מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

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

פרוטוקול מספר 16-0021
י"א אלול תשע"ו 14/09/2016 09:00 - 13:00

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

השתתפו ה"ה:	דורון ספיר, עו"ד	מ"מ וסגן ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה
	הרב נתן אל נתן	סגן ראש העירייה
	מיטל להבי	סגן ראש העירייה
	ארנון גלעדי	משנה לראש העירייה
	אסף זמיר	סגן ראש העירייה
	שמואל גפן	חבר מועצה
	ראובן לדיאנסקי, עו"ד	חבר מועצה
	יהודה המאירי	חבר מועצה
	אפרת טולקובסקי	חברת מועצה
נכחו ה"ה:	עודד גבולי, אדר'	מהנדס העיר
	הראלה אברהם אוזן, עו"ד	משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה
	אורלי אראל	מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר
	ריטה דלל, אינג'	סגנית מנהלת אגף רישוי ופיקוח על הבניה ומנהלת מחלקת מידע
	דנה שיחור	שמאית הועדה המקומית
	אילן רוזנבלום, עו"ד	עוזר מ"מ ראש העירייה
	נחמה עמירב	מ"מ נציגת השר לאיכות הסביבה
	רינה בר און	היחידה למניעת דלקות
	רות אריאל	ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה
	אודי כרמלי, אדר'	מ. מח' תכנון מזרח וס. מנהל אגף תכנון העיר
	פרנסין דוידי, אדר'	מ. מח' תכנון צפון
	דרור לוטן	ס. מנהל מינהל החינוך לבינוי ופיתוח
	אלה דוידוף	מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו
חסרים:	אהרון מדואל	חבר מועצה
	כרמלה עוזרי	חברת מועצה
	מיכאל גיצין	חבר מועצה
משקיפים	אביגדור פרויד	ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו
	אלי יהל	ארגון הקבלנים
	גיורא רובינשטיין	ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו
	עידן עמית	החברה להגנת הטבע
	מלי פולישוק, עו"ד	משרד האוצר

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

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

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

<u>פרוטוקול מספר 16-0021</u>
י"א אלול תשע"ו 14/09/2016 09:00 - 13:00

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

מספר סעיף	מספר עמוד	תוכן סעיף
		אישור פרוטוקול ועדת המשנה לתכנון ובניה 16-0020ב' מיום 31.8.16
.1	1	הפקעות מתחם רוקח אבן גבירול דיון בהפקעה - דיון רגיל
2.	4	מתחם רוקח אבן גבירול דיון מיקדמי
3.	8	פניקס דבורה הנביאה דיון בדיווח
4.	18	מתחם טרה נחלת יצחק דיון נוסף
5.	32	בית אשל 17-25 507-0185538 דיון בהפקדה (2) אישרור החלטה להפקדה
6.	38	עדכון והבהרה של מדיניות תמ"א 38 במבואות יפו דיון בהבהרת מדיניות תמ"א 38 בתכניות 3271, 2796,2736 במבואות יפו
7.	42	ביטול תכנית בינוי 650 דיון באחר
8.	44	תכנית עיצוב למתחם כנרית תב"ע תא/4101 דיון נוסף
9.	56	מדיניות שימושים למתחם יריד המזרח (3) דיון באישור מדיניות (5)
10.	62	בניין לשכת המס דיון בדיווח התנגדות מה"ע
11.	70	תקנון חניה 2016 בתחום העיר דיון באישור מדיניות (2) אישרור החלטה - דיון פנימי

בכבוד רב,

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

מטרת הבקשה:
אישור הפקעה.

מיקום:
המשך רחוב אבן גבירול

גושים וחלקות בתכנית:

גוש	חלקה	בעלות	שטח רשום במ"ר	שטח הפקעה נדרש במ"ר (בקירוב)	יעוד ההפקעה	מצב השטח המופקע
6634	22	מדינת ישראל	46,810	23,771 (פרט לשטח שהופקע בעבר)	דרך, שצ"פ	כלביה, חניון עירוני, רחובות אבן גבירול ורחבעם זאבי
6634	122	פרטיים	1,016	84 (פרט לשטח שהופקע בעבר)	דרך	פנוי - חניון עירוני
6634	123	מדינת ישראל	3,512	782 (פרט לשטח שהופקע בעבר)	שצ"פ	פנוי
6634	124	פרטיים	897	בשלמות (פרט לשטח שהופקע בעבר)	שצ"פ	פנוי
6634	125	פרטיים	864	בשלמות (פרט לשטח שהופקע בעבר)	דרך, שצ"פ	פנוי - אחסנה פתוחה אגף שפ"ע

6634	126	פרטיים	798	720 (פרט לשטח שהופקע בעבר)	דרך	פנוי - אחסנה פתוחה אגף שפ"ע
6634	147	פרטיים	866	737 (פרט לשטח שהופקע בעבר)	דרך, שצ"פ	פנוי
6634	148	פרטיים	866	490 (פרט לשטח שהופקע בעבר)	דרך, שצ"פ	פנוי
6634	149	פרטיים	870	277 (פרט לשטח שהופקע בעבר)	דרך, שצ"פ	פנוי
6634	150	מדינת ישראל	818	105	שצ"פ	פנוי
6634	155	פרטיים	508	בשלמות (פרט לשטח שהופקע בעבר)	שצ"פ	פנוי
6634	165	פרטיים	534	בשלמות (פרט לשטח שהופקע בעבר)	שצ"פ	פנוי
6634	173	פרטיים	584	130 (פרט לשטח שהופקע בעבר)	שצ"פ	פנוי
6634	221	מדינת ישראל	9,748	895 (פרט לשטח שהופקע בעבר)	שצ"פ	פנוי
6634	222	פרטיים	917	בשלמות	שצ"פ	פנוי
6634	314	מדינת ישראל	2,590	768 (פרט לשטח שהופקע בעבר)	דרך, שצ"פ	פנוי - רחוב שי עגנון
6634	316	מדינת ישראל	3,296	1708 (פרט לשטח שהופקע בעבר)	דרך, שצ"פ	פנוי - בחלקו אחסנה פתוחה אגף שפ"ע
6634	319	מדינת ישראל	3,874	1635 (פרט לשטח שהופקע בעבר)	דרך, שצ"פ	פנוי - רחוב שי עגנון
6900	23	מדינת ישראל	419,558	15,080 (פרט לשטח שהופקע בעבר)	דרך	פנוי - חניון ציבורי
6635	293	מדינת ישראל	607	בשלמות	דרך, שצ"פ	פנוי - רחוב שי עגנון
6900	25	מדינת ישראל	7,785	5115	שצ"פ	פנוי
6900	24	מדינת ישראל	6,994	35	שצ"פ	פנוי
6900	28	מדינת ישראל	698	98	שצ"פ	פנוי

מצב תכנוני קיים:
השטח להפקעה מיועד לשצ"פ, שב"צ ודרכים עפ"י:
תב"ע ל בתוקף לפי הודעה בי.פ 278 מיום 19/02/1953 ד' אדר תשי"ג

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

חו"ד מה"ע:
ממליץ להפקיע את החלקות לפי הפירוט המופיע בטבלה לעיל, לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו – 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

בישיבתה מספר 16-0021ב' מיום 14/09/2016 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

פרנסין דוידי מ"מ מהנדס העיר

<u>מהלך הדיון:</u>
ראובן כהן: הפקעה במתחם רוקח אבן גבירול. ההפקעות הם לשטחי ציבור דרכים ושצ"פים. מהדרפט שמפורט יושמטו חלקות 3 15, ו-27 שלא יופקעו בפועל.
15 משמש אפיק הנחל, 27 מהווה שצ"פ ומתקנים הנדסיים של חב' חשמל ולא ניתן להפקיע ו-3 הופקע כבר, לגבי חלקה 15 משאבי טבע לא ניתנים להפקעה.

<u>הועדה מחליטה:</u>
לאשר להפקיע בגוש 6634 חלקה 22, 125-122, 149-147, 1585, 165, 173 221, 222, 314, 316, 319, 23, 293, 25, 24 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו – 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, יהודה המאירי

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מחוזית

מיקום: דרום: שדרות רוקח, רחוב ש"י עגנון
צפון: רחוב רחבעם זאבי
מערב: נחל הירקון
מזרח: רחוב אבן גבירול, תחום תכנית שדה דב

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן

שטח התכנית:

מתכנן: אדריכלים מנספלד קהת- אדר' דנה קהת

יזם: ועדה מקומית עיריית תל-אביב-יפו

בעלות: עיריית תל-אביב, חברת חשמל, שפד"ן, פרטיים

מטרת הדיון: המטרה העיקרית של התכנית היא לפנות ולהחזיר לעיר את חזית הים ואיזור שפך הירקון ע"י פינוי והסדרה של מכלול המתקנים ומערכות התשתית שהוקמו במקום. מהלך זה דורש תיאום עם גופים שונים חלקם סטטוטוריים כגון משרד התחבורה, וולחוף, המשרד להגנת הסביבה וכד' וחלקם מפעילי תשתית כגון: כיבוי אש, איגוד"ן, נת"ע, חברת חשמל. כדי לקדם את מטרות התכנית נדרשים מהלכים רבים מול גופים אלו. לשם חלק ממהלכים אלו נדרשת הפניה של הועדה המקומית אל גורמים אלו.

לכן, מוצגים לועדה המקומית עקרונות התכנית והמורכבות שלה- ובהמשך תוצג לועדה המחוזית. כך תתאפשר פעילות מול הגורמים השונים, כחלק מההליך התכנוני.

מצב השטח בפועל:

מתחם רוקח אבן גבירול נמצא בגדה הצפונית של הירקון, גובל בתחנת הכח רדינג, ובשדה התעופה- שדה דב. בתחומו פונקציות מוטי תשתית התואמות שולי עיר כגון: מתקנים של חברת חשמל, תחמ"ש, תחנת כיבוי אש, מתקן שאיבה לשפכים, כלביה עירונית, מסוף אוטובוסים וחניון לילה לאוטובוסים, בית לוויות (אשר כמעט ולא תפקד ככזה), חניוני גרירת רכב ושטחי חניה עיליים למבקרי הנמל וסביבתו.

מדיניות קיימת:

מיקומו הייחודי של המתחם על גדות הירקון, במפגש שפך הנחל אל הים, עומד בבסיס הפוטנציאל הגלום בתכנונו. זהו אזור שיהווה חוליה מקשרת בין העיר המרכזית לקטע העיר החדשה המתוכננת ומוקמת בצפון העיר בתחום שדה דב ו-3700.
למתחם אושר, בועדה המחוזית, תכנית אב ב-25.2.2004. תכנית האב הציעה לחלק את המתחם בדרך פנימית בין שורת מבני ציבור לבין שטח פארק על דופן הנחל.

מצב תכנוני קיים:

בגלל סמיכות שדה התעופה מגבלות הבניה שהשדה משית והמחסום הפיזי במעבר צפונה, ובנוסף הסמיכות לתחנת הכח רדינג והשטחים סביבה- תוכננו והוקמו בשטח, לאורך שנים שטחי שירות ותפעול.
תמ"א 10/א/1 – תחנת הכח רדינג. תכנית בתוקף מיום 24.3.2016. תכנית המסדירה את פעילות תחנת הכח עד שנת 2020 ומציגה לו"ז לפינויים של שטחים המיועדים לשטחי ציבור, שאינם נדרשים לתפקוד התחנה.
תמ"מ 5/2- תכנית פארק הירקון. עוסקת בהגדרת שימושים ומגבלות בניה. בתוקף מיום 30.10.2007 .
בתחום בקו הכחול התכנית קובעת שטחי ציבור חלקם פתוחים וחלקם בנויים- ע"פ תכנית מפורטת.

תכנית "ל"- שטחים מעבר לירקון- בתוקף מיום 19.2.1953. התכנית קובעת בשטחים לתכנית שבנדון שטחי ציבור – בנויים ופתוחים.
תא/1111- שינוי לתכנית ל' – בתוקף מיום 27.3.1969. תכנית זו ייעדה את שטח התכנית לשצ"פ.
תא/2186- בית הלוויות. בתוקף מיום 16.12.1982. מתוקף תכנית זו הוקם מבנה שהיה אמור לשמש טקסי לוויה טרום יציאה לבית הקברות. המבנה כמעט ולא שימש למטרה זו. כיום משמש מחסן חרום של הג"א.
תא/2289- תחנת כיבוי אש. בתוקף מתאריך 28.1.1988. התכנית הגדירה שטח, זכויות ובינוי לתחנת כיבוי אש. למקום זה הועתקה התחנה ששכנה ברחוב בזל.
תא/2848- מכון הביוב. בתוקף מיום 12.7.2007. התכנית קבעה שימושים וזכויות עבור השפד"ן, כולל מכון שאיבה מתקנים הנדסיים ומשרדים.
תא/3248- מתקן ספורט למכבי תל-אביב. התכנית קבעה פינוי מתקני ספורט של מכבי ת"א לשטח בתחום התכנית. שטח זה נקבע בתכנית כשטח ספורט עירוני- לא מומש.

מצב תכנוני מוצע:

מרבית המתקנים הטכניים מיועדים להעתקה חלק בתחום הקו הכחול של התכנית וחלק מחוצה לו.
התכנית המקודמת היום מציעה: שטחי ציבור בנויים ולאורך הנחל שטחי פארק.

- שטחים למבני ציבור לאורך רחוב אבן גבירול, עם חזית פעילה לרחוב ועיצוב אופיו כרחוב עירוני הממשיך את הרחוב בתחום העיר המרכזית. שטחי הציבור כוללים מבנה עבור מוזיאון (קודם ואושר להפקדה בתכנית נפרדת), ושטחים ע"פ הצורך עבור אולמות ספורט, תרבות ופנאי.
- הסדרת תוואי רחוב אבן גבירול המתחיל בתחום העיר המרכזית- צפונה עד לתחום תכנית שדה דב ו-3700.
- הסדרת תוואי רחוב אבן גבירול כוללת, בין היתר, העתקת תחנת כיבוי האש לתחום איזור של מתחם לוגיסטי- מארז צפון ושילוב רצועת רק"ל- עבור הקו הירוק.

- מרכז תחבורה במבנה- בצומת רחובות רוקח ואבן גבירול הכולל חניון אוטובוסים, מוניות ומיניבוסים וחניה לרכב פרטי. בחזית המבנה תהיה תחנת רק"ל הקו הירוק. מרכז תחבורה זה יחליף את מסוף האוטובוסים הקיים – וממוקם על שטח ביעוד שצ"פ. בחזית הרחובות יהיו שימושי מסחר.
- בחזית תחנת הכח רדינג- מבנה תחמ"ש סגור ומעליו זכויות למבנה תעסוקה. גם למבנה זה חזית מסחרית לרחוב אבן גבירול.
- רצועת שצ"פ לאורך גדת נחל הירקון. רצועת פארק זו מהווה המשך צפונה של פארק הירקון עד למפגש עם רצועת הפארק בתחום שדה דב. בשצ"פ שטחי פיתוח, שטחים לאיגום מי נגר וטבע עירוני. כך יתקבל בסופו של דבר, המשך של פארק הירקון צפונה – פארק בעל מאפיינים אקולוגיים עבור שימושי נופש ופנאי ומכלול של מבני ציבור.
- מיכלי הדלק בתחום השצ"פ, ששימשו בעבר את חח"י אמורים להתפנות ומיועדים לשימור והשמשה כשטח ציבורי כגון אולמות להופעות, אולמות לכנסים, שימושי פנאי, תרבות וכד'.
- בגדה המזרחית של רחוב אבן גבירול יוסדר איזור של מתקנים הנדסיים ומתחם לוגיסטי עירוני. המתחם יכלול:
  א'. הסדרת מתחם מכון השאיבה. מתקני תשתית המגבילים שימושי קרקע גובלים- בתחום תכנית שדה דב, יועתקו מהדפנות, הבינוי יאפשר תוספת מתקנים ע"פ צרכי השפד"ן.
  ב'. מבנה כיבוי אש חדש.
  ג'. מתחם לוגיסטי עירוני ע"פ פרוגרמה מעודכנת בתיאום עם חטיבת התפעול עבור יחידות העירייה השונות. כולל מבנה קצה לאיסוף אשפה פניאומטית, מרכז אנרגיה וצרכים עתידיים ע"פ הצורך.

טבלת השוואה:

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	אחוזים		
	מ"ר		
זכויות בניה לקומה	אחוזים		
	מ"ר		
גובה	קומות		
	מטר		
תכסית			
מקומות חניה			

זמן ביצוע:

אם תוך 20 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, במגרש ממגרשי התכנית לא הוצע היתר בניה כלל, תתבטלנה במגרש זה ההוראות מכח תכנית זו ויחולו בשטחו הוראות התכנית הראשית.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

לאשר את המשך העבודה מול הועדה המחוזית וגורמים סטטוטוריים ואחרים נוספים כגון משרדי ממשלה, וולחוף, דיור ממשלתי וכד'.

בישיבתה מספר 16-0021ב' מיום 14/09/2016 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

פרנסין דוידי מ"מ מהנדס העיר

<u>מהלך הדיון:</u>

אורית ברנדר- מטרות התכנית: תכנון איזור שהיה במשך שנים שטח למתקני תשתית- "סוף העיר". ובכך להסדיר מתחם של שטחי ציבור פתוחים ובנויים, להחזיר לעיר את חזית הים ושפך הירקון ותכנון המקום כחוליה מקשרת בין העיר המרכזית לשכונות החדשות בתכנון בצפון מערב העיר.
מדובר בדיון מקדמי שמטרתו להציג את המהלך התכנוני שנעשה בתחום תכנית רוקח אבן גבירול. בהמשך תוצג התכנית לוועדה המחוזית שתקבע פעולות תיאום ועבודה מול משרדי ממשלה וגורמים סטטוטוריים, כגון: משרד להגנת הסביבה, משרד התחבורה, וולחוף וכד'.
דנה קהת: מציגה את התכונית במצגת.
ראובן לדיאנסקי: מדוע צריך כל הרבה חניה למה לא לעודד נסיעה בתחבורה ציבורית?
אורלי אראל: באופן כללי זו קרקע עירונית אנחנו מאפשרים בתב"ע הקמת חניונים. העיריה, במהלך יישום התכנון, תחליט אם לבצע את החניונים. בעקרון, חניונים אלו אמורים לתת מענה לחניה עבור באי נמל ת"א, חצי האי הירקוני ומוסדות הציבור שיוקמו בתכנית זו.
ראובן לדיאנסקי: מה בנוגע לזיהומי קרקע?
דנה קהת: אנחנו עושים תסקיר סביבתי.
רינה בר און: מה בנוגע לדרכי גישה לכוחות ההצלה.
דנה קהת: מראה במצגת את דרכי הגישה.
ראובן לדיאנסקי: רק הכלבייה יוצאת משטח התכנית, לאן תועבר הכלבייה?
פרנסין דוידי: מציאת תחליף לכלביה בעבודה והנושא הוא חלק מתכנית נווה שרת מזרח שבהכנה.
ראובן לדיאנסקי: אני מבקש לעשות שיתוף ציבור לגבי הכלבייה.
פרנסין דוידי: אנחנו נקדם תכנית למרלוג, בצפון מזרח העיר- ובתכנית הזו יקבע שטח עבור הכלבייה.
ראובן לדיאנסקי: כלבייה לא צריכה להיות רק תאים וכלובים אלא מרכז חינוכי.
יהודה המאירי: מודה על התכנון .
עידן עמית: בית הלוויות ראוי לשלב אותו בתכנית. כמו מבקש מסמך של שיקום השטחים הפתוחים והטבע הירוק. האם השטחים הירוקים והחומים נכנסים לתוכנית של שדה דוב.
אורלי אראל: אין קשר לשתי התוכניות, למעט אולי קשר אורבני. יעוד השטח ע"פי תמ"מ 5/2 הוא שטחים ציבוריים והם אמורים לתת מענה לכלל העיר. לגבי שיקום ופיתוח של השטחים הפתוחים אנחנו רק בתחילת הדרך.

<u>הועדה מחליטה:</u>
הועדה מאשרת לקדם את הנושא מול הועדה המחוזית.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, יהודה המאירי

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מחוזית

מטרת הדיון : דיווח על תיקון הקו הכחול של התכנית.

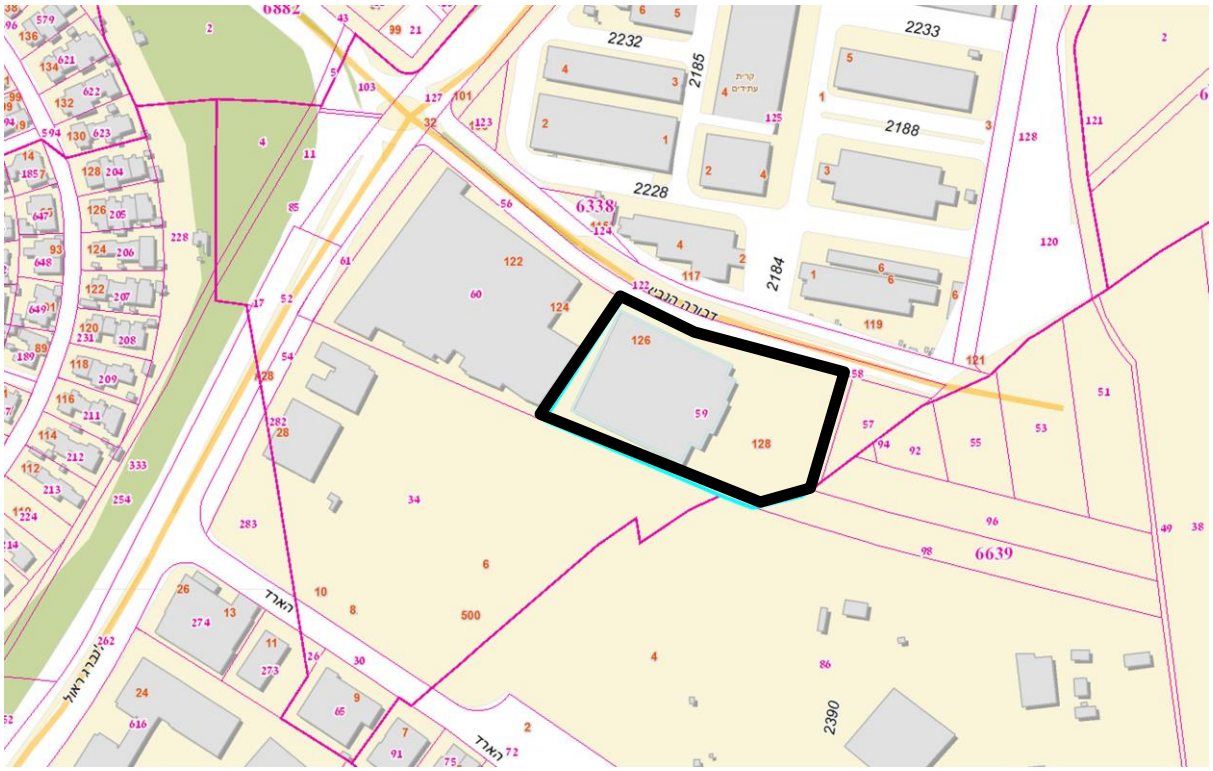
מיקום: רמת החייל
תיאור גבולות :
צפון : רחוב דבורה הנביאה
דרום : מתחם חח"י
מזרח : חלקות 58,98
מערב : דיור מוגן עד 120

כתובת: דבורה הנביאה 126,128 תל אביב

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6338	מוסדר	חלק מהגוש	59	-

שטח התכנית : 12.468 דונם



מתכנן: משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ

יזם: הפניקס

בעלות: הפניקס חברה לביטוח בע"מ חכירה לדורות

מצב השטח בפועל:
במגרש קיים מבנה בשטח של כ- 5000 מ"ר סופרמרקט של "מגה" + מבנה מסחרי בשטח 803 מ"ר

מדיניות קיימת:
בהתנגדות מה"ע לתא 5000- מוצע רח"ק עד 8 וגובה עד 40 קומות כולל קומות קרקע וטכניות.

מצב תכנוני קיים :

תכניות תקפות : תא/299, תא/1043, תא/1043א, תכנית 3561 לקראת הפקדה
יעוד קיים : איזור תעסוקה
זכויות בניה, שטחים, קומות, שימושים) : 24,936 מ"ר שטח עיקרי לשימושים של תעסוקה ומסחר .

מצב תכנוני מוצע :
יעוד המגרש - אזור תעסוקה עירוני.
- מתחם המשלב תעסוקה מסחר ומגורים. הבינוי כולל מגדל משרדים, 3 בניני מגורים ובנין תעסוקה בגובה של 9 קומות עם חזית מסחרית.
קביעת דרך דו סטרית ברוחב **9 מ' .**

תיאור מטרות התכנון :

1. הוספת זכויות ושימושים בהתאם לתכנית תא/5000
2. גובה הבינוי המרבי :עד 40 קומות .

פירוט שימושים : תעסוקה, מסחר ומגורים.

זכויות בניה :

שטח תא השטח : 11,720 מ"ר

יעוד עירוני מעורב		מצב מאושר	מצב מוצע (על פי תא/5000)	
רח"ק			8	
זכויות בניה- עיקרי	מ"ר	24,936	93,760 עיקרי+שירות	
זכויות בניה- שרות	מ"ר	4,100		
שטחי מסחר	מ"ר		5,500 עיקרי+שירות	
שטחי תעסוקה	מ"ר		63,260 עיקרי+שירות (49,500 עיקרי + 13,760 שירות)	
שטחי מגורים	מ"ר+יח"ד		23,440 מ"ר עיקרי+שירות	210 יח"ד
מגורים- מיוחדים	מ"ר+יח"ד		1,560 מ"ר עיקרי+שירות	20 יח"ד
סה"כ מגורים			25,000 מ"ר (19,800 עיקרי+5,200 שירות)	230 יח"ד
שטח ציבורי מבונה	מ"ר		1,000 מ"ר בנוי+ 800 מ"ר שטחי חוץ	
גובה	קומות	8	40	
	מטר	39 מ' מעל פני הים	עד 160 מ' או ע"פ מדיניות האגף בהכנה	

- על פי ע"1

ניתן יהיה להעביר שטחים עיקריים מהזכויות מעל הקרקע אל תת הקרקע

יח"ד : 230 יח"ד

תמהיל דירות : לפי מדיניות העיריה. 40% דירות בגודל 65 מ"ר ברוטו 40% דירות בשטח 80 מ"ר ברוטו ו 20% דירות בשטח מעל 120 מ"ר ברוטו. לכל הדירות תהיה מרפסת.

צפיפות :
שטח ממוצע ליח"ד לא יעלה על 80 מ"ר עיקרי

בנוסף שטח כולל של 1560 מ"ר יהיה עבור כ- 20 יחידות דיור בשכירות מבוקרת ע"פ מדיניות עיריית ת"א לתקופה של מינ' 10 שנים

שטחים לצרכי ציבור
ידרשו כ-1,000 מ"ר שטח בנוי לשימושי חינוך,תרבות,ספורט רווחה או משרדים עירוניים.
בנוסף יוקצה שטח של 800 מ"ר חצרות/מרפסות שבמקרה והשימוש יהיה גני ילדים או מעונות יוצמדו לכיתות כששטח חוץ , ובמקרה שיבחר שימוש ציבורי אחר, יבחן הצורך בשטח זה עפ"י השימוש הנבחר.
ניתן יהיה למקם את השטחים הפתוחים בגבולות המבנה בהתאם לצורך, מיקום ותכנון שטחים אלו יקבעו בעת קידום תכנית עיצוב אדריכלי באופן שאינו פוגע בתנועת הולכי הרגל.
במידה וידרש קירוי השטחים הפתוחים השטח לא יחשב במסגרת זכויות הבניה אלא שטח בנוסף.

נתונים נפחיים :
מספר קומות : מגדל תעסוקה- עד 40 קומות מגורים עד 16 קומות.
גובה : 160 מ' –או ע"פ מדיניות לגובה קומות של אגף תכנון העיר
תכסית : במפלס הקרקע עד 70%.

קווי בניין :
1. לכיוון מזרח 5 מ'
2. לכיוון צפון 6 מ'
3. לכיוון דרום 5 מ'
4. לכיוון מערב 10מ'

עקרונות ודברי הסבר נוספים :

תחבורה, תנועה, תשתיות :

1. התכנית מתבססת על מערך תנועה של שתי תכניות המקודמות במקום : תכנית ציר עתידים – נמצאת לקראת דיון להפקדה בועדה המקומית ותכנית 3561 א.ת. רמת החייל הומלצה להפקדה בועדה המקומית ונמצאת לקראת דיון להפקדה בועדה המחוזית.
2. בנוסף, מציעה התכנית דרך חדשה שתאפשר כניסה למתחם ובעתיד תאפשר המשך וקשר לפרויקט דרומי למתחם.
3. החניה תת קרקעית בלבד. כולל פריקה וטעינה. קביעת שתי רמפות אחת מכיוון מזרח (כניסה מהמשך רחוב הברזל) שתשמש כלי רכב פרטיים , רמפה מכיוון מערב (דרך עתידית) שתשמש כלי רכב פרטיים ותפעוליים. מוצעת רמפה זמנית לכלי רכב פרטיים מכוון דבורה נביאה שתבוטל כאשר יבוצע המשך רח' הברזל.
4. צירים להולכי רגל ורוכבי אופנים : התכנית מציעה ציר פנימי צפון דרום מכוון קריית עתידים דרך המתחם דרומה. בנוסף, בהתאם לתכנית 3561 מתוכנן ציר מזרח מערב מרחוב ראול ולנברג לכיוון פארק הירקון.לאורך רחוב דבורה הנביאה מתוכנן נתיב אופנים.
5. ניתן יהיה לחצות עם מערכות תשתית עירונית את אזור זיקת הנאה שבתחום המגרש לשם חיבור המבנים למערכת עירונית.

עיצוב (היבטים מקומיים, השפעה על קו הרקיע העירוני במקומות הרלוונטיים) :
1. קומת מרתף העליון תהיה בגובה עד 6 מטר
2. גובה בניה מרבי בתחום המגרש : סה"כ מס קומות יהיה עד 40 קומות כולל קומת הכניסה, קומות מסחר כולל קומות טכניות. גובה הקומות יהיה ע"פ מדיניות האגף לגובה קומות.
3. טרם הוצאת היתר בניה תוגש תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח לאישור מהנדס העיר.

4. תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח תפרט את הנושאים הבאים:
קביעת הוראות ביחס לכמות והעמדת הבניינים, מרתפים, מרחקים בין בנינים וגבהים של חלקי המבנים.
התכניות יוכנו בק"מ 250:1 על בסיס מפת מדידה.
קביעת הוראות מחייבות וכן הנחיות מנחות לעיצוב חזיתות המבנים
קביעת הוראות מחייבות למיקום זיקות הנאה למעבר רגלי ולמעבר ברכב, ככל שידרש.
קביעת הוראות לעיצוב המרחב הציבורי.
קביעה עקרונית למפלסי הכניסה הקובעת למבנים.
קביעת הוראות למיקום רחבות כיבוי אש, חדרי אשפה וכניסות לחניונים.
פירוט מיקום סופי של שבילי האופניים.
קביעת היחס בין שטחים מרוצפים לבין שטחים מגוננים, וציון הפרשי מפלסי הפיתוח.
התייחסות לנטיעות ומספרם.
מיקום שטחי ציבור נדרשים.

5. גובה קומה טיפוסית למשרדים ע"פ המדיניות בעת הכנת תכנית עיצוב אדריכלי.
6. גובה קומה טיפוסית למגורים. ע"פ המדיניות בעת הכנת תכנית עיצוב אדריכלי.

<u>שטח מרפסות:</u>

א. מרפסת מקורה, בין אם גזוזטרה ובין אם מרפסת בתחום המבנה, לא תבוא במניין השטח המותר לבניה, ובלבד ששטחן הכולל של כל המרפסות המקורות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין.

<u>התייחסות לסביבה (מעבר להיבטים כלליים של המדיניות, היבט פיזי ואיכות תכנונית - היקף, הגיון הקו זיקת הנאה למעבר הציבור</u>–
הפרויקט מתוכנן בראייה כוללת עם השטח מדרום, מתחם חח"י. מתוכנן ציר תנועה להולכי רגל וכלי רכב שיקשר בין רחוב דבוה הנביאה ורחוב הארד. הרחוב יהיה רחוב עירוני.
בנייני המגורים ממוקמים בחלקו הדרומי של המגרש, יהוו בעתיד, חלק ממתחם מגורים גדול יותר שחלקו נמצא במתחם חח"י.
ציר ירוק ברוחב 10 מ' (מתוכם 5 מ' בשטח המגרש) יחבר בין השטח הירוק ממזרח לרחוב ראול ולנברג ירשם כזיקת הנאה למעבר הציבור.

<u>איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו') ובניה ירוקה:</u>
<u>כל המבנים יעמדו בתקן בניה ירוקה.</u>
בנוסף יבחנו הבטים סביבתיים הכוללים בדיקות אקלימיות של רוח והצללה.
כל זאת במטרה לשפר ולצמצם צריכת האנרגיה. בין היתר יכלול הפרויקט מערכות מיזוג יעילות, שימוש באנרגיה סולרית וכד'. צוות מקצועי המתמחה בנושא בנייה ירוקה מלווה את התכנית עד לשלב התכנון המפורט. התכנית משקפת סקרים ובדיקות של מיקום ותצורת המגדלים.
בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה לרבות: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור, וכד'), טיפול במים מושבים וכיוצא בזה על פי הנחיות מהנדס העיר ומדיניות הועדה המקומית.
תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי מה"ע או מי מטעמו בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת- כל הנ"ל יוצג במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.
בעת אישור תכנית העיצוב והפיתוח יבחן פתרון אשפה במתחם.
בעת אישור תכנית העיצוב והפיתוח יובטחו פתחי אוורור לחניונים וכן מנדפים עד גג הבנינים עבור השטחים המסחריים בבנינים החדשים שיבנו במתחם כל זאת באישור הרשות לאיכות הסביבה בעת"א.

<u>משימות פיתוח בסביבת הפרוייקט</u>:
1. הקצאת 1,560 מ"ר שטחים כוללים לדיור בר השגה ע"פ המדיניות העירונית.
2. הפקעת 9 מ' מהמגרש לטובת דרך חדשה, סה"כ כ- 760 מ"ר, בתיאום עם אגף התנועה.
3. כ-1000 מ"ר בנויים לשטחי ציבור וכ-800 מ"ר שטחי חוץ עבור השימוש הציבורי- ע"פ הנחיות היח' לתכנון אסטרטגי

טבלת התאמה לתכנית המתאר:

מסמך לבדיקה		תא/5000 מופקדת	ע"פ התנגדות מה"ע	התאמה +/-
תשריט אזורי ייעוד	אזור הייעוד שבתחומו התוכנית המוצעת:	211		+
	סימונים נוספים בתחום התוכנית:	אזור תעסוקה מקומי	אזור תעסוקה עירוני	+
הוראות התוכנית, פרק 3	רח"ק בסיסי:	4	4	
	רח"ק מקסימאלי:	5	8	+
נספח עיצוב עירוני	סימונים נוספים בתחום התוכנית:			
	מספר קומות מקסימאלי:	15	40	+
הוראות התוכנית, פרק 5	הוראות מיוחדות לאזור התכנון:	-	-	-
תשריט תחבורה	סימונים בתחום התוכנית או בסביבתה:	סמיכות לקו מתע"ן שבילי אופניים		+

זמן ביצוע:
תוך 10 שנים מאישור התכנית

עיריית תל אביב-יפו
מינהל הנדסה
היחידה לתכנון אסטרטגי

11 ביוני, 2015
סימוכין : 22197415

אל : אורית ברנדר, צוות צפון

מאת : תמי כורם, היחידה לתכנון אסטרטגי

הנדון : **מתחם מגה-הקצאת שטחים ציבוריים**

במתחם הממוקם ברח' דבורה הנביאה 126-128 ברמת החייל, ששטחו הינו 12,468 מ"ר מקודמת תכנית לתעסוקה, מגורים ומסחר. מתוכנן שטח בנוי כללי : 99,744 מ"ר מתוכו 210 יח"ד בשטח של 25,000 מ"ר. המתחם הינו חלק מאזור תעסוקה רמת החייל.

