

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

פרוטוקול מספר 0025-17
י"ח כסלו תשע"ח 06/12/2017 09:00 - 13:00

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

השתתפו ה"ה:	דורון ספיר, עו"ד הרב נתן אל נתן מיטל להבי אסף זמיר שמואל גפן ראובן לדיאנסקי, עו"ד כרמלה עוזרי אהרון מדואל יהודה המאירי ליאור שפירא, עו"ד	מ"מ וסגן ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה חבר מועצה סגן ראש העירייה סגן ראש העירייה חבר מועצה חבר מועצה חברת מועצה סגן ראש העירייה חבר מועצה חבר מועצה
נכחו ה"ה:	עודד גבולי, אדר' הראלה אברהם אוזן, עו"ד אורלי אראל ריטה דלל, אינג' אלי לוי אילנית לוזון שגב אילן רוזנבלום, עו"ד רות אריאל אירית סייג-אוריון, אדר' פרנסיין דויד, אדר' לריסה קופמן, אדר' איל רונן דרור לוטן יוסי וייס אלה דוידוף	מהנדס העיר משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר סגנית מנהלת אגף רישוי ופיקוח על הבניה ומנהלת מחלקת מידע מנהל אגף נכסי העירייה שמאית הועדה המקומית עוזר מ"מ ראש העירייה ע. מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה מ. מח' תכנון יפו והדרום מ. מח' תכנון צפון מ. מח' תכנון מרכז מ. מח' תכנון מזרח ס. מנהל מינהל החינוך לבינוי ופיתוח מתכנן תנועה ארוך טווח כלל אזורי מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו
חסרים:	ארנון גלעדי	משנה לראש העירייה
משקיפים	אביגדור פרויד אלי יהל עמי אלמוג מלי פולישוק, עו"ד	ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו ארגון הקבלנים נציג הרשות למקרקעי ישראל משרד האוצר

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



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

**פרוטוקול מספר 17-0025
י"ח כסלו תשע"ח 06/12/2017 09:00 - 13:00**

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

תוכן סעיף	מספר עמוד	מספר סעיף
אישור פרוטוקול 17-0024 מיום 22/11/2017		
הפקעת שארית הדרכים בגוש 7197 דיון בהפקעה - דיון רגיל	1	1.
הפקעת דרך בלה גווארדיה 64-68 חלקות 492-494 ו-875 בגוש 6133 דיון בהפקעה - דיון רגיל	3	2.
תכנית עיצוב המרכז לתרבות מונגשת דיון בעיצוב ארכיטקטוני	5	3.
מדיניות עיצוב יפו דיון באישור מדיניות (3) - עדכון	14	4.
הנחיות עיצוביות לבניה חדשה ולתוספת על בניין קיים באזור ההכרזה ברצועים 5, 6 דיון באישור מדיניות	17	5.
רובע 5, 6 דיון בסעיף 78 (4)	24	6.
ידיעות אחרונות עזריאלי דיון בדיווח החלטת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 10.7.17	29	7.
בית מגור דיון בדיווח החלטת ועדת המשנה להתנגדויות מתאריך 2.10.17	55	8.
מדיניות נווה עופר דיון באישור מדיניות	64	9.
פתרונות חניה ברמת אביב הוותיקה דיון בהפקדה	76	10.
מרכז קהילתי ברמת אביב רחוב חיים לבנון 37 דיון בהתנגדויות	80	11.
רדינג 38 דיון נוסף התנגדויות	91	12.

בכבוד רב,

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

התוכן	מס' החלטה 06/12/2017 1 - 17-0025
7197 - הפקעת שארית הדרכים בגוש 7197	
דיון בהפקעה - דיון רגיל	

מטרת הבקשה:
אישור הפקעה.



שטח להפקעה

כתובת: רח' דפנה, רח' הנרייטה סולד

גושים וחלקות בתכנית:

מצב השטח בפועל	יעוד ההפקעה	שטח ההפקעה במ"ר	שטח רשום במ"ר	בעלות	חלקה	גוש
מדרכה	דרך מאושרת	846	56,599	מדינת ישראל	4	7197
כביש קיים	דרך מאושרת	478	478	מדינת ישראל	8	7197
מדרכה וכביש	דרך מאושרת	330	518	מדינת ישראל	9	7197

מצב השטח בפועל:
השימוש בפועל תואם את הייעוד ע"פ תכניות חלות.

מצב תכנוני קיים:

השטח להפקעה מיועד לדרך מאושרת עפ"י:
תב"ע 2451 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 5359 מיום 17/01/2005 ז' שבט תשס"ה
תב"ע G בתוקף לפי הודעה בי.פ. 1097 מיום 11/06/1964 א' תמוז תשכ"ד

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.
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

חו"ד מה"ע:

ממליץ להפקיע חלק מחלקות 4, ו-9 וחלקה 8 בגוש 7197 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

בישיבתה מספר 0025-17ב' מיום 06/12/2017 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

גיא מדר: הפקעה רישומית- סביבת איכלוב.

הועדה מחליטה:

מאושר להפקיע חלק מחלקות 4, ו-9 וחלקה 8 בגוש 7197 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, יהודה המאירי כרמלה עוזרי

התוכן	מס' החלטה
- הפקעת דרך בלה גווארדיה 64-68 חלקות 492-494 ו-875 בגוש 6133 דיון בהפקעה - דיון רגיל	06/12/2017 2 - 0025-17ב'

מטרת הבקשה:
אישור הפקעה.



שטח להפקעה

גושים וחלקות בתכנית:

מצב השטח בפועל	יעוד ההפקעה	שטח ההפקעה במ"ר	שטח רשום במ"ר	בעלות	חלקה	גוש
פנוי	דרך מוצעת	153	2,701	קק"ל	492	6133
		150	2,648		493	
		194	2,441		494	
		34	326		875	

*רוחב ההפקעה: לכיוון רח' יפתח - כ-4.25 מ'. לכיוון רח' הגיבור האלמוני - כ-1 מ'.

מצב תכנוני קיים:

השטח להפקעה מיועד לדרך מוצעת עפ"י תכנית תא/4040 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6995 מיום 21/1/2015.

מצב חוקי:

ההפקעה תבוצע לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך תפורסמה הודעות לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943. לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

חוו"ד מה"ע:

ממליץ להפקיע חלק מחלקות 492, 493, 494, 875 בגוש 6133 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943. לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

בישיבתה מספר 0025-17ב' מיום 06/12/2017 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

גיא מדר: לה גרדיה פינוי בינוי - התחילו לבנות.

הועדה מחליטה:

לאשר להפקיע חלק מחלקות 492, 493, 494, 875 בגוש 6133 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943. לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, יהודה המאירי כרמלה עוזרי

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/1767/צ/1 - תכנית עיצוב המרכז לתרבות מונגשת דיון בעיצוב ארכיטקטוני	06/12/2017 3 - 17-0025

כללי:

תכנית עיצוב אדריכלי למגרש עירוני מכוח תכנית 'צ'. מתוך כלל שטח המגרש (1642.57 מ"ר) מוקצים 850 מ"ר לטובת מרכז לתרבות מונגשת. לשטחים מעבר להקצאה תידרש תכנית עיצוב נפרדת.

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:

ועדה מקומית

מיקום:

דרך משה דיין פינת צבי נשרי

כתובת:

דרך משה דיין 52 א



גושים וחלקות בתכנית:

נתונים מתוך מערכת מעקב תב"ע

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6130	חלק	חלק	31,32,62,112,363	

שטח התכנית: 1642.57 מ"ר. מתוך שטח ייעוד הקרקע מוקצים 850 מ"ר לטובת הספרייה לעוורים. לשטחים מעבר להקצאה תדרש תכנית עיצוב נפרדת.

מתכננים:

אדריכל תכנית: אוקא אדריכלים: אורית וילינברג גלעדי וקרן ידוב
מתכנן פיתוח ונוף: אדריכלות נוף 1:1, חווי ליבנה
יועץ בנייה ירוקה: יוזמות למען הסביבה, רן קליק
יזם: הספריה המרכזית לעיוורים ובעלי לקויות ראייה
בעלות: הקרקע בבעלות עיריית תל אביב ניתנת בחכירה לספריה המרכזית לעיוורים
מצב השטח בפועל: חניון עילי

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: 1767 ב' "בית אבות-ג'וינט (שינוי ליעוד צבורי) - יד אליהו"
507-0271700 תא/צ' - תכנית מתאר מקומית מפורטת לשטחים למבנים ולמוסדות ציבור
שטח התכנון: 850 מ"ר הוקצו למרכז לתרבות מונגשת (מתוך מגרש ששטחו הכולל כ-1600 מ"ר).

שטחי בנייה

תכלית מותרת – מבנים ומוסדות ציבור לפי תכנית צ'.
סה"כ שטחי בנייה לכלל המגרש המותרים מעל הקרקע: 270% (200% עיקרי + 70% שירות) שהם כ-4435 מ"ר.

תכסית בנייה

תכסית הבניה מעל הקרקע לא תעלה על 60% משטח המגרש כולל בליטות וגזוזטראות אך לא כולל מצללות (פרגולות) וסככות לפי תכנית צ'.
תותר תכסית בניה למרתפים עד 85% משטח המגרש.

גובה הבניין

גובה בניין מותר 40 מ' ממפלס הכניסה הקובעת ולא יעלה על גובה של 2 קומות מהמבנים הבנויים בפועל במגרשים הגובלים.
גובה קומה ייקבע לפי השימוש אשר יבוקש למימוש בעת הוצאת היתר בניה

מצב תכנוני מוצע:

המבנה המוצע ישמש בית לספריה המרכזית לעיוורים ובעלי לקויות ראייה. הבניין הינו דמוי קובייה בת ארבע קומות מעל הקרקע. המבנה סובב סביב חצר פנימית המאפשרת פרטיות ובטחון עבור באי הבניין ובמקביל יוצרת קשר ודיאלוג עם המרחב העירוני. המבנה מכיל בתוכו ספרייה, קומת הנהלה, אולם כנסים, קומת אולפנים והקלטות, מרכז דפוס ברייל, משרדים, קפיטריה ומרכז מבקרים.
הגישה לבניין עבור הולכי הרגל הינה ממפגש הרחובות משה דיין/צבי נשרי דרך חצר פנימית. הפיתוח בהיקף הבניין תואם להנחיות הפיתוח העירוניות ברחובות הגובלים. המבנה ממוקם בסמוך לנתיב אופניים עירוני (דרך משה דיין). בשלב א' תתבצע הגישה לכלי הרכב באמצעות חניון עילי זמני בחציו השני של המגרש (מחוץ לתחום ההקצאה). בשלב ב' תבחן אפשרות הגישה לקומת המרתף אשר תוכל להיות מוסבת בעתיד לחנייה תת-קרקעית.



נתונים נפחיים:

מספר קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת: 4
 מספר קומות מרתף: 1
 גובה: 18 מ' מעל הכניסה הקובעת
 תכסית הבנייה מעל הקרקע: 56.5% שהם 480 מ"ר משטח ההקצאה.
 תכסית הבנייה למרתף: 85% שהם 722.5 מ"ר משטח ההקצאה.

טבלת נתונים:

הערות:

למרכז לתרבות מונגשת הוקצה שטח בן 850 מ"ר מתוך מגרש חום ציבורי של כ-1600 מ"ר.
 זכויות הבנייה והנתונים בטבלה להלן מתייחסים לשטח ההקצאה.
 אין התייחסות בטבלה זו לשטחי הבניה שניתן לאשר ליתרת השטח שלא הוקצה.

מצב קיים	מצב מוצע (תחום ההקצאה)	מצב מוצע (כלל המגרש)	לפי תכנית 'צ' לשטחים ציבוריים
-	850 מ"ר	1642 מ"ר	1642 מ"ר
-	1371 מ"ר		3284 מ"ר
-	173 מ"ר		1149 מ"ר
-	181%	94%	270% מעל הקרקע
-	18 מטר ממפלס הכניסה הקובעת	40 מ' ממפלס הכניסה הקובעת	עד 10 קומות
-	4 קומות מעל הקרקע + קומת מרתף אחת	עד 10 קומות	עד 10 קומות
-	85%		85%

עיקרי הוראות התכנית

תכנית זו כוללת הוראות עיצוב עבור מבנה ציבור, הספרייה המרכזית לעיוורים ובעלי לקויות ראייה.

1.2 עיקרי הוראות התכנית על פי תכנית "צ":

- הוספת שימושים לצורכי הציבור במגרשים המיועדים לצורכי ציבור בעיר.
- הגדלת שטחי הבניה לצורכי ציבור מעל למפלס הכניסה הקובעת, במגרשים המיועדים לצורכי ציבור עד 20% משטח המגרש.
- הוספת שימוש מסחרי ושטח לבניית מסחר בהיקף של עד 10% מסך השטח הכולל המותר במגרש כאמור
 בסעיף 2 שלעיל, הכל בהתאם לתנאים האמורים בסעיף 62 ט [א] [11] לחוק.



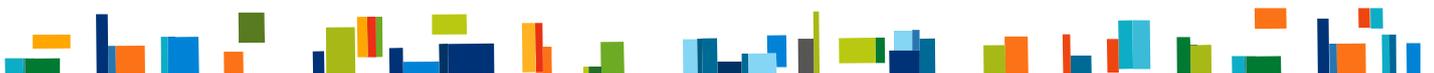
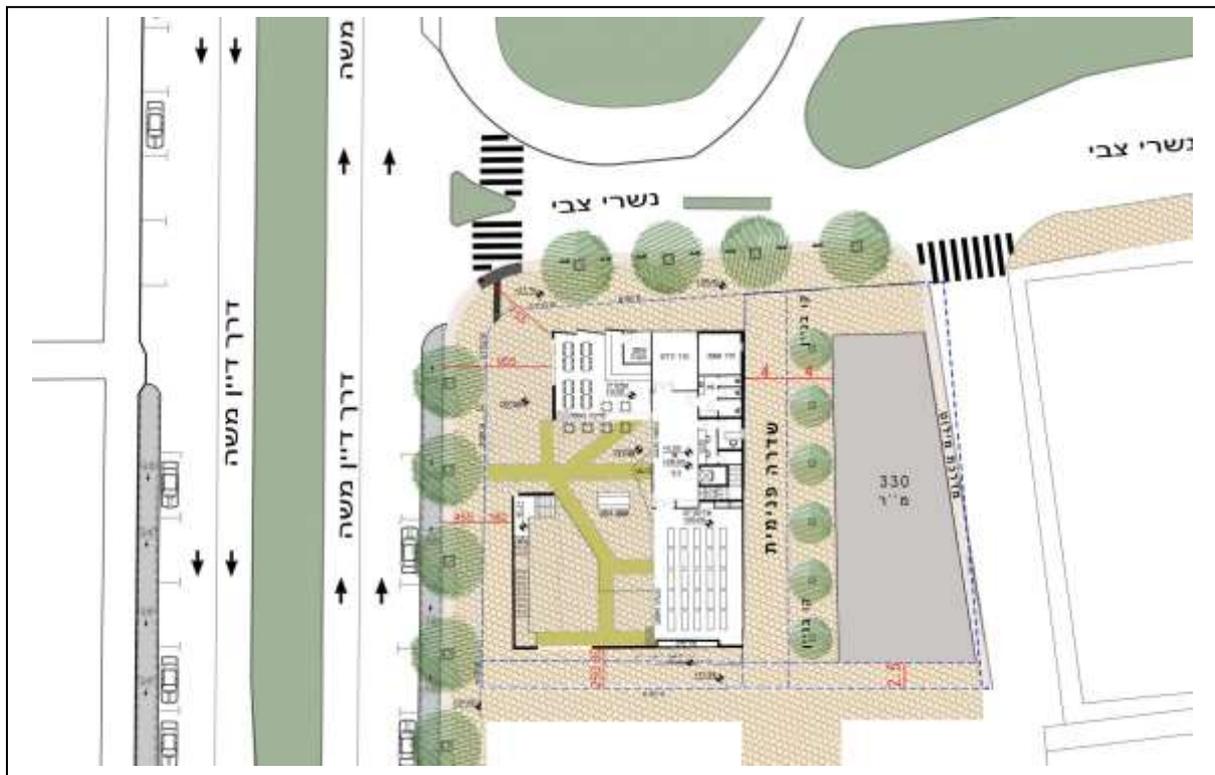
4. קביעת גובה בניה מכסימלי, קווי בניין, הוראות בינוי וקביעת שטחים זהירות בינוי למרתפים.

הדמיות המבנים





תכנית פיתוח השטח



הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

2.1 אפיון המבנים בפרויקט

- א. **תיאור כללי** - הבניין הינו דמוי קובייה בת ארבע קומות מעל הקרקע. המבנה סובב סביב חצר פנימית עם גישה ממפגש הרחובות משה דיין/צבי נשרי.
- ב. **גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים** :
 המבנה בין ארבע קומות מעל הקרקע. גובה הבניין 18 מ' מעל לכניסה הקובעת.
 גובה קומה טיפוסית כ- 3.90 מ'.
 גובה קומת קרקע כ- 4.90 מ'
 גובה מרתף כ- 4.5 מ' (בתאום עם מרתף משותף עם המגרש הדרומי, מגרש 2045).
- ג. **קווי בניין - לפי תכנית "צ"**
 0 מטר לדרך משה דיין
 1 מטר לרחוב צבי נשרי
 2.5 מטר לקו בניין צדדי (חזית דרומית)
 0 מטר מקו גבול הקצאה (חזית מזרחית)
- קווי בניין מוצעים** :
 1.6 מטר לדרך משה דיין
 1 מטר לרחוב צבי נשרי
 3.1 מטר לקו בניין צדדי 1 (חזית דרומית)
 0 מטר מקו גבול הקצאה (חזית מזרחית), 6 מטר למבנה הציבור העתידי ממזרח

2.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

- א. **חומרים** – חזיתות הבניין משלבות אלמנטים מתועשים מבטון בשילוב עם בליטות בכתב ברייל. כמון כן, ישנו שימוש בבטון אדריכלי, זכוכית ועץ. החצר הפנימית מתאפיינת קיר מסך היקפי.
- ב. **מרפסות** – מרפסות המבנה כוללות מעקות בנויים בשילוב מעקות זכוכית. המרפסות יצלולו באופן חלקי או מלא באמצעות פרגולות וגגונים בבנייה קלה.
- ג. **הצללות** – הצללת החצר הפנימית, המכילה קומת עמודים מפולשת, תעשה על ידי המבנה עצמו בשילוב של אלמנט צמחייה תלויה/מטפסת אשר תספק הצללה למרכז החצר. הפניית המשרדים כלפי החצר הפנימית תייצר הצללה של אזורי העבודה. יתר התקנות בדבר הצללות עפ"י תכנית צ'.
- ד. **שילוט** - יבוצע תאום עם אדריכל השילוט העירוני.



2.3 חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג

במבנה קומת גג טכני עם גישה למערכות. המערכות הטכניות יותקנו כך שלא יבלטו מעבר למפלס מעקה גג היקפי בנוי ויוסותרו במלואן. הגישה לגג תתאפשר באמצעות סולם ופתח גישה עילי.

2.4 קומת הקרקע/קומת הכניסה

א. **כניסות המבנים** הכניסה הראשית למבנה עבור הולכי הרגל תתבצע מפינת הרחובות משה דיין/צבי נשרי דרך חצר פנימית.

גישה לרכבים – בשלב א' ייעשה שימוש בחניון עילי קיים בחציו השני של המגרש עם גישה מרחוב צבי נשרי. בשלב ב' תתאפשר גישה לחניון תת קרקעי באמצעות רמפה משותפת למגרש הדרומי מכיוון רחוב צבי נשרי.

ב. **קומת הקרקע** תכסית הבנייה מעל הקרקע הינה 56.5% משטח ההקצאה שהם 480 מ"ר. הבינוי בקומת הקרקע יוצר חצר פנימית המשכית לרחובות המקיפים.

2.5 נגישות

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

2.6 מערכות:

א. מערכות הבניין יתוכננו לעמידה בתקן בנייה ירוקה כמפורט בסעיף 4.

2.7 בניה בשלבים: חנייה

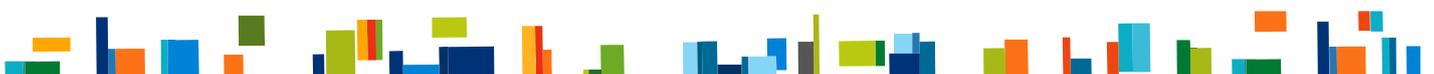
- שלב א - יעשה שימוש בחניון עילי קיים בחציו השני של המגרש.
- שלב ב - תתווסף גישה לקומת חנייה תת קרקעית משותפת עם המגרש הדרומי (מגרש 2045) באמצעות רמפה גישה לרכב מרחוב צבי נשרי.

הנחיות הפיתוח הסביבתי

3.1 פיתוח השטח

א. הוראות הכוללות:

- **מי נגר**: סכמת ניהול מי הנגר מבוססת על המלצות הנספח הנופי לתכנית אב לתיעול של עיריית תל אביב.
- מומלץ כי רצועת השרות על פי הפרטים הסטנדרטיים, תהיה מחומר חדיר למים (אגרגטים/ אספלט חדיר וכד'). יובטח מינימום חלחול טבעי 15% משטח המגרש
- **הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת**: נטיעת עצים ברחובות תהיה בהתאם להנחיות העירוניות לבתי גידול במדרכות.
- **עצים לשימור**: במגרש קיימים עצים לשימור, עצים להעתקה וכן עצים חדשים מתוכננים, על פי תכנית נוף ופיתוח ובהתאם לסקר עצים קיים.



4. מאפייני בניה ירוקה

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

5. גמישות:

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

חו"ד משותפת: (מוגש ע"י צוות מזרח ומשרד אדריכל העיר)

ממליצים לאשר את תכנית העיצוב.

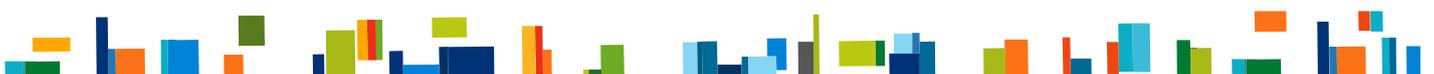
יש להטמיע את הנושאים הבאים במסמכי התכנית:

1. שילוט – יש לתאם את השילוט מול אדרי' השילוט העירוני גיורא בוס.
2. הפיתוח (ריצוף, עצים, ריהוט עירוני, הצללה, אבן מישושית) ברחבה הקדמית הגובלת ברחוב יתואם עם אגף שפ"ע.

בישיבתה מספר 0025-17ב' מיום 06/12/2017 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

יואב זילברדיק: מציג את עיקרי התוכנית.
עמוס באר מנכ"ל המרכז: העיריה הקצתה שטח עבור בניית המרכז שיהפוך למרכז לתרבות מונגשת. המרכז יאפשר לעיוורים לחוות חוויות של תרבות. מצד אחד המבנה מאד פתוח לרחוב עם נוכחות מצד שני כולל חצר פנימית קצת יותר פרטיות. לראשונה יהיה מרכז עם סרטים מונגשים תערוכות מונגשות ועוד, המקום יהיה גם מקום לאירועים ומרכז תרבות. המקום מותאם לצרכים של בעלי לקויות ראייה. המרכז פתוח לרחוב ומאפשר להיכנס באופן חופשי בלי עמודים או מכשולים לרחבה מונגת. גם קהילות של השכונה וקהילות של נכים אחרים יכולים להגיע למרכז.
קרן ידבב מאוקה אדריכלים: מציגה את עיקרי תכנית העיצוב במצגת.
המרכז ממוקם על דרך ההגנה משה דיין ורחוב צבי נישרי, תחום ההקצאה שלנו הוא 850 מ'. אנחנו רוצים להפוך את המוגבלות לדבר לא מוסתר. חשוב לייצר חצר פנימית שתהיה פתוחה לציבור בלי מחסומים. מבחינת עיצוב הבניין החזית הראשית תהיה מאריחי בטון מולבן ועליו יהיו מוטבעים אותיות מבריל. יש חלונות לא סטנדרטיים אבל הם מופיעים דרך האלמנטים. והחלונות למרות שלא רואים במצגת נפתחים. ראובן לדיאנסקי: מה קורה עם חניה, חצר, האם זהו מרכז ארצי או עירוני. האם לתושבי ת"א תהיה הטבה? 4 קומות לבנין לפי תוכנית צ' אפשר להגיע ל-10 קומות האם היסודות יכולים לשאת 10 קומות? ואיך משתלבת הבניה ירוקה.
יהודה המאירי: האם איפה שיש גרם מדרגות יש מקום למסוע?



מיטל להבי: מה בנוגע לפתרונות תנועתיים שבילי אופנים אנשים שצריכים לחצות מעבר חציה. בנוסף מה בנוגע לחניה התת קרקעית?

דורון ספיר: האם יש סידורים מיוחדים במבנה בחצר לכלבי נחיה?
 עמוס באר: מה שחשוב שכל השירותים הם בחינם, והמרכז נותן לאוכלוסייה שירותים של ספריה בחינם. אם יהיה סרט מונגש זה יהיה במחיר מופחת לתושבי ת"א המחירים הם סמליים. בנוגע למסוע ישנה מעלית בבנין ובגרה המדרגות אפשר לסדר מסוע. כל המרכז נגיש לכל האוכלוסיות.
 קרן ידבב: לגבי החניה אנחנו חופרים מרתף ומכינים למבנה חניה עם כל הצרכים. ביום שתפתח הרמפה המשותפת עם המגרש מדרום תהיה כניסה אל החניה שלנו וכל מה שנצטרך לעשות לפתוח פתח לחניה שלנו. הכנו חניה עם כל האלמנטים הדרושים. אנחנו נסוגים בכל אחת מהחזיתות הראשיות משה דיין וצבי נשרי מקו המגרש. גודל המרתף 720 מ' ואנחנו עומדים ב-80%, ובשלב הראשון נחנה בחניה עילית במגרש מצפון.

ראובן לדיאנסקי: המגרש שאת מדברת הוא מגרש חום עד שהחניון שלכם יהיה מוכן.
 מיטל להבי: מה יקרה עם החניה שאתם בונים את החניה שלכם האם היא פתוחה לתושבים?
 ראובן לדיאנסקי: האם המגרש הוא חניון פעיל והתושבים משתמשים או האם זהו מגרש שיעבור הכשרה לטובת מרכז. למעשה זוהי מתנה לפרויקט מאחר והמגרש הזה יכול להפוך לגינה זמנית.
 עמוס בר: כיום המגרש הזה פתוח, חולי ולא מפותח. הסיכום עם הגורמים בעירייה הוא כי כל עוד לא הוכשרה הרמפה ירשו לנו לחנות שם.

קרן: לגבי הכנה לקומות עתידיות אנחנו צריכים לבדוק זאת. אולי קומה אחת או שתיים אבל לא 10 קומות.

ראובן לדיאנסקי: כן צריך להכין את הקרקע והעמודים למבנה שהתשתיות יכילו עד 10 קומות. זאת בכדי שלא יגיעו עוד כמה שנים שצריכים להרחיב את המרכז.

עמוס בר: כרגע אנחנו לא יכולים לשאת בעלויות לעוד קומות.
 קרן ידבב: מעבר לזה יש ענין החצר שחלק מהבדיקות שעשינו הם העלויות של בניה ירוקה, זרימת אויר מצפון מערב והמקום יהיה מוצל ונעים ואם נעלה ל-10 קומות היא תהיה אפלה. יש אורור כללי תהיה ברזיה גם לכלבים וגם להולכי על שניים בקצרה יש תוכנית שלמה לבניה ירוקה.
 דורון ספיר: מה בנוגע לנגישות כבישים דרכים שבילים.

קרן ידבב: נסוגנו ככל שניתן כדי לאפשר מדרכות גדולות בפינה עוד 8 נ' לאורך החזית של משה דיין 5 מ' מה שחשוב היה המרחב פתוח. לנו חשוב שמי שמגיע עם מלווה או כלב שיהיה לו מרחב ללכת.
 דורון ספיר: האם יש נקודת הורדה עבור עיוור מוגבל שיוור מרכז? כי יכול להיות שמחר המגרש הזה כבר לא יהיה שלכם, אז היכן מורידים אותו?
 עמוס: מאפשרים 2 נקודות הורדה בצבי נשרי ומשה דיין. דואגים שיהיה מקום.
 מלי פולישוק: יש מפרץ.

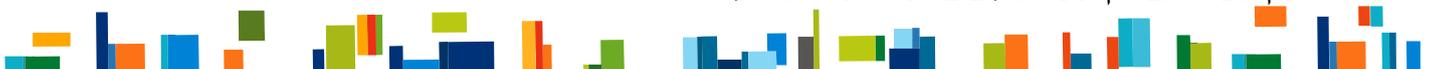
עמוס בר: במשה דיין אין מפרץ הורדה בנשירי אפשר לעשות מפרץ.
 עודד גבולי: לנושא של ההורדה במשה דיין נוכל לדאוג לפתרון יעודי. צריך לברך שהעירייה נתנה שטח ציבורי לבניין ולאוכלוסייה שצריכים לטפח ולעזור לה. אור זה לא בהכרח חלון יש הרבה בנינים שיש בהם חלונות ואין בהם אור והפוך. זו יצירה אדריכלית יפה.
 מלי פולישוק: אני מברכת את עיריית ת"א על הפרויקט, אבל מה שמטריד הקיר שמהווה כלפי הרחוב יוצר סוג של חומה. ממליצה לשתול עצים

דין פנימי:

ראובן לדיאנסקי: לגבי המגרש לא ברור האם המגרש מוסדר לא מוסדר איך מסדירים זאת? ואם הוא מגרש חום אז האם יש תוכנית לגביו ואולי אפשר שמחציתו אפשר לעשות בו גינה המגרש לא מוגדר בזמן. כמו כן אני מבקש שיבדקו את נושא ההגבהה ל-10 קומות צריך לבדוק זאת בכדי.
 דורון ספיר: אני מציע לאשר את הפרויקט ולהוסיף כי:

1. מהי"ע יאתר מקום להורדה והעלה של נוסעים במקום.
2. מהי"ע יבדוק את אפשרות חיזוק הבנין לתוספות בעתיד ו/או הכנה לחיזוק כשהתאפשר.

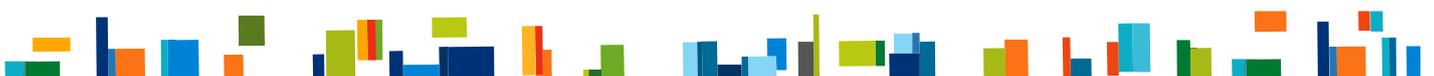
איל רוני: בחניה המתוכננת מוצע שטח מגוון ואפשר לבחון האם ניתן להרחיב את הגינות. לגבי ניהול החניה לטובת תושבי השכונה ולמשתמשי בית ברבור. זוהי חניה לא מוסדרת. כיום היא חולית ואין כרגע צפי תכנוני לחלקו המזרחי. אנחנו נבחן מה אפשר לעשות במסגרת ההסדרה מבחינת ניהול וסימון החניה. האם הייתה התחייבות חוזית בצורך שאנחנו מקצים?
 ראובן לדיאנסקי: האם מתן החניה היא במסגרת התחייבות כתובה?
 איל רוני: נבחן ונבדוק זאת.
 דורון ספיר: לבדוק את הסעיפים הנ"ל ותדווחו לוועדה.



הועדה מחליטה:

1. לאשר את תוכנית העיצוב.
2. מהנדס העיר יבדוק את הסעיפים להלן וידווח לוועדה:
 - א. הסדרי העלאת והורדת נוסעים ברח' צבי נשרי.
 - ב. הסדר החניה הזמני ביתרת המגרש הציבורי.
 - ג. בחינת אפשרויות תוספת בניה לגובה בהתאם לתכנית צ'.

משתתפים: משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, יהודה המאירי, כרמלה עוזרי, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, ליאור שפירא.



התוכן	מס' החלטה
תא/9016 - מדיניות עיצוב יפו דיון באישור מדיניות (3) - עדכון	06/12/2017 4 - 0025-17ב'

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה

רקע לדיון:

בהמשך להחלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מתאריך 5.4.17 המסמך המובא בפני הוועדה מתוקן בהתאם להנחיות ובקשות היועצת המשפטית ואגף הרישוי.

מסמכי רקע:

רצ"ב החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה 17-0008ב' מיום 05/04/2017 (החלטה מספר 1)

מיקום:

מגרשים הכלולים בתחום "בניה היסטורית" ו/או "אזור לשיקום ושימור" ו/או "תחום הוראות שימור" (להלן: "תחום מרקם היסטורי").

שטח התכנית:

א. המסמך חל כמדיניות עיצוב מה"ע מתוקף תכנית על מגרשים הכלולים בתחום "בניה היסטורית" ו/או "אזור לשיקום ושימור" ו/או "תחום הוראות שימור" ו/או "אזור בעל ערכים אורבניים ואדריכליים" ו/או "אזור מיוחד לנושא שימור" (להלן: "תחום מרקם היסטורי") כמוגדר במסמכי התכניות המפורטות בטבלה וביתר האזורים יחול כהנחיות מרחביות אזוריות.

מעמד ההוראות	שם התכנית	תכנית
"תחום מרקם היסטורי" מדיניות עיצוב מה"ע מתוקף תכנית	המושבה האמריקאית	תא/ 2498
	השכונה המארונית	תא/ 2509
	מתחם יהודה מרגוזה	תא/ 2530
	עג'מי	תא/ 2660
	מתחם למרטין-צ'רנר	תא/ 2728
	מדרון יפו	תא/ 2236
הנחיות מרחביות אזוריות	המשולש המארוני	תא/ 2551
	צהלון	תא/ 2563
	דנטה	תא/ 2570
	מתחם ככר השעון יפו	תא/ 2572
	מתחם נוגה - שדרות ירושלים	תא/ 2606
	נמל יפו	תא/ 2378

ב. המסמך לא חל על:

- (1) מגרשים בהם מבנים לשימור
- (2) מגרשים שלגביהם נקבעו או עתידות להיקבע הנחיות עיצוב מכוח תכנית
- (3) בנייני שיכון

עריכת מדיניות העיצוב:

מחלקת תכנון יפו והדרום, מחלקת רישוי יפו, אדריכל העיר

מדיניות קיימת:

במרחב יפו סומנו בתוכניות אזוריים בעלי ערך עירוני ואדריכלי מיוחד. התכניות קובעות כי במרחב זה ישמרו המאפיינים המיוחדים של החללים העירוניים (רחובות, כיכרות, גנים וכו') ושל אופי המבנים המצויים בהם, הן בשמירת הקיים ומתן תמריץ לשיפוץ והן בהקמת מבנים חדשים. כל זאת בהתייחס לפרופורציות של החללים, המבנים והחזיתות, גבהים, חומרי גמר ופרטי גמר אופייניים ואלמנטים עירוניים ואדריכליים אחרים. זכויות הבניה המוקנות מתוקף תכניות אלו מותנות בהתאמה להוראות השימור המפורטות בתכניות ובנספחיהן וכפי שיקבע על ידי מהנדס העיר או מי שהוסמך על ידו לעניין זה.

מהנדס העיר פרסם בשנת 2012 הוראות עיצוב לאזוריים אלו, והן אושרו כהנחיות מרחביות אזוריות בתאריך 5.4.17. ההנחיות מתייחסות בעיקר לנושאים עיצוביים, שלא פורטו בתכניות המאושרות, ומייצגות את התפיסה התכנונית של מהנדס העיר.

מצב תכנוני קיים:

הוראות עיצוב לאזוריים היסטוריים ביפו שאושרו בוועדת משנה לתכנון ובניה בתאריך 5.4.17. ההוראות נועדו להסביר ולפרט הנחיות עיצוב בהירות תכנונית ולשמש הן את ציבור עורכי הבקשות לקבלת היתרי בניה ובעלי העניין והן את גורמי הרישוי בעיריית תל-אביב-יפו. ההנחיות מתייחסות הן לבניה חדשה והן לשיקום ותוספות בניה על בניינים קיימים.

הנושאים בהן עוסקות הנחיות העיצוב והעקרונות התכנוניים הם:

1. קווי בניין, תחום מותר לבניה: העדפת בניה בקו אפס, יצירת דופן בניה ורציפה כלפי הרחוב.
2. תנאים לניצול זכויות בניה בתכנית המאפשרת קבלת תוספת זכויות בניה במגרש מבונה.
3. תנאים לבחינת בקשות להקלה בגובה או בתכנית.
4. הנחיות לעיצוב ותכנון הבניין:
 - א. עיצוב הבניין והחזית במורפולוגיה פשוטה, חזיתות חד משוריות, ללא קומת קרקע מפולשת.
 - ב. הנחיות ביחס לעיצוב גזוזטרות: מיקום, צורה, פרופורציות וגדלים, מאפיינים עיצוביים.
 - ג. הנחיות ביחס לעיצוב פתחים: מיקום, צורה, פרופורציות וגדלים, מאפיינים עיצוביים.
 - ד. הנחיות ביחס לעיצוב גגות: סוגי גגות, שיפועים, שילוב גגות משופעים ושטוחים, פתחים בגג, שילוב מתקנים טכניים, חומרי גמר.
 - ה. חיפוי מעטפת הבניין.
5. הנחיות לפיתוח המגרש: הנחיות המרחביות הכלל-עירוניות לעניין פיתוח המגרש יחולו על "אזוריים לשיקום ושימור" ביפו למעט הנחיות ביחס לעיצוב גדרות ושערים המפורטות במדיניות העיצוב.
6. שיפוץ – פירוט רשימת העבודות שתידרש במסגרת בקשה להיתר לתוספת אחוזי בניה

מצב תכנוני מוצע:**עיקרי השינויים:**

- 1) קביעת מעמד ההוראות כמדיניות עיצוב או כהנחיות מרחביות אזוריות בהתאם להוראות התכניות הראשיות.
- 2) התאמת מבנה המסמך לפרקים ותתי-פרקים של ההנחיות המרחביות הכלל-עירוניות. כמו כן הוטמעו סעיפים מההנחיות הכלל-עירוניות בכדי לרכז תחת קורת גג אחת את כל הנדרש לתכנון בתתי הפרקים הרלוונטיים.
- 3) הבהרת היחס בין הוראות העיצוב שבמעמד הנחיות מרחביות לבין ההנחיות המרחביות הכלל-עירוניות: הן מחליפות אותן רק בנוגע למפורט בהן. בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות ההנחיות האזוריות.
- 4) תוספת פרק עבור חיזוק מבני אבן המאפיינים את הבנייה היפואית.
- 5) מידע המתייחס למדיניות הוועדה המקומית ביחס להקלות רוכז לנוחות עורכי הבקשה תחת הכותרת "מידע נוסף לעורך הבקשה" בסוף המסמך. מידע זה אינו מהווה חלק מהנחיות.

זמן ביצוע: שוטף.

חוו"ד משולב: (מוגש ע"י צוות יפו ומשרד אדריכל העיר)
לאשר את מדיניות העיצוב ליפו כפי שהוצגה בפני הוועדה.

בישיבתה מספר 0025-17ב' מיום 06/12/2017 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אלעד דמשק: מדיניות עיצוב יפו אושרה על ידי הוועדה המקומית ביום ה- 5.4.17. כעת מובאת המדיניות ליידע על שינויי תוכן ברמת עריכה ותוספות שנעשו בתאום היועמ"ש, לאישור הוועדה. עיקרי השינויים הנם: קביעת מעמד ההוראות כמדיניות עיצוב או כהנחיות מרחביות אזוריות בהתאם להוראות התכניות הראשיות. התאמת מבנה המסמך לפרקים ותתי פרקים בהתאם להנחיות המרחביות הכלל-עירוניות, הבהרת היחס בין הוראות העיצוב לבין הנחיות מרחביות הכלל עירוניות. בהתאמה להנחיות המרחביות הכלל עירוניות ניתנו הנחיות עבור חיזוק מבני אבן בתאום עם משרדים מומחים בנושא. הוסף בסוף המסמך פרק קצר שמטרתו להקל על עורכי בקשות ומציג מדיניות הוועדה מידע זה אינו מהווה חלק מהמסמך הראשי.

מיטל להבי: האם פרק של ההקלות איפה הוא מפורסם?

אלעד דמשק: הדברים נגישים ופורסמו כחלק מהמסמך. בנוגע למדיניות הוועדה המקומית ביחס ל הקלות, הסעיף הוא חיצוני. ההנחיות יהיו נגישות ויועברו לעורכי בקשות בצורה ברורה.

הועדה מחליטה:

אושר הדיווח.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, יהודה המאירי, ראובן לדיאנסקי, שמואל גפן, כרמלה עוזרי, מיטל להבי

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/9087 - הנחיות עיצוביות לבניה חדשה ולתוספת על בניין קיים באזור ההכרזה ברוצעים 5, 6 דיון באישור מדיניות	06/12/2017 5 - 17-0025

רקע

"העיר הלבנה - התנועה המודרנית" של תל-אביב נרשמה בשנת 2003 ברשימת מורשת עולמית של ארגון אונסקו. עיריית תל-אביב-יפו התחייבה להגן בכלים תכנוניים סטטוטוריים על הערך האוניברסלי היוצא מהכלל של אזור ההכרזה, ובכלל זה על התפיסה ההומוגנית של המרקם הבנוי באזור ההכרזה ועל שלמות האתר בהיבטים של קנה מידה, שפה אדריכלית, אופי הרחובות, השטחים הפתוחים וגינות הכיס, המאפיינים האורבניים וכד'.

לעת הכנת תוכניות לרובעים 3 ו-4 (תא/ 3616 ותא/3729) התקיימו דיונים עם נציגי אונסקו בישראל ונציגי המועצה לשימור אתרי מורשת, בהם הוסכם כי היתרי בנייה באזור ההכרזה יינתנו לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר ומחלקת השימור שהבינוי המוצע אינו מהווה פגיעה באיכויות האדריכליות וההיסטוריות של המבנים הקיימים והמרקם הקיים. ההמלצות אומצו על ידי מוסדות התכנון המחוזי והארצי, וקיבלו ביטוי בהוראות התוכניות. על רקע זה החליט מהנדס העיר לקבוע הנחיות אחידות ושקופות שעל פיהן ייבחנו בקשות להיתרי בנייה באזור ההכרזה, ולהציגן במסמך סדור לצד ניתוח הערכים ועקרונות העיצוב של המרקם הבנוי ושל מרכיבי הנוף העירוניים המקנים לאזור ההכרזה את אופיו הייחודי.

קובץ הנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה לרובעים 3 + 4 אושרו בוועדת שימור (28.11.2016); (11.6.2017) ובוועדה מקומית (21.12.2016). ההנחיות מתבססות על עבודת מחקר שבחנה את מאפייני המרקם הבנוי והשפה האדריכלית באזורים אלו, המתאפיינים בהומוגניות הן מבחינת טיפולוגיות הבנייה והן מבחינת הסגנון האדריכלי שכן מרביתו נבנה בשנות ה-30 וה-40. על בסיס העבודה נוסחו הנחיות עיצוב ייעודיות לשמירה על המרכיבים התכנוניים האופייניים לאזורים אלו.

רובעים 5+6



מסיבות היסטוריות-אדריכליות ברובעים 5+6 המרקם הבנוי והשפה האדריכלית מתאפיינים **במגוון** טיפולוגיות וסגנונות אדריכליים (ראה מפה). חלק מהאזורים הללו נבנו החל משנות ה-20 ולא על בסיס תכנית "גדס" והם מתאפיינים בחתכי רחוב משתנים ובסגנונות בניה היסטוריים (אקלקטיקה, אר דקו וכד').

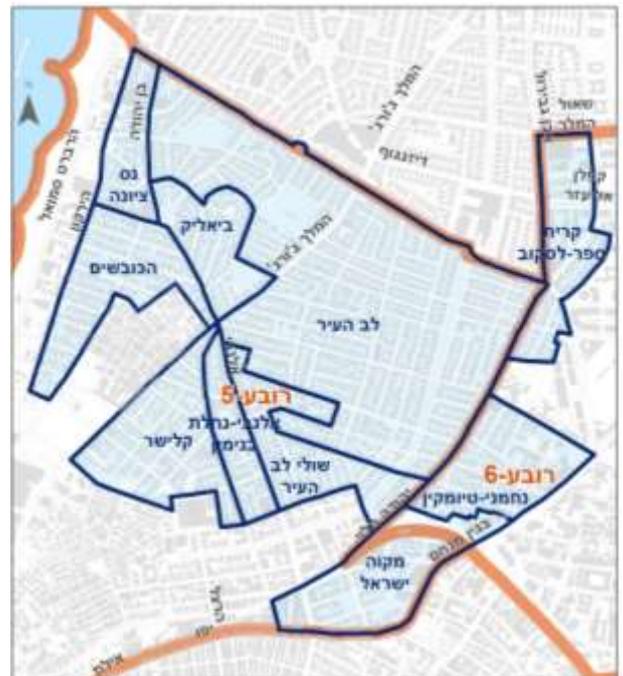
השוני בין האזורים קיבל ביטוי גם במפת ההכרזה בחלוקה למתחמי ההכרזה A), B), C).

מפת אזור ההכרזה של אונסקו ברבועים 5+6

ברובע 5 אותרו **7 אזורים שונים** מבחינת המאפיינים התכנוניים הפיזיים והסגנוניים שלהם: [1] לב העיר; [2] שולי לב העיר; [3] ביאליק; [4] הכובשים; [5] נס ציונה; [6] אלנבי נחלת בנימין; [7] קלישר.

ברובע 6 אותרו **3 אזורים** נוספים: [1] מקווה ישראל; [2] קרית ספר-לסקוב; [3] נחמני טיומקין.

על כן לא ניתן לאמץ כלשונן את "הנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה" לרובעים 3 + 4, ולהחיל אותם על רובעים 5+6.



מדיניות עיצוב ראשונית לרובעים 5+6

צוות התכנון החל לבצע עבודה שתגדיר את המאפיינים התכנוניים והעיצוביים לאזורים השונים ברובעים 5+6, אשר על בסיסה ניתן יהיה לנסח הנחיות עיצוב ייעודיות לשמירה על המרכיבים התכנוניים האופייניים להם.

עד להשלמת עבודה זו, מוצע לקבוע הנחיות עיצוב ראשוניות כתנאי למתן היתר בניה לפי ס' 78 לחוק התו"ב על מנת לספק הגנה מיידית לאיכויות האדריכליות וההיסטוריות של המרקם והמבנים ברובעים 5+6. ההנחיות שלהלן המתאימות לכל האזורים בתחומי התכנית.

א. הנחיות לעיצוב בניין חדש:

- 1) החזית תעוצב כמסה בנויה אחת מרכזית ללא חלוקה לתתי-מסה.
- 2) החזית הפונה לרחוב תכלול מישור בנוי בהיקף שלא יפחת מ-1/3 (שליש) מאורך החזית. המישור ימוקם בצד אחד או בשני צדדיה של החזית.
- 3) הגג התחתון והגג העליון יהיו שטוחים.
- 4) מעקות הגג ייבנה בהמשך למישור קיר החזית (ראו איור). גובה המעקה יהיה המינימום הנדרש על פי כל דין. גובה החלק הבנוי של מעקה הגג לא יקטן מ-90 ס"מ ממפלס הרצפה.
- 5) הפתחים יהיו אורתוגונאליים. יותר שילוב פתחים עגולים (מעגל) להדגשה עיצובית.
- 6) המרפסות בחזית הפונה לרחוב לא יעלו על 2/3 מאורך החזית. לא יותרו מעקות זכוכית. גמר תחתית המרפסות יהיה טיח.
- 7) בבניין שאינו פינתי, המרפסות יהיו בגיאומטריה אורתוגונאלית. בבניין פינתי יותרו מרפסות מעוגלות.
- 8) לפחות שליש ממישורי הבינוי בחזית הפונה לרחוב יהיו **בגמר טיח**

ב. הנחיות לעיצוב תוספת לבניין קיים:

- 1) לא תותר תוספת בנייה בחזית הפונה לרחוב כולל פיר מעלית.
- 2) חיזוק מעטפת הבניין בחזית הקדמית יהיה במישור אחיד, ולא תותר הבלטת אלמנטי חיזוק.
- 3) שמירה על הפרופורציות המקוריות של המרכיבים האדריכליים בחזית הפונה לרחוב ובכלל זה מרפסות, פתחים, כרכובים, בליטות וכד'.
בניית קומות התוספת במישור רציף עם הקומות הקיימות ועיצובן כדוגמתן. קומה מלאה חדשה שאינה הקומה המלאה העליונה תעוצב כדוגמת הקומות הטיפוסיות בבניין הקיים. בקומה המלאה העליונה יתאפשרו הדגשות עיצוביות חדשות.
- 5) לא תותר תוספת מרפסות בחזית הקדמית בקומות הקיימות.

