

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

**פרוטוקול מספר 17-0014
כ"ז סיון תשע"ז 21/06/2017 09:00 - 13:00**

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

מ"מ וסגן ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה סגן ראש העירייה סגן ראש העירייה משנה לראש העירייה סגן ראש העירייה חבר מועצה חבר מועצה חבר מועצה חברת מועצה חבר מועצה	דורון ספיר, עו"ד הרב נתן אל נתן מיטל להבי ארנון גלעדי אסף זמיר שמואל גפן ראובן לדיאנסקי, עו"ד אהרון מדואל אפרת טולקובסקי ליאור שפירא, עו"ד	השתתפו ה"ה :
מהנדס העיר משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר סגנית מנהלת אגף רישוי ופיקוח על הבניה ומנהלת מחלקת מידע עוזר מ"מ ראש העירייה מתכנן תנועה ארוך טווח כלל אזור היחידה למניעת דלקות ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה מ. מח' תכנון מרכז מנהלת מחלקה תכנון מבנים מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו	עודד גבולי, אדר' הראלה אברהם אוזן, עו"ד אורלי אראל ריטה דלל, אינג' אילן רוזנבלום, עו"ד יוסי וייס רינה בר און רות אריאל לריסה קופמן, אדר' גיליה ברגר קוליץ אלה דוידוף	נכחו ה"ה :
חבר מועצה נציג הרשות למקרקעי ישראל החברה להגנת הטבע נציג הועדה המחוזית משרד הפנים משרד האוצר מבקר העירייה	כרמלה עוזרי עמי אלמוג עידן עמית עמית גולדשטיין מלי פולישוק, עו"ד ארנון מוכתר	חסרים : משקיפים

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

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

**פרוטוקול מספר 17-0014
כ"ז סיון תשע"ז 21/06/2017 09:00 - 13:00**

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

תוכן סעיף	מספר עמוד	מספר סעיף
אישור פרוטוקול 17-0012 ב מיום 07/06/2017		
גדרה 9 ו - 9א דיון בהפקדה	1	1.
ידיעות אחרונות עזריאלי דיון בהתנגדויות	5	2.
איחוד חלקות 15, 16, 17 בגוש 6943 רחוב איגר 14,16 ת"א דיון באיחוד - דיון לאחר פרסום	38	3.
תכנית משלימה לקו הירוק בתחום תכנית מרחב השומרון דיון בהפקדה	41	4.
תכנית משלימה לתכניות לקווי מתע"ן בעיר תל-אביב-יפו דיון בהפקדה	46	5.
העברת זכויות מגוטליב 12 ונחלת בנימין 27 להירקון 102 אישור החלטה להפקדה	52	6.
ניוד זכויות משלמה המלך 27 לרובנשטיין 12 דיון בהפקדה	65	7.
מתחם התחדשות עירונית - אופטושו לוויק דיון בסעיף 77, 78 ואישור מתווה עקרוני	73	8.
מגרשים ציבוריים שרגא פרידמן דיון בהפקדה	79	9.
מדיניות לבנייה בתת הקרקע בתל-אביב-יפו דיון באישור מדיניות	83	10.
תכנית עיצוב ופיתוח מתחם ביי"ס בבלי דיון נוסף	88	11.

בכבוד רב,

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

מס' החלטה	התוכן
21/06/2017	תא/מק/4681 - גדרה 9 ו - 9א
1 - 17-0014	דיון בהפקדה

רקע:

התכנית הוגשה לוועדה ללא תאום עם הצוות המקצועי. הדראפט וכל הכתוב בו נכתב ע"י אדריכלית התכנית ולא נבדק ע"י הצוות המקצועי.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

מיקום: כרם התימנים

כתובת: פינת רחוב גדרה ורחוב רבן גמליאל: רחוב גדרה 9 ו9א, ורחוב רבן גמליאל 21, תל אביב.



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7466	מוסדר	חלק	46	-
7466	מוסדר	חלק	47	-

שטח התכנית:

סה"כ שטח התכנית: 0.159 דונם.
לפי הפרוט:

גוש	חלקה	שטח
7466	46	0.107 ד'
7466	47	0.052 ד'

מתכנן: גולני אדריכלים, אדריכלית אחראית: גלית גולני

יזמים: יוסף לוי ודוד דניאל.

בעלות: פרטית

מצב השטח בפועל:

1. גוש 7466, חלקה 46- קיים מבנה בן שתי קומות.
2. גוש 7466, חלקה 47- קיים מבנה בן קומה אחת.

מדיניות קיימת:

תכנית 2510-כ"רם התימנים' מעודדת שיקום ופיתוח שכונת כ"רם התימנים תוך הדגשת הרקמה העירונית המיוחדת אותה.

מצב תכנוני קיים:

שתי החלקות נמצאות בתחום התכנית התקפה, מס' 2510 (מתן תוקף נובמבר 1993) המייעדת את החלקות ל-"מגורים א - שיקום".
תב"ע תקפה: 2510, תמ"א 38/3, ע-1- מרתפים
זכויות בניה מתוקף תכנית 2510 ותמ"א 38/3

שטח עיקרי מתוקף 2510 : 239 מ"ר
שטח עיקרי במצב מוצע : 239 מ"ר

קווי הבנין המוגדרים :

גוש 7466, חלקה 46- קווי בנין קדמי 0 מ' מחייב- ע"פ 2510
קווי בנין צדדיים 2 מ' או 0 מ'- ע"פ 2510

גוש 7466, חלקה 47- קווי בנין קדמי 0 מחייב- ע"פ 2510
קווי בנין צדדיים 2 מ' או 0 מ'- ע"פ 2510
קו בנין אחורי 5 מ'- ע"פ 2510

מצב תכנוני מוצע:

איחוד שתי החלקות בכדי לאפשר בניה במגרש אחד תוך שמירת קווי הבנין הקיימים .

קווי בנין

קווי הבנין ההיקפיים ללא שינוי, בדומה למצב הקיים. ביטול קו הבנין שבין החלקות.
ניתן לתכנן חצר אנגלית עד לקו בנין 0 מצפון ועד לקו בנין 1.5 מ' לכיוון מזרח.

אחוזי בניה

ע"פ התכנית הראשית.

צפיפות

הגדלת הצפיפות הקיימת על-ידי הוספת יחידת דיור אחת.

גובה הבנין ומס' קומות

ע"פ התכנית הראשית.

קומות המרתפים

ע"פ התכנית הראשית.

טבלת השוואה :

ממצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
150%	150%	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
239 מ"ר	239 מ"ר (=161+78)	מ"ר	
ללא שינוי	ע"פ תכנית ראשית	אחוזים	זכויות בניה לקומה
		מ"ר	
4	3	דירות	צפיפות
ללא שינוי	ע"פ תכנית ראשית	קומות	גובה
		מטר	
ללא שינוי	ע"פ תכנית ראשית		תכסית
ללא שינוי	ללא שינוי		מקומות חניה

זמן ביצוע :
ל"ר

רקע:

1. תכניות דומות בכרם התימנים, בקהילת עדן 4-2, קפאח יחיא 14, ורבן גמליאל 19-17, הומלצו להפקדה על ידי הועדה המקומית בחודשים האחרונים. שלושת התכניות נמצאות בשלב של תיקונים לאחר קבלת הערות לקראת הפקדה בפועל.
2. בדיון קודם בענין התכנית ברבן גמליאל 19-17, 01.03.17, נאמר על ידי צביקה לוי: "הצוות והנהלת אגף תכנון העיר החליטו להכין תכנית או מסמך מדיניות לכרם התימנים לנושא איחוד חלקות, עבורנו ועבור בעלי החלקות. לכן כשהגיעה התכנית, ביקשנו מהיזמים שימתינו. אולם, מכיוון שלא הוכן עדיין מסמך מדיניות מטעם האגף, בעלי הקרקע החליטו להגיש את התכנית ללא המלצת הצוות."
3. היזמים בגדרה 9 נמצאים במצב דומה לזה של התכנית ברבן גמליאל 19-17, מבחינת אי יכולתם להמתין עד להשלמת התכנית שיוזם אגף תכנון עיר. דאגתם של היזמים גדולה במיוחד לנוכח כך שלפי הידוע להם אין אפילו צפי לתאריך סיום לתכנית כנ"ל.
4. פגישה בנושא תבע נקודתית לאיחוד החלקות בגדרה 9, הובאה בפני הצוות כבר ב-26.07.2016
5. מכיוון שיזמי התכנית מוכנים שלא לשנות את המצב התכנוני (קוי הבנין ההיקפיים והזכויות בחלקות), אלא מעוניינים רק לאחד את החלקות, הם ניסו למצות את האפשרות לאיחוד החלקות באמצעות תשריט איחוד.
6. רק לאחר שהניסיון לאיחוד באמצעות תשריט לא צלח, וכן נסיון לתכנן את החלקות ללא איחוד לא צלח, מאחר שרוחב החלקה הקטנה הוא כ-3.50 מ', הם נאלצים להגיש את התכנית המוצעת לאיחוד החלקות באמצעות תכנית בינוי עיר.
7. בהחלטת הועדה בתכנית ברבן גמליאל 19-17 צויין כי "הועדה לא תדון בתכניות נקודתיות אחרות במתחם עד אישור תכנית כללית לנושא איחוד החלקות בכרם התימנים." אך לפי בדיקה של היזמים, עם עורכי דין המתמחים בנושא, עולה כי לא ניתן למנוע מהם להגיש תכנית לאיחוד ולאלצם להמתין עד לתאריך לא ידוע, במיוחד לאור העובדה שקידום תכניתם החל הרבה לפני החלטה זאת.

חוו"ד צוות:

לאור האמור לעיל:

1. אישור קידום התכנית לשיקול הועדה המקומית.
2. במידה והועדה תחליט לקדם ולהמליץ על הפקדת התכנית, היא כמובן תוחזר למחלקת התכנון לצורך קידום בהתאם לכל הנהלים המקובלים.

בישיבתה מספר 0014-17ב' מיום 21/06/2017 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

גלית גולני: מדובר באיחוד של שתי חלקות. השטח הכולל 159 מ' והיזמים מבקשים לאחד אותם ולצרף אותם לתהליך של שתי התוכניות הקודמות.

לריסה קאופמן: אגף תכנון העיר מכין תוכנית בנין עיר כללית לכרם התימנים במטרה לאפשר איחוד חלקות מבלי לקדם תב"ע נקודתית.

הועדה מחליטה:

לאשר עקרונית את קידום התוכנית. התוכנית תובא בפני הוועדה לדיון בהפקדה לאחר שתתואם עם מחלקת התכנון בהתאם לנהלים המקובלים.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, שמואל גפן, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, אפרת טולקובסקי ליאור שפירא, ארנון גלעדי, אסף זמיר

התוכן	מס' החלטה
תא/4348 - ידיעות אחרונות עזריאלי	21/06/2017
דיון בהתנגדויות	2 - 0014-17ב'

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מחוזית

מיקום: זרוע המע"ר הצפוני
תיאור גבולות:
 צפון: רחוב נוח מוזס
 דרום: רחוב גבעת התחמושת
 מזרח: נתיבי איילון
 מערב: רח מנחם בגין
כתובת: דרך מנחם בגין 132-138
גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7106	מוסדר	חלק מהגוש	55, 59, 3,46-48	4,58
7102	מוסדר	חלק מהגוש	59	

שטח התכנית: כ 41.2 דונם מתוכם מגרש ידיעות אחרונות 8,435 דונם.



מתכנן: דוד עזריאלי אדריכלים בע"מ, משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ

יזם: קבוצת עזריאלי

בעלות:

השקעות בית יהודה בגוש 7106 בע"מ

ידיעות-אחרונות בע"מ

קבוצת עזריאלי בע"מ

עיריית תל אביב-יפו

מס' החלטה	התוכן
	תא/4348 - ידיעות אחרונות עזריאלי דיון בהפקדה

מצב השטח בפועל:

ידיעות אחרונות (תא שטח 1) קיים מבנה של משרדי ידיעות אחרונות, מספר סככות ומתקני עזר המיועדים להריסה. מרכז עזריאלי (תא שטח 2) בנוי מרכז עזריאלי הכולל שלושה מגדלים ומרכז מסחרי מעל מרתפי חניה.

מדיניות קיימת:

התאמה למדיניות תכנית המתאר המעודדת חיזוק של אזור המע"ר תוך בניה אינטנסיבית באזורי תעסוקה עם עדיפות לאזורי תעסוקה מטרופוליניים שסמוכים לצירי מערכת תחבורה עתירת נוסעים.

מצב תכנוני קיים:

ידיעות אחרונות (תא שטח 1): תכנית תא/2599, ע"1 מרתפים, 2774. יעוד קיים: מרכז עסקים ראשי זכויות בניה, קומות, שימושים: עד 41,275 מ"ר שטח עיקרי לשימושים של משרדים, מסחר (עד 1000 מ"ר) ומגורים (מקומה 25 ומעלה) עד 53 קומות. מגרש מרכז עזריאלי (תא שטח 2): תכנית תא/2401, תא/2401 ג' מרכז השלום.

מצב תכנוני מוצע:

ידיעות אחרונות (תא שטח 1): מימוש הזכויות לשטחי מסחר ותעסוקה על פי תכנית תא/2599 תוך ביטול מבנה החנייה העילי המאושר בתכנית והמרת שטחים אלו לשטחי שרות ושטחים עיקריים עבור מסחר ומשרדים. הוספת שטחי מסחר, תעסוקה ומגורים (עבור דיוור מוגן) במתחם ידיעות אחרונות, תוך חיבור קומות המרתף וקומות המסחר למרכז עזריאלי הקיים. מרכז עזריאלי (תא שטח 2): שדרוג המרחב הציבורי ושינוי בינוי לשם מתן אפשרות ליצירת חזית מסחרית.

מטרת התכנית:

מגרש ידיעות (תא שטח 1): הקמת מגדל עם שימושים מעורבים של משרדים/מלונאות, מגורים ודיוור מוגן מעל 3-4 קומות מסחר וכן תוספת שטחי שרות למרתפים. מגרש מרכז עזריאלי (תא שטח 2): שדרוג המרחב הציבורי ושינוי בינוי לשם מתן אפשרות ליצירת חזית מסחרית.

עיקרי הוראות התוכנית:

מגרש ידיעות (תא שטח 1):

1. ביטול מבנה חנייה על קרקעי בשטח של 19,000 מ"ר והמרת שטח זה לשימושי מסחר ותעסוקה וכן לשטח שירות.
2. תוספת שטחי בנייה על קרקעיים כוללים בהיקף של 59,525 מ"ר. סה"כ זכויות בניה על קרקעיות לא יעלו על 145,200 מ"ר ברח"ק של 17.2 לא כולל מרפסות.
3. הוספת שימושים עבור דיוור מוגן ומלונאות במבנה.
4. תוספת שטחי שרות תת קרקעיים בשטח של 16,000 מ"ר ללא תוספת מקומות חנייה ביחס לתכנית תא/2599, למעט תוספת 22 מקומות חניה ועוד עד 50 מקומות חניה לטובת שטחי ציבור בנויים.
5. שינוי בקווי בניין.

6. שינויים בנינוי:

- א. ביטול מבנה חנייה עילי ובניית מבנה מסחר בגובה של 3-4 קומות.
 ב. הגבהת הבניין מ-207 מ' מעל פני הים ל-350 מ' מעל פני הים בגובה של עד 80 קומות.
 ג. שינוי בגובה קומת מרתף עליונה.
 ד. הגדלת תכסית המגדל עד 24% משטח המגרש, ללא שינוי בתכסית הכוללת.
מגרש מרכז עזריאלי (תא שטח 2):
 שדרוג המרחב הציבורי ושינוי בינוי ליצירת אפשרות לחזית מסחרית.

טבלת השוואה למגרש ידיעות אחרונות (תא שטח 1) (מרכז עזריאלי ללא שינוי)

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
145,200 מ"ר שטחים כוללים	85,675	מ"ר	זכויות בניה על קרקע
		מ"ר	זכויות בנייה על / תת קרקע
		מ"ר	זכויות בניה תת קרקע
עד 51,000 מ"ר	שטחי שרות – 35,000 מ"ר	מ"ר	זכויות בניה תת קרקע
עד 80 קומות	עד 53 קומות	קומות	גובה המגדל
עד 350 מ' כולל עגורנים	עד 207 מ'	מטר	
סה"כ התכסית המבונה בתחום המגרש במפלס הקרקע לא תעלה על 70%. תכסית המגדל לא תעלה על 24%.	סה"כ התכסית המבונה בתחום המגרש במפלס הקרקע לא תעלה על 70%. תכסית המגדל לא תעלה על 20%.	תכסית	
1,100 מקומות חנייה בתוספת של עד 50 מקומות עבור שטחי ציבור	עפ"י תקן חנייה בתכנית תא/2599 - 1,078 מקומות חנייה	מקומות חנייה	
תותר תוספת שטחים עיקריים מעבר לרח"ק בהיקף של עד 4,000 מ"ר עבור מרפסות מקורות, למגורים ודיוור מוגן בגבולות תכסית וגובה המגדל.	עפ"י תקנות חוק התכנון והבנייה	מרפסות	
שימושים			
עד 19,000 מ"ר שטחים עיקריים	19,000 מ"ר שטחים עיקריים	מגורים	
עד 15,000 מ"ר שטחים עיקריים	1,000 מ"ר שטחים עיקריים	מסחר	
לפחות 21,275 ועד 48,000 מ"ר שטחים עיקריים (הכוללים שטחי ציבור)	21,275 מ"ר שטחים עיקריים	תעסוקה	
יותר להמיר שטחי תעסוקה למלונאות	0	מלונאות	
עד 14,000 מ"ר שטחים עיקריים	0	דיוור מוגן	
עד 4,000 מ"ר		מרפסות	

סה"כ שטחי הבנייה הכוללים בתא שטח 1 – 145,200 מ"ר המהווה רח"ק של 17.2 (לא כולל מרפסות).

התוכן	מס' החלטה
תא/4348 - ידיעות אחרונות עזריאלי דיון בהפקדה	

שימושים:

מגרש ידיעות (תא שטח 1): מסה"כ השטחים העיקריים בתכנית, השטח למגורים לא יעלה על 19,000 מ"ר שטחים עיקריים. השטח לתעסוקה לא יפחת מ- 21,275 מ"ר שטחים עיקריים. השטח למסחר לא יעלה על 15,000 מ"ר שטחים עיקריים. יתווספו שימושים לדיוור מוגן ומלונאות. ניתן לחרוג מעבר ל 25% עבור שימוש מגורים, כפי שמקובל במע"ר הצפוני ולהגיע עד ל-35% מגורים (לא כולל מרפסות), בתנאי שיתווסף שימוש של דיוור מוגן. ניתן לתכנן עד 200 יח"ד של דיוור מוגן בשטח ממוצע של 55 מ"ר לדירה (כולל ממ"ד במידה ויהיה).

מגרש מרכז עזריאלי (תא שטח 2):

יבטל סעיף 10.3.8 בתכנית תא/2401 ג' המתנה ביצוע קו רכבת קלה להתרת חזית מסחרית על רח' בגין. יותרו שימושי מסחר בהיקף בניה מצומצם בחזית דרך מנחם בגין וגבעת התחמושת, על ידי בנייה והוספת מבנים לשימוש מסחרי לרבות "קיוסק", בית קפה, חנות נוחות וכד', וזאת מתוך סך זכויות הבניה הקיימות במגרש, בכפוף לפיתוח המרחב הציבורי בנספח בינוי ופיתוח באישור מהנדס העיר.

שימושים תת קרקעיים:

מגרש ידיעות (תא שטח 1) ומגרש מרכז עזריאלי (תא שטח 2):

יותרו שימושי מסחר בשתי הקומות התת קרקעיות העליונות בתחום תחנת הרכבת הקלה בהיקף של עד 3,000 מ"ר שטחים עיקריים מתוך סך השטחים התת קרקעיים הקיימים, ללא אפשרות לנייד שטחים אלה אל מעל הקרקע.

גובה הבניה:

מגרש ידיעות (תא שטח 1):

1. גובה בניה מרבי בתחום המגרש לא יעלה על 350 מ' מעל פני הים (במקום 207 מ' על פי תכנית תא/2599), בגובה כולל של 80 קומות, כולל עגורנים, קומות טכניות, מתקנים, תרנים ואלמנטים אדריכליים.
 2. גובה קומה טיפוסית יקבע בתכנית עיצוב אדריכלי בכפוף למדיניות מהנדס העיר.
 3. קומת המרתף העליונה תהיה בגובה של עד 7.5 מטר ברטו.
 4. יבחנו שילוב חללים כפולים באישור מהנדס העיר ויפורטו בתכנית עיצוב אדריכלי.
- מגרש מרכז עזריאלי (תא שטח 2): ללא שינוי

קווי בניין:

מגרש ידיעות (תא שטח 1):

1. **קו בניין מזרחי** - 15 מ' (בהתאמה לתכנית הראשית), רוחב המעבר להולכי רגל בקומת הקרקע לצד המגדל לא יפחת מ-5 מ'. רוחב המעבר לצד איילון לא יפחת מ-6 מ' כולל שביל אופניים. קו הבניין בקומת המרתף יאפשר את התנאים למימוש רצועת ביסוס ותשתיות עבור קירוי איילון. מעל קומה חמישית תתאפשר הבלטת המגדל עד לשלושה מ' לתוך המרווח הקדמי (עד 12 מ' מגבול המגרש).
2. **קו בניין צפוני** - 8 מ' לחמשת הקומות הראשונות למגדל ובשאר הקומות קו בניין יהיה עד 5 מ', ללא עמודים בקומת הקרקע.

מס' החלטה	התוכן
	תא/4348 - ידיעות אחרונות עזריאלי דיון בהפקדה

3. **קו בניין מערבי** - (מנחס בגין) 8 מ'. במידה ולא יתאפשר קו בניין 8 לאורך תחנת הרק"ל המתוכננת, ניתן יהיה לבחון הקטנת נקודתית של קו הבניין עד 6.5 מ'. ניתן לבלוט מעבר לקו בניין זה לשם עיצוב אדריכלי של הבניין עד 2 מ' מקו בניין (6 מ' מגבול מגרש) ובלבד, שלא ימוקמו עמודים או אלמנטים אחרים בתחום המרווח הקדמי בקומת הקרקע.

4. **קו בניין דרומי** - 0 מ'. ניתן יהיה לבנות בניין מסחרי ואת קומות המרתף ברצף עם מרכז עזריאלי.

5. במסגרת תכנית העיצוב ניתן לאשר חריגה מקו בניין עבור תוספות אלמנטי הצללה, הוספת גגון, פרגולה וכל אמצעי לעצירת/הקטנת רוחות והצללה לנוחות הולכי הרגל מעל זיקת ההנאה. מיקומם ייקבע בתכנית עיצוב אדריכלי כתנאי להיתר בנייה ובלבד, שלא יפגע במעבר חופשי בתחום זיקת ההנאה לציבור במרווחים הקדמיים.

שטח מרפסות:

מגרש ידיעות (תא שטח 1):

1. תותר תוספת שטחים עיקריים מעבר לרח"ק בהיקף של עד 4,000 מ"ר עבור מרפסות מקורות לטובת מגורים ודיוור מוגן. שטח מרפסת מעבר ל- 14 מ"ר ליחידה יהיה מסך הזכויות העיקריות.
2. לא ניתן יהיה להעביר שטחים אלו לכל שימוש אחר.
3. לא תתאפשר הקמתן של "מרפסות קופצות/מדלגות" אלא אם הן כלולות בקונטור המגדל.
4. תכסית המגדל (24% משטח המגרש), תכלול את שטח המרפסות.
5. סטייה מתכסית זו תחשב כסטייה ניכרת.
6. תיאסר סגירת מרפסות אלה, תירשם על כך הערת אזהרה.

תנועה, חניה, מרתפים:

1. כניסות ויציאות לרכבים במגרש ידיעות, יהיו מרחוב מוזס ומדרך השרות המזרחית.
2. תבוטל הכניסה מרחוב מנחס בגין, כפי שמופיעה בתכנית תא/2599.
3. רמפת הכניסה לחניון במגרש ידיעות אחרונות תמוקם באופן שלא יפגע ברצף מעבר הולכי רגל ואופניים לאורך דפנות הפרויקט.
4. יותר חיבור מרתפים ממגרש ידיעות אל המרתפים הקיימים במרכז עזריאלי.
5. ניתן למקם פתרונות תפעול לבנייה החדשה במסגרת תחום התכנית וכן במסגרת מגרש מרכז עזריאלי, בהתאם לנספח בינוי ופיתוח ובתנאי שיימצא תחליף לחניות אופניים ואופנועים המתוכננות בשטח זה.
6. לא תותר תוספת חניות מעבר ל-1,150 מקומות חנייה, עבור זכויות בנייה המתווספות בגין תכנית זו למעט עבור שטחי הציבור הנדרשים ע"י הועדה המקומית.
7. מקומות חנייה למבנה הציבור ימוקמו באחת מקומות החניה העליונות במגרש ידיעות ככל שניתן עם גישה לקומת מבנה הציבור וקומת הקרקע, באישור מהנדס העיר.
8. מגרש ידיעות (תא שטח 1) - יותרו עד שבע קומות חנייה תת קרקעיות.

שלביות:

ניתן יהיה לבנות את הפרויקט בשלבים כאשר כל שלב בנייה יהווה שלמות אדריכלית שתאושר ע"י מהנדס העיר. כל שלב ייתן פתרון לנגישות חניה ופריקה שתאושר ע"י אגף התנועה של עת"א.

התוכן	מס' החלטה
תא/4348 - ידיעות אחרונות עזריאלי דיון בהפקדה	

זיקות הנאה:

מגרש ידיעות (תא שטח 1):

כל השטחים הלא מבוניים בקומת הקרקע ישמשו כזיקת הנאה לטובת הציבור להולכי רגל ורוכבי אופניים. לא תותר הצבת גדרות ומחסומים. שטח זה יפותח בהתאם לנספח בינוי ופיתוח ותכנית עיצוב. בשטחים אלו יותר להציב כסאות ושולחנות עבור המסחר ותותר סגירת חורף שיקבעו במסגרת תכנית העיצוב.

שטחים אלו יכללו 1500 מ"ר לרחבה עירונית בגבולות המגרש כפי שנקבע בתכנית תא/2599. לא ניתן יהיה לגדר את החלל הציבורי ברחבה זו. תבוטל ההוראה למתן אפשרות לחיבור עבור כניסות ויציאות הולכי רגל לתחנת מערכת הסעת ההמונים מתחום הרחבה הציבורית. בתכנית העיצוב יובטח פתרון נאות למעברי הולכי רגל רציפים מהכיכר הציבורית לכניסה לתחנת הרק"ל וכן חיבור רציף לתחנת רכבת "השלום". המעברים לא יפחתו מ-6 מ' ויפורטו בנספח בינוי ופיתוח שהינו תנאי להעברת התכנית לועדה המחוזית.

מגרש מרכז עזריאלי (תא שטח 2):

תקבע זיקת הנאה להולכי רגל בהיקף המגרש ברחובות גבעת התחמושת ובגין ברוחב 8 מ' ובדופן האילון ברוחב של 6 מ'. תחום זיקות ההנאה ברוחב זה ייקבע בנספח בינוי ופיתוח כתנאי להעברת התכנית לועדה המחוזית. בשטחים אלו יותר להציב כסאות ושולחנות עבור המסחר ותותר סגירת חורף בשטח שמעבר לרוחב תחום זיקת הנאה שהוגדר ובכפוף לאישור מהנדס העיר.

הנחיות בנייה ירוקה:

מגרש ידיעות (תא שטח 1):

תנאי למתן היתר בנייה מתוקף תכנית זו יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושא בנייה בת קיימא ע"פ הנחיות הועדה המקומית ואישורם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו בהתאם לתקן ישראל מס' 5281 והנחיות העירייה התקפות לאותה עת.

ביסוס וקירוי איילון:

מגרש ידיעות (תא שטח 1):

יסומן בתשריט תחום עבור קירוי איילון בהסטה מגבול המגרש המזרחי לכיוון מערב לאורך כל המגרש ביעוד "מסדרון לתשתיות תת קרקעיות". רוחב הרצועה יקבע ע"י מהנדס העיר לפני העברת המסמכים ללשכת התכנון המחוזית. בתחום זה תתאפשר בניית מרתפי חנייה בכפוף לתיאום ואישור מה"ע על מנת להבטיח את התנאים הפיזיים וההנדסיים לקירוי איילון בתחום התכנית. בתחום זה ניתן יהיה לבצע ביסוס לקירוי איילון וכן תשתיות הנדסיות נלוות כגון מעברים ויציאות למילוט. ביצוע, תפעול ואחזקה שוטפת של התשתיות לקירוי איילון יוסדרו בהסכם נלווה לתב"ע בין יזם התכנית ועיריית תל אביב-יפו אשר חתימה עליו תהיה תנאי לקבלת היתר בניה למגדל.

זמן ביצוע:

זמן ביצוע בתוך כ- 15 שנים.

התוכן	מס' החלטה
תא/4348 - ידיעות אחרונות עזריאלי דיון בהפקדה	

ח"ד צוות:

ממליצים לאשר את התכנית המוצעת בכפוף לתנאים הבאים:

1. שימושים - שטחי המגורים הכוללים יעלו מ 25% מגורים ל 35% לשם הוספת דיור מוגן. במידה ולא ימומש דיור מוגן, היקף המגורים יהיה בשטח שלא יעלה על 25% מסך השטחים הכוללים. מימוש הדיור המוגן הוא בתנאי ששטחי התעסוקה והמלונאות לא יפחתו מ 48,000 מ"ר שטחים עיקריים.
2. דיור מוגן מוזל – באם יבנה דיור מוגן, ייחתם הסכם עם עיריית תל אביב לגבי הקצאת יח"ד לדיור מוגן עם הסדרי תשלום מסובסדים. היקף, תמהיל היחידות, מיקומן והסדרי התשלום, יקבעו מול אגף ההכנסות ואגף השירותים החברתיים, כתנאי להיתר בניה.
3. זיקת הנאה / זכות מעבר להולכי רגל –

רחובות בגין וגבעת התחמושת - יש לאפשר מדרכה ושביל אופניים רציף ברוחב כולל של 8 מ' על חשבון רוחב דרך השרות/ חניות בחזיתות הבניין/ ערוגות קיימות בשטח גבול מגרש עזריאלי.

במידה ובדיקה תכנונית/הנדסית תראה כי לא ניתן למקם זכות מעבר ברוחב הנ"ל באופן רציף, ניתן יהיה להפריד בין המדרכות לשבילי האופניים ובלבד שחתך רצועת הולכי הרגל ורוכבי האופניים יהיה ברוחב של 8 מ' לכל אורכו.

טיילת האיילון המזרחית – יש לאפשר מדרכה ושביל אופניים ברוחב כולל של 6 מ' בשטח מגרש עזריאלי.

יש לבחון אפשרות לגרמי מדרגות ומעליות המחברים את הגשר הקיים והעתיד מטיילת האיילון למפלס הקניון / תחנת הרכבת.

מעברי הולכי הרגל ושבילי האופניים יפורטו בנספח בינוי ופיתוח, שהינו תנאי להעברת החומר למחוז ויובטחו באמצעות רישום זיקת מעבר.
4. שטחי ציבור - בהתאם להוראות תכנית המתאר לקביעת היקף שטחי ציבור בשטחי תעסוקה, יש להקצות עבור שטחי ציבור לטובת העירייה 2,025 מ"ר ברוטו או שטח קומה במגדל, מתוך סך השטחים המוצעים בתכנית. במידה ושטח קומה יהיה קטן מ 2,025 מ"ר, ניתן להוסיף שטחים בקומה מעל. מיקום השטח יקבע בתכנית העיצוב. שטחי הציבור יהיו עם כניסה נפרדת ככל שניתן. שטחים אלה ישמשו עבור מבנים לצרכי חינוך, דת, תרבות, ספורט, נופש וקהילה ובהתאם לאופי הפרויקט. במידה וידרשו גני ילדים, חצרות גני הילדים ימוקמו על גג המבנה הנמוך.
5. חזית מסחרית - יש ליצור חזית מסחרית רציפה ונגישה בתחום הכיכר. קומת הקרקע של הקניון והמגדל בדופן הפונה למוזס ולאילון בתחום המגדל, יכלול לפחות 70% חזית מסחרית מהחזית הפונה לרחובות אלו. גאומטריה, אורך וחלוקת החזית המסחרית תיקבע בתכנית העיצוב.
6. כמות ותמהיל יח"ד - במידה ותמהיל יח"ד יהיה בהתאם למדיניות המע"ר הצפוני, קרי 290 יח"ד בגודל של 65 מ"ר בממוצע, אזי 29 יח"ד תשמשנה לטובת דיור בר השגה בהתאם למדיניות העירייה.
7. חברת ניהול ואחזקה - הבטחת תחזוקת חלק המגורים במגדל יהיה בהתאם להחלטת הועדה המקומית בנושא.
8. קווי מתע"ן - התכנית תהיה כפופה להוראות תממ/5/1 על שינוייה.
9. חיבור לרכבת ישראל - בהתאם לסעיף 3.8.5 בתכנית המתאר המופקדת, מרכז עזריאלי סמוך למרכז תחבורה **משולב (מתח"מ)**, עליו חלה ההוראה הבאה:

במתח"מ ובסביבתו תובטח, ככל הניתן, נגישות גבוהה לנוסעים המגיעים ברגל, בשירותי תחבורה ציבורית ובאופניים, וזמני מעבר מינימאליים בין אמצעי הנסיעה, ותקבענה הנחיות והוראות לצמצום המטרדים הסביבתיים ממתקני התחבורה לסביבה.

