מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

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

<u>פרוטוקול מספר 16-0026</u>
ז' כסלו תשע"ז 07/12/2016 09:00 - 13:00

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

השתתפו ה"ה:	הרב נתן אל נתן	סגן ראש העירייה
	שמואל גפן	חבר מועצה
	ראובן לדיאנסקי, עו"ד	חבר מועצה
	יהודה המאירי	חבר מועצה
	גבי לסקי, עו"ד	חברת מועצה
	גל שרעבי דמאיו	חבר 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
	אלי לוי	מנהל אגף נכסי העירייה
	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
	לריסה קופמן, אדר'	מ. מח' תכנון מרכז
	אלה דוידוף	מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו
חסרים:	אהרון מדואל	חבר מועצה
	ארנון גלעדי	משנה לראש העירייה
	כרמלה עוזרי	חברת מועצה
	אסף זמיר	סגן ראש העירייה
	מיכאל גיצין	חבר מועצה
משקיפים	אביגדור פרויד	ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו
	עמי אלמוג	נציג הרשות למקרקעי ישראל
	גיורא רובינשטיין	ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו
	עידן עמית	החברה להגנת הטבע
	אורנית מורגנשטיין	נציגת הועדה המחוזית משרד הפנים
	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 16-0026</u>
ז' כסלו תשע"ז 07/12/2016 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 16-0025ב מיום 23/11/2016
.1	1	תקנון חניה 2016 בתחום העיר דיון באישור מדיניות (3) - עדכון
.2	19	מדיניות שימושים למתחם יריד המזרח (3) דיון באישור מדיניות (6)
.3	26	בניין לשכת המס דיון בהתנגדויות
.4	38	שפע טל דיון בהפקדה (3)
.5	60	בית מילמן דיון בהתנגדויות
.6	71	לילי מנחם 1 דיון בהפקדה

4587 או"ח מתחם גולף רבתי תוכנית מאושרת

בכבוד רב,

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

מוסד התכנון המוסמך: ועדה מקומית

<u>מיקום:</u> תקנות החניה יחולו בכל תחום העיר תל אביב יפו.

<u>בעלי הקרקע :</u> שונים

<u>מטרת הדיון:</u> אשור המלצת מה"ע לשינוי במספר סעיפים של ההנחיות המרחביות בנושא תקן החניה החדש שאושר בועדה המקומית בתאריכים 31.8.16 ו- 14.9.16.

<u>חו"ד מה"ע:</u>
לדון מחדש ולאשר תיקונים להחלטת הועדה המקומית מהתאריכים הנ"ל כמפורט להלן:

1. בתכניות אשר קבעו מספר מקסימלי של יחידות דיור אך לא נקבע בהן תמהיל גודלי דירות, מוצע לתקן את ההנחיות המרחביות לנושא חניה ולקבוע כי במקרים אלה, מבקש ההיתר יוכל לבקש מספר חניות עד למספר יח"ד המקסימלי שהותר בתב"ע ובלבד שמספר זה איננו כולל יותר מ-2 חניות ליחידות דיור ששטחן 120 מ"ר או יותר (בהתאם למה שמתוכנן להיבנות בפועל ויוצג בהיתר).
2. לתקן את ההנחיות המרחביות בנושא חניה למשרדים ותעשיה לאורך הקו האדום ולקבוע תקן של מקום חניה אחד לכל 120 מ"ר של שטחים עיקריים באזור א' ומקום חניה אחד לכל 60 מ"ר של שטחם עיקריים באזור ב', כל זאת עד להפעלתו המסחרית של הקו האדום.

<u>דיונים קודמים:</u>

<u>מיקום:</u> תקנות החניה יחולו בכל תחום העיר תל אביב יפו.

<u>בעלי הקרקע :</u> שונים

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

<u>מצב תכנוני קיים</u>: 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).

<u>מצב תכנוני מוצע</u>: 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

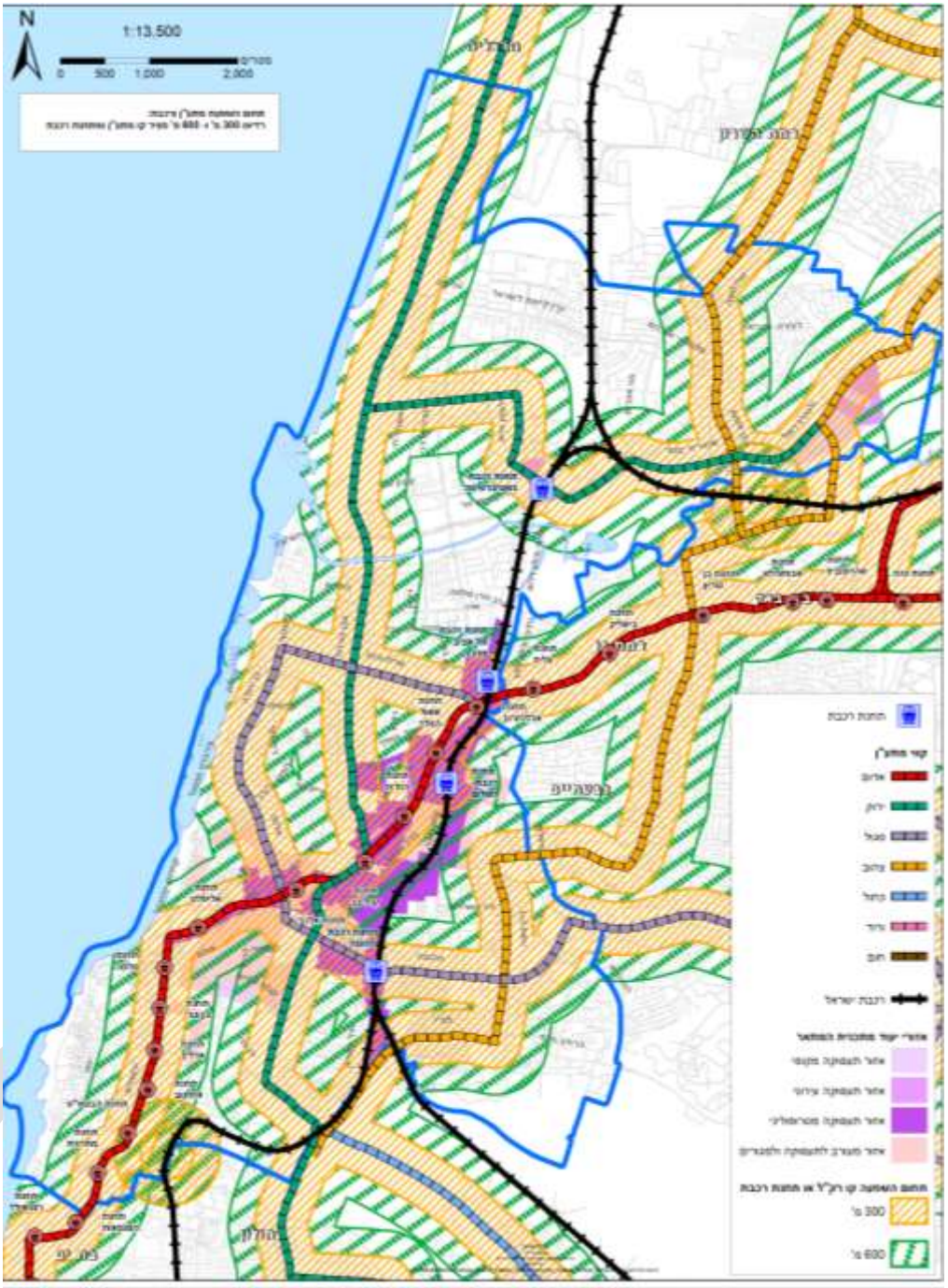
(3) אזור ג׳ (במפה מס׳ 1: לבן, ללא ראסטר) – יתר שטחי העיר.

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'.

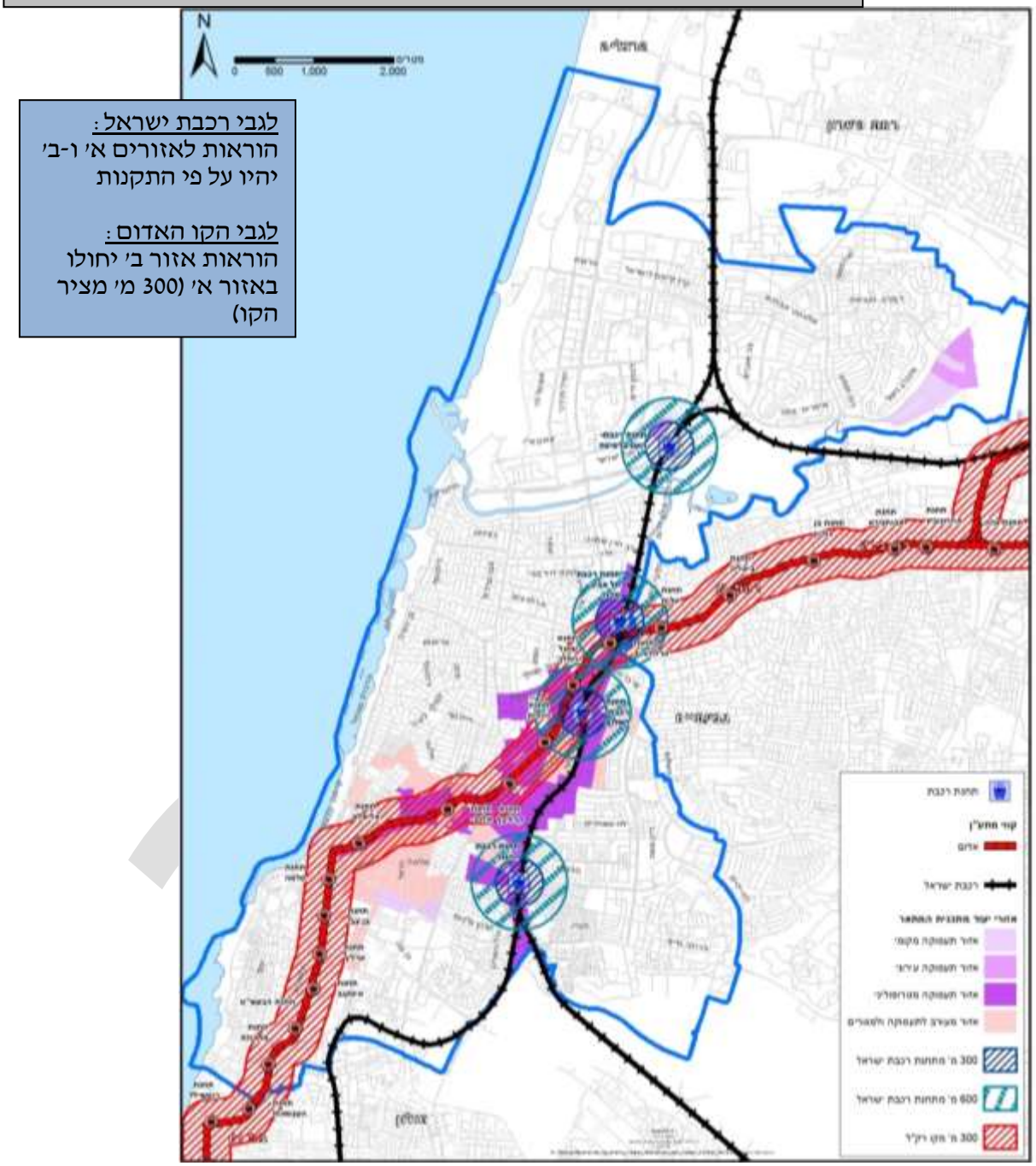
(2) החל ממועד ההפעלה המסחרית של קו מתע"ן, מקומות החניה הנדרשים יחושבו עפ"י האזורים כאמור בתקנות החדשות, הווה אומר, מגרשים במרחק של עד 300 מ' מקו פועל יהיו עפ"י דרישות החניה באזור א' ומגרשים במרחק של 300 מ' עד 600 מ' – באזור ב'.

- **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).

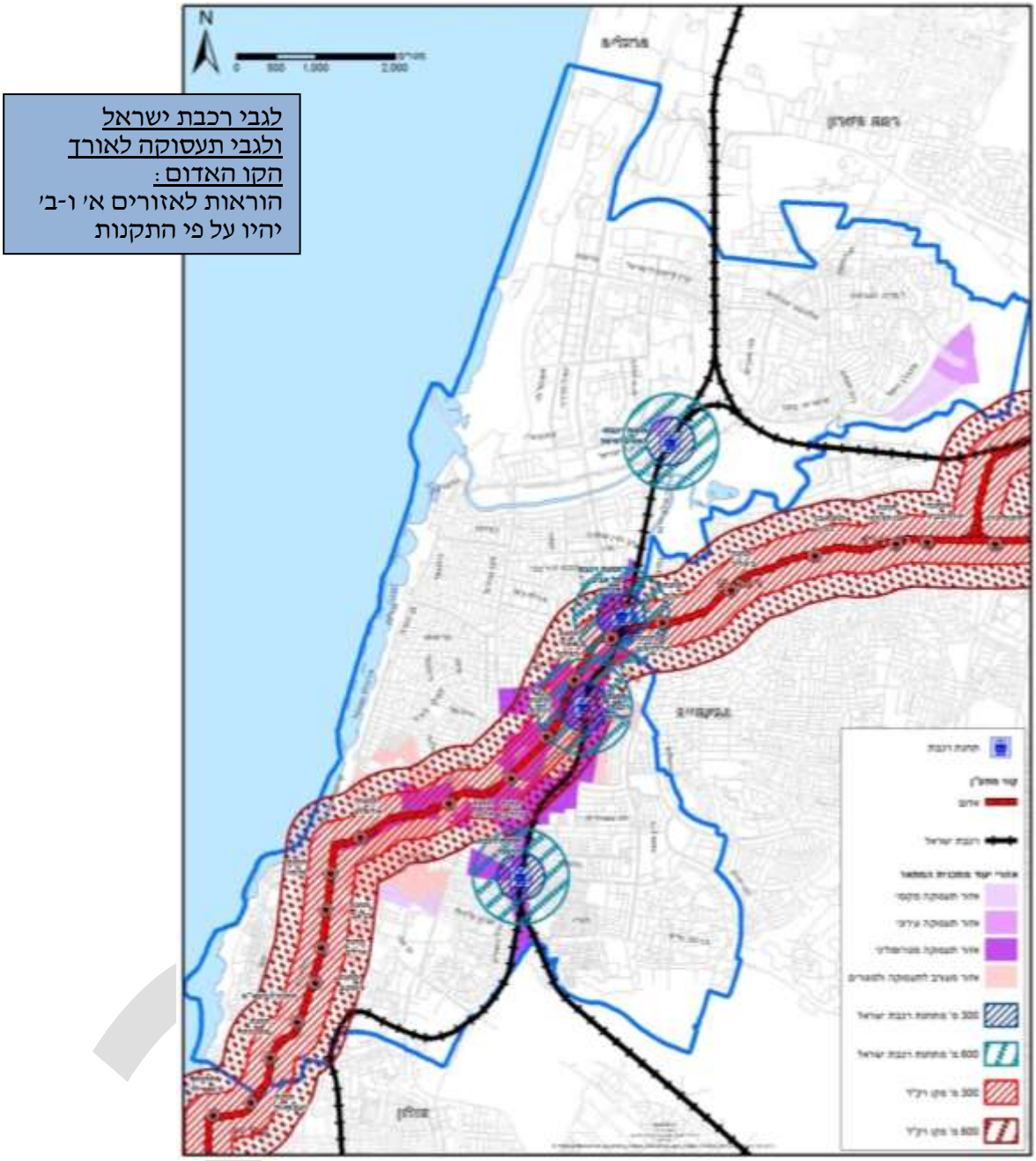
הקו האדום - תמ״מ 5/1 המאפשרת את הקמתו של הקו האדום היא תכנית מאושרת. לפיכך במגרשים שבמרחק עד 300 מ׳ מציר קו זה יחולו הוראות התקן המצוינות בהמשך בעמודות של אזור ב׳ (מפה מס׳ 2).

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



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

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

		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".

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

<u>להלן פירוט תקני החניה כפי שנקבעו בתכנית ח':</u>

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

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

	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):

#	שימוש הקרקע	אזור א'	אזור ב'	אזור ג'
	ישוב עם מתע"ן			
2.1[2]	**חנויות מכל הסוגים עד 2,000 מ"ר, כולל חזית מסחרית (במצטבר)**	1 מקום חניה לכל 50 מ"ר (מספר מרבי)	1 מקום חניה לכל 30 (מספר מרבי)	1 מקום חניה לכל 25 מ"ר עד 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):

		אזור א'	אזור ב'	אזור ג'
	ישוב עם מתע"ן			
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)		

[2] חנויות בציר מסחרי עפ"י תכנית המתאר

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

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)
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 חניה לכל 200 מ"ר**	**1 מקום חניה לכל 120 מ"ר**	**1 מקום חניה לכל 80 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

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

		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)

[4] לכל יתר המגרשים

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

	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

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

		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		

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

	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

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

		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			

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

	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

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

		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)	

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

		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

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

		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	

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

		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** **ניית אוטובוסים: 1 לכל 30 מ"ר**

4. <u>חניית רכב דו גלגלי :</u>

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

5. <u>חניה תפעולית</u>

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

שימוש קרקע		מקומות לחניה תפעולית וחניה לאוטובוסים
מסחר	לחנויות מכל הסוגים, עד 2,000 מ"ר	1 לכל 400 מ"ר
	לחנויות מכל הסוגים עבור תוספת בין 2,000 ל 10,000 מ"ר	1 לכל 2,000 מ"ר
	לחנויות מכל הסוגים עבור תוספת מעל 10,000 מ"ר	1 לכל 4,000 מ"ר

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 אחד
	מעל 2,000 מ"ר ראשונים ועד 10,000 מ"ר	1 לכל 2,000 מ"ר
	מעל 10,000	1 לכל 4,000 מ"ר
	מבנה אחסנה ולוגיסטיקה	לפי החלטת רשות הרישוי, בהסתמך על פרוגרמה של השימוש בבניין המוצע
תעשייה עתירת ידע		לפחות חניה תפעולית אחת בכל מגרש
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. <u>ניהול חניונים צבוריים</u>

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.

<u>חוו"ת הצוות:</u>

(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: לעיניות 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 50-1 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 יחל: 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 הכבישיםשלנו. 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 להב.

בישיבתה מספר 0026-16ב' מיום 07/12/2016 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

<u>מהלך הדיון</u>
חגי ירון: מציג את שני התיקונים של הנחיות מרחביות בנושא תקנות החניה הנמצאים בדרפט.
נתן אלנתן: המדיניות שאישרנו התייחסה לתקן החניה לאורך הקו האדום כאילו יש רכבת נוסעת והיום מתקנים לפי התקנות הקיימות למצב לפני הפעלת הקו.
חגי ירון: התקנות בתוקף, בטווח של עד 300 מהקו, לא ניתן לאשר יותר ממקום חניה אחד לכל 120 מ״ר שטח עיקרי.
ראובן לדיאנסקי: צוין שיש 2 אופציות לבחירה אבל בדרפט רשום רק אופציה אחת.
חגי ירון: ההנחיות המרחביות ממשיכות את המדיניות שהיתה נהוגה לפי תוכנית ח׳ בנושא המגורים. התקנות החדשות מצמצמות ביחס לח׳ אבל לא מבטלות תוכניות קודמות, כולל תקן החניה למגורים לפי תוכנית ח׳. ההצעה מוסיפה חלופה לתכניות אשר קבעו מספר מקסימלי של יח״ד אך לא נקבע בהן תמהיל יחידות הדיור.
ראובן לדיאנסקי: בנין עם 10 דירות כמה אדם יכול לבקש חניות.
חגי ירון: לפי ההנחיות, התוכנית התירה עד 10 יח״ד אם הדירות היו קטנות, אבל בפועל מבקש ההיתר יכול לבנות 5 דירות כפולות בגודלן. התיקון הזה מאפשר לו לקבל את מקומות החניה כאילו בנה 10 דירות ולהימנע מסירבול של בקשות לאיחוד דירות בדיעבד, היות ואפשר היה לבקש 10 דירות ולקבל 10 מקומות חניה.
נתן אלנתן: לדוגמה, נניח שמותר במקום לבנות עד 10 יח״ד, בגודל של 100 מ״ר ואז מותר עד 10 חניות. נניח שאני רוצה לבנות 5 דירות של 200 מ׳ לפי התקן החדש. במקרה זה מותר לקבל 5X1.3 = 6.5 חניות. המבקש לא מעונין להסתפק ב-6.5 מקומות חניה. הוא רוצה 10 מקומות חניה ומגיש בקשה ל-10 יח״ד ומקבל 10 מקומות חניה. לאחר מכן הוא יכול לעשות איחוד דירות (5 יח״ד במקום 10) ונשאר עם 10 מקומות חניה. כדי שלא יהיו התרגילים הללו, הועדה באה ונותנת עוד 5 מקומות חניה והתנאי הוא שהמבקש לא יקבל יותר מ-2 חניות לדירה.
ראובן לדיאנסקי: האם יש מצב שאם המבקש דירות יותר קטנות הוא יקבל יותר חניות?
נתן אלנתן: פחות חניות לכל יח״ד אבל בסה״כ יותר חניות למגרש. חגי ירון: התיקון המוצע מונע את השינוי בדיעבד ומתייחס לשלב המידע.
שמואל גפן: איזה גודל מרתף יוכל המבקש לבנות?
נתן אלנתן: הכל ע״פ התוכנית לפי מה שנקבע. תקן החניה הארצי איננו קובע את זכויות הבניה למרתף.
גבי לסקי: לגבי התיקון השני, אי אפשר גם ללכת עם הקו האדום וגם להכפיל את ההחניה.
נתן אלנתן: אנחנו לא מכפילים. תקן החניה הקודם דיבר על מקום חניה 1 ל-40 מ״ר עיקרי. התקן הארצי החדש קובע עד 1 ל-120 מ״ר עיקרי ולא יותר. עיריית ת״א החמירה ואמרה1 ל-240 בצמוד לקו האדום עוד לפני הפעלתו והציבור לא יכול לעמוד בכך. לכן, כרגע מציעים לחזור למקום חניה 1 לכל 120 מ״ר עיקרי וכאשר הקו האדום יופעל נחזור ל-240.
גבי לסקי: אם לא נוריד את כמויות החניות בעיר למה אנחנו צריכים את הקו האדום. מציעה לקבוע תקן 1:240 בצמוד לקו האדום כבר היום.
נתן אלנתן: אני מציע לקבל את חוו״ד מהנדס העיר ולאפשר בסמוך לקו האדום תקן 1:120, עד להפעלת הקו האדום, כמו שהתקן הארצי מתיר.