שטחים ביעוד בנייני ציבור באזור תעסוקה רמת החייל :

להלן סקירה של שטחים ביעוד בנייני ציבור קיימים ומתוכננים במתחם :

באזור קיים מתחם ביעוד בנייני ציבור בשטח של כ-5.9 דונם הממוקם ברח' הברזל 2א ונמצא כיום בתת ניצול, כמו כן פועל באזור מוסד ציבורי "מתחם אחיקם" המשרת אוכלוסיה בעלת צרכים מיוחדים מהעיר כולה.

בפינת רחוב ראול ולנברג/רחוב הברזל מקודם פרויקט לתעסוקה משולב במגורים שאמור להקצות שטחי ציבור בנויים (כ-1,000 מ"ר) לצרכים מקומיים.

בפרויקט דיור מוגן הקיים ברח' ראול ולנברג פינת רח' הברזל מתוכננים 200 מ"ר שטחים ציבוריים בנויים.

במתחם חב' חשמל יוקצו 18 דונם למתחם ביעוד בנייני ציבור.

.

שרותי ציבור נדרשים במתחם מגה

הבדיקה התבססה על הנתונים הבאים :
מס' יח"ד : 210.
גודל דירה ממוצעת : 80 מ"ר.
הפרוגרמה התבססה על גודל משק בית והתפלגות גילאים של תת רובע 42, גודל משק בית חזוי הינו : 2.

שטחי הציבור הנדרשים נורמטיבית עבור האוכלוסיה הצפוייה להתגורר במתחם :

שטח לבנייני ציבור מקומי : 1.6 דונם.

שד' בן גוריון 68, תל־אביב-יפו 64514 טלפון: 03-5217057, פקס: 03-5217408,
www.tel-aviv.gov.il ,03-5217408

שטח לבנייני ציבור כלל עירוני : 0.4 דונם
סה״כ שטח לבנייני ציבור נדרש : 2 דונם.

יש לציין כי בבחינת שרותי הציבור הנורמטיביים הנדרשים עבור האוכלוסיה הצפוייה להתגורר במתחם לא קיימים שרותים להם סף כניסה מלא, ונלקחו בחשבון שירותים להם אין סף כניסה על מנת לבטא את החלק היחסי של אוכלוסיית הפרוייקט בצריכת השרותים בכלל האזור.

שטח ציבורי פתוח מקומי : 2.1 דונם.
שטח ציבורי פתוח עירוני : 1.3 דונם.
סה״כ שטח ציבורי פתוח נדרש : 3.4 דונם.

חוו״ד היחידה לתכנון אסטרטגי לגבי הקצאת שטחי ציבור במסגרת התכנית:

לאור העובדה שהמתחם המתוכנן ממוקם בסמוך לפארק הירקון וכולל בתוכו מערך שטחים פתוחים : צירים ירוקים וכיכרות, אין צורך בהקצאת שטח ציבורי פתוח בתכנית.
יש לוודא שפיתוח הפארק הסמוך למתחם יכלול גם אלמנטים של שצ״פ מקומי (מתקני משחק לילדים).

לגבי שטחים לבנייני ציבור, לאור העובדה שהמתחם ממוקם באזור תעסוקה, והתכנון אינו מאפשר הקצאת מגרש ביעוד בנייני ציבור נפרד, יוקצה באחד מהמבנים המתוכננים כ-1,000 מ״ר שטח בנוי לשימושי חינוך,תרבות,רווחה או משרדים עירוניים.
בנוסף יוקצה שטח של 800 מ״ר חצרות/מרפסות שבמקרה והשימוש יהיה גני ילדים או מעונות יוצמדו לכיתות כששטח חוץ , ובמקרה שיבחר שימוש ציבורי אחר, יבחן הצורך בשטח זה עפ״י השימוש הנבחר.

מיקום השטח הציבורי בתכנית והצורך בשטחי החוץ יקבע בשלב אישור תשריט העיצוב בתאום עם היחידה לתכנון אסטרטגי ואגף הנכסים.

יש לציין כי עפ״י אינפורמציה שקיבלנו, יופקע מהמתחם שטח של 800 מ״ר עבור דרך, ויוקצה במתחם דיור בר השגה בשטח של כ-1,500 מ״ר.

בברכה
תמי כורם
היחידה לתכנון אסטרטגי

העתק :
אלי לוי, מ. אגף הנכסים
פרנסין דוידי, מ. צוות צפון
צילי בר יוסף, מנהלת היחידה לתכנון אסטרטגי
חדוה פיניש, היחידה לתכנון אסטרטגי

חו״ד הצוות : (מוגש ע״י צוות צפון)

להמליץ על הפקדת התכנית

בישיבתה מספר 15-0013ב' מיום 22/07/2015 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:
אורי ממשרד צור: מציג את התוכנית ע"י מצגת.
ראובן לדיאנסקי: לטעמי אפשר להפוך את כל האזור למסחר ותעסוקה מעין עתידים ב'. בגלל שזהו אזור ייחודי אני לא רואה יתרונות למגורים. במיוחד שנווה שרת הולכת להכפיל את עצמה.
איתי ארד פנקס: עירוב שימושים נכון כמעט בכל מקום. בעיניי זהו מקום אופטימלי לעירוב שימושים.
נתן אלנתן: מה גודל של דירה בדיור בר השגה נטו.
אורי: התמהיל אותו תמהיל של העיריה עד 80 מר' .
אורית ברנדר: כל נושא הדיור בר השגה הוא על פי מדיניות עירונית ועל פי הסכמות שיקודם מול היזם.
נתן אלנתן: בתב"ע צריך לקבוע את השטחים 1560 מ' ברוטו אלו דירות של 78 מ'.
אורי ממשרד צור: מה שיורד משטח ברוטו הוא רק ממ"ד.
אורלי אראל: ע"פ הבדיקות הכלכליות מדובר ב- 1560 מ"ר פלדלת כולל את הממ"ד. כאשר מטילים משימות על הפרויקט עושים שקלול של הכל מבחינתנו הפרויקט נותן שטחי ציבור נדרשים ודיור בהישג יד והפקעות.
דורון ספיר: למה אחוז קטן של דיור בר השגה.
אורלי אראל: מוצעים כ- 10%.

דיון פנימי:
נתן אלנתן: צריך להתחשב מה השווי של דירה במקום. יש הבדל שווי של דירה בדרום ת"א או בצפון ת"א. מאחר ושווי דירה בצפון גבוה משויו בדרום, ונקבע ששכ"ד בהישג יד הוא אותו סכום בכל חלקי העיר, יזם בצפון "מפסיד" יותרהכנסות מיזם בדרום העיר. בדיור בר השגה המחיר הוא קבוע אבל ערך הקרקע הוא שונה.
רוני קינסבונר: היזם לא מוציא מהכיס.
דורון ספיר: מדובר באזור שאין בו מגורים, יכלנו לאשר רק תעסוקה אבל הסכמנו גם למגורים, שהיזם יעשה מאמץ ויוסיף יותר דיור בר השגה.
עודד גבולי: היזמים עוברים את האגפים השונים. האזור הזה הוא אזור מיוחד והרעיון שהיזם יעשה כאן מגורים הגיע מהצוות וממני. יש לנו כוונה לעשות מגורים גם בעתידים וברמת החייל. החלוקה של 75% תעסוקה ו-25% מגורים היא סבירה ונכונה.
ראובן לדיאנסקי: אם הדירות היו דירות יותר קטנות והיו מיועדות לחברה צעירים ויוצר אזור לצעירים זהו דבר נכון זה יצור חיי קהילה.
אורלי אראל: זו המטרה לעשות דירות קטנות.
אביגדור פרויד: האם זו מגבלה חוקית 25% מגורים. למה לייצר מגבלה של 25% . היזם רוצה את המגורים? השאלה אם אפשר לפרוץ את המגבלה.
דורון ספיר: האזור הזה מוגדר כאזור תעסוקה, ואי אפשר לפרוץ את המגבלה. מבקש לעשות בדיקה לגבי 30% למגורים בר השגה ולחזור לועדה.

הועדה מחליטה:
לאשר להעביר את התכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית בתנאים הבאים:
20% מסך יחידות הדיור עבור דיור בר השגה, בהתאם להחלטות מועצת העיר המתעדכנות מעת לעת.
שטח ממוצע ליח"ד יהיה 80 מ"ר שטח עיקרי.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, נתן אלנתן, ארנון גלעדי, ראובן לדיאנסקי, אסף זמיר ואהרון מדואל.

דיווח על תיקון המלצה להפקדה:

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מחוזית

מיקום: רמת החייל

תיאור גבולות :

צפון : רחוב דבורה הנביאה

דרום : מתחם חח"י

מזרח : חלקות 98, 57, 96

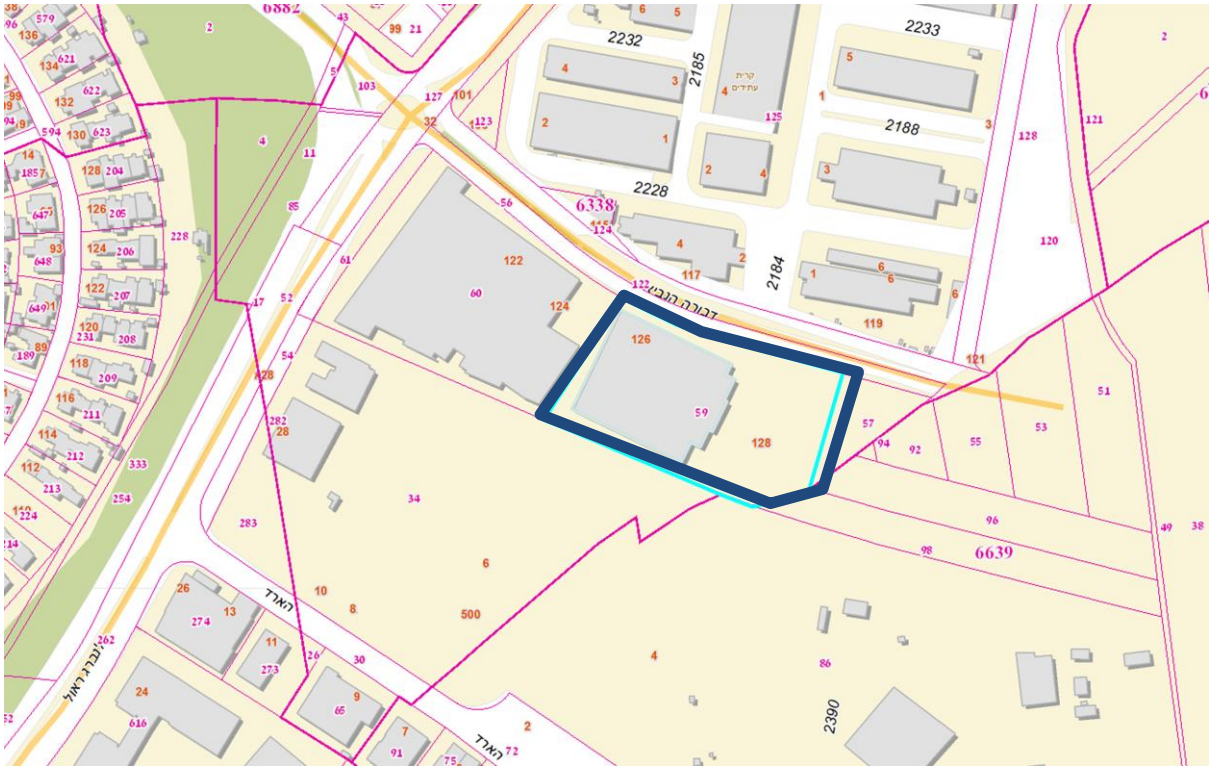
מערב : דיור מוגן עד 120

כתובת: דבורה הנביאה 126,128 תל אביב

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6338	מוסדר	חלק מהגוש	58-59	-

שטח התכנית : 12.468 דונם



מתכנן: משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ

יזם: הפניקס

בעלות: הפניקס חברה לביטוח בע"מ חכירה לדורות, עיריית תל אביב

מטרות הדיון:

ע"פ החלטת היועצת המשפטית של הועדה המחוזית , הדרך לקבל שטחי ציבור בנויים בתכנית, היא ע"י הליך איחוד וחלוקה. לשם כך, תתווסף חלקה 58 – ביעוד שביל, בבעלות עירונית לתחום הקו הכחול.

1. הוספת חלקה 58 בבעלות עירית תל אביב
2. הוראות לאיחוד וחלוקה

בישיבתה מספר 0021-16ב' מיום 14/09/2016 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

פרנסין דוידי מ"מ של מה"ע

מהלך הדיון:
אורלי אראל: הדרפט שהופץ אינו הדראפט המעודכן. בהתאם להחלטת היועצת המשפטית של הועדה המחוזית. אנחנו לא יכולים להקצות שטח ציבורי בנוי בתוך תוכניות ללא הליך של הפקעה. כלומר המנגנון של תוכנית המתאר שאומר שמקצים שטח בנוי כחלק מההקצאה לשטחי ציבור והתועלות הציבוריות לא יכול להיות להתממש אם זו לא תוכנית של איחוד וחלוקה. לכן בתכנית הזו אנחנו מדווחים לועדה כי אנחנו מרחיבים את הקו הכחול כדי שיכלול חלק מהדרך חלק מחלקה 53 בכדי שתוכל להיות תוכנית של איחוד וחלוקה .
אלי יהל: יש תוכניות שמופקדות בריבוי בעלים ויש להם הסכמה והם לא עושים טבלת איזון ומה שיקרה בעקבות ההחלטה במגרשים אחרים הזו יהיה צורך לעשות טבלאות איזון גם במקומות שאין צורך לעשות טבלאות איזון , וזה אילוץ
אורלי אראל: זו ההנחיה של היועצת המשפטית של הועדה המחוזית
אלי יהל: החלופה היא מאחר והעיריה אמורה לקבל שטחים בנויים והיא תקבל אותם בכל מקרה לצו בתים משותפים ועושים הסכם עם היזמים שלא ינתן טופס 4 עד העיריה לא תקבל את החלק שלה ולא מסבכים את כל התב"עות בטבלאות איזון רק בשביל להקצות שטח קטן לעיריה.
נתן אלנתן: אני מציע לבדוק את הפתרון.

הועדה מחליטה:
לאשר להעביר את התוכנית לדיון להפקדה עם התיקון של הרחבת הקו הכחול ע"י הוספת חלקה 58 לתחום התוכנית, ולערוך טבלאות איחוד וחלוקה לתכנית.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, יהודה המאירי

מטרת הדיון:

1. תיקון החלטה ודיווח :

א. נערך הליך לעדכון נוסחי ההסכמים הנלווים לתכנית בנושא הקצאת שטחי הציבור והתועלות הציבוריות באופן התואם את תא/5000 אשר אושרה למתן תוקף. הסכמים כאמור נחתמו בעבר עם החברה המרכזית למשקאות, הבעלים של מתחם טרה ונציגות בעלי הקרקע מתחם בן שמן צפון.

ב. העברת מסמכי התכנית ללשכת התכנון המחוזית לדיון בהפקדה תותלה בחתימה על הסכמים בנוסח מועדכן התואם את תא/5000. בתכנית ארבעה מתחמי תכנון. בעלי הקרקע של כל מתחם נדרשים לחתום על הסכמים נפרדים הנוגעים לכל מתחם בנפרד. ככל שלא ייחתמו הסכמים כאמור, הוראות התכנית יגדירו את מתחם התכנית כמתחם אשר חלות עליו הוראות ברמה מתארית ללא הוראות של תכנית המפורטות. ככל שבעלי הקרקע של כל מתחם נפרד יחתמו הסכמים ותערך טבלת איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים, הוראות התכנית יגדירו את אותו המתחם כמתחם אשר חלות עליו הוראות ברמה מתארית ושל תכנית המפורטת.

2. תיקון החלטת הועדה המקומית הקודמת כמפורט להלן :

א. שינוי יעוד הקרקע בתא שטח 400 מיעוד "דרך משולב בשצ"פ" ליעוד תעסוקה". מטרת השינוי לחדד את הגבול בין המרכיבים הציבוריים למרכיבים הפרטיים של הבנייה החדשה במתחם, כאשר מובהר שהבנייה העתידית בתת הקרקע בתחום תא שטח 400 היא פרטית ותירשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב לטובת המגרשים הגובלים בה בתכנית. יובהר כי במפלס פני הפיתוח תירשם זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור. בתא השטח ישולבו בתי גידול לעצים עתירי צל ויחולו עליהם אותן הוראות פיתוח כמו ביתר השטחים הפתוחים לציבור במתחם.

ב. תוספת שטחים בהיקף 4,000 מ"ר מבונה כולל אשר תאפשר הקמת 40 יח"ד נוספות במתחם בן שמן דרום. מטרת תוספת שטחי מגורים אלה היא לתמרץ את סגירת ופינוי של מפעל גורדון גז על מנת להבטיח זמינות של השטחים הנדרשים להקמת מערך התנועה ותפעול התת קרקעי המשותף לארבעת מתחמי התכנון בתכנית. תוספת זו תותלה באמור בסעיף 1. ב' לעיל, משמע חתימת בעלי הקרקע במתחם על הסכמים נלווים לתכנית ועריכת איחוד וחלוקה בהסכמת בעלי הקרקע.

ג. תיקון טעות במסגרת פירוט מספרי גוש חלקה במתחם בן שמן צפון כמפורט להלן : גוש 7093. חלקות 188, 189, 190, 284, 311, 308 (חלקי חלקה), 536 (חלקי חלקה).

להלן ההחלטות הקודמות של הועדה המקומית:

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מחוזית.

מיקום: מרחב השלום. השטח התחום בין הרחובות מוזס בצפון, יגאל אלון במזרח, נתיבי איילון במערב ומגרש חברת החשמל מדרום.

כתובת:
רחוב יגאל אלון - 115,117,119,121,123.
רחוב מוזס - 18,20,22,24,26,28.
רחוב בן שמן - 1-11.
רחוב גינוסר - 1-8.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7093	מוסדר	חלק	174-176,186,188-191,193,195,284-289,294,295,310,311,357-359,362,364,365,398	266,196 ,530 ,308
7094	מוסדר	חלק	-	1

שטח התכנית : 22.78 דונם.

מתכנן: ישר אדריכלים.

יזם: חברת טרה אגודה חקלאית שיתופית.

בעלות: רוב הקרקעות ביעוד סחיר בבעלות פרטית, בתחום התכנית שטחי דרך בבעלות עירונית. בבעלות העירייה כ-800 מ״ר שטח ביעוד סחיר המוחכרים לטרה.

מספר גוש	מספר חלקה	בעלים
7093	174	"טרה"
7093	175	"טרה"
7093	176	"טרה"
7093	186	"טרה"
		גורדון גז וכימיקלים בע״מ
7093	188	מזרחי שלמה
7093	189	תגרי אליעזר, תגרי חיים יונה
7093	190	יוסף שאול
		יוסף יהודית
		גדליהו ארנון
7093	191	גורדון גז בע״מ
7093	193	בן שמן 11 בע״מ
7093	195	עיריית תל אביב-יפו
7093	196	עיריית תל אביב-יפו
7093	266	בנטוב דבורה
		קחטן מאיר
7093	284	מזרחי שלמה
7093	285	חברת גורדון להשקעות תעשיתיות בע״מ
7093	287	עיריית תל אביב-יפו
7093	288	"טרה"
7093	289	עיריית תל אביב-יפו

7093	294	בן שמן 11 בע"מ
7093	295	עיריית תל אביב-יפו
7093	308	בעלויות מרובות
7093	309	עיריית תל אביב-יפו
7093	310	עיריית תל אביב-יפו
7093	311	עיריית תל אביב-יפו
7093	358	עיריית תל אביב-יפו
7093	359	עיריית תל אביב-יפו
7093	364	בעלויות מרובות
7093	365	אחוזת יוסף אפלויג בע"מ
		נכסי ישראל אפלויג בע"מ
		דוד אישוני בע"מ
7093	398	מדינת ישראל
7093	530	מדינת ישראל
7093	286	עיריית תל אביב- יפו
7093	363	עיריית תל אביב- יפו
7093	362	עיריית תל אביב- יפו
7093	357	עיריית תל אביב- יפו
7094	1	עיריית תל אביב-יפו/ "טרה"
7094	103	עיריית תל אביב-יפו
7094	2	חח"י

מצב השטח בפועל: בתחום שטח התוכנית מבנים קיימים בשימוש משרדים, מלאכה ותעשייה ובכלל זאת מחלבות טרה ומפעל גורדון גז. ברח' בן שמן 6-4-2 מבנה תעשייה בן 6 קומות, ופינת הרחובות יגאל אלון ומוזס מבנה משרדים בן 3 קומות ("בניין מוטורולה"). רובם של יתרת המבנים הם בני קומה אחת או שניים. יצוין שמחלבות טרה בהליכי מעבר לאיזור תעסוקה נעם בדרום הארץ. בתוכנית כלולים שטחי רחובות בן שמן וגינוסר.

מדיניות קיימת: עיקרי התכנית המוצעת משקפים את עקרונות תכנית המתאר המופקדת תא/5000 ל"אזור תעסוקה מטרופוליני".

מצב תכנוני קיים:

<u>שטח התכנון</u>: כ-22.78 דונם.

<u>תב"ע תקפה (שם ומספר)</u>: על מרבית שטח הפרויקט חלה תוכנית 618. תוכנית 1205 (נתיבי איילון) חלה על חלקה המערבי של התוכנית. כמו כן חלות על חלק משטחי התכנית תוכניות 1043 ו1043א'.

<u>יעוד קיים</u>: תעשיה, דרכים, שצ"פ מלווה דרך ושטח לתכנון בעתיד ע"פ תוכנית 1205. יש לציין כי בשטח התוכנית קיימות הפקעות לדרך, לשצ"פ ולשצ"פ מלווה דרך שלא מומשו מזה עשרות שנים.

<u>זכויות בניה (אחוזים, שטחים, קומות, שימושים)</u>: ע"פ תוכנית 1043א' - 200% שטח עיקרי + 40% שטח שירות לקומה. גובה עד 17 מ' ב- 5 קומות. יצוין כי נהוג לאשר הקלות לגובה והקלות כמותיות בהיקף של עד 16% באזור זה. שימושים מותרים לתעסוקה, בכלל זה משרדים, בהתאם לתוכנית 1043א'.

האזור נמצא בסמיכות לתחנת רכבת השלום ולתחנת הרק"ל העתידית (קו אדום) מעברו השני של גשר מוזס ומוגדר כ"אזור מוטה תחבורה ציבורית" ע"פ הנחיות תוכנית המתאר המחוזית וכאזור תעסוקה מטרופוליטני ע"פ תמ"מ 5 (תכנית מתארית למחוז תל אביב).

מצב תכנוני מוצע:

<u>תיאור מטרות התכנון</u>

מטרת התוכנית הינה לאפשר את פיתוח והתחדשות האזור ע"י יצירת מתחם בעירוב שימושים של תעסוקה, מגורים, מסחר ושימושים ציבוריים, תוך מיצוי יתרונות המיקום שלו בצומת דרכים ראשיות ובקרבה למתע"ן (מערכת תחבורה עתירת נוסעים). במסגרת הוראות התכנית יקבעו הוראות לעניין הגדרת

מערכת שטחים פתוחים לרווחת הציבור ולמעבר הולכי רגל. כמו כן יוקצו שטחים עבור שימושים ציבוריים.

בהתאם קובעת התוכנית:

א. קביעת הוראות והנחיות לפיתוח המתחם כאזור מוטה הולכי הרגל בדגש על זיקה לתחנת רכבת השלום.
ב. קביעת הוראות מתאריות לשינוי יעוד ותוספת זכויות לכלל שטח התוכנית והוראות מפורטות למתחם טרה (מתחם מס' 1).
ג. קביעת הוראות בינוי והנחיות לעריכת עיצוב אדריכלי.
ד. קביעת מתחמי תכנון חדשים.
ה. קביעת יעודי קרקע, הוראות שונות בכלל זה לעניין רישום זיקות הנאה עבור מערך של שטחים פתוחים למעבר הולכי רגל ולרווחת הציבור.
ו. התווית מערך הנגישות לכלי רכב, קביעת מערך דרכים פנימי תת קרקעי והפקעות והפרשות להרחבת דרכים בהיקף הפרוייקט.
ז. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים במתחם טרה.
ח. קביעת הקף שימושים למגורים בשיעור של 25% מסך השטח העיקרי בכל מגרש כמפורט בטבלאות להלן.
ט. קביעת שטחים לשימושים ציבוריים ושטחים פתוחים
י. קביעת הוראות לשילוב שטחים לשימושים ציבוריים בבניינים.
יא. קביעת הוראות לתיאום תשתיות במתחם.
יב. התווית מערך הנגישות לכלי רכב וקביעת מערך דרכים פנימי תת קרקעי.

<u>פירוט יעדים/שימושים</u>

יעוד הקרקע העיקרי המוצע בתוכנית הינו תעסוקה. השימושים המותרים בייעוד זה הינם לתעסוקה מסחר ומלונאות. בנוסף מוצע להתיר שימושים למגורים בהיקף של 25% מסך כל השטחים העיקריים. במסגרת המגרשים ביעוד תעסוקה, מוגדרים שטחים פתוחים עם זיקת הנאה לרווחת כלל הציבור. תחת שטחים אלו תותר הקמת דרכים וחניות תת קרקעיות. כמו כן מוגדרים שטחים למבני ציבור ושטחים פתוחים וכן דרכים תת קרקעיות ומעברי תשתיות.

<u>זכויות בניה מוצעות</u>

במסגרת התכנית מבוקשות זכויות בנייה בשיעור רח"ק שנע בין 12 (במתחם בן שמן צפון) ל22 (במתחם טרה). חישוב הזכויות בכל ארבעת מתחמי התכנון נעשה באותו האופן. נעשה חישוב של השטח ביעוד תעשייה לאחר הפקעות ע"פ מצב תכנוני מאושר, ברח"ק המקסימלי לפי תא/5000 תכנית המתאר בהליכי קידום של תל אביב. לאור שיעור ההפקעות וההפרשות לצרכי ציבור במסגרת התכנית המוצעת הגדול במתחם טרה ומתחם מוטורולה (36% ו23% בהתאמה), מתקבל במסגרת המצב התכנוני המוצע, שיעור הרח"ק החורג מתקרת הרח"ק שנקבעה במסגרת תא/5000 (רח"ק 16 ו22 בהתאמה). לאור מיקום התכנית בסמיכות לתחנת רכבת השלום, אישר מה"ע בקשה חריגה זו. במסגרת התכנית המוצעת מבוקש לאפשר מימוש מלוא שיעור המגורים שמתירה תא/5000 – עד 25% מכלל השטחים. שטחים שלא ימומשו בשימוש מגורים, ניתן יהיה למשש בשימוש משרדים. להלן מטה פירוט זכויות הבנייה המוצעות בכל מתחם בנפרד ובסה"כ.

סה"כ בכל שטח התכנית:

בכל שטח התכנית									
יעוד/ שימוש	שטח עיקרי					שטחי שירות			
	מעל הקרקע		מתחת לקרקע		סה"כ	מעל הקרקע [1]		מתחת לקרקע [2]	
	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	מ"ר	%	מ"ר	%
תעסוקה	(פירוט השימושים במסגרת יעוד תעסוקה)								
משרדים	115,851		0		115,851				
מגורים	38,617		0		38,617				
ציבורי מבונה	4,207		0		4,207				
סה"כ תעסוקה	154,468	1050%	0		154,468	69,511	45%	73,500	500%
שב"צ	1,724	345%	0		1,724	776		2,500	500%
סה"כ תעסוקה ושב"צ	**156,192**		**0**		**156,192**	**70,287**		**76,000**	

1 - % מהשטח העיקרי
2 - % משטח הקרקע לאחר הפרשות לצרכי ציבור מכח תוכנית זו.

מתחם טרה									
יעוד/ שימוש	שטח עיקרי					שטחי שירות			
	מעל הקרקע		מתחת לקרקע		סה"כ	מעל הקרקע [1]		מתחת לקרקע [2]	
	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	מ"ר	%	מ"ר	%
תעסוקה	(פירוט השימושים במסגרת יעוד תעסוקה)								
משרדים	41,124		0		41,124				
מגורים	13,708		0		13,708				
ציבורי מבונה	0		0		0		0		0
סה"כ תעסוקה	54,832	1518%	0		54,832	24,674	45%	18,050	500%
שב"צ	1,724	345%	0		1,724	776	45%	2,500	500%
סה"כ תעסוקה ושב"צ	**56,556**		**0**		**56,556**	**25,450**		**20,550**	

1 - % מהשטח העיקרי
2 - % משטח הקרקע לאחר הפרשות לצרכי ציבור מכח תוכנית זו.

מתחם מוטורולה									
יעוד/ שימוש	שטח עיקרי					שטחי שירות			
	מעל הקרקע		מתחת לקרקע		סה"כ	מעל הקרקע [1]		מתחת לקרקע [2]	
	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	מ"ר	%	מ"ר	%
תעסוקה	(פירוט השימושים במסגרת יעוד תעסוקה)								
משרדים	13,582		0		13,582				
מגורים	4,780		0		4,780				
ציבורי מבונה	760		0		760				
סה"כ תעסוקה	**19,122**	**1105%**	**0**		**19,122**	**8,605**	**45%**	**8,650**	**500%**

1 - % מהשטח העיקרי
2 - % משטח הקרקע לאחר הפרשות לצרכי ציבור מכח תוכנית זו.

מתחם בן שמן צפון									
יעוד/ שימוש	שטח עיקרי					שטחי שירות			
	מעל הקרקע		מתחת לקרקע		סה"כ	מעל הקרקע [1]		מתחת לקרקע [2]	
	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	מ"ר	%	מ"ר	%
תעסוקה	(פירוט השימושים במסגרת יעוד תעסוקה)								
משרדים	25,945		0		25,945				
מגורים	9,223		0		9,223				
ציבורי מבונה	1,724		0		1,724				
סה"כ תעסוקה	**36,892**	**860%**	**0**		**36,892**	**16,602**	**45%**	**21,500**	**500%**

1 - % מהשטח העיקרי
2 - % משטח הקרקע לאחר הפרשות לצרכי ציבור מכח תוכנית זו.

מתחם בן שמן דרום									
יעוד/ שימוש	שטח עיקרי					שטחי שירות			
	מעל הקרקע		מתחת לקרקע		סה"כ	מעל הקרקע [1]		מתחת לקרקע [2]	
	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	מ"ר	%	מ"ר	%
תעסוקה	(פירוט השימושים במסגרת יעוד תעסוקה)								
משרדים	30,992		0		30,992				
מגורים	10,906		0		10,906				
ציבורי מבונה	1,724		0		1,724				
סה"כ תעסוקה	**43,622**	**862%**	**0**		**43,622**	**19,630**	**45%**	**25,300**	**500%**

1 - % מהשטח העיקרי
2 - % משטח הקרקע לאחר הפרשות לצרכי ציבור מכח תוכנית זו.

נתונים נפחיים

מספר קומות: במגדלים- עד 55 קומות, למעט המגדל בפינת הרחובות יגאל אלון ומוזס שגובהו עד 40 קומות. בבניה נמוכה- 6 קומות (כולל קומת קרקע).

גובה: גובה בניה מקסימאלי בתחום התוכנית הינו 255 מ' ממפלס פני הים.

תכסית: על קרקעית – 60% למעל במתחם תכנון טרה שהו תותר תכסית עד 90% משטח המגרש.

תת קרקעית- 90%.

קווי בניין: מצפון - רחוב מוזס: 2 מ'.
ממזרח - רחוב יגאל אלון : 4 מ'.
ממערב - נתיבי איילון : 0 ע"פ התשריט .
מדרום - לרמפת הירידה לאיילון: משתנה ע"פ התשריט.

<u>עקרונות ודברי הסבר נוספים</u>

מתוך כלל השטח לתכנון (כ- 23 דונם), השטח בבעלות חברת טרה יוזמת התוכנית, הינו כ- 5.5 דונם. בהנחיית אגף תכנון עיר, הורחב הקו הכחול של התכנית לכלל חטיבת הקרקע התחומה בין הדרכים הראשיות על מנת לאפשר תכנון כוללני ואחוד לכלל תא השטח. הליך התכנון הכוללני נערך בתיאום עם הרוב המכריע של בעלי הקרקע בתחום שטח התכנית, לרבות לעניין קביעת התיחום של מתחמי התכנון המוצעים. להלן פירוט החלקות לפי מתחמי האיחוד המוצעים:

	שם מתחם התכנון	גוש	חלקה
1	מתחם טרה	7094	1 (חלק)
		7039	174
			175
			176
			186 (חלק)
			288
			530
			365
2	מוטורולה	7093	364
3	מתחם בן שמן צפון	7093	308
			189
			190
			188
			284
4	מתחם בן שמן דרום	7093	193
			294
			266
			186(חלק)
			191
			285

התוכנית המוצעת הינה תוכנית מתארית אשר לא ניתן יהיה להוציא מכוחה היתרי בנייה אלא בכפוף לאישור תכנית מפורטות. כל זאת למעט מתחם טרה (מתחם מס' 1) . תנאי להגשת תכנית מפורטת יהיה חתימה על כתב שיפוי ועל כתב התחייבות לעניין השתתפות במימון ביצוע משימות פיתוח כלפי הועדה המקומית. נכון למועד הדיון, רק הבעלים של מתחם טרה עמדו בתנאי זה ולכן התכנית תכלול הוראות ברמה של תכנית מפורטות כולל איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים לגבי מתחם זה בלבד. מתווה זה מתואם עם האגף להכנסות מבנייה ופיתוח.

בתחום התוכנית, במתחם טרה, מוצע מגרש למבני ציבור בשטח של כ- 500 מ"ר. מיקום המגרש בדופן רחוב יגאל אלון והכיכר המרכזית. בנוסף, יוקצו בכל מגרש שטחים ציבוריים בנויים, בהיקפים כמפורט בהמשך.