- (6) יישמר המופע הכללי של המרפסות בבניין הקיים. לא יחול שינוי במאפיינים הבנויים מבחינת מיקום, צורה, אורך, גובה, כרכוב, סינר וכד' למעט שינויים הכרחיים הנובעים מחיזוק הבניין. לא יותר עיבוי רצפת המרפסת.
- (7) מרפסות בקומת החדשות יהיו בשטח ובתוואי כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות. הנחייה זו חלה גם בבניינים בהם האורך המצטבר של המרפסות גדול מ-2/3 אורך החזית.
- (8) הגג התחתון והגג העליון יהיו שטוחים.
- (9) מעקות הגג ייבנו ברצף עם מישור קיר החזית. גובה מעקה הגג לא יעלה על המינימום הנדרש על פי כל דין. גובה החלק הבנוי של מעקה הגג לא יקטן מ-90 ס"מ ממפלס הרצפה.
- (10) חומר הגמר העיקרי, עיבודו וגווניו של הבניין הקיים ושל התוספת יהיו בהתאמה לבניין הקיים.
- (11) תנאי לסגירת מרפסות מקורות בקומות הקיימות הוא קבלת חוות דעת מהנדס העיר על אי פגיעה בערכיו האדריכליים של הבניין וחיידוש כולל של חזית הבניין לרבות המרפסות הסגורות הקיימות. לא תותר סגירת מרפסות, או תידרש פתיחתן, במקרים הבאים: מרפסות מעוגלת או מצולעות; מרפסות זיז פינתיות.
- (12) בקומות התוספת לא תותר סגירת מרפסות.
- (13) סגירת המרפסות תהיה אינטגרלית ואחידה לכל מרפסות הבניין ולכל גובה המרפסת, ותכלול אמצעי הצללה אחיד באמצעות תריס נגלל, צלון נאסף או צלון הנתון בזכוכית. אמצעי ההצללה יותקן ללא הבלטתו מעבר לקו חזית הבניין.
- (14) מרפסות חצי שקועות- סגירת המרפסות תעשה במידור הבניין באופן אחיד.

ג. הנחיות לבנייה בקיר משותף או מגרש מאוחד:

- (1) במגרשים שבהם האורך המצטבר של שני מגרשים בדופן הפונה לרחוב גדול מ-20 מ', תידרש חלוקה נפחית כלהלן (ראו איור):
- א. במגרשים ששטחם המשותף קטן מ-700 מ"ר - רוחב המגרעת יהיה כרוחב מרווחי הצד שבוטלו (X), ועומקה לא יפחת מרוחבה (X).
- ב. במגרשים ששטחם המשותף גדול מ-700 מ"ר - רוחב המגרעת יהיה כרוחב מרווחי הצד שבוטלו (X), ועומקה לא יפחת מכפל רוחבה (2X).
- (2) המרווח בין הנפחים הבנויים ימוקם במרכז מרווחי הצד שבוטלו. המגרעת תהיה ביחס למישור המסה העיקרית של הבניין (לא כולל בליטות) בחזית הפונה לרחוב.
- (3) ככלל, המרווח בין הנפחים הבנויים ישמש לגינון ולנטיעות. חנייה או מתקני חניה יתוכננו במרווחי המגרש הצדדיים שאינם נבנים בקיר משותף. במקרים שבהם יוכח שלא ניתן לתכנן חנייה כאמור, תותר התקנת מעלית רכב במרווח בין הנפחים ללא גגון או מבנה קליטה. השטח הנותר יהיה מגונן.

- (4) בחזית הפונה לרחוב ישולבו פתחים.
- (5) ניתן לשלב גזוזטרות במרווח בין הנפחים בתנאים הבאים:
- א. הבליטה לא תעלה על 1.20 מ'.
- ב. האורך המצטבר של המרפסות לא יעלה על מחצית מאורך החזית.
- ג. קיר הפרדה בין מרפסות צמודות לא יעלה על גובה המעקה.

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות תכנון מרכז וצוות שימור)

מומלץ להטמיע את ההנחיות העיצוביות כמפורט מעלה.

בישיבתה מספר 0025-17ב' מיום 06/12/2017 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

קרן מיטרני: מציגה ע"פ מצגת את ההנחיות העיצוב לרובע 5 ו-6 נתן אלנתן: עיקרון הרובעים 5 ו-6 הוא כמו רובעים 3, ו-4 ואם הוא לא מוכן אז איך אתם דורשים 77-78? לריסה קופמן: התכנון מוכן של רובע 5,6 אבל יש פער בין מה שמוכן לתוכנית. נתן אלנתן: אני ממליץ להפוך את התוכנית לתוכנית מחוזית. קרן מיטרני: ממשיכה בהצגת ההנחיות.

נתן אלנתן: בנושא איחוד בקיר משותף. האמירה, הדרישה שלכם לעשות מגרעות גדולות של 10 ו-12 מ' עומק במגרש, הופך את הדרישה בלתי ישימה. בבנין גדול שיש 4 יחידות מתכננים את חדר המדרגות באמצע הבנין. כאשר לוקחים מגרש מעל 700 מ' ודורשים מגרעת עמוקה מה שמשאיר חיבור של 4-5 מ' כמקום לחדר מדרגות ואז ששמים את חדר המדרגות בסוף הבנין ולא באמצע דבר שיוצר פרזודורים עמוקים. בנוסף אם איחדנו מגרשים ששטחם קטן מ-700 מ' אומרים שהמגרעת תהיה כרוחב מה שבוטל וחצי ממנו ושהמגרעת תהיה 10 או 12 מ' תלוי בקו הבנין. ההנחיה טובה למגרשים גדולים לא במגרשים קטנים של עד 750 מ'. הצעתי היא כיוון שיש שונות ברגולריות של המגרשים יהיה נכון להגיד שהמגרעת תהיה אפשרות בעומק/אורך הבנין. לאפשר לתת מגרעת של במגרשים עד 750 מ' ניתן לדרוש מגרעת עד רבע מאורך הבנין ואם מעל 700 מ' המגרעת תהיה מחצית מאורך הבנין.

מיטל להבי: מה התחום של לב העיר של ההנחיות? אדי אביטן: מציג במצגת את גבולות התחומים.

לריסה קופמן: מוצגים כאן יעודי קרקע שהיו לפני 1200. תכנית הרובעים שתתן את יעודי הקרקע. מיטל להבי: צריכה להיות מפה שמחריגה את כרם התימנים שהיא מחוץ לקו הכחול. בעצם מקנים זכויות גם באזור של 1200 ולמעשה מיישרים את הגובה 6.5 בניה חדשה 5.501 בניה ישנה ואין החרגות ולכל אזור יש הנחיות אחרות.

אדי אביטן: הקו הכחול חל על רובע 5,6 הוא מכיל את כל האזורים, החרגנו באופן סימלי את לב העיר. כל שאר האזורים כולל 1200 נמצא את המנגנון של יעודי הקרקע שהיו קודם.

מיטל להבי: אני מצטרפת לנושא המגרעת שמדובר רק על חזיתות של 20 מ'. אני רוצה הבהרה לגבי הסגירה האחידה.

אלי יהל: סעיפים 4,6 בעמ' 15 כתוב שהמעקה יבנה בגובה 90 סמ ואחכ מעקות זכוכית לא יותרו. עברנו את זה ברובעים 3,4 והסיכום היה שיהיה מותר בקומת הגג לעשות מעקה זכוכית.

אבגידור פרויד: קבלתם את היתרון

אלי יהל: עמ' 15 כתוב בסעיף 4 שהמעקה יבנה בגובה של 90 ס"מ ואח"כ בסעיף 6 כתוב, לא יותרו מעקות זכוכית". עברנו אותו דבר ברובעים 3,4 בהנחיות המרחביות ובעקבות זאת היה דיון של הקבלנים ואדריכלים עם מה"ע והסיכום היה שבקומת הגג מותר יהיה לעשות מעקות זכוכית. יש לנו מסמך כתוב ובחתימה שלמה"ע.

אבגידור פרויד: זה מבטל את היתרון בקומת הגג אם אין מעקה מזכוכית.

אלי יהל: בחלק מהשטח של רובעים 5,6 חלה תוכנית מ'. בהתאם לה מותר לסגור את כל המרפסות בסגירה אחידה בבנין קיים. ברגע שאומרים "מרפסות חצי שקועות, סגירת מרפסות תעשה במישור הבנין

באופן אחיד" זה אומר שחלק המרפסות יהיה פתוח. זו פגיעה חמורה בבעלי הבתים שהולכים לעשות תמי"א 38/1 ויהיו פה תביעות 197.

אורלי אראל: היתה ועדת שימור ההנחיות תאומות של 3,4 ול5, והעמדה המקצועית שלנו לא לקבל את ההצעה שלך לגבי המגרעת.

נתן אלנתן: אמרתי שטעיתי בוועדת השימור לרובעים 3,4.

הדס גולדברשט: הערך המירקמי של אזור ההכרזה גבוה. ההסתכלות לצמצום המגרעת לטובת הדיירות היא ראייה מהצד של בעלי המגרשים המתכננים את הבניה החדשה. הראיה שלנו היא מתוך דאגה לאיכות העיר. כהולך הרגל המרווחים והנפחים נותנים את המקצב ברחובות, הצמחיה הנמצאת בין מרווחי הצד, מאד חשובה. זו תוכנית גדס, אלו האיכויות של רחובות העיר, על זה אנחנו מנסים לשמור. הבניה בקיר משותף פוגעת באיכויות הללו עבור מי שמסתובב ברחובות. אנחנו מדברים על מגרש בודד, אפשר לבנות מבנים ללא קיר משותף, האפשרות קיימת. בהתאם להצעה של נתן אלנתן -בניה בקיר משותף ברגע שהיא בניה מלאה או ברגע שהמרווח הזה מרקד והוא תוצר של עומק כל מגרש- המגרעת המזגגת פוגעת באיכות האורבנית של הרחובות, הולך הרגל לא יודע מה עומקו של המגרש

נתן: הראיה של המגרעת נתתי סיבה אחרת. עד היום זו היתה אופציה של היזם זה לא משהו שהצוות אישר או לא. היום אתם יכולים למנוע את הזכות הזו בחלק מהמקרים.

קרן מיטרני: עשינו את הבדיקות ביחס לאורך ברגע שהמגרעת היא פונקציה של העומק המגרעת שלה משתנה ממגרש למגרש. אז אפשר לקבל דופן רחוב מאוד מזוגגת שהיא בעייתי מבחינת עיצוב אורבני. זו הסיבה שלא נבחרה שיטה שקובעת את עומק המגרעת ביחס לעומק המגרש. כן נבחרה שיטה שאומרת יחס שווה ברחוב המגרעת במגרשים. יש מדרג במגרשים קיימת בניה בקיר משותף מגרשים נכון ליום הבקשה. מגרשים שתוכננו לבניה בקיר משותף לא תידרש מגרעת. שני מגרשים שהצירוף של השטח שלהם קטן 700 מ' תדרש מגרעת הוא X על X. מגרשים שגודלם גדול מ-700 מ' המגרעת שנדרשת X על X2 נתן אלנתן: 12 מ' זה המון.

ראובן לדיאנסקי: איך בטענה של השטחים הירוקים? ההצעה של נתן אלנתן פוגעת הלכה למעשה באפשרות שהגינה תהיה ירוקה.

הדס גולדברשט: ברגע שהנסיגה היא תוצר של עומק מגרש זה הופך להיות משהו מאוד אקראי.

נתן אלנתן: מה שאתם מציעים זה הרבה יותר מדלג. מגרש של 700 זה החיבור יש מגרשים של 300 ועוד 350 וכד' אחד עבר את ה700 והשני יהיה פחות מ700 אלו הדילוגים.

הדס גולדברשט: נושא של גודל מגרש של 700 מ' מסתמך על שטח מגרשים לאיחוד באזור ההכרזה: "לא ניתן לאחד מגרשים שגודלם המשותף הוא מעל 700 מ'".

נתן אלנתן: רק באזור של ההכרזה?

הדס גולדברשט: כן. ברגע שחזית הנפח החדש תואמת למקצב החזיתות במרקם אין צורך לבצע את החלוקה. אבל יתכן מגרש בו החזית כלפי הרחוב ארוכה מאוד, ועומק המגרש מצומצם. אז מידת הנסיגה תהיה מצומצמת בעוד שהחזית כלפי הרחוב תהיה מאוד הארוכה- ומזה אנחנו מנסים להימנע.

לריסה קאופמן: היכולת היא שכל שני בנינים יתקרבו.

עודד גבולי: אנחנו לא נוותר על מגרעת של X / X. המגרעת הזו חשובה. לגבי המגרעת השניה שהיא יותר עמוקה ממליץ שתשאר כי זה מה שוועדת השימור בחנה וצריך לקבל אותה.

מיטל להבי: בסה"כ מדובר בפרויקטים קטנים אלו לא יזמים אלא בעלי בתים אלו לא מגרשים גדולים. בתבור נתנו לאחד חזיתות.

עודד גבולי: הראלה ואני קבענו שאפשר לעשות את השטחים הללו משותף על קו בנין אפס באותו היתר. מיטל להבי: חזית של 20 מ' זה לא נורא והמטרה היא לא רק חזית הרחוב. בהינתן המגרעת לא פותרת את מסדרונות האויר היא פותרת את חזית הרחוב. אבל אם אני יכולה לקבל ערכים נוספים במקום כניסה אחת לחניה אלא 2 כתוצאה מחיבור של 2 בנינים. הורדת יוקר המחיה כתוצאה מרק מעלית אחת. יותר ממה שחשובה המגרעת חשובות מה המגרעות נותנות

נתן אלנתן: מה קורה שבו מגרש יושב על שני רחובות. מה תעשו עם מגרש שיש לו 2 חזיתות? לריסה: למי הוא מתחבר? אין בנינים כאלו, תהיה רק מגרעת אחת.

נתן: אני חוזר לנושא הסמכות לאיזה סמכות התוכנית תהיה אתם צריכים לתת החלטה כרגע. הראלה אברהם אוזן: בשלב הזה התוכנית מקודמת במחוזית. כרגע זה לא ברור, יש כאן עבודה ולא נגיע למסקנות עכשיו.

מלי פולישוק: אם מישהו רוצה לבנות הוא יכול לבנות? לפי מה הוא יכול לבנות?

אדי אביטן: יש מגבלות אבל אין הגבלה להיתר בניה. הגבלנו גובה אבל אפשר לבנות.

אורלי אראל: אנחנו תקפים לנושא עומק המגרעת.

לריסה קאופמן: בדרך כלל מי שבונה בקיר משותף אחד בונה עם כניסה אחת, אם אתם רוצים אפשר לחייב את זה, אין לנו התנגדות.

נתן אלנתן: אני מציע שלא משנה אם מדובר במגרש מעל או פחות 700 המגרעת תהיה 1X ברבוע. לפי הרחוב גם העומק.

ראובן לדיאנסקי: אתה מנסה לקחת מ12 מ למצב בין 5 מ' ל6 מ' בעוד שכרגע אין לי כלום של היום. לפי הצעתך הצטמצמו השטחים הירוקים.
נתן אלנתן: המשמעות שלא יהיה איחוד במגרשים של 700 מ'. אם לא מאחדים יהיו 2 בנינים נפרדים שתי כניסות נפרדות לחניה ומאבד את השטח ירוק שתרצה להשתמש בו.
ראובן לדיאנסקי: החניה תהיה עילית או תחתית
הדס גולדברשט: אין קשר בין הבניה בקיר משותף לבין האפשרות ליצירת כניסה משותפת לחניה. עדין אפשר שיכנסו בכניסה משותפת.
אורלי אראל: הם מרוויחים מקומות חניה.
נתן אלנתן: הצעתי המגרעת תהיה X ברבוע למגרש מעל 700 ומתחת ל700.

בעד ההצעה של הצוות לגבי המגרעת:

בעד: דורון ספיר, אהרון מדואל, יהודה המאירי, ראובן לדיאנסקי, ליאור שפירא, כרמלה עוזרי.

בעד ההצעה של אלנתן לגבי המגרעת: נתן אלנתן שמואל גפן.

נמנע: מיטל להבי.

בעד אישור כל מדיניות ההנחיות העיצוביות באזור ההכרזה 5-6: פה אחד.

הועדה מחליטה:

לאשר את המדיניות.

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

שטח התכנית : כ – 1842 ד'

מתכנן : מהנדס העיר, מנהל הנדסה, עיריית תל אביב יפו- לנושא פרסום 77 לחוק.

יזם : הוועדה המקומית לתכנון ובניה, עיריית תל אביב יפו

מצב השטח בפועל : רוב האזור התחום בגבולות הקו הכחול נמצא בתחום הכרזת אונסקו. תכנית המתאר הגדירה את האזור כאזור מגורים בבנייה מרקמית, מרקם בנוי לשימור.

מדיניות קיימת : מסמך מנחה לבחינת בקשות להיתרי בניה המוגשות מכח תמ"א 38 תיקון 3 (תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה) שאושר בוועדה המקומית בתאריך 7/11/12 קובע בפרק 3 סעיף 1. רבעים 5-6 : "תוספת לבניה קיימת והריסה ובניה חדשה בהתאמה להוראות תכנית רובע 3 למעט אזורים עבורם פורטו הנחיות ייחודיות כגון נווה צדק, תחום תכניות לב העיר. ובסעיף 4.3 תחום תכניות לב העיר : "תכניות לב העיר הינן נפחיות, בבניה חדשה ניתן יהיה להגיע לגובה של עד שש וחצי קומות, ובתוספת עד חמש וחצי קומות כל זה בהתאמה לגובה המקסימלי המותר ע"פ תכניות תקפות באזור הכרזת אונסקו.

מצב תכנוני קיים :

על האזור חלות מס תכניות : תכניות לב העיר : 2331, 2268, 2363, 2385, 2720, תכניות מנדטוריות 44, 58, תכנית השימור 2650ב', ס', F, G, ע, ע1, ג, מדיניות למתחם הכובשים ועוד.

מצב תכנוני מוצע :

הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 עפ"י סעיף 24 בפרק ג' לתמ"א 38 תיקון 3. הכנת תכנית לרבעים 5-6 התחומים במסגרת הקו הכחול, התאמת התכנית להוראות רובע 3, והטמעת הוראות תמא 38 תיקון 3 כפי שאושרו במסמך המדיניות שאושר ע"י הוועד המקומית בתאריך 7/11/12

הוראות בדבר תנאים מגבילים בזמן הכנת תכנית רבעים 5-6 דיון נוסף לצורך עדכון ותוספות

מוצע לקבוע תנאים לפי סעיף 78, לפיהם יינתנו היתרי בנייה ו/או היתרים לשימוש בקרקע, כפי שמפורט להלן:

הערות כלליות :

1. הפרסום אינו חל על מבנים לשימור.
2. הפרסום אינו חל על מגרשים בהם קיימת תכנית נקודתית
3. היתרי בניה באזור ההכרזה יוצאו בהתאם למסמך הנחיות עיצוביות לבניה חדשה ולתוספות על בניין קיים באזור ההכרזה.

1. גובה הבניה (למעט באזורים מסחריים) - בנייה חדשה:

במגרשים שגודלם עד 500 מ"ר הנמצאים בתחום ההכרזה ומחוץ לתכניות לב העיר (2385, 2331, 2368, 2268, 2720): עד חמש קומות וקומת גג חלקית.
1.1 במגרשים שגודלם 500 מ"ר ומעלה הנמצאים בתחום ההכרזה ומחוץ לתכניות לב העיר: עד שש קומות וקומת גג חלקית.

- 1.2 מחוץ לתחום ההכרזה ומחוץ לתחום תכניות לב העיר בכל מגרשי המגורים: עד שש קומות וקומת גג חלקית.
- 1.3 בתחום תכניות לב העיר: בהתאם לתכניות התקפות (ללא תמא/ 38) וקומת גג חלקית.
- 1.4 גובה קומת מגורים בכל תחום התכנית כולל בתחום תכניות לב העיר לא יעלה על 3.30 מ' מרצפה עד רצפה. בבניה בתחום תכניות לב העיר תותר הגבהת גובה המבנה כתוצאה מגובה קומת מגורים כאמור לעיל, בכפוף לפרסום הקלה.
- 1.5 במגרשים הקטנים מ- 500 מ"ר בתחום ההכרזה ברחוב הירקון, מספר הקומות יהיה 6 קומות וקומת גג חלקית

2. גובה הבניה באזורים מסחריים - בנייה חדשה:

- 2.1 בתחום ההכרזה מחוץ לתכניות לב העיר: עד חמש קומות וקומת גג חלקית, מלבד ברחובות אלנבי, בן יהודה, הרכבת ומנחם בגין, בהם תותר בנייה עד שש קומות וקומת גג חלקית.
- 2.2 מחוץ לאזור ההכרזה: עד 6 קומות וקומת גג חלקית.
- 2.3 בתחום תכניות לב העיר: בהתאם לתכניות תקפות (ללא תמא/ 38).
- 2.4 גובה קומת מגורים בכל תחום התכנית כולל בתחום תכניות לב העיר לא יעלה על 3.30 מ' מרצפה עד רצפה. בבניה בתחום תכניות לב העיר תותר הגבהת המבנה כתוצאה מגובה קומת מגורים כאמור לעיל, בכפוף לפרסום הקלה.
- 2.5 גובה קומת קרקע מסחרית לא יעלה על 5.00 מ' אשר ימדד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה. בכפוף לפרסום הקלה

3. גובה הבניה באזורים מסחריים – תוספת לבנייה קיימת:

- 3.1 בתחום ההכרזה מחוץ לתכניות לב העיר: עד חמש קומות וקומת גג חלקית, מלבד ברחובות אלנבי, בן יהודה, הרכבת ומנחם בגין, בהם תותר בנייה עד שש קומות וקומת גג חלקית.
- 3.2 מחוץ לאזור ההכרזה: עד חמש קומות וקומת גג חלקית. מלבד רחוב אלנבי שם תותר בניה של עד שש קומות וקומת גג חלקית. –
- 3.3 בתחום תכניות לב העיר: בהתאם לתכניות תקפות (ללא תמא/ 38).
- 3.4 גובה קומת מגורים בכל תחום התכנית כולל בתחום תכניות לב העיר לא יעלה על 3.30 מ' מרצפה עד רצפה.

4. גובה הבניה - תוספת לבנייה קיימת:

- 4.1 בכל תחום התכנית למעט בתחום תכניות לב העיר: עד חמש קומות וקומת גג חלקית.
- 4.2 בתחום תכניות לב העיר: בהתאם לתכניות התקפות (ללא תמא/ 38).
- 4.3 גובה קומת מגורים בכל תחום התכנית כולל בתחום תכניות לב העיר לא יעלה על 3.30 מ' מרצפה עד רצפה.

5. קווי בניין: בניה חדשה

- 5.1 בכל תחום התכנית עפ"י תכניות תקפות ללא תמ"א 38.
- 5.2 ניתן יהיה לאשר חריגה מקווי הבניין צדי ואחורי בלבד עד לשיעור של 10% תוך שמירה על השטחים המותרים על פי תכנית תקפה לרבות פתרון מיגון ובכפוף לפרסום הקלה או בהתאם להוראות תמ"א 38, לפי העניין.

6. קווי בניין- בתוספת לבניה קיימת

- 6.1 בתוספת לבניה קיימת בכל תחום התכנית יותרו קווי בניין ע"פ תכניות תקפות. ניתן יהיה לאשר חריגה מקווי בניין צידי ואחורי תוך שמירה על השטחים המותרים על פי תכניות תקפות, לצורך מימוש זכויות על פי תמ"א 38, בכפוף לפרסום הקלה המותרת עפ"י תקנות סטי"ה ניכרת.

6.2 לא תותר חריגה מקו בנין קדמי עבור הרחבות בנייה למעט אלמנטים לחיזוק בהתאם לתקנות התכנון והבנייה ותמא/ 38 ובאישור מהנדס העיר.

6.3 קווי בניין לממ"ד

6.3.1 במקרים בהם לא ניתן יהיה למקם ממ"ד בתחום הבניין, תותר חריגה של הממ"ד, כך שקו הבניין הצדי לממ"ד בלבד יהיה 2 מ', וזאת במרחק של לכל הפחות 3 מ' מקו בניין הקדמי. קו בניין אחורי יהיה לכל הפחות 3 מ' באישור הוועד המקומית.

6.3.2 בתחום אזור הכרזת אונסקו מיקום המרחבים המוגנים בחריגה מקווי בניין צידי ואחורי כאמור לעיל יהיה באישור הוועדה המקומית, לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר, לאחר התייעצות עם מחלקת שימור.

6.4.3 מובהר כי פתרון המיגון עבור הקמת ממ"דים בקווי בניין מוקטנים הינו עבור הדירות הקיימות.

6.5.4 רוחב כל ממ"ד הבולט מקו הבניין הצדי והאחורי לא יעלה על 7 מ'.

7. צפיפות בבנייה חדשה ובתוספת בנייה:

7.1 הצפיפות בכל תחום התכנית בהתאם לתכניות תקפות.

7.2 ניתן יהיה לאשר בהקלה תוספת יח"ד של עד 20% בלבד מהצפיפות המותרת לפי התכנית התקפות (לא כולל דירות מכח תמ"א 38).

8. בנייה על הגג:

בבניינים חדשים בכל תחום התכנית המוגשים מכוח תמא/ 38, תותר תוספת של קומה חלקית בתכנית של עד 65%, במסגרת הצפיפות הקיימת או בתוספת יח"ד.

8.1 בבניינים קיימים המוגשים מכוח תמא/ 38 תינתן אפשרות לתוספת של קומה וקומת גג חלקית בתכנית של 65% או שתי קומות וקומת גג חלקית בתכנית של 50% ובהתאם למס' הקומות בבניין הקיים. בכפוף לסעיף 4 המפורט לעיל.

8.2 קומת הגג בבניינים חדשים תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3.0 מ' מקו החזית הקדמית ו- 2.0 מ' בחזית האחורית.

8.3 בבניינים קיימים תותר תוספת קומה חלקית ללא נסיגה בחזית העורף ונסיגה של 3 מ' לחזית.

8.4 בבניינים חדשים במגרשים פינתיים, קומת הגג תבנה בנסיגה שלא תפחת מ 3.0 מ' מאחת משתי החזיתות הקדמיות ו-2 מ' בחזית הקדמית הנותרת.

8.5 בבניינים קיימים במגרשים פינתיים קומת הגג תבנה בנסיגה של 3.0 מ' מאחת משתי החזיתות ו-1.2 מ' בחזית הקדמית השנייה.

8.6 בתוספת בניה תותר תוספת יח"ד על הגג בהתאם להראות תמ"א 38 לפי מפתח של 80 מ"ר.

9. קומת עמודים מפולשת:

9.1 בבניינים חדשים: בכל מקרה של סגירת עמודים בקומת הקרקע תשמר רצועה מפולשת בעומק של 3 מטר. כן תתאפשר סגירה של עד 1/3 מאורך החזית הקדמית במגרשים בהם אורך החזית הקדמית לרחוב עולה על 30 מ'.

9.2 בבניינים קיימים: הוועדה המקומית רשאית לאשר משיקולים תכנוניים בינוי בתחום הרצועה המפולשת בשיעור שלא יעלה על שליש (1/3) מאורך החזית הקדמית ובלבד שהסגירה תהיה רציפה.

9.3 בבניין פינתי אורך הרצועה המפולשת לא יפחת ממחצית מאורך החזיתות הקדמיות, ובלבד שתהיה ברצף ותכלול את פינת הבניין הפונה לקרן הרחובות.

9.4 בינוי ברצועה המפולשת יהיה ככל הניתן בהתאמה לעמודים הקיימים.

9.5 בתחום קומת העמודים יוקצו שטחים עבור מבואת כניסה, חדר אשפה, חדר גז, למעט בתחום הרצועה המפולשת.

- 9.6 שטח יח"ד בקומת הקרקע לא יפחת מ- 35 מ"ר (שטחים עיקריים) לא כולל שטחים נלווים במרתף לפי תכנית ע"1, במידה ויצורפו לדירה. בכל מקרה לא יעלה מספר הדירות בקומת הקרקע על אלה הקיימות בקומה טיפוסית בהיתר.
- 9.7 בבניה לפי תמ"א 38, הכוללת תוספת יח"ד בקומת העמודים, שטח יח"ד בקומת הקרקע לא יפחת מ- 35 מ"ר (שטחים עיקריים) ובלבד שמש' יחידות הדיור בקומה זו לא יעלה על מספר היחידות בקומה טיפוסית עפ"י היתר.
- 9.8 יותרו פתחי יציאה אל הגינה בכל דירת קרקע אליה תוצמד גינה. פתחי היציאה יותרו בהתאם לתכנית הפיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר כתנאי להיתר. לא יותרו דירות גן במרווח הקדמי
- 9.9 בבניין קיים הבנוי על קומת עמודים מפולשת, תותר סגירה חלקית של קומת העמודים מכוח תמא/ 38 ובתנאי שתיוותר רצועה מפולשת של 3 מ'.
10. **מרחב הכובשים:** שגבולותיו הם: מצפון רחוב **אהרונסון**, מדרום רחוב כרמלית, ממזרח רחוב הכובשים וממערב רחוב הירקון. היתרים במרחב זה יינתנו בהתאם למסמך המדיניות למתחם הכובשים תא/ 9034 שאושר בוועדה המקומית ב- 22.12.2010 על תיקונו השונים.
11. **כרם התימנים** אזור מגורים א'- שיקום: בהתאם לתכנית התקפה תא/ 2510 וללא תוספת קומות על פי תמא/ 38 על שינוייה.
12. **איחוד חלקות:** בתחום אזור ההכרזה ומחוץ לתחום תכניות לב העיר, יותר איחוד עד שתי חלקות הפונות לאותו הרחוב ובייעוד זהה. סך שטח החלקות המאוחדות לא יעלה על 700 מ"ר.
- 12.1 בניה בקיר משותף: הוועדה המקומית רשאית לאשר בניה בעת ובעונה אחת בקיר משותף בכפוף להתאמה למרקם הקיים.

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים לאשר את השינויים העיקריים כמפורט מטה:

- **בהערות כלליות הוספו הסעיפים הבאים:**
הפרסום אינו חל על מבנים לשימור.
הפרסום אינו חל על מגרשים בהם קיימת תכנית נקודתית.
היתרי בניה באזור ההכרזה יוצאו בהתאם למסמך הנחיות עיצוביות לבניה חדשה ולתוספות על בניין קיים באזור ההכרזה.
- **בסעיף 2: גובה הבניה באזורים מסחריים - בנייה חדשה:-** הוסף סעיף מחוץ לאזור ההכרזה: עד 6 קומות וקומת גג חלקית.
- **בסעיף 3: גובה הבניה באזורים מסחריים - תוספת לבנייה קיימת:-** הוספו הסעיפים הבאים:
12.2 בתחום ההכרזה מחוץ לתכניות לב העיר: עד חמש קומות וקומת גג חלקית, מלבד ברחובות אלנבי, בן יהודה, הרכבת ומנחם בגין, בהם תותר בנייה עד שש קומות וקומת גג חלקית.
12.3 מחוץ לאזור ההכרזה: עד חמש קומות וקומת גג חלקית. מלבד רחוב אלנבי שם תותר בניה של עד שש קומות וקומת גג חלקית. -
12.4 בתחום תכניות לב העיר: בהתאם לתכניות תקפות (ללא תמא/ 38).
12.5 גובה קומת מגורים בכל תחום התכנית כולל בתחום תכניות לב העיר לא יעלה על 3.30 מ' מרצפה עד רצפה.
- **בסעיף 5 קווי בניין: בניה חדשה-** הוסף סעיף

5.2. ניתן יהיה לאשר חריגה מקווי הבניין צדי ואחורי בלבד עד לשיעור של 10% תוך שמירה על השטחים המותרים על פי תכנית תקפה לרבות פתרון מיגון ובכפוף לפרסום הקלה או בהתאם להוראות תמ"א 38, לפי העניין.

• **בסעיף 6 קווי בניין- בתוספת לבניה קיימת – הוספו הסעיפים הבאים:**

6.1 בתוספת לבניה קיימת בכל תחום התכנית יותרו קווי בניין ע"פ תכניות תקפות. ניתן יהיה לאשר חריגה מקווי בניין תוך שמירה על השטחים המותרים על פי תכניות תקפות, לצורך מימוש זכויות על פי תמ"א 38, בכפוף לפרסום הקלה המותרת עפ"י תקנות סטייה ניכרת.

6.3. קווי בניין לממ"ד

6.3.1. במקרים בהם לא ניתן יהיה למקם ממ"ד בתחום הבניין, תותר חריגה של הממ"ד, כך שקו הבניין הצדי לממ"ד בלבד יהיה 2 מ', וזאת במרחק של לכל הפחות 3 מ' מקו בניין הקדמי. קו בניין אחורי יהיה לכל הפחות 3 מ' באישור הוועד המקומית.

6.3.2. בתחום אזור הכרזת אונסקו מיקום המרחבים המוגנים בחריגה מקווי בניין צידי ואחורי כאמור לעיל יהיה באישור הוועדה המקומית, לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר, לאחר התייעצות עם מחלקת שימור.

• **סעיף 11 כרם התימנים- הוספה הגדרה: אזור מגורים א'- שיקום.**

• **הוסף סעיף 12: איחוד חלקות:** בתחום אזור ההכרזה יותר איחוד עד שתי חלקות הפונות לאותו הרחוב ובייעוד זהה. סך שטח החלקות המאוחדות לא יעלה על 700 מ"ר.

• **הוסף סעיף 13: בניה בקיר משותף:** הוועדה המקומית רשאית לאשר בניה בעת ובעונה אחת בקיר משותף בכפוף להתאמה למרקם הקיים.

בישיבתה מספר 0023-17ב' מיום 08/11/2017 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אדי אביטן: עידכון פרסום 78+77 לתוכנית רובע 5,6. נציג טבלה עם המצב הקיים מול השינויים שאנחנו מציעים:

1. הפרסום אינו חל על מבנים לשימור.
2. הפרסום אינו חל על מגרשים בהם קיימת תכנית נקודתית
3. היתרי בניה באזור ההכרזה יוצאו בהתאם למסמך הנחיות עיצוביות לבניה חדשה ולתוספות על בניין קיים באזור ההכרזה.

נתן אלנתן: אי אפשר במסגרת 78 להביא פסקה כזו כמו הנחיות עיצוביות. הראלה אברהם אוזן: ההפניה אומרת שההנחיות הם חלק מההגבלות. זהו מסמך שאשרתם. אלנתן נתן: המסמך הזה עבר שינויים. ארנון גלעדי: אני לא זוכר מה סוכם ולכן אני רוצה שיציגו את כל ההגבלות ואת כל תוכנית. נתן אלנתן: ברובע 3,4 הינו חייבים לאשר את ההנחיות המרחביות באזור אונסקו, זה לא המצב כאן. הראלה אברהם אוזן: היום אתם נמצאים במצב יותר מקל כי יש לכם יותר סמכויות ואתם קובעים תנאים מגבילים.

נתן אלנתן: ברובע 3,4 היינו חייבים לאשר כי לא הייתה לנו ברירה, בעוד שפה אנחנו נמצאים בתקופת ההגבלה ולא חייבים לפעול כרגע ויש לבדוק מה צריך להכניס ומה לא. 3 שנים אנחנו נמצאים ב77-78 הזה ולכן צריך לקיים דיון מה קריטי מה כן מה לא, כאן אין ראייה כוללת.

מלי פולישוק: לפני רגע שמענו שאין הנחיות עיצוביות לאזור והמשפט הזה לא מנוסח נכון. אדי אביטן: כרגע אנחנו עובדים על רובע 5, ממשיך להציג את השינויים. לריסה קופמן: אם שני בנינים בונים בקיר משותף רק אם הם בונים ביחד. בניה בקיר משותף לאשר איחוד חלקה בשיקול דעת הועדה. בבנין שהוא לא מכוח תמ"א 38 לענין הממ"ד כן יהיה אפשר לתת.

אדי אביטן ממשיך בהקראת התיקונים

נתן אלנתן: לא נכון להכניס את ההנחיות המרחביות, זהו נושא מאוד מורכב. לגבי האזורים המסחריים רובע 5 למרות שנאמר כאן שרובע 5 דומה לרובע 3 במסחר אתם מתנהגים שונה. המחוזית ברובע 3 אומרת שמגרשים מעל 500 מ' מקבלים 6.5 קומות אז למה לא ברובע 5. בבניה קיימת כמדובר על רצועה מפולשת בחזית, האם הדרישה שאני חייב לייצר הרצועה או לא.

אדי אביטן: לא ידרשו

נתן אלנתן: בקיר משותף אין שום סיבה לא לאפשר בניה בקיר משותף בפרט שלא דרשנו שזה יהיה בו זמנית. אם מביאים הסכמה ברורה אין בעיה זה חלק מהמרקם העירוני. הכי נכון צריך להמשיך בנוהל הקיים. לא צריך להשאיר את הדברים בצורה מעורפלת וכן לאפשר בניה בקיר משותף. ארנון גלעדי: בבניה קיימת תמ"א 38 הממ"ד בחלק האחורי בשיקול דעת עד קו אפס. מה קורה בחלק הקדמי.

אדי אביטן: לא בחלק הקדמי אלא בחלק הצידי הקדמי-3 מ' אחורה וצידי אחורי.

אלי יחל: בענין קו צידי ואפשרו סטיה מקו בנין צדדים בתנאי שהוא ישאר 6 מ' הם לא יכולים להיות ביחד. ברובע 5 יש הרבה בנינים לשימור כאשר הבנין השכן יקבל לבנות בקו בנין צדדי של 2 מ' והבנין לשימור לא יכול לעשות זאת אזהבנין לשימור מקופח. לכן צריך לסייג את זה לבנינים שהם שכנים לבנינים לשימור.

עודד גבולי: לענין של ההנחיות יש בלבול ברישוי לגבי ההנחיות ולכן הם בקשו שנקבע ב78+77 הנחיות ברורות כדי לתת מידע נכון והנחיות ברורות. בקשר לקיר משותף אי אפשר לשנות שרק צד אחד בונה ואין שום סיבה ליצור חוסר איזון במגרשים שאחד בנוי על קו אפס והשני לא בנוי, מבחינה עירונית זה לא נראה טוב. לכן אנחנו מבקשים שישפצו את הבנין בו זמנית לשני הצדדים. חלק מההכרזה של אונסקו היא מתייחסת למרקם אורבני הרבה יותר ומעבר לשימור יש מרקם אורבני שהוא קשור למגרשים ולגודלם למרחק בין הבניינים וזה חלק מהמרקם.

נתן אלנתן: נושא של המרקם ביחס לקיר משותף אין בזה שום משמעות.

עודד גבולי: יש כאן איכות בניה יותר גבוהה אבל ההפרדה בין הבנינים היא טובה ויותר מתאימה לאקלים שלנו, ולכן כתוב שזה לשקול מה"ע ונמליץ או לא נמליץ.

נתן אלנתן: מדובר על 78 והדברים לא ברורים.

דורון ספיר: מה הבעיה במקרים אז נרשום בהתאם לחוו"ד מהנדס העיר, נתון לשיקול מה"ע.

נתן אלנתן: נוסף בהתאם לחוו"ד מהנדס העיר.

ראובן לדיאנסקי: בסופו של דבר הועדה המקומית תוכל להחליט על פי אופי האזור אם כן לאפשר את הבניה בקו אפס. אבל נאמר כאשר יגיע התושב לקבל את תיק המיידע ומי שיתן את התשובה ואת ההגדרה זה יהיה הצוות המקצועי ולכן צריך להיות כתוב בצורה ברורה אם זו הועדה או מה"ע. הראלה אברהם אוזן: קבלנו את הערה שזה יהיה בהתאם לחוו"ד מה"ע, בנוסח הבא:

"מה"ע רשאי לאשר בניה בעת ובעונה אחת בקיר משותף בכפוף להתאמה למרקם הקיים במסגרת תיק המידע"

אדי אביטן: רובע 3 ו5 שונים כאשר מדובר על רח' המסחריים בן יהודה אלנבי דיזנגוף אישרנו 6 קומות וכרגע אנחנו רוצים להשאיר 5 קומות בין אלנבי לנחלת בנימין. מדובר באזור לבניינים לשימור עם רחובות קטנים. בכל הרחובות הגדולים שאפשרה קומה נוספת.

נתן אלנתן: רח' אלנבי מלא בבניינים לשימור והוא נותן.

אורלי אראל: זהו אזור מסחרי לפי 44.

נתן אלנתן: ברובע 3 המחוז קבע שיהיה בהם 6.5 קומות, אז אי אפשר להגיד פה ככה וכאן אחרת זה מסחרי.

לריסה קופמן: ברובע 3 המסחריים שונים מדובר 5.5 קומות אבל אי אפשר לעשות העתק הדבק שזה לא נבחן בעיקר שזה לב ההכרזה.

אורלי אראל: זה לא נכון לקבל 6 קומות בגלל הרחובות קטנים.

נתן אלנתן: אני חושב במסחרי צריך לתת 6.

ארנון גלעדי: צריך להוריד את הסעיף 3 של הוראות העיצוב.

עודד גבולי: אני מתחייב להציג את הוראות העיצוב.

הראלה אברהם אוזן: למיטב זכרוני הועדה הסמיכה את מה"ע לקבל בהנחיות העיצוביות החלטה למיטב הבנתו ולא היה הנחיה למה"ע לחזור לדיון. כל התנאי אומר שהוא מפנה להוראות העיצוב שאושרו על ידי הועדה.

ארנון גלעדי: איך נדע מה השינויים.
מלי פולישוק: הרובעים הם לא זהים מבחינת הגובה וההרכב?
אורלי אראל: זה לא קשור לגובה זה קשור לחזיתות
דורון ספיר: נאשר את הכל חוץ ההנחיות המרחביות לעיצוב.
נתן אלנתן: לגבי הנושא המסחרי אני בעד לאשר למסחרי רק 6 קומות

הצבעה:

נתן אלנתן בעד לאשר למסחרי רק 6 קומות.
בעד: דורון ספיר, ארנון גלעדי, שמואל גפן, כרמלה עוזרי, ראובן לדיאנסקי לאור שפירא
נתן אל נתן בעד התוכנית מלבד סעיף המסחרי שיש לאשר רק 6 קומות

הועדה מחליטה:

לאשר את התנאים המגבילים כפי שהוצגו עם תיקוני הצוות המבוקשים למעט התנאי של הוראות העיצוב שידון בנפרד, כדלקמן:

1. לתקן את סעיף 5 בדרפט, עבור בניינים שנבנים מתוקף תמ"א 38, כדלקמן:
 - בבניה חדשה מחוץ לאזור ההכרזה -
 - בכל מגרשי המגורים:
 - קדמי: לפי תכנית מאושרת.

צדי: 2.5 מ'

אחורי: 4.5 מ'

2. בכל מקרה המרחק הצדי בין הבניינים לא יפחת מ- 4 מ' והמרחק האחורי לא יפחת מ- 6 מ'
4.2 בבניה חדשה בתחום אזור ההכרזה ומחוץ לתכניות לב העיר - במגרשים קטנים מ-500 מ"ר
במגרשים קטנים מ-500 מ"ר:

קדמי: לפי תכנית מאושרת.

צדי 2.5 מ'

אחורי: 4.5 מ'

- בניינים שלא נבנים מתוקף תמ"א 38, קווי הבניין יהיו עפ"י תכניות תקפות + הקלות בהתאם לתקנות סטייה ניכרת ובשיקול דעת הוועדה המקומית, לא יינתנו הקלות בקווי בניין קדמיים.

2. בסעיף 6.1 למחוק את השורה: תוך שמירה על השטחים המותרים על פי תכניות תקפות
 3. בסעיף 6.3.2 להוסיף: כי גם מחוץ לאזור הכרזה ניתן יהיה לפעול בהתאם לסעיף זה ללא התייעצות עם מח' שימור.
 4. לתקן את סעיף 13 ולקבוע כי "מה"ע רשאי לאשר בניה בעת ובעונה אחת בקיר משותף בכפוף להתאמה למרקם הקיים במסגרת תיק המידע".
- הועדה מבקשת להציג באופן נפרד את מסמך ההנחיות העיצוביות שאושרו לפנייה ואת התאמתם לרוב ע 5, ו-6.

משתתפים: דורון ספיר, ארנון גלעדי, שמואל גפן, כרמלה עוזרי, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי לאור שפירא

בישיבתה מספר 0025-17ב' מיום 06/12/2017 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אדי אביטן: מציג את השינויים לסעיף 77 78 שינויים בקווי הבנין:

6.3 קווי בניין לממ"ד - בתוספת לבנייה קיימת

- 6.3.2. בכל תחום התכנית לרבות בתכניות לב העיר מיקום המרחבים המוגנים בחריגה מקווי בניין צידי ואחורי ביחס לתכניות התקפות יהיה באישור הוועדה המקומית, לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר, לאחר התייעצות עם מחלקת שימור. מחוץ לאזור ההכרזה ניתן יהיה לפעול בהתאם לסעיף זה ללא התייעצות עם מחלקת שימור.
- 6.3.3. מובהר כי פתרון מיגון עבור הקמת ממ"דים בקווי בניין צדי ו/או אחורי קטנים מהמותר בתכניות התקפות הינו כפוף לפרסום הקלה כדין או הוראות תמ"א 38 לפי העניין.
- 6.3.4. לא תותר חריגה מקו הבניין הקדמי עפ"י תכניות התקפות.

להוסיף להמלצת מחלקת התכנון מיום 8.11.2017- הצעת החלטה- להמליץ לוועדה המחוזית לאשר את נוסח הפרסום המתוקן.

מיטל להבי : כל התוכניות התקפות מדברות על 5 מטר לא תהיה בניה חדשה כי אי אפשר לסגת בקווי הבנין. הפער בין זכויות יתר ללא לתת זכויות זו קומה.
נתן אלנתן : כלומר שר' שלם שקו הבנין שלו הוא 2 מ'. אין בעיה מכיוון שבתקנות יש תקנה שאומרת אם הרחוב מראה שהוא בנוי על קו בנין אחר מקו הבנין החוקי אזי אפשר לקבל את קו הבנין המוקטן. מכיוון שבעלים לא ירצו להרוס ולבנות כיוון שהם יצטרכו לסגת 4 או 5 מ' מקו בנין קדמי. לכן אפשר אם אכן הרח' הוא 2 מ' לבקש בהקלה קו בנין קדמי שונה מקו הבנין החוקי אם מופע הרח' הוא אחר. שאלה ליועמ"ש האם הועדה יכולה להחליט להוסיף שההוראה כזו לפרסום 77-78 ?
הראלה אברהם אוזן : משפטית ההנחיות המגבילות ב-78 הן הוראות שלמעשה אי אפשר לסטות מהן בהקלה. לכן אם יש רצון לאפשר הקלה צריך לכתוב בפירוט וזה התיקון שהובא בפניכם לסעיף 6.3.3 לקו צידי אחורה וכל זה מדובר על ממ"דים.

נתן אלנתן : נוסף עוד סעיף שהמגבלה לא יותר הקלה בקו בנין קדמי בבנינים חדשים לא תחול שרוב הרחוב בנוי ב2 מ'.

אורלי אראל : נבדוק ונחזור.

מיטל להבי : אני מבקשת בשם הועדה לבדוק את הנושא מכיוון שעכשיו דיברנו על מופע הרחוב עם המגרעת ואם רח' שלם הוא בנסיגה מסוימת כדאי ונכון. בזמנו ברח' בלפור והעבודה זה טרם לרחוב.

אורלי אראל : אנחנו נבדוק ונחזור.

מיטל להבי : למה הכוונה לא יותרו דירות גן בקו קדמי.

אורלי אראל : מותר דירות בקומת קרקע לא מותר להצמיד את הגינה לדירות בקומת הקרקע.

מיטל להבי : יש רח' מסחריים שאנחנו אומרים מה אנחנו רוצים וישנם רחובות קטנים שהגינה הקדמית רשומה בטאבו..

הראלה אברהם אוזן : צריך הנחיות ברורות שאסור.

אורלי אראל : התב"ע אוסרת לעשות בחזית הקדמית גינה צמודה לדירת הקרקע.

ריטה דלל : עמדת רשמת המקרקעין היא שעלינו לרשום תנאי בעניין בכל נסח טאבו.