בתאום עם היזם ועורך התכנית נקבעה הרחבת המדרכות ברחובות בגין וגבעת התחמושת וכן תכנון טיילת מזרחית לאורך איילון, לשם שיפור תנאי הנגישות להולכי רגל ורוכבי אופניים. שיפורים אלה במרחב הציבורי עונים על דרישות תכנית המתאר ומאפשרים נגישות גבוהה לרכבת.

10. תנאים להעברת התכנית לוועדה המחוזית לדיון להפקדה:

- א. תיאום התכנית עם **צוות התכנון של קירוי האיילון** וצוות התכנון של תכנית מרחב תחנת השלום.
- ב. תאום התכנית עם נתיבי איילון, הרשות המוסמכת לעניין **הסעת המונים** ותיאום עם תכניות **הקו האדום** של הרק"ל.
- ג. אישור **נספח בינוי ופיתוח** ע"י מה"ע או מי מטעמו שיכלול את התחומים הבאים:
 - קביעת תחום איתור המגדל לאור בדיקה מחודשת של מיקום הקרן.
 - סימון תחום מסדרון לתשתיות תת קרקעיות בתאום עם צוות התכנון של קירוי האיילון מטעם העירייה.
 - התייחסות להמשכיות הפיתוח לאורך הגדה המזרחית של איילון בכפוף לתכנית טיילת איילון וחיבור עתידי לתחנת הרכבת.
 - טיפול במרחב הציבורי בדפנות של מרכז עזריאלי לכל מתחם עזריאלי בין רחובות מוזס לדרך השלום-
 - קפלן לשם השלמת רצף תכנוני לשביל אופניים ומדרכות ועפ"י המפורט בסעיף זיקת הנאה.
 - הצגת פתרון לחניית אופנועים ואופניים במתחם בהתאם לתקנים כולל מיקום אלטרנטיבי במידה ויהיה שימוש בשטח התפעול בתחום המגרש שאליו הועברו החניות.
- ד. אישור **נספח התנועה** ע"י אגף התנועה.
- ה. חתימת היזמים על **כתב שיפוי** בגין סעיף 197 לחוק.
- ו. חתימת היזמים על **הסכם משימות** מול אגף הכנסות מבניה ופיתוח הכוללים קירוי איילון בשטח של 8 עד 15 דונם ובמקביל קידום חלופה תכנונית בה ידרש ביצוע משימות ציבוריות בהתאם לתכנית המתאר כתנאי לתוספת הזכויות מעבר לרחק 12.8, במידה והסכם הקירוי לא יתאפשר.

11. תנאים להפקדת התכנית:

אישור רשות התעופה ומשרד הביטחון.

12. תנאים לקבלת היתר בנייה עבור מגרש ידיעות אחרונות:

- א. ביצוע בפועל של השיפורים המוצעים עבור מרכז עזריאלי כפי שפורט בנספח בינוי ופיתוח ובהתאם לשלבויות שתאושר ע"י מה"ע.

- ב. תאום מול מנהל השירותים החברתיים בעירייה והיחידה לתכנון אסטרגי לפרוגרמת הדיוור המוגן.
- ג. הבטחת קירווי איילון עבור שטחים מעבר לרחק 12.8.
- ד. כל שאר התנאים להיתר ולאכלוס כאמור בתכנית תא/ 2599 יחולו על הבניה במגרש ידיעות אחרונות.
- ה. אישור **תכנית עיצוב אדריכלי** ע"י מה"ע שתכלול בין היתר:
- מיקום מבנים במגרש, גבהים סופיים של מבנים, כניסות למבנים, סימון שטחים מקורים, קולונדות, מדרכות וכו'.
 - עקרונות לעירוב השימושים כולל תמהיל יח"ד ופרישתן, שילוב ופרישת שטחי מסחר ושטחים לוגיסטיים וכו'.
 - תכנון קומות החניון כולל כניסות ויציאות, חישוב ותאום שטחי חניה, הסדרי פריקה וטעינה.
 - תכנון שטחים פתוחים כולל הסדרי ניקוזים, טיפול במי גשם, תשתיות עירוניות, אמצעי הצללה, שטחי חניית רכב דו-גלגלי, המלצות לגבי ריצוף קומת הקרקע וסוגי צמחייה במבנים במגמה ליצור רצף בין פנים המבנים לחוץ.
 - קביעת גובה קומה והגובה הסופי של המבנים, בהתאם למדיניות מהנדס העיר.
 - היקפם ומיקומם של השימושים הציבוריים בהתאם לצרכים העירוניים.
 - תחום הבניה הסופי למבני הציבור.
 - הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושא בנייה בת קיימא ע"פ הנחיות הועדה בהתאם לתקן ישראל מס' 5281 ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.

13. תנאים לאכלוס מגרש ידיעות אחרונות

השלמת כל השיפורים המוצעים בתחום מרכז עזריאל.

בישיבתה מספר 0002-15ב' מיום 28/01/2015 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

מיכל בלייכר: תכנית 4348 ידיעות אחרונות עזריאלי – תכנית בסמכות ועדה מחוזית הינה שינוי לתב"ע תקפה 2599 משנת 2007. תכנית 2599 אפשרה מסחר ומגדל עם שימושים מעורבים בזכויות כוללות של רחק 8.4 שהינו רחק נמוך ביחס למטרות תכנית המתאר. הקו הכחול של התכנית כולל את מגרש ידיעות אחרונות – תא שטח 1, בו התכנית מציעה תוספת זכויות עבור הרחבת קניון עזריאלי הקיים ומגדל בן 80 קומות עם שימושים מעורבים. במרחב עזריאלי הקיים – תא שטח 2, התכנית משדרגת את המרחב הציבורי לאורך דפנות בניין עזריאלי הקיים.

אדריכל משה צור: מציג את התוכנית ע"פ מצגת.

אדריכלית אורנה פרפר: ממשיכה את הצגת המרחב הציבורי בדגש על שדרוג הרחובות הסובבים את מתחם עזריאלי.

דורון ספיר: נושא חנית רכב דו גלגלי הינו מהותי במיקום זה. נחייב 1000 מקומות חנייה לרכב דו גלגלי במתחם (אופנועים ואופניים).

משה צור: אם במתחם ידיעות אחרונות יצטרכו להוסיף מפלס לחנית רכב דו גלגלי זה יפגע בשטחי חניות לרכבים.

אורלי אראל: יש להדגיש שהבקשה היא ל 1,000 חניות לאופנועים ואופניים או – עפ"י התקן.

עודד גבולי: זהו פרויקט חשוב עם עירוב שימושים אינטנסיבי. במאזן הכללי המע"ר הצפוני ואיילון בכלל אלו מקומות שחייבים לבנות בניה אינטנסיבית גם שמסתכלים קדימה עוד 50 שנה. כיוון שגם

בתכנית 3700 ושדה דוב, הדגש הוא על מגורים ולא על תעסוקה. במקומות אלו צריך להגדיל את האינטנסיביות של התעסוקה ולעשות במגדל ריבוי שימושים באותו בנין על בסיס זכויות לא גדולות בתכנית המתאר נתנה תפיסת עולם כללית על פיה, הרח"ק המירבי מאפשר להגיע במתחם עזריאלי לכחצי מיליון מ"ר ועל כן צריך לבחון את המתחם כולו. עולה כי סך השטחים במתחם הם 350,000 מ"ר כאשר בפועל ניתן לבנות 500,000 מ"ר. בנוסף, הפרוייקט משפר משמעותית את המרחב הציבורי כולו. שמואל גפן: מה קורה עם היטל השבחה? האם נקבל פחות השבחה? כשממקמים בית קפה זה בא על חשבון מדרכה. מבטלים מקומות חניה עיליים אז כמה מוסיפים סך הכל? הרב נתן אלנתן: אין בעיה עם הפרוייקט, זהו מקום שצריכים לנצל את הקרקע ואפשר לעלות בקומות, בגלל עירוב השימושים אין לי בעיה שיוסיפו להם זכויות ויגדילו את מספר הקומות. כיו"ר ועדת הנכסים לאור מה שהיה לנו עם הפסל של עזריאלי אני מבקש שכל אותו שטח פתוח, ירשם עליו זיקת הנאה לציבור בכדי שלא ימקמו פסלים וכד'. בנושא מרפסות, אין התייחסות למרפסות במלונאות וצריך לרשום שנותנים גם שם 8 מ' למרפסת.

ארנון גלעדי: המתחם ממקום במע"ר הצפוני, לו גיבשנו מסמך מדיניות שקבע את החלק היחסי של המגורים מול התעסוקה וכעת יש חריגה מכך. בנוסף, כפי שידוע, הנושא התנועתי בשכונות המזרחיות של העיר הוא בעייתי מאוד (לדוגמא יצחק שדה או יגאל אלון). אין כניסה ישירה מאיילון למתחם וזו תהיה בעיה.

יש יותר רח"ק ממה שנקבע בתוכנית המתאר, האם יש צפי לשינוי הרח"ק? עירוב השימושים חשוב אך עם זאת צריכים למצוא את החלק היחסי של דיור מוגן מסך הזכויות. בנושא גודל הדירות, אנחנו לא רוצים לראות דירות של 300 או 200 מ"ר לדירה.

איתי ארד פנקס: תוכניות כאלה אלו פרויקטים לא ל-20, 30 שנה אלא פרויקטים שיעמדו עם 80 או 100 שנה ואף יותר.

יהודה המאירי: אם מקבלים את ההמלצה יש כאן התניות מרובות להן יש לשים לב. מיטל להבי: אני בעד להיעתר לעניין התכנית. בנושא הרח"ק, בהתאם לזכויות המבוקשות, רח"ק 17.2, 2,000 מ"ר שטחי ציבור אינו מספק וכמו כן איך מבטיחים את המשימות הדרושות. מה קורה עם הגשר של עזריאלי שעוד לא נבנה ועם הגשר לצד השני שאנחנו מחכים לו מתחום הקו הכחול לעבר שפע טל. אני מבקשת התייחסות למטלות התחבורתיות הקשורות. אם כבר נותנים משימה תחבורתית על הצומת של הקריה דרך השלום הייתי מבקשת לקבל הצעה לגבי הסדרת הצללה או קירוי, להתייחס גם להולכי רגל ולא רק למכוניות. בנושא החניה, 50 מקומות חנייה עבור 2,000 מ"ר זה מעט. אני מבקשת לבחון את נושא הגדלת החניה במתחם כולו עם אופציה להמיר את שטחי החניה לשטחי מסחר קרקעיים לעת הקמת הרכבת הקלה.

לגבי דיור מוגן זהו יעוד מאוד חיוני וצריכים לעודד זאת. תוספת לדיור מוגן מעבר ל 25% מגורים עד ל 35%, הוא שינוי מבורך.

ארנון גלעדי: יזם שמגיע למנהל הנדסה, לא יודע כמה זכויות יקבל. אין אחידות.

דורון ספיר: דיור מוגן זו מטרה ראויה.

אהרון מדואל: סטייה מדיור מוגן תהווה סטייה ניכרת?

דורון ספיר: בוודאי.

מיטל להבי: צריך לתת יותר מקום וחשיבות לנספחי התנועה.

יהודה המאירי: בכל ההתניות לא נמצאו התייחסות שמירת איכות הסביבה וזיהום האוויר.

דורון ספיר: לכל פרויקט יש נספח בניה ירוקה שמגדיר את הדברים הללו.

נחמה הגנת הסביבה: מברכת על הרחבה של הקו הכחול ומבקשת להכניס הערה שהיזם יצטרך לטפל

בחוות האנרגיה של עזריאלי.

אורלי אראל: מענה:

נושא זכויות הבניה והרח"ק - תכנית המתאר קבעה שהרח"ק באזורי המע"ר יכול להגיע 12.8 רח"ק מירבי ותכנית המתאר קבעה התניות לכך, לדוגמא, ניוד מזכויות לשימור, מבני ציבור, מלונאות בהיקף גדול ועוד. ההתניות בתב"ע זו לשם הגעה לרח"ק 12.8, הינן מתן השטחים הציבוריים בפרוייקט, ביסוס איילון ושיפור המרחב הציבורי באזור עזריאלי. לשם כך הקו הכחול של התכנית כולל את מתחם עזריאלי וינתנו התניות בתב"ע בשביל להוציא היתר בניה וטופס 4 וזאת לשם הבטחת שיפור המרחב הציבורי. מטלות אלה עונות על דרישות תכנית המתאר.

התכנית מאפשרת לעבור את רח"ק 12.8 ע"י הסכם משימות פיתוח עם היזם, לשם מימון החלק היחסי בקירוי איילון. מטלה זו מצדיקה עלייה ברח"ק גבוה מהרח"ק המירבי. הדבר יביא לתוספת שטחים פתוחים וקישור בין מזרח העיר למערבה.

מקומות חניה - התכנית התקפה נתנה 1,078 מקומות חניה שחלק מהחניה היא חניה עילית בשתי הקומות. תכנית זו מבטלת את החניה העילית ולוקחת את מס' החניות שהיו בחניון העילי ומורידה אותם לתת הקרקע. התוספת של זכויות הבניה לא מוסיפה מקומות חניה מלבד תוספת של כ 50 מקומות חניה.

גשר בין עזריאלי לשפע טל - יש ערבות בנקאית של 10 מיליון שקלים וברגע שתהיה הרחבה של הרכבת לדרום אז יבנה הגשר. כאשר תכנית שפע טל תקודם ותמומש, הגשר יבנה ע"י עזריאלי.

צומת בגין קפלן – אושרה תכנית אב לקריה הצבאית. הצגנו את השינוי בצומת שתהיה ובמהשך תוצג תכנית מפורטת שתגיע לוועדה ובמסגרתה נפתור את נושא הצומת בצורה מיטבית.

מדרכות – הדבר החשוב במתחם זה היא חזית רחוב פעילה, כלומר מסחר שפונה לרח' ולא קניון. חלק מהעניין הם בתי קפה. בתי הקפה ישבו בשטחים פנימיים, המדרכה להולכי רגל ורוכבי אופניים תשאר מדרכה רחבה ולא תקטן.

מסמך מדיניות של המע"ר הצפוני – מסכימה שצריכה להיות מדיניות ברורה ושקופה. ישנם אזורים שהיחס בין תעסוקה למגורים כמו הזרוע הצפונית של המע"ר הוא 25% מגורים 75% תעסוקה לעומת אזורים אחרים שזה הפוך.

דיור מוגן ומגורים – השאלה האם דיור מוגן הוא במסגרת מגורים או תעסוקה. במקרים מסוימים אחוז המועסקים שיש מ"ר בדיור מוגן הוא גבוה יותר מאחוז המועסקים במ"ר לתעסוקה. מצד שני, לפעמים יש להסתכל על אזור שהוא מוטה מגורים ולתת הרבה שטחי ציבור עבור הדרישות הקיימות למגורים ההמלצה היא לתת תוספת של דיור מוגן המהווה עד 10% תוספת למגורים אך תירשם התראה של רישום לפי תקנה 27 ששטחים אלה הם דיור מוגן בלבד.

מרפסות - נתנו זכויות בניה למרפסות.

ארנון גלעדי: מה עם ההתייחסות לתנועה בנחלת יצחק?

אורלי אראל: יש כניסה לעזריאלי מנתיבי איילון. יש רמפה ממוזס וביטלנו את הרמפה מבגין.

אהרון מדואל: במידה והיום רוצה בנוסף לרח"ק לנייד שטחים משימור, ניתן לעשות זאת??

אורלי אראל: כן, ע"י הכנת תב"ע נוספת.

מיטל להבי: לגבי החניה, אני רוצה להציע הגדלת חניה ללא חפירה נוספת ע"ח המסחר התת קרקעי עם

אמירה ששטחים אלו ישנו יעוד למסחר בעת הקמת הרכבת. בנוגע לדרישות לשטחים ציבוריים, צריך

לקבוע ייעוד כבר בשלב זה.

דורון ספיר: הייעוד ייקבע בשלב הוצאת ההיתר.

אהרון מדואל: לגבי ההשפעה של הפרויקט לכיוון נחלת יצחק, אני מציע שיכתב בתב"ע שלא יהיו כניסות

חדשות.

עודד גבולי: יש כניסה ממוזס.

(יש ויכוח)

דורון ספיר: יש מקום להכניס דיור מוגן בר השגה לפרויקט.

מיכל בלייכר: ישנה דרישה לשילוב דיור מוגן מוזל. היקף, תמהיל יח"ד מיקומן הסדרי התשלום יקבעו

מול אגף הכנסות ואגף השירותים החברתיים, כתנאי להיתר בנייה.

דורון ספיר: מינימום 10%.

מיכאל בלייכר: אם יהיה דיור מוגן המינון יקבע בהמשך.

ערן פרידלר: נעשתה שומת השבחה לפי כללי השבחה שנוהגים בכל תכנית ותכנית. אם יש משימה להזות

קרן של משרד הבטחון והמשימה כרוכה בהוצאה כספית, נתחשב בכך.

מיטל להבי: האם בכל המשימות אתם מתחשבים?

ערן פרידלר: בכל משימה תב"עית מתחשבים בחישוב היטל השבחה.

דנה שיחור: כל מה שקשור בהשבחה זה עפ"י חוק. כל מה שכתוב בתקנון יקוזז מההשבחה ומשלמים 50%

כרגיל. הסכמי משימות הם מעבר לכך והם לא קשורים להיטל השבחה.

מיכל בלייכר: מקריאה את השינויים שהוסיפה בדרפט הכוללים שמושים תת קרקעיים למסחר, הגדרת

שבע קומות חנייה ובנוסף, במידה ותדרש, קומת חנייה לרכב דו גלגלי, עדכון שטחי מסחר כלפי מוזס

ואיילון וחידוד שני נושאים העוסקים בהסדרת תועלות ציבוריות לפי תכנית המתאר. בנוסף לאלה מוצע

לקבל את ההצעה של מיטל להבי לגבי גמישות התכנית, - לאשר תכנית ממוצעת כפי שהוגדרה עם תנאי

לעמידה בקווי הבנין וללא פגיעה בקומת הקרקע

משה צור: בנוגע למרתפים כרגע בפרויקט מתוכן מסחר בק. קרקע 1- ושתי קומות מסחר מעל זה. מרתף

מסחרי נוסף אנחנו לא נרצה לנצל.

דורון ספיר: יש דיור מוגן, יש תחבורה ציבורית, אופניים, רכב דו גלגלי לכל אלו אנחנו רוצים לתת עדיפות.

מיטל להבי: שהדבר יאפשר את הגדלת כמות החניה עד לביצוע הרכבת הקלה.

העלה לאחר ההחלטה:

הרב נתן אלנתן: מבקש להוסיף תוספת של עוד 20 קומות המיועדים לדיור מוגן.

הגדלה של 80 קומות ל100 קומות זו לא כמות משמעותית. מהנדס העיר לא מתנגד להצעה הזו.

עודד גבולי: אמרתי שאני מסכים עקרונית. צריך לבדוק זאת.

הצבעה:

מי בעד התוכנית

הרב נתן אל נתן, יהודה המאירי, שמואל גפן, מיטל להבי, איתי ארד פנקס, דורון ספיר

ארנון גלעדי לא השתתף בהצבעה- נמנע

החלטה:

להמליץ לוועדה המחוזית הפקדת התכנית בהתאם לחוות דעת הצוות בדרכת המתוקן ובנוסף:

1. תקן החניה לרכב דו גלגלי (אופניים ואופנועים) לכל המתחם יהיה 1,000 מקומות חניה או בהתאם לתקן המחייב, הגדול מבניהם. שטחי החנייה יהיו בנוסף לשבע קומות החניה עבור כלי הרכב.
2. ינתן פתרון להעלאה והורדת נוסעים במסגרת תכנית העיצוב.
3. במסגרת תכנית הקומות העליונות במגדל, תתאפשר גמישות עיצובית וניתן יהיה להגיע לתכנית ממוצעת של 2,025 בגבולות קווי הבנין.
4. תתאפשר הוספת מרפסות לדיור המוגן ולמלונאות במידה ותהיה, ללא הוספת שטחים מעבר לשטחים שהתווספו בהמלצת הצוות.
5. במסגרת הדיור המוגן יהיו לפחות 10% דיור מוגן מוזל לתושבי תל אביב בהתאם לקריטריונים שיקבעו ע"י אגף הרווחה. לצורך כך ייחתם כתב התחייבות לעניין דיור מוזל כתנאי להעברת התכנית לוועדה המחוזית.
6. מרתף החניה השני יוכל לשמש לשימוש דו תכליתי לחניה ומסחר מעבר למקומות החניה המופיעים בתוכנית השימוש יקבע לעת אישור תוכנית העיצוב.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, ארנון גלעדי, יהודה המאירי, הרב נתן אלנתן, מיטל להבי, איתי פנקס ארד ואהרון מדואל.

פרטי תהליך האישור:

מליאת הוועדה המחוזית בישיבתה מספר 846 מיום 23/01/2017 דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 7454 בעמוד 3801 בתאריך 21/02/2017.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

23/02/2017	הארץ
24/02/2017	ישראל היום
23/02/2017	העיר

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

הרוקמים 26 מרכז עזריאלי בנין A חולון 5885849
 מרכז עזריאלי 5 תל אביב 6702501
 ת.ד. 32294 תל אביב - יפו 6132201
 ת.ד. 57109 תל אביב - יפו 6157002
 רחוב פילון 5 תל אביב - יפו 64518
 יגאל אלון 110 תל אביב 61180 ת.ד. 18085

אלי כהני נת"ע
 בבלי חגית עו"ד
 חברת נתיבי איילון בע"מ
 טופז פלד - משרד התעבורה
 עודד גבולי
 רכבת ישראל

טבלת התנגדויות ידיעות אחרונות

מס'	מתנגד	נושא	מהות/פירוט	תשובת עיריית תל אביב
1,2	התנגדות מה"ע	מטרות והוראות התכנית סעיף 2.1	הפרדת מטרות והוראות עבור מגרש ידיעות ועבור מגרש עזריאלי. במטרות מגרש עזריאלי יש לכתוב "שיפור וחיזוק המרחב הציבורי". בסעיף א' (ידיעות) "עד" 110,200 מ"ר עיקרי ואחרי 142,235 מ"ר "שטחים כוללים".	תכנית הרחבת מרכז עזריאלי תא/ 4348 כוללת שני תאי שטח; תא שטח 100, הכולל את מגרש מרכז עזריאלי, עליו חלות הוראות לפיתוח המרחב הציבורי ותא שטח 101, הכולל את מגרש מרכז עזריאלי, עליו חלות הוראות לפיתוח המרחב הציבורי בלבד. לשני תאי שטח אלו, מטרות והוראות שונות. בהתאם לכך, מוצע לקבל את ההתנגדות ולייחד את ההנחיות עבור כל תא שטח בנפרד.
3		גבול מסדרון תשתיות ת"ק סעיף 3.3	יש להגדיל את הסימון הגרפי של גבול מסדרון התשתיות בתכנית לכיוון מערב עד קו הבניין, על מנת שהשטח יגדל בהתאמה להיקף השטח שאושר ע"י הועדה המקומית.	השטח המוצג גרפית וכן היקף השטח המפורט בתכנית, שונה מהשטח שאושר בועדה המקומית בגלל טעות סופר. מוצע לקבל את ההתנגדות.

מס'	מתנגד	נושא	מהות/פירוט	תשובת עיריית תל אביב
4		הוראות בינוי סעיף 4.1	הוספת הערה בנוגע להקמת מועדון כושר, ספא ובריכת שחייה "כאשר שטחים אלו הינם לרווחת הדיירים בלבד הם ייחשבו במניין שטחי המגורים, כאשר שטחים אלו משותפים למגורים ולמלונאות הם יחשבו משני השימושים באופן שווה. ההחלטה לשימוש הסופי תקבע במסגרת תכנית העיצוב".	שטחים המשרתים יעוד ספציפי כוללים את השטחים הנלווים לאותו יעוד. לדוגמא, מועדון דיירים, בריכה וכו' הינם חלק משטחי המגורים. מוצע לקבל את ההתנגדות.
5		חזית מסחרית סעיף 4.1.2ג'	תיקון סעיף 9 באופן הבא: "סימון חזית מסחרית בתשריט בתאי שטח 100 ו-101 מסמן חזיתות פעילות בקומת הקרקע, אשר ישמשו ל- יאפשר שימושי מסחר , כניסה לרק"ל וכניסות לובאים. הסימון הוא עקרוני וייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי בהתאם לבינוי".	המשפט עומד בסתירה למשפט אחריו. מומלץ לקבל את ההתנגדות.
6		הנחיות מיוחדות מבני ציבור סעיף 4.1.2ד'	מבקשים להוסיף סעיף משלים לפיו, "סך היקף שטחי הציבור הדרושים יובטחו גם במידה ושטח קומה יקטן, ע"י תוספת שטח בקומה צמודה".	תקנון התכנית מכיל הנחייה להיקף השטח המרבי עבור קומת מבנה ציבור. בהתאם, יש להבטיח את ההיקף המינימאלי לקומה ציבורית. בנוסף, תתווסף הנחייה המאפשרת למקם את מבנה הציבור בקומות המסד של הקניון, בנוסף לאפשרות למקמו בקומות המגדל. מוצע לקבל את ההתנגדות.
7		טבלת זכויות והוראות בינוי-טבלת זכויות סעיף 9 סעיף 5 בתקנון	יתווסף סעיף ג' לפיו "בכל מקרה ישמר ממוצע מקסימאלי לשטח זירה של 100 מ"ר עיקרי".	התכנית הנ"ל ממוקמת במרכז העסקים הראשי של ת"א. בהתאם לכך, יש רצון לוודא שדירות המגורים, בקרבה למוקדי תעסוקה ותחבורה, מזמינות אוכלוסייה התואמת מטרה זו ולמנוע דירות גדולות יתר על המידה. מומלץ לקבל את ההתנגדות ולהגביל את ממוצע הדירות ל- 100 מ"ר שטח עיקרי.
8		טבלת זכויות והוראות בינוי-טבלת זכויות סעיף 9ב'	לתקן את הסעיף כדלקמן: "ככל שיחידות הדיור יהיו בגודל של כ-65 מ"ר עיקרי ליחיד בממוצע (לכל היותר עד 70 מ"ר), 10% מסך יחיד יהיו להשכרה לתקופה של 10	מומלץ לקבל את ההתנגדות על מנת לאפשר גמישות להסכם עתידי שצפוי להיחתם ויכלול הנחיות בנושא, כולל מיקום דירות הדב"י כתנאי לאישור תכנית העיצוב.

מס'	מתנגד	נושא	מהות/פירוט	תשובת עיריית תל אביב
		סעיף 5 בתקנון	שנים מהשלמת הבניה בהתאמה להסכם שיחתם עם העירייה"	
9		דרכים תנועה ו/או חניה סעיף 6.1	"ביטול מבנה חניה עילית, כפי שנקבע בתכנית תא/ 2599"	התכנית החדשה מבטאת תפיסת תכנון לפיה כלי רכב פרטי ושטחי תפעול מורדים למפלס תת הקרקע ככל שניתן. בהתאם לכך, על מנת להבטיח ביטול מבנה חנייה עילי שגוזל שטח ממפלס הקרקע, מוצע לקבל את ההתנגדות.
			הוספת הנחיה "תבטל כניסה מרחוב מנחם בגין בתא שטח 100, כפי שמופיעה בתכנית תא/2599".	מוצע לקבל את ההתנגדות על מנת להבטיח את ביטול הכניסה הנוספת ממנחם בגין, שפוגעת במרחב הציבורי ועומדת בסתירה לתכנית שדרת הקריה המחודשת.
			המעבר העילי בין תאי שטח 100 ו 101 אינו הכרחי אלא אופציונאלי, לפיכך מוצע לכתוב כי "תקבע זיקת הנאה לרכב בין שני המגרשים".	התכנית תבטיח כניסת רכב פרטי דרך מוזס, לתאי שטח 101,100 בתת הקרקע ובנוסף, מעבר של כלי רכב תפעולי ממוזס לשני תאי שטח אלו. מומלץ לקבל את ההתנגדות ולציין כי במידה והמעברים בין הרק"ל לרכבת יהיו במפלס עליון ותחתון (ללא תלות במפלס הקרקע), אז ניתן יהיה לקבע את זיקת ההנאה המבוקשת.
			כניסה ממנחם בגין בתא שטח 101א' – שינוי הנוסח: "לעת הקמת כניסה נוספת למתחם עזריאלי מהשיקוע בדרך בגין ולעת הפעלת הקו האדום, יבחן ביטול כניסה ויציאה של רכב פרטי מדרך בגין לשם מזעור הפגיעה בנת"צ ותפקוד תחנות האוטובוס לאורך דופן הרחוב, בכפוף לבדיקת ישימות לאישור מה"ע".	בהתאם להנחיות תכנית שדרת הקריה, מתוכנן מקבץ תחנות, גדול יותר מהקיים כיום, דרומית לכניסה בבגין. בהתאם לכך, מומלץ לקבל את ההתנגדות לשם מזעור הפגיעה בתחנות האוטובוס.
			חניון אופניים (2) – "תותר המרת שטחי ציבור עיליים לשטחי ציבור תת קרקעיים עבור תוספת חניות ציבוריות לאופניים, מעבר לכמות חניית האופניים הנדרשת".	מומלץ לקבל את ההתנגדות לשם הבהרה כי פתרון למכסת חניות האופניים שנקבעו, ימצא בהתאם להנחיות התכנית. במידה ותהיה דרישה לחניות אופניים נוספות, ניתן יהיה לשקול, בהחלטת מה"ע, תוספת חנייה על חשבון שטחים ציבוריים.
			חניון אופניים (4) – "מתקני אופניים – תותר הצבה מוגבלת	מומלץ לקבל את ההתנגדות על מנת שחניות האופניים לא

מס'	מתנגד	נושא	מהות/פירוט	תשובת עיריית תל אביב
10	זיקת הנאה סעיף 6.3		של מתקני אופניים לאורך רחוב בגין בפיזור נרחב בתחום המגרש הפרטי ובתנאי, שתחום זיקת ההנאה לא יפגע"	ימוקמו במדרכות ובמעברים שבתחום זיקת ההנאה.
			שינוי נוסח סעיף ה': "מעבר החצייה בין הכניסה המזרחית מכיוון תחנת רכבת השלום לבין טיילת האיילון יבטיח המשכיות ורציפות של מעבר הולכי רגל, ללא חציית רמפה לכלי רכב".	על מנת לאפשר מעבר הולכי רגל רציף בין תחנת הרק"ל לתחנת הרכבת, מוצע לקבל את ההתנגדות ולהבטיח שהרמפה תמוקם צפונית / דרומית לדרך זו.
			סעיף ז' (1) (1) - רחובות בגין וגבעת התחמושת- "תיקבע זיקת הנאה ברוחב שלא יקטן מ-8 מ' מגבול המגרש שתירשם לטובת הציבור (על חשבון רוחב דרך השרות / חניות בחזיתות הבניין / ערוגות קיימות). במידה והבדיקה ההנדסית והתנועתית תוכיח כי לא ניתן למקם זכות מעבר ברוחב הקבוע בתכנית, במסגרת מסמך עיצוב אדריכלי ופיתוח, מה"ע יהיה רשאי להמליץ לרשות הרישוי/לוועדה המקומית על הצרה נקודתית, ובתנאי שתשמר איכות המרחב הציבורי וכן שרוחב המדרכה מאבן השפה לא יקטן מ-8 מ', ויכלול 3 מ' נטו עבור הולכי רגל".	מוצע לקבל את ההתנגדות ולחזור לנוסח זה שאושר ע"י הועדה המקומית.
יחודד כי רק עבור טיילת האיילון המזרחית בתא שטח 101, ניתן יהיה לאשר הקטנה נקודתית של רוחב הטיילת באישור מהנדס העיר"	לא רלוונטי, לאור קבלת ההתנגדות לנושא רוחב הטיילת. הסעיף יוסר מתקנון התכנית.			
11	התנגדות מה"ע	תחזוקה סעיף 6.6	סעיף ד'- "תובטח תחזוקה ארוכת טווח עבור שימושי המגורים".	מוצע לקבל את ההתנגדות ולהבטיח קרן הונית לתחזוקה למרכיב המגורים במגדל בהתאם למדיניות הועדה המקומית, כתנאי לאישור התכנית.