נערכת הצבעה –
בעד המלצת מהנדס העיר: נתן אלנתן, יהודה המאירי, שמואל גפן וראובן לדיאנסקי
בעד המלצת גבי לסקי: גבי לסקי

<u>הועדה המחליטה:</u>
לקבל את המלצת מהנדס העיר לשינוי במספר סעיפים של ההנחיות המרחביות בנושא תקן החניה החדש , שאושרו בועדה המקומית בתאריכים 31.8.16 ו- 14.9.16 , ולתקנם כדלקמן :

3. בתכניות אשר קבעו מספר מקסימלי של יחידות דיור אך לא נקבע בהן תמהיל גודלי דירות, מוצע לתקן את ההנחיות המרחביות לנושא חניה ולקבוע כי במקרים אלה, מבקש ההיתר יוכל לבקש מספר חניות עד למספר יח״ד המקסימלי שהותר בתב״ע ובלבד שמספר זה איננו כולל יותר מ-2 חניות ליחידות דיור ששטחן 120 מ״ר או יותר (בהתאם למה שמתוכנן להיבנות בפועל ויוצג בהיתר).
4. לתקן את ההנחיות המרחביות בנושא חניה למשרדים ותעשיה לאורך הקו האדום ולקבוע תקן של מקום חניה אחד לכל 120 מ״ר של שטחים עיקריים באזור א׳ ומקום חניה אחד לכל 60 מ״ר של שטחם עיקריים באזור ב׳, כל זאת עד להפעלתו המסחרית של הקו האדום.

משתתפים: נתן אלנתן, יהודה המאירי, גבי לסקי, ראובן לדיאנסקי , שמואל גפן

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

<u>בעלות:</u> רמ״י בהסכם חכירה לחברת אתרים. הפקעת שר אוצר על שטח של כ – 220 דונם לטובת חברת אתרים משנת 1973.

<u>רקע היסטורי</u>

יריד המזרח של שנת 1934 היה היריד השישי במספר שהתקיים בת״א. טקס הפתיחה נערך ביום 26/4/1934 במעמד ראש העיר דיזנגוף והנציב העליון גנרל ווקופ. 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׳יניה 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.)

<u>מצב השטח בפועל:</u>

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 התעלה 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: 10-0012ב׳-5	מינוי צוות לבחינת השימושים
14.3.12 מספר החלטה: 12-0006ב׳-1	תיקון מדיניות
23.5.12 מספר החלטה: 12-001ב׳-33	תיקון מדיניות
8.1.14 מספר החלטה: 14-0001ב׳-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.

<u>המלצה כללית:</u> מוצע שינויי בהרכב הוועדה לשימושים חורגים: ס.ראש העיר דורון ספיר- יו״ר והצוות המקצועי כמו כן לחזור ולבחון את הנושא בעוד שנה.

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 400 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	ללא שינוי
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	1. יותרו עד 3 מועדונים גדולים שכל אחד מהם מעל 500 מ"ר בשטח כולל של 1500 מ"ר 2. יותרו בארים ופאבים קטנים בשטח שלא יעלה על 300 מ"ר כל אחד ובסה"כ לא יעלה על 2000 מ"ר . 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.**
משרדים	נלווים לשימושים המותרים והקשורים לעסק ומשרדי החברה	נמל ת"א + יריד המזרח	לאפשר תעסוקה יצירתית כך שסה"כ לא יעלה על 30% מסך השטחים. כמו כן לא יאושרו משרדים בקו ראשון לים.

נושא	מדיניות הועדה המקומית <u>ליריד</u> <u>המזרח</u> מיום 23.5.12	המלצת צוות התכנון	
	המנהלת		**הגדרות לתעסוקה יצירתית:** מקצועות הפרסום, עיצוב ואדריכלות, אמנות פלסטית, מופע ומדיה חדשה, קולנוע, אולפני הקלטות, תכנות מחשב, חברות הזנק , בתי מלאכה לאומנות ועיצוב מדיה ותקשורת, וכדו׳. לא תותר תעסוקה של בתי דפוס, מעבדות וכד׳, וכן לא יותרו 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.
<u>נושאים נוספים</u>			
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, מועדונים, דיסקוטקים ודנס ברים יוכלו להפתח גם ללא פעילות יום.** **פאבים/ברים : יחויבו בפעילות יום** שעות הפעילות יהיו בהתאם למדיניות רישוי עסקים.
שימושים בשטחי החוץ במרחב הציבורי		נמל ת״א+יריד המזרח	לאפשר הופעות פתוחות לקהל עד השעה 23:00 כן יותרו 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 וכד׳. כל זאת בכפוף לתכנית העיצוב.

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

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)
ממליצים לקבל את השינויים המוצעים.

בישיבתה מספר 0026-16ב' מיום 07/12/2016 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

אורלי אראל: לא משתתפת בדיון

<u>מהלך הדיון</u>
אדי אביטן: מציג את העדכונים למדיניות לשימושים ביריד המזרח המצויים בדרפט.
נתן אלנתן: מדיניות השימושים היא לעסקים חדשים שרוצים להיכנס ושידעו מתי אפשר לשכור ומתי לא.
אדי אביטן: מבקשים לעדכן את מדיניות יריד המזרח המנוהל ע"י חברת אתרים. המדיניות הקיימת אפשרה מרכול עד 200 מ' אנחנו ממליצים לאפשר עד 400 מ'. פאבים ומועדונים: ממליצים להתיר עד שלושה מועדונים מעל 500 מ' ובשטח כולל של עד 1500 מ' וכן בארים ופאבים בשטח שלא יעלה 300 מ' ובסה"כ 2000 מ"ר. משרדים: מתבקשים להכניס תעסוקה יצירתית. אחסון תיירותי: ממליצים לאפשר 2 מתקנים. פאבים ובארים יחוייבו בפעילות יום על מנת לייצר פעילות רציפה במהלך כל היום.

עידן עמית: מה יהיה כשעסק קיים ירצה לחדש את הרישיון.
נתן אלנתן: זו מדינות כוללת לכל המתחם אין כאן הפליה.
גבי לסקי: מה יקרה שעסק צעיר לא יוכל להפעיל גם ביום וגם בלילה האם זו לא עלות גבוהה?
נתן אלנתן: המדיניות באה לשפר את תנאי העסקים, והעיריה קובעת שימושים שיבואו לרווחת הציבור.
אנשי המקצוע ישבו עם אנשי הנמל ונעשתה חשיבה לגבי השימושים יש חללים סגורים ולא פעילים, וחשבו איך לשפר את המקום מבחינה כלכלית.
אורנית מורנשטיין: ביחס למרכולים ברגע שהרחבתם ל-400 מ' מדוע להכניס סופר מרקט.
גבי לסקי: לא מופיע כאן מתחם יחודי ויעודי לפעילות לילדים מקורה, יש להגדיר זאת באופן ברור.
ראובן לדיאנסקי: כתוב בדרפט תרבות מדובר על תמהיל שימושים.
נתן אלנתן: צריך להבין שהעסק צריך להיות כלכלי, תדאגי שיהיה במרכז קהילתי לא במקום עיסקי.
ראובן לדיאנסקי: אנחנו עוסקים בתמהיל שימושים ותכנון, אפשר לחדד זאת. לכתוב במסגרת 16% המוקצים תתאפשר פעילות פנאי לילדים.
אדי אביטן: מוצע בשינוי לועדה שחברי הועדה יהיו: יו"ר דורון ספיר והצוות למשך שנה.
נתן אלנתן: מקבלים את המלצת הצוות עם הערה על חברי הועדה. כמו כן מדגישים בקטגוריה של התרבות חינוך וספורט יוסף שימושי תנאי בטבלה "שימוש פנאי לילדים".

<u>הועדה המחליטה:</u>
לקבל את המלצת הצוות ולהוסיף בטבלת הקטגוריה של תרבות חינוך וספורט במסגרת 16% "שימוש פנאי לילדים".
כמו כן לקבל את המלצת הצוות לנושא שינוי בהרכב הוועדה לשימושים חורגים.

משתתפים: נתן אלנתן, יהודה המאירי, גבי לסקי, ראובן לדיאנסקי , שמואל גפן, גל שרעבי דמאיו

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 45-35 מ"ר :
מספר יח"ד ששטחן 90-45 מ"ר : 68
מספר יח"ד ששטחן 120-90 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 14-0024ב' 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 14-0025ב' 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 מתוכנועל 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.
7.

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

פרטי תהליך האישור:

מליאת הועדה המחוזית בישיבתה מספר 835 מיום 11/04/2016 דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 7313 בעמוד 9122 בתאריך 02/08/2016.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

הארץ	04/08/2016
ישראל היום	05/08/2016
העיר	04/08/2016

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

דנה פירון גרוס	רחוב השלושה 2 תל אביב - יפו 6706054
יואב בליי	רחוב שרת משה 7ב תל אביב - יפו 6209214
מיכל גיגי ניר	רחוב שרת משה 6 תל אביב - יפו 6209213
נעמי גבעון	רחוב שרת משה 3 תל אביב - יפו 6209206
קרלו פוקס	רחוב שרת משה 8 תל אביב - יפו 6209217

מתנגדים	טענה	מענה	המלצה
עו"ד אור מור ב"כ ליאת דומושביצקי	1. לא ניתן להוסיף יח"ד במגרש שייעודו אינו מגורים נוכח מחסור בשטחי ציבור, בתכניות הרובעים עמדת הוועדה היתה לא להוסיף יח"ד נוספות עקב מחסור בתשתיות ציבוריות.	1. תוספת 68 יח"ד אינה מהווה	לדחות את ההתנגדות

	2. תוספת יח"ד צריכה להעשות במסגרת התחדשות ולא במגרשים שניתן לכלול בהם שימושים ציבוריים 3. התנגדות לשינוי ייעוד ללא הקצאת שטחי ציבור 4. יש להקצות שטחי ציבור בנויים כפי שנידרש בתכניות אחרות 5. התכנית נעדרת ראיה תכנונית כוללת		
	1. מתנגדים לכניסה ויציאה לחניון וכן פינוי אשפה ברחוב שרת היות ומדובר ברחוב צר ושקט והדבר יגרום לעומס והכניסה ממוקמת קרוב לרחוב ארלוזורוב. 2. מתנגדים למסחר בקומת הקרקעהפונה לרחוב שרת		
שרותי בריאות כללית	1. מתנגדים להקצאת 25% מיח"ד לדיורה להשכרה בבעלות אחודה היות ומקור הדרישה הינה בטענה עובדתית שגויה לפיה מדובר במגרש הכולל מבנה ציבור ולפיכך חלה החובה לתת לכך ביטוי בתכנית. 2. מתנגדים לדרישה כי 255 מיחידות הדיור יהיהו לדיור בהשג יד בהתאם להסכם שיחתם עם העירייה כשטרם ברור לשרותי בריאות כללית למשך כמה שנים תתקיים דרישה זו. 3. מתנגדים לדרישה לשימור מבנה לשכת המס היות והוא אינו נכלל ברשימת המבנים לשימור לפי תכנית .	התנגדות מה"ע: יש לקבוע כי תנאי למתן תוקף לתכנית יהיה חתימת יזם התכנית על הסכם עם עיריית תל אביב בכל הנוגע להפעלת יח"ד להשכרה עפ"י הנוהל העירוני. כ"כ מבוקש להוסיף שימוש דיור להשכרה בבעלות אחודה וללא הגבלת זמן וכן רישום הערת אזהרה בהתאם לשימוש זה. יובהר כי הסכם היזם עם העירייה מהווה חלק אינטגרלי למהלך זה, וכי ללא הסכם אין כל טעם בהקצאת דיור להשכרה, שהרי אפשרות זו פתוחה ממילא.	

הנדון: 507-0260380 : ארלוזורוב 115 תל אביב ~ 4398

הריני מתכבדת להודיעך כי הוועדה המחוזית המליאה בישיבתה מס' 835 מיום 11.4.16 דנה בתכנית שבנדון, והחליטה כדלקמן:

להפקיד את התכנית לאחר שתתוקן ובתנאים הבאים:

1. **שטחי בניה עיקריים, שימושים ומס' יח"ד:**
   1. מגורים:
      1) 4,800 מ"ר שטחים עיקריים למגורים.
      2) 816 מ"ר שטחים ייעודיים למרפסות, שלא ניתן להמירם לשימוש אחר, סטייה מהוראה זו תחווה סטייה ניכרת.
      3) 68 יחידות דיור. מתוכם, 25% מיחידות הדיור יועדו להשכרה, ויהיו בבעלות אחודה. תירשם הערה תכנונית בתיאום עם היועמ"ש של הוועדה המקומית.
   2. תעסוקה, מסחר ושימושים בעלי אופי ציבורי:
      1) 5,083 מ"ר למשרדים.
      2) 500 מ"ר למסחר ושימושים בעלי אופי ציבורי לתרבות, חינוך וקהילה. תותר הסרה של 1000 מ"ר משימושים אחרים לשימושים אלו.
      תמהיל השימושים יקבע במסגרת מסמך עיצוב אדריכלי, טרם היתר בניה.
      בחירת השימושים תעשה כך שלכיוון רח' ארלוזורוב תשומר החזית הקיימת שאינה חזית מסחרית פתוחה. לצדדים, תתאפשר פתיחת חזית מסחרית.

2. **גובה, מס' קומות וביני:**
   1. גובה הביני החדש יהיה כגובה הבניין הקיים (כ- 26 מ' מעל הכניסה הקובעת).
   2. 8 קומות וקומת גג חלקית.
   3. שטחי המסחר יסוקמו בקומת הקרקע.
   4. תנאי להיתר בניה יהיה אישור מסמך עיצוב אדריכלי ע"י הועדה המקומית, שיקבע הוראות מחייבות לעניין: חתכים, חזיתות עקרוניים והתאמת הבניין החדש למבנה הקיים, חומרי גמר אפשריים, טיפול בגגות המבנים, מיקום חניות לרכב דו גלגלי.
   5. זיקת הנאה – בתחום השפ"פ תיקבע זיקת הנאה להולכי רגל שתפותח במפלס המדרכה הסמוכה, ותהיה פתוחה למעבר הציבור. תנאי למתן היתר אכלוס יהיה חבטחת רישום בפועל של זיקת ההנאה.
   6. קו הבניין למרתף לכיוון דרום יהיה לפי קו הבניין של קומת המסד.
      מקו הבניין של קומת המסד ודרומה יופקע חשטח לטובת מדרכה ציבורית, שביל אופניים, תשתיות ועצים, יחד עם שימור המדרגות הקיימות.

   7. היתר הבניה יכלול את שימור המבנה הקיים, לרבות חזיתות הבניין, לובי הכניסה, חדר מדרגות, עצים וכדו' בהנחיית מחלקת השימור, עפ"י תיק תיעוד מפורט
      תנאי לאכלוס יהיה ביצוע עבודות השימור בפועל.

3. **תנועה וחניה:**
   1. תקן חניה מרבי למגורים יהיה 1:1.
   2. תקן חניה לאופניים ולרכב דו גלגלי יהיה על פי החלטת הועדה המחוזית מיום 25.6.2012.

4. **תיאומים ואישורים - חוו"ד תוך 21 יום מקבלת המסמכים:**
   1. חוות דעת המשרד להגנת הסביבה.
   2. חוות דעת נת"ע.
   3. אישור משרד הביטחון לגובה מרבי.

5. **כללי:**
   1. תנאי למתן תוקף יהיה הגשת כתב שיפוי.
   2. תיאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המחוזית.
   3. תיקונים טכניים בתיאום לשכת תכנון.

בישיבתה מספר 16-0026ב' מיום 07/12/2016 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

<u>מהלך הדיון</u>
גילה גינסברג: מציגה בקווים כללים את התוכנית. החלטת הועדה היתה שמבנה לשכת המס יהיה לשימור והקצאת 25% מיח"ד לדיור בהשג יד עפ"י נוהל עירוני בכפוף לחתימת יזמי התכנית על הסכם עם העירייה. היזמים נתנו את הסכמתם לכך. במהלך אך בשלב עיבוד ההסכם כאמור זנחו את התהליך והגישו את התכנית ישירות לוועדה המחוזית כאשר מה שנותר מהתועלות העירוניות כאמור הוא שימור חזיתות המבנה והקצאת 25% לדיור בהשכרה.
ראובן לדיאנסקי: המינוח היה בהסכמת היזמים.
נתן: הם ביטלו את השימור רק נשאר שימור חזיתות. בהסכם עם העיריה מדובר על דיור בהישג יד.
גילה גינסברג: על שתי הנקודות הללו הגשנו התנגדות.
אורלי אראל: זו תוכנית שמגיעה למחוז אחרי שהם עברו אותנו. הגשנו התנגדות לתוכנית.
ראובן לדיאנסקי: באנו לקראתם.
גילה גינסברג: לתוכנית הזו יש קיום אם היא תעמוד בשני התנאים. זהו מגרש תעסוקתי לפי תוכנית מתאר באופן מעשי הכנסת שימוש למגורים באה עם תועלות ציבוריות .
ראובן לדיאנסקי: אין קיום לתוכנית הזו בלי מגורים.
אורלי אראל: זו תוכנית בסמכות ועדה מחוזית שדילגו עלינו והגשנו התנגדות ואנחנו מבקשים שתגבו אותנו.
נתן אלנתן: היה פה יותר גרוע שהם הגיעו לכאן והמשיכו למחוז בלי לסיים את התהליך
אורלי אראל: דיור להשכרה זהו סדר גודל של 3 חדרים שיכולה להגיע ל8,000 ₪ אנחנו חשבנו שיהיה דיור בהישג יד לא במחירי השוק.
ראובן לדיאנסקי: היזמים קבעו לפי דיור להשכרה.
נתן אלנתן: היזם התחיל את התהליך כאן ואח"כ הפסיק את התהליך אחרי שהסכים לתועלות שהתבקשו ע"י הועדה לקח את מה שהוא רוצה בתוכנית והמחוז קבל את מה שהיזם רוצה.
אורנית מורגנשטיין: החוק מאפשר ליזם להגיע לועדה המחוזית. זו ועדה שיכולה להחליט בניגוד להחלטת מתכננת המחוז.
גילה גינסברג: עמדת הצוות במחוז נשמעה, לגבי דיור בהישג יד יש קונפליקט מתמיד עם המחוז. לגבי השימור ההחלטות לא מספיק חזקות ולא מקבעות את ההוראות.
ראובן לדיאנסקי: את הנושא היה צריך לפתור מאחורי הקלעים.
אורנית מורגנשטיין: אין הגדרה חוקית לדיור בהישג יד.
גבי לסקי: לפחות הייתם נותנים המלצה אבל אתם פוסלים את כל הבקשות של דיור בהישג יד בכלל שאין הגדרה בחוק.
אורלי אראל: כל ההחלטות כאן על דיור בהישג יד לא קבילות בועדה המחוזית. אלא אם כן יש הסכם והיזם מוכן לחתום שהדיור בהישג יד יהיה חלק מהתועלות הציבוריות. היה דיון בוועדה המקומית הועדה התעקשה על 25% דיור בהישג יד היזם הסכים ולכן הועדה אישרה את התוכנית בהנחה שיחתם הסכם. לא נחתם הסכם והיזם הגיש תוכנית שהוא בחר לועדה המחוזית. המחוזית קבלה את התוכנית ע"פ חוק בלי ההסכם, והיזם לא רצה לחתום על ההסכם.
ראובן לדיאנסקי: יש כאן כשל ביחסי העבודה בין הועדה המחוזית למקומית. צריך לקיים שיחה בין הצדדים כדי שדבר כזה לא יקרה שוב.
נתן אלנתן: יש 2 בעיות, אחת מהן היא ההתנהלות של היזמים מול הועדה מקומית וגם ההתנהלות של המחוז. הועדה צריכה להעביר מסר חד משמעי ליזמים שאנחנו לא ממליצים על התוכנית למחוז אלא אם כן התקבל ההסכם של התועלות הציבוריות, ואם המחוז יאשר את התוכנית הועדה המקומית תגיש ערעור לועדת ערר.
יהודה מאירי: אני מציע שיבדקו את נושא המרחבים המוגנים.
נתן אלנתן: אני ממליץ לוועדה להנחות את הצוות להתנגד לתוכנית בדיון להתנגדויות במחוז.
ראובן לדיאנסקי: יש לפעול כאן ב-2 פעימות לכן צריך להבהיר ששני הנושאים השימור ודיור בר השגה יהיו חלק משמעותי מהתוכנית וחלק שני לקבל את ההצעה של נתן אלנתן להתנגד לתוכנית ולהגיש ערר. כמו כן לבוא בהצהרה שאנחנו רואים בחומרה את השיטה שיהזמים מגיעים למחוז עם התוכנית שלא עברה במקומית.
אורלי אראל: אני בעד אם לא מקבלים את תוכנית בעמדה שלנו אז התוכנית לא תקודם. יחד עם זאת זהו בנין שראוי מאוד לשימור ואם נבטל את התוכנית הוא עלול לקבל צו הריסה לכן הצוות מבקש שהועדה תכניס בהחלטה שעל התוכנית יוטל סעיף77-78 לתוכנית ויוכרז כבנין לשימור.
ראובן לדיאנסקי: חבר ועדה מחוזית בתאום עם יו"ר הועדה ידונובטיב היחסים. לאור ההצעה של אורלי ואנחנו צריכים לקבוע ל 77-78 על הבניין.
נתן אלנתן: אם יקבלו את ההצעה שלנו

אביגדור פרויד: לדעתי הדיונים היו קשים מהרגע הראשון. היה ניסיון להכתיב ליזם שהכל יהיה דיור בר השגה ולאחר מכן זה ירד ל-25% לדיור בר השגה ויתכן שזה היה מתוך לחץ. יש כאן 2 נושאים פרקטיים אחד השימור שהועדה כאן צודקת. לגבי דיור בר השגה הועדה המחוזית דחתה כל בקשה לגבי דיור בר השגה ולא התייחסה לנושא. מערבית לבנין הזה ישנו את בנין שקל של לפחות 12 קומות והצעתי לפתור את הבעיה ללכת לקראתכם בהסכמה ובחתימה על דירות בר השגה של הבנין החדש למעט השימור. לשכת המס בנין לשמור 8 קומות, הבנין החדש 10 קומות ומגדל שקל 12 קומות ולעין המתחם יראה מדורג אני משוכנע שאפשר להגיע להסכמות.
נתן אלנתן: אנחנו כרגע נמצאים בשלב של מתן תוקף והתנגדויות.
אורנית מורגנשטיין: בענין דיור בר השגה הועדה מאוד בעד הנושא אבל אנחנו מנועים מכך מבחינה משפטית. אנחנו כן יכולים להכניס את נושא דיור להשכרה ואנחנו קובעים שהדיור הזה יהיה בבעלות אחודה הועדה המחוזית לא תכנס לנושא המחיר.
ראובן לדיאנסקי: צריכה להיות לנו עמדה תכנונית ברורה ולעמוד מאחוריה. אם נבוא שוב לקראת היזם השיטה הזו בעייתית וצריך לעקר את זה מהשורש ולעמוד איתנים ולא לאשר את התוכנית ומצד שני לנהל שיחה בדרגים הגבוהים עם המחוז לגבי הנהלים שנתנהל איתם.

