

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה**  
**למרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו**  
**סדר יום מס' 0003-24 מיום 14/02/2024**

כב' מוזמן בזה לשיבת ועדת המשנה לתכנון ולבניה שתתקיים ביום רביעי ה - 14/02/2024 בשעה 09:00 בדיוק באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12.

**להלן סדר יום לשיבה. אנא הבאי חומר זה אתך לשיבה.**

שעה משוערת	תוכן סעיף	מספר מבא"ת	מספר עמוד	מספר סעיף
	אישור פרוטוקול 24-0002 מיום 31/01/2024			
09:00	התחדשות עירונית קהילת קליבלנד דיון בהפקדה (2) – תיקון החלטה להפקדה	507-1005198	1	.1
	הפקעת חלק מחלקה 43 בגוש 6950 דיון בהפקעה - דיון רגיל		26	.2

חבר ועדה שמעוניין לקבל את מסמכי תכנית בסמכות ועדה מקומית שבסדר היום ולא מצליח לראותם באתר מינהל התכנון – תכנון זמין,

יפנה במייל לאלה דוידוף מזכירת הועדה במייל [davidof\\_e@mail.tel-aviv.gov.il](mailto:davidof_e@mail.tel-aviv.gov.il)

בכבוד רב,

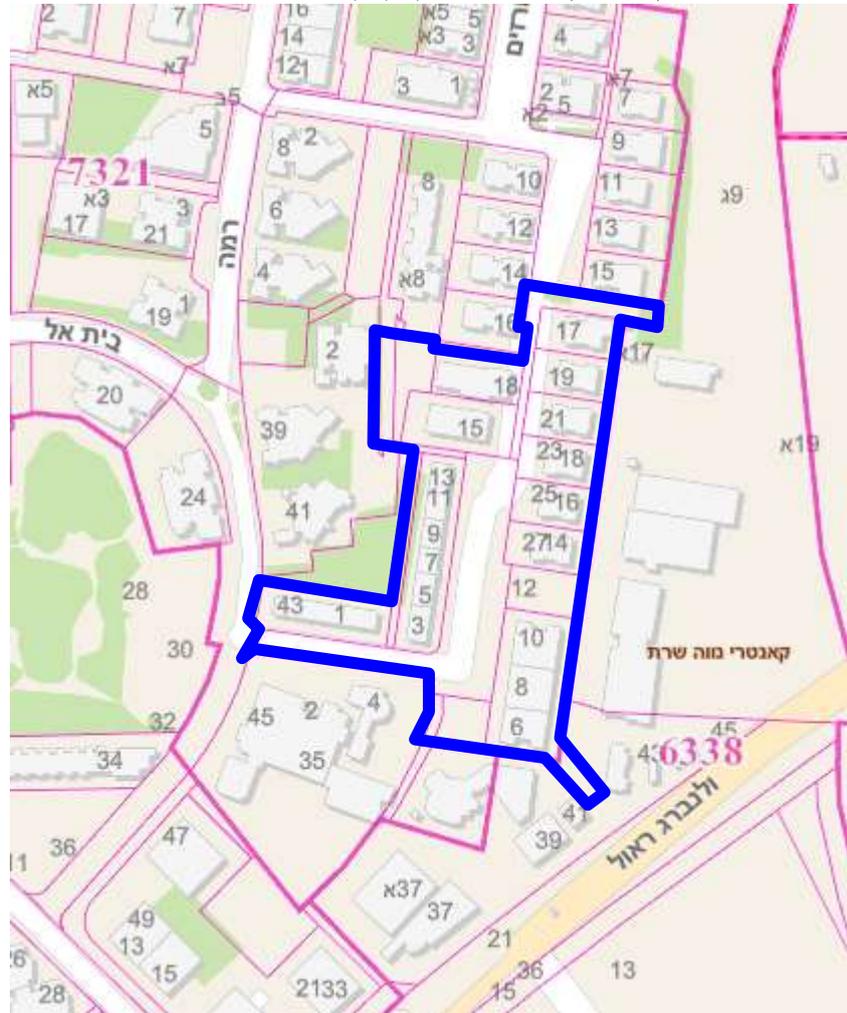
**אלה דוידוף**  
**מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה**  
**תל-אביב - יפו**

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-1005198 תא/מק/5062 - התחדשות עירונית קהילת קליבלנד	14/02/2024
דיון בהפקדה (2)	1 - - '24-0003

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

**מיקום:** שכונת נווה שרת, רחוב אלמגור ורחוב קליבלנד

**כתובת:** רחוב קהילת קליבלנד 1-13, 6, 8, 10 וברחוב אלמגור 17-27



**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6338	מוסדר	חלק		117
7321	מוסדר	חלק	18-27, 31-33, 35, 42-43	29, 41, 158

**שטח התכנית:** 19.385 דונם

**תכנון:** ישר אדריכלים

**עורך הנספח החברתי:** לוואיס בר ניר, חברת אורבניקס

**יזם:** קבוצת גבאי פינוי בינוי נווה שרת תל אביב בע"מ, תדהר התחדשות עירונית בע"מ

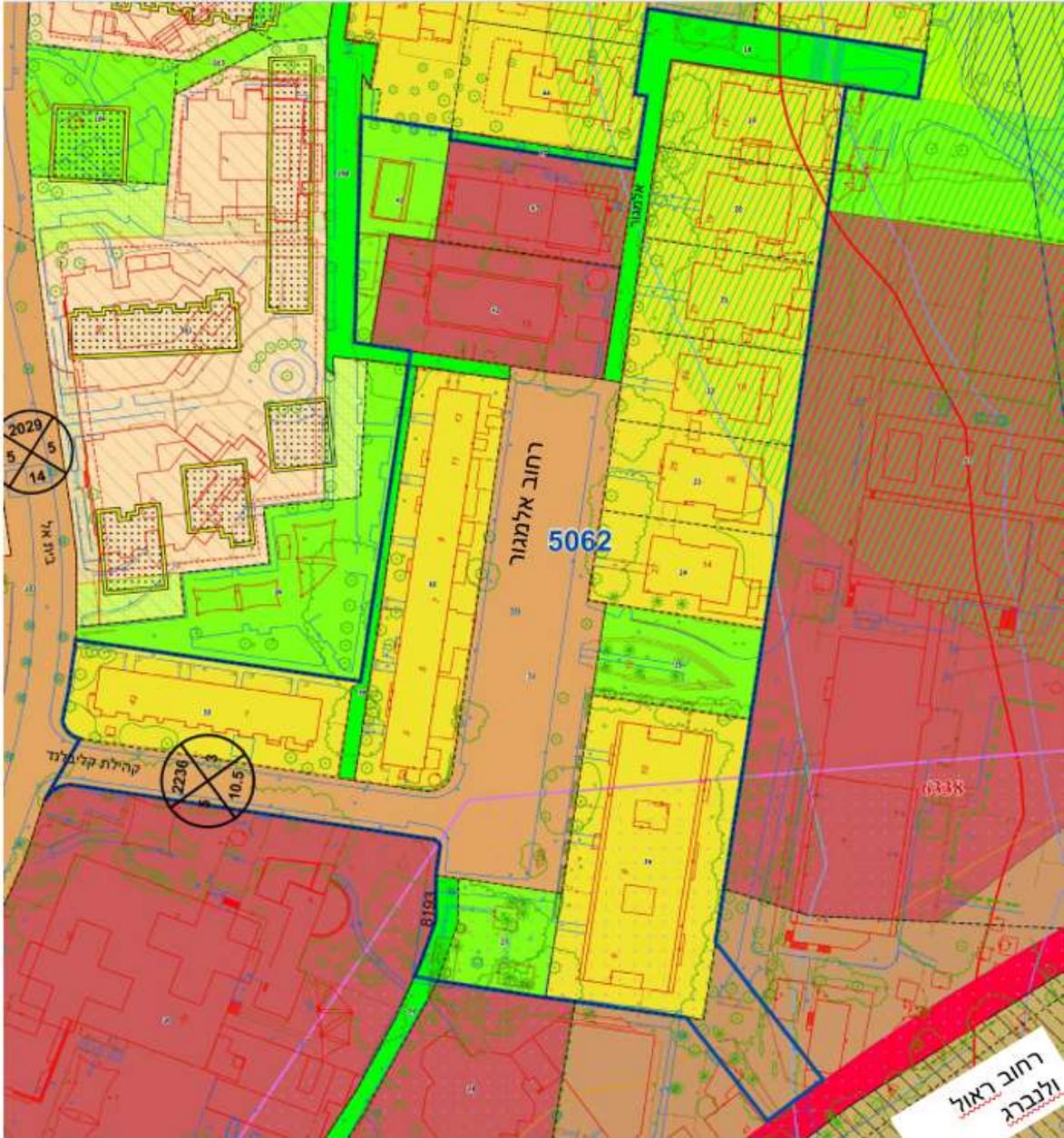
**בעלות:** פרטיים שונים, עיריית תל אביב יפו

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-1005198 תא/מק/5062 - התחדשות עירונית קהילת קליבלנד דיון בהפקדה (2)	14/02/2024 1 - 0003-24ב' - 1

### מצב השטח בפועל:

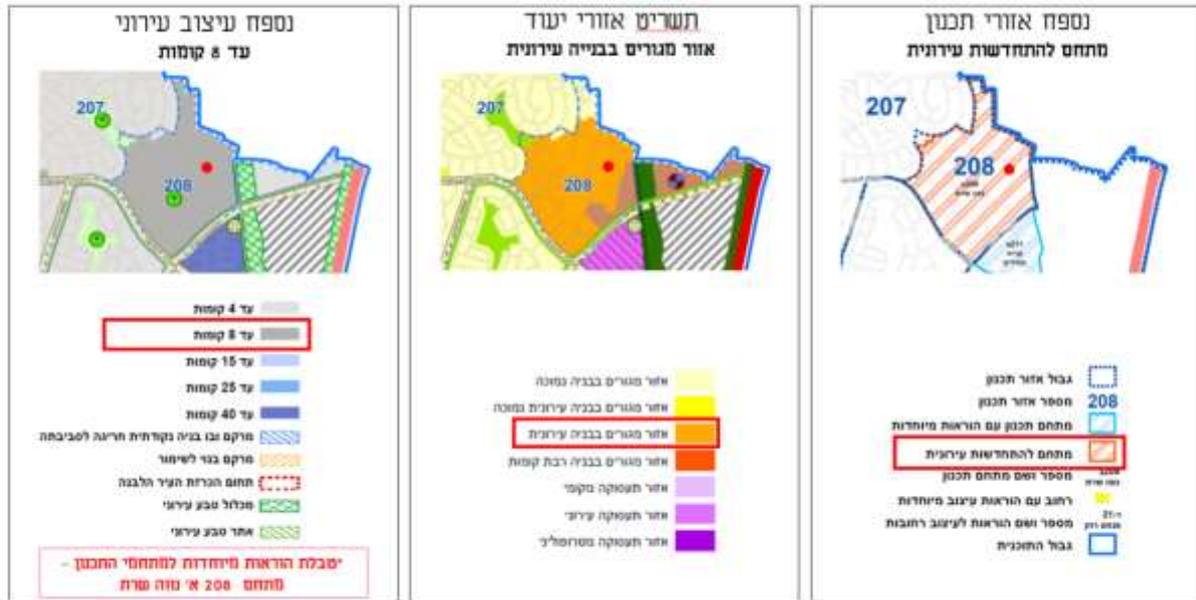
- א. במגרשים בייעוד מגורים קיימים:
- שני מבנים טוריים בני 3 קומות הכוללים 84 יח"ד.
  - מבנה טורי בן 5 קומות הכולל 51 יח"ד.
  - 6 מבנים בני 5 קומות הכוללים 108 יח"ד.
- סה"כ 242 יח"ד קיימות. שטח יחידות הדיור הינו בשטח ממוצע של 60 מ"ר (שטח פלדלת). הבניינים נבנו בשנות ה-60 בחלק מהדירות בוצעו הרחבות דיור – כולן ע"פ היתר בניה. הבניינים אינם כוללים מיגון, הגנה בפני רעידות אדמה ומצבם התחזוקתי ירוד. צפיפות קיימת- 24 יח"ד לדונם נטו, 13 יח"ד לדונם ברוטו. סה"כ שטח בנוי קיים למגורים כ- 15,112 מ"ר ברוטו מעל הקרקע
- ב. במגרשים בייעוד שבי"צ ושצ"פ קיימים מבנים בני קומה אחת ומרתף חלקי הכוללים את השימושים הבאים: משרדי חב"ד (73 מ"ר), שני בתי כנסת ומקווה (410 מ"ר) ושתי כיתות גן ילדים עירוני (312 מ"ר). סה"כ שטח בנוי- 795 מ"ר.

