

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

**פרוטוקול מספר 0003-16
י"ז שבט תשע"ו 27/01/2016 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 ארנון גלעדי אסף זמיר שמואל גפן ראובן לדיאנסקי, עו"ד יהודה המאירי ניר סביליה איתי פנקס ארד | מ"מ וסגן ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה סגן ראש העירייה סגן ראש העירייה משנה לראש העירייה סגן ראש העירייה חבר מועצה חבר מועצה חבר מועצה חבר מועצה חבר מועצה |
| נכחו ה"ה: | עודד גבולי, אדר' הראלה אברהם אוזן, עו"ד אורלי אראל ריטה דלל, אינג' דנה שיחור אילן רוזנבלום, עו"ד נחמה עמירב רות אריאל אודי כרמלי, אדר' דרור לוטן 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 שמאית הועדה המקומית עוזר מ"מ ראש העירייה מ"מ נציגת השר לאיכות הסביבה ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה מ. מח' תכנון מזרח וס. מנהל אגף תכנון העיר ס. מנהל מינהל החינוך לבינוי ופיתוח מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו |
| חסרים: | קרנית גולדווסר אהרון מדואל | חברת מועצה חבר מועצה |
| משקיפים | אביגדור פרויד עמי אלמוג עידן עמית עוזאלדין דאהר מלי פולישוק, עו"ד | ארגון הקבלנים והבוניס בתל אביב - יפו נציג הרשות למרקעי ישראל החברה להגנת הטבע נציג הועדה המחוזית משרד הפנים 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 16-0003
י"ז שבט תשע"ו 27/01/2016 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 ועדת המשנה לתכנון ובניה 16-0001 ב מיום 13.01.2016 | | |
| 1. הפקעה עפ"י תב"ע 974 דיון בהפקעה - דיון רגיל | 1 | |
| 2. אולם ספורט ביה"ס נופים דיון בהפקדה | 3 | |
| 3. תמ"א 38 נחלת יצחק דיון באישור מדיניות | 8 | |
| 4. נחלת יצחק 2020 דיון בסעיפים 77 + 78 | 13 | |
| 5. העברת זכויות (מס' 2) משד' בן ציון 25 לאינשטיין 7-9 דיון בהתנגדויות | 20 | |
| 6. התחדשות עירונית עמק ברכה איילון 507-0174052 דיון בדיווח החלטת ועדת משנה ב' להתנגדויות מס' 1214 מיום 18.1.2016 | 28 | |
| 7. תכנית שינויים לפארק דרום דיון בהפקדה | 58 | |
| 8. מדיניות לשימושי מגורים במע"ר הצפוני דיון באישור מדיניות (2) - עדכון מדיניות | 61 | |
| 9. לב המע"ר הצפוני - שינוי לתכנית עיצוב מגרש עזריאלי צפון קופ"ח כללית דיון בעיצוב ארכיטקטוני | 73 | |
| 10. תכנית רחוב אבן גבירול דיון מיקדמי | 77 | |
| 11. תת"ל 71 (הקו הירוק) ותת"ל 70 א (הקו הסגול) דיון בתכנית המופקד והתנגדות מה"ע לתכנית | 83 | |

בכבוד רב,

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

| | |
|---|---------------------------|
| התוכן | מס' החלטה |
| הפקעה עפ"י תב"ע 974 - דיון בהפקעה - דיון רגיל | 27/01/2016 1 - 0003-16 |

מטרת הבקשה:

אישור הפקעה – רישום שטח ציבורי ע"ש העירייה.
חלק מרח' הירקון, בסמוך למלון שרתון.



גושים וחלקות בתכנית:

| מצב השטח בפועל | יעוד ההפקעה | שטח ההפקעה במ"ר | שטח רשום במ"ר | בעלות | חלקה | גוש |
|--|-------------|-----------------|---------------|----------|------|------|
| השטח להפקעה מהווה חלק מדרך (רח' הירקון והרברט סמואל), גן ציבורי וחניון בצד הדרך. | דרך ושצ"פ | 10319.00 | 10742.00 | לא הוסדר | 14 | 6967 |

מצב תכנוני קיים :

השטח להפקעה מיועד לדרך מאושרת ושצ"פ עפ"י :
תב"ע 974 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 3125 מיום 22/11/1984 , כ"ז חשון תשמ"ה.
תב"ע 2075ב' בתוקף לפי הודעה בי.פ. 3954 מיום 12/12/91 , ה טבת התשנ"ב.

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 מחלקה 14 בגוש 6967 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו - 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י מקרקעין)

אין מניעה תכנונית לאשר את ההפקעות.

בישיבתה מספר 1003-016 ב' מיום 27/01/2016 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון :

אילנית ינאי: מציגה את ההפקעה.

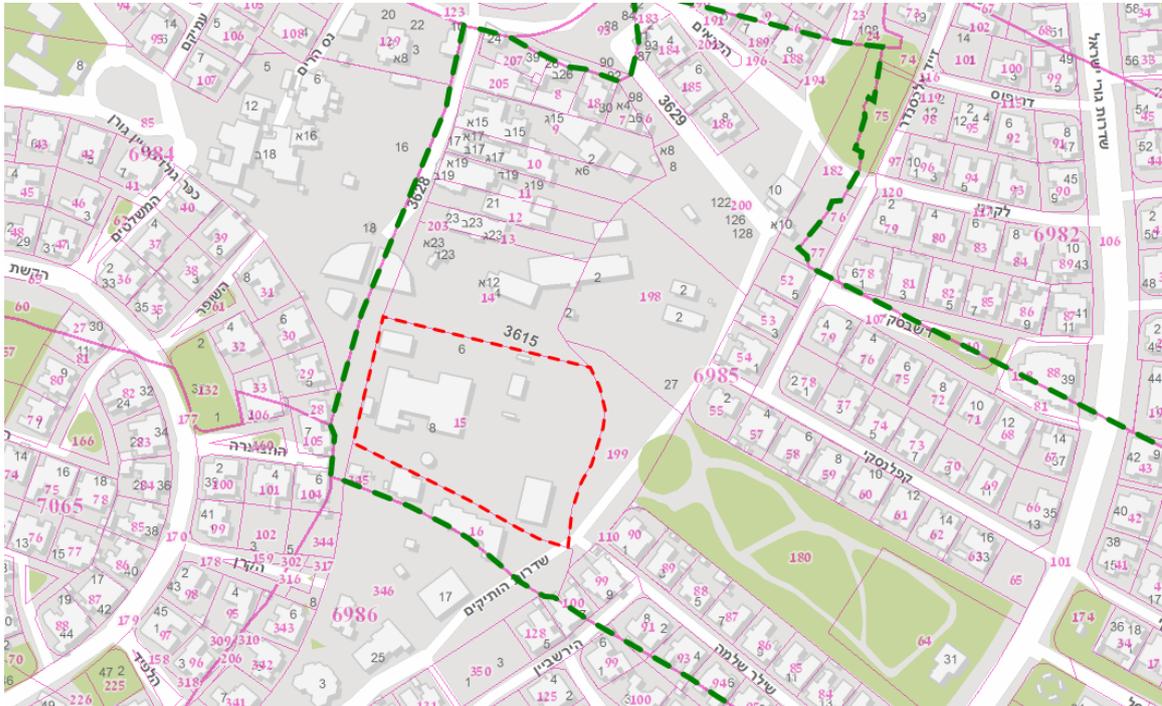
הועדה החליטה :

לאשר להפקיע בגוש 6967 חלקת 14 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, יהודה המאירי, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי

ביה"ס נופים תא/4544, מס' במערכת מקוונת 507-0387225

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית
מיקום: חלק משטח ביה"ס נופים הנמצא בלב שכונת קרית שלום, תל אביב.
כתובת: החוצרה 8 תל אביב



גושים וחלקות בתכנית:

| מספר גוש | סוג גוש | חלק/כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|-------------|---------------------|-------------------|
| 6985 | מוסדר | חלק | 15 | |

שטח התכנית: 8.575

מתכנן: דני לזר אדריכלים

יזם: ועדה מקומית ת"א יפו

בעלות: עיריית תל אביב

מצב השטח בפועל:

השטח כולל מבנים וחצרות של ביה"ס נופים (יסודי), וכך חלק מהשטח הציבורי הפתוח המרכזי בשכונה.

מדיניות קיימת:

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה (שם ומספר): 312 משנת 1959, ג1, ע1, ל4

יעודים קיימים:

1. **שטח למבני ציבור** - אחוזי הבנייה והוראות ע"פ תוכנית ל-4.
2. **שטח ציבורי פתוח** - השטח הציבורי הפתוח הוא חלק מהשטח הפתוח המרכזי בשכונה. חלק ממבני בית הספר יושבים על שטח זה. זכויות הבניה בשצ"פ יהיו לפי תכנית 312 בתוקף.

מצב תכנוני מוצע :**מטרת התכנון :**

שינוי יעוד קרקע משטח ציבורי פתוח לשטח למבני ציבור, בהגדלת השטח הציבורי מ 4,825.19 מ"ר ע"פ מצב מאושר ל 7,965.56 מ"ר, כלומר הגדלה של השטח למבנים ומוסדות ציבור על חשבון שטח ציבורי פתוח בהיקף של 3,140.37. על מנת לאפשר בניה של אולם ספורט בתחום בית הספר תוך התאמה לגבולות בפועל של בית הספר. ולאפשר תכנון והסדרה בעתיד למבנים קיימים וחדשים בתחום בית הספר היושב בחלקו היום על שטח ציבורי פתוח.

| שטח (בדונם) | אחז משטח התוכנית | יעוד קרקע |
|--------------|------------------|---------------------|
| 7.965 | 92.89% | מבנים ומוסדות ציבור |
| 0.609 | 7.11% | שטח ציבורי פתוח |
| 8.575 | 100% | סה"כ |

זכויות בניה :

בשטח הציבורי : שימושים זכויות והוראות בניה ע"פ תוכנית ל-4 או כל תוכנית שתחליף אותה . בשצ"פ : ע"פ תוכנית 312, על תוכנית זו יחולו תקנות התוכנית בנין עיר "ל", המאפשרת בניה של 10% או כל תוכנית המחליפה אותה ומשנה נתון זה.

זמן ביצוע :

מיידי.



תאריך: כ"ו טבת תשע"ו
07 ינו 2016

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

אסמכתא יוצא: 2016-000007

לכבוד
גילה אורון
יו"ר הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
בגין מנחם 125
תל אביב - יפו 6701201
א. ג. ג.

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה
תל אביב - יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

| | |
|--|--|
| א) זיהוי התכנית | |
| שם התכנית מספר התכנית תא/מק/4544 507-0387225 | שם התכנית אולם ספורט ביח"ס נופים |
| מגיש התכנית הוועדה המקומית | עורך התכנית אדרי זני לור |
| ב) זיהוי הרשות והוועדה | |
| סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד) | |
| <input type="checkbox"/> רגילה (שעוד לא הוסמכה) | <input type="checkbox"/> עצמאית |
| <input checked="" type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת | <input type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת |
| סוג הרשות | |
| שם הרשות (בה חלה התכנית) | סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד) |
| <input checked="" type="checkbox"/> עירונית | <input type="checkbox"/> כפרית |
| <input type="checkbox"/> יש | <input checked="" type="checkbox"/> אין |
| ג) מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה | |
| <input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית לרוגמה: תוספת בניה בכית מגורים בחיקוף 26% בוועדה שאינה עצמאית | |
| <input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: | |
| הנושאים בהם התכנית עוסקת | מס' הסעיף או זיהוי השטח בכוללנית |
| הגדלת השטח המיועד למבני ציבור | 62/א/3, 62/א/5 |
| מחוז הסעיף: בחוק או קהר"א הרבינטורית בתכנית הכוללנית לשטח התכנית | הגדלת שטחים שנקבעו בתכנית לצרכי ציבור, גם אם יש בכך כדי להקטין שטחים אחרים לצרכי ציבור. שינוי יעוד קרקע משטח ציבורי פתוח לשטח למבני ציבור, על מנת לאפשר בניה של אולם ספורט בתחום בית הספר תוך התאמה לגבולות בפועל של בית הספר. |



שד' בן גוריון 68 תל-אביב - יפו 64514, טלפון: 7247262 - 03, פקס: 7241949 - 03, אתר: www.tel-aviv.gov.il



תאריך: כ"ו טבת תשע"ו
07 ינו 2016

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

אסמכתא יוצא: 2016-000007

| הצהיר/התייגות (ד) | | | |
|--|-----------|-------|-----------|
| בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה. | | | |
| מהנדס הוועדה | | | |
| שם ושם משפחה | מספר ת.ז. | חתימה | תאריך |
| עודד גבולי, אדר' | 052082013 | | 13/1/16 |
| הוועד המשפטי לוועדה | | | |
| שם ושם משפחה | מספר ת.ז. | חתימה | תאריך |
| הראלה אברהם אוזן, עו"ד | 2437976-9 | | 11.1.2016 |

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



שד' בן גוריון 68 תל-אביב - יפו 64514, טלפון: 7247262 - 03, מקס: 7241949 - 03, אתר: www.tel-aviv.gov.il

ח"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)

התכנית נדרשת על מנת לאפשר בניית מבנה אולם הספורט בתחום בית הספר והתאמת המגרש למבנים ומוסדות ציבור לגבולות בית הספר בפועל, הצוות ממליץ לאשר התכנית כפי שהוגשה.

חוו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 13/01/2016
חוו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 11/01/2016

בישיבתה מספר 0003-16ב' מיום 27/01/2016 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

דרור לוטן: מסביר על התוכנית.
רועי חידו ממשרד דני לזר אדריכלים: הציג את התוכנית במצגת.
נתן אלנתן: ביקש לחדד את הצורך בקידום תב"ע לשם בניית אולם הספורט?
אורלי אראל: מטרת התכנית להסדיר את השימושים הקיימים בפועל כך שביה"ס הקיים יהיה על מגרש אחד בייעוד מבני ציבור, זאת על מנת לאפשר את בניית אולם הספורט.
הראלה אברהם אוזן: ישנה בעיתיות בהיתר למבנה אחד הבנוי על שטח ביעוד מבני ציבור וגם על שטח ביעוד שצ"פ. לא ניתן יהיה להוציא היתר למבנה האולם כשהוא על שני יעודי קרקע.
דורון ספיר: במידה והיתה בקשה לבנות את אולם הספורט על השצ"פ לפי זכויות בניה מהשטח הציבורי הפתוח, הוועדה לא היתה מאשרת.
ראובן לדיאנסקי: מה נותר כשטח ירוק פונקציונאלי כלומר דשא חצר וכד'?
רועי חידו ממשרד דני לזר אדריכלים: גבולות בית הספר נשארים ללא שינוי.
דורון ספיר: השאלה שנשאלת היא איך יראה השטח הפתוח הפנוי.
רועי: מציג את השטחים שנשארים פתוחים במצגת.
ראובן לדיאנסקי: כלומר אתם מבקשים לשנות יעוד משצ"פ למגרש חום ומה קורה מחוץ לאולם הספורט?
רועי חידו ממשרד דני לזר אדריכלים: אנחנו לא משנים כלום מחוץ לגבולות המתחם בית הספר.
עידן עמית: האם חצר ביה"ס משמשת את הקהילה מחוץ לשעות פעילות בית הספר?
ראובן לדיאנסקי: בכל ביי"ס בעיר ישנה פעילות לאחר שעות הפעילות של בית הספר.
נחמה עמירב: יש לרשום כי בזמן היתר הבניה יש לחייב כי היזם יגיש דו"ח חוו"ד אקוסטית סביבתית.
שמואל גפן: מה קורה עם חניה בשעות אחה"צ בזמן פעילות הקהילה.
דרור לוטן: בעבר היה במקום אולם ספורט פעיל ומעולם לא היו טענות בגין חניה.
ראובן לדיאנסקי: אנחנו מציעים שתהיה שם חניה מוסדרת.
נתן אלנתן: אמורה להיות שם חניה על פי החוק, חניון בית הספר ישמש את הקהילה.
מלי פולישוק: מבקשת כי תבדק חלופה לאולם בשטח תת קרקעי בכדי לא להרוס שטח חיוני לבי"ס למשחק לילדים. תשובת המהנדס היתה כי העלות יקרה.
דורון ספיר: כרגע אין צורך יחד עם זאת אפשר להנחות את מינהל החינוך להסדיר מקומות חניה נוספים.

הועדה החליטה:

לאשר את הפקדת התוכנית ע"פ המלצת הצוות.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, יהודה המאירי, ראובן לדיאנסקי, שמואל גפן, ניר סיבליה.

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

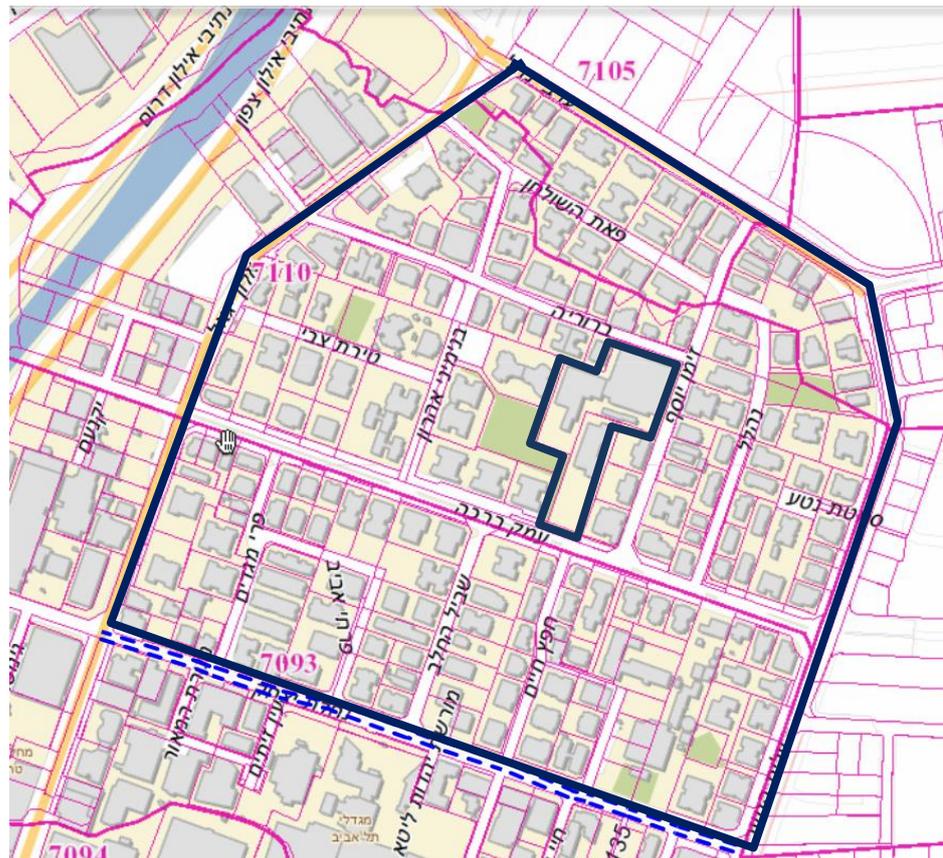
| | |
|--|-----------------------------|
| התוכן | מס' החלטה |
| תא/9049 - תמ"א 38 נחלת יצחק דיון באישור מדיניות | 27/01/2016 3 - 0003-16ב' |

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

מיקום: שכונת נחלת יצחק, ללא מתחם תכנית הבורג תא/2686.

תחום המדיניות:

שכונת נחלת יצחק. השכונה תחומה ברחובות הבאים: מצפון- רחוב עליית הנוער, ממזרח- רחוב ערבי נחל, מדרום- רחוב נחלת יצחק וממערב- רחוב יגאל אלון.



גושים וחלקות בתכנית:

| מספרי חלקות בחלקן | מספרי חלקות בשלמותן | חלק/כל הגוש | סוג גוש | מספר גוש |
|-------------------|---|-------------|---------|----------|
| | 516-519, 319-321, 242-244, 235-240, 232-233, 98-99 | כל הגוש | | 6167 |
| | ,97, 95, 84, 81, 72-78, 67-68, 57-60, 54, 49, 44-46, 34-35, 30, 22-26, 17-20, 12-15, 1-10, 188-, 186, 174-176, 168, 164-165, 162, 151, 149, 144-146, 135, 132-133, 119-127, 101-105, 244-, 233, 230, 228, 225, 222-223, 220, 217, 214-215, 211, 209, 202-203, 195-197, 193, 191, 301-, 298, 284-296, 282, 279, 277, 274-275, 268-270, 266, 260, 257, 255, 252, 247-250, 245, 372-, 370, 368, 362-366, 357-359, 348-352, 339-343, 337, 334-335, 329-332, 320-327, 318, 425-, 423, 421, 415-418, 410-413, 408, 404-406, 398-402, 395, 386-392, 384, 380-382, 377, 485-502, 482-483, 479-480, 476-477, 471-474, 468-469, 460-464, 437-458, 428-435, 426, 532-533, 529-530, 526-527 | כל הגוש | | 7093 |
| | 119-120, 114-115, 110, 102-107, 90, 88, 84-86, 72-82, 68-69, 64, 58-60, 56, 50 | כל הגוש | | 7105 |
| | 44 | כל הגוש | | 7106 |
| | ,109, 104-105, 97-98, 92, 73-74, 71, 69, 59-60, 37, 34, 27-32, 23-25, 10-21, 7-8, 4-5, 1-2, 204, 194-202, 190-192, 182-188, 170-180, 156-168, 154, 148-151, 146, 138-143, 127, 116, 310-, 299-307, 295-297, 288, 256-283, 254, 249-252, 243-247, 233-241, 219-231, 206-217, 348-351, 342-344, 339-340, 337, 314-331, 311 | כל הגוש | | 7110 |

שטח התכנית : כ- 240 דונם.

מתכנן : מחלקת תכנון מזרח, אגף תכנון העיר, מינהל ההנדסה, עיריית תל אביב-יפו.

יזם : ועדת המשנה לתכנון ובנייה תל אביב-יפו.

בעלות : שונות.

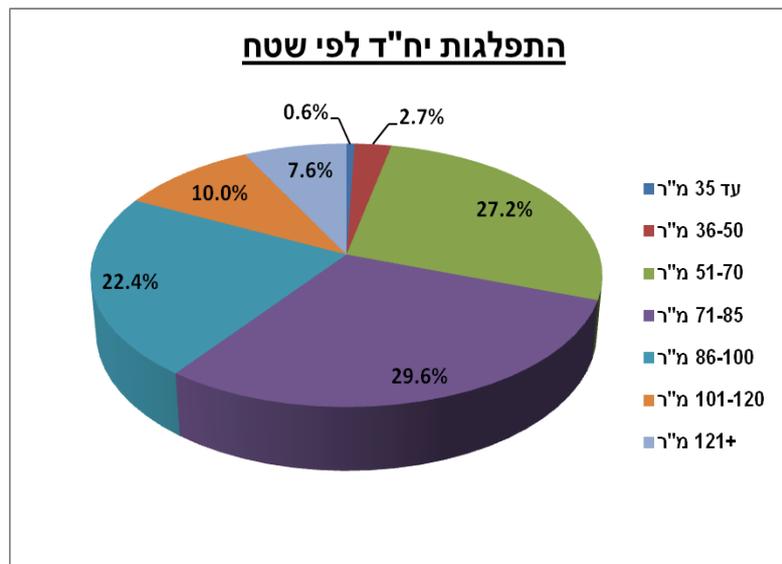
מצב תכנוני קיים :

התכנית הראשית החלה בכל שטח השכונה היא תא/ 618 אשר אושרה בשנת 1968. זכויות הבנייה לפי תכנית זו נעים בין 128% (במגרשים אשר שטחם מתחת ל-500 מ"ר) ו-132% (במגרשים אשר שטחם מעל 500 מ"ר). ע"פ החלטת הועדה 9-241ב' מיום 13/10/1999 נוספו שטחי שירות. בשכונה חלה בנוסף תא/ מ'. תכנית זו חלה רק על מגרשים ששטחם מעל 500 מ"ר. התכנית מאפשרת בניית קומות עמודים מפולשת ומעליה עוד 5 קומות למגורים, בלא תוספת אחוזי בנייה. במסגרת התכנית נקבע מקדם צפיפות 63 מ"ר קרקע ליחיד. כמו כן, חלות בשכונה תכנית ג' 1 ותכנית ע'1. בנוסף חלות בשכונה תכניות נקודתיות שונות.

מצב השטח בפועל :

להלן נתונים נבחרים אודות שכונת נחלת יצחק : (מתוך חוברת רבעים ושכונות 2011, אזור סטטיסטי 911) :

- סה"כ אוכלוסייה בשכונה (לפי מפקד האוכלוסין משנת 2008) הוא כ- 7,063 נפש, המהווים כ- 2,700 משקי בית. מתוכם כ- 2,000 משקי בית משפחתיים וכ- 700 משקי בית לא משפחתיים.
- ממוצע הנפשות למשק בית הינו 2.6. כ-23% ממשקי הבית מורכבים מנפש אחת.
- כ- 61.3% מן התושבים מתגוררים בדירה בבעלותם.
- הצפיפות בשכונה עומדת על 17 נפשות לדונם.
- בשכונה ישנם כ- 3,044 יחיד למגורים, בשטח ממוצע של כ- 84 מ"ר ליחיד. שטחן של כ- 30% מיחידות הדיור הקיימות הוא פחות מ-70 מ"ר, רובן בשטח שבין 51 מ"ר ל- 70 מ"ר. שטחן של 70% מיחידות הדיור גדול מ- 71 מ"ר, רובן בטווח שבין 71 מ"ר ל- 100 מ"ר



בשכונה כ- 198 מבני מגורים. מרביתם המוחלט של המגרשים בשכונה מבונים ע"פ המצב התכנוני המאושר משמע, רוב המלאי התכנוני בשכונה ממומש. בשכונה מגרשים בודדים שאינם מבונים, ומבנים בני קומה או שתי קומות. מספר המבנים אשר נבנו לאחר שנת 1980 עומד על כ- 119 מבנים. משמע בשכונה כ- 121 מבנים העונים לקריטריונים של תמ"א 38 לתוספת בנייה.

להלן פירוט המבנים בשכונה לפי שנת בנייה ומספר הקומות.

| סה"כ כולל | סה"כ | | מבני מגורים |
|-----------|-----------|-----------|-------------|
| | אחרי 1980 | לפני 1980 | |
| 121 | 36 | 85 | עד 4 קומות |
| 36 | 24 | 12 | עד 5 קומות |
| 12 | 5 | 7 | עד 6 קומות |
| 7 | 4 | 3 | עד 7 קומות |
| 22 | 10 | 12 | מעל 8 קומות |
| 198 | 79 | 119 | סה"כ |
| | 198 | | |

הנחת צוות התכנון היא שניתן יהיה לממש כ-100 יח"ד בסבירות מימוש גבוהה, כ-400 בסבירות מימוש בינונית וכ-250 יח"ד בסבירות מימוש נמוכה. משמע, מימוש בנייה ע"פ תמ"א 38 בתוספת שתי קומות אינו אמור ליצור מצוקה לעניין הבטחת המענה לצרכי ציבור, ובפרט לגבי מוסדות חינוך בשכונה.

תוספת הבנייה ע"פ תמ"א 38, במתווה חיזוק ותוספת בנייה על הקיים, תאפשר לשנות את גובהם של מבנים אשר גובהם הנוכחי הוא 4 קומות למבנים שגובהם 6 קומות. מספר המבנים אשר נבנו לפני 1980 ואשר גובהם 5 או 6 קומות הוא כ-19. מבנים אשר נבנו לפני 1980 ואשר גובהם הוא 7 קומות הוא 3. ניתן להניח שהסבירות שתוגשנה בקשות לתוספת קומות מעל מבנים אשר גובהם 7 קומות ומעלה היא נמוכה ביותר. מכאן, שמימוש תוספות בנייה לפי התמ"א תייצר בינוי די הומוגני בגובה ממוצע של 6 עד 8 קומות (ועוד קומה חלקית לפי תכנית ג' 1).

מדיניות קיימת:

בתאריך 07/11/2012 וועדת המשנה לתכנון ובנייה תל אביב יפו אישרה מדיניות מטעמה בנושא מימוש בנייה חדשה ע"פ תמ"א 38. בחלק ג' של מדיניות זו, נקבע כי **בנחלת יצחק "תותר תמ"א 38/3 על השכונה בכפוף להכנת מסמך מדיניות. עד לעריכת מסמך מדיניות ובמהלך זמן עריכתו, יתואמו הבקשות להיתרים עם צוות התכנון".**

מצב תכנוני מוצע - מדיניות למימוש תמ"א 38 בתחום נחלת יצחק:

בהתאם להחלטת וועדת המשנה מתאריך 07.11.2012, ובהמשך לניתוח המצב הקיים בתחום נחלת יצחק אשר פורט לעיל, צוות התכנון ממליץ להחיל על תחום נחלת יצחק את הנחיות חלק ב' במסמך המדיניות לבחינת בקשות להיתרי בניה מכח תמ"א 38 בכפוף להנחיות הבאות:

1. קווי בנין

בהריסה ובניה מחדש ובתוספת בניה לבניין קיים הכוללת הרחבת קומות קיימות בבניין, היתרי בניה יינתנו בהתאם לקווי הבניין הבאים:

1.1 קווי בנין צידי ואחורי - ע"פ תכנית תקפה.

1. אם יוכח, להנחת דעתו של מה"ע, שלא ניתן להרחיב יח"ד קיימות במסגרת קווי הבניין התקפים, תותר חריגה מקווי בנין תקפים רק עד 10%.
2. אם יוכח, להנחת דעתו של מה"ע כי קווי הבניין על ע"פ תכנית תקפה אינם מאפשרים התקנת רכיבי חיזוק לבניין, בניית ממ"ד ו/או מעלית תותר חריגה מקווי הבניין ע"פ תכנית תקפה עד לקווי הבניין הבאים: קו בנין אחורי - 3 מ', קו בנין צידי - 2 מ'. הבלטת מבנה מעלית ו/או מרחב מוגן בהתאם לקו בנין צידי של 2 מ' תהיה במרחק שלא יפחת מ-3 מ' מקו הבניין הקדמי.
- 1.2 **קו בנין קדמי:** ע"פ תכנית תקפה. לא תותר חריגה מקו בנין זה למעט חריגה הנדרשת עבור מרכיבי חיזוק בלבד. לא יינתנו הקלות בקו בנין קדמי.

2. סגירה ומילוי של קומה מפולשת

שינוי המדיניות העירונית לתמ"א 38/3 שאושרה בתאריך 25.02.2015, לענין סגירת קומת העמודים במלואה ולהשאיר את הוראות המדיניות שאושרה בתאריך 07.11.2012 על כנה, משמע: 2.1 תותר סגירת קומת עמודים למעט רצועה מפולשת בחזית בעומק של 3 מ'. ככל שמבוקשים מחסנים דירתיים בקומה זו לא יעלה גודלם על 6 מ"ר ליח"ד.

3. שמירת זכות הוועדה המקומית לסרב לתת היתר

במגרשים בהם קו הבניין הקדמי ע"פ תכנית תקפות ומאושרות הינו קו בניין המופחת מ- 4 מ', לא יינתנו היתרי בניה לתוספת זכויות בניה ע"פ סעיפים 14-11 לתמ"א 38/3, עבור בניה בקו בנין קדמי המופחת מ- 4 מ'.

ח"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

לאשר את המדיניות המוצעת.

בישיבתה מספר 0003-16ב' מיום 27/01/2016 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אודי כרמלי: לפני כשנתיים וחצי התקבלה החלטה לגבי תמ"א 38 לגבי כל שטחי העיר. שכונת נחלת יצחק הוחרגה מן המדיניות הכלל עירונית וזאת לאור המאפיינים הייחודיים של השכונה, בכלל זה הצפיפות שלה. מטרת הדיון היום היא להציג בפני הוועדה, כמתחייב, מדיניות תמ"א 38 לשכונה.. התפיסה לגבי אופן יישום של תמ"א 38 בנחלת יצחק התעכבה בשל הרצון של הדרג המקצועי לבצע בדיקות תכנוניות פרטניות בטרם גיבוש המדיניות. ה. מדיניות לתמ"א 38 לנחלת יצחק אשר תוצג במסגרת הדיון היום תייתר את הצורך לתאם בקשות להיתרי בנייה לפי תמ"א 38 עם מחלקת תכנון מזרח. מהותה של המדיניות המוצעת הוא המלצה לאפשר מימוש של רוב הוראות התמ"א למעט מספר נושאים כפי שיפורט בהמשך.

אחת הרגישויות שעמדה במרכז הבדיקה היתה צפיפות המגורים בשכונה, ובהתאם הגרעון ב. במסגרת הבדיקה נערכה בחינה של כל מבנה בשכונה על מנת להעריך את היקף המימוש הצפוי של בנייה לפי תמ"א 38, וזאת בהיבט של זכאות עפ"י הקריטריונים הקבועים במסגרת תמ"א 38, והתכנות הכלכלית. ראובן לדיאנסקי: החניון במתחם ברוריה יושב על איזה יעוד קרקע?

אודי כרמלי: החניון נמצא ביעוד שב"צ אשר מהווה חלק ממלאי שטחי הציבור שאמור לשרת את תושבי השכונה. בעת הקמתו החניון הוגדר כמבנה זמני ואנחנו בונים עליו. בדקנו כמה בנינים זכאים לתמ"א 38, ונוכחנו שמדובר בהיקפים נמוכים באופן יחסי שכן אין סבירות לבנייה מכוח תמ"א 38 לבנין בן 7 קומות להוסיף 2 קומות. ההתכנות ההנדסית והכלכלית מאוד נמוכה. נתן אלנתן: יש משהו במספרים לא מסתדר, מה שנכון זה הטבלה.

אודי כרמלי: נבדוק מאיפה הטעות.

נתן אלנתן: בנוגע לסגירה ומילוי קומה מפולשת, אתם מדברים על אישור מדיניות של הוועדה שאושרה אף לפני שנה.

אודי כרמלי: המדיניות היתה לגבי כלל העיר עם החרגה לתכנית הרובעים ואלו בדיוק שני הסייגים שאני אעלה כאן. אנחנו ממליצים לקבל את כל הוראות תמ"א 38 בנחלת יצחק למעט חיוב נסיגה של 3 מ' בחזית הקדמית הפונה לרחוב בתחום קומת קרקע מפולשת. ההוראה הזאת נובעת מכך שבשכונה רחוב הרחובות צרים וגובה הבניין גבוה, והנסיגה נותנת יותר מרחב ואויר לרחוב. אנחנו ממליצים לא למלא קומה מפולשת באופן מלא אלא חלקי כדי שיהיה מרקם של הרחוב נעים לעין. נתן אלנתן: אתם יודעים כמה בנינים הם מפולשים וכמה עם קומה קרקע מלאה?.

אודי כרמלי: רובם הם בנינים מפולשים זה דפוס הבניה של שנות ה-70 רובם בנינים עם חניה. ההוראה לא תחול על מבנים הגובלים ברחובות ההיקפים שכן המימדים של רחובות אלה אם אחרים ואין תועלת בה. נתן אלנתן: אז ברח' ההיקפים אפשר למלא את הקומה המפולשת.

מיטל להבי: מדובר על 120 יח' דיור פוטנציאלי לתוספת תמ"א מינימום 800 יחד' איך מגיעים מ-800 ל-100 מקדם מימוש.

אודי כרמלי: השכונה הזו רובה הגדול מבנים גבוהים והסיכוי שמבנים כאלה יעשו תמ"א 38 ו/או פינוי בינוי או עיבוי הסיכוי נמוך ומכאן צפי המימוש הנמוך ביחס לפוטנציאל

מיטל להבי: הדיון הבא קשור לנושא הדיון הבא, אישור הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 וקביעת מגבלות לפי סעיף 78 בנחלת יצחק?.

אודי כרמלי: כן, אך הנושא הבא נוגע יותר למבנים בהיקף השכונה, בעוד המדיניות נוגעת יותר ל ליבת השכונה

ראובן לדיאנסקי: 71% הוא שיעור פוטנציאל גבוה למימוש תמ"א 38.

אודי כרמלי: הפוטנציאל הוא ביטוי לזכאות למימוש בנייה, לא להיתכנות, בפרט הכלכלית.

השכונה כולה מוקפת בתב"עות בהליך קידום ופרוייקטים אשר טווח המימוש שלו שלהם הוא מעבר ל 5 השנים קרובות, בכלל זה מתחם תעש השלום, מתחם עמק ברכה ועוד. תכניות אלה ייצרו אלפי מ"ר של שטחי ציבור משולבים בבנייה החדשה. .
יהודה המאירי : אולי להוסיף במקום שנת בניה לפני שנת 82 19 אולי לשנות שלא נבנו על פי התקן. אודי כרמלי : בסדר.

הועדה החליטה:

לאשר את המדיניות.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, יהודה המאירי, נתן אלנתן, ניר סיבליה, מיטל להבי, שמואל גפן, ראובן לדיאנסקי

| | | |
|------|---------|---|
| 7110 | כל הגוש | 1-2, 4-5, 7-8, 10-21, 23-25, 27-32, 34, 37, 59-60, 69, 71, 73-74, 74, 92, 97-98, 104-105, 109, 116, 127, 138-143, 146, 148-151, 154, 156-168, 170-180, 182-188, 190-192, 194-202, 204, 206-217, 219-231, 233-241, 243-247, 249-252, 254, 256-283, 288, 295-297, 299-307, 310-311, 314-331, 337, 339-340, 342-344, 348-351 |
|------|---------|---|

שטח התכנית : כ- 240 דונם.

מתכנן : מחלקת תכנון מזרח, אגף תכנון העיר, מינהל ההנדסה, עיריית תל אביב-יפו.

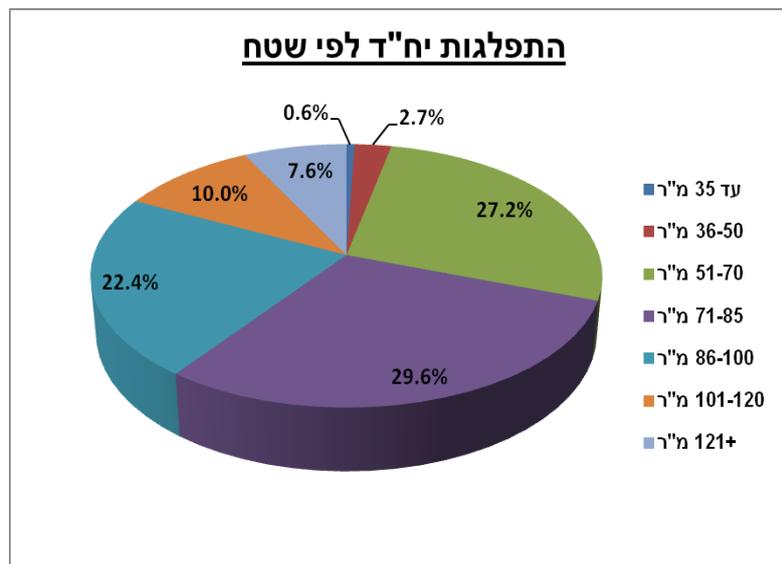
יזם : ועדת המשנה לתכנון ובנייה תל אביב-יפו.

בעלות : שונות.

מצב השטח בפועל:

להלן נתונים נבחרים אודות שכונת נחלת יצחק : (מתוך חוברת רבעים ושכונות 2011, אזור סטטיסטי 911) :

- סה"כ אוכלוסייה בשכונה (לפי מפקד האוכלוסין משנת 2008) הוא כ- 7,063 נפש, המהווים כ- 2,700 משקי בית. מתוכם כ- 2,000 משקי בית משפחתיים וכ- 700 משקי בית לא משפחתיים.
- ממוצע הנפשות למשק בית הינו 2.6. כ-23% ממשקי הבית מורכבים מנפש אחת.
- כ-61.3% מן התושבים מתגוררים בדירה בבעלותם.
- הצפיפות בשכונה עומדת על 17 נפשות לדונם.
- בשכונה ישנם כ- 3,044 יח"ד למגורים, בשטח ממוצע של כ- 84 מ"ר ליח"ד. שטחן של כ- 30% מיחידות הדיור הקיימות הוא פחות מ-70 מ"ר, רובן בשטח שבין 51 מ"ר ל- 70 מ"ר. שטחן של 70% מיחידות הדיור גדול מ- 71 מ"ר, רובן בטווח שבין 71 מ"ר ל- 100 מ"ר



בשכונה כ- 198 מבני מגורים. מרביתם המוחלט של המגרשים בשכונה מבונים ע"פ המצב התכנוני המאושר משמע, רוב המלאי התכנוני בשכונה ממומש. בשכונה מגרשים בודדים שאינם מבונים, ומבנים בני קומה או שתי קומות. מספר המבנים אשר נבנו לאחר שנת 1980 עומד על כ- 119 מבנים. משמע בשכונה כ- 121 מבנים העונים לקריטריונים של תמ"א 38 לתוספת בנייה.