לבקשת היו"ר ההקלטה הופסקה

עמי אלמוג: ההוראה באה מהיעוץ המשפטי לגבי דיור בר השגה, זאת ההנחיה , לא להכניס דב"י לתוכניות אלא רק להשכרה בלבד. אני ממליץ לבדוק מבחינה משפטית.
נתן אלנתן: לשוב ולדון בעוד שבועיים שתעשה בדיקה מול המחוזית.

<u>הועדה המחליטה:</u>
ולשוב ולדון בעוד שבועיים לאחר בדיקה מול המחוזית ע"י יו"ר הועדה המקומית וחבר הועדה המחוזית.

משתתפים: נתן אלנתן, יהודה המאירי, גבי לסקי, ראובן לדיאנסקי , שמואל גפן, גל שרעבי דמאיו

התכנית נדונה בישיבת הועדה המקומית בתאריך 19.11.2014. הועדה המקומית החליטה להמליץ על הפקדת התוכנית לועדה המחוזית.
בהחלטת הועדה נקבע בין היתר כי " הועדה רשמה לפניה את הודעת הצוות המקצועי כי יתקיים מפגש ודיון עם החוכרים הפרטיים בנוגע לתכנית המוצעת על ידם. במידה וידרשו שינויים בהמלצת מה"ע בעקבות מפגש זה, יוחזר הנושא לדיון בועדה"

בהתאם להחלטת הועדה התקיימו דיונים עם החוכרים הפרטיים המיוצגים ע"י עו"ד דיוויד אמיד, מנהל פרויקט צביקה סומך ואדריכל אבנר ישר. הדיונים עם החוכרים הפרטיים התמקדו בחלופת בינוי אחת "חלופות הרביעייה" (4 מגדלים) בהתאם להמלצת לשכת התכנון המחוזית .
בעקבות דיונים אלה הושגו הסכמות עם החוכרים הפרטיים.

הועדה המקומית מתבקשת לאשר את השינויים שבוצעו לתכנית, המפורטים להלן:

א. התכנית תוגש לועדה המחוזית עם חלופת בינוי אחת. "חלופת הרבעייה" (4 מגדלים).

ב. בשל מיקום התכנית המאפשר אינטנסיביות בניה גבוהה (לאור הקרבה למערכות הסעה המונית קיימת ומתוכננת ובדומה לפרויקטים בסביבה המיידית המקודמים אף הם בעוצמות בניה גבוהות[5]) מומלץ להוסיף זכויות בניה וקומות למגדלים לשימוש תעסוקה עם תמהיל מגורים של 25%.
הגבהת גובה המגדלים עד 52 קומות (במקום 44 קומות, תוספת 8 קומות ביחס לתכנית שנדונה בועדה המקומית בנוב' 2014).
תוספת זכויות הבניה בהתאם למפורט בטבלה שלהלן.

ג. הגדלת הרח"ק הממוצע מ – 12.8 ל- 14.9 ללא הגדלת שטחי המגורים ביחס לתכנית שאושרה בועדה המקומית (800 יח"ד שהם 25% מהשטחים העיקריים, בגודל ממוצע של כ- 65 מ"ר עיקרי ליחידת דיור).

ד. עפ"י החלטת הוועדה המקומית מתאריך 19.11.2014 יוקצו 50% מהדירות במתחם עבור דירות בהישג יד. ממומלץ לצמצם את היקף הדיור בהישג יד במתחם, בשל אופי הבינוי של הבניינים ואופן שילוב המגורים במגדלים. המגורים במתחם ייבנו בקומות העליונות מעל שימושי תעסוקה. (לא ניתן למקם את המגורים בקומות התחתונות של המגדלים או/ו במסד בשל הקרבה לצירי תנועה ראשיים) מגורים אלה הינם יקרים מאוד וגם עלויות התחזוקה בהן גבוהה מאוד לעומת מגורים בבניה מרקמית /לא גבוהה או במגורים בקומות התחתונות. היות ומדובר בדיור מסובסד הכולל גם סבסוד של עלויות תחזוקה, **ההמלצה היא ש – 10% מזכויות המגורים יוקצו לדיור בהישג יד, שיחולקו בין מתחמי החוכרים הפרטיים והעירייה. דיור בהישג יד יהיה ל – 15 שנה לפי הנוהל העירוני.**

ה. לפי החלטת הועדה המקומית ובעקבות הקצאת דיור בר השגה נקבע כי זכויות הבניה למגורים מתוך סך כל הזכויות בפרויקט יהיה 30%. מומלץ להקטין את אחוז המגורים ל-25% בהתאם לייעוד מע"ר בתכנית המתאר.

ו. בנוסף לתועלות הציבוריות עליהם החליטה הועדה מומלץ להוסיף השתתפות במימון קירוי איילון.

[5] (פרויקט ידיעות אחרונות מקודם מגדל בגובה 80 קומות ורח"ק 16.4,
פרויקט שרונה (עזריאלי) מגדל בגובה 61 קומות ורח"ק 12.8)

ז. ובנוסף הקצאת תמורות של התכנית לטובת פרויקטים תשתיתיים וציבוריים בדרום ומזרח העיר.

ח. התאמת התחום לאיחוד וחלוקה למצב הקיים כך שמגרש בית ספר מקס פיין ייכלל במלואו בתחום האיחוד וחלוקה.

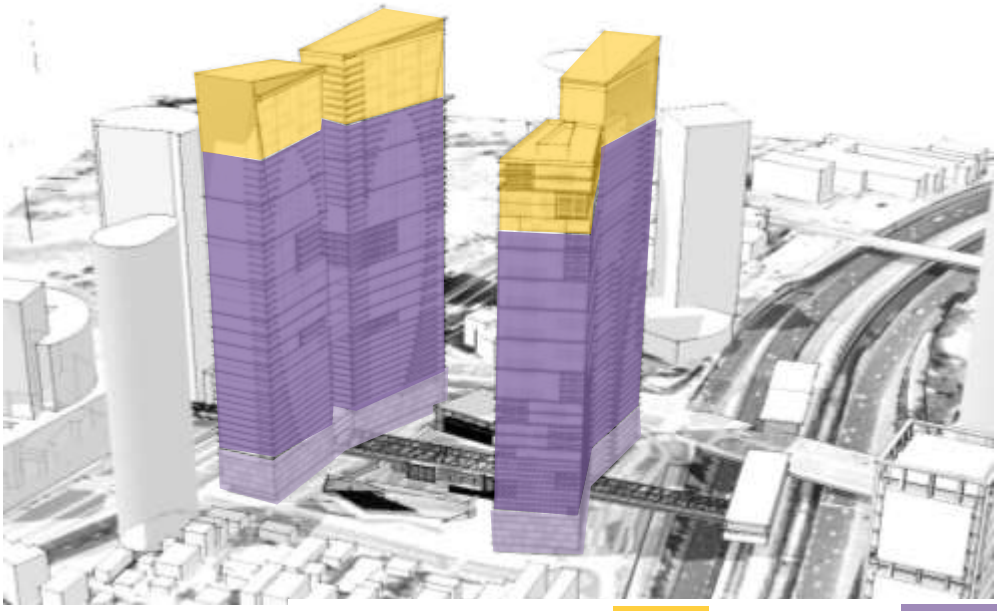
ט. לעת הגשת התכנית לוועדה המחוזית מסמכי התכנית יכללו טבלאות איחוד וחלוקה.

1.1 סיכום זכויות ונפחים לאחר תוספת 8 קומות למגדלים:

נתונים כלליים	התכנית כפי שאושרה על ידי הועדה המקומית ב-19.11.2014 הועדה המקומית	לאחר תוספת 8 קומות
• **מס' קומות מרבי למגדל**	עד 44 קומות	**עד 52 קומות**
• **גובה מרבי למגדל במ'**	עד 228 מ'	**עד 265 מ'**
• **רח"ק ממוצע**	12.8	**14.9**
• **רח"ק בתא שטח מס' 1**	10.4	12.11
• **רח"ק בתא שטח מס' 2**	16.4	18.9
• **שטח בניה כולל מעל הקרקע**	221,440 מ"ר	**258,140 מ"ר** (תוספת של 36,700 מ"ר)
• **סה"כ שטחי בניה עיקריים**	184,450 מ"ר	**207,000 מ"ר** (תוספת של 22,550 מ"ר)
• **סה"כ שטחי שירות**	36,990 מ"ר	**51,140 מ"ר** (תוספת של 14,150 מ"ר)
• **שטח עיקרי לתעסוקה**	129,100 מ"ר	**155,250 מ"ר** (75% מסה"כ שטח עיקרי) (תוספת של 26,150 מ"ר)
• **שטח עיקרי מגורים**	55,350 מ"ר (30% מסה"כ שטח עיקרי)	**51,750 מ"ר** (25% מסה"כ שטח עיקרי) (הפחתה ב-3,600 מ"ר)
• **מס' יח"ד**	עד 800	**עד 800**
• **שטח עיקרי ממוצע ליח"ד**	69 מ"ר	**כ- 65 מ"ר**
• **יח"ד בר השגה**	50% מסה"כ הזכויות למגורים	**10% מסה"כ זכויות המגורים**
• **שטחי ציבור בתאי שטח 1+2**	3,500 מ"ר	**3,500 מ"ר**

<u>התשריט המוצע:</u>

<u>הדמיה להמחשה</u>



- מגדל מוצע - הצעה לתוספת 8 קומות

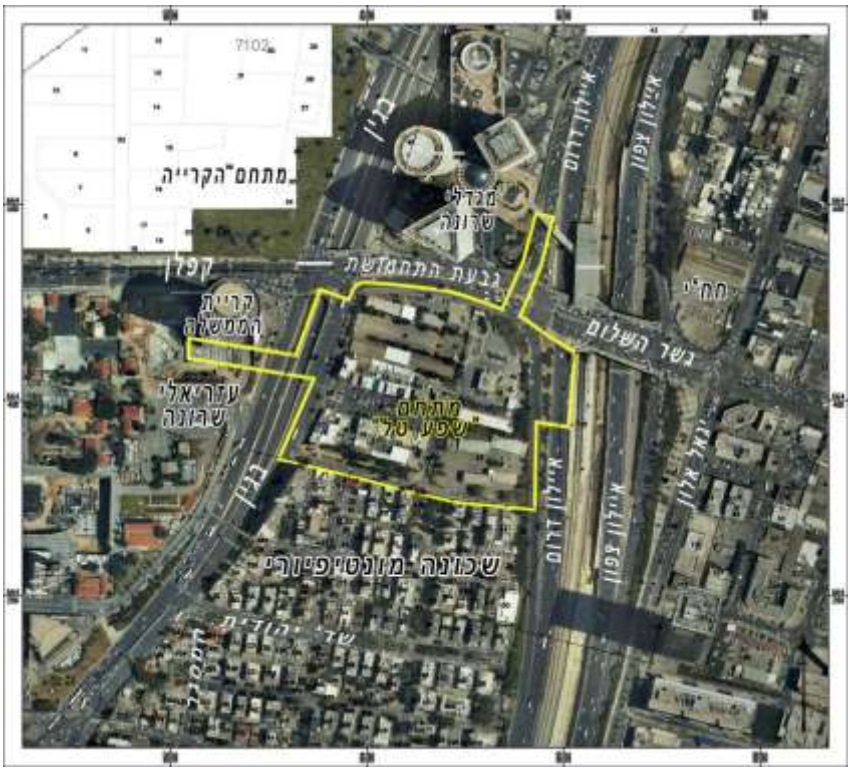
חוו"ד צוות:

לאשר את השינויים המבוקשים.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מחוזית.

מיקום: רובע 6, שכונת מונטפיורי.

כתובת: מתחם התחום בדרכים:
ממזרח - נתיבי איילון, מצפון - גבעת התחמושת, ממערב - רחוב בגין, מדרום – רחוב איסרליש (שכונת מונטיפיורי).



שטח התכנית: כ- 52.86 דונם.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7106	מוסדר	חלק	6-28	29,30,58
7101	מוסדר	חלק	-	1
7094	מוסדר	חלק	-	55

צוות התכנון:

גורדון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ - עורכי התכנית ואדריכלים
סיטילינק - חברה מנהלת
אן.טי.אי. בע"מ - יועצי תנועה
צור וולף - אדריכלי נוף
גרשטיין וקראט - ייעוץ כלכלי ושמאות מקרקעין
י. לבל מהנדסים ויועצים בע"מ - יועצי תשתיות
לשם שפר - איכות סביבה בע"מ

יזם: הועדה המקומית עיריית תל אביב-יפו.

בעלויות:

גוש 7106	
חלקה 6	מוחכרת לרשת עמל (בי"ס מקס פיין), מיום 1.1.51 ל- 49 שנים (עד לשנת 2000) עם אופציה להארכה ל- 49 שנים נוספות. מתנהל הליך משפטי.
חלקות 7 ו-8	בשימוש מינהל בת"ש (בינוי ותשתית), עיריית תל-אביב-יפו.
חלקות 9-15, 17, 19, 21 ו-22	חוכרים פרטיים. מוחכרות בחכירה כללית עד שנת 2060 ללא אופציה להארכה.
חלקות 16 ו-20	חוכרים פרטיים. החלקות מהוות "בית משותף". בחכירה לתקופה של 99 שנה עד ליום 1.9.2060
חלקה 23	מוחכרת לבי"ס "פתוחי חותם" (בי"ס חרדי) עד 1999 עם אופציה להארכה ל- 49 שנים נוספות. החכירה הסתיימה- החלקה בבעלות העירייה. חלקה זאת הוקצתה לבית הספר לתקופה שימוש מוגבלת.
חלקה 24	בבעלות העירייה.
חלקות 26 ו- 27	בבעלות העירייה.

מצב השטח בפועל:
במתחם פועלים מבני ציבור לחינוך (בי"ס 'מקס פיין' ובי"ס 'פתוח חותם'); משרדים ומבני לוגיסטיקה של העירייה; ומתחם המשמש למלאכה, מוסכים ומשרדים.
בגובה המבנים הקיימים במתחם הינו 2-4 קומות.

מצב תכנוני קיים:
<u>תא/2604</u> (בניני ציבור בתחום תכנית G) קובעת זכויות והוראות בניה לבניינים ציבוריים.
שטחים עיקריים – 160% ו- 180% במגרש פינתי.
שטחי שירות מעל הקרקע – 45% ו-50% במגרש פינתי.
<u>תכנית 673</u>- אזור מלאכה ואחסנה. גובה בניינים 2 קומות, אחוזי בניה- 40% משטח המגרש בכל קומה – סה"כ 80%.

<u>תכנית G</u>- מייעדת שטחים למבני ציבור וקובעת דרך בתחום התכנית.
<u>תא/ד/2651</u>- תכנון המערכת התחבורתית, כולל מחלף רב-מפלסי בצומת קפלן-דרך פ"ת.
<u>תא/ 3000</u> - תכנית להקמת מרכז עסקים ומגורים המשלב בתוכו שטחים ציבוריים פתוחים ובנויים ושימור מבנים ועצים קיימים.
<u>תכנית 1205</u>- תכנון דרך איילון והרכבת.
בתחום תכנית שפע טל, תכנית זו מציעה רצועת "שצ"פ הכלול בדרך", אשר מהווה חיץ בין מתחם שפע טל לנתיבי איילון. <u>תכנית תא/2401</u> - מגדלי עזריאלי.
תכנית שפע טל מציעה שימוש בהוראות המותנות ע"י תכנית תא/2401 להשלמת קישוריות עבור הולכי רגל לסביבה הקרובה.

- **תכניות מתאר ארציות ומחוזיות:**

<u>תמ"א 4/א/23</u>– תכנית מתאר ארצית למערכת תחבורה עתירת נוסעים (מתע"ן) במטרופולין ת"א. בתכנית מסומנת רצועת הקו האדום מצפון מזרח ותחנות רכבת לאורכה. התחנה הקרובה היא תחנת יהודית. לא מתוכנן קשר אל תחנת רכבת השלום.

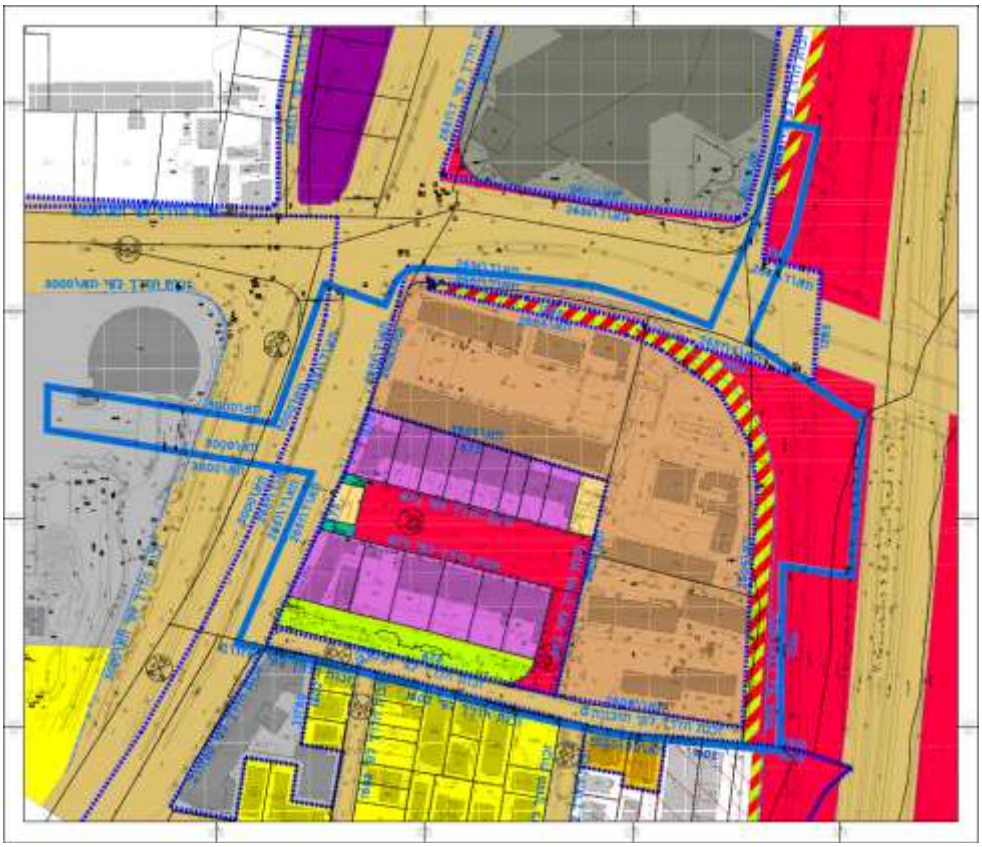
<u>תמ"מ 5</u>– תכנית מתאר מחוזית למחוז תל אביב.

מתחם שפע טל כלול ב"אזור מע"ר מטרופוליני", "מוטה תחבורה ציבורית".