מיטל להבי : אני מבקשת להחריג שני דברים בהחלטה : קווי בנין וגינה בדירות קרקע.

עודד גבולי : אני תומך בדבריה של הסגנית שלי, ואסור להחזיר את התוכנית לדיון נוסף. הכל קשור

להתנהלות נכונה ולכן אנחנו לא נוציא דירות גן לרחוב.

דורון ספיר : למה צריך לחזור לגבי קווי הבנין?

אורלי אראל : מיטל בקשה שנברר האם בבנין שרוב הרחוב שלו הוא 2 מ' האם נאפשר קווי בנין קטנים יותר בבניה חדשה.

דורון ספיר : ההחלטה אי הצמדה של הדירות או לחילופין מתן תנאים שלא יאפשרו סיפוח חצר, לתת הנחיות תכנוניות שלא יאפשרו את השימוש שם.

אורלי אראל : אנחנו לא מאשרים יציאה בקדימה בדירות הגן.

דורון ספיר : נאשר את התוכנית

מיטל להבי : כאשר הפער תוספת הקומה לא מהווה הטבה על אובדן התכסית.

אורלי אראל : גם ברובע 3,4 וברוב 5,6 בגלל המגבלה של המרקם האורבני ושל אזור ההכרזה של אונסקו זה נכון שבהרבה מקרים התוספת היא הריסה ובניה מחדש היא אולי לא כלכלית לעומת תוספת קומה.

בכל מקרה הבנין יחוזק והוא מקבל את האיכויות שלו. אנחנו נבדוק ברח' סביבות השוק ולא בלב העיר באזורים הללו נבדוק אם מרבית הרחוב הבניה בנויה בקו בנין של 2 מטר. במקרים הללו נבדוק מה תהיה

ההמלצה לגבי בניה חדשה.

דורון ספיר : אנחנו נאשר את התוכנית כפי שזה עם הבדיקה לשאלה של מיטל על קווי בנין.

מיטל להבי : אני רוצה להחריג מההחלטה את נושא קווי הבנין.

אדי אבידן : נושא קווי הבנין לא נמצא בבניה חדשה. אנחנו מדברים על סעיף אחר שהגיע בלי קשר לתיקונים.

מיטל להבי : צריך לבדוק את מופע הרחוב ושהוא לא בנסיגה. התמריץ שרוצים לתת לבניה החדשה מתבטל.

אדי אביטן : אנחנו נבדוק את הנושא הבא : האם ב77-78 בבניה חדשה, ניתן לאשר הקלות בקווי בנין קדמיים עפ"י רוב הבניינים במקטע הרחוב, בכפוף לפרסום הקלה, בהתאם לתקנות ההבניה.

דורון ספיר : זה מה שיבדק כל השאר מאושר.

הועדה מחליטה :

לאשר את התיקונים הרצ"ב :
6.3 קווי בניין לממ"ד- בתוספת לבנייה קיימת
6.3.2. בכל תחום התכנית לרבות בתכניות לב העיר מיקום המרחבים המוגנים בחריגה מקווי בניין צידי ואחורי ביחס לתכניות התקפות יהיה באישור הוועדה המקומית, לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר, לאחר התייעצות עם מחלקת שימור. מחוץ לאזור ההכרזה ניתן יהיה לפעול בהתאם לסעיף זה ללא התייעצות עם מחלקת שימור.
6.3.3. מובהר כי פתרון מיגון עבור הקמת ממ"דים בקווי בניין צדי ו/או אחורי קטנים מהמותר בתכניות התקפות הינו כפוף לפרסום הקלה כדין או הוראות תמ"א 38 לפי העניין.
6.3.4 לא תותר חריגה מקו הבניין הקדמי עפ"י תכניות התקפות.
להוסיף להמלצת מחלקת התכנון מיום 8.11.2017- הצעת החלטה- להמליץ לוועדה המחוזית לאשר את נוסח הפרסום המתוקן.

בנוסף תעשה בדיקה כי :
בבניה חדשה כשרוב הבניינים הם בקווי בנין קטנים 2 מ' נבדוק אם ההמלצה התכנונית בתוך 77-78 תהיה לאפשר את החריגה הזו בבניה חדשה ע"פ חוק התכנון והבניה

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, נתן אלנתן, ראובן לדינאסקי, אהרון מדואל, ליאור שפירא, מיטל להבי, כרמלה עוזרי, יהודה המאירי.

התוכן	מס' החלטה
תא/4348 - ידיעות אחרונות עזריאלי	06/12/2017
דיון בדיווח החלטת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 10.7.17	7 - 0025-17ב'

מטרת הדיון: דיווח החלטת ועדת המשנה להתנגדויות בועדה המחוזית מיום 10.7.17

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מחוזית

מיקום: זרוע המע"ר הצפוני

תיאור גבולות:

צפון: רחוב נוח מוזס

דרום: רחוב גבעת התחמושת

מזרח: נתיבי איילון

מערב: רח מנחם בגין

כתובת: דרך מנחם בגין 132-138

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7106	מוסדר	חלק מהגוש	55, 59, 3,46-48	4,58
7102	מוסדר	חלק מהגוש	59	

שטח התכנית: כ 41.2 דונם מתוכם מגרש ידיעות אחרונות 8,435 דונם.



מתכנן: דוד עזריאלי אדריכלים בע"מ, משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ

יזם: קבוצת עזריאלי

בעלות:

השקעות בית יהודה בגוש 7106 בע"מ

ידיעות-אחרונות בע"מ

קבוצת עזריאלי בע"מ

מס' החלטה	התוכן
	תא/4348 - ידיעות אחרונות עזריאלי דיון בהפקדה

עיריית תל אביב-יפו

מצב השטח בפועל:

ידיעות אחרונות (תא שטח 1) קיים מבנה של משרדי ידיעות אחרונות, מספר סככות ומתקני עזר המיועדים להריסה. מרכז עזריאלי (תא שטח 2) בנוי מרכז עזריאלי הכולל שלושה מגדלים ומרכז מסחרי מעל מרתפי חניה.

מדיניות קיימת:

התאמה למדיניות תכנית המתאר המעודדת חיזוק של אזור המע"ר תוך בניה אינטנסיבית באזורי תעסוקה עם עדיפות לאזורי תעסוקה מטרופוליניים שסמוכים לצירי מערכת תחבורה עתירת נוסעים.

מצב תכנוני קיים:

ידיעות אחרונות (תא שטח 1): תכנית תא/2599, ע"1 מרתפים, 2774.

יעוד קיים: מרכז עסקים ראשי

זכויות בניה, קומות, שימושים: עד 41,275 מ"ר שטח עיקרי לשימושים של משרדים, מסחר (עד 1000 מ"ר) ומגורים (מקומה 25 ומעלה) עד 53 קומות.

מגרש מרכז עזריאלי (תא שטח 2): תכנית תא/2401, תא/2401 ג' מרכז השלום.

מצב תכנוני מוצע:

ידיעות אחרונות (תא שטח 1): מימוש הזכויות לשטחי מסחר ותעסוקה על פי תכנית תא/2599 תוך ביטול מבנה החנייה העילי המאושר בתכנית והמרת שטחים אלו לשטחי שרות ושטחים עיקריים עבור מסחר ומשרדים.

הוספת שטחי מסחר, תעסוקה ומגורים (עבור דיוור מוגן) במתחם ידיעות אחרונות, תוך חיבור קומות המרתף וקומות המסחר למרכז עזריאלי הקיים.

מרכז עזריאלי (תא שטח 2): שדרוג המרחב הציבורי ושינוי בינוי לשם מתן אפשרות ליצירת חזית מסחרית.

מטרת התכנית:

מגרש ידיעות (תא שטח 1): הקמת מגדל עם שימושים מעורבים של משרדים/מלונאות, מגורים ודיוור מוגן מעל 3-4 קומות מסחר וכן תוספת שטחי שרות למרתפים.

מגרש מרכז עזריאלי (תא שטח 2): שדרוג המרחב הציבורי ושינוי בינוי לשם מתן אפשרות ליצירת חזית מסחרית.

עיקרי הוראות התוכנית:

מגרש ידיעות (תא שטח 1):

1. ביטול מבנה חנייה על קרקעי בשטח של 19,000 מ"ר והמרת שטח זה לשימושי מסחר ותעסוקה וכן לשטח שירות.
2. תוספת שטחי בנייה על קרקעיים כוללים בהיקף של 59,525 מ"ר. סה"כ זכויות בניה על קרקעות לא יעלו על 145,200 מ"ר ברח"ק של 17.2 לא כולל מרפסות.
3. הוספת שימושים עבור דיוור מוגן ומלונאות במבנה.
4. תוספת שטחי שרות תת קרקעיים בשטח של 16,000 מ"ר ללא תוספת מקומות חנייה ביחס לתכנית תא/2599, למעט תוספת 22 מקומות חניה ועוד עד 50 מקומות חניה לטובת שטחי ציבור בנויים.

התוכן	מס' החלטה
תא/4348 - ידיעות אחרונות עזריאלי דיון בהפקדה	

5. שינוי בקווי בניין.

6. שינויים בבינוי:

- א. ביטול מבנה חנייה עילי ובניית מבנה מסחר בגובה של 3-4 קומות.
 ב. הגבהת הבניין מ-207 מ' מעל פני הים ל-350 מ' מעל פני הים בגובה של עד 80 קומות.
 ג. שינוי בגובה קומת מרתף עליונה.
 ד. הגדלת תכסית המגדל עד 24% משטח המגרש, ללא שינוי בתכסית הכוללת.
מגרש מרכז עזריאלי (תא שטח 2):
 שדרוג המרחב הציבורי ושינוי בינוי ליצירת אפשרות לחזית מסחרית.

טבלת השוואה למגרש ידיעות אחרונות (תא שטח 1) (מרכז עזריאלי ללא שינוי)

מצב מוצע	מצב קיים		נתונים	
145,200 מ"ר שטחים כוללים	85,675	שטחים עיקריים - 41,275 מ"ר	מ"ר	זכויות בניה על קרקע
		שטחי שרות - 35,050 מ"ר (כולל זכויות בניה למבנה חניה עילי בשטח של 19,000)		
		שטחי שרות - 9,350 מ"ר	מ"ר	זכויות בניה על / תת קרקע
עד 51,000 מ"ר	שטחי שרות - 35,000 מ"ר		מ"ר	זכויות בניה תת קרקע
עד 80 קומות	עד 53 קומות		קומות	גובה המגדל
עד 350 מ' כולל עגורנים	עד 207 מ'		מטר	
סה"כ התכסית המבונה בתחום המגרש במקום הקרקע לא תעלה על 70%. תכסית המגדל לא תעלה על 24%.	סה"כ התכסית המבונה בתחום המגרש במקום הקרקע לא תעלה על 70%. תכסית המגדל לא תעלה על 20%.		תכסית	
1,100 מקומות חנייה בתוספת של עד 50 מקומות עבור שטחי ציבור	עפ"י תקן חנייה בתכנית תא/2599 - 1,078 מקומות חנייה		מקומות חניה	
תותר תוספת שטחים עיקריים מעבר לרח"ק בהיקף של עד 4,000 מ"ר עבור מרפסות מקורות, למגורים ודיוור מוגן בגבולות תכסית וגובה המגדל.	עפ"י תקנות חוק התכנון והבנייה		מרפסות	
שימושים				
עד 19,000 מ"ר שטחים עיקריים	19,000 מ"ר שטחים עיקריים		מגורים	
עד 15,000 מ"ר שטחים עיקריים	1,000 מ"ר שטחים עיקריים		מסחר	
לפחות 21,275 ועד 48,000 מ"ר שטחים עיקריים (הכוללים שטחי ציבור)	21,275 מ"ר שטחים עיקריים		תעסוקה	
יותר להמיר שטחי תעסוקה למלונאות	0		מלונאות	
עד 14,000 מ"ר שטחים עיקריים	0		דיוור מוגן	
עד 4,000 מ"ר			מרפסות	

סה"כ שטחי הבנייה הכוללים בתא שטח 1 – 145,200 מ"ר המהווה רח"ק של 17.2 (לא כולל מרפסות).

התוכן	מס' החלטה
תא/4348 - ידיעות אחרונות עזריאלי דיון בהפקדה	

שימושים:

מגרש ידיעות (תא שטח 1): מסה"כ השטחים העיקריים בתכנית, השטח למגורים לא יעלה על 19,000 מ"ר שטחים עיקריים. השטח לתעסוקה לא יפחת מ- 21,275 מ"ר שטחים עיקריים. השטח למסחר לא יעלה על 15,000 מ"ר שטחים עיקריים. יתווספו שימושים לדיור מוגן ומלונאות. ניתן לחרוג מעבר ל 25% עבור שימוש מגורים, כפי שמקובל במע"ר הצפוני ולהגיע עד ל-35% מגורים (לא כולל מרפסות), בתנאי שיתווסף שימוש של דיור מוגן. ניתן לתכנן עד 200 יח"ד של דיור מוגן בשטח ממוצע של 55 מ"ר לדירה (כולל ממ"ד במידה ויהיה).

מגרש מרכז עזריאלי (תא שטח 2):

יבטל סעיף 10.3.8 בתכנית תא/2401 ג' המתנה ביצוע קו רכבת קלה להתרת חזית מסחרית על רח' בגין. יותרו שימושי מסחר בהיקף בניה מצומצם בחזית דרך מנחם בגין וגבעת התחמושת, על ידי בנייה והוספת מבנים לשימוש מסחרי לרבות "קיוסק", בית קפה, חנות נוחות וכד', וזאת מתוך סך זכויות הבניה הקיימות במגרש, בכפוף לפיתוח המרחב הציבורי בנספח בינוי ופיתוח באישור מהנדס העיר.

שימושים תת קרקעיים:

מגרש ידיעות (תא שטח 1) ומגרש מרכז עזריאלי (תא שטח 2):

יותרו שימושי מסחר בשתי הקומות התת קרקעיות העליונות בתחום תחנת הרכבת הקלה בהיקף של עד 3,000 מ"ר שטחים עיקריים מתוך סך השטחים התת קרקעיים הקיימים, ללא אפשרות לנייד שטחים אלה אל מעל הקרקע.

גובה הבניה:

מגרש ידיעות (תא שטח 1):

1. גובה בניה מרבי בתחום המגרש לא יעלה על 350 מ' מעל פני הים (במקום 207 מ' על פי תכנית תא/2599), בגובה כולל של 80 קומות, כולל עגורנים, קומות טכניות, מתקנים, תרנים ואלמנטים אדריכליים.
 2. גובה קומה טיפוסית יקבע בתכנית עיצוב אדריכלי בכפוף למדיניות מהנדס העיר.
 3. קומת המרתף העליונה תהיה בגובה של עד 7.5 מטר ברטו.
 4. יבחנו שילוב חללים כפולים באישור מהנדס העיר ויפורטו בתכנית עיצוב אדריכלי.
- מגרש מרכז עזריאלי (תא שטח 2): ללא שינוי

קווי בנין:

מגרש ידיעות (תא שטח 1):

1. **קו בניין מזרחי** - 15 מ' (בהתאמה לתכנית הראשית), רוחב המעבר להולכי רגל בקומת הקרקע לצד המגדל לא יפחת מ-5 מ'. רוחב המעבר לצד איילון לא יפחת מ-6 מ' כולל שביל אופניים. קו הבניין בקומת המרתף יאפשר את התנאים למימוש רצועת ביסוס ותשתיות עבור קירוי איילון. מעל קומה חמישית תתאפשר הבלטת המגדל עד לשלושה מ' לתוך המרווח הקדמי (עד 12 מ' מגבול המגרש).
2. **קו בניין צפוני** - 8 מ' לחמשת הקומות הראשונות למגדל ובשאר הקומות קו בניין יהיה עד 5 מ', ללא עמודים בקומת הקרקע.

מס' החלטה	התוכן
	תא/4348 - ידיעות אחרונות עזריאלי דיון בהפקדה

3. **קו בניין מערבי** - (מנחס בגין) 8 מ'. במידה ולא יתאפשר קו בניין 8 לאורך תחנת הרק"ל המתוכננת, ניתן יהיה לבחון הקטנת נקודתית של קו הבניין עד 6.5 מ'. ניתן לבלוט מעבר לקו בניין זה לשם עיצוב אדריכלי של הבניין עד 2 מ' מקו בניין (6 מ' מגבול מגרש) ובלבד, שלא ימוקמו עמודים או אלמנטים אחרים בתחום המרווח הקדמי בקומת הקרקע.

4. **קו בניין דרומי** - 0 מ'. ניתן יהיה לבנות בניין מסחרי ואת קומות המרתף ברצף עם מרכז עזריאלי.

5. במסגרת תכנית העיצוב ניתן לאשר חריגה מקו בניין עבור תוספות אלמנטי הצללה, הוספת גגון, פרגולה וכל אמצעי לעצירת/הקטנת רוחות והצללה לנוחות הולכי הרגל מעל זיקת ההנאה. מיקומם ייקבע בתכנית עיצוב אדריכלי כתנאי להיתר בנייה ובלבד, שלא יפגע במעבר חופשי בתחום זיקת ההנאה לציבור במרווחים הקדמיים.

שטח מרפסות:

מגרש ידיעות (תא שטח 1):

1. תותר תוספת שטחים עיקריים מעבר לרח"ק בהיקף של עד 4,000 מ"ר עבור מרפסות מקורות לטובת מגורים ודיוור מוגן. שטח מרפסת מעבר ל- 14 מ"ר ליחידה יהיה מסך הזכויות העיקריות.
2. לא ניתן יהיה להעביר שטחים אלו לכל שימוש אחר.
3. לא תתאפשר הקמתן של "מרפסות קופצות/מדלגות" אלא אם הן כלולות בקונטור המגדל.
4. תכסית המגדל (24% משטח המגרש), תכלול את שטח המרפסות.
5. סטייה מתכסית זו תחשב כסטייה ניכרת.
6. תיאסר סגירת מרפסות אלה, תירשם על כך הערת אזהרה.

תנועה, חניה, מרתפים:

1. כניסות ויציאות לרכבים במגרש ידיעות, יהיו מרחוב מוזס ומדרך השרות המזרחית.
2. תבוטל הכניסה מרחוב מנחס בגין, כפי שמופיעה בתכנית תא/2599.
3. רמפת הכניסה לחניון במגרש ידיעות אחרונות תמוקם באופן שלא יפגע ברצף מעבר הולכי רגל ואופניים לאורך דפנות הפרויקט.
4. יותר חיבור מרתפים ממגרש ידיעות אל המרתפים הקיימים במרכז עזריאלי.
5. ניתן למקם פתרונות תפעול לבנייה החדשה במסגרת תחום התכנית וכן במסגרת מגרש מרכז עזריאלי, בהתאם לנספח בינוי ופיתוח ובתנאי שיימצא תחליף לחניות אופניים ואופנועים המתוכננות בשטח זה.
6. לא תותר תוספת חניות מעבר ל-1,150 מקומות חנייה, עבור זכויות בנייה המתווספות בגין תכנית זו למעט עבור שטחי הציבור הנדרשים ע"י הועדה המקומית.
7. מקומות חנייה למבנה הציבור ימוקמו באחת מקומות החניה העליונות במגרש ידיעות ככל שניתן עם גישה לקומת מבנה הציבור וקומת הקרקע, באישור מהנדס העיר.
8. מגרש ידיעות (תא שטח 1) - יותרו עד שבע קומות חנייה תת קרקעיות.

שלביות:

ניתן יהיה לבנות את הפרויקט בשלבים כאשר כל שלב בנייה יהווה שלמות אדריכלית שתאושר ע"י מהנדס העיר. כל שלב ייתן פתרון לנגישות חניה ופריקה שתאושר ע"י אגף התנועה של עת"א.

התוכן	מס' החלטה
תא/4348 - ידיעות אחרונות עזריאלי דיון בהפקדה	

זיקות הנאה:

מגרש ידיעות (תא שטח 1):

כל השטחים הלא מבוניים בקומת הקרקע ישמשו כזיקת הנאה לטובת הציבור להולכי רגל ורוכבי אופניים. לא תותר הצבת גדרות ומחסומים. שטח זה יפותח בהתאם לנספח בינוי ופיתוח ותכנית עיצוב. בשטחים אלו יותר להציב כסאות ושולחנות עבור המסחר ותותר סגירת חורף שיקבעו במסגרת תכנית העיצוב.

שטחים אלו יכללו 1500 מ"ר לרחבה עירונית בגבולות המגרש כפי שנקבע בתכנית תא/2599. לא ניתן יהיה לגדר את החלל הציבורי ברחבה זו. תבוטל ההוראה למתן אפשרות לחיבור עבור כניסות ויציאות הולכי רגל לתחנת מערכת הסעת ההמונים מתחום הרחבה הציבורית. בתכנית העיצוב יובטח פתרון נאות למעברי הולכי רגל רציפים מהכיכר הציבורית לכניסה לתחנת הרק"ל וכן חיבור רציף לתחנת רכבת "השלום". המעברים לא יפחתו מ-6 מ' ויפורטו בנספח בינוי ופיתוח שהינו תנאי להעברת התכנית לועדה המחוזית.

מגרש מרכז עזריאלי (תא שטח 2):

תקבע זיקת הנאה להולכי רגל בהיקף המגרש ברחובות גבעת התחמושת ובגין ברוחב 8 מ' ובדופן האילון ברוחב של 6 מ'. תחום זיקות ההנאה ברוחב זה ייקבע בנספח בינוי ופיתוח כתנאי להעברת התכנית לועדה המחוזית. בשטחים אלו יותר להציב כסאות ושולחנות עבור המסחר ותותר סגירת חורף בשטח שמעבר לרוחב תחום זיקת הנאה שהוגדר ובכפוף לאישור מהנדס העיר.

הנחיות בנייה ירוקה:

מגרש ידיעות (תא שטח 1):

תנאי למתן היתר בנייה מתוקף תכנית זו יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושא בנייה בת קיימא ע"פ הנחיות הועדה המקומית ואישורם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו בהתאם לתקן ישראל מס' 5281 והנחיות העירייה התקפות לאותה עת.

ביסוס לקירוי איילון:

מגרש ידיעות (תא שטח 1):

יסומן בתשריט תחום עבור קירוי איילון בהסטה מגבול המגרש המזרחי לכיוון מערב לאורך כל המגרש ביעוד "מסדרון לתשתיות תת קרקעיות". רוחב הרצועה יקבע ע"י מהנדס העיר לפני העברת המסמכים ללשכת התכנון המחוזית. בתחום זה תתאפשר בניית מרתפי חנייה בכפוף לתיאום ואישור מה"ע על מנת להבטיח את התנאים הפיזיים וההנדסיים לקירוי איילון בתחום התכנית. בתחום זה ניתן יהיה לבצע ביסוס לקירוי איילון וכן תשתיות הנדסיות נלוות כגון מעברים ויציאות למילוט. ביצוע, תפעול ואחזקה שוטפת של התשתיות לקירוי איילון יוסדרו בהסכם נלווה לתב"ע בין יזם התכנית ועיריית תל אביב-יפו אשר חתימה עליו תהיה תנאי לקבלת היתר בניה למגדל.

זמן ביצוע:

זמן ביצוע בתוך כ- 15 שנים.

התוכן	מס' החלטה
תא/4348 - ידיעות אחרונות עזריאלי דיון בהפקדה	

ח"ד צוות:

ממליצים לאשר את התכנית המוצעת בכפוף לתנאים הבאים:

1. שימושים - שטחי המגורים הכוללים יעלו מ 25% מגורים ל 35% לשם הוספת דיור מוגן. במידה ולא ימומש דיור מוגן, היקף המגורים יהיה בשטח שלא יעלה על 25% מסך השטחים הכוללים. מימוש הדיור המוגן הוא בתנאי ששטחי התעסוקה והמלונאות לא יפחתו מ 48,000 מ"ר שטחים עיקריים.
2. דיור מוגן מוזל – באם יבנה דיור מוגן, ייחתם הסכם עם עיריית תל אביב לגבי הקצאת יח"ד לדיור מוגן עם הסדרי תשלום מסובסדים. היקף, תמהיל היחידות, מיקומן והסדרי התשלום, יקבעו מול אגף ההכנסות ואגף השירותים החברתיים, כתנאי להיתר בניה.
3. זיקת הנאה / זכות מעבר להולכי רגל –

רחובות בגין וגבעת התחמושת - יש לאפשר מדרכה ושביל אופניים רציף ברוחב כולל של 8 מ' על חשבון רוחב דרך השרות/ חניות בחזיתות הבניין/ ערוגות קיימות בשטח גבול מגרש עזריאלי. במידה ובדיקה תכנונית/הנדסית תראה כי לא ניתן למקם זכות מעבר ברוחב הנ"ל באופן רציף, ניתן יהיה להפריד בין המדרכות לשבילי האופניים ובלבד שחנתן רצועת הולכי הרגל ורוכבי האופניים יהיה ברוחב של 8 מ' לכל אורכו.

טיילת האיילון המזרחית – יש לאפשר מדרכה ושביל אופניים ברוחב כולל של 6 מ' בשטח מגרש עזריאלי. יש לבחון אפשרות לגרמי מדרגות ומעליות המחברים את הגשר הקיים והעתיד מטיילת האיילון למפלס הקניון / תחנת הרכבת.

מעברי הולכי הרגל ושבילי האופניים יפורטו בנספח בינוי ופיתוח, שהינו תנאי להעברת החומר למחוז ויובטחו באמצעות רישום זיקת מעבר.

4. שטחי ציבור - בהתאם להוראות תכנית המתאר לקביעת היקף שטחי ציבור בשטחי תעסוקה, יש להקצות עבור שטחי ציבור לטובת העירייה 2,025 מ"ר ברוטו או שטח קומה במגדל, מתוך סך השטחים המוצעים בתכנית. במידה ושטח קומה יהיה קטן מ 2,025 מ"ר, ניתן להוסיף שטחים בקומה מעל. מיקום השטח יקבע בתכנית העיצוב. שטחי הציבור יהיו עם כניסה נפרדת ככל שניתן. שטחים אלה ישמשו עבור מבנים לצרכי חינוך, דת, תרבות, ספורט, נופש וקהילה ובהתאם לאופי הפרויקט. במידה וידרשו גני ילדים, חצרות גני הילדים ימוקמו על גג המבנה הנמוך.

5. חזית מסחרית - יש ליצור חזית מסחרית רציפה ונגישה בתחום הכיכר. קומת הקרקע של הקניון והמגדל בדופן הפונה למוזס ולאילון בתחום המגדל, יכלול לפחות 70% חזית מסחרית מהחזית הפונה לרחובות אלו. גאומטריה, אורך וחלוקת החזית המסחרית תיקבע בתכנית העיצוב.

6. כמות ותמהיל יח"ד - במידה ותמהיל יח"ד יהיה בהתאם למדיניות המע"ר הצפוני, קרי 290 יח"ד בגודל של 65 מ"ר בממוצע, אזי 29 יח"ד תשמשנה לטובת דיור בר השגה בהתאם למדיניות העירייה.

7. חברת ניהול ואחזקה - הבטחת תחזוקת חלק המגורים במגדל יהיה בהתאם להחלטת הועדה המקומית בנושא.

8. קווי מתע"ן - התכנית תהיה כפופה להוראות תממ/5/1 על שינוייה.

9. חיבור לרכבת ישראל - בהתאם לסעיף 3.8.5 בתכנית המתאר המופקדת, מרכז עזריאלי סמוך למרכז תחבורה

משולב (מתח"מ), עליו חלה ההוראה הבאה:

במתח"מ ובסביבתו תובטח, ככל הניתן, נגישות גבוהה לנוסעים המגיעים ברגל, בשירותי תחבורה ציבורית ובאופניים, וזמני מעבר מינימאליים בין אמצעי הנסיעה, ותקבענה הנחיות והוראות לצמצום המטרדים הסביבתיים ממתקני התחבורה לסביבה.

בתאום עם היזם ועורך התכנית נקבעה הרחבת המדרכות ברחובות בגין וגבעת התחמושת וכן תכנון טיילת מזרחית לאורך איילון, לשם שיפור תנאי הנגישות להולכי רגל ורוכבי אופניים. שיפורים אלה במרחב הציבורי עונים על דרישות תכנית המתאר ומאפשרים נגישות גבוהה לרכבת.

10. תנאים להעברת התכנית לוועדה המחוזית לדיון להפקדה:

- א. תיאום התכנית עם **צוות התכנון של קירוי האיילון** וצוות התכנון של תכנית מרחב תחנת השלום.
- ב. תאום התכנית עם נתיבי איילון, הרשות המוסמכת לעניין **הסעת המונים** ותיאום עם תכניות **הקו האדום** של הרק"ל.
- ג. אישור **נספח בינוי ופיתוח** ע"י מה"ע או מי מטעמו שיכלול את התחומים הבאים:
 - קביעת תחום איתור המגדל לאור בדיקה מחודשת של מיקום הקרן.
 - סימון תחום מסדרון לתשתיות תת קרקעיות בתאום עם צוות התכנון של קירוי האיילון מטעם העירייה.
 - התייחסות להמשכיות הפיתוח לאורך הגדה המזרחית של איילון בכפוף לתכנית טיילת איילון וחיבור עתידי לתחנת הרכבת.
 - טיפול במרחב הציבורי בדפנות של מרכז עזריאלי לכל מתחם עזריאלי בין רחובות מוזס לדרך השלום-
 - קפלן לשם השלמת רצף תכנוני לשביל אופניים ומדרכות ועפ"י המפורט בסעיף זיקת הנאה.
 - הצגת פתרון לחניית אופנועים ואופניים במתחם בהתאם לתקנים כולל מיקום אלטרנטיבי במידה ויהיה שימוש בשטח התפעול בתחום המגרש שאליו הועברו החניות.
- ד. אישור **נספח התנועה** ע"י אגף התנועה.
- ה. חתימת היזמים על **כתב שיפוי** בגין סעיף 197 לחוק.
- ו. חתימת היזמים על **הסכם משימות** מול אגף הכנסות מבניה ופיתוח הכוללים קירוי איילון בשטח של 8 עד 15 דונם ובמקביל קידום חלופה תכנונית בה ידרש ביצוע משימות ציבוריות בהתאם לתכנית המתאר כתנאי לתוספת הזכויות מעבר לרחק 12.8, במידה והסכם הקירוי לא יתאפשר.

11. תנאים להפקדת התכנית:

אישור רשות התעופה ומשרד הביטחון.

12. תנאים לקבלת היתר בנייה עבור מגרש ידיעות אחרונות:

- א. ביצוע בפועל של השיפורים המוצעים עבור מרכז עזריאלי כפי שפורט בנספח בינוי ופיתוח ובהתאם לשלבויות שתאושר ע"י מה"ע.

- ב. תאום מול מנהל השירותים החברתיים בעירייה והיחידה לתכנון אסטרגי לפרוגרמת הדיוור המוגן.
- ג. הבטחת קירוי איילון עבור שטחים מעבר לרחק 12.8.
- ד. כל שאר התנאים להיתר ולאכלוס כאמור בתכנית תא/ 2599 יחולו על הבניה במגרש ידיעות אחרונות.
- ה. אישור **תכנית עיצוב אדריכלי** ע"י מה"ע שתכלול בין היתר:
- מיקום מבנים במגרש, גבהים סופיים של מבנים, כניסות למבנים, סימון שטחים מקורים, קולונדות, מדרכות וכו'.
 - עקרונות לעירוב השימושים כולל תמהיל יח"ד ופרישתן, שילוב ופרישת שטחי מסחר ושטחים לוגיסטיים וכו'.
 - תכנון קומות החניון כולל כניסות ויציאות, חישוב ותאום שטחי חניה, הסדרי פריקה וטעינה.
 - תכנון שטחים פתוחים כולל הסדרי ניקוזים, טיפול במי גשם, תשתיות עירוניות, אמצעי הצללה, שטחי חניית רכב דו-גלגלי, המלצות לגבי ריצוף קומת הקרקע וסוגי צמחייה במבנים במגמה ליצור רצף בין פנים המבנים לחוץ.
 - קביעת גובה קומה והגובה הסופי של המבנים, בהתאם למדיניות מהנדס העיר.
 - היקפם ומיקומם של השימושים הציבוריים בהתאם לצרכים העירוניים.
 - תחום הבניה הסופי למבני הציבור.
 - הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושא בנייה בת קיימא ע"פ הנחיות הועדה בהתאם לתקן ישראל מס' 5281 ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.

13. תנאים לאכלוס מגרש ידיעות אחרונות

השלמת כל השיפורים המוצעים בתחום מרכז עזריאל.

בישיבתה מספר 0002-15ב' מיום 28/01/2015 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

מיכל בלייכר: תכנית 4348 ידיעות אחרונות עזריאלי – תכנית בסמכות ועדה מחוזית הינה שינוי לתב"ע תקפה 2599 משנת 2007. תכנית 2599 אפשרה מסחר ומגדל עם שימושים מעורבים בזכויות כוללות של רחק 8.4 שהינו רחק נמוך ביחס למטרות תכנית המתאר. הקו הכחול של התכנית כולל את מגרש ידיעות אחרונות – תא שטח 1, בו התכנית מציעה תוספת זכויות עבור הרחבת קניון עזריאלי הקיים ומגדל בן 80 קומות עם שימושים מעורבים. במרחב עזריאלי הקיים – תא שטח 2, התכנית משדרגת את המרחב הציבורי לאורך דפנות בניין עזריאלי הקיים.

אדריכל משה צור: מציג את התוכנית ע"פ מצגת.

אדריכלית אורנה פרפר: ממשיכה את הצגת המרחב הציבורי בדגש על שדרוג הרחובות הסובבים את מתחם עזריאלי.

דורון ספיר: נושא חנית רכב דו גלגלי הינו מהותי במיקום זה. נחייב 1000 מקומות חנייה לרכב דו גלגלי במתחם (אופנועים ואופניים).

משה צור: אם במתחם ידיעות אחרונות יצטרכו להוסיף מפלס לחנית רכב דו גלגלי זה יפגע בשטחי חניות לרכבים.

אורלי אראל: יש להדגיש שהבקשה היא ל 1,000 חניות לאופנועים ואופניים או – עפ"י התקן.

עודד גבולי: זהו פרויקט חשוב עם עירוב שימושים אינטנסיבי. במאזן הכללי המע"ר הצפוני ואיילון בכלל אלו מקומות שחייבים לבנות בניה אינטנסיבית גם שמסתכלים קדימה עוד 50 שנה. כיוון שגם

בתכנית 3700 ושדה דוב, הדגש הוא על מגורים ולא על תעסוקה. במקומות אלו צריך להגדיל את האינטנסיביות של התעסוקה ולעשות במגדל ריבוי שימושים באותו בנין על בסיס זכויות לא גדולות בתכנית המתאר נתנה תפיסת עולם כללית על פיה, הרח"ק המירבי מאפשר להגיע במתחם עזריאלי לכחצי מיליון מ"ר ועל כן צריך לבחון את המתחם כולו. עולה כי סך השטחים במתחם הם 350,000 מ"ר כאשר בפועל ניתן לבנות 500,000 מ"ר. בנוסף, הפרוייקט משפר משמעותית את המרחב הציבורי כולו. שמואל גפן: מה קורה עם היטל השבחה? האם נקבל פחות השבחה? כשממקמים בית קפה זה בא על חשבון מדרכה. מבטלים מקומות חניה עיליים אז כמה מוסיפים סך הכל? הרב נתן אלנתן: אין בעיה עם הפרוייקט, זהו מקום שצריכים לנצל את הקרקע ואפשר לעלות בקומות, בגלל עירוב השימושים אין לי בעיה שיוסיפו להם זכויות ויגדילו את מספר הקומות. כיו"ר ועדת הנכסים לאור מה שהיה לנו עם הפסל של עזריאלי אני מבקש שכל אותו שטח פתוח, ירשם עליו זיקת הנאה לציבור בכדי שלא ימקמו פסלים וכד'. בנושא מרפסות, אין התייחסות למרפסות במלונאות וצריך לרשום שנותנים גם שם 8 מ' למרפסת.

ארנון גלעדי: המתחם ממקום במע"ר הצפוני, לו גיבשנו מסמך מדיניות שקבע את החלק היחסי של המגורים מול התעסוקה וכעת יש חריגה מכך. בנוסף, כפי שידוע, הנושא התנועתי בשכונות המזרחיות של העיר הוא בעייתי מאוד (לדוגמא יצחק שדה או יגאל אלון). אין כניסה ישירה מאיילון למתחם וזו תהיה בעיה.

יש יותר רח"ק ממה שנקבע בתוכנית המתאר, האם יש צפי לשינוי הרח"ק? עירוב השימושים חשוב אך עם זאת צריכים למצוא את החלק היחסי של דיור מוגן מסך הזכויות. בנושא גודל הדירות, אנחנו לא רוצים לראות דירות של 300 או 200 מ"ר לדירה.

איתי ארד פנקס: תוכניות כאלה אלו פרויקטים לא ל-20, 30 שנה אלא פרויקטים שיעמדו עם 80 או 100 שנה ואף יותר.

יהודה המאירי: אם מקבלים את ההמלצה יש כאן התניות מרובות להן יש לשים לב. מיטל להבי: אני בעד להיעתר לעניין התכנית. בנושא הרח"ק, בהתאם לזכויות המבוקשות, רח"ק 17.2, 2,000 מ"ר שטחי ציבור אינו מספק וכמו כן איך מבטיחים את המשימות הדרושות. מה קורה עם הגשר של עזריאלי שעוד לא נבנה ועם הגשר לצד השני שאנחנו מחכים לו מתחום הקו הכחול לעבר שפע טל. אני מבקשת התייחסות למטלות התחבורתיות הקשורות. אם כבר נותנים משימה תחבורתית על הצומת של הקריה דרך השלום הייתי מבקשת לקבל הצעה לגבי הסדרת הצללה או קירוי, להתייחס גם להולכי רגל ולא רק למכוניות. בנושא החניה, 50 מקומות חנייה עבור 2,000 מ"ר זה מעט. אני מבקשת לבחון את נושא הגדלת החניה במתחם כולו עם אופציה להמיר את שטחי החניה לשטחי מסחר קרקעיים לעת הקמת הרכבת הקלה.

לגבי דיור מוגן זהו יעוד מאוד חיוני וצריכים לעודד זאת. תוספת לדיור מוגן מעבר ל 25% מגורים עד ל 35%, הוא שינוי מבורך.

ארנון גלעדי: יזם שמגיע למנהל הנדסה, לא יודע כמה זכויות יקבל. אין אחידות.

דורון ספיר: דיור מוגן זו מטרה ראויה.

אהרון מדואל: סטייה מדיור מוגן תהווה סטייה ניכרת?

דורון ספיר: בוודאי.

מיטל להבי: צריך לתת יותר מקום וחשיבות לנספחי התנועה.

יהודה המאירי: בכל ההתניות לא נמצאו התייחסות שמירת איכות הסביבה וזיהום האוויר.

דורון ספיר: לכל פרויקט יש נספח בניה ירוקה שמגדיר את הדברים הללו.

נחמה הגנת הסביבה: מברכת על הרחבה של הקו הכחול ומבקשת להכניס הערה שהיזם יצטרך לטפל

בחוות האנרגיה של עזריאלי.

אורלי אראל: מענה:

נושא זכויות הבניה והרח"ק - תכנית המתאר קבעה שהרח"ק באזורי המע"ר יכול להגיע 12.8 רח"ק מירבי ותכנית המתאר קבעה התניות לכך, לדוגמא, ניוד מזכויות לשימור, מבני ציבור, מלונאות בהיקף גדול ועוד. ההתניות בתב"ע זו לשם הגעה לרח"ק 12.8, הינן מתן השטחים הציבוריים בפרוייקט, ביסוס איילון ושיפור המרחב הציבורי באזור עזריאלי. לשם כך הקו הכחול של התכנית כולל את מתחם עזריאלי וינתנו התניות בתב"ע שבביל להוציא היתר בניה וטופס 4 וזאת לשם הבטחת שיפור המרחב הציבורי. מטלות אלה עונות על דרישות תכנית המתאר.

התכנית מאפשרת לעבור את רח"ק 12.8 ע"י הסכם משימות פיתוח עם היזם, לשם מימון החלק היחסי בקירוי איילון. מטלה זו מצדיקה עלייה ברח"ק גבוה מהרח"ק המירבי. הדבר יביא לתוספת שטחים פתוחים וקישור בין מזרח העיר למערבה.

מקומות חניה - התכנית התקפה נתנה 1,078 מקומות חניה שחלק מהחניה היא חניה עילית בשתי הקומות. תכנית זו מבטלת את החניה העילית ולוקחת את מס' החניות שהיו בחניון העילי ומורידה אותם לתת הקרקע. התוספת של זכויות הבניה לא מוסיפה מקומות חניה מלבד תוספת של כ 50 מקומות חניה.

גשר בין עזריאלי לשפע טל - יש ערבות בנקאית של 10 מיליון שקלים וברגע שתהיה הרחבה של הרכבת לדרום אז יבנה הגשר. כאשר תכנית שפע טל תקודם ותמומש, הגשר יבנה ע"י עזריאלי.

צומת בגין קפלן – אושרה תכנית אב לקריה הצבאית. הצגנו את השינוי בצומת שתהיה ובמהשך תוצג תכנית מפורטת שתגיע לוועדה ובמסגרתה נפתור את נושא הצומת בצורה מיטבית.

מדרכות – הדבר החשוב במתחם זה היא חזית רחוב פעילה, כלומר מסחר שפונה לרח' ולא קניון. חלק מהעניין הם בתי קפה. בתי הקפה ישבו בשטחים פנימיים, המדרכה להולכי רגל ורוכבי אופניים תשאר מדרכה רחבה ולא תקטן.

מסמך מדיניות של המע"ר הצפוני – מסכימה שצריכה להיות מדיניות ברורה ושקופה. ישנם אזורים שהיחס בין תעסוקה למגורים כמו הזרוע הצפונית של המע"ר הוא 25% מגורים 75% תעסוקה לעומת אזורים אחרים שזה הפוך.

דיור מוגן ומגורים – השאלה האם דיור מוגן הוא במסגרת מגורים או תעסוקה. במקרים מסוימים אחוז המועסקים שיש מ"ר בדיור מוגן הוא גבוה יותר מאחוז המועסקים במ"ר לתעסוקה. מצד שני, לפעמים יש להסתכל על אזור שהוא מוטה מגורים ולתת הרבה שטחי ציבור עבור הדרישות הקיימות למגורים ההמלצה היא לתת תוספת של דיור מוגן המהווה עד 10% תוספת למגורים אך תירשם התראה של רישום לפי תקנה 27 ששטחים אלה הם דיור מוגן בלבד.

מרפסות - נתנו זכויות בניה למרפסות.

ארנון גלעדי: מה עם ההתייחסות לתנועה בנחלת יצחק?

אורלי אראל: יש כניסה לעזריאלי מנתיבי איילון. יש רמפה ממוזס וביטלנו את הרמפה מבגין.

אהרון מדואל: במידה והיזם רוצה בנוסף לרח"ק לנייד שטחים משימור, ניתן לעשות זאת??

אורלי אראל: כן, ע"י הכנת תב"ע נוספת.

מיטל להבי: לגבי החניה, אני רוצה להציע הגדלת חניה ללא חפירה נוספת ע"ח המסחר התת קרקעי עם

אמירה ששטחים אלו ישנו יעוד למסחר בעת הקמת הרכבת. בנוגע לדרישות לשטחים ציבוריים, צריך

לקבוע ייעוד כבר בשלב זה.

דורון ספיר: הייעוד ייקבע בשלב הוצאת ההיתר.

אהרון מדואל: לגבי ההשפעה של הפרויקט לכיוון נחלת יצחק, אני מציע שיכתב בתב"ע שלא יהיו כניסות

חדשות.

עודד גבולי: יש כניסה ממוזס.

(יש ויכוח)

דורון ספיר: יש מקום להכניס דיור מוגן בר השגה לפרויקט.

מיכל בלייכר: ישנה דרישה לשילוב דיור מוגן מוזל. היקף, תמהיל יח"ד מיקומן הסדרי התשלום יקבעו

מול אגף הכנסות ואגף השירותים החברתיים, כתנאי להיתר בנייה.

דורון ספיר: מינימום 10%.

מיכאל בלייכר: אם יהיה דיור מוגן המינון יקבע בהמשך.

ערן פרידלר: נעשתה שומת השבחה לפי כללי השבחה שנוהגים בכל תכנית ותכנית. אם יש משימה להזות

קרן של משרד הבטחון והמשימה כרוכה בהוצאה כספית, נתחשב בכך.

מיטל להבי: האם בכל המשימות אתם מתחשבים?

ערן פרידלר: בכל משימה תב"עית מתחשבים בחישוב היטל השבחה.

דנה שיחור: כל מה שקשור בהשבחה זה עפ"י חוק. כל מה שכתוב בתקנון יקוזז מההשבחה ומשלמים 50%

כרגיל. הסכמי משימות הם מעבר לכך והם לא קשורים להיטל השבחה.

מיכל בלייכר: מקריאה את השינויים שהוסיפה בדרפט הכוללים שמושים תת קרקעיים למסחר, הגדרת

שבע קומות חנייה ובנוסף, במידה ותדרש, קומת חנייה לרכב דו גלגלי, עדכון שטחי מסחר כלפי מוזס

ואיילון וחידוד שני נושאים העוסקים בהסדרת תועלות ציבוריות לפי תכנית המתאר. בנוסף לאלה מוצע

לקבל את ההצעה של מיטל להבי לגבי גמישות התכנית, - לאשר תכנית ממוצעת כפי שהוגדרה עם תנאי

לעמידה בקווי הבנין וללא פגיעה בקומת הקרקע

משה צור: בנוגע למרתפים כרגע בפרויקט מתוכן מסחר בק. קרקע 1- ושתי קומות מסחר מעל זה. מרתף

מסחרי נוסף אנחנו לא נרצה לנצל.

דורון ספיר: יש דיור מוגן, יש תחבורה ציבורית, אופניים, רכב דו גלגלי לכל אלו אנחנו רוצים לתת עדיפות.

מיטל להבי: שהדבר יאפשר את הגדלת כמות החניה עד לביצוע הרכבת הקלה.

העלה לאחר ההחלטה:

הרב נתן אלנטון: מבקש להוסיף תוספת של עוד 20 קומות המיועדים לדיור מוגן.

הגדלה של 80 קומות ל100 קומות זו לא כמות משמעותית. מהנדס העיר לא מתנגד להצעה הזו.

עודד גבולי: אמרתי שאני מסכים עקרונית. צריך לבדוק זאת.

הצבעה:

מי בעד התוכנית

הרב נתן אל, נתן, יהודה המאירי, שמואל גפן, מיטל להבי, איתי ארד פנקס, דורון ספיר

ארנון גלעדי לא השתתף בהצבעה- נמנע

החלטה:

- להמליץ לוועדה המחוזית הפקדת התכנית בהתאם לחוות דעת הצוות בדרפט המתוקן ובנוסף:
1. תקן החניה לרכב דו גלגלי (אופניים ואופנועים) לכל המתחם יהיה 1,000 מקומות חניה או בהתאם לתקן המחייב, הגדול מבניהם. שטחי החנייה יהיו בנוסף לשבע קומות החניה עבור כלי הרכב.
 2. ינתן פתרון להעלאה והורדת נוסעים במסגרת תכנית העיצוב.
 3. במסגרת תכנית הקומות העליונות במגדל, תתאפשר גמישות עיצובית וניתן יהיה להגיע לתכנית ממוצעת של 2,025 בגבולות קווי הבנין.
 4. תתאפשר הוספת מרפסות לדיור המוגן ולמלונאות במידה ותהיה, ללא הוספת שטחים מעבר לשטחים שהתווספו בהמלצת הצוות.
 5. במסגרת הדיור המוגן יהיו לפחות 10% דיור מוגן מוזל לתושבי תל אביב בהתאם לקריטריונים שיקבעו ע"י אגף הרווחה. לצורך כך ייחתם כתב התחייבות לעניין דיור מוזל כתנאי להעברת התכנית לוועדה המחוזית.
 6. מרתף החניה השני יוכל לשמש לשימוש דו תכליתי לחניה ומסחר מעבר למקומות החניה המופיעים בתוכנית השימוש יקבע לעת אישור תוכנית העיצוב.
- משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, ארנון גלעדי, יהודה המאירי, הרב נתן אלנתן, מיטל להבי, איתי פנקס ארד ואהרון מדואל.