מס'	מתנגד	נושא	מהות/פירוט	תשובת עיריית תל אביב
12		הנחיות מיוחדות סעיף 6.10	סעיף ג'3- "יוקצו השטחים הנדרשים בקומות המרתפים ובקומת הקרקע (לפחות 750 מ"ר) עבור מרחב ציבורי למעבר שימש גם את משתמשי תחנת הרכבת, מסך שטחי הבניה המותרים בתכנית. תכנון החלל יעשה בתאום עם נת"ע ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו".	מוצע לקבל את ההתנגדות.
			סעיף ג'7- הוספת המשפט "בכפוף להסכם שיעוגן בין נת"ע לזים".	מוצע לקבל את ההתנגדות לשם קבלת חו"ד נת"ע לנושאים הרלוונטיים.
13	עיריית ת"א	תנאים למתן היתרי בניה סעיף 6.16	סעיף י"ב- יש להגדיל את מעבר הולכי הרגל הזמניים לעת עבודות החפירה וביצוע מרתפי הפרויקט, מ- 2 מ' לרוחב שלא יפחת מ- 4 מ' בדופן המערבית של הפרויקט ובתחום המגרש הפרטי וזאת לאור מיקומו המרכזי של הפרויקט במקביל לעבודות הקו האדום לזמן בנייה ממושך.	בשל מיקומו המרכזי של הפרויקט והעובדה שבשטחו הגובל ממערב נערכות עבודות הקו האדום לשנים הקרובות, נדרש לאפשר מעבר רציף בזמן הקמת המבנה ברוחב התואם את העוצמות הצפויות. בהתאם לכך מוצע להגדיל את הרוחב הנדרש מ-2 מ' בתחום המגרש ל-4 מ' בכל תחום המדרכה. מוצע לקבל את ההתנגדות.
			העברת סעיף מ"תנאים למתן היתרי בנייה" (טז)- לסעיף 6.4 (תכנית עיצוב): "קבלת חו"ד משרד התחבורה למסמך עיצוב אדריכלי ופיתוח, טרם אישורה ע"י הועדה המקומית, בתוך 30 יום מקבלת המסמכים".	לשם הבטחת מציאת פתרון המקובל על משה"ת לעניין הקישוריות בין תחנת הרק"ל לתחנת הרכבת והתאמה לתכנית שדרת הקריה המחודשת, מוצע לקבל את ההתנגדות ולהורות כי תכנית העיצוב האדריכלי תתואם עם משרד התחבורה במסגרת הכנת תכנית העיצוב טרם אישור ע"י הועדה המקומית.
			"תנאים למתן היתרי בנייה"- "אישור תמהיל שטחי המסחר לרבות החנויות הפונות לכיכר הציבורית בהתאם לסעיף 4.1.2 ג 16, ע"י אגף רישוי עסקים ואדריכל העיר". (העברת הסעיף מתנאי לאכלוס לתנאי היתר).	ההנחיה לקבלת אישור לתמהיל שטחי מסחר נועדה על מנת להבטיח יצירת רחוב עירוני פעיל ותוסס. יחודד כי אין בסעיף זה כוונה להתערבות במסחר בתוך הקניון, אלא ברחוב ובפרט סביב הכיכר. לשם התאמת תשתיות הבינוי לסוג המסחר המתוכנן ככל שניתן, מבוקש להחזיר את הסעיף לרשימת התנאים לקבלת היתר. מוצע לקבל את ההתנגדות.
14		תנאים למתן היתרי אכלוס	סעיף ב' - מחיקה "ברמת המעטפת..."	מוצע לקבל את ההתנגדות.

מס'	מתנגד	נושא	מהות/פירוט	תשובת עיריית תל אביב
		סעיף 6.17	סעיף ג'- מחיקה "הבטחת..."	
15		נספח בינוי	<p>בחינת התכנות ע"י העירייה לחיבור עילי – רמפה בשיפוע המותאם לרכיבת אופניים על מנת לאפשר התחברות עתידית לכיוון שפע טל/מעבר עילי לכיוון מערב.</p> <p>יש להוסיף זיקת הנאה בהתאם לתוואי הרמפה כחלופה נוספת בנספח בינוי והגדרה בתקנון כי "התחום הסופי יקבע במסגרת תכנית העיצוב בהתאם להתקדמות תכנון הגשר ובתנאי שמפלס הרמפה לא יפגע בתנועת הרכבים והולכי הרגל".</p>	<p>אזור המע"ר עתיד להכיל מערכת גשרים המחברת בין הפרויקטים הגובלים בצומת בגין קפלן ותחנת רכבת השלום. לשם חיבור בין טיילת האיילון למערך הגשרים העתידי מדרום לעזריאלי, נדרשת הקמת רמפה המותאמת להולכי רגל ורכבי אופניים.</p> <p>מוצע לקבל את ההתנגדות ולציין כי בעת הכנת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח תתאפשר גמישות למימוש או אי מימוש רמפה זו לשיקול דעת העירייה. עוד יצוין כי בניית הרמפה, הינה באחריות עירונית.</p>
16	נתיבי איילון	רצועת הדרך נתיבי איילון	<p>הוספת סעיף הקובע כי "לא תבוצע עבודה כלשהי בתחום רצועת הדרך של דרך נתיבי איילון, אלא לאחר קבלת אישור החברה"</p> <p>לקבוע בהוראות התכנית כי "לא יותר שימוש בעוגנים מכל סוג בין אם ארעיים ובין אם קבועים בתחום רצועת הדרך של נתיבי איילון".</p>	<p>מוצע לדחות את ההתנגדות. הקרקע שייכת לעיריית תל אביב יפו. מעבר לכך, נתיבי איילון הינם גורם קבוע באישורים הדרושים להיתרי בנייה לאורך האיילון.</p>
17		דרך השירות המזרחית	<p>ביטול הפנייה המוצעת שמאלה ממתחם עזריאלי לרח' נח מוזס, ולהטמיע את הגיאומטריה ברח' מוזס כפי שמופיעה בתכנית המאושרת תא/2774.</p>	<p>מוצע לדחות את ההתנגדות מאחר וכניסות ויציאות לרכב בתא שטח 100 מרחוב מוזס ומדרך השירות המזרחית, כפי שמוצג בנספח התנועה, הינו מנחה בלבד ויקבע סופית לקראת תכנון מפורט ובאישור אגף התנועה.</p>
18		מסמך עיצוב אדריכלי ופיתוח	<p>יש לקבוע בהוראות התכנית, כי תנאי להיתר בניה יהיה אישור החברה ובכלל זה, תיאום מסמך זה עם חברת נתיבי איילון בכל הקשור עם חלקו המזרחי, הגובל ברצועת הדרך של נתיבי איילון.</p>	<p>בפרויקטים הגובלים לנתיבי איילון, במסגרת תאום הנדסי, נדרשת התייחסות של נתיבי איילון לתכנית.</p> <p>בנוסף, ככל שנדרש, מתבקש תאום במסגרת היתרי בנייה. מוצע</p>

מס'	מתנגד	נושא	מהות/פירוט	תשובת עיריית תל אביב
				לדחות את ההתנגדות.
19		תנאים למתן היתר בניה סעיף 6.16 טז	העברת סעיף 6.16 טז (תנאי להיתר) לסעיף 6.4 (עיצוב אדריכלי) והגדרתו: "תכנית עיצוב אדריכלי תתואם עם משה"ת ופתרון המעבר בין תחנת הרק"ל לתחנת הרכבת יהיה מוסכם על משה"ת".	קבלת חלקית של ההתנגדות - ראה לעל התייחסות בהתנגדות מה"ע סעיף 13.
20	משרד התחבורה	דרכים תנועה וחניה סעיף 6.1 ד'	ביטול חלק מסעיף 6.1 ד' - "...ויובטח מעבר עילי לכלי רכב דרך תא שטח 100 לתא שטח 101 בגבול המזרחי". סעיף זה מונע גמישות תכנונית ויכול לסכל את העקרונות כפי שנקבעו בסעיף 6.3 ה'.	קבלה חלקית של ההתנגדות - ראה לעל התייחסות בהתנגדות מה"ע סעיף 9.
21		דרכים תנועה וחניה סעיף 6.1 ו' (2)	לעדכן סעיף - "...לעת הקמת אחת הכניסות הנוספות (נח מוזס או השיקוע מדרך בגין), תיסגר הכניסה לרכב מדרך מנחם בגין...".	קבלה חלקית של ההתנגדות - ראה לעל התייחסות בהתנגדות מה"ע סעיף 9.
22	קבוצת עזריאלי	הסבר לתכנית	התייחסות לשטחי הבניה הכוללים המוצעים (143,235 מ"ר) היא לגבי תא שטח 100 בלבד ומעל פני הקרקע	קבלת ההתנגדות.
23		יחס תכנית לתכניות מאושרות קודמות סעיף 1.6	מבוקש לבטל סעיף 10.6 לתכנית תא/2599 הקובע מיקום מגורים ואכסון מלונאי בקומות מעל קומה 25.	לקבל חלקית את ההתנגדות. בהתאם להנחיות הועדה המקומית למגורים במע"ר הצפוני, מגורים ימוקמו מהקומה העשירית ומעלה.
24		מסמכי התכנית סעיף 1.7	בקשה כי יקבע שנספח הבינוי והפיתוח המחייב לעניין נטיעת עצים בכל תחום תא שטח 100, ולא בהתייחס למיקום מסוים של העצים המופיע בנספח.	לקבל את ההתנגדות, על מנת לאפשר גמישות למיקום העצים, יקבע בתקנון כי יש לשמור על כמות העצים שנקבעה תוך מתן גמישות למיקומם המדויק, שיקבע בתכנית העיצוב והפיתוח.
25		עיקרי הוראות התכנית סעיף 2.2	הבהרה - סעיפים 2.2א' ו-2.2ב' מתייחסים לתא שטח 100 הבהרה - שטח המגדל בתא שטח 100 הנזכר בסעיף 2.2א',	קבלת ההתנגדות. יש לחדד בסעיף 2.2א', שהשטחים הנ"ל

מס'	מתנגד	נושא	מהות/פירוט	תשובת עיריית תל אביב
			אינו כולל את השטחים הציבוריים שייבנו במגדל ונזכרים בסעיף 2.2 ב'	כוללים את שטחי המסחר (מסד הבינוי) ולא רק את המגדל.
			הבהרה- שטח עיקרי של 110,200 מ"ר בתא שטח 100 בסעיף 2.2 א' מתייחס לבנייה על קרקעית.	קבלת ההתנגדות.
26	קבוצת עזריאלי	נתונים כמותיים עיקריים - מגורים סעיף 2.3	הבהרה- היקף שטחי המגורים במצב המאושר כולל אפשרות המרה של שטחים למגורים, בהיקף של עד 21,806 מ"ר עיקרי (קומות 26 עד 53, היינו 28/53 מהזכויות שהן 41,275 מ"ר עיקרי), בהתאם להוראות סעיפים 10.1.3, 10.3 ו-10.6 לתכנית תא/2599. מס' יח"ד בהתאם לשטח הוא 218 - 335 יח"ד.	לדחות את ההתנגדות. שימוש המגורים אינו מוקנה. תב"ע 2599 מאפשרת מגורים או מלונאות כשהשימוש למגורים מותנה בשיקול דעת הו. המקומית. כמות היחידות המרבית הינו 190 יח' והשטח המרבי הינו 19,000 מ"ר וזאת בהתאם למסמכי המדיניות שאושרו בועדה לאורך השנים לגבי היקפי המגורים במע"ר.
27		ייעודי קרקע-שימושים סעיף 4.1.1	הוספת שימוש "בידור" לשימושים המותרים מעל פני הקרקע.	קבלת ההתנגדות.
			הוספת שימוש כללי של "מעבדות" לפי ייעוד "תעסוקה 1" בהתאם לתכנית מתאר תא/5000	קבלת ההתנגדות.
28		ייעודי קרקע – הוראות סעיף 4.1.2	סעיף א(2) – הוספת "כולל עד" 10 קומות טכניות... סעיף א(5) – מבוקש גובה קומה טיפוסית במגדל 4.2 מ' (בכפוף לאישור מהנדס העיר).	קבלת ההתנגדות. לקבל חלקית את ההתנגדות- גובה קומה יקבע בהתאם למדיניות העירונית. בכפוף לשיקולים הנדסיים באישור מה"ע, ניתן לאשר הגבהה לגובה קומה, במידה ונדרש.
			סעיף ב(2) – הוספת הוראה לאישור במסמך העיצוב האדריכלי – חריגה מקו בניין צפוני בעומק משתנה – עד קו בנין של 7 מ' לאורך חזית שלא תעלה על 10 מ', בגובה של חמש קומות (כולל קומת כניסה)	קבלת חלקית של ההתנגדות- בהתאם לתכנית שדרת הקריה המחודשת, אזור הורדה והעלאת נוסעים מועתק לרחוב מוזס לכל אורכו ואזור זה יספק מענה עבור מתחם עזריאלי כולו. בהתאם לכך, המדרכה האפקטיבית המוצעת קטנה בצורה משמעותית. מעבר לכך, קו הבניין המזרחי גדל בצורה משמעותית כדי לפצות על דרישת הרשויות למעברים ציבוריים רחבים בתוך הבניין המסחרי לטובת כלל הציבור.

תשובת עיריית תל אביב	מהות/פירוט	נושא	מתנגד	מס'
<p>קבלת ההתנגדות תוך הוספה כי יש לוודא שלא תתבצע חריגה מהגובה המותר לבנייה והאלמנט יהיה אסתטי עבור הצופים מקומות המגדל ובאישור מה"ע במסגרת תכנית העיצוב. בנוסף, יוסף בסעיף זה כי במידה ויהיה צורך, תותר פעילות בגג לציבור.</p>	<p>סעיף ג(3) – הוספה "יותר למקם בתחום גג המבנה הנמוך האמור גם אמצעים להפחתת רעשים" לפי סעיף 4.1.2ב(5) בתקנון.</p>			
<p>קבלה חלקית של ההתנגדות- ניתן לראות בכניסה לתחנת הרק"ל וכן בכניסה לחללים המסחריים של הקניון כחזית מסחרית. לובאים לשאר השימושים לא יכללו בחישוב אורך החזית המסחרית הנדרשת.</p>	<p>סעיף ג(10) – מבוקש כי "בקביעת שטח החזית המסחרית ימנו גם את שטחי הכניסות ללובאים בחזית זו וחזית הכניסה ללובאים תוגדר כחלק מהחזית המסחרית."</p>			
<p>לדחות את ההתנגדות – הסעיף כולל גמישות.</p>	<p>סעיף ג(11) – ביטול הוראה לפיה השטחים המסחריים בתחום הכיכר הציבורית ישמשו למסעדות ולבתי קפה בלבד, באופן שיתאפשר לקיים בשטחים אלה שימושים מסחריים נוספים.</p>			
<p>קבלה חלקית של ההתנגדות – על מנת לשמור על גמישות עבור פונקציות ציבוריות באופן שיאפשר תכני חברה כגון מועדונים, טיפת חלב וכד. יקבע כי השימושים שיקבעו יהלמו את המבנה המוצע והסביבה.</p>	<p>סעיף ד(1) – מחיקת השימוש "רווחה" מרשימת השימושים בשטחי הציבור בפרויקט. הוספת הוראה לפיה "השימושים הציבוריים יתאמו את אופיו של הפרויקט" (נכון גם לסעיף 4.1.2ד(4))</p>			
<p>לקבל חלקית את ההתנגדות- במידה והזכויות יפחתו, היקף התועלות הציבוריות וההקצאות למבני ציבור יבחנו ויוערכו מחדש, בהתאם להיקף השטחים שיקבעו ולהנחיות תכנית המתאר.</p> <p>קבלת ההתנגדות תוך וידוא כי במידה והשטח הציבורי יחלוק פונקציות נוספות באותה קומה, תובטח הפרדה בין החללים ודרכי גישה נפרדות באישור מה"ע.</p>	<p>סעיף ד(3) – במידה ובשל מגבלת הגובה בסעיף 6.2א בתקנון, לא יהיה ניתן לממש את מלוא זכויות הבניה בתא שטח 100 מבוקש כי "השטחים הציבוריים שיוקצו לעירייה יקטנו בהתאמה לשיעור תוספת הזכויות עפ"י התכנית המופקדת".</p> <p>הבהרה נוספת - "הגדלת השטח הממוצע של קומה במגדל בשל מגבלת הגובה, לא תחשב כהגדלה של שטחה הממוצע של קומה במגדל, המביאה להגדלת השטח הציבורי שיוקצה לעירייה בשיעור של עד 5%" (תיקון דומה צריך להתבצע גם בהערה 2 בלוח ההקצאות)</p>			

מס'	מתנגד	נושא	מהות/פירוט	תשובת עיריית תל אביב
29		טבלת זכויות והוראות בניה סעיף 5	הבהרה – בהערות ב', ה', ז', 8, 10 בתחתית הטבלה הסמכות לאשר המרה של שטחים כמפורט בהערות אלו נתונה גם לרשות הרישוי .	קבלת ההתנגדות עבור סעיפים ה', 8 בלבד. יתר הסעיפים דורשים תאום ובחינת משמעויות תכנוניות ועבורם מוצע לדחות את ההתנגדות .
30		דרכים תנועה וחניה סעיף 6.1	סעיף ה - הבהרה כי – ניתן ליתן את כל פתרונות התפעול של תא שטח 100 בתחום תא שטח 101, וכן יתאפשר קירוי חצר המשק בתא שטח 101 לשם הקטנת המטרד ובתנאי שימצא תחליף לחניות אופניים ואופנועים המתוכננים בשטח זה.	לקבל חלקית את ההתנגדות ובתנאי שהמרחב הציבורי לא יפגע וייתן מענה לחניית רכב דו גלגלי כפי שנדרש בתחום המגרש. בנוסף, יצוין כי במידה והשטח התפעולי ימוקם בתא שטח 101 במקום בתת הקרקע, במסגרת הכנת תכנית העיצוב, יבחן ע"י מה"ע צורך בשילוב הנחיות שעות פריקה וטעינה, בהתאם לקישוריות שתקבע בין הרק"ל לרכבת, לשם מזעור הפגיעה בתנועת הולכי הרגל.
			סעיף ו – בקשה כי יקבע שבמידת הצורך פתרונות והסדרי תנועה בתוך תא שטח 101 יותאמו לתכנון המפורט, באישור אגף התנועה.	לקבל חלקית את ההתנגדות – הנושא יבחן במסגרת הכנת תכנית העיצוב בכפוף להסדרי התנועה של תכנית שדרת הקריה ובפרט, שיינתן מענה לשטחי זיקת ההנאה הנדרשים, למדרכות, שבילי האופניים וחניית רכב דו גלגלי, כפי שדורשת התכנית.
			סעיף ז – הבהרה כי – הוראות התכנית המופקדת בעניין תקן החניה המרבי מתייחסות לתא שטח 100, שרק בו מוסיפה התכנית המופקדת זכויות.	קבלת ההתנגדות - בהתאם להחלטת הועדה המחוזית, התקן הינו מינימאלי וכולל את כל תחום הקו הכחול כולל מרכז עזריאלי הקיים. לאופן חישוב זה אין השפעה על מקומות החנייה הקיימים והמתווספים.
			סעיף ז(4) – הוספה "ככל הניתן ובכפוף לשיקולים תכנוניים, הנדסיים ותפעוליים..."	קבלה חלקית של ההתנגדות - השיקולים יהיו לנושא אילוצים הנדסיים ותפעוליים בלבד. שיקול תכנוני אינו רלוונטי.
			סעיף ז(4)(1) – להשמיט - מגבלה לעניין מיקום מקומות החניה לרכב דו גלגלי בקומת הקרקע. להוסיף – יקבע כי ניתן להקים את 400 מקומות החניה לאופניים בתחום זיקת ההנאה - ברחובות הסובבים ובכיכר	דחיית ההתנגדות : יש חשיבות רבה למיקום חניות רכב דו גלגלי בקומת הקרקע. יחודד כי חניות אלו יפוזרו ככל שניתן בקרבת מוקדי פעילות הכוללים את תחנת הרכבת, תחנת הרק"ל וכניסות למבנים.

תשובת עיריית תל אביב	מהות/פירוט	נושא	מתנגד	מס'
<p>קבלת ההתנגדות ובלבד, שלא יפגע רוחב המעבר הנדרש להולכי רגל ושבילי אופניים וכן רחבת הכיכר. מיקום החניות יקבע בתכנית העיצוב.</p>	<p>הציבורית (אך לא על חשבון שטח המעבר להולכי רגל בשטחי זיקת ההנאה).</p>			
<p>קבלת חלקית של ההתנגדות: ניתן יהיה לאפשר שימושים תומכי רכיבה בשטח הפיתוח בשטחים שהינם מעבר לשטחי זיקת ההנאה, באופן שלא יפגע בשטחי מעבר הולכי הרגל והאופניים..</p>	<p>סעיף ח – מבוקש לאפשר שימושים תומכי רכיבה גם בשטח הפיתוח, במסגרת הקיוסקים, שימוקמו באופן של יפגע בשטחי מעבר הולכי הרגל והאופניים.</p>			
<p>א. קבלת ההתנגדות: במקרה בו לא יאושר גובה המגדל על ידי רת"א, יבחן תכנון חלופי במסגרת הכנת תכנית עיצוב הכולל הגדלת התכסית שנקבעה ובתנאי שישמרו עקרונות התכנית הכוללים שמירה על קווי הבניין, המעברים הנדרשים, זיקת הנאה והכיכר המתוכננת. זכויות בנייה שלא יכללו בתכנון התואם מגבלות אלו, יבוטלו. כמו כן.</p> <p>ב. קבלת ההתנגדות: יובטח היקף המגורים המבוקש בהתאם להנחיות התכנית.</p> <p>ג. קבלת ההתנגדות: במקרה ותהיינה הפחתת זכויות בנייה, אזי היקף התועלות הציבוריות יבחן בשנית ע"י הגורמים המקצועיים הרלוונטיים. יובהר כי התועלות הציבוריות הן קירווי האיילון ו/או בניית שטחי ציבור ו/או הרחבת גשר השלום/מוזס ו/או גשרים באזור התכנית ובנוסף דיור בהישג יד.</p> <p>ד. קבלת ההתנגדות: במקרה זה, ניתן יהיה להוסיף</p>	<p>א. סעיף א- ככל שלא ניתן יהיה לאשר את הגובה המירבי עפ"י התכנית המופקדת, ניתן יהיה להגיש חלופה לתכנית הבינוי במסגרת תכנית עיצובי אדריכלי ופיתוח בסמכות מהנדס העיר, התאפשר מימוש מלוא זכויות הבניה בתוך מגבלת הגובה כפי שתאושר. חלופת הבינוי תתייחס גם להגדלת התכסית הממוצעת במגדל ולבינוי מותאם שיאפשר ניצול זכויות הבניה.</p> <p>ב. ככל שמשיקולי עיצוב אדריכלי לא ניתן יהיה להשתמש במלוא זכויות הבניה בשל מגבלת הגובה, לא יפחתו שטחי המגורים, ושטחי היעודים האחרים יותאמו.</p> <p>ג. במקרה זה, התועלות הציבוריות יקטנו בהתאמה להיקף תוספת הזכויות בפועל ולוח ההקצאות יעודכן בהתאמה.</p> <p>ד. במידה שהגובה המרבי עפ"י חוות דעת רת"א</p>	<p>גובה מבנים ובטיחות טיסה סעיף 6.2</p>	<p>קבוצת עזריאלי</p>	<p>31</p>

מס'	מתנגד	נושא	מהות/פירוט	תשובת עיריית תל אביב
			ו/או משרד הביטחון יעלה על 350מ', יתאפשר מימוש הזכויות בגובה המומלץ.	קומות ללא תוספת זכויות, לשם צמצום תכסית.
32		זיקת הנאה סעיף 6.3	סעיף ו – השמטת ההגבלה על בחינת שילוב סבכות לאורור בתחום זיקת ההנאה שבכיכר הציבורית בשלב מסמך העיצוב האדריכלי והפיתוח. סעיף ח – מבוקש לבטל את שטח המפרדה (כך שרוחב הטיילת יעמוד על 5 מ' סה"כ), ולייצר את ההפרדה בין שביל האופניים לבין המדרכה באמצעות מעקה או פתרון דומה. סעיף י' + סעיף יא' – מבוקש להשמיט סעיפים אלו, הקובעים מעברים להולכי רגל בין הבניינים הקיימים בקומת הקרקע וכן מעבר נוסף ברוחב של 6-10 מ' לעת שינוי מערך התנועה באזור.	דחיית ההתנגדות: הסעיף מאפשר שילוב סבכות בכיכר הציבורית אך מבקש לתאמן במסגרת הכנת תכנית העיצוב, בקשה לגיטימית בהחלט.
			סעיף ח – מבוקש לבטל את שטח המפרדה (כך שרוחב הטיילת יעמוד על 5 מ' סה"כ), ולייצר את ההפרדה בין שביל האופניים לבין המדרכה באמצעות מעקה או פתרון דומה.	קבלת חלקית של ההתנגדות: ניתן להצר את רוחב הטיילת ובתנאי שיתאפשר מעבר מינימאלי של 5 מ', נטו. מעבר לרוחב זה יבנה מעקה כנדרש וכן אלמנט הצללה לאישור העירייה.
			סעיף י' + סעיף יא' – מבוקש להשמיט סעיפים אלו, הקובעים מעברים להולכי רגל בין הבניינים הקיימים בקומת הקרקע וכן מעבר נוסף ברוחב של 6-10 מ' לעת שינוי מערך התנועה באזור.	לאור שיפור המדרכות בהיקף התכנית ויצירת מעברים בתוך הקניון לתחנת הרכבת, מוצע לקבל את ההתנגדות.
33	קבוצת עזריאלי	עיצוב אדריכלי תחזוקה ניהול מי נגר איכות הסביבה	סעיפים 6.4ד, 6.4ה, 6.6, 6.7, 6.8, 6.9 – סעיפים אלו מתייחסים לתא שטח 100 בלבד	קבלת ההתנגדות: עבור סעיפים 6.6 (א), 6.9 (ז) בלבד. דחיית ההתנגדות עבור יתר הסעיפים מאחר והם רלוונטיים לעבודות שיבוצעו בשטח ההיקפי בתא שטח 101.
34		עיצוב אדריכלי סעיף 6.4 יא	הבהרה – היזם אינו אחראי להצגת הסדרי תנועה לביצוע תחנת שאול המלך, אלא רק את ההסדרים הדרושים לביצוע מבנה הכניסה לתחנת הרק"ל אשר תבנה בתחום המגרש. מבוקש למחוק את הדרישה להצגת הסדרים אלו בתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח.	דחיית ההתנגדות: מבוקש להציג את הסדרי התנועה הן עבור תחנת שאול המלך והן עבור מבנה הכניסה, על מנת להבטיח כי אין קונפליקט בין התכנית ובין שלבי הביצוע של תחנת שאול המלך כולל הסדרי תנועה זמניים לתקופת הקמת הקו האדום.

מס'	מתנגד	נושא	מהות/פירוט	תשובת עיריית תל אביב
35	קבוצת עזריאלי	הנחיות מיוחדות סעיף 6.10ב(1)	הבהרה כי – ההוראות בעניין הגשרים תקבענה במסמך תכנית העיצוב האדריכלי של המתחם הגובל הרלבנטי, ובתיאום עם אדריכל העיר ועם יזם התכנית המופקדת.	קבלה חלקית של ההתנגדות: הנוסח הקיים מאפשר גיבוש הנחיות במסגרת התכנית הרלוונטית, שתקבע את עקרונות הגשר. תתווסף הנחייה לתאום בין שני התחמים הרלוונטיים.
36		הנחיות מיוחדות סעיף 6.11 ח(2) מעבר מתחנת הרכבת למרכז המסחרי ולרק"ל	מבוקש לקבוע כי המעברים ימוקמו בשתיים מתוך שלוש הקומות: קומת כניסה, הקומה מעליה, או אחד המפלסים שמתחתיה.	קבלה חלקית של ההתנגדות: יצוין כי יש העדפה ככל שניתן לקישוריות במפלס הקרקע.
37		תנאים למתן היתר סעיף 6.16"י	צמצום סעיף זה לסגירת החצרות האנגליות באמצעות סבכות דריכה בלבד , מבלי להתייחס לפתרונות ההנדסיים שיטופלו בתכנון המפורט.	קבלת ההתנגדות: "הטמעת פתרונות הנדסיים דרושים בתחום החניון הקיים, לצורך סגירת החצרות האנגליות באמצעות סבכות דריכה. יצוין בסעיף רלוונטי כי יובטח שסבכות הדריכה עומדות בעומסים הנדרשים ובסטנדרט הנדרש מבחינת צפיפותן וישולבו ברצף עם מפלס הקרקע ללא הפרדות.
38		תנאים למתן היתר אכלוס סעיף 6.17	הבהרה כי תנאים אלו מתייחסים לאכלוס המגדל ולא לשטחים אחרים בתא שטח 100	קבלה חלקית של ההתנגדות. תנאי אכלוס הכוללים את ביצוע השיפורים, רישום זיקת הנאה, הקמת שטחי ציבור ורישום, רלוונטיים עבור בנייה ככל שתהיה, הן המגדל והן לקומות המסחריות. תנאי לבניית מעברים דרך קומות המגדל, במידה ויהיו, יתבצעו לעת הקמת המגדל בלבד (מן הסתם).
39	טעויות סופר	סעיפים א' – ח' בהתנגדות קבוצת עזריאלי	קבלת ההתנגדות	

מס'	מתנגד	נושא	מהות/פירוט	תשובת עיריית תל אביב
40	נתע	<ul style="list-style-type: none"> סעיפים 1, 2, 3 (א-ג), 4 סעיף 3 (ד) סעיף 3 (ו) 	<ul style="list-style-type: none"> תאומים נדרשים עבור הוצאת היתר בנייה כניסות חירום ומילוט יהיו מתופעלות ע"י הרק"ל ולא ע"י היזם במסגרת חוזה בין חברת נת"ע לבין עזריאלי הטמעת התיקונים שאושרו על ידי הועדה המחוזית בדיון מיום 28.11.2016 	לא רלוונטי – סעיפים אלו הוטמעו בהוראות התכנית ובהיתר חפירה ודיפון שניתן.
42	סעיף 3 (ה)		חניות אופיים ימוקמו במרחק שלא יעלה על 100 מ' מהכניסה הסמוכה לתחנת הרק"ל.	קבלת ההתנגדות
43				קבלת ההתנגדות ובלבד שדרישה זו לא תוסיף ולא תפחת מכמות החניות שנדרשה בתכנית.
44	רכבת ישראל	6.1 ג'	יתווסף: "במפלס שונה".	דחיית ההתנגדות - שינוי מפלס הרמפה אינו רלוונטי לסעיף זה
45		6.1 ו' 3	יתווסף: "בתיאום ובאישור משרד התחבורה."	קבלת חלקית של ההתנגדות. סגירת הכניסה לרכב תתאפשר כמפורט בסעיף 6.1 (ו). הבדיקות יערכו בסמוך למועד זה. ההנחיות לסגירת כניסה זו יתבצעו בהתאם להנחיות תכנית שדרת הקריה בתאום עם משה"ת.
46		6.3 ה'	יכתב: "תקויים המשכיות ורציפות של מעבר הולכי רגל,	קבלת ההתנגדות – תשובה מפורטת בסעיף 10.

מס'	מתנגד	נושא	מהות/פירוט	תשובת עיריית תל אביב
47		6.3 יא'	במקום "יבחן" יכתב: "יבוצע".	דחיית ההתנגדות – תשובה מפורטת בהתנגדות מה"ע.
48		6.3 יב'	יתווסף: "בתיאום ובאישור רכבת ישראל".	קבלה חלקית של ההתנגדות , עבור סעיפים הרלוונטיים לתאום עם רכבת ישראל.
49		6.10 ב' 1	יתווסף: "בתיאום ובאישור משרד התחבורה ורכבת ישראל".	קבלה חלקית של ההתנגדות , עבור גשרים הדורשים תאום עם רכבת ישראל.
50		6.10 ד' 3	תמוחק המלה: "הקיימת".	קבלת ההתנגדות
51		6.10 ה'	יכתב: " בתשריטי התכנית ובמסמך העיצוב האדריכלי והפיתוח ישמר מרחב לחיבור עתידי תת-קרקעי וכו'..., בתאום ובאישור רכבת ישראל."	דחיית ההתנגדות
52		6.10 ז' 7	יכתב: " מסמך עיצוב אדריכלי ופיתוח יתואם עם רכבת ישראל ויאושר על ידה באשר למצוין בסעיפים ז' 1-4 ו- ח' 1-5 לעיל.	קבלה חלקית של ההתנגדות , ראה מענה בהתנגדות משה"ת
53		6.10 ז' 8 (חדש)	בשלב המייד, ועד להוספת גשרי הולכי רגל נוספים ממגרשי עזריאלי אל התחנה, תוכפל הקבולת של המעבר הקיים על ידי תוספת עמדות מכירת כרטיסים, שערים ופינוי מרחב הדוכנים, הכל על פי תאום ואישור רכבת ישראל.	קבלה חלקית של ההתנגדות , הנושא יבחן בעת הכנת תכנית העיצוב.
54		6.16 י"א	יתווסף: " ...ורכבת ישראל".	דחיית ההתנגדות - נדרשו תאומים עם רכבת ישראל עבור הנושאים הרלוונטיים

מס'	מתנגד	נושא	מהות/פירוט	תשובת עיריית תל אביב
55		1 ו' 6.17	תמחק הסיפא : "ולכל הפחות מהמבנה עד לגבול המגרש"	קבלת ההתנגדות
56		2 ו' 6.17	תיווסף המלה : " ובאישור" (רכבת ישראל)	דחיית ההתנגדות- אין לרכבת ישראל מעמד בנושא הבטחת תועלות התב"ע.

התוכן	מס' החלטה
תא/4348 - ידיעות אחרונות עזריאלי דיון בהפקדה	

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)
בהתאם למפורט בטבלה לעיל.

בישיבתה מספר 0014-17' מיום 21/06/2017 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

מיכל בלייכר: תכנית תא/4348 הינה תכנית בסמכות מחוזית. התכנית אושרה בועדה המקומית בינואר 2015. הקו הכחול של התכנית, כולל מלבד מגרש ידיעות, את מרכז עזריאלי הקיים וזאת לשם ביצוע שיפורים במרחב הציבורי במסגרת התכנית. משה צור: מציג במצגת תזכורת לתוכנית.

