

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

**פרוטוקול מספר 0002-17
ה' שבט תשע"ז 01/02/2017 09:00 - 13:00**

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

השתתפו ה"ה:	דורון ספיר, עו"ד הרב נתן אל נתן מיטל להבי שמואל גפן ראובן לדיאנסקי, עו"ד יהודה המאירי אפרת טולקובסקי ליאור שפירא, עו"ד	מ"מ וסגן ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה סגן ראש העירייה סגן ראש העירייה חבר מועצה חבר מועצה חבר מועצה חברת מועצה חבר מועצה
נכחו ה"ה:	עודד גבולי, אדר' הראלה אברהם אוזן, עו"ד אורלי אראל ריטה דלל, אינג' אלי לוי דנה שיחור אילן רוזנבלום, עו"ד נחמה עמירב רות אריאל אירית סייג-אוריון, אדר' פרנסין דויד, אדר' לריסה קופמן, אדר' אלה דוידוף	מהנדס העיר משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר סגנית מנהלת אגף רישוי ופיקוח על הבניה ומנהלת מחלקת מידע מנהל אגף נכסי העירייה שמאית הועדה המקומית עוזר מ"מ ראש העירייה מ"מ נציגת השר לאיכות הסביבה ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה מ. מח' תכנון יפו והדרום מ. מח' תכנון צפון מ. מח' תכנון מרכז מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו
חסרים:	ארנון גלעדי אסף זמיר אהרון מדואל	משנה לראש העירייה סגן ראש העירייה חבר מועצה
משקיפים	אביגדור פרויד גילי טסלר גיא רובינשטיין טלי דותן טלי שרמן עידן עמית עמית גולדשטיין מלי פולישוק, עו"ד ארנון מוכתר חנה איפרגן	ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו נציג הרשות למקרקעי ישראל ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו נציגת הועדה המחוזית משרד הפנים נציגת הועדה המחוזית משרד הפנים החברה להגנת הטבע נציג הועדה המחוזית משרד הפנים משרד האוצר מבקר העירייה משרד התיירות

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



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

**פרוטוקול מספר 17-0002
ה' שבט תשע"ז 01/02/2017 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 17-0001 ב מיום 18/01/2017
1.	1	שיכוני חיסכון - יפו דיון בסעיף 77 וסעיף 78
2.	8	תפרי נווה צדק צפון מזרחיים דיון בהתנגדויות
3.	30	מבני ציבור שלום אש דיון בעיצוב ארכיטקטוני
4.	35	קהילת עדן 2-4 דיון בהפקדה (2)
5.	41	הלל הזקן 14 דיון נוסף
6.	46	רובע שדה דב דיון בהפקדה

בכבוד רב,

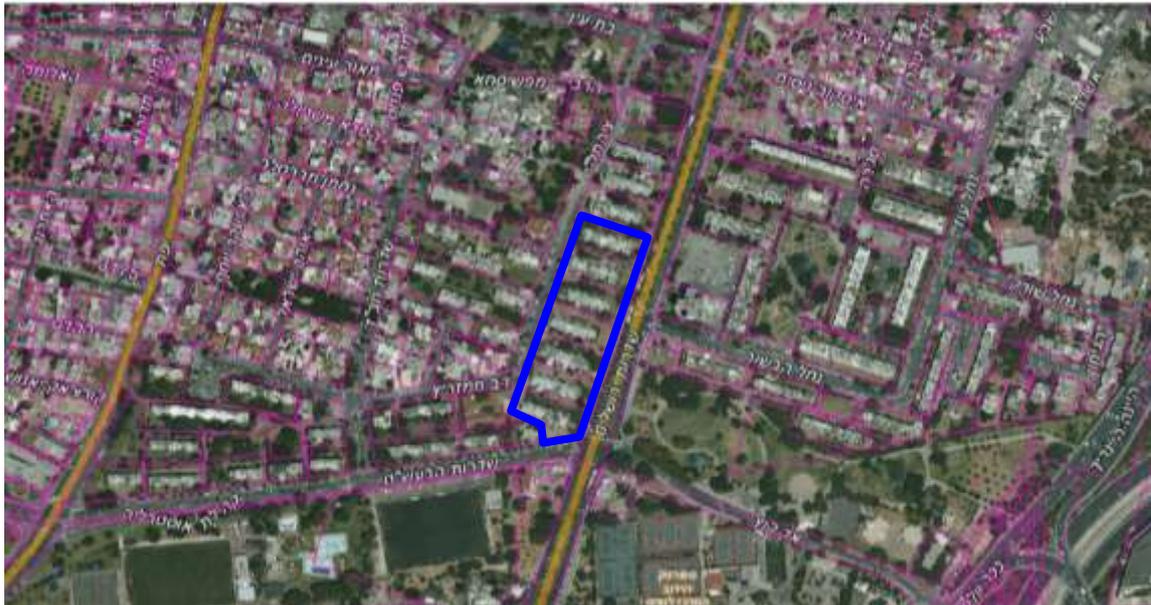
אלה דוידוף
מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה
תל-אביב - יפו

מס' החלטה	התוכן
01/02/2017	תא/מק/4424 - שיכונני חיסקון - יפו
1 - 17-0002	דיון בסעיף 77 וסעיף 78

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

התוכנית מקודמת ע"י יזם פרטי כפרויקט התחדשות עירונית, היות ויזם פרטי לא יכול לפרסם 77-78 הועדה המקומית צריכה להיכנס גם כיוזמת לתוכנית ביחד עם היזם. מטרת הדיון: הצגת עקרונות התכנית לוועדה המקומית, ואישור הועדה לפרסום הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 וקביעת תנאים מגבילים להוצאת היתרי בנייה לפי סעיף 78 לחוק התו"ב.

מיקום: יפו, שיכונני חיסקון



כתובת: שדרות ירושלים 150 - 138, (מספרים זוגיים בלבד)

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7047	מוסדר	-	150 - 156	-

שטח התכנית: 14,836

מתכנן: קיסלוב-קיי אדריכלים

יזם: גולדן ארט פיתוח נדל"ן בע"מ, הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א יפו

בעלות: פרטית, דיור ציבורי-חלמיש

מצב השטח בפועל: קיימים שבעה מבני "שיכון" אשר נבנו בשנות החמישים, בני 3 קומות, 3 כניסות, 6 יח"ד בכניסה, 18 יח"ד לבניין, סה"כ 126 יח"ד בנות 72 מ"ר כ"א, סה"כ בנוי 9,702 מ"ר. גודל יח"ד ממוצע: 72 מ"ר.

מדיניות קיימת:

תוכנית מתאר תל אביב 5000 – שיכוני חיסכון מוגדרים כמתחם להתחדשות עירונית המחייבת הכנת מסמך מדיניות. המתחם מוגדר כאזור מגורים בבניה עירונית עד 8 קומות עם אפשרות לחריגה נקודתית עד 15 קומות, רח"ק עד 5. במידה והתוכנית מוגדרת כהתחדשות עירונית יהיה להגיע לרח"ק מירבי 6.0 ולגובה של עד 25 קומות, בכפוף לשני תנאים מצטברים: פינוי שטחים ציבוריים מאושרים והקצאת שטח ציבורי משמעותי.

מסמך מדיניות להתחדשות עירונית שיכוני דרום יפו - נמצא בהכנה.

קידום תוכניות להתחדשות עירונית בשיכוני דרום יפו בהתאם ליעדים שנקבעו בתוכנית המדיניות לאזור:

1. השארת האוכלוסייה הקיימת.
2. קידום תוכניות לפינוי בינוי ותוספת מבוקרת של יח"ד, יצירת תמהיל דירות ומתן אפשרויות בחירה לתושבים ממגוון פתרונות דיור.
3. שיפור פיזי של הבניינים: חזות, תוספת ממ"דים וחיזוק מפני רעידות אדמה.
4. העיר הירוקה- במרחב הציבורי והפרטי - הציר הירוק, גנים, רחובות, חניות, שבילים וקשרים לסביבה (הים, פארק איילון, לב יפו ובת ים).
5. אזור מגורים המתאפיין ברחובות עירוניים הירארכיים וכולל בחלקים המתאימים עירוב שימושים התומך במגורים ומשתלב באופן המשכי במרקמים ההולכים ומשתנים מסביב (מרכז יפו, בת ים).
6. שד' ירושלים כעורק החיים המרכזי, תוך שימוש תחנות הרכבת הקלה כמנופי פיתוח.
7. שילוב כוחות בין פתרונות ביוזמת התושבים (מגרשי המגורים), לפתרונות ביוזמת הרשות (רחובות, מבני ציבור, שטחים פתוחים, כלים ארגוניים, חברתיים, קהילתיים ועוד).
8. ישימות וכלכליות - מערכת איזונים המבטיחה קצב יישום ופתרונות להישארות האוכלוסייה הקיימת.

תמ"א 38 - בהתאם להחלטת הוועדה 120028 לפרסום 77/78 לתמ"א 38 ביפו, הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר תוספות בניה מתוקף תמ"א 38 בבנייני השיכון כמתואר בנספח 1 לתמ"א 38.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: 2563 מתחם צהלון יפו, (2)2563 (הרחבות דיור צהלון).

יעוד קיים: מגורים

שטח התכנון: מגרש המורכב מ-7 חלקות סה"כ 14,836 מ"ר.

זכויות בניה:

110 מ"ר עיקרי * 147 יח"ד = 16,170 מ"ר

קומות: 3 + גג

שימושים: מגורים

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון: הריסת המבנים הקיימים ובנית 9 מבנים חדשים בבינוי מרקמי של 6.5-9 קומות. הגדלת היצע הדיור במתחם ע"י היצע מגוון של דירות בתמהיל רחב של דירות בנות 2-5 חדרים - לרבות דירות המיועדות להשכרה ארוכת טווח. יצירת עירוב שימושים ע"י הוספת מסחר בקומת הקרקע לכיוון שדרות ירושלים, ושטחים ציבוריים בנויים ושטחים נוספים לשימושים קהילתיים לדיירי המתחם.

פירוט יעדים/שימושים: מגורים, מסחר, שטחים ציבוריים, שטחי קהילה משותפים.

זכויות בניה:

שטחי שירות				שטח עיקרי				יעוד	
מתחת לקרקע 2		מעל הקרקע 1		סה"כ	מתחת לקרקע		מעל הקרקע		
%	מ"ר	%	מ"ר	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	
255%	37,900	38%	*15,130	39,990			270	39,990	מגורים
			על פי ע-1	1,500			10	1,500	מסחר
			על פי ע-1	500			3	500	קהילה
255%	37,900	38%	*15,130	**41,990			283	**41,990	סה"כ

* 6,500 מ"ר הינם שטחי ממ"דים מתוך סה"כ שטחי השרות העל קרקעיים.
 ** לא כולל מרפסות.

-1 אחוז משטח עיקרי
 -2 אחוז משטח הקרקע

יח"ד: 506
 יח"ד / דונם נטו: 34.1
 מ"ר- נטו שטחים עיקריים: 79
 מ"ר- שטח "פלדלת": 91.5

מכירה
 140 יח"ד
 216 יח"ד
 70 יח"ד

שכירות
 60 יח"ד
 20 יח"ד

מספר יח"ד ששטחן 45-90 מ"ר:
 מספר יח"ד ששטחן 90-120 מ"ר:
 מספר יח"ד ששטחן מעל 120 מ"ר:
סה"כ יח"ד: 506

נתונים נפחיים:
 מספר קומות: 6.5-9.5
 גובה: 37 מ'
 תכסית: 60%

קווי בניין:
 לכיוון שדרות ירושלים (מזרח): קו בניין 0
 לכיוון רחוב ציהתל"י (מערב): קו בניין 0
 בין בניינים: על פי תוכנית הבנוי.

טבלת השוואה:

מצב מוצע	מצב קיים*	נתונים	
385%	177%	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
57,120	16,170	מ"ר	
48.12%	32.18%	אחוזים	זכויות בניה לקומה
7,140	4,768	מ"ר	
9.5	5.50	קומות	גובה
37	20.00	מטר	
60%	35%		תכסית
על פי התקן	על פי התקן		מקומות חניה

* כולל זכויות על פי תמ"א 38

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

תחילת תהליך התייעצות עם הציבור החל לפני אישור הועדה המקומית להליכי התייעצות עם הציבור.

הקליניקה לדיור, קהילה ומשפט שבפקולטה למשפטים באוניברסיטת תל אביב מלווה את הפרויקט מאז 2013.

מאז כניסתה של הקליניקה למתחם ננקטו על ידה הפעולות הבאות:

1. כינוס אספות דיירים ראשוניות - אליהן הוזמנו כל הדיירים המתגוררים במתחם, לשם הכרות עם הקליניקה ובדיקה בנוגע לרצונותיהם בקידום פרויקט להתחדשות עירונית.
2. נערך עריכת סקר צרכים בקרב 180 המשפחות המתגוררות במתחם על מנת להכיר מקרוב את מאפייניה של האוכלוסייה המתגוררת במקום, ואת העדפותיה בנוגע להתחדשות העירונית.
3. נערכו סדנאות הסברה לדיירים - שכללו סקירה לגבי המסלולים הקיימים לקידום התחדשות.
4. עבודה על התכנית האדריכלית - עם עיבוד הנתונים מסקר הצרכים, שהראה העדפה מובהקת מצד הדיירים להתחדשות עירונית מסוג הריסה ובניה על פינוי חיזוק המבנים הקיימים.
5. הקמת נציגות דיירים
6. הצגת היזם והתכנית האדריכלית לדיירים - עם קבלת התוכנית המוצעת ע"י היזם, חברת גולדן-ארט נדל"ן בע"מ, וקבלת אישור ראשוני עקרוני מ"פורום מהנדס העיר", נערכו אספות דיירים להצגת התכנית האדריכלית ומתווה הפרויקט המתוכנן.
7. ניסוח הסכמי טרום ההתקשרות
8. בחירת משרד עורכי דין לייצוג הדיירים במשא ומתן המשפטי מול היזם
9. עדכון סקר הצרכים - מאחר וחלפו כשלוש וחצי שנים מאז בוצע סקר הצרכים הראשוני על ידי הקליניקה, בוצע סקר נוסף, שכלל מיפוי בעלים ושוכרים המתגוררים במתחם. סקר זה העלה כי אחוז הבעלים המתגוררים בפרויקט עומד כיום על 50% בלבד, וכי שאר הבעלים משכירים את דירותיהם. במסגרת הסקר, עודכנו הדיירים בנוגע לפרויקט.

אחוזי הסכמה והחתמת דיירים:

אחוז מכלל הדיירים	מספר החותמים	בניין מספר
72%	13	138
89%	16	140
72%	13	142
83%	15	144
89%	16	146
83%	15	148
78%	14	150
	4	חלמיש
81%	106	סה"כ



חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

היות ומדובר במתחם לאורך שדרות ירושלים שמקודם מזה זמן עם הסכמה נרחבת של 80% ובשיתוף פעולה עם התושבים, ועל מנת להבטיח את היתכנות הפרויקט המציע מודל המשלב התחדשות עירונית עם דירות להשכרה ארוכת טווח מומלץ :

1. שהועדה המקומית תכנס כיוזמת התוכנית.
2. לפרסם הודעה על הכנת תוכנית לפי סעיף 77 לחוק התו"ב והודעה על תנאים מגבילים להוצאת היתר בניה לפי סעיף 78 לחוק התו"ב.
3. לפרסם הודעה על פי סעיף 78 לחוק : לאפשר הוצאת היתרי בנייה לצורך חיזוק מבנים בלבד וללא תוספות בנייה וללא הרחבת דירות לפרק זמן של 2 שנים, לפי סעיף 78 לחוק התו"ב.
4. במסגרת התוכנית תשמרנה גודל הדירות המקוריות של חלמיש, השטח הנוסף יומר לדירות נוספות לצורך דיור ציבורי.

התוכנית תחזור לדין לפני הפקדה בועדה המקומית לאחר השלמת כל הנושאים הנדרשים ובנוסף :

1. השלמת פרוגרמה לצורכי ציבור ובחינת שילוב צורכי הציבור בבניינים או כמגרש נפרד.
2. בחינת תמהיל הדירות.
3. בחינה תנועתית וקישוריות לשדרות ירושלים.
4. בחינה כלכלית והבטחת מנגנון הדיור להשכרה ארוכת טווח ותחזוקת המבנים.

בישיבתה מספר 0002-17' מיום 01/02/2017 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון :

שלומית זוננשטיין: תכנית פינני בינוי שמקודמת ע"י יזם פרטי כפרוייקט להתחדשות עירונית, ומאחר ויזם לא יכול לפרסם 77-78 מבוקש ע"י הועדה המקומית להיות יזמית. מודל ראשון להתחדשות עירונית עם דירות להשכרה. עולש קיי: מציג את התוכנית.

ראובן לדיאנסקי: ההסכמה העקרונית מתבססת על סמך מה?

עולש קיי: יש חתימות של 82 דיירים.

שמואל גפן: מה גודל ממוצע של דירה?

עולש קיי: כ-90 מ'.

ראובן לדיאנסקי: מאחר ו-1/3 מהאוכלוסייה היא ממעמד סוציאקונומי נמוך ו-2/3 עד בינוני יש התכנות גבוהה ש-80% לא יחזרו לגור שם בשל האחזקה, לדעתי יש צורך בבניה לגובה. באופן עקרוני צריך ליצור תמהיל נכון יותר כיוון שהבניה מאוד המוצגת כאן צפופה צריך לבנות לגובה.

בנוסף החניה שתהיה מתחת לקרקע יוצרת מצב של הגבלת שטחים עם דשא או עצים וכיוצ"ב לכן כל

האזור יהפוך לאזור בנוי עם מרצפות ולא עם חצרות ירוקות כמו שאני חושב שהתושבים צריכים.

יהודה המאירי: האם שיטת בינוי פינני בינוי לא יכולה להכיל על הפרוייקט.

נתן אלנתן: בהמשך לדברי ראובן, 9.5 קומות או מגדל של 20 קומות ההבדל הוא זניח. השיקול אם לעשות בניה גבוהה או מרקמית הוא השיקול התכנוני ולא בגלל המצב הסוציאקונומי של האזור. לגבי תשלום מיסי הועד אפשר לעשות נכס סחיר וגם אם התשלום של הועד יקר יותר אפשר להציע איזה קרן שתשלם את ההוצאות.

מיטל להבי: בהיבט התכנוני התוכנית נותנת מענה על שמירת מרקם וגם על מכפלות ששווי הקרקע לא גבוה. יש כאן יישום של מעורבות גבוהה חברתית ודיאלוג עם תושבים ברמה גבוהה. אציין לשבח על הגשה מדוייקת של התוכנית ועל כן צריך לאשר לאגף תכנון העיר את פרסום 77-78.

עידן עמית: הפרוייקט נכון חברתית לבניה מרקמית. מה תקן החניה בפרוייקט? האם לדירות הקטנות

אפשר לתת תקן חניה 0? האם הדירות של 60 מ' הם כוללות ממ"ד?

מלי פולישוק: מגדלים יוצרים ניכור ובניה מהסוג הזה יוצרת קהילה גם אם המצב יותר צפוף.

תשובות:

ענת רודניצקי עו"ד קליניקה לדיור: שאלנו את הדיירים עד כמה הדיירים מעוניינים להמשיך לגור שם? ראינו 110 משפחות ונענו שהמרבית המכריע מעוניין להמשיך לגור שם במסגרת הפרוייקט היה קרן אחזקה לתשלום תחזוקת הבניין למשך 10 שנים לדיירים הקיימים.

הבניה המרקמית שומרת על חיי קהילה מגדלים לא מאפשרים חיי קהילה. מרגע שהפרוייקט הזה עלה

עשינו קבוצות של תכנון נשים ילדים יש כאן צורה של שיתוף הדיירים לצרכים של הקהילה.

לגבי בינוי פינני בינוי יהיה והמטרה העיקרית היא להעביר רק פעם אחת את הקשישים שיש בפרוייקט.

לגבי הבניה המרקמית תוכנית המתאר מגבילה את גובה הבינוי המותר עד 8 קומות ולכן בניה למגדלים

אינה אפשרית. יש גם שילוב של מסחר ומשמר חיים עירוניים. יח"ד לשכירות ארוכת תווך מטרה שיוצרת

ודאות לדיירים בנוגע למחיר שהם עומדים לשלם ב-10 השנים הקרובות.

