

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

**פרוטוקול מספר 0022-17  
ה' חשון תשע"ח 25/10/2017 09:00 - 13:00**

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

השתתפו ה"ה:	דורון ספיר, עו"ד הרב נתן אל נתן ארנון גלעדי אסף זמיר סוזי כהן צמח	מ"מ וסגן ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה סגן ראש העירייה משנה לראש העירייה סגן ראש העירייה חברת מועצה
נכחו ה"ה:	עודד גבולי, אדר' הראלה אברהם אוזן, עו"ד אורלי אראל ריטה דלל, אינג'  אלי לוי אילנית לוזון שגב אילן רוזנבלום, עו"ד רינה בר און רות אריאל אירית סייג-אוריון, אדר' לריסה קופמן, אדר' אלה דוידוף	מהנדס העיר משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר סגנית מנהלת אגף רישוי ופיקוח על הבניה ומנהלת מחלקת מידע מנהל אגף נכסי העירייה שמאית הועדה המקומית עוזר מ"מ ראש העירייה היחידה למניעת דלקות ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה מ. מח' תכנון יפו והדרום מ. מח' תכנון מרכז מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו
חסרים:	אהרון מדואל מיטל להבי ראובן לדיאנסקי, עו"ד כרמלה עוזרי אלון סולר איתי פנקס ארד	חבר מועצה סגן ראש העירייה חבר מועצה חברת מועצה חבר מועצה חבר מועצה
משקיפים	אלי יהל עמי אלמוג גיורא רובינשטיין עמית גולדשטיין מלי פולישוק, עו"ד	ארגון הקבלנים נציג הרשות למרקעי ישראל ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו 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 17-0022  
ה' חשון תשע"ח 25/10/2017 09:00 - 13:00**

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

תוכן סעיף	מספר עמוד	מספר סעיף
אישור פרוטוקול 17-0021 ב מיום 27/09/2017		
הפקעת דרכים בגוש 6135 - שכונת התקווה דיון בהפקעה - דיון רגיל	1	1.
הפקעת שטחים בייעודים ציבוריים בגוש 6631 דיון בהפקעה - דיון רגיל	3	2.
הפקעת דרכים שצ"פ ומבני ציבור רח' מגדל שרשן דיון בהפקעה - דיון רגיל	5	3.
(התחנה המרכזית הישנה) מרחב השומרון דיון בהפקעה (2)	8	4.
מתחם הורודצקי דיון בהתנגדויות	46	5.
העברת זכויות מהגלבוע 14 לחילו, יערי ושאול המלך דיון בהפקעה	66	6.

דיווח על תכניות שאושרו :  
תא/מק/ג/3א - תיקון לתכנית ג3

בכבוד רב,

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





תב"ע 2215 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 3988 מיום 26/03/1992 כ"א אדר ב תשנ"ב.

**מצב חוקי :**

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

**חוו"ד מה"ע :**

ממליץ להפקיע חלקות 64, 178, 179, 180, 181, 182 וחלק מחלקה 324 בגוש 6135 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.

**חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י מקרקעין)**

אין מניעה תכנונית לאשר את ההפקעה.

**בישיבתה מספר 0022-17ב' מיום 25/10/2017 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

**מהלך הדיון :**

גיא מדר : הפקעת דרכים בשכונת התקווה. השטחים המסומנים להפקעה מהווים דרכים בפועל. לא נדרשים פינויים.

**הועדה מחליטה :**

לאשר להפקיע בגוש 6135 חלקות 64, 178, 179, 181, 182 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, אסף זמיר, נתן אלנתן, יהודה המאירי.



**גושים וחלקות בתכנית:**

מזב השטח בפועל	יעוד ההפקעה	שטח ההפקעה במ"ר	שטח רשום במ"ר	בעלות	חלקה	גוש
פנוי	דרך מוצעת	59	59	מדינת ישראל	376	6630
פנוי	דרך מוצעת	176	269	מדינת ישראל	377	6630
פנוי	דרך מוצעת	533	533	מדינת ישראל	401	6630
פנוי	דרך מאושרת + שצ"פ	887	887	מדינת ישראל	47	6631
פנוי	דרך מאושרת	1,342	1,799	מדינת ישראל	72	6631

**חו"ד מה"ע:**

ממליץ להפקיע בשלמות חלקות 376 ו-401 וכן חלק מחלקה 377 בגוש 6630 ובנוסף חלקה 47 בשלמות וחלק מחלקה 72 בגוש 6631 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 0022-17ב' מיום 25/10/2017 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**מהלך הדיון:**

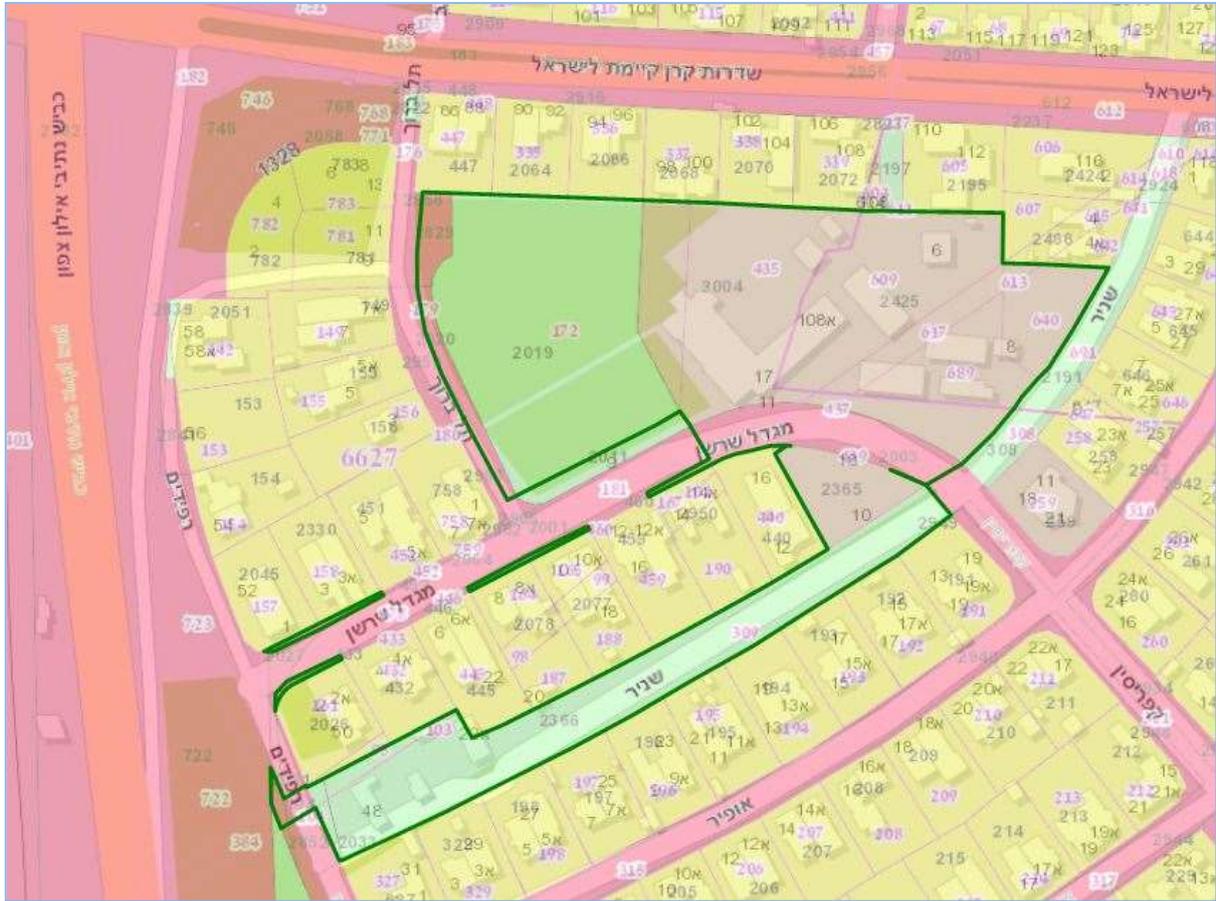
גיא מדר: הפקעה רישומית של שטחים פנויים בייעוד דרך ושצ"פ.

**הועדה מחליטה:**

לאשר להפקיע בגוש 6630 חלקות 376, 401 ולק מחלקה 377 וגוש 6631 חלק מחלקה 72 וחלקה 47 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, אסף זמיר, נתן אלנתן, יהודה המאירי.

אישור הפקעה.



שטח להפקעה

**מיקום:**

הפקעות ברח' מגדל שרשן ורח' שניר. הפקעת שצ"פ קיים, דרכים ומבני ציבור

**גושים וחלקות בתכנית:**

מצב השטח בפועל	ההפקעה יעוד	שטח ההפקעה במ"ר	שטח רשום במ"ר	בעלות	חלקה	גוש
בנייט אלחריזי	מבנים ומוסדות ציבור	2,843	2,843	מדינת ישראל	609	6625
	מבנים ומוסדות ציבור	59	59	מדינת ישראל	613	6625
	מבנים ומוסדות ציבור	567	567	מדינת ישראל	617	6625
	מבנים ומוסדות ציבור	958	958	מדינת ישראל	640	6625
	מבנים ומוסדות ציבור	1,235	1,235	מדינת ישראל	689	6625
מבנים בשימוש מי אביבים	שטח ציבורי פתוח	325	325	מדינת ישראל	103	6627
מדרכה	דרך מאושרת	37	1,011	מדינת ישראל	157	6627
	דרך מאושרת	42	1,041	מדינת ישראל	158	6627
	דרך מאושרת	51	1,057	מדינת ישראל	161	6627
	דרך מאושרת	39	542	מדינת ישראל	164	6627
	דרך מאושרת	37	422	מדינת ישראל	165	6627

מדרכה	דרך מאושרת	48	171	מדינת ישראל	167	6627
שצ"פ קיים ובי"ס אלחריזי	שטח ציבורי פתוח	8,168	8,168	מדינת ישראל	172	6627
פנוי	דרך מאושרת	1,000	5,580	מדינת ישראל	182	6627
שצ"פ מוצע. בפועל מהווה את רח' שניר (כביש ומדרכה).	שטח ציבורי פתוח	4,510	4,510	מדינת ישראל	309	6627
פנוי	דרך מאושרת	42	514	מדינת ישראל	384	6627
בי"ס אלחריזי	דרך מאושרת	3,246	3,246	מדינת ישראל	435	6627
	דרך מאושרת	295	295	מדינת ישראל	437	6627
	דרך מאושרת	2,467	2,467	מדינת ישראל	439	6627
פנוי	דרך מאושרת	32	739	מדינת ישראל	723	6627

### מצב תכנוני קיים :

השטח להפקעה מיועד לדרך מאושרת, למבנים ומוסדות ציבור ולשטח ציבורי פתוח עפ"י :  
תב"ע 686 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 2403 מיום 09/01/1978 אי שבט תשל"ח  
תב"ע 686 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 4317 מיום 06/07/1995 ח' תמוז תשנ"ה

### 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.

### ח"ד מה"ע :

ממליץ להפקיע בשלמות את חלקות 609, 613, 617, 640, 689 בגוש 6625, חלקות 103, 172, 309, 435, 437, 439 בגוש 6627 ולהפקיע חלק מחלקות 157, 158, 161, 164, 165, 167, 384, 723 ו-182 בגוש 6627 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.

### ח"ד הצוות : (מוגש ע"י מקרקעין)

אין מניעה תכנונית לאשר את ההפקעה.

**בישיבתה מספר 0022-17ב' מיום 25/10/2017 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

### מהלך הדין :

גיא מדר : הפקעה של שטחים ביעוד דרך, שצ"פ ומבני ציבור.

### הועדה מחליטה :

לאשר להפקיע בשלמות את חלקות 609, 613, 617, 640, 689 בגוש 6625, חלקות 103, 172, 309, 435, 437, 439 בגוש 6627 ולהפקיע חלק מחלקות 157, 158, 161, 164, 165, 167, 384, 723 ו-182 בגוש 6627 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, אסף זמיר, נתן אלנתן, יהודה המאירי.

מס' החלטה

25/10/2017

3 - 0022 - 17ב' -

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/מק/4321 - (התחנה המרכזית הישנה) מרחב השומרון דיון בהפקדה (2)	25/10/2017 4 - 0022-17ב'

דיון קודם מתאריך 11.02.2015  
**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:**  
 ועדה מחוזית – מחוז תל-אביב

**מיקום:**

- צפון - רחוב הנגב
- במזרח - שד' הר ציון ורחוב סלומון
- בדרום - הגדוד העברי
- במערב - רחוב מנחם בגין



**גושים וחלקות בתכנית:**

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק/כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
8,192	16,18,19,20,21,23,24,38,44,45,69,71,72,78,83,84,104,106,109,110,861,862	כל הגוש		6942
,50,42,43	,1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,41,44,45	חלק		8942
,170		חלק		6940
24		חלק		7443
36,37	1,2,3,4,39,40,41,42,58,59,60,61,62,63	חלק		8941

**שטח התכנית:** כ-78 דונם

**מתכנן:** קייזר אדריכלים ומתכנני ערים

**יזם:** ועדה מקומית ת"א-יפו

**בעלות:** עירייה, ופרטיים.

### מצב השטח בפועל:

#### תיאור מצב פיסי קיים:

מתחם השומרון סבל בעשורים האחרונים מהיעדר פיתוח ומהידרדרות פיסית, אורבנית וחברתית. האזור מצוי במצב רעוע ומוזנח ומשמש אזור פעילות לאוכלוסיות מוחלשות. בלב המתחם מצויה רחבה גדולה שבעבר שימשה אזור לרציפים עבור התחנה המרכזית הישנה אשר יעודה שב"צ.

מערבית לרחבת התחנה הישנה קיימים מגרשי חניה. במתחם קיימים מבנים ישנים עבור שימושים שונים: מגורים, מבני מלאכה למוסכים ובעלי מלאכה, דוכנים וסככות עבור מסחר ורוכלות (בגדים, אוכל, מוסיקה, צמחים וכיו"ב) המרוכזים ברובם בחלק הדרומי של המתחם בין הרחובות שומרון והגדוד העברי. מצפון לאורך רחוב הגליל ורח' השרון בנינים קיימים בני 2-3 קומות משמשים למסחר ותעסוקה. החזיתות לאורך הרחובות מלוות במסחר בקומות הקרקע.

#### תיאור מצב קנייני:

שטח המתחם מורכב ברובו מחלקות מושע וכן מחלקות נוספות המשלימות את מתחמי התכנון עד לצירי הדרכים.

החל משנת 2003 מתנהלת בערכאות שונות תביעת פירוק שיתוף הנוגעת למקרקעין במתחם התחנה המרכזית הישנה. יצוין כי המתחם בחלקו בבעלות עיריית תל-אביב - יפו, וחלקו בבעלות פרטיים. כיום מתנהל ההליך בבית משפט השלום בראש"צ, כאשר במסגרת זו מונה עו"ד מוטי גלוסקא כונס נכסים, לצורך פירוק השיתוף במקרקעין בדרך של מכירתם. עפ"י החלטת ביהמ"ש פורסמה הידיעה בדבר המכרז למכירת החלקות בתחילת נובמבר 2014, המכרז עתיד להתעדכן בהתאם להחלטת הועדה המקומית בנוגע לתכנית זו.

### מדיניות קיימת:

#### תכנית תא/5000 (מופקדת):

1. מרבית שטח התכנון כלול ב"אזור תעסוקה מטרופוליני" ה"סמוך למערכת הסעת המונים" והכולל בתוכו בשטח התחנה הישנה – "ככר עירונית" ו"מוקד למוסד ציבורי".



2. הכיכר העירונית והמבנים הציבוריים שבין היתר ישמשו לה כדופן בנויה מהווה נקודת סיום/התחלה של שד' הר ציון המוגדרת בתא/5000 כרחוב עם הוראות עיצוב מיוחדות – ר-84.

3. ממסמכי תא/5000 עולה כי רח' השומרון המחבר בין דרך מנחם בגין ושד' הר-ציון אינו מהווה ציר תנועה או תפקוד ראשי אחר.
4. מתחם חח"י (מחוץ לתחום התכנון) - 501ג' - מצדו הצפוני של רח' מנחם בגין (ר-84) מהווה מתחם עם הוראות מיוחדות. למתחם זה ולהחלטות התכנוניות שיתקבלו בו, משמעות רבה באשר לתפקוד מתחם התחנה המרכזית הישנה בגלל יכולתו להוות גורם מחבר בין מרקמי גינת החשמל, רח' אלנבי ושד' רוטשילד.
5. עפ"י נספח העיצוב של תא/5000 גובה הבינוי יהיה עד 25 קומות.
6. רח"ק – לפי תא/5000 :

(2) באזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים

גודל המגרש	רח"ק בסיסי	רח"ק מרבי
פחות מ-1 דונם	4.2	9.6
מ-1 ועד 2 דונם	4.2	10.4
מעל 2 דונם ומתחת ל-3 דונם	4.2	11.2
3 דונם ומעלה	4.2	12.8

7. התנגדות מהנדס העיר לתא/5000 : כפי שאושרה ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית המתאר המופקדת תא/5000 ("אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים") : בנייה בגובה של עד 25 קומות. בהתנגדות מה"ע מבוקש גובה של עד 30 קומות. שימושים : שימוש ראשי - מסחר 1, תעסוקה 1, משרדים שימוש נוסף (25%) - מגורים, מסחר 2, תעסוקה 2 - בהתנגדות מה"ע מבוקש להעלות את אחוז השימוש למגורים ל- 40% מסך כלל זכויות הבנייה.

### מצב תכנוני קיים :

#### תכניות תקפות :

1. תכנית 44 (חלק הצפוני של התכנית) שאושרה בשנת 1941. בתכנית נקבעו ייעודי תעשייה ודרכים.
2. תכנית F שאושרה בשנת 1946. בתכנית נקבעו יעודים של : מסחר , מסחר 2, תעשייה, למבני ציבור, לשצ"פ ולדרכים.
3. במתחם קיימות זכויות בניה עפ"י תוכניות מאושרות לשימושים שעיקרם למסחר, מגורים ותעשייה העומדות על כ- 114,000 מ"ר שטח ברוטו לא כולל שטחי ציבור.
4. על אף שתכנית F קבעה ייעודי קרקע וזכויות בנייה, אך בשל העובדה שמדובר בחלקות מושע הכוללות בין היתר גם את תחום הדרכים הקיימות, לא ניתן היה לממש את זכויות הבנייה ולהוציא היתרי בניה במקום ללא הכנתה של תכנית איחוד וחלוקה.
5. תכנית 734 אושרה בשנת 1965. בתכנית נקבעה זכות דרך מדרג פ"ת/בגין ועד רח' יהודה הלוי. התכנית הרחיבה את רח' השומרון. וכן תכנית מנדטורית מס' 4 בחלק הדרומי של המתחם בין שביל עכו לרח' הגדוד העברי.
6. תכניות כלל עירוניות בתוקף (ע'1, ג1, מ).
7. בתחום התכנית מתוכנן לעבור ה"קו הירוק", משדרות הר ציון בדרום דרך חלקות 38,44,45,72 ו-69 שבגוש 6942 (משוער) ולהתחבר לדרך מנחם בגין. עפ"י התכנון, בתחום התכנית, ה"קו הירוק" יעבור בתת הקרקע. בשולי המתחם נמצאת תחנת לוינסקי על צומת רח' לוינסקי ושד' הר ציון המקשרת בין תוואי הקו הסגול העובר ברח' לוינסקי לקו הירוק העובר בשד' הר ציון. התכנון המעודכן של הקו הירוק כפי שהתקבל מנת"ע שונה מהתוואי המאושר בתמ"א 24/3 המאושרת, באחריות נת"ע לקדם תמ"מ מפורטת לשינוי התוואי עפ"י התכנון המעודכן .

### מצב תכנוני מוצע :

#### תיאור מטרות התכנון :

1. פיתוח מתחם בעל מובהקות עירונית אינטנסיבית בהתאמה להגדרת תיפקודו ע"פ תא/5000, באופן היוצר עירוב שימושים של תעסוקה, מגורים, מסחר מוסדות ציבור ותרבות, ושטחים פתוחים לרבות כיכר ציבורית מרכזית ומוקד תרבותי לאזור כולו במרכז המתחם בשטח רציפי התחנה המרכזית הישנה. הכיכר הציבורית העירונית מהווה נקודת סיום לציר שד' הר ציון המתחדש הקושר את פארק החורשות למתחם.
2. יצירת מתחם עירוני באינטנסיביות גבוהה, המתבסס על מירקם הרחובות הקיים, מחזק את הקשרים לסביבתו, מהווה חולייה מקשרת בין שכונת נווה שאנן ושפירא עם אזור המע"ר ההיסטורי של תל-

אביב – יפו. חיבור בין מרכז העיר בדגש על מרקמי גינת החשמל, רח' אלנבי ושד' רוטשילד לדרום העיר.

3. הסדרת חלקות ה"מושע" וטיפול בנושא פינויים ותפיסות הקיימות בשטח ויצירת מנגנון כלכלי ושלביות ביצוע לפינויים הנדרשים, תוך יצירת מתחמי תכנון ותשתית סטטוטורית לקידום ומימוש התחדשות האזור.

4. יצירת רצף צירים ירוקים להולכי רגל ורוכבי אופנים וכן הסדרת מערכת התנועה במתחם לצורך חיבור וקביעת רצף של תנועת הרכבים והתחבורה הציבורית ושילובם עם מערכת הצירים הירוקים.

#### עקרונות התכנון:

תנועה: תוואי הקו הירוק המתוכנן חוצה את המתחם שלא על פי גריד הרחובות הקיים, הקו הינו תת קרקעי ועובר בתחום חלקות באופן שלא ניתן יהיה לממש בניה בתחומו. התכנון המוצע יצר חפיפה בין תוואי הקו הירוק ורח' השומרון ע"י הסטת תוואי הרחוב כך שיחפוף את תוואי הרכבת וזאת לצורך ניצול יעיל וחסכני של פני הקרקע, תוך מניעת יצירת שטחי נפל וכפילויות.

#### מתחמי תכנון:

התכנית מציעה כ-8 מבנני תכנון חדשים הנובעים מהשינוי במערך הדרכים כאמור ואפיינה כל מתחם מבחינת יעודי קרקע ושימושים. ככלל המתחמים כוללים בינוי מעורב לתעסוקה ומגורים כאשר המתחמים המלווים את רח' בגין מאופיינים בבניה מע"רית אינטנסיבית למגדלים עד 30 קומות חלקם בשילוב עד 25% מגורים. המתחמים הפונים לרח' השומרון- הגדוד העברי ורח' הגליל מאופיינים בדגש לבניה למגורים. כל קומות הקרקע יהיו בשימושים מסחריים או ציבוריים. מתחמים מס' 7-8 הינם שטחים ציבוריים הכוללים את מתחם בית הבאר לשימור ומוקד עירוני תרבותי המאופיין במבני ציבור כגון ביה"ס מנשר לאומנות, בית להקת בת שבע החדש וכן מבנה קהילתי חדש שימש את צרכי הקהילה המקומית, המתחם כולל בתוכו מרחב ציבורי פתוח ככיכר עירונית בשטח שלא יפחת מ-5-7 דונם. במתחמים המשלבים עירוב שימושים והעדפה למגורים ינתן דגש רב ליצירת מרחבים פרטיים פתוחים איכותיים לטובת בניי המגורים במתחם.

#### איחוד וחלוקה:

מתחמי התכנון יהיו בסיס לעריכת טבלאות איזון ולוחות הקצאה אשר יסדירו את זכויות הבעלים בחלקות המושע, זאת בהתייחס לפרצלציה הנובעת מהתכנון המוצע ואיחוד וחלוקה של החלקות. התכנית תיקבע שלביות למימוש במתחמים כתנאי להסדרת פינוי תפישות קיימות ופיתוח המרחב הציבורי בתחום כל מתחם. תיקבע שלביות בהתייחס לקו הירוק העובר בתחום התכנית והשפעתו על אופן מימוש הבניה בכל מתחם, קביעת הוראות מעבר עד למימוש הבניה במתחמים.

#### הקצעות לצרכי ציבור:

המתחם מאופיין בשימושים מעורבים הכוללים בניה מע"רית אינטנסיבית ובניה למגורים, תמהיל הבניה כולל עד 40% שטחים למגורים ו-60% שטחי תעסוקה ומסחר מסך השטחים הכולל המוצע העומד על כ-280,000 מ"ר שטח כולל ברח"ק ממוצע לכל שטח התכנית של 8.6. היקף יח"ד המוצע מוערך בכ- 980 יח"ד בגודל ממוצע של 80 מ"ר עיקרי ובתמהיל שיאפשר עד 20% דירות קטנות, 20% דירות גדולות, ו-60% דירות בגודל הממוצע כאמור. הקצעות לצרכי ציבור עבור האוכלוסיה המתוכננת בתחום התכנית יאופיינו בשירותים לגיל הרך, מעון ילדים ואשכול גנים, המענה לני"ל ינתן במסגרת שטחים איכותיים בנויים במבנים המתוכננים, היקף השטחים יקבע לפני העברת המסמכים לועדה המחוזית ובהתאם לדרישות של היחידה לתכנון אסטרטגי בתיאום עם מנהל החינוך ואגף נכסים. תיערך בדיקה בדבר שטחים ציבוריים עירוניים נוספים אשר יכללו כחלק מהשטחים הבנויים המוצעים במתחמים המעורבים לתעסוקה ומגורים. המרחב הציבורי:

בלב התכנית קיים מתחם הרציפים הישן המוגדר כשטח ציבורי חום בשטח של כ-10 דונם ואשר יתפקד כמתחם ציבורי כלל עירוני שיכיל פונקציות עירוניות תרבותיות התכנית מציעה הגדלת השטח הציבורי הקיים.

מעבר לפרוגרמה העירונית במתחם הני"ל יוקצע שטח למבנה ציבורי קהילתי שהיקפו יהיה כ-1,000 מ"ר. במסגרת התועלות הציבוריות הנדרשות בהגדלת שטחי הבניה מעבר לרח"ק בסיסי ניתן לכלול את שימור ושיקום מתחם בית הבאר הקיים ברח' השומרון והשמשותו כמבנה ציבורי לרבות פיתוח מרחב בית הבאר השובב כמרחב ציבורי פתוח וזאת כחלק מתנאי מימוש זכויות הבניה במתחמים.

דיוור בר השגה : ניתן לשקול הקצאת חלק מסך יחידות הדיוור המוצעות כדיוור בר השגה עפ"י הקריטריונים של עיריית ת"א לתקופה ארוכה.

**פירוט יעדים/שימושים:**

ייעודי קרקע:  
 שינוי ייעודי קרקע מתעשייה ומלאכה, מסחר, דרכים, שצ"פ ושטחים לבניינים ציבוריים לייעודי מגורים, תעסוקה, מסחר, מבנים ומוסדות ציבור ודרכים.  
 שימושים:  
 קביעת שימושים למגורים לרבות שימושים מעורבים של תעסוקה, משרדים ומגורים המלווים בחזיתות מסחריות.  
 שימושים למבנים ומוסדות ציבור ותרבות בשילוב מסחר.

**מפת מתחמי התכנון:**



טבלה מס' 1 - זכויות הבניה בחלוקה לפי מתחמי תכנון:

מבן	שטח מתחם (מ"ר)	ייעוד ראשי	ייעוד משני	רח"ק	זכויות מגורים ברוטו	מס' יח"ד	זכויות תעסוקה ברוטו	סה"כ זכויות
1	13,061	תעסוקה	מגורים	7.9	34,680	339	68,376	103,056
2	3,833	מגורים		6.8	25,960	253	0	25,960
3	3,169	תעסוקה		10.3	0	0	32,663	32,663
4	3,358	תעסוקה		10.3	0	0	34,712	34,712
5	7,310	תעסוקה	מגורים	9.0	30,368	296	35,075	65,443
6	2,324	תעסוקה ומגורים		7.1	9,300	91	7,161	16,461
7	10,866	בנייני ציבור		1.5	16,500			
8	1,595	בנייני ציבור		1.5	2,420			
	<b>34,650</b>	-	-	<b>8.6</b>	<b>100,308</b>	<b>979</b>	<b>177,987</b>	<b>278,295</b>

הערה: יחס כללי מוצע בין שימושי מגורים ותעסוקה - 35% מגורים ו-65% תעסוקה \* (מתוך תמהיל אפשרי של 40%-60%) זכויות בניה במתחמים 7-8 למבני ציבור אינם כלולים בסך הכולל ויהיו בנוסף לשטחים המוצעים, זכויות אלו יהיו בהתאם להוראות תכנית 4 למבני ציבור על תיקוניה.

**טבלה מס' 2 - טבלת השוואה:**

מצב מוצע		מצב קיים		נתונים	
שירות 1	עיקרי 2	שירות 1	עיקרי 2	זכויות בניה	
35%		30%	216%	אחוזים	מגורים
26,000	74,300	19,365	64,550	מ"ר	
40%		30%	58%	אחוזים	תעסוקה (כולל מסחר)
50,850	127,100	5,200	17,350	מ"ר	
זכויות בניה לשטחי ציבור יהיו בנוסף ועפ"י תכנית ל 4 לשטחי ציבור (על שינוייה)		30%	180%	אחוזים	מבני ציבור
		4,950	16,500	מ"ר	
		30%	150%	אחוזים	תעשייה
		1,530	5,100	מ"ר	
עד 30 קומות		ק"ק + 3 + גג		קומות	גובה
278,250 מ"ר				סה"כ:	

הערות:

- (1) אחוז שטח שירות - מתוך שטח עיקרי.
- (2) אחוז שטח עיקרי - מתוך שטח המגרש (מבני).

**עקרונות ודברי הסבר נוספים:**

**תחבורה, תנועה, תשתיות:**

1. חניה- תקן החניה יהיה לפי התקן התקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה, הכל בהסתמך על סמיכותה של תחנת הרק"ל - הקו הירוק בצומת רח' לוינסקי ושד' הר ציון.
2. תכנון מערכת הדרכים תוך שילוב עם מערך התנועה המתוכנן באזור כולו.
3. תכנון גמיש של הדרכים לצורך מתן אפשרות של הטמעת מערכת תחבורה ציבורית בנוסף לקו הירוק המתוכנן לעבור בתחום התכנית.
4. יצירת מערך תנועה להולכי רגל ליצירת קשר זמין, רציף ובטוח בין מתחם התעסוקה שבמתחם ח.ח.י למארג הרחובות שבין רח' החשמל, לבונטין, מקוה ישראל ויהודה הלוי בואכה שד' רוטשילד.

