

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

**פרוטוקול מספר 0009-17
כ"ג ניסן תשע"ז 19/04/2017 09:00 - 13:00**

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

השתתפו ה"ה :	הרב נתן אל נתן מיטל להבי שמואל גפן ראובן לדיאנסקי, עו"ד שלמה מסלאוי	סגן ראש העירייה סגן ראש העירייה חבר מועצה חבר מועצה חבר מועצה
נכחו ה"ה :	עודד גבולי, אדר' הראלה אברהם אוזן, עו"ד לירון רותם, עו"ד אורלי אראל ריטה דלל, אינג'	מהנדס העיר משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה סגן בכיר ליועמ"ש מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר סגנית מנהלת אגף רישוי ופיקוח על הבניה ומנהלת מחלקת מידע
חסרים :	אילנית לוזון שגב אילן רוזנבלום, עו"ד רינה בר און רות אריאל פרנסין דויד, אדר' לריסה קופמן, אדר' איל רונן, אדר' דרור לוטן אלה דוידוף	שמאית הועדה המקומית עוזר מ"מ ראש העירייה היחידה למניעת דלקות ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה מ. מח' תכנון צפון מ. מח' תכנון מרכז מ. מח' תכנון מזרח ס. מנהל מינהל החינוך לבינוי ופיתוח מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו
משקיפים	דורון ספיר, עו"ד ארנון גלעדי אסף זמיר כרמלה עוזרי אהרון מדואל מיכאל גיצין אביגדור פרויד אלי יהל עידן עמית עמית גולדשטיין מלי פולישוק, עו"ד ארנון מוכתר	מ"מ וסגן ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה משנה לראש העירייה סגן ראש העירייה חברת מועצה חבר מועצה חבר מועצה ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו ארגון הקבלנים החברה להגנת הטבע נציג הועדה המחוזית משרד הפנים משרד האוצר מבקר העירייה

**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 17-0009
כ"ג ניסן תשע"ז 19/04/2017 09:00 - 13:00**

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

מספר סעיף	מספר עמוד	תוכן סעיף
1.	1	אשכול גני ילדים משה שרת בשכונת נווה שרת דיון בעיצוב ארכיטקטוני
2.	8	מרכז קהילתי ברמת אביב רחוב חיים לבנון 67 דיון בהפקדה (2)
3.	16	תכנית בינוי לביצוע למגרש 5 בתחום תא/3000 דרום הקריה דיון בעיצוב ארכיטקטוני
4.	38	כיכר המדינה שינוי הסדרי תנועה דיון בהתנגדויות
5.	58	המאבק על דרך השלום דיון בהתנגדויות

בכבוד רב,

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

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/1757(1) - אשכול גני ילדים משה שרת בשכונת נווה שרת דיון בעיצוב ארכיטקטוני	19/04/2017 1 - 0009-17

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

מיקום:
מתחם מבני ציבור, שכונת נווה שרת בתל אביב

כתובת:
ראול ולנברג 37, תל אביב

ייעודי קרקע עפ"י אתר עיריית ת"א



ייעודי קרקע עפ"י תב"ע 507-0320242 - שינוי יעוד למבני ציבור נווה שרת



תכנית תא/4439 פורסמה למתן תוקף

גושים וחלקות בתכנית:

מגרשים	מספרי חלקות	חלק/כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
2730, (מלא), 2733, (חלק), 2737, (מלא)	117 (חלק) 113 (מלא)	חלק	מוסדר	6338

שטח התכנית:

שטח המגרש בתכנית זו כ 4.558 דונם

מתכנן ועורך התכנית:

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

יזם:

עיריית תל אביב יפו

בעלות:

עיריית תל אביב יפו

מצב השטח בפועל:

במגרש כיום בחלק הצפון מערבי קיים מגרש חניה, ומבנים זמניים לאורך רחוב ראול ולנברג.

מדיניות קיימת:

בשטח חל מסמך מדיניות להתחדשות השכונה (תא/9054) ו"תכנית צל" שנערכה לכלל מתחם מבני הציבור.

מצב תכנוני קיים:

תא/מק/צ', תכנית כלל עירונית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור. תנאי להגשת בקשה למתן היתר בניה הינו אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי למגרש כולו.

מצב תכנוני מוצע:

התכנית מגדירה חלוקת שטחים למתחמים לביצוע, וחלוקת מבני ציבור. התכנית מגדירה מעברים ציבוריים להולכי רגל המחברים בין רחוב ראול ולנברג, מתחם הצנחנים ורחוב קהילת קליבלנד, והמאפשרים כניסות למבני הציבור. התכנון מציע בשלב א' בינוי לאשכול גנים בן 2 קומות, הכולל 5 כיתות, מרחבים מוגנים וחדרי ספח בהתאם לפרוגרמת משרד החינוך. המבנה מתוכנן במקום החניה הקיימת בחלקו הצפון מערבי של המגרש והכניסה למבנה תתבצע דרך כיכר ציבורית מצפון. בנוסף מתוכנן מבנה מקווה הממוקם בחלקו הדרום מערבי של המגרש, דרומית לאשכול המתוכנן. התכנית כוללת הקמת מבנים נוספים שייקבעו על פי הצרכים העירוניים בכל עת, כניסה תתאפשר מרחוב ראול ולנברג, קהילת קליבלנד ומתחם הצנחנים. התכנית קובעת זיקת הנאה למעבר רכב חירום/נכה וזאת ע"פ תכנית מס' 507-0320242 (תא/מק/4439).

הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי**. העיצוב האדריכלי****אפיון המבנים בפרויקט**

א. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים:

מבנה אשכול גנים יהיה בן 2 קומות, מבנה המקווה בן קומה 1, עם אפשרות לתוספת קומות ע"פ תכנית צ'.

ב. קווי בניין - קווי הבנין יהיו ע"פ הוראות תכנית תא/מק/צ:

קו בנין לדרום, רחוב ראול ולנברג	0 מטר
קו בנין צפוני (מתחם ב"ס משה שרת)	0 מטר
קו בנין צידי לכיוון מערב (מתחם הצנחנים)	2.5 מטר
קו בנין צידי לכיוון מזרח (מבנה ציבור)	0 מטר

בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

- א. **חומרים** – יותר שימוש בטיח, בטון, אלומיניום, זכוכית, ולוחות HPL. לנושא חומרי הגמר והחזיתות, יינתן אישור אדריכל העיר לעת הגשת הבקשה להוצאת היתר.
- ב. **הצללות** – הצללת החצרות והגגות הפעילים יעשה ע"י המבנה עצמו, נטיעות, קומות מפולשות, פרגולות בנויות ו/או מפרשי הצללה. יתר התקנות בדבר הצללות עפ"י תכנית צ'.
- הצללת הגגות הפעילים תשולב כחלק אינטגרלי ממעטפת המבנה על ידי קורה דקורטיבית במעטפת המבנה בהתאם לתכנית העיצוב.
- ג. **שילוט** - השילוט יהיה בהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית ובאישורה.
- ד. **חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג** - גגות המבנים יתוכננו ע"פ קובץ ההנחיות לעיצוב מבנים של עיריית תל אביב. בהיקף הגגות הטכניים ימוקם מעקה בחומר וצורה המתאימים לחזית המבנה, בגובה אשר יסתיר את המתקנים הטכניים מהסביבה.

קומת הקרקע/קומת הכניסה – רק במידה ויש פתרון ייחודי המחייב התייחסות מילולית.**כניסות המבנים**

הכניסה לאשכול גנים תהיה מכיכר ציבורית המחברת בין רחובות ראול ולנברג, קהילת קליבלנד ומתחם הצנחנים. מפלס הכניסה הקובעת יעמוד על 27.40 מטר. תותר גמישות של עד 1 מ' באישור אדריכל העיר.

הכניסה למקווה תהיה מרחוב ראול ולנברג. מפלס הכניסה הקובעת יעמוד על 26.20 מטר. תותר גמישות של עד 1 מ' באישור אדריכל העיר.

נגישות

הבינוי והפיתוח יותאמו לתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.

מערכות:

יש להציג בתכנית הפיתוח כמפורט בסעיף 4 "הנחיות מפורטות" ולציין פרוט מילולי רק במידת הצורך.

בניה בשלבים:

בשלב א יבוצע מבנה אשכול גנים בן 5 כיתות. שלב ב יבוצע מבנה מקווה בן קומה 1. שאר השלבים – בהתאם לצרכים עירוניים.

הנחיות הפיתוח הסביבתי**פיתוח השטח**

א. הוראות הכוללות:

- 2.1 מי נגר- מינימום חלחול טבעי 15% משטח המגרש
- 2.2 הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים תוך עומק גנני מינימלי (כולל בתי גידול ו/או מילוי אדמת גן) של לפחות 1.5 מ'.

מאפייני בניה ירוקה

תנאי להוצאת היתרי בנייה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה בת"י 5281 לבנייה בת קיימא והנחיות הוועדה המקומית בנושא זה לעת הוצאת היתר בנייה.

גמישות:

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

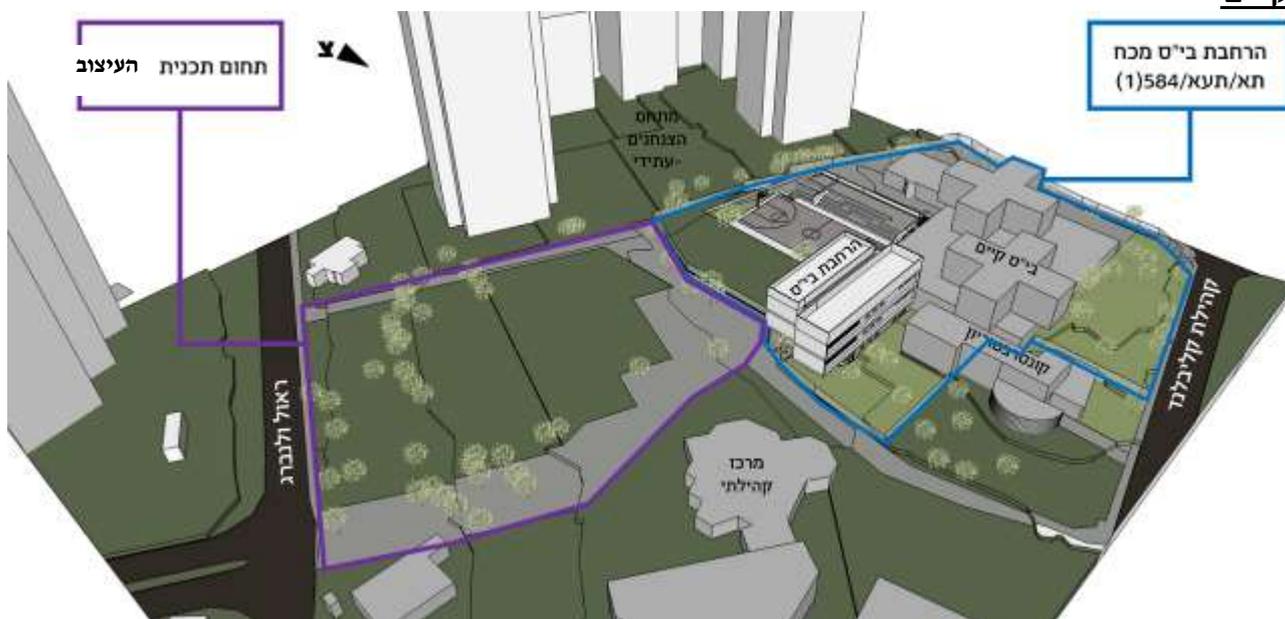
זכויות בניה: ע"פ תכנית צ'.

נתונים נפחיים: עד 2 קומות (אם אפשרות עתידית לקומות נוספות, והכל ע"פ צ').
קווי בניין: ע"פ התשריט ובכפוף לתכנית צ'.

טבלת השוואה:

תכנית תא/מק/צ'	מוצע שלב א	קיים	נתונים	
			מ"ר	שטחים עיקריים
כ – 9,116 מ"ר (200%)	כ 2100 מ"ר	0	מ"ר	שטחי שרות
10	2	0	קומות	גובה
60%	כ- 30%	0	אחוזים	תכסית
85%	0	0	אחוזים	תכסית מרתף

שלביות הפרויקט
מצב קיים



מצב מוצע



הדמיית המבנה



תכנית פיתוח השטח



חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

התכנית תואמת למדיניות ההתחדשות של שכונת נווה שרת שאושרה בוועדה באפריל 2014. מומלץ לאשר את התכנית.

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

בישיבתה מספר 0009-17ב' מיום 19/04/2017 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדין:

דרור לוטן: מינהל החינוך בקש לקדם אשכול גני ילדים במתחם משה שרת. אדריכל עמיחי: תחום התכנון הוא בשטח מבנה ציבור, כאשר המתחם כולל מרכז קהילתי, מבנים ארעים ואת בית ספר משה שרת. תב"ע 4439 שאושרה הפכה את האזור ביעוד השצ"פ לאזור ביעוד שב"צ ובעקבות כך אנחנו מבקשים לתכנן אשכול גנים ע"פ פרוגרמה של מינהל החינוך. היום אנחנו רוצים לאשר את הקמת אשכול הגנים.

מציג את התכנון ע"פ מצגת

נתן אלנתן: 5 כתות.

עמיחי: כן 1100 מ"ר.

מיטל להבי: אבקש לפרט בנוגע להסדרי התנועה.

מלי פולישוק: המקווה תופס שטח גדול האם אפשר לפנות חלקו לטובת חצר לילדים?

נתן אלנתן: לא, המקווה מתוכנן כבר ובשלב היתר בניה.

עידן עמית: כמה עצים מיועדים לשימור וכמה לכריתה או העתקה בתוכנית העיצוב.

עמיחי: הגן נבנה על תחום החניה והתוכנית לא פוגעת בעץ אחד.

תמיר קהילה: הגן מתוכנן על מגרש חניה (שהיה בעבר מגרש ספורט שכונתי). באזור המקווה יש כ-20-17

עצים המיועדים לכריתה והשאר לשימור. בעניין החניות, כל השכונה מחולקת למתחמים של התחדשות

עירונית, כל החניות הפרטיות יהיו בתת הקרקע. מלבד זאת אנחנו מבקשים במספר מתחמים כחלק

מהתועלות הציבוריות, חניונים ציבוריים בתת הקרקע לדוגמא: במתחם רמה אדירים ובמתחם המרכז המסחרי.

מיטל להבי: מה דרכי הגישה.

תמיר קהילה: שבילי האופנים יבנו לפי התוכנית העירונית, לדוגמא ברח' הצנחנים. שבילי האופנים לא

נכנסים לכל רחוב. יש מדרכות, יש שביל מהחניה הציבורית בצנחנים עד לאזור של רח' קליבלנד. יש עוד

שביל אל בית הספר מרחוב ראול ולנברג ושביל נוסף להולכי רגל מבית אל לרח' ולנברג.

רוחב השבילים הוא לפחות 5 מטרים לכל שביל.

מיטל להבי: גם לשביל אופנים וגם להולכי רגל.

מלי פולישוק: אמבולנס יכול להיכנס.

הועדה מחליטה:

לאשר את תוכנית העיצוב.

משתתפים: נתן אלנתן, שמואל גפן, שלמה מסלאוי, מיטל להבי.

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/4395 - מרכז קהילתי ברמת אביב רחוב חיים לבנון 67	19/04/2017
דיון בהפקדה (2)	2 - 17-0009

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

מיקום: רמת אביב א'



כתובת: מרכז קהילתי - רח' חיים לבנון 39
שצ"פ חלופי - רח' ברזיל 7
(גוש 6769 חלקה 83)
(גוש 6649 חלקה 515)

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6769	מוסדר	חלק מהגוש	83	
6649	מוסדר	חלק מהגוש	515	

שטח התכנית: 6810 + 1358 = 8,168 מ"ר
(מגרש מרכז קהילתי) (מגרש חלופי)

מתכנן: קיסלוב קיי אדריכלים, מחלקת תכנון צפון

יזם: עיריית תל אביב - מינהל קהילה תרבות וספורט

בעלות: עיריית תל אביב

רקע:

בתאריך 28.1.2015 אשרה הועדה המקומית את העברת התכנית לדיון בועדה המחוזית. עם אישור תכנית המתאר תא/5000, התכנית מובאת לדיון חוזר בשינויים הבאים:

- 1) תכנית **בסמכות מקומית** מתוקף תכנית המתאר תא/5000. תכנית תא/5000 דורשת כי כל שינוי ייעוד משצ"פ ילווה ביצירת שצ"פ דומה חלופי, בהתאם לכך נוסף לתכנית מגרש ברחוב ברזיל שהתכנית משנה מייעוד שבי"צ לשצ"פ.
- 2) ההצעה הנוכחית **מאפשרת חניון** תת קרקעי. בשונה מההחלטה הקודמת שבה הוגדר תקן חניה 0.

3) **הקטנת נפחי הבנייה שהתכנית מאפשרת** ע"י הקטנת השטח בייעוד שב"צ, מ-3600 מ"ר ל-2200 מ"ר, וכתוצאה מכך הקטנת זכויות הבנייה בשב"צ מ-14400 מ"ר ל-8800 מ"ר, בהתאם להבנות מול נציגות תושבי השכונה.

מצב השטח בפועל:

מגרש המרכז הקהילתי הוא בשטח של כ-7 דונם ובייעוד קרקע שטח ציבורי פתוח (שב"פ). על החלקה קיים מבנה בשטח של כ-450 מ"ר, בן קומה אחת, הבנוי מ-2 אגפים. האגף הראשון בנוי סביב חצר פנימית פתוחה ומכיל כיתות לימוד, משרדים וחדרי שירות. באגף השני אולם ספורט רב תכליתי. בחצר המבנה מגרש קט רגל בשטח של 620 מ"ר- פתוח ומגודר. המבנה נבנה בתחילת שנות השישים והיה המרכז הקהילתי הראשון שנבנה בתל אביב יפו. כיום המבנה מיושן והחללים הקטנים אינם נותנים מענה לצרכי השכונה וסביבתה. הגישה הנוכחית היא מרחוב כפר יונה, כשלאורכה קיים מבנה מקלט (בתחום הקו הכחול). בחלקה קיימים עצים בוגרים רבים.

מדיניות קיימת:

תכנית מדיניות לרמת אביב א'-ב' שאושרה בוועדה המקומית, המליצה על הכנת תכנית בנין עיר לחלקה, בדגש על פיתוח באופנים הבאים:

- א. נקודת מחבר בין השכונה לרחוב חיים לבנון, דופן מבני הציבור בו והאוניברסיטה.
- ב. חיזוק השלד הירוק של השכונה ופיתוח מרחב ציבורי המתבסס על רצף שטחים פתוחים תוך השתלבות במבני הציבור.

מצב תכנוני קיים:

תכניות חלות עיקריות:

תכנית ל'- שטחים מעבר לירקון
406- תיקון לתכנית ל' (שטחים מעבר לירקון)
תכנית צ'- מבנים ומוסדות ציבור

ייעוד קיים: שב"פ
זכויות בניה: 10% משטח השב"פ - לפי תכנית ל'

מצב תכנוני מוצע:

במגרש המרכז הקהילתי:

שינוי ייעוד משב"פ לשב"פ ושב"צ בחלוקה:

שב"פ בגודל של 4,610 מ"ר.

שב"צ בגודל של 2,200 מ"ר.

קביעת שימוש עבור מרכז קהילתי והוספת שימושים לצורכי ציבור במגרש.
הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה לצורכי ציבור ולבנייה לחניון ציבורי במגרש.
קביעת הוראות בינוי, פיתוח ועיצוב.

במגרש ברחוב ברזיל 7:

שינוי ייעוד משב"צ לשב"פ.



טבלת השוואה (לגבי מגרש חיים לבנון):

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
		אחוזים	סה"כ זכויות בניה (עיקרי+שירות מעל הכניסה הקובעת)
שב"צ : 400%, שצ"פ : 10%	10%	מ"ר	גובה (מעל הכניסה הקובעת)
שב"צ : 8,800 מ"ר, שצ"פ : 461 מ"ר	681 מ"ר	קומות	תכסית (ביחס לשטח המגרש)
4	לי"ר	מטר	מקומות חניה
16 מ'	לי"ר		הערות:
40%	לי"ר		(1) מפלס כניסה קובעת במפלס רחוב חיים לבנון.
עד 100 מקומות חניה בתת הקרקע	לי"ר		(2) זכויות בניה בתת הקרקע (מתחת למפלס הכניסה הקובעת): בתחום השב"צ לפי תכנית ע-1 ובתחום השצ"פ 10% (461 מ"ר) זכויות בניה מתוקף תכנית ל' שיועברו לתת הקרקע.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור :

מטעם מנהל ההנדסה, נערכו שני מפגשים עם נציגות של תושבי השכונה, בהשתתפות יו"ר ועד השכונה, בתאריכים 11.8.15 ו-29.11.15. בעקבות ההתייעצות צומצמה תכנית השב"צ והוקטנו זכויות הבנייה של מבנה המרכז הקהילתי.

תנועה:

גישה לפריקה וטעינה בשביל גישה מבוקר מרחוב כפר יונה לחניון התת"ק. תוכנן חניון ציבורי במפלסי תת"ק.

זמן ביצוע:
מייד.



תאריך: כ"א אדר תשע"ז
19 מרץ 2017

אסמכתא יוצא: 2016-001967

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

לכבוד
דלית זילבר
י"יר הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
דרך מנחם בגין 125
תל אביב - יפו 6701201
א. ג. ג.

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה
תל אביב - יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

(א)	זיהוי התכנית	שם התכנית מספר תכנית תא/מק/4395 507-0283952	שם התכנית מרכז קהילתי רמת אביב א'	מגיש התכנית ועדה מקומית ת"א-יפו	עורך התכנית קיסילוב-קיי אדריכלים	
(ב)	זיהוי הרשות (הוועדה)	סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)				
	<input type="checkbox"/>	"רגילה" (שעד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/>	עצמאית	<input type="checkbox"/>	עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
	סוג הרשות		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללת בשטח התכנית	
	שם הרשות (בה חלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללת בשטח התכנית	
	תל אביב יפו		<input checked="" type="checkbox"/>	עירונית	<input type="checkbox"/>	יש
(ג)	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה					
	<input type="checkbox"/>	התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:				
	<input checked="" type="checkbox"/>	התכנית הינה בסמכות ועדה משומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:				
	הנושאים בהם התכנית עוסקת		מסי הסעיף או זיהוי השטח בכוללית		מחלות הסעיף בחוק או ההוראות הרלבנטיות בתכנית הפולטות לשטח התכנית	
	1. קביעת יעוד לשכ"צ ושינוי יעוד משכ"צ לשכ"צ ושכ"צ במגרש ברוחב חיים לבנון 39		מתחם 106 בגשפה אזורי התכנון		סעיפים 3.1.1 ו', 3.6.1 (ז) בתוכנית תא/5000	
	2. שינוי יעוד משכ"צ לשכ"צ במגרש ברוחב ברזיל 7		מתחם 106 בגשפה אזורי התכנון		סעיפים 3.6.1 (ז) בתוכנית תא/5000	
	3. ועוספת שטחי בניה עד לרוחב מירב 4.0 בהתאם להוראות תא/5000		מתחם 106 בגשפה אזורי התכנון		סעיף 3.5 בתוכנית תא/5000	
	4. קביעת קווי בניין בשכ"צ		סי 62 א (א) (4) לחוק			
	5. קביעת גובה מירבי עד 4 קומות מעל מפלס הבנייה הקובעת.		מתחם 106 בגשפה אזורי התכנון		בהתאם לנספח העיגוב העירוני בתוכנית תא/5000	
	6. תוספת שימוש לחינוך ציבורי מקורה בתחום שכ"צ עד 10% זכויות בניה מתוקף תכנית ל.		סעיף 3.6.1 (א) (2) בתוכנית תא/5000			
	7. הקלה לגוד זכויות בניה לתת הקרקע		סעיף 62א(א)(9) לחוק			
	8. הוראות בניה של חניה ציבורית		מתחם 106 בגשפה אזורי התכנון		סעיף 3.5.1 (ג) בתוכנית תא/5000	
	9. קביעת זיקת הטאח למעבר רכב בשכ"צ		סי 62 א (א) (19) לחוק			



תאריך: כ"א אדר תשע"ז
19 מרץ 2017

מינהל הנדסה
אגף תכנון תערי

אסמכתא יוצא: 2016-001967

תצתיר וחתימות (ד)			
<p>בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (שחקו את חמיוט) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.</p>			
<p>מהנדס הוועדה: שם ושם משפחה</p>			
מספר ת.ז.	חתימה	תאריך	שם ושם משפחה
052082013		21/3/17	עודד גבולי, אדר
<p>היועץ המשפטי לוועדה: שם ושם משפחה</p>			
מספר ת.ז.	חתימה	תאריך	שם ושם משפחה
7-2438976		19.3.2017	הראלח אברהם אוזן, עו"ד

העתיקים
גבי אילנה סולמי – ראש ענף (מהחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון צפון

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

מומלץ לאשר את הפקדת התכנית.

תנאים למתן היתר בניה :

- הצגת פתרון אקוסטי בין מגרש הכדורסל למבני המגורים מדרום המשתלב בתכנון.
- אישור תכנית עיצוב ע"י הוועדה המקומית בהתאם לדרישת תכנית צ'.

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

בישיבתה מספר 0009-17ב' מיום 19/04/2017 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

ערן וקסלר : השינויים ביחס לתכנית שאושרה בוועדה :

(1) התוכנית הנוכחית בסמכות מקומית. בהתאם לתכנית המתאר תא/5000 נדרש לצרף לתוכנית מגרש ירוק חלופי עבור שצ"פ – אותר מגרש ברחוב ברזיל.

(2) הוועדה אישרה את התוכנית ללא תקן חניה ולאחר שהמנכ"ל אישר להוסיף חניון למרכז הקהילתי התכנית מוסיפה חניון תת קרקעי.

(3) לאחר דיון עם ועדה שכונה מצמצמים את שטח השב"צ ואת היקף הבנין שיבנה על המגרש.

בעז קיי : מציג את התוכנית במצגת. צופים שיתאפשרו בין 100-120 חניות תת קרקעיות.

מיטל להבי : צריך להוריד בדפוט בסעיף החניות את המילה עד ולרשום כ-100 חניות.

נתן אלנתן : איך נעשית הצרכה?

ערן וקסלר : לפי תוכנית המתאר תא/5000 לא ניתן לגרוע שטחי שצ"פ מבלי לספק מגרש חלופי. לפי הפרשנות המשפטית אין צורך שהמגרש יהיה תואם בשטח אחד לאחד.

הראלה אברהם אוזן : תוכנית המתאר לא מאפשרת לנו לצמצם שצ"פ בלי לתת מגרש חלופי. במגרש החלופי ברח' ברזיל ישונה הייעוד משב"צ לשצ"פ. תוכנית המתאר לא מחייבת מגרש חלופי בגודל זהה

אלא פחות או יותר באותה איכות ושטח. תוכנית המתאר הרעה את מצבנו מבחינת שינוי ייעוד של שצ"פ. נתן אלנתן : זאת אומרת שלא מדובר בהחלפת שטחים ביחס של אחד לאחד.

בעז קיי : אנחנו פחות או יותר באותו יחס בין השטח החום שהיה בברזיל לבין השטח החום שעתיד להיות בחיים לבנון.

תושבת אורה כורזים : מהיכן תהיה הגישה לחניון? כולם מכירים את העומס הגדול של רכבים באזור של כפר יונה. האם הוא נלקח בחשבון?

בעז קיי : הגישה מתאפשרת מרחוב כפר יונה באמצעות הריסת המקלט הקיים ובניית מקלט חדש תת קרקעי במסגרת המרכז הקהילתי.

ערן וקסלר : החניון בא כמענה לדרישת התושבים, לא תתאפשר כניסה לחניון דרך חיים לבנון. פעילויות המרכז הקהילתי לא יהיה בשעות הדוחק.

מיטל להבי : השינויים שהוצגו כאן הם שינויים טובים, אני מבינה את המצוקה של התושבים אבל הרבה מהעומס ברחוב נוצר כתוצאה מרכבים שמחפשים חניה ועכשיו יהיה להם לאן להתנקז.

אורה כורזים : הבקשה שלנו היא שהתנועה ברח' תתוכנן בצורה מקצועית עם מהנדסי תנועה והיות והמתנ"ס הוא רב תכליתי אנחנו מבקשים לקחת בחשבון את נושא הרעש ולוודא כאשר יבנה המבנה את מזעור של הרעש.

מיטל להבי : צריך להוסיף כתנאי להיתר תאום תנועה.

הועדה מחליטה:

לאשר את התוכנית להפקדה.

משתתפים : נתן אלנתן, שמואל גפן, שלמה מסלאוי, מיטל להבי.

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

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/5/3000 - תכנית בינוי לביצוע למגרש 5 בתחום תא/3000 דרום הקריה	19/04/2017
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	3 - 17-0009

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית: הועדה מקומית
דרום הקריה – תכנית בינוי לביצוע יח' תכנון מס' 5 בתחום תא/3000

מטרת הדיון: אישור תכנית בינוי לביצוע.

מסלול התוכנית: תכנית בינוי לביצוע כמצוין בסעיף 21.3 לתכנית הראשית תא/3000 ובאישור ועדה מקומית.