התכנית מעודדת ניצול יעיל של קרקע לצרכי ציבור, שילוב שימושים במבנה אחד וניצול יעיל של תת הקרקע. התכנית מאפשרת תוספת זכויות בניה בהעדפה לשימושים הנשענים על תחבורה ציבורית, ומאפשרת למוסד התכנון לשקול אישור תקני חניה מופחתים, מותנה בהבטחת זכות מעבר להולכי רגל ולנגישות מרבית למערכות הסעה המונית.

תמ"מ 5/1 –רכבת קלה במטרופולין תל אביב: תוואי לרכבת תת- קרקעית ברחוב מנחם בגין, בגבול המערבי של מתחם שפע טל.

תשריט ייעודי קרקע מאושרים

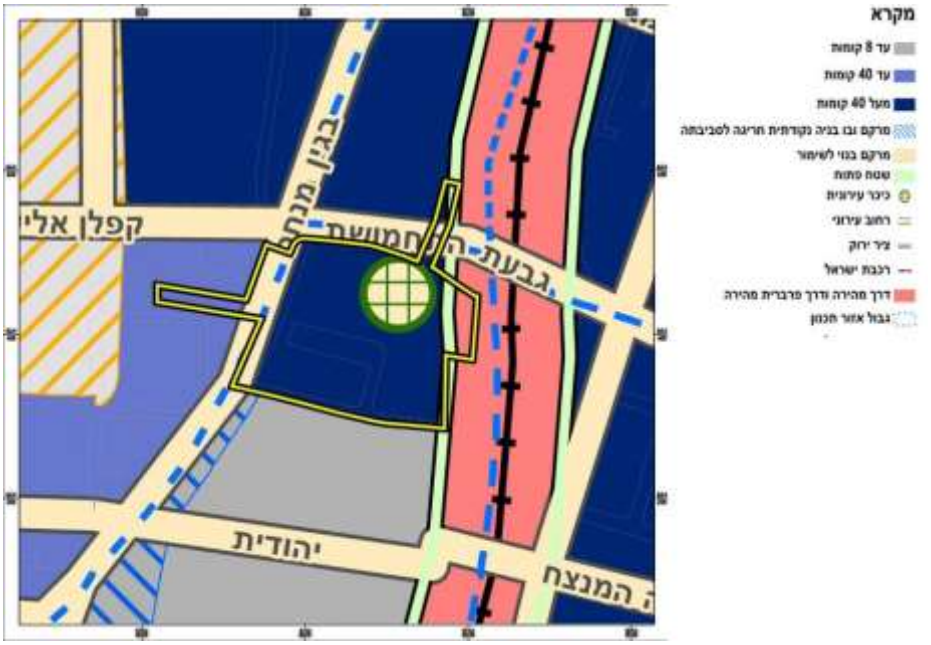


<u>טבלת שטחים</u>

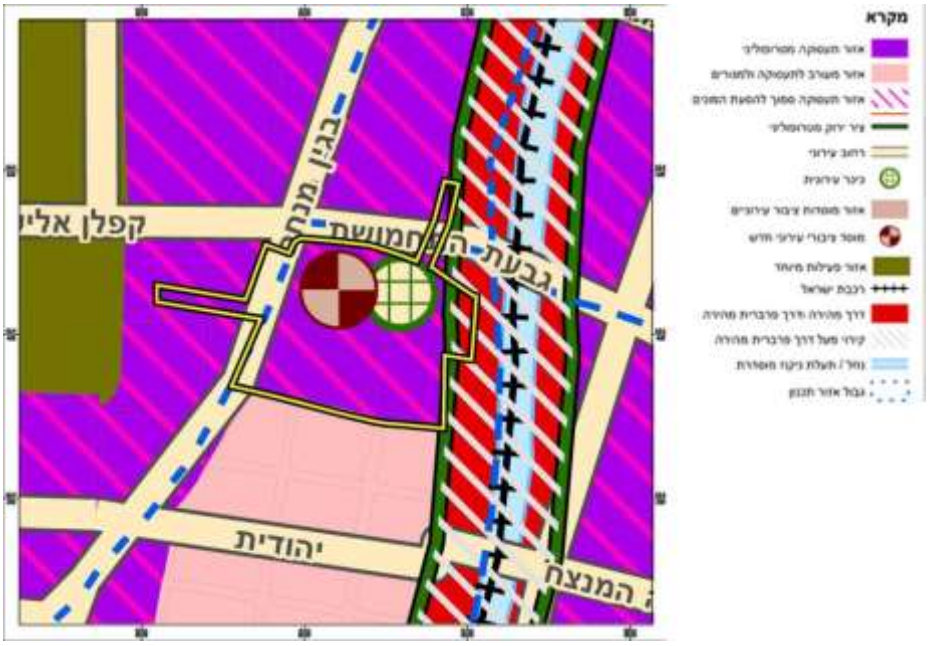
יעוד	שטח בדונם	% משטח התכנית
מרכז עסקים	1,208	2.3%
מלאכה ואחסנה	7,528	14.2%
מגרש מיוחד	629	1.2%
מבנים ומוסדות ציבור	21,072	39.9%
שטחים פתוחים	1,818	3.4%
דרך מוצעת	8,769	16.6%
דרך מאושרת	8,741	16.5%
שצ"פ הכלול בדרך	2,956	5.6%
שביל	144	0.3%
סה"כ	**52,865**	**100.0%**

<u>תיאור סביבת המתחם, תכניות קיימת ומתוכננת:</u>
<u>מדרום</u> שכונת מונטפיורי, שונה ומובחנת מהמתחם, כ"אי בלב המע"ר". השכונה מאופיינת ברקמת מגורים ותעסוקה במבנים בני 4 עד-6 קומות, בתהליך התחדשות.
<u>מצפון</u>, המע"ר הצפוני: מתחם עזריאלי הבנוי כמתחם סגור ללא הפניית חזיתות פעילות לרחוב כאשר קומת הקרקע תפוסה על ידי חניה תפעולית. גובה מרבי של המגדלים: 187 מ', ב-49 קומות. רחוב גבעת התחמושת מהווה ציר הולכי רגל בין תחנת רכבת השלום לבין קריית הממשלה ולרחוב קפלן מערבה, ואינו ידידותי להולכי רגל.
<u>ממערב</u>: בניין קריית הממשלה הקיים ופרויקט דרום הקריה.
פרויקט עזריאלי- שרונה (תכנית מאושרת ובבנייה) ובו מתוכנן מבנה מסחר ומשרדים, בגובה 225 מ' מעל הקרקע. המסחר מופנה בחלקו אל דרך בגין.
בין דרום הקריה לבין תחום התכנית עוברת דרך בגין הכוללת שיקוע. דרך בגין לכיוון דרום מאופיינת בחזיתות מסחריות ירודות בממשק של שכונת מונטפיורי ומתחם שפע טל עם הרחוב. בדופן רחוב בגין <u>מדרום למתחם</u> מתוכנן בית קלקא- (הומלצה להפקדה ע"י הועדה המקומית) מבנה משרדים עם שימושים מסחריים וציבוריים בקומות התחתונות, בגובה 183 מ' ב- 40 קומות.
<u>ממזרח</u> נתיבי איילון ומסילת הרכבת הכבדה המהווים גבול פיסי מנתק.
תחנת רכבת השלום, המצויה בתחום מסדרון איילון ממזרח לשטח התכנית, צפויה לגדול באופן משמעותי לאחר תום ביצועם של הפרויקטים הבאים: הוספת המסילה הרביעית באיילון (תת"ל 33), חשמול הרכבת (תת"ל 18), הפעלת קו 1A לירושלים (צפוי בסביבות 2018) והשלמת הקמת מערכת הסעת המונים ע"י חברת נת"ע. צפי מספר הנוסעים 70,000 ביממה ולהגיע לעד כ- 10,000 נוסעים בשעת שיא עומס. משמעות הדבר היא צורך להבטיח מענה תכנוני משופר לצרכי הנוסעים, בהתייחס לקיבולת עתידית זו.
<u>מצפון-מערב</u>, אושרה תכנית אב לפינוי בסיס הקריה (צפון הקריה). התכנית מציעה יצירת "מרכז עירוני מטרופוליני" המחבר בין כל חלקי המע"ר למרכז העיר. התכנית כוללת כ-2,500 יח"ד, כ-802,000 מ"ר לתעסוקה, מוסדות ציבור ושטחים פתחים.

מדיניות תכנון קיימת:
<u>תכנית מתאר תל אביב</u>
התכנית נמצאת בתחום אזור תכנון 602א בתכנית המתאר, ומוגדר ביעוד "אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים".
המתחם נכלל בזרוע הצפונית של המע"ר, וממוקם בדופן הדרומית של הזרוע. המתחם מכוון להתערבות אינטנסיבית שעיקרה תוספת משמעותית של שטחי תעסוקה בסמיכות לאזורים בשימושים מעורבים, ובדגש על ניצול תשתיות ונגישות לאמצעי תחבורה ציבורית רבת קיבולת.
הרח"ק הבסיסי למתחם הוא 4.2 והרח"ק המירבי 12.8.
על פי נספח העיצוב העירוני בתכנית המתאר גובה הבניה תהיה מעל 40 קומות, לשימושים מע"רים, כיכר עירונית ומוסד ציבורי עירוני חדש. בין השימושים, מוצע בניית מגורים בהיקף של עד 25% מזכויות הבניה.
תכנית מתאר תל אביב , נספח עיצוב עירוני:



תכנית מתאר תל אביב , תשריט אזורי יעוד:



תכנית מתאר תל אביב , נספח תחבורה:

<u>תכנית אב לשכונת מונטיפיורי</u>

תכנית אב מונטפיורי אושרה ע"י הועדה המקומית בתאריך 23.09.2009

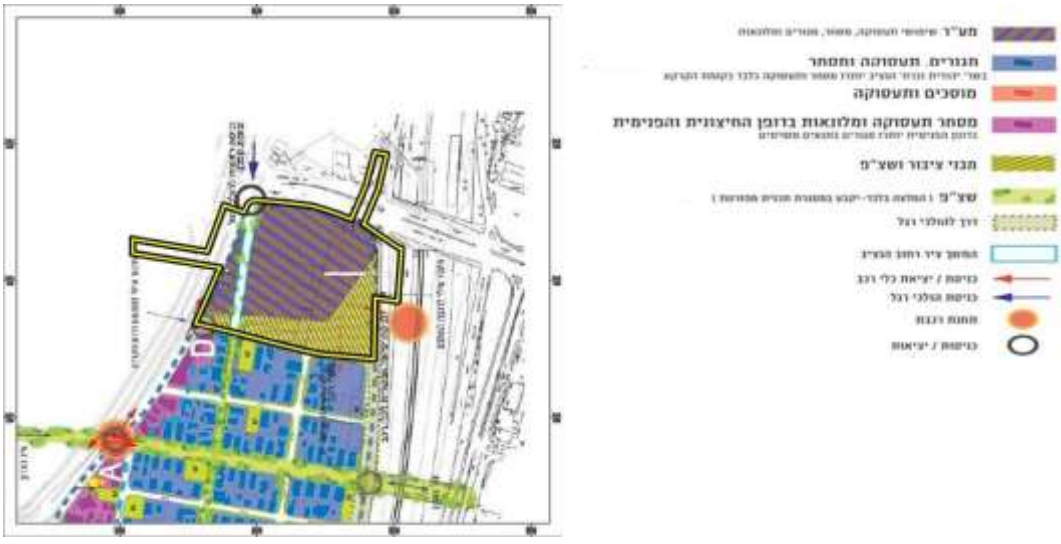
תכנית האב כוללת את מתחם שפע טל ומגדירה בו את העקרונות הבאים:

התכנית מציעה "לאפשר בינוי מאסיבי לתעסוקה, מלונאות, מסחר ומגורים במינון מע"רי (עד 25% מגורים) באחוזי בניה גבוהים שיקבעו סופית במסגרת תכנית מפורטת".

התכנית מציעה את עקרונות התכנון והבינוי הבאים:

- מוצע כי הבינוי המגדלי יתייחס לבינוי של מרכז עזיראלי הסמוך (על מסד המסחר שבו, גובה הבניה, חיבור עילי בין שני הפרויקטים וכו') תוך מתן דגש ליצירת דופן פעילה לרחובות, ולמרקם השכונה הוותיקה מדרום ע"י יצירת דופן בנויה נמוכה לכיוון רחוב איסרליש.
- מוצע כי חלק מיחידות הדיור במתחם, בבינוי הנמוך לכיוון רח' איסרליש, יוקצו לדיור בר השגה.
- יוקצו לפחות 9 דונמים לטובת מגרשים לשטחים ציבוריים בנויים ופתוחים. בנוסף מוצע לקבוע שטחים ציבוריים בנויים בתוך המבנים עצמם.

תכנית אב מונטפיורי, מצב מוצע - מתחם שפע טל.



<u>תכניות מפורטות ומגמות תכנון בסביבה.</u>

- <u>ממשק בין רכבת כבדה לעיר</u>
תחנת רכבת השלום, המצויה בתחום מסדרון האיילון ממזרח לשטח התכנית, משרתת נכון להיום מעל 30,000 נוסעים ביממה, ועד כ- 4,000 נוסעים בשעת שיא עומס (בין 07:00 ל08:00). ע"פ אומדני רכבת ישראל, מספר הנוסעים צפוי לגדול באופן מאוד משמעותי בשנים הקרובות.
- <u>קרוי איילון וטיילת איילון</u>- תכנית לקרוי האיילון ליצירת פארק לינארי- תא/4385. בתחום רחוב ענבי נחל בצפון, מדרום גשר יצחק שדה.
בשולי האיילון, בממשק עם הרקמה העירונית מתוכננת טיילת בה ישולבו צירי אופניים והולכי רגל. הטיילת תקושר למגרשים ולשימושים שלאורך האיילון.
התכנית נמצאת לפני דיון בפורום מה"ע.
- <u>הקו האדום</u>- קו רכבת קלה בתכנון לביצוע לאורך רחוב בגין. מתוכננות שתי תחנות סמוכות למתחם: תחנת רכבת יהודית מדרום ותחנת שאול המלך מצפון. לא מתוכנן קישור התחנות לתחנת רכבת השלום.
- <u>שדרת הקריה- תכנית לשינוי חתך דרך בגין ושיפור המרחב הציבורי של הולך הרגל ורוכב</u> האופניים. בתכנית מורחבות המדרכות, מותווים נתיבי אופניים על חשבון נתיבי נסיעה בתחום רצועת הדרך המאושרת. התכנית נמצאת בבחינה מחודשת.
- <u>מרחב השלום</u>- תכנית אב לאינטגרציה מרחבית של תחנת רכבת השלום עם סביבתה.
התכנית מצביעה על הצורך בקיום מערכות תנועה משלימות להולכי רגל ואופניים תוך מענה לעיצוב המרחב הציבורי והדופן המגדירה אותו, תוך שילוב הפתרון התנועתי במרקם העירוני.

<u>פרוגראמה לצרכי ציבור</u>

הפרוגרמה נערכה ע"י היחידה לתכנון אסטרטגי ועודכנה במרץ 2013, הפרוגרמה מתייחסת לחלופות המקסימליות במתחם שפע טל ולצרכים הציבוריים בשכונת מונטיפיורי, על פי קיבולת המגורים בתכנית האב. הבדיקה הנורמטיבית הצביעה על מחסור צפוי בשטחים למבני ציבור ובשטחים ציבוריים פתוחים. שטחי הציבור הקיימים בשכונה ברובם אינם משמשים את צרכי האוכלוסייה המקומית, שהיוותה מיעוט בעבר ואילו היום הולכת וגדלה.
המלצות:

1. יש לאפשר ככל שניתן לבנות את בניני הציבור במלוא היקף הזכויות לניצול מקסימלי ולהותיר חלק נכבד מהמגרשים המוצעים לטובת שטחים פתוחים .
2. חלק מן השירותים יינתנו בסביבה הקרובה לדוגמת שוק הסיטונאי. לכן יש צורך לתת דגש ליצירת שטחים פתוחים בתוך השכונה (גינות) מעבר לשטח שיינתן במתם שפע טל.
3. <u>שירותים לגיל הרך</u> - לצורך מתן מענה לכלל האוכלוסייה הצפויה בשכונה , ההמלצה היא לרכז את השירותים המקומיים הנדרשים: מעון יום , וגני ילדים במגרשים שייקבעו לצרכי ציבור
4. <u>מבנה קהילתי</u> - מוצע להקצות שטח ציבורי נוסף במרכז השכונה - לטובת מבנה לקהילה. לא חייב להיות מבנה סטנדרטי של מרכז קהילתי, אלא מבנה שיתאים לאופייה של שכונה מעורבת שימושים. מומלץ להקצות מגרש (או שנים סמוכים) שניתן יהיה לשלב מבנה (כ-1000 מ"ר) עם מגרשי ספורט לטובת השכונה.
5. <u>בית ספר יסודי</u>- מתוך הידיעה כי המגרש המשמש את "תורה ומלאכה" אינו יכול להיות זמין לטובת בית ספר שכונתי עוד מספר שנים. יוקצה שטח של כ- 6 דונם לטובת בית ספר יסודי במתחם שפ"ע טל . המבנה יכול להיות מבנה גמיש ורב תכליתי היכול לספק לעת צורך שירותים נוספים בקומות נוספות או בשעות פעילות אחרות לאלה של בית הספר.
6. השטחים הכלל עירוניים- ימוקמו בשטחים הבנויים של מבני התעסוקה במתחם שפע טל.
7. <u>שירותי הציבור נוספים</u>- שאר השירותים (בית ספר על יסודי, תחנה לבריאות משפחה, מרכז ספורט וכו), ינתנו מחוץ לשכונה בסביבה הקרובה .
8. <u>שטחים ציבוריים פתוחים</u>- בשל המחסור הגדול בשטחים פתוחים וירוקים מוצע ששאר המגרשים שיופקעו יהיו מיועדים לגינות מגוונות שימושים (גני משחק, התכנסויות, מנוחה)

ומפוזרות במידת האפשר על פני כל השכונה. יש לציין כי היקף השטחים הציבוריים הפתוחים יהיה מותנה בזמינות מגרשים ובהיבטים הכלכליים. הדגש הוא באיתור השטחים לאו דווקא בהיקף השטחים, אלא באיכותם לייצר גינות ראויות ופיזורם הנכון בכל חלקי השכונה.

9. <u>שטחי ציבור מבונים ופתוחים בפרויקטים לתעסוקה</u>- תוכנית האב הגדירה את דופן השכונה כאזור לתעסוקה עם זכויות בניה גבוהות מאלה המאושרות כיום. ההמלצה היא כי בכל פרוייקט לתעסוקה תיבחן האפשרות להקצאת שטחים מבונים בתוך הפרוייקט לטובת הציבור וכלל שניתן גם הקצאה לטובת שטחים פתוחים וחללי ציבור פתוחים.

<u>תכנית לשטחי ציבור בשכונת מונטפיורי</u>

בהתאם לפרוגרמה לצרכי ציבור שנערכה לשכונת מונטיפיורי, עלה הצורך לאתר ולהקצות שטחים לצרכי ציבור, שטח לבנייני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים, בתחום השכונה, בנוסף לשטחים הציבורים המוקצים בתחום תכנית שפע טל.
מקודמת תכנית, שמטרתה איתור מגרשים לצרכי ציבור בשכונת מונטפיורי, אשר יתנו מענה לתושבי השכונה עם התקדמות הפיתוח. התוכנית מקודמת במקביל לתוכנית למתחם שפע טל והיא מבוססת

על תהליך תכנון שכלל הכנת פרוגרמה לצרכי ציבור ואיתור מגרשים פוטנציאלים להקצאה לצרכי ציבור במרחב שכונת מונטפיורי. מערכת בחינה תכנונית ושמאית של המגרשים, גיבוש הוראות תכנית כולל זכויות בניה והוראות בניה ופיתוח במגרשים למבני ציבור ולשטחים פתוחים בשכונה. התכנית תובא לדיון בוועדה המקומית בחודשים הקרובים. התכנית תקבע סה"כ כ- 9-10 דונם שטחים ציבוריים שיפוזרו בתחומי שכונת מונטיפיורי, בהתאם להמלצות הפרוגרמה לצרכי ציבור.

מצב תכנוני מוצע:

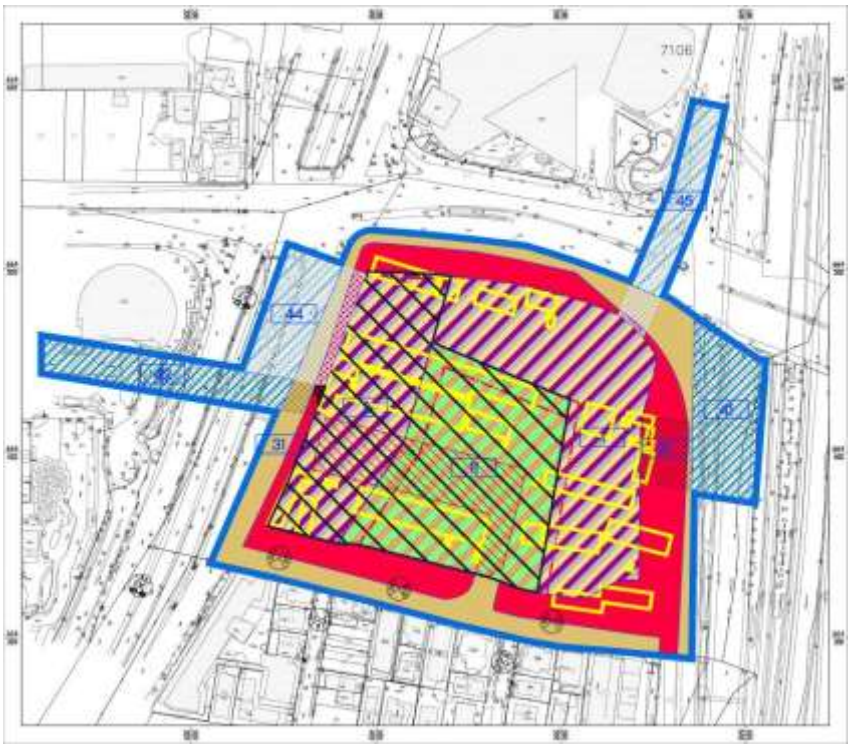
מטרת התכנון:

- יצירת מרקם עירוני אינטנסיבי הכולל שימושי תעסוקה ומגורים, המשולבים בפונקציות ציבוריות עירוניות, בדגש על החייאת הרחוב העירוני/מסחרי ויצירת מרחבים ציבוריים פתוחים המקושרים לסביבת המגורים הקיימת בשכונת מונטפיורי, וכן לרחובות ולמוקדים הציבוריים שבסביבה.
-יצירת התנאים להבטחת חיבוריות וקישוריות. הבטחת גישה נוחה וברמת שירות גבוהה, באמצעות תחבורה ציבורית, הולכי רגל ואופניים לתחנת רכבת השלום.