דיון התנגדויות:

התנגדות מה"ע (מיכל בלייכר): התנגדות מה"ע כוללת 15 סעיפים. אבקש לחדד שלושה סעיפים מתוך הדראפט:

1. לסעיף 7 בהתנגדות, המתייחס לגודל יח"ד ממוצעת, תתווסף הנחייה כי בהתאם למדיניות המאושרת של מגורים במע"ר הצפוני.
2. בסעיף 12 בהתנגדות, יחודד כי השטחים **יובטחו** מתוך סך השטחים המותרים בתוכנית ותירשם לגביהם הערת אזהרה.
3. סעיף 13 עוסק בתמהיל המסחר ברחוב. תנאי להיתר בנייה יהיה הצגת פתרונות הנדסיים שמוכיחים שניתן לקיים מסחר הכולל בתי אוכל סביב הכיכר.

נתיבי איילון- רויטל שגיא: בתאריך 20 באפריל 2016, הועברה התייחסות נתיבי איילון לתוכנית תא/4349 שלא הוטמעה. התנגדות זו כוללת ברובה נושאים תנועתיים. התוכנית הנדונה מוסיפה פניה שמאלה לכיוון מערב, בעוד שהתוכנית שאושרה לדרך השירות המזרחית מאפשרת פנייה מזרחה בלבד. מעבר לכך, נתיבי איילון מבקשים לאשר את היתר הבניה ולוודא שלא ימוקמו עוגנים בדרך השירות כיוון שנתיבי איילון אינם אחראים על תחזוקה.

משרד התחבורה- שני משיח: משרד התחבורה אינו מתנגד לתוכנית הנדונה. עיקר ההערות עוסקים בנושאי תחבורה ציבורית, הקשר וההשפעה. יש חשיבות ליצירת זיקות מעבר מחייבת להולכי הרגל שיאפשרו מעברים נוחים, מהירים ורצופים ברוחב ראוי לכמות הצפויה של הולכי הרגל שעתידיים לעבור בין הרכבת לקו האדום. בהתאם לכך בקשנו להיות שותפים לתהליך תוכנית העיצוב. הכניסה מבגין מהווה הפרעה לנת"צ ולתחבורה הציבורית. מבוקש לבטל כניסה זו. משרד התחבורה בודק את תחנות הרכבת. אלו שלא יתאימו לקיבולת הצפויה, לא תהיה בהם התכנות עצירה. בנוסף מבוקש לאפשר שיהיה מעבר תת קרקעי בין מסילות 5,6. בנושא הגשר הקיים לרכבת, מבוקש תוספת שטח עבור הוולידאטורים.

רכבת ישראל- ארי גושן: מרכז עזריאלי צריך לתת שירות לכל הסובבים אותו. על פי הבדיקות שנעשו במשרד התחבורה ורכבת ישראל, צריך להגדיל את הקיבולת בתחנת הנוסעים פי חמש. כלומר, אם קיימות 10 כניסות היום, בעתיד מתוכננות 20 כניסות. הצפיפות של המשתמשים והעוברים היא בלתי נסבלת. אנשים יצביעו ברגלים בשל הצפיפות צריך לקחת בחשבון שאם הקישוריות לא תהיה טובה, ידלגו על התחנה.

כבר כיום קיים עומס ולכן הפתרון שאנחנו מבקשים הוא יצירת הפרדה מפלסית שתתחבר לתחנה הצפונית העתידית.

נת"ע - (מיכל בלייכר מקריאה את התנגדות נת"ע מאחר ולא נציג מטעמים): כניסות חירום ומילוט יתוכננו על ידי הרק"ל ולא על ידי היזם ויש לוודא הטעמת תיקונים שנעשו על ידי הועדה המחוזית מיום 28.11.16.

מענה להתנגדויות

קבוצת עזריאלי- שי בוכמן ועו"ד חגית בבלי: התנגדות מה"ע על שינוייה כפי שהוקראה בדיון וכן המענים של העירייה להתנגדות עזריאלי וליתר הגופים שהתנגדו מקובלת על קבוצת עזריאלי למעט הסעיפים הבאים:

1. כניסה ממוזס- כפי שהוזכר, כניסה זו לא ניתנת לביטול. קבוצת עזריאלי הסכימה לבטל כניסה מבגין אבל הכוונה של משרד התחבורה לסגור את הכניסה ממוזס היא בלתי אפשרית.
 2. מבקשים לא לתקן את סעיף ח' (דיוור בר השגה), לנושא גודל ומשך השכרת היחידות.
 3. סעיף 6.17 ג' מבקשים להוריד תנאי למתן איכלוס "הבטחת השטחים הציבוריים כתנאי להיתר" ולא "רישום השטחים הציבוריים...."
- משה צור: התוכנית כוללת מענה תכנוני לדרישות הרכבת ומשרד התחבורה. עם זאת, לא ניתן לנתק את הכניסה ממוזס שהינו עורק חיים עבור הפרוייקט. כדי שלא לפגוע בתנועת הולכי הרגל, מוצע לבצע הפרדה מפלסית ע"י חיבור בקומת תת הקרקע ובמפלס העליון. המעברים הורחבו לחמישה מ' נטו ללא דוכני מסחר והורחבו פעם נוספת לשמונה מ' נטו לפי דרישה.
- התכנית מציעה כמות אדירה של תועלות ציבוריות תמורתם ניתנים זכויות בניה.

מיכל בלייכר:

1. **מענה לנתיבי איילון:** חידוד סעיף 17 מעבר למענים שמפורטים בדראפט: כניסות ויציאות לרכב בתא שטח 100 מרחוב מוזס ומדרג השרות המזרחית, כפי שמוצג בנספח התנועה, הינו מנחה פנייה מערבה מכיוון דרום תקבע סופית בנספח התנועה לאחר בחינה נוספת ובאישור אגף התנועה עד פרסום למתן תוקף.
2. **מענה למשרד התחבורה:** חידוד סעיף 45 מעבר למענים שמפורטים בדראפט: סגירת הכניסה לרכב תתאפשר כמפורט בסעיף 6.1 (ו). הבדיקות יערכו בסמוך למועד זה. ההנחיות לסגירת כניסה זו יתבצעו בתאום עם משה"ת.
3. **מענה לקבוצת עזריאלי:** חידוד מספר סעיפים מעבר למענים שמפורטים בדראפט:
 - א. סעיף 26: טבלה 2.3 במצב הקיים עבור מגורים, תציג טווח של בין 9,000 מ"ר (שטח מינימאלי למגורים בהתאם לתכנית תא/2599) ועד 19,000 מ"ר (בהתאם למסמכי המדיניות שאושרו בועדה לאורך השנים). כמות יח"ד מרבית תהיה 190 יח'.
 - ב. סעיף 29: לנושא סעיפים הניתנים להמרה ברשות רישוי יקבע כי ניתן יהיה לאפשר זאת ובתנאי שלא תהיה סתירה לעקרונות התכנית ותכנית העיצוב.
 - ג. סעיף 33: לנושא התייחסות לתא שטח 100 בלבד, עבור סעיפים 6.6 (א), 6.9 (ז), 6.7 ניתן לקבל את ההתנגדות. עבור יתר הסעיפים, מאחר וחלקם גם רלוונטיים לעבודות שיבוצעו בשטח ההיקפי בתא שטח 101, במסגרת תיקונים טכניים יבחנו סעיפים אלה.
 - ד. סעיף 34: מבוקש להציג את הסדרי התנועה הן עבור תחנת שאול המלך בממשק עם המגרש הנדון והן עבור מבנה הכניסה, על מנת להבטיח כי אין קונפליקט בין התכנית ובין שלבי הביצוע של תחנת שאול המלך כולל הסדרי תנועה זמניים לתקופת הקמת הקו האדום.
 - ה. סעיף 35: מוצע להשאיר את הסעיף המקורי אך להבהיר שתאום לקביעת עקרונות לחיבור הגשר לצידו השני יעשה רק במידה ובמתחם הגובל קיימת תכנית בינוי או תב"ע מאושרת. ככל שאין כזו, ההוראות יקבעו בתכנית זו (בתכנית העיצוב) ותדרש התאמה בעתיד לאופן החיבור למתחם הגובל.
- ו. בנוגע לכניסה של מוזס, עזריאלי מבקשים לקבע את הקישוריות לרכב בין שני המגרשים בתב"ע. נבקש לא לחייב זאת מאחר ואנו רוצים לבחון את ההשלכות לאחר בחירת שני מפלסי הקישור שיקבעו.
4. **מענה לנת"ע:** חידוד סעיף 43 מעבר למענים שמפורטים בדראפט: לנושא הדרישה לחניות אופניים, הנושא יוצג בתכנית העיצוב ולא בנספח התנועה ויחודד כי דרישה זו לא תוסיף ולא תפחת מכמות החניות שנדרשה בתכנית.
5. **מענה לרכבת ישראל:** חידוד סעיף 55 מעבר למענים שמפורטים בדראפט: מבקשים להשאיר את חלופה 2 בלבד ולבטל את האפשרות של הקמת גשר חלקי. יחודד כי חלופה 2 כוללת הבטחת הקמת הגשר בחלקו היחסי בתחום מגרש עזריאלי.

מיטל להבי: אין לי התנגדות למגדלים באזור הזה למרות פריצת תוכנית המתאר. במתחם ידיעות יש מרחב עצום בשליטה של גורם עסקי מסחרי ונוצרת בעייה של זיקת הנאה. אני מבקשת שנספחי העיצוב, הבינוי והתנועה יגיעו לאישור הועדה.

מפלס הקרקע נפגע מחניות ומסחר. מעבר דרך הרכבת לתחנת הרקל במסגרת מסחר, זו לא זיקת הנאה. קומת הקרקע צריכה להיות פנויה למעברים ציבוריים.

בהתנגדות עזריאלי לסעיף הגובה – אם משנים תכנית, המשמעות היא השפעה על קומת הקרקע. בסעיף 30 מבוקש לאפשר שימושי תומכי רכיבה גם בשטח הפתוח במסגרת הקיוסקים. למה צריך עוד קיוסקים? הוסר סעיף שמאפשר מעבר נוסף של 6-10 מ' בקומת הקרקע. הנושא של הגשר, מה שמקבעים בתב"ע לא נעשה אח"כ לכן אני רוצה לדעת מה השלבויות של כל נושא התנועה. תחנת רכבת השלום לא מכבדת את

העיר. מפלס הקרקע צריך להיות לטובת הציבור. העברת חניית אופנים למפלס תת קרקעי לא עובד. מה מבטיח את הגשר? המסחר לא עובד 24/7 לרכבת יש קושי תפעולי.

אהרון מדואל: חייבת להיות התייחסות למפריצי העלאה והורדת נוסעים והמעברים למרכז עזריאלי בשרונה ובכל האזור.

מיטל להבי: אני מבקשת שכל המעברים יהיו מעוגנים בתב"ע על מנת שיובטחו בתכנית. אפרת טולקובסקי: הצומת בלתי אפשרי. מדוע לא להניח לצומת הזה לכמה שנים. צריך לפזר את העומס. יש להציג היקף מפורט של הזכויות והתועלות כמו תוכנית עיסקית. יש להבטיח אפשרות למעבר עם סקטבורד וכו או כלבים לרכבת.

ארנון גלעדי: הכניסה היחידה למגרש ידיעות אחרונות כיום הוא ממוזס. קיימת חריגה מהנחיות תוכנית המתאר בנושא התועלות הציבוריות. לאור טענות גורמי התחבורה השונים, כמו משרד התחבורה ורכבת ישראל, יש לראות איך אפשר להגיע לפתרון ולשפר נושאים תנועתיים בתכנית.

לגבי דיור מוגן, מדוע שלא יהיה ל-20 שנה, מה הקריטריונים? התמורות שהיזם מקבל בגין זה רבות. אהרון מדואל: החשיבות בתוכנית היא העלאה והורדת נוסעים לרכבת. יש לתכנן זאת כטיפול שורש כולל הכניסה לכיכר מול משרדי קריית הממשלה.

מיטל להבי: יש כאן משפטים שכאילו עושים טובה לעיריה וזה לא מקובל עלינו. מלי פולישוק: לגבי היציאה למוזס, האם פונים שמאלה או לא? שנית, האם עקרון בסיסי למעברים הוא יתרון לקניון או לבאי הרכבת? אני חושבת שכמדיניות צריך להיות יתרון לבאי הרכבת. דבר נוסף, יותר מידי שותפים לתוכנית זה לא מבורך כי זה מעיד שמאבדים שליטה.

עמית עידן: תקן החניה מופחת גם למגורים וגם לשטחי תעסוקה? עודד גבולי: ההתנגדות שרכבת ישראל הגישה הינה חצופה בלשון המעטה. כל מה שהרכבת אומרת נאמר אחרי שכל אנשי הצוות והאסטרטגיה הסברו להם שאי אפשר להמשיך כך. הרכבת עומדת להרחיב שתי תחנות. התנהל מאבק כשהם רצו להרחיב את התחנה דרומה, ובסופו של המאבק שנערך 9 חודשים השאירו לנו 9 מ' מדרכה לפרויקט הנוכחי. התקיימו דיונים רבים עם צוות התכנון על התרומה שהפרויקט נותן לעיר מעבר לארנונה והיטל השבחה. המטלות שנתנות במסגרת התכנית כוללות שיפורים שעזריאלי התבקשו לבצע סביב המגדלים הקיימים והם מאפשרים שיפור משמעותי למדרכות כולל שבילים וחניות אופניים. השיפורים מתואמים ומוסכמים ע"י עזריאלי.. הדרישות לחיבור ולתכנון עתידי, הם חלק מעבודה שהעירייה קדמה על כל מרחב יגאל אלון והשלום וכתוצאה מכך הוספה תחנה מדרום. יש פרויקטים עתידיים להרחבת גשר השלום. הצענו את קירוי איילון בשביל שיפור התחבורה והתנועה. יש תוכניות עם תכנון מפורט ל-4-5 שנים הבאות עם חשיבה על מעבר הולכי הרגל ושבילי אופניים.

אהרון מדואל: אם נאשר את הפרויקט אני מציע לעשות דרגנוע מתת הקרקע. עודד גבולי: לגבי פריצת תוכנית המתאר, התוכנית הזו הוגשה לפני שתוכנית המתאר אושרה. יש דרישה גם לבדיקת זיהום אויר, כפי שמקובל בנוהל העירוני.

מיטל להבי: אני דורשת תשובה מאנשי הצוות על המעברים וזיקות ההנאה. אורלי אראל: במקום הפקעה, תוכנית המתאר מאפשרת לקבוע זיקות הנאה במיוחד באזורי תעסוקה וזאת על מנת שהשטח ממנו גוזרים את היקף זכויות הבניה לא יפגע. אנחנו בעמדה שהציבור צריך מדרכה רחבה ושבילי אופניים ובמיוחד כאן צריך לאפשר זאת. אנשים יוצאים מהרכבת וצריכים להיות מספר חלופות למעברים. כשיהיה את קירוי האיילון, אנשים יצאו מהרכבת וילכו בחלק המקורה של איילון. בתוכנית העיצוב יקבעו מיקום סופי של המעברים.

ראובן לדיאנסקי: מה לוחות הזמנים? אורלי אראל: תוכנית העיצוב והפיתוח תובא לאישור הועדה ותכיל מעברים ציבוריים ונוחים. ראובן מדואל: מה קורה עם מי שמגיע עם אופנים או כלב. אורלי אראל: מה שעולה לרכבת יכנס לקניון.

משה צור: בגלל התחמ"ש הגדול, חיבור פני הקרקע ממוזס חייב להישאר נעשה תהליך של יותר משנתיים לתאום השיפורים מול צוות התכנון העירוני.

יובל ברונשטיין מנכ"ל קבוצת עזריאלי: בזכות העיריה והוועדה, הפער בין העיר ת"א לשאר הערים בתחום המשרדים והמסחר הוא עצום. לגבי התנגדות הרכבת, נת"ע ומשרד התחבורה, האבסורד הוא שמתלוננים על כניסת הולכי רגל מדרך השלום. חסימת היציאה והכניסה ממוזס תייצר בעיה חמורה ותשפיע על יתר הכניסות. נוח לחסום את כל הכניסות והיציאות אבל יש מרכז פעיל, שצריך לשרת את מרכז עזריאלי. הדבר שאנחנו לא מסכימים לו הוא לפגוע במרכז עזריאלי הקיים. כאשר מדברים על הרחבת הטיילת והמדרכות מסביב, זה נעשה על חשבון חניות קיימות במרכז עזריאלי. המדרכה הרחבה שמובטחת בתכנית זו לא הייתה מתאפשרת ללא קידום התכנית. זה מובטח רק לאור דרישת עיריית ת"א לכלול בתוכנית שיפורים סביב מרכז עזריאלי. כיזמים, אנחנו מבינים את חשיבות המרחב הציבורי באזור הזה.

שמואל גפן: אתם חייבים 150 מקומות חנייה עד היום ואתם מתעלמים מזה. שי בוכמן: נושא חוסר החניות קשור לנושא שרונה ונפתר ע"י העברת המחסור בכמות החניות ל למגרש ניצבא..

יובל ברונשטיין: לגבי המעברים ויתר הדרישות, למשל גשר הכניסה הקיים לרכבת באזור הואלידאטורים. לאור הדרישה, תמצא דרך להרחיב את הכניסה באזור זה. אפשר לעשות זאת. לגבי מעברים בתוך הקניון, יש בעיה לאפשר רכיבה מאחר וזה פוגע באנשים.

דורון ספיר: לגבי המעברים שהם זיקת הנאה האם אפשר לעבור שם עם כלב / סקטבורד? יובל ברונשטיין: כל עוד זה לא פוגע בבטיחות הציבור. ראובן לדיאנסקי: בדיזינגוף סנטר נכנסים עם כלבים. מיטל להבי: לא קבלתי תשובה לגבי זיקת הנאה. מיכל בלייכר: כל מה שנאמר וכתוב מבטיח שלא יפגע המעבר לציבור. שילוב מסחר ברחובות נועד ליצור רחוב פעיל, תוך הבטחת מעברים בהתאם לדרשות. אורלי אראל: יש זיקת הנאה בדרך של הרחבת מדרכה ושם מותר לשים דוכנים ולהרחיב את המדרכה ובאותה מדרכה אנחנו רוצים דופן מסחרית. יש זיקת הנאה לחניית אופנים בתת הקרקע. בתוך הקניון יש מעבר של 8 מ' שהוא נקי שמובטח בזיקת הנאה. דורון ספיר: זיקת הנאה במדרכות החיצוניות תהיה נטו. לא יהיו שולחנות וכסאות גם במעברים ובמדרכה. אורלי אראל: למעט נקודה קריטית ששם היא 6 מ' בשד' בגין שהועדה המחוזית אישרה. עידן עמית: מה בנוגע לתקן החניה? מיכל בלייכר: בתב"ע הקיימת יש 1,078 מקומות חנייה. תכנית זאת מאפשרת תוספת שטחים ללא תוספת חניה מלבד עבור מבנה הציבור. בנוסף מותר להצמיד אחוז מצומצם של חניות בלבד.

דיון פנימי:

רוני קינסברנר: לפי תכנית המתאר יש שלוש דרגות רח"ק. הייחוד של פרויקט זה הינו התחלה מרח"ק עליון (הרח"ק במצב המאושר הוא גבוה 5.8). לפיכך, דרשנו הקצאות ותועלות ציבוריות כאשר לקחנו בחשבון את המצב המאושר, את הזכויות המבוקשות, את עקרונות תכנית המתאר ובשים לב שבאותה עת, תכנית המתאר טרם אושרה.

ארנון גלעדי: תבדוק את התועלות הציבוריות ביחס לתכנית המתאר. מיכל בלייכר: בטבלה 2.3 בזכויות הקיימות התייחסו לזכויות עד 9,000 מ"ר במצב המינימלי הקיים ואנחנו מוכנים לאשר 9000 עד 19,000 אנחנו מוכנים לאפשר את המנעד. הראלה אברהם אוזן: התוכנית המאושרת דיברה על מינימום 9,172 מ"ר עבור מגורים ולא דיברה על מקסימום. אנחנו תרגמנו זאת ל19,000. מקובל כי במצב הקיים נתאר את המנעד מקסימום ומינימום ואח"כ שיגיעו לחישוב היטל השבחה נחשב. ארנון גלעדי: למה הדברים לא ברורים. הראלה אברהם אוזן: התב"ע מאפשרת מנעד. דורון ספיר: קבלת חו"ד של היועצת המשפטית בנושא זה.

הצעת דורון להצבעה:

דורון ספיר: קבלת חו"ד צוות להתנגדויות. במסגרת תוכנית העיצוב יוצגו מעברים קצרים ומהירים להולכי רגל מתחנת הרכבת לרק"ל. רוחב המעבר הפתוח לציבור (הולכי רגל) על גבי המדרכות יהיה 8 מ' נטו מגבול מגרש למעט בנקודה אחת במנחם בגין יהיה 6 מ' רוחב. בתוך הקניון המעבר הפתוח לציבור יהיה 8 מ' מגבול מגרש נטו ללא חסמים בדרך וכל מה שנכנס לרכבת יתאפשר להכניס לקניון. במסגרת תוכנית העיצוב, נספחי הבינוי והעיצוב יבואו לאישור הועדה. נושא התועלות הציבוריות והמטלות ייבחן שוב ע"י רוני והתוצאות יועברו למהנדס העיר וליו"ר הועדה.

הצעת ארנון

ארנון גלעדי: אני מציע לא לקבל את התוכנית ולקבל את ההתנגדויות בנושא התנועה בעד הצעת דורון: 8 – דורון ספיר, ליאור שפירא, אהרון מדואל, שמואל גפן, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, אפרת טולקובסקי ומיטל להבי. נגד: 1 – ארנון גלעדי

הועדה מחליטה :

להמליץ לועדה המחוזית לקבל את חו"ד צוות להתנגדויות ובנוסף את הערות שהועלו ע"י הצוות ובכפוף לסעיפים הבאים:

1. בהתאם לחו"ד צוות, במסגרת תוכנית העיצוב יוצגו מעברים קצרים ומהירים להולכי רגל מתחנת הרכבת לרק"ל דרך הבינוי.
2. רוחב המעבר הפתוח לציבור (הולכי רגל) על גבי המדרכות יהיה 8 מ' נטו מגבול מגרש למעט בנקודה אחת במנחם בגין בו יהיה 6 מ' רוחב בהתאם לחו"ד צוות.
3. בתוך הקניון המעבר הפתוח לציבור יהיה 8 מ' נטו ללא חסמים בדרך.
4. כל מה שניתן להכניס לרכבת (אופניים ובעלי חיים) ניתן יהיה להכניס למעברים בקניון.
5. במסגרת תוכנית העיצוב יוצגו נספחי בינוי ועיצוב לאישור הועדה.

נושא התועלות הציבוריות והמטלות ייבחן שוב ע"י רוני קינסברונו, מנהל תחום תכנון כלכלי והתוצאות יועברו למהנדס העיר וליו"ר הועדה.

בנוסף, הועדה ממליצה לדחות את יתר ההתנגדויות כמפורט בדראפט ולתת תוקף לתכנית.

משתתפים : דורון ספיר, נתן אלנתן, שמואל גפן, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, דר' אפרת טולקובסקי ליאור שפירא, ארנון גלעדי, אהרון מדואל

התוכן	מס' החלטה
- איחוד חלקות 15, 16, 17 בגוש 6943 רחוב איגר 14, 16 ת"א	21/06/2017
דיון באיחוד - דיון לאחר פרסום	3 - 17-0014

מסמכי רקע: תשריט איחוד מיום 27.01.17 שהוכן ע"י המודד מרזוק חרזאללה.



בעלי הקרקע / חלקות:

חלקה 15 : פוגלר באיגר בע"מ ח.פ 515298008 בהערת אזהרה ובבעלות קיין מיקלוש ת.ז 1250139 וקיין אגנס ת.ז 1250140.
 חלקה 16 : פוגלר באיגר בע"מ ח.פ 515298008 ובעלים עפ"י רשימה מצורפת.
 חלקה 17 : פוגלר באיגר בע"מ ח.פ 515298008 ובעלים עפ"י רשימה מצורפת.

תוכן הבקשה: בקשה לאיחוד חלקות 15, 16, 17.

כיום קיים בחלקה 15 מבנה בן קומה אחת, קיים היתר משנת 1936 לבניית בניין למגורים בעל 3 קומות+גג אשר לא מומש בפועל, ובחלקה 17 מבנה בן 2 קומות עם היתר משנת 1938 קומת קרקע למאפייה וקומה ראשונה למגורים.

פרטים: החלקות הנ"ל כלולות ביעוד של מגורים אומנות ומלאכה עפ"י תכנית F. במקום חלות בנוסף תכנית 44, ג1, ו-1 ע1.

זכויות הבניה : 162.5% ב 4 קומות ניתן לחלק את האחוזים באופן שווה בין הקומות לפי פרוטוקול 219. שימושים מותרים : מגורים מלאכה ואומנות. עפ"י תב"ע F בבניה בקיר משותף ללא איחוד, כאשר שני המגרשים יחדיו הם בגודל מעל 500 מ"ר, שטח מקסימלי לבניה בקומות יהיה 45% ובקומת הקרקע אחוזי הבניה הם 50% זאת במידה ותשמש כולה למלאכה ואומנות בלבד. במידה ויתוכננו בקומת הקרקע בנוסף מגורים אזי זכויות הבניה בקומת הקרקע יעמדו על 40% בלבד.

טבלת האיחוד המוצע

השטחים בדונם / מ"ר	מספרי החלקות	
	סופי	ארעי
1004 מ"ר		15,16,17

טבלת החלוקה המוצעת

השטחים בדונם / מ"ר	מספרי החלקות	
	סופי	ארעי

טבלת זכויות בניה

מצב מוצע לאחר איחוד	חלקה 17	חלקה 16	חלקה 15		
1004	549	8	447	שטח החלקה/מגרש	
162.5%	162.5 %	162.5 %	162.5 %	אחוזים	
1,631 מ"ר	892 מ"ר	13 מ"ר	726 מ"ר	סה"כ זכויות בניה מתוקף תב"ע F	שטח עיקרי
סה"כ שטח עיקרי כולל תמ"א 2,350 מ"ר	תוספת 2.5 קומות הערכת שטח עיקרי – 719 מ"ר	-	-	סה"כ זכויות מתוקף תמ"א 38 שטח עיקרי	
שטחי שירות ללא ממ"ד - 488 מ"ר	30% מהשטח העיקרי ללא ממ"ד = 267 מ"ר	30% מהשטח העיקרי ללא ממ"ד = 3.9 מ"ר	30% מהשטח העיקרי ללא ממ"ד = 217 מ"ר	מתוקף החלטה מס' 1	שטח שירות
שטחי שירות עבור ממ"דים - 528 מ"ר	300 = 12*25		228 = 12*19 מ"ר	שטחי שירות עבור ממ"דים	
שטחי שירות מתוקף תמ"א - 180 מ"ר	הערכה שטח שירות - 180 מ"ר	-	-	שטחי שירות מתוקף תמ"א 38	
1 ע	1 ע	1 ע	1 ע	מ"ר	שטח מרתף
1 ג	1 ג	1 ג	1 ג		גגות
	4 קומות (כולל קרקע) + קומת גג	4 קומות (כולל קרקע) + קומת גג	4 קומות (כולל קרקע) + קומת גג	גובה מאושר בתב"ע	גובה
	6.5 קומות (כולל קרקע) וקומת גג	6.5 קומות (כולל קרקע) וקומת גג	-	גובה לאחר תוספת תמ"א 38	
	23	-	19	מספר יח"ד מתוקף תב"ע F	
סה"כ 47 יח"ד מבוקשות	5	-	-	תוספת יח"ד מתוקף תמ"א 38	
לא מוגדר	לא מוגדר	לא מוגדר	לא מוגדר	תכנית	
64 מ"ר ממוצע	50 מ"ר ממוצע	50 מ"ר ממוצע	50 מ"ר ממוצע	צפיפות	
עפ"י תקן	עפ"י תקן	עפ"י תקן	עפ"י תקן	מקומות חניה	

מצב תכנוני מוצע:

איחוד שני המגרשים למגרש בניה אחד.
הקמת מרתף חניה אחד משותף.
קומת קרקע לשימוש מגורים, מלאכה ואומנות.
הגדלת מס' הקומות מ-4 ל-6 קומות וקומת גג בנסיגה מתוקף תמ"א 38. זכויות מכורח התמ"א אינן מוקנות ונדרשת עמידה בתנאי סף לתמ"א 38, ובכל מקרה נפח הבניה לא יעלה על מדיניות הועדה לנושא תמ"א 38 בשכונת נווה שאנן קרי 6.65 קומות סה"כ.
צפיפות ללא שינוי למצב המאושר.
דירות הגג לפי תכנית ג1 ובהתאם לתכנית מקסימלית מותרת של 65% משטח הגג.
קווי בנין: הקלה של 10% בקו בנין צידי וכן הבלטת מרפסות מעבר לקו בנין קדמי בשיעור של עד 40%.
הקלות כמותיות:

פרסומים: האיחוד פורסם בעיתון הארץ והעיר בתאריך 06.04.17 ובעיתון ישראל היום בתאריך 07.04.2017, תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי 15.05.17

המלצת הצוות:

לאשר את הבקשה בכפוף לאישור ההקלות הנדרשות ובכפוף למדיניות הועדה המקומית לתמ"א 38 באזור.

בישיבתה מספר 0014-17ב' מיום 21/06/2017 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

ירד מסדר היום מפאת חוסר זמן.

משתתפים: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, ליאור שפירא, מיטל להבי, דר' אפרת טולקובסקי.

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/4678 - תכנית משלימה לקו הירוק בתחום תכנית מרחב השומרון	21/06/2017
דיון בהפקדה	4 - 0014-17

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית



מיקום: התכנית ממוקמת מצפון- רחוב הנגב, ממערב- רחוב מנחם בגין, ממזרח- רחוב סלומון ומדרום- רחוב הגדוד העברי
כתובת: ל"ר

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6940	לא מוסדר	חלק		170
6942	לא מוסדר	חלק	8, 21-16, 24-23, 38, 45-44, 69, 72-71, 78, 74-83, 106-104, 109-861-862, 110	192
6894	מוסדר	חלק		20
6945	מוסדר	חלק	16-1, 41, 44-45	50, 42-43
7443	מוסדר	חלק	26	24, 11
8937	מוסדר	חלק		29
8941	מוסדר	חלק	4, 1-37, 41-39, 63-58	36

שטח התכנית: 78.485

מתכנן: ל"ר

יזם: נת"ע- נתיבי תחבורה עירוניים בע"מ

בעלות: פרטיים, עיריה

מצב השטח בפועל:

על החלקות הקיימות בנויים מבנים לתעשייה, מסחר, ומגורים בהיקפים משתנים עד כ- 3 קומות, חלק מהחלקות ריקות, בשטח התכנית כלול מתחם הרציפים של התחנה המרכזית הישנה.

מדיניות קיימת:

לאזור זה אושרה בעבר מדיניות תכנונית רח' הרכבת והמשכה לאורך רח' בגין. המדיניות התייחסה לאופן המימוש של יעודי התעסוקה במע"ר מטרופוליני ועל פיה אושרו מס' תכנוניות. כיום תכנית המתאר קובעת אזור זה למע"ר מטרופוליני ומאפשרת עד 40% שימושי מגורים, כן קובעת תכנית המתאר יעוד מגורים בחלקות שלאורך רח' הגדוד העברי.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה (שם ומספר): תא/ 661 תא/ 684, תא/ 734, תא/ 755, תא/ 878
יעוד קיים: דרכים, דרך מוצעת, שצ"פ, שצ"פ מוצע, תעשיה, מסחר, מסחר 2, בנייני ציבור
שטח התכנון: ל"ר
זכויות בניה (אחוזים, שטחים, קומות, שימושים): ל"ר

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון: מטרת התכנית ליעד את השטח הכלול בתחומה כשטח לאיחוד וחלוקה בעתיד ולקבוע הוראות לפיהן ייעוד הקרקע במצב הנכנס בתכנית לאיחוד וחלוקה, ככל שתאושר בעתיד למתחם זה כולו או חלקו, יהיה ייעוד הקרקע בתכניות התקפות במועד אישורה של תכנית זו.

פירוט יעדים/שימושים: ייעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת והנחיות מיוחדות

זכויות בניה: ל"ר

שטחי שירות				שטח עיקרי				יעוד
מתחת לקרקע 2		מעל הקרקע 1		מתחת לקרקע		מעל הקרקע		
%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	
ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר

- 1 - % מהשטח העיקרי
 2 - % משטח הקרקע

עקרונות ודברי הסבר נוספים: התכנית מהווה חלק ממהלך תכנוני המורכב מאישורה של תת"ל 71 ב' - רכבת קלה במטרופולין ת"א, קו ירוק מקטע מרכזי, מאישורה של תכנית זו ומאישורה של תכנית לאיחוד וחלוקה במתחם השומרון, כולו או חלקו, ככל שתאושר בעתיד. בהתאם להוראות התת"ל תוואי הקו נקבע ליעוד דרך וכניסת הייעוד לדרך או לרצועת מתע"ן לתוקף, יהיה עם פרסום לפי סעיף 5 לפקודת הקרקעות. עד אז יחולו על השטח התכנית החלות עליו ערב אישורה של תת"ל 71 ב'.