להלן פירוט המבנים בשכונה לפי שנת בנייה ומספר הקומות.

| סה"כ כולל | סה"כ | | מבני מגורים |
|-----------|-----------|-----------|-------------|
| | אחרי 1980 | לפני 1980 | |
| 121 | 36 | 85 | עד 4 קומות |
| 36 | 24 | 12 | עד 5 קומות |
| 12 | 5 | 7 | עד 6 קומות |
| 7 | 4 | 3 | עד 7 קומות |
| 22 | 10 | 12 | מעל 8 קומות |
| 198 | 79 | 119 | סה"כ |
| | 198 | | |

הנחת צוות התכנון היא שניתן יהיה לממש כ-100 יח"ד בסבירות מימוש גבוהה, כ-400 בסבירות מימוש בינונית וכ-250 יח"ד בסבירות מימוש נמוכה. משמע, מימוש בנייה ע"פ תמ"א 38 בתוספת שתי קומות אינו אמור ליצור מצוקה לעניין הבטחת המענה לצרכי ציבור, ובפרט לגבי מוסדות חינוך בשכונה.

תוספת הבנייה ע"פ תמ"א 38, במתווה חיזוק ותוספת בנייה על הקיים, תאפשר לשנות את גובהם של מבנים אשר גובהם הנוכחי הוא 4 קומות למבנים שגובהם 6 קומות. מספר המבנים אשר נבנו לפני 1980 ואשר גובהם 5 או 6 קומות הוא כ-19. מבנים אשר נבנו לפני 1980 ואשר גובהם הוא 7 קומות הוא 3. ניתן להניח שהסבירות שתוגשנה בקשות לתוספת קומות מעל מבנים אשר גובהם 7 קומות ומעלה היא נמוכה ביותר. מכאן, שמימוש תוספות בנייה לפי התמ"א תייצר בינוי די הומוגני בגובה ממוצע של 6 עד 8 קומות (ועוד קומה חלקית לפי תכנית ג' 1).

מצב תכנוני מאושר :

תב"ע תקפה (שם ומספר): תא/5000, התכנית הראשית החלה בכל שטח השכונה היא תא/618 אשר אושרה בשנת 1968. בשכונה חלה בנוסף תא/מ'. תכנית זו חלה רק על מגרשים ששטחם מעל 500 מ"ר. התכנית מאפשרת בניית קומת עמודים מפולשת ומעליה עוד 5 קומות למגורים, בלא תוספת אחוזי בנייה. במסגרת התכנית נקבע מקדם צפיפות 63 מ"ר קרקע ליח"ד. בנוסף חלות בשכונה תכנית ג' 1 ותכנית ע'1. בנוסף חלות בשכונה תכניות נקודתיות שונות.

יעוד קיים : מגורים, דרכים, שטחי ציבור ויעודים נוספים באופן נקודתי.
זכויות בניה (אחוזים, שטחים, קומות, שימושים) : זכויות הבנייה לפי תכנית זו נעים בין 128% (במגרשים אשר שטחם מתחת ל-500 מ"ר) ו-132% (במגרשים אשר שטחם מעל ל-500 מ"ר). ע"פ החלטת הועדה -241/99ב' מיום 13/10/1999 נוספו שטחי שירות. מספר הקומות משתנה בהתאם לתכניות נקודתיות שונות. הבניין הגבוה ביותר בתחום השכונה נכון להיום הוא בן 15 קומות.

תכנית המתאר תא/5000 :

אזור ייעוד : אזור מגורים בבניה עירונית
רח"ק :

| גודל המגרש | רח"ק בסיסי | רח"ק מירבי |
|---------------|------------|------------|
| מתחת ל-0.5 ד' | 2.5 | 2.5 |
| 0.5-1.5 דונם | 2.5 | 3 |
| מעל 1.5 דונם | 2.5 | 4.0 |

גובה : ע"פ נספח העיצוב מספר הקומות המרבי הינו עד 15 קומות.

מדיניות קיימת:

בתאריך 07/11/2012 וועדת המשנה לתכנון ובנייה תל אביב יפו אישרה מדיניות מטעמה בנושא מימוש בנייה חדשה ע"פ תמ"א 38. ע"פ החלטה זו, "תותר תמ"א 38/3 על השכונה בכפוף להכנת מסמך מדיניות. עד לעריכת מסמך מדיניות ובמהלך זמן עריכתו, יתואמו הבקשות להיתרים עם צוות התכנון". בהתאם לכך, אגף תכנון העיר גיבש מדיניות למימוש בנייה חדשה לפי תמ"א 38 תיקון 3 עבור שכונת נחלת יצחק אשר הובאה לאישור הועדה בנפרד בטרם הצגת תכנית זו.

מצב תכנוני מוצע :

קידום תכנית אשר תתמוך בהמשך פיתוח המע"ר המטרופוליני ממזרח לנתיבי איילון באמצעות חיזוק המסחר והבטחת מופע אורבני נאות למקטע רח' יגאל אלון בתחומה. בנוסף התכנית תבטיח רוחב דרך ומופע נאות לרחובות ההיקפים ערבי נחל, עליית הנוער ויצחק שדה.

- א. אישור הודעה על הכנת תכנית כאמור, לפי סעיף 77 לחוק התו"ב עפ"י סעיף 24 בפרק ג' לתמ"א 38 תיקון 3.
ב. אישור קביעת תנאים למתן היתרים ע"פ סעיף 78 לחוק התו"ב.

תיאור מטרת התכנון :

- קביעת הוראות בינוי למימוש בנייה חדשה בהתאם לתמ"א 38 בתחום השכונה.
- תוספת זכויות בחלקות הגובלות בדפנות של הרחובות ההיקפיים של השכונה, בכלל זה רח' יגאל אלון, ערבי נחל, עליית הנוער, ויצחק שדה וזאת על מנת לאפשר התחדשות עירונית הכוללת הריסת המבנים הקיימים ובנייתם מחדש באופן שתואם תפקודם האורבני עפ"י תא/5000 כרחובות בעלי דופן מסחרית, מדרכות רחבות בהן נטועים עצים עתירי צל ואשר לאורכם שבילי אופניים בהתאם לתכנית האב לשבילי אופניים של העיר תל אביב. רחוב יגאל אלון יפותח בהתאם לתפקידו כחלק מן הצירים העירוניים הראשיים המשרתים את המע"ר המטרופוליני, וזאת בראיה אורבנית כוללת המתייחסת לרצף שטחי התעסוקה בתחום גבעתיים ורמת גן מצפון ולהבטחת נגישות משופרת לתחנות רכבת סבידור והשלום.
- קביעת הוראות בינוי חדשות בהתאם לאמור בסעיף 2 לעיל, בכלל זה לעניין תוספת קומות.
- הוספת שימוש מסחר ושטחי ציבור בהתאם לאמור בסעיף 2 לעיל.
- קביעת הוראות לרישום זיקת הנאה רחבת בשטח המרווח הקדמי בתחום החלקות הגובלות ברחובות הנזכרים לעיל וזאת למטרת הרחבת מדרכות. ברחוב יגאל אלון הרחבת תחום המדרכה תיעשה בנוסף באמצעות קביעת קו בניין חדש בנסיגה של 4 מ' ממקומו הנוכחי.
- קביעת הוראות למטרת צמצום הפגיעה של כניסות רכב פרטי מן הרחובות ההיקפיים למגרשים הפרטיים.
- בחינת קביעת מתחמי תכנון חדשים באמצעות איחוד חלקות, בשיתוף ותיאום בעלי הזכויות בקרקע במסגרת הליך שיתוף הציבור אשר יערך במסגרת הליך קידום התכנית.

פירוט יעדים/שימושים : יקבע במסגרת הליך התכנון.

נתונים נפחיים :

- מספר קומות :** יקבע במסגרת הליך התכנון.
גובה : יקבע במסגרת הליך התכנון.
תכסית : יקבע במסגרת הליך התכנון.
קווי בניין : יקבע במסגרת הליך התכנון.

טבלת השוואה :

| מצב מוצע | מצב קיים | נתונים | |
|---|---|--------|-------------------|
| טרם נקבע. | משתנה בהתאם לתכניות הנקודתיות השונות בתחום השכונה. תא/ 618 , אשר הינה הראשות מקנה בין 128% (במגרשים אשר שטחם מתחת ל500 מ"ר) ו132% (במגרשים אשר שטחם מעל 500 מ"ר). | אחוזים | סה"כ זכויות בניה |
| טרם נקבע . | משתנה | מ"ר | זכויות בניה לקומה |
| ל"ר | ל"ר | אחוזים | |
| ל"ר | ל"ר | מ"ר | גובה |
| מוצע לאפשר בנייה בת 9-12 קומות לאורך הצירים הראשיים ההיקפיים. | משתנה בהתאם לתכניות הנקודתיות השונות בתחום השכונה. | קומות | |

| | | | |
|---|--|-----|-------------|
| טרם נקבע. מוצע כי קומת הקרקע בה תשולב חזית מסחרית תהיה בגובה התואם את גובה קומת הקרקע בדופן בתחום המע"ר של הרחוב. | משתנה כנ"ל. | מטר | |
| טרם נקבע. תבחן הגדלת התכנית על מנת לאפשר בניית דופן רציפה לאורך הצירים הראשיים ההיקפיים. | 40%. | | תכנית |
| בהתאם לתקן החנייה הארצי בתוקף במועד מתן היתר הבנייה. | בהתאם לתקן החנייה הארצי בתוקף במועד מתן היתר הבנייה. | | מקומות חניה |

תחבורה, תנועה, תשתיות:

רחובות יגאל אלון, ערבי נחל ועליית הנוער מוגדרים במסגרת תא/5000 כרחובות עורקיים עירוניים אשר מסומנים לאורך רוב אורכם שבילי אופניים.

רח' יגאל אלון: רחוב הרחוב בתחום התכנית במסגרת המצב התכנוני המאושר נע בין כ- 29 מ' ל כ- 31 מ', כפי שנקבע במסגרת תא/ 2657 ב'. במסגרת חתך רחוב הוקצאה זכות דרך המאפשרת מדרכות אשר רוחבן 3 מ' בלבד. מדרכות ברוחב זה אינן תואמות את המופע הראוי לרחוב לאור תפקידו האורבני החשוב במע"ר המטרופוליני המתפתחת לאורך האיילון. התכנית תאפשר קביעת חתך רחוב הכולל מדרכות ברוחב נאות, שבילי אופניים ורצועת נטיעות לעצים עתירי צל.

רחובות ערבי נחל, עליית הנוער ונחלת יצחק: רחובות אלה הינם רחובות המשמשים כצירי גישה לעיר מזרח. במסגרת תכנית האב לשבילי האב של העיר תל אביב, נקבע כי ברחובות אלה יסומנו שבילי אופניים. לשבילי אופניים אלה תפקיד חשוב בהנגשת העיר מכיוון מזרח ובפרט במסגרת הנגשת המע"ר. **מרחב הולכי רגל:** התכנית תבטיח את האפשרות לפתח את הרחובות ההיקפיים ואת רח' יגאל אלון כרחובות המקנים רמת שירות טובה וראויה להולכי רגל.

נושאים נוספים:

מענה לצרכי ציבור:

במסגרת הליך קידום התכנית תיערך בחינה של הנושא באופן כוללני לכלל השכונה ואיזורי התעסוקה הגובלים בה על מנת לקבוע אמצעים להגדלת המלאי באופן הנדרש לאור תוספת האוכלוסייה הצפויה בגן תכנית זו.

לאור מיקומה, התכנית תתואם עם הרשות לאיכות הסביבה והמשרד להגנת הסביבה לעניין שימושים רגישים לזיהום אויר ומטרדי רעש. ככל הנראה סקר היסטורי ובדיקת קרקע יערכו גם הם לפי דרישת הגורמים הרלבנטיים.

הודעה על פי סעיף 78 לחוק:

מבוקש לקבוע מגבלות להוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית לתקופה של 3 שנים לפי סעיף 78 לחוק התו"ב למטרת מניעת בנייה בתחום זכות דרך עתידית מוצעת כמפורט להלן:

1. לא יחולו כל מגבלות על הוצאת היתרים בתחום החלקות הגובלות ברחובות הראשיים, למעט איסור בנייה מרווח הקדמי, משמע איסור הקמת גדרות, הצבת תשתיות פרטיות והתקנת מקומות חנייה כמפורט להלן מטה:
 - א. **בדופן המערבית של רחוב יגאל אלון,** בין הצומת עם רח' נחלת יצחק עד לצומת עם רח' ערבי נחל, תיאסר בנייה במרווח הקדמי כמפורט לעיל במרווח ברוחב 4.00 מ' מגבול המגרש הקדמי לרחוב, וזאת מעבר לקו הבניין הקדמי שנקבע במסגרת תא/2657 ב'.
 - ב. **בדופן הדרומית והמערבית של רח' ערבי נחל** (הדופן בתחום ת"א), בין הצומת עם רח' יגאל אלון עד לצומת עם רח' עמק ברכה, תיאסר בנייה כמפורט לעיל במרווח הקדמי בין קו החלקות לקו הבניין עפ"י המצב התכנוני המאושר.
 - ג. **בדופן המערבית של רח' עליית הנוער** (הדופן בתחום ת"א), בין הצומת עם רח' עמק ברכה לצומת עם רח' נחלת יצחק, תיאסר בנייה כמפורט לעיל במרווח הקדמי בין קו החלקות לקו הבניין עפ"י המצב התכנוני המאושר.
 - ד. **בדופן הצפונית של רח' נחלת יצחק לכל אורכו,** תיאסר בנייה כמפורט לעיל במרווח הקדמי בין קו החלקות לקו הבניין עפ"י המצב התכנוני המאושר.

אישור מתווה לשיתוף ציבור:

מוצע כי במסגרת הליך קידום התכנית יערך הליך שיתוף ציבור אשר מטרתו יהיו העצמת תושבי השכונה במסגרת הליך קידום התכנית. במסגרת זאת מוצע כי בעלי נכסים אשר יחולו עליהם מגבלות לפי סעיף 78 יקבלו זימון באמצעות משלוח הודעה בתיבת הדואר. יתר תושבי השכונה יזמנו באמצעות תליית מודעות בשכונה ומשלוח הודעת דיגיטל למנויים על שירות זה ובאמצעות פעולת מנהלת הרובע. בנוסף מוצע כי הליך קידום התכנית, על תוצריו התכנוניים יפורסמו באתר האינטרנט של העירייה.

מוצע כי במסגרת הליך קידום התכנית יתקיימו לפחות שני מפגשים כמפורט להלן: מפגש ראשון בתחילת הליך התכנון אשר מטרתו ליידע את תושבי השכונה אודות קידום התכנית, מטרתיה ואפשרויות הנבחנות במסגרת הליך קידומה. מפגש שני לאחר השלמת עריכת טיוטה ראשונה של מסמכי התכנית על מנת לאפשר לתושבי השכונה לבטא עמדות והתייחסויות לתכנית בטרם התקיים דיון בהפקדת התכנית בועדה המקומית.

זמן ביצוע: מיידי. מוצע כי בזמן קידום התכנית תתאפשר קידום תב"עות נקודתיות התואמות את עקרונות התכנית המוצעת, וזאת על מנת לתמרץ המרה של יוזמות למימוש בנייה למטרת חיזוק באמצעות תוספת קומות עפ"י תמ"א 38 לאורך הרחובות ההיקפיים כמפורט לעיל, בפרויקטים במסגרת יחס המבנים הקיימים ויבנו מחדש באופן המשתלב עם המופעים העתידיים של הרחובות העתידיים. כל זאת שכן היתרי בנייה לחיזוק אינם כוללים הרחבה של המדרכות הגובלות וקביעת חזית מסחרית ולכן עשויים לסכל מופע אחיד, רציף וראוי לצירים אלה, לא כל שכן מופע הכולל שבילי אופניים לאורכם. מוצע כי יקבע גובה עקרוני מרבי של 9-12 קומות ועוד חדרי יציאה לגג במסגרת תכניות נקודתיות אלה, כאשר בקומת הקרקע יחויב שילוב חזית מסחרית.

חז"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

1. להמליץ בחיוב על העברת התכנית לדיון בועדה המחוזית למטרת אישור פרסום הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 וקביעת תנאים מגבילים להוצאת היתרי בנייה לפי סעיף 78 לחוק הת"ב כמפורט בדרפט.
2. קידום התכנית יעשה בהתאם למתווה שיתוף בעלי קרקע ושיתוף ציבור כמפורט בדרפט.
3. לאמץ כמדיניות את האמור בהתייחס לזמן הביצוע בדרפט לעיל.

בישיבתה מספר 0003-16ב' מיום 27/01/2016 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

ניר דוד כהן: מציג עקרונות התכנית המוצעת ואת המגבלות המוצעות במסגרת היתרי בנייה לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבנייה. אחת המטרות המרכזיות של קביעת המגבלות היא לאפשר פיתוח הרחובות ההיקפיים של שכונת נחלת יצחק, בכלל זה רחוב עליית הנוער, ערבי נחל, יגאל אלון ורח' נחלת יצחק, במופע תפקודי ואורבני שתואם את מעמדם במערכת העירונית המתהווה במקום, בפרט לאור תא/5000. על מנת להשיג את המטרה זאת, מוצע לתמרץ מימוש תמ"א 38 בהיקף השכונה באמצעות הריסה ובנייה מחדש ולא באמצעות חיזוק המבנים הישנים. לדבר זה חשיבות יתרה בנוגע לרח' יגאל אלון שכן רחוב זה נושא את המע"ר המטרופוליני שממזרח לאיילון.

נתן אלנתן: מבקש הבהרה אם לאחר אישור המגבלות המוצעות לפי סעיף 78, קו הבניין יישאר במקומו הנוכחי, מדוע יש לקבוע מגבלות??

אודי כרמלי: המגבלות נדרשות על מנת להבטיח שניתן יהיה בעתיד לבצע פיתוח הכולל את הרחבת המדרכות בתחום שטח המרווח הקדמי, משמע בין קו הבניין לגבול החלקה. כיום ניתן במסגרת בקשות להיתרים, בפרט לפי תמ"א 38, לקבוע בשטח זה מקומות חניה, גדרות ואלמנטים נוספים אשר לא יאפשרו לפתח שטח זה כמדרכה. ברח' יגאל אלון המגבלות יוצרות מרווח קדמי אשר אינו קיים במסגרת המצב התכנוני המאושר כפי שנקבע במסגרת תא/2657 ב', שהינה תכנית דרך אשר מטרתה לאפשר את הרחבת רח' יגאל אלון. בעוד תא/2657 ב' קבעה בדופן המגורים של הרחוב נחלת יצחק קו בניין אפס, המגבלות יאסרו בנייה במרווח הקדמי כפי שנקבע במסגרת תא/618, במסגרת המצב התכנוני שחל במקום לפני מתן תוקף לתא/2657 ב'. מדובר בעצם בתיקון טעות תכנונית שנעשתה במסגרת תא/2657 ב'. ללא הבטחת מרווח זה לא ניתן יהיה להבטיח את הפיתוח של רח' יגאל אלון במופע תפקודי ואורבני אשר הולם את תפקידו במערכת העירונית הכוללת, בפרט כפי שנקבעה במסגרת תא/5000.

הועדה מחליטה:

להמליץ לוועדה המחוזית על פרסום לפי סעיפים 77 + 78 לחוק למתחמי התכנון כמפורט בדרפט לעיל ובהתאם חוות דעת הצוות.

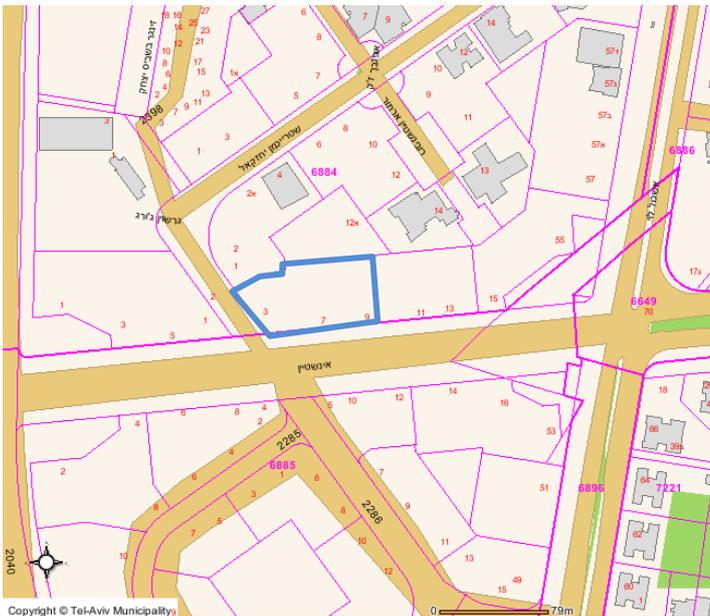
משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, יהודה המאירי, נתן אלנתן, ניר סיבליה, מיטל להבי, שמואל גפן, ראובן לדיאנסקי

| | |
|---|------------------|
| התוכן | מס' החלטה |
| תא/מק/4451 - העברת זכויות (מס' 2) משד' בן ציון 25 לאינשטיין 7-9 | 27/01/2016 |
| דיון בהתנגדויות | 5 - 16-0003 |

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מקומית

כתובות:
שד בן-ציון 25, אינשטיין 7-9

מיקום:
שד בן-ציון 25 : מדרום שד' בן ציון, ממזרח שד' בן ציון 27 (גוש 6904, חלקה 53), ממערב שד' בן ציון 27 (גוש 6904, חלקה 55), מצפון רח' חיסין 24, 24א (גוש 6904, חלקות 45,46).
אינשטיין 7-9 : מדרום רח' אינשטיין, ממערב רח' 2286, ממזרח רח' אינשטיין 11 (גוש 6884, חלקה 47) מצפון גוש 6884, חלקות 18,19.



גושים וחלקות בתכנית:

| מספר גוש | סוג גוש | חלק/כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|-------------|---------------------|-------------------|
| 6904 | | | 54 | |
| 6884 | | | 38 | |

שטח התכנית:

שד בן-ציון 25: 511 מ"ר.
אינשטיין 7-9: 4,341 מ"ר.

מתכנן: אדרי דניאל מסטר

יזם: חב' עדן גאיה

בעלות:

שד בן-ציון 25 - מבנה לשימור בהגבלות מחמירות

תאגיד מנהטן לופט (ישראל) בע"מ
בנייני העיר הלבנה – שותפות מוגבלת

אינשטיין 7-9 – מגרש מקבל

חב' עדן גאיה

מדינת ישראל

פרטיים

מצב השטח בפועל:

שד בן-ציון 25:

לבנין הוצא היתר לשיפוץ ותוספות בניה- מס' 548-2009. בקשה להיתר למבנה מס' 863-2013, הכולל שינוי לשימוש בית מלון, מקודמת ונמצא בשלבים סופיים. הבניין עצמו נמצא בהליכי שימור. **למבנה נערך תיק תיעוד שאושר ע"י מחלקת השימור בתאריך 01.01.2007.**

אינשטיין 7-9:

לבניין הוצא היתר מס' 1474-2013 והבניה בשלב שלאחר גמר השלד.

מדיניות קיימת:

לעודד שימור ושיפוץ מבנים לשימור והתחדשות עירונית ע"י העברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות מכח תכנית השימור 2650 ב' המאושרת, למגרשים אחרים וע"י קביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.

מצב תכנוני קיים:

שד בן-ציון 25:

תכניות תקפות: 2650 ב', מ, ג, ע, 58 על שינוייה, תמ"א 2/4. תא/מק/4201

יעוד קיים: מגורים

שטח המגרש: 511 מ"ר

זכויות בניה: לפי הקיים (בנוי) + השלמת בניה במרתפים בהתאם לתוכנית השימור 2650 ב' + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תוכנית השימור 2650 ב'.
סה"כ יתרת זכויות הבניה הניתנות להעברה ממבנה זה הינם **407.22** מ"ר, ע"פ תחשיב זכויות מתאריך 31.7.13, לשווי קרקע **15,000** ₪ למ"ר. להלן פירוט מרכיבי זכויות הבניה הניתנות להעברה:

- **191.36** מ"ר בגין יתרת שטחי בניה ע"פ תוכניות תקפות. (לאחר הפחתת 142.8 מ"ר בתכנית תא/מק/4201 ולאחר הפחתה של 96.6 מ"ר בתכנית תא/מק/4483)
- **176.53** מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע.
- **39.33** מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע.

מבוקש להעביר 133.96 מ"ר בגין יתרת שטחי בניה עפ"י תכניות קודמות.

אינשטיין 7-9:

תכניות תקפות: 1א1111, ג1, ע1, תמ"א 2/4, תמ"א 4/א23,

1א1111(21) -תכנית עיצוב ארכיטקטוני למבן 3 וחלק ממבן 4

יעוד קיים: אזור מסחרי ומגורים

שטח המגרש: 4341 מ"ר

זכויות בניה: 14,250 מ"ר עיקרי מתוכם לא פחות מ- 1,125 מ"ר עיקרי למסחר. בנוסף 630 מ"ר עיקרי עבור הגדלת שטחי הגזוזטראות המקורות עפ"י תכנית תא/מק/4201 במרתפים- לפי תכנית ע1
גובה: 9 קומות מעל 2 קומות מסחר וקומות חניה מרתפים.

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:

העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תוכנית השימור, במגרש בשד בן-ציון 25, למגרש מקבל ברחוב אינשטיין 7-9 לצורך תוספת שטח עיקרי למשרדים בקומת המרתף ושטחי מסחר בקומת הקרקע.

הבניין ברח' אינשטיין נמצא בבניה. מבוקש להוסיף שטחים עיקריים לשימוש משרדי במרתף לצורך הקמת בית רופאים.
בקומת הקרקע העליונה –הוספת 92 מ"ר למסחר. שטח זה ישמש למסחר הכולל שטח עיקרי ושטח שירות. בקומת הקרקע העליונה לא יותרו בתי אוכל המצריכים מנדפים.

היקף השטחים העיקריים המועברים מהמבנה לשימור בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ 133.96 מ"ר עיקרי ביעוד מגורים מהמגרש המוסר. היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנה לשימור למגרש המקבל הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים עפ"י הערכת שומה למבנה לשימור מתאריך 29.1.13 ואישורה מתאריך 16.04.15, ועפ"י הערכת שומה למגרש המקבל מתאריך 3.11.14 והנספח לשומה מתאריך 30.3.15, בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית 2650.

1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים 1.07 מ"ר עיקרי למסחר במגרש המקבל.
1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים 5.4 מ"ר עיקרי להמרת שטח שירות תת-קרקעי מכח תכנית ע'1 לשטח עיקרי תת-קרקעי למשרדים במגרש המקבל.

עיקרי הוראות התוכנית:

1. העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות במגרש ברחוב בשד בן-ציון 25, למגרש המקבל ברחוב אינסטיין 7-9, עפ"י סעיף 62 א (א) ס"ק 6.
 - a. מחיקת 133.96 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב בן-ציון 25.
 - b. תוספת 92.20 מ"ר עיקרי למסחר בקומת הקרקע ותוספת של 258.50 מ"ר שטח עיקרי לקומת המרתף ב"מגרש המקבל".
 - c. תוספת של 36.80 מ"ר שטחי שירות ב"מגרש המקבל" עבור שטחי המסחר בקומת הקרקע.
2. הבטחת סיום עבודות השימור במבנה לשימור בשד בן-ציון 25 בהתאם השימור להנחיות מח' השימור, כתנאי למימוש זכויות הבנייה המועברות.
3. שינוי הוראות בינוי והתרת שימוש עבור משרדים בקומת המרתף של המגרש המקבל והתרת שימוש מסחרי בקומת הקרקע של ה"מגרש המקבל", עפ"י סעיף 62 א (א) ס"ק 5.

תוספת השטח במגרש המקבל תהייה ללא כל שינוי בקווי הבניין, בגובה או בחזיתות המבנה, הכל בהתאם למצב המאוסר בתוכניות הראשיות התקפות ובהיתרי הבנייה המאושרים.
תוספת השטח תהייה מיועדת באופן בלעדי לקומת המרתף וקומת הקרקע ובהתאם לנספח הבינוי שבתכנית זו.

טבלת השוואה:

| מצב מוצע | | מצב קיים | | נתונים | |
|---|-----------------------------------|---|---|--------|------------------------------|
| אינסטיין 7-9 | בן-ציון 25 | אינסטיין 7-9 | בן-ציון 25 | | |
| <p><u>עיקרי</u> 14250 מ"ר (שטח למסחר לא יפחת מ- 1125 מ"ר) + 630 מ"ר עיקרי עבור הגדלת הגזוזטראות המקורות + 92.20 מ"ר עיקרי למסחר בקומת הקרקע העליונה + 258.50 מ"ר עיקרי תת קרקעי למשרדים</p> | <p>הפחתה של 133.96 מ"ר עיקרי.</p> | <p><u>עיקרי</u> 14250 מ"ר (שטח למסחר לא יפחת מ- 1125 מ"ר) + 630 מ"ר עיקרי עבור הגדלת הגזוזטראות המקורות</p> | <p>לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב מתאריך 6.2.13 + זכויות מכוח תכנית השימור</p> | מ"ר | סה"כ זכויות בניה (מעל הקרקע) |
| ללא שינוי | ללא שינוי | 115 | כקיים | | מספר יחיד |
| ללא שינוי | ללא שינוי | ממוצע 100 מ"ר | כקיים | מ"ר | גודל יחיד ממוצע (מ"ר עיקרי) |
| ללא שינוי | ללא שינוי | - | - | מ' | גובה בניין |
| ללא שינוי | ללא שינוי | 9 קומות מעל 2 קומות מסחר ומרתפים | כקיים | קומות | מספר קומות |
| ללא שינוי | ללא שינוי | קדמי 4.0 מ' צדדי 4.0 מ' אחורי 10.0 מ' | כקיים | מ' | קווי בניין |
| ללא שינוי | ללא שינוי | עפ"י תקן | כקיים | יח' | חניה |

*תוספת שטחי השרות הינם מתוקף הוראה בתכנית השימור המאפשרת תוספת שטחי שרות עד 1/3 מהשטחים העיקריים או בהתאם ליחס שנקבע בתכנית התקפה במגרש המקבל- הגדול מבניהם, בהתאם לסעיף 1.2 בנספח ה' בתוכנית השימור.
בתכנית זו מבוקש להוסיף 36.80 מ"ר שטחי שירות למסחר למגרש המקבל. (המהווים 40% מהשטחים העיקריים המנוידים למסחר)

תנאים למימוש :

1. תנאים להפקדת התכנית:

- א. חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל.
- ב. חתימת בעל המבנה לשימור על כתב התחייבות לשימור ושיפוץ בפועל של המבנה עפ"י הוראות מחלקת השימור.
- ג. מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין התכנית החדשה, מבעל המבנה לשימור.

2. תנאי למתן תעודת אכלוס במגרש המקבל:

- א. סיום עבודות השימור במבנה לשימור בהגב"מ בשדרות בן ציון 25 לפי הנחיות מחלקת השימור.
- ב. היה ושוכנעה הוועדה כי מסיבות שונות לא ניתן לעמוד בתנאי שרשום בראש סעיף זה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להמיר את התנאי שלעיל במתן ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת ביצוע השימור כפי שייקבע על ידי מה"ע או מי מטעמו.

3. רישום הערה:

- א. הוועדה המקומית תהיה רשאית לבצע רישום בפועל של הערה במגרש לשימור בהגבלות מחמירות, עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב 2011, בדבר מחיקת זכויות הבנייה שנעשית מכוח תכנית זו.

זמן ביצוע: זמן ביצוע לתוספת הבניה מתוקף תכנית זו כ-7 שנים מיום אישור התכנית



תאריך: א' סיון תשע"ה
19 מאי 2015

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

אסמכתא יוצא: 2015-000141

לכבוד
גילה אורון
יו"ר הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
בגין מנחם 125
תל אביב - יפו 6701201
א. ג. ג.

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה
תל אביב - יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

| | | | |
|--|--|--|--|
| זיהוי התכנית | | (א) | |
| מספר התכנית 507-0317594 | שם התכנית תא/מק/4451 - העברת זכויות (מס' 2) משד' בן ציון 25 לאינשטיין 7-9 | מגיש התכנית עו"ד יצחק חגיגי | עורך התכנית אדרי' דניאל מסטר |
| זיהוי הרשות והוועדה | | (ב) | |
| <input checked="" type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה) | <input checked="" type="checkbox"/> עצמאית | <input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת | <input type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת |
| סוג הרשות | | | |
| שם הרשות (בה תלה התכנית) | | סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד) | |
| <input checked="" type="checkbox"/> עירונית | | <input type="checkbox"/> כפרית | |
| <input type="checkbox"/> יש | | <input checked="" type="checkbox"/> אין | |
| מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה | | (ג) | |
| <input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: | | | |
| הנושאים בהם התכנית עוסקת | מס' הסעיף או זיכוי השטח בכוללנית | מהות הסעיף-בחוק או החוראות הרלבנטיות בתכנית הכוללת לשטח התכנית | |
| העברת זכויות ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות למגרש מקבל | 62א(א)(6) | שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית אחת | |
| התרת שימוש למשרדים במרתף ושימוש מסחר בקומת הקרקע | 62א(א)(5) | שינוי הוראות בניו | |
| תצהיר וחתימות | | | |
| (ד) | | | |
| בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה. | | | |
| מהנדס הוועדה: | | | |
| שם ושם משפחה עודד גבולי, אדרי' | מספר ת.ז. | חתימה | תאריך |
| | | | 19/5/15 |
| היועץ המשפטי לוועדה: | | | |
| שם ושם משפחה הראלה אברהם אוזן, עו"ד | מספר ת.ז. | חתימה | תאריך |
| | 2438976-9 | | 19.5.2015 |

העתקים



שד' בן גוריון 68 תל-אביב - יפו 64514, טלפון: 5217162 - 03, פקס: 5216815 - 03, אתר: www.tel-aviv.gov.il

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י מבנים לשימור)

ממליצים לאשר הפקדת התכנית בכפוף לתנאים הבאים:

1. תנאים להפקדת התכנית:

- ד. חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל.
- ה. חתימת בעל המבנה לשימור על כתב התחייבות לשימור ושיפוץ בפועל של המבנה עפ"י הוראות מחלקת השימור.
- ו. מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין התכנית החדשה, מבעל המבנה לשימור.

2. תנאי למתן תעודת אכלוס במגרש המקבל:

סיום עבודות השימור במבנה לשימור בהגב"מ בשדרות בן ציון 25 לפי הנחיות מחלקת השימור. היה ושוכנעה הוועדה כי מסיבות שונות לא ניתן לעמוד בתנאי שרשום בראש סעיף זה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להמיר את התנאי שלעיל במתן ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת ביצוע השימור כפי שייקבע על ידי מה"ע או מי מטעמו.

3. רישום הערה:

הוועדה המקומית תהיה רשאית לבצע רישום בפועל של הערה במגרש לשימור בהגבלות מחמירות, עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב 2011, בדבר מחיקת זכויות הבנייה שנעשית מכוח תכנית זו.

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

בישיבתה מספר 0009-15/ב' מיום 27/05/2015 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

דני מסטר: מציג את התכנית להעברת הזכויות.

הועדה מחליטה:

לאשר את העברת הזכויות בהתאם לחו"ד הצוות.

משתתפים: דורון ספיר ראובן לדיאנסקי, שמואל גפן, ארנון גלעדי וקרנית גולדווסר.

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

פרטי תהליך האישור:

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 7142 בעמוד 1050 בתאריך 11/11/2015.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

| | |
|------------|------------|
| 17/09/2015 | הארץ |
| 18/09/2015 | ישראל היום |
| 17/09/2015 | העיר |

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית :

ת.ד. 137 נמל תעופה בן גוריון 7015001

1. רשות שדות התעופה

| טענה | מענה | המלצה |
|---|---|---|
| <p>יש להוסיף תת סעיף חדש, סעיף 6.3, אשר ייקבע כדלקמן: בטיחות טיסה</p> <p>1. הגבלות בניה בגין תמ"א 2 / 4 צכנית מתאר ארצית לנמל תעופה בן גוריון</p> <p>א. על מתחם שדי' בן ציון 25 חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא 2 / 4 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון (להלן התמ"א), לרבות הגבלות בניה בגין גובה המנגל"ה ומכשול דקיק ומיזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא תוכן תכנית מפורטת או מתארית או יינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית מפורטת או מתארית על פי תכנית זו אשר יעומד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>ב. הגבלות בניה בגין גובה לרבות מכשול דקיק- הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים כולל כל חלקי המבנה, לרבות קומות טכניות, מתקני מיזוג אוויר, שימושים טכניים וכו', הינו +180 מ' מעל פני הים, כמפורט בהוראות תמ"א 2 / 4 ואין לחרוג ממנו. הגובה המירבי למיכשול דקיק הינו +165 מ' מעל פני הים ואין לחרוג ממנו.</p> <p>2. הוראות מעבר- שדה התעופה דב הז</p> <p>א. מתחם אינשטיין 7-9 נופל בתחום הגבלות בניה בגין קיומו של שדה התעופה דב הז (שדה דב). הגובה המירבי המותר לבניה הינו +58 מ' מעל פני הים ואין לחרוג ממנו.</p> <p>ב. הגבלות הבניה המפורטות בסעיף ג שלעיל, בגין שדה התעופה דב הז יחולו כולן עד למועד הפסקת הפעילות התעופתית האזרחית בפועל בשדה התעופה דב הז ופקיעתו של צו רשות שדות התעופה (מתן שירותים בשדה התעופה דב הז (תל אביב)), תש"ן-1989.</p> | <p>1. התכנית המופקדת, בסעיף 1.6 קבעה יחס של כפיפות לתמ"א 2 / 4. משמע, כל הוראות תמ"א 4/2 חלות על התכנית המופקדת לאור זאת הכנת סעיפי הוראות ספציפיים לתכנית המופקדת מתייתרת. כמו כן, התכנית המופקדת אינה משנה את הוראות הבינו ו/או הגובה המותר לבניה במגרש המוסר, מבנה לשימור ברחוב בן ציון 25. המבנה לשימור ברחוב בן ציון 25 הינו מבנה לשימור בהגבלות מחמירות בו אסורה על תוספת בניה ע"פ תכנית 2650 ב'.</p> <p>2. התכנית המופקדת מוסיפה זכויות בניה למגרש המקבל ברחוב אינשטיין 7-9 לתוך נפח בינוי שאושר בהיתר בניה מס' 13-1474 לקומות הקרקע והמרתף לצורך התרת שימוש עיקרי למשרדים. אין בתכנית המופקדת כדי לשנות את גובה המבנה. סעיף 2.2 (4) בתכנית המופקדת מעגן ומבטיח כי תוספת השטח למגרש ברחוב אינשטיין 7-9 תהייה מיועדת באופן בלעדי לקומת המרתף וקומת הקרקע מבלי לשנות את גובה המבנה כפי שאושר בהיתר בניה.</p> | <p>1. לדחות את ההתנגדות.</p> <p>2. לדחות את ההתנגדות.</p> |

בישיבתה מספר 0003-16/ב' מיום 27/01/2016 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

נתן אלנתן לא משתתף בדיון

מהלך הדיון:

אורלי אראל: מציגה את התוכנית בקווים כללים. הוגשה התנגדות של רשות שדות התעופה, אנחנו ממליצים לדחות את ההתנגדות מאחר שהתוכנית כפופה להנחיות רשות שדות התעופה. שד' בן ציון 25 הוא בנין קיים לשימור מחמיר, והתוספת למבנה באינשטיין 7-9 הינה במרתף ובקומת הקרקע.

הועדה החליטה:

לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתוכנית.