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

1. הגדרת דופן בינוי עירונית לאורך רחוב מנחם בגין של מבנים בגובה של עד 30 קומות ויצירת מערך רחובות המוגדרים על-ידי בניינים בני 7 עד 8 קומות אשר את בתחום קומת הקרקע שלהם מלווה ארקדה וחזית מסחרית. רוחב מדרכות לא יפחת מ- 8.0 מ'.
2. חתך הרחובות המקומיים יאופיין בבינוי רצוף, מלווה את הרחוב בגובה 5 קומות ועוד 2 קומות בנסיגה הכל מעל קומת קרקע מסחרית וקולונדה בעומק שלא יפחת מ- 4.0 מ'.
3. מבני המגורים לאורך רח' הגדוד העברי (מבני 2 ומבני 1) יהיו בגובה של 7-8 קומות ומבני מגורים בן 20 קומות בנסיגה, הכל מעל קומת קרקע גבוהה (4.50 מ').
4. פיתוח מערך הולכי הרגל ויצירת חללים ציבוריים איכותיים בין הבניינים כחלק מהרקמה העירונית תוך מתן דגש על קישוריות דרך המתחם לאזור מתחם חברת החשמל וקישור מרכז העיר והדרום.
5. שימור ה"זיכרון ההיסטורי אורבני" של תפקוד שביל עכו בעיצוב השטחים הציבוריים והפתוחים החגשים שנוצרים במבנים שבין רח' שומרון (בתוואי החדש), רח' הגדוד העברי, דרך מ.בגין, שד' הר-ציון והמשכו של רח' השומרון (מתחם תכנון מס' 1 ו-2), תוך ניצול הטופוגרפיה הטבעית הקיימת.
6. יצירת מרחב פתוח ורצוף בין מתחם מרכז המחול (שטח רציפי האוטובוסים הישנים) לבין תחום המעבר הפתוח שכלול בבניין הנהלת בנק הפועלים (רח' הנגב 9-11) בתחום מתחם תכנון מס' 5, תוך שימור עץ קיים.

נספח א'.

**פרסום על-פי סעיפים 77 ו-78 בחוק התכנון והבנייה:**

**רכבת קלה- ה"קו הירוק":** תוואי הרק"ל – הקו הירוק - פרסום מחודש 04.2014 המונע פעולות ועבודות טעונות היתר בנייה ומימוש זכויות בנייה לאורך תוואי הקו הירוק המתוכנן.

פרסום 77-78 לתחום התכנית כולה :

החלטת ועדה מקומית מס' 0006 – 14ב' – 1 מיום 26.2.2014.

החלטת ועדה מחוזית בישיבה מס' 811 מיום 23.6.2014 :

### **משרד הפנים הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל-אביב**

לא יינתנו היתרי בניה למעט כמפורט להלן :

- א. הועדה המקומית תהיה רשאית לפי שיקול דעתה, לאשר בקשות נקודתיות עבור שיפוץ, תחזוקה ובקשות חיוניות עבור המשך התפקוד הקיים של הבניינים.
- ב. הועדה המקומית תהיה רשאית לפי שיקול דעתה לאפשר הוצאת היתרים ובלבד שלא יסכלו או יעמדו בסתירה לתכנון העתידי במתחם.
- ג. לא יאושר תשריט חלוקה או איחוד של קרקע לפי פרק ד' לחוק שאינו תואם תכנון עתידי.
- ד. ההגבלות לא יחולו על היתרים הדרושים לצורך עבודות בגין הרכבת הקלה.

**חוות דעת צוות:**

מומלץ לאשר הפקדת התכנית בהתאם למוצג בדברפט.

**בישיבתה מספר 0003-15ב' מיום 11/02/2015 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

**מהלך הדיון:**

אדר' אלי דיגא : הציג את עיקרי התכנית.  
אדר' דני קייזר : מציג את התוכנית על גבי מצגת.  
אורלי אראל : בתכנית הזו אנחנו מנסים ליצור את החיבור בין האזור הזה לאזורים אחרים בעיר ולאחות את הריקמה האורבניות באזור. זו תוכנית מפורטת ומגבשים את עקרונות התכנית כדי שבית המשפט שמוציא את הקרקע למכרז, יהיה ברור למי שיקנה את הקרקע שיראה את התוכניות העתידיות למתחם הזה. ולכן אנחנו מגישים את התוכנית בסמכות ועדה מחוזית.

אסף זמיר: מבחינת הגבהים של המגדלים במתחם הזה - מה קורה מבחינת רוחות? ברחבה שליד מבנה המחול מה סדר הגודל של המבנה.

אלי דיגא: מדובר ב-כ-7 דונם של שטח פתוח וזו תכנית ראשונית שעתידה להשתנות. כרגע מתפקדים כמה אלמנטים בית ספר מנשר שנמצא בהיתרי בניה ולהקת המחול בת שבע בבחינת ההצעה. אסף זמיר: המקום הוא מקום פתוח שהופך למקום צפוף האם זה אפשרי? זהו אזור עם עושר תרבותי היסטורי.

מיטל להבי: להסדיר את נושא בית המשפט מאחר ואם בית המשפט יוציא למכרז ובלי נושא דיור בר השגה אי אפשר להכניס דיור בר השגה אח"כ. אין סקירה של המצב הנכנס והמצב היוצא אני מבקשת לדעת את הנושא הזה. לא נתנו פה תשובות של נושא התחבורה. מה קורה עם הולנת"ע אם לא יאשרו את התוואי של הרק"ל? לא קבלנו דיווח במתחם התמח"ת על אחוז המגורים כאשר בזמנו הוחלט על -60% 40%, ואין תמונה סופית של התמח"ת מרח' הרכבת דרך מנחם בגין עד התחנה החדשה שנבין את הנפת שמוסיפים בתחנה החדשה.

מועלות כאן הקצאות לצרכי ציבור לפני שיועברו לועדה המחוזית ואני מבקשת שהם יובאו גם לועדה המקומית. לא ברור מהו תכנון גמיש של הדרכים לשם הטמעת תכנון גמיש? ומדוע חו"ד של הועדה המחוזית נמצאת בדרפט.

אלי דיגא: מדובר בפרסום 77-78 ולכן חו"ד של הועדה המחוזית נמצאת בדרפט. יהודה מאירי: לשם גילוי נאות כאשר הרוכש יודע שיש דיור בר השגה הדבר משפיע על החלטת המשקיע.

אופירה יוחנן-וולק: לא ראיתי תכנון של בית ספר.

נתן אלנתן: 1000 יח' דיור לא מספיקים לבית ספר.

ראובן לדיאנסקי: ישנו מיעוט ביחידות הדיור, היחסיות בין התעסוקה ליחידות הדיור היא נמוכה. ליד מבנן 7 יש 16,000 זכויות מגורים ברוטו ואין התייחסות למספר יחידות הדיור.

אלי דיגא: מבנן 7 זה המתחם הציבורי, זה רק שטח חום.

ראובן לדיאנסקי: כתוב זכויות מגורים ברוטו.

נתן אל נתן: זוהי טעות.

אלי דיגא: זו טעות סופר

ראובן לדיאנסקי: במבנים 2, 11-6 יש מקום להגביר את היחסיות של המגורים לעומת 3 4 5 7 בהם בעל אופי יותר תעסוקתי ואפשר להגדיל את הרח"ק. המרחק בין האזור לבין רוטשילד הוא קצר ובין האזור המתוכנן לגדוד העברי, לכן כדאי להגדיל את מס' יחידות הדיור.

אלי דיגא: בטעות לא הוצגה עמודה נפרדת לשטחים ציבוריים.

אהרון מדואל: הגדרת מגורים אני מזכיר שזהו אזור תעסוקתי ומסחרי.

מוטי גלוסקה כונס נכסים למתחם: אני ממונה על הליך פירוק השיתוף. הבעלויות הם בעלים פרטים ועיריית ת"א. אין עוצרים הליכי פירוק שיתוף בשל הליכי תכנון. המצב המשפטי שע"פ הנחית בימ"ש המחוזי במרץ 2015 אנחנו אמורים לפרסם מכרז למכירת המתחם. הקמנו אתר על כל התנהלות וההליכים

ושם גם תופיע החלטת הועדה. כמו כן היתה גם דרישה להגדיל את מרכיב המגורים במתחם הזה על פני מרכיב התעסוקה.

מיטל להבי: כמה זמן זה בבית משפט - כמה שנים, כמה מתוך הבעלות היא פרטית וכמה בעלות ציבורית אתה מונית.

מוטי גלוסקה: הבעלות הציבורית היא כ-25% יש טענה ליותר, יש מחלוקת קניינית לגבי בעלות העירייה. מה שנעשה באזור שהצלחתי שב2013 לפנות כ-10% דונם שטחים שנתפסו ע"י פולשים.

אלי דיגא: התסקיר הסביבתי יהיה חלק ממסמכי התוכנית שיועברו. לגבי המתחם הציבורי השטחים הפתוחים יכולים לגדול ואנחנו רוצים שהם יגדלו. במסגרת התוכנית המוצגת כיום השטח החום הציבורי יגדל לאור הסטת הכבישים. השטחים הציבוריים הקיימים היום הם השטחים במתחם התחנה העומדים

על כ-10 דונם ושטח שצ"פ ברח' הגדוד העברי עפ"י תכנית F קיים רק סטוטורית. את השטח הירוק ממירים לשטח חום מסביב לבית הבאר.

מיטל להבי: אני רוצה לדעת כמה שטחים אנחנו נכנסים ולסכם בצורה מספרית.

אלי דיגא: מה שנכתב בדרפט הם העקרונות וההתייחסות לשטחים הציבוריים מכיוון שאת החלק הזה לא מיצנו.

נתן אלנתן: איפה השטח החום שגדל?

דני קייזר: מציג את השטח במצגת. שטחי ציבור באינטנסיביות הזו לא יכולים להיות רק בהקצאה דונומים אלא בהקצאה של שטחים בנויים.

אלי דיגא: חלק מעקרונות התוכנית נכתבו גם שטחים פתוחים חומים או ירוקים וגם שטחים הבנויים במסגרת הבינוי המוצע.

נתן אלנתן: התוכנית הזו לא תלך לועדה המחוזית לדיון לפני שכל העניינים האלו יסגרו ויועברו לועדה המקומית.

מיטל להבי: מה היועצת המשפטית אומרת? האם העובדה שאנחנו נותנים החלטה עכשיו תחייב אותי אח"כ.

הראלה אברהם אוזן : הסיבה שזה הגיע לכאן לדיון בכדי לדעת מהם עקרונות הבניה שהועדה הזו רואה בתוכנית זו?  
אלי דיגא : גם לועדה המחוזית יש אמירות ויש עוד דרך ארוכה.  
אלי לוי : גלוסקה לא הולך למכור את התוכנית הזו. בימ"ש יודע שיש מדיניות לגבי השטח אף יזם עתידי לא יקנה שטח בלי לדעת מה עתיד להבנות.  
אלי דיגא : בנושא הבינוי - גם תמ"מ 5 קבעה את האזור הזה כאזור מע"ר עם נפחי בניה גדולים. רצינו להגדיל את מרכיב המגורים גם על בסיס הזכויות הקיימות כאן ולכן נוצרה האינטנסיביות בבינוי.  
התוכנית מציעה שהבינוי הנמוך של ה-7-8 קומות יהיה כלפי השכונה והמגדלים תואמים תוכניות מפורטות שקיימות ומאפשרות לאורך בגין למגדלי תעסוקה. כל רחוב בגין זהו אזור תעסוקה והוא יגמר במתחם הזה. זהו אזור טוב לסיים עם ככר ציבורית עם מרכזי תרבותי ועם נפחי בניה אינטנסיביים. לגבי צירים ירוקים רח' שד' הר ציון הם יהיו ע"פ תוכנית שבילי האופנים שנמצאת ולהמשיך את הצירים שמתוכננים מראש. הקיבולת של הזכויות לא חורגת מהמצב המאושר, אנחנו לא בחריגה מאסיבית ברח"ק.

#### **דיון פנימי :**

נתן אל נתן : קבלנו תשובות מהצוות והדיון הוא רק קביעת עקרונות ותשובה לבימ"ש וצוות יחזור אלינו עם תוכנית יותר מפורטת עם תוכנית בינוי והתייחסות לנושאים נוספים. אפשר לקבל החלטה שאנחנו מאשרים את העקרונות של התוכנית כמו שהיא.  
מיטל להבי : אני רוצה להכתיב שני תנאים, אחת טבלה עם מצב יוצא מצב נכנס. כמו כן נושא התחבורתי . נתן אלנתן : הנושא יחזור שתוכנית תגיע שוב לדיון תציגו את המצב יוצא מצב נכנס.

#### **הועדה מחליטה :**

להמליץ לועדה המחוזית על הפקדת התוכנית המוצעת כאשר טרם העברת התוכנית לועדה המחוזית יוצגו או ידווח לועדה המקומית טבלת שטחים במצב נכנס ובמצב יוצא לרבות שטחי ציבור, והצגה מפורטת של נושא התחבורה.

#### **משתתפים :**

נתן אלנתן, אסף זמיר, מיטל להבי, יהודה המאירי, אופירה יוחנן-וולק, ראובן לדיאנסקי, מיכאל גיצין ואהרון מדואל.

דיון נוכחי 25.10.2017

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:**  
ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

**מיקום:**

- צפון - רחוב הנגב
- במזרח - שד' הר ציון ורחוב סלומון
- בדרום - הגדוד העברי
- במערב - רחוב מנחם בגין



**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7443	מוסדר	חלק	26	24
8938	מוסדר	חלק	1-4, 6-9	5
8940	מוסדר	חלק	1-2, 4-5	3
8941	מוסדר	חלק	1-4, 37, 39-41, 58-63	36
8942	מוסדר	חלק	1-16, 41, 44-45	42-43, 50
8939	מוסדר	כל הגוש	1-11	

**שטח התכנית:** כ-78 דונם

**מתכנן:** קייזר אדריכלים ומתכנני ערים, מחלקת תכנון יפו דרום, אגף תכנון העיר.

**יזם:** ועדה מקומית לתכנון ולבניה ת"א-יפו

**בעלות:** עירייה, ופרטיים.

**מצב השטח בפועל:**

**תיאור מצב פיסי קיים:**

מרחב השומרון סבל בעשורים האחרונים מהיעדר פיתוח ומהידרדרות פיסית, אורבנית וחברתית. האזור מצוי במצב רעוע ומוזנח ומשמש אזור פעילות לאוכלוסיות מוחלשות. בלב המתחם מצויה רחבה גדולה שבעבר שימשה אזור לרציפים עבור התחנה המרכזית הישנה אשר יעודה שב"צ.

מערבית לרחבת התחנה הישנה קיימים מגרשי חניה. במתחם קיימים מבנים ישנים עבור שימושים שונים: מגורים, מבני מלאכה למוסכים ובעלי מלאכה, דוכנים וסככות עבור מסחר ורוכלות (בגדים, אוכל, מוסיקה, צמחים וכיו"ב) המרוכזים ברובם בחלק הדרומי של המתחם בין הרחובות שומרון והגדוד העברי. מצפון לאורך רחוב הגליל ורח' השרון בנינים קיימים בני 2-3 קומות משמשים למסחר ותעסוקה. החזיתות לאורך הרחובות מלוות במסחר בקומות הקרקע.

**תיאור מצב קנייני:**

שטח המתחם כולל חלקות שהיו בעבר חלקות מושע אשר נמכרו בהליך פירוק שיתוף לחברות יזמיות יצוין כי המתחם בחלקו בבעלות עיריית תל-אביב - יפו וכן חלקות נוספות הכוללות בעלים רבים המשלימות את מתחמי התכנון עד לצירי הדרכים.

**מדיניות קיימת:**

**תכנית תא/5000:**

8. מרבית שטח התכנון כלול ב"אזור תעסוקה מטרופוליני" ה"סמוך למערכת הסעת המונים" והכולל בתוכו בשטח התחנה הישנה – "ככר עירונית" ו"מוקד למוסד ציבורי". חלקה הדרומי של התכנית בייעוד אזור מגורים בבנייה עירונית.

	אזור מגורים בבניה עירונית
	אזור תעסוקה מטרופוליני
	אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים
	אזור תעסוקה סמוך להסעת המונים
	ציר מעורב
	ציר ירוק עירוני
	ציר ירוק מטרופוליני
	רחוב עירוני
	רחוב עירוני מוצע
	כיכר עירונית
	אזור לספורט
	אזור מוסדות ציבור עירוניים
	מוסד ציבורי עירוני חדש



9. הכיכר העירונית והמבנים הציבוריים שבין היתר ישמשו לה כדופן בנויה מהווה נקודת סיום/התחלה של שד' הר ציון המוגדרת בתא/5000 כרחוב עם הוראות עיצוב מיוחדות – ר-84.

10. מתחם חח"י (מחוץ לתחום התכנון) - 501ג' - מצדו הצפוני של רח' מנחם בגין מהווה מתחם עם הוראות מיוחדות. למתחם זה ולהחלטות התכנוניות שיתקבלו בו, משמעות רבה באשר לתפקוד אזור התחנה המרכזית הישנה בגלל יכולתו להוות גורם מחבר בין מרקמי גינת החשמל, רח' אלנבי ושד' רוטשילד.

11. עפ"י נספח העיצוב של תא/5000 וכן עפ"י הנחיות המיוחדות למתחם זה באזור יעוד מע"ר מטרופוליני 802(ד'), גובה הבינוי המותר הינו עד 30 קומות.  
 באזור יעוד מגורים בבניה עירונית גובה הבינוי המותר הינו עד 8 קומות, כאשר לאורך שד' הר ציון (ר-84) מתאפשרת בניה חריגה לסביבתה עד 15 קומות.  
 12. רח"ק – לפי תא/5000 :

(2) באזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לציר מתע"ן:

גודל המגרש	רח"ק בסיסי	רח"ק מרבי
פחות מ- 1.5 דונם	4.2	10.4
1.5 דונם ומעלה	4.2	12.8

באזור ביעוד מגורים בבניה עירונית מתאפשר עד רח"ק 5.

13. שימושים:  
 א. באזור מע"ר מטרופוליני שימושים ראשים לתעסוקה מסחר ומשרדים. שימושים משניים למגורים. עפ"י הנחיות מיוחדות עד 40% משטחי הבניה יותרו למגורים.  
 ב. באזור יעוד מגורים בבניה עירונית שימוש ראשי מגורים, ושימושים משניים למסחר ומשרדים.

### מצב תכנוני קיים:

#### תכניות תקפות:

8. תכנית 44 (חלק הצפוני של התכנית) שאושרה בשנת 1941. בתכנית נקבעו ייעודי תעשייה ודרכים.  
 9. תכנית F שאושרה בשנת 1946. בתכנית נקבעו יעודים של: מסחר, מסחר 2, תעשייה, למבני ציבור, לשצ"פ ולדרכים.  
 10. במתחם קיימות זכויות בניה עפ"י תוכניות מאושרות לשימושים שעיקרם למסחר, מגורים ותעשייה העומדות על כ- 114,000 מ"ר שטח ברוטו לא כולל שטחי ציבור.  
 11. על אף שתכנית F קבעה ייעודי קרקע וזכויות בנייה, אך בשל העובדה שמדובר בחלקות מושע הכוללות בין היתר גם את תחום הדרכים הקיימות, לא ניתן היה לממש את זכויות הבניה ולהוציא היתרי בניה במקום ללא הכנתה של תכנית איחוד וחלוקה.  
 12. תכנית 734 אושרה בשנת 1965. בתכנית נקבעה זכות דרך מדרג פ"ת/בגין ועד רח' יהודה הלוי. התכנית הרחיבה את רח' השומרון. וכן תכנית מנדטורית מס' 4 בחלק הדרומי של המתחם בין שביל עכו לרח' הגדוד העברי.  
 13. תכניות כלל עירוניות בתוקף (ע"1, ג1, מ).  
 14. בתחום התכנית מתוכנן לעבור ה"קו הירוק" (תכנית מאושרת תת"ל 71 ב'), משדרות הר ציון בדרום ולהתחבר לדרך מנחם בגין. עפ"י התכנון, בתחום התכנית, ה"קו הירוק" יעבור בתת הקרקע. בשולי המתחם נמצאת תחנת לוינסקי על צומת רח' לוינסקי ושד' הר ציון המקשרת בין תוואי הקו הסגול העובר ברח' לוינסקי לקו הירוק העובר בשד' הר ציון.  
 15. במקביל לתכנית זו ובתחומה, וכחלק ממהלך כולל אחד, שבו מספר שלבים, מקודמת תכנית תא/מק/4678 מס' 507-0475749 אשר מטרתה לייעד את מתחם השומרון לשטח לאיחוד וחלוקה בעתיד, כך שכלל הקרקעות של מתחם השומרון במצב הנכנס בתכניות האיחוד והחלוקה שתאושרנה למתחם זה, יהיו ביעוד הקרקע הקבוע בתכניות התקפות במועד אישורה של התכנית לאיחוד וחלוקה האמורה, ולא ביעודי הקרקע הציבוריים לדרך או רצועת מתע"ן שייכנסו לתוקף בעתיד לפי תכנית תת"ל 71 ב' הקו הירוק.  
 תכנית זו נדונה בוועדה המקומית בישיבה מס' 17-0014 ב' 4- ביום 21.06.2017 בדיון זה הוחלט על הפקדתה של התכנית.

**תשריט מצב קיים:**



**מצב תכנוני מוצע:**  
**תיאור מטרות התכנון:**

5. פיתוח מתחם בעל מובהקות עירונית אינטנסיבית בהתאמה להגדרת תיפקודו ע"פ תא/5000, באופן היוצר עירוב שימושים של תעסוקה, מגורים, מסחר מוסדות ציבור ותרבות ושטחים פתוחים. המתחם כולל כיכר ציבורית מרכזית ומוקד תרבותי לאזור כולו בשטח רציפי התחנה המרכזית הישנה. הכיכר הציבורית העירונית מהווה נקודת סיום לציר שד' הר ציון המתחדש הקושר את פארק החורשות למתחם.
6. יצירת מתחם עירוני באינטנסיביות גבוהה, המתבסס על מירקם הרחובות הקיים, מחזק את הקשרים לסביבתו, מהווה חולייה מקשרת בין שכונת נווה שאנן ושפירא עם אזור המע"ר ההיסטורי של תל-אביב – יפו. חיבור בין מרכז העיר בדגש על אזורי גינת החשמל, רח' אלנבי ושד' רוטשילד לדרום העיר.
7. יצירת רצף צירים ירוקים להולכי רגל ורוכבי אופנים וכן הסדרת מערכת התנועה במתחם לצורך חיבור וקביעת רצף של תנועת הרכבים והתחבורה הציבורית ושילובם עם מערכת הצירים הירוקים.
8. פיתוח מרחב המשלב בינוי עירוני אינטנסיבי, בהתאמה להגדרתו כאזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לציר מתע"ן למע"ר המטרופוליני כהגדרתו בתכנית המתאר תא/5000, יצירת מוקד למבני ציבור וכיכר עירונית ציבורית בלב המתחם והקצאת שטחים לטובת הציבור.
9. קביעת מערך ייעודי ושימושי קרקע באזור יעוד של מע"ר מטרופוליני המשלב שימושים של מגורים, תעסוקה ומסחר בתמהיל כולל של 60% מזכויות הבניה לתעסוקה ועד- 40% מזכויות הבניה למגורים וכן שטחים ציבוריים בנויים.

- ובהתאם להוראות תכנית המתאר קביעת מתחם (2) ביעוד מגורים בבניה עירונית הכולל קומת קרקע מסחרית ובחלק מהמבנים 2 קומות נוספות למסחר ומשרדים.
10. קביעת קומת קרקע מסחרית הפונה לרחובות הסובבים ולמרחבים ציבוריים פתוחים.
11. התווית דרכים חדשות, הצרת והרחבת דרכים קיימות ומאפשרות, קביעת שטחים עם זיקת הנאה למעבר כלי רכב והולכי רגל בין המתחמים השונים.
12. שינוי מערך הדרכים והתאמתו לקו מתע"ן הקו הירוק העובר בתחום התכנית.
12. הסדרת חלקות ה"מושע" ההיסטוריות וטיפול בנושא פיננסיים ותפיסות הקיימות בשטח ויצירת מנגנון כלכלי לביצוע לפינויים הנדרשים, תוך יצירת 4 מתחמי איחוד וחלוקה ותשתית סטטוטורית לקידום ומימוש התחדשות האזור.
13. קביעת הוראות לשימור בית באר וסביבתו, ולשני מבנים המיועדים לשימור עפ"י הוראות תכנית השימור תא/ 2650 ב'.

### עקרונות התכנון:

תוואי הקו הירוק המתוכנן חוצה את המתחם שלא על פי גריד הרחובות הקיים. הקו הירוק הינו תת קרקעי ועובר בתחום חלקות באופן שלא ניתן יהיה לממש בניה בתחומו. התכנון המוצע יצר חפיפה בין תוואי הקו הירוק ור'ח' השומרון ע"י הסטת תוואי הרחוב כך שיחפוף את תוואי הרכבת וזאת לצורך ניצול יעיל וחשכני של פני הקרקע, תוך מניעת יצירת "שטחי נפל" וכפילויות.

בלב התכנית באזור הרציפים וכן באזור בית הבאר המיועד לשימור - שטחים ציבוריים הכוללים כיכר עירונית ושטחים פתוחים וכן שטחים עבור מבני ציבור ותרבות. סביב לשטחים אלו בניה עם שימושי מע"ר מעורבים של תעסוקה, מסחר, מגורים ומבני ציבור.

התכנית מציעה 4 מתחמים חדשים המהווים מתחמי איחוד וחלוקה ומתחמי תכנון. במתחמים אלו מגרשים לבינוי הנובעים מהשינוי במערך הדרכים כאמור.

שלושת המתחמים בתחום המע"ר כוללים בינוי מעורב לתעסוקה, מסחר ומגורים כאשר המגרשים המלווים את ר'ח' בגין והגליל מאופיינים בבניה מע"רית אינטנסיבית למגדלים עד 35 קומות חלקם בשילוב מגורים (בסה"כ עד 40% מגורים).

המתחם הדרומי הפונה לכיוון הגדוד העברי מאופיין בעיקרו בבנייה למגורים בין 13-18 קומות. בכל קומות הקרקע יהיו שימושים מסחריים או ציבוריים ומבואות למבנים השונים.

במתחמים המשלבים עירוב שימושים והעדפה למגורים ניתן דגש רב ליצירת מרחבים פרטיים פתוחים איכותיים לטובת בניי המגורים במתחם ובסביבה.

### איחוד וחלוקה:

התכנית מחולקת ל-4 מתחמי איחוד וחלוקה. מתחמים אלו יהוו בסיס לעריכת טבלאות איזון ולוחות הקצאה אשר יסדירו את זכויות הבעלים, זאת בהתייחס לרה-פרצלציה הנובעת מהתכנון המוצע ואיחוד וחלוקה של החלקות.

התכנית תיקבע הנחיות למימוש המתחמים כתנאי להסדרת פינוי תפישות קיימות ופיתוח המרחב הציבורי בתחום כל מתחם.

התכנית קובעת הנחיות לעניין הקו הירוק העובר בתחום התכנית והשפעתו על אופן מימוש הבניה בכל מתחם.

### היקף זכויות בניה ביחס לתכנית המתאר:

המתחם מאופיין בשימושים מעורבים הכוללים בניה מע"רית אינטנסיבית (יעוד עירוני מעורב ותעסוקה ומסחר) ובניה למגורים (יעוד מגורים ד').

תמהיל הבניה בשימושי המע"ר המטרופוליני כולל עד 40% שטחים למגורים ו-60% שטחי תעסוקה ומסחר מתוך סך שטח הבנייה במגרשי המע"ר המטרופוליני.

הרח"ק ע"פ הקבוע בתא/5000 לאזור תעסוקה מטרופוליני עומד על 12.8.

הרח"ק המוצע במתחמים הכלולים באזור תעסוקה מטרופוליני – 11.22.

הרח"ק במתחם מס' 2 (בייעוד מגורים ד' לצד ר'ח' הגדוד העברי) – 5.

היקף יח"ד המוצע הכולל הינו 1,161 יח"ד. גודל ממוצע של יח"ד באזור מע"ר מטרופוליני 80 מ"ר עיקרי. תמהיל הדירות במתחם יעמוד על -עד 20% דירות קטנות, 20% דירות גדולות, ו-60% דירות בגודל הממוצע כאמור.

- הקצאות לצרכי ציבור עבור האוכלוסייה המתוכננת בתחום התכנית יאופיינו בשירותים לגיל הרך, מעון ילדים ואשכול גנים, המענה לנ"ל יינתן במסגרת מגרשים ציבוריים יעודים ושטחים איכותיים בנויים במבנים המתוכננים.

- התכנית קובעת סה"כ מגרשים ציבוריים (שב"צ + שב"צ בשילוב שצ"פ) בשטח של כ-15.8 דונם בתוכם תותר בנייה של כ-33,250 מ"ר ובנוסף קובעת התכנית שטח בנוי ציבורי בתחום המגרשים הסחירים בהיקף של כ-3,440 מ"ר (לרבות שטחים הנובעים מהתועלות הציבוריות).

**המרחב הציבורי:**

בלב התכנית קיים מתחם רציפי האוטובוסים הישן, המוגדר כשטח למבני ציבור (חום) בשטח של כ-10.7 דונם. שטח זה יתפקד כמתחם ציבורי כלל עירוני, שיכלל פונקציות עירוניות תרבותיות וכן כיכר עירונית ציבורית.

התכנית מציעה הגדלת השטח הציבורי הקיים וכן קובעת מרחבים פתוחים בתחום המגרשים הסחירים כזיקת הנאה למעבר הציבורי ומהווה חלק מרצף השטחים הפתוחים בתכנית.

**פירוט יעדים/שימושים:**

ייעודי קרקע:

שינוי ייעודי קרקע קיימים מתעשייה, מסחר, דרכים, שצ"פ ושטחים לבניינים ציבוריים לייעודי מגורים ד', עירוני מעורב, תעסוקה ומסחר, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, דרכים ואזור עבר כיכר עירונית.

שימושים:

קביעת שימושים למגורים לרבות שימושים מעורבים של תעסוקה, משרדים ומגורים המלווים בחזיתות מסחריות.

שימושים למבנים ומוסדות ציבור ותרבות בשילוב מסחר.