מבנה התכנית:

התכנית כוללת שני נספחי בינוי מנחים המציעים חלופות להעמדת הבניינים, לפיזור זכויות הבניה, ולמיקום שטחי הציבור. תשריט מצב מוצע של התכנית תואם את שתי החלופות וזכויות הבניה בהן זהות, במטרה לאפשר גמישות והתאמה של הבינוי בתוכנית לצורך יישומה האופטימאלי עם שיווק הקרקע.
מימוש חלק מהתכנית יהיה כפוף לתכנית איחוד וחלוקה בסמכות ועדה מקומית.

תשריט מצב מוצע:



מקרא שימושים טבלת שטחים

יעוד	תאי שטח	שטח בדונם	% משטחי התכנית
מגורים, מסחר ותעסוקה	1,2	17.27	32.7%
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	11	10.05	19.0%
דרכים מאושרות	31	7.12	13.5%
דרכים מוצעות	21	9.61	18.2%
יעוד על פי תכנית מאושרת	41,42,44,45	8.81	16.7%
סה"כ		52.86	100%

מקרא הנחיות מיוחדות בתאי שטח

תאי שטח 2 ו-11 כפופים לתכנית איחוד וחלוקה בסמכות מקומית.

בתחומי תאי שטח 41 ו-42 תותר הקמת גשרים עיליים להולכי רגל.

בתאי שטח 44 ו-45 תותר הקמת רמפה תת קרקעית לכניסה לחניון.

זכויות בניה:

חלופה	תא שטח	יעוד	שטח מגרש (ד')	מעל לכניסה הקובעת (מ"ר)		סה"כ שטח מעל הקרקע	מתחת לכניסה הקובעת (מ"ר)		תכסית (%)	גובה מבנה (מ')	מס' קומות מעל הקרקע
				שטח עיקרי	שטחי שירות	עיקרי ושרות	שטח עיקרי	שטחי שירות			
השלישיה	1	מגורים, מסחר ותעסוקה	10.2	110,100	23,930	221,440	2,000	לפי ע1*	25-70	221	44
	2		7.1	74,350	13,060				35-75		
ה ע י ד	1	מגורים,	10.2	86,390	19,000				30-70	221	44

	2	מסחר ותעסוקה	**7.1**	97,990	18,060	221,440			45-70	
	11	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	**10**	3,500					30%	9	2

רח"ק מקסימאלי	מגרש	חלופת השלישיה	חלופת הרביעייה
12.8	1	**13.4**	**10.3**
	2	**12.3**	**16.3**

הערות לטבלת זכויות בניה

- יותר ניוד שטחים מתא שטח 1 לתא שטח 2 ולהיפך ובתנאי שסה"כ זכויות הבניה בתחום יעוד הקרקע ישמרו.
- מסחר: היקף שטחי המסחר יהיה לפחות 10,000 מ"ר ולא יעלה על 20,000 מ"ר.
- מגורים: תותר בניית מגורים בהיקף של עד 25% משטח הכולל של שני המגרשים, ולא יותר מ 600 יח"ד בסה"כ.
- **תמהיל הדיור, פרישתו והיקפו ייבחנו בעת הכנת תכנית העיצוב. הקביעה בנושא הנ"ל תבוסס על בדיקה שתערך באגף לתכנון אסטרטגי לגבי משמעות כמות יח"ד ופיזורן.**

התאמת תכנית שפע טל להוראות המוצעות בתכנית המתאר תא/5000

מסמך לבדיקה	**סעיף לבדיקה**	**תא/5000**	**מצב מוצע**	**התאמה +/-**
תשריט אזורי ייעוד	אזור הייעוד שבתחומו התכנית המוצעת:	אזור תעסוקה מטרופוליני	"מגורים, מסחר ותעסוקה" ו"שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור".	מתאים
	סימונים נוספים בתחום התכנית	כיכר עירונית	שצ"פ בלב השטח	מתאים
		מוסד ציבורי עירוני חדש	מגרש המיועד למבנה ציבור.	מתאים
הוראות התכנית פרק 3	רח"ק בסיס	4.2		
	רח"ק מקסימאלי	12.8	מגרש / חלופת השלישיה / חלופת הרביעייה 1 / 13.4 / 10.3 2 / 12.3 / 16.3	לא מתאים (*)
נספח עיצוב עירוני	סימונים נוספים בתחום התכנית	כיכר עירוני	בתכנית מוצעים מבני ציבור ושטח פתוחים ציבורים	מתאים
	מספר קומות מקסימאלי	מעל 40 קומות	בתכנית מוצע בניינים בני 44 קומות.	מתאים
נספח אזורי התכנון	הגדרות האזור/רחוב בנספח אזורי התכנון	אזור תכנון 602 מתחם התחדשות עירונית, מתחם תעסוקה מטרופוליני	התכנון מאפשר את התחדשותו של האזור - מרכז מטרופוליני חדש המשלים את מגמת הבנייה והשימושים בסביבה.	מתאים

מסמך לבדיקה	סעיף לבדיקה	תא/5000	מצב מוצע	התאמה +/-
הוראות התכנית פרק 5	הוראות מיוחדות לאזור התכנון	התכנית תתייחס להיבטים הבאים: פיתוח קומת הקרקע; קביעת זיקות הנאה להולכי רגל ובין הבניינים; הטמעת הציר הירוק המטרופוליני שלאורך האיילון ויצירת קישורים אליו	התכנית מכילה הוראות בנושא	מתאים
		לא תותר המרת שטחי תעסוקה למגורים.	התכנית מגבילה את שימושי המגורים	מתאים
תשריט תחבורה	סימונים בתחום התכנית או בסביבתה:	מתע"ן קו אדום	התכנית מטמיעה את כל ההוראות הקשורות לתחבורה ותכנון הנגישות במתחם.	מתאים
		דרך מהירה		מתאים
		שביל אופניים		מתאים
		קירוי מעל דרך פרברית מהירה		מתאים

(*)התכנית למתחם שפע טל מציעה חלופות בנייה שונות. הרח"ק הבודד לכל מגרש אינו עומד בהוראות תכנית המתאר. אם זאת, רח"ק של סה"כ בניה בכל מגרשי היעד, הינו 12.8.

עקרונות ודברי הסבר לחלופות הבינוי

התכנית מציעה שתי חלופות בינוי מנחות המבוססות על העקרונות הבאים:

- שיפור מרחב תנועת הולכי הרגל בסביבת המתחם. יצירת דופן מלווה רחוב, ויצירת מרחב רחב ואטרקטיבי לתנועת הולכי רגל בהיקף המתחם.
- הסדרת חתך הדרך של רחוב גבעת התחמושת והרחבת המדרכה הצפונית לטובת הולכי הרגל הרבים.
- בניה מגדלית בדפנות המתחם תוך הותרת ליבת המתחם כשטח פתוח.
- הפניה וקישור השטחים הציבוריים אל שכונת מונטפיורי.
- מתן מענה לצרכי ציבור בשכונה מונטיפיורי.
- יצירת קשר ישיר עם תחנת רכבת השלום על ידי הקצאת שטח בדופן המזרחית של המתחם, לאולם נוסעים (כחלק משטחי התעסוקה במתחם), "הבא וסע", תחנת מוניות, חנית רכבים דו גלגלים וקשרי הולכי רגל אטרקטיביים.
- הפרדת תנועת הולכי רגל במפלס הקרקע ומעליו מתנועה מוטורית בתת הקרקע ויצירת מעברים להולכי רגל במפלס +7 מעל פני הקרקע לחיבור המתחם אל תחנת הרכבת והתגברות על "מכשול האיילון" ואל דרום הקריה ושרונה.
- תמהיל שימושי מע"ר המשלב מגורים (עד 25%) ושטחי תעסוקה, משרדים ומסחר.
- אפשרות למימוש ולפיתוח בשלבים תוך יצירת תנאים המחייבים פינוי טרם בינוי, התכנית תאפשר את מימושו המידי של תא שטח 1. מימוש תא שטח 2 והשטח הציבורי יהיו כפופים לתכנית איחוד וחלוקה בסמכות וועדה מקומית ויהוו שלב ב' בביצוע התכנית.

השוואה ופירוט מאפייני החלופות

	חלופת ״שלישיה״	**חלופת ״רביעייה״**
מספר קומות וגובה הבניין		
תא שטח 1	2 מגדלים בני 39 קומות + 5 קומות מסד. סה״כ 44 קומות **בנין בגובה של עד 221 מ׳ מעל מפלס הכניסה הקובעת.**	2 מגדלים בני 40 קומות +4 קומות מסד סה״כ 44 קומות **בנין בגובה של עד 221 מ׳ מעל מפלס הכניסה הקובעת.** מבנה ציבור מטרופוליני /עירוני על דופן רחוב גבעת התחמושת בנין בן 5 קומות.
תא שטח 2	מגדל אחד, בן 39 קומות + 5 קומות מסד. סה״כ 44 קומות **בנין בגובה של עד 221 מ׳ מעל מפלס הכניסה הקובעת.**	2 מגדלים בני 40 קומות + 4 קומות מסד. סה״כ 44 קומות **בנין בגובה של עד 221 מ׳ מעל מפלס הכניסה הקובעת.**
תא שטח 11	מבנה בן 2 קומות מעל פני הקרקע, גובה מקסימאלי של עד 9 מ׳ גובה מבנה הגשר יותאם למפלסים שיקבעו לתחנת הרכבת הדרומית.	
תכסית		
תאי שטח 1 ו-2	בתכנית העיצוב האדריכלי תקבע התכסית הסופית של המגרשים, על פי החלופה הנבחרת.	
תא שטח 11	30%	
קווי בניין		
תאי שטח 1 ו-2	קווי בנין אפס לכל הכיוונים, למעט קו בניין של תא שטח 1 לכיוון מגרש 11- 5 מ׳	
תא שטח 11	קווי בניין צפוני ומערבי – 10 קו בניין דרומי ומזרחי – 5	
שימושים		
תאי שטח 1 ו-2 ״מגורים, מסחר ותעסוקה״	משרדים, תעסוקה, מסחר, מגורים, מלונאות, אולמות נוסעים, בידור וכל שימוש בעל אופי ציבורי. שימושי ״מרכז תחבורה משולב עירוני״ כאמור בתכנית תא/5000, כגון : חדרי מנוחה, קופות, מודיעין, חדר לשומר, שמירת חפצים, חניה, השכרה ואחסנה של אופניים או רכב דו-גלגלי אחר, אשר ישולבו בבניינים עם שאר השימושים האמורים. שטחי שירות נלווים.	
תא שטח 11 ״ שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור״	מבנה ציבור למוסדות ציבור, לחינוך, תרבות, דת, בריאות או כל מטרה אחרת לשימוש הקהילה. שטח ציבורי פתוח ישמש לגן ציבורי איכותי לתושבי המקום. יותר בו טיפול גנני ושטחים מרוצפים הכולל גם ריהוט רחוב ומתקנים הדרושים לתפעולו. שטחי שירות נלווים.	
שטחים תת קרקעיים בכל התכנית	בשטחי תת הקרקע תותר הקמת חניונים, מחסנים, מקלטים, חדרי מכונות, מתקנים טכניים, חדרי שירותים, מוסכים ושירותי רכב.	
שימושים נוספים לפי חלופה		
תא שטח 1		בדופן המגרש הפונה אל רח׳ גבעת התחמושת יבנה מבנה ציבורי עירוני משולב עם מסחר.
תא שטח 11		שטחים נילווים מסחריים.

חלופת השלישיה

הבינוי המוצע כולל 3 מגדלים, בני 39 קומות + 5 קומות מסד.
המגדלים מוצעים בדפנות המתחם, מבנה הציבור ממוקם בממשק עם שכונת מונטפיורי. בליבת המתחם מוצע שטח ירוק עם בינוי נמוך ופתוח שישרת את השכונה ויקשור לצירי האורך הראשיים של

שכונת מונטיפיורי (שדרות הנציב, וילין מור), לפינת הרחובות קפלן/בגין ולאגף הדרומי של תחנת רכבת השלום. בשטחים הבנויים בדפנות המתחם לכיוון רחוב גבעת התחמושת ישולבו שטחי ציבור עירוניים.

תכנית בינוי חלופת השלישיה - מפלס הקרקע

מסחר | מבואות הכניסה למגדלים | מבנה ציבור

תכנית בינוי חלופת השלישיה - הדמיות

מבט מכיוון שכונת מינטיפיורי

מבט מדרום מערב

מבט מעזריאלי

חלופת "הרביעייה"

במרכזה של החלופה מוצע מבנה גשר כרחוב עילי, להולכי רגל, המחבר בין האגף הדרומי המתוכנן של רכבת השלום לפארק שרונה. הגשר נשען על שני גושי בנינים במזרח המתחם ובמערבו. מעל גושי

הבניינים מוצעים 4 מגדלים-2 בכל צד, בגובה של עד 40 קומות+ 4 קומות מסד. גובה הגשר יותאם לתוכנית של הרחבת תחנת הרכבת.
במרכז מבנה הציבור השכונתי, מתחת למבנה הגשר. ובדופן רחוב איסרליש מוצע שצ"פ.
בדופן רחוב גבעת התחמושת מוצע מבנה ציבורי רב תכליתי עירוני בגובה 5 קומות, בשטח בנוי של 6500 מ"ר. מתוכם לפחות 3000 מ"ר לצרכי ציבור והשאר שטח סחיר. חזית המבנה לדופן רחוב התחמושת תהיה מסחרית.
המשך צירי רחובות האורך בשכונת מונטיפיורי, הנציב וילין מור, מתחברים צפונה אל השצ"פ בדופן גושי הבניינים. מבנה הגשר מתחבר אל המרווח שבין מבנה קריית הממשלה לבין פרויקט עזריאלי שרונה, ואל מערכת שבילים המקשרת את מפלס בגין עם פארק שרונה.

תכנית בינוי חלופת הרביעייה - מפלס הקרקע

מסחר | מבואות הכניסה למגדלים | מבנה ציבור

תכנית בינוי חלופת הרביעייה - הדמיות

מבט משכונת מונטיפיורי

מבט מגבעת התחמושת

מבט מצפון מזרח

תחבורה, תנועה ומרתפים:

תנועת כלי הרכב במתחם תהיה בתת הקרקע, פרט לרכב חירום. הכניסות והיציאות למרתפים יהיו מהרחובות המקיפים את המתחם: איסרליש, ציר האיילון, גבעת התחמושת, מנחם בגין (חיבור לשיקוע) ומהרמפה היורדת אל חניון קניון עזריאלי בתאום עם חברת עזריאלי.
בדופן הפרויקט אל האיילון מוצע נתיב גישה של תחבורה פרטית ליצירת ממשק לרכבת השלום הכולל הבא וסע, תחנת מוניות וחנית רכבים דו גלגלים.
החניון יתוכנן כיחידה תפקודית אחת בתכסית מקסימאלית של עד 80% מתחת לפני הקרקע. השטח שמתחת לשצ"פ יישמר ברובו כשטח פנוי מבינוי.
הקומה הראשונה בתת הקרקע תיועד בעיקר לדרך היקפית, לפריקה וטעינה ושטחים עיקריים לצרכים עירוניים.
מספר מקומות החניה יקבע לפי תקן חנייה מופחת, לאור סמיכות המתחם למוקדי תחבורה ציבורית (רכבת כבדה ורכבת קלה). למשרדים: 1:250 מ"ר, למגורים 1:1.5 יח"ד ולמסחר 1:40 מ"ר. עבור שימושים אלו נדרשים כ- 1300 מקומות חנייה. בנוסף לכך **יוקצו עוד כ- 2000 חניות ציבוריות על שם העירייה**, סה"כ כ- 3300 מקומות חניה בכ- 6 מרתפי חניה.
התכנית ממוקמת לצד "מתחם עירוני" כהגדרתו בהוראות תא/5000, לכן קידומה יעשה בהתאם לאמור בסעיף 3.8.5 של תא/5000. אם זאת, היות ו"מרכז התחבורה משולב" (מתח"מ) נמצא מחוץ לקו הכחול של התכנית, המענה להוראות אלה ייבחן בשיתוף צוות התכנון של מרחב תחנת השלום תא/4385, תוך הטמעת המרכיבים למענה התכנוני.

שטחי ציבור
בתחום תא שטח 11 יוקצה שטח של כ- 6 דונם לטובת מוסד ציבורי. המבנה יהיה גמיש ורב תכליתי היכול לספק שירותים נוספים בקומות שונות ו/או בשעות פעילות שונות ושטח של 4.5 ד' לשצ"פ שכונתי. סה"כ שטח תא שטח 11 כ- 10 דונם.
בתאי שטח 1 ו-2, יוקצו שטחים ציבוריים מבונים בהתאם לפרגורמה עירונית:
כ-1,200 מ"ר לשימושים ציבוריים, שישולבו בבניין שיבנה בשלב ראשון של הפרויקט.
ובנוסף בקומה העליונה של החניון ימוקמו שטחים לוגיסטיים בסך כולל של 2,300 מ"ר.

עיצוב אדריכלי
המתחם מהווה חלק מהמע"ר הצפוני, הכולל בניה מגדלית אינטנסיבית. הבניה הגבוהה תרוכז לאורך הרחובות על בסיס של גושי בנין העוקבים אחרי קווי הרחוב. קומות הקרקע תיוחדנה לשטחי מסחר הפונים אל הרחוב ואל לב המתחם.
ליבת המתחם תהיה שטח פתוח ושטח הבנוי בבניה נמוכה.
רוחבם המינימאלי של מעברי הולכי הרגל העיקריים יהיה 10 מ', ויובטחו באמצעות רישום זכות מעבר.
גבולות המגרשים נקבעו באופן בו רצועות הדרכים הגובלות מורחבות לטובת שיפור המרחב הציבורי העירוני והותרת מרחב לטיילת איילון ולמרחב תפקודי עם תחנת הרכבת.
חתך רחוב גבעת התחמושת ישופר על ידי הרחבת המדרכה הצפונית על חשבון נתיב תנועה, ויצירת מדרכה ושביל אופניים ברוחב מינימאלי של 10 מ' בדופן הדרומית של הרחוב. חתך זה יגביר את רצף תנועת הולכי הרגל מרחוב קפלן לכיוון מזרח.
תנאי להוצאת להיתר בניה, יהיה אישור **"תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי"** אשר תתבסס על עקרונות נספחי הבינוי המלווים את תכנית זו ותכלול בין היתר:

- פרישת מבנים במגרשים, גבהים סופיים של המבנים, כניסות למבנים, סימון שטחים מקורים, קולונדות מדרכות וכו'.
- עקרונות לעירוב השימושים כולל תמהיל יח"ד ופרישתן, שילוב ופרישת שטחי מסחר ושטחים לוגיסטיים וכו.
- תכנון קומות החניון כולל כניסות ויציאות, חישוב ותאום שטחי חניה, הסדרי פריקה וטעינה.
- תכנון שטחים פתוחים כולל הסדרי ניקוזים, טיפול במי גשם, ותשתיות עירוניות, אמצעי הצללה, שטחי חניית רכב דו-גלגלי, המלצות לגבי ריצוף קומת הקרקע וסוגי צמחייה במבנים במגמה ליצור רצף בין פנים המבנים לחוץ.
- קביעת גובה קומה והגובה הסופי של הבניינים, בהתאם למדיניות מהנדס העיר.

- מיקום וממדים סופיים של גשרים ומנהרות.
- היקפם ומיקומם של השימושים הציבוריים בהתאם לצרכים העירוניים.
- תחום הבניה הסופי למבני הציבור בהתאם לעקרונות נספח הבינוי.
- הנחיות לבנייה ירוקה.

איחוד וחלוקה ושלביות
התכנית כוללת איחוד וחלוקה לתאי שטח 2 ו- 11 (בהסכמה או ללא הסכמה). כמו כן התכנית תאפשר התכנית מימוש בשלביות וכוללת פתרונות גישה וחניה לשלבי המימוש השונים.

תנאים להעברת מסמכים לועדה המחוזית לדיון להפקדה:

1. תאום התכנית עם משרד התחבורה ונתיבי איילון.
2. תיאום התכנית עם צוות התכנון של קירוי האיילון.
3. תיאום התכנית עם צוות התכנון של תכנית מרחב תחנת השלום.
4. תאום עם אגף נכסים.
5. אישור נספח התנועה ע"י אגף התנועה.
6. תבחן האפשרות לשילוב שטחים נוספים בתת הקרקע של מתחם שפע טל לטובת שטחים תפעוליים לתחנת הרכבת, על ידי הרחבת המרתפים לתחום השצ"פ ושמירת עומק גנני.