פרטי תהליך האישור:

מליאת הוועדה המחוזית בישיבתה מספר 846 מיום 23/01/2017 דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 7454 בעמוד 3801 בתאריך 21/02/2017.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

23/02/2017	הארץ
24/02/2017	ישראל היום
23/02/2017	העיר

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

הרוקמים 26 מרכז עזריאלי בנין A חולון 5885849	אלי כהני נת"ע
מרכז עזריאלי 5 תל אביב 6702501	בבלי חגית עו"ד
ת.ד. 32294 תל אביב - יפו 6132201	חברת נתיבי איילון בע"מ
ת.ד. 57109 תל אביב - יפו 6157002	טופו פלד - משרד התעבורה
רחוב פילון 5 תל אביב - יפו 64518	עודד גבולי
יגאל אלון 110 תל אביב 61180 ת.ד. 18085	רכבת ישראל

טבלת התנגדויות ידיעות אחרונות

מס' התנגדות	מתנגד	נושא	מהות/פירוט	תשובת עיריית תל אביב
1, 2	התנגדות מה"ע	מטרות והוראות התכנית סעיף 2.1	הפרדת מטרות והוראות עבור מגרש עזריאלי. מגרש עזריאלי. במטרות מגרש עזריאלי יש לכתוב "שיפור וחיזוק המרחב הציבורי" . בסעיף א' (ידיעות) "עד" 110,200 מ"ר עיקרי ואחרי 142,235 מ"ר "שטחים כוללים" .	תכנית הרחבת מרכז עזריאלי תא/ 4348 כוללת שני תאי שטח; תא שטח 100 , הכולל את מגרש מרכז עזריאלי, עליו חלות הוראות לפיתוח המרחב הציבורי ותא שטח 101, הכולל את מגרש מרכז עזריאלי, עליו חלות הוראות לפיתוח המרחב הציבורי בלבד. לשני תאי שטח אלו, מטרות והוראות שונות. בהתאם לכך, מוצע לקבל את ההתנגדות ולייחד את ההנחיות עבור כל תא שטח בנפרד.
3		גבול מסדרון תשתיות ת"ק סעיף 3.3	יש להגדיל את הסימון הגרפי של גבול מסדרון התשתיות בתכנית לכיוון מערב עד קו הבניין, על מנת שהשטח יגדל בהתאמה להיקף השטח שאושר ע"י הועדה המקומית.	השטח המוצג גרפיית וכן היקף השטח המפורט בתכנית, שונה מהשטח שאושר בוועדה המקומית בגלל טעות סופר. מוצע לקבל את ההתנגדות .
4		הוראות בינוי סעיף 4.1	הוספת הערה בנוגע להקמת מועדון כושר, ספא ובריכת שחייה "כאשר שטחים אלו הינם לרווחת הדיירים בלבד הם ייחשבו במניין שטחי המגורים, כאשר שטחים אלו משותפים למגורים ולמלונאות הם יחשבו משני השימושים באופן שווה. ההחלטה לשימוש הסופי תקבע במסגרת תכנית העיצוב" .	שטחים המשרתים יעוד ספציפי כוללים את השטחים הנלווים לאותו יעוד. לדוגמא, מועדון דיירים, בריכה וכו' הינם חלק משטחי המגורים. מוצע לקבל את ההתנגדות .
5		חזית מסחרית סעיף 4.1.2	תיקון סעיף 9 באופן הבא: "סימון חזית מסחרית בתשריט בתאי שטח 100 ו-101 מסמך-הזינות-פעילות בקומת הקרקע, אשר ישמשו ל-יאפשר שימושי מסחר, כניסה לרק"ל וכניסות ללובאים. הסימון הוא עקרוני וייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי בהתאם לבינוי" .	המשפט עומד בסתירה למשפט אחריו. מומלץ לקבל את ההתנגדות .
6		הנחיות מיוחדות מבני ציבור סעיף 4.1.2	מבקשים להוסיף סעיף משלים לפיו, "סך היקף שטחי הציבור הדרושים יובטחו גם במידה ושטח קומה יקטן, ע"י תוספת שטח בקומה צמודה" .	תקנון התכנית מכיל הנחייה להיקף השטח המרבי עבור קומת מבנה ציבור. בהתאם, יש להבטיח את ההיקף המינימאלי לקומה ציבורית. בנוסף, תתווסף הנחייה המאפשרת למקם את מבנה הציבור בקומות המסד של הקניון, בנוסף לאפשרות למקמו בקומות המגדל. מוצע לקבל את ההתנגדות .
7		טבלת זכויות והוראות בינוי-טבלת זכויות סעיף 9	יתווסף סעיף ג' לפיו "בכל מקרה ישמר ממוצע מקסימאלי לשטח דירה של 100 מ"ר עיקרי"	התכנית הנ"ל ממוקמת במרכז העסקים הראשי של ת"א. בהתאם לכך, יש רצון לוודא שדירות המגורים, בקרבה למוקדי תעסוקה ותחבורה, מזמינות אוכלוסייה התואמת מטרה זו ולמנוע דירות גדולות יתר על המידה. מומלץ לקבל את ההתנגדות ולהגביל את ממוצע הדירות ל- 100 מ"ר שטח עיקרי.
8		טבלת זכויות והוראות בינוי-טבלת זכויות סעיף 9	לתקן את הסעיף כדלקמן: "ככל שיחידות הדירור יהיו בגודל של כ-65 מ"ר עיקרי ליחיד בממוצע (לכל היותר עד 70 מ"ר), 10% מסך יחיד יהיו להשכרה לתקופה של 10 שנים-מהשלמת הבנייה בהתאמה להסכם שיחתם עם העירייה"	מומלץ לקבל את ההתנגדות על מנת לאפשר גמישות להסכם עתידי שצפוי להיחתם ויכלול הנחיות בנושא, כולל מיקום דירות הדב"י כתנאי לאישור תכנית העיצוב.

תשובת עיריית תל אביב	מהות/פירוט	נושא	מתנגד	
		סעיף 5 בתקנון		
התכנית החדשה מבטאת תפיסת תכנון לפיה כלי רכב פרטי ושטחי תפעול מורדים למפלס תת הקרקע ככל שניתן. בהתאם לכך, על מנת להבטיח ביטול מבנה חנייה עילי שגוזל שטח ממפלס הקרקע, מוצע לקבל את ההתנגדות.	"ביטול מבנה חניה עילית, כפי שנקבע בתכנית תא/2599"	דרכים תנועה ו/או חניה		9
מוצע לקבל את ההתנגדות על מנת להבטיח את ביטול הכניסה הנוספת ממנחם בגין, שפוגעת במרחב הציבורי ועומדת בסתירה לתכנית שדרת הקריה המחודשת.	הוספת הנחיה "תבטול כניסה מרחוב מנחם בגין בתא שטח 100, כפי שמופיעה בתכנית תא/2599".	סעיף 6.1		
התכנית תבטיח כניסת רכב פרטי דרך מוזס, לתאי שטח 101,100 בתת הקרקע ובנוסף, מעבר של כלי רכב תפעולי ממוזס לשני תאי שטח אלו. מומלץ לקבל את ההתנגדות ולציין כי במידה והמעברים בין הרק"ל לרכבת יהיו במפלס עליון ותחתון (ללא תלות במפלס הקרקע), אז ניתן יהיה לקבע את זיקת ההנאה המבוקשת.	המעבר העילי בין תאי שטח 100 ו 101 אינו הכרחי אלא אופציונאלי, לפיכך מוצע לכתוב כי "תקבע זיקת הנאה לרכב בין שני המגרשים".			
בהתאם להנחיות תכנית שדרת הקריה, מתוכנן מקבץ תחנות, גדול יותר מהקיים כיום, דרומית לכניסה בבגין. בהתאם לכך, מומלץ לקבל את ההתנגדות לשם מועור הפגיעה בתחנות האוטובוס.	כניסה ממנחם בגין בתא שטח 101א' – שינוי הנוסח: "לעת הקמת כניסה נוספת למתחם עזריאלי מהשיקוע בדרך בגין ולעת הפעלת הקו האדום, יבחן ביטול כניסה ויציאה של רכב פרטי מדרך בגין לשם מעור הפגיעה בנת"צ ותפקוד תחנות האוטובוס לאורך דופן הרחוב, בכפוף לבדיקת ישימות לאישור מה"ע".			
מומלץ לקבל את ההתנגדות לשם הבהרה כי פתרון למכסת חניות האופניים שנקבעו, ימצא בהתאם להנחיות התכנית. במידה ותהיה דרישה לחניות אופניים נוספות, ניתן יהיה לשקול, בהחלטת מה"ע, תוספת חנייה על חשבון שטחים ציבוריים.	חניון אופניים (2) – "תותר המרת שטחי ציבור עיליים לשטחי ציבור תת קרקעיים עבור תוספת חניות ציבוריות לאופניים, מעבר לכמות חניית האופניים הנדרשת".			
מומלץ לקבל את ההתנגדות על מנת שחניות האופניים לא ימוקמו במדרכות ובמעברים שבתחום זיקת ההנאה.	חניון אופניים (4) – "מתקני אופניים – תותר הצבה מוגבלת של מתקני אופניים לאורך רחוב בגין בפיזור נרחב בתחום המגרש הפרטי ובתנאי, שתחום זיקת ההנאה לא יפגע"			
על מנת לאפשר מעבר הולכי רגל רציף בין תחנת הרק"ל לתחנת הרכבת, מוצע לקבל את ההתנגדות ולהבטיח שהרמפה תמוקם צפונית / דרומית לדרך זו.	שינוי נוסח סעיף ה': "מעבר החצייה בין הכניסה המזרחית מכיוון תחנת רכבת השלום לבין טיילת האיילון יבטיח המשכיות ורציפות של מעבר הולכי רגל, ללא חציית רמפה לכלי רכב".	זיקת הנאה		10
מוצע לקבל את ההתנגדות ולחזור לנוסח זה שאושר ע"י הועדה המקומית.	סעיף ז' (1) (1) - רחובות בגין וגבעת התחמושת- "תיקבע זיקת הנאה ברוחב שלא יקטן מ-8 מ' מגבול המגרש שתירשם לטובת הציבור (על חשבון רוחב דרך השרות / חניות בחזיתות הבניין / ערוגות קיימות). במידה והבדיקה ההנדסית והתנועתית תוכיח כי לא ניתן למקם זכות מעבר ברוחב הקבוע בתכנית, במסגרת מסמך עיצוב אדריכלי ופיתוח, מה"ע יהיה ראוי להמליץ לרשות הרישוי/לוועדה המקומית על הצרה נקודתית, ובתנאי שתשמר איכות המרחב הציבורי וכן שרוחב המדרכה מאבן השפה לא יקטן מ-8 מ', ויכלול 3 מ' נטו עבור הולכי רגל".	סעיף 6.3		
לא רלוונטי, לאור קבלת ההתנגדות לנושא רוחב הטיילת. הסעיף יוסר מתקנון התכנית.	יחודד כי רק עבור טיילת האיילון המזרחית בתא שטח 101, ניתן יהיה לאשר הקטנה נקודתית של רוחב הטיילת באישור מהנדס העיר"			

מס' התנגדות מה"ע	מתנגד	נושא	מהות/פירוט	תשובת עיריית תל אביב
11	התנגדות מה"ע	תחזוקה סעיף 6.6	סעיף ד' - "תובטח תחזוקה ארוכת טווח עבור שימושי המגורים".	מוצע לקבל את ההתנגדות ולהבטיח קרן הוגנת לתחזוקה למרכיב המגורים במגדל בהתאם למדיניות הועדה המקומית, כתנאי לאישור התכנית.
12	התנגדות מה"ע	הנחיות מיוחדות סעיף 6.10	סעיף ג'3- "יוקצו השטחים הנדרשים בקומות המרתפים ובקומת הקרקע (לפחות 750 מ"ר) עבור מרחב ציבורי למעבר שימש גם את משתמשי תחנת הרכבת, מסך שטחי הבניה המותרים בתכנית. תכנון החלל יעשה בתאום עם נת"ע ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו".	מוצע לקבל את ההתנגדות.
13	עיריית ת"א	תנאים למתן היתרי בניה סעיף 6.16	סעיף ג'7- הוספת המשפט "בכפוף להסכם שיעוגן בין נת"ע ליוזם". סעיף י"ב- יש להגדיל את מעבר הולכי הרגל הזמניים לעת עבודות החפירה וביצוע מרתפי הפרויקט, מ- 2 מ' לרוחב שלא יפחת מ- 4 מ' בדופן המערבית של הפרויקט ובתחום המגרש הפרטי וזאת לאור מיקומו המרכזי של הפרויקט במקביל לעבודות הקו האדום לזמן בנייה ממושך.	מוצע לקבל את ההתנגדות לשם קבלת חו"ד נת"ע לנושאים הרלוונטיים.
			סעיף י"ב- יש להגדיל את מעבר הולכי הרגל הזמניים לעת עבודות החפירה וביצוע מרתפי הפרויקט, מ- 2 מ' לרוחב שלא יפחת מ- 4 מ' בדופן המערבית של הפרויקט ובתחום המגרש הפרטי וזאת לאור מיקומו המרכזי של הפרויקט במקביל לעבודות הקו האדום לזמן בנייה ממושך.	בשל מיקומו המרכזי של הפרויקט והעובדה שבשטחו הגובל ממערב נערכות עבודות הקו האדום לשנים הקרובות, נדרש לאפשר מעבר רציף בזמן הקמת המבנה ברוחב התואם את העוצמות הצפויות. בהתאם לכך מוצע להגדיל את הרוחב הנדרש מ- 2 מ' בתחום המגרש ל- 4 מ' בכל תחום המדרכה. מוצע לקבל את ההתנגדות.
			העברת סעיף מ"תנאים למתן היתרי בנייה" (טז)- לסעיף 6.4 (תכנית עיצוב): "קבלת חו"ד משרד התחבורה למסמך עיצוב אדריכלי ופיתוח, טרם אישורה ע"י הועדה המקומית, בתוך 30 יום מקבלת המסמכים".	לשם הבטחת מציאת פתרון המקובל על משה"ת לעניין הקישוריות בין תחנת הרק"ל לתחנת הרכבת והתאמה לתכנית שדרת הקריה המחודשת, מוצע לקבל את ההתנגדות ולהורות כי תכנית העיצוב האדריכלי תתואם עם משרד התחבורה במסגרת הכנת תכנית העיצוב טרם אישור ע"י הועדה המקומית.
			"תנאים למתן היתרי בנייה"- "אישור תמהיל שטחי המסחר לרבות החנויות הפונות לכיכר הציבורית בהתאם לסעיף 4.1.2 ג 16, ע"י אגף רישוי עסקים ואדריכל העיר". (העברת הסעיף מתנאי לאכלוס לתנאי היתר).	ההנחיה לקבלת אישור לתמהיל שטחי מסחר נועדה על מנת להבטיח יצירת רחוב עירוני פעיל ותוסס. יחודד כי אין בסעיף זה כוונה להתערבות במסחר בתוך הקניון, אלא ברחוב ובפרט סביב הכיכר.
			לשם התאמת תשתיות הבינוי לסוג המסחר המתוכנן ככל שניתן, מבוקש להחזיר את הסעיף לרשימת התנאים לקבלת היתר. מוצע לקבל את ההתנגדות.	
14	תנאים למתן היתרי אכלוס	סעיף ב' - מחיקה "ברמת המעטפת..." סעיף ג' - מחיקה "הבטחת..."	מוצע לקבל את ההתנגדות.	
15	נספח בינוי	בחינת התכנות ע"י העירייה לחיבור עילי - רמפה בשיפוע המותאם לרכיבת אופניים על מנת לאפשר התחברות עתידית לכיוון שפע טל/מעבר עילי לכיוון מערב.	יש להוסיף זיקת הנאה בהתאם לתוואי הרמפה כחלופה נוספת בנספח בינוי והגדרה בתקנון כי "התחום הסופי יקבע במסגרת תכנית העיצוב בהתאם להתקדמות תכנון הגשר ובתנאי שמפלס הרמפה לא יפגע בתנועת הרכבים והולכי הרגל".	אזור המע"ר עתיד להכיל מערכת גשרים המחברת בין הפרויקטים הגובלים בצומת בגין קפלן ותחנת רכבת השלום. לשם חיבור בין טיילת האיילון למערך הגשרים העתידי מדרום לעזריאלי, נדרשת הקמת רמפה המותאמת להולכי רגל ורוכבי אופניים.
16	נתיבי איילון	הוספת סעיף הקובע כי "לא תבוצע עבודה כלשהי בתחום רצועת הדרך של דרך נתיבי איילון, אלא לאחר קבלת אישור החברה"	מוצע לדחות את ההתנגדות. הקרקע שייכת לעיריית תל אביב יפו. מעבר לכך, נתיבי איילון הינם גורם קבוע באישורים הדרושים להיתרי בנייה לאורך האיילון.	

תשובת עיריית תל אביב	מהות/פירוט	נושא	מתנגד	
מוצע לדחות את ההתנגדות. מה"ע אישר ביצוע עוגנים לכיוון איילון עפ"י תכנון קבוצת עזריאלי ובלבד, שהעוגנים שיוצבו יהיו עוגנים נשלפים ותועמד ערבות קבוצת עזריאלי ליציבות מבנה הכביש בקטע הסמוך לפרויקט לטובת עת"א/נת"א ע"פ החלטת עת"א.	לקבוע בהוראות התכנית כי "לא יותר שימוש בעוגנים מכל סוג בין אם ארעיים ובין אם קבועים בתחום רצועת הדרך של נתיבי איילון".	איילון		
מוצע לדחות את ההתנגדות מאחר וכניסות ויציאות לרכב בתא שטח 100 מרחוב מוזס ומדרך השרות המזרחית, כפי שמוצג בנספח התנועה, הינו מנחה בלבד ויקבע סופית לקראת תכנון מפורט ובאישור אגף התנועה.	ביטול הפנייה המוצעת שמאלה ממתחם עזריאלי לרח' נח מוזס, ולהטמיע את הגיאומטריה ברח' מוזס כפי שמופיעה בתכנית המאושרת תא/2774.	דרך השירות המזרחית		17
בפרויקטים הגובלים לנתיבי איילון, במסגרת תאום הנדסי, נדרשת התייחסות של נתיבי איילון לתכנית. בנוסף, ככל שנדרש, מתבקש תאום במסגרת היתרי בנייה. מוצע לדחות את ההתנגדות.	יש לקבוע בהוראות התכנית, כי תנאי להיתר בניה יהיה אישור החברה ובכלל זה, תיאום מסמך זה עם חברת נתיבי איילון בכל הקשור עם חלקו המזרחי, הגובל ברצועת הדרך של נתיבי איילון.	מסמך עיצוב אדריכלי ופיתוח		18
קבלת חלקית של ההתנגדות - ראה לעל התייחסות בהתנגדות מה"ע סעיף 13.	העברת סעיף 6.16 טז (תנאי להיתר) לסעיף 6.4 (עיצוב אדריכלי) והגדרתו: "תכנית עיצוב אדריכלי תתואם עם משה"ת ופתרון המעבר בין תחנת הרק"ל לתחנת הרכבת יהיה מוסכם על משה"ת".	תנאים למתן היתר בניה סעיף 6.16 טז		19
קבלה חלקית של ההתנגדות - ראה לעל התייחסות בהתנגדות מה"ע סעיף 9.	ביטול חלק מסעיף 6.1 ד' - "...ויובטח מעבר עילי לכלי רכב דרך תא שטח 100 לתא שטח 101 בגבול המזרחי". סעיף זה מונע גמישות תכנונית ויכול לסכל את העקרונות כפי שנקבעו בסעיף 6.3 ה'.	דרכים תנועה וחניה סעיף 6.1 ד'	משרד התחבורה	20
קבלה חלקית של ההתנגדות - ראה לעל התייחסות בהתנגדות מה"ע סעיף 9.	לעדכן סעיף - "...לעת הקמת אחת הכניסות הנוספות (נח מוזס או השיקוע מדרך בגין), תיסגר הכניסה לרכב מדרך מנחם בגין..."	דרכים תנועה וחניה סעיף 6.1 ו' (2)		21
קבלת ההתנגדות.	התייחסות לשטחי הבניה הכוללים המוצעים (143,235 מ"ר) היא לגבי תא שטח 100 בלבד ומעל פני הקרקע	הסבר לתכנית	קבוצת עזריאלי	22
לקבל חלקית את ההתנגדות. בהתאם להנחיות הועדה המקומית למגורים במע"ר הצפוני, מגורים ימוקמו מהקומה העשירית ומעלה.	מבוקש לבטל סעיף 10.6 לתכנית תא/2599 הקובע מיקום מגורים ואכסון מלונאי בקומות מעל קומה 25.	יחס תכנית לתכניות מאושרות קודמות סעיף 1.6		23
לקבל את ההתנגדות, על מנת לאפשר גמישות למיקום העצים, יקבע בתקנון כי יש לשמור על כמות העצים שנקבעה תוך מתן גמישות למיקומם המדויק, שיקבע בתכנית העיצוב והפיתוח.	בקשה כי יקבע שנספח הבינוי והפיתוח המחייב לעניין נטיעת עצים בכל תחום תא שטח 100, ולא בהתייחס למיקום מסוים של העצים המופיע בנספח.	מסמכי התכנית סעיף 1.7		24
קבלת ההתנגדות.	הבהרה - סעיפים 2.2 א' ו-2.2 ב' מתייחסים לתא שטח 100	עיקרי הוראות התכנית		25
קבלת ההתנגדות. יש לחדד בסעיף 2.2 א', שהשטחים הנ"ל כוללים את שטחי המסחר (מסד הבינוי) ולא רק את המגדל במגדל וזוכרים בסעיף 2.2 ב'.	הבהרה - שטח המגדל בתא שטח 100 הנזכר בסעיף 2.2 א', אינו כולל את השטחים הציבוריים שייבנו במגדל וזוכרים בסעיף 2.2 ב'.	סעיף 2.2		

מס' החלטה	מתנגד	נושא	מהות/פירוט	תשובת עיריית תל אביב
			הבהרה- שטח עיקרי של 110,200 מ"ר בתא שטח 100 בסעיף 2.2א' מתייחס לבנייה על קרקעית.	קבלת ההתנגדות.
26	קבוצת עזריאלי	נתונים כמותיים עיקריים - מגורים סעיף 2.3	הבהרה- היקף שטחי המגורים במצב המאושר כולל אפשרות המרה של שטחים למגורים, בהיקף של עד 21,806 מ"ר עיקרי (קומות 26 עד 53, היינו 28/53 מהזכויות שהן 41,275 מ"ר עיקרי), בהתאם להוראות סעיפים 10.1.3, 10.3 ו-10.6 לתכנית תא/2599. מס' יח"ד בהתאם לשטח הוא 218 - 335 יח"ד.	לדחות את ההתנגדות. שימוש המגורים אינו מוקנה. תב"ע 2599 מאפשרת מגורים או מלונאות כשהשימוש למגורים מותנה בשיקול דעת הו. המקומית. כמות היחידות המרבית הינו 190 יח' והשטח המרבי הינו 19,000 מ"ר וזאת בהתאם למסמכי המדיניות שאושרו בועדה לאורך השנים לגבי היקפי המגורים במע"ר.
27		ייעודי קרקע- שימושים סעיף 4.1.1	הוספת שימוש "בידור" לשימושים המותרים מעל פני הקרקע. הוספת שימוש כללי של "מעבדות" לפי ייעוד "תעסוקה 1" בהתאם לתכנית מתאר תא/5000	קבלת ההתנגדות.
28		ייעודי קרקע - הוראות סעיף 4.1.2	סעיף א(2) - הוספת "כולל עד" 10 קומות טכניות.. סעיף א(5) - מבוקש גובה קומה טיפוסית במגדל 4.2 מ' (בכפוף לאישור מהנדס העיר). סעיף ב(2) - הוספת הוראה לאישור במסמך העיצוב האדריכלי - חריגה מקו בניין צפוני בעומק משתנה - עד קו בנין של 7 מ' לאורך חזית שלא תעלה על 10 מ', בגובה של חמש קומות (כולל קומת כניסה) סעיף ג(3) - הוספה "יותר למקם בתחום גג המבנה הנמוך האמור גם אמצעים להפחתת רעשים" לפי סעיף 4.1.2ב(5) בתקנון. סעיף ג(10) - מבוקש כי "בקביעת שטח החזית המסחרית ימנו גם את שטחי הכניסות ללובאים בחזית זו וחזית הכניסה ללובאים תוגדר כחלק מהחזית המסחרית." סעיף ג(11) - ביטול הוראה לפיה השטחים המסחריים בתחום הכיכר הציבורית ישמשו למסעדות ולבתי קפה בלבד, באופן שיתאפשר לקיים בשטחים אלה שימושים מסחריים נוספים. סעיף ד(1) - מחיקת השימוש "רווחה" מרשימת השימושים בשטחי הציבור בפרויקט. הוספת הוראה לפיה "השימושים הציבוריים יתאמו את אופיו של הפרויקט" (נכון גם לסעיף 4.1.2ד(4)) סעיף ד(3) - במידה ובשל מגבלת הגובה בסעיף 6.2א בתקנון, לא יהיה ניתן לממש את מלוא זכויות הבניה בתא שטח 100 מבוקש כי "השטחים הציבוריים שיוקצו לעירייה יקטנו בהתאמה לשיעור תוספת הזכויות עפ"י התכנית המופקדת". הבהרה נוספת - "הגדלת השטח הממוצע של קומה במגדל בשל מגבלת הגובה, לא תחשב כהגדלה של	קבלת חלקית את ההתנגדות- גובה קומה יקבע בהתאם למדיניות העירונית. בכפוף לשיקולים הנדסיים באישור מה"ע, ניתן לאשר הגבהה לגובה קומה, במידה ונדרש. קבלה חלקית של ההתנגדות- בהתאם לתכנית שדרת הקריה המחודשת, אזור הורדה והעלאת נוסעים מועתק לרחוב מוזס לכל אורכו ואזור זה יספק מענה עבור מתחם עזריאלי כולו. בהתאם לכך, המדרכה האפקטיבית המוצעת קטנה בצורה משמעותית. מעבר לכך, קו הבניין המזרחי גדל בצורה משמעותית כדי לפצות על דרישת הרשויות למעברים ציבוריים רחבים בתוך הבניין המסחרי לטובת כלל הציבור. קבלת ההתנגדות תוך הוספה כי יש לוודא שלא תבצע חריגה מהגובה המותר לבנייה והאלמנט יהיה אסתטי עבור הצופים מקומות המגדל ובאישור מה"ע במסגרת תכנית העיצוב. בנוסף, יוסף בסעיף זה כי במידה ויהיה צורך, תותר פעילות בגג לציבור. קבלה חלקית של ההתנגדות- ניתן לראות בכניסה לתחנת הרק"ל וכן בכניסה לחללים המסחריים של הקניון כחזית מסחרית. לובאים לשאר השימושים לא יכללו בחישוב אורך החזית המסחרית הנדרשת. לדחות את ההתנגדות - הסעיף כולל גמישות. קבלה חלקית של ההתנגדות - על מנת לשמור על גמישות עבור פונקציות ציבוריות באופן שיאפשר תכני חברה כגון מועדונים, טיפת חלב וכד. יקבע כי השימושים שיקבעו יהלמו את המבנה המוצע והסביבה. לקבל חלקית את ההתנגדות- במידה והזכויות יפחתו, היקף התועלות הציבוריות וההקצאות למבני ציבור יבחנו ויוערכו מחדש, בהתאם להיקף השטחים שיקבעו ולהנחיות תכנית המתאר. קבלת ההתנגדות תוך וידוא כי במידה והשטח הציבורי יחלוק

מס' החלטה	מתנגד	נושא	מהות/פירוט	תשובת עיריית תל אביב
			שטח הממוצע של קומה במגדל, המביאה להגדלת השטח הציבורי שיוקצה לעירייה בשיעור של עד 5% (תיקון דומה צריך להתבצע גם בהערה 2 בלוח ההקצאות)	פונקציות נוספות באותה קומה, תובטח הפרדה בין החללים ודרכי גישה נפרדות באישור מה"ע.
29	טבלת זכויות והוראות בניה סעיף 5		הבהרה – בהערות ב', ה', ז', 8, 10 בתחתית הטבלה הסמכות לאשר המרה של שטחים כמפורט בהערות אלו נתונה גם לרשות הרישוי .	קבלת ההתנגדות עבור סעיפים ה', 8 בלבד. יתר הסעיפים דורשים תאום ובחינת משמעויות תכנוניות ועבורם מוצע לדחות את ההתנגדות .
30	דרכים תנועה וחניה סעיף 6.1		סעיף ה - הבהרה כי – ניתן ליתן את כל פתרונות התפעול של תא שטח 100 בתחום תא שטח 101, וכן יתאפשר קירוי חצר המשק בתא שטח 101 לשם הקטנת המטרד ובתנאי שימצא תחליף לחניות אופניים ואופנועים המתוכננים בשטח זה.	לקבל חלקית את ההתנגדות ובתנאי שהמרחב הציבורי לא יפגע וייתן מענה לחניית רכב דו גלגלי כפי שנדרש בתחום המגרש. בנוסף, יצוין כי במידה והשטח התפעולי ימוקם בתא שטח 101 במקום בתת הקרקע, במסגרת הכנת תכנית העיצוב, יבחן ע"י מה"ע צורך בשילוב הנחיות שעות פריקה וטעינה, בהתאם לקישוריות שתקבע בין הרק"ל לרכבת, לשם מזעור הפגיעה בתנועת הולכי הרגל.
			סעיף ו – בקשה כי יקבע שבמידת הצורך פתרונות והסדרי תנועה בתוך תא שטח 101 יותאמו לתכנון המפורט, באישור אגף התנועה .	למדרכות, שבילי האופניים וחניית רכב דו גלגלי, כפי שדורשת התכנית.
			סעיף ז – הבהרה כי – הוראות התכנית המופקדת בעניין תקן החניה המרבי מתייחסות לתא שטח 100, שרק בו מוסיפה התכנית המופקדת זכויות .	קבלת ההתנגדות - בהתאם להחלטת הועדה המחוזית, התקן הינו מינימאלי וכולל את כל תחום הקו החכול כולל מרכז עזריאלי הקיים. לאופן חישוב זה אין השפעה על מקומות החנייה הקיימים והמתוספים.
			סעיף ז(4) – הוספה " ...ככל הניתן ובכפוף לשיקולים תכנוניים, הנדסיים ותפעוליים... "	קבלה חלקית של ההתנגדות - השיקולים יהיו לנושא אילוצים הנדסיים ותפעוליים בלבד. שיקול תכנוני אינו רלוונטי.
			סעיף ז(4)1) – להשמיט - מגבלה לעניין מיקום מקומות החניה לרכב דו גלגלי בקומת הקרקע. להוסיף – יקבע כי ניתן להקים את 400 מקומות החניה לאופניים בתחום זיקת ההנאה - ברחובות הסובבים ובכיכר הציבורית (אך לא על חשבון שטח המעבר להולכי רגל בשטחי זיקת ההנאה).	דחיית ההתנגדות : יש חשיבות רבה למיקום חניות רכב דו גלגלי בקומת הקרקע. יחודד כי חניות אלו יפוזרו ככל שניתן בקרבת מוקדי פעילות הכוללים את תחנת הרכבת, תחנת הרק"ל וכניסות למבנים. קבלת ההתנגדות ובלבד, שלא יפגע רוחב המעבר הנדרש להולכי רגל ושבילי אופניים וכן רחבת הכיכר. מיקום החניות יקבע בתכנית העיצוב.
			סעיף ח – מבוקש לאפשר שימושים תומכי רכיבה גם בשטח הפיתוח, במסגרת הקיוסקים, שימוקמו באופן של יפגע בשטחי מעבר הולכי הרגל והאופניים .	קבלה חלקית של ההתנגדות : ניתן יהיה לאפשר שימושים תומכי רכיבה בשטח הפיתוח בשטחים שהינם מעבר לשטחי זיקת ההנאה, באופן שלא יפגע בשטחי מעבר הולכי הרגל והאופניים..
31	קבוצת עזריאלי	סעיף 6.2	א. סעיף א- ככל שלא ניתן יהיה לאשר את הגובה המירבי עפ"י התכנית המופקדת, ניתן יהיה להגיש חלופה לתכנית הבינוי במסגרת תכנית עיצובי אדריכלי ופיתוח בסמכות מהנדס העיר, התאפשר מימוש מלוא זכויות הבניה בתוך מגבלת הגובה כפי שתאושר. חלופת הבינוי תתייחס גם להגדלת התכנית הממוצעת במגדל ולבינוי מותאם שיאפשר ניצול זכויות הבניה. ב. ככל שמשיקולי עיצוב אדריכלי לא ניתן יהיה להשתמש במלוא זכויות הבניה בשל מגבלת הגובה, לא יפתחו שטחי המגורים , ושטחי היעודים האחרים יותאמו .	א. קבלת ההתנגדות : במקרה בו לא יאושר גובה המגדל על ידי רת"א, יבחן תכנון חלופי במסגרת הכנת תכנית עיצוב הכולל הגדלת התכנית שנקבעה ובתנאי שישמרו עקרונות התכנית הכוללים שמירה על קווי הבניין, המעברים הנדרשים, זיקת הנאה והכיכר המתוכננת. זכויות בנייה שלא יכללו בתכנון התואם מגבלות אלו, יבוטלו. כמו כן. ב. קבלת ההתנגדות : יובטח היקף המגורים המבוקש בהתאם להנחיות התכנית. ג. קבלת ההתנגדות : במקרה ותהיינה הפחתת זכויות בנייה, אזי היקף התועלות הציבוריות יבחן בשנית ע"י הגורמים המקצועיים הרלוונטיים. יובהר כי התועלות הציבוריות הן

תשובת עיריית תל אביב	מהות/פירוט	נושא	מתנגד	
<p>קירוי האיילון ו/או בניית שטחי ציבור ו/או הרחבת גשר השלום/מוזס ו/או גשרים באזור התכנית ובנוסף דיוור בהישג יד.</p> <p>ד. קבלת ההתנגדות: במקרה זה, ניתן יהיה להוסיף קומות ללא תוספת זכויות, לשם צמצום תכסית.</p>	<p>ג. במקרה זה, התועלות הציבוריות יקטנו בהתאמה להיקף תוספת הזכויות בפועל ולוח ההקצאות יעודכן בהתאמה.</p> <p>ד. במידה שהגובה המרבי עפ"י חוות דעת רת"א ו/או משרד הביטחון יעלה על 350מ', יתאפשר מימוש הזכויות בגובה המומלץ.</p>			
<p>דחיית ההתנגדות: הסעיף מאפשר שילוב סבכות בכיכר הציבורית אך מבקש לתאמן במסגרת הכנת תכנית העיצוב, בקשה לגיטימית בהחלט.</p>	<p>סעיף ו – השמטת ההגבלה על בחינת שילוב סבכות לאורור בתחום זיקת ההנאה שבכיכר הציבורית בשלב מסמך העיצוב האדריכלי והפיתוח.</p>	<p>זיקת הנאה</p> <p>סעיף 6.3</p>		32
<p>קבלה חלקית של ההתנגדות: ניתן להצר את רוחב הטיילת ובתנאי שיתאפשר מעבר מינימאלי של 5 מ', נטו. מעבר לרוחב זה יבנה מעקה כנדרש וכן אלמנט הצללה לאישור העירייה.</p>	<p>סעיף ח – מבוקש לבטל את שטח המפרדה (כך שרוחב הטיילת יעמוד על 5 מ' סה"כ), ולייצר את ההפרדה בין שביל האופניים לבין המדרכה באמצעות מעקה או פתרון דומה.</p>			
<p>לאור שיפור המדרכות בהיקף התכנית ויצירת מעברים בתוך הקניון לתחנת הרכבת, מוצע לקבל את ההתנגדות.</p>	<p>סעיף י' + סעיף יא' – מבוקש להשמיט סעיפים אלו, הקובעים מעברים להולכי רגל בין הבניינים הקיימים בקומת הקרקע וכן מעבר נוסף ברוחב של 6-10 מ' לעת שינוי מערך התנועה באזור.</p>			
<p>קבלת ההתנגדות: עבור סעיפים 6.6 (א), 6.9 (ז) בלבד. דחיית ההתנגדות עבור יתר הסעיפים מאחר והם רלוונטיים לעבודות שיבוצעו בשטח ההיקפי בתא שטח 101.</p>	<p>סעיפים 6.4, 6.4, 6.6, 6.7, 6.8, 6.9 – סעיפים אלו מתייחסים לתא שטח 100 בלבד</p>	<p>עיצוב אדריכלית חזוקה ניהול מי נגר איכות הסביבה</p>	קבוצת עזריאלי	33
<p>דחיית ההתנגדות: מבוקש להציג את הסדרי התנועה הן עבור תחנת שאול המלך והן עבור מבנה הכניסה, על מנת להבטיח כי אין קונפליקט בין התכנית ובין שלבי הביצוע של תחנת שאול המלך כולל הסדרי תנועה זמניים לתקופת הקמת הקו האדום.</p>	<p>הבהרה – היזם אינו אחראי להצגת הסדרי תנועה לביצוע תחנת שאול המלך, אלא רק את ההסדרים הדרושים לביצוע מבנה הכניסה לתחנת הרק"ל אשר תבנה בתחום המגרש.</p> <p>מבוקש למחוק את הדרישה להצגת הסדרים אלו בתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח.</p>	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>סעיף 6.4 יא</p>		34
<p>קבלה חלקית של ההתנגדות: הנוסח הקיים מאפשר גיבוש הנחיות במסגרת התכנית הרלוונטית, שתקבע את עקרונות הגשר. תתווסף הנחייה לתאום בין שני התחמים הרלוונטיים.</p>	<p>הבהרה כי – ההוראות בעניין הגשרים תקבענה במסמך תכנית העיצוב האדריכלי של המתחם הגובל הרלבנטי, ובתאום עם אדריכל העיר ועם יזם התכנית המופקדת.</p>	<p>הנחיות מיוחדות סעיף 6.10ב(1)</p>	קבוצת עזריאלי	35
<p>קבלה חלקית של ההתנגדות: יצוין כי יש העדפה ככל שניתן לקישוריות במפלס הקרקע.</p>	<p>מבוקש לקבוע כי המעברים ימוקמו בשתיים מתוך שלוש הקומות: קומת כניסה, הקומה מעליה, או אחד המפלסים שמתחתיה.</p>	<p>הנחיות מיוחדות סעיף 6.11 ח(2)</p> <p>מעבר מתחנת הרכבת למרכז המסחרי ולרק"ל</p>		36
<p>קבלת ההתנגדות: "הטמעת פתרונות הנדסיים דרושים בתחום החניון הקיים, לצורך סגירת החצרות האנגליות באמצעות סבכות דריכה.</p> <p>יצוין בסעיף רלוונטי כי יובטח שסבכות הדריכה עומדות</p>	<p>צמצום סעיף זה לסגירת החצרות האנגליות באמצעות סבכות דריכה בלבד, מבלי להתייחס לפתרונות ההנדסיים שיטופלו בתכנון המפורט.</p>	<p>תנאים למתן היתר</p> <p>סעיף</p>		37

תשובת עיריית תל אביב	מהות/פירוט	נושא	מתנגד	
בעומסים הנדרשים ובסטנדרט הנדרש מבחינת צפיפותן וישולבו ברצף עם מפלס הקרקע ללא הפרדות.		6.16"י		
קבלה חלקית של ההתנגדות. תנאי אכלוס הכוללים את ביצוע השיפורים, רישום זיקת הנאה, הקמת שטחי ציבור ורישום, רלוונטיים עבור בנייה ככל שתהיה, הן המגדל והן לקומות המסחריות. תנאי לבניית מעברים דרך קומות המגדל, במידה ויהיו, יתבצעו לעת הקמת המגדל בלבד (מן הסתם).	הבהרה כי תנאים אלו מתייחסים לאכלוס המגדל ולא לשטחים אחרים בתא שטח 100	תנאים למתן היתר אכלוס סעיף 6.17		38
קבלת ההתנגדות	סעיפים א' – ח' בהתנגדות קבוצת עזריאלי	טעויות סופר		39
לא רלוונטי – סעיפים אלו הוטמעו בהוראות התכנית ובהיתר חפירה ודיפון שניתן.	<ul style="list-style-type: none"> תאומים נדרשים עבור הוצאת היתר בנייה כניסות חירום ומילוט יהיו מתופעלות ע"י הרק"ל ולא ע"י היזם במסגרת חוזה בין חברת נת"ע לבין עזריאלי הטמעת התיקונים שאושרו על ידי הועדה המחוזית בדיון מיום 28.11.2016 	ס' 1, 2, 3 (א-ג), 4 ס"ב 3 (ד) ס' 3 (ו)	נתע	40
קבלת ההתנגדות	חניות אופיים ימוקמו במרחק שלא יעלה על 100 מ' מהכניסה הסמוכה לתחנת הרק"ל.	סעיף 3 (ה)		42
קבלת ההתנגדות ובלבד שדרישה זו לא תוסיף ולא תפחת מכמות החניות שנדרשה בתכנית.	על היזם להציג פתרון חנייה מאובטח לטווח ארוך, ל 200 אופניים, בצורת כלובים או מתקנים אוטומטיים. בנספח התנועה של התכנית יש להציג בברור מקומות חנייה לאופניים וכן מתקן חנייה מאובטח לאופניים.			43
דחיית ההתנגדות - שינוי מפלס הרמפה אינו רלוונטי לסעיף זה	יתוסף: "במפלס שונה".	6.1 ג'	רכבת ישראל	44
קבלה חלקית של ההתנגדות. סגירת הכניסה לרכב תתאפשר כמפורט בסעיף 6.1 (ו). הבדיקות יערכו בסמוך למועד זה. ההנחיות לסגירת כניסה זו יתבצעו בהתאם להנחיות תכנית שדרת הקריה בתאום עם משה"ת.	יתוסף: "בתיאום ובאישור משרד התחבורה."	6.1 ו' 3		45
קבלת ההתנגדות – תשובה מפורטת בסעיף 10.	יכתב: "תקויים המשכיות ורציפות של מעבר הולכי רגל,	6.3 ה'		46
דחיית ההתנגדות – תשובה מפורטת בהתנגדות מה"ע.	במקום "יבחן" יכתב: "יבוצע".	6.3 יא'		47
קבלה חלקית של ההתנגדות, עבור סעיפים הרלוונטיים לתאום עם רכבת ישראל.	יתוסף: "בתיאום ובאישור רכבת ישראל".	6.3 יב'		48
קבלה חלקית של ההתנגדות, עבור גשרים הדורשים תאום עם רכבת ישראל.	יתוסף: "בתיאום ובאישור משרד התחבורה ורכבת ישראל."	6.10 ב' 1		49
קבלת ההתנגדות	תמחק המלה: "הקיימת".	6.10 ד' 3		50
דחיית ההתנגדות	יכתב: " בתשריטי התכנית ובמסמך העיצוב האדריכלי והפיתוח ישמר מרחב לחיבור עתידי תת-קרקעי וכו'... בתאום ובאישור רכבת ישראל."	6.10 ה'		51

תשובת עיריית תל אביב	מהות/פירוט	נושא	מתנגד	
קבלה חלקית של ההתנגדות, ראה מענה בהתנגדות משה"ת	יכתב: " מסמך עיצוב אדריכלי ופיתוח יתואם עם רכבת ישראל ויאושר על ידה באשר למצוין בסעיפים ז' 1-4 ו- ח' 1-5 לעיל.	7 ז' 6.10		52
קבלה חלקית של ההתנגדות, הנושא יבחן בעת הכנת תכנית העיצוב.	בשלב המייד, ועד להוספת גשרי הולכי רגל נוספים ממגרשי עזריאלי אל התחנה, תוכפל הקבולת של המעבר הקיים על ידי תוספת עמדות מכירת כרטיסים, שערים ופינוי מרחב הדוכנים, הכל על פי תאום ואישור רכבת ישראל.	8 ז' 6.10 (חדש)		53
דחיית ההתנגדות- נדרשו תאומים עם רכבת ישראל עבור הנושאים הרלוונטיים	יתווסף: " ...ורכבת ישראל".	6.16 י"א		54
קבלת ההתנגדות	תמחק הסיפא: "ולכל הפחות מהמבנה עד לגבול המגרש"	1 ו' 6.17		55
דחיית ההתנגדות- אין לרכבת ישראל מעמד בנושא הבטחת תועלות התב"ע.	תיווסף המלה: " ובאישור" (רכבת ישראל)	2 ו' 6.17		56

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז) בהתאם למפורט בטבלה לעיל.

בישיבתה מספר 0014-17ב' מיום 21/06/2017 (החלטה מספר 2) זנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

מיכל בלייכר: תכנית תא/4348 הינה תכנית בסמכות מחוזית. התכנית אושרה בוועדה המקומית בינואר 2015. הקו הכחול של התכנית, כולל מלבד מגרש ידיעות, את מרכז עזריאלי הקיים וזאת לשם ביצוע שיפורים במרחב הציבורי במסגרת התכנית. משה צור: מציג במצגת תזכורת לתוכנית.

דיון התנגדויות:

התנגדות מה"ע (מיכל בלייכר): התנגדות מה"ע כוללת 15 סעיפים. אבקש לחדד שלושה סעיפים מתוך הדראפט:

1. לסעיף 7 בהתנגדות, המתייחס לגודל יח"ד ממוצעת, תתווסף הנחייה כי בהתאם למדיניות המאושרת של מגורים במע"ר הצפוני.
2. בסעיף 12 בהתנגדות, יחודד כי השטחים **יובטחו** מתוך סך השטחים המותרים בתוכנית ותירשם לגביהם הערת אזהרה.
3. סעיף 13 עוסק בתמהיל המסחר ברחוב. תנאי להיתר בנייה יהיה הצגת פתרונות הנדסיים שמוכיחים שניתן לקיים מסחר הכולל בתי אוכל סביב הכיכר.

נתיבי איילון- רויטל שגיא: בתאריך 20 באפריל 2016, הועברה התייחסות נתיבי איילון לתוכנית תא/4349 שלא הוטמנו. התנגדות זו כוללת ברובה נושאים תנועתיים. התוכנית הנדונה מוסיפה פניה שמאלה לכיוון מערב, בעוד שהתוכנית שאושרה לדרך השירות המזרחית מאפשרת פנייה מזרחה בלבד. מעבר לכך, נתיבי איילון מבקשים לאשר את היתר הבניה ולוודא שלא ימוקמו עוגנים בדרך השירות כיוון שנתבי איילון אינם אחראים על תחזוקה.

משרד התחבורה- שני משיח: משרד התחבורה אינו מתנגד לתוכנית הנדונה. עיקר ההערות עוסקים בנושאי תחבורה ציבורית, הקשר וההשפעה. יש חשיבות ליצירת זיקות מעבר מחייבת להולכי הרגל

שיאפשרו מעברים נוחים, מהירים ורצופים ברוחב ראוי לכמות הצפוייה של הולכי הרגל שעתידים לעבור בין הרכבת לקו האדום. בהתאם לכך בקשנו להיות שותפים לתהליך תוכנית העיצוב. הכניסה מבגין מהווה הפרעה לנת"צ ולתחבורה הציבורית. מבוקש לבטל כניסה זו. משרד התחבורה בודק את תחנות הרכבת. אלו שלא יתאימו לקיבולת הצפוייה, לא תהיה בהם התכנות עצירה. בנוסף מבוקש לאפשר שיהיה מעבר תת קרקעי בין מסילות 5,6. בנושא הגשר הקיים לרכבת, מבוקש תוספת שטח עבור הוולידאטורים.

רכבת ישראל - ארי גושן: מרכז עזריאלי צריך לתת שירות לכל הסובבים אותו. על פי הבדיקות שנעשו במשרד התחבורה ורכבת ישראל, צריך להגדיל את הקיבולת בתחנת הנוסעים פי חמש. כלומר, אם קיימות 10 כניסות היום, בעתיד מתוכננות 20 כניסות. הצפיפות של המשתמשים והעוברים היא בלתי נסבלת. אנשים יצביעו ברגלים בשל הצפיפות צריך לקחת בחשבון שאם הקישוריות לא תהיה טובה, ידלגו על התחנה. כבר כיום קיים עומס ולכן הפתרון שאנחנו מבקשים הוא יצירת הפרדה מפלסית שתתחבר לתחנה הצפונית העתידית.

נת"ע - (מיכל בלייכר מקריאה את התנגדות נת"ע מאחר ולא נכח נציג מטעמים): כניסות חירום ומילוט יתוכננו על ידי הרק"ל ולא על ידי היזם ויש לוודא הטעמת תיקונים שנעשו על ידי הועדה המחוזית מיום 28.11.16.