### תשריט מצב מאושר:



**תכנית המתאר תא/5000 :**

- 'תשריט אזורי יעוד' - אזור מגורים בבנייה עירונית
- 'נספח עיצוב עירוני' - בניה בגובה עד 8 קומות
- 'רח"ק מירבי - 4.0 במגרש בשטח שמעל 1.5 דונם
- 'נספח אזורי תכנון' - 'מתחם להתחדשות עירונית' מתחם 208 א'
- 'הוראות התכנית, סעיף 5.4 - אזור תכנון 208 נווה שרת-208א'- אזור מגורים בבניה עירונית- יחולו הוראות מתחם התחדשות לעיל, כמצוין בסעיף 5.3.2. בכפוף לעריכת מסמך מדיניות ובמסגרת תכנית להתחדשות עירונית תותר בניה ברח"ק מירבי 6 ובניה נקודתית חריגה לסביבתה עד לעליית שתי מדרגות גובה מהמסומן בנספח העיצוב.



**מדיניות קיימת:**

**מסמך מדיניות לשכונת נווה שרת תא/9054**. אושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה בישיבתה מתאריך 30.4.2014.

עיקרי מסמך המדיניות: זיהוי פוטנציאל השכונה להוות מרכז רובעי בעל נגישות גבוהה, בקרבה למוקדי טבע ובאמצעות עירוב שימושים שונים. מסמך המדיניות קבע כללים וכלים לאופן ההתחדשות העירונית של השכונה, תוך הקפדה על המרחב הציבורי והתשתיות, ותוך גמישות מרבית בתכנון המתחמים בהתאם לתנאים ולצרכים "בזמן אמת". המסמך כלל הנחיות לפיתוח, הרחבה וחיבור דרכים לכדי רשת עירונית, הוספת כניסות ויציאות לשכונה, הגדלת שטחים ציבוריים במטרה לאפשר הכפלת כמות יח"ד בשכונה והתחדשות המבנים, התשתיות הציבוריות והרקמה העירונית. המדיניות ציינה את החשיבות בבינוי מלווה רחוב ככלי ליצירת מרחב עירוני פעיל. 50% מקומות הקרקע במבני המגורים בשכונה תהיה מיועדת לתעסוקה זעירה, כגון משרדים ושירותים אישיים. המדיניות קבעה מתחמים לתכנון, והיא מאפשרת הכנת תכניות מפורטות להתחדשות עירונית בשכונה.

**יחס המדיניות למרחב ק.קליבלנד**: המלצת המדיניות לגבי המבנים הקיימים בתחום תכנית זו הינה התחדשות בהתאם לבחירת התושבים. רחוב אלמגור הוגדר כציר מאסף מזרח-מערב ברוחב 22 מ', בשילוב קומת קרקע מסחרית/חזית עסקים קטנים מלוות רחוב ושביל אופניים לאורכו. והמליצה על צפיפות 51 יח"ד לדונם נטו, 31 יח"ד לדונם ברוטו, רח"ק 6.

המדיניות התייחסה למתחם "נחל ב" שכלל את אלמגור 15-19. אלמגור 17-19 כלולים במסגרת תכנית קליבלנד כיוון שאינם כפופים למגבלות איסור הבניה של נחל הפרדסים (50 מ' מציר הנחל. המרחק הקיים בין אלמגור 17 לבין הנחל הינו כ-58 מטרים) ו/או של קו מתח גבוה 161. אלמגור 15 נכון לכעת צפוי להתחדש במסגרת בקשה להיתר לפי תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) בשל מגבלת איסור בניה בתמ"מ 5/2.

בתאריך 21.6.22 במסגרת דיון בעדכון תא/5500 אישרה הועדה המקומית עדכון של נספח העיצוב העירוני מ-8 קומות ל-30 קומות. החלטה זו מהווה שינוי למסמך המדיניות וקבעה כי הגובה המותר בשכונה יהיה עד 30 קומות.

**מצב תכנוני קיים:**

תכניות תקפות:

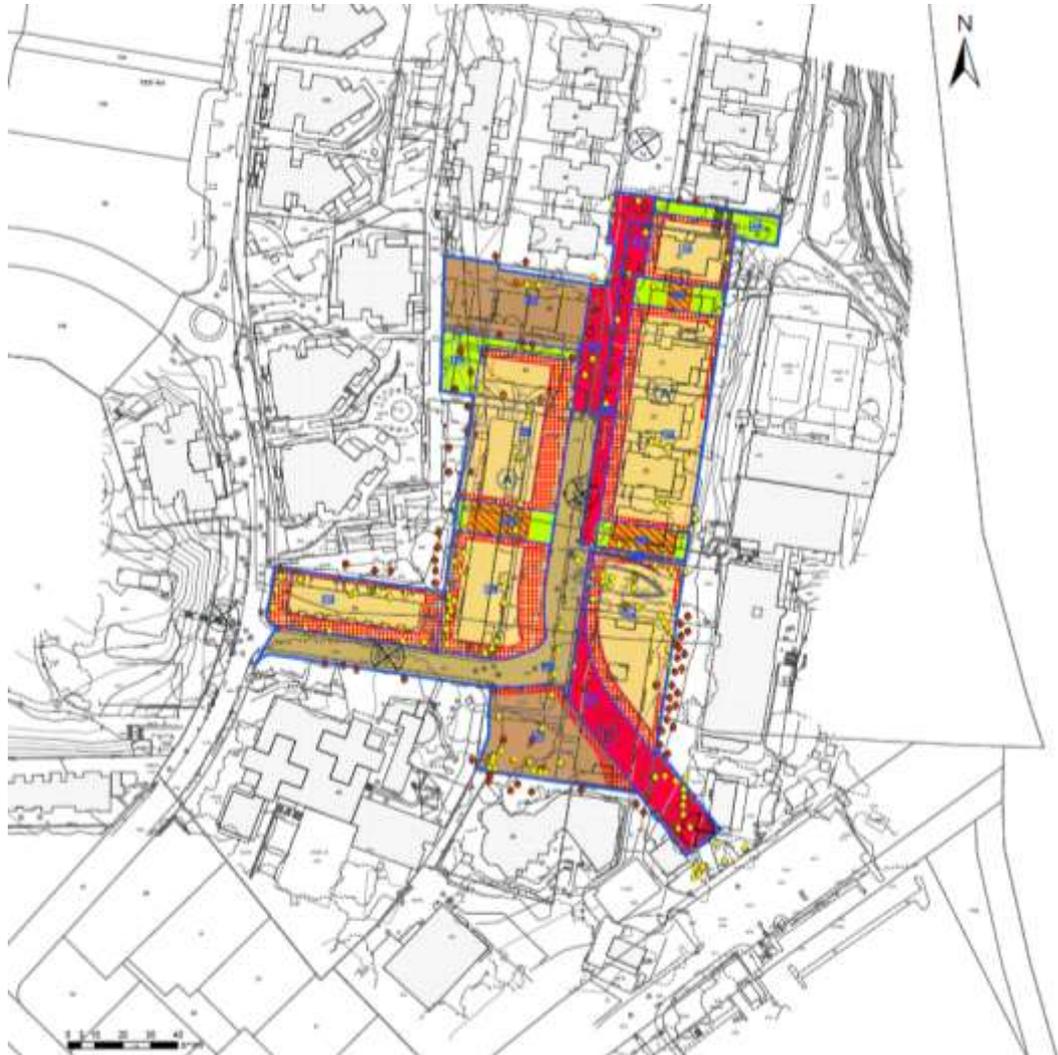
- תא/מק/4439 שינוי ייעוד למבני ציבור נווה שרת בתוקף מתאריך 16.3.2017
- 2389 הרחבת דירות שינוי לתכנית שיכון ציבורי 30/01/1 בתוקף מתאריך 7.1.1989
- 2297 שינוי מס' 1 ל-19830 לתרש"צ 3/01/6 בתוקף מתאריך 7.3.1985 (תכנית הרחבות)
- 2242 שינוי מס' 1 ל-1982 לתרש"צ 3/01/6 בתוקף מתאריך 3.5.1984 (תכנית הרחבות)
- 3/01/6 תכנית שיכון צבורי בתוקף מתאריך 10.1.1973

יעוד קיים: דרך קיימת, אזור מגורים 3-4 קומות, בנייני ציבור, מבנים ומוסדות ציבור, שביל הולכי רגל, שצ"פ

<p>התוכן  507-1005198 תא/מק/5062 - התחדשות עירונית קהילת קליבלנד  דיון בהפקדה (2)</p>	<p>מס' החלטה  14/02/2024  1 - 0003-24'</p>
---	--

תכנית ג'1 - יציאות לגג  
תכנית ע'1 - בניית מרתפים

**תשריט מצב מוצע:**



<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
5062/מק/תא/507-1005198 - התחדשות עירונית קהילת קליבלנד	14/02/2024
דיון בהפקדה (2)	1 - - '24-0003

**פירוט יעודים/שימושים:**

מצב מאושר:

אחוזים מחושב	שטח בדונם	יעוד
7.27	1.410	שביל הולכי רגל
51.42	9.967	אזור מגורים 3-4 קומות
9.12	1.767	שטח ציבורי פתוח
10.97	2.127	מבנה ציבור
2.41	0.467	מבנים ומוסדות ציבור
18.81	3.647	דרך מאושרת
100	19.385	סה"כ

מצב מוצע:

אחוזים מחושב	שטח בדונם	יעוד
11.47	2.225	דרך מאושרת
13.67	2.651	דרך מוצעת
13.77	2.668	מבנים ומוסדות ציבור
51.40	9.967	מגורים
9.69	1.874	שטח ציבורי פתוח
100	19.385	סה"כ

**מצב תכנוני מוצע:**

תכנית להתחדשות עירונית ברחוב אלמגור וברחוב קליבלנד, בשכונת נווה שרת. התכנית נערכה באיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים. התכנית מציעה הריסת 9 מבני מגורים קיימים הכוללים 242 יח"ד והקמת 6 מבנים מגורים חדשים: 4 מבנים מורכבים הכוללים בנייה מרקמית עד 6 קומות בשילוב בנייה מגדלית עד 20 קומות, מבנה מרקמי בודד בן 7 קומות ומבנה נוסף בן 12 קומות. ליח"ד בקומות המסד יתכוננו מערכות תנועה (גרעין המבנה) בנפרד מהמגדל, על מנת להקל על עלויות התחזוקה. סה"כ כוללת התכנית 547 יח"ד חדשות (מכפיל 2.2 ביח"ד, מכפיל 4 לשטחים) ומתוכן 82 יח"ד (15%) בהישג יד להשכרה ב-40% הנחה ממחיר השוק, למשך 25 שנה ובעלות פרטית ואחודה. קומת הקרקע מלוות רחוב, כולל עירוב שימושים- כניסות למגורים (ללא דירות בקומת הקרקע), מסחר, שימוש בעל אופי ציבורי ושטח ציבורי בנוי. בקומות מעל הקרקע יותר שימוש למשרדים, כחלק מיחידת המגורים, כולל אפשרות לכניסה סה"כ שטחי הבניה בתכנית המוצעת הינם 59,790 מ"ר ברוטו על קרקעי עבור כלל השימושים. מתוכם כ- 57,225 מ"ר עבור שימוש מגורים (מעל הקרקע). לשטחים אלו נוספים שטחים למרפסות למגורים - 12 מ"ר עבור כל יח"ד וכן שטחי חצר לשימוש הציבורי בהיקף של 875 מ"ר. הרח"ק המוצע הינו 6 (רח"ק מירבי מותר הינו 6), צפיפות מוצעת 54 יח"ד לדונם נטו, 28 יח"ד לדונם ברוטו.