תנאים להפקדת התכנית:
אישור רשות התעופה ומשרד הביטחון.

תנאים להוצאת היתרי בניה :

1. אישור תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי ע"י הועדה המקומית.
2. אישור תכנית איחוד וחלוקה ל תאי שטח 2 ו-11 ע"י הועדה המקומית.
3. תנאי למתן היתר בנייה מתוקף תכנית זו יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושא בנייה בת קיימא ע"פ הנחיות הועדה המקומית ואישורם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו בהתאם לתקן ישראל מס' 5281 והנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.

זמן ביצוע : התכנית תבוצע תוך 20 שנה מיום אישורה כחוק.

<u>חוו"ד צוות</u> :
לקדם את התכנית לדיון בוועדה המחוזית בהתאם למפורט לעיל.

בישיבתה מספר 0027-14ב' מיום 19/11/2014 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :
<u>מהלך הדיון:</u>
רבקה פרחי : מציגה עיקרי התוכנית. שטח התוכנית הוא כ- 53 דונם. מרבית הקרקע בבעלות עיריית ת"א, בחכירה לפרטיים וגופים ציבוריים.
התוכנית מאפשרת בניה לשימושים מע"ריים בסמוך לנתיבי הסעה ההמוניים. אדר' דורית שפינז מציגה את התוכנית.
דורית שפינז : מציגה את התוכנית ע"פ מצגת.
רבקה פרחי : גודל הדירות יקבעו במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי. החניה הציבורית תהיה רשומה ע"ש עירית ת"א.
רינה בר און : היכן יגיעו כאן רכבי הצלה?
אדריכל התנועה : רכבי ההצלה יגיעו דרך השצ"פ.
אהרון מדואל : אני מבין שיש עוד חלופה.
רבקה פרחי : חלק מהחוכרים הפרטים מיצגים ע"י אדריכל פרטי. אדר' ישר יציג לצוות המקצועי חלופה מטעמם. במידה ויהיו שינויים לתכנית המוצגת, נגיע עם השינויים לועדה שוב.
אהרון מדואל : לזה התכוונתם שיש שתי חלופות?

רבקה פרחי: אנחנו מגישים את התוכנית עם שתי החלופות. ללא קשר לחלופת החוכרים, על מנת לאפשר גמישות.
אורלי אראל: התוכנית מקודמת הרבה שנים ואנחנו באים עם הצעה היות וזו קרקע בבעלות עירונית וצריך לצאת עם סוג של הצהרה אני רוצה להעלות את מרכיב המגורים מ-25% ל30% ושמחצית מהדירות, בין 300-ל-400 יח"ד יהיו דיור בר השגה בהשכרה של העיריה.
אורלי אראל: המגרש הציבורי ולא חשוב באיזה חלופה, מוצע לעלות את זכויות הבניה לפי תוכנית ל4.
הרב נתן אל נתן: הצפיפות כאן לא מספיקה מדובר בדירות מאוד גדולות. אני מציע לצפיפות ממוצעת על 60 מ"ר ולא 70מ"ר.
אורלי אראל: אפשר לקבוע שהממוצע יהיו בין 60 ל- 70 מ"ר, אפשר לקבוע את לשקול דעת הועדה.
הרב נתן אל נתן: אפשר לא לקבוע בכלל את הצפיפות.
אורלי אראל: לא נקבע גודל יחידת דיור. גודל יחידת דיור יקבעו בעת הכנת תוכנית העיצוב. כן נקבע שמס' יחידות הדיור יהיה עד 30% ומתוכם מחצית דיור בר השגה ע"פ עקרונות של העיריה.
הרב נתן אל נתן: בתנאים להוצאת ההיתר סעיף 2 נכתב בצורה לא ברורה אישור תוכנית איחוד וחלוקה צריך להדגיש שזהו תנאי למגרשים הספציפיים זה נראה שזה תנאי לכל המתחם.
אורלי אראל: אני רוצה להרחיב את הקו הכחול למלוא רוחב הדרך של גבעת התחמושת כדי לאפשר גמישות תכנונית לפתרונות התנועתיים. כמו כן, יש צורך בהכנת נספח תשתיות .
אהרון מדואל: בוודאי שצריך להכין נספח תשתיות . חלק מתנאי התוכנית שיהיה נספח תשתיות.
הראלה אברהם אוזן: חייבים לקבוע עד X יחידות דיור ושלא יהיה מצב שאנחנו מוסיפים יחידות דיור בתוכנית עיצוב בלי הגבלה.

<u>הועדה מחליטה:</u>
להמליץ על הפקדת תוכנית לוועדה המחוזית בשתי החלופות שהוצגו תוך ציון הקווים הבאים:

1. הגדלת זכויות הבניה למגורים מתוך סך כל הזכויות בפרוייקט ל-30% כאשר 50% מהזכויות למגורים יוקצו לדיור בר השגה השכרה. והגדלת הצפיפות עד 800 יח' דיור.
2. יתוקן סעיף 2 בתנאים להוצאת היתר בניה: כך שתנאי להכנת תכנית לאיחוד וחלוקה יכול רק על המגרשים המסומנים לאיחוד וחלוקה. ולמגרשים שלא בתחום האיחוד והחלוקה לא יכול תנאי זה.
3. הרחבת קו כחול בגבעת התחמושת שיכלול כל רוחב גבעת התחמושת.
4. הכנת נספח תשתיות.
5. תוספת שטחי בניה לפי תוכנית ל4' למגרש הציבורי.
6. החניון הציבורי ירשם ע"ש העיריה.
7. הועדה המקומית רשאית לאשר דיור מוגן כחלק מהמגורים ומלונאות כחלק משטחי התעסוקה.
8. כמו כן, הועדה רשמה לפניה את הודעת הצוות המקצועי כי יתקיים מפגש ודיון עם החוכרים הפרטיים בנוגע לתוכנית המוצעת על ידה. במידה וידרשו שינויים בהמלצת מהנדס העיר בעקבות מפגש זה יוחזר הנושא לדיון בועדה.

משתתפים: אהרון מדואל, נתן אל-נתן, שמואל גפן, גל שרעבי-דמריו, אופירה יוחנן-וולק, ניר סיביליה, איתי ארד-פנקס ואסף זמיר.

בישיבתה מספר 0025-16ב' מיום 23/11/2016 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

<u>מהלך הדיון:</u>
רבקה פרחי: בנובמבר 2014 היה דיון בהפקדה והוחלט להפקיד את התוכנית בתנאים: לקיים דיונים עם החוכרים הפרטים כדי להגיע להסכמות, והועדה ביקשה שנחזור אליה כדי להציג את השינויים , במידה ויהיו. מטרת הדיון הצגת השינויים המבוקשים.
אדר' גבי רובינסקי, ממשרד גורדון אדר', מתכנני התכנית: תוספת של 8 קומות ביחס לתוכנית שאושרה בועדה המקומית ובהתאמה הגדלת הרח"ק מ- 12.8 ל 14.9. כמו כן, מבקשים לעדכן לגבי הקצאות לדירות בר השגה צמצום מ50% ל-10%. הועדה החליטה על 30% מסך השטחים למגורים ומומלץ לצמצם ל 25% בהתאם לתכנית המתאר, השתתפות במימון בקירוי איילון כתועלת ציבורית, ואיחוד וחלוקה.

ראובן לדיאנסקי: במקום כזה מדוע אנחנו לא להכניס להוראות התבע כמגמה לקדם עסקים צעירים אחוז מסויים שטח למשרדים ו/או לעסקים שיהיו ברי השגה. בנוסף הורדת דיור בר השגה מ50% ל10% היא יותר מידי.

ארנון גלעדי: ברגע שחורגים מתוכנית המתאר צריכות להיות סיבות מוצדקות, ולא מוצדק להוריד מ50% ל10%. יש מבנים עירוניים כגון בית ספר כל אלו מעמיסים על התוכנית ויחד עם זאת מדוע נוגעים בדיור בר השגה. מדוע אתם מורידים ל10% זה לא מקובל.
אורנית מורגנשטיין: האם יש חיבור של הפרוקייט לרכבת ישראל?
רבקה פרחי: כן.
אלי לוי: חסינותה של העיריה היא לא עד אין קץ ואי אפשר לעשות את כל פעולות הבינוי ללא תכנון כלכלי. המתחם הוא ליבו של המע"ר ואין בעיה תכנונית ולתת זכויות. סוגיית הורדת אחוזי השכרת הדיור ל-10% נעשתה לאחר שעשינו בדיקה כלכלית וחלק מהזכויות יועדו לכיסוי והעברה לאותם חוכרים שמחזיקים בכל רח' שפע טל וחלק מהזכויות ילכו לחוכרים עד 2060. בנוסף צריך לפנות את מקס פיין ויש ויש את המגרש של בט"ש שצריך להעביר ובי"ס פיתוח תורה שצריך להעביר למקום אחר ויש עוד מטלות ציבוריות כולל בניית המגרש הציבורי ומימון קירוי איילון .
רבקה פרחי: יש גם את חיבור של כל הפרוייקטים לרכבת ישראל ולצד השני של שרונה. מעבר של כבישים תת קרקעים, בנוסף חניון ציבורי משמעותי מתחת לכל הפרוייקט.
אהרון מדואל: היום מגדילים את הרח"ק ב20% ומורידים את הדיור בר השגה.
אלי לוי: התקדמנו עם החוכרים לגבי הזכויות והחלוקה. בתוכנית שנדונה מקודם היה דיון על שטחי ציבור בשכ' מונטיפיורי, מדובר ברכישת שטחי ציבור חדשים וזה חלק מהפתרון של 150 מיליון ₪ שהולך כדי לקנות מגרשים בשכונת מונטיפיורי. הורדנו את אחוזי דיור בר השגה בגלל קירוי אילון. יש העדפה של העיריה לתת כספים לקירוי ולא לתת לקבוצה קטנה של אנשים לדירות ברי השגה. יש עדין כמות לדיור להשכרה ודיור בר השגה וכמות יפה 80 דירות 120 מיליון ש"ח בל נשכח זה על חשבון העיריה. העיריה ממנת 50 שנה של שכ"ד.
אהרון מדואל: אישרנו את מגדל הצעירים באותו אזור מדוע אומרים שהאזור הזה לא מתאים לדירות בר השגה.
אלי לוי: ההכנסות העתידיות אם השיטה לא יהיה כסף לעיריה לבנות כל מבני חינוך שאתם רוצים בכפר שלם לא יהיו.
ארנון גלעדי: אבל לא מצמצום דיור בר השגה.
דורון ספיר: אני מוריד את הנושא לבחינה נוספת של הנתונים ואז נשוב ונדון בנושא.

<u>החלטה:</u>
לשוב ולדון.

<u>משתתפים:</u>
דורון ספיר, נתן אלנתן, שמואל גפן, ראובן לדיאנסקי, גל שרעבי דמאיו, אהרון מדואל, אפרת טוקולבסקי, ארנון גלעדי

בישיבתה מספר 0026-16ב' מיום 07/12/2016 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

<u>מהלך הדיון</u>
אורלי אראל: בשנת 2014 הועדה המקומית דנה בתוכנית שפע טל. הועדה ביקשה לקיים פגישה עם צוות התכנון ונציגי ואדריכל החוכרים לנסות להגיע להסכמות. קיימנו כמה דיונים יחד עם אגף הנכסים והחוכרים ונבחרה חלופה אחת שאותה אנחנו מביאים כאן בבקשה לאשר להפקדה. התוכנית הזו בשל המיקום שלה נמצאת על רכבת ישראל ובמע"ר אפשר להעצים את עוצמות זכויות הבניה , הצוות ממליץ לקבל יותר זכויות בניה מעל רח"ק 12.8. התוכנית מצטרפת ל2 תוכניות שחורגות מתוכנית המתאר שאשרתם אותם.
נתן אלנתן: מה אתם מבקשים לשנות.
אורלי אראל: אנחנו רוצים להעלות לגובה 52 קומות במקום 44 קומות. הרח"ק להעלות מ12.8 לרח"ק 14.9 וללא הגדלה של שטח המגורים ביחס לתוכנית שאושרה. משאירים את מס' יחידות הדיור ומגדלים את הרח"ק לשטחי תעסוקה, הממוצע של יח"ד יהיה 65 מ' שטח עיקרי. בהחלטה של הועדה נקבע ש400 יח"ד יהיו עבור דיור בהישג יד. בתוכנית יש 4 מגדלים שלפי הנחיות של המשרד להגנת הסביבה לא ניתן למקם מגורים בקומות התחתונות לדעתנו להקים דיור בקומות העליונות במחירים הללו זו תועלת ציבורית שהרווח בגינה לא יהיה מספיק. לכן אנחנו ממליצים להקטין את היקף יח"ד בהישג יד ל 10% במקום 800 הווה אומר ל80 יח"ד וממליצים שהתועלת הציבורית בנוסף ל10% דיור בר השגה השתתפות

במימון של קירוי אילון. בנוסף חלק מהתמורות שנקבל עבור התוכנית יוקצו לטובת פרויקטים תשתיתים וציבוריים בדרום ומזרח העיר.
שמואל גפן: מה זה חלק?
גל שרעבי דמאיו: כמה פרויקטים?
אלי לוי: חלוקת התמורות תקבע במועצת העיריה אי אפשר להתחייב בועדה למועדים ולכמות. חלק מהכספים מיועדים לקירוי אילון.
גבי לסקי: 50% היו צריכים לקבל לדיור בר השגה כעת מעלים ב-8 קומות ומתוך הפרויקט מקבלים מ400 דירות רק 80 יח"ד בר השגה וההסבר הוא בגלל שבקומות העליונות זה ללא תמורות שהוא לא הגיוני. בנוסף ישנה גם השאלה עם שטחי ציבור. ירדתם מ400 יח"ד ל80 יח"ד.
אורלי אראל: חלופות הבינוי שהיו בועדה המקומית הראו חלופות עם בניה מרקמית. ברגע שהבנו שלא נוכל לקיים מגורים אלא מעל קומה 25 והסיכום עם החוכרים וההסכמות בנושא הבינוי המוסכם כפי שהועדה בקשה. לא הגיוני שהעיריה תסבסד בינוי בהישג יד בקומות עליונות.
גבי לסקי: מה ההבדל בין הקומות התחתונות לעליונות.
ראובן לדיאנסקי: שטח הקרקע יותר יקר בקומות העליונות לעומת התחתונות. כך שאת הכסף שמקבלים שם אפשר להעביר לדרום העיר
אורלי אראל: כהכרזה ציבורית להגיד שלא יהיה דיור בר השגה זה לא נכון לעשות. לכן הצענו לתת את המינימום שהוא סיבסוד מינימלי. הכסף שנותר בין 400 יח"ד ל80 יח"ד זהו כסף שיכול ללכת לתועלות ציבוריות שהם נכונות שהאחת היא קירוי איילון לכן צריך להיות שילוב גם של כסף ציבורי וגם פרטי. בנוסף יוקמו פרוייקטים ציבורים בדרום העיר ברגע שזהו כסף של העיריה, העיריה יכולה להחליט מה לעשות איתו ובכך העיריה מצהירה שהתגמולים מהפרויקט הזה יגיע לדרום ומזרח העיר.
אלי לוי: הקרקע היא של העיריה על הקרקע הזו יש חוכרים עד 2046 והם מקבלים זכויות במסגרת הפיצוי הם יתנו את המשימה חלק מדיור בר השגה והעיריה תתן חלק.
יהודה מאירי: אני בעד המלצת הצוות אבל צריך לתמחר את הפרויקט.
נתן אלנתן: במקום הזה לא היה צריך לעשות דיור בר השגה ולכן נותנים 10% בגלל שהקרקע הזו יקרה.

הצבעה:
בעד המלצת צוות התכנון:
נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, יהודה המאירי, שמואל גפן, גל שרעבי דמאיו,
גבי לסקי: נמנעת

<u>הועדה המחליטה:</u>
להמליץ על התוכנית להפקדה ע"פ המלצת הצוות .

משתתפים: נתן אלנתן, יהודה המאירי, גבי לסקי, ראובן לדיאנסקי , שמואל גפן, גל שרעבי דמאיו

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית.

התכנית המוצעת להלן הוגשה לדיון ישירות בוועדה המחוזית.

מיקום:
מצפון מרכז מסחרי בטאגור 36, ממערב רח' טאגור, מדרום חורשת טאגור, ממזרח חלקה 192 בגוש 6629

כתובת:
תל אביב - יפו
טאגור רבינדרנארט 28- 30.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן
6630	מוסדר	חלק מהגוש	631 ,627 ,625

שטח התכנית : כ- 4 דונם.

מתכנן: ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים ובוני ערים- אדר' כסיף מוטי.

יזם: השתתפויות בנכסים בישראל בע"מ
אס ג'י ג'י טגן 2012, שותפות מוגבלת

בעלות: שונים, עת"א-יפו.

רקע:
התכנית הועברה לדיון להפקדה ישירות לוועדה המחוזית, היות ולטענת היזם הטיפול בה השתהה בפני הוועדה המקומית. העיכוב נבע בשל שינויי החקיקה והחלטות ביהמ"ש לעניין הסכמי משימות פיתוח וכן בשל בעיות של הסדרי קרקע וקדסטר.

מצב השטח בפועל:
מבנה רב-תכליתי המשמש למסחר ולשירותי דת בקומת הקרקע וביתר הקומות למעונות סטודנטים (בהוסטל).
המבנה הינו חלק ממרכז מסחרי שכונתי-אזורי.

מדיניות תכנונית:
בתכנית המתאר תא/5000 כלול המתחם באזור מגורים בבניה מרקמית, עד 15 קומות, עם רח"ק של 2.5-3.5

מצב תכנוני קיים:
תב"ע תקפה : תא/1141, תרש"צ 3/02/11
יעוד קיים: אזור מסחרי (שימושים: הוסטל וחנויות) ושצ"פ ע"פ תא/1141. מגורים ע"פ תרש"צ_3/02/11 ושביל להולכי רגל .
זכויות בניה: סה"כ 7,200 מ"ר שטח בניה לכל השימושים במרכז המסחרי, כ-6,800 לתחום הכלול בקו הכחול.
התאמה לתכנית המתאר העירונית המופקדת (תא/5000)- המתחם מצוי באזור מגורים בבנייה מרקמית של עד 15 קומות, עם רח"ק מירבי של 3.5 ועם צפיפות בנייה שלא תפחת מ-12 נטו (ועד 18 נטו). כ"כ מעודדת התכנית, במרקם בניה זה, מסחר בק"ק במיקומים מרכזיים ותמהיל גודל יח"ד.

מצב תכנוני מוצע:
<u>תיאור מטרות התכנון:</u>
התחדשות מתחם בית מילמן, הכוללת שינויים ביעודים ובשימושים ותוספת שטחי בניה למבנה חדש במקום חלק מהמבנה הקיים .
<u>פירוט יעודים/שימושים:</u>
יעוד: מגורים עם חזית מסחרית, שימושים: מגורים , דיור מיוחד לדב"ה, חזית מסחרית.
יעוד: שצ"פ, שימושים: גינון, אזורי מנוחה, מעבר הולכי רגל ומרצפים, מעבר תשתיות ציבוריות תת קרקעיות.

זכויות בניה:

יעוד	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	%
מגורים ,מגורים מיוחד וחזית מסחרית	13520, מתוכם לפחות 2520 מ"ר עבור דיור מיוחד	505	0	0	13520		5000	37	8400	314

1 - % מהשטח העיקרי
2 - % משטח הקרקע

<u>יח"ד:</u>
צפיפות: 15 במבנה B, 31 במבנה A .
מספר יח"ד ששטחן 45- 90 מ"ר: 40
מספר יח"ד ששטחן 90-120 מ"ר: 83
סה"כ יח"ד: 123

<u>נתונים נפחיים:</u>
מספר קומות: 9, ו- 17 (כולל קומת קרקע).
גובה: אבסולוטי מקסימלי: 71+ מ'
תכסית: עד 75%

קווי בניין: למזרח – 3 מ' . לדרום – קו בנין "0 או 5 מ'. למערב – 5 מ' . לצפון – משתנה בין קו בנין "0 ועד 5.2 מ', בהתאם למסומן בתשריט.

<u>עקרונות ודברי הסבר נוספים</u>:
מתחם המגורים כולל 2 אגפים:
אגף מערבי (מבנה B), המהווה את מבנה המעונות הקיים , אשר ייועד לדיור מיוחד. יכללו בו כ- 40 יח"ד בשטח עיקרי כולל של 2520 מ"ר. שטח יח"ד מיוחדת לא יעלה על 80 מ"ר ברוטו. זאת לעומת 112 יח"ד הקיימות, ש-84 מהן בשטח של 28 מ"ר ו- 28 מהן בשטח של 40 מ"ר.
באגף המזרחי יבנה בנין חדש (מבנה A) בן 16 קומות מגורים מעל קומת קרקע מסחרית. אגף זה יכלול עד 83 יח"ד, בסה"כ שטח עיקרי של 9,900 מ"ר (שטח עיקרי ממוצע ליח"ד באגף זה: כ- 119 מ"ר).

המגורים בשני האגפים יהיו מעל קומת קרקע שתשמש למסחר ו/או משרדים ו/או מרפאות וכד', שתהיה בשטח עיקרי של עד 1,100 מ"ר .

