

התוכן	מס' החלטה
507-0973057 תא/מק/2/4444 - צפון רובע שדה דב	14/08/2024
דיון בהתנגדויות	15 - 0015 - 24

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה

מיקום:

התכנית משתרעת על שטח של כ-394 דונם בצפון מערב העיר/ בתחום מרחב שדה דב שהתפנה

גבולות:

- צפון: רחוב פרופס.
- מערב: טיילת חוף תל ברוך.
- דרום: המשך רחוב בשביס זינגר.
- מזרח: המשך רחוב אבן גבירול.
- כתובת: רובע שדה דב.

תחום תכנית מתאר תא/4444





מצב מאושר תכנית תא/4444



מצב מוצע תכנית תא/4444 / 2

גושים וחלקות בתכנית:

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
87-93, 109, 126, 273-275, 277-278, 282, 293-294	94-108, 121, 127, 279-281	חלק	מוסדר	6632
9	10	חלק	מוסדר	6883
2		חלק	מוסדר	6884
16, 37, 77, 82, 204, 207	14-15, 75-76, 78-81, 83, 206	חלק	מוסדר	6896
6, 9, 23		חלק	מוסדר	6900

שטח התכנית:

393.596 דונם

מתכנן:

- ראש הצוות: אדרי' יאיר אביגדור, משרד מנעד
- אדריכל: אדרי' רונן כינורי, משרד מנעד

יזם:

רשות מקרקעי ישראל

בעלות:

מדינה (81%) / פרטיים (11.3%) / עירייה (7.7%)

התוכן	מס' החלטה
507-0973057 תא/מק/4444/2 - צפון רובע שדה דב דיון בהתנגדויות	14/08/2024 15 - 0015-24'

מצב השטח בפועל:

השטח פנוי לאחר הריסת מבנים ותשתיות. בשטח נותר אתר דלק ששימש את חברת חשמל הכולל מיכלי דלק. במערב התכנית קיים חניון רכב עילי לחוף תל ברוך. השטח נמצא בשלבי קדם פיתוח להנחת תשתיות ודרכים.

מדיניות קיימת:

מימוש תכנית המתאר תא/4444 (507-0403931) שאושרה בשנת 2020. התכנית קבעה ברמה המתארית את כלל עקרונות התכנון ואת רשת הרחובות וייעודי הקרקע וברמה מפורטת את תשתיות העל. תכנית המתאר תא/5000 קבעה את כל השטח כאזור לתכנון בעתיד ופארק חופי.

מצב תכנוני קיים:

תכנית מתאר שדה דב תא/4444 - תכנית מס' 507-0403931 בתוקף 14.8.2020 יעוד קיים: כל היעודים לקיום רובע מגורים לרבות מלונאות, תעסוקה, דרכים, מוסדות, שצ"פ, פארק וגן ציבורי, כיכר עירונית, דרכים, מגורים ומסחר, מגורים מסחר ותעסוקה, תעסוקה ומלונאות. שטח התכנון: כ-394 דונם

זכויות בנייה ברוטו (עיקרי+שירות מעל הקרקע):

- 4,028 יח"ד וכ-1,320 חדרי אכסון מלונאי
- 373,615 מ"ר מגורים, ובנוסף 40,410 מ"ר דב"י עירוני
- 82,940 מ"ר מלונאות
- 23,225 מ"ר מסחר, כולל 1,250 מ"ר מסחר במוקדים לאורך הפארק החופי
- 29,095 מ"ר תעסוקה
- 86,800 מ"ר מבני ציבור
- 70,000 מ"ר תת"ק בפארק החופי עבור מסוף תחבורה ציבורית וחניון ציבורי

מצב תכנוני מוצע:

תכנית "צפון רובע שדה דב" הינה אחת משלוש תכניות ברובע שדה דב המפרטות את תכנית המתאר המקומית לשדה דב (תא/4444). התכנית מפרטת את התכנון במטרה להביא למימוש מס' יעדים:

- רובע עירוני חדש שיחבר בין המרקם העירוני הקיים והמתוכנן, וייצר רצף עירוני חי ונגיש.
- רובע בעל איכויות עירוניות המבוסס על אינטנסיביות ועירוב שימושים.
- יישום עקרונות פיתוח בר קיימא ורגישות סביבתית ברמה רובעית, שכונתית ובמגרש.
- יצירת מגוון דירות עבור מגוון אוכלוסיות.

התכנית ממשיכה את מגמתה של תכנית המתאר להגברת האיכויות העירוניות בצפון העיר וליצירת קישוריות בין השכונה והרובע לסביבתם, וכוללת עקרונות של עירוב שימושים לאורך שלד רחובות ושטחים ציבוריים פתוחים, היוצר רצף עירוני בין שכונות קיימות, שכונות חדשות וחוף הים.

הבסיס לתכנון השכונה הינו **רשת הרחובות עירונית** המתוכננת כגריד המשכי לרחובות קיימים בהיקף השכונה – הרחובות מקבילים לים או ניצבים אליו. רשת הרחובות מרובת צמתים ומאפשר מגוון אפשרויות הליכה בשכונה.

התוכן	מס' החלטה
507-0973057 תא/מק/444/2 - צפון רובע שדה דב דיון בהתנגדויות	14/08/2024 15 - 0015 - 24

בתכנון רחובות השכונה הושם דגש על החווייה העירונית של הולך הרגל. לאורך כל הרחובות מתוכננת דופן פעילה המורכבת ממסחר, שימושים קהילתיים וכניסות למבני המגורים. בנוסף לכל אורך הרחובות מתוכננים עצי רחוב משני צידי הרחוב. לכל העצים חובת הקמת בית גידול גדול שיאפשר את צמיחתם לגודל מלא, כך שיעניקו צל להולכי הרגל.

השכונה מאופיינת בעירוב שימושים אינטנסיבי - כל מגרש מגורים כולל גם מסחר ולאורך אבן גבירול משולבים גם תעסוקה ומלונאות. בחלק ממגרשי המגורים משולבים שטחים ציבוריים בנויים, כגון גני ילדים ומעונות יום ושימושים ציבוריים נוספים לטובת תושבי השכונה וסביבתה.

מגרשים עירוניים המשלבים בנייה מרקמית ובנייה גבוהה: הבינוי בשכונה מבוסס על מגרשים בהם הבינוי מאורגן סביב חצר משותפת. מגרש המגורים מורכב משלושה טיפוסים בינוי – בניה מרקמית עד 9 קומות אשר יוצרת דופן פעילה לרחוב, ומגדלים בגובה משתנה של עד 22 ושל עד 39 קומות במפגש רחוב אבן גבירול והרחובות הראשיים בכיוון מזרח-מערב.

מגוון סוגי דיור: הבינוי כולל מגוון סוגי יחידות דיור, במנעד גדלים וצורות מגורים מתוך ראייה שמגוון תושבים הינו אחד המרכיבים הנחוצים ליצירת עירוניות חיה ומתוך רצון לקדם שוויון חברתי בעיר. תמהיל הדיור כולל דיור מכליל על מאפייניו השונים, דירות מונגשות לבעלי מוגבלויות, דיוריות, 350 יחידות דיור מוגן לקשישים, 983 יחידות דיור בהישג יד (דב"י עירוני) לפי סעיף 188 לחוק התכנון והבנייה, ו- 300 יחידות לדיור מיוחד ציבורי.

מרחב ציבורי ושטחים פתוחים: מערך השטחים הפתוחים מבוסס על מספר מרכיבים:

- פארק חופי בשטח של כ-135 דונם אשר מהווה חלק מפארק חופי רציף לאורך חוף ימה של העיר.
- פארק המסלול בשטח כולל של כ-24 דונם העובר בלב השכונה בתוואי מסלול הטיסה שהתקיים בשדה התעופה. הפארק פרוס לאורך השכונה כולה ולאורכו ממוקמים מבני הציבור של השכונה, כך שהפארק יהווה את לב החיים הקהילתיים של השכונה. הפארק מקושר לחצרות המשותפות ולפארק החופי במערכת שבילים ציבוריים.
- חצרות משותפות פתוחות לציבור בלב הבלוקים העירוניים.

מטרות התכנון:

1. פירוט תכנית מתאר תא/444 (להלן: "התכנית הראשית").
2. פירוט מערך ייעודי הקרקע וקביעת זכויות בנייה לייעודי הקרקע השונים ובהתאם לתכנית הראשית: מגורים ומסחר, מגורים מסחר ותעסוקה, תעסוקה, מסחר תעסוקה ותיירות, עירוני מעורב, מלונאות (אכסון מלונאי), מבנים ומוסדות ציבור, דיור מיוחד, כיכר עירונית, שטח ציבורי פתוח, שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים, דרך מוצעת ודרך מאושרת.
3. פירוט זכויות בנייה למגורים בהיקף של 3,728 יח"ד, מתוכן 3,279 יח"ד סחירות ו-449 יח"ד עירוני. בנוסף מתוכננות 300 יח"ד מוגן.
4. פירוט זכויות בנייה למסחר בהיקף של כ-23 אלף מ"ר מסחר, זכויות בנייה לתעסוקה בהיקף של כ-29 אלף מ"ר תעסוקה וזכויות בנייה למלונאות בהיקף של כ-83 אלף מ"ר.
5. קביעת תמהיל יחידות הדיור הסחירות ל: 25% יח"ד קטנות, 25% יח"ד בינוניות ו-50% יח"ד גדולות.
6. פירוט זכויות לשטחים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות בינוי לגביהם.

התוכן	מס' החלטה
507-0973057 תא/מק/2/4444 - צפון רובע שדה דב	14/08/2024
דיון בהתנגדויות	15 - 0015-24ב'

8. קביעת הוראות שימוש ופיתוח לחצרות המשותפות.
9. קביעת קווי בניין.
10. קביעת זיקות הנאה לכלל הציבור לשהייה ולמעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים.
11. קביעת מספר קומות על ותת קרקעיות, גובה המבנים וגובה קומה מינימלי ומירבי.
12. קביעת הוראות בינוי לתכניות עיצוב אדריכלי ופיתוח
13. קביעת הוראות בינוי להקמת מתקנים הנדסיים ומתקני תשתית.
14. קביעת הוראות לשימוש במערכת אצירה ופינוי פסולת באופן פניאומטי ומחזור אשפה
15. קביעת הוראות המאפשרות שימושים זמניים.
16. סימון מבנים לפינוי והריסה.
17. קביעת תנאים לפתיחת בקשה להיתר בניה.
18. קביעת עקרונות ויעדי מינימום מחייבים לרמות הבניה הירוקה והיעילות האנרגטית, יעדי ייצור שנתיים מינימליים של אנרגיה ממקורות מתחדשים וקביעת נפח מי נגר מינימלי לניהול בתחום המגרש.
19. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.

פירוט יעדים/שימושים:

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד	2,765.37	0.70
דרך מאושרת	100,234.98	25.47
ככר עירונית	438.38	0.11
מבנים ומוסדות ציבור	29,493.63	7.49
מגורים ומסחר	29,404.8	7.47
מגורים מסחר ותעסוקה	48,717.76	12.38
מלונאות (אכסון מלונאי)	12,339.58	3.14
תעסוקה	1,943.95	0.49
פארק / גן ציבורי	156,471.32	39.75
שטח ציבורי פתוח	11,792.73	3
סה"כ	393,602.49	100

התוכן	מס' החלטה
507-0973057 תא/מק/2/4444 - צפון רובע שדה דב	14/08/2024
דיון בהתנגדויות	15 - 0015-24

נתוני מגורים:

סך יח"ד: 4,028 - 3,279 סחירות + 449 דב"י עירוני + 300 דוור מוגן.

צפיפות: ממוצע 42 יח"ד/דונם נטו.

שטח ממוצע ליח"ד (פלדלת): 95 מ"ר

תמהיל:

מספר יח"ד קטנות ששטחן 35-60 מ"ר פלדלת: כ-820

מספר יח"ד בינוניות ששטחן 61-85 מ"ר פלדלת: כ-820

מספר יח"ד גדולות ששטחן 86 מ"ר ומעלה פלדלת: כ-1,639

נתונים נפחיים:

מספר קומות: מ: 9 עד: 40

גובה: 40 עד 150 מטר

תכסית: תכסית על קרקעית מינימלית 45%, תכסית מקסימלית 80%

תכסית מקסימלית תת קרקעית: 80%

מבנים בבנייה מרקמית עד 9 קומות: 65% מכלל המבנים בכל מבנן עירוני

מגדלים בגובה 20-22 קומות: 18

מגדלים בגובה 40 קומות: 6.

קווי בניין:

קווי בניין 0 כלפי רחובות, שבילים

לכיוון שצ"פים 5 מטר

לכיוון מבני ציבור 5 מטר.

תחבורה, תנועה:

התכנית המוצעת מיישמת את מטרת התכנית המתארית להפחית את השימוש ברכב פרטי בתחומה, על ידי הגברת השימוש בתח"צ, בשבילי אופניים והדגשת תנועת הולכי הרגל. רוחב הרחובות מאפשר רוחב מדרכות נוח עבור הולכי רגל בשילוב נתיבי אופניים ייעודיים במטרה לעודד תנועה בת קיימא ברחבי הרובע.

קו הרק"ל (הקו הירוק) שיעבור ברחוב אבן גבירול, כולל שתי תחנות בתחום התכנית.

א. היררכית רחובות ראשיים ומקומיים במערכת המוצעת

מערך הרחובות מבוסס על רשת רחובות ניצבים בכיוון צפון-דרום ומזרח-מערב.

בכיוון צפון-דרום רחוב **אבן גבירול** מתפקד כרחוב עירוני ראשי ורחוב הים מתפקד כרחוב עירוני. רוחב זכות הדרך של הרחוב הוא 45.0 מ' והוא כולל במרכזו רצועה השמורה לקו רכבת קלה ("הקו הירוק" המתוכנן על ידי נת"ע – נתיבי תחבורה עירוניים). פרט לרכבת קלה מתוכננים ברחוב אבן גבירול, שני נתיבי נסיעה בכל כיוון עם אפשרות הפיכת אחד הנתיבים לנת"צ.

רחוב הים מתחבר בחלק הצפוני ישירות לרח' פרופס, ומתחבר בהמשכו עם רח' אבן גבירול באמצעות שדירות הרוחב 11, 9, ו-7.

הרחוב מתוכנן כרחוב חד-מסלולי וישמש, בין השאר, כדרך הגעה למסוף תחבורה ציבורית (המתוכנן ממערב לרחוב הים כמסוף תת קרקעי מתחת לפארק החופי) ולנגישות אל אתרי הנופש הפתוחים על חוף הים.

התוכן	מס' החלטה
507-0973057 תא/מק/2/4444 - צפון רובע שדה דב	14/08/2024
דיון בהתנגדויות	15 - 0015-24

רחובות אלה ממשיכים צפונה לתחום תכנית 3700 ודרומה לכיוון מרכז העיר.

רחוב פרופס נמנה כחלק מהשלד הראשי למרות שאינו נכלל בתחום התכנית כיוון שהוא משמש ככביש גישה ראשי לרובע החדש. מדובר על רחוב עירוני ראשי. ברחוב מתוכננים שני נתיבי תנועה ראשיים ובנוסף נתיבים לפניות ימינה ושמאלה.

הרחובות הניצבים בכיוון מזרח-מערב הם מאספים או משניים מבחינה תנועתית. רחובות אלה מחברים את רחוב אבן גבירול לרחוב הים ומאפשרים המשכיות לרשת הרחובות העירונית הקיימת- בשכונת נופי ים. כך מחברים את השכונה למערך התנועה העירוני הקיים והמתוכנן מדרום במרכז הרובע ומצפון בתכנית 3700. בדרך כלל הרחובות מתוכננים כחד-מסלוליים, בעלי נתיב נסיעה בכל כיוון, ללא מפרדה, ובחלקם מתאפשרת תנועת אוטובוסים דרכם (לדוגמה שדרות 7, 9 ו-11), כמו גם תחנות אוטובוסים בסביבתם, אם בקרבת תחנות הסעה המונית, ואם בקרבת השכונות עצמן.

ב. תיאור רשת הרחובות המוצעת

מערך הרחובות ברובע המתוכנן מייצר רשת צפופה באופן יחסי של רחובות מסוגים שונים, בהיררכיה המשלבת שדרות רחבות ידיים, רחובות משניים וסמטאות להולכי רגל ורוכבי אופניים. מספר הצמתים הממוצע לקמ"ר (למעלה מ-130) מצביע על רמת קישוריות גבוהה בכל אזורי התכנית. מערך הרחובות מייחד תפקיד עירוני שונה לסוגי הרחובות והשדרות מתחום התכנית ומדגיש את ההיררכיה ברובע המוצע.

דגש נוסף בתכנון התנועה הוא **מערכת צפופה של שבילים ומדרכות רחבות עבור הולכי הרגל ורוכבי האופניים**. לאורך רחוב אבן גבירול מתוכננים 4 צמתים מלאים המאפשרים מעבר של הולכי רגל ואופניים. רוב המגרשים נחצים על ידי מעברים צפון-דרום ומזרח-מערב לרווחת כלל הולכי הרגל ואוורור הבניינים. רחובות השכונה מרושתים **בשבילי אופניים**.

התכנית **מפחיתה את תלות תושביה ומבקריה ברכב הפרטי** בהסתמך על הקירבה לרק"ל ולמסוף התחבורה הציבורית. בתת הקרקע בתחום הפארק החופי הצפוני, מתוכנן מערך תנועה תת קרקעי הכולל מסוף תחבורה ציבורית לכ-40 אוטובוסים וחניון לרכב פרטי לכ-1,500 מכוניות. הגישה למסוף ולחניון תהיה מרחוב הים ומרחוב רודנסקי. החניון יוכל לתת מענה לחניית רכבים פרטיים, שיתופיים, וכד' וכן לצרכי טעינת רכבים.

ג. חניה

תכנון הרובע מבוסס על ניהול משאב החניה וניצול מיטבי של קרקע עבור חניית כלי רכב לאור השפעתה על היבטי סביבה ועלויות הדיור. בהתאם, לא תותר הצמדת חניות לשימושים שאינם למגורים וחניונים במגרשים פרטיים ישמשו לרווחת התושבים, המועסקים והמבקרים ברובע, כולל חניה לאופניים ורכבים דו-גלגליים כפי שיקבע בתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח.

ד. תקן חנייה – התייחסות רמ"י לנושא תקן החניה המבוקש:

התוכן	מס' החלטה
507-0973057 תא/מק/2/4444 - צפון רובע שדה דב	14/08/2024
דיון בהתנגדויות	15 - 0015-24ב'

1. תקן החניה למגורים יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה ולא יעלה על 1:1 (כולל חניית אורחים). כך נקבע גם בתכנית המאושרת למתחם אשכול. באופן זה, דואגת התכנית כי תקני החניה יותאמו לעקרונות תכנית המתאר, אשר דורשת את צמצום תקן החניה בהתאם להתקדמות תשתיות תח"צ, תוך שמירה הכרחית על עקרונות השומה ועל השוויון היחסי בין המתחמים השונים ברובע כולו.
2. כזכור, תכנית המתאר מייצרת ברובע דב מתחם אחד לאיחוד וחלוקה, אשר תכנונו המפורט מחולק לשלושה מתחמי משנה. במסגרת זו נקבע כי הקצאת הזכויות לבעלי המקרקעין ברובע תעשה באופן שוויוני, כאשר כל אחד מבעלי הזכויות יקבל ככלל את חלקו היחסי בכל אחד ממתחמי התכנון המפורט. יחד עם זאת ועל מנת שלא ליצור הכבדה על בעלי הקרקעות או ליצור מצב של "רסיסי זכויות" הוחלט לאפשר לבעלי הזכויות ברובע כולו להגיש בקשות לריכוז זכויותיהם בכל אחד משלושת המתחמים הכלולים ברובע. זאת בכפוף להצהרת רמ"י כי בבחירה כאמור לא יהיה כדי לפגוע בשוויון היחסי של הזכויות. מנגנון זה לריכוז זכויותיהם של בעלי המקרקעין, כמו גם אופן יישומו הלכה למעשה, אף קיבלו ביטוי מפורש במסמכי התכנית המאושרת למתחם אשכול (תמ"ל 3001), כחלק ממסמך טבלאות האיזון.
 3. בנסיבות אלה, על התכנית להקפיד ככלל על הלימה להוראות תכנית אשכול אשר יש בהן כדי להשפיע על שווי המקרקעין, ובכלל זה להוראות כאמור שנקבעו ביחס לתקני החניה, באשר כל שינוי בהן עלול להפר את האיזון האמור בין המתחמים השונים ולפגוע בשוויון היחסי של הזכויות.

ד. תניונים ציבוריים עירוניים וחניה ברחובות

בתכנית צפון רובע דב מתוכנן חניון ציבורי עירוני צפוני "תל ברוך" בתת הקרקע המאפשר עד 1,500 מקומות חניה בחלוקה לשלושה תניונים בני 500 מקומות חניה כל אחד. חניה ברחובות ותאפשר בכל הרחובות פרט לרחוב אבן גבירול. חניות אלו ישמשו בעיקר לחניה לפריקה וטעינה, חניה לנכים, עצירת אוטובוסים של תיירים לבתי מלון, חניה לרכב שיתופי, חניה למוניות וחניה לרכב דו-גלגלי.

ה. מערכת תחבורה ציבורית

המרכיב הקשיח העיקרי הוא רצועת קרקע ברוחב 13.50 מ', הממוקמת במרכז רחוב אבן גבירול ומיועדת לקו הרכבת הקלה (הקו הירוק). "הקו הירוק" המתוכנן כולל בתחום התכנית שתי תחנות רק"ל: תחנת פרופס, תחנת הגוש הגדול. בנוסף לקו הרכבת הקלה, מתוכננים רחובות ראשיים אשר בהם ניתן לתכנן נת"צ (נתיב תחבורה ציבורית). יובהר שמדובר בהקצאת אחד משני נתיבי הנסיעה המתוכננים ברחוב לטובת אוטובוסים, ואולם תוך שינוי רוחב הנתיבים במסלול: כלומר, במקום שני נתיבים ברוחב 3.25 מ', (ובסה"כ 6.50 מ') יותקן נת"צ ברוחב 3.50 מ', והנתיב השני ברוחב 3.00 מ'.

הרחובות המאפשרים נסיעה של תחבורה ציבורית (רחוב הים ושדרות 7, 9, ו-11) תוכננו כרחובות דו-סטריים אך חד- מסלוליים. ברחובות אלה אוטובוסים יכולים לנוע, לפנות בצמתים, ואף נמצאים להם מקומות לתחנות, אך לא יתאפשר בהם נתיב מיוחד לתחבורה ציבורית.

בקצה הצפון מערבי של הרובע מתוכנן מסוף תחבורה ציבורית תת קרקעי הכולל חניה תפעולית וחניה מנהלתית לאוטובוסים בגדלים שונים בהתאם לפרוגרמה של משרד התחבורה.

ו. מערכת שבילי האופניים

התוכן	מס' החלטה
507-0973057 תא/מק/2/4444 - צפון רובע שדה דב דיון בהתנגדויות	14/08/2024 15 - - '24-0015

התכנית כוללת את שבילי האופניים במערכת המטרופוליטית והעירונית הראשית. על אלו נמנים שבילי אופניים ראשיים בציר אבן גבירול, פרופס ורחוב הים. בתחום התכנית מתוכננים שבילי אופניים משניים (חד-סטריים או דו-סטריים) בכל הרחובות הראשיים. בנוסף לאלו מתוכננים שבילי אופניים ברצועות שצ"פ, פארק המסלול ופארק החוף

באשר לתנועה בתוך השכונות, המערכת מגדירה אזורי מיתון-תנועה (כולל הגבלת מהירות הנסיעה ל-30 קמ"ש), כך שרוכבי אופניים יכולים לנוע בהם כגישה ישירה אל שבילי האופניים במערכת התחברה הראשית.

ז. מודל תנועתי

נעשתה בחינה תנועתית מקיפה של התחבורה הציבורית ותנועות רכות ברובע בהתאם להנחיית תכנית המתאר. מסקנות הבדיקה הן שלצורך הפחתת תנועת רכב פרטי בתכניות נדרשת מערכת משלימה לרק"ל של תחבורה ציבורית. מסקנות הבדיקה הוטמעו בנספח התחבורה הציבורית.

ח. לוגיסטיקה

במגרש בדרום התכנית, במפגש עם רחוב שגאל מתוכנן **מרכז לוגיסטיקה מקומי** אשר אליו יתנקזו משאיות המובילות סחורה לחנויות בשכונה. ממרכז זה יפוזרו המטענים בכלי רכב זעירים המיועדים לתנועה בתוך עיר. בכך תצומצם תנועת המשאיות בשכונה.

תשתיות (ביוב, ניקוז, ניהול מי נגר) ותכנון בר-קיימא

התכנית שמה דגש על תכנון בר קיימא הבא לידי ביטוי בהיבטים אדריכליים, נופיים, ניהול מי הנגר והתשתיות.

נוחות אקלימית

מבחינת הבינוי, מיקום המבנים, ובכלל זה המגדלים, הינו מיטבי בהתאם להשפעות הצללה ורוחות שנבדקו במודל מיקרו-אקלים תלת מימדי. מעבר לכך, התכנון מותאם גם ל**נוחות האקלימית** של התושבים והמבקרים במרחב הציבורי. המבנים כולם ייבנו בהתאם לתקן בניה ירוקה או תקן אחר מחמיר יותר. התכנית קובעת יעדים כמותיים פר מגרש לנושאים הבאים: נפח מי נגר להשהיה/החדרה, יעד ייצור אנרגיה ויעד לאורור המרחב הפתוח. כמו כן תיבחן אפשרות לשימוש במערכת להשבת מים אפורים לצורך השקיית השטחים הציבוריים הפתוחים, בהתאם להוראות תוכנית המתאר. אלמנט סביבתי חשוב נוסף הוא מתן מענה לנושא טעינה חשמלית בחניונים הפרטיים והציבוריים.

ניהול מי נגר

התוכן	מס' החלטה
507-0973057 תא/מק/2/4444 - צפון רובע שדה דב	14/08/2024
דיון בהתנגדויות	15 - 0015-24ב'

- א. בתכנון המוצע, שזור היבט הניקוז במספר רב של רובדי תכנון ואיננו עומד כדוקטרינה נפרדת. תפיסה זאת מכירה בהשפעתם הגוברת של אירועי קיצון על המרקם העירוני. התכנית בחרה לייצר מענה מתכלל הבא לידי ביטוי בכל שטח התכנון, פרטי וציבורי כאחד.
- ב. מבחינת תשתיות, התכנון שם דגש על כמות נטיעות ופיתוח ירוק ועל טיפול בר קיימא במי הנגר - 20% משטח כל מגרש יהיה קרקע פנויה מעל ובתת הקרקע עבור נטיעות וניהול מי נגר. ביתרת המגרש שמעל חניון מחויבת שכבת קרקע בעומק של לפחות 1.5 מ' ובנפח מינימלי ע"פ המדיניות העירונית שגם היא תאפשר נטיעות.
- ג. מבחינת ניהול מי נגר, התכנית מתאימה לאירועי קיצון תדירים ותואמת את תמ"א 1. בהתאם לכך, תנוהל בכל מגרש כמות של כ- 75%-100% מנפח הנגר היומי בהסתברות סופה של 2%, משמע 84-113 מ"ק/דונם.
- ד. התכנית מציגה חלוקה לאגני ניקוז, מהם יופנו העודפים לאזורי השהייה וויסות בפארק החופי.
- ה. בכדי לווסת את "הגל הגואה" התכנית כוללת 4 מוצאים הפוזרים לאורך קו החוף ומציעה איגום וויסות בשצ"פים ובפארק החופי כמפורט בנספח הניקוז.
- ה. התכנית כוללת תחנת מי קיץ בתחום הפארק החופי.

תשתיות ביוב ומים

- א. כלל מגרשי הבינוי תוכננו להתבייב באופן גרביטציוני אל צנרת הביוב.
- ב. התכנון הפיזי של מפלסי הבינוי והכבישים בוצע בדגש על מפלס מינימלי של 5.50 +, בהתאמה למפלס גלישת החירום של תחנת שאיבה רידינג של איגודן. פתרון הקצה למתחם זה הינו תחנת שאיבה רידינג של איגודן אשר סונקת את כלל שפכי אגן הביוב אל מערכת ההולכה של איגודן לכיוון השפד"ן הנמצא בראשון לציון.
- ג. מבוצע תיאום עם מי אביבים ואיגודן הכולל תכנון מערך קווי התשתיות הרטובות החדש ופינוי קווי תשתית קיימים שאינם תואמים את מערכת הדרכים של התכנית.
- ד. שימוש במים אפורים- התכנית כוללת הוראות לשימוש במים אפורים למטרות השקיה של השטח המגוון הציבורי בלבד. ההוראות מתייחסות בין השאר:
- הוראות למיקום, לסימון ולשילוט מכלי וצנרת המים הנאספים ואביזריה.
 - קביעת מיקום המתקן לטיפול במים.

תשתיות אנרגיה ותקשורת

3.1 חשמל:

- א. מתח גבוה: קווי המתח הגבוה בגבולות התכנית יהיו תת-קרקעיים. בחתך השירותים יוקצו פרוזדורים לכבלי חח"י.
- ב. תחנות השנאים יהיו פנימיות (בתוך המבנים) וישולבו במגרשי הבניה כחלק מעבודות הבניה של היזמים.

3.2 יצור, ניהול ואגירת אנרגיה:

- א. ייצור אנרגיה: לתכנית נערכה עבודה מקיפה אשר בחנה את פוטנציאל הייצור של כל תא שטח. הוראות התכנית כוללות הוראה מחייבת לגבי היקף הייצור המינימלי הנדרש בכל מגרש. ההוראות מתייחסות

התוכן	מס' החלטה
507-0973057 תא/מק/2/4444 - צפון רובע שדה דב	14/08/2024
דיון בהתנגדויות	15 - 0015 - 24

לייצור אנרגיה באמצעות תאים פוטו-וולטאיים או כל שיטה מאושרת אחרת. כמו כן, מתוכנן מתן מענה לטעינה חשמלית בחניונים הפרטיים והציבוריים ובמסוף התח"צ.

ג. ניהול ואגירת אנרגיה:

התכנית קובעת אפשרות להקמת מרכזי אנרגיה למקבץ מגרשים, אשר תחייב התחברות של הצרכנים למרכז אנרגיה על מנת לאפשר ניהול והפעלה מרכזית של מקורות האנרגיה וחלוקתם. בכל מרכז אנרגיה תשולב מערכת ניהול במטרה לבצע אופטימיזציה של כל המקורות והצרכנים המחוברים למרכז על מנת למתן את זמני צריכת השיא. התכנית מציגה חלוקה לאזורים שישורתו ע"י מרכז אנרגיה, וקריטריונים מנחים למיקום מרכזי האנרגיה. מיקום המרכזים מסומן בתשריט יעודי הקרקע ובנספח האנרגיה, בהתחשב במגבלות ובהיבטים הסביבתיים. התכנית מחייבת עריכת סקר אנרגיה לכל מגרש, בשלב קידום תכנית העיצוב האדריכלי.

3.3 תקשורת: כל תשתיות התקשורת תהיינה תת-קרקעיות, בחתכי השירותים הת"ק יוקצו פרוזדורים ת"ק לקווי התקשורת. בנוסף לתשתיות של חברות התקשורת תבוצע תשתית תת-קרקעית לתקשורת עירונית ("עיר חכמה").

תשתיות אצירה ופינוי אשפה

אצירה ופינוי אשפה ברחבי רובע שדה דב יבוצע באמצעות מערכת פינוי פניאומטית. תחנת המעבר תמוקם במרכז הרובע ותשולב עם שימושים נוספים כגון מרכז מיחזור, מרכז מידע וכד'.

תשתיות לוגיסטיות ואספקה

התכנית הטמיעה עקרונות המעודדים שרשרת אספקה מקיימת הנשענת על חלוקת סחורות גם באמצעות כלים ייעודיים במגוון גדלים, כולל כלים לא ממונעים, וזאת לטובת צמצום ההסתמכות על משאיות אספקה.

במגרש 1572 בייעוד 'מסחר ותעסוקה' שולב מרכז לוגיסטי שכונתי אשר יוכל לקלוט אספקה ממשאיות ולפזר את האספקה ברובע באמצעי תחבורה מגוונים. המרכז יוכל גם לשמש כמרכז חלוקה משולב עם מנחת רחפנים.

תיאום תשתיות

נערך הליך תיאום רחב מול רשויות וגורמים פנימיים וחיצוניים לרבות חברת החשמל, מי אביבים, השפד"ן, גז וחברות התקשורת השונות. למען השלמת תכנון נספחי תיאום התשתיות, כלל תיאום התשתיות ממשיך להתעדכן בהתאם לתכנון המפורט לביצוע המקודם ע"י העירייה, לרבות תשתית גז טבעי וסילוק אשפה פניאומטי.

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו'):

התכנית המוצעת נסמכת על **תסקיר השפעה על הסביבה** שנערך בתכנית המתאר המאושרת וכלל בין השאר:

א. סקר מצב קיים שסייע בין היתר לשקלל חלופות תכנון שונות.

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	507-0973057 תא/מק/2/4444 - צפון רובע שדה דב
15 - 0015-24ב'	דיון בהתנגדויות

- ב. תסקיר רחב ומקיף שכללדיסציפלינות רבות – שימושי ויעודי קרקע, מאפיינים גיאולוגיים וסייסמולוגיים, הידרוגיאולוגיה וניקוז, אקלים ואיכות אויר, ערכי טבע, אקולוגיה וארכיאולוגיה, עודפי עפר, היבטים ימיים שונים, סיכונים סייסמיים, סמיכות לתחנת הכוח רדינג, רעש, תשתיות, ייצור אנרגיה מקומי, תנועת כלי רכב, הולכי רגל, אופניים וחניה, קיימות, חזות, ונוף.
- ג. מיטוב משטר זרימת רוח והצללה לכלל הרובע.
- ד. סקרים היסטוריים לבדיקת פוטנציאל זיהום קרקע ומי תהום.

על בסיס התסקיר המוזכר נגזרו הוראות ותנאים בנוגע לאיכות הסביבה אשר הוטמעו בתכנית המפורטת המוצעת וכוללות התייחסות לנושאים הבאים :

א. **זיהום קרקע ומי תהום** - שטח התכנית עובר הליך מיפוי תת-קרקעי. בתום התהליך יקבעו אמצעי הטיהור אשר יכולים לכלול טיהור באתר ו/או פינוי הקרקע, השלמת הליך זה הינו תנאי למתן היתר.

אקלים- התכנון הסתייע בבדיקות אקלימיות אשר סייעו לדייק את איכות התכנון. הבדיקות שנערכו נועדו למקסם את היקף חשיפת שמש הנדרש לקיום תשתית צמחיה ועצים, מאידך, בוצעו בדיקות שנועדו להבטיח

א. צמצום הצללות על מבנים. בנוסף, נעשתה עבודה אשר מבטיחה את אפשרות פיזור אי החום העירוני וקיום טווח נוחות אקלימי ברחבי הרובע ע"י יצירת מסדרונות אוורור עירוניים, תוך הימנעות מסף רוחות חזקות מדי.

ב. **איכות אויר** - בנוסף להשפעות מתחבורה המקור העיקרי המשפיע על איכות האויר בשדה דב הינו תחנת הכוח רדינג, זו צפויה להשפיע בעיקר על איכות האויר בקומות המבנים הגבוהות.

ג. **ערכי טבע** - על מנת לשמר ככל הניתן את ערכי הטבע בחוף התכנית משאירה חייץ פתוח רחב וגדול בין קו המים למגורים. עם זאת, בחלק המזרחי של התכנית יש להגביה באופן ניכר את מפלס הקרקע ביחס למצב הקיים, ולכן לא ניתן יהיה למרבה הצער לשמר אזורים ערכיים שאותרו בשטח.

ד. **אזור הפארק החופי** - ישמר במידה רבה ויורחב כדי ליצור שטח ציבור פתוח וגדול לרווחת הציבור.

ה. **נוף** – ביחס לשכונות הקיימות, נעשה מאמץ שלא להסתיר באופן ניכר מבטים לים של השכונות הקיימות ממזרח. בתכנית אלמנטים נופיים ניכרים – הפארק החופי, פארק המסלול שישמר במידת מה את רוח המקום, מעברים ירוקים רבים מאוד להולכי רגל, חתכי רחוב משולבי צמחייה.

ו. **אנרגיה** – על בסיס ניתוח צריכת האנרגיה הרובעי הותר שימוש נרחב בפנלים סולריים לניצול משטחים העשויים לייצר אנרגיה.

ז. **קיימות** – בצוות התכנון פעלו 2 יועצי קיימות אשר קיימו הליך מסודר של גיבוש נושאי הקיימות בחזית הידע של הדיסציפלינות השונות. נדונו והוטמעו הנושאים הבאים: בנייה בחומרי בנייה ידידותיים, התייעלות אנרגטית באמצעים פסיביים, מימוש אנרגיות מתחדשות ברובע, חיוב תשתיות חוסכות אנרגיה, מערכת פניאומטית לפינוי פסולת, צמצום בפסולות בעת ההקמה, קידום תחבורה בת קיימא ע"י תשתיות לתנועת אופניים וכלי רכב אישיים,

התוכן	מס' החלטה
507-0973057 תא/מק/2/4444 - צפון רובע שדה דב דיון בהתנגדויות	14/08/2024 15 - 0015-24'ב'

עידוד הליכה רגלית באמצעות מעברים להולכי רגל, עידוד כלכלה מקומית, חסכון במים, נוחות המרחב הציבורי באמצעות צמחייה וצמצום אי החום העירוני.

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

גבולות תכנית צפון הרובע נגזרים מתכנית המתאר אשר חילקה את רובע שדה דב ל-3 תכניות מתוכם אושרה תכנית מפורטת אחת "תכנית אשכול".

תכנית מתאר שדה דב אפשרה את הנגשת חזית הים לשכונות הגובלות ממזרח באמצעות רשת דרכים ושבילים לכיוון הפארק החופי ורצועת החוף. התכנית המוצעת מבקשת להדק את ממשק המרקם הבנוי כלפי הרשת המוזכרת על מנת להעצים את איכות השהייה במרחב הציבורי באמצעות כלים והוראות תכנוניות לרבות ארקדות, תשתית הצללות, והקפדה על משטר רוחות אשר יאפשר את צינון חלקי הרובע. עירוב השימושים, שטחי המסחר והתעסוקה ומגוון השטחים הפתוחים מתוכננים כחלק מחייב מאזורי פעילות בדגש על קומות הקרקע ומטרתם מימוש רובע אורבני חיוני ופעיל לאורך כל שעות היממה.

חזית הים עוצבה תחת הנחיות מיוחדות כולל הגבלת גובה, יעוד מגרשים לשימושי מלונאות תוך יצירת תמהיל סוגי מלונות באזור חשוב זה, יצירת רצף תכנוני של חזית הים, כל זאת על מנת להעצים ולנצל את החוויה העירונית המיוחדת במקום.

בינוי

- הבניה האופיינית ברובע זה הינה בנייה מרקמית (9 קומות) בקו בניין 0 לרחובות. מבנים אלה יוצרים מבניים עם שטחים פתוחים משותפים במרכזם. שטחים אלו יאפשרו מעברים חוצי מבן אשר מייצרים רשת מעברים ידידותיים המאפשרת הליכתיות, כל זאת במרחב משותף ופתוח לכלל המשתמשים: דיירים במבן, שכנים, מטיילים ויוממים.
- בתחום צפון הרובע מוצעים 6 מגדלים (40 קומות) ו-18 מגדלים (22-20 קומות) המלווים את הצירים המרכזיים ברובע: אבן גבירול ופארק המסלול. מיקומם של המגדלים נבדק במטרה לבחון את השפעתם בנושא הצללות, רוחות, צפיפות נתפסת וקו הרקיע. תשריט התכנית מסמן בצורה מחייבת את מיקום המגדלים תוך הותרת גמישות מסוימת לשלב תכנית עיצוב אדריכלית והיתר.
- תמהיל הבינוי המרקמי והמגדלי עוצב תוך בחינת המופע לאורך השדרות והרחובות העיקריים. הוחלט על עיקרון בניית דופן הרחוב ע"י בנייה מרקמית ומיקום מגדלים בנסיגה לתוך פנים המבן, בינוי אשר נותן מענה למטרדי רוח והיבטי מיקרואקלים.
- מלבד מבני המגדלים למגורים, תכנית הבינוי נמנעה מלהסתמך על טיפוסי בינוי חזרתיים ובמקום הציעה תכנון מבנים שמטרתו העצמת דופן הרחוב מחד ויצירת חצר פנימית איכותית מאידך, כל זאת בהתאם לתנאי תא שטח ספציפי (ולא גנרי).

שטחים פתוחים

- התכנית המוצעת כוללת מערך שטחים פתוחים מקומי, רובעי וכלל עירוני. להלן היררכיית השטחים הפתוחים:

התוכן	מס' החלטה
507-0973057 תא/מק/2/4444 - צפון רובע שדה דב דיון בהתנגדויות	14/08/2024 15 - 0015-24'ב'

- הפארק חופי מתחבר מדרום לפארק החופי בתכנית מרכז הרובע, וממשיך צפונה בתחום תכנית 3700. תכנון הפארק מאפשר מגוון פעילויות של פנאי, ספורט, מנוחה ונופש, תוך תכנון מוקפד על יצירת אזורי טבע עירוני, איזורי השהית נגר, אזורי תצפית וכד'. פארק זה עתיד למשוך מבקרים מכלל רחבי העיר והמחוז.
- פארק המסלול אשר ממוקם על הרצועה ההיסטורית של מסלול הטיסה. הפארק עובר בלב שכונת המגורים ולאורכו פרושים מבני הציבור בשכונה. הפארק עתיד להוות מרכז החיים של השכונה לאורך כל שעות היום.
- פארקים-שצ"פים בעלי אופי מקומי ויכולת ממשק עם חזיתות פעילות הגובלות עימם.
- כיכרות עירוניות מתוכננות להוות מוקד עירוני פעיל.
- הפיתוח הנופי מהווה חלק ממערך שטחים של הובלת מים הממלאים תפקיד במערך הניקוז החל מרצועות הנטיעות בשולי הרחובות ועד לשטחים לאיגום והשהיית מי נגר.
- תשומת לב מיוחדת ניתנה למערך הנטיעות. שטחי קרקע משמעותיים הוקצו במרחב הרחוב כך שיתאפשרו עצי צל גדולים ומפותחים.

מבני ציבור

- התכנית כוללת 3 סוגים של מבני ציבור:
 - מגרשים חומים המיועדים למבני ציבור
 - מגרשים חומים עם הנחיות מיוחדות המיועדים לדיור בהישג יד (דב"י) עירוני.
 - הקצאות לשטחי ציבור מבונים במגרשי מגורים.
- פיזור המגרשים מאפשר מרחקי הליכה נוחים ברדיוס שאינו עולה על 200-300 מ'.
- התכנית נותנת מענה לצרכי הציבור בתחומה ובנוסף, לחלק מהצרכים העירוניים והרובעיים של השכונות הגובלות.

מבנים ושטחים בעלי ערך היסטורי

- פארק המסלול – ברצועה מצפון לדרום ממוקם על הרצועה ההיסטורית של מסלול הטיסה. עובר בחלקו הדרומי בתחום מרכז הרובע וממשיך צפונה לצפון הרובע. התכנית משמרת את התוואי.

תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח:

תנאי להגשת היתרי בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי לאישור הועדה המקומית, אשר תתייחס לנושאי קיימות, עיצוב, בינוי, ותפעול. עבור התכנית נערך מסמך הנחיות מהנדס העיר המנחה הכנת תכניות עיצוב אדריכלי ופיתוח.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור

הליך שיתוף ציבור רחב ומעמיק בוצע בשלב תכנית המתאר וכלל אמצעי שיתוף פיזיים ומקוונים במהלך החודשים פברואר-מרץ 2105 התקיימו חמישה מפגשים בהשתתפות מאות נציגי בעלי עניין מגוונים. ארבעה מפגשים התמקדו בסוגיות תכנון מרכזיות אליהם הוזמנו מגוון בעלי עניין. בנוסף, התקיים מפגש פתוח לכלל תושבי השכונות הגובלות ולתושבי העיר.