מענה להתנגדויות

קבוצת עזריאלי-שי בוכמן ועו"ד חגית בבלי: התנגדות מה"ע על שינוייה כפי שהוקראה בדיון וכן המענים של העירייה להתנגדות עזריאלי וליתר הגופים שהתנגדו מקובלת על קבוצת עזריאלי למעט הסעיפים הבאים:

1. כניסה ממוזס- כפי שהוזכר, כניסה זו לא ניתנת לביטול. קבוצת עזריאלי הסכימה לבטל כניסה מבגין אבל הכוונה של משרד התחבורה לסגור את הכניסה ממוזס היא בלתי אפשרית.
 2. מבקשים לא לתקן את סעיף ח' (דיוור בר השגה), לנושא גודל ומשך השכרת היחידות.
 3. סעיף 6.17 ג' מבקשים להוריד תנאי למתן איכלוס "הבטחת השטחים הציבוריים כתנאי להיתר" ולא "רישום השטחים הציבוריים...."
- משה צור: התוכנית כוללת מענה תכנוני לרישיות הרכבת ומשרד התחבורה. עם זאת, לא ניתן לנתק את הכניסה ממוזס שהינו עורק חיים עבור הפרוייקט. כדי שלא לפגוע בתנועת הולכי הרגל, מוצע לבצע הפרדה מפלסית ע"י חיבור בקומת תת הקרקע ובמפלס העליון. המעברים הורחבו לחמישה מ' נטו ללא דוכני מסחר והורחבו פעם נוספת לשמונה מ' נטו לפי דרישה. התכנית מציעה כמות אדירה של תועלות ציבוריות תמורתם ניתנים זכויות בניה.

מיכל בלייכר:

1. **מענה לנתיבי איילון:** חידוד סעיף 17 מעבר למענים שמפורטים בדראפט: כניסות ויצואות לרכב בתא שטח 100 מרחוב מוזס ומדרך השרות המזרחית, כפי שמוצג בנספח התנועה, הינו מנחה פנייה מערבה מכיוון דרום תקבע סופית בנספח התנועה לאחר בחינה נוספת ובאישור אגף התנועה עד פרסום למתן תוקף.
2. **מענה למשרד התחבורה:** חידוד סעיף 45 מעבר למענים שמפורטים בדראפט: סגירת הכניסה לרכב תתאפשר כמפורט בסעיף 6.1 (ו). הבדיקות יערכו בסמוך למועד זה. ההנחיות לסגירת כניסה זו יתבצעו בתאום עם משה"ת.
3. **מענה לקבוצת עזריאלי:** חידוד מספר סעיפים מעבר למענים שמפורטים בדראפט:
 - א. סעיף 26: טבלה 2.3 במצב הקיים עבור מגורים, תציג טווח של בין 9,000 מ"ר (שטח מינימאלי למגורים בהתאם לתכנית תא/2599) ועד 19,000 מ"ר (בהתאם למסמכי המדיניות שאושרו בועדה לאורך השנים). כמות יח"ד מרבית תהיה 190 יח'.
 - ב. סעיף 29: לנושא סעיפים הניתנים להמרה ברשות רישוי יקבע כי ניתן יהיה לאפשר זאת ובתנאי שלא תהיה סתירה לעקרונות התכנית ותכנית העיצוב.
 - ג. סעיף 33: לנושא התייחסות לתא שטח 100 בלבד, עבור סעיפים 6.6 (א), 6.9 (ז), 6.7 ניתן לקבל את ההתנגדות. עבור יתר הסעיפים, מאחר וחלקם גם רלוונטיים לעבודות שיבוצעו בשטח ההיקפי בתא שטח 101, במסגרת תיקונים טכניים יבחנו סעיפים אלה.
 - ד. סעיף 34: מבוקש להציג את הסדרי התנועה הן עבור תחנת שאול המלך בממשק עם המגרש הנדון והן עבור מבנה הכניסה, על מנת להבטיח כי אין קונפליקט בין התכנית ובין שלבי הביצוע של תחנת שאול המלך כולל הסדרי תנועה זמניים לתקופת הקמת הקו האדום.

ה. סעיף 35: מוצע להשאיר את הסעיף המקורי אך להבהיר שתאום לקביעת עקרונות לחיבור הגשר לצידו השני יעשה רק במידה ובמתחם הגובל קיימת תכנית בינוי או תב"ע מאושרת. ככל שאין כזו, ההוראות יקבעו בתכנית זו (בתכנית העיצוב) ותדרש התאמה בעתיד לאופן החיבור למתחם הגובל.

ו. בנוגע לכניסה של מוזס, עזריאלי מבקשים לקבע את הקישוריות לרכב בין שני המגרשים בתב"ע. נבקש לא לחייב זאת מאחר ואנו רוצים לבחון את ההשלכות לאחר בחירת שני מפלסי הקישור שיקבעו.

4. **מענה לנת"ע:** חידוד סעיף 43 מעבר למענים שמפורטים בדראפט:

לנושא הדרישה לחניות אופניים, הנושא יוצג בתכנית העיצוב ולא בנספח התנועה ויחודד כי דרישה זו לא תוסיף ולא תפחת מכמות החניות שנדרשה בתכנית.

5. **מענה לרכבת ישראל:** חידוד סעיף 55 מעבר למענים שמפורטים בדראפט:

מבקשים להשאיר את חלופה 2 בלבד ולבטל את האפשרות של הקמת גשר חלקי. יחודד כי חלופה 2 כוללת הבטחת הקמת הגשר בחלקו היחסי בתחום מגרש עזריאלי.

מיטל להבי: אין לי התנגדות למגדלים באזור הזה למרות פריצת תוכנית המתאר. במתחם ידיעות יש מרחב עצום בשליטה של גורם עסקי מסחרי ונוצרת בעייה של זיקת הנאה. אני מבקשת שנספחי העיצוב, הבינוי והתנועה יגיעו לאישור הועדה.

מפלס הקרקע נפגע מחניות ומסחר. מעבר דרך הרכבת לתחנת הרקל במסגרת מסחר, זו לא זיקת הנאה. קומת הקרקע צריכה להיות פנויה למעברים ציבוריים.

בהתנגדות עזריאלי לסעיף הגובה – אם משנים תכנית, המשמעות היא השפעה על קומת הקרקע. בסעיף 30 מבוקש לאפשר שימושי תומכי רכיבה גם בשטח הפתוח במסגרת הקיוסקים. למה צריך עוד קיוסקים? הוסר סעיף שמאפשר מעבר נוסף של 6-10 מ' בקומת הקרקע. הנושא של הגשר, מה שמקבעים בתב"ע לא נעשה אח"כ לכן אני רוצה לדעת מה השלבויות של כל נושא התנועה. תחנת רכבת השלום לא מכבדת את העיר. מפלס הקרקע צריך להיות לטובת הציבור. העברת חניית אופניים למפלס תת קרקעי לא עובד. מה מבטיח את הגשר? המסחר לא עובד 24/7 לרכבת יש קושי תפעולי.

אהרון מדואל: חייבת להיות התייחסות למפוצי העלאה והורדת נוסעים והמעברים למרכז עזריאלי בשרונה ובכל האזור.

מיטל להבי: אני מבקשת שכל המעברים יהיו מעוגנים בתב"ע על מנת שיובטחו בתכנית.

אפרת טולוקבסקי: הצומת בלתי אפשרי. מדוע לא להניח לצומת הזה לכמה שנים. צריך לפזר את העומס. יש להציג היקף מפורט של הזכויות והתועלות כמו תוכנית עיסקית. יש להבטיח אפשרות למעבר עם סקטבורד וכו' או כלבים לרכבת.

ארנון גלעדי: הכניסה היחידה למגרש ידיעות אחרונות כיום הוא ממוזס. קיימת חריגה מהנחיות תוכנית המתאר בנושא התועלות הציבוריות. לאור טענות גורמי התחבורה השונים, כמו משרד התחבורה ורכבת ישראל, יש לראות איך אפשר להגיע לפתרון ולשפר נושאים תנועתיים בתכנית.

לגבי דויר מוגן, מדוע שלא יהיה ל-20 שנה, מה הקריטריונים? התמורות שהיזם מקבל בגין זה רבות. אהרון מדואל: החשיבות בתוכנית היא העלאה והורדת נוסעים לרכבת. יש לתכנן זאת כטיפול שורש כולל הכניסה לכיכר מול משרדי קריית הממשלה.

מיטל להבי: יש כאן משפטים שכאילו עושים טובה לעיריה וזה לא מקובל עלינו.

מלי פולישוק: לגבי היציאה למוזס, האם פונים שמאלה או לא? שנית, האם עקרון בסיסי למעברים הוא יתרון לקניון או לבאי הרכבת? אני חושבת שכמדנינות צריך להיות יתרון לבאי הרכבת. דבר נוסף, יותר מידי שותפים לתוכנית זה לא מבורך כי זה מעיד שמאבדים שליטה. עמית עידן: תקן החניה מופחת גם למגורים וגם לשטחי תעסוקה?

עודד גבולי: ההתנגדות שרכבת ישראל הגישה הינה חצופה בלשון המעטה. כל מה שהרכבת אומרת נאמר אחרי שכל אנשי הצוות והאסטרטגיה הסברו להם שאי אפשר להמשיך כך. הרכבת עומדת להרחיב שתי תחנות. התנהל מאבק כשהם רצו להרחיב את התחנה דרומה, ובסופו של המאבק שנערך 9 חודשים שאיראו לנו 9 מ' מדרכה לפרויקט הנוכחי. התקיימו דיונים רבים עם צוות התכנון על התרומה שהפרייקט נותן לעיר מעבר לארנונה והיטל השבחה. המטלות שנתנות במסגרת התכנית כוללות שיפורים שעזריאלי התבקשו לבצע סביב המגדלים הקיימים והם מאפשרים שיפור משמעותי למדרכות כולל שבילים וחניות אופניים. השיפורים מתואמים ומוסכמים ע"י עזריאלי.. הדרישות לחיבור ולתכנון עתידי, הם חלק מעבודה שהעירייה קדמה על כל מרחב יגאל אלון והשלום וכתוצאה מכך הוספה תחנה מדרום. יש פרויקטים עתידיים להרחבת גשר השלום. הצענו את קירוי איילון בשביל שיפור התחבורה והתנועה. יש תוכניות עם תכנון מפורט ל-4-5 שנים הבאות עם חשיבה על מעבר הולכי הרגל ושבילי אופניים.

אהרון מדואל: אם נאשר את הפרויקט אני מציע לעשות דרגנוע מתת הקרקע.

עודד גבולי: לגבי פריצת תוכנית המתאר, התוכנית הזו הוגשה לפני שתוכנית המתאר אושרה. יש דרישה גם לבדיקת זיהום אויר, כפי שמקובל בנוהל העירוני.

מיטל להבי: אני דורשת תשובה מאנשי הצוות על המעברים וזיקות ההנאה.

אורלי אראל: במקום הפקעה, תוכנית המתאר מאפשרת לקבוע זיקות הנאה במיוחד באזורי תעסוקה וזאת על מנת שהשטח ממנו גוזרים את היקף זכויות הבניה לא יפגע. אנחנו בעמדה שהציבור צריך מדרכה רחבה ושביילי אופניים ובמיוחד כאן צריך לאפשר זאת. אנשים יוצאים מהרכבת וצריכים להיות מספר חלופות למעברים. כשיהיה את קירוי האיילון, אנשים יצאו מהרכבת וילכו בחלק המקורה של איילון. בתוכנית העיצוב יקבעו מיקום סופי של המעברים.

ראובן לדיאנסקי: מה לוחות הזמנים?

אורלי אראל: תוכנית העיצוב והפיתוח תובא לאישור הועדה ותכיל מעברים ציבוריים ונוחים. ראובן מדואל: מה קורה עם מי שמגיע עם אופנים או כלב.

אורלי אראל: מה שעולה לרכבת יכנס לקניון.

משה צור: בגלל התחמ"ש הגדול, חיבור פני הקרקע ממוזס חייב להישאר

נעשה תהליך של יותר משנתיים לתאום השיפורים מול צוות התכנון העירוני.

יובל ברונשטיין מנכ"ל קבוצת עזריאלי: בזכות העיריה והוועדה, הפער בין העיר ת"א לשאר הערים בתחום המשרדים והמסחר הוא עצום. לגבי התנגדות הרכבת, נת"ע ומשרד התחבורה, האבסורד הוא שמתלוננים על כניסת הולכי רגל מדרך השלום. חסימת היציאה והכניסה ממוזס תייצר בעיה חמורה ותשפיע על יתר הכניסות. נוח לחסום את כל הכניסות והיציאות אבל יש מרכז פעיל, שצריך לשרת את מרכז עזריאלי. הדבר שאנחנו לא מסכימים לו הוא לפגוע במרכז עזריאלי הקיים. כאשר מדברים על הרחבת הטיילת והמדרכות מסביב, זה נעשה על חשבון חניות קיימות במרכז עזריאלי. המדרכה הרחבה שמובטחת בתכנית זו לא הייתה מתאפשרת ללא קידום התכנית. זה מובטח רק לאור דרישת עיריית ת"א לכלול בתוכנית שיפורים סביב מרכז עזריאלי. כיזמים, אנחנו מבינים את חשיבות המרחב הציבורי באזור הזה.

שמואל גפן: אתם חייבים 150 מקומות חנייה עד היום ואתם מתעלמים מזה.

שי בוכמן: נושא חוסר החניות קשור לנושא שרונה ונפתר ע"י העברת המחסור בכמות החניות ל למגרש ניצבא..

יובל ברונשטיין: לגבי המעברים ויתר הדרישות, למשל גשר הכניסה הקיים לרכבת באזור הואלידאטורים. לאור הדרישה, תמצא דרך להרחיב את הכניסה באזור זה. אפשר לעשות זאת. לגבי מעברים בתוך הקניון, יש בעיה לאפשר רכיבה מאחר וזה פוגע באנשים.

דורון ספיר: לגבי המעברים שהם זיקת הנאה האם אפשר לעבור שם עם כלב / סקטבורד?

יובל ברונשטיין: כל עוד זה לא פוגע בבטיחות הציבור.

ראובן לדיאנסקי: בדיזינגוף סנטר נכנסים עם כלבים.

מיטל להבי: לא קבלתי תשובה לגבי זיקת הנאה.

מיכל בלייכר: כל מה שנאמר וכתוב מבטיח שלא יפגע המעבר לציבור. שילוב מסחר ברחובות נועד ליצור רחוב פעיל, תוך הבטחת מעברים בהתאם לדרישות.

אורלי אראל: יש זיקת הנאה בדרך של הרחבת מדרכה ושם מותר לשים דוכנים ולהרחיב את המדרכה ובאותה מדרכה אנחנו רוצים דופן מסחרית. יש זיקת הנאה לחניית אופנים בתת הקרקע. בתוך הקניון יש מעבר של 8 מ' שהוא נקי שמובטח בזיקת הנאה.

דורון ספיר: זיקת הנאה במדרכות החיצוניות תהיה נטו. לא יהיו שולחנות וכסאות גם במעברים ובמדרכה.

אורלי אראל: למעט נקודה קריטית ששם היא 6 מ' בשד' בגין שהועדה המחוזית אישרה.

עידן עמית: מה בנוגע לתקן החניה?

מיכל בלייכר: בתב"ע הקיימת יש 1,078 מקומות חנייה. תכנית זאת מאפשרת תוספת שטחים ללא תוספת חניה מלבד עבור מבנה הציבור. בנוסף מותר להצמיד אחוז מצומצם של חניות בלבד.

דיון פנימי:

רוני קינסברונר: לפי תכנית המתאר יש שלוש דרגות רח"ק. הייחוד של פרויקט זה הינו התחלה מרח"ק עליון (הרח"ק במצב המאושר הוא גבוה 8.5). לפיכך, דרשנו הקצאות ותועלות ציבוריות כאשר לקחנו בחשבון את המצב המאושר, את הזכויות המבוקשות, את עקרונות תכנית המתאר ובשים לב שבאותה עת, תכנית המתאר טרם אושרה.

ארנון גלעדי: תבדוק את התועלות הציבוריות ביחס לתכנית המתאר.

מיכל בלייכר: בטבלה 2.3 בזכויות הקיימות התייחסו לזכויות עד 9,000 מ"ר במצב המינימלי הקיים ואנחנו מוכנים לאשר 9000 עד 19,000 אנחנו מוכנים לאפשר את המנעד.

הראלה אברהם אוזן: התוכנית המאושרת דיברה על מינימום 9,172 מ"ר עבור מגורים ולא דיברה על מקסימום. אנחנו תרגמנו זאת ל19,000. מקובל כי במצב הקיים נתאר את המנעד מקסימום ומינימום

ואח"כ שיגיעו לחישוב היטל השבחה נחשב.

ארנון גלעדי: למה הדברים לא ברורים.

הראלה אברהם אוזן: התב"ע מאפשרת מנעד.

דורון ספיר: קבלת חו"ד של היועצת המשפטית בנושא זה.

הצעת דורון להצבעה:

דורון ספיר: **קבלת חו"ד צוות להתנגדויות.** במסגרת תוכנית העיצוב יוצגו מעברים קצרים ומהירים להולכי רגל מתחנת הרכבת לרק"ל. רוחב המעבר הפתוח לציבור (הולכי רגל) על גבי המדרכות יהיה 8 מ' נטו מגבול מגרש למעט בנקודה אחת במנחם בגין יהיה 6 מ' רוחב. בתוך הקניון המעבר הפתוח לציבור יהיה 8 מ' מגבול מגרש נטו ללא חסמים בדרך וכל מה שנכנס לרכבת יתאפשר להכניס לקניון. במסגרת תוכנית העיצוב, נספחי הבינוי והעיצוב יבואו לאישור הועדה. נושא התועלות הציבוריות והמטלות ייבחן שוב ע"י רוני והתוצאות יועברו למהנדס העיר וליו"ר הועדה.

הצעת ארנון

ארנון גלעדי: אני מציע לא לקבל את התוכנית ולקבל את ההתנגדויות בנושא התנועה בעד הצעת דורון: 8 – דורון ספיר, ליאור שפירא, אהרון מדואל, שמואל גפן, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, אפרת טולקובסקי ומיטל להבי. נגד: 1 – ארנון גלעדי

הועדה מחליטה:

להמליץ לועדה המחוזית לקבל את חו"ד צוות להתנגדויות ובנוסף את הערות שהועלו ע"י הצוות ובכפוף לסעיפים הבאים:

1. בהתאם לחו"ד צוות, במסגרת תוכנית העיצוב יוצגו מעברים קצרים ומהירים להולכי רגל מתחנת הרכבת לרק"ל דרך הבינוי.
2. רוחב המעבר הפתוח לציבור (הולכי רגל) על גבי המדרכות יהיה 8 מ' נטו מגבול מגרש למעט בנקודה אחת במנחם בגין בו יהיה 6 מ' רוחב בהתאם לחו"ד צוות.
3. בתוך הקניון המעבר הפתוח לציבור יהיה 8 מ' נטו ללא חסמים בדרך.
4. כל מה שניתן להכניס לרכבת (אופניים ובעלי חיים) ניתן יהיה להכניס למעברים בקניון.
5. במסגרת תוכנית העיצוב יוצגו נספחי בינוי ועיצוב לאישור הועדה.

נושא התועלות הציבוריות והמטלות ייבחן שוב ע"י רוני קינסברונר, מנהל תחום תכנון כלכלי והתוצאות יועברו למהנדס העיר וליו"ר הועדה.

בנוסף, הועדה ממליצה לדחות את יתר ההתנגדויות כמפורט בדראפט ולתת תוקף לתכנית.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, שמואל גפן, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, דר' אפרת טולקובסקי ליאור שפירא, ארנון גלעדי, אהרון מדואל

דיון מיום 6 בדצמבר 2017: דיווח החלטת ועדת המשנה להתנגדויות בועדה המחוזית מיום 10.7.17

ההחלטה למתן תוקף של ועדת המשנה להתנגדויות בועדה המחוזית, נוגדת בשלושה נושאים עיקריים את החלטת הועדה המקומית:

א. דירות להשכרה:

הועדה המחוזית מתנגדת להפניית הוראות התכנית להסכם בין העירייה ליזמים בנושא הדב"י (אשר עיקריו מפורטים להלן) ותחת זאת קבעה כי יש לבטל את ההנחיה לעיל. בנוסף, הועדה המחוזית קבעה, כי "התכנית תאפשר להשכיר היקף בלתי מוגבל של יחידות דיור למשך זמן בלתי מוגבל ככל שתמהיל הדירות יעמוד על ממוצע עיקרי של 65 מ"ר, לפחות 10% מתוכם יושכרו לתקופה של 10 שנים". במילים אחרות, הועדה המחוזית אינה מאפשרת לעגן בהוראות התכנית הסכם המגביל את גובה שכ"ד.

יובהר כי בפועל קיים הסכם חתום בין העירייה והיזם לעניין דירות הדב"י בפרויקט המעגן את מדיניות העירייה במע"ר הצפוני: שכר דירה מוזל (25% מגובה הכנסה ממוצעת של העשירון השביעי) לתקופה של עשר שנים ודמי ניהול בסך של 350 ₪.

ב. הקמת מבנה ציבור (סעיפים 16,17 התנגדות מה"ע):

1. הועדה המחוזית קבעה כי "בינוי מבני ציבור ברמת מעטפת, מבטיחה הפרשת שטח מבונה לצרכי ציבור ואין להטיל מטלות נוספות לעניין זה". זאת בניגוד לבקשת העירייה למחוק את ההנחיה לבניית מבני ציבור "ברמת מעטפת בלבד". כלומר, ההבדל בין עמדת העירייה לעמדת הועדה המחוזית מתייחס לרמת הפיתוח של השטחים הציבוריים – מעטפת / גמר.

יצוין כי היזם חתם על כתב התחייבות להקמת השטחים הציבוריים בתכנית ברמת גמר.
2. בנוסף, הועדה המחוזית דחתה את בקשת העירייה לדרוש במסגרת "תנאים לאכלוס" את השלמת רישום השטחים הציבוריים ע"ש העירייה ולא להסתפק בהבטחת רישום שטחי הציבור.

ג. תאום תכנית העיצוב עם הועדה המחוזית (סעיף 14):

החלטת הועדה המחוזית קובעת כי "נוכח חשיבותו של הפרויקט, יעביר מהנדס העיר למתכננת י הועדה המקומית, לצורך הצגת ממצאי הבדיקה "המחוז דיווח, טרם אישור תוכנית העיצוב ע בנושא הצורך להרחיב את המעבר הקיים בין המרכז המסחרי לתחנת הרכבת ו/או לשנות את מיקום עמדות הכרטוס וכן הצגת הפתרונות המרחביים שאושרו לנושא המעברים הציבוריים בין תחנת הרכבת לתחנת הרק"ל וטיילת האילון. חו"ד מתכננת המחוז תעמוד לנגד עיני הועדה המקומית בבואה לאשר את תוכנית העיצוב".

בישיבתה מספר 0025-17ב' מיום 06/12/2017 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

מפאת חוסר הזמן הנושא ירד מסדר היום

הועדה מחליטה:

משתתפים: מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי ליאור שפירא וכרמלה עוזרי

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:
הועדה מחוזית

מיקום:
פינת רחוב קהילת ונציה ממערב ורחוב קהילת סלונקי מדרום

כתובת:
תל אביב - יפו
קהילת ונציה 12



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6625	מוסדר	חלק מהגוש	290	-

שטח התכנית: 1.535 דונם

מתכנן: א. לקנר, אדריכלים ומתכנני ערים

יזם: מגור פיתוח בע"מ

בעלות: פרטיים.

מצב השטח בפועל:

מבנה קיים בן 4 קומות בייעוד משרדים וק.ק מסחרית.

מדיניות קיימת:

הבניין המבוקש תואם תכניות מאושרות סמוכות:

תא/3571- בנין 19 קומות 70 יח"ד

תא/1846 ב' - 102 יח"ד (100 מ"ר ממוצע לדירה) + 41 יח"ד (75 מ"ר ממוצע לדירה) בבניינים בגובה 12 ו-16

קומות מעל קומת עמודים מפולשת ותכנית תא/4244 שאושרה להפקדה, המשנה את הבינוי והגובה לעד 17 ק' למבני המגורים.

מצב תכנוני קיים:

במקום חלה תב"ע 1845 ב' הקובעת את ייעוד השטח למשרדים.

זכויות בניה - 40% בקומה סה"כ 160%

מצב תכנוני ע"פ תכנית המתאר העירונית (תא/5000):

המגרש מצוי באזור מגורים בבניה מרקמית, עד 15 קומות, ברח"ק שבין 2.5 - 3.5, בצפיפות שלא תפחת מ-12 יח"ד לדונם נטו.

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:

הקמת מבנה מגורים בן 15 קומות מעל ק"ק.

פרוט יעדים/שימושים:

שינוי ייעוד המגרש מייעוד משרדים לייעוד מגורים ד'.

זכויות בניה:

שטחי שירות				שטח עיקרי				שטח המגרש (מ"ר)	יעוד
מתחת לקרקע 2		מעל הקרקע 1		מתחת לקרקע		מעל הקרקע			
%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	מגורים	
240	3680	129%	1,975	0	0	220%	3,402		1,535 מ"ר

1 - % - מהשטח העיקרי

2 - % - משטח הקרקע

מגורים - מצב מוצע	מצב מאושר משרדים	נתונים
350%	160%	סה"כ זכויות בניה
	2,546 מ"ר	מ"ר
	40%	זכויות בניה לקומה
	614 מ"ר	מ"ר
15 מעל קומת קרקע	4	קומות
75 מ' מעל פני הים (כולל מתקנים על הגג)		מטר
כ- 80%	40%	תכסית
כ- 78 לרכב פרטי, 42 לאופניים ו-9 לאופנועים.		מקומות חניה

צפיפות: 27- יחידות לדונם נטו
שטח ליח"ד:
80 מ"ר עיקרי בממוצע.
סה"כ יח"ד: 42

מספר קומות (מספר/מטר): 15 ק' מעל קומת קרקע. גובה: עד 75 מ' מעל פני הים (כולל מתקנים טכניים על הגג), בהתאם להגבלת הצבא.
תכסית: כ- 80%.

קווי בנין:
8 מ' - לקהילת ונציה
5 מ' - לקהילת סלוניקי
5 מ' צדדי צפוני
7 מ' צדדי מזרחי

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

שינוי ייעוד המגרש למגורים והקמת בניין בן 15 קומות מעל קומת קרקע כחלק מפיתוח האזור שמצפון לרחוב סלוניקי בדגש למגורים, בהמשך לתכנית 3571 המאושרת ותכנית מתחם גולף-כיתן הנמצאת בהכנה. זאת, במקביל לתכנון לעיבוי השימושים התעסוקתיים/מסחריים, בסמוך על רח' פנחס רוזן.

התייחסות לסביבה:

סביבת הפרויקט מאופיינת בשימושים מעורבים, הכוללים מגורים מסחר ותעסוקה, עיקר שימושי המסחר והתעסוקה מרוכזים במזרח לאורך דרך פנחס רוזן, מבני המגורים הקיימים ממזרח לרחוב קהילת ונציה הינם בני 8-15 קומות, ובמסגרת תכנית מאושרת 3571 מתוכנן מגדל מגורים בן 19 קומות.

איכות סביבה: מטרדים, סקר אקלימי וכו':

הוכן דו"ח "מיקרו אקלים והצללה", עפ"י מסקנות הדו"ח, לא צפויה הגברת עומס חום באתר, בהיבט של הצללה התכנית המוצעת עומדת בקריטריונים. לגבי הרוחות גובשו בדו"ח המלצות.
בדיקת קרקע לעניין זיהומים הועבר למשרד להגנת הסביבה, נתבקשו השלמות וביום 6.7.10 הועברו למשרד להגנה"ס לאישור. התייחסות המשרד, מיום 01.8.10, היתה שאין צורך בבדיקות קרקע במקום, אך יש צורך במיגון מרתפים תת-קרקעיים מפני חדירת גזי אדמה. כמו כן, נקבע כי לא יותרו שמושים עיקריים בחללים התת-קרקעיים.
הרשות לא"ס בעירייה בדקה היבטים נוספים וקבעה מס' דרישות לעיגון בהוראות התכנית המוצעת.

תחבורה, תנועה, תשתיות:

הגישה למרתף החניה הינה מרחוב קהילת סלוניקי.
בתחום המגרש לאורך 2 החזיתות נקבעו זיקות הנאה לצורך יצירת רצף של ציר ירוק, ושבילי הליכה ואופניים.

עיצוב (היבטים מקומיים, השפעה על קו הרקיע העירוני במקומות הרלוונטיים):
נפח הבינוי משתלב עם הסביבה הקיימת והתכניות הסובבות.

זמן ביצוע:

אם תוך 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, במגרש התכנית לא הוצא היתר בניה כלל, תתבטלה במגרש זה ההוראות מכח תכנית זו ויחולו בשטחו הוראות התכנית הראשית.

חו"ד היחידה האסטרטגית:

בבדיקת צרכי הציבור הנדרשים והקיימים בשכונה ובהתחשב בכך שמדובר בפרויקט נקודתי, המציע היקף מצומצם של יח"ד, ההמלצה היא שלא להקצות שטחי ציבור במסגרת הפרויקט.

חו"ד הצוות:

ממליצים לשנות את שימוש המגרש למגורים, כהמשך למגורים במגרשים הסמוכים ובתנאים הבאים:

- א. יש לקבל אישור סופי מרת"א לגובה הבניה המבוקש.
- ב. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הגשת תכנית עיצוב ופיתוח מפורטת, כולל בנייה ירוקה, לשביעות מה"ע, כחלק מהליך הוצאת ההיתר.
- ג. יש להטמיע את דרישות המשרד להגנת הסביבה והרשות לא"ס בעירייה:
- 1) יבוצע מיגון במרתפים התת-קרקעיים מפני גזי אדמה.
 - 2) לא יותרו שימושים עיקריים ראשיים בחללים התת-קרקעיים.
 - 3) המלצות הדו"ח הסביבתי שהוגש לגבי הרוחות יוטמעו בהוראות התכנית.
 - 4) תנאי לקבלת היתר בניה יהיה קבלת אישור הרשות לא"ס בעירייה, לנושאי רעש ואקוסטיקה, איכות אוויר, בדיקות קרקע גזי קרקע ואיטומים נדרשים.
- ד. תנאי להיתר הבניה יהיה שילוב אלמנטים של בניה ירוקה, לשביעות רצון מה"ע.
- ה. תיקונים טכניים במסמכי התכנית.
- ו. המשך טיפול מול אגפים וגורמים רלוונטיים, לקבלת אישורם (במסגרת סבב ההערות לתכנית).

החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק.

בישיבתה מספר 0021-14ב' מיום 03/09/2014 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

סוזן שם טוב: הבקשה היא להפיכת מגרש שמיועד למשרדים ליעוד מגורים.

אדרי' אילן לקנר: מציג את התוכנית: מבקשים בנין מגורים של 15 קומות מעל קומת קרקע.

אורלי אראל: הפרויקט חשוב ומוסיף דירות לא גדולות לאזור. היות ויש כיום מסחר במגרש יש להוסיף חזית מסחרית בפרויקט המבוקש בקומת הקרקע, בחזית לרח' סלוניקי.

ראובן לדיאנסקי: זוהי שכונה קטנה וכל הפרויקטים העתידיים יגבירו את העומס בה.

אהרון מדואל: במקום קיים חניון תת קרקעי. כאן שמרו על הרח"ק המוצע בתכנית המתאר.

אורלי אראל: בתכנית המתאר הובהר כי העיר הזו זקוקה לתוספת יחידות דיור והתוספת היא בצפון, במזרח ובדרום. במרכז אין אפשרות להוסיף. זו ההחלטה האסטרטגית שהועדה החליטה בתוכנית המתאר.

ראובן לדיאנסקי: אני מתנגד לפרויקט.

איתי פנקס ארד: אם מתכננים כמו שצריך לא תהיה בעיה של נגישות.

אהרון מדואל: מדובר בפרויקט די מעודן.

עודד גבולי: כיוון שהיזם נדרש כעת לשלב בפרויקט חזית מסחרית, יש מקום לאפשר לו תוספת קומות, בתנאי שילוב דירות קטנות.

הועדה מחליטה:

לאשר להעביר את התכנית לדיון להפקדה בוועדה המחוזית, בתנאי תוספת מסחר בקומת הקרקע, מעבר לזכויות המגורים, ואימוץ המלצת איתי פנקס ומהנדס העיר לתוספת שתי קומות ולהגיע לכ-50 יחידות דיור, תוך שילוב דירות קטנות.

משתתפים: אהרון מדואל, גל שרעבי דמאיו, ראובן לדיאנסקי, שמואל גפן ואיתי פנקס ארד.

פרטי תהליך האישור:

מליאת הועדה המחוזית בישיבתה מספר 842 מיום 25/09/2016 דנה בתכנית והחליטה:

הועדה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 7477 בעמוד 4771 בתאריך 02/04/2017.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

07/04/2017 מעריב

07/04/2017 גלובס

06/04/2017 זמן תל אביב

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשה התנגדות אחת לתכנית:

רחוב קהילת ונציה 19 תל-אביב 6940023

אילנה חייט

לאחר תקופת ההפקדה הוגשה התנגדות (ב-16.7.17) מטעם וועד שכונת נאות אפקה א' (בצרוף חתימות תושבים), שאושרה ע"י היוע"מ של הוועדה המחוזית להתייחסות.

פירוט ההתנגדויות:

אילנה חייט:

כבר היום יש עומס תנועה רב בשכונה. תוספת יח"ד רק תגביר את הבעיה. צומת סלוניקי-ונציה מסוכנת והתרחשו בה תאונות רבות.

בניה של 21 קומות כמבוקש, תחסום חדירת שמש וזרימת אוויר לביתה.

מענה:

לשכונה נערכה בדיקת תנועה כוללת, ע"י משרד ד.ג.ש, במסגרת הכנת המדיניות להתחדשות השכונה, ובה נמצא שכמות יח"ד המבוקשת בתכנית זו יכולה להיקלט ללא צורך בשיפורים תנועתיים ברחובות ובצמתים. בכל זאת, התכנית הנדונה מציעה לשפר את צומת קהילת ונציה-סלוניקי ומרחיבה את רח' סלוניקי וונציה, שמול המגרש, ע"י שינויים בגיאומטריה, יצירת איי-תנועה, תוספת נתיבי פניה והוספת שביל אופניים ומדרכה ע"י המגרש – בהפקעה ובזיקת הנאה לציבור הרחב. הבניין המוצע יגיע ל-18 ק' ולא 21 ק', וזאת לאחר שהוועדה המקומית המליצה על תוספת קומה ויח"ד, בשל הרצון לשלב חזית מסחרית בבניין. בהכנת התכנית הוכן גם דו"ח אקלימי, שהראה כי לא צפויה הרעה לשכנים בהיבטי הצללה ורוחות וכמובן, לא "תחסם כליל זרימה של אוויר" לבית המתנגדת, כדבריה.

וועד השכונה:

1. מבקשים לבטל את המסחר ששולב בבניין, כי הוא עלול להיות מטרד המושך תנועה ועבירות חניה על הרחובות הצמודים לו. מה גם שמס' עשרות מטרים משם, בהמשך רח' סלוניקי, קיים מרכז מסחר ותעסוקה, העתיד להתפתח ולגדול מאד, ע"פ תכנית גולף-כיתן שאושרה לאחרונה ותכנית "רצועת סלוניקי" הצמודה, המצויה בהכנה.
2. בתכניות המוצעות על רח' קהילת סלוניקי, ביקשו התושבים שהכניסה/יציאה לפרויקטים יהיו רק מפנחס רוזן וכי תהיה זכות מעבר בין חניוני הפרויקטים הצמודים, כך שתימנע תנועה מיותרת בתוך רחובות השכונה. לטענתם, בקשה זו לא מולאה.
3. כל מערך התנועה בשכונה לא נבדק ע"י יועצים מקצועיים ולא קיבל התייחסות הולמת, בעוד פרויקטים להתחדשות מתרבים בשכונה והעתיד התנועתי הצפוי בה קשה.

מענה:

1. הצוות המקצועי אכן המליץ על שינוי יעוד המגרש למגורים בלבד, לאור תכנון הגדלת המוקד של מסחר ותעסוקה הקיים בהמשך רח' סלוניקי (מעל 28,000 מ"ר עיקריים), במתחמי גולף-כיתן ו"רצועת סלוניקי". הוועדה המקומית ראתה מקום להותיר חזית מסחרית, במקום בניין המסחר-תעסוקה שעתיד להיהרס.
2. אגף התנועה לא המליץ על גישות לפרויקטים ישירות מפנחס רוזן, לאור היותו ציר עירוני ובינעירוני ראשי באזור. למרות זאת, לכל תכנית שהוצעה עם ממשק לרח' פנחס רוזן נקבעה גישה, לתעסוקה ולמסחר בלבד, ישירות מפנחס רוזן, ע"מ למנוע תנועת יוממים לתוך השכונה. אולם, למגורים הנוספים הגישה היא מתוך השכונה, שכן הם חלק ממנה ואגף התנועה דרש זאת.

בתכניות גולף-כיתן ו"רצועת סלוניקי" נקבע, כי יהיה חיבור בין החניונים, ע"מ לאפשר ניקוז התנועה דרכם ישירות לפנחס רוזן.
 המגרש הנדון רחוק מציר פנחס רוזן ומנותק מהחניונים של הפרויקטים שם ולכן לא ניתן ליצור קשר תנועתי כמבוקש ע"י המתנגדים, מה גם שאגף התנועה אינו מעוניין לאשר זאת, כאמור.
 3. במסגרת הכנת מסמך המדיניות התכנונית לשכונה נעשתה גם בדיקה תנועתית כוללת, ע"י משרד ד"ג.ש" וניתנו המלצות, שיקלו בעתיד על התנועה בשכונה, ככל ויתוספו בה מעל 600 יח"ד.
 בכל הזדמנות אפשרית ובקשה לפרויקט חדש בשכונה, המגיע להתייחסותו, מבקש צוות התכנון ליישם את ההמלצות לשיפורים תנועתיים.
 התכנית הנדונה טופלה עוד לפני גיבוש ואישור מסמך המדיניות ובכל זאת קבעה שיפורים תנועתיים בקטעי הרחובות הצמודים לה, לטובת השכונה. יצוין גם, כי הבדיקה התנועתית הכוללת, שנעשתה כאמור ברקע מסמך המדיניות, לא המליצה על שום שיפור באזור המגרש הנדון.

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

לדחות ההתנגדויות ולהמליץ לוועדה המחוזית על מתן תוקף לתכנית.

בישיבתה מספר 0017-17ב' מיום 19/07/2017 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

דורון ספיר לא משתתף בדיון. יו"ר מחליף- אהרון מדואל.
 לריסה קאופמן מ"מ הנדס עיר

מהלך הדיון:

סוזי דניאל : בית מגור- התוכנית משנה את היעוד ממגרש תעסוקה עם מסחר למגורים עם חזית מסחרית. כעת אנו בשמיעת התנגדויות לתכנית.

אבי חייט בשם אילנה חייט : מציג ההתנגדות : מדובר בבנין ברח' קהילת ונציה והרח' הזה במצב הקיים מאוד מסוכן. יש שם כל הזמן תאוונות דרכים. אמא שלי בת 85 שהיתה עצמאית לחלוטין, חצתה שם במעבר חציה יש שם שלט עצור, אך אף אחד לא עוצר, עם עומס תנועה גדול, ונדרסה. היא היתה חצי שנה בבית חולים ועכשיו היא בבית עם פיליפינית. רוצים להוסיף עוד תנועה של עוד 50 דירות (ואני לא מדבר על פרויקטים מסביב) ומקימים בנין שיסתיר לה את כל האור, שלא לדבר על עומס תנועה. אי אפשר להעמיס תנועה עד אין סוף. אני מצפה מהוועדה, שהיא שליחת הציבור, להגן עלינו וכל שכן על אישה בת 85 ולא לאפשר לבנות עוד ועוד דירות.

ברתה שירן : ועד השכונה – מציגה את ההתנגדות : אנחנו מבקשים לבטל את קומת המסחר. - , הקומה נמצאת בצומת מאוד מסוכנת ברח' קהילת סלוניקי וכבר היום יש שם חניות כפולות וכשהבנין יהפוך ל-17 קומות אז יהיו יותר חניות כפולות של באי המקום. היום אי אפשר לעבור שם, ממש מטורף. כל רכב של פריקה מוריד באמצע הכביש ותופס חניה כפולה. מדובר בשכונה של 2 עד 4 קומות. לא הגיוני לקבוע קומת מסחר כאשר היזם כבר קבל דירות בגין קומת המסחר. דבר נוסף, 80 מ' מהאזור עומד להיפתח מתחם גולף עם מסחר וחניות, מדוע על כן צריך מסחר גם בבית מגור? בקשנו, במסגרת דיון על מסמך המדיניות, שהכניסה והיציאה מכל הפרויקטים לשכונה יהיו מהרחובות הראשים שעוטפים את השכונה. מפנחס רוזן ומבצע קדש שיגיעו ישר למטה לחניון התת קרקעי ויתפצלו לחניון הציבורי, לחניות של כיתן, בית מגור ופרויקט נוסף.

אהרון מדואל : את מבקשת שהחניון התת קרקעי יהיה חניון אחיד.
 ברתה שירן : כן, שתקבע זכות מעבר בין כל החניונים - לא היה במסמך המדיניות. כמו כן, שהתנועה לא תעבור ברח' הצרים, אלא שיצאו לרח' שלונסקי הראשי, לכל הפרויקטים שיהיו בפינוי בינוי.
 ליאור : כל הדברים שהעלית הם בנושא תחבורה. אם היו סוגרים את המעבר בין מבצע קדש לפנחס רוזן זה היה מגביל התנועה ?
 שירן : כבר היום אין מעבר. מבצע קדש סגור לפנחס רוזן.

מענה להתנגדויות

עו"ד מיטל טויסטר מטעם היזם :

מענה להתנגדות חייט : האזור אינו שכונת וילות כפי שנטען כאן. להתנגדות המתייחסת לעומסי התנועה- נעשתה בדיקה לפי הנחיות משרד התחבורה. מס' נסיעות בשעת שיא בוקר לא השתנו כאשר יש 2500 מ' לתעסוקה בין המתחמים לבנין המבוקש ? . לכן אין העמסה על התנועה, זהו לא מחולל תנועה גדול. כמו כן יש מסמך מדיניות לרמת אביב שאושר ולאחר בדיקות תחבורתיות נקבע שאין צורך לשינוי תחבורתי לתוספת של עד 600 יח"ד. כל האזור הזה יהיה מוטה תחבורה ציבורית והרכבת קלה. ספציפית להתנגדות ולבנין של חייט - לא כל הרכבים יעברו דרך הבנין שלה אלא חלק וההשפעה התנועתית זניחה. צירפנו חו"ד אקלימית שהראתה שלגבי ההצללה והאור ההשפעה תהיה פחות מזניחה על הבנין של גב' חייט. הגשנו חו"ד של מומחים.

אהרון מדואל : מה דעתך לחבר את כל החניונים?

מיטל להבי : לדעתי יסגור כל אפשרות שהבנין יצא לפועל והנושא לא ראלי בקונסטלציה הזו. הבנין רחוק מפנחס רוזן. ההתנגדות של ועד השכונה הוגשה רק לפני 3 ימים כלומר באיחור רב לפי החוק. מדובר במתחם של עירוב שימושים ותואם לאזור. מדובר על מסחר שישרת את השכונה. האזור מסומן בתוכנית המתאר כאזור בבניה עירונית, ואמור היה להירשם בדרפט 52 דירות במוצע של 80 מ'. התוכנית כפי שהופקדה היתה 50 יח"ד. המסחר שהתבקש ואושר ע"י הועדה לעירוב שימושים.

ראובן לדיאנסקי : רח' קהילת ונציה וסלוניקי הם רחובות מאוד צרים. להציג את המבנה כבנין בודד עם 50 דירות שמה הוא כבר יכול לגרום ואיזה מטרד הוא יכול לעשות, לא נכון להציג זאת כך. מדובר על אזור שיכפיל את עצמו גם בשל העובדה שיש הרבה תוכניות מקודמות. בנית 300 מ' מסחר הוא מחולל מטרד משמעותי וכל הפרויקט שמתווסף יגרום לעומסים תנועתיים. מבחינתי ההתנגדויות במקום ויש לקבלן. אפרת טולקובסקי : לא מדובר על בתי בילויים מדובר על מסחר של 300 מ' שמאפשר לקנות כמה דברים ולא במרחק גדול מהבית.

מיטל להבי : ככול שיש תוכניות ברקע קשה לקבל כל תוספת שמוסיפים. לא שואלים שאלות נכונות. זו תוכנית בסמכות מחוזית, אני כן רואה שהיא עוברת את הגובה המקסימלי מעל 15 ושנוגדת את תוכנית המתאר.

אורלי אראל : התוכנית הופקדה לפני שתוכנית המתאר קבלה תוקף ולכן היא נשארה בסמכות מחוזית. תוכנית המתאר קובעת גובה וניתן לעלות במספר הקומות ע"י הקלות והתוכנית הזו היא תאומת תוכנית מתאר.

מיטל להבי : מס' הקומות לא ברור ובנוסף, איזו תועלת ציבורית לרח"ק ניתנה? אני מבקשת פירוט של זיקות ההנאה. אנחנו צריכים לשקול להעביר את עומס התנועה ברחובות הראשיים. אנחנו מאפשרים היקפיי בניה יותר גדולים אבל מעמיסים על הרחובות הצדדים. אין גם התייחסות לתחבורה אלא רק לתקן חניה. אני חושבת להכניס את התנועה דרך פנחס רוזן.

מלי פולישוק : הועדה אישרה 50 יח"ד בתנאי של שילוב דירות קטנות וזו התועלת הציבורית שבגללה הועדה אישרה את התוספת וככה אתם מגיעים ל17 קומות מעל הקרקע ול-50 יח"ד. אתם החלטתם על זה - כחברי הוועדה.

אורלי אראל : התוכנית נדונה לפני 3 שנים בוועדה זו ואז תוכנית המתאר לא אושרה עדיין. אז צורפה חוות דעת של היחידה האסטרטגית, שטענה שאין צורך בשטחי ציבור נוספים בשכונה הזו. התוכנית הזו אין לה תועלת ציבורית, כפי שאנו דורשים היום, מה שכן יש לה כתועלת ציבורית - באזור שיש דירות גדולות דרשנו מגוון יח"ד עם דירות קטנות וזו למעשה התועלת הציבורית, היינו 80 מ"ר עיקרי בממוצע.

אהרון מדואל : דהיינו שאין תועלת ציבורית ממשית.

אורלי אראל : בתוכנית המופקדת מוצגת גם זיקת ההנאה.

מענה :

שירן ברתה : אני מברכת את דברי ראובן ומיטל. יחד עם זאת אנחנו מבקשים שתביאו יועץ תנועה עירוני, שיבחן את כל הפרויקטים בשכונה.

אהרון מדואל : התוכנית הוגשה להפקדה עם 42 יח"ד 150 קומות ללא מסחר. מאחר והועלה שאין תועלות ציבוריות, אני מציע לקבל את התוכנית כפי שהופקדה עם 42 יח"ד, 15 קומות, ללא מסחר.

אורלי אראל : הבקשה הוגשה ל15 קומות. הוועדה המקומית החליטה אחרת.

אהרון מדואל : זכותנו לשנות. הוועדה מקבלת את ההתנגדויות, כי אין תועלת ציבורית.

אורלי אראל : אל תקשור לתועלת ציבורית, כי זה לא קשור. אתה מטרפד את ההחלטה של עצמך.

מיטל טויסטר : אין מילה אחת בהתנגדויות על תועלות ציבוריות.

דיון פנימי :

אהרון מדואל : בתוכנית הזו ישנה בעיה תחבורתית גדולה.

מיטל להבי : הוועדה אישרה שינוי יעוד מתעסוקה ומשרדים למגורים. בכך גם אישרנו שינוי שימוש ותוספת זכויות לפי רח"ק מקסימלי, בלי לבקש תועלות ציבוריות, כי זה לפני תוכנית המתאר.