<u>תנועה, חניה ותשתיות</u>:
תכנון החניה משתלב במערך הדרכים והחניה בסביבה, כאשר הנגישות לחניון הפרטי של הפרויקט מתבצעת מרח' טאגור (דרך מגרש החניה הציבורי). בפרויקט מתוכננים מרתפי חניה לרכב פרטי ו-2 מקומות חניה לרכב תפעולי + מקומות חניה לרכב דו גלגלי, ע"פ תקן החניה שיהיה תקף בעת הוצאת היתר בניה. כל החניות לפרויקט הינן בתחום התכנית, כאשר החניות הפרטיות הינן בחניון תת-קרקעי הכולל עד 6 מרתפי חניה. החניות התפעוליות מוצעות בקומת הקרקע ,בסמוך לרמפת הירידה למרתף החניון .
דרך חניון זה תתאפשר נגישות לחניה ציבורית תת-קרקעית, מתחת למגרשי החניה המערבי והמזרחי לפרויקט.

<u>בינוי ועיצוב והתייחסות לסביבה</u>:
הוספת המבנה החדש במתחם שומרת על המשכיות צירי הולכי הרגל במפלס הקרקע והמשכיות הקולונדות בחזיתות המסחריות . חלקו הגבוה ביותר של הפרוייקט באגפו המזרחי, שהינו בגובה של קרקע + 16 קומות ואילו אגפו המערבי נותר בגובה הקיים- 8 קומות מעל קומת קרקע.

<u>איכות סביבה</u>:
לתכנית צורף דו"ח סביבתי שנערך ע"י דר' רון לשם. הדו"ח כלל בדיקת הצללה, שתוצאותיה הראו כי הבניה המוצעת בגובה המדובר (קרקע + 16 קומות) כמעט שאינה מוסיפה על ההצללה הקיימת, ובסה"כ הינה סבירה לסביבת בניה עירונית צפופה .
כמו כן, לבקשת הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א, הוכנס להוראות התכנית סעיף בדבר קבלת אישור הרשות הנ"ל כתנאי להיתר בניה.
קידום הפרויקט יביא להסרת האנטנות הסלולריות הקיימות על גג המבנה.

<u>תועלות ציבוריות מוצעות</u>: אפשרות לתוספת חניון ציבורי תת-קרקעי מתחת לרחבת החניה המערבית הקיימת, שמירת אפשרות לחיבור תת-קרקעי מהחניון הפרטי המוצע לחניה ציבורית שמתחת למגרשים הציבוריים המזרחי והמערבי הסמוכים לפרויקט, דיור בהישג יד.

טבלת השוואה:

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	אחוזים	כ - 260	692 מעל לכניסה הקובעת
	מ"ר	כ- 6800 מ"ר	13,520 מעל לכניסה הקובעת
גובה	קומות	9 (כולל ק"ק)	17-9 (כולל ק"ק)
	מטר	כ- 33 מ' (בנין קיים).	71+מ' גובה אבסולוטי כולל
תכסית		---	75%
מקומות חניה		ציבוריים עיליים בסמוך למרכז.	237 פרטיות + 2 תפעוליות + 30 לרכב דו גלגלי, בתחום הפרויקט.

זמן ביצוע:
עד 10 שנים מיום אישור התכנית.

חוו"ד אגף התנועה:
במסגרת תיאום התכנון שהועבר, נתבקשו לאפשר מעבר, דרך החניון התת קרקעי המוצע, אל מתחת לשטחים הציבוריים. מומלץ להותיר את רחבת החניה הקיימת ממערב גם עם מקומות חניה עיליים ליד החזית המסחרית.
סידורי התנועה והחניה- ע"פ מדיניות העיריה והתקנים התקפים בעת הוצאת היתרי בניה. יש להבטיח מקומות חנייה גם לדו-גלגלי.
הסדרי תנועה זמניים יוכנו ע"י יועץ תנועה מטעם היזם, לאישור אגף התנועה.

חוו"ד אגף שפ"ע:
הפרויקט גובל בגינה ציבורית, לכן יש לתאם התכנון והעבודה עם שפ"ע. אין לבצע כל עבודה ללא נוכחות מפקח מטעם מח' גנים ונוף.
יש לשמור את כל העצים בתחום התכנית. לפני הוצאת היתר בניה, יערך סקר עצים וכל עקירה או העתקת עצים, אם יהיו, חייבים באישור אגרונום אגף שפ"ע.
יש לתאם עם המח' לשיפור רחובות ואתרים כל עבודה בקרבת מתקנים וריהוט רחוב.
יש לתאם עם הרשות לפיתוח כלכלי כל עבודה בקרבת ריהוט ומתקנים הכוללים פרסום.

חוו"ד אדר' העיר:
תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה אישור תכנית עיצוב ופיתוח, ע"י מה"ע. תכנית העיצוב והפיתוח תתייחס גם לממשק הפרויקט עם השצ"פ מדרום, המרכז המסחרי והרחוב הצמודים.
כחלק מהיתר הבניה יוגש מסמך בניה ירוקה, בהתאם להנחיות העירוניות.

חוו"ד הרשות לא"ס:
תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה קבלת אישור הרשות לא"ס בעירייה, בכפוף לחוו"ד סביבתית, שתתייחס גם להיבטי אקוסטיקה ואיכות אוויר. יש לטפל גם באנטנות הסלולאריות המצויות על הבניין.
תכנית העיצוב והפיתוח שתוכן תכלול גם טיפול בחצרות המשק, פתחי אוורור וכו', ע"מ למנוע מטרדים סביבתיים.

חוו"ד צוות מתואמת עם היוע"מ ומנהלת האגף: (מוגש ע"י צוות צפון)
מבחינה תכנונית, מומלץ לקדם הפרויקט, בתנאים הבאים:

1. הגובה והצפיפות המבוקשים במבנה הגבוה החדש, 17 ו-31 בהתאמה, חורגים מתכנית המתאר ת"א 5000 מבחינת גובה ורח"ק, יש להתאים את התכנית המוצעת לתכנית המתאר.
2. מבנה ההוסטל הקיים ימשיך לשמש לדיור מיוחד- דיור בהישג יד להשכרה, כאשר יעוד הקרקע של חלק מהמגרש, עליו בנוי ההוסטל, ישונה לשטח למבנה ציבור, עבור שימוש של דיור בהישג יד להשכרה ויישאר בבעלות פרטית. כל זאת, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (אישור מטרה ציבורית) התשע"ה 2014 . כמות יח"ד הסופית במבנה זה (B) תקבע בהתאם למאפיינים האדריכליים של המבנה (קונסטרוקציה, פתחים וכד'), אך לא תפחת מ- 40 יח"ד. גודל יח"ד בבניין זה יהיה בין 80-60 מ"ר (עיקרי וממ"ד) ויובטח תמהיל של יח"ד בנות 3-2 חדרים.
3. הדיור המיוחד מהווה מרכיב חשוב בתכנית. לפיכך, יש לקבוע מנגנון שיבטיח קיומו ותפעולו כראוי, ע"י התקשרות עם חברת ניהול שתפעל ע"פ הוראות העירייה בנושא.
כמו כן, יירשם בהוראות התכנית, כי תנאי להוצאת היתר בניה למבנה המגורים החדש (מבנה A) הוא הוצאת היתר למבנה המגורים המיוחד (מבנה B), הבטחת התקשרות עם חברת ניהול כנ"ל והבטחת גישות מהחניון התת-קרקעי לחניון ציבורי תת-קרקעי.
תנאי לאכלוס בניין המגורים החדש (A) הוא קבלת אישור אכלוס לבניין המגורים המיוחד (B) והתקשרות בפועל עם גורם כנ"ל לגבי יח"ד של הדב"ה.
4. בהתאם להנחיית מה"ע, גודל ממוצע של יח"ד בבניין A החדש צריך להיות 80 מ"ר עיקרי.
5. מילוי דרישות הגורמים העירוניים המקצועיים כנ"ל.
6. יש לדאוג שהחניה התפעולית תוסדר בתת הקרקע ולא תהווה מטרד למגורים ולסביבה, באישור אגף התנועה.
7. במגרש עובר מובל ניקוז. יש לתאם מול מינהל בת"ש ותאגיד המים ולהבטיח טיפול מתאים.
8. יש להגיש התשריטים על רקע "בועה" שהוכנה ע"ב המדידה העדכנית.

9. לאור סמיכות הפרוייקט לאתר טבע עירוני, נדרשת הגשת סקר משאבי טבע, ע"פ תכנית המתאר העירונית, בתיאום עם היח' האסטרטגית ולהתייחסותה.
10. יינתן כתב שיפוי.
11. על היזם להתחייב כי לא יתבע את העירייה בגין סעיף 197 על קידום תכנית זו.
12. תיקונים טכניים במסמכי התכנית.

בישיבתה מספר 15-0005ב' מיום 11/03/2015 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

<u>מהלך הדיון:</u>
סוזן דניאל שם-טוב: מדובר בדיווח <u>על העברת הטיפול בתכנית ישירות לוועדה המחוזית.</u>
אורלי אראל: מבקשים כי תתקבל חוו"ד צוות לעניין התכנון. היזמים סותרים את תכנית המתאר.
דורון ספיר: לא להמליץ על התוכנית כפי שהוגשה.

<u>הועדה מחליטה:</u>
הועדה תהיה מוכנה לדון בתוכנית בתיקונים ובתנאים הבאים:

13. הגובה והצפיפות המבוקשים במבנה הגבוה החדש, 17 ו-31 בהתאמה, חורגים מתכנית המתאר ת"א 5000 מבחינת גובה ורח"ק, יש להתאים את התכנית המוצעת לתכנית המתאר.
14. מבנה ההוסטל הקיים ימשיך לשמש לדיור מיוחד- דיור בהישג יד להשכרה, כאשר יעוד הקרקע של חלק מהמגרש, עליו בנוי ההוסטל, ישונה לשטח למבנה ציבור, עבור שימוש של דיור בהישג יד להשכרה ויישאר בבעלות פרטית. כל זאת, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (אישור מטרה ציבורית) התשע"ה 2014 . כמות יח"ד הסופית במבנה זה (B) תקבע בהתאם למאפיינים האדריכליים של המבנה (קונסטרוקציה, פתחים וכד'), אך לא תפחת מ- 40 יח"ד. גודל יח"ד בבניין זה יהיה בין 80-60 מ"ר (עיקרי וממ"ד) ויובטח תמהיל של יח"ד בנות 3-2 חדרים.
15. הדיור המיוחד מהווה מרכיב חשוב בתכנית. לפיכך, יש לקבוע מנגנון שיבטיח קיומו ותפעולו כראוי, ע"י התקשרות עם חברת ניהול שתפעל ע"פ הוראות העירייה בנושא.
כמו כן, יירשם בהוראות התכנית, כי תנאי להוצאת היתר בניה למבנה המגורים החדש (מבנה A) הוא הוצאת היתר למבנה המגורים המיוחד (מבנה B), הבטחת התקשרות עם חברת ניהול כנ"ל והבטחת גישות מהחניון התת-קרקעי לחניון ציבורי תת-קרקעי.
תנאי לאכלוס בניין המגורים החדש (A) הוא קבלת אישור אכלוס לבניין המגורים המיוחד (B) והתקשרות בפועל עם גורם כנ"ל לגבי יח"ד של הדב"ה.
16. בהתאם להנחיית מה"ע, גודל ממוצע של יח"ד בבניין A החדש צריך להיות 80 מ"ר עיקרי.
17. מילוי דרישות הגורמים העירוניים המקצועיים כנ"ל.
18. יש לדאוג שהחניה התפעולית תוסדר בתת הקרקע ולא תהווה מטרד למגורים ולסביבה, באישור אגף התנועה.
19. במגרש עובר מובל ניקוז. יש לתאם מול מינהל בת"ש ותאגיד המים ולהבטיח טיפול מתאים.
20. יש להגיש התשריטים על רקע "בועה" שהוכנה ע"ב המדידה העדכנית.
21. לאור סמיכות הפרוייקט לאתר טבע עירוני, נדרשת הגשת סקר משאבי טבע, ע"פ תכנית המתאר העירונית, בתיאום עם היח' האסטרטגית ולהתייחסותה.
22. יינתן כתב שיפוי.
23. על היזם להתחייב כי לא יתבע את העירייה בגין סעיף 197 על קידום תכנית זו.
24. תיקונים טכניים במסמכי התכנית.

משתתפים: דורון ספיר, מיטל להבי, יהודה המאירי, קרנית גולדווסר, מיכאל גיצין, גל שרעבי דמאיו.

פרטי תהליך האישור:

מליאת הועדה המחוזית בישיבתה מספר 828 מיום 19/10/2015 דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 7320 בעמוד 9033 בתאריך 15/08/2016.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

הארץ	11/08/2016
ישראל היום	12/08/2016
העיר	11/08/2016

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

אורנה כהן, אסתר ובנימין כהן	רחוב טאגור רבינדרנת 35, 27 ת"א, בהתאמה.
איתי רזיאל	רחוב טאגור רבינדרנת 31 תל אביב - יפו
גלעד ארדיטי (בשם התאחדות הסטודנטים).	ת.ד. 57731 תל אביב - יפו 6157602
דנה ורועי גבע	רחוב טאגור רבינדרנת 33 תל אביב - יפו
מולנר רוי	רחוב טאגור רבינדרנת 31 תל אביב - יפו
אליהוד יערי (יחד עם שולמית ויובל יסעור, משפחת קפלן, פלפל, שלין וארביב).	רח' טאגור 40 (סמטת טאגור) ת"א.
זאב קוכמן ונורית רביב (ע"י עו"ד שי ספיר).	רח' טאגור 40, 35 ת"א, בהתאמה.
וועד הבית	רח' טאגור 27- 29 ת"א.

<u>פרטים:</u>

מס'	המתנגד	ההתנגדות	מענה	המלצה
1	אורנה כהן, אסתר ובנימין כהן.	רכשו דירותיהם באזור מרכזי אך שקט, עם מרכז מסחרי שכונתי ונוף פתוח. התכנית המבוקשת תגרור פגיעה בפרטיות, הצללה ומניעת זרימת אוויר, גידול במס' התושבים והילדים בשכונה, עומס על התשתיות ושטחי הציבור ועל השירותים הציבוריים בשכונה והפיכת השכונה לרועשת. חוששים שהאנטנות הסלולאריות, הקיימות על גג הבניין היום, יועברו מערבה ויגרמו לחשיפתם לקרינה. החיים לצד אתר בניה יפגעו באיכות חייהם. ערך דירותיהם יירד.	יש מענה בשטחי הציבור גם לאוכלוסיה הצפויה מפרויקט זה. הנושאים הסביבתיים נבדקו ונדרשו התיקונים בהוראות התכנית, ע"פ המלצת חוו"ד הרשות לאי"ס בעירייה, כר"מ.	לקבל ההתנגדות בחלקה- לעגן הדרישה בהוראות התכנית ע"מ לטפל באנטנות הסלולאריות.
2	איתי רזיאל	הבניין החדש חורג מהבינוי בסביבה ופוגע באופיה ויגרום להצללה על דירתו ולחסימת אוויר ונוף. יווצר עומס תחבורתי נוסף	כנ"ל. כל הבדיקות המקצועיות נעשו בזמנן מול הגורמים העירוניים והאחרים הנדרשים, כולל אגף התנועה שבחן	לקבל ההתנגדות בחלקה- א.לכלול בקו הכחול את השצ"פ הפנימי (חלקה 627) ולשנות את הגישה לחניון

		על המצוקה הקיימת כיום, ביציאה/כניסה לשכונה בשעות העומס. יווצר עומס על התשתיות בשכונה. מבקש להסיר את האנטנות הסלולאריות המצויות כעת על הבניין ומפיצות קרינה.	התכנית שהוגשה לוועדה המקומית, עם גישה ממערב, מרח' טאגור עצמו, וחוו"ד רשומה מעלה. כמו כן, בהנחייתו נדרשו היזמים לאפשר מעבר תת-קרקעי, דרך המגרש שלו, לחניון ציבורי שיבנה בעתיד מתחת לשטחים הציבוריים, שב"צ ודרך, הסמוכים. כמו כן יש בהחלטת הוועדה שלעיל דרישה לטיפול בחניה התפעולית. היזמים נדרשו, ע"י הוועדה המחוזית, לשנות את הגישה לחניון שלהם, כך שיהיה מצפון (מסמטת טאגור) ולא ממערב (מרח' טאגור הראשי).	מרח' טאגור, תוך קביעת רצועת מעבר לכלי רכב בדופן הדרומית שלו ודרישה לרישום זיקת הנאה בהתאם, כפי שהיה בתכנית שהוגשה לוועדה המקומית. ב.בין ייתר הדרישות של גורמי העירייה היה גם לטפל באנטנות הסלולאריות שעל הבניין. היזמים הבטיחו אף לטפל בהסרת האנטנות הקיימות. יש לעגן הדרישה, לטיפול באנטנות או הסרתן, בהוראות התכנית.
3	גלעד ארדיטי (בשם התאחדות הסטודנטים).	בית מילמן הוקם כמעון עולים, עם 112 יח"ד. לפני כעשרים שנה הוסב למעונות סטודנטים ובו שוהים סטודנטים המגיעים מהפריפריה ומחתך סוציו-אקונומי נמוך. הביקוש למעונות אלה גדול על ההיצע. מעונות "ברושים" החדשים אינם מתאימים לסטודנטים אלה, בשל מחירי השכירות הגבוהים. שטח המעונות כיום הוא כ-5000 מ"ר מתוך 7200 מ"ר הבנויים. לפי התכנית המוצעת יפחת השטח ל-2520 מ"ר עבור מעונות, מתוך 13,420 מ"ר המיועדים למגורים ומס' יח"ד יפחת מ-112 ל-40. יש לשמור על היעוד והשימוש המקורי של המתחם ולקבוע שלפחות 60% משטחי המגורים ייועדו למעונות סטודנטים ולשמור שמס' יח"ד למעונות לא יפחת מ-112. כמו כן, יש לשמור שרמת מחירי השכירות תהיה כמו זו של היום.	התכנית המוצעת החלה בטיפול שנים רבות לפני הפקדת תכנית המתאר העירונית (משנת 2008). מטרת קידומה הראשית הייתה לשמר ולקבע את הדיור המיוחד הקיים (מעונות לסטודנטים/דיור בהישג יד). מפאת חוסר הבהירות בהגדרת דיור בהישג יד, כפי שהיה בעת תחילת הטיפול בתכנית, הושקע זמן רב בהגעה להסכם עם היזמים, להגדרת אותו דיור מיוחד/מעונות סטודנטים שייקבעו בתכנית. בסופו של תהליך ארוך הגיעו היזמים להסכמה עם העירייה לגבי הדיור במתחם ואכן נקבע כי מבנה המעונות הקיים ימשיך לשמש לדיור מיוחד/מעונות סטודנטים ונקבעו לכך הנחיות בתכנית. הייתה גם דרישה של הוועדה המקומית לקביעת יעוד הקרקע של	לקבל ההתנגדות בחלקה. מומלץ לקבוע את השימוש במבנה למעונות סטודנטים בלבד, ללא הגבלת זמן, תוך הבטחת קיומן והפעלתן של הדירות הקטנות למעונות הסטודנטים. מומלץ לשנות התמהיל בבניין B, ע"י הגדלת מספר יח"ד הקטנות, כך שיהיו יותר מ-40 .

			מבנה המעונות הקיים כשטח למבנה ציבורי (חום), אך דרישה זו לא התקבלה ע"י היזם והוועדה המחוזית קיבלה את טענותיו.	
4	דנה ורועי גבע	כמו הטענות של איתי רזיאל.	ראה לעיל.	ראה לעיל.
5	מולנר רוי	כמו הטענות של איתי רזיאל.	ראה לעיל.	ראה לעיל.
6	אליהוד יערי	התכנית מציעה הוספת קניון ומגדל רב קומות עם שטחי מסחר עצומים. בזאת מוצע הרס טוטאלי של השכונה הירוקה הקיימת. מס' יח"ד הושלש ושטחי המסחר יגדלו פי שמונה (שש קומות מסחריות מעל הקומה הקיימת) רק בשביל להעשיר את הבעלים ומתוך זלזול בתושבי השכונה. כבר היום מתווספות בשכונה דירות רבות בהליכי תמ"א 38. התוספת שמבקשת התכנית תהפוך את השכונה מ"ירוקה" ל"גוש בטון" ול"קניון" אחד גדול, עם מצוקה תנועתית גדולה יותר מהקיימת, בעוד בסמיכות לבית מילמן פזורים מרכזים מסחריים נוספים וקניון "רמת-אביב". התכנית, המציעה אחוזי בניה עצומים, שרובם עבור מסחר, תפגע באיכות החיים בשכונה. אין לשכונה צורך בשטחי מסחר עצומים כמבוקש ואין מקום לחסימת רח' טאגור בפקקי תנועה, אשר יחסמו גם את הרחובות המתנקזים לרח' טאגור (על תוספות הבניה בהם, ע"פ תמ"א 38). הבניה תהפוך את כל הסביבה לאתר בניה למשך שנים, תוך חסימת רחובות הגישה מסביב ובעיות גישה לבתים הסובבים	התכנית אינה מציעה להקים קניון, אלא מבנה מגורים חדש עם כ-95 יח"ד וחזית מסחרית בק"ק (כפי שקיימת כיום), לצד שמירת המבנה הקיים לדיור מיוחד.	לדחות את ההתנגדות.