המפגשים כללו שני חלקים מרכזיים. בראשיתם נערכה למידה משותפת בה הוצגה תכנית רעיונית כבסיס לדיון. בחלק השני נערך דיון בהשתתפות בעלי עניין, בסוגיות השונות לאחר אפיון בעלי העניין הרלוונטיים לתהליך גובשה רשימת מוזמנים עם כ-200 שמות הכוללת נציגי משרדי ממשלה; ממלאי תפקידים ממחלקות שונות בעיריית ת"א-יפו; וועדי שכונות סמוכות; פעילי ארגוני סביבה וחברה; אנשי אקדמיה;

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	507-0973057 תא/מק/2/4444 - צפון רובע שדה דב
15 - 0015-24ב'	דיון בהתנגדויות

נציגי ארגוני תכנון ואדריכלות, מלונאות, ארגונים העוסקים בספורט ימי; יזמים וקבלנים; נאמני הגוש הגדול ובעלי קרקעות. כל אלו, הוזמנו באופן אישי בשיחת טלפון ובהזמנה אלקטרונית לארבעת המפגשים. הגעתם למפגשים תרמה רבות ליצירת שיח מעמיק ומגוון בסוגיות תכנון.

המשך התהליך שעיקרו, עדכון הציבור בתוצאות הליך השיתוף במהלך תכנית המתאר כפי שהוא מתבטא בתכניות המפורטות והצגת המשך תהליך התכנון מתכנית מתאר לתכניות מפורטות אושר התת הוועדה לשיתוף הציבור בתאריך 17.2.2022. התקיימו 3 מפגשים:

1. פגישת עדכון ציבור ראשונה התקיימה בתאריך 6.4.2022 ועסקה בתחבורה ותנועה
 2. פגישה שנייה בתאריך 28.4.2022 עסקה בנושא שלד ועיצוב עירוני, סביבה וקיימות.
 3. פגישה שלישית התקיימה בתאריך 31.5.2022 ועסקה בפרוגרמה לצרכי ציבור ובבינוי הרובע.
- בכל מפגש הוצגו עקרונות התכנון בתכנית המתאר תא/4444 כולל איזכור תכנית אשכול שאושרה בותמ"ל. ופירוט התכנון המפורט לנושא הרלוונטי לרובע.
- עיקרי המפגש הראשון:

- אדר' מיכאל וינד, עורך התוכנית, הציג את החזון המקיים לרובע, ורקע קצר של תכנית המתאר.
- לאחר מכן, הוצגו עקרונות התכנון של רובע שדה דב:
- הרובע חולק ל3 שכונות, עם תשתיות המחברות ביניהן.
- לאורך הרחובות אבן גבירול ואיינשטיין עובר הקו הירוק של הרכבת הקלה.
- הרובע יהיה מעורב שימושים ויכלול מגורים, מלונאות, מסחר ותעסוקה.
- פירוט סך השטחים והפרוגרמה הכמותית והאיכותית
- במהלך ההצגה צוינו סוגיות שעלו במהלך הליך שיתוף הציבור של תכנית המתאר ופורטה ההתייחסות שניתנה להם בתכנון המפורט כגון:
 - שיפור תשתיות להולכי רגל, מדרכות, שבילי הליכה ומקומות ישיבה
 - יצירת העדפה לתחבורה ציבורית ושימוש באופניים
 - בניית תשתית לגידול עצי צל גדולים בצידי הדרך, חניונים תת קרקעיים
 - קידום תכנון וביצוע תשתיות של תחבורה ציבורית
- התושבים שאלו לגבי נושאי פריקה וטעינה, טעינת רכבים חשמלית, שבילי אופנים, מענה להולכי רגל, חניונים ציבוריים, כביש 2040 והתאמת מערך התנועה לצפיפות הצפויה.
- עיקרי המפגש השני:
- אדר' מיכאל וינד, עורך התוכנית, ממשד ארי כהן אדריכלות ובינוי ערים, הציג:
 - החזון המקיים לרובע, ורקע קצר של תכנית המתאר.
- סוגיות שעלו במהלך הליך שיתוף הציבור של תכנית המתאר בשנת 2015 וההתייחסות שניתנה להם בתכנון המפורט כגון:
 - חיבורים ממזרח למערב בין השכונות הקיימות אל חוף הים
 - חיבור מצפון לדרום ויצירת שלד ציבורי שמתחבר למרקם העיר בכל איברי
 - מרקם עירוני רציף הכולל עירוב שימושים הכולל מגורים, מלונאות, מסחר ותעסוקה.
 - תיווך בין הסביבה החופית לממשק האינטנסיבי של הבינוי הרובע החדש
 - מרכיבים של השלד הציבורי שמשרתים ערכים של קיימות כגון:
 - שלד הדרכים - רשת נגישה וצפופה
 - הפארקים והגינות – ריבוי שטחים פתוחים בכלל שטחי התכנית

התוכן	מס' החלטה
507-0973057 תא/מק/2/4444 - צפון רובע שדה דב דיון בהתנגדויות	14/08/2024 15 - 0015 - 24

- הככרות הציבוריות – מיועדות לריכוז פעילות ציבורית אזרחית
 - שטחים ליניאריים – יוצרים ציפוף שמעצים הליכתיות
- עירוב השימושים בתכנית.
היבטי סביבה וקיימות בתכניות המפורטות.
התושבים שאלו לגבי השימושים מול נופי ים, פינוי אשפה פניאומטי, הפארק החופי ורוחבו, הרכבת הקלה, שימושים זמניים, מיקום ושימושים צפויים במבני הציבור, גגות כחולים, טבע עירוני, נטיעות עצים, מילוי הקרקע ועוד.

עקרונות ודברי הסבר נוספים:
עקרונות לטבלת הקצאה ואיזון לתוכנית איחוד וחלוקה מפורטות

בעת אישור התענית המתארית נערכו מפגשי תיאום בין הבעלים הפרטיים במהלכם הם הגישו בקשות לריכוז זכויות והחלפת זכויות עם רמ"י.

עקרונות ההקצאה

בדומה להקצאה שנערכה בתכנית אשכול, עקרונות ההקצאה יהיו כדלקמן:

- לפרטיים יוקצו ככל הניתן בנייני מגורים (הכוללים בד"כ קומת קרקע מסחרית).
- שימושי מלונאות יוקצו ככל הניתן למדינה.
- למנהלי הגוש הגדול יוקצו ככל הניתן שימושי מגורים, תעסוקה.
- לעירייה יוקצו ככל הניתן שימושי תעסוקה ולוגיסטיקה.
- לעירייה יוקצו שטחים ביעוד מבני ציבור עבור מגרשים לשימוש דיור בהישג יד ומגרשים עבור מבני ציבור לשימושי חינוך, קהילה, תרבות
- שטחי ציבור פתוחים לשימוש שצ"פ, פארק, כיכרות עירוניים

טבלת השוואה:

ממצב מוצע (עיקרי+שירות)	ממצב קיים (עיקרי+שירות) לפי תא/4444	נתונים	
		אחוזים	סה"כ זכויות
414,025	414,025	מ"ר	למגורים (כולל דב"י עירוני)
		אחוזים	סה"כ זכויות
223,225	23,225	מ"ר	למסחר
		אחוזים	סה"כ זכויות
29,095	29,095	מ"ר	לתעסוקה
		אחוזים	סה"כ זכויות
82,940	82,940	מ"ר	למלונאות

		אחוזים	סה"כ זכויות בניה עיליות
657,085	657,085	מ"ר	
40	לא נקבעה הגבלה	קומות	גובה
145	לא נקבעה הגבלה	מטר	
80%	80%		תכנית תת קרקעית מקסימלית
4,541	לא חושב בתכנית המתארית		מקומות חניה (ללא החניון הציבורי)

זמן ביצוע:

20 שנה מאישור התכנית.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-09151508	שם התכנית רובע דב-צפון חרובע- תא/4444/2	מגיש התכנית רשות מקרקעי ישראל	עורך התכנית יאיר אביגדור
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> אינ
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מהות הסעיף בחוק
תכנית איחוד וחלוקה המפרטת את תכנית שדה דב תא/4444 קובעת חוראות בנינו, קווי בניין וזיקנות הטאח.	מא(א)62(ג), (ד) סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת + מא(א)62(1), (2), (3), (4), (5) ו- (19).
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר
קביעת ייעודי קרקע קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש	תכנית המתאר קובעת יעודי קרקע ומאפשרת ייחוד של מגרשים לצורך דב"י עירוני על שטח ביעוד ציבורי וייחוד מגרשים לטובת יעוד מלונאות
שימושים	שימושים קבועים בתכנית המתאר
קביעת שטחי בנייה	שטחי הבניה קבועים בטבלה 5 ונספח מס' 1 להוראות התכנית: מגורים: 414,025 מ"ר/ יחיד: 3,728 דיור מיוחד (דיור מוגן פרטי): 40,410 מ"ר / 300 יחיד מלונאות: 82,940 מ"ר / 1,320 חדר מסחר (רק בסחיר): 21,615 מ"ר תעסוקה: 29,095 מ"ר מבנים ומוסדות ציבור במגרשים סחירים: 1,750 מ"ר סעיף 4.10.2 פאריק/גן ציבורי: 3. שטחי הבניה ברטו המותרים:
התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת	היעודים המבאי"תיים שנקבעו בתכנית המפורטת תואמים את השימושים המותרים על פי תכנית המתאר. שימושים תואמים את תכנית המתאר

	<p>סך כל שטחי הבניה ברוטו בפארק המסלול ובפארק החופי לא יעלה על 2,500 מ"ר.</p> <p>מספר מוקדי המסחר והתרבות בפארק החופי ובפארק המסלול לא יעלה על 10. היקף הבינוי לכל מוקד פיתוח בפארק החופי ובפארק המסלול לא יעלה על 250 מ"ר, והם יכללו את שטח ההצללות במוקד.</p> <ul style="list-style-type: none"> הערה ח' לטבלה 5 מורה להקצות שטח עבור 300 יחיד מיוחד עירוני ו-21,000 מ"ר. 	
<p>כלל הזכויות התת קרקעיות פורטו בטבלת הזכויות</p>	<ul style="list-style-type: none"> הערה לטבלה 5: תותר תוספת של עד 700 מ"ר (שטח עיקרי ושירות יחידני) עבור מתקנים הנדסיים כגון: ניהול גור, אצירת אשפה וייצור ואגירת אנרגיה. הערה לטבלה 5: בנוסף לשטחים המפורטים לעיל, במסגרת התכנית המפורטת יקבעו זכויות הבניה בתת הקרקע - עד 5 קומות מתחת לפני הקרקע, ובתכנית מרבית של 80% משטח המגרש. הערה לטבלה 5: יותר לקבוע זכויות בניה עיקריות ליעודים בהם הותרו שימושים בשתי קומות המרתף העליונות עבור שימושים בעלי אופי ציבורי ומסחרי כגון אולמות כנסים, מופעים ואירועים, מוזיאונים, בתי תאטרון, מרפאות, מתקני ספורט. הערה לטבלה 5: תותר תוספת 6 מ"ר שירות תת קרקעי על כל יחיד לצורך מחסן דירתי. הערה לטבלה 5: שטחי שירות בהיקף של 2 מ"ר לחניה דו-גלגלית יתווספו לשטחים בתכנית. סעיף 6.27, 6.28: תכנון חניונים: כל החניות תהינה תת-קרקעיות. מספר מרתפי החניה יהיה בהתאם למענה בתוך חניה והשימושים הנלווים במרתפי החניה. 	<p>קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים</p>
<ul style="list-style-type: none"> מספר הקומות וגובה הבינוי פורטו בטבלה 5. נקבע גובה מזערי לקומה בהתאם לשימוש המוצע (ראי מטרות התכנית). 	<p>מאפשרת גמישות במספר המבנים ובגובה הקומות</p> <ul style="list-style-type: none"> סעיף 6.2 (5): גובה בניינים: ככלל, הבניה תתחלק לשני טיפוסים עיקריים: <ol style="list-style-type: none"> בניה מרקמית המאופיינת בבניו מלווה רחוב בגובה 5-10 קומות. בניה מגדלית המאופיינת בבנייה גבוהה מעל 29 מ' ממפלס הכניסה הקובעת. קובעת הגבלת גובה בהתאם לסעיפים הבאים: <ul style="list-style-type: none"> בסעיף 4.2.2: גובה שורת הבינוי הראשונה לים, עד 25 קומות ובתא שטח 2210 בלבד תותר בנייה עד 30 קומות. בסעיף 4.10-4.9: גובה הבינוי בכיכר עירונית/שצ"פ/פארק לא יעלה על 7 מטר. 	<p>קביעת גובה הבנייה</p>
<p>+ גמישות בהוראות בינוי לפי סעיף 62(א)(5) לחוק.</p> <p>נערכו הוראות עיצוב ובינוי מפורטות בהתאם לדרישות התכנית המתארית המתייחסות לכלל מרכיבי העיצוב העירוני.</p>	<p>הוראות לתכנית עיצוב אדריכלית</p> <ul style="list-style-type: none"> סעיף 6.2 קווי בניין: <ol style="list-style-type: none"> בחזית מגרשים הגובלים בדרך בניה קו בניין 0 מוחיבת, לאורך 75% לפחות מאותה חזית, ברציפות. בצדי מגרש הגובלים ביעודים אחרים, תותר בניה בקו בניין 0. קו הבניין הקדמי ל- 7 הקומות הראשונות ברחובות אינשטיין ואבן גבירול יהא קו בניין 0 (אפס). שאר הקומות מעל הקומות המצויות בקו בניין 0 יקבעו בתכנית מפורטות. סעיף 6.2 תכנית: <ol style="list-style-type: none"> התכנית מעל פני הקרקע במגרשים סחירים לא תפחת מ-45%. תכנית הבניה העל והתת קרקעית לא תעלה על 80% משטח כל בלוק עירוני. סעיף 6.3 סתיו (קולונדות): 	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני</p>

ההארה גובה עיצוב

	<p>לאורך החזיתות המסחריות המסומנות בתשריט, תוקם קולונדה בקומת הקרקע המסחרית.</p> <ul style="list-style-type: none"> • סעיף 6.3 חזית מסחרית: בכל המגרשים בייעודי הקרקע השונים, שלאורכם מסומנת בתשריט חזית מסחרית בקומת הקרקע בחזית הפונה לרחובות הראשיים, שימושי מסחר, ושירותים בעלי אופי ציבורי וזאת לאורך לפחות 75% מהחזית. • חצרות פנימיות: החצרות הפנימיות ישמשו כמרחב משותף לשימוש הדיירים או שימושי ציבור כגון חצרות גני ילדים ומעונות יום. בכל בלוק עירוני תתאפשר חצית של הולכי רגל ורוכבי אופניים בכיוון צפון/דרום ומזרח/מערב. ירשמו זיקות הנאה למעבר הציבור להבטחת הוראה זו. 	
<ul style="list-style-type: none"> • התכנית משנה את מיקומם של שחי הציבור הפתוחים במסגרת איחוד וחלוקה ומגדילה אותם לפי סעיף 62א(א)(3) לחוק. • כל השימושים תואמים את תכנית מתאר 4444. 	<ul style="list-style-type: none"> • תכנית המתאר קובעת במתחם מס' 3 (החופף לתכנית המוצעת) שטחים ציבוריים פתוחים ויעוד של פארק/קן וכיכר עירונית בשטח של 157.88 דונם. • קובעת את שימושים המותרים כולל זכויות עבור מסחר, חניונים תת קרקעיים בכיכרות ומתקנים הנדסיים. 	<p align="center">קביעת הוראות למרחב הציבורי</p>
<ul style="list-style-type: none"> • התכנית משנה את מיקומי המגרשים למבנים ומוסדות ציבור במסגרת איחוד וחלוקה ושומרת על שטחם. • התכנית הקצתה מגרשי דביי עירוניים מתוך המגרשים ביעוד משולב עם מבני ציבור בהתאם להוראות תכנית המתאר. • התכנית מקצה 8.741 ד' עבור דביי. 	<ul style="list-style-type: none"> • תכנית המתאר סימנה במתחם מס' 2 (החופף לתכנית המוצעת) שטחים למבנים ומוסדות ציבור בשטח של 19.051 דונם וקובעת שימושים • בנוסף לשימושים המותרים לפי תכנית צ'. בנוסף קבעה תכנית 4444 כי במתחם מס' 2 תוקצה קרקע לטובת דביי עירוני לפי סעיף 188 לחוק ומאפשרת קביעתם במגרשים נפרדים וזאת בהיקף שלא יפחת מ- 8.741 ד'. • הערה ח' לטבלה 5 מורה להקצות שטח עבור 300 יחיד מיוחד עירוני. 	<p align="center">קביעת הוראות למבני ציבור</p>

	<p>והמתקן לוויסות לחץ גז ומדידה שבשטח התחנה (PRMS), תחנת כיבוי אש, מתחם איגודן, מתחם לוגיסטי וכי יבדקו ויוצגו השפעות סביבתיות חיצוניות שיכולות להשפיע על התכנית. לא תתאפשר שהיית אוכלוסייה בסיכונים האמורים עד לאחר פינוי המפעלים.</p> <p>בניה ירוקה סעיף 6.8:</p> <p>1. כל תכנית מפורטת תכלול הוראות מחייבות להגשמת החזון לקיימות תוך התייחסות בין היתר להיבטי אגרגיה, מיס, אקוסטיקה, מיקרו אקלים, בנייה ירוקה, ניהול גזר ופסולת.</p> <p>2. יעילות אנרגטית: התכנית תכלול הוראות להבטחת תכנון המבנים בהתאם לתקן ישראלי 5282 ברמה A לפחות, או בהתאם לדירוג בינלאומי מוכר מקביל באישור מהנדס העיר, בהתאמות הנדרשות.</p> <p>3. התכנית תכלול הוראות להבטחת תכנון המבנים בהתאם לתקן ישראלי 5281. בניין מעל 10 קומות יתוכנן לדירוג של שלושה כוכבים לפחות. מבנים אחרים יתוכננו לדירוג של שני כוכבים לפחות. יותר שימוש בתקן בינלאומי מוכר חלופי באישור מהנדס העיר, בהתאמות הנדרשות על פי התקן הישראלי.</p> <p>4. התכנית תכלול הוראות להבטחת ביצוע המבנים על פי הדירוג הנדרש.</p>
<p>ניהול מי נגר סעיף:</p> <ul style="list-style-type: none"> לתכנית המוצעת נערכו נספחי ניקוז וניהול מי נגר. בסעיף 6.7 בהוראות התכנית שולבו הוראות לניהול מי נגר בהתאם לדרישות המתארית בנספח מס' 1 להוראות התכנון – (טבלת חובות לעמידה ביעדי תכנון מינימליים מחייבים) פורטו דרישות מחייבות בנושא היקף ניהול מי נגר מחייבים לתוא השטח הרלוונטיים בהתאם לדרישות תמ"א 1. <p>ביוב ומים:</p> <ul style="list-style-type: none"> לתכנית המוצעת נערכו נספחי מים וביוב ושולבו הוראות בנושא 6.10, 6.8. החולמות את הנדרש במתארית. <p>תיאום תשתיות:</p> <ul style="list-style-type: none"> לתכנית נערך נספח תיאום תשתיות. 	<p>תשתיות</p> <p>ניהול מי נגר סעיף 6.12:</p> <p>א. תכנית מפורטת תלווה בנספח המפרט ניצול מיטבי של מי נגר והעשרת מי תהום כהדרתו בתמ"א 1 ו/או הנחיות מיוחדות לתכנון המאוחר בהם.</p> <p>ב. נספח הניקוז המפורט יוכן על ידי יועץ ניקוז ו/או הידרולוג בקניימ שלא יפחות 1:1250 ויתייחס לכל שטח התכנית.</p> <p>ג. עקרונות הנספח המפורט יהיו ע"פ נספח ניהול גזר של תכנית זו.</p> <p>ד. נספח ניהול גזר לא יכלול מוצא ניקוז לים נוסף על המוצא הקיים המסומן בנספח ניהול גזר של תכנית זו.</p> <p>11 הוראות תכנית מפורטת יקבעו חובת הותרת שטח פנוי מבינו על ותת-קרקעי בכל מגרש בהיקף של 15% לכל הפחות לטובת ניהול גזר.</p> <p>ביוב ומים:</p> <p>ראו הוראות בסעיף 6.28</p>
	<p align="right">עתיקות</p>

<p align="center">שימוש בסעיפי חוק בטטיגיה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ד)</p>	<p>תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליה תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (1א), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט מסקאות (4א), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.</p> <p>62א(א) למעט: (4) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.</p>
<p align="center">שימוש בתוכנית המפורטת</p>	<p align="center">סעיף</p>
<p>איחוד וחלוקה</p>	<p>מחות הסעיף</p>
<p>תוספת 0.465 ד" דרכים לטובת הרחבת דרך מאושרת</p>	<p>סעיף קטן (א)1</p>
<p>התכנית הגדילה שטחי ציבור על חשבון שטחים סחירים בלבד שנוי בהיקף הזכויות המאושרות</p>	<p>סעיף קטן (א)2</p>
<p>התכנית הגדילה שטחי ציבור על חשבון שטחים סחירים בלבד שנוי בהיקף הזכויות המאושרות</p>	<p>סעיף קטן (א)3</p>

התכנית קבעה קווי בניין מפורטים בהתאם למפורט בתכנית המתאר	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	סעיף קטן (א)(4)
הוראות התכנית כללו פירוט מרכיבי הבינוי והעיצוב בהתאם להנחיית התכנית המתארת.	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	סעיף קטן (א)(5)
זיקות הנאה	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	סעיף קטן (א)(19)

תצהיר וחתומות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס הוועדה:			
שם ושם משפחה אהוד כרמלי, אדר'	מספר ת.ז. 0253275	חתימה 	תאריך 8.6.2022
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה הראלה אברהם אוזן, עו"ד	מספר ת.ז. 2438976-9	חתימה 	תאריך 8.6.2022

ת ברעם | 2017

העתיקים
 גבי אילנה סולמני – ראש ענף (מחשוב מוכרות ועדה מחוזית)
 צוות תכנון

2\1373\2021

2\368\2021

התוכן	מס' החלטה
507-0973057 תא/מק/4444/2 - צפון רובע שדה דב	14/08/2024
דיון בהתנגדויות	15 - 0015-24ב'

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון בתיאום עם אגף נכסי העירייה) מומלץ לוועדה המקומית לאשר את הפקדת התכנית בתנאים הבאים :

1. בהתאם לחוות דעת אגף נכסים ומנהלת תחום מקרקעין להלן, טבלאות האיזון יובאו לדיון נוסף בפני הוועדה המקומית כתנאי להפקדה בפועל, כולל הצגת הטמעת השטחים המעודכנים בטבלה 5.
 - 1.1 איחוד וחלוקה : מוגש ע"י מנהל תחום המקרקעין : מרבית עקרונות השומה שהועברו מקובלים. קיים חוסר ודאות לגבי הקצאת שטחי הציבור. להשלמת חוות הדעת נדרשים המסמכים הבאים : טבלת הקצאות מפורטת, נסחי טאבו מעודכנים, מפות מדידה אנליטית.
 - 1.2 חו"ד אגף נכסי העירייה : השטחים המיועדים לצורכי ציבור, לרבות השטחים הציבוריים הבנויים יירשמו בבעלות עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין במסגרת רישום החלוקה החדשה, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא" העירייה תהיה רשאית להפקיע, עפ"י דין, את השטחים הציבוריים ולתפוס חזקה בהם עם אישור התכנית.
2. תנאים להפקדה יהיו העברת החומרים החסרים והשלמת ההוראות לגבי הנושאים המפורטים להלן :
 - 1.1 השלמת תיקונים בכל מסמכי התכנית בהתאם להתייחסות להלן.
 - 1.2 חו"ד אגף התנועה : לא התקבלה חו"ד אגף התנועה. יש להשלים ולהעביר.
 - 1.3 חו"ד סביבתית : בהתאם לחוות הדעת יעשה תיאום ועדכון .
 - 1.4 ניהול נגר : יש לעדכן את התכנון בהתייחס לעובדה כי הנתונים הכמותיים שהוצגו להשיהיה בתחום השטחים הפתוחים אינם ניתנים למימוש - ובהתאם להציע פתרונות חלופיים לנושא הטיפול בעודפי הנגר. יש להעביר את העדכון וההשלמות לאישור הגורמים האחראים.
 - 1.5 השלמת נספח הניקוז הגראפי והמילולי בהתאם להערות הצוות, כולל תיאום בין הנספח הגראפי למילולי, בין נספח הניקוז לנספח הנוף וכן כל האישורים הנדרשים מרשות המים לנושא חלחול והחדרה.
 - 1.6 מים אפורים : יש להשלים תכנון והנחיות מפורטות בנושא כמות המים שתידרש להשקיה בשטחים מגוונים, מס' יח"ד שתחול עליהם חובת התחברות למערכת וזיהוי שלהם בנספחים, וכן איתור מיקום למתקן טיפול במים
 - 1.7 אנרגיה : ייצור, ניהול ואגירה. יש להשלים תכנון של חלוקה לפוליוגונים אשר קובעים את המגרשים הנדרשים להתחברות לכל מרכז אנרגיה, בהתאם לקביעת מיקום אפשרי למרכזי האנרגיה בתשריט. יש להוסיף הוראות לגבי דרישות המרכז : מגבלות והיבטים סביבתיים, זכויות, שטח נדרש וכד', וכן הוראות לקביעת סמכות הוועדה המקומית לחייב התחברות המגרשים למרכזי אנרגיה ו/או הקמת מרכזי אנרגיה במגרשים בשלב תכנית העיצוב
 - 1.8 בינוי : יש להטמיע בהוראות ובנספח הבינוי את עיקרי ההנחיות לתכניות העיצוב האדריכלי.
 - 1.9 אישור סקר העצים שהועבר לפקיד היערות הארצי.
 - 1.10 שטחי ציבור : יש להטמיע את ההנחיות ואת חוות בדעת שהועברו ע"י אגף מבני ציבור והיחידה לתכנון אסטרטגי.
 - 1.11 דיור מכליל : יש לפרט את תמהיל הדיור המכליל בהתאם להנחיות תא/4444 תכנית מתאר רובע שדה דב, כך שיביא ליצירת רובע עירוני המעניק פתרונות מגורים לקבוצות אוכלוסיה מגוונות מבחינת מאפיינים חברתיים ורמות הכנסה. יש להציג בדיון חוזר בפני הוועדה המקומית את תמהיל ומתווה הדיור המכליל וחתימה על הסכמים נלווים למתווה מול עיריית ת"א יפו.
 - 1.12 יעודי קרקע : הטמעת הערות מחלקת יעודי קרקע והצוות העירוני והגשת המסמכים לאישור.
 - 1.13 תיקון מגרשי המלונאות כך שיעמדו בדרישה ל-30% מהחזית בשורה הראשונה לים.
 - 1.14 אישור התכנית בוולחוף.
 - 1.15 תאום מסמכי התכנית עם היועצת המשפטית לוועדה המקומית.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 486' לחוק

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0019-22ב' מיום 15/06/2022 תיאור הדיון :

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0019-22ב' מיום 15/06/2022 תיאור הדיון :

אודי כרמלי: אלו תוכניות חשובות לעתידה של העיר. מובאות כאן 2 תוכניות מפורטות שנגזרות מכ תוכנית מתאר 4444 שדה דב והן מפרטות את נפחים ואת המגמות שהותו בתוכנית מאושרת. תוכנית אשכול קרי שדה דב הדרומית שאושרה ע"י ותמ"ל ונמצאת בשיווק כבר עשתה את הפירוט הראשוני. הסוברניות של הועדה המקומית לדון בתוכניות אלה שלא ילכו לותמ"ל ורשות מקרקעי ישראל היו איתנו בנושא הזה. לא ראיתי ענין שהותמ"ל תדון בתוכנית בסמכות מקומית וזו תוכנית שמתווה את עתידה של העיר. אלו שתי תוכניות שנגזרות מתוכנית מתארית אחת. נחלק את הדיון בהתחלה להצגה עקרונית ברמת המקרו ומיקרו של שתי התוכניות ובסוף הדיון נפצל לשתי התוכניות המקומיות עם דגשים מקומיים. הדיון יהיה על 2 התוכניות. אלו תוכניות שיש להם מחלוקות והתפקיד של כולם להגיע להחלטות באופן המיטבי ביותר. היום לא תהיה החלטה סופית להפקדה מאחר ונותרו כמה סוגיות כדי לסגור סופית את הדברים.

גילי טסלר מנהלת רמ"י: אני מלווה את התוכנית כבר הרבה שנים. זהו רובע שעוסקים בו הרבה שנים ויש כאן סוגיות שעוד לא פתרנו עד הסוף ויש סוגיות שפתרנו. לאחר פינוי שדה דב התפנו 1400 דונם. התוכנית יכולת לפעול ולהרים את העיר כמו שת"א יפו התחילה מאפס. היום אנחנו בדיון של 2 תוכניות שהן בסמכות ועדה מקומית. יאיר אביגדור ממשד מיינד ומיכאל וינד ממשד ארי כהן: מציגים את התוכניות במצגת.

אופירה יוחנן וולק: מרשים. האם בין הבנינים האם יהיו גינות כיס? רועי אלקבץ: האם בתוך הבנינים מתוכנן עירוב שימושים בין הבנינים משרדים ומגורים? אסף הראל: אני חושב שהיה צריך לעשות דיון בנפרד לכל תוכנית. שותף למחמאות יש מקסום של הכוונות של תכנון עיר והחלה של מקסימום של הידע הנצבר בתכנון. אבן גבירול מנקודה הצפונית יש התייחסות רק לדופן המערבית מה קורה בדופן המזרחית לא רואים בקו הכחול. מה קורה בפארק החופי בשביל שנוכל לקיים חופי רחצה הים צריך להיות נגיש. לדעתי זה הזמן לאשר שוברי גלים בוולחוף בין מעל הים או כל שובר גלים כי החול צריך להיאסף. מאחר ותהיה מלחמה על החוף.

קל לצופף את השטחים בצפון העיר. רצוי להכין עוד אפשרות להצפפה מחשבה לעוד 50 שנה קדימה. הייתי מכינת שתיות אשפה מים נגר אפשרות שהתוכנית תקבע כמה מקומות ספציפים בהם יוכלו לעלות בקומות לא הייתי מאשר זאת היום אבל חשוב לבחון בעוד כמה שנים שהתשתית תהינה מוכנות. אני מקוה שאין ארקודות כמו באבן גבירול. שבילי אופנים ראיתי רחובות שאין מדוע?

זה כמעט המקום היחיד שהמדינה יכולה לעזור לת"א שגם זוגות צעירים וגם ומשפחות יגורו שם. ברור שרמ"י יכולה להרוויח. אנחנו מאשרים רובע עיר חדשה רובע סוציאלי הטרונגי ואומרים 50% מהדירות יהיו דיור בר השגה ציבורי, השכרה לטווח ארוך והנה מגדילים את הצפיפות ויחד עם זה עושים אקט סוציאלי. זו הפעם אחרונה בעיר שיכולים לייצר אלפי יח"ד בהישג יד ואנחנו כוועדה לא היינו מוותרים על שינוי מהותי ואני מצפה לכת עם המדינה יד ביד. צריך לעשות את זה בדרגים גבוהים אחרים, זה העתיד של העיר הזו. דיור הציבורי הוא אולי הכותרת החשובה מכולם ואני מקוה שירימו את הכפפה הזו.

רועי אלקבץ: חלק מהחששות שהאזורים הללו הופכים לסלמס ודווקא כאן הדיור הציבורי יכול להיות ברמה איכותית ובתרבות דיור אחרת. יש הרבה מקומות שבעבר הדיור ציבורי היה לאנשים שידם אינם משגת ולא עמדו בהיקפים של התשלומים. במקום כזה אם אתה עושה תמהיל דירות עם אנשים שכן יכולים להחזיק את הבנין כך שהערבוב של אנשים שונים יכול להחזיק את הבנין. גם קרנות תחזוקה ל10 שנים יחזיקו בצורה מוגבלת. אני מסכים שתכנון הזה צריך להסתכל על הזורות הבאים ולפחות לתכנן רחב יותר ולכלול תכנון ראשון אם תהיה מצוקה של דיור.

אורי אטינגר מרכז הגר: אני לא שמעתי התייחסות ל-4500 יח"ד לדיור מיוחד שחייבות להיות בתוכנית בשדה דב לפי התוכנית המתארית. אסף בקש מרמ"י שיפעלו על פי התוכנית המתארית ובעיני זו חובה, תתייחסו לנימוקים של הועדה המחוזית שקבעה במפורש שהצפיפות המאושרת בתוכנית היא סדר גודל של 32 35 דונם. בתוכנית זו מאשרים 50 יח"ד לדונם כדי לאפשר תוספת משמעותי של כמעט 7000 יח"ד בהישג יד. מהן 2400 יח"ד בשטחים חומים אבל זה פחות מה 30% שדורשים בקרקעות מדינה שבתוכניות המקודמות בותמ"ל זה פחות מ 30% שהיום רמ"י עושה בקרקעות שלה. אין פה בשורה עצומה ודיור בהישג יד הוא אחד מהמשימושים חייבים להיכלל ב4500 יח"ד האלה לצד דיור מוגן, דיור לסטודנטים יח"ד קטנות כדומה- מה שמתאפשר בתמהיל. יח"ד קטנות זה לא דיור בהישג יד אלא דיור לעשירונים 9 101 שמשקי בית הקטנים מאפשרים לחיות ביח"ד קטנות זה לא דיור בהישג יד. יש אפס יח"ד בהישג יד בשטחים הפרטיים והשכירים בתוכנית שד דב. זה בשבוע שעיריית ת"א יוצאת עם מדיניות שמחייבת 15% דיור בהישג יד לפי התוספת השישית בכל קרקע פרטית למגורים אז מה הבשורה של שדה דב. איך אתם מוותרים על ההזדמנות הזו בעתודת הקרקע הכי משמעותית שלכם ואני מקווה שהעירייה תמצא את הדרך לעמוד מול רמ"י ולא להחמיץ את הרגע שעלול להישמט מידיה. בנוגע למה שנאמר על דיור כסלמס זהו דימוי שגוי. דיור בהישג יד שהולכים במישעולים ובדרכים בבירות האירופיות אתם לא מבחנים בין דיור ציבורי או בהישג יד או דיור פרטי כי בונים אותם בצורה נכונה ומתחזקים אותם בצורה מכובדת. אני מבקשת את המינימום של התייחסות מצוות התכנון מה עושים ביחס ל 450 יח"ד שאמורות להיות דיור מיוחד.

חיים גורן: בתחום מבני ציבור הייתי רוצה שנכניס כמו שהכנסנו חינוך קהילה וכן מבני דת. בנוגע לנתונים של דיון בהישג יד אפשר ללכת עוד צעד ולקבוע דיון בר השגה למורים במבנים מסויימים ולראות את כל תחומי העיסוק של משרתי ציבור ולרדת לרזולוציה הזו כדי להבטיח את המגוון התעסוקתי בעיר.. אסף הראל: אני מופתע שלא כל חברי המועצה שנמצאים בוועדת המשנה הגיעו לדיון הכי חשוב באזור הכי חשוב לעיל.

רועי אלקבץ: אנחנו לא רוצים שהרובע יהיה כמו מנהטן או מגדל U. דיון בהישג יד בהיקף מאוזן יגרום לכך שהתמהיל יהיה מאוזן.

מלי פולישוק: דיון בהישג יד הוא שטח חום? האם גם הוא בעיה. אודי כרמלי: היו לא מעט דיונים וויכוחים סביב הנושא מה זה דיון מכליל? מה נמצא בתוך ההגדרות שקבעה הועדה המחוזית בתוכנית 4444 אנחנו פורטים אותן הגדרות בצורה שפוייה והוגנת. אף אחד מהצדדים לא ממש מרוצה והגענו לסטוטוס קוו טוב. בגלל שרוב השאלות היו על נושא דב"י אבקש מענת רודניצקי שהיא ראש רשות הדיון בת"א יפו להתייחס. ראיתם אותה גם בדיון על מדינות הדיון וכל נושא התמהילים.

ענת רודניצקי: על אף האמירה שנאמרה במחוזית שדיברה על 7000 יח"ד בהישג יד מה שנכנס בסופו של דבר להוראות התוכנית היה הדיון המכליל. ע"פ ההגדרה אלו יחידות קטנות או יח, להשכרה ארוכת טווח במחיר מפוקח. זה אומר שהמחיר הראשון נקבע ע"פ שווי שוק ואח"כ העלאת שכ"ד נעשית בצורה מוגדרת וקשורה לעליית המדד עם תקן חניה אפס. מעונות סטודנטים, דיון מוגן או דיון בהישג יד כהגדרות לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה. התכנית קבעה תפריט. אין דיון בהישג יד ולא נכנס לתפריט דיון מופחת במחיר מוזל.. לאחר מו"מ עם רמ"י הגענו להסכמות לגבי 6900 יח"ד. מתוכן, 2100 יח"ד יהיו דב"י עירוני וכולן במחיר מופחת של לפחות 50% הנחה, 300 יחידות דיון מוגן ציבורי כל ה-300 האלה במחיר מופחת, 300 יח"ד נוספות דיון מוגן פרטי שזוהי הגדרה לדיון מכליל וזה יהיה במחיר שוק, 835 יח"ד שנכללות במתחם אשכול ומחציתן במחיר מופחת והחצי הנותר במחיר מפוקח כלומר 417 יח"ד במחיר מופחת. 1675 יח"ד נוספות נכללות בתוכניות החדשות של מרכז וצפון הרובע מחציתן במחיר מופחת והחצי השני במחיר מפוקח כלומר 837 יח"ד במחיר מופחת 1690 יח"ד נוספות יהיו קטנות דירות עם תקן חניה אפס כמו גם דירות בדיון מוגן ובמחירים מפוקחים וזה המפרט של 6900 יח"ד מתוכם למעלה ממחצית יהיו במחיר מופחת.

גילי טסלר: מכלל התוכנית 45%. אירית ברנדר: בהתייחס לשאלה לגבי הגינות. הן לא גינות כיס, השטחים ירשמו כזיקת הנאה לשימוש הציבור. בהסכם מול בעלי הקרקע השטח יתוחזק על ידי עיריית ת"א כדי לשמור על האיכות. נקבע איסור על גידור ויש חובה לאפשר מעבר ושהייה בתחום החצרות 24/7 ולאורך כל ימות השנה. עתליה רזניק: מדובר בשטח רחב בפנים הבלוק מדובר על כ-5-6 דונם. אופירה יוחנן וולק: הדבר האחרון שיקרה שלא יהפוך למשהו לא מטופח אורית ברנדר: עירוב שימושים ברמת העיקרון היא גם ברמת הבנין בהרבה בניינים יש חובה של הקמת חזית מסחרית או פעילה. בהתייחס לפרוגרמה עבור מבני הציבור נקבעו שטחים וזכויות בנייה עבור כל השירותים הקהילתיים ויש פה ושם שטחי ציבור בתחום המגרש וחלק נפרד מהתכנון יהיה עבור מבנה ביעוד של שטח ציבורי כמו גני ילדים וכד'.

הדופן המזרחית בצפון הרובע: בזמנו קודמה תוכנית שהיתה בוועדות ערר זמן ארוך. בשנה האחרונה, אושר כאן בדיון בוועדה המקומית שבשטח הזה יקודם תכנון מחדש. כרגע יש פרסום של סעיפים 77-78 והתכנון על הגדה הזו יהיה בהתאם לאופי ולתכנון בתכנית צפון הרובע בחזית המערבית. כל אזור של רצועת החוף, על פי החלטת הועדה המחוזית ירד מתחום תוכנית זו. יחד עם זאת, זאת מגבול הטיילת הקיימת נקבע שטח עבורהפארק החופי והוא שטח שמפורט בתכנית המתאר ולכן התחלנו בתכנון תוכנית עיצוב עבור השטח הזה וזה אמור לעבור אישור של הועדות המקומית המחוזית וולחוף

אורית: לגבי הקולנודות רח' אבן גבירול ממשיך באופיו ויש מספר רחובות ראשיים בהם הוגדרה חובה של קולנודות והכל לפי אופי והיררכיה של הרחובות.

עתליה רזניק: לגבי תמהיל הדירות זו הנחיה של תוכנית המתאר 25% מחוייבות להיות בנות 2 חדרים 30-60 25% 3 חדרים 60-85 ו-50% 4 חדרים ומעלה 86 מ' ומעלה.

אודי כרמלי: הצפיפות בתכנית זו היא חסרת תקדים ברמה המתארית. אנחנו מכירים צפיפויות כאלה בפרויקטים כמו הארגזים, שוק הסיטונאי. אבל בתכנית גדולה כמו כאן אנחנו לא מכירים אפילו לא ברמת מדינה. אנחנו עוד לא יודעים איך הדברים יעבדו בפועל. השכונה תתחיל לעבוד אמיתית רק בעוד כמה עשרות שנים לכן הייתי נזהר להגדיר צפיפויות נוספות שנדע לישים. חשוב לקחת בחשבון שכל יחידת דיון וכל אדם נוסף שמכניסים לתוכנית כזו באה אחרי רכבת של צרכים. ולא רק ב"י וכיתות גן אלא גם דרכים נגישות אשפה. נשעתה כאן עבודה עם הרבה חשיבה איך מייצרים גריד ורשת עירונית ברמה התפעולית. לנוכח המתאר העירוני והאסטרטגיה העירונית אנחנו נמצאים במקום סגור ומהודק.

היחס במרכז העיר ששואפים אליו הוא 2 ל 1 והיחס פה הוא של 3 ל 1. במרכז העיר פחות או יותר 66% מגורים 33% תעסוקה היחס פה 25-75 אין ספק העיר הזו תהיה מוטת מגורים גם בגלל פריסת השטח שהוא ציבורי מהווה כמעט 70% משטחי הקרקע הם שטחים ציבוריים. הקומפקטיות של התכנון מצריכה

עלייה לגובה. אנחנו לא רואים באזור זה את מרכז המע"ר הפועם של מרכז העיר אבל רואים עוצמות תעסוקתיות והיחס של 1 ל 3 יתן חלק מהמארג של כלל השכונה. לענין שירותי דת הם נכללים בכלל הצרכים הנורמטיביים בשטחים חומים. לא רק בתי כנסת אלא כל שירותי הדת. לסיכומו של דבר הייתה כאן עבודה חסרת תקדים ואני מודה לכל אחד שהיה מעורב בתהליכים.

לענין ההצבעה נושא של התוכנית איחוד וחלוקה לא הושלם ועל כן לא תצביעו על כך. יש עוד מספר נושאים עקרוניים שלא נסגרו גם לנושא שטחי ציבור מה רמת הגמישויות אנחנו נציג את הדברים במקרו בדיון הבא גם לנושא אנרגיה מי נגר ניהול נגר להציג נושאים אלו בצורה ברורה ומסודרת. אנחנו נגיע בהסכמה לדיון נוסף בעוד כחודשיים.

ההחלטה כאן לאמץ ולהמליץ על הפקדת התוכנית לאור העקרונות האלה זו לא המלצה סופית להפקדה אבל הדיון על העקרון התפיסות הנפחים וגם התמהילים נכניס לפרוטוקול את הנושאים שנסגרו היום בבוקר אנחנו רוצים להכניס להחלטה ולסיים את הפרק הזה.

אסף הראל: לגבי מרכז הגר והמספרים של התמהיל

אודי כרמלי: המספרים שענת אמרה עכשיו הם המדויקים שעיריית ת"א ורשות מקרקעי ישראל עומדים מאחורי והם המספרים הנכונים. הצלחנו להגיע להישגים יפים יותר. זה כן משהו שאנחנו רוצים לעגן בהחלטה שלהיום.

אסף הראל: בנוגע לתקן החניה שלא נוגעים בו בגלל מתחם אשכול אני מבין את החשש אבל אנחנו צריכים לקבוע תקן נכון.

אודי כרמלי: גם כאן בתמהיל חלק ההחלטות עם רמ"י זה לא ה-0.8 הנקי גם בזה נדייק.