דגש מיוחד לאוכלוסיות מוחלשות ואנחנו מונים בדיור הציבורי את כל סוגי הדיירים שחיים בעוני

קשישים אנשים עם מוגבלויות הכוונה לתת את קרן האחזקה, ולגבי דיור ציבורי ואנשים עם מוגבלויות.

אנחנו לוקחים את הכל בחשבון. הפרוייקט עבר את פורום מהנדס העיר וגם בדירות הקטנות יהיו ממ"ד.

דורון ספיר: זהו מקרה קלאסי בהיבט התכנוני יפו יכולה לקבל 17 קומות אולם מבחינה חברתית הדיירים

לא יכולה להכיל את 15 קומות, במקרה הזה הכף נוטעת לנושא החברתי ולקדם את התוכנית ככה.

שלומית זוננשטיין: הפרוייקט הזה הוא פרויקט דוגמה לאיך צריך לקדם תוכניות של פינני בינוי וכאן

התהליך עבודה כאן יכול להוות מודל לחיקוי בתוכניות אחרות במסגרת התחדשות עירונית. מצפון ל

בע"ש מדובר במרקם שנמצא בלב יפו שבו הבניה נמוכה ולכן הבינוי הוא מרקמי.

עודד גבולי: הפרוייקט יוצא דופן ומצוין.

דיון פינני:

נתן אלנתן: לגבי הבניה המרקמית לא שוכנעתי לגביה. כמו כן יחס ההמרה ל-4 הוא מאוד גבוה ואפשר

להגיע לצפיפות יותר גבוהה, על כן אני חושב שכן צריך לבנות בניה גבוהה ולא מרקמית.

ראובן לדיאנסקי: המונח מגדלים משתמשים בו שבונים מגדלים של 40-20 קומות האפשרות 15 קומות

זהו לא מגדל. בניה של מגדל בן 15 קומות מאפשר פינני שטחים ירוקים שהתושבים יוכלו להנות מהם.

אפרת טולקובסקי: כמו שמתחשבים בצפון לבניה נמוכה גם כאן אפשר להתחשב בתושבים ולאשר בניה

מרקמית.

אני מציע לאשר את 77-78 אבל לגבי המגמות נערוך הצבעה.

הצבעה:

הועדה מאשרת פרסום 77-78 בהתאם לחו"ד צוות

מי בעד מגמת הבניה המרקמית בהתאם לחו"ד צוות.
ליאור שפירא, דורון ספיר, אפרת טולקובסקי, מיטל להבי ויהודה המאירי

מי בעד בניה גבוהה על ציר שד' ירושלים
ראובן לדיאנסקי, שמואל גפן, נתן אלנתן

הועדה מחליטה:

לאשר פרסום לפי 77 בדבר הכנת תוכנית ואת התנאים המגבילים לפי סעיף 78 ע"פ המלצת הצוות.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, יהודה המאירי, שמואל גפן, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, ליאור שפירא, אפרת טולקובסקי.

גוש/חלקה:

גוש	חלקות בשלמותן	חלקי חלקה
7420	81-86, 1-5	118, 109, 108
6922	54, 53, 46, 45, 21, 20, 18, 17, 1-6	51, 47
6920	57, 58	
7422	76-81, 73, 39-52, 31-36, 12-24, 10, 4-8	,74, 63, 37, 9 75
	90, 88, 87	

שטח קרקע: כ- 38 דונם .

מתכנן: אורית מילבואר-אייל אדריכלות.

יזם: עיריית ת"א-יפו.

בעלות: פרטיים, מדינת ישראל (ממ"י), עיריית ת"א-יפו.

מצב השטח בפועל ובעלויות:

האזור מבונה ברובו בבניינים (מרביתם מגורים) בני 1-2 קומות, במצב פיסוי בינוני עד גרוע. החלקות בגודל משתנה בשטח של 100-500 מ"ר. בתחום התכנית חלקות 31 ו-32 בגוש 7422, בבעלות ממ"י ששטחן כ-1.5 ד' (קיימים בחלקת המושע כ-20 מחזיקים, מרביתם ברשות – דיירים מוגנים של עמידר). וחלקות בבעלות העירייה בקצה שד' רוטשילד, רחוב השחר (גני ילדים), ברחוב לילינבלום (ביה"ס לבנות) וברחוב עין גנים בשטח כולל של כ-7700 מ"ר.

מצב תכנוני קיים:

התכנית החלה על רוב המתחם הינה תכנית לפי תוכנית 1200 (משנת 1975), בה השטח מוגדר כאזור לתכנון בעתיד. תכנית 2277 (משנת 1991) חלה על המגרש המיוחד (חלקות 31 ו-32 גוש 7422) שלגביו נקבע בהוראות התכנית כי לא יוצאו היתרי בניה עד להכנת תכנית מפורטת. תכניות 44 ו-38 הן התכניות הקודמות לתכניות התקפות: בתכנית 44 (משנת 1941) סומן האזור להריסה. תכנית 38 (משנת 1937), קבעה אחוזי בניה של 45% לקומה בשלוש קומות ברחובות שבזי, פינס, התלמי והראשונים (התקוה), ו-40% לקומה בשתי קומות, ברחובות יצחק אלחנן, מולכו, עין גנים, יהודה החסיד וסימטת תחכמוני. תכנית 38 הגדירה קו בנין קדמי 2 מ' בכל הרחובות והרחבת הרחובות שבזי, הראשונים (התקוה), פינס והתלמי ל-12.5 מ' (במקום כ-6 מ' בפועל). מימוש הנחיות אלה משמעו הריסת המבנים הקיימים ו/או מניעת אפשרות בניה בחלק מהחלקות. בפועל לא מומשו קווי הבניין והרחבת הרחובות. בתחום התכנית תוכנן כביש המחבר את התלמי ויצחק אלחנן, על חלקות בניה ועל מבנים קיימים, ללא התייחסות לפרצלציה הקיימת.

מצב תכנוני מוצע:

מטרות התכנית החדשה:

- לאפשר את שיקום האזור והחייאתו תוך שמירה על המרקם הקיים, ע"י קביעת ייעודי קרקע, מבנים לשימור, שימושים, זכויות בניה והוראות בניה ולאפשר הוצאת היתרי בניה.
- קביעת שטחים ציבוריים פתוחים ברחוב עין גנים וברחוב ראשונים.
- קביעת אחוזי בניה למגרש עירוני בקצה שדרות רוטשילד (הכולל את ביה"ס לבנות ומגרשי חניה בפועל) לחיזוק הקשר עם שדרות רוטשילד.
- בהתאם לכך לשנות בתחום התכנית את הוראות תכניות 2277, 1200.

עקרונות התכנית:

המתחם מאופיין במגוון שימושים, החל במגורים וכלה במסחר, בילוי, משרדים ומבני ציבור. בעירוב השימושים הקיים באזור זה פוטנציאל תכנוני רב ליצירת אזור אורבאני מרתק אשר יספק מגוון שירותים לתושבי האזור בפרט ולתושבי העיר בכלל. מתוך הבדיקות שערכנו עולה כי האזור הכלול בתחום התכנית, הינו חלק בלתי נפרד משכונת נווה צדק. נכון יהיה להמשיך את מרקם הבינוי האופייני לשכונת נווה צדק גם באזור הנ"ל, תוך טיפול פרטני באזורי התפר בהם ה"שכונה והמע"ר נפגשים". היותו של המתחם תפר: בין תקופות שונות, בין סגנונות בניה שונים מהווה אתגר תכנוני. טיפול נכון בתפר יהיה כזה שיחזק את החיבור הפיזי בין האזורים תוך שמירה על אופיו ויחודו של כל אזור ואזור. אופי הבינוי המתוכנן: בניינים בני 2-3 קומות ועליית גג, בנויים בקו בניין 0 מ' לרחוב. בתחום הקו הכחול ע"פ נתוני מחלקת ארנונה קיימות כ- 170 יח"ד. פוטנציאל התוספת על פי התכנית החדשה מסתכם בכ- 350 יח"ד נוספות. סה"כ כ- 520 יח"ד.

התכנית כוללת מספר מתחמים:

מתחם יצחק אלחנן – דופן נווה צדק:

החלקות הגובלות ברחוב יצחק אלחנן, מהוות את הקצה הצפוני- חיצוני של שכונת נווה צדק. כיום: אזור מוזנח למדי אשר מכיל מגרשי חניה וחנויות קונפקציה. רחוב יצחק אלחנן מתוכנן להיות מורחב לכיוון צפון (שלא במסגרת התכנית הנדונה). בדופן הצפונית מתוכננים מגדלים (מחוץ לגבול התב"ע הנדונה). לאחר שנבחנו אלטרנטיבות שונות לבינוי, מוצע להמשיך את הבינוי האופייני לנווה צדק גם לאורך רחוב יצחק אלחנן. יותרו 3 קומות (מגורים/משרדים), כולל קומה מסחרית גבוהה ועליית גג. גודל יח"ד ממוצעת 65 מ"ר לשטחים כוללים.

אזור התפר בין שכונת נווה-צדק למע"ר רוטשילד:

האזור שבין רחוב התלמי ממזרח, לרחוב תחכמוני ממערב. חשיבותו של האזור בהיותו אזור מקשר בין שכונת נווה-צדק למע"ר רוטשילד- "קצה שדרות רוטשילד". התפר שבין אחוזת בית- תחילתה של תל-אביב הרשמית והמסודרת (שדי רוטשילד) לבין השכונות שהתפתחו "מעצמן" ע"י יזמים עצמאיים ומתיישבים יוצאי יפו. התפר שבין ה"עיר החדשה" ובין ה"עיר העתיקה". **יעדים מרכזיים לטיפול:** באזור זה מתוכנן חיבור שדירת רוטשילד- המע"ר לשכונת נווה- צדק והמשך הציר הירוק, אל שצ"פ המסילה – המוביל לים. בקצה שדרות רוטשילד מוצע מגרש למבנה ציבורי בשטח של כ- 1900 מ"ר. במסגרת התכנית המוצעת יוגדרו אחוזי הבניה ויעוד הקרקע. קוי הבניין, אופן העמדת המבנה, מיקום שטחים פתוחים, תכסית וכ"ו יקבעו במסגרת תוכנית בינוי בסמכות ועדה מקומית.

מתחמי מגורים:

אזורי מגורים מובהקים, בהם נכון להמשיך עם נפחי הבניה האופייניים לשכונה. בחלקות המגורים הפונות לרחוב שבזי מוצע מסחר בקומת הקרקע, זאת בהמשך למסחר הקיים בציר שבזי. בנייני מגורים בני 2-3 קומות + עליית גג, קוי בניין 0 מ' לרחוב.

טבלת זכויות והוראות בניה :

קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	שטח ממוצע ליח"ד מ"ר	תכסית (%) משטח תא (השטח)	שטחי בניה (% משטח המגרש)				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
אחורי	צידי	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת				אחוזי בניה כוללים ¹ (%)	סה"כ אחוזי בניה מעל לכניסה הקובעת ¹	מתחת לכניסה הקובעת (%)					מעל לכניסה הקובעת	
										שירות	עיקרי				שירות	עיקרי
4	2.5/0	0 ⁷	ע"פ 1ע	2 + עלית גג	10.6	80	80	+140 מרתפים	עד 140	ע"פ 1ע	9 ----	לפי התכליות המותרות בחוק ובמסגרת סה"כ השטחים המותרים באזור הייעוד	ראה שטחים כוללים	שטח מגרש מינימלי 90 מ"ר	כל היעוד	מגורים ב'
4	3/0	0	ע"פ 1ע	3 + עלית גג	13.5	80	80	+210 מרתפים	עד 210	ע"פ 1ע	9 ----	ראה שטחים כוללים	שטח מגרש מינימלי 100 מ"ר	כל היעוד	מגורים ג'	
2.5	2.5	0	ע"פ 1ע			65		+200 מרתפים	עד 200	ע"פ 1ע	9 ----	ראה שטחים כוללים	כמסומן בתשריט	118	מגורים ב' (הנחיות מיוחדות)	
			ע"פ 1ע			---		תוספת בתיאום עם מחלקת שימור	תוספת בתיאום עם מחלקת שימור	ע"פ 1ע	9 ----	עד 40% מהשטח העיקרי	כמסומן בתשריט	300 301 226	מבנים ומוסדות ציבור	
יקבע בתוכנית בסמכות ועדה מוקמית			ע"פ 1ע			---	50	+260 מרתפים	עד 260	ע"פ 1ע	ראה הוראת סעיף 4.5.1 לעיל	עד 60% מהשטח העיקרי	כמסומן בתשריט	200	500	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

1 אחוזי בניה מקסימליים, במגבלות קוי הבניין והגובה המוגדרים בתקנון, זכויות בניה שלא יכנסו במגבלות העיצוביות בטלות.

גובה ומספר קומות:

בהתאם למפורט בטבלת זכויות והוראות בניה שלעיל:
באזור מגורים ב': שתי קומות (כולל קומת קרקע) ועליית גג
באזור מגורים ג': שלוש קומות (כולל קומת קרקע) ועליית גג
(בבניינים קיימים (על פי רשימה מוגדרת) תתאפשר תוספת מעבר לשלוש
קומות בקומת גג חלקית)

קווי בניין:

בהתאם למפורט בטבלת זכויות והוראות בניה שלעיל:
באזורי מגורים: קדמי: 0 מ', בהתאם לקיים ברחוב.
צדדי 2.5/3 מ' או 0 מ' בתנאים.
קו בניין אחורי: 4 מ'.

צפיפות:

שטח דירה ממוצע לא יפחת מ- 80 מ"ר שטחים כוללים (עיקרי ושרות).
בחלקות עם חזית מסחרית שטח דירה ממוצע לא יפחת מ- 65 מ"ר
ליחיד לשטחים כוללים (עיקרי ושרות).

תחבורה:

אין שינוי במערך הרחובות והתנועה הקיים. התכנית אינה מרחיבה דרכים
קיימות, למעט הרחבות מקומיות (בעיקר ברחוב התלמי) על מנת לאפשר
הרחבת מדרכות.
הנגישות הינה דרך רחוב אחד העם ממזרח, יצחק אלחנן והתלמי מצפון.
רחוב יצחק אלחנן מתוכנן להרחבה לכיוון צפון. ויהווה ציר תחבורה
ראשי.
בקצה שדרות רוטשילד, רחוב התלמי, יקבע כדרך עם עדיפות להולכי רגל,
ללא חניה לאורכו. רחוב התלמי הינו חלק מהציר הירוק, המחבר בין קצה
השדרה לשצ"פ המסילה.

שימור:

במתחם מוצעים מבנים לשימור. מבנים אלה מייצגים את הבניה המקורית
האופיינית לאזור.
המבנים לשימור ממוקמים בעיקר סביב "כיכר עין גנים". המבנים הינם
לשימור שלא בהגבלות מחמירות.
התוכנית תאפשר תוספת בניה למבנים לשימור בהתאם למפורט בתקנון
וייקבעו הוראות לשימור ושיפוץ המבנים בתאום עם מחלקת השימור.
בנוסף במסגרת התכנית המוצעת, קיימים מבנים אשר הוכרזו לשימור
במסגרת תוכנית השימור 2650ב', התכנית קובעת את יעוד הקרקע
לגביהם).

שטחי ציבור:

שטחי הציבור הקיימים/ מוצעים לשכונה :
-חלקה 37 בגוש 7422 בשטח כ- 5500 מ"ר, בקצה שדרות רוטשילד כוללת
היום חניון ציבורי עילי – חברת אחוזות החוף, מרכז לנפגעי סמים ואת
ביה"ס תחכמוני ברחוב לילינבלום, ביה"ס תחכמוני המקורי משמש היום
כביה"ס לבנות עקיבא, וכמרכז לעולה. השטח הנ"ל מוגדר כמגרש ציבורי
בתכנית 2277.
מוצע כי חלק מהמגרש, בשטח של כ- 2000 מ"ר בקצה שדרות רוטשילד,
ישמש למבנה ציבורי נוסף. סה"כ זכויות הבניה עד 200% לשטח עיקרי,
יותרו 4 קומות על קרקעות.
בשל מיקומו היחודי של המבנה בקצה שדרות רוטשילד נכון יהיה ליעד
את המגרש למבנה ציבורי שישרת את כלל תושבי העיר. תנאי להוצאת
היתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי עיצוב ופיתוח ע"י הועדה המקומית.
התכנית תתייחס בין היתר למיקום ואופן העמדת המבנה הציבורי, מיקום
השטחים הפתוחים, קוי בניין ועוד.

-חלקה 44 בגוש 7422 ברחוב עין גנים. חלקה בשטח 157 מ"ר בבעלות עירונית המשמשת היום חניון עילי. ע"פ תכנית 1200 אזור לתכנון בעתיד. מוצע ליעד חלקה זו לשצ"פ (כיכר ציבורית). כיכר זו נמצאת בלב אזור בילוי ומסעדות קיים שוקק חיים.

- חלקה 57 בגוש 6920 ברחוב השחר, בשטח כ- 1500 מ"ר, מתחם מבנים לשימור(לפי תכנית 2650ב') הנמצא בכניסה לשכונת נווה צדק מכיוון מזרח. ע"פ תכנית 1200 אזור לתכנון בעתיד. המבנים משמשים היום כגני ילדים עירוניים. האזור מתוחם על ידי גדרות ונמצא במרכז צומת דרכים ראשית. מוצע להעביר את גני הילדים למיקום שקט יותר (בחלק הצפון מערבי של השכונה, במסגרת תכנית המקודמת לאזור זה). ולמקם במבנים אלו פונקציה ציבורית פתוחה לקהל הרחב שתאפשר שימוש במבנים ובמרחב הפתוח הירוק שבין המבנים לשימור.

- חלקה 34 בגוש 7422 בשטח כ- 550 מ"ר ברחוב הראשונים : גינה ציבורית קיימת בפועל. ע"פ תכנית 1200 אזור לתכנון בעתיד. תוגדר בתב"ע פורמלית כשצ"פ.

נתונים:

סה"כ שטחים פתוחים קיימים סטטוטורית : לא קיים סטטוטורית.
 סה"כ שטחים ציבוריים קיימים סטטוטורית : כ- 7000 מ"ר, שטח מגרש.
 סה"כ שטחים ציבוריים מתוכננים : תוספת של 3000 מ"ר שטח בנוי.

מצב מוצע			סוג נתון כמותי
יחידות דיור	מ"ר כוללים (לבנייה (עיקרי+שרות)	שטח	
כ- 520 יח"ד	כ- 37,513 מ"ר	כ- 38 ד'	שטח התכנית – דונם
כ- 230 יח"ד	כ- 16,700 מ"ר	9284 מ"ר	מגורים ב'
כ- 290 יח"ד	כ- 20,800 מ"ר	8330 מ"ר	מגורים ג'
----		7500 מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור
-----		1,900 מ"ר	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
-----		1061 מ"ר	שטח ציבורי פתוח

מהלך הדיון:

אדריכלית אורית מילבאור מציגה את התוכנית.

הועדה מחליטה:

אנחנו חוזרים ומאשרים את התוכנית, בהתאם למפורט בדברט.

משתתפים: דורון ספיר, ארנון גלעדי, שמואל גפן, שלמה מסלאוי, חיים גורן, אלון סולר, קרנית גולדווסר אהרון מדואל.