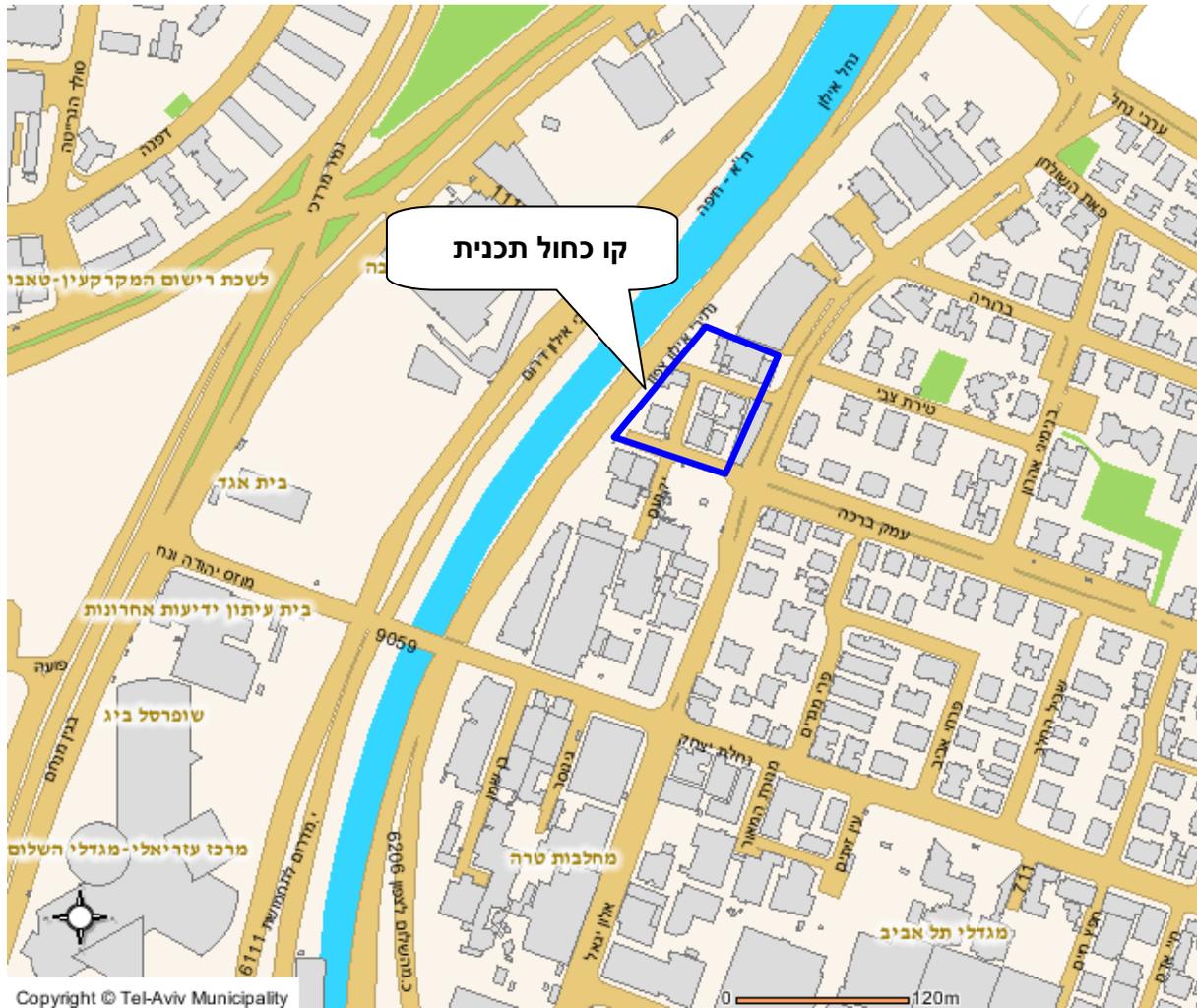
משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, יהודה המאירי, ראובן לדיאנסקי, ניר סיבלה.

| | |
|-------------|---|
| מס' החלטה | התוכן |
| 27/01/2016 | תא/4007 - התחדשות עירונית עמק ברכה איילון 0174052-507 |
| 6 - 16-0003 | דיון בדיווח החלטת ועדת משנה ב' להתנגדויות מס' 1214 מיום 18.1.2016 |

מטרת הדיון: דיון בהתנגדויות.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מחוזית.

מיקום התכנית: איזור התעסוקה נחלת יצחק.
 תרשים מיקום:



- גבולות התכנית:** במערב - רחוב יגאל אלון.
 במזרח - נתיבי איילון.
 בצפון - מתחם ברוריה.
 בדרום - רחוב עמק ברכה.

גוש/ חלקה:

| | | |
|----------|--|----------------------|
| מספר גוש | חלקה מלאה | חלק חלקה |
| 7093 | 21-25,34,37,162, 163,165,271-273,321,322 | 20,27,28,160,161,283 |

שטח התכנית: כ- 5.77 דונם (כולל שטח בייעוד דרך קיימת ומוצעת).
מתכנן: פרחי צפריר אדריכלים.
חברה מנהלת: חושן ניהול פרויקטים.

יוזם התכנית: התכנית מקודמת ביוזמת הועדה המקומית, במתכונת תכנית לפינוי בינוי במסגרת מסלול התחדשות עירונית של משרד השיכון והבינוי.
בעלות: שטחי דרך בבעלות עירונית וכן מגרשים בייעוד תעסוקה בבעלות פרטיים ונת"א.

מצב השטח בפועל: בתי מלאכה ואחסנה, מוסכים, עסקים שונים ומגרשי חניה.

מצב תכנוני קיים:

תכניות בניין עיר תקפות: 618, 1043, 1043 א', 2657 ב', 1205, 2774.

יעוד קיים: תעסוקה / משרדים ומסחר עפ"י תב"ע 1043 א' וכן יעוד דרך.

זכויות בניה: % 200 לעיקרי (% 211 כולל הקלות כמותיות) ובנוסף % 35 בקומה לשירות.

בינוי: 5 קומות 17 מ' גובה.

מדיניות קיימת: עקרונות התכנית המוצעת גובשו בהתאם לעיקרי תכנית המתאר לתל אביב (תא/5000) שנמצאת כעת בהלכי קידום, על פיהם ניתן לאפשר הוספת זכויות במקום, בכפוף לבדיקות התכנוניות הרלבנטיות, בשיעור של עד 12.8 רח"ק - בהתאם ל"טבלת מקדמי הגדלת זכויות בתכניות באיזור תעסוקה".

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:

- לאפשר בנייה חדשה בשימוש משרדים, מגורים ומסחר, תוך הגדלת עוצמת הבינוי במקום ע"י תוספת זכויות בנייה ותוספת קומות לבנייה מגדלית גבוהה.
- הבטחת התנאים הפיזיים וההנדסיים לקרוי האיילון בקטע הנבדק במטרה לייצר חיבור אורבני רציף עם הזרוע הצפונית של המעי"ר, תוך יצירת שטחים פתוחים לציבור מעל האיילון ולאורך דפנותיו.
- הרחבה בפועל של רח' יגאל אלון תוך יצירת מדרכות רחבות, דופן מסחרית ושבילי אופניים.

לשם כך לקבוע הוראות בנושאים הבאים:

- שינוי יעוד מאזור תעסוקה לאזור מעורב עם שימושים למשרדים, מלונאות, מסחר ומגורים. שטח יח"ד ממוצע יהיה 65 מ"ר עיקרי (בצירוף הממ"ד מתקבלת דירה בשטח 77 מ"ר). שטח יח"ד מינימלי יהיה 37 מ"ר עיקרי (בצירוף הממ"ד מתקבלת דירה בשטח 50 מ"ר). סה"כ 9,538 מ"ר עיקרי 1241 יח"ד.
- קביעת זכויות והוראות בניה חדשות.
- קביעת הוראות בינוי שיאפשרו ביצוע הקרוי העתידי מעל האיילון.
- קביעת הוראות להכנת תכנית עיצוב ארכיטקטוני ופיתוח שאישורה יהיה תנאי להוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית.
- התכנית תכיל הוראות של תכנית מפורטת.

זכויות בניה מוצעות: זכויות הבניה תהינה בהתאם לעקרונות המוצעים לאיזור במסגרת תכנית המתאר כמפורט בטבלה מטה:

| סה"כ | שטח שירות | | | | שטח עיקרי | | | | שטח מתחם |
|--------|------------|-----------|------|--------|------------|-----------|--------|------|----------|
| | מתחת לקרקע | מעל לקרקע | סה"כ | % | מתחת לקרקע | מעל לקרקע | סה"כ | % | |
| 39,320 | 25,170 | 14,150 | 35% | 39,650 | 0 | 0 | 39,650 | 858% | מצב מוצע |

טבלת השוואה:

| נתונים | מצב קיים | | מצב מוצע – בדופן איילון | |
|----------------------|----------|------------------------|-------------------------------------|--|
| | במ"ר | באחוזים | במ"ר | באחוזים |
| זכויות בנייה | 8,364 | 200% עיקרי ו11% בנוסף | 38,150 עיקרי ו1,500 שטח לצרכי ציבור | 858% עיקרי או רח"ק 11.65 (שטח מבונה כולל). |
| שטח עיקרי | | הקלות כמותיות | 53,800 ברוטו על קרקעי | |
| שטח שירות מעל הקרקע | | 35% (40%) (ניתן עד) | 14,150 | 35% |
| שטח שירות מתחת לקרקע | לפי ע' 1 | לפי ע' 1 | לפי ע' 1 | לפי ע' 1 |
| גובה | 5 קומות | 41 קומות מעל קומת מסחר | עד 170 מ' | עד 170 מ' |
| תכסית | 40% | 60% | | |

הליך קידום התכנית עד כה:

בישיבתה מספר 0012-12' מיום 23/05/2012 (החלטה מספר 30) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה לאשר פרסום הודעה על הכנת תכנית וקביעת תנאים מגבילים להוצאת היתרי בנייה בתחומה לפי סעיף 78. השתתפו בדיון דורון ספיר, אהרון מדואל, כרמלה עוזרי, מאיר מוזס ושמואל גפן.

להלן פירוט התנאים המגבילים כפי שאושרו:

1. לא ינתנו היתרי בניה חדשים, בתחום המפורט לעיל עד לאישורה של התכנית.
2. לא יאושרו שימושים חדשים במבנים ובקרקע אלא לפרקי זמן קצובים שלא עולים על 3 שנים.
3. על אף האמור לעיל הועדה המקומית תאפשר שיפוץ, תחזוקה וחיזוק של מבנים קיימים וכן הקמת מבנים ארעיים, חד קומתיים הכל כמתחייב לשם המשך פעילותם של שימושים קיימים ומאושרים, ובלבד שיובטח פינויים המלא בעת שידרש כך לשם מימוש התכנית. לעדכן

במסגרת דיון זה אישרה הועדה מתווה לשיתוף ציבור כמפורט להלן:

מטרת השיתוף הוא הצגת עיקרי התכנית והמתווה להמשך קידומה. במסגרת המפגש תוצג בנוסף בדיקת הצללות. הזימון למפגש יעשה:

1. בעזרת מנהלת רובע מזרח אשר תפנה ישירות לפעילים וגורמים מקרב תושבי שכונת נחלת יצחק עימם היא מצויה בקשר שותף, וכן באמצעות הפצת הודעות בתיבות הדואר לכל הכתובות בתחום האיזור הקרוב לתכנית בתחום המקווקו בתרשים המיקום מטה, ללא איתור בעלים ע"י נסחי רישום מקרקעין.

2. הדבקת מספר הודעות על לוחות מודעות ברחבי שכונת נחלת יצחק.

הפצת סיכום המפגש לתפוצת חברי הועדה והטמעתו כנספח בדרפט לדיון בהפקדה בועדה המקומית.

תאום עם בעלי הקרקע: בתאריך 07/02/2012 התקיים מפגש עם בעלי הקרקע, ביוזמת אגף תכנון העיר, אליו הוזמנו בעלי הקרקע בתחום התכנית. במפגש נכחו רוב בעלי הקרקעות ו/או נציגיהם. מטרת המפגש היתה לידע את בעלי הקרקע על אכרזת המתחם כמתחם פינוי בינוי ע"י ממשלת ישראל ועל התחלת תהליך התכנון. הוצגו עקרונות התכנית המוצעת והמסגרת התכנונית בה מקודמת התכנית. הושם דגש, כי התכנית מקודמת ביוזמת העירייה במימונה ובמימון משהב"ש וכי אין מאחורי התכנית יזם מבצע. במפגש הועלו מצד המשתתפים שאלות תכנוניות ושאלות בנושא חלוקת הזכויות המוצעות. סוכם כי יתקיימו מפגשים נוספים עם בעלי הקרקע, בצמתי התכנון החשובים כגון טרם דיון בוועדה המקומית, טרם העברת התכנית למחוזית, במהלך הפקדת התכנית וכד'.

ב 24/7/12 התקיים מפגש שני עם בעלי הקרקע, אליו הוזמנו כל בעלי הקרקע וכן בעלי הקרקע של החלקה הגובלת במתחם מצפון. במפגש הוצגה התכנית, היקפי הבניה, הבנוי המוצע, הרכב השימושים והעקרונות להכנת טבלאות האיזון של התכנית.

שמאית התכנית פרטה כי טבלאות האיזון יוכנו על פי תקן 15. כמו כן החלקות הגובלות ברחוב יגאל אלון, אשר עברו הפקעה ע"י תכנית 2657ב', לצורך הרחבת הרחוב תכנסנה לטבלאות האיזון, על פי יעודן ערב התכנית.

בעלי הקרקע שאלו שאלות בנושא השימושים המותרים, היקף המגורים המותר, הכנת טבלאות האיזון ותקן 15, הפרדת טבלאות האיזון מהתכנית והיקף היטל ההשבחה שיוטל על הפרויקט.

סוכם כי, טבלאות האיזון יוכנו על פי העקרונות שפורטו במהלך הדיון.

הכנתן תושלם לאחר המלצת הוועדה המקומית על הפקדת התכנית וכתנאי להפקדת התכנית ע"י הוועדה המחוזית.

היות ומדובר בתכנית ייחודית הנעשית בשיתוף ובשקיפות בעלי הכנסים, עם השלמת טבלאות האיזון, תימסר טיוטת טבלאות האיזון לבעלי הנכסים, לצורך קבלת תגובות בעלי הקרקע לפני הבאת התכנית לדיון בהפקדה בועדה המחוזית.

תאום עם גורמי תכנון:

לקראת הדיון בוועדה המקומית התקיימו תאומים עם מחלקות בעירייה, נתיבי איילון ועם היחידה לאיכות הסביבה.

תנועה - בתאום לקראת הדיון בוועדה המקומית התקבלו הערות המתייחסות לנספח התנועה שעיקרן, להציג ברחוב יגאל אלון שביל אופניים, בצומת יגאל אלון עמק ברכה להציג התחברות לגשר ולרצועת השצי"פ ובהתאם שני נתיבים בעמק ברכה, להציג את צומת יוקנעם במלואו, רמפת הכניסה לתוכן עם שני נתיבים והתרחבות לשלושה בתחום המגרש, גבול מרתפי החניה- בהתאם להתייחסות של הקונסטרוקטור קירי נת"א.

בתקנון התקבלו הערות טכניות ונדרש לציין כי נספח התנועה מנחה. (מצ"ב הערות).

נתיבי איילון - בתאום ע"י נת"א נאמר ע"י נתיבי איילון, כי ההפקעות של רחוב יגאל אלון הן במימונה המלא של עיריית תל אביב. כמו כן סוכם יערך תאום עם הגשר החוצה את נתיבי איילון עם תכנית נשוא הדיון. (מצ"ב סיכום הישיבה). בנוסף, יש לבצע תיאום של התכנון עם הגשר העתידי לפי תב"ע 2774 בציר רח' עמק ברכה מעל לאיילון. במסגרת תכנון הגשר, יקבע מפלס קרקע גבוה מן הקיים על מנת לאפשר גבריט (גובה ראש) מתחת לגשר. יצוין כי התגלעה מחלוקת מול חברת נת"א לעניין מעמד הקרקע ביעוד "שצ"פ מלווה דרך" בגבול המערבי של התכנית, בתחום תא/ 1205 (נתיבי איילון). לאור מורכבות הנושא מוצע שתנאי לדיון בהפקדה יהיה השלמת תיאום מול חברת נתיבי איילון, ועדכון התכנית בהתאם, לרבות לעניין תיחום המגרש ביעוד לבנייה והיקף הזכויות כמתחייב.

תאום מול מובל ביוב AY - התקבלו הנחיות למרחקים נדרשים מהקו, אשר הוטמעו בתקנון התכנית. ניר, אם נראה לך שיש צורך בפרוט, מצ"ב הפרוט:

- א. קווי איגודן יהיו אך ורק ברצועות ציבוריות (כגון שצ"פ או דרך) ובהן יחול איסור בניה, בתחום של 10 מ' לפחות מכל צד של ציר הקו, למעט העברת קווי תשתית ת"ק ועבודות מיוחדות, בהסכמת איגודן ובתאום מראש.
- ב. תאי בקרה של איגודן יהיו נגישים לתחזוקה, כלומר לא יהיו בשום אופן בתוך כבישים או חניות, אלא רק במדרכות, איי תנועה, שבילים להולכי רגל, או שצ"פים.
- ג. בתקנון יש להוסיף סעיפים מיוחדים להגבלות בניה ברצועות קווי איגודן, לרבות הדגשת הצורך בתאום הנדסי עם איגודן לפני כל עבודה המבוצעת בתחום של 10 מטר מכל צד של ציר הקו.
- ד. יש להעביר לנו טיוטת תשריט התב"ע + התקנון לבדיקתנו ואישורנו בטרם הפקדה.

מדור מקרקעין במינהל ההנדסה:

כללי - נדרש כי טבלאות האיזון תוכנה על בסיס טבלאות האיזון של תכנית 3401 הגובלת עם המתחם מדרום. חלקות הגובלות ביגאל אלון (24, 23, 37) - החלקות הגובלות ברחוב יגאל אלון, אשר עברו הפקעה ע"י תכנית 2657 ב', אך טרם הופקעו בפועל, יכנסו לטבלאות האיזון במלואן, על פי היעוד שהיה בתוקף ערב אישור תכנית 2657 ב', קרי על פי היעוד שקבעה תכנית 618. **תרומת מבנים** - המבנים הקיימים יכללו בטבלת האיזון על פי סוגיהם ואיפיוניהם, הכל בהתאם למצבם הפיסי, על פי הנחיות תקן 15. **מקדמים** - חלקות שחלק משטחן מיועד לדרך או שצ"פ, אך ההפקעה לא בוצעה ע"י עיריית תל אביב, יכללו בטבלת האיזון על פי מקדמי השווי לכל אחד מן היעודים. לכל חלקה נכללת בתכנית (קרקע בלבד) יינתן מקדם ליעוד, על פי שטחה הנכלל בכל אחד מן היעודים. המקדמים שיוקצו במצב הקיים (למרכיב הקרקע בלבד):
שטח ביעוד תעסוקה: 1
שטח ביעוד דרך: 0.1
שטח ביעוד שצ"פ: 0.2-0.25
אדריכל העיר - הוצגו חלופות התכנון, התקבלו הערות לבינוי, להעמדה ונדרש כי תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית עיצוב באישור מהנדס העיר. התקבלה המלצה לחלופה המועדפת. **מנהל אגף תב"ע** - התכנית תואמה עם מנהל אגף תב"ע, בה הוחלט על החלופה המועדפת והבאת התכנית לדיון בוועדה המקומית.

איכות סביבה: בתאום עם הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב נדרש להוסיף בתקנון סעיף הדורש כי תנאי לקבלת היתר בניה יהיה, הכנת חו"ד סביבתית בהיבטי אקוסטיקה, איכות אויר, בדיקות קרקע ורוחות. כמו כן להוסיף סעיף בתקנון הדורש כי תכנית איטום נגד גזי קרקע תומצא בעת היתר הבניה לבדיקת הרשות לאיכות הסביבה. מאחר ובאזור זה חל איסור על שימוש עיקרי בתת הקרקע, הרי שבמרתפים המוצעים לא יכללו שימושים עיקריים. יחד עם זאת, יוסף סעיף בתקנון המאפשר "הסרת האיסור" על שימושים עיקריים בתת הקרקע, בתנאי הכנת סקר סיכונים שתכנונו, ביצועו וניתוח הממצאים יבוצעו מול המשרד להגנת הסביבה. הכנת דו"ח הצללות יהיה תנאי להפקדת התכנית.

משימות פיתוח: לאור ריבוי הבעלים בתחום התכנית, היקף השתתפות התכנית במימון משימות פיתוח בסביבתה יעשה לאחר השלמת טבלת ההקצאות אשר יאפשר לגורמי העירייה לאמוד את פוטנציאל התכנית להפריש סכום מימון למשימות פיתוח.

אדריכל העיר: התכנית תואמה עם אדריכל העיר (סיכום פגישה מיום 11/01/2012). תנאי להעברת התכנית לדיון בוועדה המחוזית יהיה ביצוע ריענון של התיאום עימו.

קירוי איילון: התכנית מתואמת עם צוות בדיקת ההתכנות לקירוי האיילון. יצוין כי עורך התכנית חבר בצוות הבדיקה.

שיתוף ציבור:

מבוקש לחרוג מן המתווה לשיתוף ציבור כפי שאושר ע"י הוועדה המקומית בדיונה הקודם בתוכנית, כמפורט לעיל לאור דרישת משהב"ש, שהוא כאמור הגוף הממן את התכנית, חלה חובה לקיים דיון בהפקדה לא יאוחר מאשר בחודש נובמבר 2012. **מבוקש לקיים את הליך שיתוף הציבור בהמשך, כתנאי לדיון בהפקדת התכנית בוועדה המחוזית. סיכום מפגש התושבים יופץ לעיון חברי הוועדה טרם הדיון בהפקדה בוועדה המחוזית.**

זמן ביצוע: אם תוך 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, במגרש ממגרשי התכנית לא הוצע היתר בניה כלל, תתבטלנה במגרש זה ההוראות מכח תכנית זו ויחולו בשטחו הוראות התכנית הראשית.

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

להמליץ בחיוב על העברת התכנית לדיון בוועדה המחוזית בכפוף למפורט להלן:

1. בהתאם לבדיקה הכלכלית שתיערך ע"י האגף להכנסות מבניה פיתוח, חתימת בעלי הקרקע כל הסכם משימות פיתוח.
2. ביצוע הליך שיתוף ציבור וביצוע דיווח לוועדה המקומית אודותיו ע"י העברת סיכום מפגש התושבים לחברי הוועדה. במסגרת המפגש יוצגו לתושבים באופן ממצאי דו"ח הצללות.
3. השלמת הבדיקה לעניין מעמד הקרקע ביעוד "שצ"פ מלווה דרך" בגבול המערבי של התכנית, בתחום תא/ 1205 (נתיבי איילון) מול חברת נתיבי איילון, ועדכון התכנית בהתאם, לרבות לעניין תיחום המגרש ביעוד לבנייה והיקף הזכויות כמתחייב.
4. ריענון תיאום התכנית עם אדריכל העיר.
5. ריענון תיאום התכנית עם חברת נתיבי איילון לעניין תכנון גשר עמק ברכה.
6. הוספת הסעיפים הבאים להוראות התכנית:
 - א. הכנת דו"ח הצללות יהיה תנאי להפקדת התכנית והעברתו לכל דורש מתושבי השכונה.
 - ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת חוו"ד סביבתית בהיבטי אקוסטיקה, איכות אויר, בדיקות קרקע ורוחות וכן הגשת תכנית איטום נגד גזי קרקע לרשות לאיכות הסביבה.
 - ג. התרת שימוש עיקרי בתת הקרקע במרתפים יותר בתנאי הכנת סקר סיכונים שתכנונו, ביצועו וניתוח הממצאים יבוצעו מול המשרד להגנת הסביבה.
 - ד. עדכון נספח התנועה בהתאם להנחיות אגף התנועה בכלל זה סימון שבילי אופניים בתחום התכנית, בכלל זה אורך רח' יגאל אלון ורח' עמק ברכה. שביל האופניים ברח' עמק ברכה יהיה המשכי לשביל האופניים המתוכנן על גשר עמק ברכה.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 286' לחוק.

בישיבתה מספר 0008-13ב' מיום 05/06/2013 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אדר' דורון צפרי: מציג את התוכנית.
אדר' ניר דוד-כהן: עוד לא התקיים הליך שיתוף ציבור, יתקיים בעתיד.
כרמלה עוזרי: אתם מתמקדים בקטע המערבי ליגאל אלון.
ניר דוד-כהן: בדיון הזה כן המיקוד על יגאל אלון.
כרמלה עוזרי: פה מדובר על שילוב של מגורים מסחר תעסוקה ומלונאות, ודיברנו על תעסוקה ועל מגורים 60/40 עכשיו אני שומעת גם מלונאות האם זה מתואם? כמה יחידות דיור אתם מתכננים?

ניר דוד-כהן : כל תוכנית שמוסיפה מגורים מתואמת עם היחידה האסטרטגית ההיקף תואם את קביעות תכנית המתאר בהליכים תא/5000, משמע לא יותר מ-25% משטחי הבנייה. דורון צפריר : היקף המגורים הוא 25% הוא בדיוק כמו החלטה שלכם באזור הזה שיוצא בערך 13,000 מ"ר.

כרמלה עוזרי : אתה אומר שיהיה שיתוף ציבור לפני ההפקדה. ניר דוד-כהן : כן זהו תנאי להפקדה שיתוף ציבור. דורון ספיר : קבלנו החלטה לגבי המתחם הזה שכל יזם שבונה יקצה 10% לשכירות לדיוור בר השגה. אודי כרמלי : התוכנית היא שלנו . ניר דוד-כהן : התוכנית מקודמת בתיאום לבעלי הקרקע. כרמלה עוזרי : אכן יש לנו הזדמנות פז לדיוור בר השגה. דורון ספיר : תעשה בדיקה כלכלית לגבי הנושא של ה-10% לדיוור בר השגה בהתאם למדיניות של הועדה המקומית. אורלי אראל : זוהי תוכנית עירונית ואין לנו כתב שיפוי. עודד גבולי : אני משפה.

הועדה מחליטה :

לאשר להעביר את התכנית לדיון להפקדה בוועדה המחוזית בהתאם להמלצת הצוות המקצועי ובנוסף יתבצע הליך שיתוף ציבור לפני ההפקדה. תיבדק הקצאת 10% מסך הדירות בפרויקט לדיוור בשכירות בהתאם לקריטריונים שנקבעים ע"י מועצת עיריית ת"א מעת לעת, תוצאות הבדיקה ידווחו לוועדה לפני הפקדת התוכנית.

משתתפים : דורון ספיר, אהרון מדואל, אסף זמיר, כרמלה עוזרי וערן לב.

פרטי תהליך האישור :

בישיבתה מספר 0012-12' מיום 23/05/2012 (החלטה מספר 30) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה לאשר פרסום הודעה על הכנת תכנית וקביעת תנאים מגבילים להוצאת היתרי בנייה בתחומה לפי סעיף 78. השתתפו בדיון דורון ספיר, אהרון מדואל, כרמלה עוזרי, מאיר מוזס ושמואל גפן.

להלן פירוט התנאים המגבילים כפי שאושרו :

4. לא יינתנו היתרי בניה חדשים בתחום המפורט לעיל עד לאישורה של התכנית.
5. לא יאושרו שימושים חדשים במבנים ובקרקע אלא לפרקי זמן קצובים שלא עולים על 3 שנים.
6. על אף האמור לעיל הועדה המקומית תאפשר שיפוץ, תחזוקה וחיזוק של מבנים קיימים וכן הקמת מבנים ארעיים, חד קומתיים, הכל כמתחייב לשם המשך פעילותם של שימושים קיימים ומאושרים, ובלבד שיובטח פיננסיים המלא בעת שיידרש כך לשם מימוש התכנית. לעדכן

בישיבתה מספר 0008-13' מיום 05/06/2013 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה לאשר את העברת התכנית לדיון להפקדה בוועדה המחוזית בהתאם להמלצת הצוות המקצועי ובנוסף יתבצע הליך שיתוף ציבור לפני ההפקדה. תיבדק הקצאת 10% מסך הדירות בפרויקט לדיוור בשכירות בהתאם לקריטריונים שנקבעים ע"י מועצת עיריית ת"א מעת לעת, תוצאות הבדיקה ידווחו לוועדה לפני הפקדת התוכנית.

במסגרת ישיבתה מס' 814 מיום 20/10/2014 דנה הועדה המחוזית במליאה בתכנית בהחליטה להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים.

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 7102 בעמוד 8345 בתאריך 26/08/2015.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

| | |
|------------|------------|
| 02/09/2015 | ישראל היום |
| 03/09/2015 | העיר |
| 03/09/2015 | The Marker |

ב17 נובמבר 2015 נשלחו הודעות לבעלי הקרקע בתחום התכנית באמצעות דואר רשום מאת תחום מקרקעין במינהל ההנדסה. במקביל, האריכה לשכת התכנון המחוזית את תקופת ההפקדה לעוד 30 יום, כלומר עד ל- 17.12.15.

שיתוף בעלי הקרקע בתחום התכנית:

יש לציין, כי תהליך התכנון של התכנית, לווה בשיתוף בעלי הקרקע, הן באמצעות מפגשים, שליחת הודעות על סטטוס התכנון, שליחת קבצי התכנית באימיילים והן באמצעות קשר טלפוני שוטף. להלן תיאור שתהליך השיתוף עם בעלי הקרקע:

1. בסמוך לאכרזת המתחם כמתחם להתחדשות עירונית ע"י הממשלה, בתאריך 8.12.11, נשלח זימון לכל בעלי הקרקע למפגש התנעה ואכרזה על המתחם. המפגש התקיים בתאריך 7.2.2012 בו הוצגו עקרונות התכנון.
2. בתאריך 24.7.12 התקיים מפגש שני עם בעלי הקרקעות בו הוצגו היקפי הבניה, הרכב השימושים והעקרונות להכנת טבלת איזון.
3. עם התקדמות התכנון והכנת הבדיקה הכלכלית לפרויקט, זומנו בעלי הקרקע בתאריך 11.2.13 בו הוצגה בפניהם הבדיקה הכלכלית.
4. לעת קבלת ההחלטה להפקיד את התכנית, התקיים כנס נוסף בתאריך 11.2.15 בו הוצגה בפני בעלי הקרקע התכנית לרבות טבלאות האיזון.
5. בעת פרסום הפקדת התכנית, בתאריך 07/09/2015, נשלחה הודעה במייל לכל בעלי הקרקע במתחם. ההודעה כללה את הפרסום להפקדה וכללה את כל מסמכי התכנית. לאחר משלוח ההודעה, נערכה פניה טלפונית לכל בעלי הקרקע על מנת לוודא כי הקבצים וההודעה התקבלה.
6. במקביל למפגשים, נשלחו הודעות מעת לעת, בצמתי התכנון החשובים, הודעות המפרטות את סטטוס התכנון.

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

- | | |
|---------------------------------|--|
| 1. לאריש מיכאל וחדווה צור | עו"ד גיא פורר (יגאל ארנון) שמאי שלומי חדד |
| 2. חבי ונוצרת הארץ (יצחק צפתמן) | עו"ד טלי סלטון ישועה שמאי שלומי מערבי |
| 3. זאב זאבי (וולפין) | עו"ד טלי סלטון ישועה שמאי יגאל אברחמוב |
| 4. חבי אנטלפס (אנטלר ננה) | עו"ד טלי סלטון ישועה שמאי עדינה גרינברג ורון כץ |
| 5. שטרנברג יוחנן | רח' אלון יגאל 156 תל אביב - יפו 6744364 |
| 6. חברת נתיבי איילון | ת.ד. 32294 תל אביב - יפו 6132201 |
| 7. מהנדס העיר תל אביב | רח' פילון 5 תל אביב - יפו 64518 |
| 8. המשרד להגנת הסביבה | באמצעות אלעד מנחם, נציג המשרד |

התנגדות מספר 1

המתנגד: לאריש מיכאל וחדווה צור
 חלקות: 160, 271, 34, 28, 27
 עו"ד: גיא פורר (יגאל ארנון)
 שמאי: שלומי חדד



| הטענה | בדיקה |
|--|---|
| (1) שטח בבעלות במושע עם חברת נתיבי איילון: על פי הסכם בין המתנגד לחברת נתיבי איילון משנת 1979, אמורה הייתה חברת נתיבי איילון לצמצם את ההפקעה מחלקות 27 (ל- 25 מ"ר), וחלקה 28 (196 מ"ר). בהתאם לכך, יש לתקן את הטבלה והגדיל את הזכויות המוקנות למתנגד על חשבון חברת נתיבי איילון בחלקות | מענה: לדחות את ההתנגדות. • עקרונית הכנת טבלאות הקצאה ואיוון לא מתייחסות לחסכם בין בעלים פרטיים. • הטבלה מתבססת על רישום ומדידה לפי יעודי קרקע. תשריט התכנית תוקן כך שניתן יהיה להקנות למתנגד זכויות בגין השטחים ברצועה ביעוד יישטח לתכנון בעתיד בהתאם למוצג מטה בתרשים מצב קודם ומצב לאחר שינוי. |

| | | |
|--|--|---|
| | <p>27,28,160 תוספת נדרשת: 25.796 אקו"י.</p> | |
| <p>מענה: לדחות את ההתנגדות.</p> <ul style="list-style-type: none"> מדובר בשטח בתחום כביש 20 ללא כל תרומה לתכנית ואין זה מתפקידה של התכנית לחקנות לבעליה זכויות המהוות פיצוי בגין הפקעת שטח זה. | <p>שטח בתחום כביש 20:</p> <ul style="list-style-type: none"> הקו הכחול של התכנית אינו כולל 174 מ"ר בתחום חלקה 160 בבעלות המתנגדת בתחום כביש 20 (נתיבי איילון). יש לתקן את הטבלה ולהוסיף למתנגד: בוותחשב בתכנית 1205: 17.4 אקו"י בוותחשב בתכנית 618: 174 אקו"י | 2 |
| <p>מענה: לדחות את ההתנגדות.</p> <ul style="list-style-type: none"> הוצאת היתר בנייה בשטחים עליהן חל יעוד "שטח לתכנון בעתיד" הינה בכפוף לשיקול דעת הועדה ולפיכך יש להשאיר בעינו מקדם של 0.95 לתעשייה. | <p>יחס לתא/618 בתחום תא/1205:</p> <ul style="list-style-type: none"> לשטחים ביעוד "שטח לתכנון בעתיד" עמ"י תא/1205 יש לקבוע שווי לפי מקדם של 1.0 ללא הפחתה לפי יעוד "תעסוקה" לפי תא/618. יש לתקן את הטבלה ולהוסיף למתנגד: 221.45 אקו"י (בגין שטח בחיקף 889 מ"ר). | 3 |
| <p>מענה: לדחות את ההתנגדות.</p> <ul style="list-style-type: none"> הטבלה נערכה בהתאם לתקן 15 בהתאם לחנחיית תחום מקרקעין בעירייה. | <p>יש לחשב את היקף שווי הזכויות משטח המגרשים ברוטו טרם מימוש הפקעות להרחבת זכות דרך לפי תא/618, ולא נטו כפי שנעשה:</p> <ul style="list-style-type: none"> וזאת שכן חישוב שטח הזכויות מן השטח נטו יוצר אפליה מגול חלקות אשר טרם בוצעה בהן הפקעה. הטבלה מתחשבת בשטח נטו של החלקות לצורך חישוב שווי הזכויות, ויש להתחשב בשטח ברוטו לפני הפקעה. יש חלקות שטרם הושלה ההפקעה ולהם מיוחס שווי הדרך. תוספת נדרשת: 94 אקו"י. | 4 |
| <p>מענה: לדחות את ההתנגדות. ראה מענה לסעיף 1 להתנגדות 2.</p> | <p>חלקות בתחום תא/מק/2657 (הרחבת יואל אלון).</p> <ul style="list-style-type: none"> בטבלת האיוון ניתן לשטח בתחום החלקות הגובלות בר"ח יואל אלון | 5 |

| | | |
|----|---|--|
| | <p>(חלקות 23,24,37) אשר נקבע בהם הפקעה עפ"י תא. 1205 לטובת הרחבת רחי יגאל אלון באמצעות שינוי יעד הקרקע מיעד סחיר ליעוד דרך שווי מלא ללא מקדם המתנה.</p> <p>• תוספת נדרשת: 38.44 אקור.</p> | |
| 66 | <p>שלט פרטום:</p> <ul style="list-style-type: none"> • במסגרת הערכת שווי מצב קודם י לתת ביטוי לתרומת שלט הפרטום לשווי החלקות. השלט מניב הכנסות. • יש לייחס מקדם מיקום של 5%, דהיינו 53 מי"ר אקור. <p>מענה: לדחות את ההתנגדות.</p> <ul style="list-style-type: none"> • עפ"י תקן 15 אין לייחס לשלט שווי שכן אינו עומד במבחן תרומת מבנים (מבחן תרומת המבנים הוא מבחנם שווי המקרקעין (קרקע + מבנה) לעומת שווי ההקרקע. • שווי המחברים במקרים אלה הינו שולי ומגולט כבר בווי המקרקעין. • יצוין כי אין לייחס תרומת מבנים במידה ולא נבנו עפ"י היתר בנייה. | |
| 8 | <p>מחברים:</p> <ul style="list-style-type: none"> • היקף השטח הבנוי כממרט בטבלה אינו מדויק. היקף השטח המדויק הוא 200 מי"ר ולא 150 מי"ר. • לפי שווי למי"ר של 3,000 ₪, מדובר בתוספת שווי של כ- 150,000 ₪. <p>תוספת נדרשת: 42.85 אקור.</p> <p>מענה: לדחות את ההתנגדות.</p> <ul style="list-style-type: none"> • לדחות את הטענה. עפ"י בדיקה מחודשת של רכיב המחברים, המחברים אינם תורמים לשווי המקרקעין ולכן לא יובאו בחשבון כלל. | |