בהתאם להוראות תוכנית המתאר העירונית תא/5000, מבוקש כי 25% מהשטחים העיקריים ישמשו למגורים. מספר הדירות המוצע בתוכנית הינו עד כ-600 דירות. הדירות ימוקמו בקומות העליונות של כל מגדל למעט במתווה אשר במסגרתו תבוצע הצרחה של שטחי מגורים עם שטחי תעסוקה למתחם מוטורולה, בכפוף להסדרים והסכמות בין המגרשים השונים כמו גם מול העירייה. ביחד עם שטח המגורים תבוצע הצרחה של שטחי ציבור, בשיעור שיקבע בהמשך ע"י היחידה לתכנון אסטרטגי, על מנת הבטיח מענה הולם לצרכי ציבור.

<u>תחבורה, תנועה, תשתיות</u>

מערך הדרכים במסגרת התכנית המוצעת מבוסס בעיקרו על מערך הדרכים הקיימות. כל הדרכים במתחם העתידי תהיינה תת קרקעיות לרבות אזורים לפריקה וטעינה, ולאצירת ופינוי אשפה. רמפות הכניסות לדרכים התת-קרקעיות תהינה משולבות בבינוי העתידי ולא במערך השטחים הפתוחים. קומת החניונים העליונה תכלול זיקות מעבר הדדיות בין כל מתחמי האיחוד המוצעים וכן ביחס למגרש חח"י הנמצא מדרום לפרויקט מעבר לתוואי לרמפה 300.

במסגרת מערך התנועה העתידי מוצעות 3 כניסות ויציאות למתחם:

1. מרח' מוזס מכיוון צפון. כניסה זו תשרת רכב תפעולי ורכב פרטי.
2. מרמפה 300 מכיוון דרום. כניסה זו תשרת רכב תפעולי ורכב פרטי.
3. מרח' יגאל אלון מכיוון מזרח. כניסה זו תשרת רכב פרטי בלבד.

מגרש חח"י: במסגרת מערך הדרכים העתידי, יתאפשר מעבר בזיקת מעבר לרכב תפעולי ורכב פרטי למגרש חברת החשמל ממתחם טרה.

הרחבת זכות דרך: במסגרת התכנית מוצעת הרחבת זכות דרך באמצעות שינוי יעוד לפי מצב מאושר ליעוד דרך וקביעת זיקת הנאה, של דרך ברח' יגאל אלון ורח' מוזס למטרת הוספת נתיב נסיעה ברח' יגאל אלון אשר ישמש כנתיב השתזרות המשרת את הכניסה והיציאה למתחם מכיוון מזרח (ברח' יגאל אלון) וכן מכיוון דרום (מרמפה 300), הוספת נתיב חנייה ברח' מוזס והרחבת מדרכות בשני רחובות אלה אל מנת לאפשר סלילת שבילי אופנים ושיפור הרווחה ורמת השירות של הולכי הרגל.
ברח' יגאל אלון רוחב התוספת לזכות הדרך הוא כ- 6 מ', והרחבת המדרכה באמצעות רישום זיקת הנאה כ- 4 מ'. ברח' מוזס רוחב התוספת לזכות הדרך הוא כ- 6 מ' והרחבת המדרכה באמצעות זיקת הנאה כ- 2 מ'.

<u>להלן חוו"ד אגף התנועה בהתאם לתיאום שנערך עם מנהלת מדור תכנון ארוך טווח באגף התנועה מירב גרידי בתאריך 09/06/2013:</u>

1. אגף התנועה ממליץ לקבוע במסגרת הוראות התכנית תקן חנייה מופחת לפי יחס של 130:1 לשטחים בשימוש תעסוקה. השיקולים לקביעת תקן חנייה זה הם מספר הכניסות המצומצם למרתפי החנייה, שלא יעלה על 3 ועשוי לעמוד על 2 ככל שלא תאושר בסופו של דבר הכניסה מרמפה 300, עומסי התנועה במערכת הדרכים ההיקפית והקירבה לתחנת רכבת השלום ולתחנת שאול המלך של הקו האדום.
2. אגף התנועה מאשר הבאת התכנית לדיון בהפקדה בכפוף לכך שבמסגרת החלטת הועדה יקבע תנאי המחייב השלמת התיאום מול האגף כתנאי להעברת מסמכי התכנית ללשכת התכנון המחוזית לדיון בהפקדה לעניין הנושאים המפורטים מטה:

א. יש לבצע בדיקה של מיקום קו השפד"ן וקו הניקוז ע"ג מדידה על מנת להבטיח שתוואי המעבר התת קרקעי למגרש חח"י חופשי מתשתיות אלה.

ב. יש לבצע בדיקה לעניין גובה מפלס המסעה של רמפה 300 ע"מ להבטיח שהגבהים המוצעים למעבר הולכי הרגל ברי ביצוע.

ג. יש לבצע תיאום של התכנית עם צוות בדיקת ההתכנות לקירוי האיילון.

ד. נספח התנועה יערך על רקע קו כחול עדכני וכל על רקע תכנית בינוי עדכנית.

ה. נספח התנועה יכלול מיקום עקרוני לרחבות פריקה וטעינה, כמו גם סימון הסדרי תנועה להורדה והעלאת נוסעים בקומת המרתף העליונה במפלס 1- ע"י מוניות.

ו. במסגרת נספח התנועה תוצג התייחסות לשלביות מימוש התכנית כך שתובטח האפשרות לממש את הבנייה המוצעת בכל אחד מארבעת המתחמים הכלולים בתכנית. שלב א', אשר במסגרתו תמומש הבנייה במתחם מפעל טרה לשעבר, יסתמך על רמפה תפעולית מרמפה 300 ורמפה לכלי רכב פרטיים מרח' יגאל אלון.

ז. כל מתחם מארבעת המתחמים המוצעים יכלול בין 2 ל3 מקומות חנייה תפעוליות למשאיות.

ח. אין להתלות שלביות ביצוע של רמפה 300 באף אחד מהמתחמים לאור מעמדה הבעייתי.

ט. יש להרחיב את זכות הדרך ברח' מוזס לטובת סימון נתיב חנייה לכל אורכו. לאור האילוצים התכנוניים והתכנית התנועתי, אין לסמן נתיבי חנייה לאורך רח' יגאל אלון. תפקידו של נתיבי החנייה לאפשר העלאה והורדה של נוסעים.

י. יש להציג בפני מירב גרידי את התכנית על רקע התכנון המפורט של פרויקט "הנתיבים המהירים".

<u>תיאום אגף הנכסים</u>:

לאור מרכיב הקרקע בבעלות העירייה בתחום התכנית, נדרש יזם התכנית לחתום על כתב התחייבות מול אגף הנכסים במסגרתו הוגדרו הליכי שיתוף הפעולה בין הצדדים לקידום התוכנית על כל היבטיה.

<u>עיצוב (היבטים מקומיים, השפעה על קו הרקיע העירוני במקומות הרלוונטיים)</u>
הבינוי המוצע ומערך השטחים הפתוחים במסגרת התכנית נקבעו לאור ראיית האיזור בו ממוקמת התכנית כאיזור מוטה תחבורה ציבורית, אשר יש להבטיח בתחומו רמת שירות טובה להולכי רגל ומשתמשי התחבורה הציבורית.

היקף שטחי הבנייה ושימושים המוצעים משקפים את יתרונות המיקום בסמיכות מיידית לתחנת רכבת השלום. נפחי הבנייה כוללים מגדלים אשר גובהם עד כ- 55 קומות, לצד אגפים הצמודים להם למטרת יצירת דופן אשר יגדירו באופן ברור את החללים העירוניים, בכלל זה הרחובות התוחמים את שטח התכנית ואת החללים הציבוריים החדשים שבתחומו. ע"פ תכנית הבינוי תתאפשר בניית ארבע מגדלים, כאשר שניים ממוקמים בדופן כביש נתיבי האיילון ושנים בדופן רחוב יגאל אלון.
התכנית תחייב מימוש שטחי מסחר בקומת הקרקע של הבנייה החדשה על מנת להבטיח נגישות לשירותי מסחר לאוכלוסיית המועסקים העתידית, כמו גם להבטיח מרחב עירוני תוסס ופעיל. התכנית תתיר שטחי מסחר בשתי הקומות הראשונות של כל מבנה בתחומה.

התכנית תכלול הוראות אשר יבטיחו את האפשרות העתידית למימוש קירוי כביש נתיבי האיילון הגובל בתכנית. הבינוי המוצע נערך מתוך ראיה כוללנית הכוללת את האפשרות שיבוצע קירוי של האיילון במקום.

הבינוי המוצע נערך מתוך ראייה כוללנית אשר תאפשר חיבור עתידי של המתחם, דרך מגרש חברת החשמל, לתחנת רכבת השלום על מנת להבטיח נגישות ברמת שירות גבוהה להולכי רגל ורוכבי אופניים מקהל נוסעי הרכבת.

<u>איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו')</u>
ע"פ הנחיות הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב-יפו הוכנה חוות דעת סביבתית לעניין הצללה ורוחות. חוות הדעת הוכנה ע"י יועץ הסביבה של התכנית ד"ר רון לשם ממשרד לשם שפר. הדו"ח טרם הוגש. להלן פירוט ממצאי חוות הדעת בתמצית שהוצגה במסגרת מפגש התושבים. ייתכנו במסגרת ממצאי והמלצות הדו"ח במסגרת הליך התיאום מול הרשות לאיכות הסביבה.
רוחות: משטר הרוחות בסביבת הבניין נבדק במפלס הולכי הרגל (גובה 1.5 מ' מעל פני גובה מפלס הפיתוח). ממצאי הבדיקה מראים על עמידה ביעדי נוחות תנאי הרוח של התכנית. קיימת הסתברות נמוכה של רוחות לא נוחות (פחות מ- 15% מהזמן) או קשות (פחות מ- 3% מהזמן). לצמחייה העתידית בשטחים הפתוחים צפויה תרומה חיובית ליצירת תנאי אקלים רוח נוחים יותר. בהוראות התכנית ישולבו הנחיות להבטחת שיפור אקלים הרוח בשטחים הפתוחים.
הצללות: בדיקת ההצלה מראה שתוספת הצל בגין הבנייה המוצעת הינה מעטה למעט לגבי 6 מבנים, אשר 3 מתוכם הם מבני משרדים. תוספת ההצללה על מבני המגורים נעה בין 1.5-2.75 שעות בחורף בתלות בגובה קומה הנבחנת. בקיץ, תוספת ההצללה הינה שולית. תוספת זו, הינה תוספת סבירה באזורים עם פיתוח אינטנסיבי בהם קיימת ומתוכננת בניה לגובה.

<u>ניקוז, חילחול והשהיית מי נגר</u>:
טרם הוגש דו"ח ניקוז בהתאם לדרישות תמ"א 34/ ב/4 אשר במסגרתו תפורט התייחסות להיבטי ניקוז, חילחול והשהיית מי נגר. לפיכך, מוצע שתנאי להעברת מסמכי התכנית ללשכת התכנון המחוזית יהיה קבלת התייחסות הגורמים המוסמכים בנושא זה ועדכון התכנית בהתאם לצורך.

<u>מטלות ציבוריות ומשימות פיתוח בסביבת הפרוייקט</u>
כאמור לעיל, התוכנית המוצעת הינה תוכנית מתארית אשר לא ניתן יהיה להוציא מכוחה היתרי בנייה אלא בכפוף לאישור תכנית מפורטות. כל זאת למעט לגבי מתחם טרה בהתאם למפורט להלן. תנאי להגשת תכנית מפורטת יהיה חתימה על כתב שיפוי ועל כתב התחייבות לעניין השתתפות במימון ביצוע משימות פיתוח כלפי הועדה המקומית. נכון למועד הדיון, רק הבעלים של מתחם טרה עמדו בתנאי זה ולכן התכנית תכלול הוראות ברמה של תכנית מפורטות לגבי מתחם זה בלבד. מתווה זה מתואם עם האגף להכנסות מבנייה ופיתוח. במסגרת סל משימות הפיתוח יכללו משימות תחבורתיות, פיתוח המרחב הציבורי, כמו גם השתתפות במימון של פרויקט קירוי האיילון לכש וכאשר ביצועו יצא לפועל.

בנוסף לכך, בהתאם לתיאום התכנית עם היחידה לתכנון אסטרטגי לעניין הבטחת המענה לצרכי ציבור, במסגרת הבינוי העתידי בכל אחד מארבעת מתחמי התכנון יוקצו שטחים ציבוריים בהיקפים שלא יפחתו מן המפורט להלן:

במתחם בן שמן צפון ומתחם בן שמן דרום יוקצו ויבנו ע"י היזם כ- 2,500 מ"ר שטחי בניה (עיקרי+ שירות) לצרכי ציבור. במתחם מוטורולה יוקצו ויבנו ע"י היזם לרווחת הציבור כ- 1,100 מ"ר שטחי בניה (עיקרי+שירות). כפי שיוסדר בהסכם משימות הפיתוח.
כל זאת בנוסף למגרש ביעוד שב"צ בשטח של כ- 500 מ"ר אשר יוקצה בתחום מתחם טרה היקף הזכויות במגרש זה יהיה רח"ק 5, משמע 500% שטח מבונה כולל.

ההיקף הסופי של שטחי הציבור, במסגרת השב"צ ומבני התעסוקה, יקבע בתיאום עם היחידה לתכנון אסטרטגי, טרם העברת התכנית לדיון בהפקדה בועדה המחוזית.

טבלת השוואה:

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה (שטח עיקרי)	אחוזים	200%	860% - 1518%
	מ"ר	33,684 מ"ר	156,192 מ"ר
גובה	קומות	5 קומות	עד 55 קומות
	מטר	17 מ' מפלס הכניסה	255 מ' מפני הים
תכסית		40%	60% - 90%
מקומות חניה		ע"פ התקן התקף בעת מתן היתר בניה המהווה 1120 מקומות חניה בכל שטח התוכנית.	1:130 המהווה 1305 מקומות חניה בכל שטח התוכנית.

התכנית במתחם טרה תהיה 100% בגין הפקעות להרחבת זכות דרך. התכנית מכל עבריה בשטחים ביעוד ציבורי (דרך ושב"צ).

הליך קידום התכנית עד כה:

בישיבתה מספר 0029-12ב' מיום 21/11/2012 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

<u>מהלך הדיון:</u>
פאר ויסנר: מתחם טרה מתפנה ב-2016 . יש שם מבנים שיכולים לשמש לדברים ציבוריים לחברה צעירים. אפשר להשתמש בהם עד שהמתחם יתפנה.

<u>הועדה מחליטה:</u>
מאשרים פה אחד לפרסם הודעה לפי סעיף 77 הכנת תוכנית ותנאים לפי סעיף 78.
אלי לוי יבדוק את האפשרות להשתמש במבנים הקיימים במקום עם פינוי המפעל, לשימושים ציבוריים וידווח לוועדה.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, אהרון מדואל ופאר ויסנר.

הליך שיתוף ציבור:

ב28/05/2013 נערך מפגש לשיתוף ציבור בהתאם להחלטת הועדה המקומית בישיבתה מספר 0029-12ב' מיום 21/11/2012 (החלטה מספר 6) כמפורט להלן:

1. מטרת הליך השיתוף יהיה ידוע במסגרת מפגש בהשתתפות נציגי העירייה, המתכננים, ויזמי התכנית. כל זאת שכן התכנית תואמת את עקרונות תכנית המתאר תא/5000 כפי שהומלצה להפקדה ע"י הועדה המקומית וכן מכיוון שנעשה כבר עיבוד תכנוני מפורט המבוסס על מתחמי האיחוד המוצעים כפי שגובשו עם בעלי הקרקע.
2. הזימון למפגש יתבצע באמצעות מעטפות בתיבות הדואר והדבקת מודעות ע"ג לוחות מודעות ברחבי שכונת נחלת יצחק ואיזור התעסוקה נחלת יצחק. הזימון באמצעות מעטפות יעשה באיזור אשר נמצא בקרבה לשטח התכנית ואשר השפעת התכנית עליו צפויה להיות רבה יותר, בתחום האיזור התחום ע"י קו מקווקוו בתרשים הסביבה מטה.
3. חברי הועדה יקבלו הודעה על תאריך ומיקום המפגש.
4. סיכום המפגש יופץ לחברי הועדה כנספח לדרפט לדיון בהפקדה.

זמן ביצוע:

זמן משוער לביצוע התוכנית הינו 10 שנים מיום אישורה.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

להמליץ בחיוב על הפקדת התכנית כאשר העברת מסמכי התכנית ללשכת התכנון המחוזית תיעשה בכפוף למפורט להלן:

1. חתימה על כתב התחייבות והסכמים נלווים מול אגף נכסי העירייה לגבי מתחם טרה בלבד (שכן לגביו התכנית היא ברמה מפורטת).
2. תיאום הקו הכחול של התכנית עם חברת נת"א ועדכונו בהתאם לצורך, בכלל זה לבחינת אפשרות לביטול יעוד דרך לשטחים שסומנו להפקעה במסגרת תב"ע 1205 בגבול המזרחי של התכנית וכן לעניין פרויקט הנתיבים המהירים.
3. תיאום לעניין החיבוריות לתחנת רכבת השלום והתכנית בהליכי קידום במגרש חברת החשמל והשתתפות במענה לפרוגרמה התפעולית העתידית של תחנת הרכבת, בכלל זה לעניין הקמת חניון חנה וסע לכלי רכב בזיקה לתחנת הרכבת בתחום הפרויקט.
4. תיאום ועדכון בעלי הקרקע בתחום התכנית.
5. תיאום נוסף עם הצוות לבדיקת התכנות לקירוי האיילון לפי הצורך לרבות לעניין חיוב בניית ארובות לאיוורור עבור מנהרות הקירוי והקצאת שטחים לחדרי מכונות ואנרגיה ככל שידרש במסגרת פרויקט הקירוי.
6. בחינת אפשרות להרחבת הקו הכחול כך שיכלול את השטח מדרום לגשר מוזס, ויאפשר הרחבתו במקום לצורך ביצוע שצ"פ. היקף השטח המוצע לקירוי בהקשר זה יעמוד על כ- 8 דונם או יותר.
7. תיאום רוחב המדרכות מול צוות התכנון מטעם העירייה לעריכת מדיניות לרח' יגאל אלון וצוות התכנון המפורט להרחבת רח' יגאל אלון מטעם נת"א, כמו גם תכנית העיצוב האדריכלי בתחום ידיעות אחרונות, וביצוע עדכונים בנושא זה במסמכי התכנית בהתאם לצורך, לרבות הרחבות נוספות, הן של רוחב זכות הדרך והן של השטח בזיקת הנאה וקו הבניין של רח' יגאל אלון ורח' מוזס.
8. הגשת חוות הדעת הסביבתית לרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב-יפו. מוצע שתנאי להעברת מסמכי התכנית ללשכת התכנון המחוזית יהיה קבלת התייחסות מאת הרשות לאיכ"ס התכנית בהתאם לצורך.
9. הגשת דו"ח ניקוז בהתאם לדרישות תמ"א 34/ ב/4 אשר במסגרתו תפורט התייחסות להיבטי ניקוז, חילחול והשהיית מי נגר. לפיכך, מוצע שתנאי להעברת מסמכי התכנית ללשכת התכנון המחוזית יהיה קבלת התייחסות הגורמים המוסמכים בנושא זה ועדכון התכנית בהתאם לצורך.
10. תיאום עם אדריכל העיר ועדכון התכנית בהתאם לצורך בהתאם למפורט להלן:

א. תיאום התכנית עם מדיניות הועדה המקומית לפיתוח רח' יגאל אלון אשר נמצאת בהליכי עריכה לעניין חתכי רחוב יגאל אלון ורח' מוזס ועם צוות התכנון המפורט לרח' יגאל אלון שנערך ע"י חברת נתיבי איילון.

ב. הוראות התכנית יכללו התייחסות לעניין שלביות מימוש לגבי גובה מפלס הפיתוח הסופי, הקמת קירות תמך והפרשי מפלס פיתוח סופי בין מתחמי האיחוד השונים בבעלויות שונות אשר הבנייה בהן תבוצע בזמנים שונים.

ג. תיאום הוספת סעיף לתקנון התכנית לפיו תנאי להוצאת היתר הבניה הראשון בתחום התכנית יהיה הכנת תכנית עיצוב ופיתוח מפורטת בתיאום ואישור אדריכל העיר לכל שטח התכנית, כולל ארבעת מתחמי האיחוד ובתיאום למגרש חח"י ותחנת רכבת השלום. גובה מפלסי הכניסה והפיתוח המחייבים יקבעו במסגרת תכנית עיצוב ופיתוח זו.

ד. הוראות התכנית יכללו הנחיות לבנייה ירוקה .

11. תיאום נוסף מול אגף התנועה ועדכון מערך התנועה בהתאם לצורך בהתאם למפורט מטה:

יא. ביצוע בדיקה של מיקום קו השפד"ן וקו הניקוז ע"ג מדידה על מנת להבטיח שתוואי המעבר התת קרקעי למגרש חח"י חופשי מתשתיות אלה.

יב. ביצוע בדיקה לעניין גובה מפלס המסעה של רמפה 300 ע"מ להבטיח שהגבהים המוצעים למעבר הולכי הרגל ברי ביצוע.

יג. נספח התנועה יערך על רקע קו כחול עדכני וכל על רקע תכנית בינוי עדכנית לאחר השלמת התיאומים הנדרשים מול נת"א ומול צוות התכנון לעריכת מדיניות לרח' יגאל אלון.

יד. נספח התנועה יכלול מיקום עקרוני לרחבות פריקה וטעינה, כמו גם סימון הסדרי תנועה להורדה והעלאת נוסעים בקומת המרתף העליונה במפלס 1- ע"י מוניות.

טו. במסגרת נספח התנועה תוצג התייחסות לשלביות מימוש התכנית כך שתובטח האפשרות לממש את הבנייה המוצעת בכל אחד מארבעת המתחמים הכלולים בתכנית באופן עצמאי ככל הניתן מן הבנייה במתחמים האחרים. שלב א', אשר במסגרתו תמומש הבנייה במתחם מפעל טרה לשעבר, יסתמך על רמפה תפעולית מרמפה 300 ורמפה לכלי רכב פרטיים בלבד מרח' יגאל אלון.

טז. כל מתחם מארבעת המתחמים המוצעים יכלול בין 2 ל3 מקומות חנייה תפעוליות למשאיות.

בישיבתה מספר 0012-13ב' מיום 17/07/2013 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

<u>מהלך הדיון:</u>
ניר כהן: מציג את הנושא. התוכנית נמצאת באזור המע"ר.
אבנר ישר: מציג את התוכנית.
ניר כהן: במסגרת משימות פיתוח יכלל גם גשר לחיבור המתחם דרומה למגרש חברת החשמל, משם ניתן יהיה לבצע חיבור לתחנת רכבת השלום.
שמואל: למה כל הבנינים לא באותו גובה?
אבנר ישר: 3 מתוך 4 בנינים באותו גובה. הפרש הגבהים נובע מכך שמתחמי התכנון מתבססים על הפרצלציה הקיימת. שטחו של מתחם מוטורולה קטן יותר ולכן הוא יהיה נמוך יותר. לכן לכל מתחם נקבעו זכויות בהיקף שונה.
אודי כרמלי: התכנית נערכה בשיתוף והסכמת כל בעלי הקרקע בתחומה, למרות מצב מוצא של ריבוי בעלויות. הדבר הזה התאפשר הודות לכך שמתחמי האיחוד נקבעו כך שהם מתבססים על הפרצלציה הקיימת. כפועל יוצא מכך, היקף הזכויות הוא פועל יוצא של שטח מתמחי האיחוד. למרות זאת, הושגה אחידות רבה ומופע אדריכלי נאות.
דורון ספיר: יש לקבוע במסגרת הוראות התכנית כי תנאי להוצאת היתרי בנייה מכח התכנית יהיה ביצוע בדיקות קרקע בהתאם למדיניות והחלטות הועדה. בנוסף יש להטמיע בתכנית הוראות בניה ירוקה ודיור בר השגה בהתאם למדיניות דיור בר השגה ומגורים במע"ר .
אורלי אראל: יש הנחיות לבניה ירוקה.
דורון ספיר: לאור המיקום וקנה המידה הגדול של התכנית, יש לחייב בנוסף, במסגרת התנאים למימוש התכנית הצגה לועדה לפחות 2 חלופות של תכנית העיצוב.
אורלי אראל: עפ"י החלטת הועדה בנושא הקצאת דיור בר השגה במע"ר, יש להקצות יח' דיור לדיור בר השגה במספר המבטא 10% מן ההפרש המתקבל מהפחתת סה"כ שטח הדירות הגדולות בשטח יח' דיור נדרשת עבור דב"י (65 מ'). התכנית תאפשר בניית עד 600 יח' דיור בשטח של 65 מ' בממוצע. כלומר, יש להקצות כ- 22 יח' דיור להשכרה בהתאם למדיניות של מועצת העיר ל-10 שנים לדיור בר השגה .לאחר 10 שנים מופנים לשוק הפרטי.
כרמלה עוזרי: מבקשת הבהרה לעניין המענה הבטיחותי במקרה שריפה עבור קומות מעל קומה 12.
יורי, נציג הרשות לכיבוי אש: חילוץ חיצוני באמצעות סולם אפשרי עד קומה 12. לקומות מעל יש פתרונות אחרים. מציין שמסגרת הצגת התכנית לא הוצגו דרכי גישה ורחבות כיבוי.
אסף זמיר: כל הדרישות של יורי ספציפית לפרוייקט הזה צריכים להיות מובאים במסגרת דיון אחר.
דורון ספיר: אין אישור של בנין ללא אישור של כיבוי אש. אם לא יקבל אישור הוא לא יבנה.
ניר כהן: מבקש להוסיף להחלטת הועדה את הנושאים הבאים, בהתאם לתיאומים תכנוניים שנעשו לאחר הפצת הדרפט. 1) בשונה מהמפורט בדרפט, היות ובוצעה חתימה על כתב שיפוי וכתב התחייבות מאת בעלי הקרקע במתחם בן שמן צפון, אין מניעה שהתוכנית תהיה עם הוראות של תכנית מפורטת גם לגבי מתחם זה. 2) בתאום עם היחידה האסטרטגית מומלץ לקבוע תנאי לפיו מימוש מעל 260 יח' דיור יתאפשר בכפוף ליצירת שטח ציבורי חדש בהיקף של 8 כ- דונם מעל איילון.
חדוה פיניש: לגבי שטחי ציבור נבדקו 3 חלופות, אני מציעה שהפירוט הסופי יעשה בהמשך, לפני אישור התוכנית להפקדה. קבענו היקף של שטחי ציבור. איך בדיוק יחולק וכו' נעשה את זה בתאום לפני הפקדה. נושא נוסף הוא נושא דיור בר השגה בד"כ נעשה בדיקת כלכלית מול מטלות אחרות וההחלטה הסופית תהיה בהתאם לבדיקות.

דיון פנימי:
דורון ספיר: רוצה להבין את נושא המגורים בשצ"פ ואת ההגבלה המוצעת על מימוש מלוא היקף המגורים.
עודד גבולי: צריך לבדוק אם יש מענה הולם של שטחי ציבור או לא למגורים.
דורון ספיר: כאן מדובר על דרישה להתלות מימוש ביצירת שצ"פ ולא שב"צ.
עודד גבולי: יש לאפשר בדיקה של הנושא לפני העברת התכנית ללשכת התכנון המחוזית.
שמואל מזרחי: אני רוצה להבין למה אם לא יהיה קירוי לא יהיו מגורים.
דורון ספיר: אם שוקלים את דיור בר ההשגה.

<u>הועדה מחליטה:</u>

ממליצים להמליץ בחיוב על העברת מסמכי התכנית ללשכת התכנון המחוזית לדיון בהפקדה בכפוף לתנאים הבאים, חוות דעת הצוות, חוו"ד מהנדס העיר:

1. תנאי להוצאת היתרי בנייה יהיה עריכת בדיקות קרקע וטיפול בקרקע בהתאם לנוהל הועדה המקומית.
2. יישום הנחיות בניה ירוקה במסגרת תוכנית העיצוב .
3. הועדה מנחה בהמשך לחוו"ד מהנדס העיר לחייב דיור בשכירות ע"פ החלטות מועצת העירייה בפרויקט בהתאם למדיניות הועדה במע"ר. תנאי להעברת התוכנית לוועדה המחוזית יהיה חתימה על הסכם בענין בין בעלי הקרקע לעירייה.
4. מהנדס העיריה יבדוק טרם הפקדת התוכנית את המענה לשטחי הציבור ואת המלצת הצוות להגביל את הפרויקט ל-260 דירות בלבד אם לא ימצא מענה ראוי לצרכי הציבור, ולהביא לועדה לאישור את הנושא לפני הפקדת התוכנית בפועל.
5. הואיל ומדובר בפרויקט משמעותי בעיר יוצגו לוועדה במסגרת תוכנית העיצוב לפחות 2 חלופות.
6. תנאי להעברת מסמכי התכנית ללשכת התכנון המחוזית יהיה השלמת חתימת בעלי הקרקע על כתב שיפוי והסכם משימות פיתוח להנחת דעת מה"ע.

אושר פה אחד
משתתפים: דורון ספיר, כרמלה עוזרי, ערן לב, אסף זמיר, שמואל גפן

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

1. להתנות את העברת מסמכי התכנית ללשכת התכנון המחוזית לדיון בהפקדה בחתימת בעלי הקרקע על הסכם עם העירייה לפיו לפחות 10% מכלל יחידות הדיור יוקצו לדיור בר השגה בשכירות ע"פ החלטת מועצת העיר בנושא.
2. תיקון תיאור מצב תכנוני מאושר בשטח התכנית: באותם שטחים בתחום שטח התכנית בהם חלה תא/1205 "נתיבי איילון", שהם ביעוד "שטח לתכנון בעתיד" אין זכויות בנייה כלל.
3. לאור חתימת בעלי הקרקע במתחם בן שמן צפון על כתב שיפוי וכתב התחייבות, להוסיף הוראות של תכנית מפורטת למתחם זה.

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

בישיבתה מספר 0014-13ב' מיום 31/07/2013 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

<u>מהלך הדיון:</u>
דורון ספיר: תיקון ההחלטה הקודמת כך שיחידות הדיור בשכירות בהתאם לקריטריונים של מועצת עיריית ת"א-יפו יהיו בשיעור של לפחות 10% מסך יחידות הדיור הקטנות יותר בתכנית המהוות 60 יח"ד בתכנית זו, ובכפוף לתנאים שנקבעו בהחלטת הועדה הקודמת.
אורלי אראל: בנוסף מבוקש להביא לתשומת לב הועדה שנפלה טעות בתיאור המצב התכנוני המאושר במסגרת הדרפט המצגת בדיון הקודם בועדה המקומית ב17/07/2013. בניגוד למה שהוצג, השטח הסחיר בתחום תא/1205 (נתיבי איילון) אינו נושא זכויות בנייה כלל.
ניר כהן: בנוסף לכך, מבוקש לקבוע כי התכנית תכלול הוראות של תכנית מפורטת גם בתחום מתחם בן שמן הצפוני שכן בעלי הקרקע חתמו על כתב שיפוי וכתב התחייבות מול העירייה.

<u>הועדה מחליטה:</u>
לקבל את התיקונים כמפורט לעיל, ולהעביר את התכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית בכפוף לכל התנאים בהחלטת הועדה מיום 17.7.2013.

משתתפים: דורון ספיר, שמוליק מזרחי, אהרון מדואל, כרמלה עוזרי, מיטל להבי ושמואל גפן.

חו"ד הצוות לדיון ב10/08/2016 : (מוגש ע"י צוות מזרח)
להמליץ בחיוב על העברת התכנית לדיון בהפקדה בוועדה המחוזית בכפוף ולאחר הטמעת השינויים כמפורט לעיל במסגרת פירוט מטרות הדיון ובכפוף לאמור להלן מטה :

1. הטמעת תיקונים בתקנון ומסמכי התכנית בהתאם לשינויים המבוקשים במסגרת דיון זה.
2. צירוף למסמכי התכנית לוח הקצאות וטבלת איזון בתיאום ואישור מה"ע.

בישיבתה מספר 0019-16ב' מיום 10/08/2016 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

ירד מסדר היום בשל עומס בסדר היום של הועדה.

משתתפים: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי

בישיבתה מספר 0021-16ב' מיום 14/09/2016 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

אודי כרמלי מ"מ מהנדס העיר

<u>מהלך הדיון:</u>
ניר דוד כהן : התכנית הומלצה ע"י הועדה המקומית להפקדה בועדה המחוזית לפני כ3 שנים. מציג את עיקרי את התוכנית. התוכנית המוצעת מציעה לעדכן את יעודי הקרקע ואת הזכויות והשימושים בהתאם לתוכנית המתאר החדשה של העיר תל אביב תא/5000. התוכנית חורגת מ תכנית המתאר בעניין היקפי שטחי הבנייה וזאת בגין הקרבה שלה לתחנת רכבת השלום. הרח"ק הוא מעל הרח"ק המרבי שנקבע במסגרת תכנית המתאר – 12.8 , התוכנית כוללת הוראות של איחוד וחלוקה בשניים מהמתחמים אחד בהסכמה מתחם 100 והשני ללא הסכמה במתחם 102.

התיקונים:
תיקון 1 – תא השטח שביעוד דרך משולב בשצ"פ, אשר מתחתיו תעבור דרך תת קרקעית שמזינה את מרתפי החנייה של ארבעת המתחמים ישונה ליעוד תעסוקה ע"מ שיוקם וינוהל ע"י בעלי הקרקע ולא יהיה באחריות ותחזוקה עירונית.

תיקון 2 בנוגע למתחם 103 – מציעים לתמרץ את סגירת מפעל גורדון גז באמצעות הקצאת זכויות בנייה נוספות בהיקף של 4,000 מ"ר. קביעת התמריץ נעשתה בתיאום עם כל בעלי הקרקע. קביעת התמריץ תאפשר לקבוע תאריך סגירה ברור וחד משמעי למפעל ותאיץ את מימוש הבניה החדשה בתחום התכנית.

תיקון 3 – לאפשר את העברת מסמכי התוכנית במתחם 102 בכפוף לחתימה על הסכמים ולא בכפוף לאיחוד וחלוקה בהסכמה ובלבד שבעלי הקרקע החתומים על ההסכמים לוקחים על עצמם את כל המחויבות במסגרת ההסכמים, גם בשם בעלי הקרקע שאינם מסכימים לתכנית.

אודי כרמלי : התוכנית שאושרה ע"י הועדה נמצאת על השולחן כבר 3 שנים, דבר שלא צריך לקרות. הדבר קרה בגלל הסיבות שבגינם אנחנו מבקשים את התיקונים המבוקשים. אנחנו רוצים שמימוש התכנית יעשה ע"י בעלים פרטיים עם חלוקה מסודרת ללא תלות במערכת עירונית.
ראובן לדיאנסקי : מדוע 40 יחידות גדולות ב4000 מ"ר ולא 60 יח"ד קטנות יותר.
אודי כרמלי : אין מניעה לאפשר מספר דירות גדול יותר, ללא תוספת שטחים מעבר למוצע.. כל השינויים המוצעים נסמכים על הסכמות עם החלק הארי של בעלי הקרקע. החלק השלישי מדבר על הקלה מתחם 102 שיש שם 60 בעלי קרקע שונים. נתחייב שהתנאי בהתחייבות של 80% שייקחו את המחויבויות של ה100%.