מיקום:

מצפון: יחידת תכנון מס' 4 ושטח ג' 3

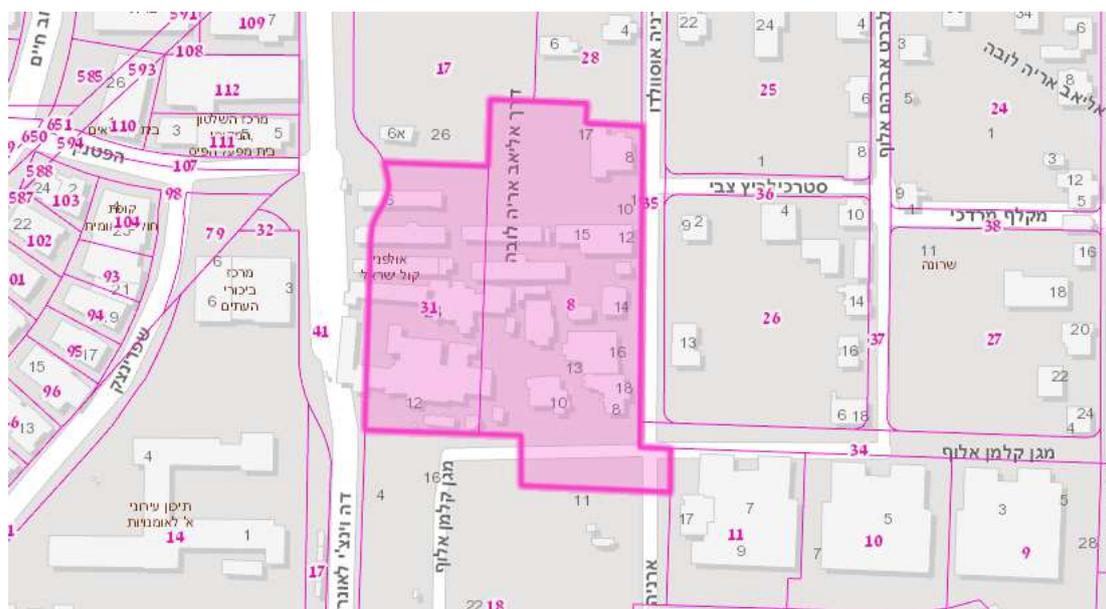
מדרום: יחידת תכנון מס' 7

ממזרח: ברחוב ארניה אסוואלדו, בפארק שרונה ומתחם גינדי שרונה (מגרש 8)

ממערב: יחידות תכנון מס' 6 מס' 4 ומס' 7

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג	חלקה/כל	מספרי חלקות	מספרי חלקות
7101	מוסדר	הגוש	8	במלכו
7101	מוסדר	חלק מהגוש	31	במלכו



שטח התכנית: 13.752 דונם

מתכנן: משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ, הנמל 36, ת"א

Citybee אדריכלים, מצדה 7, בני ברק

יזם: קבוצת רכישה "יונייטד שרונה"

בעלות: מדינת ישראל

חכירה: קבוצת רכישה "יונייטד שרונה"

מצב השטח בפועל: קיימים מבנים שנועדו להריסה (עפ"י תוכנית תא/ 3000) הכוללים את מבני רשות

השידור ו-3 מבנים לשימור מס' 205,206,207

מדיניות קיימת: מימוש זכויות עפ"י תכנית תא/3000 המאושרת.

מצב תכנוני קיים: על המתחם חלה תכנית תא/3000 המאושרת

1. מצב תכנוני מוצע:

א. על פי הוראות ס' 26.4 לתכנית תא/3000 - דרום הקריה נדרשת הכנת

תכנית בינוי לביצוע לכל יחידת תכנון לאישור הועדה המקומית כתנאי

להיתר בניה.

ב. תכנית זו תחול על השטח התחום בקו כחול בנספח הבינוי לביצוע

הכולל את מגרש 5

תא/3000-דרום הקריה

ג. במקביל לתכנית הבינוי לביצוע מקודמת ע"י יזם התכנית בקשה להקלה לתוספת יח"ד ושטח ע"פ סעיף

151 (ב3) בחוק התכנון והבנייה המכונה הוראת שעה "שבס-כחלון". הצגת ההקלה המבוקשת במסגרת

תכנית בינוי לביצוע זו תואמה עם אגף תכנון העיר.

כמו כן, בתיאום עם גורמי העירייה הרלוונטיים (לרבות היחידה לתכנון אסטרטגי ואגף נכסי העירייה) ומכוח

סעיף 16.5 לתוכנית תא/3000 יועברו 10% משטחי הבנייה במגרש 6 למגרש 5 (נשוא הבקשה) להגדלת

השטחים המיועדים לשימושים ציבוריים במגרש תוך מתן מענה לתוספת השטחים שתבוקש בבקשה

העתידי להקלה. הבינוי המוצג בתכנית זו תואם את עקרונות הבינוי לתוספת שטחי ציבור בתחום התכנית

וכן לתוספת בהקלה.

2. תיאור מטרות התכנון:

קביעת הוראות בניה, הגדרות והנחיות תכנוניות לקבלת היתרי בניה במגרש מס' 5 ע"פ

הוראות סעיף 21 בתקנות התכנית המפורטת מס' תא/ 3000 דרום הקריה אשר הודעה

בדבר מתן תוקף לה פורסמה ביום 25/09/06 ב.י.פ. מס' 5582.

התכנית תקבע:

1. הגדרה מדויקת של גבולות ושטח יחידת התכנון של מגרש מס' 5 גבולות ושטח מגרשי

הבנייה הכלולים בה.

2. פרישת השימושים ביחידת התכנון ובקומות התחתונות כולל שטחי ציבור במידה וכוללים במגרש, הפרדת כניסות למגורים ושימושים אחרים.
3. הגדרת צורת גושי המבנים, גובה מירבי וקביעת קווי הבניין.
4. קביעת מפלס הכניסה הקובעת (0.00) לבניינים בתחום יחידת התכנון בהתייחס למפלסי הפיתוח, מפלסי הרחובות הסמוכים ומפלסי הקרקע ברחובות הסמוכים.
5. קביעת גבהי קומות.
6. פירוט חלק מהדרך התת קרקעית הכלול ביחידת התכנון והבטחת רציפות הגישה לדרך התת קרקעית אל יחידות התכנון הסמוכות.
7. קביעת הוראות בינוי מחייבות לבניית הדרך התת קרקעית ביחידת התכנון.
8. קביעת הוראות בינוי, הגדרות והנחיות תכנוניות ביחידת תכנון מס' 5 בנושאים שונים כגון פינוי אשפה רחבות כיבוי אש, כניסות ויציאות מדרך השירות התת קרקעית, תנועה וכד', התואמות את הוראות התכנית המפורטת מס' תא/3000 דרום הקריה אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה ביום 25/09/06 ב.י.פ מס' 5582
9. עמידה בתקן בנייה ירוקה ת"י 5281.
10. סימון זיקות הנאה להולכי רגל ו/או לרכב בתחום יחידת התכנון על פני הקרקע ובמפלסי תת הקרקע על פי הצורך.
11. פתרון לתוואי תשתיות ע"פ הנחיות תכנית התשתיות.
12. הנחיות להבטחת איוורור של מרתפי חניה באופן שפליטת האויר לא תהווה מפגע להולכי רגל וכן הנחיות למיקום ארובות איוורור מופרדות לדרך התת קרקעית ולשטחי המסחר, בתחום השטחים הפרטיים לכל גובה המבנה ועד מפלס גגות עליונים
13. קביעת הנחיות באשר לאופן הטיפול בגבולות העבודה של יח' התכנון, במטרה להבטיח את שלמות הבניינים והעצים שנועדו לשימור הנמצאים בתחום או בסמוך לגבול יח' התכנון ועלולים להיפגע במהל עבודות הבנייה.
14. הנחיות באשר לאופן סילוק האשפה מהמבנים וטיפול בפסולת ובמטרדים כתוצאה מהפעילות המסחרית לפי סעיף 21.3.15 בתקנון תכנית תא/3000
15. הנחיות לבינוי המבנים לשימור במגרש כגון חיבור עיצובי לבניה החדשה, מיקום סגירות חורף וכדומה בתיאום עם מחלקת השימור כתנאי להיתר בנייה.
16. הבטחת שימור ושיפוץ המבנים לשימור בפועל כתנאי למן היתר אכלוס.

3. זכויות בניה:

זכויות הבניה המוצגות מבוססות על הוראות תכנית מפורטת תא/3000-דרום הקריה בתוספת זכויות אפשריות מכוח חוק התכנון והבניה-הוראת השעה המכונה "שבס

כחלון" והעברת השטחים ממגרש 6 כמצוין לעיל. במידה ולא יאושרו ההקלות המבוקשות, הבינוי המוצג יכלול את הזכויות מכח התכנית הראשית בלבד ומספר הקומות, השטחים ויחידות הדיור יפחת בהתאמה.

א. שטחי בניה למטרות עיקריות :

מצב מאושר לפי תא/3000 :

מס' מגרש	שטח מגרש דונם	שטחים עיקריים/מ"ר			
		משרדים	מסחר	מגורים	שטחי ציבור
5	9.107	8,010	2,300	31,350	1,200
6	4.645	2000 מ"ר מתוך סך השטחים במגרש מותרים לשימוש מסחר/משרדים נלווה			
					סה"כ במגרש
					42,860
					16,500

הערה : לזכויות בניה אלו יתווספו על פי סעיף 14 בתכנית תא/3000 שטחי המבנים לשימור בייעוד מסחר ומשרדים – בשטח כולל של 1,287.3 מ"ר.

מצב מוצע :

מס' מגרש	שטח מגרש דונם	שטחים עיקריים/מ"ר				
		משרדים	מסחר	מגורים	בהקלה "שבס-כחלון"	שטחי ציבור
5	9.107	8,010	2,300	31,350	6,270	2,850
6	4.645	2000 מ"ר מתוך סך השטחים במגרש מותרים לשימוש מסחר/משרדים נלווה				
						סה"כ במגרש
						50,780
						14,850

הערה : לזכויות בניה אלו יתווספו על פי סעיף 14 בתכנית תא/3000 שטחי המבנים לשימור בייעוד מסחר ומשרדים בשטח כולל של 1,287.3 מ"ר.

ב. שטחי בניה למטרות שירות:

מצב מאושר לפי תא/3000 :

שטחי למטרות שירות /מ"ר מתחת קרקע מתחת כניסה קובעת	שטחים למטרות שירות /מ"ר מעל קרקע מעל כניסה קובעת		שטח מגרש דונם	מס' מגרש
	סה"כ	40% משטחים העיקריים מתוקף תא/3000		
650% משטח המגרש				
59,195	17,144	17,144	9.107	5
30,192	6,600	6,600	4.645	6

מצב מוצע:

שטחי למטרות שירות /מ"ר מתחת קרקע מתחת כניסה קובעת	שטחים למטרות שירות /מ"ר מעל קרקע מעל כניסה קובעת				שטח מגרש דונם	מס' מגרש
	סה"כ	העברת שטחים ממגרש 6 לטובת מבנה הציבור	40% מהשטחים העיקריים בהקלה "שבס כחלון"	40% משטחים העיקריים מתוקף תא/3000		
650% משטח המגרש						
59,195	20,312	660	2,508	17,144	9.107	5
30,192	5,940	-	-	5,940	4.645	6

לאור שינוי תקנות התגוננות אזרחית מאז אישור התכנית הראשית ומתוקף חוק התכנון והבנייה בנוסף לשטחים אלו מבוקשת תוספת של 7.5 מ"ר שטחי שירות לכל ממ"ד.

במגרש לא תותר אחסנה כשטח שירות מעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין למעט כחלק מקומה טכנית. שטחי האחסנה יהיו משויכים כשטחי שירות לשימושים העיקריים שבאותו בניין וירשמו בלשכת רישום המקרקעין ע"ש הבעלים המחזיק בשטחים העיקריים שאותם משרתים שטחי האחסנה האמורים.

בהתאם לסעיף 16.6 לתכנית הראשית תא/3000 ניתן יהיה באישור הוועדה המקומית להעביר שטחי שירות תת קרקעיים לשטחי שירות במפלס הכניסה הקובעת ומעליה לצורך מעברים מקורים לשימוש הציבור, לרבות מעברים בתחום מוסדות הציבור בפרויקט.

שטחי ציבור

1. ע"פ הוראות התכנית הראשית, במגרש נשוא תכנית זו ישנם 1,200 מ"ר שטחים עיקריים בייעוד למבנים ומוסדות ציבור.
2. בהתאם לסיכום עם מנהל הנדסה, היעוץ המשפט ואגף הנכסים בעיריית ת"א-יפו, ככל שתואשר תוספת צפיפות, שטחים גובה וקומות המבוקשת בהליך של הקלה מהתכנית הראשית תא/3000, יתווספו לפרויקט 1,650 מ"ר שטחים עיקריים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור. עם זאת, במידה ולא תאושר מלוא התוספת המבוקשת – תפחת תוספת שטחי הציבור בהתאמה והכל בכפוף לתחשיבים ולאישור היחידה לתכנון אסטרטגי.
3. שטחי הציבור העיקריים ושטחי השירות התואמים להם המוזכרים לעיל, יועברו ממגרש 6 העירוני למגרש 5 בהתאם להוראת סעיף 16.5 בתכנית הראשית ובכפוף להסכמה העירייה וחתימת היזם על הסכם עם עת"א.
4. השימושים המותרים בשטחים הציבוריים יהיו כל השימושים המותרים ע"פ סעיף 188 לחוק התו"ב. השימושים הסופיים בשטחים ייקבעו ע"י עיריית ת"א-יפו לעת הוצאת היתר הבנייה.
5. תנאי להיתר בנייה יהיה חתימה על הסכם עם אגף נכסי העירייה לעניין הקמתם של השטחים דלעיל.

4. תכליות מותרות:

מגורים, משרדים ושירותי רפואה, מסחר לרבות בתי אוכל ומשקה, שירותים אישיים ועסקיים, מועדונים ואולמות בידור (אישור הרשות לאיכות סביבה בעיריית ת"א-יפו) שימושים בעל אופי ציבורי כמו: בריכות שחייה מקורות, אולמות ספורט, גלריות לאמנות וכו'.

במפלס הקרקע ובגלריה/ ובקומות החלקיות יותרו שימושי מסחר לרבות בתי אוכל ומשקה, גלריות לאומנות, קיוסקים, שטחים בעלי אופי ציבורי, שירותים אישיים ועסקיים, מועדונים, אולמות בידור וכד' באישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב-יפו.

בשטחי הציבור הבנויים בתחום התכנית תותר הקמת גני ילדים, מעונות יום וכל שימוש ציבורי אחר בהתאם לסעיף 188 בחוק התו"ב שייקבע ע"י הגורמים הרלוונטיים בעיריית ת"א-יפו.

שטחי שירות המשרתים את השימושים העיקריים הנזכרים לעיל, מבואת כניסה למגדל המגורים, לשטחי המשרדים ולשטחים הציבוריים.

בכל יתר הקומות: השימוש העיקרי כמפורט בשימושים המותרים לפי התב"ע ושטחי השירות שלהם.

במפלס המרתף העליון והגלריה: מחסנים המשרתים את שטחי המסחר, המשרדים והמגורים שבאותו מגרש, שירותים טכניים, חדרי אשפה, שטחי פריקה וטעינה, חניונים לכלי רכב, רכב דו גלגלי ואופניים, ודרך ציבורית תת קרקעית, חדרים טכניים לתפעול הדרך התת קרקעית ושימושים נלווים לשימושים העיליים כגון מועדון דיירים, חדר כושר וכו'.

ביתר קומות המרתף: שטחי שירות כלליים כהגדרתם בחוק, חניות, אחסנה וחדרים טכניים הנדרשים לתפעול המבנה. הוועדה המקומית רשאית להתיר מיקום שטחים עיקריים במפלסים שמתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין.

5. גובה מבנים:

5.1 מס' קומות מעל הקרקע: עד 40 קומות (קומת קרקע+37 קומות+ טכניות/קומות חלקיות)

5.2 תכסית הקומה החלקית לשימושים עיקריים בקומת המסחר לא תעלה על 50% מתכסית קומת הקרקע ובכל מקרה שטחיה יכללו במניין השטחים ומרחקה מהחזית לא יפחת מ-3 מ'.

בשטח החזית המשיק למבנים לשימור יותר חיבור הקומה החלקית בתחום קומות המסד המסחריות, כל עוד גובהה לא יעלה על גובה המבנה לשימור שאותו היא משרתת ובכפוף לאישור מחלקת השימור.

5.3 בתחום הגג הטכני ניתן יהיה לייצר חללי ביניים בגבהים משתנים.

5.4 גובה המבנים לא יעלה על 165 מ' מפני הים כולל קומות טכניות עפ"י תמ"א 2/4 ובכפוף לאישור מנהל התעופה האזרחית ומשהב"ט

5.5 מתקן הניקוי בזמן עבודה יחרוג מגובה המעקה והעניין לא יחשב כחריגה מהגובה המקסימלי

5.6 גובה המבנים המקסימלי המוגדר בחלק זה אינו נוגע למנופים ויהיה בניתן לחרוג ממנו בזמן ביצוע

גובה קומה:

א. גובה קומת הקרקע המסחרית לא יעלה על 6 מ' ברוטו ממפלס ה-0.00.

ב. גובה קומת משרדים טיפוסיות לא יעלה על 3.8 מ' ברוטו.

ג. ניתן יהיה להגביה את קומת המשרדים העליונה לצורך התאמתה למערכת המעליות,

זאת כאשר תוספת הגובה תופחת בהתאמה מהקומות שמתחתיה והגובה הכולל של המסד המסחרי לא יעבור את המוצג בתכנית זו והכל בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

- ד. גובה קומת מבני הציבור יהיה זהה לגובה קומות המשרדים.
- ה. גובה קומת מגורים טיפוסית לא יפחת מ-3.25 מ' ברוטו ולא יעלה על 3.6 מ' ברוטו.
- ו. שתי קומות הפנטהאוס האחרונות יוכלו לחרוג בגובהן כאשר הפנטהאוס התחתון יהיה בגובה של עד 4.5 מ' ברוטו והפנטהאוס העליון יהיה בגובה של עד 6 מ' ברוטו.
- ז. גובה הדרך התת קרקעית יהיה כ-4.85 מ' נטו.
- ח. נושא המרפסות בקומות המשרדים ובשטחים הציבוריים כמופיע בנספח הבינוי לביצוע יקבע סופית בעת הגשת היתר הבנייה ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. צורת המבנים תהיה ע"פ תכניות בינוי לביצוע זו ושינויים לא מהותיים בנספחי הבנייה ובעיצוב יותרו במסגרת הבקשה להיתר ובאישור מהנדס העיר.

6. קווי בניין:

- א. במרתפים: קווי הבניין למרתפים יהיו גבולות המגרשים. הקמת מרתף תתאפשר בכל שטח המגרש, בכפוף להבטחת פתרון תשתיות לחלחול המאושר ע"י רשות המים (כמפורט בסעיף 18 לתוכנית הראשית).
- ב. קווי בניין לקומות המסד:
- קו בניין מערבי: 14.7 מ' לכיוון מגרש 6 (ובתנאי שקו הבניין של מגרש 6 לא יפחת מ-3.3 מ'). קו בניין מערבי לכיוון מגרש 7 – 0 מ'; קו בניין מערבי לכיוון מגרש 4 - 14.7 מ'
- קו בניין דרומי לכיוון מגרש 7 – 0 מ'.
- קו בניין מזרחי לכיוון מגרש 8 – 29.5 מ' (35 מ' בין חזיתות הבנייה החדשה במגרש 5 לבנייה במגרש 8).
- קו בניין מזרחי לכיוון מגרש ג' 3 (פארק שרונה) – 10 מ'
- קו בניין צפוני לכיוון מגרש 4 ומגרש ג' 3 – 0 מ'
- ג. קווי בניין למגדלים:
- קו בניין מערבי – 14.7 מ' לכיוון מגרשים 6 ו-4; לכיוון מגרש 7 – 0 מ'
- קו בניין מזרחי לכיוון מגרש 8 – 29.5 מ' (35 מ' בין חזיתות הבנייה החדשה במגרש 5 לבנייה במגרש 8); לכיוון מגרש ג' 3 – 13 מ'
- קו בניין דרומי - לכיוון מגרש 7 – 8 מ'

קו בניין צפוני לכיוון ג' 3 – 13 מ' ו-4 מ' (קו בניין מדורג); לכיוון מגרש 4 – 13 מ' ג. יתאפשרו קיוסקים לאורך השדרה מחוץ לקו הבניין המערבי של המתחם. שטחם לא יעלה על 20 מ"ר לכל קיוסק ושטחי הבנייה שלהם יכללו במניין השטחים הכולל. * תותר גמישות של עד 10% בקווי הבניין בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

7. מפלסי כניסה:

א. מפלס הכניסה הקובעת (0.00) בתכנית זו הוא +20.65 מעפ"י.
 ב. כניסות ראשיות להולכי רגל לבניינים תהינה משדרת העצים המערבית וממעברי הרוחב. לפונקציות השונות יתוכננו מבואות כניסה נפרדות לחלוטין.
 ג. גובה התקרה של המסחר יהיה אחיד, מפלסי הרצפה במסחר בקומת הקרקע בהם יש יציאה אל החוץ ומפלסי הכניסות הראשיות יקבעו בהתאם למפלס הפיתוח הסמוך, שינויים במפלסים אלו בהיתר בנייה יותרו באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

צפיפות:

תותר הקמה של עד 420 יח"ד (140 יח"ד * 3)
 - מכח תא/3000 יוקמו 324 יח"ד (108 יח"ד * 3)
 - מכח הקלת שבס-כחלון יוקמו עד 96 יח"ד נוספות (32 יח"ד * 3)
 - תמהיל יחידות הדיור יהיה בהתאם להמלצת היחידה לתכנון אסטרטגי מיום 20.3.2017 כדלהלן:

שטח (במ"ר)	0-65 מ"ר	65-90.5 מ"ר	90.5-110 מ"ר	110 מ"ר+	סה"כ
כמות יח"ד	111	0	138	171	420
שטח ממוצע	49.9		98	125	
שיעור מכלל יחידות הדיור	26.43%	0	32.86%	40.71%	100%

תכסית:

מעל הקרקע: עד 55% משטח המגרש.
 מתחת לכניסה הקובעת: תותר 100% תכסית בתנאי הבטחת פתרון תשתיות לחלחול המאוסר ע"י רשות המים (כמפורט בסעיף 18 לתוכנית הראשית).

8. מרתפים:

מתחת לקומת הקרקע יותרו עד 7 קומות מרתף (כמפורט בסעיף 15 בתכנית הראשית), מפלסי המרתפים בהתאם לחתכים בנספח הבינוי לביצוע המצורף.

9. חניה:

א. תקן החנייה למכוניות, אופניים ורכב דו-גלגלי בתחום תכנית בינוי לביצוע זו יהיה בהתאם לתקן התקף לכל אחד מהשימושים בעת הוצאת היתר הבנייה.
 ב. החניה תוסדר בקומות המרתף בלבד, לא תותר חניה מעל פני הקרקע בשטחים הפתוחים למעט חניית אופניים במקומות המסודרים לכך.

- ג. חניית האופניים בקומות המרתף יהיו מרוכזות באזורים נוחים ונגישים בסמיכות למעליות כ"כ האפשר. המחסנים הדירתיים לא ייספרו במניין מקומות החנייה לאופניים.
- ד. מקום עצירה לרחבי חירום יהיה באזור המוגדר לכך בלבד, כפי שמוצג בתכנית בינוי לביצוע זו.
- ה. מתוך סך מקומות החנייה המבוקשים כ-270 מקומות חנייה לא יוצמדו ויתופעלו כחניון ציבורי בהתאם להוראת סעיף 15.8 בהוראות התוכנית הראשית.
- ו. במסגרת חישוב ביקושי החנייה לפרויקט, תכלול תוספת מקומות חנייה בעבור שטחים ציבוריים פתוחים הקיימים בכלל תחום התכנית הראשית תא/3000.

מרתפים והסדרי תנועה

- א. מקומות החנייה בעבור שטחי הציבור הבנויים יהיו קרובים ככל הניתן לשימושים האלה.
- ב. כתנאי לקבלת היתר בניה לשטחי המרתפים, יתוכנן ויוצג פתרון תפעולי של החניונים עם מענה לפריקה וטעינה ולכלל משתמשים האחרים.
- ג. אוורור מרתפי החניה יהיה בתחום המבנים ובאישור היחידה לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב-יפו.
- א. אוורור חדרי הטרנספורמציה והכנסת אוויר לחניונים יתאפשר בסבכות בפיתוח שבתחום המגרש.
- ד. קביעת מפלסי המרתפים ופירוט מקומות החניה תהא ע"פ נספח תנועה וחניה המהווים חלק מתכנית זו. מפלסים אלו הינם עקרוניים ותותר גמישות לעת הוצאת היתר הבנייה.
- ה. התכנית מציגה 2 כניסות לרכב פרטי מהדרך התת-קרקעית, מתוכן אחת לרכב שירות ותפעול. כל שינוי הכרוך במספר הכניסות ומיקומן חייב באישור רשות מקרקעי ישראל ומהנדס העיר או מי מטעמו, לפני שיובא לאישור הוועדה המקומית.
- ו. סידור החנייה המדויק יעשה במסגרת היתר בניה ויכסה את היקף הביקושים.

9. סימון זיקות הנאה להולכי רגל:

- א. לא פחות מ-45% משטח המגרש יסומנו וירשמו בספרי המקרקעין בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור.
- ב. על כל השטחים הפתוחים בתחום התכנית, בין אם תירשם לגביהם זיקת הנאה לטובת הציבור ובין אם לאו, חלה חובת הנגשה לכלל האוכלוסייה

10. הסדרי תנועה ורכב:

הדרך התת קרקעית:

- א. עפ"י הוראות סעיף 15.11 שבתכנית 3000, תשמש דרך פנימית תת קרקעית כנתיב מעבר ציבורי מקורה ותירשם לגביה זיקת הנאה לטובת הציבור המתירה בה מעבר לכלי רכב ולהולכי רגל.
- ב. תחום הדרך התת קרקעית יועבר בחכירה לעיריית תל אביב-יפו
- ג. תחום הדרך התת קרקעית כולל את המיסעה, המדרכות, תקרת הדרך, מעבר שרות דו-מפלסי למערכות הדרך וכלל השטחים הטכניים הנדרשים להקמת ולהפעלת הדרך התת קרקעית לרבות חדרי מכונות חיבור מים מופרד, מאגר מים, תחנת שאיבה לכיבוי, תחנת שאיבה לניקוז, חדרי תקשורת וחדרי חשמל שונים המשרתים את הדרך התת קרקעית.
- ד. מיקום ותוואי הדרך מפלסיה וממדיה מחייבים לפי תכנית הדרך יאושרו ע"י רמ"י ואו מי טעמה.
- ה. היזום מבקש ההיתר, יבנה בין היתר גם את חדרי המכונות, חדרי החשמל הנדרשים למתקני האוורור של הדרך התת קרקעית ותעלת אוורור בנויה בחתך הנדרש, בתחום המרתף ועד למפלס העליון של

המגדלים עבור פליטת אוורור הדרך התת- קרקעית. ניתן יהיה לפצל את פירי האוורור האנכיים למספר פירים באישור רמ"י וואו מי מטעמה.

- ו. במסגרת ביצוע הדרך התת קרקעית במשולב בבינוי יינתן פתרון לאוורור גנרטורים, שחרור עשן לחללים טכניים, אקסוזטים ונקודות תדלוק בהתאם להנחיית הרשויות השונות ובאישור רמ"י וואו מי מטעמה.
- ז. תכנון הדרך התת-קרקעית יהיה בהתאם לדרישות הביטחון המוגדרות בהנחיות התכנון של התב"ע ובתכניות הראשיות הנלוות אליה לרבות התכנית המפורטת המאושרת לדרך התת"ק.
- ח. עפ"י הוראות סעיף 20 שבתכנית תא0003, תבוצענה כל עבודות הבניה, התגמירים ומערכות הדרך עפ"י תכנית הבינוי המפורטת לדרך התת קרקעית.
- ט. הדרך התת- קרקעית על כל מרכיביה תועבר לאחריות עיריית ת"א- יפו וואו מי מטעמה לאחר שיושלמו כל העבודות במגרש הנדרשות להפעלת ולפתיחת הדרך לשימוש הציבור. עד למועד העברת הדרך התת קרקעית לאחריות העירייה תחול האחריות על הדרך התת קרקעית על יזם מגרש 5.

י. מעבר לרכב שירות:

- כניסות ויציאות רכב השירות יהיו אל ומהדרך התת קרקעית.
- לפירוט רחבות כיבוי אש במפלס הקרקע ראו בנספח הבינוי לביצוע.
- הגישה לרחבות הכיבוי: תהיה מרחוב ארניה אוסולדו כמפורט בנספח התנועה לתכנית זאת.

11. פתרון מפורט לתואי תשתיות ע"פ הנחיות תכנית התשתיות:

רשת תשתית עירונית וציבורית:

ע"פ תכנית תשתיות כללית המפורטת שאושרה לפי סעיף 18 לתכנית הראשית, תוצג כחלק ממסמכי תכנית הבינוי לביצוע תכנית תשתיות מפורטת למגרש 5 לקווי אספקת המים, קווי ביוב חשמל תקשורת, וכל פירוט אחר שיידרש ע"י מהנדס העיר.

12. הנחיות לחומרי גמר בחזיתות ופרטים ארכיטקטוניים מחייבים לחזיתות, סטויים ומתקנים שונים

במפלסי הקומות התחתונות

הוראות לעיצוב המבנים:

- א. כל חזיתות קומת הקרקע יחופו בזכוכית וואו אלומיניום וואו אבן וכל שילוב בין החומרים וואו כל חומר אחר שיאושר ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.
- ב. חומרי הציפוי לחזיתות המגדלים יהיו: זכוכית וואו אלומיניום וואו אבן וואו אחר וכל שילוב בין החומרים וואו כל חומר אחר שיאושר ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.
- ג. ניתן לקדם היתר בנייה במגרש תוך הבטחת תנאי נדחה בהיתר לאישור חומרי הגמר ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו תוך 3 חודשים מיום מתן היתר.