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 7361 בעמוד 136 בתאריך 13/10/2016.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

14/10/2016	ישראל היום
14/10/2016	The Marker
13/10/2016	העיר

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו 7 התנגדויות לתכנית:

שם המתנגד	בעלות	תא שטח	באמצעות עו"ד
1. אבי אינדיקטור	שבזי 60 תל אביב-יפו (גוש 7422 חלקה 50)	128	התנגדות מוגשת שלא באמצעות עו"ד. תצהיר חתום בפני עו"ד
2. אבי ניסן	יבנאל 26 תל אביב-יפו (גוש 6922 חלקה 18)	102	התנגדות מוגשת שלא באמצעות עו"ד. תצהיר חתום בפני עו"ד
3. איתי דהן	פינס 25 תל אביב-יפו (גוש 7422 חלקה 7)	215	עו"ד אברהם דהן
4. אביגדור בן משה	מולכו 8 תל אביב-יפו (גוש 7422 חלקה 8)	110	עו"ד בועז קטנוב ועו"ד יואל ברוך
5. יצחק ציון	עין גנים 1 תל אביב יפו (גוש 7422 חלקה 32)	118	עו"ד ליאור גולדברג
6. הועד המרכזי לעולי אנוסי משהד איראן בישראל	עין גנים 4 (חלקה 7422 חלקה 39)	119	עו"ד אורית נמדר אבני
7. חברת פסגות אחד העם	עין גנים 8 (גוש 7422 חלקה 41) עין גנים 9 (גוש 7422 חלקה 43)	132, 130, 133	עו"ד טלי סלטון ישועה

	המתנגדים	עיקרי ההתנגדות	מענה והמלצות
<p>1.</p> <p>אבי אינדקטור (שבזי 60, תא שטח 128)</p>	<p>א. מתנגד לסיווג הבניין כבניין לשימור. הבניין פשוט, ישן ורגיל ללא ערכים לשימור ואלמנטים מיוחדים לשימור.</p> <p>ב. מתנגד לאישור השימושים המותרים בחזית מסחרית. אין הצדקה לאשר בתי אוכל. מבקש לאסור שימוש של מסעדות, ברים, פאבים ובתי אוכל בשבזי. לחילופין מבקש להגביל את שעות פתיחת העסקים עד השעה 20:00 וכן לאסור פתיחה בשעות המנוחה ובערבי חג ושבט.</p> <p>בצמוד למגרש פועלת מסעדת פופינה, הפתוחה בכל שעות היום והשבוע ועד שלוש בלילה, המייצרת מטרד למגורים (רעש, ריחות, עשן, בויב, מכוניות וחניה)</p>	<p>א. הכנת התכנית לוותה ע"י מחלקת השימור וביועצת שימור, אדרי' טל אייל בחירת המבנים לשימור התבססה על קריטריונים להערכת מבנים לשימור של מחלקת השימור בעיריית תל אביב יפו, בהתאם לפורמט כרטיסי מבנה (בדומה לתכנית השימור העירונית).</p> <p>המבנה הינו מבנה אותנטי דו קומתי למסחר ומגורים וכנראה נבנה במקור ביעוד זה. הוא מייצג נאמנה את התקופה בה נבנתה השכונה בתחילת המאה ה-20 – מבנים בני 1-2 קומות, פרטי בניה אופייניים לתקופה. מיקומו בפינת הרחובות מאפשר חשיפה גבוהה של המבנה לרחוב שבזי ויהודה החסיד. מבנה זה יחד עם מבנים נוספים ברחוב וברחובות הסמוכים המהווה מתחם מסחרי מעורב היסטורי. המבנה ראוי לשימור. לדחות את ההתנגדות.</p> <p>ב. שכונת נווה צדק ובפרט רחוב שבזי, בו ממוקם המגרש, מאופיינת בחזיתות מסחריות לרחוב ובכלל זה בתי קפה. שעות הפעילות של בתי האוכל בשכונה מוגבלים עד 24:00 וברחוב אחד העם עד 01:00 בלילה.</p> <p>מומלץ לבחון צמצום שעות הפעילות לרחוב אחד העם בתחומי השכונה לשעה 24:00. אך נושא שעות הפעילות לא נקבע בתב"ע.</p> <p>התכנית קובעת בסעיף 6.3.1 כי השימושים יהיו לאחר קבלת חו"ד הרשות לאיכות הסביבה ומיקום התשתיות ומכולות האשפה הינם בתחום הבניין בלבד. לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>א. הכנת התכנית לוותה ע"י מחלקת השימור וביועצת שימור, אדרי' טל אייל בחירת המבנים לשימור התבססה על קריטריונים להערכת מבנים לשימור של מחלקת השימור בעיריית תל אביב יפו, בהתאם לפורמט כרטיסי מבנה (בדומה לתכנית השימור העירונית).</p> <p>המבנה הינו מבנה אותנטי דו קומתי למסחר ומגורים וכנראה נבנה במקור ביעוד זה. הוא מייצג נאמנה את התקופה בה נבנתה השכונה בתחילת המאה ה-20 – מבנים בני 1-2 קומות, פרטי בניה אופייניים לתקופה. מיקומו בפינת הרחובות מאפשר חשיפה גבוהה של המבנה לרחוב שבזי ויהודה החסיד. מבנה זה יחד עם מבנים נוספים ברחוב וברחובות הסמוכים המהווה מתחם מסחרי מעורב היסטורי. המבנה ראוי לשימור. לדחות את ההתנגדות.</p> <p>ב. שכונת נווה צדק ובפרט רחוב שבזי, בו ממוקם המגרש, מאופיינת בחזיתות מסחריות לרחוב ובכלל זה בתי קפה. שעות הפעילות של בתי האוכל בשכונה מוגבלים עד 24:00 וברחוב אחד העם עד 01:00 בלילה.</p> <p>מומלץ לבחון צמצום שעות הפעילות לרחוב אחד העם בתחומי השכונה לשעה 24:00. אך נושא שעות הפעילות לא נקבע בתב"ע.</p> <p>התכנית קובעת בסעיף 6.3.1 כי השימושים יהיו לאחר קבלת חו"ד הרשות לאיכות הסביבה ומיקום התשתיות ומכולות האשפה הינם בתחום הבניין בלבד. לדחות את ההתנגדות.</p>
<p>2.</p> <p>אבי ניסן (יבנאל 26, תא שטח 102)</p>	<p>התנגדות להוראה בסעיף 4.1 המתייחסת לעץ הפיקוס אשר מיועד לשימור. העץ נמצא בחזית המגרש ותופס שטח גדול בחזית ומייצר לכלוך והפרעה לכבלי החשמל ולקווי הביוב. העץ מהווה מעמסה על המגרש ואינו פרופורציונלי לגודל המגרש ואפשרויות הבניה בו.</p> <p>מבקשים להעתיק את העץ או לאפשר בניה במרחק של 2.0 מ' מהעץ מכל כיוון.</p> <p>מצורפת חו"ד אגרונום</p>	<p>התנגדות להוראה בסעיף 4.1 המתייחסת לעץ הפיקוס אשר מיועד לשימור. העץ נמצא בחזית המגרש ותופס שטח גדול בחזית ומייצר לכלוך והפרעה לכבלי החשמל ולקווי הביוב. העץ מהווה מעמסה על המגרש ואינו פרופורציונלי לגודל המגרש ואפשרויות הבניה בו.</p> <p>מבקשים להעתיק את העץ או לאפשר בניה במרחק של 2.0 מ' מהעץ מכל כיוון.</p> <p>מצורפת חו"ד אגרונום</p>	<p>חו"ד אגרונום מטעם המתנגד תומך אף הוא בקביעת עץ הפיקוס, בתחומי המגרש לשימור. עם זאת, לטענתו מרחק של 2.0 מ' מאפשר את קיומו של העץ. בבירור מול אגרונום העירייה, חיים גבריאלי, שליווה את הכנת סקר העצים, הובהר כי עץ כדוגמת הפיקוס חייב נפח בית גידול של 25 קוב בית גידול.</p> <p>מומלץ לקבל את ההתנגדות בתלקה ולקבוע בהוראות התכנית כי בעת הוצאת היתר בניה יתקבל אישור אגרונום, מטעם העירייה, לתכנון המבוקש ובכל מקרה המרחק המינימלי מהעץ יהיה 2.0 מ וכך שישמר לפחות 25 קוב נפח בית גידול. הוראה זו תהיה מחייבת לגבי תאי שטח 102 ו-101.</p>

<p>3.</p>	<p>איתי דהן (פינס 25, תא שטח 215)</p>	<p>א. התנגדות לגובה המירבי : קיים בניין בן 2 קומות + עליית גג. גובה קומה קיימת 3.5 מ', גובה כללי ממפלס הקרקע 8.3 מ' וגובה הבניין 11.50 מ'. על פי סעיף 4.2.2 ג' גובה שלוש קומות 9.9 מ' ומקסימאלי 13.5 מ'. לא ניתן להוסיף קומה נוספת בגין מגבלות הגובה למרות סעיף 6.1.3 המאפשר תוספת גובה לבניין קיים. מבקשים לתקן את התכנית כך שבניין קיים ניתן יהיה להוסיף קומה ועליית גג עד גובה מכסימלי של 15.20 מ'.</p> <p>ב. התנגדות לקוי בניין בתוספת בניה : על פי התב"ע המוצעת קוי בניין הם 3.0 מ' לצדדים ו- 4.0 לאחור. התב"ע אינה מתייחסת לבניין קיים בהיתר ושקווי הבניין הקיימים חורגים מהקווים המוצעים. קוי הבניין הקיימים הם 2.0 מ' לצדדים ולאחור.</p> <p>ג. בטבלת הזכויות בסעיף 5 הושמט תא שטח 215 : בתשריט המגרש מסומן ביעוד מגורים ג' ובטבלת הזכויות הושמט תא שטח 215.</p>	<p>א. על פי הוראות התכנית (סעיף 6.1.3) בניין בו קיימות קומות גבוהות מקוריות ומשום כך אינה מתאפשרת תוספת קומה בשל מגבלות הגובה, ניתן להוסיף לגובה הקומות את ההפרש בין הקומות הקיימות לגובה קומה טיפוסית המוגדרת בתכנית – 3.3 מ'. הסעיף הנ"ל נותן מענה לבניין בו הגובה הקיים מהווה מגבלה לתוספת בניה. הוצאת היתר בניה ועל פי מדידה יקבעו הגבהים הסופים בהתאם לסעיף הנ"ל. יש לציין שבבדיקה שנערכה במדור תצ"א, שבמחלקת המדידות, המבוססת על מודל פוטוגרמטרי סטריאוסקופי, נמצא כי גובה בסיס הגג מעל מפלס הרחוב הוא 19.0 מ', שיא הגג הקיים הוא 20.0 מ'. גובה מפלס הרחוב הוא כ- 10.5 מ. כמו כן לא קיימים פתחים בעליית הגג. <u>לדחות את ההתנגדות</u></p> <p>ב. סעיף 6.1.5 בהוראות התכנית קובע כי מה"ע רשאי להתיר או לדרוש, משיקולים אדריכליים או עיצוביים, התאמת התוספת לבניין הקיים ובכלל זה קוי הבניין. כך שניתן במידה וימצא לנכון, לדרוש כי תוספת הבניה תהיה בקונטור הקומות הקיימות ובחריגה מקוי הבניין הקבועים בתכנית בבניה חדשה. יש לציין כי מדובר במגרש פינתי כך שלא קיים קו בניין אחורי – קיימים 2 קוי בניין קדמים ושני צידיים. <u>לדחות את ההתנגדות</u></p> <p>ג. לתקן את טבלה 5 ולהוסיף את תאי השטח שנשמטו. <u>לקבל את ההתנגדות</u></p>
<p>4.</p>	<p>אביגדור בן משה (מולכו 8, תא שטח 110)</p>	<p>התכנית קבעה את המגרש כמגורים ב'. בנייה בת 2 קומות ועליית גג, הנמוכה לעומת נכסים סמוכים, המקבלים קומה אחת יותר, ללא הצדקה תכנונית ו/או שמאית תוך פגיעה קניינית בזכויות המתנגד. מצורפת חו"ד אדר' פבלו אלטמן הקובעת כי אין הצדקה תכנונית לשוני. לבניין במגרש 215 המצוי ממערב למגרש המתנגד הותרה בניה גבוהה אשר תחסום אויר.</p>	<p>מספר הקומות נקבע על פי רוחב הרחובות, תפקיד הרחוב ואופי הבינוי הקיים ברחוב ובכלל זה מבנים לשימור. החזית הראשית והארוכה של הבניין נשוא ההתנגדות, פונה לסמטת מולכו, ברוחב של 6.0 מ' והחזית הצרה פונה לרחוב מולכו ברוחב של 6.0 מ'. רחובות צרים ומופנמים המאופיינים בבניה נמוכה. המגרש בתא שטח 215, החזית הראשית והארוכה פונה לרחוב פינס, ברוחב של 10.0 מ', רחוב המעביר תנועה בשכונה. <u>לדחות את ההתנגדות</u></p>
<p>5.</p>	<p>יצחק ציון (עין גנים 1, תא שטח 118)</p>	<p>בעלי הקרקע במתחם מנסים לקדם פרויקט לפינוי בינוי ע"י התקשרות עם יזם ברווח יזמי על פי תקן 21 בגבולות שבין 20%-25%. בנספח כלכלי שהוכן ע"י היזם, לא יוותר רווח יזמי סביר על פי הזכויות המוצעות. בהתאם לכך מבוקש :</p>	<p>מבדיקה שנערכה באגף הכנסות מבנייה ומפיתוח, עולה כי גם בהיקף בנייה של כ- 240%, שהוצג ע"י היזם בדו"ח שצורף, הפרויקט מציג רווחיות של למעלה מ- 20%. ההבדל העיקרי בין התחשיב שהעביר היזם לבין התחשיב שנערך בעירייה הינו שווי מטר למכירה בפרויקט.</p>

<p>- חיבור למבנה לשימור יבחן במסגרת היתר הבניה ולאחר הכנת תיק תיעוד. - הצפיפות שהוגדרה לתא שטח 118, בדומה למבנים עם חזית מסחרית מוגדרת גם למבנים שלא קיימת בהם חזית מסחרית, על מנת לאפשר תוספת יח"ד. (65 מ"ר שטח כולל לשטח דירה ממוצעת) - אין הצדקה לתוספת קומה מעבר למצוין בתכנית. יש לציין כי הוגדרו הוראות מיוחדות לתא שטח 118 (המאפשר 3 קומות ועליית גג). – אופי השכונה מאופיין בגגות משופעים. ועל פי חווי"ד אגף הכנסות אין הצדקה לחרוג במקרה זה.</p> <p><u>לדחות את ההתנגדות</u></p>	<p>- אפשרות לחיבור בין הבניין לשימור לבניינים החדשים. - הקטנת שטח דירה ממוצע ל- 50 מ"ר שטח כולל. - תוספת קומה מעבר למצוין בתכנית. - הסבת קומת עליית הגג לקומת גג חלקית.</p>		
---	--	--	--

<p>6.</p> <p>הועד המרכזי לעולי אנוסי משהד איראן בישראל (עין גנים 4, תא שטח 119)</p>	<p>א. התכנית מפקיעה חלקים מהמגרש ומייעדת לשצ"פ שלא כדין ושלא לצורך. הפקעה בלתי סבירה ולא מידתית. (הפקעה של 118 מ"ר). קיים מעבר ברוחב של 3.23 מ' בין המגרש לבית ספר תחכמוני המאפשר מעבר שוטף ללא צורך להפקיע את חלקת המתנגדים. בגבול המעבר קיים מגרש בבעלות העירייה, מן הצדק כי העירייה תמצא דרך להעביר את הציבור במקרקעין שבבעלותה.</p> <p>ב. המעבר הציבורי לא לוקח בחשבון שיש הפרשי מפלסים.</p> <p>ג. חלקה 88 הסמוכה, בשטח 126 מ"ר הינה חלקה שנגרעה מהמגרש ככל הנראה בהסדר קרקע. המתנגדים כבר "תרמו" שטח לטובת הציבור.</p> <p>ד. המגרש כולל שני מבנים – מבנה ראשי עם חזית לעין גנים ומבנה קטן בשטח של כ- 29 מ"ר בחזית לתחכמוני. בין המבנים שער כניסה למתחם. את המתחם מקיפה חומה. ההפקעה נוגדת את המלצות תיק התיעוד. תיק התיעוד מדגיש את חשיבות שימור המקרקעין כמתחם שלם.</p> <p>המתחם שימש את בני הקהילה כבית כנסת ומרכז קהילתי. החזון הוא להקים במקום מרכז מורשת עולמי ליהדות אנוסי משהד. המרכז יכלול גלריה שתציג את המורשת לציבור הרחב. המבנה הקטן שימש בעבר חנות והחזון שימשיך להיות עוגן מסחרי למימון פעילות המרכז.</p> <p>ה. מסמן שצ"פ גם על המבנה הקטן לשימור. ככל הנראה נפלה טעות. יש לתקן ולסמן גם את המבנה הקטן כמבנה לשימור.</p> <p>ו. ביטול הסימון כבית כנסת. בית הכנסת כבר לא פעיל במגרש. לקהילה בית כנסת ברחוב יהושע בן נון.</p>	<p>7.</p> <p>חברת פסגות אחד העם (עין גנים 8, תא שטח 133 עין גנים 9, תאי שטח, 130, 132)</p>	<p>א. צוואר הבקבוק הוא בחלק שבין מבנה השער למבנה של בית הספר. כך שלא ניתן להרחיב בנקודה זו את המעבר על חשבון בית הספר. המשמעות- הריסת מבנה בית ספר קיים ומתפקד.</p> <p>ב. הפרש המפלסים בין המגרש למעבר המבוקש אינו משמעותי.</p> <p>ג. לקבל את ההתנגדות בחלקה ולקבוע הוראות מיוחדות לתא שטח 119, נשוא ההתנגדות, על פי המפורט להלן:</p> <p>1. תבוטל ההפקעה ולחילופין תקבע זכות מעבר לציבור בחלקים הפתוחים של המגרש.</p> <p>2. יותר שימוש מסחרי בלבד, למבנה השער ושימוש מסחר/גלריה למבנה הראשי בקומת הקרקע. בקומה הנוספת ובעליית הגג יותרו שימושים שאינם מגורים.</p> <p>3. בחזית הפונה למגרש 500- הכולל המשך ציר רוטשילד, תתאפשר הקמת גדר נמוכה עד 1.0 מ' הכוללת מעבר דרכה.</p> <p>4. הריסת תוספות בניה מאוחרות בהתאם לתיק תיעוד.</p> <p>ד. בתשרי התכנית אין סימון של בית כנסת במגרש. לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>א. התכנית עוסקת במרקם השונה במהותו ממע"ר רוטשילד. יצירת התפר הוא ע"י קשר עירוני הנעשה ע"י צירי מעבר, מבנה ציבורי מטרופוליני/עירוני, שימושים מעורבים ומסחר. דירוג נפחים כמוצע ע"י המתנגדים, אינו נכון מבחינה אורבנית, מע"ר רוטשילד ממילא מאופיין בבנייה לא נוצר תפר הדרגתי.</p>
---	--	--	---	---