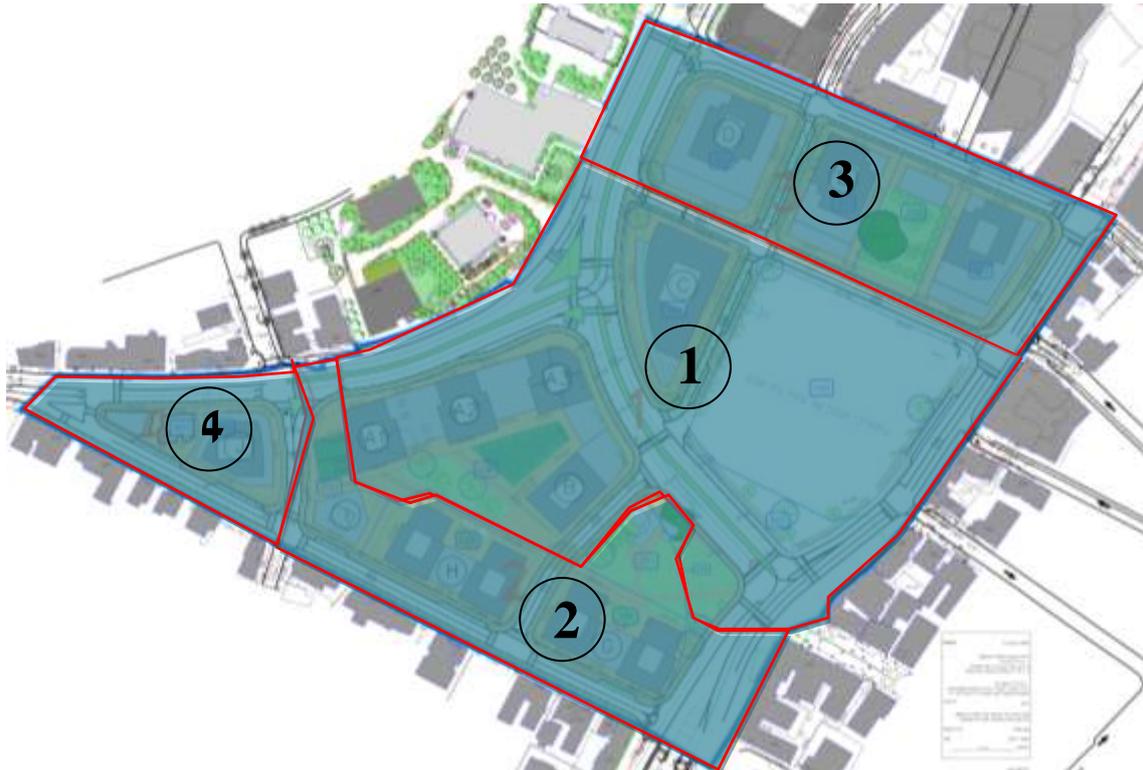
**תשריט מצב מוצע:**



**שלבים למימוש הבנייה על-פי תכנית זו:**

1. הכנתה של תכנית לאיחוד וחלוקה לכל אחד מהמתחמים 1 – 4 .  
תכניות האיחוד והחלוקה ל-4 מתחמים אלה יוגשו באותו מועד לדיון ואישור הוועדה המקומית.
2. הכנת תכנית פיתוח ותשתיות לאישור מה"ע אשר תכלול התייחסות לנושא הדרכים החדשות והתחברות לדרכים הקיימות, תיאום תשתיות ופריסה עקרונית למערך החניונים.
3. הכנת תכנית עיצוב אדריכלי בכל מתחם לאישור הוועדה המקומית אשר תכלול את הבינוי המוצע, אופן פיתוח השטחים הפתוחים, זיקות הנאה, מיקום סופי לכניסות ויציאות לחניונים וכיו"ב.

**מפת מתחמים:**



**טבלה מס' 1 - זכויות הבניה בחלוקה לפי מתחמי תכנון:**

סה"כ	מבני"צ בתחום מגרשים ציבוריים	מבני"צ בתחום מגרשים סחירים	יח"ד	מגורים	תעסוקה ומסחר	רח"ק	שטח מגרשים	מגרשים	מתחם
127,524		750	489	55,184	71,590	10.5	12,118	100-101	1
	26,702					2.5	10,730	150+151	
30,700		440	260	28,500	1,760	5	6,120	200-201	2
	3,200					1.9	1,660	250	
	750					0.5	1,512	251	
107,934		2,250	342	38,754	66,930	12.67	8,401	300-302	3
	2,600					1.3	1,980	350	
21,403			70	9,075	12,328	9.08	2,355	400-401	4

הערה:

1. יחס כללי מוצע בין שימושי מגורים ותעסוקה במתחמים 1,3,4 - 40% מגורים ו-60% תעסוקה. מתחם 2 – 92% מגורים.

2. יותרו שטחי מרפסות בשטח ממוצע של 12 מ"ר בנוסף לסך השטחים המותרים.

3. מתחם 4- מס' יח"ד המוצע (70) אינו כולל את יח"ד המותרות במבנים לשימור.

**טבלה מס' 2- טבלת השוואה:**

מצב מוצע		מצב קיים		נתונים	
שירות 1	עיקרי 2	שירות 1	עיקרי 2	זכויות בניה	
42%				אחוזים	מגורים
1,161 יח"ד		כ-690 יח"ד (לפי 80 מ"ר עיקרי ליח"ד)		יח"ד	
38,339	92,097	12,937	63,089	מ"ר	תעסוקה (כולל מסחר)
40%		4,119	16,825	אחוזים	
43,219	109,043			מ"ר	מבני ציבור
30% 795 במגרשים סחירים + 8,030 במגרשים ציבוריים	2,645 במגרשים סחירים + 25,220 במגרשים ציבוריים			אחוזים מ"ר	
				אחוזים	תעשייה
		1,299	5,196	מ"ר	
				קומות	גובה
		עד 35 קומות (כולל קרקע וגג)			
					סה"כ:
	319,388 מ"ר	103,495 מ"ר (לא כולל מבני ציבור)			

הערות:

- (1) אחוז שטח שירות - הינו מתוך שטח עיקרי.
- (2) יותרו שטחי מרפסות בשטח ממוצע של 12 מ"ר בנוסף לסך השטחים המותרים.
- (3) השטחים אינם כוללים 1,423 מ"ר (שטח עיקרי + שרות) לשימושי מסחר, מגורים במבנים לשימור במתחם 4.

**השוואת טבלה 1- בין דיון בפברואר 2015 ודיון הנוכחי 25.10.2017:**

דיון נוכחי 25.10.2017:

מס' החלטה

מתחם	מגרשים	שטח מגרשים	ייעוד ראשי	ייעוד משני	רח"ק	זכויות מגורים ברוטו	מס' יח"ד	תעסוקה ומסחר ברוטו	מבנ"צ בתחום מגרשים ציבוריים	מבנ"צ בתחום מגרשים סחירים	סה"כ זכויות
1	100-101	12,118	תעסוקה	מגורים	10.5	55,184	489	71,590		750	127,524
	150+151	10,730	ציבורי		2.5				26,702		
2	200-201	6,120	מגורים	מסחר ומשרדים	5	28,500	260	1,760		440	30,700
	250	1,660	ציבורי		1.9				3,200		
	251	1,512	ציבורי		0.5				750		
3	300-302	8,401	תעסוקה	מגורים	12.67	38,754	342	66,930		2,250	107,934
	350	1,980	ציבורי		1.3				2,600		
4	400-401	2,355	תעסוקה	מגורים	9	9,075	70	12,328			21,403
סה"כ		28,994 ללא מגרשים ציבוריים ----- 15,882 מגרשים ציבוריים			11.2 רח"ק למתחמי המע"ר המטרופוליני ללא מגרשים ציבוריים ----- 5 למתחם המגורים	131,513	1161	152,608	33252	3440	287,561 ללא מגרשים ציבוריים ----- 33,252 שטחי בינוי במגרשים ציבוריים

טבלה 1 מתוך דיון פברואר 2015 :

מבן	שטח מתחם (מ"ר)	ייעוד ראשי	ייעוד משני	רח"ק	זכויות מגורים ברוטו	מס' יח"ד	זכויות תעסוקה ברוטו	סה"כ זכויות
1	13,061	תעסוקה	מגורים	7.9	34,680	339	68,376	103,056
2	3,833	מגורים		6.8	25,960	253	0	25,960
3	3,169	תעסוקה		10.3	0	0	32,663	32,663
4	3,358	תעסוקה		10.3	0	0	34,712	34,712
5	7,310	תעסוקה	מגורים	9.0	30,368	296	35,075	65,443
6	2,324	תעסוקה ומגורים		7.1	9,300	91	7,161	16,461
7	10,866	בנייני ציבור		1.5	16,500			
8	1,595	בנייני ציבור		1.5	2,420			
סה"כ (ללא מתחמים 7-8)	34,650	-	-	8.6	100,308	979	177,987	278,295



מפת מתחמים אוקטובר 2017



מפת מתחמים פברואר 2015

**עקרונות ודברי הסבר נוספים:**

**תחבורה, תנועה, תשתיות:**

5. חניה- תקן החניה יהיה לפי התקן התקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה, הכל בהסתמך על סמיכותה של תחנת הרק"ל – הקו הירוק בצומת רח' לוינסקי ושד' הר ציון.  
תכנון החניות מאפשר זיקות הנאה ושיתוף מרתפים בין המגרשים השונים.
6. תכנון מערכת הדרכים תוך שילוב עם מערך התנועה המתוכנן באזור כולו לרבות מערך שבילי האופניים.
7. תכנון גמיש של הדרכים לצורך מתן אפשרות של הטמעת מערכת תחבורה ציבורית בנוסף לקו הירוק המתוכנן לעבור בתחום התכנית.
8. יצירת מערך תנועה להולכי רגל ליצירת קשר זמין, רציף ובטוח בין מתחם התעסוקה שבמתחם ח.ח.י למארג הרחובות שבין רח' החשמל, לבונטין, מקוה ישראל ויהודה הלוי בואכה שד' רוטשילד.

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

7. הגדרת דופן עירונית אינטנסיבית סביב המתחם הציבורי שבתחום בית הבאר ומתחם הרציפים על ידי בינוי של עד 35 קומות מצפון וממערב (רחוב מ. בגין).
8. חתך הרחובות המקומיים יאופיין בבינוי רצוף, מלווה את הרחוב בגובה של עד 6 קומות ומעליהן קומות עליונות בנסיגה, קומת קרקע מסחרית גבוהה בנסיגה בעומק שלא יפחת מ 4 מ', או לחלופין שימוש בקולונדה או ארקדה.
9. מבני המגורים לאורך רח' הגדוד העברי (מתחם 2) יהיו בגובה של 12-16 קומות מעל קומת קרקע עם שימושי מסחר, משרדים ושימושים ציבוריים.
10. פיתוח מערך הולכי הרגל ויצירת חללים ציבוריים איכותיים בין הבניינים כחלק מהרקמה העירונית תוך מתן דגש על קישוריות דרך המתחם לאזור מתחם חברת החשמל ממערב ורחובות נוה שאנן ממזרח, ויצירת קישור מרכז העיר והדרום.
11. שימור ה"זיכרון ההיסטורי" של תפקוד שביל עכו בעיצוב השטחים הציבוריים והפתוחים החדשים שנוצרים במבנים שבין רח' שומרון (בתוואי החדש), רח' הגדוד העברי, דרך מ. בגין ושד' הר-ציון.
12. יצירת מרחב פתוח ורצוף בין מתחם מרכז בת שבע (מתחם הרציפים הישנים) לבין תחום המעבר הפתוח שכלול בבניין הנהלת בנק הפועלים (רח' הנגב 9-11) בתחום מתחם 3, תוך שימור עץ קיים.

**חוות דעת היחידה האסטרטגית  
הקצאות לשטחי ציבור:**

1. יחידות דיור:
- התכנית מציעה סה"כ כ- 1,160 יח"ד בשטח ממוצע של כ- 80 מ"ר (עיקרי) כולל כ- 640 יח"ד בהתאם לתכניות מאושרות בתחם התכנית.
2. אוכלוסייה הצפויה להתגורר בתחום התכנית:
- סה"כ אוכלוסייה צפויה - 2,900 נפש בהתייחס לגודל משק בית 2.5 נפשות.
- שטחים ומוסדות ציבור הדרושים לאוכלוסייה הצפויה:
- שטח למבני ציבור:
- ברמה המקומית: 9.8 דונם
- ברמה כלל עירונית - 1.7 דונם
- סה"כ: 11.5 דונם
- שטח פתוח לציבור:
- סה"כ: 20.3 דונם

מוסדות ציבור נדרשים עבור האוכלוסייה הצפויה :

שרות	כיתות/יחידות	שטח בנוי (מ"ר)	שטח קרקע (דונם)	הערה
מעון לגיל הרך	5	680	1	2 מתקנים
גן ילדים	6	750	2	אשכול גנים
בי"ס יסודי	8	1,500		
בי"ס על יסודי	6	1,650		אין סף כניסה
תחנה לבריאות המשפחה		80		אין סף כניסה
מרפאה שכונתית		300		אין סף כניסה
מרכז קהילתי		580		אין סף כניסה
מועדון נוער		60		אין סף כניסה
מועדון לקשיש		45		אין סף כניסה
בית כנסת	1	350		

3. מענה לפרוגרמה הדרושה במסגרת התכנון החדש פירוט לפי יעודי קרקע מוצעים בתכנית :

יעוד	שטח - דונם	% משטח התכנית	שטח זיקת הנאה
דרכים - כולל שצ"פ בתחום רצועת הקו הירוק	1.237	1.58	ל"ר
	32.433	41.29	
מגורים ד'	6.120	7.79	כ-2 דונם זיקת הנאה.
מסחר ותעסוקה	3.234	4.12	1.4 דונם זיקת הנאה.
עירוני מעורב	19.638	25	כ-8.5 דונם זיקות הנאה.
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4.155	5.29	בתחום מגרש 250 - כ-750 מ"ר זיקת הנאה. בנוסף, מתחם בית הבאר מגרש 251 (1.5 דונם) הינו מגרש שיפתח כשטח פתוח ובו בית הבאר לשימור.
מבנים ומוסדות ציבור	11.729	14.93	בתחום מגרש 150 - כיכר עירונית בשטח שלא יפחת מ-4 דונם. מגרש 350 - 350 מ"ר זיקת הנאה
<b>סה"כ</b>	<b>78,548</b>	<b>100.00</b>	

**שטחים ביעוד ציבורי:**

שטח למבני ציבור: 11.7 דונם, מתוכו כ- 4 דונם כיכר עירונית ושטחים פתוחים נוספים שיקבעו במסגרת התכנית המפורטת.  
שטחים ציבוריים בנויים במסגרת המבנים הסחירים: 3,440 מ"ר (כולל שטחים הנגזרים מהתועלות הציבוריות).

שטח למבני ציבור בשילוב שטחים ציבוריים פתוחים: סה"כ 4.15 ד'  
(מתוכם כ- 2.8 ד' שטח ציבורי פתוח, תכסית לאחר מימוש בניה)  
שטח ביעוד שצ"פ+ דרכים 1.58 ד'.

**סה"כ שטחים פתוחים ביעוד ציבורי – (4.0+2.8+1.58) כ- 8.4 ד'.**  
**שטחים בזיקת הנאה לציבור: כ- 12 דונם שטחים בזיקת הנאה במסגרת השטחים הסחירים.**

מוסדות ציבור:

1. שירותים לגיל הרך (מעונות לגיל הרך, אשכול גנים) יינתנו בעיקר במסגרת שטחי הקרקע הציבוריים.
2. שימושים ציבוריים נוספים כגון: תחנה לבריאות המשפחה, מרפאה שכונתית, בית כנסת, מרכז קהילתי, מועדון נוער, מועדון לקשיש יינתנו במסגרת שטחי הציבור הבנויים.
3. באם יידרש בעתיד, תיערך בחינה לשילוב בית ספר יסודי בן 12 כיתות במסגרת השטחים הציבוריים הבנויים בשילוב שטח למבני ציבור במתחם 3.

חלופות נוספות לבי"ס יסודי בשכונה ובסביבותיה:

קיימים: בי"ס יסודי ביאליק רוגוזין, מתחם שבח

מתוכננים: חסן עראפה

פוטנציאל עתידי: שטח ביעוד ציבורי ליד גינת לוינסקי (שימש בעבר כבי"ס יסודי ביאליק), במסגרת תכנית עתידית בשטח התחנה המרכזית החדשה, ובמסגרת תכנית השומרון (בכפוף לבדיקת ייתכנות כאמור לעיל),

שטח התחנה המרכזית הישנה: מרכז תרבות כלל עירוני ומטרופוליני - בית ללהקת בת שבע כולל שטח של כ- 700 מ"ר לטובת קהילת השכונה (ייתכן כשלוחה של המרכז הקהילתי), שירותים מקומיים (בבית אגד לשעבר או במבנה חדש וכן כיכר עירונית).

בית הבאר (מגרשים 251,152: בית הבאר והאזור סביבו (כ-2.7 דונם) סומנו כשטח ציבורי משולב של שצ"פ- שבי"צ ודרכים (ובתחום תתל 71 ב' ביעוד אזור לדרך וטיפול נופי). מבנה בית הבאר אמור להשתקם במסגרת מימוש התכנית וישמש כמבנה ציבורי. המתחם כולל בית הבאר ובינוי נוסף חדש בשילוב גינה ציבורית יכול להוות מוקד ציבורי לטובת קהילת השכונה.



**תועלות ציבוריות עבור מעבר מרח"ק אמצעי למרבי**

התכנית קובעת תועלות ציבוריות במתחמים 1 ו-3 ביעוד מע"ר מטרופוליני, התועלות הציבוריות שנקבעו הן:

1. שימור מתחם בית הבאר בתא שטח 251
2. הקמת חניון ציבורי תת קרקעי בתא שטח 150 בהיקף של כ- 100 חניות ואו ניווד זכויות משימור/ תשלום לקרן הסכמי השימור.
3. תוספת שטחי ציבור בנויים בהיקף של 1,500 מ"ר שטח עיקרי + שטחי שירות מעבר לשטחי הציבור הנדרשים נורמטיבית.

**שיתוף ציבור**

בהתאם לנוהל שיתוף ציבור של הוועדה המקומית, אושר מתווה שיתוף הציבור לתכנית ע"י ועדת ההיגוי לנושא ברשות יו"ר הוועדה דורון ספיר.

**מתווה השיתוף בתכנית כלל שלוש קבוצות התייחסות עיקריות:**

- (1) בעלי עניין בתוך תחום התכנית (בעיקר בעלי מגרשים)
- (2) בעלי עניין המשיקים לתכנית ונמצאים בקרבה פיזית גבוהה אליה
- (3) תושבי השכונה והעיר כולה.

**(1) שיתוף בעלי עניין בתוך תחום התכנית**

- בוצע מיפוי בעלים בכל חלקות המקור בתוך תחום התכנית.
- יצא מכתב פניה אישי לכל הבעלים אודות יוזמת העירייה לקידום התכנית ומועד הזמנה למפגש בעירייה המציג את התכנית המוצעת ואת השלבים לקידומה.
- התקיימו מפגשים עם הבעלים במשרדי העירייה להצגת התכנית. הבעלים הוזמנו על-פי חלוקת המגרשים המוצעת בתכנית. כיוון שבכל מתחם הוצע בינוי אחר.
- נאספו פרטי התקשרות ועדכון בעלים להמשך קשר, לשיתוף ויידוע הבעלים.
- 



מתחמי התכנון המוצעים התכנית.



פרישת הבעלים בחלקות המקור בתחום התכנית. .

**מפגשים עם בעלי עניין משיקים לתכנית, תושבי השכונה והעיר כולה**  
 מפגשים אלה נועדו לבעלי עניין שאין להם כל חזקה בתחום התכנית, אך מתעניינים בה ובשינוי שתחולל בסביבתה בפרט ובעיר בכלל. פעולות השיתוף כללו:

- עבודת תאום מלאה עם אגף קהילה
- נוצר קשר עם המרכז העירוני בשכונה "הרציף" כמוקד לקיום מפגשי השיתוף ועדכון שוטף על התקדמות התכנית
- התפרסמה הזמנה למפגש בעלי עניין שהתקיים ברציף
- יתקיימו מפגשים נוספים בהמשך להצגת התכנית ולביאורה ולקבלת התייחסות.

התפרסמה הזמנה שהופצה ברשתות החברתיות ובמדיה העירונית



**עיריית תל אביב-יפו** יוזמת ומקדמת תכנית למרחב השומרון, אזור התחנה המרכזית הישנה. התכנית תואמת את תכנית המתאר העירונית הרואה את האזור כמרחב פיתוח עירוני המשלב תעסוקה, מגורים ומוקד ציבורי כלל עירוני משמעותי. הנחיות התכנון העירוניות כוללות מתווה סדור לשיתוף הציבור המביא בשלב התכנון את דבר התכנית, עקרוניתה וההצעות התכנוניות המקופלות בה.

בימים אלה נפגשו הגורמים המתכננים עם בעלי החלקות בתחום התכנית וכעת הפניה היא אל תושבי השכונה וציבור המוצא עניין במעורבות בתכנון ופיתוח האזור בשנים הבאות.

יש להרשם מראש על מנת להבטיח הערוכות מתאימה להצגת התכנית ובמיוחד לצורך קיום דיון משמעותי. "ברישום רב של משתתפים נקיים מפגש נוסף.

להרשמה <<<לחצו כאן>>>

המפגש הקרוב יתקיים ביום א' 10.9.2017 בשעה 18:00 במרכז היזמות העירוני בנווה שאן - "הרציף", רח' הגליל 6, ת"א במסגרת המפגש תוצג התכנית המוצעת, לרבות התייחסות לביטוי העירוני של התכנית על המתחם עצמו ועל סביבתו

ריכוז הנושאים שעלו מתוך המפגשים עם קבוצות בעלי העניין  
 כל הנושאים שעלו קיבלו הסברים ומענה מפורט על ידי צוות התכנון העירוני ומתכנני התכנית. שינויים, דגשים, חידוד מסרי התכנית והבהרות נדרשות בוצעו בתכנית בין מפגש למפגש. להלן הנושאים:

<p><b>לו"ז ושלביות התקדמות התכנית</b>                  התעניינות בקצב התקדמות התכנית ובשלבי הבאים של התכנית. לאור זאת הוכן לו"ז עקרוני מסודר שהוצג בהמשך המפגשים, ראה בהמשך בהמשך</p>	
<p><b>הבנוי המוצע במתחם</b>                  בעלי הזכויות במתחם התכנית וגם בעלי עניין מהשכונה גילו התעניינות רבה בבניוי המוצע בתכנית, בעירוב השימושים ובמידת התאימות לתכנית המתאר העירונית</p>	
<p><b>תשתיות, דרכים ותוואי הרכבת הקלה</b>                  בתחום התכנית חוצה קו של נת"ע כגורם מתכנן ומבצע נוסף. בעלי הזכויות בתכנית ביקשו הבהרות לעניין תוואי הקו, מעבר על חלקות ועוד.</p>	
<p><b>זכויות בנייה לאחר איחוד וחלוקה מחדש</b>                  נושא זה העסיק בעיקר את בעלי הזכויות בתחום התכנית, שביקשו הבהרות לעניין עקרונות האיחוד והחלוקה. השונות בזכויות הבנייה בין חלקים בתכנית ובעיקר רצו להכיר את ההיבטים הכלכליים והמצב היוצא כפי שמתגבש מהתכנית המוצעת</p>	
<p><b>התארגנות תושבים/בעלים</b>                  בחלק מהחלקות בתחום התכנית יש ריבוי גדול של בעלים. הועלה חשש מצד חלק מהבעלים על הקושי הקיים בהתארגנות מספר רב של בעלים לכדי קידום ומימוש התכנית.</p>	
<p><b>מימוש הזכויות במתחם</b>                  נושא זה העסיק בעיקר את בעלי הזכויות. לא כל בעלי הזכויות מכירים את הליך התכנון, תחום האיחוד והחלוקה והמשמעויות שלו ואופן מימוש הזכויות באם מדובר על תכנית חדשה ועל הצורך ביכולת ואיתנות כלכלית במימוש התכנית. על אף שהתכנית נמצאת בשלביה הראשונים יש שעסוקים באופן המימוש בהמשך.</p>	
<p><b>שיתוף וידוע</b>                  כל קבוצות בעלי העניין הביעו רצון וביקשו להמשיך ולהיות מעודכנים בדבר קידום התכנית, התפתחויות ושינויים שיחולו בה.  <b>הנגשת התכנית וביאורה</b>                  התעניינות בהמשך ההכרות עם התכנית, הסברים מעמיקים ככל שידרשו עם קידום התכנית.</p>	
<p><b>מצב בעלי העסקים במתחם ובקרבתו</b>                  עלו שאלות לעניין הטיפול בעסקים במתחם לאור מצבם המתדרדר. חלק מבעלי העניין מחזיקים עסקים במתחם ובסביבתו ו/או שטחים שאינם מושכרים לעסקים בשל מצב המתחם.</p>	
<p><b>תמהיל הדירות ועירוב שימושים</b>                  התעניינות בדבר תמהיל גדלי הדירות המוצע בתכנית במסגרת שילוב המגורים בתכנית. שילוב שירותי ציבור בתוך מבני המגורים והתעסוקה והתייחסות לתמהיל השימושים בחלקות ובבניינים החדשים</p>	
<p><b>שטחים פתוחים</b>                  הבנת מאזן השטחים הפתוחים בתכנית על סוגיהם. הנגישות אל השטחים וההזדמנות של כלל השכונה ל"הנות" משטחים אלה. התכנית כוללת שטחים פתוחים ואזורי התכנסות ומפגש במרחב הציבורי.</p>	

<p><b>פרוגרמה למבני ושירותי ציבור</b>          כמו בשטחים הפתוחים עלו שאלות לעניין הבטחת מענה לשירותי ציבור בתוך המתחם, במסגרת הקצאת של מגרשים ייעודיים לשירותי ומבני ציבור ובשילוב בחלקות במסגרת מבני התעסוקה והמגורים. בהקשר זה עלו שאלות לתפקיד של להקת בת שבע בשכונה, לאופן תכנון מבני הציבור ומרחב ההתכנסות בסביבתו, שיהיה נגיש וזמין גם עבור דיירי המתחם והשכונה כולה</p>	
<p><b>תחבורה ציבורית והליכתיות</b>          תושבי השכונה וסביבת התכנית התייחסו לחשיבות הגדולה בחיבור המתחם אל המערכת העירונית, בצמצום הניתוק הפיזי והתודעתי הקיים בקשר של המתחם אל העיר. בכלל זה התייחסו לצורך ברישות שבילי אופניים אל השכונה ובתוכה והקפדה על חתך רחוב מזמין ורציף בחיבור של המתחם אל סביבתו החיצונית.</p>	

**סיכום עד כה.**

במסגרת מתווה השיתוף יתקיימו עוד מפגשים הפתוחים לקהל ולבעלי עניין המתגוררים בסביבת התכנית ובעיר כולה. כמו כן משתתפים בתהליך ואחרים שהביעו הסכמה ועניין לקבל עדכונים במייל, יעודכנו בהתאם. לאחר הדיון בתכנית תתפרסם הודעה ויוקם ממשק באתר העירוני לשאלות והבהרות בדבר התכנית. כמו כן במתחם הרציף המשמש כמוקד חברתי-קהילתי בשכונה תוצג "תערוכת התכנית" לכל המבקרים במתחם שירצו להכיר את תכנית ויתפרסמו עדכונים ברשתות החברתיות אודות התקדמות התכנית ושינויים שיעשו בה. מכאן כי עוד מתוכננות פעולות שיתוף נוספות במקביל להמשך קידום התכנית.

**דברי הסבר ונקודות ציון בהליך קידום התכנית.**

התכנית הינה תכנית המקודמת ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה.

**• בתאריך 25.02.2014 התכנית הובאה לדיון עפ"י סעיפים 77-78**

החלטת הועדה:

לאשר להעביר לדיון בוועדה המחוזית את הפרסום 77-78 לשלוש שנים, ולאחר שנה ידווח ע"י מהנדס העיר על התקדמות התוכנית בכפוף לתנאים של הפרסום 77 הכנת תוכנית ו78 תנאים מגבילים כמפורט מטה.

**הודעה על הגבלת מתן היתרים לפי סעיף 78 לחוק התו"ב:**

1. לא יינתנו היתרי בניה בתחום המפורט לעיל למעט כמפורט להלן:
  - א. הועדה המקומית תהיה רשאית לפי שיקול דעתה, לאשר בקשות נקודתיות עבור שיפוץ, תחזוקה ובקשות חיוניות עבור המשך התפקוד הקיים של הבניינים.
  - ב. הועדה המקומית תהיה רשאית לפי שיקול דעתה לאפשר הוצאת היתרים ובלבד שלא יסכלו או יעמדו בסתירה לתכנון העתידי במתחם.
2. לא יאושר תשריט חלוקה או איחוד של קרקע לפי פרק ד' לחוק שאינו תואם תכנון עתידי.

**• בתאריך 11.02.2015 התכנית הובאה לדיון להפקדה בוועדה המקומית מס' החלטה 15-0003 ב'9-**

החלטת הועדה:

להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדת התוכנית המוצעת כאשר טרם העברת התוכנית לוועדה המחוזית יוצגו או ידווח לוועדה המקומית טבלת שטחים במצב נכנס ובמצב יוצא לרבות שטחי ציבור, והצגה מפורטת של נושא התחבורה.

- לאחר אישור תכנית המתאר תא/ 5000 נערכו התאמות לתכנית והיא מובאת לדיון נוסף כתכנית בסמכות מקומית.