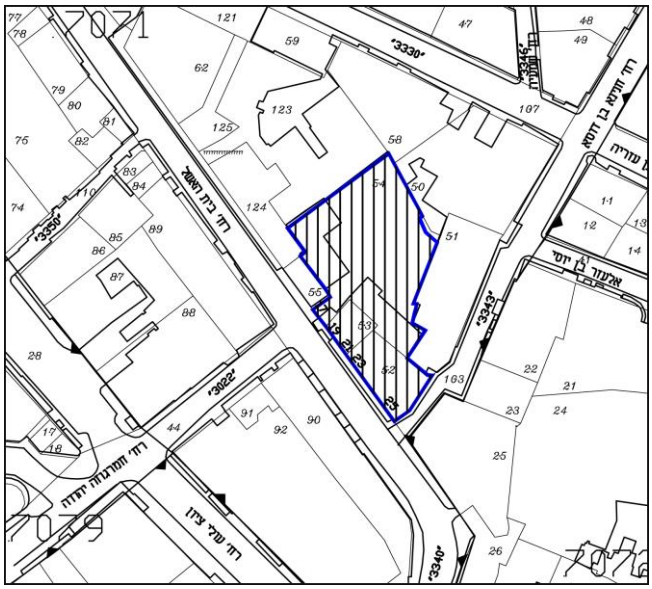
ראובן לדיאנסקי : בנוגע לנושא תיאום הדרך האם היא בתאום עם היועץ המשפטי? מדוע הבעלים לקחו את האחריות על הדרך התת קרקעית? .
אורלי אראל: יש לראות את הדרך כחלק ממרתפי החנייה התת קרקעיים ולא כדרך שכן היא תשמש כדרך גישה למרתפי החנייה בלבד, ולא למעבר תנועה עוברת. לכן מצאנו לנכון להטיל את הקמתה על הבעלים הפרטיים, ללא מעורבות של העיריה.

<u>הועדה מחליטה:</u>
לאשר את התיקונים ולהעביר לועדה המחוזית.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, יהודה המאירי , אפרת טולקובסקי, שמואל גפן

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מקומית

מיקום: רובע: 8
כתובת: בית אשל 17-25



גושים וחלקות בתכנית: 7071, חלקות: 52-54

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7071	מוסדר	חלק מהגוש	52,53,54	

שטח התכנית: 1.73 ד'

מתכנן: אורנת-שפירא אדריכלות ותכנון עירוני

יזם: חברת מוסטנג אחזקות בע"מ

בעלות: עיריית תל אביב ואחרים

מצב השטח בפועל:
בשטח חלקות 52 ו-53 קיים מבנה בן קומה אחת עם חזית לרחוב בית אשל. הבניין מסומן כ"קומת קרקע לשימור". המבנה בנוי בתכסית מלאה על שטח שתי החלקות. המבנה הקיים מחולק ליחידות מסחריות בבעלויות פרטיות ובדמי מפתח. הגג וזכויות הבנייה שמעליו בבעלות יזם התכנית.
יתרת השטח (חלקה 54) פנויה והינה בייעוד שצ"פ. באפריל 2010 אושרה תכנית לצרכי רישום לפי חלוקת המגרשים כמסומן בתכנית התקפה: מגורים ב', זיקת הנאה למעבר הציבור בבעלות יזם התכנית ושצ"פ בבעלות עיריית תל אביב יפו.

מדיניות קיימת:
להחיות את מתחם ככר השעון כמתחם למגורים ולשימושים מעורבים, תוך שמירה על אופי המרקם העירוני הקיים. לאפשר שימור מבנים, ע"י מימוש זכויות תקפות ע"פ תב"ע , זאת ע"י מתן פתרונות נקודתיים במקרים בהם לא ניתן לממש את הזכויות.

מצב תכנוני קיים:
תב"ע תקפה (שם ומספר): תכנית מתחם כיכר השעון ביפו, תא/ 2572 במ/ 45
שטח התכנון: 1,730 מ"ר
יעוד קיים:

חלקה 54 : שטח כולל 1307 מ"ר.
מגרש בייעוד "מגורים ב' , חזית מסחרית, התראות : זיקת הנאה למעבר הציבור" : בשטח 923 מ"ר
מגרש בייעוד "שצ"פ" : בשטח 384 מ"ר.
חלקות 52 ו- 53 : שטח כולל 423 מ"ר
מגרש בתכסית 100% בייעוד "מגורים ב', חזית מסחרית, קומת קרקע לשימור". בשטח 423 מ"ר.

מצב תכנוני מוצע :

במקום קיים מבנה קמרונות בן קומה אחת המוגדר כ"קומת קרקע לשימור" וחזית מסחרית, עפ"י תכנית 2572 , עליו ניתן להוסיף בניה. כדי לאפשר את מיצוי הזכויות מעל הקיים, שאינו נמצא בבעלות המבקשים, ולספק גרעין מדרגות ומעלית מבלי לפגוע בקמרונות הקיימים מוצע גרעין חיצוני בעורף המבנה, בשטח בייעוד שצ"פ.
התכנית אושרה לקידום בפורום מה"ע, ב- 02.10.2013 , כתכנית בסמכות מקומית להחלפת שטחים והעברת זכויות בין מגרשים במתחם.

<u>תיאור מטרות התכנון</u> :
לשפר את הבינוי הקיים, לאפשר שימור ושיפוץ הבניין הקיים והמסומן כ"קומת קרקע לשימור" ע"פ תיק תיעוד ולפי הנחיות התכנית הראשית ולאפשר מיצוי זכויות בנייה מעליה לפי תב"ע 2572 במ/45.

מוצעת תכנית בסמכות הוועדה המקומית אשר משנה שטחים וגיאומטריה של המגרשים בתחומה ללא שינוי בשטחים הכוללים של ייעודי הקרקע ובזכויות הבנייה הכוללות,
לפי ס' 62 א. (א) ס"ק 6 לחוק התכנון והבנייה.
שינוי נספח הבינוי בתכנית התקפה ע"פ ס' 62 א. (א) ס"ק 5 לחוק התכנון והבנייה

<u>פירוט יעדים/שימושים, צפיפות והוראות בינוי</u> : יחולו כל ההוראות של התכנית התקפה, 2572.

הסברים נוספים ותנאים למימוש :

מוצע :
1. שינוי בגיאומטריה של המגרשים הקיימים ללא שינוי בס"כ שטחי הבנייה :
   א. הגדלת שטח מגרש המיועד ל"מגורים, חזית מסחרית, קומת קרקע לשימור" ב- 40 מ"ר כך שתתאפשר בניית גרעין מעלית ומדרגות עבור הקומות שמעל קומת הקרקע.
   ב. הקטנת מגרש המיועד ל"מגורים ב', חזית מסחרית, זיקת הנאה" ב- 40 מ"ר.
   ג. שינוי בגיאומטרית השטח שיש לגביו התראה של "זיקת הנאה למעבר הציבור" ללא שינוי בשטחו, אשר יישאר 149 מ"ר כמו במצב המאושר.
   ד. שינוי גיאומטרית המגרש המיועד לשצ"פ, ללא שינוי בשטחו, אשר יישאר 384 מ"ר כמו במצב המאושר ע"י הרחבתו בדופן הגובלת ברצועת "זיקת הנאה למעבר הציבור".
   ד. התכנית כוללת נספח בינוי מנחה.
2. זכויות הבנייה לשטחים עיקריים ושטחי שירות יהיו זהים בהיקפם המטרי ע"פ המצב הקיים :
   א. זכויות הבנייה בתא שטח מס' 2 (אשר שטחו הוגדל כאמור מעלה ב- 40 מ"ר) המיועד ל"מגורים, חזית מסחרית, קומת קרקע לשימור" נשארו ללא שינוי, 973 מ"ר שטח עיקרי ובנוסף שטחי שירות ע"פ הוראות התכנית התקפה.
   ב. זכויות הבנייה בתא שטח מס' 1 (אשר שטחו הוקטן כאמור מעלה ב- 40 מ"ר) המיועד ל"מגורים, חזית מסחרית, " נשארו ללא שינוי, 1,754 מ"ר שטח עיקרי ובנוסף שטחי שירות ע"פ הוראות התכנית התקפה.
   ג. סה"כ זכויות הבנייה לשטחים עיקריים בתחום התכנית בייעוד "מגורים ב', חזית מסחרית" נשארו ללא שינוי, 2,727 מ"ר.

כל זאת לפי ס' 62 א. (א) ס"ק 6 לחוק התכנון והבנייה.
3. שינוי של הוראות לפי תכנית 2572 בדבר בינוי ועיצוב אדריכליים לפי ס' 62 א. (א) ס"ק 5 לחוק התכנון והבנייה.
4. תחבורה, תנועה, תשתיות : לשינוי המוצע לא תהיה השפעה על המערך התנועתי בסביבתו.
5. תנאים נוספים בהתאם להחלטת פורום מה"ע מיום 02.10.2013 :
   א. התכנית תקבע כי תנאי לתחילת ביצוע תוספת הבניה יהיה סיום חיזוק המבנה לשימור (קומת הקרקע) להנחת דעת מה"ע.
   ב. התכנית תקבע כי לבנין יוצא היתר אחד עם שלביות ביצוע, כאמור לעיל.

טבלת השוואה:

נתונים		מצב קיים			מצב מוצע		
		ח' 52,53	**ח' 54**		**תא שטח 2**	**תא שטח 1**	**תא שטח 100**
		מגורים ב' חזית מסחרית ק"ק לשימור	**מגורים ב' חזית מסחרית** זיקת הנאה	**שצ"פ**	**מגורים ד' חזית מסחרית** הנחיות מיוחדות	**מגורים ד' חזית מסחרית** זיקת הנאה	**שצ"פ**
שטח המגרש	**ע"פ ייעוד**	423 מ"ר	923 מ"ר	384 מ"ר	463 מ"ר	883 מ"ר	384 מ"ר
	סה"כ למגורים	1,346 מ"ר			1,346 מ"ר		
	סה"כ	1,730 מ"ר			1,730 מ"ר		
סה"כ זכויות בניה לשטחים עיקריים	**למגרש**	973 מ"ר	1,754 מ"ר		973 מ"ר	1,754 מ"ר	
	סה"כ	2,727 מ"ר			2,727 מ"ר		

הערה: הייעוד "מגורים ב'" במצב קיים הופך ל"מגורים ד'" במצב מוצע בשל הגדרות מבא"ת.

זמן ביצוע:

אם תוך 7 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, במגרש ממגרשי התכנית לא הוצע היתר בניה כלל, תתבטלנה במגרש זה ההוראות מכוח תכנית זו ויחולו בשטחו הוראות התכנית הראשית.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)

לאשר את התוכנית תנאי להפקדת התוכנית היה:

1. חתימה כתב שיפוי
2. חתימה על כתב התחייבות לשימור המבנה.

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

בישיבתה מספר 0020-14ב' מיום 13/08/2014 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

<u>מהלך הדיון:</u>
שלומית זוננשטיין: מציגה את התוכנית.

רותי שפירא אדר': מציגה את התוכנית ע"י מצגת.

<u>הועדה מחליטה:</u>
לאשר את התכנית להפקדה בהתאם לחוות דעת הצוות.

משתתפים: דורון ספיר, מיכאל גיצין, ארנון גלעדי, קרנית גולדווסר, מדואל אהרון ויהודה המאירי.

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

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

תאריך: כ"ד אב תשע"ו
28 אוג 2016

אסמכתא יוצא: 2016-001817

לכבוד
דלית זילבר

דרך מנחם בגין 125
תל אביב - יפו 6701201
א. ג. נ,

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

(א) **זיהוי התכנית**

מספר התכנית	שם התכנית	מגיש התכנית	עורך התכנית
תא/מק/4376 507-0185538	בית אשל 17-25	חברת מוסטנג אחזקות (1997) בע"מ	אורית אורנת ורות שפירא אדריכלות

(ב) **זיהוי הרשות והוועדה**

סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)

☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☒ עצמאית מיוחדת	☐ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית

סוג הרשות

שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללנית בשטח התכנית
תל אביב יפו	☒ עירונית ☐ כפרית	☒ יש ☐ אין

(ג) **מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה**

☐ התכנית הינה **בסמכות ועדה מחוזית** כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:

יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא **לא** בסמכות מקומית

☐ התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:

הנושאים בהם התכנית עוסקת	מס' הסעיף או זיהוי השטח בכוללנית	מהות הסעיף בחוק או ההוראות הרלבנטיות בתכנית הכוללנית לשטח התכנית
שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים של שני מגרשי המגורים הכלולים בתוכנית 2572 מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה למגורים בתוכנית.	62א(א)(6)	שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתוכנית שאישרה הועדה המחוזית מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה לפי התוכנית ובתנאי שהשטח הכולל לבניה ,בכל יעוד קרקע לא יגדל ביותר מ50%
שינוי של הוראות בינוי ועיצוב לפי תוכנית 2572	62א(א)(5)	שינוי של הוראות לפי תוכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים
שינוי של גודל מגרשי המגורים ושינוי של גיאומטרי של השצ"פ ע"י איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.	62א(א)(1)	איחוד וחלוקה של מגרשים כמשמעותם בסימן ז' ובלבד שאין בתוכנית שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע.

תל אביב יפו TEL AVIV YAFO

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

תאריך: כ"ד אב תשע"ו
28 אוג 2016

אסמכתא יוצא: 2016-001817

(ד)

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עודד גבולי, אדר'	052082013		6/9/16
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, עו"ד	2438976-9		4.9.2016

העתקים
גב' אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

בישיבתה מספר 16-0021ב' מיום 14/09/2016 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

<u>מהלך הדיון:</u>
שלומית זוננשטיין : התוכנית אושרה אולם מכיוון שהתוכנית התעכבה בגלל נושא איחוד וחלוקה ואנחנו מבקשים לאשר אותה שוב.

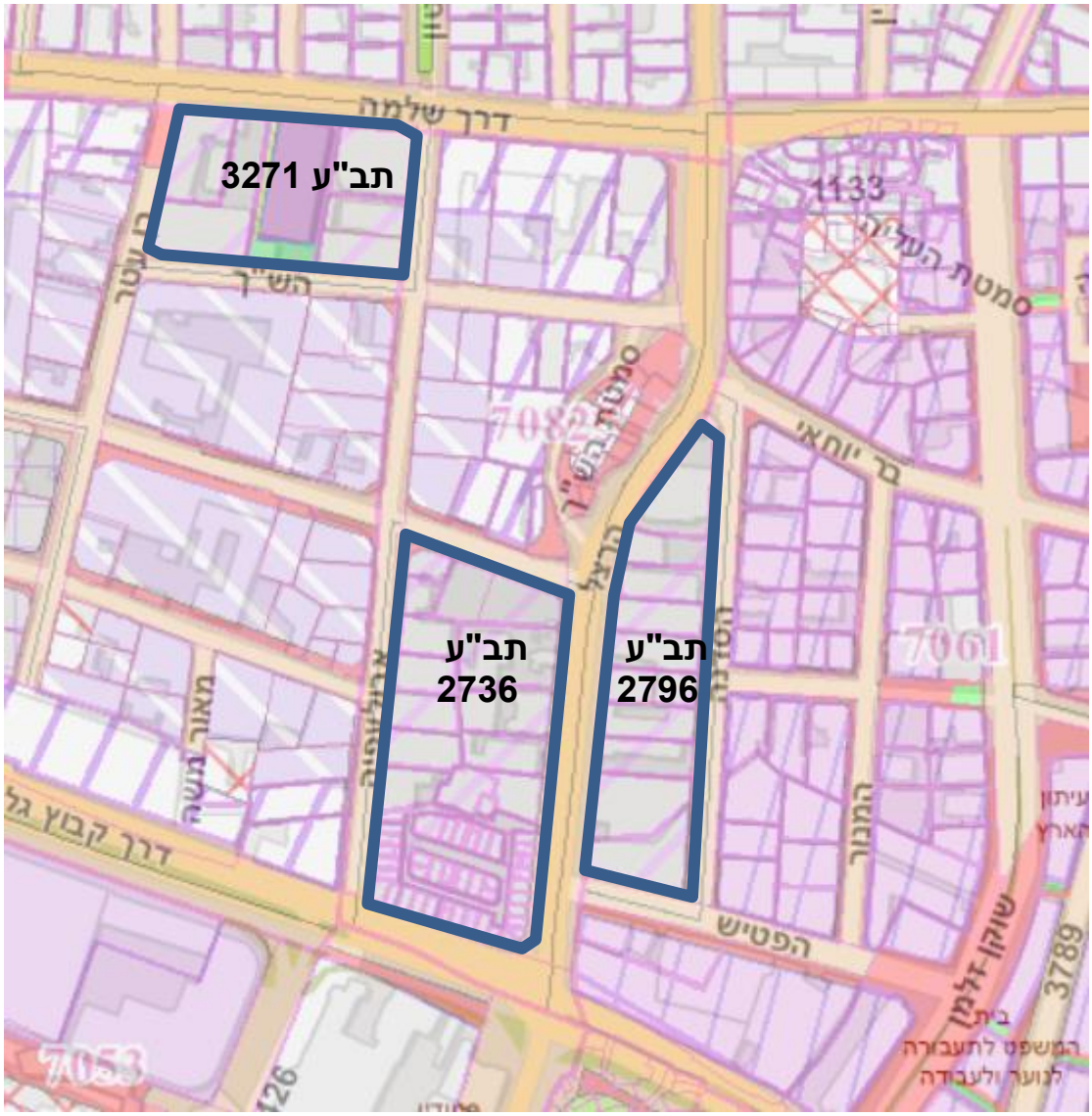
<u>הועדה מחליטה:</u>
לאשר את התכנית להפקדה .

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, יהודה המאירי , אפרת טולקובסקי, שמואל גפן

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

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

מיקום: מבואות יפו בתחום תכניות 3271, 2736, 2796



כתובת:
השטח הבנוי התחום בין הרחובות שלמה מצפון , בן עטר ממערב, הש"ך מדרום ואבולעפיה ממזרח, השטח התחום בין הרחובות אבולעפיה ממערב, דרך קבוץ גלויות מדרום, הרצל ממזרח ורבנו חננאל מצפון.
השטח התחום בין הרחובות הרצל ממערב הפטיש מדרום הסדנא ממזרח ובר יוחאי מצפון.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן

שטח התכנית: כ 25 דונם

מתכנן: מהנדס העיר ומחלקת תכנון יפו ודרום

יזם: הוועדה המקומית לתכנון ובניה

בעלות: פרטיים

מצב השטח בפועל:

האזור עובר בשנים האחרונות תהליך של שינוי הדרגתי מאזור מלאכה לאזור מעורב. לאור הקרבה לשימושי מלאכה ונגרות קיימים, האזור החל להתמחות בחנויות עיצוב וריהוט. בהתאם, מבני המלאכה הקיימים, מוסבים לשימושים אלו, בעיקר בקומת הקרקע.
במקביל, החל מימוש של תכניות 3271, 2736, 2796. ההיתרים לבניה חדשה הם ברובם המכריע למגורים ומאופיינים ביח"ד קטנות ובצפיפות גבוהה מאד, מעל 50 יח"ד לדונם (ראו מצב תכנוני קיים גודל יח"ד).

מדיניות קיימת:

מדיניות תמ"א 38 הקיימת באזור זה:
מדיניות הועדה לתמ"א 38 באזור זה, מבוססת על כך שמדובר באזור תעסוקה, שמקודמות בו תב"עות להתחדשות, הכוללות מגורים, בהן ניתנים תמריצים לחיזוק מכח התמ"א. לכן, היא מאפשרת תמ"א על מבני תעסוקה קיימים, וקובעת שהתב"עות חדשות, שכוללות מגורים, יכללו בנפחן פתרון לחיזוק נגד רעידות אדמה.

הניסוח שאושר להלן:

3.4 מבואות יפו ומתחם נס לגויים

במקום מקודמות תכניות בניין עיר לאור מדיניות מבואות יפו ותכנית המתאר. תכניות אלה יכללו פתרון כולל עבור מתחמי התכנון ויתיחסו לנושא חיזוק מבנים נגד רעידת אדמה.

תוספות מכח תמ"א 38 לנושא הגובה ונפחי הבניה לא יחרגו מהוראות התכניות התקפות, מדיניות מבואות יפו, והתכניות המקודמות לאורה.

מטריצה

	תוספת קומות ע"פ תמ"א 38					
מתחם	תוספת בניה	הריסה ובניה	קווי בנין	בניה על הגג	קומת קרקע	הערות
מבואות יפו	2	2	ע"פ תוכנית	ע"פ ג'1.	מלאה	עד5 קומות + קומה חלקית. ע"פ מדיניות מבואות יפו.

http://portal/engineering/cityPlanning/DocLib15/מסמך%20ומפת%20מדיניות%20תמא%2038%20-%20תיקון%203.pdf

מדיניות מבואות יפו:
מדיניות מבואות יפו אושרה בשנת 2005 בוועדה המקומית. המדיניות הגדירה כמטרה את הפיכת אזור מבואות יפו מאזור שמהווה מפלט לשימושים ופעילויות שוליים, לרקמה עירונית חיה ותוססת המגדירה אזורים מעורבים למגורים ותעסוקה ומחוברת היטב לרקמות האורבניות ולשכונות המגורים הסובבות.
http://portal/engineering/cityPlanning/Lists/List37/DispForm.aspx?ID=96

מתאר תא 5000: תכנית המתאר, התבססה על מדיניות מבואות יפו, קובעת את יעוד הקרקע באזור זה ביעוד מעורב. הרח"ק המקסימלי למגורים, כולל קומת קרקע לשימושים שאינם למגורים, הוא 4.

כאשר, על מנת לעודד עירוב שימושים, ישנה אפשרות לתוספת 1 רח"ק לשימושים שאינם למגורים עד 5 רח"ק מקסימום. מס' הקומות המקסימלי הוא 8 עם אפשרות לחריגה נקודתית במס' הקומות.

בבואינו לקדם תב"עות באזור זה, אחד האתגרים הגדולים העומדים בפניניו , הוא יצירת תשתית ציבורית ראויה במקום, שהיה אזור מלאכה. כיום מקודמות במרחב זה מס' תב"עות על מתחמים מוקפים רחובות, הכוללות הפקעות למגרשים ציבוריים ו/או שטחים ציבוריים בנויים . ניתן דגש על יצירת אזור מעורב שיאפשר מגוון שימושים ויח"ד בגדלים שונים. התכניות שמקודמות קובעות גודל יח"ד ממוצע מינימלי 80 מ"ר פלדלת, בצפיפות של 35 יח"ד לדונם.

מצב תכנוני קיים:

תכניות 2796, 2736 , ו3271 קיבלו תוקף בשנים 2004,2003 ו2008 בהתאמה.
מטרתן הייתה יצירת רצף אורבני בין השכונות הדרומיות של העיר, פלורנטין, נוה צדק, קריית שלום ונווה עופר, וחיזוק ופיתוח המסחר על רח' שלמה. תכניות אלו הפכו שטחים ביעוד מלאכה לייעוד תעסוקה עם אופציה למגורים. התוכניות לא כללו מגרשים ציבוריים למרות שמדובר באזורי מלאכה שמוסבים גם למגורים. תכנית 2796 חייבה הקצאת שטחים ציבוריים בנויים כתלות בהיקף השטחים למגורים שימומשו. מס' יח"ד פוטנציאלי באזור זה מוערך בכ 950 יח"ד על שטח של כ 20 דונם.
המגמה לאחרונה במימוש תוכניות אלו היא הקמת מגורים ולא תעסוקה, זאת ללא מגרשים ציבוריים וללא שטחים ציבוריים פתוחים.
יעוד: תכניות אלו קבעו את יעוד הקרקע ל***תעסוקה מיוחד*** כאשר השימושים התכניות מאפשרות בנוסף לשימושים לתעסוקה גם שימושים למגורים.
גודל יח"ד: בתכניות 2736 ו 2796 נקבע כי גודל יח"ד לא יפחת מ 50 מ"ר. כאשר בתכנית 2736 שטח יח"ד לא יפחת מ 50 מ"ר עיקרי. ובתכנית 2796 שטח יח"ד לא יפחת מ 50מ"ר כולל ממ"ד. לא נקבע גודל ממוצע ליח"ד, ולא נקבע תמהיל. התוצאה היא שמוגשים היתרי בניה להיקפים גדולים של יח"ד אחידות בגודל המינימלי שמותר בתכנית, ובצפיפות גבוהה מאד - כ 50 יח"ד לדונם. תכנית 3271 קובעת גודל דירה ממוצעת בכל בניין, שלא יקטן מ 70 מ"ר לשטח עיקרי. גודל יח"ד מינימלית לא תקטן מ 60 מ"ר. ולפחות 25% מסך יח"ד במגרש יהיו מעל 70 מ"ר.

מצב תכנוני מוצע:

1. הבהרת מדיניות תמ"א 38:

הואיל ונטען שבמדיניות הנוכחית אינה חד משמעית לכך, שאין תוספת זכויות מכח תמ"א 38 במסגרת היתרי בניה בתכניות 3271, 2736, 2796 המאושרות למגורים, מוצעת הבהרה כדלקמן:
לא יינתנו תמריצים מתוקף תמ"א 38 בנוסף לזכויות מתוכניות אלו שכן במהותן מדובר בתכניות שמחדשות את מרחב המלאכה הקיים לטובת מבני מגורים ותעסוקה נקייה. לצורך התחדשות זו ניתנו תמריצים משמעותיים הכוללים נפחי בניה ושטחי בניה מקסימליים. בנוסף, התשתית הציבורית אינה מאפשרת העמסה נוספת של יח"ד ושטחים למגורים באזור זה, שאינו אזור למגורים במקור. לכן, אין הצדקה תכנונית לתוספת תמרוץ לחיזוק כנגד רעידות אדמה.

חוו"ד צוות

לאשר את ההבהרה לגבי אי מתן תמריצים מתוקף תמ"א 38.

בישיבתה מספר 16-0021ב' מיום 14/09/2016 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

נתן אלנתן לא משתתף בדיון

<u>מהלך הדיון:</u>

אורית בן אסא: מדובר על הבהרת מדיניות תמ"א 38בתחום 3 תכניות במבואות יפו. במדיניות תמ"א 38 במבואות יפו המאושרת כתוב שבמקום מקודמות תוכניות חדשות והם יתנו את הפתרון להתחדשות ולחיזוק המבנים. ראינו לנגד עיננו את התוכניות שאושרו בתחילת שנות ה- 2000 . הן מאפשרות את ההתחדשות נכון לעכשיו אנחנו רוצים להבהיר בהתאם למדיניות, שלא נאפשר כאן בנוסף זכויות של תמ"א 38.
מבואות יפו זהו אזור מתחדש שנמצא בין שכונות הדרום ליפו, שמקודמות בו היום הרבה תב"עות. מציגה 3 תב"עות שאושרו בתחילת שנות ה-2000 ונתנו הרבה זכויות בניה במקום שנחשב בזמנו ללא אטרקטיבי למגורים. התב"עות הללו, שהיעוד שלהם תעסוקה מיוחד, אפשרו בנוסף לתעסוקה גם מגורים בגודל מינימלי של 50 מ"ר וזאת ללא תוספת מגרשים לצרכים ציבוריים .היום, כשאנחנו מקדמים תב"עות חדשות במבואות יפו מגיעים היזמים ומבקשים את אותן זכויות בניה שניתנו בתחילת שנות ה-2000. אנחנו לא חושבים שנכון במסגרת היתרים בתחום אותן 3 תכניות לאפשר תמ"א 38 בנוסף לזכויות שהתוכניות הללו כבר נותנות.
דורון ספיר: תמ"א 38 לא מדובר בחיזוק מבנים?
אורית בן אסא:. יש כאן בקשות להיתרים דוגמא באבולעפיה 17, יש בו 2 קומות והוא לפי התב"ע התקפה הוא יכול לבנות 79כ- יח"ד ב-8 קומות +2 בנסיגה, זה מה שהתב"ע מאפשרת. והוא מבקש עוד כ- 50 יח"ד תוספת לכאורה בהתאם לתמ"א 38 .
דורון ספיר: אם בתב"ע החדשה זה פי 3 מזכויות הבנוי בפועל אז למה הוא צריך את התמ"א אם הוא מקבל יותר זכויות בתב"ע.
אורית בן אסא: הבעיה כאן היא הצפיפות של המקום בתוספת יח"ד. הצוות מקדם תוכניות באזור זה עם צפיפות של 35 יח"ד לדונם בגודל של 80 מ"ר ממוצע. מגיעים לכאן יזמים שהתכנית התקפה כבר מאפשרת להם דירות בגודל של 50 מ"ר ובצפיפות של מעל 50 יח"ד לדונם ורוצים עוד תמ"א. ולכן להבנתנו הם כבר קבלו את התמריץ של התמ"א.
ראובן לדיאנסקי : במקרה לדוגמא היזם מוסיף 30 דירות עם קומה אחת אם הוא היה מוסיף 2.5 קומות?
הראלה אברהם אוזן: המבנים הקיימים הם לא מבני מגורים אלא מבני תעסוקה. הבעיה כאן היא התמריץ למבנים במצב קיים. כשלא מדובר במבני מגורים התמ"א נותנת לך קומה לא שתי קומות. הבעיה היא הצפיפות הלא סבירה שנוצרת מתוספת תמ"א.
ראובן לדיאנסקי : המקרה הזה הוא בעצם דגם של כל מבנה שהוא לא מגורים שהוא לא יכול לקבל מעבר לקומה אחת.
הראלה אברהם אוזן: התמ"א הרעיון שלה הוא לחזק מבנים קיימים נגד רעידות אדמה. התמריצים של ה2.5 קומות היא למגורים. מאוחר יותר הבינו שעדיף להרוס ולבנות מחדש. למבנים שהם לא למגורים התמריץ של התמ"א היא תוספת קומה אחת. המצב הנכנס הוא שהאזור ישן של מלאכה לכן הכינו כאן תוכנית חדשה ששינתה את הזכויות ,התמהילים ואת השימושים והוסיפה מגורים. במצב היוצא יש להם מגורים, ברגע שעושים שימוש בתמ"א (אין הוראת צפיפות) מתקבלת צפיפות לא סבירה.
אפרת טולקובסקי : אני יודעת שברחבי העיר מגבילים זכויות כדי שלא תהיה צפיפות, אי אפשר גם לתת זכויות וגם של התבע וגם של התמ"א. במצב טכני אם הם מחזיקים היתר אפשר להתחיל את התמ"א ממצב אפס.
הראלה אברהם אוזן: הנושא הגיע לכאן לשם הבהרה של המדיניות המאושרת של התמ"א
רון חולדאי: מה הכוונה של תמ"א 38? ניתן לכל מי שיש לו רכוש הרבה יותר רכוש על חשבון הציבור.
שמואל גפן: מה רע בזה?
רון חולדאי: זה שאין לו לא מקבל כלום. בסופו של דבר בשביל מה צריך את הועדה הזו אם התמ"א מייתרת תכנון עירוני. מי שמדבר על מצוקת חניה צריך להיות נגד תמ"א באופן מוחלט. לי אכפת שנותנים לעשירים ולא נותנים לעניים. בתמ"א לא מדובר בבניין בודד אלא בהכרעה ערכית מה מותר לבנות ואיך יראה המרחב הציבורי, אסור לנו להסתכל על מקרה בודד.
עודד גבולי: כל הרשויות מצטרפות למאבק שלנו נגד התמ"א 38.

<u>הועדה מחליטה:</u>
להבהיר את מדיניות תמ"א 38 המאושרת לפיה בתכניות 3271, 2736, 2796, בתחום מבואות יפו, לא יינתנו תמריצים מתוקף תמ"א 38 וזאת בהתאם למפורט בחוו"ד הצוות כפי שהיא מופיע בדרפט .

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, יהודה המאירי , אפרת טולקובסקי, שמואל גפן

רקע:

תכנית 650, שאושרה למתן תוקף בשנת 1963, הכוללת את רחוב יצחק שדה בין רחוב בגין לגשר שמעל נתיבי איילון, קובעת את הרחבת רחוב יצחק שדה ל- 23 מ' עד המסגר ו- 31 מ' עד רחוב בגין.

סעיף 6א' בהוראות התכנית קובע כי תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תכנית בינוי.

בתאריך 31.05.2000 , אישרה הועדה המקומית תכנית בינוי על פי דרישת תכנית 650, למבנן שבין רחוב שונצינו לרחוב טברסקי, בדופן הצפונית של רחוב יצחק שדה. (גוש 7107 חלקות 165, 172, 135, 359, 139, 143 והמדרכה הגובלת בחלקות).

תכנית הבינוי שאושרה קבעה בין היתר כי הגישות לחניה יהיו מרחוב יצחק שדה. (יש לציין כי הדרפט לועדה המקומית כלל תשריט בינוי, כחלק ממסמכי הרקע, אולם תשריט זה לא אותר בתיק התכנית).

במהלך השנים מאז אישור תכנית הבינוי לא הוצאו היתרי בניה במקטע זה:

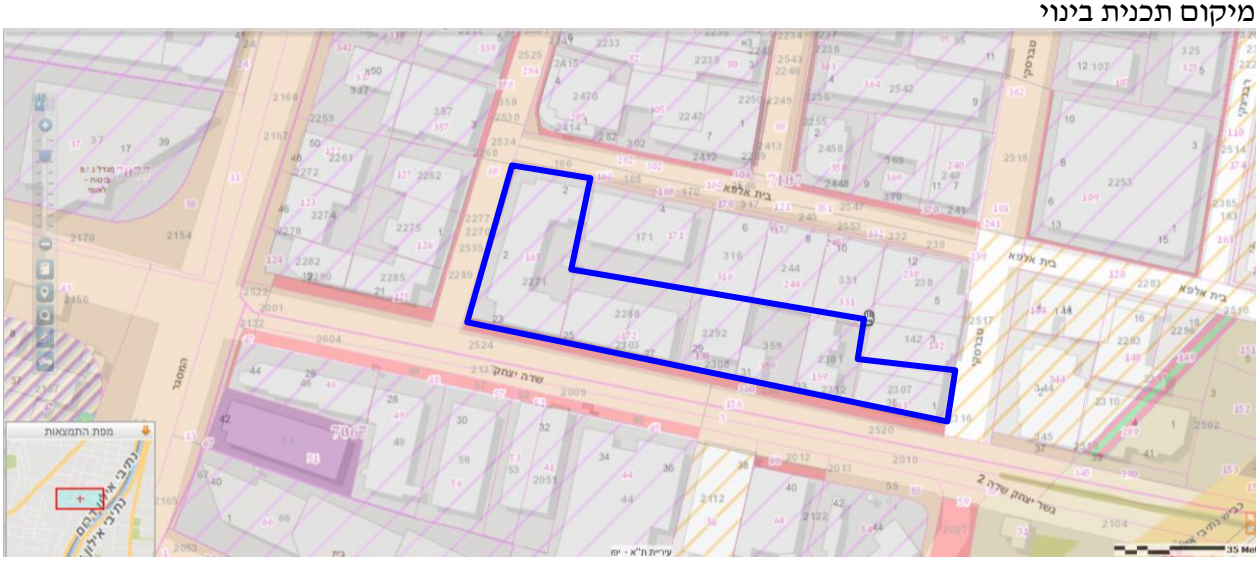
בשנת 2011 הוגשה בקשה להיתר שמספרו 01-0439 לרחוב יצחק שדה 31. החלטת הועדה היתה לאשר את הבקשה בתנאים . <u>לא הוצא היתר בניה</u>.