מטרת תכנית זו היא ליעד את מתחם השומרון לשטח לאיחוד וחלוקה בעתיד, כך שהקרקעות במצב הנכנס בתכנית איחוד וחלוקה, שתאושר בעתיד, יהיו בייעוד הקבוע בתכניות התקפות במועד אישור תכנית זו ולא בייעודי הקרקע הציבוריים לדרך או רצועת מתע"ן שייכנסו לתוקף, לפי הקו הירוק. כחלק מייעוד השטח לאיחוד וחלוקה בעתיד, קובעת התכנית שהקרקעות המיועדות לצרכי ציבור בתת"ל 71 ב', יראו אותן כקרקעות שהוקצו לרשות הציבורית במסגרת האיחוד וחלוקה.

תחבורה, תנועה, תשתיות: ל"ר

עיצוב (היבטים מקומיים, השפעה על קו הרקיע העירוני במקומות הרלוונטיים): ל"ר



תאריך עברי
תאריך לועזי

מספר אסמכתא : אסמכתא נכנס
מספר אסמכתא : אסמכתא יוצא

מינהל הגדסה
אגף תכנון העיר

לכבוד

כאן יודפס שם הנמען

כאן תודפס כתובת 1

כאן תודפס כתובת 2

א.ג.ג.

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב - יפו

חוות דעת מחנכס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

(א) זיהוי התכנית			
שם התכנית	מגיש התכנית	עורך התכנית	מספר התכנית
תא/מק/4678-תכנית משלימה לתכניות לקווי מתע"ן בתל אביב	נתי"ע	נתי"ע	507-047579

(ב) זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא תוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	תל אביב יפו
	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין	<input type="checkbox"/> כפרית

(ג) מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשר		
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית (לפי סעיף 62 א (ד)), כמפורט לתלן :		
הנושאים בהם התכנית עוסקת	מס' הסעיף או זיהוי השטח בכוללת	מהות הסעיף בחוק או ההוראות הרלבנטיות בתכנית הכוללת לשטח התכנית
קביעת השטח הכלול בתכנית לאיחוד וחלוקה בעתיד	62א(א1)	איחוד וחלוקה של מגרשים



תאריך עברי
תאריך לועזי

מינהל
אגף תכנון ובנין ערים

מספר אסמכתא : מספר אסמכתא נכנס
מספר אסמכתא : מספר אסמכתא יוצא

(ד) תצהיר וחתימות

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

מהנדס הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
ארי' סג"ר אה"ן עידן גבולי, אדרי	5780806-5		14.6.2017
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוון, עו"ד	9-438976		8.6.2017

העתיקים

נבי אילנה סולמי - ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מוזווית)
צוות תכנון

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

מומלץ לאשר התכנית.

- עקב הסדר גושים שנעשה לאחרונה התבטלו הגושים 6940, 6942 שלא היו מוסדרים, הגושים והחלקות החדשות : חלקות 1-8 בגוש 8938
חלקות 1-11 בגוש 8939
חלקות 1-5 בגוש 8940.
- יתבצע עדכון למסמכי התכנית טרם ההפקדה בפועל.

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

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62'א בתאריך 12/06/2017
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62'א בתאריך 08/06/2017

בישיבתה מספר 17-0014' מיום 21/06/2017 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון :

אלי דיגא : מציג את התוכנית ועקרונותיה : , התכנית מהווה חלק ממהלך תכנוני המורכב מאישורה של תת"ל 71 ב- רכבת קלה במטרופולין ת"א, קו ירוק מקטע מרכזי, התוכנית חלה בתחום הקו הכחול של תכנית מרחב השומרון המקודמת ע"י הועדה המקומית, התכנית מסמנת את החלקות בתחומה לאיחוד וחלוקה בתכנית עתידית. וקובעת כי הקרקעות במצב הנכנס בתכנית איחוד וחלוקה, שתאושר בעתיד, יהיו בייעוד הקבוע בתכניות התקפות במועד אישור תכנית זו ולא בייעודי הקרקע הציבוריים לדרך או רצועת מתע"ן שייכנסו לתוקף, לפי הקו הירוק.

הועדה מחליטה :

לאשר את התוכנית להפקדה בהתאם לחוות דעת צוות התכנון.

משתתפים : דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, ליאור שפירא, מיטל להבי.

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

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/4658 - תכנית משלימה לתכניות לקווי מתע"ן בעיר תל-אביב-יפו	21/06/2017
דיון בהפקדה	5 - 0014-17

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

מיקום: מגרשים הנחתכים גיאומטרית כתוצאה מתכניות תת"ל לקווי מתע"ן (מערכת תחבורה עתירת נוסעים)

כתובת: כל העיר

גושים וחלקות בתכנית: ל.ר.

שטח התכנית: כל העיר

מתכנן: אגף תכנון העיר, מינהל ההנדסה, עיריית תל אביב יפו

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

בעלות: שונים

רקע: בתאריך 12.8.2010 אושרה תכנית תמ"א 4א23 לקווי מתע"ן אשר קבעה רצועות לתכנון של לקווי הרכבת קלה וכן הוראות להכנת תכניות מפורטות לקווים השונים. לאחרונה אישרה וקידמה הועדה לתשתיות לאומיות מספר תכניות תשתית לאומית (תת"ל) להקמת הקו הירוק והקו הסגול במטרופולין תל אביב. תכניות אלו משנות את היעוד של חלקי מגרשים בתחום העיר תל אביב יפו - ליעוד דרך וליעודים נוספים לצורך שימושים ומתקנים שונים הנדרשים לקווי המתע"ן.

בישיבתה מספר 0007-17 מיום 29/03/2017 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה על:

פרסום הודעה על הכנת תוכנית לפי סעיף 77 לחוק.
הועדה מבקשת מהצוות המקצועי להגיע לדיון על הפקדת התכנית עם הצעה לאופן יידוע הציבור בהליך של לפני משורת הדין.
מהלך הדיון:

רות ארבל: הצוות המקצועי מעוניין להודיע כי החלה עבודה על הכנת תכנית משלימה לתכניות לקווי מתע"ן בתל אביב, כגון תת"ל לקו הירוק והסגול. עם כניסתם לתוקף של התת"לים לקו הירוק והסגול יהיה צורך להפקיע חלקי מגרשים הנמצאים בצמידות לרצועת המתע"ן.
מציגה את המצוג במצגת- מפרטת את היעודים המגרשים בהם עתידה להתבצע הפקעה..
גבי לסקי: אם ההפקעה היא עד חזית המבנה הקיים, איך הם יוצאים מהבית?
לריסה קאופמן: הם יוצאים לרחוב.
מיטל להבי: מי מפצה על התת"לים
אורלי אראל: המדינה 70% העירייה 30%.
נתן אלנתן: אתם למעשה רק מודיעים על הכנת תוכנית.
מיטל להבי: ברגע שהתת"לים אושרה ניתן להגיש תביעת 197 של ירידת ערך. התת"לים של הקו הירוק והסגול עוברות באזורים בהם יש משפחות מוחלשות. אף אחד לא הודיע להם שאושרה התוכנית איך דואגים ליידע את אותם משפחות. התוכנית הזו לא פותרת את סעיף 197 של ירידת הערך. הצעתי לעשות את זה במסגרת הפקדת התוכנית לשלוח הודעות אישיות.
אורלי אראל: זה לא היתר בנייה, מפרסמים בהתאם לנדרש בחוק במסגרת אישור תב"ע. מדובר בכ- 1500 מגרשים אין סקר בעלויות.
נתן אלנתן: כשיגיעו עם התוכנית להפקדה תגיעו עם פתרון כיצד ליידע את התושבים על התוכנית. הראלה אוזן: אנחנו לא שולחים הודעות אישיות בהפקדת תוכנית.
מיטל להבי: אושרה תוכנית תת"ל שפגעה במשפחות שלמות ואף אחד לא הודיע להם על התוכנית. איך אנחנו מודיעים לאותם משפחות שהעירייה מקדמת תוכנית והצעתי ליידע אתם במסגרת הפקדת התוכנית. נתן אלנתן: ההצעה שלי שתציגו את הפקדת התוכנית תגיעו עם הצעה איך ליידע את הציבור על תוכנית.

אורלי אראל: ביוני אנחנו נביא את התוכנית המפורטת לדיון להפקדה.
 ארנון גלעדי: יש תוכנית שמדברת על ההפקעות.
 עידן עמית: האם יש התייחסות בתוכנית למבנים לשימור של הקו הסגול שעובר לידם?
 רות ארבל: כן.

הועדה החליטה: לפרסם הודעה על הכנת תוכנית לפני סעיף 77 לחוק.
 הועדה מבקשת מהצוות המקצועי להגיע לדיון על הפקדת התכנית עם הצעה לאופן יידוע הציבור בהליך של לפני משורת הדין.

משתתפים: נתן אלנתן, אסף זמיר, ארנון גלעדי, גבי לסקי, מיטל להבי, כרמלה עוזרי, שמואל גפן, גל שרעבי דמאיו, ליאור שפירא, ראובן לדיאנסקי.

מצב תכנוני קיים: תכניות מתע"ן כדוגמת: תת"ל 70א (קו סגול), 71א (קו ירוק מקטע דרומי), 71ב (קו ירוק מקטע מרכזי) אושרו למתן תוקף. תכנית נוספת (תת"ל 71ג, קו ירוק מקטע צפוני) מצויה בהליכי תכנון מתקדמים. בחודשים הקרובים צפויה חברת נת"ע להתחיל בהליכי הפקעה ולפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), לשם רכישת הזכויות במקרקעין הדרושים לצורך המתע"ן. התכניות המאושרות קובעות כי כניסת שינוי הייעוד לתוקף יהיה עם הפרסום לפי סעיף 5 לפקודת הקרקעות.
 תכניות אלה כוללות שינוי ייעוד במגרשים שונים לאורך התוואי. שינוי הייעוד של חלק מהמגרש משפיע במקרים רבים על היקף זכויות הבניה המוקנה למגרש כמו גם על מיקום הבינוי המותר בו, עקב ההוראות בדבר קווי בניין. עקב כך עשויות התכניות לקווי המתע"ן להקטין את היקף זכויות הבניה במגרשים או להקשות על מימושן.

מצב תכנוני מוצע:

מטרת התכנית:

מטרתה של תכנית זו הינה להקטין באופן משמעותי את הפגיעה במגרשים שיועדו בחלקם לשימושים שונים הנדרשים למתע"ן בתכניות שייעדו קרקע למתע"ן (כגון התת"לים). זאת, באמצעות שמירה ככל הניתן של היקף שטחי הבניה שהותר לבנות בהם טרם אישורן של תכניות לקווי מתע"ן; קביעת הוראות בנוגע לקווי הבניין והתכסית שיחולו במגרשים אלה; וקביעת הוראות ספציפיות בנוגע למגרשים שקיימים בהם בניינים לשימור והכלולים בתכנית השימור, ששונה הייעוד של חלק מהם לצורכי מתע"ן כאמור.

בהתאם לכך, לשנות את התכניות התקפות על תיקוניהן החלות בתחום התכנית למתע"ן.

הוראות התכנית:

1. קביעת הוראות לחישוב זכויות הבניה במגרשים שיועדו בחלקם למתע"ן, באופן שזכויות הבניה במגרשים כאמור יהיו לפי הזכויות שהיו קיימות באותו מגרש, ערב אישורן של התכניות למתע"ן.
2. קביעת הוראות לעניין קווי בנין במגרשים שיועדו בחלקם למתע"ן. רשות הרישוי תהייה רשאית להתיר הקמת בנין עד לקו בנין אפס.
3. קביעת הוראות לעניין תכסית הבניה המותרת במגרשים שיועדו בחלקם למתע"ן. רשות הרישוי תהייה רשאית להתיר במגרש החדש תכסית בניה גדולה יותר מהתכסית המותרת על פי התכנית המפורטת התקפה החלה עליו, אם ראתה שנוכח ייעוד חלק מהמגרש למתע"ן, שיקולים תכנוניים מצדיקים הגדלת התכסית כאמור, ובכפוף לכל דין.
4. קביעת הוראות למתן היתרי בניה במגרשים שיועדו בחלקם למתע"ן.
5. קביעת הוראות לחישוב זכויות בניה במגרשים שיועדו בחלקם למתע"ן אשר קיימים בהם בניינים לשימור, הכלולים בתכניות תקפות לשימור, שיאפשרו ככל הניתן שמירת הזכויות שהיו קיימות בהם ערב אישורן של התכניות למתע"ן.

התייעצות עם הציבור (גובש ע"י יחידת דובר העירייה):

מוצע כי עם האישור להפקדה תוצא הודעה מסודרת לתקשורת המתמקדת בתכנית המשלימה מטרתה ועיקריה.

ללא קשר לתכנית המשלימה כאשר יוצאו הודעות בדבר רכישה לצרכי ציבור לפי סעיפי 5-7 לפקודת הקרקעות יתבצע פרסום בדיגיתל, צרופות ארנונה, רשתות חברתיות ומפגשי ציבור עם גורמי מנהל קהילה.

זמן ביצוע: שוטף.



תאריך: ט"ו אייר תשע"ז
11 מאי 2017

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

אסמכתא יוצא: 2017-000137

לכבוד
דלית וילבר
יו"ר הוועדה 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			
מספר התכנית 507-0501155	שם התכנית תא/מק/4658-תכנית משלימה לתכנית לקווי מותע"ן בתל אביב	מגיש התכנית הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו	שרן התכנית אדרי עודד גבולי

(ב) זיהוי הרשות (הוועדה)			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "ריגילחי" (שעוד לא חוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	שם הרשות יפו
תל אביב יפו	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין

(ג) מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה		
<input checked="" type="checkbox"/>	התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית (לפי סעיף 62 א (ד)), כמפורט להלן:	
הנושאים בהם התכנית עוסקת	מס' הסעיף או זיהוי השטח בכלולות	מהות הסעיף בחוק או החוראות החלבוטיות בתכנית הכוללת לשטח התכנית
התרת קו בנין אפס במגרש שחלקו יועד למתע"ן	62א(4)	קביעת קו בנין או שינויו
התרת תכנית גבוהה במגרש שחלקו יועד למתע"ן	62א(5)	שינוי של חוראות בדבר בינוי
שטחי הבניה במגרשים שחלקם יועדו למתע"ן יישארו בהתאם לשטחי הבניה שהיו מותרים בהם ערב אישור התכנית למתע"ן (כולל במגרשים בהם קיימים מבנים לשימור)	62א(7)	קביעת גודל שטח מגרש להקמת בנין או שינוי החוראות בעניין



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



תאריך: ט"ו אייר תשע"ז
11 מאי 2017

אסמכתא יוצא: 2017-000137

מינהל הניסוח
אגף תכנון העיר

תצהיר וחתימות (ד)			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (שחקי את הסיווג) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס תוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עודד גבולי, אדר	052082013		11.6.17
הנדען/המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם און, ע"ד	2438976-9		6.6.2017

העתיקים
בני אילנה סולמי - ראש ענף (מחשוב מוזכרות ועדה מחוזית)
צוות תכנון



שד"ר בן גוריון 68 תל-אביב - יפו 64514, סלמון: 7247262 - 03, מקס: 7241969 - 03, אתר: www.tel-aviv.gov.il

חו"ד הצוות:

ממליצים לאשר את התכנית להפקדה.
בהתאם לבקשת חברי הוועדה בדיון על פרסום התכנית מומלץ לקיים הליך הסברה לתכנית במקביל למועד פרסום התכנית להפקדה. המתווה להסברה יוצג במסגרת הדיון בוועדה המקומית.

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

בישיבתה מספר 0014-17ב' מיום 21/06/2017 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

רות ארבל: מציגה את התוכנית המשלימה את תוכניות המתע"ן לתחבורה עתירת נוסעים. בעקבות תוכנית המתאר הארצית תוכננו הקו הירוק והסגול שתי תוכניות שהיו בתוקף. שני מקטעים של הקו הירוק אושרו והמקטע השלישי בתהליכים. בניתוח גיאומטרי נראה כי הקווים הירוק והסגול חותכים 2600 מגרשים כאשר מסגרת הקמת הקווים של הרק"ל יהיה צורך להפקיע את כל החזיתות הקדמיות של מגרשים את כל המרווחים הקדמיים. מתוך כלל יעודי הקרקע שנחתכים כ- 20% מגרשים ביעוד מגורים ו-16% יעוד מסחרי. נמצא כי בהכנה של תוכנית משלימה לאזן את תוכניות התת"ל לאזן מבחינת שמירה על אחוזי הבניה ברב המקרים במגרשים הפרטיים המטרה של התוכנית היא להקטין את הפגיעה במגרשים הסחירים. האיזון יהיה בזכויות הבניה שיהיו למגרשים יהיו ערב התוכנית של התת"ל. נאפשר בקו בנין 4 היום בגלל שהופקעה החזית הקדמית היום הוא הוגדר אפס אבל הבנין ישאר באותה התכנית ועל פי רוב באותם אחוזי הבניה. אנחנו קובעים הוראות לגבי מבנים לשימור שהולכת להפקיע את המרווח הקדמי. בדיון הקודם הוועדה בקשה שניצור מתווה הסברתי לציבור לאחר תיאום עם היחידה של דובר העירייה הוחלט כי עם אישור התוכנית נצא עם אישור התוכנית בוועדה תצא הודעה לתקשורת ובמקביל ברגע שהמדינה תצא עם הודעות על הפקעות לגבי התת"לים העירייה תערך במסע הסברתי כדי לענות לתושבים מה יופקע וכמה.

מיטל להבי: מדובר ב1500 מגרשים. הכוונה היתה שכל 1500 המגרשים יקבלו הודעות אישיות לכל תושב לא בדיגיטל או באינטרנט.

רות ארבל: נת"ע תעשה את זה לפי סעיף 5 ו-7 לחוק והבעלים יקבלו הודעות.

אורלי אראל: לאחר שנת"ע תעשה את החישובים ידעו מה יופקע וכך ישלחו הודעות.

מיטל להבי: להבנתי היא שנת"ע צריכה לשלוח את ההודעות.

אורלי אראל: המטרה של התוכנית לשמר את הזכויות שיש להם היום כדי שבעתיד הם יקבלו את

הזכויות. אנחנו נעשה את המקסימום לצמצם את הפגיעה ברכוש של התושבים.

ליאור שפירא: למה אם נת"ע עושה את הפגיעה העירייה תשלם את הפיצוי.

אורלי אראל: כי המדינה תשלם 70% והעירייה 30%.

הועדה מחליטה:

לאשר את התוכנית להפקדה ע"פ חוות דעת צוות.

משתתפים: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, ליאור שפירא, מיטל להבי, דר' אפרת טולקובסקי.

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

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/4462 - העברת זכויות מגוטליב 12 ונחלת בנימין 27 להירקון 102	21/06/2017
אישור החלטה להפקדה	6 - 17-0014

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מקומית

כתובת:

נחלת בנימין 27, גוטליב 12, הירקון 102.

מיקום:

נחלת בנימין 27: גוש 7460, חלקה 1.

גוטליב 12: גוש 6215, חלקה 315.

הירקון 102: גוש 6905, חלקה 43.

גושים וחלקות בתכנית:



מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6905	מוסדר	חלק מהגוש	-	43
7460	מוסדר	חלק מהגוש	1	-
6215	מוסדר	חלק מהגוש	315	-

שטח התכנית:

נחלת בנימין 27: 472 מ"ר.

גוטליב 12: 465 מ"ר.

הירקון 102: 637.93 מ"ר.

מתכנן: יניב פרדו אדריכלים

יזם: מולטילנד בע"מ

בעלות: מולטילנד בע"מ

נחלת בנימין 27 - מבנה לשימור בהגבלות מחמירות

בעלות: גוש 6921 חלקה 1 בע"מ

גוטליב 12 - מבנה לשימור בהגבלות מחמירות

בעלות: צפירי שרה, דומב אילן

הירקון 102 – מגרש מקבל
בעלות: מולטילנד בע"מ

מצב השטח בפועל:

נחלת בנימין 27:

מבנה אכסון מלונאי בן 2 קומות מעל קומת מסחר מלאה. המבנה לשימור אקלקטי בהגבלות מחמירות הממוקם בפינת הרחובות נחלת בנימין וגרוזנברג. למבנה יצא היתר בניה מס 130244 הכולל הנחיות צוות השימור מתאריך 08/01/13 המהוות חלק בלתי נפרד מההיתר. למבנה נערך תיק תיעוד שאושר ע"י מחלקת השימור בתאריך 11.09.2008. המבנה סיים את ביצוע השימור בהתאם לאישור מחלקת השימור לטופס 4 מתאריך 06.07.16 ומנהלת מחלקת השימור מתאריך 10.08.16.

גוטליב 12:

בניין מגורים בן שלוש קומות מעל קומת מרתף. מבנה לשימור בהגבלות מחמירות. למבנה נערך תיק תיעוד שאושר ע"י מחלקת השימור בתאריך 24/01/2016. הוגשה בקשה להיתר הכוללת הנחיות לביצוע שימור המבנה, בקשה מס' 15-2513.

הירקון 102:

המגרש המקבל נמצא ברחוב הירקון 102 פינת מנדלי מוכר ספרים 3 ובו מבנה מגורים בן 2.5 קומות עם שטח פנוי ללא בינוי בחלקו המזרחי של המגרש. המבנה הינו מבנה לשימור רגיל עפ"י תכנית השימור המאושרת ב'2650.

מדיניות קיימת:

לעודד שימור ושיפוץ מבנים לשימור והתחדשות עירונית ע"י העברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות מכח תכנית השימור 2650 ב' המאושרת, למגרשים אחרים וע"י קביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור. התוכנית תאפשר תכנון אופטימאלי לבניין אחד, תוך שמירה על עקרונות השימור בחזית לרחוב הירקון בשילוב עם בנייה חדשה במגרש הריק.

מצב תכנוני קיים:

נחלת בנימין 27:

תכניות תקפות: 2650 ב', תא/מק/3493, תא/מק/4341, 44, 2650 ב, "ג", "מ",

יעוד קיים: אזור לתכנון בעתיד

שטח המגרש: 472 מ"ר

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

סה"כ זכויות הבניה הניתנות להעברה ממבנה זה הינם 294.43 מ"ר, ע"פ תחשיב

זכויות מתאריך 18.02.2016, לשווי קרקע 17,500 ש"ח למ"ר.

בתכנית הנוכחית יועברו כל יתרת הזכויות הניתנות להעברה מהמבנה ברחו נחלת בנימין 27, 294.43 מ"ר.

גוטליב 12:

תכניות תקפות: 2650 ב', תא/מק/3493, תא/מק/4071, "מ", "מ-1", "ע", "ג",

יעוד קיים: מגורים

שטח המגרש: 465 מ"ר

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

סה"כ יתרת זכויות הבניה הניתנות להעברה ממבנה זה הינם 198.95 מ"ר, ע"פ

תחשיב זכויות מתאריך 10.11.2015, לשווי קרקע 21,000 ש"ח למ"ר.

ממבנה זה הועברו 80 מ"ר לבניין ברחוב ש"ץ 8, במסגרת תכנית תא/מק/4071.

בתכנית הנוכחית יועברו סה"כ 80.57 מ"ר.

יתרת הזכויות הלא מנוצלות בבניין ברחוב גוטליב 12, לאחר תכנית זו תעמוד על כ 198.95 מ"ר.

הירקון 102:

תכניות תקפות: 2650 ב', 44- קביעת יעוד, 998, 506 - הרחבת רחוב הירקון, "מ", "מ-1", "ע", "ג", "ח"

יעוד קיים : מגורים ב-1
 שטח המגרש : 637.93 מ"ר
 זכויות בניה : סה"כ שטחים עיקריים + 135% + קומת גג חלקית בנסיגה של 2.5 מ' מהחזית.
 גובה : 2 קומות מלאות + קומת גג חלקית.

מצב תכנוני מוצע :



מטרת תכנית זו הינה הקמת בניין מגורים חדש ברחוב הירקון 102, על ידי העברת זכויות מהמגרשים ברח' נחלת בנימין 27 ורח' גוטליב 12, מבנים לשימור בהגבלות מחמירות. התכנון במגרש המקבל יהיה תוך שמירה על עקרונות השימור בחזית לרחוב הירקון בשילוב עם בנייה חדשה בחלק הפנוי שבמגרש. התכנית מציעה בינוי של אגף חדש בחלק הפנוי שבמגרש (חתך של 7 קומות) כאשר חלק מהקומות מהוות גם קומות חלקיות ובנסיגה מעל למבנה לשימור.

תיאור מטרות התכנון :

1. עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור באמצעות העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תוכנית השימור, במגרשים ברחוב נחלת בנימין 27 ורח' גוטליב 12 וקביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.
2. שימור המבנה ברחוב הירקון 102 וקביעת הוראות והנחיות עיצוב ובינוי לתוספת אגף למבנה לשימור הקיים ברחוב הירקון 102 בחלקו הפנוי של המגרש באמצעות מימוש זכויות בניה לא מנוצלות ושטחי בניה הנובעים מנספח ד' בתכנית השימור.

היקף השטחים העיקריים המועברים מהמבנה לשימור

בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ 330 מ"ר עיקרי בייעוד מגורים מהמגרשים המוסרים. היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנים לשימור מחמיר למגרש המקבל הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים עפ"י הערכת שומה למבנים לשימור ועפ"י הערכת שומה למגרש המקבל מתאריך 28.10.2014, בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית 2650.

- 1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שברחוב נחלת בנימין 27 שווים ל- 0.853 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המקבל ברחוב הירקון 102.
- 1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שברחוב גוטליב 12 שווים ל- 1.024 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המקבל.

**** שווי הקרקע נמצאים בהליכי עדכון שומה ע"י שמאי הועדה המקומית. שווי הקרקע יעודכנו בטרם הפקדת התכנית בפועל עפ"י השומה העדכנית.**

עיקרי הוראות התוכנית:

1. העברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות מהמגרשים ברח' נחלת בנימין 27 ורח' גוטליב 12 למגרש המקבל ברחוב הירקון 102 כדלקמן:
 - 1.1 מחיקת 294.43 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב נחלת בנימין 27.
 - 1.2 מחיקת 80.57 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב גוטליב 12.
 - 1.2 הוספת 330 מ"ר עיקרי במגרש המקבל ברחוב הירקון 102.
 - 1.3 הוספת 110 מ"ר שטח שירות במגרש המקבל ברחוב הירקון 102.
2. במגרשים המוסרים:
 - הבטחת חובת שימור המבנים במגרשים ברח' נחלת בנימין 27 ורח' גוטליב 12 בהתאם להוראות תכנית השימור, כתנאי למימוש זכויות הבנייה המועברות למגרש ברחוב הירקון 102.
 3. ברחוב הירקון 102:
 - 3.1 ביטול הפקעה לדרך בתחום המבנה לשימור בהיקף של 158 מ"ר ועד לקו החיצוני של המרפסות, הכל בהתאם למסומן בתשריט מצב מוצע בתכנית זו.
 - 3.2 קביעת הוראות והנחיות עיצוב ובינוי לתוספת בניה בחלק הפנוי של המגרש לשימור:
 - 3.2.1 הוספת אגף בחלק הפנוי שבמגרש ברחוב הירקון 102, ע"פ סעיף 62 א (א) ס"ק 5.
 - 3.2.2 קביעת קווי בניין על קרקעיים לתוספת הבניה, ע"פ סעיף 62 א (א) ס"ק 4.
 - * קווי בניין צדדים: 2.5 מ'
 - * קו בנין קדמי לרחוב הירקון: 0.0 מ'.
 - * קו בנין קדמי לרחוב מנדלה מוכר ספרים: 4 מ'.
 - * קביעת קו בנין למרפסות בנסיגה בחזית לרחוב הירקון:
 1. מרפסת ראשונה בנסיגה של 2.5 מ' מקו המרפסות של המבנה לשימור.
 2. כל שאר המרפסות ייבנו בנסיגה של 1.55 מ' לפחות.
 - * בחזית לרחוב מנדלה מוכר ספרים, תותר הבלטת מרפסות ברוחב של 1.6 מ' מעבר לקו בנין קדמי ולאורך כל החזית, הכל בהתאם למצויין בנספח הבינוי.
 - 3.2.3 גובה תוספת הבניה יהיה בחתך מדורג של 6 קומות מעל קומת קרקע מסחרית, ע"פ סעיף 62 א (א) ס"ק 4.
 - 3.2.4 התרת הקמת בריכת שחיה על גג האגף החדש, ע"פ סעיף 62 א (א) ס"ק 9.
 - 3.2.5 התרת הקמת מרתפים החורגים מקונטור הבניין הקיים לשימור בהיקף 85% משטח המגרש, ע"פ סעיף 62 א (א) ס"ק 9.
 - 3.2.6 קביעת הוראות בינוי לעניין השארת מעבר פנוי לציבור למעבר רגלי במפלס הקרקע עד לקו הבניין בחזית הפונה לרחוב מנדלה מוכר ספרים, ע"פ סעיף 62 א (א) ס"ק 5.
 - 3.2.7 שינוי הוראות תכנית "מ" ע"י ביטול חובת מרפסות שירות ומסתורי כביסה, ע"פ סעיף 62 א (א) ס"ק 5.
 - 3.2.8 תוספת זכויות בניה בשיעור של 6% משטח המגרש, ע"פ סעיף 62 א (א) ס"ק 9.
 - 3.3 תותר צפיפות של 27 יח"ד, בצפיפות ממוצעת שלא תפחת מ- 45 מ"ר עיקרי, כאשר גודל דירה מינמאלי לא יקטן מ-35 מ"ר עיקרי, ע"פ סעיף 62 א (א) ס"ק 8.
 - 3.4 הוספת שימוש לטובת מסחר בחזית הבניין לרחוב הירקון ומנדלי מוכר ספרים בהיקף שלא יפחת מ- 250 מ"ר, ע"פ סעיף 62 א (א) ס"ק 11.

טבלת השוואה:

מצב מוצע			מצב קיים			נתונים	
הירקון 102	גוטליב 12	נחלת בנימין 27	הירקון 102	גוטליב 12	נחלת בנימין 27		
638 מ"ר, כאשר מתוכם 158 מ"ר הינם בתחום זיקת הנאה לרח' מנדלי מוכר ספרים	ללא שינוי	ללא שינוי	638	465	472		שטח המגרש
לפי הקיים ע"פ תכניות מאושרות + תוספת של 330 מ"ר עיקרי למגורים ו- 110 מ"ר שטחי שירות + 6% הקלה סה"כ: 1526 מ"ר עיקרי	הפחתה של 80.57 מ"ר עיקרי.	הפחתה של 294.43 מ"ר עיקרי.	1126.3 861 מ"ר (135%) + 265 מ"ר (2 קומות מלאות + קומת גג חלקית)	לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב מתאריך 10.11.2015	לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב מתאריך 18.02.2016	מ"ר	סה"כ זכויות בניה
27	ללא שינוי	ללא שינוי	קיים - 3 יח"ד מותר - 11 יח"ד	כקיים	כקיים		מספר יח"ד
הצפיפות הממוצעת לא תיפחת מ- 45 מ"ר עיקרי כאשר גודל דירה מינמאלי לא יקטן מ-35 מ"ר עיקרי	ללא שינוי	ללא שינוי	115 מ"ר	כקיים	כקיים	מ"ר	גודל יח"ד ממוצעת
חתך מדורג של 7 קומות (2 קומות ראשונות מלאות, 5 קומות בנסיגה מדורגת)	ללא שינוי	ללא שינוי	2 קומות + קומת גג	כקיים	כקיים	קומות	גובה
ק. ב. קדמי – ללא שינוי ק. ב. צידיים 2.5 מ'	ללא שינוי	ללא שינוי	ק. ב. קדמי לרחוב הירקון 0.0 מ' ק. ב. קדמי לרחוב מנדלי 4.0 מ' ק. ב. צידיים 3.0	כקיים	כקיים	מ'	קווי בניין
ק. קרקע: מסחר בהיקף שלא ייפחת מ 250 מ"ר. ק. עליונות: מגורים	ללא שינוי	ללא שינוי	קומת הקרקע - מסחר קומות עליונות - מגורים	כקיים	כקיים		שימושים
בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה	ללא שינוי	ללא שינוי		כקיים	כקיים		חניה

* תוספת שטחי השרות הינם מתוקף הוראה בתכנית השימור המאפשרת תוספת שטחי שרות עד 1/3 מהשטחים העיקריים או בהתאם ליחס שנקבע בתכנית התקפה במגרש המקבל- הגדול מביניהם, בהתאם לסעיף 1.2 בנספח ה' בתוכנית השימור.

הסברים נוספים ותנאים למימוש :

1. תנאים להפקדת התכנית:

- א. חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל.
- ב. חתימת בעלי המבנה לשימור ברחוב גוטליב 12 על כתב התחייבות לשימור ושיפוץ בפועל של המבנה עפ"י הוראות מחלקת השימור.
- ג. מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין אישור התכנית דנן, מבעלי המגרשים המוסרים.