התכנית במתכונתה הנוכחית כוללת :

- הקצאת שטחי ציבור (הפקעות)
- הקצאת שטחי ציבור בנויים
- הגדרת התועלות הציבוריות
- הגדלת שטחי השרות בתכנית (נדרשה התאמה לתכנון מגדלי מגורים)
- קביעת מתחמי איחוד וחלוקה

- בשל היקף ההפקעות, שטח הקרקע הסחיר לחישוב זכויות קטן, ולכן השתנה הרח"ק.
- בשל האמור לעיל, ומתוך הצורך לדייק את התכנית ולהתאימה לתכנית המתאר נערכו שינויים בין היתר בהיקף הזכויות, בתמהיל השימושים ויעודי הקרקע.
- לאור זאת, קיים הפרש שטחים בין התכנית שאושרה בוועדה לבין התכנית החדשה והוא עומד על - 5,826 מ"ר שטח כולל. (חלק משמעותי מתוספת השטח הינו הגדלת שטחי שירות, ויתרתו לצורך תכנון מיטבי).
- היקף השטחים הסחירים הכוללים שאושר בוועדה עמד על 278,295 מ"ר שטח ברוטו, ובתכנית החדשה היקף השטחים הסחירים עומד על 284,121 מ"ר שטח ברוטו.
- תמהיל השימושים :  
בתכנית שאושרה בוועדה היקף השטחים למגורים עמד על 100,308 מ"ר שטח כולל, המהווים 979 יח"ד.
- היקף השטחים לתעסוקה עמד על 177,987 מ"ר שטח כולל. (תמהיל השימושים עמד על 35% למגורים ו-65% לתעסוקה בכל שטח התכנית).  
בתכנית המוצעת היקף השטחים למגורים עומד על 131,513 מ"ר שטח כולל (הן בשטח ביעוד מגורים בבניה עירונית והן בשטח ביעוד מע"ר מטרופוליני), המהווים 1161 יח"ד.  
היקף השטחים לתעסוקה עומד על 152,608 מ"ר שטח כולל. (תמהיל השימושים עומד על 40% למגורים ו-60% לתעסוקה בתחום השטח ביעוד מע"ר מטרופוליני בתכנית).
- נדרש אישור הוועדה המקומית למס' דרישות הכלולות בהוראות תכנית המתאר תא/5000 ואשר התכנית המקודמת מבקשת לבטלן או לשנותן. אישור שינויים אלו הינם בסמכות הוועדה המקומית.
  - א. שד' הר ציון (ר-84) - נקבע כי נדרש הכנת מסמך מדיניות לכל רחוב שד' הר ציון בהתאם לסעיף 5.3.5 מבוקש לפטור את התכנית המקודמת מהכנת מסמך מדיניות (בהתאם לסעיף 5.2.1 בתכנית המתאר) לאור העובדה כי חלק התכנית המצוי בסמיכות לשד' הר ציון הינו מזערי, יש לציין כי שד' הר ציון מקודם כחלק מהתכנון הכולל של הקו הירוק ע"י נת"ע בשיתוף גורמי התכנון בעירייה לרבות התייחסות לחתכי הרחוב, שילוב ציר ירוק עירוני ושבילי אופניים. לפיכך באישור הוועדה המקומית לא תיגדרש הכנתו.
  - ב. הגדלת רח"ק לטובת מוסד ציבורי עירוני חדש בתחום מגרש 150 למבני ציבור. הרח"ק המרבי עפ"י הוראות תכנית המתאר הינו 2.7 מבוקש הגדלת היקף הזכויות עד לרח"ק 5.4 וזאת בכפוף לבדיקה תכנונית. מגרש 150 הינו מגרש למבני ציבור בשטח של כ- 11.7 ד' אשר חלקו ישמש ככיכר עירונית בשטח שלא יפחת מ- 4 ד'. חישוב הזכויות למבנה הציבורי יערך על יתרת השטח ומכאן הבקשה להגדלת הרח"ק.
  - ג. נספח התחבורה של תכנית המתאר המליץ על הקמת דרך עורקית עירונית שנועדה להמשיך את שד' הר ציון צפונה בתחום המגרש הציבורי העירוני (מתחם הרציפים של התחנה המרכזית הישנה), מבוקש לבטל הקמת קטע דרך זה לאור העובדה כי דרך זו אינה נדרשת, ובשל העובדה כי אינה מופיעה בנספח התחבורה של תמ"מ 5. מעבר הקו הירוק בשד' הר ציון כמו גם שינוי תוואי הקו בתחום התכנית אינו מאפשר ומייתר את נחיצותה של הדרך העורקית שהומלצה בתכנית המתאר.

- במסגרת הליך פירוק השיתוף שהתקיים מטעם ביהמ"ש נמכרו חלקות מושע בתחום התכנית לחברות לוינשטיין ושיכון ובינוי. היזמים הנ"ל מתוקף היותם בעלים משמעותיים בקרקע (כ- 50% משטח תכנית וביחד עם שטחי העיריה סה"כ כ- 60%), לקחו חלק בהליך התכנוני שהתקיים. התכנית המובאת כיום נשענת על הסכמות רחבות עם היזמים הנ"ל לרבות הסכמות בדבר הקצאות לצרכי ציבור והסכמי תועלות ציבוריות.
- הליך שיתוף הציבור שהתקיים כלל מפגשים עם בעלי הקרקע הנוספים בתחום התכנית, בהם הוצגה התכנית לבעלי הקרקע הפרטיים והתקבלה חוות דעתם לתכנית. מפגשים אלו נערכו במתכונת מצומצמת בהתאם למתחמי התכנון שנקבעו בתכנית ועל מנת לאפשר דיון פורה וקונסטרוקטיבי עם בעלי העניין בכל מתחם.
- הליך התכנון כלל מגוון של יועצים מלווים לרבות שמאי התכנית, יועץ התנועה, יועץ הפיתוח, יועץ תשתיות, יועץ חשמל, יועץ סביבתי, מודד התכנית, אגרונום- להכנת סקר עצים, יועץ שימור, יועצת לשיתוף ציבור ומנהל פרויקט. היועצים ליוו את הכנת התכנית ונספחיהם הינם חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.



<p style="text-align: center;">+</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• החלק בתוכנית המצוי בסמיכות לשדי הר ציון הינו מזערי ולפיכך, בכפוף לאישור הועדה המקומית, לא תדרש הכנת מסמך מדיניות לשדי הר ציון.</li> <li>• ר-84 שדי הר ציון מקודם ציון מחתכונן הכולל של הקו הירוק ע"י נתייע.</li> </ul>	<p>קביעת תנאים סביבתיים לשילוב שימושי מגורים. קביעת הנחיות לשילוב מוסדות ציבוריים עירוניים חדשים במתחם.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ניתן לעלות על תרחיק הבסיסי בכפוף לקביעת הוראות שיבטיחו פיגוי והסדרת השטחים הציבוריים ומכל מקרה לא מעל תרחיק המירבי.</li> <li>• בחזית קומת הקרקע בכל המבנים יותרו מסודר, משרדים, מוסדות ציבור, שטחים לשימושים ציבוריים ושטחים משותפים לשימוש חדיירים.</li> <li>• בהתאם לתכנית המטאר, יחולו הוראות עיצוב רחובות (סעיף 5.3.5). מסמך המדיניות יתייחס בנוסף גם לקביעת הנחיות לשילוב ציר ירוק עירוני.</li> <li>• בדופן מערבית - תותר בניה נקודתית חריגה בסביבתה, עד 15 קומות בצמתיים ובכפוף להקצאת שתי קומות למסחר ותעסוקה מעבר לקומת הקרקע.</li> <li>• גובה המבנים לאורך חזית הרחוב יהיה עד 10 קומות.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 802 - אזור מגורים בבניה עירונית (טבלה סעיף 5.4)</li> <li>• ר-84 שדי הר ציון (טבלה סעיף 5.4)</li> </ul>		
<p style="text-align: center;">+</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• בכפוף לאישור הועדה המקומית, לא תידרש הכנת מסמך מדיניות לשדי הר ציון.</li> <li>• ר-84 שדי הר ציון מקודם כחלק מהתכונן הכולל של הקו הירוק ע"י נתייע.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ראו נא התייחסות בסעיף "הוראות מיוחדות - טבלה סעיף 5.4 לעיל.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• סימון רחוב ר-84 כרחוב עם הוראות עיצוב מיוחדות (טבלה 5.4).</li> </ul>	<p>קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• הוראות לעיצוב רחובות סעיף 5.3.5.</li> </ul>	
<p style="text-align: center;">+</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• תעסוקה מטרומוילני שימושים יקבעו לפי סעיף 3.3.2 (א).</li> <li>• מגורים שימושים יקבעו לפי סעיף 3.2.4.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• אזור תעסוקה מטרומוילני סמוך לחסעת המונים (מתחם תכנון 1802).</li> <li>• אזור מגורים בבניה עירונית (מתחם תכנון 802).</li> </ul>	<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.</p>	

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• כיכר עירונית (מתחם תכנון 1802ד').</li> <li>• מוסד ציבורי עירוני חדש (מתחם תכנון 1802ד').</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• כיכר עירונית שימושים יקבעו לפי סעיפים 1.4.5 ו-3.6.12.</li> <li>• מוסד ציבורי עירוני שימושים יקבעו לפי סעיף 3.5.</li> </ul>		
+	<ul style="list-style-type: none"> <li>• לפי תשריט אזורי היעוד:</li> <li>• אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להשעת המונים (סעיף 3.3.2(א)).</li> <li>• אזור מגורים בבניה עירונית (סעיף 3.2.4).</li> <li>• כיכר עירונית (סעיף 3.6.12).</li> <li>• מוסד ציבורי עירוני חדש (סעיף 3.5).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• שימושים מותרים:</li> <li>• מקבץ ראשי: אזור תעסוקה מטרופוליני: מסחר 1, תעסוקה 1, משרדים. (סעיף 3.3.2(א)(1)(2)).</li> <li>• מקבץ ראשי: אזור מגורים (סעיף 3.2.4(א)).</li> <li>• שימוש של כיכר עירונית (סעיף 3.6.12).</li> <li>• מוסד ציבורי עירוני (סעיף 3.5.1(א)).</li> </ul>	<p>קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הנדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור היעוד.</p>	
+	<ul style="list-style-type: none"> <li>• לפי תשריט אזורי היעוד:</li> <li>• אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להשעת המונים (סעיף 3.3.2).</li> <li>• אזור מגורים בבניה עירונית (סעיף 3.2.4).</li> <li>• כיכר עירונית (סעיף 3.6.12).</li> <li>• מוסד ציבורי עירוני חדש (סעיף 3.5).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• שימושים מותרים:</li> <li>• שימושים נוספים: מגורים (עד 40% לפי טבלה בסעיף 5.4); שימוש כללי של מלונאות לפי סעיף 1.6.</li> <li>• שימושים נוספים: מסחר 1 (בקומות הקרקע), ו-2 קומות נוספות מעל קומת קרקע של משרדים/מסחר. (הוראת טבלה 5.4 לגבי ר-84).</li> <li>• שימושים נוספים: שימושים ומנייים ככל שאינם פוגעים בתפקוד המרחב הציבורי.</li> <li>• שימושים נוספים: מסחר 1, משרדים, תעסוקה 1, מלונאות, שירותים בעלי אופי ציבורי בכפוף לתנאים המפורטים בסעיף 3.5.1(ג)(4).</li> </ul>	<p>קביעת שימושים נוספים, כללים, ונשונות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ה)</p>	
+	<ul style="list-style-type: none"> <li>• לפי תשריט אזורי היעוד:</li> <li>• אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להשעת המונים (סעיף 3.3.2).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• הרחיק הבסיסי לאזור יעוד מעייר מטרופוליני יעמוד על 4.2 ולא יעלה על רחיק מכסימילי של 12.8.</li> </ul>	<p>קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3</p> <p>קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת חוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.</p>	

<p>מתחם 1802' כחידה תכנונית אחת, ניתן לחשב את החי"ק כממוצע של החי"ק בכלל הסגרים בתכנית. היקף שטחי הבניה באזור יערד מע"ר מטרופוליני עומד בממוצע על החי"ק 11.22. מספר יחידות דיור בייערד אזור תעסוקה מטרופוליני יעמוד על כ- 900 יחידות דיור.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• באזור יערד מגורים בבניה עירונית מוצע רח"ק 5 בחתום לר- 84 כמפורט מטה.</li> <li>• באזור מגורים בבניה עירונית נקבעה צפיפות של 42 יחידות דיור לדונם, לפחות.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• באזור יערד למגורים בבניה עירונית החי"ק הוא 2.5 והמרכיב הוא רח"ק 4.</li> <li>• לפי הוראות ר- 84 שד' הר ציון, החי"ק הינו 5.</li> <li>• צפיפות תקבע בהתאם להוראות סעיף 3.2.4 (ג).</li> <li>• מעל מפלס הכניסה הקובעת יותר שטחי בניה לשימושים נלווים בלבד, בחי"ק של עד 0.5% מסך כל שטח הכיכר הכלולה בתכנית, ובלבד שהם לא יעלו על 50 מ"ר.</li> <li>• יערד למבני ציבור- רח"ק 2.7 הועדה, בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת, רשאית לקבוע רח"ק גדול או קטן יותר, ובתנאי שלא יחרוג מפי שניים מהרח"ק המרבי במרקם הסובב.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• אזור מגורים בבניה עירונית (סעיף 3.2.4). (אזור יערד 802).</li> <li>• ר- 84 שד' הר ציון</li> <li>• כיכר עירונית (סעיף 3.6.12).</li> <li>• מוסד ציבורי עירוני חדש (סעיף 3.5.1 (ב)).</li> </ul>		
<p>+</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• התכנית מכילה ומשנה את הוראות תכנית ע1</li> </ul>	<p>סעיף 2.5.3 (ב) סעיף 3.1.5</p>	<p>בכל שטח העיר</p>	<p>קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5</p>	
<p>+</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• התכנית קובעת 35 קומות, מהן 5 קומות בחקלאה.</li> <li>• מבוקשות עד 5 קומות נוספות בחקלאה.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• באזור יערד מע"ר מטרופוליני לפי טבלה 5.4 יותרו 30 קומות (סעיף 4.2.6 (א)).</li> <li>• באזור מגורים בבניה עירונית מסומן בנספח העיצוב העירוני עד 8 קומות.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• אזור תעסוקה מטרופוליני (מתחם תכנון 1802).</li> <li>• אזור מגורים בבניה עירונית (מתחם תכנון)</li> </ul>	<p>קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בניית נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (4.2)</p>	

הוא יגובה

<ul style="list-style-type: none"> <li>מבוקשות עד 5 קומות נוספות בהקלה.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>בהתאם לר-84, תותר בניה נקודתית חריגה לטביעתה עד 15 קומות.</li> </ul>	<p>802),</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ר-84 שד' הר ציון</li> </ul>		
<p>+</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>מסמכי חזקנית כוללים נספח נופי</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>הוראות כלליות (סעיף 4.2.1)</li> <li>בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש (סעיף 4.2.3)</li> <li>הנחיות בדבר נטיעות ועצים (סעיף 4.2.4)</li> </ul>	<p>כלל שטח התוכנית</p>	<p>קביעת חוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2</p>	
<p>+</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>תואם חוות דעת של היחידה לתכנון אסטרגי.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>בהתאם להוראות סעיפים 3.1.3(ד) ו-4.1.1</li> </ul>	<p>כלל שטח התכנית</p>	<p>הקצאה לצרכי ציבור (סעיף 4.1.1) ולפי סעיף 3.1.3(ד).</p>	
<p>+</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>כיכר עירונית בהתאם לסעיף 3.6.12</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>לפי תשריט אזורי היעוד:</li> <li>כיכר עירונית (מתחם תכנון 1802ד')</li> </ul>	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1 – 3.6.18</p>	
<p>+</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ס' 3.8.1 (הנחיות כלליות – העדפת הולכי רגל, תחבורה ציבורית וכד')</li> <li>3.8.2 (ג) דרך עורקית רב עירונית.</li> <li>דרך עורקית עירונית סעיף 3.8.2(ד): קו בנין מינימלי של 5 מ' מגבול זכות חדרך, למעט אם נקבע בתוכנית מאושרת קו בנין מצומצם יותר.</li> </ul>	<p>בהתאם לנספח תחבורה:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>דרך מנחס בגין- מסומן בדרך עורקית רב עירונית (עם נתיב העדפה לתחבורה ציבורית- מצב קיים בלבד).</li> <li>ר-84 שד' הר ציון מסומן בדרך עורקית עירונית (עם נתיב העדפה לתחבורה ציבורית- מצב קיים בלבד) וקו מתע"ג – הקו הירוק</li> </ul>	<p>הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים:</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>הדרך העורקית העירונית המוצעת אינה מסומנת בנספח התחבורה של תמ"מ 5 ולכן ניתן לבטל מקטע ממנה בתחום התכנית.</li> <li>לא נדרש לשנות את תוואי מקטע הדרך העורקית המוצעת שבוטל לאור שינוי תוואי מעבר הקו הירוק במתחם.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>3.8.2(ז) – ביטול דרך עורקית עירונית מוצעת.</li> <li>נתיב העדפה לתחבורה ציבורית.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>דרך עורקית עירונית מוצעת</li> <li>כלל שטח התכנית</li> </ul>		

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ס' 3.8.7 תקן חנית.</li> </ul>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• מבנה בית באר מיועד לשימור ע"י תכנית זו, בהתאם להחלטת ועדת השימור לשימור בתי הבאר בת"א.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• שני מבנים הוגדרו לשימור בתכנית השימור 2650 ב' המאושרת.</li> <li>• קביעת מבנה לשימור בהתאם לסעיף 4.3.3.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• בהתאם לסעיף 4.3.1</li> <li>• סעיף 4.3.3</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>שימור – סעיף 4.3</li> <li>הוראות כלליות (4.3.1)</li> <li>אתר לשימור (4.3.3)</li> </ul>	<input type="checkbox"/>
+	<ul style="list-style-type: none"> <li>4.4.1 ב- תוכנית הנובלת בדרך עורקית רב עירונית ועירונית.</li> <li>4.4.1 ג- שימושים רגישים לרעש.</li> <li>4.4.1 ד- עירוב שימושים.</li> <li>4.4.1 ח- תכנית המאפשרת בינוי של 20 קומות ומעלה.</li> <li>4.4.1 ט- זיהומי קרקע</li> </ul>	לפי סעיף 4.4.1 התכנית הינה בעלת השפעה סביבתית	<ul style="list-style-type: none"> <li>איכות סביבה - סעיף 4.4</li> <li>הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1)</li> <li>חוות דעת סביבתית (4.4.2)</li> <li>בנייה ירוקה (4.4.3)</li> <li>הנחיות מרחביות (4.4.4)</li> <li>תנאים לחפקדה (4.4.5)</li> <li>הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4</li> </ul>	<input type="checkbox"/>
+	<ul style="list-style-type: none"> <li>4.6.3 - בריכות אניח</li> <li>4.6.4 - ניקוז</li> <li>4.6.5 - ביוב</li> <li>4.6.6 - חשמל</li> </ul>	לפי סעיף 4.6	<ul style="list-style-type: none"> <li>תשתיות – סעיף 4.6</li> <li>פיק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים:</li> <li>מגיש המיועד לתשתיות (4.6.1)</li> <li>הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2)</li> <li>בריכות אניח ורדיוסי מגן (4.6.3)</li> <li>ניקוז (4.6.4)</li> <li>ביוב (4.6.5)</li> <li>חשמל (4.6.6)</li> </ul>	<input type="checkbox"/>
		<b>מהות הסעיף</b>	<b>סעיף</b>	
תוספת של עד 5 קומות בהקלה		לפי עניין שנתנו לבקשה בהסלה למה סעיף 147 (הקלות)	סעיף קטן (א)9	<input checked="" type="checkbox"/>
קביעת הוראות בדבר זיקת הנאה, והריסת מבנים.		קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה, ולעניין חקיקת קרקע חנדדית לעיריית חיפה. בהתאם למפורט בסעיף	סעיף קטן (א)19	<input checked="" type="checkbox"/>

**תצהיר וחתימות**

בדקתי את סוגיית חסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.

מנהלס הוועדה:

שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עודד גבולי, אדר'	052082013		18/10/17
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, עו"ד	2428976-9		18.10.2017

**העתיקים**

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

הועדה המקומית לחכמן ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

<b>זיהוי התכנית</b>			
מספר התכנית 4321/תא 507-0228833	שם התכנית תכנית "סרחב השמרון"	מגיש התכנית הועדה המקומית תל אביב יפו	עורך התכנית אדריכל דני קינור
<b>זיהוי הרשות והנועדה</b>			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעד לא חוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
<b>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה</b>			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מחוזית</b> כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מקומית</b> כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות מקומית	מרות הסעיף בחוק
התכנית חלה על שטח של כ-80 דונם בשכונת נוה שאנן בין הרחובות מנחם בגין במערב, הרדוף הצברי בדרום, הגב כגון ורחוב סלומון במזרח. כלבת של התכנית הנכנסת הרכיבים של התחנה המרכזית הישנה. מטרת התכנית היא לקדם התחדשות עירונית בסתחם אשר סובל מתוחה מתמשכת, לטובת שינוש מערך מטרופוליט הכוללים מסחר, תעסוקה, מגורים וכן הקצאה של שטחים למבני גיבור לרבות שטחים צמודים נטיים ושטחים מתוחים לטובת הגיבור, כל האזן בסמכות לקביל ותחנה של הרכבת הקלה וקו חירוק וקו חשמל.	62 א. (ג) חוק התייב התשי"ב סעיף קטן (א) (א) סעיף קטן (א) (א)	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת. בהתייחס לתוכנית תא.5000 (מתח חוקף 22.12.2016)
התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מקומית</b> כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:		
הנשאים התוכנית עוסקת (X סימן)	תסעיף הראשי הרלבנטי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר
<input type="checkbox"/>	חוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות חוראות לשטח התוכנית בטבלת חוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	1802 - בניית אגוי ומתחמי תכנון (טבלה סעיף 5.4)
		<ul style="list-style-type: none"> <li>עד 40% משטחי הבניה יותרו למגורים.</li> <li>תותר בניה עד 30 קומות.</li> <li>תכנית מפורטת תישר לכלל המתחם בהתאם לעקרונות הבאים: קביעת תנאים</li> </ul>

<p style="text-align: center;">+</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>החלק בתכנית המצוי בסמיכות לשדי הר ציון היט מוערי ולפיכך, בכפוף לאישור הועדה המקומית, לא תדרש, הכנת מסמך מדיניות לשדי הר ציון. ר-84 שדי הר ציון מקודם כחלק מהתכנון הכולל של הקו חירוק עיי נתייע.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>סביבתיים לשילוב שימושי מגורים. קביעת הנחיות לשילוב מוסדות ציבוריים עירוניים חדשים במתחם.</li> <li>ניתן לעלות על הרחיק הנכסיים בכפוף לקביעת הוראות שיבטיחו מינוי והסדרת השטחים הציבוריים ובכל מקרה לא מעל הרחיק המירבי.</li> <li>בחזית קומת הקרקע ככל המבנים יותרו משחר, משרדים, מוסדות ציבור, שטחים לשימושים ציבוריים ושטחים משותפים לשימוש הדיירים.</li> <li>בהתאם לתכנית המתאר, יחולו הוראות עיצוב רחובות (סעיף 5.3.5. מסמך המדיניות יתייחס בנוסף גם לקביעת הנחיות לשילוב ציר ירוק עירוני.</li> <li>בזמן מערבית - ותור בניה נקודתית, חריגה בסביבתה, עד 15 קומות בצמתים ובכפוף להקצאת שתי קומות למסחר ותעסוקה מעבר לקומת הקרקע.</li> <li>גובה המבנים לאורך חזית הרחוב יהיה עד 10 קומות.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>802 - אזור מגורים בבניית עירונית (טבלה 5.4 סעיף 5.4)</li> <li>ר-84 שדי הר ציון (טבלה 5.4 סעיף 5.4)</li> </ul>		
<p style="text-align: center;">+</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>בכפוף לאישור הועדה המקומית, לא תידרש, הכנת מסמך מדיניות לשדי הר ציון. ר-84 שדי הר ציון מקודם כחלק מהתכנון הכולל של הקו חירוק עיי נתייע.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ראו נא התייחסות בסעיף "הוראות מיוחדות - טבלה 5.4" לפי סעיף 5.4.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>סימון רחוב ר-84 כרחוב עם תוראות עיצוב מיוחדות (טבלה 5.4).</li> </ul>	<p>קביעת תוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לבני:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>תוראות לעיצוב רחובות סעיף 5.3.5.</li> </ul>	X
<p style="text-align: center;">+</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>תעסוקה מטרופוליני שימושים יקבעו לפי סעיף 3.3.2 (א).</li> <li>מגורים שימושים יקבעו לפי סעיף 3.2.4.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>אזור תעסוקה מטרופוליני (מתחם תכנון 802).</li> <li>אזור מגורים בבניה עירונית (מתחם תכנון 802).</li> </ul>	<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.</p>	X

		שימושים	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• כיכר עירונית (מתחם תכנון 7802ד').</li> <li>• מוסד ציבורי עירוני חדש (מתחם תכנון 7802ד').</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• כיכר עירונית שימושים יקבעו לפי סעיפים 1.4.5 ו-3.6.12.</li> <li>• מוסד ציבורי עירוני שימושים יקבעו לפי סעיף 3.5.</li> </ul>	
+	<ul style="list-style-type: none"> <li>• לפי תשריט אזורי היעד: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים (סעיף 3.3.2(א)).</li> <li>• אזור מגורים בבניה עירונית (סעיף 3.2.4).</li> <li>• כיכר עירונית (סעיף 3.6.12).</li> <li>• מוסד ציבורי עירוני חדש (סעיף 3.5).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• שימושים מותרים:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• מקבץ ראשי, אזור תעסוקה מטרופוליני: מסחר 1, תעסוקה 1, משרדים. (סעיף 3.3.2(א)(1)(2)).</li> <li>• מקבץ ראשי, אזור מגורים (סעיף 3.2.4(א)).</li> <li>• שימוש של כיכר עירונית (סעיף 3.6.12).</li> <li>• מוסד ציבורי עירוני (סעיף 3.5.1(א)).</li> </ul> </li> </ul>	<p>קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד.</p> <p>X</p>
+	<ul style="list-style-type: none"> <li>• לפי תשריט אזורי היעד: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים (סעיף 3.3.2).</li> <li>• אזור מגורים בבניה עירונית (סעיף 3.2.4).</li> <li>• כיכר עירונית (סעיף 3.6.12).</li> <li>• מוסד ציבורי עירוני חדש (סעיף 3.5).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• שימושים מותרים:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• שימושים נוספים: מגורים נעד 40% - לפי טבלה בסעיף 5.4; שימוש כללי של מלונאות לפי סעיף 1.6.</li> <li>• שימושים נוספים: מסחר 1 (בקומת הקרקע), ו-2 קומות נוספות מעל קומת קרקע של משרדים/מסחר. (הוראת טבלה 5.4 לכבי ר-84).</li> <li>• שימושים נוספים: שימושים זמניים ככל שאינם פוגעים בתפקוד המרחב הציבורי.</li> <li>• שימושים נוספים: מסחר 1, משרדים, תעסוקה 1, מלונאות, שירותים בעלי אופי ציבורי בכמף לתנאים המפורטים בסעיף 3.5.1(4).</li> </ul> </li> </ul>	<p>קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-n)</p> <p></p>
+	<ul style="list-style-type: none"> <li>• לפי תשריט אזורי היעד: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים (סעיף 3.3.2).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• הרחיק הבסיסי לאזור יעוד מעיר מטרופוליני יעמוד על 4.2 ולא תעלה על רחיק מכסימולי של 12.8.</li> </ul>	<p>קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3</p> <p>קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.</p> <p></p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• מהתאם לחוראה מיוחדת של מתחם 7802ד' (סעיף 5.4), תרואה את כלל מתחם 7802ד'</li> </ul>		

<p>כיחידה תכנונית אחת, ניתן לחשב את הרחיק כממוצע של הרחיק בכלל המגרשים בתכנית. היקף שטחי הבניה באזור יעוד מעייר מטרופוליני עומד בממוצע על רחיק 11.22 מספר יחידות דיור ביעוד אזור תעסוקה מטרופוליני יעמוד על כ- 900 יחידות דיור.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>באזור יעוד מגורים בבניה עירונית מוצע רחיק 5 בהתאם לר- 84 כמפורט מטה.</li> <li>באזור מגורים בבניה עירונית נקבעה צפיפות של 42 יחידות דיור לדונם, לפחות.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>בכפוף לאישור הועדה המקומית, אושר רחיק של 5.4 למבני ציבור.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>באזור יעוד למגורים בבניה עירונית הרחיק הבסיסי הוא 2.5 והמרבית הוא רחיק 4.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>לפי תוראות ר- 84 שדי הר ציון, רחיק 5.</li> <li>צפיפות תקבוע בהתאם להוראות סעיף 3.2.4 (ג).</li> <li>מעל מפלס הכניסה הקובעת יותרו שטחי בניה לשימושים נלווים בלבד, בהיקף של עד 0.5% מסך כל שטח הכיכר הכלולה בתכנית, ובלבד שהם לא יעלו על 50 מייר.</li> <li>יעוד למבני ציבור- רחיק 2.7 הועדה, בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת, רשאית לקבוע רחיק גדול או קטן יותר, ובתנאי שלא יחרוג מפי שניים מהרחיק המרבי במרקם הסובב.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>אזור מגורים בבניה עירונית (סעיף 3.2.4). (אזור יעוד 802).</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>ר- 84 שדי הר ציון</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>כיכר עירונית (סעיף 3.6.12).</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>מוסד ציבורי עירוני חדש (סעיף 3.5.1 (ב)).</li> </ul>		
<p>+ • התכנית מכילה ומשנה את הוראות תכנית ע1</p>	<p>סעיף 2.5.3 (ב) סעיף 3.1.5</p>	<p>בכל שטח העיר</p>	<p>קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5</p>	<input type="checkbox"/>
<p>+ • התכנית קובעת 35 קומות, מרף 5 קומות בהקלה.</p> <p>• מבוקשות עד 3 קומות נוספות בהקלה.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>באזור יעוד מעייר מטרופוליני לפי טבלה 5.4 יותרו 30 קומות (סעיף 4.2.6 (א)).</li> <li>באזור מגורים בבניה עירונית מסומן בנספח העיצוב העירוני עד 8 קומות.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>אזור תעסוקה מטרופוליני (מתחם תכנון 802).</li> <li>אזור מגורים בבניה עירונית (מתחם תכנון 802).</li> </ul>	<p>קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (4.2)</p>	<input type="checkbox"/>

הוראות אובה ועני

<ul style="list-style-type: none"> <li>מבוקשות עד 4 קומות נוספות בהקלה.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>בהתאם לר-84, תותר בניה נקודתית חריגה לסיביתה עד 15 קומות.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ר-84 שד' הר ציון</li> </ul>		
<p style="text-align: center;">+</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>מבוקש תכנית עד 85% באזור יעד מעייר מטרופוליני כהקלה.</li> <li>מסמכי התכנית כוללים נספח נופי, סיביתי, תחבורה, ותשתיות.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>הוראות כלליות (סעיף 4.2.1)</li> <li>בניית בין קווי בניין לקוי מגרש (סעיף 4.2.3).</li> <li>הנחיות בדבר נטיעות ועצים (סעיף 4.2.4).</li> </ul>	<p style="text-align: center;">כלל שטח התוכנית</p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2</p>	<input type="checkbox"/>
<p style="text-align: center;">+</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>תואם חוות דעת של היחידה לתכנון אסטרגי.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>בהתאם להוראות סעיפים 3.1.3(ג) ו-4.1.1.</li> </ul>	<p style="text-align: center;">כלל שטח התכנית</p>	<p>הקצאה לצרכי ציבור (סעיף 4.1.1) ולפי סעיף 3.1.3 (ד).</p>	
<p style="text-align: center;">+</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>כיכר עירונית בהתאם לסעיף 3.6.12.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>לפי תשריט אזורי היעד:</li> <li>כיכר עירונית (מתחם תכנון 1802).</li> </ul>	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1 – 3.6.18</p>	<input type="checkbox"/>
<p style="text-align: center;">+</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>הדרך העירונית המוצעת אינה מסומנת כנספח התחבורה של תמ"מ 5 ולכן ניתן לבטל מקטע ממנה בתחום התכנית.</li> <li>לא נדרש לשנות את תוואי מקטע הדרך שבוטל לאור שינוי תוואי מעבר הקו הירוק במתחם.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>סי 3.8.1 (הנחיות כלליות – העדפת הולכי רגל, תחבורה ציבורית וכד').</li> <li>3.8.2 (ג) דרך עורקית רב עירונית.</li> <li>דרך עורקית עירונית סעיף 3.8.2 (ד): קו בנין מינימלי של 5 מ' מגבול זכות הדרך, למעט אם נקבע בתוכנית מאושרת קו בנין מצומצם יותר.</li> <li>3.8.2(ג) ביטול דרך עורקית עירונית מוצעת.</li> <li>נתיב העדפה לתחבורה ציבורית.</li> <li>סי 3.8.7 תקן חניה.</li> </ul>	<p>בהתאם לנספח תחבורה:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>דרך מנחס בנין- מסומן כדרך עורקית רב עירונית (עם נתיב העדפה לתחבורה ציבורית- מצב קיים בלבד).</li> <li>ר-84 שד' הר ציון מסומן כדרך עורקית עירונית (עם נתיב העדפה לתחבורה ציבורית- מצב קיים בלבד) וקו מתעיי – הקו הירוק</li> <li>דרך עורקית עירונית מוצעת</li> <li>כלל שטח התכנית</li> </ul>	<p>הוראות למרכזי תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים:</p>	<input type="checkbox"/>

הוראות כלליות להכנת תוכניות	<p>שימור – סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) אתר לשימור (4.3.3)</p>	<p>• בהתאם לסעיף 4.3.1</p> <p>• סעיף 4.3.3</p>	<p>שני מבנים הוגדרו לשימור בתכנית השימור 2650 ב' המאושרת.</p> <p>• קביעת מבנה לשימור בהתאם לסעיף 4.3.3.</p>	<p>• מבנה בית באר מיועד לשימור עפ"י תכנית זו, בהתאם להחלטת ועדת השימור לשימור בתי האר בת"א.</p>	<input type="checkbox"/>	
	<p>איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בניית ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4</p>	<p>לפי סעיף 4.4.1 התכנית הינה בעלת השפעה סביבתית</p>	<p>4.4.1 ב- תוכנית הגובלת בדרך עורקית רב עירונית ועירונית. 4.4.1 ג- שימושים רגישים לרעש. 4.4.1 ד- עירוב שימושים. 4.4.1 ח- תכנית המאפשרת בינוי של 20 קומות ומעלה. 4.4.1 ט- זיהומי קרקע</p>	<p>4.4.1 ב- תוכנית הגובלת בדרך עורקית רב עירונית ועירונית. 4.4.1 ג- שימושים רגישים לרעש. 4.4.1 ד- עירוב שימושים. 4.4.1 ח- תכנית המאפשרת בינוי של 20 קומות ומעלה. 4.4.1 ט- זיהומי קרקע</p>	+	<input type="checkbox"/>
	<p>תשתיות – סעיף 4.6 מרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)</p>	<p>לפי סעיף 4.6</p>	<p>4.6.3 - בריכות אגירה 4.6.4 - ניקוז 4.6.5 - ביוב 4.6.6 - חשמל</p>	<p>4.6.3 - בריכות אגירה 4.6.4 - ניקוז 4.6.5 - ביוב 4.6.6 - חשמל</p>	+	<input type="checkbox"/>
<p>סעיף</p> <p>סעיף קטן (א9)</p>	<p>מהות הסעיף</p> <p>כל עניין שניתן לבקשו כחלקה לפי סעיף 147 (י'חלקות)</p>	<p>תוספת של עד 5 קומות והגדלת תכנית בהקלה.</p>			<input checked="" type="checkbox"/>	
<p>סעיף קטן (א19)</p>	<p>קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.</p>	<p>קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות הנאה, והריסת מבנים.</p>			<input checked="" type="checkbox"/>	

**תצהיר וחתימות**

בדקותי 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, אדרי	05208203		8/11/17

**היועץ המשפטי לוועדה:**

שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, עו"ד	2438976-9		8.11.2017

**העתיקים**

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

**חו"ד הצוות:** (מוגש ע"י צוות יפו)

**צוות התכנון ממליץ להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:**

- א. השלמת מסמכי התכנית ונספחיה להפקדה.
- ב. הטמעת הסכמות בדבר פינויים נדרשים בין בעלי הקרקע, אגף נכסים, ונת"ע בנספח שלביות – המימוש התכנית.