<p>מרקמית ומבנים לשימור בני 2-3 קומות תוך שילוב בניה מגדלית.</p> <p>התכנית המוצעת תואמת את תכנית המתאר העירונית, תא/5000, הקובעת את שכונת נוה צדק כמתחם לשימור עד 4 קומות, תוך הדגשה בפרק 5 כי ישמרו מאפייני המרקם ההיסטורי.</p> <p>התכנית המוצעת בדומה לתכנית 3501 המאושרת (בחלקה הדרומי של השכונה) מגדירה נפחי בניה בהתאם לרוחב רחובות, תפקיד הרחובות ומקבצים של מבנים לשימור.</p> <p>תכנית 3966 (בחלק הצפון מערבי של השכונה, לפני דיון להפקדה בועדה המחוזית) מטפלת במרחב עם מאפיינים נוספים. <u>לדחות את ההתנגדות</u></p> <p>ב. התכנית עוסקת באחת השכונות החשובות בהיסטוריה של העיר. אין במטרת התכנית להוסיף נפחי בניה מעבר למרקמים הקיימים המאפיינים את השכונה. מטרתה העיקרית של התכנית היא להסדיר את המצב הסטטוטורי. הגדרת זכויות בניה נובעת אך ורק מנוהל קידום תכנית (מבא"ת) נפח הבניה והוראות העיצוב, הם המגדירים את השפה האדריכלית. ולכן זכויות בניה שלא ניתנות למימוש במגבלות התכנית, בטלות. יש לציין כי מדובר בשכונה בה ערכי הקרקע מהגבוהים בעיר/מדינה לכן טענה כי הזכויות אינן יוצרות תמריצים לבניה ולהחייאת השכונה אינה ברורה.</p> <p>- תא שטח 500, מוגדר כשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור. המגרש ממוקם בקצה שדרות רוטשילד בתפר שבין המעי"ר והשכונה, תוך מפגש של השדרה עם מבנה ציבורי משמעותי כדוגמת מבני הציבור הפוגשים את השדרה בצידה השני. יש לציין כי התכנית הגדירה נפחי בניה מצומצמים יחסית, בהשוואה לתכנית צ' ו-4' (260% שטח כולל על קרקעי, 50% תכנית, 4 קומות) על מנת לאפשר מעברים דרך המגרש הציבורי לשכונת נוה צדק. <u>לדחות את ההתנגדות.</u></p> <p>ג. התכנית הראשית החלה על תחום התכנית היא תכנית 1200. תכנית 1200 (משנת 1975) באזורים לתכנון בעתיד ככלל לא מאפשרת הוצאת היתרי בניה עד להכנת תכנית מפורטת. כיוצא מן הכלל בלבד מתירה הפעלתו של שיקול דעת (לועדה המקומית) להתיר בניה לפי תכנית שקדמו ל- 1200 ובתנאי כי היא לא תפריע לתכנון העתידי. תכנית 44 (משנת 1941) סימנה את תחום התכנית <u>לאזור הריסה.</u> בבדיקה פרטנית של תכנית 38 (משנת 1936) למגרשים נשוא ההתנגדות יש לציין</p>	<p>על פי תא/5000 המגרשים מסומנים בבניה מרקמית נמוכה. מרקם בנוי לשימור בבינוי של עד 4 קומות הרח"ק בין 1 ל- 2.5. אין היגיון להקטין את היקף הזכויות מול תכנית המתאר.</p> <p>השוואה לתכנית תפרי דרום 3501- אחוזי הבניה ומספר הקומות הנמוכים הם במרכז התכנית וככל שמתקרבים לגבולות השכונה מספר הקומות גבוה יותר.</p> <p>השוואה לתכנית 3966- תפרי צפון מערב- הוגדר בינוי זכויות הדרגתי לכיוון רחוב המרד תוך התייחסות לרצועת המגדלים.</p> <p>ב. יש למחוק הוראה שמימוש זכויות מותנה בעמידה בקווי בניין, גובה ותכנית. זכויות שאינן ניתנות למימוש במגבלות הנ"ל בטלות. מגבלה זו לא מאפשרת לנצל את הזכויות הניתנות.</p> <p>זכויות הבניה אינן יוצרות תמריץ לבנייה כמנוף להחייאת השכונה, לשימור ולמבנים מחוזקים נגד רעידות אדמה.</p> <p>לתא שטח 500 שבבעלות העירייה ולתפר ביצחק אלחנן ניתנו זכויות גבוהות יותר.</p> <p>ג. תכנית 38 משנת 1937 לא נכללה במסגרת התכניות הקודמות, באופן שגוי. הוראות תכנית 1200 מאפשרות הוצאת היתר בניה לפי תכנית 38. זכויות הבניה על פי התכנית נמוכות משווין של הזכויות הקיימות ערב אישור התכנית. התכנית היא תכנית פוגעת לפי סעיף 197 לחוק. מלווה בחוות דעת שמאית.</p> <p>חלקה 41 על פי תכנית 38- יעוד מסחרי, כך שבקומת קרקע יותר שימוש חנויות וביתר הקומות משרדים או מגורים. 45% לקומה ב- 3 קומות. לשטח עיקרי + מרתף +תכניות גגות</p> <p>חלקה 43- ביעוד מגורים, 2 קומות 40% לקומה. לשטח עיקרי + מרתף+ תכניות גגות</p> <p>רחוב אחד העם בוטל במקטע זה בתכנית 38, ויש להניח כי צפוי היה השטח לחזור לחלקות מהן הופקע.</p> <p>התכנית המוצעת מגבילה את שימושי המסחר בעוד שתכנית 38 אינה מגבילה את שימושי המסחר ואף מתירה מגורים.</p> <p>התכנית מחייבת חזית מסחרית בקומת הקרקע. חלקה 43 מיועדת</p>	
--	---	--

<p>כי קיימת הפקעה לחלקה 41, שנועדה להרחיב את רחוב התלמי. כך שזכויות הבניה המחושבות לפי תכנית 38 הם משטח מגרש נטו לאחר הפקעה.</p> <p>בבחינת זכויות הבניה והשימושים, נמצא כי התכנית אינה תכנית פוגעת. יש לציין כי בשומות מכריעות שנערכו לתכנית 3501 לתביעות שהוגשו לירידת ערך (במגרשים במצב נכנס דומה) נקבעו היטלי השבחה.</p> <p><u>לדחות את ההתנגדות.</u></p> <p>האזור בו כלולים המגרשים הינם אזור המאופיין היום בעירוב שימושים ומסחר בקומת הקרקע ובמקבץ של מבנים שהוגדרו לשימור. התכנית מבקשת לחזק את עירוב השימושים והמסחר הקיים תוך יצירת סביבה בעלת מאפיינים ייחודיים.</p> <p><u>לדחות את ההתנגדות.</u></p> <p>ד. התכנית מדגישה בדברי הסבר לתכנית וביחס לתכניות טבלה 1.6, בהתאם להוראות תמ"א 38, סעיף 23 בה רשאית ועדה מקומית לקדם תכניות מפורטות. התכנית שומרת על מרקם הבניה ההיסטורי המאופיינת בבניה נמוכה בתכנית גבוהה, מגרשים קטנים ורחובות צרים. תמריצי תמ"א 38 אינם עומדים בכפיפה אחת למטרות אלה. <u>לדחות את ההתנגדות.</u></p> <p>ה. כחלק מרצון לקריטריונים אחידים לקביעת מבנים לשימור בעיר תל אביב יפו, הוחלט כי גם במקרה זה, למרות שקיימים מספר קריטריונים משניים ברשימת הקריטריונים, לשמור על אחדות עירונית בהתייחס למבנים המוצעים לשימור, בדומה לתכנית 2650ב'. ערכי השימור בתכנית זו בד"כ אינם כל מבנה ומבנה בנפרד אלא מכלול מאפיינים והשימור המרקמי. נושא זה נכון גם לתכנית השימור העירונית 2650ב' בה כל מבנה בנפרד, במידה והיה בסביבה שאינה תומכת עם מבנים דומים לו, היה חלש יותר מאשר מבנה במתחם.</p> <p>רוב המבנים בתל אביב אינם מונומנטים יוצאי דופן וחוזקם הוא ברצף הבינוי, כך שכל מבנה מחזק את שכנו ויחד הם יוצרים מרקם עירוני קריא, עדין והמשכי המאפיין את שכונות תל אביב השונות ומעניק להן את ייחודן במארג העירוני. (לשיטתו של אדר' בר אור, נראה כי לא יכללו כלל או כמעט כלל, מבנים ברשימת השימור בתכנית זו והמרקם הטיפוסי היה מתבטל).</p> <p>במידה והיתה נלקחת החלטה להעניק משקל שונה לקריטריונים השונים ולהעצים את הקריטריונים המכריעים באזור זה, היו הקריטריונים המעניקים</p>	<p>למגורים ושימשה מאז ראשית למגורים. חלקה 41 מוכרזת לשימור ולא ברור למה לחייב מסחר כאשר השימור הינו לבית מגורים.</p> <p>ד. התכנית שוללת כליל את תמריצי תמ"א 38. התכנית אינה מייצרת בסיס לחיזוק המבנים בתחומה. המדיניות העירונית קובעת כי תוספת בניה בנווה צדק יוקנו מתוקף תכניות תקפות בלבד. על פי סעיף 23 לתמ"א הועדה מוסמכת לאשר תכנית תמ"א לאזור המצדיק התייחסות פרטנית. גם בתכנית זו יש להבטיח חיזוק מבנים.</p> <p>ה. פגם בהוראות השימור בתכנית- המבנים שבתחום מקרקעי החברה הוגדרו לשימור, לאחר שנוקדו על פי הקריטריונים לשימור הכלולים בתכנית השימור 2650ב': המדדים של תכנית השימור העירונית אינם הולמים ביחס למרקם בנווה צדק ויש לקבוע קריטריונים מעודכנים לשימור שישקפו את ערכי המקום. התכנית אימצה את מדדי תכנית השימור העירונית אך אינה כוללת כל תמריץ לשימור המבנים. ומכאן שאין סיכוי שהמבנים ישומרו.</p> <p>מבנים בתחום התכנית שהוגדרו לשימור בתכנית 2650ב' מופלים וזוכים לתמריצים במסגרת תכנית השימור בעירונית.</p> <p>ו. קיימת אי בהירות לגבי הוראות התכנית לגבי מבנים לשימור נוכח שיקול הדעת הרחב של מחלקת השימור. מה שמקטין מוטיבציה למימוש.</p> <p>מרפסות- התכנית מתנה מרפסות במבנים לשימור בתיאום עם צוות השימור.</p> <p>ז. מבוקש לבטל את השימור <u>בחלקה 43 (תאי שטח 130,132)</u> ולהתיר בניה חדשה התואמת את עקרונות השימור המרקמי בהתאם למאפייני השכונה ותאפשר את התחדשותה, ע"י בניה בגובה של 4 קומות ועליית גג, מבלי לחלק את החלקה כמוצע לשני תאי שטח.</p> <p>להציע תמריצים לשימור <u>לחלקה 41 (תא שטח 133)</u> כך שתותר תוספת נפח כמתחייב מהמיקום על התפר (השקה למגדל רוטשילד 1, ובסמוך לתא שטח 500 העירוני בו הותר מבנה בגובה כ- 20 מ') בגובה של 6 קומות ועליית גג.</p>	
--	---	--

<p>למיקום, ולמרקם ערכים גבוהים. כך או כך, מיקומם של המבנים הינו קריטי ומכריע ובמידה ותורחב המשמעות הסביבתית יישמרו מבנים אלה במקומם הראוי ברשימת השימור העירונית. <u>לדחות את ההתנגדות.</u></p> <p>על פי הקריטריונים להערכת מבנים לשימור - המבנים בחלקה 43 ראויים לשימור:</p> <p>המבנה הפינתי הפונה לרח' אחד העם 6 הינו מבנה חד קומתי עם קומת גלריה חלקית המשמש למסחר. הבניין הינו חלק מרצף מבנים לאורך רחוב אחד העם ויחד עם המבנה במספר 8 מהווים חזית מסחרית המשכית, רציפה וברורה.</p> <p>הפתחים הרחבים והמקושטים עם מסגרת מודגשת ובקצב אחיד, משמשים ככניסה לחנויות וחלונות ראוה, מאפשרים חזית מסחרית ברמת תאימות גבוהה, רוחב הפתחים מאפשר קשר חזק בין פנים המבנה ורחוב ומעניק לרחוב תחושת פתיחות הרצויה באזור מסחרי. פרטי הבניה השאולים מיפו מעניקים לקטע רחוב זה סדר וייחודיות המחזקים את חזית הרחוב המסחרית.</p> <p>יחד עם המבנים הנוספים ברחוב מהווה מבנה זה חלק מרצף ברור והכרחי לשמירה על המרקם הייחודי ברחוב זה. המבנה הפינתי הפונה לרחוב יהודה החסיד, מוגבה מהרחוב וחשיפתו והשפעתו על הרחוב גדולה במיוחד. פינת המבנה בולטת בארקור חצי מתומן ובה חלונות אנכיים ומדגישה ייחודיות הבית במתחם. תוכנן במקור כבית מגורים וחזיתו הראשית בצורת "ר" פונה לרח' יהודה החסיד, תכנית שאפשרה יצירת חצר בצד הכניסה לבית. כאמור הכניסה למבנה מתבצעת דרך החצר בין מבנה זה למבנה בפינת אחד העם 6 המיועד גם הוא לשימור וכנראה היו שני מבנים אלה חלק מחלקה אחת במספר 13 ברחוב. המבנה ממוקם בסביבת מבנים נוספים המיועדים לשימור ויחד איתם מהווה רצף בנוי היסטורי שהינו הכרחי לשמירה על המרקם ההיסטורי.</p> <p>נוכחותו של כל מבנה ברחוב חשובה היות והמבנים ממוקמים בקו "0" לרחוב וחזיתות המבנים יחד משפיעות על מראהו של הרחוב ואופיו. <u>לדחות את ההתנגדות.</u></p> <p>סעיף 1.6 - יחס לתכניות תקפות, התכנית קובעת בסוג היחס- שינוי – לתכנית 2650ב.</p> <p><u>מוצע לקבל את ההתנגדות בחלקה</u> ולהוסיף סעיף להוראות התכנית לבניינים לשימור (סעיף 6.2) "בניינים לשימור, בהם לא ניתן להוסיף בניה בשל מגבלות גובה</p>	<p>ח. חלקה 41- גובה הכולל של המבנה הינו 11.50 מ' מעל מפלס הרצפה המקורית – יהיה קושי גדול לנצל זכויות בניה אותן התכנית מעניקה.</p> <p>ט. יש לאפשר הקמת יחידות קטנות.</p> <p>י. בפרק שימור נקבע כי בניין קיים בהיתר תבנה כל תוספת הבניה בהתאם להוראות התכנית ומה"ע רשאי להתיר או לדרוש התאמת התוספת, משיקולים אדריכליים ועיצוביים. לא קיים סעיף דומה לסעיף 6.1.3 על מבנים קיימים.</p> <p>י"א. אי בהירות לחשוב זכויות עבור בגג והמרתפים</p> <p>י"ב. בניגוד למקובל במבנים לשימור התכנית המוצעת אינה מאפשרת לבצע חדרי שיפור מיגון.</p> <p>י"ג. תכנון תא שטח 500 בתכנית נפרדת יוצר פגיעה פוטנציאלית. מבוקש תכנון מפורט כבר בשלב זה לתא שטח זה.</p> <p>י"ד. בנספח בינוי נקבע ששטח חלקה 41 הוא 410 מ"ר במקום 422 מ"ר.</p> <p>ט"ו. בטבלת הזכויות לא הוגדרו זכויות לתאי שטח 200-213.</p> <p>ט"ז. הקצאת 5% לשטחי שירות איננה מאפשרת תכנון מיטבי. וצריך לנגוס מהשטח העיקרי.</p>	
--	---	--

וקומות, הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר תמריצים לביצוען של עבודות השימור המפורטים בנספח ה' לתכנית 2650ב' והוראות התכנית הנוגעות להכלתן.

בבדיקה שנערכה אל מול נספח ד' בתכנית 2650ב' (תמריצים לשיקום מבנים לשימור) נמצא כי מרבית הסעיפים הרלוונטים אומצו במסגרת הוראות התכנית. מוצע **לקבל את ההתנגדות בחלקה** - ולקבוע למבנים לשימור כי הועדה המקומית רשאית להרחיב את רשימת השימושים המותרים במבנה לשימור, בהתאם לתנאים והגבלות המופעים בנספח ד', למעט המגרשים בהם מסומנת חזית מסחרית, השימוש בקומת הקרקע יהיה בהתאם להוראות התכנית 3866. - תוספת יח"ד - להקטין את גודל יח"ד הממוצעת ל- 65 מ"ר לשטחים כוללים (גם אם למבנה לא סומנה חזית מסחרית). - בניה מתחת למפלס הקרקע - מוצע לחדד את הסעיפים הרלוונטים בתכנית (סעיף 6.6.2 - הנחיות לבניית מרתפים) בדומה לתמריצים לתכנית 2650ב' נספח ד' תוך התאמה למאפייני השכונה.

ו. התכנית מאפשרת גמישות גבוהה לבניינים קיימים ובניינים לשימור, בכפוף לחו"ד מחלקת השימור ומה"ע, על מנת להתאים ככל הניתן את התוספות לבניינים הקיימים, ללא הגבלה הנובעת מהוראות התכנית לבניה חדשה. **לדחות את ההתנגדות.**

ז. נפחי הבניה המוצעים ע"י המתנגדים חריגים בצורה משמעותית מהמרקם הקיים ונוגדים את מטרות התכנית של שמירת המרקם ההיסטורי. **לדחות את ההתנגדות.**

חלוקת החלקה לשני תאי שטח הינה טעות ומוצע לקבל את ההתנגדות לנושא זה ולקבוע את חלקה 43 לתא שטח אחד תוך הבהרה כי תישמר חצר בין המבנים הקיימים במגרש.

ח. **לקבל את ההתנגדות בחלקה** - ראה סעיף ה' במענה.

ט. התכנית קובעת יחידות קטנות משמעותית במגרשים עם חזית מסחרית. שטח דירה ממוצע 65 מ"ר שטח כולל על קרקעי (הכולל גם שטח מדרגות יחסי). שטחי המסחר לא נכללים בחישוב מס' יחידות הדיור. **לדחות את ההתנגדות.**

<p>י. סעיף 6.2 ה' נותן מענה דומה לבניין לשימור. <u>לדחות את ההתנגדות</u></p> <p>י"א. מרתפים – <u>לקבל את ההתנגדות</u> <u>בחלקה</u> ולתקן את הוראות התכנית על מנת להבהיר את ההנחיות למרתפים למבנים לשימור.</p> <p>י"ב. תכנית השימור לא קובעת את אופן המיגון. עם זאת, בנספח ג' סעיף 5 נקבע כי פתרונות המיגון יותרו באמצעות ממ"ק או מקלט אלא אם יחידת השימור המליצה על פתרון אחר. ניתן <u>לקבל את ההתנגדות</u> <u>בחלקה</u> ולקבוע בהוראת התכנית סעיף 6.2 כי למבנים לשימור פתרונות המיגון יותרו במרתף או באמצעות ממ"ק אלא אם יחידת השימור המליצה על פתרון אחר.</p> <p>י"ג. מכיוון שלא ידוע בשלב זה מה יהיה השימוש הציבורי בתא שטח 500 נכון להשאיר את התכנון המפורט עם ההחלטה לשימוש. <u>לדחות את ההתנגדות</u>.</p> <p>יד. <u>לקבל את ההתנגדות</u> ולתקן בנספח הבינוי את שטח חלקה 41 גוש 7422.</p> <p>ט"ו. <u>לקבל את ההתנגדות</u> ולתקן את טבלת הזכויות בהוראות התכנית, כך שכל תאי השטח יוגדרו בטבלה.</p> <p>ט"ז. התכנית בבסיסה הינה תכנית נפחית תוך רצון לייצר קופסת זכויות על קרקעיות. על פי דרישת מערכת מבא"ת נדרשנו לקבוע שטחי שירות ושטח עיקרי. מנת לאפשר ניצול מיטבי של המגרש נקבע שטח שירות מינימלי תוך אפשרות של המרת שטח עיקרי לשירות על פי תכנון המפורט. <u>לדחות את ההתנגדות</u>.</p>		
--	--	--

המלצת צוות מרכז :

להמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית בשינויים הבאים :

לקבל את ההתנגדויות בחלקן על פי המפורט בגוף המענה וכמפורט להלן ולשנות בהתאם לכך את מסמכי התכנית :

1. לתקן את הוראות התכנית לתאי שטח 101, 102 (יבנאל 26, סמטת תחכמוני 6) ולקבוע כי בעת הוצאת היתר בניה יתקבל אישור אגרונום מטעם העירייה, לתכנון המבוקש ביחס למרחק מהעץ לשימור ובכל מקרה המרחק המינימלי מהעץ לשימור יהיה 2.0 מ' וכך ישמר 25 קוב נפח בית גידול.
2. לתקן את טבלה 5, טבלת הזכויות בהוראות התכנית, ולהוסיף את תאי השטח שנשמטו מאזורי היעוד, בהתאם לתשריט התכנית.
3. לתקן את מסמכי התכנית ביחס לתא שטח 119, עין גנים 4, ולקבוע הוראות מיוחדות :
 - א. תבטל ההפקעה ולחילופין תקבע זכות מעבר לציבור בחלקים הפתוחים של המגרש.
 - ב. יותר שימוש מסחרי בלבד למבנה השער ושימוש מסחר/גלריה למבנה הראשי בקומת הקרקע. בקומה הנוספת ובעליית הגג יותרו שימושים שאינם מגורים. לא תותר תוספת בניה מעל מבנה השער.
 - ג. בחזית הפונה למגרש 500- הכולל המשך ציר רוטשילד, תתאפשר הקמת גדר נמוכה עד 1.0 מ' הכוללת מעבר דרכה.
 - ד. הריסת תוספות בניה מאוחרות בהתאם לתיק תיעוד.