- התכנית כוללת שיפור השלד הציבורי השכונתי ורשת הדרכים הפנים שכונתית הקיימת, זאת על ידי:
1. פתיחת רחוב אלמגור לצפון ולדרום כולל חיבור לרחוב ראול ולנברג ולרחוב קהילת קליבלנד. כל זאת ליצירת קישוריות למערך התנועה ההיקפי.
  2. התכנית קובעת זיקות הנאה למעבר ושהיית הציבור 24/7: לאורך רחוב אלמגור, לאורך רחוב קליבלנד, וכן קובעת זיקות הנאה בתוך מגרשי המגורים במרווחים. זיקות הנאה בתכנית ישפרו את תנועת הולכי הרגל, תוך מתן פתרון נגיש להפרשי הגובה בשכונה.
  3. הוספת 2 מגרשים בייעוד שצ"פ (בכיוון מזרח- מערב) לשיפור הקישוריות מהשכונה אל קאנטרי נווה שרת

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>507-1005198 תא/מק/5062 - התחדשות עירונית קהילת קליבלנד</b>	<b>14/02/2024</b>
<b>דיון בהפקדה (2)</b>	<b>1 - 0003-24</b>

לטובת שיפור מערך הדרכים של השכונה, הרחבת והארכת רחוב אלמגור לכיוון צפון- התכנית כוללת הריסה חלקית של מבנה בית כנסת וכן הריסה של מבנה חד קומתי המשמש ל 22 כיתות גן עירוני. התכנית כוללת שלביות לפינוי השטחים הציבוריים ופתרונות זמניים לשימושים הקיימים במבנים שיהרסו (במתווה בינוי-פניו). במקום השטחים הציבוריים הקיימים התכנית מקצה שני מגרשים למבני ציבור בשטח שלא יפחת מ-1.3 דונם לכל מגרש ו 5 מגרשים לשטח ציבורי פתוח בשטח כולל 1,870 מ"ר לפחות. התכנית מקצה שטח ציבורי בנוי- לפחות 1,392 מ"ר כולל הצמדת חצרות בשטח 875 מ"ר ו 1392 מ"ר שטחי מצללות.

**תמהיל מוצע:**

סך יחידות הדיור לא יפחת מ- 547 יח"ד בתמהיל הבא (שטחי פלדלת):  
 דירות בשטח 51-65 מ"ר - 15%  
 דירות בשטח 65-85 מ"ר - 20%  
 דירות בשטח 85-100 מ"ר - 25%  
 דירות מעל 100 מ"ר - 20%  
 20% יח"ד נוספות יקבעו במסגרת תכנית העיצוב.  
 שטח דירה ממוצע עד 83 מ"ר (שטח פלדלת).

**גובה קומות**

- א. גובה קומת הקרקע במבנה עם חזית מסחרית 6 מטרים ברוטו. ביתר המבנים 5 מטרים ברוטו. במסגרת קומת קרקע מסחרית/ציבורית יותר יציע אשר לא יחושב במניין הקומות, בתנאי שלא תהיה אליו גישה מחדר המדרגות של המבנה (לא כקומת ביניים).
- ב. גובה קומה ציבורית 4.5 מטרים ברוטו.
- ג. גובה קומת מגורים במבנים המרקמיים/קומות המסד עד 3.5 מטרים ברוטו, במגדל עד 3.8 מטרים ברוטו. עבור המגדל ניתן יהיה לקבוע גובה שונה לקומות מיוחדות במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.

**טבלת השוואה:**

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
600% מעל הקרקע 59,790 מ"ר מתוכם: לשימוש מגורים - 57,225 מ"ר לשימוש מסחר - 1,173 מ"ר לשטח ציבורי מבונה - 1,392 מ"ר	150% 15,112 מ"ר	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
בניה מרקמית - עד 7 קומות בניה מגדלית - עד 20 קומות	4-5 קומות	קומות	גובה
בניה מרקמית - עד 31 מ' בניה מגדלית - עד 90 מ'	13.5 - 16.5	מטר	
35%	24%		תכסית
מגורים: תקן 1:0.8 ליח"ד או לפי תקן תקף בעת הוצאת היתר, הנמוך מביניהם. (למעט יח"ד קטנות בשטח עד 55 מ"ר, יח"ד דב"י - עבורם תקן 0), מסחר תקן 0, שטח ציבורי בנוי- תקן 100:1 או לפי תקן תקף בעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם. סה"כ ש"ש בתת הקרקע - 19,692 מ"ר תקן החנייה לדו גלגלי יהיה לפי תקן החנייה התקף לפחות. תקן ומיקום חניות האופנים יקבעו בהתאם למדיניות לתכנון בר קיימא	חניה בתחום הדרכים		מקומות חניה

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-1005198 תא/מק/5062 - התחדשות עירונית קהילת קליבלנד דיון בהפקדה (2)	14/02/2024 1 - - 24-0003

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים

\*שטחי בניה וגובה בשב"צ יהיו עד 400% וכן עד 10 קומות ובתכנית של עד 70% על קרקעית יתר ההוראות על פי תכנית תא/מק/צ'. תא שטח 300 בייעוד שב"צ יוכל להבנות בהינף היד, ברצף עם מגרש שב"צ סמוך בתכנית אלמגור או בהיתר נפרד, לפי החלטת מוסדות העירייה.

### תכנית גגות



### עקרונות ודברי הסבר נוספים:

נכון להיום, יש הסכמה של חוזים מחייבים של כ-74% מבעלי הדירות במתחמים B1 ו A וכ-80% במתחם B2.

### תחבורה, תנועה, תשתיות:

התכנית משנה את מערך הדרכים הקיימות על ידי ביטול חניות עליות ושבילים לא נגישים לטובת פריצת רחוב אלמגור והמשכו לרחוב ראול ולנברג. התכנית קובעת זיקות הנאה למעבר ושהייה רחבות לאורך רחובות קליבלנד ואלמגור לטובת יצירת מדרכות רחבות ומרחב מוטה הולכי רגל. במסגרת התכנית מוצעת הסטת רחוב קליבלנד צפונה לטובת הרחבת מדרכות בחזית בית הספר. כמו כן, מתוכננת השלמה של רשת שבילי האופנים לפי התכנית האסטרטגית, עם חתכים עקרוניים. תקן החניה לאופנים ומיקומם יהיה לפי מדיניות לתכנון בר קיימא ובהתאמה להנחיות המרחביות.

### תקני חניה וחניונים

בשל סמיכות לקו הרק"ל ולמערכי תח"צ המשרתים את המרחב, תקני החניה המוצעים עבור כלל השימושים הם תקנים מופחתים, בהתאם למדיניות הוועדה המקומית. סך מקומות החניה לרכב פרטי המוצעים הינם כ-509 מקומות חניה.

תקן החניה שנקבע עבור השימושים השונים הינו:

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-1005198 תא/מק/5062 - התחדשות עירונית קהילת קליבלנד דיון בהפקדה (2)	14/02/2024 1 - 0003-24'

- מגורים 1: 0.8
- מסחר 0
- מבנה ציבורי 1: 100

כל החניות לרכב לרבות רכבי פריקה וטעינה ופינוי אשפה תהיינה תת קרקעיות. הכניסות למרתפי החניה תהיה משותפות לכל מתחם מימוש, לטובת חיבור החניונים תירשם זכות מעבר תחת השצ"פים למעבר ברכב. רמפות הכניסה לרכבים יהיו בתחום הנפח הבנוי ויתחילו מקו הבינוי בפועל

#### **שמירה על עצים בוגרים:**

1. נערך סקר עצים בשלב אישור התכנית בפורום מה"ע
2. בסיור במרחב התכנון יחד עם צוות התכנון והאגרונום העירוני שהתקיים בתאריך 21.11.21 הוחלט לסמן עצים לשימור בתחום השצ"פ: עצים מס' 22, 33, 34. כנ"ל ביתר תאי השטח בייעוד שצ"פ+שב"צ. סוכם כי בצד המזרחי של רחוב ק.קליבלנד ישנם עצים בעלי ערכיות גבוהה, לכן האדריכל ויועץ התנועה ישנו את מיקום הדרך המוצעת, כך שתאפשר שימור של העצים בצד המזרחי (30-20 עצים בהערכה). עץ מספר 127 אקליפטוס לשימור- יש לשמור רדיוס מגן לשורשים כ-4 מ', וכן מדרכה רחבה יותר בסמוך אליו (לבחון מיקום הדרך בהתאם)
3. בסיור במרחב התכנון יחד עם צוות התכנון והאגרונום העירוני שהתקיים בתאריך 14.2.21 הוחלט לסמן 10 עצים נוספים לשימור: 65,66,67,87,88,89,93,94,95,106
4. סה"כ כוללת התכנית שמירה על כ- 42 עצים בוגרים מתוך 197 עצים קיימים

בסמוך לתכנית ממזרח נמצא בור קידוח "צפון 2". התכנית כלולה ברדיוס מגן ג'. מסמכי התכנית הועברו לאישור משרד הבריאות.

#### **איכות הסביבה, בניה בת קיימא:**

על מבני המגורים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, או בתקן LEED 4V ברמת Platinum לפחות, ובדרישות מדיניות הוועדה המקומית להיתרי בניה בנושא בנייה ירוקה. תקינה ליעילות אנרגטית – על מבני המגורים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי A ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור לא יפחת מ-B, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה. לפי תא/5000- סעיף 4.4.1 (ח) בתכנית המאפשרת בינוי של מעל 20 קומות - נדרשת חו"ד סביבתית בהתייחס לנושא המיקרו אקלים נכלל בנספח הסביבתי שנערך ע"י "פיתוח סביבה וקיימות – ESD" מתאריך 17.05.2023. הנספח ציין כי אין צורך בשילוב אמצעים למיתון רוח. הנספח הסביבתי של התכנית כולל בנוסף נושאי רעש ואיכות אוויר. במסגרת תקנון התכנית הוטמעו הנחיות בנושאים הסביבתיים לשלבים השונים: עיצוב אדריכלי, היתרי בנייה.

#### **חו"ד כלכלית:**

לאור החשיבות ביצירת שקיפות בכלל וביחס לשיקולים הכלכליים בפרט העומדים בבסיס התכנית חוות הדעת הכלכלית – שמאית שעל פיה מופקדת התכנית, תפורסם יחד עם מסמכי התכנית. זאת בהתאם לדרישות תקן 21.1 (יוני 2022), סעיף 5.9 "חוות הדעת שעל פיה תופקד התכנית, תפורסם יחד עם מסמכי התכנית. ככל שתידרש חוות דעת נוספת, שעל פיה תאושר התכנית, תפורסם גם חוות דעת זו". יוער, חוות דעת זו נדרשת במתחמים אשר חל/עתידי לחול עליהם צו הכרזה כמתחמי פינוי ובינוי של הממשלה או שר הבינוי והשיכון, לפי העניין. אשר קובע הקלות מס לעסקת פינוי ובינוי. (כהגדרתו ב"חוק מיסוי מקרקעין"). חוות דעת כלכלית שנערכה בהתאם לתקן השמאי 21.1, מצורפת כמסמך רקע למסמכי התכנית ונערכה על ידי שמאי מטעם יזם התכנית אשר עדכנית לחודש יולי לשנת 2023 חוות דעת זו נבדקה על ידי אגף להכנסות מבניה בעיריית ת"א-יפו תוך דרישה להתאמות ו/או תיקונים בהתאם לעמדת העירייה. לאחר שנערכו ההתאמות שמאיות ותכנוניות גובשה חו"ד כלכלית, נכון לשעתה.

**תשומת הלב: היות ומדובר בסוגיות שמאיות, נפוץ כי לעיתים יכולה להיווצר דיפרנציאציה בין עמדת העירייה לזו של העירייה, יחד עם זאת נמצא כי פערים אלו אינם משמעותיים ונדונו כחלק מהליך אישור חוות הדעת.**

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-1005198 תא/מק/5062 - התחדשות עירונית קהילת קליבלנד דיון בהפקדה (2)	14/02/2024 1 - 0003-24'

בסיכומו של דבר, על אף פערים בסעיפים שונים, עקרונות הבדיקה ובעיקר שורת הרווח הסופית תואמת לחו"ד הכלכלית של האגף להכנסות מבניה ופיתוח ונמצא כי עומד בסף הכדאיות הכלכלית הנדרשת. על כן, הוחלט לאשר את חוות הדעת הכלכלית מטעם היזם כפי שמובאת פה.

### דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

לתכנית נערך נספח חברתי באוגוסט 2021 על ידי אורבניקס מטעם עיריית ת"א-יפו, להלן מסקנותיו העיקריות:

<u>המלצה</u>	<u>הנחיות בתכנית</u>
שילוב הוראות בנוגע לקרן תחזוקה לדיירים עפ"י מדיניות עירונית ושמירה על שטחים משותפים ואופן ניהולם.	הנחיות תחזוקה שנועדו להבטיח שמירה על השטחים המשותפים בסעיף תחזוקה 6.15.
לתכנן שצ"פ במיקום שאינו פונה לכיוון הגנרטור / לתכנן את הדירות הפונות לכיוון הגנרטור מעל לקומת הקרקע.	איסור על פליטת אוויר מהחניונים / הפניית גנרטור לשטח השצ"פ. (סעיף 3.2.4.א.6) כמו כן, איסור על הקמת קומות טכניות בצמוד לשטחים ציבוריים. (סעיף 1.4.ג.1)
נדרשת התייחסות לחלוקת המתחם ל- 2 תתי מתחמים שמהווים מצד אחד מכלול תכנוני-סטטוטורי מחד ויבוצעו על ידי 2 יזמים שונים	בקומת הקרקע לא מתוכננות דירות מגורים
נדרש תיאום עירוני מאחר ויפעלו יזמים נוספים באזור. דגש על שני מתחמים תכנון קרובים: אלמגור ורמה כורזים.	חלוקה למתחמי מימוש ופירוט שלביות בסעיף 7.1
מוצע לשלב דיור להשכרה ארוכת טווח.	הנחיות התכנית כוללות חובת תיאום מול העיריה בנושאים השונים.
מוצע לבחון נפח משמעותי של דירות 3 חדרים.	הקצאת 82 יחידות דיור לשכירות בהישג יד בהנחה של 40% ממחיר השוק ולמשך 25 שנה בבעלות אחודה.
השארת גישה נוחה למבני הציבור כגון הקאנטרי והקונסרבטוריום. מוצע להשאיר את רח' ראול ולנברג כרחוב גישה ראשי ממנו מגיעים למבני הציבור.	הגדרת תמהיל דירות מגוון לפי המפורט במסמך זה בנושא "תמהיל מוצע".
	שלביות התכנית תציע גישה רציפה לקאנטרי מכיוון מערב. רח' ראול ולנברג נשאר כרחוב ראשי ממנו מגיעים למבני הציבור ובנוסף, התכנית מציעה תכנון של רחוב חדש המתחבר לרחוב זה.

מתווה לשיתוף ציבור אושר בתת הועדה בתאריך 31.10.21, בראשות עו"ד דורון ספיר- יו"ר הועדה המקומית ובהשתתפות הצוות העירוני. תת הועדה החליטה על קיום ערב משותף ליידוע הציבור לשתית תכניות התחדשות סמוכות- אלמגור וקהילת קליבלנד. המפגש נערך בזום בתאריך ה-15.11.21 בשיתוף יועצת חברתית- ענת ברקאי נבו, נציגת אגף התנועה, מינהל שירותים חברתיים וצוות התכנון. למפגש הוזמנו כלל תושבי השכונה. הגיעו כ-120 תושבים. הוצג התכנון המוצע בפרויקט ולוחות זמנים משוערים. במפגש עלו הנושאים הבאים: נשאל מהו השימוש הציבורי שיהיה במגרשי השב"צ בתכנית, עומסי תנועה לרכב פרטי, היבטי תנועה בזמן הבניה, חניות אורחים, הסדרי ומיתון תנועה בין מבני הציבור הקיימים, צפי לתחילת עבודות, הוסבר על החשיבות בשילוב בניה מרקמית לצד מגדלית, הועלתה בקשה להפרדת תשתיות ביניהם על מנת להפחית עלויות תחזוקה.

בעקבות המפגש- הושם דגש על הפרדת מערכות התנועה (גרעין המבנה) בין קומות המסד לבין המגדל. התכנית תכלול הוראה מחייב לרישום תקנון בית משותף, על מנת להקל ולהפחית בעלויות התחזוקה עבור הדיירים בקומות המסד. כמו כן מבוקש כי נספח הפיתוח יציע מעבר "בטוח" בשינוי של ריצוף ולא באספלט בין המתנ"ס הקיים לבין הקאנטרי ובתחום רחוב אלמגור החדש.

מצגת התכנית הועלתה לאתר העירוני, סיכום המפגש הופץ באמצעות הדיגיתל לתושבי השכונה.

### על פי תא/5000 סעיף 3.8.1, להלן התייחסות תנועתית ותחבורתית למרחב התכנון:

#### 1. תקני חניה וחניונים

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>507-1005198-תא/מק/5062 - התחדשות עירונית קהילת קליבלנד</b>	<b>14/02/2024</b>
<b>דיון בהפקדה (2)</b>	<b>1 - 0003-24ב' - 1</b>

בשל סמיכות לקו הרק"ל ולמערכי תח"צ המשרתים את המרחב, תקני החניה המוצעים עבור כלל השימושים הם תקנים מופחתים, בהתאם למדיניות הוועדה המקומית. סך מקומות החניה לרכב פרטי המוצעים הינם כ- 509 מקומות חניה.

תקן החניה שנקבע עבור השימושים השונים הינו:

- מגורים 1: 0.8
- מסחר 0
- מבנה ציבורי 1: 100

## 2. הולכי רגל ואופניים

התכנית משפרת את הקישוריות והנגישות בשכונה עבור הולכי הרגל ע"י יצירת שלד ציבורי בנוסף לחיבור תנועתי הולכי רגל ולרכבים המחובר את רחוב אלמגור לרחוב ראול ולנברג וע"י כך מתאפשרת גישה נוחה, ישירה וקצרה לתחנת הרק"ל במפגש עם רחוב ראול ולנברג.

התכנית מרחיבה את הרחוב הראשי בשכונה (רחוב אלמגור) ומאפשרת מדרכות ברוחב 4 מטרים בזיקת הנאה בצד המזרחי ו- 6.5 מ' בצד המערבי. בנוסף לשביל אופניים לכל אורך הרחוב. רחוב קליבלנד מוסדר כרחוב חד מסלולי דו-סטרי הכולל מדרכה צפונית ברוחב 5 מ' (כזיקת הנאה) וכ- 3.65 מ' בצד הדרומי הצמוד לש.ב.צ.

בנוסף לשביל האופניים המוצע לאורך רחוב אלמגור, התכנית מציגה חיבור לשביל האופניים הראשי לאורך הרק"ל ברחוב ראול ולנברג המתחבר לתחנת הרק"ל.

## 3. רכב דו גלגלי

התכנית כוללת 1188 מתקני אופניים לפי תקן עיריית ת"א 1: 2 עבור המגורים וכ- 19 מקומות חניה עבור שאר השימושים ( תקן 1: 200 לבנייני ציבור ו-1: 150 למסחר) במפלסי הקרקע ומינוס אחד. בנוסף תוכננו 121 חניות אופנועים בקרקע ובמרתף 1- ע"פ תקן 1: 5 עבור המגורים וכ-17 נוספים עבור שאר השימושים. מיקום חניית האופניים נקבעה בהתאם להנחיות המרחביות של עיריית ת"א כלהלן: כשליש מהמקומות הדרושים ימוקמו בחדר אופניים משותף וסגור בקומת הכניסה, אך לא בשטח המיועד לאחסון עגלות ילדים. כשליש מהמקומות הדרושים ימוקמו בתחום שטחי החצר שמחוץ לתחום רצועת הגינון, באמצעות מתקן חניה לאופניים. שאר המקומות הדרושים ימוקמו בחדר אופניים בקומת המרתף העליונה, קרוב ככל האפשר לגרעין הבניין. פריסת מקומות החניה לאופניים תהיה עפ"י מדיניות לתכנון בר קיימא ובהלימה להנחיות מרחביות.

## 4. תחבורה ציבורית

תכנית קהילת קליבלנד עתידה להיות מוצפת במערך תח"צ הכולל אוטובוסים, רק"ל, מטרו וצירי העדפה לתח"צ. להלן מערך התח"צ הקיים והעתידי הגובל את מתחם קהילת קליבלנד:

- מסוף תח"צ קיים ( מסוף עתידי ) במרחק כ- 350 מ'
- רשת תח"צ של אוטובוסים קיימת לאורך רחוב בית אל הצמוד למתחם.
- תוואי רק"ל קו ירוק עתידי הכולל תחנת רק"ל בנווה שרת במרחק 50 מ' בלבד מהמתחם.
- תוואי מטרו M3 עתידי הכולל תחנה ברחוב הארד במרחק כ- 600 מ' מהמתחם.
- צירי העדפה לתח"צ לאורך רחובות ראול ולנברג ודבורה הנביאה במרחק עד 300 מ' מהמתחם.

## 5. בדיקת מיקרו סימולציה תנועתית לבדיקת השפעות חיבור רחוב אלמגור לרחוב ראול ולנברג והשפעתה על הרק"ל (הקו הירוק) בוצעה ע"י יועץ תנועה אופיר הילברט ביולי 2023

- נערכה בחינה תחבורתית באמצעות מודל מיקרו סימולציה תנועתית לבדיקת התפקוד התנועתי של החיבור המוצע מרחוב אלמגור לרחוב ראול ולנברג. מטרת הבחינה הייתה לבחון את תפעול הרכבת הקלה בצמתים על רחוב ראול ולנברג ממזרח ומערב לחיבור המוצע. במודל נכללו הצמתים לאורך רחוב ראול ולנברג במקטע באורך 400 מטר, קו הרכבת הקלה המתוכנן לאורך רחוב ראול ולנברג, כולל תחנת רכבת קלה מתוכננת בסמוך לחיבור המוצע.
- הבחינה התבססה על תחזיות ביקוש עתידי בתרחיש מימוש מלא לכלל תוכניות ההתחדשות בשכונת נווה שרת, כולל החיבור העתידי מרחוב רמה אל ציר הנופש ברמה"ש והמשך רחוב ראול ולנברג ודבורה הנביאה מזרחה, וחיבורם לציר עתידי. המודל בדק שני תרחישים: עם וללא החיבור המוצע ברחוב אלמגור, בשעות השיא בבוקר ואחה"צ.
- תוצאות הבדיקה מראות **שלא נצפתה** השפעה של החיבור המוצע על תפעול הרכבת הקלה במרחב הצמתים, **ללא חסימת הצמתים ועצירת רכבים החוצים את פסי הרכבת במצב עם החיבור.**

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
5062/תא/מק/1005198-507 - התחדשות עירונית קהילת קליבלנד דיון בהפקדה (2)	14/02/2024 1 - 0003-24ב' - 1

**החיבור מאפשר שיפור קל ברמת השירות במערכת מאחר והתנועה מתפלגת בצורה מאוזנת יותר, אך ללא השפעה משמעותית על רמת השירות.**

**6. סיכום**

התכנית משתלבת באופן מיטבי בסביבה הסמוכה, מציעה הסדרה של חיבור נוסף לשכונה ויצירה מרחב עירוני איכותי הכולל מדרכות רחבות, שבילי אופניים, רצועות גינון וזיקות הנאה. כל אלו לעידוד תנועות רכות לשימוש בתשתיות העתידיות ולאפשר נגישות נוחה וישירה למערך תח"צ אינטנסיבי המקושר לכלל רשת התחבורה ציבורית המטרופולינית.