- ג. אישור הוועדה המקומית לביטול הדרישות הכלולות בהוראות תכנית המתאר תא/5000 כמפורט בדראפט.
- ד. קבלת התייחסות נת"ע בתוך 30 יום מהעברת מסמכי התכנית אליהם.
- ה. קבלת התייחסות משרד הביטחון ורת"א בתוך 30 יום מהעברת מסמכי התכנית אליהם.
- ו. קבלת התייחסות רשות המים בתוך 30 יום מהעברת מסמכי התכנית אליהם.
- ז. קבלת התייחסות משרד התחבורה בתוך 30 יום מהעברת מסמכי התכנית אליהם.
- ח. קבלת התייחסות משרד הבריאות בתוך 30 יום מהעברת מסמכי התכנית אליהם.

**בישיבתה מספר 0022-17' מיום 25/10/2017 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**מהלך הדיון:**

אלי דיגא : תוכנית מרחב שומרון בפברואר 2015 אושרה ע"י הוועדה המקומית להפקדה כתוכנית בסמכות מחוזית. כיום לאחר אישור תכנית המתאר התכנית מובאת לתכנון בהפקדה כתכנית בסמכות מקומית.  
 דורון ספיר : התוכנית אושרה כבר ומשכך אנחנו מבקשים לדעת מה אושר על ידי הוועדה ומה השינוי. יהודה המאירי : נושא דיוור בר השגה מבוקש להבהיר את הנושא הזה.

**דני קייזר: מציג את התוכנית והשינויים על ידי המצגת.**

יהודה המאירי : בנוסח שקבלנו נאמר ניתן לשקול את נושא דיוור בר ההשגה הצעתי כדי להכניס בפועל את נושא דיוור בר השגה.  
 אורלי אראל : דיוור בר השגה זה במסגרת תועלות ציבוריות. בחנו את הנושא ומס' יח"ד שאנחנו מקבלים במסגרת תועלות ציבוריות הוא מאוד קטן. לכן עדיף במסגרת תועלות ציבוריות במקרה הזה לקבל הקמה של חניון ציבורי מתחת למגרש הציבורי העירוני שהוא 100 מקומות חניה והתועלת הציבורית הזו עדיפה לעמדתנו.  
 יהודה המאירי : אנחנו לא יוצרים פה תקדים ?  
 אלי דיגא : בנוסף להקמת חניון ציבורי יש תוספת של 1,500 מ"ר שטחים ציבוריים בנויים כתועלת ציבורית. במקרה זה דיוור בר השגה במגדלים של 35 קומות טומן בחובו עלויות אחזקה רבות ולכן בתכנית זו בשכונת נוה שאנן היתה העדפה לתועלות שצוינו.  
 אסף זמיר : יש מודלים שנועדו לגשר על העלויות הללו.  
 אורלי אראל : מס' יח"ד הוא מאד קטן במגדלים הללו, ולכן עדיף חניון ציבורי מתחת לשטח החום והמימון יהיה ע"י היזם והתועלת הציבורית לחניון עדיפה.  
 נתן אלנתן : צריכה להיות מאסה מסוימת לדיוור בר השגה.  
 אסף זמיר : עשינו כבר בעבר במגדלים גבוהים  
 דורון ספיר : לסיכום יאמר כי גם בבניינים גבוהים אנחנו עושים דיוור בר השגה.  
 נתן אלנתן : האם יש דרך להגדיל את זכויות הבניה במתחם, כיוון שאתם לא מנצלים את הרח"ק המותר.  
 אורלי אראל : עלינו כבר מעבר לגובה.  
 אלי דיגא : תכניות הבניה כבר מלאות.  
 דני קייזר : לא תמיד הרחק המקסימלי מצליח להביא איכות תכנון טובה וצריך לסגת מהשיקולים הללו. נפחי הבניה כאן מנצלים את מס' הקומות המותר בתכנית המתאר ואף למעלה מכך, ומכאן את זכויות הבניה המירביות בתכנון הנוכחי.  
 דורון ספיר : מיצית את הפוטנציאל התכנוני ולא הסטטוטורי.  
 נתן אלנתן : האם זה לא תוכנית בסמכות מקומית להוסיף קומות מעבר למותר בהקלה.  
 הראלה אברהם אוזן : זוהי תוכנית המתאר שנותנת את הגבהים, כאשר נעשה שימוש בתוספת קומות בהקלה.

אלי דיגא : שינויים שאנחנו רוצים להכניס להחלטה :

1. הגבולות הסופים של האיחוד והחלוקה יקבעו ע"י שמאי הוועדה בהתאם לטבלאות האיזון.
2. תנאי להפקדה חתימה על כתב שיפו והבטחת ביצוע של תועלות הציבוריות.

3. הגדלת תכסית הבניה המותרת 60% באזור יעוד מע"ר מטרופוליטני עד ל85% בהקלה בסמכות מקומית.
4. מס' קומות המוצע במתחם 2 לאורך הגדוד העברי יהיה עד 11 קומות ועד 19 קומות בבניי הגובל בשד' הר ציון. (בדרפט הופיע 13 קומות).  
 כמו כן, הועדה המקומית מתבקשת לקבוע כדלקמן:  
 א. מבוקש לפטור את התכנית המקודמת מהכנת מסמך מדיניות לשד' הר ציון (ר-84) (בהתאם לסעיף 5.2.1 בתכנית המתאר) לאור העובדה כי חלק התכנית המצוי בסמיכות לשד' הר ציון הינו מזערי, יש לציין כי שד' הר ציון מקודם כחלק מהתכנון הכולל של הקו הירוק ע"י נת"ע בשיתוף גורמי התכנון בעירייה.  
 ב. הגדלת רח"ק לטובת מוסד ציבורי עירוני חדש בתחום מגרש 150 למבני ציבור. הרח"ק המרבי עפ"י הוראות תכנית המתאר הינו 2.7 מבוקש הגדלת היקף הזכויות עד לרח"ק 5.4  
 ג. מבוקש ביטול ההמלצה בנספח התחבורה של תכנית המתאר על הקמת דרך עורקית עירונית שנועדה להמשיך את שד' הר ציון צפונה בתחום המגרש הציבורי העירוני (מתחם הרציפים של התחנה המרכזית הישנה),  
 לאור העובדה כי דרך זו אינה נדרשת, ובשל העובדה כי אינה מופיעה בנספח התחבורה של תמ"מ. מעבר הקו הירוק בשד' הר ציון כמו גם שינוי תוואי הקו בתחום התכנית אינו מאפשר ומייתר את נחיצותה של הדרך העורקית שהומלצה בתכנית המתאר.

הראלה אברהם אוזן: הגדלת התכסית לא נמצאת בטופס הסמכות החתום ואנחנו נוציא טופס מעודכן. מלי פולישוק: משבחת את התוכנית. תוכנית איחוד וחלוקה הסתיימה?  
 אלי דיגא: התוכניות המפורטות יוגשו בשלב הבא.  
 מלי פולישוק: לגבי שיתוף הציבור - האם הועדה בראשותו של דורון היתה שותפה לכל התהליך?  
 אורלי אראל: באנו עם הצעה לועדה בנוגע להתייעצות עם הציבור והועדה היתה שותפה. מה יהיה עד הדיון ולאחריו.

עו"ד צבי שוב: מייצג את משי' רובנשטיין ממתחם 2. בקשנו לדחות את הדיון וההחלטה ולא בכדי לעכב את ההחלטה. אבל אין סנכרון בין ההחלטה הקודמת להחלטה שמבקשים להעביר היום. בתוך מתחמי התכנון יש איחוד וחלוקה פנימיים. אנחנו בקשנו לראות איך בצעו את החלוקה למתחמים ואיך הגיעו למסקנה שיש איזון עם מתחם 1 ו2 ואיזון מתחם 3 ו-4 כי יש בעלויות שונות, אבל לא קבלנו את הנתונים. השמאי שלנו רחמים שרם מבקש לראות שהבעלים של המתחמים מקבלים את השטחים בחלקים שווים בכל המתחמים. אם היו אומרים שהאיחוד והחלוקה העתידי יהיה על כל התוכנית כולה. אולם ברגע שמחלקים למתחמים וכל מתחם מחלקים לחלקים שלו ולא מראים את השיקולים ואת המספרים יש לבדוק את הנושא כי בדראפט המספרים שונים. כשם שנותנים נתונים לגופים גדולים כך יש להיעשות גם לגופים קטנים. אם יש שמאות מדוע היא לא מוצגת בפני הועדה. ברגע ששונו המתחמים והצגת אותם בצורה שונה צריך לתת את המידע הזה לכולם ותינתן המידע לתקופה מסוימת ואז יבוא הנושא לדיון בוועדה. אם המחוקק אומר ששיניתי את נושא בעל ענין ואמר שבעל ענין הוא 75% הוא לא אמר 50% וה-25% צריך לקבל חו"ד של יועמ"ש שלא קופחו באופן יחסי, אז מה זה אומר שמישהו מחזיק ב-50%. כבר מבט לתכנון במתחם 2 רואים שגובה הבניינים שונה ממתחמים אחרים צריך לתת מידע מלא.

עו"ד תמר מגדל: מייצגת את משי' נטר. כל התוכנית במסגרת שיתוף הציבור הוצגו מצגות כלליות אולם לא נתנו תשובות מפורטות מדוע נעשה חלוקה והאם נשמר איזון בתוך כלל שטח התוכנית והיה צריך להראות שבעלי הזכויות יוצאים באותה צורה שוויונית. לא ברור מדוע נעשתה חלוקה למתחמים כאלו. ישנם גם סוג של אמבות בתוך המתחמים והאם יש הצדקה בכלל לחלוקה או אם יש הצדקה כלכלית?  
 אנחנו רוצים להיות שותפים לחלוקה הזו ולבדוק שבעלי הזכויות הקטנים לא נפגעים למול בעלי הזכויות האחרים וזאת בטרם תקבלו החלטה, וזאת בכדי שנוכל להביע את עמדתנו במסגרת הליך שיתוף ציבור. היו נכנסים שהוצגו במצגות כלליות לדעתנו. זה חלק מהמחויבות בעת איזון תוכנית ואנחנו לא משוכנעים שהדברים נעשו כך ולכן אנחנו מבקשים אתה נתונים הללו.

אלי דיגא: לגבי החלוקה למתחמי התכנון הם הוצגו בפני הבעלים, לרבות טבלת זכויות הבניה לכל מתחם. הוסברו היתרונות בקביעת מתחמי התכנון בהיבטי המימוש לאור העובדה כי קיימים בתחום התכנית מאות בעלים. נעשה שיתוף ציבור עם כל הבעלים בתחום התכנית והוסבר מדוע הדבר הזה נעשה. ובלב המתחם עובר הקו הירוק אשר יוצר הגבלות תכנוניות רבות ומן הראוי היה לקבוע מתחמי תכנון ומימוש כך שהשפעה על שאר המתחמים תהיה קטנה ביותר. כל זאת הוסבר לכל הבעלים. במתחם 2 עפ"י תכנית המתאר הינו ביעוד קרקע שונה משאר המתחמים והוא מגורים בבניה עירונית לעומת שאר המתחמים המוגדרים מע"ר מטרופוליטני. לכן גם מן הטעם הזה וממכלול הסיבות התכנוניות שנאמרו הועדף לקבוע את מתחמי התכנון שהינם מתחמים לאיחוד וחלוקה. השמאות נבעה מהחלוקה התכנונית למתחמים ועברה את שמאי התוכנית שיוסיף כמה מילים לגבי האיזון השמאי בין המתחמים.

שמאי התוכנית – אוהד דנוס : ההליך בתוכנית זו נתנו לגורמי התכנון להוביל. בשלב ראשון התכנון היה המיטבי למתחמם הזה בשלב השני בהתאם לתקן 15 עשינו את הבדיקות שלנו ואני מפנה לסעיף 6.2 בתקן 15 שמדבר על הפרדה על מנת למנוע עיוות בהקצאות, למעשה מתחם 1 הוא מתחם פנוי ולכן הוא פוצל . מה שיוצא שעו"ד שוב מצטט פסיקה של אילנה תמיר זה בדיוק המקרה פה והיו כאן טעמים תכנוניים שמאים ומשפטיים לחלוקה הזו. למעשה הערכנו את המצב הנכנס לפי תקן 15 הערכה ראשונית היו לא מעט חלקות שהבניה תאמה לשווי אל מול הערכה של השווי של הזכויות החדשות ויצרנו איזונים למתחמים ולכן אין דאגה בנוגע למתחם 2 מתחמי המגורים מאחר ונעשה האיזון המיטבי . ובתקופת ההפקדה תוכלו לבדוק זאת.

עו"ד צבי שוב : מאחר והגדילו ל-40% מגורים זה צריך לבדוק לכן אנחנו מבקשים לא לקבוע עכשיו אלא באיחוד וחלוקה.

דורון ספיר : קבלנו תשובות של הצוות ובשלב של ההתנגדויות.

מלי פולישוק : האם החלוקה למתחמים החדשה גם היה חלק במסגרת שיתוף ציבור.

אלי דיגא : כן, החלוקה למתחמים הוצגה לכל הבעלים במסגרת שיתוף הציבור.

### הצבעה:

בעד : דורון ספיר, נתן אלנתן, אסף זמיר.  
יהודה המאירי : נמנע.

### הועדה מחליטה:

- הועדה המקומית מאשרת להפקדה את התכנית וכן מאשרת את ביטול ו/או שינוי הדרישות הכלולות בהוראות תכנית המתאר ת/א/5000 בתכנית כמפורט בחו"ד הצוות כדלקמן :
- א. ביטול הדרישה להכנת מסמך מדיניות לשד' הר ציון (ר-84) .
  - ב. הגדלת הרח"ק לטובת מוסד ציבורי עירוני חדש עד לרח"ק 5.4 .
  - ג. ביטול ההמלצה בתכנית המתאר להקמת דרך עורקית עירונית .
  - ד. מס' הקומות המוצע במתחם 2 לאורך הגדוד העברי יהיה עד 11 קומות ו- 19 קומות בבינוי הגובל בשד' הר ציון וזאת בהקלה המותרת בחוק.
  - ה. הגדלת תכסית הבניה המותרת (60%) באזור יעוד מע"ר מטרופוליני עד ל- 85% בהקלה

הכל בהתאם לחוות דעת הצוות, ובכפוף למילוי התנאים כדלקמן :

- ט. השלמת מסמכי התכנית ונספחיה להפקדה.
- י. הטמעת הסכמות בדבר פינויים נדרשים בין בעלי הקרקע, אגף נכסים, ונת"ע לקביעת שלביות – המימוש התכנית.
- יא. קבלת התייחסות נת"ע בתוך 30 יום מהעברת מסמכי התכנית אליהם.
- יב. קבלת התייחסות משרד הביטחון ורת"א בתוך 30 יום מהעברת מסמכי התכנית אליהם.
- יג. קבלת התייחסות רשות המים בתוך 30 יום מהעברת מסמכי התכנית אליהם.
- יד. קבלת התייחסות משרד התחבורה בתוך 30 יום מהעברת מסמכי התכנית אליהם.
- טו. קבלת התייחסות משרד הבריאות בתוך 30 יום מהעברת מסמכי התכנית אליהם.
- טז. גבולות סופיים של מתחמי איחוד וחלוקה יקבעו ע"י שמאי התכנית.
- במתחם בית הבאר יערך עדכון החלוקה בין המגרשים הציבוריים ללא שינוי בשטחם.
- יז. תנאי להפקדת התכנית :
  - א. חתימה על כתב שיפוי
  - ב. הבטחת ביצוע התועלות הציבוריות.

משתתפים : דורון ספיר, יהודה המאירי, נתן אלנתן, אסף זמיר,

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

**מטרת הדיון: דיווח על הגשת התנגדות מה"ע לתכנית**

**כללי:** תוכנית מוצעת לשטח מחנה 'הורדצקי' וסביבתו. בשטח כולל של כ- 120 דונם בין הרחובות דרך השלום, הורדצקי, דרך הגבורה ומשה דיין. התוכנית מציעה כ 800 יח"ד ובנייה בשימושים מעורבים (תעסוקה, מסחר ושטחי ציבור) תוך שימת דגש על יצירת מרחב ציבורי איכותי.

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:** הועדה המחוזית. במידה ותכנית המתאר תפורסם למתן תוקף תכנית זו תהפוך לתכנית בסמכות ועדה מקומית. ותנאים להעברה למחוז יהיו תנאים להפקדה.

**מיקום:**

בין הרחובות משה דיין, הורדצקי, דרך השלום ודרך הגבורה

**כתובת:**

- דרך השלום - 70-88.
- דרך הגבורה - 2-26.
- דרך משה דיין - 102-114.
- רח' הורדצקי - גדה צפונית.

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	שוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6133	מוסדר	חלק	718, 830, 854	524, 533-534, 539, 720-721, 727-728, 831-832, 852, 915, 917, 981, 985, 1009-1010
6150	מוסדר	חלק	405	32-33, 403-404, 520, 655-680, 707, 711-712, 718, 760, 762-763, 785, 813-815
6164	מוסדר	חלק	100, 113	78, 99, 110-112

**איתור:**



**שטח התכנית:** 119.52 דונם.

**מתכנן:** נעמה מליס אדריכלות ובינוי ערים בע"מ.

**יזם:** רשות מקרקעי ישראל באמצעות משהב"ט.

**בעלות:** קרן קיימת לישראל, עיריית תל אביב.



**מצב השטח בפועל:**

מתקן בטחוני, שטחי חנייה, דרכים, שצ"פ, מבנה בית השידור הראשון.

**מדיניות קיימת:**

תכנית המתאר העירונית תא/5000 (החלטה למתן תוקף ב 12.08.2015). מסמנת את האזור (904 ב') ביעוד 'מגורים בבניה עירונית' כולל סימון מוקד תעסוקתי חדש. תשריט העיצוב העירוני מציג גובה בנייה מקסימאלי עד 15 קומות עם אפשרות לבנייה נקודתית חריגה לסביבתה לאורך דרך השלום.

**מצב תכנוני קיים:**

תב"ע תקפה (שם ומספר):

תמ"א 4/א/23 – תכנית למערכת תחבורה עתירת נוסעים, קו רק"ל מתוכנן ברחובות הגבורה ומשה דיין.  
תא / 422 – אדמות מעבר לנחל הירקון (תל חיים ומרחב התכנון)  
תא/2664 – תנאים להקמת מבני ציבור (בתחום תכנית K)  
תא/4ל- מבנים ומוסדות ציבור.

יעוד: אזור לבניין מיוחד, דרך מאושרת, אזור לבניין ציבורי, שטח ציבורי פתוח.

זכויות בניה:

שטח המתקן הביטחוני סומן בתוכנית 422 (מתן תוקף 1956) כ"אזור לבניין מיוחד" ללא התייחסות לשטחי בנייה. (קדמה לה תוכנית ראשית K משנת 1951 ובה סומן השטח למבני ציבור וגינות). השטחים המיועדים למבני ציבור (חומים) מאושרים מתוקף תכנית 2664 (מתן תוקף 1999) המאפשרת עד 180% בנייה לצרכי ציבור.

## מצב תכנוני מוצע:

### מטרות התכנון:

- יצירת מתחם המשלים את הרשת הרובעית ומהווה פרק משמעותי במרחב הציבורי, הפתוח והבנוי.
- התוכנית המוצעת מבוססת על מספר עקרונות:
  - תוספת 800 יח"ד בתמהיל דירות מגוון
  - שילוב שימושים הכולל מגורים, שטחי ציבור, תעסוקה ומסחר.
  - פיתוח פארק ליניארי חדש בין רח' יצחק שדה לדרך השלום תוך שמירה על הגבעה הייחודית.
  - קביעת כיכר עירונית בפינת הרחובות דרך השלום והגבורה בסמוך למיקום המתוכנן של תחנת הרכבת הקלה.
  - הסדרת ייעודי קרקע ב'גינת ביצרון' - סימון הגינה לייעוד שצ"פ.



מצב מוצע – מבט מצומת הגבורה דרך השלום לכיוון דרום מערב

**זכויות בנייה מוצעות:**

רח"ק	שטח ביעוד קרקע	מ"ר כולל עילי	שימוש	יעוד
	דונם 29.0	93,750	מגורים	מגורים
		2,340	משרדים	
		4,930	מסחר	
	דונם 4.4	16,500		תעסוקה
	דונם 1.9	520		מסחר
	דונם 12.8	34,621		מבנים ומוסדות ציבור
3.34	דונם 35.3	118,039		סה"כ שטחי בנייה עיליים ( ללא מבני ציבור )

	מצב מוצע	מצב קיים	נתונים
	3.34	0.63	רח"ק ממוצע ( סה"כ שטחי בנייה עיליים ללא מבני הציבור)
יח"ד	800	0	סה"כ מספר יח"ד
דונם	22.7	4.9	סה"כ שטח ביעוד שצ"פ
דונם	12.8	18	סה"כ שטח ביעוד שב"צ
דונם	0	64.2	סה"כ שטח ביעוד מגרש מיוחד
דונם	4.4	0	סה"כ שטח ביעוד תעסוקה
דונם	1.9	0	סה"כ שטח ביעוד מסחר
דונם	29	0	סה"כ שטח ביעוד מגורים
אחוזים	216%		סה"כ זכויות בניה עילי
מ"ר	152,661		
קומות	25		גובה מקסימאלי
מ' מעל כניסה ראשית	115		
אחוזים	40%		תכסית ממוצעת ביעוד מגורים
ע"פ תקן ללא חניה ציבורית	1,780		מקומות חניה

**נתונים נפחיים:**

מספר קומות: 8-13 קומות בשילוב מגדל מגורים אחד לכל היותר בגובה שלא יעלה על 25 קומות  
 גובה: עד 115 מעל פני הקרקע.  
 תכסית: משתנה  
 קווי בניין: משתנה

**עקרונות תכנון ודברי הסבר נוספים:**

שימור וייחוד הגבעה: שימור מרחב ראש הגבעה הקיימת כשטח ציבורי פתוח (בייעוד שצ"פ) ממנו נצפה נוף מערבה אל עבר מרכז תל אביב, שמירת מבטים מהסביבה אל הגבעה ושימור חלק משמעותי מהעצים בתחומה.

הותרת מבנים קיימים :

- התוכנית מאפשרת הותרת מבנים מסוימים בשטחה :
- מבנה קיים בן כ – 11,000 מ"ר לשימוש חוזר לתעסוקה (בייעוד תעסוקה).
- שלושה מבנים קיימים לשימוש חוזר סחיר. 2 בשצ"פ המרכזי ואחד בשב"צ הסמוך למשה דיין.
- הריסת מבנים אלה, התאמתם לשימושים חוזרים או התרתם במקומם כפי שהם לא יהוו סתירה לתוכנית.
- הותרת חלקי מבנים במסגרת פיתוח הפארק המרכזי לא תהווה סטייה מהוראות התוכנית.

יצירת שדרות , רחובות וחללים עירוניים :

- יצירת חלל פתוח נרחב ורציף בלב המתחם אשר ממשיך את ציר יצחק שדה ומחבר אותו לדרך רבין. חשיבות הגן/כיכר מתבטאת ביצירת אינטנסיביות עירונית לאורכו, המודגשת ע"י חזית מסחרית, ובאיכויותיו הנופיות.
- קישור באמצעות גשר הולכי רגל בין הגן וגן ציבורי קיים מדרום לרחוב הורודצקי להשלמת רשת המשכית של תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים במרחב העירוני.
- הסדרת רחוב הורודצקי והפיכתו לרחוב עירוני הממשיך את רחוב יצחק שדה. התאמת מפלסי הרחוב לאלו הקיימים בקצה הצפוני של שכונת "תל-חיים" , הרחבת המדרכות ופיתוח שביל אופניים. דופן דרומית של הורודצקי – מדרכה ברוחב 4 מ', דופן צפונית של הורודצקי - שביל אופניים ברוחב 2.5 מ' , מדרכה ברוחב 3 מ' ומרווח קדמי במפלס המדרכה ברוחב 5 מ' נוספים.
- השלמת רחוב הגבורה כשדרה ירוקה הממשיכה את דרך יצחק רבין בגבעתיים עד דרך משה דיין בתל אביב (מפגש בין שכונת "רמת ישראל" למתחם המוצע) . התכנון מצר את זכות הדרך המאושרת לטובת שצ"פ אורכי ומשלב מדרכות רחבות. דופן דרומית של רחוב הגבורה – מדרכה ברוחב 5.8 מ' , דופן צפונית של רחוב הגבורה - שביל אופניים ברוחב 2.5 מ' ומדרכה ברוחב 3 מ'.
- הרחבת המוקד הקיים במפגש הרחובות דרך הגבורה ודרך השלום לכיכר עירונית- מסחרית.

דיוור בהישג יד :

לפחות 20% מיחידות הדיוור בפרויקט יהיו יחידות קטנות להשכרה לצמיתות. (ששטחן לא יעלה על 60 מ"ר עיקרי).

שטחי הציבור :

הגדלת סך היצע שטחי הציבור ביחס לקיים בתכניות המאושרות. יצירת שטחים ציבוריים גדולים ורציפים (ייעוד כ 24 דונם לשצ"פ וכ- 12 דונם למבני ציבור). בנוסף , מסדירה התכנית את ייעוד הגינה הקיימת ממערב לדרך משה דיין כשצ"פ. סה"כ מהווים שטחי הציבור כ 33% משטח התכנית ( 70% כולל דרכים).

תחבורה, תנועה, תשתיות :

- המתחם מוקף על ידי רחובות קיימים : ממזרח - דרך השלום, ממערב - דרך משה דיין, מדרום - רח' הורודצקי ומצפון - דרך הגבורה.
- בהתאם לבה"ת אשר הוכן והוגש ע"פ הנחיות משרד התחבורה גובשה מערכת התנועה שלהלן :
- הגישה למתחם תהיה מרח' הורודצקי ומרח' הגבורה דרך כביש פנימי המקשר ביניהם.
- במסגרת הפרויקט רח' הורודצקי מתוכנן כרחוב עירוני כולל הוספת חניה ושילוב שביל אופניים. רחוב הגבורה יתוכנן כשדרה עירונית משולבת רק"ל . תוואי הרק"ל ומיקום התחנות בתחום הפרויקט מתואם עם נת"ע. כמו כן, יוסדר החיבור המאושר בין דרך הגבורה ודרך משה דיין אשר ישמש למעבר התנועה הכללית והקו הצהוב של הרק"ל.
- עקב האילוצים הקיימים , התנועה הכללית בדרך הגבורה תהיה חד סטרית לכיוון מערב.