אהרון מודאל: אני חושב שזה חריג מאוד לאשר ללא תועלות ציבוריות. אורלי אראל: התוכנית הזו היא לא מתוקף תוכנית המתאר ולא נדרשה אז תועלת ציבורית. מה שנדרש זו חו"ד של התכנון האסטרטגי והיא לא סותרת המתאר בנושא הגובה והרח"ק. אתם דרשתם תוספת מסחר. זו לא הקלה לדירות קטנות, אלא במסגרת התוכנית. מלי פולישוק: לא חייבים לתת הקלה. אורלי אראל: זה במסגרת התוכנית. ליאור שפירא: אם נותנים 15 קומות מעל קומת מסחר, בלי מסחר מה יהיה בשטח ק' הקרקע? ראובן לדיאנסקי: יהיו עמודים וגינה. אורלי אראל: מותר גם דירות קרקע (לא דירות גן). מיטל: האם הכנסנו דרישה לחיבוריות תת קרקעי מכוון כיתן שלונסקי וקהילת ונציה? אורלי: לא. אהרון מודאל: מציע החלטה: אנו ממליצים לוועדה המחוזית לקבל את ההתנגדויות בחלקן, ולאשר את התכנית בשינויים הבאים: לבטל את השטח המסחרי. כמו כן, בשל הטענות ביחס להשלכות התחבורתיות, אנו ממליצים להפחית את מס' הדירות ל 46 (?!). הגובה הכולל לא יעלה על 15 קומות מעל קומת הקרקע. אין מניעה לייצר דירות קרקע, אך לא יותרו דירות גן.

הועדה מחליטה:

אנו ממליצים לוועדה המחוזית לקבל את ההתנגדויות בחלקן, ולאשר את התכנית בשינויים הבאים: לבטל את השטח המסחרי. כמו כן, בשל הטענות ביחס להשלכות התחבורתיות, אנו ממליצים להפחית את מס' הדירות ל 46 יח"ד. הגובה הכולל לא יעלה על 15 קומות מעל קומת הקרקע. אין מניעה לייצר דירות קרקע, אך לא יותרו דירות גן. הוחלט פה אחד.

משתתפים: שמואל גפן, אפרת טולקובסקי, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, ליאור שפירא, אהרון מודאל

דווח על החלטת הוועדה המחוזית בדיונה בהתנגדויות:

הוועדה המחוזית דנה בהתנגדויות, ביום 02.10.17, בישיבתה מס' 1269, ונתנה החלטתה:

- א. הוועדה מחליטה להשאיר על כנה את התכנית המופקדת, בכל הנוגע לגובה הבינוי, מספר הקומות ומספר יח"ד.
- ב. הוראות התכנית יתוקנו כך, שהשימוש המסחרי בקומות הקרקע לא יהיה מחייב. השימוש הסופי ייקבע לעת מתן היתר הבנייה. אם יהיו מגורים בקומת הקרקע, לא תותרנה דירות גן.

בישיבתה מספר 0025-17ב' מיום 06/12/2017 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

מפאת חוסר הזמן הנושא ירד מסדר היום

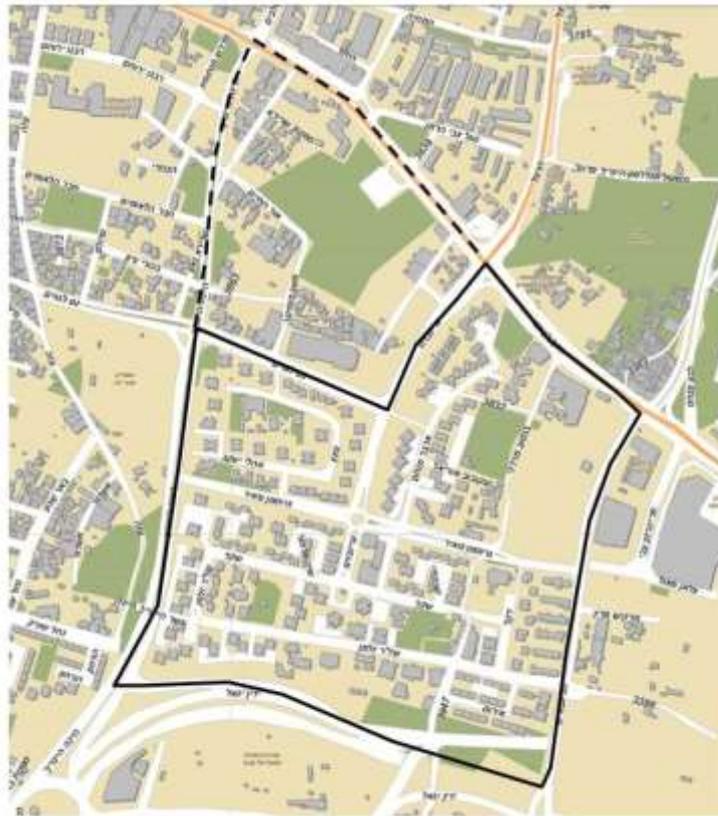
הועדה מחליטה:

משתתפים: מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי ליאור שפירא וכרמלה עוזרי

מדיניות להתחדשות שכונת נווה עופר

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

מיקום: שכונת נווה עופר תל אביב



גושים וחלקות בתכנית:

מספרי חלקות	חלק/כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
27-41,43,46-52,55-58,60-61,63,66,70-80,83-96			6991
8,15,19-30,33-39,41-64,68,70			6992
9,10,12,23-24,26-29,31-33,35,37-39,51,55,57-81,89-90,98-100,103,106,108,110-111,116-117,121,123-126,130-131,133,135,138-140			6993
35,37			6994
13-14,16-17,23-28,30,32-33,35-37,41-46,48,51-53			7055
60-67,85			7056
1,10,16-17,19,21-23,28,38,40,42,44,46,48,50,52,54,56,58,60,62,64,66			7057
59			8991

שטח התכנית: כ-480 דונם + 215 דונם נווה עופר החדשה

מתכנן: דני לזר אדריכלים, מחלקת תכנון יפו ודרום, אגף תכנון העיר

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו

בעלות: מגורים: מרבית הדירות בבעלות פרטית, מיעוטן דיור ציבורי.
שאר השטח: עירייה תל אביב - יפו, רמ"י, חלמיש, פרטיים

מצב השטח בפועל: שכונת נווה עופר, נמצאת בגבולה הדרומי של העיר תל אביב יפו. השכונה ממוקמת מדרום לפארק החורשות ודרך בן צבי, מצפון לנתיבי איילון והציר הירוק המטרופוליני, ממזרח לדרך היינריך היינה/ציר שלבים, וממערב לרחוב תל גיבורים. מלבד החלק הצפון מזרחי של השכונה, שברובו טרם מומשה בניה, רוב השכונה נבנתה במהלך שנות השישים והשבעים.

בתחום השכונה כלול גם שטח נס לגויים/נווה עופר החדשה, תכנית תקפה ובה 1600 יח"ד חדשות. כיום שטח זה אינו מוסדר ומאופיין בתפיסות.

השכונה תוכננה כשכונה פרברית מודרניסטית ולה שני רחובות עיקריים רחוב גרינבוים (המשך רחוב הרצל) ורחוב גרוסמן. השכונה מורכבת מתתי אזורים/מתחמים, כשבלב כל תת אזור, שטח ציבורי פתוח ושטח למבנה ציבורי. רחוב שז"ר שחוצה את השכונה במקביל לגרוסמן ומדרום לו, נושא ריכוז של מבני ציבור המשרתים את השכונה כולה. השכונה מאופיינת במבני ציבור ושטחי ציבור פתוחים נרחבים.

הבינוי בשכונה, מאופיין במגוון טיפוסי שיכונים: רכבות, שיכונים מורכבים ומחוברים, מבני H, ו מבני H המחוברים זה לזה. הבניה בשכונה היא ברובה עד ארבע קומות מעל קומת עמודים, מבנים בודדים הם בני 8 קומות.

כ- 50% מהדירות בשכונה הן בגודל של 51-70 מ"ר, השטח הממוצע של יח"ד הוא כ 60 מ"ר, ואילו ממוצע נפשות למשק בית: 2.9 (ממוצע גדול מהממוצע העירוני). היחס בין יח"ד הקטנות ומשקי הבית הגדולים מצביע על חוסר הלימה בין מצאי הדירות הקיים בשכונה וצרכי התושבים ועל הצורך בשיפור תנאי הדיור בשכונה.

מדיניות קיימת:

תכנית המתאר מגדירה את שכונת נווה עופר כמרחב התחדשות עירונית וקובעת שיש להכין מסמך מדיניות להתחדשות השכונה, "מסמך המדיניות יציג כלים תכנוניים אפשריים שמטרתם להביא להתחדשות עירונית. במסגרת כלים אלה יוכל מסמך המדיניות להציג כלי התחדשות מגוונים, כגון פינוי מבנים במתחם ובניית מבנים חדשים תחתם ("פינוי-בינוי"), שדרוג ועיבוי מבנים, תוספת קומות ואגפים, קביעת מדיניות לתמ"א 38, שיקום שכונות ו/או כלים משלימים לקידום תהליכי שיקום והתחדשות בתחום הרלוונטי."

השכונה מוגדרת בתשריט יעודי הקרקע בתכנית המתאר תא/5000 ברובה כאזור מגורים בבניה עירונית, להוציא את אזור רסקו-תל גיבורים אשר מוגדר כאזור מגורים בבנייה רבת קומות. רחוב בן צבי מוגדר כציר מעורב ורחוב היינריך היינה מוגדר כרחוב עם חזית מסחרית. בתשריט העיצוב העירוני, השכונה מוגדרת כאזור בבנייה מרבית עד 8 קומות. אזור רסקו-תל גיבורים, רחוב בן צבי ורחוב היינריך היינה מיועדים לבנייה עד 15 קומות.

בהתאם להוראות מרחב התחדשות עירונית, ניתן לאפשר בשכונה רח"ק נוסף עד רח"ק 5 ובניה חריגה לסביבתה, עד 15 קומות, בכפוף לעריכת מסמך מדיניות להתחדשות עירונית.

צירים ירוקים:

ציר דרום צפון- חוצה את השכונה לאורך ציר בנטוב, בין בית הבילויים (בדרום) לבין פארק החורשות מצפון לשכונה. ציר מזרח מערב - ציר קדרון, מטרופוליני, בדרום השכונה, בין פארק אריאל שרון וחוץ גבעת עליה.

מצב תכנוני קיים:

תכניות עיקריות החלות בשכונה: תכנית מס' 1990 שעל בסיסה השכונה מתוכננת תכנית תא/1134 – לאזור הדרומי של השכונה, מדרום לרחוב גרוסמן תכנית תא/2603 – תכנית כללית להרחבת דירות בשכונה. תא/2659 – לתחום בין הרחובות דרך בן צבי, תל גיבורים וגרוסמן. תכנית תא/מק/4323 – מתחם הגדנע.

תכניות בהכנה: תא/4576 - מתחם רסקו תל גיבורים

בשלב היתר, לקראת ביצוע:

1. בית ספר תיכון חדש ל 42 כיתות לימוד בציר בנטוב.
2. 370 יח"ד להשכרה ברחוב גרוסמן
3. 110 יח"ד ברחוב בנטוב
4. כ 70 יח"ד בגרינבוים

תכניות מאושרות ובהכנה בהיקף השכונה

1. תא 2725 - תכנית מכבי יפו, אושרה למתן תוקף.
2. תא/2975 - מתחם מע"צ, בתוקף.
3. תא/4000 - בזק פארק החרשות, בתוקף.
4. תא/3011 - אייזנברג - בתכנון
5. קו ירוק ותחנת רק"ל מתוכננת על הדופן הצפון מערבית של השכונה בצמת הרחובות בן צבי, תל גיבורים.

מצב תכנוני מוצע:

מטרת מסמך המדיניות: יצירת סל כלים להתחדשות השכונה לאורך זמן ובמגוון כלים המתייחסים להיבטים תכנוניים, חברתיים וכלכליים

היבטי תכנון

התכנית מציעה התחדשות בשכונה באמצעות חיזוק המרחב הציבורי והתחדשות המבנים. במסגרת המדיניות זוהו מספר עקרונות יסוד, על פיהם מומלץ לקדם תכנון בשכונה:

- מבנה הרבעים סביב מוקד מבנה ציבור ושצ"פ.
השכונה מחולקת ומאורגנת כרבעים המתפקדים כתת שכונות. לכל רבע מאפיינים ייחודיים ומוקדי ציבור עצמאיים: מתחם הגדני"ע, צונץ, דרום השכונה, נווה עופר החדשה. ההמלצה בתכנית לשמור ולחזק את מבנה הרבעים סביב מוקדי מבני ציבור והשצ"פ.
- רחובות גרינבויס וגרוסמן כצירים שכונתיים ראשיים.
התחדשות רח' גרוסמן – ערוב שימושים בקומת הקרקע וחיזוק הקישוריות וחציה של רחוב היינריך היינה מערבה לכיוון שדרות ירושלים ומזרחה לכיוון מע"ר בן צבי ותחנת הרכבת. התחדשות רחוב גרינבויס – תכנון ואפיון גרינבויס כשדרה עירונית, ערוב שימושים בקומת הקרקע, בניה מלוות רחוב באזורים המומלצים לפינוי בינוי. תוספת מסחר ושיפור המרחב הציבורי בצומת הרחובות, במרכז השכונה.
- רחובות עירוניים בהיקף השכונה
בהיקף השכונה רחובות עירוניים חשובים - היינריך היינה/ציר שלבים במערב, תל גיבורים במזרח ובן צבי בצפון. בהמשך למגמת תכנית המתאר מוצע לפתח את דרך בן צבי ותל גיבורים כרחובות עירוניים ולאפשר בהם עירוב שימושים הכולל גם מבני תעסוקה ומשרדים. מוצע לפתח את רחוב בן צבי כשדרה עירונית בהתאם לתת הרחוב שאושר בתכנית תא/4100 – נס לגויים, הכולל שדרת עצים רחבה ושביל אופניים.
- רחוב שז"ר כרחוב מבני ציבור וקישורו מעבר לגבולות השכונה.
רחוב שז"ר נושא את מרבית שטחי הציבור העיקריים בשכונה: מרכז קהילתי, בתי ספר, קאנטרי, גני ילדים, בתי כנסת ושטחי ציבור פתוחים. מומלץ לחזק את רחוב שז"ר כרחוב הנושא מבני ציבור ומומלץ לבחון אפשרות קישורו באמצעות מעבר חציה או גשר החוצה את היינריך היינה לכיוון תכנית מכבי יפו ושטחי הציבור הממוקמים בהמשך לרחוב, ממערב לשכונה.
- מסחר בלב השכונה ויצירת כיכר שכונתית מרכזית
עיבוי של המסחר ותעסוקה בלב השכונה, בסמוך לצומת הרחובות גרינבויס וגרוסמן, עיבוי המרכז המסחרי הקיים ותוספת שימושים בקומות הקרקע במסגרת קידום תכניות חדשות במרכז השכונה. יצירת מוקד ציבורי חדש בקצה רחוב גרינבויס, ושינוי יעוד מדרך לכיכר ציבורית עם אפשרות לתוספת של מבנה ציבור.
- מערך שטחי הציבור, שלד ירוק וקישוריות לסביבה
מוצע ניצול מיטבי ומיצוי הקיבולת של השטחים הקיימים, ומענה לשטחי ציבור נוספים בכל פרויקט שיקודם. מוצע לייצר שלד ירוק בשכונה ע"י מערכת שבילים בין המוקדים הציבוריים בשכונה ומחוצה לה כגון פארק החרשות, הציר הירוק המטרופוליני הדרומי, בית צ'רנר ושטחי הציבור בתחום תכנית מכבי יפו.
- מתן חלופות התחדשות לכל התושבים
התכנית שמה לה למטרה לשפר את תנאי המגורים בשכונה ולאפשר התחדשות המבנים שחלקם בני יותר מ 40 שנה. התחדשות המגורים תעשה באמצעות תמריצים של תוספת יחידות דיור בכל מתחם התחדשות (למעט במבנים בהם מומלץ שיפוץ בלבד).
קיבולת יחידות הדיור בשכונה הוגדרה בכפוף ליכולת נשיאה של שטחי ציבור קיימים וצפויים, וקיבולת מערך התנועה ועפ"י ניתוח פרוגרמתי מאוזן למספר התושבים והתשתיות החיוניות לצרכיהם.

המדיניות מציעה מתחמים לתכנון, שנקבעו על פי הגיון מרחבי, טיפולוגית המבנים, מצב החלקות והיתכנות מימוש. בכל מתחם מוגדר אופן ההתחדשות המומלץ של המבנים השונים על בסיס ההיתכנות למימוש מנגנון ההתחדשות - פינוי בינוי, תביעה לעיבוי, תמ"א או שיפוץ בלבד.

מאחר וקיימת מגבלה של קיבולת יחידות דיור בשכונה, לא ניתן לאפשר בכל המבנים תוספת יחידות דיור במכפלות הנדרשות לצורך הריסה ובניה, ולכן במסגרת המדיניות הוגדר סדר עדיפויות למתחמי פינוי בינוי בהתאם למיקום בשכונה ולמגבלות המתחם להתחדש בדרך של פינוי בינוי בלבד (בניינים שלא לא ניתן לעבות בגלל צפיפות בין מבנים וטיפוסי בניה מורכבים). את המתחמים שלא הוגדרו לפינוי בינוי ניתן לחדש בדרך של תמ"א 38- הריסה ובניה מחדש או תוספת בניה וקידום תכנית לעיבוי.

מגוון הכלים להתחדשות, מאפשר הליכי התחדשות בטווחי זמן משתנים ותחילת התחדשות בשכונה כבר בתוך זמן הקצר ע"י הליכי תמ"א 38 (לעומת תכניות התחדשות לתוך ארוך יותר במנגנונים של פינוי בינוי).

הבינוי המוצע כפוף להנחיות תכנית המתאר (למעט תכנית תל גיבורים) ומאפשר שילוב של טיפוסי בניה שונים ואפשרויות מגורים מגוונות בכל מתחם - **בניה מרקמית ומגדלית** ברמות אינטנסיביות משתנה. בניה מרקמית עד 8 קומות ובניה גבוהה עד 20 קומות.

כמו כן אותרו בשכונה מגרשים פוטנציאליים לתהליך בינוי פינוי, כדי להניע תהליכי התחדשות בשכונה.

באזור הצפון מזרחי של השכונה, בשטחים שטרם נבנו, מוצע לקדם תב"עות חדשות עם תוספת יח"ד על המאוסר, בהתאם להנחיות תכנית המתאר ובתנאי של הוספת שטחי ציבור משמעותיים לשכונה ושיפור המערך הציבורי הקיים.

מתן פתרונות תנועה

מערך התנועה בשכונה נשען היום על ארבעה "שערי" כניסה ויציאה – שז"ר, גרוסמן, גרינבוים ונס לגויים, הנותנים מענה מספק למספר התושבים בשכונה.

על מנת לאפשר את תוספת יחידות הדיור המומלצת במסמך המדיניות (2700 יח"ד) יהיה צורך בפתיחת "שערים" נוספים.

בכפוף למימוש תוספת יחידות הדיור בשכונה מומלץ לבחון ע"פ צורך פרוגרמתי את פתיחת רחוב גרוסמן להינריך היינה (יעוד דרך במצב סטטוטורי, מפותח כגינה בפועל) ופתיחה לפנייה ימינה, ימינה של רחוב ארבר לכיוון בן צבי.

מאחר והשכונה סמוכה למגוון חלופות של תחבורה ציבורית: נת"צ בביצוע ברחוב היינריך היינה, נת"צ בתכנון ברחוב תל גיבורים, תחנת רכבת וולפסון, תחנת רכבת צמת חולון, תחנת רק"ל קו ירוק בצמת לבון בן צבי, מומלץ להקטין את תקן החניה ל - 0.8.

חברתי קהילתי

שילוב שיקולים חברתיים במסמך המדיניות קודם בסיוע היחידה האסטרטגית ומכון הגר למחקר ופיתוח מדיניות דיור חברתי בפקולטה למשפטים, אוניברסיטת תל אביב.

ההמלצות מתבססות על עקרונות שיש למלא בעת קידום תכנית חדשה בהתאם למאפייני התכנית.

- דירות קטנות - שמירה על מלאי של יחידות דיור קטנות (2 חדרים), כדי להטיב עם שוכרים ורוכשים.
- תחזוקה ארוכה טווח- הקפדה על תכנון מוטה תחזוקה ארוכת טווח בת קיימא
- סבסוד עלויות תחזוקה עתידיות – קרן תחזוקה הונית שמקיימים בעזרת הסכם או מנגנון אחר עם היזם.
- דירות להשכרה – בניה של יחידות חדשות בתמהיל מגוון המיועדות להשכרה במחיר מופחת.
- תקן חניה מופחת - הפחתה בדרישות החניה עבור דירות קטנות ודירות המיועדות לדיור חברתי
- חלופות תמורה לדיירים - בחינת האפשרות למתן תמורות כספיות במקום הרחבה
- דיור ציבורי - הגדלת מלאי הדיור הציבורי הקיים בשכונה

היבט כלכלי

על מנת שניתן יהיה לתת מענה פרוגרמתי לתוספת יחידות הדיור בשכונה וכדי לאפשר למירב המבנים חלופה של פינוי בינוי, נדרש להגביל את הצפיפות המתקבלת בכל תכנית. ואת השטח הממוצע של יחידות הדיור. לשם כך נקבעו עקרונות מנחים במדיניות לגבי תוספת יחידות אפשרית בהתאם למנגנון ההתחדשות המוצע.

- תוספת יחידות דיור בהליך פינוי בינוי תיקבע בהתאם לתוספת שטחי ציבור ויכולת נשיאה של תשתיות. בהתאם לכך, גם שטחי תמורה לדיירים בהליך פינוי בינוי יקבעו בהתאם לבחינת כל ההיבטים הנדרשים לעניין הבינוי/ היקף הזכויות/שטחי הציבור/תמהיל יח"ד וכו'.
- התחשיב הכלכלי לעניין שטחי התמורה יערך בהתאם למדיניות עירונית תקפה לנושא זה.

- יחס תוספת יחידות דיור בהליך של תמ"א 38 יהיה בהתאם למדיניות העירונית לתמ"א 38.
- יחס תוספת יחידות דיור בתכנית בניין עיר לעיבוי יהיה בהתאם למדיניות עירונית לתמ"א 38 במסלול תוספת בניה עם אפשרות לקומה נוספת מעבר לקבוע בתמ"א 38. (תכניות לעיבוי יקודמו בכפוף למענה על פרוגרמה של שטחי ציבור ובתנאי למילוי תועלות ציבוריות נדרשות).
- תקן חניה מופחת – מומלץ לקדם תקן חניה 0.8 ולאפשר דירות קטנות לדיור בר השגה, ללא חניה.

טבלת השוואה :

מצב מוצע	מצב קיים	
8,800 (כולל נווה עופר החדשה/ נס לגויים)	2,900	מס' יח"ד
23,320 (כולל נווה עופר החדשה/ נס לגויים)	7,750	מס' תושבים
כ – 85 מ"ר	כ 60 מ"ר	גודל יח"ד ממוצע
12.8 (כולל נס לגויים)	6 (ללא נס לגויים)	צפיפות יח"ד לדונם ברוטו
34	16	צפיפות תושבים לדונם ברוטו

דיווח אודות התייעצות עם הציבור :

1. בתאריך 17.2.16 – נערך סיור עם התושבים בו השתתפו 15 תושבים ו-12 נציגי עירייה וצוות תכנון. הסיור נערך בשכונה ועבר בין המתנ"ס, בית הבילויים, מתחם הגדני"ע, המרכז המסחרי, רחובות צונץ ונס לגויים, רחוב השקד, גן ילדי קלצ'יה.
2. מפגש שיתוף ציבור פומבי התקיים ב-16.3.2016 במתנ"ס נווה עופר בהשתתפות כ-40 תושבים. המפגש נחלק לשלשה חלקים:
 - א. מליאה אשר כללה ברכות והצגת מצב קיים ע"י אדר' אורית בן אסא ואדר' דפנה מתוק.
 - ב. חלוקה לשתי סדנאות SWOT.
 - ג. מפגש סיכום קצר.
3. נערך סקר עמדות הציבור אשר הוכן על ידי יועצת שיתוף הציבור בתיאום עם צוות התכנון. הסקר הופץ במפגש שנערך ב-16.3.2016 וכן הסקר הופץ באינטרנט באמצעות גורמי הקהילה, וכן באמצעות הסתובבות בשטח והגעה לבתי התושבים. נסקרו כ-90 בתי אב.
3. מפגש עם המשתתפים בקורס להתחדשות עירונית
4. מפגש להצגת עקרונות המדיניות והתייעצות עם הציבור נערך בתאריך 18.9.2017, נכחו במפגש כ-150 תושבים
5. מפגשים פרטניים עם תושבים בכל מתחם נערכו במהלך חודש נובמבר 2017, במפגשים ניתנת התייחסות פרטנית לאפשרויות ההתחדשות הרלוונטיות לכל מתחם.

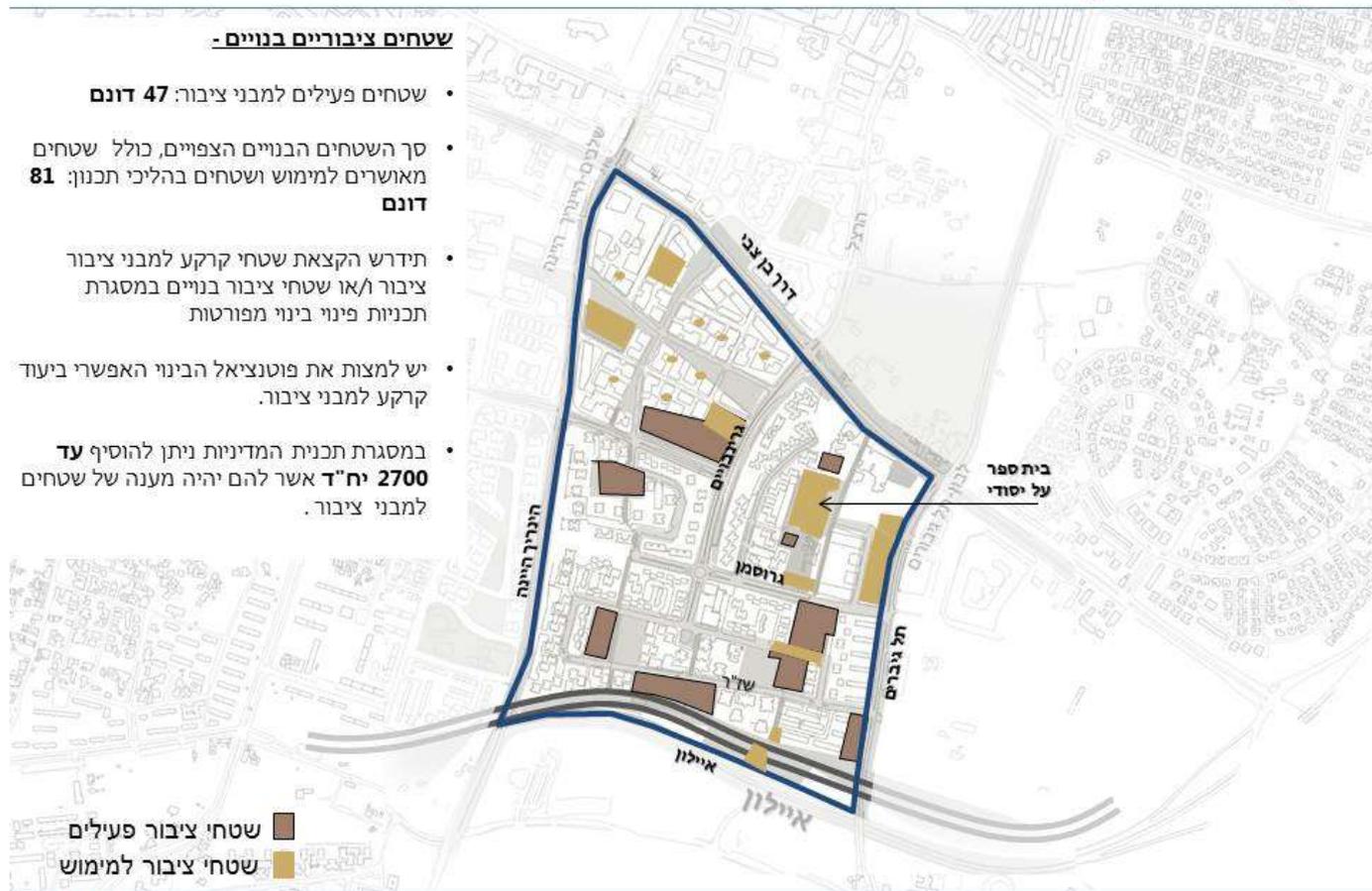
חוו"ד צוות :

שכונת נווה עופר מוגדרת כאזור להתחדשות עירונית בתכנית המתאר וקיימות בה יוזמות ופניות רבות לתושבים מגורמים יזמיים שונים, לכן ישנה חשיבות לאישור מסמך זה המבהיר את היקף אפשרויות ההתחדשות בשכונה. מסמך המדיניות מאזן בין קיבולת המגורים ונפחי הבניה לבין תוספת שטחי הציבור ומערך התנועה. כמו כן המסמך מכיל הנחיות לגבי עקרונות תכנון חברתיים שיש ליישם במסגרת תכניות המקודמות בשכונה. חוו"ד צוות היא שיש לאשר את מסמך המדיניות ולאפשר קידומן של תכניות התחדשות בשכונה בהתאם לעקרונותיו, כמו כן יש ליצור פלטפורמה שתאפשר את המשך הקשר, ההסברה והשיח עם התושבים במסגרת מימוש תהליכי ההתחדשות בשכונה.

עיקרי המדיניות | שטחים למבני ציבור

שטחים ציבוריים בנויים -

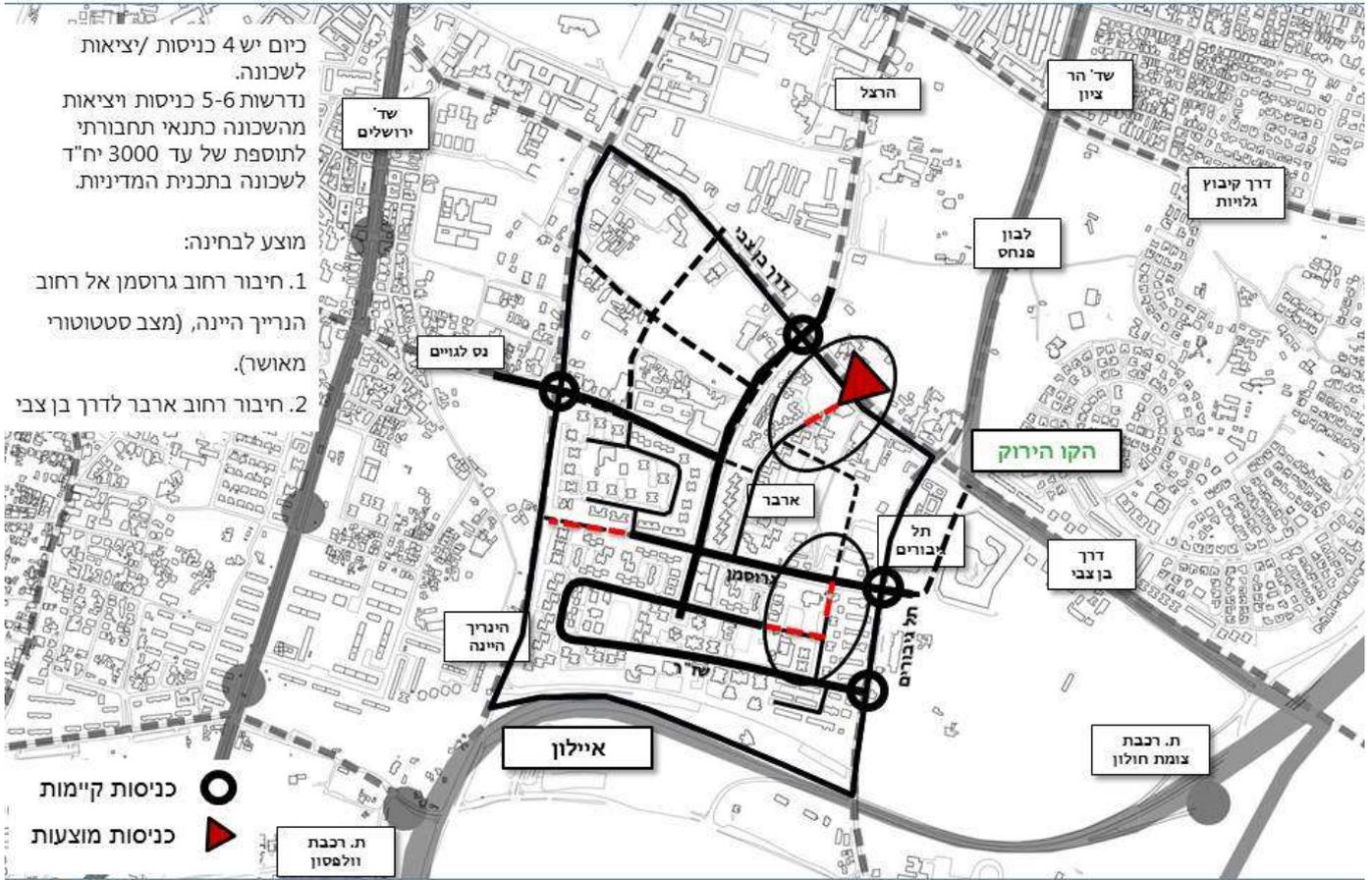
- שטחים פעילים למבני ציבור: **47 דונם**
- סך השטחים הבנויים הצפויים, כולל שטחים מאושרים למימוש ושטחים בהליכי תכנון: **81 דונם**
- תידרש הקצאת שטחי קרקע למבני ציבור ציבור ואו שטחי ציבור בנויים במסגרת תכניות פינוי בינוי מפורטות
- יש למצות את פוטנציאל הבינוי האפשרי ביעוד קרקע למבני ציבור.
- במסגרת תכנית המדיניות ניתן להוסיף **עד 2700 יח"ד** אשר להם יהיה מענה של שטחים למבני ציבור.



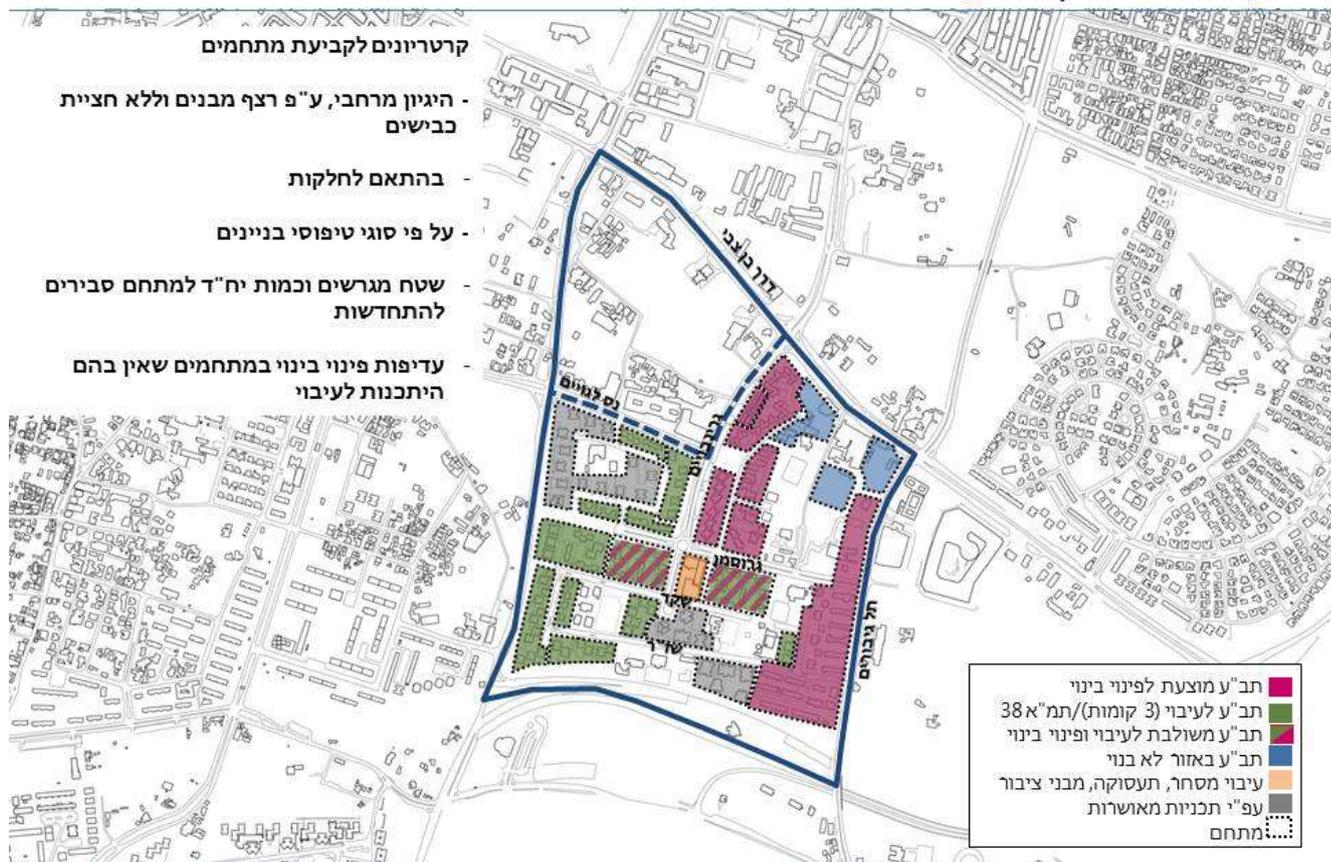
מנהל הנדסה, אגף תכנון בנין עיר

מדיניות לשכונת נווה עופר

עיקרי המדיניות | תנועה

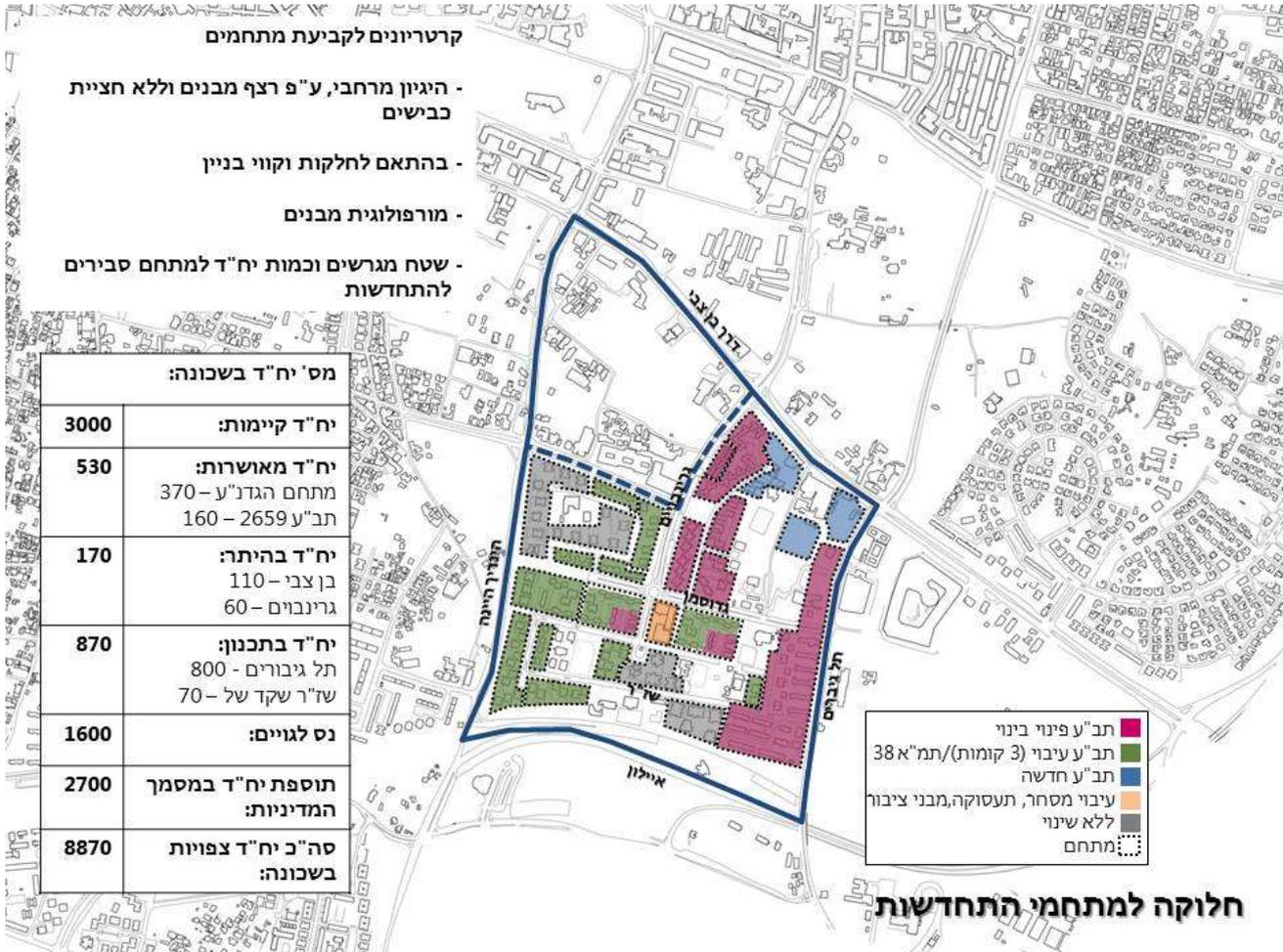


עיקרי המדיניות | חלוקה למתחמי התחדשות



מנהל הנדסה, אגף תכנון בנין עיר

מדיניות לשכונת נווה שופר



בישיבתה מספר 0025-17ב' מיום 06/12/2017 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

ערן מאירסון: מציג את עקרונות המדיניות, מטרת המדיניות לייצר התחדשות של בנייני המגורים ואיזון של התשתיות הציבוריות.
נתן אלנתן: הדרפט לא היה ברור ויש לעדכנו ע"פ החומר שצורף לאחרונה.
דני לזר: מציג את התוכנית.
ערן מאירסון: העדיפות היא לפינוי בינוי אבל יש מגבלה.
נתן אלנתן: אנחנו מציעים שבבניינים שבהם קשה לעשות עיבוי לעשות פינוי בינוי ואלה שאפשר לעשות עיבוי נשאיר את העיבוי.
ערן מאירסון: העדיפות היא לפינוי בינוי. כשנותנים פינוי בינוי באופן גורף מגיעים לנפחים גדולים מאוד, בשביל לא לחרוג מהצפיפות שניתן לשאת אנחנו מציעים צפיפות יותר נמוכה במנגנונים שיכולים לאפשר את זה.
כרמלה עוזרי: מדובר על בתים הרב משנות 70 השאלה איך קובעים מי לפינוי ובינוי ומי לחיזוק.
ראובן לדיאנסקי: כמה זה יוצא בהריסה ובניה 1 ל 2 אז איך אתם אומרים שזה כלכלי? כי בצפון ת"א אתם נותנים 1: 2.88 ועדין אומרים שזה לא כלכלי ראה ערך רמת אביב הישנה.
ערן מאירסון: רק עכשיו אישרנו את מדיניות ת"א 38 כולל הקלות. הבניינים יכולים להגיע מ-16 יח"ד בתמ"א לקרוב ל 35 יח"ד זה 1 ל 2+. יש היתרים לעיבוי ותביעות בסדר גודל של צפיפות כזו.
כרמלה עוזרי: חייבים להרוס ולבנות מחדש.
אורלי אראל: רוב הבתים הם משנות ה 70 הם יקבלו עיבוי ומוסיפים קומות ואנשים יכולים לגור שם ולהנות משכונה מחודש ולא צריך להרוס ולבנות מחדש.
ערן מאירסון: בתביעה לעיבוי מקדמים מקומות חניה לתושבים הקיימים והחדשים.
דני לזר ממשיך במצגת.
מלי פולישוק: כיצד יכולה להיות צפיפות פי שניים לדונם?
נתן אלנתן: ה 3000 זה בלי נס לגויים וה 8000 עם השטח לנס לגויים וזה השטח שמתאים לצפיפות.

קנן זאב תושב שכונה: האם אתם מתכוונים להרוס את כל השכונה? האם זה נכון ומה הזכויות שלנו? דני לזר: זה לא נכון, התשתית של השכונה נשארת ויש מקומות שכן יחרסו ויבנו. וישנם בנינים קיימים שהתושבים נשארים ורק מחזקים את הבניינים מחדשים ומוסיפים קומות. קנן זאב: אלו בנינים שנוטים להתפורר יעשו להם עיבוי. ברח' ארבר עושים פינוי בינוי דני לזר: במקומות הכל בהתאם לתוכנית בהרבה יהיה פינוי בינוי. תושב השכונה: אנחנו מנסים לקדם את הפרויקט ומבקשים את התחשבות מהועדה לאשר. כרמלה עוזרי: אני תמיד אומרת אלו מבנים ישנים שצריך להרוס ולבנות מחדש. נתן אלנתן: שנתיים מסתובבים שם יזמים שמנסים לקדם פרויקטים ובמקביל יש את חברת עזרה ובצרון. ותושבים פונים אלי ואומרים שעזרה בצרון מציעה הצעות שונות מהמדיניות. לדוגמא ברח' צונץ אמרו להם שתהיה הריסה ובניה מחדש. במסגרת התמ"א 38/2 זה לא כלכלי. הדבר היחידי שיכול להיות כלכלי הוא הריסה ובניה, התושבים לא מבינים את הדקויות. מדובר על 1 לשלוש. בסופו של דבר כולם מעדיפים לעשות פינוי בינוי. אפשר לקבל שטחי ציבורי חדשים אבל לפעמים אי אפשר כי לא מצליחים להסתדר בין הדיירים ונאלצים להגיע למצב של עיבוי. 38/2 שקיימים היום קיים בעיקר במרכז העיר והיחס בפעל בין הבינוי הוא לא 1 ל 2 מה שהתב"ע מאפשרת. אין דבר כזה שבנין שיכון יהיה בתמא 38/2 דורון ספיר: אתה יודע שבמרכז העיר הרסו ובנו מחדש מבלי להוסיף מטר. נתן אלנתן: תגיד את זה לתושבים שתאמר להם תהרסו ותבנו מחדש. דורון ספיר: במרכז העיר הרסו ובנו בלי להוסיף מטר זה היה כלכלי. נתן אלנתן: כמה שווה קרקע בלב העיר? זה גם כלכלי שזה בבעלות אחת. כולם מצפים לקבל את ה-25 מ'. צריך לאפשר בשכונה בכל השכונה פינוי בינוי. מה הבעיה שאין מספיק שטחי ציבור. אם אתם תעשו עיבוי תגרמו לחוסר בשטחי ציבור. בעוד שהורסים ובונים מחדש אפשר להוסיף מטלות בקומת הקרקע. לפני חצי שנה הוחלט על הקמת תיכון בדרום העיר בנווה עופר לוקחים שטח של השכונה והופכים לשטח ציבורי כלל אזורי. את רוצה ביי"ס יסודי תשימי בשטח הזה את הבי"ס היסודי. אסף זמיר: התיכון שהולכים לעשות בנווה עופר הוא יהיה התיכון הכי מפואר בכל העיר. נתן אלנתן: אתם טוענים שיש חוסר בשטחי ציבורי שכונתיים. התיכון הזה ישרת לא רק את שכונת נווה עופר הוא על אזורי. ההצעה שלי לאפשר לקדם התחדשות בשכונה בכל המסלולים. קורח המציאות יעשה את שלו וצריכים לאפשר לאלה שכן יכולים להתארגן ולעשות את ההתחדשות. יש אילוצים אי אפשר לתת לכולם פינוי בינוי בוא נאפשר למי שמאורגן לאשר את הפינוי בינוי. ראובן לדיאנסקי: אנחנו צריכים לעודד את התושבים בשכונה לפינוי ובינוי. יש תכנון אבל המטרה של התכנון שאנשים יממשו את התוכניות ויבנו וישפרו את הדירות שלהם וזאת כן יש לאפשר. יש צורך לעשות חשיבה אחרת גם אם זה לא בדיוק תואם את התכנון שנמצא על שולחן המתכננים. שטחי ציבור מה לגבי שטחים ירוקים? האם יש שצ"פ מספיקים לשכונה שתשלש את עצמה. לא מן הנמנע החלטנו להקים קרן ואמורים לרכוש שטחים כדי להפוך אותם לשטחים ירוקים ויכול להיות שבנווה עופר קונים שטחים והופכים אותם לשטחים חומים. רחל בן צבי: תושבת שכונת נווה עופר, בהמשך למה שדובר על הבי"ס, יש 532 בני נוער בשכונה שלומדים בעירוני ז. מצד שני שיש הרבה ילדים קטנים שאין להם גנים ומעונות אין מענה לגיל הרך. צריכים לחשוב על כך לפני התיכון. האם אנחנו נקבל 25 מ' כמו בצפון או רק 12 מ'. תושב מרח' צונץ: לפי מה שבדקנו אנחנו רוצים לעשות את פינוי בינוי

דיון פנימי:

מלי פולישוק: למה צריך להגביל? ערן מאירסון: אם לא רוצים לעשות מדיניות ולעשות מה שרוצים זו חוסר אחריות וחוסר ודאות מוחלט. דורון: אני מבין שצריך להיות סדר, אבל הסדר צריך לקחת בחשבון מצב קיים בשטח. ובשטח הוא לא בהכרח סותר מדיניות תיכנון שלנו. למשל צונץ יש לו 80% לפינוי בינוי למה לא לאפשר כזה דבר. זה יכול לדחוף קדימה. זה סותר מגמת תכנון ערן מאירסון: זה סותר מבחינת צפיפות בגלל שנהפוך שכונה עם מצוקות מסויימות לשכונה עם מצוקות בלתי נסבלות. מבחינת של תשתיות ציבור ותנועה יהיה מחסור אדיר וייצר שכונת מצוקה בלתי נסבלת. כרמלה עוזרי: את העיבוי לא יוכלו ליישם. אורית בן אסא: יש לנו פרויקטים מקודמים עם עיבוי – שזר שקד יש שם עיבוי עם 3.5 קומות והוא בונה חניון תת קרקעי. נתן אלנתן: אבל בצונץ 12-2 יש תוכנית הרחבות שקיימת וזה לא מעשי, בנין אחד עשה את ההרחבות כי זה לא משתלם.