**בדיקה תכנונית מוקדמת (בהתאם לתא/5000 סעיף 3.2.1(א)(2))**

1. מלאי דירות קיימות ומאושרות בתחום התכנית וסביבתה

**תמהיל יח"ד קיים במרחב התכנון –**

קיימים 9 מבנים בני 4-5 קומות הכוללים 242 יחידות דיור. סה"כ שטח בנוי קיים למגורים כ- 15112 מ"ר ברוטו מעל הקרקע. ממוצע שטחי דירות קיימות כ-50 מ"ר (לפי נתוני ארנונה)

שטח דירות קיימות (במ"ר- לפי נתוני ארנונה)	כמות יח"ד קיימות
עד 41	26
42-66	163
מעל 67	53
<b>סה"כ</b>	<b>242</b>

**התאמת התכנית לאוכלוסייה מגוונת:**

15% מיח"ד תהינה קטנות (בשטח 51-65 מ"ר- פלדלת) ו-20% בשטח 65-85 מ"ר. דירות אלו עשויות להתאים למשקי בית קטנים ולסטודנטים. בשכונה קיים דיור מוגן "בית בלב" (בית אל 34) הכולל 120 יח"ד

2. **מלאי יח"ד דב"י קיים בתחום התכנית ובסביבתה ויכולתו לתת מענה לצורך ביח"ד דב"י באזור התכנון:**

התכנית כוללת תועלת עירונית של 82 יח"ד דב"י למשך 25 שנה

בצפון מזרח העיר (רובע 2) מתוכננות 50 יח"ד דב"י בתכנית ק. פוזגן למשך 20 שנה, 39 יח"ד בתכנית אלמגור למשך 25 שנה ובתכנית מוסך דן מתוכננות 113 יח"ד דב"י למשך 25 שנה בפניקס דבורה הנביאה מתוכננות 49 יח"ד דב"י למשך 20 שנה בתכנית המשתלה דרום מערב 25 יח"ד דב"י למשך 20 שנה, בתכנית רמה-פילדלפיה מתוכננות 12 יח"ד דב"י למשך 25 שנה

בצפון מערב (רובע 1): בתכנית 3700 מתוכננות 2160 יח"ד דב"י (1800 למשך 20 שנה ו-360 לצמיתות), בתכנית שדה דב מתוכננות 2,100 יח"ד דב"י עירוני לצמיתות ובנוסף דיור מכליל, בתכנית יהודה הנשיא 14-22 מתוכננות 20 יח"ד דב"י למשך 20 שנה, בתכנית ברקאי מתוכננות 45 יח"ד דב"י למשך 20 שנה, בדניאל מוריץ 14-28 מתוכננות 16 יח"ד דב"י למשך 20 שנה, בתכנית סמבורסקי מתוכננות 16 יח"ד למשך 20 שנה ובתכנית כוכב הצפון מתוכננות 12 יח"ד דב"י למשך 20 שנה

**יחס למדיניות מינהל התכנון בנוגע לתמהיל יח"ד:**

דירות קטנות: דירות בשטח 51-65 מ"ר-15%, דירות בשטח 65-85 מ"ר- 20%. 20% יקבעו במסגרת תכנית העיצוב, השאר דירות בינוניות וגדולות



**מימוש :**

התכנית כוללת שלושה מתחמי מימוש וארבעה מתחמי איחוד וחלוקה שלא בהסכמת בעלים

מתחם A	מתחם או"ח הכולל את תאי השטח 102-100, 300, 400, 401, 601 כמופיע בתשריט.
מתחם B1	מתחם או"ח הכולל את תאי שטח 103, 604, 403, 404 כמופיע בתשריט.
מתחם B2	מתחם או"ח הכולל את תאי שטח 104, 603, 301, 402 כמופיע בתשריט.
מתחם C	מתחם או"ח ומתחם מימוש הכולל את תאי שטח 105, 405, 602 כמופיע בתשריט.

**שטחי ציבור בתכנית:**

בחלקה הצפון מערבי של התכנית נמצאים כיום 2 מגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור. במגרש הדרומי מבין מגרשים אלה קיימים גני ילדים, במגרש הצפוני נמצאים בתי כנסת ומבנה ארעי עבור בית חב"ד.

התכנית המוצעת, לטובת יצירת הדרך החדשה והארכת רחוב אלמגור וחיבורו לראול וונלברג, וכן לטובת שיפור המגורים הקיימים קובעת מגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור באותו היקף שטח קרקע תוך הבטחת שלביות וכי לא יפונה שטח ציבורי קיים ללא הקמת שטח ציבורי ו/או הבטחת הקמתו. בהתאם לכך קובעת התכנית את השלביות לנושא שטחי ציבור :

- שלב א- הריסת מבני המגורים הקיימים בתאי שטח 103, 104 : קליבלנד 6-10, אלמגור 19-27.
- שלב ב- מסירת השטח ציבורי פתוח בתא שטח 402 לידי העירייה. הקמת מבנה/מבני ציבור זמניים/קבועים בתא שטח 301 או במיקום אחר באישור אגף הנכסים ואגף מבני ציבור (לטובת פינוי השימושים הציבוריים הקיימים בחלקות 43-41).
- שלב ג- הקמת מבנה/מבנים זמניים/קבועים למבנה חב"ד הקיים ובית הכנסת המזרחי (בחלקה 41 ובחלקה 43) בחלק המערבי של תא שטח 300 או במיקום אחר באישור אגף הנכסים ואגף מבני ציבור.
- שלב ד- ביצוע התאמות והעברת בית הכנסת הספרדי לחלק המערבי של הבניין הקיים. לאחר מכן הריסה חלקית של המבנים הקיימים בחלקות 43-41 ובאישור אגף הנכסים.

כלל והתכנית תמומש בשלבים - פינוי המבנים קליבלנד 6-10 לטובת פריצת הדרך החדשה המתחברת לרח' ראול ולנברג תהיה חלק משלב א'

השלביות תציע גישה רציפה לקאנטרי מכיוון מערב

השלביות תתואם עם מינהל החינוך למניעת הפרעה לפעילות התקינה של גני הילדים הקיימים בשטח התכנית- בין אם בשלב ביניים ובין אם בשלב סופי.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-1005198 תא/מק/5062 - התחדשות עירונית קהילת קליבלנד דיון בהפקדה (2)	14/02/2024 1003-0003 ב' - 1

**זמן ביצוע:**

הזמן המשוער לביצוע תכנית זו יהא 15 שנים מיום אישורה

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

**תל אביב יפו**

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

<b>זיהוי התכנית</b>			
מספר התכנית <b>507-1005198</b>	שם התכנית <b>תא/מק/5062</b> <b>התחדשות עירונית קהילת קליבלנד</b>		
עורך התכנית <b>ישר אבנר - ישר אדריכלים</b>	מגיש התכנית <b>ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו, קבוצת גבאי התחדשות עירונית בע"מ ותדהר התחדשות עירונית בע"מ</b>		
<b>זיהוי הרשות והוועדה</b>			
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
<b>סוג הרשות</b>			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
<b>תל אביב יפו</b>	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית <input type="checkbox"/> כפרית	<input checked="" type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין	
<b>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה</b>			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מחוזית</b> 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 <b>בסמכות ועדה מקומית</b> כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק		
<p>התוכנית ממוקמת בשכונת נוה שרת בשטח של כ-18 דונם. מטרתה התחדשות עירונית באמצעות מינוי בינוי במתחם קהילת קליבלנד. התכנית קובעת הריסה של 2 מבנים טוריים בני 3 קומות, מבנה טורי בן 5 קומות, 6 מבנים בני 5 קומות, מבנה של גני ילדים, בית כנסת ומשרדי חבי"ד ביעוד ציבורי. במקום אלה, ייבנו 547 יחיד ב-11 מבנים חדשים, הקצאת 2 מגרשים למבנים ומוסדות ציבור, הקצאת 5 מגרשים ביעוד שטחים ציבורים פתוחים, יצירת חזית מסחרית לאורך רח' קליבלנד ואלמגור, קומות ציבוריות מבונות, דב"י, כמו-כן, "פריצת" והארכת רח' אלמגור לכיוון צפון ולכיוון דרום/רח' ראוול ולנברג ורח' קהילת קליבלנד.</p>	<p>62 א. (ג) חוק הת"ב חתש"ח, 62א(א)(9)</p>	<p>סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).</p>		
<p>התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:</p>				
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת	
הוראות מיוחדות	<p>208 א' נווה שרת. מתחם להתחדשות עירונית</p>	<p>יחולו הוראות מתחם התחדשות לעיל, כמצוין בסעיף 5.3.2 בכפוף לעריכת מסמך מדיניות ובמסגרת תכנית להתחדשות עירונית תותר בניה ברח"ק מירבי 6 ובניה נקודתית חריגה לסביבתה עד לעליית שתי מדרגות גובה מחמסומן בנספח העיצוב.</p>	<p>הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.</p>	<p>+ התוכנית תנאמת את תא/9054 מדיניות התחדשות עירונית בנווה השרת. מתוכנת בנייה מרקמית לצד בניה מגדלית עד 20 קומות (ניתן להניע עד 25 בכפוף למדיניות והמדיניות מאפשרת 30 בכפוף להקלה)</p>
	<p>נספח אזורי ומתחמי תכנון: מתחם התחדשות עירונית</p>	<p>סעיף 5.3.2 – מתחם התחדשות עירונית</p> <p>טבלה 5 – אזור 208א</p>	<p>+ בכפוף לעריכת מסמך מדיניות ובמסגרת תכנית להתחדשות עירונית רח"ק מירבי 6 ובניה נקודתית חריגה לסביבתה עד לעליית 2 מדרגות גובה מחמסומן בנספח העיצוב</p>	<p>+ קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: סעיף 5.3.2 מתחם התחדשות עירונית</p>

<p>+ יעודי מבא"ת מגורים מבנים ומוסדות ציבור שצ"פ דרך מוצעת</p> <p>+ הכיכר קיימת בתב"ע 2658 + תכנית עיצוב תע"א תא 2658 קבעו את הכיכר העירונית</p>	<p>ס' 3.2.4 - אזור מגורים בבניה עירונית (קביעת יעודי קרקע מבא"תים בהתאם לשימושים המותרים במקבץ השימושים המותר לאזור הייעוד)</p> <p>קיים סימבול כיכר עירונית בנספח אזורי יעד בטווח של פחות מ-500 מטרים מהקו החול</p>	<p>לפי תשריט אזורי ייעוד: אזור מגורים בבניה עירונית</p>	<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.</p>
<p>+ שימוש למשרד בחלק מדירת מגורים אשר המשתמש במשרד מתגורר בה -</p>	<p>שימוש ראשי - סעיף 3.2.4(א)(1) - מגורים</p> <p>סעיף 3.2.4(א)(2)</p>	<p>לפי תשריט אזורי הייעוד: אזור מגורים בבניה עירונית</p>	<p>קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הנדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד.</p> <p>(פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>+ 55 יחיד לדונם נטו</p>	<p>סעיף 3.2.4(ג)(2) צפיפות לא תפחת מ-18 יחיד לדונם נטו</p>		
<p>• מסחר 1 שימושים</p> <p>+ </p>	<p>סעיף 3.2.4(א)(4) - מקבצי שימושים בקומת הקרקע- מסחר 1</p> <p>סעיף 3.2.4(ב) שטחי בניה מרביים</p>	<p>שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד שימושים כללים, תשתיות ונלווים - בכל אזורי הייעוד בכפוף להנחיות המפורטות.</p> <p>אזור מגורים בבניה עירונית</p>	<p>קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ה) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>+ סעיף 3.1.1(ו)- קומות ציבוריות מבוגות</p>	<p>שימושים כללים (סעיף 3.1.1(ו))</p>		
<p>+ </p>	<p>לפי סעיף הנחיות בנושא תמהיל יחידות הדיוור</p>	<p>לפי תשריט אזורי הייעוד: מגורים - "אזור מגורים בבניה עירונית"</p>	<p>תכנית מעל 100 יח"ד - סעיף 3.2.1(א)(2)</p>
<p>+ רח"ק מקסימלי 6</p> <p>+ התכנית קובעת הקצאת קרקע למגורים במוסדות מבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים מתוחים, מריצת והארכת דרך חדשה, זכ"י</p>	<p>טווח שטחי הבניה נקבע בהתאם לאזור הייעוד (סעיף קטן (ב) בכל אזור ייעוד בספק 3).</p> <p>סעיף 3.2.4(ב) - שטחי בניה מירביים</p> <p>סעיף 3.1.3(א) הנעה לרח"ק מירבי - הקצאה לצרכי ציבור</p>	<p>לפי תשריט אזורי ייעוד: אזור בבניה עירונית איזור להתחדשות עירונית</p>	<p>קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.</p>
	<p>תותר תוספת ובלבד שלא תהא חריגה ממספר הקומות המירבי ומשיעור התכסית המרבית</p>		<p>קביעת שטחי בניה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.</p>