איכות סביבה :

- נערך סקר קרקע היסטורי.
- נערך סקר אקלימי הכולל נושאי הצללה ורוחות.
- התכנית נבדקה מול מגבלות רשות התעופה האזרחית.

- היבטי איכות הסביבה ייבחנו ע"פ הנחיות המשרד להגנת הסביבה.
- התוכנית תכלול הנחיות פיתוח ובנייה ירוקה ע"פ הנחיות הועדה המקומית.

נושאים נוספים:

התוכנית תכלול מנגנונים להבטחת תחזוקת שטחים משותפים בתחום התוכנית.

**תשריט המצב המוצע:**



**נספח הבינוי:**



זמן ביצוע: -

**חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)**

ממליצים להעביר את מסמכי התוכנית לוועדה המחוזית לדיון בהפקדה. במידה ותכנית המתאר תפורסם למתן תוקף תכנית זו תהפוך לתכנית בסמכות ועדה מקומית. ותנאים להעברה למחוז יהיו תנאים להפקדה. כל זאת בכפוף להנחיות הבאות:

- שטחי הבנייה המוצעים ביחס למספר יחידות הדיור אינם תואמים את עמדת הצוות לגבי שטח ממוצע ליח"ד. המלצת צוות התכנון: 800 יח"ד בשטח ברוטו ממוצע ליח"ד שאינו עולה על 110 מ"ר. (שטח הברוטו נקבע על בסיס: עיקרי: כ- 80 מ"ר עיקרי + ממ"ד 12.5 מ"ר + כ- 17 מ"ר שטח משותף יחסי)
- שטחי הבנייה, כמו יתר הוראות תוכנית זו לא יחרגו מהנאמר בהוראות תוכנית המתאר העירונית (תא/5000).
- תוספת שטחי מרפסות: ע"פ התקנות (עד 12 מ"ר ממוצע ליח"ד ועד 14 מ"ר שטח מרפסת)
- שילוב דיור בהישג יד בהתאם למדיניות עיריית ת"א.
- יש לשלב חנייה ציבורית במסגרת פתרונות החנייה התת קרקעיים בתחום מגרשי המגורים בתוכנית.
- תנאי להוצאת היתרי בנייה: אישור תוכנית עיצוב ופיתוח בסמכות מהנדס העיר.
- תנאי להוצאת היתרי בנייה: אישור הרשות העירונית לאיכות הסביבה.
- תנאי להוצאת היתרי בנייה: התאמה להנחיות עיריית ת"א בנושא בנייה ירוקה.
- שטחי הבנייה המותרים בייעוד למבני ציבור יהיו בהתאם להוראות תוכנית המתאר העירונית (תא/5000) ותוכנית 'צ'.
- השטחים הציבוריים ירשמו ע"ש עיריית ת"א ויועברו לידי העירייה כשהם פנויים לשביעות רצון עיריית ת"א.
- יש לסמן את תחום התוכנית 'לאיחוד וחלוקה' למעט השטח הציבורי ממערב לדרך משה דיין (גינת ביצרון).
- תנאי להוצאת היתרי בנייה: איחוד וחלוקה בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק באזור המסומן. (תותר הוצאת היתרי הריסה באישור מה"ע)יש להציג לצוות התכנון את סקר הקרקע ההיסטורי שנערך במקום.
- בשטחי התעסוקה לא יותרו שימושים שיטילו מגבלות פיתוח במגרשים הציבוריים.
- רמפת הכניסה למגרש התעסוקה תהיה בשטח מגרש התעסוקה בלבד.
- יובטחו מעברים מרח' הורודצקי ומדרך הגבורה אל הפארק המרכזי, לא רק דרך הרחוב החדש – גם בין המבנים.
- לא יותרו הקמת קירות תמך לכיוון רחובות ומדרכות הולכי רגל.
- מוצע להרחיב מדרכות קיימות בדופן הצפונית של דרך הגבורה – בדופן המבנים הקיימים.
- העברת הסקר ההיסטורי לעיריית ת"א תהווה תנאי להעברת מסמכי התוכנית למחוז.

**בישיבתה מספר 0019-15ב' מיום 04/11/2015 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**אודי כרמלי מ"מ מהנדס העיר**

**מהלך הדיון:**

רן ברעם: במסגרת החלטת ממשלה והכוונה להעביר מחנות צה"ל מחנה הורודצקי אמור להתפנות. כל השטח הוא בתחום העיר ת"א. התוכנית בסמכות ועדת מחוזית. אדר' נעמה מליס: מציגה את התוכנית ע"פ מצגת. ראובן לדיאנסקי: אתם משאירים את השטח כשטח ירוק?

ארנון גלעדי: זו הזדמנות לרשות המקומית להגדיל את זכויות הבניה ולקבל את נושא של דיור בר השגה. הוספה מעל 800 יח"ד בתנאי ש-200 יח"ד יהיו בדיור בר השגה, זהו בדיוק האזור שאנחנו צריכים דירות לצעירים ע"פ עקרונות של העיריה.

הנושא של מסחר ברח' השני עושים שדרה מסחרית בלה גרדיה, מדוע צריך עוד מסחר באזור. נעמה מליס: יש כאן 5000 מ' שטח של מסחר שכונתי.

ארנון גלעדי: יש בשכונת רמת ישראל מסחר שצריך לשדרג וצריך לקבל תנופה. לכן אני מציע להוריד את המסחר ולהפוך את המסחר לחלק אינטגרלי מהשכונות הקיימות.

הנושא התנועתי - אני מקוה שהכניסה היא ישירה וזאת כדי שלא יהיה מפגע בשעות הכניסה והיציאה. אני בעד הגדלת זכויות אבל בתנאי שתהיה כאן מטלה ציבורית ראויה שתושבי העיר יכולים לקבל אותה. לגבי דיור בר השגה ראש רשות מקרקעי ישראל מקדם את הנושא דירות לזוגות צעירים.

אהרון מדואל: אני מברך על התוכנית וכאן הושקעה חשיבה רבה בתוכנית הזו. הגובה והצפיפות משתלב עם המרקם השכונתי באזור. הצפיפות טובה מאוד, לא צריך להגדיל את הצפיפות אפילו בעוד יח"ד אחת לדיור בר השגה. הרווח השולי שיהיה כאן בין מכירת דירות לדיור בר השגה השכונה תתן ערך מוסף עם תכנון נכון. אין חשש לגבי התנועה כי כבר היום כל טר"ש מגיע לשם עם רכב. כל האזור הזה שואב את המסחר שלו מקניון גבעתיים. הייתי ממקם את העוגן המסחרי במרכז כדוגמת קניון גבעתיים.

ראובן לדיאנסקי: מצטרף לדעתו של אהרון כמו כן יש מאמץ לשמר את העצים באזור. יעשה שימור של חלק משמעותי של העצים האם עשיתם סקר לעצים איזה ערכים של עצים יש שם.

יהודה המאירי: יש באזור מתקן צבאי ואני מציע שתעשה בדיקת זיהומים לגבי האזור. נקודה שניה בנוגע לשיתוף ציבור אין בעיריה נוהל תקף לשיתוף ציבור.

מלי פולישוק: נערך סקר קרקע היסטורי מתי הוא נערך ומה תוצאותיו? האם היתה תחנת דלק בבסיס הצבאי?

עמית עידן חב' להגנת הטבע: התוכנית כוללת את האתר ההיסטורי של תחנת הרדיו שבה הוכרזה המדינה מה הכוונה לעשות עם האתר ההיסטורי? חלק מהשטח היה מהפרדסים של הטמפלרים מדוע לא נעשה תיק תיעוד מתחמי לאתר הזה?

נתן אלנתן: אני מבקש את ההתייחסות של המדינה למה לא לעשות דיור בר השגה. עמי אלמוג: נכתב בדרפט השכרה לצמיתות. כאן מהות הבעיה, המדינה לא יודעת לעשות השכרה לצמיתות אפשר השכרה ל-10 או 20 שנה. אין מחלוקת שיהיה דיור בהישג יד.

אורלי אראל: התנאים של המדינה לדיור בהישג יד הינם השכרה במחירי השוק. עמי אלמוג: שעיריית ת"א תפנה למשרד האוצר ושיסכמו איתו.

אהרון מדואל: בכל פרויקטים של המדינה נותנים את הדירות על פי זכאות של משרד השיכון והבינוי. רמ"י - עמי אלמוג: נכון זה מה שיהיה כאן, היחידות ינתנו ע"פ זכאות. הנושא צריך להסגר עם האוצר. נתן אלנתן: מדובר על 800 יח"ד אני מציע שנוסיף לכם יח"ד.

עמי אלמוג: הנושא של 800 או 900 יח"ד נבחן היתה מסקנה שאם נחרוג מעבר 800 נצטרך עוד בית ספר והדבר בא על חשבון שטחי ציבור זה משנה את התוכנית.

אורלי אראל: כל הפרוגרמה לצרכי ציבור נעשתה ע"פ 800 יח"ד. הועלתה הצעה מהמדינה להגדיל את יח"ד, טענתנו היתה שאם מגדילים את מס' יח"ד מגדילים את השטח לצרכי ציבור. השאלה מהם תועלות לצרכי ציבור. אנחנו לא יכולים לקבל הבטחה מהמדינה שנקבל כאן דיור בהישג יד קחו לכם לדוגמא את קרן הקריה ששם הפסדנו שטחי תעסוקה.

נתן אלנתן: ההצעה שאנחנו נוסף למדינה עוד 240 יח"ד לפי ממוצע של 60 מ' ממוצע ליח"ד שיהיה אך ורק לדיור בר השגה לפי הקריטריונים של עיריית ת"א.

ראובן לדיאנסקי: אני מציע להשאיר את התוכנית כפי שהיא.

נתן אלנתן: הצעה מדברת על רח"ק עד 4 ל-240 יח"ד וכך לא תצטרכו להוסיף צרכי ציבורי נוספים אם הנושא הולכת לדיור בר השגה ע"פ מדיניות עיריית ת"א.

עמי אלמוג: איך זה השתלב?

נתן אלנתן: נוסף עוד מספר קומות לפי תוכנית המתאר אני יכול להוסיף עוד 2-3 קומות, זאת לפי הצבעה. עמי אלמוג: נרשום את זה כאופציה ונעלה את זה מול משרד האוצר אנחנו כבולים למשרד האוצר.

עזי אלאדין: שתהיה במסגרת התב"ע.

רמ"י - עמי אלמוג: העלנו כאן את נושא ההשכרה ודיור בהישג יד, העמדה שלנו שהדבר לא תואם את מדיניות של עיריית ת"א. החניה הציבורית במסגרת בנייני המגורים אנחנו מתנגדים לזה. יש חניה בככר והיא יכולה לספק את החניה שם וגם ברחובות. לא צריך להטיל על המגורים את הנושא של החניה הציבורית. שטחים ציבוריים ירשמו ע"ש עיריית ת"א ויועברו לעיריה שהם פנויים, אנחנו רוצים שזה יגמר פה, בלי שביעות רצון העיריה ממילא התקבלו ממשרד הבטחון לשביעות רצון המדינה, אז לא צריך את ההערות האלו.

אורלי אראל: בוודאי שצריך את הערות האלו.

עמי אלמוג: נושא הרחקת המדרכות בדופן הצפונית. הבנין שנשאר מיועד לרפאל. רפאל יושב בחלק צפון מזרחית היא אמורה לעבור למגרש הסגול בתוכנית. הבנין הזה אמור להשאר. הם פנו להשאיר את

הגמישות של רוחב המדרכה כי המשמעות של הרחבת המדרכה בקטע שלהם המדרכה תהיה בקו אפס והם מתנגדים לכך.

אורלי אראל: הם רוצים גדר. כל פעם יגיעו משרדים שירצו את המדרכות ולציבור לא יהיה איפה ללכת. עמי אלמוג: לא בטוח שרפאל ישארו שם ולכן אני מציע להיות גמישים איתם ולהשאיר את רוחב המדרכה בקטע שלהם. בנוסף נושאים כלכלים לא צריכים להיכנס לתקנון וזה בהקשר לדיוור בר השגה. מודה למשרד הבטחון שלוה את התוכנית הזו ולא רק מדינת ישראל.

רן ברעם: לגבי שיתוף הציבור קיימנו מפגש ואנו רואים בתקשורת שנעשתה ככלי תכנוני. דיוור בר השגה המלצתנו היא להגדיל את 240 יח"ד עם רח"ק 4.

שטחי מסחר גם אם לוקחים בחשבון את רמת ישראל מאידך ותל חיים מצד שני רח' שטינשניידר והמרכזון בדם המכבים ברמת ישראל, היום גם אם הם יפותחו ויקבלו את זכויות הבניה, הם לא עומדים במתן מענה סביר לשטחי מסחר לתושבים. אבל שטחי מסחר שעומדים פה ישרתו את התושבים כאשר אחד מהם יושבים על הככר הגדולה של דרך השלום והגבורה. שטח מסחר מינורי לאורך השדה ואנחנו רואים בכך הכרח של עירובים שימושים מינימלי.

ארנון גלעדי: איך אתה הופך את רמת ישראל ותל חיים למרכזים מסחריים שלא יפגעו. אם שמים אפשרות אחרת אז אנשים ילכו לאפשרות החדשה יותר והססגונית.

רן ברעם: לגבי התנועה- אין כניסה לפרוייקט הזה מרחובות קטנים. לא תעבור תנועה עוברת דרך רמת ישראל ובצירון. לגבי העצים נערך סקר עצים קפדני עם כל הסיווגים הבטחונים, מרבית העצים ושטח השצ"פ נקבע בהתאם לשימור מקסימום והותרתם.

שי (משרד מליס): יש כ-571 עצים בפרוקייט, הרוב המכריע של 50% עצים נשאר. יש כמה עצים שאנחנו מעתיקים.

ראובן לדיאנסקי: מבקש את סקר העצים.

רן ברעם: בדיקת זיהומים נעשה סקר היסטורי לקרקע הסקר שהוא ברמת סיווג בטחוני מסוימת שלא ראינו אותו. הסקר אושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה. באותו הסכם בין המדינה למשרד הביטחון נקבע שהקרקע תשווק רק לאחר שהמדינה מטהרת ועושה פעולות לנקות את השטח.

שי (משרד ליס): המשרד לאיכות הסביבה אישר את הסקר.

ראובן לדיאנסקי: מה שחשוב שהמשרד להגנת הסביבה עבר על הסקר ונתן את אישורו ואת ההנחיות.

רן ברעם: אנחנו גם מבקשים שלא יצא היתר בניה בלי אישור של הרשות להגנת הסביבה של עירית ת"א. בית השידור הראשון - הבנין הזה אין הוראה שמחייבת את הריסתו בתוכנית. הוא נמצא על שטח חום עירוני. במידה ונחליט נוכל להרוס או לא.

ראובן לדיאנסקי: היחידה לשימור לא צריכה לשים את דעתה כאן?

אורלי אראל: נעשה סקר תיעוד מקדים והיות והמגרש הזה עובר לבעלות עירונית, כרגע אין הנחית שימור. ההמלצה שלנו לא לתת לו הנחית שימור וברגע שהעיריה תחליט מה לעשות עם המבנה אז נפעל בהתאם.

רן ברעם: לגבי פרדסי שרונה כן נערך סקר מבנים מוקדם. ואכן נערך סקר מתחמי ע"י אדריכל אמנון בר-אור והמבנים שסומנו הם הפקה של המלצות הדו"ח עם הסיפור ההיסטורי.

חניה ציבורית ובנין רפאל - יש חשש שימוש של רפאל או כל שימוש אחר, עלול ליצור גם בעיה במדרכה וגם ליצור מגבלות פיתוח לגבי השטח החום הציבורי ששכן למגרש התעסוקה. לכן בקשנו בחו"ד הצוות שלא יותר שימוש שעלול ליצור מגבלות פיתוח העלול לפגוע בשטחים הציבוריים. ולא יצור מבנה עם גדרות וכדומה דבר שיגרום נזק למדרכה.

אורלי אראל: בחו"ד הצוות הומלץ וללא כל קשר של תוספת יח"ד לדיוור בר השגה. אנחנו ממליצים ש-20% יהיו דירות להשכרה לצמיתות מה-800 הקיימים ולזה המדינה התנגדה.

ראובן לדיאנסקי: מה-800 הקיימים.

אוראלי אראל: מה-800 הקיימים, זה חלק מהחשיבה התכנונית כשהדירה קטנה המחיר שלה יותר זול וכך זה יקל על יוקר המגורים.

עמי אלמוג: יש לך כאן יותר 22% זה 182 דירות, אין לנו בעיה שיהיה להשכרה - אבל אל תרשמו לצמיתות. יש למשרד האוצר מודל אחד ל-20 שנה תעשו לפי המודלים של המדינה. המודל של העיריה הוא ל-10 שנים.

אורלי אראל: לדב"י.

ראובן לדיאנסקי: אני מוכן לקבל את ה-20 שנה כנגד 800 יח"ד ולא להעלות את מס' היח"ד.

אהרון מדואל: מדוע שהדירות הללו לא ישווקו לזכאים, זו קרקע של המדינה.

עמי אלמוג: אני יודע שמשווקים לזכאים אבל אני לא בטוח.

אהרון מדואל: כל מכרז שלה הולך לזכאים.

שמואל גפן: האם אכן ניתן הדירות לזכאים.

נתן אלנתן: זו לא החלטה שלנו, זו החלטה של המדינה.

אהרון מדואל: בזמנו בנווה עופר כן קבלנו החלטה על זכאים.

עמי אלמוג: אתה מתכוון לדירות של חלמיש 300 דירות של חלמיש

אהרון מדואל: חלמיש רצתה לשווק לעמותת חבר.

עמי אלמוג: לסיכום אנחנו מבקשים שזה לא יהיה לצמיתות תנסו לא להכניס שנים והכל יהיה ע"פ מדיניות משרד האוצר.

### דיון פנימי:

נתן אלנתן: ההמלצה מתוקנת של הצוות המתואמת עם המדינה:

1. 20% דירות קטנות להשכרה מתוך 800 לטווח ארוך.
2. דב"י – התכנית תתן אופציה לתוספת עד 240 יח"ד עד לרח"ק 4 לדיוור בר השגה בלבד. זאת בהתאם להחלטת מועצת העיר ובתנאי שאין צורך להוסיף שטחי ציבור ליחידות אלו. ובכפוף לבחינת גדלי הדירות ומלאי שטחי הציבור המתאים ליחידות אלה.

ראובן לדיאנסקי: אני מסכים לסעיף הראשון מקבל את המלצת היו"ר. לגבי הסייפא האם ע"פ הנסיון שלכם שמוסיפים 240 יח"ד לא צריך להוסיף שטחי ציבור. אם מכניסים 240 יח"ד אתה חייב גן ילדים נוסף ובית כנסת.

ארנון גלעדי: יש פתרון לשטחי הציבור, יש משרדים אפשר לעשות המרה. אלון סולר: (מדבר אך לא משתתף בהצבעה מאחר ושמואל גפן נמצא במקומו באישורה של היועצת המשפטית) אנחנו כן יכולים לתת את הטון למדיניות של דיוור בר השגה גם אם המדינה לא הסכימה. נתן אלנתן: לא אי אפשר, קבענו קריטריונים אבל הם לא מעוגנים בחקיקה. עם המדינה הגענו להסכמה מכיון שאין לנו את הכוח מול המדינה ונקווה שזו תהיה הסוגיית הראשונה. עייז אלדאדי: צריך לתת החלטה על משהו שאפשר לרשום בתב"ע. לדוגמא לפי הקריטריונים של העיריה בכדי שלא יקבע לאישור השר.

אורלי אראל: מה ההיצע של שטחי הציבור 2 מ' ליד 21 מ' צפונה. בתוך שכונת יד אליהו ששם יש היצע של שטחי ציבור רחב וגדול וצריך לעשות בדיקה. במידה ונראה שה-240 יח"ד שיתווספו נצטרך להוסיף עוד גן ילדים לדוגמא והתברר לנו שאי אפשר לתת זאת במסגרת התוכנית נחזור לועדה ונדווח.

אהרון מדואל: תוספת של 1/3 למס' יח"ד תפגע בתכנית. אני מציע כפי שהוצגה על ידי המדינה יחד לקבל את התוכנית כפי שהוצגה ולא לשנות אותה.

הצעה ב' בשל אהרון לאשר את התוכנית כפי שהיא.

מיטל להבי: נשאר עם ההצעה של הצוות וניתן לצוות את האפשרות לבדוק את תוספת 240 יח"ד ראובן לדיאנסקי: מתוך 800 יש 20% + 240

### הצבעה:

הצעה א' של אלנתן תוספת של עד 240 יח"ד ע"פ ההתניות לעיל.

הצעה מתוקנת של הצוות בתאום המדינה

בעד: נתן אל נתן, ארנון גלעדי, אופירה יוחנן וולק, יהודה המאירי, מיטל להבי וראובן לדיאנסקי.

### הצעה אהרון: להשאיר את התכנית כפי שהוגשה

בעד: אהרון מדואל

נמנע: שמואל גפן

### הועדה מחליטה:

להמליץ לועדה המחוזית על הפקדת התוכנית בהתאם לחו"ד הצוות. בנוסף לתנאי ההפקדה והנחיות המצורפות, יצויין כי אם תוכנית המתאר תפורסם למתן תוקף תוכנית זו תהפוך לתכנית בסמכות ועדה מקומית.

בנוסף לתנאי ההפקדה יתווספו הסעיפים הבאים:

1. 20% דירות קטנות להשכרה מתוך 800 יהיו לטווח ארוך.
2. דב"י – התכנית תתן אופציה לתוספת עד 240 יח"ד עד לרח"ק 4 לדיוור בר השגה בלבד בהתאם להחלטת מועצת העיר ובתנאי שאין צורך להוסיף שטחי ציבור ליחידות אלו.

**משתתפים:** שמואל גפן, מיטל להבי, יהודה המאירי, אופירה יוחנן וולק, ראובן לדיאנסקי, אהרון מדואל וארנון גלעדי.

**ח"ד נוספות:**

בקשה לתיקון החלטה:

- בהחלטתה קבעה הועדה (סעיף 2) כי התוספת המקסימאלית שתתאפשר לטובת דב"י תהיה עד לרח"ק 4 ועד 240 יח"ד.
- פער הרח"ק בין התוכנית כפי שאושרה (3.4) לבין הרח"ק המירבי (4) הינו כ- 0.6 שמשמעו כ- 17,500 מ"ר ברוטו.
- לפי הערכה של כ 95 מ"ר ברוטו ליחידת דב"י (60 מ"ר עיקרי + ממ"ד + חלק יחסי בשטחי השרות) מתקבל המספר המירבי של יחידות דיור: כ- 185 יח"ד.

לפיכך מומלץ לתקן את ההחלטה בסעיף 2 לפי הנוסח הבא:  
(2) דב"י – התכנית תתן אופציה לתוספת עד 185 יח"ד ובכל מקרה לא מעבר לרח"ק 4 לדיור בר השגה בלבד בהתאם להחלטת מועצת העיר ובתנאי שאין צורך להוסיף שטחי ציבור ליחידות אלו.

**בישיבתה מספר 0021-15ב' מיום 02/12/2015 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**מהלך הדיון:**

נתן אלנתן: מתחם הורדצקי תיקון החלטה – מפרט את ההחלטה הקודמת.  
רן ברעם: בהחלטה נקבע שהפער בין זכויות הבניה המבוקשות לבין הזכויות המקסימליות, יתאפשר לטובת דיור בר השגה בתנאים. החישוב בהחלטה הקודמת בדבר מס' יחידות הדיור התייחס לשטחי נטו- התיקון לפי שטחי ברוטו ורח"ק מירבי 4 יאפשר עד 185 יח"ד נוספות.  
נתן אלנתן: מדובר על כך שהרח"ק לא יעבור רח"ק 4.

**הועדה החליטה:**

מאשרים את התיקון בסעיף 2 להחלטה מיום 4.11.2015:  
(2) דב"י – התכנית תתן אופציה לתוספת עד 185 יח"ד ובכל מקרה לא מעבר לרח"ק 4 לדיור בר השגה בלבד בהתאם להחלטת מועצת העיר ובתנאי שאין צורך להוסיף שטחי ציבור ליחידות הנוספות.

משתתפים: נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, יהודה המאירי, שמואל גפן ואסף זמיר.

**בישיבתה מספר 0019-17ב' מיום 06/09/2017 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**מהלך הדיון:**

רן ברעם: תוכנית הורדצקי – מפרט את התנגדות מהנדס העיר.

**הועדה מחליטה:**

מאושר להגיש את התנגדות מהנדס העיר

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, אהרון מדואל, ליאור שפירא.

**פרטי תהליך האישור :**

מליאת הוועדה המחוזית בישיבתה מספר 847 מיום 27/02/2017 דנה בתכנית והחליטה :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 7528 בעמוד 6820 בתאריך 18/06/2017.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

מעריב	16/06/2017
גלובס	16/06/2017
זמן תל אביב	15/06/2017

**פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :**

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית :

רמז 13 נתניה 4231015	עו"ד משה גלזר
רחוב פילון 5 תל אביב - יפו 64518	עודד גבולי

**חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)**

רקע :

א. התכנית שבנדון הופקדה להתנגדויות והודעה על כך פורסמה בעיתונים ביום 16.6.2017 וברשויות ביום 18.6.2017.

ב. לתכנית הוגשו שתי התנגדויות :

1. התנגדות מה"ע תל אביב יפו.
2. התנגדות 'רפאלי' - מערכות לחימה מתקדמות בע"מ.

**פירוט ההתנגדויות**

1. **התנגדות מהנדס העיר** - (כפי שדווח לוועדה המקומית בדיון 17-0019 ב' מיום 6/09/2017 החלטה מס' 10)

טענה	תיקון מבוקש	הערות
1	בהחלטת הוועדה המקומית מיום 2.12.2015 נקבע, בהסכמת נציג רמ"י, כי "20% דירות קטנות להשכרה מתוך ה- 800 (סה"כ בתכנית) יהיו לטווח ארוך". הנושא אינו מקבל ביטוי במסמכי התכנית המופקדים.	להוסיף הוראת להקצאת 20% מיחידות הדיור להשכרה לטווח ארוך, כולל התייחסות למתחמים בהם ימוקמו.
2	בהחלטת הוועדה המקומית מיום 2.12.2015 נקבע לנושא דב"י כי "התכנית תיתן אופציה לתוספת עד 185 יח"ד ובכל מקרה לא מעבר לרח"ק 4 לדיור בר השגה בלבד בהתאם להחלטת מועצת העיר ובתנאי שאין צורך להוסיף שטחי ציבור ליחידות אלו."	להשאיר את הסעיף לשיקול הוועדה המקומית במסגרת אישור תכנית העיצוב.
3	הוועדה המקומית אישרה את התכנית כך שניתן להותיר בתחומה מבנים מסוימים (עליהם לא חלה חובת הריסה) : מבנה	להשאיר את הגדרת המבנים בהתאם להחלטת

	הועדה המקומית.	תעסוקה גדול ושלושה מבנים ישנים : שניים בתחום השצ"פ המרכזי ואחד בתחום השב"צ. במסמכי התכנית המופקדים שלושת המבנים הישנים סומנו לשימור. התכנית קובעת כי מידת ומאפייני השימור ייקבעו בתאום ובכפוף להנחיות מח' השימור העירונית לאחר עריכת תיק תעוד.	
בתכנית המוצעת יש לפרט את זכויות הבנייה ולכל שאר ההנחיות להפנות לתכנית 'צ'.	להחיל תכנית 'צ' על התכנית במסגרת 'יחס בין תכניות' (סעיף 1.6 בהוראות התכנית). יש לציין בהוראות התכנית כי הוראות תכנית 'צ' יחולו בתחומה. לפיכך יש להוריד סימון קווי הבניין במגרשים החומים.	התכנית אינה מחילה את הוראות תכנית עירונית 'צ' לשטחים המיועדים למבני ציבור.	4
	יש לצמצם למינימום את רוחב זכות הדרך בתא שטח 527 תוך הגדלת המגרש החום המיועד להקמת מבנה ציבור.	זכות הדרך בתא שטח 527 הורחבה באופן מוגזם וחריג ביחס לתשריט שאושר בועדה המקומית ל 23 מ' וזאת תוך פגיעה במגרש המיועד להקמת מבנה ציבור (תא שטח 528), סימון רוזטת הדרך גם הוא אינו תואם לרוחב המוצג.	5
	לבטל את ההתנייה – לא ברורה מהות המיגבלה ובאילו תנאים תותר בנייה.	בהוראות התכנית מסומן אזור 'הנחיות מיוחדות' ובו מגבלות פיתוח : "לא תותר בנייה...אלא בתאום עם משהב"ט"	6

### חלק 2 בהתנגדות מהנדס העיר – נושאים טכניים במהותם

כללי : התכנית אינה ערוכה על גבי הרקע התכנוני כפי שקלוט בעיריית ת"א. יוזמי/עורכי התכנית לא השלימו את התהליך הנדרש ולא קיבלו רקע תכנוני עדכני כפי שקלוט במערכת העירונית ('בועה תכנונית'). חלק מהבעיות המפורטות בחלק זה נובעות מסיבה זו. אי ההתאמות המפורטות עלולות לבוא לידי ביטוי בשלב קליטת התכנית ובהליך הרישוי.