התנגדות מס' 2
 המותנגד: חב' תוצרת הארץ (יצחק צפתמן)
 עו"ד: טלי שלטון ישועה (וקסלר ברגמן)
 שמואי: שלומי מערבי
 חלקה: 164



| בדיקה ומענה | הטענה |
|---|--|
| <p>מענה: לקבל את ההתנגדות בחלקה. ראה סעיף 1 בהתנגדות מס' 3.</p> | <p>1) חלקות בתחום תא/מק/2657 (הרחבת יגאל אלון). בטבלת האיזון ניתן לשטח בתחום החלקות הנובלות רח' יגאל אלון (חלקות 23, 24, 37) אשר נקבע בהם הפקעה עפ"י תא/ 1205 לטובת הרחבת רח' יגאל אלון באמצעות שינוי יעוד הקרקע מיעוד סחיר ליעוד דרך שווי מלא ללא מקדם הפחתה. המקדם הראוי לחלקות אלה הוא כדלקמן: חלקה 23 : 0.7 (במקום מקדם 1.0) חלקה 24 : 0.6 (במקום מקדם 1.0) חלקה 37 : 0.5 (במקום מקדם 1.0) סה"כ שטח לתעשייה בחוראות התכנית 2,727 מ"ר, בעוד בטבלת האיזון סה"כ שטח ביעוד לתעשייה 3,374 מ"ר.</p> |
| <p>מענה: לקבל את ההתנגדות בחלקה. לתקן המקדם שנקבע לחלקה 20 0.95 0.47 שכן לא ניתן לממש בנייה במקום ללא קידום תב"ע. המקדם שנקבע לחלקות 27, 34 1601 בשיעור 0.95 ראוי שכן ניתן לממשו אמצעות הגשת בקשה להיתר.</p> <p>לדחות את ההתנגדות בנושא החרגת הרצועה ביעוד "שצ"פ מלווה דרך" שכן הקו הכחול נקבע משיקולים תכנוניים, - התאמת הבנייה החדשה לתרחיש קירוי האיילון.</p> | <p>2) חלקות בתחום תא/1205:</p> <ul style="list-style-type: none"> בטבלת האיזון ניתן לחלקות ביעוד "שטח לתכנון בעתיד" עפ"י תא/ 1205 מקדם הפחתה (בגין דחיית מועד הבנייה עד לתכנית מפורטת עפ"י האמור בהוראות תא/1205) 0.95. מקדם זה אינו ראוי ומוגע כבעלי החלקות האחרות. יש להביא בחשבון דחייה עד להכנת תכנית מפורטת ולקבוע בהתאם מקדם בשיעור 0.4. יש לתקן את גבול התכנית ללא רצועה זו (שצ"פ מלווה דרך בתחום 1205), ולא לתת מקדם שווי לשטח |

| | | |
|------------------------|--|---|
| | <p>זה.</p> <ul style="list-style-type: none"> • רלוונטי לחלקות 20, 34, 160. המקדם הראוי לחלקות אלה הוא כדלקמן: חלקה 20 : 0.7 (במקום מקדם 0.95) חלקה 27 : 0.8 (במקום מקדם 0.95) חלקה 34 : 0.95 (ללא שינוי) | |
| 3 | <p>המחוברים בתכנית אינם תורמים לשווי, למעט בחלקה 321. יש לעדכן שווי זה לפי ערך של 2,000 ₪ למ"ר למרתפים.</p> | <p>מענה: לקבל ההתנגדות בחלקה.</p> <ul style="list-style-type: none"> • מומלץ לקבל את העמדה העקרונית. מומלץ לייחס תרומת שווי למחוברים בחלקות 321 ו-25 בלבד וזאת משום שערך המחוברים ביתר החלקות מגולם כבר בערך המקרקעין שכן ערך המחוברים שולי ביחס לשימוש המיטבי בהן. • מומלץ כי שווי המחוברים מעל הקרקע בחלקה 321 יוותר כפי שנקבע, למעט בנוגע לשטחי המרתפים כמפורט במענה להתנגדות שאשר הוגשה ע"י בעלת הנכס. |
| 4 | <p>לא ניתן מקדם שווי לצורת המגרש של המתנגד ושטח המגרש ביעוד לתעשייה ולתכנון בעתיד, ולאפשרות הבניה.</p> | <p>מענה: לקבל את ההתנגדות.</p> <ul style="list-style-type: none"> • לחקות לאורך האיילון קבענו מקדם הפחתה כמפורט בסעיף.....לעיל. לאור קבלת התנגדות לעניין החלקות לאורך יגאל אלון, יקבע מקדם הפחתה לחלקות אלה בגין חוסר רגולריות. דליה תקבע לפי הנחיית דני ארצי |
| 5 | <p>הטבלה יוצרת אפליה פסולה בין חלקות שהפרישו כבר רצועה לדרך ואל שלא.</p> <ul style="list-style-type: none"> - חלקה 164 הפרישה 18 מ"ר (חלקה 165). - חלקה 21 הפרישה 18 מ"ר שטח זה קיבל מקדם 0.1 לדרך (כאילו בוצע שיחזור חלקה באופן סלקטיבי). | <p>מענה: לדחות את ההתנגדות. הטבלה נערכה לפי תקן 15 בעניין זה.</p> |
| נושאים תכנוניים | | |
| 7 | <p>מבקש לפרט את השימושים הנכללים בשטח לצרכי ציבור באופן שתואם את אופי המבנה ואינו פוגע בערכו.</p> | <p>מענה: לקבל ההתנגדות בחלקה.</p> <ul style="list-style-type: none"> • מומלץ להורות על צוות התכנון לבחון את רשימת השימושים ולהחריג שימושים אשר לדעתנו אינם תואמים את המבנה ותפקודו. • יחד עם זאת, אין להחריג שימושים בגין חשש לירידת ערך. |
| 8 | <p>מבקש להימנע מהפקעות והריסת מבנים לצורך הרחבת רחוב עמק ברכה. לחילופין להימנע מהריסת המבנים בתחום הדרך טרם מתן היתר לבניין.</p> | <p>מענה: לקבל את ההתנגדות בחלקה.</p> <ul style="list-style-type: none"> • התכנית לא תשנה הוראות להפקעה החלות על חלקות ומבנים בתחומה מכוח המצב התכנוני המאושר, בפרט לאורך רח' עמק ברכה וזאת על מנת לאפשר פיתוח האזור, בפרט במסגרת פרויקט הקמת גשר עמק ברכה. • מוצע שהתכנית תקבע פרק זמן לשימוש חורג לשימושים הקיימים בתחום התכנית של X שנים. בתום התקופה ניתן יהיה לממש את התכנית בשלמות או חלקים ממנה כולל הפקעות, ביצוע הדרכים וכיוב. • לבחון הוספת התייחסות לאמור במסגרת סעיף הוראות מעבר בתקנון. |
| 9 | <p>מבקש להימנע מהגבהת רחוב עמק ברכה עד למתן היתר בניה לפרויקט כדי לאפשר כניסה לחלקות והמשך</p> | <p>מענה: לדחות את ההתנגדות.</p> <ul style="list-style-type: none"> • לדחות את ההתנגדות שכן לא רלבנטי להוראות |

| | | |
|---------|--------------------|--|
| התכנית. | פעילות טרם המימוש. | |
|---------|--------------------|--|

התנגדות מספר 3

המתנגד: זאב זאבי (וולפין)

עו"ד: טלי סלטון ישועה (וקסלר ברגמן)
שמואי: יגאל אברהמוב

חלקה: 21



| הטענה | בדיקה |
|---|---|
| <p>1) א. בטבלת האיזון ניתן לשטח בתחום החלקות הנובלות ברחי יגאל אלון (חלקות 23,24,37) אשר נקבע בהם הפקעה עפ"י תא/ 1205 לטובת הרחבת רחי יגאל אלון באמצעות שינוי יעד הקרקע מיעוד סחיר ליעוד דרך שווי מלא ללא מקדם הפחתה.</p> <p>ב. סה"כ שטח לתעשייה בהוראות התכנית 2,727 מ"ר, בעוד בטבלת האיזון סה"כ שטח ביעוד לתעשייה 3,374 מ"ר.</p> <p>את הפרש השטח (סה"כ 641 מ"ר בשלוש החלקות) יש להכליל "מתחת לקרי".</p> <p>ג. המתנגד טוען שעת"א כבעלת חלקה 37 מקבלת זכויות שלא כדין.</p> <p>ד. כמו כן טוענת המתנגדת להוראות בנוגע לשטחי ציבור עפ"י תקן 15 של מועצת השמואים שבו הטענה שאין לתת שווי לשטחי ציבור כלל.</p> | <p>מענה: לדחות את ההתנגדות. ראה מענה לסעיף 1 להתנגדות 2.</p> <p>• להתאים את חישוב השטחים בהתאם לאמור במענה לסעיף אי לעיל.</p> <p>• היחס לחלקה בבעלות העירייה היה והינו שווה ליחס ליתר החלקות בתחום התכנית ללא כל הטיה לטובה. האמור בסעיפים אי ובי לעיל יחול גם על חלקה 37.</p> <p>מענה: לדחות את ההתנגדות.</p> <p>תקן 15 מתייחס לשטחי ציבור עפ"י סעיף 8.5 לתקן, בו נאמר שיש לקחת בחשבון שטחי ציבור כל עוד הרישות המסוימת לא תפסה חוקה ולתת לו שווי וכך נהגה שמואי התכנית.</p> <p>מענה: לקבל ההתנגדות בחלקה.</p> |
| <p>2) • בטבלת האיזון ניתן לחלקות ביעוד "שטח לתכנון בעתיד" עפ"י תא/ 1205 מקדם הפחתה (בגין דחיית מועד הבנייה עד לתכנית ממורטת עפ"י האמור בהוראות תא/1205)</p> | <p>• אין לשנות מקדם לחלקות וחלקי חלקות 24 ו37 שכן הן בבעלות הבעלים של חלקה 160 שחינה חלקה רגולרית בעלת ממדים המאפשרים בנייה תוך מיצוי זכויות ונינון בהליך שאינו כרוך בקידום תביע לאחון עם חלקה 160.</p> |

| | | |
|--|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> לקבל ההתנגדות וקבוע מקדם מופחת לחלקה 20 שכן השטח של חלקה זו אכן מצומצם מאוד והיא הינה בעלת צורה לא רגולרית וכן מכיוון שיעוד הקרקע בחלקה הנובלת בה ממערב אשר היא מתאימה לאיחוד עימות הוא שונה ולכן לא ניתן לבצע איחוד בין שתי החלקות. | <p>0.95</p> <ul style="list-style-type: none"> מקדם זה אינו ראוי ופוגע בבעלי החלקות האחרות. יש להביא בחשבון דחייה עד להכנת תכנית מפורטת ולקבוע בהתאם מקדם בשיעור 0.4. | |
| <p>מענה: לדחות את ההתנגדות. ראה מענה לסעיף 1 להתנגדות 2.</p>  | <p>3) חלקות בעלות צורה לא רגולרית:</p> <ul style="list-style-type: none"> כטבלת האיוון לא ניתן מקדם הפחתה ראוי לחלקות בעלות צורה כלתי רגולרית אשר מוגעת בישימות בנייה חדשה בתן. המדובר בחלקות חלקות 23,24,37. יש לתת להן מקדם הפחתה בשיעור 0.5. | |
| <p>מענה: שמאית התכנית תבדוק את השווי היחסי בהתאם לתיקונים שיעשו בלוח בהתאם להחלטת הועדה.</p> | <p>4) שווי יחסי נדרש: 14.36% לקרקע בלבד, וכולל המבנים שטח אקווי של 8,827 מ"ר מותך 62,883 אקווי (14.03%)</p> | |
| נושאים תכנוניים | | |
| <p>מענה: לקבל ההתנגדות.</p> | <p>5) הגדלת רח"ק: יש לחקנות זכויות בנייה בהתאם לרח"ק המרבי עמ"י תא/5000 וזאת בכדי להבטיח את מימוש התכנית.</p> | |
| <p>מענה: לדחות ההתנגדות שכן בסתירה לתא/5000.</p> | <p>6) מגורים: יש להגדיל את מרכיב המגורים במסגרת תמהיל השימושים מ25% ל50%.</p> | |
| <p>מענה: לדחות את ההתנגדות.</p> | <p>7) צפיפות מגורים: יש להקטין שטח דירה מינימלית ל40 מ"ר שטח עיקרי במקום 50 מ"ר.</p> | |
| <p>מענה: לקבל ההתנגדות בחלקה.</p> <ul style="list-style-type: none"> לקבוע פרק זמן להמשך פעילות השימושים במתחם כשימוש חורג. בתום התקופה ניתן יהיה לממש התכנית במלואה או חלקים ממנה. | <p>8) מבקש לתמרץ המימוש:</p> <ol style="list-style-type: none"> הכרזה על כל השימושים בשטח כשימוש חורג לשנתיים. תוספת של 25% זכויות למימוש | |

| | | |
|------|--|---|
| | • תימרוץ בזכויות סותר את תכנית המתאר. | תוך 5 שנים. |
| (9) | <ul style="list-style-type: none"> <u>מענה</u>: לקבל ההתנגדות בחלקה. ממליצים לאפשר שינויים של עדי קומה בגובה המסד באישור מהנדס העיר ובתנאי שתואם את אופי הסביבה. | <p>הוראות בינוי:</p> <p>מבקש להנמיש את הוראות הבינוי כולל מספר וגובה הקומות.</p> |
| (10) | <u>מענה</u> : לקבל ההתנגדות. | <p>מרפסות:</p> <p>מבקש להוסיף את שטחי המרפסות.</p> |
| (11) | <p><u>מענה</u>: לדחות את ההתנגדות.</p> <ul style="list-style-type: none"> מוצע להימנע מקביעת סטטוטורית בעניין. הנושא יישקל לעת מימוש התכנית. | <p>עוגנים בשטח דרכים:</p> <p>מבקש לקבוע שמוטר להתקין עוגנים כתחום רחובות סמוכים למעט נתיבי אילון.</p> |
| (12) | <p><u>מענה</u>: לדחות ההתנגדות</p> <ul style="list-style-type: none"> התכנית ממוקמת באזור המוגדר כאזור מוטה תחבורה ציבורית ומכיוון שהמבוקש סותר את תקן החנייה הארצי החדש. | <p>תקן החנייה: יש לשנות תקן החנייה מקום אחד ל80 מ"ר למקום אחד ל40 מ"ר.</p> |
| (13) | <p><u>מענה</u>: לקבל ההתנגדות בחלקה.</p> <ul style="list-style-type: none"> צוות התכנון ממליץ להטמיע רק את ההוראות הבאות מתא"ע 1. דרוין - אנה לפרט כאן. | <p>תא ע' 1: יש להחיל את תאי ע' 1/ בכפוף להוראות התכנית.</p> |
| (14) | <p><u>מענה</u>: לדחות את ההתנגדות.</p> <ul style="list-style-type: none"> אין להכפיף את שיקול הדעת בנוגע למרכיב ספציפי של פרויקט הקירוי לבחינה פרטנית שיתר המרכיבים המחייבים תיאום עם פרויקט קירוי האיילון. | <p>קירוי האיילון: יש לקבוע כי ביצוע מתקני האוורור של קרוי האיילון יהיו בכפוף לדרישת מהנדס העיר.</p> |
| (15) | <p><u>מענה</u>: לדחות את ההתנגדות.</p> <ul style="list-style-type: none"> האמור בסעיף 7.2 הינו ברור ואין צורך לשנות את נוסחו. | <p>הארכת תוקף התכנית: מבקש לשנות את נוסח סעיף 7.2 באופן שיובן כי מוסד תכנון מוסמך להאריך את תוקף התכנית מעבר לנקוב בה.</p> |

התנגדות מספר 4

המתנגד: חב' אנטלפס (אנטלר ננה)

עו"ד: טלי סלטון ישועה (וקסלר ברגמן)
שמאי: עדינה גרינברג ורון כץ



| | הטענה | בדיקה |
|---|---|---|
| 1 | <p>תרומות מבנים:</p> <ul style="list-style-type: none"> המבנים בתכנית, למעט אלה בחלקת המתנגדת, אינם תורמים לשווי המגרשים. בחלקה 25 (4 קומות 764 מ"ר) המבנים אינם תורמים אך בבטבלת האיוון ניתן שווי מבנים של 3,500 ש"מ/מ"ר. | <p>מענה: לדחות את ההתנגדות. ראה מענה לסעיף 1 להתנגדות 2.</p> |
| 2 | <ul style="list-style-type: none"> היקף השטח הבנוי על פי מדידה שנערכה ע"י המתנגדת הוא 1,150 מ"ר. בטבלת האיוון השטח המבונה 853.57 מ"ר. המתנגדת מציינת שלא הצליחה לאתר את היתר הבנייה של הבניין. בטבלה אין שוני בשווי היחסי של החלקה בין שני המצבים 9.51% כשני המצבים. | <p>מענה: לקבל את ההתנגדות בחלקה.</p> <ul style="list-style-type: none"> השטח בטבלת האיוון נקבע על פי היתר בניה אשר אותר על שמאית התכנית. על פי היתר הבנייה (היתר מס' 6/27 מיום 19.3.1987 כפי שצוין בטופס 5 תעודת הגמר של הבניין), להקמת בנין בן 5 קומות מעל מרתף. שטח רישוי 781.36 מ"ר. היתר זה אין פירוט של שטח המרתף אך לפי בקשה להיתר מאוחרת יותר שלא קיבלה היתר, שטח המרתף 254.60 מ"ר. לאור האמור לעיל, מומלץ לתקן את טבלת האיוון כדלקמן: 781.36 מ"ר למי 3,500 ש"מ, 254 מ"ר למי 2,000 ש"מ. |
| 3 | <p>תכניות קודמות 1205, 2657, 618:</p> <ol style="list-style-type: none"> אין לבצע שחזור הפקעות שנעשו בעבר. אין לשתף בלוח האיוון שטחים המיועדים לצרכי ציבור. <p>תכנית 1205: רצועה ביעוד "שצ"פ מלוות דרך" כחלק מחלקות 20, 27, 34, 160, דינס כשטחי ציבור ויש לייחס להם 4 שווי ציבורי, או להוציאם מהתכנית. קרקע ביעוד "שטח לתכנון בעתיד": משמעותה הקפאת הבניה ויש לייחס שווי של 0.4.</p> <p>תכנית 2657: הרחבת יטאל אלון על חלקות 23, 24, 37. טבלת האיוון מתעלמת מכך. סה"כ שטח לתעשייה בהוראות התכנית 2,727 מ"ר, בעוד בטבלת האיוון סה"כ שטח ביעוד לתעשייה 3,374 מ"ר. יש לכלול רק שטחים ביעוד תעשייה.</p> <p>תכנית 618: חוסר אחידות ביחס לחלקות אשר ההפקעה נרשמה וחלקות שהפקעת טרם נרשמה.</p> | <p>מענה: לדחות ההתנגדות. רצועה זו נכללה בשטח התכנית בגין הרצון להבטיח את האפשרות לבצע את קירוי האיילון בדופן התכנית.</p> <p>מענה: לדחות ההתנגדות. ראה מענה לסעיף 2 בהתנגדות מספר 3 לעיל.</p> <p>מענה: לקבל את ההתנגדות. ראה מענה לסעיף 1 בהתנגדות מספר 3 לעיל.</p> <p>מענה: לדחות ההתנגדות. ראה מענה לסעיף 2 בהתנגדות מספר 3 לעיל. יש לנהוג לפי תקן 15 בעניין זה.</p> |
| 4 | <p>פחת תכנוני: חלקות בעלות צורה שונתה בעקבות ההפקעות, לא מאפשר תכנון סביר וניצול. לא הובא בקביעת המקדם לחלקות אלה.</p> | <p>מענה: לקבל את ההתנגדות וזאת לאור קבלת ההתנגדות בנוגע למעמד תא/2657 ב" בתכנית.</p> |
| 5 | <p>שווי יחסי נדרש: לפי טבלת אלטרנטיבית:</p> | <p>מענה: לדחות את ההתנגדות. ערכי השווי היחסי שצוינו ע"י המתנגד מבוססים על שווי</p> |

| | |
|--|---|
| שווי הבניה המיוחס למבנה 4,025,000 גמ (3,500 נח * 1,150 מ"ר) קרקע בלבד : 13.9% כולל מבנה : 15.5% | יחסי נדרש על ידם ולא כפי שנוערך ע"י שמאית התכנית. |
| נושאים תכנוניים : | ראה מענה להתנגדות 2 ו3 לעיל. |

התנגדות מספר 5

המתנגד: שטרנברג יוחנן
כתובת: יגאל אלון 156
עו"ד: גלית ספיר חן

| הטענה | בדיקה |
|--|--|
| (1) חסרה בחינה תכנונית בראיה רחבה: חסרה בחינה תכנונית בראיה רחבה של כל התכניות המקודמות לאורך רח' יגאל אלון | מענה: לדחות את ההתנגדות. • התכנית תואמת לתכנית המתאר של תל אביב, שבמסגרתה נעשתה בחינה תכנונית בראיה רחבה וכוללת לכל העיר. |
| (2) הקצאות לצרכי ציבור: התכנית אינה מוסיפה שטחי ציבור חסרים בשכונה | מענה: לדחות את ההתנגדות. התכנית מקצה 1,500 מ"ר עיקרים בנויים לטובת שימושים ציבוריים בתחום התכנית.  זאת בנוסף לשפ"פ-בשטח של 377 מ"ר ולשטחים עליהם תרשם זיקת הנאה לציבור הרחב בשטח של כ- 2,300 מ"ר. |
| (3) מופע הבינוי: בניה גבוהה ומאיימת אל מול הבינוי הנמוך הקיים. | מענה: לדחות את ההתנגדות. הבינוי המוצע תואם לתא/ 5000 שנערכה תוך בחינת כלל השיקולים התכנוניים והעיצוביים בראיה רחבה. על פי תא/5000, ממורח לרח' יגאל אלון גובה המבנים יוגבל ל-15 קומות, וממערב יהיה ללא הגבלה. |
| (4) הצללה: המגדל יטיל צל גדול סביבו במשך שעות רבות מדי יום, שישפיע על אורח החיים (שימוש בדודי שמש, גינון, שימוש בגינות וכד') | מענה: לדחות את ההתנגדות. בנובמבר 2014 נערכה חוות דעת אקלימית ע"י משרד לשם שפר איכות סביבה, בה נבחנו השפעות הצללה של התכנית על מבנים קיימים בסביבתה, בשעות השמש האפקטיביות לכל עונה. בבדיקה זו הוצגה בין היתר הצללה על בניין המתנגד (R8). על פי הנחיות משרד הפנים, לשכת התכנון מחוז ת"א, נדרשת בדיקה מפורטת על מבנים בהן צפויות למעלה מ-3 שעות הצללה או תוספת העולה על 20% ביחס למצב הקיים, ביום ה-21 בדצמבר, ביום בו חותם הצל הינו |

| | | |
|---|--|----------|
| <p>הארוך בשנה ובעונה בה קרינת השמש הינה הכרחית בין השעות 9:00-15:00</p> <p>מן הבדיקה נמצא כי בעונת החורף, ב-21 בדצמבר, בין השעות 9:00-15:00, אין הצללה כלל על בניין המתנגד ע"י מבנה התכנית תא/4007, ובכך מתקיימת עמידה ביעד התכנון בנוגע לחשיפה לשמש על פי הנחיות משרד הפנים, לשכת התכנון מחוז ת"א.</p> <p>בנוסף, מתקיימת עמידה בקריטריון של תקן הבניה הירוקה ת"י 5281, בו נדרשת חשיפה של מינימום 1.26 kWh/m² בחודש דצמבר, בחזית דרומית וחשיפה של 50% לפחות משטח הגג לשמש, למשך 4 שעות לפחות בין השעות 9:00-15:00.</p> <p>בעונות המעבר, ב-21 במרץ/ספטמבר, מצלה התכנית על בניין המתנגד בהדרגה תחל מהשעה 13:45 והלאה. בין השעות 8:00-16:00 (שעות השמש האפקטיביות לעונה זו), מוצלת החזית הדרומית של הבניין למשך כשלוש ורבע שעות, מתוכן כשעה וארבעים וחמש דקות הצללה ע"י מבנה התכנית.</p> <p>בעונת הקיץ, ב-21 ביוני, בעונה בה הצל מהווה יתרון, מצלה התכנית על בניין המתנגד בחלקו הדרומי מהשעה 13:00 עד 14:45. בין השעות 7:00-17:00 (שעות השמש האפקטיביות לעונה זו), מוצלת החזית הדרומית של הבניין למשך כשש וחצי שעות, מתוכן כשעה וארבעים וחמש דקות הצללה ע"י מבנה התכנית. יודגש כי מתקיימת הצללה עצמית של החזית למשך ארבע ורבע שעות.</p> | | |
| <p>מענה: לדחות את ההתנגדות.</p> <p>1. התכנית ממוקמת בלב המע"ר המטרופוליני, ומשורתת היטב על ידי מערכת התחבורה הציבורית הקיימת והמתוכננת. על פי המדיניות התכנונית של הועדה המקומית, תכנית בלב המע"ר יעודדו ניצול הקרקע תוך התבססות על תחבורה ציבורית.</p> <p>2. במסגרת התכנית נערכה בדיקת היתכנות תחבורתית, שלקחיה הוטמעו בתכנון התנועת.</p> | <p>היבטים תנועתיים: התכנית תגרום למעמסה תחבורתית גדולה</p> | <p>5</p> |
| <p>מענה: לדחות את ההתנגדות.</p> <p>1. הפגיעה בחסימת הנוף, האוויר והאור והפרטיות הנה מידתית למיקום דירת המתנגד בלב העיר ובלב המטרופולין הגדול בישראל.</p> <p>2. לנושא החניה – הוראות התכנית מחייבות כי "60% ממקומות החניה שאינם עבור מגורים לא יוצמדו ולא יהיו עבורם סידורי מנויים וכיו"ב, ותתאפשר בהם חניה ציבורית (אפשרי גם בתשלום)".</p> | <p>פגיעה בערך דירת המתנגד בגין:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. חסימת הנוף, האור והאוויר. 2. פגיעה בפרטיות. 3. הגדלת מצוקת החניה. | <p>6</p> |
| <p>ראה מענה להתנגדות 2 ו3 לעיל.</p> | <p>נושאים תכנוניים</p> | <p>7</p> |

התנגדות מספר 6
המתנגד: חברת נתיבי אילון

| התייחסות | הטענה | |
|---|---|---|
| <p>מענה: לדחות את ההתנגדות.</p> <ul style="list-style-type: none"> הסדרי התנועה המופיעים כנספח התנועה המלווה את התביע הינם מנחים בלבד, ולא מחייבים. הסדרי תנועה אינם נקבעים במסגרת תכנית בניין עיר. לכן אין צורך לעדכן את נספח התנועה של התכנית. מאסף הניקוז מתחבר למערכת הניקוז הקיימת ברח' יוקנעם ומזרים את מי הנגר דרומה ומערבה בצינור תיעול קיים קוטר 50 ס"מ מתחת לנתיבי איילון צפון לנחל איילון. אין להצר את המדרכה בתחום תא/4007 מסיבה שהמדרכה על הגשר צרה. | <p>תכנית זו אינה מתואמת עם פרויקט גשר עמק ברכה הנמצא בשלב תכנון מפורט לקראת תחילת ביצוע וזאת בנוגע לנושאים הבאים:</p> <p>א. הסדרי התנועה.</p> <p>ב. ניקוז.</p> <p>ג. פיתוח סביבתי – רוחב המדרכה המוצעת בתכנית כצידו הצפוני של רחוב עמק ברכה אינו תואם את רוחב המדרכה על הגשר – שם המדרכה צרה במיוחד.</p> <p>נבקש לערוך את התאום בין התכנית כתנאי לאישור התכנית.</p> | 1 |
| <p>מענה: לדחות את ההתנגדות.</p> <ul style="list-style-type: none"> הנושא בר הסדרה ללא שינוי התכנית במסגרת התכנון המפורט אשר יערך במסגרת פרויקט גשר עמק ברכה. יועץ הניקוז של התכנית בחן את הטענות ומציע את המפורט להלן: - תכנון מערכת התיעול שתעבור בתחום תוכנית עמק ברכה תוכל להיות ערוכה למופע משקעים קיצוני של 1:100 שנה. - קוטר הצינור/מידות מערכת התיעול ייקבעו בהתאם במסגרת התכנון המפורט. - מערכת התיעול המוצעת תוכל לשמש גם כמוצא ניקוז עבור גשר עמק ברכה המתוכנן, המקודם ע"י נתיבי איילון. - ניתן יהיה להגדיל את כמות הקולטנים בתחום השקע הטופוגרפי על מנת לקלוט את זרימת מי הנגר על פני הכביש. כמות הקולטנים תקבע בתכנון המפורט. | <p>מוצא הניקוז מצומת הרחובות עמק ברכה/ יקנעם הינו לאורך רח' יקנעם בכיוון מדרום לצפון.</p> <p>ביטול רח' יקנעם מותירה בצומת שקע מוחלט, ללא אפיק ניקוז למי נגר עילי.</p> | 2 |
| <p>מענה: לדחות את ההתנגדות.</p> <ul style="list-style-type: none"> ייעודי הקרקע החלים על חלקה 20 בגוש 7110 הינם מתוקף תכנית 1205 של נתיבי איילון (משנת 1973). בתכנית קומפילציה, המבוססת על תכנית מאושרת 1205 עולה כי דרך איילון חותכת את חלקה 20 בדופן הדרומית של החלקה (ממזרח לפינה הדרום מערבית) ולא בדופן המערבית של חלקה 20 – בהתאם למדידה של חבי נתיבי איילון. כמו כן, המודד מטעם חברת נתיבי איילון מדד את השטח ביעוד "שצי"פ מלווה דרך" (ברוחב 5 מ') מערבה ממיקומה הנכון (בהתאם למדידה עדכנית ובהתאם לתכנית 1205 ועל כן השאיר שטח לתכנון עתידי גדול יחסית). כמו כן, נקלטה ע"י מודד נתיבי איילון הרחבת דרך בדרום החלקה – הרחבה שאינה קיימת בתכנית מאושרת תא 1205 אלא רק בתא 618. | <p>זוהתה טעות מדידה ביחס לגודלה של החלקה בבעלות נתיבי איילון (גוש 7110 חלקה 20). עפ"י טבלאות האיזון. בעוד בטבלת האיזון היקף השטח הוא 164 מ', חרי שבמפת המדידה שנערכה ע"י חברת נתיבי איילון היקף השטח הוא 226 מ'.</p> | 3 |

התנגדות מספר 7

המתנגד: מהנדס העיר תל-אביב-יפו

| התייחסות | הטענה | |
|---------------------------------------|--|---|
| <p>מענה: לקבל את ההתנגדות.</p> | <p>גודל יח"ד: על פי החלטת הועדה המוחרזת מותאריך 23/04/2014, נכתב</p> | 1 |

| | |
|--------------------------------|--|
| | <p>בהוראות התכנית, סעיף 4.1.2.א.: "20% לפחות מכלל יחידות הדיור תהינה דירות קטנות בשטח שלא יעלה על 63 מ"ר עיקרי". במבנה מסוג זה צפויים להיות מרחבים מוגנים קומתיים, שאינם חלק משטח הדירה. לפיכך, מבוקש להוסיף להוראה זו את הנוסח הבא: "במידה ויוקמו מרחבים מוגנים קומתיים משותפים שאינם חלק מהדירה, שטח הדירות הקטנות לא יעלה על 75 מ"ר כל אחת".</p> |
| <p>מענה: לקבל את ההתנגדות.</p> | <p>(2) מרפסות: השטחים העיקריים למגורים אינם כוללים שטחי מרפסות. לאור העדכון בתקנות חישוב השטחים לנושא מרפסות, אנו מבקשים לאפשר הקמת מרפסות בנוסף לשטחים האמורים. לפיכך, מבוקש להוסיף הערה לטבלת הזכויות: "בנוסף לשטחים העיקריים האמורים לעיל, תותר הקמת מרפסות בשטח שלא יעלה על 12 מ"ר בממוצע ליחיד. לא ניתן יהיה לעשות כל שימוש אחר בשטחים אלו". לחילופין, ניתן להוסיף שורה נוספת לטבלה לצורך פירוט שטח המרפסות הדרוש.</p> |
| <p>מענה: לקבל את ההתנגדות.</p> | <p>(3) קטנת הקו הכחול של התכנית: בהחלטת הוועדה המחוזית להפקיד את התכנית נקבע כי תחום התכנית יורחב על מנת לכלול את שטח הרחוב עמק ברכה בקטע הסמוך לתכנית, (זאת כדי להבטיח רציפות של הרחוב עד לגשר עמק ברכה המתוכנן ממערב). בתחום המורחב נכללו גם חלקי חלקות מנכסים פרטיים מעברו הדרומי של הרחוב (חלק מחלקות 12, 15, 304 בגוש 7093. יובהר כי בימים אלה נמצאת בהכנה תכנית תא/4085 הכוללת את החלקות הנ"ל. פיצולן של החלקות בין שתי התכניות מסבך את הליכי התכנון ואת חלוקת הזכויות בין הבעלים. אשר על כן מתבקשת הוועדה לאפשר הסטת הקו הכחול באופן שלא יכלול את חלקי החלקות האמורות והן יהיו חלק מהתכנית שתוכן להן. יודגש כי חלקה מס 283 של רחוב עמק ברכה בבעלות העירייה תשאר ע"פ הנחיית הוועדה בתחום התכנית ותיועד לדרך ובכך תובטח רציפות הרחוב עד לגשר המתוכנן ממערב. ככל שהועדה לא תקבל את המבוקש לעיל, אבקש להוסיף את חלקות 12, 15, ו-304 (חלקה 304 בבעלות העירייה) ללוח ההקצאות תוך הקצאת הזכויות כנדרש לבעלי הזכויות בהן.</p> |

| | |
|---------------------------------|--|
| <p>מענה: לקבל את ההתנגדות.</p> | <p>4) תיקונים בטבלת ההקצאות בשל פגמים טכניים: הוברר כי יש להקצות לבעלים הפרטיים של חלקה 165 זכויות בניה בתכנית ע"פ יעוד נכנס של דרך ולא כפי שנעשה. נבקש לתקן פגם זה.</p> |
| <p>מענה: לקבל את ההתנגדות.</p> | <p>5) תוספת זכויות בניה לתכנית לפי רח"ק מירבי: במהלך הכנת התכנית הוברר לנו כי התכנית מורכבת ביותר, מרובת בעלים, ונושאת במטלות משמעותיות. כל זה מכביד על סיכויי מימושה. בכדי להבטיח ככל האפשר את מימוש התכנית אנו ממליצים לוועדה לאפשר הגדלת זכויות הבניה בה לרח"ק 12.8 (המירבי ליעוד זה ע"פ ת. המתאר ת.א. 5000/ שאושרה למתן תוקף) במקום 11.6 המופקד. הגדלה זו תוסיף לתכנית כ-5660 מ"ר שהם כ 10.5% מזכויות הבניה המופקדות. ניתן יהיה לממש את תוספת זכויות הבניה על ידי הגבהת המבנה ב 5 קומות נוספות או יותר. (ללא חריגה מהגבהים המותרים ע"פ תכנית המתאר).</p> |
| <p>מענה: לקבל את ההתנגדות.</p> | <p>שינויי נוסח בסעיפים הקנייניים של התכנית: נבקש לאפשר שינויי נוסח של הסעיפים הקנייניים של התכנית על פי הפרוט להלן: יש להוסיף סעיף "4.1.1. שימושים לשטחים ציבוריים בנויים": שטחים אלו ישמשו לחינוך, דת, תרבות, ספורט, משרדי עירייה, נופש, קהילה, בילוי, פנאי, רווחה, ושירותים, וכן יותרו שימושים על פי סעיף 188 לחוק התכנון והבניה.</p> |
| <p>ממליצים לקבל את ההתנגדות</p> | <p>1. יש להוסיף סעיף 4.1.2: "השטחים הציבוריים ייבנו בקומת קרקע ובקומה ראשונה של המגדל, החניות ייקבעו בהתאם לתקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה.</p> |
| <p>מענה: לקבל את ההתנגדות.</p> | <p>2. יש להוסיף לסעיף 6.2 תנאים למתן היתרי בניה: - הבטחת רישום השטחים הציבוריים בבעלות העירייה - הבטחת הקמה ורישום השטחים הציבוריים הבנויים בתחום מגרש 1 בבעלות העירייה - הבטחת רישום זיקות הנאה לטובת הציבור - ביצוע בפועל של העתקת עצים, עקירת עצים, הריסה ופינוי כל פסולת הבנייה שבתחום השטחים הציבוריים, על ידי מבקש ההיתר ועל חשבונו</p> |

| | | |
|--------------------------------|--|--|
| | <p>והוצאותיו.</p> | |
| <p>מענה: לקבל את ההתנגדות.</p> | <p>3. יש למחוק את סעיף 6.4.ב. ובמקומו יבוא סעיף "רישום שטחים ציבוריים":</p> <ul style="list-style-type: none"> - השטחים המיועדים לצרכי ציבור יירשמו בבעלות עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין במסגרת רישום החלוקה החדשה, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ואו שיעבוד מסוג שהוא. - העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים ולתפוס חזקה בהם עם אישור התכנית. | |
| <p>מענה: לקבל את ההתנגדות.</p> | <p>4. יש למחוק את סעיף 6.4.ג. ובמקומו יבוא סעיף "רישום שטחים בנויים בתכנית": השטחים הציבוריים הבנויים בתחום התכנית ירשמו בבעלות העירייה ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין כיחידה נפרדת במסגרת רישום הבית המשותף, על ידי מבקש ההיתר, ועל חשבונו והוצאותיו. עד לרישום הבית המשותף יוחזרו שטחים אלו לעירייה ללא תמורה לתקופה של 99 שנה בלשכת רישום המקרקעין. היה ולא ירשם בית משותף בתוך 36 חודשים ממועד מתן תעודת איכלוס למגרש היזם, ירשמו השטחים הציבוריים הבנויים על שם העירייה בבעלות או בחכירה ל-99 שנה, על פי שיקול דעת העירייה.</p> | |

| | |
|--------------------------------|---|
| <p>מענה: לקבל את ההתנגדות.</p> | <p>5. יש לשנות בסעיף 6.5 "רישום זיקות הנאה": "השטחים המסומנים בסימון זיקת מעבר יהיו פתוחים למעבר הולכי רגל, אופניים וכלי רכב. וכן השטחים המסומנים בזיקת מעבר לתשתיות על ותת קרקעיות תירשם עליהם זיקת הנאה לטובת הציבור בפנקס רישום המקרקעין.</p> |
| <p>מענה: לקבל את ההתנגדות.</p> | <p>6. יש להוסיף לסעיף 6.6 תנאים למתן היתרי אכלוס:</p> <ul style="list-style-type: none"> - רישום בפועל של השטחים הציבוריים בתחום התכנית כבעלות העירייה. - רישום בפועל ומסירת החזקה לידי העירייה של השטחים הציבוריים הבנויים בתחום מגרש 1. - רישום בפועל של זיקות הנאה לטובת הציבור |

התנגדות מס' 8

המשרד להגנת הסביבה

| התייחסות | הטענה |
|---|--|
| <p>מענה: לדחות את ההתנגדות ולא לשנות את הסעיף כמבוקש. מענה זה מתואם עם הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב-יפו.</p> | <p>1. התנגדות לסעיף 6.1.3 בהוראות התכנית, לפיה תנאי לעיצוב אדריכלי הוא ביצוע סקר איכות אוויר לבדיקת הרשות לאיכות הסביבה של עריית תל אביב, שתקבע תנאים למימוש מגורים ושימושים ציבוריים.</p> <p>2. מבוקש לשנות את הסעיף כך שסקר איכות האוויר ייבדק ע"י המשרד להגנת הסביבה ולא ע"י הרשות לאיכות הסביבה.</p> |

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

1. לדחות את טענות המתנגדים בנוגע לתא/2657 ב' "הרחבת יגאל אלון צפון".
2. לקבל בחלקן את טענות המתנגדים בנוגע לתא/1205 "נתיבי איילון".
3. ובנוגע ליתר טענות המתנגדים כמפורט בטבלת המענה להתנגדויות לעיל.

בישיבתה מספר 0023-15ב' מיום 30/12/2015 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מיטל להבי והרב נתן אלנתן לא השתתפו בדיון

מהלך הדיון:

ניר כהן דוד: מדובר בתוכנית להתחדשות עירונית, שהינה תוכנית מוכרזת ע"י משרד השיכון ומקודמת ביוזמת הועדה המקומית. מטרת הדיון שמיעת ודיון בהתנגדויות שהוגשו לתכנית אדר נועם פרחי מציג את התוכנית.

מתנגדים:

עו"ד דניאל אברבנאל (מייצג את מיכאל לאריש הבעלים של חלקות 1601,27,28,34 בתחום התכנית): מציג את החלקות ומיקומן ע"פ תשריט התכנית. מציג את יעודי הקרקע ע"פ מצב תכנוני מאושר בכלל זה שטחים ביעוד "שצ"פ מלווה דרך" ושטחים בבעלות המתנגד ממערב לקו הכחול בתחום יעוד דרך לפי תא/1205. לדבריו, יעודים אלה נקבעו במסגרת תא/1205 ואמורים היו להיות מופקעים ע"י חברת נתיבי איילון לעת ביצוע כביש 20. לדבריו, חברת נתיבי איילון חזרה בה מכוונה לבצע את ההפקעה של שטחים אלה בתחום חלקות 27 ו 28. לדבריו הנושא קיבל ביטוי במסגרת פרסום ברשומות שנעשה ע"י חברת נתיבי איילון. אי לכך, יש להתייחס במסגרת ההליך לאיחוד וחלוקה ליעודי הקרקע אשר נקבעו עפ"י תא/618. לדבריו, קיר התמך בדופן המזרחית של כביש נתיבי איילון נמצא ממערב לקו הכחול של התכנית ויש להשיב למתנגד את השטח ביעוד דרך המצוי בין הקו הכחול של התכנית המוצעת לקיר התמך. מדובר בשטח בהיקף 174 מ"ר. עוד לדבריו, לא ניתן לבצע את קירוי האילון אלא אם תבוצע הסדרה תכנונית של השטחים בבעלות המתנגד ביעוד דרך בתחום תכנית 1205. במסגרת ההסכם שנתחם בין המתנגד לחברת נתיבי איילון סוכם כי השטח האמור לא יופקע אי פעם. לאור האמור לעיל מבוקש להרחיב את הקו הכחול עד לקיר התמך כך שיכלול את כל השטח נושא ההסכם בבעלות המתנגד. לגבי השטח ביעוד "שטח לתכנון בעתיד" עפ"י תא/1205, לדבריו תא/1205 הינה תכנית ייחודית שכן קבעה כי בתחום יעוד זה יוסיף לחול המצב התכנוני המאושר כפי שנקבע טרם אישור תא/1205. עוד לדבריו, קבעה התכנית כי על הועדה המקומית היה להגיש לועדה המחוזית תוכנית מפורטת שנה מיום אישורה של תא/1205. בעניין תא/2657 ב' "הרחבת יגאל אלון צפון", לדבריו תא/4007 מתעלמת באופן שאינו ראוי מן ההפקעות שנקבעו במסגרת תא/2657ב', כאשר משמעות הדבר היא שבמקום שהרשות תפצה את בעלי המגרשים הללו הפיצוי מוטל על המתנגד והדבר לא סביר.

עו"ד טלי סלטון ישועה: מייצגת 3 מתנגדים (את יצחק צפתמן, הבעלים של חלקה 164, את זאב זאבי וולפין בעלים של חלקה 21 ואת חברת אנטפלט, הבעלים של חלקה 25): מציינת בפתח דבריה שהתכנית טובה וראויה. לעניין ההיבטים התכנוניים, יש להגדיל את זכויות הבנייה עד להיקף המרבי שניתן עפ"י תא/5000 וזאת על מנת לתמרץ את מימוש התכנית. כנ"ל יש לאפשר לשנות את הוראות הבינוי ולהוסיף 10 קומות ולשנות הגובה המרבי בהתאם. יש לשנות את הוראות בינוי על מנת לאפשר יותר גמישות בנושא.