ייעוץ

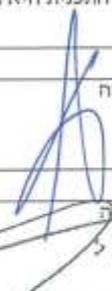
<p>+ התכנית קובעת רח"ק מירבי 4 + רח"ק אחד נוסף עד לרח"ק 5 לפני נספח אוורי תכנון "מתחם להתחדשות עירונית" ועל פי טבלה 5.4 - בכפוף לעריכת מסמך מדיניות (קיים) רח"ק מירבי 6</p> <p>+ מתחם התחדשות עירונית ועל פי טבלה 5.4 מתחם 208א-208 בכפוף לעריכת מסמך מדיניות (קיים) רח"ק מירבי 6</p>	<p>המותרות במגרש.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 3.1.4 (ב) בתכנית להתחדשות עירונית החלה במתחם התחדשות עירונית ניתן לקבוע רח"ק העולה על הרח"ק המרבי, בהיקף שקבוע בסעיף 5.3.2 להלן.</li> <li>• סעיף 5.3.2 - מתחם להתחדשות עירונית וטבלה 5.4 - מתחם 208א</li> </ul>			
<p>+ התחדשות עירונית</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 3.1.4 (ה) שטחי הבניה העולים על הרח"ק המרבי ייוחדו למרפסות, מקורות או בלתי מקורות, הבולטות מקירותיו החיצוניים של הבניין</li> </ul>			
<p>+ קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 3.1.4 (ז) - מצללות לשימושים ציבוריים</li> </ul>	<p>בכל שטח העיר</p>		
<p>+ קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5 קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• סעיף 3.1.5 (א),</li> </ul>			
	<p>בהתאם לנספח העיצוב העירוני ובכפוף לסעיפים 4.2.2, 4.2.5-4.2.6 בהוראות התוכנית.</p>	<p>מספר קומות מירבי: לפי נספח עיצוב עירוני עד 8 קומות אפשרות ליבניה</p>		<p>קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועליות מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>

<p>+ בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת</p> <p>+ סעיף 4.2.5 מרקם ובו בנייה נקודתית חריגה לסביבתה</p> <p>+ סעיף 4.2.6 (א)1-1 (ב) - סעיף 5.3.2 (ג) תכנית התחדשות עירונית וטבלה 5.4 אזור M208</p> <p>+ סעיף 4.2.2 (ג)3</p> <p>+ סעיף 4.2.2 (א)3 גישור על הפרשי גבהים</p>	<p>נקודתית חריגה לסביבתה: אזור עליו חלות הוראות למתחם התחדשות עירונית</p>		
<p>+ בנייה מרקמית, קומות מסד, שצ"פ מפריד מהבניה מצפון, מבני ציבור מפרידים בין הכינוי המוצע לבניה הקיימת מצפון</p>	<p>סעיף 4.2.2 (ג) גובה קומות</p>		
<p>+ בנייה בין קווי בניין לקוי מנרש (4.2.3)</p> <p>+ הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)</p>	<p>כלל שטח התוכנית</p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המנרש, נטיעות ועצים.</p>	
<p>תואם חוות דעת יחידה אסטרטגית</p> <p>+ - שצ"פ - שבי"צ קומות מבונות (כ) 1,200 מ"ר) והצרות - כ-700 מ"ר - דרך - הארכת דרך לכיוון רחוב אלמגור וחיבורו לרחוב ראול ולנברג</p>	<p>מהות ההקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו על ידו הועדה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת...כמפורט בסעיפים 4.1.1 (ב)- (ח)</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית</p>	<p>הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1</p>
<p>+ 2 המגרשים החומים בשטח התכנית, כל אחד מהם בשטח של 1.3 דונם - רח"ק 4. הוראות התכנית יכללו הוראה המאפשרת בנייה רציפה עם המגרשים הציבוריים הנוגלים מחוץ לקו הכחול של התכנית.</p> <p>התכנית שומרת על שטחי מבני הציבור הקיימים (למעט צמצום לא משמעותי לצורך הרחבת דרך לפי</p>	<p>סעיף 3.5 סעיף 3.5.1 (ב) - שטחי בניה</p> <p>3.5.1 (א) (1) במגרש למבני ציבור ניתן לקבוע ייעוד קרקע המאפשר את השימושים המותריים במקבץ השימושים למוסדות ציבור</p>	<p>בכל שטח התוכנית - לפי המסומן במסמך המדיניות לשכונת נווה שרת</p>	<p>הוראות למבני ציבור - סעיף 3.5 הקצאת תא שטח 2 לצרכי ציבור כפי שמסומן בתשריט המוצג - מבנים ומוסדות ציבור</p>

<p>החוק) ומייצרת 2 מוגרשים למבנים ומסודות ציבור אמקטיביים לבניה שמשלבים עם המרקם החדש</p> <p align="center">+</p> <p align="center">שינוי לתכנית צ'</p>	<p>סעיף 3.5.3(ג)2) – יעלה על שתי קומות מעל למותר על פי תשריט העיצוב העירוני</p> <p>סעיף 3.5.3(ב)</p>		
<p>+ מאזן השטחים הציבוריים גדל בכ-20 מ"ר. בתת החלוקה של השטחים הציבוריים- כל לת קטגוריה גדלה במעט (שבי"צ, דרך, שצ"פ)</p>	<p>סעיף 3.6.1(ד) – הגבלת יעוד</p>	<p><b>בכל שטח התוכנית,</b> לפי המסומן במסמך המדיניות לשכונת נווה שרת</p>	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 – 3.6.1 הוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת תהגדרה 'מרחב ציבורי' שטח פתוח מקומי ששיל הולכי רגל רחוב עירוני</p>
<p align="center">+</p> <p align="center">חוות דעת תחברתית</p> <p align="center">+</p> <p>יצירת דרך מקומית אשר מתחברת לרחוב ראול ולנברג.</p> <p align="center">+</p> <p>מאריכים דרך על חשבון שצ"פ, שבי"צ וסחיר – כדי לשפר את מערך הדרכים בשכונה. יצירת דרך מקומית אשר מתחברת לראול ולנברג</p> <p align="center">+</p> <p>בקומת הקרקע ברח' אלמגור עירוב שימושים, שטחי מסחר, שטח ציבורי בנוי, קומת הקרקע בויקות הטאה</p>	<p>3.8.1 (א) העדפת הולכי רגל ואופניים</p> <p>סעיף 3.8.1(ד)+(ה) –</p> <p>3.8.2 (ד) (5) ניתן להתיר חיבורים לדרכים אחרות ויצאות וכניסות לחניונים מעבר לקבוע בתכניות מאושרות, בכפוף להתייחסות לנושא בבדיקה התכנונית המוקדמת ובלבד שאין בכך כדי לפגוע במערך התנועה אל או מרשות גובלת.</p> <p>3.8.2(ה) – דרך מקומית</p> <p>3.8.4 (ב) סמיכות לקווי מתע"ץ</p>	<p align="center"><b>נספח תחבורה</b></p>	<p>3.8 – הוראות למרכיבי תחבורה – כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) הפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתע"ץ (3.8.4) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5) תנוונים ציבוריים (3.8.6) תקן תנייה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)</p>
<p align="center">+</p> <p>סעיף 4.4.2 – חוות דעת סביבתית (דו"ח אקלים).</p>	<p>4.4.1 (ד) תכנית הקובעת שימושים מעורבים</p>	<p><b>בכל שטח התוכנית</b></p>	<p>4.4 סביבה – סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4</p>

+	4.6.3 (ג)	<b>בכל שטח התוכנית</b>	<p>תשתיות – סעיף 4.6                  פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים:                  מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1)                  הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2)                  בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3)                  ניקוז (4.6.4)                  כיווץ (4.6.5)                  חשמול (4.6.6)</p>
+	4.6.4 (א) (ב) (ג)		
+	4.6.5 (א) (ג)		
<p>התכנית נמצאת בתחום רדיוס המגן של באר קידוח מים (רדיוס מגן בוגי) ומסומן בתשריטים</p> <p>התכנית כוללת נספח מים וכיוב, ניהול מי נגר. התכנית כוללת שטח פנוי מבניה על ותת קרקעי בשיעור של 15% משטח המגרש, לצורך חלחול.</p> <p>התכנית היא בהתאם להנחיות משרד הבריאות והובאה לתיאום עם רשות המים לעניין רדיוסי מגן.</p>			

	<b>שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)</b>	
	<p>תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכולל בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו-(17) שבו.</p> <p>62א (א) למעט: (א4) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.</p>	
<b>שימוש בתוכנית המפורטת</b>	<b>מאות הסעיף</b>	<b>סעיף</b>
+	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד	סעיף קטן (א)1
+	הגדלת שטחים שנקבעו בתכנית לצרכי ציבור	סעיף קטן (א)3
+	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	סעיף קטן (א)4
+	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	סעיף קטן (א)5
+	קביעת הוראות לעניין חריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצרכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	סעיף קטן (א)19

<b>תצהיר וחתימות</b>			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מחנדים הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אודי כרמלי, אודי	025332735		31.7.2023
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם און, עו"ד	2438976-9		31.7.2023

17 בדצמ | 2017

**העתקים**  
 גבי אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מוזכרות ועדה מוזויות)  
 צוות תכנון

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-1005198-תא/מק/5062 - התחדשות עירונית קהילת קליבלנד דיון בהפקדה (2)	14/02/2024 1 - - '24-0003

## חו"ד תכנון אסטרטגי

### תמהיל דירות מבוקש:

דירות בשטח 51-65 מ"ר - 15%  
 דירות בשטח 65-85 מ"ר - 20%  
 דירות בשטח 85-100 מ"ר - 25%  
 דירות מעל 100 מ"ר - 20%  
 20% יחיד נוספות יקבעו במסגרת תכנית העיצוב

### שטחי ציבור:

יוקצו שני מגרשים ביעוד בנייני ציבור, כל אחד בשטח של 1,330 מ"ר לפחות. שימושים אפשריים: חינוך, דת, קהילה, שירותי תרבות וספורט, בריאות ורווחה, משרדי הרשות העירונית, שירותים ציבוריים, שירותי מנהל וחירום, מתקני תפעול, מיתקנים לוגיסטיים עירוניים. אחוזי בנייה: 400%, מס' קומות עד 10, תכסית: עד 70%. תידרש עריכת תכנית עיצוב עפ"י הנדרש בתכנית צ'. שטח ציבורי פתוח - כ 1,880 מ"ר לפחות. שטח ציבורי בנוי - (לא כולל מצללות) לפחות 1,390 מ"ר בנוי+חצרות בשטח כולל של 875 מ"ר אשר יוכלו להתאים בין היתר גם עבור 4 חצרות גן (בשטח 175 מ"ר לחצר). השטח הבנוי ימוקם בקומת הקרקע או בקומת הקרקע ובקומות הרציפות שמעליה בשטח זה יתאפשרו השימושים הבאים: חינוך, דת, קהילה, שירותי תרבות וספורט, בריאות ורווחה, משרדי הרשות העירונית, שירותים ציבוריים, שירותי מנהל וחירום, מתקני תפעול, מיתקנים לוגיסטיים עירוניים. השימוש בשטח הציבורי הבנוי ומיקומו יקבעו בתכנית העיצוב.

יש להגיע להסדר עם אגף הנכסים לגבי מבני הציבור הפועלים במתחם ואמורים להתפנות.