טענה	תיקון מבוקש	הערה
7	הקו הכחול בתשריט מצב מוצע אינו תואם לתשריט מצב מאושר (פער של כ- 9 דונם).	יש להתאים קו כחול בשני התשריטים.
8	המיפרדה בדרך הגבורה מסומנת במערכת העירונית ביעוד סטוטורי 'שצ"פ' ולא כך בתשריט.	יש להתאים למידע הקלוט במערכת העירונית.
9	הקו הכחול של התכנית נכנס למגרשי המגורים הפרטיים בצפון מערב דרך הגבורה.	לתקן את סימון הקו הכחול כך שלא יכלול את מגרשי המגורים בדופן הצפונית של דרך הגבורה.
10	תחום סימון 'איחוד וחלוקה' חל על חלק מתאי שטח (404,405..) ולא כולל את תאי שטח 408,509..	להתאים את סימון תחום האיחוד וחלוקה להוראות התכנית (כל השטח, למעט המגרשים ממערב לדרך משה דיין)
11	'הנחיות מיוחדות' – בהוראות התכנית מופיעה ההגדרה בשני הקשרים : בסעיף 4.1 ה' ובסעיף 4.3 ג' - לא ברור מה	להפריד בהוראות התכנית בין הנחיות מיוחדות המתייחסות

	לשטח המסומן בתשריט לבין 'הנחיות מיוחדות' אחרות.	מתייחס לסימון בתשריט, ההוראות לגבי השטח כפי שסומן בתשריט צריכות להופיע בנפרד ולא ביחד עם הוראות לגבי מחסנים בסעיף 4.1ה'.
12	יש להשאיר בהתאם ליעוד הקיים ובהתאם למידע הקלוט במערכת העירונית.	לאורך משה דיין, בצד הצפון מערבי יש שינוי ייעוד מירוק לדרך, מה גם שהדרך מסומנת כדרך קיימת.
13	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים והרשאות.	סעיף 1.4 בהוראות התכנית, נוסף בכתב יד 'לא' בהתייחס להוצאת היתרים והרשאות מכח התכנית.
14	להוסיף יחס 'כפיפות' לתכנית המתאר העירונית.	סעיף 1.6 בהוראות התכנית – חסרה התייחסות לתכנית המתאר תא/5000.
15	להוסיף את התכניות החסרות בסעיף 1.6 'יחס בין תכנית', כולל יחס 'כפיפות' לתכנית עירונית 'צ'.	סעיף 1.6 בהוראות התכנית – חסרה התייחסות לתכנית 'צ' לבנייה במגרשים למבני ציבור. חסרה התייחסות ל'ע1', חסר יחס לתכנית תקפות (306,319,367...)
16	להוסיף יחס 'כפיפות' לתמ"א 3.	סעיף 1.6 בהוראות התכנית – חסרה התייחסות לתמ"א 3 (דרך השלום).
17	יש לסמן את כל המבנים ברקע התכנית להריסה.	תשריט מצב מוצע – חלק מהמבנים הקיימים מסומנים להריסה וחלקם לא. (ללא קשר לשימור).
18	יש להתאים תשריט מצב מאושר למידע הקלוט במערכת העירונית.	תשריט 'מצב מאושר' אינו מבוסס בועה עירונית ושונה מייעודי הקרקע הסטטוטוריים הקלוטים במערכת העירונית: גבול העיר אינו מסומן.
19	יש להתאים תשריט מצב מאושר למידע הקלוט במערכת העירונית.	בתשריט 'מצב מאושר', רצועת השצ"פ לאורך משה דיין בצידו המערבי קצרה ואינה תואמת את המצב הקלוט במערכת העירונית.
20	יש להוסיף שמות רחובות.	בתשריט 'מצב מאושר' ו'מוצע' לא מופיעים שמות הרחובות.
21	יש להתאים תשריט מצב מאושר למידע הקלוט במערכת העירונית.	בתשריט מצב מאושר רוחב דרך הגבורה כפי שרשום ברזטה: 26 מ', במערכת העירונית קלוט רוחב סטטוטורי של 25 מ'.
22	יש להתאים תשריט מצב מאושר למידע הקלוט במערכת העירונית.	בתשריט 'מצב מאושר': ישנים מרווחים לבנים (ללא צבע) בין ייעוד 'אזור לבניין מיוחד' לבין ייעוד 'מבני ציבור'.
23	להוסיף התראה ע"פ תמ"א 3.	בתשריט מצב מאושר: אין סימון התראה 'דרך פרברית מהירה' מתמ"א 3.
24	יש להתאים תשריט מצב מאושר למידע הקלוט במערכת העירונית.	בתשריט 'מצב מאושר' לא סומנו 'דרכים לביטול' באזור המגרש החום ובמגרש המיוחד ליד מפגש דרך השלום ורח' הורודצקי.
25	יש להוסיף סימון 'שטח להשלמה'.	בתשריט 'מצב מאושר': חסר סימון 'שטח להשלמה' במגרש 113 במפגש הרחובות השלום והורודצקי.
26	להוסיף התראה ע"פ תמ"א 23 ובהתאם למידע הקלוט במערכת העירונית.	חסר סימון התראה לרצועת מתע"ן לפי תמ"א 23/א/4 לאורך דרך הגבורה ומשה דיין.

27	תשריט 'מצב מוצע' – רוחב זכות הדרך ברוזטה על משה דיין אינו מתאים לרוחב המסומן בייעוד הקרקע (ברוזטה : 27-35 מ' ולפי הייעוד : 39-40 מ').	יש לסמן שתי רוזטות משני צידי הצומת ולתת טווח רוחב מתאים בכל אחת.
28	תשריט מצב מוצע - יש לבדוק את רוחב זכות הדרך הכתוב ברוזטות ביחס למסומן בתשריט – יש אי התאמות רבות.	לדוגמא : הדרך החדשה העוברת במתחם (מדרך הגבורה לרח' הורודצקי) ודרך הכניסה למגרש התעסוקה.
29	רוזטה על דרך השלום אינה ברורה, המספרים התערבבו.	לתקן את הכיתוב ברוזטת הדרך.
30	תשריט מצב מוצע – להשאיר שקיפות לייעוד הקרקע בתיבת מיספור תא שטח 508.	תיקון גרפי.
31	תשריט 'מצב מוצע' – בתא שטח 112 קו הבניין הגובל בדרך המוצעת נבלע.	תיקון גרפי – להחליף צבע לתכלת.
32	תשריט 'מצב מוצע' – להסיט את סימון החזית המסחרית בתאי שטח 1,2 ב 11 מ"מ לתוך המגרש (הסימון נבלע בדרך המוצעת).	תיקון גרפי – להסיט את סימון 'חזית מסחרית'.
33	חסר סימון רדיוסי מגן מקידוחי מי שתייה בתשריט התכנית.	להוסיף סימון קידוחים ורדיוסי מגן.
34	לא לסמן קווי בניין לבית השידור הראשון בתא שטח 202 – קווי בניין ע"פ תכנית 'צ'.	להוריד סימון קווי בניין במגרשים למבני ציבור. (יחולו הוראות תכנית 'צ').

2. התנגדות 'רפאל – מערכות לחימה מתקדמות בע"מ המתנגדת הינה חוכרת לדורות של שטח בן 12.4 דונם בצפון מזרח התכנית (ליד צומת דרך השלום ודרך הגבורה).

טענה	תיקון מבוקש	המלצה
1	למתנגדת הוצע להעביר את פעילותה למבנה תעסוקה קיים בתחום התכנית, שטח זה אינו מאפשר תפעול תקין של המתקן.	לדחות את ההתנגדות. התכנית אינה קובעת לאן ואם תעבור חברת רפא"ל לפעול. במסגרת עריכת התכנית הוצע לאפשר להותר את הבנין הגדול על תילו. האפשרות שרפא"ל כן/לא תפעל בו אינה קשורה למסמכי התכנית.
		התכנית נערכה בשיתוף בעלי הקרקע (המדינה) ללא דרישה להקצות מתחם בינוי המותאם לצרכי חברת רפא"ל.
2	תא שטח 526 מאפשר שילוב שימושים/מבני ציבור בהיקף של כ 8,250 מ"ר.	לדחות את ההתנגדות. תא השטח אינו מיועד בתכנית לשימושה הבלעדי של רפא"ל יש לקבוע ייעוד תעסוקה בלבד.

<p>לצרכי ציבור. <b>לדחות את ההתנגדות.</b> תא השטח אינו מיועד בתכנית לשימושה הבלעדי של רפא"ל ותא השטח לא הוגדר לשימושים בטחוניים, במידה ויוגדר לא מן הנמנע שיוטלו מגבלות פיתוח סביבתיות והתכנית במתקונתה הנוכחי מוטלת בספק.</p>	<p>יש להתיר בתא השטח את כל השימושים הנחוצים למתקן הביטחוני. להלן: "השימושים הבטחוניים".</p>	<p>3 רשימת השימושים המותרים בתא שטח 526 מוגבלת ואינה מכסה את כל השימושים שרפאל עושה במתקן – צמצום השימושים נעשה בסתירה ל תמ"מ 5 ותא 5000 בהגדרת מתקן ביטחוני.</p>	
<p><b>לקבל את ההתנגדות בחלקה.</b> ראוי לשקול הוראת מעבר שתאפשר את המשך הפעילות הקיים ללא שהדבר יהווה סתירה לתב"ע תוך הגבלת זמן מיום אישור התכנית (כ-3 שנים)</p>	<p>יש להוסיף את ההוראה הבאה: " כל עוד לא פינתה רפא"ל את המתקן הביטחוני המצוי בהחזקתה בתחום התכנית בתאי שטח 1,3,406,412,503,507,523 ו/או בתחום כל תא שטח נוסף, ייחשבו השימושים לצרכי המתקן בתאי שטח אלה כתואמים תכנית זו".</p>	<p>4 התכנית אינה כוללת הוראות מעבר, היות שכך, עם אישור התכנית ייועד שטחו של המתקן ליעודים שונים, שלכאורה אינם עולים בקנה אחד עם השימוש הנוכחי.</p>	
<p><b>לדחות את ההתנגדות.</b> ניתן יהיה בעתיד לבחון הקצאת חנייה בחלק מהחניון הציבורי תחת הכיכר. זאת כאשר חלק מהדילמה היא האם להרוס את הבניין.</p>	<p>לייעד חלק מתא שטח 3 לתעסוקה לצורך הקמת מבנה לחברת רפאל.</p>	<p>5 התכנית מקצה לתא שטח 526 60 מקומות חנייה בהתחשב בהותרת הבניין הקיים – הוראה זו אינה מוצדקת והיא פוגעת קשות ברפא"ל.</p>	
<p><b>לדחות את ההתנגדות.</b> באופן עקרוני אין כוונה להכניס סמי טריילרים למרתפי החנייה או לתחום שכונת המגורים.</p>		<p>אופי הפעילות במתקן מחייב כניסה ויציאת סמי טריילרים – לפי התכנית המוצעת אין זה אפשרי.</p>	
<p><b>לדחות את ההתנגדות.</b> הקמת חומות תפגע משמעותית באיכות המרחב הציבורי ובאיכות המגרשים הגובלים.</p>	<p>יש להחריג את המתקן הביטחוני מהוראות אלה ולהציג קיר בגובה 3 מ' בחזית תא שטח 526.</p>	<p>6 בהיותו מתקן בטחוני נדרשת הפרדה משמעותית בין שטח רפאל לבין הסביבה. הוראות התכנית אוסרות הקמת גדרות בשטח הקדמי "אלא באישור מהנדס העיר".</p>	
<p><b>לקבל את ההתנגדות בחלקה.</b> ראוי לשקול במסגרת הוראות המעבר, זאת במידה וייקבע שרפאל אכן עוברים למבנה תוך הגבלת פרק הזמן להתאמתו של הבניין.</p>	<p>יש להוסיף הוראה המתנה היתר בניה בתא שטח 1 ובשטחים האחרים אשר המתקן תופס כיום בהשלמת עבודות ההתאמה לשביעות רצונה של רפאל בתא שטח 526.</p>	<p>7 שלבי ביצוע – התכנית מתנה היתרי בנייה בתאי שטח 1,2,3 בביצוע הרחוב המרכזי בתכנית. המשמעות – התכנית תאפשר הקמת מבני מגורים טרם השלמת שיפוץ המבנה אליו מיועדת רפאל לעבור.</p>	

**בישיבתה מספר 0022-17/ב' מיום 25/10/2017 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**מהלך הדיון:**

עירא רוזן: מדובר בהתנגדויות לתכנית למתחם הורדצקי שעניינה הפיכת המחנה הצבאי לשכונת מגורים, הוגשו 2 התנגדויות אחת של מה"ע ואחת מטעם רפא"ל. מציג בכלליות את התכנית. אורלי אראל: 25% מיחיד בשטח של עד 60 מ"ר 70% מיחידות הדיור הן בשטח של עד 85 מ"ר מ"ר ו-5% הן דירות גדולות. הוועדה המחוזית לא קבלה את נושא 20% יח"ד להשכרה ארוכת טווח וגם את הדרישה שלנו לתוספת יח"ד מעבר ל-800 יח"ד שקובעת התכנית ועד לרף העליון של רח"ק לדיור בהישג יד.

**התנגדויות:**

עו"ד גלזר מייצג את חב' רפאל: רפאל היא חוכרת לדורות של 12.4 דונם עד שנת 2049, ואם לא יבואו לקראת רפאל בטיעונים לתוכנית יהיה קושי במימוש התוכנית. הטיעון של רפאל מצד אחד לפי התוכנית הנוכחית רפאל אמורה לקבל הקצאה בתא שטח 526 שמיועד לתעסוקה ולמבני ציבור. זהו שטח של הצבא ולפי הצעה של מ"מי רפאל אמורה לקבל את הבנין של הצבא ולשפץ אותו לצרכיה במקום ההצעה הזו רפאל תשאר בשטח שלה והשטח שלה השתחרר למגורים.

שתי נקודות: האחת אם השטח בתא שטח 526 מוקצה לרפאל כלומר שעד שאותו בנין שנמצא ב-526 ישופץ רפאל תמשיך לשבת בתאי שטח שהיא נמצאת בהם היום. מימלא תאי השטח למגורים לא משוחררים עד שרפאל עוברת לתא השטח החדש. לעומת זאת ההקצאה בתא השטח הקיים תשחרר באופן מיידי את אותו תא שטח 526 שמיועד למגורים ורפאל תבנה ולא תפריע לקידום התוכנית.

אלעד מתכנן רפאל: תא השטח 526 כרוך בפניו הצבא והדבר עלול לקחת הרבה זמן. בחלקה מס' 3 שרפאל תעמוד עליו, היום הוא בתוך המתחם שלה. אנחנו נשחרר את תא שטח 526 שהם אותם זכויות בניה, כלומר אותם כמות יח"ד שמתוכננות על תא 193 ובתוספת אותו המגדל שמבקשים אותו ציר השלום יותר נכון לשים אותו בצומת במקום שהוא יהיה באמצע והבנין יהיה לשימוש של רפאל. אני עושה העתקת זכויות ללא פגיעה. אני רוצה בנין משרדים לרפאל ומימושו באופן מיידי ומשחררים את תא שטח 526 ולהפוך אותו לבנין מגורים, והמגדל על דרך השלום להעביר אותו מתא 3 לתא מס' 4. ארנון גלעדי: לעשות המרה על שטחי מסחר לשטחי מגורים.

אלעד מתכנן רפאל: רפאל מקבלת את תא 526 מגרש שאפשר לבנות עליו 16,500 מ' משרדים. את ה-16 משאיר ומעביר אותם להיות יח"ד. לוקחים את אותם מ' מקבלים 130 יח"ד.

עו"ד גלזר: רפאל מבקשת שיתנו לה את חלקה מס' תא שטח 3 ותא שטח של 525 ייעוד למשהו אחר. עודד גבולי: מה קשור למגדל בפניה?

אלעד: ישנה מצוקה של 193 יח"ד בתא מס' 3 - ויש חוסר בתא 4, לכן יותר חשוב שהתעסוקה תהיה על ציר ולא מול שכונת מגורים.

עודד גבולי: נניח שמבחינה אורבנית לא פגעתם בכלום יש פה דרישות לא פשוטות חומות, הרחבת דרכים למעבר סמיטריילרים.

עו"ד גלזר: נושא השימושים המותרים במגרש לתעסוקה מבנים ומוסדות ציבור – התוכנית כוללת הגדרה מדויקת אבל רפאל היא מתקן בטחוני ויש הוראות בתוכנית כמו תמ"מ 5 בנוגע למתקן בטחוני (מקריא את הסעיף). מכיוון שיש סתירה בין היעודים לתמ"מ 5 והיעודים של רפאל אז רפאל מציעה נוסח שיוסף לתוכנית האומר שמגרש שיוקצה לרפאל יהיו מותרים כל השימושים שנחוצים למתקן הבטחוני וכך לא תהיה סתירה. לפי תמ"מ 5 ולפי תא 5000 רפאל יכולה לעשות בשטח את כל השימושים שהם נחוצים לה. ארנון גלעדי: המתקן נמצא בשכונת מגורים ולכן צריכים להיות רגישים לאיכות הסביבה ואיכות החיים שם.

עו"ד גלזר: רפאל עושה את כל המאמצים לתת איכות חיים והסטנדרים שלה גבוהים. אבל אי אפשר להגביל את עצמנו כמו מתקן בטחוני בלי תחנת דלק. נקודה נוספת ביום אישור התוכנית היעודים שכלולים בתוכנית חלים באופן מיידי. כלומר כל השימושים יהפכו לשימושים אסורים. כמו כן, אנחנו עומדים מאחורי כל הדברים שנאמרו בהתנגדות שלנו שהוגשה.

עירא רוזן: התנגדות מה"ע מחולקת לשני חלקים קיימנו ישיבה מקדימה עם נציגי רמ"י והגענו להסכמות עם רמ"י ומשרד הביטחון. בהחלטת הוועדה המקומית מ-2015 נקבע כי 20% מתוך סך 800 יח"ד יהיו יח"ד להשכרה בטווח ארוך, במסמכים המופקדים הדבר שונה. אנחנו מבקשים להוסיף הוראה להקצאת 20% מיח"ד להשכרה לטווח

ארוך כולל המתחמים בהם הן ימוקמו. סעיף נוסף שיהיה ניתן להוסיף עד 185 יח"ד ולא מעבר לרח"ק 4 לדירור בהישג יד לפי הסטנדרט העירוני, גם זה לא קיבל ביטוי במסמכי התוכנית המופקדת. מבקשים להשאיר את הסעיף לעת אישור תוכנית העיצוב בסמכות הוועדה המקומית. בתחום התוכנית יש מס' מבנים שהמלצנו לאפשר לא להרוס אותם. במסמכים המופקדים הם הוגדרו לשימור ההמלצה שלנו היא לדבוק החלטה הוועדה המקומית. השטחים החומים התוכנית לא מכילה את הוראות תוכנית צ' לשטחי ציבור ואנחנו מבקשים לפרט את זכויות הבניה ע"פ תוכנית צ'.

דורון ספיר : הסעיפים מ-16 עד 34 הם שינויים טכניים.

עירא רוזן : ההמלצה שלנו לבטל את ההתניה לנושא אישור משרד הביטחון לכל היתר בנייה במקום. נתן אלנתן : המגמה של המדינה להוציא את כל המתקנים הביטחונים מאזור העירוני. מה הסיבה שרפאל צריכה להשאיר עם המתקן שלה בתוך העיר. כמו שהמדינה מוציאה את כל הבסיסים מחוץ לעיר גם את המתקן הזה צריך להוציא מתוך העיר. זה שיש הסכם כחכירה אז מה אבל המדינה הגיעה להסכמות והדבר הנכון יהיה לא להתיר מתקן בטחוני בתוך העיר גם ככה הם רוצים לבנות.

עמי אלמוג : להתנגדות מה"ע הנושא של 20% יח"ד להשכרה אשר לא הושכר. למעשה הנושא היה לבקשתנו כאשר נדונה התוכנית בוועדה המחוזית. רמ"י מצהירה לפרוטוקול ש 20% מיח"ד יהיו דירור להשכרה.

ארנון גלעדי : כרגע יש החלטת ממשלה שכל קרקעות המינהל ישווקו במסגרת מחיר למשתכן. עמי אלמוג : מחיר למשתכן זה להיום. מחר תתחלף הממשלה והדברים השתנו. כל המתחם אמור להתפנות ב-2024. כמו כן הדירות עד 185 יח"ד שרציתם להוסיף בנוסף ל-800 יח"ד הקיימות שנבחנו לפי רח"ק 4. הצהרתם שיח"ד הם בהתאם לקריטריונים של מועצת העיר. אני מזכיר והוסבר כי למדינת ישראל יש 2 מסלולים של דב"י :

1. דירות להשכרה לטווח ארוך של 20 שנה.
  2. מחיר למשתכן.
- המדינה לא פועלת לפי הקריטריונים של עיריית ת"א.
- דורון ספיר : מדוע מדינת ישראל לא מוסיפה לספר החוקים את ההגדרה "דירור בר השגה"?
- עמי אלמוג : קיימת ההגדרה בתוספת השישית לחוק. אתם צריכים להשיג את ההסכמות מול הממשלה.
- דורון ספיר : אולי המדינה תעביר את הדירות לעירייה?
- עמי אלמוג : אם תגיעו להסכמה עם המדינה להעביר את התוספת הזו בצורה מסויימת והדרך נכונה, אני מאמין שלמדינה לא תהיה לנו התנגדות.
- ארנון גלעדי : אז רמ"י מקבלת את התנגדות מה"ע עד 185 יח"ד ?
- עמי אלמוג : אתם דרשתם שההגדרה תהיה בהתאם להחלטת מועצת העיר אשר מדברת על אחוזים מסוימים ממחיר השוק?
- ארנון גלעדי : ואם ההגדרה תהיה לפי דב"י?
- עמי אלמוג : אם תעשו את זה בהתאם לדב"י יכול להיות שזה יעבור.
- בנוסף להתנגדות של מה"ע בסעיף 10 אתם מבקשים להוסיף את החלק הדרום מערבי היכן שהצ"פ, לאיחוד והחלוקה. אנחנו מתנגדים לסעיף. הנה השטח הזה הופקע על ידי העירייה והוא מחוץ לתוכנית ולא אמור לקבל זכויות וכך צריך להישאר. הוא נכנס כשצ"פ ויוצא כשצ"פ עם דרך.

עמי אלמוג- לענין רפאל : עו"ד גלזר לא סיפר על סעיף 21 לחוזה החכירה האומר שאם הצבא מתפנה מגבעת תל חיים גם רפאל עשויה להידרש לצאת משם. לפי סעיף זה יוצאו מכתבים משותפים של משרד האוצר ומשרד הביטחון והדבר מופיע באופן ברור. הנושא התכנוני של רפאל הובא לידנו ובחנו אותו. לגבי מגרש 1 יש בעיה עם גישה של חניות וגישה למגרש והבנו שהוא לא נכון. לגבי מגרש 3 בחנו אותו והגענו למסקנה שהוא לא המקום האידאלי. אכן התייחסנו לבקשה, שאם הם היו מתחילים לבנות את החלק שלהם זה היה לטובת כולם. רפאל מטילה מגבלות סביבתיות ואנחנו לא בטוחים וחושבים שהם צריכים להשאיר שם. סמיטריילרים לא מקובל יוכלו לעבור ורפאל יכולה להשאיר את ההנהלה אבל לא כמתקן בטחוני. המדינה תגיע איתם לסיכום.

#### מענה:

ארנון גלעדי : נושא הפרדה לבין תוכנית הזו לבין התוכנית של רמת ישראל. כי אני רואה שיש כניסה מרמת ישראל.

רן ברעם : אין כניסה מרמת ישראל.

עו"ד גלזר : מבחינת זכויות החכירה של רפאל, היא לא מתעלמת מהעובדה הכתובה שפעם ב-5 שנים שתתקבל הודעה על פינוי והכל בהתחשב צורכי רפאל. זו צריכה להיות החלטה משותפת עם מנכ"ל משרד הביטחון והאוצר. לשאלה מדוע רפאל לא מתפנה כמו יתר המתקנים הבטחוניים. בבניין יושבים הצוותים שמנתחים תוצאות ניסויים שעורכת רפאל בשלל המערכות שהיא מפתחת וכדי להחזיק את כח האדם ברפאל, רפאל צריכה לשמור על כח האדם הזה של המתכננים ולהשאירו במקום הנוכחי. הפעילות של רפאל לא מנוכרת לסביבה. השימוש במתקן לא יפגע בסביבה.

נתן אלנתן: בתוכנית יש מגבלות יאיר שמאי ממונה על המקרקעין ברפאל: המגבלות אותם השכרתם אלו בהיבטים מלמב"ים בטחוניים שנדונו במשרד הבטחון ואינם קשורים להבטים תכנוניים. נתן אלנתן: אז כן יש מגבלות של קווי בנין. עו"ד גלזר: כדי להגיע לתוצאות כמו כיפת ברזל יש סטנדרטים שרפאל צריכה להציע לכח האדם שלה וזהו מחיר מצומצם שהעיר יכולה לקחת למען הצלחת המתקן. נציג רמ"י מבחנת הצרכת היעודים יצאה חיובית עמי אלמוג: בחנו את היתרון אם הייתם עוברים לתא השטח 3, אבל זה לא אפשרי מבחינה תכנונית. ובסופו של דבר 2 הנושאים נשללו. יאיר שמאי: חלופה מס' 3 הנושא התעבורתי הגישה למתחם היא לא דרך מתחמי המגורים וזה היבט נוסף שמייחד את הפתרון היחודי. אלעד: עירוב השימושים מבחינה אורבנית שיהיה על דרך השלום.

רון חולדאי: יש סתירה בין האמירה שרפאל רוצים תנאים לכח האדם לבין עירוב השימושים. אם הייתם מבקשים בנין משרדים היינו מוצאים פתרון אבל כשרוצים להכניס סמיטריילר לתוכנית לציבור יש זכות לדעת למה ותשובה מעו"ד החברה שאומר "אני לא יכול להסביר כי זה מתקן בטחוני" לא מקובלת. בנוגע לחכירה אין קשר לנושאים הביטחוניים, אין בעיה שרפאל תקבל שטחי משרדים במחירים פחותים בת"א, אבל כאשר מדובר על דברים בטחוניים על סמך ניסיון של אזרחי ישראל מותר לאנשים לשאול שאלות ולהבין שהדבר הוא מעבר לעובדה שרפאל צריכה להחזיק מתקן בטחוני. לכן אתם לא מספרים הכל ולכן אני פונה לרמ"י, תעמדו על הדברים שמשרתים את האינטרס של תל אביב במסגרת התוכנית הזו. תגידו שאתם צריכים משרדים. מלי פולישוק: בקשתם תחנת דלק. רון חולדאי: לדעתי רפאל צריכים לצאת מהעיר. בשביל כח האדם שלכם לא חייבים להיות ביד אליהו. אי אפשר לתת דוגמא את המתקן שלהם שנמצא בין עכו לחיפה זה חוסר יושר אינטלקטואלי. יש מערכת יחסים די קבועה ולכן אני מבקש ממשרד הבטחון או מרמ"י אם אפשר להוציא את רפאל מהתכנית או שיפסיקו להגיע עם הדרישות הללו.

#### דיון פנימי:

עירא רוזן: לענין הצעת הבינוי החלופית של רפאל"ל המלצת הצוות היא שלילית ובוודאי לא על חשבון הכיכר הציבורית שעמלנו על המיקום שהיא נמצאת. יתר המלצות הצוות נמצאות בדרפט. בהתאם להודעת נציג המדינה בוועדה יוקצו 20% מיחידות הדיור לשכירות לטווח ארוך שיכתבו בתוכנית. נתן אלנתן: ודבר שני תוספת של עד 185 יח"ד דב"י. עירא רוזן: זאת מעבר ל-800 יח"ד הדיור בתוכנית ועד רח"ק 4. נתן אלנתן: לאור המידע על הסכם החכירה יש לו תחנת יציאה אין סיבה להשאיר את רפאל. זה כן תכנוני כי המגרש הוא לא מגרש משרדים. עירא רוזן: תא השטח 526 שקיים עליו מבנה התוכנית מייעדת אותו לתעסוקה ולמבנים ומוסדות ציבור. דורון ספיר: הועדה רואה בהיבט הציבורי את הפינוי של רפאל כחובה ומבקשת מהמדינה לממש אותו. עודד גבולי: סעיף 7 להתנגדות רפאל אני מתנגד לקבל את ההתנגדות. כי היא מדברת על הגבלת נתינת היתרים. עירא רוזן: מקריא את הסעיף התוכנית לא מדברת על רפאל אבל מוכנים לשקול הוראות מעבר עודד גבולי: אני לא מוכן להוראה שמאפשרת הגבלות על הוצאת היתרים, אלא על קביעת הוראות מעבר בלבד. ארנון: אי אפשר לשלב גוף כמו רפאל ולהכניס גן ילדים באותו בניין. בכל המענים טענתנו שרפאל לא כלולה בתוכנית. ארנון: כרגע זה של רפאל. נתן אלנתן: הם יושבים באזור 1 עירא רוזן: כל עוד רפאל תעבור לתא שטח 526 יהיה ניתן לשקול את השימושים הציבוריים ובכל מקרה, התכנית מספקת מענה נרחב מאוד לצרכי הציבור כאשר השטחים הבנויים בתא שטח 526 קטנים ביחס לסך שטחי הציבור שקובעת התכנית. מלי פולישוק: אם השרים מחליטים שרפאל תשאר והם לא זזים משטח 1 ו-3 מה העיריה תחליט? עירא רוזן: אז חלק גדול מהתוכנית לא ימומש. דורון ספיר: יש אלטרנטיבה לשטחים החומים. ארנון גלעדי: מוסד עירוני שבתוך מתקן בטחוני. רן ברעם: מי שזים התוכנית זה משרד הבטחון ורמ"י הם באו בהצהרה שהם מפנים את כל השטח. ברגע שזוהה הבנין הזה השארנו את האפשרות שישאר כבנין משרדים. כל התהליך לא קרה מולנו כמתכננים ולכן ראינו את האזור כמוקד תעסוקה קטן בעירוב שימושים. כבנין משרדים אנחנו רוצים שתתאפשר

האופציה לעירוב שימושים של תעסוקה ומבני ציבור. במידה ורפאל יכנסו לכאן יכול להיות בשלב הזה לא יהיו בבנין שימושים ציבוריים ב-10, 20 שנה הבאות כל עוד רפאל יושבים בו. ההקצאה שניתנה פה מבחינה שטחים חומים היא אדירה יש לנו שלושה מגרשים חומים. יש כאן מגרש גדול ברח' הגבורה. יש כאן כמות שטחי ציבור היא גדולה ושילוב התעסוקה ומשרדים נובע מהרצון לערב שמושים. ארנון גלעדי: על זה אין ויכוח. רן: אם זה יהיה מתקן בטחוני, מה שאנחנו לא רוצים וגם זה לא יועד למתקן בטחוני, אז לא יהיו שטחי ציבורי במבנה המדובר. רן ברעם: הפרוגרמה נותנת מענה מספק גם בלי השטחים האלה.

#### **הועדה מחליטה:**

להמליץ לועדה המחוזית כלהלן:

- 1 לקבל את ההתנגדות מה"ע במלואה
- 2 התנגדות רפאל לקבל את סעיף ההתנגדות שעניינו הוספת הוראות מעבר לתוכנית; ולדחות את שאר סעיפים ההתנגדות.
- 3 בהתאם להודעת נציג רמ"י 20% מסך מיח"ד הדיור בתוכנית יוגדרו כיח"ד להשכרה לטווח ארוך. בנוסף תתאפשר תוספת של עד 185 יח"ד מעבר ל-800 יח"ד שקובעת התוכנית ועד לרף של רח"מ"ק 4 שיוגדרו לדב"י.

ולתת תוקף לתוכנית.