דורון ספיר: לאשר את עקרונות התוכנית להפקדה ובישיבה הבאה נמשיך את הדיון לאישור סופי כפי שמה"ע הגדיר.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0019-22 ב' מיום 15/06/2022 תיאור הדיון:
בישיבתה מספר 0019-22 ב' מיום 15/06/2022 (החלטה מספר 15) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

- לאשר את עקרונות התכנית להפקדה בתנאים הבאים:
1. בהתאם לחוות דעת מנהל תחום מקרקעין באגף תב"ע ולאחר השלמת המסמכים הנדרשים, טבלאות האיזון יובאו לדיון נוסף בפני הועדה המקומית כתנאי להפקדה בפועל, כולל הצגת הטמעת השטחים המעודכנים בטבלה 5.
 2. דיון מכליל:

כמות יח"ד במחיר מופחת	סוג	כמות יח"ד
2,100	דב"י עירוני	2,100
300	דיון מוגן ציבורי	300
0	דיון מוגן פרטי	300
417	דיון להשכרה ממתחם אשכול – חצי במחיר מופחת וחצי במחיר מופקח	835
837	דיון להשכרה מהתכניות החדשות (מרכז וצפון) – חצי במחיר מופחת וחצי במחיר מופקח	1,675
0	דירות קטנות ודירות עם תקן חניה אפס + 350 דירות בייעוד מגורים/דיון מוגן	1,690
3,654	סה"כ דיון מכליל	6,900

3. תנאים להפקדה יהיו העברת החומרים החסרים והשלמת ההוראות לגבי הנושאים המפורטים להלן:
 - 3.1 השלמת חוות דעת תחבורתית לשביעות רצון אגף התנועה.
 - 3.2 קבלת אישור משרד התחבורה למסוף התחבורה.
 - 3.3 השלמת והטמעת הערות בנוגע לניהול נגר: עדכון התכנון בהתייחס לעובדה כי הנתונים הכמותיים שהוצגו להשיגה בתחום השטחים הפתוחים אינם ניתנים למימוש והצגת פתרונות חלופיים לנושא הטיפול בעודפי הנגר יש להעביר את העדכון וההשלמות לאישור הגורמים האחראים.

התוכן	מס' החלטה
507-0973057 תא/מק/2/4444 - צפון רובע שדה דב	14/08/2024
דיון בהתנגדויות	15 - 0015-24'

- השלמת נספח הניקוז הגראפי והמילולי בהתאם להערות הצוות, כולל תיאום בין הנספח הגראפי למילולי, בין נספח הניקוז לנספח הנוף וכן כל האישורים הנדרשים מרשות המים לנושא חלחול והחדרה.
- 3.4 מים אפורים: השלמת תכנון והנחיות מפורטות בנושא כמות המים שתידרש להשקיה בשטחים מגוונים, מס' יח"ד שתחול עליהם חובת התחברות למערכת וזיהוי שלהם בנספחים, וכן איתור מיקום למתקן טיפול במים
- 3.5 אנרגיה: ייצור, ניהול ואגירה. השלמת תכנון של חלוקה לפוליגונים אשר קובעים את המגרשים הנדרשים להתחברות לכל מרכז אנרגיה, בהתאם לקביעת מיקום אפשרי למרכזי האנרגיה בתשריט. הוספת הוראות לגבי דרישות המרכז: מגבלות והיבטים סביבתיים, זכויות, שטח נדרש וכד', וכן הוראות לקביעת סמכות הוועדה המקומית לחייב התחברות המגרשים למרכזי אנרגיה ו/או הקמת מרכזי אנרגיה במגרשים בשלב תכנית העיצוב
- 3.6 בינוי: יש להטמיע בהוראות ובנספח הבינוי את עיקרי ההנחיות לתכניות העיצוב האדריכלי.
- 3.7 אישור סקר העצים שהועבר לפקיד היערות הארצי.
- 3.8 שטחי ציבור: יש להטמיע את ההנחיות ואת חוות הדעת שהועברו ע"י אגף מבני ציבור והיחידה לתכנון אסטרטגי.
- 3.9 יעודי קרקע ושימושים: הטמעת הערות מחלקת יעודי קרקע והצוות העירוני והגשת המסמכים לאישור.
- 3.10 תיקון מגרשי המלונאות כך שיעמדו בדרישה ל-30% מהחזית בשורה הראשונה לים.
- 3.11 הטמעת הערות משרד הבריאות
- 3.12 התאמת שטחי הדב"י העירוני לתכנית המתאר תא/4444 בשטח שלא יפחת מ-12.5 ד' שטחים אלו יוקצו לעיריית תל-אביב-יפו ביעוד מבנים ומוסדות ציבור עבור דיון בהישג יד.
- 3.13 חתימה על הסכמים נלווים למתווה הדב"י מול עיריית ת"א יפו.
- 3.14 פיצול שימושים למגרשים נפרדים עבור מלונאות ומגורים במגרש 3209.
- 3.15 הרחבת המגרשים הסחירים על הדופן המערבית של שצ"פ פארק המסלול והצרת רוחב הפארק בכ-3 מ'. השינוי אינו משפיע על סך שטח השצ"פים הגדלים בכ-8 דונם מהמצב על פי תכנית המתאר
- 3.16 אישור התכנית בוולחוף.
- 3.17 הוספת הוראות קבלת אישור לרישום תלת מימדי של מסוף התחבורה בתת הקרקע ושצ"פ מעל פני הקרקע.
- 3.18 תיקונים טכניים לפי הנחיות מה"ע והגורמים העירוניים.
- 3.19 תאום מסמכי התכנית עם היועצת המשפטית לוועדה המקומית.
- משתתפים: דורון ספיר, אסף הראל, רועי אלקבץ, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא, חיים גורן, אלחנן זבולון, מאיה נורי

בישיבת ועדת המשנה לתכנון ובניה מיום 15.6.22 הוחלט לאשר את עקרונות התכנית להפקדה בתנאים המפורטים בהחלטה. דיון נוסף זה כולל את הצגת התכנית בכללותה לרבות התיקונים הבאים:

בהתאם להחלטת הוועדה המקומית לדיון הפקדה מתאריך 15.6.22 בוצעו הנושאים להלן:

התוכן	מס' החלטה
507-0973057 תא/מק/2/4444 - צפון רובע שדה דב דיון בהתנגדויות	14/08/2024 15 - 0015-24'

- חוות הדעת תחבורתית : אושרה ע"י אגף התנועה בתאריך 18.9.2022.
- השלמת והטעמת הערות בנוגע לניהול נגר : מסמכי התוכנית עודכנו בהתאם להחלטה שהתקבלה בישיבה בנושא מיום 12.9.2022.
- בינוני : הוטמעו בהוראות התכנית עיקרי ההנחיות לתכנית העיצוב האדריכלי ע"פ מסמך הנחיות מה"ע.
- סקר העצים : הנחיות פקידת היערות הרלוונטיות לרמת תב"ע הוטמעו במסמכי התוכנית.
- שטחי ציבור : ההנחיות וחווה"ד שהועברו ע"י אגף מבני ציבור והיחידה לתכנון אסטרטגי, הוטמעו במסמכי התוכנית.

כמו כן ובהתאם להחלטת הועדה יובאו לדיון ההמלצות הבאות כתיקון לתכנית שאושרה להפקדה בהחלטת הועדה המקומית מיום 15.6.22 :

1. מתווה הדיור : נחתם הסכם בין רמ"י לעיריית תל אביב-יפו בדבר המתווה לדיור להשכרה. ההסכם כולל שיווק של 1675 יחידות דיור להשכרה, במסגרת התכנית רובע שדה דב מרכז ורובע שדה דב צפון. מחציתן של יחידות דיור אלה, יושכרו במחיר מופחת כהגדרתו בהחלטות המועצה, העומד על 80% ממחיר השכירות באותו אזור. על יחידות דיור אלו, יחולו הוראות התוספת השישית לחוק התכנון והבנייה. משכך מוצע להוסיף בהוראות התכנית את עקרונות ההסכם ובנוסף לציין בהוראות כל תכנית בנפרד את מספר יחידות הדיור להשכרה הרלוונטיות לאותה תכנית.
2. איחוד וחלוקה – טבלאות האיחוד וחלוקה מובאות לדיון בפני הועדה. במסגרת זו מוצע כי טרם הפקדה בפועל יש לקבל אישור סופי של תחום מקרקעין לנושא איחוד וחלוקה ומוצע כי במידה ותיקון הטבלה יידרש בשל החלטת בית המשפט- בהליך המתנהל בין מנהלי הגוש הגדול לבין המדינה לגבי הקצאת המגרשים, והשינוי לא ישפיע על בעלים אחרים בתכנית, לא יידרש דיון נוסף בועדה.
3. מים אפורים : מבוקשת השלמת מסמכי התכנית בהתאם לשני שלבי המימוש. יש לפרט את מס' יח"ד, כמות המים להשקיה וסעיפי גמישות עבור כל אחד מהשלבים. הערות משרד הבריאות : נושא מערכת מים אפורים בבדיקה מול משרד הבריאות. יש להטמיע השלמות בהוראות התכנית.
4. אנרגיה : נספח האנרגיה עודכן בנוגע לחלוקה לפוליוגונים של מתחמי אנרגיה. מוצע לתקן את התכנית שאושרה להפקדה על ידי הוספת מרכזי אנרגיה בתת הקרקע במגרשים המתאימים לכך וזאת על פי סעיף 62א(א)(18) לחוק התכנון והבניה. בהתאם מוצע לעדכן את הוראות התוכנית בנוגע לדרישות מרכזי האנרגיה, פיזורם והנחיות למיקומם הסופי בתכנית התשתיות והפיתוח. יש להסיר סימון מרכזי אנרגיה במגרשי דב"י ולהסיר מגרשים המסומנים כמרכזים זמניים. ועוד לתקן את מסמכי התכנית ולהוסיף תכליות לתשתיות למרכזי אנרגיה בתת הקרקע במגרשים בהם מותר שימוש לתשתיות ולתקן את יעוד הקרקע בהתאם לפי הצורך ונוהל מבא"ת ובנוסף להוסיף בטבלה 5 לתקנון זכויות בניה בתת הקרקע עבור שימוש זה, וזאת בהתאם לסעיף 62א(א)(18) לחוק התכנון והבניה.

התוכן	מס' החלטה
507-0973057 תא/מק/2/4444 - צפון רובע שדה דב	14/08/2024
דיון בהתנגדויות	15 - 0015 - 24

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה

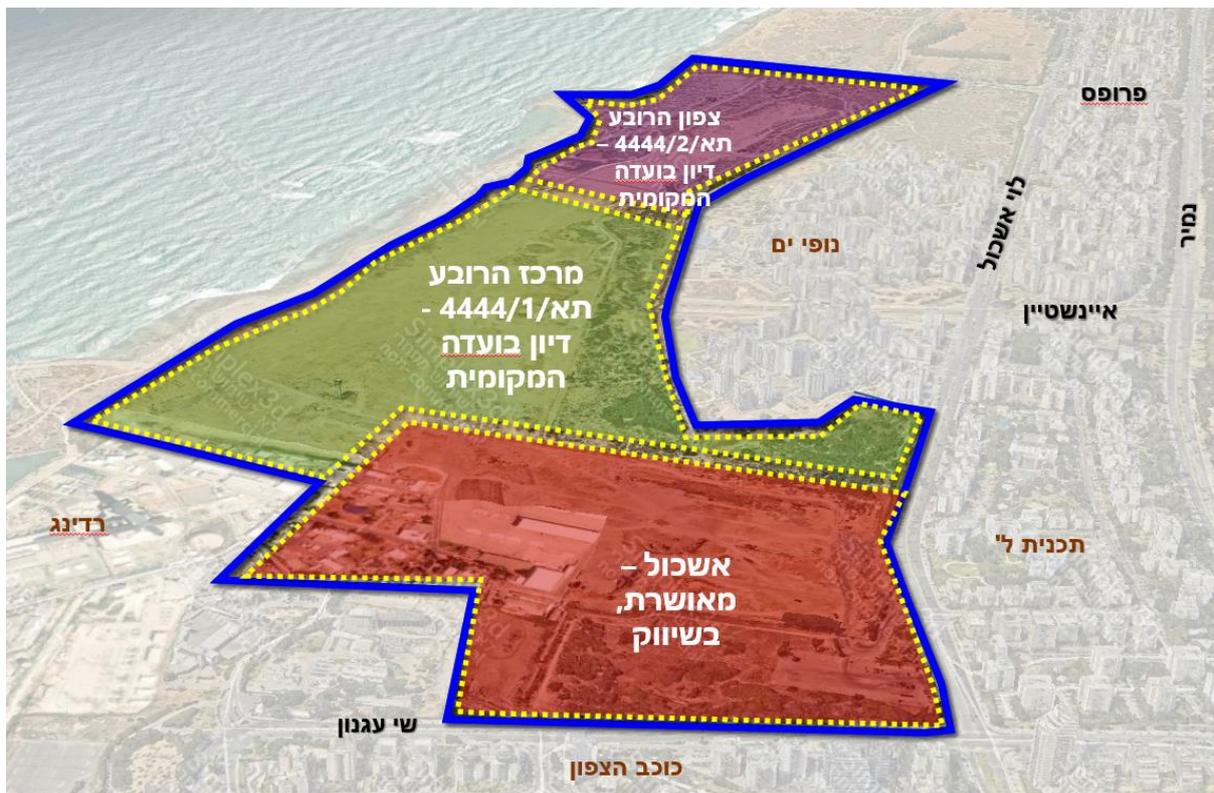
מיקום

התכנית משתרעת על שטח של כ-394 דונם בצפון מערב העיר/ בתחום מרחב שדה דב שהתפנה.

גבולות:

- צפון: רחוב פרופס.
- מערב: טיילת חוף תל ברוך.
- דרום: המשך רחוב בשביס זינגר.
- מזרח: המשך רחוב אבן גבירול.
- כתובת: רובע שדה דב.

תחום תכנית מתאר 4444





מצב מאושר תכנית 4444



מצב מוצע תכנית 2 /4444

גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
,126 ,109 ,87-93 ,277-278 ,273-275 293-294 ,282	,127 ,121 ,94-108 279-281	חלק	מוסדר	6632
9	10	חלק	מוסדר	6883
2		חלק	מוסדר	6884
,204 ,82 ,77 ,37 ,16 207	,78-81 ,75-76 ,14-15 206 ,83	חלק	מוסדר	6896
23 ,9 ,6		חלק	מוסדר	6900

שטח התכנית

393.371 דונם

מתכנן

- ראש הצוות: אדר' יאיר אביגדור, משרד מנעד
- אדריכל: אדר' רונן כינורי, משרד מנעד

יזם

רשות מקרקעי ישראל, ועדה מקומית תל-אביב-יפו

התוכן	מס' החלטה
507-0973057 תא/מק/2/4444 - צפון רובע שדה דב דיון בהתנגדויות	14/08/2024 15 - 0015 - ב'24

בעלות:

- מדינת ישראל כ-51%
 - מדינת ישראל חלקה 204 כ-31%
 - פרטיים כ-15%
 - עירייה כ-3%
- בדרפט הקודם נתונים אחרים- לבדוק עם דני ארצי מדינה (81%) / פרטיים (11.3%) / עירייה (7.7%)

מצב השטח בפועל:

השטח פנוי לאחר הריסת מבנים ותשתיות. בשטח נותר אתר דלק ששימש את חברת החשמל הכולל מיכלי דלק. בתחום זה התגלה זיהום מי תהום, אשר נמצא בתהליך בדיקה ונדרש אישור רשות המים לנושא הטיפול. במערב התכנית קיים חניון רכב עילי לחוף תל ברוך. השטח נמצא בשלבי קדם פיתוח להנחת תשתיות ודרכים.

מדיניות קיימת:

תכנית המתאר תא/5000 קבעה את כל השטח כאזור לתכנון בעתיד ופארק חופי. מימוש תכנית המתאר תא/4444 (507-0403931) שאושרה בשנת 2020. התכנית קבעה ברמה המתארית את כלל עקרונות התכנון ואת רשת הרחובות וייעודי הקרקע, וברמה מפורטת את תשתיות העל.

מצב תכנוני קיים:

תכנית מתאר שדה דב תא/4444 - תכנית מס' 507-0403931 בתוקף. יעוד קיים: כל היעודים לקיום רובע מגורים לרבות מלונאות, תעסוקה, דרכים, מוסדות ציבור, שצ"פ, פארק וגן ציבורי, כיכר עירונית, דרכים, אזור עירוני מעורב, מגורים ומסחר, מגורים מסחר ותעסוקה, תעסוקה ומלונאות. שטח התכנון: 393.371 דונם זכויות בנייה ברוטו (עיקרי+שירות מעל הקרקע):

- 3,279 יחידות דיור - 373,615 מ"ר
- 449 יחידות דיור בהישג יד (דב"י) - 40,410 מ"ר
- 300 יחידות דיור מוגן - 21,000 מ"ר
- כ-1,320 חדרי אכסון מלונאי - 79,940 מ"ר מלונאות
- 26,225 מ"ר מסחר, כולל 1,250 מ"ר מסחר במוקדים לאורך הפארק החופי
- 29,095 מ"ר תעסוקה
- 86,800 מ"ר מב"נצ
- 70,000 מ"ר תת"ק בפארק החופי עבור מסוף תחבורה ציבורית וחניון ציבורי

מצב תכנוני מוצע

תכנית "צפון רובע שדה דב" הינה אחת משלושת התכניות המפורטות ברובע שדה דב המפורטות את תכנית המתאר המקומית לשדה דב (תא/4444). התכנית מפרטת את התכנון במטרה להביא למימוש מס' יעדים:

התוכן	מס' החלטה
507-0973057 תא/מק/2/444 - צפון רובע שדה דב דיון בהתנגדויות	14/08/2024 15 - 0015-24'

- רובע עירוני חדש שיחבר בין המרקם העירוני הקיים והמתוכנן, וייצר רצף עירוני חי ונגיש.
- רובע בעל איכויות עירוניות המבוסס על אינטנסיביות ועירוב שימושים. יישום עקרונות פיתוח בר קיימא, היבטי סביבה ברמת הרובע והמגרש.
- יצירת מגוון דירות עבור מגוון אוכלוסיות.

התכנית ממשיכה את מגמתה של תכנית המתאר להגברת האיכויות העירוניות בצפון העיר וליצירת קישוריות בין השכונה והרובע לסביבתם, וכוללת עקרונות של עירוב שימושים לאורך שלד רחובות ושטחים ציבוריים פתוחים, היוצר רצף עירוני בין שכונות קיימות, שכונות חדשות וחוץ הים.

הבסיס לתכנון השכונה הינו **רשת הרחובות העירונית** המתוכננת כגריד המשכי לרחובות קיימים בהיקף השכונה – הרחובות מקבילים לים או ניצבים אליו. רשת הרחובות מרובת צמתים ומאפשרת מגוון אפשרויות הליכה בשכונה.

בתכנון רחובות השכונה הושם דגש על **החווייה העירונית של הולך הרגל**. לאורך הרחובות מתוכננת דופן פעילה המורכבת ממסחר, שימושים קהילתיים וכניסות למבני המגורים. בנוסף, לאורך הרחובות מתוכננים עצי רחוב משני צידי הרחוב. עבור כל העצים חובת הקמת בית גידול מספק שיאפשר את צמיחתם לגודל מלא, כך שיעניקו צל להולכי הרגל.

השכונה מאופיינת **בעירוב שימושים אינטנסיבי** - כל מגרש מגורים כולל גם מסחר ולאורך רחוב אבן גבירול משולבים גם תעסוקה ומלונאות. בחלק ממגרשי המגורים משולבים שטחים בנויים לצורכי ציבור, לטובת תושבי השכונה וסביבתה.

הבלוקים העירוניים משלבים בנייה מרקמית ובנייה גבוהה: הבינוי בשכונה מבוסס על מגרשים בהם הבינוי מאורגן סביב חצר פנימית. מגרש המגורים מורכב משני טיפוסים בינוי – בניה מרקמית עד 9 קומות אשר יוצרת דופן פעילה לרחוב, ומגדלים בגובה של בין 16 ל-40 קומות, בבלוקים הממוקמים במפגש רחוב אבן גבירול והרחובות הראשיים.

דיוור: התכנית כוללת 4,028 יח"ד.

התכנית כוללת מגוון גדלים וצורות מגורים מתוך ראייה שמגוון תושבים הינו אחד המרכיבים הנחוצים ליצירת עירוניות חיה ומתוך רצון לקדם שוויון חברתי בעיר. תמהיל הדיוור כולל דיוור מכליל על מאפייניו השונים: דיוריות, 300 יחידות דיוור מוגן פרטי לקשישים, 449 יחידות דיוור בהישג יד (דב"י עירוני) לפי סעיף 188 לחוק התכנון והבניה.

בנוסף לאמור לעיל, בין עיריית ת"א יפו לרמ"י נחתם הסכם בנוגע ליח"ד בהישג יד להשכרה בתחום התכניות שדה דב צפון ושדה דב מרכז סה"כ 1,675 יח"ד נכללות בהסכם זה, מחציתן להשכרה במחיר מופחת ועל פי ההסכם, על יחידות דיוור אלו יחולו הוראות התוספת השישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.

מרחב ציבורי ושטחים פתוחים: מערך השטחים הפתוחים מגוון:

- פארק חופי בשטח של כ-135 דונם אשר מהווה חלק מפארק חופי רציף לאורך חוף הים בצפון העיר.

התוכן	מס' החלטה
507-0973057 תא/מק/2/4444 - צפון רובע שדה דב	14/08/2024
דיון בהתנגדויות	15 - 0015-24ב'

- פארק המסלול בצפון הרובע, בשטח כולל של כ-24 דונם, עובר בלב השכונה בתוואי מסלול הטיסה שהיה בשדה התעופה (בכיוון צפון-דרום). הפארק פרוס לאורך השכונה כולה ולאורכו ממוקמים מבני הציבור של השכונה, כך שהפארק יהווה את לב החיים הקהילתיים של השכונה. הפארק מקושר לחצרות הפנימיות ולפארק החופי במערכת שבילים ציבוריים.
- מערך שצ"פים, כיכרות עירוניות ושבילים מגוונים.
- חצרות פנימיות בזיקת הנאה לכלל הציבור בלב הבלוקים העירוניים.

תיאור מטרות התכנון

1. פירוט מערך ייעודי הקרקע וקביעת זכויות בנייה לייעודי הקרקע השונים ובהתאם לקבוע בתכנית הראשית: דיור מיוחד, מגורים ומסחר, מגורים ותעסוקה, תעסוקה, מלונאות (אכסון מלונאי), מבנים ומוסדות ציבור, כיכר עירונית, שטח ציבורי פתוח, פארק/גן ציבורי ודרך מאושרת.
2. פירוט זכויות בנייה למגורים בהיקף של 3,728 יח"ד, מתוכן 3,279 יח"ד סחירות ו-449 יח"ד ב"י במגרשים עירוניים. בנוסף מתוכננות 300 יח"ד מוגן פרטי
3. פירוט זכויות בנייה סחירות על קרקעיות (שטח כולל עיקרי ושירות) בהיקף של 373,615 מ"ר למגורים, 26,225 מ"ר למסחר, 29,095 מ"ר לתעסוקה, 79,940 מ"ר למלונאות.
4. פירוט תמהיל יחידות הדיור הסחירות בכל מגרש: 25% יח"ד קטנות, 25% יח"ד בינוניות ו-50% יח"ד גדולות.
5. פירוט זכויות לשטחים בנויים על קרקעיים לשימושים ציבוריים (שטח כולל עיקרי ושירות) בהיקף של 86,800 מ"ר וקביעת הוראות לגביהם.
6. קביעת קווי בניין.
7. קביעת זיקות הנאה לכלל הציבור אשר יחולו בכל שעות היממה למעבר ושהיית הולכי רגל ורוכבי אופניים, בכל שעות היממה ובכל ימות השנה.
8. קביעת מספר קומות על ותת קרקעיות, גובה המבנים וגובה קומות.
9. קביעת הנחיות לתכנון עיצוב אדריכלי ופיתוח, כולל הנחיות לסטיו (קולונדה) ולחזיתות מסחריות.
10. קביעת הוראות בינוי להקמת מתקנים הנדסיים ומתקני תשתית.
11. קביעת עקרונות בניה, פיתוח והנחת תשתיות, התואמים אמות מידה של בניה ופיתוח מקיימים, כולל קביעת הוראות המחייבות פיתוח מקורות אנרגיה מתחדשת, ניהול מי נגר ושימוש במים אפורים.
12. קביעת הוראות לשימוש במערכת אצירה ופינוי פסולת באופן פניאומטי ומיחזור אשפה.
13. קביעת הוראות המאפשרות שימושים זמניים.
14. קביעת הוראות בנושא איכות סביבה וקיימות.
15. קביעת מבנים לפינוי והריסה.
16. קביעת תנאים לקליטת בקשה להיתר בניה.
17. קביעת יעדי מינימום מחייבים לרמת הבניה הירוקה והיעילות האנרגטית, יעדי ייצור שנתיים מינימליים של אנרגיה ממקורות מתחדשים וקביעת נפח מי נגר מינימלי לניהול בתחום המגרש.
18. קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם.
19. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	507-0973057 תא/מק/2/4444 - צפון רובע שדה דב
15 - - '24-0015	דיון בהתנגדויות

פירוט יעדים/שימושים:

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיוור מיוחד	4,666.11	1.19
דרך מאושרת	100,247.29	25.47
ככר עירונית	4,348.13	10.1
מבנים ומוסדות ציבור	33,271.01	8.45
מגורים ומסחר	30,388.59	7.72
מגורים ותעסוקה	44,355.14	11.27
מלונאות (אכסון מלונאי)	11,954.66	3.04
פארק / גן ציבורי	150,807.47	38.32
שטח ציבורי פתוח	11,611.65	2.95
תעסוקה	1,943.95	0.49
סה"כ	393,594	100

נתוני מגורים

סה"כ יח"ד: 4,028 יח"ד = 3,279 סחירות + 449 דב"י במגרשים עירוניים + 300 דיוור מוגן פרטי.

צפיפות: ממוצע 42 יח"ד/דונם נטו.

שטח ממוצע ליח"ד (פלדלת): 95 מ"ר

תמהיל:

- מספר יח"ד ששטחן 30-60 מ"ר פלדלת: כ-820
- מספר יח"ד ששטחן 61-85 מ"ר פלדלת: כ-820
- מספר יח"ד ששטחן 86 מ"ר ומעלה פלדלת: כ-1,639
- בכל מגרש תותר הקמת דוירית בשטח של עד 25 מ"ר ב-25% מסך יחידות הדיוור ששטחן הכולל 120 מ"ר ומעלה.

תמהיל מדויק שיכלול התייחסות לכמות דירות מונגשות ודוירויות ייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח.

התוכן	מס' החלטה
507-0973057 תא/מק/2/4444 - צפון רובע שדה דב דיון בהתנגדויות	14/08/2024 15 - 0015 - 24'

נתונים נפחיים:

- מספר קומות: מ-9 עד 40
- תכסית על ותת קרקעית מקסימלית: 80%
-

קווי בניין:

- בהתאם לתשריט

תחבורה, תנועה

התכנית המוצעת מיישמת את מטרת התכנית המתארית להפחית את השימוש ברכב פרטי בתחומה, על ידי הגברת השימוש בתח"צ, בשבילי אופניים והדגשת תנועת הולכי הרגל. רוחב הרחובות מאפשר רוחב מדרכות נוח עבור הולכי רגל בשילוב נתיבי אופניים ייעודיים במטרה לעודד תנועה בת קיימא ברחבי הרובע.

קו הרק"ל (הקו הירוק) שיעבור ברחוב אבן גבירול, כולל שתי תחנות בתחום התכנית.

א. היררכיית רחובות ראשיים ומקומיים במערכת המוצעת

מערך הרחובות מבוסס על רשת רחובות בכיוון צפון-דרום ומזרח-מערב. בכיוון צפון-דרום רחוב **אבן גבירול** מתפקד כרחוב עירוני ראשי ורחוב הים מתפקד כרחוב עירוני. רוחב זכות הדרך של רחוב אבן גבירול הוא 45.0 מ' והוא כולל במרכזו רצועה השמורה לקו רכבת קלה ("הקו הירוק" המתוכנן על ידי נת"ע – נתיבי תחבורה עירוניים). פרט לרכבת קלה מתוכננים ברחוב אבן גבירול, שני נתיבי נסיעה בכל כיוון עם אפשרות הפיכת אחד הנתיבים לנת"צ.

רחוב הים מתחבר בחלק הצפוני ישירות לרח' פרופס, ומתחבר בהמשכו עם רח' אבן גבירול באמצעות שדירות הרוחב 11, 9, ו-7.

הרחוב מתוכנן כרחוב חד-מסלולי וישמש, בין השאר, כדרך הגעה למסוף תחבורה ציבורית (המתוכנן ממערב לרחוב הים כמסוף תת קרקעי מתחת לפארק החופי) ולנגישות אל אתרי הנופש הפתוחים על חוף הים.

רחובות אלה ממשיכים צפונה לתחום תכנית 3700 ודרומה לכיוון העיר המרכזית. **רחוב פרופס** נמנה כחלק מהשלד הראשי למרות שאינו נכלל בתחום התכנית כיוון שהוא משמש ככביש גישה ראשי לרובע החדש.

מדובר על רחוב עירוני ראשי אשר משמש גם את השכונות הסמוכות, וגם כתנועה עוברת כזו או אחרת. ברחוב מתוכננים שני נתיבי תנועה ראשיים ובנוסף נתיבים לפניות ימינה ושמאלה.

הרחובות הניצבים בכיוון מזרח-מערב הם מאספים או משניים מבחינה תנועתית. רחובות אלה מחברים את רחוב אבן גבירול לרחוב הים ומאפשרים המשכיות לרשת הרחובות העירונית הקיימת- בשכונת נופי ים.. בדרך כלל הרחובות מתוכננים כחד-מסלוליים, בעלי נתיב נסיעה בכל כיוון, ללא מפרדה, ובחלקם מתאפשרת תנועת אוטובוסים דרכם (לדוגמה שדרות 7, 9 ו-11), כמו גם תחנות אוטובוסים בסביבתם, אם בקרבת תחנות הסעה המונית, ואם בקרבת השכונות עצמן.

התוכן	מס' החלטה
507-0973057 תא/מק/2/4444 - צפון רובע שדה דב דיון בהתנגדויות	14/08/2024 15 - 0015 - ב'

ב. תיאור רשת הרחובות המוצעת

מערך הרחובות ברובע המתוכנן מייצר רשת צפופה באופן יחסי של רחובות מסוגים שונים, בהיררכיה המשלבת שדרות רחבות ידיים, רחובות משניים וסמטאות להולכי רגל ורוכבי אופניים. מספר הצמתים הממוצע לקמ"ר (למעלה מ-130) מצביע על רמת קישוריות גבוהה בכל אזורי התכנית. מערך הרחובות מייחד תפקיד עירוני שונה לסוגי הרחובות והשדרות מתחום התכנית ומדגיש את ההיררכיה ברובע המוצע.

דגש נוסף בתכנון התנועה הוא מערכת צפופה של שבילים ומדרכות רחבות עבור הולכי הרגל ורוכבי האופניים. לאורך רחוב אבן גבירול מתוכננים צמתים המאפשרים מעבר של הולכי רגל ואופניים רוב המגרשים נחצים על ידי מעברים צפון-דרום ומזרח-מערב לרווחת כלל הולכי הרגל ואוורור הבניינים. רחובות השכונה מרושתים בשבילי אופניים.

התכנית מפחיתה את תלות תושביה ומבקריה ברכב הפרטי בהסתמך על הקירבה לרק"ל ולמסוף התחבורה ציבורית. בתת הקרקע בתחום הפארק החופי הצפוני, מתוכנן מערך תנועה תת קרקעי הכולל מסוף תחבורה ציבורית לכ-40 אוטובוסים וחניון לרכב פרטי לכ-1,500. הגישה למסוף ולחניון תהיה מרחוב הים ומרחוב רודנסקי. החניון יוכל לתת מענה לחניית רכבים פרטיים, שיתופיים, וכד' וכן לצרכי טעינת רכבים.

ג. חניה

תכנון הרובע מבוסס על ניהול משאב החניה וניצול מיטבי של הקרקע עבור חניית כלי רכב לאור השפעתה על היבטי סביבה ועלויות הדיור. בהתאם, לא תותר הצמדת חניות למסחר ותעסוקה.

תקן חניה

1. תקן החניה למגורים יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה ולא יעלה על 1:1 (כולל חניית אורחים). כך נקבע גם בתכנית המאושרת למתחם אשכול. באופן זה, דואגת התכנית כי תקני החניה יותאמו לעקרונות תכנית המתאר, אשר דורשת את צמצום תקן החניה בהתאם להתקדמות תשתיות תח"צ, תוך שמירה הכרחית על עקרונות השומה ועל השוויון היחסי בין המתחמים השונים ברובע כולו.

2.

ד. חניונים ציבוריים וחניה ברחובות

בתכנית צפון רובע דב מתוכנן חניון ציבורי, חניון צפוני "תל ברוך" תת"ק – 1,500 מקומות חניה בחלוקה לשלושה חניונים בני 500 מקומות חניה כל אחד.

חניה ברחובות תתאפשר בכל הרחובות פרט לרחוב אבן גבירול. חניות אלו ישמשו בעיקר לחניה לפריקה וטעינה, חניה לנכים, עצירת אוטובוסים של תיירים לבתי מלון, חניה לרכב שיתופי, חניה למוניות וחניה לרכב דו-גלגלי.

ה. מערכת תחבורה ציבורית

התוכן	מס' החלטה
507-0973057 תא/מק/2/4444 - צפון רובע שדה דב דיון בהתנגדויות	14/08/2024 15 - - 0015-24ב'

המרכיב העיקרי הוא רצועת קרקע ברוחב 13.50 מ', הממוקמת במרכז רחוב אבן גבירול ומיועדת לקו הרכבת הקלה (הקו הירוק). "הקו הירוק" המתוכנן כולל בתחום התכנית שתי תחנות רק"ל: תחנת פרופס, תחנת הגוש הגדול.

בנוסף לקו הרכבת הקלה, מתוכננים רחובות ראשיים אשר בהם ניתן לתכנן נת"צ (נתיב תחבורה ציבורית). הרחובות המאספים המאפשרים נסיעה של תחבורה ציבורית (רחוב הים ושדרות 7, 9, ו-11) תוכננו כרחובות דו-סטריים אך חד- מסלוליים. ברחובות אלה אוטובוסים יכולים לנוע, לפנות בצמתים, ולעצור בתחנות, אך אלו – ללא נתיב מיוחד לתחבורה ציבורית.

בקצה הצפון מערבי של הרובע מתוכנן מסוף תחבורה ציבורית תת קרקעי הכולל תחנות הורדת/העלאת נוסעים, חניה תפעולית וחניה מנהלתית לאוטובוסים בגדלים שונים בהתאם לפרוגרמה של משרד התחבורה.

1. מערכת שבילי האופניים

התכנית כוללת את שבילי האופניים כחלק מהמערכת המטרופולינית והעירונית הראשית. על אלו נמנים שבילי אופניים ראשיים בציר אבן גבירול, פרופס ורחוב הים. בתחום התכנית מתוכננים שבילי אופניים משניים (חד-סטריים או דו-סטריים) בכל הרחובות הראשיים. בנוסף לאלו מתוכננים שבילי אופניים ברצועות שצ"פ, פארק המסלול ופארק החוף.

2. מודל תנועת

נעשתה בחינה תנועתית מקיפה של התחבורה הציבורית ותנועות רכות ברובע בהתאם להנחיית תכנית המתאר. מסקנות הבדיקה הן שלצורך הפחתת תנועת רכב פרטי בתכניות נדרשת מערכת משלימה לרק"ל של תחבורה ציבורית. מסקנות הבדיקה הוטמעו בנספח התחבורה הציבורית.

ח. לוגיסטיקה

במגרש בדרום התכנית, במפגש עם רחוב שגאל מתוכנן מרכז לוגיסטיקה מקומי אשר אליו יתנקזו משאיות המובילות סחורה לחנויות בשכונה. ממרכז זה יפוזרו המטענים בכלי רכב זעירים המיועדים לתנועה בתוך עיר. בכך תצומצם תנועת המשאיות בשכונה.

עקרונות ודברי הסבר נוספים

תשתיות (ביוב, ניקוז, ניהול מי נגר) ותכנון בר-קיימא

התכנון בשכונה שם דגש על תכנון בר קיימא ובא לידי ביטוי בתכנון המבנים, הנוף, ניהול מי הנגר והתשתיות.

התוכן	מס' החלטה
507-0973057 תא/מק/2/4444 - צפון רובע שדה דב דין בהתנגדויות	14/08/2024 15 - 24 - 0015

מבחינת הבינוי, מיקום המבנים, ובכלל זה המגדלים, הינו מיטבי בהתאם להשפעות הצללה ורוחות שנבדקו במודל מיקרו-אקלים תלת מימדי. מעבר לכך, התכנון מותאם גם לנוחות האקלימית של התושבים והמבקרים במרחב הציבורי. המבנים כולם ייבנו בהתאם לתקן בניה ירוקה או תקן אחר מחמיר יותר. התכנית קובעת יעדים כמותיים פר מגרש לנושאים הבאים: נפח מי נגר להשהיה/החדרה, יעד ייצור אנרגיה ויעד לאוורור המרחב הפתוח. כמו כן התכנית כוללת הוראות להקמת מערכת השבת מים אפורים לצורך השקיית השטחים הציבוריים הפתוחים, ובהתאם להנחיות משרד הבריאות.

ניהול מי נגר

- א. בתכנון המוצע, שזור היבט הניקוז במספר רב של רובדי תכנון ואיננו עומד כדוקטרינה נפרדת. תפיסה זאת מכירה בהשפעתם הגוברת של אירועי קיצון על המרקם העירוני. התכנית בחרה לייצר מענה מתכלל הבא לידי ביטוי בכל שטח התכנון, פרטי וציבורי כאחד.
- ב. מבחינת תשתיות, התכנון שם דגש על כמות נטיעות ופיתוח ירוק ועל טיפול בר קיימא במי הנגר - 20% משטח כל מגרש יהיה קרקע פנויה מעל ובתת הקרקע עבור נטיעות וניהול מי נגר. ביתרת המגרש שמעל חניון מחויבת שכבת קרקע בעומק של לפחות 1.5 מ' ובנפח מינימלי ע"פ המדיניות העירונית שגם היא תאפשר נטיעות.
- ג. מבחינת ניהול מי נגר, התכנית מתאימה לאירועי קיצון תדירים ותואמת את תמ"א 1.
- ד. התכנית מציגה חלוקה לאגני ניקוז, מהם יופנו העודפים לאזורי השהייה וויסות בפארק החופי.
- ה. פתרון הקצה יהיה משולב ויכלול וויסות ואיגומים בפארק החופי וניקוזם אל מובל אינשטיין.
- ו. התכנית כוללת תחנת מי קיץ בתחום הפארק החופי.
- ז. בתאום מול עיריית ת"א הוסכם כי נפחי האיגום בשצ"פים יהיו מנחים, זאת כדי לאפשר גמישות ובחינה עתידית של פתרונות איגום, השהייה והחדרה בעת התכנון המפורט.

תשתיות ביוב ומים

- א. כלל מגרשי הבינוי תוכננו להתבייב באופן גרביטציוני אל צנרת הביוב.
- ב. התכנון הפיזי של מפלסי הבינוי והכבישים בוצע בדגש על מפלס מינימלי של 5.50 +, בהתאמה למפלס גלישת החירום של תחנת שאיבה רידינג של איגודן. פתרון הקצה למתחם זה הינו תחנת שאיבה רידינג של איגודן אשר סונקת את כלל שפכי אגן הביוב אל מערכת ההולכה של איגודן לכיוון השפד"ן הנמצא בראשון לציון.
- ג. מבוצע תיאום עם מי אביבים ואיגודן הכולל תכנון מערך קווי התשתיות הרטובות החדש ופינוי קווי תשתית קיימים שאינם תואמים את מערכת הדרכים של התכנית.

מים אפורים

במסגרת התכנית מוצע לאסוף מים אפורים בהירים מכיורי רחצה והמקלחות ממגרשי המגורים בלבד.

התוכן	מס' החלטה
507-0973057 תא/מק/2/4444 - צפון רובע שדה דב דיון בהתנגדויות	14/08/2024 15 - - '24-0015

מים יוזרמו באופן גרביטציוני אל מתקן טיפול ייעודי אשר ימוקם בשצ"פ החופי והמים המטופלים ישמשו להשקיית הפארק החופי.

מתקן הטיפול יפותח בשני שלבים: שלב פיילוט להשקיית 20 דונם מהפארק ושלב סופי להשקיית כלל הפארק (כ-60 דונם).

מספר יחידות הדיור שתידרשנה לחיבור עבור שלב הפיילוט הוא כ-1,230 יח"ד משטח מרכז הרובע מספר יחידות הדיור שתידרשנה לחיבור עבור שלב סופי הוא כ-1,880 יח"ד משטח מרכז הרובע ועוד כ-1510 יח"ד משטח צפון הרובע.

על מנת לאפשר גמישות מומלץ לחבר את כלל יחידות הדיור של אגן הביוב הדרומי של צפון הרובע. ניתן יהיה לערוך שינויים בהוראות אלו בסמכות מהנדס העיר.

תשתיות אנרגיה ותקשורת

חשמל

ד. התכנית גובלת בתחנת הכוח "רידינג" מדרום. בהתאם נקבעו ברדיוס של 100 מ"ר שימושים מותרים.

ה. מתח גבוה: קווי המתח הגבוה בגבולות התכנית יהיו תת-קרקעיים. יוקצו פרוזדורים לכבלי חח"י.

ו. תחנות השנאים יהיו פנימיות (בתוך המבנים) וישולבו במגרשי הבניה כחלק מעבודות הבניה של היזמים.

ייצור, ניהול ואגירת אנרגיה

ז. ייצור אנרגיה: לתכנית נערכה עבודה מקיפה אשר בוחנת את פוטנציאל ייצור האנרגיה הסולארית של כל תא שטח. הוראות התכנית כוללות הוראה מחייבת לגבי היקף הייצור המיני הנדרש בכל מגרש. ההוראות מתייחסות לייצור אנרגיה באמצעות תאים פוטו-ולטאיים או כל שיטה מאושרת אחרת בטכנולוגיות אנרגיות מתחדשות.

ח. ניהול ואגירת אנרגיה: התכנית קובעת אפשרות להקמת מרכזי אנרגיה למקבץ מגרשים, אשר תחייב התחברות של הצרכנים למרכז אנרגיה על מנת לאפשר ניהול והפעלה מרכזית של מקורות האנרגיה וחלוקתם. בכל מרכז אנרגיה תשולב מערכת ניהול במטרה לבצע אופטימיזציה של כל המקורות והצרכנים המחוברים למרכז על מנת למתן את הספקי צריכת השיא.

ט. מרכזי אנרגיה: התכנית מציגה חלוקה לאזורים שישורתו ע"י מרכז אנרגיה (-"מתחמי אנרגיה"), וקריטריונים מנחים למיקום מרכזי האנרגיה. מיקום מתחמי האנרגיה ומרכזי האנרגיה המוצעים מסומן בנספח האנרגיה, בהתחשב במגבלות שונות (היבטים סביבתיים, ייעודי קרקע מתאימים וכו'), ומקבל ביטוי בהוראות התוכנית. להלן חלוקה למתחמי האנרגיה.



יא. סקר אנרגיה: התכנית מחייבת עריכת סקר אנרגיה לכל מגרש, בשלב קידום תכנית העיצוב האדריכלי.

יב. תקשורת: כל תשתיות התקשורת יהיו תת-קרקעיות, בחתכי השירותים הת"ק יוקצו פרוזדורים ת"ק לקווי התקשורת. בנוסף לתשתיות של חברות התקשורת תבוצע תשתית תת-קרקעית לתקשורת עירונית ("עיר חכמה").

יג. לא תותר הקמת אנטנות סלולריות במפלס הקרקע, תינתן עדיפות להקמתן על גגות מבנים מעל 16 קומות.

תשתיות אצירה ופינוי אשפה

אצירה ופינוי אשפה ברחבי רובע דב יבוצע באמצעות מערכת פינוי פניאומטית. תחנת המעבר תמוקם במרכז הרובע ותשולב עם שימושים נוספים כגון מרכז מיחזור, מרכז מידע וכד'. תתוכנן הפרדה במערכת האשפה בין השימושים השונים במגרש. בכל מגרש יינתן פתרון למיחזור.

תיאום תשתיות

נערך הליך תיאום רחב מול רשויות וגורמים פנימיים וחיצוניים לרבות חברת החשמל, מי אביבים, השפד"ן, גז וחברות התקשורת השונות. למען השלמת תכנון נספחי תיאום התשתיות, כלל תיאום התשתיות ממשיך להתעדכן בהתאם לתכנון המפורט לביצוע המקודם ע"י העירייה, לרבות תשתית גז טבעי וסילוק אשפה פניאומטי.