2. תנאים למתן תעודת גמר טופס 4 במגרש המקבל:

- סיום עבודות השימור במבנה לשימור ברחוב גוטליב 12 ע"פ הנחיות מחלקת השימור. ע"פ מידת הצורך, השלמת ועדכון התיעוד וההיתר במבנה לשימור נכון לזמן הביצוע.
- היה ושוכנעה הוועדה כי מסיבות שונות לא ניתן לעמוד בתנאי שרשום בראש סעיף זה, תהייה הוועדה המקומית רשאית להמיר את התנאי שלעיל במתן ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת ביצוע השימור כפי שייקבע על ידי מה"ע או מי מטעמו.

3. רישום הערה:

- הוועדה המקומית תהיה רשאית לבצע רישום בפועל של הערה במגרשים לשימור בהגבלות מחמירות, עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב 2011, בדבר מחיקת זכויות הבנייה שנעשית מכח תכנית זו.



תאריך: כ"ה אדר ב' תשע"ו
04 אפר 2016

אסמכתא יוצא: 2016-000261

מינהל הגדשה
אגף תכנון העיר

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

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

<p>(א) זיהוי התכנית מספר התכנית 507-0323436</p>		<p>שם התכנית תא/מק/4462 - העברת זכויות מגורליב 12 ונזלת בנימין 27 להירקון 102</p>		<p>מגיש התכנית מולטילנד בע"מ</p>		<p>עורך התכנית יניב דוד פרדו, יניב פרדו אדריכלים בע"מ</p>	
<p>(ב) זיהוי הרשות והוועדה סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)</p>							
<p><input type="checkbox"/> "יריגלה" (שעוד לא הוסמכה)</p>		<p><input type="checkbox"/> עצמאית</p>		<p><input checked="" type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת</p>		<p><input type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת</p>	
<p>סוג הרשות</p>							
<p>שם הרשות (בה חלה התכנית)</p>		<p>סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)</p>		<p>תכנית כוללת בשטח התכנית</p>		<p>שם הרשות (בה חלה התכנית)</p>	
<p><input checked="" type="checkbox"/> עירונית</p>		<p><input type="checkbox"/> כפרית</p>		<p><input type="checkbox"/> יש</p>		<p><input checked="" type="checkbox"/> אין</p>	
<p>(ג) מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרת התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שתוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:</p>							
<p>הנושאים בהם התכנית עוסקת</p>		<p>מס' הסעיף או זיהוי השטח בכוללת</p>		<p>מחוז הסעיף בחוק או ההוראות הרלבנטיות בתכנית הכוללת לשטח התכנית</p>		<p>הנושאים בהם התכנית עוסקת</p>	
<p>העברת זכויות ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות למגרש מקבל קביעת קו בנין, מספר הקומות וקו בנין למרפסות במגרש המקבל</p>		<p>62(א)(6)</p>		<p>שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית אחת</p>		<p>קביעת קו בנין</p>	
<p>קביעת מספר קומות (6 קומות בחוץ מדורג מעל קומת קרקע) במגרש המקבל</p>		<p>62(א)(4)</p>		<p>קביעת מספר הקומות</p>		<p>קביעת מספר הקומות</p>	
<p>התרת הקמת אגף בחלק פנוי שבמגרש המקבל</p>		<p>62(א)(5)</p>		<p>שינוי הוראות בינוי</p>		<p>שינוי הוראות בינוי</p>	
<p>ביטול חובת מרפסות שירות ומסתורי כביסה (ע"פ תכנית מ"ו) במגרש המקבל</p>		<p>62(א)(5)</p>		<p>שינוי הוראות בינוי</p>		<p>שינוי הוראות בינוי</p>	
<p>התרת הקמת מרתפים החורגים מתכנית קונטור הבניין הקיים במגרש המקבל</p>		<p>62(א)(5)</p>		<p>שינוי הוראות בינוי</p>		<p>שינוי הוראות בינוי</p>	
<p>הגדרת צפיפות וגודל דירה מינימאלי</p>		<p>62(א)(8)</p>		<p>הגדלת מספר יח"ד</p>		<p>הגדלת מספר יח"ד</p>	
<p>הקמת בריכת שחיה על גג האגף החדש במגרש המקבל</p>		<p>62(א)(9)</p>		<p>הקלה לפי סעיף 147</p>		<p>הקלה לפי סעיף 147</p>	



תאריך: כ"ה אדר ב תשע"ו
04 אפר 2016

מינהל הנדסה
אגף תכנון תע"ר

אסמכתא יוצא: 2016-000261

הקלה לפי סעיף 147	62(א)9	תוספת זכויות בניה בשיעור של 6% משטח המגרש במגרש המקבל
הוספת שימוש למסחר במגרש שמיועד למגורים	62(א)11	הוספת שימוש למשרדים בחזית קומת הקרקע לרח' מגדלי מוכר ספרים במגרש המקבל
קביעת זכות מעבר לציבור	62(א)19	קביעת זיקת הנאה לציבור למעבר רגלי במפלס הקרקע בחזית לרח' מגדלי מוכר ספרים במגרש המקבל
על מבנים המצויים בתחום דרך ואשר הוכרו בתכנית כמבנים לשימור - שטחי דרכים בתחום מבנים לשימור יבטלו	סעיף 11.1 בתכנית חשימור, תא/ 2650 ב'	ביטול חסקעה לדרך בתחום המבנה לשימור אשר נמצא במגרש המקבל

תצהיר וחתימות (ד)			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את הסיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מחננת הועדה: שם ושם משפחה			
תאריך	חתימה	מספר ת.ז.	עודד גבולי, אדר'
4/4/16		25082013	
הועץ המשפטי לוועדה: שם ושם משפחה			
תאריך	חתימה	מספר ת.ז.	הראלה אברהם אוזן, עו"ד
4.4.2016		2434176-1	

העתיקים
גבי אילנה סולימי – ראש ענף (מחשוב מוכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

בישיבתה מספר 0011-16' מיום 20/04/2016 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

רות ארבל: תוכנית להעברת זכויות במגרש מקבל ברח' הירקון 102. בקדמת המגרש הגדול בירקון 102 בנוי מבנה לשימור רגיל, כאשר בחלקו האחורי יש שטח פנוי ובמסגרת זו הזכויות התקפות. היזם מבקש לממש ולבנות אגף נוסף בחזית האחורית על החלק הפנוי, בנוסף הוא מנייד לשם זכויות. אדר' יניב פרדו: מציג את העברת הזכויות מגוטליב 12 ונחלת בנימין 27 לירקון 102. נתן אלנתן: למעשה אתם מוסיפים קומה אחת לבנין בירקון. ראובן לדיאנסקי: מה קורה מאחורה, ומה בנוגע לקווי הבנין האחורי. יניב פרדו: למעשה יש שתי חזיתות צידיות וחזיתות קדמיות. ההתייחסות לחזיתות הצידיות היא אותה התייחסות לחזיתות הקדמיות. אין מסתורי כביסה בחזיתות הצידיות. מלי פולישוק: מברכת על התוכנית.

הועדה מחליטה:

לאשר את התוכנית להפקדה.

משתתפים: נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, יהודה המאירי, ניר סיבליה, שמואל גפן ואיתי ארד פנקס.

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

רקע לדיון:

התכנית חוזרת לדיון בועה המקומית לאור העובדה שחלפו מועדים הקבועים בחוק לאישור התכנית.

חוו"ד צוות:

להמליץ לאשר להפקדה בהתאם להחלטה הקודמת.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0323436	שם התכנית תא/מק/4462- ניוד זכויות מנחלת בנימין 27 וגוטליב 12 להירקון 102	מניש התכנית מולטילנד בע"מ	עורך התכנית אדר' יניב דוד פרדו, יניב פרדו אדריכלים בע"מ
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא חוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בח חלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
תל אביב יפו		<input checked="" type="checkbox"/> עירונית <input type="checkbox"/> כפרית <input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין	
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מחוק הסעיף בחוק	
התכנית הינה לעודד שימור ושימון מבנים לשימור ברח' נחלת בנימין 27 וגוטליב 12 על ידי העברת זכויותיהם למגרש מקבל ברחוב הירקון 102 וכן שימור המבנה ברח' הירקון 102 וקביעת הוראות עיצוב ובינוי לתוספת אגף למבנה בחלקו המני של המגרש.	62 א. (ג) חוק ת"ב התשכ"ח	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/מק/5000 (מתן) תוקף 22.12.2016).	
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:			
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת
קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הנדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד, (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	לפי תשריט אזורי הייעוד: (הירקון 102) אזור מגורים בבניה עירונית (סעיף 3.2.4)	שימושים מותרים: מקבץ שימושים ראשי- מגורים ובקומת הקרקע מסחר 1.	תואם השימוש הראשי במגרש ברח' הירקון 102 יהיה למגורים ובקומת הקרקע בחזית לרח' מנדלה מוכר ספרים ובחזית לירקון יהיה שימוש מסחרי בחזית הבניין בהיקף שלא יפחת מ- 250 מ"ר.
קביעת שטחי בנייה העולים על הרחיק המרבי - 3.1.4 הוועדה רשאית לקבוע שטחי בנייה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד	לפי תשריט אזורי ייעוד: (הירקון 102) אזור מגורים בבניה עירונית (סעיף 3.2.4) סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי	גודל מגרש: 637 (הירקון 102- 3.4) מ"ר רחיק בסיסי: 2.5 רחיק מרבי: 3	תואם ברח' הירקון 102 רחיק: 3.4 לפי סעיף 3.1.4 (ג)- באמצעות העברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהנבלות

<p>מחמירות למגרש מקבל בהתאם לתכנית השימור העירונית תכנית 2650.ב.</p>				
<p>תואם ברחי הירקון 102 : שטחי הבנייה מתחת לקרקע יהיו עימ' תכנית השימור 2650.ב.</p>	<p>סעיף 3.1.5 (א) שטחי הבניה בתת הקרקע יהיה בהתאם לתכנית התקמות סעיף 2.5.3 (ב) מאגשר להחיל הוראות תוכנית נושאת קודמת בתכנית המפורטת החדשה</p>	<p>בכל שטח העיר</p>	<p>קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5</p>	
<p>תואם גובה בניה המירבי במגרש ברחי הירקון 102 חינו 6 קומות+ קומת חלקית</p>	<p>בהתאם לנספח תעיצוב העירוני ובמסוף לסעיפים 4.2.2, 4.2.5+4.2.6 בהוראות התוכנית.</p>	<p>מספר קומות מירבי : לפי נספח העיצוב העירוני (לדוגמא : עד 8 קומות+ מרקם בנוי לשימור).</p>	<p>קביעת גובה הבנייה</p>	<p>הוראות גובה וצפיפות</p>
<p>תואם</p>	<p>בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3)</p>	<p>לכל שטח התוכנית</p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - סיק 4.2 תוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות וטנאים.</p>	
<p>תואם</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. העברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות ברחי נחלת בנימין 27 וברחי נוטליב 12 למגרש מקבל ברחי הירקון 102 ומחיקת זכויות הבניה מהמבנים לשימור בהגבלות מחמירות הבטחת ביצוע שימור המבנים ברחי נוטליב 12 ונחלת בנימין 27 בהתאם להנחיות תכנית השימור 2650.ב 2. קביעת הוראות ותנאים לנוספת אנף ברחי הירקון 102 3. ברחי הירקון 102 - ביטול ייעוד דרך בתחום המבנה לשימור ועד לקו החיצוני של המרפסות לכיוון רחי הירקון במיקף של 158 מיר (בתנאים לתכנית השימור סעיף 11.1) 	<p>מבנה או אתר לשימור : קביעת הוראות ותנאים במבנה לשימור סעיף 2.5.3 (ב) מתיר להחיל הוראות תוכנית נושאת קודמת (תכנית השימור 2650.ב) בתכנית המפורטת החדשה ובהתאם להוראות סעיף 13.1.3(4)</p>	<p>מבנה או אתר לשימור : הכלולים ברשימת השימור העירונית או שנקבעו לנביהם הוראות לשימור בתכנית המוצעת, או בתכנית מאושרת</p>	<p>שימור - סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) אתר לשימור (4.3.3)</p>	<p>הוראות כלליות להבנת תוכנית</p>

שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)			
שימוש בתוכנית המפורטת	התוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא הסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן 2(א1), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.	62א (א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה הקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בניה בין ייעודים ושונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בניה בדשות פירונית.	
	מהות הסעיף	סעיף קטן 4(א)	
במגרש ברח' הירקון 102: קביעת קו בנין לתוספת האגף וכן בנין למרפסות במגרש	קביעה או שינוי בקו בנין הקבוע בחכנית	סעיף קטן 5(א)	סעיף חוק אפשריים לשימוש לפי סעיף 62א (ד)
במגרש ברח' הירקון 102: 1. ביטול חובת מרפסות שירות ומסתורי כביסה (ע"פ תכנית מ"ל) 2. התרת הקמת מרתפים החורגים מתכנית קונטרו הבניין הקיים. 3. תוספת אגף בחלק המזרחי שבמגרש.	שינוי הוראות בדבר בנין או עיצוב אדריכליים	סעיף קטן 9(א)	
ברח' הירקון 102: התרת הקמת בריכת שחייה על גג האגף.	כל עניין שניתן לבקשו כחוקה לפי סעיף 147 (יהקלות)	סעיף קטן 19(א)	
במגרש ברח' הירקון 102: קביעת זיקת הגגה לציבור במגלס הקרקע בחזית המונה לרחוב מגדלה מזרחי ספרים	קביעת הוראות לענין תריסת מבנים, לענין זכות מעבר או זכות להעברה ולענין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור		

תצהיר וחתימות			
בדקתו את טוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מתגדס הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
שדד גבולי, אדר	057082003		4/6/17
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, עויד	243892-6		29.5.2017

העמקים
נבי אילנה סולמי - ראש עוף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

ח"ד הצוות:

ממליצים לאשר את התכנית בכפוף לתנאים המפורטים לעיל ובנוסף תנאי להפקדת התכנית:

עדכון שווי הזכויות לניוד נכון למועד החלטת הועדה המקומית על הפקדת התכנית, ועדכון מסמכי התכנית בהתאם.

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

בישיבתה מספר 0014-17ב' מיום 21/06/2017 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

ירד מסדר היום מפאת חוסר זמן.

משתתפים: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, ליאור שפירא, מיטל להבי, דר' אפרת טולקובסקי.

מס' החלטה	התוכן
21/06/2017	תא/מק/4571 - ניווד זכויות משלמה המלך 27 לרובנשטיין 12
7 - 0014-17	דיון בהפקדה

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

מיקום:



כתובת:

שלמה המלך 27 ת"א - מגרש מוסר, מבנה לשימור בהגב"מ
 ארתור רובינשטיין 12 ת"א - מגרש מקבל

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6903	מוסדר	חלק מגוש	88	-
6884	מוסדר	חלק מגוש	-	17

שטח התכנית:

שלמה המלך 27: 477 מ"ר.
 ארתור רובינשטיין: 4,357 מ"ר.

מתכנן: אדרי' יאיר זיק, שד' רוטשילד 31 ת"א, טל: 03-7444428, פקס: 03-7254769
 יזם: משה חמי ת.ז. 058872482

בעלות:

ארתור רובינשטיין 12 (בניין 56) - מגרש מקבל
 משה חמי + פרטיים

ארתור רובינשטיין 10 (בניין 57)

רפי נווה
 חמי אורון
 דורון כוכבי

שלמה המלך 27 - מבנה לשימור בהגבלות מחמירות
 הבעלים של הנכס עצמו: רינה פלונסקי, וליבנה בלה
 הבעלים של הזכויות הלא מנוצלות (מכח תוכניות תקפות קודמות לתוכנית השימור): משה חמי
 הבעלים של זכויות התמריצים: משה חמי + רינה פלונסקי, וליבנה בלה.
 הבעלים של זכויות התביעה לפי סי' 197: משה חמי + רינה פלונסקי, וליבנה בלה.

מצב השטח בפועל:

שלמה המלך 27:

מבנה קיים הכולל 3 קומות מגורים מעל קומת קרקע למגורים ומסחר
טרם בוצע שימור במבנה

ארתור רובינשטיין 12 :

מצב המגרש בפועל :

חלקה פינתית המחולקת ל 4 מגרשים ומיועדת ל 4 מבנים נפרדים צמודים בקיר משותף. כיום בנויים 2 מתוך ה-4 מבנה (שטריכמן יחזקאל 6-8) , ו 2- מבנים בהליך תכנון (ארתור רובינשטיין 10-12) התכנית המוצעת מתייחסת להגדלת זכויות בניה בכתובת **ארתור רובינשטיין 12** (בנין 56).

מדיניות קיימת:

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

מצב תכנוני קיים :

שלמה המלך 27 :

תכניות תקפות: 2650 ב' , 58,

יעוד קיים: אזור מגורים א'

שטח המגרש: 477 מ"ר

זכויות בניה: לפי הקיים (בנוי) + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תוכנית השימור 2650 ב'.
סה"כ זכויות הבניה הניתנות להעברה ממבנה זה הינם 269.22 מ"ר, ע"פ תחשיב זכויות מתאריך 07.07.2016, לשווי קרקע 21,500 ₪ למ"ר. בהתאם לדוח שומה מתאריך 24.12.2015

ארתור רובינשטיין 12 :

תכניות תקפות: 1א, 1א111, ל, ע1.

יעוד קיים: מגורים

שטח חלקה: 4,357 מ"ר.

זכויות בניה: שטחים עיקריים: 2,394 מ"ר (כולל ג)

גובה: 26.2 מ'

סך יח"ד: 18 יח"ד (19 יח"ד כולל ג)

שטח ממוצע עיקרי ליח"ד: 120 מ"ר

מצב תכנוני מוצע :

תיאור מטרות התכנון :

עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור באמצעות העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תוכנית השימור, במגרש ברחוב **שלמה המלך 27** למגרש מקבל ברחוב ארתור רובינשטיין 12 וקביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.

היקף השטחים העיקריים המועברים מהמבנה לשימור

בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ 196.7 מ"ר עיקרי ביעוד **מגורים א'** מהמגרש המוסר.
היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנה לשימור למגרש המקבל הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים עפ"י הערכת שומה למבנה לשימור מתאריך 24.12.2015 ועפ"י הערכת שומה למגרש המקבל מתאריך: 30.6.2015, בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית 2650ב.

1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל- 1.433 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המקבל.

**** שווי הקרקע נמצאים בהליכי עדכון שומה ע"י שמאי הועדה המקומית. שווי הקרקע יעודכנו בטרם הפקדת התכנית בפועל עפ"י השומה העדכנית.**

עיקרי הוראות התוכנית :

- העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות במגרש ברחוב שלמה המלך 27 למגרש המקבל ברחוב ארתור רובינשטיין 12, בהתאם לתכנית השימור 2650 ב':
 - מחיקת 196.7 מ"ר עיקרי למגורים במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב שלמה המלך 27.
 - תוספת 282.0 מ"ר עיקרי למגורים במגרש מקבל.
 - תוספת 94.0 מ"ר שטחי שרות במגרש המקבל.

2. הבטחת חובת שימור המבנה לשימור ברחוב שלמה המלך 27 בהתאם להוראות תכנית השימור תא/2650/א כתנאי למימוש זכויות הבנייה המועברות למגרש המקבל.
3. מגרש מקבל ארתור רובינשטיין :
- 3.1. העברת 332.4 מ"ר עיקרי למגורים (3 יח"ד) מבניין 57 הצמוד לבניין 56, באותו מגרש והעברת שטחי השירות המותרים לכל יח"ד על פי תכנית עיצוב אדריכלי תא/במ/9/1111/א, שהם 89.74 מ"ר (1/3 מתוך השטח העיקרי) בהתאם לתכנית השימור, ובהתאם לסעיף א62(א)(9) לחוק.
- 3.2. גובה הבניין יהיה 40.90 מ' (זהה בגובהו לבניין מס' 57 הצמוד) ומספר הקומות יעמוד על 12 קומות כולל קומת קרקע וגג חלקית בהתאמה לתכנית המתאר תא/5000.
- 3.3. שינוי קו בנין צדי דרום-מזרחי מ- 4.0 מ' ל- 6.0 מ' בהתאם לסעיף א62(א)(4) לחוק.
- 3.4. שינוי הוראות בניו ועיצוב אדריכלי הקבועות בתכנית עיצוב אדריכלי תא/במ/9/1111/א, בהתאם לסעיף א62(א)(5) לחוק :
- 3.4.1. שינוי הוראות בדבר גובה קומה טיפוסית מ- 3.10 מ' ל- 3.20 מ'
- 3.4.2. קביעת הוראות בדבר גובה שתי קומות עליונות שלא יפחתו מ 3.20 מ' ולא יעלו על 4.40 מ'.
- 3.5. תוספת של 14 יחידות דיור וקביעת שטח ממוצע ליח"ד בבנין בשטח שלא יפחת מ 95 מ"ר עיקרי ליח"ד בהתאם לתכנית המתאר תא/5000.

טבלת השוואה :

מצב מוצע		מצב קיים		נתונים	
ארתור רובינשטיין 12	שלמה המלך 27	ארתור רובינשטיין 12	שלמה המלך 27		
<p><u>תוספת שטח עיקרי :</u></p> <p>1. 282.0 מ"ר עיקרי למגורים מהמבנה לשימור</p> <p>2. העברת 332.4 מ"ר עיקרי (בהסכמה מבניין מס' 57 באותה חלקה).</p> <p><u>סך שטח עיקרי נוסף:</u> = 282 + 332.4 614.40 מ"ר עיקרי</p> <p><u>תוספת שטחי שירות :</u></p> <p>3. 94.0 מ"ר שירות מכח תכנית השימור.</p> <p>4. 116.34 מ"ר שרות (35% שרות לשטחים מבנין מס 57</p> <p>5. <u>סך שטח שרות נוסף:</u> 210.34 מ"ר שרות</p>	<p>הפחתה של 196.7 מ"ר עיקרי למגורים.</p>	<p>שטחים עיקריים לפי התכניות התקפות :</p> <p>1. 2,160 מ"ר מ 1א1111 (18 יח"ד x 120 מ"ר גודל דירה ממוצע .</p> <p>2. 234 מ"ר (65% מטיפוסית מתוכננת). כל קומה טיפוסית 360=3*120 65% מתוך 360 = 234</p> <p><u>סך שטחים עיקריים:</u> 2,394 מ"ר</p> <p><u>שטחי שירות :</u> 35% x 2394 = 837.9 מ"ר</p>	<p>לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב מתאריך 7.7.2016</p>	מ"ר	סה"כ זכויות בניה
	ללא שינוי	18 יח"ד (לא כולל 1ג) (19 כולל יח"ד לפי 1ג)	כקיים	יח'	מספר יח"ד
	ללא שינוי	120 מ"ר	כקיים	מ"ר	שטח עיקרי ממוצע ליח"ד
	ללא שינוי	ק+6+1ג	כקיים	קומות	גובה
	ללא שינוי	4 מ'	כקיים	מ'	קווי בניין
	ללא שינוי	תקן 1.5 לדירות מתחת ל- 120 מ"ר, תקן 2 לדירות מעל 120 מ"ר (ע"פ תכנית בתוקף)	כקיים		חניה

*תוספת שטחי השרות מהמבנה לשימור, הינם מתוקף הוראה בתכנית השימור המאפשרת תוספת שטחי שרות עד 1/3 מהשטחים העיקריים או בהתאם ליחס שנקבע בתכנית התקפה במגרש המקבל- הגדול מביניהם, בהתאם לסעיף 1.2 בנספח ה' בתוכנית השימור.

4. תנאים להפקדת התכנית:

- ד. חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל.
- ה. חתימת בעל המבנה לשימור על כתב התחייבות לשימור ושיפוץ בפועל של המבנה עפ"י הוראות מחלקת השימור.
- ו. מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין אישור התכנית דנו, מבעל המבנה לשימור.

5. תנאים להוצאת היתר בנייה במגרש המקבל:

השלמת תיק תיעוד למבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב שלמה המלך 27 ותוכניות השימור להיתר הבניה במבנה לשימור, שיאושרו ע"י מחלקת השימור.

6. תנאים למתן טופס 4 במגרש המקבל:

- א. סיום עבודות השימור במבנה לשימור בהגב"מ ברחוב שלמה המלך 27 ע"פ הנחיות מחלקת השימור. ע"פ מידת הצורך, השלמת ועדכון התיעוד וההיתר במבנה לשימור נכון לזמן הביצוע. היה ושוכנעה הוועדה כי מסיבות שונות לא ניתן לעמוד בתנאי שרשום בראש סעיף זה, תהייה הוועדה המקומית רשאית להמיר את התנאי שלעיל במתן ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת ביצוע השימור כפי שייקבע על ידי מה"ע או מי מטעמו.

7. רישום הערה:

הוועדה המקומית תהיה רשאית לבצע רישום בפועל של הערה במגרש לשימור בהגבלות מחמירות, עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב 2011, בדבר מחיקת זכויות הבנייה שנעשית מכח תכנית זו.

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0324103	שם התכנית תא/מק/4571- ניוד זכויות משלמה המלך 27 לארתור רובינשטיין 12	מגיש התכנית משה חמי	עורך התכנית אדר' יאיר זיק
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> אינ <input checked="" type="checkbox"/> יש
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
התכנית הינה לעודד שימור ושימץ המבנה לשימור ברח' שלמה המלך 27 על ידי העברת זכויותיהם לסגור מקבל ברחוב ארתור רובינשטיין 12	62 א. 3) חוק התי"ב התשכ"ב	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן חוקף 22.12.2016).
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:		
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר
הוראות מיוחדות - טבלת סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמו תכנון.	אזור תכנון 103- תכנית ל, כוכב הצפון, רמת אביב החדשה והגוש הנזול	אזור מגורים בגינה עירונית- לא תותר תוספת שטחי גינה
קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד, (פרוט מקבצי השימושים : סעיף 3.6)	לפי תשריט אזורי הייעוד: (רובינשטיין 12) אזור מגורים בגינה עירונית (סעיף 3.2.4)	שימושים מותרים: מקבץ שימושים ראשי- מגורים
		תנאים השימוש הראשי כמגורש ברח' ארתור רובינשטיין יהיה למגורים. שטח ממוצע ליחיד לא יפחת מ 95 מ"ר. סהייכ יחיד מותרות בבניין ברח' רובינשטיין 12 יהיה 32 יחיד.

<p>תואם תוספת זכויות לפי סעיף 3.1.4 (א) באמצעות העברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות למגרש מקבל בהתאם לתכנית השימור העירונית תכנית 22650.</p>	<p>גודל המגרש: (רובינשטיין 12- מגרש מעל 1.5 דונם) רח"ק בסיסי: 2.5 רח"ק מירבי: 4 (סעיף 3.1.4-3) תוחי תוספת שטחי בניה ובכפד שלא תהא חריגה ממספר הקומות המירבי ומשיעור התכנית המרבית המתרת במגרש</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעד: (רובינשטיין) אזור מגורים בבניה עירונית (סעיף 3.2.4) סעיף כללי ללא זיתוי גאוגרפי</p>	<p>קביעת שטחי בניה העולים על הרחיק המירבי - 3.1.4 תועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המירבי הקבוע באזורי הייעוד</p>	<p>שטחי בניה</p>
<p>תואם שטחי הבנייה מתחת לקרקע יהיו על פי תכנית ע"י</p>	<p>סעיף 2.5.3 (ב) בהוראות תכנית המתאר מתיי להחיל הוראות תכנית נושאות קודמת בתכנית המפורטת החדשה</p>	<p>בכל שטח העיר</p>	<p>קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5</p>	<p>הוראות גובה ועיצוב</p>
<p>תואם גובה בניה במגרש ברזי רובינשטיין יהיה 12 קומות (כולל קומת הגג)</p>	<p>בהתאם לנספח העיצוב העירוני ובספוף לשעמים בהוראות התוכנית. 4.2.2, 4.2.5-4.2.6</p>	<p>מספר קומות מירבי: לפי נסח העיצוב העירוני (לדוגמא: עד 15 קומות+ מרקס בנוי לשימור).</p>	<p>קביעת גובה הבניה</p>	<p>הוראות כלליות לתכנית תוכנית</p>
<p>תואם 1. הכשרת ביצוע שימור המבנה לשימור ברזי שלמה הסלך 27 בהתאם להחיות תכנית השימור 22650. 2. העברת זכויות למגרש מקבל בהתאם להחיות תכנית השימור 22650.</p>	<p>מבנה או אתר לשימור: קביעת הוראות וחנאים במבנה לשימור סעיף 2.5.3 (ב) מאפשר להחיל הוראות תוכנית נושאות קודמת בתכנית המפורטת החדשה</p>	<p>מבנה או אתר לשימור: הכלולים ברשימת השימור העירונית או שנקבעו לניהולם הוראות לשימור בתכנית המוצעת, או בתכנית מאושרת</p>	<p>שימור - סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) אתר לשימור (4.3.3)</p>	<p>הוראות כלליות לתכנית תוכנית</p>

	<p>שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)</p>	
<p>שימוש בתוכנית המפורטת</p>	<p>תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכולל בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינם המפורטים בסעיף קטן (2)א, וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), ו- (16) (17) שבו. 62א (א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה קומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בניה בין יושבים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בניה ברשות עירונית.</p>	
<p>סעיף קטן (א)4</p>	<p>מהות הסעיף קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית</p>	<p>קביעת קו בניין ברזי רובינשטיין</p>
<p>סעיף קטן (א)5</p>	<p>שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים</p>	<p>במגרש ברזי רובינשטיין 12: 1. קביעת גובה קומה טיפוסית ונכוח קומת הגג. 2. קביעת שטח ממוצע ליחיד.</p>
<p>סעיף קטן (א)9</p>	<p>כל עניין שיתון לבקשו כחקלה לפי סעיף 147</p>	<p>העברת 332.4 מ"ר עיקרי ו- 116.34 מ"ר שירות מתבנין</p>

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י היחידה ליישום ותכנון שימור)
ממליצים לאשר את התכנית בכפוף לתנאים המפורטים לעיל ובנוסף תנאי להפקדת התכנית :
עדכון שווי הזכויות לניוד נכון למועד החלטת הועדה המקומית על הפקדת התכנית, ועדכון מסמכי
התכנית בהתאם.

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

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62'א בתאריך 07/06/2017
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62'א בתאריך 07/06/2017

**בישיבתה מספר 0014-17ב' מיום 21/06/2017 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה
בתכנית והחליטה :**

ירד מסדר היום מפאת חוסר זמן.

משתתפים : דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, ליאור שפירא, מיטל להבי, דר' אפרת טולקובסקי.

התוכן	מס' החלטה
תא/4677 - מתחם התחדשות עירונית - אופטושו לויק	21/06/2017
דיון בסעיף 77, 78 ואישור מתווה עקרוני	8 - 0014-17

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:

מיקום:

קריית שלום
 רחובות אופטושו יוסף 10-2, לויק 2-28
 רחוב קיבוץ גלויות פינת רחוב גורי



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6982	מוסדר	חלק מהגוש	264 ; 277 ; 279 ; 292 ; 291 ; 281	
6983	מוסדר	חלק מהגוש	2030 ; 2040 ; 76 ; 75 ; 2042	25,77,85 ,94
6985	מוסדר	חלק מהגוש	138,135,137,143	

שטח התכנית : כ-19 דונם.

מתוכם כ-7.198 דונם ביעוד מגורים.

מתכנן : יסקי-מור-סיון

יזם : וועדה מקומית תל אביב יפו

בעלות:

מתחם השיכונים לפינוי :

גוש	חלקה	כתובת	מס' יח"ד	בעלות
6982	277	ליוויק 12-18	28	קק"ל + חוכרים פרטיים
	279			
	281			
6985	135	אופטושו 2-10	34	קק"ל + חוכרים פרטיים
6982	264	ליוויק 22-28	28	קק"ל + חוכרים פרטיים
6982	292	ליוויק 2-8	28	קק"ל + חוכרים פרטיים
6985	138			
6982	291			עירית תל אביב
6982	294			עירית תל אביב
6985	137			עירית תל אביב
6985	143			קק"ל
סה"כ			118	

מתחם מגרש כדורגל לבניה :

גוש	חלקה	בעלות
6983	94	9842/10741 הפקעה סעיף 19 לטובת עתא + היתרה קק"ל
6983	25	804/1043 הפקעה סעיף 19 לטובת עתא היתרה מדינת ישראל
6983	76	עירית תל אביב
6983	77	עירית תל אביב
6983	85	עירית תל אביב
6983	75	עירית תל אביב

מצב השטח בפועל:

ברחובות לוויק ואופטושו, בצמוד לנתיבי איילון, קיימים 4 בנייני רכבת בני 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית. בכל בניין בין 4-5 כניסות ובהתאם, 8 - 10 דירות בקומה.

סה"כ בתחום התכנית קיימות 110 יח"ד, בנות 3 חדרים, בגודל של 75 מ"ר כולל מרפסות. לא הוצאו היתרים להרחבות ב-4 הבניינים ו/או תוספת בניה על הגג לפי ג.1.

באגף ברח' אופטושו 2, היו בעבר 8 יח"ד, שהוצא להם בינואר 2006 צו לפי סעיף 7, מבנים מסוכנים, להריסת האגף, והעירייה ביצעה את ההריסה. כיום מגרש זה ריק.

הבניינים בנויים משלד בטון ובלוקים, טיח וצבע עם גג שטוח מבטון. המבנים נבנו בתחילת שנות ה-60, במצב תחזוקתי ירוד, המבנים לא הוכרוזו כמבנים מסוכנים.