## חו"ד הצוות: (מוגש ע"י מחלקת תכנון צפון)

תכנית זו קודמה בתאום עם אגף התכנון בהתאם לתכנית המתאר תא/5000. אנו רואים חשיבות רבה באישור תכנית התחדשות עירונית זו המציעה שילוב בינוי מרקמי מלווה רחוב בצפיפות גבוהה ועם חזית פעילה, יחד עם בניה מגדלית, תוך מתן פתרונות הולמים לנגישות, חניה, מיגון, שטחי חלחול, שבילי הולכי רגל והקצאת מגרשים למבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים. כמו כן התכנית מציעה תועלת עירונית של דיור בר השגה. מאחר שהועדה המקומית רואה בתכנית ההתחדשות המוצעת תרומה ותוספת משמעותית לשלד הציבורי השכונתי, תוספת שטחי ציבור איכותיים תוך הגברת הנגישות מהשכונה אל רחוב ראול ולנברג ולאור כך שמגרש 105 ללא יזם, היא מצטרפת כמגישת התכנית. לאור מורכבות התכנית מומלץ כי החלטת הועדה תהיה בטלה תוך 6 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד לחוק ממליצים לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים:

1. מומלץ שהועדה תכנס כמגישה לתכנית, משום שלא למגור 17 טרם נבחר יזם
2. קביעת תועלת עירונית תואמת למדיניות הדיור העירונית. מסך יחיד של התכנית 82 יחיד (15%) יוגדרו דירות ברות השגה, להשכרה בהנחה של 40% ממחיר השוק ולמשך 25 שנה. עבור יחיד אלו יוקצו סך של 6,839 מ"ר מעל הקרקע (שטח "פלדלתי"). הבעלות תהיה אחודה. יחיד אלו ימוקמו בקומות המסד ו/או בבניה המרקמית. עלות התחזוקה שלהן תופרדנה מעלות התחזוקה של המגדלים. קביעת אופן חלוקת יחיד ברות השגה למקבצים - יקבע לעת עריכת תע"א בתאום עם תכנון העיר ותכנון אסטר'
3. הסכם לפתרון זמני וקבוע של המבנים הקיימים בשטחים הציבוריים בתחום התכנית
4. תא שטח 301 בייעוד שב"צ יש לפצל לשני תאי שטח. את החלק שכיום בייעוד ציבורי (חלקות 31,29,27) יש להוציא מהאוי"ח של מתחם B1 ומטבלאות או"ח בהתאם (לטובת מימוש ושלביות שטחי הציבור הקיימים והמוצעים בתכנית) ולהפריד למתחם או"ח נפרד

מס' החלטה	התוכן
14/02/2024 1 - 0003-24ב'	507-1005198 תא/מק/5062 - התחדשות עירונית קהילת קליבלנד דיון בהפקדה (2)

5. תאי שטח בייעוד שב"צ- יוגדר עד 400% שטחי בניה, עד 70% תכסית ועד 10 קומות. בתא שטח 300 תתאפשר בניה ברצף עם מגרש בייעוד שב"צ סמוך בתכנית אלמגור תא/מק/5058 או בהיתר נפרד, לפי החלטת מוסדות העירייה. עבור כלל מגרשי השב"צ - תתאפשר בניה בקו בניין 0 עם שב"צים הגובלים לתכנית.
6. המלצת אגף התנועה- תקן חניה 1: 0.8 למגורים, קביעת תקן 0 עבור: יח"ד דב"י, יח"ד בשטח פלדלת עד 55 מ"ר ומסחר. השלמת נספח התנועה בתחום אלמגור 17.
7. במגרשי המגורים שטח הבניה המבוקש בתת הקרקע מגלם 53-50 מ"ר למקום חניה, דבר העלול לגרום עלות יקרה ומיותרת בתכנית להתחדשות עירונית. התחשיב הכלכלי (שנערך ע"י אגף הכנסות מבניה ופיתוח) לקח בחשבון 45 מ"ר למקום חניה. כמו כן, לטובת שמירה על שטחי חלחול רציפים ככל הניתן ועידוד ההלכתיות בתכנית הצמודה לתחנת רק"ל, יש להפחית את שטחי הבניה בתת הקרקע במגרשי המגורים לכ-17,935 מ"ר בסה"כ (לכלל השימושים).
8. התכנית תאפשר הקמת מרתף משותף כולל מעבר ברכב בתת הקרקע בין תאי שטח 100-102 (כולל מעבר תחת שצ"פ 401) ומרתף משותף כולל מעבר ברכב בתת הקרקע בין תאי שטח 103-105 (כולל מעבר תחת שצ"פ בתאי שטח 402,403). יש להוסיף זיקת הנאה למעבר רכב לטובת חיבור תת קרקעי בין תא שטח 102 לבין תא השטח הציבורי 300 (כולל מעבר תחת שצ"פ בתא שטח 400). ניתן יהיה לחבר מרתפי חניה בין תאי השטח לרבות בניה של רמפה אחת שתשרת מספר תאי שטח. כל זאת לטובת צמצום רמפות ברחוב ולמניעת פגיעה ברצף ההליכתיות. כל המעברים בתת הקרקע מתחת לתאי שטח בייעוד שב"צ יתוכננו כך שמרבית השטח יישאר ללא בניה בתת הקרקע לטובת שמירה על בתי גידול לעצים בוגרים. מיקום המעבר יקבע סופית לעת עריכת תע"א.
9. שימושים: בקומות הקרקע לא יותרו מגורים. בהתאם למסמך המדיניות יש להוסיף שימוש למשרדים, עבור 2 הקומות שמעל קומת הקרקע (קומות 1+2). המשרד יהא חלק מהדירה שמעליו ותהא אליו גישה מתוך הדירה. תותר כניסה נוספת למשרד הצמוד לדירת מגורים בתנאי רישום הערה לפי סעיף 27 בדבר אי פיצול המשרד והדירה. תנאי לקבלת היתר יהא התחייבות על רישום הערה לפי תקנה 27 בדבר אי פיצול המשרד מדירת המגורים אליו הוא משויך. מיקום השימושים, פריסתם כולל כניסות ובחינת מטרדיות- יעשה לעת עריכת תע"א.
10. בבניה המרקמית תתוכנן נסיגה בקומת הגג- לפי תכנית ג'1. תכנית ג1 ממשיכה לחול בהוראות העיצוב שלה.
11. שמירה על לפחות 15% שטח חלחול (מגונן), זיקות הנאה בסמוך לדרכים ישמשו להרחבת מדרכה יפותחו בפרטים סטנדרטים של עיריית תל אביב יפו.
12. בנספח הפיתוח יש להציע ברחוב אלמגור מעבר "בטוח" מוטת הולכי רגל בין המתנ"ס הקיים לבין הקאנטרי. למשל בשינוי/הגבהה של ריצוף ולא בגמר אספלט.
13. שמירה על עצים- יש לסמן את העצים הבאים לשמירה: בתא שטח 403 בייעוד שב"פ- עצים מספר 43,57. עץ 8,9. יש לסמן בנספח הבינוי מסעה יחידה בחניון בצד המזרחי, יתרת השצ"פ בתא שטח 402 תהיה ללא בניה בתת הקרקע, אלא אדמה לטובת שמירה על בתי גידול. עץ 106 לשמירה
14. ביצוע סקר גז קרקע באזור שנמצא בתוך מתווה הקרקעות לאזור חשוד בזיהום בגזי קרקע ובהתאם להנחיית המשרד לאיכוה"ס.
15. עבור מתחם C בלבד: קביעת תנאי למתן היתר בניה- המצאת כתב שיפוי, הסכם להקמת קרן הונית והסכם דב"י שיחתמו ע"י יזם (שיבחר ע"י הדיירים)
16. חתימה על כתב התחייבות לתחזוקת שפ"פ וכן לתחזוקה ואחריות לתת הקרקע בתחום שב"פ בתאי שטח 401,402,403 (הסכם ייחתם לעת מתן היתר בניה).
17. תנאי לפתיחת בקשה להיתר למבני המגורים: מתן התחייבות לרישום הערה לפי תקנה 27 בדבר תחזוקת השטחים בזיקת הנאה, חתימה על הסכם לתחזוקת שטחי זיקת הנאה. תנאי להיתר בניה- הבטחת מנגנון תחזוקה.
18. תנאי לאכלוס מבני המגורים: רישום הערה לפי תקנה 27 בדבר תחזוקת השטחים בזיקת הנאה, הקמת קרן הונית בפועל, תחזוקת המבנים בפועל, תחזוקת השטחים הפתוחים בזיקת הנאה בתחום המגרש הפרטי.
19. חובת רישום בית משותף לתאי השטח בהם יש קומות מסד בשילוב מגדלים.
20. השלבויות תקבע סופית בשלב תכנית העיצוב
21. הטעמת המלצות הנספח החברתי
22. להפעיל מידיית עו"ס קהילתי ע"י מנהל שירותים חברתיים או יועץ חברתי מטעם העירייה, לצורך בניית נציגויות מחדש ו/או אשרורן
23. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
24. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.

מס' החלטה	התוכן
14/02/2024 1 - 0003-24	507-1005198 תא/מק/5062 - התחדשות עירונית קהילת קליבלנד דיון בהפקדה (2)

25. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר פקדה.

26. אישור מסמכי התכנית ע"י- אגף התכנון, מנהל תחום מקרקעין, אגף הנכסים, מי אביבים, איכוה"ס, בניה בת קיימא (בין היתר: התאמה למדיניות 9144, סקר אנרגיה, דו"ח הידרולוגיה, השלמת תכנית נטיעות והצללה ובחינת גג כחול/מועיל), אדריכל העיר, אגרונום העיר, מבני ציבור, ייעוץ קרקע, מחלקת רישוי ומחלקת התיעול

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

### ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0014-23-ב' מיום 09/08/2023 תיאור הדיון:

תמי ג'וסטו: תוכנית להתחדשות עירונית קהילת קליבלנד בנווה שרת. תוכנית שנעשתה בהתאם למסמך המדיניות השכונתי משנת 2014 שדיבר על חלוקת המרחב למתחמי התחדשות, תוך יצירת גמישות ותרומה למרחב הציבורי. התוכנית פורצת את רחוב אלמגור לכיוון צפון גם לכיוון דרום בחיבור לרחוב ראול ולברג מדובר על תוכנית חשובה שתתרום לשלד השכונתי, כולל תרומה של שצ"פים וקישוריות בכיוון מזרח-מערב.

אביב מישר אדריכלים: מציג את התוכנית.

יש לנו בקשה בנוגע לאופן שמחשבים חניות. המפתח לחישוב החניות של 45 מ"ר בלבד לא מספיק. היה תקדים שבו אושר במסגרת דיון בהתנגדויות של תכנית אלמגור צפון 60 מ"ר. אנחנו סבורים ש45 מ"ר למקום חניה זה לא מספיק, יש להגדיל בתת הקרקע את השטחים שמיועדים לחניון על מנת לאפשר את כל השימושים הדרושים.

חן אריאלי: תוכנית יפה

מלי פולישוק: כתוב 197 עצים, האם אלו העצים שנשארים?

אביב: 47 עצים הם לשמירה. עשינו סיור עם הצוות וסקרנו עץ עץ ולמעשה אנחנו הזזנו את הבינוי מזרחה כדי לשמר שדרת עצים משמעותית שקיימת כיום ברחוב אלמגור.

תמי ג'וסטו: בשלב מתקדם של התוכנית כל הדרך זזה כדי לשמר את שדרת העצים ברחוב, הדבר הצריך את עורך התכנית לעשות למעשה איחוד וחלוקה מחדש. התוכנית מחולקת ל3 מתחמים. הכנסנו את אלמגור 17 שזהו מגרש מגורים שלא בחר עדיין יזם והוא תורם חלק מהדרך. יש עוד 3 מתחמים שמחולקים בין היזמים וכל מתחם תורם חלק מהדרך. כל מתחם יפנה את השטחים הציבוריים לאחר הריסת מבני המגורים. התוכנית לא תתקדם בלי שיהיה לאלמגור 17 יזם

אביב: 47 עצים נשארים. העצים הבוגרים נמצאים לאורך רחוב אלמגור. צמצמנו את כל התכנית של הבינוי וריכזנו את הבינוי המזרחי לשמר את העצים. הרבה מהעצים היו בערכיות נמוכה ולכן ינטעו עצים חדשים וישנם עצים שבגלל הריסת הבניינים לא ישרדו.

מלי פולישוק: בנושא הגדלת שטחי השירות, מה מבוקש?

אביב: אנחנו לא מבקשים לפרוץ את הגבולות אנחנו סבורים שהמפתח שחושב לא יספיק אנחנו לא מתכוונים להרחיב את תחום החניה.

חיים גורן: אין בעיה עם הגמישות של שטח החניה?

רבקה פרחי: התביע לא קובעת שטח לחניה היא קובעת שטחי שירות מתחת לקרקע. אנחנו לא מסמנים שטחים לחניה. סה"כ השטחים בתת הקרקע במרתפים יכולים להיות חצי מסך השטחים מעל הקרקע כדי שיהיה בהתאמה לתוכנית המתאר זו המגבלה היחידה.

תמי ג'וסטו: הם מבקשים לשנות סך שטחי השירות בתת הקרקע. שטחי השירות המגלמים 45 מ"ר למקום חניה יופיעו בהוראות התוכנית וגם בתקן 21 שהוא חלק ממסמכי התוכנית ואושר ערב הדיון. אם רוצים לפתוח זאת יש לתקן בהחלטה שנדרש לתקן גם את התקן.

אודי כרמלי: מה המשמעות המספרית?

תמי ג'וסטו: כ-1700 מ"ר

אודי כרמלי: אז תכניסו את זה להחלטה. מה שאביב אומר זה נכון בעיקר בגלל חברת החשמל שמכניסה הרבה תשתיות לתת הקרקע.

ליאור שפירא: בכביש שעושים יהיו חניות?

אורלי אראל: התביע קובעת זכות דרך לא חניה.

תמי ג'וסטו: בחתך המנחה של רחוב אלמגור יש בצד אחד חניה במקביל. יש להוסיף להחלטה כי הועדה תיכנס כמגישה, תאי השטח של השב"צ יהיו ב-400% זכויות בניה, עד 10 קומות 70% תכנית שינוי לצ'.

השב"צים יבנו ברצף עם השב"צ של אלמגור או בנפרד מה שהועדה תחליט. עבור מתחם C בלבד הכולל את אלמגור 17 יש לקבוע תנאי למתן היתר בניה חתימה על כתב שיפוי, הסכם למתן קרן הונית, הסכם

התוכן	מס' החלטה
507-1005198 תא/מק/5062 - התחדשות עירונית קהילת קליבלנד דיון בהפקדה (2)	14/02/2024 0003-24 - 1

דב"י שייחתמו ע"י שיבחר על ידי הדיירים. מבוקש שהשלביות תקבע סופית בשלב תוכנית העיצוב ושהחלטה של הועדה תהיה בטלה תוך 6 חודשים בשל המורכבות של התוכנית. דורון ספיר: נוסף את הסעיפים ונאשר את התוכנית. אביב: אנחנו מבקשים ש-15% חלחול של החניונים יחולו על השטחים הסחירים יהיו לכל המגרשים שחלים בתחום הקו הכחול. דורון ספיר: לא ניתן לבדיקה ולכן לא ניתן לביצוע.

**בישיבתה מספר 0014-23 מיום 09/08/2023 (החלטה מספר 13) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים:

1. הועדה נכנסת כמגישה לתכנית, משום שלא למגור 17 טרם נבחר יזם.
2. קביעת תועלת עירונית תואמת למדיניות הדיור העירונית. מסך יח"ד של התכנית 82 יח"ד (15%) יוגדרו דירות ברות השגה, להשכרה בהנחה של 40% ממחיר השוק ולמשך 25 שנה. עבור יח"ד אלו יוקצו סך של 6,839 מ"ר מעל הקרקע (שטח "פלדלת"). הבעלות תהיה אחודה. יח"ד אלו ימוקמו בקומות המסד ו/או בבניה המרקמית. עלות התחזוקה שלהן תופרדנה מעלות התחזוקה של המגדלים. קביעת אופן חלוקת יח"ד ברות השגה למקבצים - יקבע לעת עריכת תע"א בתאום עם תכנון העיר ותכנון אסטר'.
3. הסכם לפתרון זמני וקבוע של המבנים הקיימים בשטחים הציבוריים בתחום התכנית
4. תא שטח 301 בייעוד שב"צ יש לפצל לשני תאי שטח. את החלק שכיום בייעוד ציבורי (חלקות 31,29,27) יש להוציא מהאוי"ח של מתחם B1 ומטבלאות או"ח בהתאם (לטובת מימוש ושלביות שטחי הציבור הקיימים והמוצעים בתכנית) ולהפריד למתחם או"ח נפרד
5. תאי שטח בייעוד שב"צ- יוגדר עד 400% שטחי בניה, עד 70% תכסית ועד 10 קומות. בתא שטח 300 תתאפשר בניה ברצף עם מגרש בייעוד שב"צ סמוך בתכנית אלמגור תא/מק/5058. או בהיתר נפרד, לפי החלטת מוסדות העירייה. עבור כלל מגרשי השב"צ - תתאפשר בניה בקו בנין 0 עם שב"צים הגובלים לתכנית.
6. המלצת אגף התנועה- תקן חניה 1: 0.8 למגורים, קביעת תקן 0 עבור: יח"ד דב"י, יח"ד בשטח פלדלת עד 55 מ"ר ומסחר. השלמת נספח התנועה בתחום אלמגור 17.
7. במגרשי המגורים שטח השירות המבוקש בתת הקרקע מגלם 50-53 מ"ר למקום חניה, דבר העלול לגרור עלות יקרה ומיותרת בתכנית להתחדשות עירונית. התחשיב הכלכלי (שנערך ע"י אגף הכנסות מבניה ופיתוח) לקח בחשבון 45 מ"ר למקום חניה וסה"כ 17,935 מ"ר לכלל השימושים. במסגרת הדיון בוועדה ביקש עורך התכנית עדכון של שטח השירות בתת הקרקע כך שיתאים ל-60 מ"ר למקום חניה ובסה"כ 23,844 מ"ר לכלל השימושים. מידת ההשפעה של בקשה זו תבחן לאור תקן 21 מעודכן וע"י אגף הכנסות מבניה ופיתוח.
8. התכנית תאפשר הקמת מרתף משותף כולל מעבר ברכב בתת הקרקע בין תאי שטח 100-102 (כולל מעבר תחת שצ"פ 401) ומרתף משותף כולל מעבר ברכב בתת הקרקע בין תאי שטח 103-105 (כולל מעבר תחת שצ"פ בתאי שטח 402,403). יש להוסיף זיקת הנאה למעבר רכב לטובת חיבור תת קרקעי בין תא שטח 102 לבין תא השטח הציבורי 300 (כולל מעבר תחת שצ"פ בתא שטח 400). ניתן יהיה לחבר מרתפי חניה בין תאי השטח לרבות בניה של רמפה אחת שתשרת מספר תאי שטח. כל זאת לטובת צמצום רמפות ברחוב ולמניעת פגיעה ברצף ההליכתיות. כל המעברים בתת הקרקע מתחת לתאי שטח בייעוד שב"צ יתוכננו כך שמרבית השטח יישאר ללא בניה בתת הקרקע לטובת שמירה על בתי גידול לעצים בוגרים. מיקום המעבר יקבע סופית לעת עריכת תע"א.
9. שימושים: בקומת הקרקע לא יותרו מגורים. בהתאם למסמך המדיניות יש להוסיף שימוש למשרדים, עבור 2 הקומות שמעל קומת הקרקע (קומות 1+2). המשרד יהא חלק מהדירה שמעליו ותהא אליו גישה מתוך הדירה. תותר כניסה נוספת למשרד הצמוד לדירת מגורים בתנאי רישום הערה לפי סעיף 27 בדבר אי פיצול המשרד והדירה. תנאי לקבלת היתר יהא התחייבות על רישום הערה לפי תקנה 27 בדבר אי פיצול המשרד מדירת המגורים אליו הוא משויך. מיקום השימושים, פריסתם כולל כניסות ובחינת מטרדיות- יעשה לעת עריכת תע"א.
10. בבניה המרקמית תתוכנן נסיגה בקומת הגג- לפי תכנית ג'1. תכנית ג1 ממשיכה לחול בהוראות העיצוב שלה.
11. שמירה על לפחות 15% שטח חלחול (מגוון), זיקות ההנאה בסמוך לדרכים ישמשו להרחבת מדרכה יפותחו בפרטים סטנדרטים של עיריית תל אביב יפו.
12. בנספח הפיתוח יש להציע ברחוב אלמגור מעבר "בטוח" מוטה הולכי רגל בין המתנ"ס הקיים לבין הקאנטרי. למשל בשינוי/הגבהה של ריצוף ולא בגמר אספלט.

מס' החלטה	התוכן
14/02/2024 1 - - 0003-24	507-1005198 תא/מק/5062 - התחדשות עירונית קהילת קליבלנד דיון בהפקדה (2)

13. שמירה על עצים- יש לסמן את העצים הבאים לשמירה: בתא שטח 403 בייעוד שצ"פ- עצים מספר 43,57. עץ 8,9. יש לסמן בנספח הבינוי מסעה יחידה בחניון בצד המזרחי, יתרת השצ"פ בתא שטח 402 תהיה ללא בניה בתת הקרקע, אלא אדמה לטובת שמירה על בני גידול. עץ 106 לשמירה
14. ביצוע סקר גז קרקע באזור שנמצא בתוך מתווה הקרקעות לאזור חשוד בזיהום בגזי קרקע ובהתאם להנחיית המשרד לאיכוה"ס.
15. עבור מתחם C בלבד: קביעת תנאי למתן היתר בניה- המצאת כתב שיפוי, הסכם להקמת קרן הונית והסכם דב"י שיחתמו ע"י יזם (שיבחר ע"י הדיירים)
16. חתימה על כתב התחייבות לתחזוקת שפ"פ וכן לתחזוקה ואחריות לתת הקרקע בתחום שצ"פ בתאי שטח 401,402,403 (הסכם ייחתם לעת מתן היתר בניה).
17. תנאי לפתיחת בקשה להיתר למבני המגורים: מתן התחייבות לרישום הערה לפי תקנה 27 בדבר תחזוקת השטחים בזיקת הנאה, חתימה על הסכם לתחזוקת שטחי זיקת הנאה. תנאי להיתר בניה- הבטחת מנגנון תחזוקה.
18. תנאי לאכלוס מבני המגורים: רישום הערה לפי תקנה 27 בדבר תחזוקת השטחים בזיקת הנאה, הקמת קרן הונית בפועל, תחזוקת המבנים בפועל, תחזוקת השטחים הפתוחים בזיקת הנאה בתחום המגרש הפרטי.
19. חובת רישום בית משותף לתאי השטח בהם יש קומות מסד בשילוב מגדלים.
20. השלבויות תקבע סופית בשלב תכנית העיצוב
21. הטעמת המלצות הנספח החברתי
22. להפעיל מידית עו"ס קהילתי ע"י מנהל שירותים חברתיים או יועץ חברתי מטעם העירייה, לצורך בניית נציגויות מחדש ו/או אשרורן
23. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
24. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
25. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר פקדה.
26. אישור מסמכי התכנית ע"י- אגף התכנון, מנהל תחום מקרקעין, אגף הנכסים, מי אביבים, איכוה"ס, בניה בת קיימא (בין היתר: התאמה למדיניות 9144, סקר אנרגיה, דו"ח הידרולוגיה, השלמת תכנית נטיעות והצללה ובחינת גג כחול/מועיל), אדריכל העיר, אגרונום העיר, מבני ציבור, ייעוץ קרקע, מחלקת רישוי ומחלקת התיעול.

משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, חיים גורן, חן אריאלי

**החלטה זו תהיה בטלה תוך 6 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 286' לחוק**

**תיקון החלטה מס' 13 מיום 09/08/2023:**

לאור טעות טכנית מבוקש לתקן את הוראות התכנית ולהוסיף 100 מ"ר לטובת שטחי ציבור מבונים בתא שטח 101. יש לתקן את טבלאות האיחוד והחלוקה בהתאם להוראות התכנית.

**חו"ד הצוות:** (מוגש ע"י צוות צפון)

תיקון החלטת הועדה כמפורט מעלה.

**החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 286' לחוק**

**מטרת הבקשה:**

אישור הפקעת זכות הנאה במפלס הדרך

**מיקום:** רחבה ציבורית בסמוך לבניין אמות, הרכבת פינת בגין



שטח ההפקעה

**גושים וחלקות בתכנית:**

מצב השטח בפועל	יעוד ההפקעה	שטח ההפקעה במ"ר	שטח רשום במ"ר	בעלות	חלקה	גוש
השטח מהווה רחבה ציבורית	דרך מאושרת	3,703 (במפלס הרחוב בלבד)	9,167	פרטיים	43	6950

**מצב תכנוני קיים:**

השטח להפקעה מיועד למעבר הציבור לצמיתות במפלס הדרך עפ"י תב"ע 1065א בתוקף לפי הודעה בי.פ. 2667 מיום 30/10/1980 כ' חשון תשמ"א.

עפ"י הוראות התכנית: " 11. רישום שטחים ציבוריים: השטחים המיועדים להפקעה לדרכים חדשות ולהרחבת דרכים קיימות ירשמו על שם עיריית תל-אביב-יפו ללא תמורה כחוק.

12. השטח המותחם בתסריט בירוק כהה ובצבע אדום ישמש כחניה מתחת לפני הדרך ויימסר למעבר הצבור לצמיתות במפלס הדרך. "

**מצב חוקי:**

ההפקעה תבוצע לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך תפורסמנה הודעות לפי סעיפים 5 ו - 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.

**חוו"ד מה"ע:**

ממליץ להפקיע זכות הנאה במפלס הדרך בחלק מחלקה 43 בגוש 6950 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו - 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.

**חוו"ד הצוות:** (מוגש ע"י מקרקעין)

מומלץ לאשר את ההפקעה המבוקשת.