		ויצירת פקקי תנועה.		
7	זאב קוכמן ונורית רביב	מעצם הגדרת השימוש למגורים להשכרה או מעונות סטודנטים, ללא הגבלת זמן, ניתן להבין כי לא הסטודנטים המצויים במצוקת דיור הם שיאכלסו את המבנה. התכנית באה למעשה לייצר רווח ליזם, ללא תועלת לציבור ובמיוחד לא לסטודנטים. הקו הכחול אינו כולל את כל המרכז המסחרי עליו מצוי בית מילמן ושהינו חלק מעיצובו. הכיצד ומדוע? האם לצורך שיפוץ בית מילמן יש הצדקה לקדם תב"ע לתוספת זכויות? שיפוץ צריך וניתן לעשות בדרכים אחרות, כולל ע"י תמ"א 38, לא בתב"ע. התכנית אינה תואמת את תכנית המתאר תא/5000 (ברח"ק, בגובה). אין מקום לאשרה. הצפיפות המוצעת היא גבוהה, 53 נטו. זו צפיפות אופיינית לתכניות של התחדשות עירונית, בהן הבדיקה הכלכלית מראה צורך בכך. אין זה המקרה דנן. התכנית תגביר את מצוקת החנייה הקיימת בלב השכונה, בה מבוקש הפרויקט, מבלי לתת תועלת ציבורית לפתרון מצוקה זו. קביעת הגישה לחניון הפרויקט מסמטת טאגור, בה קיימת הנגישות לאזור התפעולי של כל המרכז המסחרי ולחניון הציבורי הקיים, אינה נכונה ותיצור עומס ובעיה, במיוחד בשעות העומס.	התכנית קודמה, כאמור, ע"מ לעגן את הדיור לסטודנטים והמלצות הוועדה המקומית ניתנו לאור זאת. אין צורך לערב את כל המרכז המסחרי, הכולל שטחים ובעלויות רבים נוספים. נדרשו התאמות לתכנית המתאר, כרשום בהחלטת הוועדה לעיל. הבדיקה התנועתית נעשתה ע"י אגף התנועה וניתנו חוו"ד ודרישות הוועדה המקומית כנ"ל.	לקבל ההתנגדות בחלקה, לעניין הבטחת מעונות לסטודנטים ותיקון הגישה לחניון הפרויקט, כנ"ל.
8	וועד הבית טאגור 27-29	שכונת נווה אביבים היא שכונת פרברים ולא מרכז העיר. בית מילמן , שמשמש כמעונות סטודנטים אינו מפריע כיום, כפי שהוא. הקמת	ראה מענים קודמים.	לדחות ההתנגדות.

		מגדל בלב השכונה פוגעת באופייה ובמרקם שלה. מצוקת התנועה והחנייה גדולה כבר כיום ותעלה אם יתווספו המגורים והמסחר המוצעים. אין לפגוע באיכות חיי תושבי השכונה בעבור רווח ליזמים.		

ככלל, מומלץ גם לחזור ולאמץ את החלטת הוועדה מיום 11.3.15 (לעיל), על כל סעיפיה.

<u>חוו"ד צוות</u> : (מוגש ע"י צוות תכנון צפון)

לקבל ההתנגדויות בחלקן ולפעול בהתאם להמלצות הנ"ל.

בישיבתה מספר 16-0026ב' מיום 07/12/2016 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

<u>מהלך הדיון</u>
סוזי שם טוב דניאל: התוכנית הזו היא תוכנית מח שהופקדה ישירות ע"י הוועדה המחוזית.
נתן אלנתן: ההתנגדויות רלוונטיות לעניין של התוכנית.
סוזי שם טוב דניאל: יש שתי התנגדויות שאנחנו מוכנים לקבל. אחת- ההתנגדות של אגודת הסטודנטים לשנות את השימוש למעונות סטודנטים.
נתן אלנתן: לשנות לציבורי.
סוזי שם טוב דניאל: לא את היעוד אלא את השימוש במבנה B. היעוד יהיה משולב מסחר ומגורים. העיריה בקשה להפוך את המגרש ל"חום" למרות הבעלות הפרטית והיזמים לא הסכימו. בבינוי יש שני מבנים: B הוא ההוסטל הקיים ו- A מבנה המגורים החדש שרוצים להקים מעל חזית מסחרית. התנגדות שנייה שמוכנים לקבל- לגבי הגישה לחניון התת-קרקעי שמוצע. התייחסנו לגבי הנגישות שהועדה המחוזית קבעה- ניתן הסבר על גבי המצגת ע"י סוזי.
נתן אלנתן: כלומר אתם מסכימים עם ההתנגדויות לקבל את ההתנגדות בנושא הזה ולהפוך את השצ"פ לדרך, לצורך כך?
סוזי שם טוב דניאל: אין בעיה שהגישה לחניון תהיה מרח' טאגור ולא מסמטת טאגור , כאשר מחזירים לקו הכחול את הרחבה שקיימת ביעוד השצ"פ ודרכה תעשה זיקת מעבר לחניון לרכב. כמו כן, מקבלים שיש להבטיח שיח"ד בהוסטל יהיו עבור מעונות סטודנטים ויהיה מנגנון שיבטיח זאת.
לנושא האנטנות הסלולריות- כבר בהכנת התב"ע אצלנו, בקשנו לטפל ולהסיר אותן או לצמצמן ומבקשים שכל זה יכנס להוראות התוכנית.
גבי לסקי: הנחיצות של מגדל גבוה מעל מרכז מסחרי הוא לא נחוץ. הרבה סטונדטים מבקשים להתגורר במעונות.
נתן אלנתן: כל הקומות שיש יהיו מעונות סטודנטים.
ראובן לדיאנסקי: לגבי מס' מעונות הסטודנטים שהיו וקיימים היום, כמה מעונות יחידות יש בנויים בכל האזור?
נתן אלנתן: חוץ ממילמן וברודצקי.
פרנסין דוידי: בית מילמן וברודצקי באיינשטיין וחיים לבנון יש יותר מ 200 יש 3 מוקדים.
נתן אלנתן: בערך 2000.
סוזי שם טוב דניאל: בית מילמן -למיעוטי יכולת, "ברושים" ליותר מסודרים כלכלית.
ראובן לדיאנסקי: יש 83 דירות עם שטח של בין 120-90 מ'
סוזי שם טוב דניאל: אלה בבניין החדש.
ראובן לדיאנסקי: אז מדוע מגדילים את מס' היח"ד באופן כולל? מדוע שלא ניקח את ה-80 יח"ד בבית מילמן ונהפוך אותם לדיור בר השגה?
נתן אלנתן: כי מדובר בסטודנטים.

ראובן לדיאנסקי: מדוע שלא ניתן 1/3 למעונות סטודנטים ו2/3 ליח"ד ברות השגה?
גבי לסקי: אם אנחנו רוצים שאוניברסיטת ת"א תמשיך להביא סטודנטים אנחנו צריכים שיהיו מעונות סטודנטים.

נתן אלנתן: אנחנו ממליצים לצוות המקצועי לאמר בוועדת ההתנגדויות במחוז, שהועדה המקומית דורשת שבית מילמן יישאר למעונות סטודנטים.

<u>הועדה המחליטה:</u>
להנחות את הצוות המקצועי שבדיון בוועדה המחוזית להתנגדויות יציג את העמדה, כפי שהומלצה ע"י מהנדס העיר והצוות המקצועי לעיל, בתיקון הבא: שמספר יח"ד במבנה המשמש כיום למעונות סטודנטים יעמוד על 112 יחידות כפי שקיים היום והשימוש יהיה למעונות סטודנטים בלבד.

משתתפים: נתן אלנתן, יהודה המאירי, גבי לסקי, ראובן לדיאנסקי , שמואל גפן,

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

מיקום: שכונת קריית שאול

כתובת: רחוב לילי מנחם 1
רחוב 2421 5

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6616	מוסדר	חלק	14 ,13	

שטח התכנית: 2.013

מתכנן: יניב פרדו אדריכלים

יזם: בעלים פרטיים

מצב השטח בפועל: מגרשים ריקים.

מדיניות קיימת:
בדרום שכונת קריית שאול תקפה תב״ע R6 משנת 1942.
מבחינה אורבנית השכונה היא מובלעת מוקפת ע״י כבישים (משה סנה ורח׳ קריית שאול) ובית קברות.
לפי חוו״ד יועמ״ש הועדה (שרי אורן) משנת 2003 ניתן להגיע בדרום השכונה לצפיפות של 4 יח״ד לדונם.
תב״ע 4115 משנת 2014 מהווה תקדים לפיו ע״י יצירת מגרש של 2 דונם ומעלה ניתן לצופף ולהגיע ל-8 יח״ד לדונם.

מצב תכנוני קיים:
תב״ע תקפה: R6
יעוד קיים: אזור פיתוח
שטח התכנון: 2.01 דונם
זכויות בניה: שטח קומה 50% או 150 מ״ר, הקטן מבינם. שטח מגרש מינימלי 500 מ״ר. מקסימום 2 קומות. וכן זכויות מתוקף תכניות ע-1 ו-ג-1.

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:
ניצול מיטבי של זכויות הבנייה המותרות במגרש ע״י שינוי הבינוי, שינוי קווי הבניין, והגדלת מס׳ יח״ד מ-8 ל-16. ובנוסף תוספת זכויות שירות.

פירוט יעדים/שימושים:

זכויות בניה:

יעוד	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	%
מגורים א	**1320 + המותר לפי תכ' ג-1**	***66**	**בהתאם לתכנית ע-1**			**396**	****30**	**בהתאם לתכנית ע-1**	**80**

***60% מתוך R6 + 6% הקלה שיפור הדיור.**
**** תוספת שטחי שירות בהיקף 30% מהשטח העיקרי בהתאם לסעיף 62(א)(א1)(4) לחוק התכנון והבניה.**

1 - % מהשטח העיקרי
2 - % משטח הקרקע

יח"ד:

צפיפות: **8** יח"ד לדונם
שטח עיקרי ממוצע ליח"ד (כולל זכויות מתוקף ג'1 וע'1): 140 מ"ר
מספר יח"ד ששטחן מעל 120 מ"ר (כולל זכויות מתוקף ג'1 וע'1): **16**
סה"כ יח"ד: **16**

נתונים נפחיים:

מספר קומות: 2 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף.
גובה: **10.80 מ'**
תכסית: **44.5%**
קווי בניין:
קו בניין קדמי לרח' מנחם לילי - 5.0 מ'
קו בניין קדמי לרח' 2421 - 4.0 מ' בהתאם לשאר החזיתות ברחוב
קווי בניין צידיים - 2.70 מ'
קו בניין אחורי - 5.0 מ' *
* פרט לפינה הלא רגולרית שבמפגש המגרשים, שם יהיה קו הבניין 2.5מ' עפ"י נספח הבינוי.

מסמך לבדיקה		תא/5000	מצב מוצע	התאמה +/-	הערות / הסבר
תשריט אזורי ייעוד	אזור הייעוד שבתחומו התוכנית המוצעת:	מגורים בבניה נמוכה	מגורים בבניה נמוכה	+	
הוראות התוכנית, פרק 3	רח"ק בסיסי:				
	רח"ק מקסימאלי:	עד 1	1.2	-	כתוצאה מהציפוף.
נספח עיצוב עירוני	סימונים נוספים בתחום התוכנית:				
	מספר קומות מקסימאלי:	3	3	+	
הוראות התוכנית, פרק 5	הוראות מיוחדות לאזור התכנון:	תכסית הבניה תהיה עד 40% משטח המגרש לכל קומה.	תכסית 45%	-	כתוצאה מהציפוף - תוספת שטחי שירות לממ"דים חדרי מדרגות משותפים וכו'.

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

מבוקשת הגדלת הצפיפות ל- 8 יח"ד ללא שינוי סך השטח העיקרי וללא שינוי מס' הקומות.
איחוד וחלוקה: בתחום התכנון ארבעה מגרשים פטנציאליים שגודלם מעל 500 מ"ר (שטח מגרש מינימלי).
התכנית מאחדת את המגרשים למגרש אחד של 2.0 דונם על מנת לאפשר את הציפוף.
לדירת גן יוצמד חלק המרתף ע"פ הוראות תכנית ע'-1.
לדירה בקומה א' תוצמד קומת הגג החלקית ע"פ הוראות תכנית ג'-1.

הקלות מבוקשות במסגרת התכנית:

1) חצרות מונמכות ברוחב עד 3.0 מ'.
2) הפניית חצר מונמכת לכיוון רחוב מנחם לילי בניגוד לתכנית ע-1.
3) כניסה נפרדת למרתף מחצר מונמכת.
4) הבלטת מרפסת בחזית קדמית עד 40% מהמרווח.
5) צמצום נסיגות בקומת הגג הנדרשות לפי תכנית ג-1.
6) הפניית מרפסות לחזית צדית.
7) מרפסות בקומת הגג.

תחבורה, תנועה, תשתיות: החנייה המוצעת כולה תת-קרקעית עם כניסה מרח' בינט, לפי 2 מקומות חנייה לכל יח"ד ששטחה מעל 120 מ"ר.

עיצוב:
הבינוי ממשיך את אופי המרקם הבנוי והמאושר שלאורך רח' משה סנה, ע"פ הוראות תכנית R-6, מבנים בני 2 קומות וקומת גג חלקית.

התייחסות לסביבה:
גובה גדרות בחזית הקדמית 1.5 מ'.

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו'): ל.ר.

משימות פיתוח בסביבת הפרוייקט: ל.ר.

טבלת השוואה:

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	אחוזים	60	66
	מ"ר	1,200	1,320
זכויות בניה לקומה	אחוזים	30%	33
	מ"ר	600	636
גובה	קומות	2+קומת גג חלקית	2+קומת גג חלקית
	מטר	8+קומה חלקית	10.80
תכסית			45
מקומות חניה			לפי מדיניות תקפה

<u>עיקרי הוראות התוכנית</u>:

1. איחוד חלקות ע"פ סעיף 62 א (א) ס"ק 1 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה 1965.
2. שינוי בקווי הבניין ע"פ סעיף 62 א (א) ס"ק 4 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה 1965.
3. שינוי הוראות תכנית ג' 1 לעניין קווי נסיגה בקומת הגג משיקולים של עיצוב אדריכלי ושינוי הוראות בינוי לחצרות אנגליות ע"פ סעיף 62 א (א) ס"ק 5 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה 1965.
4. הגדלת מס' יח"ד מ-8 יח"ד ל-16 יח"ד ע"פ סעיף 62 א (א) ס"ק 8 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה 1965.
5. תוספת שטחים ע"פ המותר במסגרת בקשה להקלה וקביעת הנחיות לאפשרות העברת שטחים עד 15% מקומה לקומה, ע"פ סעיף 62 א (א) ס"ק 9 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה 1965.
6. תוספת שטחי שירות בהיקף 30% מהשטח העיקרי לפי סעיף 62(א)(א1)(4).

שטחי הבניה המירביים יחושבו לפי סל השטחים הבא:

גודל המגרש 2007 מ"ר והרח"ק המרבי 1, דהיינו ע"פ תכנית המתאר סך השטחים הבנויים המותרים מעל לקרקע הינו 2007 מ"ר.

מומלץ להפקיד את התכנית על בסיס סל השטחים הבא:
1200 מ"ר עיקרי ושרות על פי R-6.
390 מ"ר מתוקף ג'.1
360 מ"ר שטחי שרות מתוקף סעיף 62א (א1) (4) לחוק (30% מהשטחים המותרים).

סה"כ **1950 מ"ר** בנויים, לא כולל גזוזטראות ולא כולל שטחים מתוקף ע'1.

זמן ביצוע: מידי

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

תאריך: כ"ז חשון תשע"ז
28 נוב 2016

אסמכתא יוצא: 2016-001927

לכבוד
דלית זילבר
יו"ר הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
דרך מנחם בגין 125
תל אביב - יפו 6701201
א.ג.נ,

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

(א) **זיהוי התכנית**

מספר התכנית	שם התכנית	מגיש התכנית	עורך התכנית
תא/מק/4556/507-0396846	לילי מנחם 1	עידן שמש – נקסט טאוור	יניב פרדו אדריכלים

(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	
	☒ 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
לדוגמה: תוספת בנית בבית מגורים בהיקף 26% בוועדה שאינה עצמאית

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

נושאים בהם התכנית עוסקת	מס' הסעיף או זיהוי השטח בכוללנית	מהות הסעיף בחוק או ההוראות הרלבנטיות בתכנית הכוללנית לשטח התכנית
איחוד מגרשים	62א(א)(1)	איחוד מגרשים
קווי בנין	62א(א)(4)	שינוי קווי בנין
שינוי הוראות בינוי	62א(א)(5)	שינוי הוראות תכ' ג'1 לעניין קוי נסיגה בקומות הגג משיקולים של עיצוב אדריכלי ושינוי הוראות בינוי לחצרות אנגליות.
הגדלת צפיפות	62א(א)(8)	הגדלת מספר יח"ד מ-8 ל -16 יח"ד.
קביעת הנחיות לאפשרות העברת בחקלה	62א(א)(9)	קביעת הנחיות לאפשרות העברת שטחים עד 15% מקומה לקומה.
תוספת שטחי שירות	62א(א1) (4)	תוספת שטחי שירות בהיקף של 30% מהשטח המותר לבניה עפ"י תכנית 6R.

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

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

תאריך: כ"ז חשון תשע"ז
28 נוב 2016

אסמכתא יוצא: 2016-001927

(ד) **תצהיר וחתימות**

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

מהנדס הוועדה:

שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עדד גבולי, אדר'	[illegible]		29/11/16

היועץ המשפטי לוועדה:

שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, עו"ד	24387376-9		27.11.16

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

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

1. הפרויקט תואם את הכוונה לפתח את שכונת קריית שאול, באמצעות מתן אפשרות ציפוף בהתאם לתכנית המתאר העירונית.
2. התכנית הותאמה לתכנית המתאר תא/5000 (לעניין רח"ק וצפיפות), לפיתוח השכונה ולתקדים שיצרה תכנית תא/מק/4115 לעניין הכפלת הצפיפות.

לכן מומלץ לאשר הפקדת התכנית בתנאים הבאים:

1) לא תתאפשר הפניית מרפסות לחזית צדית.
2) לא תתאפשרנה מרפסות בקומת הגג.
3) גובה הגדר הבנויה לעבר חזית הרחוב יוגבל ל-1.0 מ', על מנת לעודד שילוב גדר חיה שתתרום לחזות הרחוב.
4) מרחק מינימלי בין הבניינים (מרווח פנימי) 4.0 מ'.
5) תקן החניה יקבע בעת הוצעת היתר הבניה.
6) המיקום המוצע לכניסה לרמפת החנייה יוגדר כמחייב.
7) תכסית המרתף עד 80% משטח המגרש לטובת שטחי חלחול.
8) התכנון יותאם לתקן ישראל לבניה ירוקה 5281 בהתאם למדיניות עיריית ת"א-יפו.

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 16-0026ב' מיום 07/12/2016 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

<u>מהלך הדיון</u>
תמיר קהילה: מהות התוכנית היא הגדלת שטחים והגדלת צפיפות ע"י איחוד חלקות. הגדלת השטחים מתוקף הפרשנות לתכנית R-6 המנדטורית ותוכנית 4115 מהווה תקדים להכפלת הצפיפות. בנוסף יש טעות בדרפט, מה שרשום בעמ' 62 תחת "<u>שטחי הבניה המרביים יחושבו לפי סל השטחים הבא</u>" צריך להיות חלק מחו"ד הצוות.
יניב פרדו: מציג את התוכנית במצגת.
נתן אלנתן: חריגה ברח"ק מביאה את התוכנית למחוז.
יהודה המאירי: סעיף 2 בחוו"ד מדובר על תקדים של הכפלת הצפיפות מה הקשר.
אורלי אראל: נוהל העבודה הוא שבתוכנית המתאר צריכה להיות תועלת ציבורית ממשית. אנחנו רוצים לראות איזו תועלת ציבורים מקבלים מהחריגה הזו.
קרני גטריידה (שמאי היזם): הקרקע כאן היא 2007 מ"ר. המלצת הצוות היא 1950 מ"ר שזה פחות מהרח"ק. הכלכליות כאן נבחנה עם הקמת החניות ויוצא שהתוכנית העיסקית בחלופת הצוות גבולית, זאת לעומת החלופה שהיזם מגיש.
נתן אלנתן: לא כך בודקים את הכדאיות הכלכלית.
קרני גטריידה: לאור השטחים שהוצגו בהמלצת הצוות (1950 מ"ר) ובשביל שהפרויקט יצא לפועל אנחנו צריכים עוד תוספת של 320 מ"ר אחרת הפרויקט לא יהיה פה כלכלי ולא יהיה כאן ליווי בנקאי ולא יהיה כלכלי להרים את הפרויקט.
עודד גבולי: הרח"ק כולל את מה שמעל הקרקע.
נתן אלנתן: מאחר ומדובר בנושא שמאי אני מציע לשוב ולדון.
דנה שיחור: שווי פרויקט מורכב מכה אלמנטים: שווי קרקע, עלות הבניה, רווח יזמי ומע"מ. אם עלות הקרקע שקנו גבוהה זו סוגיה אחרת. לא שמעתי שבתים פרטים הם לא כלכלים. אם מישהו קנה את הקרקע בעלות יקרה המגלמת ספקולציה, אז זו הוצאתו על הקרקע ולא עניין הועדה.
ראובן לדיאנסקי: אין סיבה לסטות מתוכנית המתאר ובתים פרטים הם לא משהו לא כלכלי, אנחנו צריכים לקבל את חוות דעת הצוות. מדיניות לאזור הזה יש? מה התפיסה התכנונית אומרת?
פרנסין דוידי: לא צריך מדיניות יש עשרות בודדות של מגרשים.

נתן אלנתן: נאשר את המלצת הצוות ולאשר עד הרח"ק המקסימלי, עד 2007 מ"ר.

<u>הועדה המחליטה:</u>
לאשר את התוכנית להפקדה על פי המלצת הצוות ועד לרח"ק המקסימלי.

משתתפים: נתן אלנתן, יהודה המאירי, גבי לסקי, ראובן לדיאנסקי , שמואל גפן