בפינת הרחובות קבוץ גלויות ישראל גורי : השטח מגודר, בשנים האחרונות, אינו נמצא בשימוש, שימש לפני 2013 כמגרש כדורגל.

מצב תכנוני קיים :

רח' אופטושו ליוויק :

תב"ע תקפה (שם ומספר) :

תכנית הרחבות - 2230 ב' - קרית שלום ג'
תרש"צ 3/06/16
312 - קרית שלום
22205 - נתיבי איילון
ע 1 - מרתפים
ג 1

יעוד קיים : מגורים 2 א', שצ"פ, דרך

זכויות בניה (אחוזים, שטחים, קומות, שימושים) :

אזור מגורים 2א'

זכויות בניה עפ"י תכנית בתוקף :

שטח יח"ד לאחר הרחבה כ-102 מ"ר - כולל שטח עיקרי שטח שירות בתוך ומחוץ לדירה ומרפסות - בתחום המותר להרחבה - שטחי ההרחבות לא מומשו.
ג.1.

צפיפות : 24-30 יח"ד במגרש עפ"י תכנית 312

קומות : 3 קומות על קומת עמודים

שימושים סחירים : מגורים

תא 5000 -

אופטושו ליוויק :

אזור מגורים בבניה עירונית

ציר ירוק עירוני

איזור עם הוראות מיוחדות 804 א' - יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית כמפורט בהוראות התכנית פרק 5 סעיף 5.3.2. נדרש מסמך מדיניות.

מגרש הכדורגל ברח' ישראל גורי :

איזור מגורים בבניה עירונית, חזית מסחרית

עד 8 קומות.

מצב תכנוני מוצע :

מוצע מתווה לפתרון להתחדשות 4 השיכונים, ע"י **בינוי פינני** במגרש ביעוד ציבורי ביוזמה עירונית .

מתווה זה מומלץ לאחר בחינת חלופות שונות ובחינת הנתונים של מיקום המבנים וצורתם :

- מיקום השיכונים בסמוך לדרך מטרופולינית סואנת, אינו מאפשר איכות מגורים ראויה, הן מבחינת רמות רעש, והן מבחינת איכות אור.
- הגיאומטריה המוארכת של מגרשי השיכונים, אינה מאפשרת בינוי שונה מהקיים, ואין ישימות לתוספת בניה על המבנים הקיימים.

לנוכח האמור לעיל, יש קושי במציאת פתרון ראוי להתחדשות של המבנים הללו במיקומם הנוכחי, ולכן מוצע מתווה לבינוי פינני.

נבחנו מס' חלופות למגרשים לבינוי. הבחינה לוותה בבדיקה שמאית ותכנונית המתבססת בין היתר על העקרונות הבאים :

1. חיפוש בתחום שכונת קרית שלום בלבד.
2. אפשרות למתווה של "בינוי- פינני"
3. חיפוש מגרש אפשרי, בגודל דומה למגרש המקורי (כ-7 דונם).
4. הצעה לבינוי המאפשר שמירה על המרקם השכונתי.
5. בינוי המציע מגוון טיפוסים בינוי ותמהיל יח"ד.
6. התאמה סטטוטורית לעקרונות תכנית המתאר.

המגרשים דורגו עפ"י קריטריונים הללו וקריטריונים נוספים כגון איכות הסביבה, נגישות תנועתית, מרכבות סטטוטורית, ישימות למימוש, ואיכות הפתרון התכנוני.

החלופות שנבחנו :

א	שם	גוש	חלקה	שטח (בדונם)
	חורשת לבון	7065	46	7

ב	שם	גוש	חלקה	שטח (בדונם)
	קיבוץ גליות	6983	94	6

ג	שם	גוש	חלקה	שטח (בדונם)
	חורשת לבון	7065	46	4
צפון קרית שלום	6970	87	2	

ד	שם	גוש	חלקה	שטח (בדונם)
	חורשת לבון	7065	46	4
צומת חולון	6986	336	3	

ה	שם	גוש	חלקה	שטח (בדונם)
	שצ"פ מרכזי	6985	64	7

ו	שם	גוש	חלקה	שטח (בדונם)
	מרכז מסחרי שכונתי	6985	175-176	7
צומת חולון	6986	336	3	

החלופה שקיבלה את הניקוד הגבוה היא חלופה ב' - קיבוץ גלויות:

חלופה זו נבחרה מכיוון שמדובר במגרש בודד ביעוד ציבורי, בבעלות מדינה שחלקו הופקע לצרכי ציבור ע"י העירייה. מגרש זה יכול לתת מענה לכל יח"ד הנדרשות למהלך זה, אינו סותר את עקרונות תכנית המתאר, והיום אינו נמצא בשימוש. נפחי התכנון והשימושים המוצעים תואמים את אופיו של רח' קבוץ גלויות, כרחוב עירוני לשימושי מגורים ותעסוקה עם חזית מסחרית. הנפחים שמוצגים על המגרש בקבוץ גלויות, מתבססים על בדיקה שמאית ומבטאים בין 340-360 יח"ד על תא שטח זה, נפחים אלה הם לצורך המחשת הנפח בלבד. במידה והמתווה יאושר יקודם תכנון לתב"ע מפורטת.

המגרש בקבוץ גלויות שימש עד שנת 2013 כמגרש כדורגל, **עפ"י אגף נכסים ישנה התחייבות לקבוצת הפועל רמת ישראל והפועל קריית שלום להקצאת שטח לאימונים בקרבת מקום. לאישור אגף הנכסים** במקביל לקידום התכנון נדרשת בדיקת צרכים, ובהתאם מיקום חלופי, נושא זה נמצא בימים אלו בהליך בדיקת היתכנות שמרוכז ע"י מינהל קהילה.

מדובר בתכנית לבינוי פינוי שדורשת הסכמות נרחבות של גורמים בעירייה ומחוצה לה.

התכנית תואמת את יעוד הקרקע בתא 5000 אך חורגת מנפחי הבניה והגובה ולכן נדרש קידום בסמכות הוועדה המחוזית.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור

בתאריך 5/6/2017 הוצג לתושבי אופטושו – ליוויק המתווה המומלץ במפגש השתתפו כ 90 תושבים. התושבים הביעו תמיכה בקידום הפרויקט. לאחר המפגש, בשיחות פרטניות, הביעו בודדים חשש שהתושבים הקיימים לא יוכלו לעמוד בעלויות התחזוקה של המבנים החדשים. בנוסף הביעו חשש שהמבנה באופטושו לא יציב תהיה התמוטטות בדומה לאופטושו 2.

המלצת הצוות:

לאשר את המתווה המוצע להתחדשות עירונית לבינוי פינוי ביוזמת הוועדה המקומית שעיקרו:

1. קידום תכנית בסמכות מחוזית לבינוי על המגרש הציבורי בקבוץ גלויות פינת ישראל גורי ופינוי השיכונים באופטושו- ליוויק לטובת יצירת שטח ציבורי חלופי.
2. נפחי הבניה במגרש בקבוץ גלויות אינם תואמים את תכנית המתאר. הנפחים המוצעים יתבססו על הקיבולת התכנונית של המגרש ועל תחשיב שמאי ותוספת לשטח הדירות, בין 0 ל 12 מ"ר.
3. יעודי הקרקע והשימושים למגרש בקבוץ גלויות יאפשרו מגורים, מסחר, ושטחים ציבוריים.
4. יעודי הקרקע המוצעים על מגרשי השיכונים ברחובות אופטושו ליוויק יהיו ציבוריים – שב"צ/שצ"פ
5. תקודם בחינת היתכנות שתיבחן הצורך במגרש כדורגל נוסף בקרבת מקום, ומיקום מומלץ.
6. במידה וקיבולת המגרש תאפשר תיבחנה תועלות ציבוריות נוספות בהתאם להמלצת הגורמים המקצועיים.

לפרסם הודעה על הכנת תכנית עפ"י סעיף 77 עפ"י העקרונות שפורטו לעיל.

לפרסם הודעה על פי סעיף 78 לחוק:

מבוקש לאפשר הוצאת היתרי בנייה לצורך חיזוק מבנים בלבד וללא תוספות בנייה ביעוד מגורים לפרק זמן של 3 שנים, לפי סעיף 78 לחוק התו"ב במגרשי השיכונים לאורך איילון, בחלקות וחלקי חלקות בגושים 6982 ו 6985 המפורטים בטבלה.

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/4567 - מגרשים ציבוריים שרגא פרידמן דיון בהפקדה	21/06/2017 9 - 0014-17

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

מיקום: מצפון – רח' שרגא פרידמן; ממערב – רח' לוי אשכול; מדרום – רח' נתן אקסלרוד; ממזרח – רח' תמיר שמואל

כתובת:

תל אביב - יפו
שכונת נופי ים
שרגא פרידמן 2-8
אקסלרוד נתן 1-3
תמיר שמואל 21-23
לוי אשכול 96

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6630	מוסדר	חלק	822,820,815,814	821,816
6886	מוסדר	חלק	20,69,40,23	63,22

שטח התכנית: 29.216 דונם

מתכנן: 78 אדריכלות (אדר' חן אבגי אשכנזי)

יזם: עיריית תל אביב-יפו

בעלות: עיריית תל אביב-יפו

מצב השטח בפועל:

שטח למבני ציבור בנוי בחלקו ע"פ שימושים מותרים (בית ספר, גני ילדים, בית כנסת) מופרד מהדרך ע"י רצועת שצ"פ.

2 כבישי גישה למבני הציבור חוצים את שצ"פ בהתאם לתע"א לתכנית מתאר א-1116-7+5+4

מדיניות קיימת:

דרך השרות הפנימית במגרש מבני ציבור משמשת כרחוב עירוני (שרגא פרידמן) ולאורכה שביל הולכי רגל המסומן בתכנית המתאר תא/5000 כציר ירוק. יעוד הקרקע של מגרש מבני הציבור אינו צפוי להשתנות לפי תכנית המתאר תא/5000. על כן נדרש הסדרת הגישה למגרש זה.

מצב תכנוני קיים:

1. תב"ע תקפה:

א. תא/1111

ב. תא/1116 א – לתא/1111

ג. תא/1116 א/4; תא/1116 א/5; תא/1116 א/7

ד. תע"א לתכנית מתאר א-1116 4+5+7

ה. תא/מק/צ – תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור

2. יעוד קיים:

א. שטח למבני ציבור (כולל זיקת הנאה למעבר להולכי רגל)

ב. שטח ציבורי פתוח

ג. שביל להולכי רגל

ד. דרך קיימת

3. זכויות בניה (אחוזים, שטחים, קומות, שימושים): הכל ע"פ תכנית צ
- א. 400% על חלקות ביעוד שב"צ הגדולות מ 1.5 דונם
- ב. תותר תוספת עד 10% מסך השטח הכולל המותר לבניה לטובת שטחי מסחר
- ג. עד 2 קומות מעל מבנים סמוכים ובכל מקרה לא יותר מ 40 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת בחלקות ביעוד שב"צ בשטח מעל 1.5 דונם
- ד. שימושים ע"פ תא/מק/צ כולל עירוב שימושים

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:
מטרת התכנית להסדיר גישה לחנייה של מבני ציבור המופרדים מרחוב שמואל תמיר ע"י רצועת שטח ציבורי פתוח. ההסדרה מגדירה את הגישה כדרך משולבת.

פירוט יעדים/שימושים:

זכויות בניה:

יעוד	שטח עיקרי				שטחי שירות			
	מעל הקרקע		מתחת לקרקע		מעל הקרקע		מתחת לקרקע	
	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%
שב"צ	לי"ר							
שצ"פ	לי"ר							
שביל	לי"ר							
דרך מאושרת	לי"ר							
דרך מוצעת	לי"ר							

1 - % מהשטח העיקרי
2 - % משטח הקרקע

נתונים נפחיים:
ללא שינוי מתכנית צ

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

1. הארכת דרך בתוואי מאושר לצורך גישה למגרש למבני ציבור ע"ג שצ"פ באמצעות דרך משולבת בהתאם לסעיף 62א(א)(2) לחוק התוה"ב
2. שינוי התוואי באישור מה"ע עקב התאמתו לצרכי גישה לא יהווה שינוי לתכנית זו בתנאי שמספר הגישות לא יעלה על 2 ורוחבן יהיה בדומה למוצע בתשריט.

תחבורה, תנועה, תשתיות:
בהתאם למצב הקיים בשטח

התנייחות לסביבה:
הקו הכחול כולל את כל חלקות השצ"פ/שבילים בהם קיימים דרכים להסדרה סטטוטורית, כמו כן את שטח החלקות ביעוד מבני ציבור, ושטחי שצ"פ/שבילים נוספים המקיפים את השטח למבני ציבור.

טבלת השוואה:

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	בהתאם לתכנית תא/מק/צ	ללא שינוי
זכויות בניה לקומה	אחוזים	
	מ"ר	
גובה	קומות	
	מטר	
תכסית		
מקומות חניה		

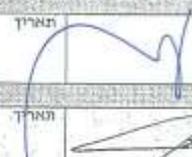
זמן ביצוע: מייד

הועדה המקומית לתכנון ולבייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהדס הוועדה והיעץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית מספר התכנית 507-0449223		שם התכנית שטחי ציבור ביה שרמז מרדמן תא/מס/4567		מגיש התכנית ועדה מקומית תל אביב-יפו		ערך התכנית רץ איבגי, אדרי	
זיהוי הרשות והוועדה סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)							
<input type="checkbox"/> "ריגול" (שעוד לא הוסמכה)		<input type="checkbox"/> עצמאית		<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת		<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת	
סוג הרשות שם הרשות (בה חלה התכנית)				סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)			
<input checked="" type="checkbox"/> תל אביב יפו		<input checked="" type="checkbox"/> עירונית		<input type="checkbox"/> כפרית		<input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין	
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה <input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדת מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן: יש למרש נושא אחד לפחות שבו ותכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית							
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדת מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:							
תיאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת		מס. הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדת מקומית		מרחב הסעיף בחוק		מסדודת נישת לריויה של מבני ציבור המוסדרים שרובם שמואל תמיר עיר רצועת טסה צוברי בחוף "הסדרה" מצוירת את הנישם כחוד משולבת.	
סעיף קטן (2104)		הרחבת והארכת זרר בתוואי מאושר בתחום למפורט בסעיף		סמכות ועדה עצמאית עם חוקיות מתאר כוללת (בהתלחל למוכנות תא/מס/4567-0000 (מסר-חוקף 22.12.2016)		הארכת זרר בתוואי מאושר לצורך נישת למגורו שביע עיע שביים באמצעות זרר משולבת	

תצהיר וחתימות בדיקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל (מצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את הסיומת) כמסומן בסעיף (נ) בטופס זה.							
שם ושם משפחה עו"ד נמלי, אדרי		מספר ת.ז. 051082013		חתימה 		תאריך 11.6.17	
שם ושם משפחה הראלה אברהם און, עו"ד		מספר ת.ז. 2438436-9		חתימה 		תאריך 7.6.2017	

העתיקים
 בני אילנה סולנו - ראש עקי (מחשבו מוכירת ועדה מחוזית)
 צוות תכנון

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)
ממליצים לאשר את התכנית להפקדה.

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

**בישיבתה מספר 0014-17ב' מיום 21/06/2017 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה
בתכנית והחליטה :**

ירד מסדר היום מפאת חוסר זמן.

משתתפים : דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, ליאור שפירא, מיטל להבי, דר' אפרת טולקובסקי.

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/9081 - מדיניות לבנייה בתת הקרקע בתל-אביב-יפו	21/06/2017
דיון באישור מדיניות	10 - 17'0014

1. רקע כללי:

מסמך המדיניות לבנייה בתת הקרקע הינו מסמך מדיניות כלל עירוני שאינו סטאטוטורי, אשר הוכן בהנחיית סעיף 3.1.5 בהוראות תכנית המתאר העירונית (תא / 5000). **המסמך מהווה מסגרת לבנייה התת קרקעית בעיר**, אינו מוסיף זכויות בנייה, אלא מיועד להנחות תכניות בניין עיר חדשות והמלצותיו הרלוונטיות להיתרי בנייה ישולבו ב"הנחיות המרחביות".

משאב הקרקע הוא משאב יקר שיש לנצל ביעילות, במקביל לציפוף הבניה העל-קרקעית, השימוש בתת הקרקע טומן בחובו אפשרות ליעול השימוש בקרקע. יחד עם זאת, חללים תת קרקעיים נבדלים מחללים על קרקעיים ומחייבים התייחסות נפרדת: ראשית הם בעלי איכות שונה מחללים על קרקעיים ולא מתאימים לאכלס כל שימוש. בנוסף הם מצריכים תהליך בניה מיוחד, הם מעלים שאלות סביבתיות המיוחדות להם ובנייתם יקרה יותר.

לאור חשיבות הנושא יזמה היחידה לתכנון אסטרטגי בשיתוף עם אגף תכנון העיר, תכנית מדיניות כוללת לבניה בתת הקרקע, אשר תכוון את הבניה בתת הקרקע באופן מושכל.

2. מטרות מסמך המדיניות:

- א. עידוד פיתוח המרחב התת קרקעי במטרה להשתמש באופן יעיל ומקיים יותר במשאבי הקרקע.
- ב. **ניתוח חסמים** ומגבלות לבנייה בתת הקרקע **והצעת כלים** להתמודדות עם חסמים אלו.
- ג. יצירת **מסגרת הנחיות** לבנייה תת קרקעית לשימושים השונים.
- ד. **הגדלת ניצולת השימוש** בחללים תת קרקעיים באמצעות **שימוש רב תכליתי**.
- ה. שיפור מיגון אוכלוסיית העיר ע"י **הגדלת מלאי שטחי המיגון** התת קרקעיים.
- ו. הנחיות לבנייה ירוקה בתת הקרקע המתחשבת **בשיקולים סביבתיים**.
- ז. המסמך יהווה **בסיס להחלטת הוועדה המקומית לאישור שטחי בנייה בתת הקרקע בהיקף של עד 100% משטח הבנייה שמעל הקרקע או מעל המותר על פי תוכניות חדשות תקפות** (בהתאם לסעיף 3.1.5 בהוראות תכנית תא/5000 המאושרת).

התייחסות תכנית המתאר לבנייה בתת הקרקע:

סעיף 3.1.5 בתכנית המתאר כולל את ההוראות הבאות:

(א) שטחי הבניה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר על פי תכניות תקפות או עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע, לפי הגבוה מבניהם.

(ב) הוועדה תוכל לאשר שטחי בניה בתת הקרקע בהיקף של עד 100% משטחי הבניה שמעל הקרקע, בכפוף להכנת מסמך מדיניות לנושא זה לאזור התכנון בכללותו או לחלק ניכר ממנו, אשר יתייחס, בין היתר, להיבטים סביבתיים הנובעים מכך.

(ג) בנוסף על האמור בס"ק א ו-ב לעיל, יותרו בתת הקרקע שטחי בניה בהיקף של עד 6 רח"ק לחניונים ו/או מקלטים ועד 2 רח"ק למתקני תשתית ולמנהרת תשתיות.

(ד) בתת הקרקע יותרו כל השימושים המותרים באותו מגרש מעל הקרקע למעט מגורים, ובלבד שלא יבואו על חשבון שטחי חניה ושטחי השירות הנחוצים לתפקוד הבניין.

(ה) לא ניתן בתכנית או בהיתר מכוחה של תכנית לנייד שטחי בניה המיועדים להיבנות בתת הקרקע אל מעל הקרקע.

(ו) על אף האמור בס"ק ד' לעיל, ניתן יהיה לקבוע בתכנית, בקומה העליונה בתת הקרקע, שימוש למגורים, בכפוף לאישור מסמך מדיניות על ידי הוועדה המקומית שייקבע, בין היתר, כללים בנוגע להגדרת "תת הקרקע" לעניין זה, לתכנית המקסימלית של מפלס המגורים בתת הקרקע, לאופן אורור מפלס המגורים בתת הקרקע וכדומה.

3. המדיניות המוצעת:

1. **לעודד** את השימוש במרחב התת קרקעי ולקדם את פיתוחו, במטרה להעצים ולייעל את השימוש במשאב הקרקע בעיר, בעיקר שימושים שאינם דורשים נוכחות קבועה של בני אדם.
2. **לאפשר מגורים** ניתן לשלב מגורים בקומה עליונה של תת הקרקע, בהתאם להנחיות מסמך המדיניות, בתנאי שתשונה התקנה לגבי דירות מרתף בתקנות התכנון והבניה.

3. **לחייב תשתיות וחניה** - כל התשתיות האפשריות יהיו בתת הקרקע. כל חניה בבניין חדש תהיה תת קרקעית (למעט בניה למגורים עד 4 יח"ד במגרש ומקרים חריגים עפ"י שיקול דעת מה"ע)
4. **לעודד בתת הקרקע** – שימושים כגון לוגיסטיקה, שימושי בידור באזורי תעסוקה, חדרי ספורט במגורים וכו' (בהתאם לתנאים ספציפיים).
5. **לשמור על איכויות על הקרקע** - תכנון החללים התת קרקעיים ימנע פגיעה ויתחשב בהיבטים הפיזיים, תיפקודיים וסביבתיים.
6. **לשמור על איכויות סביבתיות ואדריכליות בתת הקרקע** - חללים בהם שוהים אנשים באופן קבוע יתוכננו בסטנדרטים סביבתיים גבוהים (בעיקר אורור ותאורה).
7. **לערב ולשלב שימושים באופן רב-שכבתי** - לאפשר בתת הקרקע את כל השימושים המותרים במגרש מעל הקרקע (למעט מגורים). לערב ולשלב בין שימושים מתאימים מעל ומתחת לקרקע ביעודי הקרקע השונים.
8. **לעודד רב תכליתיות** - ככל הניתן לתכנן חללים תת קרקעיים באופן שינוצלו לשימושים רב-תכליתיים כיום וניתן יהיה לשנות את השימוש בהם בעתיד (למשל חניונים).
9. **לקדם מטרות ציבוריות** – גם כאלה שמעבר לתחום המגרש, כגון חנייה, מיגון, תשתיות ושטחי ציבור. דגש מיוחד ינתן על הגדלת מלאי חללי המיגון בעיקר באזורים בהם קיימים פערי מיגון.
10. **לחייב בנייה ירוקה** - הבנייה בתת הקרקע תעמוד בדרישות בנייה ירוקה של העירייה.
11. **לבחון בהתחדשות עירונית** - כיצד לנצל בצורה הטובה ביותר את המרחב התת קרקעי.
12. **להיזהר בבניינים לשימור** - יש לשים דגש מיוחד על מניעת פגיעה באיכויות המרקם או הבניינים לשימור.
13. בתכניות בהן יוצע היקף שטחים תת קרקעיים המהווה 50%-100% מהיקף השטחים העל קרקעיים, הנושא יבחן עפ"י שיקולים פרטניים המתייחסים לאופי התכנית, מיקומה ובתנאי עמידה בהוראות מסמך המדיניות.

המדיניות לשילוב שימושים בתת הקרקע ביעודי הקרקע העיקריים בעיר

טבלה סכמתית הכמופה לתכניות בניין עיר, להנחיות הכלליות, להנחיות לגבי כל יעוד קרקע ולתנאים הספציפיים בכל מגרש

שימושים שחובה למקם		שימושים שרוצים שהעירייה תיזום במצבים מוטאימים		שימושים שרוצים לעודד / לתמוך		שימושים שרוצים לאפשר / לתתיר		לא רוצים / לא רלוונטי	
יעודי קרקע שימושים בתת הקרקע		אזור מגורים	אזור מלונאות	תעסוקה לרבות מסחר	מוסדות ציבור	שצ"פ / כיכר	לוגיסטיקה ומתקנים הנדסיים	דרכים וחניונים	
מרכז תחבורה									
מסחר א' - מרכזי מסחר						*			
מסחר ב' - חנויות בודדות						*			
משרדים									
לוגיסטיקה, אחסנה									
מבני ציבור א' - אומנות ותרבות						*			
מבני ציבור ב' - ספורט וקהילה						*			
מבני ציבור ג' - מבני חינוך, רווחה ונוספים						*			
בידור, תרבות (פעילות לילית)						*			
מגורים									
תשתיות וחנייה									
מקלוס ציבורי משולב עם שימוש אחר									

* מתחת לכיכרות מרוצפת

תל אביב-יפו - מדיניות בנייה בתת הקרקע עמוס ברנדייס - אדריכלות ותכנון עירוני ואזורי בע"מ

3.1

תמצית המדיניות המוצעת ביחס למגורים:

מסמך המדיניות ממליץ על מגורים בקומה עליונה של תת הקרקע, בכפוף לשיקול דעת תכנוני של מוסד התכנון, בתנאי שישונה סעיף 2.10 בתקנות התכנון והבניה ביחס לדירות מרתף (1970): "בכפוף לתכנית מאושרת לא תבנה דירת מרתף אלא אם נתקיימו לגביה תנאים אלה:

1. לאורכו של קיר חיצון של הדירה יהיה שטח פתוח שמפלסו נמוך ב-15 ס"מ מרצפת הדירה.
2. שטח פתוח כאמור יהיה מרוצף ומנוקז ורחבו לא יפחת מ-3.00 מ'.
3. גבהה של תחתית תקרות חדרי המגורים והמטבח בדירה, מעל פני הקרקע או הרחוב הגובלים, לא יפחת מ-1.50 מ'.

לבנייה למגורים בתת הקרקע השלכות רבות, ככל שמדובר בדירות שרוב חללן על פי התקנה הינו מעל הקרקע, חבל לותר על הצמחיה ועל איכויות המרחב הבין-בנייני לטובת מגורים בתת הקרקע. ככל שתשונה תקנה זו בעתיד, מוצע לקיים דיון נוסף בסוגיה.

ביעוד מגורים חובה למקם בתת הקרקע, במידת האפשר, תשתיות וחניה (למעט פרויקט המכיל עד 4 יח"ד), לעודד שימושים נלווים למגורים ומקלוט ציבורי במידת הצורך. ולאפשר שימושי מסחר, משרדים, מבני ציבור לוגיסטיקה ואחסנה עפ"י הנחיות תכנית המתאר.

3.2 תמצית המדיניות ביחס למלונאות:

1. לחייב שחניה ותשתיות יהיו בתת הקרקע.
2. לעודד שימושים נלווים כגון: משרדי ניהול בעלי זיקה למלון, מסעדות, חדרי אוכל, מטבחים, חדרי הרצאות ודיונים, אולמות, חדרי כושר, ספא, בריכות שחיה, כמו כן שילוב שימושי בידור ותרבות, לוגיסטיקה ואחסנה לא מטרדיים ומקלוט ציבורי אשר ישמשו הן את הציבור הרחב והן את אורחי המלון.
3. לאפשר בתת הקרקע שימושי מסחר, משרדים ומבני ציבור.

3.3 תמצית המדיניות ביחס לתעסוקה ומסחר:

1. לחייב בתת הקרקע תשתיות וחנייה.
2. במקרים מתאימים תיזום העירייה מרכז תחבורה בתת הקרקע.
3. לעודד תרבות ופעילות לילית.
4. לעודד בניית / שילוב מרחבים מוגנים לטובת הציבור.
5. לעודד בתת הקרקע שטחי לוגיסטיקה, כולל, פריקה וטעינה.
6. לעודד מעבר חופשי ופעילות ציבורית מתחת לבנינים במפלס הרחוב, תוך הורדת המסחר / חלקו לתת הקרקע.
7. לאפשר משרדים ומבני ציבור.
8. לשלב מסחר בקומת הקרקע וכן 1-2 קומות מסחר תת קרקעיות, במקומות המתאימים לכך מבחינה עירונית.
9. שימוש רב תכליתי בתת הקרקע, לדוגמה, ניצול לחניון במשך שעות היום ומועדון ריקודים בלילה.
10. לתכנן החנייה במימדים ובאופן שיאפשר שינוי שימוש בעתיד.

3.4 תמצית המדיניות ביחס למוסדות ציבור:

מיעוט השטחים למוסדות ציבור בעיר המתפתחת מחייב חשיבה מערכתית המנצלת בצורה מיטבית גם את תת הקרקע של שטחים אלה.

תמצית המדיניות

ליזום ניצול אופטימלי של תת הקרקע בתכנון מבנים חדשים וקיימים למטרות ציבוריות, לרבות עירוב בין שימושי ציבור - ספורט, אומנות, תרבות, חינוך, בידור, אחסנה, מיקלוט, תשתיות וחניה.
א. ניתן לאפשר גם שילוב של מסחר בתת הקרקע, בהתאם לשילוב המותר במוסד הציבור.
ב. במקרים חריגים ובתכנון מיוחד, ניתן לשלב גם שימושים בהם שוהים בני אדם באופן קבוע, בתנאי תאורה ואוורור טובים.

3.5 תמצית המדיניות ביחס לשטחים ציבוריים פתוחים/כיכרות:

1. השימוש בתת הקרקע לחניה יותר רק מתחת לכיכר ציבורית, או מתחת לשצ"פ שגודלו מעל 3 דונם כששטח החניון לא יעלה על 20% משטח השצ"פ והוא ימוקם ככל הניתן, מתחת לאיזורים המיועדים בתכנית הפיתוח לריצוף, ספורט, מבנים, דשא וכדומה.
2. מתחת לכיכרות מרוצפות בלבד, יותרו במקרים מיוחדים, גם שימושים ציבוריים (למשל ספורט), מיקלוט, תשתיות, שימושי מסחר, בידור ותרבות (למשל פעילות לילית) - לא תואם את תכנית תא 5000, מלבד שימוש התשתיות (מומלץ לטווח הארוך).
3. כל עבודה או שימוש בתת הקרקע צריכים להבטיח המשך תפקוד השצ"פ ביעודו העיקרי, וככל הניתן מניעת פגיעה כלשהי בעצים קיימים.
4. יש להבטיח חלחול ושימור מי נגר מתוך ראייה של השצ"פ וסביבתו.
5. בשצ"פים בהם תבוצע בנייה בתת הקרקע, יעשה מאמץ לנצל לתועלת הציבור גם את גנות השטחים התת קרקעיים הבנויים.

3.6 תמצית המדיניות ביחס לדרכים וחניונים:

1. יש להתייחס אל שטחי הדרכים והחניונים כפוטנציאל לפיתוח תת הקרקע.
2. מומלץ לתכנן מעברים תת קרקעיים להולכי רגל בין חלקי העיר המלווים במסחר, וכהמשך לשטחי מסחר על קרקעיים, במקרים בהם לא יהווה תחרות למסחר העל קרקעי - לא תואם תכנית תא 5000 (מומלץ לטווח הארוך).
3. מומלץ ליזום שילוב שימושי לוגיסטיקה עירונית, תשתיות, חניה ומקלוט מתחת לדרכים וחניונים.

4. הנחיות פיזיות תפקודיות לבנייה בתת הקרקע:

- 4.1. **מיגון:** בכל תכנית או היתר, בכפוף להנחיות מוסד התכנון, פיקוד העורף ואגף שרותי חירום העירוני, יבחן הצורך והאפשרות לשילוב חללים מוגנים לשעת חירום לטובת הציבור הרחב כתכלית ראשית או משנית. כחלק מהתועלות הציבוריות לפי תכנית תא/5000 יוכל מוסד התכנון לקבוע הגדלת חללי מיגון מעבר לנדרש לטובת השימושים במגרש. כמו כן יוכל להציב תנאים לפתיחת חללי המיגון לציבור הרחב בזמן חירום ללא תשלום. ניתן יהיה להתיר שימושים נוספים בחללי המיגון ובלבד שלא תפגע תכליתו העיקרית למיגון בזמן חירום.
- 4.2. **חניה:** כל תכנית לבנייה חדשה, למעט בניה למגורים עד 4 יח"ד במגרש, צריכה לספק את כל פתרונות החנייה הנדרשים בתת הקרקע, למעט במקרים חריגים עפ"י שיקול דעת מהנדס העיר.

4.3. הנחיות סביבתיות:

- עמידה בדרישות השירות לאיכות הסביבה בשלב התכנון ההקמה והתפעול. התייחסות לשהייה ממושכת של הציבור ולצורך בתנאים סביבתיים נאותים, עפ"י קריטריונים בריאותיים וסביבתיים עדכניים.
- בחירת השפעות על משאבים טבעיים, אקולוגיה ואיכות סביבה תוך מניעה ומיזעור של *מפגעים סביבתיים פוטנציאליים*
- מיקום השטח התת קרקעי לא יפגע בתפקוד ובשימוש של השטח העל קרקעי. לאפשר בתי גידול בקרקע, לרבות עצים. קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי. תכניות לאיורור מבנים עפ"י הדרישות והתקנים. מירוב פתרונות להכנסת אור טבעי. מניעת חשיפה לגז קרקע ורדון.

המלצת היחידה לתכנון אסטרטגי :

לאשר את מסמך המדיניות המוצע.

לגבי שימוש מגורים בתת הקרקע, לחזור ולדון אם ישונה בעתיד סעיף 2.10 בתקנות התכנון והבנייה ביחס לדירות מרתף (ראה סעיף 3.1 במדיניות המוצעת).

בישיבתה מספר 1014-0017 ב' מיום 21/06/2017 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

ירד מסדר היום מפאת חוסר זמן.