13. הנחיות באשר לעיצוב סיומת קומות עליונות וקומת הגג במגדלים וטיפול בגגות נמוכים ועליונים של

המבנים

- א. מפלסי המעקות שמופיעים בנספח הבינוי לביצוע והפיתוח מתייחסים לחלק המעקה הבנוי. חומרי המעקות יהיו זכוכית, אלומיניום וואו נירוסטה.

- ב. במידה ויידרש מתקן קבוע על הגג שישימש לתליית תא חיצוני למנקיי שמשות, ולא לצורך תחזוקה אחר, יוסתר על פני הגג ולא יראה אלא בעת הפעלתו.
- ג. מיקום מתקנים טכניים בקומות הנמוכות שמעל קומת הקרקע:
לא תותר הצבת מתקנים טכניים חשופים על פני גגות נמוכים של אגפי גוש הביניים, אלא רק על גגות המגדלים ובאופן שיוסותרו מכוון חזיתות הבניין. יתאפשר למקם קומה טכנית בין קומת הקרקע לקומת הגג בכל מפלס שיידרש. קומה זו תמנה במסגרת הגובה המרבי המותר ע"פ תכנית זו.
- ד. תותר בניית בריכות במרפסות 6 הקומות העליונות בכל מגדל ועל גגות ומרפסות הפנטהאוסים.

14. הוראות לפיתוח הנופי

תיאור כללי

- נספח הפיתוח הנופי מתייחס לכל השטחים שלגביהם תירשם זיקת הנאה לציבור, תוך התייחסות ליחידות התכנון הגובלות, לשטחים הציבוריים הפתוחים, לשבילים ציבוריים ולשטח הפרטי הפתוח, ובהתאם להנחיות תכנית פיתוח נופי כללית למתחם דרום הקריה. התוכנית כוללת מדרכות היקפיות, מעברים פנימיים המקושרים לגני שרונה ולציר הירוק המערבי.
- א. מדרכות בהיקף המתחם: השטחים המסומנים בתוכנית העיצוב האדריכלי כשטח מדרכה במעטפת הפרויקט ירוצפו בהתאם לפרטים הסטנדרטים של עיריית תל אביב או בתיאום ואישור מהנדס העיר או מי מטעמו. במדרכות אלו יפותחו שבילי אופניים, עצים, מתקנים וכיו"ב בהתאם להוראות העירוניות ובהתאם לפרטים הסטנדרטיים של עיריית תל אביב.
- ב. ריצוף בכיכרות ובמעברים: השטחים המסומנים בנספח הפיתוח לתכנית בניוי לביצוע זו כשבילים, ירוצפו באבן טבעית/ריצוף מדק עץ ויציקת בטון/טרצו גרנוליט או כל חומר אחר באישור מהנדס העיר או מי מטעמו. הריצוף יותאם לתקן דריכה והחלקה של תנאי חוץ, ויהיה מפולש עם פני הפיתוח הסובבים אותו.
- ג. שבילי אופניים: שבילי אופניים ישולבו בהיקף המתחם ע"פ תכנית הפיתוח והבינוי ובתיאום עם צוות אופניים בעת"א. מיקום מתקני קשירת האופניים יוצג בתוכנית הפיתוח בהתייחסות להנחיות העירוניות.
- ד. גדרות: חל איסור מוחלט על התקנת גדרות או חסימה כלשהי בין המגרשים ובתחומים שלגביהם תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור לתנועת הולכי רגל ולתנועת כלי רכב. תשמר הרציפות הפתוחה בשטחים הנ"ל.
- ה. צמחייה ונטיעות עצים:
לתכנית זו יוכן דו"ח עצים בוגרים שאליו תצורף חוות דעת אגרונום. הדו"ח יאושר ע"י אגרונום עיריית ת"א-יפו ואגף שפ"ע.
- עצים להעתקה:**
העצים המיועדים להעתקה יועתקו על חשבון מבקש ההיתר, ובאישור אגף שפ"ע בעירייה.
- עצים חדשים:**
גודל עצים מינימאלי יהיה- עץ חצי בוגר (בכיר = מעוצב מאדמה) הכוונה היא:
1. לעץ בין 5-10 שנים שגדל באדמה עד לנטיעתו באתר בגידול משתלה מתמחה.

2. גובה הגזע 2.1 מ' לפחות וקוטרו 127 מ"מ, כלומר 5". הגזע צירי ושלם ללא גיזום או קיטום עד לתחילת ההסתעפות. בעל 3 ענפים עיקריים לפחות בצורה סימטרית. הענפים יוצרים ביחס לגזע זווית חיבור תקינה, שאינה צרה.
3. העצים יעברו אקלום לתערובת גידול מעל גגות, ויועברו עם שק שורשים מינמלי בקוטר 100 ס"מ לפחות עטוף וקשור כנדרש. ההעתקה לפי סעיף 41036 במפרט הבינמשרדי.
4. הקוטר יימדד בגובה 40 ס"מ מפני קרקע גידול במשתלה. גובה גזע משמעו גובה מפני מצע קרקע עד להתפצלות ראשונה של ענף שקוטרו לפחות 40% מקוטר הגזע בנקודת התפצלות.
5. העצים יעברו גיזום עונתי כך שישמר גזע נקי וצירי עד לגובה של 3 מ'.
6. באזור השדרה המערבית ישמר מילוי מינימלי בגובה נטו של 100 ס"מ.
7. מערכות ההשקיה יתכוננו עם מערכות דישון אינטגרליות ופרופורציונאליות, כולל מיכלי דישון המותאמים לגודל שטחי הגינון.
8. כתנאי לאכלוס- תכנית השתילה וההשקיה בשטחים הפתוחים תובא לאישור עת"א וואו מי מטעמה.

ז. תאורה וריהוט רחוב:

1. בשדרה המערבית והרוחבית שממשיכה למגרש 4, רחוב קפלן ולמגרש 7 תתאפשר הצבת מקומות ישיבה על יד בתי העסק בדופן המבנים שפונים אליה ובאזור המסומן ומיועד לכך. בתחום השטחים הפתוחים בדופן המזרחית של הפרויקט הפונה לפארק שרונה תתאפשר גם ישיבה בלתי פורמאלית על שפת הערוגות, ספסלי ישיבה, כיסאות בודדים ושלחנות ישיבה וכד'. לא ימוקמו אזורי ישיבה בשטחים שמול לובי המגורים, המשרדים, ולובי מבנה הציבור ובמעברים.
2. אשפתונים יהיו מפוזרים בתחום הפרויקט.
3. תאורה ע"י עמודי תאורה וואו שילוב תאורה בריצוף וריהוט צמחיה. כל התאורה לפי כל התקנים והתקנות. סוג הגופים והעמודים שיקבעו במסגרת היתר הבניה הראשון יחייבו את יתר מבקשי היתר בשאר המגרשים באישור מהנדס העיר או מי מטעמו. במשולב בפיתוח יותקנו יחידות אינטגרליות מתועשות של שקעי חשמל ותקשורת לשימוש באירועים בשטחים הפתוחים. זווית ההארה ומבנה הפנס לא יאפשרו זליגת אור לשמיים.
4. תנאי לאכלוס יהיה אישור תכנית מתקן החשמל התאורה והתקשורת בשטחים הפתוחים ע"י עת"א וואו מי מטעמה.
5. לא תותר חניה מעל פני הקרקע בשטחים הפתוחים, למעט חניית אופניים במקומות המסודרים לכך.
6. נגישות: בכל השטחים הפתוחים בתכנית חלה חובת הנגשה לכלל האוכלוסייה.

ח. מיקרו אקלים ואקוסטיקה:

1. כתנאי להיתר בנייה יידרש ביצוע דו"ח אקלימי ואקוסטי וכן מילוי ההוראות הנגזרות מהם, הכל בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה של עיריית "א-יפו.
2. נספח הפיתוח יתייחס לאמצעים למניעת "אפקט חום עירוני" ע"י הצללה לאזורים הפתוחים וואו שימוש בריצוף בעל גוון בהיר, וואו שימש בריצוף מחלחל בחלק יחסי בשטח.

15. הנחיות באשר לאופן סילוק פסולת מהמבנים וטיפול בפסולת ובמטרדים כתוצאה מהפעילות**המסחרית.**

מכלי האגירה לאשפה הביתית והמסחרית יהיו בתחום התוכנית ומתחת לפני הקרקע. האשפה הביתית והמסחרית תיאגר בדחסנים בחדרים סגורים ממוזגים, ובנוסף תהיה לכל בנין מכולה לאגירת פסולת קשיחה שתאוחסן בחדר סגור.

מערך פינוי האשפה המוצע כולל דחסניות אשפה בהתאם לדרישות אגף תברואה והמשרד לאיכות הסביבה- עיריית תל אביב. כל הוראות הבטיחות, אופן הפעלת מיתקן האשפה וסוג לסוגי אשפה לדחיסה מחזור ומיון יכללו בתכניות הבקשה להיתר. אישור מתקני התברואה ואופן סילוק האשפה מותנה באישור אגף התברואה בעיריית ת"א.

16. הנחיות לתאורת חזיתות וסטווים, תאורת היצף והנחיות לשילוט

תאורת חזיתות המבנים: באם הארת כל חזיתות המבנים תבוצע באמצעות גופי תאורה שימוקמו באזורים נמוכים יכוונו כלפי מעלה הם יצוידו באביזרים למניעת סנוור אזי יש להתאים את סוג גופי התאורה ואופי התאורה בהתאם לסוג החומרים מהם יבוצעו החזיתות המוארות בהתאמה שונה לחזית קיר מסך או לבניית אבן ולעובדה כי הקומות התחתונות מיועדות למסחר, פיתרון התאורה יובא לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו, בעת היתר הבניה.

שילוט

1. לא תותר התקנת אביזרי פרסום או שילוט מסחרי על חזיתות המבנים בכל מפלס שהוא, למעט שילוט עם שם המבנה במיקום ובעיצוב שיאושרו ע"י עת"א במסגרת היתר הבניה ואו רישיונות עסק, אך לא על מגדלי המגורים.
2. התקנת שילוט בקומה מסחרית תותר רק בתחום מישור הוויטריות של אותן החנויות שלהן מיועד, פרט ואפיון שילוט טיפוסי יאושר ע"י עת"א במסגרת היתר הבניה.
3. התקנת שילוט במבואות הכניסה של כל השימושים תתאפשר ע"ג חזיתות המבואות החיצוניות בלבד ובאישור הפרטים ואפיונם ע"י אדריכל העיר.

17. הוראות בטחון:

בתאום לדרישות הביטחון המוגדרות בהנחיות התכנון של רשות הרישוי לעניין זה

18. גמישות:

שינוי במספר קומות המגורים, המשרדים ומבנה הציבור לא יהווה שינוי לתכנית הבינוי לביצוע, בתנאי של שמירה על גובה בהתאם להוראות תוכנית הבינוי לביצוע ובכפוף למגבלות תמ"א 2/4 ואישור משרד הביטחון ורשות התעופה האזרחית והכל בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

19. אחזקת מבנים ושטחים ציבוריים:

- א. תנאי להיתר בניה יהיה הבטחת האחזקה של המבנים ושל השטחים שבזיקת ההנאה לציבור.
- ב. תנאי להיתר בניה הוא הבטחת התקשרות עם חברת אחזקה. תנאי לאכלוס יהיה הסכם ביצוע עם חברת אחזקה.

ג. תנאי למתן היתר בנייה, יהיה חתימה על הסכם בין יזם התכנית לעיריית תל אביב- יפו לתחזוקת כלל השטחים הפתוחים בתחום התכנית המסומנים בזיקת הנאה לציבור.

רישום שטחי הציבור:

השטחים הציבוריים להן עפ"י התקן ייבנו ע"י מבקש ההיתר ועל חשבוננו, ללא תמורה ויירשמו על שם עיריית תל אביב יפו בלשכת רישום המקרקעין ע"י מבקש ההיתר כחידה נפרדת במסגרת הבית המשותף.

20 . בניה ירוקה:

תנאי להוצאת היתרי בנייה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה בהנחיות מה"ע והנחיות הוועדה המקומית בנושא זה לעת הוצאת היתר בנייה.

דו"ח רוחות

אמצעי אפשרי למיתון רוחות יהיה הצבת קיוסקים מול המעברים בין הבניינים במגרש בשדרה המערבית ושתילת עצים בוגרים רחבי נוף למתן מענה לתוצאות סימולציית הרוחות, כמו כן תתאפשר הבלטה של גגונים מעל הכניסות למבנים בקומת הקרקע בלבד של עד 3 מ'. גגונים אלו יוכלו לחרוג מקווי בניין במידה הנזכרת לעיל.

תנאי להיתר בנייה יהיה אישור תכנית שמציגה את כלל האמצעים למיתון רוחות בהתאם לנדרש ואישורה ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.

1. הצללות:

הצללות ע"ג פתחים מזוגגים ייעשו באמצעות מערכת זיגוג אשר תאפשר עמידה בדרישות דירוג מינימליות לפי ת"י 5282.

2. תרמי:

המבנה יעמוד בת"י 5282, בדירוג C לפחות

3. חניית אופניים:

בפרויקט תתוכנן חניית אופניים ע"פ התקן התקף בעת הוצאת היתר הבנייה בקומת הפיתוח ובקומות המרתף בהתאם להנחיות עיריית ת"א. חניות האופניים בקומות המרתף יהיו מרוכזות באזורים נוחים ונגישים בסמיכות למעליות כ"כ האפשר. המחסנים הדירתיים לא ייספרו במניין מקומות החנייה לאופניים.

4. מערך ניהול מים מבנה

מי עיבוי מזגנים יועברו למכל אגירה וישמשו להשקיית הפיתוח ולהדחת אסלות במשרדים ובמסחר.

5. ניהול מי נגר

השהיית מי הנגר תבוצע במפלס הפיתוח באמצעות ריצוף מחלחל. פתרון להחדרה וחלחול של מי גשמים יבוצע בתיאום ובכפוף לאישור רשות המים בשלב הוצאת היתרי הבנייה.

6. הפרדת אשפה

הפרדת אשפה תיעשה בהתאם להנחיות עירוניות והנחיות תקן הבנייה הירוקה התקפות לעת הוצאת היתר הבנייה.

21. עתיקות:

יחידת תכנון מס' 5 היא חלק ממתחם דרום הקריה שהוכרז כאתר עתיקות ולפיכך חלות עליה כל ההוראות, ההגבלות וההנחיות המפורטות בסעיף 28 שבתכנית תא\3000.

22. מבנים לשימור:

- א. בתחום התכנית 3 מבנים לשימור משולב ע"פ הגדרתם בתכנית הראשית תא/3000.
- ב. יתאפשרו חיבורים בין המבנים לשימור לבין המבנים החדשים בחזיתות האחוריות של המבנים לשימור. החיבורים יהיו שקועים בכ-1 מ' ממישור החזיתות הדרומיות והצפוניות של המבנה כמופיע בתוכנית הבינוי.
- ג. הגדר המזרחית שמפרידה בין הפרויקט לרחוב ארניה אסוולדו תשומר ע"פ המקטעים המצויינים בנספח הבינוי והפיתוח לתכנית זו.
- ד. ככל שיהרסו שטחים קיימים במבנים לשימור אלו ימדדו ויצורפו למניין השטחים המותרים לבניה במבנים החדשים.
- ה. במידה ויהיו בתי אוכל במבנים לשימור יתאפשרו סגירות חורף על גגות המבנים לשימור או לצדם כמסומן בנספח הבינוי והפיתוח לתכנית זאת.
- ו. הבקשות להיתרי הבנייה יתואמו ויאושרו ע"י מחלקת השימור בעיריית תל אביב-יפו, כתנאי למתן היתר הבנייה.

23. תנאים למתן היתרי בנייה:

- א. אישור תכנית תשתיות לכלל התכנית הראשית כאמור לסעיף 18 בתכנית הראשית.
- ב. אישור עקרונות פיתוח ועיצוב נופי לכלל התכנית ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.
- ג. אישור תכנית בינוי וביצוע לדרך התת קרקעית ע"י אגף התנועה, חברת אחוזת החוף ומהנדס העיר כאמור בסעיף 20 בתכנית הראשית והתאמת התכנית במגרש להוראותיה.
- ד. אישור תכנית בינוי לביצוע (תכנית זו) ע"י הועדה המקומית והטמעת הוראות תכנית זו והוראות תוכנית תא\3000 דרום הקריה בתכנית הבקשה להיתר.
- ה. אישור התאמת הפיתוח בתחום המגרש לתכנית הבינוי לביצוע ולנספח הפיתוח ועיצוב הנופי.
- ו. הבטחת תחזוקה נאותה ע"י חב' אחזקה של הבניין ושל השטחים שלגביהם תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור המתירה מעבר להולכי רגל וואו לכלי רכב בתחום המגרש.
- ז. הבטחת רישום זיקות הנאה כמפורט בסעיף 24 שבתכנית תא\3000.
- ח. מילוי התנאים המתאימים לשלבי הבנייה כפי שמופיעים בטבלה 23.2 בתכנית הראשית ובהתאם להחלטת ועדת משנה א' בישיבתה מס' 122 מיום 15.2.2016.
- ט. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת ביצוע והקמת שטחי הדרך התת"ק והבטחת תפקודה העצמאי כיחידה נפרדת, כולל המערכות ותשתיות הקשורות אליה.
- י. אישור מהנדס העיר ומנהל אגף נכסי העירייה לדרכי הגישה לשטחי הציבור.
- יא. אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לתכנון המפורט לביצוע של השטחים הפתוחים עם זיקת הנאה לשימוש הציבור.
- יב. אישור נספח עיצוב שלטים ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו יהיה תנאי להוצאת היתר לשטחים העיליים.
- יג. תנאי להיתר בניה יהיה אישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א- יפו לגבי הנושאים הסביבתיים. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור תכנית שמציגה את כלל האמצעים למיתון רוחות בהתאם לנדרש ואישורה ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.

יד. הוצאת היתרי בנייה למבנים שגובהם עולה על 60 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת, מותנית בתיאום עם רשות התעופה האזרחית וקבלת הנחיות להתקנת סימונים הנדרשים לבטיחות הטיסה והוראות להקמת עגורנים.

טו. במידה ויבוקש היתר דיפון וחפירה ו/או מרתפים ללא הבנייה העל קרקעית, יקבעו התנאים הרלוונטיים להיתר מתוך הרשימה הנ"ל ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.

טז. התחייבות להריסה של כל חלק בניין קיים במגרש וחורג מהוראות התכנית, על חשבון מבקש ההיתר, והתחייבות לפינוי ההריסות על חשבונות לאתר פסולת מורשה.

יז. אישור רמ"י ו/או מי מטעמה ואישור אחוזות החוף לתכנון שטחי הדרך התת"ק במגרש.

יח. תנאי להיתר בנייה- אישור על מתן התחייבות, להנחת דעת היועץ המשפטי ע"י בעלי ההיתר, שהאחריות לביצוע שינויים אשר ינבעו מהבנייה על קרקעית ו/או מאישורה של תכנית אחרת, לרבות תיקון תכנית העיצוב, תהיה על אחריותו ולא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה כלפי העירייה בנושא זה.

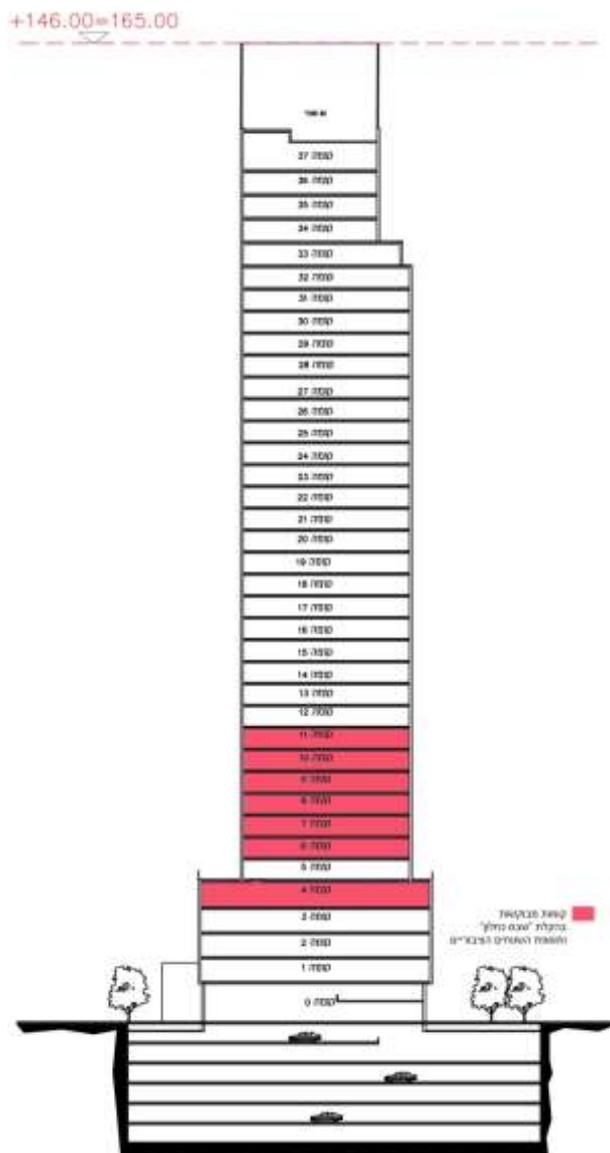
יט. הבטחת הקמת כלל שטחי הציבור הבנויים בתחום הפרויקט ע"י היזם.

כ. אישור מחלקת השימור לשימור ושיפוץ המוצע של המבנים לשימור בתחום התכנית כפי שמוצג בבקשה להיתר הבנייה.

24. תנאים למתן היתרי אכלוס:

- א. השלמת ביצוע החלק התואם לשלב הבניה במערכת הדרכים ובשטחי השצ"פ, כמפורט בטבלה 23.3 בתכנית תא\3000
- ב. רישום בפועל של זיקות ההנאה לתנועת כלי רכב והולכי רגל בתחום המגרש, במפורט בתוכנית הבינוי לביצוע.
- ג. התקשרות חב' אחזקה על פי סעיף 27.4 בתוכנית הראשית וכן חתימה על הסכם האחזקה עם עיריית ת"א- יפו, כפי שנקבע בכתב ההתחייבות.
- ד. השלמת הדרך התת-קרקעית בתחום המגרש להנחת דעת מהנדס העיר, אחוזות החוף ומסירתה לידי העירייה.
- ה. השלמת ביצוע שטחי הבניה המיועדים לשימוש ציבורי בתחום המגרש, מסירתם לעירייה ורישום ע"ש עיריית ת"א- יפו.
- ו. אישור מהנדס העיר למילוי כל הדרישות שפורטו בתכנית בינוי לביצוע במגרש.
- ז. אישור רמ"י ו/או מי מטעמה.
- ח. הקמה בפועל של שטחי הציבור בתחום הפרויקט, מסירתם לידי עירייה וקבלת אישור הגורמים העירוניים הרלוונטיים.
- ט. השלמה בפועל של שימור ושיפוץ המבנים לשימור בתחום התכנית.







ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז ומשרד אדריכל העיר)

מומלץ לאשר את התכנון המוצע בכפוף לתנאים הבאים :

1. **תכנית בינוי לביצוע זו מציגה בינוי הכולל תוספת יח"ד דיור, שטחי בנייה, גובה וקומות שכפופה לאישור הקלה מהתכנית הראשית תא/3000 במסגרת הוצאת היתר הבנייה.**
2. תנאי לאישור התכנית יהיה חתימה על הסכם לאחזקת השטחים הפתוחים המסומנים בזיקת הנאה ע"י העירייה.
3. תנאי לאישור התכנית יהיה אישור הגורמים הבאים : חברת אחוזות החוף, חברת י.ה.ל מהנדסים, רמ"י, אגף נכסי העירייה, אישור כיבוי אש, תאגיד המים, אגף התברואה, הרשות לאיכות הסביבה.
4. תנאי לאישור התכנית יהיה השלמת התיאומים ומילוי הדרישות כפי שסוכמו והוצבו כתנאי לדין זה עם כלל מחלקות העירייה לרבות מחלקת השימור, משרד אדריכל העיר, בנייה ירוקה (לרבות בחינת יישום קו-גנרציה) והרשות לאיכות הסביבה.
5. השימושים בשטחי הציבור הבנויים ייקבעו ע"פ הצרכים העירוניים וע"י הגורמים הרלוונטיים בעיריית ת"א-יפו לעת הוצאת היתר הבנייה.
6. **תנאי להיתר בניה יהיה חתימה על הסכם עם אגף נכסי העירייה לעניין הקמתם של שטחי הציבור.**

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 286' לחוק

בישיבתה מספר 0009-17ב' מיום 19/04/2017 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

עירא רוזן : התכנון המוצג במסגרת תוכנית בינוי לביצוע זו נעשה בהתאם לדרישת תכנית תא/3000 דרום הקריה. במהלך הדיאלוג התכנוני, היזם הבהיר את כוונתו להגיש בקשה לתוספת יחידות דיור וציפוף במסגרת הוראת השעה של שבס כחלון. מאחר והצוות ידע שהיזם ירצה לבקש את ההקלה במסגרת הבקשה העתידית להיתר, ביקשנו להציג לחברי הוועדה את התוספת (גובה, יח"ד ושטחים) המבוקשת כבר

בעת תכנית הבינוי לביצוע. עם זאת, חשוב להדגיש כי התוספת אינה ניתנת אוטומטית וכי היזם מחויב בבקשה להקלה בהיתר הבנייה ובאישורה.

נתן אלנתן: כעת אנחנו מחליטים לגבי תוכנית העיצוב שתאפשר, בתורה, ליזם להגיש בקשה להקלה ואז הוועדה המקומית תדון ותחליט לאשר או לא לאשר.

עירא רוזן: מגרש מס' 5 הוא המגרש האחרון שרשות מקרקעי ישראל שיווקה בתחום התכנית וכרגע הקרקע עדיין לא פנויה. התוכנית התקפה קבעה לא מעט מטרים לצורכי ציבור -1200 מ"ר עיקריים. הוראת השעה שבס-כחלון נותנת לוועדה שיקול דעת אם לאשר או לא את הבקשה להקלה, בין היתר, ע"י המענה שמספקת התכנית לצורכי הציבור. לכן אנחנו מציגים גם תוספת שטחים לצורכי ציבור במגרש. לפי הוראת השעה של שבס כחלון הוועדה צריכה לתת את דעתה לסוגיית שטחי הציבור במגרש. במידה ואין מספיק מהם היא יכולה לדחות את הבקשה.

עם זאת, הוראת השעה אוסרת קידום תכניות לתוספת שטחים במגרש נשוא הבקשה, שכן כל תכנית חדשה – גם כזו שמטרתה היא להוסיף שטחי ציבור מבטלת את האפשרות לבקש את תוספת הצפיפות והשטחים במסגרת הקלה להיתר בנייה. למרות זאת, בתוכנית תא/3000 יש מנגנון ייחודי שמאפשר להעביר במסגרת תכנית הבינוי לביצוע עד 10% מהשטחים העיקריים ושטחי השירות התואמים ממגרש למגרש בהסכמת הבעלים.

אנחנו מעוניינים בכמה שיותר שטחי ציבור אפקטיביים ולכן אפשרנו העברה של 10% שטחים עיקריים ממגרש 6 הציבורי שגובל בתוכנית למגרש המדובר וכך אנחנו נמנעים מעריכת תב"ע לתוספת שטחי ציבור שתנעל את האפשרות לבקש את ההקלה המדוברת.

משה צור מציג במצגת את התוכנית.

מיטל להבי: בפרויקט כזה שמתנפח ביח"ד אפשר שמדד החניה יהיה X ולהגדיל בהתאם למה שיתפתח. מנדי רוטבארד: החנייה למגורים היא לפי התקן ואילו תקן החנייה בתכנית למשרדים מתבסס על כך ש-50% משטחי התעסוקה ישמשו למרפאות. לעת הוצאת היתרי הבנייה נידרש, מן הסתם, להציג את הכמות המדויקת של מקומות החניה.

נתן אלנתן: בתוכנית עיצוב אי אפשר לשנות את כמות החניה - זה על פי התקן.

עירא רוזן: התכנית הראשית מחייבת ש-30% מסך מקומות החנייה בפרויקט לא יוצמדו יופעלו כחניון ציבורי.

מיטל להבי: האם מה שנשאר לשטחי התעסוקה יהיה ע"פ תקן חנייה של 1:60?

עירא רוזן: לא. כבר היום התקן התקף במיקום של הפרויקט הזה שנמצא בסמיכות למערכות תחבורה עתירות נוסעים הוא 1:120 וביום שהקו האדום יפעל תקן החנייה לתעסוקה ירד ל-1:240.

מיטל להבי: האם יהיו דירות מגורים שימכרו בלי חניות?

נתן אלנתן: לא יהיו דירות ללא חנייה.

רינה בר און: בענין החנייה – כיום המתחם הזה מאכלס גם תחנת כיבוי אש. מה יהיה לגבי חניות לרכבי כבוי?

עירא רוזן: בתחום מגרש 7 הסמוך נבנית תחנת כיבוי תת-קרקעית שנותנת מענה לנושא זה.

הראלה אברהם אוזן: בחו"ד הצוות צריך לתקן את סעיף 6 כתוב "תנאי להיתר בנייה יהיה חתימה", אך יש לשנות את הנוסח ל"תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה".

מיטל להבי: מה הכוונה בבקשה לתוספת שטחי שירות להגדלת הממ"דים?