4. להוסיף סעיף להוראות התכנית לבניינים לשימור (סעיף 6.2) בניינים לשימור, בהם לא ניתן להוסיף בניה בשל מגבלות גובה וקומות, הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר תמריצים לביצוען של עבודות השימור המפורטים בנספח ה' לתכנית 2650ב' והוראות התכנית הנוגעות להכלתן.
5. מוצע לקבוע למבנים לשימור, שאינם כלולים בתכנית 2650ב':
 - הועדה המקומית רשאית להרחיב את רשימת השימושים המותרים במבנה לשימור, בהתאם לתנאים והגבלות המופעים בנספח ד' שבתכנית 2650ב', למעט המגרשים בהם מסומנת חזית מסחרית, השימוש בקומת הקרקע יהיה בהתאם להוראות התכנית 3866.
 - להקטין את גודל יחיד הממוצעת ל- 65 מ"ר לשטחים כוללים (גם אם למבנה לא סומנה חזית מסחרית).
- בניה מתחת למפלס הקרקע- לחדד את הסעיפים הרלוונטים בתכנית (סעיף 6.6.2 – הנחיות לבניית מרתפים) בדומה לתמריצים לתכנית 2650ב' נספח ד' תוך התאמה למאפייני השכונה. ולתקן את הוראות התכנית על מנת להבהיר את ההנחיות למרתפים למבנים לשימור.
6. לתקן את מסמכי התכנית כך שחלקה 43 שבגוש 7422, תוגדר כתא שטח אחד, תוך הבהרה כי תישמר חצר בין המבנים הקיימים במגרש, בהתאם לתיק תיעוד.
7. לקבוע בהוראת התכנית סעיף 6.2 כי למבנים לשימור פתרונות המיגון יותרו במרתף או באמצעות ממ"ק, אלא אם יחידת השימור המליצה על פתרון אחר.
8. לתקן בנספח הבינוי את שטח חלקה 41 גוש 7422.

בישיבתה מספר 0002-17' מיום 01/02/2017 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אורית מילבאור, אדר': שטח של 35 דונם שנמצא בין נווה צדק למע"ר ת"א. נותנת רקע על התוכנית.

דיון בהתנגדויות:

אבי אינדיקטור: אני מתנגד לאפשרות שיהיו מסעדות. מסעדה מייצרת ריחות רעשים צפיפות ורח' שבזי מתאים להיות רח' לחנויות אחרות שהם לא בתי אוכל. הועדה צריכה להחליט אם צריך בתי אוכל או מגורים. אני גר שם 56 שנה והעירייה לא עזרה בכלל לשיקום השכונה אבל כן עזרה לאלו ולבעלי ממון ובעלי המסעדות. בנוגע לשימור אני תושב שגר 50 שנה וימשיך לגור שם. עיריית ת"א לא פועלת לפי החוק 2 מסעדות נסגרו ע"י בימ"ש ועיריית ת"א פתחה אותם שוב כמו כן גם נושא החניה הוא בלתי נסבל.

ליאת ואבי ניסן: אנחנו מברכים על התוכנית אולם יש לנו במגרש עץ פיקוס שסומן לשימור. הבקשה שלנו להפחית את קו הבנין המבוקש להתרחק 2 מ' במקום 4.

איתי דהן: קיים בנין ישן עם 2 קומות וגג רעפים. ההתנגדות היא לגבי הגובה המיירבי שמותר לבנין קיים. התוכנית בפועל לא מאפשרת לבנות קומה שלישיית. הגובה המקסימלית המותר על פי התכנית 13.5 מ' וכאשר 3 קומות הוא 9.90 מ'. הקומות הקיימות גבוהות אי אפשר להוסיף קומה נוספת כיוון שהגובה יהיה 10.5 מ' מה שנשאר לקומה השלישית 2 מ' ואי אפשר לבנות קומה ב- 2 מ' קומה נוספת. בקשתנו שבניינים ישנים לתת גובה מקסימלי כמו ביצחק אלחנן 15.5 מ'. כמו כן אני מבקש שקווי הבנין ישארו כפי שהם בהיתר המקורי גם לתוספת הקומה.

עו"ד בועז קטנוב בשם אביגדור בן משה-מולכו 8: המגרש שלנו סווג כמגורים ב' וצמוד אלינו והמגרש הצמוד הוא מגורים ג'. אין הצדקה תכנונית מדוע המגרש שלנו מסווג כמגורים ב' לא מבחנת תחבורה גודל מגרשים וכיוצ"ב. אנחנו מבקשים להשוות את הבנין הזה ליתר המגרשים הדומים ולסווג אותו כמגורים ג' שהתוספת בו היא קומה אחת ותוספת אחוזי בניה, אם אנחנו משאירים מגורים ב' אנחנו יוצרים ההצללה וחסימת אויר כי כל הבניינים מסביב הם מגורים ג'.

עו"ד ליאור גולדברג בשם יצחק ציון-עין גנים 1: הנקודה העיקרית הוא כלכליות. ואין דרך אחרת לבניה אלא פרויקט פיננסי בינוי, אבל אין כלכליות לפרויקט הזה על פי הוראות התכנית. בהתנגדות העלנו אפשרויות כגון תוספת של קומה וכד' כדי שהכלכליות של הפרוייקט תיושם. כמו כן בקשנו עוד קומה בבניין לשימור. לחילופין לא אכפת לנו להוציא השטח שלנו ונעשה תב"ע נקודתית, גודל השטח הוא 1400 מ"ר.

יצחק ציון: מדובר על מגרש של דונם וחצי. בתמונה מוצג הבית לשימור. וכל שטח חלקה 31 שהיא 365 מ"ר נכנסה להגבלה בגלל המבנה והוגבלנו ל- 2.5 קומות והתב"ע 3.5 קומות. אני לא רואה מדוע תהיה מניעה ל- 3.5 קומות למרות שרוצים לשמר את הקטע הקטן של המבנה הערבי ואז זה יהיה כלכלי ולכן אני מבקש את עזרתכם, אם תתנו יותר לפי התב"ע שמותרת בשכונה ולתת את ה- 3.5 קומות.

הועד המרכזי עו"ד אורית נמדר אבני- עין גנים 4: ההתנגדות היא לבקשה להפקיע חלק מהקרקע. המגרש שלנו 349 מ"ר. בשנת 2000 העירייה הפקיעה מהחלקה שטח של 60 מ"ר לצרכי דרך. היום מסומן כחלקה 88 בבעלות העירייה, מציגה את השטח על מצגת.

כרגע התוכנית מבקשת להפקיע שטח נוסף של 118 מ' כלומר בסה"כ 2 ההפקעות הם כמעט כ-50% מהמגרש שלנו. יש במגרש 2 מבנים לשימור והכנו תיק תיעוד שמסקנתו לשמר את כל המתחם כמתחם שלם, שהיה בבעלות משפ' מטלון. ניתן לייצר מעבר מרוטשילד לנווה צדק, בשטח של העיריה. ההפקעה פוגעת באפשרויות שלנו לממש זכויות בניה משום שהזכויות הם משטח החלקה. אנחנו מקימים מרכז של המורשת עולמי שלנו כדי שהציבור יוכל להנות מהמרכז הזה. ואנחנו נקים עוגן מסחרי במבנה הקטן, שנוכל לממן את תפעול המרכז.

יואב מסר: אפשר לעשות את המשך ציר רוטשילד בלי הפקעה. העיריה מבקשת להוסיף למעבר הקטן עוד מעבר דרך השער בתוך המגרש שלנו דבר שהוא לא הגיוני בתוך המתחם של קהילת משעד.

עו"ד טלי שעה סלטון: חלקה 41 וחלקה 43 שתי החלקות בבעלות החברה, יושבות על התפר. שלושת המבנים נקבעו כמבנים לשימור. במבנים הללו השקיעו בשיפוץ וזה בעוכרנו כי היום צריך לשמר צריך לפרק את מה שנעשה. בתוכנית 3 מתחמים: מתחם יצחק אלחנן דופן נווה צדק, מתחם התפר המשולב, ומציגה את השלישי. תא שטח 500 נכס עירוני נתתם זכויות בניה מוגברות. זכויות הבניה - אזור מגורים ב' 210% 2 קומות ועלית גג... ההיגיון אומר שבתפר הזה היה צריך להיות אזור מגורים ג'. המגרשים שנמצאים גב אל גב עם רוטשילד מקבלים זכויות נמוכות. הדבר בעייתי שבעתיים כאשר הגדרתם את הבנינים לשימור, בנין בחלקה 41 כדי לשמר את הבנין צריך להרוס את מה ששיפצנו. אי אפשר לנצל זכויות בגלל הגובה הנוכחי שלא מאפשר להוסיף חצי מטר של בניה.

הבקשה העקרונית על קו התפר לתת זכויות של מתחם ג' 3 קומות וגלריה. בתא שטח 500 נתתם 4 קומות ו-20 מ' זה יותר 5-6 קומות אין אבחנה תכנונית. מטרת התוכנית היא שיקום והחייאת האזור וזאת עושים ע"י נתינת זכויות ואפשר היה לתת 8 קומות. היה אפשר לעשות את דירוג ולעלות בנין, ובוודאי לא לתת אזור מגורים ב'. צירפנו חו"ד שמאית שאומרת שהזכויות במגרש 41 לא מאפשרות לממן את השימור. אם אתם רוצים שימור וחיזוק אז תתנו אזור מגורים ג'. לא נתתם תמריצים לשימור ואם כן נותנים תמריצים שיהיה ברור שהזכויות לא הולכות לאיבוד. כמו כן תא שטח 43 הוצגה בו חלוקה, בקשנו שיבוטל. אנחנו ממתנינים זמן רב שהתוכנית תאושר וכל שינוי יכול להיות עם 106 ב' תכבדו ותעשו זאת.

רבקה פרחי:

לאחר התייעצות עם הועדה המחוזית במסגרת התנגדות מה"ע מבקשים להכניס הוראה כללית. מביאה לדוגמא מקרה פרטני בלילינבלום 5 בו קיים בהיתר מחסומים וכניסות לחניה בתחום מדרכה (שבחלקה בתחום המגרש הפרטי) מבקשים להוסיף הוראה כי תנאי הוצאת היתר בניה זה פינוי המדרכות והשטחים הציבוריים. קיים לרוב בנווה צדק שהמגרש הפרטי מצטרף למדרכה.

רבקה פרחי- תשובות מהצוות:

הדרפט מפרט את המענה להתנגדות.

התנגדות אבי אינדיקטור- הבנין שלו נמצא ראוי לשימור. הציון המשוקלל הוא 27, בהתאם לחו"ד יועצת השימור. הבקשה לאסור מסעדות ובתי קפה ברחוב שבזי הינה בעייתית, מדובר ברחוב מסחרי. ולכן ממליצים לדחות את ההתנגדות.

יבניאל 26 אבי ניסן – אחרי בירור עם אגרונום העירייה, ניתן להמליץ על הקטנה קו הבנין ל-2.0 מ' כל עוד ישמר 25 קוב בית גידול. ממליצים לקבל את ההתנגדות בחלקה. בעת הוצאת היתר בינה אגרונום יבחן את המרחק.

פינס 25 תא שטח 215- ההתנגדות היא לגבי מימוש של 3 קומות בתוספת הבניה. קיימת הוראה בתוכנית 6.1.3 שלמעשה מאפשרת תוספת קומה בבנין בו קיימות קומות גבוהות. כדי להימנע מטעות ניתן לתקן את סעיף 1.9 בהגדרות התוכנית, ההוראה אומרת שבבנין לשימור מפלס הכניסה הקובעת הוא מפלס הרצפה הקיימת של המבנה, נרחיב את הסעיף גם בבנינים קיימים כדי שלא תהיה בעיה המסד הקיים. בנושא קווי הבנין: סעיף 6.15 קובע שמה"ע רשאי לקבוע התאמת התוספת לבנין הקיים - כך שאין בעיה. **מולכו 8** – ההתנגדות בהקשר לבקשתו ל-3 קומות במקום 2 קומות, מבקשים לדחות את ההתנגדות. הגובה ומספר הקומות נקבע בין היתר על פי רוחב הרחובות ולא לפי גודל המגרש. אומנם המגרשים נמצאים גב אל גב אבל החזית הארוכה של המגרש נשוא ההתנגדות יושב על סמטת מולכו וזהו רח' צר מאוד ולעומת זאת פינס 25 שחזיתו הארוכה פונה לרחוב פינס. המגרש באותו גודל אבל הרח' רחב יותר. **עין גנים 1** – מדובר ב-2 חלקות שקבענו כתא שטח אחד. הבנין הקיים הוגדר לשימור ואפשרנו להוסיף עוד קומה ועליית גג. במגרש האחורי אפשרנו 3 קומות ועליית גג וזאת כדי לאפשר פינוי ומדובר בריבוי במחזיקים בקרקע. העברנו את הבדיקה הכלכלית לאגף הכנסות ופיתוח שיבחנו את הזכויות וחוו"ד הכלכלית שהוגשה במסגרת ההתנגדות ונמצא כי קיים רווח יזמי של למעלה מ-20%. מבוקש לדחות את ההתנגדות.

התנגדות ועד עולי משעאד- לקבל את ההתנגדות בחלקה ולבטל את ההפקעה בתנאים הבאים: במקום ההפקעה לקבוע בחלקים הפתוחים של המגרש זיקת הנאה למעבר הציבור. במבנה הקטן יהיה שימוש מסחרי בלבד. בבנין הראשי של המגרש אנחנו מציעים שקומת הקרקע מסחרית ובקומות שמעל יהיו שימושים שאינם מגורים- בהתאם להתנגדות שהגישו. בחזית שפונה למגרש 500 שהוא מגרש ציבורי שמהווה המשך ציר רוטשילד, מבקשים שתתאפשר בניית גדר נמוכה עד 1 מ' ומעבר בה, כמו כן, הריסה תוספות בניה מאוחרות, בהתאם לתיק התיעוד.

ההתנגדות חב' פסגות – בהקשר בין המפגש למע"ר רוטשילד- לדעתנו הבינוי הוא לא זה שיעשה את התפר אי אפשר לגשר בין המגדלים לבניה מרקמית, ההתייחסות היא למרקם שקיים בשכונה. מדובר במבנה שראוי לשימור, גם בבדיקה שנערכה ע"י אדריכל אמנון מאור. הציעו בהתנגדות לבנות על המבנה 6 קומות. מדובר במרקם קיים שבין קומה אחת ל- 2 קומות. זהו מתחם מאוד ייחודי ומהווה את התפר בין המע"ר לשכונה בהיבט של שימושים בעיקר. בנוסף קבענו יח"ד יותר קטנות שיהוו חלק מהשכונה. המגרש השני על פי חו"ד יועצת השימור לתכנית נמצא ראוי לשימור מקבלים חלק מההתנגדויות בהקשר של הכלת התמריצים של תוכנית השימור על המבנים שהוגדרו לשימור בתכנית. מדובר במבנים שהם לא שימור מחמיר. קבענו שבבניינים לשימור שלא ניתן להוסיף בניה בשל מגבלות הבניה והקומות, הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר תמריצים בביצועם של עבודות השימור המפורטות בנספח ה' הקובע ניווד של זכויות בהתאם לתוכנית השימור 2560ב'. זה נעשה גם בתוכנית 3501 ומציעים להחיל את הסעיף הזה כאן. בקשנו להפנות גם לנספח ד' במספר סעיפים כדי להפוך את המבנים לכלכליים. בנושא המרתפים אנחנו מקבלים את ההתנגדות ומבקשים לתקן בהוראות התוכנית ע"מ להתאים את ההנחיות למרתפים בתוכנית השימור. בנושא המיגון במבנים באמצעות ממ"ד ו/או ממ"ק אנחנו מקבלים את ההתנגדות כי למבנים לשימור פתרונות המיגון יהיו במרתף באמצעות ממ"ק. מקבלים את ההתנגדות בנוגע ל שני תאי השטח ונהפוך לתא שטח אחד ובתנאי שתשמר החצר בין המבנים.

שאלות למתנגדים :

נתן אלנתן : שאלה לאמנון : מדוע המבנה הוא לא ראוי לשמור.
מיטל להבי : יצחק ציון - יש שומה שאין כלכליות לפינוי בינוי. כמה מטרים צריך כדי להשאיר את התושבים במקום.

בנוגע לקו הבנין האם זה קו בניה שבנוי בסטיה או קו בנין שעומד עם כל הקווי בנין ברח'.
הדרישה לבית קפה בצמידות לשטח צהוב של 2.5 קומות.

מלי פולישוק : המתנגד למסעדה האם יש עוד מסעדות בסביבה?

אבי אינדיקטור : יש שם עוד מסעדה והוקם בשטח של משפ' גרופינקל.

מיטל להבי : בזמנו הוטל על הצוות לעשות תמהיל שימושים ברחוב שבזי, שיבחן שילוב של מסעדות ומגורים.

אמנון בראור : אי אפשר להגיע להעמקה בתכנית כוללנית ולכן ערכתי תיקי תיעוד ל-3 בנינים, ובנחתי על פי התיעוד המעמיק את עין גנים 8 והוא משתתף בשדירה בדיוק כמו הבנין הציבורי והוא צריך להיות לשימור. לשני הבנינים ברחוב אחד העם ועין גנים הם לא מגיעים בניקוד לשימור. ולכן לא ראויים לשימור.

נתן אלנתן : לקחת את טבלת תוכנית השימור והגעת לתוצאות אחרות.

איתי דהן : לגבי קווי הבנין פינס 25 זהו בנין קיים, ושמה"ע רשאי לאפשר- זהו פתח למניפולציות. אנחנו מבקשים שבנין שנבנה בהיתר ניתן יהיה לבנות את התוספות באותם קווי בנין.

טלי סולטן : לגבי מרקם השכונה זה כתוב ש- 3.5 קומות הם לפי מרקם השכונה. בתחשיב כלכלי נמצא שיש זכויות גם לעין גנים 8 כמו לעין גנים 6.

אביגדור בן משה : מולכו 8 - התשובות לגבי רוחב הדרכים הוא לא נכון. רוחב הדרך 6 מ' מכל מקום הוא 6 מ' ואין שום שוני בין רוחב הדרכים זה לא המצב. והנימוק לא נכון. גודל המגרש זהה.

נציג היזם : המחיר לכדאיות הכלכלית מסתמך על צורת הבינוי . כ-25% מהשטחים בפרויקט תת קרקעיים ולכן השווי שלהם נמוך יותר.

עו"ד אורית מנדבר : מגורים ב' עם חזית מסחרית. יש לנו אפשרות לעשות בית קפה בקומת המסחר, ולאפשר לנו לעשות מגורים בקומה העליונה. מדוע לשלול? מתנגדים לבקשה לזיקת הנאה

זהבית, אחד מהבעלים של חב' פסגות : השדרה ככר רוטשילד 1 היא בגבול עם התוכנית שלנו. אנחנו מצד אחד ומהצד השני 32 קומות .

אבי אינדיקטור : המסעדה לא קיבלה היתר.

דיון פנימי

ראובן לדיאנסקי : אני ממליץ לצאת לסיור.

דורון ספיר : אם יש דיון במחוז יום שני אין זמן לסיור.

אורלי אראל : יש 60 יום להגשת התנגדויות והועדה המחוזית קובעת את מועד הדיון.

טלי דותן : ע"פ החוק יש לוועדה המקומית 21 יום לתת תגובה מיום שהסתיימה תקופת ההפקדה.

עודד גבולי : התוכנית הופקדה ואי אפשר בתוכנית כל כך חשובה לעצור לסיור כאשר אישרתם עוד בדיון הראשון את ההפקדה, ההתייחסות של הועדה מאוד רצינית.

נתן אלנתן : מתנגד מס' 1 בנוגע למסעדה יהיה נכון לקבל החלטה חזית מסחרית. אבל הועדה המקומית תקבע מדיניות תמהיל שימושים מסחרים ותקבע עקרונות ואופי המקום.

מתנגד 2 : הקביעה של 25 קוב ו-2 מ' היא קביעה מחמירה לא צריך להיכנס ל-2 מ'.

מתנגד 3 : התוכנית מאפשרת למה"ע את שיקול הדעת לקווי הבנין וזה הוראה באויר.

רבקה פרחי : המענה שלנו הוא כוללני אנחנו נותנים את הגמישות למה"ע כי אולי יהיו מקרים לשיקולו מדובר בבנינים קיימים ויש להם קווי בנין מצומצמים ואנחנו כן רוצים בחינה מפורטת.

נתן אלנתן : מדובר בתוספת אולי אפשר להגיד באמירה לפרוטוקול שזה בסדר או לא לומר את המילים בסמכות מה"ע היא אמירה כוללת ולא קובעת.

אדריכל כמו אמנון מגיע ואומר בדקתי ועשיתי תיק תיעוד והבניין לא ראוי לשימור הייתי לוקח את הדברים יותר ברצינות. (אחד העם 6). צריך לבחון את כל הניקוד מחדש לשימור לפי דעתי. ולכן הייתי שוקל כן להוריד את הבניינים האלה מהשימור.

מיטל להבי : אני רוצה בחינה של התמהיל השימושים..

רבקה פרחי : הוא ביקש קומה אחת מעבר ל-3.