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו')

התוכן	מס' החלטה
507-0973057 תא/מק/2/4444 - צפון רובע שדה דב	14/08/2024
דיון בהתנגדויות	15 - - 0015-24ב'

התכנית המוצעת נסמכת על **תסקיר השפעה על הסביבה** שנערך בתכנית המתאר המאושרת וכלל בין השאר:

- ה. סקר מצב קיים שסייע בין היתר לשקלל חלופות תכנון שונות.
- ו. תסקיר רחב ומקיף שכלל דיסציפלינות רבות – שימושי ויעודי קרקע, מאפיינים גיאולוגיים וסייסמולוגיים, הידרוגיאולוגיה וניקוז, אקלים ואיכות אויר, ערכי טבע, אקולוגיה וארכיאולוגיה, עודפי עפר, היבטים ימיים שונים, סיכונים סייסמיים, סמיכות לתחנת הכוח רדינג, רעש, תשתיות, ייצור אנרגיה מקומי, תנועת כלי רכב, הולכי רגל, אופניים וחניה, קיימות, חזות, ונוף.
- ז. מיטוב משטר זרימת רוח והצללה לכלל הרובע.
- ח. סקרים היסטוריים לבדיקת פוטנציאל זיהום קרקע ומי תהום.

על בסיס התסקיר המוזכר נגזרו הוראות ותנאים בנוגע לאיכות הסביבה אשר הוטמעו בתכנית המפורטת המוצעת וכוללות התייחסות לנושאים הבאים:

- ב. **זיהום קרקע ומי תהום** - שטח התכנית עובר הליך מיפוי תת-קרקעי. בתום התהליך יקבעו אמצעי הטיהור אשר יכולים לכלול טיהור באתר ו/או פינוי הקרקע, השלמת הליך זה הינו תנאי למתן היתר.
- ג. אקלים- התכנון הסתייע בבדיקות אקלימיות אשר סייעו לדייק את איכות התכנון. הבדיקות שנערכו נועדו למקסם את היקף חשיפת שמש הנדרש לקיום תשתית צמחיה ועצים, מאידך, בוצעו בדיקות שנועדו להבטיח צמצום הצללות על מבנים. בנוסף, נעשתה עבודה אשר מבטיחה את אפשרות פיזור אי החום העירוני וקיום טווח נוחות אקלימי ברחבי הרובע ע"י יצירת מסדרונות אוורור עירוניים, תוך הימנעות מסף רוחות חזקות מדי.
- ד. **איכות אויר** - בנוסף להשפעות מתחבורה המקור העיקרי המשפיע על איכות האויר בשדה דב הינו תחנת הכוח רדינג, זו צפויה להשפיע בעיקר על איכות האויר בקומות המבנים הגבוהות.
- ה. **ערכי טבע** - על מנת לשמר ככל הניתן את ערכי הטבע בחוף התכנית משאירה חייץ פתוח רחב וגדול בין קו המים למגורים. עם זאת, בחלק המזרחי של התכנית יש להגביה באופן ניכר את מפלס הקרקע ביחס למצב הקיים, ולכן לא ניתן יהיה לשמר אזורים ערכיים שאותרו בשטח.
- ו. **נוף** – ביחס לשכונות הקיימות, נשמרו מסדרונות מבט אל הים. בתכנית אלמנטים נופיים ניכרים – הפארק החופי, פארק המסלול שישמר במידת מה את רוח המקום, מעברים ירוקים רבים מאוד להולכי רגל, חתכי רחוב משולבי צמחייה.
- ז. **אנרגיה** – על בסיס ניתוח צריכת האנרגיה הרובעי הותר שימוש נרחב בפנלים סולריים לניצול משטחים העשויים לייצר אנרגיה.
- ח. **קיימות** – בצוות התכנון פעלו 2 יועצי קיימות אשר קיימו הליך מסודר של גיבוש נושאי הקיימות בחזית הידע של הדיסציפלינות השונות. נדונו והוטמעו הנושאים הבאים: בנייה בחומרי בנייה ידידותיים, התייעלות אנרגטית באמצעים פסיביים, מימוש אנרגיות מתחדשות ברובע, חיוב תשתיות חוסכות אנרגיה, מערכת פניאומטית לפינוי פסולת, צמצום בפסולות בעת ההקמה, קידום תחבורה ברת קיימא ע"י תשתיות לתנועת אופניים וכלי רכב אישיים, תקן חנייה 1 ליח"ד, עידוד הליכה רגלית באמצעות מעברים להולכי רגל, עידוד כלכלה מקומית, חסכון במים, נוחות המרחב הציבורי באמצעות צמחייה וצמצום אי החום העירוני.

התוכן	מס' החלטה
507-0973057 תא/מק/2/4444 - צפון רובע שדה דב	14/08/2024
דיון בהתנגדויות	15 - - '24-0015

עיצוב

תכנית מתאר שדה דב אפשרה את הנגשת חזית הים לשכונות הגובלות ממזרח באמצעות רשת דרכים ושבילים לכיוון הפארק החופי ורצועת החוף. התכנית המוצעת מבקשת להדק את ממשק המרקם הבנוי כלפי הרשת המוזכרת על מנת להעצים את איכות השהייה במרחב הציבורי באמצעות כלים והוראות תכנוניות לרבות ארקדות, תשתית הצללות, והקפדה על משטר רוחות אשר יאפשר את צינון חלקי הרובע. עירוב השימושים, שטחי המסחר והתעסוקה ומגוון השטחים הפתוחים מתוכננים כחלק מחייב מאזורי פעילות בדגש על קומות הקרקע ומטרתם מימוש רובע אורבני חיוני ופעיל לאורך כל שעות היממה. חזית הים עוצבה תחת הנחיות מיוחדות כולל הגבלת גובה, יעוד מגרשים לשימושי מלונאות תוך יצירת תמהיל סוגי מלונות באזור חשוב זה, יצירת רצף תכנוני של חזית הים, הממשיך לתחום התכנית הצפונית, כל זאת על מנת להעצים ולנצל את החוויה העירונית המיוחדת במקום.

בינוי

- הבניה האופיינית ברובע זה הינה בנייה מרקמית (9 קומות) בקו בניין 0 לרחובות. מבנים אלה יוצרים מבנים עם שטחים פתוחים במרכזם. שטחים אלו יאפשרו מעברים חוצי מבן אשר מייצרים רשת מעברים ידידותיים המאפשרת הליכתיות, כל זאת במרחב משותף ופתוח לכלל המשתמשים: דיירים במבן, שכנים, מטיילים ויוממים.
- בתחום צפון הרובע מוצעים 6 מגדלים בני 40 קומות ו-14 מגדלים בני 25-20 קומות, המלווים את הצירים המרכזיים ברובע: אבן גבירול ופארק המסלול. מיקומם של המגדלים נבדק במטרה לבחון את השפעתם בנושא הצללות, רוחות, צפיפות נתפסת וקו הרקיע. תשריט התכנית מסמן בצורה מחייבת את מיקום המגדלים תוך הותרת גמישות מסוימת לשלב תכנית עיצוב אדריכלית והיתר.
- תמהיל הבינוי המרקמי והמגדלי עוצב תוך בחינת המופע לאורך השדרות והרחובות העיקריים. הוחלט על עיקרון בניית דופן הרחוב ע"י בנייה מרקמית ומיקום מגדלים בנסיגה לתוך פנים המבן, בינוי אשר נותן מענה למטרדי רוח והיבטי מיקרואקלים.

שטחים פתוחים

- התכנית המוצעת כוללת מערך שטחים פתוחים מקומי, רובעי וכלל עירוני. להלן היררכיית השטחים הפתוחים:
- הפארק חופי מתחבר מדרום לפארק החופי בתכנית מרכז הרובע, וממשיך צפונה בתחום תכנית 3700. תכנון הפארק מאפשר מגוון פעילויות של פנאי, ספורט, מנוחה ונופש, תוך תכנון מוקפד על יצירת אזורי טבע עירוני, איזורי שהיית נגר, אזורי תצפית וכד'. פארק זה עתיד למשוך מבקרים מכלל רחבי העיר והמחוז.
- פארק המסלול אשר ממוקם על הרצועה ההיסטורית של מסלול הטיסה. הפארק עובר בלב שכונת המגורים ולאורכו פרושים מבני הציבור בשכונה. הפארק עתיד להוות מרכז החיים של השכונה לאורך כל שעות היום.
- שצ"פים בעלי אופי מקומי ויכולת ממשק עם חזיתות פעילות הגובלות עימם.

התוכן	מס' החלטה
507-0973057 תא/מק/2/4444 - צפון רובע שדה דב דיון בהתנגדויות	14/08/2024 15 - 0015-24'

- כיכרות עירוניות מתוכננות להוות מוקד עירוני פעיל.
- השבילים ברובע מאפשרים מעברים בכיוון מזרח- מערב המאפשרים, בנוסף לקישוריות נוחה, שימוש במשטר הרוחות לצינון המרחב הבנוי.
- תשומת לב מיוחדת ניתנה למערך הנטיעות. שטחי קרקע משמעותיים הוקצו במרחב הרחוב כך שיתאפשרו עצי צל גדולים ומפותחים.

שטחי ציבור בנויים

התכנית כוללת 3 סוגים של מבני ציבור:

- מגרשים חומים המיועדים למבני ציבור- בשטח של 20.75 דונם.
 - מגרשים חומים עם הנחיות מיוחדות, המיועדים לדיוור בהישג יד (דב"י) עירוני.
 - הקצאות לשטחי ציבור מבונים במגרשי מגורים.
- פיזור המגרשים מאפשר מרחקי הליכה נוחים ברדיוס שאינו עולה על 200-300 מ'.
התכנית נותנת מענה לצרכי הציבור בתחומה.

תכנית עיצוב אדריכלי

תנאי להגשת היתרי בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי, אשר תתייחס לנושאי קיימות, עיצוב, בינוי, ותפעול. עבור התכנית נערך מסמך הנחיות מהנדס העיר המנחה הכנת תכניות עיצוב אדריכלי ופיתוח.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור

הליך שיתוף ציבור רחב ומעמיק בוצע בשלב תכנית המתאר וכלל אמצעי שיתוף פיזיים ומקוונים במהלך החודשים פברואר-מרץ 2015 התקיימו חמישה מפגשים בהשתתפות מאות נציגי בעלי עניין מגוונים. ארבעה מפגשים התמקדו בסוגיות תכנון מרכזיות אליהם הוזמנו מגוון בעלי עניין. בנוסף, התקיים מפגש פתוח לכלל תושבי השכונות הגובלות ולתושבי העיר.

המפגשים כללו שני חלקים מרכזיים. בראשיתם נערכה למידה משותפת בה הוצגה תכנית רעיונית כבסיס לדיון. בחלק השני נערך דיון בהשתתפות בעלי עניין, בסוגיות השונות לאחר אפיון בעלי העניין הרלוונטיים לתהליך גובשה רשימת מוזמנים עם כ-200 שמות הכוללת נציגי משרדי ממשלה; ממלאי תפקידים ממחלקות שונות בעיריית ת"א-יפו; וועדי שכונות סמוכות; פעילי ארגוני סביבה וחברה; אנשי אקדמיה; נציגי ארגוני תכנון ואדריכלות, מלונאות, ארגונים העוסקים בספורט ימי; יזמים וקבלנים; נאמני הגוש הגדול ובעלי קרקעות. כל אלו, הוזמנו באופן אישי בשיחת טלפון ובהזמנה אלקטרונית לארבעת המפגשים. הגעתם למפגשים תרמה רבות ליצירת שיח מעמיק ומגוון בסוגיות תכנון.

המשך התהליך, שעיקרו עדכון הציבור בתוצאות הליך השיתוף במהלך תכנית המתאר כפי שהוא מתבטא בתכניות המפורטות והצגת המשך תהליך התכנון מתכנית מתאר לתכניות מפורטות, אושר בתת הוועדה לשיתוף הציבור בתאריך 20.2.22.

במסגרת התהליך התקיימו 4 מפגשי עדכון הציבור:

1. ב-6.4.22 התקיים מפגש בנושא **תנועה ותחבורה**, במסגרתו נדונו הנושאים:
 - תכנית המתאר מפורטת ביחס לשלד העיקרי- מערך רחובות, שטחים פתוחים

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024 15 - 0015-24ב'	507-0973057 תא/מק/2/4444 - צפון רובע שדה דב דיון בהתנגדויות

- חזון התחבורה במרחב – העדפת כלי תחבורה ציבוריים וזעירים
 - מערך התחבורה הציבורית (אוטובוסים, רק"ל)
 - הליכה ברגל ושבילי אופניים
 - חניית כלי רכב ואמצעי תחבורה אחרים
 - פריקה וטעינה
2. ב-28.4.22 התקיים מפגש בנושא **בינוי ועיצוב עירוני, סביבה וקיימות**, במסגרתו הוצגו הנושאים:
- השלד העירוני, חיבור לרצועה החופית, חיבור לשכונות הקיימות
 - השימושים השונים, היקפיהם בתכנון המוצע
 - עקרונות עיצוב מחייבים
 - קיימות וסביבה: ניקוז, אנרגיה, מים אפורים, רוחות, חום, שטחים ירוקים
3. ב-31.5.22 התקיים מפגש בנושא **שטחי ציבור**, במסגרתו הוצגו הנושאים:
- פרוגרמה לשטחי ציבור
 - מיקומי וסוגי בתי ספר
 - סוגי מוסדות הציבור המתוכננים
4. ב-9.11.22 התקיים מפגש בנושא **דיור**, במסגרתו הוצגו הנושאים:
- מגוון פתרונות דיור
 - דיור בהישג יד במגרשים עירוניים
 - היקפים ופריסה של פתרונות הדיור

בכל מפגש הוצגו עקרונות התכנון בתכנית המתאר תא/4444, כולל איזון תכנית אשכול שאושרה בותמ"ל, ופירוט התכנון המפורט לנושא הרלוונטי לרובע.

איחוד וחלוקה

עקרונות לטבלת הקצאה ואיזון לתוכנית איחוד וחלוקה מפורטות

תכנית זו הינה אחת משלוש תכניות מפורטות בהמשך לתכנית המתארית תא/4444 והיא מהווה תכנית 'איחוד וחלוקה' ללא הסכמת הבעלים. במהלך זמן הכנת טבלאות האיזון הוגשו בקשות לריכוז זכויות והחלפת זכויות בין בעלים שונים ורשות מקרקעי ישראל. כמו כן, הועברו בקשות על ידי אגף הנכסים של עיריית תל אביב-יפו. לאור מכלול הבקשות נערכה הקצאה לפי הקבוצות שהתגבשו והפרדת בעלויות ככל הניתן.

השווי היחסי של בעלי הזכויות במצב הנכנס נגזר ממסמך עקרונות השומה ומטבלת ההקצאה של תכנית המתאר, והמועד הקובע לערכי שווי בטבלת ההקצאה והאיזון הינו סוף שנת 2022. על פי העקרונות וטבלת ההקצאה והאיזון המהווים חלק ממסמכי התב"ע ובדומה להקצאה שנערכה בתכנית אשכול, עקרונות ההקצאה יהיו כדלקמן:

- לפרטיים יוקצו ככל הניתן בנייני מגורים (הכוללים בד"כ קומת קרקע מסחרית).
- למנהלי הגוש הגדול יוקצו ככל הניתן שימושי מגורים.

התוכן	מס' החלטה
507-0973057 תא/מק/2/4444 - צפון רובע שדה דב	14/08/2024
דיון בהתנגדויות	15 - - '24-0015

- למדינה ו/או לעירייה יוקצו ככל הניתן שימושי מלונאות.
- לעירייה יוקצו ככל הניתן שימושי תעסוקה, לוגיסטיקה ומלונאות.
- מגרשי הדב"י נרשמו ע"ש העירייה והוקצו מתחת לקו.

עד לפרסום התכנית להפקדה, ביחס למגרשים שיוקצו לחלקה 204 - ניתן יהיה לשנות את טבלאות ההקצאה והאיזון בהתאם להחלטת בית המשפט, וזאת ללא שינוי במגרשים שהוקצו לפרטיים.

טבלת השוואה

מצב מוצע (עיקרי+ שירות)	מצב קיים (עיקרי+ שירות) לפי תא/4444	נתונים	
		אחוזים	סה"כ זכויות
414,025	414,025	מ"ר	למגורים (כולל דב"י עירוני)
		אחוזים	סה"כ זכויות
226,225	23,225	מ"ר	למסחר
		אחוזים	סה"כ זכויות
29,095	29,095	מ"ר	לתעסוקה
		אחוזים	סה"כ זכויות
79,940	82,940	מ"ר	למלונאות
		אחוזים	סה"כ זכויות בניה
658,845	657,085	מ"ר	עיליות
40	לא נקבעה הגבלה	קומות	גובה
145	לא נקבעה הגבלה	מטר	
80%	80%		תכנית תת קרקעית מקסימלית
4,566	לא חושב בתכנית המתארית		מקומות חניה (ללא החניון הציבורי)

זמן ביצוע:

20 שנה מאישור התכנית.

	<p>סך כל שטחי הבניה ברוטו בפארק המסלול ובפארק החופי לא יעלה על 2,500 מ"ר.</p> <p>מספר מוקדי המסחר והתרבות בפארק החופי ובפארק המסלול לא יעלה על 10. היקף הבינוי לכל מוקד פיתוח בפארק החופי ובפארק המסלול לא יעלה על 250 מ"ר, והם יכללו את שטח ההצללות במוקד.</p> <ul style="list-style-type: none"> הערה ח' לטבלה 5 מורה להקצות שטח עבור 300 יחיד מיוחד עירוני ו-21,000 מ"ר. 	
<p>כלל הזכויות התת קרקעיות פורטו בטבלת הזכויות</p>	<ul style="list-style-type: none"> הערה לטבלה 5: תותר תוספת של עד 700 מ"ר (שטח עיקרי ושירות יחידני) עבור מתקנים הנדסיים כגון: ניהול גור, אצירת אשפה וייצור ואגירת אנרגיה. הערה לטבלה 5: בנוסף לשטחים המפורטים לעיל, במסגרת התכנית המפורטת יקבעו זכויות הבניה בתת הקרקע - עד 5 קומות מתחת לפני הקרקע, ובתכנית מרבית של 80% משטח המגרש. הערה לטבלה 5: יותר לקבוע זכויות בניה עיקריות ליעודים בהם הותרו שימושים בשתי קומות המרתף העליונות עבור שימושים בעלי אופי ציבורי ומסחרי כגון אולמות כנסים, מופעים ואירועים, מוזיאונים, בתי תאטרון, מרפאות, מתקני ספורט. הערה לטבלה 5: תותר תוספת 6 מ"ר שירות תת קרקעי על כל יחיד לצורך מחסן דירתי. הערה לטבלה 5: שטחי שירות בהיקף של 2 מ"ר לחניה דו-גלגלית יתווספו לשטחים בתכנית. סעיף 6.27, 6.28: תכנון חניונים: כל החניות תהינה תת-קרקעיות. מספר מרתפי החניה יהיה בהתאם למענה בתוך חניה והשימושים הנלווים במרתפי החניה. 	<p>קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים</p>
<ul style="list-style-type: none"> מספר הקומות וגובה הבינוי פורטו בטבלה 5. נקבע גובה מזערי לקומה בהתאם לשימוש המוצע (ראי מטרות התכנית). 	<p>מאפשרת גמישות במספר המבנים ובגובה הקומות</p> <ul style="list-style-type: none"> סעיף 6.2 (5): גובה בניינים: ככלל, הבניה תתחלק לשני טיפוסים עיקריים: <ol style="list-style-type: none"> בניה מרקמית המאופיינת בבניו מלווה רחוב בגובה 5-10 קומות. בניה מגדלית המאופיינת בבנייה גבוהה מעל 29 מ' ממפלס הכניסה הקובעת. קובעת הגבלת גובה בהתאם לסעיפים הבאים: <ul style="list-style-type: none"> בסעיף 4.2.2: גובה שורת הבינוי הראשונה לים, עד 25 קומות ובתא שטח 2210 בלבד תותר בנייה עד 30 קומות. בסעיף 4.10-4.9: גובה הבינוי בכיכר עירונית/שצ"פ/פארק לא יעלה על 7 מטר. 	<p>קביעת גובה הבנייה</p>
<p>+ גמישות בהוראות בינוי לפי סעיף 62(א)(5) לחוק.</p> <p>נערכו הוראות עיצוב ובינוי מפורטות בהתאם לדרישות התכנית המתארית המתייחסות לכלל מרכיבי העיצוב העירוני.</p>	<p>הוראות לתכנית עיצוב אדריכלית:</p> <ul style="list-style-type: none"> סעיף 6.2 קווי בניין: <ol style="list-style-type: none"> בחזית מגרשים הגובלים בדרך בניה קו בניין 0 מוחיבת, לאורך 75% לפחות מאותה חזית, ברציפות. בצדי מגרש הגובלים ביעודים אחרים, תותר בניה בקו בניין 0. קו הבניין הקדמי ל- 7 הקומות הראשונות ברחובות אינשטיין ואבן גבירול יהא קו בניין 0 (אפס). שאר הקומות מעל הקומות המצויות בקו בניין 0 יקבעו בתכנית מפורטות. סעיף 6.2 תכנית: <ol style="list-style-type: none"> התכנית מעל פני הקרקע במגרשים סחירים לא תפחת מ-45%. תכנית הבניה העל והתת קרקעית לא תעלה על 80% משטח כל בלוק עירוני. סעיף 6.3 סתיו (קולונדות): 	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני</p>

ההארה גובה עיצוב

	<p>לאורך החזיתות המסחריות המסומנות בתשריט, תוקם קולונדה בקומת הקרקע המסחרית.</p> <p>סעיף 6.3 חזית מסחרית:</p> <ul style="list-style-type: none"> בכל המגרשים בייעודי הקרקע השונים, שלאורכם מסומנת בתשריט חזית מסחרית בקומת הקרקע בחזית הפונה לרחובות הראשיים, שימושי מסחר, ושירותים בעלי אופי ציבורי וזאת לאורך לפחות 75% מהחזית. חצרות פנימיות: החצרות הפנימיות ישמשו כמרחב משותף לשימוש הדיירים או שימושי ציבור כגון חצרות גני ילדים ומעונות יום. בכל בלוק עירוני תתאפשר חצית של הולכי רגל ורוכבי אופניים בכיוון צפון/דרום ומזרח/מערב. ירשמו זיקות הנאה למעבר הציבור להבטחת הוראה זו. 	
<ul style="list-style-type: none"> התכנית משנה את מיקומם של שחי הציבור הפתוחים במסגרת איחוד וחלוקה ומגדילה אותם לפי סעיף 62א(א)(3) לחוק. כל השימושים תואמים את תכנית מתאר 4444. 	<ul style="list-style-type: none"> תכנית המתאר קובעת במתחם מס' 3 (החופף לתכנית המוצעת) שטחים ציבוריים פתוחים ויעוד של פארק/קן וכיכר עירונית בשטח של 157.88 דונם. קובעת את שימושים המותרים כולל זכויות עבור מסחר, חניונים תת קרקעיים בכיכרות ומתקנים הנדסיים. 	<p align="center">קביעת הוראות למרחב הציבורי</p>
<ul style="list-style-type: none"> התכנית משנה את מיקומי המגרשים למבנים ומוסדות ציבור במסגרת איחוד וחלוקה ושומרת על שטחם. התכנית הקצתה מגרשי דביי עירוניים מתוך המגרשים ביעוד משולב עם מבני ציבור בהתאם להוראות תכנית המתאר. התכנית מקצה 8.741 ד' עבור דביי. 	<ul style="list-style-type: none"> תכנית המתאר סימנה במתחם מס' 2 (החופף לתכנית המוצעת) שטחים למבנים ומוסדות ציבור בשטח של 19.051 דונם וקובעת שימושים בנוסף לשימושים המותרים לפי תכנית צ'. בנוסף קבעה תכנית 4444 כי במתחם מס' 2 תוקצה קרקע לטובת דביי עירוני לפי סעיף 188 לחוק ומאפשרת קביעתם במגרשים נפרדים וזאת בהיקף שלא יפחת מ- 8.741 ד'. הערה ח' לטבלה 5 מורה להקצות שטח עבור 300 יחיד מיוחד עירוני. 	<p align="center">קביעת הוראות למבני ציבור</p>

	<p>והמתקן לוויסות לחץ גז ומדידה שבשטח התחנה (PRMS), תחנת כיבוי אש, מתחם איגודן, מתחם לוגיסטי וכי יבדקו ויוצגו השפעות סביבתיות חיצוניות שיכולות להשפיע על התכנית. לא תתאפשר שהיית אוכלוסייה בסיכונים האמורים עד לאחר פינוי המפעלים.</p> <p>בניה ירוקה סעיף 6.8:</p> <p>1. כל תכנית מפורטת תכלול הוראות מחייבות להגשמת החזון לקיימות תוך התייחסות בין היתר להיבטי אנרגיה, מיס, אקוסטיקה, מיקרו אקלים, בנייה ירוקה, ניהול גז ופסולת.</p> <p>2. יעילות אנרגטית: התכנית תכלול הוראות להבטחת תכנון המבנים בהתאם לתקן ישראלי 5282 ברמה A לפחות, או בהתאם לדירוג בינלאומי מוכר מקביל באישור מהנדס העיר, בהתאמות הנדרשות.</p> <p>3. התכנית תכלול הוראות להבטחת תכנון המבנים בהתאם לתקן ישראלי 5281. בניין מעל 10 קומות יתוכנן לדירוג של שלושה כוכבים לפחות. מבנים אחרים יתוכננו לדירוג של שני כוכבים לפחות. יותר שימוש בתקן בינלאומי מוכר חלופי באישור מהנדס העיר, בהתאמות הנדרשות על פי התקן הישראלי.</p> <p>4. התכנית תכלול הוראות להבטחת ביצוע המבנים על פי הדירוג הנדרש.</p>
<p>ניהול מי נגר סעיף:</p> <ul style="list-style-type: none"> לתכנית המוצעת נערכו נספחי ניקוז וניהול מי נגר. בסעיף 6.7 בהוראות התכנית שולבו הוראות לניהול מי נגר בהתאם לדרישות המתארית בנספח מס' 1 להוראות התכנון – (טבלת חובות לעמידה ביעדי תכנון מינימליים מחייבים) פורטו דרישות מחייבות בנושא היקף ניהול מי נגר מחייבים לתוא השטח הרלוונטיים בהתאם לדרישות תמ"א 1. <p>ביוב ומים:</p> <ul style="list-style-type: none"> לתכנית המוצעת נערכו נספחי מים וביוב ושולבו הוראות בנושא 6.10, 6.8. החולמות את הנדרש במתארית. <p>תיאום תשתיות:</p> <ul style="list-style-type: none"> לתכנית נערך נספח תיאום תשתיות. 	<p>תשתיות</p> <p>ניהול מי נגר סעיף 6.12:</p> <p>א. תכנית מפורטת תלווה בנספח המפרט ניצול מיטבי של מי נגר והעשרת מי תהום כהדרתו בתמ"א 1 ו/או הנחיות מיוחדות לתכנון המאוחר בהם.</p> <p>ב. נספח הניקוז המפורט יוכן על ידי יועץ ניקוז ו/או הידרולוג בקניימ שלא יפחות 1:1250 וייתייחס לכל שטח התכנית.</p> <p>ג. עקרונות הנספח המפורט יהיו ע"פ נספח ניהול גז של תכנית זו.</p> <p>ד. נספח ניהול גז לא יכלול מוצא ניקוז לים נוסף על המוצא הקיים המסומן בנספח ניהול גז של תכנית זו.</p> <p>11 הוראות תכנית מפורטת יקבעו חובת הותרת שטח פנוי מבינוי על ותת-קרקעי בכל מגרש בהיקף של 15% לכל הפחות לטובת ניהול גז.</p> <p>ביוב ומים:</p> <p>ראו הוראות בסעיף 6.28</p>
	<p align="right">עתיקות</p>

שימוש בסעיפי חוק בטעינה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ד)	
שימוש בתוכנית המפורטת	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (1א), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט מסקאות (4א), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.
	62א(א) למעט: (4א) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
סעיף קטן (א)	מחות הסעיף
סעיף קטן (א)(1)	איחוד וחלוקה
סעיף קטן (א)(2)	הרחבת והארכת דרך בתוואי מאושר בהתאם למפורט בסעיף
סעיף קטן (א)(3)	הגדלת שטחי ציבור על חשבון שטחים סחירים בלבד
	התכנית הגדילה שטחי ציבור על חשבון שטחים סחירים בלבד ללא שינוי בהיקף הזכויות המאושרות

התכנית קבעה קווי בניין מפורטים בהתאם למפורט בתכנית המתאר	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	סעיף קטן (א)(4)
הוראות התכנית כללו פירוט מרכיבי הבינוי והעיצוב בהתאם להנחיית התכנית המתארת.	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	סעיף קטן (א)(5)
זיקות הנאה	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	סעיף קטן (א)(19)

תצהיר וחתומות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס הוועדה:			
שם ושם משפחה אהוד כרמלי, אדר'	מספר ת.ז. 0253275	חתימה 	תאריך 8.6.2022
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה הראלה אברהם אוזן, ע"ד	מספר ת.ז. 2438976-9	חתימה 	תאריך 8.6.2022

ת ברעם | 2017

העתיקים
 גבי אילנה סולמני – ראש ענף (מחשוב מוכרות ועדה מחוזית)
 צוות תכנון

2\1373\2021

2\368\2021

התוכן	מס' החלטה
507-0973057 תא/מק/2/4444 - צפון רובע שדה דב דיון בהתנגדויות	14/08/2024 15 - 0015-24ב'

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

בהתאם להחלטת הועדה המקומית לדיון הפקדה מתאריך 15.6.22 בוצעו הנושאים להלן :

- חוות הדעת תחבורתית : אושרה ע"י אגף התנועה בתאריך 18.9.2022.
- השלמת והטעמת הערות בנוגע לניהול נגר : מסמכי התוכנית עודכנו בהתאם להחלטה שהתקבלה בישיבה בנושא מיום 12.9.2022.
- בינוי : הוטמעו בהוראות התכנית עיקרי ההנחיות לתכנית העיצוב האדריכלי ע"פ מסמך הנחיות מה"ע.
- סקר העצים : הנחיות פקידת היערות הרלוונטיות לרמת תב"ע הוטמעו במסמכי התוכנית.
- שטחי ציבור : ההנחיות וחוו"ד שהועברו ע"י אגף מבני ציבור והיחידה לתכנון אסטרטגי, הוטמעו במסמכי התוכנית.

תנאים להפקדה בפועל :

5. מתווה הדיור : נחתם הסכם בין רמ"י לעיריית תל אביב-יפו בדבר המתווה לדיור להשכרה. ההסכם כולל שיווק של 1675 יחידות דיור להשכרה, במסגרת התכנית רובע שדה דב מרכז ורובע שדה דב צפון. מחציתן של יחידות דיור אלה, יושכרו במחיר מופחת כהגדרתו בהחלטות המועצה, העומד על 80% ממחיר השכירות באותו אזור. על יחידות דיור אלו, יחולו הוראות התוספת השישית לחוק התכנון והבנייה. יש להוסיף בהוראות התכנית את עקרונות ההסכם ובנוסף לציין בהוראות כל תכנית בנפרד את מספר יחידות הדיור להשכרה הרלוונטיות לאותה תכנית, וכן את ההנחיות התכנוניות הרלוונטיות.

6. איחוד וחלוקה – טרם הפקדה בפועל יש לקבל אישור סופי של תחום מקרקעין לנושא איחוד וחלוקה. במידה ותיקון הטבלה יידרש בשל החלטת בית המשפט- בהליך המתנהל בין מנהלי הגוש הגדול לבין המדינה לגבי הקצאת המגרשים, והשינוי לא ישפיע על בעלים אחרים בתכנית, לא יידרש דיון נוסף בועדה.

7. מים אפורים : מבוקשת השלמת מסמכי התכנית בהתאם לשני שלבי המימוש. יש לפרט את מס' יח"ד, כמות המים להשקיה וסעיפי גמישות עבור כל אחד מהשלבים. הערות משרד הבריאות : נושא מערכת מים אפורים בבדיקה מול משרד הבריאות. יש להטמיע השלמות בהוראות התכנית.

8. אנרגיה : נספח האנרגיה עודכן בנוגע לחלוקה לפוליגונים של מתחמי אנרגיה. יש לעדכן את הוראות התוכנית בנוגע לדרישות מרכזי האנרגיה, פיזורם והנחיות למיקומם הסופי בתכנית התשתיות והפיתוח. יש להסיר סימון מרכזי אנרגיה במגרשי דב"י ולהסיר מגרשים המסומנים כמרכזים זמניים. יש לתקן את מסמכי התכנית ולהוסיף תכליות לתשתיות למרכזי אנרגיה בתת הקרקע במגרשים בהם מותר שימוש לתשתיות ולתקן את יעוד הקרקע בהתאם לפי הצורך ונוהל מבא"ת ובנוסף להוסיף בטבלה 5 לתקנון זכויות בניה בתת הקרקע עבור שימוש זה, וזאת בהתאם לסעיף 62א(א)(18) לחוק התכנון והבניה.

התוכן	מס' החלטה
507-0973057 תא/מק/2/4444 - צפון רובע שדה דב דיון בהתנגדויות	14/08/2024 15 - 0015-24'

9. להציג התייחסות התכנית להוראות תמ"א 35 תיקון 4.
10. להוסיף הוראות המאפשרות חניה תת קרקעית למשאיות במגרשים ביעודים תעסוקה, מלונאות.
11. יש לפרט בנושא הדיוריות: כמות הדיוריות המותרת- עד 25% מסך היחידות הגדולות. שטח מקסי' לתוספת לדירת האם- עד 25 מ"ר. הדיוריות יוקמו בשלב הקמת המבנה, לא תותר תוספת עבור דיורית בשלב מאוחר למתן תעודת גמר לבניין.
12. חצרות מוסדות חינוך- לעדכן את נושא הזכויות עבור קרוי חצרות.
13. אישור רשות המים
14. תכסית: שטח על קרקעי ותת קרקעי פנוי מבניה, לרבות ריצוף מחלחל: 20%.
15. הוספת תכנית ע'1 לרשימת התכניות החלות.
16. הוספת סעיף בהוראות התכנית המחייב עריכת נספח תחזוקה כחלק מתכנית העיצוב והפיתוח למגרש.
17. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
18. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
19. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
20. אישור התכנית בוולחוף- יתואם לאחר אישור הפקדה בפועל.

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

2021

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0008-23'ב' מיום 10/05/2023 תיאור הדיון:

אורית ברנדר: תוכנית נמצאת בדיון נוסף, ביוני 2022 נדונה התוכנית ואושרה להפקדה בתנאים שמרביתם התמלאו במהלך השנה האחרונה. כעת התכנית תוצג לאחר התיקונים שנדרשו.

מיכאל וין: מציג את תוכנית מרכז הרובע מתוך מצגת.

יאיר אביגדור: מציג את תוכנית צפון הרובע מתוך מצגת.

יוני צ'רניאבסקי (שמאי): לכל תוכנית יש טבלת איזון עצמאית משלה. חלק גדול מהבעלים התאגדו בקבוצות ובהתאם לכך הוקצו המגרשים. לפרטיים הוקצו מגרשים למגורים בלבד, למדינה הוקצו מגרשים לכל השימושים, למדינה ולעירייה הוקצו מגרשים למלונאות. למדינה שרשומה בחלקה 204, מנהלי הגוש הגדול, הוקצו מגרשי מגורים. לעירייה הוקצו ככל הניתן מגרשי תעסוקה לוגיסטיקה ומלונאות ומגרשי דב"י ושטחים ציבוריים מבונים הוקצו מתחת לקו מיועדים לרישום על שם העירייה.

חיים גורן: מה הכוונה מתחת לקו?

יוני צ'רניאבסקי (שמאי): הכוונה שבטבלת האיזון אין להם שווי כלכלי אבל מיועדים לרישום על שם העירייה כל השטחים הציבוריים. בטבלה שתופקד ייתכנו שינויים קלים ביחס לטבלה שפורסמה זאת בעקבות משא ומתן שמתנהל בין מנהלי הגוש הגדול למדינה, זה יכול להשפיע אך ורק על הקצאה של המדינה וחלקה 204 בלי השפעה על הפרטיים והעירייה.

חיים גורן: עקרונות ההקצאות לצרכי ציבור ודב"י חלים על כולם?

יוני צ'רניאבסקי (שמאי): כן. בכל תכנית יש מגרש אחד שבו יש עירוב של בעלות כתוצאה מזה שלא ניתן להקצות לבד בכל מצב, יש מגרש מושע בכל תכנית.

אבירים בר עקיבא (מהנדס חשמל ומכונות): המטרה של מרכזי האנרגיה היא לייעל את צריכת האנרגיה בשתי התוכניות. כל תכנית חולקה למתחמים. במרכז הרובע יש יותר מתחמים, החלוקה התבצעה לפי הצריכה של כל מתחם אנרגיה. כשנבחר מגרש בכל אחד מהמתחמים שבו יוקם מרכז אנרגיה. מרכז האנרגיה מכיל אמצעים לייצור, לאגירת אנרגיה ומערכת לניהול האנרגיה של כל מתחם חיים גורן: יש הדמיה?

יוני צ'רניאבסקי (שמאי): זה תת קרקעי. המטרה שכל המגרשים שסביב אותו מרכז אנרגיה ישתמשו בניהול ובאמצעים שנמצאים במרכז האנרגיה. הוא פיתוח טכנולוגי, מדובר על מתקן אגירה, מתקן מיזוג אויר מרכזי, חימום מים מרכזי ומתקן קוגנרציה במידה ויגיע גז טבעי.

חיים גורן: זה רשום בבעלות נפרדת? איך נעשה רישום הבעלות של מרכזי האנרגיה?
יוני צ'רניאבסקי (שמאי): הנושא של הרישום הוא נפרד, עדיין יש דיונים על שם מי זה יירשם חיים גורן: מי אמור לנהל את זה?

גילי טסלר: עיריית ת"א היא בחזית הטיפול במשבר האנרגיה ויכולה לקחת את הנושאים האלה, הדברים עדיין בדיון, בכל מצב היה תהיה יחידת רישום נפרדת משולבת במבנים ומקושרת בכל הרובע. זה נושא מאוד חשוב לקדם אותו בעיקר לאור מה שקורה בעולם.

חגית ברב: תוכנית המתאר הנחתה לעשות במים אפורים לצרכי השקיה. הטיפול במים אפורים יהיה בבריכות אקולוגיות עם צמחים, מתוכננות מערך של 6 בריכות מים כפי שניתן בתוכנית מרכז הרובע. כאשר בשלב הראשון יהיה פיילוט כדי להשקות 20 דונם של גינון בחלק הדרומי של הפארק החופי.
חיים גורן: המטרה לנצל את מי הנגר?

חגית ברב: לא. מדובר במים אפורים בהירים שזה מים שמגיעים במי כיורים ומקלחות. אודי כרמלי: מים אפורים הם מים שניתן להפוך אותם בתהליך ביולוגי למי השקיה.
חגית ברב: הבריכות הן חלק מהפיתוח הנופי.

הילה ירושלמי: מקריאה את חוות דעת הצוות: הצוות ממליץ לאשר את הפקדת התוכנית בתנאים: מתווה הדיור מבקשים לוודא שנוספו בדברי ההסבר, שבהתאם להסכם שנחתם בין עיריית ת"א לרמ"י שיחידות הדיור בהנחה יהיו לפי התוספת השישית לחוק התכנון והבניה. בנושא הדיור מבקשים להוסיף בטבלה 5 בתקנון התוכנית הערה שחלק מיחידות המגורים ייקבעו כדירות להשכרה כמו כן מבוקש להוסיף הוראה בתוכנית שדיור בר השגה יהיה לפי הנחיות עירוניות. בנושא איחוד וחלוקה בהתאם לנאמר עד לפרסום התוכנית להפקדה ניתן יהיה להמיר מגרשים שיוקצו למדינה בחלקה 204 וזאת ללא שינוי במגרשים שהוקצו לבעלים פרטים או לעירייה. בנושא מים אפורים מבוקשת השלמת מסמכי התוכנית בהתאם לשני שלבי המימוש, מבקשים לפרט את התכנון, מס' יחידות הדיור, כמות המים להשקיה סעיפי גמישות שיאפשרו לממש את הנושא ולהטמיע את הוראות משרד הבריאות.
בנספחי האנרגיה של שתי התוכניות עודכנו ואנו מבקשים לעדכן את הוראות התוכניות בנוגע לדרישות מרכזי האנרגיה פיזורם והנחיות למיקומם הסופי בתוכנית התשתיות והפיתוח, מבקשים להסיר את סימון מרכזי האנרגיה במגרשי הדב"י ולהסיר סימון של מרכזי אנרגיה זמניים. להסיר את הסימון בתוכנית מרכז הרובע של מרכזי האנרגיה במתחם H לתקן את מסמכים התוכניות ולהוסיף תכליות לתשתיות למרכזי אנרגיה בתת הקרקע במגרשים בהם מותר שימוש לתשתיות במידת הצורך לתקן את ייעוד הקרקע בהתאם לנוהל מבא"ת ולהוסיף בטבלה 5 זכויות בניה בתת הקרקע עבור השימוש הזה בהתאם לסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62 א' 18. להציג התייחסות של התוכניות להוראות תמ"א 35 תיקון 4, להוסיף הוראות המאפשרות חניות תת קרקעיות למשאיות במגרשים ביעוד תעסוקה ומלונאות. לעניין דיוריות כמות הדיוריות המותרת עד 25% מסך היחידות הגדולות בתוכנית. שטח מקסימלי לתוספת ליחידת האם עד 25 מטר, הדיוריות יוקמו בשלב הקמת המבנה.
רועי אלקבץ: מה זה דיוריות?

אודי כרמלי: מדובר בדירת משנה בדירה קיימת לאפשר להורה מבוגר לנער מתבגר, היחידה נשענת על הדירה המרכזית, אינה נרשמת בנפרד. המטרה היא לא לייצר מוצר שהוא חלף לדירה קטנה.
הילה ירושלמי: מבוקש שיירשם בתוכנית שהדיוריות יוקמו בשלב הקמת המבנה ויוספו הנחיות לפי המדיניות העירונית לנושא דיוריות.

אודי כרמלי: היות ומדובר במוצר חדש אנו נגיע לוועדה עם מדיניות.
הילה ירושלמי: לנושא חצרות מוסדות חינוך מבקשים לתקן שהקירוי לא יהיה כחלק מזכויות. מבוקש לקבלת כתנאי להפקדה את אישור רשות המים, תכסית מותרת בשתי התוכניות מבוקש לתקן 20 אחוז פנוי מבניה על קרקעית ותת קרקעית בהתאמה, להוסיף את תכנית על לרשימת התוכניות החלות, הוספת סעיף בהוראות התוכנית המחייב עריכת נספח תחזוקה כחלק מתוכנית עיצוב לכל מגרש, תיקונים טכניים בתיאום מהנדס העיר והנחיות גורמים עירוניים, תיאום ואישור סופי של הוראות ומסמכים התוכנית עם היעצות המשפטיות של הוועדה המקומית. תנאי לאישור סופי של התוכנית תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הוועדה המחוזית, אישור תוכנית בוולחוף, דיון בוולחוף יתואם לאחר אישור הוועדה לתוכניות בהתאם לנושאים שנשארו פתוחים או שצוינו בהחלטה הקודמת בוועדה יש נושאים שהושלמו בהתאם להחלטת הוועדה, תחבורה, מי נגר, בנושא בינוי, סקר עצים כל הנושאים האלו הושלמו ונמצאים במסמכים בתוכניות שמובאות היום לאישור.

גילי טסלר : התבקשה לפי חוות דעת הצוות הכללת הוראות ההסכם בדברי ההסבר של התוכנית , אנו חושבים שצריך להפנות להסכם ולא לכלול אותו בדברי ההסבר לתוכנית. לגבי דיוורות לעניות דעתנו , לא כל דירה רוצה דיוורת זו אופציה שקיימת להם , אנו מציעים שההיתר יראה את ההכנות אבל לא כבר יבנה את הדיוורת בדירה עצמה. חלק מיחידות הדיוור ייקבעו לדירות להשכרה אנו בדברי הסבר מפנים להסכם שקבע 1675 יחידות דיוור להשכרה מחלקה של רמ"י, סך של 25 אחוז מסך הדירות שהמדינה מקבלת, עדיין לא ידוע המספר המדויק זה תלוי בהסכמות עם מנהלי הגוש לאיזה מגרשים יופנו למדינה באופן שלם ולאיזה למנהלים , רק בשלב ההתנגדויות נוכל לציין מספרים מדויקים. ההנחיות העירוניות לדב"י שונות מהנחיות המדינה אנו לא יודעים לקבל על עצמנו את ההנחיות העירוניות. סימון מגרשי אנרגיה זמינים ומגרשי דב"י יורדו כמובן. התבקש להוריד ממגרש H 1 במרכז הרובע, זה מגרש שמיועד לטיפול באשפה אנו מבקשים לכלול את זה אחרת לא ניתן יהיה לכלול באותו מגרש. קירוי חצרות ציבוריות לעניות דעתנו צריך לקבוע שאינן מלאות כי אחרת זה שימוש עיקרי וזה בעייתי , הקירוי צריך להיות חלקי מאיה נורי : כיצד התוכנית תשפיע על הרוח של השכונות הנמוכות שמאחורה? האם נעשתה בדיקה? יש שביל שהוא ציבורי, החזית אליו היא חזית פעילה?