מנדי: ע"פ חוק מותרת תוספת שטח לממ"ד לסך של 12 מ"ר, זאת בעקבות שינוי התקנות בנושא. רצינו לציין זאת בתכנית הבינוי לביצוע למען הסר ספק.

להבי מיטל: מה רוחב דרך השירות התת-קרקעית בתחום התכנית?

עירא רוזן: המקטע של הדרך התת-קרקעית במגרש 5 יהיה זהה ליתר המקטעים שכבר קיימים ומתפקדים כיום ולכלום מפרט אחיד. רוחב הדרך הוא כ-15 מ' וגובהה הוא 4.85 מ' נטו. בנוסף מגרש 5 לא גובל באף רחוב והכניסות אליו ברכב הן רק מתת-הקרקע.

הוועדה מחליטה:

לאשר את תכנית הבינוי לביצוע בכפוף לחוות דעת הצוות ולהערת היועמ"ש לפיה יש לתקן את סעיף 6 בחוות דעת הצוות ולשנות את המלים "תנאי להיתר בנייה" ל-"תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה".

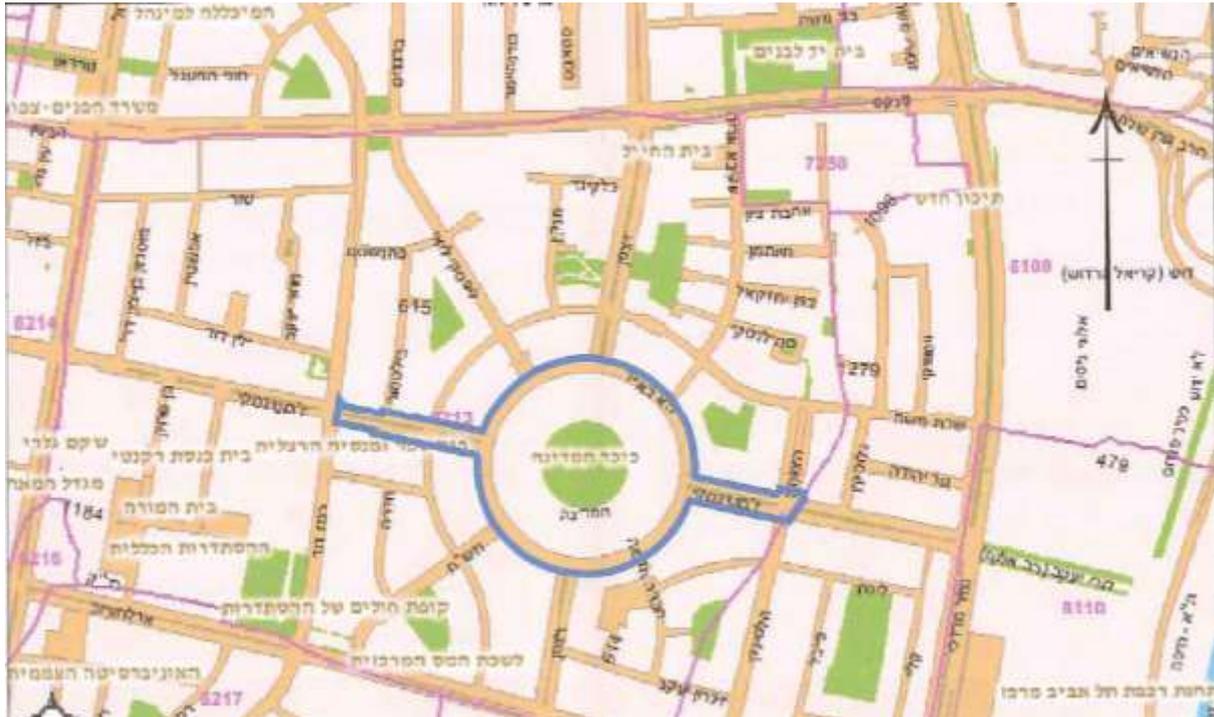
משתתפים: נתן אלנתן, שלמה מסלאוי, מיטל להבי, שמואל גפן.

התוכן	מס' החלטה
תא/2500-ב - כיכר המדינה שינוי הסדרי תנועה	19/04/2017
דיון בהתנגדויות	4 - 17-0009

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית

כתובת:
רח' ה' באייר

מיקום:
כיכר המדינה



גושים וחלקות בתכנית:

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק/כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
346, 345, 276, 275, 189, 894-896, 586, 435, 356, 1312, 1306, 937, 936, 1363, 1343, 1324, 1320, 1423, 1413, 1407, 1388	354, 322-340, 273, 209-220, 184, 587-589, 575-577, 559-565, 355, 938-941, 934, 932, 897-918, 744, 1299, 1265, 1247, 1199, 1193, 1152, 1322, 1311, 1309, 1307, 1304, 1301, 1349, 1347, 1345, 1340, 1332, 1326, 1382, 1365, 1360, 1357, 1355, 1352, 1430, 1410, 1403, 1394, 1392, 1384, 1442, 1437, 1433	חלק	מוסדר	6213

שטח התכנית:
77,743 מ"ר.

מתכנן:
אגף תבע מח' תכנון מרכז בעיריית ת"א-יפו
אדרי' דניאל מסטר
יעקב שציופק

יזם:

הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו

בעלות:

עיריית ת"א ובעלים שונים עפ"י טבלאות האיזון והחלוקה של תכנית תא/מק/2500א

מצב השטח בפועל:

תכנית תא/מק/2500א אושרה למתן תוקף אולם טרם התחילה כל עבודה באתר

מדיניות קיימת:

לעודד פיתוח עירוני ותוספת של יח"ד

מצב תכנוני קיים:

תכניות תקפות: 2500, תא/מק/2500א ע1

יעוד קיים: יעודים שונים בהתאם לתכנית תא/מק/2500א הכוללים מגורים ד', שטח פרטי פתוח, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, דרך מאושרת

שטח המתחם: 77,743 מ"ר

זכויות בניה: בהתאם לתכנית תא/מק/2500א מעל הקרקע- 65,175 מ"ר עיקר ועוד 25,400 מ"ר שירות

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:

לעת אשור תכנית תא/מק/2500א נבחן שוב הצורך במנהרת הרכב עקב ביטול המרכז המסחרי שנקבע בתכנית תא/מק/2500א ונמצא כי באמצעות מספר שינויים במערך התנועה בכיכר מתייחד הצורך שהיה בעבר בבניית המנהרה. ביטול זה ישפר באופן משמעותי את המרחב הציבורי בכיכר והרחובות הסובבים וכן ימנע את הפגיעה שהיתה מתוכננת בחלק מהצמתים בסביבת הפרויקט. לפיכך, התכנית משנה את הוראות התכניות הראשיות תכנית 2500 ותכנית תא/מק/2500א על ידי ביטול מנהרת הרכב והשיקועים שנדרשו לצורך גישה אליה בכבישים הגובלים וקביעת הסדרי תנועה חדשים. בנוסף, התכנית כוללת עידכון שטחי שרות למגורים וכן מוסיפה הוראות ביחס לשב"צ ולשב"פ.

עיקרי הוראות התוכנית:

1. שינוי תכנית תא/מק/2500א באמצעות ביטול סעיף 4.2.2 ס"ק ב' וסעיפים 4.5.2 ס"ק ב' ו-ג' בהוראות התכנית.
2. שינוי תכנית 2500 באמצעות ביטול סעיף 12 המתייחס לדרך התת-קרקעית, תיקון סעיף 10.3.2 ע"י ביטול ההתניה לביצוע הדרך התת קרקעית במסגרת שלביות הבניה וביטול כל שאר הסעיפים המתייחסים לצורך בהקמת הדרך התת קרקעית.
3. נספח התנועה של תכנית זו יחליף את נספחי התנועה של התכניות הראשיות.
4. תוספת שטחי שרות: בתכנית תא/מק/2500א עלה מס' יח"ד מ-387 יח"ד ל-453 יח"ד ובנוסף שטחי הממ"דים חושבו לפי 9 מ"ר. לצורך עידכון שטחי ממ"דים ומס' יח"ד, וכן שטחים הנידרשים לנגישות, כוללת התכנית תוספת 2,270 מ"ר כ"א בבניינים A,C ו-2250 מ"ר בבניין B.
5. תוספת זכויות בניה למגרש הציבורי בהתאם להוראות תכנית ל4 (300% עיקרי)
6. קביעת הוראות לשב"פ בנושא שטחים לקיוסק ושרותים ציבוריים בהיקף שלא יעלה על 0.5% משטח השב"פ.

טבלת השוואה :

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
<u>ללא שינוי</u>	<u>65,175 עיקרי</u>	מ"ר	סה"כ זכויות בניה (מעל הקרקע)
30370	23600	מ"ר	שטחי שרות מגורים
ללא שינוי	453		מספר יח"ד
ללא שינוי	155.6	מ'	גובה בניין
ללא שינוי	40	קומות	מספר קומות
ללא שינוי		מ'	קווי בניין
		יח'	חניה
בהתאמה לתכנית ל-4(300% עיקרי)	6000 מ"ר	מ"ר	שב"צ

תנאים למימוש :

1. תנאים למתן היתר בניה :
בהתאם להוראות התכניות הראשיות.

2. תנאים למתן אישור איכלוס
בהתאם להוראות התכניות הראשיות.

זמן ביצוע :
מיידי

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים על הפקדת התכנית בכפוף לתנאים הבאים :

ממליצים על הפקדת התכנית בכפוף לתנאים הבאים :

- נספח התנועה מחייב בנושא כניסות ויציאות לחניונים התת"ק. יותרו שינויים בתצורת הכניסות לרמפות לעת אישור תכנית עיצוב אדריכלי.
- לא יותרו אמצעי תיחום בין החניונים הפרטיים, ותתאפשר תנועה ביניהם כולל כניסות ויציאות.
- תתאפשר תנועת רכב שרות ואשפה מתחום החניון הציבורי (הממוקם בשטח הפרטי) אל המגרשים הפרטיים.
- רמפת הכניסה לחניון הציבורי תמוקם בשטח הפרטי כמסומן בנספח התנועה.
- תותר יציאת כלי רכב מתוך החניון הציבורי דרך הרמפה של בניין A (הממוקם בצמוד לשטחי השצ"פ).
- תקן החניה יהיה 2:1.
- תכנית העיצוב תכלול את תכנית לפיתוח גינה זמנית בשטח השצ"פ והשב"צ, אשר תהיה ברצף עם פיתוח השטח הפרטי המסומן בזיקת הנאה עפ"י הנחיות מה"ע או מי מטעמו.
- הוראות וזכויות הבניה בשטח השב"צ יהיו בהתאמה לתכנית ל-4.
- בשטחי השצ"פ תותר בניה לבית קפה ושרותים ציבוריים בהיקף שלא יעלה על 0.5% משטח השצ"פ.

בישיבתה מספר 0019-14' מיום 30/07/2014 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אדר' גילה גינסברג: התוכנית מבוססת על תוכנית 2550 ועיקרה ביטול הגישה לחניונים התת הקרקעיים דרך המנהרה תת קרקעית וזאת בעקבות ביטול מרכז המסחרי שהיה כלול בתכנית 2500. תוכנית 2500 כללה מרכז מסחרי בקומת הקרקע שבוטל והפך להיות שטח פתוח. השימושים במגרש הם שטחים ציבוריים ומגורים. המנהרה התייחסה למצב אדר' עודד גבולי: היוזמה של שינוי התנועה היא יוזמה של העיריה, הוחלט לשטח את הכיכר ולהפוך אותה זכות מעבר לכל הציבור, לאפשר 3 בנינים ולבטל את המסחר. כיוון שבוטל המסחר היה צורך לפצות. הפיצוי נעשה ע"י כך שנוסף שטח למגורים. ארנון גלעדי: מגדילים יחידות דיור? גילה גינסברג: התוכנית לא מוסיפה יחידות דיור. אהרון מדואל: התוכנית לא מוסיפה יחידות דיור אך אם יש תוספת זכויות בניה האם לא נלקחו בחשבון שטחי השירות. היזם הוסיף עוד 2270 מ' שזו להערכתך עוד 22 יחידות דיור, שזהו הון עתק במקום הזה והתוספת עוברת "מתחת לראדר". היזם יכול לקחת את שטחי השירות שניתנו בעבר, מדוע יש צורך בעוד 2270 מ"ר שטח עיקרי שהיזם מגדיר כשטחי שירות. הבקשה הבאה שתגיע זו הגדלת צפיפות. אדר' יוסי סיוון: אין להגדלת מס' יחידות הדיור. היות ותוכנית 2500 הינה תוכנית ישנה בסמכות מקומית ולא היתה אפשרות להוסיף שטחי שירות ע"פ דרישת רשות מוסמכת, נדרשת כעת תוספת שטחים לממ"דים שגדלו החל 12.5 ומעלה צורך התאמה ל מס' הדירות שגדל בתכנית 2500. אורלי אראל: אני רוצה לציין תיקון, היום בתוכנית התקפה יש 453 יח"ד בתכנית 2500 היו 387 יח"ד יוסי סיוון: כי היתה המרה מהמסחר לדיור. אהרון מדואל: מה המטלה הציבורית שאנחנו אמורים לקבל? יוסי סיוון: יש מטלה של 720 מקומות חניה. אהרון מדואל: מי אמור לממן את המנהרה. אורלי אראל: העיריה. אהרון מדואל: אנחנו מבקשים שהחניון הציבורי יהיו ע"פ מחירי אחוזת החוף. אלי לוי: נתנו פתרון חניה בכדי לא לפגוע במסחר באזור ואין כאן מטלה ציבורית. איתי: ביטול המינהרה יוריד עול מהציבור. אהרון מדואל: היזמים מחויבים לבנות ממ"ד של 9 מ' מינימום. ראובן לדיאנסקי: להחריג את סעיף 4. אורלי אראל: מציעה שיוגש לנו תחשיב שטחי השירות הנדרשים

החלטה:

להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדת התוכנית בהתאם לחוו"ד צוות פרט לסעיף 4 בעיקרי התוכנית העוסק בתוספת שטחי השירות, לגביו יתקיים דיון נפרד לאחר שיוצג תחשיב היקף שטחי השרות הנדרשים לנושא הממ"דים ונושא הנגישות.

משתתפים: אהרון מדואל, ראובן לדיאנסקי, מיכאל גיצין, יהודה המאירי, איתי ארד פנקס וארנון גלעדי.

5.11.14 דיון נוסף:

פרוט הבקשה לתוספת שטחי שרות וכן בקשה לשינוי שלביות התכנית

1. בהמשך להחלטת הוועדה להלן פרוט הבקשה לתוספתן שטחי השירות למגורים, שטחי המרפסות ובקשה לשינוי השלביות.

תוספת עבור ממ"דים לדירות שאושרו בתב"ע 2500:
 תוספת לשטח ממ"דים בעקבות שינוי דרישות פיקוד העורף מ-5 מ"ר בתוספת קירות (כ-7.5 מ"ר) ל-9 מ"ר בתוספת קירות ל-18.6 מ"ר.
 סה"כ הפרש נדרש: 11.1 מ"ר*129 יחידות דיור = 1432 מ"ר לכל בניין
 תוספת ממ"דים עבור דירות שהתווספו בתב"ע 2500/א:
 25 דירות בבניינים A,C 465 מ"ר לכל בניין
 16 דירות בבניין B 300 מ"ר לבניין
 תוספת עבור תקנות נגישות:

הרחבת מסדרונות ומעברים לדירות ב-20 ס"מ, תוספת ממוצעת לקומה כ-8 מ"ר = 344 מ"ר לכל בניין
חיזוק מבנים, בטחון, תוספת עבור עיבוי קירות גרעין: 379 מ"ר לכל בניין

בבניין B מסיבות כאלה ואחרות הוקצו פחות שטחי שרות ביחס לבניינים A,C ומבוקשת תוספת של 950 מ"ר
עבור תכנון בניין אדריכלי זהה (לבניינים A,C), בניין מפותל, היוצר פרוייקט אדריכלי ייחודי ואייקוני.
סהכ השטחים המבוקשים:

סך הכל תוספת שטחי שירות מבוקשים לבניינים A,C בהתאמה לני"ל-

$$2620 \text{ מ"ר בנוסף ל-} 8200 \text{ מ"ר שטח שירות מותר בתב.} = 1432 + 465 + 344 + 168 + 211$$

סך הכל תוספת שטחי שירות מבוקשים לבניין B בהתאמה לני"ל-

$$3405 \text{ מ"ר בנוסף ל-} 7200 \text{ מ"ר שטח שירות מותר בתב.} = 1432 + 300 + 344 + 168 + 211 + 950$$

סה"כ תוספת שטחי השרות בתכנית: 8,645 מ"ר

יחס עיקרי-שירות:

C	B	A	
20,160	18,925	20,090	עיקרי
8,200+2,620=10,820	7,200+3,405=10,605	8,200+2,620=10,820	שירות
0.54	0.56	0.54	יחס

טבלת השוואה לשטחי השרות:

מצב מוצע	מצב קיים (עפ"י תא 2500א)	נתונים	
<u>ללא שינוי</u>	<u>65,175 עיקרי*</u>	מ"ר	סה"כ זכויות בניה (מעל הקרקע)
*5436	0	מ"ר	שטח עיקרי למרפסות
32,540	23600	מ"ר	שטחי שרות מגורים
ללא שינוי	453		מספר יח"ד
ללא שינוי	155.6	מ'	גובה בניין
ללא שינוי	40	קומות	מספר קומות
ללא שינוי		מ'	קווי בניין
		יח'	חניה
בהתאמה לתכנית ל-4(300% עיקרי)	6000 מ"ר	מ"ר	שב"צ

2. שינוי שלביות

במסגרת התכנית מבוקש לעדכן סעיף שלביות המופיע בתכנית הראשית הקובע:
" **תנאי להיתר לשלב שיבוצע ראשון יהיה ביצוע עבודות פיתוח הכוללות את כל המערכת התחבורתית לרבות הורדת מפלס זבוטינסקי מתחת למפלס הקרקע בכל תחום התכנית.**, מערכת הכבישים ההיקפית, פיתוח השטח הציבורי הפתוח, השטח הפרטי הפתוח, והחניונים הציבוריים בהתאם לתכנית פעתוח באישור מה"ע".
(סי' 15.5 בתכנית תא/2500)

בהתאם לכך מבוקש להמליץ על דיון בוועדה המחוזית לשינוי שלביות התכנית הראשית תא/ 2500, על מנת לאפשר הוצאת היתרי בניה לאחר אישור תכנית עיצוב אדריכלי שתקודם לתכנית תא 2500 המאושרת ותכלול חלופה ללא שיקוע בהתאם לקבוע בתכנית זו-2500ב'.

3. ייעוד השטחים הציבוריים : מוצע לשנות את ייעוד השטחים הציבוריים לייעוד משולב שב"צ שב"פ

4. מיקום קיוסקים בשטחי השפ"פ - מוצע לאפשר שטח מסחרי לקיוסקים שימוקמו בתחום השפ"פ עם זיקת ההנאה ושטחם לא יעלה על 15 מ"ר כ"א.

חו"ד צוות:

א. לאפשר תוספת שטחי שרות אשר שטחם הכולל לא יעלה על ביחס 50% לשטחים העיקריים לצורך המטרות הבאות:

1. עידכון שטחי - ממ"דים - בהתאם לנידרש 12 מ"ר וקירות הממ"ד.
2. תוספת עבור עידכון תקנות נגישות
3. תוספת עבור חיזוק קונסטרוקטיבי

ב. לאפשר תוספת לשטחי מרפסות עד 12 מ"ר ליח"ד-5436 מ"ר

ג. שינוי שלביות:

לאור ביטול המינהרה, מוצע לשנות את סעיף השלביות הקבוע בתכנית הראשית (תא/2500, ס' 15.5) ולהמליץ לוועדה המחוזית על שינוי שלביות התכנית הראשית תא/2500 כלהלן:

1. תנאים להיתר בניה:

- א. חתימת יזמי התכנית עם העירייה על הסכם בכל הנוגע לביצוע ואחזקת השטחים הפתוחים הכוללים את שטחי השצ"פ-שב"צ (כפי שמומלץ להלן בסעיף 3.ג), שטחי השפ"פ ושטחי זיקת ההנאה הכלולים בשטח הפרטי.
- ב. עידכון והתאמת ת.ע.א שתקודם מתוקף תכנית 250א לתכנית זו-תא/2500 באישור מה"ע. היתר הבניה יהיה עפ"י עידכון והתאמה של תכנית העיצוב והפיתוח כאמור.
- ג. הבטחת ביצוע השטחים הפתוחים הכלולים במגרש והשטחים בייעוד הציבורי ובכפוף להסכם כאמור בסעיף 1.א ובהתאם לתכנית העיצוב המעודכנת כאמור בסעיף 1.ב.
- ד. הבטחת ביצוע החניון הציבורי הכלול במגרש.

2. תנאי לאיכלוס:

ביצוע בפועל של המרתפים, החניון הציבורי הגישות לתת הקרקע ופיתוח השטחים הפתוחים הכלולים במגרש נשוא הבקשה וכן במגרש הציבורי בייעוד שב"צ שב"פ בהתאם לתכנית עיצוב ופיתוח כאמור בסעיף 1.ב.

3. תנאי להעברת מסמכי התכנית למחוז:

- א. השלמת התאום עם אגף התנועה.
- ב. התחייבות יזמי התכנית לחתימה עם העירייה בכל הנוגע לביצוע ואחזקת השטחים הפתוחים כאמור בסעיף 1.א.
- ג. שטח השצ"פ והשטח המיועד למבני ציבור יהיה בייעוד משולב של שב"צ שב"פ ובלבד שישמרו מימדי השטח המיועד לשצ"פ בייעוד המעורב המוצע. הוראות וזכויות הבניה בשטח זה יהיו בהתאמה לתכנית ל-4.
- ד. חתימת היזמים על התחייבות להסכם עם העירייה בכל הנוגע לביצוע ואחזקת השטחים הפתוחים הכוללים את שטחי השצ"פ-שב"צ (כפי שמומלץ להלן בסעיף 3.ג), שטחי השפ"פ ושטחי זיקת ההנאה הכלולים בשטח הפרטי.

4. תכנית עיצוב אדריכלי:

כללי: הנחיות אלה הינן עבור תכנית עיצוב אדריכלי אשר תאושר מכוח תכנית תא/2500 ותכלול חלופה ללא מינהרה בהתאם להוראות תכנית זו וכן את שטחי הקיוסקים ככל שיאושרו כאמור בסעיף 4.ג.

- א. חתימת הסכם בין יזמי התכנית לעירייה בכל הנוגע לביצוע ואחזקת השטחים הפתוחים בכלל שטח התכנית הכוללים את שטחי השצ"פ-שב"צ, שטחי השפ"פים וכן את שטח זיקת ההנאה הכלול בשטחים הפרטיים.
- ב. תכנית עיצוב אדריכלי תכלול פיתוח זמני של השטחים בייעוד שב"צ/שצ"פ שתתוכנן ברצף עם הפיתוח המוצע במתחם וכן חלופה הכוללת בינוי השטח הציבורי.
- ג. לעת הכנת תכנית עיצוב אדריכלי תהיה הוועדה המקומית מוסמכת לאפשר שטח מסחרי ל-3 קיוסקים שימוקמו בתחום השפ"פ עם זיקת ההנאה ושטחים לא יעלה על 15 מ"ר כ"א.

בישיבתה מספר 0025-14ב' מיום 05/11/2014 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

גילה גינסברג: מציגה את עיקרי התוכנית. נושא שטחי השרות יוצג ע"י אדריכל התכנית, יוסי סיוון. נושא השלבויות יוצג על ידי הצוות בהמשך. אדרי' יוסי סיוון: מציג את התוכנית. גילה גינסברג: ההחלטה כאן משמעותית מכיוון שמדובר בתוספת שטחי שירות מעבר למה שמקובל. אדרי' יוסי סיוון: שטחי הממ"דים יהיו 18 מ"ר כאשר רוב שטחים נמצאים ברובו בקירות המעובים בשל המבנה המסובב של הבנין. ראובן לדינאסקי: אז אולי כדאי שהבנין יהיה ישר. עודד גבולי: אם מגיע יזם ורוצה לשפר דברים למען הארכיטקטורה אני מבקש לתת לו. הבניה בככר המדינה היא מבורכת מבחינה מקצועית. הרי יפתחו את כל הככר והיו שטחי ציבור שיעמדו לרשות הציבור וכן תבוטל המנהרה. ראובן לדינאסקי: אני מתנגד להגדלת שטחי השירות ואני מניח שאפשר לתכנן בצורה כזו שייקחו מהשטחים העיקרים ואין צורך להגדיל את שטחי השירות. גילה גינסברג: בנושא שינוי שלבויות- מאחר ונושא השלבויות מוגדר בתכנית 2500, וכולל התניות הקשורות לביצוע המנהרה, ומאחר והתכנית שבנדון כוללת ביטול המנהרה והסדרי התנועה הכרוכים בביצועה מוצע לפנות לוועדה המחוזית לשינוי השלבויות ועידכונן בהתאם. **מקריאה את עיקרי השלבויות ותנאים להיתר הבניה ותנאי לעיצוב אדריכלי.**

גפן שמואל: להבנתו היו אמורים להבנות 3 בנינים ועכשיו אני רואה שבצד המערבי יש מבנה ציבור מדוע לא להעביר את הצופים לשם. אורלי אראל: השטח עדיין לא שלנו והתבי"ע עוד לא נסגרה. גילה: נושא נוסף-אזור השב"צ שצ"פ-היום השטח מופרד לשני ייעודים כאשר הייעוד הציבורי מופרד ע"י השצ"פ ל-2 מגרשים. על מנת לשפר ולהגמיש את התכנון העתידי במגרשים אלה, מוצע לאחד לייעוד מעורב של שב"צ שצ"פ. בנוסף, ולאור תכנית עיצוב שהוצגה לאחרונה אנחנו מבקשים להוסיף בנושא קיוסקים בשטחי השפ"פ. מקריאה את הסעיף 3 ג' לייעוד השטחים הציבוריים. מיכאל גיצין: יכול להיות שהשצ"פ יצטמצם כתוצאה מהייעוד המעורב שב"צ-שצ"פ? אורלי אראל: לא, שטחי השצ"פ לא ייגרעו כתוצאה מהייעוד המעורב.

הועדה מחליטה:

בהמשך להחלטת הועדה מתאריך 30.7.2014 הועדה מחליטה כי התוכנית תכלול גם תוספת שטחי שירות בהיקף של עד 50% מסך שטחי הבניה העיקריים ובנוסף מהנדס העיר יהיה מוסמך להוסיף תוספת של עד 5% שטחי שירות לעת הוצאת היתר הבניה במידה ושוכנע כי יש הצדקה תכנונית לתוספת זו. ובנוסף לקבל את המלצות הצוות לדיון זה כמפורט בדברט לעיל.

משתתפים: דורון ספיר, ראובן לדינאסקי, שמואל גפן, קרנית גולדווסר, גל שרעבי דמאיו, מיכאל גיצין

פרטי תהליך האישור:

מליאת הועדה המחוזית בישיבתה מספר 829 מיום 30/11/2015 דנה בתכנית והחליטה:



משרד הבריאות יחידת סגן
מינהל התכנון

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב

תאריך: 01.12.2015

מספר: 507-0193490-תא/2500 ב

לכבוד

הוועדה המקומית לתכנון ובניה

תל אביב

א.נ.,

הנדון: תכנית – 507-0193490 : תא/2500 ב "כיכר המדינה-שינוי מערך התנועה

הריני מתכבדת להודיעך כי הוועדה המחוזית המליאה בישיבתה מס' 829
מיום 30.11.15 דנה בתכנית שבנדון, והחליטה כדלקמן:

רקע:

תכנית תא/2500 (להלן: "התכנית הראשית") לכיכר המדינה אושרה בשנת 2000. תכנית תא/מק/2500 א' אושרה בשנת 2013.

התכנית הראשית כללה שלושה מגדלי מגורים מעל קניון, מבנה ציבור ושצ"פ. מבחינת הסדרי התנועה נקבע בתכנית זו כי מתחת לכיכר תוקם מנהרה שתהווה ציר המשכי לרחוב ז'בוטינסקי, לטובת תנועה עוברת; הכניסות למנהרה היו דרך פורטלים משני צדי הכיכר. התכנית כללה מספר סעיפי שלביות, בהם נקבע כי יש להקים את המנהרה כחלק מהיתר הבנייה הראשון.

תכנית תא/מק/2500 א' שינתה את התכנית הראשית וקבעה כי זכויות הבנייה למסחר יומרו למגורים, המגדלים יוגבהו, יבוטלו קומות המסד וישונה מיקום הכניסה לחניונים. עוד נקבע, כי תותר הקמת כיכר תנועה בתת הקרקע לצורך גישה לחניונים. התכנית לא שינתה את הוראות השלביות שנקבעו בתכנית הראשית.

לאחר אישור תכנית תא/מק/2500 א' נבחן שוב הצורך במנהרת הרכב, עקב ביטול המרכז המסחרי שנקבע בתכנית תא/2500. נמצא כי באמצעות מספר שינויים במערך התנועה בכיכר מתייטר הצורך שהיה בעבר בבניית המנהרה. ביטול זה ישפר באופן משמעותי את המרחב הציבורי בכיכר והרחובות הסובבים וכן ימנע את הפגיעה שהייתה מתוכננת בחלק מהצמתים בסביבת הפרויקט.

לצורך הוצאת היתרי בנייה להתחלת עבודות ביקשה הוועדה המקומית מהוועדה המחוזית לשנות את השלביות הקבועה בתכנית הראשית, כשלב ביניים טרם אישור תכנית זו, הכוללת את ביטול המנהרה. בתאריך 29.6.2015 החליטה וועדה משנה א' לשנות את השלביות כאמור.