מיטל להבי : אני לא רואה מניעה לתת 3.5 קומות בנווה צדק.

רבקה פרחי : הוא ביקש 4 קומות.

שמואל גפן : אם יש היתר על המדרכה מדוע לבטל?

רבקה פרחי : המרחב ציבורי חשוב ולכן במסגרת הבקשה להיתר בניה זה יהיה תנאי לפנות את המדרכה.

ליאור שפירא : מתי העיריה מתירה את העמודים על המדרכה.

אדריכלית טל אייל : נווה צדק המקורית היא רק 3 רחובות שאר השכונה הם רצף של התארגנויות שהקימו

רחובות רחובות ואין באמת תפרים. לנושא הניקוד למבנים לשימור אחרי התלבטויות עם המחוז הוחלט

לשמור על הניקוד של תוכנית השימור העירונית ולו בשל העובדה שישמר רצף. היום נהוג לא לנקד אלא

לתת הארכה וגם בהארכה שלנו אנחנו מדברים על מרקם והמבנים אף אחד בנפרד הוא לא היה מקבל

ניקוד ברמה עולמית. אם נוותר על המבנים לשימור בשכונה תוותר שכונה של וילות בדרום ת"א.

המאפיינים של השכונה הם מגרשים קטנים. מאפיינים של גגות רעפים. בחלק הזה של השכונה היה תמיד

אזור מסחרי עם שוק גדול ופתוח והוא גובל ברח' אחד העם ושבזי.

לענין אחד העם 6 פינת יהודה החסיד נמצא בנין שהוא בנין מעולה וגם אם הוא היה מנוקד אחרת הוא היה

מקבל ניקוד גבוה ושומר על רצף הבניה. אני לא פרופסור אבל ניסיון של 30 שנה אומרים משהו.

אדריכל : תפר זה לא בנין אחד או מגדל והרצון לשמר את המרקם הקיים זה לא מה שישנה.

רבקה פרחי : אני מסכימה שיש להכין תמהיל שימושים לרח' שבזי ולכל התוכנית.

נתן אלנתן : אני רוצה התייחסות תחשבי כלכלי.

דורון ספיר : איפה כתוב שצריך להיות כלכלי?

רוני קינסברונר : המדינה רואה איזשהו נדבך חשוב לחישוב הכלכלי. לגבי הבינוי יש טענה שרבע

מהשטחים בחלקה הגדולה יותר ממוקמים ב(1)-(2) נראה קצת מוגזם הטענה הזו. ההנחה ששוי

למכירה למטר זה 50,000 ₪. אנחנו נוטים להאמין שהשווי הוא קרוב ל-60 אלף ₪.

בהנחות שלנו בהקיפי זכויות הבניה הקיימים הוא כ-20% יזמי.

דנה שיחור : אנחנו בודקים את התוכנית שלא תהיה פגיעה לפי סעיף 197. אנחנו למדים מתוכנית מס' 3501

על סמך זה בדקנו את התוכנית שהיא משביחה ולא פוגעת והמלצנו להוסיף תמריצים לפי תכנית השימור

וכלל התוכנית משביחה. אנחנו לא נדרשים לפי תקן 21.

מיטל להבי : למה לציון לא נותנים מגורים ג' לפי 280 טענו שנתנו לו 240.

רבקה פרחי : תא שטח מיוחד 118 %270 בגלל שיש לו בחזית של המגרש בנין לשמור והוא יכול לקבל רק

עוד קומה אחת ולא 3 קומות.

נתן אלנתן : כשיש חניה לא חוקית בכניסה בחזית יש להרוס אותה, אבל מי שיש לו היתר בניה אנחנו לא

דורשים לשנות.

הראלה אברהם אוזן : נכון שיש חניה בהיתר אבל כשמודבר בתוכנית עם תוספות בניה אנחנו מתחשבים

ברוב המקרים משאירים את החניה באותו מיקום. אבל כאן המקרה שונה ביטול החניה עולה מהתוכנית

רבקה פרחי : אני רוצה להכניס הוראה בתוכנית. כמו כן מדובר על מגרש הכלול גם בתכנית 2650ב'.

הראלה אברהם אוזן : זו שאלה של שיקול דעת לבטל את החניה זה בשלב הוצאת ההיתר.

נתן אלנתן : המשמעות היא שב2650ב' כבר אפשר להוריד להם את החניה.

הראלה אברהם אוזן : יש הוראה שאפשר להרוס חניה אם זה פוגע בשימור.

אדריכלית טל : סה"כ הניקוד לאדריכל הוא 3 נקודות.

מיטל להבי : מדוע למה אי אפשר לעלות ל-3.5 קומות.

הצבעה : מי בעד בהתאם לחו"ד צוות מלבד נושא הגבוה והתיקון בפרוטוקול.

בעד פה אחד.

הצעת מיטל להבי - מציעה 3.5 קומות

טלי שרמן : התוכנית עוסקת בבניה ולא בקומות. כרגע המבנה כמעט ממצה את הזכויות בתפר בין שני

בניינים.

מיטל להבי : אני לא רואה מדוע צריך לשים תקרת גג כל כך מחמירה וכן לאשר 3.5 קומות.

דורון ספיר : יש כאן את חו"ד הצוות

הצבעה :

מי בעד חו"ד הצוות לנושא הגובה

נתן אלנתן, יהודה המאירי, דורון ספיר וליאור שפירא

בעד הצעה של מיטל להבי ; מיטל להבי
נמנע : שמואל גפן

חוו"ד הצוות התקבלה גם בענין הגובה

הועדה מחליטה:

להמליץ לועדה המחוזית לקבל את ההתנגדויות בחלקן כמפורט בדפרט לעיל ובנוסף לתקן את הסעיפים הבאים :

1. תיקון בסעיף 1.9 הגדרות בתוכנית למפלס הכניסה הקובעת לקביעת גובה הבנין להוסיף שגם לבניינים קיימים ישמר מפלס הכניסה המקורית של המבנה לענין חישוב הגובה.
2. הועדה המקומית תקבע לאחר אישור התוכנית את תמהיל השימושים בתוכנית.
3. להוסיף הוראה לתכנית כי תנאי להוצאת היתר בניה יהיה פינוי כל הבניה החריגה ובכלל זה חניות מתחום השטחים הציבוריים והמדרכות (גם בתחום מגרש פרטי).

ולדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתוכנית.

משתתפים : דורון ספיר, נתן אלנתן, יהודה המאירי, שמואל גפן, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, ליאור שפירא, אפרת טולקובסקי.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ(2) - מבני ציבור שלום אש דיון בעיצוב ארכיטקטוני	01/02/2017 3 - 17-0002

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

מיקום:
רחוב שלום אש, שכונת הדר יוסף תל אביב

כתובת:
שלום אש 28, שטרית בכור 49 תל אביב



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן
6636	מוסדר	חלק	740, 771

שטח התכנית:

7106 מ"ר

מתכנן:

ליאור לייטמן, אדום אדריכלים, שדרות הר ציון 106, תל אביב, טל: 076-5480006

יזם:

עיריית תל אביב יפו

בעלות:

עירייה

מצב השטח בפועל:

במגרש כיום בחלק הדרומי ישנו מבנה גני ילדים בן קומה 1. בחלק הצפוני ישנה חניה.

מצב תכנוני קיים:

תכנית מס' 507-0271700 תא/מק/צ'.

תנאי להגשת בקשה למתן היתר בניה יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי למגרש כולו.

מצב תכנוני מוצע:

התכנית מגדירה חלוקת שטחים למתחמים לביצוע, וחלוקת מבני ציבור. התכנית מגדירה מעבר ציבורי להולכי רגל המחבר בין רחוב שלום אש לרחוב קהילת אודסה אשר מאפשר כניסות למבני הציבור. בשלב א' מוצע בינוי למעון יום בן 2 קומות, הכולל 4 כיתות, מרחבים מוגנים וחדרי ספח בהתאם לפרוגרמת משרד התמ"ת. המבנה יהיה בסמוך לרחוב בכור שטרית בחלקו הדרומי של המגרש והכניסה תתבצע דרך שביל הולכי הרגל המחבר בין רחוב שלום אש לרחוב קהילת אודסה. התכנית כוללת הקמת מבנים נוספים שייקבעו על פי צרכי העירייה בכל עת. כניסה ותאפשר מרחוב שלום אש ומקהילת אודסה.

טבלת השוואה:

תכנית תא/מק/צ'	מוצע שלב א	קיים	נתונים	
כ - 2980 מ"ר (200%)	כ 1000 מ"ר	260	מ"ר	שטחים עיקריים
			מ"ר	שטחי שרות
10	2	1	קומות	גובה
60%	כ- 11%	0	אחוזים	תכסית
85%	0	0	אחוזים	תכסית מרתף

קווי בניין:

קווי הבניין יהיו ע"פ הוראות תכנית תא/מק/צ' :

הדמיית המבנה



שלביות ביצוע:

בשלב א יבוצע מבנה מעון יום 4 כיתות לגיל הרך. שאר השלבים – בהתאם לצרכים עירוניים.

תכנית פיתוח השטח שלב א



גמישות:

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

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

מוצע לאשר את התכנית בכפוף לתיאום עם צוות התכנון ואדר' העיר בעניין מעבר ציבורי רחב ונגיש לבעלי מוגבלויות מרחוב שיטרית בכור אל רחבת הכניסה למבני הציבור.

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 0002-17ב' מיום 01/02/2017 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אדריכל עמיחי שגיא: מציג את תוכנית העיצוב - תכנון מעון יום הכולל 4 כתות עם אפשרות הרחבה עתידית לקומה נוספת בה כיתת מעון נוספת.

הועדה מחליטה:

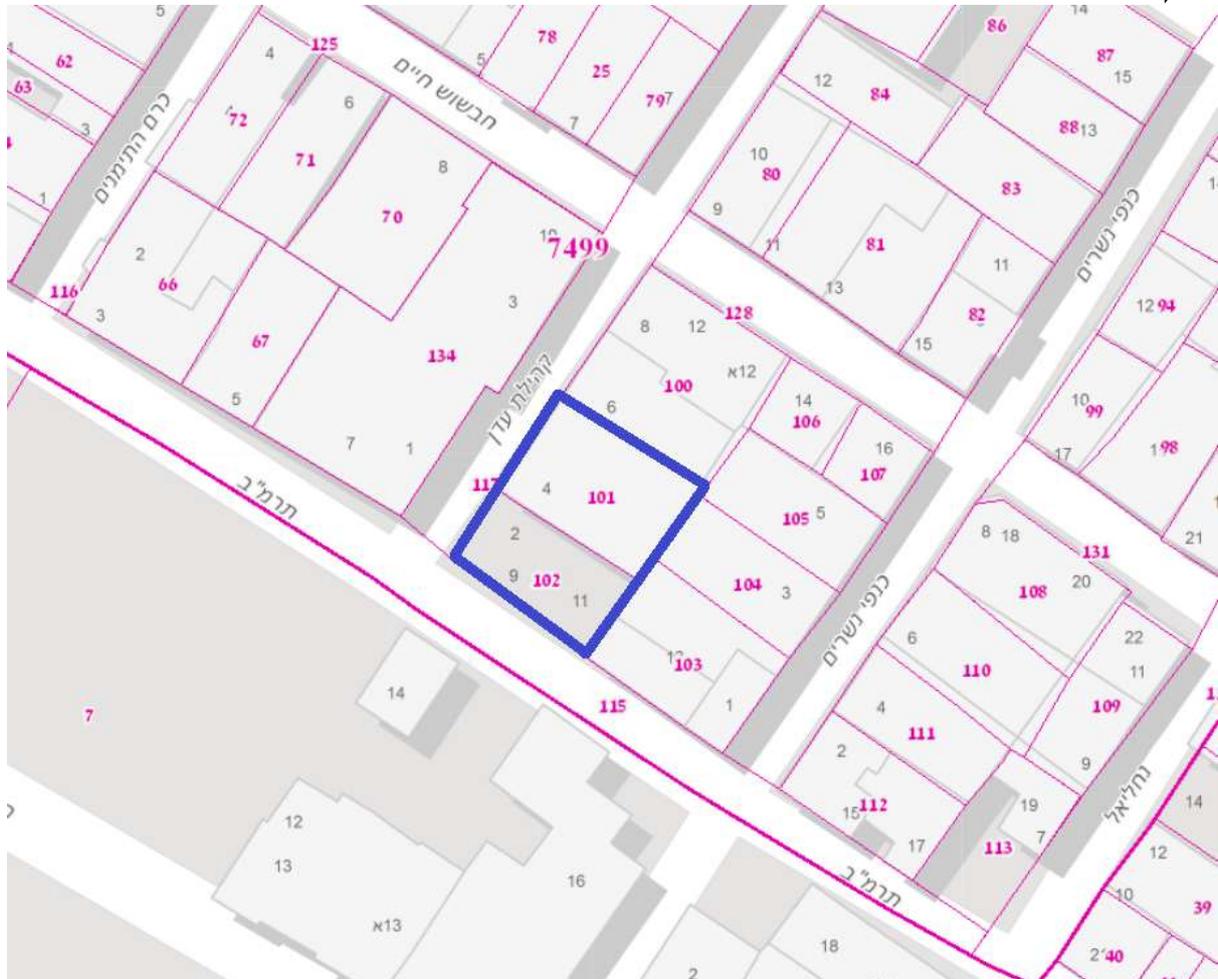
לאשר את תכנית העיצוב בהתאם לחו"ד הצוות.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אל נתן, יהודה המאירי, ליאור שפירא, מיטל להבי, שמואל גפן, אפרת טולקובסקי

התוכן	מס' החלטה
2-4 - קהילת עדן - תא/מק/4524 - דיון בהפקדה (2)	01/02/2017
	4 - 17-0002

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

מיקום:



מדרום: רח' תרמ"ב
 ממערב: רח' קהילת עדן
 מצפון: חלקה 100 (קהילת עדן 6)
 ממזרח חלקה 103 (תרמ"ב 13), חלקה 104 (כנפי נשרים 3), חלקה 105 (כנפי נשרים 5)

כתובת:

תל אביב - יפו
 רח' קהילת עדן 2 / רח' תרמ"ב 9, 11
 רח' קהילת עדן 4

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7499			102, 101	

שטח התכנית : 290 מ"ר

מתכנן : בר אוריין אדריכלים בע"מ

יזם : יריב בראל

בעלות : פרטית

מצב השטח בפועל:

בחלקה 101 בניין מגורים בן שתי קומות. בחלקה 102 בנין בן קומה אחת, הרוס באופן חלקי.

מדיניות קיימת:

תכנית 2510 – "שיקום מתחם כרם התימנים" מעודדת שיקום ופיתוח שכונת כרם התימנים, תוך הדגשת הרקמה העירונית המייחדת אותה, וכן מעודדת מסחר ברחובות ראשיים, המקשרים בין מדרחוב נחלת בנימין לטיילת תל אביב, לצורך יצירת רצף פעילות עירונית.

מצב תכנוני קיים:

התכנית התקפה, מס' 2510 – "שיקום מתחם כרם התימנים", מייעדת את החלקות ל"מגורים א' - שיקום". החזית לרחוב תרמ"ב מוגדרת כחזית מסחרית. הרחובות קהילת עדן ותרמ"ב מוגדרים כ"דרך משולבת", לשימוש משולב של רכבים והולכי רגל.

תב"ע תקפה : 2510, ע1 - מרתפים.

יעוד קיים : מגורים א' - שיקום.

שטח התכנון : 290 מ"ר.

זכויות בנייה מתוקף תכנית 2510 ותכנית ע/1.

שטח עיקרי מתוקף תכנית 2510 : 435 מ"ר

שטח עיקרי במצב מוצע : 435 מ"ר

מצב תכנוני מוצע:**מטרת התכנית:**

לאפשר בנייה במגרש ע"י איחוד שתי החלקות ושינוי בקווי הבניין.

עיקרי הוראות התכנית:

- איחוד חלקות בהתאם לסעיף 62א (א) (1) לחוק.
- שינוי בקווי הבניין הקיימים בעקבות איחוד החלקות כמסומן בתשריט, בהתאם לסעיף 62א (א) (4) לחוק.
- הגדלת הצפיפות המותרת ע"י הוספת יחידת דיור אחת, בהתאם לסעיף 62א (א) (8) לחוק.

טבלת השוואה:

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
150%	150%	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
435 מ"ר	435 מ"ר (=186+249)	מ"ר	זכויות בניה לקומה
ע"פ תכנית ראשית	ע"פ תכנית ראשית	אחוזים	מ"ר
6	5	יחיד	צפיפות
ע"פ תכנית ראשית	ע"פ תכנית ראשית	קומות	גובה
		מטר	תכסית
ע"פ תכנית ראשית	ע"פ תכנית ראשית		מקומות חניה
לפי התקן	לפי התקן		

זמן ביצוע:
ל"ר



תאריך: י"ב כסלו תשע"ז
24 נוב 2015

אסמכתא יוצא: 2015-000326

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

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

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב - יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			(א)
מספר התכנית תא/מק/4524 507-0346510	שם התכנית קהילת עדן 2-4	מגיש התכנית יריב בראל	עורך התכנית גדעון בר אוריין אדרי
זיהוי הרשות והוועדה			(ב)
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
<input checked="" type="checkbox"/> עירונית		<input type="checkbox"/> כפרית	
<input type="checkbox"/> יש		<input checked="" type="checkbox"/> אין	
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			(ג)
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית לדוגמה: תוספת בניה בבית סגורים בהיקף 26% בוועדה שאינה עצמאית			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שחוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
הנושאים בהם התכנית עוסקת		מס' הסעיף או זיהוי השטח בכוללנית	
איחוד חלקות		62א(1)	
שינוי קווי בניין		62א(4)	
הגדלת צפיפות		62א(8)	
מהות הסעיף בחוק או ההוראות הרלבנטיות בתכנית הכוללת לשטח התכנית		איחוד חלקות	
שינוי קווי בניין הקיימים בעקבות איחוד החלקות.		שינוי בקווי הבניין הקיימים בעקבות איחוד החלקות.	
הגדלת צפיפות מותרת		הגדלת צפיפות מותרת	





תאריך: י"ב כסלו תשע"ו
 24 נוב 2015

מינהל הנדסה
 אגף תכנון העיר

אסמכתא יוצא: 2015-000326

(ד) תצהיר וחתימות

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

מהנדס הוועדה:

שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עודד גבולי, אדרי'	052082013		24/11/15

היועץ המשפטי לוועדה:

שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוון, ע"ד	2438776-9		24.11.2015

העתיקים
 גבי אילנת סולמני – ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
 צוות תכנון



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

חו"ד הצוות:

ממליצים להפקיד התכנית בתנאים הבאים:

1. שטחי המסחר יהיו לא פחות מ 45 מ"ר שטחים עיקריים, התכנית תקבע אורך חזית מסחרית ועומקה.
2. מתקן החניה יהיה מתקן חניה אוטומטי.

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 0022-15ב' מיום 16/12/2015 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אורלי אראל: הציגה את עיקרי התכנית.

הועדה החליטה:

לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לתנאים המפורטים בחו"ד לעיל.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, נתן אלנתן, יהודה המאירי, ראובן לדיאנסקי וכרמלה עוזרי.

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

חו"ד הצוות:

רקע:

לאחר הדיון בהפקדת התכנית והמלצת הוועדה המקומית על הפקדת התכנית, נערך "סבב הערות" בין מחלקות העיריה השונות, לקראת הפקדת התכנית בפועל. לאותה עת, התגלו מחלוקות בין מגישי התכנית לגורמי העיריה בהתייחס לזכויות הנובעות מכח תמ"א 38 אם בכלל. בנוסף, התיקון האחרון של תמ"א 38/3 א מציע "סל זכויות" שונה מסך הזכויות שאושרו עד כה. ישנו ספק אם הבניין בקהילת עדן 4 עומד בקריטריונים לחיזוק כנדרש והיתר בניה כנדרש לא נמצא בארכיון העירוני.

מכיוון שכך,

בחינת תוספת זכויות בניה, אם בכלל, מכח תמ"א 38 תיבחן לעת הוצאת היתר בניה.

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

בישיבתה מספר 0002-17ב' מיום 01/02/2017 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

צביקה מקריא את חו"ד צוות.