משתתפים : דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, ליאור שפירא, מיטל להבי, דר' אפרת טולקובסקי.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/1 - תכנית עיצוב ופיתוח מתחם ביי"ס בבלי דיון נוסף	21/06/2017 11 - 0014-17'ב'

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:

ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו

מיקום:

מתחם מבנה ציבור, רחוב ניסים, שכונת בבלי תל אביב

כתובת:

רחוב ניסים 17, תל אביב יפו



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות
6107	מוסדר	חלק	200

שטח התכנית:

כ- 11 דונם

בעלות: עיריית תל אביב יפו

יזם התכנית: עיריית תל אביב יפו

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

5480006

מצב השטח בפועל:

בחלק הדרומי של המגרש קיים מבנה בן 3 קומות המשמש כאשכול גנים ומבנה בן קומה 1 המשמש ככיתות גן, בחלק המערבי במרכז המגרש קיים מבנה בן 2 קומות המשמש מבנה מרכז קהילתי ומעון יום, בחלק הצפוני קיים מבנה בן קומה 1 גבוהה המשמש כאולם ספורט ומגרש ספורט לצידו.

מצב תכנוני קיים:

במתחם חלה תכנית צ'.
תנאי להיתר בניה יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי למגרש כולו.

מצב תכנוני מוצע:

התכנית כוללת חלוקת שטחים למתחמי ביצוע, הקצאת מעבר ציבורי להולכי רגל המחבר בין רחוב ניסים לרחוב טולדנו המאפשר כניסות למבנים, וכן בינוי לבי"ס בן 3 קומות, הכולל 12 כיתות אס, 2 כיתות ח"מ, מרחבים מוגנים וחדרי ספח בהתאם לפרוגרמת משרד החינוך. המבנה מתוכנן בחלק הצפון מערבי של המגרש במקום מגרש הספורט הקיים, והכניסה אליו תתקיים באמצעות שביל הולכי הרגל כאמור. בחלק הצפון מזרחי מתוכננים מגרשי ספורט.

טבלת נתונים:

תכנית צ'	מוצע שלב א	קיים	נתונים	
			שטחים עיקריים	שטחי שרות
כ – 29,700 מ"ר (270%)	כ 2850 מ"ר	כ- 5000 מ"ר	מ"ר	מ"ר
10	3	3	קומות	גובה
60%	כ- 9%	כ-22.5%	אחוזים	תכסית
85%	0	כ-340 מ"ר	אחוזים	תכסית מרתף

הדמיית המבנה





תכנית פיתוח השטח שלב א





הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

העיצוב האדריכלי

2.1 אפיון המבנים בפרויקט

- א. **תיאור כללי** – התכנית המוצעת מתייחסת לשלב א הכולל הקמת מבנה מבנה בה"ס בן 3 קומות בחלקו הצפוני של המגרש.
- ב. **גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים**: 3 קומות.
- ג. **קווי בניין** - קווי הבנין יהיו ע"פ הוראות תכנית צ' :

0 מטר	קו בנין לחזית מזרחית רחוב ניסים
2.5 מטר	קו בנין צידי לכיוון צפון
0 מטר	קו בנין לכיוון דרום רחוב בבלי
0 מטר	קו בנין לכיוון מערב רחוב טולדנו

2.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת



א. **חומרים** – יותר שימוש בטיח, בטון, אלומיניום, זכוכית, ולוחות HPL. חומרי הגמר יהיו באישור אדריכל העיר לעת הוצאת היתר בניה.

▪ **הצללות** – הצללת החצרות והגגות הפעילים יהיו באמצעות נטיעות, קומות מפולשות, פרגולות בנויות ו/או מפרשי הצללה ועפ"י תכנית צ'. הצללת הגגות הפעילים תשולב כחלק אינטגרלי ממעטפת המבנה באמצעות קורה במעטפת המבנה.

ב. **שילוט** - בהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית ובאישורה.

ג. **חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג** - גגות המבנים יטופלו 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, כניסות המבנים

2.3

הכניסה למבנה תהיה דרך שביל הולכי הרגל המחובר בין רחוב טולדנו לרחוב ניסים. כניסה נוספת למבנה תהיה מאזור השצ"פ המערבי (רחוב טולדנו). מפלס הכניסה הקובעת יהיה 7.30 מעפ"ה. תותר גמישות של עד 1 מ' באישור אדריכל העיר.

נגישות

2.4

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

2.5 בניה בשלבים:

בשלב א יבוצע ב"ס בן 3 קומות, הכולל 12 כיתות אם, 2 כיתות ח"מ, מרחבים מוגנים וחדרי ספח בהתאם לפרוגרמת משרד החינוך. שלבי הביצוע העתידיים יהיו בהתאם לצרכים עירוניים.

4. מאפייני בניה ירוקה

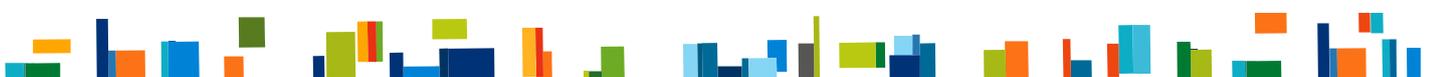
תנאי להוצאת היתרי בנייה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה בת"י 5281 לבנייה בת קיימא והנחיות הוועדה המקומית בנושא זה לעת הוצאת היתר בנייה.

5. גמישות:

שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.

חו"ד צוות:

מומלץ לאשר את התכנית. כמו כן לבטל את הגדר המערבית ולהשמיש את המרווח הקדמי לטובת השצ"פ הגובל, בתאום עם מחלקת הביטחון העירונית והגורמים הרלוונטים.



מהלך הדיון:

אורלי אראל: במסגרת תוכנית צ' הועדה צריכה לאשר תוכנית עיצוב למגרשים חומים. מדובר בתוכנית עיצוב לבי"ס בשכונת בבלי לגבי תוספת לבי"ס בשכונת בבלי.
גיליה: מדובר הרחבת בי"ס בבלי במיקום חדש.

עמיחי מאדום אדריכלים: מציג את תוכנית העיצוב במצגת. התוספת היא באגף בן 3 קומות.

דרור לוטן: בי"ס בבלי לא מכיל את כל הילדים שבשכונה ואנחנו נערכים ל-6-7 השנים הבאות אולם לא ניתן להעמיס קומות נוספות. אם נרצה להוסיף עוד קומות מעל המבנה הקיים זה אומר לפנות את התלמידים. לכן מבחינה תפעולית זו אפשרות לראות את זה כי"ס אחד עם שתי שלוחות זו רק אפשרות, מבחינת המדינה בקשנו להפעיל 2 בי"ס.

ראובן לדיאנסקי: הבעייתיות של תוספת קומות למבנה קיים של בתי ספר היא בעיר כולה. אם רוצים לעשות עבודת בינוי משמעותית ולהוסיף קומות בבי"ס יהיה קשה. ובאשר כך אנחנו נתקלים באותה תשובה שצריכים שטח חלופי. לכן אפשר לבנות את מה שבונים עכשיו שהבי"ס יהפוך לבי"ס קסטה ולאחר מכן להעביר את התלמידים לבי"ס החדש ובבי"ס הקודם לבנות עוד 2 קומות בבי"ס בבלי ולהפוך אותו לבית ספר קולט.
דרור לוטן: אתה צודק אולם בעוד שנתיים שלוש נגיע למסקנה שנעביר חלק מהילדים מהמבנה הישן ונבנה עוד קומות, האפשרות קיימת.
נתן אלנתן: עוד בעבר דובר על ניצול השטח.

הועדה החליטה:
לאשר את תוכנית העיצוב.

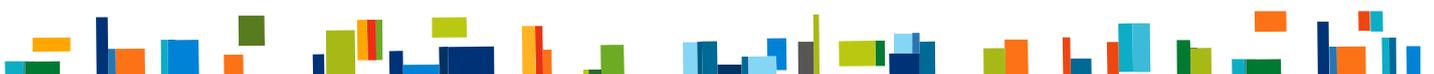
משתתפים: נתן אלנתן, שמואל גפן, יהודה המאירי, ראובן לדיאנסקי, ליאור שפירא.

דרפט של הועדה לדיון בתאריך 14.6.17:

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

מיקום:
מתחם מבנה ציבור, רחוב ניסים, שכונת בבלי תל אביב

כתובת:
רחוב ניסים 17, תל אביב יפו



מצב השטח בפועל:

במגרש כיום בחלק הדרומי ממקומים מבנים עבור גני ילדים. בצד המערבי מבנה אשכול גנים בן 3 קומות ובצד המזרחי מבנה גן ילדים בן קומה 1. במרכז השטח ממוקם מבנה בן 2 קומות המשמש כמרכז קהילתי ומעון יום.

בחלק הצפוני של המגרש ממוקם מבנה בן קומה 1 המשמש כאולם ספורט ולצדו המערבי ממוקם מגרש ספורט פתוח.

מצב תכנוני קיים:

תכנית מס' 507-0271700 תא/מק/צ'.

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

מצב תכנוני מוצע:

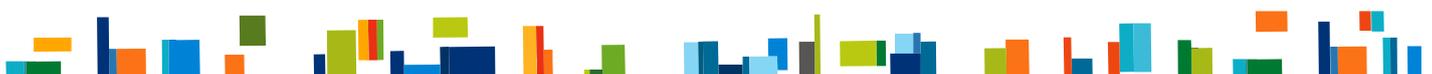
התכנית מגדירה חלוקת שטחים למתחמים לביצוע, וחלוקת מבני ציבור. התכנית מגדירה מעבר ציבורי להולכי רגל המחבר בין רחוב ניסים לרחוב טולדנו אשר מאפשר כניסות למבני הציבור. התכנון מציע הריסת אולם ספורט קיים ובינוי ביי"ס בן 3 קומות, הכולל 12 כיתות אס, 2 כיתות ח"מ, מרחבים מוגנים וחדרי ספח בהתאם לפרוגרמת משרד החינוך. המבנה מתוכנן בחלק הצפון מזרחי של המגרש, הכניסות המוצעות הן מרחוב הרב ניסים ומשביל הולכי הרגל המחבר בין רחוב ניסים לרחוב טולדנו.

טבלת נתונים:

תכנית תא/מק/צ'	מוצע שלב א	קיים	נתונים	
			שטחים עיקריים	שטחי שרות
כ – 32,400 מ"ר (270%)	כ 2850 מ"ר	כ- 5000 מ"ר	מ"ר	מ"ר
10	3	3	קומות	גובה
60%	כ- 8%	כ-20%	אחוזים	תכסית
85%	0	כ-3%	אחוזים	תכסית מרתף

עיקרי הוראות התכנית:

- הוספת שימושים לצורכי ציבור במגרשים המיועדים לצורכי ציבור בעיר. בהתאם לסעיף 62 א (א1) (6) לחוק.
- הגדלת שטחי הבניה לצורכי ציבור מעל למפלס הכניסה הקובעת, במגרשים המיועדים לצורכי ציבור עד 270% משטח המגרש. בהתאם לסעיף 62 א (א1) (6) לחוק.
- במגרשים המיועדים לצורכי ציבור שהם בבעלות עירונית נכון למועד אישור תכנית זו או בבעלות מקרקעי ישראל, הוספת שימוש מסחרי ושטח לבניית שטחי מסחר בהיקף של עד 20% מסך השטח הכולל המותר במגרש. כאמור בסעיף 2 שלעיל, הכל בהתאם לסעיף 62 א (א1) (11) לחוק. ולתנאים האמורים בו.
- קביעת גובה בניה מכסימלי, בהתאם לסעיף 62 א (א4) לחוק.
- קביעת קוי בניין לניצול המגרש באופן אופטימאלי, בהתאם לסעיף 62 א (א4) לחוק.
- שינוי הוראות בינוי בדבר תכסית הבניה במגרש, בהתאם לסעיף 62 א (א) (לחוק4).
- קביעת שטחים והוראות בינוי למרתפים, בהתאם לסעיף 62 א (א5) ולסעיף 62 א (א1) (8) לחוק.
- קביעת הוראה לענין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור, בהתאם לסעיף 62 א (א19) לחוק.



הדמיית המבנה



תכנית פיתוח השטח שלב א





הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

. העיצוב האדריכלי

2.5 אפיון המבנים בפרויקט

ד. **תיאור כללי** – צורת הבינוי, דירוג, אלמנטים ייחודיים, הוראות לעניין התאמה לסביבה הבנויה וכו', יקבעו עפ"י התב"ע.

ה. **גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים** :

מבנה ביי"ס מתוכנן בן 3 קומות.

- ו. **קווי בניין** - קווי הבנין יהיו ע"פ הוראות תכנית תא/מק/צ :
- | | |
|---------------------------------|---------|
| קו בנין לחזית מזרחית רחוב ניסים | 0 מטר |
| קו בנין צידי לכיוון צפון | 2.5 מטר |
| קו בנין לכיוון דרום רחוב בבלי | 0 מטר |
| קו בנין לכיוון מערב רחוב טולדנו | 0 מטר |



2.6 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

- ד. **חומרים** – יותר שימוש בטיח, בטון, אלומיניום, זכוכית, ולוחות HPL. לנושא חומרי הגמר והחזיתות, יינתן אישור אדריכל העיר לעת מתן היתר.
- ה. **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'.
- ו. **שילוט** – השילוט יהיה בהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית ובאישורה.
- ז. **חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג** – גגות המבנים יטופלו 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.

2.7 קומת הקרקע/קומת הכניסה – רק במידה ויש פתרון ייחודי המחייב התייחסות מילולית.

כניסות המבנים

הכניסה למבנה תהיה משביל הולכי הרגל המחבר בין רחוב טולדנו לרחוב ניסים, כניסה נוספת למבנה תהיה מרחוב הרב ניסים. מפלס הכניסה הקובעת יעמוד על 6.60 מטר. תותר גמישות של עד 1 מ' באישור אדריכל העיר.

2.8 נגישות

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

2.9 מערכות:

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

2.6 בניה בשלבים:

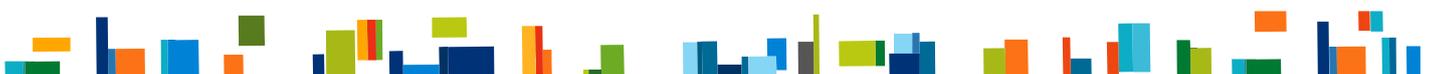
בשלב א יבוצע הריסת אולם ספורט קיים ובניית בי"ס בן 3 קומות, הכולל 12 כיתות אם, 2 כיתות ח"מ, מרחבים מוגנים וחדרי ספח בהתאם לפרוגרמת משרד החינוך. שאר השלבים – בהתאם לצרכים עירוניים.

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

פיתוח השטח

א. הוראות הכוללות:

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



4. 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.

5. גמישות:

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

בישיבתה מספר 0013-17ב' מיום 14/06/2017 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

תיאור דיון:

דורון ספיר: תכנית עיצוב ופיתוח בית ספר בבלי.
דרור לוטן: מינהל החינוך באמצעות מינהל הנדסה ואגף מבני ציבור מבקש את אישורכם לתכנית עיצוב להקמת בית ספר יסודי נוסף בשיכון בבלי, בית הספר אמור להיות ל-12 כיתות + שתי כיתות חינוך מיוחד. יציג את התכנית עמיחי מאדור אדריכלים.
ראובן לדיאנסקי: האם יש איזה שהם התנגדויות לתכנית של התושבים עם העניין הזה?
דרור לוטן: היה שיח מאוד ארוך ומפורט עם התושבים בסוף הוכרע על ידי סגן ראש העיר, מחזיק תיק החינוך ומנכ"ל העירייה, אסף זמיר שבו היה ויכוח על מיקום המבנה, אנחנו נציג לכם את המיקום של המבנה שהוא על דעת התושבים והנציגות שלהם, הם מאוד אהבו זאת. מה שמחייב את העירייה זה להרוס את אולם הספורט שנמצא במתחם. הם היו צריכים להחליט על חלופות, זאת היתה החלופה שנציגות התושבים ביקשה.
דורון ספיר: האם בחלופה הזאת, צריך להרוס את אולם הספורט?
דרור לוטן: כן.
דורון ספיר: זאת החלופה שהעירייה תמכה בה עם אנשי המקצוע?
דרור לוטן: זאת החלופה שסוכמה בין הגורמים הבכירים לבין התושבים, היו חילוקי דעות בין הרבה גורמים וזאת החלופה שנבחרה.
שמואל גפן: שלא יהיה אולם ספורט?
ראובן לדיאנסקי: האם בית הספר יהיה ללא אולם ספורט?
דרור לוטן: בשלב הזה יוקם בית ספר ללא אולם ספורט על פי הנחיות משרד החינוך, כלומר בית ספר עם מגרש ספורט כשמצב ישתפר, אנחנו מעריכים כי העירייה תחליט להקים אולם ספורט יחד עם מרכז קהילתי ראוי בשכונה.
אהרון מדואל: לפני כמה זמן נבנה אולם הספורט שרוצים להרוס אותו?
דרור לוטן: 50-60 שנה, זה אולם התעמלות מהמאוד ישנים.
אהרון מדואל: עם סולמות על הקירות?
דרור לוטן: בדיוק.
אהרון מדואל: האם היתה חלופה אחרת, לבנות את בית הספר ללא הריסת אולם הספורט?
דרור לוטן: חיובי. היתה.
דורון ספיר: אני רוצה שיציגו גם את החלופה הזאת.
דרור לוטן: אנחנו נציג את התכנית שהיתה מוסכמת על התושבים.
עמיחי: מציג את תכנית העיצוב. במגרש קיימים אשכול גנים, 2 כיתות גן, מרכז קהילתי ואולם הספורט ומגרשי ספורט, באזור המזרחי ישנו שצ"פ. ומגורים בחלק הצפוני. בחלק מתכנית צ' אנחנו משנים את קוי הבניין, למעט אזור המגורים, קוי בניין של 2.5 מ'. הריסת אולם הספורט והצבת המבנה, הכניסה הראשית שלו תתצבע מרחוב הרב ניסים, ישנו שביל בין הרב ניסים לרחוב טולדנו, בתכנית הפיתוח יהיה שביל נוסף. ברחוב ניסים העלאה והורדת נוסעים.
דרור לוטן: המתנ"ס מרכז בבלי לקהילה המבוגרת, יהרס בעתיד. בשכונה ברחוב בן סירא להקים מעון של נעמ"ת. המצב הוא לשמור על מעון הילדים ולשמור על החדרים של הקהילה המבוגרת ולהקים את בית הספר. החלופה השנייה שהמבנה יהיה כלפי רחוב טולדנו, הם רוצים לשמור על שני מגרשים, כי הטענה שזה מרכז מאוד משמעותי בשכונה, אם ניקח חצי מהמגרש, נפגע במרכז ההתכנסותי של השכונה, שני המגרשים ישארו כחלק מבית הספר אבל יפתחו אחרי הצהריים לפעילות של התושבים.



אהרון מדואל: אם היית לוקח את המגרשים ותזיז אותם לרחוב הרב ניסים, ושם את המבנה בחורב ירושלמי, התושבים מפחדים ממטרד רעש.

דורון ספיר: אני חושב שהחלופה אינה טובה.

עודד גבולי: כל מה שאתם מעלים עכשיו דיברו עליו עם ציבור התושבים, חשבנו עליו בשיח הקודם, האלטרנטיבה הראשונה היתה זה היה הפוך מחסל חלק מהשצ"פ והסככות שישנם היום של מגרש המשחקים בשכונה ירסו. אחרי שבדקתי ביקשתי שיזיזו את בית הספר ולתת לסככות האלה להישאר כי השכונה זקוקה להם. גם פה היתה סוגיה בעייתית עם התושבים, עשיתי חלופה שבית הספר יישאר והמגרש נשאר כאשר אולם הספורט נשאר. זה נכון לפי דעתי לא בגלל שאני תכנתי את זה, זה משאיר מגרש פתוח לתושבים, ומשאיר מגרש סגור מקורה. בדיונים התושבים טענו כי בהואי ובהתנהלות השכונתית, האזור משחקים בו, ישנה אוירה קהילתית, והבנתי כי הדבר ראוי שזה חשוב לשכונה ולקהילה, וההמלצה היא להרוס את אולם הספורט ולבנות את בית הספר שם. זאת ההמלצה שמובאת היום לדיון.

דורון ספיר: איזו תכנית יותר טובה תכנונית?

אהרון מדואל: קשה לי להאמין, איך מגרש כדורגל יכול להיות ליד שצ"פ?

עודד גבולי: דיברתי עם תושבים, הדילמה היחידה היתה אולם הספורט, התכנית הזאת טובה לדעתי.

דורון ספיר: אין לי התנגדות לראות חלופות.

דרור לוטן: אנחנו מעוניינים לפתוח את בית הספר בשנת הלימודים תשע"ט - 2018. המצב בשכונה, יש 2 עד 3 כיתות נוספות.

דורון ספיר: אני חושב שתכנונית צריך לבדוק את החלופה האחרת.

אסף זמיר: גם תקציבית החלופה לא ראויה. אישרנו פה בועדה תכנית, שיצא לתהליך מורכב לשירות ציבור, יחד עם סמנכ"ל העירייה, 300 תושבים, הוצגו חלופיות תכנונית, פה אחד החליטה שהיא מעוניינת לבנות את המבנה במקום הזה, במקום בחלופות אחרות. אנחנו צריכים להקים את בית הספר, אנחנו עומדים בלוח זמנים.

ראובן לדיאנסקי: למה זה לא עבר בצוות הועדה המקומית, שעוסקת בשיתוף הציבור בהיבטים תכנוניים? זה שינוי תכנון.

אסף זמיר: התכנית היא כפי שמינהל החינוך ביקשו. אני מבקש מכם, היות שנעשתה עבודה מקצועית של אנשי המקצוע בעירייה, יחד עם השכונה, יחד עם מנכ"ל העירייה, והגיעו לתכנית שאנחנו חושבים יחד עם מינהל החינוך אני מבקש לאשר אותה כי אנחנו כבר בפיגור, ואני אומר זאת כמחזיק תיק החינוך, עשינו פה תהליך מאוד דרמטי, על פי ההמלצה שלה צוותים המקצועיים של העירייה, זה מכניס אותנו לפיגור זמנים, לאפשר כיתות א' בזמן בשכונה הזאת. יש 180 ילדים שיעלו לכיתה א' בשנת הלימודים הזאת. עברנו את כל הדילמות הזאת בתקופה האחרונה, זה היה מאוד מורכב.

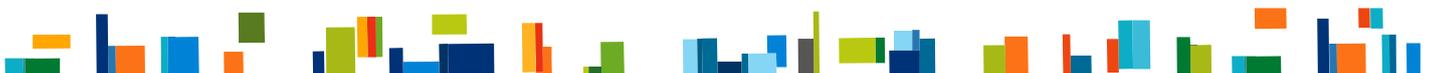
ראובן לדיאנסקי: הבקשה שלה יש לה משקל, זה דפוס כחוט השני, במיוחד כשמדובר בהקשרים של מוסדות חינוכיים, תמיד זה בדקה ה-90, אם לא תאשרו עכשיו, לא נוכל לפתוח את שנת הלימודים. אני חושב שזאת התייחסות מאוד לא רצינית מבחינת המערכת כלפי הועדה הזאת, זה נכון וראוי גם בהיבט התכנוני, שנוכל לקבל את הזמן הסביר, אם יש התלבטות כזו או אחרת, אם נוכל לדון בעוד שבועיים לשיבה הקרובה, של ההיתרים, אני לא מוצא בזה בעיה. כל פעם אנחנו מוצאים את עצמנו שאנחנו אמורים לאשר מיד, זה לא מכובד ולא מקצועי.

דורון ספיר: אני לפחות התרשמתי שהם לא רואים בחלופה הזאת שהיא הטובה ביותר, הם היו מעדיפים כי אולם הספורט לא ייהרס, בגלל לחץ מבחינת התושבים, הועדה כאן צריכה לבחון חלופה נוספת כאשר אולם הספורט נשאר יחד עם בית הספר, ונחשכים כספי ציבור של התושבים. אולי מחובתנו לראות את החלופה האחרת, זאת דרישה אלמנטרית. זה עניין ציבורי ממדרגה ראשונה ומחובתנו לשקול זאת.

אסף זמיר: אני רוצה לסנכרן אתכם, הדרך שבה הצגת את זה לכאורה, חושבים שבכל שאר העירייה, העניינים מתנהלים על מי מנוחות, ואז זה מגיע הנה תוך זלזול בדקה ה-90, אני רוצה שתבינו שזה ההיפך כל שאר אנשי התכנון והחינוך בעירייה בנושא הזה של מוסדות חינוך כבר 5 שנים באנרכיה וכבר 5 שנים אין איש מקצוע אחד בעירייה שלא מרגיש שמגיעים אליו בנושא של מוסדות החינוך בדקה ה-90 שכבר אין ברירה שהגב אל הקיר, כולל ראש העיר כולל אני כולל מנכ"ל העירייה, כל פעם שיש בית ספר ואנחנו התחלנו את הקדנציה הזאת כולה עם 60 בתי ספר יסודיים ואנחנו נסיים אותה עם 70 בתי ספר יסודיים, אם התחלנו עם 400 גנים ונסיים אותה עם כמעט 600 גנים אז הטרור של התכנון והבנייה והתהליכים והלוחות זמנים והמועדים, אין איש מקצוע אחד שלא מרגיש את הלחץ הזה כמו שאתם מרגישים אותו וכמו שאני מרגיש אותו שמגיעים אליו ואומרים לי שזאת הדקה ה-90.

ראובן לדיאנסקי: אבל יש יחידה אסטרטגית שיודעת בודאי לצפות כמה ילדים בעיר בכל שנה ובכל שכונה. **אסף זמיר:** חל שינוי התנהגותי אם המשפחות, לכן לא חישבנו את המשפחות שעזבו את העיר. אנחנו צריכים להספיק.

ראובן לדיאנסקי: מגיעים פה נושאים, ואנחנו יוצאים לסיורים, הועדה הזאת בנושאים אחרים, אנחנו מקפידים ואנחנו גם לפעמים יוצרים מטלות על הצוותים, כדי למצות בצורה מקצועית את הדיונים כאן.



משתתפים: דורון ספיר, כרמלה עוזרי, שמואל גפן, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, אסף זמיר, אהרון מדואל.

(לאחר דיון ב-14.6.17 בו הוחלט לדון כעבור שבוע ימים)

בתאריך 3.5.2017 אישרה הועדה המקומית תכנית עיצוב למתחם ב"ס בבלי כמפורט בדראפט לעיל.

נציגי תושבי השכונה העלו הסתייגויות לתכנון שאושר בעיקר בנושא גינת טולדנו. בקשתם היתה לשמור על הגינה (שחלקה בתחום המגרש ה"חוס") המהווה יחד עם מגרשי הספורט הסמוכים מרכז התכנסות ותורמת לגיבוש הקהילתיות של תושבי שכונה.

בעקבות הפניה הוצגה לנציגי התושבים חלופה של הזזת המבנה מזרחה בכ-15 מטר תוך השארת אולם הספורט הקיים(תרשים מצורף להלן):



לאחר דין ודברים הומלץ על חלופה של הריסת מבנה אולם הספורט ומיקום בית הספר בחלק המזרחי של המגרש. בחלופה זו נשמר רצף ויזואלי ותפקודי בין הגינה ומגרשי הספורט וחצר בית הספר כמפורט בדראפט לעיל.

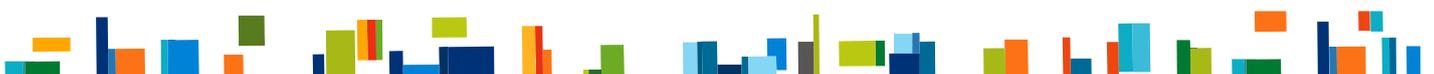
חוו"ד צוות:

ממליצים לאשר את תכנית העיצוב הכוללת הריסת מבנה אולם ספורט הקיים ומיקום הבית ספר בצד המזרחי של המגרש.

בישיבתה מספר 0014-17' מיום 21/06/2017 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

עמיחי אדריכלים: מציג את חלופות תכנון לבית ספר בבלי במצגת.
 דורון ספיר: כמה קומות המבנה?
 עמיחי: 3 קומות
 דורון ספיר: מדוע לא 4 קומות כי ככה יכולת לשמור את אולם הספורט?



עמיחי: זה יותר מורכב כתות אם צריכים להיות מופנים צפון דרום אי אפשר להעביר אותם למרחק יש ענין של מרחבים מוגנים.

גיליה קוליץ: יש לציין שאנחנו צריכים גם אישור של משרד החינוך שבדק את התוכנית ואת המרחקים. מיטל להבי: אני מבנה שבבלי וצמרות היתה התעוררות אזרחית לגבי הקמת ביי"ס והיה שיתוף ציבור גדול האם השינוי הוא כתוצאה של הכנס ולהבין בראיה יותר כוללת לאור תוספת יח"ד בשתי השכונות. גיליה ברגר קוליץ: אפשר לראות בצורך מיידי בשכונת בבלי שצריכה הרחבה של בית ספר בבלי ירושלים. מיטל להבי: מתי התוכנית בצמרות לבנות בית ספר. כרגע ילדי צמרות צריכים להגיע לבבלי.

גיליה ברגר קוליץ: כרגע אנחנו לא יודעים מתי הוא יבנה. אסף זמיר: יש ילדים שמגיעים בעיר לכל מיני בתי ספר רחוקים ועוברים כבישים. ראובן לדיאנסקי: מאחר והיה הליך והתושבים הגיעו להסכמה עם הרשויות לגבי המבנה יש לכבד זאת. אני חוזר אל נושא הגובה שיש להוסיף קומות בבית ספר. דורון ספיר: האם לפני הדיון הראשון גם היתה התייעצות עם התושבים ומה היתה ההחלטה? האם גם אז התושבים הביעו התנגדות ובכל זאת אישרנו?

אסף זמיר: לפעמים יש הסכמה של תושבים ואז פתאום יש אי הסכמה של כמה תושבים, במקרה הזה היתה תקשורת עם קבוצות תושבים בתוך בבלי. לא עלו בדיונים עם תושבים לפני התוכנית הקודמת טענות כלפי המיקום, ואני לא יכול להגיד בוודאות שהובהר באופן חד משמעי המיקום. היכולת שלנו כעיריה לייצע את התושבים בפרויקטים יש לה מקום להשתפר.

דורון ספיר: שיתוף הציבור נעשה על ידי מי? אסף זמיר: מינהל וקהילה ושהוא מינהל חדש וההסתכלות שלו תהיה מהסתכלות של התושבים וכך הוא יביא את התוצאות. יש לבדוק מי הגורם המוסמך לייצג את תושבי העיר כשאנחנו אחראים ושולחים עובדי עיריה לנהל שיח מקצועי צריך לדעת מה הדיאלוג הכי נכון. מיטל להבי: אנחנו נציגי הציבור.

ארנון גלעד: שיתוף ציבור צריך להיות מלווה על ידי נבחרי ציבור. ראובן לדיאנסקי: אני מציע שארנון יזום פגישה לגבי שיתוף הציבור וההנחיות לגביו. שנית לגבי שיתוף ציבור לנושאים תכנוניים שעורכים גופים אחרים, אני מבקש לקיים מפגש שיתוף ציבור שהוא תכנוני אבל לא בידיים של מינהל ההנדסה. לגבי התוכנית עצמה אנחנו יכולים לאשר את התוכנית עיצוב הקיימת אבל אני מבקש לאשר מבחינת הפרוגרמה שיהיו 5 קומות. האם אפשר לאשר 5 קומות? מאחר ואם יצטרכו עוד 3 שנים 5 קומות כבר יהיה אישור ולא יהיה צורך לעשות עוד תהליך.

גיליה ברגר קוליץ: אפשר להכניס לתקנון אבל אפשר להשאיר פתוח ולא להגביל למס' קומות. מלי פולישוק: כששאלתי מדוע לא בונים אולם ספורט בתת הקרקע אסף השיב שזה יקר. היום יש דיון על מדיניות בבניה בתת קרקע ולכן אם מבקשים חלופות לדעתי יש לבקש חלופות בתת הקרקע עם העלות ותמצאו שזה זול.

מיטל להבי: הרבה מהתשובות של דרור לוטן זה בגלל אילוצים תפעוליים שצריך דחוף לבנות ביי"ס. אני מבקשת כדי למנוע תופעות שבתי ספר מגיעים שאי אפשר לתכנן אותם נכון שנושאים מתוכנים יש לתכנן אותם מראש. דהיינו להביא את התכנון מספיק זמן מראש.

עודד גבולי: כל מה שקרה הוא באחריותי והפקתי לקחים מזה ויש צדק לתושבים. אישור בהתחלה את העיצוב וחשבנו שזה הכי טוב למגרש והסתבר שאין הסכמה, ויש צדק לתושבים. לגבי בניה בתת הקרקע כן עושים לדוגמא ברמז עם חניה תת קרקעית, אולם יש כאן סוגיה שקשורה לכלכלה ולמבני ציבור ונושאים כלכליים, אלו נתונים שקשורים לאוכלוסייה שנמצאת כאן ומגיעה לכאן. אנחנו מנסים לעשות את הטוב ביותר

מיטל להבי: מתי מתכוונים לבנות אולם ספורט? עודד גבולי: יש כוונה להרוס את המבנה הישן ולעשות שם מבנה חדש כולל אולם ספורט.

הועדה מחליטה:

לאשר את תוכנית העיצוב ע"פ חוות צוות וללא הגבלה לתוספת קומות.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, שמואל גפן, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, אפרת טולקובסקי ליאור שפירא, ארנון גלעד, אסף זמיר