בעניין המגבלה ביחידות הדיון נכון וראוי לאפשר הכפלה של מספר יחידות הדיון במסגרת תרחיש מימוש שיכלול מימוש מלון במסגרת הפרויקט וזאת על מנת לתמרץ הקמת מלון במקום. בנוגע להיבטים השמאים לפי תקן 15 יש לקבוע שימושים וערכים לפי התוכניות התקפות. הדברים נוגעים ל 3 חלקות שמיועדות להרחבת רח' יגאל אלון עפ"י תא/2657 ב' ול 3 חלקות בחלק המערבי של התכנית עליהן חל יעוד "שטח לתכנון בעתיד" ו "שצ"פ מלווה דרך" לפי תא/1205. לדבריה, יש להתייחס לתא/1205 כאל התכנית התקפה שכן הועדה המחוזית האריכה את תוקף התכנית לעוד 5 שנים. יש לנהוג בנוגע לשטחים אלה כמפורט להלן:

לשטח שהופקע עפ"י תכנית בתוקף ונרשם ע"ש העיריה יש להקנות ערך אפס. לשטח שנקבע לגביו הוראה להפקעה, ונעשה לגביו פרסום לפי סעיפים 5 ו-7, אך לא בוצעה תפיסת חזקה ע"י העירייה יש להקנות שווי לפי מקדם 0.1. לשטחים אשר נקבעה לגביהם הפקעה עפ"י תא/2657 ב' למטרת הרחבת רח' יגאל אלון היה צריך לקבוע מקדם שווי של 0.1 ולא מקדם שווי מלא לפי שימוש תעסוקה כפי שקובעת הטבלה.

הדבר נעשה בניגוד לדין המחייב שכן תא/2657 לא כללה הוראה לפיה שבתוכניות עתידיות הגובלות בה יתייחסו לשטחים אלה לפי היעוד שלהם ערב אישורה. לדבריה, תא/2657 ב' כן כללה הוראות בנושא בנוגע לחלקה 26, אשר נמצאת מחוץ לקו הכחול של תא/4007. מכך, קל וחומר שהדבר לא אפשרי ובעלי הקרקע מתנגדים לכך. יש לתקן את הטבלה כך שכל השטחים אשר נקבע להם יעוד ציבורי במסגרת תא/2657 יהיו מתחת לקו בלא שיוקנה להם שווי לפי יעוד תעסוקה. בנוגע לשטחים ביעוד "שטח לתכנון בעתיד" עפ"י תא/1205 קביעת מקדם בשיעור 0.95 שגויה ויש לקבוע מקדם נמוך בהרבה. ההסכמים שהוזכרו ע"י עו"ד דניאל אברבנאל במסגרת התנגדות מס' 1 אינם רלבנטיים כלל לקביעת השווי עבור שטחים אלה במסגרת הטבלה, ובוודאי שאין מקום להרחיב את הקו הכחול לכיוון מערב על מנת לכלול שטחים נוספים בהקשר זה..

הליך "שחזור חלקות" כמוצע אינו תואם את הפסיקה בנושא ולכן אין לנקוט בו במסגרת התכנית. **שטרנברג יוחנן** (מתנגד הגר בסמוך לתכנית שאינו בעלים של קרקע בתחומה): מן הראוי היה שהתכנית תשקף תפיסה תכנונית כוללת לכל רח' יגאל אלון. המידות וההיקפים של הבניה החדשה המוצעת במסגרת התכנית יאפשרו הקמת "מפלצת" אשר תחסום את נוף ותפגע באופן אנוש בתושבים הגרים בסמוך בשכונת נחלת יצחק בפרט אלה הגרים לאורך רחוב יגאל אלון.

חברת נתיבי איילון: ליאת סומך מציינת כי התוכנית מתואמת עם פרויקט הנתיבים המהירים, אך התיאום עם פרויקט גשר עמק ברכה חסר וזאת בנוגע לתכנון הסדרי התנועה והניקוז. לדברי אולג לוי מתכנן תנועה של פרויקט עמק ברכה הסדרי התנועה במסגרת התוכנית המוצעת אינם תואמים את התכנון התנועה במסגרת פרויקט גשר עמק ברכה וזאת לעניין כיווני הכניסה והיציאה מן הפרויקט לרח' עמק ברכה. צוות התכנון של גשר עמק ברכה מבקש שלא לאפשר פניות שמאליות למגרש בגלל נפח תנועה ופגיעה בזרימת תנועה וקירבה לצומת מרומזרת.

לדברי יעקב חיים מתכנן-מערכת הניקוז במסגרת פרויקט גשר עמק ברכה בנוגע לשיפור המערכות ברח' עמק ברכה למעשה הבעיה היא של העיריה. ברח' יוקנעם יש שקע טופוגרפי מוחלט בו תהיה הצטברות מי נגר גם מכיוון יגאל אלון, גשר עמק ברכה והקטע הדרומי של רח' יוקנעם. ובניה החדשה תחסום את זרימת מי הנגר העילי למערכת הקיימת היום.

לדברי ליאת סומך יש טעות במדידה ביחס לגודלה של חלקה 20 בגוש 7117 בבעלת חברת נתיבי איילון בטבלת האיזון. היקף השטח הרשום בטבלה הוא 164 מ"ר בעוד בדיקה שנערכה על ידי החברה מציעה של שטח של 226 מ"ר.

מענים:

ניר כהן דוד: מבקש לציין בפתח הדברים כי חלה טעות במענה להתנגדות 4 בסעיף 3. מבקש להבהיר כי המלצת הצוות היא לדחות התנגדות זו ולא לקבלה.

ניר כהן דוד במענה להתנגדות נתיבי איילון:

הסדרי התנועה במסגרת נספח התנועה של תא/4007 הם מנחים ולא מחייבים ולכן ניתן יהיה לבחון אותם לאחר מתן תוקף תוכנית וכאשר י יערך התכנון המפורט לרחוב. לגבי הניקוז, יועץ הניקוז של התכנית בחן את הטענות והציג פתרונות הנדסיים שפותרים את הבעיה. לגבי הטענה בנוגע לטעות במדידה, נערכה בדיקה על ידי צוות התכנון של התכנית ונמצא שאין טעות.

דורון ספיר: התכנית תאושר רק אחרי שיהיו כל הפתרונות גם לניקוז.

ראובן לדיאנסקי: מה פתרון הניקוז?

דורון ספיר: יציגו את הפתרון בסוף הישיבה.

ניר כהן דוד: במענה להתנגדות מאת יוחנן שטרנברג, התוכנית תואמת את תוכנית המתאר תא/5000 ומשקפת את התפיסה הכוללת של תא/5000. לעניין הטענה בנוגע לגודש תנועה, מדובר בנושא רוחבי אשר תרומת התכנית לגביו שולית לגמרי. רח' יגאל אלון יהיה בעתיד אחד הצירים המרכזיים של המע"ר ובתוך כך רמת השירות לרכב פרטי ממנוע צפויה להיות נמוכה. הרחוב יפותח בהתאם לתא/2657 כציר מזין וחשוב למע"ר ולסביבה. הגישה לאזור תתבסס על פיצול נסיעות אשר מרכיב התחבורה הציבורית בו יהיה גבוה בהרבה מן המצב הקיים. פיצול זה יתאפשר לאור פיתוח מערכת הסעת המונים חדשה. לגבי הממדים המפלצתיים של הבנייה החדשה, ניר מציין כי נעשה מאמץ עיצובי לרכז את המופע של הבינוי המופנה לשכונה, בכלל זה קביעת בינוי המרקמי נמוך בדופן הרחוב,, קביעת רחבה ביעוד שפ"פ בחזית הבניין המזרחית וזאת על מנת להרחיק, ככל הניתן, נפחי הבנייה במסגרת הבנייה החדשה.

אהרון מדואל: מישחו צריך לחשב מסלול מחדש מנתיבי איילון, עומס התנועה היום כבר עמוס וכבד לכן אני לא יכול לאשר את התכנית ללא פתרונות תחבורה.

דני ארצי, מנהל תחום מקרקעין, במענה לגבי היבטי השמאות: בצד המערבי בתחום תא/1205 נקבע מקדם המבטא את היכולת למתן היתרי בנייה עפ"י תא/618. בצד המזרחי בתחום תא/2657 ב', נקבע

מקדם לפי שימוש תעסוקה היות והתכנית מקנה זכויות בהיקף מאוד גדול, ולכן צריכה להיות חלוקה הוגנת של הזכויות.

הראלה אברהם אוזן : ניתן לאחרונה פס"ד בעתירה מינהלית בעניין משה רוט, שמתייחס לנושא שיחזור חלקות למקור. בעקבות העתירה שהוגשה בימ"ש הנחה את הועדה המחוזית לבדוק מחדש את הסוגיה של השחזור. כתוצאה מכך נעשתה בחינה נוספת אצל היוע"מש לממשלה וניתנו הנחיות כלליות כיצד לפעול. במסגרת הנחיות היוע"מש לא נקבעה שלילה מוחלטת של שחזור זכויות ל מקור כמו שהיא כתובה בתקן 15, אלא הדבר מתאפשר כאשר מתקיימים מס' תנאים מצטברים. תנאי אחד שיהיה מדובר במתחם תכנוני אחד הכולל את המקרקעין שיש להם קשר תכנוני הדוק. אי אפשר לעשות שימוש בתוכנית איחוד וחלוקה כדי לדלג על מתן פיצויי הפקעה מהפקעות קודמות אלא כאשר אותו מתחם קשור קשר תכנוני הדוק למתחם של האיחוד והחלוקה והאחד לא יכול להתקיים ללא השני. כמו כן הוראת השחזור תקבע באותה תוכנית שנעשו בה ההפקעות ויאמר שהן תכללנה בתוכנית של האיחוד וחלוקה. נקבעו מקרים חריגים שאפשר לבחון שיחזור זכויות למקור כאשר מתקיימים 2 תנאים. האחד שהמדובר בתוכנית מפיקעה שאושרה לפני התוכנית הרלוונטית והתייחסה בהוראותיה לאפשרויות שיחזור זכויות באופן מפורש. והתנאי השני הוא כאשר נסיבות חיצוניות משמעותיות שהובילו להסתמכות על התוכנית. היום מקרים שמי שרצה שהזכויות שלו ישוחזרו הראה שהוא הסתמך על התנהלות של הועדה המקומית או המחוזית והבין שזה יהיה השלב הבא של הכנת תוכנית של איחוד וחלוקה שתעשה שיחזור זכויות למקור. לגבי תוכנית 2657ב' יש כאן הוראת שיחזור אבל היא נוגעת לחלקה 26 שהיא מחוץ לתוכנית שלנו.

אורלי אראל : מדובר בתכנית המקנה הרבה מאוד זכויות בנייה ולכן מן הראוי שהתכנית תפצה באופן הוגן את בעלי החלקות הגובלות ברח' יגאל אלון ואשר תא/2657 ב' קבעה לגביהם הוראות הפקעה..

דורון ספיר : מבקש הבהרות בנוגע לפתרון הניקוז.

ירון מלביא נטיף מהנדסים - יועץ ניקוז : כיום ברח' יוקנעם יש מערכת ניקוז שמזרימה את מי הנגר צפונה בתוואי רח' יוקנעם מצפון לרח' עמק ברכה ומשם יש שוחת ניקוז המזרימה אותם לנתיבי איילון. בצד המערבי של התוכנית יש שטח שמתוכנן למעבר תשתיות, במסגרת הרצועה ניתן יהיה לתכנן מערכת תיעול שתקלוט את מי הנגר מן השקע המקומי. במידה ויישאר כאן שקע גם במסגרת התכנון הפיזי של האזור, תתוכנן מערכת תיעול שתקלוט את מי הנגר מן השטח הנמוך ביחד עם מי הנגר מגשר עמק ברכה, ותתעל אותם במערכת ניקוז חדשה מערבה וצפונה שלא בתוואי רח' יוקנעם. מצביע על שוחת ניקוז ומערכת ניקוז שחוצה את איילון. ניתן יהיה לבנות שוחה חדשה על הקו הקיים לפי הצורך ולעשות שימוש בשוחה הנוכחית.

מציין כי התקיימה ישיבה עם נציגי חברת נתיבי איילון קוטר הצינור יקבע בתכנון המפורט.

ראובן לדיאנסקי : ההתנגדות של המשרד להגנת הסביבה היא התנגדות תמוהה ולא במקומה ויש לדחות אותה.

דיון פנימי :

ארנון גלעדי : מדובר על הרצועה של אזור התעסוקה של נחלת יצחק. הרצועה שמתחילה מפנית רח' מוזס בואך לעמק הברכה אנוחנו צריכים לראות את כל הרצועה הזו מה היא מניבה זכויות בניה זו סוגיה אחת. שנית מדוע מכניסים עירוב שימושים עם מגורים בצד השני, אין היגיון שבתוך שכונה שיש תעסוקה משרדים שיהיה מגורים מה ההיגיון?

עודד גבולי : רוצים שהדבר יהיה תואם לתוכנית המתאר.

ארנון גלעדי : אין הגיון לעשות עירוב שימושים שכביש דו מסלולי חוצה אותו.

מלי פולישוק : אם מסתכלים על המכלול עירוב השימושים הוא של כל השכונה כולה.

ארנון גלעדי : עירוב השימושים הוא בפאתי השכונה למה להכניס את זה?

עודד גבולי : בהתחלה לא היו מגורים אתם הכנסתם את זה.

אהרון מדואל : הרצון בצפיפות מאבד פרופורציות. אי אפשר לדחוף עוד 25% מגורים המקום הוא לא מע"ר ברוטשילד. הדיירים באו לגור בפרבריי העיר ולא במרכז העיר, תוכנית המתאר והיא לא ערך מקודש, אני מציע לא לקבל את התוכנית.

ראובן לדיאנסקי : בנוגע לנושא התנועתי אני תומך בדעתם של אהרון וארנון. יחד עם זאת אני מופתע מהעובדה מדוע התושבים לא הגישו התנגדויות?

בנוסף במקום קיים מכון לשטיפת מכוניות שמטפלים במכוניות בסוגים שונים של תכשירים האם נבדק הנושא של זיהומי קרקע שלא הועלה כאן הנושא. לא היה בדרפט התייחסות לכך.

נחמה עמירב : זה אזור שחלה חובת מיגון נגד חדירת זיהומי קרקע, ישנו איסור. אסור שימוש עיקרי לשהיית בני אדם אבל בכפוף להכנת סקר סיכונים לפעמים כן נותנים להם.

ראובן לדיאנסקי : האם נכון שאין נכונות לתוך איילון תנועה, מדוע והאם נבדק לפתוח לכיוון צפון שהציבור יוכל לרדת לאיילון צפון ומשם להמשיך אולי הדבר היה מקל על התנועה?

אודי כרמלי : לגבי תמונה כוללת של תכנון לכל אזור מע"ר איילון הוצגה תמונה ברורה גם בתוכנית זו וגם בתוכנית אחרת כרגע פועלים בתוכנית מוסדרת, יש כאן דברים שהרווחנו. כבר הבאנו תוכנית עם מדיניות שלא צלחה כאן בשל ניגוד עניינים. הויכוח הוא לא על האם אלא על הכמה.

החזון של תוכנית המתאר מדבר על מע"ר איילון שהולך לשנות את פניו. לענין התמהילים - ברגע שחלק מהזכויות ישמשו כזכויות מגורים שאיבת התנועה אליהם היא הרבה יותר נמוכה משאיבת תנועה של תעסוקות. היא כן תחזיק פעמון שימוש אחר לגמרי של תנועות, היא תייצר מצב שבו תושב גר עובד ומבלה באותו בניין. האופי של הדירור במקומות האלה הוא אחר. האופי האחר הם מגורים במע"ר ולא דווקא משפחות שאין מניעה שיגורו שם אבל כן יאפשרו לדפוסים אחרים לגור רווקים, יחידנים וכד'. ככל שאזור שיש בו יותר סוגי אנשים ויותר שימושים יהיו אנשים, כולם מרוויחים מזה. יגורו שם אנשים שעובדים במקום. מציין שעפ"י ההבנות הנוכחיות, המגורים יהיו מהקומה ה-20 ומעלה.

דורון ספיר : כל מדיניות המע"ר היא 25%.

ארנון גלעדי : המע"ר כולל נחלת יצחק השכונה היא שכונה אחת שיש בה גם תעסוקה וגם מגורים.

אביגדור פרויד : העיריה משלמים ביוקר על תכנון נקודתי באזור ענק. בשכונה שיש שם מוסכים אתה מתכנן על 6 דונם זה נהדר. מי שגר בתוך העיר יש מחיר.

דורון ספיר : מה ההבדל בין כל רצועת המע"ר לרצועה הזו?

אודי כרמלי : המידע הזה הוצג כמה וכמה פעמים.

אהרון מדואל : הדופן המזרחי של יגאל אלון אתה מכניס משפחות שלמות למצור מבחינה תנועתית.

אודי כרמלי : מה שהתוכנית היא להיפך היא רק סידרה את זה. לגבי אי הגשת התנגדויות ע"י התושבים, אנשים שגרים שם יודעים כמה התוכנית טובה להם. בנושא שיתוף הציבור היו כאן הרבה מאוד פגישות עם עשרות תושבים ובעלי קרקע שמעורבים.

דורון ספיר : אני מציע לקבל את המלצת הצוות בעניין כל ההתנגדויות לפי הפירוט כולל התיקון בסעיף 4 יש מישהו שמתנגד?

מדואל אהרון : אני מתנגד.

בעד התוכנית :

יהודה המאירי, שמואל גפן, ראובן לדיאנסקי.

נגד התוכנית

אהרון מדואל

הועדה החליטה :

לאשר להעביר את המלצות הצוות כמפורט בדברט לעיל ולתת תוקף לתכנית.

כמו כן - חלה טעות במענה להתנגדות 4 בסעיף 3 והמלצת הצוות היא לדחות התנגדות זו ולא לקבלה.

משתתפים : דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, יהודה המאירי, שמואל גפן, אהרון מדואל

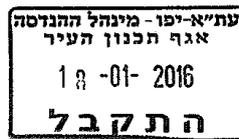
דיווח בדבר החלטת ועדת משנה ב' להתנגדויות מס' 1214 מיום 18.1.2016:



משרד האוצר יחידת סמך
מינהל התכנון
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב

ח' בשבט התשע"ו
18 בינואר 2016
תת 2016-274

לכבוד



הנדון: **תכנית מס' 507-0174052 - "עמק ברכה צפון"**

ועדת משנה ב' להתנגדויות בישיבתה מס' 1214 מיום 18.1.16 דנה בתכנית בהתייעצות טלפונית והחליטה כדלקמן:

- א. לאחר שמיעת ההתנגדויות ביום 4.1.2016 והתייחסות הועדה המקומית והיועץ השמאי לועדה המחוזית, ובלי להתייחס לטענות התכנוניות, הועדה שוקלת לתקן את טבלאות האיזון ולקבל בין השאר את ההתנגדויות בנושאים הבאים:
1. החלקות (23, 24, 37) שפונות לרחוב יגאל אלון וכלולות בתכנית תא/מק/2657/ ב ייכנסו לטבלאות האיזון על פי הייעוד התקף ובכלל זה ייעוד של דרך, ושווים ייקבע בשים לב לצורת יתרת החלקה בייעוד לתעסוקה ומאידך החזית לרחוב יגאל אלון המהווה יתרון.
 2. להקטין את מקדם החלקות הנכנסות בייעוד "אזור לתכנון בעתיד" החלקות (321,164,21) גם בהתחשב במיקום וחשיפה לנתיבי איילון והוראות סעיפים 5 ו-6 בתכנית תא/1205.
 3. להכליל חלקות קרקע בייעוד ציבורי אשר הפקעתן טרם נרשמה בלשכת רישום המקרקעין ובנוסף החזקה בהם לא הועברה לגורם המפקיע, בתחשיב השווי בהתאמה למקדם הייעוד הרלוונטי לשטח הציבורי.
 4. לבחון מחדש את שטח המבנים הקיימים במתחם, אפיון המבנים, מצבם הפיסי וגיל המבנה לשם בחינה מחודשת של הכללת תרומת המבנים לטבלת האיזון.
- ב. הועדה מורה כדלקמן:
1. יזם התכנית יגיש טבלאות איזון מתוקנות בהתאם לאמור לעיל בתוך 30 יום מקבלת החלטה זו.
 2. הטבלאות יועברו לבדיקת היועץ השמאי לועדה שייתן התייחסותו תוך 10 ימים.
 3. הטבלאות המתוקנות יובאו לאישור הועדה.
 4. טבלאות האיזון המתוקנות תפורסמנה על ידי הועדה המקומית לפי סעיף 106 ב (לכל הבעלים בתחום טבלאות האיזון, בהודעות אישיות לפי תקנה 10 לתקנות התו"ב.
 5. תינתן אפשרות להתנגד בכתב לטבלה בתוך 21 יום מיום מתן ההודעה.
 6. הועדה תשוב ותדון בתכנית לאחר 21 יום נוספים.
- ג. הועדה תכריע באמור לעיל ובכלל ההתנגדויות לאחר הדיון.

בכבוד רב,
גילה אורון ר"כ
יו"ר הועדה המחוזית

רחוב דרך מנחם בגין 125, מיקוד 67012 טלפון: 03-7632579 פקס: 03-7632581
אתר המשרד: www.moin.gov.il דוא"ל: tiv-tichnun@moin.gov.il

בישיבתה מספר 0003-16'ב' מיום 27/01/2016 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

אודי כרמלי: לפני כחודש היה כאן דיון בהתנגדויות. אחת ההתנגדות היתה שיחזור זכויות. המלצנו לדחות את ההתנגדות. הדיווח הוא כי המחוז לא קבל את עמדתנו והמליץ לפרסם 106'ב' לתוכנית ולהמליץ כן לקבל את ההתנגדות. המשמעות היא ששלושת החלקות האלו יכנסו עם מקדם נמוך יותר לתוכנית האיזון, והשטחים שהופקעו על ידי יגאל אלון צפון כדרך ולא נפסקו בגינן פיצויים 197 ישארו מקופחות, הם יקבלו שווי נמוך.

דורון ספיר : אנחנו המלצנו להתחשב באותם חלקות ובסופו של דבר הועדה המחוזית הפכה את ההחלטה שלנו.

הועדה החליטה:

הועדה רשמה לפנייה את הדיווח.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, יהודה המאירי, ראובן לדיאנסקי, ניר סיבלה.

| | |
|------------------------------------|-------------|
| התוכן | מס' החלטה |
| תא/4373 - תכנית שינויים לפארק דרום | 27/01/2016 |
| דיון בהפקדה | 7 - 16-0003 |

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית

מיקום:



כתובת: פארק "מנחם בגין"

גושים וחלקות בתכנית:

| מס גוש | מוסדר/לא מוסדר | גוש בשלמות/חלקי | חלקות בשלמותן | חלקי חלקות |
|--------|----------------|-----------------|----------------------------------|-----------------------------|
| 6032 | מוסדר | חלקי | | 27-29 |
| 6034 | מוסדר | חלקי | | 22-24;31 |
| 6035 | מוסדר | חלקי | 1-3;6-11 | 4-5;13 |
| 6036 | מוסדר | חלקי | 1-52;55-60;65-67 | 53-54;61-64;68-72 |
| 6037 | מוסדר | חלקי | 92 | 1-2;98 |
| 6136 | מוסדר | חלקי | 42-43;45-48;50-51;53-55;57-63;74 | 4;36-41;64;71-72 |
| 6137 | מוסדר | חלקי | 9;12-16;27;76-80;91 | 5-8; 10-11;17;99;107;200 |
| 6138 | מוסדר | חלקי | 7-11;16-28;42-48;50-71;74-75 | 6;82;95;97 |

שטח התכנית: 1023 דונם

מתכנן: ערן לשם

יזם: חברה ממשלתית "פארק אריאל שרון"

בעלות: עיריית תל אביב

מצב השטח בפועל:

פיתוח הפארק נחלק עקרונית ל-3 אזורים

1. פיתוח ע"פ התכנית התקפה
2. שטחים לא מפותחים כלל (אזור דרום הפארק)
3. שטחים ציבוריים פתוחים הצמודים לדופן השכונות אשר בחלקם מתחמי בניה לא מוסדרת

מדיניות קיימת:

- תא/5000 תכנית המתאר העירונית מסמנת את השטח בייעוד שטח פתוח מטרופוליני.
- תכנית פארק שתולים – תכנית עירונית לפיתוח נופי במתחמי פינויים באזור דופן שכונת הארגזים.
- פיתוח מתחם ספורטק דרום – בהתאם לתכנית עירונית להרחבת פעילות הספורט ופיתוח מתקני הספורט, הוספת מגרש משחק ואימונים לכדורגל ומתקנים נלווים באזור ספורטק דרום הקיים בדופן שכונת עזרא.

מצב תכנוני קיים:

תכנית תמ"מ 3/5 פארק אילון
 תב"ע תקפה (שם ומספר): תא/1385/ד
 יעוד קיים: שטח ציבורי פתוח

שטח התכנון:

תחום תכנית תא/1358' הכוללות את זכויות הבניה הבאות (מאושרות):

17,900 מ"ר – עבור בניה קשיחה (מתוכם עד 2000 מ"ר עבור בתי אוכל)
 50,000 מ"ר – סככות ומבני רשת
 120 מ"ר – תחנת דחיסה לפסולת ביתית (שטוח מגרש לא יעלה על 6 דני')

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:

- פארק מנחם בגין מוסדר סטטוטורית באמצעות תכנית תא/1358' ד' 'פארק דרום' המאושרת מיום 24.11.1994 והקובעת את ייעודי הקרקע, זכויות הבניה והתכליות השונות לשימושים בתחומה. התכנית המוצעת מאפשרת את התאמתו לסכמה התכנונית הכוללת של פארק אריאל שרון ובנוסף מאפשרת תוספת שימוש של מבני ציבור במסגרת סך זכויות הבניה המאושר סטטוטורית בתכנית הנ"ל.
- הוספת שימושים עבור מבני ציבור בתחום "פארק דרום", על פי סעיף 188 לחוק התכנון והבניה.
- קביעת שני מתחמים בדופן שכונות המגורים בהם תתאפשר הקמת מבני הציבור (סימון המתחמים מופיע בתשריט התכנית).
- התאמת השפה התכנונית של התכנון ב"פארק מנחם בגין" לשפה התכנונית של "פארק אריאל שרון".

פירוט יעדים/שימושים:

זכויות בניה (מ"ר):

| יעוד | שטח עיקרי | | שטחי שירות | |
|----------------|-----------|------|------------|----|
| | מ"ר | % | מ"ר | % |
| פארק/ען ציבורי | 12530 | 1.22 | 5370 | 30 |

1 - % מהשטח העיקרי
 2 - % משטח הקרקע

נתונים נפחיים:

מספר קומות: עד: 3 קומות

גובה: 15 מ'

תכסית: בהתאם לתכנון המאושר

קווי בניין : בהתאם לתכנון המאושר

עקרונות ודברי הסבר נוספים :

- מיקום מבני הציבור יאושר ע"י הועדה המקומית במסגרת תכנית עיצוב אדריכלית לכל מתחם.
 - תכנית זו תקבע כי שינוי מיקום התכליות המותרות ע"פ תכנית 1358 ד' יעשה במסגרת תכנית עיצוב ופיתוח בסמכות מהנדס העיר ולא ייחשב כשינוי התכנית (בשונה מכפי שנקבע בסעיף 10.2 לתכנית 1358 ד').
- "סעיף 10.2 אופן פיתוח השטח – ניתן יהיה לשנות מיקום פרויקטים ביחס למסומן בתכנית הבינוי, באישור הועדה המקומית והמחוזית. שינויים אלה לא ייחשבו כשינוי התכנית".

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו') :
בהתאם לתכנון המאושר

טבלת השוואה :

ללא שינוי בתכנון המאושר

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

להמליץ על הפקדת התכנית ולהעבירה לדיון להפקדה בוועדה המחוזית.

בישיבתה מספר 0003-16 ב' מיום 27/01/2016 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

ראובן לדיאנסקי לא משתתף בדיון מאחר והוא משמש דירקטור בגני יהושע

מהלך הדיון :

איל רונן : התוכנית היא תוכנית שינויים לפארק דרום פארק מנחם בגין תוכנית ת.א. 1358 ד שהיא מהווה המשך לפראק אריאל שרון ופארק חירייה. יציג את התוכנית אדריכל ערן לשם שערך עבור השטח הגלילי ועבור הועדה המחוזית את התוכנית שהופקדה. התוכנית משלימה את הרצף ומוסיפה שימושים לתוכנית התקפה.

ערן לשם : מציג את התכנית ע"פ מצגת. התוכנית מתבססת על תוכנית 1358 ד מאושרת.

יהודה המאירי : בסעיף 10.2 פתוח לכל מיני שינויים.

ערן לשם : מתאפשרת בתכנית גמישות מסוימת והגמישות הזו בסופו של דבר תצטרך להתאשר במוסד התכנון המתאים ויצטרכו להביא לוועדה המקומית תוכנית בינוי אדריכלית ולאשר אותה בוועדה.

הועדה החליטה :

לאשר להעביר את התכנית לדיון להפקדה בוועדה המחוזית כמפורט בחוו"ד צוות.

משתתפים : דורון ספיר, נתן אלנתן, יהודה המאירי, נתן אלנתן, ניר סיבליה, מיטל להבי, שמואל גפן

| | |
|---|------------------|
| התוכן | מס' החלטה |
| תא/9019 - מדיניות לשימושי מגורים במע"ר הצפוני | 27/01/2016 |
| דיון באישור מדיניות (2) - עדכון מדיניות | 8 - 0003-16ב' |

רקע

בעקבות עלייה במימוש תכניות והוצאת היתרי בנייה במע"ר הצפוני, לצד הרצון בהקטנת השטח הממוצע ליח"ד והגדלת הצפיפות בפרויקטים, נוצר מצב ובו מספר הדירות הכולל הצפוי במע"ר הצפוני יעלה על 1,500 – זאת בחריגה מהחלטתה האחרונה של הוועדה המקומית בנושא מיום 17.03.2010.

בעקבות החריגה הצפויה ובמקביל לקידום תכנית עיצוב אדריכלי ע"י חברת נצבא לבניית מגדל מגורים ותעסוקה במתחם בית אגד (תא/2623), עלה הצורך בעדכון המדיניות שכן ללא העדכון לא ניתן יהיה להמשיך ולקדם היתרים הכוללים יח"ד במע"ר הצפוני.

להלן טבלה המציגה נתונים על היקפי הבנייה במע"ר הצפוני המשלבת נתונים סופיים מהיתרי בנייה שהוצאו לצד נתונים מבוקשים מתכניות ו/או תכניות עיצוב אדריכלי, זאת כדי לצייר לחברי הוועדה את התמונה המלאה ביותר האפשרית. לאחר הטבלה מוצגת חוות דעת הצוות.

| שם הפרויקט | כמות יח"ד | שטח מגורים | שטחי תעסוקה | מסחר | כללי (שטח עיקרי) | % מגורים | סטטוס |
|-------------------------|-----------|------------|-------------|--------|------------------|----------|------------------|
| הצעירים | 486 | 31,590 | 2,500 | 1,000 | 36,000 | 88 | בבנייה |
| רסיטל | - | - | 24,740 | | 24,740 | - | בני |
| קרדן | - | - | 16,600 | | 16,600 | - | בני |
| גזית | - | - | 16,200 | | 16,200 | - | בני |
| אכטמן | 100 | 7,000 | 18,521 | 1,479 | 27,000 | 26 | יצא היתר |
| תנובה (מידטאון אלקטרה) | 337 | 22,000 | 80,000 | 12,148 | 102,000 | 22 | בבנייה |
| קופ"ח (עזריאלי טאון)* | 215 | 14,000 | | | | | הכנת תכנית עיצוב |
| אגד* | 450 | 32,780 | 14,569 | | 47,349 | 69 | הכנת תכנית עיצוב |
| ידיעות* | 292 | 18,980 | 47,800 | | 95,350 | 20 | הכנת תב"ע |
| סה"כ | 1,880 | 126,350 | 220,930 | | 365,239 | 35 | |
| גודל יחידה ממוצעת (מ"ר) | 67 | | | | | | |

* מבוקש בתכנית ו/או תכנית עיצוב אדריכלי
** לא כולל מגדלי השלום של עזריאלי

חוות דעת הצוות

- ממליצים לאשר הקטנת שטח יח"ד ממוצע מ-100 מ"ר ועד לשטח ממוצע של 65 מ"ר (53 מ"ר + 12 מ"ר ממ"ד) ובלבד שהמספר הכולל של יחידות הדיור בתחום המע"ר הצפוני לא יעלה על 2,000 יח"ד.
- תמהיל גודל יחידות הדיור בכל תכנית יקבע בחוות דעת מחלקת התכנון שתוצג לוועדה.
- הגדלת צפיפות יחידות הדיור כמומלץ לעיל, לא תלווה בתוספת מקומות חנייה.
- יוקצו 10% מכלל יחידות הדיור בכל תכנית לטובת דיור בהישג יד (דב"י).
- במסגרת כל תכנית המכילה יחידות למגורים יוקצו שטחים לטובת הציבור – שטחי קרקע או שטחים בנויים – בהתאם לחוות דעת היחידה לתכנון אסטרטגי ומחלקת התכנון.
- בכל תכנית יוקצו נכסים מניבים בתחומה לטובת מימון חלק מהוצאות התחזוקה ארוכת הטווח של הפרויקט, בכפוף לאישור יועמ"ש העירייה.

להלן נספח הסטוריית החלטות הוועדה:

מדיניות לשימושי מגורים במע"ר (מתחם המע"ר הצפוני).

מטרת הדיון: שינוי למדיניות לשילוב מגורים בזרוע הצפונית של המע"ר

מיקום: הזרוע הצפונית של המע"ר- בין דרך מנחם בגין במערב, לנתיבי איילון במזרח, ובין רח' פרשת דרכים בצפון, לרחוב גבעת התחמושת בדרום.

מתכנן: אגף תב"ע – צוות תכנון מרכז, היחידה לתכנון אסטרטגי.

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו

התפתחות המע"ר בת"א

תל-אביב-יפו משמשת כמוקד וכמרכז המטרופולין והמדינה כולה בתחום הכלכלי. האזורים הנכללים במרכז העסקים הראשי (מע"ר) של העיר הם מוקד הפעילות העיסוקית בעיר כמו גם עתודת הקרקע המרכזית לפיתוח שטחי תעסוקה עתידיים. במהלך השנים התרחבו והשתנו מוקדי התעסוקה בתל-אביב-יפו והתפרסו לאזורים חדשים כולל אזור גדות האיילון ואזור הבורסה ברמת גן. עם זאת, המוקדים האחרים, ובעיקר אלו המתמחים בפנינסים, נשארו ואף גדלו באזורי המע"ר ההסטורי בשד' רוטשילד, בו מתרכזים השרותים הפנינסיים, הנהלות הבנקים, חברות הנדל"ן הגדולות, הבורסה, חברות מסחריות וכד'. מגמות כלכליות-חברתיות בשנים האחרונות הביאו לשינויים בשוק הנדל"ן המתבטאים בין השאר בירידה בביקוש לשטחי תעסוקה ובמקביל לגידול בביקוש לשטחי מגורים. שינויים אלה באים לידי ביטוי בבקשות רבות לקידום תכניות לתוספת שטחי מגורים באזורי המע"ר כמו גם להסבתם של שטחי תעסוקה (בנויים או מתוכננים) למגורים.

מצב תכנוני קיים:**תכנית מתאר מחוזית (תמ"מ) 5**

במסמך מדיניות הפיתוח למטרופולין ת"א מ-1998 ובתכנית המתאר למחוז ת"א (תמ"מ 5), הנמצאת בהפקדה, ניתנה חשיבות רבה לפיתוח ולחיזוק העיר המרכזית וגלעין המטרופולין. המשך התפתחותו התקינה של המע"ר המטרופוליני מהווה תנאי הכרחי להמשך תפקודו ומרכזיותו של המטרופולין כולו. בתמ"מ 5 נקבע יעד תכנוני של כ-460,000 מועסקים בתל-אביב-יפו לטווח הארוך (2020/5).
הצעדים הנדרשים למימוש מדיניות הפיתוח למטרופולין בתחום זה:

1. חיזוק המרכז המטרופוליני כמרכז וכלב הפעילות הכלכלית במטרופולין.
2. הבטחת תנאים ואפשרויות לפיתוח מגוון פעילויות משרדים הכוללות שימושי עסקים, תרבות וביילוי ובנוסף גם מגורים.
3. חיזוק ופיתוח אזורי תעסוקה מתמחים "חכמים" אשר יתאימו לחברות בינלאומיות.
4. השקעות גדולות בתשתית התחבורה והקמת מערכת הסעת המונים.
5. יצירת היצע מגוון של שטחי תעסוקה על מנת להרחיב את מרחב ההחלטה של היזמים. תכנון חסר של שטחי תעסוקה בענפי השרותים העסקיים והפנינסיים בת"א-יפו עלול לגרום לגלישה של עסקים ממנה לערים הסמוכות לה. כדי למנוע התפתחות כזו נדרש תכנון שטחי תעסוקה בעודף.

התכנית האסטרטגית לת"א-יפו

ברוח התכניות הארציות גם החזון העירוני מקנה חשיבות גדולה לשמירת מעמדה ואף לחיזוקה של העיר תל-אביב-יפו כמרכז כלכלי מטרופוליני וארצי. העיר צריכה להתמקד בפיתוח אותם ענפי כלכלה בהם יש לה יתרון יחסי: יש לנקוט אמצעים להעצמת העיר כמרכז פיננסי ארצי, כמרכז הנהלות של תאגידים גדולים ועסקים עתירי הון, כמוקד למערך תומך של שירותים עסקיים וכחוליית הקשר של המדינה עם מרכזי עסקים בעולם.

עפ"י החזון העירוני, הזרוע הצפונית של המע"ר לאורך האיילון מתוכננת לשימושים מעורבים, בדגש על משרדים עם מרכיב מצומצם של מסחר ומגורים. אופי הבינוי בזרוע הצפונית של המע"ר הנו מגדלי, תוך יצירת חזית לנתיבי איילון שתשמש כשער כניסה צפוני לעיר. התכנית האסטרטגית מדגישה את הצורך בהבטחת תשתית ארגונית שתאפשר קיומה של רציפות תכנונית לאורך זמן. שמירה על המאגר התכנוני לתעסוקה והגדלה של סיכויי מימוש התכנון ע"י שיפור משמעותי

בתנאי הפעילות של היזמים. מימוש אמצעים אלה הוא תנאי הכרחי כדי להגיע ליעד המועסקים הרצוי וכדי להגדיל את יכולת התחרות בערים השכנות.1.

תכניות מקומיות ומדיניות מאושרת

לאור נגישותו המעולה של המתחם, קירבתו למערכות תנועה מטרופוליניות וסמיכותו לתחנת רכבת ישראל ולתחנות רק"ל מתוכננות קודמו במתחם תכניות לבניה אינטנסיבית ליעודי תעסוקה, עפ"י מפתח זכויות המקובל לאזורי מע"ר. בשנת 1997 גיבשה הועדה המקומית, בשיתוף הועדה המחוזית, מדיניות לפיה זכויות הבניה לשימושי מע"ר יהיו 450% ומתוכם לא יפחתו זכויות הבניה למגורים מ-100%. שילוב מגורים נקבע על מנת להבטיח פעילות עירונית גם מעבר לשעות העבודה. בהמשך, בדיוניה על תכניות נקודתיות במתחם הגמישה הועדה המקומית את עמדתה וקבעה כי ניתן יהיה לשלב שימושי מגורים בשיעורים גבוהים מן המוצע לעיל.

לאחרונה אושרה למתחם הזרוע הצפונית של המע"ר תכנית כוללת (תא/2774). התכנית קבעה הוראות להקמת מערך דרכי גישה ואת תכנון הפיתוח המשותף למתחם, זאת- במטרה ליצור מתחם שיפותח בצורה מתואמת, תוך דגש על סביבת הולכי הרגל והקשר שבין הפרויקטים השונים למערכות התחבורה הציבורית הסמוכות.

בתחום הזרוע הצפונית של המע"ר קודמו מספר תכניות נקודתיות, ביניהן: ידיעות אחרונות, אגד, תנובה-קופ"ח, מגדל אלה, קרדן ותכניות נוספות. קידום התכניות כולל התחייבות של היזמים להשתתפות במימון תכנון וביצוע משימות פיתוח באזור התכנית.