משתתפים: דורון ספיר, ארנון גלעדי, נתן אלנתן, סוזי כהן צמח.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/מק/4660 - העברת זכויות מהגלבווע 14 לחילו, יערי ושאול המלך דיון בהפקדה	25/10/2017 6 - 17-0022

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:** הועדה מקומית

**כתובת:**

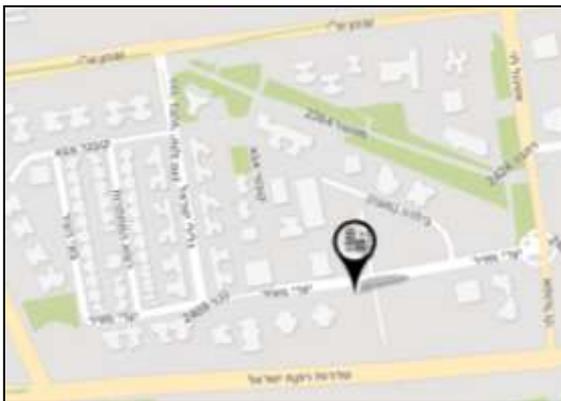
הגלבווע 14, רח' השופטים 32, יערי 18,20,22, חילו יצחק 10, יצחק שדה 8.

**מגרש מוסר**

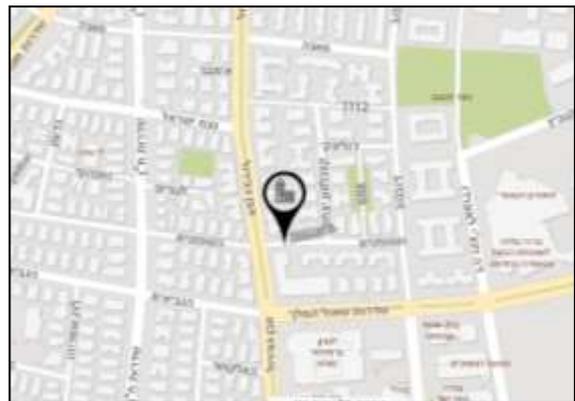


**רח' הגלבווע 14**

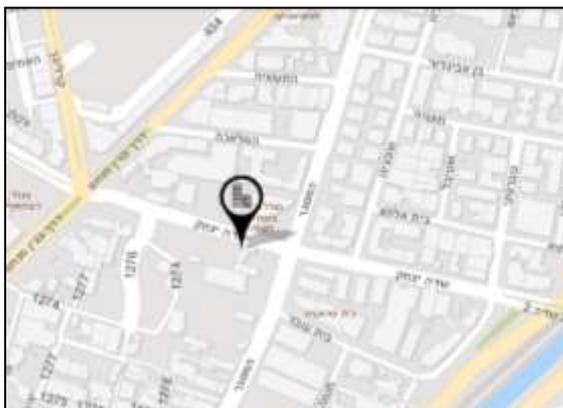
**מגרשים מקבלים:**



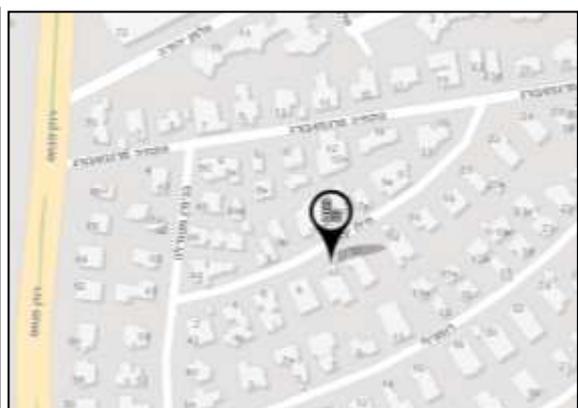
**רח' יערי מאיר 18-22**



**רח' השופטים 32**



**רח' יצחק שדה 8**



**רח' חילו יצחק 10**

**מיקום:****רח' הגלבווע 14 :**

גוש 7441, חלקה 3  
מצפון: חלקה 2 (הגלבווע 16), ממזרח: חלקות 15 (ביל"ו 11) ו-14 (ביל"ו 9), ממערב: רח' הגלבווע,  
מדרום: חלקה 4 (הגלבווע 12)

**רח' השופטים 32 :**

גוש 6111 חלקה 863  
מדרום שד' שאול המלך, ממערב רח' אבן גבירול, מצפון רח' השופטים, ממזרח שפ"פ (גוש 6111 חלקה  
864) ושד' שאול המלך 7 (גוש 6111 חלקה 714)

**רח' יערי מאיר 18 :**

גוש 7186 חלקה 16  
מדרום שד' רוקח, ממערב - יערי 16 (גוש 7186 חלקה 17) מצפון רח' מאיר יערי, ממזרח דרך 2362 (גוש  
7186 חלקה 36).

**רח' יערי מאיר 20 :**

גוש 7186 חלקה 15  
מדרום שד' רוקח, ממערב - יערי 16 (גוש 7186 חלקה 17) מצפון רח' מאיר יערי, ממזרח דרך 2362 (גוש  
7186 חלקה 36).

**רח' יערי מאיר 22 :**

גוש 7186 חלקה 14  
מדרום שד' רוקח, ממערב - דרך 2362 (גוש 7186 חלקה 36) מצפון רח' מאיר יערי, ממזרח . מאיר יערי 24  
(גוש 71876 חלקה 13)

**רח' חילו יצחק 10 :**

גוש 6623 חלקה 616  
מדרום רומנלי 9 (גוש 6623 חלקה 606) ממערב חילו 8 (גוש 6623 חלקה 615) מצפון רח' חילו יצחק,  
ממזרח חילו 12 (גוש 6623 חלקה 429)

**רח' יצחק שדה 8 :**

גוש 7077 חלקה 47 (מגרש C6)  
מצפון רח' יצחק שדה, ממזרח רח' המסגר, ממערב חלקות 45-46, ומדרום רח' המסגר 35 (גוש 7077  
חלקה 50).

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן
6111	מוסדר	חלק	863
6623	מוסדר	חלק	616
7077	מוסדר	חלק	47
7186	מוסדר	חלק	14-16
7441	מוסדר	חלק	3

**שטח התכנית:**

רח' השופטים 32: 2,751 מ"ר  
 רח' יערי מאיר 18: 3,392 מ"ר  
 רח' יערי מאיר 20: 3,310 מ"ר  
 רח' יערי מאיר 22: 3,229 מ"ר  
 רח' חילו יצחק 10: 748 מ"ר  
 רח' יצחק שדה 8: 4,004 מ"ר  
 רח' הגלבע 14: 565 מ"ר  
 סה"כ שטח התכנית: 17,999 מ"ר

**מתכנן:** משרד עירוניות – התחדשות עירונית מקיימת

**יזם:**

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
אורי אנגיל			תל אביב-יפו	יערי מאיר	20		
עופר היבלום			תל אביב-יפו	אשכול לוי	15		oferhib@gmail.com
שלמה לירן			תל אביב-יפו	חילו יצחק	10		
רם מוסרי	49121	משרד עו"ד המבורגר עברון ושות'	תל אביב-יפו	ברקוביץ	4	03-6074010	ram.museri@evronlaw.com
חיים סמו	6989	סמו את סמו עורכי דין ונוטריונים	תל אביב-יפו	הא באייר	74	03-6040161	Haimsemo@semolaw.co.il
יניב קלינמן			תל אביב-יפו	חילו יצחק	10		
		אקרו נכסים בע"מ	הרצליה	המנופים	2	09-9718900	galio@acrogrp.com

**בעלות:**

**מגרש מוסר:**

רח' הגלבע 14 - מבנה לשימור בהגבלות מחמירות פרטיים (שוורצמן צבי, רוגל עינת, אידלמן איילת)

**מגרשים מקבלים:**

רח' השופטים 32: עו"ד חיים סמו (מייצג את הדיירים)

רח' יערי מאיר 18: אורלי ארבל

רח' יערי מאיר 20: אורי אנגיל

רח' יערי מאיר 22: עופר היבלום

רח' חילו יצחק 10: שלמה לירן, יניב קלינמן

רח' יצחק שדה 8: שבת משה נכסים בע"מ

**מצב השטח בפועל:**

**רח' הגלבווע 14:**

מבנה קיים לשימור בהגבלות מחמירות בן 2 קומות.  
המבנה טרם עבר שימור.  
למבנה הוכן תיק תיעוד שקיבל אישור בתאריך 23.5.2013 למעט דרישה להשלמת סקר הנדסי לפני הגשת בקשה להיתר בניה.  
בקשה להיתר בניה לתוספת קומה בנסיגה על הגג, מעלית ומתקני חניה בתת הקרקע נמצאת בתהליך אישור.  
168 מ"ר עיקרי מהזכויות של המבנה הועברו בתכנית קודמת תא/מק/4079 שקיבלה תוקף בתאריך 29/7/2013.

**רח' השופטים 32:**

בניין בנוי ומאוכלס, לפי היתר מס' 07-0454 מיום 15/09/2009 (והתרי שינויים).

**רח' יערי 18:**

בניין בנוי ומאוכלס לפי היתר מספר 10-0440, מיום 22/06/2010, ובו 40 יח"ד ב 11 קומות.

**רח' יערי 20:**

הוגשה בקשה להיתר בניין מספר 20162006

**רח' יערי 22:**

בניין בנוי ומאוכלס, לפי היתר מספר 16-0070 (הארכת תוקף להיתר מספר 12-0703) מיום 30/01/2016.

**רח' חילו יצחק 10:**

בניין בנוי ומאוכלס, לפי היתר מס' 15-0653 (שינוי ל14-0175), מיום 25/06/2015

**רח' מאיר יערי 8:**

לפי תכנית תא/מק/4227 בכתובת זו מאושרת הקמה של מגדל מגורים, מסחר ותעסוקה ובצדו הדרומי שפ"פ (מגרש 6 א). למגדל 5 קומות מרתף + 4 קומות מסד + 1 קומת ביניים + 27 קומות מגדל + 1 קומה טכנית בגובה של עד 140.5 מ'.  
התקבל היתר חפירה ודיפון בתאריך 07.08.2016 בהתאם לכך מתבצעות עבודות בשטח.

**מדיניות קיימת:**

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

**מצב תכנוני קיים:**

**רח' הגלבווע 14:**

**תכניות תקפות:** תא/2650ב', תא/44 על שינוייה, 636, ע, 2268, תא/ג, תא/מק/4079  
**ייעוד קיים:** אזור מגורים מיוחד  
**שטח המגרש:** 565 מ"ר

**זכויות בנייה:** לפי הקיים (בנוי) + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תוכנית השימור 2650 ב'.

סה"כ זכויות הבניה הניתנות להעברה מהמבנה המוסר (המבנה לשימור) הינם 724.66 מ"ר, ע"פ תחשיב זכויות מתאריך 13.12.2016, לשווי קרקע של 25,000 ש"ח, נכון לשומה מתאריך 27.11.2016.  
בכללם:

- 500.87 מ"ר בגין יתרת שטחי בניה ע"פ תכניות קודמות. (לאחר הפחתה של 168.42 מ"ר מתכנית תא/מק/4079)

- 195.38 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע.

- 28.40 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע.

בתכנית הנוכחית מועברים סה"כ 478.57 מ"ר, השטחים המועברים הם מתוך ס"ך הזכויות להעברה מהמבנה לשימור לפי הפירוט להלן:

- 254.78 מ"ר בגין יתר שטחי בנייה ע"פ תכניות תקפות

- 28.41 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי הקרקע

- 195.38 מ"ר בגין תמריצים שאינם תלויים בשווי קרקע

#### השופטים 32:

תכניות תקפות: 3954, 3939, 2663, 648, 567, ג' תמ"א 2/4,

יעוד קיים: מגרש מיוחד

שטח המגרש: 2,751 מ"ר

זכויות בניה: 9093.04 מ"ר עיקרי, מתוכם 1500 למסחר, ו-343.03 למשרדים, נותר 7250 למגורים

#### יערי 18-22:

תכניות תקפות: 1111, 1112, 1112אב, 1112ג, 1112(1)ג, 1ג, 1ע, תמ"א 2/4,

יעוד קיים: מגורים מיוחד

שטח המגרש: 3,392 מ"ר + 3,310 מ"ר + 3,229 מ"ר

זכויות בניה:

גובה: 6, 7, או 9 קומות וקומות גג חלקית. מותרות עד 2 קומות נוספת בהקלה.

#### חילו יצחק 10:

תכניות תקפות: 1821, 1740, 380, לי 188א, 2550א' ג1

יעוד קיים: מגורים א2

שטח המגרש: 748 מ"ר

זכויות בניה: קומה טיפוסית – עד 20% משטח המגרש

גובה עד 2 קומות מעל הקרקע.

#### יצחק שדה 8:

תכניות תקפות: תמא/34/ב/4, תמא/2/4, תא/3319, תא/1/3319, תא/מק/3886, תא/387, תא/ג, תא/ע/1,

תא/1043/א, תא/מק/4227.

יעוד קיים: מגורים, מסחר ותעסוקה

שטח המגרש: 4,004 מ"ר

זכויות בניה: 25,500 מ"ר עיקרי, 10,200 מ"ר שרות עילי ו-13,376 מ"ר שרות תחתי.

גובה 33 קומות מעל קומות מרתף.

#### מצב תכנוני מוצע:

#### מטרות התכנון:

הבטחת מימוש השימור בפועל במבנה לשימור שברחוב גלבוה 14 על ידי קביעת הדרכים להעברת הזכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות מכוח תכנית השימור 2650 ב' המאושרת, למגרשים מקבלים השופטים 32, יערי מאיר 18,20-22, חילו יצחק 10 ויצחק שדה 8 ובאמצעות הבטחת מקורות המימון לביצוע דרישות השימור במבנה לשימור שברחוב גלבוה 14.

#### היקף השטחים העיקריים המועברים מהמבנה לשימור:

בתכנית הנוכחית מועברים סה"כ 478.57 מ"ר עיקרי.

תכנית זו מעבירה זכויות בניה ממבנה לשימור בהגב"מ הנמצא ברחוב הגלבוה 14 למגרשים מקבלים, השופטים 32, מאיר יערי 18, 20, 22, יצחק חילו 10 ויצחק שדה 8 באמצעות מנגנון קרן הסכמי השימור.

היקף השטחים העיקריים המועברים בתכנית:

היקף השטחים המועברים בתכנית מהמבנה לשימור למגרשים המקבלים הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים עפ"י הערכת שומה למבנה לשימור מתאריך 27.11.2016 ועפ"י הערכות שומה

למגרשים המקבלים ברחוב השופטים 32 מתאריך 30.10.2016, ברחוב יערי מאיר 18 מתאריך 15.06.2017, ברחוב יערי מאיר 20 מתאריך 09.11.2016, ברחוב יערי מאיר 22 מתאריך 07.12.2016, ברחוב חילו יצחק 10 מתאריך 19.08.2016, ברחוב יצחק שדה 8 מתאריך 27.11.2016, בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית ב.2650.

- 1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל 1.72 מ"ר עיקרי למגורים במגרש המקבל ברחוב השופטים 32 ההופכים למרפסת מקורה.
- 1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל 1.28 מ"ר עיקרי למגורים במגרש המקבל ברחוב יערי מאיר 18 המיועדים להרחבה ע"ח חלל מסתור כביסה.
- 1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל 2.08 מ"ר עיקרי למגורים במגרש המקבל ברחוב יערי מאיר 18 המיועדים לסגירת חלל כפול.
- 1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל 3.05 מ"ר עיקרי למגורים במגרש המקבל ברחוב יערי מאיר 18 המיועדים לניצול שטחי שרות.
- 1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל 3.05 מ"ר מרפסת גג במגרש המקבל ברחוב יערי מאיר 18
- 1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל 1.09 מ"ר עיקרי למגורים במגרש המקבל ברחוב יערי מאיר 20
- 1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל 3.57 מ"ר מרפסת גג במגרש המקבל ברחוב יערי מאיר 20
- 1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל 1.43 מ"ר עיקרי למגורים במגרש המקבל ברחוב יערי מאיר 22
- 1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל 2.86 מ"ר מרפסת גג במגרש המקבל ברחוב יערי מאיר 22
- 1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל 1.543 מ"ר עיקרי למגורים במגרש המקבל ברחוב יצחק חילו 10
- 1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל 18.8 מ"ר עיקרי למרפסות בקומות משרדים במגרש המקבל שברחוב יצחק שדה 8.

#### עיקרי הוראות התוכנית:

1. העברת זכויות בנייה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב הגלבוץ 14, למגרשים המקבלים

ברחוב השופטים 32, יערי מאיר 22-20-18, חילו יצחק 10 ויצחק שדה 8.

- 1.1 מחיקה של 478.57 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב הגלבוץ 14.
- 1.2 תוספת של 215.6 מ"ר עיקרי למגורים למרפסת מקורה עבור הגדלת זכויות בנייה במגרש ברחוב השופטים 32.
- 1.3 תוספת של 141.68 מ"ר למסתורי כביסה, תוספת של 93.55 מ"ר לחלל כפול בנוי, תוספת של 3.93 מ"ר שטחי שירות ותוספת של 4.55 מ"ר למרפסת גג, סה"כ 243.71 מ"ר עיקרי למגורים עבור הגדלת זכויות בנייה במגרש ברחוב יערי מאיר 18.
- 1.4 בהתייחס למגרש מאיר יערי 20:
- 1.4.1 תוספת של 54 מ"ר עיקרי למגורים בקומה 9.
- 1.4.2 הגדלת מרפסת הגג בשטח 50 מ"ר בקומה 9 המהווה תוספת בקומה 8.
- סה"כ 104 מ"ר עיקרי למגורים עבור הגדלת זכויות בנייה במגרש ברחוב יערי מאיר 20.
- 1.5 בהתייחס למגרש מאיר יערי 22:
- 1.5.1 תוספת של 54 מ"ר עיקרי למגורים בקומה 9.
- 1.5.2 הגדלת מרפסת הגג בשטח 30 מ"ר בקומה 9 המהווה תוספת שטח בקומה 8.

- סה"כ 84 מ"ר עיקרי למגורים עבור הגדלת זכויות בניה במגרש ברחוב יערי מאיר 22.  
1.6 תוספת של 91.64 מ"ר עיקרי למגורים עבור הגדלת זכויות בניה במגרש ברחוב חילו יצחק 10.  
1.7 בהתייחס למגרש יצחק שדה 8:  
1.7.1 תוספת של 450 מ"ר עיקרי ביעוד משרדים עבור מרפסות עבור הגדלת זכויות בניה.  
1.7.2 ניתן להוסיף קומת ביניים חלקית במסגרת קומה 1.

2. הבטחת ביצוע הוראות השימור בפועל במבנה לשימור ברחוב הגלבו 14 באמצעות הבטחת מקורות המימון לביצוען בהיקף שווי זכויות הבניה המועברות, הכל לשביעות רצון מהנדס העיר ובהתאם להוראות תכנית השימור.

3. שינוי הוראת בניוי במגרש המקבל ברחוב מאיר יערי 20, 22 על ידי הגדלת מרפסות הגג בקומה 9 מעל גזוזטרה קיימת.

**הוראות בניוי:**

1. בהתייחס למגרש ברחוב יערי מאיר 20, 22: הגדלת מרפסות גג בקומה 9 מעל גזוזטרה קיימת, בהתאם לנספח הבינוי של תכנית זו.  
בהתייחס למגרש ברחוב יצחק שדה 8: ניתן להוסיף קומת ביניים חלקית במסגרת קומה 1.  
2. הנחיות מיוחדות - ביחס למגרשים מקבלים - תוספת השטח במבנים הקיימים תעשה במסגרת נפח הבניין הקיים, במיקום המפורט בנספח הבינוי של תכנית זו.  
3. חניה - דירות מגורים אשר כתוצאה מניוד השטחים בתכנית זו גדל תקן החניה החל עליהן, יהיו זכאיות לפטור מתקן חניה בגין ההגדלה האמורה ע"פ סעיף 1.5 בנספח ה' לתכנית השימור 2650ב'.

**טבלת השוואה:**

מצב מוצע		מצב קיים		נתונים	
השופטים 32	הגלבו 14	השופטים 32	הגלבו 14		
תוספת של 215.6 מ"ר עיקרי למגורים.	הפחתה של 125.05 מ"ר עיקרי	9093.04 מ"ר עיקרי מתוכם 1500 מ"ר למסחר ו- 343.03 למשרדים. נותר 7250 מ"ר למגורים	לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב 13.2.2016	מ"ר	סה"כ זכויות בניה (מעל הקרקע)
		90	כקיים		מספר יחיד
			כקיים	מ"ר	גודל יחיד ממוצעת (מ"ר עיקרי)
		ע"פ תב"ע 2663		מ'	גובה בניין
		ל"ר	כקיים	קומות	מספר קומות
		כקיים	כקיים	מ'	קווי בניין
ללא תוספת חניות למצב הקיים		כקיים	כקיים	יח'	חניה

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים
----------	----------	--------

מאייר יערי 18		הגלבוע 14		מאייר יערי 18		הגלבוע 14	
תוספת של 243.71 מ"ר עיקרי למגורים.		הפחתה של 158.16 מ"ר עיקרי		לפי תבי"ע 1112 ג'		לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב 13.2.2016	
ללא שינוי		ללא שינוי		40		מספר יח"ד	
				110 מ"ר		מ"ר	
				47.5		מ'	
				+9 ק' עמודים		קומות	
ללא תוספת חניות למצב הקיים				ל"ר		מ'	
				קקיים		יח'	
				קקיים		חניה	

מצב מוצע		מצב קיים		נתונים			
מאייר יערי 20	הגלבוע 14	מאייר יערי 20	הגלבוע 14				
תוספת של 104 מ"ר עיקרי למגורים.		הפחתה של 63.68 מ"ר עיקרי		לפי תבי"ע 1112 ג'			
ללא שינוי		ללא שינוי		לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב 13.2.2016		מספר יח"ד	
				קקיים		מ"ר	
				קקיים		מ'	
				+10 ק' עמודים		קומות	
ללא תוספת חניות למצב הקיים				ל"ר		מ'	
				קקיים		יח'	
				קקיים		חניה	

מצב מוצע		מצב קיים		נתונים			
מאייר יערי 22	הגלבוע 14	מאייר יערי 22	הגלבוע 14				
תוספת של 84 מ"ר עיקרי למגורים.		הפחתה של 48.30 מ"ר עיקרי		לפי תבי"ע 1112 ג'			
ללא שינוי		ללא שינוי		לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב 13.2.2016		מספר יח"ד	
				קקיים		מ"ר	
				קקיים		מ'	
				+11 ק' עמודים		קומות	
ללא תוספת חניות למצב הקיים				ל"ר		מ'	
				קקיים		יח'	
				קקיים		חניה	

מצב מוצע		מצב קיים		נתונים	
חילו יצחק 10	הגלבוע 14	חילו יצחק 10	הגלבוע 14		

תוספת של 91.64 מ"ר עיקרי למגורים.	הפחתה של 59.38 מ"ר עיקרי	לפי תב"ע 380	לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב 13.2.2016	מ"ר	סה"כ זכויות בניה (מעל הקרקע)
ללא שינוי	ללא שינוי	2	כקיים		מספר יח"ד
		לפי תב"ע 380	כקיים	מ"ר	גודל יח"ד ממוצעת (מ"ר עיקרי)
		2	כקיים	מ'	גובה בניין
		ל"ר	כקיים	קומות	מספר קומות
ללא תוספת חניות למצב הקיים		כקיים	כקיים	יח'	חניה

מצב מוצע		מצב קיים		נתונים	
יצחק שדה 8	הגלבוץ 14	יצחק שדה 8	הגלבוץ 14		
תוספת של 450 מ"ר עיקרי למשרדים.	הפחתה של 24 מ"ר עיקרי	לפי תא/מק/4227	לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב 13.2.2016	מ"ר	סה"כ זכויות בניה (מעל הקרקע)
ללא שינוי	ללא שינוי		כקיים		מספר יח"ד
			כקיים	מ"ר	גודל יח"ד ממוצעת (מ"ר עיקרי)
		140.5 מ'.		מ'	גובה בניין
		5 קומות מרתף + 4 קומות מסד + 1 קומות ביניים + 27 קומות מגדל	כקיים	קומות	מספר קומות
		ל"ר	כקיים	מ'	קווי בניין
ללא תוספת חניות למצב הקיים		כקיים	כקיים	יח'	חניה

### הסברים נוספים ותנאים למימוש :

#### 1. תנאים למתן היתר בניה :

1.1 ביחס לכל מגרשים מקבלים :

אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לעניין קיום הבטחת ביצוע השימור בהיקף שווי זכויות הבניה המועברות בתכנית זו, בהתאם להוראות תכנית השימור.

2.1 בנוסף, ביחס לחלקות ברחוב יערי מאיר 20,22 :

שטחים המוספים ומקרים את המרפסת הטכנית בקומה 6 והמשמש בפועל כשטח טכני, יחושב כשטח שרות וירשם כשטח משותף לפי תקנה 27.

#### 2. רישום הערה :

רישום בפועל של הערה במגרש לשימור בהגבלות מחמירות, עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011, בדבר התחייבות לשימור המבנה ומחיקת זכויות הבניה שנעשית מכח תכנית זו.

#### 3. תנאים להפקדת התכנית

3.1 חתימת בעלי המגרשים המקבלים על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרשים המקבלים.

3.2 מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה בגין אישור תכנית זו, מבעל המבנה לשימור.

#### 4. תנאים למתן תוקף לתוכנית :

למגרשים המוסרים- הבטחת ביצוע השימור בהיקף שווי זכויות הבניה המועברות, הכל לשביעות רצון מהנדס העיר ובהתאם להוראות תכנית השימור.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

**תל אביב יפו**

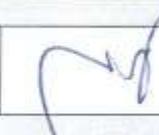
חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

<b>זיהוי התכנית</b>			
מספר התכנית 507-0405262	שם התכנית תא/מק/4660 העברת זכויות ממבנה לשימור ברחוב הגלבוץ 14	מגישי התכנית עו"ד רם מוסרי ממשרד המבורגר עברון, עו"ד אלונה ברמן ממשרד חיים סמו, אקרו נדלן, ואחרים	עורך התכנית משרד אדריכלים עירוניות, התחדשות עירונית מקיימת
<b>זיהוי הרשות והוועדה</b>			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
<b>תל אביב יפו</b>	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
<b>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה</b>			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מחוזית</b> כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מקומית</b> כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
תכנית לנייד זכויות ממבנה לשימור בהגבלות מתמירות מרחוב הגלבוץ 14 למספר מגרשים בעיר בהתאם למנגנון הקבוע ובהתאם לתכנית השימור העירונית.	62 א. (ג) חוק התו"ב התשכ"ה 62 א (א) סעיף קטן (5) חוק התו"ב התשכ"ה	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).

התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תכנית המתאר הכוללנית תא/5000, כמפורט להלן:			
התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הסעיף הראשי בתוכנית המתאר
+	רחק מיריבי לפי סעיף 3.1.3 (ג), (ד): תרומה משמעותית לעיר באמצעות ניווד זכויות ממבנים לשימור	מאיר יערי 18,20,22, מתחם - 103 חילו 10 - מתחם 209 השופטים 32 - מתחם 401 הגלבוץ 14 - מתחם 501 יצחק שדה 8 - מתחם 602	קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בנייה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בנייה עד לשטח הבניה המרבי.
+	אזר תעסוקה מטרופוליני, בהתאם לנספח העיצוב לתכנית המתאר תא/5000 ניתן לבנות מעל 40 קומות	יצחק שדה 8 - מתחם 602	תוספת קומה
<b>תואם</b> 1. העברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהנבלות מחמירות ברחוב הגלבוץ 14 למגרשים מקבלים ברחוב מאיר יערי 18,20,22, רחוב חילו 10, רחוב השופטים 32 ורחוב יצחק שדה 8. ומחיקת זכויות הבניה מהמבנים לשימור בהנבלות מחמירות, בהתאם לתכנית השימור 2650. 2. הבטחת ביצוע שימור המבנים ברחוב הגלבוץ 14 בהתאם להחיות תכנית השימור 2650.	<b>מבנה או אתר לשימור:</b> קביעת הוראות ותנאים במבנה לשימור. <b>סעיף 2.5.3 (ב) מתיר להחיל הוראות תכנית נושאת קודמת (תכנית השימור 2650) בתכנית המפורטת החדשה ובהתאם להוראות סעיף 3.1.3(ג), (4), (ד).</b>	<b>מבנת או אתר לשימור:</b> הכוללים ברשימת השימור העירונית או שנקבעו לגביהם הוראות לשימור בתכנית המוצעת, או בתכנית מאושרת	שימור - סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) אתר לשימור (4.3.3)
<b>תואם</b> מתן פטור מתקן חניה בגין תוספת הזכויות של הניוד למגרשים המקבלים. ע"פ סעיף 1.5 בנספח ה' לתכנית השימור 2650, הוועדה המקומית רשאית לפטור את המגרש המקבל.	סעיף 3.8.7 - תקן חניה ייקבע בתכנית	לפי תשריט אזור ייעוד: מאיר יערי 18,20,22, מתחם - 103 חילו 10 - מתחם 209 השופטים 32 - מתחם 401 הגלבוץ 14 - מתחם 501 יצחק שדה 8 - מתחם 602	הוראות למרכיבי תחבורה - 3.8 תקן חניה (3.8.7)

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף א62 (ד) תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.	
	סעיף	א62 (א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה קומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בניה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירולנית.
	מהות הסעיף	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים
במגרש ברחוב מאיר יערי 20,22 ע"י הגדלת מרפסות הגג בקומה 9 מעל גזוטרסה קיימת.	סעיף קטן (א)5	

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית, כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מתנדס הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עודד נבול, אדרי	058082013		17.10.17
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, עו"ד	2438976-9		17.10.2017

**חו"ד הצוות :**

ממליצים להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים המפורטים מעלה.

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

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 17/10/2017  
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 17/10/2017

**בישיבתה מספר 0022-17ב' מיום 25/10/2017 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

**מהלך הדיון:**

היועצת המשפטית מאשרת השתתפותו של נתן אלנתן.

רות ארבל : תוכנית להעברת זכויות מהגלבוט 14 אל 6 מגרשים מקבלים, ריכוזו מספר מגרשים מקבלים לתכנית אחת. תוספת השטחים במגרשים המקבלים נעשית לרוב במסגרת החנפח הבנוי, כגון : הרחבת שטחי מרפסות בתוך המעטפת הבנויה, הפיכת שטחי שירות לשטחים עיקריים ובמגרש המקבל ביצחק שדה 8 נוסף שטחי מרפסות למגדל המשרדים ונוסיף קומת גלריה לקומה הראשונה.

**הועדה מחליטה:**

לאשר את ההפקדה.

משתתפים : דורון ספיר, נתן אלנתן, ארנון גלעד

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