לאחרונה הוגש בקשה לתיק מידע לרחוב יצחק שדה 31, המידע שנמסר לנוכח העובדה שלא נמצא תשריט תכנית הבינוי, היה שלילי. למרות זאת, הוגשה בקשה להיתר בניה לשימוש מלונאי (38 חדרי מלון) ומסעדה בקומת הקרקע. כניסה למתקן חניה רובוטי מרחוב יצחק שדה.

לנוכח הזמן הרב שעבר מאז אישור הועדה המקומית לתכנית הבינוי והשינויים בתכנון העתידי בסביבה (תכנית המתאר, מדיניות שכונת מונטיפיורי, שדרת הקריה) מומלץ לועדה המקומית לבטל את תכנית הבינוי שאושרה.

בימים אלה אגף תכנון העיר, מקדם עבודה על רחוב יצחק שדה במטרה לקבוע את רוחב הרחוב, חתך הרחוב, הפקעות ובינוי. צפי לסיום העבודה כשנה.

מיקום תכנית בינוי



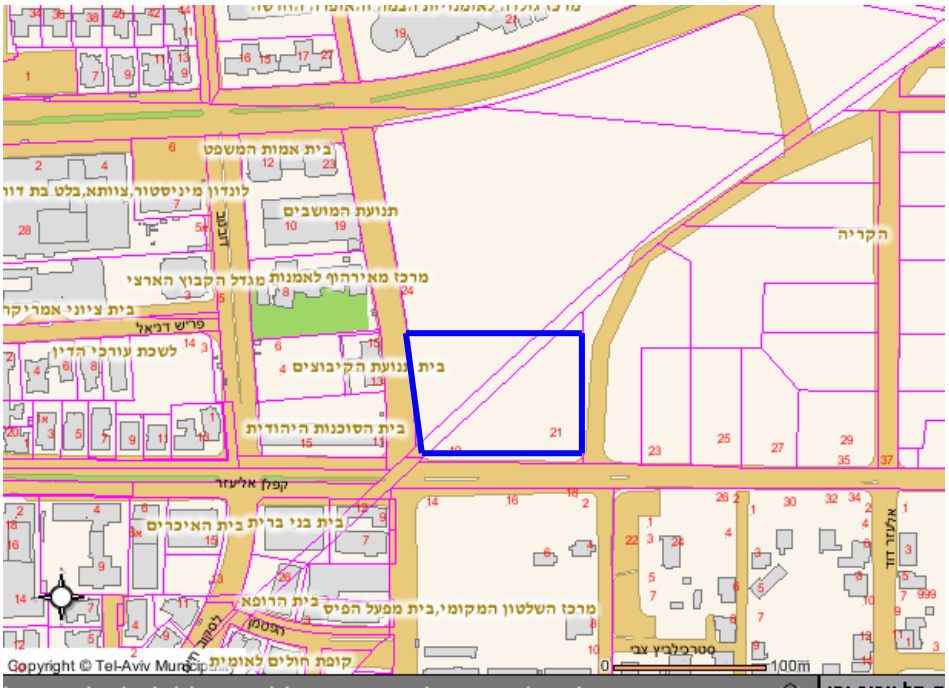
בישיבתה מספר 0021-16ב' מיום 14/09/2016 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:
רבקה פרחי : תוכנית 650 אושרה למתן תוקף בשנת 1963 וכוללת את רח' יצחק שדה בין בגין לגשר בנתיבי איילון. מטרת התוכנית הרחבת רח' יצחק שדה. התנאי למתן היתר היה הכנת תכנית בינוי. בשנת 2000 אושרה תכנית בינוי למקטע מרחוב יצחק שדה. אנחנו מבקשים לבטל את תוכנית הבינוי כדי לאפשר לצוותי התכנון לעבוד על רח' יצחק שדה.

הועדה מחליטה:
לאשר את ביטול תכנית הבינוי לתכנית 650.

משתתפים: דורון ספיר, יהודה המאירי , אפרת טולקובסקי, שמואל גפן, אסף זמיר

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית: ועדה מקומית



מיקום:

התוכנית ממוקמת בפינת הרחובות קפלן, דה וינצ'י, תל אביב.

שטח התכנית:

כ- 12.974 דונם

מתכננים:

אדריכל התכנית: י.א. ישר אדריכלים .

מתכנן פיתוח ונוף: תמא-תכנון מרחב אורבני.

יזם: אקרו נדל"ן, קנדה ישראל.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6111	מוסדר	חלק מהגוש		589-590,752,754
7102	מוסדר	חלק מהגוש	1	2,50

- התכניות כוללות הוראה להכנת תכניות עיצוב ופיתוח כתנאי להוצאת היתר בניה.
- **תוכנית העיצוב מהווה תוכנית בינוי לביצוע בהתאם לסעיף 4.1.2 א' בתוכנית הראשית.**
- **שטחי השרות יתפלגו בין השימושים השונים בהתאם לתכנון המוצע בתוכנית .**

1. מצב תכנוני קיים:

תכניות תקפות: על השטח חלה תכנית מס' תא/4101 ("מתחם הכנרית"), להלן, התכנית הראשית.

יעוד קיים : "עירוני מעורב"

שימושים : תעסוקה, מגורים, מסחר ומבני ציבור.

<u>טבלת נתונים - זכויות בנייה:</u>

ייעוד	תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בנייה						אחוזי בנייה כוללים	תכסית
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בנייה			
			עיקרי	שירות	עיקרי	שירות				
חניון מגורים מסחר	801		-			42,000				
	801		31750			1500				
	801		1250			500				
תעסוקה	801		26,800			1450				
סה"כ	-	9958	59,800	26870		45450	132120		1326	70

* בנוסף יותר להקים מרפסות בהיקף של 3,960 מ"ר (לפי 12 מ"ר * 330 יח"ד).
* שטח שרות על קרקעי כולל 2,950 מ"ר עבור סטווים.

<u>נתונים נפחיים עיקריים מהתב"ע:</u>

גובה ומספר קומות :

- התכנית מאפשרת בניית מגדלים עד 44 קומות מעל הכניסה הקובעת.
- גובה הבניה המרבי למגדלי המגורים לא יעלה על 180 מ' מעל פני הים כולל בליטות.
- גובה הבניה המרבי לאגף מבני המסחר והמשרדים הפונים לרחוב קפלן ורחוב דה וינצי' לא יעלה על 6 קומות מעל קומת קרקע מסחרית ועוד שתי קומות מגורים להשכרה שיבנו בנסיגה של 3.5 מ' מקו החזית של הקומות התחתונות.
- גובה הבניה המרבי לאגף מבנה המסחר והמשרדים הצפוני לא יעלה על 11 קומות מעל קומת קרקע מסחרית.
- חצר פנימית בשטח של כ 1,000 מ"ר ובמידת רוחב מזערית של 30 מ' תיווצר בין המגדלים לבין הבינוי שעל הרחובות קפלן ולאונרדו. הכניסה לכיכר מרחוב קפלן תהיה ברוחב מינימלי של 15 מ' ותמוקם באמצעו של קו המגרש הדרומי.

קווי בניין :

- קווי הבניין ע"פ התכנית הראשית.

תכסית המרתפים:

- על פי תוכנית ע'1

מס' יח"ד:

- התכנית הראשית קובעת 330 יח"ד בשטח של 31,750 מ"ר עיקרי, מתוכם, 40 יח"ד להשכרה בשטח של 3,000 מ"ר עיקרי.

- בנוסף, התכנית הראשית קובעת כי מספר יח"ד סופי יקבע בתכנית עיצוב זו לפי המפורט בסעיף 2 להלן,
- מתוך כמות הדירות שאינן להשכרה יוקצו 20% לדירות בשטח של עד 63 מ"ר עיקרי. תמהיל יתר יחידות הדיור ייקבע במסגרת תכנית העיצוב והפיתוח (פרוט ראו סעיף 2 ו').

2. מצב תכנוני מוצע

א. תיאור כללי –

הפרויקט מתוכנן כמבנן הכולל 2 מגדלי מגורים בחלקו המזרחי ומבנה מרקמי המיועד לתעסוקה, הבנוי סביב כיכר פתוחה בשטח של 1000 מ"ר . בחלקו המערבי מבנה מרקמי הכולל כיכר פתוחה הכוללת כניסות למבנה ציבור ושטחי מסחר בקומת הקרקע ולמגדלי המגורים ואגף משרדים המחובר בדופן המזרחית למגדלי המגורים. בין מגדלי המגורים, בגובה קומת המשרדים האחרונה , מתוכננת בריכת שחיה במבנה גשר, לשימוש דיירי מגדלי המגורים, שטחים עבור רווחת הדיירים מוצעים בצמוד לבריכה ובקומה נוספת בתחום מגדל המגורים.
הגישה אל הכיכר המשמשת ככיכר פתוחה תהיה באמצעות 3 כניסות רחבות, מפארק שרונה הצפוני (בעתיד), מרחוב קפלן ומרחוב דה וינצ'י.
לפרויקט מתוכננים 4-5 מרתפי חניה הכוללים : חדרי אשפה , אזור פריקה וטעינה, מחסנים וחדרים טכניים. הכניסה למרתפים נעשית דרך רמפה מרחוב דה וינצ'י .

ב. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים :

1. <u>מגדלי מגורים</u> :

- המגדלים מתוכננים עד 44 קומות מעל קומת קרקע .גובה הבניה המרבי למגדלי המגורים לא יעלה על 180 מ' מעל פני הים כולל בליטות.
- מפלס קומת המגורים הראשונה (+26.50) שהוא גם מפלס הקומה השניה של מבנה המשרדים, ביחס למפלס המדרכה הצמודה בחלקי הפרוייקט השונים, קובע את גבהי הלובאים, המסחר ומבואת השטחים המיועדים לצרכי ציבור. מפלס המדרכה הצמודה נע בין הגבהים +17.00 בפינה הצפון מערבית של הפרוייקט ל +20.00 בפינה הצפון מזרחית תתאפשר הקמת גלריה בקומת הכניסה.
- דירות להשכרה (40 יח"ד בשטח ממוצע של 75 מ"ר +ממ"ד) מתוכננות בכל מגדל בחמש קומות מעל לובי הכניסה.
- לובי לדירות להשכרה יהיה בצמוד ללובי המגורים עם חלל פתוח "אטריום" . גובה קומת המגורים הטיפוסית לא יעלה על 3.60 מ', למעט קומות המגורים המחוברות לאגף המשרדים, בהם יתאפשר גובה קומה זהה לקומות המשרדים לצורך השוואת גבהים וחיבור בין אגף המשרדים למגורים לצורך קבלת חזית אחידה ורציפה.
- גובה קומות המשרדים וקומות המגורים המחוברות לאגף המשרדים יהיה עד 3.8 מ' ברוטו .
- גובה קומה בקומות העליונות (מקומה 34) לא יעלה על 4.0 מ' ברוטו
- גובה קומה בקומות הפנטהאוז, 3 קומות עליונות, לא יעלה על 4.5 מ' ברוטו.

2. אגף מבני משרדים,מבני ציבור ומסחר :

- אגף המשרדים בן 7 קומות מתוכנן מעל קומת מסחר גבוהה או כפולה, או חלקית.
- מפלס הכניסה לחנויות לאורך הרחובות קפלן ודה וינצ'י יתאים למפלס המדרכה הצמודה.
- קומת הקרקע כוללת מסחר מבואות כניסה ,סטווים, מרחבים מוגנים וחדרים טכניים,
- גובה קומת משרדים טיפוסית לא יעלה על 3.80 מ' ברוטו.
- גובה קומת מבואת מבני ציבור ומשרדים תהיה בין 3.40 מ' ברוטו מינימום ל 7.50 מ'.
- גובה קומת מבואת כניסה ראשי למשרדים יהיה עד 8.0 מ' ברוטו.

3. מרתפים :

גובה מרתף 1- המשמש לתפעול ומכיל חדרי אשפה וחצר פריקה וטעינה יהיה עד 8 מ' ברוטו.
גובה מרתף חניה טיפוסי יהיה עד 3.3 מ' ברוטו .

ג. קווי בניין :

- קווי הבניין יהיו ע"פ התכנית הראשית.

ד. שטחי ציבור :

- באגף הצפוני של הפרויקט מתוכנן שטח עבור מבנה ציבור, 1,500 מ"ר עיקרי ובנוסף שטחי שרות עבור מבני הציבור בשטח של 40% מהשטח העיקרי, דהיינו 600 מ"ר ,סה"כ 2,100 מ"ר .
- מבנה הציבור בן 2 קומות משולב כחלק מאגף המשרדים אך יהווה יחידה נפרדת, עם כניסה עצמאית, במפלס קומת הקרקע מהכיכר הציבורית.
- למבנה הציבור יוצמדו חניות בהתאם להנחיות התוכנית הראשית במרתף העליון, במרוכז, ככל הניתן בקירבת, מעליות העליה לכיכר הציבורית.

ה. גישות ומעברים להולכי רגל:

שלוש כניסות מתוכננות לכיכר הציבורית, מכיוון הקריה הצבאית ממזרח, מרחוב קפלן בדרום, ומרחוב דה וינצ'י במערב.
לאורך קומת הקרקע בחלקים בהם קיים מסחר תתוכנן קולונדה מקורה בעומק של 4.5 מ' להולכי רגל.

ו. צפיפות ותמהיל מגורים:

א. התכנית הראשית קובעת 330 יח"ד בשטח של 31,750 מ"ר עיקרי, מתוכם, 40 יח"ד להשכרה בשטח של 3,000 מ"ר עיקרי. מכאן, שטח ממוצע של יח"ד שאינה להשכרה יהיה כ- 100 מ"ר שטח עיקרי.

ב. מבוקשת תוספת יח"ד בשתי חלופות, **מינימום ומקסימום.**

- **מינימום חלופה א'** - מספר יח"ד הדיור המבוקשות בחלופה א' (תוספת לפי שב"ס), תוספת של כ- 13% יח"ד , דהיינו, 44 יח"ד נוספות , **סה"כ 374 יח"ד.**

תמהיל הדירות המוצע בחלופת המינימום (ללא הדירות להשכרה) :

אחוז דירות בשטח של עד 70 מ"ר עיקרי - 41.3% מכלל הדירות סה"כ 138 יח"ד
אחוז דירות בשטח 70-105 מ"ר עיקרי – 31.1% מכלל הדירות סה"כ 104 יח"ד
אחוז דירות בשטח מעל 105 מ"ר עיקרי - 27.6% מכלל הדירות סה"כ 92 יח"ד

- **מקסימום חלופה ב'** - מספר יח"ד הדיור המבוקשות המקסימום בחלופה ב' (תוספת לפי "כחלון") תוספת של כ- 22% יח"ד לחלופת המינימום , דהיינו, 28 יח"ד נוספות , **סה"כ 402 יח"ד.** תוספת שטחי הבניה המבוקים בחלות המקסימום הם כ- 8% ברוטו (עיקרי + שרות)

<u>תמהיל הדירות המוצע בחלופת המקסימום (ללא הדירות להשכרה)</u>:

אחוז דירות בשטח של עד 70 מ״ר עיקרי – 42% מכלל הדירות <u>סה״כ 152 יח״ד</u>
אחוז דירות בשטח 70-105 מ״ר עיקרי – 32% מכלל הדירות <u>סה״כ 116 יח״ד</u>
אחוז דירות בשטח מעל 105 מ״ר עיקרי - 26% הדירות <u>סה״כ 94 יח״ד</u>

ג. בסמכות מהנדס העיר ייתאפשרו שינויים עד 10% בתמהיל הדירות.

ד. במידה ותאושר תוספת שטח ליח״ד לפי תיקון כחלון יתוכננו 28 דירות נוספות בקומות 8,9,10

ה. במידה ולא תאושר תוספת השטח, לא יתווספו 28 יח״ד, כל זאת ע״י החסרת קומה מלאה (קומה 10) ו 2 קומות חלקיות (קומות 9-8) בכל מגדל. בקומות החלקיות יתוכננו מחסנים עבור הדיירים במקום הדירות המבוטלות , תוך שמירה על חזית אחידה למגדלי המגורים כלפי הרחוב.

ז. **שטחי שרות** : תוכנית העיצוב מהווה תוכנית בינוי לביצוע. התפלגות שטחי השרות בין היעודים על קרקעי ובין היעודים התת קרקעים תחולק בין השימושים השונים על פי התכנון המוצע בתוכנית העיצוב, ותיקבע באופן מדוייק בשלב היתר הבניה בהתאם לשטחים המותרים בתוכנית הראשית.

ח. **ד**

ירות להשכרה:

יתוכננו כחלק ממגדלי המגורים בחמש קומות מעל קומת לובי הכניסה במגדל המגורים. שטחם יהיה 75 מ״ר עיקרי ממוצע. הדירות תהיינה בנות 3.5 חדרים.

ט. **מ**

רפסות:

שטח מרפסות לפי הקבוע בתוכנית הראשית. חומרי הגמר יהיו אלומיניום/אבן לסוגיה או חומר גמר מתועש אחר. בדירות הגג (פנטהאוז) מתוכננות מרפסות גג בנסיגה לכיוון מערב כאשר חלק מהגג מקורה בחפיפה ממרפסת ופרגולה של הקומה מעל ,במרפסות הגג ניתן לתכנן בריכה במסגרת פרסום הקלה.

י.

בריכת שחיה:

בריכת השחיה מתוכננת כמבנה גשר בין מגדלי המגורים. קירוי הבריכה יבוצע כנדרש בתקנות, לא יותרו בניית חלקי בניין בתחום הבריכה המבוקש.

<u>קומת הקרקע/קומת הכניסה</u>

כניסות למבנים

- כניסת הולכי רגל למבני המסחר תהיה מהרחוב ומהחצר הפינימית, מפלס הכניסה מלווה את מפלס הפיתוח והמדרכות בהתאמה.
- כניסת הולכי הרגל למגדלי המגורים, תהיה מרח' קפלן ומהחצר הפנימית.
- כניסה ויציאת כלי רכב תהיה מרמפת רח' דה וינצ'י ותשמש את הדיירים והאורחים וכן חניה ציבורית.
- כניסת הולכי רגל לחניון המסחרי (מרתפים 1-, 2-, מחצית ממרתף 3-) תהיה דרך 2-4 מעליות חניון אשר ימוקמו בתכסית המסחר תחת מגדלי המגורים .
- תקן חניה יהיה עפ"י התוכנית הראשית ובאישור אגף התנועה.

הנחיות אקוסטיות - הפרויקט יתוכנן וייבנה ברמת בידוד אקוסטי בהתאם לתקנים המקובלים ובאשור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל-אביב-יפו.

כיבוי אש - ברזי סניקה ימוקמו ע"פ הנחיות רשות כיבוי אש וישולבו כחלק אינטגראלי בחזית הבניינים או במעקה הרמפה.

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

מסחר בקומת הקרקע

- יעודי קרקע ושימושים מותרים ע"פ התב"ע בקומת הקרקע : מסחר קמעוני, בתי קפה, מסעדות, בנקים ושירותיים אישיים ומבואות למשרדים ולמבני המגורים .

תכנון המערכות כולל מנדפים ומפרידי שומן עבור מסעדות ובתי קפה בשטחי המסחר

מערכות:

1. **צנרת** - כל הצנרת והחיווט במבנים תהיה סמוייה. ראשי מערכת השקיה וברזי המים הראשיים ("גמלי המים") ימוקמו ע"ג נישה בקיר .

2 **מתקנים טכניים והנדסיים** - חדרי השנאים יתוכננו בחניון התת קרקעי במפלס 1-, בתאום עם חברת החשמל ובאישורם. איוורור ופליטת אוויר מחדרי השנאים יהיו באישור היחידה לאיכות הסביבה. צובר גז, ישולב בערוגה גננית בסמוך לכניסה המערבית לחצר , כחלק מהתכנון הנופי. מאגרי המים עבור המגדלים ימוקמו ע"ג גג המגדל. מאגרי מים נוספים ימוקמו במרתף

3 **מערכות מיזוג אויר ופינוי עשן -** תתוכנן מערכת הכנסת אויר צח לחניונים הן באמצעות תריסי אוורור המשולבים בפיתוח ובחזית המבנים, והן מפירים בגג לובי המגורים ותריסים המשולבים כחלק אינטגרלי בחזיתות תכסית המגדלים. יניקת האויר מהחניונים תתבצע ע"י מערכת של מפוחים. חדר טכני ליח"ד מ.א עבור המשרדים ומבנה הציבור ימוקם במרתף ובקומת הקרקע בחזית הצפונית רפפות אויר לטובת החדרים / גרילים ימוקמו בחלק הצפון מזרחי עפ"י התוכנית המצורפת . אוורור החניון ופליטת העשן בזמן חירום תהיה דרך גגות מבני המשרדים או כל פתרון אחר באישור יחידה לאיכות הסביבה .

4 **אצירה ופינוי אשפה, מיחזור** - חדרי האשפה, הן עבור המגורים והן עבור המסחר, מתוכננים במרתף 1-, בהתאם לקובץ ההנחיות של עיריית ת"א ובאישורם. החדרים יהיו מאווררים וממוזגים. חדרי אצירה משניים למסחר יתוכננו בק.קרקע בתאום עם אגף תברואה.

5 **תאורת מבנה-** לא תותר תאורת הצפה למגורים.תאורה למגדלים ולכותרת המגדל תיעשה בצורה שאינה פוגעת במשתמשים ובמבנים שכנים. תאורה אדריכלית תאושר ע"י אדריכל העיר.

6 **הנחיות אקוסטיות** - הפרויקט יתוכנן וייבנה ברמת בידוד אקוסטי בהתאם לתקנים המקובלים ובאשור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל-אביב-יפו.

7 **כיבוי אש** - ברזי סניקה ימוקמו ע"פ הנחיות רשות כיבוי אש וישולבו כחלק אינטגראלי בחזית הבניין. רחבות כיבוי אש ימוקמו בהיקף הפרוייקט בהתאם לתוכנית הפיתוח המצורפת ובתאום עם אדריכל העיר.

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

3.1 <u>שטחים פתוחים /זיקות הנאה</u>

- תרשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל לחצר הפנימית ולסטווים לאורך הרחוב עפי התשריט.

3.2 <u>פיתוח השטח</u>

<u>הוראות לפיתוח הנופי:</u>

<u>תיאור כללי</u>

נספח הפיתוח הנופי מתייחס לכל השטחים שלגביהם תירשם זיקת הנאה לציבור, תוך התייחסות ליחידות התכנון הגובלות, לשטחים הציבוריים הפתוחים, לשבילים ציבוריים ולשטח הפרטי הפתוח, ובהתאם להנחיות תכנית הפיתוח והעיצוב הנופי לכל שטח דרום הקריה.
התכנית כוללת מדרכות היקפיות ברחוב קפלן וברחוב דה וינצ'י , כיכר מרכזית פנימית המקושרת לרחובות ההיקפיים.

א. מדרכות בהיקף המתחם

השטחים המסומנים בתוכנית העיצוב האדריכלי כשטח מדרכה במעטפת הפרויקט ירוצפו בהתאם לפרטים הסטנדרטים של עיריית תל-אביב או בתיאום ואישור מהנדס העיר או מי מטעמו. שטחים אלו יהיו המשכיים למדרכה העירונית. חלק המדרכה בתוך קו המגרש ירוצף באבן בהתאם לריצוף בכל המתחם.
במדרכות אלו יפותחו שבילי אופניים בהתאם להוראות העירוניות ובהתאם לפרטים הסטנדרטים של עירית תל אביב

ב. ריצוף בכיכר ובמעברים השטחים המסומנים בתוכנית העיצוב האדריכלי כשבילים, ירוצפו באבן טבעית/ריצוף מדק עץ/יציקת בטון/טרצו/גרנוליט או חומר אחר באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

ג. הריצוף יותאם לתקן דריכה והחלקה של תנאי חוץ, ויהיה מפולש עם פני הפיתוח הסובבים אותו. דוגמאות הריצוף יהוו המשך לקיים או למתוכנן במתחם.

ד. שבילי אופניים

שבילי אופניים ישולבו בהיקף המתחם עפ"י תכנית הפיתוח והבינוי ובתיאום עם צוות אופניים בעת"א.

ה. גדרות

חל איסור מוחלט על התקנת גדרות או חסימה כלשהי בין המגרשים בתחומים שלגביהם תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור לתנועת הולכי רגל ולתנועת כלי רכב. תשמר הרציפות הפתוחה בשטחים הנ"ל.

ו. צמחייה ונטיעות עצים

<u>עצים להעתקה</u> :

יוכן נספח סטטוס העצים הקיימים : עצים לכריתה ולהעתקה, לפי הנחיות אגרונום העירייה. העצים המיועדים להעתקה מתחום יחידת התכנון יועתקו על חשבון מבקש ההיתר ,ובאישור אגף שפ"ע בעירייה.

ז. תאורה וריהוט רחוב

1. בכיכר יאפשרו הצבת מקומות ישיבה בהיקף ע"י בתי העסק. בתחום הגן המרכזי תתאפשר גם ישיבה בלתי פורמאלית על שפת חלק מגופי המים והערוגות , ספסלי ישיבה וכיסאות בודדים.
2. אשפתונים יהיו מפוזרים בתחום הפרוייקט.
3. תאורה ע"י עמודי תאורה ו/או שילוב תאורה בריצוף/ריהוט/צמחיה. כל התאורה לפי כל התקנים והתקנות.

ח. לא תותר חניה מעל פני הקרקע בשטחים הפתוחים, למעט חניית אופניים במקומות המוסדרים לכך. כניסת רחבי חירום תהיה באזור מוגדר לכך.

ט. נגישות

על כל השטחים שלגביהם תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור חלה חובת הנגשה לכלל האוכלוסייה.

י. מיקרו אקלים ואקוסטיקה

כתנאי להיתר בניה ידרש ביצוע דו"ח אקלימי ואקוסטי ומילוי ההוראות הנגזרות מהם, הכל בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה של עיריית ת"ע-יפו.

נספח הפיתוח יתייחס לאמצעים למניעת "אפקט חום עירוני" ע"י הצללה לאזורים הפתוחים בצמחיה ו/או שימוש בריצוף בעל ערכי SRI (Solar Reftecting Index מקדם החזר קרינה/חום) עפ"י הערכים שיקבעו בחוו"ד סביבתית, ו/או שימוש בריצוף מחלחל בחלק יחסי מהשטח.

4. מאפייני בניה ירוקה

תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה עמידה בת"י 5281 ובהנחיות הוועדה המקומית לבנייה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה.

א. דו"ח רוחות - יוטמע בתקנון תכנית העיצוב האדריכלי.

ב. דו"ח הצללות והעמדת המבנים - יוטמע בתקנון תכנית העיצוב האדריכלי.

ג. דירוג אנרגטי לפי תקן ת"י 5282

מגדלי המגורים יעמדו בדירוג אנרגטי B ומעלה ובהנחיות הוועדה המקומית לבנייה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה.

ד. ניהול מי נגר

יתאפשר חלחול לתת הקרקע של כ- 15% מנפח הנגר הנוצר בשטח המתחם, ע"י הנחת ריצוף מחלחל בהיקף החיצוני של המבנים, מעבר לקו בניין – מרתפים. מתחת לריצוף המחלחל יונח מצע פורוזיבי

המאפשר ויסות של החדרת אירוע הגשם לתת הקרקע. הנגר העילי הנותר יתועל וינוקז למערכת העירונית הקרובה. השהיית נגר תיבחן לאחר החלטה על תכנית עיצוב ופיתוח קומת קרקע.
תכנית זו מתבססת על ההנחות כי קיימת קרקע בעלת תכונות הידראוליות טובות מתחת לאגן החלחול (כורכר / חול) וכי לא קיים זיהום קרקע בשטח המתחם. חישובי התכן נערכו לארוע גשם 5 דקתי בהסתברות של 20%.

ה. ריצופים

תכנית הפיתוח תכלול ריצוף בעל גוון מתון להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור.

5. גמישות:

שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי ו/או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו אישורה של הוועדה המקומית. אין בתכנית זו בכדי לאשר שטחי בניה.

6. הקלות:

<u>רשימת הקלות מבוקשות הדורשות פרסום במסגרת הבקשה להיתר:</u>

א. הוספת קומת משרדים באגף דרומי.

ב. ביטול נסיגה בשתי קומות עליונות של מבנה המשרדים.

ג. הקמת בריכת שחייה פרטית לדיירי מגדלי המגורים, היות ומיקומה אינו בקומת משרדים או בקומה משולבת משרדים ומגורים.

ד. הקמת בריכות שחייה פרטיות בפנטהאוזים.

ה. ניוד שטחים בתת"ק בין שימושים במידה ואין התאמה לפרוט השטחים המוצמדים לשימושים השונים המופיעים בטבלה 1 בתקנון.

ו. תוספת שטחים ויח"ד מעבר לאלו שיקבעו בתכנית העיצוב מכח שבס - כחלון.

ז. כל חריגה ממגבלת הגובה הקבוע בתב"ע(בכפוף לאישור רת"א ומשהב"ט).

ח. קביעת מיקום דירות השכרה בתחום מגדלי המגורים..

בישיבתה מספר 16-0014ב' מיום 01/06/2016 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הנושא ירד מסדר היום

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

חו"ד הצוות:

1. ממליצים לאשר את תכנית העיצוב האדריכלי בתנאים הבאים:
2. בכל מגדל מגורים תהיה מבואה אחת בלבד עבור שימושי המגורים.

3. <u>תמהיל יח"ד</u> - מאחר והתכנית הראשית קובעת כי מספר יח"ד סופי יקבע בתכנית עיצוב זו, אנו ממליצים לאשר הבקשה להקלה "חלופת המינימום" הקובעת 374 יח"ד לפי התמהיל המוצע, בכפוף לפרסום הקלה כחוק.
4. בחינת "חלופת המקסימום" תבחן לעת הוצאת היתר בניה.
5. <u>דירות להשכרה</u> - הועדה המחוזית בהחלטתה למתן תוקף לתכנית לא פירטה את נושא אופן ההתקשרות בין השוכרים למשכירים. קיימות הסכמות בין עיריית ת"א יפו לרשות מקרקעי ישראל הנוגעות לפרוט גובה דמי השכירות ואת הזכאים לו וכו.

6. <u>חתימת סט התכניות והתקנון, בכפוף לתנאים הבאים</u>.

א. <u>הערות כלליות:</u>

1. מכון רישוי – יש למלא אחר הנחיות "חוות דעת מכון רישוי" מה – 16.03.2016.
2. רישוי –תאום מול אגף הרישוי והטמעת ההערות הנובעות מתאום זה ותוך בחינת ההקלות המבוקשות.
3. רישוי - בריכות בקומות הגבוהות ,ייקבעו הנחיות בתאום מחלקת הרישוי.
4. בריכה בין מגדלי המגורים - יש להציג קירוי הבריכה כנדרש בתקנות, לא יותרו בניית חלקי בניין בתחום הבריכה המבוקש.
5. תנועה – יש להציג חיבור אפשרי לכביש "דרום הקריה" וחיבורו לרחוב קפלן.

ב. <u>חוות דעת אדריכל העיר:</u>

1. כותרות מגדלים – הצגת חלופות לכותרת המגדלים בהתאמה לתכנון הדירות המבוקשות (פנטהאוזים).
2. אגף משרדים – הצגת חזיתות הגוש המסחרי/משרדים ביחס לבניין הסוכנות. הדגשת אופקיות, ביטול "משבצות", בחינת כמות הזיגוג וכיוצ"ב. עיבוד קנ"מ של החזית המסחרית + הצגת מיקום שילוט, תאורה בחתך הקולונדה.
3. סימון מקומות חניה לאופניים ואופנועים בהתאם לדרישות התקן.
4. אוורור חניונים – לפי דרישות היחידה לאיכות הסביבה.
5. בתי גידול לאורך גבולות המגרש בחזיתות הפונות לרחובות (קיימים ועתידיים), יש להשאיר רצועה בעומק 1.5 מ' וברוחב שלא יפחת מ 2 מ' מגבול המגרש.
6. גג מגונן משותף – מבקשים לבחון האפשרות לשימוש, דיירי מבני הציבור ואורחיו, בגג המגונן המשותף .
7. קיר משרד הביטחון הגובל בפרויקט ממזרח, יטופל כ"קיר ירוק" בצדו המערבי הפונה לפרויקט.

ג. <u>חוות דעת נוספות:</u>

1. חוות דעת היועצת המשפטית של הוועדה המקומית :
מספר יח"ד הקבוע בתכנית הוא 330 יח"ד ומתוכם 40 יח"ד להשכרה.
כל תוספת יח"ד מעבר ל - 330 יח"ד הקבועות בתכנית יהיה ע"י פרסום הקלה כחוק במסגרת שב"ס, לרבות בחינת הנושא של "תועלות ציבוריות" לבקשה לתוספת יח"ד לפי "כחלון" ,והקצאת שטחי ציבור בהתאם.
2. חוות דעת היחידה לתכנון אסטרטגי – "חלופת המינימום" ו/או "חלופת המקסימום" הכוללות בקשות להקלה, בהתאם להוראת שעה (שבס כחלון) , הבקשות תיבחנה בכפוף לבדיקת צרכי ציבור, הקצאת חלק מיח"ד לדב"י, לפי המדיניות העירונית ו/או פגיעה בתמהיל הדירות המוצע.
3. חוות דעת אגף התנועה – התכנית תואמה ומאושרת ע"י אגף התנועה.
4. חוות דעת אגף שפ"ע - תנאי לחתימת סט תכנית עיצוב אדריכלי, יהיה חתימה על כתב התחייבות לקבלת אחריות העיריה לתחזוקת שטחים בזיקת הנאה, בנוסף:
   א. יש לתאם נטיעות מול שפ"ע.
   ב. הגדרת אזורי ישיבה אופציונליים בפיתוח + סגירות חורף.
   ג. לבדוק נושא פרטים סטנדרטיים לחלחול כמוצע ע"י אדריכלי הנוף.

חוות דעת מי אביבים, יש לוודא מילוי הנושאים הבאים: חתימה על הסכם הקמה כתנאי לחתימת התכנית.

5. חוות דעת מי אביבים יש לוודא מילוי התנאים הבאים:
   א. . יש להציג מיקום תשתיות מים וביוב , קיימים.
   ב. יש להציג מיקום ראש מערכת השקיה , נגישה , עירונית.
   ג. יש להציג מיקום ברזי כיבוי אש.
6. חוות דעת אגף נכסים – מאשרים את הקצאת שטחי הציבור כמוצע בתכנית בתנאים הבאים:
   א. חתימה על הסכם הקמה כתנאי לחתימת התכנית.
   ב. תכנון שטחי הציבור כתנאי להיתר בניה.