שטחי תעסוקה ושטחי מגורים במתחם המע"ר הצפוני

בחינת כל התכניות בתחום הזרוע הצפונית של המע"ר מעלה כי סה"כ שטחים הבנויים או המותרים לבנייה במגדלים הם כ-500,000 מ"ר. מתוך שטחים אלה מותרים למגורים כ-150,000 מ"ר שהם 30% מכלל השטחים המותרים במגדלים. ברוב תכניות אלה אין הגדרת צפיפות. במידה ושטח דירה עיקרי ממוצע יהיה כ-100 מ"ר, סה"כ יח"ד יהיו כ-1500. במידה והיזמים יחליטו לממש את זכויות המגורים בצפיפות של 53 מ"ר שטח עיקרי ממוצע (עפ"י החלטת הועדה לצפיפות באזורים בהם לא נקבעה צפיפות), סה"כ מספר יח"ד יגיע לכ-2,800 יח"ד.

בנוסף לשטחים המאושרים למגורים בתכניות שבתוקף, קיימות יוזמות חדשות של יזמים המבקשים להמיר שטחי תעסוקה במגדלים מתוכננים למגורים בהיקף של כ-58,000 מ"ר (בין 580 ל-1,100 יח"ד נוספות). במידה והועדה תאשר להסב שטחים אלה, סה"כ שטחי המגורים בתחום הזרוע הצפונית של המע"ר יגיע ל-41%. (טבלת שטחים מפורטת מצורפת בנספח 1).

לשטחי המגורים האלה אין פתרונות של שרותים קהילתיים, מבני ציבור, חינוך וכד' במתחם. כ"כ אין למתחם המע"ר שטחים פתוחים נגישים וזמינים בהיקפים הנדרשים למגורים בהיקפים הנ"ל.

ניתוח הנתונים והשיקולים בקביעת מדיניות לשילוב מגורים במע"ר:

א. שטחי ציבור

אזורי המע"ר המטרופוליני שמשני צידי האיילון בנויים ברובם על תשתית תכנונית של אזורי תעשייה, אזורים בהם כמעט ולא הוקצו שטחי ציבור. תכנון אזורי התעשייה מחדש כאזורי תעסוקה הביא לתוספת שטחי ציבור, אולם שטחים אלה תוכננו על מנת לשרת את העובדים והמבקרים במע"ר ואינם אמורים לספק מלאי שטחי ציבור מספיק למגורים.

בזרוע הצפונית של המע"ר כמעט ואין שטחי ציבור מאושרים בתכניות מאושרות. תכנית 2774 אמנם קובעת שטח פתוח (טיילת) מעל לדרך השירות לאורך האיילון אך נראה כי מיקומו ואופיו של שטח זה יקשו על השימוש בו כשצ"פ נורמטיבי למגורים. נראה כי עיקר השטחים הפתוחים יתוכננו כשטחים פרטיים פתוחים במסגרת התכנון המפורט לכל מתחם, קשה להניח כי שטחים אלה יתנו מענה מספיק לצורך בשטחי ציבור פתוחים, מענה לשטחים למבני ציבור לא קיים כלל. המחסור בשטחי ציבור צפוי להחמיר באם תאושר תוספת יחידות דיור מעבר למאושר כיום בתכניות שבתוקף.

ב. שמירה על מלאי שטחי תעסוקה:

אחד התנאים החשובים לשמירה על מעמדה של ת"א יפו כמוקד וכמרכז המטרופולין והמדינה כולה בתחום הכלכלי הוא הגדלת היצע שטחי התעסוקה ויצירת עודף תכנוני שיאפשר מרחב בחירה מספק ליזמים שירצו לבנות בת"א יפו. על מנת לממש יעד זה, יש ליצור מאגר תכנוני כפול מן היעד.

¹ במסגרת התכנית האסטרטגית נבחנו בעזרת מודל אנליטי מספר תרחישים של גודל אוכלוסיה עתידית ונגישות תחבורתית לעיר. תחת הנחות שונות ובתקציב עירוני מאוזן, ניתן עפ"י מודל זה להגשים את החזון העירוני עם אוכלוסיה של 400-420 אלף תושבים וכ-460 אלף מועסקים.

עפ"י תמ"מ 5 (תכנית מתאר מחוזית למחוז ת"א) וגם עפ"י החזון העירוני, צפי המועסקים ל- 2020/5 הוא כ- 460 אלף מועסקים. התנאים להגיע לצפי זה קשורים למצבו של המשק הכלכלי ולהשקעות במערכת הסעת המונים, אך קשורים גם ליצירת מאגר תכנוני גדול שיספק שטחי משרדים בהיקף הנדרש, במקומות בהם ידרש ובעת שידרש. כיום מאגר התכנוני כולל פוטנציאל לשטחי תעסוקה ומסחר בהיקף של כ- 5.5 מיליון מ"ר. מהם כ- 60% באזורי המע"ר המטרופוליני. על מנת שיהיה אפשר להגיע לצפי המועסקים של כ- 460 אלף מועסקים, יש צורך להגדיל את המאגר התכנוני הכולל לכ- 6-8 מיליון מ"ר לתעסוקה ומסחר^[1]. לכן, המסקנה מן הניתוח לעיל היא כי המאגר התכנוני הקיים היום לשטחי תעסוקה בת"א נדרש, ויש אף להגדילו על מנת לענות על יעדי התכנון האזורי.

עם זאת, גם התכניות הארציות וגם החזון העירוני מדגישים את השילוב הרצוי של משרדים, מגורים ומלונאות במע"ר המטרופוליני. המע"ר ההסטורי נמצא בלב שכונות מגורים במרכז העיר ("לב העיר"). באזור בו קיים מאגר שטחי ציבור. לעומתו המע"ר בזרוע הצפונית נמצא בין תוואי נתיבי איילון לדרך בגין ואינו קשור באופן מיידי לאזורי מגורים, וכן אין בתחומו שטחי ציבור בהיקפים הדרושים. חשוב למצוא את האיזון הנכון בין השימושים כדי לשמור על מעמדו הכלכלי החשוב של המע"ר המטרופוליני מחד, וכדי לאפשר קיום מגורים איכותיים בו מאידך.

ג. בניה למגורים במגדלים

בניית דירות מגורים במגדלים היא בניה יקרה, דירות גבוהות יקרות ביותר מ- 60% ביחס למחיר הדירה הממוצעת. הבסיס הכלכלי והחברתי לביקושים התומכים ברמת מחיר גבוהה לאורך זמן מבוסס על קיום ביקושים מצד אוכלוסיה בעלת מאפיינים חברתיים וכלכליים גבוהים. שוק הדירות הגבוהות/יקרות הוא מצומצם למדי. עפ"י חו"מ"ד כלכלית (של היועץ הכלכלי רן חקלאי) שהוכנה ביוני 2005, הביקוש לדירות יקרות עשוי להיות בהיקף של 200 עד 300 יח"ד בשנה, כלומר, עד כ- 6,000 יח"ד לתקופה של 20 שנה.

בתל אביב יפו כולל היום המאגר התכנוני של מגדלי מגורים (תוכניות בתהליך ומאושרות, נכון ליוני 2005) כ- 17,500 יחידות דור, כלומר כ- 24% מכלל הדירות המתוכננות בעיר. מתוך מלאי תכנוני זה, כ- 6,000 יח"ד מתוכננות מקומה 19 ואילך. מימוש פוטנציאל תכנון זה לבדו יענה על הביקוש הצפוי לדירות יקרות ל-20 השנה הבאות. לפיכך, מבחינה זו לפחות, אין מקום להגדיל באופן גורף את הצע הדירות במגדלי יוקרה בעיר.

מדיניות מוצעת

הזרוע הצפונית של המע"ר הנה חלק אינטגרלי מהמע"ר המטרופוליני שמשני צידי האיילון. המע"ר המטרופוליני הנו עתודת שטחי התעסוקה העיקרית של העיר ומתאים במיוחד לשימושים אינטנסיביים בשל סמיכותו לנתיבי איילון, לרכבת ישראל ולקו האדום של הרכבת הקלה אשר מתוכנן לאורכו. לכן, במע"ר המטרופוליני בכלל ובזרוע הצפונית של המע"ר בפרט יש חשיבות מרובה לשמירה על היקפי בניה גבוהים לתעסוקה לצורך יצירת הביקושים המתאימים למערכות הסעת המונים.

למתחם אין קשר ישיר ומיידי אל שכונות מגורים בסביבה, המתחם מוקף מכל צדדי בנתיבי תחבורה עמוסים, כך שאין לו כל יתרון יחסי כמתחם מגורים. נראה כי ניתן למצוא את המענה לדרישה למגדלי מגורים בצורה טובה יותר באזורי עיר אחרים.

לאור האמור לעיל ומכיוון שכבר כיום מאושרים בתכניות בתוקף שטחי מגורים בהיקף נרחב ומכיוון שאין אפשרות לספק במתחם את שטחי הציבור הנדרשים למגורים, מומלץ שלא לעודד שטחי מגורים נוספים בזרוע הצפונית של המע"ר. מוצע לקבוע עקרונות והנחיות להבטחת התיפקוד העיקרי של מתחם זה כמע"ר, כמפורט להלן:

1. בתכניות חדשות לא תותר הסבת שטחי תעסוקה למגורים.

2. ניתן יהיה לקדם תכניות לתוספת זכויות בניה, ע"י העברת זכויות בניה ממבנים לשימור במגבלות מחמירות ובלבד שהשטח הכולל למגורים לא יעלה על 25% מסך כל שטחי הבניה העיקריים.
3. גודל דירה ממוצע יהיה כ- 100 מ"ר שטח עיקרי, וגודל דירה מינימאלי לא יפחת מ-50 מ"ר שטח עיקרי.
4. מוצע כי בתכניות מאושרות בהן מותרים שטחי מגורים, לא יותרו שימושים למגורים ב- 5-10 הקומות התחתונות של המבנה, בכפוף לפתרון התיפקודי והאדריכלי של הבנין.
5. מכיוון שלמגדלים במע"ר נצפות גבוהה ומשמעות חזותית רבה, יש לודא כי עיצוב המגדלים יהיה בעל מאפיינים של אזור מע"רי ולא בעל מאפייני שכונת מגורים. לכן מוצע כי הועדה לא תאשר מרפסות החורגות מקו בניין שנקבע בתכנית, ולא תאשר מרפסות "קופצות" המאפיינות בניינים באזורי מגורים מובהקים.
6. כל בניה במתחם תהיה עפ"י הוראות תכנית "הזרוע הצפונית של המע"ר"- תא/2774, בכל הנוגע בפתרונות התנועה והנחיות הפיתוח המשותף לשטחים הפתוחים במתחם. יודגש פיתוח סביבת הולכי הרגל, לרבות הטיילת, המעברים, כיכר לב המע"ר וקישוריות לתחנות הרק"ל. במידה ויאושר פיתוח זמני לפרויקט- תוגש התחייבות היזמים להתאים את הפיתוח לתכנון הכולל עפ"י דרישת הועדה.
7. הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש בדיקות סביבתיות לפני אישורם של שימושי מגורים במתחם.
8. מומלץ לאפשר שטחי ציבור בנויים במגדלים כתוספת לשטחים המותרים תוך מתן אפשרות לשימוש ביניים סחיר בשטחי הציבור עד שידרשו.

נספח 1 - שטחים מותרים לבניה לתעסוקה ולמגורים ובקשות להסבת שימושים

הזרוע הצפונית של המע"ר

| שם מגדל/מתחם | מס' תכנית | מצב תכנית | מ"ר מותר לבניה | מ"ר מותר לתעסוקה | מ"ר מותר מומש למגורים | מ"ר מומש לתעסוקה ³ למגורים ⁴ | הערות |
|------------------|-------------|------------|----------------|------------------|-----------------------|--|---|
| 1 מרכז השלום | 2401, 2401ג | בתוקף | 150,000 | 150,000 | 16,000 | 100,000 | ניתן להמיר את שטחי המגורים למלונאות |
| 2 ידיעות אחרונות | 2599 | בתוקף | 41,000 | 41,000 | 19,000 | 22,000 | ניתן להמיר את הקומות שמעל הקומה ה- 25 למלונאות או מגורים. |
| 3 אגד | 2623 | בתוקף | 47,000 | 37,000 | 10,000 | 27,000 | ניתן להמיר את הקומות שמעל הקומה ה- 20 למלונאות או מגורים. |
| 4 תנובה קופ"ח | 3250 | לפני הפקדה | 143,000 | 143,000 | 36,000 | | מגדל מגורים מחייב בניה במקביל של מגדל עסקים |

² בנוי בפועל, מאושר בהיתר או נמצא בהליכי הוצאת היתר

³ כ"ל

⁴ קיימת פניה של בעלים/יזמים להסבת שטחים מותרים מתעסוקה למגורים (בנוסף למאושר בתכנית למגורים)

| שם מגדל/מתחם | מס' תכנית | מצב תכנית | מ"ר מותר לבניה | מ"ר מותר לתעסוקה | מ"ר מותר למגורים | מ"ר מומש למגורים ² | מ"ר מומש לתעסוקה ³ | מ"ר מבוקש למגורים ⁴ | הערות |
|--------------|-----------|-----------|----------------|------------------|------------------|-------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|
| 5 גזית | 2791 | בתוקף | 17,000 | 17,000 | | | 5,000 | | אופציה משרדים/מלונאות. ללא מגורים |
| 6 אכטמן | 2676א | בתוקף | 31,500 | 31,000 | 7,000 | | | | |
| 7 קרדן | 2678 | בתוקף | 18,000 | 18,000 | 9,000 | | 9,000 | | |
| 8 רסיטל | 3040 | בתוקף | 16,000 | 16,000 | 16,000 | | | | |
| 9 מגדל אלה | 2712 | בתוקף | 36,000 | 36,000 | 30,000 | | | | |
| סה"כ | | | 499,500 | 489,000 | 143,000 | 0 | 105,000 | 58,000 | |

שטחי מגורים מתוך סך כל שטחי בניה מותרים על פי מצב תכנוני נוכחי : כ-30% שטחי מגורים מתוך סך כל שטחי בניה מותרים, לאחר הסבת שטחי תעסוקה מבוקשים מיעוד משרדים לתעסוקה: כ-41% משטחי מתחם המעי"ר.

החלטת ועדה: לאחר הצבעה בעניין (5 בעד – דורון ספיר, יפה כחלון, נתן וולוד, מיטל להבי, והרב זעפראני) הוחלט לאשר את המדיניות בכפוף לאמור לעיל וכמפורט להלן:

הזרוע הצפונית של המעי"ר הנה חלק אינטגרלי מהמעי"ר המטרופוליני שמשני צידי האיילון. המעי"ר המטרופוליני הנו עתודת שטחי התעסוקה העיקרית של העיר ומתאים במיוחד לשימושים אינטנסיביים בשל סמיכותו לנתיבי איילון, לרכבת ישראל ולקו האדום של הרכבת הקלה אשר מתוכנן לאורכו. לכן, במעי"ר המטרופוליני בכלל ובזרוע הצפונית של המעי"ר בפרט יש חשיבות מרובה לשמירה על היקפי בניה גבוהים לתעסוקה לצורך יצירת הביקושים המתאימים למערכות הסעת המונים. למתחם אין קשר ישיר ומידי אל שכונות מגורים בסביבה, המתחם מוקף מכל צדדיו בנתיבי תחבורה עמוסים, כך שאין לו כל יתרון יחסי כמתחם מגורים. נראה כי ניתן למצוא את המענה לדרישה למגדלי מגורים בצורה טובה יותר באזורי עיר אחרים. לאור האמור לעיל ומכיוון שכבר כיום מאושרים בתכניות בתוקף שטחי מגורים בהיקף נרחב ומכיוון שאין אפשרות לספק במתחם את שטחי הציבור הנדרשים למגורים המבוקשים, מומלץ שלא לעודד בניית שטחי מגורים נוספים בזרוע הצפונית של המעי"ר. מוצע לקבוע עקרונות והנחיות להבטחת התיפקוד העיקרי של מתחם זה כמעי"ר, כמפורט להלן:

1. בתכניות חדשות לא תותר הסבת שטחי תעסוקה למגורים.
2. ניתן יהיה לקדם תכניות לתוספת זכויות בניה, ע"י העברת זכויות בניה ממבנים לשימור במגבלות מחמירות ובלבד שהשטח הכולל למגורים לא יעלה על 25% מסך כל שטחי הבניה העיקריים.
3. גודל דירה ממוצע יהיה כ-100 מ"ר שטח עיקרי, וגודל דירה מינימאלי לא יפחת מ-50 מ"ר שטח עיקרי.

4. מוצע כי בתכניות מאושרות בהן מותרים שטחי מגורים, לא יותרו שימושים למגורים ב-5-10 הקומות התחתונות של המבנה, בכפוף לפתרון התיפקודי והאדריכלי של הבנין.
5. מכיוון שלמגדלים במע"ר נצפות גבוהה ומשמעות חזותית רבה, יש לודא כי עיצוב המגדלים יהיה בעל מאפיינים של אזור מע"רי ולא בעל מאפייני שכונת מגורים. לכן מוצע כי הועדה לא תאשר מרפסות החורגות מקו בנין שנקבע בתכנית, ולא תאשר מרפסות "קופצות" המאפיינות בניינים באזורי מגורים מובהקים.
6. כל בניה במתחם תהיה עפ"י הוראות תכנית "הזרוע הצפונית של המע"ר"- תא/2774, בכל הנוגע בפתרונות התנועה והנחיות הפיתוח המשותף לשטחים הפתוחים במתחם. יודגש פיתוח סביבת הולכי הרגל, לרבות הטיילת, המעברים, כיכר לב המע"ר וקישוריות לתחנות הרק"ל. במידה ויאושר פיתוח זמני לפרויקט- תוגש התחייבות היזמים להתאים את הפיתוח לתכנון הכולל עפ"י דרישת הועדה.
7. הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש בדיקות סביבתיות לפני אישורם של שימושי מגורים במתחם.
8. מומלץ לאפשר שטחי ציבור בנויים במגדלים כתוספת לשטחים המותרים תוך מתן אפשרות לשימוש ביניים סחיר בשטחי הציבור עד שידרשו.

רקע:

בשנים האחרונות, מאז החלטת הועדה על המדיניות כאמור לעיל, לא התקדמה הבניה בזרוע הצפונית של המע"ר באופן ניכר ולא מוצה עדיין הפוטנציאל התכנוני של אזור זה.

בימים אלו מבקש היזם במגרש הצפוני של המע"ר (מגרש אחים אלה לשעבר) לנצל את זכויות הבניה הקיימות באופן שונה. על פי התב"ע התקפה (2712) והמדיניות של הועדה המקומית משנת 2006 מותרות כ – 300 יח"ד בשטח ממוצע של 100 מ"ר. עקב השינויים בשוק הדיור בעיר, המחסור ביחידות דיור קטנות והצורך העולה לספק מענה לפלח שוק זה מבקש היזם להקטין את שטח יח"ד הממוצע באזור המע"ר הצפוני מ – 100 מ"ר שטח עיקרי ליחידת דיור ל – 65 מ"ר (עיקרי) ליחידת דיור.

יש לציין כי כאמור בטבלה (המצ"ב), סך כל שטחי הבניה למגורים במע"ר קטנו לאורך השנים עקב בחירת חלק מן היזמים להסב שטחים אפשריים אלו לשטחי תעסוקה כדוגמת עזריאלי ורסיטל, כך שבמידה ובכל התכניות התקפות ימומש מלוא היקף שטחי המגורים המותר, היקף המגורים מתוך סך כל שטחי הבניה במע"ר הצפוני לא יעלה על 20% משטחי הבניה, אך עם זאת מספר יח"ד המותר במע"ר יגדל מכ- 1000 יח"ד לכ – 1600 יח"ד קטנות יותר.

יש לציין כי בהנחה של גודל משק בית קטן הכולל בעיקר צעירים וואו משפחות קטנות (1.8 נפשות למשק בית) מדובר על כ 1,000 נפשות שיאכלסו את המגדל הנדון וכ – 2,880 נפשות בכלל הזרוע הצפונית של המע"ר.

כפי שנאמר בהחלטת הועדה הקודמת, בזרוע הצפונית של המע"ר לא הוקצו שטחי ציבור בנויים ופתוחים על פי הנורמות הנדרשות לאזור מגורים שכן המקום לא נתפס ולא תוכנן כאזור מגורים אך יחד עם זאת באם תאשר הועדה את השינוי למדיניות אנו ממליצים כי תנאי השינוי המדיניות יהיה הקצאה של שטחי ציבור בנויים בקומות הראשונות של הבנין לטובת שימושים ציבוריים וכן חלל ציבורי פתוח ונגיש בקומת הכניסה של הבנין. בנוסף יש לתת מענה לנושא התחזוקה של הבנין מאחר ומדובר בריכוז של כ 500 יח"ד

בבנין אחד ומאחר ועל פי הודעת היזם מחירי הדירות יהיו נמוכים יחסית לקניה אך עם זאת עלות התחזוקה במגדלים יקרה, אנו ממליצים לחייב הקמת חברת אחזקה לבניין (על אף שאין דרישה כזו בתב"ע המאושרת) וכן מחויבות של היזם לתחזוקה שוטפת של הבנין על ידי חברה זו.

להלן טבלת שטחי הבניה והיעודיים העדכנית במע"ר הצפוני:

| שם מגדל/מתחם | מס' תכנית | מצב תכנית | מ"ר מותר לבניה | מ"ר מותר לתעסוקה | מ"ר מותר למגורים | מ"ר מומש למגורים ⁵ | מ"ר מומש לתעסוקה ⁶ | מ"ר מבוקש למגורים ⁷ | הערות |
|------------------|-------------|-----------|------------------|------------------|------------------|-------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|--|
| 1 מרכז השלום | 2401, 2401ג | בתוקף | 150,000 | 150,000 | 16,000 | 0 | 150,000 | 0 | ניתן להמיר את שטחי המגורים למלונאות |
| 2 ידיעות אחרונות | 2599 | בתוקף | 41,000 | 41,000 | 19,000 | 0 | 0 | 19,000 | ניתן להמיר את הקומות שמעל הקומה ה-25 למלונאות או מגורים. |
| 3 אגד | 2623 | בתוקף | 47,000 | 37,000 | 10,000 | 0 | 0 | 10,000 | ניתן להמיר את הקומות שמעל הקומה ה-20 למלונאות או מגורים. |
| 4 תנובה קופ"ח | 3250 | בתוקף | 143,000 1.1.1 | 143,000 1.1.1 | 36,000 2.1.1 | 0 | 0 | 36,000 | מגדל מגורים מחייב בניה במקביל של מגדל עסקים |
| 5 גזית | 2791 | בתוקף | 17,000 | 17,000 | | 0 | 5,000 | 0 | אופציה משרדים/ מלונאות. ללא מגורים |
| 6 אכטמן | 2676א | בתוקף | 31,500 | 31,000 | 7,000 | 0 | 0 | 7,000 | |
| 7 קרדן | 2678 | בתוקף | 18,000 | 18,000 | 9,000 | 0 | 18,000 | 0 | |
| 8 רסיטל | 3040 | בתוקף | 16,000 | 16,000 3.1.1 | 16,000 4.1.1 | 0 | 0 | 0 | |
| 9 מגדל אלה | 2712 | בתוקף | 36,000 | 36,000 | 30,000 | 30,000 | | 32,000 | |

⁵ בנוי בפועל, מאושר בהיתר או נמצא בהליכי הוצאת היתר

⁶ כ"ל

⁷ קיימת פניה של בעלים/יזמים להסבת שטחים מותרים מתעסוקה למגורים (בנוסף למאושר בתכנית למגורים)

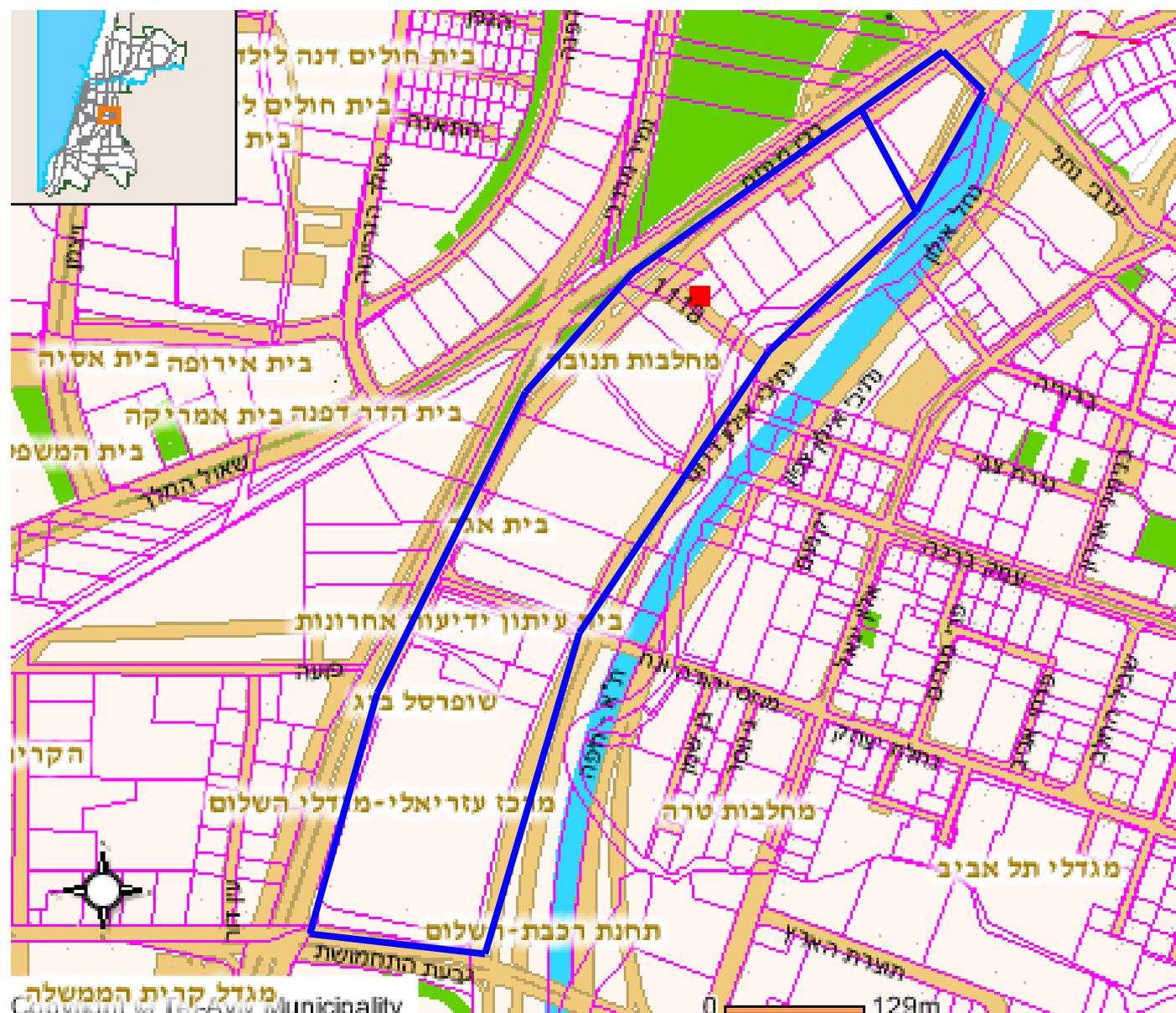
| שם מגדל/מתחם | מס' תכנית | מצב תכנית | מ"ר מותר לבניה | מ"ר מותר לתעסוקה | מ"ר מותר למגורים | מ"ר מומש למגורים ⁵ | מ"ר מומש לתעסוקה ⁶ | מ"ר מבוקש למגורים ⁷ | הערות |
|--------------|-----------|-----------|----------------|------------------|------------------|-------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|-------|
| סה"כ | | | 499,500 | 489,000 | 143,000 | 0 | 178,000 | 104,000 | |

חות דעת הצוות:

מאחר והתב"ע המאושרת מאפשרת בניית כ 300 יח"ד והיזם מבקש תוספת של 200 יח"ד נוספות על המותרות כעת ללא שינוי בסך כל השטחים העיקריים המותרים, מובא הנושא לשיקול דעת הועדה. יומלץ כי במידה ותאושר המדיניות יקבעו התנאים הבאים:

- בתכניות חדשות לא תותר הסבת שטחי תעסוקה למגורים.
- ניתן יהיה לקדם תכניות לתוספת זכויות בניה, ע"י העברת זכויות בניה ממבנים לשימור במגבלות מחמירות ובלבד שהשטח הכולל למגורים לא יעלה על 25% מסך כל שטחי הבניה העיקריים.
- גודל דירה ממוצע יהיה 65 מ"ר שטח עיקרי, וגודל דירה מינימאלי לא יפחת מ-50 מ"ר שטח עיקרי.
- מוצע כי בתכניות מאושרות בהן מותרים שטחי מגורים, לא יותרו שימושים למגורים ב- 5-10 הקומות התחתונות של המבנה, בכפוף לפתרון התיפקודי והאדריכלי של הבנין.
- מכיוון שלמגדלים במע"ר נצפות גבוהה ומשמעות חזותית רבה, יש לודא כי עיצוב המגדלים יהיה בעל מאפיינים של אזור מע"רי ולא בעל מאפייני שכונת מגורים. לכן מוצע כי הועדה לא תאשר מרפסות החורגות מקו בניין שנקבע בתכנית, ולא תאשר מרפסות "קופצות" המאפיינות בניינים באזורי מגורים מובהקים.
- פתרון המיגון יעשה בממ"קים ולא בממד"ים ככל הניתן, בכל מקרה לא יותרו יותר מ 6 ממד"ים בקומה וזאת כדי למנוע הגדלה משמעותית של נפח הבניה היות ומדובר בקומות בהן כ - 10 דירות ויותר.
- כל בניה במתחם תהיה עפ"י הוראות תכנית "הזרוע הצפונית של המע"רי"- תא/2774, בכל הנוגע בפתרונות התנועה והנחיות הפיתוח המשותף לשטחים הפתוחים במתחם. יודגש פיתוח סביבת הולכי הרגל, לרבות הטיילת, המעברים, כיכר לב המע"ר וקישוריות לתחנות הרק"ל. במידה ויאושר פיתוח זמני לפרויקט- תוגש התחייבות היזמים להתאים את הפיתוח לתכנון הכולל עפ"י דרישת הועדה.
- תנאי לשינוי המדיניות יהיה הקצאת שטחי ציבור בנויים במגדלים עפ"י הנדרש על ידי מהנדס העיר וחלל ציבורי פתוח ונגיש בקומת הכניסה לבנין.
- מומלץ לאפשר שטחי ציבור בנויים במגדלים כתוספת לשטחים המותרים תוך מתן אפשרות לשימוש ביניים סחיר בשטחי הציבור עד שידרשו.
- מומלץ כי תנאי להיתר בניה יהיה חיוב בחברת אחזקה ומחויבות היזם לתחזוקה שוטפת של הבנין על ידי חברה זו לשביעות רצון מהנדס העיר.

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



בישיבתה מספר 10-0007ב' מיום 17/03/2010 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

עודד גבולי הציג את הרקע לדיון, נושא מדיניות הועדה לשימושי מגורים במע"ר הצפוני וכן את בקשת היזם במגדלי ארלוזורוב לשינוי מדיניות הועדה להקטנת שטח ממוצע ליחיד מ 100 מ"ר שטח עיקרי ל 65 מ"ר שטח עיקרי. עו"ד צחי חגיג מציג את פרויקט מגדלי ארלוזורוב את בקשת היזם ואת הצעותיו לנושא הדיור ונושא שטחי הציבור.

ארנון גלעדי מביע התנגדות עקרונית לשינוי מדיניות הועדה כל שנתיים, אם תאושר המדיניות מתלה זאת בהקצאת חלק מסוים לדיור בר השגה.
 מיטל להבי מבקשת סקירה של סטטוס קידום התשתיות במתחם המע"ר הצפוני דורשת לא להוסיף שטח עיקרי נוסף למגורים מעבר למאושר וכן מבקשת במסגרת אישור המדיניות דרישה לשימוש בממק"ים ולא בממדי"ים. מסכימה עם ארנון גלעדי לענין דרישה לאחוז מסוים מיח"ד כדיוור בר השגה כהגדרתו על ידי עת"א.
 פאר ויסנר: מבקש ליצור במקום אייקון אדריכלי כפי שהיה בעבר.
 אהרון מדואל: מבקש לדעת כיצד יובטח כי השטח שניתן על ידי היזם לציבור אכן ישאר לטובת הציבור. שמואל גפן: מבקש לקבל הסבר על הפיתוח וכן על נושא החניה.
 שמוליק מזרחי: מבקש אף הוא לדעת כיצד יובטח השטח הציבורי.
 דורון ספיר: מבקש להבחין בין שני נושאים, האחד התנהגות היזם ושיווק זכויות בטרם אישור הועדה לכך וכן לנושא עצמו שהוא תוספת יח"ד באזור ללא תוספת שטחים עיקריים.
 מציע מגבלה שהיקף יח"ד במע"ר הצפוני לא יעלה על 1,500 יח"ד במקום כ-1,700 יח"ד. בנוסף מציע כי היקף השטחים לטובת הציבור מיקומם ואופיים יקבע על ידי מהנדס העיר בהסכמה עם היזם, השימוש הציבורי של שטחים אלו יובטח על ידי היועמ"ש בשיתוף עם אגף הנכסים. הקצאה של 10% ממספר יח"ד בפרויקט לטובת דיור בר השגה על פי הקריטריונים העירוניים.

הועדה מחליטה:

1. מאשרים הקטנת שטח ממוצע של יח"ד במע"ר ל-65 מ"ר (שטח עיקרי) בתנאי שמספר יח"ד הכולל במתחם לא יעלה על 1,500 יח"ד, שטח מינימום ליח"ד 53 מ"ר שטח עיקרי.
2. הקצאת 10% מיח"ד בכל פרויקט שיבנה על פי מדיניות זו לדיור בר השגה על פי הקריטריונים העירוניים.
3. הקצאת שטחים ציבוריים בנויים במסגרת כל פרויקט על פי הנחיית מהנדס העיר וקיבוע השימוש והיעוד הציבורי בשיתוף עם היועמ"ש ואגף הנכסים.
4. קביעת חברת אחזקה והיקף משימותיה באשור מהנדס העיר כתנאי להיתר.
5. החזקת יח"ד בפרויקט על ידי חברת האחזקה של הבנין למימון אחזקת חלק מההוצאות השוטפות.
6. התנאים הנ"ל ידרשו מכל פרויקט בתחום המע"ר הצפוני שיבנה על פי השטח הממוצע הנ"ל ליח"ד, יזם אשר יבקש לבנות על פי המדיניות התקפה כיום לא ידרש לעמוד בתנאים אלו.

ההחלטה פה אחד למעט אסף זמיר שמתנגד

משתתפים: דורון ספיר, פאר ויסנר, שמואל גפן, אהרון מדואל, כרמלה עוזרי, שמוליק מזרחי, אסף זמיר, מיטל להבי, נתן וולך, ארנון גלעדי.

בישיבתה מספר 0003-16ב' מיום 27/01/2016 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

עירא רוזן: התיקון הוא תיקון טכני. יש טבלה שמרכזת את כל התכניות הקיימות במע"ר הצפוני והשלבנים השונים שבהם הן נמצאות. בדיון האחרון אשרתם כמות מסוימת של יח"ד במע"ר, 1500 יח"ד, ותוך כדי התקדמות מימוש התכניות הבנו שהכמות קטנה מדי ביחס לזכויות התקפות. ביחוד לאור העבודה שהגדלנו את הצפיפות ולא רצינו לחרוג מהמדיניות שאישרנו. לכן אנחנו רוצים לעדכן את המדיניות ולהגדיל את סך יחידות הדיור מ-1500 יח"ד ל-2000.
 אורלי אראל: התיקון לא מגדיל את השטחים למגורים, אלא רק מגדיל את הצפיפות כדי ליצור דירות קטנות יותר.
 מיטל להבי: היה ערר במליאה לנושא הזה והייתי עם הצוות שעמד על יחס של 25% 75%. אולם בטבלה כתוב שה"כ 35% המתייחסים למטרים ולא יחידות דיור אני מבקשת הבהרה. שנית מה פירוש המילה "יוקצו".

עירא רוזן: כל התוכניות שאנו מדברים עליהם הן בתוקף ואין אפשרות לשנותם. יש להן זכויות, מה שאפשר לעשות במדיניות הוא לדאוג לתמהיל.

מיטל להבי: אם קודם היו לבית אלה יותר מגורים איך עכשיו נהיה גם לבית אגד?

אורלי אראל: כל התוכניות האלו הן בתוקף, המטרים נקבעו בתב"ע התקפה. אנחנו לא רוצים לשנות משהו בתב"ע ולקבע זאת ולכן תוכנית העיצוב מאפשרת לנו לקבוע את התמהיל של יח"ד.

דורון ספיר: אבל ברגע שאומרים שיהיו במקום 25% מגורים 30% מגורים אז את משנה.

אורלי אראל: זהו המצב הקיים היום אני משנה את גודל יחידות הדיור.

מיטל להבי: לא נשמע לי הגיוני שזה המצב הקיים כאשר הצבענו במליאה על 25%-75%.

אורלי אראל: ה-25%-75% נמצאים בתוכנית המתאר. כשיזם ירצה לעשות תב"ע חדשה כמו עזריאלי ולהגדיל לרח"ק 17.8 אז בתב"ע חדשה אתם קובעים 25%-75% תעסוקה. תוכנית מתאר לא פוגעת בתוכניות תקופות.

מיטל: שני המע"רים אושרו היתה טבלה מסודרת, את מוסיפה מטרים.

אורלי אראל: אני לא מוסיפה מטרים

נתן אלנתן: איך בית אגד יש להם 32 אלף מגורים מול 14 תעסוקה.

אורלי אראל: זו התב"ע התקפה - מעל 10 קומות יש מגורים זו התב"ע.

דורון ספיר: קבענו תמהיל 25%-75% מגורים מול תעסוקה במע"ר ואנחנו לא רוצים לחרוג. במקביל יש תוכניות שהן בתוקף וליזמים ולבעלי הקרקע יש זכויות ואנחנו לא יכולים לפגוע בזכויות שלהם. כלומר 25%-75% ובלבד שלא תהיה פגיעה בזכויות קיימות.

ראובן לדיאנסקי: מדוע שלא נסתכל על כל המכלול כמכלול אחד ונעשה תחשיב מחדש.

דורון ספיר: אנשים הסתמכו על מה שקבענו 25%-75%.

אורלי אראל: הטבלה לא לוקחת את מגדלי עזריאלי שהוא בנוי 150 אלף מרובע.

נתן אלנתן: אני מאמץ את הדעה שאנחנו לא פוגעים במי שיש לו זכויות למגורים בתב"ע. אולם למעשה למה הכוונה. באיזה מקרה עושים 25% איך סופרים? בית אגד למשל לא נקבע לו כמה מגורים.

דורון ספיר: נוריד את הנושא מסדר היום ונעבור בנין בנין ונחליט לגבי כל בנין.

הועדה החליטה:

לשוב ולדון.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, יהודה המאירי, ראובן לדיאנסקי, ניר סיבליה, נתן אלנתן, מיטל להבי.

| | |
|--|---------------------------|
| התוכן | מס' החלטה |
| תא/תעא/1/3250 - לב המע"ר הצפוני - שינוי לתכנית עיצוב מגרש עזריאלי צפון קופ"ח כללית דיון בעיצוב ארכיטקטוני | 27/01/2016 9 - 16-0003 |

מיקום: לב המע"ר הצפוני, תל אביב

תיאור גבולות:

במזרח: דרך נתיבי איילון .

במערב: דרך מנחם בגין.

בצפון: מגרש "פז/מבני גזית" בגוש 6110, חלקות 285,362,374,375 וח.ח.365.

בדרום: מגרש אגד בגוש 7106, חלקה 1.

כתובת: דרך מנחם בגין 144,146. בשכונת בית אגד ותנובה.

גושים וחלקות בתכנית:

| מספר גוש | סוג גוש | חלק/כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|-------------|--|------------------------------|
| 6110 | | | ,385,372,371,370,369,367,366,364 363,42 | 383,346,285,102,48,44,34,410 |
| 7110 | | | | 368 |

שטח התכנית: 37.812 דונם



מתכנן: משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ

יזם: קבוצת עזריאלי בע"מ, חברת מידטאון בע"מ

בעלות:

קופ"ח של ההסתדרות הכללית של העובדים העברים בישראל (שירותי בריאות כללית) חברת מידטאון בע"מ עיריית ת"א יפו רשות מקרקעי ישראל

מצב השטח בפועל:

מבנים בני 2-4 קומות וסככות, מיועדות להריסה. המתחם מורכב משני מגרשים: מגרש המשמש את מידטאון (לשעבר מחלבות תנובה) ומגרש המשמש את קופ"ח כללית למחסנים, מרכז לוגיסטי ומרכז הפצה. מגרש מידטאון נמצא בשלבי בנייה בהתאם להוראות תכנית עיצוב אדריכלי מאושרת לתכנית מתאר מקומית מס' 3250.