רועי אלקבץ : האם ההשפעות התחבורתיות נלקחו בחשבון?
מילי פולישוק : מקו המים עד קו הבניין כמה מטר? מהפארק עד אבן גבירול כמה מטר? יש מצוק? האם נבדק עניין הצונאמי? איך מתחבר כביש 2 מבחינה תנועתית?
חיים גורן : איך בונים מערכות לניצול הנגר? , איך אנו מייצרים זהות מיוחדת וייחודית לשכונה?
אודי כרמלי : מדובר בהקמת עיר חדשה, חד משמעית תהיה פה קהילה. במתחם TLV גם היו חששות ואנו רואים שהתבססה שם קהילה חזקה בעיר. אין לי ספק שיוקם מערך קהילתי חברתי אחר ממה שאנו מכירים. הכוונה כאן לייצר מקום מגוון מאוד.

הילה ירושלמי : לגבי דברי ההסבר אין חילוקי דעות, אנו חלוקים לעניין ההפניה להסכם או פירוט הנקודות החשובות בהסכם, חשוב שכאשר מפנים להסכם שאינו נגיש לציבור וקשה לאכוף במיוחד שמדובר בשתי תוכניות יחד, גם ברמה העירונית אנו נצטרך לעקוב אחר זה לכן אנו מבקשים לכתוב את הדברים בתוך דברי ההסבר. דבר נוסף זה הנגישות של המידע לציבור. להבהרה מדובר בהוראות ולא בעקרונות. לנושא הדיוורות יש הסכמה שזה יכלול בהיתר ואנו מבקשים שכבר יכלול בתוכנית העיצוב אודי כרמלי : אין בעיה שההיתר יכלול תשתיות לדיוורות אבל מה שייקבע בהיתר הראשון הוא הקובע. הילה ירושלמי : מקבלים את העמדה של רמ"י שמספר היח' בהישג יד יהיה כולל לשתי התוכניות ולא ידרש לפרט לכל תוכנית מבין השתיים. לעניין ההנחיות שביקשנו שאפשר יהיה בתוכנית העיצוב לקבוע את התמהיל. לנושא סימון מרכזי אנרגיה למתחם H , זה לא סימון מחייב, הוראות התוכנית מאפשרות גמישות. לעניין מגרש H יש נושא נקודתי שסומן בנספח המנחה מיקום מסוים שנראה לא ישים ואנו נרצה לתקן זאת ולחשוב על מיקום מתאים יותר. לנושא קירוי חצרות צריך לדייק בהוראות. אורית ברנד : לשאלה על ההשפעות האקלימיות נעשו בדיקות והדמיות ועבודה מאוד מעמיקה לשמור על מעברי רוח. לגבי מבני הציבור, תוכנית צ' תאפשר חזית פעילה עם שטחי מסחר.

גילי טסלר : המבנה של התוכנית הוא צר וארוך.
אורית ברנד : מבחינת בדיקות תחבורתיות נעשו הרבה בדיקות, החל מתסקיר שלם. יש קישוריות בין השכונות. נעשתה התאמה לצונמי. המגרשים הם בעירוב של בניה נמוכה וגבוהה.
הילה ירושלמי : מבקשים להוסיף לחו"ד צוות אישור סופי של אגף הנכסים כתנאי להפקדה
גילי טסלר : אני לא רואה להפנות להסכם.
דורון ספיר : אנו נאשר את 2 התוכניות פה אחד.

בישיבתה מספר 0008-23 מיום 10/05/2023 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את הפקדת התכנית בתנאים הבאים :

1. מתווה הדיוור- יש להוסיף בדברי ההסבר לתכנית את הוראות ההסכם בדבר המתווה לדיוור להשכרה הכולל גם יח"ד להשכרה במחיר מופחת עפ"י התוספת השישית לחוק התכנון והבניה.
בנוסף יש לציין בהוראות כל תכנית את ההנחיות התכנוניות הרלוונטיות. יש להוסיף הערה בטבלה 5 בתקנון התכנית לפיה חלק מיחידות המגורים יקבע כדירות להשכרה.
2. איחוד וחלוקה – יש לקבל אישור סופי של תחום מקרקעין לנושא איחוד וחלוקה. עד לפרסום התוכנית להפקדה, ניתן יהיה להמיר מגרשים שיוקצו למדינה, במגרשים שיוקצו למדינה בחלקה 204 (מנהלי הגוש הגדול), זאת ללא שינוי במגרשים שיוקצו לבעלים פרטיים.
3. מים אפורים : מבוקשת השלמת מסמכי התכנית בהתאם לשני שלבי המימוש. יש לפרט את מס' יח"ד, כמות המים להשקיה וסעיפי גמישות עבור כל אחד מהשלבים.
הערות משרד הבריאות : נושא מערכת מים אפורים בבדיקה מול משרד הבריאות. יש להטמיע השלמות בהוראות התכנית, ככל הנדרש בתיאום עם היועצת המשפטית לועדה המקומית.

התוכן	מס' החלטה
507-0973057-תא/מק/2/4444 - צפון רובע שדה דב	14/08/2024
דיון בהתנגדויות	15 - 0015-24ב'

4. אנרגיה : נספח האנרגיה עודכן בנוגע לחלוקה לפוליגונים של מתחמי אנרגיה. יש לעדכן את הוראות התוכנית בנוגע לדרישות מרכזי האנרגיה, פיזורם והנחיות למיקומם הסופי בתכנית התשתיות והפיתוח. יש להסיר סימון מרכזי אנרגיה במגרשי דב"י ולהסיר מגרשים המסומנים כמרכזים זמניים.
- יש לתקן את מסמכי התכנית ולהוסיף תכליות לתשתיות למרכזי אנרגיה בתת הקרקע במגרשים בהם מותר שימוש לתשתיות ולתקן את יעוד הקרקע בהתאם לפי הצורך ונוהל מבא"ת ובנוסף להוסיף בטבלה 5 לתקנון זכויות בניה בתת הקרקע עבור שימוש זה, וזאת בהתאם לסעיף 62א(א)(18) לחוק התכנון והבניה.
5. להציג התייחסות התכנית להוראות תמ"א 35 תיקון 4.
6. להוסיף הוראות המאפשרות חניה תת קרקעית למשאיות במגרשים ביעודים תעסוקה, מלונאות.
7. לפרט בנושא הדיוריות : כמות הדיוריות המותרת- עד 25% מסך היחידות הגדולות. שטח מקסי' לתוספת לדירת האם- עד 25 מ"ר. הדיוריות יוקמו בשלב הקמת המבנה, לא תותר תוספת עבור דיוריות בשלב מאוחר למתן תעודת גמר לבניין.
8. חצרות מוסדות חינוך- לעדכן את נושא הזכויות עבור קרוי חצרות.
9. אישור רשות המים
10. תכסית : שטח על קרקעי ותת קרקעי פנוי מבניה, לרבות ריצוף מחלחל : 20%.
11. הוספת תכנית ע"1 לרשימת התכניות החלות.
12. הוספת סעיף בהוראות התכנית המחייב עריכת נספח תחזוקה כחלק מתכנית העיצוב והפיתוח למגרש.
13. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
14. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
15. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
16. אישור התכנית בוולחוף- יתואם לאחר אישור הפקדה בפועל.
17. אישור סופי של אגף נכסים למסמכי התוכנית.

יש לציין כי בהתאם להחלטת הועדה המקומית לדיון הפקדה מתאריך 15.6.22 בוצעו הנושאים להלן :

- חוות הדעת תחבורתית : אושרה ע"י אגף התנועה בתאריך 18.9.2022.
- השלמת והטעמת הערות בנוגע לניהול נגר : מסמכי התוכנית עודכנו בהתאם להחלטה שהתקבלה בישיבה בנושא מיום 12.9.2022.
- בינוי : הוטמעו בהוראות התכנית עיקרי ההנחיות לתכנית העיצוב האדריכלי ע"פ מסמך הנחיות מה"ע.
- סקר העצים : הנחיות פקידת היערות הרלוונטיות לרמת תב"ע הוטמעו במסמכי התוכנית.
- שטחי ציבור : ההנחיות וחווה"ד שהועברו ע"י אגף מבני ציבור והיחידה לתכנון אסטרטגי, הוטמעו במסמכי התוכנית.

משתתפים : דורון ספיר, חיים גורן, רועי אלקבץ, מאיה נורי

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

פרטי תהליך האישור :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 12265 בעמוד 6937 בתאריך 02/04/2024.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

03/04/2024	מעריב הבוקר
03/04/2024	מעריב
05/04/2024	מקומון ת"א

התוכן	מס' החלטה
507-0973057 תא/מק/2/4444 - צפון רובע שדה דב	14/08/2024
דיון בהתנגדויות	15 - - '24-0015

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו 9 התנגדויות לתכנית:

מס'ד	מתנגד	כתובת
1.	עו"ד נורי קונפורטי בשם יוסף חכמי	רחוב מצדה 19 תל אביב - יפו 6458229
2.	עו"ד שטיינבך מיכאל בשם דניאל דרעי	ד. אבא הלל 14 רמת גן 5250507
3.	עו"ד אורית חזקיהו בשם יאיר שיינהורן ואח'	רחוב הירקון 5 בני ברק 5120125
4.	עו"ד אסנת מיגדל בשם חברת הירקון בע"מ	רחוב אלון יגאל 98 תל אביב - יפו 6789141
5.	עו"ד לכנר שמואל בשם "קבוצת עו"ד עוזי שוחט"	תובל 5 ת"א 6789717
6.	עו"ד מרים דונין שוב בשם גבריאל משה ואח'	מגדל המוזיאון ברקוביץ 4 ת"א 6423806
7.	יעל דורי אד"/אורטל סנקר עו"ד בשם אדם טבע ודין	קרליבך 9, ת"ד 15 תל אביב 6713213
8.	רמ"י ע"י גילי טסלר	מנחם בגין 125 ת"א 6701201
9.	מהנדס העיר ת"א-יפו	תל אביב-יפו

להלן תמצית הטענות בכל אחת מההתנגדויות, המענה לטענה וההמלצה בהתייחס לקבלת ההתנגדות במלואה, בחלקה או דחייתה:

מס'ד	תמצית הטענה	מענה לטענה	המלצה
1.	עו"ד נורי קונפורטי בשם יוסף חכמי		
	המתנגד הוא בעל זכויות בחלקה 204 בגוש 6896, ורשום בקבוצת "מנהלי הגוש הגדול". התנגדות זהה הוגשה לתכנית מרכז הרובע תא/1/4444		לקבל חלקית את ההתנגדות לפי הפירוט בסעיפים:
1.1	אי ודאות לגבי מיקום ההקצאה: מטבלת ההקצאות לא ניתן לדעת היכן יוקצו הזכויות של המתנגד. בשתי התכניות חלק מהמגרשים הוקצו טרם ההפקדה לבעלים פרטיים, למנהלי הגוש הגדול, למדינת ישראל ולעיריית ת"א.	חלקה 204 רשומה עפ"י נסח טאבו מעודכן בבעלות מדינת ישראל. על פי הדין ההקצאות כנגד חלקה זו צריכות להיות בהתאם לזכויות הרשומות בטאבו. לפי החלטת בימ"ש החלקה מנוהלת ע"י מנהלי הגוש הגדול, כך שהטבלה לא משקפת את החלוקה הפנימית בין בעלי הזכויות הפרטיים. מומלץ להוסיף הערות בטבלת ההקצאות למגרשים שיועברו לטובת מנהלי הגוש הגדול ע"פ הסכם בין מנהלי הגוש והמדינה שקיבל תוקף של פסק דין, כך שיוקצו למנהלי הגוש הגדול.	לקבל חלקית את הסעיף בהתנגדות
1.2	חשש לאי שוויון וחוסר צדק בחלוקת ההקצאות בין פרטיים לבין האחרים	בהתאם למענה בסעיף הקודם, המגרשים שיוקצו למנהלי הגוש הגדול בהתאם	לדחות את הסעיף

מס'ד	תמצית הטענה	מענה לטענה	המלצה
	<p>בתכנית: למתנגד חשש סביר כי ההקצאה שיקבל בהמשך תהיה במרחק רב ממיקום זכויותו במצב המקורי. למתנגד חשש סביר כי יוקצו לו בהמשך זכויות בצד המזרחי של התכנית, או שזכויותיו יפוצלו בין מגרשים בניגוד לדיון ותוך הורדה ניכרת בשווי. הקצאת זכויות לחלק מהבעלים בלבד מראש ובצד המערבי של המתחם, מפלה לרעה את בעלי הזכויות האחרים- ומצביעה על חוסר שיוויון ופוגעת בזכויות הקניין היסודיות. מעל 50% מבעלי הזכויות בתכנית הם פרטיים ומופלים לרעה לעומת קבוצות מאורגנות ובעלות כוח וקשרים, ואין מי שיגן על זכויותיהם. המתנגד מציע לבצע הגרלה בין כל בעלי הזכויות במתחם, ללא הבחנה בין קבוצות, מדינת ישראל וכו'. אין הכוונה לפגוע בקיום הקבוצות, אלא לא להעדיף אותן וע"י כך לחייב פרטיים להתאגד בקבוצות ולהשית עליהם ע"י כך הוצאות מיותרות.</p>	<p>להסכם שקיבל תוקף של פסק דין, יסומנו בהערה בטבלת ההקצאות. במגרשים אלו כלולים הן מגרשים בצד המערבי של התכנית והן במזרחה. ההקצאה של מגרשי המנהלים לבעלים הפרטיים תיעשה בהתאם להסכמים ביניהם.</p>	<p>בהתנגדות</p>
1.3	<p>תלות בתכנית 3700 שטרם אושרו: המתנגד טוען כי התכנית פורסמה טרם זמנה, שכן חלק מבעלי הזכויות המקוריים בחלקה יקבלו את זכויותיהם בתכנית 3700 שטרם אושרו, ועדיין לא ברור מה תהיה חלוקת הזכויות בהן. המתנגד מציע לבטל את ההקצאות בתכנית ולבצע הקצאה מחדש, רק לאחר הקצאת הזכויות ואישור תכנית 3700.</p>	<p>חלקה 204 נכללת הן בתכנית שדה דב והן בתכנית 3700 בשל שטחה הגדול. ביחס לתכנית 3700 הרי כי הוחלט בתא/3700 המתארית שאושרה בשנת 2014, ושכוללת בתוכה שטח יחסי מחלקה 204, כי ההקצאות במסגרת תכנית זו יינתנו לבעלים הרשומים בתא 3700/2, שהינם מדינת ישראל בשלמות (כך לפי עקרונות השומה בתכנית המתארית תא/3700). גם במקרה זה ההקצאה של מגרשי המנהלים לבעלים הפרטיים תיעשה בהתאם להסכמים ביניהם.</p>	<p>לדחות את הסעיף בהתנגדות</p>
2	<p>עו"ד שטיינבך מיכאל בשם דניאל דרעי המתנגד הוא בעל זכויות בתחום התכנית, במגרש תמורה 3103. להתנגדות צורפה חו"ד אדריכלית.</p>		<p>לקבל חלקית את ההתנגדות לפי הפירוט בסעיפים:</p>
2.1	<p>הסרת הסכמי שיתוף ממסמכי התכנית מבוקש להסיר ממסמכי התכנית/מטבלת ההקצאה את הסכמי השיתוף שנחתמו בין בעלים מטעם של פגיעה בפרטיותם.</p>	<p>מומלץ להיענות לבקשה ולהסיר את הסכמי השיתוף בין בעלים בתכנית ממסמכי התכנית.</p>	<p>לקבל את הסעיף בהתנגדות</p>
2.2	<p>תיקון שווי למגורים שווי המגורים שהוערך בטבלת האיזון גבוה מאד ולא ריאלי (32,500 ₪ למ"ר מבונה) ויש להפחיתו. לחילופין יש לקבוע שהשווי שנקבע לא ישפיע בעניין שווי עבור היטלי השבחה.</p>	<p>-המתנגד לא נימק ולא ביסס את טענתו ואף לא מצוין מהו לדעתו השווי הנכון. השווי בתמ"ל/ 3001 נערך על פי סקר שוק במועד קובע שהיה רלבנטי לעת הפקדת התכנית. בתכנית הנוכחית נקבע השווי על בסיס סקר שוק מעודכן, בהתאם למכרזי הקרקע שהיו בסביבה לאחר שתמ"ל/ 3001 אושרה. סקר השוק שנערך ע"י שמאי</p>	<p>לדחות את הסעיף בהתנגדות</p>

מס'ד	תמצית הטענה	מענה לטענה	המלצה	
		התכנית מפורט בהרחבה בעקרונות השומה. מטרת טבלת האיזון הינה לבצע הקצאה של המקרקעין בהתאם להוראות הדין באשר לתכניות איחוד וחלוקה. היטל השבחה יקבע לפי הדין.		
2.3	יח"ד להשכרה: מבוקש להוסיף הבהרה להערה (כג) לטבלה 5 בנוגע ליח"ד להשכרה, שאלו רלוונטיות רק למגרשים בבעלות המדינה.	דיוור להשכרה בתכנית זו כלול רק במגרשים בבעלות עירייה ובמגרשים בבעלות המדינה. מומלץ לתקן את הערה כג לטבלה 5: "בשימושי מגורים בלבד במגרשים בבעלות המדינה: חלק מיחידות המגורים יקבעו כיחידות להשכרה" , וכן להפוך אותה להערה ממוספרת רק עבור מגרשים בבעלות המדינה לפי טבלת האיזון והחלוקה בתכנית זו. במגרשים בבעלות עירייה, שימוש המגורים כולו מיועד עבור דירות להשכרה ויש לציין זאת בהערה ממוספרת נפרדת (בנוסף לציון המפורש לכך הקיים גם בתכנית המופקדת בסעיף 4.8.1 להוראות התכנית).	לקבל את הסעיף בהתנגדות	
2.4	תיקון טעות בבעלי זכויות: מבוקש להחליף בטבלה שמות של 2 פרטיים הרשומים בנסח כבעלים (מירמן שמואל, מירמן איריס) בבעלים אחר (פנחס נצר). זאת מאחר שמירמן רכשו זכויות מנצר מתוך זכויותיו שבמתחם אשכול בלבד, לאחר אישור טבלאות ההקצאה למתחם אשכול, ולפי ההסכם בין הצדדים אין להם כל זכויות בתכנית צפון.	בהתאם לתקנות החוק ותקן 15 השמאי, טבלת ההקצאות צריכה לתאם את הרישום בטאבו, וכך היא נערכה.	לדחות את הסעיף בהתנגדות	
2.5	תוספת בעלי זכויות ותוספת זכויות למגרש 3103: מבוקש להוסיף למגרש 3103 מספר בעלי זכויות שקיבלו זכויות במגרש 3204, ולהגדיל את זכויות הבניה במגרש 3103 בהתאם. יצוין כי מגרש 3103 הוא מגרש גדול ביחס לזכויות שהוקצו לו.	שמאי התכנית הקצה לכל אחד מבעלי הזכויות בתחום התכנית זכויות בכל אחד מהמתחמים לאיחוד וחלוקה, בהתאם לחלקו היחסי במצב הנכנס בשטח התכנית בכללותו. ניתן היה לבקש ריכוז ההקצאות באחד מהמתחמים. לשם כך ניתן לבעלים זמן רב ואף התקבלו שינויים בהרכבי הקבוצות עד סמוך מאד לפני סגירת טבלת האיזון וטבלת הזכויות של תמ"ל/3001 לצורך הפקדתה. בקשות להקצאה של זכויות יחד עם בעלים אחרים בתוך תחום תכנית זו, היו רלוונטיות לפני הפקדתה. כעת, לא ניתן להמשיך ולערוך שינויים בטבלאות ההקצאה עד אין סוף משום שלא ניתן היה לסיים כך את הליך אישורה של התכנית. ההקצאות במתחם 1 קיבלו תוקף עם אישורה של תמ"ל/3001. ריבוי בעלים במגרש נובע מריבוי בעלים בתחום התכנית כולה ומאופיים התכנוני של המגרשים. בתהליך התכנון נבחנו הבינוי וזכויות הבניה מהיבטים רבים- אקלימיים, אורבניים וציבוריים. תוספת זכויות במגרש תפר ערכים תכנוניים שנשקלו בתהליך ארוך, ושינויים יגרור השפעה על מגרשים אחרים בתכנית, באופן לא מוצדק.		לדחות את הסעיף בהתנגדות
2.6	מרפסות: זכויות הבניה למרפסות לא מצוינות בטבלה	-אין מקום לחזור על זכויות הבניה למרפסות, הערה ברמת הטבלה מספיקה.	לקבל חלקית את הסעיף	

מס'ד	תמצית הטענה	מענה לטענה	המלצה
	5, אלא רק בהערה (יט) לטבלה. מבוקש לצייין בטור בטבלה. כמו כן, מבוקש לקבוע את שטחי המרפסות (14 מ"ר) כשטח ממוצע לכלל הדירות.	מומלץ לתקן את הוראות התכנית לנושא מרפסות ולאפשר 14 מ"ר ממוצע, גודל מירבי 16 מ"ר.	בהתנגדות
2.7	שטחי ממ"קים: מבוקש לתקן את ההנחיה בנוגע לממ"קים כך שינתן תמריץ להקמתם- לשנות את הערה (א) לטבלה 5 ולאפשר המרת 12 מ"ר לעיקרי לדירה במקרה שמוקם ממ"ק, וכן להוסיף במקרה כזה את שטחי השרות הנדרשים לצורך הקמת ממ"ק (בדומה לפרשנות המשפטית שניתנה לתכנית אשכול בנושא זה).	הוראות התכנית מאפשרות גמישות בין תכנון ממ"דים לממ"קים ללא שינוי הנפח הבנוי, הגדול ממילא בתכנית זו. תוספת השטחים המבוקשת תגרום להגדלת הנפח והצפיפות במגרשים בהיקף שאינו רצוי. מומלץ להשאיר את הסעיף המדובר, אשר מאפשר המרת 8 מ"ר לשטח עיקרי עבור הדירה ו-4 מ"ר עבור ממ"ק, במקרה של הקמת ממ"קים.	לדחות את הסעיף בהתנגדות
2.8	דיורית: יש לבטל את סעיף 1.9 (2)- הדרישה כי הגישה לדיורית תהיה מיחידת הדיוור הראשית, דרישה זו מעקרת מתוכן את המשמעות של דיורית.	הדרישה לגישה מתוך היחידה הראשית תואמת את דרישת התכנית המתארית תא/4444 (סעיף 6.2 (4) (ב)). הדיורית היא יחידת משנה המהווה חלק אינטגרלי מיחידת הדיוור הראשית, מתבססת על תשתית יחידת הדיוור הראשית, ואינה מתפקדת כיחידה עצמאית. במטרה להבטיח את איכות המגורים בתכניות המאפשרות שילוב דיוריות, המדיניות העירונית דורשת עמידה במספר תנאים, בינם: הבטחת איכות הבניין ושקיפות מול הרשות המקומית ודיירי הבניין, והבטחת איכות הדיורית. לאור האמור, הכניסה לדיורית תהא ממבואה משותפת עם היחידה הראשית ולא כניסה מהמסדרון הקומתי. כך תחודד מהות הדיורית כיחידה נסמכת ליחידת הדיוור הראשית בכל היבט (מיגון, חניה, תשתיות מים, ביוב וחשמל) אשר אינה עומדת בפני עצמה.	לדחות את הסעיף בהתנגדות
2.9	שטח חלחול: מבוקש לצמצם את שטח החלחול מ-20% ל-15% כפי שנקבע בתמ"ל 3001. המגרש נמצא סמוך לחוף הים ואין צורך מעשי בשטח חלחול כה גדול, אשר פוגע באפשרויות התכנון במגרש.	הדרישה ל-20% תכסית פנויה מבינוי על ותת קרקעי תואמת את הוראות התכנית המתארית תא/4444 בסעיף 6.2 (7), ומאחוריה עומדים שיקולים נוספים מלבד חלחול, כגון השהיית מי נגר ושטח לנטיעת עצי צל.	לדחות את הסעיף בהתנגדות
2.10	חניון ציבורי: יש לבטל את ההוראה בסעיף 6.6 (8)- לא מובנת משמעות המושג "חניון ציבורי". מקובל כי אלו אינן חניות מוצמדות, אך מבחינה קניינית זהו שטח פרטי.	בסעיף 1.9 בתכנית מופיעה הגדרת חניון ציבורי אשר תואמת את הנאמר בהתנגדות: "חניון הפתוח לציבור הרחב, בתשלום או שלא בתשלום, ושמקומות החניה בו אינם מוצמדים ומסומנים למשתמשים מסוימים".	לדחות את הסעיף בהתנגדות
2.11	קו בנין אחורי: מבוקש לקבוע קו בנין 0 לכיוון מגרש 401, וזאת על מנת לאפשר הצמדת הרמפה לחניה לגבול המגרש וליעל את השימוש בשטח המרתף.	הוראות התכנית אינן מאפשרות תכנון רמפות לחניון במרווחים הצידיים, אלא בכל מקרה דורשות תכנון הרמפה בתוך תכנית המבנה. מכיון שהשימוש הציבורי במגרש 401 אינו ידוע בשלב זה, לא מומלץ להגבילו ע"י תכנון קו 0.	לדחות את הסעיף בהתנגדות
2.12	שינויים במיקום ובהוראות לגבי מגרש 383 הסמוך: מבוקש להסיט את מגרש 383 המיועד למסחר לכיוון דרום מערב על מנת למנוע	מיקום תא השטח 383 ייעוד פארק/ גן ציבורי הינו בהתאם לתכנית המתארית (בסעיף 4.10.2) אשר מציינת כי מוקדי הפעילות בפארק החופי מוקמו בצידו	לדחות את הסעיף בהתנגדות

מס'ד	תמצית הטענה	מענה לטענה	המלצה	
	הסתרת נוף פתוח לים. בשל גודל מגרש 383 (1360 מ"ר) וזכויות הבניה בו (225 מ"ר) מבוקש להגביל את גובה הבניה בו לקומה אחת). מבוקש להגביל את השימושים המותרים במגרש זה, על מנת להבטיח שלא יהוו מטריד למגורים הסמוכים.	הצירים כך שתימנע הסתרה מהצירים לים, מתוך חשיבה על כלל הציבור בשטחים הציבוריים. גם מספר הקומות (2 קומות) במוקדי הפיתוח הוא הנחיה מתוך התכנית המתארית, ומצוינת בה בטבלה 5. יצוין כי תא השטח הוא גדול ביחס לזכויות הבניה המותרות בו ולכן קיימת גמישות במיקום המבנה בתחומו, וכן כי הגבלת המבנה בתא שטח זה לשתי קומות, תגרום לכל היותר (אם בכלל) להסתרה מקומת הלובי והמסחר ולא מקומות המגורים). השימושים המותרים במגרש 383 הם מסחר ושימושים לטובת הציבור, כראוי לשימושי מוקד פעילות חופי ולא מומלץ להגבילם.		
3.	עו"ד אורית חזקיהו בשם יאיר שינהורן ואח'			
	המתנגדים הם בעלי זכויות במגרש 3104 בתחום התכנית. לפי תשריט התכנית, מול מגרש זה ממוקם מגרש 385 ביעוד פארק/גן ציבורי. להתנגדות צורפה חו"ד שמאית וחו"ד אדריכלית בהתאמה לנושאים המועלים בה.		לדחות את ההתנגדות לפי הפירוט בסעיפים:	
3.1.	שימושים מותרים במוקד הפיתוח בתא שטח 385: סעיף 4.8.1 (14) בהוראות התכנית קובע את השימושים המותרים בתאי שטח 381-385, בנוסף לשימושים המותרים בתכנית המתארית תא/4444: "מסחר, הסעדה, פנאי ותרבות ושירותים כלליים לטובת הציבור". סעיף 4.8.1 (15) בהוראות התכנית קובע כי בתאי השטח 384-386 המסומנים בתשריט כ"חניה" יותרו בין היתר מרכזי אנרגיה לטובת הפארק, מסוף תחבורה ציבורית. מבוקש כי סעיפים אלו יבוטלו לגבי תא שטח 385, ובוודאי שאין לקבוע כי ייתכנו שם מרכזי אנרגיה בכלל, ובפרט שלא על קרקעיים.	הטענה כי השימושים המותרים המתוארים בהתנגדות הם בנוסף לשימושים המותרים בתכנית המתארית אינה נכונה. סעיף 4.10.1 לתכנית המתארית (שימושים ביעוד קרקע פארק/גן ציבורי) כולל את השימושים מסחר, הסעדה, פנאי ותרבות, וסעיף 4.10.2 לתכנית המתארית כולל את השימוש שירותים כלליים לטובת הציבור, ובהתאם לכך נקבע בתכנית המפורטת. סעיף 4.8.1 (15) בתכנית המופקדת תואם את סעיף 4.10 (9) בתכנית המתארית המאפשר מתקנים הנדסיים תת קרקעיים או משוקעים בפיתוח המגרש לצרכי השצי"פ, ואת סעיף 4.10 (12) בתכנית המתארית המאפשר חניה ציבורית תת"ק ומסוף אוטובוסים.	לדחות את הסעיף בהתנגדות	
3.2.	הוראות ושטחי בניה מותרים לתא שטח 385: סעיף 4.8.2 קובע כי יתאי שטח 381-385 הינם עבור מוקדי פיתוח לאורך הפארק החופי ויפתחו בהתאם להוראות והזכויות המפורטות בטבלה 5 וכי "בתכנית העיצוב האדריכלי והנופי לפארק החופי ניתן יהיה לשנות את מיקום המוקדים ובלבד שישמרו מבטים וצירים פתוחים לים..." מבוקש למחוק את תא שטח 385 מסעיף זה, כך שלא ישמש מוקד פיתוח ויותרו בו רק חניון תת"ק, ולא יותרו בו שטחים עיליים.	סעיף 4.10.2 בתכנית המתארית קובע תאי שטח עבור מוקדי פיתוח, מגדיר את השימושים המותרים בהם ואת שטחי הבניה המותרים (ובהתאם לטבלה 5 בתכנית) וכן מאפשר גמישות במיקומם הסופי. התכנית המופקדת חוזרת על הוראות התכנית המתארית בכל הנושאים הנ"ל.	לדחות את הסעיף בהתנגדות	
3.3.	מרתפים ושימושים בתת הקרקע: סעיף 6.2 (1)(ו) בהוראות התכנית קובע כי בתא שטח 381 (מסוף תח"צ) ותאי שטח 384-	המשמעות של המילה תותר במקום זה היא כי ניתנת גמישות בהקמת המרתף בתאי שטח אלה לעת תכנון מפורט של	לדחות את הסעיף בהתנגדות	

מס'ד	תמצית הטענה	מענה לטענה	המלצה
	386 תותר הקמת מרתף על 100% משטח המגרש, בניגוד לשאר המגרשים בתכנית בהם מותרת הקמת מרתף על עד 80% מהשטח. - מבוקש למחוק את המילה "תותר" וע"י כך לחייב כי כל השימושים המותרים בתא שטח 385 יהיו בתת הקרקע מלבד שטח ציבורי פתוח. - מבוקש לתקן את התכנית המותרת בשאר המגרשים ל85% על פני 80% בתכנית המופקדת.	החניונים והמסוף- שמשמעותה שניתן לתכנן את המרתפים בתכנית קטנה יותר, או לא להקים בכלל. אין בכך בכדי להגיד דבר על הבניה העל קרקעית. - ההנחיה לתכנית תתי"ק עד 80% בשאר תאי השטח הינה הנחיה שמקורה בסעיף 6.2 בתכנית המתארית. מטרת קביעת התכנית המקסימלית היא ניהול מיטבי של מי הנגר ע"י חלחול והשהייה ושמירת מרחב נאות לנטיעת והתפתחות עצים.	לדחות את הסעיף בהתנגדות
3.4	איחוד רמפות לירידה לחניון במגרש 385 עם מגרש 386: סעיף 6.2 (ו)(3) בהוראות התכנית קובע כי ניתן יהיה לחבר בין חניונים במגרשים סמוכים ולהשתמש ברמפה משותפת עם זיקות הנאה בין מגרשים סמוכים. מבוקש לחייב כי למגרשים 385 ו-386 הסמוכים תהיה כניסה משותפת אחת- ולהעביר את סימון הרמפה למגרש 385 מדרום המגרש לצפון, בצמוד למגרש 386 על מנת לאחד את הכניסות.	ככלל, סימון הכניסות לחניונים בתכנית הינו מנחה (ולא מחייב), וזאת בהתאם לסעיף 6.2(5) בהוראות התכנית. המיקום הסופי של כניסות לחניונים יקבע בתכנית העיצוב. במקרה זה יש לציין כי כמות כלי הרכב להם מיועדים החניונים, אינה מאפשרת כניסה אחת לשני המגרשים לפי התקן התקף כיום, וכן כי החלוקה לשני מגרשים מאפשרת מימוש עצמאי לכל מגרש.	לדחות את הסעיף בהתנגדות
3.5	תיקון זכויות בעקבות העברת בעלות בירושה: מבוקש להוסיף 4 בעלי זכויות לקבוצת עו"ד נעמה שיף (בעת ההפקדה הם טרם השתייכו לקבוצתה וקיבלו את זכויותיהם במגרש 3204).	שינוי בהרכב הבעלויות בטבלה בשלב זה של ההליך יגרור בהכרח שינויים תכנוניים ו/או שינויים בטבלת ההקצאות כולה, ולפיכך אין מקום להענות להתנגדות.	לדחות את הסעיף בהתנגדות
3.6	תיקון מקדמים למגרש: מגרש התמורה 3104 נמצא מול מגרש 385 המיועד לפארק בו מותרים גם שימושים של מסחר, הסעדה פנאי ותרבות ושירותים כלליים לטובת הציבור. כמו כן, במגרש 385 יתאפשר "מוקד פיתוח". בנוסף, מגרש 3104 צמוד למגרש 401 המיועד למבני ציבור. לפיכך, יש לתת לכך משקל יתר בטבלאות האיזון תוך תוספת זכויות למגרש 3104.	המגרש שהוקצה למתנגדים נמצא בקו ראשון לים ומשכך זהו אזור הצפוי למשוך מבקרים רבים. הסביבה כולה צפויה להיות אורבנית אינטנסיבית ושוקקת חיים. לפי חו"ד שמאי התכנית, שימושי מסחר במגרש 385 (הנמצא אף מעבר לכביש 821) צפויה להשפיע לטובה על שוויו של מגרש 3104. כמו כן, מיקומם של מוקדי הפיתוח אינו סופי והוא יקבע בעת הכנת תכנית העיצוב האדריכלי ונופי לפארק (ראו סעיף 4.8.2 להוראות התכנית). בנוגע לצמידות למגרש 401 המיועד לבנייני ציבור: מגרש 3104 קיבל מקדם הפחתה בגין קרבתו למגרש זה, ולפיכך נושא זה הובא בחשבון.	לדחות את הסעיף בהתנגדות
4.	עו"ד אסנת מיגדל בשם חברת הירקון בע"מ המתנגדת היא בעלת זכויות בתחום התכנית בחלקות 175-181, 260, 281, 306, 308, 349, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000.	לקבל חלקית את ההתנגדות לפי הפירוט בסעיפים:	

מס'ד	תמצית הטענה	מענה לטענה	המלצה
4.1	מבוקש תיקון מקדם ההפחתה בגין ריבוי בעלים: מגרש 3204 הוקצה לחברת הירקון, עירית ת"א, מדינת ישראל ו-64 בעלים פרטיים ולכן יש לתת לו מקדם הפחתה למושע של 30% ולא 20% כפי שניתן בטבלת האיזון.	בטבלת האיזון ניתן מקדם הפחתה למושע של 20% לכל המגרשים שהוקצו לבעלים מרובים. בתכנית המאושרת למתחם אשכול (תמל/3001), ההפחתה למושע בשיעור של 20% בוצעה באופן אחיד לכל המגרשים מרובי הבעלים ולא מצאנו לסטות מעקרון זה.	לדחות את הסעיף בהתנגדות
4.2	מבוקש ביטול מקדם 1.01 שניתן למגרשים שאינם גובלים במבני ציבור/כיכר עירונית/פארק יש להביא בחשבון הפחתה בשווי מגרש 3204 עקב קירבה למגרש 780 המיועד לכיכר עירונית, וכן עקב קירבה למגרש 673 ביעוד פארק/גן ציבורי	הכיכר העירונית המתוכננת במגרש 780 הינה כיכר קטנה ביותר הממוקמת בסמוך לפינה הצפון מזרחית של מגרש 3204 ובצמוד לרחוב אבן גבירול פינת רחוב 825. לאור שטחה הקטן של הכיכר ומיקומה בצומת הרחובות הנ"ל ושצפויה להיות חלק מהמרחב הציבורי האורבני האינטנסיבי באזור זה. לפיכך נמצא שאין הצדקה להביא בחשבון הפחתה נוספת בשווי מגרש 3204 בגין קרבתו לכיכר העירונית. וכן בגין קרבתו למגרש 673 ביעוד פארק ציבורי.	לדחות את הסעיף בהתנגדות
4.3	מבוקש לתת למגרש מקדם הפחתה בשל קיום מבנים ומוסדות ציבור בתחום המגרש: במגרש 3204 מתוכננים שטחי ציבור מבונים בהיקף של 1,000 מ"ר ולפיכך יש להפחית בשווי המגרש 10% בגין "עירוב שימושים".	כל מגרשי המגורים בתכנית המוצעת כוללים "עירוב שימושים". מאחר ובכל המגרשים מוצע "עירוב שימושים" ואף לא ניתן לדעת בשלב זה מיקומם המדויק של כל שימוש במבנה עתידי, לכן אין הצדקה לתת מקדם הפחתה למגרש שבו מוצעים שטחי ציבור מבונים.	לדחות את הסעיף בהתנגדות
4.4	מקדם הפחתה בגין עלות הקמת מבני ציבור: יש להפחית משווי מגרש 3204 עלות הקמה של מבני הציבור בסך של 11.7 מיליון ש"ח.	לא ברורה טענת המתנגדים, שכן שמאי התכנית הביא בחשבון הפחתה לשווי מגרש התמורה בשל עלויות הקמה צפויות של המטלה הציבורית כראוי.	לדחות את הסעיף בהתנגדות
4.5	מבוקש להגדיל את המקדם לדיור מוגן בתכנית: במגרש 150 ביעוד דיור מיוחד, השווי המוערך ע"י שמאי התכנית נקבע כמתאים למקדם 0.4, מבוקש להגדיל מקדם זה ל-0.7, בהתאם לחו"ד שמאית המצורפת להתנגדות.	לאור ניתוח מכרזי שיווק לדיור מוגן שערך שמאי התכנית, הובא בחשבון בטבלת האיזון מקדם התאמה משטח עיקרי למגורים לשטח ברוטו עילי לדיור מוגן של 0.4 ונמצא כמקדם ראוי.	לדחות את הסעיף בהתנגדות
4.6	מבוקש לתקן את חלוקת הזכויות הסחירות במגרש 3204: בטבלת האיזון בעמודה "יעוד/שימוש" יש לציין ביחס למגרש 3204 "מתחת לקו" יעוד "מבני ציבור" בלבד ולא כפי שנרשם "מגורים ותעסוקה/מבני ציבור".	כותרת היעוד של כל מגרש הינה על בסיס הוראות התכנית והיעוד שנקבע למגרש ולא עפ"י השימוש הצפוי לחלק מסויים. מתחת לטבלת האיזון נרשמה הערה שהחלק היחסי המוקצה לעיריה במגרש מהווה "הקצאת שטח ציבורי בנוי ברוטו עילי בהיקף של 1,000 מ"ר".	לדחות את הסעיף בהתנגדות
4.7	מבוקש להוסיף עמודה לזכויות מסחריות בטבלת ההקצאות: מוצע להוסיף בטבלת עמודה שתציין את החלק היחסי בזכויות המסחריות של כל אחד מבעלי הזכויות.	בטבלת האיזון מציינת את השווי המוקצה לכל אחד מהבעלים במגרש – שווי זה מחושב לפי החלק הסחיר בלבד ללא שטחי הציבור המבונים.	לדחות את הסעיף בהתנגדות
4.8	מבוקש לאפשר תכנון "מגדלון" בדרום מגרש התמורה: התכנית מאפשרת במגרש התמורה 3204 הקמת מגדל אחד ושאר המבנים בבנייה מרקמית. דבר זה אינו מאפשר תכנון מיטבי ולא מותיר גמישות לתכנון המפורט. מבוקש לאפשר תכנון מגדלון בגובה 15 ק', אשר ייטיב	ניתן לאפשר מיקום מגדלון בדרום- מזרח המגרש עבור גמישות אדריכלית והעשרת הבינוי, ללא פגיעה בתנאים האקלימיים של מגרשים שכנים. מומלץ לתקן את מסמכי התכנית בהתאם, ללא שינוי בטבלה 5.	לקבל חלקית את הסעיף בהתנגדות

מס"ד	תמצית הטענה	מענה לטענה	המלצה
	עם התכנון בכך שיאפשר ריכוז המגורים באופן שלא פוגע בתפקוד המסחר, התעסוקה והמסחר במגרש.		
4.9	מבוקש לחלק את מגרש התמורה לשניים או שלושה מגרשים נפרדים ולחלופין לקבוע במגרש זה מקדם הפחתה לגודל בשיעור של 20%: בשל ריבוי הבעלים שיחייב פירוק שיתוף אשר צפוי להפחית משווי המגרש באופן ניכר, וכן לסכן את היתכנות המימוש. ההשפעה של פירוק כזה על כניסת הרכב הבודדת שתוכננה למגרש, יכול להיפתר ע"י זיקות הנאה בין המגרשים עבור כניסה משותפת, ואפשרות של כניסות זמניות במידת הצורך עד למימוש הסופי של כלל המגרשים שייגזרו ממגרש זה.	שיקולי היתכנות המימוש הינם מובנים, ואף ניתן לקבל כי גם מבחינה תכנונית ישנו יתרון לפיצול מגרש זה לשניים, והפתרון של זיקת הנאה בין שני מגרשים עבור כניסה לחניון גם הוא מקובל וסביר. יחד עם זאת, המדובר בתכנית גדולה, מרובת בעלים, שהאיחוד והחלוקה בה מורכבים ביותר בשל כפיפות לתכנית מתארית, ריבוי בעלים, הליכים משפטיים וכו', ולכן קיים חשש סביר כי שינוי כאמור יוביל לפגיעה בבעלים אחרים במגרש זה בפרט או בתחום התכנית בכלל, ולחלוקה מורכבת נוספת שתעכב באופן לא מוצדק את הליכי אישור התכנית. אין מניעה שהבעלים ייזמו הליך לפירוק השיתוף באופן מוסכם, שיכלול תשריט חלוקה שיאושר בוועדה המקומית, לאחר כניסת תכנית זו לתוקף. לנושא מקדם הפחתה- ניתן מענה בסעיף 4.1 מעלה.	לדחות את הסעיף בהתנגדות
4.10	מבוקש להוסיף שטחי שרות למגורים במגרש התמורה: הזכויות לשטחי שרות למגורים שמציעה התכנית במגרש זה אינם מספקים הן עבור חלופה של תכנון ממ"דים והן עבור חלופה של תכנון ממ"קים.	לא ניתן להוסיף שטחים לתכנית- השטחים תואמים את השטחים המותרים לפי התכנית המתארית תא/4444	לדחות את הסעיף בהתנגדות
4.11	מבוקש לאפשר גמישות בתחום איתור המגדל לצורך תכנון מיטבי של שלל השימושים בבניה המרקמית.	מיקום המגדל בתכנית נקבע בהתאם לשיקולים אורבניים (מיקום ביחס לרחובות ראשיים וביחס למגדלים במגרשים אחרים) ולשיקולים אקלימיים (ניתוחי הצללות ואוורור ע"י רוחות). שינוי המיקום יגרום לפגיעה בעקרונות אלו, ויגרור שינוי בבינוי במגרשים האחרים.	לדחות את הסעיף בהתנגדות
4.12	מרפסות: מבוקש לאפשר גמישות בגודל המרפסות על מנת לאפשר תכנון מיטבי שמתחשב במגוון שיקולים תכנוניים, ולקבוע כי שטחן הממוצע של המרפסות בכל בניין יעמוד על 14 מ"ר.	ראה מענה לסעיף 2.6.	לקבל חלקית את הסעיף בהתנגדות
4.13	מבני ציבור וחצרות המוצמדות להם: מבוקש לאפשר גמישות במיקום החצרות לטובת מבני הציבור ולהגביל את שטחי החצר שיוקצו למבני ציבור בקומת הקרקע. לאור מיעוט השטחים הפנויים בקומת הקרקע, ועל מנת לצמצם את הפגיעה בשימושים הסחירים, מבוקש לאפשר להמיר את החצרות למבני הציבור במרפסות וגגות מגוונים במסגרת הבניה המרקמית, וכן להגביל את ההקצאה של חצרות אלו בקומת הקרקע לעד 350 מ"ר במגרש התמורה.	- האפשרות להמיר את החצרות למבני הציבור בחצרות בנויות מעל קומת הקרקע קיימת בהוראות התכנית ומפורטת בסעיפים 4.2 ו-6.3. התכנון הסופי לנושא זה יאושר במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי שתערך למגרש. - לא מומלץ להגביל את החצרות בקומת הקרקע בהוראות התכנית אלא להשאיר הגמישות לשלב תכנית העיצוב, בהתאם לשימוש ולצרכים שיוגדרו.	לדחות את הסעיף בהתנגדות
4.14	דיורית: מבוקש לאפשר כניסה נפרדת לדיורית - לתקן את הגדרת הדיורית בדומה להגדרת הדיורית בתמ"ל 3001- שכונת אשכול.	ראה מענה לסעיף 2.8 הגדרת הדיורית בתמ"ל 3001 אינה כוללת התייחסות לנושא הכניסה לדיורית, כך שהפניה להגדרת הדיורית בתמ"ל אינה	לדחות את הסעיף בהתנגדות