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

בישיבתה מספר 16-0021ב' מיום 14/09/2016 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

<u>מהלך הדיון:</u>
אבנר ישר : מציג תוכנית עיצוב למתחם כנרית.
נתן אלנתן: החוק של תוספת כחלון אומרת שהועדה צריכה להחליט לגבי התוספת עבור בני המקום.
הראלה אברהם אוזן : בשבס נאמר על 20% תיקון שאפשר את ה-30% ואישר במסגרת ה10% הנוספים לועדה המקומית להחליט שהדירות או חלקן יהיו לבני המקום. כאן השבס שמתבקש הוא פחות מ-10%, אך האם התוספת שבקשתם מכח כחלון היא בכלל אפשרית המישהו עשה בדיקה?
צביקה לוין : המלצנו לקבל את החלופה שקובעת שמס' יח"ד היא של 374 לפי שבס הרגיל ואחרי פרסום של הקלה כחוק. בנוגע לתוספת יחידות לפי כחלון, היחידה לתכנון אסטרטגי המליצה כי הבקשות תיבחנה בכפוף לבדיקת צרכי ציבור, הקצאת חלק מיח"ד לדב"י, לפי המדיניות העירונית. המלצתנו לתוספת שבס ל374 יח"ד התוספת הנוספת ל402 יח"ד תהיה לעת קבלת היתר הבניה לאחר קבלת חו"ד היחידה האסטרטגית.
הראלה אברהם אוזן : יש כאן שקול דעת לועדה המקומית אם לאשר את השטחים שחלק לא מבוטל הם שטחי הציבור שישרתו את השטחים האלה וחובה לועדה המקומית לתת חוו"ד בנושא הזה.
נתן אלנתן : שבס לא קשור למטלות ציבוריות. במסגרת תוכנית המתאר עושים תוכנית אבל אי אפשר לדרוש שטחי צבור אין לנו סמכות לדרוש, אפשר להגיד אני מאשר כי יש מספיק או אני לא מאשר כי אין מספיק אבל אי אפשר לדרוש להוסיף שטחים במסגרת הזו.
דורון ספיר : נכון.
נתן אלנתן : נקודה נוספת- נושא הלוביו(ים) הכפולים – אבל תשלומי הועד יצרו תקדים ולא תהיה לנו שליטה על כך. אפשר לפתור זאת דרך הסכמים.
דורון ספיר : לא יהיו שני לוביו(ים) ולא תהיה הפרדה.
צביקה לוין : הערה טכנית - בחוו"ד צוות בסעיף ג' יש עדכון של חוו"ד אגף נכסים שבה הם בקשו כי התנאים של תכנון שטחי הציבור וחתימת הסכם הקמה של שטחי הציבור יהיו תנאי לקבלת היתר הבניה ולא תנאי לחתימת תכנית העיצוב האדריכלית.
דורון ספיר : או להגשת בקשה או לאחרי.
צבי לוין : אי אפשר להכניס את זה לתנאים היתר.
אורלי אראל : אין יותר תנאים להיתר.
הראלה אברהם אוזן : אין לנו את הגמישות בחוק.
דורון ספיר : מה שתגיעו להסכמה עם מהנדס העיר מקובל על הועדה.

<u>הועדה מחליטה:</u>
לאשר את תוכנית העיצוב בכפוף לחוות דעת הצוות. מה"ע יקבע את נקודת הזמן לחתימת הסכם להקמת שטחי הציבור ואישור תכנון בתיאום מול אגף נכנסים.

משתתפים: משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, אפרת טולקובסקי, שמואל גפן, ארנון גלעדי, אסף זמיר.

מדיניות שימושים למתחם יריד המזרח ונמל ת"א - עדכון מדיניות

מטרת הדיון: עדכון מדיניות שימושים למתחם יריד המזרח ונמל ת"א

מסלול: ועדה מקומית

מיקום: מתחם יריד המזרח ונמל ת"א מצויים בקצה הצפון מערבי של רובע 3, גובלים בנחל הירקון בצפון הים במערב וכביש התערוכה מדרום.

גוש/חלקה: (נמל ת"א ויריד המזרח)

גוש	גוש חלקי	חלקה	חלקי חלקה
6964		1-8, 25- 28,30, 33-74, 77-79, 94,96,102, 75,76, 84	9,29, -31,81 93,95,97-100, 10, 75,76
6965		1,8	2,6
6962		70-72, 146-149	150-151, 154,157, 170
7458		1-6	

שטח קרקע: כ – 165 דונם

מתכנן: מחלקת תכנון מרכז- אגף תכנון העיר וחברת אתרים

יזם: חברת אתרים, ועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א יפו

בעלות: רמ"י בהסכם חכירה לחברת אתרים. הפקעת שר אוצר על שטח של כ – 220 דונם לטובת חברת אתרים משנת 1973.

רקע היסטורי

יריד המזרח של שנת 1934 היה היריד השישי במספר שהתקיים בת"א. טקס הפתיחה נערך ביום 26/4/1934 במעמד ראש העיר דאז מאיר דיזנגוף והנציב העליון גנרל ווקוף. היריד התקיים במשך חודש וחצי ומספר המבקרים בו עלה על 600 אלף איש. (הישוב בארץ באותה עת מנה פחות מ – 200 אלף איש). תכנית האב ליריד המזרח הוכנה ע"י אדר' ריכרד קאופמן , תכנון וניהול מבני היריד נעשה ע"י האדריכל אריה אלחנני והמהנדס וולי וולטש. תכנון ביתני היריד הופקדו בידי מיטב האדריכלים ששהו בארץ בתקופה זו ביניהם אריה אלחנני, ריכאד קאופמן, יוסף נויפלד, אריה שרון, ג'ניה אוורבוך ועוד. הקמת המתחם הייתה אירוע מיוחד ורב חשיבות בישוב של א"י דאז, גודל המתחם (כ – 100 דונם) אופי התכנון, מספר המבנים הגדול איכות התכנון והבנייה מהווים ציון דרך בעיצוב הסגנון הבינלאומי של ת"א. ליריד של 1934 הייתה הצלחה מדינית וכלכלית. תיירים, משלחות רשמיות מהמדינות המשתתפות, צירי פרלמנט בריטים, ראשי קהילות עסקני ציבור ובעלי הון ביקרו ביריד.
מאורעות 1936-1939 היוו את הסיבה העיקרית לדעיכת המתחם. המבנים נמסרו לחברה לפיתוח תל אביב, במבנים נקלטו פליטי יפו ואוכלסו במפעלים ובתי מלאכה. גם הקמת נמל ת"א ממערב למתחם תרמה להדרדרותו של המתחם בכללותו ופגיעה תפקודית וארכיטקטונית במבנים עצמם. במשך השנים נכנסו למתחם שימושים של מסגריות, נגריות, בתי אריגה, מוסכים וכד'. המתחם הפך לאזור תעשייה ומסחר.
(מתוך תיק התעוד שהוכן בשנת 2007 עבור עיריית ת"א יפו – מחלקת השימור ע"י אדר' אמנון בר אור.)

נמל ת"א - נבנה בשנת 1936 כתגובה למאורעות הפרעות ביפו. היישוב היהודי החליט על הקמת נמל עברי בארץ ישראל באופן כזה שלא יהיה תלוי בנמל יפו המופעל על ידי התושבים הערבים. בשנה זו יצאה משלחת שכללה את מהנדס העיר דאז, מר שיפמן (יעקב בן סירה) ונציגים של בנק פלשתינה וראשי היישוב היהודי. הם פסעו לאורך חוף הים עד שהגיעו לפיסת הקרקע ששכנה בצמידות לשטחי יריד המזרח. שטח הנמל נבחר במקום בייחוד עקב העובדה שהיה יכול להסמך על מבני יריד המזרח שהיו כבר קיימים ולא משום יתרונותיו הפיסיים של המקום. בינואר 1937 יצאה הסחורה הראשונה מהנמל שכללה סחורה חקלאית ביחוד תפוזי Jaffa שיצאו הפעם מנמל תל אביב. הקמת הנמל הייתה מבצע ציוני יוצא דופן והכספים להקמתו באו גם ממקורות פרטיים שרכשו מניות למוכ"ז של הנמל. עד היום מניות אלה נמצאות בידי הציבור אשר לעיתים מגיע לשערי הנמל במטרה לפרוע אותם. חברת אוצר מפעלי ים שהיא כיום חברה ממשלתית המנוהלת על ידי רשות החברות הממשלתיות היא החברה אשר יסדה את הנמל וגם מפעילה אותו עד היום. בשנת 1965 הורחבו גבולות הנמל, הוקם קיר הים ונכבשו שטחים חדשים מתוך הים בחלקו הצפון מערבי של הנמל. יד המקרה הוא שבאותה שנה בחודש אוקטובר, על פי החלטת ממשלה, חדל נמל תל אביב לתפקד כנמל וזאת לרגל השקתו של נמל אשדוד. שטח האדמה של נמל תל אביב מוגדר עדיין עד היום כנמל. בשנת 2000 עם מינוי הנהלה חדשה לנמל שוקם הנמל והפך מאזור מוזנח בפאתי העיר לאזור בילוי חי ושוקק הנמצא בלב הפעילות התרבותית והמסחרית של העיר.
(מתוך חומר שהוכן על ידי אדריכל נמל ת"א – צדיק אליקים.)

מצב השטח בפועל:

בחצי האי הירקוני חמישה אזורים שונים : נמל תל אביב, יריד המזרח, צפון הנמל, שטח ציבורי פתוח לאורך הירקון, עורף הנמל. אזורים אלו מתאפיינים בהיסטוריה בנויה הנושאת ערכי מורשת אדריכליים, תכנוניים, אורבניים, נופיים ותעשייתיים, ולהם זהות עירונית ומאפייני בינוי ופיתוח ייחודיים.

בחצי האי הירקוני מתקיימת בעיקר פעילויות מסחר בילוי ופנאי הנושאות אופי כלל עירוני ומאופיינת בתנודתיות גבוהה במהלך היממה ובעונות השנה. הפעילות האינטנסיבית מתקיימת בעיקר בסופי השבוע ובחופשות, בשאר ימות השבוע בעיקר בשעות אחר הצהריים ובערב. במהלך היום תנועת המבקרים דלילה.
בשטח קיימים כ- 44,000 מ"ר בניה קיימת, מתוכם כ-60% למסחר :

- באזור יריד המזרח קיימים כ-26 מבנים בשטח בנוי של כ-18,000 מ"ר, המושכרים לכ-60 עסקים שונים ביניהם משרדי חב' wix כמו כן פועלים במקום חנויות, מסעדות, עינוג ציבורי, בילוי וכדומה.
- באזור נמל תל אביב קיימים כ-24 מבנים בשטח בנוי של 24,600 מ"ר, המושכרים לכ-80 עסקים מתחומי האוכל, אופנה, בריאות, תקשורת, אולמות אירועים וכנסים, מועדונים וחנויות.

- שטח מעגנת הנמל הוא כ-12 דונם ועומק המים המרבי הוא כ-1.5 מ'. המעגנה, שנשתמרה ברובה, איננה פעילה.
- באזור צפון הנמל (מחסני שפך הירקון) קיימים שלושה מבני מחסנים בשטח בנוי של כ-6,200 מ"ר המושכרים לעסקים שונים, ביניהם 3 אולמות המשמשים לאירועים, למסחר, הסעדה ובילוי.
- שטח ציבורי פתוח לאורך הירקון משמש לפעילות פנאי ונופש- גני משחקים, גינה ציבורית, ומגרש חניה.
- אזור עורף הנמל מאופיין בשני מבנים המשמשים לתעסוקה כאשר הגישה אליהם היא מתוך הנמל. שישה מגרשי מגורים עם מסחר בקומת הקרקע עם חזית ראשית לרח' הירקון ולרח' יורדי הסירה.

נגישות וחניה
התנועה, נגישות וחניה מהווים את אחד החסמים הפיסיים העיקריים הקיימים בחטיבת קרקע זו. המרחב כולו מופעל כיום על ידי טבעת שתחילתה בצומת דיזינגוף, וסיומה ברחוב כג' יורדי הסירה. אורך הכביש הטבעתי כ-1.3 ק"מ. קשיי תנועה הקיימים כיום בכניסות וביציאות נוגעים לכלי רכב ממונעים, לתנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים מהאזורים המבונים הסמוכים אל תוך המרחב. למרחב 3 כניסות ראשיות לרכבים: כניסה ראשית מכיכר פלומר בהמשך לרחוב דיזינגוף; כניסה מצומת רחובות ירמיהו והירקון; כניסה מרח' הנמל בצד הדרומי. למערך זה מתווספים שני גשרי הולכי רגל ואופניים בצפון גשר ווקופ, ובמזרח גשר התערוכה החדש המחבר את השטח למגרש החניה המזרחי. כיום קיימים בשטח התכנון כ-1000 חניות. כל החניונים בתחומי חצי האי הירקוני הם בתשלום ומבוקרים.
מסביב ובסמוך לאתר כ- 1570 חניות כאשר 70 חניות שייכות לחוף מציצים (בעתיד יהפכו ל- 80 חניות עפ"י תכנית חוף מציצים) ו-1500 בחניון רידינג (בעתיד יהפכו ל- 1000 חניות מתוך 2500 מכוח תכנית רוקח אבן גבירול).

<u>מצב תכנוני קיים:</u>
על מתחם נמל ת"א ואולמות שפך הירקון חלה תכנית "תא' 3208 נמל ת"א". תכנית זו הסדירה את שטחי הבניה וקבעה את השימושים המותרים: מסחר, מסעדות, סטודיו וגלריות, מתקני שעשועים, מועדוני צלילה, עינוג ציבורי, אולמות ארועים, דיסקוטקים וכד'.

במתחם יריד המזרח חלה תכנית מפורטת 96. על פי תכנית זו החלק הדרומי של מתחם יריד המזרח מיועד ל"אזור מיוחד" ודרכים, והחלק הצפוני הינו ללא יעוד וללא זכויות בנייה ומוגדר כ"אדמות ממשלה". באזור המיוחד מותרים: אחסנה, שירותים אדמניסטרטיבים לנמל, מסעדות, בתי קפה, מועדונים ושימושים תעשייתיים בהסכמת הועדה.

<u>מדיניות קיימת</u>
הוועדה המקומית דנה בנושא מספר רב של פעמים בתאריכים:

15.8.07 מספר החלטה: 22-2007ב'-1	החלטה על תמהיל שימושים ליריד המזרח
26.5.10 מספר החלטה: 0012-10ב'-5	מינוי צוות לבחינת השימושים
14.3.12 מספר החלטה: 0006-12ב'-1	תיקון מדיניות
23.5.12 מספר החלטה: 001-12ב'-33	תיקון מדיניות
8.1.14 מספר החלטה: 0001-14ב'-7	מינוי צוות לבחינת שימושים חורגים

תמצית ההחלטות מובאות בטבלה להלן עם ההצעות לשינוי.

<u>מדיניות מוצעת לתמהיל שימושים בחצי האי הירקוני:</u>

מטרת המסמך היא להציע עדכון של מדיניות הועדה המקומית לעניין השימושים הרצויים ביריד המזרח ובנמל תל אביב. העדכון נדרש על מנת לייצר מדיניות אחידה ליריד המזרח ולנמל תל אביב לאור המעבר לניהול משותף, וכן לעודד פעילות מאוזנת ואטרקטיבית לאורך שעות היום והשבוע, שתגרום לשינוי של המצב הנוכחי המושפע מפעילות אינטנסיבית בסופי שבוע לעומת פעילות דלילה ביתר הזמן.
המדיניות המוצעת היא לתקופת הביניים עד לאישורה של התכנית המקודמת כיום על כלל המתחם.

המלצה כללית: ביטול הצורך באישור הועדה לשימושים חורגים בכלל מתחם נמל תל אביב ויריד המזרח, בכפוף לדיווח של חברת אתרים אחת לחצי שנה לגבי השימושים במתחם (מצב קיים מול מצב מוצע) .

נושא	**מדיניות הועדה המקומית ליריד המזרח מיום 23.5.12**	**המלצת צוות התכנון**	
שימושים		תחולה	המלצה והסבר
מסחר	איסור על פתיחת מרכולים בשטח העולה על 200 מ"ר. מתוקף תכנית 3208 חלה הגבלה בנמל ת"א בלבד על פתיחת חנויות בשטח של עד 200 מ"ר	נמל ת"א+יריד המזרח	ניתן לפתוח מרכול אחד בשטח של עד 600 מ"ר. בתנאי של מתן פתרונות לנושא פריקה וטעינה ונגישות כלי רכב. נמל ת"א- ניתן יהיה לשנות הוראה לגבי שטח חנות בהליך של הקלה במסגרת שימוש במבנה קיים,
הסעדה	עד 25% מכלל השטחים בשטח של עד 4,500 מ"ר	יריד המזרח נמל תל אביב	ללא שינוי
תרבות - תיאטראות, קולנוע, גלריות, מוזיאונים, מרכזי מידע, סדנאות אמנים כולל מכירה, סטודיו למחול/עיצוב/תנועה, ירידים בינ"ל מתחלפים, אולמות מופעים, שטחי מסחר נלווים עד 10% מהשטח (הגדלה ל-20% באישור הועדה)	לפחות 16% מכלל השטחים (2,900 מ"ר)	נמל ת"א+יריד המזרח	16% מהשטחים הבנויים בכלל האזור יוקצו לשימושי תרבות, חינוך וספורט. מהם – 10% לפחות לשימושי תרבות הכוללים גם - מועדוני זמר, מוזיקה, חללי תצוגה ויצירה עבור אמנים ויוצרים, הופעות חינוך וספורט.
אולמות אירועים	עפ"י התמהיל מותרים 3 אולמות ארועים (1 ביריד , אחד בצפון הנמל ואחד בנמל ת"א)	יריד המזרח נמל תל אביב	יותרו 3 אולמות אירועים בכלל האזור, בתנאי של שמירה על פיזור במרחב. יש לציין כי ניתן לקיים אירועים כפעילות משנית לפעילות יום אחר כגון עסקי ההסעדה במתחם.
פאבים/ברים/מועדונים/דיסקו טקים/דנס בר	עד 4 בשטח של עד 1,500 מ"ר לא תותר פתיחת דיסקוטקים חדשים	נמל ת"א+יריד המזרח	מספר עסקים ושטחם הכולל : סה"כ עד 7 בשטח כולל של עד 2,000 מ"ר. **בכפוף לתנאים הבאים:** **מיקום:** יש לדאוג לפיזור השימושים במרחב, כך שלא ייווצר מצב של מקבץ מתקנים במבנה אחד. לא יותר מיקום עסק מסוג זה בחזית הבינוי הפונה לים ולטיילת. מועדון/דיסקוטק העלול להוות מטרד רעש- ימוקם במרחק רב כל הניתן משימושי המגורים הסמוכים למתחם, ובכל מקרה יחויב במיגון אקוסטי על פי הנחיות האגף לרישוי עסקים. **שטח עסק: לא יעלה על 500 מ"ר.** **יותרו פאבים/ברים נוספים – רק במידה ומהווים פעילות משנית לפעילות יום אחרת.**

נושא	מדיניות הועדה המקומית ליריד המזרח מיום 23.5.12	המלצת צוות התכנון	
משרדים	נלווים לשימושים המותרים והקשורים לעסק ומשרדי החברה המנהלת	נמל ת"א + יריד המזרח	לאפשר תעסוקה יצירתית בכלל האזור. **הגדרות לתעסוקה יצירתית:** מקצועות הפרסום, עיצוב ואדריכלות, אמנות פלסטית, מופע ומדיה חדשה, קולנוע, אולפני הקלטות, תכנות מחשב, חברות הזנק , בתי מלאכה, מדיה ותקשורת, הוצאה לאור וכדו'. לא תותר תעסוקה כגון – בנקים, משרדי ביטוח ועריכת דין המאופיינים במשרדים סגורים.
אכסון תיירותי	אין התייחסות למעט אישור להקמת מלונאות אלטרנטיבית/הוסטל במבנה מס' 4	נמל ת"א+יריד המזרח	לאפשר הקמת 2 מתקנים עם העדפה למלונאות ברמה עממית - הוסטל/אכסניה או מלון עירוני ברמה C או D (עפ"י תקני משרד התיירות). החלטה לגבי קידום מלונאות תתואם עם צוות התכנון העירוני , בין היתר, גם לנושא מיקום המלון , כך שלא ימוקם במבנה המיועד להריסה בתכנית העתידית למתחם.
נושאים נוספים			
שעות הפעילות	נמל ת"א ואולמות השפך : לא יותרו פתיחת עסקים חדשים שאין להם פעילות יום למעט מועדוני תרבות	נמל ת"א+יריד המזרח	לשנות את ההגבלה לגבי העסקים הבאים : **אולמות אירועים/ פאבים/ברים/מועדונים/ דיסקוטקים/דנס בר** יוכלו להיפתח גם ללא פעילות יום . שעות הפעילות יהיו בהתאם למדיניות רישוי עסקים.
שימושים בשטחי החוץ במרחב הציבורי		נמל ת"א+יריד המזרח	לאפשר הופעות פתוחות לקהל, יריד/מתחלף או קבוע , אירועים, הצבת עמדות זמניות למכירת מזון וחפצי עיצוב ואמנות, יותרו אירועי קידום מכירות עם העדפה לאירועים שפתוחים לקהל הרחב. השימושים בשטחי החוץ - בכפוף לאישור אגף רישוי עסקים ביחס ל- סוג ומיקום הפעילות, השימוש המוצע, משך זמן הפעילות, עיתוי הפעילות, חסויות לאירוע וכדו'.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים לקבל את השינויים המוצעים.

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

בישיבתה מספר 0021-16ב' מיום 14/09/2016 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

אורלי אראל לא משתתפת בדיון

<u>מהלך הדיון:</u>
אדי אביטן: עדכון מדיניות לתצהיר יריד המזרחי - מונה את הסעיפים שדרושים תיקונים. מבוקש לאפשר מרכול עד 600 מ'.
דורון ספיר: מי צריך מרכול עד 600 מ' ולא 200 מ'.
רבקה פרחי: אנחנו מנסים לייצר משיכה של התושבים למרחב הזה. יש כאן דלילות של מבקרים ואנחנו מבקשים להחיות את המתחם, אנחנו מחפשים את המתכונת הנכונה, לכן אפשר לתת חנות אחת של עד 600מ' בקרוב נגיע עם תכנית לכל המרחב.
מיטל להבי: הבקשה של מרכול נוגד את התפיסה של השתלטות מרכולים על העיר. בכל הבקשות שיש בדרפט אין שום ה הוספה לטובת קהילה וחברה. אפילו ה-16% לענין של תרבות מדובר על מועדוני זמר תצוגה ויצירה, אין התייחסות למשהו בעל ערך ואם מרכול יציל אותם אז כדאי לסגור את האזור. במקום הזה הייתי מצפה שיביאו מקומות שיביא ערך שמביא משפחות במשך היום.
אדי אביטן: המסמך הוא מסמך מדיניות, בנובמבר נגיע עם תכנית שנותנת מענה לכל הסוגיות שעלו.
דורון ספיר: אם כך, אז שהמצב ישאר כפי שהוא עכשיו ונקיים דיון עם כל הנוגעים בדבר כשתהיה תוכנית.
דן מנשה - נציג חברת אתרים: אנחנו מבקשים גמישות.
דורון ספיר: התקיים דיון אצל היו"ר עם נציג מחב' אתרים.

<u>הועדה מחליטה:</u>
לשוב ולדון לאחר קיום דיון אצל יו"ר הועדה בנוכחות חברי הועדה + נציגי הצוות+ חב' אתרים + היועצת המשפטית.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, יהודה המאירי , אפרת טולקובסקי, שמואל גפן, מיטל להבי

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: וועדה מחוזית

מיקום:
רחוב ארלוזרוב פינת רחוב משה שרת

כתובת:
תל אביב - יפו
ארלוזורוב 113

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6213	מוסדר	חלק מהגוש	1287,1285	

שטח התכנית:

מתכנן: אבי מאיר אדריכלים ומתכנני ערים

יזם: שירותי בריאות כללית

בעלות:
שירותי בריאות כללית

מצב השטח בפועל:

בניין לשכת המס הוקם בשנת 1964 בתכנונו של אדר' מרדכי בן חורין.
הבניין כולל מסד בעל חזית ייחודית לכל אורך החלקה ומעליו מבנה הממוקם על חלק מקומת המסד הכוללת קומת ביניים, 4 קומות טיפוסיות וקומת גג. המבנה כולל מרתף וחניון.
הבניין מהווה מופת אדריכלי ומייצג סגנון בינוי של התקופה (ברוטליזם במבני ציבור) ובפרטי בטון ייחודיים.
הבניין משמש כיום את הנהלת קופ"ח כללית.

מדיניות קיימת:

תמ"א 23/א/4 קובעת תוואי רכבת קלה ברחוב ארלוזורוב (הקו הסגול וכן מפגש עם הקו הירוק בצומת עם אבן גבירול).
בהמשך לכך תא/5000 תכנית מתאר מקומית לתל אביב הקובעת את רחוב ארלוזורוב כציר מעורב הכולל חזית מסחרית.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: 908 תיקון מס' 1 לשנת 1964 לתכנית מתאר מס' 50_תכנית כללית למזרח ת"א
יעוד קיים: מגרש מיוחד עבור בניין לשכת המס
שטח התכנון: 3678 מ"ר
זכויות בניה (אחוזים, שטחים, קומות, שימושים): אחוזי הבנייה לא יעלו על 148% משטח המגרש (לא כולל מרתפים, ושטחי עזר למכונות ומתקנים בגג ובקומת הביניים, חללים למעבר מעליות, תעלות וצינורות אינסטלציה סניטרית).
גובה הבניין לא יעלה על 8 קומות (כולל קומת ביניים וגג לשירותים) מעל שתי קומות מרתף ובסה"כ 26.20 מ' נטו.

מצב תכנוני מוצע:

1. שימור בניין לשכת המס.
2. תוספת מבנה לשימושי מסחר ומגורים לצד מבנה המשרדים הקיים במגרש תוך שמירה על מרכיבי הבינוי הקיימים לרבות חזית קומת הקרקע הרציפה לכל אורך המסד.
3. שטח התכנון המוצע תואם להנחיות תכנית המתאר מבחינת הרח"ק המותר - 3.5.
4. גובה הבניין המוצע יהיה זהה לגובה הבינוי הקיים (נמוך מהמותר בתכנית המתאר).

פירוט יעדים/שימושים: בניין משרדי קופ"ח כללית
השימושים המוצעים מעבר לקיימים: מסחר ומגורים

זכויות בניה:

יעוד	שטח עיקרי	שטחי שירות			שטחי שירות		
	מעל הקרקע	מעל הקרקע	סה"כ	מעל הקרקע 1	מתחת לקרקע	סה"כ	מתחת לקרקע 2
	מ"ר	מ"ר	מ"ר	%	מ"ר	מ"ר	%
מגורים	4800	2000	6800		8500	9200	250
מסחר	500	200	700				
משרדים	5863 (קיים) – 780 (הריסה) = 5083		5083		2200 (קיים) – 1500 (הריסה) = 700		

1 - % מהשטח העיקרי
2 - % משטח הקרקע

צפיפות יח"ד:
שטח ממוצע ליח"ד : 70
מספר יח"ד ששטחן 35-45 מ"ר :
מספר יח"ד ששטחן 45-90 מ"ר : 68
מספר יח"ד ששטחן 90-120 מ"ר :
מספר יח"ד ששטחן מעל 120 מ"ר :
סה"כ יח"ד : 68

נתונים נפחיים:
מספר קומות : מ :0 עד : 7 (סה"כ 8 קומות + גג באגף האחורי, סה"כ 7 קומות + גג באגף הקדמי) – זהה למבנה הקיים
גובה : 26.20 מ' נטו - זהה למבנה הקיים.
תכסית : 1200 מ"ר
קווי בניין : קדמי :4 (זהה לקו הבניין הנוכחי), אחורי :4, צידי מערבי :4 (זהה לקו הבניין הנוכחי), צידי מזרחי (ביחס לבניין הקיים) :8

עקרונות ודברי הסבר נוספים:
המבנה החדש יהיה זהה בגובהו למבנה הקיים.
הבניין יתוכנן עם שני אגפים בעלי גרעין משותף אשר יתפקדו כבניין אחד. האגף הקדמי ישמור על קווי בניין בהתאם לקיים וכן על אופיו האדריכלי (בינוי מעל קומת מסד) של המבנה הקיים. חזיתות האגף הקדמי וכן חומרי הגמר של הבניין החדש יהיו תוך התייחסות לחזיתות המבנה הקיים.
חזית המסד הכוללת אלמנט רפפות הבטון בקומת הקרקע לכל אורכה של החזית הקדמית ישמר וישולב בבנייה החדשה.

תחבורה, תנועה, תשתיות:
יוקמו עד 5 מרתפי חנייה תת קרקעיים תחת הבניין החדש. גישת כלי הרכב הקיימת תשמש גם עבור הבניין החדש תוך התאמות לתקני התנועה התקפים בעת עריכת התכנית . מאזן החנייה יקבע לפי תקני החנייה התקפים בעת עריכת התכנית.

עיצוב (היבטים מקומיים, השפעה על קו הרקיע העירוני במקומות הרלוונטיים):
התאמה לבינוי הקיים במגרש.

התייחסות לסביבה (מעבר להיבטים כלליים של המדיניות, היבט פיזי ואיכות תכנונית - היקף, הגיון הקו הכחול ושיקולים כוללניים):
שימור בניין לשכת המס.

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו'):
עמידה בקובץ הנחיות עירוני בנושא בניה ירוקה

משימות פיתוח בסביבת הפרויקט:
הכנת תיק תעוד לבניין לשכת המס

טבלת השוואה:

נתונים	מצב קיים (מעל מפלס הכניסה)	מצב מוצע (מעל מפלס הכניסה)
סה"כ זכויות בניה	148%*	- 20% (הריסה) + 144% (שטח עיקרי) = 272% (סה"כ שטח עיקרי)
	5863מ"ר**	- 780 מ"ר (שטח להריסה) + 7500 מ"ר (שטח בנייה) = 12583מ"ר (שטח בנייה)
זכויות בניה לקומה טיפוסית	22% (בבניין המשרדים)	+ 19% (שטח עיקרי בבניין המגורים) = 41% (סה"כ שטח עיקרי בשני המבנים)
	950מ"ר**	+ 950 מ"ר (שטח בנייה) = 1900 מ"ר (שטח בנייה)
גובה	8 קומות***	סה"כ 8 קומות + גג באגף האחורי, סה"כ 7 קומות + גג באגף הקדמי – זהה למבנה הקיים
	26.20מ'	26.20 נטו - זהה לקיים
תכסית	75%	70%****
מקומות חניה	66*****	+ 150 = 216 חניות

*לא כולל מרתפים, ושטחי עזר למכונות ומתקנים בגג ובקומת הביניים, וחללים למעבר מעליות, תעלות וצינורות אינסטלציה סניטרית (מתוך תקנון התב"ע)
** סה"כ שטח בנוי קיים
*** כולל קומת ביניים וגג לשירותים (מתוך תקנון התב"ע)
**** בבנייה המוצעת התכסית קטנה.
***** קיים בהיתר

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)
חו"ד צוות:

1. נפחי הבניה: תוספת בניה תתאפשר בחלקו המערבי של המגרש, בנפח וגובה דוגמת המצב הקיים. המרווח בין הבניין הקיים למוצע לא יפחת מ-10 מ'.
2. שימושים: במגרש קיים מבנה לתעסוקה, באגף זה לא יותרו שימושים אחרים מלבד שימוש זה. בתוספת הבניה יותרו שימושי מגורים .בקומת הקרקע יחויבו שימושים ציבוריים/שימושי מסחר באגף הדרומי הפונה לרחוב.
3. % 10 מכלל יח"ד יהיו להשכרה בהתאם למדיניות העירונית.
4. בניין לשכת המס ייקבע כבניין לשימור במסגרת תכנית זו. תנאי להפקדת התכנית יהיה הכנת תיק תעוד וסקר הנדסי וכן קביעת הוראות עקרוניות לשיקומו אשר יפורטו במסגרת תכנית עיצוב ופיתוח. החזית הפונה לרחוב ארלוזורוב בתחום האגף המוצע תשומר , והתכנית תכלול הוראות בכל הנוגע להקמת האגף החדש תוך שמירה על המבנה הקיים.
5. תיקבע זיקת הנאה ברוחב שלא יפחת מ-1.60מ' במעבר מרחוב ארלוזורוב לשצ"פ הגובל בערף המגרש.
6. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי בוועדה המקומית בתאום עם מחלקת השימור.

בישיבתה מספר 0024-14ב' מיום 22/10/2014 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

<u>מהלך הדיון:</u>
גילה גינסברג: מציגה את עקרונות התוכנית המוצעת.
אסף מאייר: מציג את התוכנית.
אהרון מדואל: אנחנו מבקשים לקבוע שימוש מלונאות בבניין המוצע.

ראובן לדיאנסקי: בשל הקמת מרכז הספורט ברמז ארלוזורוב, עלול להפגע השטח הפתוח של הצופים לכן אני מציע לתת קומות למרכז הספורט במבנה בלשכת המס שיוקם.
אהרון מדואל: מרכז הספורט לפני מכרז.
אורלי אראל: מרכז הספורט הוא פרוייקט עירוני אם רוצים לעצור את הפרויקט צריך לדבר עם המנכ"ל.
עודד גבולי מהנדס העיר: התב"ע מייצרת תוספת מגורים וניתן לשלב שטחים ציבורים החיוניים. אולם להצריח את מרכז הספורט לתוכנית זו אינו מהלך רלוונטי, הצעת ההחלפה אינה נכונה.
יהודה המאירי: תוספת החניות -האם היא עונה על תוספת הקומות?
צבי סומך: כן היא אכן עונה.
אהרון מדואל: לבדוק את ענין המלונאות בתוכנית הזו -אני מציע שהיזמים יקחו פרק זמן לבדוק אך לשלב מלונאות בתוכנית.
צבי סומך: התוכנית לא רק שהיא עומדת בתוכנית המתאר היא פחות בגובה ואנחנו לא רואים טעם להוסיף מלונאות.
אהרון מדואל: מה השטח המוצע בתכנית?
אסף מאייר: התוספת היא 7,500 מ' סה"כ 12,000 ברוטו.

<u>החלטה:</u>
לשוב ולדון בישיבה הבאה.

משתתפים: אהרון מדואל-יו"ר, קרנית גולדווסר, יהודה המאירי, ראובן לדיאנסקי, איתי ארד פנקס, שמואל גפן וארנון גלעדי.