הוועדה מחליטה להפקיד את התוכנית לאחר שתתוקן ובתנאים הבאים:

1. תנועה:

- א. המנהרה שנקבעה בתכניות הראשיות תבוטל וכל התנועה בכיכר ובסביבתה תהיה במפלס הרחוב. הוראות השלביות שנקבעו בתכניות הראשיות יתוקנו בהתאם.
- ב. להטמיע את הערות משרד התחבורה ויועצת התנועה של לשכת התכנון בכפוף להחלטה זו.
- ג. תותר חדירה קטנה של הרמפה למגדל A אל תוך השטח ביעוד "שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור", שתסומן באופן מחייב במסמכי התכנית; לא תותר הריגה מעבר למסומן. חדירה זו הינה לצורך שיפור תנועת הולכי הרגל בהיקף הכיכר.

רחוב דרך מנחם בגין 125, מיקוד 67012 טלפון: 03-7632579 פקס: 03-7632581
אתר המשרד: www.pnim.gov.il דואר אלקטרוני: tlv-tichnun@moin.gov.il

ד. נספח התנועה יהיה מנחה, למעט ביטול המנהרה ומספר הכניסות והיציאות המירבי שנקבעו בתוכנית זו לחניונים. תותר קביעת חד סיטריות לרמפות, בסמכות הוועדה המקומית.

2. הוראות לתאי שטח ביעוד מגורים ד' ושטח פרטי פתוח:

- א. לזכויות המאושרות ביעוד מגורים ד' יתווספו 6,000 מ"ר עבור שטחי שירות על קרקעיים. הוועדה המקומית תוכל לאשר תוספת של עד 5% שטחי שירות נוספים לעת הוצאת היתר הבנייה, במידה ושוכנעה כי יש לכך הצדקה תכנונית. בנוסף, התכנית קובעת שטח של 5,450 מ"ר עבור מרפסות (השימוש בשטח המרפסות לכל מטרה אחרת יהווה סטייה ניכרת).
- ב. מיקום הקיוסקים וגודלם: תותר הקמת 3 מבני מסחר לשימושי קיוסק / בית קפה; שטחם המקסימלי הכולל יהיה עד 20 מ"ר כל אחד (לא יותר קירוי שטח נוסף). מיקומם ייקבע בתכנית עיצוב ופיתוח.
- ג. מבני כניסה ויציאה מהחניון, בשטח שבזיקת הנאה לציבור: תותר הקמת 3 מבנים ששטחם המקסימלי הכולל יהיה עד 45 מ"ר כל אחד, אליהם יוצמדו פירי אוורור בשטח המינימלי הנדרש ולא יותר מ-40 מ"ר כל אחד. מיקומם ייקבע בתכנית עיצוב ופיתוח.
- ד. לעת הוצאת היתר הבנייה תותר הגבהת המסתור למתקנים טכניים על הגג עד לגובה מקסימלי של 160 מ' מעל הכניסה הקובעת, באישור רשות תעופה אזרחית ומשרד הביטחון.

3. הוראות לתא שטח ביעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור:

- א. הזכויות המאושרות למבני הציבור יוגדלו, מ-6,000 מ"ר עיקרי ל-25,200 מ"ר עיקרי, זכויות אלו תואמות לרח"ק הקבוע למבני ציבור בתכנית המתאר תא/ 5000 ויאפשרו הקמת מבני ציבור משמעותיים.
- ב. במבני הציבור יישמר במפלס הקרקע מעבר פתוח בכיוון מערב-מזרח, ברוחב 38 מ' ובגובה של לפחות 12 מ'.
- ג. תכנית מבני הציבור תיגזר מגודל המגרש למבני ציבור בתכניות המאושרות (8,400 מ"ר), ותחיה עד 50% או עד 60% במקרה של חריגה עיצובית באישור הוועדה המקומית; התכנית הפתוחה הותרת תפותח ברצף עם השצ"פ, למעט אם יהיה צורך בתיחום חלקים ממנה לטובת תפקוד מבני הציבור.
- ד. התכליות שיותרו למבנה הציבור: חינוך, דת, קהילה, שירותי תרבות וספורט, בריאות, רווחה, משרדי הרשות המקומית ושירותי מנהל חירום עירוניים.
- ה. תותר הקמת המבנים הבאים: קיוסק- בשטח כולל שלא יעלה על 20 מ"ר; שירותים ציבוריים ומחסן תחזוקה- בשטח שלא יעלה על 15 מ"ר כ"א; הזכויות יהיו מתוך הזכויות המוקנות לשטח הציבורי, אך הקמתם תותר בכל עת, ואף מחוץ לקווי הבניין. כשיוקמו מבני הציבור יישקל מחדש מיקומן של פונקציות אלו.
- ו. שטח השצ"פ המאושר בתכניות הראשיות (5,410 מ"ר) יישמר, וככל הניתן ברצף.

4. סיבה:

- א. בהיקף הכיכר הפנימית תינטע שדרה הכוללת 3 שורות עצים. ייקבע קו בניין מחייב של 15 מ'. בתחום זה תמומש התכנית התת קרקעית הפנויה, כאמור להלן.
- ב. ביעוד "מגורים ד'" יש להותיר תכנית תת קרקעית פנויה בהיקף של לפחות 15%. שטח זה יהיה חדיר המים ואפשר שיגונן או יצופה בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכד').

5. תיקון סעיף 6.1.2 בהוראות התכנית, כך שיכלול התניות תכנוניות בלבד וללא התייחסות להסכם בין היזמים לבין העירייה.

6. תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון.

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 0 בעמוד 0 בתאריך .

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

08/12/2016 ישראל היום
08/12/2016 The Marker
08/12/2016 העיר

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית :

אחד העם 31 תל אביב 6520204	אמיר כספרי, עו"ד
רבניצקי 4 תל אביב	החברה להגנת הטבע
רחוב הא באייר 30 תל אביב - יפו 6299806	התנגדות בעלי עסקים שרון וולף
רחוב ויסוצקי 6 תל אביב - יפו 6233801	נאור אופיר עו"ד
דרך המכבים ראשלי"צ ת.ד. 30 בית דגן 50250	רותי פרום ארכא
רחוב הא באייר 30 תל אביב יפו 6299806	שרית יוכפז

המלצה	מענה	טענה	מתנגדים
1. לקבל את ההתנגדות בחלקה	<p>1.1 א . להוראות התכנית יתווסף סעיף בנושא זיקות הנאה להולכי רגל, בו ירשם כי זיקת ההנאה להולכי רגל לא תחול בשטח קומת הכניסה למבני המגורים, וכן בכניסה למרתפי החניה. ב . ראו מענה בסעיף 1, וכן לא ניתן לקבוע זיקת הנאה פרטית להולכי רגל. ג . בסעיף 6.6 (1) יכתב כי תותר זיקת הנאה למעבר כלי רכב לצורך גישה לחניון הציבורי ברמפה המיועדת לכניסה לחניון הציבורי וברמפה בתחום מגרש A.</p>	<p>1.1 זיקת הנאה א . יש להסיר את סימון זיקת הנאה בשטחי בנייני המגורים הבנויים הפרטיים. ב . יש להפריד שטחי זיקת ההנאה לצרכים הפרטיים ושטחי זיקת ההנאה לצרכי הציבור ג . יש לבטל את סעיף 6.6.1 הקובע כי בכל תחום התכנית תותר זיקת הנאה הדדית למעבר כלי רכב לצורך גישה לחניונים השונים.</p>	<p>1. עו"ד אמיר כספרי ב"כ נציגות הבעלים</p>
1.2. לדחות את ההתנגדות	<p>1.2 א. הוראות להקמת מבנה הציבור הינן בהתאם לתכנית הסטטוטורית התקפה. תכנית העיצוב אינה תכנית סטטוטורית ואינה כוללת הוראות בנושא קווי בניין. ב . כך קובעת התכנית - עפ"י סעיף 2.2.6 בהוראות התכנית המופקדת זכויות הבניה הינן עפ"י שטח השב"צ שקדם לאיחוד מגרש השב"פ והשב"צ .</p>	<p>1.2 בניית שטחי ציבור א . אין לאפשר בנייה של מבני ציבור השטח החורג מהשטח בתכנית העיצוב ב . זכויות הבניה במגרש נגזרות אך ורק מגודלו של השטח שהיה מוגדר כשב"צ בתכנית א/2500</p>	
1.3. לדחות את ההתנגדות	<p>1.3 התכנית אינה מונעת יצירת חלל כפול במסגרת מס' הקומות והגובה הקיים.</p>	<p>1.3 יש לאפשר חלל כפול בקומות העליונות</p>	
לדחות את	2.1	2.1 טענות תחבורתיות :	2. עו"ד אופיר נאור

שרת 24 ב"כ אסנת ואריה טננבאום ה באייר 22, ליאת וטל ירושלמי, איילת ודוד ניצן משה שרת 24

א. התכנית כוללת תוספת שטחים ללא פתרון תחבורתי, עומסי התנועה מהווים פגיעה במסחר, איכות חיים, שווי נכסים ואופי המקום.

ב. התכנית מתבססת על דוח מ-2014 אשר אינו מתייחס לתכנית 2500א ולתכנית המופקדת.

ג. הכניסות לחניונים הינן ע"י שטחים פתוחים ומסכנות את הולכי הרגל.

ד. הגדלת מס' מקומות החניה ל-3000 אינו מוצדק ואינו תואם את זכויות הבניה

2.2. העירייה מקבלת זכויות לבניין בן 10 קומות בשטח של 13.8 ד' למבני ציבור אשר יכולים לשמש לשימושים סחירים כמו דיוור מוגן או בר השגה

א. הבדיקה הראתה כי אין כל בעיות קיבולת, הבדיקה מציגה עודפי קיבולת כמו במצב הקיים היום, כל הכניסות והיציאות מתפקדות ברמת שירות טובה ומאחר והרחוב המעגלי הינו חד סטרי (היקף הכיכר) אין כל בעיה לרמזור.

ב. הדו"ח הרלוונטי לתכנית 2500 ב' הינו דו"ח בדיקה תחבורתית של הכיכר, מעודכן לספטמבר 2015.

ג. יצויין כי התכנית התקפה תא/2500א כוללת 4 כניסות לחניונים בנוסף למינהרה המתוכננת ברחוב ז'בוטינסקי לאורך הכיכר, וכי מיקומם המקביל לדופן הכיכר גוזל שטח רב יותר ביחס למיקומם המוצע בתכנית המופקדת. לעומת זאת, מטרתה של התכנית המופקדת להיטיב את המרחב הציבורי ע"י ביטול השיקוע ברחוב ז'בוטינסקי, המהווה הפרעה לרחוב מבחינת הולכי רגל, חצייה וניראות ולשנות את הכניסות והיציאות לחניונים כך שיוצבו בניצב לכיכר על מנת להקטין את מופעם בכיכר.

ד. מס' מקומות החניה הוקטן ביחס לתכנית המופקדת: תקן החניה למגורים הופחת ומס' מקומות החניה הציבורית יהיה כ-400 מקומות חניה. הנתונים המופיעים בטבלת ההיצע יתוקנו בהתאם.

2.2 שטחי הציבור נועדו לתת מענה לצרכי ציבור תושבי העיר. היקף שטחי הציבור בתכנית המאושרת תא/2500א נקבע למעשה עוד בתכנית הקודמת לה, תא/2500 אשר אושרה בשנת 2000 ועמד על 6,000 מ"ר עיקרי ו-1,800 מ"ר שרות, וזאת במגרש בשטח של 8,400 מ"ר. מאז שנת 2000, חלו תמורות דרמטיות בעיר במחינת היקף התושבים, אישור תכניות הכוללות תוספת

ההתנגודת

לדחות את ההתנגודת

<p>יח"ד באזור ובשינוי דמוגרפי אשר הביא לתוספת אוכלוסיות משפחות וגיוון גילאים המצריך מענה הולם בשטחי ציבור. כבר כיום היצע שטחי הציבור ברובע 4 אינו מספק ביחס לצרכים והעירייה שוקדת על מתן מענה הולם לציבור לרבות ציבור המשפחות ההולך וגדל בעיר. לפיכך החליטה הוועדה המקומית על עידכון שטחי הציבור בתכנית זו, על מנת למצות את הפוטנציאל התכנוני שניתן לאפשר במגרש זה. היות שבתקופת קידום התכנית, תכנית צ' טרם אושרה, הוחלט להגדיל את שטחי הציבור בהתאם לתכנית צ' העתידית. תוספת שטחי הציבור בתכנית המופקדת הינה למעשה יישום של תכנית צ' החלה בתחום העיר (לרבות מגרש זה), אשר מטרתה לאפשר הקמת שטחי ציבור למען תושבי העיר נוכח גידול משמעותי של מס' יח"ד בסביבה ובפרט ציבור המשפחות והצרכים הציבוריים הנילווים לכך.</p>			<p>3.1 להגנת הטבע וקהילה בונה רובע 4</p>
<p>3.1 להגנת הטבע וקהילה בונה רובע 4</p>	<p>3.1 הבדיקה התחבורתית: א. על מוסדות התכנון היה להורות על עריכת בה"ת ב. הדו"ח נערך ב-2014, ללא נתוני התכנית המופקדת. ג. לא נבחנו הסדרי התנועה המוצעים בתכנית. ד. הדו"ח מציג מציג הערכות בלתי הגיוניות לפיהן הקפי התנועה הצטמצמו בתקופת 2008-2013</p>	<p>3. החברה להגנת הטבע וקהילה בונה רובע 4</p>	<p>3.1 לדחות את ההתנגדות</p>

ארלוזורוב, מתחם שפירים, רידינג, הנתיב המהיר וכו', שימוש הולך וגובר ברכבת, שימוש מוגבר ברכבים דו גלגליים – אופניים, אופניים חשמליים ואופנועים הודות לפיתוח עקבי ומתמשך של רשת שבילי האופניים בעיר (וגם בשל גידול בהרכב גילאים צעיר באוכלוסיית בעיר). יצויין כי הבדיקה התייחסה למספר המחמיר ועוד תוספות של 10% אשר מייצגת גידול שנתי ממוצע של 1.5% משנת 2014 ועד שנת 2020.

ה. ספירות תנועה נערכו כמקובל ביימים טיפוסיים" דהיינו לא בסופ"ש או בחגים בהם התנועה קטנה יחסית ולא בימי ראשון או חמישי בהם קיימים עומסים חריגים של תחילת וסוף שבוע.

ו. חלופת רמזור מונעת השתזרויות וקונפליקטים בין התנועות הנכנסות לרחוב המעגלי לבין התנועות הנוסעות ברחוב המעגלי. בחלופה זו כל התנועות נכנסות לרחוב המעגלי בהתאם להוראות הרמזור ולא בו זמנית כמו במקרה של צומת לא מרומזר.
ז. הבדיקה שנערכה הראתה כי אין בעיות קיבולת בתכנון המוצע, מאחר שהצמתים צפויים לתפקד ברמת שירות טובה אין כל סיבה לצפות להסטות של התנועה לעבר דרכים חלופיות שהנסיעה דרכן תארך זמן רב יותר.

ח. התכנית קודמה לאור אי נחיצות המינהרה בשל ביטול היקף נרחב של שטחי מסחר שנקבעו בתכניות קודמות ולאור שינוי בגישות התכנון בנושא העדפת תנועת הולכי הרגל ביחס לכלי הרכב, שמירת פני הרחוב, ובטיחות חצייתו. לפיכך, ראתה הוועדה המקומית לנכון לקדם תכנית לביטול המינהרה.

ט. כאמור רמזור הצמתים מאפשר חציה מבוקרת ובטוחה יותר של הולכי הרגל ללא קונפליקט עם תנועת כלי רכב.

ה. הסקר אינו מתייחס לתקופת זמן מספקת – מס' ימים בחודשים אוק' וינו'

ו. חלופת רמזור יוצרת בעיית השתזרות ועומסים

ז. חסרה בדיקת הסדרי התנועה בסביבת הכיכר בחלופת רימזור הכיכר בהשוואה לחלופת המינהור

ח. תכנית תא/2500 אשר כללה ביטול המסחר לא ביטלה המינהרה ואף הורחב המעבר והוספה כיכר תנועה תת"ק.

ט. הפתרון התחבורתי המוצע בביטול המינהרה הוא רימזור הכיכר וגישה לחניונים מתוך השדירה ההקפית הכיכר הפוגעים ברצף תנועת הולכי

<p>3.2 לדחות את ההתנגדות</p>	<p>תנועת הולכי הרגל במדרכה ההיקפית ללא כל שינוי ביחס לתכניות הקודמות.</p> <p>3.2 ראו מענה בסעיף 72.1. בנוסף, שטח המרתפים הוקטן ל-85% משטח הכיכר בשטחים הפרטיים למטרת נטיעות וחילחול.</p>	<p>הרגל בהיקף וחציית הכיכר וכן מהווה בעייה בטיחותית. לעומתם פתרון גישה תת"ק עדיף.</p> <p>3.2 חניה: היצע החניות גדול ב-1000 מעל הביקוש המוצג בתכנית. יש לקבוע כי תקן החניה למגורים יהיה עפ"י התקן התקף ולצמצם באופן ניכר את היקף החניות הציבוריות על מנת לצמצם עומסי תנועה ולהפחית את מס' הכניסות והיציאות לחניון, להקטין את תכסית מרתפים לטובת שטח</p>	
<p>3.3 לקבל את החלקה</p>	<p>3.3 א.ב. זיקת הנאה- ראו מענה בסעיף 1.א. ג.ה. השטחים שאינם מבונים המסומנים בזיקת הנאה לציבור הינם שטחים פרטיים והעירייה אינה רואה לנכון כי בנסיבות תכנית זו הדרך הנכונה להשמישם לטובת הציבור הינה בדרך של הפקעה הכרוכה בעלויות גבוהות. התכנית קובעת זיקת הנאה בכל השטחים הפרטיים מתוך עמדה תכנונית הרואה בכיכר מרחב פתוח, נגיש מטופח המהווה מענה למגוון צרכים ציבוריים כגון: מדשאות, נטיעות, מתקני משחק, וכיו"צ. היתר הבניה מותנה באישור תכנית עיצוב ופיתוח הכוללת הוראות ייחודיות לשמירה על אופיו של המקום כפתוח, נגיש, ללא אמצעי תיחום ובעל שמושים מגוונים כאמור. תנאי לאישור תכנית זו הינו הסכם של יזמי התכנית עם העירייה בכל הנוגע להקמתו ותחזוקתו ש לשטח זה.</p>	<p>3.3 שטח זיקת הנאה: א. יש ליצור הבחנה בתשריט ובהוראות לגבי זיקת הנאה /מעבר כלי רכב לבין זיקת הנאה להולכי רגל ב. השטחים המיועדים לבניה מגדלית יהיו ביעוד מגורים עם זיקת הנאה לציבור בתחום שאינו מבונה. ג. יש לקבוע כי השטחים הפתוחים שאינם מיועדים לבינוי מגדלי יהיה ביעוד שצ"פ או שפ"פ עם זיקת הנאה לציבור. ד. יש להבטיח שתכנון ביצוע ותחזוקה יהיו בידי הרשות המקומית. ה. יש להוסיף הוראות הנושא זכות מעבר ושהיה של הציבור בשטחים המסומנים בזיקות הנאה, ומניעת אמצעי הפרדה בתכנית העיצוב.</p>	
<p>3.4 לדחות את ההתנגדות</p>	<p>3.4 שינוי הייעוד לשצ"פ - שב"צ הינו על מנת לאפשר גמישות תכנונית לתכנון העתידי של מבנה הציבור. חישוב הזכויות הינו עפ"י השטח המקורי של השב"צ עפ"י התכנית המאושרת, וכן שמירה על היקף שטחי השצ"פ המקוריים.</p>	<p>3.4 ייעוד משולב שב"צ-שצ"פ: א. יביא לצמצום השטחים הפתוחים, יש לשמור על תיפקודם הרציף לציבור. ב. פיתוח הגינה הזמנית יוצר אי וודאות תכנונית למקום.</p>	

ב. פיתוח הגינה הזמנית הינו על מנת להבטיח את שמירת העצים ונטיעתם לאחר גמר הפיתוח וכן ליצור גינה בשארית השטח הנותר בעת תקופת העבודות. התכנון העתידי של המגרש הציבור יהיה עפ"י צרכי הציבור העתידיים ללא קשר לגינה הזמנית.

3.5 פיתוח שטחי זיקת ההנאה:

א. נספח הבינוי מנחה בלבד ומחייב בנושא קווי בניין, מס' קומות וגובה בניו. בנוסף, התכנית הראשית קובעת כי גבהי הפיתוח ייקבעו בתכנית העיצוב יחד עם זאת מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה ולתקן את נספח הבינוי בנושא מפלסי הקרקע העקרוניים.

ב. גובה קומת הקרקע נקבע בתכנית תא/2500א, כמו יתר הוראות הבניה למגדלי המגורים. עיקרה של התכנית הוא ביטול המינהרה לכלי רכב.

ג. הוראות תכנית העיצוב כוללות הוראות מפורטות בכל הנוגע למיקום מתקנים טכניים באופן שיוצמד לבינוי ככל שניתן ושלא יהווה מטריד לשטח הפתוח.

ד. שטח הקיוסקים הינו מינימלי, ומספרם נקבע בהתאם לקצב המתאים לשדירה ההיקפית ובהתאם לקיוסקים הממוקמים לאורך השדירות הקיימות בעיר.

ה. תכנית העיצוב כוללת שדירה הקפית ברוחב שלא יפחת מ-18 מ' המרחיקה את כל אזורי משחק הפתוחים ומעבר לכך התכנון מבטיח שטח מדשאות של כ-9 ד'.

ו. ראו מענה בסעיף 3.3.3 ב.

ז. נושא פיתוח ותחזוקת השטחים הפתוחים כפוף להסכם של יזמי התכנית עם העירייה ובכל מקרה תחזוקת השטחים

3.5 פיתוח שטחי זיקת ההנאה:

א. נספח הבינוי כולל מפלסים שאינם משקפים את פני הקרקע הכוללים הפרש של 4-5 מ', יש לעדכן את נספח הבינוי באופן שלא יכלול שינויים בטופוגרפיה הטבעית.

ב. יש לצמצם את גובה קומת הכניסה ליצירת קני"מ אנושי במפלס הולכי הרגל

ג. השטח הפתוח לא יכלול תשתיות ומערכות תפעוליות של המגדלים והחניונים, שיוצמדו לבינוי המגדלי בתחום האיתור.

ד. לצמצם את מס הקיוסקים ל-2, אחד בציבורי ואחד בפרטי.

ה. הבטחת שטח פתוח רציף ומישורי מרוחק מנתיבי התנועה ששטחו לא יפחת מ-12 ד' שישמש לפעילות הקיימת כיום בכיכר (צופים, משחקי כדור)

ו. הגדרת שטחים פתוחים לציבור כשצ"פים והגדרת שטחים פתוחים סביב המגדלים כשפ"פים.

ז. פיתוח ואחזוקת השטח הפתוח יהיה באחריות העירייה.

3.5 לדחות את ההתנגדות

הפתוחים הינה באחריות העירייה.
 ח. יש לציין כי תכנית העיצוב הינה מכוח תכנית תא/2500 ונדונה בוועדה המקומית בתאריך 18.11.2015 בעת קידומה התקיימו מפגשים עם נציגות מגישי התנגדות זו-קהילה בונה רובע 4, בהם הוצגה התכנית והתושבים הציגו את הערותיהם לתכנית שהוטמעו בתכנית העיצוב ככל שניתן. ראו נספח מצורף מתוך מצגת שהוצגה בדיון בוועדה המקומית.
 ט. נושא שימור העצים נמצא בתאום עם פקיד היערות הארצי
 יא. סעיף 4.4 בהוראות התכנית כולל הוראה בנושא פיתוח רציף עם השצ"פ למעט אם יהיה צורך בתיחום חלקים לטובת תפקוד מבני הציבור.

3.6 א. עפ"י הנחיית מתכנת המחוז בעת הפקדת התכנית הוגש סקר עצים לפקיד היערות אשר יעביר חו"ד לתכנון המוצע.
 ב-ג. הפתרון התכנוני בנושא העתקת עצים יתואם עם פקיד היערות ובהתאם להנחיית הוועדה המחוזית.

3.7 א. ראו מענה בסעיף 2.2

ב. השימושים בשטחי הציבור יהיו בהתאם לצרכי הציבור לעת מימושם.
 3.8-3.9 מטרת התכנית היא ביטול מינהרה הקבועה בתכנית המאושרת אשר אינה נידרשת עקב ביטול שטחי המסחר הקבוע בתכנית הראשית, וזאת לשיפור המרחב הציבורי. התכנית אינה משנה את הוראות הבניה בתכנית המאושרת תא/2500 למעט

ח. תכנית העיצוב תערך תוך שיתוף ציבור.

ט. התכנית תכלול הבטחת שימור עצי השקמה הייחודיים

י. יש לאסור הקמת חניון בתחום השטחים הציבוריים להבטחת שימור העצים.

יא. להוסיף הוראה כי תכנית העיצוב תשמור על רציפות השטח הפתוח ליד מבנה הציבור שיוקם ולשטחים האחרים המשמשים את הציבור.

3.6 התייחסות לעצים בוגרים

א. התכנית הופקדה ללא סקר עצים ובניגוד לנוהל הגשת תכניות ותקנות החוק

ב. לא ניתן להגן על העצים לאחר העתקה כפולה, יש למצוא פתרון תכנוני לשמירה מירבית על העצים הקיימים ללא העתקה.

ג. יש לכלול תנאי להיתר היועצות וליווי אגרונום בנושא העתקת העצים.

3.7 א. היקף שטחי מבנה הציבור אינו תואם לאופי הכיכר וסביבתה.

ב. יש להבטיח שימושים מתאימים ייחודיים לקהילה כמו חינוך קהילה ותרבות.

3.8 השינויים הכלולים בתכנית (בדיקת השפעות סביבתיות בנושא הצללה ורוחות, התכנית אינה כוללת הנחיות למיתון רוחות.

3.9 מוצע בינוי חלופי המרכז את המגדלים

	הגדת השטח הציבור אשר אינו מצריך תסקיר השפעה על הסביבה.	במרכז, פיזור מבני ציבור בהיקף הכיכר בגובה לפי דופן הכיכר.		
לדחות את ההתנגדות	<p>4.1 מיקום המיגדלים נקבע בתכנית תא/2500 אשר אושרה בשנת 2013. התכנית המופקדת אינה משנה את מיקום המגדלים.</p> <p>4.2 מבלי להתייחס להגדרה אם הכיכר פקוקה כן או לא, במצב הקיים העיכוב העיקרי נגרם לתנועה המנסה להשתלב לתוך הרחוב המעגלי, עקב הקונפליקט הלא מבוקר (ללא רמזור) עם התנועה שבתוך הרחוב המעגלי ובעיקר עקב חציית הולכי רגל. הבדיקה שנערכה מראה כי להסדרים המוצעים כולל רמזור הכיכר לא תהיה כל בעיית קיבולת וכי כל הכניסות והיציאות מתפקדות ברמת שירות טובה.</p>	<p>4.1 מתנגדים למיקום המגדלים אשר היו צריכים להבנות מול הרחובות הראשיים.</p> <p>4.2 ביטול המינהרה ותוספת התנועה הצפויה תגביר את העומס הקיים גם כעת.</p>	4. דיירי ה באייר 32 34	
לדחות את ההתנגדות	5.1 בתקופת ההפקדה נערכה היועצות עם פקיד היערות הארצי והוכן סקר עצים אשר הוגש לפקיד היערות הארצי.	5.1 לא נערכה היועצות עם פקיד היערות ולא הוגשה חו"ד פקיד יערות כחלק ממסמכי התכנית ולא הוגש סקר עצים כחלק ממסמכי התכנית	5 משרד החקלאות	

חו"ד צוות:

מומלץ לדחות את ההתנגדויות למעט האמור בסעיפים 1.1 ולהמליץ לתת תוקף לתכנית בכפוף לתנאים הבאים:

השלמת תאום עם פקיד היערות בנושא העתקת העצים. תכנית העיצוב והפיתוח תתוקן ככל שתאום זה יהווה שינוי לתכנית.

בישיבתה מספר 0009-17ב' מיום 19/04/2017 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

לריסה קופמן: התוכנית המאושרת בכיכר המדינה היא תכנית תא/2500/א. בהתאמה לתכנית זו אישרה הועדה תוכנית עיצוב. מטרת התכנית המופקדת היא ביטול המנהרה לכלי רכב ברחוב ז'בוטינסקי כפי שנקבע בתוכנית הראשית. דני מאסטר: הנושא המרכזי הוא ביטול המנהרה.

דין בהתנגדויות:

עו"ד אמיר כספרי: בתשרי התוכנית מסומנת זיקת הנאה. במסגרת ההמלצות הומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה רק יש התייחסות לסעיפים התקנון. לא יתכן להשאיר את התשריט צריך לתקן את כל התשריט עם זיקת הנאה. במסגרת ההתנגדות שלנו צירפנו נספח שמראה את המבנים והרמפות ואותם צריך להחריג.

השטח הציבורי יש לו תוספת בניה במסגרת תוכנית צ'. בקשנו מנציגי העיריה לשמור על מרחק בין הבנין A לבין השטח של הבנין הציבורי. לפי תוכנית צ' קווי הבנין מותר לעירייה לבנות בנין במרחק 3 מ' מהכבול של המגרש שלהם. הבניה של הבנין שלנו כבר מאושר התוכנית שלכם עדין לא מאושרת. אנחנו מבקשים דבר שכבר אושר על ידכם. התוכנית התקפה היא תוכנית צ' והיא 3 מ' אנחנו מבקשים לפחות 5 מ'. בנוסף בקשנו לאפשר בדירות העליונות חלל כפול המענה היה שהתוכנית איננה מונעת יצירת של דירות עם חלל כפול ואני חושב שיש כאן טעות. במסגרת התוכנית השימושים יהיו בהתאם לתוכניות המאושרות דהיינו לפי תכנית 2500א ונאמר שם גובה קומת המגורים לא יעלה על 4 מ'. לכן הוראה זו נשאבת ל2500ב ואני מבקש להחריג רק ביחס לקומות העליונות. נתן אלנתן: מהנדס העיר אישר.