מס'ד	תמצית הטענה	מענה לטענה	המלצה
		רלוונטית.	
4.15	יח"ד להשכרה: מבוקש לתקן את הערה כג' בטבלה 5 בהוראות התכנית הקובעת כי חלק מיח' המגורים ייקבעו כדירות להשכרה, ולהבהיר שהנייל לא חל על מגרש 3204, אלא חל רק על מגרשים בבעלות העירייה המיועדים לדיון בהישג יד.	ראה מענה לסעיף 2.3	לקבל חלקית את הסעיף בהתנגדות
5.	עו"ד לכנר שמואל בשם "קבוצת עו"ד עוזי שוחט"		
	המתנגדים הם בעלי זכויות מאוגדים בתחום התכנית תחת "קבוצת עו"ד עוזי שוחט", שהוקצה לה מגרש התמורה 3100. להתנגדות מצרפת חו"ד שמאית.		לקבל חלקית את ההתנגדות לפי הפירוט בסעיפים:
5.1	מבוקשים שינויים ברישום בעלי ההקצאות במגרש התמורה 3100: מבוקש לגרוע את גימל אברהם מהקבוצה, וכן מבוקש לגרוע מהקבוצה את אליהו ביליג אשר "מערים קשיים רבים" על הקבוצה.	הרישום בטבלת הזכויות תואם את הרישום בטאבו. מהמסמכים שהוגשו (פסק הדין של בית המשפט המחוזי, פסק הדין של בית המשפט העליון והסכם הפשרה) עולה שקיימים בהם תנאים שונים ובהם בין היתר גם תנאים להשלמת הרישום בטאבו. כמו כן, לבעלי הזכויות ניתן זמן רב להתארגן בקבוצות ואף התקבלו שינויים בהרכבי הקבוצות עד לסמוך מאד לפני סגירת טבלת האיזון וטבלת הזכויות של התכנית לצורך הפקדה. כל שינוי בהרכב הקבוצות כעת יגרור אחריו פתיחת טבלת ההקצאות.	לדחות את הסעיף בהתנגדות
5.2	מבוקש למחוק את עת"א מטבלת ההקצאות במגרש 3100: בטבלת ההקצאות נרשמו בצבע כחול חלק מהזכויות במגרש 3100 על שם עיריית תל אביב. זכויות אלו שייכות לחלק מחברי הקבוצה, והן נרשמו זמנית על שם עיריית תל אביב במסגרת הפקעות לדרכים, כפי שמוסבר גם בסעיף 10(ה) לנספח עקרונות השומה וההקצאה מיום 25.04.23. מבוקש להסדיר את הרישום ע"ש הבעלים ולחילופין לרשום את שמות הבעלים שזכויותיהם טרם הוסדרו ליד השם של עיריית תל אביב-יפו.	שמאי התכנית ביצע הקצאות עבור בעלים פרטיים שהופקעה מהם קרקע בעבר. זהו מנגנון מקובל שאושר כבר בתכנית המתארית תא/4444 וכעת מיושם. כמו כן, מסמך העקרונות מפרט אילו חלקות צריכות "לקבל" את הזכויות בגין חלקות הדרכים (רחובות לוי אשכול ושי עגנון) הרשומות כיום בבעלות עיריית ת"א-יפו. היות והטבלה הוכנה עפ"י הרישום בטאבו, הרי כי ביחס לחלקות אלה ניתנה הקצאה לבעלים הרשום דהיינו עיריית ת"א-יפו.	לדחות את הסעיף בהתנגדות
5.3	קירבה למגרש 382 מוקד פיתוח: מבוקש לתקן את השווי היחסי של מגרש התמורה 3100 בהתאם לקירבה למגרש 382 בו מותרת הקמת מוקד פיתוח. יש להפחית לפחות 10% משווי מגרש המתנגדים (3100) בגין קרבתו למגרש 382 שהינו מוקד פיתוח בפארק החופי ובו מתוכננים שימושים של מסחר, הסעדה, פנאי ותרבות ושירותים כלליים לטובת הציבור.	מיקומם של מוקדי הפיתוח אינו סופי והוא יקבע בעת הכנת תכנית העיצוב האדריכלי והנופי לפארק (ראה סעיף 4.8.2 (א) להוראות התכנית). לכן, מצא שמאי התכנית כי אין מקום לתת מקדם הפחתה בגין הקירבה לתא שטח 382.	לדחות את הסעיף בהתנגדות
5.4	קירבה למגרש 3301 ביעוד מלונאות: מבוקש לתקן את השווי היחסי של מגרש התמורה 3100 בהתאם לקירבה למגרש 3301 ביעוד מלונאות. יש להפחית לפחות 15% משווי מגרש המתנגדים (3100) בגין קרבתו למגרש 3301	ראשית, בין המלון למגרש המתנגדים חוצץ שצ"פ – מגרש 671. שכונת שדה דב מתוכננת להיות שכונה עירונית שוקקת חיים הכוללת מגורים, מסחר, תעסוקה ומלונאות, בסמוך לפארק חופי מפותח וחוף הים של תל אביב.	לדחות את הסעיף בהתנגדות

מס'ד	תמצית הטענה	מענה לטענה	המלצה
	המיועד למלונאות, שבו ניתן להקים גם אולמות שמחות, הסעדה וכנסים, וכן 2,000 מ"ר במרתף לייצור אנרגיה. מגרש המתנגדים יסבול מקרינה.	הסביבה כולה צפויה לכלול מבקרים רבים. לפיכך, קרבתו היחסית של המלון במגרש 3301 למגרש המתנגדים 3100 למלון אינה צפויה להוות גורם שיש בו מטרד כלשהו, אלא ביטוי להיות המגרש חלק מרובע חדש מעורב שימושים בעיר. לנושא שימוש מותר בתת הקרקע של מגרש זה ליצור אנרגיה- סעיף 6.15 בהוראות התכנית קובע את כלל הבדיקות הנדרשות עבור הקמת מרכז אנרגיה, שמטרתן מניעת מטרדים סביבתיים ואחרים.	לדחות את הסעיף בהתנגדות
5.5	מבוקש לתקן מקדם קירבה לשצ"פ במגרש זה: יש לבטל במגרש המתנגדים מקדם קרבה לשצ"פ משמעותי של 1.02.	מגרש המתנגדים גובל בשצ"פים בשני כיוונים – שצ"פ 671 ובשצ"פ 670. יצוין שרק חלק מהמגרשים גובלים בשצ"פ משמעותי – שטח ירוק משני צידי המגרש ולפיכך המקדם הראוי 1.02. לשאר המגרשים לא ניתן מקדם שצ"פ.	לדחות את הסעיף בהתנגדות
5.6	מבוקש לתקן מקדם למגרש שאינו גובל במבני ציבור: יש לבטל במגרש המתנגדים מקדם 1.01 למגרש שאינו גובל במבני ציבור מאחר ומגרש המתנגדים קרוב למגרש הציבורי 3400.	בין מגרש המתנגדים למגרש 3400 חוצץ השצ"פ המרכזי וכן דרך מס' 840. לפיכך, מגרש המתנגדים אינו גובל בשטח ציבורי ואין לבטל את המקדם שניתן לו בגין יתרון זה.	לדחות את הסעיף בהתנגדות
5.7	מבוקש לבטל מקדם למגרש שאינו גובל בדרך ראשית: יש לבטל במגרש המתנגדים מקדם 1.05 למגרש שאינו גובל בדרך ראשית (אבן גבירול)	מקדמים אלה סבירים וראויים, ויצוין שגם בתמל/3001 המאושרת הובאו בחשבון מקדמים דומים לענין הקירבה לדרכים ראשיות.	לדחות את הסעיף בהתנגדות
5.8	מבוקש לבטל מקדם לחזית מסחרית בדרך היס: יש לבטל במגרש המתנגדים מקדם 1.1 למסחר בגין חזית לדרך היס. המסחר על אבן גבירול עדיף משמעותית.	ניתנו 3 מקדמי שווי למסחר: למסחר הגובל באבן גבירול מקדם 1.05, למסחר במגרש 1572 שהינו ממזרח לכביש 8 מקדם 1 ולמסחר בגובל בדרך היס מקדם 1.1. לפיכך, יש להניח ששטחי המסחר המצויים בקו הראשון לפארק החופי צפויים להיות אטרקטיביים יותר משטחים מסחריים פנימיים ואף מעט יותר אטרקטיביים משטחי המסחר ברחוב אבן גבירול.	לדחות את הסעיף בהתנגדות
5.9	הוראות התכנית סותרות את התכנית המתארית לנושא גובה הבניה המרקמית: סעיף 6.2 (א)5 בתא/4444 קובע כי גובה הבניה בטיפוס של בניה מרקמית יהיה 5-10 קומות, ואילו התכנית המפורטת המופקדת קובעת גובה של 9 קומות בלבד. מבוקש כי הוראה זו תתוקן ותקבע גובה מקסימלי של 10 קומות לבניה מרקמית, בהתאם לתכנית המתארית, דבר שיאפשר בניה מרווחת ואיכותית יותר, ולא יפריע לבניה המגדלית בתכנית.	לא מדובר בסתירה לתכנית המתארית. כמו בנושאים אחרים, התכנית המתארית מגדירה מסגרת של מס' קומות לבניה המרקמית, והתכניות המפורטות יכולות לקבוע את מספר הקומות הסופי בתוך מסגרת זו. הקביעה של 9 קומות היא קביעה תכנונית שלוקחת בחשבון את פרופורציית המבנים ביחס לרוחב הרחובות וביחס לחצרות הפנימיות, וכן קביעה של מבנה גבוה ולא רב קומות לפי תקנות התכנון והבניה, שמשפיעה על אופי המבנה.	לדחות את הסעיף בהתנגדות
5.10	דוירית: יש לבטל את הדרישה לכלילת דוירויות בתכנית העיצוב ובהיתר הבניה הראשון לבניין, מכיוון שדרישה זו לא מופיעה בתכנית המתארית ולא בתמ"ל 3001. הצבת תנאי זה עשויה לבטל את הזכות לבנות דוירית בבניין, ויגרע מהזכויות שניתנו בתכנית המתארית למגרשים ביעוד מגורים, ומהווה אפליה	במטרה להבטיח את איכות המגורים בתכניות המאפשרות שילוב דוירויות, המדיניות העירונית דורשת עמידה במספר תנאים, בינם: הבטחת איכות הבניין ושקיפות מול הרשות המקומית ודיירי הבניין, וכן הבטחת איכות הדוירית. מיקום הדוירויות, שטחן והתשתיות הנדרשות לקיומן אינן יכולות להיוותר	לדחות את הסעיף בהתנגדות

מס"ד	תמצית הטענה	מענה לטענה	המלצה	
	פסולה ביחס למגרשי מגורים בתחום תמ"ל 3001.	בגדר נעלם. תכנון הדיורית בשלב מאוחר יותר יכול להביא לכאוס של ממש ולפגיעה ממשית ביחידת הדיור הראשית וליחידות הדיור הנוספות בבניין (בוודאי בכל הקשור לחיבור שיידרש לתשתיות). יתרה מכך, קיומו של מוצר דיור זה צריך להיות ברור ושקוף הן לרוכש יחידת הדיור הראשית והן לבעלי דירות אחרים בבניין (בהקשר של ההעמסה שתוספת יח"ד זו צפויה לייצר עבור המבנה וההשלכות של מימוש הדיורית עבור בעלי דירות סמוכות ליחידה הראשית). לנושא ההשוואה להוראות תמ"ל 3001 : הנושא של תכנון דיוריות נבחן והוגדר במסגרת מדיניות עירונית, הרלוונטית לכלל התכניות בעיר.		
5.11	יח"ד להשכרה : מבוקש לתקן את הערה כג' לטבלה 5. יש צורך להבהיר כי הערה זו חלה רק על מגרשים בבעלות עירייה/מדינה, ואינה חלה על המגרשים שהוקצו לבעלים פרטיים בתחום התכנית.	ראה מענה לסעיף 2.3	לקבל את הסעיף בהתנגדות	
5.12	מרפסות גג : מבוקש להוסיף בהערה יט' לטבלה 5 כי "מרפסות גג לא יובאו במניין השטחים" וזאת בהתאם להערה יט' לטבלה 5 בתכנית המתארית.	אין צורך להוסיף ההערה, שכן הנ"ל בהתאם לתקנות התכנון והבניה.	לדחות את הסעיף בהתנגדות	
5.13	יש לבצע במסגרת התכנית איזון בין רמ"י לבין המתנגדים : מבוקש להתחשבן מול רמ"י מאחר והנחת הבסיס במודל ההצרכה לפיה מתחמים 2,3 יאושרו כשנתיים לאחר אישור מתחם 1 - הנחה זו לא התקיימה וכיום חלפו כבר 3 שנים ותכניות 2,3 טרם אושרו. לפיכך, המתנגדים מבקשים להפחית משוויה של רמ"י במתחם 3 ולהעלות את השווי של הפרטיים שביצעו את ההצרכה בין מתחם 1 למתחם 3.	האיזונים במצב הנכנס הינם איזונים פנימיים לכל מתחם, לכן לא ברורה טענת המתנגדים להפעלת מקדמים בין מתחמים שנקבעו בתכנית המתאר (4444) שאושרה למתן תוקף.	לדחות את הסעיף בהתנגדות	
6.	עו"ד מרים דונין שוב בשם גבריאל משה ואח' המתנגדים הם בעלי זכויות בתכנית אשר מאוגדים בקבוצה המיוצגת ע"י עו"ד מרים דונין. כלל זכויותיהם של חברי הקבוצה הוקצו בתכנית זו. למתנגדים הוקצה מגרש תמורה 3101. להתנגדות צורפה חו"ד שמאית.		לקבל חלקית את ההתנגדות לפי הפירוט בסעיפים :	
6.1	מבני חוות הדלק : מבוקש תיקון התשריט כד ששני המבנים השייכים לחוות הדלק (מיכל הדלק הקטן ומבנה נוסף בצורת ר') יסומנו להריסה, בהתאם לסימונם בתכנית המתארית תא/4444. מבנים אלו מהווים מטרד ואין הצדקה תכנונית להותירם על כנם. כמו כן, מבנים אלו, כמו גם המיכל הגדול, מהווים מטרד חזותי עבור מגרש 3101 בהיותם בולטים 1.5-2 מ' מעל מפלס האפס	- בהתאם לסעיף 62א (א) (5) ו-62א (א) (19) בחוק התכנון והבניה בסמכות ועדה מקומית לקבוע הוראות לעניין שינוי בינוי או עיצוב אדריכליים וכן לעניין הריסת מבנים. בהתאם לכך, בעת תכנון התכנית המפורטת נבחן ונמצא כי ראוי לאפשר שימוש מחדש במיכלי הדלק ובכללם גם המבנים שסומנו להריסה בתכנית המתארית תא/4444, עבור שימושים ציבוריים ובעלי אופי ציבורי כחלק מהפארק החופי ועבור פעילויות	לקבל בחלקו את הסעיף בהתנגדות	

מס'ד	תמצית הטענה	מענה לטענה	המלצה
	המתוכנן במבנים במגרש 3101, וגם השימושים הציבוריים העתידיים להתממש בהם יהוו מטרד. מבוקש לקבוע מקדם 0.985 למגרש 3101 בגין מטרד זה.	מגוונות שהינן חלק בלתי נפרד מאופי הרובע החדש והייחודיות של הפארק החופי. יצוין כי תיק התעוד שנערך לחוות מיכלי הדלק הכלול במסמכי התכנית המתארית, כולל תיאור של ייחודיות המתחם וחשיבותו לסיפור ההיסטורי של המקום, וכן המלצה לשמירת המבנים ושימוש מחודש בהם. השימושים יבחנו במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי לפארק. ההנחיות למתחם זה בסעיף 4.8.2 (ג) בתכנית המופקדת תואמות את הנחיות התכנית המתארית בסעיף 4.10(6). על פי בחינה אדריכלית, מכלי הדלק לא צפויים להסתיר את הנוף לים ליחידות הדיור, לנוכח הגבהים של המגרשים וגבהי הבניה. עם זאת, מומלץ להוסיף סעיף להוראות התכנית בפרק 6.15 לפיו תנאי להיתר הבניה למיכלי הדלק במגרש 380 יהיה הכנת תכנית דיגום לגז קרקע וקבלת הנחיות הרשות לאיכות הסביבה למיגון או לפתרון אחר בהתאם לממצאים.	
6.2.	הקטנת מקדם מגרש הגובל בדרך הים עם בינוי עורפי משמעותי: במגרש 3101 מתוכנן מבנה מרקמי שמזרחית אליו מתוכנן מגדל שחלקו מוסתר מן הים ע"י המבנה המרקמי. יש להפחית את המקדם של "גובל בדרך הים עם בינוי עורפי משמעותי" ל - 1.04.	בתכנית ניתן מקדם 1.08 למגרש הגובל בדרך הים. אולם, למגרש 3101 שהוקצה למתנגדים מתוכנן בינוי עורפי משמעותי ולפיכך הופחת המקדם ל 1.06. הבינוי הסופי במגרש ייקבע בתכנית עיצוב אדריכלית שסביר שתמצה את אפשרויות התכנון תוך מיקסום נוף לים, גם בבינוי העורפי.	לדחות את הסעיף בהתנגדות
6.3.	ביטול מקדם אי סמיכות למבני ציבור: יש לבטל את מקדם 1.01 שניתן למגרש 3101 בגין העדר סמיכות למבני ציבור, מאחר וחלק מהדירות במגרש פונות למגרש ציבורי מס' 400 שמוותרים בו שימושים רבים, לרבות כל השימושים מכח תכנית צ'.	בין מגרש 3101 ובין מגרש 400 מפריד השצ"פ המרכזי בתכנית המהווה חיץ בין המגרש למגורים והמגרש הציבורי ולכן ראוי להותיר את המקדם 1.01.	לדחות את הסעיף בהתנגדות
6.4.	תיקון ברשימת חברי הקבוצה: יש להוסיף את מר בן אברהם לקבוצה של עו"ד דונין ולהקצות לו שטחים במגרש 3101 חלף השטחים שהוקצו לו במגרש 3204 ביחד עם בעלים נוספים אחרים.	לבעלי הזכויות ניתן זמן רב להתארגן בקבוצות ואף התקבלו שינויים בהרכבי הקבוצות עד לסמוך מאד לפני סגירת טבלת האיזון וטבלת הזכויות של התכנית לצורך הפקדה. אולם לא ניתן להמשיך ולערוך שינויים עד אין קץ, שכן כל שינוי בהרכב הבעלויות עלול לגרום שינויים בכל הטבלה והתכנית לא תוכל להתאשר במתכונת זו.	לדחות את הסעיף בהתנגדות
6.5.	מבוקש תיקון מקדם קירבה לים: רק מחצית מהדירות במגרש 3101 פונות לים ולכן יש למתן את מקדם הקרבה לים ל - 1.03.	בכל המגרשים רק חלק מהדירות יפנו לים. לפיכך, מגרש המתנגדים אינו שונה ממגרשים אחרים. כמו כן, הבינוי הסופי ייקבע בתכנית עיצוב אדריכלית ובמסגרתה סביר כי ימצו את אפשרויות התכנון למיצוי מקסימאלי של נוף לים, גם מהבינוי העורפי.	לדחות את הסעיף בהתנגדות
6.6.	מבוקש תיקון מקדם קירבה לדרכים: במגרש 3101 יש לקבוע מקדם סמיכות לדרך מרכזית 1.03 במקום 1.05.	מגרש 3101 נמצא בקו ראשון לים, בשורת המגרשים המרוחקים מהדרכים הראשיות (אבן גבירול, שדרה 3 ממזרח לאבן גבירול, לוי אשכול, איינשטיין) ולפיכך ניתן	לדחות את הסעיף בהתנגדות

מס"ד	תמצית הטענה	מענה לטענה	המלצה
		למגרשים אלה מקדם סביר של 1.05 לעומת מגרשים שיש להם חזית אחת לדרך ראשית שקיבלו מקדם 1.02.	
6.7	מבוקש תיקון מקדם קירבה לשצ"פ: מקדם קרבה לשצ"פ צריך להיות 1.01 ולא 1.02.	רק חלק מהמגרשים גובלים בשצ"פ משמעותי – שטח ירוק משני צידי המגרש ולפיכך המקדם הראוי 1.02. לשאר המגרשים לא ניתן מקדם שצ"פ.	לדחות את הסעיף בהתנגדות
6.8	מבוקש תיקון הפער במקדמים בין בינוי מרקמי למגדלי: הפער בשווי של 10% בין בינוי מרקמי למגדל אינו סביר. קיימת כפילות של מקדם זה עם מקדם קרבה לים שאף הוא מגלם נוף לים. יש לקבוע פער של 5% בלבד.	בנייה מגדלית מעלה בצורה משמעותית את היוקרה ומחירי הדירות ביחס לבניה המרקמית הנמוכה. יש לזכור שהנוף במגדלים איננו רק לכיוון הים אלא לכל הכיוונים זאת לעומת נוף מוגבל יחסית שצפוי מהדירות בבנייה המרקמית.	לדחות את הסעיף בהתנגדות
6.9	מבוקש ביטול מקדם מסחר במצב היוצא: יש לבטל מקדמי שווי למסחר במצב היוצא אשר נותנים מקדם גבוה יותר לשטחי תעסוקה ומסחר הגובלים בדרך הים. שווי המסחר זהה בכל המיקומים בתכנית.	לשטח מסחרי במגרשים הגובלים בדרך הים ניתן מקדם גבוה לאור היתרון הצפוי בהפעלת שטח מסחרי בקו ראשון לים ולפארק. זאת לעומת שטחי מסחר המצויים באזורים מעט יותר עורפיים.	לדחות את הסעיף בהתנגדות
6.10	שינוי ועדכון מקדם מי תהום: בתכנית ניתנו מקדמי הפחתה משמעותיים למגרשים שצפויה בהם חדירה למי תהום. נראה כי החישוב של מספר קומות החניה הדרושות במגרשים אלו הוא שגוי, ולכן מס' הקומות שיושפעו ממי תהום הינו קטן יותר משמעותית ועל כן יש לתקן המקדם. כמו כן, יש לתקן את הקביעה כי עלויות הבניה הכרוכות בטיפול במי תהום נגזרות משווי המגרש.	מקדמי מי התהום התבססו על בחינה אדריכלית פרטנית של זכויות הבניה והשימושים שניתנו בהוראות התכנית בכל מגרש. בהתאם לכך התבצעה הערכה של מספר קומות המרתף הדרושות עבור מקומות חניה. בנוסף, נבחן גובה מפלס הפיתוח העתידי במגרש (לאחר מילוי קרקע בהתאם להנחיות התכנית) והעומק אליו יגיעו מרתפים ביחס למפלס מי התהום. הבדיקה האדריכלית במגרש זה העלתה כי <u>על מנת לבנות את מס' החניות המקסימלי המותר (203 מקומות חניה לפי תקן 1:1) נדרשות 3 קומות מרתף, בעוד ניתן לבנות במגרש 4 קומות מרתף ללא כניסה למי תהום.</u> האפשרות לבנות 5 קומות מרתף הכתובה בתקנון היא גורפת לכל המגרשים ומאפשרת בניה של יותר קומות מרתף. שמאי התכנית מצא כי ראוי לתת מקדם הפחתה לשווי המגרש בהתאם לטבלה המופיעה בעקרונות השומה. המקדם שניתן מגלם בין השאר את עלויות הבניה העודפות במגרשים בהם יש צורך בטיפול במי תהום.	לדחות את הסעיף בהתנגדות
6.11	תיקון שווי לדיוור מוגן: מקדם דיוור מוגן צריך להיות 0.7 ולא 0.4.	לאור ניתוח מכרזי שיווק לדיוור מוגן שערך שמאי התכנית, הובא בחשבון בטבלת האיזון מקדם התאמה משטח עיקרי למגורים לשטח ברוטו עילי לדיוור מוגן של 0.4 ונמצא כמקדם ראוי.	לדחות את הסעיף בהתנגדות
6.12	תיקון עלות הקמת מבנה ציבורי: עלות הקמת מבנה ציבורי צריכה להיות 6,500 ש"ח למ"ר בגמר מלא, זאת במקום ההערכה בטבלת האיזון של 9,500 ש"ח למ"ר.	שמאי המתנגדים לא הביא בחשבון עלויות נלוות של 25% ולא הביא בחשבון מע"מ בשיעור 17% שלא ניתן לקיזוז בעת הקמת מבנה ציבורי כמטלת יזם. לפיכך, בתוספת עלויות עקיפות ומע"מ מתקבל אומדן של 9,500 ש"ח למ"ר עילי.	לדחות את הסעיף בהתנגדות
7.	יעל דורי אד' נוף/אורטל סנקר עו"ד בשם אדם טבע ודין		

מס'ד	תמצית הטענה	מענה לטענה	המלצה
	<p>ההתנגדות מוגשת לתכנית זו ולתכנית מרכז רובע שדה דב תא/מק/4444/1.</p> <p>ההתנגדות עוסקת במרכזי האנרגיה המותרים בתכנית, ומאפשרים הפקת אנרגיה מגז טבעי.</p>		<p>לקבל חלקית את ההתנגדות לפי הפירוט בסעיפים:</p>
7.1	<p>התכניות סותרות את הוראות התכנית המתארית תא/מק/4444:</p> <p>סעיף 6.7 (ו) בהוראות התכנית המתארית מתייחס לתכנון מתקנים הנדסיים במסגרת התכניות המפורטות, ומציין כי הצורך להקצאת מגרשים למתקנים הנדסיים מקומיים עבור תשתיות מקומיות ובכללם ייצור אנרגיה, ייבחן בתכניות המפורטות, וזאת בכפוף לבדיקות סביבתיות שיערכו ולאישור המשרד להגנ"ס ככל שהבדיקות יעידו על פוטנציאל להשפעות סביבתיות מטרדיות.</p> <p>בדיקות סביבתיות לא נערכו עבור התכניות המפורטות, ולא התקבל אישור המשרד להגנת הסביבה לאפשרות להקמת מתקני אנרגיה מבוססי גז טבעי.</p> <p>כמו כן, הוראות התכניות המופקדות דוחות את ביצוע הבדיקות הסביבתיות לשלב היתר הבניה, בניגוד להוראתה המפורשת של התכנית המתארית, וכפי שניתן להבניה מפרוטוקול החלטות הועדה המחוזית בדיון בהתנגדויות בתכנית המתארית.</p>	<p>בהתאם לחזון לקיימות של התכנית המתארית תא/מק/4444, סעיף 6.11 בהוראות התכנית המתארית דורש שהתכניות המפורטות יערכו בין היתר ניתוח של היבטי התייעלות אנרגטית, ייצור אנרגיה מקומי, אמצעים לניהול הביקוש ולאגירת אנרגיה-דבר שנעשה ומפורט בנספח האנרגיה של התכנית המפורטת.</p> <p>בניגוד לטענתה המרכזית של המתנגדת, התכנית אינה מכוונת להקמת מרכזי אנרגיה המופעלים בטכנולוגיה מסוימת, אלא מאפשרת גמישות לבחירה בהמשך בשיטות שונות, מתוך תפיסה כי תכנית כה נרחבת לאזור שמפותח מחדש וצפויה להתממש במשך שנים רבות קדימה, ראוי כי תשמור על גמישות לפתרונות שונים וחדשניים שלא בהכרח ניתן לצפותם כיום. צפוי כי החדשנות הטכנולוגית בתחום זה תמשיך ותפתח בקצב מואץ ותמצא פתרונות הן לצריכה ההולכת וגוברת, והן לאתגרים הסביבתיים המקומיים והגלובליים הכרוכים בנושא האנרגיה.</p> <p>יצוין כי לפי הגדרת מרכז אנרגיה בתכנית, המרכיבים הכלולים בו הינם ייצור, אגירה וניהול/חלוקה. בהתאם להנחיות הרלוונטיות בהוראות התכנית בסעיף 6.9 נדרש לקבוע את מרכיבי של מרכז האנרגיה בתכנון המפורט שיערך לו. לא כל מרכז אנרגיה חייב שיכלול ייצור אנרגיה, וגם מרכז שכולל ייצור אנרגיה יכול שיכלול רק ייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים.</p> <p>בחינה והערכה כללית של השפעות מתקני אנרגיה בשדה דב נערכה, אולם לא נכון לבצע חיזוי פרטני בתכניות שדה דב מרכז וצפון כאשר סוג מרכזי האנרגיה טרם נקבע סופית וסוג המיכון לא נבחר.</p> <p>מתקיימת גם שונות טכנולוגית התלויה במשתנים כלכליים אשר מחד אינם ידועים בהווה ומאידך לא נכון לקבוע אותם כבר עכשיו ולמנוע הצעות מיזמים עתידיים.</p> <p>בדיקות סביבתיות פרטניות נכון מבחינה מקצועית לקיים לאחר קביעת המיקום הסופי של מרכזי האנרגיה בהתאם להוראות התכניות המפורטות, ובעיתוי סמוך למועד הקמתם, באופן שיאפשר לערוך בחינה עדכנית התואמת את הטכנולוגיות הרלבנטיות לאותה עת, כפי שהוצע בהוראות התכנית בסעיף 6.9 (ד)5.</p> <p>הוראת סעיף 6.7 (ו) לתכנית המתאר, קובעת כך:</p>	<p>לקבל חלקית את הסעיף בהתנגדות</p>

מס'ד	תמצית הטענה	מענה לטענה	המלצה
		<p>"בתכניות מפורטות ייבדק הצורך להקצאת מגרשים למתקנים הנדסיים מקומיים לתשתיות מקומיות כגון אשפה, ניהול נגר, אנרגיה וייצור אנרגיה בכפוף לבדיקות סביבתיות שייערכו ובאישור המשרד להגנת הסביבה ככל ובדיקה מקדמית תראה כי ישנו פוטנציאל להשפעות סביבתיות מטרדיות".</p> <p>הצורך להקצות מגרשים למתקנים הנדסיים של מרכזי אנרגיה בוודאי קיים ועולה מסקר האנרגיה שצורף למסמכי התכניות המופקדות, וללא הקצאה שכזו או קביעה באילו מהמגרשים ניתן יהיה להקים מרכזי אנרגיה, הרי שלא ניתן יהיה להקים בתכנון עתידי ולאחר הקמת השכונה.</p> <p>משום כך, הבדיקה המקדמית מצאה שכעת אין פוטנציאל להשפעות סביבתיות מטרדיות, ומשכך אין צורך באישור המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>בסעיף 6.9 בהוראות התכניות המופקדות מפורטות גם הבדיקות הסביבתיות שיידרשו, ולמען הסר ספק שהסיכונים הסביבתיים ימנעו וכל הבדיקות המקדימות לבניית המרכז ייבחנו באופן מקיף ובהתאם לתקינה הרלוונטית לאותה עת- מומלץ להוסיף על הוראות התכנית בסעיף 6.15 תנאי להגשת היתר בניה למרכז אנרגיה- אישור המשרד להגנת הסביבה. כמו כן, מומלץ להוסיף הוראה לפיה עבור היתר בניה למרכזים שכוללים יצור אנרגיה ממקורות שאינם מתחדשים, יידרש פרסום לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה כך שתיתן הזדמנות להתנגד להקמת המרכז. ובנוסף, מומלץ לתקן את סעיף 6.9 (ד)(2) לפיו מהנדס העיר רשאי לקבוע מיקום שונה למרכז האנרגיה מזה המפורט בנספח התשתיות, כך שמיקומו הסופי של מרכז האנרגיה ייקבע במסגרת תכנית התשתיות והפיתוח ובסמכות הוועדה המקומית.</p>	
<p>לקבל חלקית את הסעיף בהתנגדות</p>	<p>בהמשך למפורט לעיל, יצוין כי הקמת תשתיות הולכה וכן התרת מרכזי אנרגיה מתחמיים שאפשרות יצור האנרגיה בהם והטכנולוגיה הנבחרת לכך נותרת גמישה בהוראות התכנית, בנוסף לחיוב היצור ממקורות מתחדשים ברמה המגרשית, הינו מחוייב המציאות וצופה פני עתיד, על מנת לשריין שטחים ושימושים עבור הקמת הרובע לשנים רבות קדימה בהתאם לרגולציה שתקדם ולפיתוחים הטכנולוגיים שיאפשר העתיד.</p> <p>לעניין המטרדים האפשריים, הרי שסיכונים אלו נמדדים בתקנים, אשר לוקחים בסך שיקוליהם גם סיכונים לבריאות הציבור. כל עוד המתקנים עומדים בתקני הסביבה וברגולציית</p>	<p>פוטנציאל להשפעות סביבתיות מטרדיות:</p> <p>אישור התכניות המפורטות במתכונתן הנוכחית אשר מאפשרת הקמת מתקני אנרגיה מבוססי גז טבעי, טומן בחובו פוטנציאל ברור של השפעות סביבתיות מטרדיות.</p> <p>ההשפעה המצרפית של 16 המתקנים להפקת אנרגיה שהתכניות מתירות מהווה איום:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לפגיעה בבריאות הציבור ע"י פליטות מזהמות וגזי חממה. 2. לפגיעה בקידום משק ארגיה בר קיימא. 3. מצריך בניה של תשתיות מסוכנות בסמוך לבתי תושבים. 4. תקדים מסוכן לתכניות נוספות בהן מקודם 	<p>7.2</p>

מס'ד	תמצית הטענה	מענה לטענה	המלצה
	<p>אופן יצור אנרגיה זה.</p> <p>5. סכנת דליפת חומרים מסוכנים.</p> <p>6. קרינה.</p> <p>7. סכנת דליפת גז.</p> <p>8. גם היתכנות שימוש בתשתית לצורך הפקת אנרגיה ממימן הינה מסוכנת ובישראל אין עדיין רגולציה סביבתית ובריאותית בנוגע אליו.</p> <p>להתנגדות צורפה חו"ד מומחה של ראש תחום איכות אוויר ואנרגיה בעמותת אט"ד, אשר מפרטת בין היתר את פליטת המזהמים הצפויה ואת ההשפעות הבריאותיות שלה.</p>	<p>הבטיחות – הסיכונים לבטיחות ובריאות הציבור קטנים וקבילים. יצוין כי אי שריון השטחים והשימושים בתכנית סטטוטורית ימנע אפשרות להתייעלות ולשמירה על הסביבה עם עדכון הרגולציה והטכנולוגיות, אשר ממשיכים כל העת.</p> <p>כאמור, למען הסר ספק שעיריית תל אביב מחויבת למניעת מטרדים סביבתיים עבור בריאות ואיכות חייהם של התושבים והמבקרים העתידיים ברובע, בנוסף לאישור הרשות העירונית לאיכות הסביבה שממילא מתואמת עם המשרד להגנת הסביבה, יתוקנו הוראות התכנית כך שיידרש גם אישור המשרד להג"ס לכתנאי להגשת היתר בניה למרכז אנרגיה.</p>	
7.3	<p>התנגדות המשרד להגנת הסביבה להקמת מתקני גז בסביבה אורבנית צפופה:</p> <p>המתנגדת מביאה את מסקנות עמדתו הכתובה של המשרד להג"ס מיולי 2019 אשר ממליצה להימנע מהקמת מתקני קוגנרציה וטריגנרציה בשכונות מגורים, וכן לבצע בחינה פרטנית של כל תכנית המציעה שימוש כזה כדי לגבש את האמצעים הנדרשים למניעת פגיעה באיכות האוויר ובאוכלוסיה.</p> <p>המתנגדת מציינת כי נציגי המשרד להג"ס התנגדו לנושא זה בתכנית בעת הצגתו בפני הולחו"ף.</p>	<p>לנושא אישור המשרד להג"ס, ראה מענה לסעיף קודם.</p>	<p>לקבל חלקית את הסעיף בהתנגדות</p>
7.4	<p>הכללת האפשרות להקים מתקני גז בתכניות סותרות את עמדת משרד האנרגיה:</p> <p>המתנגדת מפרטת תוכנם של מספר מסמכים שפרסם משרד האנרגיה החל משנת 2019 וכוללים המלצות על בדיקות מפורטות בשלב התכנון, וכן סקירות על עבודות בעולם בנושא חלופות לקוגנרציה בשכונות מגורים והנחיות בדבר מנגנוני בקרה ומניעת זיהום אוויר בשימוש במתקנים כאלו.</p> <p>ממסמכים אלו וממידע עדכני שקיבלה המתנגדת בחודש מרץ 2024 עולה כי משרד האנרגיה נוטה לשלול הקמת מתקני אנרגיה מבוססי גז בסביבה עירונית.</p>	<p>ליועצי הסביבה של התכנית לא מוכרת עמדה זו של משרד האנרגיה, אלא להפך. המידע המובא במסמכי משרד האנרגיה לא מראה שלילה של מתקני קוגנרציה, והמוצג בהם מוכר ונלקח בחשבון.</p> <p>התכנית כוללת הוראות לביצוע תכנון מפורט של המתקנים כתנאי להיתר בניה. לא ניתן לקיים חיזוי מפורט להשפעות מתקן אנרגיה בשלב התכנית, מכיוון שהמתקן המסוים ומאפייניו ומיקום מדויק של המבנים סביבו עדיין לא ידועים וייתכנו בהם שינויים.</p> <p>יצוין כי, יועץ הסביבה של התכנית שוחח עם נציג משרד האנרגיה העוסק בכך, בשיחת טלפון בתאריך ה-2/7/24, אשר לא הכיר את שינוי העמדה המתואר בהתנגדות.</p>	<p>לדחות את הסעיף בהתנגדות</p>
7.5	<p>התכניות אינן מפורטות כנדרש בחוק ובפסיקה:</p> <p>התכניות אינן מפורטות בפועל והופקדו ללא מידע מספק, שהחסרתו מונעת מהציבור לממש זכותו להתנגד לתכנית.</p> <p>התכניות דוחות את הסדרתם ותכונם של פרטים קריטיים לשלב המאוחר מדי של היתרי הבניה.</p>	<p>התכניות הינן תכניות מפורטות גם באשר למתקני האנרגיה. התכניות קובעות מנגנון של אישור מרכזי האנרגיה ותכנונם ע"י הרשות לאיכות הסביבה של העיריה וכן ע"י רשות הכבאות. הדבר יאפשר כאמור תכנון ובחינת המרכזים בסמוך להקמת המתקנים, באופן שיאפשר את הבדיקה המקצועית הטובה והמעודכנת ביותר.</p> <p>כאמור בסעיפים קודמים, יודגש כי פירוט</p>	<p>לקבל חלקית את הסעיף בהתנגדות</p>

מס'ד	תמצית הטענה	מענה לטענה	המלצה
	<p>המתנגדת מתארת מס' פסקי דין שהתקבלו בהם ביהמ"ש קיבל את עמדת המתנגדים לתכנית בעלת סיכונים סביבתיים מוכחים שלא קיבלו מענה מפורט בזמן התכנון. במקרים אלו נטען שלא רק הציבור היה חסר את המידע לעת הפקדת התכנית אלא גם מקבלי החלטות עצמם.</p> <p>התכניות צריכות היו לפרט בדיוק את סוג מרכזי האנרגיה, מיקומם המדויק, גודלם, הספקם, פליטות הזיהום, הסיכון הצפוי ועוד.</p> <p>בתכניות לא פורטו מיקומם וכמותם המדויקת של מתקני האנרגיה- המתנגדת מצביעה על כך שמיקום המתקנים מופיע בנספח האנרגיה של התכנית שהינו מסמך מנחה, אך הוראות התכנית קובעות כי בסמכות מה"ע לקבוע מיקום אחר למתקנים, וכי המיקומים הסופיים יקבעו בתכנית תשתיות ופיתוח, שאינה חשופה לציבור ובשל כך הציבור אינו יכול להתנגד למיקומים שיקבעו. גם מספר המתקנים אינו קבוע מכיוון שכמות וגודל מתחמי האנרגיה (שבכל אחד מהם יוקם מתקן אנרגיה) יכול להשתנות. הבדיקות שנדחו לשלב היתר הבניה מוגדרות בתכניות עבור כל מתקן בנפרד ולא בודקות את השפעתם המצרפית של המתקנים ובנוסף לתחנת הכוח רדינג הסמוכה.</p> <p>בתכניות לא פורטו ההשפעה הבריאותית והמצרפית של מתקני האנרגיה ותחנת הכוח רדינג- בנספח הסביבתי של התכנית כלולה בדיקת השפעת תחנת הכוח והכבישים בתכנית על זיהום האוויר, אך ללא התייחסות לפליטות ממתקני האנרגיה. בנוסף, בהנחיות לבדיקה סביבתית של מתקני האנרגיה חסרה התייחסות להשפעה המצרפית של תחנת הכוח רדינג.</p> <p>בתכניות לא פורטו ההוראות והמגבלות עבור מתקני אנרגיה זמניים שהתכנית מתירה.</p> <p>בתכניות לא פורטו הנחיות לגבי סקר האנרגיה שנדרש בהוראות התכנית בסעיף 6.13 עיצוב פיתוח ובינוי, ולא נזכרים בו המשרד להגני"ס, או היחידה הסביבתית בעירייה.</p>	<p>נוסף בנושא זה עבור תכניות שימושו במשך שנים רבות אינו אפשרי בשל הרצון לאפשר טכנולוגיות שאינן קיימות היום, ובעיקרה מטרת התכנית היא לשריין את השטחים ואת השימושים המותרים ביעודי הקרקע, כפי שהורתה התכנית המתארית.</p> <p>באשר לגמישות בשינוי מיקומי מרכזי האנרגיה שנקבעו בנספח האנרגיה בתכנית, בסמכות מה"ע- מומלץ כאמור לקבל את הטענה כי הליך זה אינו חשוף לציבור, ולתקן סעיף 6.9 (ד) בהוראות התכניות כך שיחליף בנושא זה את סמכות מה"ע בסמכות הועדה המקומית.</p> <p>ועוד יובהר כי לא המצב הקיים ולא התכנית המפורטת כוללים מקור זיהום אשר מחייב בחינה סביבתית כעת, להיפך, התכנית מחייבת כי כל מרכז אנרגיה או כל שימוש עתידי שקיים חשש לגביו שייצור זיהום יחייב בדיקות סביבתיות מתאימות ויאושר רק בכפוף לאישור רשות איכות הסביבה ומשרד להגנת הסביבה.</p> <p>אין הדבר דומה כלל לזיהום שידוע וקיים, לפי הדוגמאות שפירטה המתנגדת בהתנגדותה.</p> <p>מומלץ לקבל את הטענה לנושא מרכזי אנרגיה זמניים ולתקן את הוראות התכנית בסעיף 6.9 (ד), כך שתוסר האפשרות להקמת מרכזי אנרגיה זמניים.</p> <p>בנוגע לתחנת הכוח רדינג הרי כי שינוי 3 לתמ"א 3/א/10 קובע כי התחנה תפסיק לפעול החל משנת 2032, תאריך שבו אכלוס הרובע יהיה עדיין בתחילתו כך שאין צורך אמיתי להתייחס אל ההשפעה המצרפית של התחנה ומרכזי האנרגיה.</p> <p>סקר האנרגיה הנדרש בסעיף 6.13 מתייחס לאנרגיות מתחדשות, ניהול אנרגיה והתייעלות אנרגטית ומטרתו בחינה ספציפית ליצירת מאזן למגרש בודד, של כמות האנרגיה הנצרכת הצפויה ביחס לכמות האנרגיה המיוצרת, במסגרת מדיניות עירונית לבניה בת קיימא הרלוונטית עבור שלב תכנית העיצוב לכל תכנית בעיר. תכולתו של סקר אנרגיה כאמור מופיעה במדיניות העירונית לבניה בת קיימא שאושרה בוועדה המקומית.</p>	
<p>לדחות את הסעיף בהתנגדות</p>	<p>לנושא שטחי הבניה :</p> <p>בהתאם לסעיף 62א (ד) (1) בחוק התכנון והבניה, בסמכות ועדה מקומית לכלול בתכנית שחלה עליה תכנית מתאר כוללת עניינים המפורטים בסעיף (א) בחוק.</p> <p>ביעודים בהם התכנית המופקדת מתירה מרכזי אנרגיה, שטחי הבניה הותרו בהתאם</p>	<p>ליקויים נוספים בהוראות התכנית:</p> <p>סתירה בין התכניות המופקדות לתכנית המתארית בנושא שטח מרכזי האנרגיה- בטבלה 5 בהוראות התכניות המפורטות 2,000 מ"ר לעומת 700 מ"ר בטבלה 5 בהוראות התכנית המתארית.</p> <p>-שימושים בהם ניתן להקים מרכזי אנרגיה</p>	<p>7.6.</p>