בישיבתה מספר 0025-14ב' מיום 05/11/2014 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

<u>מהלך הדיון:</u>
גילה גינסברג: התוכנית קובעת את בניין לשכת המס לשימור. קומת הקרקע לשימושי מסחר /שימושים ציבורים. היקף הבנין בהתאם לגובה הקיים. מוצעת תוספת של 68 יח"ד בשטח ממוצע של 70 מ"ר.
דורון ספיר: יש כאן יצירת זכויות יש מאין במגרש שאין בו אפשרויות לשימושים שונים מהקיים מבחינת התב"ע ואין שום זכויות לפיכך אם התב"ע הקיימת אינה מאפשרת שימושים סחירים- הציבור צריך לקבל יותר ולכן אני מציע לכלול 25% דיור בר השגה.
שמואל גפן: כמה קומות?
גילה גינסברג: 8 קומות.
דורון ספיר: במצב שאין תב"ע ואין זכויות הציבור צריך לקבל יותר.
ראובן לדינאסקי: מגרש קאנטרי שמתכננים מספר שנים מתוכנעל אדמות של שבט דיזינגוף. למעלה יש מעט מאוד שטחים פתוחים שהשבט משתמש בו. והנה כאן במבנה המדובר יש שטחים פתוחים ששבט דיזינגוף יכולים להשתמש בו. יש צרכים לציבור שמשתמש בשטחים הציבורים הילדים אם יבנה קנטרי לא יכולים להשתמש בשטחים האלה.
גל שרעבי: ברגע שנבנה את הקנטרי לא יהיה מקום לצופי דיזנגוף בכלל.
ראובן לדינאסקי: במקום שיהיה מלונאות או דיור בר השגה שיהיה שטח לקנטרי ומקום לצופים.
גילה גינסברג: עמדת היזמים -הם מעדיפים את ההצעה של דיור בר השגה בהיקף 10% מהשטח המוצע.
הקנטרי כולל 3 בריכות שחיה זו פרוגרמה שמחכים לה זמן רב ואין שום התכנות מבחינה תכנונית למקם פרוגרמה בהיקף כזה בבניין נשוא התכנית
אהרון מדואל: האם אנחנו יכולים לכפות על היזם לבנות קאנטרי.
ארנון גלעדי: הקאנטרי אמור להבנות מכספים ממקום אחר.
גל שרעבי: רוצים להקים את הקנטרי, ולראות אם אפשר להזיז את המבנה עוד 5 מטר כדי לא לפגוע בצופים.
דורון ספיר: הנושא לא רלוונטי לדיון היום. במידה ואתם רוצים לדבר על הנושא נא לפנות למה"ע בנושא.
ראובן: העלתי הצעה , ואם ניתן לעשות את זאת אני אשמח.
דורון ספיר: הצוות המקצועי אומר שהצעה של ראובן לא ישימה.
שמואל גפן: יש הבדל בין תכנון וביצוע לעתיד, לבין מה שקיים.
הדבר הקיים הוא שבט הצופים. ראובן מבקש לבדוק אלטרנטיבה איך פותרים את הבעיה של הצופים, כדי שיהיה לצופים מרחב פעולה.
אהרון מדואל: בניין לשכת המס יש לו ערך אדריכלי מאוד גבוהה. האם יש כוונה לשמר אותו?

כיצד התוספת של 15% דיור בר השגה ישנה את התכנון.
דורון ספיר: זה בנפח הקיים ולא להוסיף. אם הדבר לא כלכלי שלא יעשו, גם ככה הבנין מיועד לשימור בתכנית הזאת.
מיכאל גיצין: מה ההגדרה של דיור בר השגה?
דורון ספיר: עפ"י המלצה של עוזי סלמן בתב"ע 25% דירות להשכרה. מחיר ההשכרה יהיה בהתאם לתנאים שאושרו מועצת העיר, זה לא יכנס לתקנון אלא תנאי להעברת תכנית למחוז יהיה חתימת הסכם מול העירייה בנושא.
ראובן לדיאנסקי: לא ישימים במקום אני לא מאמין בו.
אביגדור: על מנת לגרום לכך שהיזם יסכים ל – 25%, צריך לחשוב להוסיף 2 קומות יותר, זה לא יפגע וימנע התנגדות.
ראובן לדינאסקי: בואו נגיע להדברות עם היזם, ואז נקבל את ההחלטה, כדי שהוא לא ילך לועדה המחוזית לשנות את ההחלטה.
דורון ספיר: אין שום בעיה בהידברות אולם טובת העיר צריכה להיות לנגד עיננו. ברור שהועדה המחוזית היא מעל לועדה המקומית והיא יכולה להחליט מה שהיא תחליט ויש מקרים שצריך להתפשר אולם יש מקרים ודווקא במקרה הזה שאין זכויות ואין תבע ויש לנו לגיטימציה לבוא ולדרוש אחוז גבוה לדיור בר השגה. זו המלצה לועדה על 10% הדיור. אם נותנים ליזם הוא צריך לתת תמורה לציבור .
עודד גבולי: הפרוייקט ראוי ואני ממליץ לקדם אותו.
מדואל אהרון: תנאי לאישור התוכנית הוא 25% לדיור בר השגה.
דורון ספיר: או הכל או לא כלום, בואו נערוך הצבעה.
ראובן לדינסקי: אני מציע שנצביע בשני אופנים שהפרוייקט יהיה קנטרי מדובר בחלק מהקומה יהיה קאנטרי במקום הקנטרי ברח' רמז.
דורון ספיר: מי בעד הצעה של ראובן: ראובן לדינסקי.
פה אחד נגד.
לדיור בר השגה.
החלטה פה אחד.

<u>הועדה מחליטה:</u>
הועדה מחליטה פה אחד לפנות ליזם ולהביא בפניו את הצעת הועדה, לקבוע דיור בהשכרה בהיקף של 25% מכלל שטחי המגורים בפרויקט, התחייבות וחתימה על הסכם מול העיריה כתנאי להעברה לדיון להפקדה בוועדה המחוזית וזאת בנוסף להמלצות הצוות כפי שמופיעות בדרפט.
במידה ולא תושג הסכמה מחליטה הועדה שלא לקדם את התכנית.

משתתפים: דורון ספיר, קרנית גולדווסר, ראובן לדיאנסקי, שמואל גפן, ארנון גלעדי, אהרון מדואל, גל שרעבי דמאיו, מיכאל גיצין.

דיון נוסף:

יידוע הוועדה בדבר הגשת התכנית לוועדה המחוזית לפי סעיף 62ב' לחוק התו"ב.

בתאריך 19.10.15 נמסר עותק של בקשה לדיון בוועדה המחוזית לפי סעיף 62ב' לחוק וכן סט מסמכי התכנית.
בהקשר לכך יצויין כי בהמשך להחלטת הוועדה המקומית בכל הנוגע להתחייבות וחתימה על הסכם מול העירייה בנושא דיור בהשכרה בהיקף של 25% מכלל שטחי המגורים בתכנית, החל קידום ההסכם כאמור, אשר הועבר לידי היזמים. מהלך זה לא הגיע לכדי סיום עקב אי הסכמת היזמים לחלקים משמעותיים בהסכם זה.
בנוסף, הושמטו ממסמכי התכנית מס' סעיפים משמעותיים בנושא שימור מבנה לשכת המס הקיים כתנאי להיתר בניה, הפחתת שטחי מסחר, וביטול זיקת ההנאה. התכנית אינה כולל הוראות בנושא יח"ד להשכרה.

בישיבתה מספר 15-0020ב' מיום 18/11/2015 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

<u>מהלך הדיון:</u>
גילה גינסברג: תכנית בנין לשכת המס הומלצה להפקדה ע"י הוועדה המקומית לפני כשנה. התכנית כללה שימור בניין לשכת המס, תוספת מבנה זהה לנפח הקיים על מסד הבניין והקצאת דיור להשכרה בהיקף של 25%. היזמים לא הסכימו לחתום על ההסכם בכל הנוגע לדיור להשכרה, והחליטו לפנות לועדה המחוזית. מסמכי התוכנית שהועברו לבדיקתנו לא כללו הסעיפים המשמעותיים בנושא שימור מבנה לשכת המס הקיים כתנאי להיתר בניה, הופחתו שטחי המסחר שאנחנו דרשנו בקומת המסד בוטלה זיקת ההנאה וכמובן התוכנית אינה כוללת הוראות בנושא יחידות להשכרה כפי שנקבע בהחלטת הועדה המקומית ולכן המלצתנו לועדה המחוזית צריכה ל היות בהתאם.
אורלי אראל: אתמול בשיחה עם מנהלת המחוז הועלה שהנושא יעלה במליאה של הועדה המחוזית ואנחנו צריכים לקבל החלטה אם אנחנו עקביים ונגיש התנגדות או ממליצים להפקדה.
דורון ספיר: אנחנו מתנגדים להפקדת התוכנית.

<u>הועדה מחליטה:</u>
הועדה חוזרת על החלטתה הקודמת מתאריך 05.11.15.

משתתפים: דורון ספיר, אסף זמיר ויהודה המאירי.

דיווח על הגשת התנגדות מה"ע

התנגדות מה"ע הינה בהתייחס לנושאים הבאים:

1. להוסיף למטרות התכנית –קביעת מבנה לשכת המס כמבנה חשימור מחמיר למטט התוספת המוצעת בתכנית זו.
2. תנאי להיתר בניה יהיה שימור ושיפוץ מבנה לשכת המס עם"י הנחיות מחלקת השימור.
3. 255 מיחידות הדיור הקבועות בהשכרה אחודה ילוו בהסכם עם העירייה כפי שנקבע ע"י הוועדה המקומית.
4. שימושים במבנה לשכת המס בקומות העליונות יהיה למשרדים בלבד ולא תותר המרתן ליח"ד.
5. תקן החניה למגורים יהיה 1:1 או עפ"י התקן התקף, הקטן בינהם.
6. מקומות חניה שניתן יהיה להקים במגרש מעבר לנידרש יוקצו לחניה ציבורית.

בישיבתה מספר 16-0021ב' מיום 14/09/2016 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

<u>מהלך הדיון:</u>
אורלי אראל: בהמשך להחלטת הועדה אנחנו מגישים התנגדות מהנדס העיר לתוכנית שהופקדה, חלק מהתנאים שקבעה הועדה המקומית לתב"ע לתוספת המגורים באגף נפרד בלשכת המס שיהיו מלווים הסכם עם היזם לדיור בר השגה. היזם לא הגיע אתנו להסכמים בהתאם לנוהלים, והגיש את התוכנית ישירות לוועדה המחוזית. דיווחנו לוועדה ויידענו אותה ב-19.10.15. הדגשנו במה החלטות הועדה המחוזית היו שונים מהחלטות הועדה המקומית והועדה קבעה שכאשר התוכנית תופקד נתנגד לתוכנית. הועדה המחוזית קבלה החלטה להפקיד את התוכנית לכן אנחנו מיידעים את הועדה כי מוגשת בזאת התנגדות מהנדס העיר בהתאם להחלטות הועדה שהיו בשלושת הדיונים שהיו כאן.
סעיף הראשון לקבוע שהמבנה של לשכת המס יהיה מבנה לשימור מחמיר, למרות החלטת הועדה המקומית הועדה המחוזית לא הכניסה סעיף זה לתוכנית.
סעיף שני: תנאי להוצאת היתר בניה יהיה שימור ושיפוץ מבנה לשכת המס עם הנחיות מחלקת השימור.
סעיף שלישי: 25% מיחידות הדיור הקבועות בהשכרה אחודה יהיו בהסכם עם העיריה כמו שנקבע כאן ע"י הועדה, כמו כן אנחנו רוצים לוודא שהמבנה של לשכת המס ישמש כמשרדים בלבד.
תקן החניה יהיה אחד לאחד או לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה הקטן מבניהם. מקומות חניה שניתן להכין מעבר לתקן יוקצו רק לחניה ציבורית.
דורון ספיר: אני מציע שמקומות החניה הנוספים יוקצו רק לרכב דו גלגלי אופניים ואופנועים. אני מבקש שבהתנגדות יצוין שמדובר במבנה בעל אופי ציבורי שהופכים אותו לדירות.

מיטל להבי : חשוב מאוד לציין זאת כי גם המבנה הוא ציבורי וגם היזם הוא ציבורי. לעניות דעתי לא יאה ההתנהלות הזו להתנגד להמלצת הועדה המקומית ביחס לדיור בר השגה. זה לא מקובל, לשכת המס כפופה לשר האוצר שר האוצר היה צריך לעודד אותם .
דורון ספיר : כל ההתנהלות היא בניגוד למדיניות האוצר.
מיטל להבי : שר האוצר רוצה דיור לציבור ולשכת המס רוצה דיור לעשירון מסוים ודווקא העיריה מקפידה שהדיור יגיע לציבור של השקופים שהוא מכבד אותם.
דורון ספיר : אני מבקש שבהתנגדות יצוין כי הדירות בהשכרה יהיו בהתאם להחלטות מועצת העיר ובהסכם. כמו כן, מבוקש להבהיר בדברי הפתיחה להתנגדות את נושא הבעלות ויעוד הקרקע המקורי.

<u>הועדה מחליטה:</u>
לאשר הגשת התנגדות מה"ע כפי שהוצגה ע"י מחלקת התכנון ובכפוף ליישום התיקונים הבאים :

1. מקומות החניה הנוספים יוקצו רק לרכב דו גלגלי אופניים ואופנועים.
2. המבנה הוא בעל אופי ציבורי שהופכים אותו לבנין דירות וזאת בניגוד למדיניות שר האוצר.
3. הדירות בהשכרה יהיו בהתאם להחלטות מועצת העיר ובהסכם מול העיריה.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן , אפרת טולקובסקי, שמואל גפן, מיטל להבי

מוסד התכנון המוסמך: ועדה מקומית

מיקום: תקנות החניה יחולו בכל תחום העיר תל אביב יפו.

בעלי הקרקע : שונים

מטרת הדיון: הצגת תקנות החניה 2016 אשר נכנסו לתוקף ב-24.7.16 ואשור המלצות בנושאים בהם ניתן שקול דעת לוועדה המקומית.

מצב תכנוני קיים : מקומות החניה הנדרשים כיום בעת הוצאת היתרי בניה בתל אביב יפו מבוססים על ***תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג – 1983*** ועל ***תכנית מתאר "ח"*** אשר פורסמה למתן תוקף ב-16.4.2001 (י.פ.4978).

מצב תכנוני מוצע : לאחרונה שר האוצר, חתם על תקנות חניה חדשות. תקנות אלה, ***תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה)(תיקון), התשע"ו, 2016,*** נכנסו לתוקף ב-24.7.2016.
מטרת התקנות החדשות היא לעודד תחבורה ציבורית בכלל ובפרט לאפשר פיתוח מושכל של אזורים הסמוכים לתחנות רכבת ישראל ולקווי הסעת המונים (מערכות תחבורה עתירת נוסעים - מתע"ן) . להלן עקרי הגישה לחניה שבאים על ביטויים בתקנות 2016.

1. **התחשבות בהסעת המונים :**

- **הגדרת מתע"ן : LRT ו-BRT**

" מערכת תחבורה צבורית עתירת נוסעים, מסילתית ושאינה מסילתית, הפועלת בנתיב נפרד או בלעדי לאורך 6 קילומטרים לפחות, אשר היצע מקומות הנסיעה בה עולה על 3,000 לשעה בכל כיוון"

- **חלוקה לאזורים**

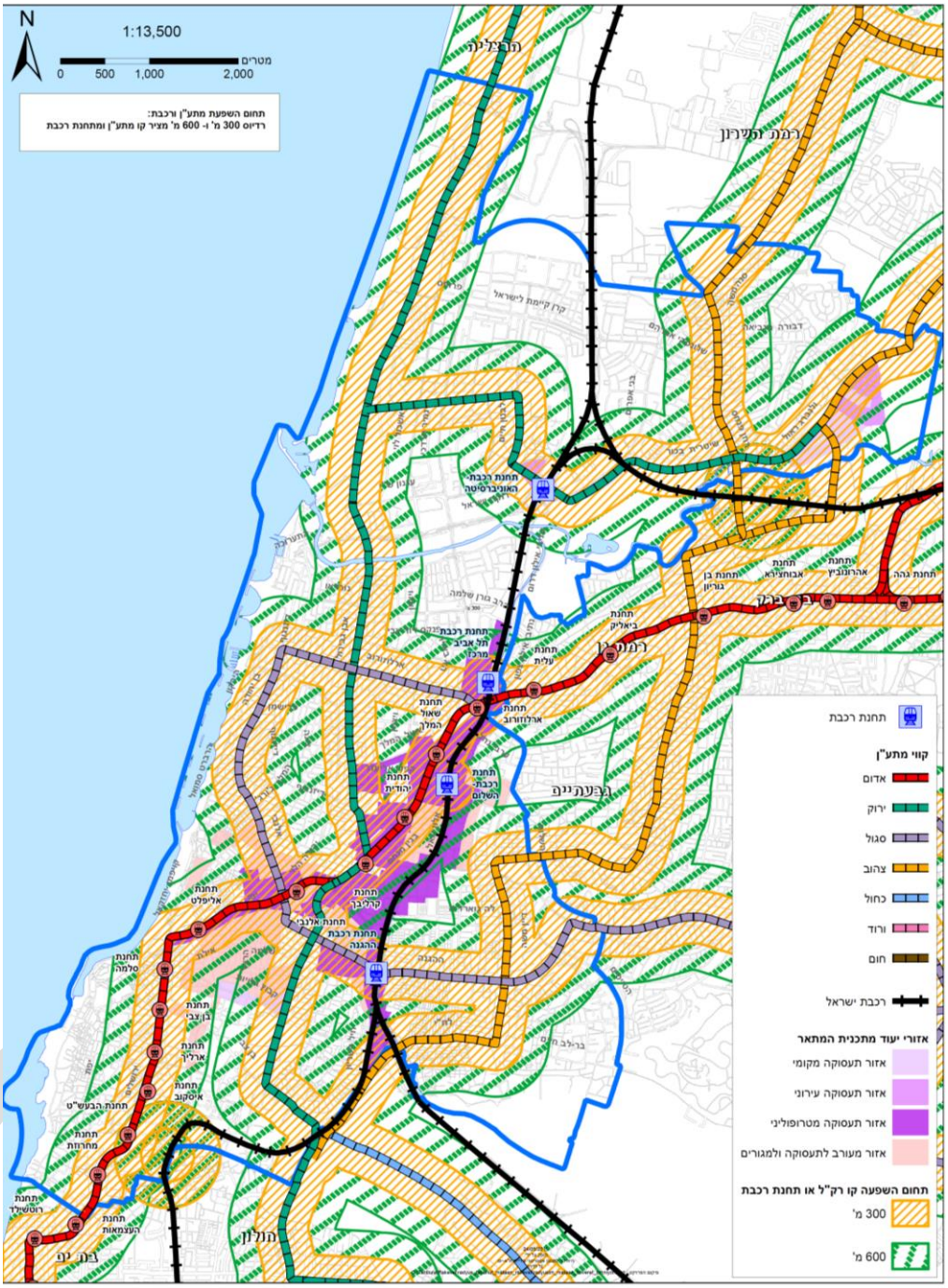
בערים בהן מתוכננים קווי מתע"ן, תקן החניה מופעל לפי המרחק האווירי בין המגרש נשוא הבקשה להיתר בניה, לבין קו המתע"ן המתוכנן. כך נוצרים שלושה אזורים עם דרישות שונות למקומות חניה תקניים.

(1) אזור א' (מסומן בראסטר מקווקוו בקו דק במפה מס' 1) – עד 300מ' מרחק מציר קו מתע"ן
(2) אזור ב' (מסומן בראסטר מקווקוו בקו עבה במפה מס' 1)– מ300 מ' עד 600 מ' מציר קו מתע"ן
(3) אזור ג' (במפה מס' 1 : לבן, ללא ראסטר) – יתר שטחי העיר.

לגבי רכבת ישראל, המשמעות של אזורים א' וב' היא, בהתאמה, תחום המותווה ע"י הרדיוס מהיציאה של הולכי רגל מתחנת הרכבת.
בתל אביב יפו מתוכננים ארבעה קווי מתע"ן : הקוים הירוק, הסגול והצהוב והקו האדום המצוי מזה כשנה בעבודות הקמה. כ"כ, בתחום העיר נמצאות ארבע תחנות של רכבת ישראל (שאף היא מוגדרת ע"י התקנות כמתע"ן) : ההגנה, השלום, סבידור והאוניברסיטה.

מפה מס' 1 מראה את החלוקה של העיר לאזורים עם דרישות חניה שונות תוך התחשבות בכל קווי המתע"ן המתוכננים :

מפה מס' 1:
אזורים א', ב', ג' - במצבה הסופי של מערכת המתע"ן המתוכננת בתל אביב-יפו



- **אבני דרך בהחלת התקנות בהתאם למצב המתע"ן – שלבי הפעלת התקן**

(1) כאשר יש תכנית מפורטת מאושרת לקו מתע"ן - דרישות החניה של מגרשים באזור א' יחושבו כאילו הם באיזור ב', ואלה שבאזור ב' - כאילו הם באזור ג'.

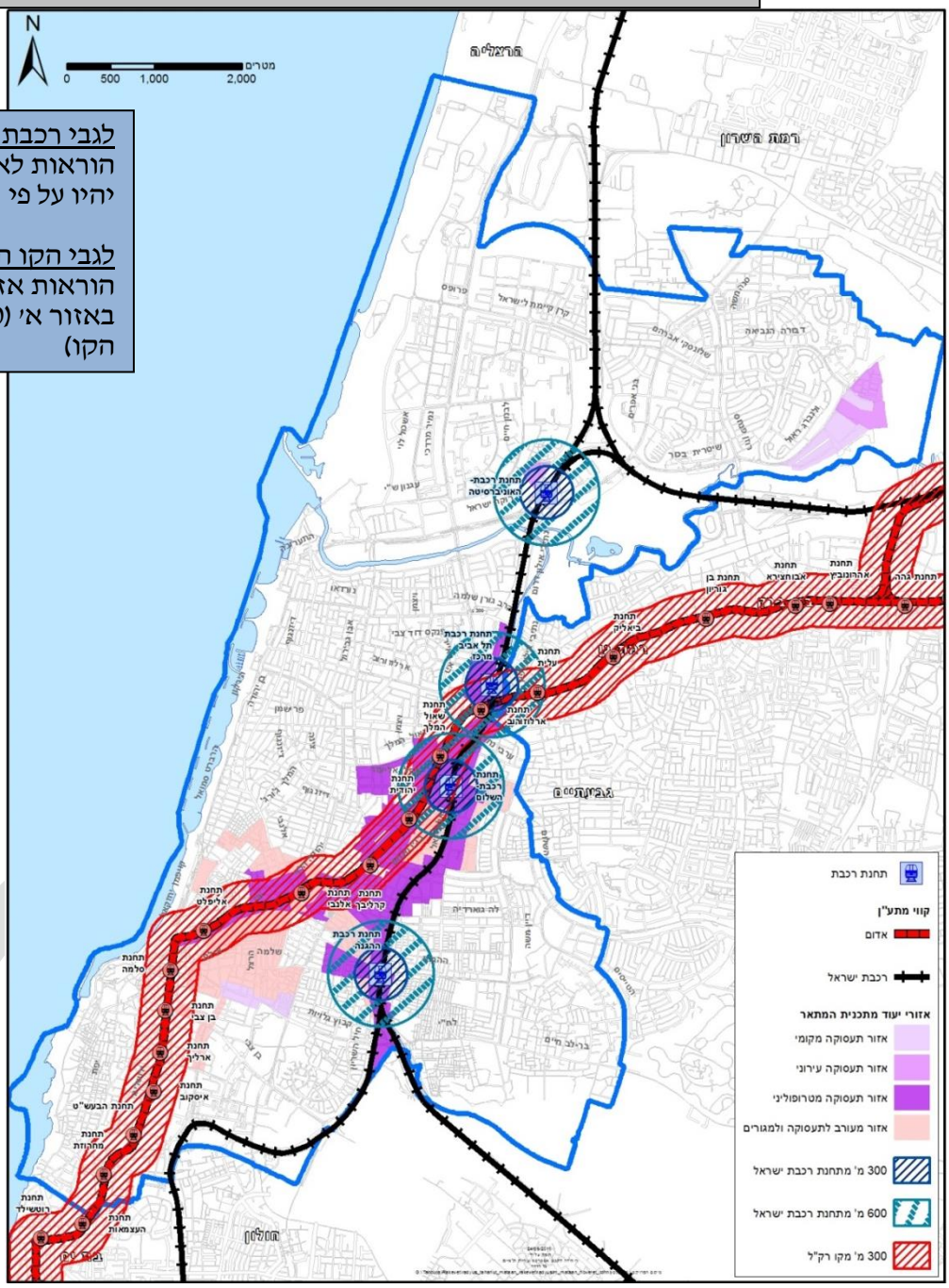
(2) החל ממועד ההפעלה המסחרית של קו מתע"ן, מקומות החניה הנדרשים יחושבו עפ"י האזורים כאמור בתקנות החדשות, הווה אומר, מגרשים במרחק של עד 300 מ' מקו פועל יהיו עפ"י דרישות החניה באזור א' ומגרשים במרחק של 300 מ' עד 600 מ' – באזור ב'.

- **סטטוס נוכחי**

רכבת ישראל - מיד עם כניסת התקנות החדשות לתוקף, סביב ***תחנות רכבת ישראל*** (שלב של הפעלה מסחרית) ייקבעו דרישות החניה בהתאם לאזורים א' ו-ב' (מפה 2).

הקו האדום - תמ"מ 5/1 המאפשרת את הקמתו של הקו האדום היא תכנית מאושרת. לפיכך במגרשים שבמרחק עד 300 מ' מציר קו זה יחולו הוראות התקן המצוינות בהמשך בעמודות של אזור ב' (מפה מס' 2).

מפה מס' 2:
ישום תקן החניה במצב הנוכחי לכל השימושים למעט תעסוקה

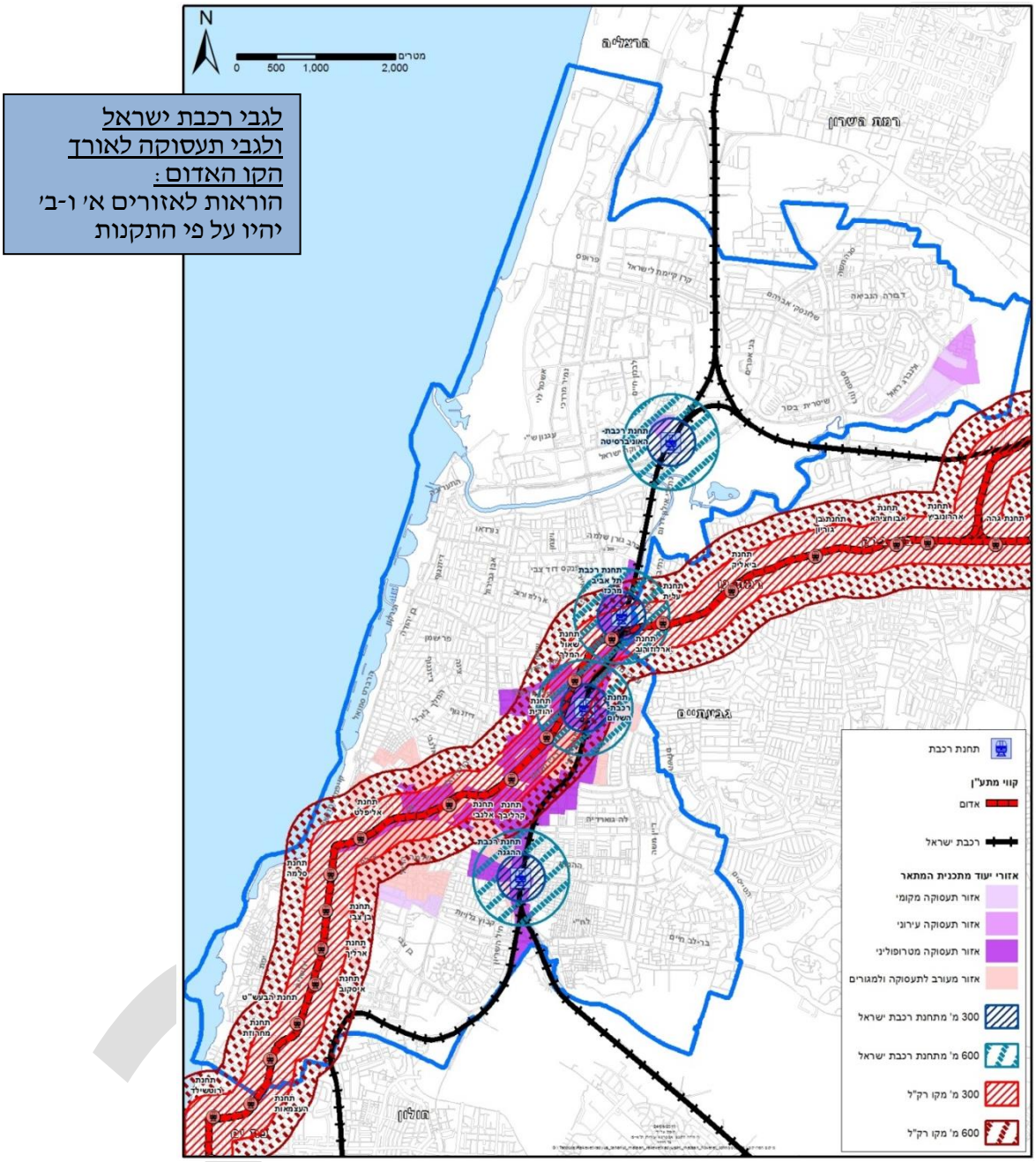


<u>לגבי רכבת ישראל:</u>
הוראות לאזורים א' ו-ב' יהיו על פי התקנות

<u>לגבי הקו האדום:</u>
הוראות אזור ב' יחולו באזור א' (300 מ' מציר הקו)

עם זאת, הקו האדום הוא קו ***בהקמה*** שהפעלתו המסחרית צפויה תוך 5-6 שנים, פרק זמן התואם במקורב את הזמן הדרוש להוצאת היתר והקמת מבנה תעסוקה משמעותי. בהתחשב בכך, ניתנו המלצות מיוחדות לגבי ***תעסוקה*** שבמרחק עד 300 מ' ובין 300 מ' ל-600 מ' מקו זה, כאילו הקו האדום נמצא בשלב של הפעלה מסחרית (ראה מפה 3 ופרוט בטבלה שבהמשך).

מפה מס' 3:
ישום תקן החניה במצב הנוכחי לתעסוקה



קוים אחרים - בשלב זה אין תכניות מאושרות לקווי המתע"ן האחרים, אולם הקוים הסגול, והירוק (המקטע המרכזי + המקטע הדרומי) אושרו כבר ע"י הות"ל ואישורן הסופי ע"י הממשלה צפוי בקרוב. הקו הירוק (המקטע הצפוני) צפוי להיות מאושר בות"ל בחודשים הקרובים.

2. אופי התקן: תקן מינימום, תקן מקסימום וטווח

ככלל, בתקנות החניה 1983 דרישת מקומות החניה הייתה דרישת מינימום. במלים אחרות, ניתן היה להוסיף מקומות חניה מעבר לתקן, אבל אי אפשר היה לספק פחות מקומות חניה מהנדרש בתקנות. בתקנות החניה החדשות (2016) קיימת הבחנה בין שלושה אופנים של רגולציה: ***דרישה מזערית*** (מספר מקומות החניה הנמוך ביותר שחובה לספק), ***דרישה מרבית*** (מספר מקומות החניה הגבוה ביותר שמותר לאשר) ודרישה שהיא ***מספר טווח***, ציון של המספרים המזערי והמרבי גם יחד.

3. תקנים לפי ייעודי קרקע

להלן מובאים תקני החניה החדשים לשמושי הקרקע השונים כפי שהם מופיעים בתקנות החניה שנכנסו לתוקף ב-24.7.16. אחרי כל טבלת תקני חניה מהתקנות, מוצגות, על רקע אפור, ההמלצות להתאמת הוראות התקן לתל אביב יפו. ההמלצות הותאמו לסטטוס קווי המתע"ן בעיר במצב הנוכחי. שינויים עתידיים בסטטוס הקווים יביאו לשינוי מותאם בהוראות תקן ההחניה[1]. מנהלת הרק"ל תגבש נוהל לעדכון האגפים המעורבים.

לתשומת לב: ככלל, בתקני החניה המתייחסים למ"ר של בניה יש לקחת בחשבון את השטחים העקרים בלבד. במגורים – הגדרת "דירה קטנה" (80 מ"ר) מתייחסת לשטח עקרי וממ"ד (השטח "שמאחורי הדלת").

מגורים

הוראות תקנות החניה התקפות 2016 (חדשות):

		ישוב עם מתע"ן			ישוב ללא מתע"ן
	שימוש הקרקע	**אזור א'**	**אזור ב'**	**אזור ג'**	
1.1	**מגורים במבנה צמוד קרקע (בודד או דו משפחתי)**	1 עד 2 מקומות חניה לכל יח"ד (מספר טווח)			2 מקומות חניה לכל יח"ד (מספר מזערי)
1.2	**בניין למגורים הכולל יותר משתי יח"ד שלהן כניסה משותפת או חדר מדרגות משותף**	0.5 עד 1 מקומות חניה לכל יח"ד (מספר טווח)	1 עד 1.5 מקומות חניה לכל יח"ד (מספר טווח)		1 עד 2 מקומות חניה לכל יח"ד (מספר טווח)
1.3	**בניין למגורים הכולל יותר משתי יח"ד שלהן כניסה משותפת או חדר מדרגות משותף וכל הדירות בו הן דירות קטנות**	0 עד 1 מקומות חניה לכל יח"ד (מספר טווח)	0 עד 1.5 מקומות חניה לכל יח"ד (מספר טווח)		0.5 עד 1.5 מקומות חניה לכל יח"ד (מספר טווח)
1.4	**בית אבות ודיור מוגן**	1 מקום חניה לכל 10 עד 20 יח"ד (מספר טווח)	1 מקום חניה לכל 5 עד 10 יח"ד (מספר טווח)		1 מקום חניה לכל 4 עד 8 יח"ד (מספר טווח)
1.5	**מעונות סטודנטים**	1 מקום חניה לכל 20 מיטות (מספר מרבי)	1 מקום חניה לכל 10 מיטות (מספר מרבי)	1 מקום חניה עד 5 לכל 20 מיטות (מספר טווח)	1 עד 5 מקומות חניה לכל 10 מיטות (מספר טווח)

תכנית מתאר "ח", תכנית חניה לתל אביב יפו, שפורסמה למתן תוקף ביום 16.4.2001, קובעת תקני חניה למגורים, כאשר תקני החניה ליתר השימושים נקבעו בתכנית "ח" ע"י הפניות לתקנות החניה. ככלל ובהתאם לתקנות החדשות, תקן החניה למגורים יישאר בהתאם להוראות תכנית "ח".

להלן פירוט תקני החניה כפי שנקבעו בתכנית ח':

	שימוש הקרקע במ"ר שטח עיקרי	מקום חניה אחד לרכב פרטי

[1] בהתאם לאמור בסעיף "שלבי הפעלת התקן" לעיל.