יעל אלעד- החברה להגנת הטבע רובע 4: אני חלק מקבוצה של 400 תושבים, יש כאן פגמים בכל נושא התנועה. לטעמנו המסמכים הנדרשים לא ראינו למידה עדכנית של מערך התנועה של השינויים בה וההשלכות של תמ"א 38 שמצטרף ל3 המגדלים שאמורים להבנות. בכיכר הזו זהו השטח היחיד הפנוי והמקום הירוק המשמעותי באזור שלנו לילדנו. נתן אלנתן: זו קרקע פרטית.

יעל-החברה: אנחנו לא נגד הבינוי אלא לדרך שמירת המקום הירוק לטובת התושבים. שמירת זיקת הנאה שצריכה להיות רחבה יותר וערכים של הכיכר הזו שתהפוך לאזור עמוס ודחוס. אלי שטרן: ההתייחסות שלי היא להסדרי התנועה. המסמכים שיש לנו לא משקפים את המצב בשטח בכלל פרט לדו"ח מ2014. הנתונים לא מייצגים את השטח אין ייצוג שבועי לנתונים האלו, אין חתך שנתי, למשל נסיעה לים לא מיוצגת כאן. תחזיות התנועה מוצגת בהתאם לגידול השנתי של 20 20. הגידול השנתי 20 20 הוא אחוז וחצי והוא לא רלוונטי להיות מאחר ומדובר על שנים 2001 ל2007 ולא כלל את הוויז. אין התייחסות להסדרי תנועה כאשר תמומש תוכנית רובע 4 והמגדלים שאמורים לקום. למרות הירידה בתנועה כאשר השוו את התנועה ב-2013 לתנועה שהיתה קודם הדוח קובע שביטול המנהרה יגרום לבעיות גודש ביטול זמן ובטיחות "מצוות מהדו"ח". אין שום אסמכתא נכונה המצדיקה את ביטולה של המנהרה. אפילו לא תקנו את התוכניות. מדוע הועדה לא דרשה בה"ת ויתרה מזאת היתרי החניה מייצגים יותר מ500 יח"ד. נושא החניה עם האישור של 2600 חניות מייצגים יותר מ500 יח"ד ועדיין כ-600 חניות ניתנו מתנה ליזם וחניות מושכות תנועה ועומס.

עו"ד אופיר נאור: אני מדבר כתושב השכונה שבה אני גר ובה אני מגדל את ילדיי. כאשר התוכנית אושרה לבניית המגדלים הובטח במפורש לתושבי השכונה כי יעשה ככל שניתן לשמור על השטח הירוק. כמו כן הובטח כי ינתן פתרון תחבורתי. מה שקרה בפועל אומרים נפעיל את כל הזכויות כפי שהם אבל פתרון התחבורתי שעל בסיסו אישרו את המגדלים, אנחנו נבטל בלי שום תשתית תחבורתית. חו"ד לא בחנה את הנזק שיגרם לשכונה. מדובר ב-2600 מקומות חניה דבר שהופך את המרחב הירוק להרס. נעשנו עונש כפול גם נבנו 3 מגדלים שאנחנו מבינים שזוהי קרקע פרטית אבל איבדנו כל אפשרות לחיות באיזשהו מרחב עירוני סביר. נושא שילוב תושבים בהליכי תכנון יש תחושה שהפורום מקבל נייר עמדה מועדת תכנון ומאשרים באופן אוטומטי. יש כאן 450 תושבים שמתנגדים ולא מבינים איך הופכים ככר שלמה ירוקה למגדלים ואח"כ במחי יד מבטלים את הפתרון התחבורתי של המנהרות והופכים לציר תנועה עמוס והופכים את המרחב העירוני לציר תנועה.

ארז ברקאי משרד החקלאות: ע"פ תיקון 101 תוכנית מופקדת צריכה להיות עם סקר עצים. התוכנית הופקדה בנובמבר ואין עדיין חו"ד של פקיד היערות. אנחנו קבלנו את התוכנית רק ב5 באפריל והתוכנית מורכבת וגדולה וכוללת מסי רב של עצים כ50 עצים פיקוס ושקמה הגדולים והמפוארים והאחרונים שקיימים מסוגם ברחבי ת"א. התוכנית מורכבת וכוללת בתוכה 241 עצים כאשר מתוכם 26 עצים לשימור. חו"ד לא התקבלה ולא היה זמן להגיש ואנחנו מתנגדים לחלק ניכר מיעוד של העצים ומתנגדים להעתקות כפולות של עצי הפיקוס והשיקמה מאחר ואין ידע בישראל להעתקות כפולות של עצים. כמו כן יש כריתות מחוץ לקו הכחול.

נתן אלנתן: יש שינוי בין 2500א ל2500ב' לעניין כריתת העצים? לריסה קופמן: החקיקה השתנתה בינתיים.

שרית יוכפז: אנחנו מתנגדים לביטול המנהרה. בחרנו את הככר הזו לגור שם ואתם רוצים להרוס את החיים של האנשים שגרים ברובע הזה. אנחנו גם תושבי העיר. עודד גבולי-מה"ע: התוכנית המקורית יצרה פלטה מסחרית עם 3 מגדלים. ההתייחסות שלי היא לגבי המנהרה, מפתיע שבמרחב אורבני סביר עושים מנהרה שנכנסת לשטח פרטי. אין שום סיבה להשאיר

מנהרה המובילה משטח ציבורי לשטח פרטי. מה גם שמנהרה מייצרת יותר זיהום לסביבה.. הרעיון של המנהרה הוא לא רלוונטי אם הוא עירוני או פרטי, אין סיבה לעשות מנהרה פתאום באמצע הרחוב שתכנס לפרויקט פרטי. הפרויקט המסחרי בתב"ע המקורית לא נתן התייחסות עירונית או אורבני או מיטבית לציבור רק הקונטור של הבנין מונע מאנשים ללכת בו. הפיתוח כאן הוא על חשבון הדיירים.

דיון פנימי:

אירית בזיזינסקי יועצת תנועה: לגבי הכנת בדיקת תנועתית הוכן דו"ח ב2015 לגבי המשמעות של ביטול המנהרה.

שמואל גפן: נאמר כי בדקתם שנים לא רלוונטיות.

אירית בזיזינסקי: על פי הסקר הראו שהנפח ירד והקטנה של הנשואות באזור. לקחנו מקדם של 10% הצענו הצעות כגון רמזור הצמתים. גם כדי להגדיל את הבטיחות של הולכי הרגל סביב הכיכר.

מיטל להבי: נאמר שהבדיקות לא בוצעו בימי ראשון וחמישי.

אירית בזיזינסקי: הימים שבהם נעשים בדיקות הם שני שלישי רביעי. הפרקטיקה מדברת על הימים המדוברים. יש הנחיות לדו"ח שמבצעים אותם.

מציגה את הטבלה- רח' ה' באייר על צומת ויצמן התייחסנו למצב המחמיר.

נתן אלנתן: מאיפה יהיו כניסות לחניה.

אירית בזיזינסקי: ב2500א היו כניסות גם דרך המנהרה וגם דרך הרמפות מתוך רחוב ה' באייר. הרמפות מוקמו במקביל למדרכה בצמוד לתנועה. ב2500ב' נשארו אותן כניסות מהרחוב בתכנון אנכי לרחוב.

באופן זה הנראות שלהן לעין היא כמעט אפס.

נתן אלנתן: ב2500ב' החניות הן יותר צמודות לבנינים.

מיטל להבי: עדיף שרוב התנועה תהיה בתת הקרקע, ואין יותר טוב להשתמש בתת הקרקע למכוניות.

לריסה קאופמן: המנהרה מייצרת פורטלים הפוגעים במרחב הציבורי ז'בוטינסקי, זהו חור פעור בכניסה. כשהמסחר בוטל לא היה ניתן לבטל המנהרה.

מיטל להבי: עכשיו את מוסיפה 24 אלף מטר.

לריסה: קופמן אכן התענית מציעה להוסיף שטחי ציבור בהתאמה לתכנית צ'. אנחנו מציעים להגביל את מספר המקומות למבנה הציבורי ל- 400 מקומות במקום על פי התקן. התכנית כוללת כבר חניון ציבורי.

מיטל להבי: כל התנועה של ה3000 רכבים עוברת דרך הככר.

עודד גבולי: אין שום סיבה במרקם עירוני לשקע את התנועה במקום שתעבור ברחוב כמו בשאר הרחובות בעיר.

ראובן לדיאנסקי נכנס לדיון.

לריסה קופמן: לגבי זיקות הנאה לתחום הבנין והרמפות ממליצים לקבל את ההתנגדות.

לגבי קו הבנין הדרום מזרחי במגרש הציבורי ממליצים לקבל את ההתנגדות ולקבוע קו בנין 5 מ'.

לגבי ההתנגדות של משרד החקלאות: החומרים הועברו לפקיד היערות. תתקיים ישיבה בתחילת מאי.

התוכנית הינה בסמכות הועדה המחוזית ותתוקן בהתאם להנחיות הועדה המחוזית לאחר קבלת התייחסות פקיד היערות.

מיטל להבי: האם יש שרטוט לגבי זיקת שהייה הנאה לציבור. אם מקזזים את הרמפות האם רמפות של הבנינים מה שמשאיר רק כניסה אחת ליעודים?

נתן אלנתן: כניסה אחת

דני מאסטר: סימון של זיקת הנאה היא ע"פ התוכנית המאושרת. יש סימון של זיקת הנאה על כל המגרש הפרטי. יש סימון של זיקת הנאה והוא כולל הולכי רגל, כל המגרש בלי חומות ובהיתר הבניה יהיה כתוב.

מלי פולישוק: יהיה להם גינות שלהם?

עידן עמית: הטענה שהועלתה היא אין מספיק נתונים בשביל להחליט אם המנהרה היא טובה או לא טובה. המסמך היחיד היה רק מיולי 2014.

נתן אלנתן: הועדה המחוזית היא אחראית לפרסום ולהפקדה. יש נתונים ובדקו שיש ירידה מה2007 ל2014.

עידן עמית: רמת השרות של כל הצמתים שהיא רמת F שהיא רמה של כשל.

אירית בזיזינסקי: בדוח שלנו הנתונים מראים לקחתם את אחת החלופות.

עודד גבולי: ב80% יש רח' ועליו יש שלושה בנינים יש מעגל תנועה שמקיף את הבנינים איזה נתונים אתה מחפש כאשר אנחנו לא מוכנים שיגיעו מנהרות אל אותם בנינים. היום באבן גבירול אני הורס בנין אתה לא שואל איך מגיעים לפרויקט.

עידן עמית: מדוע לא הוגש הדוח סקר העצים מלכתחילה?

לריסה קאופמן: זו תוכנית שלא משנה תוכנית קודמת. בתכנית המאושרת יש מרתפים בתחום כל הכיכר. תוכנית העיצוב מטפלת בנושא העצים. נ הנחיות בנושא העתקות העצים מתקבלות מאגף שפע. התוכנית הזו לא משנה וההיפך היא מיטיבה. הערות פקיד היערות ייבחנו ע"י הועדה המחוזית והתכנית תתוקן בהתאם להנחיותיה.

דני מאסטר : בגלל שאין מנהרות ופורטלים לא צריך לכרות את העצים תוך כדי דיון בהפקדה בקשו לצמצם את התכסית של המרתף ב-15% שזה יתרון לתת קרקע.

עידן עמית : תקן החניה הארצי וגם המדיניות החדשה העירונית מגדירים כמות חניות למגורים הרבה יותר נמוכות מ- 1/3 : 1 מקומות חניה לדירה ההפחתה צריכה להיות בהתאם לתקן התקף. התכנית מפחיתה את התקן מ- 3 מקומות חניה ליחיד ל-2 מקומות חניה. למה לא להתאים את ההפחתה לתקן התקף. לריסה קאופמן : לא ראינו צורך לשנות כי כך זה היה בתוכנית הראשית תא/2500. התוכנית מפחיתה מקומות חניה ויחד עם ההמלצה להפחית את החניה במגרש הציבורי ל-400 מקומות מקבלים סה"כ כ-2000 מקומות חניה במקום 2600 חניות.

נתן אלנתן : יש כאן קביעה תביעית התקן לא חל כאן. המטרה היתה לבטל את הרמפה וכמה שפחות לזעזע אז הורידו קצת לציבורי הוסיפו למגורים .

עידן עמית : בנוגע לבדיקת סקר מיקרו אקלים לא היו נעשו בדיקות של הצללה ורוחות בתוכנית המקורית לא נעשתה בדיקה אז למה לא לעשות את הבדיקה עכשיו. נושא הצללה ורוחות יכולות לפגוע. אורנה פרייפלד : היתה בדיקה אקלימית שזיהתה נקודות של רוח בעיקר בפינות הבנינים, עקב כך תוכנית העיצוב הרחיקה את שבילי ההליכה מפינות הבנינים ובנוסף אנחנו שותלים כ-300 עצים והם ממוקמים כך כדי לשבור את הרוחות. ההגבה של המגדלים נעשתה בתוכנית 2500א'.

מלי פולישוק : אם נציג משרד החקלאות מתנגד לתוכנית בגלל העצים האם התוכנית תשונה? אורנה פרייפלד : הוא התנגד להעתקה כפולה, נתן אלנתן : ימצא פתרון בלי העתקה כפולה. אורנה פרייפלד : נבדקת האפשרות או לעשות העתקה כפולה או העתק של חלק מהעצים מחוץ לככר. נתן אלנתן : מי שיחליט זו הועדה המחוזית.

מיטל להבי נכחה בכל הדיון, אך בזמן קבלת ההחלטה לא נכחה בחדר.

הצבעה : להמליץ על מתן תוקף לתוכנית ולדחות ההתנגדויות בהתאם לחו"ד צוות.

מי בעד : נתן אלנתן

נגד : 0

נמנע : שמואל גפן.

הועדה מחליטה :

- להמליץ לועדה המחוזית לקבל חלק מההתנגדויות ולתקן בהתאם את התכנית כמפורט מטה :
1. להוריד את הסימון לזיקות ההנאה בתחום תכסית המגדלים ורמפות הגישה לחניונים שאינם מובילים לחניון ציבורי.
 2. במגרש הציבורי לקבוע קו בנין דרום מזרחי – 5.0 מ
 3. לקבוע כי מספר מקומות החניה במגרש הציבורי יהיה עד 400 מקומות.
 4. לאפשר 2 קומות עליונות במגדל בגובה כפול.

לדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

משתתפים : נתן אלנתן, מיטל להבי, שמואל גפן, ראובן לדיאנסקי.

התוכן	מס' החלטה
תא/4386 - המאבק על דרך השלום דיון בהתנגדויות	19/04/2017 5 - 17-0009

כללי: תוכנית התחדשות עירונית במתווה פינוי בינוי במתחם שבין הרחובות דרך השלום, המאבק ועמישב. קיימות 182 יח"ד ב- 9 בניינים. מוצעות שתי חלופות תכנוניות/פרוגראמטיות: חלופה א' (עמדת יוזם התוכנית): 615 יח"ד, חלופה ב' (ע"פ המלצת הצוות המקצועי): 545 יח"ד.
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הוועדה המחוזית

מיקום: רובע 9

גבולות: בדרום: דרך השלום, במזרח: רחוב המאבק (גבול גבעתיים), בצפון: רחוב עמישב (גבול גבעתיים) במערב: מגרש למבני ציבור (בי"ס).

כתובת: דרך השלום 121, 123, 125, 127, 129, 131, 133, 135, 137, 139, 141, 143, 145, 147
רחוב עמישב 54, 56, 58, 60, 62, 64, 66, 68, 70

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6163	מוסדר	חלק	85, 158 - 151	

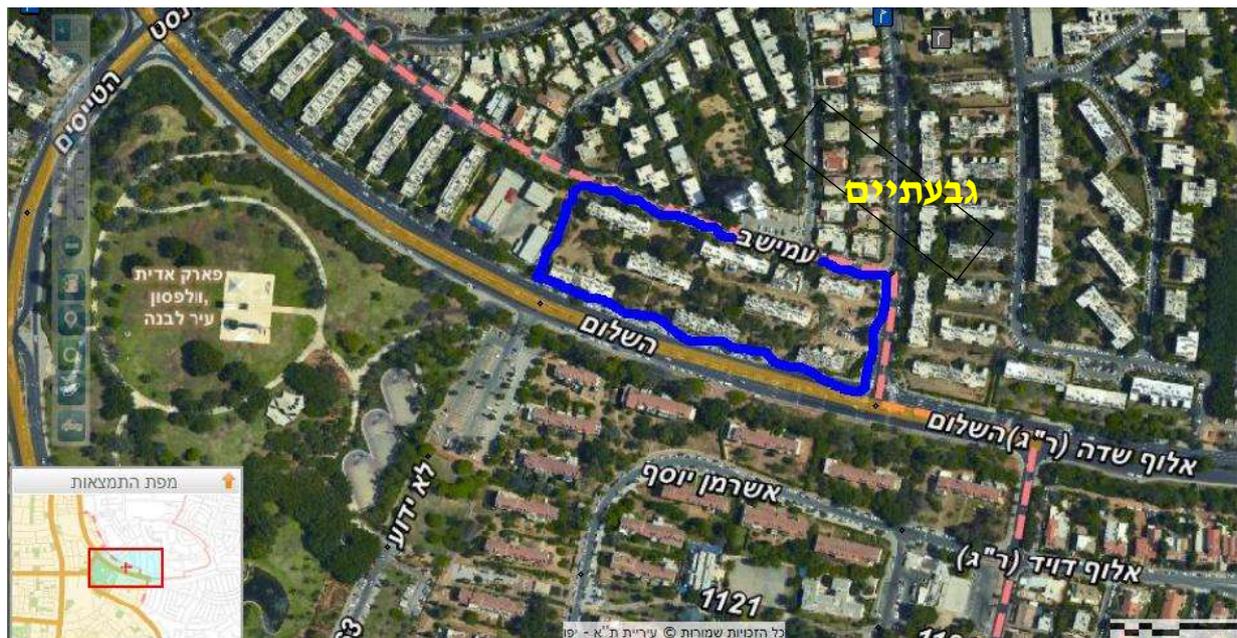
שטח התכנית: כ- 17.5 ד'

מתכנן: אורית אורנת - רות שפירא אדריכלות ותכנון עירוני

יזם: חברת אשר וענב בעמישב בע"מ

בעלות: פרטיים

מצב השטח בפועל: 182 יח"ד ב- 9 מבני "שיכון" טוריים בגובה 3 - 4 קומות (8 מבני שיכון ומבנה נוסף חדש יותר). המבנן מוקף בשלושה רחובות: עמישב והמאבק, אשר במרכזם עובר הגבול המוניציפלי עם גבעתיים, דרך השלום מדרום ובי"ס גיל ממערב.



מפת התמצאות כללית, בכחול: תחום התוכנית המוצעת.



לוועדה מוצעות שתי חלופות תכנוניות הנבדלות ביניהן בפרוגראמה, בבינוי ובעיצוב העירוני של המרחב הציבורי. חלופה אחת (א) מייצגת את עמדת יזמי התוכנית, חלופה שנייה (ב) מומלצת לקידום ע"י הצוות המקצועי באגף תכנון העיר בהתאם לחו"ד. חלופה א מציעה 615 יח"ד במבנים בני 25 קומות ו- 8 קומות. חלופה ב' מציעה 545 יח"ד במבנים בני 25 קומות, 15 קומות ו- 8 קומות.

מדיניות קיימת:

ע"פ תכנית מתאר העיר תא/5000 המופקדת: יעוד – מגורים בבנייה מרקמית, רח"ק 2.5 – 3.5 איזור תכנון: מתחם להתחדשות עירונית ברח"ק מקסימאלי 4.5 גובה בנייה: לאיזור הייעוד: עד 8 קומות. ע"פ טבלת איזורי תכנון (904ב) מרקם הכולל גבוהה מסביבתה: תותר דרגת גובה אחת מעבר למותר – עד 15 קומות. ע"פ סימון תשריט העיצוב: סימון בנייה נקודתית חריגה לסביבתה – הועדה רשאית לאשר תכנית אשר מספר הקומות בה חורג ממספר הקומות המירבי ... ובלבד שלא יעלה על מספר הקומות של דרגת גובה אחת – עד 25 קומות. ע"פ נספח התחבורה המתחם גובל בנתיב מתע"י (הקו הסגול על דרך השלום). ע"פ התנגדות מה"ע לתכנית מתאר העיר תא/5000: שם הייעוד "בנייה מקרקמית" וחלף ל- "בנייה עירונית". רח"ק לייעוד: במגרשים הגדולים מ- 1.5 דונם: 2.5 – 4 בתכנית להתחדשות עירונית החלה במתחם להתחדשות עירונית ניתן לקבוע רח"ק העולה על הרח"ק המרבי, בהיקף שקבוע בסעיף 5.2.3: 1 רח"ק מעל לרח"ק המרבי באיזור הייעוד (רח"ק 4). כלומר ניתן להגיע לרח"ק 5. ניתן לקבוע רח"ק העולה על הרח"ק המרבי ובלבד ששטחי הבנייה העולים על הרח"ק המרבי ייוחדו למרפסות... ובכפוף לכך ששטחה של כל מרפסת לא יעלה על 14 מ"ר ושטחן הכולל של המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין. ע"פ התנגדות מהנדס העיר גובה הבנייה לא מאפשר שתי קפיצות גובה. ע"פ תכנית המדיניות למרכז רובע 9: המתחם מסומן כמרחב חיפוש לפינוי – בינוי.

מצב תכנוני קיים :

תב"ע תקפה (שם ומספר): K, 880, 1190, 367, 2664, 2399, התכניות הכלל עירוניות ג1, ע1, מ, מ1, והתכניות המתאריות תמא 38 על תיקוניה ותמ"א 23/א/4.

יעוד קיים: מגורים, תכנית הרחבת דיור

מיותר, מפורט בסעיף מטה:

ע"פ מצב תכנוני קיים:

1. סה"כ מס' יח"ד: 182 | 17.5 דונם
2. שטח 176 יח"ד לפני הרחבה: 68 מ"ר אחרי הרחבה: 98 מ"ר מס' ההרחבות שמומשו: כ- 15 שטח 6 יח"ד: 91 מ"ר
3. סה"כ שטחי בנייה עקריים: כ- 17,800 מ"ר ע"פ תכניות ההרחבה, כ- 20,600 מ"ר (כולל בנייה על גגות ע"פ תכנית ג'1)
4. סה"כ שטחי בנייה על קרקעיים כ- 24,000 מ"ר (עיקרי + שירות + בנייה על גגות ע"פ תכנית ג'1 לא כולל מרפסות)
5. מס' קומות 4.65 קומות (כולל בנייה על גגות)
6. צפיפות נטו: 10.4 יח"ד / ד'
7. בנוסף: 4 קומות מרתף ע"פ תכנית ע-1 מרתפים.

תכנון גובל:

גבעתיים: המתחם גובל בתכנית גב/431 בגבעתיים "מתחם ההסתדרות" אשר הומלצה להפקדה בוועדה המקומית ובלשכת התכנון של הוועדה המחוזית לדיון בהפקדה. זו תכנית פינוי – בינוי המציעה מגדלי מגורים בגובה 40 קומות. התכנית פורסמה לפי ס' 77/78 בתאריך 07/03/2013.

מצב תכנוני מוצע (נכון לשתי חלופות התכנון):

תיאור מטרות התכנון: התחדשות עירונית אינטנסיבית בכניסה לתל אביב ממזרח, על דרך השלום בגדה המערבית של רחוב המאבק. הבינוי האינטנסיבי מתאפשר, בין השאר, בהיות המתחם לאורך ציר תחבורה ראשי – דרך השלום – אשר לאורכו מתוכנן קו מתע"ן הסגול. כל זאת ע"י פינוי בנייני השיכון הקיימים והקמת 2 מתחמי מגורים חדשים עם מגוון גדלים וטיפוסי בינוי ודירות, שטחים מגוננים, ככר ושטח למבני ציבור לרווחת התושבים. לאורך דרך השלום ורחוב המאבק תהיה חזית מסחרית.

פירוט יעודים/שימושים: מגורים, פונקציות מסחריות ובעלות אופי ציבורי – מה זה? מבני ציבור, שטחים בזיקת הנאה לציבור – כיכר ציבורית, וזיקת הנאה לצורך הרחבת רחוב עמישב לאורך דופן הפרוייקט.

הסברים נוספים ותנאים למימוש:

היזם מייצג את מרבית הבעלים (כ-70%) כ-70% בכל החלקות למעט ח' 85 בתחום התכנית המוצעת החתומים על חוזים לתהליך של פינוי – בינוי של הנכסים שברשותם.

תמהיל דירות מוצע:

- 1/3 יחידות דיור קטנות
- 1/3 יחידות דיור בינוניות
- 1/3 יחידות דיור גדולות

תנועה ותחבורה:

- ע"פ הנחיות אגף התנועה של עת"א, ההנגשה מדרך השלום תהיה לתחבורה ציבורית בלבד ונגישות לרכב פרטי ולחניה מרחוב עמישב הגובל מצפון.
- רחוב עמישב יורחב ברצועה ברוחב 4 מ' בזיקת הנאה לרכב, אופניים ולהולכי רגל.

שטחי ציבור:

- כ- 2.5 ד' מיועדים למבני ציבור במרכז המתחם, ע"פ הנחיות הצוות המקצועי של עיריית תל אביב. בחלופה א' יוקצו כמגרש עירוני לצרכי ציבור, בחלופת היזם השטח יישאר בבעלות פרטית ובייעוד מעורב.
- כ- 0.5 ד' יפותח ככיכר עירונית עם זיקת הנאה לציבור בפינת הרחובות המאבק ודרך השלום.

שטחי מסחר:

בקומת הרחוב של מבני המגורים הפונים לכיכר ולאורך דרך השלום תחוייב חזית מסחרית.

עיצוב עירוני והתייחסות לסביבה:

הגיאומטריה של המבן היא של מלבן מוארך בפרופורציות של 60 מ' X 240 מ' בתוך קווי הבניין לרחובות הגובלים. המיקום האורבאני הוא כאמור בשוליים העירוניים במנותק-משהו ממרקמים גובלים בעיר – כאשר ישנה מגמה לאינטנסיפיקציה מוגברת בעיר השכנה. הממשק הדרומי עם דרך השלום הוא מחד בעייתי בהיותו ציר תנועה סואן ורחב אך מאידך יש בו פוטנציאל להווייה עירונית בהיותו מנקז תנועת הולכי רגל משמעותית לאור הבנייה העתידית באזור ומוקד פארק וולפסון הנמצא בקרבה. מוצע בינוי הכולל 2 מבני מגורים ומבן מבני ציבור והמשלב בנייה גבוהה ובנייה מרקמית המגדירה דופן רחוב. כל מבן מגורים משלב שני בנינים גבוהים, ושני בנינים טוריים אשר יחד מגדירים חצר פנימית בשטח של כ- 35 X 40 מ' עם זיקת הנאה למעבר הציבור. קומות הקרקע הפונות לדרך השלום ולרחוב המאבק מתוכננות לשימוש מסחר. בצומת רחוב המאבק ודרך השלום תהיה כיכר בשטח של כ- 15 X 30 מ' אשר תוגדר כזיקת הנאה לשימוש הציבור למעבר ושהייה. הבינוי המוצע מאפשר מעברי הולכי רגל דרך המתחמים מדרום לצפון וממזרח למערב.

לוועדה המקומית מוצעות שתי חלופות תכנוניות הנבדלות ביניהן בפרוגראמה, ובנפחי הבנייה של מגדלי המגורים הממוקמים בפניות כמתחמים.

חלופה א': חלופת היזם

תאור כללי:

מוצע מגרש אחד, הכולל שימושים מעורבים של מגורים, מבני ציבור מסחר ושפונקציות בעלי אופי ציבורי, ושטחים פתוחים כמתואר לעיל. המרתף הוא מרתף אחד, עם הקצאה של מקומות חנייה ציבוריים כנדרש. יצויין כי בשל הנחיות התנועה המגבילות לשתי גישות בלבד למרתפים המשמשים לחנייה פרטית וציבורית וכ"כ לפריקה וטעינה ופינוי אשפה, הרצף של המתפים הוא חיוני לתפעול מורכב זה. שטח המגרש: 17.5 ד'.

המגורים כוללים 4 מגדלי מגורים בני 25 קומות ו- 4 מבנים טוריים בגובה 8 קומות.



חתך מכיוון דרך השלום

סה"כ: כ- 615 יח"ד בשטח עיקרי ממוצע של 90 מ"ר ליח"ד. (יחס יח"ד 3.4: 1 בין הקיים למוצע) התמהיל יהיה כלהלן:

- 205 יח"ד בשטח עיקרי של 68 מ"ר, שטח עיקרי + ממ"ד 80 מ"ר
- 205 יח"ד בשטח עיקרי של 88 מ"ר, שטח עיקרי + ממ"ד 100 מ"ר
- 205 יח"ד בשטח עיקרי של 115 מ"ר, שטח עיקרי+ממ"ד 127 מ"ר

סה"כ שטח עיקרי למגורים: 55,350 מ"ר.
 בנוסף: מרפסות ע"פ התקנות: שטחה של כל מרפסת לא יעלה על 14 מ"ר ושטחן הכולל של המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין.