מס'ד	תמצית הטענה	מענה לטענה	המלצה
	<p>בתכניות הם שימושים שאינם כוללים מגורים, אך אלו עדיין שימושים הכוללים שימוש של ציבור רגיש (כגון ילדים, קשישים ואנשים הנדרשים לטיפול) - דיוור מיוחד, תעסוקה, מלונאות, פארק וכיכר עירונית.</p> <p>בשימוש כיכר עירונית באופן מיוחד מדובר בדו-שימוש שמסכן את הציבור הרחב. בשימוש זה בלבד מופיעות מגבלות על הפיתוח שמעל מרכז האנרגיה - מעיד כי קיים חשש לבריאות הציבור לשהייה ממושכת מעל מתקן אנרגיה.</p>	<p>לסעיף 62א (א) 18 לחוק התכנון והבניה המאפשר לוועדה המקומית להוסיף שטחי בניה למתקני תשתית מקומיים, וזאת לאור בדיקות והערכות שנעשו עבור התכניות המפורטות שמסקנתן היא כי נדרש לשריין שטחים אלו עבור מתן מענה למרכיבים השונים שיכול ויכללו במרכז אנרגיה.</p> <p>- לנושא יעודי הקרקע: ניתנו מספר אפשרויות על מנת להותיר גמישות, אשר לא כוללות מגורים ומוסדות חינוך. ביעוד כיכר עירונית- יצוין כי כבר התכנית המתארית ראתה במגרשים אלו אפשרות ראויה להקמת מתקני אנרגיה והתירה בהם שימוש זה.</p>	
<p>לדחות את הסעיף בהתנגדות</p>	<p>אישור מתקני אנרגיה על בסיס גז טבעי על חשבון אנרגיות מתחדשות פוגע בהתייבויות הבינלאומיות של מדינת ישראל להסכם פריז ומהווה תקדים מסוכן לתכניות אחרות:</p> <p>קיבוע של שימוש בדלקים פוסיליים עלול לדרדר את ישראל ולמנוע חתירה משמעותית ליעדי המדינה להגברת השימוש באנרגיות מתחדשות.</p> <p>התרת מרכזי האנרגיה בתכניות אלו אינה באה על חשבון הפקת אנרגיה ממקורות מתחדשים, מה גם שבמרכזי האנרגיה כאמור ניתן שיהיה יצור אנרגיה שגם הוא ממקורות מתחדשים, בנוסף להיקף המחויב בתכנית.</p> <p>קביעת יעילותה וערכיה הסביבתיים של טכנולוגיה ליצור אנרגיה צריך שתיקח בחשבון גם היבטים של נצילות בסיסית, של דו- שימוש, של החלפת אנרגיות מזהמות יותר, ושל פינוי שטחים על הגגות עבור מערכות של אנרגיות מתחדשות.</p>	<p>7.7</p>	
<p>לדחות את הסעיף בהתנגדות</p>	<p>פגם בפרסום ההפקדה לפי חוק:</p> <p>לפי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה, הודעה על הפקדת תכנית תפורסם על גבי שלט בולט בתחום התכנית. בתקנות (פרסום הודעה על הפקדת תכנית על גבי שלט לפי סעיף 89א לחוק) קבועות ההנחיות ביחס לאופן הצבת השלט בסעיף 4.</p> <p>בבדיקה שערכה המתנגדת עלה כי לא נמצא שלט במיקום הבולט ביותר בתחום התכנית- בגבולה המערבי לאורך טיילת הים, ולכן שלחה בקשה לפי חופש המידע לעת"א בה ביקשה לקבל לידה את המסמך בו קובע יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובניה באילו מיקומים יש להציב את השלט, ואת הדיווח על הפרסום בפועל. לא התקבל מענה, וכן הפקדת התכנית לא פורסמה בעיתונות כחוק.</p> <p>-התכניות פורסמו כחוק, וכללו גם הודעות על גבי שלטים במיקומים בולטים בתחומן, ובין היתר במיקום שציינה המתנגדת- בגבול המערבי לאורך טיילת הים. תיעוד למיקומים ולשלטים שניתלו בהם, קיים במשרדי הוועדה המקומית בהתאם לחוק, כמו גם תיעוד לפרסום שנערך בעיתונים, כל אלו ע"י רמ"י שהינה מגישת התכניות.</p> <p>בסעיף 4 לתקנות המתאר את אופן הצבת השלט, סעיף קטן (3) הוא זה שמתאים לתכניות דגן-תכנית החלה על שכונה או מתחם בישוב עירוני (ולא סעיף (6) כפי שטענה המתנגדת). לפי סעיף זה נדרש לתלות השילוט בחזית מבנה ציבור או מבנה מסחרי- אלו כלולים במיקומים שבהם נתלו שלטים, אך מגישת התכנית אף הרחיבה ותלתה שילוט במיקומים נוספים כאמור, בתיאום עם הרשות המקומית.</p>	<p>7.8</p>	

מס"ד	תמצית הטענה	מענה לטענה	המלצה
		לנושא מענה לבקשה לפי חופש המידע, הרי שזו התקבלה ונענתה ע"י הרשות המקומית בתאריך 2.5.24 באמצעות דואר אלקטרוני.	
8.	רמ"י ע"י גילי טסלר		
	ההתנגדות היא התנגדות עצמית של מגישת התכנית. ההתנגדות היא לנושא מרכזי האנרגיה בתכנית. ההתנגדות זהה הוגשה גם לתכנית צפון הרובע תא/2/4444.		לקבל את ההתנגדות
8.1.	מוצע כי היתרי בניה שיכללו מרכזי אנרגיה יפורסמו לעיון הציבור בדרך שבה מפורסמת הקלה: וזאת בהמשך לכך שהתכנית כוללת בתחומה אפשרות להקמת מרכזי אנרגיה ביעודים שונים ובמיקומים מומלצים בהתאם לחישובים שנערכו במסגרת התכנית. בשל השינויים והחידושים החלים במהלך הזמן בתחום זה יוגשו במסגרת היתרי הבניה חישובים נוספים להראות עמידה בפועל בממצאי הבדיקות העקרוניות שנעשו בשלב התכנית, בהתאם לתכנון המפורט והעדכני לעת היתר הבניה.	בשל היקף התכנית והיותה חלק מהקמת רובע חדש בעיר, אשר יממש חדשנות ומענה לאתגרי התקופה, בין היתר בנושא התנהלות אנרגטית אחראית, ומכיוון שהתכנית צפויה להתממש על פני תקופה ארוכה לשנים קדימה, מומלץ לאפשר לציבור להתוודע לתכנון הספציפי שיוצג בהיתרי הבניה, ויתאים לטכנולוגיות שיהיו ידועות לעת המימוש. בהתאם לכך, מומלץ להוסיף להוראות התכנית בסעיף 6.15 (ה)- תנאים להגשת היתר בניה למרכז אנרגיה- תנאי לפיו יידרש פרסום לפי סעיף 149 לחוק, להיתר בניה אשר יכיל מרכז אנרגיה הכולל יצור אנרגיה ע"י מקורות שאינם מתחדשים.	לקבל את הסעיף בהתנגדות
9.	מהנדס העיר ת"א-יפו		
	ההתנגדות כוללת סעיפים שהוגשו לשתי התכניות מרכז הרובע 4444/1 וצפון הרובע 4444/2 (בשינוי של מספרי המגרשים ו/או מספרי הסעיפים בהוראות, בהתאמה לכל תכנית), וכן סעיפים שהוגשו רק לתכנית זו.		לקבל את ההתנגדות ובהתאם לתיקונים המפורטים:
סעיפים בהתנגדות הנוגעים למסמכי תכנית מרכז רובע שדה דב ולמסמכי צפון רובע שדה דב:			
9.1.	ס' 1.9 הגדרות: יש להחליף "שירותים ציבוריים" ב"שימושים ציבוריים"	הסעיף תוקן טרם ההפקדה, לכן הוחלט למשוך הסעיף בהתנגדות	למשוך את הסעיף בהתנגדות
9.2.	טבלה 5: הגדלת היקף השטחים לשימושי מבנים ומוסדות ציבור במגרשי הדב"י העירוני- מגרשים 3400-3403, לפי הפירוט: מגרש 3400 – 750 מ"ר עיקרי במקום 245 מ"ר עיקרי ו-105 מ"ר שרות מגרש 3401 – 1,500 מ"ר עיקרי במקום 245 מ"ר עיקרי ו-105 מ"ר שרות מגרש 3402 – 750 מ"ר עיקרי במקום 245 מ"ר עיקרי ו-105 מ"ר שרות מגרש 3403 – 750 מ"ר עיקרי במקום 245 מ"ר	התיקון נדרש על מנת לאפשר מענה גמיש לצורכי ציבור ברובע, ומותר בהתאם לסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62א(א)(18) לחוק הת"ב.	לקבל את הסעיף בהתנגדות

מס"ד	תמצית הטענה	מענה לטענה	המלצה
	עיקרי ו-105 מ"ר שרות שטחים אלו יקבעו כשטחים עיקריים, לא יקבעו שטחי שירות וניתן יהיה להמיר שטח עיקרי לשירות כאמור בהערה 21 לטבלה. בתכנית המופקדת היקף השטחים נקבע על פי פרוגרמת צרכי ציבור ספציפית, הנכונה לעת הפקדת התכנית. תיקון זה מתבקש על מנת לאפשר גמישות עתידית לשילוב שירותים ומוסדות ציבור נוספים במגרשי הדב"י העירוני בהתאם לצרכים עתידיים, ככל שיעלו. יובהר כי אין חובה לממש את מלוא שטחים אלו וכי שטחים אלו אינם באים על חשבון השטחים המיועדים למגורים (הדב"י).		
9.3	טבלה 5 : הוספת זכויות בניה לשטחי שירות בתת הקרקע במגרשים למבנים ומוסדות ציבור לצורך השימושים הציבוריים בלבד, עד להיקף של 400%.	התיקון בהתאם להוראות התכנית המתארית תא/4444 (בהערה יב לטבלה 5) המאפשרות שטחי שרות מתחת לקרקע בהיקף של 5 קומות ובתכסית 80%. התיקון נדרש על מנת לאפשר מענה גמיש לצורכי ציבור ברובע.	לקבל את הסעיף בהתנגדות
9.4	טבלה 5 הערות : הוספת הערה לטבלה בתאי שטח הכוללים שימוש למלונאות המאפשרת גמישות במספר חדרי המלון ללא שינוי בשטחי הבניה המותרים.	התיקון יאפשר גמישות בהקמת המלונות, תוך התאמת מספר החדרים וגודלם לרמת המלון ולאופיו, אך מבלי להפחית בשטח הבנוי המיועד למלונאות.	לקבל את הסעיף בהתנגדות
9.5	טבלה 5 הערות : יש להפוך הערות המופיעות כיום ברמת הטבלה, אך מתייחסות לתאי שטח ספציפיים, להערות ממוספרות לתאי השטח אליהם הן מתייחסות.	התיקון ישפר את קריאות הטבלה ויאפשר דיוק בתיקי המידע.	לקבל את הסעיף בהתנגדות
9.6	טבלה 5 הערות : הוספת הערה ממוספרת בתאי שטח שבהם מדובר ביחידות מיוחדות : חדרי מלון, דיור מוגן, דיור בהישג יד.	התיקון ישפר את קריאות הטבלה ויאפשר דיוק בתיקי המידע.	לקבל את הסעיף בהתנגדות
9.7	טבלה 5 הערות : הוספת הערה בכל מגרש הכולל חניון תת"ק שמציינת כי הזכויות לחניון הן עבור כלל השימושים במגרש.	התיקון ישפר את בהירות המידע בטבלה.	לקבל את הסעיף בהתנגדות
9.8	טבלה 5 הערות : במגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור : יש לכתוב את כלל שטחי הבניה מעל הקרקע כשטח עיקרי ולהוסיף הערה למגרשים אלו כי השטח הוא שטח כולל לעיקרי ושרות.	התיקון נדרש על מנת לאפשר מענה גמיש לצורכי ציבור ברובע.	לקבל את הסעיף בהתנגדות
9.9	טבלה 5 הערות : במגרשים הכוללים שטחי ציבור מבונים ובמגרשי הדב"י העירוני יש להוסיף הערה המאפשרת להמיר שטח ציבורי בנוי לחצר בנויה ולהיפך.	התיקון נדרש על מנת לאפשר מענה גמיש לצורכי ציבור ברובע.	לקבל את הסעיף בהתנגדות
9.10	6.1 ס"ק ח. הוראות סביבתיות : הוספת דרישה להתייחסות במסגרת תכנית העיצוב להשפעה אפשרית של בינוי הסמוך לפארק החופי על הפארק בהיבטים בעלי השפעה אקולוגית.	התיקון יצמצם השפעה שלילית אפשרית של הבינוי הסמוך לפארק החופי על הפארק.	לקבל את הסעיף בהתנגדות
9.11	6.3 ס"ק 11 : הוספת אפשרות למצללות,	התיקון נדרש לתפקוד תקין ובטיחותי של	לקבל את

מס'ד	תמצית הטענה	מענה לטענה	המלצה
	סככות צל, או קירוי למניעת נפילת חפצים, עד גבולות המגרש, בהתאם לתקנות התכנון והבניה.	חצרות שטחי הציבור הבנויים במגרשים הסחירים.	הסעיף בהתנגדות
9.12	6.8 ס"ק ב. מים אפורים : ציון מספרי המגרשים בכל תכנית שיחוברו למערכת או להפנות לסעיף הרלוונטי בנספח ניהול מי הנגר שיציין את הפירוט הנדרש.	תכנית המתאר תא/4444 דרשה הצגת הפרדת מערכת מים אפורים בנספח הסניטרי של כל מגרש לפי הנחיות משרד הבריאות. למען הבהירות מוצע כי הוראה זו תתווסף להוראות התכנית. ההוראה לעיל מחייבת הכנה של מערכת מים אפורים, אך אינה מחייבת חיבור לתשתית מים אפורים עירונית. עיריית תל אביב – יפו החליטה על פיילוט למערכת מים אפורים בשדה דב. מומלץ כי הנחיות לפיילוט זה ישולבו בנספח הביוב. כמו כן, יש להבהיר הפניות בין התקנון לבין נספח הביוב.	לקבל את הסעיף בהתנגדות בשינויים המפורטים במענה
9.13	6.13 ס"ק ב. : הוספת סעיף : 'תאום הפרוגרמה לשטחי הציבור הבנויים'.	התיקון יאפשר לדייק את הפרוגרמה לשטחי הציבור בתכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח.	לקבל את הסעיף בהתנגדות
9.14	6.14 ס"ק יא. מחזור אצירת ופינוי אשפה : העברת סעיף 6.14 יא. 4 לסעיף 6.15 א. המרכז את התנאים להגשת בקשה להיתר בניה.	תיקון המשפר את קריאות ההוראות.	לקבל את הסעיף בהתנגדות
9.15	6.15 ס"ק א. תנאים להגשת בקשה להיתר : הוספת תנאי במגרשים 3204,3208 לעניין שטחי הציבור הבנויים : "אישור משרד הבריאות והצגת הסכמי תחזוקה והקמה".	התיקון נדרש לתפקוד תקין של שטחי הציבור הבנויים במגרשים הסחירים.	לקבל את הסעיף בהתנגדות
9.16	7.1 שלבי ביצוע : יש להוסיף סעיף שלביות לתכנית בנוגע למימוש מגרשי התעסוקה בד בבד עם מגרשי המגורים, להבטחת איכות החיים העירונית.	בנושא זה הוחלט כי ייחתם הסכם בין עת"א לרמ"י שיבטיח את שיווק מגרשי התעסוקה במקביל לשיווק מגרשי המגורים, ולכן הוחלט למשוך את הסעיף מההתנגדות.	למשוך את הסעיף בהתנגדות
9.17	נספח רקע 'דיור מכליל' : נדרש להוסיף נספח רקע לנושא דיור מכליל אשר מתאר בהירות את ההגדרה והכמויות הנדרשות ע"פ התכנית המתארית, וכן את החלוקה של כל אחד מסוגי הדיור המכליל הכלולים בכל שלוש התכניות.	התיקון ישפר את הבנת הכלים השונים לדיור מכליל ברובע ובתוכם כלים שאינם סטטוטוריים, יגדיל את שקיפות התכנית ויסייע במעקב אחר מימוש הדיור המכליל ע"י מחלקות הרישוי, המידע ומינהלת הדיור העירונית.	לקבל את הסעיף בהתנגדות
9.18	בהוראות ובכל מסמכי התכנית יש להחליף ראשי תיבות במילים המלאות לצורך נגישות הטקסט.	תיקון המשפר את קריאות ונגישות מסמכי התכנית.	לקבל את הסעיף בהתנגדות
סעיפים בהתנגדות הנוגעים למסמכי תכנית צפון רובע שדה דב בלבד :			
9.19	1.6 יחס בין תכניות : הכנסת יחס ביטול לתכנית תא/3388ב	תיקון טכני	לקבל את הסעיף בהתנגדות
9.20	הגדרות בתכנית : יש לתקן טעות סופר : במקום 'דיור מכליל' 'דיור מכליל'.	טעות סופר	לקבל את הסעיף בהתנגדות

מס'ד	תמצית הטענה	מענה לטענה	המלצה
9.21	4.1.2 בינוי ו/או פיתוח: יש להוסיף התייחסות לתמהיל יחידות הדיור: "יתמהיל יחידות הדיור בייעוד זה בכל מגרש יהיה: 25% יחידות דיור קטנות, 25% יחידות דיור בינוניות, 50% יחידות דיור גדולות. במסגרת תכנית העיצוב ניתן יהיה לסטות מתמהיל זה עד 5% בכל קטגוריה, בכפוף לחוות דעת היחידה לתכנון אסטרטגי."	סעיף שצוין בעיקרי התכנית, ונשמט מההוראות ליעוד הקרקע. בנוסף, תיקון המאפשר גמישות בתמהיל יאפשר גמישות תכנונית רבה יותר. עם זאת, על מנת לשמור על מגוון הדיור המכליל, מומלץ להוסיף תנאי לגמישות: "בלבד שלא יפחת מס' יחידות הדיור הקטנות".	לקבל את הסעיף בהתנגדות בכפוף לתוספת שבמענה
9.22	4.2.2 ס"ק א. בינוי ו/או פיתוח: "יתמהיל יחידות הדיור בייעוד זה בכל מגרש יהיה: 25% יחידות דיור קטנות, 25% יחידות דיור בינוניות, 50% יחידות דיור גדולות. במסגרת תכנית העיצוב ניתן יהיה לסטות מתמהיל זה עד 5% בכל קטגוריה, בכפוף לחוות דעת היחידה לתכנון אסטרטגי."	סעיף שצוין בעיקרי התכנית, ונשמט מההוראות ליעוד הקרקע. בנוסף, תיקון המאפשר גמישות בתמהיל יאפשר גמישות תכנונית רבה יותר. עם זאת, על מנת לשמור על מגוון הדיור המכליל, מומלץ להוסיף תנאי לגמישות: "בלבד שלא יפחת מס' יחידות הדיור הקטנות".	לקבל את הסעיף בהתנגדות בכפוף לתוספת שבמענה
9.23	6.10 ס"ק א. הוראות כלליות: הוספה: "ישמרו מרחקי הפרדה בין חדר שנאים ועמדות חשמול לבין אזורי שהייה ממושכת/שימושים רגישים".	תיקון נדרש סביבתית	לקבל את הסעיף בהתנגדות
9.24	סעיף 6.16 ח. תנאים לתעודת גמר: יש לתקן טעות סופר: במקום 'דיור מכיל' דיור מכליל'.	טעות סופר	לקבל את הסעיף בהתנגדות
9.25	סעיף 6.16 יט. תנאים לתעודת גמר למבנה ציבור: יש למחוק את הסעיף.	לא רלוונטי לשלב תעודת גמר	לקבל את הסעיף בהתנגדות

מענה להערות לשכת התכנון המחוזית עבור תכנית זו ותכנית מרכז הרובע 444/1

1	התכנית כפופה לתכנית המתארית תא/444, ובהתאם יש לפעול לפי סעיף 6.7(ו) בתכנית המתארית, קרי קביעת מתקני אגירת אנרגיה ויצור אנרגיה רק בכפוף לבדיקות סביבתיות	בהמשך למענה להתנגדויות בנושא זה (התנגדות 'אדם טבע ודין, התנגדות עצמית של רמ"י): ביחס לתכנית המתארית, שאין עוררין על כך שתכנית זו כפופה לה, יצוין כי סעיף 6.11 בהוראות התכנית המתארית דורש שהתכניות המפורטות יערכו בין היתר ניתוח של היבטי התייעלות אנרגטית, ייצור אנרגיה מקומי, אמצעים לניהול הביקוש ולאגירת אנרגיה- דבר שנעשה ומפורט בנספח האנרגיה של התכנית המפורטת. הצורך להקצות מגרשים למתקנים הנדסיים של מרכזי אנרגיה בוודאי קיים ועולה מסקר האנרגיה שכלול בנספחי האנרגיה של התכנית, וללא הקצאה שכזו או קביעה באילו מהמגרשים ניתן יהיה להקים מרכזי אנרגיה, הרי שלא ניתן יהיה להקים בתכנון עתידי ולאחר הקמת השכונה. התכניות המופקדות מאפשרות גמישות לבחירה בהמשך בשיטות שונות, מתוך תפיסה כי תכנית כה נרחבת לאזור שמפותח מחדש וצפויה להתממש במשך שנים רבות קדימה, ראוי כי תשמור על גמישות	לקבל את ההערה ולהוסיף על הוראות התכנית בסעיף 6.15 הוראה לפיה עבור היתר בניה למרכזים שכוללים יצור אנרגיה ממקורות שאינם מתחדשים, יידרש פרוסום לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה, כך שתיתן הזדמנות להתנגד
---	---	--	--

מס'ד	תמצית הטענה	מענה לטענה	המלצה
		<p>לפתרונות שונים וחדשניים שלא בהכרח ניתן לצפותם כיום. צפוי כי החדשנות הטכנולוגית בתחום זה תמשיך ותתפתח בקצב מואץ ותמצא פתרונות הן לצריכה ההולכת וגוברת, והן לאתגרים הסביבתיים המקומיים והגלובליים הכרוכים בנושא האנרגיה.</p> <p>בהתאם לכך, נערכה בחינה והערכה כללית של השפעות מתקני אנרגיה בשדה דב, אולם לא נכון לבצע חיזוי פרטני בתכניות מרכז וצפון הרובע, כאשר סוג מרכזי האנרגיה טרם נקבע סופית וסוג המיכון לא נבחר. בדיקות סביבתיות פרטניות נכון מבחינה מקצועית לקיים לאחר קביעת המיקום הסופי של מרכזי האנרגיה בהתאם להוראות התכניות המפורטות, ובעיתוי סמוך למועד הקמתם, באופן שיאפשר לערוך בחינה עדכנית התואמת את הטכנולוגיות הרלבנטיות לאותה עת, כפי שהוצע בהוראות התכנית בסעיף 6.9. יחד עם זאת, על מנת לוודא כי תוצאות בדיקות אלו יהיו חשופות לציבור, ויאפשרו לו להתנגד, מומלץ להוסיף הוראה לפיה עבור היתר בניה למרכזים שכוללים יצור אנרגיה ממקורות שאינם מתחדשים מומלץ להוסיף על הוראות התכנית כי לעת הגשת בקשה להיתר בניה למרכז אנרגיה יידרש פרסום לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה כך שתיתן הזדמנות להתנגד להקמת המרכז.</p>	להקמת המרכז.
2	בהתאם לסעיף 6.7(ו) בתכנית המתארית, נדרש אישור המשרד להגנת הסביבה עבור מתקני אגירת אנרגיה ויצור אנרגיה, ככל שבדיקה סביבתית מקדמית תראה כי ישנו פוטנציאל להשפעות סביבתיות מטרדיות.	<p>כאמור בסעיף הקודם, הבדיקה המקדמית מצאה שכעת אין פוטנציאל להשפעות סביבתיות מטרדיות, ומשכך אין צורך באישור המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>יחד עם זאת, למען הסר ספק שעיריית תל אביב מחויבת למניעת מטרדים סביבתיים עבור בריאות ואיכות חייהם של התושבים והמבקרים העתידיים ברובע, בנוסף לאישור הרשות העירונית לאיכות הסביבה שממילא מתואמת עם המשרד להגנת הסביבה, יתוקנו הוראות התכנית כך שיידרש גם אישור המשרד להגנת הסביבה להגשת היתר בניה למרכז אנרגיה.</p>	<p>לקבל את ההערה</p> <p>ולהוסיף להוראות התכנית בסעיף 6.15 תנאי להגשת היתר בניה למרכז אנרגיה-אישור המשרד להגנת הסביבה.</p>
3	יש לקבוע בצורה ברורה את מיקום מרכזי האנרגיה בתכנית וללא גמישות בסמכות מהנדס העיר	<p>בהמשך לכך שהתכנית מבקשת לא לקבע את הפתרון הטכנולוגי למרכזי האנרגיה, ועם זאת לשריין את האפשרות להקים, נבחרו מגרשים מומלצים להקמתם אשר מסומנים בנספח התשתיות. המיקומים נבחרו בהתייחס לשיקולים הנדסיים, הגדרת יעודי קרקע, מרחקים אופטימליים וכד'. במידה ואילוץ טכנולוגי או אחר ידרוש הסטתם למגרש אחר ביעודי הקרקע שהותרו בהם מרכזי אנרגיה, ניתן יהיה</p>	<p>לקבל את ההערה</p> <p>ולתקן את הוראות התכנית בסעיף 6.9 (ד) כד שמיקומו הסופי של מרכז</p>

מס"ד	תמצית הטענה	מענה לטענה	המלצה
		לשנות את מיקומם. על מנת שתהליך זה יהיה חשוף לציבור, וכן יערך במחשבה כוללת- הסטת המיקום תיקבע בעת הכנת תכנית תשתית ופיתוח, ותהיה בסמכות הועדה המקומית.	האנרגיה ייקבע במסגרת תכנית התשתית והפיתוח ובסמכות הועדה המקומית. זאת בהתאם למענה להתנגדויות בנושא זה.

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולדחות את שאר ההתנגדויות, ולתקן את התכנית בהתאם למפורט מטה ולתת תוקף לתכנית:

בהוראות התכנית:

- 1. בהוראות התכנית: בסעיף 1.6 יחס בין תכניות:** להוסיף יחס ביטול לתכנית תא/3388 ב **2. בהוראות התכנית: בסעיף 1.9 הגדרות בתכנית:** לתקן טעות סופר: במקום 'דיון מכיל' 'דיון מכליל'.
- 3. בהוראות התכנית: בסעיף 4.1.2 מגורים ומסחר, בינוי ו/או פיתוח:** להוסיף התייחסות לתמהיל יחידות הדיון:
 ייתמהיל יחידות הדיון ביעוד זה בכל מגרש יהיה: 25% יחידות דיון קטנות, 25% יחידות דיון בינוניות, 50% יחידות דיון גדולות. במסגרת תכנית העיצוב ניתן יהיה לסטות מתמהיל זה עד 5% בכל קטגוריה, בכפוף לחוות דעת היחידה לתכנון אסטרטגי, ובלבד שלא יפחת מס' יחידות הדיון הקטנות".
- 4. בהוראות התכנית: בסעיף 4.2.2 מגורים ותעסוקה, בינוי ו/או פיתוח:** להוסיף התייחסות לתמהיל יחידות הדיון:
 ייתמהיל יחידות הדיון ביעוד זה בכל מגרש יהיה: 25% יחידות דיון קטנות, 25% יחידות דיון בינוניות, 50% יחידות דיון גדולות. במסגרת תכנית העיצוב ניתן יהיה לסטות מתמהיל זה עד 5% בכל קטגוריה, בכפוף לחוות דעת היחידה לתכנון אסטרטגי, ובלבד שלא יפחת מס' יחידות הדיון הקטנות".
- 5. בהוראות התכנית טבלה 5: במגרשים 3400-3403 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור (דב"י עירוני):** לתקן את היקף השטחים בשימוש מבנים ומוסדות ציבור לפי הפירוט הבא:
 מגרש 3400 – 750 מ"ר עיקרי במקום 245 מ"ר עיקרי ו-105 מ"ר שרות
 מגרש 3401 – 1,500 מ"ר עיקרי במקום 245 מ"ר עיקרי ו-105 מ"ר שרות
 מגרש 3402 – 750 מ"ר עיקרי במקום 245 מ"ר עיקרי ו-105 מ"ר שרות
 מגרש 3403 – 750 מ"ר עיקרי במקום 245 מ"ר עיקרי ו-105 מ"ר שרות
 ניתן יהיה להמיר שטח עיקרי לשירות כאמור בהערה כא לטבלה
- 6. בהוראות התכנית טבלה 5:** בכל המגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור: להוסיף זכויות בניה לשטחי שירות בתת הקרקע לצורך השימושים הציבוריים בלבד, עד להיקף של 400%.
- 7. בהוראות התכנית: הערות לטבלה 5:** לתקן את הערה כג לטבלה: "בשימושי מגורים בלבד במגרשים בבעלות המדינה: חלק מיחידות המגורים יקבעו כיחידות להשכרה", וכן להפוך

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	507-0973057 תא/מק/2/4444 - צפון רובע שדה דב
15 - 0015	דיון בהתנגדויות

- אותה להערה ממוספרת רק עבור מגרשים בבעלות המדינה לפי טבלת האיזון והחלוקה בתכנית זו.
8. **בהוראות התכנית: הערות לטבלה 5:** במגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור הכוללים שימוש מגורים (מגרשי דב"י עירוני) יש להוסיף הערה ממוספרת המציינת כי יחידות הדיור מיועדות להשכרה.
 9. **בהוראות התכנית: הערות לטבלה 5:** הערה יט: יש להוסיף להערה כי השטח המירבי למרפסת ביחיד יהיה 16 מ"ר, וממוצע המרפסות בכל בניין יהיה 14 מ"ר.
 10. **בהוראות התכנית: הערות לטבלה 5:** להוסיף הערה ממוספרת לטבלה בתאי שטח הכוללים שימוש למלונאות, המאפשרת גמישות במספר חדרי המלון בכל מגרש, ללא שינוי בשטחי הבניה המותרים בכל מגרש, וללא שינוי במספר חדרי המלון בתחום התכנית.
 11. **בהוראות התכנית: הערות לטבלה 5:** לתקן הערות המופיעות ברמת הטבלה, אך מתייחסות לתאי שטח ספציפיים, להערות ממוספרות לתאי השטח אליהם הן מתייחסות.
 12. **בהוראות התכנית: הערות לטבלה 5:** להוסיף הערה ממוספרת בתאי שטח שבהם מדובר ביחידות מיוחדות: חדרי מלון, דיור מוגן, דיור בהישג יד.
 13. **בהוראות התכנית: הערות לטבלה 5:** להוסיף הערה ממוספרת בכל מגרש הכולל חניון תת"ק שמציינת כי הזכויות לחניון הן עבור כלל השימושים במגרש.
 14. **בהוראות התכנית: הערות לטבלה 5:** בכל המגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור: לכתוב את כלל שטחי הבניה מעל הקרקע כשטח עיקרי ולהוסיף הערה למגרשים אלו כי השטח הוא שטח כולל לעיקרי ושרות.
 15. **בהוראות התכנית: הערות לטבלה 5:** במגרשים הכוללים שטחי ציבור מבונים ובמגרשי הדב"י העירוני יש להוסיף הערה ממוספרת המאפשרת להמיר שטח ציבורי בנוי לחצר בנויה ולהיפך.
 16. **בהוראות התכנית: בסעיף 6.1 בינוי ו/או פיתוח ס"ק ח. הוראות סביבתיות:** להוסיף דרישה להתייחסות במסגרת תכנית העיצוב להשפעה אפשרית של בינוי הסמוך לפארק החופי על הפארק בהיבטים בעלי השפעה אקולוגית.
 17. **בהוראות התכנית: בסעיף 6.3 בינוי ו/או פיתוח ס"ק 11:** להוסיף אפשרות למצללות, סככות צל, או קירוי למניעת נפילת חפצים, עד גבולות המגרש, בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
 18. **בהוראות התכנית: בסעיף 6.8 ביוב ס"ק ב. מים אפורים:** להוסיף הוראה בהתאם להוראות תכנית המתאר תא/4444 בנושא הצגת הפרדת מערכת מים אפורים בנספח הסניטרי בבקשה להיתר של כל מגרש לפי הנחיות משרד הבריאות. בנוסף, בסעיף זה להבהיר הפניות בין התקנון לבין נספח הביוב.
 19. **בהוראות התכנית: לתקן את סעיף 6.9 חשמל (ד) מרכז אנרגיה (2) "מיקומם הסופי של מרכזי אנרגיה..."** ולהחליף את הסיפא במקום: "בסמכות מהנדס העיר" לכתוב: "בסמכות הועדה המקומית".
 20. **בהוראות התכנית: בסעיף 6.9 חשמל (ד) מרכז אנרגיה:** למחוק את סעיף (4) בנושא מרכז אנרגיה זמני.
 21. **בהוראות התכנית: סעיף 6.10 תשתיות ס"ק א. הוראות כלליות:** להוסיף: "שמרו מרחקי הפרדה בין חדר שנאים ועמדות חשמול לבין אזורי שהייה ממושכת/שימושים רגילים".
 22. **בהוראות התכנית: בסעיף 6.13 עיצוב פיתוח ובינוי ס"ק ב. שימושים:** להוסיף סעיף: "תאום הפרוגרמה לשטחי הציבור הבנויים".
 23. **בהוראות התכנית: בסעיף 6.14 עיצוב פיתוח ובינוי ס"ק יא. מחזור אצירת ופינוי אשפה:** העברת סעיף 6.14 יא. 4 ("יתנאי להיתר בניה יהיה הצגת הסכם חיבור למערכת פניאומטית...") לסעיף 6.15 א. המרכז את התנאים להגשת בקשה להיתר בניה.
 24. **בהוראות התכנית: בסעיף 6.15 תנאים בהליך הרישוי ס"ק א. תנאים להגשת בקשה להיתר בניה:** להוסיף תנאי במגרשים 3204, 3208 לעניין שטחי הציבור הבנויים: "אישור משרד הבריאות והצגת הסכמי תחזוקה והקמה".
 25. **בהוראות התכנית: סעיף 6.15 תנאים בהליך הרישוי ס"ק ב תנאים בתחום הנוף, הקיימות והסביבה להיתר בניה:** להוסיף סעיף לפיו תנאי להיתר הבניה למיכלי הדלק

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	507-0973057 תא/מק/2/4444 - צפון רובע שדה דב
15 - 0015-24	דיון בהתנגדויות

- במגרש 380 יהיה הכנת תכנית דיגום לגז קרקע וקבלת הנחיות הרשות לאיכות הסביבה למיגון או לפתרון אחר בהתאם לממצאים.
26. **בהוראות התכנית: בסעיף 6.15 תנאים בהליך הרישוי (ה) תנאים להגשת היתר בניה למרכז אנרגיה - להוסיף תנאי אישור המשרד להגנת הסביבה.**
27. **בהוראות התכנית: בסעיף 6.15 תנאים בהליך הרישוי (ה) תנאים להגשת היתר בניה למרכז אנרגיה: להוסיף תנאי לפיו יידרש פרסום לפי סעיף 149 לחוק, להיתר בניה אשר יכיל מרכז אנרגיה הכולל יצור אנרגיה ע"י מקורות שאינם מתחדשים.**
28. **בהוראות התכנית: סעיף 6.16 ח. תנאים לתעודת גמר: לתקן טעות סופר: במקום 'דיור מכיל' יהיה 'דיור מכליל'.**
29. **בהוראות התכנית: סעיף 6.16 יט. תנאים לתעודת גמר למבנה ציבור: למחוק את הסעיף.**
30. **בהוראות התכנית ובהתאמה בתשריט ובנספח הבינוי: לתקן את מסמכי התכנית כך שיתאפשר מגדלון במגרש 3204, ללא שינוי בטבלה 5.**
31. **בהוראות התכנית ובכל מסמכי התכנית: להחליף ראשי תיבות במילים המלאות לצורך נגישות הטקסט.**

בנספחי התכנית:

32. **נספח רקע 'דיור מכליל': להוסיף נספח רקע לנושא דיור מכליל, אשר מתאר בבהירות את ההגדרה והכמויות הנדרשות לכל סוגי הדיור ע"פ התכנית המתארית, וכן את החלוקה של כל אחד מסוגי הדיור המכליל הכלולים בכל שלוש התכניות המפורטות.**
33. **בטבלאות ההקצאה: להוסיף הערות בטבלת ההקצאות למגרשים שיועברו לטובת מנהלי הגוש הגדול ע"פ הסכם בין מנהלי הגוש והמדינה שקיבל תוקף של פסק דין, כך שיוקצו למנהלי הגוש הגדול.**
34. **בטבלאות ההקצאה: להסיר את הסכמי השיתוף בין בעלים בתכנית ממסמכי התכנית.**

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0015-24 ב' מיום 14/08/2024 תיאור הדיון:

הילה ירושלמי: מציגה את עיקרי התוכנית. התנגדות מס' 1 של עו"ד קונפורטי מתייתרת (ההתנגדות הוסרה).

עו"ד שמואל שוב: ההתנגדות שלנו ממוקדת. המגרש שקיבלו מרשיי-מגרש 3104, מערבית לו נמצא מגרש 305, זכינו לקבל מולנו את השטח שאמור להיות חניון. אם יהיו מרכזי אנרגיה אבקש שיהיו תת קרקעיים, אבקש שיובהר שכל מה שיש על הקרקע כגון הסעדה וכו' יהיה במגרשים האחרים, ואנו נסתפק בחניון. כניסה לחניון- הכניסות לחניונים הן לא צמודות בצד הדרומי של כל המגרשים, אנו מבקשים שהחניונים יצורפו לרמפה אחת, להצמיד את שתי הרמפות אחת לשנייה. ביקשנו לצרף חלק מהאנשים שמקבלים זכויות במגרש אחר למגרש שלנו. נכון שנתנו מועד אחרון לגיבוש הקבוצות, אולם עצם אפשרות הבניה ומעט הזמן שיקח לתקן את הטבלאות לא יהווה בעיה, וגם אם מוסיפים עוד אנשים לקבוצה זה אפשרי כאן, הבנייה במגרש היא בגובה 20 קומות ולכן אפשר לאפשר את הסטייה.

איציק שפיגל שמאי: בשם חב' הירקון. חוזר על מה שנכתב בהתנגדות- 15 סעיפים. אחדד שלושה סעיפים: עניין המוש"ע- אנחנו המגרש היחיד בתחום התכנית שהבעלים לא מאוגדים, 66 בעלים. קיבלנו הפחתה למושע בדיוק כמו כל אותם מגרשים מאוגדים, זה לא סביר ולא הגיוני. אנחנו במושע מאוד בעייתית וצריך לעשות מידרג. אבקש להפנות גם לעניין גודל המגרש- ההקצאה שקיבלנו בשטח מאוד גדול ושוויו 800 מיליון ₪. העידן של שיווק מגרשים גדולים במצב הריבית כיום והשוק כיום, זה מאוד בעייתי, ומפנה אתכם לסיפור חנן מור. אנו מבקשים לחלק את המגרש, והתשובה שקיבלנו היא שניתן לקבל זאת, זאת אומרת שלא רק מבחינה כלכלית זה יתרון אלא גם מבחינה תכנונית, אלא שלא יעשו זאת היות וזה מעכב את התכנון. אז בשביל מה יש תהליך התנגדויות? החלוקה לא נוגעת לאף מגרש אחר בתכנית. ענין טכני בתוך המגרש עצמו, ואין שום סיבה לא לעשות אותו, וזאת לטובת כולם.

נושא ההפחתה לשימושים- במגרש שלנו ובעוד מגרש אחד יש שימושים ציבוריים בתוך המגרש. נעשתה הפחתה כללית לעירוב שימושים. גם מי שיש לו שימושים סחירים במגרש קיבל הפחתה מסויימת, ואותה הפחתה קיבל מי שיש לו שימושים סחירים וגם שימושים ציבוריים, וזה לא הגיוני. בתכנית התחנה המרכזית, במתחם 2 יש רק 2 מגרשים- באחד יש שימושים ציבוריים ובשני לא. בשני יש שימושים מעורבים- חזית מסחרית ומגורים- ושמאי הועדה דירג זאת, וקבע שהיכן יש שימושים מעורבים שכוללים שימושי מסחר, ההפחתה תהיה 1% בלבד. היכן שקיימים גם שימושים ציבוריים באותו בנין, ההפחתה תהיה 10%. לכן אנו מבקשים שאותו דירוג שנעשה בתוכנית של התחנה המרכזית יעשה גם אצלנו. סה"כ מדובר ב- 2 מגרשים ואנו מבקשים להתחשב בזה.

עו"ד אורנה ולכובסקי: בנספח עקרונות השומה נקבע שיש מקדם אחד שמעלה את הערך עבור מגרשים שאינם גובלים בכיכר ציבורית או פארק. אנחנו קיבלנו את המקדם הזה, למרות שאנו גובלים בכיכר עירונית ובפארק בחזית שלמה. הערנו על כך ונעננו שהכיכר קטנה, והנימוק הזה יש בו קושי, אך לא ניתנה הנמקה לעניין הפארק שגובל בחזית שלמה של המגרש שלנו, ואנו מבקשים לשנות את המקדם בהתאם לעקרונות השומה.

עו"ד לכנר שמואל: בשם קבוצת עו"ד עוזי שוחט, מגרש 3100. נעשתה עבודה קשה, ותודה לוועדה שראתה ערך בלקבץ את האנשים במגרשים. אנו מבקשים להשאיר את אלי ויליק בקבוצה בניגוד למה שנתב בהתנגדות. אדם בשם ג'מאל אברהם שהוא הבעלים של 143 מ"ר שהם 2.71% מהמגרש, חתם על בקשת הצטרפות לקבוצה ולימים התברר שהוא התקשר בהסכם למכירת הזכויות שלו לשני אנשים. לקוחותיי רכשו 50% מהזכויות, ונשאר עוד 50% שהם 143 מ"ר, הם אולי מעט אבל הם עלולים להוביל לפירוק שיתוף, אף אחד לא רוצה את זה.

אודי כרמלי: של מי הם?

עו"ד לכנר שמואל: חצי נרכש על ידי חברי הקבוצה, וחלק נשאר רשום על שם ג'מאל, אנו מבקשים להעביר אותם למגרש אחר ולתקן את התוכנית בהתאמה, או לאפשר לנו במשך 45 יום להביא מישוה ממגרש אחר ולעשות החלפה. יש כאן מגרשים אחרים שהם במושע, חבל לפגוע במגרש הזה. כל האירוע נודע לנו לאחרונה, אנו מבקשים להוציא את האנשים האלה מהמגרש שלנו כדי לא לפגוע באחידות הקבוצה, ולאפשר לנו לממש את הזכויות. פס"ד בנושא היה שהזכויות שלו נמכרו. לחילופין, אם אפשר להעביר את הבעלים למגרש אחר- הוא גם נתן הסכמה לכך, שאותה צירפנו להתנגדות.