הועדה מחליטה:

לקבל את חו"ד צוות ולשוב ולאשר את התוכנית להפקדה ובהמשך להחלטת הועדה מיום 16/12/2015 (3) לשוב ולאשר את התוכנית להפקדה. בתנאים שנקבעו:

1. שטחי המסחר יהיו לא פחות מ 45 מ"ר שטחים עיקריים התכנית תקבע אורך חזית מסחרית ועומקה.
2. מתקן החניה יהיה מתקן חניה אוטומטי.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אל נתן, יהודה המאירי, ליאור שפירא, מיטל להבי, שמואל גפן, אפרת טולקובסקי

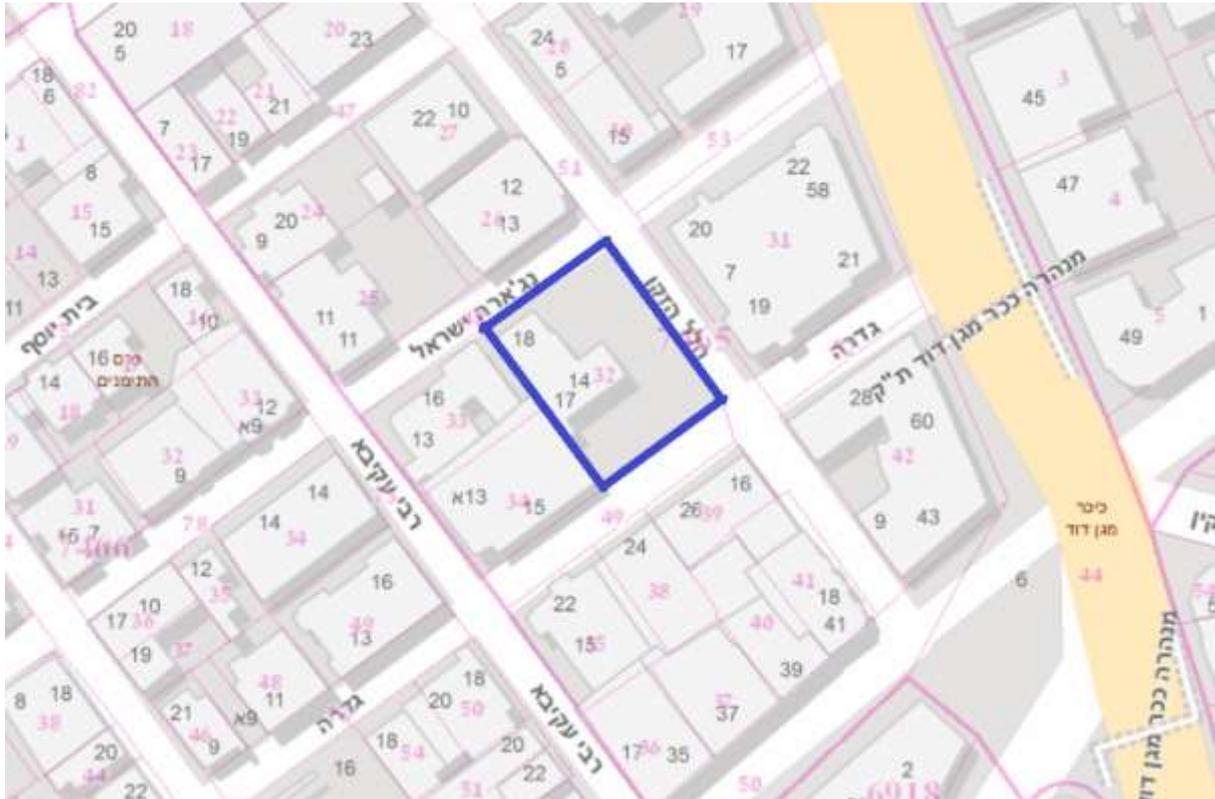
החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 186ד' לחוק

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/4577 - הלל הזקן 14	01/02/2017
דיון נוסף	5 - 17-0002

התכנית מוגשת ללא תיאום ולכן כל הכתוב בדריפת נכתב ע"י האדריכל (מגיש התכנית) ולא נבדק בצוות התכנון.

מיקום: שכונת כרם התימנים, גבול אלנבי

כתובת: הלל הזקן 14, תל אביב - יפו



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7465	מוסדר	חלק	32	

שטח התכנית: 0.679 דונם

מתכנן: עורך ראשי- אדרי' צדיק אליקים, אליקים אדריכלים ובוני ערים בע"מ
יועץ תחבורה- מהנדס לב ללציוק, ללציוק הנדסה בע"מ

יזם: עמוס וינברגר, באוהאוס הלל הזקן בע"מ

בעלות: עמוס וינברגר, באוהאוס הלל הזקן בע"מ

מצב השטח בפועל: במקום קיימת תחנת דלק עם מבנה מסחרי המופעלת על ידי חברת פז וכוללת חנות נוחות בשטח של כ- 105 מ"ר.

מדיניות קיימת: אזור מגורים ומסחר

מצב תכנוני קיים : יעוד מגרש מיוחד לתחנת דלק לפי תכנית תא/ במ/ 3/ 2510

מצב תכנוני מוצע : שינוי יעוד ממגרש מיוחד לתחנת דלק למגרש ליעוד מגורים ומסחר בדומה להוראות תכנית תא/3888 לאזור מגורים ג'.

טבלת השוואה :

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
448% ברוטו מעל כניסה קובעת (320% עיקרי + 40% שירות משטח עיקרי) 400% שירות (חניון) מתחת לכניסה קובעת	15% מסחרי	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
3041 מעל כניסה קובעת 2716 מתחת לכניסה קובעת	105	מ"ר	
80% + 75% משטח קומה טיפוסית בקומת גג	-	אחוזים	זכויות בניה לקומה
528 לקומה טיפוסית, 396 לקומת גג	-	מ"ר	
4 קומות מעל קומת קרקע + קומת גג חלקית בתוספת 5 מפלסי חניה	-	קומות	גובה
24 מטר מעל 0.00 בנקודת הכניסה לבניין.	-	מטר	
80%	15%		תכסית
84	-		מקומות חניה (כולל חניון ציבורי)

זמן ביצוע :

10 שנים מיום מתן תוקף לתבע

חוו"ד הצוות :

- התכנית המוצעת לא תואמה מול המחלקת התכנון, לא נבחנו הדרישות ל"הקצאות לצרכי ציבור" כמופיע בפרק 4 של תכנית המתאר.
- התכנית המוצעת אינה תואמת את תכנית המתאר לעניין הרח"ק, גובה הבניה המוצע וההתאמה למרקם הקיים.
- יוזמי התכנית לא ערכו בדיקות הכוללות בדיקות קרקע, גזי קרקע וזיהום מי תהום מול הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב והמשרד להגנת הסביבה.

להלן פרוט :

המגרש נשוא התכנית כלול בתכנית תא/2510.

התכנית המוצעת מציעה לשנות את ייעוד הקרקע במגרש מ"שטח מיוחד לתחנת דלק" ל ייעוד "מגורים ומסחר".

ככלל, הצוות תומך בשינוי ייעוד הקרקע וביטול תחנת הדלק כמבוקש, מהטעמים הבאים :

- הוראות תמ"א 18/4 מונעות מימוש בחלק ממגרשי הבניה בתחום תכנית תא/3888 ומונעת שיפוץ ושיקום מבנים הסמוכים לה הכלולים בתכנית תא/2510.
- תוספת יח"ד ומסחר בקומת הקרקע עולה בקנה אחד עם מדיניות הצוות.

מאידך, תכנית המתאר קובעת את הנתונים הבאים :

- ייעוד הקרקע הקבוע בתכנית המתאר הוא "אזור מגורים בבניה מרקמית נמוכה"
- נספח העיצוב העירוני מתיג את האזור כ - "מרקם בנוי לשימור עד 4 קומות".
- הרח"ק המרבי 3.0.
- הוראות בינוי למתחם 502 קובעות :

תכניות מפורטות לתוספת זכויות בניה וקומות יקודמו רק לאזורים בהם לא קיימת תכנית המאפשרת הוצאת היתרי בניה. התכניות ייערכו בהתאם לעקרונות הבאים :
 רחובות יתוו בהמשך לרחובות הקיימים ; ישמרו מאפייני המרקם ההיסטורי ובכלל זה גודל המגרשים האופייני.
 רוחב הרחובות (10-6 מ') בניה בקו בניין קדמי 0 ותכסית עד 80% משטח המגרש.

לאור האמור לעיל :

מומלץ לא לקדם את התכנית.

במידה והועדה המקומית תקבל החלטה לקדם ולהמליץ לועדה המחוזית להפקיד את התכנית הנ"ל, יש לחזור למחלקת התכנון ולקדם את התכנית בהתאם לנוהלים המקובלים ובכללם :

- א. הגשת התכנית בנוהל מבא"ת מקוון.
- ב. אישור מדידה וקליטתה במערכת ה-GIS והכנת תשריט על "בועה" שתיתן לאדריכל ע"י מחלקת מדידות.
- ג. תאום התכנית וקבלת חו"ד מאגפי העירייה ומחלקות העירייה הרלוונטיות : אגף התנועה, היחידה לתכנון אסטראטגי, אדריכל העיר, אגף הנכסים, אגף ההכנסות, מנהל החינוך, מנהל בת"ש וכד'.
- ד. יש לחזור לועדה לאישור התכנית המפורטת לאחר התאומים ולאחר דיון בפורום מהנדס העיר.

בישיבתה מספר 0023-16ב' מיום 26/10/2016 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

אליקים אדריכלים : מציג את התוכנית לפינוי תחנת הדלק והקמת בנין מגורים.
 לריסה קופמן : התוכנית מגיעה ללא המלצת הצוות, אנחנו בעד להוציא את תחנת הדלק ולהפוך את המגרש למגורים ולמסחר. התוכנית לא תואמת את תוכנית המתאר מבחינת גובה ורח"ק. בכרם התימנים הבניה היא עד 4 קומות והם מבקשים 6 קומות ולכן הצוות לא מסכים. התוכנית גובלת עם אלנבי שהוא רח' מסחרי. כל שאר המבנים תואמים לתוכנית המתאר, כמו כן אין קשר בין המגרש הזה לתוכנית שוק הכרמל 3888 כפי שהוצג ע"י המתכנן. שינוי השימוש במגרש למגורים ומסחר בנפחים התואמים את תכנית המתאר מהווה תמריץ מספק לפינוי התחנה.

אליקים : המצב שלנו שונה בכרם התימנים אנחנו בתפר בין אלנבי לכרם התימנים. כשם שהעירייה רצתה לשחרר שטח ציבורי פתוח ונתנה למגרשים השכנים זכויות בניה יותר גבוהות אותו דבר אנחנו מבקשים במגרש שלנו כדי לפנות את תחנת הדלק יש לזה מחיר. מה שאנחנו מבקשים לא חריג ברקמת הבינוי הקיימת.

לריסה קופמן : מגרשים שגובלים הם חלק ממרקם מסוים ויש להם גבול. ברגע שיאושר גובה החורג מהמרקם, זה יהפוך לתקדים לבקשות נוספות לחריגות דומות בגובה וזכויות בניה והועדות בעתיד תתקשינה לסרב לבקשות אלה. כמו כן היזם מבקש שהתוכנית תהיה בסמכות מקומית כנראה מתוקף תוכנית המתאר והדבר סותר את תוכנית מתאר.

אליקים : אנחנו יודעים שהתוכנית היא בסמכות ועדה מחוזית.

דורון ספיר : התוכנית לא סותרת את תוכנית מתאר, השאלה היא תכנונית ולא מתארית, משום שבהתנגדויות לתוכנית המתאר הנושא עלה והדרך בתוכנית המתאר מתייחסת לנושאים רחבים והתייחסויות כגון תחנות דלק, קמח יש לפנות לסמכות מחוזית. לכן התוכנית לא סותרת את תוכנית המתאר. השאלה שנשארת היא תכנונית האם לתת זכויות, אני לא רואה מקום לתת זכויות מעבר לתוכנית הקיימת.

נתן אלנתן : יש זכויות לתחנה דלק יש שווי .

דורון ספיר : אם היה שם מפגע שההריסה שלו היתה גדולה אולי צריך לתת פיצוי זהו מקום שאין בו זכויות

אליקים : זיהום הוא גם הוצאה.

דורון ספיר : הזיהום הוא לא סיבה לתת יותר זכויות, אין כאן זכויות מעבר לכך שהם תחנת דלק. נתן אלנתן : כל תחנת דלק יש לה זכויות וכדאי לתת את הזכויות בכדי שהיא תתפנה.

ראובן לדיאנסקי : אני מציע לעשות סיור במקום.

הועדה החליטה :

סיור במקום ע"י החברים נתן אלנתן וראובן לדיאנסקי

משתתפים: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, ניר סיבליה, נתן אלנתן, אפרת טולקובסקי

בישיבתה מספר 0028-16ב' מיום 04/01/2017 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

אדר' לריסה קופמן מ"מ של מה"ע

לבקשת הרב נתן אלנתן הנושא ירד מסדר היום.

משתתפים: דורון ספיר, יהודה המאירי, שמואל גפן, ליאור שפירא, ראובן לדיאנסקי, ניר סיבליה.

בישיבתה מספר 0001-17ב' מיום 18/01/2017 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

נתן אלנתן: אני מבקש לדחות את הדיון לישיבה הבאה כדי לבוא עם פתרון. מיטל להבי: הוא מפגע תברואתי צריך לפנות אותו מהאזור

הועדה מחליטה:

לשוב ולדון.

משתתפים: דורון ספיר, מיטל להבי, שמואל גפן, ראובן לדיאנסקי, ליאור שפירא

בישיבתה מספר 0002-17ב' מיום 01/02/2017 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

נתן אלנתן: התכנית תוצג בפני הוועדה המקומית בדיון להפקדתה בהתאם להסכמות הבאות:

- זכויות בניה:
- בהתאם לתכנית המתאר רח"ק 3.0 ובנוסף לכך, העברת זכויות ממבנים לשימור מחמיר לפי חישוב הפער שבין:
 - שטח תא שטח לבניה X 3.0 (רח"ק מתכנית המתאר) = X
 - שטח תכנית מקסימלית שיחושב בהנחה שקו בניין צדי יהיה 2 מ' $4.65X$ קומות = Y
 - $X - Y$ = שטח נדרש להעברת זכויות משימור.
- 50% משטחי הבניה העיקריים בקומת הקרקע יהיו שטחי מסחר.
- הפקעה לטובת הרחבת זכות הדרך, 2 מ' בשלושת צדי המגרש הפונים לרחובות הלל הזקן, גדרה, נג'ארה ישראל.
- קווי בניין:
- 0 לחזיתות הקדמיות.
- 0/2 לחזית הצדית בהתאם לתכנית 2510.
- מספר קומות: 4.65 קומות.
- תכנית גג תהיה 65% משטח הקומה שמתחתיה (לא כולל מרפסות).
- הבלטת מרפסות מעל תחום הדרך בהתאם למדיניות הוועדה המקומית בכרם התימנים.

דורון מקובל לעל הצוות.

הועדה מחליטה:

היזמים יגישו תוכנית מתוקנת לועדה המקומית בהתאם לעקרונות שהובאו לעיל לדיון להפקדה.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, ליאור שפירא, ראובן לדיאנסקי, שמואל גפן יהודה המאירי, אפרת טולקובסקי מיטל להבי.

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

התוכן	מס' החלטה
תא/4444 - רובע שדה דב	01/02/2017
דיון בהפקדה	6 - 17-0002

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית

מיקום: שדה דב

גבולות: מזרח רחוב לוי אשכול ושכונת נופי ים
מערב טיילת חוף הים
דרום רחוב שי עגנון
צפון רחוב פרופס ותכנית 3700



דיונים קודמים בתכנית:

בתאריך 14.5.14 דנה הועדה ואישרה פרסום ע"פ ס' 77-78 . (מס' החלטה 14-0012-ב-1).
בתאריך 7.10.15 התקיים דיון סטטוס- במהלכו הוצגו עקרונות התכנית (מס' החלטה 15-0017-ב-7).

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי	חלקות בשלמותן	מספרי בחלקן	חלקות
60217	לא מוסדר	חלק				999
60218	לא מוסדר	חלק				999

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי בחלקן	חלקות
6632	מוסדר	חלק	108-94, 121, 127	93-87, 109, 126	279-281, 273-275, 277-278, 293-294, 282
6634	מוסדר	חלק	6, 15, 150, 175-181, 198-205, 208-210, 219, 221-223, 226, 228, 232, 240, 242-243, 246, 249, 253, 257, 260, 264, 270-271, 275, 279, 302-307, 312, 314, 324, 329, 331, 349	22, 125, 142-149, 156-157, 237-238, 308, 316, 281	
6883	מוסדר	חלק	10	9	
6884	מוסדר	חלק	2	3	
6885	מוסדר	חלק	4, 20	3, 5, 18-19	
6896	מוסדר	חלק	15-14, 28-29, 31-32, 34-35, 38, 45-47, 72, 76, 78-81, 83, 158, 206	16, 37, 77, 82, 167, 204, 207	
6900	מוסדר	חלק	6, 8-9, 11	21, 23-25, 27	
7186	מוסדר	חלק	3		

שטח התכנית : 2533 ד' שטח יבשתי של כ-1,645 ד' וכ-888 ד' ימי.

מתכנן : אדריכל ארי כהן

יזם : רשות מקרקעי ישראל, ועדה מקומית תל-אביב-יפו, מנהלי הגוש הגדול.

בעלות : מדינה, פרטיים, עיריית תל-אביב-יפו.

מצב השטח בפועל : תחום התכנית משמש ברובו כשדה תעופה אזרחי וצבאי. בתווך בין שדה התעופה לים קיימת טיילת חופית.

מדיניות קיימת : שימוש באתר כשדה תעופה. בינוי בשכונות הגובלות בהתאם למגבלות הבניה שמשיית שדה התעופה.

מצב תכנוני קיים :

תב"ע תקפה :
 תכנית "ל"י- שטחים מעבר לירקון- בתוקף מיום 19.2.1953. התכנית קובעת בשטחים לתכנית שבנדון שטחי ציבור – בנויים ופנתחים.
 תא/1111- שינוי לתכנית ל' – בתוקף מיום 27.3.1969. תכנית זו ייעדה את שטח התכנית לשצ"פ, יעודי מלונאות ונופש.
 זכויות בניה : התכנית לא קבעה זכויות, הנחיות בינוי ו/או נפחי בניה.

מצב תכנוני מוצע :

התכנית הינה תכנית מתארית- מתוקפה ניתן יהיה להוציא היתרי בניה אך ורק עבור תשתיות על ושטחי ציבור בלבד- כגון המשך רחוב אבן-גבירול, הפארק החופי וכד'. לא ניתן יהיה להוציא היתרי בניה אחרים מתוקפה.

במקביל, תקודמנה 3-5 תכניות מפורטות. התכניות המפורטות תכלולנה שלביות מימוש, טבלאות איחוד וחלוקה ותכנון מפורט לנושא הקמת מבני ציבור ותשתיות נוספות.

התכנית מציעה תכנון רובע עירוני חדש אשר ייהווה חיבור למרקם העירוני הקיים והמתוכנן וייצר רצף עירוני חי ונגיש. תכנון הרובע מתאפיין בעירוב שימושים תוך יישום עקרונות פיתוח ברי קיימא.