בנוסף:

מסחר ופונקציות בעלות אופי ציבורי: 2,000 מ"ר שטח עיקרי בקומות הקרקע של מבני המגורים על דופני הרחובות דרך השלום והמאבק.

בנוסף:

מבני ציבור שטח עיקרי 5,000 מ"ר (בהתאם לתוכנית ל-4 על שינוייה) במבנין שייעוד לכך במרכז המגרש, בשטח כולל של כ- 2.5 ד'. ייחתם הסכם בין הבעלים ועיריית תל אביב לגבי זכויות העירייה לשטח המבונה והפתוח מעל לקרקע ולשטח הנדרש למתרות חנייה, תפעול וכל הנדרש מתחת לקרקע והקצאתם לשימושים ציבוריים ע"פ הנחיות והוראות הבנייה בתכנית העירונית ל-4.

סה"כ שטחים עיקריים לתא שטח 1 – מגורים, מסחר, ובני ציבור: 62,350 מ"ר שטחי שירות: 35% משטחים עיקריים: 21,822 מ"ר סה"כ שטחים כוללים מעל לקרקע: 84,172 מ"ר רח"ק למגרש בשטח 17.5 ד': 4.8

בנוסף (לא כלול ברח"ק): מרפסות בשטח של עד 12 מ"ר ליח"ד, 7,380 מ"ר = 12 X 615

זכויות בניה

מחושבות לפי המגרש בשימושים מעורבים, בשטח 17.5 ד' כאמור.

מ"רפסות (4)	שטח כולל מעל הקרקע		שטחי שירות				שטח עיקרי				יעוד
			מתחת לקרקע (3)		מעל הקרקע (1)		מתחת לקרקע		מעל הקרקע		
מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%
7,380	427%	74,722			110.7%	19,372			316.3%	55,350	מגורים
	15.4%	2,700			4%	700			11.4%	2,000	מסחר
	38.6%	6,750			10%	1,750			28.6%	5,000	מבני ציבור
	480%	84,172			124.7%	21,822			356.3%	62,350	סה"כ

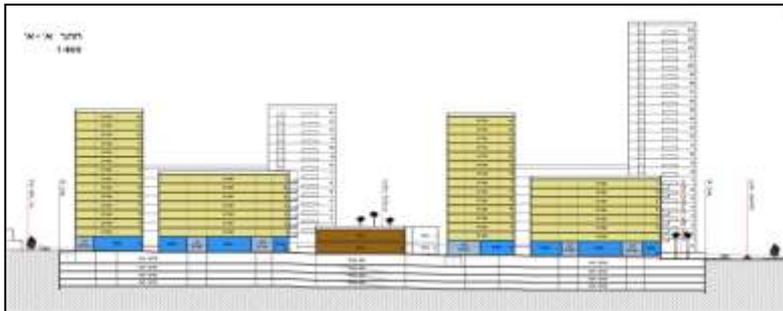
- 1 – מחושב לפי 35% מהשטח העיקרי
- 2 – % משטח המגרש (17.5 ד')
- 3 – 4 קומות מרתף, הנחיות והוראות בנייה ע"פ תכנית עירונית ע-1
- 4 – שטח זה לא כלול בסיכומים ואינו כלול ברח"ק

תכסית: כ- 35%

קווי בניין: לדרך השלום: 4 מ', לרחוב עמישב: 8 מ' (תחום זה כולל 4 מ' זיקת הנאה לרכב והולכי רגל), לרחוב המאבק: 0 מ', למגרש הציבורי: 4 מ'.

חלופה ב: תואמת חו"ד של הצוות המקצועי (ראה חו"ד צוות) תאור כללי:

מוצעים 3 מגרשים: 2 מגרשים למגורים עם קומת קרקע מסחרית לכוון דרך השלום ורח' המאבק, סה"כ השטח ליעוד מגורים עם חזית מסחרית: 15 ד'. ס"כ השטח ליעוד מבני ציבור: 2.5 ד'. המגורים כוללים מגדל מגורים אחד בן 25 קומות, 3 מבני מגורים בני 15 קומות ו- 4 מבנים טוריים בגובה 8 קומות.



סה"כ: 545 יח"ד בשטח עיקרי ממוצע של 82 מ"ר ליח"ד. (יחס יח"ד 3: 1 בין הקיים למוצע)

התמהיל יהיה כלהלן :

182 יח"ד בשטח עיקרי של 70 מ"ר, שטח עיקרי + ממ"ד 82 מ"ר
 181 יח"ד בשטח עיקרי של 82 מ"ר, שטח עיקרי + ממ"ד 94 מ"ר
 182 יח"ד בשטח עיקרי של 94 מ"ר, שטח עיקרי + ממ"ד 106 מ"ר

סה"כ שטח עיקרי למגורים : 44,670 מ"ר.

בנוסף : מרפסות ע"פ התקנות : שטחה של כל מרפסת לא יעלה על 14 מ"ר ושטחן הכולל של המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין.

בנוסף :

מסחר : 2,000 מ"ר שטח עיקרי

סה"כ שטחים עיקריים למגורים ומסחר : 46,670 מ"ר
 שטחי שירות : 35% משטחים עיקריים : 16,330 מ"ר.
 סה"כ שטחים כוללים מעל לקרקע : 63,000 מ"ר

רח"ק למגרש בשטח 15 ד' : 4.2

בנוסף (לא כלול ברח"ק) : מרפסות בשטח של עד 12 מ"ר ליח"ד, 6,540 מ"ר = 12 X 545

בנוסף, מגרש למבני ציבור בשטח 2.5 ד'.

זכויות בנייה לפי תכנית ל-4 : 200% שטח עיקרי, ועוד 35% משטח עיקרי עבור שטחי שירות.

חלופה זו תואמת את תכנית המתאר המופקדת מבחינת גבהים ומבחינת הרח"ק

זכויות בנייה

מחושבות לפי המגרש למגורים ומסחר, לאחר הפקעה, בשטח 15 ד' כאמור.

מורפסות (4)	שטח כולל מעל הקרקע		שטחי שירות				שטח עיקרי				יעוד
	מ"ר	%	מתחת לקרקע (3)	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מתחת לקרקע	מ"ר	מ"ר	מ"ר	
6,540	402%	60,300			104%	15,630			298%	44,670	מגורים
	18%	2,700			4.7%	700			13%	2,000	מסחר
	420%	63,000			108.7%	16,330			311%	46,670	סה"כ

- 1 - מחושב לפי 35% מהשטח העיקרי
- 2 - % משטח המגרש (15 ד')
- 3 - 4 קומות מרתף, הנחיות והוראות בנייה ע"פ תכנית עירונית
- ע-1
- 4 - שטח זה לא כלול בסיכומים

מחושבות לפי המגרש למבני ציבור, המופקע, בשטח 2.5 ד', ע"פ הוראות תכנית עירונית ל-4.

שטח כולל מעל הקרקע	שטחי שירות				שטח עיקרי				יעוד	
	מ"ר	%	מתחת לקרקע (3)	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר		
6,750	270%			70%	1,750			200%	5,000	מבני ציבור

- 1 - מחושב לפי 35% מהשטח העיקרי
- 2 - % משטח המגרש (17.5 ד')
- 3 - 4 קומות מרתף, הנחיות והוראות בנייה ע"פ תכנית עירונית
- ע-1

תכסית : כ- 35%

קווי בניין : לדרך השלום : 4 מ', לרחוב עמישב : 8 מ' (תחום זה כולל 4 מ' זיקת הנאה לרכב והולכי רגל), לרחוב המאבק : 0 מ', למגרש הציבורי : 4 מ'.

בדיקה כלכלית:

לדברי היזם, על פי בדיקה כלכלית שנערכה לפי הנחיות הועדה המחוזית לפרוייקטים של פינוי בינוי, פרוייקט מאוזן במקרה זה מחייב את הפרוגראמה המוצגת בחלופה א. **ראה נספח יזם.**

תחבורה, תנועה, תשתיות:

לאורך דרך השלום לא תהיה גישה לחנייה. הקו סגול עובר לאורך כל דופן המגרש. כל החניה תהיה תת קרקעית. 2 כניסות / יציאות למרתפים יהיו מרחוב עמישב. הרמפות ישמשו רכב פרטי ורכב עבור השימושים הציבוריים והמסחריים. לדופן הדרומי של רחוב עמישב יתווסף נתיב ובו זיקת הנאה לרכב והולכי רגל ברוחב 4 מ' בתחום קו הבניין הקיים. בכל מגרש יותרו עד 4 מרתפים לחנייה וכמו כן פריקה וטעינה תפעול ופינוי אשפה, שימושים נוספים והוראות בנייה ע"פ תכנית עירונית ע-1.

טבלת השוואה:

מצב מוצע- חלופה ב 545 יח"ד	מצב מוצע- חלופה א 615 יח"ד	מצב קיים תכנוני 182 יח"ד	נתונים	
15 ד' מגורים ומסחר 2.5+ ד' למבני ציבור	17.5 ד' מגורים, מסחר ומבני ציבור	17.5 ד' מגורים	שטח המגרש ויעודו	סה"כ זכויות בניה למגורים מעל לקרקע (לא כולל מרפסות)
298% שטח עיקרי 402% שטח כולל	316.3% שטח עיקרי 427% שטח כולל	118% שטח עיקרי 140% שטח כולל	אחוזים	
44,670 מ"ר עיקרי 60,300 מ"ר כולל	55,350 מ"ר עיקרי 74,722 מ"ר כולל	20,600 מ"ר עיקרי 25,000 מ"ר כולל	מ"ר	
545	615	182	יח"ד	
82 מ"ר שטח עיקרי	90 מ"ר שטח עיקרי	כ- 68 מ"ר קיים 98 מ"ר לאחר הרחבה	שטח ממוצע ליח"ד	
15 ו-25 קומות	8 ו-25 קומות	5	קומות	גובה
30-90 מ'	30-90 מ'	15 מ'	מטר	
כ- 35%	כ- 35%	כ- 25%		תכסית
ע"פ תקן, במרתף	ע"פ תקן, במרתף	עילי		מקומות חניה
2.5 דונם מגרש למבני ציבור	2.5 דונם כלול במגרש לשימושים מעורבים בשטח כולל 17.5 ד'	--	שטח המגרש ויעודו	בנייני ציבור
200% שטח עיקרי 270% שטח כולל	28.6% שטח עיקרי 38.6% שטח כולל	--	אחוזים	
5,000 מ"ר עיקרי 6,750 מ"ר כולל	5,000 מ"ר עיקרי 6,750 מ"ר כולל	--	מ"ר	
כלול במגרש לשימושים מעורבים בשטח כולל 15 ד'	כלול במגרש לשימושים מעורבים בשטח כולל 17.5 ד'	--	שטח המגרש ויעודו	מסחר ופונקציות בעלות אופי ציבורי בקומות הקרקע של מבני המגורים
13% שטח עיקרי 18% שטח כולל	11.4% שטח עיקרי 15.4% שטח כולל	--	אחוזים	
2,000 מ"ר עיקרי 2,700 מ"ר כולל	2,000 מ"ר עיקרי 2,700 מ"ר כולל	--	מ"ר	
למגרש בשטח 15 ד' מגורים ומסחר 4.2	למגרש בשטח 17 ד' מגורים, מסחר ומבני ציבור 4.8			רח"ק

זמן ביצוע: מייד / בשלבים: כמפורט בנספח השלבויות.

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

צוות תכנון מזרח תומך בקידום חלופת תכנון ב'. חלופה זו מייצגת איזון בין תועלות ציבוריות, מדיניות עירונית בנושא התחדשות עירונית וסוגיות העיצוב העירוני הרלבנטיות למקום.

צוות מזרח ממליץ על קידום התוכנית בכפוף לנושאים הבאים:

- תנאי להעברת המסמכים למחוז: כתב שיפוי חתום.
- תנאי להעברת המסמכים למחוז: חתימת הסכם להבטחת תחזוקת השטחים המשותפים בפרוייקט, כולל הקצאת שטח מניב.
- שטח דירות התמורה יהיה תואם להחלטת הועדה המחוזית (עד 25 מ"ר לשטח הבנוי).
- תחוייב הקמת חברת ניהול.
- שטחי הבנייה כפי שמפורטים בחלופה המומלצת כוללים את השטחים מכח תמ"א 38 על כל שינוייה.
- קווי הבנייה (על קרקעי ותת קרקעי) לדרך השלום יתואמו עם הגורם המתאים לנושא הרכבת הקלה.
- מוצע לאפשר חיבור החניונים מתחת למגרש הציבורי – בכפוף להסכם עם אגף הנכסים
- רמפת הכניסה למרתפי המגורים תכלול זיקת הנאה לכניסת רכב / אופניים למרתף המבנה הציבורי ככל שייבנה.
- כל תוספת לגובה הבנייה המוצג בחלופה ב' תהווה סטייה ניכרת מהוראות התוכנית.
- חזית מסחרית – חובה. שטחי המסחר – לא יפחתו מהמצוין בהוראות התוכנית.
- גובה הקומות המקסימאלי - בהתאם למדיניות העירונית.
- מרתפים: לפי ע'1.
- מבני ציבור: לפי ל'4.
- יש לבצע בדיקות הצללה לפרוייקט המוצע
- יש להתייחס בהוראות התוכנית להעתקת קו הביוב העובר במגרש.
- לא יותרו דירות גן הפונות לרחובות (השלום, עמישב, המאבק) ולמגרש החום הגובל.
- הכניסות לבנייני המגורים יהיו מהרחובות הגובלים ולא מהחצרות הפנימיות.
- על המבנים והשטחים הפתוחים יחולו הנחיות עיריית ת"א לבנייה ירוקה.
- תנאי להיתר בנייה בתחום התוכנית: אישור תוכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי באישור מה"ע.

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

בישיבתה מספר 0027-14ב' מיום 19/11/2014 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אדרי' רן ברעם: הפרוייקט מוצג בשתי חלופות שעיקר ההבדלים מתמקדים בעוצמות הבניה ונושא הקצאת שטחים לצורכי הציבור.

אדריכלית רות שפירא: מציגה את התוכנית עם שתי החלופות.

אהרון מדואל: למעשה שטח בבעלות ציבורית של שמושים ציבוריים.

אורלי אראל: עכשו אנחנו בהליך תב"ע, אף אחד לא יכול לקבוע אולי נצטרך את השטחי במרתפים לשטח ציבורי.

אהרון מדואל: האם אפשר לקשר מינהרה ואם כן אז העיריה מקבלת את כל הליבה לשטח שלה.

אורלי אראל: מיקום המעבר יקבע לעת תוכנית העיצוב.

יהודה המאירי: בין שתי החלופות האם יש הבדל מבחינת הציע של ממד"יים וממקי"ם.

אדרי' רות שפירא: כל אחת לפי הפרוייקט - לא אין הבדל.

שוקה כסלו: מציג את נושא הכלכלי.

אהרון מדואל: מה מחיר מטר מכירה לפרוייקט.

שוקה כסלו: אם תתקבל חלופת העיריה נצטרך לרדת למרתף חניה רביעי.

יהודה המאירי: האם נלקחה האופציה של בינוי בינוי.

אדרי' עודד גבולי: נלקחה בחשבון האופציה אבל היא לא ישימה.

דיון פנימי:

אדר' עודד גבולי: הנושא של בינוי פינוי זה עדיף אולם יש גבול למה שאנחנו יכולים לתת. במקרה הזה כל מה שהצוות נתן בכפוף לתוכנית המתאר. מבחינת ארכיטקטורה הדרך היחידה בהמלצה שלי אסור בשום אופן להגביה את הבניה המרקמית ולא את הבניה של 15 קומות. לא להוסיף קומות בשאר המגדלים של ה-15 הקומות.

אהרון מדואל: יחס של 1 לשלוש זהו יחס נדיב.

איתי פנקס ארד: להשאיר את החלופה של הצוות.

הרב נתן אל-נתן: בפנינו בינוי העינין הכלכלי הוא חשוב. אי אפשר לבוא עם הצעה שהיא לא כלכלית. האם ההצעה שהעירייה מציע 545 יח' האם היא עומדת בדרישות של תקן 21. מסתבר שהיזם העביר את השמאות לעירייה?

דנה שיחור: המקדם של 1 ל-3 הוא מקדם טוב. הפרוייקטים מושתתים על הבטחות ישנות. ברקע שישורדים שטחי התמורה לדיירים הפרוייקט הופך להיות כלכלי. בשטחים מסוימים עד 25 מטרים נשאלת השאלה מתי זה כלכלי לעשות פינוי בינוי?

הרב נתן אל-נתן: האם בדקתם את החלופה של העירייה?

דנה שיחור: כן.

אדר' אודי כרמלי: היזם חתם עם דיירים והבטיחו להם דירות מ-68 ל-105 מ'. המטרים אלו שמייצרים את הפער.

אהרון מדואל: במידה ונקח את השטחים הקיימים ונוסיף להם 25 מ' האם הפרוייקט עומד בתקן 21.

אודי כרמלי: 4 מגדלים של 25 קומות זו השלכה אורבנית קשה.

רוני קינסבורג: נעשו בדיקות כלכליות הנתונים בשה"כ אמיינים. מחירי המכירה קצת נמוכים. הדברים המהותיים הם אחד התמורה היא אינסופית. אנחנו פועלים לפי הנחיה של הועדה המחוזית עד 25 מ', העלויות לא מוכרות אצל היזם. מה מוביל האם מוביל הפן התכנוני או הפן הכלכלי. בשטח אין 25% רווח לזים יש שיעורי רווח יותר נמוכים, שיעורי הרווח יותר גבוהים.

אהרון מדואל: בתמורה של 25 מ' הפרוייקט הוא כלכלי? הועדה צריכה להיצמד ליחס ההמרה לשטחים ציבורים וכד'.

הרב נתן אל-נתן: אי אפשר לקבל החלטה עכשיו.

עיאולדין דאהר: למחוז יש שמאי משלה שיבדוק אם זה כלכלי או לא.

אדר' רן ברעם: הפרוייקט הגיע בפורום לבקשת היזם 5900 יחידות דיור. ומאז הורדו 12 מ' של המרפסות בחישוב הרחק.

להביא חו"ד כלכלית.

מי בעד הצעה של הרב נתן אל-נתן: אל-נתן ויהודה המאירי.

אודי כרמלי: מה שמוביל את הפרוייקטים זהו קודם תכנון ולהגיד שפרוייקט יקום רק ע"פ בדיקה כלכלית היא לא נכונה. גם הפרוייקטים ביד אליהו אמרו שהם לא יהיו כלכלים והיום כולם רוצים פרוייקטים

כאלו. האם אנחנו צריכים להכתיב קו תכנוני או קו כלכלי.

דנה שיחור: הכלכליות היא מו"מ וכאן אסור לנו להתערב.

מי בעד חלופת הצוות כמפורט בדברט - אהרון מדואל, ניר סיבילה, אופירה יוחנן-וולק

רן: להוסיף שתי הערות לחוות דעת הצוות

הועדה מחליטה:

לאשר להעביר את התכנית לדיון להפקדה בהתאם לחו"ד הצוות ובהוספת שני תנאים נוספים:

א. תנאי בסיסי לקידום התוכנית, התייחסות למגרש 85.

ב. קביעת זיקות הנאה בתחום הדרך עמישב ע"פ הנחיות הצוות המקצועי.

משתתפים: אהרון מדואל, נתן אל-נתן, איתי ארד-פנקס, אופירה יוחנן-וולק, ניר סיבילה, יהודה המאירי.

פרטי תהליך האישור:

ועדת משנה ב' להתנגדויות בישיבתה מספר 1252 מיום 20/02/2017 דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 7401 בעמוד 1531 בתאריך 15/12/2016.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :
 הארץ 22/12/2016
 ישראל היום 23/12/2016
 העיר 22/12/2016

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית :

5353010 רחוב עמישב 65 גבעתיים	אורי סלונים
5353013 רחוב עמישב 71 גבעתיים	אורית לודן
5352907 רחוב מהרשק 13 גבעתיים	אפרת בלוסקי
גשר דרך השלום 127 תל אביב - יפו	אריה שליש
5329901 רחוב שינקין 2 גבעתיים	מה"ע שרית צולשיין-עיריית גבעתיים
5353013 עמישב 71 גבעתיים	מיכל ילון
6706054 השלושה 2 מגדל אדגר 360 תל אביב	עו"ד ברק קינן
5353016 רחוב עמישב 77 גבעתיים	עמית ואורית אונגרזון
5352908 רחוב מהרשק 15 גבעתיים	ערן ארמון
6719300 רחוב עמישב 71 תל אביב יפו	רוני ברכה
6719300 רחוב עמישב 71 תל אביב יפו	רוני ברכה
דרך השלום 127 תל אביב	רחל טיאנו
6719306 עמישב 62/3 תל אביב	שרלי חמני

מספר התנגדות	המתנגד	תמצית הטענה	נימוק	המלצה
1	חברת "אשדר ענב בעמישב בע"מ" (יזומי התוכנית)	<p>במטרה לאפשר את כדאיותו הכלכלית של הפרוייקט :</p> <p>1. הגדלת שטחי הבנייה (7,500 + מ"ר).</p> <p>2. הגדלת מספר יחידות הדיור (16 +) עד לרח"ק המירבי בתוכנית המתאר תא/5000, זאת במטרה לאפשר את כדאיותו הכלכלית של הפרוייקט.</p> <p>3. שינוי תמהיל יחידות הדיור לטובת יחידות גדולות (5 חדרים).</p>	<p>1. הרח"ק המירבי הנקוב בתוכנית המתאר אינו מוקנה, התוכנית מפרטת את הנסיבות לתוספת שטחי הבנייה מעבר לרח"ק הבסיסי ומניחה את שיקול הדעת לקביעת הרח"ק בתוכנית מפורטת בידי הועדה המקומית. נתון הרח"ק המירבי 5 בהתאם להתנגדות מה"ע עמד בפני הועדה בעת הדיון להפקדה.</p> <p>2. הועדה המקומית בהחלטתה (19.11.2014) על הפקדת התוכנית עם 545 יח"ד וגובה מירבי של 25 קומות (מגדל אחד). הועדה המחוזית בהחלטתה הוסיפה יח"ד ל- 564. ע"פ חוות דעת השמאי</p>	לדחות את ההתנגדות

	<p>מטעם הועדה המחוזית (5.7.2015) המלצתו (580 יח"ד) משקפת רווח יזמי של כ- 29.5%, מדובר ברווח הנמצא בקצה העליון של הרווח היזמי המקובל ע"פ תקן 21 בשלב עריכת התוכנית, לכן לא ברורה הטענה שמדובר בסף הכלכליות להיתכנות הפרוייקט. 3. מן הראוי הוא שתוכניות התחדשות עירונית יציעו תמהיל מגוון של יחידות דיור תוך שימת דגש על יחידות דיור קטנות ובינוניות. הועדה המקומית בהחלטתה אישרה שטח ממוצע ליח"ד 82 מ"ר עיקרי. היזום מבקש להגדיל מעל 85 מ"ר (החלטת ו. מחוזית).</p>			
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>שינוי הגבהים המבוקש אינו תואם את שפת העיצוב העירוני במתחם. התוכנית המופקדת, לפי החלטת הו. המחוזית, הוסיפה קומות למגדל המגורים בהשוואה להמלצת הועדה המקומית מ 25 קומות ל 30 (תואם את מסגרת ההקלות האפשריות).</p>	<p>בקשת המתנגד - שינוי גובה המבנים בתוכנית (שני מגדלים בני 25 קומות) במטרה לאפשר את תוספת השטחים ויח"ד המבוקשות.</p>		
<p>לקבל באופן חלקי</p>	<p>1. דרך השלום הינה דרך ראשית מתוכננת הן עבור כלי רכב והן עבור הולכי רגל ואופניים כולל תוואי מאושר של הרכבת הקלה (הקו הסגול) עם תחנה צמודה למתחם, לא ניתן ולא רצוי ע"פ עמדת אגף התנועה לאפשר גישות וכניסות לחנייה מדרך זו. רחוב עמישב מורחב במסגרת התוכנית ונותן מענה תנועתי. 2. ההוראה התב"עית</p>	<p>תחבורה : כתוצאה מהתוכנית רחוב עמישב יהפוך לסואן – כל התנועה הנכנסת תיעשה מרחוב עמישב כולל הוראה בתוכנית המחייבת לפחות 3 רמפות למרתפי החנייה מרחוב עמישב. בקשת המתנגדים : שהכניסה והיציאה לחניונים תהיה מדרך השלום.</p>	<p>עמית ואורית אונגרזון - דיירים ובעלים ברחוב עמישב 77 גבעתיים. (בניין גובל לתוכנית בפירת הרחובות עמישב (המאבק)</p>	<p>2</p>

	<p>המחייבת לפחות 3 רמפות כניסה לפרוייקט מיותרת (עיקרי התוכנית סעיף 13), ניתן להתיר שתי רמפות בלבד, הרמפות ימוקמו בתוך קווי הבניין של המבנים ויבטיחו גישה בזיקת הנאה לחניון המבנה הציבורי – זאת בהתאם להחלטת הועדה המקומית.</p>	02.03.2017	
לדחות את ההתנגדות	<p>3. מספר מקומות החנייה בתוכנית נקבע בהחלטת המחוז ל 1:1 (מקום חנייה אחד לכל יחידת דיור) זאת בהתחשב במיקום התוכנית לאורך קו מערכת הסעת המונים (קו סגול) ובסמיכות לתחנה. מספר מקומות החנייה לשטחי המסחר ייקבע לפי התקן התקף בעת הוצאת היתרי הבנייה. הגדלת מספר מקומות החנייה כפי שהמתנגדים מציעים תעודד שימוש ברכב הפרטי בסמוך למערכת הסעה המונית וציר העדפה לתח"צ בניגוד למגמה הקיימת.</p>	<p>חנייה - התוכנית תיצור מצוקת חנייה. בקשת המתנגדים: הקטנת מספר יחידות הדיור והגדלת מספר מקומות החנייה, כולל הקצאת חניות למבנים הגובלים בתוכנית שאין להם חנייה פרטית.</p>	
לדחות את ההתנגדות	<p>התוכנית כוללת חוות דעת אקלימית שנערכה לסוגיות שמש, צל ורוחות (בהתאם להחלטת הועדה המקומית והועדה המחוזית). הבדיקה כללה התמקדות בשורת המבנים הסמוכים לתוכנית וביניהם המתנגדים. לגבי הצללה מצאה הבדיקה כי: "בשל קרבת מבנים אלה לתוכנית, גם הנמכת מבני התוכנית בכ-2 קומות והנמכת המגדל במספר קומות לא ישנו באופן מהותי את משטר הצללה על</p>	<p>איכות חיים – בניין מגדל המגורים תפגע בהיבטי שמש, אויר ופרטיות. בקשת המתנגדים: להפחית את גובה המבנים הפונה לרחוב עמישב ונמצא בקרבת הבית ברחוב עמישב 77.</p>	

	חזיתות המבנים הללו. " לגבי רוחות נקבע בחוות הדעת : "...ברוב שטח התוכנית ובסביבתה צפויות לנשוב רוחות נוחות במשך למעלה מ 98% מהשנה."			
לדחות את ההתנגדות	אזור דרך השלום הינו אזור עמוס בתנועת כלי רכב, הפתרון העתידי נעוץ בחיזוק מערכות ההסעה הציבוריות (אוטובוסים בנתיב ייעודי וקו רכבת קלה). התוכנית נותנת מענה מקומי בהסדרת רחוב עמישב ע"י הרחבתו ושינוי בהסדרי התנועה.	התוכנית החדשה תיצור עומסי תנועה גדולים ברחוב עמישב ובדרך השלום.		
לדחות את ההתנגדות	במסגרת עריכת ואישור תוכנית המתאר העירונית (תא/5000) נבחנו גם היבטי נוף וטבע עירוני.	התוכנית החדשה תשנה את אופי האזור הירוק ותפגע באוכלוסיית בעלי החיים (חתולים, קיפודים, ציפורים).	שרלי חמני דיירת ובעלים ברחוב עמישב (אין פרטים נוספים)	3
לדחות את ההתנגדות	עקרונות התוכנית מאפשרים לממש הפוטנציאל הקיים באזור כפי שזוהה ואושר במסמך המדיניות למרכז רובע 9 ובתוכנית המתאר העירונית. תמ"א 38 הינה תוכנית מאושרת ומהווה כלי התחדשות העומד בפני בעלי הנכסים אך לא יכול להביא לידי ביטוי את הפוטנציאל הקיים במקום.	בקשת המתנגדים: התחדשות בהליך תמ"א 38 ולא 'פינוי בינוי'	3.03.2017	
לדחות את ההתנגדות	1. דרך השלום הינה דרך ראשית הן כציר תחבורה ציבורית עבור כלי רכב והן עבור הולכי רגל ואופניים כולל תוואי מאושר של הרכבת הקלה (הקו הסגול) עם תחנה צמודה למתחם, לא ניתן ולא רצוי בהתאם לחו"ד אגף התנועה	התוכנית החדשה תיצור עומסי תנועה וחנייה גדולים ברחוב עמישב. בקשת המתנגדת: לקבוע את הכניסות והיציאות לפרוייקט מדרך השלום.	מיכל ילון תושבת ובעלים ברחוב עמישב 71 גבעתיים	4
			22.03.2017	