מדיניות קיימת:

התאמה למדיניות עירונית, ולתב"ע תקפה (תא/3250)

מצב תכנוני קיים:

תכניות תקפות: תא/3250, תא/2774, תכנית "ע1" מרתפים.

קיימת תכנית עיצוב מאושרת תא/תעא/3250 מיום 01.08.2012 (החלטה מס' 0019-12ב').

יעוד קיים: "מרכז עסקים ראשי" הכולל משרדים ו/או מסחר ו/או מגורים ו/או אכסון מלונאי ושימושים ציבוריים ליעוד משולב לדרך ולחניון תת קרקעי ולדרך.

זכויות בניה, שטחים, קומות, שימושים):

| תכנית מתאר מקומית מס' 3250 | נתונים | |
|---|--------|---------------------|
| 143,248 מ"ר | מ"ר | שטחים עיקריים |
| 64,715 מ"ר | מ"ר | שטחי שירות על קרקעי |
| 172,900 מ"ר | מ"ר | שטחי שירות תת קרקעי |
| עד 50 קומות | קומות | גובה |
| גובה המבנים לא יעלה על 220 מטר מעל פני הים לפי הנחיות התב"ע ומגבלות מנהל התעופה | מטר | |
| 50% | | תכסית |
| 100% | | תכסית מרתפים |

מצב תכנוני מוצע:

הצרכת מיקום מגדל המגורים ומגדל המשרדים במגרש עזריאלי צפון בלבד (מגרש שירותי בריאות כללית לשעבר), ללא שינוי בשטחים, בזכויות, בקווי הבניין ובתכסית החלים במגרש. לאחר ההצרכה מיקום מגדל המשרדים יהיה בדופן המזרחית של הפרויקט על גדת דרך השירות המזרחית ובקרבת האיילון, ואילו מגדל המגורים ימוקם בדופן המערבית של הפרויקט לאורך דרך בגין ובהמשך לחזית מגדל המגורים של חברת מידטאון (שהינו חלק מתכנית תא/3250).

תיאור מטרות התכנון: להעביר את מגדל המשרדים לדופן האיילון ואת מגדל המגורים לדופן בגין ובכך לשפר את מיקום המגורים, את המבטים על ומהפרויקט ואת הדופן הבנויה של דרך בגין.

פירוט שימושים: בהתאם לתב"ע תקפה - משרדים ו/או מסחר ו/או מגורים ו/או אכסון מלונאי ושימושים ציבוריים ליעוד משולב לדרך ולחניון תת קרקעי ולדרך.

זכויות בניה:

| תכנית מתאר מקומית מס' 3250 | נתונים | |
|---|--------|---------------------|
| 143,248 מ"ר | מ"ר | שטחים עיקריים |
| 64,715 מ"ר | מ"ר | שטחי שירות על קרקעי |
| 172,900 מ"ר | מ"ר | שטחי שירות תת קרקעי |
| עד 50 קומות | קומות | גובה |
| גובה המבנים לא יעלה על 220 מטר מעל פני הים לפי הנחיות התב"ע ומגבלות מנהל התעופה | מטר | |
| 50% | | תכסית |
| 100% | | תכסית מרתפים |

יח"ד: 215 יח"ד במגרש עזריאלי, 338 במגרש מידטאון בהתאם למדיניות הועדה.
שטח ממוצע ליח"ד: 65 מ"ר, בהתאם למדיניות הועדה.

נתונים נפחיים:

מספר קומות: עד 50

גובה: 220 מ' כולל אנטנות, קומות טכניות ומתקנים טכניים על הגג או ע"פ מגבלות התעופה.
 תכסית: תכסית מרבית לבינוי מעל פני הקרקע תהיה 50% מסה"כ המגרשים 1-4.
 קווי בניין: קוי הבניין יהיו ע"פ תכנית מתאר מס' 3250 - "לב המע"ר הצפוני".
 ללא שינוי מתכנית עיצוב אדריכלי מאושרת תא/תעא/3250.

תחבורה, תנועה, תשתיות:

1. מתוכנן חניון תת קרקעי בעל גישה משתי דרכי רוחב צפונית ודרומית למתחם.
 שתי דרכי הרוחב, מקשרות את דרך מנחם בגין ממערב אל דרך השירות ממזרח למתחם.
 הכניסה לחניון תהיה באמצעות רמפות חנייה המשולבות בשתי דרכי הרוחב.

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

1. קומות המרתף העליון תהיה בגובה של עד 6 מטר. ללא שינוי מהתכנית המאושרת.
 2. גובה בניה מרבי במגרש 1 לא יעלה על 220 מטרים מעל פני הים, (כולל עגורנים כולל קומות טכניות, מיתקנים ותרנים). גובה בניה מירבי במגרשים 2, 3 ו-4 לא יעלה על 190 מטרים מעל פני הים (כולל עגורנים כולל קומות טכניות, מתקנים ותרנים), או על פי מגבלות התעופה. ללא שינוי מהתכנית המאושרת.

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

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו'): ללא שינוי מהתכנית המאושרת.

משימות פיתוח בסביבת הפרויקט: ללא שינוי מהתכנית המאושרת ומתכנית העיצוב המאושרת.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים לאשר את הבקשה. כל זאת בכפוף לעמידה בתכנית התקפה והנחיות תכנית העיצוב המאושרת למעט מיקום המגדלים. וכן בהתאם לחו"ד הצוות המפורטת להלן:

- יש להשלים תיאום עם משרד אדריכל העיר לשינוי המבוקש בתכנית העיצוב ולהציג התאמת הפיתוח להצרכים המגדלים והשינוי בתכנית.
- כיכר בצד הצפון מערבי – יש להציג פיתוח הכיכר החדשה כולל הצגת הצללות והצגת הכניסות למשרדי העירייה לאחר תיאום עם אדריכל העיר. יש לשמור על רצף המדרכה לאורך בגין ורק אחריה תתחיל הרמפה.
- יש להציג בינוי שמאפשר חיבור טוב יותר בין הגן המרכזי, הטיילת והכיכר הקטנה שביניהם. תכנית הפיתוח לכיכר והמעבר תכלול חתכים מחייבים ותכנית עצים.
- אצירת אשפה - יש לבחון אפשרות לתוספת חדר אצירה פנימי במגדל המשרדים. הנושא ידון ויאושר בהמשך התהליך מול גורמי מכון הרישוי. על תכנית העיצוב והפיתוח לכלול מיקומי מערכות אורור ואצירת אשפה.
- יש להציג מיקומי חנית אופניים ורכב דו גלגלי מעל ובתת הקרקע.
- חיבור צפוני לטיילת ולמגרש גזית – יש להציג פתרון תפר בין מגרש עזריאלי למגרש גזית לאחר תיאום חוזר עם אדרי' האוסמן אדרי' גזית ואישור נת"א.
- יש להרחיב מעבר בין אזור חנית אופניים לדרך בגין (עד רוחב 2 מ') בצד הצפוני כדי לאפשר חיבור טוב יותר לרוכבי אופניים לדרך בגין.
- לובי חדש למשרדי עירייה - יש להגדיל את הלובי (ולהציג את מידות המבואה בתכנית).

9. יציאת אוורור חניונים - תיבחן חלופה לאוורור ישירות לנתיבי איילון. חלופה שנייה - אוורור לכוון צפון בגובה של יפחת מ-12 מ' מהבניין הצפוני. יבחן ע"י גורמי מכון הרישוי/איכה"ס. יש לבחון שאין קצר אוויר בין פליטה לכניסת אוויר לחניונים.
10. יש להגיש תכנית צל של השטחים הפתוחים (4 עונות).
11. השלמות ותיקונים עפ"י המפורט לעיל יבוצעו לפני אישור וחתימת תכנית העיצוב.

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 0003-16ב' מיום 27/01/2016 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

עירא רוזן: מוצג עדכון לתוכנית עיצוב מאושרת לתב"ע תקפה במע"ר הצפוני. מדובר בשני מגדלים האחד מידטאון והשני מגרש עזריאלי טאון שהיה בעבר של קופ"ח כללית. העדכון הוא הצרחה בין שני המגדלים שקיימים בתוכנית. נכון להיום קיימים מגדל מגורים ומגדל משרדים, בתוכנית העיצוב המאושרת מגדל המגורים נמצא על דופן איילון ומגדל המשרדים נמצא על דופן דרך בגין. ככל שהפיתוח התקדם ראינו לנכון להצריח בין המגדלים כך שבניין המגורים יהיה על דרך בגין בהמשך למגדל המגורים של מידטאון ומגדל המשרדים יעבור לדופן איילון.
 ראובן לדיאנסקי: המגורים יהיו בבגין - מול מה?
 עירא רוזן: בערך מול הפרויקט של דפנה ארלוזורוב.
 דורון ספיר: מכח מה אתה משנה- האם התב"ע מאפשרת את השינוי, מבחינת ההיבט הסטטוטורי?
 עירא רוזן: כן התב"ע מאפשרת.
 מיטל להבי: האם יש תשומת לב לחניה דו גלגלי.
 עירא רוזן: כן. מציג בשקופית את החניה לדו גלגלי.
 ראובן לדיאנסקי: המעבר בין הבניינים ובהנחה שבנין המגורים דירותיו יהיו משקיפות לפארק. שאלתי מה הציבור מקבל שהמעבר הזה מלבד היטל השבחה, מה ההצרכה ייתן לציבור? האם יש מקדם כספי ליזם בעצם החלפת הבניינים.
 עירא רוזן: קומת האפס לפי קירוי איילון קבלה ביטוי שאולי תשנה את השימוש בה כמו מסחר?
 עירא רוזן: מציג במצגת את הגשר מבחינת קירוי איילון, אין התייחסות לגשר אבל יש התייחסות למגרשים הסמוכים לדוגמא מגרש גזית.
 דורון ספיר: התב"ע מאפשרת את המגדל לא על איילון, אלא על בגין.

הועדה החליטה:

לאשר את השינוי בתוכנית העיצוב.

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

דיווח לוועדה בדבר הכנת תכנית רחוב אבן גבירול



כתובת: החלקות הגובלות ברחוב

שטח התכנית: כ-350 דונם

מתכנן: דני לזר אדריכלים

יזם: עיריית תל אביב – צוות מרכז

בעלות: שונים

תמצית הליכי התכנון:

מסמך מדיניות רחוב אבן גבירול אושר בוועדה בתאריך 7.11.12.

בהמשך לכך החליטה הוועדה בתאריך 31.12.15 על פירסום לפי סעיפים 77-78.

במסגרת החלטתה קבעה הוועדה, כי בתוך שנה יש להציג לוועדה דיווח אודות קידום תכנית, המוצג להלן.

רקע כללי:

רחוב אבן גבירול הינו עורק מרכזי במרכז העיר המשמש כציר תנועת הולכי רגל, רוכבי אופניים ותנועה מוטורית. הרחוב מתפקד כרחוב שוקק חיים לאורך כל שעות היממה, בהיותו בעל דופן מסחרית מובהקת ורציפה מבחינת מאפייניה האדריכליים, ותמהיל העסקים המגוון לאורך הרחוב. הרחוב כולל כולל תוואי רכבת קלה עתידי (תת"ל הקו הירוק המופקד בימים אלה). בנוסף, תכנית המתאר מייעדת את הרחוב כציר מעורב עם הוראות מיוחדות ובשל כך החלקות לאורך הרחוב אינן כלולות בתכנית הרובעים.

מצב תכנוני קיים:

יעוד הקרקע במגרשים הטיפוסיים הינו מגורים א' ומגורים ב', וחובת חזית מסחרית עם קולונדה בעומק שלא יפחת מ-4 מ' כלפי רחוב אבן גבירול, ובגובה 4.50 מ'. במרבית המגרשים רצועת המדרכה כלולה בזיקת הנאה לטובת הולכי רגל ומהווה חלק מהרחוב בנוסף למעבר הולכי הרגל בקולונדה. זכויות הבניה הינן 161%-121, 3 קומות מעל קומת קרקע מסחרית עם קולונדה כאמור.

- תוכניות מתאר ארציות – תמ"א 4/23 – הסעת המונית במטרופולין ת"א
- תוכניות כלל עירוניות רלוונטיות: ח, ע1, מ, ג, 2710, 2650ב'.
- תוכניות ראשיות – 58 גדס, 50 "מזרח העיר", G (+שינויים 879, 567, 1137, 2604), 200 כיכר רבין.
- תוכניות המגדירות חזיתות מסחרית לאורך הרחוב: 487, 336, 485, 570.
- תוכניות נקודתיות לאורך הרחוב: 1762+935א (בית יכין), 2100 (גן העיר), 1090א (מגדל השקם), 1920 (בית אליהו), 2396 (מתחם דובנוב), 2663 (מגדל השופטים), 2971 (חניון בכיכר רבין), 2988 (סומייל).
- אישור מסמך מדיניות ע"י הוועדה המקומית - בנובמבר 2012 אושר מסמך מדיניות לרחוב בו הוגדר חזון לפיתוח הרחוב ונקבעו הכלים להתחדשות תוך הגברת אינטנסיביות הבינוי והשימושים, בהתאם לחלקי הרחוב השונים, תוך שמירה על איכויותיו. אשר עקרונותיו יושמו בפרסום 77-78 כמפורט בהמשך.
- תכנית המתאר: הרחוב מוגדר כציר מעורב וראשי, בעל הוראות מיוחדות, ומפנה למסמך המדיניות שאושר בוועדה המקומית, שמירה על החזית המסחרית והקולונדה, גובה הבינוי מוגדר 8-10 קומות, פרט לחלקו הצפון מזרחי בו במסגרת תכנית תתאפשר בחינה לבניה לבניה חריגה מסביבתה עד 15 קומות. בנוסף, הרחוב ממוקם בלב אזור עם עדיפות להולכי רגל.
- הרחוב אינו נכלל בתחום תכניות הרובעים.
- פרסום לפי סעיפים 77-78 כמפורט בהמשך.
-

מצב השטח בפועל:

1. הרחוב מאופיין בבניה למגורים, עפ"י רוב בגובה 3 קומות מעל קומה מסחרית גבוהה וקולונדה ייחודית באורכה, רציפותה ואיכותה
2. בינוי חזרתי (כ-70 בניינים העונים על כל מאפייני הבניין הטיפוסי לרחוב), המייצר דופן רציפה ללא מרחב פרטי פתוח בתווך שבין המדרכה לבניין.
3. לאורך הרחוב קיים תמהיל שימושים מגוון ועשיר המשתנה מדגש על תעסוקה בחלקו הדרומי לדגש מגורים בחלקו הצפוני. לא קיימים שימושי מלונאות.

4. מרחב ציבורי מחודש ומטופח אשר לא בא לידי ביטוי עדיין בהתחדשות המבנים.
5. מגוון פעילויות ברמות שונות ובקני מידה שונים-בניין העירייה, בית ציוני אמריקה, גן העיר, לונדון מיניסטור.
6. בניה חריגה בגובה- יכין, בית אליהו, לונדון מיניסטור, מגדל המאה, סומייל .
7. מיעוט פרויקטים חדשים לאורך הרחוב בעשורים האחרונים.
8. חלק מהרחוב כלול בתחום תכנית הכרזת אונסק"ו -בגדה המערבית מארלוזורוב דרומה ובגדה המזרחית משד' דוד המלך דרומה.
9. לאורך הרחוב מקודמות יוזמות שונות המטמיעות את מסמך המדיניות : בית תהל ואבן גבירול 144 (תכניות מאושרות), אבן גבירול אנטקולסקי, ויוזמות רבות נוספות בעיקר באזור שיכון פועלי הנמל.

להלן החלטת הוועדה המקומית לפרסום 77-78 :

בישיבתה מספר 14-0031-ב' מיום 31/12/2014 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הועדה מחליטה :

ברוב של 5 חברי ועדה מול 2 חברי ועדה, הוחלט להמליץ לועדה המחוזית על פרסום בדבר הכנת תוכנית ותנאים מגבילים לפי סעיפים 77, 78 לחוק. הועדה מורה לצוות המקצועי להציג את התוכנית בפני הועדה בתוך שנה או לחילופין לדווח על התקדמות התוכנית. בנוסף יש לשנות את סעיף 3.3 בתנאים לפי סעיף 78 כמפורט לעיל בדברט, ולהתיר שימוש מגורים בקומה הראשונה בכל המבנים.

בהתאם להחלטת הוועדה פורסם 77-78 אשר אושר בוועדה המחוזית בתאריך 7.6.15 ופורסם בעיתונים ישראל היום 8.7.15, THE MARKER 9.7.15 והעיר ב- 9.7.15.

השינויים המוצעים:

1. הודעה בדבר הכנת תכנית על פי סעיף 77 לחוק כדלקמן:

להטמיע את המדיניות העירונית בכל הנוגע לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א/38; לעודד התחדשות מבנים ועירוב שימושים; להגדיל את צפיפות יחידות הדיור; לקבוע הוראות עיצוביות ולהגדיר זכויות ונפחי בנייה, כל זאת תוך התבססות על ייעודי הקרקע והפרצלציה המאושרים.
2. לאמץ את החלטת הוועדה המקומית, לקבוע ולפרסם תנאים לתוצאת היתרי בניה לפי סעיף 78 בתחום התכנית המוצעת, כדלהלן:

2.1 גובה הבינוי:**א. בניה חדשה:**

1. גובה המבנים במגרשים הנמצאים מחוץ לתחום הכרזת אונסקו (מצפון לרחוב ארלוזורוב בצד המערבי של הרחוב, מצפון לשד' דוד המלך בצד המזרחי של הרחוב), יהיה עד 9 קומות, מהם 2 קומות עליונות חלקיות. (לא יותרו חדרי יציאה לגג מעבר לגובה זה).
2. גובה המבנים במגרשים הנמצאים בתחום הכרזת אונסקו, יהיה עד 7 קומות, מהן הקומה העליונה חלקית.
3. גובה מירבי של קומות הקרקע- 5.5 מ', גובה מינימאלי 4.5 מ'.
4. במקרה של איחוד חלקות של חלקה הפונה לרחוב אבן גבירול עם חלקה שאינה פונה לרחוב אבן גבירול, גובה הבינוי בחלקה שאינה פונה לרחוב אבן גבירול יהיה על פי התכנית התקפה לחלקה זו.
5. במגרשי פינה - גובה וחותך הבינוי לרחוב הניצב יהיה זהה לגובה וחותך הבינוי ברחוב אבן גבירול. במקרים בהם עומק המגרש גדול מ-20 מ', גובה וחותך הבינוי לרחוב הניצב יהיה זהה לגובה וחותך הבינוי ברחוב אבן גבירול לאורך 15 מ' (20 מ' במקרה של פינת רחוב ראשי) אשר יימדדו מהצטלבות קווי הבניין בפינה. מעבר לכך על פי תכנית רובע 3 או 4 סמוכה.

ב. תוספת על בניין קיים:

תותר תוספת של עד קומה וקומת גג חלקית בחיקף שלא יעלה על 65% משטח קומה טיפוסית, ובכפוף לנסיגה של 3 מ' בחזית, 2 מ' לאחור, וזאת בהתאם למדיניות הוועדה המקומית לתוספת על בניינים קיימים ברבעים 3, 4 וכן בתכניות לרבעים אלו כפי שאושרו למתן תוקף על ידי הוועדה המחוזית.

2.2 קווי בניין ונסיגות:

- א. קו בניין קדמי
1. קדמי (לרחוב אבן גבירול או לרחוב ניצב לו במקרה של בניין פינתני) - על פי התכנית התקפה. לא יותר הקלות בקו הבניין הקדמי.
 2. קומות הקרקע לאורך אבן גבירול תחויב בקולונדה בעומק של לפחות 4 מ' מקו הבניין. בבניין פינתני תחויב קולונדה כאמור גם ברחוב הניצב לרחוב אבן גבירול.
 3. קומות 8-9 בנסיגה של 3 מ' מחזית קדמית. באזור ההכרזה הנסיגה תהיה בקומה 7 בלבד.
- ב. קו בניין אחורי
1. קו בניין ממוצע של 5 מ'. יותר קו בניין 4 מ' לאורך 50% מהחזית ובלבד שקו הבניין לאורך 50% הנותרים לא יפחת מ-6 מ'.
 2. קומה 9 בנסיגה של 2 מ' מהקומות התחתונות.
- 2.3 זיקות הנאה:
1. ברחוב אבן גבירול תסומן זיקת הנאה להולכי רגל בתחום הקולונדה.
 2. בקומות המרתף תסומן זיקת הנאה ברוחב 7 מ' מקו המגרש לטובת חיבור עזידי בין המרתפים.
- 2.4 תמחיל שימושים:
1. בקומת מרתף: מסחר, תעסוקה, ציבורי ומלוונאות.
 2. בחזית רחוב אבן גבירול תחויב חזית מסחרית. בבניינים פינתיים שימושי המסחר יחויבו גם כלפי הרחוב הניצב.
 3. בייתר הקומות: מגורים, מסחר, תעסוקה, ציבורי ומלוונאות.
- 2.5 הנחיות עיצוב לבינוי:
1. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב ופיתוח ע"י הוועדה המקומית.
 2. חבלת מרפסות לרחוב ראשי מעבר לקו בניין תותר בתנאי שעומקה לא יעלה על 1.2 מ' וגובהה לא יפחת מ-7 מ' מהרחוב.
 3. לא יופנו ממ"דים/ ממ"קים לחזית הראשית.
- 2.6 איחוד חלקות:
1. איחוד חלקות יותר בתנאי ששטח המגרש לאחר האיחוד לא יעלה על 2.5 דונם.
 2. לאורך אבן גבירול איחוד החלקות מוגבל ל-3 חלקות מקסימום. אורך מבני לא יעלה על 3 מגרשים ולא יפחת מ-2 מגרשים. בכל מקרה לא תותר חזית שאורכה עולה על 65 מ'.
- 2.7 צפיפות יחיד:
- שטח עיקרי ממוצע לא יפחת מ-53 מ"ר. שטח מינימלי ליחיד בבניין יהיה 35 מ"ר עיקרי.
- 2.8 תנועה וחנייה:
1. לא תותר כניסת כלי רכב לחניונים מאבן גבירול אלא מרחובות ניצבים או מקבילים בלבד.
 2. כדי לאפשר בעתיד חיבור בין מרתפי מגרשים סמוכים לכדי יצירת חניון משותף, במגרשים בהם מותרת כניסת כלי רכב מרחוב ניצב לאבן גבירול התכנון הפיזי יאפשר שמירת רצועה, בה תסומן זיקת הנאה בתחום המרתף למעבר כלי רכב לאחר אישור התכנית.
- 2.9 שלביות:
1. תנאי לקידום תכניות / להוצאת היתר בניה למגרש, יהיה אישור תכנית בינוי לכלל המבני (תבנוי בקיר משותף) על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו. תכנית הבינוי תכלול תכנית קומת קרקע ופיתוח, קומה טיפוסית וקומת גג, חזיתות וחתיכים.
 2. בכפוף לחוות דעת מהנדס העיר, תותר הוצאת היתר בניה עצמאי לחלקה בודדת הבנויה בקיר משותף.
- 2.10 הוראות לבניה חדשה במתחם שיכון פועלי הנמל (המבנים הניצבים לרחוב אבן גבירול בגדה המזרחית, מצפון לרחוב פנקס עד לפארק חירקוף): בניה חדשה בשני אגפים - אגף הפונה לרחוב אבן גבירול על פי התנאים כאמור לעיל, ואגף אחורי בגובה של עד 8 קומות; כמו כן תחויב שמירה על חצרות מגוננות בין הבניינים.
- התנאים לפי סעיף 78 לא יחולו על הבקשה להיתר בניה ברחוב אבן גבירול 99, גוש 6214 חלקה 150, לבניה תלוי ועומד חלקי משפטי בע"מ 400/15.
3. תוקף התנאים - 3 שנים.

להלן דיווח על קידום התכנית:

1. החלטת הוועדה המחוזית על פירסום לפי 77-78 ופירסומם.
2. מינוי אדריכל וצוות יועצים לתכנית
3. בחינת יוזמות מקומיות בהתאמה לתכנית המתאר.
4. בחינת אפשרויות בינוי בצפון אבן גבירול אל מול תכנית המתאר המאושרת.

נושאים נוספים לבחינה:

1. הוראות לבניה מרקמית גבוהה תוך התחשבות במגבלות בניה החלות באזור הכרזת אונסק"ו.
 2. הגדרת מתחמים / מבנים ייחודיים לאורך הרחוב ומתן הנחיות בינוי ממוקדות – שיכון פועלי הנמל, קסטל, כיכר רבין ועוד.
 3. הוראות עיצוביות ופיתוח המגרש.
 4. מדיניות שימושים – יצירת תמהיל שימושים לרחוב המוגדר כציר מעורב.
 5. הגדרת צפיפות ותמהיל יח"ד ברחוב.
 6. הוראות למרחב הציבורי – תחום הקולונדה והמדרכות.
 7. מתן מענה לצרכי שטחי ציבור.
 8. תנועה –
- א. בחינה מחודשת של חתך זכות הדרך לאור הבעיות הקיימות בשטח
- ב. הטמעת הקו הירוק ותחנותיו בתכנון הסביבה
- ג. הוראות בכל הנוגע לחניה ומרתפים נוכח העובדה כי לא יותרו כניסות כלי רכב לחניה מרחוב אבן גבירול.

לו"ז משוער:

הפקדת התכנית במהלך 2017.

בישיבתה מספר 0003-16' מיום 27/01/2016 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

דורון ספיר: בהמשך להחלטת הוועדה בנושא עדכון בדבר הכנת תכנית רחוב אבן גבירול הנושא מוצג לוועדה.

גילה גינסברג: מזכירה בקווים כללים את המדיניות. בשלב זה מונה אדריכל דני לזר לקידום התכנית ובמסגרת קידום התכנית נבחנים נושאים שונים כמו תמהיל השימושים, צפיפות יח"ד, הוראות למגרשים מיוחדים הממוקמים ברחוב, תאומים עם תכניות הרק"ל ועוד. לו"ז צפוי להפקדה במהלך שנת 2017.

הועדה החליטה:

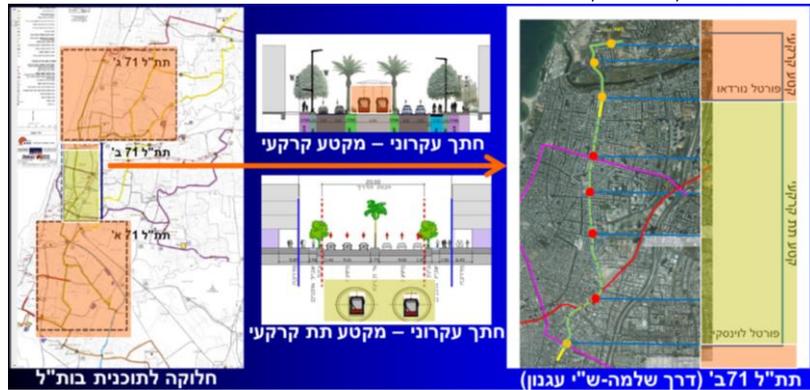
הועדה רשמה לפנייה את הדיווח.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, שמואל גפן, יהודה המאירי, ראובן לדיאנסקי, ניר סיבליה, מיטל להבי.

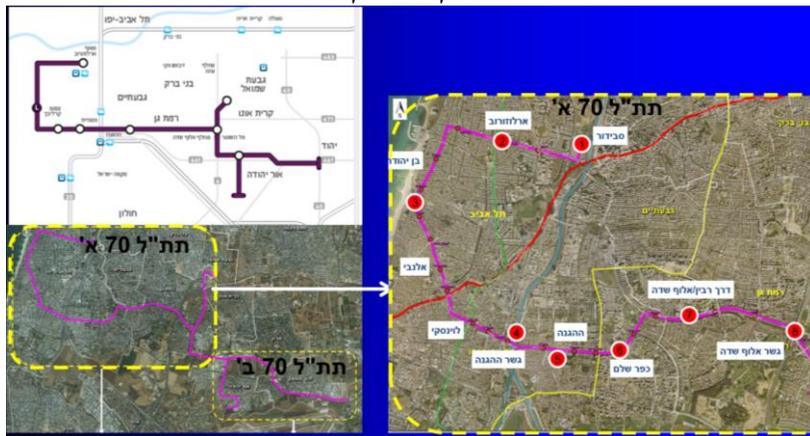
| | |
|---|----------------------------|
| התוכן | מס' החלטה |
| תא/תת"ל 71ב - תת"ל 71ב (הקו הירוק) ותת"ל 70א (הקו הסגול) דיון בתכנית המופקד והתנגדות מה"ע לתכנית | 27/01/2016 11 - 16-0003 |

רקע:

תוכניות הרכבת הקלה של הקו הירוק והקו הסגול, שהוכנו על ידי חברת נת"ע - נתיבי תחבורה עירוניים, הגיעו לשלב בו הסתיים התכנון המוקדם שלהן והן הועברו לעיון הציבור ושמיעת הערותיו והשגותיו. התוכניות מבוססות על תוכנית מתאר ארצית תמ"א 23 / א / 4 שאושרה בשנת 2010 והן מקודמות כיום במסגרת הועדה לתשתיות לאומיות (הות"ל). התוכניות מפורטות יותר, ולפיכך גם בוצעו בהן מספר שינויים ביחס לתוכנית המתאר הארצית. עם אישורן תוכל חברת נת"ע להוציא הרשאות בניה (היתרי בניה) להקמת קווי הרכבת הקלה. תקופת ההשגות (התנגדויות) תסתיים ב-16.02.16.



הקו הירוק



הקו הסגול

להלן קישור לדברי הסבר על התכניות באתר העירייה:

<http://www.tel-aviv.gov.il/Pages/ItemPage.aspx?ListID=221711a0-b1c1-4dbf-81b7-1d19e3952732&ItemID=60&WebID=4d9d31ab-8ad3-4315-82f1-1446f842aef9>

קישור מתוך אתר העירייה למפת התמצאות לאורך תוואי הקו הירוק וקישור למסמכי המסילה והתחנות באתר נת"ע (לפי מקטעים):

<http://www.tel-aviv.gov.il/Tolive/Transportation/Lists/List11/Attachments/60/GreenLine.pdf>

קישור מתוך אתר העירייה למפת התמצאות לאורך תוואי הקו הסגול וקישור למסמכי המסילה והתחנות באתר נת"ע (לפי מקטעים):

<http://www.tel-aviv.gov.il/Tolive/Transportation/Lists/List11/Attachments/60/PurpleLine.pdf>

את המסמכים המלאים ניתן למצוא באתר נת"ע בקישור הבא:

<http://www.nta.co.il/planning>

השגות מה"ע לתכנית הקו הסגול (תת"ל/70א') ותכנית הקו הירוק המרכזי (תת"ל/71ב') :

| נושא ההשגה : אין הוראות המחייבות תיאום של תכניות ביצוע הקווים עם העיריות/מהנדס העיר | | | | א |
|--|--|---|--|---|
| לעירייה אחריות כוללת לניהול המערכות העירוניות לרבות רווחת התושבים, המרחב הציבורי, תשתיות, הסדרי תנועה, מימוש פרויקטים שתוכננו וכדומה. לאור זאת לא מתקבל על הדעת שאין הוראות המחייבות תיאום עם העיריות/מהנדס העיר | | | | |
| נושאי משנה | סעיף בתת"ל | הנמקה | פתרון / שינוי מוצע | |
| מסמכים דרושים להיתר / הרשאה / תכנון מפורט לפני ביצוע (הודעה לפי סעיף 261 ד לחוק) | ס' 4 בשלמות. (לדוגמה ס"ק 4 "מסמך הכולל את שלבי הביצוע של העבודות ואת האופן שבו יסדר מהלך החיים התקין של התושבים בתקופת ביצוע העבודות") | הסעיף קובע מהם המסמכים הדרושים לפני שלב הביצוע, בפני מי יוצגו ומהם הליכי הרישוי בועדת משנה של הות"ל. אין ייצוג לעירייה/מה"ע בתהליך האישור. | לקבוע חובת תיאום וייצוג למה"ע בועדת המשנה למסמכי תכנון מפורט לפני ביצוע, בהתאם לעניין. | 1 |
| עיצוב המרחב הציבורי | 4.1.2 ה' "עיצוב תחנות להעלאה והורדה של נוסעים וחומרי גמר" | אין כמעט בעיר תכניות בקנה מידה דומה, אשר מוקמות ברחובות עירוניים קיימים. נדרש תיאום עם מהנדס העיר בנוגע להחלטות הנוגעות לדמות המרחב הציבורי, כגון: קביעת חומרי הגמר, פרטי פיתוח וכדומה (ריצוף, מתקני רחוב, סככות, שילוט, תאורה וכדומה). | לציין בסעיף זה: נדרש תיאום עם מהנדס העיר | 2 |
| פתחי אוורור ויציאות חירום (קו ירוק בחלק התת"ק) | 4.1.2 ח' "פתחי אוורור ויציאות חירום יותקנו בתחום רצועת המתע"ן" | ההחלטה על מיקום יציאות חירום ופתחי אוורור, וקביעתם במרחב הציבורי, חייבת בתיאום עם מהנדס העיר. | לציין בסעיף זה: נדרש תיאום עם מהנדס העיר | 3 |
| שינוי תוואי המסילה | 4.1.2 א "....ניתן יהיה להסיט את תוואי המסילה....בתחום רצועת המתע"ן...." | שינוי מהותי במיקום המסילות בתוך זכות הדרך/רצועת המסילה משפיע על רשת הרכים, התשתיות העירוניות, קיבולת התנועה, הנגישות, עיצוב המרחב הציבורי, יכולת מימוש תכניות בניה הגובלות בתוואי ועוד. | לציין בסעיף זה: נדרש תיאום עם מהנדס העיר | 4 |
| שינוי מיקום התחנות | 4.1.2 א "....ניתן יהיה להסיט את מיקום התאנ"ה.. בתחום רצועת המתע"ן.." | שינוי של מיקומי התחנות, לא רק לרוחב התוואי אלא אף הזזת התחנות לאורכו (תחנות על פני הקרקע), מחייב תיאום והתאמת התכנון העירוני אל השינויים לפני שלב הביצוע. | לציין בסעיף זה: נדרש תיאום עם מהנדס העיר | 5 |
| שיקוע / גשר | 4.1.2 ה' "גשרים מעברים והפרדות מפלסיות | לא סביר שיתקבלו החלטות מהותיות הנוגעות לתפקוד המרחב העירוני וחזותו ללא | לציין בסעיף זה כי נדרש תיאום עם מהנדס העיר. | 6 |



| | | | | |
|---|------------------------|--|---|---|
| | חובת תיאום עם העירייה. | בתחום רצועת המתע"ן 4.1.2 ז' "שיקוע/דרך תת קרקעית בתחום רצועת המתע"ן" | | |
| 7 | תכניות פיתוח | 6.2 "הנחיות לשיקום נופי ולעיצוב אדריכלי" | לוי"ז של 14 ימים לתיאום תכניות הפיתוח בעירייה איננו סביר. תיאום ואישור התכנון מחייב תאום פנימי בעירייה בין מינהלים וחיטובות שונות (תכנון, ביצוע, תפעול). אין סיבה שפעולה המבוצעת בסוף ההקמה לא תחייב תיאום בשלבים מוקדמים ולא תבוצע בסד זמנים של 14 ימים מצד העירייה. אין בהארכת פרק הזמן לתיאום הפיתוח בעיר, משמעות על מועדי ביצוע הקו | לשנות ל - 90 יום. |
| 8 | תשתיות | 6.3 "תאום תשתיות" | אין התייחסות לתיאום תשתיות עם העיריות. בתל אביב-יפו, התיאום מבוצע באמצעות תהליך התאום ההנדסי טרם יציאה לביצוע. יש להבהיר חובת תיאום מערכתית מעבר לתיאום עם "גוף התשתיות הנוגע לעניין". | לציין בסעיף זה כי נדרש תיאום עם מהנדס העיר/הליך של תיאום הנדסי |
| 9 | מדרחוב (קו סגול) | 4.1.2 ח' "מדרחוב-דרך משולבת" | התכנית מגדירה 3 מקטעים מוצעים למדרחוב (אופציה ולא החלטה מחייבת). ההוראות מאפשרות גם קביעת מדרחוב/ניהול תנועה במקטעים אחרים. החלטה בנושא זה, במקום בו קיימות גם חלופות אחרות שאינן מדרחוב, צריכה להיות נתונה בידי העירייה. | קביעת מדרחוב/ניהול תנועה בתכניות ההקמה של הקווים, תבוצע רק בהסכמת מה"ע / העירייה. |

| | |
|---|---|
| ב | נושא ההשגה : שיפוי הועדות המקומיות לאור היקף הפרוייקט והעובדה שמדובר בפרוייקט בעל חשיבות לאומית, יש לקבוע שיפוי מלא לוועדות המקומיות עקב חשיפה לתשלום תביעות לירידת ערך ופיצוי הפקעה הנובעים מביצוע תכנית זו |
|---|---|



| | |
|----|---|
| ג | <p>נושא ההשגה : הפקעה מלאה של זכויות קיימות לצורך הקמת מתקני הרק"ל יעוד קרקע : תחנת תחבורה ציבורית, ס'4.5.1 (הקו הירוק)</p> <p>הוראות התת"ל לא מאפשרות הפקעה חלקית ולא מבטיחות את ישימות הבנייה ע"פ תכניות תקפות. יש להבטיח כי לאחר הקמת הכניסה לתחנות הרק"ל התת קרקעיות, ניתן יהיה לנצל זכויות בנייה קודמות, במפלסים ובמקומות אשר אינם נדרשים בשלב הפעלת הרק"ל. להלן פירוט המקומות המושפעים :</p> |
| 1. | <p>אבן גבירול 103 (תחנת ארלוזורוב) - כניסה לתחנה תת קרקעית משולבת במבנה (הקו הירוק)</p> <p>א. הכניסה המערבית לתחנת ארלוזורוב, מתוכננת להיות משולבת במבנה. ב. המגרש באבן גבירול 103 הינו מגרש צר וקטן ולו קו בניין 0 עם המגרש הצמוד לו מדרום. ג. לצורך הביצוע של הכניסה נדרשת הפקעה של המבנה הקיים (2 קומות). ההפקעה מיועדת לצורך הריסת המבנה הקיים ובניית הכניסה לתחנה (תת הקרקע ובקומת הקרקע). ד. הקמת מבנה מעל קומת הכניסה מחייבת שבהוראות התת"ל יובטחו אפשרות ביסוס המבנה והשטחים הנדרשים במרתפים ובקומת הקרקע אשר יאפשרו את תפקוד המבנה שמעל (לאחר ביצוע הכניסה לתחנה). ה. אין במסמכי התכנית המופקדת הוראה המבטיחה את ישימות הקמת המבנה שמעל. ו. אם לא תובטח ישימות הפתרון המוצע, יפגע עיצוב הרחוב ויגדל שלא לצורך היקף הפגיעה והפיצוי לבעלי המבנה.</p> |
| 2 | <p>לוינסקי 91 (תחנת לוינסקי) - כניסה לתחנה תת קרקעית משולבת במבנה (הקו הירוק)</p> <p>א. הכניסה המערבית לתחנת לוינסקי, מתוכננת להיות משולבת במבנה. ב. יש להוסיף הוראה המבטיחה את ישימות הקמת המבנה הצמוד.</p> |
| 3 | <p>תחנת ארלוזורוב - כניסה ראשית לתחנה בתחום שצ"פ תכנית סמל (הקו הירוק)</p> <p>א. הוראות התכנית מבטלות זכויות קיימות במקרקעי העירייה בתכנית סמל דרום, בתחום השצ"פ (חניון תת קרקעי ודרכי גישה). ב. יש לשמור את זכויות הבניה המאושרות בתחום השצ"פ. מימושן יתאפשר, בכפוף לאישור הרשות המוסמכת לכך שלא תיפגע האפשרות לבצע את הכניסה המזרחית לתחנת ארלוזורוב.</p> |
| ד | <p>נושא ההשגה : הפקעות - כללי ס' 6.5.6 - "ניצול הזכויות הקיימות במגרש על פי תוכניות מפורטות תקפות ביום תחילתה של שתוכנית זו ("להלן מגרש קיים") יתאפשר אם התקיימו התנאים הבאים : ..."</p> <p>1. יש להבהיר מהם התנאים אשר מאפשרים ניצול זכויות בניה תקפות במגרשים בהם חלה הפקעה לטובת הרק"ל. 2. בין היתר, יש להבהיר את התאמת קווי הבניין הקיימים אל המגרשים לאחר ההפקעה ובכלל זה במקרים מסוימים בניה בקו בניין קדמי 0 במגרש המתקבל לאחר ההפקעה (למשל, בהפקעות לאורך רחוב ארלוזורוב). 3. במקומות בהם הפקעת חלקי מגרש פוגעת בבעלים ע"י צמצום הזכויות שאושרו בתוכניות תקפות, יש לדאוג למנוע פגיעה זאת ולקבוע כי במקרים אלה זכויות הבניה התקפות יחושבו מתוך גודל המגרשים לפני ההפקעה בתת"ל. 4. כמו כן, מלבד שימור ככל הניתן של הזכויות החלות במגרש המופקע, יש להוסיף הוראה אשר תאפשר הכנת תכנית מפורטת, בתיאום עם הרשות המוסמכת. במידת הצורך, תכנית זו תסדיר את ניצול הזכויות במגרשים המופקעים ובהתאמה להקמת</p> |