	לדירה עד 120 מ״ר	לכל 3/4 דירה עד דירה אחת בהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית
	לדירה מעל 120 מ״ר בבית שיש בו יותר מדירה אחת	לכל 1/2 דירה עד 3/4 דירה בהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית
	לבית צמוד קרקע בן דירה אחת מעל 120 מ״ר (וילות וקוטג״ים)	לכל 1/2 דירה עד דירה אחת בהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית
	למעונות סטודנטים או עולים	לכל 2 דירות או לכל 3 חדרי שינה
	לבית אבות, דיור מוגן ופנימיות	לכל 4 חדרי שינה / לכל 6 מיטות

המלצה להתאמת הוראות תכנית ח' אל התקן התקף למגורים וקביעת הנחיות מרחביות לתל אביב- יפו :

	שימוש הקרקע במ״ר שטח עיקרי	**מקום חניה אחד לרכב פרטי**
	לדירה עד 120 מ״ר	רובעים 1 ו-2 : 1.33 מקומות חניה לכל דירה. יתר רובעי העיר : 1 מקום חניה לכל דירה.
	לדירה מעל 120 מ״ר בבית שיש בו יותר מדירה אחת	רובעים 1 ו-2 : 2 מקומות חניה לכל דירה יתר רובעי העיר : 1.33 מקומות חניה לכל דירה.
	לבית צמוד קרקע בן דירה אחת מעל 120 מ״ר (וילות וקוטג״ים)	2 מקומות חניה לכל דירה
	למעונות סטודנטים או עולים	לכל 2 דירות או לכל 3 חדרי שינה
	לבית אבות, דיור מוגן ופנימיות	לכל 4 חדרי שינה / לכל 6 מיטות

מסחר

הוראות תקנות החניה התקפות 2016 (חדשות):

ישוב עם מתע״ן				
#	**שימוש הקרקע**	**אזור א'**	**אזור ב'**	**אזור ג'**
2.1[2]	**חנויות מכל הסוגים עד**	1 מקום חניה	1 מקום חניה	1 מקום חניה לכל 25 מ״ר עד

[2] חנויות בציר מסחרי עפ״י תכנית המתאר

	2,000 מ״ר, כולל חזית מסחרית (במצטבר)	לכל 50 מ״ר (מספר מרבי)	לכל 30 (מספר מרבי)	50 מ״ר (מספר טווח)
2.2	**עבור תוספת שטח מסחר כללי מ- 2,000 מ״ר עד 10,000 מ״ר**	1 מקום חניה לכל 100 מ״ר (מספר מרבי)	1 מקום חניה לכל 50 (מספר מרבי)	1 מקום חניה לכל 45 מ״ר עד 100 מ״ר (מספר טווח)
2.3	**עבור תוספת שטח מסחר כללי מעל 10,000 מ״ר**	1 מקום חניה לכל 150 מ״ר (מספר מרבי)	1 מקום חניה לכל 70 (מספר מרבי)	1 מקום חניה לכל 50 מ״ר עד 150 (מספר טווח)
2.4	**מסחר שכונתי**	1 מקום חניה לכל 25 עד 50 מ״ר (מספר טווח)		
ישוב ללא מתע״ן				
2.5	**עד 100% זכויות בניה**	1 מקום חניה לכל 25 עד 50 מ״ר (מספר טווח)		
2.6	**מעל 100% זכויות בניה**	1 מקום חניה לכל 50 מ״ר עד 150 מ״ר (מספר טווח)		

המלצה להתאמת הוראות התקן לתל אביב יפו :

#	שימוש הקרקע	אזור א'[3]	אזורים ב' ו-ג'
2.1	**חנויות מכל הסוגים עד 2,000 מ״ר, כולל חזית מסחרית (במצטבר)**	**1 מקום חניה לכל 50 מ״ר**	**1 מקום חניה לכל 50 מ״ר**
2.2	**עבור תוספת שטח מסחר כללי מ- 2,000 מ״ר עד 10,000 מ״ר**	**1 מקום חניה לכל 100 מ״ר**	**1 מקום חניה לכל 50 מ״ר**
2.3	**עבור תוספת שטח מסחר כללי מעל 10,000 מ״ר**	**1 מקום חניה לכל 150 מ״ר**	**1 מקום חניה לכל 100 מ״ר**
2.4	**מסחר שכונתי**	**1 מקום חניה לכל 50 מ״ר**	

משרדים, תעשיה עתירת ידע, תעשיה ומלאכה ואחסנה

הוראות תקנות החניה התקפות 2016 (חדשות):

ישוב עם מתע״ן				
		אזור א'	**אזור ב'**	**אזור ג'**
3.1	**משרדים ותעשיה עתירת ידע**	1 מקום חניה לכל 240 מ״ר (מספר מרבי)	1 מקום חניה לכל 120 מ״ר (מספר מרבי)	1 מקום חניה לכל 60 מ״ר (מספר מרבי)
ישוב ללא מתע״ן				
3.2	**עד 120% זכויות בניה**	1 מקום חניה לכל 30 עד 50 מ״ר (מספר טווח)		
3.3	**מעל 120%**	1 מקום חניה לכל 60 מ״ר (מספר מרבי)		

ישוב עם מתע״ן				
		אזור א'	**אזור ב'**	**אזור ג'**
4.1	**תעשיה ומלאכה**	1 מקום חניה לכל 240 מ״ר (מספר מרבי)	1 מקום חניה לכל 120 מ״ר (מספר מרבי)	1 מקום חניה לכל 60 עד 100 מ״ר (מספר טווח)

[3] למגרשים במרחק עד 300 מ' מתחנות רכבת ישראל

	ישוב ללא מתע"ן	
4.2	**עד 80% זכויות בניה**	1 מקום חניה לכל 60 עד 100 מ"ר (מספר טווח)
4.3	**מעל 80% זכויות בניה**	1 מקום חניה לכל 120 מ"ר (מספר מרבי)
	יישוב עם מתע"ן ויישוב ללא מתע"ן	
4.5	**אחסנה**	1 מקום חניה לכל 300 מ"ר

<u>המלצה להתאמת הוראות התקן לתל אביב יפו :</u>

		אזור א'	**אזור ב'**	**אזור ג'**
3.1 ו- 4.1	**משרדים, תעשיה עתירת ידע, תעשיה ומלאכה**	**1 מקום חניה לכל 240 מ"ר <u>(בהתייחס לרכבת ישראל ולקו האדום)</u>**	**1 מקום חניה לכל 120 מ"ר <u>(בהתייחס לרכבת ישראל ולקו האדום)</u>**	**1 מקום חניה לכל 60 מ"ר[4]**
4.5	**אחסנה**	**1 מקום חניה לכל 300 מ"ר**		

מוסדות חינוך

<u>הוראות תקנות החניה התקפות 2016 (חדשות):</u>

		ישוב עם מתע"ן			**ישוב ללא מתע"ן**
	שימוש הקרקע	**אזור א'**	**אזור ב'**	**אזור ג'**	
5.1	**גני ילדים ובית ספר**	0 עד 2 מקומות חניה לכל כיתה (מספר טווח)		0 עד 3 מקומות חניה לכל כיתה (מספר טווח)	0.5 עד 3 מקומות חניה לכל כיתה (מספר טווח)
5.2	**אוניברסיטה**	1 מקום חניה לכל 200 מ"ר (מספר מרבי)	1 מקום חניה לכל 100 מ"ר (מספר מרבי)	1 מקום חניה לכל 60 מ"ר (מספר מרבי)	1 מקום חניה לכל 50 עד 70 מ"ר (מספר טווח)
5.3	**ספריה, מוזיאון, מתנ"ס**	1 מקום חניה לכל 100 מ"ר (מספר מרבי)	1 מקום חניה לכל 80 מ"ר (מספר מרבי)	1 מקום חניה לכל 60 מ"ר (מספר מרבי)	1 מקום חניה לכל 40 עד 60 מ"ר (מספר טווח)

<u>המלצה להתאמת הוראות התקן לתל אביב יפו :</u>

	שימוש הקרקע	**אזור א'**	**אזור ב'**	**אזור ג'**
5.1	**גני ילדים ובית ספר**	**0 עד 2 מקומות חניה לכל כיתה**		**0 עד 3 מקומות חניה לכל כיתה (מספר טווח)**
5.2	**אוניברסיטה**	**1 מקום**	**1 מקום חניה**	**1 מקום חניה לכל 80 מ"ר**

[4] לכל יתר המגרשים

		חניה לכל 200 מ"ר	**לכל 120 מ"ר**	
5.3	**ספריה, מתנ"ס**	**0 עד 1 מקום חניה לכל 100 מ"ר**	**0 עד 1 מקום חניה לכל 80 מ"ר**	**0 עד 1 מקום חניה לכל 60 מ"ר**
5.4	**מוזיאון**	**1 מקום חניה לכל 100 מ"ר**	**1 מקום חניה לכל 80 מ"ר**	**1 מקום חניה לכל 60 מ"ר**

מוסדות תרבות ופנאי

הוראות תקנות החניה התקפות 2016 (חדשות):

		ישוב עם מתע"ן			**ישוב ללא מתע"ן**
	שימוש הקרקע	**אזור א'**	**אזור ב'**	**אזור ג'**	
6.1	**תיאטרון וקולנוע**	1 מקום חניה לכל 10 עד 20 מקומות ישיבה (מספר מרבי)		1 מקום חניה לכל 5 עד 10 מקומות ישיבה (מספר טווח)	1 מקום חניה לכל 3 עד 6 מקומות ישיבה (מספר טווח)
6.2	**אולם כנסים ואירועים**	1 מקום חניה לכל 20 עד 30 מקומות ישיבה, או לכל 250 מ"ר (מספר טווח)	1 מקום חניה לכל 10 עד 20 מקומות ישיבה, או לכל 125 עד 250 מ"ר (מספר טווח)	1 מקום חניה לכל 5 עד 10 מקומות ישיבה או לכל 75 עד 125 מ"ר (מספר טווח)	1 מקום חניה לכל 5 עד 10 מקומות ישיבה, או לכל 20 עד 50 מ"ר (מספר טווח)
6.3	**מסעדות, בתי קפה**	1 מקום חניה לכל 20 מ"ר (מספר מרבי)		1 מקום חניה לכל 10 מ"ר (מספר מרבי)	1 מקום חניה לכל 10 מ"ר (מספר מרבי)
6.4	**בית תפילה ומועדון שכונתי**	1 מקום חניה לכל 150 מ"ר (מספר מרבי)	1 מקום חניה לכל 100 מ"ר (מספר מרבי)	1 מקום חניה לכל 60 מ"ר (מספר מרבי)	1 מקום חניה לכל 40 עד 60 מ"ר (מספר טווח)
6.5	**מרכז לקשיש**	1 מקום חניה לכל 75 מ"ר (מספר מרבי)	1 מקום חניה לכל 50 מ"ר (מספר מרבי)	1 מקום חניה לכל 30 מ"ר (מספר מרבי)	1 מקום חניה לכל 20 עד 50 מ"ר (מספר טווח)

המלצה להתאמת הוראות התקן לתל אביב יפו :

	שימוש הקרקע	**אזור א'**	**אזור ב'**	**אזור ג'**
6.1	**תיאטרון וקולנוע**	**1 מקום חניה לכל 15 מקומות ישיבה**		**1 מקום חניה לכל 10 מקומות ישיבה**
6.2	**אולם כנסים ואירועים**	**1 מקום חניה לכל 20 מקומות ישיבה, או לכל 250 מ"ר, הגדול ביניהם**	**1 מקום חניה לכל 10 מקומות ישיבה, או לכל 125 מ"ר, הגדול ביניהם**	**1 מקום חניה לכל 5 מקומות ישיבה או לכל 75 מ"ר, הגדול ביניהם**

6.3	מסעדות, בתי קפה	1 מקום חניה לכל 50 מ"ר		1 מקום חניה לכל 30 מ"ר
6.4	בית תפילה ומועדון שכונתי	0 עד 1 מקום חניה לכל 150 מ"ר	0 עד 1 מקום חניה לכל 100 מ"ר	0 עד 1 מקום חניה לכל 60 מ"ר
6.5	מרכז לקשיש	1 מקום חניה לכל 75 מ"ר	1 מקום חניה לכל 50 מ"ר	1 מקום חניה לכל 30 מ"ר

מוסדות בריאות

הוראות תקנות החניה התקפות 2016 (חדשות):

		ישוב עם מתע"ן			ישוב ללא מתע"ן
	שימוש הקרקע	אזור א'	אזור ב'	אזור ג'	
7.1	מרפאות כלליות ומרפאות בהן מתבצע אישפוז יום	1 מקום חניה לכל 30 עד 50 מ"ר (מספר טווח)		1 מקום חניה לכל 30 עד 40 מ"ר (מספר טווח)	1 מקום חניה לכל 30 מ"ר (מספר מרבי)
7.2	בתי חולים	1 עד 2 מקומות חניה לכל מיטה (מספר טווח)			1.5 עד 2 מקומות חניה לכל מיטה
7.3	בתי חולים מיוחדים מסוג גריאטריה, שיקום ופסיכיאטריה	0.5 מקומות חניה למיטה			

המלצה להתאמת הוראות התקן לתל אביב יפו :

	שימוש הקרקע	אזור א'	אזור ב'	אזור ג'
7.1	מרפאות כלליות ומרפאות בהן מתבצע אישפוז יום	1 מקום חניה לכל 40 מ"ר		1 מקום חניה לכל 30 מ"ר
7.2	בתי חולים	1 מקום חניה לכל מיטה		
7.3	בתי חולים מיוחדים מסוג גריאטריה, שיקום ופסיכיאטריה	0.5 מקומות חניה למיטה		

שטחי ספורט, שטחים פתוחים ובתי עלמין

הוראות תקנות החניה התקפות 2016 (חדשות):

		ישוב עם מתע"ן			**ישוב ללא מתע"ן**
	שימוש הקרקע	**אזור א'**	**אזור ב'**	**אזור ג'**	
8.1	**אצטדיון**	1 מקום חניה לכל 40 מושבים (מספר מרבי)	1 מקום חניה לכל 20 מושבים (מספר מרבי)	1 מקום חניה לכל 10 עד 15 מושבים (מספר טווח)	1 מקום חניה לכל 5 עד 10 מושבים (מספר טווח)
8.2	**מועדון ספורט**	1 מקום חניה לכל 250 מ"ר (מספר מרבי)	1 מקום חניה לכל 100 עד 250 מ"ר (מספר טווח)	1 מקום חניה לכל 40 עד 80 מ"ר (מספר טווח)	1 מקום חניה לכל 40 עד 50 מ"ר (מספר טווח)
8.3	**בית עלמין**	ללא חניה	1 מקום חניה לכל 500 עד 750 מ"ר (מספר טווח)	1 מקום חניה לכל 300 עד 750 מ"ר (מספר טווח)	1 מקום חניה לכל 300 עד 750 מ"ר (מספר טווח)
8.4	**שטח צבורי פתוח ששטחו עד 10ד'**	לפי שקול דעת רשות הרישוי			
8.5	**שטח צבורי פתוח ששטחו בין 10 ל-100 ד'**	1 מקום חניה לכל 250 מ"ר			
8.6	**שטח צבורי פתוח ששטחו מעל 100 ד'**	לפחות 400 מקומות חניה ולא יותר מ-1 מקום חניה לכל 250 מ"ר			

המלצה להתאמת הוראות התקן לתל אביב יפו :

	שימוש הקרקע	**אזור א'**	**אזור ב'**	**אזור ג'**
8.1	**אצטדיון**	**1 מקום חניה לכל 50 מושבים**	**1 מקום חניה לכל 30 מושבים**	**1 מקום חניה לכל 15 מושבים**
8.2	**מועדון ספורט**	**1 מקום חניה לכל 250 מ"ר**	**1 מקום חניה לכל 150 מ"ר**	**1 מקום חניה לכל 80 מ"ר**
8.3	**בית עלמין**	**ללא חניה**	**1 מקום חניה לכל 500 מ"ר**	**1 מקום חניה לכל 300 מ"ר**
8.4	**שטח צבורי פתוח ששטחו עד 10ד'**	**לפי שקול דעת רשות הרישוי**		
8.5	**שטח צבורי פתוח ששטחו בין 10 ל-100 ד'**	**1 מקום חניה לכל 250 מ"ר**		
8.6	**שטח צבורי פתוח ששטחו מעל 100 ד'**	**לפחות 400 מקומות חניה ולא יותר מ-1 מקום חניה לכל 250 מ"ר**		

מלונאות

הוראות תקנות החניה התקפות 2016 (חדשות) :

	מקומות חניה ליחידת אירוח

		ישוב עם מתע"ן			ישוב ללא מתע"ן
	שימוש הקרקע	אזור א'	אזור ב'	אזור ג'	
9.1	מלון עירוני	1 מקום חניה לכל 4 יחידות אירוח (מספר מרבי)		1 מקום חניה לכל 2 עד 4 יחידות אירוח (מספר טווח)	
9.2	מלון נופש	1 מקום חניה לכל 3 יחידות אירוח (מספר מרבי)		1 מקום חניה לכל 1 עד 4 יחידות אירוח (מספר טווח)	
9.4	יחידות אירוח כפרי/עירוני (צימרים)	1 מקום חניה לכל 4 יחידות אירוח (מספר מרבי)		1 מקום חניה לכל 1 עד 2 יחידת אירוח (מספר טווח)	
9.5	אכסניית נוער	1 מקום חניה לכל 20 מיטות (מספר מרבי)		1 מקום חניה לכל 10 מיטות (מספר מרבי)	

המלצה להתאמת הוראות התקן לתל אביב יפו :

		מקומות חניה ליחידת אירוח		
	שימוש הקרקע	אזור א'	אזור ב'	אזור ג'
9.1	מלון עירוני	**1 מקום חניה לכל 4 יחידות אירוח**		**1 מקום חניה לכל 2 יחידות אירוח**
9.2	מלון נופש	**1 מקום חניה לכל 4 יחידות אירוח**		**1 מקום חניה לכל 2 יחידות אירוח**
9.4	יחידות אירוח כפרי/עירוני (צימרים)	**1 מקום חניה לכל 4 יחידות אירוח**		**1 מקום חניה לכל 2 יחידת אירוח**
9.5	אכסניית נוער	**1 מקום חניה לכל 30 מיטות**		**1 מקום חניה לכל 20 מיטות**

מוסכים

הוראות תקנות החניה התקפות 2016 (חדשות):

		ישוב עם מתע"ן			ישוב ללא מתע"ן
	שימוש הקרקע	אזור א'	אזור ב'	אזור ג'	
10.1	מוסך (מפעל לשירותי תחזוקה לרכב מכל סוג)	2 מקומות חניה לכל עמדת טיפול			
10.2	מסעדה, מזנון או חנות שירות בתחנת תדלוק	1 מקום חניה לכל 20 מ"ר חניית אוטובוסים : 1 לכל 40 מ"ר		1 מקום חניה לכל 10 מ"ר חניית אוטובוסים : 1 לכל 30 מ"ר	

המלצה להתאמת הוראות התקן לתל אביב יפו :

		ישוב עם מתע"ן		
	שימוש הקרקע	אזור א'	אזור ב'	אזור ג'
10.1	מוסך (מפעל לשירותי תחזוקה לרכב מכל סוג)	**2 מקומות חניה לכל עמדת טיפול**		
10.2	מסעדה, מזנון או חנות שירות בתחנת תדלוק	**1 מקום חניה לכל 20 מ"ר חניית אוטובוסים: 1 לכל 40 מ"ר**		**1 מקום חניה לכל 10 מ"ר חניית אוטובוסים: 1 לכל 30 מ"ר**

4. **חניית רכב דו גלגלי :**

החניה לאופנועים ולאופניים תהיה בהתאם לתקנים שאושרו ב-9.3.16 ע"י הועדה המקומית כחלק מההנחיות המרחביות.

5. **חניה תפעולית**

תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) (תיקון), התשע"ו – 2016, קובעות כי בהיתר בניה יקבעו מקומות לחניה תפעולית בתחום המגרש או בסמוך לו והם יהיו בנוסף למקומות החניה הנדרשים לרכב פרטי.

להלן טבלה הקובעת היקף נדרש של חניה תפעולית בהתאם לנוהל מנהל התכנון במשרד האוצר שאושר ב4.7.16 : "הנחיות מקצועיות עבור תקנות החניה, 2016"

תעשיה ומלאכה	עד 2,000 מ"ר	1 לכל 500 מ"ר, ולפחות מקום
	שימוש קרקע	**מקומות לחניה תפעולית וחניה לאוטובוסים**
	מסחר: לחנויות מכל הסוגים, עד 2,000 מ"ר	1 לכל 400 מ"ר
	מסחר: לחנויות מכל הסוגים עבור תוספת בין 2,000 ל 10,000 מ"ר	1 לכל 2,000 מ"ר
	מסחר: לחנויות מכל הסוגים עבור תוספת מעל 10,000 מ"ר	1 לכל 4,000 מ"ר
תעשייה ידע	[illegible]	[illegible]
בידור	תיאטרון או אודיטוריום	2-5 מקומות חניה ליד הכניסה האחורית לבמה. 1 אוטובוס לכל 150 מושבים
מתקני ספורט למופעים ציבוריים (כולל איצטדיון)		1 אוטובוס לכל 150 מושבים
בתי עלמין		1 אוטובוס לכל 5,000 מ"ר
מלונאות	מקום חניה לאוטובוסים	1 לכל 50 חדרים ולפחות אחד לכל מלון. רשות הרישוי רשאית לקבוע את מקום החניה ברחוב או בחניה ייחודית לאוטובוסים.
	מקום חניה תפעולית	לכל 100 חדרים ולפחות אחד לכל מלון
מזנון או מסעדה	מזנון או מסעדה בתחנת תדלוק הנשענת תחבורתית על דרך ארצית	1 אוטובוס לכל 50 מ"ר.
	מזנון או מסעדה שאינה סמוכה לדרך ארצית	עפ"י היצע חניה תפעולית בסביבת המסעדה.

6. **ניהול חניונים צבוריים**

מוצע להגביל בהיתר הבניה את האפשרות להשכרת או מכירת מקומות חניה ספציפיים בחניונים ציבוריים, כך שמספר החניות השמורות לא יעלה על20% ממספר מקומות החניה בחניון.

חוו"ת הצוות:

(1) לאשר את ההמלצות שלעיל כמדיניות המשקפת את עמדתה התכנונית של הועדה לגבי התאמת תקנות החניה החדשות לצרכי העיר תל אביב יפו.

(2) לתקן ולהרחיב את ההנחיות המרחביות בנושא החניה שאושרו ע"י הועדה ביום 9.3.16 ולשלב בהן את המדיניות המאושרת.

בישיבתה מספר 0020-16ב' מיום 31/08/2016 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

<u>מהלך הדיון:</u>
חגי ירון : מציג את תקנות חניה החדשות ע"פ מצגת בנושא : " הנחיות מרחביות ליישום תקן החניה החדש".
נתן אלנתן : עד היום בהרחבות דיור מי שעובר את 120 מ"ר, מחייבים אותו בחניה. אם אין אפשרות להוסיף חניה במגרש, מחייבים את מבקש ההיתר בכופר חניה. לדעתי צריך להחליט לא לחייב בדירות שהורחבו מעל 120מ"ר בכופר חניה.
הראלה : באותם המקרים שבהם ירצו בתוספת יחידות למגורים להוסיף חניה לפי התקנות החדשות ולא לפי תכנית ח , קובעות התקנות : "רשאית הועדה לקבוע בהיתר מס' מקומות חניה ע"פ הקבוע בתוספת האמורה ובלבד שפורסמה בענין זה הקלה לפי סעיף 149 א'".
נתן אלנתן : צריך לכתוב זאת בתיק המידע, שההליך אפשרי בהקלה.
הראלה אברהם אוזן : תוכנית ח' לא חלה בהרחבת דירה, ולא בשימוש חורג, אלא בתוספת יח"ד .
נתן אלנתן : תכניסו להחלטה שבהרחבות דיור תוכנית ח' לא חלה ולכן התקנות חלות.
עינב בר נס : אם תושב מרחיב את הדירה והוא לא יכול להוסיף חניה, התקן היום הוא אפס. אם מבקשים דירה חדשה תקן החניה הוא לפי תכנית ח'.
הראלה אברהם אוזן : התקן החדש זה תקן מקסימום. זה אומר שמי שירצה להוסיף מקום חניה לא יוכל.
עינב בר נס : כשמכינים בקשה להיתר מסתכלים רק על הדלתא, שהיא בתקן חניה אפס עבור תוספות בניה ליח"ד קיימות. אם במסגרת הבקשה הוא רוצה להוסיף חניה, אנחנו מאפשרים לבקש חניות ולהגיע עד למה שמתיר התקן.
נתן אלנתן : לגבי בנין מגורים ברובע 1 וברובע 2, בדירות מעל 120 מ"ר, הוראות תכנית ח' קובעות תקן של 2 מקומות חניה לדירה.
אלי יהל : אבל חוץ מרובע 1 ו-2, בכל מקום אחר בעיר, אם בונים נניח 3 פנטהאוזים שכל אחד מהם יהיה 120 מ' אז לשניים מהם תהיה חניה אחת ולאחד מהם 2 חניות. זהו תקן מקסימום ולא כל אחד יוכל לעשות 2 חניות.
נתן אלנתן : לא נכון. זה נמדד על פי התקן, 1.5 ולא שתיים. אין כאן מינימום ומקסימום.
מלי פולישוק : ההנחיות היו ע"פ המקסימום.
גיורא רובינשטיין : בעבר התקן היה תקן מינימום. עם השנים הפך למקסימום.
נתן אלנתן : התקן היה מינימום והפך למקסימום .
אלי יהל : לכן צריך לשנות את זה לגבי דירות גג ששטחן מעל 120מ"ר ולקבוע תקן של 2 חניות בכל העיר.
אורלי אראל : לא, אין לכך סיבה. לגבי תיק המידע : חייב להיות מידע מדויק כמה חניות- זה החוק.
חגי ירון ממשיך במצגת .
נתן אלנתן : מדוע לא להוריד באזור א' את החניות.
חגי ירון : עיקר השינוי וההשפעה של התקן החדש הוא בתקן למשרדים : כל המגרשים במטרופולין גוש דן יורדים לפחות מחניה אחת ל- 40 מ"ר לחניה אחת ל-60 מ"ר, כיוון שזהו תקן מקסימום. ליד קווי הסעת המונים יש ירידה נוספת בהיקף החניה, ובהתאם לשלביות ההקמה וההפעלה של הקווים.
נתן אלנתן : מה קורה אם יש תוספת בניה חדשה ורוצים להוסיף 2 קומות.
חגי ירון : על תוספת בניה חדשה מחשבים את התקן החדש של החניה עבור אותה התוספת. ברוב המקרים, ההמלצה היא ללכת בשלב הנוכחי למקסימום החניות שמאפשר התקן החדש. יש סייג בנוגע לתעסוקה הסמוכה לתוואי הקו האדום של הרכבת הקלה. קו זה נמצא בבניה, ועתיד לפעול בסמוך למועד איכלוס מבני התעסוקה, אשר יתחילו בתקופה הקרובה את הליך המידע והרישוי לפני היתר הבניה. לכן, אנו ממליצים להחיל את תקן החניה למבני התעסוקה הללו, אשר נימצאים בסמיכות לקו האדום, לפי התקן המותאם לשלב של הפעלת הקו.
גיורא רובינשטיין : המשמעות של תקן זה היא שבקומה של 1000 מ"ר יהיו 4 חניות. זה לא הגיוני. עד שתהיה הרכבת הקלה תפעל יקח זמן.
חגי ירון ממשיך במצגת
נתן אלנתן : מהו מועדון שכונתי?
עינב בר-נס : ההגדרות קבועות בחוק.
נתן אלנתן : למה הכוונה חניה ציבורית
חגי ירון : חניה שהוגדרה כחניה לשימוש הציבור (בבעלות פרטית או ציבורית בתשלום או שלא בתשלום). התקן שאושר מתייחס לתקן נלווה לשימושים עיקריים. זה לא במקום חניה ציבורית. עדיין מותר לאשר חניות ציבורית בתכנית, כמו למשל בחניון כיכר רבין.
בחניונים ציבורים- ההמלצה שהיקף מקומות החניה המסומנים כשמורים לא יעלה על 20%.
מיטל להבי : מהם חניונים ציבורים שיש בהם מקומות שמורים?

חגי ירון: חניונים שהוגדרו כחניונים ציבורים שפתוחים לציבור, אך בתוך החניון מסומנים פיזית מקומות שמורים.
מיטל להבי: לעניות דעתי אין צורך שתהיה הצמדה בחניונים ציבוריים.
אורלי אראל: בחניון שמוגדר חניון ציבורי לא יהיו הצמדות.
מיטל להבי: לגבי קביעת האזורים ביחס לציר הרק"ל, האם אפשר להגיד 300 מ' מרחק הליכה ולא כקו אווירי מציר הרק"ל?
אודי כרמלי: כל הרעיון של קו אווירי זהו משהו כוללני, לצורך הפשטות. לא ניתן לחשב מרחב הליכה מקו הסעת המונים לכל מגרש ומגרש
צופיה סנטו: יש פיסקה בתקן החדש, שאומרת שאם יש קשיים משמעותיים עקב הפרשים טופוגרפיים או מגבלות גישה למגרש, לוועדה יש גמישות לשנות את המרחק הקבוע בתקנות, בהתאם לנסיבות המקרה.
מיטל להבי: מהו מסחר שכונתי, אני רוצה לבקש 1/50 לחנויות קטנות בת"א.
חגי ירון: תלוי באיזה איזור.
מיטל להבי: אזור ג'. חנויות של 100 מ' הם 1-50 אבל לחנויות של 2000 מ' מדוע אני צריכה להקל עליהם.
אורלי אראל: הוספת מקומות חניה משמעותה יותר כלי רכב . השיקול שצריך להנחות כאן הוא כמה כלי רכב נוסעים בעיר.
נתן אלנתן: התקן הקודם במלונות של 4 כוכבים הוא חניה אחת ל-5 חדרים ובמלונות קטנים התקן היה חניה אחת ל-6 חדרים. אני מבקש שנחזיר את מה שהיה.
חגי ירון: ההצעה הזו, לפי גודל המלון לא תואמת את ההגדרות בתקנות החדשות.
אורלי אראל: ניתן לקבוע במלונאות באזור א' ו-ב', מקום חניה אחד לכל 5 חדרים ובאזור ג' מקום חניה אחד לכל 4 חדרים.
מיטל להבי: אני מבקשת שחניות במרפאות באזור ג', יהיה 1 ל-40 (כמו באזור א' ו-ב').
נתן אלנתן: תשאירו 1 ל-40.
אלי יהל: בעמ' 61 כתוב כאילו הקו האדום קיים (זו הבעיה: המילה כאילו) אנחנו מסכימים שאי אפשר לאפשר במשרדים 1 ל- 40 מ"ר. אנחנו גם מסכימים שסביב תחנות רכבת ישראל התקן יהיה 1 ל 240 . אבל בקו האדום צריך לקבוע, שכל זמן שהוא לא פועל, התקן יהיה 1 ל- 120 מ"ר (באזור א' בלבד). גם כך הירידה בהיקף החניה היא דרמטית כי בקומת משרדים במגדל של 1300 מ"ר לקומה יהיו 8 מקומות חניה. כמו כן מבקש לאשר את נושא הפנטהאוז, כלומר לאפשר 2 מקומות חניה לכל פנטהאוז בכל העיר.
אורלי אראל: הקו האדום נמצא בבניה והודאות לגבי מועד ההפעלה שלו גבוהה. הTBM הגיע לארץ יש לנו קו אדום בבניה. הקו האדום יפעל בעוד 5 שנים. כאשר מגדלי התעסוקה, שמתחילים כיום בהליכי הרישוי השונים, כגון קבלת תיק מידע, יקבלו טופס 5, הקו האדום כבר יפעל . הועדה צריכה להחליט מה חזון העיר. האם היא מחליטה על שימוש בתחבורה ציבורית, ברכב שיתופי ובכל האמצעים האחרים התומכים בכך, או מחליטה להמשיך לאפשר את העומס של כלי הרכב הפרטיים על הכבישיסשלנו. מדובר גם בזיהום אויר וצפיפות. הציבור רוצה מדרכות להולכי רגל, שבילי אופנים רחבים. מדינת ישראל החליטה ללכת בדרך הזו וקבעה בהתאם את התקן החדש. אני הייתי מציעה להחיל זאת גם על הקו הירוק והקו הסגול שאושרו בות"ל, אבל כרגע ההמלצה המובאת כאן היא רק לגבי הקו האדום .
אלי יהל: במשרד עו"ד ממוצע בקומת משרדים עובדים 60 איש, אם לא יקבלו מספיק חניות, נשאלת השאלה כמה זמן יקח להם להגיע אל העיר וכיצד הם יגיעו?
אורלי: הם יעשו יותר שימוש בתחבורה הציבורית ובאמצעים אחרים .
אביגדור פרויד: הגישה הזו תרחיק עסקים מת"א . כשהקו האדום יפעל, רק אז תחילו על העסקים את התקן המחמיר יותר. שינוי במספר החניות מחניה אחת ל40 מ"ר בתקן הקודם, לחניה אחת ל240 מ"ר הוא לא רציונאלי.
דורון ספיר: אני מבקש לסכם את הנקודות השונות שהועדה קיבלה, מבקש שהראלה תפרט אותן כעת בהתאם להחלטות ולמהלך הדיון.
הראלה אברהם אוזן:
לגבי המגורים קבלנו את ההערה לגבי הרחבות הדיור: כך שתקן החניה יהיה לפי התקנות החדשות, לבחירת מבקש ההיתר (בתוך טווח התקן). חניון ציבורי: קבלנו את האמירה שבחניון ציבורי לא יהיה סימון של מקומות שמורים.
לגבי מלונאות: נרשמו ההערות לגבי אזור א' וב' בהם יקבע מקום חניה אחד לכל 5 מיטות ובאזור ג' מקום חניה אחד לכל 4 מיטות.
לגבי המרפאות: יקבע תקן של 1 ל- 40 בכל האזורים.
מיטל להבי: אני מציעה שלצד ההחלטה על התקן החדש, צריכה להתקבל גם החלטה על קידום תוכנית לתחבורה ציבורית שנותנת את האמצעים המשלימים.
נתן אלנתן: לגבי ההערה על בריחת העסקים מתל אביב, אני מבקש להזכיר שמדובר בעיר שכבר קיימת ורובה בנויה ויש בה חניה . אם בעוד 5 שנים נראה שזו מפלה נשנה את התקן.
דורון ספיר: אני מבקש כי בעת בקשה לשינויים במיקום קומות החניה בהיתר שלא תהיה פגיעה בחניות שכבר אושרו בהיתר.
הראלה אברהם אוזן: מקומות חניה שאושרו ונמצאים בהיתר לא יפגעו.

<u>הועדה מחליטה:</u>
הועדה מאשרת את מסמך ההמלצות בנושא "הנחיות מרחביות ליישום תקנות החניה" ומתקנת בהתאם את ההנחיות המרחביות לחניה שאישרה בתאריך 9.3.2016 בתיקונים הבאים, בכפוף להבאת הנושא לדיון פנימי נוסף כדיווח על החלטת ועדת המשנה:

1. יישום תקן חניה למגורים
מאחר ותכנית "ח" איננה חלה על הרחבת דירות (תוספת ליח"ד בנויות), הועדה מחליטה כי תקן החניה בהרחבת דירות יהיה לפי התקן הקבוע בתקנות החדשות, שהינו תקן טווח או מזערי, לפי בחירת מבקש ההיתר.
2. חניון ציבורי
בחניון המוגדר בתכנית כחניון ציבורי, לא יותר סימון של מקומות חניה כמקומות שמורים למשתמשים מסויימים (בחניון או בחלקו אשר נקבעו בתכנית כחניון ציבורי).

3. מלונאות
במלונות מכל הסוגים באזורים א' ו-ב' יישום תקן החניה יהיה, מקום חניה 1, לכל 5 חדרים. באזור ג' – תקן החניה יהיה, מקום חניה 1, לכל 4 חדרים.
4. מרפאות
במרפאות כלליות ומרפאות בהן מתבצע אישפוז יום באזור ג', תקן החניה יהיה, מקום חניה 1 לכל 40 מ"ר (כמו באזורים א' +ב').

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, מיכאל גיצין, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי.

בישיבתה מספר 0021-16ב' מיום 14/09/2016 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מאשרת את החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה שהתקבלה בתאריך 31.8.16.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, אפרת טולקובסקי, שמואל גפן, מיטל להבי