	לאפשר גישות וכניסות לחנייה מדרך זו. תקני החנייה בפרוייקט נקבעו בהחלטת המחוז בהתאם למסגרת התקן הארצי. התוכנית כוללת מענה לרחוב עמישב ע"י הרחבתו ושינוי בהסדרי התנועה.			
לדחות את ההתנגדות	התכנון המוצע הינו תוצאה של הליך תכנוני ארוך בו נבחנו חלופות תכנוניות שונות. הפגיעה אותה מפרטת המתנגדת אינה חורגת מתהליכי התחדשות עירונית מקובלים ומשינויים המתרחשים בעיר.	התכנון המוצע ומיקום המבנים החדשים יפגעו באיכות חיי תושבי השכונה.		
לדחות את ההתנגדות	דרך השלום הינה דרך ראשית הן כציר תחבורה ציבורית עבור כלי רכב והן עבור הולכי רגל ואופניים כולל תוואי מאושר של הרכבת הקלה (הקו הסגול) עם תחנה צמודה למתחם, לא ניתן ולא רצוי בהתאם לחו"ד אגף התנועה לאפשר גישות וכניסות לחנייה מדרך זו. תקני החנייה בפרוייקט נקבעו בהחלטת המחוז בהתאם למסגרת התקן הארצי. התוכנית כוללת מענה לרחוב עמישב ע"י הרחבתו ושינוי בהסדרי התנועה.	מתנגדים להסדרי התנועה בתוכנית: התכנון המוצע יעמיס תנועה בשכונה על בסיס רחוב עמישב. בקשת המתנגדים: למצוא פתרון תנועה אלטרנטיבי מכיוון דרך השלום ולדון מחדש בהיבט התחבורתי.	1. ערן ארמון תושב רחוב עמישב 69 גבעתיים 2. אורי סלונים תושב רחוב עמישב 65 גבעתיים ונוספים	5
לדחות את ההתנגדות	השטח המוקצה למבני ציבור בתחום התוכנית אמור לתת מענה לתוספת האוכלוסיה הצפויה בתחום התוכנית (ובסביבתה), שילוב מבני ציבור במסגרת שכונות מגורים, הבקשה למקם את מבני הציבור במקום אחר (שכונת רמת הטייסים) אינה ברורה.	התוכנית תיצור עומס שימושים. בקשת המתנגדים: להעביר את מבני הציבור הכלולים בתוכנית למתחם אשרמן הנמצא בעברה השני של דרך השלום.	21.03.2017	

<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>היבטי עיצוב אדריכלי יישקלו במסגרת עריכת ואישור תוכנית העיצוב הנדרשת כתנאי להוצאת היתרים. תוכנית בניין עיר אינה מחייבת לנושאי עיצוב כדוגמת חומרי גמר, פיתוח השטח וכדו'.</p>	<p>העיצוב האדריכלי בתוכנית המוצעת אינו משתלב ומכבד את הסביבה הקיימת. בקשת המתנגדים: מבקשים מהועדה להתייחס בשיקוליה גם להיבט העיצובי-אדריכלי של הפרוייקט והתאמתו לסביבה.</p>	
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>התוכנית כוללת חוות דעת אקלימית שנערכה לסוגיות שמש, צל ורוחות (בהתאם להחלטת הועדה המקומית והועדה המחוזית). הבדיקה כללה התמקדות בשורת המבנים הסמוכים לתוכנית וביניהם המתנגדים. לגבי הצללה מצאה הבדיקה כי: "בשל קרבת מבנים אלה לתוכנית, גם הנמכת מבני התוכנית בכ-2 קומות והנמכת המגדל במספר קומות לא ישנו באופן מהותי את משטר ההצללה על חזיתות המבנים הללו"..."מבנים רבים בסביבה מוצלים למשך למעלה מ 3 שעות כבר במצב הקיים, בשל צפיפות הבינוי ותוספת ההצללה שמקורה מהתוכנית על יתר המבנים בסביבה הינה אפס עד שעה בלבד, בעונת החורף".</p>	<p>התכנון גורם לתוספת הצללה כזה המהווה פגיעה קשה באיכות החיים של הדיירים השכנים. בקשת המתנגדים: לשנות את התכנון כך שהמגדלים יוצבו בסמוך לדרך השלום ולא יגרמו לתוספת הצללה משמעותית על הבתים ברחוב עמישב.</p>	
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>התכנון המוצע הינו תוצאה של הליך תכנוני ארוך בו נבחנו חלופות תכנוניות שונות. בין היתר נבחנו נושאים כגון גובה המבנים ואופן פרישתם. המבנים המתוכננים לא אמורים להוות חייץ אקוסטי בין דרך השלום לרחוב עמישב.</p>	<p>בקשת המתנגדים: לשנות את התכנון המוצע כך שגובה המבנים הפונים לרחוב עמישב לא יעלה על 6/6.5 קומות והבניינים הגבוהים ימוקמו לצד דרך השלום. בנוסף: הצבת המבנים כך שלא ייווצר קו פתוח בין דרך השלום לרחוב עמישב.</p>	

לדחות את ההתנגדות	לא רלבנטי במסגרת הוראות התוכנית, הסדרי עבודה ייקבעו במסגרת הוצאת היתר הבנייה.	יש להתנות את היתר הבנייה במגבלות על הפרעה סביבתית במהלך העבודות. מבקשים לאסור מעבר רכבי עבודה ברחובות עמישב, הידיד והנדיב.	
לדחות את ההתנגדות	ייקבע במסגרת תוכנית העיצוב המהווה תנאי להוצאת היתרי בנייה.	יש לאסור על הצבת תאורה בראש המבנים.	
		לועדה המקומית גבעתיים נמסר על הפקדת התוכנית באיחור ולפיכך מתבקשת הועדה המחוזית להורות על הארכת מועד ההתנגדויות. לחילופין, מטעמי זהירות מוגשת התנגדות מהנדסת הועדה המקומית:	
לדחות את ההתנגדות	התכנון המוצע הינו תוצאה של הליך תכנוני ארוך בו נבחנו חלופות תכנוניות שונות כולל נושא התנועה, התוכנית כוללת מענה תנועתי לרחוב עמישב ע"י הרחבתו ושינוי בהסדרי התנועה.	1. גישת כלי הרכב מרחוב עמישב באמצעות שלוש רמפות לפחות ומבלי שנבחנה השפעת התכנון על גבעתיים. בקשת המתנגדת: לבחון אפשרות לשינויים במערך התנועה שלא יפגעו בתושבי העיר גבעתיים.	אינג' שרית צולשין - מהנדסת הועדה המקומית לתכנון ולבנייה גבעתיים
לדחות את ההתנגדות	התוכנית כוללת חוות דעת אקלימית שנערכה לסוגיות שמש, צל ורוחות (בהתאם להחלטת הועדה המקומית והועדה המחוזית). הבדיקה כללה התמקדות בשורת המבנים הסמוכים לתוכנית וביניהם המתנגדים. לגבי הצללה מצאה הבדיקה כי: "בשל קרבת מבנים אלה לתוכנית, גם הנמכת מבני התוכנית בכ-2 קומות והנמכת המגדל במספר קומות לא ישנו באופן מהותי את משטר הצללה על חזיתות המבנים הללו"..."מבנים רבים בסביבה מוצלים למשך למעלה מ 3 שעות כבר במצב	2. על פי חוות הדעת האקלימית שצורפה לתוכנית מיקום המבנים גורם לפגיעה קשה במבנים הממוקמים מצפון בתחום העיר גבעתיים. בקשת המתנגדת: לבחון שינוי במיקום המגדל ולאפשר בנייה מרקמית נמוכה בלבד לאורך רח' עמישב למניעת הצללה על המבנים והשצ"פ.	6 19.2.2017 (?)

	<p>הקיים, בשל צפיפות הבינוי ותוספת ההצללה שמקורה מהתוכנית על יתר המבנים בסביבה הינה אפס עד שעה בלבד, בעונת החורף".</p>			
	<p>המלצת הועדה המקומית התייחסה למגדל בן 25 קומות, הועדה המחוזית בהחלטתה החליטה להגביה ל 30 קומות (תוספת המתאפשרת גם בהליך הקלה). מומלץ להגדיר כל חריגה מגובה המבנים ומספר הקומות בתוכנית כסטייה ניכרת.</p> <p>במסמכי התוכנית ישנה התייחסות להקצאת 400 מ"ר 'מניבים' (עיקרי התוכנית, סעיף 3) שיועדו לסייע בתחזוקת השטחים המשותפים. הועדה המחוזית אינה מאשרת מנגנון זה ולפיכך מומלץ להמירו בקרן הונית שתסייע לתחזוקת השטחים המשותפים עבור בעלי הנכסים שישובו לגור בפרוייקט. הסכם הקרן ההונית יהווה תנאי להוצאת היתרי בנייה בתחום התוכנית.</p> <p>מוצע לאפשר לדייר שיבחר בכך ובהתייחס לנסיבות המיוחדות להשתלב בבינוי המרקמי ולא במגדל.</p>	<p>מתנגדים למגדל המגורים (30 קומות) ולהפיכת סביבה שקטה למרכז מסחרי עם חנויות ומבני ציבור.</p> <p>מתנגדים לכוונת היזם לשכן את כל הדיירים במגדל המגורים שאיכות הדירות בו בעייתית ועלויות האחזקה גבוהות. התהליך יפגע קשות באוכלוסיה המבוגרת. בקשת המתנגדים: לפסול את התוכנית. המתנגד אריה שלישי מציין כי גילו מעל 82 ואין ביכולתו להסתגל למגורים בבניין רב קומות ולעמוד בהוצאות.</p>	<p>אריה שלישי, יהודית אולסן כרמל, נטלי ליבליק / ברכה - תושבים דרך השלום 127 ועמישב 56 ת"א ואחרים (בתחום התוכנית)</p> <p>23.03.2017</p>	7
	<p>לקבל באופן חלקי</p>	<p>ההתנגדות מתייחסת לסיטואציה של המתנגדים בין תוכנית זו (המאבק על דרך השלום) ובין תוכנית 'ההסתדרות' בתחום העיר גבעתיים:</p> <p>1. התוכניות ייצרו בעיות</p>	<p>אפרת בלוססקי, אילן שלישי (בשם ועד פעולה להתנגדות 38 חברים</p>	8
לדחות את	התכנון המוצע הינו			

ההתנגדות	תוצאה של הליך תכנוני ארוך בו נבחנו חלופות תכנוניות שונות כולל נושא התנועה, התוכנית כוללת מענה תנועתי לרחוב עמישב ע"י הרחבתו ושינוי בהסדרי התנועה. פתרונות התנועה מופיעים ברמה תב"עית בנספח התנועה וביתר מסמכי התוכנית.	תנועה, חנייה ותשתית. בקשת המתנגדים: תשובות ופתרונות למכלול השינויים התחבורתיים הצפויים והקדמת הטיפול בתשתיות לפני בניה כלשהיא.	וסה"כ 175 מתנגדים), תושבי גבעתיים ברחובות הגובלים והסמוכים, בין הרחובות הידיד, הנדיב ועמישב. 23.03.2017
לדחות את ההתנגדות	ירידת הערך במהלך הבנייה לא רלבנטית למסמכי התוכנית.	2. פגיעה קניינית, ירידת ערך ופגיעה באיכות החיים בזמן הבנייה. בקשת המתנגדים: לא מפורט.	
לדחות את ההתנגדות	התכנון המוצע הינו תוצאה של הליך תכנוני ארוך בו נבחנו חלופות תכנוניות שונות כולל נושא התנועה, התוכנית כוללת מענה תנועתי לרחוב עמישב ע"י הרחבתו ושינוי בהסדרי התנועה.	3. רחוב עמישב יהפוך מרחוב חד סטרי נעים ושקט לרחוב דו סטרי עם תנועת רכבים רבה. מספר מקומות החנייה יביא למצב שמכוניות רבות יחפשו חנייה ברחובות הסמוכים. בקשת המתנגדים: התייחסות לנושא התנועה והחנייה.	
לדחות את ההתנגדות	התוכנית כוללת חוות דעת אקלימית שנערכה לסוגיות שמש, צל ורוחות (בהתאם להחלטת הועדה המקומית והועדה המחוזית). הבדיקה כללה התמקדות בשורת המבנים הסמוכים לתוכנית וביניהם המתנגדים. לגבי הצללה מצאה הבדיקה כי: "בשל קרבת מבנים אלה לתוכנית, גם הנמכת מבני התוכנית בכ-2 קומות והנמכת המגדל במספר קומות לא ישנו באופן מהותי את משטר הצללה על חזיתות המבנים הללו"..."מבנים רבים בסביבה מוצלים למשך למעלה מ-3 שעות כבר במצב הקיים, בשל צפיפות הבינוי ותוספת	4. התוכנית תביא לפגיעה בנוף ותיצור הצללה על המבנים השכנים.	

	ההצלחה שמקורה מהתוכנית על יתר המבנים בסביבה הינה אפס עד שעה בלבד, בעונת החורף".			
לדחות את ההתנגדות	התוכנית המוצעת מבוססת על מסמך המדיניות למרכז רובע 9 שעקרונותיו אושרו בוועדה המקומית ב 22.12.2010, במסגרת התוכנית סומן האזור כ 'מרחב חיפוש לפינוי בינוי'	5. תוכנית המתאר העירונית מגדירה את האזור כמתחם להתחדשות עירונית בו נדרש אישור מסמך מדיניות. בקשת המתנגדים : להכין ולאשר מסמך מדיניות כנדרש.		
לקבל באופן חלקי	התוכנית נדונה בוועדה המקומית בנובמבר 2014 טרם הבשלת הנוסח הסופי של הוראות תוכנית המתאר, בנקודת זמן זו ניתן היה לאשר תוכנית בגובה מירבי של 25 קומות (בבנייה נקודתית חריגה לסביבתה) ולפיכך המליצה הועדה המקומית על גובה זה. ההחלטה להגביה את המבנה ל 30 קומות נקבעה בוועדה המחוזית כפי שבסמכותה גם לאחר אישור המסמכים הסופיים של תוכנית המתאר. לאור זאת שתוספת הקומות עליה המליצה הועדה המחוזית מתאפשרת גם בהליך הקלה מומלץ לקבלה אך להגדיר כל חריגה מגובה המבנים ומספר הקומות בתוכנית כסטייה ניכרת.	6. גובה המבנים: לפי תוכנית המתאר הגובה המותר באזור הינו 8 קומות ומתאפשרת בנייה נקודתית חריגה לסביבתה עד 15 קומות. גובה המגדל שנקבע מהווה חריגה לתוכנית. בקשת המתנגדים : לאפשר בנייה של מקסימום 8 קומות.		

בישיבתה מספר 0009-17' מיום 19/04/2017 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

רן ברעם: הציג את עיקרי התכנית באמצעות מצגת.

דיון בהתנגדויות:

הילה במקום אורית לודן - תושבת גבעתיים: הפרויקט פוגע ב3 שכונות - שיכון חב' חשמל שיכון הפלמ"ח וקרית המורה. הם נמצאים בעורף הפרויקט כאשר הם שיכון המורה שיש שם 50 בתים של 2 קומות שהם בנינים לשימור. רח' הנדיב והידיד משמשים חניה לתושבי הפרויקט. כמו כן אין לתושבי גבעתיים אין חניה וצריך לתת מענה בתכנון. רבים מרח' עמישב מודאגים שבצד הדרומים כל האור יעלם. השכונה היא שקטה ומבקשים פתרונות לעומסי התנועה. פינוי האשפה ומצוקת החניה, כמו כן ישנה דאגה לירידת ערך הנכס. התושבים מבקשים להיצמד לתוכנית המתאר שגובה הבנינים הוא עד 8 קומות קפיצה של הגבהים. כמו לבדוק את כל נושא פריקת האשפה מסחר בחניות תושבי עמישב יסבלו מלכלוך ורעש.

שירלי חמני: אני רכשתי את הדירה בגלל השטח הירוק שיש שם. אני נגד ההתחדשות העירונית שאתם מציעים. אתם לוקחים את השטח הירוק הוא 70% ויש אולי בניה על 30% במקום והכוונה שלכם הוא לאפשר 15% מתוך השטח שטח ירוק. מציגה מאמר כדי שאנשים לא יהיו בסטרס צריכים לראות ירוק מולם. כמו כן יש בעלי חיים יש באזור של הצמחייה וזה יפגע בכל בעלי החיים שיהיו שם. רחוב עמישב הוא רחוב שקט וירוק ונעים ואתם הופכים אותו לרח' סואן וזה פוגע באיכות החיים שלנו מאחר והוא יהפוך לרח' של בטון עם כניסה ויציאה בלתי פוסקת לרח'.

מיכל ילון: אני מבינה את הצורך בהתחדשות עירונית ואני לא מתנגדת לה. עם זאת יש 2 אלמנטים של ההיבטים התכנוניים. הפרויקט הוא לא פרויקט בודד הוא נושק לשטח של עיריית גבעתיים שטח שהוא שקט. אני מבקשת להסיט את הכניסות לכל המתחם מרח' עמישב לדרך השלום והדבר ניתן לביצוע לראיה בבית הפניקס עשו דרך של כניסה ויציאה עם תכנון הנדסי מתאים הדבר ניתן להיעשות. המיקום של רבי קומות הגבוהים יש לעשות על דרך השלום והבתים הנמוכים לבנות על דרך עמישב. לראיה הפרויקט בלה גרדיה יש 4 נתיבים ויש מגדלים מול מגדלים. בשטח שלנו המפגש הוא מגדלים מול בתים נמוכים לא הגיוני. זו אחריות של עיריית ת"א למצב את הדרישות מול היזם נכון שיכול להיות השלכות ליזם אבל העיריה אחראית לתושבים.

ערן ערמון: בדירה שאני גר ממוקם מגרש ריק ירוק עם צמחייה. במרחק 20 מ' מחלון ביתי יבנה המגדל המדובר אפשר לראות זאת בחתכים. כל השכונה מיועדת לשימור אני בעד התחדשות אבל יש דרכים לעשות זאת והסביבה היא ירוקה ונמוכה והפרויקט יפגע בנו אנושות. הרח' יהפוך לרח' דו סיטרי ועמוס ואנחנו נסבול שנים. כל התנועה תתנקז מרח' עמישב והתנועה תוכפל פי 3/4. סקר הצללה שהוגש יגרם שהבית שלי יפגע והבינוי הזה יסתיר את הבית הפרטי שלי. פגיעה אנושה באיכות החיים שלנו בכספים שלנו בבריאות שלנו ואנחנו מבקשים לשקול מחדש את התוכניות. לראות איך אפשר להפוך את התוכנית מדורגת יותר אולי רח' עמישב לא יהפוך לרח' סואן. שימצאו פתרונות חניה לאזור. החניה תהפוך לסיוט אינסופי נמצא את עצמנו חיים בסיוט מתמשך.

מה"ע עיריית גבעתיים שרית צולשיין: ההתנגדות שלנו היא על פי דעתו של ר"ע שלנו. ההתנגדות שלנו היא ב-3 מישורים: תנועה- התוכנית שלכם לא בדקה את המערך התנועתי של העיר גבעתיים. להיכנס דרך 3 רמפות דרך רח' עמישב הדבר לא נכון. לדעתנו צריך לעשות פתרון תנועתי על דרך השלום. יש לשקול מחדש את העמדת הבינינים לדוגמא להעביר את המגדל של 30 קומות שיושב על פינת עמישב המאבק להעביר לדרך השלום ליד השטח החום ולא לחסום את הבינינים הקטנים. לא סתם ראינו את השפעת הצל על הסביבה ויש לתת על כך את הדעת. פתרונות החניה צריכים לפתור זאת על ידי עיגון החניות דרך חניון ציבורי אולי בעירוב שימושים. יש נוהל תקין איך להעביר לועדה המחוזית תוכניות.

אריה שליש בשם תושבים דרך השלום 127: כתושבי העיר מעולם לא קבלנו הודעה לגבי מה הולך להיות באזור שלנו ופתאום המקום הופך לג'ונגל של בנינים, כמו כן מצד דרך השלום הרכבת הקלה תעבור דרכנו. החברה אילצה את האנשים לחתום ומי שקונה את הדירה חייב להמשיך את הבעלות החוזה נחתם על מה שנחתם אז. אף אחד לא קרא לנו לתקן. גם אחרי שיבנו הבנינים אנחנו משלמים ארנונה קלה מאוד כל התחזוקה תהיה גבוה ולפי החישוב שנעשה הגענו ל2000 ₪ בחודש. בסה"כ אני רוצה לחיות בשקט מאחר ואני לא יודע מתי היום האחרון שלי. גם נושא החניות יש לדעת את הדעת ולסדר את החניות. יש כאן הרבה אנשים מבוגרים שחלקם לא נמצאים בין החיים שתדעו שהחוזים שגויים.

רוני ברכה: במשך שנים גרנו במקום והרחבנו את הדירה ובעצם לא רוצים את ההתחדשות. איכות החיים שלנו יפגעו עומס כלכלי אנחנו זוג עם 3 ילדים לא נעמוד בארנונה ובועד שידרשו מאיתנו. עומס תנועתי וכל מה שהועלה כאן. שטחים ירוקים הצטמצמו. לא הגיוני לחזור לגור בלי תשתית חניה ותשתית תחבורתית.

שוקה כסלו סמנכ"ל מחב' אשר: כשנתיים הינו בתהליך של גיבוש המהות התכנוני תכפי שהעיריה דרשה החלק המרקמי והמסחרי שבו וכל החלקים תואמים את מדיניות העיריה. התוכנית הזו נותנת תרומה ציבורית בהרבה מאוד מרכיבים, מתוך 17.5 הפרשנו 2.5 דונם שהעיריה דרשה לצורך מוסדות ציבור. אומנם פגע בחלק של בעלי הדירות בתוכנית, אבל זה היה הצורך של העיריה והצרכים הציבוריים והסכמנו.

כלומר נתנו 7500 מ' לצורכי העיריה. בנושא התנועה אנחנו מרחיבים את רח' עמישב ורח' המאבק. תמהיל של 30% דירות ותואם את מדיניות העיריה. יצרנו מעברים להולכי רגל בין השלום למאבק, ויש שני אזורים ירוקים בפרויקט. והתוכנית תשלם היטל השבחה. ההתנגדות שלנו מבוססת בדיון במחוזי קבלנו אישור שהאיזון של התוכנית מתקיים ב-580 יח"ד וב-87 מ' שטח עיקרי ליח"ד. יו"ר הועדה המחוזית טענה שהיא לא תוכל לתת את מה שהשמאי המחוזי נתן כנקודת איזון מהטעם שרח"ק הוא 4.5 ע"פ ת.א. 5000 והדבר היחידי שלקחה לסטות מתא 5000 היה עלית המגדל המזרחי לגובה של 30 קומות לעומת 25 קומות שהיה מקובל על העיריה.

תא 5000 קבלה את האישור שלה זמן קצר לאחר הדיון הזה ואם היו"ר היתה יודעת את המידע הזה הרי שיתכן היתה מאשרת את מה שבקשנו. לכן אנחנו מבקשים לקבל את הרכק 5 ולקבל בכך תוספת של עד 580 יח"ד לעומת 564 שאושרו לנו בהקשר הזה. אולי את המגדל נוריד ל-25 קומות ובמתחם השני ראובן לדיאנסקי: זה נוגד את כל הלוגיקה. התושבים בקשו להעביר את המגדלים לפינה. שוקה כסלו: שני המתחמים ששווים בגודלם מקבלים חוסר אזור בנושא החניה בגלל בחלק המזרחי יש כמות של יותר דירות. ע"י ההצעה יהיה איזון בשני הצדדים.

מענה להתנגדויות:

רן ברעם: הומלצנו לקבל בדראפט הנושאים הבאים:

- א. בנוגע לשלושת הרמפות אין צורך ב-2 רמפות מספיקות ובמידה ותידרש רמפה למגרש החום היא תהיה בזיקת הנאה ממגרשי המגורים.
- ב. תחזוקה- המלצנו על שטחים מניבים, הועדה המחוזית לא מקבלת זאת מבחינה משפטית. לכן אנחנו ממליצים להמיר זאת להקמת קרן הונית שהיזם יקצה לטובת השתתפות בתחזוקת הפרוייקט עבור הדיירים. הסכם כזה יהיה תנאי לאישור התוכנית והקמת קרן כזו תהווה תנאי להוצאת היתר. נתן אלנתן: לכמה שנים ועל איזה סכום.
- איל רונן: מדובר על קרן הונית עבור התושבים המקוריים החוזרים ואותו סכום ישאר בקרן, במידה ויחליטו לא לשוב יהיה לטובת אלו שיחזרו ויהנו מהקרן מינימום 10 שנים. אם יחזרו פחות בעלי דירה אזי הקרן ההונית תגדל בשנים.
- רן ברעם: נתח משמעותי של דירות קטנות - 1/3 מכלל הדירות מהווה נתח משמעותי. מי שהארנונה תהווה נטל יש באפשרותו לקבל ממלאי הדירות הקטנות.
- נתן אלנתן: הועדה לא נכנסת לכמה היזם נותן לכל דייר.
- רן ברעם: יש את דרך השלום שאנחנו רוצים להפוך אותו מדרך לרחוב. מצד שני יש את גבעתיים עם בנינים קטנים ויש את הרק"ל. מצב עם פוטנציאל מאוד גבוה יש נת"צ ויש תחנת רק"ל. התוכנית תואמה עם נת"ע ואגף התנועה שלנו. הכניסות לא יהיו מדרך השלום מדובר על תחנה.
- לגבי הגבהים – יש בנין אחד גבוה בכיוון עמישב. המגדל בפינה ממוקם בנקודה נכונה עם נסיגה וככר קטנה, הבנין האחד של ה-15 קומות הוא היחידי שהוא רב קומות שפונה לעמישב. אנחנו רואים את גבעתיים עושה את זה, לאורך רח' המאבק עיריית גבעתיים עושה מגדלים. היינו בגבעתיים והמגדל יושב בתיאום בכל הנושאים הללו. רח' עמישב יכול יותר תנועה, ולכן חלק מהפרוייקט היה צריך להקצות 4 מ' לרח' עמישב מה שמרחיק את המגדל מרח' עמישב. פתרונות החניה לא קיימים היום למעט בנין אחד כל החניות הם לפי תקן חניה, והחניה הם ברחוב ולא מעוגנות.
- התנגדות אשדר לא מדויקת – השמאי של הועדה המחוזית נתן דו"ח כלכלי שאמר שאותם 580 יח"ד הם לא נקודת האיזון של הפרוייקט אלא מביאים את הפרוייקט ל-29.5% רווח. הצוות בא ואמר שלכן יש מקום ולכן המספרים ירדו ובדיוק בגלל זה הדו"ח אומר שהפרוייקט כלכלי. בדיקה כלכלית שלנו ב-2014 הראתה שהפרוייקט כלכלי כל שכן היום.
- ראובן לדיאנסקי: אם הפרוייקט לא כדאי ישאירו את זה כפי שזה לא יבנו.
- מאיר הדסי טורנר-נציג דיירים של הפרוייקט: הבנין משנת 1959 הביוב עולה. הוא לא מבנה לגור בו ויש לנו 70% חתימות ואף אחד לא אולץ לחתום. כשחיפשנו יזם אף יזם לא רצה לבצע תמ"א 38. ההתחדשות נחוצה כאן באופן דחוף, ואנחנו שנים רוצים את הפרוייקט.

דיון פנימי:

ראובן לדיאנסקי: אפשר להיות אמפתיים לכל הטענות אבל עדיין יש 70% שתומכים בפרויקט. עיקר ההתנגדויות הם סביב התנועה. יש פתרון בנין אחד שפונה לעמישב אחד 15 ויש 8 ו-5 קומות אם אפשר להעביר את המגדל לפינה 22 קומות, זה היה פותר הרבה בעיות.

רן ברעם: הבעיה לא עם הבניינים הגבוהים כי הם מצלילים לזמן קצר.

ראובן לדיאנסקי: אני מתייחס לבעיה של התנועה ולעומס הבנין.

רן ברעם: לתנועה אין שינוי - זה לא משנה כולם נכנסים מהרמפות מעמישב.

אביגדור פרויד: היה צריך להשתמש בפינות לעשות מגדלים.

רן ברעם: מהמאבק יש שורה של שיכונים שממשיכה אחרי בייס גיל. כל הרצועה מוגדרת בתוכנית המתאר עד 15 קומות ואין לנו כוונה להמליץ לשנות. מה שקרה כשהתוכנית הועברה למחוז כאשר ההוראות בתוכנית המתאר היו שונות ואפשרנו עליה ל-25 קומות. היום אנחנו לא רואים מקום לעלות בקומות בכל הרצף הזה של הבניה לאורך דרך השלום ואם ננקד בכל מיני חריגים אני חושש שזה לא הבינוי הרצוי. 'התירוץ' להעמיד את הבנין בפינה מתוך שהבנו את התוכניות הענקיות שעיריית גבעתיים עומדת לעשות.

ראובן לדיאנסקי: מה גובה של הבינים בהסדרות גבעתיים.

רן ברעם: סדר גודל של 30 קומות ויותר, בתוכנית המתאר של גבעתיים הם פועלים על עקרון של בניה לגובה

ראובן לדיאנסקי: אם פועלים על פי אותו עקרון שאם בהסדרות י 37 קומות, אז אולי נגביה את המגדל הפינתי 35 קומות ותקטין מ-15 ל-8.

רן ברעם: בסופו של דבר אין הבדל מבחינת הצללה זה לא פותר את הנושא, לדעתי יש כרגע שני מבנים מאוזנים.

נתן אלנתן: המלצתי לקבל את המלצת מה"ע ולא לשנות את החלופה ואת התכנון ע"פ ההפקדה של המחוז ולהישאר עם חלופה ב' ולקבל את ההתנגדויות בחלקן לגבי קרן ההונית ע"י חתימת הסכם של קרן שתהווה תנאי למתן תוקף לתוכנית.

הועדה מחליטה:

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלק מההתנגדויות ולתקן את התכנית בהתאם כמפורט בטבלה לעיל ובהתאם לתיקון הבא:

המלצה לגבי קרן ההונית: חתימת הסכם קרן הונית כתנאי לאישור התוכנית.

לדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

פה אחד

משתתפים:

נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, שמואל גפן.