אוהד דנוס: הפתרון נוסה בהצלחה במתחם ה-1000 בעיריית ראשל"צ. לא אמורה להיות בעיה או עיכוב אם ההצרכה נעשית בהסכמה, לא צריך פרסום לפי סעיף 106ב.

ענת הדני: יש לכם בעלים שמוכנים להחליף?

אוהד דנוס: בדיוק.

אודי כרמלי: צריך שזה יהיה אותו מקדם, איך תמצע בעלים עם אותו מקדם הפחתה?

אוהד דנוס: אנחנו רק מבקשים את השוות לזמן הזה. אפשר לתת תוקף לתכנית, ולתת זמן להציג הצרחות לשמאי, על בסיס המקדמים שלו וערכי השווי שלו, זה נעשה בעבר בהצלחה.

מתחת לשורה 786 בטבלאות הושמטנו. היתה הפקעה בשלמות ואין לנו חלקים נוספים בתכנית. שמנו נשמט ולא נמצאים בתכנית השמות בן ציון כהן ועודד לב וצריך להחזיר אותם. הופקעה חלקת עבר 664997, היא חלק מחלקה 6634308. פשוט צריך להחזיר אותם- זה עניין טכני, הם זכאים להירשם כבעלים. הם הבעלים של חלקה שהופקעה בשלמות.

סעיף 5.3 בדרפט- קירבה למוקד פיתוח: אנו נמצאים בחזית למוקד פיתוח והוועדה יודעת שזה מפגע, אך נאמר שלא ברור מה מיקומו של אותו מפגע כי יכול להיות שהוא יהיה במקום אחר, ועל כן אתם דוחים את ההתנגדות וזה מקומם. זה מולנו כרגע ולא קיבלנו על זה שום הפחתה או התייחסות. יש כאן סתירות במקדמים. ביקשנו הפחתה על קירבה למלון- אנחנו נמצאים ליד מלון בן 25 קומות ו-24 אלף מטר, 400 חדרים. נאמר לנו שמדובר בסביבה שוקקת חיים ועירוב שימושים. אז למה בסעיף 5 נתנו עוד מקדם מאחר ואנחנו לא ליד השצ"פ? כלומר, להיות ליד בית מלון זה לא חיסרון, אבל להיות ליד שצ"פ או לא להיות ליד שצ"פ זה יתרון? לא ייתכן, לא יכול להיות שנקבל תוספת גם כשאנחנו לא ליד שצ"פ, שהוא כביכול מפגע, ועל מפגע משמעותי שנמצא 12 מ' מאתנו נאמר שאנחנו בסביבה שוקקת חיים.

ענת הדני: על איזה מפגע אתה מדבר?

אוהד דנוס: כשאתה נמצא ליד מלון, זה מפגע. מוקד פיתוח הוא חוסס חזית לים.

בסעיף 5.7 בדרפט ביקשנו לבטל מקדם על כך שלכאורה אנחנו לא גובלים בדרך ראשית. הוסיפו לנו 5% שזה 10 מיליון ש"ח שווי תוספת למגרש, ואז בסעיף 5.8 שבו אנחנו מבקשים לבטל את מקדם 1.1 למסחר- גם כאן נאמר שאנחנו באזור יותר טוב מאשר בחזית המסחרית ברחוב אבן גבירול. לא ברורה הסתירה. לגבי הדיורית: בתכניות הקודמות לא נקבע שאנחנו צריכים להודיע על תכנון דיוריות, אין שום סיבה שנודיע על זה כבר בהתחלה, זה נוגד את המסמכים של התכניות הקודמות

עו"ד גילת אייל, רמ"י: אפשר לשאול את אוהד למי הוא התכוון שאמר שנשמט? איפה זה מופיע בהתנגדות?

אוהד דנוס: סברנו שהעיריה צריכה להימחק, וצריך לרשום את הבעלים הפרטיים לבדם. יוני רשם את העירייה ומתחיתה את הבעלים שממנו הופקע השטח, ואז ראינו שאצלנו חלק מהבעלים לא רשומים וכל האסמכתאות נמצאות.

עו"ד שטיינבך מיכאל מגרש 3103: חלק מהטענות נטענו במתחם 2, לא אחזור עליהן. יש עניין מהותי - ביקשנו להוסיף מס' בודד של בעלי זכויות למגש 3103. בעלים פרטים עם היקף זכויות מצומצם שלא הספיקו להתאגד במועד, וכעת הזכויות שלהם נמצאות במגרש 3204-מגרש מושע שמימושו חסר סיכוי. נבקש לפחות לאפשר הידברות עם המתכננים איזה מספר של יחידות אפשר להוסיף כדי להציל את הזכויות של אותם בעלים.

לגבי הממק"ים והממד"ים- יש יתרונות וחסרונות, זה לא צריך להיות או או, אפשר לאפשר גם ממ"ק וגם ממ"ד באותה קומה. בנוגע לחישוב הזכויות לשטח שמפסידים: בתוכנית אשכול נקבע שאם עושים ממ"ק

התוכן	מס' החלטה
507-0973057 תא/מק/2/4444 - צפון רובע שדה דב	14/08/2024
דיון בהתנגדויות	15 - 0015-24 ב'

לא מפסידים שטח. גם כאן בתוכניות גם של מתחם 2 וגם של מתחם 3 מפסידים 4 מ"ר במידה ועושים ממ"ד, וזה ההפך מלתמרץ תכנון של ממ"קים.

לגבי שטח החלחול: זה מקשה מאוד על התכנון של המרתפים, בעיקר בגלל הדרישה שהוא צריך להיות בלי בינוי לגמרי. אנו טוענים שלא צריך שטח חלחול כל כך גדול במגרשים שהם קו ראשון לים, אבקש שתקבע גמישות בנושא בין 20% - 15%, לפי קביעת מה"ע במסגרת תכנית העיצוב. הדרישה של 20% חלחול לפעמים פוגעת בתכנון, ואם נדרש עבור עצים אפשר להתגבר על זה.

מבוקשת הגדרה של חניון ציבורי- היא ברורה, נבקש שתהיה הערה שזה חניון פרטי ולא רשום על שם הרשות הציבורית.

לגבי קו בנין אחורי: ביקשנו שיהיה אפשר לתכנן את הרמפה בחריגה מקווי הבנין כדי שלא יתבזבז השטח הזה. המענה היה שטרם נקבע השימוש, ולכן לא מומלץ להגביל אותו, אבל אנחנו מבקשים שיגבילו זאת. מגרש 383: מדובר במגרש מאוד גדול-1200 מ"ר ובעל זכויות בניה של 200 ומשהו מ"ר. מבחינת טבלת הזכויות אפשר לבנות 2 קומות, אנו חושבים שקומה אחת יותר אפקטיבית עבור מבנה ציבורי ולא ייפגע השימוש.

עו"ד דור שחם: מייצגים את מגרש 3101. אנו חוזרים על הטענות שנאמרו בכתב ההתנגדות: הטענה המרכזית היא לגבי מיכלי הדלק שנמצאים בחזית המגרש ומסתירים חלק מהנוף. בתגובה להתנגדות של מגרש 3204: יש קווי דמיון בין המגרש הזה למגרש שלנו, בעניין הצפיפות ומס' הדירות שאמורות להבנות בכל קומה. במגרש 3101 אמורות להיבנות 101 יחידות, הועצמו הזכויות, ואם מחשבים את הכמות בכל קומה מדובר ב-6 יח"ד לקומה. הדבר דומה למגרש 3204, ושם הוצע לקבל חלקית את ההתנגדות ולאפשר הקמת מגדלון במקום הבנין המרקמי. לפיכך, אנו מבקשים בצפיפות לקומה לאפשר לנו את אותו דבר. התוצאה היא 5.8 יח"ד לקומה בממוצע במגדל. מבוקש לאפשר גמישות ולעלות במס' הקומות מ-20 ל-25.

יש לנו לקוח ששוכן למגרש 3204 ואנו מבקשים להעביר אותו אלינו- יהודה בן אברהם.

שמאי רחמים שרם: הטיעונים לעניין המקדמים שנקבעו או לא נקבעו מופיעים בחוות הדעת. לענין מי תהום- עשיתי בדיקה של מגרשי התעסוקה, ככל שנאמץ את המקדם שקבע שמאי התוכנית 1 או 1.5, אז להפעיל אותו רק שם.

נקודה נוספת- מיכלי הדלק שנמצאים מולנו, ואנו כבר לא חזית ראשונה לים. שמאי התוכנית לא היה ער למיקום חוות הדלק, ומבדיקתנו זה מהווה מטרד למגרשים והסרת נוף ולכן צריך לתת מקדם כלשהו למגרש הזה. מקדם הפחתה של 1.5% משקף נכונה את המצב.

הילה ירושלמי: מקריאה את התנגדות מהנדס העיר.

אדר' יאיר אביגדור: מענה להתנגדויות מטעם היזם: התנגדות אדם טבע ודין נענתה, להתנגדות רמ"י ענינו ולהתנגדות מה"ע ענינו.

מבוקש (בהתנגדות) שהשימושים במגרש 385 יהיו תת קרקעיים בלבד ללא שימושים עיליים. מבוקש ביטול כל נושא מרכזי האנרגיה לטובת הפארק, פארק חופי שיש בו שימושים שונים. מגרש 385 לא כולל מסוף תחבורה ציבורית, המיקום נקבע עוד בתוכנית המתאר במיקום גמיש. מרכז הפעילות מרוחק ולא יהווה מטרד למגרש 3401, מרכז הפעילות נמוך ממנו משמעותית. מרכזי האנרגיה, אם יוקמו בחניונים, הינם חלק מתכנון החניונים התת קרקעיים ולא יהוו מטרד.

לגבי הטענה לכניסה משותפת לחניונים במגרשים 385 ו-386 - הנספחים הם מנחים, התכנון ייקבע בתכנון המפורט. צריך מספר רמפות, ויש חלוקה לתאי שטח שונים כדי שיהיה להם תפקוד עצמאי. תכנית 80% זה קבוע לפי מדיניות עיריית ת"א.

יוני צ'רניאבסקי שמאי רמ"י: טענת מתנגדים להוספת אנשים לקבוצה - נתנו הרבה זמן להתארגן, היו הרבה שינויים ותיקונים, אבל בשלב מסוים סיימנו את התכנון של טבלה 5 וטבלת האיזון, ופתיחה להוספת בעלים זו פתיחה של טבלה 5. לכן, אנו מבקשים לדחות את ההתנגדות.

לגבי הטענה כי מגרש 385 מיועד לפארק ושימושים מסחריים ולכן צריך לתת הפחתה לשווי למגרש המתנגדים: המענה הוא שהמגרש שהוקצה למתנגדים נמצא בקו ראשון לים, באזור שצפוי למשוך הרבה מבקרים, סביבה אורבנית. לכן, האפשרות לשימושי מסחר במגרש 385 שנמצא מעבר לכביש מס' 821, צפויה להשפיע לטובה על השווי של מגרש המתנגדים 3104. בנוסף, המיקום של מוקדי הפיתוח הוא לא סופי ויקבע בתוכנית העיצוב- גם אם יהיה מול מוקד הפיתוח, עדין אין בסיס להפחתה.

בקשר לצמידות למגרש 401- המגרש של המתנגדים קיבל מקדם הפחתה בגין הקרבה למגרש הזה וזה בא בחשבון.

אדר' יאיר אביגדור: ממשיך במענה היזם: בהתנגדות 4- לגבי הטענה שמבוקש לחלק את המגרש לשלושה מגרשים נפרדים: הרב המכריע של המגרשים הוא של מגרשים גדולים. לאור שילוב של בינוי מרקמי וחצר פנימית, הכללים נקבעו בתוכנית המתאר ובתכניות המפורטות, ואפשר להוסיף נושאים של יעילות.

להתחיל לפרק את הדברים יסרבל, ולא יהיה יעיל.

מתן גמישות במגרש ומיקום המגדל תלוי בהרבה מרכיבים, מומלץ לדחות את הטענה, מיקום המגדל הוא מיקום מיטבי.

לנושא המגדלון: אין לנו בעיה לתקן, רק לשים לב שהדירות נלקחות ממה שמופיע בטבלה 5, כלומר אין שינוי בטבלה 5.

התוכן	מס' החלטה
507-0973057 תא/מק/2/4444 - צפון רובע שדה דב	14/08/2024
דיון בהתנגדויות	15 - 0015-24 ב'

בגודל מרפסות תהיה גמישות.

עו"ד גילת אייל, רמ"י : רק מזכירה שהכניסה לדירוי היא רק מהיחידה הראשית.
יוני צ'רניאבסקי שמאי רמ"י : אנו לא נכנסים להסכמי השיתוף, לא נכנסים לזה, מבחינתנו כל מי שהוא במגרש מרובה בעלים קיבלו הפחתה של 20 אחוז. לא מצאנו לנכון לסטות מהעקרון בתכנית הזו. לגבי הטענה שהמגרש מאוד גדול, לעניין הפחתה לגודל- יש עוד מגרשים בגודל הזה. השוק אמר את דברו, לכן לא צריך לעשות הפחתה לגודל. בהיבט השמאות לעניין הפיצול- אם נפצל את המגרש נצטרך לתקן את טבלת ההקצאות, זה יגרום לפרסום נוסף ולתגובה, ויכול להיות שהפיצול ייצור מקדמים חדשים ושהשווי יהיה זהה לשווי שקיים היום, הדבר יכול לעכב את כל אישור התוכנית. גם אם נחלק את המגרש זה לא יפתור את בעיית המתנגדת כי היא נכנסת עם שווי 15%. בכל מקרה המתנגדת תקבל מגרש עם עוד בעלים. לעניין הטענה שהמגרש גובל בכיכר העירונית- מדובר בכיכר מאוד קטנה. לאור השטח הקטן של הכיכר, בצומת שהיא חלק ממרחב ציבורי אני לא חושב שזה צריך להפחתת שווי. יש מגרש נוסף- מגרש 3210 - שגם שם לא קיבלו הפחתה בגין קירבה לכיכר, לכן לא היתה כאן אפליה.
עו"ד גילת אייל, רמ"י : יש לציין שהמגרש כן קיבל הפחתה בגין קרבה לרחוב אבן גבירול.
יוני צ'רניאבסקי שמאי רמ"י : נכון, יש מקרה כזה. בכל מגרש שיש בו עירוב שימושים, אין הצדקה להפחית עבור מגרש שיש בו מבני ציבור.

לגבי הטענה שיש להפחית משווי מגרש 3204 עלות הקמה של מבני הציבור 11.7 מיליון ש"ח- אנחנו הפחתנו לפי עלות 9.5 מיליון ש"ח, תואם את מחירון דקל לסוף 2022. גם לפי השומות המכריעות להיטל השבחה בגין תוכנית תא/ 4444 הבאנו שמאים מכריעים, לכן יש לדחות את ההתנגדות.
טענה נוספת לגבי המקדם של הדיור המוגן 0.7 ולא 0.4 : מקדם הדיור המוגן מבוסס על מכרזים של שיווק קרקעות למגורים, ומצאתי שמקדם ההתאמה הוא 0.4, זאת אומרת שהמקדם הוא משטח עיקרי לשטח ברוטו, וכך יש להתייחס אליו. לפיכך, לפי עיקרון זה, שווי המגרש כ-270 מיליון שקל.
אדר' יאיר אביגדור : לגבי הטענה להגבלת קומות ל-9 ולא ל-10 - תוכנית המתאר מאפשרת זאת, ולכן יש לדחות את ההתנגדות.

כל נושא הסמיכות למלון ולמרכז האנרגיה : המגרש קרוב למלון אבל הוא דומה לשאר המגרשים שבהם יש אלמנטים אחרים של שימושים, כמו מסעדות וכד', שלא יהיו מטרד. גם מרכז האנרגיה לא מהווה מטרד, יש 18 מ' של ראה ירוקה, הדבר נכון שכל המבנים בבניה מרקמית קרובים למגדלים.

יוני צ'רניאבסקי שמאי רמ"י : לענין הטענה שהם קרובים למלון- בין המלון למגרש חוצץ שצ"פ, כל השכונה היא שוקקת חיים ואין צורך לעשות הפחתה.
לגבי הטענה שיש לבטל מקדם קירבה לשצ"פ- המגרש גובל בשצ"פים לשני הכיוונים, זה משמעותי ורק חלק מהמגרשים גובלים בשצ"פ משמעותי, ולכן המקדם ראוי.

לטענה שיש לבטל במגרש המתנגדים מקדם 1.1 למסחר בגין חזית לדרך הים : ניתנו 3 מקדמי שווי למסחר. כל האיזור אמור להיות אטרקטיבי מאוד, ולכן לא צריך לקבל את הטענה.

לענין הטענה המשפטית, שיש לגרוע את ג'אמל אברהם מהקבוצה- כפי שאמרתי לגבי התהליך שנעשה בקבוצות, הבקשה הגיעה לאחר שסגרנו את הטבלאות, ולכן לא ניתן לקבל את הבקשה.

עו"ד גילת אייל, רמ"י : זה לא רק לתקן את טבלה 5 - זה אומר לתת לו את הזכויות במקום אחר. העניין של הקבוצות הוא עניין דינמי, אין סוף לעניין הזה. על פי החוק צריך לשמור על יחסיות. צריכים לחזור לפרופורציות מה החובה לעשות בטבלת הקצאות. כל זמן שהטבלה מאוזנת אין להם הצדקה.

אדר' יאיר אביגדור : לעניין מיכל הדלק שלא מסומן להריסה- הטענה העיקרית שלנו היא שהמבנים לא מהווים מפגע ולא מסתירים את הנוף לים. לוקחים בחשבון שהם יישארו. אפשר לראות שכל השכונה מוגבהת מהטופוגרפיה.

נושא החניה בתוך מי תהום : התוכנית מאפשרת אבל לא מחייבת בניה של 5 מרתפי חניה. במקרה של המגרש הזה, לפי חישוב מאד נרחב, במטרים שנתנו אפשר להגיע למיצוי כל החניות ב-3 קומות, וגם אם ייבנו 4- עדיין זה יהיה מעל מפלס מי התהום הידוע.

יוני צ'רניאבסקי שמאי רמ"י : לעניין הטענה שצריך להפחית את המקדם של גובל בדרך הים ל-1.04 : בתכנית ניתן מקדם של 8% עבור מגרש שגובל בדרך הים, אבל במגרש 3101 של המתנגדים יש בינוי עורפי משמעותי, ולכן הופחת המקדם ל-1.06 ולא צריך להפחית יותר.

לטענה שלא פורטו המקדמים לפיהם בוצע ריכוז הזכויות- זה מפורט בתמ"ל 3001.
לעניין הטענה שמקדם קירבה לשצ"פ צריך להיות תוספת של 1% ולא 2% : רק חלק מהמגרשים גובלים בשצ"פ המשמעותי, ולכן ניתן להם מקדם ראוי לערכת.

לטענה של מקדם תוספת אחוז למגרש המתנגדים בגלל העדר סמיכות למבנה ציבור- המענה הוא שבינם לבין מגרש 3400 מפריד השצ"פ המרכזי ולכן יש להותיר את המקדם בתוספת 1%.
לטענה שרק שליש מהדירות פונות לים- בכל המגרשים חלק מהדירות פונות לים וחלק לא, לכן המקדם ראוי.

לטענה שצריך מקדם סמיכות לדרך מרכזית בתוספת של 3% ולא 5% : המגרש של המתנגדים נמצא בקו ראשון לים, ומרוחק מהדרכים הראשיות, ולכן המקדם ראוי.

לטענה שהפעל בשווי בין מגדלים למרקמי של 10% לא סביר ורוצים לתקן ל-5% : המענה הוא שזו שכונה יוקרתית.

התוכן	מס' החלטה
507-0973057 תא/מק/2/4444 - צפון רובע שדה דב	14/08/2024
דיון בהתנגדויות	15 - 0015-24

אדר' יאיר אביגדור : לעניין התנגדות עו"ד שטיינבך - לדחות את ההתנגדות. **הילה ירושלמי :** מקריאה את המענה להתנגדויות מתוך הדרפט. בסעיף 2.4 לדרפט עשינו תיקון לאחר פרסום סדר היום: אנו ממליצים לקבל את הסעיף בהתנגדות, ולתקן את טבלת ההקצאות, כי המבוקש נמצא בנסחי הטאבו. התכנית נותנת זכויות למרפסות של 14 מ"ר לדירה, אנו ממליצים לקבל את זה חלקית. כלומר - 14 מ"ר ממוצע והגודל המירבי הוא 16 מ"ר.

בנוגע לשטחי הממ"קים: התכנית נעשתה לפי שיקולים תכנוניים של נפחים, בינוי וכד', ואנו כותבים איך תעשה המרה, אנחנו לא כפופים לתוכנית אשכול, ואנחנו רוצים לדייק בהנחיות. לנושא דיורית: סעיף שחוזר במספר התנגדויות, הדרישה היא שהגישה לדיורית תהיה מיחידת הדיור הראשית, כי כך כתוב בתוכנית המתאר תא/4444, וזו המדיניות העירונית לנושא דיוריות. 20% חלחול זו הנחיה מתארית. (ממשיכה לקרוא מתוך הדרפט)

חיים גורן: מה הסיפור של מבנה חוות הדלק? זה היבט שימורי? לגבי המתנגדים שביקשו גמישות של כמה ימים האם זה אפשרי? לעשות הצרחות בין בעלים. יש פה כל כך הרבה התנגדויות על בסיס מקדמי הפחתה - מה בשמאות גרם לחוסר הבהירות? זה לא היה בתכנית הקודמת.

רוני אלקבץ: אצטרף לסוגיה של לא לפרק התארגנות של אנשים - האם אפשרי לעשות הצרחה? **גילי טסלר :** התוכנית לא מקודמת יום או יומיים, התחלנו מזמן לחשוב על אלפי בעלי קרקע שמחכים לתכנית. עלה לנו רעיון - לאפשר לאנשים להתארגן בקבוצות ולהגיד ככל הניתן באיזו תכנית הם רוצים. זה מהלך שלא היה אף פעם, אבל מטרתו היתה להגיע לקו הגמר עם כמה שיותר הסכמות. מטבע הדברים, מכיון שמדובר בהרבה אנשים ובקבוצות וכל אחד רואה מה אחר קיבל, יש להם מה לומר. עקרונות האיחוד והחלוקה הועמדו בפני כל הציבור בזמן ההפקדה, יש טענות שעלו וניתנה להם שהות. אם מקדם מסויים לא ניתן, אז הוא לא ניתן לכל מי שטען אותו. לכן, אנו רוצים להמשיך עם עיקרון השיוויוניות ושהועדה תמשיך איתו.

הילה ירושלמי : לעניין חוות מיכלי הדלק: מצד אחד אנו רואים את התכנית כעיר חדשה, אבל אנו רוצים להוסיף בה גם כמה עוגנים שיזכירו את העבר - את מסלול הנחיתה ההיסטורי שיישמר בתוואי הפארקים, מגדל הפיקוח של שדה התעופה וכד'. מיכלי הדלק הם גם דבר כזה, שנותן בעינינו ערך נוסף למקום. לגבי טענת המתנגדים שיש מיכל קטן ועוד מבנה תמך נוסף שאנו מציעים לא להרוס אותם - זה לא שימור פרופר, הם לשמירה ולא לשימור, יש ערך היסטורי ולא אדריכלי, ולכולם אנו רוצים ליצוק תוכן נוסף.

עו"ד אורנה ולכובסקי : היינו צריכים גם לקבל את המצגת. לעניין המושע: מי שלא מתאגד, אם הוא 64 פרטיים, זה לא יכול להיות אותו מקדם. לעניין פיצול המגרש: אמרו לנו שאתם צודקים תכנונית, זה יותר נכון מאיך שזה מתוכנן, אבל זה ייצור קושי בטבלאות האיזון - זה לא יכול להיות שיקול. התכנון אמור להיות מוביל. לגבי הפחתה כשיש מבנים ומוסדות ציבור: אין דין מגורים ומסחר כדין מגורים ומוסדות ציבור ומסחר. השמאי אומר שיש עוד מגרש כזה, אדרבא - תנו גם למגרש ההוא את מקדם הפחתה. לגבי הסמיכות למבני ציבור: שוב לא התייחסו לפער למרות שטענו זאת בכתב ובעל פה.

איציק שפיגל שמאי : הוועדה קבעה לפני כמה שבועות שהיכן שיש מבני ציבור צריכה להיות הפחתה יותר גדולה.

אוהד דנוס שמאי : לא היתה התייחסות לתיקון הטכני להוסיף את יורשי בן ציון כהן ואת עודד לב ורייכס, השמיטו אותנו, זה טכני. השמיטו אותנו כי הופקענו בשלמות. **יוני צ'רניאבסקי שמאי רמ"י :** לא הייתם אמורים להירשם.

ענת דני : למה אתה אומר שזה לא טכני? **אוהד דנוס :** אותנו השמיטו, אולי בטעות זה טכני, זה קניין של אנשים.

דני ארצי : הקניין של אנשים זה מול אלי לוי. **אוהד דנוס שמאי :** לגבי עניין הגריעה: ביקשנו זמן להצרחה, אפשר לתת לנו 45 יום להצרחה, אנו לא מעכבים אף אחד.

יוני לא הסביר איך המקדמים יושבים אחד עם השני, איך יכול להיות שלא נקבל תוספת ערך על כך שאני עם מסחר על דרך הים וגם ברח' צדדי? איך יכול להיות שאני לא מקבל הפחתה כי הסביבה מגוונת, אבל כן מקבל תוספת על זה שאני רחוק מהשב"צ, שהוא חלק של אותה סביבה מגוונת? יש סתירה במקדמים.

עו"ד אריאל שוב מגרש 3101: מקדם המגדל ומגדל מאוד יוקרתי - ביקשנו להגביה אותנו ל-25 קומות במקום 20 קומות, כי הוסיפו את מספר יח"ד בטבלה 5 אחרי הדיון הראשון. כל התכנית של מרכז הרובע כוללת קו ראשון לים במלונאות ב-25 קומות. יתר המגדלים הם 90 יח"ד. לכן, בקשנו 25 קומות ועוד מגדלון בפניה הדרום מזרחית, אין לנו עוד הקלות וזה יפתור לנו את הקירבה למיכלי הדלק ומשפר לנו את הנושא.

שמאי רחמים שרם : לא קבלנו תשובה לגבי מי תהום, טענו שמגרשי התעסוקה הם לא במי תהום והם קיבלו מקדם 1.

לגבי הדיור המוגן: יוני טען שהוא השווה לשטחי ברוטו שכולל שטחי שירות, ובדקתי - גם אם ניקח 0.7 ונגלם את שטחי השירות, אנחנו נמצאים ב-0.56 עד 0.6 ולא 0.4.

גילי טסלר : אנו מבקשים להודות לכל צוותי הערייה.

התוכן	מס' החלטה
507-0973057 תא/מק/2/4444 - צפון רובע שדה דב	14/08/2024
דיון בהתנגדויות	15 - 0015-24

טלי מורלי : יש עניין של סופיות ויש גם עניין שצריך להתקדם, בשורה לא רק של איכות, אלא גם בדיוור בר השגה, כולם בסופו של דבר ייהנו מהתכנית.

דיון פנימי:

אלחנן זבולון: במהלך הדיון זיהיתי את הפנים של עו"ד לכנר שלא הכרתי לפני, והתברר שהוא עובד במשרד נשיץ ברנדס, משרד שמייצג אצלנו פרויקט של פינוי בינוי בבנין שאני גר בו, ולכן על החשד הזה לניגוד עניינים אני לא אצביע בהתנגדות שהוא מייצג בה. (התנגדות 5).
(יוצא מהדיון)

חיים גורן: אני אצביע בניגוד למה שנאמר פה- לאפשר את 45 יום להצרכה ולאשר למתן תוקף. **ענת הדני**: אורלי תקריא את הסעיפים עליהם נצביע בלי אלחנן זבולון- כל הנושאים בהתנגדות 5. **אורלי אראל**: בהתנגדות 5 מבוקשים שינויים ברישום בעלי הקצאות במגרש התמורה 3100, למחוק את עיריית ת"א מטבלת ההקצאות במגרש 3100, הקירבה למגרש 382 מוקד פיתוח, קירבה למגרש 3301 ביעוד מלונאות-לתקן קירבה לשצ"פ למגרש הזה, לתקן מקדם למגרש שאינו גובל במבנה ציבור, לבטל מקדם למגרש שאינו גובל בדרך ראשית, לבטל מקדם חזית מסחרית בדרך היס, הוראות סותרות לתכנית המתארית בנושא גובה הבניה המרקמית, התנגדות בנושא הדיוריות, התנגדות בנושא יח"ד להשכרה, התנגדות בנושא מרפסות גג, בקשה לבצע איזון בין רמ"י לבין המתנגדים.

הילה ירושלמי: בסעיף 5.1 ו-5.2 נאמרו בע"פ דברים נוספים.
ענת הדני: לגבי סעיף 5.1 - הסוגיה של ג'מאל אברהם לעניין הצרכה- כדי למצוא מישהו חלופי מדובר ב-45 יום, זה צריך להיות מדוייק.
אודי כרמלי: אני לא בעד זה, זה יגרום לבקשות בקבוצות, צריך ליישר קו. ניתנה ארכת זמן, לא רוצה שייפתח פתח לערר.

חיים גורן: אתה אומר שהוא טועה, שאי אפשר לתת מתן תוקף.
אודי כרמלי: לא אמרתי דבר כזה

דני ארצי: מדובר בעבודה שמאית מורכבת מאוד, צריך לקחת את השווי היחסי שיש לו אחוז מסויים ולמצוא מישהו דומה.

ענת הדני: הוא נתן תצהיר של ג'מאל שרוצה לצאת. לגבי סעיף 5.2 שמאי התוכנית ומנהל תחום המקרקעין יבחנו את רישום יורשי בן ציון בחלקה 308 בגוש 6634 תחת בעלות של עיריית ת"א יפו, ככל וימצא שיש לתקן את הרישום- תתוקן הטבלה בהתאם.

חן אריאלי: לעניין התנגדות מספר 5- אנו מקבלים את המלצת הצוות לדחות את ההתנגדויות למעט לנושא הדיור להשכרה ואותה מקבלים חלקית בהתאם לחוות דעת הצוות, ולמעט סעיף 5.2 בהתנגדות, והוועדה מחליטה כי שמאי התוכנית ומנהל תחום מקרקעין יבחנו את רישום יורשי בן ציון בחלקה 308 גוש 6634 תחת בעלות של עיריית ת"א-יפו. ככל ויימצא שיש לתקן את הרישום- תתוקן הטבלה בהתאם.
(אלחנן חוזר לדיון)

רועי אלקבץ: באופן כללי לעניין התשובות לטענות בדבר מקדמים שמאיים בכל התכניות אין לי שום יכולת להגיב משפטית.

אודי כרמלי: היו סעיפים שהתקבלו. מה זה מקדמים? יש פה עקרונות שומה ככל שברורים, דני חובתו לראות שיש התאמה בין עקרונות השומה לבין המספרים בטבלאות. הדברים הללו עברו דרך דני.
דני ארצי: הנושא של מקדמים הוא מעוגן בעסקאות, בפסיקות שמאיות. גם ועדת ערר אמרה שאי אפשר להיכנס למקדמים.

חיים גורן: אני מקוה שהעקרונות צריכים להיות ברורים.

חן אריאלי: ביתר נושאי ההתנגדויות הוועדה מחליטה כדלקמן: לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולדחות את שאר ההתנגדויות, ולתקן את התכנית בהתאם למפורט בחוות דעת הצוות המקצועי ולתת תוקף לתכנית. פה אחד.

בישיבתה מספר 0015-24 מיום 14/08/2024 (החלטה מספר 15) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

בנוגע לנושאים שעלו בהתנגדות מס' 5: הוועדה מקבלת את המלצת הצוות לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין הדיור להשכרה (שעלתה אף בהתנגדויות נוספות) כמפורט מטה בסעיף 1 ולדחות את יתר ההתנגדויות, למעט התנגדות מס' 5.2 אותה הוועדה מחליטה לקבל חלקית לפי המפורט בסעיף 2.

- בהוראות התכנית: הערות לטבלה 5:** לתקן את הערה כג לטבלה: "בשימושי מגורים בלבד במגרשים בבעלות המדינה: חלק מיחידות המגורים יקבעו כיחידות להשכרה", וכן להפוך אותה להערה ממוספרת רק עבור מגרשים בבעלות המדינה לפי טבלת האיזון והחלוקה בתכנית זו.

התוכן	מס' החלטה
507-0973057 תא/מק/2/4444 - צפון רובע שדה דב	14/08/2024
דיון בהתנגדויות	15 - 0015-24

2. שמאי התוכנית ומנהל תחום מקרקעין ייבחנו את רישום יורשי בן ציון בחלקה 308 גוש 6634 תחת בעלות של עיריית ת"א-יפו. ככל ויימצא שיש לתקן את הרישום תתוקן הטבלה בהתאם.

משתתפים: חן אריאלי, חיים גורן ורועי אלקבץ

כמו כן מחליטה הועדה לקבל את יתר ההתנגדויות בחלקן, לדחות את שאר ההתנגדויות בהתאם לחוות דעת הצוות, ולתקן את התכנית בהתאם למפורט מטה ולתת תוקף לתכנית:

בהוראות התכנית:

3. **בהוראות התכנית: בסעיף 1.6 יחס בין תכניות:** להוסיף יחס ביטול לתכנית תא/3388ב
4. **בהוראות התכנית: בסעיף 1.9 הגדרות בתכנית:** לתקן טעות סופר: במקום 'דיון מכיל' 'דיון מכיל'.
5. **בהוראות התכנית: בסעיף 4.1.2 מגורים ומסחר, בינוי ו/או פיתוח:** להוסיף התייחסות לתמהיל יחידות הדיון:

ייתמיהל יחידות הדיון בייעוד זה בכל מגרש יהיה: 25% יחידות דיון קטנות, 25% יחידות דיון בינוניות, 50% יחידות דיון גדולות. במסגרת תכנית העיצוב ניתן יהיה לסטות מתמהיל זה עד 5% בכל קטגוריה, בכפוף לחוות דעת היחידה לתכנון אסטרטגי, ובלבד שלא יפחת מס' יחידות הדיון הקטנות".
6. **בהוראות התכנית: בסעיף 4.2.2 מגורים ותעסוקה, בינוי ו/או פיתוח:** להוסיף התייחסות לתמהיל יחידות הדיון:

ייתמיהל יחידות הדיון בייעוד זה בכל מגרש יהיה: 25% יחידות דיון קטנות, 25% יחידות דיון בינוניות, 50% יחידות דיון גדולות. במסגרת תכנית העיצוב ניתן יהיה לסטות מתמהיל זה עד 5% בכל קטגוריה, בכפוף לחוות דעת היחידה לתכנון אסטרטגי, ובלבד שלא יפחת מס' יחידות הדיון הקטנות".
7. **בהוראות התכנית טבלה 5: במגרשים 3400-3403 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור (דב"י עירוני):** לתקן את היקף השטחים בשימוש מבנים ומוסדות ציבור לפי הפירוט הבא:

מגרש 3400 – 750 מ"ר עיקרי במקום 245 מ"ר עיקרי ו-105 מ"ר שרות

מגרש 3401 – 1,500 מ"ר עיקרי במקום 245 מ"ר עיקרי ו-105 מ"ר שרות

מגרש 3402 – 750 מ"ר עיקרי במקום 245 מ"ר עיקרי ו-105 מ"ר שרות

מגרש 3403 – 750 מ"ר עיקרי במקום 245 מ"ר עיקרי ו-105 מ"ר שרות

ניתן יהיה להמיר שטח עיקרי לשירות כאמור בהערה כא לטבלה
8. **בהוראות התכנית טבלה 5:** בכל המגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור: להוסיף זכויות בניה לשטחי שירות בתת הקרקע לצורך השימושים הציבוריים בלבד, עד להיקף של 400%.
9. **בהוראות התכנית: הערות לטבלה 5:** במגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור הכוללים שימוש מגורים (מגרשי דב"י עירוני) יש להוסיף הערה ממוספרת המציינת כי יחידות הדיון מיועדות להשכרה.
10. **בהוראות התכנית: הערות לטבלה 5: הערה יט:** יש להוסיף להערה כי השטח המירבי למרפסת ביחיד יהיה 16 מ"ר, וממוצע המרפסות בכל בניין יהיה 14 מ"ר.
11. **בהוראות התכנית: הערות לטבלה 5:** להוסיף הערה ממוספרת לטבלה בתאי שטח הכוללים שימוש למלונאות, המאפשרת גמישות במספר חדרי המלון בכל מגרש, ללא שינוי בשטחי הבניה המותרים בכל מגרש, וללא שינוי במספר חדרי המלון בתחום התכנית.
12. **בהוראות התכנית: הערות לטבלה 5:** לתקן הערות המופיעות ברמת הטבלה, אך מתייחסות לתאי שטח ספציפיים, להערות ממוספרות לתאי השטח אליהם הן מתייחסות.
13. **בהוראות התכנית: הערות לטבלה 5:** להוסיף הערה ממוספרת בתאי שטח שבהם מדובר ביחידות מיוחדות: חדרי מלון, דיון מוגן, דיון בהישג יד.
14. **בהוראות התכנית: הערות לטבלה 5:** להוסיף הערה ממוספרת בכל מגרש הכולל חניון תת"ק שמציינת כי הזכויות לחניון הן עבור כלל השימושים במגרש.

מס' החלטה	תוכן
14/08/2024	507-0973057 תא/מק/2/4444 - צפון רובע שדה דב
15 - - 0015-24	דיון בהתנגדויות

15. **בהוראות התכנית: הערות לטבלה 5:** בכל המגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור: לכתוב את כלל שטחי הבניה מעל הקרקע כשטח עיקרי ולהוסיף הערה למגרשים אלו כי השטח הוא שטח כולל לעיקרי ושרות.
16. **בהוראות התכנית: הערות לטבלה 5:** במגרשים הכוללים שטחי ציבור מבונים ובמגרשי הדב"י העירוני יש להוסיף הערה ממוספרת המאפשרת להמיר שטח ציבורי בנוי לחצר בנויה ולהיפך.
17. **בהוראות התכנית: בסעיף 6.1 בינוי ו/או פיתוח ס"ק ח. הוראות סביבתיות:** להוסיף דרישה להתייחסות במסגרת תכנית העיצוב להשפעה אפשרית של בינוי הסמוך לפארק החופי על הפארק בהיבטים בעלי השפעה אקולוגית.
18. **בהוראות התכנית: בסעיף 6.3 בינוי ו/או פיתוח ס"ק 11:** להוסיף אפשרות למצללות, סככות צל, או קירוי למניעת נפילת חפצים, עד גבולות המגרש, בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
19. **בהוראות התכנית: בסעיף 6.8 בינוי ס"ק ב. מים אפורים:** להוסיף הוראה בהתאם להוראות תכנית המתאר תא/4444 בנושא הצגת הפרדת מערכת מים אפורים בנספח הסניטרי בבקשה להיתר של כל מגרש לפי הנחיות משרד הבריאות. בנוסף, בסעיף זה להבהיר הפניות בין התקנון לבין נספח הביוב.
20. **בהוראות התכנית: לתקן את סעיף 6.9 חשמל (ד) מרכז אנרגיה (2) "מיקומם הסופי של מרכזי אנרגיה..."** ולהחליף את הסיפא במקום: "בסמכות מהנדס העיר" לכתוב: "בסמכות הועדה המקומית".
21. **בהוראות התכנית: לתקן את סעיף 6.9 חשמל (ד) מרכז אנרגיה (3) ולהוסיף:** "בכל מקרה לא יותרו מתוקף תכנית זו מרכזי אנרגיה המבוססים על גז טבעי".
22. **בהוראות התכנית: בסעיף 6.9 חשמל (ד) מרכז אנרגיה:** למחוק את סעיף (4) בנושא מרכז אנרגיה זמני.
23. **בהוראות התכנית: סעיף 6.10 תשתיות ס"ק א. הוראות כלליות:** להוסיף: "ישמרו מרחקי הפרדה בין חדר שנאים ועמדות חשמול לבין אזורי שהייה ממושכת/שימושים רגילים".
24. **בהוראות התכנית: בסעיף 6.13 עיצוב פיתוח ובינוי ס"ק ב. שימושים:** להוסיף סעיף: "תאום הפרוגרמה לשטחי הציבור הבנויים".
25. **בהוראות התכנית: בסעיף 6.14 עיצוב פיתוח ובינוי ס"ק יא. מחזור אצירת ופינוי אשפה:** העברת סעיף 6.14 יא. 4 ("תנאי להיתר בניה יהיה הצגת הסכם חיבור למערכת פניאומטית...") לסעיף 6.15 א. המרכז את התנאים להגשת בקשה להיתר בניה.
26. **בהוראות התכנית: בסעיף 6.15 תנאים בהליך הרישוי ס"ק א. תנאים להגשת בקשה להיתר בניה:** להוסיף תנאי במגרשים 3204, 3208 לעניין שטחי הציבור הבנויים: "אישור משרד הבריאות והצגת הסכמי תחזוקה והקמה".
27. **בהוראות התכנית: סעיף 6.15 תנאים בהליך הרישוי ס"ק ב תנאים בתחום הנוף, הקיימות והסביבה להיתר בניה:** להוסיף סעיף לפיו תנאי להיתר הבניה למיכלי הדלק במגרש 380 יהיה הכנת תכנית דיגום לגז קרקע וקבלת הנחיות הרשות לאיכות הסביבה למיגון או לפתרון אחר בהתאם לממצאים.
28. **בהוראות התכנית: בסעיף 6.15 תנאים בהליך הרישוי (ה) תנאים להגשת היתר בניה למרכז אנרגיה-** להוסיף תנאי אישור המשרד להגנת הסביבה.
29. **בהוראות התכנית: בסעיף 6.15 תנאים בהליך הרישוי (ה)תנאים להגשת היתר בניה למרכז אנרגיה:** להוסיף תנאי לפיו יידרש פרסום לפי סעיף 149 לחוק, להיתר בניה אשר יכיל מרכז אנרגיה הכולל יצור אנרגיה ע"י מקורות שאינם מתחדשים.
30. **בהוראות התכנית: סעיף 6.16 ח. תנאים לתעודת גמר:** לתקן טעות סופר: במקום 'דיור מכיל' יהיה 'דיור מכליל'.
31. **בהוראות התכנית: סעיף 6.16 יט. תנאים לתעודת גמר למבנה ציבור:** למחוק את הסעיף.
32. **בהוראות התכנית ובהתאמה בתשריט ובנספח הבינוי:** לתקן את מסמכי התכנית כך שיתאפשר מגדלון במגרש 3204, ללא שינוי בטבלה 5.
33. **בהוראות התכנית ובכל מסמכי התכנית:** להחליף ראשי תיבות במילים המלאות לצורך נגישות הטקסט.

בנספחי התכנית:

34. **נספח רקע 'דיור מכליל':** להוסיף נספח רקע לנושא דיור מכליל, אשר מתאר בבהירות את ההגדרה והכמויות הנדרשות לכל סוגי הדיור ע"פ התכנית המתארית, וכן את החלוקה של כל אחד מסוגי הדיור המכליל הכלולים בכל שלוש התכניות המפורטות.

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	507-0973057 תא/מק/2/4444 - צפון רובע שדה דב
15 - - '24-0015	דיון בהתנגדויות

35. **בטבלאות ההקצאה:** להוסיף הערות בטבלת ההקצאות למגרשים שיועברו לטובת הבעלים המיוצגים על ידי מנהלי הגוש הגדול ע"פ הסכם בין מנהלי הגוש והמדינה שקיבל תוקף של פסק דין, כך שיוקצו למנהלי הגוש הגדול.

36. **בטבלאות ההקצאה:** להסיר את הסכמי השיתוף בין בעלים בתכנית ממסמכי התכנית.

37. **בטבלאות ההקצאה:** להחליף את השמות מירמון שמואל ומירמון איריס בשם פנחס נצר.

38. יש להסיר את אזכורים למרכזי אנרגיה מבוססי גז טבעי מכל מסמכי התוכנית.

משתתפים: חן אריאלי, אלחנן זבולון, חיים גורן ורועי אלקבץ