אורלי אראל: במסגרת התב"ע נבדוק את התוכנית הכלכלית. אנחנו בהצעה למסמך מדיניות שיתן כלים לנו ליזמים ולתושבים על סדרי העדיפות של הועדה המקומית בקידום תיכנון או תמא 38 או פרויקטים בנווה עופר. מסמך מדיניות הזה יעשה סדר יזמים ותושבים ידעו את העמדה של הועדה. יתכן ואפשר לאפשר סעיף שאומר. במידה ובאזורים שאנחנו מציעים עיבוי ולא התחדשות עירונית כן יבוא פרויקט שהוא פרויקט פינוי בינוי שהוא ישים. נביא אותו לוועדה ובמסגרת הדיון בתוכנית עם המלצות לוועדה

נשנה. אומנם נגיד שהוא סותר את מדיניות סעיפים 1,2, ..., אבל במסגרת המדיניות תתנו פתח לפתוח את זה.

מלי פולישוק: את קובעת מדיניות שתסתור את עצמה תקבעי מדיניות עם גמישות. דורון ספיר: אי אפשר לתת לכולם הכל במדיניות שמוצעת. אם יבוא פרויקט שהוא לא במסגרת המדיניות נשקול אותו באמצעות הסעיף הזה.

אורלי אראל: צריך לעשות סדר ואי אפשר לתת לכלם. ראובן לדיאנסקי: אם אתה קובע מדיניות, אז יש מדיניות. יגיע יזם עם תוכנית מסוימת שלא תואמת מדיניות אבל גורמי התכנון יהיו מחויבים להביא את התוכנית לדיון? אז איך מתאפשרת האפשרות להתגבר על המדיניות.

ערן מאירסון: כל רח' ארבר ביוזמות כל מה שמסומן לפינוי בינוי כבר מוכן. דורון ספיר: אי אפשר לתת לכולם צריך לתת סדר עדיפות אחר. עודד גבולי: אפשר להציע שתוכנית כזו יכולה לבוא לדיון מקדמי.

נתן אלנתן: אתם מדברים על מצוקות שלשטחי ציבור וכד' תמצאו פתרונות לנושאים הללו. לשכונה צריך לאפשר לה התחדשות עירונית אם אתם מדברים על מצוקות הרבה הוא עם המצוקה הכי אחרונה. ערן מאירסון: בארבר אין ישמות לעיבוי.

מלי פולישוק: כמה תוספת האוכלוסיה על העיבוי? ערן מאירסון: עוד 1000 יח"ד מעבר למה שאנחנו מציעים.

נתן אלנתן: זו תוכנית שבס. זו הבעיה על ידי זה שאתם מקטינים את גודל הדירות אתם גורמים לצפיפות יותר גדולה. זו שכונת מגורים תעשו דירות יותר גדולות ואז תורידו את הצפיפות ותקבלו יותר שטחי הציבור. נעשה דירות של 100 מ' הצפיפות תרד ופתרנו את הבעיה של שטחי הציבור.

ערן מאירסון: ההשלכות החברתיות של הריסה ובניה לא עולה בקנה אחד עם התפיסה החברתית. אתם מציעים שכל התושבים יצאו ממנה ולא דווקא יחזרו אליה. חלק מהתושבים לא מעוניין בפינוי בינוי. דורון ספיר: לאמץ את התוכנית כפי שהיא ולהשאיר סעיף של גמישות. אם יגיע פרויקט לועדה שהוא רציני עם חתימות ויכול לרוץ קדימה ולא יוסיף תוספת משמעותית לשכונה ונוכל לאפשר אותו ולתת לו להתקדם כמו צונץ, הוא יבחן על ידי הועדה. בנוסף נביא את הפרוייקט לפרה רולינג – דיון מקדמי כדי לא לבזבז כספים וזמן מיותר.

נתן אלנתן: אני חושב לקבוע צפיפות 80 מ' מאוד נמוך. השכונה היא שכונה דתית עם קהילה בוכרית ענפה, הרבה צעירים שלא מצאו דירות מתאימים לצרכים שלהם תצרו מצב שהדור הצעירי לא יעזוב את השכונה.

דורון ספיר: נבחן את נושא הצפיפות. אורלי אראל: אנחנו לא בתוכניות מפורטות. ראובן לדיאנסקי: כל פרויקט שלא תואם במדיניות יגיע לדיון מקדמי. דורון ספיר: פה אחד

הועדה מחליטה:

לאשר את המדיניות כפי שהוצגה.
כל תכנית שאינה תואמת את המדיניות, תגיע לדיון מיקדמי בועדה.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, שמואל גפן, יהודה המאירי, ליאור שפירא, כרמלה עוזרי אסף זמיר, מיטל להבי.

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/4488 - פתרונות חניה ברמת אביב הוותיקה דיון בהפקדה	06/12/2017 10 - 17-0025

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה הקומית



מיקום:

רמת אביב א', במקביל לדרך נמיר

גבולות:

בצפון – רח' ברזיל
במזרח- מגרשי מגורים מערביים של רמת אביב
בדרום- רחוב חיים לבנון
במערב- דרך נמיר

גושים וחלקות בתכנית:

מספר חלקות בחלקן	מספר חלקות בשלמותן	חלק/כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
504		חלק		6649
	23	חלק		6768
49	38	חלק		6771

שטח התכנית: כ-26 דונם

מספר מבא"ת: 507-0498568

מתכנן: סטודיו צורא, מחלקת תכנון צפון אגף תכנון העיר

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה

בעלות: עירייה

מצב השטח בפועל:

כללי: בניית השכונה החלה בשנות ה-50 של המאה הקודמת במתכונת של שיכון עממי והושלמה באמצע שנות ה-60. כיום בתחום התכנון כ-3,500 יח"ד שבהם גרים כ-8500 דיירים. שכונת רמת אביב א' (הירוקה) כוללת מבנים בגבהים שונים: באגף שממזרח לרח' ברודצקי בעיקר חד ודו-קומתיים ובאגף שממערב לו בעיקר שיכונים תלת וארבע קומתיים. בשכונה משולבים גם מבנים גבוהים עד 12 קומות.

חניה: רמת אביב הוותיקה תוכננה ללא חניות פרטיות. רוב החניות הן ציבוריות בתחום זכות הדרך ברחובות, למעט פרויקטים ספורים מאוחרים בהם קיימות חניות פרטיות במסגרת תחום המגרש. בשכונות קיימת מצוקת חנייה בעיקר בשעות הערב והלילה. סוגיית החניה מעסיקה את תושבי המקום והם נתנו לכך ביטוי בשיתוף הציבור שנערך במסגרת עריכת מסמך המדיניות לשכונה.

מדיניות קיימת:

מדיניות רמת אביב הוותיקה, שאושרה בינואר 2014, הנחתה על אופן ההתחדשות הרצוי בכל מגרש בשכונה. זאת לאחר שתכנית המתאר תא/5000 סימנה את רמת אביב א' כ"מרקם לשימור" וכ"מתחם להתחדשות עירונית". המדיניות זיהתה קונפליקט בין הכוונה לשמר את החצרות הפרטיות הפתוחות, בהן לציבור מתאפשר לנוע בחופשיות ושהינן המאפיין המרכזי של רמת אביב הוותיקה, לבין הצורך הגובר בתוספת מקומות חניה במסגרת ההתחדשות. תוספת חניות ציבוריות לאורך שצ"פ נמיר זוהתה, כמענה למצוקת החניה בחלקה המערבי של השכונה.

מצב תכנוני קיים :

תב"עות תקפות : תכנית ל, 406, 408, ע-1.

בעקבות המדיניות פורסמו שתי הודעות לפי סעיפים 77,78 לחוק לגבי הכנת תכניות בתחום המדיניות. פרסומים אלה פרטו את המגבלות הבאות בנושא החניה :

- 1) איסור תוספת חניה עילית והגבלה של תכנית מרתף החניה במגרשים הפרטיים.
- 2) בפרויקטים של תמ"א 38 : בעיבוי ביטול הצורך בחניה. בהריסה ובניה מחדש, מגבלה לגבי תכנית מרתף החניה ומתן אפשרות לרמפת ירידה רק בפרויקט משותף לשלושה בניינים ומעלה.
- 3) תקן חניה 1: 1.

נספח התנועה של מסמך המדיניות מנחה על מערך של חניונים ציבוריים בשכונה, כמענה למחסור קיים וצפוי במקומות חניה ומסמן איתורים מומלצים לתוספת חניונים ציבוריים, ששצ"פ נמיר הוא אחד מהם. חניונים ציבוריים נוספים בתכנון : כ-100 מקומות חניה במסגרת הקמת המרכז הקהילתי החדש ברח' כפר יונה וכן חניון במסגרת תב"ע למעונות בית ברודצקי.

מצב תכנוני מוצע :

תיאור מטרות התכנון :

תוספת מקומות חניה ציבורית על-קרקעית בשצ"פ שלאורך דרך נמיר וקביעת עקרונות לפיתוח השצ"פ.

עקרונות ודברי הסבר נוספים :

- א. שינוי יעוד משצ"פ לדרך נופית (יעוד דרך ו/או טיפול נופי) לטובת תוספת חניות בשצ"פ נמיר
- ב. הגבלת תכנית הדרכים לרכב ל- 25% משטח התכנית.

הכוונה היא לשלב בתחום שצ"פ נמיר מקומות חניה באופן מידתי, תוך שימור הטבע העירוני הקיים. יעוד הקרקע ישונה משצ"פ לדרך נופית (דרך משולבת בשצ"פ) ויתאפשר לסלול עד 25% משטח השצ"פ, ששטחו כ-26 דונם. מספר מקומות החניה יוגבל ל-250.

מפריצי החניה שישולבו בשצ"פ יהיו עיליים. הגישה לחניה בשצ"פ נמיר תהיה מהרחובות ברזיל נמיר וקרני. יתאפשר חיבור עתידי לנתיב היציאה מתחנת הדלק לדרך נמיר, בכפוף לאישור משרד התחבורה.

זכויות בניה עבור מבנים לתפעול השצ"פ ולשירותים נילוויים : בהתאם לזכויות לשצ"פ בתכנית ל' התכנית מאפשרת בינוי בשטח כולל 130 מ"ר, כאשר שטח כל מבנה עד 20 מ"ר בגובה קומה אחת.

התכנית מטמיעה את המלצות סקר העצים – התכנית מאפשרת גמישות לשינוי 2% מהעצים לשימור באישור אגרונום העירייה.

בטיחות - במסגרת התכנית לביצוע תיידרש חו"ד יועץ בטיחות בדגש על הקרבה בין נתיב תנועת רכב לשהיית הולכי רגל.

התייעצות עם הציבור : התקיים מפגש תושבים ברמת אביב בתאריך 21.2.17. רוב מוחלט של המשתתפים ברכו על התכנית. בעקבות המפגש בוצעו מספר שינויים בתכנית, לדוגמה שונו כיווני תנועת הרכב בנספח הפיתוח.

זמן ביצוע : מייד

חו"ד צוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

התב"ע תאפשר הקלה במצוקת החניה בחלק המערבי של שכונת רמת אביב א' (בסביבת המגורים הסמוכה לדרך נמיר). מומלץ לאשר להפקדה.



הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה
תל אביב - יפו
 חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית				(א)
מספר התכנית תא/מק/4488 507-0498568	שם התכנית פתרונות חניה ברמת אביב	מגיש התכנית ועדה מקומית ת"א-יפו	עורך התכנית צורא אדריכלים	
זיהוי הרשות והוועדה				(ב)
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)				
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעד לא חיסמכה)	<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		
תל אביב - יפו		תכנית כוללת כשטח התכנית		
<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input checked="" type="checkbox"/> יש	<input type="checkbox"/> אין	
מוסד התכנון המוסמך לתפקיד את התכנית ולאשרה				(ג)
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מוקומית, כמפורט לחלף:				
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלף:				
הנושאים בהם התכנית עוסקת		מסי הסעיף		
מחוז הסעיף בחוק או ההוראות הרלבנטיות בתכנית הכוללת לשטח התכנית		מחוז הסעיף בחוק או ההוראות הרלבנטיות בתכנית הכוללת לשטח התכנית		
מס' ת.ו. 2438478-9		מס' ת.ו. 62		
שם ושם משפחה		מס' ת.ו. 62		
הראלה אברהם אוון, ע"ד		מס' ת.ו. 62		
תאריך		תאריך		
27.11.2017		29.11.2017		
תצהיר ותתימות				(ד)
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המימון) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.				
מהנדס הוועדה:				
שם ושם משפחה				
עודד נבולי, אדריכל				
מס' ת.ו. 01484957				
תאריך				
29.11.2017				
היועץ המשפטי לוועדה:				
שם ושם משפחה				
הראלה אברהם אוון, ע"ד				
מס' ת.ו. 2438478-9				
תאריך				
27.11.2017				

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

חוו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 29/11/2017
 חוו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 28/11/2017

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

מומלץ לאשר את התכנית להפקדה, בצירוף התנאים הבאים :

1. התכנית תהיה תקפה למשך 10 שנים בלבד מיום פרסומה למתן תוקף.
2. הועדה המקומית תהיה רשאית להאריך את תוקף התכנית לכל תקופת זמן שהיא.
3. במידה והועדה המקומית לא קיבלה החלטה להאריך את תוקף התכנית, תכנית זו תבוטל

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

בישיבתה מספר 0025-17ב' מיום 06/12/2017 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

מפאת חוסר הזמן הנושא ירד מסדר היום

הועדה מחליטה:

משתתפים: נתן אלנתן, מיטל להבי, כרמלה עוזרי ליאור שפירא

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/4395 - מרכז קהילתי ברמת אביב רחוב חיים לבנון 37 דיון בהתנגדויות	06/12/2017 11 - 0025-17

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

מיקום: רמת אביב א'



כתובת: מרכז קהילתי - רח' חיים לבנון 39
שצ"פ חלופי - רח' ברזיל 7
(גוש 6769 חלקה 83)
(גוש 6649 חלקה 515)

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6769	מוסדר	חלק מהגוש	83	
6649	מוסדר	חלק מהגוש	515	

שטח התכנית: 6810 + 1358 = 8,168 מ"ר
(מגרש מרכז קהילתי) (מגרש חלופי)

מתכנן: קיסלוב קיי אדריכלים, מחלקת תכנון צפון

יזם: עיריית תל אביב – מינהל קהילה תרבות וספורט

בעלות: עיריית תל אביב

רקע:

בתאריך 28.1.2015 אשרה הועדה המקומית את העברת התכנית לדיון בועדה המחוזית. עם אישור תכנית המתאר תא/5000, התכנית מובאת לדיון חוזר בשינויים הבאים:

- (1) תכנית **בסמכות מקומית** מתוקף תכנית המתאר תא/5000. תכנית תא/5000 דורשת כי כל שינוי ייעוד משצ"פ ילווה ביצירת שצ"פ דומה חלופי, בהתאם לכך נוסף לתכנית מגרש ברחוב ברזיל שהתכנית משנה מייעוד שבי"צ לשצ"פ.
- (2) ההצעה הנוכחית **מאפשרת חניון** תת קרקעי. בשונה מההחלטה הקודמת שבה הוגדר תקן חניה 0.

3) **הקטנת נפחי הבנייה שהתכנית מאפשרת** ע"י הקטנת השטח בייעוד שב"צ, מ-3600 מ"ר ל-2200 מ"ר, וכתוצאה מכך הקטנת זכויות הבנייה בשב"צ מ-14400 מ"ר ל-8800 מ"ר, בהתאם להבנות מול נציגות תושבי השכונה.

מצב השטח בפועל:

מגרש המרכז הקהילתי הוא בשטח של כ-7 דונם ובייעוד קרקע שטח ציבורי פתוח (שב"פ). על החלקה קיים מבנה בשטח של כ-450 מ"ר, בן קומה אחת, הבנוי מ-2 אגפים. האגף הראשון בנוי סביב חצר פנימית פתוחה ומכיל כיתות לימוד, משרדים וחדרי שירות. באגף השני אולם ספורט רב תכליתי. בחצר המבנה מגרש קט רגל בשטח של 620 מ"ר- פתוח ומגודר. המבנה נבנה בתחילת שנות השישים והיה המרכז הקהילתי הראשון שנבנה בתל אביב יפו. כיום המבנה מיושן והחללים הקטנים אינם נותנים מענה לצרכי השכונה וסביבתה. הגישה הנוכחית היא מרחוב כפר יונה, כשלאורכה קיים מבנה מקלט (בתחום הקו הכחול). בחלקה קיימים עצים בוגרים רבים.

מדיניות קיימת:

תכנית מדיניות לרמת אביב א'-ב' שאושרה בוועדה המקומית, המליצה על הכנת תכנית בנין עיר לחלקה, בדגש על פיתוח באופנים הבאים:

- א. נקודת מחבר בין השכונה לרחוב חיים לבנון, דופן מבני הציבור בו והאוניברסיטה.
- ב. חיזוק השלד הירוק של השכונה ופיתוח מרחב ציבורי המתבסס על רצף שטחים פתוחים תוך השתלבות במבני הציבור.

מצב תכנוני קיים:

תכניות חלות עיקריות:

תכנית ל'- שטחים מעבר לירקון
406- תיקון לתכנית ל' (שטחים מעבר לירקון)
תכנית צ'- מבנים ומוסדות ציבור

ייעוד קיים: שב"פ
זכויות בניה: 10% משטח השב"פ - לפי תכנית ל'

מצב תכנוני מוצע:

במגרש המרכז הקהילתי:

שינוי ייעוד משב"פ לשב"פ ושב"צ בחלוקה:

שב"פ בגודל של 4,610 מ"ר.

שב"צ בגודל של 2,200 מ"ר.

קביעת שימוש עבור מרכז קהילתי והוספת שימושים לצורכי ציבור במגרש.
הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה לצורכי ציבור ולבנייה לחניון ציבורי במגרש.
קביעת הוראות בינוי, פיתוח ועיצוב.

במגרש ברחוב ברזיל 7:

שינוי ייעוד משב"צ לשב"פ.



טבלת השוואה (לגבי מגרש חיים לבנון):

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
		אחוזים	סה"כ זכויות בניה (עיקרי+שירות מעל הכניסה הקובעת)
שב"צ : 400%, שצ"פ : 10%	10%	מ"ר	גובה (מעל הכניסה הקובעת)
שב"צ : 8,800 מ"ר, שצ"פ : 461 מ"ר	681 מ"ר	קומות	תכסית (ביחס לשטח המגרש)
4	לי"ר	מטר	מקומות חניה
16 מ'	לי"ר		הערות:
40%	לי"ר		(1) מפלס כניסה קובעת במפלס רחוב חיים לבנון.
עד 100 מקומות חניה בתת הקרקע	לי"ר		(2) זכויות בניה בתת הקרקע (מתחת למפלס הכניסה הקובעת): בתחום השב"צ לפי תכנית ע-1 ובתחום השצ"פ 10% (461 מ"ר) זכויות בניה מתוקף תכנית ל' שיועברו לתת הקרקע.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

מטעם מנהל ההנדסה, נערכו שני מפגשים עם נציגות של תושבי השכונה, בהשתתפות יו"ר ועד השכונה, בתאריכים 11.8.15 ו-29.11.15. בעקבות ההתייעצות צומצמה תכנית השב"צ והוקטנו זכויות הבנייה של מבנה המרכז הקהילתי.

תנועה:

גישה לפריקה וטעינה בשביל גישה מבוקר מרחוב כפר יונה לחניון התת"ק. תוכנן חניון ציבורי במפלסי תת"ק.

זמן ביצוע:
מייד.



תאריך: כ"א אדר תשע"ז
19 מרץ 2017

אסמכתא יוצא: 2016-001967

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

לכבוד
דלית זילבר
י"יר הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
דרך מנחם בגין 125
תל אביב - יפו 6701201
א. ג. ג.

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב - יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

<p>א) זיהוי התכנית</p> <p>מספר תכנית: 4395/תא/מק/507-0283952 שם התכנית: מרכז קהילתי רמת אביב א'</p>		<p>ב) זיהוי הרשות (הוועדה)</p> <p>סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)</p> <p><input type="checkbox"/> "רגילה" (שעד לא הוסמכה)</p> <p><input type="checkbox"/> עצמאית</p> <p><input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת</p>
<p>ג) מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה</p> <p>התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:</p> <p><input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה משומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/></p>		
<p>ד) הנושאים בהם התכנית עוסקת</p> <p>מס' הסעיף או זיהוי השטח בכוללנית</p> <p>מחוזות הסעיף בחוק או ההוראות הרלבנטיות בתכנית הכוללנית לשטח התכנית</p>		<p>שם הרשות (בה חלה התכנית)</p> <p>סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)</p> <p>תכנית כוללת בשטח התכנית</p> <p>תל אביב יפו</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> עירונית</p> <p><input type="checkbox"/> כפרית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> יש</p> <p><input type="checkbox"/> אין</p>
<p>1. קביעת יעד לשכ"צ ושינוי יעד משכ"צ לשכ"צ ושכ"צ במגרש ברחוב חיים לבנון 39</p> <p>2. שינוי יעד משכ"צ לשכ"צ במגרש ברחוב ברזיל 7</p> <p>3. נוספת שטחי בניה עד לרח"ק מירב 4.0 בהתאם להוראות תא/5000</p> <p>4. קביעת קווי בניין בשכ"צ</p> <p>5. קביעת גובה מירבי עד 4 קומות מעל מפלס הבנייה הקובעת.</p> <p>6. תוספת שימוש לחניון ציבורי מקורה בתחום שכ"צ עד 10% זכויות בניה מתוקף תכנית ל.</p> <p>7. הקלה לגיד זכויות בניה לתת הקרקע</p> <p>8. הוראות בניה של חניה ציבורית</p> <p>9. קביעת זיקת הטאח למעבר רכב בשכ"צ</p>		<p>מתחם 106 בגשפה אזורי התכנון</p> <p>שעיפים 3.1.1 ו', 3.6.1 (א) בתוכנית תא/5000</p> <p>מתחם 106 בגשפה אזורי התכנון</p> <p>שעיפים 3.1.1 ו', 3.6.1 (א) בתוכנית תא/5000</p> <p>שעיפים 3.5 בתוכנית תא/5000</p> <p>סי 62 א (א) (4) לחוק</p> <p>מתחם 106 בגשפה אזורי התכנון</p> <p>שעיפים 3.5.1 (א) (2) בתוכנית תא/5000</p> <p>שעיפים 62 א (א) (9) לחוק</p> <p>שעיפים 3.5.1 (א) (2) בתוכנית תא/5000</p> <p>סי 62 א (א) (19) לחוק</p>



תאריך: כ"א אדר תשע"ז
19 מרץ 2017

מינהל הנדסה
אגף תכנון תערי

אסמכתא יוצא: 2016-001967

תצתיר וחתימות (ד)			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (שחקו את חמיועו) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עודד גבולי, אדר	052082013		21/3/17
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלח אברהם אוזן, עו"ד	7-2438976		19.3.2017

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

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

מומלץ לאשר את הפקדת התכנית.

תנאים למתן היתר בניה :

- הצגת פתרון אקוסטי בין מגרש הכדורסל למבני המגורים מדרום המשתלב בתכנון.
- אישור תכנית עיצוב ע"י הוועדה המקומית בהתאם לדרישת תכנית צ'.

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

בישיבתה מספר 0009-17ב' מיום 19/04/2017 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

ערן וקסלר : השינויים ביחס לתכנית שאושרה בוועדה :

1) התוכנית הנוכחית בסמכות מקומית. בהתאם לתכנית המתאר תא/5000 נדרש לצרף לתוכנית מגרש ירוק חלופי עבור שצ"פ – אותר מגרש ברחוב ברזיל.

2) הוועדה אישרה את התוכנית ללא תקן חניה ולאחר שהמנכ"ל אישר להוסיף חניון למרכז הקהילתי התכנית מוסיפה חניון תת קרקעי.

3) לאחר דיון עם ועדה שכונה מצמצמים את שטח השב"צ ואת היקף הבנין שיבנה על המגרש.

בעז קיי : מציג את התוכנית במצגת. צופים שיתאפשרו בין 100-120 חניות תת קרקעיות.

מיטל להבי : צריך להוריד בדרפט בסעיף החניות את המילה עד ולרשום כ-100 חניות.

נתן אלנתן : איך נעשית הצרכה?

ערן וקסלר : לפי תוכנית המתאר תא/5000 לא ניתן לגרוע שטחי שצ"פ מבלי לספק מגרש חלופי. לפי

הפרשנות המשפטית אין צורך שהמגרש יהיה תואם בשטח אחד לאחד.

הראלה אברהם אוזן : תוכנית המתאר לא מאפשרת לנו לצמצם שצ"פ בלי לתת מגרש חלופי. במגרש

החלופי ברח' ברזיל ישונה הייעוד משב"צ לשצ"פ. תוכנית המתאר לא מחייבת מגרש חלופי בגודל זהה

אלא פחות או יותר באותה איכות ושטח. תוכנית המתאר הרעה את מצבנו מבחינת שינוי ייעוד של שצ"פ.

נתן אלנתן : זאת אומרת שלא מדובר בהחלפת שטחים ביחס של אחד לאחד.

בעז קיי : אנחנו פחות או יותר באותו יחס בין השטח החום שהיה בברזיל לבין השטח החום שעתידי להיות

בחיים לבנון.

תושבת אורה כורזים : מהיכן תהיה הגישה לחניון? כולם מכירים את העומס הגדול של רכבים באזור של

כפר יונה. האם הוא נלקח בחשבון?

בעז קיי : הגישה מתאפשרת מרחוב כפר יונה באמצעות הריסת המקלט הקיים ובניית מקלט חדש תת

קרקעי במסגרת המרכז הקהילתי.

ערן וקסלר : החניון בא כמענה לדרישת התושבים, לא תתאפשר כניסה לחניון דרך חיים לבנון. פעילויות

המרכז הקהילתי לא יהיה בשעות הדוחק.

מיטל להבי : השינויים שהוצגו כאן הם שינויים טובים, אני מבינה את המצוקה של התושבים אבל הרבה

מהעומס ברחוב נוצר כתוצאה מרכבים שמחפשים חניה ועכשיו יהיה להם לאן להתנקז.

אורה כורזים : הבקשה שלנו היא שהתנועה ברח' תתוכנן בצורה מקצועית עם מהנדסי תנועה והיות

והמתנ"ס הוא רב תכליתי אנחנו מבקשים לקחת בחשבון את נושא הרעש ולוודא כאשר יבנה המבנה את

מזעור של הרעש.

מיטל להבי : צריך להוסיף כתנאי להיתר תאום תנועה.

הועדה מחליטה:

לאשר את התוכנית להפקדה.

משתתפים: נתן אלנתן, שמואל גפן, שלמה מסלאוי, מיטל להבי.

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 :

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 0 בעמוד 0 בתאריך .

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

21/07/2017	ישראל היום
20/07/2017	The Marker
21/07/2017	העיר

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית :

1. עו"ד ענת בירן בשם בעלי דירות ברח' כפר יונה 14 ו-16.

2. מטעם ועד השכונה.

התקבלו הערות מלשכת התכנון המחוזית. מומלץ להטמיען בתכנית באופן הבא :

פירוט	פעולה נדרשת	ההערה	
	הערה לתשומת לב בלבד.	סעיף 3.5.1 (ג)5 בתכנית המתאר תא/5000 : תכנית למבנה ציבור מעל 5,000 מ"ר תכלול הוראות לעניין הקמת חניה ומלתחות לרוכבי אופניים.	1
תיקון לתכנית עיצוב בסמכות הועדה המקומית.	תיקון	סעיף 4.1.1 (2) ו- (1)6.1- תכנית עיצוב ופיתוח תאושר על ידי הוועדה המקומית שהוא מוסד התכנון המוסמך ולא מהנדס העיר.	2
יתוקן באופן הבא : תותר תכסית בניה תת קרקעית בתחום השב"צ עד 100% , בתחום השב"צ עד 10% .	תיקון	סעיף 4.2.2 (ב)1 - ניתן להבין מסעיף זה כי מותרת תכסית של עד 85% מכל שטח המגרש (שב"צ+שב"צ) יש לתקן סעיף זה ולקבוע את סך השטחים המותרים לבנייה בתת הקרקע בתחום השב"צ בלבד בהתאם להוראות תמ"מ 5	3
הסעיף יוסר מהתכנית.	תיקון	סעיף 4.1 (ח)- תמ"א 36 חלה על התכנית בכל מקרה, לכן אין צורך לכתוב בהוראות סעיף זה, מעבר לסעיף 1.6 (יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות).	4

התייחסות פרטנית לטענות :

פירוט	המלצה	הטענה	
התכנית וזכויות הבניה כבר צומצמו בשליש לבקשת התושבים ביחס לתכנון המקורי. כל צמצום נוסף יפגע בהתאמתו של המבנה לצרכים הנוכחיים והעתידיים.	לדחות את הטענה	יש להגביל זכויות בניה ואת תכנית הבניין – הבניין מסיבי מדי לסביבתו ומתקרב מדי למגרש כפר יונה 14	1
למבנה המתוכנן כניסה ראשית להולכי רגל ורוכבי אופניים ממפלס רח' חיים לבנון. גישת רכבים מרח' חיים לבנון הייתה פוגעת באיכויות הפרויקט ומעודדת הגעה ברכב. נתיבי ההגעה העיקריים אינם במגע עם מגרש כפר יונה 14.	לדחות את הטענה	המרכז ימשוך מבקרים מחוץ לשכונה וייצור תנועה לאורך שעות פעילות ארוכות ובצמוד למגרש המתנגדים. רחוב חיים לבנון מתאים יותר.	2
מענה בהתאמה: א. הנהלת העירייה החליטה למקם את המרכז הקהילתי במגרש ברח' חיים לבנון לאחר בחינת חלופות. אין הגיון תפעולי בפיצול המרכז הקהילתי בין שני מגרשים מרוחקים. מיקום על "אצבע ירוקה" בהתאם לעקרונות התכנון של השכונה. השענות על שטח פתוח לפעילות חוץ. ב. העמדת המבנים ברמת אביב הינה בהפניה צפון-דרום. האגף הניצב לרח' חיים לבנון משתלב בהעמדה זו. למבנה ערך אדריכלי ולא רק פונקציונלי. ג. ראו חו"ד עורכי התכנית. ד. ראו חו"ד עורכי התכנית. מול הבניין (כפר יונה 14) הרמפה מקורה. ה. תנועת הולכי הרגל אינה בצמוד למגרש כפר יונה 14, אלא רמפת הנכים בלבד. ו. התכנית לא מונעת חייץ כזה. ז. בתחום המרכז הקהילתי הקיים מגרש כדורסל והכוונה היא להשאירו בתחום המגרש כחלק מפעילות המרכז הקהילתי. בבי"ס אליאנס קיימים מגרשי כדורסל.	לדחות את הטענה	על הוועדה המקומית לשקול חלופה תכנונית מטעם המתנגדים שתוכנה ע"י אדרי' הילל שוקן ובה מוצע: א. לפצל את זכויות הבניה למרכז הקהילתי בין המגרש ברחוב חיים לבנון למגרש ברח' ברזיל (החלופה). ב. לבטל את האגף הניצב לרחוב חיים לבנון וחלק מהקומה המפולשת ולרכז זכויות הבניה לאורך רח' חיים לבנון. ג. הזזה של המבנה כולו דרומה. ד. להעתיק דרומה את כניסת הרכבים למרתף המרכז הקהילתי מרחוב כפר יונה. ה. להעתיק תנועת הולכי רגל דרומה מגבול המגרש עם כפר יונה 14. ו. הקמת חייץ (buffer) "ירוק" כלפי כפר יונה 14. ז. העתקת מגרש הכדורסל מאזור המרכז הקהילתי לשצ"פ המרכזי של השכונה בסמוך לבי"ס אליאנס.	3
הזכויות נשמרות בהתאם לחוק בעיקר על מנת לאפשר גישת רכבים מרחוב כפר יונה לחניון התת קרקעי. ניצול הזכויות הינו בתת הקרקע.	לדחות את הבקשה	ביטול זכויות הבניה בשצ"פ חיים לבנון (10%).	4
לא היו דברים מעולם.	לדחות את הטענה	בשיתוף הציבור הוצג בינוי רעיוני בהיקף 4,000 מ"ר – יש צמצום בתכנית בהתאם.	5
המונח "עומס בזכויות בניה" הינו סובייקטיבי. המרה תאפשר גמישות תכנונית בעתיד.	לדחות את הבקשה	לאור העומס בזכויות בניה, אין להתיר בתכנית המרת שטחי שירות לשטח עיקרי.	6
תבי"ע אינה עוסקת בהסדרים מסוג זה (הגדרת חניון קרוב לבית וכו') אין מניעה שהמתנגדים יפנו בנושא לגורמי התנועה בעירייה לאחר אישור התכנית.	לדחות את הבקשה	המגרש יגרום לעומס תחבורתי ברחוב. דרישה להקצאת חניות ללא תשלום לדיירי הרחוב בחניון של המרכז הקהילתי.	7
התכנית מנחה על נספח אקוסטי בשלב תכנית העיצוב. זהו השלב הנכון לאחר שיקבע מיקום השימושים במבנה.	לדחות את הבקשה	יש לקבוע בתכנית הוראות לטיפול אקוסטי כולל לתקופת הבניה. לקבוע הוראות בניה לצמצום פוטנציאל המטרדיות.	8
התכנון מאזן היטב בין האינטרס הציבורי שבהקמת המרכז הקהילתי לשמירה על איכות חיהם של דיירי הנכסים השכנים.	לדחות את הטענה	טענה שהתכנית עלולה לגרום לפגיעות קנייניות ולחשוף הוועדה המקומית לתביעות מכוח סעיף 197 לחוק.	9

- הפרויקט לווה עד כה בשני ערוצי התייעצות עם הציבור מטעם העירייה :
 - א. הליך התייעצות לגבי הפרוגרמה למרכז הקהילתי.
 - ב. שתי פגישות במח' תכנון צפון להצגת התב"ע, שכתוצאה מהן צומצם בשליש השטח המיועד למבנה הציבור מ-3.6 דונם ל-2.2 דונם והוקטנו הזכויות בו מ-14,400 ל-8,800 מ"ר. במסגרת זו, קוצרו וצומצמו האגף הצפוני של המבנה שלאורך רח' חיים לבנון וגם הזרוע המערבית שלו. המבנה צריך להכיל שורה של שימושים נתונים, ואין אפשרות לצמצמו מעבר למצבו הנוכחי.
- הפרויקט הוא מענה לצורך שעלה מצד השכונה. הנהלת העירייה החליטה :
 - א. למקם את המרכז הקהילתי החדש ברמת אביב א'.
 - ב. להוסיף למרכז הקהילתי חניון ציבורי ובו כ-100 מקומות חניה.
 - ג. לתת לפרויקט עדיפות וקדימות לביצוע.

ככלל, נעשה מאמץ רב מצד העירייה לזרז את הקמת המרכז הקהילתי. חלק מההתנגדויות משמעותן חזרה לשלב התכנון הראשוני – דבר שיפגע משמעותית בלוחות הזמנים. יש לזכור שחידוש המרכז הקהילתי תואם בקשה של תושבי השכונה.
- מבחינה אדריכלית, התכנון גרף שבחים מגורמים רבים, בגלל איכויותיו והשתלבותו בשכונה.
- הקרבה למגרש כפר יונה 14 עומדת בהוראות תכנית המתאר צ' למבני ציבור. האגף של המרכז הקהילתי המתוכנן מדרום למגרש כפר יונה 14 הוא בן קומה אחת מעל עמודים והאגף שמזרחית לו, מתוכנן לשתי קומות מעל קומת עמודים, כך שלא צפויה פגיעה הצללה משמעותית או עצירת זרימת האוויר. גג החניון יגונן כך שהמראה יהיה של פארק רציף, שמבנה המרכז הקהילתי "טובל" בו.
- התנגדות ועד השכונה מגבה את התנגדות השכנים שמצפון למגרש המרכז הקהילתי, לכן ההתייחסות לטענות הינה זהה. יצוין שחלק מהטענות בהתנגדות ועד השכונה עלולות לסתור את הרצון לחידוש והרחבת המרכז הקהילתי ולתוספת מקומות חניה במסגרתו.
- הזאת הזרוע דרומה תקטע את השטח הפתוח שמדרום לה לשניים, ותפגע בתחושת הפתיחות וההמשכיות. מעבר לכך, הדבר יפגע בכמות החניות שניתן יהיה לשלב בפרויקט. חניות שהוספו לפרויקט כמענה לבקשת תושבי השכונה.
- הקמת מבנה ציבור בסמוך למבני מגורים אכן דורשת תשומת לב למניעת חיכוך, אך ניתן לכך ביטוי בתכנון בפרופורציות של המבנה ובהעמדתו.
- התכנון החלופי המוצע, על ידי אדריכל הלל שוקן, אינו עולה בקנה אחד עם התכנון המקודם מזה שנים. שינוי התכנון בשלב זה, לאחר שאושר בקרב הדרג המקצועי, ובדרג מקבלי ההחלטות בעירייה הינו חזרה לשלב התכנון הראשוני. יש לכך משמעותיות מבחינת זמן שכן מדובר בפרויקט אחר.

לסיכום, מומלץ לדחות את ההתנגדויות, לקבל את הערות לשכת התכנון המחוזית ולאשר את פרסום התכנית למתן תוקף.

חו"ד נוספות :

חו"ד תנועתית מטעם משרד דגש הנדסה :

1. התכנית כוללת חניון מוצע, בתחום שטח מבנה הציבור המכיל כ- 100 מקומות חניה.
2. מאחר וחניון זה מתוכנן בשטח מבנה ציבור, הוא אמור לתת שירות לציבור ובין היתר גם לתושבי השכונה הנמצאים בסמוך.
3. החניון הני"ל מיועד בעיקרו לציבור ולמעשה מתוכנן לרווחת תושבי השכונה.
4. עם תוספת חניון זה ניתן, בתכנון המפורט, לשקול שיפורים של זרימת התנועה ברחוב כפר יונה, באמצעות ביטול חניות לאורך הרחוב, קביעת עמדות להורדה והעלאה וכד', אם כי זה לשיקול ובמסגרת התכנון המפורט, בחליך של רשויות התימרו.
5. תוספת החניון בשטח הציבור תואמת וחלק מתכנית האב לרמת אביב א', בה מאתרים אזורים בסביבה, בהם ניתן להוסיף חניות ציבוריות לטובת הציבור.
6. מבנה הציבור המתוכנן נמצא בצמידות לתחבורה ציבורית קיימת, לאורך רחוב חיים לבנון, כאשר חלק ניכר מהמגויעים למקום צפויים שישתמשו בתחבורה ציבורית זו, הכוללת, כבר כיום, שירות עם קווים רבים.
7. יתרה מכך, התכנית הנדונה הינה תכנית ברמת תב"ע ולכן מתואמת עם תוכנית ה"קו הירוק" של הרכבת הקלה, המתוכננת לשפר אף יותר את שירות התחבורה הציבורית במקום, לרבות הסדרה ושיפור של שבילי האופניים, שיקלו גם הם על ההגעה למקום.
8. בכך אנו סבורים שהתכנון הנוכחי מותאם לרצוי ומשפר ביחס למצב הקיים, בכל הנוגע לתנועה וחניה במקום.

בישיבתה מספר 0025-17ב' מיום 06/12/2017 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

ערן וקסלר: תוכנית למרכז קהילתי שמחליף את המרכז הקהילתי הקיים. בועז קיי: מציג את התוכנית במצגת.

דיון בהתנגדויות:

עו"ד אפרת לרנר מייצגת את תושבי כפר יונה 14-16: מדובר בבניינים של 2-3 קומות. רח' כפר יונה רח' ללא ממוצא שכל תושבי האזור חונים בו. המרכז הקהילתי הקיים בנוי על שטח פחות מ-700 מ"ר. התוכנית החדשה מאפשרת היקפי בנייה פי 13 מהבנין הקיים. התוכנית החדשה שמובאת בעלת בינוי שלא מתכתב עם השכונה. התוכנית מוגשת כתוכנית בסמכות מקומית. בבחינה שערכנו תוכנית המתאר מאפשרת שינוי יעוד קרקע של שטחי שצ"פ ושבי"צ. התוכנית עושה הצרכה – חילופי קרקע וחילופי יעוד בשני תאי שטח בברזיל 7 כאשר יעוד הקרקע שלו הוא שטח ציבורי פתוח. המתחם של חיים לבנון הוא שצ"פ שניתן לבנות בו 10% שטח לבניני ציבור והתוכנית עושה החלפה של יעודי הקרקע. ההוראות בתוכנית המתאר שמאפשרות לעשות את ההחלפה לא מתמלאים בתוכנית הנוכחית מאחר ותוכנית המתאר קובעת שאפשר לשנות יעוד של שצ"פ רק שהשטח שינתן לשצ"פ יהיה איכותי באותה מידה. המגרש ברח' ברזיל לא ישרת את היעוד הזה ולא יהיה שצ"פ איכותי. אף אחד לא עושה בו שימוש לכן ספק אם התוכנית בסמכות הועדה. יכול להיות שהמחוז לא היה ער לשטח החלופי שניתן פה. התכנון הוא מקסימליסטית התכנון שמאפשר לבנות מעל 8000 מ"ר שטח עיקרי. הייתם צריכים לבחון חלופה שפחות פוגעת בתושבים ושמה אותם במצב של מציאות מטרדתי. לענין הליך שיתוף הציבור היו כמה מפגשים, כאשר חלק מהתושבים ביקשו לצמצם להרחיק אבל לא הוצג בפני התושבים נושא של חילופי היעודים והתושבים לא היו מודעים לכך. הבקשה שלנו שתבחנו מחדש את התוכנית. אם כבר הציגו תכנון רעיוני אז אולי אפשר לצמצם את זכויות הבניה לפחות ל-4000 מ"ר זכויות בניה. אדרי' הלל שוקן: מדובר בתוכנית שמצריכה שטחים. (מציג שטח אחר חום ברח' ברזיל – במצגת). מדובר בשטח ירוק לכל דבר. בשטח זה יש הזדמנות לבנות מתנ"ס ולתת את השטח הירוק לשימוש של המתנ"ס ואז יהיה שטח שפועל כירוק ואפשר להשתמש בו. לא צריך תב"ע בשביל זה. מציג במצגת את השטחים. מלי פולישוק: מה גודלו?

הלל שוקן : המגרש בערך 6 דונם וכפול מהמגרש החום שנמצא לידו. אני מציע לוועדה לשקול להשתמש במגרש ברח' ברזיל למרכז קהילתי. יש אליו גישה הרבה יותר נוחה. מה שהוצג לוועדה בבנין הזה יש 2500 מ"ר. אם הועדה רוצה לדון על איך משפיע הפרויקט על הסביבה כדאי שתראה את הבנין בשלמותו וכשתראה את 8000 מ"ר זכויות הבניה, היא תראה את האבסורד בבנין עם זכויות בניה בגודל כזה בשכונה הזו. אפשר לקיים את האיכויות של הפרויקט המוצע תוך צמצום גרימת הנזק. מציג במצגת דרך אנימציה את השינוי המוצע של ביטול האגף הניצב לרח' חיים לבנון ושינוי מקום הרמפה. יאפשר את המדרכה של חיים לבנון להפוך אותו לרח' יותר פעיל.

ראובן לדיאנסקי : הרמפה לא רק פוגעת בדיירים אלא פוגעת גם בשטח הירוק.

הלל : מציעים להכניס את הזרוע שבתוכנית. מה שיאפשר שימושים על המדרכה של חיים לבנון ויהפוך את הרח' יותר פעיל.

עודד גבולי : אני מבקש לחזור לדיון בוועדה אחרי שנבדוק את התוכנית שמציע האדריכל.

ראובן לדיאנסקי : אני מציע לאפשר את מיצוי הבדיקה המקצועית בין מה"ע למשרד האדריכל הלל שוקן. לא נמשיך את תהליך ההתנגדויות ולאחר הבדיקה ובעקבות הסיכומים שתשיגו או לא תשיגו תתחדש במידת הצורך הישיבה בענין ההתנגדויות.

נתן אלנתן : נעצור את הדיון בהתנגדויות וכאשר יחזרו עם המלצות נתייחס להצעה ותשאר זכות של המתנגדים להתנגד או להסכים ובאותו מעמד נחליט אם יש צורך לעשות סיור או לא.

מלי פולישוק : הסיור יותר חיוני לפני ההחלטות משום שיש כאן חלופה נוספת.

הועדה מחליטה :

לשוב ולדון בהתנגדויות לאחר בדיקת מהנדס העיר את התכנון שהציע אדר' הלל שוקן מטעם המתנגדים.

משתתפים :

דורון ספיר, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, שמואל גפן, יהודה המאירי, ליאור שפירא, מיטל להבי, כרמלה עוזרי אסף זמיר.

התוכן	מס' החלטה
תא/4501 - רדינג 38 דיון נוסף התנגדויות	06/12/2017 12 - 0025-17'ב'



מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית

מיקום: רמת אביב א' (הירוקה)

כתובת: רח' רדינג 38

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6770	מוסדר	חלק מהגוש	14	4

שטח התכנית: 2.766

מתכנן: מנהל ההנדסה

יזם: הועדה המקומית תל אביב-יפו

בעלות: חלקה 14 – בעלות: בצר חברה בע"מ (חברה בת של ההסתדרות החדשה)
חלקה 4 – שצ"פ בבעלות עיריית תל אביב-יפו

מצב השטח בפועל:

במגרש שבחלקה 14 קיים מבנה דו-קומתי לשימוש כמועדון הסתדרות ובשנים האחרונות פועלים בו בשימוש חורג גני ילדים פרטיים. בהיקפו של המגרש נמצא השצ"פ המרכזי של רמת אביב א' (חלקה 4). לצד הבניין נסלל בשטח השצ"פ חניון מאולתר שמשרת את המבנה.

מדיניות קיימת:

מדיניות רמת אביב הוותיקה, אשר אושרה בוועדת המשנה לתכנון ובניה בינואר 2014, מגדירה את המגרש כמגרש מיוחד בעל תפקיד ציבורי המומלץ לתב"ע.

מסמך המדיניות מדגיש את מיקומו המרכזי של המגרש, על דופן החורשה המרכזית ובצמוד לציר התנועה החוצה את השכונה מזרח-מערב, וממליץ להגביר את השימוש הציבורי בו ולחזק את הזיקה של הפעילויות הציבוריות לשטחים הפתוחים שבהיקף.

מצב תכנוני קיים:

תב"עות תקפות: 406, 408, 737 ל
יעוד קיים: מגרש מיוחד – לשימוש יחיד: מועדון תרבות של ההסתדרות
שטח המגרש: 1.08 דונם
זכויות בניה: 30% (מתוקף תכנית ל')

מצב תכנוני מוצע:

מטרת התכנית:

תכנית מפורטת למגרש בגוש 6770 חלקה 14 וסביבתו לטובת הפקעתו לצרכי ציבור, שינוי ייעודו למגרש למבני ולמוסדות ציבור, והכפפת זכויות והוראות הבניה בו בהתאם לתכנית מתאר עירונית ל-4 על שינויה. הרחבת רשימת התכליות לחינוך, דת, קהילה, שירותי תרבות וספורט, בריאות ורווחה ומשרדי רשות עירונית.