| | |
|--|--|
| | <p>הרק"ל ומתקניה.</p> <p>5. יש למנוע סתירה בין סעיף זה לסעיף 4.5.2 ד' ("יעוד קרקע: תחנת תחבורה ציבורית"): "אין ביעוד זה לגרוע מתוקפה של תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת מאושרת המייעדת את השטח <u>במפלס הקרקע לדרך או שצ"פ</u>, אלא אם נקבע אחרת בתכנית זו".</p> <p>יש להבטיח בסעיף זה שיחול בכל המפלסים וגם בייעודים אחרים ובלבד שיבוצע באישור הרשות המוסמכת (כמפורט בסעיף ג' לעיל: בכניסה לתחנת ארלוזורוב מכיוון מזרח יש זכויות בתת הקרקע מתחת לשצ"פ, ובכניסה באבן גבירול 103 יש זכויות קיימות ביעוד קרקע שאינו דרך ובמפלסים מעל מפלס הקרקע).</p> |
|--|--|

| ה | <p>רחוב השומרון – שינוי תוואי הרחוב וביטול מגרשים וזכויות בנייה קיימות</p> <p><u>רקע:</u></p> <p>1. תכנית הקו הירוק המופקדת עוברת במקטע זה ברחוב השומרון, ולא בתוואי המקורי שאושר בתמ"א 23 א 4.</p> <p>2. עקב אילוצים גיאומטריים של מנהרות הרק"ל, תוואי המנהרות בתת הקרקע במקטע זה אינו חופף במלואו לתוואי רחוב השומרון הקיים. התוואי חוצה חלקות בהם יש תוכניות מאושרות עם זכויות בנייה למגורים ומסחר.</p> <p>3. בתוואי הקו הירוק, התת"ל משנה את יעוד המגרשים הללו ל"דרך ורצועת מסילה מוצעת" ומטילה מגבלות האוסרות בנייה בתחום זה.</p> <p>4. במרחב זה מקודמת תב"ע ביוזמת העירייה. בין היתר, התכנית כוללת הסטה של רחוב השומרון, בהתאמה ככל הניתן לתוואי מנהרות הקו הירוק.</p> | | | |
|---|---|-------------|---|---|
| | נושאי משנה | מסמכי תכנית | הנמקה / הסבר | פתרון / שינוי מוצע |
| | | | ידרש שינוי תוואי רחוב השומרון והתשתיות הקיימות, כמפורט לעיל | יש לכלול הוראה לגבי הטיפול הנדרש והתחייבות נת"ע להעתקת הדרך והתשתיות מהתוואי הקיים לתוואי החדש של רחוב השומרון. |
| | | | מקודמת כיום תכנית בסמכות ועדה מחוזית כמפורט לעיל. מגבלות הבניה המוטלות ברצועת המסילה, כוללות טווח בטיחות בתת הקרקע לצורך הגנה על מנהרות הרק"ל ושמירת גמישות לתכנון המפורט, בשלב ההקמה. מוצע לאפשר גמישות לבנייה זיזית מעל הקרקע (ללא בניית מרתפים ושמירת רצועת מעבר חופשית להולכי רגל). | לקבוע סימון מיוחד בתחום שבין גבול מנהרות הרק"ל ובין גבול רצועת המסילה, שבו תותר באישור הרשות המוסמכת, בניה זיזית מעל פני הקרקע במידה ויובטח כי לא תפגע אפשרות מעבר הולכי רגל בתחום רצועה זו על פני הקרקע. |
| | | | יש סיכום בין נת"ע לעירייה על שינוי הקו הכחול במסגרת תיאום תכנון שנערך טרם הפקדת התכנית. נפלה טעות בתשריט | יש לתקן את גבול רצועת המסילה והקו הכחול לסיכום קודם עם נת"ע מתאריך 02.11.15. |



| | | | |
|--|----------------------------|--|--|
| | והעדכון עליו סוכם לא תוקן. | | |
|--|----------------------------|--|--|

| נושא ההשגה : מתקנים הנדסיים התכנית מטילה מגבלות פיתוח ושהייה בשטחים אלה | | | |
|--|--|---|--|
| נושאי משנה | סעיף בתת"ל | הנמקה | פתרון / שינוי מוצע |
| הקמת מתקן הנדסי בתת הקרקע | סעיף 4.3.2 א "הוראות בנייה לחדר מכני בתת הקרקע" - מותרת בניית חדרים טכניים תת קרקעיים בשטח של עד 780 מ"ר | למתקן השפעה משמעותית על פיתוח המרחב הציבורי | לשלב הנחיה אשר תחייב את התיאום הנדרש עם מהנדס העיר / עירייה. |
| הקמת מתקן הנדסי במפלס הקרקע | 4.1 ד' 2 "...ובלבד שניתנה למהנדס הועדה המקומית להעיר את הערותיו תוך 14 ימים....." | זמן התגובה בלתי סביר | צירוף מה"ע או מי מטעמו לועדת המשנה של הות"ל למסמכי תכנון מפורט לפני ביצוע |
| שהיית הציבור מעל החדרים הטכניים וחשיפה לקרינה אלקטרו-מגנטית | 4.3.2 א 5 "תכנית הפיתוח תעשה באופן שתצמצם ככל הניתן שהיית אדם ממושכת במקום" 6.10.4 ס"ק 2 4 "... לא תוכן תשתית לשהיית ציבור ממושכת מעל החדרים הטכניים" | אין בהוראות התכנית הוראה המחייבת צמצום המפגעים הסביבתיים, מיגון לפי הצורך ושמירת בתי גידול לעצים בין תקרת המבנה ומפלס הרחוב. הטלת המגבלה מפריעה לפיתוח ותפקודו התקין של המרחב הציבורי אשר מעל לחדר הטכני | שינוי ההוראה וקביעת החובה למיגון. מגבלות יוטלו רק אם הוכח שלאחר ביצוע המיגון, לא ניתן להבטיח את בריאות הציבור. |
| מתקנים הנדסיים - הערות פרטניות על פי אתרים : | | | |
| נושאי משנה | סעיף בתת"ל | הנמקה | פתרון / שינוי מוצע |
| המשך שד' נורדאו / כיכר הקסטל | תשריט | האתר מסומן בתשריט בצמידות למבנה מגורים קיים (כ 2.5 מטר ממבנה המגורים הדרומי). בעת הפעלת הקו הירוק המתקן מיועד לשמש כתחנת שאיבה תת קרקעית לאיסוף נגר עילי הנקווה בקטע הפתוח של מינהרת הקו הירוק (פורטל) ולא כחדר חשמל/השנאה. במסגרת התכנון המוקדם הוצג גודל של כ-20 מ"ר בלבד, הקטן משמעותית מ-780 מ"ר המותרים על פי הוראות התכנית. | מבוקש לשלב הוראה פרטנית לאתר זה : "בתא שטח 302 [מתקן הנדסי] יותר בשלב ההפעלה של הקו הירוק תחנת שאיבה תת קרקעית בלבד. המיקום המדויק יקבע בתיאום עם מהנדס העיר. יתרת השטח תחזור להיות בהתאם לייעוד אשר נקבע בתכניות תקפות טרם אישורה של תכנית זו או כפי שיקבע בתכנית עתידית". |
| רחוב ארלוזורוב/ | | המתקן בייעוד דרך במצב הנוכחי אך משמש בפועל | יש לדאוג למיגון המתקן ההנדסי ולצמצם ככל הניתן את המגבלה |



| | | |
|------|---------------|--|
| תש"ח | כרחבה עירונית | המוטלת על שהיית הציבור במקום ונטיעות עצים. נדרש תאום עם מהנדס העיר |
|------|---------------|--|

| | | | |
|---------------------------------|--|---|---|
| ז | <p>נושא ההשגה רחוב ש"י עגנון - נדרש תאום של תכנון הקו הירוק עם תוכניות העיריה</p> <p><u>רקע</u></p> <p>א. עת"א-יפו יוזמת/שותפה לשתי תוכניות הגובלות בצד הצפוני של רחוב ש"י עגנון (מתחם רוקח ותכנית שדה דב). ב. הקו הכחול של התת"ל במקטע לאורך רח' ש"י עגנון, מצפון, כולל רצועה ביעוד שצ"פ, שהינה חלק מתוכניות אלה הקובעות חזית מסחרית לרחוב ש"י עגנון. ג. זכות הדרך הקיימת הינה ברוחב של 49 מטר שהינו רוחב מספק למעבר הרק"ל ורצועות הרחוב גם יחד. יש עדיפות למעבר הרק"ל ברצועה מרכזית, אשר יאפשר את הסדרי התנועה המוצעים במסגרת תכנית שדה דב (חיבור מצפון לרחוב עגנון). ד. קיימת חפיפה בקו הכחול של התת"ל המופקדת עם התוכניות העירוניות באופן הסותר את יכולת מימוש התכניות הנ"ל.</p> | | |
| | נושאי משנה | סעיף בהוראות | הנמקה |
| קו כחול | תשרים יעודי קרקע | מפורט לעיל | שינוי הקו הכחול כך שלא יכלול את רצועת השצ"פ לאורך רחוב ש"י עגנון |
| שינוי מיקום המסילה לתוואי מרכזי | נספח מסילה | תכנון תוואי המסילה כתוואי מרכזי, כולל סימון "מסילה שלישית" לכיוון רחוב לוי אשכול. שינוי זה יאפשר את הקמת חזית מסחרית המתוכננת בדופן הצפונית וכן נגישות לתכניות החדשות בדופן זו (שדה דב ורוקח) | תכנון התוואי כתוואי מרכזי בהתאם לחלופה שהגישה העירייה, תוך התייחסות לכניסות המתוכננות מתכנית רוקח ושדה דב |

| | | | |
|-------------------|--|--|--|
| ח | <p>נושא ההשגה : שטחי התארגנות (שטחים לשימוש זמני בתקופת הקמת הרק"ל) התכנית מטילה מגבלות על אישור תוכניות ועל הוצאת היתרי בניה בשטחים אלה, הנמצאים בלב שטחים עירוניים צפופים.</p> <p>שטחים אלה הינם לעיתים עתודת הקרקע היחידה באזורים בנויים. בתכנית המופקדת שטחי ההתארגנות מסומנים על גינות ורחבות ציבוריות (כדוגמת גינת התקווה, רחבת הסינמטק) או בשטח המיועד לבנייה בתכניות בהכנה (כדוגמת תכנית שדה דב) וללא כל תואם ביניהן ובין המגרשים שתוכניות אלה קובעות. לפיכך נדרש:</p> <p>1. צמצום המגבלות ותיאום עם העירייה לגבי התיחום המדויק של האתרים. 2. גמישות להחלפת אתר אחד באחר על מנת שניתן יהיה לפתח מתחמים בעיר בהתאם להתקדמות התוכניות באזורים עירוניים צפופים שעוברים תהליכי התחדשות. 3. מגבלת זמן לפקיעת המגבלות המוטלות ע"י הוראות שטחי ההתארגנות בתכנית זאת, או לחילופין מנגנון עדכון, כל פרק זמן קבוע, בהתאם לצפי מימוש התכנית וצורכי העיר.</p> | | |
| | נושאי משנה | סעיף בתת"ל | פתרון / שינוי מוצע |
| אישור תכנית בניין | 4.4.2 ד' שמירת תוקף - לא | הליך קידום תכנית בניין עיר הינו הליך ארוך. | יש לשנות את הסעיף ולאפשר קידום תוכניות |



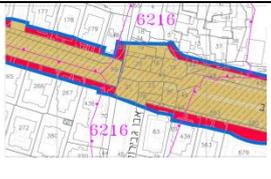
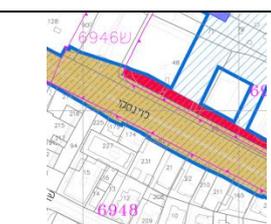
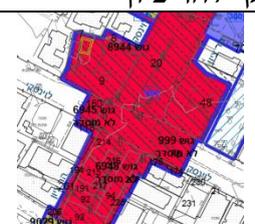
| | | | |
|---|---|--|---|
| עיר | תאושר בשטח ההתארגנות תכנית המשנה את יעודו כפי שנקבע בתכנית המתאר העירונית | אין סיבה לא לאפשר קידום ואישור תכנית בשטחים שסומנו כשטחי התארגנות בתת"ל, כל עוד הובטח שביצוע התכנית לא יפגע בשטח ההתארגנות | בניין עיר ללא צורך באישור מתכנן הות"ל. |
| "תקופת ההקמה" | סעיף 1.9 "תקופת ההקמה - וסיומה עם מתן הודעה על ידי הגורם המוסמך, על סיום השימוש באותו שטח התארגנות" | הגדרה זו משאירה בידי נת"ע את האפשרות להחזיק באתר ההתארגנות ללא התחשבות בצורכי הפיתוח במקום | מבוקש ש"מועד סיום הקמת המתע"ן יוגדר באופן פונקציונלי (למשל מועד הפעלה מסחרית) ולא רק כתוצאה מהודעת נת"ע |
| החזרת השטח ליעודו | 4.4.2 ג' | אין איזכור לתיאום עם מהנדס העיר אין הוראה התוחמת בזמן את החזרת השטח המשוקם והמפותח | מבוקש תכנית הפיתוח של השטח תתואם עם העירייה בטרם בצוע שיקומו. השטח יוחזר לידי העירייה תוך שנה מיום סיום התיאום |
| אתרי התארגנות - הוראות פרטניות על פי אתרים : | | | |
| נושאי משנה | סעיף בתת"ל | פתרון / שינוי מוצע | |
| אתר התארגנות: הדולפינריום | | חלקו המערבי של השטח המוצע, איננו זמין. שטח זה כלול בתכנית איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים (רמ"י והעירייה), בתכנית מס/תא/ 3360 /1 "מרחב הדולפינריום". השטח מיועד לבניה בהתאם להוראות התכנית. | יש להוציא חלק זה של שטח ההתארגנות זה מהקו הכחול של התכנית |
| אתר התארגנות: מגרש רשות השידור בתכנית דרום הקריה (מגרש 6) | | מבוקש להוסיף שטח זה לקו הכחול ולאפשר לעירייה להשתמש באתר זה כחלופה לאתר הסינמטק (שטח שווה בגודלו לשטח רחבת הסינמטק). | יש להוסיף שטח זה לקו הכחול ולהוסיף הוראה (בתת"ל או בהסכם) שייעשה שימוש ברחבת הסינמטק או לחילופין בשטח שווה בגודלו בחלק ממגרש רשות השידור. הבחירה תהיה לפי החלטת העירייה. היה ותבחר העירייה בשטח מגרש 6 כאתר התארגנות יבוטלו המגבלות על שטח רחבת הסינמטק |
| אתר התארגנות: מצפון לרח' ש"י עגנון | | השטח כלול בתכנית שדה דב. התכנית בהובלת ועדת היגוי בין משרדית, פורסמה לפי סעיף 77-78 (ילקוט פרסומים 6887, 28.09.14). השטח המסומן | יש למחוק מהתת"ל אתר התארגנות זה. יש לבחון שנית את האתר, תוך התחשבות בכך שניתן לאתר שטח |

| | | | | | |
|--|---|---|--|--|--|
| | | | | <p>כאתר התארגנות אינו תואם את מגרשי התכנית המוצעת.</p> | <p>חלופי במסגרת תת"ל 71 ג. לחילופין, ניתן יהיה להחליף שטח התארגנות זה באמצעות תכנית שדה דב והסכם נלווה.</p> |
| | | <p>קו ירוק + קו סגול</p> | <p>גינת לוינסקי</p> | <p>עדכון הקו הכחול שטח אתר ההתארגנות</p> | <p>חלקו הדרום מזרחי של הגן מיועד להקמת אשכול גנים עירוני בטווח המידי. יש לעדכן את תיחום שטח ההתארגנות ולאפשר הקמת אשכול הגנים במקום שטח מבנה המשטרה המיועד להריסה.</p> |
| 1. | <p>מהות ההשגה : שטחי התארגנות</p> <p>כיום מקודם הסכם כולל בין העירייה לנת"ע לגבי אתרי ההתארגנות. אם ההסכם לא יגיע לידי חתימה, ההשגות של העירייה יכללו גם את הסעיפים להלן :</p> | | | | |
| | <p>נושאי משנה</p> | <p>סעיף בתת"ל</p> | <p>הנמקה</p> | <p>פתרון / שינוי מוצע</p> | |
| | <p>תיחום בזמן</p> | <p>אין בהוראות התכנית כל הוראה לגבי מועד פקיעת המגבלות על אתרי ההתארגנות, בנוסף, ס' 4.4.2 א 2 קובע: "שטח התארגנות על פי תכנית זו יכול לשמש גם כשטח התארגנות לצורך הקמתם של קוים אחרים"</p> | <p>התכניות לא קובעות תאריך פקיעה של המגבלות החלות על תכנון ושימוש בשטחי ההתארגנות. בנוסף, ההוראות קובעות שכל אתר יכול לשמש כאתר התארגנות גם לכל קו רק"ל עתידי. על פי הוראות אלה כל השטחים שסומנו כאתרי התארגנות הופכים לבלתי זמינים לזמן בלתי מוגבל.</p> | <p>יש לקבוע מועד פקיעה להוראות לאתרי ההתארגנות או לחילופין יש לחייב כי לאחר תקופה מוסכמת אתרי התארגנות אלה יובאו לדיון והערכה מחדש לגבי הארכת/ביטול המגבלות החלות בהן.</p> | |
| <p>שטחי התארגנות - הוראות פרטניות על פי אתרים</p> | | | | | |
| | <p>נושאי משנה</p> | <p>סעיף בתת"ל</p> | <p>הנמקה</p> | <p>פתרון / שינוי מוצע</p> | |
| | <p>מתחם צקלג</p> | | <p>בשטח זה קיימת תכנית עירונית בהכנה. השטח קטן מאוד ולא נגיש למיקום תחנת דיזלגוף שאת הקמתה הוא אמור לשרת</p> | <p>יש להוציא שטח זה מהקו הכחול לחילופין ניתן יהיה להשאירו רק אם תכלל הוראה יעודית לתא שטח זה במסמכי התת"ל אשר תקבע כי "העברת זכות השימוש הזמנית והשימוש בשטח התארגנות זה יותנו בהסכמת העירייה"</p> | |
| | <p>כיכר רבין</p> | | <p>מתוכנן ביצוע חניון ציבורי תת קרקעי בכיכר רבין לפי תכנית מאושרת,</p> | <p>על מנת לאפשר את ביצוע החניון, יש להקטין את האתר המסומן או להוסיף הערה שגבולות אתר ההתארגנות יקבעו בתיאום עם תכנון הביצוע של החניון.</p> | |



| | | | |
|---|--|--|-------------|
| | תא/2971 | | |
| גבולות אתר ההתארגנות יקבעו בתיאום עם העירייה ויובטח מיזעור הפגיעה האפשרית באזורי המגורים הסמוכים. | אתר זה נמצא בלב אזור מגורים עירוני צפוף. | | כיכר מילאנו |
| גבולות אתר ההתארגנות יקבעו בהתאם לתכנית המתח"מ ככל שתהיה. | | | תחנת רוקח |
| גבולות אתר ההתארגנות יקבעו בתיאום עם העירייה. השטח המשמש לאתר ההתארגנות בפועל לא יעלה על 15.0 דונם. מגבלות התת"ל לא יחולו על יתרת השטח. | | | גינת התקווה |

| ט | | | |
|--|--|--|--|
| מהות ההערה/השגה: יעוד קרקע : דרך מאושרת / מוצעת – שימושים והוראות | | | |
| נושאי משנה | סעיף בתת"ל | הנמקה | פתרון / שינוי מוצע |
| א. חדרי מנוחה לנהגים בשטח של 15 מ"ר | 4.1.1 ב' שימושים: "...חדרי מנוחה לנהגים...." 4.1.2 ט' "ניתן יהיה להקים במרחק שלא יעלה על 200 מ' מקצות הקו, חדר מנוחה ושירותים לנהגים" | אין צורך לאפשר באופן גורף הקמת מבנים עצמאיים בשטח 15 מ"ר, בלב המרחב ציבורי. יש לאפשר הקמת מבנה/ים לצורך זה רק כאלטרנטיבה אחרונה, אם אין פתרון אחר כדוגמת שימוש בחלל מתאים במבנה קיים, ורק בתחום תחנות קצה הקו. | נדרש תיאום עם מהנדס העיר לגבי חלופות למיקום חדרי מנוחה לנהגים. |
| שימושים מותרים בתחנות | 4.1.1 ג' "..... מתקני שירות לרווחת הנוסעים לרבות מסחר באמצעות מכונות אוטמאטיות....." | בתחנות על פני הקרקע, מיקום מכונות אוטמאטיות לממכר מוצרים, מחייב תיאום עם העירייה, בשל נימוקים של עיצוב וניהול המרחב הציבורי. | נדרש תיאום עם מהנדס העיר / העירייה. |
| שימושי תפעול לעומת שימושי תחזוקה | 4.1.1 ב' ".....מתקנים ואמצעים לטיפול שוטף ותחזוקה קלה....." | התרת שימושים של תחזוקה בתחום של דרך בלב אזור עירוני צפוף, מהווה מטריד. | מבוקש להתיר ביעוד קרקע "דרך" רק שימושים של תפעול שוטף. תחזוקה תותר באזורים המיועדים לכך כגון "דיפו", מתח"מ וכדומה. |
| גדרות | גדרות הפרדה | לגדרות במרחב הציבורי השפעה על תפקוד הרחוב וחזותו. | מבוקש לתאם עם מהנדס העיר |

| מהות ההשגה : שונות | | | |
|---|------------|--|---|
| נושאי משנה | סעיף בתת"ל | הנמקה | פתרון / שינוי מוצע |
| ביטול רצועות לתכנון בתמ"א 23 א 4 | 6.9 | עקב מציאת תוואי חלופי, ניתנות בסעיף זה הוראות שמטרתן לבטל את המגבלות הקיימות במסגרת תמ"א 23 א 4 אולם השטח אליו מתייחסות ההוראות אינו כלול כלל בתחום הקו הכחול של התכנית ולפיכך ספק אם יש תוקף להוראות אלה. | יש לבחון תיקון הקו הכחול כך שיכלול את השטח בו מוסרות מגבלות התמ"א, או פתרון אחר שווה ערך. |
| אי התאמות בייעודי הקרקע בין תת"ל 71 ב לתת"ל 70 א | | קיימים צמתים המשותפים לשתי התוכניות לתשתית לאומית – ייעודי הקרקע וההוראות הרלבנטיות, שונים זה מזה בכל אחת מהתוכניות. בתת"ל 71 ב – תחנה לתחבורה ציבורית (ראה דוגמאות להלן) ובתת"ל 70 א - דרך. | יש להתאים בין היעודים במסמכי התכניות. |
| תת"ל 70 א : דרך (קיימת + מוצעת) | | תת"ל 71 ב' תחנה תת קרקעית | |
| צומת אבן גבירול / ארלוזורוב | | | |
|  | |  | |
| צומת לוינסקי / הר ציון | | | |
|  | |  | |

| מהות השגה : טבלה 5 - נושאים לבדיקה | | | |
|------------------------------------|---|---|--|
| נושאי משנה | סעיף בתת"ל | הנמקה | מבוקש / הצעה לפתרון חליפי |
| תחנת תחבורה ציבורית | הגובה המותר למבנה של תחנת תחבורה ציבורית הוא 24 מטר מעל הכניסה הקובעת | מופע משמעותי במרחב הציבורי יש להתאימו לסביבתו | יש לציין היכן יותר פתרון זה ובאיזה תנאים |



| | | | | |
|---|--|------------|--|--|
| להגביל את גובה המבנים באתרי ההתארגנות ל-2 קומות. | אין לאפשר מבנים באתרי ההתארגנות בגובה של עד 12 מ'. (4קומות). אתרי ההתארגנות אלה הם בלב אזורים עירוניים צפופים. והמבנים המותרים על פי התת"ל, יהוו מטרד למבני המגורים הסמוכים. | גובה 12 מ' | יעוד על פי תכנית מאושרת אחרת (שטח ההתארגנות) | |
| מגבלות שונות בסעיפים השונים מטעות לבחון ולתקן את המסמכים בהתאם לנדרש. | יש סתירה במסמכי התוכנית: (1). בתשריט מסומן שטח של 500 מ"ר. (2). ב - טבלה 5 (780 מ"ר). (3). בסעיף 4.1 ד' 1: "....לא יעלה על 650 מ"ר....." | | סתירה במסמכי התוכנית בשטח המותר לחדר טכני | |

מספר 0003-16ב' מיום 27/01/2016 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

אודי כרמלי מהנדס העיר

מהלך הדיון:

חגי ירון: מציג את התכניות אשר מקודמות על ידי המדינה בות"ל ובהתאם את השגות מה"ע לגביהן. דברי הסבר עם קישור לתכניות חברת נת"ע פורסמו באתר העירייה ומצורפים לטיטות השגות שהופצה לחברי הועדה לקראת הדיון. תקופת ההשגות לתכניות הקו הסגול, תת"ל 70א' ולקו הירוק במקטע המרכזי, תת"ל 71ב', תסתיים בתאריך 16.2.16.

מלי פולישוק: כל ההפקעות שאתה מציג האם משלמים עליהם כסף או שהם במסגרת ה-40% חגי ירון: לנושא הפיצויים- כל מקרה הפקעה לפי העניין. במקרה של רחוב ארלוזורוב (עיקר מקרי ההפקעות), ההפקעות לא נכנסות מעבר לקוי הבנין המאושרים בתכניות תקפות.

מיטל להבי: לעניות דעתי צריך לקום צוות שמכיר את החוקים ויודע להגיד את מי צריך לפצות וכד'. ראובן לדיאנסקי: בנוגע להפקעות – איך בעצם מגינים על אותו בעל נכס שמפקיעים ממנו את הנכס שהוא לא ימכור את הנכס ומי שקנה לא יודע שהנכס מופקע? יש משהו מעוגן בחוק?

ארנון גלעדי: חניונים בסמיכות לתחנות התחבורה הציבורית – ישנה תחרות בין התחנה הציבורית הכבדה והקלה, איך מפתחים את החניונים הללו?

מיטל להבי: מביעה את תמיכתה על השגות מהנדס העיר. ביחס להפקעות צריך למנות צוות שילווח ההפקעות. בנושא של שטחי ההתארגנות – חשוב לשמור על השצ"פים. בתחום שטח התארגנות ממערב לגן הכובשים (חילופי שטחים עם רמ"י) יש להבהיר שאישור שטח ההתארגנות יותנה בכך שגן הכובשים הוא לא חלופה, אני נגד לקיחת שטחי שצ"פים עובדים.

ראובן לדיאנסקי: מדוע לא לומר באופן כללי ששטחי ההתארגנות לא יהיו על שטחים ירוקים שצ"פים. מיטל להבי: בנוסף גשר ההגנה- אם הקו הסגול יעבור באזור הזה לא תהיה תחבורה ציבורית או פרטית, כי חתך הרחוב לא יכול להכיל את הכל ומדובר בקטע דרך חשוב כלפי שכי' התקוה וכל מזרח העיר. האם אפשר להכניס את גשר המכנסיים כתנאי לביצוע התכנית? יש לקבוע כי לא יהיה גשר ההגנה ללא גשר המכנסיים לטובת הפתרון של התנועה. גשר המכנסיים מהווה את המשך רח' סלמה לשכי' התקוה, עוטף את גשר ההגנה ויוצר הרחבה של הקירוי. חתך גשר ההגנה הקיים, צר מכדי להכיל את הכל.

נושא ניהול תנועה ורחוב – איפה נמצא ניהול התנועה? האם בעירייה או בנת"ע. יחד עם הנושא חייב להעלות נושא הסדרי תנועה והתניידות והסדרי תח"צ ולהכניס זאת כתנאי בזמן העבודות ולאחר העבודות. זהו נושא תפעולי אבל אנחנו צריכים למזער את הנוזק לתושבים. מי שרוצה שהתעסוקות לא יברחו מהעיר, חשוב שבתוכנית הזו לעיריית תל אביב תהיה אמירה.

נחמה עמירב: האם הוכנו נספחים סביבתיים לשני הקווים של הרכבת הקלה הקו האדום, האם יש דיון זמני למי שיפגע מבחינת הרעש במקום והאם יש כוונה לעבוד גם בלילה?

עידן עמית : אין התייחסות בתכניות לשאלה האם יהיו או לא יהיו שירותים ציבוריים. אין התייחסות לחניית אופניים ושבילי אופנים שלא קיימים לאורך כל התוואי. לגבי הקו הירוק - לא נבדקה האופציה של מינהור עד צפונית לנחל פארק הירקון. מפרוטוקול הות"ל עולה כי יתכן כי יצטרכו לפנות דיירים מאזור ככר מילאנו. הפורטלים, בעיקר פורטל נורדאו, יפגע בתנועת הולכי רגל וזאת כאשר בתוכנית המתאר האזור מוטה להולכי רגל. אני מציע להמשיך מינהור גם מעבר לפארק הירקון. מלי פולישוק : צריכים לראות את המכלול ואת התועלות של המנהור עד צפונית לפארק. עידן עמית : אותו דבר בפורטל לוינסקי.

חגי ירון : המרחב הציבורי מוגבל אם הרכבת צריכה 13 מ' עם תחנה ברכבת שעוברת על פני הקרקע, אז בוודאי צריך לבצע פשרות כואבות. היא בוודאי מצמצמת מקומות חניה ולכן יש לראות מה כולל הרחוב עם הרק"ל. כל מקום שנכנסת רכבת קלה יהיה צורך בשינוי בסדרי עדיפויות. המקום הכי קשה הוא באזורי התחנות מכיוון ששם צריך הרחבה לטובת הרציפים, ולטובת המתקנים של הרכבת ודווקא שם צריך יותר מקום להולכי הרגל ולמרחב הציבורי. רכבת תחתית איננה תמיד הפתרון הרצוי שכן היא גורמת למרחקים גדולים בין התחנות, לפעמים מרחקי הליכה כפולים בין התחנות, שטחי התארגנות יותר גדולים ועלויות גבוהות הרבה יותר. אין בתכניות התייחסות לשיטות ושלבי הביצוע. כל תכנית מראה את התכנון אבל לא שיטת הביצוע וזה גם הדבר הנכון בשלב הנוכחי. לדוגמא, שיטות הביצוע בקו האדום אשר השתנו והוחלפו במשך השנים בין אישור בתמ"מ ועד להתחלת ההקמה של התחנות בשנה האחרונה. חניון חנה וסע- אין כרגע מקומות לאורך הקווים בהם ניתן להוסיף חניוני חנה וסע. כמו כן, השירות של הרק"ל הוא שירות עירוני ובגלל שלעיתים חצי מרוחב הרחוב מוקצה לטובת הרכבת, התוכנית מחייבת לבטל מקומות חניה לאורך הרחובות.

ארנון גלעדי : אתה רוצה לעודד נסיעה בתחבורה ציבורית אך זה יעשה אם אין לאנשים איפה להחנות. שמואל גפן : תל אביב תאבד את המרכזיות שלה.

חגי ירון : לפני כחצי שנה, המועצה הארצית אישרה צמצום בתקני החניה. הם טרם נכנסו לתוקף. התקנות החדשות, כוללות גם התייחסות לעתיד, ולהוספת קווי הרק"ל בערי המטרופולין. לגבי שטחי ההתארגנות כל מה שלא נכנס בתוכנית יחייב הפקדת תוכנית חדשה, לא ניתן להרחיב קו כחול ללא הפקדתו. בוודאי שנתנגד ככל שניתן שזה יהיה בשצ"פים חשובים כאשר יש פתרונות אחרים. לגבי גשר ההגנה- הגשר לא סגור לתנועת כלי רכב. הקו הסגול יעבור בגשר חדש מצפון לגשר הקיים. התוכנית לא קובעת כמה נתיבים יהיו אבל יש ירידה בקיבולת הרכב הפרטי כתוצאה מהוספת המסילות. בגשר ההגנה אין שינויים אבל ברח' לוינסקי יהיה 2 נתיבים לא 4 וההגנה גם יורד ל 2 נתיבים - הקיבולת תרד. מיטל להבי : בתוכניות שראיתי רכב פרטי לא יוכל להכנס להגנה, האם אפשר לבקש שכתנאי לגשר ההגנה שהעיריה מבקשת שיהיה גשר מכנסיים.

חגי ירון : נושא התנועה בתכניות הוא מנחה ולא מחייב. סמכויות שמוקנות לעיריה כרשות תמרור מקומית, נשמרות לעיריה. גם לגבי הצורך להעתקת עצים יש סקר עצים וסקר סביבתי עם תסקיר רחב לגבי החלופות שנבחנו. ההחלטות בנושאים אלה יתקבלו בשלב הביצוע. מיטל להבי : נושא העצים צריך להיות בסמכות העירייה, משרד התחבורה לא מייצר מענה גם לנושא התפעוליים. צריך להאמר שמשרד התחבורה חייב לייצר את המענים. משרד התחבורה צריך לעשות מאמץ כדי לייצר הסדרי תחבורה ציבוריים במקביל לקידום התכנון.

חגי ירון : התוכנית היא ביוזמת המדינה ובאחריות המדינה אבל אנחנו נטפל ונדאג לכל אורך הדרך מיטל להבי : אנחנו מגלים שכל פעם שהרשות לתחבורה ציבורית מעורבת, נתייע אומרת- זה לא בשליטה שלי תפני למשרד התחבורה. אנחנו בעד רשת הקווים אבל צריך להגן על התושבים שלנו. חגי ירון : הסעיף הראשון שמופיע בהשגות מדבר על דאגה למהלך התקין של החיים בעיר בזמן ההקמה ואת השפעת תכניות הביצוע על העיר. צריך להיקבע בתכנית שיעשה בשיתוף העירייה. מיטל להבי : תוסיפו את המילה תחבורה ציבורית.

ראובן לדיאנסקי : צריכים להראות לציבור שבסופו של יום יש כאן רשות שדואגת לציבור ומגנה על איכות החיים שלהם.

מלי פולישוק : הות"ל רחוק מהתושבים ומהשטח ולכן עיריית ת"א צריכה להראות את הפתרון. ראובן לדיאנסקי : אני חולק על כך.

מיטל להבי : אולי צריך להצמיד תוכנית לתנועה לכל תוכנית.

חגי ירון : לגבי עבודות לילה- אין בתוכנית בשלב הזה, התייחסות לנושא עבודות לילה ולא יהיו עבודות אם הם לא עומדות בתקנות בנושא זיהום ורעש. שירותים ציבוריים יש בעיה בתקנות שקובעות שאין חובה על רכבת קלה, להתקין שירותים בתחנות רכבת קלה, כמו ירושלים שהיא עילית. למעשה אנחנו מתכוונים הקו הירוק לתחנת רכבת תחתית שהמאפיינים שלה דומים למטרו וכאן יש בעיה בתוך תקנות התכנון והבניה. אנו מסכימים שראוי ונכון שיהיו בתחנות התת קרקעיות שירותים.

לגבי אורך הקטע התת קרקעי- היתה מחלוקת ארוכת שנים בין המדינה (האוצר ומשרד התחבורה) לבין העיריה בנושא. במסגרת הסכם הקו הירוק, אשר נחתם בשנת 2012, הושגה הפשרה וסוכם אורך הקטע

התת קרקעי והתחנות לאורכו. נקבעו גם המקומות בהם הקו יוצא על פני השטח. בין היתר, חציית הירקון בתת הקרקע תעמיק את עומק התוואי ותייקר את עלויות הביצוע.

בנוגע לנושאים סביבתיים - בזמן העבודות כל עבודה שהיא תהיה מטרדית ולא תעמוד בתקנות, תחייב פינוי של אנשים ו/או מיגון אתרי העבודה והדירות הסמוכות.

ראובן לדיאנסקי: אם אנחנו רוצים לקדם משהו תכנוני צריך לשים את נושא העלויות בצד.

הראלה אברהם אוזן: ראובן לשאלתך על ההפקעה – השאלה הזו יפה באשר לכל התוכניות והתשובה היא המידע התכנוני. קונה יראה את התוכניות ויראה מה נמצא שם בשטח וכיצד זה משפיע על הנכס בעתיד.

אנחנו מוסרים מידע כבר משלב ההפקעה.

ראובן: אין סוג של הערת אזהרה?

הראלה אברהם אוזן: לא, רק במידע התכנוני.

אודי כרמלי: לענין החניות צריך לעשות הפרדה בין התחנות העירוניות לבין תחנות הרכבת הכבדה, לתוך תחנה עירונית לא צריך חניה אלא מסתמכים על קישוריות. תחנות רכבת כבדה לדוגמא ביצחק שדה או בשלום צריכה אולי לקבל חניות, אך העיר לא תוכל לשאת בשטחי החניה הגדולים בתוכה. בתוך הפרויקטים שאנחנו מקדמים במע"ר שמים דגש שתהיה אפשרות חניה ציבורית, כחלק מהחניה שנדרשת למבנים עצמם, אך גם כחניה ציבורית שתוכל לשרת את תחנת הרכבת. זהו עידן של שינוי שיקח לפחות 10 שנים ואנחנו צריכים להבין את המגבלות של תחבורה ציבורית. זהו תהליך.

ראובן לדיאנסקי: אני רוצה שיכלל בהערות מהנדס העיר הסעיף שקובע שאזורי התארגנויות לא יהיו באזורי טבע ו/או גינות וכד'.

אודי כרמלי: זו לא הנחיה שאנחנו יכולים לעמוד בה.

דורון ספיר: שייכתב שככל האפשר שלא תהיה פגיעה.

ראובן לדיאנסקי: אין איזו רשימה שאפשר לראות היכן יהיו שטחי ההתכנסות האלו?

מיטל להבי: בנוגע לגן הכובשים הנושא ממש עקרוני כי ישן חלופות. בהתנגדות מהנדס העיר אתם מעבירים משטחי הדולפינריום לשטחי הגינה.

דורון ספיר: מה יכנס להתנגדות מכל מה שנאמר כאן.

אודי כרמלי: בנוגע לשירותים הציבוריים הנושא יכנס ואי חסימה התנועה בדרך ההגנה וכל האזורים הללו יכנס להשגות.

דורון ספיר: אי חסימה של התנועה בגשר ההגנה והוספת שירותים ציבוריים יכנס להשגות. שבילי אופניים וחניוני אופניים יש לתגבר ולקבוע מעל התקן. כמו כן, תבדק האפשרות למנהר את מעבר הירקון, וככל האפשר תמנע פגיעה בשטחים ירוקים קיימים.

אורלי אראל: בגן הכובשים הם רחוקים מהקו.

אודי כרמלי: הוספת שטחי התארגנות תחייב הפקדה חדשה.

דורון ספיר: אנחנו לא נעשה הפקדה חדשה.

אורלי אראל: אם הות"ל תרצה לשים את שטחי התארגנות בגן הכובשים הדבר אומר הפקדה חדשה. כרגע זה לא בקו הכחול.

הועדה החליטה:

לאשר את ההשגות מהנדס העיר בתוספת הנקודות שהועלו.

1. תתל 70 א':
 - א. שמירה ככל הניתן של אפשרויות התנועה בגשר ההגנה
 2. תתל 70 ב':
 - א. בדיקת האפשרות למנהור מעבר הירקון.
 - ב. הוספת שירותים ציבוריים בתחנות התת קרקעיות
3. כללי לשתי התכניות:
 - א. תגבור שבילי אופניים וחניוני אופניים לאורך התוואים.
 - ב. שטחי התארגנות- למנוע ככל הניתן פגיעה בשטחים ירוקים קיימים.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, יהודה המאירי, ראובן לדיאנסקי, נתן אלנתן, מיטל להבי, איתי ארד פנקס, אסף זמיר.