פירוט יעודים/שימושים :

שטחי יעודים - מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	133,389.32	5.27
דרך מוצעת	195,489.72	7.72
חוף רחצה	89,878.89	3.55
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	660,607.96	26.08
ככר עירונית	28,712.5	1.13
מבנים ומוסדות ציבור	146,698.3	5.79
מגורים ומסחר	130,945.24	5.17
מגורים מסחר ותעסוקה	200,032.6	7.90
מלונאות (אכסון מלונאי)	27,359.07	1.08
מעגנה - תחום ימי	282,080.17	11.14
מעגנה- תחום יבשתי	225,244.33	8.89
מתקנים הנדסיים	524.83	0.02
עירוני מעורב	9,518.71	0.38
פארק / גן ציבורי	235,020.55	9.28
שטח ציבורי פתוח	118,377.82	4.67
תעסוקה	49,214.7	1.94
סה"כ	2,533,094.73	100%

פירוט זכויות בניה לפי מתחמים (מ"ר ברוטו*)					
יעוד הקרקע	שימוש ראשי	מתחם 1	מתחם 2	מתחם 3	מתחם 4
מגורים ומסחר	מגורים	95,882.80	-	583,991.28	679,874.08
	יח"ד	888.38	-	5,410.83	6,299.21
	מסחר	6,257.40	-	23,218.65	12,514.79
	סה"כ	102,140.20	-	590,248.68	692,388.87
מגורים ותעסוקה	מגורים	338,871.30	408,039.79	317,180.91	1,064,092.00
	יח"ד	3,139.73	3,780.60	2,938.77	9,859.09
	מסחר	14,986.83	16,692.69	13,327.79	44,960.50
	תעסוקה	29,973.67	33,385.38	26,655.58	90,014.63
סה"כ	383,831.80	456,412.00	358,823.32	1,199,067.13	
מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות	74,955.00	0.00	20,800.00	95,755.00
	חדרים	1,249.25	0.00	346.67	1,595.92
סה"כ	74,955.00	0.00	20,800.00	95,755.00	
תעסוקה	מסחר	-	-	11,073.29	11,073.29
	תעסוקה	-	-	270,926.71	270,926.71
	סה"כ	-	-	282,000.00	282,000.00
עירוני מעורב	מלונאות	-	26,795.00	-	26,795.00
	חדרים	-	446.58	-	446.58
	מסחר	-	17,333.00	-	17,333.00
	תעסוקה	-	3,000.00	-	3,000.00
סה"כ	-	47,128.00	-	47,128.00	

סיכום זכויות בניה לפי שימושים (מ"ר ברוטו*)					
מ"ר מגורים	434,754.10	406,333.93	885,869.98	1,726,958.02	
יח"ד	4,028.11	3,764.79	8,207.82	16,000.72	
מ"ר מלונאות	74,955.00	26,795.00	20,800.00	122,550.00	
חדרים	1,249.25	446.58	346.67	2,042.50	
מסחר	21,244.23	34,025.69	47,619.73	102,889.65	
תעסוקה	29,973.67	36,385.38	297,582.29	363,941.33	
סה"כ	560,927.00	503,540.00	1,251,872.00	2,316,339.00	

יח"ד:

נתונים נפחיים:
 מספר קומות: מ-5 ומעלה
 גובה: 35 מ' ומעלה
 תכסית: 45-50%
 קווי בניין: 0 כלפי הרחוב

צפיפות: 48.5 יח"ד לדונם נטו
 שטח ממוצע ליח"ד ברוטו: 107.93 מ"ר
 שטח עיקרי ממוצע ליח"ד: 75 מ"ר לדירה
 מספר יח"ד ששטחן 35-45 מ"ר: 4,000 (25%)
 מספר יח"ד ששטחן 45-90 מ"ר: 4,000 (25%)
 יח"ד ששטחן מעל 90 מ"ר: 8,000 (50%)
 סה"כ יח"ד: 16,000

* מ"ר ברוטו = שטח עיקרי + שירות מעל הקרקע

עקרונות ודברי הסבר נוספים :

תחבורה, תנועה :

1. **תיאור מע' קיימת:**
רובע שדה דב תחום על ידי מספר רחובות ראשיים אשר מהווים את צירי הנגישות התנועתית בדרום – רח' ש"י עגנון.
במזרח – רח' לוי אשכול.
בצפון – רח' פרופס (המשך דרך קרן קיימת).
רחובות אלו מובילים אל צירים ראשיים כמו "נמיר", "רוקח" ונתיבי איילון.
2. היררכית רחובות ראשיים ומקומיים במערכת המוצעת :
מעבר לצירים הראשיים (רחובות אבן גבירול ואינשטיין), מתוכנן מערך רחובות ושדרות ראשיים (ברוחב של 32-38.5 מ'). בנוסף, מתוכננים רחובות מקומיים (ברוחב של 17-18 מ') בהיררכיה נמוכה יותר המאפשרים חלוקה למתחמי תכנון ומבניים.
רחובות בעלי אוריינטציה מזרח- מערב (מכונים שדירות).
רחובות בעלי אוריינטציה צפון-דרום, (מכונים רחובות).
3. **תיאור הרחובות הראשיים במערכת המוצעת:**
 - 3.1. מערך הרחובות ברובע המתוכנן מייצר רשת צפופה באופן יחסי של רחובות מסוגים שונים, בהיררכיה המשלבת שדרות רחבות ידיים, רחובות משניים וסמטאות להולכי רגל ורוכבי אופנים. מספר הצמתים הגבוה (למעלה מ-130) מצביע על רמת קישוריות גבוהה בכל אזורי התכנית.
 - 3.2. מערך הרחובות מייחד תפקיד עירוני שונה לסוגי הרחובות והשדרות מתחום התכנית ומדגיש את ההיררכיה ברובע המוצע. **רחוב אבן גבירול – המשך הרחוב המתחיל בעיר המרכזית וממשיך צפונה בתחום תכנית 3700, מהווה ציר צפון דרום.** רוחבו 45 מ' מהווה את עמוד השדרה של הרובע. ברחוב זה זכות הדרך כוללת רצועה השמורה לקו רכבת קלה "הקו הירוק". הרחוב מתוכנן עם עירוב שימושים הכוללים מגורים, מסחר, ותעסוקה. על הרחוב כיכר עירונית גדולה ומבני ציבור בסמיכות.
 - רחוב אינשטיין** – ציר מזרח מערב, המתחיל ומקשר את אוניברסיטת ת"א והשכונות ממזרח לפרויקט עד היס. מזרחית לצומת אבן גבירול ואינשטיין, כולל הרחוב רצועת מתע"ן עבור הסתעפות מזרחה של הקו הירוק. במפגש עם אזור הפארק החופי ועורף המעגנה הרחוב הופך ל"מזרח-כיכר" עם חזיתות פעילות, שימושי מסחר מלונאות, תרבות. **דרך היס** באיזור הצפוני הרחוב ממשיך את **דרך היס** המתוכננת בתכנית 3700 הצפונית – הרחוב ישמש, בין השאר, גם לנגישות אל אתרי הנופש הפתוחים בתחום הפארק החופי ואל חוף היס. בחלקו הדרומי של הרחוב הוא משמש כדרך גישה אל אזור המעגנה המתוכננת. לאורכו יהיו שימושים מסחריים, ובתי מלון.
 - 3.3. התכנית שמה לה למטרה להפחית השימוש ברכב פרטי בתחומה, תוך הגברת השימוש בתח"צ, בשבילי אופניים והדגשת תנועת הולכי הרגל. רחוב רחובות מאפשר רוחב מדרכות נוח עבור הולכי רגל, תכנון מערך שבילי אופניים והתרת נתיבי חנייה בצד רחובות ייעודיים במטרה לסייע במיתון התנועה בשטחי התכנית מתוך מטרה להאט ולצמצם תנועה ממונעת ברובע.
 - 3.4. מוסדות ציבור מפורזים בתחום התכנית במטרה לתת מענה לצרכים נורמטיביים בטווח רדיוס שירות נוח. בנוסף, כוללת התכנית שטחי ציבור כלל רובעיים לאורך ציר מוסדות ציבור, בתחום המעגנה ולאורך הפארק החופי.
- 3.5. **פתרונות החנייה המשמעותיים:**
 - 80% מחניוני יעודי התעסוקה והמלונאות ינוהלו כחניונים ציבוריים.
 - חניון ציבורי תת קרקעי בחלקה הצפוני בתכנית בתחום הפארק החופי.
 - חניון ציבורי תת קרקעי מתחת לכיכר אינשטיין.
 - במגרשים הציבוריים תותר חנייה ציבורית.
 - לא תותר כניסה לחניונים פרטיים מהרחובות הראשיים.
 - תקן החנייה תואם את תקן החנייה החדש- מקום חניה אחד ליח"ד. ותקן מופחת למסחר ותעסוקה.
4. **מודל תנועה:**
המודל נבחן לפי מס' חלופות פיצול רכב פרטי/ תחבורה ציבורית (30/70 ו 50/50). רמת השירות המאפיינת את פנים הרובע כולל התחברות הצפונית לתכנית 3700 הינה גבוהה ונמצאת בטווח A-D. בנק' הממשק הדרומיות כולל שדי אינשטיין הודגמו בשעות שיא רמות שירות נמוכות בטווח E.

עיצוב ופיתוח:

הבניה האופיינית ברובע זה הינה בנייה מרקמית (9-5קומות) בקו בניין 0 לרחובות. מבנים אלה יוצרים בלוקים עם שטחים פתוחים ציבוריים במרכז. בנוסף מוצעים כ-35 מגדלים, המלווים את הצירים המרכזיים ברובע: אבן גבירול, איינשטיין וטיילות ראשיות. בתכנית מערך שטחים פתוחים, בהיררכיה וגדלים משתנים: פארק החוף, גינות באזורים הבנויים, כיכרות שונות (ביניהן כיכר אבן גבירול- שמוצעת ככיכר עירונית גדולה או כיכר/ שצ"פ אינשטיין), טיילת המסלול, "אצבעות ירוקות" אשר מחברות בין הבינוי אשר ממזרח אל פארק החוף ורצועת החוף שממערב. השטחים הפתוחים יהיו בחלקם 'כלל-רובעיים' (ביניהם "חזית הים" הכוללת בדרומה מעגנה נוספת לעיר תל אביב-יפו ועורף מעגנה הכולל שימושים שונים), פארק חופי (בו יתאפשרו פעילויות שונות של פנאי, ספורט ונופש), שטחים המיועדים לחופי רחצה וספורט ימי או אזורי שהיה וטבע. בנוסף מוצעים שצפ"ים נקודתיים המשמשים כשטחים לפעילות פנאי. הפיתוח הנופי מהווה חלק ממערך שטחים של הובלת מים הממלאים תפקיד במערך הניקוז החל מרצועות הנטיעות בשולי הרחובות ועד לשטחים לאיגום והשהיית מי נגר. תשומת לב מיוחדת ניתנה למערך הנטיעות, כך שיתאפשרו עצי צל גדולים ומפותחים.

התייחסות לסביבה:

התכנית פותחת את חזית הים לשכונות הגובלות ממזרח וכוללת מערך דרכים לרכב ו/או הולכי רגל ורכבי אופניים לכוון הפארק החופי ורצועת החוף. עירוב השימושים, שטחי המסחר והתעסוקה ומגוון השטחים הפתוחים מתוכננים להיות חלק מאזורי פעילות גם לתושבי השכונות בסביבה. נעשה ניסיון לשלב את תחנת הכוח 'רידינג' המטילה מגבלות בניה, ולהתאים את אופי השימושים והבינוי בסמיכות כחלק מתכנון עירוני כולל. החזית המערבית מנצלת את משאב הטבע של הים ע"י יצירת אפשרות של מגוון שימושים – החל ממעגנה, מרחב שיטוט בעורף המעגנה, מגוון שימושי ספורט ימי, מועדונים ובית ספר ימי כחלק מפיתוח חוף הים. לכיוון צפון נוצרים צירי אורך של רצועת חוף, המפותחים ברמות שונות של התייחסות לנושא הטבע. רצועת פיתוח אקסטנסיבי ורצועת פיתוח אינטנסיבי- המהווים חיבור צפון דרום- דרומה לכוון פארק הירקון וצפונה לפארק המצוק בתחום 3700.

איכות סביבה:

- א. בוצע סקר מצב קיים ע"מ לאפשר לשקלל חלופות תכנון שונות, הסקר כלל דיסציפלינות רבות – איכות אויר ואקלים, רעש, ערכי טבע ביבשה ובים, היבטים ימיים שונים, שפכים, פסולת, סווג עודפי עפר, הידרו-גיאולוגיה, ניקוז וסיכונים סיסמיים.
- ב. למיטוב החלופה המועדפת הופעלו כלים ממוחשבים מהשורה הראשונה לחיזוי שדה זרימת רוח והצללה לכלל הרובע.
- ג. בוצעו סקרים היסטוריים לבדיקת פוטנציאל מים וקרקע – אלו נמסרו לבקרת הגני"ס, בימים אלו מכינים תכנית חקירת תת הקרקע לצורך בירור השתרעות הזיהום.
- ד. נתקבלו הנחיות לתסקיר וחברים רבים בצוות עובדים על חלקיו השונים.
- ה. החלו סקירות בתחום הימי כגון: מדידות ימיות, ניתוח אוקיאנוגרפי וניתוח ערכי טבע ימיים.
- ו. התכנית לוקחת בחשבון היבטים המתייחסים לעליית מפלס פני הים ואמצעים להגנה בפני ארועי צונאמי.

משימות פיתוח בסביבת הפרוייקט:

- פיתוח תוואי רחוב אבן גבירול, לרבות רצועת הרק"ל משדרות רוקח צפונה, כולל העתקת מבנה כיבוי אש.
- טיהור קרקע מזוהמת באופן ובהיקף שיקבע ע"פ סקר היסטורי וביצוע קידוחים.
- העתקת תשתיות ביוב וניקוז קיימות.
- תיאום עם תשתיות מטרדיות בתחום מכון הביוב המשיתות מגבלות בניה בסביבתן.
- פתרון לתוואי צינור הגז ומתקני הגז באזור מעגנת רידינג.
- תוואי עבור קו מתח גבוה עליון צפונה מהתחמ"ש בחנת הכוח רידינג.
- מגרש ומבנה עבור מתקן קצה פניאומטי לפינוי אשפה.

- חיזוק ופיתוח שובר הגלים הקיים במעגנת רידינג והארכת ליצירת מעגנה גדולה יותר- ע"פ פרוגרמה של משרד התחבורה ואגף הספנות, בתיאום עם פרוגרמה עירונית (ע"י היח' לתכנון אסטרטגי) לחינוך וספורט ימי..

תכנון מקיים:

התכנית גובשה לאור עקרונות תכנון ברי קיימא. להלן פירוט מספר תחומים עיקריים בהם בא לידי ביטוי התכנון המקיים:

1. **אנרגיה:** התכנית מאפשרת הקמת מתקני מיקרוגנרציה מקומיים במרבית מיעודי התכנית המוצעת ובכך מאפשרת ניצולת אנרגטית גבוהה (עד פי 2 יחסית לרשת הארצית) המפחיתה את העומס על תשתיות הולכת החשמל ברשת הרצית. בנוסף, התכנית לוקחת בחשבון התקנת מערכות סולריות על גגות וחזיתות המבנים.

2. תשתיות טובות:

- יישום עקרונות תכנית האב ת"א כגון ניצול מים אפורים להשקיה באופן חסכוני ויעיל עם היתכנות להקטנת קטרי צינורות.
- השתיית מי נגר ומתן מענה לתופעת ההצפה בעת אירועי גשם.

3. תנועה:

- התכנון הקפיד על הרחבת מדרכות לטובת העצמת המרחב הציבור העומד לרשות הולכי הרגל.
- ריבוי צמתים למפגש דרכים ושבילים והמשכיותם דרך בלוקים עירוניים על מנת לעודד תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים.

4. אקלים:

6. עוצמות הבינוי נבדקו והותאמו תוך ניתוח אקלימי מקיף ומעמיק אשר נועד להרבות ככל הניתן בחשיפת יח"ד ושטחי פארקים לאור שמש.

5. ייעול ניצול משאבי חניה:

6. עוצמות הבינוי נבדקו והותאמו תוך ניתוח קלימי מקיף ומעמיק אשר נועד להרבות ככל הניתן בחשיפת יח"ד ושטחי פארקים לאור שמש.

דיוור בהישג יד:

התכנית שמה לה למטרה ליצור תנאים להספקת מלאי מגוון של דירות ברובע שדה דב עבור מגוון סוגי משקי בית מבחינת הרכב, גיל, רמת הכנסה ועוד. זאת ע"י יצירת תמהיל של גודלי דירות שונים: 25% דירות בנות 2 חדרים, 25% דירות בנות 3 חדרים, ו-50% דירות בנות 4 ומעלה חדרים.

בתחום התכנית יוקמו שני פרויקטים של דיוור מוגן לקשישים- אחד מהם יהיה ציבורי. בנוסף, יהיו בתחום התכנית דירות בהישג יד- בימים אלו מתגבשים העקרונות שיעוגנו בהסכם בין העירייה למדינה.

תהליכי שיתוף והתייעצות עם הציבור:

- התכנית קודמה בשלבים הראשונים כתחרות בין 4 משרדי אדריכלים. במסגרת זו נבחרה פרוגרמה. על בסיס תחרות זו קודמה תכנית אשר הוצגה לציבור והתקיים שיח ענייני וממוקד ומעמיק בסוגיות התכנון, בקבוצות מיקוד בנושאים שונים: אופי הרובע המתוכנן, תחבורה, דיוור וחזית הים.
- השיח נערך באמצעים מגוונים:
- מפגשים פיזיים בהשתתפות כ-400 בעלי עניין – עד כה התקיימו 5 מפגשים פתוחים
- הקמת דף אינטרנט לתכנית - הוקם עמוד בדף העירייה בו ניתן לקבל מידע והסברים על התכנית, התקדמות התהליך ותוצריו המרכזיים.
- מפגשים מקוונים - התקיימו מספר אירועי פייסבוק שליוו את התהליך, בהם אנשי צוות התכנון השיבו לשאלות השונות.
- המפגשים השונים תועדו, נותחו וזכו להתייחסות צוות התכנית בדו"ח מסכם והתוצרים פורסמו בדף האינטרנט של התכנית באופן שקוף ונגיש.
- עם התקדמות התכנית התקיים מפגש נוסף עם בעלי העניין השונים בו הצגה התכנית מחדש עם דגש על התחומים שהושפעו מהליך השיתוף.

זמן ביצוע : 20 שנה מאישור התכנית

ח'ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

מבקשים מהועדה המקומית להמליץ על הפקדת התכנית, לאחר השלמת התיאומים הנדרשים עם מוסדות התכנון.

בישיבתה מספר 0002-17'ב' מיום 01/02/2017 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון :

אדריכל ארי כהן : מציג את התוכנית במצגת ראובן לדיאנסקי : הטבלאות עם הזכויות עצמם ויש פערים בין מס' המטרים למגורים שמופיעים בטבלה העליונה אל מול הטבלה התחתונה לא תואמים. כמו כן אני מבקש הבהרה לגבי כל הצד הסביבתי וגם השימוש באנרגיה והיעילות בה, כל ההיבטים בגגות ירוקים, איסוף מי מזגנים האם יש חשיבה לאיסוף שלהם? האם נעשתה בדיקה לגבי מצב הים וערכי הטבע שנמצאים בים. כמו כן התייחסות לענין הצפיפות אני מבקש יותר פירוט? האם התעסוקה היא קרובה לים לחופי הים. החופים המוכרזים כמה מטרים יהיו החופים המוכרזים והחניונים הם קרובים לחוף הים? מיטל להבי : יש כאן התייחסות מינמלית לדיור בהישג יד והדירות שהוצגו הם דירות קטנות לכן אני מבקשת התייחסות יותר רחבה. מה ההתייחסות לגבי השארת שדה התעופה האזרחי. האם ניתן להציג את התוכנית כתוכנית של שלביות שמאפשרת מיצוי של רבע הזכויות בשלב ראשון מתוך תוכנית כוללת והשארת שדה תעופה אזרחי ברקע עד הרגע שתהיה חלופה. הנושא התחבורתי - מאחר ומבססים את התוכנית 50% על תחבורה ציבורית מה מהווה כלי שיחייב תחבורה ציבורית כפתרון תנועת במסגרת תוכנית. יהודה המאירי : איך נערכים למפגע הטבע צונמי וזאת מפאת הנושא הבטיחותי? אפרת טולקובסקי : דיור להשכרה זה לא דיור בר השגה. דורון ספיר : האם את חושבת שממשלת ישראל היא בעד דיור בר השגה? מיטל להבי : אני חושבת שאין לאשר למדינת ישראל את התוכנית הזו על קרקעות שלה בלי שהיא תתן דיור בר השגה. אפרת טולקובסקי : עיריית ת"א דואגת לפריפריה עד כדי להשאיר שדה תעופה אז שתדאג יותר לדיור בר השגה, חייבים שהמרחב העירוני יהיה סביבה הטרונגנית. עידן עמית : סקר טבע אבקש להציג אותו, החופים איך הם משתלבים במעגנה? אילו עקרונות לדיור בהישג יד יש בתכנית? התייחסות התכנית לזיהום הקרקעות בשטח ולזיהום הצפוי עקב הכפלת יחידת הייצור ברידינג. הצגה מפורטת של הפרוגרמה למעגנה שהוזכרה בקצרה.

הועדה מחליטה :

לשוב ולדון

משתתפים : דורון ספיר, נתן אל נתן, יהודה המאירי, ליאור שפירא, מיטל להבי, שמואל גפן, אפרת טולקובסקי