פירוט יעדים/שימושים:

זכויות בניה (לפי תכנית ל-4):

שטחי שירות				שטח עיקרי				יעוד
מתחת לקרקע		מעל הקרקע		מתחת לקרקע		מעל הקרקע		
%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	
לפי ל-4 *		100	2770	לפי ל-4 *		300	8310	
0		0		0		0		

* 3 קומות מרתף בתכנית עד 80% משטח המגרש.

נתונים נפחיים: בהתאם לתכנית ל-4 על שינוייה.

תכנית: עד 50%

קווי בניין: גבול מגרש (קו בניין 0)

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

- 1) זכויות בניה והוראות בינוי בהתאם לתכנית ל-4 על שינוייה.
- 2) שימושים: חינוך, דת, קהילה, שירותי תרבות וספורט, בריאות ורווחה ומשרדי רשות עירונית.
- 3) יותרו עד 10% מסך השטחים המותרים עבור שימושים נלווים, כמפורט בתכנית ל-4.
- 4) בקומת הקרקע יקבעו שימושים עיקריים בעלי אופי קהילתי ושימושים נלווים ללא גידור.

תחבורה, תנועה, תשתיות:

- 1) תקן החניה יקבע לעת הוצאת היתר בניה, בהתאם לשימושים שיקבעו במבנה.
- 2) תשמר אפשרות להרחבת החניון הציבורי התת קרקעי צפונה אל מתחת לזכות הדרך (רח' רדינג) והשב"צ (בי"ס אורנים).

עיצוב:

מספר הקומות וגובה המבנה יקבעו בתכנית עיצוב אדריכלי, שתובא לאישור הועדה המקומית. הגובה לא יעלה על גובה 2 קומות מהגובה המאושר במגרשי המגורים הסמוכים.

זמן ביצוע:

מיד

חז"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

מומלץ לאשר את התכנית ולהביאה לאישור הועדה המחוזית. למסמכי התכנית יצורף נספח חניה מנחה ונספח עצים ע"י אגרונום. תנאי להיתר בניה, אישור תכנית עיצוב ע"י הועדה המקומית.

בישיבתה מספר 0004-16ב' מיום 10/02/2016 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

ערן וקסלר: תוכנית שמפקיעה מגרש ביעוד מגרש מיוחד לאחר המרת ייעודו למגרש "חוס" למבני ציבור. מיטל להבי: כמה כל שטח הגינה?
ערן וקסלר: המגרש ביעוד מיוחד בשטח 1.08 דונם, לשטח זה הוספנו כ-1.5 דונם נוספים על חשבון השצ"פ. השצ"פ המרכזי של רמ"א הרבה יותר גדול.
ראובן לדיאנסקי: אנחנו יכולים להיות בטוחים שתהיה הפקעה?
אורלי אראל: כן. המבנה שמפקיעים הוא ביעוד של מגרש מיוחד.
ערן וקסלר: המלצת מסמך המדיניות היתה להפוך את המגרש למגרש "חוס", ולשפר את התפקוד ההדדי שלו עם השצ"פ המרכזי. בנוסף, תשמר האפשרות להרחיב בבוא היום את החניון שיבנה מתחת לבניין, לחניון רחב יותר מתחת לזכות הדרך וחצר בי"ס אורנים שמצפון. תקן מקומות החניה יקבע בשלב ההיתר בהתאם לשימושים שיהיו.
יהודה המאירי: האם יש נספח חניה ונספח עצים?
ערן וקסלר: בהכנה. בנוגע לעצים אנחנו נסמן את אלו שצריכים לעקור ואת אלו שצריכים להעתיק לשמר ראובן לדיאנסקי: מתי תבצע הפקעה?

ערן וקסלר : החוק אומר שקודם צריך לשנות את היעוד ואח"כ לבצע הפקעה. כרגע יש סעיף 77 78 על המגרש הזה.
נתן אלנתן : החלטה של המועצה הארצית ביטלה את סעיף 78 על המגרש הזה. המטרה להפוך את המגרש הפרטי למגרש ציבורי.
ראובן לדיאנסקי : עד שזה יופקע כרגע אנחנו קובעים שימושים ועד שהתב"ע תהיה תקפה הבעלים של המגרש יצטרכו לאשר את השימוש במגרש בשימוש חורג.
נתן אלנתן : בסעיף 4 נאמר כי בקומת הקרקע יקבעו שימושים עיקריים בעלי אופי קהילתי ושימושים נלווים ללא גידור. נושא של מגבלות ששמים על מגרשים עירוניים לא מקובל, אנחנו לא יודעים מה יהיו הצרכים שלה העיריה ולכן יש לבטל את ההגבלה.
אורלי אראל : המגבלות הללו מתואמות עם מינהל החינוך. המלצתי לאשר את התב"ע ונשוב לועדה עם נושא הגידור.
עזי אלעדן : לפי סעיף 78 היה חשוב שימוש קהילתי ולא גן עם גדר סגורה.

הועדה מחליטה:

להמליץ לועדה המחוזית על הפקדת התוכנית בהתאם לחו"ד הצוות.
מנהלת אגף תכנון העיר תעדכן את הועדה בנוגע לסוגיית הגידור ותתקבל החלטה לגבי סעיף 4 בעקרונות ודברי הסבר הנוספים.

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

בישיבתה מספר 0005-16ב' מיום 24/02/2016 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

דורון ספיר לא משתתף בדיון

מהלך הדיון:

אורלי אראל : מקבלים את ההצעה של הרב נתן אלנתן שהדרישה לאסור גדרות תוסר היות שהמגרש יהפוך למגרש עירוני והשימושים בו יהיו על פי החלטת העיריה. בהתאם לזה נראה אם צריך גדרות או לא.
ראובן לדיאנסקי : אין כרגע הפקעה ויקח עוד שנים עד שתבוצע הפקעה, נמצאים שם גני ילדים בשימוש חורג למרות דיונים רבים בוועדות ערר. כלומר אלו שמפעלים את הגנים ממשיכים להפעיל אותם. אני רוצה לקשור בין ההפקעה לבין הגידור ושהמקום יהיה בשליטה של העיריה. בעיני זו טעות לא לשמר את סעיף הגידור.
נתן אלנתן : גם אם מחליטים להשאיר את סעיף הגדרות ההנחיה תכנס לתוקף רק לאחר אישור התב"ע, כך שהאמירה לאסור גדרות לא רלוונטית. כמו שאי אפשר להפקיע באופן מיידי אי אפשר לדרוש אי הצבת גדרות עד ההפקעה.
ראובן לדיאנסקי : יש הבדל בין הפקעה לאישור תב"ע. כל עוד אתה לא מפקיע אבל התב"ע אושרה ניתן למנוע מהמשתמשים לעשות כרצונם. הם יהיו מחוייבים לפעול לפי התב"ע החדשה.
נתן אלנתן : אתה לא יכול לפגוע במישהו, ומצד שני לקבוע שהשטח של העיריה ולא להפקיע. ועדת הערר הארצית אישרה את המשך השימוש ע"י בעלי המקום והם נמצאים שם כחוק.
ראובן לדיאנסקי : אני רוצה לדעת שתהיה הפקעה. שהתבע תקודם עם אופציה לגדרות אבל שבשנת 2017 תעשה הפקעה הלכה למעשה.
נתן אלנתן : אני מציע לקבל את התוכנית בלי הדרישה של הגדרות.

הראלה אברהם אוזן : התב"ע מקודמת ונושא ההפקעה יבוצע הלכה למעשה מאחר וזהו ענין של תקציבים. הועדה מקדמת תוכנית שהנושא שלה קידום הפקעה ואין מקום לאסור גדרות. האמירה שלך בהחלטה שישיריינו תקציב - אין כאן לועדה סמכות בנושא זה.
ראובן לדיאנסקי : אני מבקש שתהיה אמירה שההפקעה הזו תעשה באופן מיידי לאור הצרכים התכנוניים.
נתן אלנתן : תכתב הועדה המקומית קוראת לאגף הנכסים להפקיע את המקום מיד עם אישור התב"ע.

הועדה מחליטה:

להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדת התוכנית בהתאם לחו"ד הצוות כאשר התוכנית לא תכלול הוראה שאוסרת הקמת גדרות.

הערה: הוועדה המקומית קוראת לאגף הנכסים להפקיע את המקום מיד עם אישור התב"ע.

משתתפים: ראובן לדיאנסקי, אסף זמיר, נתן אלנתן, להט דן, שמואל גפן, יהודה המאירי.

פרטי תהליך האישור:

מליאת הוועדה המחוזית בישיבתה מספר 843 מיום 31/10/2016 דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 7514 בעמוד 6265 בתאריך 29/05/2017.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

08/06/2017	ישראל היום
09/06/2017	עכבר העיר
08/06/2017	The Marker

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

רחוב ברש אשר 1 תל אביב - יפו 6946901	דודאי ליויה
רחוב רדינג 38 תל אביב - יפו 6902439	דקלה חיים
רחוב ברש אשר 2 תל אביב - יפו 6946905	חיים סבי
רחוב מוזס יהודה ונח 4 תל אביב - יפו 6744248	טסה צדוק
רחוב ברש אשר 3 תל אביב - יפו 6946906	מירב אמיר
דרך מנחם בגין 7, בנין הבורסה בית גיבור ספורט רמת גן 52521	ענת בירן
רחוב רדינג 51, תל אביב-יפו 6946004	נועה סקלי

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון בשילוב השירות המשפטי, היח' האסטרטגית ומח' השימור)

רקע: מסמך המדיניות לרמת אביב, שאושר בשנת 2014, מיפה את האלמנטים הציבוריים בשכונה ואת מערך הקשרים ביניהם. התכנון הייחודי לשכונה קבע את מערכת השצ"פים (ולא את הרחובות הסלולים) בתור שלד התנועה הציבורי ולאורכו מוקמו מבני הציבור השונים והשירותים לציבור, כגון מרכז מסחרי ברודצקי שכולל רחבות התכנסות לקהילה.

מערכת השטחים הציבוריים הפתוחים מורכבת משצ"פ מרכזי גדול שממנו יוצאות "אצבעות" כלפי דפנות השכונה. מגרש רדינג 38 נמצא בתוך השצ"פ המרכזי והמבנה הקיים בו נועד להשתלב בשטחים הפתוחים. מסמך המדיניות המליץ על הגברת רמת הציבוריות של המגרש ברדינג 38 ועל שיפור הזיקה בין המבנה לסביבתו, זיקה שאינה מתקיימת כיום.

מסמך המדיניות הינו פירוט ע"פ הנחיות תכנית המתאר העירונית תא/5000. תכנית תא/4501 לרדינג 38 אושרה להפקדה בוועדה המחוזית (31.10.2016) בטרם תכנית המתאר תא/5000 קבלה תוקף (22/12/2016), ולכן תכנית תא/5000 אינה מופיעה בתקנון ברשימת התכניות שבסעיף 1.6. תא/5000 תכלול בסעיף זה ויחס תא/4501 כלפיה יהיה כפיפות.

מס"ד	מתנגדים	הטענה	מענה	טיעונים
1	עו"ד ענת בירן בשם העמותה לקידום מודעות חברתית ולהעשרת הידע של עובדי המדינה	שינוי הייעוד ממגרש מיוחד למגרש לבנייני ציבור אינו תואם את דיני ההפקעה	מומלץ לדחות את ההתנגדות	ראו בהמשך חו"ד השירות המשפטי:
		התעלמות מקיום הבעלים (העמותה) לקידום מודעות חברתית ולהעשרת הידע של עובדי המדינה (ופגיעה בזכות הקניין).		הבעלים מצוינים כחוק בתכנית. קדמו לתכנית דיונים בין העירייה להסתדרות העובדים שהעמותה הינה חברת בת שלה. ההפקעה נועדה להיטיב עם הציבור.
		ביטול שצ"פ לטובת שב"צ		שינוי הייעוד הינו בסמכות הועדה המחוזית ומטרתו ליצור מגרש מתאים למבנה ציבור עכשווי שיאפשר חניון תת"ק יעיל וכיו"ב. גיאומטריית המגרש שבייעוד מגרש מיוחד אינה מאפשרת גמישות.
		מגרש פרטי שלא ניתן להפקיעו. נועד לסמינרים והשתלמויות לעובדי מדינה.		המגרש נמסר להסתדרות כפיקדון בעבור מועדון עובדים בתקופה בה ההסתדרות הייתה מונופול וכ-90% מהשכירים בארץ היו חברים בה. כל שימוש שיקבע ע"י ההסתדרות יהיה לציבור מצומצם ובראייה פחות כוללת מאשר העירייה. לעירייה הכלים והאחריות לדאוג לשירותים לציבור.
		אין צורך ציבורי קונקרטי להפקעה.		המבנה הקיים נועד בשלב ראשון להוות תחליף זמני למרכז הקהילתי בתקופה שזה יבנה מחדש. הצרכים העתידיים בהתחשב בהתחדשות ובציפוף השכונה. השימושים הקונקרטיים יקבעו ככל הניתן לקראת הביצוע ובהתאם לצרכים. השאיפה התכנונית היא ליצור מבנה בעל עירוב שימושים.
רמת אביב משופעת בשטחי ציבור	קיים מחסור בשב"צים. ראו חוות דעת היח' לתכנון אסטרטגי. שלושה בתי ספר ברמת אביב אי מתוכננים לעבור הרחבה בטווח הקרוב (אורנים, אלומות ואלונים) + אשכול גנים חדש.			
2	דקלה חיים – מנהלת גן ילדי ישראל	התכנית תסיים את פעילות הגן שנותן מענה לכ-100 משפחות ומפרנס כ-20 גננות וסייעות. דרישה לאפשר המשך פעילות הגן עד להוצאת היתר בניה. ע"י שינוי סעיפים: 6.6 (1) לסיים את השימוש החורג בחלוף שנתיים מאישור התכנית 6.6 (2) לחייב את הועדה המקומית להאריך את	מומלץ לדחות את ההתנגדות.	מעונות יום, גני ילדים ומוסדות חינוך בכלל, נכללים ברשימת השימושים שהמגרש יוכל לאכלס לפי התכנית. אין מניעה לקיים גני ילדים במבנה לצד שימושים נוספים, בהתאם לצרכי השכונה ולשיקולה של הוועדה המקומית. תכנונית שימוש גן ילדים במפלס הקרקע אינו מנצל את מיקומו המרכזי של המגרש ואינו תורם דיו לפארק המרכזי של השכונה. השימוש החורג, כשמו כן הוא, אינו

מזב רצוי לאורך זמן ודורש הסדרה. יש לאפשר לוועדה המקומית שיקול דעת אם להאריכו גם בשלב הביניים עד למימוש התכנית.		השימוש החורג כל עוד לא התחילו העבודות.		
איכויותיו של המבנה אינן ממצות עצמן במצב הנוכחי ותרומתו שולית בהתייחס למיקומו המרכזי. החניון העילי שנוסף פוגם. הסגירות של המבנה סותרת את כוונת המתכנן. במידה והמבנה יוחלף ניתן יהיה לשפר במבנה החדש את הקשר לחורשה ולשכונה.	מומלץ לדחות את ההתנגדות.	המבנה ייחודי ונכס היסטורי.	מרב אמיר, חיים סבי, טסה צדוק, לוייה דודאי ואחרים	3
החורשה תשמר. התכנית מחייבת בקרה סלקטיבית ועקירת עצים רק כשמתחייב. סעיף 6.2 בתקנון התכנית מחייב לבצע סקר עצים מעודכן בשלב הבקשה ובמסגרתו לשקול שימור עצים נוספים. גם המבנה החדש יהיה מוקף בחורשה.		מוקף בחורשה		
המבנה יכול מקומות חניה תת קרקעיים בהתאם לתקן. בנוסף מקודמת ע"י העירייה תכנית ייעודית לתוספת מקומות חניה ציבוריים.		מגרש החניה משרת את תושבי השכונה		
התכנית באה להכין את השכונה לעתיד ולתת מענה לצרכים עכשוויים. ראו חו"ד היח' לתכנון אסטרטגי.		בשכונה מספיק מוסדות ציבור		
מבנה ציבור שיכול להכיל שימושים בהתאם לרשימה המופיעה בתכנית.		לא ברורה מטרת המבנה		
השכונה היא חלק מהעיר ובעיר אין גבולות. ההפקעה ושינוי היעוד נועדו לתת מענה בראש ובראשונה לצרכי תושבי השכונה, אך לא מן הנמנע שבשירותים ישתמשו גם תושבים מחוץ לשכונה.		חשש שישמש יותר תושבים מחוץ לשכונה		
מומלץ לעדכן גובה מקסימלי עד 4 קומות, ולצמצם בהתאם את זכויות הבניה לסה"כ 200% (עיקרי+שירות) ואת תכסית הבניה ל-50%.		מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה		פגיעה וצמצום שטח השצ"פ המרכזי של רמת אביב ה"ירוקה" חריגה מגובה הבינוי הקיים בסביבה שהינו עד 4 קומות. השכונה הוגדרה כ"מרקם לשימור". לצמצם גובה מקסימלי לעד 3.5 קומות.

חוות דעת משפטית לטענה כי שינוי הייעוד ממגרש מיוחד למגרש לבנייני ציבור אינו תואם את דיני

ההפקעה

- על המגרש חלה תכנית נקודתית מס' 737, אשר קבעה כי ייעוד החלקה יהיה "הקמת מועדון תרבות של ההסתדרות", ואולם המבנים במצויים בחלקה אינם משמשים לייעודם זה, מזה שנים רבות ובפועל המבנים מושכרים ומשמשים כגן ילדים, בהתאם להיתר לשימוש חורג משנת 2009.
- לטענת העמותה ההחלטות ביחס לתכנית התקבלו מבלי להצביע על צורך ציבורי קונקרטי המצדיק פגיעה בקניינה והמקרקעין סומנו את המקרקעין להפקעה ללא כל צורך ציבורי למרות שלא ניתן לייעד את המקרקעין להפקעה מבלי לקבוע מהו השימוש הציבורי הספציפי הנדרש.
- בהתאם להלכה הפסוקה הפקעת נכס מקרקעין חייבת להיות למען מטרה ברורה ומוגדרת ואין די במטרה מעורפלת.
- עיון במצב התכנוני המוצע לפי תכנית תא/4501 המופקדת מלמד כי אין המדובר במטרה מעורפלת, כגון: "שימוש ציבורי עתידי, אלא ברשימת שימושים הכוללת: חינוך, דת, קהילה, שירותי תרבות וספורט, בריאות ורווחה ומשרדי רשות עירונית". העובדה כי מדובר בעירוב של מספר שימושים לא הופכת את הרשימה למעורפלת ורשימה זו עונה לדרישת כי מדובר בצורך ציבורי מסוים וקונקרטי בשטח.
- זאת ועוד, יש לקחת בחשבון כי התכנית מאפשרת זכויות בניה המצדיקות כשלעצמן, עירוב שימושים, לשם ניצול מיטבי של המגרש לטובת הציבור.
- ויודגש, הועדה המקומית אף גילתה דעתה, בצורה ברורה וחד משמעית, כי היא תמהר לממש את ההפקעה עם אישורה של התכנית וגם מטעם זה, ברי כי מדובר בצורך קונקרטי בשטח.
- מבלי לגרוע מן האמור ומטענת הועדה המקומית כי התכנית כוללת צורך קונקרטי יובהר כי לגבי הדרישה בדבר קיומו של צורך ציבורי קונקרטי מסוים ומיידי, הוכרו חריגים, המבוססים על ההבחנה שבין הפקעה נקודתית לבין הפקעה נעשית כחלק מתכנון רחב היקף וארוך טווח (ע"מ 2784/15 עיירית פתח-תקווה נ' יוסף שמוחה, מיום 20.7.2017 (להלן: "פרשת שמוחה")). במקרה זה עשויה להתקיים הצדקה להפקעה של מגרש מסוים, אף אם אין צורך קונקרטי ומיידי במגרש זה (ע"מ 319/05 בונשטיין נ' המועצה המקומית זיכרון יעקב).
- כך נקבע כי "דרישה נוקשה לייעוד מסוים ומוגדר לקרקע המופקעת, עלולה לסכל שאיפה של רשות התכנון – עליה יש לברך – לערוך תכנון מקיף ורב שנים, ממבט-על, הלוקח בחשבון תהליכי 'מאקרו' בקשר על גידול האוכלוסייה ועם צרכיה לתקופת זמן ארוכה. תכנון שכזה, הריהו מטבעו נטוע בעולם של אי-וודאות. יכול שרשות התכנון תגיע לכלל מסקנה מקצועית, כי בטווח זמן של כמה עשורים יהיה צורך בסך כולל של כמות דונמים מסויימת לייעוד ציבורי; ומתוך ראיה זו ייגזר הצורך להפקיע כך וכך דונמים לייעוד זה. דרישה מרשות התכנון להגדיר כבר בעת ההפקעה מהו השימוש המדויק שיעשה במקרקעין, תאלצה לתכנן תכנון מפורט טרם זמנו, והרי "מערכת תכנון אמורה להיות גמישה ודינאמית" (פרשת שמוחה הנ"ל).
- הנה כי כן, גם אם נרצה לומר כי לא מדובר בשימוש קונקרטי ומסוים, דבר המוכחש, הרי שמדובר בשימוש הלוקח בחשבון צרכיו של הציבור לתקופת זמן ארוכה, נוכח ההתחדשות העירונית המצויה בעיצומה.
- כן יודגש כי "דיני התכנון כיום נותנים ביטוי גם לצורך בשימור הקרקע, ובוחנים את השפעותיהן הכלכליות, חברתיות, חלוקתיות ואקולוגיות של תכנית, לצד ההכרה בצורך בפיתוח ובנייה (ע"מ 2273/03 אי התכלת שותפות כללית נ' החברה להגנת הטבע, [פורסם בנבו] פסקה 38 (7.12.2006)).

אכן, כעולה מן הדברים לעיל, בית משפט זה הכיר באופיו של התכנון ארוך הטווח כמצדיק הגמשה כהגדרת הצורך הציבורי של המקרקעין" (פרשת שמוחה).

- שכונת רמת אביב הינה בעלת תכנון ייחודי, אשר קבע את מערכת השצ"פים (בניגוד למערכת הרחובות הסלולים) כשלד התנועה הציבורי אשר לאורכו מוקמו מבני הציבור השונים והשירותים לציבור. המגרש דגן מצוי בתוך השצ"פ המרכזי של השכונה ונועד להשתלב עמו, תוך שהוא מאופיין בתכנון הכולל "משחקים" בין הפנים לבין החוץ. כך, כולל המבנה חללים הנפתחים לחצרות פנימיות ויש מהם מבט אל החוץ של השצ"פ הגדול. מיקום זה, בעיבורה של השכונה והשצ"פ המרכזי מצדיק, כשלעצמו, שמירת הקרקע כצורך ציבורי.
- יובהר כי הפקעת המגרש בהקדם נחוצה גם בשל העובדה כי המבנה הקיים נועד להוות תחליף זמני למרכז הקהילתי בתקופה שזה יבנה מחדש, בהתאם לתכנית תא/מק/4488 מרכז קהילתי רמת אביב, המקודמת בימים אלו.

חוות דעת משפטית לטענת כי יש לאפשר לעמותה לממש את זכויותיה במקרקעין

- העמותה טוענת כי קיומה של התכנית המופקדת, אותם רכשה בהשקעת ממון רב לפני כשנתיים בלבד, "נודע לה באקראי והיכה מנהליה בתדהמה" יובהר כי העמותה הינה חברת בת של ההסתדרות, אשר כתובתה ארלוזורוב 93, תל-אביב. למרבה הפלא, הבעלים הקודמים של המגרש, ממנו רכשה העמותה את זכויותיה, חברת בצר בע"מ, גם היא חברת בת של ההסתדרות, ואף מענה הינו ברח' ארלוזורוב 93, תל-אביב. למותר לציין כי מדובר בטענה מופרכת, העולה כדי חוסר תום לב רבתי.
- זאת ועוד, חוסר תום לבה של העמותה, ובכלל זה חברת בצר בע"מ אשר קדמה לה בהחזקת המגרש, והעובדה כי טובת הציבור נדחתה על ידן, לא אחת, בשל שיקולים כלכליים ו/או אחרים, באה לידי ביטוי עת מכרה חברת בצר בע"מ מגרש ברח' חיים לבנון 27, אשר סומן כ"מגרש מיוחד", שהשימוש בו הוגדר כמועדון נוער, לגוף פרטי. וכן נוכח העובדה כי המבנה הקיים על המגרש דגן מושכר מזה שנים רבות ומשמש בפועל כגן ילדים.
- לא זו אף זו, כאמור, המבנים הקיימים הושכרו על ידי חברת בצר בע"מ, קודמתה של העמותה, והם משמשים לפעילותו של גן ילדים בהתאם להיתר לשימוש חורג. הבקשה להיתר לשימוש חורג אושרה על ידי הועדה המקומית ונדונה גם בפני ועדת הערר המחוזית, אשר חברת בצר בע"מ היתה צד בו, שקבעה בהחלטתה כי יש הייעוד של החלקה אינו רלבנטי עוד ויש לקבוע יעוד חלופי בדרך של ייזום ואישור תכנית בסמכות הועדה המחוזית, כפי שנעשה בתוכנית זו.
וראו להרחיב בעניין זה:

- ביום 19.10.2009 הוגשה בקשה להיתר לשימוש חורג לגן ילדים, במסגרתה נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965 והתקבלו למעלה מ-300 התנגדויות.

- ביום 12.5.2010 אושרה הבקשה על ידי הועדה המקומית וכנגד החלטה זו הוגש ערר שמספרו 5281/10, על ידי שני חברי מועצה וחברת בצר בע"מ, הבעלים הקודמים של המגרש, היתה בין המשיבים בערר זה.

- במסגרת הדיונים בוועדת הערר, ביום 16.2.2011, הובאה הבקשה לדיון נוסף בפני הועדה המקומית ובו הוחלט כדלקמן: "בהמשך להחלטת הועדה מתאריך 12/10/2010 ובהמשך להחלטת ביניים של ועדת ערר 18/102010 (כך במקור – הח"מ) לאשר שימוש חורג מבית תרבות של ההסתדרות לגן ילדים לתקופה של 10 שנים מיום ההחלטה זו של הועדה וזאת על מנת

לאפשר קידום תב"ע נקודתית להסדרת יעוד השימוש בקרקע במקום ואישור התב"ע בהתאם. ההחלטה התקבלה פה אחד".

- ביום 29.6.2011 ניתנה החלטת ועדת הערר הנכבדה בערר זה ובה נקבע, בין היתר, כדלקמן:

"על החלקה נשוא הבקשה להיתר חלה תכנית נקודתית מס' 737, אשר קיבלה תוקף בתחילת שנות השישים. תכנית זו קבעה כי ייעוד החלקה הנדונה יהיה "הקמת מועדון תרבות של ההסתדרות" אין חולק, כי המבנים המצויים בחלקה אינם משמשים כבר מזה תקופה ארוכה ליעודם זה, וכי אי עוד צורך באותו יעוד. המשיבים מפעילים במקום שני גנים ילדים עוד משנת 2008, ללא היתר לשימוש חורג, כך שהבקשה הנדונה באה להשכיר ולהסדיר מציאות קיימת... "כאמור לעיל, אין מחלוקת בין הצדדים כי הצורך ביעוד שנקבע לחלקה הנדונה של "מועדון תרבות לחברי ההסתדרות" חלף מהעולם".
ובהמשך הדברים:

"כאשר קיימת מציאות שבה היעוד של חלקה או של אזור הפך להיות בלתי רלוונטי כמו במקרה שלנו, על מוסדות התכנון לקבוע את היעוד החלופי הראוי לאותה חלקה. הדבר צריך שיעשה בתוכנית במסכות מחוזית, כך שקביעת היעוד החלופי תעבור את כור ההיתוך התיכנוני, הכולל בין היתר שלב של פרסום התוכנית ושמיעת התנגדויות של הציבור הרחב ושל מי שעלול להיפגע או להיות מושפע מהתוכנית בפרט. הדברים יפים שבעתיים כאשר היעוד שחלל להיות רלוונטי היה בעל אופי ציבורי כמו במקרה הנדון (אף שמדובר בציבור סקטוריאלי).

אין לדעתנו לאפשר לאורך זמן את הותרת החלקה/האזור בייעודו המקורי, שאינו רלוונטי עוד, ולאפשר בו שימושים שונים בדרך של התרת שימוש חורג מהתוכנית, שכן הדבר מונע את הבחינה התכנונית עליה עמדנו לעיל, ותחת זאת מתקבלות החלטות נקודתיות, אשר אינן נכונות בהכרח מבחינה תכנונית ומבחינת האינטרס הציבורי.

לפיכך, אנו מקבלים את טענת העוררים, כי יש לקבוע את היעוד של החלקה הנדונה בדרך של ייזום ואישור תוכנית סמכות הועדה המחוזית, אשר תקבע את היעוד החלופי לחלקה, כאשר הציבור הרחב יוכל להביע את דעתו ועמדתו בשאלת היעוד הראוי במהלך הליכי תכנון אלה כקבוע בחוק".

• נוסף ונדגיש כי ביום 22.1.2014 אישרה הועדה המקומית מסמך מדיניות כולל לשכונת רמת אביב א' ודרום רמת אביב ב' (להלן: "מדיניות רמת אביב"), המהווה על פי האמור בו תשתית להכנת תכניות מפורטות בתחומה, אשר קבעה כי היעדים בנוגע למגרש הינם "יעוד ציבורי התומך בצרכי השכונה המתחדשת" וכן חניה ובהתאם לכך נקבעו ההמלצות הבאות: -

- "שימושים ציבורים, קנ"מ שכונתי. ישום תוכנית ל4.

- מפלס קרקע – חיזוק הזיקה בין פעילויות ציבוריות לשטחים הפתוחים (חורשת רידינג).

- בחינת חניון תת"ק – שטח המגרש והיקפו ובחינת שילוב שטח מגרש הספורט של ביה"ס אורנים".

• יצוין כי הכנת המדיניות לוותה בהליך שיתוף ציבור לרבות פגישות עם תושבי השכונה ונציגיהם לצורך הבנת הצרכים ודיון בפתרונות המוצעים ואף מטעם זה אין לקבל את טענות העמותה כי לא ידעה על התכנון המוצע עת רכשה את זכויותיה בשנת 2015.

חוות דעת משפטית לטענת כי בהמלצה להפקדה ובהחלטת ההפקדה נפל פגם מהותי בשל התעלמות מהפן הכלכלי

- לטענת המתנגדים במקרה דנן לא הוצגו בפני מוסדות התכנון מסמכים המעידים על ביצוע בדיקה כלכלית של עלויות התכנית אל מול תועלותיה מחד ומול הפגיעה שהיא גורמת מאידך.
- התכנית נבדקה על ידי אגף הנכסים, עוד בטרם החל ההליך התכנוני, ונמצאה ראויה.

חות דעת משפטית לטענה כי התכנית המופקדת סוטה מהוראות תכנית תא/5000, האוסרת על שינוי ייעוד של שצ"פ

- תכנית המתאר מגבילה את סמכותה של הועדה המקומית לאשר תכניות המשנות ייעודו של מגרש מייעוד לשצ"פ לייעוד אחר וזאת מבלי לקבוע שטחים חלופיים ואולם, התכנית המופקדת הינה בסמכותה הועדה המחוזית ולא חלה עליה מגבלה זו.
- כן יובהר כי כל מטרתו של שינוי ייעוד זה הינה ליצור מהחלקה מגרש רגולרי, אשר יתאים לתכנון מבני ציבור עכשוויים ויאפשר חניון תת קרקעי יעיל, שכן המבנה הגאומטרי הקיים (בצורת משושים) אינו מאפשר גמישות. אין המדובר בשינוי לייעוד סחיר וכיו"ב, אלא בהתאמה המתחייבת לשם תכנון מיטבי של מבני הציבור על המגרש.

חוו"ד היח' לתכנון אסטרטגי לגבי שטחים לבנייני ציבור בשכונת רמת אביב הירוקה:

א. תכנון לטווח ארוך:

- עפ"י תכנית המדיניות שאושרה בועדה המקומית (2014) לרמת אביב הירוקה צפויות להתווסף כ-1605 יח"ד, במסגרת תהליכי התחדשות עירונית בצורת פינוי בינוי ועיבוי מבנים קיימים.
- בעקבות תוספת אוכלוסייה זו ידרשו בשכונה בית ספר יסודי נוסף, עשר כיתות מעון לגיל הרך, תשע כיתות גן ילדים.
 - בית כנסת ותחנה לבריאות המשפחה לצד שימושים ציבוריים לא נורמטיביים עפ"י צורך עתידי.
 - נכון להיום השטח ביעוד בנייני ציבור המאושר בשכונה הינו כ-81 דונם, כ-2 דונם ממנו בלבד פנויים, בשני מגרשים שאחד מהם קטן (650 מ"ר) והשני סובל מבעיית נגישות.
 - לפיכך מגרש לבנייני ציבור נוסף בשכונה יאפשר מתן פתרונות טובים יותר למוסדות הציבור הנדרשים.
 - יש לציין שכבר לטווח הקרוב יידרש המבנה כאכסניה זמנית לפעילות המרכז הקהילתי ברח' לבנון שיבנה מחדש.

ב. מענה לצרכים בפועל:

- מנתוני מנהל החינוך, כמות הילדים בפועל בשכונה מחייבת תוספת כיתות כבר בטווח הקרוב:
- מבנים ציבוריים הנמצאים נכון להיום בשלבי תכנון/ בניה בשכונה:
- 1) אשכול גנים חדש (4 גנים) ברח' כפר יונה 25א
 - 2) ביי"ס יסודי חדש (כולל אולם ספורט) ברח' אשר ברש 2 במגרש חט"ב אורנים.
 - 3) חדרי ספח נוספים לביי"ס אילנות, רח' גרונימן 11
 - 4) אגף חדש לביי"ס יסודי אלומות, רח' רדינג 35.
- בנוסף, בשלבי תכנון בניית מבנה חלופי למרכז הקהילתי ברח' חיים לבנון 37.

חוו"ד שימור

המבנה נמצא כחלק מלב שכונת רמת אביב מצוי במרחב הירוק המרכזי שלה, כחלק מהמרכז הציבורי ההסטורי של השכונה שכלל עירוב שימושים ציבוריים לטובת שכונת המגורים. המבנה תוכנן עי אדריכל יצחק פרלשטיין, אשר יחד עם אדר' בנט תכננו את רמת אביב א.

בסקר המתחמי שנעשה לשכונה המבנה לא הוכלל ברשימת השימור. מבנה זה אותר כחלק ממבני הציבור האופייניים לשכונה המחזקים את הזהות שלה בשימושים ובתכנון האדריכלי. במסגרת אישור תכנית העיצוב תידרש על ידי מח' השימור הכנת תיק תיעוד מקדים למבנה בהיותו אחד ממבני השכונה המקוריים, ותוכניתו הייחודית הפתוחה לפארק המרכזי של השכונה.

בישיבתה מספר 0021-17/ב' מיום 27/09/2017 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

פרנסין דויד: מעבירה תזכורת על התוכנית. בעקרון התוכנית הופכת את המגרש המיוחד למגרש חום.

דיון בהתנגדויות:

אלי לוי: יש פגישה בין יו"ר העמותה מר יעקוב לבין מנכ"ל העיריה בניסיון לגבש הסכמות. אז אולי אפשר לדחות את הדיון בתוכנית.
נתן אלנתן: האם יש דיון במחוז לגבי התוכנית.
אלי לוי: עדיף להגיע עם הסכמות.
נתן אלנתן: יש מגעים בין העיריה והבעלים לגבש הסכמות אז אולי אפשר לדחות את הדיון.
פונה לנציג המחוז כיוון שיש מגעים הועדה מבקשת מהמחוז כי לא יהיה דיון בתוכנית אלא רק אחרי 8.11.17. ונוריד את הנושא מסדר היום.
ראובן לדיאנסקי: מאחר ויש מתנגדים נוספים אני מבקש שיגיעו גם איתם להידברות.
נתן אלנתן: בכל מקרה יתנו להם את יומם וגם המתנגדים ירצו לשמוע את ההסכמות בכדי לעדכן את התנגדותם.
ראובן לדיאנסקי: שהסכמות שיגיעו עם מנכ"ל העיריה לא יהיו בסתירה עם חו"ד הצוות ושיהיה בשיתוף עם המתנגדים האחרים.
נתן אלנתן: הנושא יורד מסדר היום. יחד עם זאת אגף הנכסים מתבקש באם יש סיכום להעביר את הסיכום למזכירת הועדה בכדי שהיא תיידע את המתנגדים.

הועדה החליטה:

לבקשת הצדדים הוחלטה לשוב ולדון.

משתתפים: נתן אלנתן, יהודה המאירי, ליאור שפירא, מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי.

בישיבתה מספר 0025-17ב' מיום 06/12/2017 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לריסה קופמן מ"מ מהנדס העיר

מהלך הדיון:

ערן וקסלר: דיון בהתנגדויות לקראת דיון במחוזית ביום ב'. התבי"ע הקיימת מאפשרת במקום שימוש למועדון הסתדרות בפעול השימושים אחרים. המגרש הוא חלק ממערך של מגרשים ביעוד מיוחד שפרושים לאורך הציר המרכזי שחוצה את השכונה. המיקום הוא מרכזי בשכונה והדבר הנכון להסב את המגרש למגרש חום ע"פ תוכנית צ'. יש הסכמה בין ההסתדרות והעיריה שבמקום הפקעה התכנית תקודם בהסכמה. הזכויות יתחלקו בין העיריה להסתדרות.
ראובן לדיאנסקי: הכוונה שלכם היתה לבצע הפקעה לצרכי ציבור ואז התחילו דיונים לא להפקיע הסיכום הוא בניגוד למה שסוכם בהתחלה שההפקעה תהיה לציבור.
אורלי אראל: ההסכם של העיריה אומר שגם החלק של ההסתדרות יהיה לציבור.
הראלה אברהם אוזן: השאלה שנשאלת - אם קובעים מגרש לחום אז למה לא קובעים הוראה להפקעה? בהתאם לחוק יש אופציה כזו. לרוב מדובר בתוכניות ישנות, שיש בהם מגרשים חומים או דרכים או מגרשים ירוקים, שלא נקבעה בתוכנית הוראת הפקעה. ואז לפי החוק הועדה המקומית מבקשת רשות להפקיע וזה עובר לאישור הועדה המחוזית שמאשרת או לא מאשרת ואז אפשר להפקיע.
ראובן לדיאנסקי: מה הם רוצים להקים?
ערן וקסלר: רשימת השימושים ידועה: חינוך, דת וכו'. כל השימושים של תכנית צ'.
נתן אלנתן: אתה משאיר שטח ציבורי לידיים פרטיות: עמותה שיכולה למכור את הזכויות שלה. זו רעה חולה.
ראובן לדיאנסקי: עוד מהתחלה הכוונה היתה להפקיע את המגרש במלואו.
נתן אלנתן: הפקדנו תוכנית מסוימת כמגרש חום ופתאום משתנה ומבוטלת ההפקעה.
ערן וקסלר: התכנית כוללת דונם של ההסתדרות ודונם וחצי של העיריה.
נתן אלנתן: אלי מה ההסכם שלך עם ההסתדרות ואיפה הוא עומד ועד כמה הוא מחייב?

אלי לוי: יש הסכמות לענין התוכנית. זו היתה תוכנית מפקיעה. הם גוף ציבורי בסופו של דבר אמרנו נקדם תוכנית גם לשימושים של העיריה וגם לאותה עמותה שהיא הבעלים של הקרקע. זו עמותה שהיא גוף ציבורי עמותה לקידום מודעות חברתית של עובדי ציבור.

ראובן לדיאנסקי: אז למה אתה לא מפקיע?

אלי לוי: הפקעה פה מדובר בשטח מאוד יקר ומשמעותי. הפתרון הנכון הוא לעשות שותפות ולהכניס שטח שלנו בתוך התוכנית וכך אנחנו מקבלים זכויות. לכן אמרנו שנעשה תוכנית מוסכמת ליעודים ציבורים ובמסגרת סמכות מקומית נביא אישור של לוח הקצאות המראה איך אנחנו מחלקים בזכויות.

ראובן לדיאנסקי: את המועדון של עובדי המדינה יכלו לעשות בחולון.

נתן אלנתן: מה השתנה למה הורדתם את ההפקעה?

אלי לוי: הסיכוי לבצע את ההפקעה ללא הסכמה - זה לא היה מצליח. הפתרון לקושי של התוכנית הוא בהסדר משותף. ההצעה היא להוריד את סוגיית ההפקעה ולקדם תוכנית בהסכמה כאשר נביא בפני הועדה הסכם לחלוקת הזכויות בין העיריה לבין העמותה.

ראובן לדיאנסקי: אנחנו דנים בהתנגדויות בלי טיוטת הסכם, מה הציבור מקבל?

אלי לוי: היו 2 דיונים בנושא.

נתן אלנתן: אני חושב שצריך כאן הפקדה מחדש. תושבי השכונה לא יודעים על כך.

אלי לוי: ממתי עושים תוכנית ובאותה תוכנית יש איחוד וחלוקה?

הראלה אברהם אוזן: אני מבינה שמה שנאמר שתוכנס לתוכנית טבלת הקצאות בהסכמה. האם הכוונה להודיע ביום שני שאנחנו מסכימים להוריד את הוראת ההפקעה ותנאי להוצאת היתר מכוח התוכנית יהיה הכנתה של תוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה או לא בהסכמה ואז תוכן תוכנית נוספת עם איחוד וחלוקה?

נתן אלנתן: אבל זה לא הופיע בהפקדה? מה שאתם אומרים שיכול להיות שיהיה הסכם?

הראלה אברהם אוזן: אם השלב הבא שתהיה תוכנית נוספת איחוד וחלוקה בהסכמה או לא בהסכמה שתפורסם גם להתנגדויות. ההסכם כאן לא רלוונטי לכן אני לא חושבת שהיועמ"ש של המחוז תגיע למסקנה שצריך לעשות פה 106ב'. כי התוכנית שמציעים לאשר היא תוכנית שקובעת את המגרש הזה כמגרש חום ציבורי.

נתן אלנתן: אי אפשר להוציא היתרי בניה ולא הרחבות.

ראובן לדיאנסקי: לא יתכן שהועדה תשאר בהיבט הסטטוטורי ושלא נוכל לקבל מידע מה מערכת היחסים בין העיריה לבין ההסתדרות. בעקבות השינוי אני רוצה לדעת מה השתנה? זו לא שותפות שתניב פרות לציבור הכללי.

נתן אלנתן: אני מציע לבטל את התוכנית ותגיעו עם תוכנית חדשה בצורה מסודרת עם הסכם.

אלי לוי: צריך להגיע לועדה עם המלצה.

נתן אלנתן: אני פונה לנציג המחוז בבקשה האם אפשר לדחות את הדיון ביום שני?

עמית גולדשטיין: בדיון הקודם בוועדה המקומית נתבקשה הוועדה המחוזית שלא לשבץ את הדיון על מנת לאפשר את קידום המגעים בין הצדדים, וכך נעשה.

הוועדה המחוזית קבעה את הדיון ל-13.11.17, בעקבות בקשת הוועדה המקומית לאפשר את קידום המגעים בין הצדדים, ניתנה דחייה של חודש לקיום הדיון, והובהר כי לא תהיינה דחיות נוספות לדיון בוועדה המחוזית. לאור זאת, הוועדה לא תאפשר דחייה נוספת, ולכן הדיון יתקיים ביום שני 11.12.17 כפי שנקבע.

מיטל להבי: הכוונה היא לעשות פרויקט משותף עם תועלות משותפות.

ראובן לדיאנסקי: התועלות יהיו לצורך תועלות ציבוריות של ההסדרות ולא של הציבור.

מיטל להבי: אפשר להגדיר זאת.

ראובן לדיאנסקי: כל הצד של הסתדרות עובדי המדינה היא לטובת השימוש הפרטי. הוא לא שימוש ציבורי.

נתן אלנתן יצא מהדיון

דיון בהתנגדויות:

עו"ד יונתן דימרי בשם דקלה חיים: אנחנו משכירים גן במבנה. הגן פועל ונותן צרכים לתושבי השכונה. רב הילדים של הגן הם ילדי השכונה ואין להם מקום אחר להיות בו. מס' הילדים בין 90 ל-100 ויש מחסור של גני ילדים. ההתנגדות היא לסעיף 6.6, בתוכנית הזו אחת מהתכליות היא גן ילדים. יחד עם זאת נקבע בתכנית שהשימוש החורג יסתיים תוך שנה ממתן תוקף לתוכנית. אם התוכנית נותנת תכלית לגן ילדים אז איך הוא שימוש חורג. ביום אישור התוכנית גן הילדים פועל מכח התוכנית ולא כשימוש חורג.

מיטל להבי: אם הועדה מאשרת תכלית של גן ילדים איך הוא הופך לשימוש חורג הוא יכול להמשיך להיות אותו שימוש.

אלי לוי: היום אתה שימוש חורג לתב"ע אבל אז תהיה רק להיתר וכפוף לשיקול דעת של הועדה.

מיטל להבי: היום אתה שימוש חורג כי התבע לא מרשה לעשות שם גן ילדים. ביום שהתוכנית הזו תתאשר יהיה מותר לאשר גן ילדים מכח התב"ע אז אתה לא תהיה שימוש חורג לתוכנית אלא שימוש חורג להיתר ותוכל להסדיר את מעמדך זה מיטיב את מצבך.

ערן וקסלר : מקריא את סעיף 6 ואת סעיף 4.1.2 (8) : "בקומת הקרקע יקבעו שימושים המאפשרים פתיחות ישירה לשצ"פ" – השימוש של גן ילדים לא תואם את הדרישה הזו.
חיים סבי : אני גר בשכונה ברח' אשר ברש, לא ברור לנו למה צריך בנין כזה של 8 קומות של 8000 מ"ר. בשכונה לא רוצים כזה בנין.

מיטל להבי : טענו מדוע צריך מגרש חום?

ערן וקסלר : המיקום נמצא על הציר המרכזי של השכונה ונכון להקים שם מבנה יותר מתקשר עם הסביבה. המלצנו לקבל את התנגדות של ועד השכונה ולצמצם את הזכויות בניה לסה"כ ל200% ותכסית 50%. השימושים יהיו בהתאם למה שצ' מאפשרת. יש צורך בשטחי ציבור ורואים את זה בתוספת של מבני חינוך בשכונה בשנה האחרונה.

טסה צדוק : אף תושב לא מעוניין במבנה של 8 קומות. יש שם גינה כמו שמורת טבע. כל הבניינים מסביב הם בני 4 קומות. המבנה יעפיל על המבנה שלנו, בעבר היתה במקום סיפריה או מועדון לקשישים לא צריך בתי עסק. השטח הירוק חשוב לאזור ולא צריך להפוך אותו לבנין. מה גם שיש מצוקת חניה באזור. פרנסין דויד : חייבים להגיע עם המלצה למחוז.

מיטל להבי : מפאת חוסר הזמן לא נוכל לשמוע את שאר ההתנגדויות, לקבל מענה מהצוות ולצאת עם המלצה למחוז, ולכן צריך לפנות ביום שני למחוז ולבקש דחיה.

ראובן לדיאנסקי : עמדתי הברורה היא הפקעה.

עמית גולדשטיין : המחוז לא ידחה שוב את הדיון.

ראובן לדיאנסקי : הטיעון המרכזי זה לא לעניין אם יש זמן, ראוי שנביא עמדה למחוזית. יחד עם זאת אין לנו הסכם עם ההסתדרות על מנת שנוכל לדעת מה התכליות במסגרת מערכת היחסים שנרקמת עם ההסתדרות. אם הפגישה העתידה בין העירייה להסתדרות היא ב12/12 והיא אמורה להיות אחרי הישיבה בוועדה המחוזית, גם במחוזית לא יהיה מיידע מה אמורות להיות התכליתיות של המקום הזה. ולכן עמדתי הבסיסית היא הפקעה.

מיטל להבי : אנחנו פונים לוועדה המחוזית בבקשת דחייה.

הועדה מחליטה :

לבקש דחיה מהוועדה המחוזית בכדי לשוב ולדון בוועדה בהסכמת הצדדים.

משתתפים : נתן אלנתן, ליאור שפירא, כרמלה עוזרי, יהודה המאירי, מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי