

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

**פרוטוקול מספר 0021-17
ז' תשרי תשע"ח 27/09/2017 09:00 - 13:00**

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

השתתפו ה"ה:	הרב נתן אל נתן מיטל להבי ראובן לדיאנסקי, עו"ד אהרון מדואל יהודה המאירי ליאור שפירא, עו"ד	סגן ראש העירייה סגן ראש העירייה חבר מועצה חבר מועצה חבר מועצה חבר מועצה
נכחו ה"ה:	עודד גבולי, אדר' הראלה אברהם אוזן, עו"ד אורלי אראל ריטה דלל, אינג' אלי לוי אילנית לוזון שגב אילן רוזנבלום, עו"ד מירי אידלסון רינה בר און רות אריאל אירית סייג-אוריון, אדר' פרנסין דויד, אדר' דרור לוטן יוסי וייס אלה דוידוף	מהנדס העיר משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר סגנית מנהלת אגף רישוי ופיקוח על הבניה ומנהלת מחלקת מידע מנהל אגף נכסי העירייה שמאית הועדה המקומית עוזר מ"מ ראש העירייה מ"מ נציגת השר לאיכות הסביבה היחידה למניעת דלקות ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה מ. מח' תכנון יפו והדרום מ. מח' תכנון צפון ס. מנהל מינהל החינוך לבינוי ופיתוח מתכנן תנועה ארוך טווח כלל אזורי מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו
חסרים:	דורון ספיר, עו"ד ארנון גלעדי אסף זמיר כרמלה עוזרי שלמה מסלאוי	מ"מ וסגן ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה משנה לראש העירייה סגן ראש העירייה חברת מועצה חבר מועצה
משקיפים	אביגדור פרויד עמי אלמוג עמית גולדשטיין מלי פולישוק, עו"ד	ארגון הקבלנים והבוניס בתל אביב - יפו נציג הרשות למקרקעי ישראל נציג הועדה המחוזית משרד הפנים משרד האוצר

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



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

**פרוטוקול מספר 17-0021
ז' תשרי תשע"ח 27/09/2017 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 17-0019 מיום 06/09/2017		
תע"א בית הספר העל יסודי עמל נווה עופר דיון בעיצוב ארכיטקטוני	1	1.
תוספת כיתות ספח לביה"ס אילנות דיון בעיצוב ארכיטקטוני	8	2.
רדינג 38 דיון בהתנגדויות	14	3.
הפקעה בית רובינשטיין דיון בהפקדה	24	4.
מגרש 6 שוק סיטונאי דיון בהפקדה (2)	30	5.
מתחם רוקח אבן גבירול דיון בהפקדה (2)	39	6.
מדיניות תמורות לדיירים בתוכניות להתחדשות עירונית דיון באישור מדיניות	48	7.
בקשה לאיחוד חלקות 6 ו-7 בגוש 6937 רחוב יבנה 4, 6 דיון באיחוד - דיון בהתנגדויות	52	8.
רבנו תם 9 דיון בדיווח החלטת ועדת ערר מיום 11.9.17	56	9.
שטחי ציבור בפלורנטין דיון בדיווח (3)	69	10.
צפון מערב ת"א מתחם מס' 1 דיון בהפקדה (2) - חידוש החלטה	116	11.
צפון מערב ת"א מתחם מס' 2 דיון בהפקדה (2) - חידוש החלטה	137	12.
צפון מערב ת"א מתחם מס' 3 דיון בהפקדה (2) - חידוש החלטה	157	13.
צפון מערב ת"א מתחם מס' 4 דיון בהפקדה (2) - חידוש החלטה	178	14.
צפון מערב ת"א מתחם מס' 5 דיון בהפקדה (2) - חידוש החלטה	199	15.
תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב דיון בסעיף 78 (2) עדכון תנאים מגבילים	219	16.

דיווח על תכניות שאושרו :
תא/מק/ג3/א - תיקון לתכנית ג3

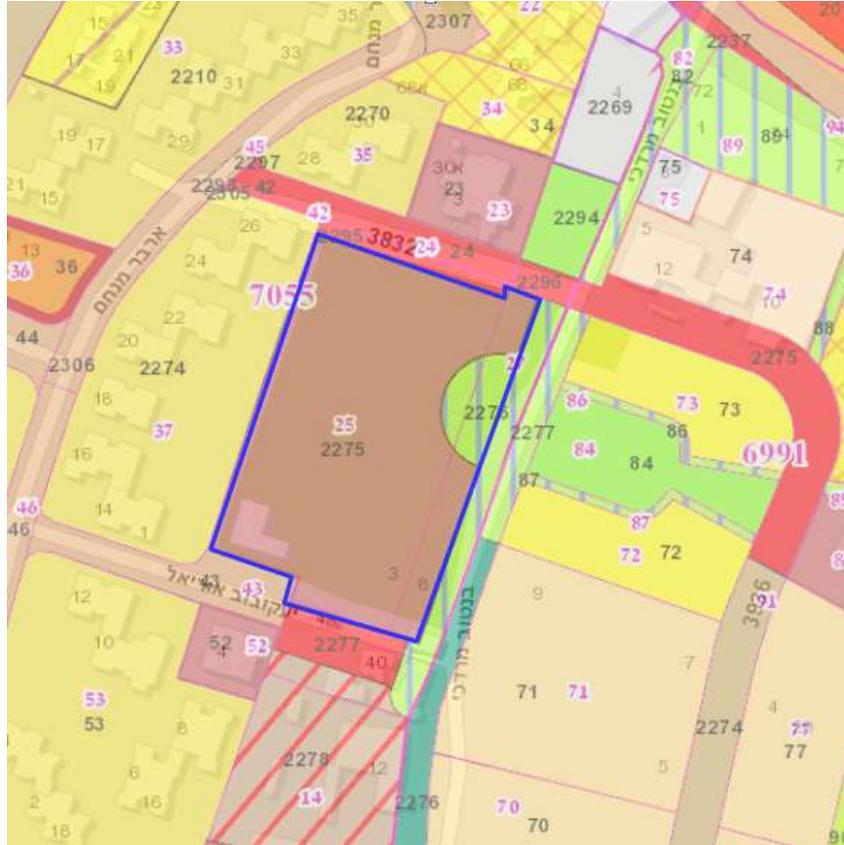
בכבוד רב,

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

מס' החלטה	התוכן
27/09/2017	תא/תעא/1/2659 - תע"א בית הספר העל יסודי עמל נווה עופר
10021-17'ב' - 1	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

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

מיקום: נווה עופר, ציר בנטוב



כתובת: רחוב יעקובוב אוריאל 3

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7055	חלק מהגוש	חלק מהגוש	25	27

שטח התכנית:

8.825 דונם ביעוד מבני ציבור + כ 580 מ"ר ביעוד מדרחוב

מתכננים:

אדריכל תכנית: וינשטיין ועדיה אדריכלים

מתכנן פיתוח ונוף: יעל בר מאור סטודיו לאדרי' נוף

יועץ בנייה ירוקה: יפתח הררי

יזם: ועדה מקומית תל אביב - יפו

בעלות: עיריית תל אביב - יפו

מצב השטח בפועל:

שצ"פ המוגדר בתב"ע כשטח המיועד למבני ציבור

בפועל קיימת גינה הכוללת מגרש כדורגל, מתקני משחקים וגינת כלבים.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה 507-0271700, תא/צ תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור

תב"ע תקפה (שם ומספר בנוסף לצי): תא 2659

שטח התכנון: מגרש: 8,825 מ"ר

זכויות בניה:

ע"פ צ'-זכויות בניה: 270% (200% עקרי + 70% שרות)

ע"פ צ' קומות: 2 קומות מעל המבנים הקיימים או המתוכננים באזור ובכל מקרה לא יעלה על 40

מ' ממפלס הכניסה הקובע או מעל 10 קומות.

שימוש: מבני ציבור.

מצב תכנוני מוצע:

בית ספר על יסודי שבח מופת 42 כיתות. + אולם ספורט בשלב ב.

סה"כ 4 קומות: 3 קומות מעל מפלס הכניסה הקובע וקומה נוספת מתחת למפלס הכניסה.

התכנית מציעה בית ספר על יסודי ע"פ פרוגרמה סטנדרטית של משרד החינוך בהתאמות

לתפיסות חינוך מודרניות.

בית הספר כולל אולם התכנסות רב תכליתי, ספריה וקפיטריה, כיתות אומנות מחול ושחמט.

שטחי החוץ מתחלקים בין הקרקע הזמינה למרפסות גג נרחבות, עבור פיתוחי רובוטיקה

וטכנולוגיה.

הגישה להולכי רגל ולאופניים לבית הספר נעשית דרך שצ"פ בנטוב, המתוכנן על-ידי חלמיש

ומחבר בין דרך בן צבי בצפון לרחוב מאיר גרוסמן בדרום. בשטח המגרש כ-20 חניות לכלי רכב

וחניות לאופניים.

טבלת נתונים:

מבוקש	תכנית צ
שטחים עיקריים	17,650 מ"ר
119.08%	200%
שטחי שרות	6,177 מ"ר
10.67%	70%
סה"כ שטחים	23,827 מ"ר
129.76%	270%
סה"כ אחוזי בניה	
גובה	עד 2 קומות מעל המבנים הסמוכים, הקיימים או המתוכננים ועד 10 קומות.
תכסית	55% במצב סופי, כולל שלב ב' 60%

עיקרי הוראות התכנית

1. העיצוב האדריכלי

1.1. אפיון המבנים בפרויקט

א. תיאור כללי

בית ספר על יסודי שבח מופת 42 כיתות. + אולם ספורט בשלב ב.

סה"כ 4 קומות : 3 קומות מעל מפלס מפלס הכניסה הקובע וקומה נוספת מתחת למפלס הכניסה .

התכנית מציעה בית ספר על יסודי ע"פ פרוגרמה סטנדרטית של משרד החינוך בהתאמות לתפיסות חינוך מודרניות.

במרכז בית הספר אולם התכנסות רב תכליתי המשמש בין השאר כספריה וקפיטריה ואליו נפתחות כיתות אומנות מחול ושחמט.

ב. קווי בניין

קו בניין מזרחי , כלפי שצ"פ בנטוב : 0 מ'

קו בניין דרומי כלפי רחוב יעקובוב : 0 מ'

קו בניין מערבי כלפי מגרש מגורים : 2.5 מ'

קו בניין צפוני כלפי רחוב 3832 : 2.5 מ'

1.2. בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

א. חומרים – טיח ומערכת זיגוג מאלומיניום.

ב. מרפסות - המרפסות ירוצפו בדק, המעקות מבטון ומסגרות. שטחי המרפסות יהיו השלמה לתכנית הקרקע הנדרשת לעמידה בשטחי חוץ לבתי ספר, שטח ההצללה יהיה 20 אחוז משטח הגגות, מעקות תהיינה בגובה מינימלי של 150 ס"מ למניעת נפילה.

ג. הצללות – הצללת החצרות והגגות הפעילים יעשה ע"י המבנה עצמו, נטיעות, קומות מפולשות, פרגולות בנויות ו/או מפרשי הצללה . הצללת הגגות הפעילים תשולב כחלק אינטגרלי ממעטפת המבנה על ידי קורה דקורטיבית במעטפת המבנה בהתאם לתכנית העיצוב, כל האמור בסעיף זה, עפ"י המפורט בתכנית

ד. שילוט- בהתאם להנחיות השילוט העירוניות

ה. חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג

- כל המתקנים הטכניים מוסתרים על ידי קירות בנויים ו/או רפפות בהתאם לדרישות תפעוליות. ולא יבלטו מעבר למעקה הגג
- אזורי גינון בגגות , תהיינה בעדניות בנויות המנותקות ואטומות בנפרד מגגות הבניין. לנושא הצללות ראה סעיף ג'.

1.3. קומת הקרקע / קומת הכניסה

לבית הספר מתוכננות 2 כניסות : כניסה ראשית, להולכי רגל, ממזרח, דרך שצ"פ המחבר בין דרך בן צבי בצפון לרחוב מאיר גרוסמן בדרום, וכניסה נוספת לרכבים, ממערב, מרחוב מנחם ארבר דרך רח' יעקובוב אוריאל. בין שתי הכניסות קיים הפרש גבהים של כ-5 מטר.

1.4. נגישות

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

1.5. מערכות:

- א. מערכות המבנה יהיו נמוכות מגובה מעקה הגג ויוסתרו על ידי.
- ב. חדר האשפה ימוקם בצידו המערבי של המבנה, והגישה אליו תהיה מרח' יעקובוב.

1.6. בניה בשלבים:

- שלב א : בנית מבנה בית הספר
- שלב ב : בנית אולם הספורט

הדמיות המבנים



מבט ממערב



מבט מדרום מזרח

תכנית פיתוח השטח



2. הנחיות הפיתוח הסביבתי

פיתוח השטח

א. הוראות הכוללות:

מי נגר-שטח החלחול לא יפחת מ 15%.

הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים:

נפח השתילה המינימלי עבור נטיעת עצים יהיה 24 מטר קוב. עומק מינימלי של שתילה לא יפחת ממטר וחצי.

3. 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.

4. גמישות:

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

חו"ד צוות:

לאור מגמות ההתחדשות העירונית בשכונת נווה עופר, יש חשיבות מהותית בפיתוח שטחי הציבור כיסוד מניע להתחדשות השכונה כולה. הקמת בית ספר על יסודי בשכונה אשר ינגיש תכנים, חינוך ומתקנים איכותיים לתושבי השכונה והאזור תואמת את שאיפות מסמך המדיניות המתגבש להתחדשות ופיתוח שכונת נווה עופר.

בישיבתה מספר 0021-17ב' מיום 27/09/2017 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדין:

דרור לוטן: מינהל החינוך מתכנן להקים ביי"ס חדש על יסודי גדול בדרום העיר בשכונת נווה עופר, 42 כתות ומצפים שביי"ס יקום עד 2019.

אדריכל שי ויינשטיין: מציג את תוכנית העיצוב במצגת.

מיטל להבי: כתוב ששטח התוכנית 8.8 דונם, מבוקש 55% תכסית.

נתן אל נתן: נשאר 4 דונם שטח פתוח.

שי ויינשטיין: אולם הספורט הוא שטח צף.

מיטל להבי: זה לא נקרא שטח פתוח

אורלי אראל: באנטיגונוס חצר ביה"ס היא גם מתחת לאולם ספורט ונחשבת שטח פתוח.

מלי פולישוק: לא מזמן אשרתם מדיניות לתת קרקע ובתוכנית הזו לא רואים שיש חלל למטה. מדוע כל אולם הספורט לא יכול להיות בתת הקרקע?

אורלי אראל: נושא בניה בתת קרקע הוא סוגיית עלויות ושיקולי תכנון.

נתן אלנתן: לגבי התכסית, בתוכנית עיצוב אין עמדנים של מספרים מדויקים רק באחוזים.

מיטל להבי: כמה מ-45% השטח הפתוח הוא מקורה?

שי ויינשטיין: ישנם כ-400 מ"ר תחת אולם הספורט העתידי.

מיטל להבי: לא נראה ש-30% מהשטח הוא שטח פתוח בהדגמה.

ראובן לדיאנסקי: שילוב קירוי על ידי רצפה או סוג של בטון בחצר זה שילוב טוב כי בקיץ יש צל ובחורף יש גשם וכן אפשר לצאת החוצה לשטחים הפתוחים. מלבד ה-4 קומות האם יש פוטנציאל לעוד קומות.

שי ויינשטיין: באופן עקרוני ניתן לתכנן לפחות עוד 2 קומות.

עודד גבולי: אין שום סיבה לבנות בתת הקרקע את אולם הספורט ניסנו לעשות זאת במקומות אחרים אבל זו לא הייתה הצלחה מהרבה סיבות בעיקרן בגלל הריחות. שנית יש כאן ביי"ס של 42 כיתות ב-4 קומות הכולל שטחים פתוחים בפנים ובחוץ ובגגות המבנה והתכנון מצוין.

דרור לוטן: בקשנו מנציגי המדינה לראות את הפרויקט ומשרד החינוך ראה בברכה את הפרויקט כולל שטח החצרות. החצר תהיה חצר פעילה על הגג וחצר בקומה מפולשת תחת המבנה העתידי, השימוש בחצרות הפתוחות והמקורות ובמרפסות ובגגות המבנים כשטח חצר פעיל מהווה שטחי חוץ מרווחים לפעילות הילדים. סה"כ גודל החצרות עונה על דרישות המדינה. אנחנו מתכננים שהפרויקט יצא לפעול בשיתוף עם רשת עמל.

נתן אלנתן: אתם מתבקשים להבא שהפרויקטים יהיו עם הדמיה ראלית לשטחים הפתוחים. נאמר לפרוטוקול שזה 55% אבל המצגת לא מראה באופן מוחשי. בנוסף בשם תושבי השכונה למעשה לקחו שטח ציבורי והיום הוא משמש פונקציה על אזורית. לכן יש למצוא דרך בשלב הביניים, ידוע שהתפוסה של ביה"ס לא מלאה ולכן יש לדאוג בשלב התכנון שיהיו כניסות נוספות לביי"ס כדי שאפשר להשתמש בשטחים משטחי ביה"ס כשטחים לשימוש לצרכי הקהילה.

דרור לוטן: ביי"ס הזה מבחינת החדשנות הוא ברמה גבוהה והקהילה תהנה מהמבנה והשירותים החצר והספרייה ובקשנו שיהיו כניסות נפרדות לשימושים השונים. המתקיימים בו.

ראובן: לגבי השטח הירוק, השצ"פ, מה הקשר שלו בין ביה"ס למתחם בהקשר היומיומי כי הוא לא מגודר. למה שייכתם אותו כשב"צ?

אלעד דמשק: מה שמסומן בחצי עיגול הוא בייעוד שצ"פ, הגדר בפועל של ביה"ס תהיה על כל התחום בית הספר. השטח הוא בייעוד שצ"פ אבל הוא חלק מהמתחם והוא יישמר לא מבונה.

ראובן לדיאנסקי: יש כאן 2 היבטים האם הציבור יוכל להשתמש בשטח הזה באופן ציבורי באופן רגיל.

אלעד דמשק: שטחי השצ"פ מהווים חלק מהכניסה לשימוש הקהילה בזמן בוא בית הספר אינו פועל ויהיו בהתאם למדיניות העירייה.

מיטל להבי: זה לא שצ"פ זו רצועה.

אלעד דמשק: שטחי השצ"פ הצמודים הם חלק מהציר הירוק והוא נשמר.

דרור: בבוקר המקום סגור בגדר.

ראובן לדיאנסקי: המובלעת תהיה פתוחה או מגודרת.

דרור לוטן: המקום יהיה סגור בבוקר לפעילויות ביי"ס ואח"כ לציבור.

נתן אלנתן: אם אח"כ המקום יהיה פתוח והקהילה תוכל להיכנס אין בעיה לגדר אותו בשעות הבוקר בזמן פעילות ביי"ס הדבר ירשם כחלק בתקנון התוכנית. שהחלק הזה של השצ"פ יהיה פתוח

ראובן לדיאנסקי: שהמקום יהיה פתוח לרווחת הציבור עד 8.00 בבוקר ומרגע סיום הלימודים ועד פתיחתם.

נתן אלנתן: לאחר שעות ביי"ס ובסופי שבוע.

הועדה החליטה:

לאשר את תוכנית העיצוב. החלק של השצ"פ המגודר בתחום ביי"ס יהיה פתוח לציבור לאחר שעות פעילות ביי"ס ובסופי שבוע הגגות יהיו פעילים כשטחי חצר.

משתתפים: נתן אלנתן, יהודה המאירי, ליאור שפירא, מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי.

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית: הוועדה מקומית לתכנון ובנייה תל אביב - יפו

מיקום:

המגרש נמצא ברובע צפון מערב, שכונת רמת אביב א'.



כתובת:

רחוב גרונימן 11
בית ספר אילנות גובל בדרך, שצ"פ ומגרשי מגורים.

מיקום התוספת:



גושים וחלקות בתחום תכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6769	מוסדר	חלק	59	

שטח התכנית:

כ- 8.3 דונם.

היזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו**בעלים:** עיריית ת"א-יפו**עורכי התכנית:**

אדריכל: ציונוב ויתקון אדריכלים | קפלן 5 תל אביב | 054-4222890

יועצת פיתוח: אדרי' נוף יעל בר מאור

יועץ בנייה ירוקה: אדרי' יפתח הררי

מנהל פרויקט: יוני הר-טוב, עזרה וביצרון

מצב השטח בפועל:

במתחם קיים בית ספר יסודי. מבנה כיתות בן 3 קומות ומבנה אולם ספורט. מגרש קיים מגרש ספורט וחצר פתוחה.

מצב תכנוני קיים:

תכנית 507-0271700 - תא/צ' תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור תא/408

מצב תכנוני מוצע:

התכנון המוצע ימוקם בפינה הצפון מערבית ויכלול מבנה כיתות ספח בן 3 כיתות אשר ישמשו את בית הספר הקיים. המבנה יתוכנן כך שניתן יהיה להוסיף לו קומה נוספת.

טבלת נתונים:

אפשרי לפי תכנית צ'	תוספת מוצעת	נתונים	
270% עיקרי+שירות במגרש 22,400 מ"ר	350 מ"ר בשלב א' (עד 700 מ"ר סה"כ)	מ"ר	שטח עיקרי
2 קומות מעל לבינוי בהיקף	1 קומה בשלב א' קומה נוספת בעתיד	קומות	גובה מבנים
קו צידי למגורים 2.5 קו אחורי למגורים 3 מ'	2.5 מ' - קו בניין צידי 3 מ' - קו בניין אחורי	מ"ר	קווי בניין
60% (ברוטו)	כולל התוספת 32% (ברוטו)	אחוז	תכסית

זכויות בניה:

סך שטחי הבנייה המוצעים בפרויקט עומדים על כ- 5,000 מ"ר (ברוטו) כולל בניה קיימת בשטח של כ - 4,650 מ"ר – ותוספת בניה מוצעת בשטח של כ - 350 מ"ר.

עיקרי הוראות התכנית**ג. הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי:**

- א. **כניסה קובעת** - מפלס הכניסה הקובעת יעמוד על +21.45 מטר יותרו שינויים של עד 0.5 מטר ממפלס זה.
- ב. **קומות** - המבנה המתוכנן יהיה בן שתי קומות **שלב א'** - מתוכננת קומה אחת, במפלס הכניסה הקובעת. **שלב ב'** - מתוכננת תוספת קומה בתוספת מעלית ומדרגות.
- ג. **קווי בניין** - קווי הבניין יהיו ע"פ הוראות תוכנית צ' אלא אם צויין אחרת:
 - i. קו בניין אחורי צפון מערבי 3 מטר לפי צ'
 - ii. קו בניין צדי מערבי 2.5 מטר לפי צ'
- ד. **עצים לשימור** - במגרש קיימים עצים לשימור. עץ אורן ירושלים, מספר (9), הקיים בסמוך למבנה המתוכנן מיועד לשימור במפרט אדריכלי מיוחד. נמצא במרחק 1.7 מטרים מהמבנה המתוכנן.
- ה. **חדר אשפה** - חדר האשפה הקיים משולב בגדר לרח' גרונימן.
- ו. **חניה** - ע"פ הקיים.

ד. תשתיות

- א. קווי ביוב, מים וכל קו תת קרקעי, יעברו בתת הקרקע באופן שלא יפגע בעצים לשימור או במבנים תת קרקעיים (כגון המקלט התת קרקעי).
- ב. חניות אופניים – ע"פ דרישות תקן בניה ירוקה ובתאום עם יועץ תנועה.
- ג. גמל מים – ללא שינוי.
- ד. הידרנטים יתוכננו ע"פ דרישות שרותי כבאות, הל"ת 2007 וחוזר מנכ"ל משרד החינוך ובאופן מוסתר.

ה. בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

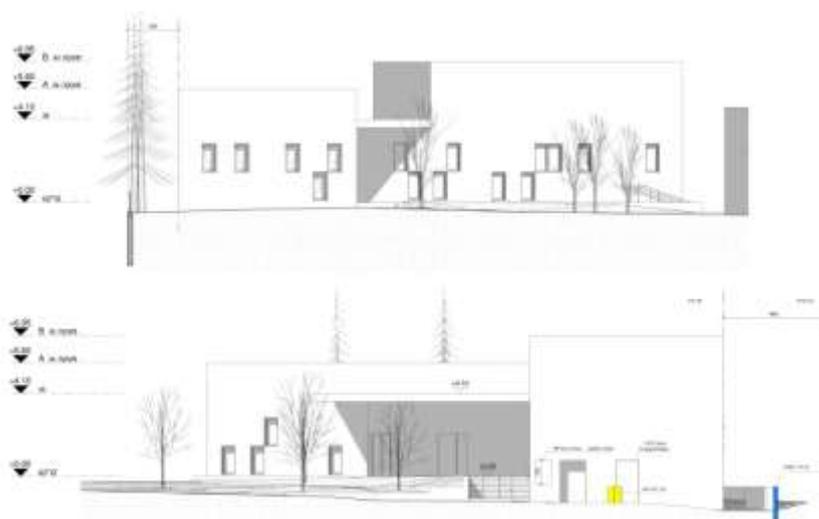
- א. **חומרים** – הצגת חומרי הגמר לאישור מה"ע או למי מטעמו לרבות חיפויי חוץ, בעת הוצאת היתר בניה.
- א. **שילוט** - השילוט יהיה בהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית ובאישורה.
- ב. **חזית חמישית**
 - a. תנאי להיתר בניה – הצגת אופן העמדת והסתרת מתקנים טכניים על גגות המבנה.
 - b. הסדרת גישה לצורך תחזוקה אל גגות המבנה

הדמיות המבנים

הדמיה של המבנה



עיצוב חזיתות



חוו"ד צוות: (מוגש ע"י משרד אדריכל העיר וצוות צפון)

מומלץ לקדם את תכנית העיצוב לאישור הועדה המקומית.

- 1) פיתוח – השלמת פרטי פיתוח נדרשים והצגת השתלבות בפיתוח הקיים.
- 2) הפרוגרמה המוצעת מאפשרת בשלב עתידי הגבהת המבנה בקומה נוספת.
- 3) יש להציג מצב סופי לאחר תוספות ולבחון האם המוצע ממקסם ניצול הקרקע.
- 4) יש להסדיר במסגרת הפרויקט שער כניסה לביה"ס כולל ביתן שומר. לאישור אדר' העיר.
- 4) יש לקרות את חדר האשפה בהתאם להוראות תכנית צ'.

תכנית פיתוח השטח



בישיבתה מספר 17-0021 מיום 27/09/2017 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

דרור לוטן: מינהל החינוך מבקשים לאשר שיפור לתפקוד ביה"ס אילנות שברמת אביב. במקור ביה"ס נבנה ל-12 כיתות, כתוצאה מהתפתחות השכונה ביה"ס הגיע כבר ל-16 כיתות ואנחנו מבקשים להתאים את ביה"ס ולהגיע ל-18 כיתות ע"פ תקן המדינה. לכן מוצגת כאן הרחבה בהיקף של 3 חדרי ספח ומחסן וזאת על מנת להפוך את ביה"ס לראוי. ברמת אביב מתוכנן ביה"ס יסודי נוסף באזור ביה"ס אליאנס, ביה"ס

אלונים בשנת 2019. כרגע צריך לפעול למען הרחבת ביה"ס אילנות שיהיה ראוי ללמידה. העודפים שיהיו בביה"ס אילנות יעברו לביה"ס אלונים.

אדריכל ליאור ציונוב: מציג את התוכנית במצגת ראובן לדיאנסקי: מדוע אתם לא בונים את 3 הכיתות מעל המבנה הקיים כלומר בניה לגובה? ליאור ציונוב: המשמעות של התערבות במבנים הקיימים תהיה למעשה בנייתם מחדש. מלי פולישוק: המבנה הקיים לא עומד נגד רעידות אדמה ולא ברור למה לא לחזק את עמודי ביי"ס וגם לבנות מעל?

מיטל להבי: מצטרפת לדבריה של מלי האם לא צריך לנצל את ההזדמנות ולחזק את המבנה נגד רעידות אדמה ולשפר את דרכי הנגישות לביי"ס כולל אזור הכניסה למתחם הקיים. בנוסף האם נעשה שיתוף ציבור עם ההורים והוצגה התוכנית?

עודד גבולי: כחלק מתכנית העיצוב יוסר מבנה הכניסה וחינת האופניים, בנושא רעידות אדמה וחיזוק בתי הספר צריך לדון בהנהלת העיריה ומנהל החינוך, הנושא לא נקבע באגף שלנו. נעשה פיילוט על ביי"ס, לפנות ביי"ס מתפקד ולמצוא מקום אחר לתלמידים, כדי לחזק אותו צריך שנה, זהו דבר מאד מורכב ועלויות גבוהות. כמו כן צריך לבדוק לגבי התכנון מבחינה קונסטרוקטיבית ליכולת נשיאה של בית הספר את תוספת הבניה, בכל מקרה זו סוגיה שצריך לבדוק מול הנהלת העיריה.

ראובן לדיאנסקי: השאלה היתה האם המבנה הזה יכול לשאת את שלושת הקומות הנוספות? עודד גבולי: אפשר לבנות גם אם נניח שהבנין לא יכול לשאת את הקומות, כאשר מנתקים את הקונסטרוקציה שנושאת את התוספת למעלה מהבנין הנתון ומורידים אותה לקרקע זה אפשרי. אולם ככל שנמצאים בישיבות מבינים שאי אפשר לבנות בפועל כשהילדים בתחום ביי"ס ולומדים.

דרור: אכן מינהל החינוך לא רואה אפשרות לבנות מעל מבנה קיים זו בעיה קשה לפנות ביי"ס שלם. מינהל החינוך נמצא בתוכנית רב שנתית לגבי הנגשת כל בתי הספר וביי"ס אילנות הוא חלק מהתוכנית.

הועדה החליטה:

לאשר את תוכנית העיצוב

מיטל להבי: נמנעת.

משתתפים: נתן אלנתן, יהודה המאירי, ליאור שפירא, מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי.

התוכן	מס' החלטה
תא/4501 - רדינג 38 דיון בהתנגדויות	27/09/2017 3 - 0021-17ב'



מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית

מיקום: רמת אביב א' (הירוקה)

כתובת: רח' רדינג 38

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6770	מוסדר	חלק מהגוש	14	4

שטח התכנית: 2.766

מתכנן: מנהל ההנדסה

יזם: הועדה המקומית תל אביב-יפו

בעלות: חלקה 14 – בעלות: בצר חברה בע"מ (חברה בת של ההסתדרות החדשה)
חלקה 4 – שצ"פ בבעלות עיריית תל אביב-יפו

מצב השטח בפועל:

במגרש שבחלקה 14 קיים מבנה דו-קומתי לשימוש כמועדון הסתדרות ובשנים האחרונות פועלים בו בשימוש חורג גני ילדים פרטיים. בהיקפו של המגרש נמצא השצ"פ המרכזי של רמת אביב א' (חלקה 4). לצד הבניין נסלל בשטח השצ"פ חניון מאולתר שמשרת את המבנה.

מדיניות קיימת:

מדיניות רמת אביב הוותיקה, אשר אושרה בוועדת המשנה לתכנון ובניה בינואר 2014, מגדירה את המגרש כמגרש מיוחד בעל תפקיד ציבורי המומלץ לתב"ע.

מסמך המדיניות מדגיש את מיקומו המרכזי של המגרש, על דופן החורשה המרכזית ובצמוד לציר התנועה החוצה את השכונה מזרח-מערב, וממליץ להגביר את השימוש הציבורי בו ולחזק את הזיקה של הפעילויות הציבוריות לשטחים הפתוחים שבהיקף.

מצב תכנוני קיים:

תב"עות תקפות: 406, 408, 737 ל
יעוד קיים: מגרש מיוחד – לשימוש יחיד: מועדון תרבות של ההסתדרות
שטח המגרש: 1.08 דונם
זכויות בניה: 30% (מתוקף תכנית ל')

מצב תכנוני מוצע:

מטרת התכנית:

תכנית מפורטת למגרש בגוש 6770 חלקה 14 וסביבתו לטובת הפקעתו לצרכי ציבור, שינוי ייעודו למגרש למבני ולמוסדות ציבור, והכפפת זכויות והוראות הבניה בו בהתאם לתכנית מתאר עירונית ל-4 על שינויה. הרחבת רשימת התכליות לחינוך, דת, קהילה, שירותי תרבות וספורט, בריאות ורווחה ומשרדי רשות עירונית.

פירוט יעדים/שימושים:

זכויות בניה (לפי תכנית ל-4):

שטחי שירות				שטח עיקרי				יעוד
מתחת לקרקע		מעל הקרקע		מתחת לקרקע		מעל הקרקע		
%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	
לפי ל-4 *		100	2770	לפי ל-4 *		300	8310	
0		0		0		0		

* 3 קומות מרתף בתכנית עד 80% משטח המגרש.

נתונים נפחיים: בהתאם לתכנית ל-4 על שינוייה.

תכנית: עד 50%

קווי בניין: גבול מגרש (קו בניין 0)

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

- 1) זכויות בניה והוראות בינוי בהתאם לתכנית ל-4 על שינוייה.
- 2) שימושים: חינוך, דת, קהילה, שירותי תרבות וספורט, בריאות ורווחה ומשרדי רשות עירונית.
- 3) יותרו עד 10% מסך השטחים המותרים עבור שימושים נלווים, כמפורט בתכנית ל-4.
- 4) בקומת הקרקע יקבעו שימושים עיקריים בעלי אופי קהילתי ושימושים נלווים ללא גידור.

תחבורה, תנועה, תשתיות:

- 1) תקן החניה יקבע לעת הוצאת היתר בניה, בהתאם לשימושים שיקבעו במבנה.
- 2) תשמר אפשרות להרחבת החניון הציבורי התת קרקעי צפונה אל מתחת לזכות הדרך (רח' רדינג) והשב"צ (בי"ס אורנים).

עיצוב:

מספר הקומות וגובה המבנה יקבעו בתכנית עיצוב אדריכלי, שתובא לאישור הועדה המקומית. הגובה לא יעלה על גובה 2 קומות מהגובה המאושר במגרשי המגורים הסמוכים.

זמן ביצוע:

מיד

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

מומלץ לאשר את התכנית ולהביאה לאישור הועדה המחוזית. למסמכי התכנית יצורף נספח חניה מנחה ונספח עצים ע"י אגרונום. תנאי להיתר בניה, אישור תכנית עיצוב ע"י הועדה המקומית.

בישיבתה מספר 0004-16ב' מיום 10/02/2016 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

ערן וקסלר: תוכנית שמפקיעה מגרש ביעוד מגרש מיוחד לאחר המרת ייעודו למגרש "חום" למבני ציבור. מיטל להבי: כמה כל שטח הגינה?
 ערן וקסלר: המגרש ביעוד מיוחד בשטח 1.08 דונם, לשטח זה הוספנו כ-1.5 דונם נוספים על חשבון השצ"פ. השצ"פ המרכזי של רמ"א הרבה יותר גדול.
 ראובן לדיאנסקי: אנחנו יכולים להיות בטוחים שתהיה הפקעה?
 אורלי אראל: כן. המבנה שמפקיעים הוא ביעוד של מגרש מיוחד.
 ערן וקסלר: המלצת מסמך המדיניות היתה להפוך את המגרש למגרש "חום", ולשפר את התפקוד ההדדי שלו עם השצ"פ המרכזי. בנוסף, תשמר האפשרות להרחיב בבוא היום את החניון שיבנה מתחת לבניין, לחניון רחב יותר מתחת לזכות הדרך וחצר בי"ס אורנים שמצפון. תקן מקומות החניה יקבע בשלב ההיתר בהתאם לשימושים שיהיו.
 יהודה המאירי: האם יש נספח חניה ונספח עצים?
 ערן וקסלר: בהכנה. בנוגע לעצים אנחנו נסמן את אלו שצריכים לעקור ואת אלו שצריכים להעתיק לשמר ראובן לדיאנסקי: מתי תתבצע ההפקעה?

ערן וקסלר : החוק אומר שקודם צריך לשנות את היעוד ואח"כ לבצע הפקעה. כרגע יש סעיף 77 78 על המגרש הזה.
נתן אלנתן : החלטה של המועצה הארצית ביטלה את סעיף 78 על המגרש הזה. המטרה להפוך את המגרש הפרטי למגרש ציבורי.
ראובן לדיאנסקי : עד שזה יופקע כרגע אנחנו קובעים שימושים ועד שהתב"ע תהיה תקפה הבעלים של המגרש יצטרכו לאשר את השימוש במגרש בשימוש חורג.
נתן אלנתן : בסעיף 4 נאמר כי בקומת הקרקע יקבעו שימושים עיקריים בעלי אופי קהילתי ושימושים נלווים ללא גידור. נושא של מגבלות ששמים על מגרשים עירוניים לא מקובל, אנחנו לא יודעים מה יהיו הצרכים שלה העיריה ולכן יש לבטל את ההגבלה.
אורלי אראל : המגבלות הללו מתואמות עם מינהל החינוך. המלצתי לאשר את התב"ע ונשוב לועדה עם נושא הגידור.
עזי אלעדן : לפי סעיף 78 היה חשוב שימוש קהילתי ולא גן עם גדר סגורה.

הועדה מחליטה:

להמליץ לועדה המחוזית על הפקדת התוכנית בהתאם לחו"ד הצוות.
מנהלת אגף תכנון העיר תעדכן את הועדה בנוגע לסוגיית הגידור ותתקבל החלטה לגבי סעיף 4 בעקרונות ודברי הסבר הנוספים.

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

בישיבתה מספר 0005-16ב' מיום 24/02/2016 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

דורון ספיר לא משתתף בדיון

מהלך הדיון:

אורלי אראל : מקבלים את ההצעה של הרב נתן אלנתן שהדרישה לאסור גדרות תוסר היות שהמגרש יהפוך למגרש עירוני והשימושים בו יהיו על פי החלטת העיריה. בהתאם לזה נראה אם צריך גדרות או לא.
ראובן לדיאנסקי : אין כרגע הפקעה ויקח עוד שנים עד שתבוצע הפקעה, נמצאים שם גני ילדים בשימוש חורג למרות דיונים רבים בוועדות ערר. כלומר אלו שמפעלים את הגנים ממשיכים להפעיל אותם. אני רוצה לקשור בין ההפקעה לבין הגידור ושהמקום יהיה בשליטה של העיריה. בעיני זו טעות לא לשמר את סעיף הגידור.
נתן אלנתן : גם אם מחליטים להשאיר את סעיף הגדרות ההנחיה תכנס לתוקף רק לאחר אישור התב"ע, כך שהאמירה לאסור גדרות לא רלוונטית. כמו שאי אפשר להפקיע באופן מיידי אי אפשר לדרוש אי הצבת גדרות עד ההפקעה.
ראובן לדיאנסקי : יש הבדל בין הפקעה לאישור תב"ע. כל עוד אתה לא מפקיע אבל התב"ע אושרה ניתן למנוע מהמשתמשים לעשות כרצונם. הם יהיו מחוייבים לפעול לפי התב"ע החדשה.
נתן אלנתן : אתה לא יכול לפגוע במישהו, ומצד שני לקבוע שהשטח של העיריה ולא להפקיע. ועדת הערר הארצית אישרה את המשך השימוש ע"י בעלי המקום והם נמצאים שם כחוק.
ראובן לדיאנסקי : אני רוצה לדעת שתהיה הפקעה. שהתבע תקודם עם אופציה לגדרות אבל שבשנת 2017 תעשה הפקעה הלכה למעשה.
נתן אלנתן : אני מציע לקבל את התוכנית בלי הדרישה של הגדרות.

הראלה אברהם אוזן : התב"ע מקודמת ונושא ההפקעה יבוצע הלכה למעשה מאחר וזהו ענין של תקציבים. הועדה מקדמת תוכנית שהנושא שלה קידום הפקעה ואין מקום לאסור גדרות. האמירה שלך בהחלטה שישיריינו תקציב - אין כאן לועדה סמכות בנושא זה.
ראובן לדיאנסקי : אני מבקש שתהיה אמירה שההפקעה הזו תעשה באופן מיידי לאור הצרכים התכנוניים.
נתן אלנתן : תכתב הועדה המקומית קוראת לאגף הנכסים להפקיע את המקום מיד עם אישור התב"ע.

הועדה מחליטה:

להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדת התוכנית בהתאם לחו"ד הצוות כאשר התוכנית לא תכלול הוראה שאוסרת הקמת גדרות.

הערה: הועדה המקומית קוראת לאגף הנכסים להפקיע את המקום מיד עם אישור התב"ע.

משתתפים: ראובן לדיאנסקי, אסף זמיר, נתן אלנתן, להט דן, שמואל גפן, יהודה המאירי.

פרטי תהליך האישור:

מליאת הועדה המחוזית בישיבתה מספר 843 מיום 31/10/2016 דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 7514 בעמוד 6265 בתאריך 29/05/2017.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

08/06/2017	ישראל היום
09/06/2017	עכבר העיר
08/06/2017	The Marker

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

רחוב ברש אשר 1 תל אביב - יפו 6946901	דודאי ליויה
רחוב רדינג 38 תל אביב - יפו 6902439	דקלה חיים
רחוב ברש אשר 2 תל אביב - יפו 6946905	חיים סבי
רחוב מוזס יהודה ונח 4 תל אביב - יפו 6744248	טסה צדוק
רחוב ברש אשר 3 תל אביב - יפו 6946906	מירב אמיר
דרך מנחם בגין 7, בנין הבורסה בית גיבור ספורט רמת גן 52521	ענת בירן
רחוב רדינג 51, תל אביב-יפו 6946004	נועה סקלי

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון בשילוב השירות המשפטי, היח' האסטרטגית ומח' השימור)

רקע: מסמך המדיניות לרמת אביב, שאושר בשנת 2014, מיפה את האלמנטים הציבוריים בשכונה ואת מערך הקשרים ביניהם. התכנון הייחודי לשכונה קבע את מערכת השצ"פים (ולא את הרחובות הסלולים) בתור שלד התנועה הציבורי ולאורכו מוקמו מבני הציבור השונים והשירותים לציבור, כגון מרכז מסחרי ברודצקי שכולל רחבות התכנסות לקהילה.

מערכת השטחים הציבוריים הפתוחים מורכבת משצ"פ מרכזי גדול שממנו יוצאות "אצבעות" כלפי דפנות השכונה. מגרש רדינג 38 נמצא בתוך השצ"פ המרכזי והמבנה הקיים בו נועד להשתלב בשטחים הפתוחים. מסמך המדיניות המליץ על הגברת רמת הציבוריות של המגרש ברדינג 38 ועל שיפור הזיקה בין המבנה לסביבתו, זיקה שאינה מתקיימת כיום.

מסמך המדיניות הינו פירוט ע"פ הנחיות תכנית המתאר העירונית תא/5000. תכנית תא/4501 לרדינג 38 אושרה להפקדה בוועדה המחוזית (31.10.2016) בטרם תכנית המתאר תא/5000 קבלה תוקף (22/12/2016), ולכן תכנית תא/5000 אינה מופיעה בתקנון ברשימת התכניות שבסעיף 1.6. תא/5000 תכלול בסעיף זה ויחס תא/4501 כלפיה יהיה כפיפות.

מס"ד	מתנגדים	הטענה	מענה	טיעונים
1	עו"ד ענת בירן בשם העמותה לקידום מודעות חברתית ולהעשרת הידע של עובדי המדינה	שינוי הייעוד ממגרש מיוחד למגרש לבנייני ציבור אינו תואם את דיני ההפקעה התעלמות מקיום הבעלים (העמותה) לקידום מודעות חברתית ולהעשרת הידע של עובדי המדינה (ופגיעה בזכות הקניין). ביטול שצ"פ לטובת שב"צ מגרש פרטי שלא ניתן להפקיעו. נועד לסמינרים והשתלמויות לעובדי מדינה. אין צורך ציבורי קונקרטי להפקעה. רמת אביב משופעת בשטחי ציבור	מומלץ לדחות את ההתנגדות	ראו בהמשך חו"ד השירות המשפטי: הבעלים מצוינים כחוק בתכנית. קדמו לתכנית דיונים בין העירייה להסתדרות העובדים שהעמותה הינה חברת בת שלה. ההפקעה נועדה להיטיב עם הציבור. שינוי הייעוד הינו בסמכות הועדה המחוזית ומטרתו ליצור מגרש מתאים למבנה ציבור עכשווי שיאפשר חניון תת"ק יעיל וכיו"ב. גיאומטריית המגרש שבייעוד מגרש מיוחד אינה מאפשרת גמישות. המגרש נמסר להסתדרות כפיקדון בעבור מועדון עובדים בתקופה בה ההסתדרות הייתה מונופול וכ-90% מהשכירים בארץ היו חברים בה. כל שימוש שיקבע ע"י ההסתדרות יהיה לציבור מצומצם ובראייה פחות כוללת מאשר העירייה. לעירייה הכלים והאחריות לדאוג לשירותים לציבור. המבנה הקיים נועד בשלב ראשון להוות תחליף זמני למרכז הקהילתי בתקופה שזה יבנה מחדש. הצרכים העתידיים בהתחשב בהתחדשות ובציפוף השכונה. השימושים הקונקרטיים יקבעו ככל הניתן לקראת הביצוע ובהתאם לצרכים. השאיפה התכנונית היא ליצור מבנה בעל עירוב שימושים. קיים מחסור בשב"צים. ראו חוות דעת היח' לתכנון אסטרטגי. שלושה בתי ספר ברמת אביב אי מתוכננים לעבור הרחבה בטווח הקרוב (אורנים, אלומות ואלונים) + אשכול גנים חדש.
2	דקלה חיים – מנהלת גן ילדי ישראל	התכנית תסיים את פעילות הגן שנותן מענה לכ-100 משפחות ומפרנס כ-20 גננות וסייעות. דרישה לאפשר המשך פעילות הגן עד להוצאת היתר בניה. ע"י שינוי סעיפים: 6.6 (1) לסיים את השימוש החורג בחלוף שנתיים מאישור התכנית 6.6 (2) לחייב את הועדה המקומית להאריך את	מומלץ לדחות את ההתנגדות.	מעונות יום, גני ילדים ומוסדות חינוך בכלל, נכללים ברשימת השימושים שהמגרש יוכל לאכלס לפי התכנית. אין מניעה לקיים גני ילדים במבנה לצד שימושים נוספים, בהתאם לצרכי השכונה ולשיקולה של הוועדה המקומית. תכנונית שימוש גן ילדים במפלס הקרקע אינו מנצל את מיקומו המרכזי של המגרש ואינו תורם דיו לפארק המרכזי של השכונה. השימוש החורג, כשמו כן הוא, אינו

מזב רצוי לאורך זמן ודורש הסדרה. יש לאפשר לוועדה המקומית שיקול דעת אם להאריכו גם בשלב הביניים עד למימוש התכנית.		השימוש החורג כל עוד לא התחילו העבודות.		
איכויותיו של המבנה אינן ממצות עצמן במצב הנוכחי ותרומתו שולית בהתייחס למיקומו המרכזי. החניון העילי שנוסף פוגם. הסגירות של המבנה סותרת את כוונת המתכנן. במידה והמבנה יוחלף ניתן יהיה לשפר במבנה החדש את הקשר לחורשה ולשכונה.	מומלץ לדחות את ההתנגדות.	המבנה ייחודי ונכס היסטורי.	מרב אמיר, חיים סבי, טסה צדוק, לוייה דודאי ואחרים	3
החורשה תשמר. התכנית מחייבת בקרה סלקטיבית ועקירת עצים רק כשמתחייב. סעיף 6.2 בתקנון התכנית מחייב לבצע סקר עצים מעודכן בשלב הבקשה ובמסגרתו לשקול שימור עצים נוספים. גם המבנה החדש יהיה מוקף בחורשה.		מוקף בחורשה		
המבנה יכול מקומות חניה תת קרקעיים בהתאם לתקן. בנוסף מקודמת ע"י העירייה תכנית ייעודית לתוספת מקומות חניה ציבוריים.		מגרש החניה משרת את תושבי השכונה		
התכנית באה להכין את השכונה לעתיד ולתת מענה לצרכים עכשוויים. ראו חו"ד היח' לתכנון אסטרטגי.		בשכונה מספיק מוסדות ציבור		
מבנה ציבור שיכול להכיל שימושים בהתאם לרשימה המופיעה בתכנית.		לא ברורה מטרת המבנה		
השכונה היא חלק מהעיר ובעיר אין גבולות. ההפקעה ושינוי היעוד נועדו לתת מענה בראש ובראשונה לצרכי תושבי השכונה, אך לא מן הנמנע שבשירותים ישתמשו גם תושבים מחוץ לשכונה.		חשש שישמש יותר תושבים מחוץ לשכונה		
מומלץ לעדכן גובה מקסימלי עד 4 קומות, ולצמצם בהתאם את זכויות הבניה לסה"כ 200% (עיקרי+שירות) ואת תכסית הבניה ל-50%.		מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה	פגיעה וצמצום שטח השצ"פ המרכזי של רמת אביב ה"ירוקה" חריגה מגובה הבינוי הקיים בסביבה שהינו עד 4 קומות. השכונה הוגדרה כ"מרקם לשימור". לצמצם גובה מקסימלי לעד 3.5 קומות.	ועד שכ' רמת אביב הירוקה

חוות דעת משפטית לטענה כי שינוי הייעוד ממגרש מיוחד למגרש לבנייני ציבור אינו תואם את דיני

ההפקעה

- על המגרש חלה תכנית נקודתית מס' 737, אשר קבעה כי ייעוד החלקה יהיה "הקמת מועדון תרבות של ההסתדרות", ואולם המבנים במצויים בחלקה אינם משמשים לייעודים זה, מזה שנים רבות ובפועל המבנים מושכרים ומשמשים כגן ילדים, בהתאם להיתר לשימוש חורג משנת 2009.
- לטענת העמותה ההחלטות ביחס לתכנית התקבלו מבלי להצביע על צורך ציבורי קונקרטי המצדיק פגיעה בקניינה והמקרקעין סומנו את המקרקעין להפקעה ללא כל צורך ציבורי למרות שלא ניתן לייעד את המקרקעין להפקעה מבלי לקבוע מהו השימוש הציבורי הספציפי הנדרש.
- בהתאם להלכה הפסוקה הפקעת נכס מקרקעין חייבת להיות למען מטרה ברורה ומוגדרת ואין די במטרה מעורפלת.
- עיון במצב התכנוני המוצע לפי תכנית תא/4501 המופקדת מלמד כי אין המדובר במטרה מעורפלת, כגון: "שימוש ציבורי עתידי, אלא ברשימת שימושים הכוללת: חינוך, דת, קהילה, שירותי תרבות וספורט, בריאות ורווחה ומשרדי רשות עירונית". העובדה כי מדובר בעירוב של מספר שימושים לא הופכת את הרשימה למעורפלת ורשימה זו עונה לדרישת כי מדובר בצורך ציבורי מסוים וקונקרטי בשטח.
- זאת ועוד, יש לקחת בחשבון כי התכנית מאפשרת זכויות בניה המצדיקות כשלעצמן, עירוב שימושים, לשם ניצול מיטבי של המגרש לטובת הציבור.
- ויודגש, הועדה המקומית אף גילתה דעתה, בצורה ברורה וחד משמעית, כי היא תמהר לממש את ההפקעה עם אישורה של התכנית וגם מטעם זה, ברי כי מדובר בצורך קונקרטי בשטח.
- מבלי לגרוע מן האמור ומטענת הועדה המקומית כי התכנית כוללת צורך קונקרטי יובהר כי לגבי הדרישה בדבר קיומו של צורך ציבורי קונקרטי מסוים ומיידי, הוכרו חריגים, המבוססים על ההבחנה שבין הפקעה נקודתית לבין הפקעה נעשית כחלק מתכנון רחב היקף וארוך טווח (ע"מ 2784/15 עיירית פתח-תקווה נ' יוסף שמוחה, מיום 20.7.2017 (להלן: "פרשת שמוחה")). במקרה זה עשויה להתקיים הצדקה להפקעה של מגרש מסוים, אף אם אין צורך קונקרטי ומיידי במגרש זה (ע"מ 319/05 בונשטיין נ' המועצה המקומית זיכרון יעקב).
- כך נקבע כי "דרישה נוקשה לייעוד מסוים ומוגדר לקרקע המופקעת, עלולה לסכל שאיפה של רשות התכנון – עליה יש לברך – לערוך תכנון מקיף ורב שנים, ממבט-על, הלוך בחשבון תהליכי 'מאקרו' בקשר על גידול האוכלוסייה ועם צרכיה לתקופת זמן ארוכה. תכנון שכזה, הריהו מטבעו נטוע בעולם של אי-וודאות. יכול שרשות התכנון תגיע לכלל מסקנה מקצועית, כי בטווח זמן של כמה עשורים יהיה צורך בסך כולל של כמות דונמים מסויימת לייעוד ציבורי; ומתוך ראייה זו ייגזר הצורך להפקיע כך וכך דונמים לייעוד זה. דרישה מרשות התכנון להגדיר כבר בעת ההפקעה מהו השימוש המדויק שיעשה במקרקעים, תאלצה לתכנון תכנון מפורט טרם זמנו, והרי "מערכת תכנון אמורה להיות גמישה ודינאמית" (פרשת שמוחה הנ"ל).
- הנה כי כן, גם אם נרצה לומר כי לא מדובר בשימוש קונקרטי ומסוים, דבר המוכחש, הרי שמדובר בשימוש הלוך בחשבון צרכיו של הציבור לתקופת זמן ארוכה, נוכח ההתחדשות העירונית המצויה בעיצומה.
- כן יודגש כי "דיני התכנון כיום נותנים ביטוי גם לצורך בשימור הקרקע, ובוחנים את השפעותיהן הכלכליות, חברתיות, חלוקתיות ואקולוגיות של תכנית, לצד ההכרה בצורך בפיתוח ובנייה (ע"מ 2273/03 אי התכלת שותפות כללית נ' החברה להגנת הטבע, [פורסם בנבו] פסקה 38 (7.12.2006)).

אכן, כעולה מן הדברים לעיל, בית משפט זה הכיר באופיו של התכנון ארוך הטווח כמצדיק הגמשה כהגדרת הצורך הציבורי של המקרקעין" (פרשת שמוחה).

- שכונת רמת אביב הינה בעלת תכנון ייחודי, אשר קבע את מערכת השצ"פים (בניגוד למערכת הרחובות הסלולים) כשלד התנועה הציבורי אשר לאורכו מוקמו מבני הציבור השונים והשירותים לציבור. המגרש דגן מצוי בתוך השצ"פ המרכזי של השכונה ונועד להשתלב עמו, תוך שהוא מאופיין בתכנון הכולל "משחקים" בין הפנים לבין החוץ. כך, כולל המבנה חללים הנפתחים לחצרות פנימיות ויש מהם מבט אל החוץ של השצ"פ הגדול. מיקום זה, בעיבורה של השכונה והשצ"פ המרכזי מצדיק, כשלעצמו, שמירת הקרקע כצורך ציבורי.
- יובהר כי הפקעת המגרש בהקדם נחוצה גם בשל העובדה כי המבנה הקיים נועד להוות תחליף זמני למרכז הקהילתי בתקופה שזה יבנה מחדש, בהתאם לתכנית תא/מק/4488 מרכז קהילתי רמת אביב, המקודמת בימים אלו.

חוות דעת משפטית לטענת כי יש לאפשר לעמותה לממש את זכויותיה במקרקעין

- העמותה טוענת כי קיומה של התכנית המופקדת, אותם רכשה בהשקעת ממון רב לפני כשנתיים בלבד, "נודע לה באקראי והיכה מנהליה בתדהמה" יובהר כי העמותה הינה חברת בת של ההסתדרות, אשר כתובתה ארלוזורוב 93, תל-אביב. למרבה הפלא, הבעלים הקודמים של המגרש, ממנו רכשה העמותה את זכויותיה, חברת בצר בע"מ, גם היא חברת בת של ההסתדרות, ואף מענה הינו ברח' ארלוזורוב 93, תל-אביב. למותר לציין כי מדובר בטענה מופרכת, העולה כדי חוסר תום לב רבתי.
- זאת ועוד, חוסר תום לבה של העמותה, ובכלל זה חברת בצר בע"מ אשר קדמה לה בהחזקת המגרש, והעובדה כי טובת הציבור נדחתה על ידן, לא אחת, בשל שיקולים כלכליים ו/או אחרים, באה לידי ביטוי עת מכרה חברת בצר בע"מ מגרש ברח' חיים לבנון 27, אשר סומן כ"מגרש מיוחד", שהשימוש בו הוגדר כמועדון נוער, לגוף פרטי. וכן נוכח העובדה כי המבנה הקיים על המגרש דגן מושכר מזה שנים רבות ומשמש בפועל כגן ילדים.
- לא זו אף זו, כאמור, המבנים הקיימים הושכרו על ידי חברת בצר בע"מ, קודמתה של העמותה, והם משמשים לפעילותו של גן ילדים בהתאם להיתר לשימוש חורג. הבקשה להיתר לשימוש חורג אושרה על ידי הועדה המקומית ונדונה גם בפני ועדת הערר המחוזית, אשר חברת בצר בע"מ היתה צד בו, שקבעה בהחלטתה כי יש הייעוד של החלקה אינו רלבנטי עוד ויש לקבוע יעוד חלופי בדרך של ייזום ואישור תכנית בסמכות הועדה המחוזית, כפי שנעשה בתוכנית זו. וראוי להרחיב בעניין זה:

- ביום 19.10.2009 הוגשה בקשה להיתר לשימוש חורג לגן ילדים, במסגרתה נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965 והתקבלו למעלה מ-300 התנגדויות.

- ביום 12.5.2010 אושרה הבקשה על ידי הועדה המקומית וכנגד החלטה זו הוגש ערר שמספרו 5281/10, על ידי שני חברי מועצה וחברת בצר בע"מ, הבעלים הקודמים של המגרש, היתה בין המשיבים בערר זה.

- במסגרת הדיונים בוועדת הערר, ביום 16.2.2011, הובאה הבקשה לדיון נוסף בפני הועדה המקומית ובו הוחלט כדלקמן: "בהמשך להחלטת הועדה מתאריך 12/10/2010 ובהמשך להחלטת ביניים של ועדת ערר 18/102010 (כך במקור – הח"מ) לאשר שימוש חורג מבית תרבות של ההסתדרות לגן ילדים לתקופה של 10 שנים מיום ההחלטה זו של הועדה וזאת על מנת

לאפשר קידום תב"ע נקודתית להסדרת יעוד השימוש בקרקע במקום ואישור התב"ע בהתאם. ההחלטה התקבלה פה אחד".

- ביום 29.6.2011 ניתנה החלטת ועדת הערר הנכבדה בערר זה ובה נקבע, בין היתר, כדלקמן:

"על החלקה נשוא הבקשה להיתר חלה תכנית נקודתית מס' 737, אשר קיבלה תוקף בתחילת שנות השישים. תכנית זו קבעה כי ייעוד החלקה הנדונה יהיה "הקמת מועדון תרבות של ההסתדרות" אין חולק, כי המבנים המצויים בחלקה אינם משמשים כבר מזה תקופה ארוכה לייעודם זה, וכי אי עוד צורך באותו יעוד. המשיבים מפעילים במקום שני גנים ילדים עוד משנת 2008, ללא היתר לשימוש חורג, כך שהבקשה הנדונה באה להשכיר ולהסדיר מציאות קיימת... "כאמור לעיל, אין מחלוקת בין הצדדים כי הצורך ביעוד שנקבע לחלקה הנדונה של "מועדון תרבות לחברי ההסתדרות" חלף מהעולם".

ובהמשך הדברים:

"כאשר קיימת מציאות שבה היעוד של חלקה או של אזור הפך להיות בלתי רלוונטי כמו במקרה שלנו, על מוסדות התכנון לקבוע את היעוד החלופי הראוי לאותה חלקה. הדבר צריך שיעשה בתוכנית במסכות מחוזית, כך שקביעת היעוד החלופי תעבור את כור ההיתוך התיכנוני, הכולל בין היתר שלב של פרסום התוכנית ושמיעת התנגדויות של הציבור הרחב ושל מי שעלול להיפגע או להיות מושפע מהתוכנית בפרט. הדברים יפים שבעתיים כאשר היעוד שחדל להיות רלוונטי היה בעל אופי ציבורי כמו במקרה הנדון (אף שמדובר בציבור סקטוריאלי).

אין לדעתנו לאפשר לאורך זמן את הותרת החלקה/האזור בייעודו המקורי, שאינו רלוונטי עוד, ולאפשר בו שימושים שונים בדרך של התרת שימוש חורג מהתוכנית, שכן הדבר מונע את הבחינה התכנונית עליה עמדנו לעיל, ותחת זאת מתקבלות החלטות נקודתיות, אשר אינן נכונות בהכרח מבחינה תכנונית ומבחינת האינטרס הציבורי.

לפיכך, אנו מקבלים את טענת העוררים, כי יש לקבוע את היעוד של החלקה הנדונה בדרך של ייזום ואישור תוכנית סמכות הועדה המחוזית, אשר תקבע את היעוד החלופי לחלקה, כאשר הציבור הרחב יוכל להביע את דעתו ועמדתו בשאלת היעוד הראוי במהלך הליכי תכנון אלה כקבוע בחוק".

- נוסף ונדגיש כי ביום 22.1.2014 אישרה הועדה המקומית מסמך מדיניות כולל לשכונת רמת אביב א' ודרום רמת אביב ב' (להלן: "מדיניות רמת אביב"), המהווה על פי האמור בו תשתית להכנת תכניות מפורטות בתחומה, אשר קבעה כי היעדים בנוגע למגרש הינם "יעוד ציבורי התומך בצרכי השכונה המתחדשת" וכן חניה ובהתאם לכך נקבעו ההמלצות הבאות: -
- "שימושים ציבוריים, קנ"מ שכונתי. ישום תוכנית ל4.
- מפלס קרקע – חיזוק הזיקה בין פעילויות ציבוריות לשטחים הפתוחים (חורשת רידינג).
- בחינת חניון תת"ק – שטח המגרש והיקפו ובחינת שילוב שטח מגרש הספורט של ביה"ס אורנים".

- יצוין כי הכנת המדיניות לוותה בהליך שיתוף ציבור לרבות פגישות עם תושבי השכונה ונציגיהם לצורך הבנת הצרכים ודיון בפתרונות המוצעים ואף מטעם זה אין לקבל את טענות העמותה כי לא ידעה על התכנון המוצע עת רכשה את זכויותיה בשנת 2015.

חוות דעת משפטית לטענת כי בהמלצה להפקדה ובהחלטת ההפקדה נפל פגם מהותי בשל התעלמות מהפן הכלכלי

- לטענת המתנגדים במקרה דנן לא הוצגו בפני מוסדות התכנון מסמכים המעידים על ביצוע בדיקה כלכלית של עלויות התכנית אל מול תועלותיה מחד ומול הפגיעה שהיא גורמת מאידך.
- התכנית נבדקה על ידי אגף הנכסים, עוד בטרם החל ההליך התכנוני, ונמצאה ראויה.

חות דעת משפטית לטענה כי התכנית המופקדת סוטה מהוראות תכנית תא/5000, האוסרת על שינוי ייעוד של שצ"פ

- תכנית המתאר מגבילה את סמכותה של הועדה המקומית לאשר תכניות המשנות ייעודו של מגרש מייעוד לשצ"פ לייעוד אחר וזאת מבלי לקבוע שטחים חלופיים ואולם, התכנית המופקדת הינה בסמכותה הועדה המחוזית ולא חלה עליה מגבלה זו.
- כן יובהר כי כל מטרתו של שינוי ייעוד זה הינה ליצור מהחלקה מגרש רגולרי, אשר יתאים לתכנון מבני ציבור עכשוויים ויאפשר חניון תת קרקעי יעיל, שכן המבנה הגאומטרי הקיים (בצורת משושים) אינו מאפשר גמישות. אין המדובר בשינוי לייעוד סחיר וכיו"ב, אלא בהתאמה המתחייבת לשם תכנון מיטבי של מבני הציבור על המגרש.

חוו"ד היח' לתכנון אסטרטגי לגבי שטחים לבנייני ציבור בשכונת רמת אביב הירוקה:

א. תכנון לטווח ארוך:

- עפ"י תכנית המדיניות שאושרה בועדה המקומית (2014) לרמת אביב הירוקה צפויות להתווסף כ-1605 יח"ד, במסגרת תהליכי התחדשות עירונית בצורת פינוי בינוי ועיבוי מבנים קיימים.
- בעקבות תוספת אוכלוסייה זו ידרשו בשכונה בית ספר יסודי נוסף, עשר כיתות מעון לגיל הרך, תשע כיתות גן ילדים.
 - בית כנסת ותחנה לבריאות המשפחה לצד שימושים ציבוריים לא נורמטיביים עפ"י צורך עתידי.
 - נכון להיום השטח ביעוד בנייני ציבור המאושר בשכונה הינו כ-81 דונם, כ-2 דונם ממנו בלבד פנויים, בשני מגרשים שאחד מהם קטן (650 מ"ר) והשני סובל מבעיית נגישות.
 - לפיכך מגרש לבנייני ציבור נוסף בשכונה יאפשר מתן פתרונות טובים יותר למוסדות הציבור הנדרשים.
 - יש לציין שכבר לטווח הקרוב יידרש המבנה כאכסניה זמנית לפעילות המרכז הקהילתי ברח' לבנון שיבנה מחדש.

ב. מענה לצרכים בפועל:

- מנתוני מנהל החינוך, כמות הילדים בפועל בשכונה מחייבת תוספת כיתות כבר בטווח הקרוב:
- מבנים ציבוריים הנמצאים נכון להיום בשלבי תכנון/ בניה בשכונה:
- 1) אשכול גנים חדש (4 גנים) ברח' כפר יונה 25א
 - 2) ביי"ס יסודי חדש (כולל אולם ספורט) ברח' אשר ברש 2 במגרש חט"ב אורנים.
 - 3) חדרי ספח נוספים לבי"ס אילנות, רח' גרונימן 11
 - 4) אגף חדש לבי"ס יסודי אלומות, רח' רדינג 35.
- בנוסף, בשלבי תכנון בניית מבנה חלופי למרכז הקהילתי ברח' חיים לבנון 37.

חוו"ד שימור

המבנה נמצא כחלק מלב שכונת רמת אביב מצוי במרחב הירוק המרכזי שלה, כחלק מהמרכז הציבורי ההסטורי של השכונה שכלל עירוב שימושים ציבוריים לטובת שכונת המגורים. המבנה תוכנן עי אדריכל יצחק פרלשטיין, אשר יחד עם אדר' בנט תכננו את רמת אביב א.

בסקר המתחמי שנעשה לשכונה המבנה לא הוכלל ברשימת השימור. מבנה זה אותר כחלק ממבני הציבור האופייניים לשכונה המחזקים את הזהות שלה בשימושים ובתכנון האדריכלי. במסגרת אישור תכנית העיצוב תידרש על ידי מח' השימור הכנת תיק תיעוד מקדים למבנה בהיותו אחד ממבני השכונה המקוריים, ותוכניתו הייחודית הפתוחה לפארק המרכזי של השכונה.

בישיבתה מספר 0021-17ב' מיום 27/09/2017 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

פרנסין דויד: מעבירה תזכורת על התוכנית. בעקרון התוכנית הופכת את המגרש המיוחד למגרש חום.

דיון בהתנגדויות:

אלי לוי: יש פגישה בין יו"ר העמותה מר יעקוב לבין מנכ"ל העיריה בניסיון לגבש הסכמות. אז אולי אפשר לדחות את הדיון בתוכנית.

נתן אלנתן: האם יש דיון במחוז לגבי התוכנית.

אלי לוי: עדיף להגיע עם הסכמות.

נתן אלנתן: יש מגעים בין העיריה והבעלים לגבש הסכמות אז אולי אפשר לדחות את הדיון.

פונה לנציג המחוז כיוון שיש מגעים הועדה מבקשת מהמחוז כי לא יהיה דיון בתוכנית אלא רק אחרי

8.11.17. ונוריד את הנושא מסדר היום.

ראובן לדיאנסקי: מאחר ויש מתנגדים נוספים אני מבקש שיגיעו גם איתם להידברות.

נתן אלנתן: בכל מקרה יתנו להם את יומם וגם המתנגדים ירצו לשמוע את ההסכמות בכדי לעדכן את

התנגדותם.

ראובן לדיאנסקי: שהסכמות שיגיעו עם מנכ"ל העיריה לא יהיו בסתירה עם חו"ד הצוות ושיהיה בשיתוף

עם המתנגדים האחרים.

נתן אלנתן: הנושא יורד מסדר היום. יחד עם זאת אגף הנכסים מתבקש באם יש סיכום להעביר את

הסיכום למזכירת הועדה בכדי שהיא תיידע את המתנגדים.

הועדה החליטה:

לבקשת הצדדים הוחלטה לשוב ולדון.

משתתפים: נתן אלנתן, יהודה המאירי, ליאור שפירא, מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי.

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/4621 - הפקעה בית רונישטיין דיון בהפקדה	27/09/2017
	4 - 0021-17ב'

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

מיקום: רובע לב העיר.

מצפון מזרח - רחוב לינקולן; מדרום מזרח - דרך מנחם בגין; ממערב - 7103/129 (מסחר), 7103/138 (מגרש מיוחד - חניון), 7103/113 (מבני ציבור), 6941/109 (מסחר - מבנה לשימור)

כתובת: לינקולן 20, מנחם בגין 37-41



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7077	מוסדר	חלק		8
7103	מוסדר	חלק	140	141
7104	מוסדר	חלק		22,39

שטח התכנית: 6.140 דונם

מתכנן: אדרי' חן אבגי (אשכנזי) - 78ARC

יזם: ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו

בעלות:

- 22% בבעלות אברהם רונישטיין ושות' חברה קבלנית בע"מ, כולל הערות אזהרה לטובת מספר חברות פרטיות
- 19% בבעלות עיריית תל אביב יפו ובחכירה ל 60 שנה לאברהם רונישטיין ושות' חברה קבלנית בע"מ, החכירה תסתיים בשנת 2020 ותחתם להארכה מחדש ע"פ סיכום.
- 59% בבעלות רשות הפיתוח, כולל הערות אזהרה לטובת אברהם רונישטיין ושות' חברה קבלנית בע"מ

מצב השטח בפועל:

רחבת כניסה למבנה משרדים מסחר וחניה המונמכת ממפלס הרחוב. מתבצעות עבודות של תחנת רכבת קלה תחתית בצמוד לגבול המגרש.

מדיניות קיימת:

בית רובינשטיין ממוקם ברחוב בגין, בו מקודם תכנון מחודש של תכנית "שדרת הקריה" המאפשר יצירת מרחב ראוי להולכי רגל ורוכבי אופניים ברחובות בהם תעבור הרכבת הקלה. תכנית זו משנה את יציאת תחנת הרכבת הקלה ממפלס הרחוב לתחום המגרש המסחרי לשם הרחבת המרחב הציבורי במפלס הרחוב.

מצב תכנוני קיים:

תמ"מ/1/5 על תיקוניה:

- התכנית קובעת תוואים לפיתוח מתע"נ במטרופולין ת"א באמצעות התוית קו של רכבת קלה תת קרקעית ובמפלס הקרקע.
- קובעת שטח לרצועת מסילה תת"ק, ועל קרקעית עבור הרק"ל.
- קובעת תחומי תחנות, הוראות בניה והנחיות להקמת מסילות, התחנות ומתקני התשתית הנדרשים.
- בתיקון 4 לתכנית התאפשרה הסטת המסילה בתחום רצועת המתע"ן בתת בקרקע ובמפלס הקרקע, הוספת גמישות במיקום התחנות והמתקנים הנלווים.

תת"ל 71ב:

- התכנית מתווה, סלילה והקמה של מסילות ומנהרות לרכבת קלה ומתקנים נוספים המהווים חלק מהמתע"ן במטרופולין תל אביב בתחום העיר תל אביב – יפו, כחלק מרשת קווי מתע"ן על פי תוואי הקו הירוק בתמ"א.
- קובעת שטח לרצועת המתע"ן, וכן הוראות בינוי והוראות לשטחי התארגנות לתקופת ההקמה.
- בהתאם להוראות התת"ל ניתן לשנות את מיקום הכניסה אף לשטח שאינו מיועד לתחנה ציבורית ובלבד שהוא נכלל בתחום התת"ל.

תכנית המתאר הכוללנית תא/ 5000:

- ביעוד אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים - בינוי עד 25 קומות, 4.2-12.8 רח"ק, תכסית 60%
- יעוד רחוב עירוני עם מתח"מ (מרכז תחבורה משולב) עירוני

תב"ע תקפה: תא/מק/3639

- בתחום השטחים שנקבעו לזיקת הנאה למעבר הציבור לרכבת הקלה ומתקניה, בתחנות "קרליבך" ו"שאול המלך" תותר הקמת כניסות ויציאות לתחנות ומתקנים הנדסיים הדרושים לתפעול התחנה.
- מיקום כניסות ויציאות יהיה ע"פ נספח הבינוי (מחייב בהגדרתו). שינוי מיקום כניסות ופתחי אוורור למרחק של עד 10 מ' לא יהווה שינוי לתכנית.
- ועדה מקומית רשאית להתיר מיקום שונה לכניסות ופתחי אוורור מעבר ל-10 מ', בתחום התכנית, משיקולים תכנוניים, הנדסיים, תפעוליים, בטיחותיים או סביבתיים. פרסום שינוי המיקום ע"פ הכללים בסעיף 149 לחוק.
- גובה פתח אוורור בתחנת קרליבך לא יעלה על 7 מ'.
- ניתן לשלב פתחי אוורור לתחנות התת קרקעיות עם מבנים סמוכים לתחנות, בתיאום.

תב"ע תקפה: תא/2260 על תיקוניה

- יעוד קיים: אזור מסחרי מיוחד
- 28,075 מ"ר עיקרי כולל מבנה לשימור בחלקה 119
- 30% שטח שירות כנגזרת משטח עיקרי + 9,700 מ"ר חניה על קרקעית

מצב תכנוני מוצע :

תיאור מטרות התכנון :

התכנית תואמת את תכנית המתאר תא/5000. התכנית מהווה תיקון לתכנית תא/מק/3639 ומרחיבה דרך לטובת העתקת היציאה והכניסה לתחנת הרק"ל שעל רח' לינקולן, לשטח הפרטי שבחזית מגדל רובינשטיין, לשם יצירת מרחב ראוי להולכי רגל ורוכבי אופניים ברח' לינקולן ודרך בגין. ההפקעה תחשב כתועלת ציבורית בתכנית עתידית בתחום הקו הכחול כמהלך תכנוני כולל, בהתאם להסכם שנחתם עם בעלים וחוכרים ראשיים של בית רובינשטיין - אברהם רובינשטיין ושות' חברה קבלנית בע"מ.

פירוט יעדים/שימושים :

- **תא שטח 1-** (0.704 דונם) תחנת תחבורה ציבורית ע"פ תת"ל 71ב, לרבות רצועת מסילה תת קרקעית
- **תא שטח 2-** (0.217 דונם) דרך מוצעת, כניסה ויציאה של תחנה תת קרקעית, לרבות עמדות אבטחה ומתקנים הנדסיים רלוונטיים ובהתאם לנספח הבנוי.
- **תא שטח 3-** (5.218 דונם) שטח מסחרי (מבא"ת), זכויות ושימוש ללא שינוי מתכנית מאושרת.

עקרונות ודברי הסבר נוספים :

בימים אלה מוקמת תחנת רכבת קלה תת קרקעית בצומת מעריב, בהתאם לתכנית תמ"מ 1/5 ותא/מק/3639 שקבעו את אחת היציאות על רחוב לינקולן (מקבץ מדרגות קבועות ומדרגות נעות על לינקולן, פיר מעלית נפרד על דרך בגין). משמעות מיקום המדרגות במקומן המתוכנן הוא הצרת המדרכה על רחוב לינקולן לרוחב כ-4.5 מ' בלבד, רוחב אשר הינו צר למעבר באזור פעיל כיום, אשר תנועת הולכי הרגל והאופניים בו רק תגבר בשנים הקרובות. התכנית תאפשר שינוי כניסות ויציאות לתחנת קרליבך כתיקון לתכנית תא/מק/3639 המאושרת. היציאה תוסט לתחום הכיכר הקיימת של "בית רובינשטיין" תוך ניצול מפלס הכיכר המונמכת ממפלס הרחוב. הסטת המדרגות והצמדת המעלית אליהן תאפשר הרחבת מדרכות רחוב לינקולן ודרך מנחם בגין. מדרגות הכניסה והיציאה של התחנה ישרתו גם את בניין המשרדים הקיים, ויחליפו את גרמי המדרגות הקיימים כיום. כחלק מתכנון היציאה מהתחנה ישתנה תכנון הרחבה כולה, והרחבה תקבל הנגשה וחשיפה לאלפי הנוסעים שיעברו ביציאה זו מדי יום מבלי שתופרע הפעילות ברחבה עצמה.

התכנית הינה שלב ראשון מתכנית כוללת למגרש המסחר לתוספת זכויות ע"פ תא/5000. ההפקעה בתכנית זו תחשב כהקצאה לצרכי ציבור בתכנית שתקודם. לשם כך נחתם כתב התחייבות והצהרה בלתי חוזרת ע"י חברת "אברהם רובינשטיין" אשר על פיו נמנעת החברה מהגשת התנגדות לתכנית ומוותרת ויתור מלא על כל תביעה וטענה בנוגע להרחבת הדרך לרבות טענה לפי סעיף 197. ע"פ כתב ההתחייבות, העיריה הודיעה כי אחזקת הכניסות והיציאות שישמשו גם ככניסה ויציאה מהבניין תעשה ע"ח העיריה ו/או נת"ע.

טבלת השוואה :

מצב מוצע		מצב קיים		נתונים	
מסחר	דרך מוצעת	מסחר	---	יעוד	
ללא שינוי	100% בתת הקרקע. 30 מ"ר מעל הקרקע	בהתאם לתכנית על 2260 תיקוניה	---	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
---	---	---	---	מ"ר	
ללא שינוי	1		---	קומות	גובה
	---		---	מטר	

דיווח אודות התייעצות עם הציבור :

לא בוצעה התייעצות עם הציבור

זמן ביצוע :

מיידי

חו"ד הצוות :
ממליצים על הפקדת התכנית

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית מספר התכנית: 507-0334292 שם התכנית: תא/מק/4621 הרחבת תחנת קרליבך		מגיש התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב-יפו	שדר התכנית: אדריכלות חן אבני (אשכנזי) - 78 אדריכלות
זיהוי הרשות והועדה סוג הועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "ירגילה" (שעד לא חוסמה)	<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)	
תל אביב יפו		<input checked="" type="checkbox"/> עירונית <input type="checkbox"/> כפרית <input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין	
מושד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה <input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן. <input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שחוגגרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן.			

האחר כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	גיש הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	סמכות הסעיף בחוק
תכנית להרחבת דרך לטובת הרחבת תחנת קרליבך על מנת לאפשר חניית המרחב היעודי במפלס הרחוב	62 א.א. חוק החריג החשיבה	סמכות ועדה עצמאית עם תכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 מתן) תיקף 22.12.2016
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המותאם הפלילית תא/5000, כמפורט להלן		
חשיפת הראשי בתוכנית המותאם	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	חתימת החוראות בתוכנית המתאר
קביעת שטחי בנייה חתן קרקעים - 3.1.5	61- רחוב מרחם בגין	שטחי בנייה כמפורט בפרק 5 בחוראות התכנית לעניין יעד דרך מוצעת
קביעת חוראות למרחב היעודי שטחים 3.6.18 - 3.6.1. חוראות נגזרות למגוון אורחים המאגניים תחת הרחבה ישרת ציבורי (שטח מחוץ מטרופוליטני, יש, מארק החוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח צירי, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, עיר ירוק מטרופוליטני, עירוני או מקומי, רחוב ערוב, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פנורית מואתת)	61- רחוב מרחם בגין	3.6.1 אא חניית שימושים 3.6.14 חוראות לעניין רחוב עירוני הבטחת רחוב מדרכות

הוראות למרכיבי החברה - 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) הוראות לטווחים הבאים: דרכים (3.8.2) המדידות מפלטות (3.8.3) קווי מתעין (3.8.4) מרכיבי החברה משולבים (3.8.5) תנודים צמודים (3.8.6) תקי תעיה (3.8.7) נתיבי החברה ציבורית (3.8.8)	מתחייב עירוני עיג הקו האדום והקו הירוק. דרך ערקית רב עירונית	3.8.5 (א) מתחייב עירוני - קביעת זמנות ניהול	שטחי בינה למפרט במק 5 בהוראות התכנית לענין עיג דרך מוצעת.
--	--	---	--

שימוש בסעיף תקום בסטיליה בתוכנית הסתמא - לפי סעיף 21א(ג) תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשיטה שחלה עליו תוכנית בוללנית לא תסתור את תוכנית הכוללנית, והולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן 21א(ג), ובן בסעיף קטן (א) למעט מסקאות (א4), (א6), (א8), ו- (א7) שבו.	21א (א) למעט: (א4) - קביעה או שנוי לזכות וקומות, (א6) - שינוי חלוקת שטחי בינה בין ייגורים שונים, (א8) - חגילה מספר יחיד, (א9) - תוספת שטחי בינה בדיעות עברונות.	מחנות הסעיף	הרחבת וחיזוק דרך בתוואי מאושר בתחום למפרט בסעיף	הרחבת דרך לטובת הרחבת שטח תחנת הרקלי "קירליבני" והגדלת המרחב הציבורי במאלס והרחוב לינקולן ודרך בנין
סעיף קטן (א5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיגוב אדריכליים	קביעת עקרונות פיתוח מזחים לתכנון חניסיה והוצאת מניחים תחת הרקלי "קירליבני" ושילוב מתקנים תרטיים משמח והתקנה, וכו' לתכנון רחבת הכניסה לבניין "ירובינסקי", בתוכן להכנת תאמק/3439 ולתכנית תאמק/2260	סעיף קטן (א10)	קביעת הוראות לענין הריסת מבנים, לענין זכות מעבר או זכות לועברה... ולענין המקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפרט בסעיף,

תצהיר ותנימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המימון) כמסומן בסעיף (ג) בסופם זה.			
מסגרת הועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
עדיד גמלי, אדרי	052082013		15.9.17
היועץ המשפטי לועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
נראלה אברחם און, עו"ד	2438976-7		12.9.2017

התקיים
בני אילנה סולמן - ראש עוף (מחשב) פוזכירות ועדה בתעיה)
צוות תכנון

בישיבתה מספר 0021-17' מיום 27/09/2017 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

מיכל בלייכר :

מציגה את התוכנית לבית רובנשטיין במצגת. מטרת התכנית הינה הפקעה של כ 200 מ"ר במפלס הכיכר של בית רובינשטיין , לשם מהעתקת היציאה והכניסה לתחנת הרכ"ל שעל רח' לינקולן לשטח הפרטי שבחזית מגדל רובינשטיין. לשם יצירת מרחב ראוי להולכי רגל ורוכבי אופניים ברח' לינקולן ודרך בגין.

התכנית מציעה הפקעה והפיכת שטח זה לדרך.

מיטל להבי: היעוד של הכיכר נשאר אותו דבר. מיכל בלייכר: הגענו עם רובנשטיין להסכמות. אם רובנשטיין יקדם תכנית בעתיד, העיריה תראה בהפקעה הנוכחית כחלק מהתועלות והמטלות שידרשו להם. רובינשטיין לא יתבע ולא יגיש התנגדות לתכנית. נושא זה הובטח בהסכם שנחתם. ראובן לדיאנסקי: ברצוני לציין שמתן אפשרות שתימצא תחנת רכבת קלה מתוך בנין למסחר זהו דבר משמעותי ביותר.

הועדה החליטה:

לאשר את התוכנית להפקדה

משתתפים: אהרון מדואל, ליאור שפירא, מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי, יהודה המאירי.

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

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/4493 - מגרש 6 שוק סיטונאי דיון בהפקדה (2)	27/09/2017 5 - 0021-17

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מקומית

כתובת: החשמונאים 98, רחוב 454 מס' 1

מיקום: רחוב החשמונאים פינת רחוב 454



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7104	מוסדר			93,95,242

שטח התכנית: 1710 מ"ר

מתכנן: ישר אדריכלים

יזם: מגדלי לב תל אביב בע"מ/קניון העיר תל אביב בע"מ

בעלות: עיריית תל אביב-יפו

מצב השטח בפועל: קיים היתר להקמת בניין חדש בן 14 קומות בייעוד מגורים עם חזית מסחרית בקומת הקרקע.

מדיניות קיימת: תכנית המתאר תא/5000 מגדירה את מתחם "השוק הסיטונאי" באזור ייעוד מעורב לתעסוקה ומגורים וכמתחם 601ג' בנספח מתחמי התכנון המאפשר רח"ק מירבי 7.5.

התאמה -/+	מצב מוצע	תא/5000		מסמך לבדיקה
+	קומת קרקע מסחרית, מגורים	אזור מעורב לתעסוקה ומגורים	אזור הייעוד שבתחומו התוכנית המוצעת:	תשריט אזורי ייעוד
+	מתוכננים מבני ציבור במגרשים 1-8 במתחם	מוסד עירוני ציבורי חדש	סימונים נוספים בתחום התוכנית:	
+	7	7.5	רח"ק:	הוראות התוכנית, פרק 3
			סימונים נוספים בתחום התוכנית:	נספח עיצוב עירוני
+	20 קומות	עד 40 קומות	מספר קומות מקסימאלי:	
+	אין הנחיות מיוחדות בתכנית המתאר לאזור התכנית המוצעת	מתחם 601ג'	הגדרת האזור/רחוב בנספח אזורי התכנון:	נספח אזורי תכנון
			הוראות מיוחדות לאזור התכנון:	הוראות התוכנית, פרק 5
+	התוכנית המוצעת אינה משנה את קומת הקרקע	סמוך לקו האדום (מנחס בגין), דרך עורקית עירונית (החשמונאים), שביל אופנים (החשמונאים)	סימונים בתחום התוכנית או בסביבתה:	תשריט תחבורה

מצב תכנוני קיים:

תכניות תקפות: על שטח התכנית חלה תכנית תא/3001 המגדירה את המגרש בייעוד של מגורים ומתקנים טכניים מעל מפלס הכניסה הקובעת וכן מסחר במפלס הרחוב ובתת הקרקע.

כמו כן, התכנית התקפה קובעת גובה מירבי של עד 20 קומות ממפלס הכניסה הקובעת.

ייעוד קיים: מגרש מיוחד

שטח התכנון: 1,710 מ"ר

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

סה"כ הזכויות המותרות לבניה במגרש 6 לפי תכנית תא/3001 סעיף 10 הן 10,320 מ"ר.

במסגרת שינוי מס. 1 לתכנית העיצוב האדריכלי, הועברו זכויות ממגרש 6 למגרש 1 של 6,600 מ"ר

למטרות מגורים ומסחר בהתאם לסעיף 9.2.5 של תכנית תא/3001 (גמישות תכנונית).

מכאן, שבמגרש נותרו זכויות של 3,720 מ"ר שטחים עיקריים לשימושים של מגורים ו/או מסחר.

מצב תכנוני מוצע:

רקע: בהחלטת מליאת הועדה המקומית מתאריך 21/2/2011 נקבע כי יוקמו במגרש זה 54 יח"ד מוזלות למגורים אשר יושכרו ע"י היזם לתקופה של שמונה שנים, כאשר שכר הדירה יהיה מופחת ב-25% מחיר השוק. יקבע הסכם בין היזם לעירייה אשר בו יפורטו הכללים למימוש ההחלטה הנ"ל.

מטרת התכנית:

הגדלת היצע דירות למגורים שיושכרו ע"י היזם בתנאים מוזלים עפ"י הסעיפים הבאים:

1. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה למגורים ב-3,834 מ"ר.
2. הוספת 30 יח"ד בשטחי הבניה הנוספים עבור דיור מוזל להשכרה, בהתאם להסכם שיחתם בין בעלי הקרקע.
3. קביעת מספר הקומות המותר במגרש ל-20 קומות כולל קומת הכניסה.

נתונים נפחים עבור קומות המגורים הנוספות:

כמות יח"ד: תוספת של 30 יח"ד בשטח עיקרי ממוצע של 67 מ"ר ליח"ד.

מספר קומות: תוספת של 6 קומות מגורים ל 14 הקומות הקיימות.

גובה המבנה לבניין הכולל תוספת של 6 קומות: עד 98.5 מ' מפני הים.

תכנית: ללא שינוי מתכנית תא/3001.

קווי בניין: ללא שינוי מתכנית תא/3001.

תחבורה, תנועה:

מספר מקומות החניה המתוכננים בתת הקרקע של מגרשים 1,6,8,242 עבור המגורים מכסה את תקן

החניה הנדרש לפי תכנית תא/3001 (1-2 מקומות חניה ליח"ד).

כל החניות תהיינה תת קרקעיות. הכניסות לחניוני המגורים תהיינה מרחוב 454.

תשתיות:

קיים נספח תשתיות של התכנית הראשית תא/3001. תוספת יח"ד המבוקשת אינה משנה את התשתיות

במתחם. פתרונות לפינוי אשפה יהיו תת קרקעיים, ללא שינוי מהיתר הבניה הקיים.

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

6 הקומות הנוספות ממשיכות את קו המתאר של הקומות הטיפוסיות של המגדל.

גג המבנה הינו גג משותף לכלל הדיירים וישולבו בו מערכות טכניות, תוך הקפדה על הסתרה והשתקה של

המערכות הנ"ל. תיתכן תוספת מערכות טכניות לטובת תוספת הדירות.

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו'):

הבינוי המוצע יהיה כפוף להנחיות אוגדן בניה ירוקה, אשר הוכן לעת הוצאת ההיתרים לבנייני המגורים

במגרשים 1 ו-6.

טבלת השוואה :

מצב מוצע	מצב קיים *	נתונים	
6,882	4,543	מ"ר	סה"כ זכויות בניה שטח עיקרי
4,871	3,375	מ"ר	שטחי שירות
11,753	7,918	מ"ר	סה"כ
20	14	קומות	גובה
+98.28 גובה אבסולוטי	+77.93 גובה אבסולוטי	מטר	
ללא שינוי	כ 35 %		תכסית
ללא שינוי	1-2 ליח"ד		מקומות חניה

* לפי היתר לבניין של 14 קומות

זמן ביצוע : זמן משוער לביצוע התכנית הינו 10 שנים מיום אישורה.



תאריך עברי
תאריך לועזי

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

אסמכתא נכס : מספר אסמכתא
אסמכתא יוצא : מספר אסמכתא

לכבוד

כאן יודפס שם הנמען

כאן תודפס כתובת 1
כאן תודפס כתובת 2

א. ג. ג.

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב - יפו

חנות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית		(א)
מספר התכנית תא/מק/4493 507-0388397	שם התכנית מגרש 6 שוק סיטונאי	מגיש התכנית מנדלי לב תל אביב מיים
זיהוי הרשות והוועדה		(ב)
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)		
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות		
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית
תל אביב יפו	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית <input type="checkbox"/> כפרית	<input checked="" type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה		
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש למסר נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית לדוגמה: תוספת בטיח בבית מגורים בחוקף 2498 בוועדה שאינה עצמאית		
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:		
הנושאים בהם התכנית עוסקת	מס' הסעיף או זיהוי השטח בכוללנית	מהות הסעיף בחוק או ההוראות הרלבנטיות בתכנית הכוללת לשטח התכנית
הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה למגורים בהיקף של עד 30% מהשטח הכולל המותר לבנייה במגרש	62א(1א)(1)(א)(3)	הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה למגורים במגרש המיועד למגורים בתכנית שאישרה הוועדה המחוזית בתחום רשות עירונית בשיעור של עד 30% מהשטח הכולל המותר לבנייה במגרש.
חוספת שלוש קומות למגורים בבניין	62א(א)(4)	שינוי חוראה בד"בר גובה בניין ומספר הקומות הניתן להוסיף בבניין.



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



תאריך עברי
תאריך לועזי

מינהל הנדסה
אגף תכנון ובנין ערים

מספר אסמכתא : אסמכתא נכנס
מספר אסמכתא : אסמכתא יוצא

(ד) **תצהיר וחתימות**

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

מהנדס הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עודד גבולי, אדרי	052087013		4/4/16
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוון, ע"ד	2438776-9		4.4.2016

העתיקים

גבי אילנה סולמי - ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון



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

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

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

ממליצים לקדם את התכנית לדיון בוועדה מקומית בתנאים הבאים:

1. תוספת השטחים היא עבור שטחי המגורים בלבד ולא תהיה תוספת שטחי מסחר.
2. בהסכם יפורט כי מנגנון הסבסוד לדיון המוזל להשכרה עבור 30 הדירות הנוספות, יהיה בהתאם לתנאים בדיון המוזל לשאר היחידות במגרש 6; הנחה של 25% ממחיר השוק ובכל מקרה לא יעלה על סך של 4,500 ₪ בחודש לתקופת השכרה של 10 שנים.
3. המפרט עבור 30 יח"ד נוספות וכן עבור 54 הדירות הקיימות יהיה זהה למפרט בבנייה המרקמית.
4. תוספת השטחים המבוקשת לא תשנה את התכנית ואת קווי הבניין המאושרים בהיתר.
5. החנייה עבור הדירות המוספות יהיו מתוך סך החניות המותרות בתכנית.
6. החזית החמישית תטופל בהתאם להנחיות מה"ע.
7. תנאי להפקדת התכנית - המצאת כתב שיפוי לוועדה המקומית.

בישיבתה מספר 0021-17ב' מיום 27/09/2017 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

מיכל בלייכר: מציגה את עיקרי התוכנית: בהחלטת מליאת הוועדה המקומית מתאריך 21/2/2011 נקבע כי יוקמו במגרש זה 54 יח"ד מוזלות למגורים אשר יושכרו ע"י היזם לתקופה של שמונה שנים, כאשר שכר הדירה יהיה מופחת ב 25% ממחיר השוק. באפריל 2016, הובאה לדיון תכנית הכוללת תוספת של 15 יח"ד במסלול של ועדה מחוזית, בה העירייה ביקשה 15 יח"ד נוספות. כעת, משאושרה תכנית המתאר, התכנית חוזרת לוועדה בבקשה לאשר 30 יח"ד. נתן אלנתן: סה"כ 30 יח"ד.

עדי סדן מישר אדריכלים: מציגה את התוכנית

אלי לוי: התכנית כוללת דירות להשכרה מוזלת במגדלים לפי שכ"ד בהנחה של 25% משווי השוק אבל לא יותר מ-4,500 ₪ ל-10 שנים עבור דירות של 52 מ"ר. לגבי מגרש 6, יש הסדר ישן ש-54 דירות שגם הם יהיו דירות להשכרה אבל המחיר היה 30% הנחה ממחיר השוק ול-8 שנים, מדובר בדירות יותר גדולות. במסגרת ההצפה שהתבצעה, הועדה המקומית הציעה שבנוסף ל 100 הדירות להשכרה מוזלת, תוכן תכנית במגרש 6 לשם הוספת 30 יח"ד להשכרה מוזלת. מאחר והדירות הן בגודל של 72 מ"ר, המנגנון המוצע הוא לשכירות של 10 שנים ושכ"ד בהיקף של 5,000 ₪ בגלל גודל הדירה או 25% מופחת ממחיר השוק, הנמוך מבניהם. בשוק הסיטונאי משכירים דירות בסכומים של 8000 ₪. ראובן לדיאנסקי: במגרש 6 יש כרגע 54 יח"ד ועוד 30 יח"ד שצריך לאשר עד 5000 ₪ להשכרה, מה עם דמי החזקה של המגדל?

אלי לוי: העלות של התחזוקה תהיה 450 ₪ בערך כולל דמי ניהול של הגינה. ראובן לדיאנסקי: על פניו יש כאן מטלה ציבורית, אבל יש את התקופה אחרי 10 שנים ושוב מוסיפים עוד דירות. אם אנחנו נותנים סוג של תשורה ליזם, אנחנו זכאים לדרוש לציבור עוד שנים לשכרה. אלי לוי: הדרישה הובאה כאן להסכמה, אנחנו דרשנו מהיזם 30 יח"ד להשכרה. ראובן לדיאנסקי: לדעתי לא מספיק 10 שנים להשכרה.

מיטל להבי: ראשית צריך סיור בשטח. מגיעה כאן הצעה לתת ליזם עוד 30 יח"ד. היזם יקבל 3800 מ"ר בשביל 30 יח"ד שגודל יח"ד ממוצעת הוא 120 מ' ולא ברור כמה שטחי שירות אתם מוסיפים. לתת עוד 30 יח"ד ללא ערך קרקע ורק ערך בניה ולקבל 10 שנים שכירות במחיר מוזל ב-25% ממחירי השוק שברור שהם יהיו יח"ד איכותיות ולא כמו אלו המוזלות, יש כאן משהו לא כלכלי לתושבי העיר. מוסיף צפיפות לאזור שהוא מאוד צפוף ולא נראה שהוא פותר בעיות. אני מבקשת לפני קבלת החלטות לצאת לסיור.

אהרון מדואל: אני מבקש להצטרף לדברי מיטל. בדפרט מצויין שנותרו זכויות של 3720 מ' שטחים עיקריים וזכויות בניה שטח עיקרי בטבלת השוואה 4543 מ' מהיכן הגיעו 800 מ'?

וזאת אחרי שמגרש 6 העביר זכויות למגרש 1. כמו כן התועלת הציבורית לא שוות ערך למטלות הציבוריות, שכירות בסכום של 5000 ₪ היא לא שכירות לצעירים. זו הטבה לילדי עשירים למי שיכול לאפשר גם שכירות של 10,000 ₪.

מלי פולישוק: מדוע לא ל-12 שנה?

יעל מישר אדריכלים: לגבי ה-800 מ"ר - בתוכנית העיצוב הוגדרו מעבר בין שטחים בין המגרשים מה שהתביע מאפשרת, ובזמן מתן ההיתר נעשה שינוי בתכנון במקום 4 דירות בקומה ל 5 דירות בקומה ואלו ה-800 מ"ר. לא הוספו מטרים נוספים.

מיטל להבי: במגרש נשאר 3720 מ' שטחים עיקרים.

יעל ישר אדריכלים: זה מה שהוגדר בתוכנית העיצוב בשלב ההיתר שהיה שלב של תכנון מפורט במקום להעביר 6,600 ממגרש 6 למגרש 1 הועברו רק 5,700 וזה ההבדל.

מיטל להבי: אז התוספת המבוקשת היא 3,834 מ' יעל - ישר אדריכלים: סה"כ העיקרי + שירות 3,384 כתוב שטח כולל.

ראובן לדיאנסקי: כמה עיקרי?

יעל: תוספת 67 עיקרי 30X דירות מיטל מיטל: כמה שטחי ציבור?

נתן אלנתן: 1500 מ'.

ראובן לדיאנסקי: כפי שהצעתי מקודם, יש לעשות בדיקה כלכלית ולקבל תמורה יותר נאותה לציבור כלומר יותר מ-10 שנים ולחזור לדיון נוסף בועדה.

נתן אלנתן: אלי לוי אחראי להביא חישוב כלכלי ולהציג למה רק 10 שנים.

אלי לוי: עד היום כל הפרוייקטים היו 10 שנים.

נתן אלנתן: לא נכון הכל תלוי בהיקף.

אלי לוי: אתם חייבתם את היזם בעוד 30 יח"ד.

נתן אלנתן: כמה קומות מגורים מתוך ה-20?

יעל ישר אדריכלים: 17 קומות למגורים.

נתן אלנתן: $5 \times 17 = 85$ יח"ד

ראובן לדיאנסקי: זה כבר לא משנה קו הרקיע של העיר אם זה 1 או 18 קומות שאלת התמורה היא המהותית פה.

מלי פולישוק: הצעתי היא 12 שנים כדי שיהיה יותר קל לתפעל.

מיטל: מכיוון שאנו לא דורשים חניה, אני מבקשת להביא לידיעתכם שיש מכירה של חניות באזור הזה ובסוף לא יהיה חניון ציבורי.

עמית גודלשטיין: ראוי יהיה לאפשר שכירות למשך זמן ארוך יותר מ-10 שנים, מינימום 15 שנים.

אלי לוי: זה לא מדוייק.

עודד גבולי: ומה עם הדירות בר השגה שהורידו לנו במחוז. כל המאות דירות שהמחוז הוריד לנו זה עלה בדיון.

עמית גודלשטיין: בארלוזורוב 15 קבענו 15 שנה להשכרה.

אהרון מדואל: מדוע אין בדרכת את מס' הדירות הכולל?

שטח כולל 3834 הוא כולל שירות או לא כולל?

אלי לוי: כבר נאמר שהשטח כולל.

ראובן לדיאנסקי: אני מציע להיצמד להמלצה של המחוז ל-15 שנה.

נתן אלנתן: תעשו בדיקה נוספת ותביאו הצעה מגובה עם בדיקה כלכלית משופרת. עדיף פחות יחידות לתווך ארוך מאשר יותר יחידות לתווך קצר.

הועדה החליטה:

לשוב ולדון לאחר בדיקת אגף הנכסים עם הצוות המקצועי לגבי הצעה משופרת בנושא משך שנות ההשכרה.

משתתפים: נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, אהרון מדואל

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

מס' החלטה	התוכן
27/09/2017	תא/4140 - מתחם רוקח אבן גבירול
0021-17ב' - 6	דיון בהפקדה (2)

דיון נוסף להמלצה להפקדה

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מחוזית

מיקום: דרום: שדרות רוקח, רחוב ש"י עגנון

צפון: רחוב רחבעם זאבי

מערב: נחל הירקון

מזרח: רחוב אבן גבירול, תחום תכנית שדה דב



גושים וחלקות בתכנית:

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

שטח התכנית:

מתכנן: אדריכלים מנספלד קהת- אדר' דנה קהת

יזם: ועדה מקומית עיריית תל-אביב-יפו

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

מטרת הדיון: המטרה העיקרית של התכנית היא לפנות ולהחזיר לעיר את חזית הים ואיזור שפך הירקון ע"י פינוי והסדרה של מכלול המתקנים ומערכות התשתית שהוקמו במקום. מהלך זה דורש תיאום עם גופים שונים חלקם סטטוטוריים כגון משרד התחבורה, וולחוף, המשרד להגנת הסביבה וכד' וחלקם

מפעילי תשתית כגון: כיבוי אש, איגוד"ן, נת"ע, חברת חשמל. כדי לקדם את מטרות התכנית נדרשים מהלכים רבים מול גופים אלו. לשם חלק ממהלכים אלו נדרשת הפניה של הועדה המקומית אל גורמים אלו.

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

מצב השטח בפועל:

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

מדיניות קיימת:

מיקומו הייחודי של המתחם על גדות הירקון, במפגש שפך הנחל אל הים, עומד בבסיס הפוטנציאל הגלום בתכנונו. זהו אזור שיהווה חוליה מקשרת בין העיר המרכזית לקטע העיר החדשה המתוכננת ומוקמת בצפון העיר בתחום שדה דב ו-3700.

למתחם אושר, בועדה המחוזית, תכנית אב ב-25.2.2004. תכנית האב הציעה לחלק את המתחם בדרך פנימית בין שורת מבני ציבור לבין שטח פארק על דופן הנחל.

מצב תכנוני קיים:

בגלל סמיכות שדה התעופה מגבלות הבניה שהשדה משית והמחסום הפיזי במעבר צפונה, ובנוסף הסמיכות לתחנת הכח רדינג והשטחים סביבה - תוכננו והוקמו בשטח, לאורך שנים שטחי שירות ותפעול. **תמ"א 1/10** - תחנת הכח רדינג. תכנית בתוקף מיום 24.3.2016. תכנית המסדירה את פעילות תחנת הכח עד שנת 2020 ומציגה לוי"ז לפינאיים של שטחים המיועדים לשטחי ציבור, שאינם נדרשים לתפקוד התחנה.

תמ"מ 5/2 - תכנית פארק הירקון. עוסקת בהגדרת שימושים ומגבלות בניה. בתוקף מיום 30.10.2007. בתחום בקו הכחול התכנית קובעת שטחי ציבור חלקם פתוחים וחלקם בנויים - ע"פ תכנית מפורטת. **תכנית "ל" - שטחים מעבר לירקון** - בתוקף מיום 19.2.1953. התכנית קובעת בשטחים לתכנית שבנדון שטחי ציבור - בנויים ופתוחים.

תא/1111 - שינוי לתכנית ל' - בתוקף מיום 27.3.1969. תכנית זו ייעדה את שטח התכנית לשצ"פ.

תא/2186 - בית הלוויית. בתוקף מיום 16.12.1982. מתוקף תכנית זו הוקם מבנה שהיה אמור לשמש טקסי לוויית טרום יציאה לבית הקברות. המבנה כמעט ולא שימש למטרה זו. כיום משמש מחסן חרום של הג"א. **תא/2289 - תחנת כיבוי אש**. בתוקף מתאריך 28.1.1988. התכנית הגדירה שטח, זכויות ובינוי לתחנת כיבוי אש. למקום זה הועתקה התחנה ששכנה ברחוב בזל.

תא/2848 - מכון הביוב. בתוקף מיום 12.7.2007. התכנית קבעה שימושים וזכויות עבור השפד"ן, כולל מכון שאיבה מתקנים הנדסיים ומשרדים.

תא/3248 - מתקן ספורט למכבי תל-אביב. התכנית קבעה פינאי מתקני ספורט של מכבי ת"א לשטח בתחום התכנית. שטח זה נקבע בתכנית כשטח ספורט עירוני- לא מומש.

מצב תכנוני מוצע:

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

- שטחים למבני ציבור לאורך רחוב אבן גבירול, עם חזית פעילה לרחוב ועיצוב אופיו כרחוב עירוני הממשיך את הרחוב בתחום העיר המרכזית. שטחי הציבור כוללים מבנה עבור מוזיאון (קודם ואושר להפקדה בתכנית נפרדת), ושטחים ע"פ הצורך עבור אולמות ספורט, תרבות ופנאי.
- הסדרת תוואי רחוב אבן גבירול המתחיל בתחום העיר המרכזית- צפונה עד לתחום תכנית שדה דב ו-3700.
- הסדרת תוואי רחוב אבן גבירול כוללת, בין היתר, העתקת תחנת כיבוי האש לתחום איזור של מתחם לוגיסטי- מארז צפון ושילוב רצועת רק"ל- עבור הקו הירוק.
- מרכז תחבורה במבנה- בצומת רחובות רוקח ואבן גבירול הכולל חניון אוטובוסים, מוניות ומיניבוסים וחניה לרכב פרטי. בחזית המבנה תהיה תחנת רק"ל הקו הירוק. מרכז תחבורה זה יחליף את מסוף האוטובוסים הקיים - וממוקם על שטח ביעוד שצ"פ. בחזית הרחובות יהיו שימושי מסחר.

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

טבלת השוואה :

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

זמן ביצוע :

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

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

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

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

פרנסין דויד מ"מ מהנדס העיר

מהלך הדיון:

אורית ברנדר- מטרות התכנית : תכנון איזור שהיה במשך שנים שטח למתקני תשתית- "סוף העיר". ובכך להסדיר מתחם של שטחי ציבור פתוחים ובנויים, להחזיר לעיר את חזית הים ושפך הירקון ותכנון המקום כחוליה מקשרת בין העיר המרכזית לשכונות החדשות בתכנון בצפון מערב העיר.

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

הועדה מחליטה:

הועדה מאשרת לקדם את הנושא מול הועדה המחוזית.

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

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מחוזית

מיקום: דרום: שדרות רוקח, רחוב ש"י עגנון

צפון: רחוב רחבעם זאבי

מערב: נחל הירקון

מזרח: רחוב אבן גבירול, תחום תכנית שדה דב



הערה: התכנית הוצגה בדיון מיקדמי לוועדה המקומית במטרה לאשר התיעצויות עם הועדה המחוזית ומשרדי ממשלה.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6634	מוסדר	חלק	25, 29, 31-56, 99-123, 126-135, 319, 323	22, 125, 141-149, 316, 325
6635	מוסדר	חלק	16-48, 57-62, 72-83, 87-102, 106-123, 139, 144-146, 224-255, 285, 291, 293	3-4, 49-50, 124-125, 136-138, 140, 220, 263, 286, 296-297

6798	מוסדר	חלק	9, 58, 63, 68, 75, 85
6900	מוסדר	חלק	21, 23, 25

שטח התכנית : כ-280 דונם

מתכנן : אדריכלים מנספלד קהת- אדר' דנה קהת

יזם : ועדה מקומית עיריית תל-אביב-יפו

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

מטרת התכנית : המטרה העיקרית של התכנית היא לפנות ולהחזיר לעיר את חזית הים ואזור שפך הירקון ע"י פינוי והסדרה של מכלול המתקנים ומערכות התשתית שהוקמו במקום במשך שנים רבות. תכנון השטח שבין נחל הירקון לרחוב אבן גבירול כולל מבני ציבור כלל עירוניים לאורך חזית רחוב אבן גבירול והמשך פארק הירקון צפונה לאורך הנחל.

מצב השטח בפועל:

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

מדיניות קיימת:

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

מצב תכנוני קיים :

בגלל סמיכות שדה התעופה מגבלות הבניה שהשדה משית והמחסום הפיזי במעבר צפונה, ובנוסף הסמיכות לתחנת הכח רדינג והשטחים סביבה- תוכננו והוקמו בשטח, לאורך שנים שטחי שירות ותפעול. **תמ"א 10/א-1 – תחנת הכח רדינג.** תכנית בתוקף מיום 24.3.2016. תכנית המסדירה את פעילות תחנת הכח עד שנת 2020 ומציגה לו"ז לפינויים של שטחים המיועדים לשטחי ציבור, שאינם נדרשים לתפקוד התחנה. **תמ"מ 5/2- תכנית פארק הירקון.** עוסקת בהגדרת שימושים ומגבלות בניה. בתוקף מיום 30.10.2007. בתחום בקו הכחול התכנית קובעת שטחי ציבור חלקם פתוחים וחלקם בנויים- ע"פ תכנית מפורטת. **תכנית "ל"- שטחים מעבר לירקון-** בתוקף מיום 19.2.1953. התכנית קובעת בשטחים לתכנית שבנדון שטחי ציבור – בנויים ופתוחים. **תא/1111- שינוי לתכנית ל' –** בתוקף מיום 27.3.1969. תכנית זו ייעדה את שטח התכנית לשצ"פ. **תא/2186- בית הלוויית.** בתוקף מיום 16.12.1982. מתוקף תכנית זו הוקם מבנה שהיה אמור לשמש טקסי לווייה טרום יציאה לבית הקברות. המבנה כמעט ולא שימש למטרה זו. כיום משמש מחסן חרום של הג"א. **תא/2289- תחנת כיבוי אש.** בתוקף מתאריך 28.1.1988. התכנית הגדירה שטח, זכויות ובינוי לתחנת כיבוי אש. למקום זה הועתקה התחנה ששכנה ברחוב בזל. **תא/2848- מכון הביוב.** בתוקף מיום 12.7.2007. התכנית קבעה שימושים וזכויות עבור השפד"ן, כולל מכון שאיבה מתקנים הנדסיים ומשרדים.

תא/3248- מתקן ספורט למכבי תל-אביב. התכנית קבעה פינוי מתקני ספורט של מכבי ת"א לשטח בתחום התכנית. שטח זה נקבע בתכנית כשטח ספורט עירוני- לא מומש.

מצב תכנוני מוצע :

- מרבית המתקנים הטכניים מיועדים להעתקה חלק בתחום הקו הכחול של התכנית וחלק מחוצה לו. התכנית המקודמת היום מציעה : שטחי ציבור בנויים ולאורך הנחל שטחי פארק.
- שטחים למבני ציבור לאורך רחוב אבן גבירול , עם חזית פעילה לרחוב ועיצוב אופיו כרחוב עירוני הממשיך את הרחוב בתחום העיר המרכזית. שטחי הציבור כוללים מבנה עבור מוזיאון (קודם ואושר להפקדה בתכנית נפרדת), ושטחים ע"פ הצורך עבור אולמות שיאפשרו שימושים לספורט ו/או תרבות ופנאי.
- הסדרת תוואי רחוב אבן גבירול המתחיל בתחום העיר המרכזית- צפונה עד לתחום תכנית שדה דב ו-3700.
- הסדרת צומת רחובות רוקח ואבן גבירול ע"י גשר דו מסלולי פתרון המאפשר הקטנת זכות הדרך
- הסדרת מעברים להולכי רגל ופניות שמאליות כולל נתיבים לתח"צ, שבילי אופנים ומדרכות רחבות.
- שילוב תחום מסילה עבור הרק"ל- הקו הירוק.
- הסדרת תוואי רחוב אבן גבירול כוללת, בין היתר, העתקת תחנת כיבוי האש לתחום המתחם לוגיסטי- מארז צפון.
- מרכז תחבורה במבנה- בצומת רחובות רוקח ואבן גבירול הכולל חניון אוטובוסים, מוניות ומיניבוסים וחניה לרכב פרטי. בחזית המבנה תהיה תחנת רק"ל הקו הירוק. מרכז תחבורה זה יחליף את מסוף האוטובוסים הקיים – וממוקם היום על שטח ביעוד שצ"פ. בחזית הרחובות יהיו שימושי מסחר.
- הסדרי חניה- בתחום התכנית מתוכננים מרתפי חניה- לחניה ציבורית עבור מבני הציבור ועבור באי הסביבה כולל מבקרים בחצי האי הירקוני ונמל תל-אביב.
- חניונים אלו אמורים להחליף את החניונים העיליים בחצי האי הירקוני ובתחום תכנית זו. הגישה לחניונים אלו תוסדר בדרך שירות בין רצועת מבני הציבור והשצ"פ.
- בחזית תחנת הכח רדינג- מוצע מבנה תחמ"ש סגור ובסמוך לו זכויות למבנה תעסוקה. גם למבנה זה חזית מסחרית לרחוב אבן גבירול.
- רצועת שצ"פ לאורך גדת נחל הירקון. רצועת פארק זו מהווה המשך צפונה של פארק הירקון עד למפגש עם רצועת הפארק בתחום רובע שדה דב המתוכנן. בשצ"פ שטחי פיתוח, שטחים לאיגום מי נגר וטבע עירוני. כך יתקבל בסופו של דבר, המשך של פארק הירקון צפונה – פארק בעל מאפיינים אקולוגיים עבור שימושי נופש ופנאי ומכלול של מבני ציבור.
- מיכלי הדלק בתחום השצ"פ, ששימשו בעבר את חח"י אמורים להתפנות ומיועדים לעבור שיפוץ והשמשו כשטח ציבורי כגון אולמות להופעות, אולמות לכנסים, שימושי פנאי, תרבות מלונאות וכד'. סביבת המיכלים תתוכנן כפארק תעשייתי כחלק מהשצ"פ המתוכנן.
- בגדה המזרחית של רחוב אבן גבירול יוסדר אזור של מתקנים הנדסיים ומתחם לוגיסטי עירוני. המתחם יכלול :
 - א'. הסדרת מתחם מכון השאיבה. מתקני תשתית המגבילים שימושי קרקע גובלים- בתחום תכנית שדה דב, יועתקו מהדפנות, הבינוי יאפשר תוספת מתקנים ע"פ צרכי השפד"ן.
 - ב'. מבנה כיבוי אש חדש.
 - ג'. מתחם לוגיסטי עירוני ע"פ פרוגרמה מעודכנת בתיאום עם חטיבת התפעול עבור יחידות העירייה השונות. כולל מבנה קצה לאיסוף אשפה פניאומטית, מרכז אנרגיה וצרכים עתידיים ע"פ הצורך.

טבלת השוואה :

מצב מוצע			מצב קיים (מ"ר)		נתונים	
אחוז	שטח (מ"ר)	מגרשים			מבנים ומוסדות ציבור מגרשים	סה"כ זכויות בניה מעל הקרקע
400%	200,800	102,101	6,130	בית הלוויות		
80%	* 13,000	- 401-404 מיכלים	17,400	מתקן ספורט		
400%	42,400	– 302 שירותים עירוניים	10,000	מבנה ציבור בתא/2848		
	256,200	סה"כ	33,530	סה"כ		
400%	43,200	303	4,500	כיבוי אש		
188%	39,078	301	39,078	מכון ביוב		
162%	58,000	200	לא נקבע	מרכז תחבורה		
168%	60,000	200	לא קיים	תעסוקה		
377%	20,000	501				
3125%	50,000	502				
157%	** 48,000	102	לא קיים	תעסוקה/ מלונאות		
160%	8,500	501	לא נקבע	תחמ"ש		

*בנוסף שימושים למטרות עיקריות בתת הקרקע באיזור המיכלים : 49,200 מ"ר
**מלון עירוני ברמה A- 500B חדרים (עפ"י חוזר מנכ"ל מס 12/2012 משרד התיירות)

זמן ביצוע :

כ-20 שנה

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

להמליץ להפקדה ולהמשיך בקידום התכנית מול משרדי הממשלה והרשויות הנדרשות.

בישיבתה מספר 0021-17ב' מיום 27/09/2017 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הלך הדיון:

אורית ברנדר : תוכנית רוקח אבן גבירול מקודמת מזה מס' שנים מטרתה ליצור קשר בין העיר המרכזית לשכונות ולרובע של צפ מערב המתחדש. אנחנו מנסים לקדם תכנית ע"פ עקרונות תממ 5/2 : המשך לפארק הירקון צפונה ורצועת מבני ציבור לאורכו, ולפנות את תוואי אבן גבירול להמשך רחוב אבן גבירול שאמור להמשיך צפונה בהמשך.

אדריכלית דנה קהת הציגה את התכנית.

אורית ברנדר : מסוף התחבורה תוכנן עם משרד התחבורה זהו מסוף שמאפשר שירות תחבורה ציבורית בהיקף של מה שקיים היום במסוף רדינג והוספת צרכים עתידיים כולל שטלים ומיניבוסים ותחנה של הקו הירוק.

אהרון מדואל : אני מצפה שיהיה היקף יותר נרחב לאוטובוסים ולנתצ"ים.

יהודה המאירי : שיתוף הצבור היה מצויין.
מלי פולישוק : מה בנוגע לזיהום האויר מהמסוף.
לשם - יועץ סביבתי: אין ממשק בין תנועת האוטובוסים לאנשים. העשן נפלט לגג המבנה ומסונן באמצעים ומערכות מיוחדות כך שרמות הזיהום והפיזור אינו חורג מהתקן הסביבתי.

הועדה החליטה:

לאשר להעביר את התכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית.

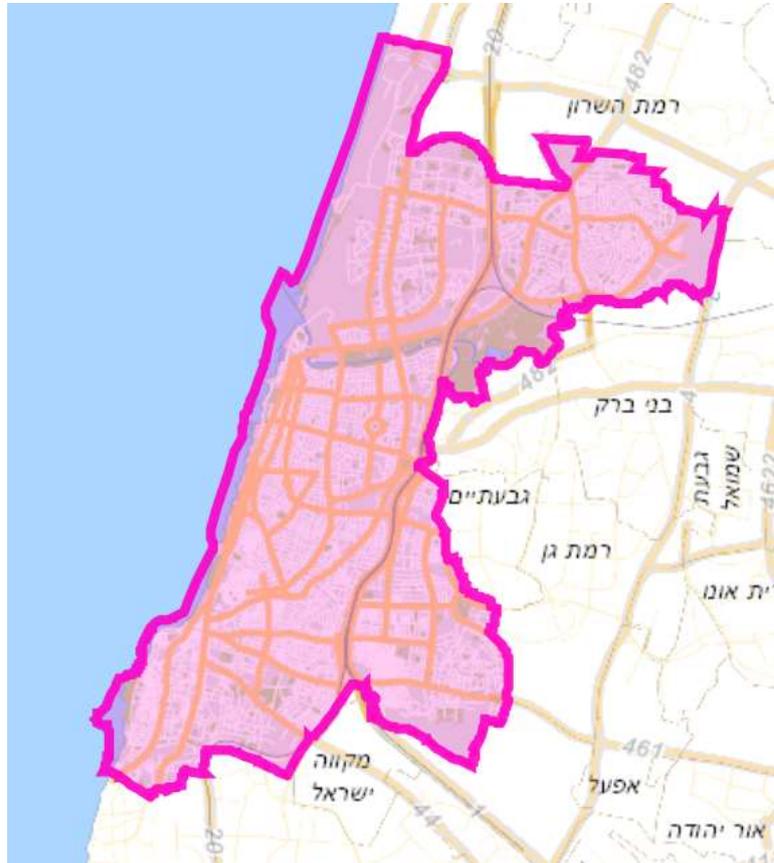
משתתפים : נתן אלנתן, אהרון מדואל ויהודה המאירי.

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/9085 - מדיניות תמורות לדיירים בתוכניות להתחדשות עירונית דיון באישור מדיניות	27/09/2017 7 - 0021-17

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

מיקום:

כל העיר-בתוכניות להתחדשות עירונית



כתובת: ל"ר

גושים וחלקות בתכנית: ל"ר

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

שטח התכנית: 54,000 ד'

מתכנן: אגף תכנון העיר

יזם: ועדה מקומית תל אביב-יפו

בעלות: ל"ר

מצב השטח בפועל: ל"ר

מדיניות קיימת:

תכנית המתאר (תא/5000): קבעה מספר הוראות בעניין נפחי הבניה המותרים בכל אזור ואזור. נפחי הבניה מתבטאים בקביעת ערכים מקסימאליים לגבי מספר הקומות המותרות, תכסית הבניה המותרת על המגרש וברח"ק (רצפה חלקי קרקע) שמבטא את היחס בין גודל המגרש לסך השטחים הבנויים עליו. ברוב האזורים המוגדרים כמתחם להתחדשות עירונית רשאית הועדה, לאחר שבחנה את מכלול ההיבטים התכנוניים, הפיזיים, החברתיים והכלכליים, להוסיף 1 רח"ק מעל לרח"ק המירבי ולאפשר בניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני.

תקן 21: הינו תקן שמאי מומלץ (אינו מחייב) המבהיר את הפירוט הנדרש לעריכת שומה על פיו נבחנת הכדאיות הכלכלית של תוכניות פינני בינוי. בתקן זה מקובל ששטח דירות התמורה (של בעלי הזכויות) לא יהיה קטן משטח המקורי לפני ביצוע הפרויקט. תקן 21 אינו קובע תמורות לבעלי הזכויות אלא מתאר תמורה מקובלת של כ-25 מ"ר.

מצב תכנוני קיים: ל"ר

מצב תכנוני מוצע: מדיניות ועדה מקומית- תמורה לדיירים במסגרת תוכניות להתחדשות עירונית.

בתכניות של התחדשות עירונית במסלול של פינני ובינוי או בינוי פינני, אחד המרכיבים המשמעותיים המשפיעים על נפחי הבניה המתקבלים בפרויקטים החדשים הינו היקף שטחי התמורה שמקבלים בעלי הנכסים (תוספת השטח בדירה החדשה בהתייחס לשטח הדירה במצב הנכנס). נפחי הבניה האלו משפיעים על התכנון ויוצרים קושי במתן מענה לשטחי ציבור, לעמידה בתוכנית המתאר ולצפיפות מגורים גבוהה המשפיעה לרעה על איכות החיים.

מדוע יש צורך בהגבלת שטח התמורה לבעלי הנכסים?

1. הבטחה של איכות התוצר התכנוני: לשטחי דירות התמורה השלכה משמעותית על עלות הפרויקט ליזם ועל איכות התוצר התכנוני. ככל ששטחי הדירות במצב הנכנס ושטחי התמורה לבעלי הנכסים גדולים יותר כך עלויות הבנייה ליזם גדולות יותר. שטחי הבנייה הסחירים הנוספים המתאפשרים במסגרת סל הזכויות אמורים לממן, בין היתר, את עלויות פינני המבנים, מתן פתרונות ביניים לבעלי הנכסים, בניית המבנים החדשים ובסופו של דבר לאפשר רווח סביר ליזם. הניסיון שנצבר בפרויקטים בעיר תל אביב-יפו מוכיח כי במצב ערכי הקרקע הנוכחיים, על מנת להגיע לפוטנציאל מימוש, פרויקטים מסוג זה מגיעים לצפיפויות גבוהות מאד ולבינוי מסיבי וקיים קושי לספק את צורכי הציבור הנדרשים לתוספת האוכלוסייה, בתוך מסגרת הקו הכחול של התוכניות להתחדשות עירונית.

2. תמורות נוספות לבעלי הנכסים מעבר להגדלת שטח הנכס: הנחת הבסיס היא כי מעבר להרחבת שטח הדירה המקורית, מקבל בעל הנכס דירה חדשה בסביבת מגורים חדשה עם תשתיות חדשות, בסטנדרט בינוי מודרני העומד בתקנים החדשים, עמידה בפני רעידות אדמה וכוללת מרחב מוגן, מרפסת, ולרוב גם מתקבל בבניין החדש תוספת של מעלית וחניה שלא היו קיימים בנכס המקורי.

3. תקן 21- מטרת התקן היא להבהיר את הפירוט הנדרש בעריכת שומה ולא להבטיח תמורה כזו או אחרת ליזם או לבעלי הזכויות. תקן זה מזין ציפיות אצל בעלי הזכויות לתמורות בשטח הדירה. ברוב המתחמים קשה מאוד ועד בלתי אפשרי לענות על ציפיות אלו, ללא הגדלה משמעותית של שטחי הבניה. היקף שטח התמורה, הוא חלק ממכלול של שיקולים תכנוניים שיתברר בשלב התכנון המתקדם לאחר בחינת השיקולים התכנוניים הרלוונטיים.

לצורך בחינת התחשיב הכלכלי ובנית סל השטחי הבניה שיוותרו בתוכנית מוצעים התנאים הבאים:

1. לשטח כל דירה במצב הקיים (לפי היתר – לא כולל שטחי הרחבות שטרם מומשו ולא כולל שטחים שנבנו ללא היתר) יתווספו במסגרת התכנון המוצע 12 מ"ר המבטאים תוספת של מ"ד.
 2. הועדה המקומי תהיה רשאית להקטין או להגדיל שטח זה מטעמים מיוחדים שיפורטו בהחלטתה.
 3. אפשרות לתוספת מרפסת לפי התקנות לא תיכלל במניין השטחים הנ"ל.
- תנאי מעבר לתכניות בתהליך תכנוני – מדיניות זו תחול על תוכניות שטרם נידונו ואושרו בפורום מה"ע. תוכניות שאושרו לקידום בפורום מה"ע יקודמו ע"פ החלטת מה"ע, או שניתנה המלצה על שטח גדול מזה ע"י צוותי התכנון בישיבות לקראת פורום מה"ע, כאשר ההחלטה הסופית תתקבל בועדה המקומית.

טבלת השוואה: ל"ר

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

הליך התייעצות עם הציבור יעשה במסגרת כל תכנית להתחדשות עירונית.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)

על מנת לעודד תוכניות להתחדשות עירונית מומלץ לאשר את המדיניות לפי התנאים שפורטו לעיל.

בישיבתה מספר 0021-17ב' מיום 27/09/2017 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הנושא ירד מסדר היום.

משתתפים: נתן אלנתן, יהודה המאירי, אהרון מדואל

התוכן	מס' החלטה
בקשה לאיחוד חלקות 6 ו-7 בגוש 6937 רחוב יבנה 4, 6	27/09/2017
דיון באיחוד - דיון בהתנגדויות	8 - 17-ב' - 0021

מסמכי רקע:
 בעלי הקרקע חלקה 6: בירנבאום דורון, שחר צפורה, רענן צעירי, צעירי יוסף, צעירי ניסים, צוות שלמה ברקוביץ בע"מ
 בעלי הקרקע חלקה 7: סולומון משה, צוות שלמה ברקוביץ בע"מ.
 תוכן הבקשה: איחוד חלקות פרטים:



השטחים במ"ר	מספרי החלקות	
	סופי	ארעי
436	4	
261	6	

מצב קיים
 במגרש ביבנה 4 קיים בניין בן שתי קומות
 במגרש ביבנה 6 קיים בניין בן שלוש קומות
 המגרש ביבנה 6 בנוי בקיר משותף עם יבנה 6א' שעליו בנוי בניין בן חמש קומות.

שטח
יבנה 4: שטח קומה טיפוסית קיימת בפועל 220 מ"ר תוספת לכל דירה 13*3 תוספת מותרת לפי תמ"א 3א' שתי קומות מורחבות 2*259 = 518 מ"ר
יבנה 6: שטח קומה טיפוסית קיימת בפועל 134 מ"ר תוספת לכל דירה 13*2 תוספת מותרת לפי תמ"א 3א' שלוש קומות מורחבות 3*160 = 480 מ"ר

צפיפות
יבנה 4: 8 יח"ד ועוד 2 יח"ד מתוקף ג'1 = 10
יבנה 6: 6 יח"ד ועוד 1 יח"ד מתוקף ג'1 = 7

סה"כ הזכויות המגיעות מהתמ"א בשני המגרשים

480 מ"ר עיקרי + 518 מ"ר = 998 מ"ר
 המהווים 143.2% משטח מגרש 697 מ"ר

סה"כ תכסית ק"ט צפויה במצב מוצע: 420 מ"ר
 סה"כ זכויות עיקריות במצב מימוש מכסימלי של ק.ק. 50% + 5 קומות מלאות (סה"כ גובה 6 ק'):
 420 מ"ר ברוטו פחות 100 מ"ר שירות: 320=420-100 מ"ר
 $320 * 5.5 = 1760$ מ"ר
 המהווים 252.5% משטח מגרש 697 מ"ר

לאחר הפחתת הזכויות המגיעות מתוקף התמ"א נקבל שהיקף הזכויות הנותר מתוקף התב"ע הוא:
 $143.2\% - 252.5\% = 109.3\%$ בלבד (כ-20% לקומה)

טבלת זכויות בניה

שטח: * לכך יש להוסיף זכויות מתוקף תמ"א 38. 3א'
 צפיפות: ** ובנוסף מתוקף תמ"א 38. 3א'

מצב מאושר יבנה 6	מצב מאושר יבנה 4	שטח החלקה/מגרש	סה"כ זכויות בניה
697 מ"ר	436 מ"ר	146% עיקרי *	מ"ר
261 מ"ר	636.5 מ"ר + 518 מ"ר	165% עיקרי *	מ"ר
430.65 מ"ר + 480 מ"ר מתוקף תמ"א	מתוקף תמ"א	45% עיקרי	מ"ר
46% עיקרי כולל זכויות תמ"א. (26% מתוקף התמ"א ורק 20% מתוקף זכויות מאושרות)	45% עיקרי	40% עיקרי	מ"ר
320 מ"ר עיקרי כולל זכויות תמ"א. (180 מ"ר עיקרי מתוקף תמ"א ורק 140 מ"ר מהזכויות המאושרות)	117.45 מ"ר	174.4 מ"ר	מ"ר
100 מ"ר	40 לקומה טיפוסית	60 לקומה טיפוסית	מ"ר
592 מ"ר	222 לקומה טיפוסית	370 לקומה	מ"ר
6 ק' + ק' חלקית כולל ק. קרקע	5 ק' + ק. חלקית	5 ק' + ק. חלקית	קומות
35 יח"ד	קיימות 7 יח"ד, ע"פ מצב מאושר, לפני תמ"א	קיימות 6 יח"ד, 8 מותרות ע"פ מצב מאושר לפני תמ"א	מספר יח"ד
420 מ"ר	160 מ"ר	220 מ"ר	תכסית (בתחום קוי בניין)
35 במקום 28	5+7 מתמ"א **	8+8 מתמ"א **	צפיפות
35	12	18	מקומות חניה

האיחוד פורסם בעיתונים הארץ העיר בתאריך 23.3.17 וישראל היום בתאריך 24.3.17, הודעות ניתלו בתאריך 7.5.17, הודעה אחרונה נמסרה לזכאים בתאריך 25.2.2017.

הוגשה התנגדות ע"י עו"ד רונן מנור בשם חב' סבנתיז סיצ'יאן בעמ, אשר הוסרה בתאריך 24.7.17.

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

- הצוות לא ממליץ על קידום הבקשה לאיחוד חלקות מהטיעונים הבאים :
1. המגרש נמצא בתחום רובע 5, באזור ההכרזה בו קיימת הגבלה לאיחוד מגרשים ששטחם אינו עולה על 700 מ"ר.
 2. המגרש ביבנה 6 בנוי בקיר משותף עם יבנה 6א כך שכתוצאה מאיחוד מתקבל מגרש שפועל שטחו 979 מ"ר.
 3. התוצאה התכנונית ונפח הבניה המתקבלים מאיחוד המגרשים והבניה הקיימת בקיר המשותף חורגת מהמרקם האופייני ברובע 5 באזור ההכרזה.

בישיבתה מספר 0021-17ב' מיום 27/09/2017 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

אורלי אראל לא משתתפת בנושא

מהלך הדיון:

אדריכל צבי גבאי : מדובר באיחוד 2 חלקות ברח' יבנה, גודלם אחרי האיחוד הוא פחות מ-700 מ"ר. שתי החלקות הן שתיים מתוך 3 חלקות בכל רח' יבנה שהם חלקות קטנות. יש כאן טעות גדולה בנוסח הפרסום של 77-78 שהופכת את רובע 5 לרובע 3, היסטורית הרובעים היו שונים. טכנית אנחנו לא עוברים 700 מ"ר וההמלצה של הצוות לא לאשר נובעת מכך שיש בנין נוסף יבנה 6א הבנוי בקיר משותף עם יבנה 6. המופע הוא של חלקה גדולה מ-700 מ"ר.

מציג את איחוד החלקות במצגת

ראובן לדיאנסקי : בחוו"ד כתוב לא מומלץ לאיחוד כי המגבלה ברובע 5 הוא 700 מ"ר. האם היא מגבלה שאי אפשר לגשר על עליה?

הראלה אברהם אוזן : יש כאן 2 רבדים משפטי ותכנוני. ברובד המשפטי התוצאה של איחוד החלקות הוא הגדלת זכויות בניה. איחוד החלקות נעשה בדרך של פרסום של הקלה. מכיוון שמדובר בשני מגרשים קטנים באחוזי בניה מסוימים ברגע שהם הפכו למגרש מעל גודל מסוים גדלו זכויות הבניה המותרות בהם. זה לא מתאים להליך של איחוד חלקות אלא נדרשת הגשת תוכנית לאיחוד החלקות. הסכמת צד שלישי שלא יעשה שימוש בזכויות הבניה המוגדלות לא מקנה לוועדה את הסמכות לאשר האיחוד. מדובר על הליך שנעשה בפרסום של סעיף 149 כמו הקלה והתוצאה של הפרסום היא הגדלת זכויות עו"ד חיים וינטרוב : השאלה המשפטית היא תאורטית. במגרשים התמ"אים אנחנו מנצלים את הזכויות התמ"איות ע"פ תמ"א 38 מה שנותר בתוכניות במסגרת התוכניות התמ"איות לא מגיע לזכויות נוספות. לא אגיע למימוש של זכויות מוגדלות לאור התוכניות החלות על הנכס היום השאלה היא תאורטיות. הטענה שאי אפשר להוסיף זכויות מכח איחוד החלקות, אנחנו לא מוספים זכויות מכח האיחוד. תוכנית מ' שחלה על החלקה מבחינה בין היקף הזכויות המוקנות למגרשים שונים על פי גודלן, ברגע שמדובר במגרש קטן מ-500 מ"ר הזכויות הם 146 אחוזי בניה ברגע שאנחנו עוברים מעל 500 מ"ר ע"פ תוכנית מ' אני זכאי ל-180 אחוזי בניה. התוספת של הזכויות לא יוצר הליך איחוד החלקות. הליך האיחוד חלקות יוצר חלקה גדולה כתוצאה ממנה השלכת לוואי שבאה מכח התב"ע על התוכנית ולא מכח תשריט האיחוד מתווספות הזכויות. ישנה סדרה שלמה של פסקי דין שונים של היטלי השבחה, התעוררה השאלה האם התשריט הוא עילה להיטל השבחה. לא התעוררה השאלה של חוקיות המהלך. בפס"ד המנחים הללו ביי"מש קובע שהתשריט האיחוד הוא לא אירוע משביח כלומר לא התשריט יוצר את הזכויות אלא התב"ע. אותה הנמקה משרתת גם את עניינו לכן איחוד החלקות לא צריך להתבטל.

נתן אלנתן : אותם מקרים המדוברים הם לא מדברים שבעקבות התשריט גדלו הזכויות אלא ע"י התשריט שיפרו את מימוש הזכויות אבל לא גדלו במטרים.

עו"ד וינטרוב: כן גדלו במטרים. הראלה אברהם אוזן: פס"ד של השופטת אגמון (מצוות מתוך פס"ד). לכן, לא ניתן ללמוד מהפס"ד שמציג עו"ד וינטרוב לאיחוד החלקות. העמדה המשפטית שלנו שנבחנה בסוגיה של מה אפשר ומה אי אפשר לעשות בהליך של תשריט איחוד או חלוקה של חלקות, היא סוגיה שעברה בדיקה של המדינה והעמדה היתה שההליך הזה הוא טכני. האיחוד או החלוקה יוצרים שינוי תכנוני אחד והוא קו בנין צידי. זהו הליך טכני ולכן לבוא ולומר שכתוצאה מהליך איחוד חלקות יש הגדלת זכויות בניה כי יוצרים מגרש גדול יותר זה דבר שדחינו על הסף.

עודד גבולי: במקרה דנן הראלה צודקת.

עו"ד וינטרוב: זהו הליך שהוא לא טכני הוא הליך תכנוני. שנית השאלה כשאלת החוקיות לא עלתה בפס"ד אולם ההנמקה של פס"ד מובילה שההליך של איחוד החלקות יכול להתקיים לא התשריט הוא שמגדיל את הזכויות התשריט מאפשר לתב"ע להגדיל את הזכויות.

נתן אלנתן: מכיוון שהיו מקרים אחרים שנדנו פה ולאור חו"ד היועצת המשפטית אנחנו לא נאשר את איחוד החלקות ולא נכנס לשאלה התכנונית.

מיטל להבי: בטבלה המצ"ב לא נראה שטחים נוספים.

אדי אביטן: הדרפט לא נבדק ולא הטבלאות.

נתן אלנתן: היזם כתב את הדרפט.

מיטל להבי: אבל שהצוות מציע לפסול שיציג למה.

הראלה אברהם אוזן: הטבלה לא מייצגת. התפיסה כאן של היזם היא נממש קודם את זכויות התמ"א ואח"כ מוסיפים את הזכויות מהתב"ע. בכל הכבוד המצב הפוך. קודם כל ממשים את זכויות הבניה מתב"עות ואח"כ את הזכויות של התמ"א.

מלי פולישוק: הוא יכול להגיש תבע ואז להגיש איחוד חלקות

הראלה אברהם אוזן: כן הוא יכול.

צבי גבאי: אני יכול להגיש תבע ולבקש איחוד חלקות והיא תתקבל לדיון?

נתן אלנתן: אני לא יודע.

מלי פולישוק: הוא יגיש במסגרת התב"ע בקשה לאיחוד וחלוקה.

עו"ד וינטרוב: ואז תחזור ההנמקה לגבי מגרש 700 מ"ר.

נתן אלנתן: חו"ד המשפטית מדובר בסטיה ניכרת. יש כאן את המלצת הצוות שאומרת שגם אם היה מדובר בתב"ע הוא לא היה ממליץ כיוון שמדובר במגרש תכנוני שגודלו מעל 700 מ"ר, מה שסותר את תוכנית הרובעים. גם מבחינה חוקית וגם מבחינה תכנונית אי אפשר לאשר זאת.

עו"ד וינטרוב: בפן העובדתי המספרי שתי החלקות המדוברות מגיעות ל-697 מ"ר ולא 700 מ"ר. הטענה שאנחנו גוררים בניה בקיר משותף עם חלקה נוספת, אבל בניה בקיר משותף היא לא איחוד חלקות אבל אני לא אשאר בחלק הטכני והרציונאל אומר אם אתה מחבר 2 חלקות ומצרף אליהם בנין בקיר משותף אתה תגיע למופע בניה גדול וחריג לטובת הענין שסוטה מהמרקם של האזור והרח' שהם נמצאים.

הועדה החליטה:

לא לאשר את איחוד החלקות בתשריט לפי פרק ד לחוק ע"פ חו"ד היועצת המשפטית, שכן זכויות הבניה במגרש המאוחד גדלות ל-180 אחוזי בניה, דבר שלא ניתן לאשר בתשריט אלא רק בתכנית לפי פרק ג לחוק.

משתתפים: נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, אהרון מדואל

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/4432 - רבנו תם 9	27/09/2017
דיון בדיווח החלטת ועדת ערר מיום 11.9.17	9 - 17-0021

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

מיקום: תל אביב



כתובת: רבנו תם 9

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7226			34	

שטח התכנית:

מתכנן: יפתח ארד אדריכל

יזם: ניסים כהן

בעלות: ניסים כהן

מצב השטח בפועל:

מגרש ריק, לא מבונה

מדיניות קיימת:

לב העיר קטע א'

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה (שם ומספר):
 2363 - לב העיר - קטע א'
 2720 - לב העיר - תיקון בסמכות ועדה מקומית.
 ג - תכנית" ג - "גגות - בניה על גגות בתים.
 ע - 1 - ע - מרתפים.

יעוד קיים: מגורים מיוחד
 שטח התכנון: 315 מ"ר
 זכויות בניה (אחוזים, שטחים, קומות, שימושים):

מעל הקרקע
 28.8 מ"ר לקומה 5X קומות = 144.0 מ"ר
 ועוד 23 מ"ר (ג)
 25% מתכסית הבניין בקרקע = 7.2 מ"ר
 סה"כ 174.2 מ"ר
 ועוד שטחי שירות לממ"דים, שטחי שירות כללים בקומת הקרקע עד 50% תכסית
 ועוד 16.45 מ"ר מרפסת לקומה X5 = 82.25 מ"ר
 מתחת לקרקע
 160=504 מ"ר (ע1)

מצב תכנוני מוצע:

ביטול מתן תוקף לתכנית תא/מק/3433 שהופקדה ב- 8.2005 והפקדה של תכנית תא/מק/4432

תיאור מטרות התכנון:
 הגדלת קווי בניין ותוספת זכויות במגרש והפקעת שטח לצורך דרך מעבר למגרש ציבורי גוש 7226 חלקה 30 ברוחב 6 מ' ובשטח 45.54 מ"ר.

פירוט יעדים/שימושים:

זכויות בניה:

שטחי שירות				שטח עיקרי				יעוד
מתחת לקרקע 2		מעל הקרקע 1		מתחת לקרקע		מעל הקרקע		
%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	
160	432	51	140	668.26		247	668.26	

1 - % מהשטח העיקרי
 2 - % משטח הקרקע

מס יח"ד מותר
 יח"ד: 6
 צפיפות: 85 (ללא קומת הגג)
 שטח ממוצע ליח"ד: 110

מס יח"ד מבוקש 6
 מספר יח"ד ששטחו מעל 120 מ"ר: 1
 סה"כ יח"ד: 6

נתונים נפחיים:
 מספר קומות: קרקע + 5 + גג בתכסית 50% משטח הקומה שמתחתיו.
 גובה: 17.50 + 4.0 (גג) = 21.50
 תכסית: 149.18 מ"ר
 קווי בניין: 3 לרוחב, 2.7 לצד, 1.2 לאחור, "ס" לקו הפקעה ברוחב 6 מ'

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

בגלל מבנה המגרש המיוחד, בקווי הבניין הקיימים, ניתן להקים בו בניין בתכסית 9% בלבד משטח המגרש. במקביל, בעורף המגרש קיים מגרש גדול בייעוד ציבורי (חום) בשימוש המרכז לקהילה הגאה שאין אליו גישה ברכב.

יחד עם הפקעת דרך ברוחב 6 מ' לשירות המגרש הציבורי, המצב המוצע מבקש להסדיר את ניצול המגרש באופן ובזכויות המקובלות בלב העיר תל אביב. הרחבת קווי הבניין תאפשר ניצול מקובל בלב העיר של 47% תכסית למגרש (עיקרי ושירות). הרחבת קווי הבניין המבוקשת איננה לרוחב, לפיכך איננה פוגעת במרקמו, אלא למגרש הציבורי (החום) בעורף המגרש (ועוד 10% בצד). בנוסף בשל המבנה הצר של המגרש מבוקש סגירת המרפסת בשיעור של 1/3 מאורכה בהתאמה לשאר המבנים בעלי מרפסות סגורות ברוחב. המצב המבוקש איננו מבקש תוספת במספר הקומות ובגובה הקומות על המותר כיום. במגרש שני דקלי וושינגטוניה המצויינים לשימור בהחלטת וועדת ערר מחוזית בעבר. דקלים אלה משומרים בתכנית זאת יחד עם שיח צבר מ.ל.ג.

תחבורה, תנועה, תשתיות:

הבניין בנוי בהתאמה לתכניות לב העיר עם חניה תת קרקעית וקומה מפולשת אשר פותחת את המבט מהרחוב אל גן מאיר. אל מול השכנים הבניין מציג חזית ברוחב ובגובה המותר.

טבלת השוואה: שטחים עיקריים ללא זכויות למרפסות וממ"דים

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	96 אחוזים	247
זכויות בניה לקומה	9.1 מ"ר	45 (ללא מרפסות וממ"דים)
גובה	28.8 מ"ר	120.27 ק+5+גג =
תכסית	21.50 מטר	21.50
מקומות חניה	9.14%	48%
	---	7 (מתקן חניה אוטומטי)

זמן ביצוע:



תאריך: ח' טבת תשע"ה
30 דצמ 2014

אסמכתא יוצא: 2014-000498

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

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

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב - יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית		(א)
מספר התכנית ונא/מק/4432	שם התכנית	רבנו תם 9
507-0259358	מגיש התכנית	ניסים כהן
עורך התכנית		אדרי' יפתח ארד
זיהוי הרשות והיועץ		
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)		
<input type="checkbox"/>	"ריגילחי" (שעד לא	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית
<input type="checkbox"/>	הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת
<input type="checkbox"/>	עצמאית עם תכנית	<input type="checkbox"/> מתאר כוללת
סוג הרשות		
שם הרשות (בח חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התמנית
<input checked="" type="checkbox"/>	עירונית	<input type="checkbox"/> יש
<input type="checkbox"/>	כפרית	<input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה		
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:		
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית לדוגמה: תוספת בניה בבית מגורים בהיקף 26% בוועדה שאינה עצמאית		
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:		
הנושאים בהם התכנית עוסקת	מס' הסעיף או זיהוי השטח במוללתית	מהות הסעיף: בחוק או החוראות הרלבנטיות בתכנית הכוללת לשטח התכנית
הארכת דרך בתוואי מאושר	62(A)(N)62	הארכת דרך בתוואי מאושר לצורך גישה למבנים ציבוריים הקיימים בערך חמגוש.
שינוי קווי בגין במגרש	62(A)(N)62	שינוי קו בגין צפוני מ- 3 מ' ל- 1.2 מ'. קו בגין מערבי מ- 3 מ' ל- 2.7 מ'. קו בגין מזרחי מ- 5 ל- 0 מ'.
תוספת בריכה על הגג	62(A)(N)62	תוספת בריכה על הגג
תוספת זכויות בניה	62(A)(N)(1)(2)	תוספת זכויות בניה במגרש בהיקף של 60% מהשטח הכולל המותר לבניה במגרש לפי תכנית שאישרה הועדה המחוזית.



שד' בן גוריון 68 תל-אביב - יפו 64514, טלפון: 5217162 - 03, פקס: 5216815 - 03, אתר: www.tel-aviv.gov.il



תאריך: ח' טבת תשע"ח
 30 דצמ 2014

מינהל הנדסה
 אגף תכנון העיר

אסמכתא יוצא: 2014-000498

(ד) תצהיר וחתימות

בדקותי את סוגיית חסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא כסמכות (ועדה מקומית/מחוזית, (מצדק את המיתר) כמסומן בסעיף ג) בטופס זה.

שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עודד גבולי, אדר'	05208203		29/4/15
הראלה אברהם אוון, עו"ד	2438776-9		29.4.2015

העתיקים

גבי אילנה סולמי - ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
 צוות תכנון



שד' בן גוריון 68 תל-אביב - יפו 64514, סלפון: 5217162 - 03, מקס: 5216815 - 03, אתר: www.tel-aviv.gov.il

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים לקדם את התכנית בתנאים הבאים :

1. ביטול תכנית תא/מק/3433 שהופקדה באוגוסט 2005. לתכנית הוגשו בזמנו 12 התנגדויות, הוועדה דנה בהן ב- 2007 והחליטה לדחות אותן ולתת תוקף לתכנית.
2. הפקעת רצועה בתחום המגרש ברוחב ששה מטרים לטובת דרך שירות למגרש הציבורי
3. הגשת נספח תנועה ואישור אגף התנועה.
4. כל חריגה בקווי בניין, גובה וצפיפות תהווה סטייה ניכרת.
5. תנאי להפקדת התכנית – מתן כתב שיפוי מלא בגין תכנית זאת.

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 0012-15ב' מיום 08/07/2015 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

אדי אביטן : בדיון הזה אנחנו מבקשים לבטל את תוכנית 3433 שקודמה בזמנו אושרה והייתה לפני מתן תוקף. התכנית המוצגת היום מאפשרת קווי בניין מקלים יחד עם הפקעת רצועה ברוחב של ששה מ' על מנת לאפשר גישה לרכב ולרכבי חירום למגרש החום בו נמצא מרכז הקהילה הגאה. כל שאר הנושאים בתכנית תואמים את תכנית לב העיר.

אורלי אראל : למרכז הקהילה הגאה אין נגישות של כלי רכב ורכב חירום, ולכן אנחנו מבקשים לתת זכויות המקובלות בלב העיר והרחבת קווי הבניין במגרש ולקבל הרחבת הדרך וחיבורה למגרש החום..

איתי פנקס ארד : במקרה אני יו"ר המרכז הגאה זהו מרכז עירוני, הם הציעו בזמנו שיתנו לנו שטח בנוי בשטח שלהם.

אורלי אראל : זהו שטח פרטי שאנחנו מפקיעים ממנו שטח בשביל נגישות לכלי רכב חירום.

הראלה אברהם אוזן : מאחר ואתה יו"ר המרכז והתוכנית הזו נותנת מעבר למרכז כי אנחנו דרשנו זאת אבל אתה לא יכול להשתתף בדיון בשל ניגוד עניינים.

איתי פנקס ארד : מה זאת אומרת לא יכול להשתתף בדיון זהו גוף עירוני, אני בעל תפקיד בעיריה במרכז זהו לא מרכז של עמותה, זהו מרכז עירוני הקהילה הגאה שהעירייה הקימה העובדים שלנו הם עובדי עירייה.

דורון ספיר : אני מציע להשאיר את תוכנית 3433 על כנה. הועדה הזו לא צריכה לדון על תכנית בשטח כזה קטן.

ההקלטה הופסקה לבקשת היועמ"ש לשם הבהרת המצב התכנוני משפטי החל על המגרש.

הראלה אברהם אוזן: חבר הועדה איתי פנקס ארד מנוע מלהשתתף בדיון.

מיכאל גיצין : מבקש לדחות את הדיון בשבועיים להתייעצות.

דורון ספיר : כמבוקש הנושא ידחה לשבועיים.

הועדה מחליטה:

לשוב ולדון בעוד שבועיים לבקשת חבר הועדה מיכאל גיצין.

משתתפים : דורון ספיר, , שמואל גפן, מיכאל גיצין, נתן אלנתן.

איתי ארד פנקס השתתף רק בתחילת הדיון

בישיבתה מספר 0013-15ב' מיום 22/07/2015 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

אדי אביטן : החלטת הועדה היתה לחזור ולדון לאחר התייעצות עם היזמים עם חבר המועצה איתי ארד פנקס.

אורלי אראל : מציגה את התוכנית במצגת. התב"ע שהצגנו אפשרה מעבר של 6 מ' לנגישות ורכבי חירום ואספקה. כעת מציגים חילופי שטחים בין המגרש למגרש מאחור, ההצעה הזאת לדעתנו היא פחות טובה

מאחר וכדי לממש אותה נדרשת עקירת עצים בוגרים . כמו כן למגרש שנוטר אין איכויות ויהיה קשה להקצות אותו לצרכי ציבור .

הועדה מחליטה:

לשוב ולדון לאחר בדיקה נוספת.

משתתפים: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, שמואל גפן ונתן אלנתן.

איתי ארד פנקס לא משתתף בדיון

בישיבתה מספר 0015-15ב' מיום 26/08/2015 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

איתי ארד פנקס לא השתתף בדיון

מהלך הדיון:

אורלי אראל: הגענו להסכמנו התוכנית שהוצגה בוועדה המקומית אפשר להפקיד אותה כפי שהוצגה.

הועדה מחליטה:

הועדה המקומית מחליטה על הפקדת התוכנית כפי שהוצגה.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, כרמלה עוזרי, מיכאל גיצין, שמואל גפן.

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

פרטי תהליך האישור:

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 7129 בעמוד 572 בתאריך 20/10/2015.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

15/10/2015	ישראל פוסט
15/10/2015	מעריב
15/10/2015	זמן תל אביב

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת הפרסום הוגשו התנגדויות לאיחוד:

שם המתנגד	כתובת מגורים/בעלות	באמצעות עו"ד
1. גרינפלד, הדר, שומרני	רבנו תם 10-12	חלמיש- משרד עורכי דין
2. דב פורמן	רבנו תם 8	
3. עו"ד דני ניסים	רבנו תם 14	
4. נסים כהן	הגלגל 4 רמת גן	יוזם התכנית

סיכום ההתנגדויות והתשובות

מספר	טענה	מענה	המלצה
גרינפלד, הדר, שמעוני			
1.	היקף הבניה המבוקש גדול מ 60% (ההיקף המכסימלי שניתן להוסיף בסמכות וועדה עצמאית)	התכנית היא תכנית איחוד וחלוקה במסגרתה מוארך תוואי דרך וזאת על מנת ליצור גישה לצורך נגישות נכים ותפעול למבנה הציבורי שנמצא בעורף המגרש ומתוספים 60% זכויות בניה מעבר לזכויות שנקבעו בתכנית 2363 שאושרה בוועדה המחוזית בתחילת שנות התשעים. הארכת תוואי הדרך הופכת את מגרש המגורים למגרש פינתי ומשנה את קווי הבניין שלו. שינוי קווי הבניין הוא זה שגורם להגדלת התכנית המהווה את הבסיס לתוספת 60% זכויות.	לדחות את ההתנגדות
2.	על שטח החלקה ניתן לבנות 174.2 מ"ר כולל החלק שממנו אמורה להיות מופקעת הדרך וכולל שטחי שירות ועל זה יש להוסיף 60%.	ראה מענה סעיף 1.	לדחות את ההתנגדות
3.	הוועדה המקומית מבקשת לבצע הגדלה של 425.3% בפועל, מבלי להתחשב בכך ששטח זה כולל את שטח הדרך שהופקעה.	חישוב הזכויות מבוסס על תכנית 2363 שהינה תכנית נפחית שקבעה קווי בניין וגובה, כאשר חישוב זה לא כולל את השטח שנגרע מהמגרש לטובת הארכת דרך.	לדחות את ההתנגדות.
4.	הגדרת התכנית היא "הארכת תווי דרך" ואילו בגוף מסמך הוראות התכנית מצוין איחוד וחלוקה של המגרש.	בהתאם להוראות סעיף 6.3 התכנית היא תכנית איחוד וחלוקה כאשר השטח שנגרע מהמגרש לטובת הדרך, לפי סעיף 62א(א)(2), לא מופקע אלא נרשם על שם העיריה במסגרת החלוקה החדשה. למעשה מדובר בתכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.	לקבל את ההתנגדות בחלקה. לתכנית תצורף טבלת הקצאה החתומה ע"י כל הבעלים.
5.	אין בסמכות הוועדה להקצות את השטח לצורך דרך חדשה.	מדובר בטענה הנטענת בעלמא ובניגוד גמור להוראות סעיף 62א(א)(2) לחוק ולתיקון 101 שנערך בו, לפיו ניתן גם להאריך תוואי דרך קיימת – רחוב רבנו תם על מנת שזו תתחבר למגרשים שאין אליהם גישה.	לדחות את ההתנגדות.

<p>לדחות את התנגדות.</p>	<p>סעיף 9.2.5 בתכנית 2363 מתייחס לבניה בקו צדדי 0.00 מ' ולא לעניין הפקעה ואינו יכול להגביל הכנת תכנית המשנה קווי בניין.</p>	<p>6. לצורך הקצאה או הפקעה על גבול 0 יש צורך לקבל את הסכמת השכנים הגובלים בהתאם להוראת סעיף 9.2.5. ג' לתכנית 2363. בהתאם לסעיף יש להגיש את התכנית המשותפת לשני המגרשים ולקבל את ההתחייבות "לשביעות רצון מה"ע" לביצוע התכנית בשלמותה.</p> <p>עם פרסום התכנית לא הוצגה הסכמה מצד השכנים הגובלים.</p> <p>לא הוצגה התאמה אדריכלית לגבי בניין קיים במגרש גובל מעל 2 קומות בהתאם להוראת סעיף 9.2.5 ד' לתכנית 2363.</p>	<p>.6</p>
<p>לקבל את ההתנגדות בחלקה. יצוין בתקנון כי הדרך תכלול מדרכות משני הצדדים (0.70 ס"מ, ו- 1.30 מ') ו- 4 מ' לצורך גישה למבנים הקיימים בעורף המגרש.</p>	<p>רוחב הדרך שהופרש הוא 6 מ', מתוך זה יוקצו 2 מ' למדרכות משני הצדדים (0.70 ס"מ, ו- 1.30 מ') ו- 4 מ' לצורך גישה למבנים הקיימים בעורף המגרש.</p>	<p>7. הדרך לא כוללת רוחב לצורך מדרכות בהתאם לתקנות.</p>	<p>.7</p>
<p>לדחות את התנגדות.</p>	<p>אין סתירה, המספר (6) בטבלה 5 מפנה לסעיף 6 בתחתית הטבלה שקובע שקווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט .</p>	<p>8. קיימת סתירה בהוראות התכנית בין סעיף 2.2 לטבלה 5 (טבלת זכויות והוראות בניה) לעניין קווי בניין</p>	<p>.8</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>אין בדובר בהוצאת היתר בניה אלא בהכנת תכנית שבמסגרתה ניתן לשנות קווי בניה ולאפשר מילוי קומת עמודים כמו גם בניה על הגג.</p>	<p>9. הגדלת קווי בניין מהווה סטייה ניכרת</p>	<p>.9</p>
<p>לקבל את ההתנגדות בחלקה.</p>	<p>ראה מענה בסעיף 7.</p>	<p>10. הוועדה מבקשת להפקיע דרך ברוחב 6 מ' כאשר בפועל תופקע דרך ברוחב 5 מ' ובניגוד לתקנות הקובעות סלילת דרך</p>	<p>.10</p>

<p>לדחות את ההתנגדות</p> <p>לדחות את ההתנגדות.</p> <p>לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>סעיף 9.2.8 ב' בתכנית לב העיר 2363 מתיר לסגור קומת עמודים מפולשת בשטח שאינו עולה על 25% מהיטל הבניין לשם דירות מגורים במקרים שפתרון החניה הוא תת קרקעי.</p> <p>שטחי הבניה שנוספו במסגרת התכנית על הגג הינם 23 מ"ר לדירה. במסגרת התכנון הוגדלו שטחי הבניה בגג על חשבון תוספת 60% השטחים שהוספו לבניין.</p> <p>הבריכה על הגג אינה מקורה ולכן אינה נחשבת לשטח.</p>	<p>עם מדרכה להולכי רגל.</p> <p>11. התכנית סותרת את סעיף 9.2.7 בתכנית 2363 שקבע כי במידה ותבנה קומת מגורים בקומת הקרקע גובה הבניין לא יעלה על חמש קומות.</p> <p>12. הבניין עומד בניגוד להוראות תכנית 2362 לעניין הוספת שטח בניה בהיקף של 23 מטר על הגג.</p> <p>13. הוועדה המקומית לא הציגה את השטח אשר מופחת מזכויות הבניה של הבניין לצורך הקמת בריכת שחיה דבר שאינו מתיישב עם הוראות 62א(א)(9) לחוק המתייחס לנושאים קבועים בהם ניתן לבקש הקלה והכל תוך הפחתת זכויות שנקבעו בתכנית.</p>	<p>.11</p> <p>.12</p> <p>.13</p>
דב פורמן			
<p>לדחות את ההתנגדות.</p> <p>לקבל את ההתנגדות בחלקה.</p>	<p>רח' רבנו תם כלול בתכניות לב העיר שהינה נפחית וקבעה קווי בניין וגובה ולא התייחסה לרוחב הרחובות. אין מניעה לכל המגרשים ברחוב להגיע לגובה של שש קומות וקומת גג חלקית.</p> <p>דרכי הגישה לגן מאיר אינן מאפשרות מעבר נוח ונגיש לצורך פריקת סחורה וציוד, לשם נגישות ומעבר במקרי חירום. בכל מקרה המעבר לצורך הספקה ופריקת ציוד יוגבל לשעות מסוימות ביום על מנת לצמצם את המטרדים.</p>	<p>רח' רבנו תם הינו רח' צר, בין הבניינים שלאורכו מרוחים גדולים, הוראות תכנית 2363 נועדו בין היתר להתוות את כלי הבניה בתחום זה.</p> <p>בשני קצוות הרחוב קיימים כיום דרכי גישה לתוך גן מאיר, משם נפרקת הסחורה וציוד למבנה הציבור.</p>	<p>.1</p> <p>.3</p>

לדחות את ההתנגדות.	רוחב הדרך שהופרש הוא 6 מ', מתוך זה יוקצו 2 מ' למדרכות משני הצדדים (0.70 ס"מ, ו-1.30 מ') ו-4 מ' לצורך גישה למבנים הקיימים בעורף המגרש.	הוועדה המקומית מבקשת להקצות דרך לצורך שימוש ציבורי ללא הליך הפקעה סדיר, ללא מדרכות וברוחב שונה מזה שאושר.	.4
עו"ד דני נסים			
לדחות את ההתנגדות.	רח' רבנו תם כלול בתכניות לב העיר שהינה נפחית וקבעה קווי בניין וגובה אין מניעה לכל המגרשים ברוחב להגיע לגובה של שש קומות וקומת גג חלקית.	<p>1. המבנה חורג מהמותר בסביבה ומהתכנית הקודמת</p> <p>2. הוועדה המבקשת להפוך את רח' רבנו תם לדרך המהווה מעבר למבנה הציבור ובכך מתעלמת מתנאי הסביבה הקרובה ומאופייה, מתנאי הרוחב ומתושבי המקום.</p>	.1 .2
לקבל את ההתנגדות בחלקה. יצוין בתקנון כי המעבר לכלי רכב לצורך תפעול, הספקה, פריקה וטעינה יוגבל לשעות שבין 9:00 ל-11:00 בבוקר על מנת למנוע מטרדים.	הפקעת רצועה של 6 מ' היא לצורך גישה נוחה יותר לבעלי מוגבלויות ובמקרי חירום למגרש הציבורי הגובל ברבנו תם 9. בכל מקרה במידה ומדובר ברכבי הספקה תוגבל הגישה לשעות מסוימות ביום.	ניסים כהן	
לקבל את ההתנגדות. יצוין בתקנון כי גובה קומה לא יחרוג מ-3.30 מ' ברוטו, בהתאם לפרסום 77,78 שנעשה לתכנית רובע 5,6 שנמצאת בהליך הכנה. כל חריגה מגובה זה תהווה סטייה ניכרת.	תיקון גובה הקומה ל-3.30 ברוטו תואם את פרסום 77,78 לתחום רובע 5-6 בכלל ולתכניות לב העיר בפרט.	מבקש לשנות את גובה הקומה ל-3.30 מ' בהתאם למה שנקבע בפרסום 77,78 לתכנית הרבעים 5-6.	.1

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

לתת תוקף לתכנית בהתאם למענים המפורטים בדברט לעיל.

בישיבתה מספר 0005-16ב' מיום 24/02/2016 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אדי אביטן: תוכנית בסמכות ועדה מקומית.
יפתח ארד: תוכנית להרחבת דרך ושינוי קווי בנין.

התנגדויות:

עומר חלמיש עו"ד: הוראות התוכנית שקובעות התכסית היא 9% והיזם רוצה שהגדלה תהיה ל-45% תכסית לשיטתנו מדובר בהגדלה של 450% הרבה מעבר ל-60% הרבה מעבר לתיקון לחוק. לפיכך לטענתנו הגדלה של התכסית היא לא נכונה, לועדה המקומית אין סמכות בנושא. היזם מבקשים 6.5 קומות והחוק מאפשר 3 קומות. השינויים בקווי הבנין גבוהים מדי שאומנם נועדו לסייע אבל המיצוי של 450% הוא יותר ממה שמתאפשר. התוכניות קובעות שהבנין לא יעלה על 15 מטר ותוכנית 2720 קובעת שבנין יוכל להיות בן 17 מ' רק במידה והתוכנית לא יקבלו זכויות מתוכניות ראשיות אחרות. כל הסוגיות הללו מובילות למסקנה שמדובר בהגדלה רצינית.

שמואל גפן: מה ההתנגדות? מה מפריע לך?

עומר חלמיש עו"ד: גבולות הבנין והסמכות.

דני ניסים עו"ד: מצטרף לטיעונים של עו"ד חלמיש. לא ניתן לבנות במגרש הזה בשל ממדיו. היתה תוכנית קודמת שנדונה בועדת מחוזית ואושרה עם מגבלות ב-2008. ההתנגדויות מסבירות מה מפריע בתוכנית. זהו רח' שהוא סמטה שרוחבה כ-3 מ' מכוניות פרטיות עוברות אבל רכבים אחרים עוברים בקושי. המשמעות של הוספת בנין בממדים האלה היא לא פרופורציונלית. הרח' הזה מסומן כמדרחוב. חברי הועדה יכולים לראות אולי בסיוור את הבעיה ויכולים להבין מה המשמעות של בנין ברחוב הזה.

בעניין קווי בנין יש שם חריגות לא סבירות. ברגע שמאשרים שם דרך שגם אושרה גישה בתוכנית הקודמת אבל היא הוגבלה, הכניסה לרח' היא אך ורק לרכבי חירום. כאן מדובר בגישה וברגע שיוצרים אותם תהיה פגיעה בתושבים עם נושא האספקה לבית הקפה. ברגע שיוצרים דרך זה הופך לחזית קו בנין לחזית צריך להיות 5 מ' ואם מכווצים לאפס (קו הבנין המזרחי) זו בקשה קיצונית. לגבי הקומה המפולשת היא קומה לא למגורים וזה הופך אותה לקומה חלקית והיא קומה ואין להתעלם מכך. סעיף 4.2 משמטי את נושא החירום, הועדה המקומית בתוכנית הקודמת נקבע שדרך גישה יהיו 3 מ' והועדה המחוזית קבעה יותר בשביל התקנות דורשות רדיוס סיבוב לרכבי חירום ונקבע רדיוס של 20 מ' ולכן מתחייב רוחב המפתח והכניסה יהיה בהתאם לתקנות. היום הכניסה למרכז הגאה הוא מרח' טשרנחובסקי. היום כל רכב אספקה שיכנס לא יוכל לא יעבור את רדיוס הסיבוב.

התנגדות היזם ע"י יפתח ארד: מהות ההתנגדות היא להגביה את גובה הקומה ל-3.30 ברוטו לקומה וזה מבוסס על החלטות רובע 5 להגבהת קומות.

אדי אביטן: מקריא את התנגדות דב פורמן.

עו"ד איל ממו מייצג את היזם: קווי הבנין המקלים ברחוב ויותר בקירבת דרך. שאלת הסמכות חישוב הזכויות נעשה לפי סעיף 62 א' והתוכנית מפרישה לצורכי ציבור גישה למרכז הגאה ועושה זאת בדרך של איחוד וחלוקה ולכן אין צורך להפקיע. דרך הגישה תרשם על שם עיריית ת"א. אנחנו מייצרים שני קווי בנין קדמיים ושני קווי בנין צדדים, חישוב הזכויות נמצא בפניכם, על התוצאה הנגזרת מחישוב הזכויות אפשר להוסיף 60% שנמצא בסמכות הועדה המקומית. התוכנית הישנה שנדונה בועדת ערר ועבר מאז כעשור, התוכנית הזו בוטלה ואין לה משמעות, ישנו את תיקון 101 שמרחיב את הסמכויות של הועדה המקומית והתוכנית היא לפי מגמות התכנון בת"א והשאלה היא מינורית ואין טעם להעביר לסמכות המחוזית.

לגבי תנועה ותחבורה- אין אפשרות לשנות את רוחבו של רח' רבנו תם זה נתון ואי אפשר לשנות את רוחבו של הרחוב. אמבולנס כן יכול להיכנס רכב מכבי אש לא יכול להיכנס לרח' עצמו כפי ששאר רכבים מסוימים שלא יכולים להיכנס.

לענין הגובה - הבנין לא חורג מהגובה שאפשר להגיע אליו במסגרת תוכנית לב העיר. בוודאי שזה בסמכות המקומית ולא העלו טענה ממשית.

גבי לסקי: מה לגבי רוחב מדרכות במקום איך אפשר לתקן זו.

יפתח ארד: רוחב הדרך 6 מ' ומה שנדרש ע"פ בטיחות 4 מ' ניתן מדרכת מילוט בצד אחד של הבנין ומצד שני מדרכה של 1.5. חניות ישנה הצעה ל-7 חניות כאשר יש 6 יח"ד ומתקן תת קרקעי. יש 6 עצים 2

וושנגטוניות בחזית קקטוס עץ אזדרכת שנמצא בתחום הדרך.

עמית: איך תדאגו לעצים בזמן הבניה.

יפתח ארד: דאגנו שהמרתף יהיה מורחק ב-3 מ' משורשי העץ.

אדי אביטן: מקריא מתוך הדרפט את המענה להתנגדויות.

דיון פנימי:

נתן אלנתן: מציע לדחות את ההתנגדויות

מלי פולישוק: זו תוכנית שנותנת ליזמים הקלות כדי להתאים את הצרכים לגודל השטח, ולכן לא צריך לאשר תוכניות כאלה ברוחב בנין כ-3 מ'.
אורלי אראל: הבעלים ניסה לקדם תבע כבר 15 שנה. היזם הסכים לאפשר גישת מעבר לגן מאיר ולמרכז הגאה היות והגישה דרך הגן היא מסוכנת. כלל מגרש בלב העיר יש אותן זכויות הבניה וכל מגרש יכול לקבל 6 קומות עם חדר יציאה לגג.
שמואל גפן: איך משאית אספקה יכולה להיכנס.
אורלי אראל: כמו בכל סמטאות בעיר שנכנסים. גם בכרם התימנים לא נכנס רכב גדול.

דורון ספיר: נמנע

הועדה מחליטה:

לקבל חלק מההתנגדויות ולתקן את התוכניות בהתאם ולדחות את שאר ההתנגדויות כמפורט בדברפס לעיל ולאשר את התוכנית למתן תוקף.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, שמואל גפן, דן להט, יהודה המאירי, אסף זמיר, גבי לסקי, אהרון מדואל.

בישיבתה מספר 0021-17ב' מיום 27/09/2017 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אדי אביטן – מדווח על החלטת ועדת ערר לעניין הצורך בדרך הגישה המוצעת בתכנית: " דרך הגישה המוצעת בתכנית אינה ראויה תכנונית ותחבורתית..."
מהחלטת ועדת ערר בעצם משתמע שאין התכנות תכנונית לתכנית, לפיכך צריך לבטל את התכנית. יוצא פרסום על ביטול התוכנית.

הועדה החליטה:

הועדה קיבלה דיווח על החלטת ועדת ערר. ומורה על פרסום לביטול התכנית.

משתתפים: נתן אלנתן, אהרון מדואל יהודה המאירי.

התוכן	מס' החלטה
תא/3847 - שטחי ציבור בפלורנטין דיון בדיווח (3)	27/09/2017
	10 - 17'ב' - 0021

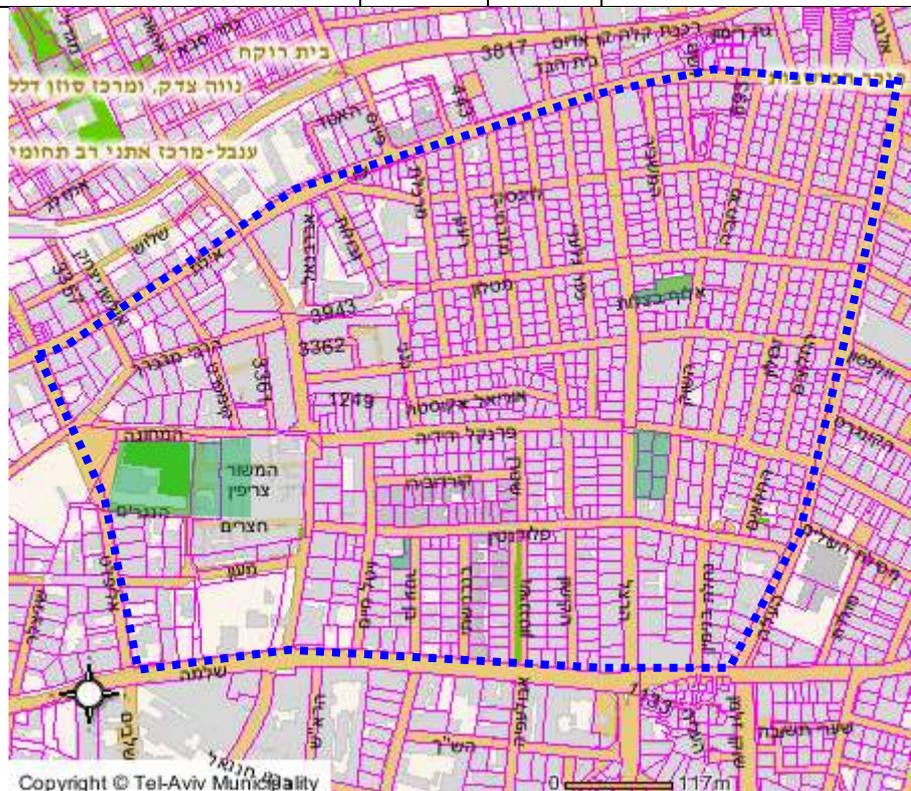
מטרת הדיון: דיון המלצה להפקדה לתכנית 3847 קביעת שטחי ציבור.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מחוזית

מיקום: שכונת פלורנטין

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7051	מוסדר	כל הגוש		62
7083	מוסדר	כל הגוש	161	16
7084	מוסדר		61,99,165,200,202,213,222-227	277
8987	מוסדר		2,3,30,31	32



שטח התכנית: כ-11 דונם קו כחול

תכנון:

אדריכלים מתכננים, גנזל, ברמן

יעוץ שיתוף ציבור: עמליה רימלט

יעוץ שמאי: שאול גפני

ריכוז: צוות יפו דרום, היחידה לתכנון אסטרטגי,

יזם: הועדה המקומית תל אביב-יפו

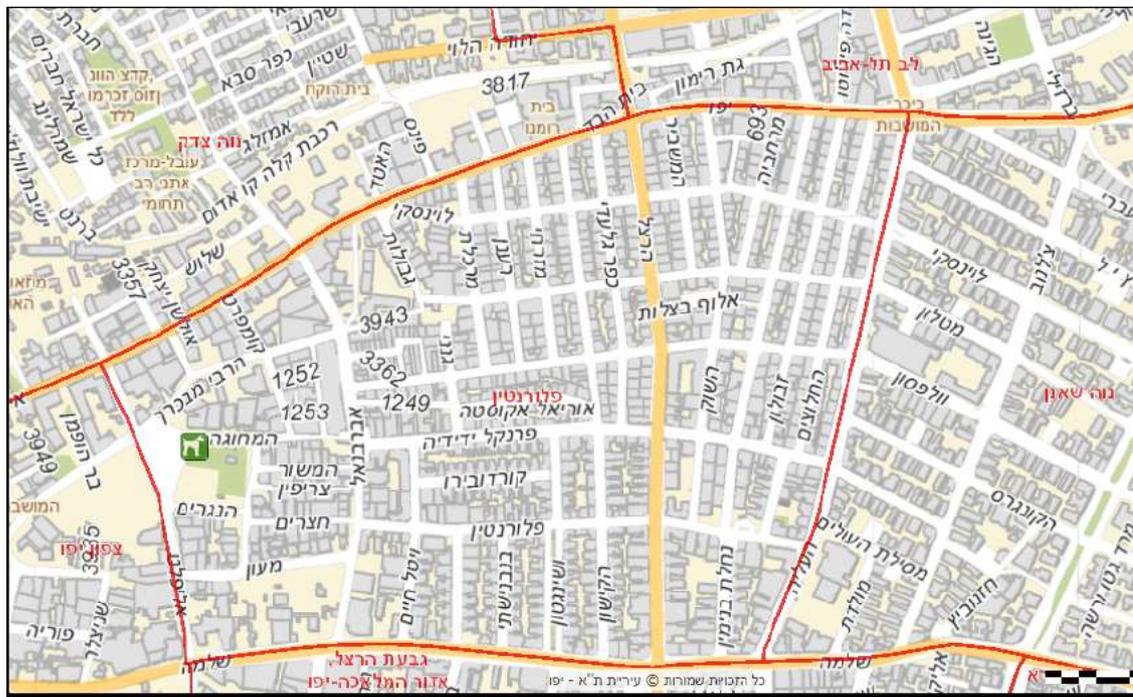
בעלות: עירייה, ממ"י, פרטיים

מדיניות ומצב תכנוני

במענה למחסור בשטחי ציבור בפלורנטין ועל פי החלטות הועדה המקומית בישיבתה מספר 08-0028 ב' מיום 24/09/2008 (החלטה מספר 10) הוחלט על עריכת תכנית מתאר מפורטת לשטחי ציבור בפלורנטין ונערך פרויקט על פי סעיף 77 לחוק שהודיע על הכנת התכנית. במקביל הוחלט לפרסם תנאים מגבילים להיתרי בניה לפי סעיף 78 לחוק, במגרשים אשר זוהו בבדיקה הפנימית כזמינים יחסית לצורך יצירת שטחים ציבוריים: כעת מוגשת התכנית להמלצה להפקדה לאחר שרשימת החלקות עודכנה ובתום תהליך של שיתוף ציבור שנערך מול התושבים. התכנית הוצגה במפגש שיתוף ציבור שנערך בתאריך 23.01.13. בהתאם להחלטה אשר נתקבלה לרכישת חלקות לצורך שטחי ציבור בשכונת פלורנטין מכירת רמז ארלוזורוב אותרו החלקות נשוא התכנית, מטרת התכנית היא שינוי יעוד לחלקות הנ"ל לשטח למבני ציבור. על שטחי החלקות הנ"ל יחולו הוראות תכנית 4 למבני ציבור לענין זכויות בניה והוראות בינוי למעט מה שיאושר בתכנית זו.

ריכוז הדרישה לשטחי ציבור בשכונת פלורנטין ע"י תכנון אסטרטגי

גבולות הבדיקה



הפרוגרמה נערכה ל-כ- 11,000 נפשות

אוכלוסייה קיימת- 7300 נפשות אוכלוסייה צפויה (*) - 4000 נפשות

מאזן שטחי ציבור (קרקע/מ"ר בנוי) לאוכלוסיה הצפויה

מאזן- לאוכלוסיה הצפויה (פער בין קיים ומתוכנן לנדרש)	מאזן- לאוכלוסיה הקיימת (פער בין קיים ומתוכנן לנדרש)	קיים+מוצע בתוכנית החדשה	נדרש בטווח הארוך (1)	נדרש לאוכלוסיה הקיימת	שטח ציבור
9.4 (-) דונם (4)	18 (-) דונם	28.6 דונם (2)	38 דונם	20 דונם	שטח יעוד קרקע למבני ציבור
13,525 (+) מ"ר	17,500 (+) מ"ר	23,400 מ"ר בנוי (2)	9,875	5,900	שטח בנוי (מ"ר למבני ציבור)
29.5 (-) דונם (5)	8.5 (-) דונם	26.5 דונם (3)	56 דונם	35 דונם	ש"פ ושפ"פ

- 1) על פי התדריך למכסות קרקע להקצאת שטחי ציבור – של משרד הפנים
- 2) לא נלקחו בחשבון השטחים הקיימים (קרקע+מ"ר בנוי) של מתחם ביס רוגוזין. כולל גם את שוק העליה 2.2 דונם, כולל 5.4 דונם מכב"י צריפין
- 3) כולל גם שפ"פ עם זיקת הנאה
- 4) חלק מהפער מתקבל מענה כשטחים בנויים (כמו למשל 1000 מ"ר במתחם מעון), חלקם בתוכניות עתידיות בסביבה הקרובה כמו מכב"י צריפין, מתחם בזק וכדומה
- 5) חלק מהמענים ינתן בתוכניות עתידיות בסביבה הקרובה כמו מכב"י צריפין, רחוב המסילה, גישות לפארק החורשות וכו

מאזן מוסדות ציבור (קרקע/מ"ר בנוי) לאוכלוסיה הצפויה

מאזן (פער בין קיים ומתוכנן לנדרש)	מוסד קיים ומתוכנן	נדרש לאוכלוסיה הצפויה	מוסד
3 (-) כיתות. ניתן לבנות 2 כיתות במתחם גבולות	3 כיתות מתוכננות	6 כיתות	מעון יום
2 (+) כיתות	10-12 כיתות	10 כיתות	גני ילדים
מתוכנן	בתכנון 18 כיתות בדרויאנוב	18 כיתות	בית ספר יסודי
הפריסה נערכת ברמה כלל עירונית בהתאם לאיזורי רישום	רוגוזין	17 כיתות	בית ספר על יסודי
הוחלט על הקמת מרכז	קיימות חלופות תכנוניות	0.8 מרכז	מרכז קהילתי
שילוב במרכז קהילתי	לא קיים	0.4 (אין סף כניסה)	מועדון נוער
קיים	קיים	0.4 (אין סף כניסה)	מועדון קשישים
ניתן לשלב בקומות מעל מבני ציבור, או בשטחים הבנויים בתוכניות (כמו מתחם גבולות)	אין	0.6 תחנה	תחנה לבריאות המשפחה

רשימת החלקות המיועדות לשינוי יעוד

1. הקצאת יעוד ציבורי לשטח המיועד למבנה חניה ברחוב הרבי מבכרך 16

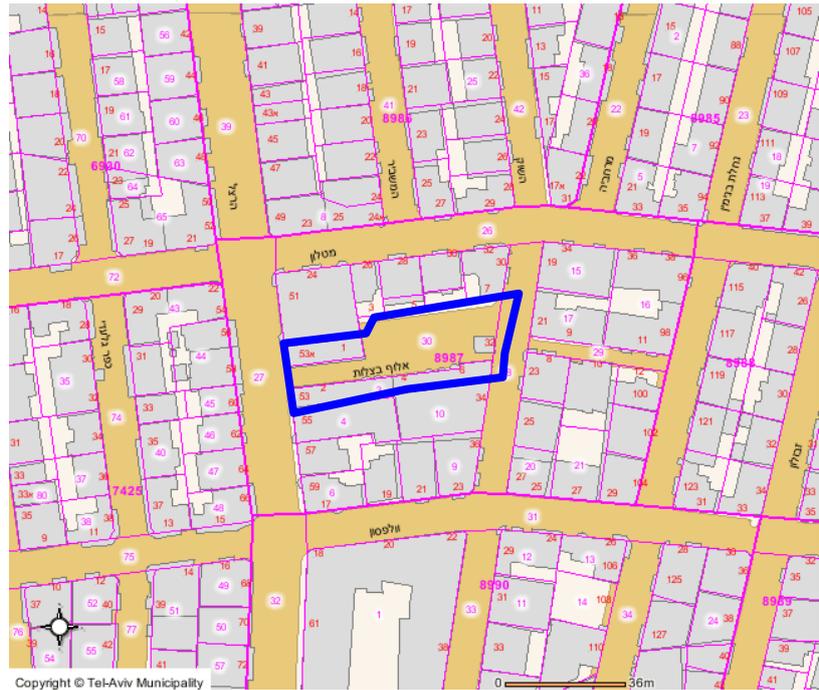
עלות הפקעה/רכישה ליעוד ציבורי- ש.צ.פ./ש.ב.צ. (שח)	שטח בנוי (מ"ר)	שטח קרקע (דונם)	בעלות	תב"ע, ייעוד השטח (סטטוטורי)	שם האתר/מתחם גוש/חלקה	סימן
שינוי יעוד לש.צ.פ./ מבני ציבור	אין בניה למעט מבנה שומר	0.6 כ	רשות הפיתוח עירית תל אביב	2526 מבנה חניה, מסחר כ-517 מ"ר למבנה חניה כ-67 מ"ר לדרך	שטח המיועד למבנה חניה הרבי מבכרך 16 גוש: 7083 חלקות: 16, 161	

הערות:



2. הקצאת יעוד ציבורי לשטח המיועד לחניה במגרש ברחוב אלוף בצלות

עלות הפקעה/רכישה ליעוד ציבורי- ש.צ.פ./ש.ב.צ (נח)	שטח בנוי (מ"ר)	שטח קרקע (דונם)	בעלות	תב"ע, ייעוד השטח (סטטוטורי)	שם האתר/מתחם גוש/חלקה	סימן
שינוי יעוד לש.צ.פ. / מבני ציבור	חלקות 2 + 3 בנויות במלואן חלקה 30 ריקה למעט ביתן שומר.	חלקה 30 כ - 1.027 חלקה 3 כ - 371 חלקה 2 כ - 137 מ"ר	לא ידועה	44 מסחר	מגרש חניה ברח' אלוף בצלות (הרצל 53) גוש : 8987 חלקה : 3 + 30 + 2	



3. הקצאת יעוד ציבורי לשטח המיועד לחניה במגרש ברחוב השוק

עלות הפקעה/רכישה ליעוד ציבורי- ש.צ.פ.ש.ב.צ. (נח)	שטח בנוי (מ"ר)	שטח קרקע (דונם)	בעלות	תב"ע, ייעוד השטח (סטטוטורי)	שם האתר/מתחם גוש/חלקה	סימן
שינוי יעוד לש.צ.פ. / מבני ציבור	המתחם כולל מספר מבנים וחניון פתוח	כ - 2.52	<p>חלקה 222 – חברת גוש חלקה ובעלים פרטיים</p> <p>חלקה 223 – בעלים פרטיים</p> <p>חלקה 224 – חברה ובעלים פרטיים</p> <p>חלקה 225 – בעלים פרטיים</p> <p>חלקה 226 – חברה אחת</p>	<p>B , 558 יפו מסחר, מבנה חניה, דרך יתרת החלקות מגרש לבנין מיוחד למבנה רב קומות לחניה בשטח של 2,048 מ"ר הפקעה להרחבת הרצל כ-474 מ"ר.</p>	<p>חניון בין רחוב ידידיה פרנקל לרחוב השוק</p> <p>גוש : 7084</p> <p>חלקות : 222 - 227</p>	

עלות הפקעה/רכישה ליעוד ציבורי- ש.צ.פ.ש.ב.צ (שח)	שטח בנוי (מ"ר)	שטח קרקע (דונם)	בעלות	תב"ע, ייעוד השטח (סטטוטורי)	שם האתר/מתחם גוש/חלקה	סימן
			חלקה 227 – חברה ובעלים פרטיים			



4. הקצאת יעוד/יעודים ציבוריים לשטח מבנה המקווה

עלות הפקעה/רכישה ליעוד ציבורי- ש.צ.פ.ש.ב.צ (שח)	שטח בנוי (מ"ר)	שטח קרקע (דונם)	בעלות	תב"ע, ייעוד השטח (סטטוטורי)	שם האתר/מתחם גוש/חלקה	סימן
נרכש ע"י העיריה	כ- 270 מ"ר * 3 קומות + מרתף חלקי מבנה נטוש	כ- 0.32 שטח החלקה כולל 0.42 רחבה	הקדש בית מרחץ בריאות	B מסחר	בן עטר 2 (המקווה) גוש: 7084 חלקה: 61	



6. הקצאת יעוד ציבורי למבנה קופת חולים לשעבר בשדרות וושינגטון:

עלות הפקעה/רכישה ליעוד ציבורי- ש.צ.פ.ש.ב.צ (שח)	שטח בנוי (מ"ר)	שטח קרקע (דונם)	בעלות	תב"ע, ייעוד השטח (סטטוטורי)	שם האתר/מתחם גוש/חלקה	סימן
שינוי יעוד למבני ציבור	שלוש קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע ומרתף	0.326	בית משותף - אחת פרטית	1281 - יעוד איזור מסחרי - שימוש למגורים	שדרות וושינגטון 20 גוש 7084 חלקה 99 מבנה קופת חולים לשעבר.	



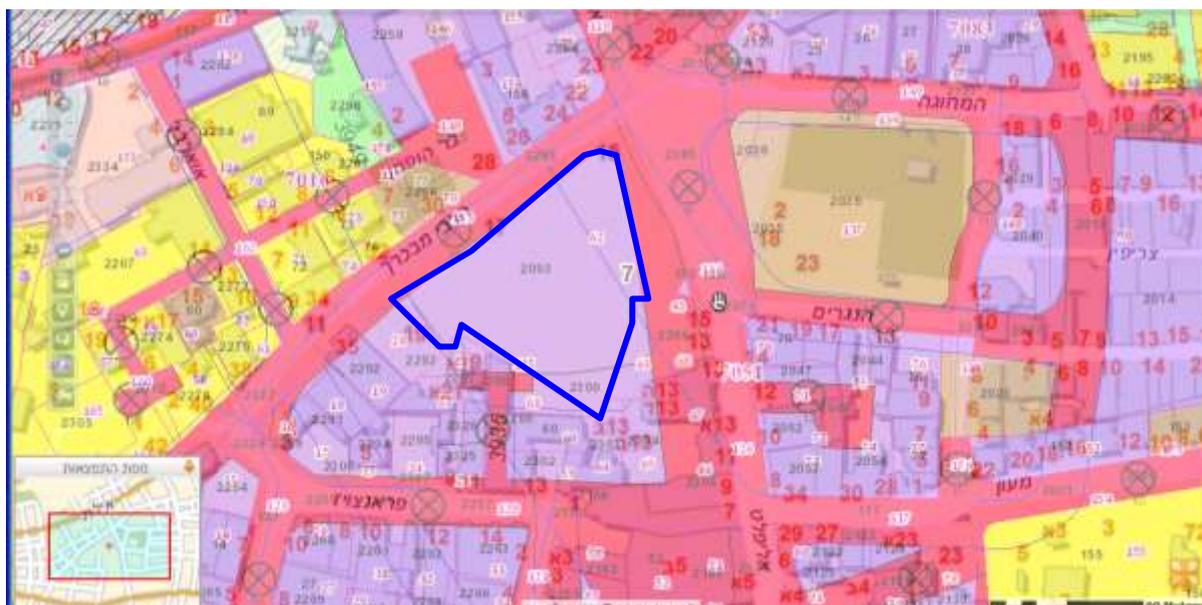
7. הקצאת יעוד ציבורי לגינת החלוצים ברח' החלוצים:

עלות הפקעה/רכישה ליעוד ציבורי- ש.צ.פ/ש.ב.צ (סה)	שטח בנוי (מ"ר)	שטח קרקע (דונם)	בעלות	תב"ע, ייעוד השטח (סטטוטורי)	שם האתר/מתחם גוש/חלקה	סימן
שינוי יעוד למבני ציבור השטח בבעלות עירונית	חלקה 200 ריקה חלקה 199 בנין בנוי על החלק הפרטי	0.252+ 0.170	עירונית	תכנית "בי" יפו – יעוד איזור מסחרי -	רח' החלוצים מס' 57 גוש 7084 חלקה 200 ו50% מחלקה 199 משמש כגינת חלוצים.	



8. הקצאת יעוד ציבורי למתחם מכבי צריפין ברח' אליפלט- הרבי מבכרך :

עלות הפקעה/רכישה ליעוד ציבורי- ש.צ.פ/ש.ב.צ (סה)	שטח בנוי (מ"ר)	שטח קרקע (דונם)	בעלות	תב"ע, ייעוד השטח (סטטוטורי)	שם האתר/מתחם גוש/חלקה	סימן
שינוי יעוד למבני ציבור השטח בבעלות עירונית	שטח פנוי ברובו משמש כחניון ציבורי	כ- 5.2 דונם	עירונית	תכנית מכבי צריפין יעוד 2496 תעשיה עתירת ידע ושפי"פ	רח' אליפלט- הרבי מבכרך העירייה הינה בעלים של חלקה 62 בגוש 7051 ששטחה הכולל הינו 9,408 מ"ר. במסגרת תב"ע 2496 (אושרה למתן תוקף ב- 1997) ייעדה חלק מהשטח לדרכים ולבניי ציבור(כ-3,825 מ"ר). את יתרת השטח 5,218 מ"ר(מדידה גרפית) ייעדה לתעשיה עתירת ידע ושפי"פ(365 מ"ר).	



ריכוז שטחי החלקות:

סימן	שם האתר/מתחם גוש/חלקה	שטח מוצע לשב"צ	שטח מוצע לשצ"פ	סה"כ
1.	הרבי מבכרך 16	כ-0.6 דונם		0.600 דונם
2.	אלוף בצלות	כ-1.53 דונם		1.530 דונם
3.	רח' השוק-הרצל	כ-2.52 דונם		2.520 דונם
4.	רח' בן עטר 2	כ-0.420 דונם		0.420 דונם
5.	שד' ושינגטון 20	כ-0.326 דונם		0.326 דונם
6.	רח' החלוצים 9-57(גינת חלוצים)	כ-0.422 דונם		0.422 דונם
7.	רח' הרבי מבכרך 17/	כ-5.200 דונם		5.200 דונם

סימן	שם האתר/מתחם גוש/חלקה	שטח מוצע לשב"צ	שטח מוצע לשב"פ	סה"כ
	אליפלט (מכבי צריפין)			
סה"כ		כ-11.018 דונם		11.018 דונם

המלצת הצוות:

לאשר את הפקדת התכנית בהערות להלן:

- השטחים מיועדים לשב"צ וישמשו כרזרבה תכנונית לשטחים למבני ציבור בעתיד. בשלב זה חלקות 1-4,6,7 יפותחו כשטחים פתוחים / מגוונים לטובת הציבור. חלקה מס' 5 (ושינגטון 20) קיים בנין שיכול לשמש כמבנה ציבורי כיום.
- קיימות חלקות נוספות שיבדקו עד לעת הפקדת התכנית בפועל כגון חלקות 202 וחלקה 213 בגוש 7084 אשר משמשות כיום כתחנת דלק. לגביהן תיערך בדיקה מפורטת מול הבעלים, בדיקת עלויות לטיפול בקרקע מזוהמת זאת בכדי לקבל הערכה ראשונית למחיר משוער של שווי הקרקע.
- במידה וזכויות הבניה הקיימות בחלקות עפ"י תכניות מאושרות גוברות על זכויות הבניה בתכנית 4ל, יחולו הוראות התכנית המאושרת במקום לענין זכויות הבניה והוראות הבינוי בלבד.

בישיבתה מספר 10-0023-ב' מיום 27/10/2010 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

מנכ"ל העירייה מנחם לייבה – דיווח שהעירייה עושה מאמצים להשיג שטחי ציבור. על פי הנחייתו, העיריה תפנה למשרדי תיווך שפועלים בסביבה ותעדכן אותם כי העירייה מחפשת מגרשים לקנייה. העיריה תנהל מו"מ מול בעלי מגרשים שיהיו מעונינים למכור. יש לציין כי אין העיריה יכולה לרכוש בכל מחיר (היא נתונה לפיקוח). עו"ד דורון ספיר – מבקש שאחד ל – 3 חודשים מנכ"ל העירייה ואלי לוי ידווחו לוועדה על התקדמות לגבי רכישת שטחים לטובת צרכי ציבור בשכונה. אהרון מדואל וארנון גלעדי מתנגדים להכניס את שוק העליה למאזן השטחים של שכונת פלורנטיין, בכל שכונה צריך להיות מאזן שטחים משלו שמשרת את השכונה. צריך לקבוע גבולות ברורים בין השכונות. חברי הועדה מבקשים להביא לישיבה הבאה את מאזן השטחים בכל שכונה ושכונה מרח' לבנה עד רח' ברבנאל. חדוה פיניש ממח' לתכנון ארוך טווח הציגה את מאזן השטחים המוצעים בפלורנטיין. חברי הועדה מבקשים לישיבה הבאה להראות במצגת את הדברים הבאים:

1. להציג את הגינות הירוקות בשכונה ולהראותם במצגת.
2. הפרדה בין שטחי ציבור קיימים לבין המוצעים בשכונה.
3. מה קורה עם פינוי של ביי"ס דוריאנוב?

הועדה מחליטה:

לשוב ולדון באחת הישיבות הבאות עם מצגת מעודכנת על פי הערות של חברי הועדה כמפורט במהלך הדיון לעיל.

אחת ל – 3 חודשים יערכו דיונים בנוכחות המנכ"ל ומנהל אגף נכסי העירייה לצורך דיווח על התקדמות רכישת השטחים בשכונה.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, כרמלה עוזרי, מיטל להבי, אסף זמיר, אהרון מדואל, שמוליק מזרחי וארנון גלעדי.

בישיבתה מספר 0005-13/ב' מיום 17/04/2013 (החלטה מספר 19) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

אדר' אודי כרמלי מחליף את מהנדס העיר.

מהלך הדיון:

חדווה פיניש: מציגה את שטחי הציבור בתכנית. גבולות הבדיקה הן שכונת פלורנטיין. האוכלוסיה ע"פ המפקד היא 7,300. מדברים על תוספת 4,000 נפש אם הכל יתממש ובסה"כ כ-11,000 נפש. כל השפ"פים שלנו הם עם זיקת הנאה.

אלי דיגא: ממשיך להציג את התוכנית.

אהרון מדואל: מה השטח הכולל של מכבי צריפין כמה הופקע?

אלי דיגא: חלקת המקור 62 היא בשטח של כ-10 דונם, כ-4.5 דונם מתוכה משמשים כיעוד דרך וחלקם כהשלמה לביה"ס דרוינב ביעוד שטח למבני ציבור, יתרת השטח כ-5.2 דונם הם כיום ביעוד תעשייה עתירת ידע ומיועדים לשטח למבני ציבור במסגרת התכנית.

אלי לוי: במסגרת ההפקעה קנינו את הקרקע ונחתם הסכם. והיעוד הוא תעסוקה. מתוך ה-10 דונם שרכשנו השארנו 4.5 דונם לשימוש יעודים ציבורים.

דן להט: מתוך 10 דונם אתה מדבר על 5 דונם של תעסוקה.

אלי לוי: בסוף כל ה-10 דונם יהיה ציבורים.

דן להט: הכל ציבורי?!

אלי לוי: הכל הכל יהיה ציבורי

אהרון מדואל: אחרי ההפקעה היתה רכישה כפוייה.

אלי לוי: כל הפקעה היא רכישה כפוייה.

דורון ספיר: כל השטח הופך לציבורי, צדק היסטורי.

אסף זמיר: כל השטחים שאנחנו מסמנים הם שטחים חומים, שכל חום אפשר לעשות ירוק? לא בחרנו לאחד לשטח אחד, האם אפשר לצבוע את השטחים בחום וירוק ביחד?

אלי דיגא: כרגע אנחנו מבקשים ליעד את השטחים לשטחים חומים וזאת משני טעמים: האחד לאפשר בעתיד בניה של מבני ציבור והשני ששטח חום מאפשר בניה של חניון תת קרקעי ציבורי. יעוד השטח כשצ"פ לא יאפשר בניית חניונים תת קרקעיים ע"י הועדה המחוזית.

דורון ספיר: בנוגע לשאלה של אסף באתי לצוות ואמרתי למה לא לעשות יעודים כפולים, ואז הבנו שקביעת השטחים כשטחים ירוקים וחומים תביא להתנגדות התושבים בעתיד במידה וירצו לבנות מבני ציבור במקום. והם יזעקו כי לוקחים לנו מהשטחים הירוקים.

אלי דיגא: המקום היחידי שאפשר לעשות גינה הוא ברח' הרצל וידידה פרנקל.

דורון ספיר: יש הצעה של אודי כרמלי לקבוע את שטח כולו לשטח ציבורי בנוי (שב"צ) ובו 5% בניה שטח עיקרי.

הועדה מחליטה:

הועדה מאשרת להעביר את התכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית בכפוף לחו"ד מה"ע לעיל ובנוסף הועדה קבעה שהמגרש ברח' השוק – הרצל יקבע כמגרש חום ביעוד למבני ציבור ויתאפשרו בו עד 5% בניה עבור שימושים לטובת הציבור.

אהרון מדואל נמנע מההחלטה הנ"ל.

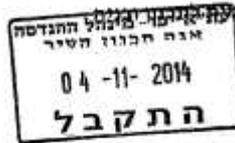
משתתפים: דורון ספיר, מדואל אהרון, שמוליק מזרחי, אסף זמיר, שמואל גפן, דן להט ובנימין בביוף.

ועדת משנה ב' להתנגדויות בישיבתה מספר 814 מיום 20/10/2014 דנה בתכנית והחליטה :

משרד הפנים
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל-אביב

תאריך: 23.10.2014

מספר: 507-0214189 תא/ 3847



לכבוד
הוועדה המקומית לתכנון ולבניה
תל אביב

א.נ.,

הנדון: תכנית 507-0214189 תא/ 3847 שטחי ציבור פלורנטיין

הריני מתכבדת להודיע כי הוועדה המחוזית המליאה בישיבתה מס' 814 מיום 20.10.2014 דנה בתכנית שבנדון, והחליטה כדלקמן:

להפקיד את התכנית לאחר שתתוקן ובתנאים הבאים:

1. ייעודי קרקע:
 - א. תא שטח 1- רח' הרבי מבכרך 12 : יסומן כשבי"צ.
 - ב. תא שטח 2 - רח' בן עטר 2 : יסומן בתשריט כשבי"צ ושצ"פ, תתאפשר בניה בתא השטח ע"פ הזכויות שנקבעו בתכנית. במידה ולא ינוצלו זכויות הבניה, ניתן יהיה לממשן במלואן בתא שטח 4, ותא שטח מס' 2 ישמש כשצ"פ.
 - ג. 1) תא שטח 3 - "סמטת אלוף בצלות": השטח יסומן כשבי"צ ושצ"פ. ייקבע בהוראות התכנית כי לפחות 50% מהשטח יהיה שצ"פ שמיקומו ייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי.
 - 2) תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום ואישור מחלקת שימור מבנים, בכפוף להגשת תיק תיעוד של מתחם "אלוף בצלות".
 - ד. תא שטח 4- רח' הרצל/השוק: יש לסמנו בייעוד של כיכר עירונית, ניתן יהיה לנייד אליו את זכויות הבניה מתא שטח 2 כאמור בסעיף ב' לעיל.
 - ה. תא שטח 5 - רח' פלורנטיין : יסומן כשצ"פ. תחנת הדלק תסומן להריסה.
 - ו. תא שטח 6- גינת החלוצים : לשנות את הייעוד משבי"צ לשצ"פ.
 - ז. תא שטח 7 - מכבי צריפין : תא השטח ייקבע כשבי"צ ושצ"פ, ייקבע בהוראות התכנית כי לפחות דונם אחד מתא השטח יהיה שצ"פ, שמיקומו ייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי. יתרת השטח תהיה שבי"צ עם תכנית בינוי על קרקעית של 75%.
2. נספח הבינוי והפיתוח יהיה בהתייעצות עם מחלקת השימור בעיריית תל אביב ובאישור הוועדה המקומית.
3. שימושים: השימושים יהיו עפ"י השימושים המוגדרים בסעיף 188 לחוק ועפ"י החלטת הוועדה המקומית ת"א.
4. תנועה וחניה:
 - א. חניה לרכב דו גלגלי: תקן חניה לאופניים ולרכב דו גלגלי יהיה על פי החלטת הוועדה המחוזית מיום 25.6.2012.
 - ב. בתחום השצ"פ לא יותרו מרתפים ולא תותר חניה.
5. סביבה:
 - א. תנאי למתן תוקף ביצוע סקר היסטורי והכנת תכנית דיגום קרקע בהתאם להנחיות המשרד לחגנת הסביבה.
 - ב. תנאי להגשת תכנית עיצוב אדריכלי יהיה התייעצות עם היחידה לאיכות הסביבה בעיריית ת"א-יפו לעניין שימושים מטרדים בסמיכות למגרש שעליו מבוקש ההיתר.
 - ג. בניה ירוקה: הבניה תהיה על פי התקן לבניה ירוקה וכן על פי הנחיות מהנדס העיר.
 - ד. יש להטמיע את הערות רשות המים מיום 24.7.2014.
 - ה. עצים לשימור: חו"ד פקיד היערות והטמעתה במסמכי התכנית.
 - ו. מרתפים: יש להשאיר 1.5 מ' עומק אדמה רצוף מעל המרתפים לצורך נטיעת עצים בשטחים הלא בנויים מעל הקרקע.

משרד הפנים
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל-אביב

- ז. **חומרי חפירה ומילוי:**
הפרויקט צפוי לכלול ייצוא חומרי חפירה בחיקף של מעל 100,000 ממ"ק, משכך, חלק מהיתר בניה יהיה אישור רשות הרישוי המקומית למסמך טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון בנושא זה.
- ח. **פסולת בניין:** טיפול בפסולת בניין יהיה על פי החלטת הוועדה המחוזית מיום 30.10.2006 בתכנית האב של פסולת בניין.
- ט. **כללי:**
- (1) לנרש מקרקעי המדינה ייקבע סעיף בהוראות התוכנית בתיאום עם היועצים לוועדה המחוזית.
- (2) תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון.

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

החלטה זו טעונה אישור הפרוטוקול. במקרה של שינויים בה – נודיעכם דבר.

[] נא להמציא לנו עותקי התכנית המתוקנת (תקנות + תשריטים) עפ"י נוהל מבא"ת להמשך הפעולות/הדיון.

[] נא לדווח לנו מילוי התנאים כאמור לעיל, להמשך פעולות.

[] נא להמציא האישורים/המסמכים/הדיווח כאמור לעיל, להמשך הפעולות/הדיון.

[] נוסח למפרסום עפ"י סעיף 77 לחוק (הכנת התכנית) ישלח אליכם בנפרד.

בכבוד רב,
רחל דוד
ממונה הוועדה המחוזית

תת 4339-2014

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 7157 בעמוד 1473 בתאריך 02/12/2015.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

העיר	26/11/2015
The Marker	26/11/2015
ישראל היום	27/11/2015

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

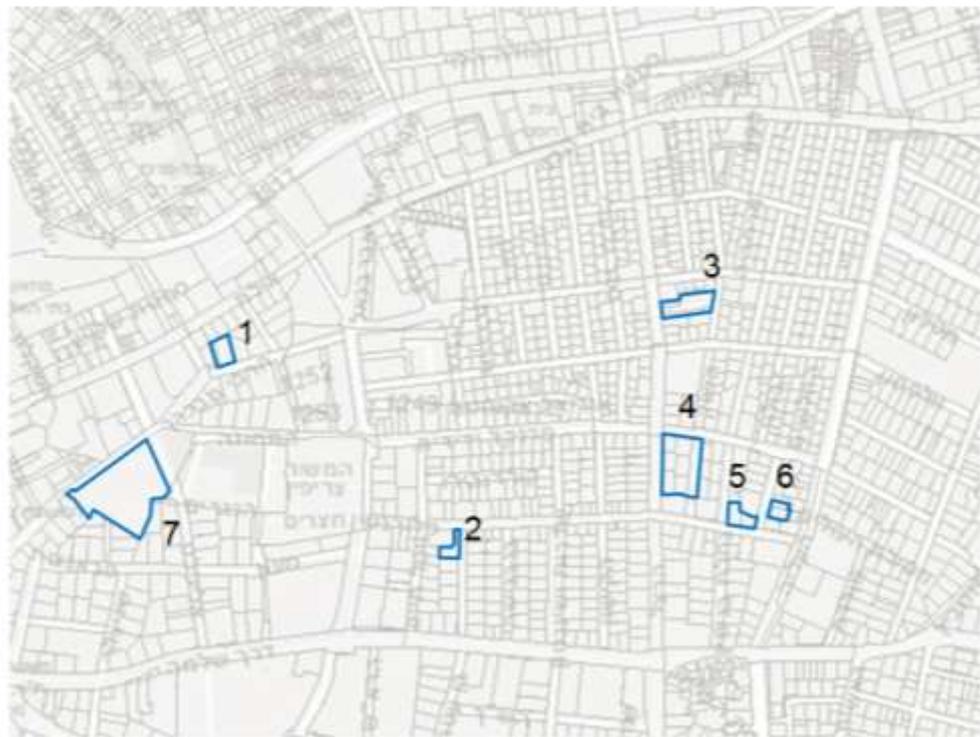
בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

רחוב ויטל חיים 14 תל אביב - יפו 6608816	אבישי דיקלה
רחוב שטרן אברהם (יאיר) 6 תל אביב - יפו 6608529	אילו ברק
רחוב פלורנטין 19 תל אביב - יפו 6608320	אסא תומר
רחוב לוינסקי 2 תל אביב - יפו 6609802	בירן שירן
רחוב מטלון 30 תל אביב - יפו 6610006	בליק בילו
רחוב מטלון 30 תל אביב - יפו 6610006	בליק רונן
רחוב בן עטר 5 תל אביב - יפו 6608723	בן האיש גונן
רחוב הרצל 83 תל אביב - יפו 6655403	בן יעקב נועה
רחוב רבנו חננאל 14 תל אביב - יפו 6607616	גביש לירון
רחוב הנגרים 5 תל אביב - יפו 6608070	גוטמן אופיר

6606805	רחוב וולפסון 26 תל אביב - יפו	גל אלון
6608723	רחוב בן עטר 5 תל אביב - יפו	גלילי שוקי
4951437	רחוב השילוח 4 פתח תקווה	גלית (אשכנזי)נ
6433510	רחוב עין חרוד 8 תל אביב - יפו	ורדי
6688514	רחוב לוינסקי 24 תל אביב - יפו	דביר שלי
6951035	רחוב יד המעביר 31 תל אביב - יפו	דיטסהיים אנאל
6608703	רחוב בנבנישתי 3 תל אביב - יפו	הוניקסלבום
6608812	רחוב ויטל חיים 10 תל אביב - יפו	עדי
6655311	רחוב הרצל 92 תל אביב - יפו	הלל יצחק
6608534	רחוב שטרן אברהם (יאיר) 11 תל אביב - יפו	הריס נעמי
6608074	רחוב הנגרים 9 תל אביב - יפו	וולדה קלאודיה
6608229	רחוב אברבנאל 29 תל אביב - יפו	ורטנבורג
6818026	שדרות ירושלים 83 תל אביב - יפו	נעמה
6604228	רחוב וולפסון 64 תל אביב - יפו	זלצמן
6609315	רחוב הקישון 15 תל אביב - יפו	אריאל
6608803	רחוב ויטל חיים 3 תל אביב - יפו	חלאוי רות
6607204	רחוב הקישון 64 תל אביב - יפו	חסון רחלי
6607805	רחוב בן עטר 21 תל אביב - יפו	טהורי ליאור
6608812	רחוב ויטל חיים 10 תל אביב - יפו	טובר ניר
6609019	רחוב וולפסון 5 תל אביב - יפו	יונס שני
	פילון 5 תל אביב	כהן אילן
6608723	רחוב בן עטר 5 תל אביב - יפו	ליאל תנא
6606005	רחוב פלורנטין 31 תל אביב - יפו	לפלמן גבראל
6652321	רחוב החלוצים 21 תל אביב יפו	מגיד ליאור
6684946	רחוב הרבי מבכרך 14 תל אביב - יפו	מהנדס העיר
6652427	רחוב זבולון 27 תל אביב - יפו	מוזס יונית
6606618	רחוב נחלת בנימין 132 תל אביב - יפו	מנדלקרן עמית
6608822	רחוב ויטל חיים 20 תל אביב - יפו	מנחם גלית
5268102	דרך מנחם בגין 7 רמת גן	ננה אריאל
6473001	קרליבך 12 תל אביב	סאס רונן
6905800	שביל פראנקל 50 תל אביב - יפו	סמולינוב נילי
6721021	רחוב רבניצקי 4 תל אביב - יפו	עדני לירן
	דרך מנחם בגין 7, בנין הבורסה בית גיבור ספורט רמת גן	עו"ד מיכה גדרון
6606505	רחוב זבולון 39 תל אביב - יפו	עומר חלמיש
6684946	רחוב הרבי מבכרך 14 תל אביב - יפו	עטרי לידור
6608822	רחוב ויטל חיים 20 תל אביב - יפו	עידן עמית- החברה
6608721	רחוב בן עטר 3 תל אביב - יפו	להגנת הטבע
6811125	דרך שלמה 15 תל אביב - יפו	ענת בירן
		פלד ענבר
		פלדמן הדר
		פסחוביץ
		מקסים
		קמפינצקי
		ציפה
		קצין דויד

רחוב אברבנאל 29 תל אביב - יפו 6608229	קציר רוך
רחוב לוינסקי 2 תל אביב - יפו 6609802	קדם יעקב
שביל פראנקל 50 תל אביב - יפו 6905800	קשת ציפיה
רחוב לוינסקי 2 תל אביב - יפו 6609802	רז זיו
ת.ד. 18214 תל אביב - יפו 6118102	רמי מנוח עו"ד
רחוב אבולעפיה 14 תל אביב - יפו 6607014	רענן הגר
רחוב מרכלת 6 תל אביב - יפו 6609706	שחר דלית
רחוב אברבנאל 45 תל אביב - יפו 6608910	שלום עודד
רחוב מזרחי 20 תל אביב - יפו 6609520	שפרנק יואב
רחוב גרשון שץ גגה 7 תל אביב - יפו 6701741	שתילי ענבל

**להלן המענה להתנגדויות:
מקרא מגרשים מצב מוצע:**



- מגרש מס' 1 : רח' הרבי מבכרך 12, התנגדות מס' 5, 6 ו- 7
מגרש מס' 2 : רח' בן עטר 2
מגרש מס' 3 : רח' סמטת אלוף בצלות 32, התנגדות מס' 1 ו 4
מגרש מס' 4 : רח' השוק, הרצל, התנגדות מס' 2
מגרש מס' 5 : רח' פלורנטין 47, נחלת בנימין, התנגדות מס' 3
מגרש מס' 6 : רח' החלוצים 57
מגרש מס' 7 : רח' הרבי מבכרך 15, אליפלט, (מגרש מכבי צריפין) התנגדות מס' 5, 7

1. התנגדות עו"ד רמי י מנוח ועו"ד גלית קיט-טלמור בשם מר יעקוב קוטלר ומר עמוס וינברגר, הבעלים של גוש 8987 חלקה 2,3,30 (מגרש 3)

טענה	מענה	המלצה
<p>1.1 לאור המפורט בהתנגדות מטה מבקשים המתנגדים כי התוכנית המופקדת תתוקן באופן שהמקרקעין דגן לא יכללו בה, ולחילופין מבוקש על ידם לשנות את התוכנית כך שבמקום הוראת הפקעה יקבע לגבי המקרקעין דגן שהן ירכשו בדרך של עסקה רצונית או ע"פ מנגנון של שמאי מכריע, או שיבוטלו כלל הוראות שינוי היעוד והוראת ההפקעה ויקבעו במקום הוראות לעירוב שימושים במקרקעין.</p>	<p>התוכנית מסדירה את המעמד של הקרקעות ומטרתה היא הפקעת שטחים לטובת הציבור. קביעת מגרשים ציבוריים הינה כורח המציאות. עם אישור התוכנית הבעלים מפוצים באמצעות המנגנונים שנקבעו בסעיף 197 + פיצויי הפקעה</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>
<p>1.2 הוראת שינוי היעוד וההפקעה בתוכנית הינה בלתי סבירה ובלתי מיידית. ניתן להשיג את מטרות התוכנית בחלופות אחרות. ניתן היה לבחון חלופת עיבוי ו/או תוספת זכויות במקרקעין בתמורה לקביעת הוראות לעירוב שימושים ציבוריים בהם, בהתאם לתוכנית ת"א 5000, תחת הפקעתם בשלמותם.</p>	<p>המגרש הנ"ל הינו 1.4 ד' בלבד. מטרת התוכנית היא יצירת שטחים פתוחים ובנויים לטובת הציבור החסרים בשכונה. היכולת לממש זכויות הבניה על החלקות הנ"ל הינה מוגבלת מכיוון ששטח קרקע משמעותי נדרש לטובת שטחים ציבוריים פתוחים. יתרת שטח החלקה בה ניתן לממש בניה כוללת מבנים קיימים שיומלצו לשימור ולהקמת מבנה ציבורי, מכאן שהאפשרות לממש זכויות למגורים כחלק מהמבנה הציבורי הינה מוגבלת מאוד ואינה מצדיקה את המורכבות התכנונית, משפטית והקניינית בתא שטח זה.</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>
<p>1.3 הוראת ההפקעה אינה מקיימת את התנאים המצטברים הנדרשים להפקעה.</p> <ul style="list-style-type: none"> • קיומו של צורך ציבורי מסוים ומוגדר • הצורך בהפקעת המקרקעין כדי לממש את הצורך הציבורי 	<p>השכונה הינה שכונה בנויה ומאוכלסת ברובה, מיום הקמתה הייתה דלה בשטחים ציבוריים, לכן לא מדובר בשטחים שמופקעים לרזרבה עתידית אלא יש צורך מידי לשטחים אלו. השימושים שבגינם הקרקע הופקעה מצוינים בתוכנית והסתמכו על פרוגרמת שימושים ציבוריים שנערכה ע"י היחידה האסטרטגית. הפקעות אלו מגלמות את חלקם של הצרכים הנורמטיביים לשכונת פלורנטיין.</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>
<ul style="list-style-type: none"> • זיקתו של הצורך הציבורי המסוים למקרקעין המסוימים המיועדים להפקעה. נתוני המקרקעין מאפשרים שימוש של כ-9,000 מ"ר ברוטו בעוד 	<p>ראה סעיף 1.2</p>	

		<p>שלשימושים הציבוריים במקרקעין מבוקש רק 1,700 מ"ר, נראה כי אין זיקה אמתית בין המקרקעין לאפשרויות ניצולם בפועל לבין הצורך הציבורי שמבוקש לעשות בהם.</p>
<p>לקבל את ההתנגדות בחלקה</p>	<p>נציין כי יש עתירה מינהלית תלויה ועומדת שהוגשה על ידי הבעלים בעניין זה (עת"מ 16-01-17674) וטרם הוגשה תגובת העירייה. לגופו של עניין, התנהלו מגעים בין הצדדים, אשר מלכתחילה הובהר לעותרים / מתנגדים כי כל הסכמה, ככל שתושג, כפופה לאישור מוסדות העירייה המוסמכים וחתימה על הסכם מתאים. בישיבה שהתקיימה בין הצדדים העירייה הבהירה לעותרים כי הפערים הינם משמעותיים. יצוין כי הפערים בין הצדדים היו ברבדים שונים של המשא ומתן ולא רק לעניין המחיר הסופי (לדוג' היה ויכוח גם על עקרונות השומה). המחיר (כפי שנקבעה בשומת העירייה) הוצג לעותרים במסגרת ישיבה שהתקיימה באגף הנכסים ושם עלה באופן חד משמעי כי יש פערים עצומים (פי 3) בין השומות. באותה ישיבה אף הוצע לנסות לבדוק אפשרות לניוד זכויות, אך אפשרות זו נפסלה מאחר ונמצא כי היא אינה אפשרית מבחינה משפטית.</p> <p>כפי שפורט לעיל, במצב הדברים בו כל צד דבק בעמדתו ומדובר בפערים הנעים בין 30 מיליון ₪ (שומת העירייה) ל- 90 מיליון ₪ (שומת העותרים), הרי שהפער אינו ניתן לגישור. בנוסף, על פי הדין, בידי העירייה האפשרות לבחור בין רכישה להפקעה. כמוכן שהפקעה (עפ"י תוכנית המשנה יעוד) מקנה לעותרים אפשרות להגיש תביעות של 197 + פיצויי הפקעה, אשר יעמידו אותם באותו מצב של רכישה מרצון. עם זאת אנו ממליצים לבחון בהתאם</p>	<p>1.4 הוראת שינוי היעוד וההפקעה מנוגדת לעקרונות של צדק חלוקתי.</p> <ul style="list-style-type: none"> • נקטת שני הליכים תכנוניים הקשורים זה לזה כאשר בהליך תכנוני אחד העירייה משנה יעודה של קרקע ציבורית שבבעלותה לקרקע סחירה למגורים וזאת כדי לאפשר רכישת קרקע לצורכי ציבור מבעלים פרטיים ומנגד העירייה קובעת הוראות להפקעת שטחים סחירים שהינם במטרה לשנות את ייעודם לצורכי ציבור • התנהלו מגעים בין הבעלים ובין מנהל אגף הנכסים בנוגע לרכישת החלקות והצדדים הגיעו להסכמות כפי שנוסחו במסמך מיום 8.5.13. בהתאם לסיכום הבעלים ערכו חו"ד שמאית שהועברה לאגף נכסים אך זה לא טרח להגיב או להעביר חו"ד שמאית מטעמו • המתנגדים סבורים שהימנעות העירייה מרכישת המקרקעין ומקיום ההסכם באמצע התהליך ההסכמי מבלי שמוצע עד תום מהווה הפרה בוטה של התחייבות העירייה כלפיהם

	<p>להמלצת מחלקת השימור ולקבוע את המתחם על שני מבני השוק ההיסטוריים הקיימים במקום והחצר ביניהם כמתחם היסטורי לשימור ולבדוק את האפשרות להשתמש במנגנון של ניווד זכויות בהתאם לתכנית השימור 2650ב' שיוגדר בהוראות התכנית. הזכויות להקמת מבנה ציבורי תהיינה זכויות "צפות" עם מגרשים 1,7,4 בכדי להבטיח מימוש יעיל של שטחי הציבור הבנויים ובהתאם לאפשרות מימוש הזכויות במתחם לשימור.</p>	
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>תוכנית זו משקפת את הפעולות התכנוניות שבכוונת הועדה המקומית לפעול בלא קשר לתוכנית רמז ארלוזורוב. כמו כן הכספים בקרן רמז ארלוזורוב מיועדים לרכישת קרקעות לטובת שטחי ציבור בדרום העיר, שכן הפקעה הינה רכישה כפויה, על כן אין כל סתירה בין הדברים.</p>	<p>1.5 הוראת ההפקעה בתוכנית מנוגדת לתוכנית רמז- ארלוזורוב ומתעלמת משיקולים ונתונים רלוונטיים. מטרת תוכנית רמז ארלוזורוב עוגנה בסעיפים 9.1.5 "הקצאת כל התקבולים הנובעים משיווק ומכירת זכויות הבניה בפרויקט לצורך רכישת קרקעות לצורכי ציבור בדרום העיר באזורים החסרים שטחים אלו, וביצוע משימות שימור מבנים המיועדים לשימור. סעיף 14 תנאים למתן היתר בניה "לא ינתן היתר לבניה חדשה לפני ביצוע פעולות הבאות: 14.6- הקצעת 50% מהתקבולים הנובעים משיווק ומכירת זכויות בפרויקט לרכישת קרקעות לצורכי ציבור בדרום העיר ובאזורים החסרים שטחים אלה. 14.8- הקצעת התקבולים כאמור בסעיפים 14.5 ו14.61 תהיה לחשבונות יעודים שיוקמו עבור מטרות אלה."</p> <ul style="list-style-type: none"> במסגרת דיון בהתנגדויות לתוכנית רמז ארלוזורוב בועדה המחוזית "יובהר בזאת כי כספי החשבונות אינם מיועדים לפיצויים לפי סעיף 197 בחוק התכנון והבניה בגין תוכנית זו או תוכנית השימור או תוכניות אחרות"

<p>2. התנגדות עו"ד ענת בירן ועו"ד אור מור בשם עמירם מנדלבאום, עידן קורצמן, הדר רונן, נאוה גרינוולד, חסיה גרשט, זאב שפירא, חוה פרץ, דפנה רוזנבוים, אהרון שהם, מיכאל הבר, רפי מוזס, יהואש שוורץ, חברת הראל תעשיות רהיטים בע"מ, חברת חלקה 222 בגוש 7084 בע"מ. המתנגדים הם בעלי זכויות במקרקעין הידועים בתור גוש 7084 חלקות 222-227 (מגרש 4)</p>		
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>ראה מענה להתנגדות 1.1</p>	<p>2.1 לאור המפורט בהתנגדות מטה מבקשים המתנגדים לקבל טענתם לבטל את התוכנית ולהורות לוועדה המקומית לפעול ביחד עם המתנגדים לקידום תוכנית בהסכמה על המקרקעין.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>הליך הכנת התוכנית היה תקין:</p> <ul style="list-style-type: none"> • התנאים להפקדת התוכנית מולאו בזמן. החלטת הועדה ניתנה ביום 20.10.2014 ל 7 חודשים, ההחלטה הוארכה עד 31.8.2015, המסמכים התקבלו במחוז ונחתמו ב-31.8.2015, הערכות לפירסום התוכנית לקח זמן. • הפרסומים נעשו כחוק. 	<p>2.2 המקרקעין בתוכנית המופקדת מיועדים ליעוד של כיכר עירונית ולהפקעה. המתנגדים טוענים כי נפלו פגמים מהותיים בהליך הכנת התוכנית ופרסומה ועלכן יש לדחותה על הסף</p> <ul style="list-style-type: none"> • לא מלאו התנאים להפקדת התוכנית מיום 20.10.2014 ועל כן החלטת ההפקדה בטלה, התנאים להפקדת התוכנית מולאו ביום 26.10.2015 לאחר 12 חודשים כרי שלא במועד. • לא נעשה פרסום כדין השלטים לא מוקמו במקום בולט בתחום התוכנית אלא רק על עמוד בפינת הרחובות הרצל וידידיה פרנקל מחוץ לתחום הקו הכחול. ולא נמסרו הודעות אישיות לבעלי הזכויות במקרקעין.
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>העתירה של אדם טבע ודין כנגד הועדה המקומית הועדה המחוזית ורמ"י עסקה בין היתר בהסדרה של שטחים ציבוריים בשכונת פלורנטין. מסמך הצהרת הכוונות עליו חתמה הועדה המקומית ביחס לשטחי ציבור בשכונת פלורנטין משקפת את הפעולות התכנוניות שבכוונתה היה לנקוט בלא קשר לעתירה.</p>	<p>2.3 התוכנית מקודמת באמתלה של הפרשת שטחים לטובת הציבור אך בפועל היא מקודמת בעקבות הסכם שנחתם בין העירייה לעמותת אדם טבע ודין ועלכן מדובר במניעים זרים להליך התכנוני</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>השימושים הציבוריים ופריסתם מתבססים על הפרוגרמה שנערכה עבור כלל השכונה ועבור האוכלוסייה הקיימת והצפויה להתגורר בשכונה. הפרוגרמה קבעה בין היתר את הצרכים. עבודה זו משמשת אותנו ביומיום כדי לתת מענים למוסדות הציבור. כמו כן, הפרוגרמה הצביעה על צורך ביצירת מרחבים פתוחים לציבור וחניונים תת קרקעיים שיפנו את המדרכות לטובת הולכי הרגל. ככר עירונית מוגדרת גם בתדריך החדש</p>	<p>2.4 לא מצורף לנספחי התוכנית פרוגרמה של שטחי ציבור המראים על הצורך הציבורי הספציפי ולא ניתנה סיבה תכנונית מדוע מבוקש להקים "כיכר עירונית" דווקא על המקרקעין</p>

	<p>למכסות קרקע (של משרד הפנים) כמרחב ציבורי לגיטימי שנועד לתת מענה מצד אחד כמרחב פתוח ומצד שני חניות ציבורי תת קרקעי. היעוד הנ"ל מהווה מתן מענה ציבורי הולם.</p>	
<p>לקבל את ההתנגדות בחלקה</p>	<p>יש להשאיר לעירייה את שיקול הדעת מתי לממש מי מהשימושים המותרים במגרש ע"פ הצרכים המידיים של האזור</p> <p>מומלץ לשנות את סעיף 4.2.1 (1) בתקנון ל: תותר בניה חלקית במגרש לשימושים ציבוריים בהתאם לסעיף 4.1.1 – שימושים מבנים ומוסדות ציבור.</p>	<p>2.5 המקרקעין מופקעים לצורך כיכר עירונית אך בפועל התוכנית לא מחייבת הקמת כיכר וחניון ציבורי. התוכנית מאפשרת בנית בניין בן 4 קומות לכל שימוש בהתאם לסעיף 188 לחוק. השימוש הרחב שהוועדה המקומית משאירה לעצמה נוגדת את הנחיית המשנה ליועמ"ש.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>כעיקרון כל שינוי ייעוד מגרש סחיר למגרש ציבורי במסגרת תוכנית עשוי לגרום לפגיעה בבעלים. יחד עם זאת קביעת מגרשים ציבוריים הינה כורח המציאות.</p> <p>ראה מענה להתנגדות 1.1</p>	<p>2.6 הפקעת המקרקעין ע"פ התוכנית המופקדת מנוגדת לחוק ולעקרונות ואינה עולה בקנה אחד עם עקרון המידתיות וזכות הקניין כפי שנקבעה בפסיקה "הרשות המפקיעה אינה רשאית לתת עיניה בחלקה מסוימת רק משום שנאה היא"</p> <ul style="list-style-type: none"> פגיעה בלתי מידתית בקניין – יש לאפשר לבעלים לקדם תוכנית שבמסגרתה יוקצו חלקים מהשטח או מהזכויות לציבור ומאידך יוכלו להנות ולממש את קניינם.
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>התוכנית קודמה ע"י הבעלים הפרטיים ואושרה ע"י הועדה המקומית להעברה למחוז ב-2004, ב-2006 התקיים דיון נוסף לתיקון טעות סופר לעניין מס' החניות בתוכנית ומאז התוכנית לא קודמה ע"י היזמים/הבעלים. הטענה לקשר בין אי קידום תוכנית זו לאישור תוכנית רמז ארלוזורוב ולהסכם בגין העתירה של אדם טבע ודין אינה רלוונטית, שכן תוכנית רמז ארלוזורוב אושרה ב-2006 בסמיכות להחלטת הועדה המקומית לקדם תוכנית 3505.</p>	<p>2.7 בעבר קודמה תוכנית 3505 ע"י חלק מהמתנגדים לשינוי יעוד המקרקעין לטובת חניון ציבורי כיכר ציבורי ומבנה מגורים. הומלצה בדצמבר 2004 וכן ביוני 2006 להפקדה ע"י הועדה המקומית. המתנגדים טוענים כי עצם הכנת התוכנית המופקדת (שטחי ציבור בפלורנטין) וזניחת קידום תוכנית 3505 הינה תולדה של אישור תוכנית תא 2597 ארמז ארלוזורוב ועתירה שהוגשה ע"י עמותת אדם טבע ודין שבעקבותיה נחתם הסכם עם הועדה המקומית כי עריית ת"א תפעל לרכישת מגרשים לטובת שטחי ציבור בשכונת פלורנטין.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>הליך שיתוף הציבור התקיים עבור כלל הציבור לאורך זמן ממושך מראשית קידום הליך התכנון. צוות התכנון והיועצת לשיתוף ציבור קידמו מספר רב של מפגשים עם הציבור. ההצעות המוצגות בתכנית המוצעת היו חשופות</p>	<p>2.8 הועדה המקומית או מי מטעמה מעולם לא פנתה אל המתנגדים כחלק מהליך שיתוף הציבור שנערך.</p>

	מהרגע הראשון לכלל הציבור. בנוסף, תכנית זו עברה פרסום ע"פ סעיף 77 ותנאים מגבילים ע"פ ס' 78 באוקטובר 2010.	
לדחות את ההתנגדות	ראה מענה להתנגדות 2.6	2.9 פגיעה כלכלית שאינה מידתית
לדחות את ההתנגדות	<p>החלקות נשוא התכנית אותרו לאחר בחינה רבת שנים שנערכה למגרשים בתחום השכונה. מערכת השיקולים התכנונית שעמדה בפני צוות התכנון אשר לוהה בשמאי חיצוני לקחה בחשבון מס' קריטריונים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מגרשים עליהם בנוי בנין המשמש למגורים נשללו בשלב המיפוי הראשוני. 2. מגרשים אשר ייעודם הוא לשימושים סחירים לרבות מגורים אך לא היה קיים בנין מגורים שנבנה בהם, או מגרשים אשר כללו שימוש מטרדי המהווה פגיעה באיכות החיים של התושבים בשכונה כגון תחנת דלק, נלקחו בחשבון ונבדקה התאמתם מבחינה תכנונית עפ"י גודלם, מיקומם, אפשרות המימוש ובהתאם להערכה שמאית שנתנה ע"י שמאי התכנית. 3. מגרשים אשר ייעודם היה לשימושים שאינם למגורים כגון מבנה חניה, נלקחו בחשבון ונבדקה התאמתם מבחינה תכנונית עפ"י גודלם, מיקומם, אופן המימוש ובהתאם להערכה שמאית שנתנה ע"י שמאי התכנית. <p>המגרש המופקע בתוכנית זו הינו חניון פרטי וצריפונים החורגים לתחום הדרך, אין קשר לחלקה 228 שם קיים מבנה מגורים ומסחר בן 4 קומות הבנוי ע"פ התוכנית התקפה.</p>	<p>2.10 לא נבחנו חלופות תכנוניות לא הוסבר מדוע נבחר דווקא המתחם של המתנגדים ולא צוין מדוע לא נכללה חלקה 228 הממוקמת בחלקו הדרומי של המתחם ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו.</p>
לקבל את ההתנגדות בחלקה	<ol style="list-style-type: none"> 1. מומלץ לשנות את סעיף 6.2 כך שיהיה ניתן לקבוע הוראות מעבר אשר יאפשרו חידוש רישיון עסק והוצאת היתר לשימוש חורג לתקופה שלא תעלה על שנה מיום מתן תוקף התוכנית. 	<p>2.11 סעיף 6.2 בתוכנית העוסק בשימושים חורגים קובע ש"לאחר אישור התוכנית לא יתאפשר חידוש רישיון עסק והוצאת היתר לשימוש חורג בתחום התוכנית באופן המהווה סתירה להוראות התוכנית". הדבר אינו תואם את הוראות חוק התכנון והבניה וכי מדובר בפגיעה בלתי מידתית בזכויות הקניין של המתנגדים</p>

לקבל את ההתנגדות בחלקה	מוצע להוסיף את המילים "על פי כל דין".	2.12 התוכנית נוגדת את הוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה סעיף 6.1 בתוכנית הפקעות לצורכי ציבור סעיף 2"העיריה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים ולתפוס עליהם חזקה עם אישור התוכנית." הדבר מנוגד לחוק ומהווה פגיעה קשה בקניינם של המתנגדים.
לדחות את ההתנגדות	העבודה על הכנת התוכנית כללה בחינה של מלאי שטחי הציבור הקיימים והמתוכננים. ניתן לראות בתשריט מצב קיים את שטחי הציבור הקיימים.	2.13 הקו הכחול של התוכנית אינו רציף אין קשר בין המתחמים שכתוצאה מכך התשריט במצב היוצא אינו מראה את כל שטחי הציבור בשכונה

3. עו"ד מיכה גדרון בשם חברת שירי תחנת דלק בע"מ גוש 7084 חלקות 202,213 (מגרש 5)		
המלצה	מענה	טענה
לדחות את ההתנגדות	יש החלטה על הפקדת התוכנית המצורפת לעיל. התוכנית הוצגה מול הועדה המחוזית במצגת בפירוט רב התקיים דיון שלאחר מכן הקריאו את החלטה לא היתה הסתייגות מאף נציג ועדה. תהליך של הקראת החלטה מקובל גם בוועדות תכנון שונות.	3.1 יש לבטל את המשך ההליכים לדיון בתוכנית שכן לא קיימת החלטה של הועדה המחוזית להפקיד את התוכנית. שכן לא התקיימה כל הצבעה של הועדה המחוזית להפקיד את התוכנית
לדחות את ההתנגדות	ראה מענה בסעיף 2.10 הועדה מקומית הציגה את הבחינה הפרוגרמטית בפני הועדה המחוזית הן בשלב המכינה וגם במליאה, ואף אישרה את הפרוגרמה ואת הביטוי בתב"ע.	3.2 הועדה המקומית לא הציגה בפני הועדה המחוזית כל סקר ו/או בדיקה פרוגרמטית המוכיחה את הצורך בהפיכת המגרש ליעוד שצ"פ
לדחות את ההתנגדות	שכונת פלורנטיין בנויה ברובה ועל כן היכולת לייצר שטחים פתוחים היא יותר מורכבת. היקף השטחים הציבוריים לקח בחשבון את כל הקיים והמתוכנן. התוכנית רואה חשיבות ביצירת שטחים פתוחים למרות הקרבה לגינה המתוכננת ואף רואה חשיבות רבה ביצירת שטח פתוח בסמיכות לגינה המתוכננת. יש לציין כי השטחים הינם קטנים בגודלם והסמיכות ביניהם מהווה יתרון אורבני ליצירת מרחב פתוח משמעותי, כמו כן גינות כיס הינם עקרון תכנוני מוביל בתל- אביב המעוגן גם בהוראות ת"א 5000.	3.3 אין שום צורך בגינה ציבורית במגרש בשעה שבמגרש ממול מתוכננת גינה ציבורית
	ראה מענה להתנגדות 1.1	3.4 התוכנית המופקדת מונעת את מכירת המגרש וגורמת נזקים כלכליים

		כבדים אשר יושתו בסופו של יום על הקופה הציבורית ולכן צריכים להחריג את המגרש מהתוכנית
--	--	---

4. עו"ד גלית ורדי בשם שושנה ומיקו אשכנזי, השוכרים חנות ברח' הרצל 53 ת"א גוש 8987 חלקה 1. (חלק ממגרש 3)

המלצה	מענה	טענה
לדחות את ההתנגדות	ראה מענה להתנגדות 1.1	4.1. המתנגדים שוכרים את החנות בהתאם לחוק הגנת הדייר משנת 1977 (החנות משמשת למכירת רהיטים). החנות הינה מטה לחמם היחידי של בני הזוג, ואין להם כל עתודה כלכלית אחרת. התכנית פוגעת פגיעה חמורה בהם.
לדחות את ההתנגדות	לעניין הדיירים מוגן/ים נשיב כדלקמן : 1. מדובר בטענה קניינית ולא תכנונית. 2. ככל שקיים בתחום התוכנית דייר מוגן שיוכיח את מעמדו ככזה, אזי היחסים בינו ובין הבעלים לצורך קבלת פיצויי הפקעה, יכול שיתבררו בבית משפט. העירייה תשלם פיצויי הפקעה למי שזכאי, ככל שזכאי על פי הדין.	4.2. התכנית כוללת התייחסות לפיצוי הפקעה לבעלים אך מכיוון שהמתנגדים אינם בעלים אלא בעלי זכות דיירות מוגנת חששם הוא כי הבעלים יקבלו את הפיצויים ויתירו את המתנגדים ללא כל פיצוי אחרי 39 שנים של עבודה קשה.
	ראה מענה להתנגדות 2.9	4.3. מדובר בתכנית הפוגעת פגיעה שאינה מידתית בזכות הקניין של מרשי ומטעם זה המתנגדים מבקשים לגרוע את המגרש מהתכנית.

5. גלית מנחם בשם רשימת תושבי פלורנטין שהצטרפו להתנגדות בחתימתם.

המלצה	מענה	טענה
לדחות את ההתנגדות	בשנים האחרונות העיריה קידמה יצירת שטחים ציבוריים הן בנויים והן פתוחים כדוגמת בית ספר דרויאנוב, מתנ"ס קהילתי ברביעית פלורנטין גינת בן עטר, פיתוח שד' וושינגטון ועוד. כמו כן מקודמים בימים אלה בשלבי תכנון מתחם שוק עליה מעונות ועוד. העיריה תמשיך לקדם פיתוח של שטחי הציבור בהתאם לצורך הציבורי ועל כן קבעה בתקנון סעיף 6.1 לעניין הפקעות לצרכי ציבור כי העיריה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים ולתפוס בהם חזקה עם אישור התוכנית. כמו כן סעיף 6.2 לעניין שימושים חורגים נקבע כי לא יינתן	5.1. מתוך סך המגרשים הנידונים בתכנית חלק ניכר כ- 40% שהם 4.458 דונם הינם בבעלות פרטית ונדרשת הפקעה, רכישת קרקע, פינוי עסקים קיימים וטיהור קרקע. תהליכים אלו עשויים להימשך שנים רבות ואין מנגנון המבטיח את יישומם בעוד מסי' תושבי השכונה ממשיך לעלות.

	<p>חידוש רישיון עסק והוצאת היתר בניה באופן המהווה סתירה להוראות התוכנית. התוכנית לא מתיימרת להציע מנגנוני מימוש אלא מצע סטטוטורי ליצירת שטחים ציבוריים .</p>	
<p>לקבל את ההתנגדות בחלקה</p>	<p>כיום קיימת גמישות גדולה יותר ביצירת מענים למוסדות ציבור בנויים, על ידי קביעת שטחים ציבוריים בנויים בתוך פרויקטים לטובת מוסדות ציבור. לעומת זאת היכולת לייצר שטחים פתוחים בשכונה בנויה כמו זו של פלורנטין – הינה מצומצמת יותר. במקביל, בשנים האחרונות הוקמו ומתוכננים מספר רב של מוסדות ציבור שכונתיים בשכונה כגון: ביה"ס יסודי, גני ילדים, מרכז קהילתי וכו. על כן מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה להגדיל את שטח השצ"פ במגרש 7 (5.38 ד') על חשבון שטח השב"צ החוס ולייעד עד 3 דונם לטובת שצ"פ והשאר שטח למבני ציבור. תכסית הבניה המותרת בתחום השטח למבני ציבור תעמוד על 80%.</p>	<p>5.2. לצרכי הציבור ניתן מענה חלקי בשנים האחרונות בפרויקטים ותכניות שקודמו כגון, ביה"ס דריאנוב, מרכז קהילתי בפרויקט ברח' אברבנאל (רביעית פלורנטין) וכן גני ילדים בפרויקט מגורים ברח' מרכולת 6. ניתן יהיה בעתיד למצוא פתרונות לצרכי ציבור בתכניות מקודמות למגורים (שטחים בנויים כחלק מהמבנים), ובכך ליעד קרקעות נדירות לטובת שטחי ציבור פתוחים. לאור זאת כמות החלקות לטובת שטחי ציבור פתוחים מעוררת תמיהה. ועל כן מבקשת לשקול מחדש את האיזון בין שטחי ציבור מבונים לטובת אלה הפתוחים.</p>
<p>לקבל את ההתנגדות בחלקה</p>	<p>ראה מענה בסעיף 5.2</p>	<p>5.3. חניון אליפלט שטח משמעותי כ- 5.381 דונם שטח בבעלות עירונית, המשמש כיום כחניון בתשלום. שטח זה הוא היחיד שניתן לפתח כשטח ירוק ללא תלות בהפקעה ופינוי עסקים. אולם התכנית מייעדת את רוב השטח כ- 4.300 דונם לבניית מוסדות ציבור ובכך נמנעת הזדמנות להגדיל את השטחים הפתוחים בגבולות השכונה. אני רואה לנכון לשנות את האיזון בין היעודים על שטח זה והגדילו משמעותית לטובת הקמתה של גינה ציבורית גדולה ואיכותית.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>המגרש בגודל של 633 מ"ר לאור ההמלצה שלנו להגדיל במגרש 7 את השטח לגינה ציבורית, באופן שמגדיר שטח ציבורי פתוח בגודל משמעותי כ-3 ד' ובהתייחס ליעודים בשאר המגרשים שברובם פתוחים, מוצע להשאיר מגרש זה ביעוד חוס, על מנת לשמור על מאגר גם של קרקעות חומות ולא רק שטחים ציבוריים בנויים.</p>	<p>5.4. בחלקה ברח' הרבי מבכרד מס' 12 פועלת גינה קהילתית ציבורית, גינה זו היא מופע נדיר של טבע בשכונה, גם שטח זה מיועד לטובת מבנה ציבורי ואני רואה לנכון לשנות את יעודה ולהסדירה לגינת קבע.</p>

6. עו"ד עומר חלמיש		
המלצה	מענה	טענה
לדחות את ההתנגדות	מגרש מספר 1 אינו ביעוד גינה ציבורית אלא קיים היום ביעוד בית חניה, התוכנית מציעה להפקיע אותו לשטח ציבורי בנוי לשימוש לטובת הציבור. היקף השטחים המיועדים להפקעה קטן ביחס לצרכים השכונתיים ולכן כל גריעה ממצבת השטחים פוגעת ביכולת לתת מענים לצרכי ציבור בשכונה.	6.1. יצירת שטחים ציבוריים רחבי היקף אינה מתבצעת שטחים ציבוריים רבים מופקעים משימוש לטובת הציבור כגינות ציבוריות לטובת מבני ציבור. מוצע לשקול שנית את גריעת התא מס' 1 מתוך מצבת השטחים הציבוריים באזור

7. החברה להגנת הטבע		
המלצה	מענה	טענה
לדחות את ההתנגדות	הנתונים שעליהם התבססה הפרוגרמה היו נכונים לעת הכנת התוכנית. לאור המצוקה הקיימת היום בשכונה, המלצות הפרוגרמה היו לייצר בכל פרויקט חדש שטחי ציבור, כולל שטחים ציבוריים בנויים. מטרות ויעדים הוגדרו בתכנית האב לשכונה. כמו למשל ששכונת פלורנטין הוותיקה איננה ולא תקודם כשכונת מגורים "רגילה" של משפחות גדולות, אלא כאזור מעורב שימושים לאוכלוסייה מגוונת. זאת מתוך רצון אורבני לשמור על השכונה על מאפייניה הייחודיים. בהתאם לתפיסה תכנונית זו נגזרו גם צרכי הציבור.	7.1. התוכנית אינה מציבה מטרות ויעדים ביחס לאוכלוסייה הקיימת והצפויה
לדחות את ההתנגדות	במסגרת העבודה הפרוגרמטית ולפני קביעת המגרשים נערכה עבודה מפורטת שהתייחסה לשטחים מצרפיים ולנגישות של השטחים. אולם עבודת תשתית זו (המתועדת) איננה סטטוטורית ולכן לא באה לידי ביטוי במסמכי התכנית, אולם היוותה תשתית משמעותית להכנת התכנית.	7.2. שטחים פתוחים- מסמכי התוכנית אינם מתייחסים לשטח המצרפי הקיים לצורכי ציבור בשכונת פלורנטין וסביבתה. התוכנית לא בדקה מה השטח הפתוח הנגיש בשכונות המצרפיות לפלורנטין.
לדחות את ההתנגדות	נערכה פרוגרמה לצרכים העתידיים של השכונה ולסל הצרכים של שטחי ציבור ומוסדות ציבור בשכונה. לא נכון לקבוע בתב"ע שימוש ספציפי. יש חשיבות גדולה להשאר גמישות בתב"ע. לאורך השנים שכונה עוברת שינויים דמוגרפיים ובעקבות כך גם הצרכים הציבוריים. קביעת שימוש ספציפי בתב"ע פירושה שינוי לתב"ע בכל פעם שידרש למקם גן ילדים במקום מעון יום.	7.3. שטח בנוי לצרכי ציבור – התוכנית אינה מפרטת שימושים לכל מגרש, נראה כי לא נעשתה בדיקה פרוגרמטית של צרכי ציבור עתידיים.
לקבל את ההתנגדות בחלקה	מגרש 7- ראו מענה בסעיף 5.2. לגבי מגרש 4- מומלץ להשאיר ביעוד כיכר עירונית, אולם להוסיף הוראות ברורות	7.4. גודל ואיכות השטחים הפתוחים – התוכנית אינה מספקת שטח

	בתב"ע לגבי אפשרות חלחול ומצע לעצים בוגרים.	פתוח ציבורי משמעותי שבו ניתן היה למצוא עצים בוגרים. מוצע לשנות את מגרש 7 מיעוד למבני ציבור ושטח פתוח ליעוד שצ"פ. כמו כן מוצע לשנות את מגרש 1 משטח למבני ציבור ליעוד שצ"פ-משמש גינה קהילתית. מוצע לשנות את מגרש 4 מכיכר עירונית לשטח ציבורי פתוח ללא שטחי בניה תת קרקעיים כדי לאפשר חלחול ומצע לעצים בוגרים.
לדחות את ההתנגדות	ראה מענה בסעיף 5.1	7.5. מנגנוני מימוש – התוכנית אינה מפרטת מנגנוני מימוש לשטחים שנמצאים בבעלות פרטית

8. התנגדות מהנדס העיר	
המלצה	טענה
לקבל את ההתנגדות	<p>7.1 מוצע להוסיף הנחיות מפורטות לעניין רעש ואיכות הסביבה בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה של עיריית תל-אביב ולמאפיינים הייחודיים של האזור:</p> <p>סעיף 4.1: מבנים ומוסדות ציבור</p> <p>1. להוסיף בשימושים כי בתחום השטחים המיועדים לגני ילדים או בתי ספר לא יותרו התקנת תחנות טרנספורמציה.</p> <p>2. בהערות לטבלת הזכויות להוסיף כי בבתי ספר וגני ילדים לא יותר שימוש עיקרי בתת הקרקע.</p> <p>3. להוסיף בהוראות הבינוי בבניה על הגג סעיף קטן 2 כי שימושים עיקריים בגג יותרו בתנאי שלא יופעלו במקום אירועים עם מוסיקה ומערכות להגברת קול.</p> <p>4. להוסיף בהוראות הבינוי כי בניה בקווי הבניין עד לקו בניין צידי אפס יותנה בכך שלא תתוכננה מערכות בעלות פוטנציאל למטרדי רעש.</p> <p>7.2 בעקבות החלטת הועדה המחוזית, לשינוי היעוד של חלק מהמגרשים ממגרשים למבנים ומוסדות ציבור ליעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור ולצורך ניצול יותר טוב של הקרקע בהתאם לצרכים של האזור, מוצע להוסיף בסעיף 4.5.2 ג1 כי בשטחים שיוגדרו כשטח ציבורי פתוח יותרו מעברים תת קרקעיים לכלי רכב לצורך חיבור חניונים.</p>

המלצת צוות התכנון והיחידה האסטרטגית:

ממליצים לקבל חלק מההתנגדויות ולדחות את חלקן בהתאם להמלצות המובאות לעיל ולהעביר המלצות אלה לדיון בהתנגדויות בוועדה המחוזית.

בישיבתה מספר 0006-16'ב' מיום 09/03/2016 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

נתן אלנתן לא משתתף בדיון

מהלך הדיון :

אלי דיגא : מציג את מטרותיה של התוכנית.

התנגדויות :

עו"ד רמי מנוח : בסעיף 2 המתייחסים למגרש שאני מייצג כתוב "בעלות לא ידועה". הבעלות כן ידועה ישנו הסכם בתוכנית מגדל הגימנסיה מופיע בעמ' 13 לדרפט בו כתוב לנהל מו"מ עם בעלי הקרקע שרוצים למכור את המגרש. היה מו"מ עם מח' נכסים לגבי הבעלות. מאי 2013 ישנו סיכום עם אלי לוי בו יש להמציא שומה מבעלי הקרקע ומח' נכסים ימציא שומה ואם לא יגיעו לפשרה יגשו לשמאי מכריע. המצאנו שומה ועדיין לא קבלנו שומה ממח' נכסים. נמצא ע"י מח' נכסים שיש פער וממליצים לנו לגשת לפיצויים ע"פ סעיף 197 פיצויי הפקעה. להמליץ על הפקעת קרקעות בניגוד להנחיית מנכ"ל ובניגוד להסכם הגימנסיה זהו דבר שלא יעשה.

תוכנית המתאר מדברת על רח"ק 5 עם 8 קומות רוצים בשביל פרוגרמה 1700 מ"ר בתכנית של 50% רוצים לזרוק לפח אלפי מטרים של זכויות בניה למגורים. המלצנו על רעיון של עירוב שימושים שאפשר לנצל בתוכנית הזו. נענו כי ישנה מורכבות משפטית. התוכנית שמה אותנו בפניה שנצטרך להיאבק עליה. אנחנו מבקשים תשנו את נושא ההפקעה ותצביעו על הפקעה בצורה של רכישה. ראובן : השטח שמיועד להפקעה הוא שטח של לטובת הציבור בשטחים פתוחים. עו"ד רמי מנוח : ע"פ התוכנית המופקדת מדובר על מבנה ציבור ושטח פתוח. אדר' בליינשטיין חזי : הגשתי חו"ד בה הנימוקים והצעתי לעצור את הפקדת התוכנית לבטל את ההפקדה ולהתחיל תוכנית חדשה. הנימוקים העיקריים, הגדרת הקו הכחול של התוכנית. המגרשים מתפזרים על שטח של 450 דונם ובמצב החדש גזרתם 12 מגרשים לצרכי ציבור יותר מ-50% מהמגרשים הללו הם בבעלות העיריה אז "למה לכם לנגוע במגרשים פרטים". מקריא מתוך חו"ד שהגיש לגבי טיעונים של הקו הכחול, לגבי ההפקעות השונות.

עו"ד ענת בירן ואח' לגבי גוש 80, 70 רח' שוק ופרנקל : מסבירה את השטח אותו היא מייצגת. התוכנית הזו ישנה כאן טעות בקבלת ההחלטות. יש התחייבות של העיריה לרכוש שטחים ציבוריים בפלורנטין ועכשיו צריך למצוא שטחים בפלורנטין. אמרה הועדה המקומית כי צריך לעשות הליך של שיתוף ציבור, לצערנו לא היה כאן שיתוף ציבור. אותנו אף אחד לא שיתף והתוכנית התוודעה אלינו בטעות. מדובר במשפחות שלמות מתפרנסות שם מחנויות והדבר פוגע בהם קשות. המתחם הזה קודמה שם תב"ע והועדה המליצה עליה. אומנם ישנם 2 מגרשים שנשרפו וכיום הם משמשים כמגרשי חניה אבל שאר המגרשים מפרנסים את בעליהם. היתה תב"ע שבה אמור היה לבנות בנין מגורים עם חניון ציבורי לעיריה וישאר שטח שיהיה רחבה עירונית. הועדה חשבה שהתוכנית היא מצויינת אולם פתאום הועדה זנחה את בתוכנית הזו והתמקדה בתוכנית החדשה עם ההפקעות. הכי קל להפקיע בהתחלה אמרתם שצ"פ אח"כ 50% שצ"פ ועוד אי אלו רעיונות כמו חניון האם נבדקה האפשרות שאולי אין צורך בחניון ואי אפשר לעשות אותו בדרך פחות פוגענית לא בדקתם. התחושה שלנו היא שלגבי המגרשים הריקים העיריה ראתה כי יותר קל להפקיע אותם ואין מי שהתנגד. רק משום שהגוף הציבורי הוא חזק אין לו את הזכות לפגוע באנשים אלו שמתפרנסים שם. מן ההגינות לנהוג אחרת. אם לא הגדירו למה צריך את השטח להפקעה אזי אין צורך להפקיע. העיריה לא יודעת למה תהיה ההפקעה אז איך אתם יודעים שאתם צריכים את השטח הזה אם לא יודעים למה הוא נועד. זו כבשת הרש כאן. התושבים הללו לא כרישי נדל"ן אלו תושבים מן השורה. אני מבקשת להחזיר את התוכנית ולבדוק עם התושבים איך לא לעשוק אותם. יש לעיריה מספיק תוכניות בהם ויתרתם על מגרשים ציבוריים באזור של דרום תא, אז לא יכול להיות שמקום אחד העיריה תוותר על שטחים של עצמה ובמקום אחר היא נותנת זכויות.

שמאי רוזנברג : גבול הקו הכחול מגדיר את פלורנטין ואת השטחים. בשוליים המערביים של התוכנית נמצאת תוכנית המושבה האמריקאית בקיצור הופחתו 40% מהשטחים הציבוריים של התוכנית. העיריה ויתרה על 40% של השטח הציבורי דוגמא אחת. יש תוכנית כיכר העליה הקרקע ובתוכנית הזו הקרקע היא בבעלות העיריה התוכנית כוללת גם זכויות בניה למגורים ובצדס הכיכר הציבורית ובצידס החניה. כלומר מה שאפשר לבצע בקרקע של העיריה של שוק העליה אפשר לעשות גם בקרקע הפרטית הנוכחית. **מיכה גדרון** : הלקוחות שלי לא קבלו הודעה וקבלו את הפרסום לאחר שהם מכרו את הנכס שלהם, העיסקה התבטלה. במגרש הנ"ל בוצע פרסום של 77 78 ובפרסום הזה המגרש שלנו לא נכלל בפנים. יש אמירה כללית מהועדה המחוזית האומרת שידוע שיש חוסר בשטחי ציבור בפלורנטין היא לא אמירה מספיקה על מנת לבצע הפקעות. ישנה תחושה שיש על המגרש המדובר צלקת בדמוי תחנת תדלוק שרוצים לפנות. תחנת הדלוק תצא משם בכל מקרה. בדיוק ממול למגרש הזה קיימת גינה ציבורית ויש פיזור של שטחים. השאלה מדוע יש צורך לבצע הפקעה כאשר תג המחיר הוא 23 מיליון ₪) כאשר ממול

יש שצ"פ. לכן המגרש שלנו הוא התפלח לתוכנית לא נעשה שיקול נכון לכן אין סיבה תכנונית לכלול את המגרש בתוכנית הזו ואנחנו מבקשים לגרוע אותו מהתוכנית.

עו"ד ישי צפוני (בשם גלית ורדי): שושנה ומיקו משנת 63 מפעילים חנות של רהיטים. הפקעת השטח תמוטט את העסק שלהם ופיצויי הפקעה לא יספקו מדובר באנשים מבוגרים שמעוניינים להישאר בנכס. טענתנו שאין צורך בהפקעת השטח היא שמדובר באזור רווי בדיירים מוגנים דיירים שהם מבוגרים שיצטרכו לרוץ אחרי הפיצוי שלהם. אם לא היינו מגיעים לכאן אף אחד לא היה יודע על הלקוחות שלי.

הילה הראל במקום גלית: הטענות המשמעותיות שלנו מגרשים פרטיים שצריכים לעבור הפקעה אי אפשר לדעת איך ומתי יתממשו כשטחי ציבור. כשכונה שעוברת הליכים של התחדשות עירונית והמחסור לשטחי ציבור הוא גדול. המצב היום לשטחי ציבור גם הזמניים וגם הממומשים הם משהו כמו 4.78 דונם והתוכנית מציעה מצב דומה של 4.8 דונם שטחים פתוחים. העיריה רוצה להפקיע שטחים פרטים לטובת הציבור. המשמעות של גינה ציבורית היא משמעות קהילתית. העיריה מקדמת משכונה קיימת לשכונה מקיימת העיריה מקדמת פרויקטים לטבע עירונית, והמשמעות של גינה ציבורית גדולה בשכונה כזו צפופה היא חשובה. והמקום היחידי שהיא יכולה להתבצע היא על קרקע עירונית מגרש מכבי צריפין. כתוב שהשצ"פ יורחב עד 3 דונם זו הנחיה ערטילאית. לא ברור מדוע העיריה שומרת מהשטח הזה לטובת מבנה ציבור זה נכון לגבי הגינה הקהילתי וזה נכון למכבי צריפין וזה נכון לשטחים שיש שם. התושבים ילחמו מלחמת חורמה נגד הפקעת השטחים המועטים הללו. יותר מ60 אנשים שאותם אני מייצגת ורוצים לממש את השטחים על הקרקע העירונית ובעיקר במגרש מכבי – צריפין.

עו"ד עומר חלמיש: אני תושב האזור וגר ברבי מבכרד שהוא למעשה לב ת"א. יש לנו גינה ששם שותלים כל מיני צמחים ומול הגינה יש את המרכז לתשישות הנפש. אני מפנה את חברי הועדה למדריך לשטחי ציבור ועיקר הנושאים שמוזגשים שם ניצול מקסימלי של שטחי ומבני ציבור בטרם פותחים חלקה חדשה ובונים מבנה ציבור - מקריא מתוך המסמך. ישנה אפשרות להוסיף עוד 5 קומות על המבנה ציבור הקיים לעומת הגינה הקטנה שהיא בגודל 300 מ' ואין מקום להוסיף. בכל האזור הענק אין מגרש לילדים זהו שטח ענק של בטונדות וצריך למצוא פתרון להוסיף כמות גדולה של שטחים ירוקים כי הפתרון הקיים הוא מהלך שמוסיף לאחוזים אבל הוא בטל כי מבני המגורים נבנה והמגרש שהעירייה מחייבת בד"כ בחלק האחורי שלו לעין של המבקר אין רצף ירוק ולא נשמר מרווח ופתרון ירוק שיוצר סביבה מרשימה. חברה להגנת הטבע: זו שכונה שתגדל מבחינת צפי האוכלוסיה. יש שני היבטים גם שטחים חומים וגם שטחים ירוקים והצורך הוא לשני סוגי השטחים. שטחים חומים משולבים במבנים קיימים ונראה שהתוכנית הזו נותנת מענה הראוי לשטחים החומים. הבעיה היא בשטחים ירוקים. לפי צפי האוכלוסיה שיכפיל את עצמו בשנת היעד של תוכנית המתאר. התוכנית הזו נותנת 16 סמ' לנפש שטחים ירוקים בשכונה. אותם 16 ס"מ אנחנו מבקשים להגדיל ולעיריה יש את היכולת להגדיל את השטחים הירוקים. קשר לפראק החורשות - במרחק 1000 מטר הליכה לא מרחק אורכי אי אפשר להגיע לשום שטחים פתוחים. יש צורך בשטחים ירוקים בעצים במקומות שילדים יכלו לשחק. השטחים החומים שניתן להם מענה וכל מימוש השטחים האלה יקח הרבה זמן זו נקודה שצריך לתת עליה מענה. התנגדות מהנדס העיר - שלומית זוננשטיין: מדובר בכמה סעיפים הנחיות השכונה ורעש ואיכות הסביבה שאנחנו מבקשים לשנות. בסעיף של מבנים ומוסדות ציבור להוסיף מקריאה מתוך הדרפט את הסעיפים. הדר פלדמן: תושבת השכונה 14 שנה ואנחנו חלק מקהילה. יש גינה שהיא פנינת חמד ומשמשת קהילות רבות בפלורנטין ברבי מבכרד 12. אנחנו מתנדבים במפעל לבריאות הנפש. זה המקום היחידי שהוא שטח ירוק. ואם יקחו את השטח היחידי שהתושבים יכולים לפגוש אדמה יעשה להם עוול. אפשר לעשות מבני ציבור במקום אחר.

עו"ד ששון מבקש להציג את ההתנגדות של דור אלון הראלה אברהם אוזן: יש לך החלטה של הארכת המועד? יו"ר הועדה מתיר לדור אלון להציג את ההתנגדות וזאת בכפוף לכך שהחלטה של הועדה המחוזית נתנה הארכה להגשת התנגדות.

אורי ששון: בתחנת הדלק דור אלון הושקעו כספים למעלה ממיליון שקלים. טענת דור אלון כי אם היעוד ישונה התחנה תפגע קשות ולכן כל החלטה שתהיה כאן אנחנו מבקשים שהיעוד ישאר כפי שהיה.

תשובות מהצוות:

אלי דיגא: התנגדות ראשונה לגבי אלון בצלות - לגבי ההיבט התכנון השילוב בין שטח בנוי לבין שטחים פתוחים. המטרה של התוכנית לייצר שטחים פתוחים. רוב השטח במגרש הזה הוא שטח פתוח העומד על 50% משטח המגרש. יש ערך למתחם הזה כמתחם היסטורי, קיימים מבני שוק היסטוריים והמתחם שימש כתפקוד ציבורי בכל הזמנים. האפשרות לייצר בינוי מעורב הוא מאד מוגבל כאשר יש כונה לשמר את הערך ההיסטורי של המבנים, לכן אין הצדקה תכנונית לעשות את השילוב. לגבי הטענות הקנייניות שאלי יענה.

אלי לוי: זו לא סוגיה של הועדה המקומית יחד עם זאת יש כאן עתירה מינהלית. מדובר במגרש שקבענו אותו כמגרש ציבורי. אנחנו בהמשך לתכנון ימצאו פתרונות חלופים והפתרונות ייענו על סוגיית הטענות שלהם לרבות 100 מיליון כפיצוי.

אלי דיגא: במגרש ברח' השוק הרצל זו תב"ע למבנה חניה. אנחנו רוצים לשמר את השימושים בתת הקרקע להפוך לכיכר ציבורית. הועדה קבעה עד 5% זכויות בניה למבנה ציבור מהטעם להשאיר שטחים פתוחים. הועדה המחוזית רצתה לנייד שטחים לטובת הקמת מבנה ציבורי ממגרש אחר בתוכנית. כך ניתן לנייד שטחים ממבנה ציבורי אחר מרח' בן עתר שם נתנו שטחים לבניה עד 4 קומות של בנין לטובת הקמת מבנה ציבורי יותר משמעותי שיוקם ברחבה המרכזית על רח' הרצל. לגבי התוכנית שקודמה בעבר ב2006 היתה המלצה של הועדה הזו להעביר את התוכנית שקודמה ע"י הבעלים הפרטים לועדה המחוזית הבעלים הפרטים לא קדמו את התוכנית והתכנית נעצרה. הועדה המקומית בשנת 2006 החליטה על ההסכם רמז ארלוזורוב וגם על ההעברה של התוכנית שקודמה לועדה המחוזית ולכן אין קשר בין שתי ההחלטות ולא בגלל תכנית רמז ארלוזורוב לא קודמה התכנית. מלבד זאת עמדה ליזמים הזכות ללכת לוועדה המחוזית ולקדם את התוכנית.

לגבי החלקות שבתחומן נמצאת תחנת הדלק הטענה כי קיימת גינה בקרבה לחלקות אלו ולכן אין צורך נוסף להפקעה, גינת החלוצים הסמוכה זו גינת כיס יש בה עצים בוגרים ומשמשת את כל השכונה, וגינות כיס המפוזרות ברחבי השכונה הם פתרון נקודתי טוב לשטחים ציבוריים ושטחים פתוחים בשכונה ולכן תוספת של גינה בשטח מעל 600 מ"ר היא חיונית להגדלת מלאי השטחים הירוקים באזור. בתחנת הדלק הזו נפל טיל במלחמה האחרונה. המגרש הזה המיועד לשצ"פ הוא אחד משלושת המגרשים שהיו עליהם שימושים ציבוריים סחירים שאנו רוצים לשנות יעוד שלהם לשטחים פתוחים.

אלו היו שלושת המגרשים הפרטים שלגביהם היו התנגדויות. לגבי התנגדויות של תושבי השכונה ובהמשך להחלטתה של הועדה המחוזית אפשרנו להגדיל את השצ"פ במגרש של מכבי-צריפין מ1 דונם עד ל-3 דונם כלומר 60% יהיה לשטחים פתוחים לצורכי ציבור ו-2.2 דונם למבני ציבור בלבד. לכן אנחנו כן נענים לבקשת התושבים. המגרש ברח' הרבי מבכרך ישמש עתודה של מבנה ציבור לעתיד. ועד אשר ניתן יהיה להקים מבנה ציבורי ישמש כגינה קהילתית וזה ייקח זמן רב. במגרש באלוף בצלות הצענו אפשרות לניוד זכויות לשימור מהמתחם הזה למגרשים אחרים על בסיס השימור ההיסטורי של מבני השוק שיש כאן ושימור המתחם. אנחנו נקבע את זה בהוראות התוכנית הזו בתאום עם הועדה המחוזית.

דורון ספיר: התנגדות מהנדס העיר אתם מקבלים?
אלי דיגא: מקבלים.

תגובות:

תושבת: אני רוצה להיות בגינה שלא קרובה לתחנת הדלק והלזדקן בכבוד. נציג התושבים: הועלתה אפשרות על הצרכת שימושים כלומר שימוש למגרש אחר. כתוב שזה לא אפשרי מבחינה משפטית ואנחנו בדקנו וזה כן אפשרי מבחינה משפטית. יש כאן הצעה להפוך אותה לאתר של שימור שמעולם לא הועלתה לכן אני מבקש שיתנו לנו 60 יום כדי לבדוק את שתי המטרות גם הצרחת שימושים וגם שימור.

עידן עמית: לא ברור אם מגדרים את צורכי הציבור עד 3 דונם האם אפשר לקבוע סף מינימום כדי שלא יעשה שינוי נראה לעין. דובר שהשטח נועד לבי"ס תיכון האם הגדלה של השצ"פ לא יפגע בבית ספר תיכון שעל פניו הדונם לא מספיק.

תושב: היות והמגרש מיועד לככר עירונית מה ההתייחסות שלכם להצעה לנצל את מבני הציבור הקיימים ולבנות עליהם.

אלי דיגא: בנוגע למגרש מכבי צריפין. בית ספר תיכון בשלב זה לא ידרש אפשר למחוק את המילה עד ונקבע 3 דונם לצורך שצ"פ בחלק הזה.

דיון פנימי:

ארנון גלעדי: שכונת פלורנטין זקוקה לשטחי ציבור. אנחנו צריכים לראות שמיצנו את הזכויות בשכ' פלורנטין. לא מיצנו את כל נושא שימוש בקרקעות הציבוריות דהיינו מינהל ועיריית ת"א בשכונה. אם רוצים לעשות חניות תת קרקעיות ואחי אבל המגמה של הועדה היא לא לעשות חניות כדי להגדיל את הנושא של כניסת רכבים לשכונות. אולם הדבר סותר את תוכנית המתאר ותוכנית התחבורה הציבורית. כשמדברים על בית ספר תיכון הוא לא חייב להיות בתוך השכונה. לעשות בית ספר תיכון נוסף בפלורנטין זהו לא דבר נכון לעשות.

אלי דיגא: ההטעיה נבעה מכך שבפרסום 77-78 הראשון שנעשה לתכנית בשנת 2008 דובר על הרחבה של 2.5 דונם מתוך המגרש של מכבי-צריפין, שיצטרף לקריה חינוכית וזה המושג שנוצר יחד עם בי"ס דרוינוב ומכאן הטעות לבניית בית ספר. מתוך 5.2 דונם המוצעים כיום אפשר לגרוע את 2.2 דונם לשטח למבנה ציבורי אבל בית ספר תיכון לא נדרש להקים בעתודת קרקע זו.

ארנון גלעדי: אז אפשר לגרוע את נושא של מבנה ציבור לבית ספר. נושא נוסף איך אנחנו נתמודד עם הנושא שלמעשה ויתרנו או המרנו את השטחים הציבוריים והיום אנחנו דורשים אותם חזרה.

ראובן לדיאנסקי: פלורנטין הוא אזור צפוף נטול שטחים ירוקים והתוכנית הזו יש ניסיון לעשות תיקון. הערה של נציגת התושבים שהעלתה חשש שהליכים של הפקעה יכולים לקחת הרבה זמן ומרבית השצ"פ מתבססים על הפקעות. אם ההליך לוקח 5-9 שנים, המפתח לשטחים פתוחים יהיה פחות ממה שיש היום כי האוכלוסיה אמורה להכפיל את עצמה. ראינו שאם לא נפעל בהתאם גם השצ"פ יגדלו בהתאם וכתוצאה מהפקעות הם לא יגדלו אז נשאר בחסר יותר גדול. בהקשר הזה זו דוגמה שאפשר לבחון אותם, ובכל מה שקשור לגגות ירוקים יש כאן הזדמנות במבני ציבור לעשות הערכות לאופציה לגגות ירוקים בפלורנטין. במכבי צריפין האזור מיועד למבנה ציבור ושצ"פ- מה מתוכנן שם? אלי דיגא: התוכנית מגדירה במגרש מכבי צריפין יעודי קרקע היא לא תכנית מפורטת, 2.2 דונם לטובת מבני ציבור ו 3 דונם לשצ"פ.

ראובן לדיאנסקי: אני מבקש באזורים שמיועדים לשצ"פ למקסם את היכולת שלנו למבני ציבור שיבנו לגובה. לגבי המגרש ברבי מבכרד. אלי דיגא: מגרש של 600 מ' שכרגע משמש גינה קהילתית הוא בסמיכות למגרשים מכבי צריפין וזו עתודת קרקע למגרש חום זהו במגרש היחידי המשמש למבני ציבורי במלואו. ראובן לדיאנסקי: אני מבקש שהמקום הזה ישאר ירוק, ואם יאלצו להקים מבנה ציבור לבנות מבנה על עמודים כך שהקומה המפולשת יהיה חלק משצ"פ. שמואל גפן: אני מצטרף לדעתו של ראובן לבנות לגובה. איך אנחנו מגינים על הדיירים המוגנים כי ברגע שאתה מאשר תוכנית אתה מעיף את הדיירים. זה לא מספיק שיש להם זכות התנגדות. כרמלה עוזרי: האם זה נכון שקיימים הסכמות בין הבעלים להפקעות. כמה כאלה יש? כמה אנשים מדובר שמאבדים את פרנסתם? ואם באמת יש ניווד זכויות? מלי פולישוק: אין הגדרה ברורה כמה שטח פתוח לשצ"פ לשב"צ.

אלי דיגא: בקשנו בהתנגדות מהנדס העיר לאפשר בתא שטח 7 מגרש מכבי צריפין אפשרות לחניון ציבורי או מעברים מתחת לשצ"פים לטובת חניונים תת קרקעיים. במגרש ברח' השוק נקבע היעוד שלו ככר עירונית על מנת לאפשר בניית חניון ציבורי בתת הקרקע.

מלי פולישוק: האם במקום הליכי הפקעה אפשר לעשות ניווד זכויות ואם כן ואיך עושים זאת. עד כמה אתם יכולים להשאיר את השטחים הקטנים בתוכנית עצמה כי כתוב במפורש "כשטח פנוי". ארנון גלעדי: מתן שירותים אזורים לא חייבים להיות בתוך השכונה אפשר להעמיד במקומות אחרים. אלי לוי: ההצהרות הללו שלעיריה יש שטחים הם לא נכונות, אין לעיריה או למינהל שטחים או מגרשים ריקים במיוחד בשכונה הזו. רוב השטחים בפלורנטין הם פרטיים. עברנו בשכונה מגרש מגרש לעיריה לא היו מגרשים ולא מגרשים ריקים ואם היה מגרש למינהל היינו כבר מפקיעים אותו. אלו המגרשים היחידים שמצאנו שהיו ריקים והגיעו לוועדה ונדונו והועדה קבעה לא לתת להם זכויות. אחד חניון ואחד הוא ריק. תחנת הדלק מהווה מפגע והיא יקרה מאוד לפנות אותה 30 מיליון ש. עם כולם ניהלו מו"מ אבל קשה לנהל מו"מ עם איש פרטי והוא יודע שאתה מגיע כגוף ציבורי.

דורון ספיר: אנחנו כועדה הפקדנו תכנית, המגרש שארנון מדבר עליו, לא נמצא בתחום התכנית. אם נחליט שמה שארנון אומר נכון, נעשה תכנית חדשה נוספת ונפקיע אותו לטובת הציבור. אז אפשר להחליט אם להפוך לשטח ירוק או לא.

אלי לוי: לעיריה יש מגרש בשוק עליה והשאלה למה העיריה לא הפכה אותו לציבורי. העיריה כן הפכה אותו לציבורי. נכון הפקעה לוקחת זמן ברגע שמתאשרת התוכנית אפשר להתחיל בתהליך ההפקעה אנחנו נפנה לבית משפט ע"פ סעיף 8. הפתרון אלופ בצלות היתה אי ההבנה מה מותר לבנות.

דורון ספיר: תתייחס לבקשה של חלק מהבעלים לקבל אורכה של 60 יום. אלי לוי: אני אפגש עם הבעלים לבדוק את נושא זכויות השימור עם עו"ד רמי מנוח. דורון ספיר: אני מציע שנגיד שבאופן עקרוני נאפשר לנציג העיריה לבוא במו"מ עם הבעלים ולקבל את ההתנגדות בחלקה.

אלי לוי: דיירים מוגנים ברגע שזה שטח ציבורי ברגע שמפקיעים כל הסוגיה של ההפקעה הוא עומד מול העיריה.

אלי דיגא: לגבי ניווד זכויות יהיה רק במגרש של אלופ בצלות. לגבי מבנים לגובה הם נלקחו בחשבון בכל מבני הציבור אנחנו מאפשרים בניה לגובה ותכסיות מצומצמות כדי לאפשר כמה שיותר שטחים פתוחים. בהוראות בתקנון להקמת מבנה ציבור לדוגמה במכבי צריפין ניתן להגיע עד 8 קומות. ראובן לדיאנסקי: הלכה למעשה יכול להיות שהרוחב והגודל יהיו כל כך גבוהות היה מצריך לעלות לגובה. אלי דיגא: ביחס הכולל רוב הבניה תהיה לגובה.

ראובן לדיאנסקי: בתפיסה התכנונית הקומות המתוכננות יהיו 100 מ' קומה ובמקום 3 קומות יהיו 6 קומות.

דורון ספיר: אפשר להנחות אבל לא לחייב.

אלי דיגא: הגינה הקהילתית נולדה עכשיו ו העבירו אותה מבית ספר דרויאנוב ויכול שבעתיד יהיה שיקול דעת להעתיק אותה למקום אחר טוב יותר וצריך לאפשר את שיקול הדעת.

ראובן לדיאנסקי: הערה הייתה שהיום היא גינה קהילתית, אני מבקש לאפשר שצ"פ ולבדוק את הגגות הירוקים.

עודד גבולי : אכן חסרים שטחי ציבור ובסופו של דבר הועדה אישרה את התוכנית ובדקנו את כל המגרשים לעומק. בקשר לתפיסת עולם של מינהל התכנון ומשרד המשפטים אני דוחה אותה לחלוטין. לא מקובל שהם קובעים מה יהיו בשטחים החומים לפי סעיף 188. לצערי בתוכנית של צ' היינו צריכים להתפשר בגלל קוצר הזמן.

עזי אלאדין : דיברתם על מבנים לשימור האם אתם יודעים שהם ראויים לשימור
אלי דיגא : כן

עודד : מה הכוונה לשימור?

עזי אלאדין : האם אפשר להחליט משהו יותר גמיש.

אלי דיגא : זה יהיה בהמלצת מחלקת השימור.

דורון ספיר : הנושא יבדק ע"י אגף הנכסים.

הועדה מחליטה :

להמליץ לועדה המחוזית לקבל את ההתנגדויות בחלקן בהתאם להמלצת הצוות כמפורט בדרפט לעיל
ובנוסף לתיקונים הבאים :

1. יעשה מאמץ למצות את כל זכויות הבניה במסגרת המגרשים בתוכנית תוך שמירה והקפדה על תכנית קטנה ככל הניתן ויצירת שטחים פתוחים נוספים כתוצאה מכך.
2. לקבל את המלצת הצוות המקצועי ולקבוע את המתחם על שני מבני השוק ההיסטוריים הקיימים במקום והחצר ביניהם כמתחם היסטורי לשימור ולהשתמש במנגנון של ניווד זכויות בהתאם לתכנית השימור 2650ב' שיוגדר בהוראות התכנית.
3. רושמים לפנינו את הבקשה של חבר הועדה מר ארנון גלעדי לבדוק האפשרות להפוך את המגרש הפרטי המושכר כיום למשרד הבריאות למגרש ציבורי עירוני.
4. בשטחים הפתוחים במגרש מכבי צריפין יש להוריד את המילה "עד" ולהשאיר " 3 דונם" לטובת שצ"פ.
5. תעשה בדיקה לגבי גגות ירוקים בשטח התוכנית.

לדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתוכנית

ההחלטה התקבלה פה אחד.

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

כ"ה באייר התשע"ו
2 ביוני 2016
תת 1568-2016

לכבוד

הנדון: תכנית מס' 507-0214189 :תא/ 3847 - " שטחי ציבור פלורנטיין "

ועדת משנה ב' להתנגדויות בישיבתה מס' 1225 מיום 30.05.16 דנה בתכנית והחליטה כדלקמן:

א. רקע:

שכונת פלורנטיין מאופיינת בבינוי בעל צפיפות רבה ושימשה לאורך השנים כמרכז המסחרי של תל אביב. השכונה תוכננה עם מיעוט שטחים לטובת הציבור כמו גם שטחים פתוחים. בשנים האחרונות השכונה מאופיינת בבנייה חדשה למגורים, ולאור המחסור בשטחי ציבור ומצוקת השטחים הפתוחים, התכנית נועדה להגדיל את מצאי המגרשים לטובת הציבור בשכונת פלורנטיין וזאת ע"י איתור מגרשים בעלי פוטנציאל לשינוי ייעודם, ממגרשים לתעשייה, מלאכה, מסחר, מרכז מסחרי, שפ"פ ומגרש מיוחד ליעוד שטחים למבני ציבור, שצ"פים וכיכר עירונית. השטחים שאותרו ע"י הוועדה המקומית כוללים ארבעה מגרשים בבעלות העירייה ושלושה מגרשים בבעלות פרטית שזוהו ע"י הוועדה המקומית כבעלי פוטנציאל לשינוי ייעוד.

ביום 20.10.2014 דנה הוועדה המחוזית בתכנית והחליטה להפקידה בתנאים. לתכנית הוגשו התנגדויות וביום 14.3.16 שמעה הוועדה את המתנגדים ואת הוועדה המקומית.

ב. עיקרי החלטת הוועדה :

1. הוועדה המחוזית סבורה כי אכן הוצג בפניה ע"י הוועדה המקומית הצורך הממשי בהוספת שטחי ציבור בשכונת פלורנטיין, ואף קיומו של צורך בהפקעת מגרשים פרטיים בבחינת כורח המציאות; כן הוצגו בפני הוועדה המחוזית קריטריונים לאיתור המגרשים בהתאם למיקומם וגודלם, וכן בהתייחס לבחינת אינטנסיביות השימוש בהם כמפורט בסעיף 1.2 להלן.
2. יחד עם זאת, הוועדה המחוזית סבורה כי יש להוציא מתחום התכנית את המגרשים 3 ו-4, וזאת בהינתן הנסיבות כמפורט להלן:
בהתייחס למגרש 3, התחוור לוועדה כי לאחר הפקדת התוכנית, ולאחר הגשת ההתנגדויות לתוכנית זו, הומלץ ע"י ועדת השימור של הוועדה המקומית כי הבינוי על מגרש 3, על שני מבני השוק הקיימים בו, יבחן כמתחם לשימור. הוועדה סבורה, כפי שיפורט להלן, כי יהיה

נכון לבחון את שימור הבינוי במתחם, על כל המשתמע מכך, ובכלל זה אפשרות פיצוי ע"י ניווד זכויות במסגרת תוכנית נפרדת.

בהתייחס למגרש 4, סבורה הוועדה כי ההנחיות שנקבעו ע"י הוועדה המקומית עצמה באיתור המגרשים הפרטיים להפקעה, סבירות כשלעצמן, אולם לא יושמו כנדרש בשים לב לגודלו של מגרש 4 ואינטנסיביות הבינוי בו וקיומם של "עסקים חיים", אל מול השימוש הציבורי המבוקש (כיכר עירונית וחניון ציבורי), שכן הוועדה לא התרשמה כי נבחנה אפשרות מימוש הצורך הציבורי אף אם בהיקף מופחת, במסגרת עירוב השימושים.

3. במגרש מס' 2 אשר ייעודו סומן בתשריט התוכנית המופקדת לשטחים פתוחים ומבנים למוסדות ציבור תתאפשר העברת הזכויות של מגרש 2 לתא שטח 7 במקום לתא שטח 4 שיצא מתחום התכנית.

4. תא שטח מספר 7 שגודלו 5.38 דונם, אשר יעודו סומן בתשריט התוכנית המופקדת לשימוש מעורב של שטח פתוח ומבנה ציבור, הוועדה קובעת כי נוכח הקושי ביכולת לייצר שטחים פתוחים משמעותיים בשכונה בנויה כמו פלורנטין, יש להגדיל את שטח השצ"פ על חשבון שטח השב"צ, כך שלפחות שלושה דונם משטח המגרש יקבע יעודם לשצ"פ וביתרת שטח המגרש, ככל שיידרש הדבר, ניתן יהיה למקם מבני ציבור, ועד להקמתם יפותח השטח ברמה המתאימה כשצ"פ. כמו כן, למען הסר ספק, העברת הזכויות ממגרש 2 כמפרט לעיל, תבוא במניין השטח שנותר לאחר הפרשת של לפחות 3 דונם לשצ"פ.

ג. להלן תשובת הוועדה להתנגדויות:

1. התנגדות עו"ד מיכה גדרון בשם חברת שירי תחנת דלק בע"מ, וכן להתנגדות חברת דור אלון בשם עו"ד שי מדרר.

1.1. לטענה כי לא קיימת החלטה של הוועדה המחוזית להפקיד את התכנית. מוסד תכנון אינו יכול לקבל החלטה בשתיקה, וכן חייבת להתקבל הצבעה אקטיבית על מנת שיהיה גלוי וידוע מי הצביע בעד, נגד או נמנע וכי קבלת החלטה בשתיקה הינה נוגדת את הוראת סעיף 48ד(א) לחוק התכנון והבנייה – לדחות את ההתנגדות.

בעת הדיון בהפקדת התוכנית שהתקיים בפני מליאת הוועדה המחוזית, התכנית הוצגה מול חברי הוועדה המחוזית במצגת מפורטת. לאחר מכן הוקראה הצעת החלטה שהתקבלה בפה אחד בלי הסתייגות של אף לא אחד מהחברים. הליך של הקראת החלטה הינו הליך מקובל בוועדות שונות לרבות במועצה הארצית. סעיף 48ד(א) לחוק התכנון והבנייה אינו מורה על חובת הצבעה לגבי כל החלטה; וכבר נפסק, כי בנסיבות שבהן כל חברי הוועדה תמימי דעים ביחס להחלטה המתקבלת – אין פגם בכך שלא נערכה הצבעה (עת"מ (י-ם) 1163/09 ד"ר אברהם לימונצ'יק נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים – ועדת המשנה הנקודתית ואח').

1.2. לטענה כי הוועדה המקומית לא הציגה בפני הוועדה המחוזית כל סקר ו/או בדיקה פרוגרמתית המוכיחה את הצורך בהפיכת המגרש של המתנגדת ליעוד שצ"פ וכן כי לא ניתן לאשר תכנית המייעדת שטחים פרטיים, בלב שכונת מגורים, לצורכי ציבור על יסוד הערכה ו/או תחושה ו/או אמירה כללית, האמירה הכללית אף אינה מאפשרת למתנגדת לבדוק טענה זו, שכן היא אינה מעניקה כל נקודת התייחסות מקצועית ואובייקטיבית.

יתרה מכך, המגרש אף לא סומן כמגרש הדרוש לצרכי ציבור בהתאם לפרסום לפי סעיפים 77/78 – לדחות את ההתנגדות.

במסגרת הליכי קידום התוכנית בפני הוועדה המחוזית, הן בשלב פרסום תנאים מגבילים לפי סעיפים 77 ו-78, הוצגו בפני חברי מליאת הוועדה המחוזית נתונים תכנוניים לגבי צרכי ציבור המקודמים במסגרת תכניות בתהליך ותוכניות מאושרות באזור, וכן צרכי הציבור החסרים שבגינם הוגשה תכנית זו. כמו כן, במסגרת תכנית המתאר הכוללת תא/ 5000 נעשתה פרוגרמה שלפיה ישנו חוסר רב של שטחי ציבור בשכונה. הוועדה השתכנעה כי בשכונה יש חוסר במיוחד של שטחי ציבור פתוחים, וכי החלקות נשוא התוכנית אותרו לאחר בדיקה רבת שנים שנערכה למגרשים בתחום השכונה. הוועדה המקומית ציינה כי החלקות נשוא התוכנית אותרו לאחר בחינה ממושכת שנערכה בתחום השכונה, וכי הופעלה מערכת שיקולים תכנונית אשר לוותה בין היתר ע"י שמאי, נבחנו קריטריונים שונים ובכל זה אינטנסיביות השימוש במגרש, כאשר מגרשים עליהם בינוי מגורים נשללו בשלב מיפוי ראשוני, מגרשים אשר ייעודם לשימושים סחירים לרבות מגורים אולם לא קיימת בנייה למגורים, או מגרשים אשר כלל שימושים המהווים פגיעה באיכות חיים של תושבים כגון תחנת דלק, נלקחו בחשבון ונבחנה התאמתם מבחינה תכנונית, מיקומם ואפשרות המימוש בהתאם להערכת שמאי; כך גם לגבי מגרשים אשר ייעודם היה לשימושים שאינם למגורים כמו מגרשי חנייה.

1.3. לטענה כי גם אם יש מחסור בשטחים פתוחים באזור, הרי שאין הכרח לשנות את המגרש של המתנגדת, שכן, ממש מול המגרש של המתנגדת קיים מגרש נוסף אשר מיועד לשצ"פ (חלקות 199 ו-209) – לדחות את ההתנגדות.

כאמור, יש חוסר רב של שטחי ציבור פתוחים בשכונה, ומטרתה של התוכנית היא הפקעת שטחים לטובת הציבור, שכן הוספת מגרשים ציבוריים בשכונת פלורנטין הינה כורח המציאות. כמפורט בסעיף 1.2 לעיל, הוועדה המקומית ביקשה לבחון את המגרשים המיועדים להפקעה, בהיבט התכנוני ע"י בחינת מיקום, גודלם וכן אינטנסיביות הבינוי והשימוש בהם, מגרש מס' 5 בבעלות המתנגדת, שנמצא ראוי תכנונית הן משום גודלו ומיקומו, וכן משום השימוש בו כיום לתחנת דלק בשכונת מגורים, מהווה פגיעה באיכות התושבים כיום. על כן, הוועדה רואה בחיוב שינוי ייעוד של תחנת הדלק בשכונת המגורים לשטח ציבורי פתוח. בהתייחס למגרש הנוסף המצוי בסמיכות לתחנת הדלק, המדובר בשטח המיועד לגינה הינו בהיקף של כ- 400 מ"ר ואינו מספק את צרכי הסביבה. שכונת פלורנטין הינה שכונה שבנויה ברובה ועל כן, היכולת ליצר שטחים פתוחים הינה מורכבת, ויש להתייחס לכל היצע קרקע פוטנציאלי, הוועדה רואה בחיוב יצירת שטח פתוח נוסף בסמיכות לגינה המתוכננת, ויהיה בכך משום יתרון אורבני ליצירת גינות כיש.

1.4. לטענה כי התכנית המופקדת, מונעת את מכירת המגרש, ואשר אף הביאה לביטול עסקה חתומה למכירת המגרש, גורמת למתנגדת נזק כספי כבד, לפיכך, ובין היתר נוכח הנזקים הישירים והעקיפים אשר ייגרמו למתנגדת כתוצאה מאישור התכנית, ואשר יושתו בסופו של יום על הקופה הציבורית, צריכים להביא להחרגת המגרש של המתנגדת מהתכנית – לדחות את ההתנגדות.

כאמור בסעיף 1.3 לעיל, הועדה השתכנעה כי ראוי שהמגרש יהיה שטח ציבורי פתוח. כמו כן, עם אישור התוכנית, בעלי הקרקע ו/או כל בעל זכויות בקרקע יהיו זכאים לפיצויים העומדים לרשותם בהתאם לדין כפי שנקבעו בסעיף 197 לחוק התכנון והבנייה וכן לפיצויי הפקעה. הוועדה תוסיף ותציין, כי אין מניעה כי הועדה המקומית תוכל לאשר שימוש חורג עד להפקעה בפועל של המתחם.

2. התנגדות משרד עו"ד ברוך י. מנוח ושות' בשם יעקב קוטלר ועמוס וינברג

2.1. לטענה כי הוראת שינוי היעוד וההפקעה בתוכנית הינה בלתי סבירה ובלתי מידתית. ניתן להשיג את מטרת התוכנית בחלופות אחרות. פתרון תכנוני שמשלב שטחי ציבור יחד עם מבני מגורים ימנע את הצורך בהפקעת כל מגרש המתנגדת, ובזאת יתייתר הצורך בתשלום פיצויים לבעלי החלקות הפרטיות מהקופה הציבורית. תהליך תכנוני נכון, שעשוי לתת מענה צודק והוגן יותר, הוא תהליך של איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים. אם התכנית הייתה מוגשת בהליך זה, הייתה נגרמת פגיעה מינימלית בזכויות הפרט, והיה נשמר איזון סביר והוגן בין זכויות קניין הפרט לבין האינטרס התכנוני; לטענה, כי לאחר הגשת ההתנגדויות, המלצת מחלקת השימור של הוועדה המקומית כיום, היא לקבוע את המתחם על שני מבני השוק ההיסטוריונים הקיימים במקום והחצר ביניהם לשימור והאפשרות לבחון ניווד זכויות בהתאם לתוכנית השימור תא/2650, וכי הגדרת מנגנון כאמור בהוראות תוכנית זו אינו נכון וראוי, ואף לא הופיע בהוראות התכנונית המופקדת, וכי ראוי כי נושא השימור יבחן במסגרת הוראות תוכנית נפרדת בה יבחן כנדרש נושא השימור-לקבל את עיקר ההתנגדות כי המגרש יוצא מתחום התוכנית.

הוועדה קובעת כי יש להוציא המגרש מתחום התכנית מהסיבות הבאות:

- א. בפני הוועדה המחוזית אכן הוצג הצורך הציבורי בהוספת שטחי ציבור בשכונת פלורנטיין, וכן העובדה כי קיים מחסור בשטחי ציבור פתוחים, אשר כורח המציאות מוביל לקידומה של התוכנית הכוללת הפקעה של מגרשים פרטיים. כמו כן הוצג בפני הוועדה המחוזית כי החלקות נושא התוכנית אותרו לאחר בחינה ארוכת שנים שלוותה ע"י צוות תכנוני ושמאי וכי נקבעו קריטריונים למיפוי ואיתור המגרשים, כמפורט בסעיפים 1.2 ו- 1.3 לעיל. כמו כן, הועדה סבורה כי הליך של הפקעת קרקע בשלמות מבעלים פרטיים צריך להיעשות במשורה ולאחר שנבדקו חלופות כגון עירוב שימושים ו/או איחוד וחלוקה ו/או אפשרות של שימור מנגנון ניווד זכויות וכיו"ב.
- ב. בהתייחס למגרש המתנגדים, מגרש מס' 3, ולאור המלצת הוועדה המקומית, שנתקבלה לאחר שהוגשו ההתנגדויות לתוכנית, לבחון את המבנים הקיימים במגרש לשימור, ואשר אין לכך ביטוי בהוראות התוכנית המופקדת, הוועדה המחוזית סבורה כי יש לבחון את שימורו של המבנה בתכנית נפרדת, ואין מקום לבחון את סוגיית השימור, ובכלל זה קריטריונים לשימור, קביעת הוראות שימור ו/או מנגנון ניווד זכויות אגב תוכנית זו. הוועדה המחוזית סבורה כי נוכח המלצת מחלקת השימור לבחון את המתחם לשימור, יש לפעול כנדרש להכנת תיק תיעוד מתאים, קביעת הקריטריונים המתאימים לסוג השימור הנדרש, וכן ניתן למשל לבחון הפעלת

תמריצים של תוכנית השימור וכו', תוך הקדשת הזמן הראוי לכך, ולא אגב תיקון הוראות תוכנית זו.

בהינתן העובדה כי עיקרה של התנגדות זו התקבלה במובן זה שהוועדה קובעת כי המגרש יוצא מתחום התוכנית, נראה כי הדיון ביתר הטענות שהועלו ע"י המתנגדים אינו נדרש ומתייתר. יחד עם זאת, למען הסר ספק, יובהר כי אין בעצם הקביעה כי יש להוציא את מגרש המתנגדים מתחום התוכנית משום קביעה כי יש לקבל את כלל טענות המתנגדים במסגרת התנגדותם. הוועדה סבורה כי דיון ביתר הטענות מתייתר נוכח הוצאת המגרש מתחום התוכנית, אולם פטור לחלוטין בלא כלום לא ניתן והוועדה תתייחס בתמצית **לחלקן** של הטענות שהועלו בהתנגדות.

2.2. לטענה כי התכנית מתייחסת למתחם גדול ששטחו עולה על 450 דונם, ובמצב המוצע הצטמצם שטחו ל- 12 דונם בלבד, ע"י גזירת 13 מגרשים באופן שרירותי שייעודם הוסב לשימושים ציבוריים, עקב פגם מהותי זה, לא ניתן להבין באופן ברור מהו הקשר הלוגי והתכנוני בין "המצב המאושר" לבין "המצב המוצע" שבתכנית המופקדת – **לדחות את ההתנגדות.**

התשריטים מוגשים בהתאם לנוהל מבא"ת לפיו במצב המוצע לא מוצגים הייעודים שמחוץ לתחום התכנית.

2.3. לטענה כי תשריט המצב הקיים מוצג בקנה מידה של 1:1000 לעומת המצב המוצע המוצג בקנה מידה של 1:1250, הבדל זה נותן מצב מוטעה, המקשה על תפיסת השטח האמיתית ועל הבנת השינוי המהותי המוצע ביחס למצב הקיים – **לדחות את ההתנגדות.** ראו מענה לסעיף 2.2. ניתן להבין באופן ברור את כוונות התכנית, גודל כל תא שטח בתכנית רשום במפורש בהוראות התכנית.

2.4. לטענה כי לא ניתן לייעד מגרש לצרכי ציבור בלי להגדיר לו שימוש ציבורי ספציפי – **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

התכנית מפרטת מהם השימושים הציבוריים המותרים בשב"צים בתחום התכנית. צורך ציבורי הינו דבר משתנה לאורך השנים. כמו כן הועדה מעודדת שילוב מגוון שימושים ציבוריים שונים באותו מגרש, ולכן חשובה הגמישות. **עם זאת תימחק מהוראות התכנית ההפניה הכללית לסעיף 188 לחוק התו"ב, ויקבעו בהוראות התכנית שימושים עיקריים לצורכי חינוך, קהילה רווחה, ספורט ומשרדי עירייה ע"י הוועדה המקומית. עוד קובעת הוועדה המחוזית, כי סעיף 6.1 (2) בהוראות התוכנית ימחק – ויירשם כדלקמן:**

השטחים המיועדים לצורכי הציבור בתוכנית זו, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי דין.

2.5. לטענה כי לא סביר כלל שלתכנית לא צורפה פרוגרמה מפורטת המסבירה מהו הבסיס התכנוני/ פרוגרמטי להסבת מגרשים פרטיים למגרשים ציבוריים המיועדים להפקעה וכי

לא ברור כיצד הגיעו להחלטה לשנות את היעוד של המגרשים דווקא ליעודים ציבוריים שונים – **לדחות את ההתנגדות**.
ראה מענה לסעיף 1.2 לעיל.

2.6. לטענה כי לא ניתן להבין כל זיקה תכנונית בין המגרשים שהופקעו לבין יתר המגרשים הנמצאים במתחם. נראה שלא נבדקו חלופות תכנוניות, לא הוצגו תכניות בינוי אדריכליות המסבירות כיצד התקבלו ההחלטות התכנוניות שהתגבשו במהלך הכנת התכנית – **לדחות את ההתנגדות**.

ראו מענה לסעיף 2.1 לעיל. הוועדה המחוזית סבורה כי אכן הוצג בפניה ע"י הוועדה המקומית הצורך הממשי בהוספת שטחי ציבור בשכונת פלורנטין, ואף קיומו של צורך בהפקעת מגרשים פרטיים בבחינת כורח המציאות; כן הוצגו בפני הוועדה המחוזית הקריטריונים שנקבעו לאיתור המגרשים תכנונית בהתאם למיקומם וגודלם, וכן בהתייחס לבחינת אינטנסיביות השימוש בהם כמפורט בסעיף 1.2 ו- 1.3 לעיל. יחד עם זאת, לגבי מגרש המתנגדים, היות ולאחרונה ולאחר הגשת ההתנגדויות הוצג ע"י הוועדה המקומית כי וועדת השימור שלה רואה לנכון לקבוע כי המתחם הינו לשימור, סברה הוועדה כי נכון יהיה לקבוע זאת במסגרת תוכנית מתאימה שתבחן את סוגיית אפשרות השימור על כל המשתמע מכך, לרבות קביעת הקריטריונים ואפשרויות הפיצוי ע"י ניוד זכויות. בהתייחס למגרש 4, סברה הוועדה כי ההנחיות שנקבעו ע"י הוועדה המקומית עצמה שהינם ראויים כשלעצמן, לא יושמו כנדרש בשים לב לשימוש הציבורי המבוקש (כיכר עירונית וחניון ציבורי) וכי לא נבחנה אפשרות עירוב השימושים נוכח אינטנסיביות הבינוי על המגרש 4 וקיומם של "עסקים חיים".
הוועדה סבורה כי ההנחיות שנקבעו ע"י העירייה יושמו כנדרש, במגרש 5 (תחנת הדלק ראה מענה בסעיף 1.2 לעיל) וכן בהתייחס ליתר המגרשים שנותרו בתחום התכנית והם בבעלות העירייה.

2.7. לטענה כי מתקבל הרושם שהוועדה המקומית נוקטת מדיניות אשר יש בה סתירה פנימית, מצד אחד מאשרת פרויקטים של בניה רוויה בצפיפות גדולה במגרשים רבים בשכונה, חדה האחרת "מקריבה" מגרשים פרטיים אחרים. כדי לתת תשובה ומענה לצרכים הציבוריים של אותם המבנים שנבנים בימים אלה בשכונה – **לדחות את ההתנגדות**.

ראו מענה בסעיפים 1.2, 1.3 ו- 2.1 לעיל.

2.8. לטענה כי בעת הכנת התכנית לא נעשה שימוש בהליך "שיתוף ציבור", וללא יידוע הבעלים – **לדחות את ההתנגדות**.

הליך שיתוף ציבור אינו הליך מחייב או בעל מעמד סטטוטורי על פי דין קודם הפקדת התוכנית. שיתוף הציבור נעשה במסגרת הליך ההתנגדויות כפי שנקבע בהוראות חוק התכנון והבנייה, היינו עם הפקדתה של התוכנית היא נחשפת באופן פורמלי לעיני הציבור ושלב ההתנגדויות הוא השלב הראשון בו, במסגרת ההליך התכנוני בו מעורב הציבור על פי דין. יחד עם זאת, בעניינו, בהתאם להצהרת העירייה, נראה כי אף בשלב בהכנת התכנית נעשה שיתוף ציבור ע"י העירייה.

2.9. לטענה כי יש לאפשר שימושים חורגים בתחום התכנית ולו לתקופת מעבר – **לדחות את ההתנגדות.**

המגרש יצא מתחום התכנית, ולכן הבקשה מתייתרת. בעניין מגרש 5 (תחנת הדלק) ראה מענה בסעיף 1.4. לעיל.

3. התנגדות עו"ד ענת בירן בשם בעלים במגרש 4:

3.1 לטענה כי התכנית תגרום לפגיעה בלתי מידתית בקניין. יש לתכנן תכנית על חלק מהמגרש

ולאפשר לבעלים לממש את המקרקעין – **לקבל את ההתנגדות.**

הועדה מחליטה להוציא את המגרש מתחום התכנית. ראו גם מענה לסעיף 2.1 (א). בהתייחס למגרש 4, העירייה מבקשת הפקעת המקרקעין לשם קיומה של כיכר עירונית וחניה ציבורית תת קרקעית ובכלל זה אופציה להעברת זכויות בינוי לשב"צ. הוועדה המחוזית סבורה, כי במקרה זה, במגרש שעיקר תכליתו חניה תת קרקעית וכיכר, ניתן היה לבחון השגת מירב המטרות הציבוריות גם ע"י עירוב שימושים, קרי - בתכנון המשלב שימושים מעורבים הכוללים מגורים ושימושים לתעסוקה ומסחר, תוך שילוב כיכר עירונית וחניון ציבורי תת קרקעי; ובוודאי היה מקום לבחון עירוב שימושים של שטחים ציבוריים וסחירים אשר מאפשר את החנייה הציבורית מתחת למבנה סחיר ומימוש כיכר ציבורית אף אם בגודל קטן יותר, זאת גם בשים לב לעובדה כי בעבר קודמה תוכנית דומה ע"י הבעלים, לא הוצג בפני הוועדה כי אפשרות כאמור אכן נבחנה כנדרש.

הוועדה המחוזית סבורה כי לא נבחנו כראוי חלופות תכנוניות פחות פוגעניות, בשים לב לעובדה כי המדובר במגרש גדול אשר קיימים בו עסקים חיים, הפקעת המגרש בשלמות נראית בלתי מידתית טרם בחינת אפשרות לקיום שימושים מעורבים כמפורט לעיל.

בהינתן העובדה כי עיקרה של התנגדות זו התקבלה במובן זה שהוועדה קובעת כי המגרש יוצא מתחום התוכנית, נראה כי הדיון ביתר הטענות שהועלו ע"י המתנגדים אינו נדרש. יחד עם זאת, למען הסר ספק, יובהר כי אין בעצם הקביעה כי יש להוציא את מגרש המתנגדים מתחום התוכנית משום קביעה כי הוועדה מקבלת את כלל טענות המתנגדים כפי שנטענו במסגרת התנגדותם. על כן, פטור בלא כלום לא ניתן והוועדה תתייחס בתמצית **לחלקן** של טענות שהועלו בהתנגדות.

3.2 לטענה כי התנאים להפקדת התכנית לא מולאו בזמן על פי החוק – **לדחות את ההתנגדות.**

יו"ר הוועדה המחוזית האריכה את תוקף ההחלטה עד לתאריך 31.8.2015, המסמכים התקבלו בלשכת התכנון, ונחתמו כמוכנים להפקדה ע"י מתכנת המחוז עוד לפני תום מועד זה. העיכוב היה בשלב פרסום דבר הפקדת התוכנית במובחן מעיכוב במילוי התנאים.

3.3 לטענה כי הפרסום לא נעשה כדון, השלטים לא מוקמו במקום בולט בתחום התכנית ומחוץ לקו הכחול. בנוסף, מאחר והתכנית מורכבת בפועל ממספר תכניות נקודתיות חובה היה למסור הודעות אישיות לבעלי הזכויות במקרקעים על הכנת התכנית – **לדחות את ההתנגדות.**

הפרסומים נעשו בהתאם להוראות סעיף 89 לחוק התכנון והבנייה. הוועדה סבורה כי לא היה מקום לפעול למתן הודעה אישית כי שנקבע בהוראת סעיף 89א(ד) שכן שטח התוכנית עולה על 3,000 מ"ר. בכל מקרה למתנגדים נודע על קיום התכנית, וניתנה להם ההזדמנות להציג את התנגדותם והם פעלו לעשות כן.

3.4 לטענה כי יש לדחות את התכנית מאחר והיא אושרה ע"י הוועדה המקומית תוך מתן מצג שווא ובניגוד להחלטה לבצע שיתוף ציבור. וכי על הוועדה המחוזית לבחון בעצמה האם אכן יש מחסור בשטחי ציבור וכן האם יש צורך ב"כיכר עירונית", ולא לסמוך בעיניים עצומות על נציגי הוועדה המקומית – **לקבל את ההתנגדות בחלקה.** ראו מענה לסעיף 2.8 לעיל.

3.5 לטענה כי התכנית מקודמת משיקולים זרים בעקבות הסכם שנחתם בין העירייה לבין עמותת אדם טבע ודין – **לדחות את ההתנגדות.** העירייה הציגה את הצורך התכנוני ציבורי בהקצאת שטחים נוספים לציבור הן שטחים פתוחים והן שטחים מבונים, כמפורט בסעיף 1.2 ו-1.3 לעיל, וזאת כתוצאה משינוי פני השכונה בשנים האחרונות המאופיינת בבנייה חדשה למגורים; הוועדה המחוזית מקבלת את עמדת הוועדה המקומית, כי קידום תכנון והקצאת שטחי ציבור, בשכונת פלורנטיין, נעשה ללא קשר לעתירה. בכל מקרה, מסמך הצהרת הכוונות, עליו חתמה הוועדה המקומית בייחס להקצאת שטחי ציבור לתושבי השכונה הינו לגיטימי ואינו שיקול זר, ככל שיש בו לשקף פעולות תכנוניות נדרשות כתוצאה מצורך ציבורי אמיתי בשטחי ציבור בשכונת פלורנטיין.

3.6 לטענה כי לא מתקיימים התנאים להפקעת המקרקעין, מאחר והתכנית מציגה כי ההפקעה נדרשת בגין "מחסור בשטחי ציבור" לא ניתן ליעד את המקרקעין להפקעה מבלי לקבוע מהו השימוש הציבורי הספציפי הנדרש – **לדחות את ההתנגדות.** מגרש המתנגדת יצא מתחום התכנית. בכל מקרה, הוועדה מפנה למענה בסעיף 2.4 לעיל.

3.7 לטענה כי התכנית לא באמת מייעדת את המגרש ל"כיכר עירונית", אלא מאפשרת העברה של זכויות למבנה ציבורי בשטח של כ- 1,440 מ"ר, ושאינו כל הוראה בתכנית שמחייבת את הוועדה המקומית להקים כיכר על המקרקעין – **לדחות את ההתנגדות.** כאמור במענה לסעיף 3.1 לעיל, המגרש יצא מתחום התכנית. הוועדה המחוזית מקבלת את עמדת הוועדה המחוזית כי הייעוד הציבורי של המגרש נדרש לצורך הקמת כיכר עירונית וחניון ציבורי. יחד עם זאת, הוועדה המחוזית סבורה שיש לבחון מימוש צורך ציבורי זה, אף אם בהיקף פחות, ע"י בחינת אפשרות לקיים עירוב שימושים במגרש.

3.8 לטענה כי התכנית לא מגבילה שימושים ומאפשרת קשת רחבה של שימושים ציבוריים (כלל שימושים לפי סעיף 188 לחוק) באופן שפוגע בזכות הציבור להתנגד – **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

ראו מענה לסעיף 2.4 לעיל. תימחק ההפניה בהוראות התכנית לסעיף 188 לחוק.

4. **התנגדות עו"ד גלית ורדי בשם שושנה ומיקו אשכנזי, שוכרים חנות בהתאם לחוק הגנת הדייר (בחלק ממגרש 3).**

4.1 לטענה כי התכנית פוגעת פגיעה חמורה בפרנסת המתנגדים, ואין שום צורך בשינוי ייעוד המגרשים. אין מקום לגינה ציבורית על חשבון זכותם הקניינית של המתנגדים. וכי יש חשש שהבעלים יקבלו פיצויים ללא פיצוי למתנגדים אחרי 39 שנים שימוש בנכס. לאור זאת מבקש להוציא את המגרש מתחום התכנית – **לקבל את ההתנגדות בחלקה.** אין המדובר בטענה תכנונית, אלא בטענה קניינית, הוועדה המחוזית חסרה את המומחיות והכלים להכריע בה והמתנגדים רשאים לפנות לערכאות המוסמכות לשם הכרעה בסוגיה זו. תשלום פיצויי הפקעה לזכאים לפיצויים אלו יעשה בהתאם לדין. בכל מקרה, ההתנגדות מתקבלת בחלקה משום שהמגרש הוצא מתחום התכנית בהתאם לאמור בסעיף 2.1 לעיל.

5. **התנגדות החברה להגנת הטבע, שלי דביר, ורשימת תושבים בשכונה.**

5.1 לטענה כי התכנית אינה מציבה מטרות ויעדים ביחס לאוכלוסייה הקיימת והצפויה. העדר ניתוח מגמות האוכלוסייה הביא להקצאה שגויה של ייעודי הקרקע במגרשים שאותרו, וכי יש חוסר רב של שטחים פתוחים בשכונה. התכנית מקצה זכויות רבות של שטחי ציבור מבונים ללא בדיקה פרוגרמתית, וללא בדיקה של אפשרות שילוב שטחי ציבור מבונים בקומות התחתונות של פרויקטים המקודמים בשכונה – **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

הוועדה התרשמה שהשכונה זקוקה לשטחי ציבור, הן שטחי מבונים והן שטחי ציבור פתוחים, היות וקיים קושי לייצר שטחים פתוחים במרקם בנוי בשכונת פלורטין, קבעה הוועדה כי יש לקבל את ההתנגדות בחלקה בהתאם להמלצת הוועדה המקומית, כמפורט בסעיף 4. לעיל ולהגדיל את שטחי הציבור הפתוחים המוצעים בתוכנית על חשבון שטחי ציבור בנויים בתא שטח 7. יחד עם זאת, הוועדה סבורה כי אין לקבל את עמדת המתנגדים כי יש מקום להמיר באופן גורף את כל שטחי הציבור המבונים בתוכנית לשטחים פתוחים.

5.2 לטענה כי התכנית אינה מספקת שטח פתוח ציבורי משמעותי שבו ניתן יהיה למצוא עצים בוגרים, אדמה או דשא, צורך שהפך להיות אקוטי עם הסרת גינת דרויאנוב – **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

ראו מענה לסעיף 5.1 לעיל. הוועדה מוסיפה וקובעת, כי בשצ"פים לא תותר חניה עילית או תת קרקעית על מנת שלא לפגוע בנטיעות עצים בוגרים.

5.3. לטענה כי התכנית אינה מפרטת מנגנוני מימוש לשטחים שנמצאים בבעלות פרטית ו/או התניות אחרות אשר יחייבו מימוש הייעוד הציבורי – **לדחות את ההתנגדות.** הוועדה המחוזית כמוסד תכנון אינה נדרשת לסוגיית מימון. במסגרת הוראות התוכנית נקבע כי מימוש השטחים יעשה באמצעות הליך הפקעה על פי דין.

5.4. לטענה כי יש לשנות יעוד המגרשים 1, 4 ו- 7 לשטח ציבורי פתוח. מגרש מס' 1 משמש היום כגינה ציבורית קטנה ופעילה, מהווה מופע נדיר של טבע וחקלאות עירונית, גינה זו החליפה את גינת דרויאנוב שפעלה בשכונה שנים רבות. ולאור הוותק, רצף הפעילות וחשיבותה הקהילתית, סביבתית וחינוכית של הגינה, יש לשנות את ייעוד המגרש לשטח ציבורי פתוח – **לקבל את ההתנגדות בחלקה.** כמפורט לעיל, מגרש מס' 4 יצא מתחום התכנית. במגרש מס' 7 הוגדל השטח הציבורי הפתוח ונקבע כי יעמוד על 3 דונם לפחות, ראה סעיף ב.4 לעיל. בהתייחס למגרש 1, המגרש אינו מיועד לגינה מבחינה סטטוטורית, ופועל כגינה זמנית. הועדה סבורה כי נכון להשאירו בייעוד של מבני ציבור כעתודת קרקע קטנה לשימוש ציבורי. לאור העובדה כי הוועדה קבעה כי במגרש מספר 7 יוקצו 3 דונם לשצ"פ ולאור העובדה כי קיים מחסור גם בשטחים ציבוריים בנויים, הוועדה סבורה כי ייעודו של מגרש מס' 1 ראוי שיוותר למבני ציבור.

6. התנגדות מהנדס העיר:

5.5. להוסיף בשימושים של מבני הציבור כי בתחום השטחים המיועדים לגני ילדים או בתי ספר לא יותרו התקנת תחנות טרנספורמציה – **לקבל את ההתנגדות.** להוסיף הוראה בהוראות התכנית בהתאם.

5.6. בהערות לטבלת הזכויות להוסיף כי בבתי ספר וגני ילדים לא יותר שימוש עיקרי בתת הקרקע – **לקבל את ההתנגדות בחלקה.** בבתי ספר וגני ילדים יותר שימוש עיקרי בתת הקרקע לאחר אישור היחידה לאיכות הסביבה ובהתאם לסעיף 6.4.3 בהוראות התכנית בעניין ביצוע סקר גזי קרקע ומיגון מרתפים באזורים מזוהמים.

5.7. להוסיף בהוראות הבינוי בבניה על הגג סעיף קטן 2 כי שימושים עיקריים בגג יותרו בתנאי שלא יופעלו במקום אירועים עם מוסיקה ומערכות להגברת קול – **לקבל את ההתנגדות.** להוסיף הוראה בהוראות התכנית בהתאם.

5.8. להוסיף בהוראות הבינוי כי בניה בקווי הבניין עד לקו בניין צידי "0" יותנה בכך שלא תתוכננה מערכות בעלות פוטנציאל למטרדי רעש – **לקבל את ההתנגדות.**

להוסיף להוראות התכנית כי בניה בקווי הבניין עד לקו בניין צידי "0" יותנה בכך שלא תתוכננה מערכות בעלות פוטנציאל למטרדי רעש.

5.9. לטענה כי בשטחים שיוגדרו כשטח ציבורי פתוח יש להותיר מעברים תת קרקעיים לכלי

רכב לצורך חיבור חניונים – **לדחות את ההתנגדות.**

הוועדה סבורה כי אין לאפשר בנייה תת קרקעית כלשהי בתחום השצ"פים שנקבעו בתוכנית, על מנת שלא לפגוע באיכות השצ"פ ובכלל זה בנטיעות עצים בוגרים. כמו כן, הוועדה מציינת כי לא הוצג ע"י הוועדה המקומית הצורך במעברים אלה.

לתת תוקף לתכנית בהתאם לאמור לעיל.

הערה מזכירותית: מסמכים מתוקנים יש להגיש ללשכת התכנון תוך 30 ימים מקבלת ההחלטה לידכם.

החלטה זו טעונה אישור הפרוטוקול.
במקרה של שינויים בה – נודיעכם דבר.

בכבוד רב,

אדר' נעמי אנגיל
מ"מ יו"ר הוועדה המחוזית

בישיבתה מספר 0015-16ב' מיום 15/06/2016 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הנושא ירד מסדר היום

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, שמואל גפן, אסף זמיר, כרמלה עוזרי, איתי ארד פנקס, ראובן לדיאנסקי.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו + אגף נכסי העירייה)
המלצת הצוות היא להגיש ערר על החלטת הוועדה המחוזית בשל הסיבות הבאות:

הוועדה המחוזית הוציאה מהתוכנית 2 מגרשים, מגרש 3 ומגרש 4 והחליטה כי יש לקדם עבורם תוכניות נקודתיות. מגרשים אלו הינם בבעלות פרטית והינם מגרשים המשמעותיים בגודלם בלב השכונה.

אנו סבורים כי הוועדה המחוזית כמוסד תכנון יכולה במסגרת התוכנית הנוכחית לומר אמירה תכנונית ברורה ולקבל החלטה תכנונית בזמן קצר וע"י כך לייצר ודאות תכנונית הן לבעלי הקרקע, תושבי השכונה ולועדה המקומית. באם נדרש הוועדה המקומית תעשה בדיקה נוספת ותשלים את המידע החסר בזמן קצר ובכך תייתר את הצורך בתוכניות נקודתיות חדשות.

בישיבתה מספר 0016-16ב' מיום 29/06/2016 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

נתן אלנתן לא השתתף בדיון

מהלך הדיון:

שלומית זוננשטיין: הוועדה המחוזית החליטה קבעה את החלטתה - מקריאה את ההחלטה. הוועדה החליטה להוציא מהתוכנית את מגרש 3, 41. הצוות מתנגד להחלטה אשר יוצרת חוסר ודעות לציבור ומחזירה אותנו שנים אחורה. אנחנו ממליצים להגיש ערר למועצה הארצית.

הועדה מחליטה:

להגיש ערר על החלטת הוועדה המחוזית בנוגע ל- 2 המגרשים 3, 41.

משתתפים: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, יהודה המאירי

רקע:

בהמשך להחלטת הועדה המקומית מתאריך 15.06.16 על הגשת ערר על החלטת הועדה המחוזית בדבר הוצאת 2 מגרשים מתחום התכנית, מגרש 3 ומגרש 4. מובא כיום דיווח לוועדה על ההסכמות שגובשו עם בעלי החלקות במגרש 3 (מגרש אלוף בצלות) וכן על המתווה המתגבש במגרש 4 (מגרש רח' השוק-הרצל), וזאת טרם הדיון בערר שיתקיים בתאריך 28.09.17. המלצת הועדה המקומית נדרשת טרם הדיון בוועדת הערר.

מגרש 3: "מתחם אלוף בצלות" - בהתאם להחלטת הועדה המקומית בדיון להתנגדויות הומלץ כי מגרש זה ששימש כמתחם שוק היסטורי, יקבע לשימור והזכויות התקפות במגרש ינוידו בהתאם להוראות תכנית השימור. הוסכם עם עו"ד רמי מנוח נציג הבעלים על היקף הזכויות לניוד בסך של כ- 5253 מ"ר בהתאם למנגנון הקבוע בתכנית השימור 2650ב'. החלקות הנ"ל יופקעו ע"י עיריית ת"א עם אישור התכנית הראשית תא/3847. בשלב שני תוכן תכנית בסו"מ בהתאם להוראות תכנית השימור 2650ב' לניוד הזכויות בפועל. המתווה הנ"ל מוסכם ע"י הועדה המחוזית.

מגרש 4: "מתחם רח' השוק"- המלצת הועדה המקומית בדיון להתנגדויות היתה להפקיע את החלקות במגרש זה לטובת כיכר עירונית והקמת מבנה ציבורי. הועדה המחוזית בהחלטתה על הוצאת מגרש 4 מתחום התכנית, המליצה על מתווה של קביעת עירוב שימושים ע"י הקצאת שטח סחיר לטובת הבעלים ושטח לטובת שטחי ציבור. על בסיס ההנחיה הנ"ל התקיימו פגישות תכנון עם הבעלים ועו"ד ענת בירן נציגת חלק הבעלים ואדריכל מטעמם. קיימות הסכמות בדבר היקף ההפקעה לטובת מגרש ציבורי (כיכר עירונית) שיעמוד על כ- 1.4 ד' משטח החלקות הקיימות, יתרת השטח מגרש בשטח של 1.0 ד' יהיה לשימושים סחירים לטובת הבעלים בשילוב שטח ציבורי בנוי. לנושא היקף הזכויות והרח"ק, מוצע ע"י הבעלים הקמת מבנה בן 7 קומות וקומת גג חלקית בסך כולל של כ- 6257 מ"ר המהווים רח"ק 6.25 משטח המגרש. תכנית הבניין המוצעת כ- 818 מ"ר. הרח"ק המכסימלי המותר בהתאם להוראות תכנית המתאר עומד על רח"ק 5.

חות דעת מהנדס העיר:

- א.** להמליץ על אישור המתווה המוצע במגרש 3.
- ב.** המתווה המוצע למגרש 4 יהיה בהתאם למפורט:
 - a. יקבע יעוד קרקע מעורב למגורים, מסחר ומוסדות ציבור. ויעוד כיכר עירונית. המגרש ביעוד מעורב למגורים, מסחר ומוסדות ציבור יהיה בשטח 1.0 ד'.
 - המגרש ביעוד כיכר עירונית יהיה בשטח 1.4 ד'.
 - b. מס' הקומות מעל פני הקרקע בהתאם לתכנית המתאר עד 7.65 קומות.
 - c. במגרש ביעוד מעורב: רח"ק מכסימלי 5 בהתאם לתכנית המתאר.
 - d. במגרש הציבורי: כיכר עירונית פתוחה לרווחת הציבור וחניון ציבורי תת קרקעי עד 3 קומות מתחת לשטח הכיכר העירונית, רח' השוק, והמגרש הסחיר.
 - e. בנוסף תותר בניית שטחים ציבוריים בנויים במגרש הסחיר בהיקף של עד 500 מ"ר.
 - f. תנאי למתן היתרי בנייה יהיה אישור תכנית בסו"מ לאיחוד וחלוקה.
- ג.** ההסכמות הנ"ל יובאו בפני ועדת הערר הארצית לצורך החלטתה בדבר החזרת המגרשים הנ"ל לתחום התכנית (תא/3847 שטחי ציבור פלורנטיין) ופרסום לפי סעיף 106ב'.

בישיבתה מספר 0021-17ב' מיום 27/09/2017 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

ליאור שפירא: לא משתתף בדיון

מהלך הדיון:

שלומית זוננשטיין: מזכירה שהועדה הגישה על החלטת הועדה המחוזית ערר. מדובר על תוכנית שאיתרה שטחים לטובת שטחי ציבור ושהחלטת הועדה המחוזית הוציאה את מגרשים 4 ו 3 מהתוכנית. מדווחת לועדה שהגענו להסכמות עם הבעלים של מגרש 3 האומרות שהמתחם הזה הוא יהיה מתחם לשימור ויקבע במסגרת תכנית שטחי ציבור פלורנטין כשטח פתוח ושטח למבני ציבור. במסגרת זו גם יקבע היקף הזכויות לניוד שיעשה במסגרת תוכנית מקומית והמתחם יופקע בתוכנית שטחי ציבור פלורנטין לטובת שטח ציבורי ויקבע את היקף הזכויות לניוד. במגרש 4 לא הגענו להסכמה עם הבעלים. הועדה המחוזית קבעה להוציא אותו מהתוכנית של שטחי ציבור פלורנטין ולקדם עליו תוכנית חדשה במסגרת עירוב שימושים חלק יהיה שטח ציבורי וחלק שטח סחיר. בעקבות החלטה זו קיימנו כמה דיונים עם הבעלים ולא הגענו להסכמה מוחלטת. בערר בקשנו ממוסד התכנון הועדה המחוזית לקבוע את האמירות התכנוניות על המגרש, שכן והיא לא קבעה בהחלטתה כמה שטח ציבורי וכמה שטח סחיר. היום אנחנו מציעים שהועדה המקומית תגיד את אמירתה התכנונית לגבי מגרש 4 כאשר שטח המגרש 2.400 דונם ומתוך זה 1.400 דונם כבר עירונית פתוחה לטובת הציבור עם חניון ציבורי תת קרקעי ודונם יהיה שטח סחיר למסחר ומגורים ושטח ציבורי בנוי. אין הסכמה על היקף השטחים עם הבעלים. אנחנו בקשנו מהבעלים 1.400 דונם שטח ציבורי פתוח והבעלים מבקשים במסגרת הדונם למגורים רח"ק של 6.2 וגובה של 7.65 קומות כאשר תוכנית המתאר מדברת על רח"ק 5 וגובה עד 8 קומות. נתן אלנתן: הויכוח הוא על רח"ק 1.

מיטל להבי: לא זכור לי שהגענו להסכמה לקחת יותר 50% הקרקע לטובת הרח"ק. שלומית זוננשטיין: המגרש הזה היום הוא ביעוד של חניון עילי. הוא המגרש היחיד בתוכנית שטחי ציבור פלורנטין בשטח משמעותי בלב השכונה שיכול להיות שטח פתוח עם חניון ציבורי תת קרקעי. הסכמנו עם הועדה המחוזית שצריך לעשות כאן איזון. בהצעה שלנו יש גם השבחה לבעלי הקרקע ובסופו של דבר אנחנו מקבלים את השטח הציבורי. נתן אלנתן: לא כתוב מי הבעלים הפרטיים יש להבהיר מיהם שלא יהיה ניגוד אינטרסים. ראובן לדיאנסקי: מכוון שאנחנו לא יודעים מי הבעלים אתם מכשילים אותנו. זה חייב להיות בכל דרפט את הפירוט.

אורלי אראל: זו תוכנית שכבר אישרתם.

הראלה אברהם אוזן: הוצאתי הנחיה בכתב בנושא הזה. במקרה הזה זו תוכנית של הועדה המקומית שהיא קדמה את התוכנית. בכל הנוגע לנושא בעלויות וניגוד העניינים במקרה הנוכחי הועדה המקומית היא היזמת של התוכנית.

ראובן לדיאנסקי: מאחר וישנם הרבה בעלים ואנחנו לא יודעים מיהם אני מבקש חוות דעת משפטית. לכן בואו נחליט שאם מגיע תוכנית ללא פירוט הבעלים נוריד את התוכנית מסדר היום. ענת בירן עו"ד: בעקבות מו"מ עם אגף הנכסים מה שהוגש לועדה לאישור שונה ממה שסוכם. מדובר על שטח בניה למגורים בתכנית 818 מ"ר X 7.65 קומות - זה נותן 6200 מ"ר בערך. ככל שאנחנו מתוך ה-2.5 דונם מפרישים שטח יותר גדול לכיכר עירונית, ברור שהשטח שאנחנו מבקשים לבנות הרח"ק גדל וחורג מרח"ק 5. אנחנו הגענו לרח"ק 6.2 במחשבה שאנחנו משאירים דונם וכמעט דונם וחצי עובר לועדה מקומית כלומר 58% הפקעה ואנחנו נותנים מטלה ציבורית 200 מ"ר שטח ציבורי בנוי וכולל בניית החניון התת קרקעי קומה מינוס 1 כולו. אלו הדיונים שהתנהלו מול אגף הנכסים ומשרדי העיריה. מפרטת את הסיכום

58% כיכר עירונית בבעלות העיריה, 42% נשאר לבעלות פרטית למגורים ומסחר 200 מ"ר בקומת הקרקע יוקצה לטובת הציבור עם חצר 82 מ"ר כל השטח שהוא מעבר לתכנית הבנויה ירשם כזיקת הנאה לא יהיו גדרות. כך שהעיריה מקבלת שטח מאוד גדול בככר העירונית לשימוש הציבור. הנכונות שלנו לתת הפרשה גדולה היא בעצמם מעלה את הרח"ק כי נשארים עם מגרש קטן. אם אתם רוצים שנשאר עם רח"ק 5 תשאירו לנו דונם 200 וניתן גם אותו כזיקת הנאה אבל אנחנו מבקשים לא להתקבע ברח"ק 5 כאשר אנחנו מוכנים לתת כל כך הרבה שטח של הפקעה. החניון בקומה מינוס 1 שיהיה על כל השטח + שיכנס לשטח הדרכים של חניון השוק אלו הדברים שהועלו. מחר יש דיון בועדת המשנה לעררים בערר שאתם הגשתם לנושא זה במועצה הארצית. וצריך להגיע עם פתרון ולהטמיע בתוכנית הקיימת. אהרון מדואל: על כמה שטח של הרח"ק 6.5?

ענת בירן: זה תלוי. בקשנו דונם כי זה מאפשר לנו לעשות חניון תת קרקעי בשטח של 1000 מ"ר שהוא טוב לנו ומוכנים לעשות תקן חניה נמוך.

אהרון מדואל: הפער הוא כ-1000 מטר במונחי רח"ק בשטחים. אם זה דונם מדובר בעוד קומה.

ענת בירן: הקומות נגזרת מתוכנית 5000.

מיטל להבי: מה עולה לערר במועצה הארצית.

שלומית זוננשטיין: רק הערר על מגרש 3 ו-4 לא על כל התוכנית.

הראלה אברהם אוזן: התוכנית אושרה על ידי הועדה המקומית הזו. בדיון בהתנגדויות שמענו לגבי מגרש 3 הועדה הזו המליצה לקבל את ההתנגדות בחלקה וכן לקבוע את המבנים לשימור. בדיון בועדה המחוזית היא אישרה את התוכנית אבל הוציאה את המגרשים העיקרים של התוכנית שהם 3 ו-4 ולכן הגשנו ערר. במהלך הזמן התנהל מו"מ מול הבעלים של מגרשים 3 ו-4. מגרש 3 יישאר כמו שהוא והגענו

להסכמה עם הבעלים של הקרקע מה הזכויות לניוד של הקרקע הזו. את העקרונות הללו הצגנו לוועדה המחוזית ואם הם יהיו מקובלים על הוועדה מחוזית הם יורו על פרסום 106ב, זאת לגבי מגרש 3. שלומית זונשטיין: המגרש הוא דונם וחצי והוא מגרש סחיר למסחר ומגורים. אלי לוי: שטח פתוח בערך דונם וחצי.

שלומית זונשטיין: מגרש 3 הופך לשטח ציבורי. המבנים הקיימים ישומרו אנחנו מקבלים גם את המנגנון השימוש של המבנים הקיימים שהם יהיו מבני הציבור ושאר השטח ישאר שטח פתוח. בתוכנית נקבע שהתכנית הבניה הוא 50% כאשר שטחי הבניה הכוללים יהיו 120%. הראלה אברהם אוזן: נעשתה כאן עבודה ולקחו את מה שנמצא במצב הנכנס. זו תוכנית מפקיעה שלקחה קרקע סחירה ובמקום שנשלם פיצויי הפקעה על הקרקע אנחנו מאפשרים לנייד את הזכויות. מחר יש דיון ובקשנו מהמועצה הארצית שתקבל את ההסכמה שלנו להחזיר את הדיון לוועדה המחוזית ואם הוועדה המחוזית תקבל את ההסכמה היא תורה על פרסום 106ב' ונשארנו עם מגרש 4.

מיטל להבי: במגרש 4 מדובר על 200 מ"ר + חצר או 500 מ"ר בלי חצר. ענת בירן: הצענו 200 מ"ר.

דיון פנימי:

נתן אלנתן: אין מחלוקת לגבי גובה הבניה וגודל המגרש הסחיר. המחלוקות הם על רח"ק של 6.2 שהם מבקשים כשהרח"ק יכול להיות 5. והשני האם זה 500 מ"ר שטח ציבורי מבונה במגרש או 200 מ"ר שטח ציבורי מבונה. ואם זה חניון תת קרקעי.

שלומית: הם דיברו על חניון של קומה אחת ציבורית ואנחנו רוצים חניון של 3 קומות. אלי לוי: הם רוצים חניון לצורכי הבנין שלהם קומה אחת וביתר השטח דונם 400 חלק מהמטלות הציבוריות הם יבנו חניון מתחת לשטח הציבורי, אבל חניון של קומה אחת הוא לא אפקטיבי ולכן אנחנו רוצים 3 קומות חניון ציבורי. חלק מההסכם יהיה שהעיריה תכסה את העלויות בפער שבין קומה 1-ל-2 בערך.

נתן אלנתן: אם המגרש הוא 2.4 דונם כל הענין של הרח"ק הוא סמנטיקה כי אני לא לוקח את כל המגרש. אורלי אראל: הם בכל מקרה יצאו מהתוכנית ויגישו תוכנית חדשה. או שעושים תוכנית בסמכות מקומית בהתאם לתנאי תוכנית המתאר או שהולכים על המגרש הזה נלך למחוז.

אנחנו אמרנו שצריכים בפלורנטין מגרש גדול בשטח 2.5 דונם עבור צורכי ציבור ורוצים לכרסם בנתח הזה אבל במידה. המטרה היתה להגדיל את צורכי הציבור. אלי לוי: היינו כבר בדיונים הללו.

לבקשת היועצת המשפטית סוגרים את ההקלטה לצורך מתן הסבר בעניין ההליך המשפטי שבפני ועדת המשנה לעררים. ההקלטה נסגרה. המשך הקלטה:

ראובן לדיאנסקי: זו שכונה שמשוועת לשטחים פתוחים. המגמה היא להוציא את המגרש מהתוכנית וההצעה להפקיע את כל השטח הזה בהנחה סבירה ורציונלית ונאלץ לעשות תוכנית נפרדת היא הצעה נכונה ולא את הצעת הצוות של הדונם וחצי. כלומר ההצעה שאומרת לחזור לרעיון של להפקיע את כל השטח הזה בהנחה רציונלית שלא יקבלו את הערר היא הצעה נכונה. מיטל להבי: לא ברור לי בסופו של דבר מה אנחנו מקבלים? באלוף בצלות קבלנו שב"צ בהרצל סחיר + ככר ומה קורה בתוכנית שטחים ירוקים מה בעצם קורה שם, בהעדר הבנה של התשובה הפקעת כל השטח היא נכונה, בכל מקרה הולכים למחוז. יש שני מישורים או שאנחנו מפקיעים את כל השטח או שבירת את תקרת הרח"ק.

אלי לוי: על חצי מהשטח מה מציעים היום?

אהרון מדואל: אי אפשר לגבות היטל השבחה בגין תוכנית המתאר שהיא כוללנית ומצד שני לומר לא ההפקעה לא מחייבת לגבי תוכנית כוללנית. לכן המחוז אמר את דברו ולא מוכן להפקעה של 2.5 דונם וכנראה שבערר זה לא יקרה ויתכן שנצטרך לפרסם 106ב'. אני מציע לוותר על הערר.

נתן אלנתן: אפשר לעשות בסמכות מקומית על ידי שניתן להם רח"ק 5 וניתן מגרש יותר גדול וכל השטח שלא יהיה מבונה יהיה בזיקת הנאה ויישאר ככר עירונית, בפועל הוא לא משתמש במגרש. המגרש הציבורי כשצ"פ יהיה בערך 1.300 דונם הבינוי יהיה אותו בינוי.

הראלה אברהם אוזן: ההצעה שלך אומרת שהרח"ק יהיה 5 בהיקף שטחי הבניה שביקשו כך שהמשמעות היא שנגדיל את המגרש הפרטי ונקטין את המגרש הציבורי. זה משהו שתכנונית אפשר לעשות יש לבדוק עם מהנדס העיר.

נתן אלנתן: יש כאן הצעה. הרח"ק הוא נושא תאורטי נגדיל במעט את המגרש. עודד גבולי: אני בעד הצעתך.

אירית אסייג: לגבי ההצעה של הגדלת הרח"ק בגובה ובתכנית הזו אנחנו נקבל דירות מאוד צפופות 8 דירות בקומה עם כיוון אוויר אחד. המשמעות של רח"ק היא לא דבר שאפשר לפרוט רק במספרים. התכנון מאוד גרוע.

נתן אלנתן : גם ברח"ק 5 יהיו דירות צפופות .
אירית אסייג : אנחנו צריכים לדרוש מול המועצה הארצית את דונם 1.4 לציבור.

יו"ר הועדה בקש לעצור את ההקלטה להתייעצות.

המשך ההקלטה:

מלי פולישוק : מה השינוי במגרש 3? חייבים את האיזון ולדעת את כל הנתונים.
הראלה אברהם אוזן : לגבי מגרש 3 קבלנו הסכמה ולהחזיר אותה לתוכנית, נקבל במגרש 3 מגרש ציבורי כמו שרצינו, הבעלים הסכים כי אמרנו שנתקן את התוכנית ואת זכויות הבניה שניתן היה לבנות הוא יקבל באצטעוץ ניוודם ולכן הבעלים הסכים.
עודד גבולי : המלצה סופית היא לקבל את המלצת אלנתן להגדיל את שטח המגרש כדי שיחשב רח"ק 5. מיטל להבי : אני מבקשת לדעת ולקבל מידע לקבל כל מגרש ומגרש.
שלומית זוננשטיין : מציגה את הטבלת מגרשים מתוך הדרפט ומפרטת את השטחים.
נתן אלנתן : יש את ההצעה שלי. האם יש הצעה אחרת.
הראלה אברהם אוזן : בישיבה שהתקיימה אצלי המתנגדים היו מאוד זהירים והדגישו שצריך להביא את ההצעה לאישור יתר הבעלים. אין לנו מושג אם זה יעבור אם מחר מוחקים את הערר. נודיע שאנחנו מושכים את הערר ובעקבות ההחלטה שלכם נלך להליכי תכנון .
אהרון מדואל : אם צריך למשוך את הערר אז עדיף.
אהרון לדיאנסקי : חייבים להגדיר את המגרש הפרטי כדי שנעמוד ברח"ק 5.
הראלה אברהם אוזן : הדבר אומר שקמים מחר בבוקר ומתכננים מחדש.

ההצעה:

התכנון החדש יתבסס על העקרונות הבאים :
המגרש הפרטי הסחיר היה בשטח 1,224 ד' תכסית הבניה הכוללת הסחירה היא כ 800 מ"ר מספר קומות 7.65 ברח"ק 5. השטח הלא בנוי ירשם כזיקת הנאה לציבור ללא גדרות ויצטרף כחלק מהכר הציבורית שהינה ביעוד ככר ציבורית.
החניון הציבורי יהיה חניון בן 3 קומות לפחות כאשר כל החניון יהיה חניון ציבורי חוץ מהחלק (1-) שנמצא מתחת לבנוי במגרש הפרטי. יינתן שטח ציבורי מבונה של לפחות 500 מ"ר בתוך הבנין.
לאור זאת הועדה המקומית מודיעה על משיכת הערר מהמועצה הארצית.

הועדה החליטה:

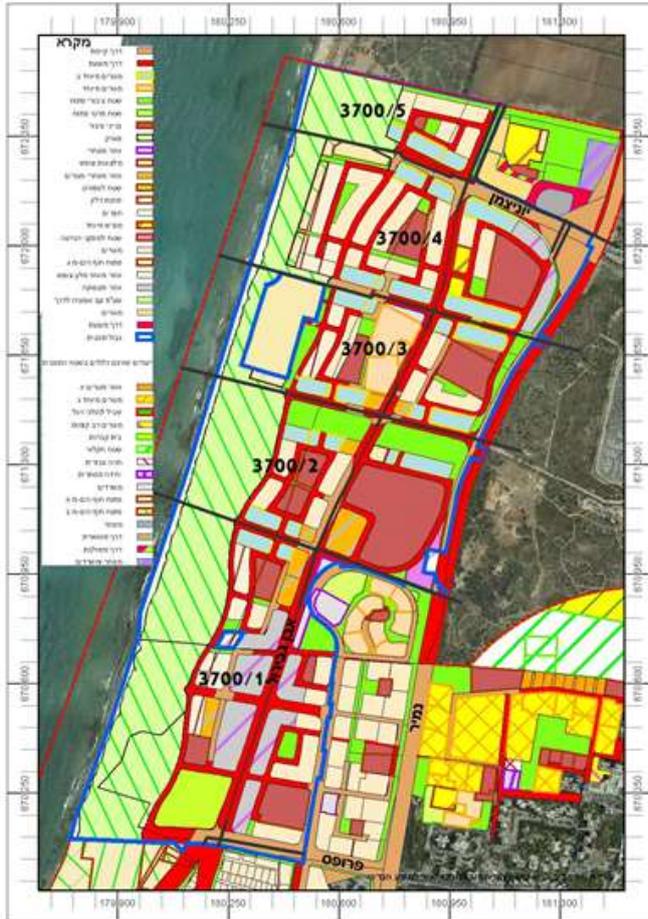
במגרש 4 התכנון החדש יתבסס על העקרונות הבאים :
המגרש הפרטי הסחיר היה בשטח 1,224 ד' תכסית הבניה הכוללת הסחירה היא של 800 מ"ר מספר קומות 7.65 ברח"ק 5. השטח הלא בנוי ירשם כזיקת הנאה לציבור ללא גדרות ויצטרף כחלק מהכר הציבורית שהינה ביעוד ככר ציבורית.
החניון הציבורי יהיה חניון בן 3 קומות לפחות כאשר כל החניון יהיה חניון ציבורי חוץ מהחלק (1-) שנמצא מתחת לבנוי במגרש הפרטי. יינתן שטח ציבורי מבונה של לפחות 500 מ"ר בתוך הבנין.
לאור זאת הועדה המקומית מודיעה על משיכת הערר מהמועצה הארצית.

משתתפים : נתן אלנתן, אהרון מדואל, מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי, יהודה המאירי.

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/3700/1 - צפון מערב ת"א מתחם מס' 1	27/09/2017
דיון בהפקדה (2) - חידוש החלטה	11 - 17'ב' - 0021

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

"צפון-מערב העיר" - רקע משותף לכל חמש התכניות המפורטות 3700/1-3700/5



תכנית מתאר תא/3700:

שטח חמש התכניות, יחד עם מתחם שדה דב ושכונת המגורים המתוכננת מצפון לנופי ים, הינו עתודת הקרקע הגדולה ביותר (ביחד מעל 3,000 דונם) בתחום העיר תל אביב – יפו. היא מהווה עיקר הפוטנציאל באמצעות בניית שכונות חדשות, למימוש יעדי החיזוק והפיתוח של ת"א-יפו, הבאים לידי ביטוי בתכנית המתאר העירונית תא/5000 לשנת היעד 2025: 100,000 תושבים נוספים בתת-רובע צפון-מערב, מתוכם כ-30,000 בתחום תא/3700.

מיקום:

תכנית המתאר תא/3700 משתרעת על כ- 1,900 ד', בין גבול השיפוט העירוני בצפון, דרך נמיר ושכונת צוקי אביב (רמת אביב ג' החדשה) במזרח, רחוב פרופס בדרום והים במערב. אזור התכנון הינו שטח פתוח ברובו, למעט מובלעות שנבנו במהלך העשורים האחרונים מתוקפן של תכניות נקודתיות: "סי אנד סאן", "מגדלי נאמן", מלון "מנדריין".

מטרות התכנית:

- במסגרת תא/3700 תוכנן רובע עירוני חדש בצפון-מערב העיר לאורך חוף הים ופארק חוף רחב היקף.
1. תכנון השטח מאפשר המשכיות הבינוי העירוני בין העיר המרכזית ועבר הירקון.
 2. תל אביב כעיר עם הפנים לים: שש שדרות ניצבות לחוף חוצות את הרובע, ובין הבינוי לים פארק חופי רחב ברוחב שנע בין 160 מ' ו-300 מ'.
 3. עירוב שימושי קרקע לאורך השדרות ובהמשך אבן-גבירול, באופן הנותן מענה לצורכי כלל האוכלוסייה למטרות מגורים, מלונאות, תעסוקה, מסחר, בנייני ציבור ושטחים פתוחים
 4. שילוב עקרונות פיתוח בר-קיימא ליצירת סביבה ידידותית ואיכותית.

תכניות תא/3700/1-3700/5:

1. רקע סטטוטורי:

1. תכנית מתאר תא/5000 ויחסה לתכנית המתאר תא/3700:

ביום 23.12.2016 אושרה סופית תכנית המתאר העירונית תא/5000. החל ממועד זה, הוועדה המקומית הינה ועדה מקומית עם תכנית כוללת, בהתאם לסעיף 6א2(ג) לחוק והיא מוסמכת לאשר תכניות אשר אינן סותרות את תכנית המתאר.

כמו כן, בהתאם להוראות סעיף 62א(ד) לחוק, על אף האמור בתכנית המתאר, הוועדה המקומית רשאית לכלול בתכניות נושאים המפורטים בחו"ד השירות המשפטי, וביניהן שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים.
בנוסף לכך, בשל העובדה שהוכרזה תא/3700 תכנית מתאר חלקית, לא נוצרה התלייה של תא/3700 בתכנית המתאר העירונית הגבוהה ממנה, אלא להיפך: נקבע בסעיף 5.4 לתא/5000 היחס ביניהן: אמנם התכניות המפורטות כפופות לתכנית המתאר העירונית, אך בכל מקרה של סתירה בין הוראות תא/3700, יגברו הוראות תא/3700.

2. הגדרת התכניות המפורטות מתוך תא/3700:

- חמש תוכניות בנין עיר מפורטות בסמכות הועדה המקומית המקודמות במקביל ומפרטות את תכנית המתאר תא/3700 שקיבלה תוקף ביום 15/1/2015.
1. תא/3700 כוללת הוראות ברמת תכנית מפורטת לשטחים ציבוריים ראשיים ותשתיות על, עקרונות שומה לאיחוד וחלוקה, סלי זכויות והוראות בינוי מפורטות כפי שמוגדר בסעיף 62א(א).
 2. כל אחת מהתכניות המפורטות הכוללות הוראות לאיחוד וחלוקה, היא בסמכות הועדה המקומית, ועם אישורה ניתן יהיה לקדם תכניות עיצוב ולאחר מכן היתרי בניה.
 3. כל אחת מהתוכניות המפורטות כוללת טבלת הקצאת זכויות נפרדת, המבוססת על עקרונות השומה המעוגנים בתא/3700. המנגנון השמאי של תא/3700 כולל ניוו זכויות ממתחם הדרומי (1/3700) למתחמים צפוניים יותר, זאת עקב החלטה אסטרטגית לפיה התכנית מטמיעה את הגבלות הבניה הנובעות משדה דב (דהיינו מימושה אינו תלוי בפינוי השדה השכן והסרת הגבלות הבניה).
 4. תא/3700 הינה תכנית מתאר המאפשרת הוצאת היתרים במרחב הציבורי בתחומה לנושאים הבאים: ביצועם של הרחובות העירוניים הראשיים (המשך רח' אבן גבירול ודרך היס) ושש השדרות, ביצוע פארק החוף ופארק עירוני לינארי בשדרת הנופש, הקמת בנייני ציבור ראשיים (קריית החינוך), פיתוח בריכת חורף, שטח למתקנים הנדסיים, תחנת משנה של חח"י, תשתיות עירוניות בתחום ייעודים אלה, עבודות עפר וכד'.

3. היקף התכנון המאושר עפ"י תא/3700:

- מגורים – 11,500 – 13,000 יח"ד, מתוכן 2,160 יח"ד ברות השגה, ו- 1,000-4,000 יח"ד קטנות
תעסוקה – 147,000 מ"ר (שטחים עיקריים)
מסחר – 68,000 מ"ר (שטחים עיקריים)
מלונאות – 60,000 מ"ר (1,500 חדרי מלון).
שב"צ – כ-200 דונם.
- בעקבות המעבר למבא"ת מקוון, כינויי יעודי הקרקע השתנו. בגוף כל דרפט מפורטים השינויים בטבלה.
 - חלק לא מבוטל של המגורים מתוכנן בבניינים המשלבים מסחר, תעסוקה ומסחר, מלונאות וכד'.
 - מוצעים שינויים הנובעים מהמרה בין יעודי קרקע ו/או שימושים בהתאם למותר בתא/3700 ותקנות החוק, ובתחום הסטייה המותרת בחוק. הכל כמפורט בגוף הדרפט הפרטני לכל מתחם.

4. עקרונות שומה (נספח נערך ע"י השמאי אינג' שמואל פן):

לתא/3700 מצורף מסמך עקרונות שומה ומפתח לקביעת זכויות בנייה במצב תכנוני נכנס וקביעת שווי ביחידות אקווילנטיות בהתייחס ליחידת דיור רגילה (יח' אקווילנטית) עבור מגוון השימושים בזכויות הבנייה המוצעות. לעקרונות השומה צורפה טבלה המפרטת לכל המקרקעין המקבלים זכויות את השווי ביח' אקוויו של הזכויות והמתחם בו יוקצו. חלק מהזכויות של מתחם 1-3700 נידו לאור הגבלה הפיזית (שדה דב) על מימוש, למתחמים הצפוניים. תא/3700 מהווה בסיס למסמכי השומה של כל אחת מחמש התכניות המפורטות. במצב התכנוני הנכנס של התכניות המפורטות לוח ההקצאות מחולק ליחידות שכל אחת מהן מתייחסת לחלקים של בעל זכויות.

חלוקת תאי השטח נעשית לפי ייעודם בתכנית המפורטת כאשר מקדמי השווי האקוויו בכל תא שטח הינם כשווי האקוויו של השימוש. כאשר מתוכננים בתא שטח מספר שימושים ליצירת עירוב שימושים, כל שימוש מקבל את השווי האקוויו שלו. מספר היחידות האקוויו עפ"י תא/3700 מוכפל במקדמי איזון פנימיים מפורטים ("מספר יחידות אקוויו לאחר תיקון שמאי"). קיים איזון מוחלט בין שווי במצב קודם ולבין שווי במצב חדש במונחים של יחידות אקוויו, ולפי כך אין תשלומי איזון.

בין יתר הגורמים והשיקולים עליהם מושתת מסמך השומה:

- נשמרו עקרונות "הלכה איראני"
- רוכזו ככל האפשר בעלויות של בעלים פרטיים ושל קבוצות בעלים.
- מגרשי התמורה ניתנו קרוב ככל האפשר למיקום החלקות המקורי.
- הקצאת זכויות הבעלים המנוידים ממתחם 1 למתחמים השונים, נעשתה בחלקים שלמים ככל האפשר ותוך ריכוז בקבוצות ככל האפשר.
- חלקות רשומות ע"ש העירייה או מדינת ישראל ביעוד שאינו ציבורי, דין עת"א-יפו והמדינה כדין כל בעלים פרטיים.
- מגרשים המיועדים למטרות ציבוריות ירשמו ע"י העירייה ללא תמורה ואינם באים בחשבון בחישוב השווי היחסי בטבלת האיזון של מגרשי התמורה.

5. פארק החוף:

פיתוח פארק חוף אקולוגי, בגודל 400 ד', לרוב על מצוק כורכרי, למען חוויה נופית המשלבת שמירה והעצמת ערכי הטבע והנגשתם לציבור, ולמען יצירת מפגש מגוון בין עיר פעילה לבין הים, רגיש, נוח ומקרין על הסביבה.

בוצעו מספר צעדים נחוצים כהקדמה לפיתוח כוללני של הפארק:

1. סקר אקולוגי מקיף נערך במהלך 2014 ע"י צוות מומחים רב-תחומי, במטרה להגדיר את ערכיות השטח ורגישותו לשינויים בהיבט של טבע עירוני, להבטיח את שימור מצוק הכורכר, ולקבוע מינונים של שימור ופיתוח. הסקר נערך בארבע חטיבות: ים, רצועת החול, מצוק הכורכר ופארק עורפי עד לדרך הים המתוכננת. הגישה האינטגרטיבית התבטאה בריבוי התחומים המסוקרים - אקולוגיה יבשתית וימית, מורפולוגיה, תהליכי חופיים וימיים, טיפול והגנה על המצוק, ניהול משאב החול וכד'. אחד התוצרים הוא מיפוי רגישויות אקולוגיות. נמצא מתאם בין הניתוח האקולוגי ביבשה ובים והניתוח המורפולוגי, ומכאן זוהתה הזדמנות וחשיבות רבה לשימור היחידה הדרומית כאשר טבע עירוני המייצג מגוון של בתי גידול, עושר מינים ואיכויות נופיות, מתלכדים עם שימור על יציבות המצוק וסלעי הגידוד. היחידה הצפונית מתאימה יותר לפיתוח שטח פתוח אינטנסיבי המאפיין פארק עירוני.

2. קיום תחרות פתוחה לתכנון פארק החוף, ביוזמת מינהל ההנדסה ובשיתוף עמותת האדריכלים ואיגוד אדריכלי נוף בישראל. בתומה נבחר משרד "אורבנוף" בראשות אדרי' הנוף ליאור לוינגר.
3. תכנית פיתוח כוללנית אשר התנעתה החלה כתוצאה מהתחרות. התכנית תובא לאישור הועדה המקומית, המחוזית והולחו"ף, זאת כתנאי לאישור כל אחת מהתכניות המפורטות. שלביות הביצוע נקבעה בתכנית תא/3700.
4. אישור הועדה המקומית לתפיסת קרקע של המרחב הציבורי הראשי, כולל הפארק החופי (2015).

6. יצירת עירוניות אינטנסיבית:

1. הבינוי מטמיע את הגבלות הגובה והשימושים הנובעות משדה דב. נשמר דירוג הגבהים מדרום לצפון, ואיסור מגורים במרכז תחום החשיפה לרעש (תח"ר) – ללא שינוי לעומת תא/3700.
2. המשך אבן-גבירול כרחוב פעיל מרכזי, עם קו רק"ל, נתיב תח"צ, שבילי אופניים ומדרכות מוצלות ע"י עצים, שימושים מעורבים וקולונדה מסחרית. לאורך הרחוב מוקדים עירוניים ומרכז ספורט כדוגמת קריית החינוך, כיכרות מרכזיות לקיום אירועים ציבוריים.
3. דרך הים כציר אורכי בעל אופי משתנה, פעם עם נוף לים, פעם עם נוף לפארק החוף ופעם עם דופן בנויה.
4. שדרות ניצבות בעלות אופי שונה מעודדות מעבר ממתחם למתחם, פארק לינארי הממשיך עד הים את הטבעת הירוקה המיוצרת ע"י שדרת הנופש ברמת-השרון ודרום גלילות.
5. עדיפות לקומת קרקע פעילה הכוללת מסחר ותעסוקה.
6. פיזור מלונאות על הקו הראשון לים האטרקטיבי, לאורך השדרות ובאבן גבירול בהן תתרחש מרב הפעילות העירונית.
7. אופציה לחיבור לאי מלאכותי עתידי עבור שדה תעופה ותשתיות מטרופוליניות.

7. מדיניות מגורים:

1. **חתימה למגוון דפוסי דיור** ע"מ למשוך אוכלוסיות הטרוגניות. מסה"כ מלאי הדירות הקטנות עשויה להגיע עד קרוב ל-50% - הן בשוק החופשי והן כדיר בהישג יד.
2. קביעת שטח יח"ד ל-120 מ"ר (עיקרי) ממוצע ליח"ד רגילה (כפי שנקבע בתא/3700) ו-60 מ"ר (עיקרי) ממוצע ליח"ד קטנות ולדיר בר השגה, מעניק אפשרות רבות ליצירת תמהיל גמיש.
3. **דיור בהישג יד**: 2,160 יח"ד, מתוכן 1,360 יח"ד בבעלות העירייה ו-800 בבעלות המדינה (סה"כ קרוב ל-20% מכלל מס' יח"ד). הפריסה בבניינים שלמים מפוזרים עד כמה שניתן בתחום התכנית, עם עדיפות לקרבה למוסדות ציבור (דוגמת קריית החינוך) ולאורך רחובות מעורבים (אבן-גבירול וכד'). מיקום המגרשים של דב"י העירוני מפורט במסמכי התכניות.
- חלופות למתווה להקמה, ניהול ותחזוקה נבחנות מבחינה כלכלית, בריכוז אגף הנכסים ובשיתוף היחידה האסטרטגית.
4. המגוון מתבטא בבנייה **מורקמית בעלת מאפייני בניוי** שונים זה מזה בין מתחם למתחם ולעיתים בתוך המתחם עצמו. האופנים השונים למעבר מהמרחב הציבורי למבנים ולמרחבים סמי-ציבוריים (חצרות משותפות), ולבסוף למרחב הפרטי. נוצרת שפה

עיצובית עשירה של ככרות, שבילים, דופן לרחוב, חזיתות מסחריות עם או בלי קולונדה וכד'.

5. עירוב השימושים מוצע בדרכים שונות ובהתאם למיקום היחסי במרחב, דבר שמעשיר את מגוון חללים עירוניים וחיי העיר.

8. מוסדות ציבור:

עפ"י תכנית המתאר תא/צ"א, אלא אם מצוין אחרת (דוגמת גובה מבנים בקריית החינוך). באופן כללי, כל מתחמים מאמצים התייחסות דומה למבני ציבור ברמות השונות, עם דגש להשתלבות מוסדות קיימים (קריית החינוך המורכבת משני מכלולים) במרקם העירוני, ע"י יצירת שבילים וככרות עירוניות.

9. תנועה וחניה (יעוץ: משרד מ.ת.ן. הנדסה – אורן צמיר):

1. נספח התנועה מחייב לדרכים הראשיות ומנחה לרחובות המשניים.
2. החניה לשימושים הסחירים השונים תהיה תת-קרקעית בלבד.
3. תקן החניה עפ"י התקן התקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה. תקן זה מקסימלי, למעט עבור מוסדות ציבור.
4. בבניינים מעורבים, תהיה הפרדה פיזית בין מקומות החניה למגורים ולשימושים האחרים, ובין השימושים הסחירים והציבוריים. תירשם זיקת הנאה החדדית למעבר כלי רכב ביניהם.
5. תקן חניית אופניים ואופנועים על פי התקן הקבוע בחוק בעת הגשת הבקשה להיתר בניה. בניה. הפתרון יוצג במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח ו/או בהיתר בניה.
6. נגישות רכב: לא תתאפשר נגישות לחניונים פרטיים מהמשך אבן גבירול, פרופס ויוניצמן, למעט המפורט במתחמים 1 ו-5).
7. פריקה וטעינה: לעסקים בחזית מסחרית אשר כל השטח המסחרי במגרש לא יעלה על 500 מ"ר (עיקרי) לא תדרש חצר משק בתוך המגרש, ובלבד שתוסדר חניה תפעולית ברחוב, בין אם קבועה ובין אם לפי הסדר ניהולי.
8. מערכת התחבורה הציבורית המומלצת, מיקום תחנת תח"צ קצה ליד קריית החינוך – כמפורט בנספח תח"צ.
9. מערכת שבילי אופניים כחלק בלתי נפרד מתכנון התנועה (רשת בעלת רמות שונות) – כמפורט בנספח שבילי אופניים.
10. חניונים ציבוריים (כ-3,000 מ"ח): כמפורט בנספח. בתחום פארק החוף - בהתאם לתכנית הפיתוח של הפארק.
11. קו רק"ל: בוצע תיאום עם נתי"ע לנושאים הבאים:
 - רצועת רק"ל מרכזית (13 מ' בתחנות, 6.90 מ' בין התחנות)
 - מיקום התחנות
 - מעברים להולכי רגל בין צמתים במרחק מינימלי של 150 מ'
 - תכנון תנועתי (תנוחות, רדיוסים)
 - מפגש עם השיקוע (האופציונאלי) ביוניצמן
 - מיקום חדרי חשמל ואתרי התארגנות.
12. חיבורים להרצליה:
 - המשך אבן גבירול – בהתאם לתא/3700
 - דרך הים – מוצע לאפשר חיבור להמשך דרך עתידית אם תאושר בתחום הרצליה, בהליך של תכנית בסמכות מקומית נפרדת.
13. שלביות תחבורתיות: בהתאם לתא/3700.

10. פיתוח בר קיימא בתכניות המפורטות (יעוץ: אדר' תמי הירש ואדר' גל גבריאלי):

עיריית תל אביב יפו חתמה על אמנת האקלים של פורום ה-15 בשנת 2008 וכוללת יעדים להפחתת פלטות גזי חממה ב-20% עד לשנת 2020. נושא הבניה הירוקה ממוסד בהליכי התכנון והאתגר המשמעותי הוא כיום בתכנון שכונות ומתחמים מקיימים. על כן, לצורך בקרה ושיפור הטמעת עקרונות הקיימות, אשר הוגדרו בתא/3700, נבחר כלי מדידה בני"ל LEED ND (Neighborhood Development).

פרקי התקן – לתקן חמישה פרקים: מיקום חכם בעל קישוריות גבוהה; רקמה ותכנון השכונה; תשתיות ובנייה ירוקה; חדשנות ותהליכי הבנייה; עדיפות אזורים. הפרקים מורכבים מסעיפי סף וסעיפי בחירה המקנים ניקוד, כאשר יש לצבור לפחות 40 נק'.

רמות התעדה – לתקן LEED ND ארבע רמות בהתאם לניקוד הנצבר: מוסמך, כסף, זהב ופלטינה.

העקרונות החדשניים שהוטמעו בתכניות:

1. **שימור משאבים קיימים באתר** – אופי המקום וקרבתו לים, קיום מצוק כורכר, חול וגופי מים כשולית החורף הובילו לבניית תכנית לשימור אותם נכסים. בנוסף, יעשה ככל הניתן שימוש בחומרים ממוחזרים בתשתיות.
2. **ניהול נגר עילי** – התקן מכוון למתן פתרון כולל לניהול אירועי גשם ולהפחתת סיכוני הצפה הן ברמת המתחם (לדוגמה: השחייה, בריכות/מאגרים מקומיים וכד') והן ברמת התכנית (הפניית הנגר העילי לרצועת הנופש).
3. **יצירת שכונה עם דגש לחיי קהילה ע"י עידוד תנועה רגלית וצמצום תנועה ממונעת** – קומפקטיות של המתחם, קישוריות מיטבית לשטחים ובניינים ציבוריים בכל הרמות, עידוד בשימוש ברק"ל ותח"צ תומך, תכנון מראש של מערכת שבילי אופניים רציפה וידידותית, הצללת המרחבים הציבוריים וטיפול באי החום העירוני.
4. **חיסכון באנרגיה** – תכנון לניהול וייצור אנרגיה ברמה המקומית ממקורות מתחדשים ובאמצעות מתקני קו-גנרציה (גז). כמו כן, העלאת רף היעילות האנרגטית של מבנים (דירוג אנרגטי A ואולי למעלה בת"י 5282).

11. אסטרטגיית אנרגיה בתכנית 3700 – תמצית התהליך עד כה תמונת מצב

(יעוץ: ד"ר אהרון בר-דב, נועם סגל מטעם הפורום הישראלי לאנרגיה וחברת "אדמה", בשיתוף עם משרד אדריכל העיר).

1. היעד המרכזי בתחום האנרגיה הוא מימוש התועלות הכלכליות, והסביבתיות והמערכתיות של ניהול אנרגיה מקיים בשטח התכנית. יישום האסטרטגיה המוצעת יאפשר לתושבים להינות בכל עת מאספקה יציבה ואמינה של אנרגיה נקיה ככל הניתן, בעלות נמוכה יחסית למצב המוכר, תוך צמצום הצריכה הכוללת. כמו כן, קיים פוטנציאל לפעילות כלכלית-יזמית מניבה עבור העירייה. יעד משנה בתחום האנרגיה כולל הינו עמידה בדרישות האנרגיה של תקן LEED-ND. מדובר בתהליך תכנון ראשון מסוגו בישראל ברמת השכונה.
2. המתודולוגיה כוללת בניית תחזית צריכת האנרגיה הכוללת בשכונה (חשמל, מים חמים וקור/מיזוג); בחינת האמצעים לצמצום השימוש באנרגיה מחד, ופוטנציאל ייצור אנרגיה מקומי ממקורות שונים מאידך; בניית סימולציה של צריכת שירותי האנרגיה השונים; ביצוע אופטימיזציה כלכלית לבחירת החלופה המועדפת, ולבסוף תכנון מפורט של המערכת.
3. תוצרי הניתוח כוללים מספר חלופות המשלבות טכנולוגיות שונות, בהן מתקנים בטכנולוגיית טרי-גנרציה להפקת חשמל, חום וקור מגז טבעי; מתקנים להפקת חשמל

מאנרגיה סולארית (תאים פוטו-וולטאיים – PV) ועוד. בחירת החלופה המועדפת תתבצע על בסיס ניתוח טכנו-כלכלי, לאחר בחירת האפיק הרגולטורי המועדף על העיריה למימוש היעדים. כעת מותנעת עבודה רוחבית באפיק הרגולטורי, בראיה עירונית רחבה הכוללת כאמור תכנית תא/3700 ותכנית רובע שדה דב. לכך נלווית בדיקה כלכלית למתווה עסקי מטעם העירייה, והערכה של ההיבטים הסביבתיים.

כל הנושאים הנ"ל באים לידי ביטוי בתכנון עצמו וחלק מהם מעוגן בנספח בנייה ירוקה, הכולל פרק מוקדש להיבטים אנרגטיים.

12. סביבה ואקולוגיה:

1. **מערכת ניקוז וניהול נגר** (יעוץ: משרד מלין – שאול גבירצמן לתיאום תשתיות, משרד אורבנוף - אדר' נוף ליאור לווינגר לתכנון ניהול נגר, חברת "אדמה" – דרור נחמיאס, ד"ר מנחם ויינבאום-חפץ להידרו-גיאולוגיה):
מערכת הניקוז וניהול הנגר העילי מתוכננים במטרה לתת מענה הולם לחוסן עירוני באירועי גשם של 1% (אחת ל-100 שנה).
מערכת הניקוז וניהול מי הנגר הם שתי פנים לחשיבה המשלבת פתרונות הנדסיים וניצול פוטנציאל הנוף העירוני באמצעות טכנולוגיות חדשניות.
עקב כך התווסף מוצא לים להוצאה מהירה של מי נגר עיליים לים באירועי גשם חריגים, הוגדרו שקעים אבסולוטיים לפיזור עודפי מי הנגר למספר מוקדים נמוכים, דוגמת שצ"פים או ככרות עירוניות מתוכננים מראש לכך. כמו כן מתאפשרת בריכת איגום תת-קרקעית.
2. **ניהול עודפי עפר** (יעוץ: משרד נתן תומר לתכנון דרכים, חברת "אדמה" להיבטים סביבתיים, ד"ר רון פרומקין, האקולוג ניר מעוז):
בוצעו החישובים הכמותיים וניתוח העפר שיוסר במסגרת עבודות פיתוח במרחב הציבורי הראשי, הערכה לגבי סווגם ובדיקות ייתכנות לסילוק חומר טפל בתחומי התכנית עם הבדלה בין המרחב הציבורי והפרטי ובהתאם לפיתוח מדורג. נבדל עפר להעתקה לשימוש בדרכים מחד, ועפר ראוי לשימוש בשטחים ירוקים מאידך.
יגובשו גם המלצות עקרוניות למכירה, סילוק, פינוי והערכות כלכליות.
3. **סקרים אקולוגיים** (יעוץ: ד"ר רון פרומקין, האקולוג ניר מעוז):
כתוצאה מסקרי שטח ומיפויים, גובשו מסקנות לגבי צומח ייחודי ומינים פולשים, עד לרמה של המלצות במקומות מסוימים על הצורך באיסוף זרעים ופקעות, העתקת השכבה העליונה של הקרקע (Top soil), הכל כטיפול מקדים לעבודות ביצוע השלד הציבורי הראשי, ובשיתוף עם אגף שפ"ע.
לבעלי החיים מתוכננים שני מעברים אקולוגיים.
4. **סקר עצים** (יעוץ: ד"ר רקפת הדר-גבאי):
סקר עצים בוצע בתחום התכניות המפורטות כולו, ומיפוי ומסקנותיו מוטעים בנספח.
5. **חוו"ד אקוסטית לנושא השפעת רעש מהדרכים הראשיות** (יעוץ: טופ-סביבה – ד"ר אסנת ארנון):
הנספח כולל בין היתר דרישה להגשת דו"ח אקוסטי מפורט כתנאי להגשת בקשות להיתרי בנייה עבור מגורים, מבני ציבור רגישים לרעש ובתי מלון לאורך המשך אבן-גבירול, דרך נמיר ויוניצמן.
לאורך נמיר יוקם מתרס רעש, ותחנת תח"צ ליד מכללת לוינסקי תכלול עד 20 מקומות לאוטובוסים.

13. תיאום תשתיות (יעוץ: משרד מלין – שאול גבירצמן)

בנוסף לתשתיות הרטובות, חשמל, תקשורת וכד', מתוכננת צנרת לפינוי פסולת פניאומטי תת-קרקעית ומרכז אחד לאיסוף אשפה. כמו כן מצוי בעבודה תכנון צנרת גז טבעי ומספר תחנות קו-גנרציה, מפוזרות בין המתחמים בהתאם לצריכת האנרגיה החזויה.

14. מנגנון המימוש - מודל הנדסי – כלכלי (ניהול התכנון : אינג' ליאור דושניצקי):

1. חלוקת הרובע ל-5 תכניות מפורטות, המקודמות באופן עצמאי מאפשרת לתת מענה ל-:
 - א. יכולת להתמודד עם היקף שטח תא/3700 וזכויות הבניה.
 - ב. מורכבות ההקצאה לאלפי בעלים, במגוון דפוסי בעלויות.
 - ג. אפשרות קידום המימוש ברוב השטח, גם אם אישורה של מי מהתכניות המפורטות יתעכב.
 - ד. יכולת משופרת, להיענות לפניות בעלים במתחם, להתאגד.
 - ה. שיפור היכולת להתמודד עם עירוב שימושים והשוונות בין מאפייני הרובע השונים.
2. הפקעה בפועל של המקרקעין הדרושים לפיתוח המרחב הציבורי הראשי, מאפשרת לתת מענה ל-:
 - א. הקדמת פיתוח כל מערכת הדרכים הראשיות ("פסי הצבירה") המזינה ע"י תנועה ותשתיות את כל חלקי הרובע.
 - ב. הקדמה וניצול תקציבי העירייה לטובת השקעות בפיתוח פיזי שלם ואיכותי בכל הרובע, על פי ההוראות המיוחדות שנקבעו בשלב א, ומאפשרות לדחות ו/או לייתר מימון פיצויי הפקעה.
3. הקדמת התכנון לבצוע והפיתוח בפועל של כל הדרכים הראשיות ("פסי הצבירה"), בכל חלקי הרובע, במקביל להליכי הכנת ואישור המפורטות:
בזכות זאת, מתאפשרים הדברים הבאים:
 - א. לתכנן באופן מושכל ויעיל את הפיתוח במרחב הציבורי הראשי.
 - ב. לייצר זמינות שווה בכל חלקי הרובע, למימוש הבניה הסחירה ע"י בעלי המגרשים.
 - ג. לאפשר ובכך לגרום להאצת מימוש הבניה.
 - ד. להתמודד באופן המיטבי עם הקשיים הכרוכים בניתוק וביטול דרכים ותשתיות קיימות וחיבור חדש למבנים הקיימים.
 - ה. לשלב מערכות תשתית וטכנולוגיות מקיימות חדשניות.

15. שיתוף הציבור:

- הליך של שיתוף ויידוע ציבור נערך בעת קידום תא/3700, כדלקמן:
- הוקמה ועדת היגוי לגיבוש פרוגרמה, המורכבת מנציגי משרדי ממשלה, רשויות תכנון, נציגי מגזרים עסקיים רלוונטיים ונציגי בעלי קרקע, נציגי גופים ירוקים וכד', זאת בנוסף לנציגי לשכת התכנון המחוזית ועת"א-יפו.
 - התקיימו מספר מפגשים פומביים בשלבים ובהרכבים שונים – שכנים, בעלי עניין למיניהם, גופים ירוקים.
 - יוזמו ע"י צוות התכנון פגישות ממוקדות מטרה עבור קבוצות של בעלי קרקע, ועדי תושבים המתגוררים בסמוך, גופי תכנון למיניהם.
 - נוצר קישור יעודי באתר האינטרנט העירוני לעדכון שוטף אודות קידום התכנית, כולל העלאת כל המסמכים הסטטוטוריים, החלטות ועדות וכד'. בעת הביצוע היה זה ניהול ערוץ ניסיוני בעת"א-יפו.

תכנית תא/3700/1 :**מתכננים:**

מח' תכנון צפון, אגף תכנון העיר
ליאור דושניצקי – ניהול התכנון
גוטמן אסיף אדריכלים
מוריה סקלי אדריכלות נוף
מ.ת.ן הנדסה – תכנון תנועה
שמואל פן – שמאות
מלין – תשתיות
סטודיו אורבנוף – ניהול נגר
תמי הירש – בניה ירוקה

יזם: הועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל-אביב-יפו

בעלות: רמ"י, עיריית תל אביב ופרטיים

מצב השטח בפועל: דרכים, שטחים פתוחים, דיונות חול וחוף רחצה.

מדיניות קיימת (ע"פ תא/5000):
הגדלת מגוון אפשרויות המגורים, יצירת מוקדי פעילות, מסחר ותעסוקה, יצירת קשרים בין השכונות עצמן ובינן לבין מרכז העיר

מצב תכנוני קיים (ע"פ תא/3700):

תכניות מאושרות הנוגעות לקרקע: תמא/13, תמא/37, תמ"א/34, 3700, ע1, ג1, ח, 3365, 3380, 1170, 1170 ב', תא/5000, תא/מק/צ'

יעודים קיימים: מגורים, אזור מגורים מיוחד ב' (עם אפשרות לשילוב מלונאות ומשרדים) אזור מגורים משולב במסחר ותעסוקה, אזור מגורים מיוחד משולב מלונאות ונופש, אזור מסחרי, אזור תעסוקה, אזור לבנייני ציבור, שטח לספורט, פארק המצוק, שצ"פים מקומיים, דרך, רצועת החול, שפ"פ

שטח התכנון: 660.3 דונם

מטרת התכנית: תכנון רובע עירוני חדש בצפון מערב העיר לאורך חוף הים ופארק חוף רחב היקף, המאופיין בשילוב שימושי-קרקע מגוונים באופן הנותן מענה לצורכי כלל האוכלוסייה למטרות מגורים, מלונאות, תעסוקה, מסחר, בנייני ציבור ושטחים פתוחים, תוך שילוב עקרונות פיתוח בני קיימא ליצירת סביבה ידידותית ואיכותית

זכויות בניה:

יעוד מסחר (לשעבר ע"פ תא/3700 יעודים אזור מבחרי + אזור מסחרי מיוחד + חזית מסחרית) - 25.5 דונם, 32,477 מ"ר זכויות בניה

יעוד מלונאות-

7.902 דונם, 5,528 מ"ר זכויות בניה

יעוד מגורים-

53.818 דונם, 64,800 מ"ר זכויות בניה

יעוד מגורים תעסוקה ותיירות (לשעבר ע"פ תא/3700 יעוד אזור מגורים מיוחד ב' {אם אפשרות לשילוב מלונאות ומשרדים})-

8.22 דונם, 10,080 מ"ר זכויות בניה
יעוד מגורים מסחר ותעסוקה – (לשעבר ע"פ תא/3700 יעוד אזור מגורים משולב במסחר)
14.51 דונם, 25,818 מ"ר זכויות בניה
יעוד תעסוקה -
54.67 דונם, 54,804 מ"ר זכויות בניה

הוראות עבור תכניות מפורטות: התכנית קובעת 5 מתחמי תכנון עבורם יוכנו 5 תכניות מפורטות בלתי תלויות הכוללות:

- הוראות לבנייה ופיתוח השטח עבור ייעודי הקרקע השונים, כולל שילוב יח"ד קטנות ודב"י.
- הוראות לקביעת שימושים שונים בייעודי הקרקע תוך שמירה על עקרון עירוב השימושים במתחם.
- קביעת הוראות לביצוע איחוד וחלוקה מחדש
- קביעת הוראות מפורטות בנושאי בינוי, חנייה, תשתיות, בנייה ירוקה, עצים, סביבה, ביו, מגבלות גובה.
- קביעת תנאים להפקדת תכנית מפורטת

תכנית זו מהווה אחת מחמש התכניות הנ"ל.

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:

תכנית תא/3700 1/ מהווה תכנון מפורט למתחם הדרומי ביותר של תא/3700. מתחם זה כפוף למגבלות גובה הבינוי הנובעות משדה התעופה דב, כמו גם למגבלות שימושים תחום הרעש (תח"ר).

בתוך המגבלות תוכנן המתחם באופן המייצר שטחים איכותיים למימוש, שטחי ציבור פתוחים ומגוונים ומענה לצרכים כלל עירוניים בהם מגרש ספורט.

בבסיסה של התכנית עומדת הכוונה ליצירת סביבה עירונית אינטנסיבית המשלבת בין הפעילויות השונות המתקיימות בה.

טבלת שטחים:

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
19.85	129,429.97	דרך מוצעת
2.78	18,149.54	חוף רחצה
2.89	18,862.69	מבנים ומוסדות ציבור
8.06	52,580.15	מגורים
2.19	14,256.49	מגורים מסחר ותעסוקה
1.27	8,253	מגורים תעסוקה ותיירות
1.26	8,190.19	מלונאות (אכסון מלונאי)
3.89	25,383.64	מסחר
5.39	35,151.95	ספורט ונופש
34.74	226,513.42	פארק / גן ציבורי
0.42	2,741.94	שטח פרטי פתוח
2.34	15,240.24	שטח ציבורי פתוח
6.34	41,361.47	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
8.57	55,859.93	תעסוקה
100	651,974.63	סה"כ

יעודים, שימושים וזכויות בניה- מוצעות:

יעוד	שטח עיקרי				שטחי שירות					
	מעל הקרקע		מתחת לקרקע		סה"כ		מעל הקרקע ¹		מתחת לקרקע ²	
	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%
מסחר	26,478	13.69			26,478					
מלונאות	5,528	2.86			5,528					
מגורים	75,739	39.14			75,739					
מגורים תעסוקה ותיירות	12,470	6.44			12,470					
מגורים מסחר ותעסוקה	13,574	7.01			13,574					
תעסוקה	59,718	30.86			59,718					

1 - % מהשטח העיקרי
2 - % משטח הקרקע

סה"כ יח"ד : 866)

יח"ד בשטח עיקרי ממוצע 60 מ"ר : 298 (92 יח"ד קטנות חובה ו-92 יח' דב"י, 114 קטנות לאחר פיצול)

יח"ד בשטח עיקרי ממוצע 120 מ"ר : 568

נתונים נפחיים :

מספר קומות : מ : 1 עד : 8

גובה מקסימלי לבניין מה-0,0 של המגרש : 30.2 מ'

גדלי מגרשים : בין 1.11 דונם-2.79 דונם

קווי בניין :

על אבן גבירול-

קו בניין קדמי לאבן גבירול 4 עם קולונדה, קו בניין צידי לכיוון מגרש גובל 0 (כדי ליצור בינוי רציף על

אבן גבירול) (במקרה של מגרש לצד המגרש הציבוריים- קו בניין צידי 3) קו בניין אחורי 7.

על דרך הים-

קו בניין קדמי 4 עם קולונדה, קו בניין צידי לכיוון מגרש גובל 0 (כדי ליצור בינוי רציף על אבן גבירול)

(במקרה של מגרש לצד המגרש הציבוריים- קו בניין צידי 3), קו בניין אחורי 7.

ברחובות-

קו בניין קדמי- 2 עם קולונדה, קו בניין צידי לכיוון מגרש גובל 0 (כדי ליצור בינוי צרף על אבן גבירול)

(במקרה של מגרש לצד המגרש הציבוריים- קו בניין צידי 3), קו בניין אחורי 7.

למגרשים הציבוריים-

קו בניין קדמי 18, קו בניין צידי 3 ו-6.

עקרונות ודברי הסבר נוספים :

1. שמות יעודי הקרקע המקוריים שהופיעו בתא/3700 הומרו בהנחיית צוות התכנון העירוני לשמות יעודי

קרקע התואמים מבא"ת, **תוך שמירת השימושים וההוראות שחלו על הייעוד המקורי, ב- 3700.**

2. שטחי יעודי הקרקע נשארו זהים ככל האפשר (בסטייה ממוצעת של 1.8%) לשטחים המקוריים

בתא/3700.

3. יעוד "אזור מגורים מיוחד משולב מלונאות ונופש" הופרד ליעוד "מגורים" ויעוד "מלונאות (אכסון

מלונאי)", על פי הוראות 3700.

4. שטחי הרחובות (דרך מוצעת) קטנו ביחס לשטחים ב-3700. השארית עברה לטובת שטחים פתוחים

ציבוריים ושטחים למבנים לצרכי ציבור.

5. סך כל השטחים הציבוריים (דרך, שצ"פ, שב"ץ) נשארו זהים ל-3700 ובהתאמה שאר השטחים

הסחירים.

- מגבלות הבנייה הנובעות משדה דב התוו את מיקומים האפשריים של היעודים השונים: בתחום מגבלות הרעש ניתן למקם רק תעסוקה, מסחר, שפ"פ ושצ"פ, ואת שאר השימושים ניתן למקם רק מחוץ לו.
- מגבלות הגובה השפיעו גם הן על מיקום השימושים בנסיון לנצל באופן מיטבי את הקרקע.
- עקרון התכנון המנחה הוא יצירת עירוב שימושים מקסימלי, ככל הניתן על פי הוראות תא/3700 וככל שמתאפשר בסמכות הועדה המקומית שולבו שימושים זה בזה.
- היעודים שצ"פ ושב"צ שולבו, ברובם, ליעוד משולב אחד לצורך שמירה על גמישות מקסימלית לרשות המקומית. קווי הבניין והזכויות ניתנו על פי המקסימום בינוי המתאפשר בכל מגרש.
- מלבד ריכוז המגורים בחלקו הדרום מזרחי של המתחם והמלונאות, בכל רחובות המתחם שולבה חזית מסחרית.

תחבורה, תנועה, תשתיות:

- תנועת רכב: הרחובות הראשיים בתכנית נקבעו בתא/3700 (רחובות מאספים) - דרך היס, אבן גבירול, קדושי השואה ו-3 שדרות מרכזיות: פרופס, שד' במרכז המתחם, ושד' צפונית בגבול עם מתחם 2. הוספו רחובות עירוניים מקומיים מזרח מערב במטרה לעודד קשרי גומלין בין המבנים. בכל הרחובות במתחם תוכננה חניה מקבילה לרחוב.
- אופניים: שבילים ייעודיים לתנועת אופניים ברחובות הראשיים: אבן גבירול, דרך היס ושלושת השדרות.
- הולכי רגל: בכל הרחובות במתחם תוכננה קולונדה או מעבר מקורה רציף. בנוסף, תוכננו שבילים להולכי רגל ברוחב 6 מ' לאורך המגרשים המיועדים למוסדות ומבני ציבור ושצ"פ. שבילים אלו עוברים בכל מבני בתכנית, ומהווים קישוריות נוספת בציר צפון דרום במתחם ובהמשך לצירים במתחמים הצפוניים. תנאים אלו במצטבר, מאפשרים הליכה נוחה, רחובות מוצלים וקישוריות גבוהה במתחם.

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

- במתחם תוכננו 10 מבנים. כל מבני חולק למספר מגרשים (כ-10 בממוצע) ומגרש ציבורי. קווי המגרש האחוריים, יוצרים שטח פתוח (חצר פרטית) ברוחב 14 מ', לכל אורך המבני בכיוון מזרח מערב לשימוש פרטי. שטחים לא מבונים אלו (לרבות אי בנייה בתת"ק) יוצרים מראה רציף של שטח פתוח במבני ומאפשרים מבטים ואוויר מכוון היס לתוך העיר.
- במתחם תוכננו מבחר מרחבים ציבוריים, ליצירת עירוניות, גיוון ושירות איכותי לדיירי המתחם. אלו כוללים:
 - 2.1 גנים – בגודל משתנה, כ-10-3 דונם (גודל ממוצע כ-4.5 ד') יהוו 'גינות כיס' ברמת המבני. במגרשים שבהם יבונה שימוש ציבורי, השטחים הפתוחים במגרש יהיו בקו הבניין הקדמי לרחוב, כך שישמשו את דיירי המתחם בשעות בהן המוסד הציבורי אינו פעיל או לחילופין יתוכננו כרחבת כניסה, גינה ציבורית קדמית למבנה הציבורי.
 - 2.2 רחבות וקרנות רחוב – לאורך אבן גבירול ודרך היס. תוכננו בצומת הרחובות ובמרכז כל מבני, בהמשך לשטח הלא מבונה בכל מבני (קווי הבניין האחוריים במגרשים הפרטיים). שטחים אלו ישמשו כאתנחתא עירונית.
 - 2.3 שדרות – ע"פ עקרונות תכנית המתאר. בשלושת השדרות תוכננה שדרה מרכזית, תשמש להולכי רגל, אופניים ואתנחתא במרכז השדרה.
 - 2.4 רחובות – כמפורט בסעיף תחבורה, תנועה, תשתיות לעיל.
 - 2.5 מתחם ספורט – מתחם ספורט בדרום המתחם, כולל מגרשים פתוחים ושטח בנוי לשימושי ספורט. בהתאם להוראות תא/3700.
 - 2.6 פארק החוף – בהתאם לתכנית המתאר.

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

1. טופוגרפיה – בתכנית 3700 מונמכת דרך הים מהמתוכנן בתכנית המתאר (לאור מגבלות התעופה), הנמכה המתבטאת בעד 5 מ' הפרש. מעבר להנמכה זו המשפיעה על הפארק החופי ומדרון 3700 עד לאבן גבירול ישנן חפירות נוספות המפלסות את המגרשים בחזית קדושי השואה לגובה הדרך הקיימת. כיוון המדרונות שאופייני כיום למתחם נשמר ככל הניתן לאור האילוצים והמגבלות.
2. מבטים - פריסת הרחובות בהתאם לשמירה על מבנה המדרון מייצר צירי אורך ראשיים מתונים יחסית (דרך הים, אבן גבירול וקדושי השואה) וצירי רוחב אשר יורדים מדרך הים לקדושי השואה. תכנון זה מייצר צירי רוחב העולים מקדושי השואה עד למצוקי הכורכר ושומרים על מבט רציף מערבה.
3. קו הרקיע העירוני – בשל מגבלות התעופה מרכז המתחם וחלקו הדרום מערבי מאופיינים בבנייה נמוכה של 4-1 קומות כאשר בפינות הצפונית מערבית והדרומית מזרחית של המתחם ישנה בנייה רוויה המגיעה עד לכ-8 קומות. פינות אלו ממוקמות על גבעות טופוגרפיות הגבוהות במעט מסביבתן ועל כן נוצר מתחם נמוך באופן יחסי כאשר בפינותיו בניה גבוהה יותר. פרט לבנייה הרוויה בצפון התכנית לא ניתן לראות כמעט מאף מבנה את הים בשל רכסי הכורכר באזור הפארק החופי.

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו'):

1. ניקוז – מערך הניקוז במתחם זורם מדרום לצפון וממערב למזרח. הניקוז יועבר ככל הניתן דרך שטחי ציבור במטרה לחלחל חלק מהמים בדרך. סופה של המערכת בשקע אבסולוטי המתוכנן בשצ"פ בצפון התכנית ובהמשך לדרך אבן גבירול צפונית לפרויקט.
2. מיקרו אקלים – מבנה הגריד שנוצר ממערך הרחובות מייצר זרימת רוח לאורך רחובות הרוחב והשדרות. החצרות האחריות הממוקמות במרכז כל בלוק מייצרות רצף אויר ממזרח למערב המסייע באוורור הבלוק.
3. מערך הרחובות הרוחביים בנוסף לקולונדה ומערך העצים המתוכנן מייצרים רצף צל ומרחבים נעימים להליכה ביום.
3. עצים – במתחם מספר עצים לשימור. מרביתם בשטחים הפתוחים וברחובות הקיימים (פרופס וקדושי השואה). עצים רבים יכרתו לאור הפרשי טופוגרפיה בין המצב הקיים למתוכנן, בשל פיתוח בינוי ומערך דרכים והרכבת קלה.

פיתוח קטע מפארק החוף ושיפורים תחבורתיים – בהתאם לשלביות שנקבעה בתא/3700.

טבלת השוואה:

ממצב מוצע	ממצב קיים	נתונים	
לי"ר	לי"ר	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
193,506 מ"ר	193,506 מ"ר	מ"ר	
לי"ר	לי"ר	אחוזים	זכויות בניה לקומה
לי"ר	לי"ר	מ"ר	
1-8	1-6	קומות	גובה
5 - 30.2 מטרים	לי"ר	מטר	
40%-60%	לי"ר		תכסית



תאריך: ז' אדר תשע"ז
05 מרץ 2017
אסמכתא יוצא: 2017-000076

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

לכבוד
דלית זילבר
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

זיהוי התכנית		(א)
מספר התכנית תא/מק/1/3700	שם התכנית צפון מערב ת"א מתחם מסי' 1	503 - 0351592
זיהוי הרשות והוועדה		(ב)
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)		
<input type="checkbox"/> "ירגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת
<input type="checkbox"/> עמאית עם תכנית מתאר כוללת	<input checked="" type="checkbox"/>	
סוג הרשות		
שם הרשות (בה חלה התכנית)		
<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה		(ג)
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית		
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:		
הנושאים בהם התכנית עוסקת	מסי' הסעיף או זיהוי השטח בכוללת	מהות הסעיף בחוק או ההוראות הרלבנטיות בתכנית הכוללת לשטח התכנית
1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים וקביעת מריסת ייעודי חקרקע שנקבע בתכנית תא/ 3700, ללא שינוי השטח הכולל של כל יעד חקרקע	סי' 62 א (א) (1) לחוק	
2. קביעת השימושים המותרים בייעודי חקרקע חשונים וקביעת מגרשי מלוטאות ומגרשי מגורים	סי' 11.1.1, 11.1.4, 11.1.5, 11.4 בתכנית תא/3700	
3. קביעת שטחי הבניה בכל אחד מתאי השטח חשונים שבייעודי חקרקע חשונים	סי' 11.1.1, 11.1.3, 11.1.4, 11.4 בתכנית תא/3700	
4. קביעת יחיד רגילות, יחיד קסטת ויחיד בר השנה	סעיף 11.1.1 ב בתכנית תא/3700	
5. קביעת קווי בניין	סי' 62 א (א) (4) לחוק	
6. קביעת גובה הבניינים	סי' 17.1 בתכנית תא/3700	
7. קביעת מספר הקומות	מתחם 1101 כנספת אזורי תכנון	בהתאם לנספח העיצוב העירוני בתכנית תא/5000
8. קביעת מספר קומות בשדרות וברחוב אבן גבירול עד 8 קומות, לעת הסרת מגבלות גובה הבניה והטבעת מקיומו של	מתחם 1101 כנספת אזורי התכנון	בהתאם לנספח העיצוב העירוני בתוכנית תא/5000.

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



תאריך: ז' אדר תשע"ז
05 מרץ 2017
אסמכתא יוצא: 2017-000076

מונהל הנדסה
אגף תכנון העיר

		שדה דב 2, ללא שינוי השטח הכולל הסותר לבניה.
סי 112.1 בתכנית תא/3700		9. העברת זכויות בניה של מסחר בין העזרי הקרקע הכוללים שימושי מסחר
סי 62 א (א) (5) לחוק.		10. קביעת מריסת זכויות למסחר ומיקום חוותת מסחריות
סי 62 א (א) (11) לחוק.		11. תוספת שימוש עבור מסחר במגרשים המיועדים למגורים
סי 62 א (א) (5) לחוק.		12. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכליים, כולל פיתוח כיכרות, ורחובות, ודרכים
סי 11.1.1 בתכנית תא/3700		13. הגדלת שטחי השירות עבור מגורים ב-10% נוספים
סי 11.1.5 בתכנית תא/3700		14. תוספת שטחי בניה עבור קירוי והצללה למלונאות
סי 3.5.1 בתכנית תא/5000 סי 3.6.1 א(2) בתכנית תא/5000		15. תוספת שימוש עבור "מתקני תשתית מקומיים" בשטחים המיועדים למגורים ומסודות ציבור ובשטח המיועד לפארקען עיבורי
סי 3.6.1 א(2) בתכנית תא/5000		16. תוספת זכויות בניה מעל הקרקע או בנת הקרקע עבור "מתקני תשתית מקומיים" בחיקף שלא יעלה על 2% משטח המגרש בשטח המיועד לשצי"פ ולפארקען עיבורי
סי 62 א (א) (19) לחוק		17. קביעת יקו"ת הטא"ל לציבור ולמעבר דכב

תצהיר וחתימות (ד)			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מונהלס הוועדה:			
תאריך	חתימה	מספר ת.ז.	שם והשם משפחה
7/3/17		05208243	עודד גבולי, אדרי
היועץ המשפטי לוועדה:			
תאריך	חתימה	מספר ת.ז.	שם והשם משפחה
7.3.2017		2432469	הראלה אברהם אוזן, עו"ד

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



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

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)
לאשר להפקדה בכפוף לתיקונים טכניים והשלמות מסמכים כנדרש.
החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 486' לחוק.

חוו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 07/03/2017

חוו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 07/03/2017

בישיבתה מספר 0006-17ב' מיום 15/03/2017 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

פרנסין דויד: מציגה את הרקע התכנוני הנובע מתכנית המתאר תא/3700 והמאפיינים המשותפים לחמש התכניות המפורטות 3700/1-3700/5 בכל הנוגע לאופי עירוני של הפרויקט בהיבטים המרחביים, עירוב שימושי קרקע, תנועה ותחבורה, פיתוח פארק החוף, קיימות כולל אסטרטגיה אנרגטית, עקרונות שומה ומנגנון מימוש.
חמשת המתכננים מציגים, כל אחד את המתחם שלו: עדי אסיף, אלי אליקים, אורי גת, עפר קולקר ומודי אבירם.

מיטל להבי: מה ההתייחסות של התנועה לכל הפרויקטים? 20 יח' לדונם זה נמוך לכן מה המנגנון העתידי כאשר שדה דב יתפנה והזכויות החדשות יתווספו?
אורלי אראל: צריך תב"ע חדשה.

עידן עמית: אני מבקש הסבר לגבי פיתוח הפארק והתליה שלו ואיך השלבויות ביחס לתוכניות המפורטות? ניקוז מי הנגר ובריכת החורף - איך זה מסתדר עם התת"ל? במתחם 1 מה הגודל של בלוק עירוני, כי הבלוקים נראים עבים מידי. בליווי האקולוגי, האם ישנה התייחסות להעברת פקעות וגאופיטים. נושא תחבורה ציבורית: מסתבר שהאוטובוסים לא יעברו במתחמים, אלא הקו הירוק שעובר בציר המרכזי לא צריך להיות הדבר היחיד שעובר שם.

אהרון: מה הרח"ק הממוצע למגרשי המגורים בתחום התוכנית?
נתן אלנתן: הרח"ק לא מצוין בתוכניות מקומיות כי הרח"ק נקבע בתוכנית המתארית.
אהרון מדואל: אני רוצה לדעת מה הרח"ק ב-3700.

מלי פולישוק: האם נערך סקר סביבתי לנושא זיהום אוויר? מה המרחק מהים? האם נשמרו 300 מ' מהים ובחלק הצפוני מיישרים קו עם SUN & C למה כי נאמרת שלא תיישרו קו.
רמ"י - גילי טסלר: איך לכוון את הפיתוח כאשר כל מתחם עומד בפני עצמו. האם יש כוון לכוון בנושא של הפיתוח ואיך אתם רואים את לוחות הזמנים.
נתן: מברך על התוכנית.

גירא: מבקש לתקן את נושא הצפיפות שנאמרו פה. סה"כ הצפיפות היא 6 דונם יח"ד ברוטו. ומגיעים ל7 יח"ד לדונם ברוטו אם מוסיפים את המסחר והמלונאות. אם נותנים את הצפיפות שנותנים בשדה דב בתוכנית החדשה אפשר היה בקלות להוסיף עוד עשרת אלפים יח"ד. נטו לא מראה ניצול הקרקע לכן המשקל הנכון הוא לבדוק ברוטו. אני מבין שזה רק בגלל מגבלות שדה דב.
נתן אלנתן: עשינו תוכנית 3700 שקבעה את זכויות הבניה. זו לא תוכנית שמוסיפה זכויות בניה ולכן לא רלוונטי כי כבר נקבעו ב-3700 זכויות הבניה. הגיע הזמן שנאשר יש שם בעלים שמחזיקים את המגרשים 60 ו-70 שנה.

דורון ספיר: לא הייתה התייחסות לתעסוקה. אני מבקש יותר פירוט על התעסוקה, מה ההשלכות שלה, החיבורים שלה?

מלונאות – לפרט את הצגת המלונאות במתחם ולהתייחס גם למתחם 3, בו המלונאות לא הייתה כל כך טובה כי העמדת המלון חוסמת.
טיפול בפסולת - לא הציגו את תחנות האיסוף.

עודד גבולי מה"ע: הייתה החלטה שלי לא להתייחס לשדה דב כי זה הדבר הנכון מאחר ופינוי שדה דב לא ברור.

פרנסין דויד: לגבי השלבויות של פיתוח פארק החוף: כדי להתקדם בפיתוח צריך אישור לתכנית פיתוח כוללת. בעקבות התחרות התנענו הליך זה ומקווים שתוך שנה תהיה תוכנית. 3700 יצרה התליה בין מימוש הפארק למימוש של הזכויות.
לגבי הרח"ק - אנחנו לא מדדנו ולא חישבנו כי זה לא רלוונטי.

אהרון מדואל: הרח"ק כאן נמוך ואני מבקש עד לדיון בהתנגדויות לקבל את נתון הרח"ק.
אורלי אראל: הרח"ק כאן לא רלוונטי כי אין אפשרות להוסיף זכויות אלא בתב"ע חדשה. הרח"ק הוא שטח נטו לא בברוטו. זהו שטח סחיר לבניה לא רק מגורים גם מסחר ותעסוקה.
פרנסין דויד: רח"ק זה לא רק גובה אלא גם תכסית. כאן התכסית היא 60%-70% משטח הקרקע בבלוקים העירוניים.
אהרון מדואל: לא קיבלנו השוואה בין המצב הקיים למצב החדש.

פרנסין דויד: בנוגע לליווי אקולוגי יש לנו שני מומחים לאקולוגיה. כרגע נעשו בדיקות קרקע ויש לנו מיפוי מדויק לגבי סוג הקרקע. מתגבשת תוכנית עבודה לפני שהטרקטורים עולים על הקרקע כדי להשתמש

בקרקה לפי הענין, אם להעתיק או לסלק או לעשות בה שימוש למשל למילוי חריצים בפארק החוף. לגבי השכבה העליונה (top soil) מגבשים תוכנית עבודה לאיסוף זרעים וגאופיטים עם שפי"ע. ונרצה לארגן יום פעילות ציבורית לאסוף את הפקעות.

אהרון מדואל: חוף הים הוא משאב לאומי לא משאב מקומי של צפון מערב. מה התוכנית עושה כדי להגיע לחוף ולא רק בתחבורה ציבורית? היכן יהיו משאבים לחניה.

פרנסין דויד: יש חניה לאורך דרך הים וגם בחניונים תת קרקעיים. אנחנו לא נוגעים במצוק בשביל חניה.. ערן וקסלר: ישנם 4 חניונים בתת הקרקע מתוכננים לאורך דרך הים ובצמוד לפארק החוף. בחוף הצוק הצפוני יש 1500 מקומות חניה.

אבן גבירול: בחתכים שמציגים היום יהיה נתיב תחבורה ציבורית לחוף הים.

פרנסין דויד: לגבי מערכת פינוי פסולת פניאומטי: תכנית 3388 זו פיילוט ושם מתוכנן מרכז לאיסוף פסולת. מתוכנן מרכז איסוף שני ליד תחנת הדלק בדרך נמיר בעזרת אותו מומחה שמואל ליפשיין.

דורון ספיר: האם זה לא מסוכן איסוף פסולת ליד תחנת דלק, והאם מדובר בשני צינורות כפולים.

פרנסין דויד: כן יש 2 צינורות- אורגני ולא אורגני, אנחנו נעביר לך את הדו"ח.

מלי פולישוק: כדאי לבדוק את נושא של הפסולת.

ערן וקסלר: התעסוקה בתוכנית באה לייצר מרכז עירוני עם אופי של שכונה, יש כאן כלי חדש שהוא בעצם יעודי קרקע שמאפשרים מעבר בין היעודים. יש אפשרות מעבר בין מגורים לתעסוקה ומלונאות והמעבר יאפשר עירוב שימושים.

בשלב ההיתר אפשר לעבור ממגורים לתעסוקה או מסחר או מלונאות בכל יעודי הקרקע המפוספסים שמופעים לאורך השדרות. מי שמעדיף מגורים יעשה מגורים ומי שרוצה יעוד אחר יוכל לעשות זאת.

דורון ספיר: תעסוקה מחויבת.

ערן וקסלר: תעסוקה מחויבת (מציג על פני המצגת). במתחם 3700/4 יש 85 אלף מ' תעסוקה חובה בעיקר בצומת נמיר ויוניצנמן.

אדריכל מתחם 4 (עפר קולקר): יש עוד מתחם לתעסוקה לאורך אבן גבירול.

ערן וקסלר: יש שני בתי מלון במתחם 3, אחד בקצה שדי הנופש הצופה לים, והשני במתחם בעל האופי של מעוז אביב. מציג את המלונות במצגת. יש עוד מלונות פזורים בתוכנית.

דורון ספיר: הבינוי מחייב?

פרנסין דויד: יהיו תוכניות עיצוב.

ערן מציג את המלונות במצגת

פרנסין דויד: לגבי זיהום אוויר, מדובר בשכונת מגורים בלי תעשייה. יש מתווה חדש לסוג וייצור אנרגיה (גז ושמש) לגבי דרך נמיר התבקשנו לעשות סקר אקוסטי (לא זיהום אוויר). דר' אסנת ארנון עשתה אותו, והוא חלק מהמסמכים שאנחנו צריכים להמציא.

מלי פולישוק: במקומות מסוימים יש יותר זיהום אוויר וצריך לדעת את העובדות בכדי לתכנן. זיהום אוויר נעשה גם מבניה.

ערן וקסלר: התוכניות המפורטות יעמדו לפי תקן Leed ND והוא התקן המחמיר של שכונות מקיימות. עודד גבולי: אני מבקש שבמתחם הדרומי במגרש הספורט יוסף שימוש של מנחת מסוקים.

פרנסין דויד: רוחב הפארק אושר בוולחוף לפני כ-10 שנים. הרוחב הוא 250 מ' בממוצע, ומתייחס לטופוגרפיה, וסי אנד סאן. הוולחוף הסכימה ליישר את הקו כדי שתהיה טיילת. מכיוון שלא רואים את הים מדרך הים בגלל הטופוגרפיה, ביקשנו יישור איפה שלא גבוה. הרוחב ליד סי-אנד-סאן 120 מ' ובחלק הצפוני 300 מ'.

עידן עמית: מה הגודל של הבלוק עירוני במתחם 1?

אדריכלית: 65 מ' על 40 מ'.

מאיר אלואיל: אנחנו רוצים לבקש בהחלטה שההפקדה בפועל תהיה 3 חודשים ולא חודשיים.

ערן וקסלר: מעבר לזכויות השמאיות 3700 מקנה בתוכנית 3700/4 הוספנו שווה ערך של 44 יח"ד כמפורט:

17.5 לבעלים של הגוש הגדול כתוצאה מפסיקה בית המשפט.

16.6 עבור שימושים לוגיסטיים אשר כתוצאה מטעות סופר לא נכללו בטבלאות של 3700.

9.9 כתוצאה משגיאה בגוש 6610 חלקה 51.

לאור לוינגר: בנוגע לניקוז - יש שני אזורים נמוכים באגן. אחד במתחם 4 בשטח הכיכר והמקום השני היא בריכת החורף, מקום נמוך טבעי. התפיסה הכוללת ל נושא הניקוז וניהול מי הנגר. יש ראייה מערכתית, לקיחת אחריות ויש אזורים לאיגום מים. האיגום לאירועים חריגים מאוד. הדברים מתואמים עם הרשויות לביצוע ואדריכלי הנוף. יש עיגון בתב"עות, בתקנונים ובנספחים.

עידן עמית: האם זה מתואם עם התת"ל לקו הירוק?

ליאור לוינגר: אומר בזהירות שהדברים מתואמים.

דורון ספיר : אפשר לברך על המוגמר ולכל הנוגעים בדבר.
התוכנית מאושרת פה אחד.

הועדה מחליטה :

לאשר את התוכנית להפקדה.

להוסיף בהוראות התוכנית אפשרות של הקמת מנחת מסוקים.
המועד להגשת ההתנגדויות לתוכנית יהיה שלושה חודשים.

משתתפים : דורון ספיר, שמואל גפן, נתן אלנתן, מיטל להבי, אהרון מדואל, ליאור שפירא

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

התכנית מובאת לדיון נוסף, כיוון שחלף פרק הזמן שנקבע להפקדה מהחלטה הקודמת וזאת לאור
מורכבות התכנית וריבוי מסמכיה ונספחיה.

מטרת הדיון : חידוש החלטה להפקדת התכנית.

19 ספטמבר 2017

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

לכבוד
דלית גולבר
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

זיהוי התכנית		שם התכנית		מגיש התכנית		עורך התכנית	
מספר התכנית תא/מק/3700/1		צפון מערב ת"א מתחם מס' 1		ועדה מקומית ת"א- יפו		אסיף גוטמן אדרי	
זיהוי הרשות והוועדה							
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)							
<input type="checkbox"/> "ירגילה" (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 חלח התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללת בשטח התכנית			
<input checked="" type="checkbox"/> עירונית		<input type="checkbox"/> כפרית		<input checked="" type="checkbox"/> יש		<input type="checkbox"/> אין	
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה							
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש למרס נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית							
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:							
הנושאים בהם התכנית עוסקת		מס' הסעיף או זיהוי השטח בכוללת		מהות הסעיף בחוק או ההוראות הרלבנטיות בתכנית הכוללת לשטח התכנית			
1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים וקביעת פריסת ייעודי חקרקע שנקבע בתכנית תא/ 3700, ללא שינוי השטח הכולל של כל יעד חקרקע				סי' 62 א (א) (1) לחוק			
2. קביעת השימושים המותרים בייעודי חקרקע חשונים וקביעת מגרשי מלונאות ומגרשי מגורים				סי' 11.1.1, 11.1.4, 11.1.5, 11.4 בתכנית תא/3700			
3. קביעת שטחי הבניה בכל אחד מתאי השטח חשונים שבייעודי חקרקע חשונים				סי' 11.1.1, 11.1.3, 11.1.4, 11.4 בתכנית תא/3700			
4. קביעת יחיד רגילות, יחיד קטנות ויחיד בר השגה				סעיף 11.1.1 ב בתכנית תא/3700			
5. קביעת קווי בניין				סי' 62 א (א) (4) לחוק			
6. קביעת גובה הבניינים				סי' 17.1 בתכנית תא/3700			
7. קביעת מספר חקומות		מתחם 101 בנספח אזורי תכנון		בהתאם לנספח העיצוב העירוני בתכנית תא/5000			
8. קביעת מספר קומות בשדרות וברחוב אבן גבירול עד 8 קומות, לעת הסרת מגבלות גובה הבניה הנובעת מקיומו של		מתחם 101 בנספח אזורי התכנון		בהתאם לנספח העיצוב העירוני בתוכנית תא/5000.			



www.tel-aviv.gov.il אתר : 03-7241949 פקס : 03-7247767

תאריך: כ"ח אלול תשע"ז
19 ספטמבר 2017

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

		שדה דב, 2 ללא שינוי חשטת הכולל המותר לבנות.
סי' 12.1 בתכנית תא/3700		9. העברת זכויות בניה של מסחר בין יעדי הקרקע הכוללים שימושי מסחר
סי' 62 א (א) (5) לחוק.		10. קביעת פריסת זכויות למסחר ומיקום תזימות מסחריות
סי' 62 א (א) (11) לחוק.		11. תוספת שימוש עבור מסחר במגרשים המיועדים למגורים
סי' 62 א (א) (5) לחוק.		12. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכליים, כולל פיתוח כיכרות, ורחובות, ודרכים
סי' 11.1.1 בתכנית תא/3700		13. הגדלת שטחי השירות עבור מגורים ב-10% נוספים
סי' 11.1.5 בתכנית תא/3700		14. תוספת שטחי בניה עבור קירוי והצללה למלונאות
סי' 3.5.1 בתכנית תא/5000 סי' 3.6.1 א(2) בתכנית תא/5000		15. תוספת שימוש עבור "מתקני תשתית מקומיים" בשטחים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור ובשטח המיועד לפארק ציבורי
סי' 3.6.1 א(2) (5) בתכנית תא/5000		16. תוספת זכויות בניה מעל הקרקע או בתת הקרקע עבור "מתקני תשתית מקומיים" בחיקף שלא יעלה על 2% משטח המגרש בשטח המיועד לפארק
סי' 62 א (א) (19) לחוק		17. קביעת ויקות תנאה לציבור ולמעבר רכב

(ד) תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עודד גבולי, אדרי'	052082013		25/9/17
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, עו"ד	2432776-9		29.9.2017

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

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

לאשר להפקדה בכפוף לתיקונים טכניים והשלמות מסמכים כנדרש.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 1786' לחוק

בישיבתה מספר 11-0021-ב'17 מיום 27/09/2017 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

פרנסיין דויד: כל מסמכי חמש התוכניות מוכנים לרבות לוחות ההקצאה. התוכניות נמצאות בשלבי עריכה סופיים, מבקשים חידוש החלטת ההפקדה.

נתן אלנתן: סעיפים בסדר היום 11, 12, 13, 14, 15 לגבי 5 התוכניות המפורטות של 3700. מבוקש לקבל החלטה מחודשת להפקדה ע"פ אותם התנאים שבהחלטה הקודמת.

הועדה מחליטה:

להפקיד את התכנית 3700/1 ע"פ אותם התנאים שבהחלטה מיום 15.3.2017.

משתתפים: נתן אלנתן, יהודה המאירי, ליאור שפירא, מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי.

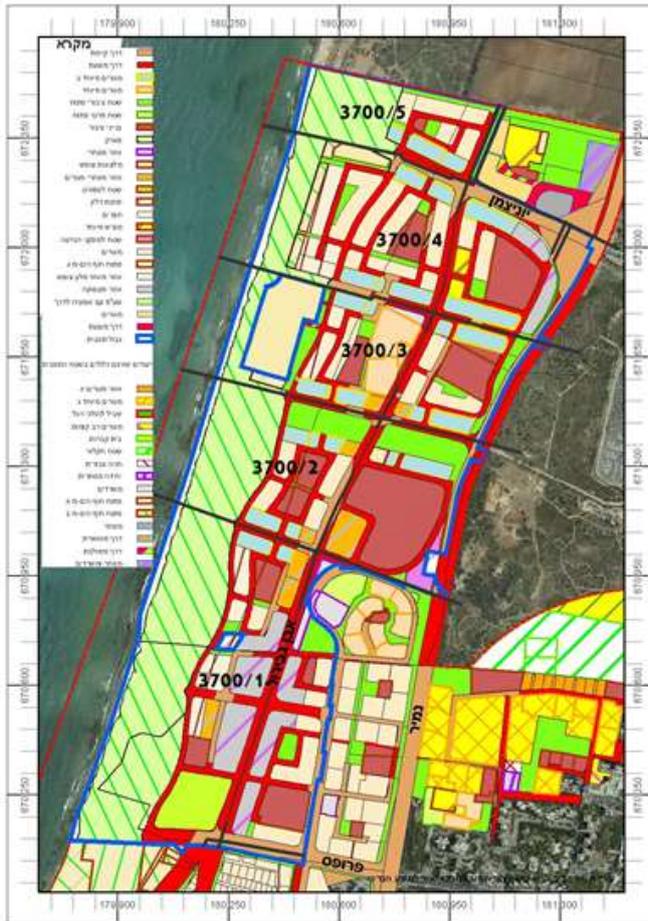
החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/3700/2 - צפון מערב ת"א מתחם מס' 2	27/09/2017
דיון בהפקדה (2) - חידוש החלטה	12 - 0021-17

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

"צפון-מערב העיר" - רקע משותף לכל חמש התכניות המפורטות 3700/1-3700/5

תכנית מתאר תא/3700:



שטח חמש התכניות, יחד עם מתחם שדה דב ושכונת המגורים המתוכננת מצפון לנופי ים, הינו עתודת הקרקע הגדולה ביותר (ביחד מעל 3,000 דונם) בתחום העיר תל אביב - יפו. היא מהווה עיקר הפוטנציאל באמצעות בניית שכונות חדשות, למימוש יעדי החיזוק והפיתוח של ת"א-יפו, הבאים לידי ביטוי בתכנית המתאר העירונית תא/5000 לשנת היעד 2025: 100,000 תושבים נוספים בתת-רובע צפון-מערב, מתוכם כ-30,000 בתחום תא/3700.

מיקום:

תכנית המתאר תא/3700 משתרעת על כ-1,900 ד', בין גבול השיפוט העירוני בצפון, דרך נמיר ושכונת צוקי אביב (רמת אביב ג' החדשה) במזרח, רחוב פרופס בדרום והים במערב. אזור התכנון הינו שטח פתוח ברובו, למעט מובלעות שנבנו במהלך העשורים האחרונים מתוקפן של תכניות נקודתיות: "סי אנד סאן", "מגדלי נאמן", מלון "מנדרין".

תשריט תכנית 3700

מטרות התכנית:

- במסגרת תא/3700 תוכנן רובע עירוני חדש בצפון-מערב העיר לאורך חוף הים ופארק חוף רחב היקף.
- 5. תכנון השטח מאפשר המשכיות הבינוי העירוני בין העיר המרכזית ועבר הירקון.
- 6. תל אביב כעיר עם הפנים לים: שש שדרות ניצבות לחוף חוצות את הרובע, ובין הבינוי לים פארק חופי רחב ברוחב שנע בין 160 מ' ו-300 מ'.
- 7. עירוב שימושי קרקע לאורך השדרות ובהמשך אבן-גבירול, באופן הנותן מענה לצורכי כלל האוכלוסייה למטרות מגורים, מלונאות, תעסוקה, מסחר, בנייני ציבור ושטחים פתוחים
- 8. שילוב עקרונות פיתוח בר-קיימא ליצירת סביבה ידידותית ואיכותית.

תכניות תא/3700/1-3700/5:

2. רקע סטטוטורי:

16. תכנית מתאר תא/5000 ויחסה לתכנית המתאר תא/3700:

ביום 23.12.2016 אושרה סופית תכנית המתאר העירונית תא/5000. החל ממועד זה, הוועדה המקומית הינה ועדה מקומית עם תכנית כוללת, בהתאם לסעיף 62א(ג) לחוק והיא מוסמכת לאשר תכניות אשר אינן סותרות את תכנית המתאר. כמו כן, בהתאם להוראות סעיף 62א(ד) לחוק, על אף האמור בתכנית המתאר, הוועדה המקומית רשאית לכלול בתכניות נושאים המפורטים בחו"ד השירות המשפטי, וביניהן שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים. בנוסף לכך, בשל העובדה שהוכרזה תא/3700 תכנית מתאר חלקית, לא נוצרה התלייה של תא/3700 בתכנית המתאר העירונית הגבוהה ממנה, אלא להיפך: נקבע בסעיף 5.4 לתא/5000 היחס ביניהן: אמנם התכניות המפורטות כפופות לתכנית המתאר העירונית, אך בכל מקרה של סתירה בין הוראות תא/3700, יגברו הוראות תא/3700.

17. הגדרת התכניות המפורטות מתוך תא/3700:

- חמש תוכניות בנין עיר מפורטות בסמכות הועדה המקומית המקודמות במקביל ומפרטות את תכנית המתאר תא/3700 שקיבלה תוקף ביום 15/1/2015.
5. תא/3700 כוללת הוראות ברמת תכנית מפורטת לשטחים ציבוריים ראשיים ותשתיות על, עקרונית שומה לאיחוד וחלוקה, סלי זכויות והוראות בינוי מפורטות כפי שמוגדר בסעיף 62א(א).
 6. כל אחת מהתכניות המפורטות הכוללות הוראות לאיחוד וחלוקה, היא בסמכות הועדה המקומית, ועם אישורה ניתן יהיה לקדם תכניות עיצוב ולאחר מכן היתרי בניה.
 7. כל אחת מהתוכניות המפורטות כוללת טבלת הקצאת זכויות נפרדת, המבוססת על עקרונות השומה המעוגנים בתא/3700. המנגנון השמאי של תא/3700 כולל ניוו זכויות ממתחם הדרומי (1/3700) למתחמים צפוניים יותר, זאת עקב החלטה אסטרטגית לפיה התכנית מטמיעה את הגבלות הבניה הנובעות משדה דב (דהיינו מימושה אינו תלוי בפינוי השדה השכן והסרת הגבלות הבניה).
 8. תא/3700 הינה תכנית מתאר המאפשרת הוצאת היתרים במרחב הציבורי בתחומה לנושאים הבאים: ביצועים של הרחובות העירוניים הראשיים (המשך רח' אבן גבירול ודרך היס) ושש השדרות, ביצוע פארק החוף ופארק עירוני לינארי בשדרת הנופש, הקמת בנייני ציבור ראשיים (קריית החינוך), פיתוח בריכת חורף, שטח למתקנים הנדסיים, תחנת משנה של חח"י, תשתיות עירוניות בתחום ייעודים אלה, עבודות עפר וכד'.

18. היקף התכנון המאושר עפ"י תא/3700:

- מגורים – 11,500 – 13,000 יח"ד, מתוכן 2,160 יח"ד ברות השגה, ו- 1,000-4,000 יח"ד קטנות
- תעסוקה – 147,000 מ"ר (שטחים עיקריים)
- מסחר – 68,000 מ"ר (שטחים עיקריים)
- מלונאות – 60,000 מ"ר (1,500 חדרי מלון).
- שב"צ – כ-200 דונם.
- בעקבות המעבר למבא"ת מקוון, כינויי יעודי הקרקע השתנו. בגוף כל דרפט מפורטים השינויים בטבלה.
 - חלק לא מבוטל של המגורים מתוכנן בבניינים המשלבים מסחר, תעסוקה ומסחר, מלונאות וכד'.
 - מוצעים שינויים הנובעים מהמרה בין יעודי קרקע ו/או שימושים בהתאם למותר בתא/3700 ותקנות החוק, ובתחום הסטייה המותרת בחוק. הכל כמפורט בגוף הדרפט הפרטני לכל מתחם.

19. עקרונות שומה (נספח נערך ע"י השמאי אינג' שמואל פן):

לתא/3700 מצורף מסמך עקרונות שומה ומפתח לקביעת זכויות בנייה במצב תכנוני נכנס וקביעת שווי ביחידות אקווילנטיות בהתייחס ליחידת דיור רגילה (יח' אקווילנטית) עבור מגוון השימושים בזכויות הבנייה המוצעות. לעקרונות השומה צורפה טבלה המפרטת לכל המקרקעין המקבלים זכויות את השווי ביח' אקוויו' של הזכויות והמתחם בו יוקצו. חלק מהזכויות של מתחם 1-3700 נידו לאור הגבלה הפיזית (שדה דב) על מימושן, למתחמים הצפוניים. תא/3700 מהווה בסיס למסמכי השומה של כל אחת מחמש התכניות המפורטות. במצב התכנוני הנכנס של התכניות המפורטות לוח ההקצאות מחולק ליחידות שכל אחת מהן מתייחסת לחלקים של בעל זכויות.

חלוקת תאי השטח נעשית לפי ייעודם בתכנית המפורטת כאשר מקדמי השווי האקוויו' בכל תא שטח הינם כשווי האקוויו' של השימוש. כאשר מתוכננים בתא שטח מספר שימושים ליצירת עירוב שימושים, כל שימוש מקבל את השווי האקוויו' שלו. מספר היחידות האקוויו' עפ"י תא/3700 מוכפל במקדמי איזון פנימיים מפורטים ("מספר יחידות אקוויו' לאחר תיקון שמאיי"). קיים איזון מוחלט בין שווי במצב קודם ולבין שווי במצב חדש במונחים של יחידות אקוויו', ולפי כך אין תשלומי איזון.

בין יתר הגורמים והשיקולים עליהם מושתת מסמך השומה:

- נשמרו עקרונות "הלכה איראני"
- רוכזו ככל האפשר בעלויות של בעלים פרטיים ושל קבוצות בעלים.
- מגרשי התמורה ניתנו קרוב ככל האפשר למיקום החלקות המקורי.
- הקצאת זכויות הבעלים המנוידים ממתחם 1 למתחמים השונים, נעשתה בחלקים שלמים ככל האפשר ותוך ריכוז בקבוצות ככל האפשר.
- חלקות רשומות ע"ש העירייה או מדינת ישראל ביעוד שאינו ציבורי, דין עת"א-נפו והמדינה כדין כל בעלים פרטיים.
- מגרשים המיועדים למטרות ציבוריות ירשמו ע"י העירייה ללא תמורה ואינם באים בחשבון בחישוב השווי היחסי בטבלת האיזון של מגרשי התמורה.

20. פארק החוף:

פיתוח פארק חוף אקולוגי, בגודל 400 ד', לרוב על מצוק כורכרי, למען חוויה נופית המשלבת שמירה והעצמת ערכי הטבע והנגשתם לציבור, ולמען יצירת מפגש מגוון בין עיר פעילה לבין הים, רגיש, נוח ומקרין על הסביבה.

בוצעו מספר צעדים נחוצים כהקדמה לפיתוח כוללני של הפארק:

5. סקר אקולוגי מקיף נערך במהלך 2014 ע"י צוות מומחים רב-תחומי, במטרה להגדיר את ערכיות השטח ורגישותו לשינויים בהיבט של טבע עירוני, להבטיח את שימור מצוק הכורכר, ולקבוע מינונים של שימור ופיתוח. הסקר נערך בארבע חטיבות: ים, רצועת החוף, מצוק הכורכר ופארק עורפי עד לדרך הים המתוכננת. הגישה האינטגרטיבית התבטאה בריבוי התחומים המסוקרים - אקולוגיה יבשתית וימית, מורפולוגיה, תהליכי חופיים וימיים, טיפול והגנה על המצוק, ניהול משאב החוף וכד'. אחד התוצרים הוא מיפוי רגישויות אקולוגית. נמצא מתאם בין הניתוח האקולוגי ביבשה ובים והניתוח המורפולוגי, ומכאן זוהתה הזדמנות וחשיבות רבה לשימור היחידה הדרומית כאשר טבע עירוני המייצג מגוון של בתי גידול, עושר מינים ואיכויות נופיות, מתלכדים עם שימור על יציבות המצוק וסלעי הגידוד. היחידה הצפונית מתאימה יותר לפיתוח שטח פתוח אינטנסיבי המאפיין פארק עירוני.

6. קיום תחרות פתוחה לתכנון פארק החוף, ביוזמת מינהל ההנדסה ובשיתוף עמותת האדריכלים ואיגוד אדריכלי נוף בישראל. בתומה נבחר משרד "אורבנוף" בראשות אדריכל הנוף ליאור לווינגר.
7. תכנית פיתוח כוללנית אשר התנעתה החלה כתוצאה מהתחרות. התכנית תובא לאישור הועדה המקומית, המחוזית והולחו"ף, זאת כתנאי לאישור כל אחת מהתכניות המפורטות. שלביות הביצוע נקבעה בתכנית תא/3700.
8. אישור הועדה המקומית לתפיסת קרקע של המרחב הציבורי הראשי, כולל הפארק החופי (2015).

21. יצירת עירוניות אינטנסיבית:

8. הבינוי מטמיע את הגבלות הגובה והשימושים הנובעות משדה דב. נשמר דירוג הגבהים מדרום לצפון, ואיסור מגורים במרכז תחום החשיפה לרעש (תח"ר) – ללא שינוי לעומת תא/3700.
9. המשך אבן-גבירול כרחוב פעיל מרכזי, עם קו רק"ל, נתיב תח"צ, שבילי אופניים ומדרכות מוצלות ע"י עצים, שימושים מעורבים וקולונדה מסחרית. לאורך הרחוב מוקדים עירוניים ומרכז ספורט כדוגמת קריית החינוך, כיכרות מרכזיות לקיום אירועים ציבוריים.
10. דרך הים כציר אורכי בעל אופי משתנה, פעם עם נוף לים, פעם עם נוף לפארק החוף ופעם עם דופן בנויה.
11. שדרות ניצבות בעלות אופי שונה מעודדות מעבר ממתחם למתחם, פארק לינארי הממשיך עד הים את הטבעת הירוקה המיוצרת ע"י שדרת הנופש ברמת-השרון ודרום גלילות.
12. עדיפות לקומת קרקע פעילה הכוללת מסחר ותעסוקה.
13. פיזור מלונאות על הקו הראשון לים האטרקטיבי, לאורך השדרות ובאבן גבירול בהן תתרחש מרב הפעילות העירונית.
14. אופציה לחיבור לאי מלאכותי עתידי עבור שדה תעופה ותשתיות מטרופוליניות.

22. מדיניות מגורים:

6. **חתימה למגוון דפוסי דיור** ע"מ למשוך אוכלוסיות הטרוגניות. מסה"כ מלאי הדירות הקטנות עשויה להגיע עד קרוב ל-50% - הן בשוק החופשי והן כדיור בהישג יד.
7. קביעת שטח יח"ד ל-120 מ"ר (עיקרי) ממוצע ליח"ד רגילה (כפי שנקבע בתא/3700) ו-60 מ"ר (עיקרי) ממוצע ליח"ד קטנות ולדיור בר השגה, מעניק אפשרות רבות ליצירת תמהיל גמיש.
8. **דיור בהישג יד**: 2,160 יח"ד, מתוכן 1,360 יח"ד בבעלות העירייה ו-800 בבעלות המדינה (סה"כ קרוב ל-20% מכלל מס' יח"ד). הפריסה בבניינים שלמים מפוזרים עד כמה שניתן בתחום התכנית, עם עדיפות לקרבה למוסדות ציבור (דוגמת קריית החינוך) ולאורך רחובות מעורבים (אבן-גבירול וכד'). מיקום המגרשים של דב"י העירוני מפורט במסמכי התכניות.
- חלופות למתווה להקמה, ניהול ותחזוקה נבחנות מבחינה כלכלית, בריכוז אגף הנכסים ובשיתוף היחידה האסטרטגית.
9. המגוון מתבטא בבנייה **מרקמית בעלת מאפייני בניוי** שונים זה מזה בין מתחם למתחם ולעיתים בתוך המתחם עצמו. האופנים השונים למעבר מהמרחב הציבורי למבנים ולמרחבים סמי-ציבוריים (חצרות משותפות), ולבסוף למרחב הפרטי. נוצרת שפה עיצובית עשירה של ככרות, שבילים, דופן לרחוב, חזיתות מסחריות עם או בלי קולונדה וכד'.

10. עירוב השימושים מוצע בדרכים שונות ובהתאם למיקום היחסי במרחב, דבר שמעשיר את מגוון חללים עירוניים וחיי העיר.

23. מוסדות ציבור:

עפ"י תכנית המתאר תא"צ"צ", אלא אם מצוין אחרת (דוגמת גובה מבנים בקריית החינוך). באופן כללי, כל מתחמים מאמצים התייחסות דומה למבני ציבור ברמות השונות, עם דגש להשתלבות מוסדות קיימים (קריית החינוך המורכבת משני מכלולים) במרקם העירוני, ע"י יצירת שבילים וככרות עירוניות.

24. תנועה וחניה (יעוץ: משרד מ.ת.ן. הנדסה – אורן צמיר):

14. נספח התנועה מחייב לדרכים הראשיות ומנחה לרחובות המשניים.
15. החניה לשימושים הסחירים השונים תהיה תת-קרקעית בלבד.
16. תקן החניה עפ"י התקן התקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה. תקן זה מקסימלי, למעט עבור מוסדות ציבור.
17. בבניינים מעורבים, תהיה הפרדה פיזית בין מקומות החניה למגורים ולשימושים האחרים, ובין השימושים הסחירים והציבוריים. תירשם זיקת הנאה הדדית למעבר כלי רכב ביניהם.
18. תקן חניית אופניים ואופנועים על פי התקן הקבוע בחוק בעת הגשת הבקשה להיתר בניה. בניה. הפתרון יוצג במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח ו/או בהיתר בניה.
19. נגישות רכב: לא תתאפשר נגישות לחניונים פרטיים מהמשך אבן גבירול, פרופס ויוניצמן, למעט המפורט במתחמים 1 ו-5).
20. פריקה וטעינה: לעסקים בחזית מסחרית אשר כל השטח המסחרי במגרש לא יעלה על 500 מ"ר (עיקרי) לא תדרש חצר משק בתוך המגרש, ובלבד שתוסדר חניה תפעולית ברחוב, בין אם קבועה ובין אם לפי הסדר ניהולי.
21. מערכת התחבורה הציבורית המומלצת, מיקום תחנת תח"צ קצה ליד קריית החינוך – כמפורט בנספח תח"צ.
22. מערכת שבילי אופניים כחלק בלתי נפרד מתכנון התנועה (רשת בעלת רמות שונות) – כמפורט בנספח שבילי אופניים.
23. חניונים ציבוריים (כ-3,000 מ"ר): כמפורט בנספח. בתחום פארק החוף - בהתאם לתכנית הפיתוח של הפארק.
24. קו רק"ל: בוצע תיאום עם נת"ע לנושאים הבאים:
 - רצועת רק"ל מרכזית (13 מ' בתחנות, 6.90 מ' בין התחנות)
 - מיקום התחנות
 - מעברים להולכי רגל בין צמתים במרחק מינימלי של 150 מ'
 - תכנון תנועתי (תנוחות, רדיוסים)
 - מפגש עם השיקוע (האופציונאלי) ביוניצמן
 - מיקום חדרי חשמל ואתרי התארגנות.
25. חיבורים להרצליה:
 - המשך אבן גבירול – בהתאם לתא/3700
 - דרך הים – מוצע לאפשר חיבור להמשך דרך עתידית אם תאושר בתחום הרצליה, בהליך של תכנית בסמכות מקומית נפרדת.
26. שלביות תחבורתיות: בהתאם לתא/3700.

25. פיתוח בר קיימא בתכניות המפורטות (יעוץ: אדר' תמי הירש ואדר' גל גבריאלי):

עיריית תל אביב יפו חתמה על אמנת האקלים של פורום ה-15 בשנת 2008 וכוללת יעדים להפחתת פלטות גזי חממה ב-20% עד לשנת 2020. נושא הבניה הירוקה ממוסד בהליכי התכנון והאתגר המשמעותי הוא כיום בתכנון שכונות ומתחמים מקיימים. על כן, לצורך בקרה ושיפור הטמעת עקרונות הקיימות, אשר הוגדרו בתא/3700, נבחר כלי מדידה בני"ל LEED ND (Neighborhood Development).

פרקי התקן – לתקן חמישה פרקים: מיקום חכם בעל קישוריות גבוהה; רקמה ותכנון השכונה; תשתיות ובנייה ירוקה; חדשנות ותהליכי הבנייה; עדיפות אזורית. הפרקים מורכבים מסעיפי סף וסעיפי בחירה המקנים ניקוד, כאשר יש לצבור לפחות 40 נק'.

רמות התעדה – לתקן LEED ND ארבע רמות בהתאם לניקוד הנצבר: מוסמך, כסף, זהב ופלטינה.

העקרונות החדשניים שהוטמעו בתכניות:

5. **שימור משאבים קיימים באתר** – אופי המקום וקרבתו לים, קיום מצוק כורכר, חול וגופי מים כשלולית החורף הובילו לבניית תכנית לשימור אותם נכסים. בנוסף, יעשה ככל הניתן שימוש בחומרים ממוחזרים בתשתיות.
6. **ניהול נגר עילי** – התקן מכוון למתן פתרון כולל לניהול אירועי גשם ולהפחתת סיכוני הצפה הן ברמת המתחם (לדוגמה: השהייה, בריכות/מאגרים מקומיים וכד') והן ברמת התכנית (הפניית הנגר העילי לרצועת הנופש).
7. **יצירת שכונה עם דגש לחיי קהילה ע"י עידוד תנועה רגלית וצמצום תנועה ממונעת** – קומפקטיות של המתחם, קישוריות מיטבית לשטחים ובניינים ציבוריים בכל הרמות, עידוד בשימוש ברכ"ל ותח"צ תומך, תכנון מראש של מערכת שבילי אופניים רציפה וידידותית, הצלת המרחבים הציבוריים וטיפול באי החום העירוני.
8. **חיסכון באנרגיה** – תכנון לניהול וייצור אנרגיה ברמה המקומית ממקורות מתחדשים ובאמצעות מתקני קו-גנרציה (גז). כמו כן, העלאת רף היעילות האנרגטית של מבנים (דירוג אנרגטי A ואולי למעלה בת"י 5282).

26. אסטרטגיית אנרגיה בתכנית 3700 – תמצית התהליך עד כה תמונת מצב
(יעוץ: ד"ר אהרון בר-דב, נועם סגל מטעם הפורום הישראלי לאנרגיה וחברת "אדמה", בשיתוף עם משרד אדריכל העיר).

4. היעד המרכזי בתחום האנרגיה הוא מימוש התועלות הכלכליות, והסביבתיות והמערכתיות של ניהול אנרגיה מקיים בשטח התכנית. יישום האסטרטגיה המוצעת יאפשר לתושבים להינות בכל עת מאספקה יציבה ואמינה של אנרגיה נקיה ככל הניתן, בעלות נמוכה יחסית למצב המוכר, תוך צמצום הצריכה הכוללת. כמו כן, קיים פוטנציאל לפעילות כלכלית-יזמית מניבה עבור העירייה. יעד משנה בתחום האנרגיה כולל הינו עמידה בדרישות האנרגיה של תקן LEED-ND. מדובר בתהליך תכנון ראשון מסוגו בישראל ברמת השכונה.
5. המתודולוגיה כוללת בניית תחזית צריכת האנרגיה הכוללת בשכונה (חשמל, מים חמים וקור/מיזוג); בחינת האמצעים לצמצום השימוש באנרגיה מחד, ופוטנציאל ייצור אנרגיה מקומי ממקורות שונים מאידך; בניית סימולציה של צריכת שירותי האנרגיה השונים; ביצוע אופטימיזציה כלכלית לבחירת החלופה המועדפת, ולבסוף תכנון מפורט של המערכת.
6. תוצרי הניתוח כוללים מספר חלופות המשלבות טכנולוגיות שונות, בהן מתקנים בטכנולוגיית טרי-גנרציה להפקת חשמל, חום וקור מגז טבעי; מתקנים להפקת חשמל מאנרגיה סולארית (תאים פוטו-וולטאיים – PV) ועוד. בחירת החלופה המועדפת תבצע על בסיס ניתוח טכנו-כלכלי, לאחר בחירת האפיק הרגולטורי המועדף על העירייה

למימוש היעדים. כעת מותנעת עבודה רוחבית באפיק הרגולטורי, בראיה עירונית רחבה הכוללת כאמור תכנית תא/3700 ותכנית רובע שדה דב. לכך נלווית בדיקה כלכלית למתווה עסקי מטעם העירייה, והערכה של ההיבטים הסביבתיים.

כל הנושאים הנ"ל באים לידי ביטוי בתכנון עצמו וחלק מהם מעוגן בנספח בנייה ירוקה, הכולל פרק מוקדש להיבטים אנרגטיים.

27. סביבה ואקולוגיה:

6. **מערכת ניקוז וניהול נגר** (יעוץ: משרד מלין – שאול גבירצמן לתיאום תשתיות, משרד אורבנוף - אדרי נוף ליאור לווינגר לתכנון ניהול נגר, חברת "אדמה" – דרור נחמיאס, ד"ר מנחם ויינבאום-חפץ להידרו-גיאולוגיה):
מערכת הניקוז וניהול הנגר העילי מתוכננים במטרה לתת מענה הולם לחוסן עירוני באירועי גשם של 1% (אחת ל-100 שנה).
מערכת הניקוז וניהול מי הנגר הם שתי פנים לחשיבה המשלבת פתרונות הנדסיים וניצול פוטנציאל הנוף העירוני באמצעות טכנולוגיות חדשניות.
עקב כך התווסף מוצא לים להוצאה מהירה של מי נגר עיליים לים באירועי גשם חריגים, הוגדרו שקעים אבסולוטיים לפיזור עודפי מי הנגר למספר מוקדים נמוכים, דוגמת שצ"פים או ככרות עירוניות מתוכננים מראש לכך. כמו כן מתאפשרת בריכת איגום תת-קרקעית.
7. **ניהול עודפי עפר** (יעוץ: משרד נתן תומר לתכנון דרכים, חברת "אדמה" להיבטים סביבתיים, ד"ר רון פרומקין, האקולוג ניר מעוז):
בוצעו החישובים הכמותיים וניתוח העפר שיוסר במסגרת עבודות פיתוח במרחב הציבורי הראשי, הערכה לגבי סווגם ובדיקות ייתכנות לסילוק חומר טפל בתחומי התכנית עם הבדלה בין המרחב הציבורי והפרטי ובהתאם לפיתוח מדורג. נבדל עפר להעסקה לשימוש בדרכים מחד, ועפר ראוי לשימוש בשטחים ירוקים מאידך.
יגובשו גם המלצות עקרוניות למכירה, סילוק, פינוי והערכות כלכליות.
8. **סקרים אקולוגיים** (יעוץ: ד"ר רון פרומקין, האקולוג ניר מעוז):
כתוצאה מסקרי שטח ומיפויים, גובשו מסקנות לגבי צומח ייחודי ומינים פולשים, עד לרמה של המלצות במקומות מסוימים על הצורך באיסוף זרעים ופקעות, העתקת השכבה העליונה של הקרקע (Top soil), הכל כטיפול מקדים לעבודות ביצוע השלד הציבורי הראשי, ובשיתוף עם אגף שפ"ע.
לבעלי החיים מתוכננים שני מעברים אקולוגיים.
9. **סקר עצים** (יעוץ: ד"ר רקפת הדר-גבאי):
סקר עצים בוצע בתחום התכניות המפורטות כולו, ומיפוי ומסקנותיו מוטעים בנספח.
10. **חוו"ד אקוסטית לנושא השפעת רעש מהדרכים הראשיות** (יעוץ: טופ-סביבה – ד"ר אסנת ארנון):
הנספח כולל בין היתר דרישה להגשת דו"ח אקוסטי מפורט כתנאי להגשת בקשות להיתרי בנייה עבור מגורים, מבני ציבור רגישים לרעש ובתי מלון לאורך המשך אבן-גבירול, דרך נמיר ויוניצמן.
לאורך נמיר יוקם מתרס רעש, ותחנת תח"צ ליד מכללת לוינסקי תכלול עד 20 מקומות לאוטובוסים.

28. תיאום תשתיות (יעוץ: משרד מלין – שאול גבירצמן)

בנוסף לתשתיות הרטובות, חשמל, תקשורת וכד', מתוכננת צנרת לפינוי פסולת פניאומטי תת-קרקעית ומרכז אחד לאיסוף אשפה. כמו כן מצוי בעבודה תכנון צנרת גז טבעי ומספר תחנות קו-גנרציה, מפוזרות בין המתחמים בהתאם לצריכת האנרגיה החזויה.

29. מנגנון המימוש - מודל הנדסי – כלכלי (ניהול התכנון : אינג' ליאור דושניצקי):

4. **חלוקת הרובע ל-5 תכניות מפורטות, המקודמות באופן עצמאי** מאפשרת לתת מענה ל-:
- ו. יכולת להתמודד עם היקף שטח תא/3700 וזכויות הבניה.
 - ז. מורכבות ההקצאה לאלפי בעלים, במגוון דפוסי בעלויות.
 - ח. אפשרות קידום המימוש ברוב השטח, גם אם אישורה של מי מהתכניות המפורטות יתעכב.
 - ט. יכולת משופרת, להיענות לפניית בעלים במתחם, להתאגד.
 - י. שיפור היכולת להתמודד עם עירוב שימושים והשונות בין מאפייני הרובע השונים.
5. **הפקעה בפועל של המקרקעין הדרושים לפיתוח המרחב הציבורי הראשי**, מאפשרת לתת מענה ל-:
- ג. הקדמת פיתוח כל מערכת הדרכים הראשיות ("פסי הצבירה") המזינה ע"י תנועה ותשתיות את כל חלקי הרובע.
 - ד. הקדמה וניצול תקציבי העירייה לטובת השקעות בפיתוח פיזי שלם ואיכותי בכל הרובע, על פי ההוראות המיוחדות שנקבעו בשלב א, ומאפשרות לדחות ו/או לייתר מימון פיזיווי הפקעה.
6. **הקדמת התכנון לבצוע והפיתוח בפועל של כל הדרכים הראשיות ("פסי הצבירה")**, בכל חלקי הרובע, במקביל להליכי הכנת ואישור המפורטות:
- בזכות זאת, מתאפשרים הדברים הבאים:
- ו. לתכנן באופן מושכל ויעיל את הפיתוח במרחב הציבורי הראשי.
 - ז. לייצר זמינות שווה בכל חלקי הרובע, למימוש הבניה הסחירה ע"י בעלי המגרשים.
 - ח. לאפשר ובכך לגרום להאצת מימוש הבניה.
 - ט. להתמודד באופן המיטבי עם הקשיים הכרוכים בניתוק וביטול דרכים ותשתיות קיימות וחיבור חדש למבנים הקיימים.
 - י. לשלב מערכות תשתית וטכנולוגיות מקיימות חדשניות.

30. שיתוף הציבור:

- הליך של שיתוף ויידוע ציבור נערך בעת קידום תא/3700, כדלקמן:
- הוקמה ועדת היגוי לגיבוש פרוגרמה, המורכבת מנציגי משרדי ממשלה, רשויות תכנון, נציגי מגזרים עסקיים רלוונטיים ונציגי בעלי קרקע, נציגי גופים ירוקים וכד', זאת בנוסף לנציגי לשכת התכנון המחוזית ועת"א-יפו.
 - התקיימו מספר מפגשים פומביים בשלבים ובהרכבים שונים – שכנים, בעלי עניין למיניהם, גופים ירוקים.
 - יוזמו ע"י צוות התכנון פגישות ממוקדות מטרה עבור קבוצות של בעלי קרקע, ועדי תושבים המתגוררים בסמוך, גופי תכנון למיניהם.
 - נוצר קישור יעודי באתר האינטרנט העירוני לעדכון שוטף אודות קידום התכנית, כולל העלאת כל המסמכים הסטטוטוריים, החלטות ועדות וכד'. בעת הביצוע היה זה ניהול ערוץ נסיוני בעת"א-יפו.

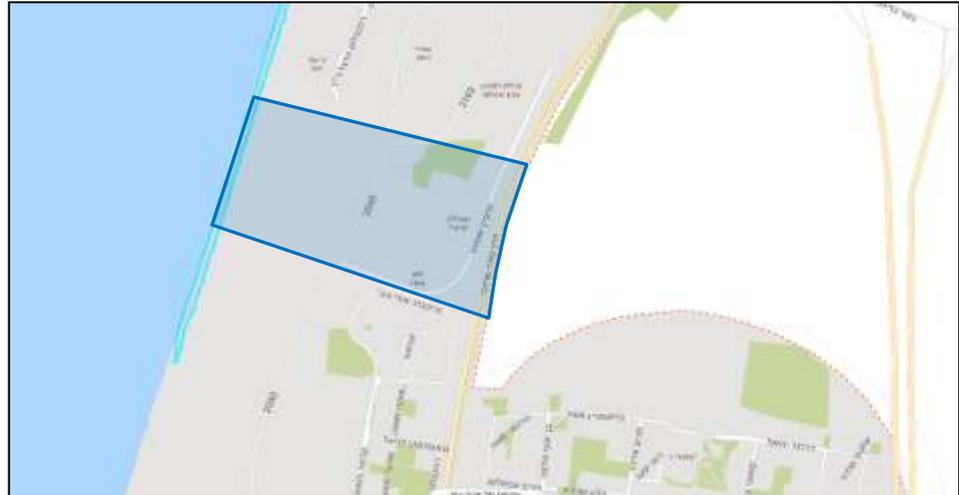
תא/מק/2/3700

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

מיקום: ממזרח – דרך נמיר, ממערב - היס, מצפון – שדרות הנופש העתידיות ע"פ מיקומן בתכנית 3700, מדרום – שושנה פרסיץ, כביש 5 העתידי, ע"פ מיקומו בתכנית 3700

כתובת:

מתחם 2 בתכנית תא/3700 רובע צפון מערב העיר

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי בשלמותן	חלקות	מספרי חלקות בחלקן
6620	מוסדר	חלק מהגוש	51,52		4,9,15,42,46,49,50
6621	מוסדר	חלק מהגוש			3,4,8

שטח התכנית:

כ- 393.7 דונם

מתכננים:

מח' תכנון צפון, אגף תכנון העיר
ליאור דושניצקי – ניהול התכנון
אליקים אדריכלים
ברוידא מעוז אדריכלות נוף
מ.ת. הנדסה – תכנון תנועה
שמואל פן – שמאות
מלין – תשתיות
סטודיו אורבנוף – ניהול נגר
תמי הירש – בניה ירוקה

יזם: הועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל-אביב-יפו**בעלות:** רמ"י, עיריית תל אביב ופרטיים

מצב השטח בפועל: קריית חינוך הכוללת בית ספר על יסודי, בית ספר לחינוך מיוחד מצדה ולמרכז שרות פסיכולוגי של מינהל החינוך, שלוחת סמינר הקיבוצים, מבנה המכללה למינהל הישן אולם ספורט, בית ספר לחינוך מיוחד הצורי מגרשי חנייה, דרכים, שטחים פתוחים הכוללים בריכת חורף, דיונות חול וחוף רחצה.

מדיניות קיימת (ע"פ תא/5000):

הגדלת מגוון אפשרויות המגורים, יצירת מוקדי פעילות, מסחר ותעסוקה, יצירת קשרים בין השכונות עצמן ובין לבין מרכז העיר

מצב תכנוני קיים (ע"פ תא/3700):

תכניות מאושרות הנוגעות לקרקע: תמא/13, תמא/37, תמ"א/34, 3700, ע1, ג1, ת, 3365, 3380, 1170, 1170 ב', תא/5000, תא/מק/צ'

יעודים קיימים: בנייני ציבור, פארק החוף, שטח ציבורי פתוח, דרך מוצעת/קיימת, מגורים, אזור מגורים משולב במסחר ותעסוקה, מגורים מיוחד ב', שטח למתקנים הנדסיים, מלונאות ונופש

שטח התכנון: כ- 393.7 דונם

מטרת התכנית: תכנון רובע עירוני חדש בצפון מערב העיר לאורך חוף הים ופארק חוף רחב היקף, המאופיין בשילוב שימושי- קרקע מגוונים באופן הנותן מענה לצורכי כלל האוכלוסייה למטרות מגורים, מלונאות, תעסוקה, מסחר, בנייני ציבור ושטחים פתוחים, תוך שילוב עקרונות פיתוח בני קיימא ליצירת סביבה ידידותית ואיכותית

הוראות עבור תכניות מפורטות: התכנית קובעת 5 מתחמי תכנון עבורם יוכנו 5 תכניות מפורטות בלתי תלויות הכוללות:

- הוראות לבנייה ופיתוח השטח עבור ייעודי הקרקע השונים, כולל שילוב יח"ד קטנות ודב"י.
- הוראות לקביעת שימושים שונים ביעודי הקרקע תוך שמירה על עקרון עירוב השימושים במתחם.
- קביעת הוראות לביצוע איחוד וחלוקה מחדש
- קביעת הוראות מפורטות בנושאי בינוי, חנייה, תשתיות, בנייה ירוקה, עצים, סביבה, ביו, מגבלות גובה.
- קביעת תנאים להפקדת תכנית מפורטת

תכנית זו מהווה אחת מחמש התכניות הנ"ל.

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון: הכנת תכנית מפורטת למתחם 2 הכלול בתכנית מתאר 3700 ליצירת רובע עירוני המאופיין בעירוב שימושים ועקרונות פיתוח בני קיימא ליצירת סביבה עירונית איכותית, תוך הקפדה על העקרונות הבאים:

1. חיבור קריית החינוך ללב רובע המגורים בציר פעילות עירונית הכולל כיכרות, מוסדות ציבור ומסחר.
2. יצירת גריד צפוף של רחובות ושבילים ירוקים החוצים את המתחם והמשכיים בין המתחמים השונים.
3. תכנון עירוניות אינטנסיבית המאופיינת במבנני מגורים היקפים על קו רחוב עם שימושים מעורבים.
4. יצירת שני מוקדים ייחודיים של שטחי ציבור מבונים ופתוחים:
 - מבונה - כיכר קריית החינוך על ציר אבן גבירול,
 - טבעי - פארק לינארי "רצועת הנופש" ובמרכזו שלולית החורף.
5. קביעת מנגנון לאיזון וגמישות בתכנית בין השימושים השונים ביעודי הקרקע ע"פ עקרונות השמאות בתכנית 3700.

טבלת שטחים:

יעד	3700 (דונם)	2/3700 (דונם)
שב"צ	84.12	83.89
פארק החוף*	99.82	100.37

49.25	47.8	שצ"פ
81.51	83.72	דרכים
8.37	8.11	מתקנים הנדסיים
23.26	23.13	מגורים
26.9	26.43	מגורים מיוחד ב' (אפשרות לשילוב מלונאות ומשרדים)
17.59	18.05	מגורים משולב במסחר ותעסוקה
2.57	2.58	מלונאות
393.71	393.76	סה"כ

* ייעוד פארק החוף מורכב בתכנית 2-3700 משני ייעודי קרקע: פארק / גן ציבורי (91.89 דונם) וחוף רחצה (8.48 דונם).

פירוט יעודים/שימושים:

זכויות בניה:

יעוד	שטח עיקרי		שטחי שירות	
	מ"ר	%	מתחת לקרקע	מעל הקרקע 1
מגורים	65,521	282	ע"פ ע"1	30 % מהשטח העיקרי
מגורים ומסחר ותעסוקה	57,140	325	ע"פ ע"1	30
מגורים מיוחד ב'	80,330	299	ע"פ ע"1	30
מלונאות ונופש	11,100	431	ע"פ ע"1	50

יח"ד:

סה"כ: 1,347 יח"ד בסיס

יח"ד בשטח עיקרי ממוצע 60 מ"ר: 328 (164 יח"ד קטנות חובה ו-164 יח"ד דב"י)
 יח"ד בשטח עיקרי ממוצע 120 מ"ר: 1,183 מהן 246 ניתנות לפיצול לשתי יח"ד בשטח עיקרי ממוצע 60 מ"ר.

נתונים נפחיים:

מספר קומות: מ-5 עד 10
 גובה: ע"פ מגבלות הגובה לאזור הנובעות מקיומו של שדה דב
 תכנית: קומה טיפוסית – 40%-65%
 קווי בניין: קו בניין קדמי ברחובות מסחריים – 0 מ'
 קו בניין קדמי ברחובות משניים – 2-3 מ'
 קו בניין צידי – 3-5 מ'
 קו בניין אחורי – 5 מ'
 קו בניין קדמי במפלס הרחוב ברחובות ראשיים – 2-5 מ'
 קו בניין צידי בקומת הרחוב ברחובות ראשיים – 0-3 מ'

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

תחבורה, תנועה, תשתיות: התכנית מציעה רחובות בדרגות אינטנסיביות שונות. המשך רח' אבן גבירול (רחוב ראשי צפון דרום) החוצה את כל הרובע ברוחב 40 מ' כולל נתיבי רק"ל, מיסעות דו סטריות, שבילי

אופניים ומדרכות. דרך הים התוחם את מתחם המגורים ממערב וגובל בפארק החופי, שדרות רוחב החוצות את הרובע ותוחמות את המתחם מצפון ומדרום ורחובות משניים ברוחב 16 מ'.

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

התכנון מציע יצירת רובע עירוני אינטנסיבי בו בינוי מלווה דפנות רחובות המתאפייני בשימושים מעורבים ומבנים בגובה 5-10 קומות ברחובות ברוחב משתנה. הבינוי מייצר מבנים המוקפים ברחובות, שבילים וכיכרות בקצב השומר על מרחקי הליכה קצרים. הבינוי הגבוה ביותר, 8-10 קומות, מלווה את חזית פארק "רצועת הנופש" ברוחב 80 מ' ומעניק לפארק דופן עירונית משמעותית המלווה בשימושי מסחר בקומת הקרקע.

עוגן המתחם הוא ציר מוסדות הציבור החוצה את קריית החינוך, מחבר את כיכר קריית החינוך עם הפארק החופי דרך ליבו של אזור המגורים. ציר זה מתאפייני בכיכר שכונתית קטנה הנמצאת בליבו ובשימושי מסחר לאורכו.

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו'):

התכנית עומדת בהנחיות סביבתיות לתכנון בר קיימא לרבות התייחסות לכיווני השמש לקבלת אור טבעי, יצירת מגוון שימושים בתחום מרחקי הליכה לעידוד תנועה רגלית ורכיבה על אופניים, יצירת מרחבים עירוניים מוצלים ומאפשרי זרימת רוח ומגוון כלים נוספים לעמידה מיטבית של עקרונות התכנון לבניה מקיימת.

בליבו של פארק "רצועת הנופש" קיימת בריכת חורף המהווה מוקד אקולוגי ואתר טבע עירוני משמעותי. מצדו המערבי של ציר אבן גבירול, בתחום הפארק, מתוכננת בריכת איגום לקליטת נגר עילי של המתחם וחלק ממתחמים סמוכים. מיקום הבריכה מסייע לשמור על מצוק הכורכר ע"י הפניית זרימת המים מזרחה.

משימות פיתוח בסביבת הפרויקט:

פיתוח קטע פארק החוף ושיפורים תחבורתיים בסביבת התכנית – בהתאם להוראות תא/3700 בנושא שלביות.

טבלת השוואה:

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	292%	304%
מ"ר	204,677	214,091

* פערי השטחים בין מצב קיים למצב מוצע נובעים מהשימוש במקדם המרה אקווילנטי שנקבע במסמך עקרונות שומה ומפתח לקביעת זכויות הבנייה לתכנית 3700, המאפשר המרה זכויות בין מגורים מסחר, תעסוקה ומלונאות.



תאריך: ז' אדר תשע"ז
05 מרץ 2017

אסמכתא יוצא: 2017-000078

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

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

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

זיהוי התכנית		(א)
מספר התכנית	שם התכנית	צפון מערב ת"א מתחם מס' 2
2/3700 תא/מק	ועדה מקומית ת"א- יפו	
זיהוי הרשות והוועדה		(ב)
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)		
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
<input type="checkbox"/> סוג הרשות	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית
<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה		(ג)
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:		
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית		
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:		
הנושאים בהם התכנית עוסקת	מס' הסעיף או זיהוי השטח בכוללת	מחות הסעיף בחוק או ההוראות הרלבנטיות בתכנית הכוללת לשטח התכנית
1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים וקביעת פרישת יועדי הקרקע שנקבע בתכנית תא/ 3700, ללא שינוי השטח הכולל של כל יעד קרקע		סי 62 א (א) (1) לחוק
2. קביעת השימושים המותרים ביעדי הקרקע השונים וקביעת מגרשי מלונאות ומגרשי מגורים		סי 11.1.1, 11.1.4, 11.1.5, 11.4 בתכנית תא/3700
3. קביעת שטחי הבניה בכל אחד מתאי השטח השונים שביעדי הקרקע השונים		סי 11.1.1, 11.1.3, 11.1.4, 11.4 בתכנית תא/3700
4. קביעת יחיד רגילות, יחיד קטנות ויחיד בר השנה		סעיף 11.1.1 ב בתכנית תא/3700
5. קביעת קווי בניין		סי 62 א (א) (4) לחוק
6. קביעת גובה הבניינים		סי 17.1 בתכנית תא/3700
7. קביעת מספר הקומות	מתחם 101 נספח אזורי תכנון	בהתאם לנספח העיצוב העירוני בתכנית תא/5000



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



תאריך: ז' אדר תשע"ז
05 מרץ 2017

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

אסמכתא יוצא: 2017-000078

בתחום לוספת העיצוב העירוני בתוכנית תא/5000.	מתחים 1101 בגספת אזורי התכנון	8. קביעת מספר קומות בשדרות וברחוב: אבן גבירול עד 15 קומות, לעת השרת טגבלות נונה הבניה העובשת סקווסו של שדה 2,37. ללא שיטי השטח הכולל המותר לבניה.
סי 112.1 בג בתכנית תא/3700		9. העברת זכויות בניה של מסחר בין יעדי הקרקע הכוללים שיטושי מסחר
סי 62 (א) (5) לחוק.		10. קביעת פריסת זכויות למסחר ומיקום חתימת מסחריות
סי 62 (א) (5) לחוק.		11. קביעת תוראות בינוי ועיצוב אדריכליים, כולל פיתוח כיכרות, רחובות ודרכים
סי 111.1 בג בתכנית תא/3700		12. הגדלת שטחי השירות עבור מטורים כ- 10% נוספים
סי 111.5 בג בתכנית תא/3700		13. תוספת שטחי בניה עבור קירוי והצללה למלונאות
סי 1.5.1 בג בתכנית תא/5000 סי 6.1 (א) (2) בתכנית תא/5000		14. תוספת שיטושי עבור "מתקני תשתית מקומיים" בשטחים המיועדים למבנים ונוסדות עיבור ושטח המיועד לפארקין עיבורי
סי 6.1 (א) (3) בתכנית תא/5000		15. תוספת זכויות בניה מעל הקרקע או בתת הקרקע עבור "מתקני תשתית מקומיים" בהיקף שלא יעלה על 2% משטח המגרש בשטח המיועד לשצי"פ ולפארקין עיבורי
סי 62 א (א) (19) לחוק		16. קביעת זיקות הטאה לעיבור ולמעבר רכב

תצהיר וחתימות (ד)			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מנהלס הוועדה:			
שם וסם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עודד גבולי, אדרי	0508050		7/3/17
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם וסם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, עריד	2128926-9		7.3.2017

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



חוי"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)
לאשר להפקדה בכפוף לתיקונים טכניים והשלמות מסמכים כנדרש.

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

חוו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 07/03/2017
 חוו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 07/03/2017

בישיבתה מספר 0006-17ב' מיום 15/03/2017 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

פרנסין דויד: מציגה את הרקע התכנוני הנובע מתכנית המתאר תא/3700 והמאפיינים המשותפים לחמש התכניות המפורטות 3700/1-3700/5 בכל הנוגע לאופי עירוני של הפרויקט בהיבטים המרחביים, עירוב שימושי קרקע, תנועה ותחבורה, פיתוח פארק החוף, קיימות כולל אסטרטגיה אנרגטית, עקרונות שומה ומנגנון מימוש.
 חמשת המתכננים מציגים, כל אחד את המתחם שלו: עדי אסיף, אלי אליקים, אורי גת, עפר קולקר ומודי אבירם.

מיטל להבי: מה ההתייחסות של התנועה לכל הפרויקטים? 20 יח' לדונם זה נמוך לכן מה המנגנון העתידי כאשר שדה דב יתפנה והזכויות החדשות יתווספו?
 אורלי אראל: צריך תב"ע חדשה.

עידן עמית: אני מבקש הסבר לגבי פיתוח הפארק והתליה שלו ואיך השלבויות ביחס לתוכניות המפורטות? ניקוז מי הנגר ובריכת החורף - איך זה מסתדר עם התת"ל? במתחם 1 מה הגודל של בלוק עירוני, כי הבלוקים נראים עבים מידי. בליווי האקולוגי, האם ישנה התייחסות להעברת פקעות וגאופיטים. נושא תחבורה ציבורית: מסתבר שהאוטובוסים לא יעברו במתחמים, אלא הקו הירוק שעובר בציר המרכזי לא צריך להיות הדבר היחיד שעובר שם.

אהרון: מה הרח"ק הממוצע למגרשי המגורים בתחום התוכנית?
 נתן אלנתן: הרח"ק לא מצוין בתוכניות מקומיות כי הרח"ק נקבע בתוכנית המתארית.
 אהרון מדואל: אני רוצה לדעת מה הרח"ק ב-3700.

מלי פולישוק: האם נערך סקר סביבתי לנושא זיהום אוויר? מה המרחק מהים? האם נשמרו 300 מ' מהים ובחלק הצפוני מיישרים קו עם SUN & C למה כי נאמרת שלא תיישרו קו.
 רמ"י - גילי טסלר: איך לכוון את הפיתוח כאשר כל מתחם עומד בפני עצמו. האם יש כוון לכוון בנושא של הפיתוח ואיך אתם רואים את לוחות הזמנים.
 נתן: מברך על התוכנית.

גיורא: מבקש לתקן את נושא הצפיפות שנאמרו פה. סה"כ הצפיפות היא 6 דונם יח"ד ברוטו. ומגיעים ל7 יח"ד לדונם ברוטו אם מוסיפים את המסחר והמלונאות. אם נותנים את הצפיפות שנותנים בשדה דב בתוכנית החדשה אפשר היה בקלות להוסיף עוד עשרת אלפים יח"ד. נטו לא מראה ניצול הקרקע לכן המשקל הנכון הוא לבדוק ברוטו. אני מבין שזה רק בגלל מגבלות שדה דב.
 נתן אלנתן: עשינו תוכנית 3700 שקבעה את זכויות הבניה. זו לא תוכנית שמוסיפה זכויות בניה ולכן לא רלוונטי כי כבר נקבעו ב-3700 זכויות הבניה. הגיע הזמן שנאשר יש שם בעלים שמחזיקים את המגרשים 60 ו-70 שנה.

דורון ספיר: לא הייתה התייחסות לתעסוקה. אני מבקש יותר פירוט על התעסוקה, מה ההשלכות שלה, החיבורים שלה?

מלונאות - לפרט את הצגת המלונאות במתחם ולהתייחס גם למתחם 3, בו המלונאות לא הייתה כל כך טובה כי העמדת המלון חוסמת.

טיפול בפסולת - לא הציגו את תחנות האיסוף.
 עודד גבולי מה"ע: הייתה החלטה שלי לא להתייחס לשדה דב כי זה הדבר הנכון מאחר ופינוי שדה דב לא ברור.

פרנסין דויד: לגבי השלבויות של פיתוח פארק החוף: כדי להתקדם בפיתוח צריך אישור לתכנית פיתוח כוללת. בעקבות התחרות התנענו הליך זה ומקווים שתוך שנה תהיה תוכנית. 3700 יצרה התליה בין מימוש הפארק למימוש של הזכויות.

לגבי הרח"ק - אנחנו לא מדדנו ולא חישבנו כי זה לא רלוונטי.

אהרון מדואל: הרח"ק כאן נמוך ואני מבקש עד לדיון בהתנגדויות לקבל את נתון הרח"ק.

אורלי אראל: הרח"ק כאן לא רלוונטי כי אין אפשרות להוסיף זכויות אלא בתב"ע חדשה. הרח"ק הוא שטח נטו לא ברוטו. זהו שטח סחיר לבניה לא רק מגורים גם מסחר ותעסוקה.

פרנסין דויד: רח"ק זה לא רק גובה אלא גם תכסית. כאן התכסית היא 60%-70% משטח הקרקע בבלוקים העירוניים.

אהרון מדואל: לא קיבלנו השוואה בין המצב הקיים למצב החדש.

פרנסין דויד: בנוגע לליווי אקולוגי יש לנו שני מומחים לאקולוגיה. כרגע נעשו בדיקות קרקע ויש לנו מיפוי מדויק לגבי סוג הקרקע. מתגבשת תוכנית עבודה לפני שהטרקטורים עולים על הקרקע כדי להשתמש בקרקע לפי הענין, אם להעתיק או לסלק או לעשות בה שימוש למשל למילוי חריצים בפארק החוף. לגבי השכבה העליונה (top soil) מגבשים תוכנית עבודה לאיסוף זרעים וגאופיטים עם שפי"ע. ונרצה לארגן יום פעילות ציבורית לאסוף את הפקעות.

אהרון מדואל: חוף הים הוא משאב לאומי לא משאב מקומי של צפון מערב. מה התוכנית עושה כדי להגיע לחוף ולא רק בתחבורה ציבורית? היכן יהיו משאבים לחניה.

פרנסין דויד: יש חניה לאורך דרך הים וגם בחניונים תת קרקעיים. אנחנו לא נוגעים במצוק בשביל חניה.. ערן וקסלר: ישנם 4 חניונים בתת הקרקע מתוכננים לאורך דרך הים ובצמוד לפארק החוף. בחוף הצוק הצפוני יש 1500 מקומות חניה.

אבן גבירול: בחתכים שמציגים היום יהיה נתיב תחבורה ציבורית לחוף הים.

פרנסין דויד: לגבי מערכת פינוי פסולת פניאומטי: תכנית 3388 זו פיילוט ושם מתוכנן מרכז לאיסוף פסולת. מתוכנן מרכז איסוף שני ליד תחנת הדלק בדרך נמיר בעזרת אותו מומחה שמואל ליפשיץ.

דורון ספיר: האם זה לא מסוכן איסוף פסולת ליד תחנת דלק, והאם מדובר בשני צינורות כפולים.

פרנסין דויד: כן יש 2 צינורות - אורגני ולא אורגני, אנחנו נעביר לך את הדו"ח.

מלי פולישוק: כדאי לבדוק את נושא של הפסולת.

ערן וקסלר: התעסוקה בתוכנית באה לייצר מרכז עירוני עם אופי של שכונה, יש כאן כלי חדש שהוא בעצם יעודי קרקע שמאפשרים מעבר בין היעודים. יש אפשרות מעבר בין מגורים לתעסוקה ומלונאות והמעבר יאפשר עירוב שימושים.

בשלב ההיתר אפשר לעבור ממגורים לתעסוקה או מסחר או מלונאות בכל יעודי הקרקע המפוספסים שמופעים לאורך השדרות. מי שמעדיף מגורים יעשה מגורים ומי שרוצה יעוד אחר יוכל לעשות זאת.

דורון ספיר: תעסוקה מחויבת.

ערן וקסלר: תעסוקה מחויבת (מציג על פני המצגת). במתחם 3700/4 יש 85 אלף מ' תעסוקה חובה בעיקר בצומת נמיר ויוניצנמן.

אדריכל מתחם 4 (עפר קולקר): יש עוד מתחם לתעסוקה לאורך אבן גבירול.

ערן וקסלר: יש שני בתי מלון במתחם 3, אחד בקצה שד' הנופש הצופה לים, והשני במתחם בעל האופי של מעוז אביב. מציג את המלונות במצגת. יש עוד מלונות פזורים בתוכנית.

דורון ספיר: הבינוי מחייב?

פרנסין דויד: יהיו תוכניות עיצוב.

ערן מציג את המלונות במצגת

פרנסין דויד: לגבי זיהום אוויר, מדובר בשכונת מגורים בלי תעשייה. יש מתווה חדש לסוג וייצור אנרגיה (גז ושמש) לגבי דרך נמיר התבקשנו לעשות סקר אקוסטי (לא זיהום אוויר). דר' אסנת ארנון עשתה אותו, והוא חלק מהמסמכים שאנחנו צריכים להמציא.

מלי פולישוק: במקומות מסוימים יש יותר זיהום אוויר וצריך לדעת את העובדות בכדי לתכנן. זיהום אוויר נעשה גם מבניה.

ערן וקסלר: התוכניות המפורטות יעמדו לפי תקן Leed ND והוא התקן המחמיר של שכונות מקיימות. עודד גבולי: אני מבקש שבמתחם הדרומי במגרש הספורט יוסף שימוש של מנחת מסוקים.

פרנסין דויד: רוחב הפארק אושר בוולחוף לפני כ-10 שנים. הרוחב הוא 250 מ' בממוצע, ומתייחס לטופוגרפיה, וסי אנד סאן. הוולחוף הסכימה ליישר את הקו כדי שתהיה טיילת. מכיוון שלא רואים את הים מדרך הים בגלל הטופוגרפיה, ביקשנו יישור איפה שלא גבוה. הרוחב ליד סי-אנד-סאן 120 מ' ובחלק הצפוני 300 מ'.

עידן עמית: מה הגודל של הבלוק עירוני במתחם 1?

אדריכלית: 65 מ' על 40 מ'.

מאיר אלואיל: אנחנו רוצים לבקש בהחלטה שההפקדה בפועל תהיה 3 חודשים ולא חודשיים.

ערן וקסלר: מעבר לזכויות השמאיות ש3700 מקנה בתוכנית 3700/4 הוספנו שווה ערך של 44 יחיד כמפורט:

17.5 לבעלים של הגוש הגדול כתוצאה מפסיקה בית המשפט.

16.6 עבור שימושים לוגיסטיים אשר כתוצאה מטעות סופר לא נכללו בטבלאות של 3700.

9.9 כתוצאה משגיאה בגוש 6610 חלקה 51.

לאור לוינגר: בנוגע לניקוז - יש שני אזורים נמוכים באגן. אחד במתחם 4 בשטח הכיכר והמקום השני היא בריכת החורף, מקום נמוך טבעי. התפיסה הכוללת ל נושא הניקוז וניהול מי הנגר. יש ראייה מערכתית, לקיחת אחריות ויש אזורים לאיגום מים. האיגום לאירועים חריגים מאוד. הדברים מתואמים עם הרשויות לביצוע ואדריכלי הנוף. יש עיגון בתב"עות, בתקנונים ובנספחים.

עידן עמית: האם זה מתואם עם התת"ל לקו הירוק?

ליאור לוינגר : אומר בזהירות שהדברים מתואמים.
דורון ספיר : אפשר לברך על המוגמר ולכל הנוגעים בדבר.
התוכנית מאושרת פה אחד.

הועדה מחליטה :

לאשר את התוכנית להפקדה.
המועד להגשת ההתנגדויות לתוכנית יהיה שלושה חודשים.

משתתפים : דורון ספיר, נתן אלנתן, אהרון מדואל, מיטל להבי, שמואל גפן, ליאור שפירא

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

התכנית מובאת לדיון נוסף, כיוון שחלף פרק הזמן שנקבע להפקדה מהחלטה הקודמת וזאת לאור
מורכבות התכנית וריבוי מסמכיה ונספחיה.

מטרת הדיון : חידוש החלטה להפקדת התכנית.

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

תאריך: כ"ח אלול תשע"ז
19 ספטמבר 2017

לכבוד
דלית גלבץ
יו"ר הועדה המחוזית לתכנון ולבנייה
דרך מנחם בגין 125
תל אביב - יפו 6701201
א.ג.ג.

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה
תל אביב - יפו

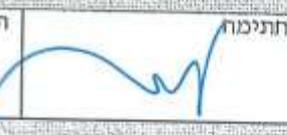
חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית		(א)	
מספר התכנית תא/מק/3700/2	שם התכנית צפון מערב ת"א מתחם מס' 2	מגיש התכנית ועדה מקומית ת"א- יפו	עורך התכנית אליקים אדריכלים
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 תלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
<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 ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
הנושאים בהם התכנית עוסקת	מס' הסעיף או זיהוי השטח בכללנית	מהות הסעיף בחוק או ההוראות הרלבנטיות בתכנית הכוללת לשטח התכנית	
1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים וקביעת פריסת ייעודי הקרקע שנקבעו בתכנית תא/ 3700, ללא שינוי השטח הכולל של כל יעד קרקע		סי 62 א (א) (1) לחוק	
2. קביעת השימושים המותרים בייעודי הקרקע השונים וקביעת מגרשי מלונאות ומגרשי מגורים		סי 11.1.1, 11.1.4, 11.1.5, 11.4 בתכנית תא/3700	
3. קביעת שטחי הבניה בכל אחד מתאי השטח השונים שבייעודי הקרקע השונים		סי 11.1.1, 11.1.3, 11.1.4, 11.4 בתכנית תא/3700	
4. קביעת יחיד רגילות, יחיד קטנת יחיד בר השגח		סעיף 11.1.1 ב בתכנית תא/3700	
5. קביעת קווי בניין		סי 62 א (א) (4) לחוק	
6. קביעת גובה הבניינים		סי 17.1 בתכנית תא/3700	
7. קביעת מספר חקומות	מתחם 101 כנסת אזורי תכנון	בהתאם לנספח העיצוב העירוני בתכנית תא/5000	



www.tel-aviv.gov.il אתר : 03 - 7241949 פקס : 03 - 7247262 טלפון : 64514

8. קביעת מספר קומות בשדרות וברחוב אבן גבירול עד 15 קומות, לעת הסרת מגבלות גובה הבניה הנובעות מקיומו של שדה דכ, 2, ללא שינוי השטח הכולל המותר לבניה.	מתחם 101 בגספח אזורי התכנון	בחתום לנספח העיצוב העירוני בתוכנית תא/5000.
9. העברת זכויות בניה של מסחר בין יעדי הקרקע הכוללים שימושי מסחר	סי 12.1 בג בתכנית תא/3700	
10. קביעת פריסת זכויות למסחר ומיקום חזיתות מסחריות	סי 62 א (א) (5) לחוק.	
11. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכליים, כולל פיתוח כיכרות, רחובות ודרכים	סי 62 א (א) (5) לחוק.	
12. הגדלת שטחי השירות עבור מגורים ב- 10% נוספים	סי 11.1.1 בג בתכנית תא/3700	
13. תוספת שטחי בניה עבור קירווי והצללה למלונאות	סי 11.1.5 בג בתכנית תא/3700	
14. תוספת שימוש עבור "מתקני תשתית מקומיים" בשטחים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור ובשטח המיועד לפארק/גן ציבורי	סי 3.5.1 בתכנית תא/5000 סי 3.6.1 (א)(2) בתכנית תא/5000	
15. תוספת זכויות בניה מעל הקרקע או בתת הקרקע עבור "מתקני תשתית מקומיים" בהיקף שלא יעלה על 2% משטח המגרש בשטח המיועד לפארק	סי 3.6.1 (א)(5) בתכנית תא/5000	
16. קביעת זיקות הנאה לציבור ולמעבר רכב	סי 62 א (א) (19) לחוק	

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מתקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עודד גבולי, אדרי	65208205		25/9/17
הינועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, עו"ד	2438926-9		19.9.2017

זעתקים

ב'י אילנה סולמי - ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית) נוות תכנון

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

לאשר להפקדה בכפוף לתיקונים טכניים והשלמות מסמכים כנדרש.

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

בישיבתה מספר 0021-17' מיום 27/09/2017 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

פרנסיין דויד: כל מסמכי חמש התוכניות מוכנים לרבות לוחות ההקצאה. התוכניות נמצאות בשלבי עריכה סופיים, מבקשים חידוש החלטת ההפקדה.

נתן אלנתן: סעיפים בסדר היום 11, 12, 13, 14, 15 לגבי 5 התוכניות המפורטות של 3700. מבוקש לקבל החלטה מחודשת להפקדה ע"פ אותם התנאים שבהחלטה הקודמת.

הועדה מחליטה:

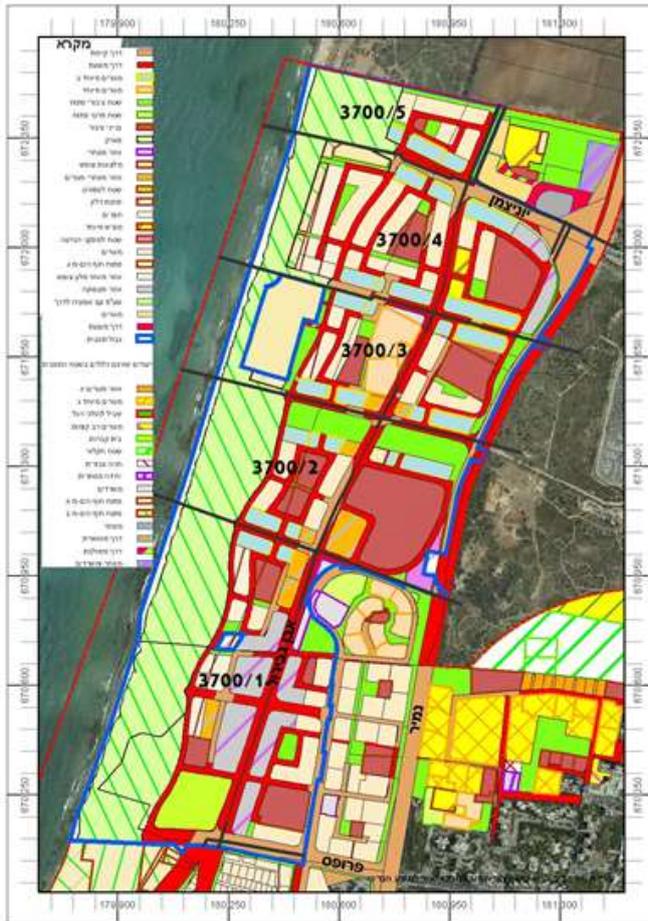
להפקיד את התכנית 3700/2 ע"פ אותם התנאים שבהחלטה מיום 15.3.2017.

משתתפים: נתן אלנתן, יהודה המאירי, ליאור שפירא, מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי.

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

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

"צפון-מערב העיר" - רקע משותף לכל חמש התכניות המפורטות 3700/1-3700/5



תשריט תכנית 3700

תכנית מתאר תא/3700:

שטח חמש התכניות, יחד עם מתחם שדה דב ושכונת המגורים המתוכננת מצפון לנופי ים, הינו עתודת הקרקע הגדולה ביותר (ביחד מעל 3,000 דונם) בתחום העיר תל אביב - יפו. היא מהווה עיקר הפוטנציאל באמצעות בניית שכונות חדשות, למימוש יעדי החיזוק והפיתוח של ת"א-יפו, הבאים לידי ביטוי בתכנית המתאר העירונית תא/5000 לשנת היעד 2025: 100,000 תושבים נוספים בתת-רובע צפון-מערב, מתוכם כ-30,000 בתחום תא/3700.

מיקום:

תכנית המתאר תא/3700 משתרעת על כ- 1,900 ד', בין גבול השיפוט העירוני בצפון, דרך נמיר ושכונת צוקי אביב (רמת אביב ג' החדשה) במזרח, רחוב פרופס בדרום והים במערב. אזור התכנון הינו שטח פתוח ברובו, למעט מובלעות שנבנו במהלך העשורים האחרונים מתוקפן של תכניות נקודתיות: "סי אנד סאן", "מגדלי נאמן", מלון "מנדריין".

מטרות התכנית:

- במסגרת תא/3700 תוכנן רובע עירוני חדש בצפון-מערב העיר לאורך חוף הים ופארק חוף רחב היקף.
- 9. תכנון השטח מאפשר המשכיות הבינוי העירוני בין העיר המרכזית ועבר הירקון.
- 10. תל אביב כעיר עם הפנים לים: שש שדרות ניצבות לחוף חוצות את הרובע, ובין הבינוי לים פארק חופי רחב ברוחב שנע בין 160 מ' ו-300 מ'.
- 11. עירוב שימושי קרקע לאורך השדרות ובהמשך אבן-גבירול, באופן הנותן מענה לצורכי כלל האוכלוסייה למטרות מגורים, מלונאות, תעסוקה, מסחר, בנייני ציבור ושטחים פתוחים
- 12. שילוב עקרונות פיתוח בר-קיימא ליצירת סביבה ידידותית ואיכותית.

תכניות תא/3700/5-3700/1 :**3. רקע סטטוטורי:****31. תכנית מתאר תא/5000 ויחסה לתכנית המתאר תא/3700:**

ביום 23.12.2016 אושרה סופית תכנית המתאר העירונית תא/5000. החל ממועד זה, הוועדה המקומית הינה ועדה מקומית עם תכנית כוללת, בהתאם לסעיף 62א(ג) לחוק והיא מוסמכת לאשר תכניות אשר אינן סותרות את תכנית המתאר. כמו כן, בהתאם להוראות סעיף 62א(ד) לחוק, על אף האמור בתכנית המתאר, הוועדה המקומית רשאית לכלול בתכניות נושאים המפורטים בחו"ד השירות המשפטי, וביניהן שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים. בנוסף לכך, בשל העובדה שהוכרזה תא/3700 תכנית מתאר חלקית, לא נוצרה התלייה של תא/3700 בתכנית המתאר העירונית הגבוהה ממנה, אלא להיפך: נקבע בסעיף 5.4 לתא/5000 היחס ביניהן: אמנם התכניות המפורטות כפופות לתכנית המתאר העירונית, אך בכל מקרה של סתירה בין הוראות תא/3700, יגברו הוראות תא/3700.

32. הגדרת התכניות המפורטות מתוך תא/3700:

חמש תוכניות בנין עיר מפורטות בסמכות הוועדה המקומית המקודמות במקביל ומפרטות את תכנית המתאר תא/3700 שקיבלה תוקף ביום 15/1/2015.

9. תא/3700 כוללת הוראות ברמת תכנית מפורטת לשטחים ציבוריים ראשיים ותשתיות על, עקרונות שומה לאיחוד וחלוקה, סלי זכויות והוראות בינוי מפורטות כפי שמוגדר בסעיף 62א(א).

10. כל אחת מהתכניות המפורטות הכוללות הוראות לאיחוד וחלוקה, היא בסמכות הוועדה המקומית, ועם אישורה ניתן יהיה לקדם תכניות עיצוב ולאחר מכן היתרי בניה.

11. כל אחת מהתוכניות המפורטות כוללת טבלת הקצאת זכויות נפרדת, המבוססת על עקרונות השומה המעוגנים בתא/3700. המנגנון השמאי של תא/3700 כולל ניוד זכויות ממתחם הדרומי (3700/1) למתחמים צפוניים יותר, זאת עקב החלטה אסטרטגית לפיה התכנית מטמיעה את הגבלות הבניה הנובעות משדה דב (דהיינו מימושה אינו תלוי בפינוי השדה השכן והסרת הגבלות הבניה).

12. תא/3700 הינה תכנית מתאר המאפשרת הוצאת היתרים במרחב הציבורי בתחומה לנושאים הבאים: ביצועם של הרחובות העירוניים הראשיים (המשך רח' אבן גבירול ודרך הים) ושש השדרות, ביצוע פארק החוף ופארק עירוני לינארי בשדרת הנופש, הקמת בנייני ציבור ראשיים (קריית החינוך), פיתוח בריכת חורף, שטח למתקנים הנדסיים, תחנת משנה של חח"י, תשתיות עירוניות בתחום ייעודים אלה, עבודות עפר וכד'.

33. היקף התכנון המאושר עפ"י תא/3700:

מגורים – 11,500 – 13,000 יח"ד, מתוכן 2,160 יח"ד ברות השגה, ו- 1,000-4,000 יח"ד קטנות

תעסוקה – 147,000 מ"ר (שטחים עיקריים)

מסחר – 68,000 מ"ר (שטחים עיקריים)

מלונאות – 60,000 מ"ר (1,500 חדרים מלון).

שב"צ – כ-200 דונם.

- בעקבות המעבר למבא"ת מקוון, כינויי יעודי הקרקע השתנו. בגוף כל דרפט מפורטים השינויים בטבלה.
- חלק לא מבוטל של המגורים מתוכנן בבניינים המשלבים מסחר, תעסוקה ומסחר, מלונאות וכד'.
- מוצעים שינויים הנובעים מהמרה בין יעודי קרקע ו/או שימושים בהתאם למותר בתא/3700 ותקנות החוק, ובתחום הסטייה המותרת בחוק. הכל כמפורט בגוף הדרפט הפרטני לכל מתחם.

34. עקרונות שומה (נספח נערך ע"י השמאי אינג' שמואל פן):

לתא/3700 מצורף מסמך עקרונות שומה ומפתח לקביעת זכויות בנייה במצב תכנוני נכנס וקביעת שווי ביחידות אקווילנטיות בהתייחס ליחידת דיור רגילה (יח' אקווילנטית) עבור מגוון השימושים בזכויות הבנייה המוצעות. לעקרונות השומה צורפה טבלה המפרטת לכל המקרקעין המקבלים זכויות את השווי ביח' אקוויו' של הזכויות והמתחם בו יוקצו. חלק מהזכויות של מתחם 1-3700 נוידו לאור הגבלה הפיזית (שדה דב) על מימושן, למתחמים הצפוניים. תא/3700 מהווה בסיס למסמכי השומה של כל אחת מחמש התכניות המפורטות. במצב התכנוני הנכנס של התכניות המפורטות לוח ההקצאות מחולק ליחידות שכל אחת מהן מתייחסת לחלקים של בעל זכויות.

חלוקת תאי השטח נעשית לפי ייעודם בתכנית המפורטת כאשר מקדמי השווי האקוויו' בכל תא שטח הינם כשווי האקוויו' של השימוש. כאשר מתוכננים בתא שטח מספר שימושים ליצירת עירוב שימושים, כל שימוש מקבל את השווי האקוויו' שלו.

מספר היחידות האקוויו' עפ"י תא/3700 מוכפל במקדמי איזון פנימיים מפורטים (מספר יחידות אקוויו' לאחר תיקון שמאיי'). קיים איזון מוחלט בין שווי במצב קודם ולבין שווי במצב חדש במונחים של יחידות אקוויו', ולפי כך אין תשלומי איזון.

בין יתר הגורמים והשיקולים עליהם מושתת מסמך השומה:

- נשמרו עקרונות "הלכה איראני"
- רוכזו ככל האפשר בעלויות של בעלים פרטיים ושל קבוצות בעלים.
- מגרשי התמורה ניתנו קרוב ככל האפשר למיקום החלקות המקורי.
- הקצאת זכויות הבעלים המנוידים ממתחם 1 למתחמים השונים, נעשתה בחלקים שלמים ככל האפשר ותוך ריכוז בקבוצות ככל האפשר.
- חלקות רשומות ע"ש העירייה או מדינת ישראל ביעוד שאינו ציבורי, דין עת"א-יפו והמדינה כדין כל בעלים פרטיים.
- מגרשים המיועדים למטרות ציבוריות ירשמו ע"י העירייה ללא תמורה ואינם באים בחשבון בחישוב השווי היחסי בטבלת האיזון של מגרשי התמורה.

35. פארק החוף:

פיתוח פארק חוף אקולוגי, בגודל 400 ד', לרוב על מצוק כורכרי, למען חווייה נופית המשלבת שמירה והעצמת ערכי הטבע והנגשתם לציבור, ולמען יצירת מפגש מגוון בין עיר פעילה לבין הים, רגיש, נוח ומקרין על הסביבה.

בוצעו מספר צעדים נחוצים כהקדמה לפיתוח כוללני של הפארק:

9. סקר אקולוגי מקיף נערך במהלך 2014 ע"י צוות מומחים רב-תחומי, במטרה להגדיר את ערכיות השטח ורגישותו לשינויים בהיבט של טבע עירוני, להבטיח את שימור מצוק הכורכר, ולקבוע מינונים של שימור ופיתוח. הסקר נערך בארבע חטיבות: ים, רצועת החול, מצוק הכורכר ופארק עורפי עד לדרך הים המתוכננת. הגישה האינטגרטיבית

- התבטאה בריבוי התחומים המסוקרים - אקולוגיה יבשתית וימית, מורפולוגיה, תהליכי חופיים וימיים, טיפול והגנה על המצוק, ניהול משאב החול וכד'. אחד התוצרים הוא מיפוי רגישויות אקולוגית. נמצא מתאם בין הניתוח האקולוגי ביבשה ובים והניתוח המורפולוגי, ומכאן זוהתה הזדמנות וחשיבות רבה לשימור היחידה הדרומית כאשר טבע עירוני המייצג מגוון של בתי גידול, עושר מינים ואיכויות נופיות, מתלכדים עם שימור על יציבות המצוק וסלעי הגידוד. היחידה הצפונית מתאימה יותר לפיתוח שטח פתוח אינטנסיבי המאפיין פארק עירוני.
10. קיום תחרות פתוחה לתכנון פארק החוף, ביוזמת מינהל ההנדסה ובשיתוף עמותת האדריכלים ואיגוד אדריכלי נוף בישראל. בתומה נבחר משרד "אורבנוף" בראשות אדריכל הנוף ליאור לוויןגר.
11. תכנית פיתוח כוללת אשר התנעתה החלה כתוצאה מהתחרות. התכנית תובא לאישור הועדה המקומית, המחוזית והולחוף, זאת כתנאי לאישור כל אחת מהתכניות המפורטות. שלביות הביצוע נקבעה בתכנית תא/3700.
12. אישור הועדה המקומית לתפיסת קרקע של המרחב הציבורי הראשי, כולל הפארק החופי (2015).

36. יצירת עירוניות אינטנסיבית:

15. הבינוי מטמיע את הגבלות הגובה והשימושים הנובעות משדה דב. נשמר דירוג הגבהים מדרום לצפון, ואיסור מגורים במרכז תחום החשיפה לרעש (תח"ר) – ללא שינוי לעומת תא/3700.
16. המשך אבן-גבירול כרחוב פעיל מרכזי, עם קו רק"ל, נתיב תח"צ, שבילי אופניים ומדרכות מוצלות ע"י עצים, שימושים מעורבים וקולונדה מסחרית. לאורך הרחוב מוקדים עירוניים ומרכז ספורט כדוגמת קריית החינוך, כיכרות מרכזיות לקיום אירועים ציבוריים.
17. דרך הים כציר אורכי בעל אופי משתנה, פעם עם נוף לים, פעם עם נוף לפארק החוף ופעם עם דופן בנויה.
18. שדרות ניצבות בעלות אופי שונה מעודדות מעבר ממתחם למתחם, פארק לינארי הממשיך עד הים את הטבעת הירוקה המיוצרת ע"י שדרת הנופש ברמת-השרון ודרום גלילות.
19. עדיפות לקומת קרקע פעילה הכוללת מסחר ותעסוקה.
20. פיזור מלונאות על הקו הראשון לים האטרקטיבי, לאורך השדרות ובאבן גבירול בהן תתרחש מרב הפעילות העירונית.
21. אופציה לחיבור לאי מלאכותי עתידי עבור שדה תעופה ותשתיות מטרופוליניות.

37. מדיניות מגורים:

11. חתירה למגוון דפוסי דיור ע"מ למשוך אוכלוסיות הטרונגניות. מסה"כ מלאי הדירות הקטנות עשויה להגיע עד קרוב ל-50% - הן בשוק החופשי והן כדיור בהישג יד.
12. קביעת שטח יח"ד ל-120 מ"ר (עיקרי) ממוצע ליח"ד רגילה (כפי שנקבע בתא/3700) ו-60 מ"ר (עיקרי) ממוצע ליח"ד קטנות ולדיור בר השגה, מעניק אפשרות רבות ליצירת תמהיל גמיש.
13. דיור בהישג יד: 2,160 יח"ד, מתוכן 1,360 יח"ד בבעלות העירייה ו-800 בבעלות המדינה (סה"כ קרוב ל-20% מכלל מס' יח"ד). הפריסה בבניינים שלמים מפוזרים עד כמה שניתן בתחום התכנית, עם עדיפות לקרבה למוסדות ציבור (דוגמת קריית החינוך) ולאורך רחובות מעורבים (אבן-גבירול וכד'). מיקום המגרשים של דב"י העירוני מפורט במסמכי התכניות.

חלופות למתווה להקמה, ניהול ותחזוקה נבחנות מבחינה כלכלית, בריכוז אגף הנכסים ובשיתוף היחידה האסטרטגית.

14. המגוון מתבטא בבנייה מרקמית בעלת מאפייני בינוי שונים זה מזה בין מתחם למתחם ולעיתים בתוך המתחם עצמו. האופנים השונים למעבר מהמרחב הציבורי למבנים ולמרחבים סמי-ציבוריים (חצרות משותפות), ולבסוף למרחב הפרטי. נוצרת שפה עיצובית עשירה של ככרות, שבילים, דופן לרחוב, חזיתות מסחריות עם או בלי קולונדה וכד'.

15. עירוב השימושים מוצע בדרכים שונות ובהתאם למיקום היחסי במרחב, דבר שמעשיר את מגוון חללים עירוניים וחיי העיר.

38. מוסדות ציבור:

עפ"י תכנית המתאר תא/צ"א, אלא אם מצוין אחרת (דוגמת גובה מבנים בקריית החינוך). באופן כללי, כל מתחמים מאמצים התייחסות דומה למבני ציבור ברמות השונות, עם דגש להשתלבות מוסדות קיימים (קריית החינוך המורכבת משני מכלולים) במרקם העירוני, ע"י יצירת שבילים וככרות עירוניות.

39. תנועה וחניה (יעוץ: משרד מ.ת.ן. הנדסה – אורן צמיר):

27. נספח התנועה מחייב לדרכים הראשיות ומנחה לרחובות המשניים.
28. החניה לשימושים הסחירים השונים תהיה תת-קרקעית בלבד.
29. תקן החניה עפ"י התקן התקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה. תקן זה מקסימלי, למעט עבור מוסדות ציבור.
30. בבניינים מעורבים, תהיה הפרדה פיזית בין מקומות החניה למגורים ולשימושים האחרים, ובין השימושים הסחירים והציבוריים. תירשם זיקת הנאה החדית למעבר כלי רכב ביניהם.
31. תקן חניית אופניים ואופנועים על פי התקן הקבוע בחוק בעת הגשת הבקשה להיתר בניה. בניה. הפתרון יוצג במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח ו/או בהיתר בניה.
32. נגישות רכב: לא תתאפשר נגישות לחניונים פרטיים מהמשך אבן גבירול, פרופס ויוניצמן, למעט המפורט במתחמים 1 ו-5).
33. פריקה וטעינה: לעסקים בחזית מסחרית אשר כל השטח המסחרי במגרש לא יעלה על 500 מ"ר (עיקרי) לא תדרש חצר משק בתוך המגרש, ובלבד שתוסדר חניה תפעולית ברחוב, בין אם קבועה ובין אם לפי הסדר ניהולי.
34. מערכת התחבורה הציבורית המומלצת, מיקום תחנת תח"צ קצה ליד קריית החינוך – כמפורט בנספח תח"צ.
35. מערכת שבילי אופניים כחלק בלתי נפרד מתכנון התנועה (רשת בעלת רמות שונות) – כמפורט בנספח שבילי אופניים.
36. חניונים ציבוריים (כ-3,000 מ"ח): כמפורט בנספח. בתחום פארק החוף - בהתאם לתכנית הפיתוח של הפארק.
37. קו רק"ל: בוצע תיאום עם נת"ע לנושאים הבאים:
 - רצועת רק"ל מרכזית (13 מ' בתחנות, 6.90 מ' בין התחנות)
 - מיקום התחנות
 - מעברים להולכי רגל בין צמתים במרחק מינימלי של 150 מ'
 - תכנון תנועת (תנוחות, רדיוסים)
 - מפגש עם השיקוע (האופציונאלי) ביוניצמן
 - מיקום חדרי חשמל ואתרי התארגנות.

38. חיבורים להרצליה :

- המשך אבן גבירול – בהתאם לתא/3700
- דרך הים – מוצע לאפשר חיבור להמשך דרך עתידית אם תאושר בתחום הרצליה, בהליך של תכנית בסמכות מקומית נפרדת.
- 39. שלביות תחבורתית : בהתאם לתא/3700.

40. **פיתוח בר קיימא בתכניות המפורטות** (יעוץ : אדר' תמי הירש ואדר' גל גבריאלי):

עיריית תל אביב יפו חתמה על אמנת האקלים של פורום ה-15 בשנת 2008 וכוללת יעדים להפחתת פלטות גזי חממה ב-20% עד לשנת 2020. נושא הבניה הירוקה ממוסד בהליכי התכנון והאתגר המשמעותי הוא כיום בתכנון שכונות ומתחמים מקיימים. על כן, לצורך בקרה ושיפור הטמעת עקרונות הקיימות, אשר הוגדרו בתא/3700, נבחר כלי מדידה בני"ל LEED ND (Neighborhood Development).

פרקי התקן – לתקן חמישה פרקים: מיקום חכם בעל קישוריות גבוהה; רקמה ותכנון השכונה; תשתיות ובנייה ירוקה; חדשנות ותהליכי הבנייה; עדיפות אזורית. הפרקים מורכבים מסעיפי סף וסעיפי בחירה המקנים ניקוד, כאשר יש לצבור לפחות 40 נק'.

רמות התעדה – לתקן LEED ND ארבע רמות בהתאם לניקוד הנצבר: מוסמך, כסף, זהב ופלטינה.

העקרונות החדשניים שהוטמעו בתכניות:

9. **שימור משאבים קיימים באתר** – אופי המקום וקרבתו לים, קיום מצוק כורכר, חול וגופי מים כשלולית החורף הובילו לבניית תכנית לשימור אותם נכסים. בנוסף, יעשה ככל הניתן שימוש בחומרים ממוחזרים בתשתיות.
10. **ניהול נגר עילי** – התקן מכוון למתן פתרון כולל לניהול אירועי גשם ולהפחתת סיכוני הצפה הן ברמת המתחם (לדוגמה: השהייה, בריכות/מאגרים מקומיים וכד') והן ברמת התכנית (הפניית הנגר העילי לרצועת הנופש).
11. **יצירת שכונה עם דגש לחיי קהילה ע"י עידוד תנועה רגלית וצמצום תנועה ממונעת** – קומפקטיות של המתחם, קישוריות מיטבית לשטחים ובניינים ציבוריים בכל הרמות, עידוד בשימוש ברק"ל ותח"צ תומך, תכנון מראש של מערכת שבילי אופניים רציפה וידידותית, הצללת המרחבים הציבוריים וטיפול באי החום העירוני.
12. **חיסכון באנרגיה** – תכנון לניהול וייצור אנרגיה ברמה המקומית ממקורות מתחדשים ובאמצעות מתקני קו-גנרציה (גז). כמו כן, העלאת רף היעילות האנרגטית של מבנים (דירוג אנרגטי A ואולי למעלה בת"י 5282).

41. **אסטרטגיית אנרגיה בתכנית 3700 – תמצית התהליך עד כה תמונת מצב**

(יעוץ: ד"ר אהרון בר-דב, נועם סגל מטעם הפורום הישראלי לאנרגיה וחברת "אדמה", בשיתוף עם משרד אדריכל העיר).

7. היעד המרכזי בתחום האנרגיה הוא מימוש התועלות הכלכליות, והסביבתיות והמערכתיות של ניהול אנרגיה מקיים בשטח התכנית. יישום האסטרטגיה המוצעת יאפשר לתושבים להינות בכל עת מאספקה יציבה ואמינה של אנרגיה נקיה ככל הניתן, בעלות נמוכה יחסית למצב המוכר, תוך צמצום הצריכה הכוללת. כמו כן, קיים פוטנציאל לפעילות כלכלית-יזמית מניבה עבור העירייה. יעד משנה בתחום האנרגיה כולל הינו עמידה בדרישות האנרגיה של תקן LEED-ND. מדובר בתהליך תכנון ראשון מסוגו בישראל ברמת השכונה.

8. המתודולוגיה כוללת בניית תחזית צריכת האנרגיה הכוללת בשכונה (חשמל, מים חמים וקור/מיזוג); בחינת האמצעים לצמצום השימוש באנרגיה מחד, ופוטנציאל ייצור אנרגיה מקומי ממקורות שונים מאידך; בניית סימולציה של צריכת שירותי האנרגיה השונים; ביצוע אופטימיזציה כלכלית לבחירת החלופה המועדפת, ולבסוף תכנון מפורט של המערכת.
9. תוצרי הניתוח כוללים מספר חלופות המשלבות טכנולוגיות שונות, בהן מתקנים בטכנולוגיית טרי-גנרציה להפקת חשמל, חום וקור מגז טבעי; מתקנים להפקת חשמל מאנרגיה סולארית (תאים פוטו-וולטאיים – PV) ועוד. בחירת החלופה המועדפת תתבצע על בסיס ניתוח טכנו-כלכלי, לאחר בחירת האפיק הרגולטורי המועדף על העיריה למימוש היעדים. כעת מותנעת עבודה רוחבית באפיק הרגולטורי, בראיה עירונית רחבה הכוללת כאמור תכנית תא/3700 ותכנית רובע שדה דב. לכך נלווית בדיקה כלכלית למתווה עסקי מטעם העירייה, והערכה של ההיבטים הסביבתיים.
- כל הנושאים הנ"ל באים לידי ביטוי בתכנון עצמו וחלק מהם מעוגן בנספח בנייה ירוקה, הכולל פרק מוקדש להיבטים אנרגטיים.

42. סביבה ואקולוגיה:

11. **מערכת ניקוז וניהול נגר** (יעוץ: משרד מלין – שאול גבירצמן לתיאום תשתיות, משרד אורבנוף - אדר' נוף ליאור לווינגר לתכנון ניהול נגר, חברת "אדמה" – דרור נחמיאס, ד"ר מנחם ויינבאום-חפץ להידרו-גיאולוגיה):
מערכת הניקוז וניהול הנגר העילי מתוכננים במטרה לתת מענה הולם לחוסן עירוני באירועי גשם של 1% (אחת ל-100 שנה).
מערכת הניקוז וניהול מי הנגר הם שתי פנים לחשיבה המשלבת פתרונות הנדסיים וניצול פוטנציאל הנוף העירוני באמצעות טכנולוגיות חדשניות.
עקב כך התווסף מוצא לים להוצאה מהירה של מי נגר עיליים לים באירועי גשם חריגים, הוגדרו שקעים אבסולוטיים לפיזור עודפי מי הנגר למספר מוקדים נמוכים, דוגמת שצ"פים או ככרות עירוניות מתוכננים מראש לכך. כמו כן מתאפשרת בריכת איגום תת-קרקעית.
12. **ניהול עודפי עפר** (יעוץ: משרד נתן תומר לתכנון דרכים, חברת "אדמה" להיבטים סביבתיים, ד"ר רון פרומקין, האקולוג ניר מעוז):
בוצעו החישובים הכמותיים וניתוח העפר שיוסר במסגרת עבודות פיתוח במרחב הציבורי הראשי, הערכה לגבי סווגם ובדיקות ייתכנות לסילוק חומר טפל בתחומי התכנית עם הבדלה בין המרחב הציבורי והפרטי ובהתאם לפיתוח מדורג. נבדל עפר להעתקה לשימוש בדרכים מחד, ועפר ראוי לשימוש בשטחים ירוקים מאידך.
יגובשו גם המלצות עקרוניות למכירה, סילוק, פינוי והערכות כלכליות.
13. **סקרים אקולוגיים** (יעוץ: ד"ר רון פרומקין, האקולוג ניר מעוז):
כתוצאה מסקרי שטח ומיפויים, גובשו מסקנות לגבי צומח ייחודי ומינים פולשים, עד לרמה של המלצות במקומות מסוימים על הצורך באיסוף זרעים ופקעות, העתקת השכבה העליונה של הקרקע (Top soil), הכל כטיפול מקדים לעבודות ביצוע השלד הציבורי הראשי, ובשיתוף עם אגף שפ"ע.
לבעלי החיים מתוכננים שני מעברים אקולוגיים.
14. **סקר עצים** (יעוץ: ד"ר רקפת הדר-גבאי):
סקר עצים בוצע בתחום התכניות המפורטות כולו, ומיפוי ומסקנותיו מוטעים בנספח.
15. **חוו"ד אקוסטית לנושא השפעת רעש מהדרכים הראשיות** (יעוץ: טופ-סביבה – ד"ר אסנת ארנון):

הנספח כולל בין היתר דרישה להגשת דו"ח אקוסטי מפורט כתנאי להגשת בקשות להיתרי בנייה עבור מגורים, מבני ציבור רגישים לרעש ובתי מלון לאורך המשך אבן-גבירול, דרך נמיר ויוניצמן.
לאורך נמיר יוקם מתרס רעש, ותחנת תח"צ ליד מכללת לוינסקי תכלול עד 20 מקומות לאוטובוסים.

43. תיאום תשתיות (יעוץ: משרד מל"ן – שאול גבירצמן)

בנוסף לתשתיות הרטובות, חשמל, תקשורת וכד', מתוכננת צנרת לפינוי פסולת פניאומטי תת-קרקעית ומרכז אחד לאיסוף אשפה. כמו כן מצוי בעבודה תכנון צנרת גז טבעי ומספר תחנות קו-גנרציה, מפוזרות בין המתחמים בהתאם לצריכת האנרגיה החזויה.

44. מנגנון המימוש - מודל הנדסי – כלכלי (ניהול התכנון: אינג' ליאור דושניצקי):

7. חלוקת הרובע ל-5 תכניות מפורטות, המקודמות באופן עצמאי מאפשרת לתת מענה ל-:

- יא. יכולת להתמודד עם היקף שטח תא/3700 וזכויות הבניה.
- יב. מורכבות ההקצאה לאלפי בעלים, במגוון דפוסי בעלויות.
- יג. אפשרות קידום המימוש ברוב השטח, גם אם אישורה של מי מהתכניות המפורטות יתעכב.
- יד. יכולת משופרת, להיענות לפניות בעלים במתחם, להתאגד.
- טו. שיפור היכולת להתמודד עם עירוב שימושים והשונויות בין מאפייני הרובע השונים.

8. הפקעה בפועל של המקרקעין הדרושים לפיתוח המרחב הציבורי הראשי, מאפשרת לתת מענה ל-:

- ה. הקדמת פיתוח כל מערכת הדרכים הראשיות ("פסי הצבירה") המזינה ע"י תנועה ותשתיות את כל חלקי הרובע.
- ו. הקדמה וניצול תקציבי העירייה לטובת השקעות בפיתוח פיזי שלם ואיכותי בכל הרובע, על פי ההוראות המיוחדות שנקבעו בשלב א, ומאפשרות לדחות ו/או לייתר מימון פיצויי הפקעה.

9. הקדמת התכנון לבצוע והפיתוח בפועל של כל הדרכים הראשיות ("פסי הצבירה"), בכל חלקי הרובע, במקביל להליכי הכנת ואישור המפורטות:

- בזכות זאת, מתאפשרים הדברים הבאים:
- יא. לתכנן באופן מושכל ויעיל את הפיתוח במרחב הציבורי הראשי.
- יב. לייצר זמינות שווה בכל חלקי הרובע, למימוש הבניה הסחירה ע"י בעלי המגרשים.
- יג. לאפשר ובכך לגרום להאצת מימוש הבניה.
- יד. להתמודד באופן המיטבי עם הקשיים הכרוכים בניתוק וביטול דרכים ותשתיות קיימות וחיבור חדש למבנים הקיימים.
- טו. לשלב מערכות תשתית וטכנולוגיות מקיימות חדשניות.

45. שיתוף הציבור:

הליך של שיתוף ויידוע ציבור נערך בעת קידום תא/3700, כדלקמן:

- הוקמה ועדת היגוי לגיבוש פרוגרמה, המורכבת מנציגי משרדי ממשלה, רשויות תכנון, נציגי מגזרים עסקיים רלוונטיים ונציגי בעלי קרקע, נציגי גופים ירוקים וכד', זאת בנוסף לנציגי לשכת התכנון המחוזית ועת"א-יפו.
- התקיימו מספר מפגשים פומביים בשלבים ובהרכבים שונים – שכנים, בעלי עניין למיניהם, גופים ירוקים.
- יוזמו ע"י צוות התכנון פגישות ממוקדות מטרה עבור קבוצות של בעלי קרקע, ועדי תושבים המתגוררים בסמוך, גופי תכנון למיניהם.
- נוצר קישור יעודי באתר האינטרנט העירוני לעדכון שוטף אודות קידום התכנית, כולל העלאת כל המסמכים הסטטוטוריים, החלטות ועדות וכד'. בעת הביצוע היה זה ניהול ערוץ נסיוני בעת"א-יפו.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הוועדה המקומית

מיקום:

צפון מערב העיר
 מערבית לדרך נמיר עד לחוף הים
 בתחום שכולל את מכללת לוינסקי,
 מגדלי נאמן וסי אנד סאן.



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6610	מוסדר	חלק מהגוש		4,8,12
6620	מוסדר	חלק מהגוש	43-45,47-48	9,15,42,46,49-50
6621	מוסדר	חלק מהגוש	9,12	3,4,8

שטח התכנית: 277,097 מ"ר

מתכנן: משה צור אדריכלים ובוני ערים בע"מ + מחלקת תכנון צפון מנהל הפרויקט: לינב בע"מ - אינג' ליאור דושניצקי
תכנון נוף: ת.מ.א (אדר' נוף ליטל סמוק-פביאן)
תכנון תנועה: מ.ת.ן הנדסה

יזם: הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

בעלות: פרטיים, עירייה, רמ"י

מצב השטח בפועל:

בתכנית 3 מתחמים בנויים: מכללת לוינסקי במזרח, פרויקט המגורים "מגדלי נאמן" בדופן המערבית של רחוב אבן גבירול המתוכנן ומתחם "סי אנד סאן" מערבית לדרך הים המתוכננת.

מדיניות קיימת:

הגדלת מגוון אפשרויות המגורים, יצירת מוקדי פעילות, מסחר ותעסוקה, יצירת קשרים בין השכונות עצמן ובין לבין מרכז העיר
 תכנית המתאר הטמיעה את תא/3700 במלואה, כאזור מגורים בבניה עד 15 קומות, עורף החוף כשטח פתוח ומכלול טבע עירוני, רשת רחובות וצירים ירוקים עירוניים וכו'. נקבע כי במקרה של סתירה בין הוראות תא/5000 להוראות תא/3700 יגברו הוראות תכנית מתאר תא/3700.

מצב תכנוני קיים:

תכניות מאושרות הנוגעות לקרקע: תמא/13, תמא/37, תמ"א/34, 3700, ע1, ג1, ח, 3365, 3380, 1170, 1170 ב', תא/5000, תא/מק/צ'

יעודים קיימים: בנייני ציבור, פארק החוף, שטח ציבורי פתוח, דרך מוצעת/קיימת, מגורים, אזור מגורים משולב במסחר ותעסוקה, מגורים מיוחד ב', מלונאות ונופש

מטרת תכנית תא/3700: תכנון רובע עירוני חדש בצפון מערב העיר לאורך חוף הים ופארק חוף רחב היקף, המאופיין בשילוב שימושי- קרקע מגוונים באופן הנותן מענה לצורכי כלל האוכלוסייה למטרות מגורים, מלונאות, תעסוקה, מסחר, בנייני ציבור ושטחים פתוחים, תוך שילוב עקרונות פיתוח בני קיימא ליצירת סביבה ידידותית ואיכותית

מצב תכנוני מוצע:

מטרות תא/מק/3700: התכנית באה לפרט את המתחם האמצעי מבין חמשת המתחמים שבתכנית המתאר תא\3700.

שטח התכנית הוא כ-277 דונם. התכנית משתרעת על השטח התחום בין דרך נמיר ממזרח, חוף הים ממערב, שדרה צרה מצפון, ושדרת הנופש מדרום.

התכנית מציעה שכונת מגורים בצפיפות אורבנית, מאופיינת בבניוי אינטנסיבי לאורך השדרה הצפונית והדרומית ולאורך רח' אבן גבירול. בין רחוב אבן גבירול לדרך הים מתוכנן אזור המאופיין בבניוי מרקמי מורכב מבלוקים הסובבים חצרות פנימיות משותפות. מערכת שבילי הולכי רגל ואופניים חוצה בין הרחובות אל ליבת המתחמים. התכנון מעודד תנועת הולכי רגל באמצעות רשת שדרות ושבילים יעודיים הקושרים בין מבני הציבור אל השטחים הפתוחים בתוך ובהיקף השכונה, בכיכר עירונית במבואת מכללת לוינסקי, כך שהמכללה משתלבת במרקם העירוני.

בכל מתחם מתוכנן "ציר חינוך" הקושר בין השדרות וממשיך בתכנית 3700/2 מדרום ולתכנית 3700/4 מצפון. במתחם המזרחי - לאורך קמפוס המכללה, ובמתחם המערבי - לאורך בית הספר גני הילדים ומבני ציבור נוספים.

תכנית הבינוי מציעה כ-31 מבנים בני 13-9 קומות, ו-17 מבנים בני 7-3 קומות. התכנית מאופיינת בעירוב שימושים המתבטא בשטחי מסחר במפלס הרחוב ברחובות הראשיים ומסחר נקודתי בליבות השכונה. בנוסף שימושים לתעסוקה פזורים בקומות המסד של מבני המגורים. מתוכננים שני מלונות – בקצה שדרת הנופש לכיוון הים ובאזור המרקמי.

פירוט יעדים/שימושים:

זכויות בניה:

יעוד	שטח עיקרי		שטחי שירות	
	מ"ר	%	מ"ר	%
מגורים	109,440		50,750	46%
מגורים תעסוקה ותירות	163,920		64,924	39%
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים		9,500	40%
	מסחר		821	
מלונאות(אכסון מלונאי)	11,513		5,757	49%
אזור מסחרי	5,058		1,669	33%
	4,210		1,389	
מבנים ומוסדות ציבור	79,046		31,620	40%
חזית מסחרית	4,290		1,287	30%

1 - מהשטח העיקרי
2 - משטח הקרקע

סה"כ מס' יח"ד: 3176 - 2750 (2750 יח"ד + 426 יח"ד נוספות אותן ניתן לחלק ליח"ד קטנות) מספר יח"ד ששטחן העיקרי הממוצע 60 מ"ר: 568 (284 + 284 יח' דב"י)

מספר יח"ד ששטחן העיקרי הממוצע 120 מ"ר : 2182 מתוכן ניתן לפצל 426 יח"ד לשתי יח"ד בשטח עיקרי ממוצע 60 מ"ר.

נתונים נפחיים :
 מספר קומות : עד 15 קומות
 גובה : עד 44.5 מ' (גובה אבסולוטי)
 תכסית : מ- 48% עד 70%
 קווי בניין : משתנה בהתאם לתשריט (3,4,6 ,2,2.5)

תחבורה, תנועה, תשתיות :
 בתכנית מתוכננות שתי תחנות רק"ל בסמוך לצמתים ברחוב אבן גבירול ומסוף תחבורה לאוטובוסים ממזרח למכללת לוינסקי (עד 20 אוטובוסים).

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

יצירת בינוי מוגדר לאורך השדרות והרחובות הראשיים הכולל אגפים נמוכים שמייצרים דופן רחוב וארקדה לאורך רחוב אבן גבירול, ובינוי באופי אינטימי במבנים שבחלק המערבי.

שלביות מימוש :
 פיתוח קטע מפארק החוף ושיפורים תחבורתיים בסביבה בהתאם לשלבויות המפורטת בתא/3700.

טבלאות שטחי ייעודי קרקע :

מחזים	דונם	מצב מאושר יעוד
10.36	28.70	מגורים
1.9	5.26	שצ"פ עם אופציה לדרך
1.11	3.09	אזור מסחרי
11.77	32.61	בנייני ציבור
8.96	24.84	שטח ציבורי פתוח
8.15	22.59	פארק
2.77	7.67	חוף ים
25.47	70.59	דרך מאושרת
11.14	30.88	מגורים מיוחד
3.80	10.52	מגורים משולב מלונאות
13.17	36.49	מגורים מיוחד ב'
1.40	3.88	מוקד פיתוח
100	277.17	סה"כ

מחזים מחושב	דונם מחושב	מצב מוצע יעוד
20.82	57.68	דרך מאושרת
6.29	17.42	דרך מוצעת
2.78	7.69	חוף רחצה
1.40	3.88	טיילת
0.71	1.95	ככר עירונית
11.90	32.96	מבנים ומוסדות ציבור
23.99	66.47	מגורים
1.87	5.16	מגורים מסחר ותעסוקה
12.94	35.85	מגורים תעסוקה ותיירות
1.56	4.32	מלונאות (אכסון מלונאי)
1.11	3.08	מסחר
10.98	30.41	פארק / גן ציבורי
3.66	10.13	שטח ציבורי פתוח
100	277.06	סה"כ



תאריך: ג' אדר תשע"ז
01 מרץ 2017

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

אסמכתא יוצא: 2017-000069

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

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

זיהוי התכנית			(א)
מספר התכנית תא/מק/3700/3	שם התכנית צפון מערב ת"א	מגיש התכנית ועדה מקומית ת"א-יפו	עורך התכנית אדרי משה צור
509-0437954 מתחם מס' 3			
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רנילה" (שעד 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	
<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 ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
הנושאים בהם התכנית עוסקת	מס' הסעיף או זיהוי השטח בכללית	מהות הסעיף בחוק או ההוראות הרלבנטיות בתכנית הכוללת לשטח התכנית	
1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים וקביעת מריסת ייעודי הקרקע שנקבע בתכנית תא/3700, ללא שינוי השטח הכולל של כל יעד קרקע	סי 62 א (א) (1) לחוק		
2. קביעת השימושים המותרים בייעודי הקרקע השונים וקביעת מגרשי מלונאות ומגרשי מגורים	סי 11.1.1, 11.1.4, 11.1.5, 11.4 בתכנית תא/3700		
3. קביעת שטחי הבניה בכל אחד מתאי השטח שבייעודי הקרקע השונים	סי 11.1.1, 11.1.3, 11.1.4, 11.4 בתכנית תא/3700		
4. קביעת יחיד רגילות, יחיד קטטת יחיד בר השנה	סי 11.1.1 בתכנית תא/3700		
5. קביעת קווי בניין	סי 62 א (א) (4) לחוק		
6. קביעת גובה הבניינים	סי 17.1 בתכנית תא/3700		
7. קביעת מספר הקומות	מתחם 1101 בגסטפ אזורי תכנון	בהתאם לנספח העיצוב העירוני בתכנית תא/5000	
8. קביעת מספר קומות כשדרות וכרזוב אבן נבירול עד 15 קומות, לעת הסרת מגבלות טובה הבניה העובדות מקיומו של שדה דב, ללא שינוי השטח הכולל המותר לבניה.	מתחם 1101 בגסטפ אזורי התכנון	בהתאם לנספח העיצוב העירוני בתוכנית תא/5000.	
9. חעברת זכויות בניה של מסחר בין ייעודי הקרקע הכוללים שינושי מסחר	סי 112.1 בתכנית תא/3700		



שד' בן גוריון 88 תל-אביב - יפו 64514, טלפון: 7247262 - 03, פקס: 7241949 - 03, אתר: www.tel-aviv.gov.il



תאריך: ג' אדר תשע"ז
01 מרץ 2017

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

אסמכתא יוצא: 2017-000069

סי' 62 א (5) לחוק.	10. קביעת פריסת זכויות למסחר וסיקום חזיתות מסחריות.
סי' 62 א (5) לחוק.	11. מימוש ניוון שימושאים, על פי הוראות תכנית תא/3700 כמגיש ביעוד מסחר, ע"י שילוב משורדים.
סי' 62 א (5) לחוק	12. קביעת הוראות ביטוי ותעוב אדריכליים, כולל מתנה כיכרות ורחובות, דרכים ומסוף תחבורה.
סי' 11.1.1 בתכנית תא/3700	13. הגדלת שטחי השירות עבור מגורים כ- 10% נוספים.
סי' 1.5.1 בתכנית תא/3700	14. תוספת שטחי בניה עבור קירוי והצללה למלונאות.
סי' 3.5.1 בתכנית תא/5000 סי' 3.6.1 א (2) בתכנית תא/5000	15. תוספת שימוש עבור "מתקני תשתית מקומיים" באתרים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור ובשטח המיועד לפארק/גן ציבורי.
סי' 3.6.1 א (5) בתכנית תא/5000	16. תוספת זכויות בניה מעל הקרקע או בתת הקרקע עבור "מתקני תשתית מקומיים" בהיקף שלא יעלה על 2% משטח המגרש בשטח המיועד לשנייה ולפארק/גן ציבורי.
סי' 62 א (2) לחוק	17. הרחבת דרך על השבוע שטח ציבורי פתוח, עם שימוש לתחנה לתחבורה ציבורית.
סעיף 3.6.14 (2) בתכנית תא/5000	18. תוספת שטחי בניה עד 13 מ"ר עבור התחנה לתחבורה ציבורית.
סי' 62 א (19) לחוק	19. קביעת זיקות הנאה לציבור ולשעבר דכב

תצהיר וחתימות (ד)			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מנהלס הוועדה: שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עודד גבולי, אדרי	052082003		7/3/17
היועץ המשפטי לוועדה: שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם און, עו"ד	24384469		7.3.2017

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

חוי"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

1) מומלץ לאשר את התכנית להפקדה.

2) המשך תיאום תיקונים והשלמות ע"פ דרישת מהנדס העיר.

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

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 07/03/2017
 חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 07/03/2017

בישיבתה מספר 0006-17ב' מיום 15/03/2017 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

פרנסין דויד: מציגה את הרקע התכנוני הנובע מתכנית המתאר תא/3700 והמאפיינים המשותפים לחמש התכניות המפורטות 3700/1-3700/5 בכל הנוגע לאופי עירוני של הפרויקט בהיבטים המרחביים, עירוב שימושי קרקע, תנועה ותחבורה, פיתוח פארק החוף, קיימות כולל אסטרטגיה אנרגטית, עקרונות שומה ומנגנון מימוש.
 חמשת המתכננים מציגים, כל אחד את המתחם שלו: עדי אסיף, אלי אליקים, אורי גת, עפר קולקר ומודי אבירם.

מיטל להבי: מה ההתייחסות של התנועה לכל הפרויקטים? 20 יח' לדונם זה נמוך לכן מה המנגנון העתידי כאשר שדה דב יתפנה והזכויות החדשות יתווספו?
 אורלי אראל: צריך תב"ע חדשה.

עידן עמית: אני מבקש הסבר לגבי פיתוח הפארק והתליה שלו ואיך השלבויות ביחס לתוכניות המפורטות? ניקוז מי הנגר ובריכת החורף - איך זה מסתדר עם התת"ל? במתחם 1 מה הגודל של בלוק עירוני, כי הבלוקים נראים עבים מידי. בליווי האקולוגי, האם ישנה התייחסות להעברת פקעות וגאופיטים. נושא תחבורה ציבורית: מסתבר שהאוטובוסים לא יעברו במתחמים, אלא הקו הירוק שעובר בציר המרכזי לא צריך להיות הדבר היחיד שעובר שם.

אהרון: מה הרח"ק הממוצע למגרשי המגורים בתחום התוכנית?
 נתן אלנתן: הרח"ק לא מצוין בתוכניות מקומיות כי הרח"ק נקבע בתוכנית המתארית.
 אהרון מדואל: אני רוצה לדעת מה הרח"ק ב-3700.

מלי פולישוק: האם נערך סקר סביבתי לנושא זיהום אוויר? מה המרחק מהים? האם נשמרו 300 מ' מהים ובחלק הצפוני מיישרים קו עם SUN & C למה כי נאמרת שלא תיישרו קו.
 רמ"י - גילי טסלר: איך לכוון את הפיתוח כאשר כל מתחם עומד בפני עצמו. האם יש כוון לכוון בנושא של הפיתוח ואיך אתם רואים את לוחות הזמנים.
 נתן: מברך על התוכנית.

גירא: מבקש לתקן את נושא הצפיפות שנאמרו פה. סה"כ הצפיפות היא 6 דונם יח"ד ברוטו. ומגיעים ל7 יח"ד לדונם ברוטו אם מוסיפים את המסחר והמלונאות. אם נותנים את הצפיפות שנותנים בשדה דב בתוכנית החדשה אפשר היה בקלות להוסיף עוד עשרת אלפים יח"ד. נטו לא מראה ניצול הקרקע לכן המשקל הנכון הוא לבדוק ברוטו. אני מבין שזה רק בגלל מגבלות שדה דב.
 נתן אלנתן: עשינו תוכנית 3700 שקבעה את זכויות הבניה. זו לא תוכנית שמוסיפה זכויות בניה ולכן לא רלוונטי כי כבר נקבעו ב-3700 זכויות הבניה. הגיע הזמן שנאשר יש שם בעלים שמחזיקים את המגרשים 60 ו-70 שנה.

דורון ספיר: לא הייתה התייחסות לתעסוקה. אני מבקש יותר פירוט על התעסוקה, מה ההשלכות שלה, החיבורים שלה?

מלונאות – לפרט את הצגת המלונאות במתחם ולהתייחס גם למתחם 3, בו המלונאות לא הייתה כל כך טובה כי העמדת המלון חוסמת.
 טיפול בפסולת - לא הציגו את תחנות האיסוף.

עודד גבולי מה"ע: הייתה החלטה שלי לא להתייחס לשדה דב כי זה הדבר הנכון מאחר ופינוי שדה דב לא ברור.

פרנסין דויד: לגבי השלבויות של פיתוח פארק החוף: כדי להתקדם בפיתוח צריך אישור לתכנית פיתוח כוללת. בעקבות התחרות התנענו הליך זה ומקווים שתוך שנה תהיה תוכנית. 3700 יצרה התליה בין מימוש הפארק למימוש של הזכויות.

לגבי הרח"ק - אנחנו לא מדדנו ולא חישבנו כי זה לא רלוונטי.

אהרון מדואל: הרח"ק כאן נמוך ואני מבקש עד לדיון בהתנגדויות לקבל את נתון הרח"ק.

אורלי אראל: הרח"ק כאן לא רלוונטי כי אין אפשרות להוסיף זכויות אלא בתב"ע חדשה. הרח"ק הוא שטח נטו לא ברוטו. זהו שטח סחיר לבניה לא רק מגורים גם מסחר ותעסוקה.

פרנסין דויד: רח"ק זה לא רק גובה אלא גם תכנית. כאן התכנית היא 60%-70% משטח הקרקע בבלוקים העירוניים.

אהרון מדואל: לא קיבלנו השוואה בין המצב הקיים למצב החדש.

פרנסין דויד: בנוגע לליווי אקולוגי יש לנו שני מומחים לאקולוגיה. כרגע נעשו בדיקות קרקע ויש לנו מיפוי מדויק לגבי סוג הקרקע. מתגבשת תוכנית עבודה לפני שהטרקטורים עולים על הקרקע כדי להשתמש בקרקע לפי הענין, אם להעתיק או לסלק או לעשות בה שימוש למשל למילוי חריצים בפארק החוף. לגבי השכבה העליונה (top soil) מגבשים תוכנית עבודה לאיסוף זרעים וגאופיטים עם שפי"ע. ונרצה לארגן יום פעילות ציבורית לאסוף את הפקעות.

אהרון מדואל: חוף הים הוא משאב לאומי לא משאב מקומי של צפון מערב. מה התוכנית עושה כדי להגיע לחוף ולא רק בתחבורה ציבורית? היכן יהיו משאבים לחניה.

פרנסין דויד: יש חניה לאורך דרך הים וגם בחניונים תת קרקעיים. אנחנו לא נוגעים במצוק בשביל חניה.. ערן וקסלר: ישנם 4 חניונים בתת הקרקע מתוכננים לאורך דרך הים ובצמוד לפארק החוף.

בחוף הצוק הצפוני יש 1500 מקומות חניה.

אבן גבירול: בחתכים שמציגים היום יהיה נתיב תחבורה ציבורית לחוף הים.

פרנסין דויד: לגבי מערכת פינוי פסולת פניאומטי: תכנית 3388 זו פילוט ושם מתוכנן מרכז לאיסוף פסולת. מתוכנן מרכז איסוף שני ליד תחנת הדלק בדרך נמיר בעזרת אותו מומחה שמואל ליפשיץ.

דורון ספיר: האם זה לא מסוכן איסוף פסולת ליד תחנת דלק, והאם מדובר בשני צינורות כפולים.

פרנסין דויד: כן יש 2 צינורות - אורגני ולא אורגני, אנחנו נעביר לך את הדו"ח.

מלי פולישוק: כדאי לבדוק את נושא של הפסולת.

ערן וקסלר: התעסוקה בתוכנית באה לייצר מרכז עירוני עם אופי של שכונה, יש כאן כלי חדש שהוא בעצם יעודי קרקע שמאפשרים מעבר בין היעודים. יש אפשרות מעבר בין מגורים לתעסוקה ומלונאות והמעבר יאפשר עירוב שימושים.

בשלב ההיתר אפשר לעבור ממגורים לתעסוקה או מסחר או מלונאות בכל יעודי הקרקע המפוספסים שמופעים לאורך השדרות. מי שמעדיף מגורים יעשה מגורים ומי שרוצה יעוד אחר יוכל לעשות זאת.

דורון ספיר: תעסוקה מחויבת.

ערן וקסלר: תעסוקה מחויבת (מציג על פני המצגת). במתחם 3700/4 יש 85 אלף מ' תעסוקה חובה בעיקר בצומת נמיר ויוניצנמן.

אדריכל מתחם 4 (עפר קולקר): יש עוד מתחם לתעסוקה לאורך אבן גבירול.

ערן וקסלר: יש שני בתי מלון במתחם 3, אחד בקצה שד' הנופש הצופה לים, והשני במתחם בעל האופי של מעוז אביב. מציג את המלונות במצגת. יש עוד מלונות פזורים בתוכנית.

דורון ספיר: הבינוי מחייב?

פרנסין דויד: יהיו תוכניות עיצוב.

ערן מציג את המלונות במצגת

פרנסין דויד: לגבי זיהום אוויר, מדובר בשכונת מגורים בלי תעשייה. יש מתווה חדש לסוג וייצור אנרגיה (גז ושמש) לגבי דרך נמיר התבקשו לעשות סקר אקוסטי (לא זיהום אוויר). דר' אסנת ארנון עשתה אותו, והוא חלק מהמסמכים שאנחנו צריכים להמציא.

מלי פולישוק: במקומות מסוימים יש יותר זיהום אוויר וצריך לדעת את העובדות בכדי לתכנן. זיהום אוויר נעשה גם מבניה.

ערן וקסלר: התוכניות המפורטות יעמדו לפי תקן Leed ND והוא התקן המחמיר של שכונות מקיימות. עודד גבולי: אני מבקש שבמתחם הדרומי במגרש הספורט יוסף שימוש של מנחת מסוקים.

פרנסין דויד: רוחב הפארק אושר בוולחוי"ף לפני כ-10 שנים. הרוחב הוא 250 מ' בממוצע, ומתייחס לטופוגרפיה, וסי אנד סאן. הוולחוי"ף הסכימה ליישר את הקו כדי שתהיה טיילת. מכיוון שלא רואים את הים מדרך הים בגלל הטופוגרפיה, ביקשנו יישור איפה שלא גבוה. הרוחב ליד סי-אנד-סאן 120 מ' ובחלק הצפוני 300 מ'.

עידן עמית: מה הגודל של הבלוק עירוני במתחם 1?

אדריכלית: 65 מ' על 40 מ'.

מאיר אלואיל: אנחנו רוצים לבקש בהחלטה שההפקדה בפועל תהיה 3 חודשים ולא חודשיים.

ערן וקסלר: מעבר לזכויות השמאיות ש3700 מקנה בתוכנית 3700/4 הוספנו שווה ערך של 44 יח"ד כמפורט:

17.5 לבעלים של הגוש הגדול כתוצאה מפסיקה בית המשפט.

16.6 עבור שימושים לוגיסטיים אשר כתוצאה מטעות סופר לא נכללו בטבלאות של 3700.

9.9 כתוצאה משגיאה בגוש 6610 חלקה 51.

לאור לוינגר: בנוגע לניקוז - יש שני אזורים נמוכים באגן. אחד במתחם 4 בשטח הכיכר והמקום השני היא בריכת החורף, מקום נמוך טבעי. התפיסה הכוללת ל נושא הניקוז וניהול מי הנגר. יש ראייה מערכתית, לקיחת אחריות ויש אזורים לאיגום מים. האיגום לאירועים חריגים מאוד. הדברים מתואמים עם הרשויות לביצוע ואדריכלי הנוף. יש עיגון בתב"עות, בתקנונים ובנספחים.

עידן עמית : האם זה מתואם עם התת"ל לקו הירוק?
ליאור לוינגר : אומר בזהירות שהדברים מתואמים.
דורון ספיר : אפשר לברך על המוגמר ולכל הנוגעים בדבר.
התוכנית מאושרת פה אחד.

הועדה מחליטה :

לאשר את התוכנית להפקדה.
המועד להגשת ההתנגדויות לתוכנית יהיה שלושה חודשים.

משתתפים : דורון ספיר, נתן אלנתן, אהרון מדואל, מיטל להבי, שמואל גפן, ליאור שפירא

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

התכנית מובאת לדיון נוסף, כיוון שחלף פרק הזמן שנקבע להפקדה מהחלטה הקודמת וזאת לאור
מורכבות התכנית וריבוי מסמכים ונספחים.

מטרת הדיון : חידוש החלטה להפקדת התכנית.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

לאשר להפקדה בכפוף לתיקונים טכניים והשלמות מסמכים כנדרש.

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

תאריך: כ"ח אלול תשע"ז
19 ספטמבר 2017

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

לכבוד
דלית זילבר - *דלית זילבר*
יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה
דרך מנחם בגין 125
תל אביב - יפו 6701201
א.ג.ג.

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב - יפו

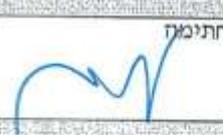
חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית		(א)	
מספר התכנית	שם התכנית	מגיש התכנית	עורך התכנית
תא/מק/3700/3	צפון מערב ת"א מתחם מס' 3	ועדה מקומית ת"א-יפו	אדרי' משה צור
זיהוי הרשות והוועדה		(ב)	
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)	
<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
עירונית		כפרית	
<input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	
יש		אין	
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
(ג)			
התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
<input type="checkbox"/>			
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
<input type="checkbox"/>			
הנושאים בהם התכנית עוסקת		מס' הסעיף או זיהוי השטח בכוללנית	
1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים וקביעת פריסת ייעודי הקרקע שנקבע בתכנית תא/3700, ללא שינוי השטח הכולל של כל יעד קרקע		סי' 62 א (א) (1) לחוק	
2. קביעת השימושים המותרים בייעודי הקרקע השונים וקביעת מגרשי מלונאות ומגרשי מגורים		סי' 11.1.1, 11.1.4, 11.1.5, 11.4 בתכנית תא/3700	
3. קביעת שטחי הבניה בכל אחד מתאי השטח שבייעודי הקרקע השונים.		סי' 11.1.1, 11.1.3, 11.1.4, 11.4 בתכנית תא/3700	
4. קביעת יחיד רגילות, יחיד קטנות ויחיד בר השגה		סי' 11.1.1 בתכנית תא/3700	
5. קביעת קווי בניין		סי' 62 א (א) (4) לחוק	
6. קביעת גובה הבניינים		סי' 17.1 בתכנית תא/3700	
7. קביעת מספר הקומות		מתחם 1101, בנספח אזורי תכנון	
8. קביעת מספר קומות בשדרות וברחוב אבן גבירול עד 15 קומות, לעת הסרת מגבלות גובה הבניה חנוכיות מקיומו של שדה דב, 2, ללא שינוי השטח הכולל המותר לבניה.		מתחם 1101, בנספח אזורי התכנון	
9. העברת זכויות בניה של מסחר בין יעודי הקרקע הכוללים שימושי מסחר		סי' 12.1 בתכנית תא/3700	



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

סי 62 א (א) (5) לחוק.	10. קביעת פריסת זכויות למסחר ומיקום חזיתות מסחריות
סי 62 א (א) (5) לחוק.	11. מימוש גיוון שימושים, על פי הוראות תכנית תא/3700 במגרש בנייד מסחר, ע"י שילוב משרדים.
סי 62 א (א) (5) לחוק	12. קביעת הוראות ביטי ועיצוב אדריכליים, כולל פיתוח כיכרות ורחובות, דרכים ומסוף תחבורה
סי 11.1.1 ג בתכנית תא/3700	13. הגדלת שטחי השירות עבור מגורים ב- 10% נוספים
סי 11.1.5 ג בתכנית תא/3700	14. תוספת שטחי בניה עבור קירוי וחצללה למלונאות
סי 3.5.1 בתכנית תא/5000 סי 3.6.1 א (א) (2) בתכנית תא/5000	15. תוספת שימוש עבור "מתקני תשתית מקומיים" בשטחים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור ובשטח המיועד לפארק/ען ציבורי
סי 3.6.1 א (2) (5) בתכנית תא/5000	16. תוספת זכויות בניה מעל הקרקע או בתת הקרקע עבור "מתקני תשתית מקומיים" בחיקף שלא יעלה על 2% משטח המגרש בשטח המיועד לפארק
סי 62 א (א) (2) לחוק	17. הרחבת דרך על חשבון שטח ציבורי פתוח, עם שימוש לתחנה לתחבורה ציבורית.
סי 62 א (א) (2) לחוק	18. הרחבת דרך לשימוש של ככר ציבורית
סעיף 3.6.14 (2) בתכנית תא/5000	18. תוספת שטחי בנייה עד 13 מ"ר עבור התחנה לתחבורה ציבורית
סי 62 א (א) (19) לחוק	19. קביעת זיקות הנאה לציבור ולמעבר רכב

תצהיר וחתימות (ד)			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עודד גבולי, אדרי	05708050		25/9/17
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, עו"ד	2489769		19.9.2017

העתיקים
גבי אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)

בישיבתה מספר 0021-17'ב' מיום 27/09/2017 (החלטה מספר 13) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

פרנסין דודי: כל מסמכי חמש התוכניות מוכנים לרבות לוחות ההקצאה. התוכניות נמצאות בשלבי עריכה סופיים, מבקשים חידוש החלטת ההפקדה.

נתן אלנתן: סעיפים בסדר היום 11, 12, 13, 14, 15 לגבי 5 התוכניות המפורטות של 3700. מבוקש לקבל החלטה מחודשת להפקדה ע"פ אותם התנאים שבהחלטה הקודמת.

הועדה מחליטה:

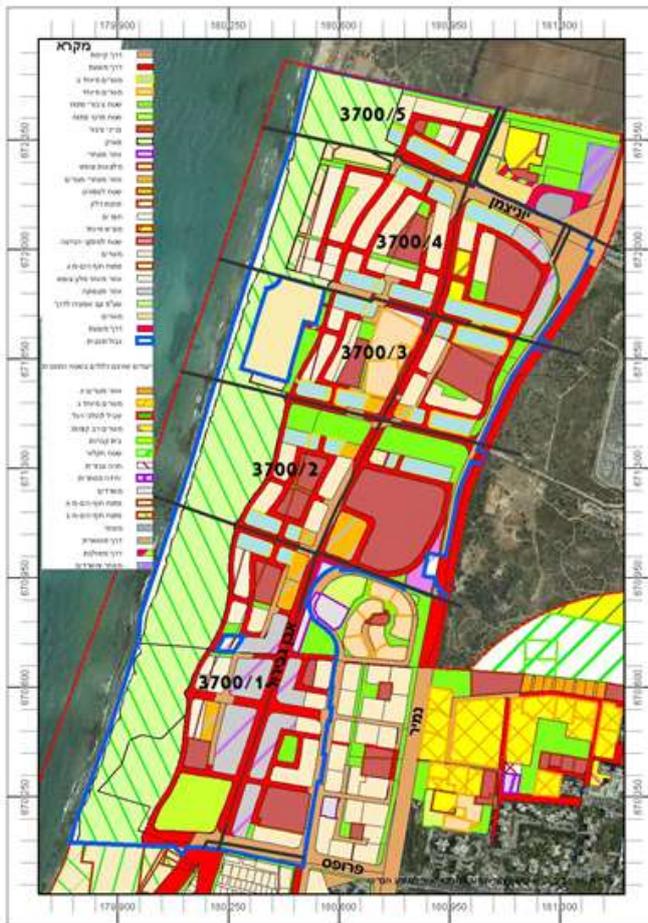
להפקיד את התכנית 3700/3 ע"פ אותם התנאים שבהחלטה מיום 15.3.2017.

משתתפים: נתן אלנתן, יהודה המאירי, ליאור שפירא, מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי.

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

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

"צפון-מערב העיר" - רקע משותף לכל חמש התכניות המפורטות 3700/1-3700/5



תכנית מתאר תא/3700:

שטח חמש התכניות, יחד עם מתחם שדה דב ושכונת המגורים המתוכננת מצפון לנופי ים, הינו עתודת הקרקע הגדולה ביותר (ביחד מעל 3,000 דונם) בתחום העיר תל אביב – יפו. היא מהווה עיקר הפוטנציאל באמצעות בניית שכונות חדשות, למימוש יעדי החיזוק והפיתוח של ת"א-יפו, הבאים לידי ביטוי בתכנית המתאר העירונית תא/5000 לשנת היעד 2025: 100,000 תושבים נוספים בתת-רובע צפון-מערב, מתוכם כ-30,000 בתחום תא/3700.

מיקום:

תכנית המתאר תא/3700 משתרעת על כ-1,900 ד', בין גבול השיפוט העירוני בצפון, דרך נמיר ושכונת צוקי אביב (רמת אביב ג' החדשה) במזרח, רחוב פרופס בדרום והים במערב. אזור התכנון הינו שטח פתוח ברובו, למעט מובלעות שנבנו במהלך העשורים האחרונים מתוקפן של תכניות נקודתיות: "סי אנד סאן", "מגדלי נאמן", מלון "מנדרין".

תשריט תכנית 3700

מטרות התכנית:

- במסגרת תא/3700 תוכנן רובע עירוני חדש בצפון-מערב העיר לאורך חוף הים ופארק חוף רחב היקף.
- 13. תכנון השטח מאפשר המשכיות הבינוי העירוני בין העיר המרכזית ועבר הירקון.
- 14. תל אביב כעיר עם הפנים לים: שש שדרות ניצבות לחוף חוצות את הרובע, ובין הבינוי לים פארק חופי רחב ברוחב שנע בין 160 מ' ו-300 מ'.
- 15. עירוב שימושי קרקע לאורך השדרות ובהמשך אבן-גבירול, באופן הנותן מענה לצורכי כלל האוכלוסייה למטרות מגורים, מלונאות, תעסוקה, מסחר, בנייני ציבור ושטחים פתוחים
- 16. שילוב עקרונות פיתוח בר-קיימא ליצירת סביבה ידידותית ואיכותית.

תכניות תא/3700/5-3700/1 :

4. רקע סטטוטורי:

4.6. תכנית מתאר תא/5000 ויחסה לתכנית המתאר תא/3700:

ביום 23.12.2016 אושרה סופית תכנית המתאר העירונית תא/5000. החל ממועד זה, הוועדה המקומית הינה ועדה מקומית עם תכנית כוללת, בהתאם לסעיף 62א(ג) לחוק והיא מוסמכת לאשר תכניות אשר אינן סותרות את תכנית המתאר. כמו כן, בהתאם להוראות סעיף 62א(ד) לחוק, על אף האמור בתכנית המתאר, הוועדה המקומית רשאית לכלול בתכניות נושאים המפורטים בחו"ד השירות המשפטי, וביניהן שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים. בנוסף לכך, בשל העובדה שהוכרזה תא/3700 תכנית מתאר חלקית, לא נוצרה התלייה של תא/3700 בתכנית המתאר העירונית הגבוהה ממנה, אלא להיפך: נקבע בסעיף 5.4 לתא/5000 היחס ביניהן: אמנם התכניות המפורטות כפופות לתכנית המתאר העירונית, אך בכל מקרה של סתירה בין הוראות תא/3700, יגברו הוראות תא/3700.

4.7. הגדרת התכניות המפורטות מתוך תא/3700:

חמש תוכניות בנין עיר מפורטות בסמכות הועדה המקומית המקודמות במקביל ומפרטות את תכנית המתאר תא/3700 שקיבלה תוקף ביום 15/1/2015.

13. תא/3700 כוללת הוראות ברמת תכנית מפורטת לשטחים ציבוריים ראשיים ותשתיות על, עקרונות שומה לאיחוד וחלוקה, סלי זכויות והוראות בינוי מפורטות כפי שמוגדר בסעיף 62א(א).

14. כל אחת מהתכניות המפורטות הכוללות הוראות לאיחוד וחלוקה, היא בסמכות הועדה המקומית, ועם אישורה ניתן יהיה לקדם תכניות עיצוב ולאחר מכן היתרי בניה.

15. כל אחת מהתוכניות המפורטות כוללת טבלת הקצאת זכויות נפרדת, המבוססת על עקרונות השומה המעוגנים בתא/3700. המנגנון השמאי של תא/3700 כולל ניוד זכויות ממתחם הדרומי (1/3700) למתחמים צפוניים יותר, זאת עקב החלטה אסטרטגית לפיה התכנית מטמיעה את הגבלות הבניה הנובעות משדה דב (דהיינו מימושה אינו תלוי בפניו השדה השכן והסרת הגבלות הבניה).

16. תא/3700 הינה תכנית מתאר המאפשרת הוצאת היתרים במרחב הציבורי בתחומה לנושאים הבאים: ביצועם של הרחובות העירוניים הראשיים (המשך רח' אבן גבירול ודרך היס) ושש השדרות, ביצוע פארק החוף ופארק עירוני לינארי בשדרת הנופש, הקמת בנייני ציבור ראשיים (קריית החינוך), פיתוח בריכת חורף, שטח למתקנים הנדסיים, תחנת משנה של חח"י, תשתיות עירוניות בתחום ייעודים אלה, עבודות עפר וכד'.

4.8. היקף התכנון המאושר עפ"י תא/3700:

מגורים – 11,500 – 13,000 יח"ד, מתוכן 2,160 יח"ד ברות השגה, ו- 1,000-4,000 יח"ד קטנות
תעסוקה – 147,000 מ"ר (שטחים עיקריים)
מסחר – 68,000 מ"ר (שטחים עיקריים)
מלונאות – 60,000 מ"ר (1,500 חדרי מלון).
שב"צ – כ-200 דונם.

- בעקבות המעבר למבא"ת מקוון, כינויי יעודי הקרקע השתנו. בגוף כל דרפט מפורטים השינויים בטבלה.
- חלק לא מבוטל של המגורים מתוכנן בבניינים המשלבים מסחר, תעסוקה ומסחר, מלונאות וכד'.
- מוצעים שינויים הנובעים מהמרה בין יעודי קרקע ו/או שימושים בהתאם למותר בתא/3700 ותקנות החוק, ובתחום הסטייה המותרת בחוק. הכל כמפורט בגוף הדרפט הפרטני לכל מתחם.

49. עקרונות שומה (נספח נערך ע"י השמאי אינג' שמואל פן):

לתא/3700 מצורף מסמך עקרונות שומה ומפתח לקביעת זכויות בנייה במצב תכנוני נכנס וקביעת שווי ביחידות אקווילנטיות בהתייחס ליחידת דיור רגילה (יח' אקווילנטית) עבור מגוון השימושים בזכויות הבנייה המוצעות. לעקרונות השומה צורפה טבלה המפרטת לכל המקרקעין המקבלים זכויות את השווי ביח' אקוויו' של הזכויות והמתחם בו יוקצו. חלק מהזכויות של מתחם 1-3700 נוידו לאור הגבלה הפיזית (שדה דב) על מימושן, למתחמים הצפוניים. תא/3700 מהווה בסיס למסמכי השומה של כל אחת מחמש התכניות המפורטות. במצב התכנוני הנכנס של התכניות המפורטות לוח ההקצאות מחולק ליחידות שכל אחת מהן מתייחסת לחלקים של בעל זכויות.

חלוקת תאי השטח נעשית לפי ייעודם בתכנית המפורטת כאשר מקדמי השווי האקוויו' בכל תא שטח הינם כשווי האקוויו' של השימוש. כאשר מתוכננים בתא שטח מספר שימושים ליצירת עירוב שימושים, כל שימוש מקבל את השווי האקוויו' שלו.

מספר היחידות האקוויו' עפ"י תא/3700 מוכפל במקדמי איזון פנימיים מפורטים ('מספר יחידות אקוויו' לאחר תיקון שמאי'). קיים איזון מוחלט בין שווי במצב קודם ולבין שווי במצב חדש במונחים של יחידות אקוויו', ולפי כך אין תשלומי איזון.

בין יתר הגורמים והשיקולים עליהם מושתת מסמך השומה:

- נשמרו עקרונות "הלכה איראני"
- רוכזו ככל האפשר בעלויות של בעלים פרטיים ושל קבוצות בעלים.
- מגרשי התמורה ניתנו קרוב ככל האפשר למיקום החלקות המקורי.
- הקצאת זכויות הבעלים המנוידים ממתחם 1 למתחמים השונים, נעשתה בחלקים שלמים ככל האפשר ותוך ריכוז בקבוצות ככל האפשר.
- חלקות רשומות ע"ש העירייה או מדינת ישראל ביעוד שאינו ציבורי, דין עת"א-יפו והמדינה כדין כל בעלים פרטיים.
- מגרשים המיועדים למטרות ציבוריות ירשמו ע"י העירייה ללא תמורה ואינם באים בחשבון בחישוב השווי היחסי בטבלת האיזון של מגרשי התמורה.

50. פארק החוף:

פיתוח פארק חוף אקולוגי, בגודל 400 ד', לרוב על מצוק כורכרי, למען חוויה נופית המשלבת שמירה והעצמת ערכי הטבע והנגשתם לציבור, ולמען יצירת מפגש מגוון בין עיר פעילה לבין הים, רגיש, נוח ומקרין על הסביבה.

בוצעו מספר צעדים נחוצים כהקדמה לפיתוח כוללני של הפארק:

13. סקר אקולוגי מקיף נערך במהלך 2014 ע"י צוות מומחים רב-תחומי, במטרה להגדיר את ערכיות השטח ורגישותו לשינויים בהיבט של טבע עירוני, להבטיח את שימור מצוק הכורכר, ולקבוע מינונים של שימור ופיתוח. הסקר נערך בארבע חטיבות: ים, רצועת החול, מצוק הכורכר ופארק עורפי עד לדרך הים המתוכננת. הגישה האינטגרטיבית

התבטאה בריבוי התחומים המסוקרים - אקולוגיה יבשתית וימית, מורפולוגיה, תהליכי חופיים וימיים, טיפול והגנה על המצוק, ניהול משאב החול וכד'. אחד התוצרים הוא מיפוי רגישויות אקולוגית. נמצא מתאם בין הניתוח האקולוגי ביבשה ובים והניתוח המורפולוגי, ומכאן זוהתה הזדמנות וחשיבות רבה לשימור היחידה הדרומית כאשר טבע עירוני המייצג מגוון של בתי גידול, עושר מיניים ואיכויות נופיות, מתלכדים עם שימור על יציבות המצוק וסלעי הגידוד. היחידה הצפונית מתאימה יותר לפיתוח שטח פתוח אינטנסיבי המאפיין פארק עירוני.

14. קיום תחרות פתוחה לתכנון פארק החוף, ביוזמת מינהל ההנדסה ובשיתוף עמותת האדריכלים ואיגוד אדריכלי נוף בישראל. בתומה נבחר משרד "אורבנוף" בראשות אדר' הנוף ליאור לוינגר.

15. תכנית פיתוח כוללת אשר התנעתה החלה כתוצאה מהתחרות. התכנית תובא לאישור הועדה המקומית, המחוזית והוולחוף, זאת כתנאי לאישור כל אחת מהתכניות המפורטות. שלביות הביצוע נקבעה בתכנית תא/3700.

16. אישור הועדה המקומית לתפיסת קרקע של המרחב הציבורי הראשי, כולל הפארק החופי (2015).

51. יצירת עירוניות אינטנסיבית:

22. הבינוי מטמיע את הגבלות הגובה והשימושים הנובעות משדה דב. נשמר דירוג הגבהים מדרום לצפון, ואיסור מגורים במרכז תחום החשיפה לרעש (תח"ר) – ללא שינוי לעומת תא/3700.

23. המשך אבן-גבירול כרחוב פעיל מרכזי, עם קו רק"ל, נתיב תח"צ, שבילי אופניים ומדרכות מוצלות ע"י עצים, שימושים מעורבים וקולונדה מסחרית. לאורך הרחוב מוקדים עירוניים ומרכז ספורט כדוגמת קריית החינוך, כיכרות מרכזיות לקיום אירועים ציבוריים.

24. דרך הים כציר אורכי בעל אופי משתנה, פעם עם נוף לים, פעם עם נוף לפארק החוף ופעם עם דופן בנויה.

25. שדרות ניצבות בעלות אופי שונה מעודדות מעבר ממתחם למתחם, פארק לינארי הממשיך עד הים את הטבעת הירוקה המיוצרת ע"י שדרת הנופש ברמת-השרון ודרום גלילות.

26. עדיפות לקומת קרקע פעילה הכוללת מסחר ותעסוקה.

27. פיזור מלונאות על הקו הראשון לים האטרקטיבי, לאורך השדרות ובאבן גבירול בהן תתרחש מרב הפעילות העירונית.

28. אופציה לחיבור לאי מלאכותי עתידי עבור שדה תעופה ותשתיות מטרופוליניות.

52. מדיניות מגורים:

16. **חתימה למגוון דפוסי דיור** ע"מ למשוך אוכלוסיות הטרונגניות. מסה"כ מלאי הדירות הקטנות עשויה להגיע עד קרוב ל-50% - הן בשוק החופשי והן כדיור בהישג יד.

17. קביעת שטח יח"ד ל-120 מ"ר (עיקרי) ממוצע ליח"ד רגילה (כפי שנקבע בתא/3700) ו-60 מ"ר (עיקרי) ממוצע ליח"ד קטנות ולדיור בר השגה, מעניק אפשרות רבות ליצירת תמהיל גמיש.

18. **דיור בהישג יד**: 2,160 יח"ד, מתוכן 1,360 יח"ד בבעלות העירייה ו-800 בבעלות המדינה (סה"כ קרוב ל-20% מכלל מס' יח"ד). הפריסה בבניינים שלמים מפוזרים עד כמה שניתן בתחום התכנית, עם עדיפות לקרבה למוסדות ציבור (דוגמת קריית החינוך) ולאורך רחובות מעורבים (אבן-גבירול וכד'). מיקום המגרשים של דב"י העירוני מפורט במסמכי התכנית.

חלופות למתווה להקמה, ניהול ותחזוקה נבחנות מבחינה כלכלית, בריכוז אגף הנכסים ובשיתוף היחידה האסטרטגית.

19. המגוון מתבטא בבנייה מרקמית בעלת מאפייני בינוי שונים זה מזה בין מתחם למתחם ולעיתים בתוך המתחם עצמו. האופנים השונים למעבר מהמרחב הציבורי למבנים ולמרחבים סמי-ציבוריים (חצרות משותפות), ולבסוף למרחב הפרטי. נוצרת שפה עיצובית עשירה של ככרות, שבילים, דופן לרחוב, חזיתות מסחריות עם או בלי קולונדה וכד'.

20. עירוב השימושים מוצע בדרכים שונות ובהתאם למיקום היחסי במרחב, דבר שמעשיר את מגוון חללים עירוניים וחיי העיר.

53. מוסדות ציבור:

עפ"י תכנית המתאר תא/צ", אלא אם מצוין אחרת (דוגמת גובה מבנים בקריית החינוך). באופן כללי, כל מתחמים מאמצים התייחסות דומה למבני ציבור ברמות השונות, עם דגש להשתלבות מוסדות קיימים (קריית החינוך המורכבת משני מכלולים) במרקם העירוני, ע"י יצירת שבילים וככרות עירוניות.

54. תנועה וחניה (יעוץ: משרד מ.ת.ן. הנדסה – אורן צמיר):

40. נספח התנועה מחייב לדרכים הראשיות ומנחה לרחובות המשניים.
41. החניה לשימושים הסחירים השונים תהיה תת-קרקעית בלבד.
42. תקן החניה עפ"י התקן התקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה. תקן זה מקסימלי, למעט עבור מוסדות ציבור.
43. בבניינים מעורבים, תהיה הפרדה פיזית בין מקומות החניה למגורים ולשימושים האחרים, ובין השימושים הסחירים והציבוריים. תירשם זיקת הנאה הדדית למעבר כלי רכב ביניהם.
44. תקן חניית אופניים ואופנועים על פי התקן הקבוע בחוק בעת הגשת הבקשה להיתר בניה. בניה. הפתרון יוצג במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח ו/או בהיתר בניה.
45. נגישות רכב: לא תתאפשר נגישות לחניונים פרטיים מהמשך אבן גבירול, פרופס ויוניצמן, למעט המפורט במתחמים 1 ו-5).
46. פריקה וטעינה: לעסקים בחזית מסחרית אשר כל השטח המסחרי במגרש לא יעלה על 500 מ"ר (עיקרלי) לא תדרש חצר משק בתוך המגרש, ובלבד שתוסדר חניה תפעולית ברחוב, בין אם קבועה ובין אם לפי הסדר ניהולי.
47. מערכת התחבורה הציבורית המומלצת, מיקום תחנת תח"צ קצה ליד קריית החינוך – כמפורט בנספח תח"צ.
48. מערכת שבילי אופניים כחלק בלתי נפרד מתכנון התנועה (רשת בעלת רמות שונות) – כמפורט בנספח שבילי אופניים.
49. חניונים ציבוריים (כ-3,000 מ"ר): כמפורט בנספח. בתחום פארק החוף - בהתאם לתכנית הפיתוח של הפארק.
50. קו רק"ל: בוצע תיאום עם נת"ע לנושאים הבאים:
 - רצועת רק"ל מרכזית (13 מ' בתחנות, 6.90 מ' בין התחנות)
 - מיקום התחנות
 - מעברים להולכי רגל בין צמתים במרחק מינימלי של 150 מ'
 - תכנון תנועתי (תנוחות, רדיוסים)
 - מפגש עם השיקוע (האופציונאלי) ביוניצמן
 - מיקום חדרי חשמל ואתרי התארגנות.

51. חיבורים להרצליה :

- המשך אבן גבירול – בהתאם לתא/3700
- דרך הים – מוצע לאפשר חיבור להמשך דרך עתידית אם תאושר בתחום הרצליה, בהליך של תכנית בסמכות מקומית נפרדת.
- 52. שלביות תחבורתית: בהתאם לתא/3700.

55. פיתוח בר קיימא בתכניות המפורטות (יעוץ: אדר' תמי הירש ואדר' גל גבריאלי):

עיריית תל אביב יפו חתמה על אמנת האקלים של פורום ה-15 בשנת 2008 וכוללת יעדים להפחתת פלטות גזי חממה ב-20% עד לשנת 2020. נושא הבניה הירוקה ממוסד בהליכי התכנון והאתגר המשמעותי הוא כיום בתכנון שכונות ומתחמים מקיימים. על כן, לצורך בקרה ושיפור הטמעת עקרונות הקיימות, אשר הוגדרו בתא/3700, נבחר כלי מדידה בני"ל LEED ND (Neighborhood Development).

פרקי התקן – לתקן חמישה פרקים: מיקום חכם בעל קישוריות גבוהה; רקמה ותכנון השכונה; תשתיות ובנייה ירוקה; חדשנות ותהליכי הבנייה; עדיפות אזורית. הפרקים מורכבים מסעיפי סף וסעיפי בחירה המקנים ניקוד, כאשר יש לצבור לפחות 40 נק'.

רמות התעדה – לתקן LEED ND ארבע רמות בהתאם לניקוד הנצבר: מוסמך, כסף, זהב ופלטינה.

העקרונות החדשניים שהוטמעו בתכניות:

13. **שימור משאבים קיימים באתר** – אופי המקום וקרבתו לים, קיום מצוק כורכר, חול וגופי מים כשלולית החורף הובילו לבניית תכנית לשימור אותם נכסים. בנוסף, יעשה ככל הניתן שימוש בחומרים ממוחזרים בתשתיות.
14. **ניהול נגר עילי** – התקן מכוון למתן פתרון כולל לניהול אירועי גשם ולהפחתת סיכוני הצפה הן ברמת המתחם (לדוגמה: השחייה, בריכות/מאגרים מקומיים וכד') והן ברמת התכנית (הפניית הנגר העילי לרצועת הנופש).
15. **יצירת שכונה עם דגש לחיי קהילה ע"י עידוד תנועה רגלית וצמצום תנועה ממונעת** – קומפקטיות של המתחם, קישוריות מיטבית לשטחים ובניינים ציבוריים בכל הרמות, עידוד בשימוש ברק"ל ותח"צ תומך, תכנון מראש של מערכת שבילי אופניים רציפה וידידותית, הצללת המרחבים הציבוריים וטיפול באי החום העירוני.
16. **חיסכון באנרגיה** – תכנון לניהול וייצור אנרגיה ברמה המקומית ממקורות מתחדשים ובאמצעות מתקני קו-גנרציה (גז). כמו כן, העלאת רף היעילות האנרגטית של מבנים (דירוג אנרגטי A ואולי למעלה בת"י 5282).

56. אסטרטגיית אנרגיה בתכנית 3700 – תמצית התהליך עד כה תמונת מצב

(יעוץ: ד"ר אהרון בר-דב, נועם סגל מטעם הפורום הישראלי לאנרגיה וחברת "אדמה", בשיתוף עם משרד אדריכל העיר).

10. היעד המרכזי בתחום האנרגיה הוא מימוש התועלות הכלכליות, והסביבתיות והמערכתיות של ניהול אנרגיה מקיים בשטח התכנית. יישום האסטרטגיה המוצעת יאפשר לתושבים להינות בכל עת מאספקה יציבה ואמינה של אנרגיה נקיה ככל הניתן, בעלות נמוכה יחסית למצב המוכר, תוך צמצום הצריכה הכוללת. כמו כן, קיים פוטנציאל לפעילות כלכלית-יזמית מניבה עבור העירייה. יעד משנה בתחום האנרגיה כולל הינו עמידה בדרישות האנרגיה של תקן LEED-ND. מדובר בתהליך תכנון ראשון מסוגו בישראל ברמת השכונה.

11. המתודולוגיה כוללת בניית תחזית צריכת האנרגיה הכוללת בשכונה (חשמל, מים חמים וקור/מיזוג); בחינת האמצעים לצמצום השימוש באנרגיה מחד, ופוטנציאל ייצור אנרגיה מקומי ממקורות שונים מאידך; בניית סימולציה של צריכת שירותי האנרגיה השונים; ביצוע אופטימיזציה כלכלית לבחירת החלופה המועדפת, ולבסוף תכנון מפורט של המערכת.

12. תוצרי הניתוח כוללים מספר חלופות המשלבות טכנולוגיות שונות, בהן מתקנים בטכנולוגיית טרי-גנרציה להפקת חשמל, חום וקור מגז טבעי; מתקנים להפקת חשמל מאנרגיה סולארית (תאים פוטו-וולטאיים – PV) ועוד. בחירת החלופה המועדפת תבצע על בסיס ניתוח טכנו-כלכלי, לאחר בחירת האפיק הרגולטורי המועדף על העיריה למימוש היעדים. כעת מותנעת עבודה רוחבית באפיק הרגולטורי, בראיה עירונית רחבה הכוללת כאמור תכנית תא/3700 ותכנית רובע שדה דב. לכך נלווית בדיקה כלכלית למתווה עסקי מטעם העירייה, והערכה של ההיבטים הסביבתיים.

כל הנושאים הנ"ל באים לידי ביטוי בתכנון עצמו וחלק מהם מעוגן בנספח בנייה ירוקה, הכולל פרק מוקדש להיבטים אנרגטיים.

57. סביבה ואקולוגיה :

16. **מערכת ניקוז וניהול נגר** (יעוץ: משרד מלין – שאול גבירצמן לתיאום תשתיות, משרד אורבנוף - אדר' נוף ליאור לווינגר לתכנון ניהול נגר, חברת "אדמה" – דרור נחמיאס, ד"ר מנחם ויינבאום-חפץ להידרו-גיאולוגיה):
מערכת הניקוז וניהול הנגר העילי מתוכננים במטרה לתת מענה הולם לחוסן עירוני באירועי גשם של 1% (אחת ל-100 שנה).
מערכת הניקוז וניהול מי הנגר הם שתי פנים לחשיבה המשלבת פתרונות הנדסיים וניצול פוטנציאל הנוף העירוני באמצעות טכנולוגיות חדשניות.
עקב כך התווסף מוצא לים להוצאה מהירה של מי נגר עיליים לים באירועי גשם חריגים, הוגדרו שקעים אבסולוטיים לפיזור עודפי מי הנגר למספר מוקדים נמוכים, דוגמת שצ"פים או ככרות עירוניות מתוכננים מראש לכך. כמו כן מתאפשרת בריכת איגום תת-קרקעית.

17. **ניהול עודפי עפר** (יעוץ: משרד נתן תומר לתכנון דרכים, חברת "אדמה" להיבטים סביבתיים, ד"ר רון פרומקין, האקולוג ניר מעוז):
בוצעו החישובים הכמותיים וניתוח העפר שיוסר במסגרת עבודות פיתוח במרחב הציבורי הראשי, הערכה לגבי סווגם ובדיקות ייתכנות לסילוק חומר טפל בתחומי התכנית עם הבדלה בין המרחב הציבורי והפרטי ובהתאם לפיתוח מדורג. נבדל עפר להעתקה לשימוש בדרכים מחד, ועפר ראוי לשימוש בשטחים ירוקים מאידך.
יגובשו גם המלצות עקרוניות למכירה, סילוק, פינוי והערכות כלכליות.

18. **סקרים אקולוגיים** (יעוץ: ד"ר רון פרומקין, האקולוג ניר מעוז):
כתוצאה מסקרי שטח ומיפויים, גובשו מסקנות לגבי צומח ייחודי ומינים פולשים, עד לרמה של המלצות במקומות מסוימים על הצורך באיסוף זרעים ופקעות, העתקת השכבה העליונה של הקרקע (Top soil), הכל כטיפול מקדים לעבודות ביצוע השלד הציבורי הראשי, ובשיתוף עם אגף שפ"ע.
לבעלי החיים מתוכננים שני מעברים אקולוגיים.

19. **סקר עצים** (יעוץ: ד"ר רקפת הדר-גבאי):
סקר עצים בוצע בתחום התכניות המפורטות כולו, ומיפוי ומסקנותיו מוטעים בנספח.

20. **חוו"ד אקוסטית לנושא השפעת רעש מהדרכים הראשיות** (יעוץ: טופ-סביבה – ד"ר אסנת ארנון):

הנספח כולל בין היתר דרישה להגשת דו"ח אקוסטי מפורט כתנאי להגשת בקשות להיתרי בנייה עבור מגורים, מבני ציבור רגישים לרעש ובתי מלון לאורך המשך אבן-גבירול, דרך נמיר ויוניצמן.
לאורך נמיר יוקם מתרס רעש, ותחנת תח"צ ליד מכללת לוינסקי תכלול עד 20 מקומות לאוטובוסים.

58. תיאום תשתיות (יעוץ: משרד מלין – שאול גבירצמן)

בנוסף לתשתיות הרטובות, חשמל, תקשורת וכד', מתוכננת צנרת לפינוי פסולת פניאומטי תת-קרקעית ומרכז אחד לאיסוף אשפה. כמו כן מצוי בעבודה תכנון צנרת גז טבעי ומספר תחנות קו-גנרציה, מפוזרות בין המתחמים בהתאם לצריכת האנרגיה החזויה.

59. מנגנון המימוש - מודל הנדסי – כלכלי (ניהול התכנון: אינג' ליאור דושניצקי):

10. חלוקת הרובע ל-5 תכניות מפורטות, המקודמות באופן עצמאי מאפשרת לתת מענה ל-:

- טז. יכולת להתמודד עם היקף שטח תא/3700 וזכויות הבניה.
- יז. מורכבות ההקצאה לאלפי בעלים, במגוון דפוסי בעלויות.
- יח. אפשרות קידום המימוש ברוב השטח, גם אם אישורה של מי מהתכניות המפורטות יתעכב.
- יט. יכולת משופרת, להיענות לפניות בעלים במתחם, להתאגד.
- כ. שיפור היכולת להתמודד עם עירוב שימושים והשוונות בין מאפייני הרובע השונים.

11. הפקעה בפועל של המקרקעין הדרושים לפיתוח המרחב הציבורי הראשי, מאפשרת לתת מענה ל-:

- ז. הקדמת פיתוח כל מערכת הדרכים הראשיות ("פסי הצבירה") המזינה ע"י תנועה ותשתיות את כל חלקי הרובע.
- ח. הקדמה וניצול תקציבי העירייה לטובת השקעות בפיתוח פיזי שלם ואיכותי בכל הרובע, על פי ההוראות המיוחדות שנקבעו בשלב א, ומאפשרות לדחות ו/או ליתר מימון פיצויי הפקעה.

12. הקדמת התכנון לבצוע והפיתוח בפועל של כל הדרכים הראשיות ("פסי הצבירה"), בכל חלקי הרובע, במקביל להליכי הכנת ואישור המפורטות:

- בזכות זאת, מתאפשרים הדברים הבאים:
- טז. לתכנן באופן מושכל ויעיל את הפיתוח במרחב הציבורי הראשי.
- יז. לייצר זמינות שווה בכל חלקי הרובע, למימוש הבניה הסחירה ע"י בעלי המגרשים.
- יח. לאפשר ובכך לגרום להאצת מימוש הבניה.
- יט. להתמודד באופן המיטבי עם הקשיים הכרוכים בניתוק וביטול דרכים ותשתיות קיימות וחיבור חדש למבנים הקיימים.
- כ. לשלב מערכות תשתית וטכנולוגיות מקיימות חדשניות.

60. שיתוף הציבור:

הליך של שיתוף ויידוע ציבור נערך בעת קידום תא/3700, כדלקמן:

- הוקמה ועדת היגוי לגיבוש פרוגרמה, המורכבת מנציגי משרדי ממשלה, רשויות תכנון, נציגי מגזרים עסקיים רלוונטיים ונציגי בעלי קרקע, נציגי גופים ירוקים וכד', זאת בנוסף לנציגי לשכת התכנון המחוזית ועת"א-יפו.
- התקיימו מספר מפגשים פומביים בשלבים ובהרכבים שונים – שכנים, בעלי עניין למיניהם, גופים ירוקים.
- יוזמו ע"י צוות התכנון פגישות ממוקדות מטרה עבור קבוצות של בעלי קרקע, ועדי תושבים המתגוררים בסמוך, גופי תכנון למיניהם.
- נוצר קישור יעודי באתר האינטרנט העירוני לעדכון שוטף אודות קידום התכנית, כולל העלאת כל המסמכים הסטטוטוריים, החלטות ועדות וכד'. בעת הביצוע היה זה ניהול ערוץ נסיוני בעת"א-יפו.

תכנית תא/מק/4/3700

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית



מיקום: ממערב לדרך נמיר עד הים, מצפון לרחוב שמעון סאמט בדרום ועד לשדרת יוניצמן בצפון

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6609	בתחום איחוד וחלוקה		49-82, 86, 88, 89	
6610	בתחום איחוד וחלוקה		17-19	3, 4, 8, 12
6609	מחוץ לתחום איחוד וחלוקה			83-85
7224	מחוץ לתחום איחוד וחלוקה			15, 9

שטח התכנית: 425.86 דונם

מתכנן: קולקר קולקר אפשטיין אדריכלים בע"מ + מחלקת תכנון צפון מנהל הפרויקט: ליאור דושניצקי
תכנון נוף: סטודיו אורבנוף (אדר' נוף ליאור לוינגר)
תכנון תנועה: מ.ת. הנדסה בע"מ

יזם: הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א - יפו

בעלות: פרטיים, עירייה, רמ"י

שטח התכנון: 426 דונם

מצב השטח בפועל: פנוי ברובו.

קיימים בשטח התכנית מלון מנדרין, כביש 2040, מתקנים לשירותי חוף (חוף הצוק צפון).

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: תא/3700 "צפון מערב העיר"

יעוד קיים: מגורים, מגורים מיוחד ב', אזור מגורים מיוחד משולב מלונאות ונופש, מגרש מיוחד בעל אופי ציבורי לדיור בר-השגה עירוני, אזור מלונאות ונופש, אזור תעסוקה, חזית מסחרית, אזור לבנייני ציבור, רצועת החול, פארק המצוק, מוקד פיתוח, שטחים ציבוריים מקומיים, שצ"פ עם אופציה לדרך דרכים

מצב תכנוני מוצע:

בבסיס התכנית שכונה עירונית אינטנסיבית, המשלבת בין שימושים שונים ופעילות מגוונת, וכוללת כ- 4400 יחידות דיור מהן 876 לדיור בר השגה. שכונה זו תהווה מקום מפגש לאוכלוסייה שונה ומגוונת, ותשמש לה סביבת חיים הטרוגנית, ופתוחה, בכך שתכלול מגוון מקומות, דפוסי בינוי ודפוסי מגורים וכתוצאה מכך גם מרקם של אוכלוסיות, ברוח החזון העירוני של העיר תל אביב-יפו. לשם מימוש חזון זה, מורכבת התכנית מחללים עירוניים בגדלים ושימושים שונים, המוגדרים בקנה מידה אנושי ובעזרת דפנות ברורות ועשירות בחוויות. חללים אלו הם בראש ובראשונה רחובות, המתחברים לכיכרות, גינות ציבוריות, שבילי הולכי רגל וטיילת לאורך חוף הים, והם מכילים שימושי קרקע וטיפוסי מבנים שונים.

כבישי האורך הראשיים שבמתחם 4 מחברים אותו למתחמים הסמוכים (3700/3 ו-3700/5), ויוצרים רצף עירוני אחד, המתחיל בצפון במחלף גלילות ורח' יוניצמן ונמשך דרומה עד רחוב פרופס. המשך רחוב אבן גבירול, שמהווה את עמוד השדרה של הרובע, יחד עם דרך הים והשדרות היורדות לים, יוצרים גריד עירוני רצוף. מערכת הדרכים במתחם היא רשת צפופה, היררכית ואורתוגונית, של רחובות, מארג של שבילים, שטחים ציבוריים ירוקים וגינות פרטיות פתוחות. מערך זה יקל על ההתמצאות, הנגישות והקישוריות ובכך יעודד תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים. תכנון המתחם משלב עקרונות פיתוח בר קיימא נוספים, כמו למשל, ניהול מי הנגר באופן הבא לידי ביטוי בפיתוח הנופי, הוראות לשיפור היעילות האנרגטית, פינוי אשפה פניאומטי והקצאת חלק ניכר מהדירות לדיור בהישג יד.

בין הטיילת ורחוב דרך הים, מתוכנן אזור בנייה מרקמית נמוכה בצפיפות ובתכסית גבוהות. מתחם זה הוא מתחם מגורים המשלב נופש ופנאי. המרקם ייבנה מרחובות וסמטאות, בקנה מידה ייחודי המוגדר באמצעות חזיתות בקו בניין 0, ויכלול שבילי הולכי רגל, סמטאות וכיכרות מרוצפות. אזור זה ישמש כרשת הקושרת את הבלוקים העירוניים שממזרח לרחוב דרך הים אל חוף הים והפארק שלידו, ויספק תשתית להתפתחות מסחר ותעסוקה נוספים בעתיד באמצעות רחבות וחללים פרטיים למחצה שמתוכננים לאורכו. בניין מלון מנדרין שבצפון-מערב התכנית נמצא בהליך תכנוני נפרד, ושטחו אינו כלול בתכנית.

ממזרח לדרך הים, ייבנה המתחם במתכונת של בלוקים עירוניים המוקפים ברחובות ובשדרות. במבנים שממערב לדרך נמיר מתוכנן אזור תעסוקה לתעשייה מתקדמת, התחום על ידי שדרות הרחוב. לאורכו יהיו מגורים משולבים בתעסוקה ומסחר.

חוף הים וסביבתו מהווים נקודת הייחוס התכנונית של המתחם, המתחבר לפארק החופי באמצעות שדרות

רוחב, רשת רחובות ורצף של גינות ושטחים פתוחים. בנוסף, התכנית קובעת הוראות למיקום ודירוג המבנים במתחם בצורה המאפשרת מבטים רציפים רבים ככל האפשר לכיוון הים. מתוך הבנה כי בתי המגורים לוקחים חלק בעיצוב המרחב הציבורי, הוראות התכנית שמות דגש על עיצוב הסביבה הבנויה. סביבה זו מתאפיינת בבניה מירקמית המלווה את המרחבים הציבוריים, ומשתלבת בבניינים גבוהים יותר, הכל בכפוף למגבלות הנובעות מ'שדה דב'. במתחם, הנסמך על קרבתו לחוף הים, מתוכננת בצידו הפונה לים טיילת חוף, שאורכה כ- 500 מטר. אל טיילת זו תולכנה השדרות הראשיות מצדדיו הצפוני והדרומי של המתחם. הטיילת תרכז פעילות עירונית המורכבת ממסעדות ובתי קפה, מסחר, מגורים ומלונאות.

פירוט יעדים/שימושים:

זכויות בניה על פי ייעודים:

סה"כ	שטחי שירות					שטח עיקרי					יעוד	
	סה"כ	מתחת לקרקע**		מעל הקרקע		סה"כ	מתחת לקרקע**		מעל הקרקע			סה"כ שטח המגורים
		מ"ר	% *	מ"ר	% *		מ"ר	% *	מ"ר	% *		
386,878	114,202	0.00%	0	127.59%	114,202	272,676	0.00%	0	304.63%	272,676	89.51	מגורים
31,582	9,538	0.00%	0	132.28%	9,538	22,044	0.00%	0	305.74%	22,044	7.21	דירור מיוחד
30,321	8,663	0.00%	0	121.54%	8,663	21,658	0.00%	0	303.84%	21,658	7.13	מלונאות****
127,032	32,344	0.00%	0	79.61%	32,344	94,688	0.00%	0	233.05%	94,688	40.63	מבנים ומוסדות ציבור
0	0	0.00%	0	0.00%	0	0	0.00%	0	0.00%	0	3.18	פרטי פתוח
1,500	0	0.00%	0	0.00%	0	1,500	0.00%	0	10.22%	1,500	14.67	טיילת ***
0	0	0.00%	0	0.00%	0	0	0.00%	0	0.00%	0	10.24	חוף רחצה
0	0	0.00%	0	0.00%	0	0	0.00%	0	0.00%	0	49.71	דרך מאושרת
0	0	0.00%	0	0.00%	0	0	0.00%	0	0.00%	0	71.75	דרך מוצעת
0	0	0.00%	0	0.00%	0	0	0.00%	0	0.00%	0	6.99	דרך משולבת
278,427	81,816	0.00%	0	189.83%	81,816	196,611	0.00%	0	456.17%	196,611	43.1	מגורים, תעסוקה ותיירות
100,720	28,777	0.00%	0	178.96%	28,777	71,943	0.00%	0	447.41%	71,943	16.08	תעסוקה

* אחוז משטח המגורים הכולל
** השטחים מתחת לקרקע בהתאם לתכנית ע/1 ולתכנית תא/צ
*** שטח כולל לבנייה – ללא אבחנה בין עיקרי ושירות
**** לא כולל שטח מלון מנדרין

שטחים בתת הקרקע ייקבעו לפי ע'1.

סה"כ יח"ד: 4512

מספר יח"ד ששטחו העיקרי הממוצע 60 מ"ר: 1,212 יח"ד (876+336 יח' דב"י)

מספר יח"ד ששטחו העיקרי הממוצע 120 מ"ר: 3,300 יח"ד, מהן 504 יח"ד ניתנות לפיצול לשתי יח"ד בשטח עיקרי ממוצע 60 מ"ר.

(ש"ע 129 יח"ד נוספות הוסבו במסגרת התכנית למסחר, מלונאות ותעסוקה, לפי מפתח המרה שמאי)

נתונים נפחיים:

מספר קומות: עד 15 קומות (ק+14)

גובה מקסימלי: 51 מ' מעל גובה פני הים.

תכסית: 50% עד 75%, בהתאם למבננים.

קווי בניין: כמפורט בתכנית הבינוי.

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

שטחיו הפנימיים של כל בלוק הם שטחים ציבוריים, המשולבים במוסדות חינוך, שבילי הולכי רגל, גינות ציבוריות ושטחים פתוחים היוצרים מכלול קהילתי אחד. מגרשי המגורים בבלוקים אלו יעצמו את המרחב הפתוח הפנימי של הבלוק באמצעות יצירת רצף בין הסוגים השונים של השטחים הפתוחים. בדרך זו תיווצר ליבה קהילתית, שקטה ומוגנת בכל בלוק, שתאפשר שילוב בין חיים במרכז עירוני סואן לסביבת מגורים אינטימית יותר ופחות אינטנסיבית, בדומה מאוד לאופי העירוני של מרכז העיר ההיסטורי של תל אביב.

תחבורה, תנועה, תשתיות: בהתאם למפורט בסעיף 9 ברקע המשותף לכל התכניות המפורטות.

שלביות הפיתוח:

שלביות מימוש הפיתוח ביחס לפיתוח מערכת הדרכים ופארק החוף כמפורט בתכנית תא/3700.

טבלת השוואה:

מצב מאושר		
יעוד	דונם	אחוזים
מגורים	73.52	17.2%
מגורים מיוחד ב'	44.32	10.4%
מגרש מיוחד בעל אופי ציבורי לדב"ה עירוני	7.01	1.6%
תעסוקה	16.20	3.8%
שב"צ	40.89	9.6%
מגורים מיוחד משולב מלונאות ונופש	23.79	5.6%
מלונאות	7.86	1.8%
שב"פ	13.40	3.1%
שב"פ	3.29	0.7%
פארק החוף	66.44	15.6%
דרכים	130.19	30.5%
סה"כ	426.91	100%

מצב מוצע		
יעוד	דונם מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	89.5066	21.02%
מגורים מיוחד	7.2072	1.69%
תעסוקה	16.0809	3.78%
מבנים ומוסדות ציבור	40.6278	9.54%
מלונאות – אכסון מלונאי	14.9412	3.51%
שטח ציבורי פתוח	14.7359	3.46%

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	דונם מחושב	יעוד
9.91%	42.1967	פארק / גן ציבורי
3.44%	13.6677	טיילת
2.41%	10.2464	חוף רחצה
0.46%	1.9684	כיכר עירונית
11.67%	49.7145	דרך מאושרת
16.85%	71.7459	דרך מוצעת
1.37%	5.8459	דרך משולבת
10.12%	43.1011	מגורים, תעסוקה ותיירות
100%	דונם 425.8617	סה"כ



תאריך: ח' אדר תשע"ז
06 מרץ 2017
אסמכתא יוצא: 2017-000081

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

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

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

זיהוי התכנית		(א)
מספר התכנית תא/מק/3700/4	שם התכנית צפון מערב ת"א	
509-05096216	צפון מערב ת"א מתחם מס' 4	
זיהוי הרשות והוועדה		(ב)
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)		
<input type="checkbox"/> "ירגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	
<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מותאר כוללת	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	
סוג הרשות		
שם הרשות (בה חלה התכנית)		
<input type="checkbox"/> יש	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	
<input type="checkbox"/> אין	<input type="checkbox"/> כפרית	(ג)
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה		
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:		
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:		
הנושאים בהם התכנית עוסקת	מס' הסעיף או זיהוי השטח בכוללנית	מהות הסעיף בחוק או ההוראות הרלבנטיות בתכנית הכוללת לשטח התכנית
1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים וקביעת פריסת ייעודי הקרקע שנקבעו בתכנית תא/3700, ללא שינוי השטח הכולל של כל ייעוד קרקע	סי 62 א (א) (א) לחוק.	
2. קביעת השימושים המותרים בייעודי הקרקע השונים וקביעת פגיש למלונאות ומגושי מגורים	סי 11.1.1, 11.1.5, 11.3 בתכנית תא/3700	
3. קביעת שטחי הבניה בכל אחד מתאי השטח שביועודי הקרקע השונים	סי 11.1.1, 11.1.3, 11.1.4, 11.3 בתכנית תא/3700	
4. קביעת יחיד רגילות, יחיד קטנות ויחיד בר השנה	סי 11.1.1 בתכנית תא/3700	
5. קביעת קווי בניין	סי 62 א (א) (א) לחוק	
6. קביעת טבה הבניינים	סי 17.1 בתכנית תא/3700	
7. קביעת מספר הקומות	מתחם 1101 כנספה אזורי תכנון	בהתאם לנספח העיצוב העירוני בתכנית תא/5000
8. קביעת מספר קומות בשרדות וברוב אבן בנידול עד 15 קומות, לעת הסרת מגבלות טבה הבניה הטובעות מקיומו של שדה דב, ללא שינוי השטח הכולל המותר לבניה.	מתחם 1101 כנספה אזורי התכנון	בהתאם לנספח העיצוב העירוני בתכנית תא/5000.
9. העברת זכויות בניה של מסחר בין יעודי הקרקע הכוללים שימושי מסחר	סי 112.1 בתכנית תא/3700	



תאריך: ת"א אדר תשע"ז
06 מרץ 2017

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

אסמכתא יוצא: 2017-000081

10. קביעת מריסת זכויות למסחר ומימון חזיתות נסחרות	סי' 62 א (א) (5) לחוק.
11. קביעת הנדאות בניי מעצוב אדריכליים, כולל ניתוח ביכרות, רחובות וזרמים	סי' 62 א (א) (5) לחוק.
12. הגדלת שטחי השירות עבור מגורים ב-10% נוספים	סי' 1.1.1.11 בתכנית תא/3700
13. תוספת שטחי בניה עבור קידוי והצללה לימלונאות	סי' 1.1.1.5 בתכנית תא/3700
14. תוספת יחיד בריקף של עד 20% בהקלה	לפי סי' 62 א(א) לחוק
15. תוספת שטחי בניה למגורים בהקלה	לפי סעיף 151(ב3) לחוק
16. שינוי ייעוד מדרך ליעוד שטח ציבורי פתוח וכיכר עירונית	סדרים 1101 כנסת אזורי התכנון
17. תוספת שימוש עבור "מתקני תשתית טכנוגיים" בשטחים המיועדים למבנים ומסודות ציבורי ובשטח המיועד למרקען ציבורי	סי' 3.1.1 בתכנית תא/5000 סי' 3.4.1 (2) בתכנית תא/3000
18. תוספת זכויות בניה מעל הקרקע או בתת הקרקע עבור "מתקני תשתית טכנוגיים" בריקף שלא יעלה על 2% משטח המגרש בשטח המיועד לשיע"פ ולמארקען ציבורי	סי' 3.1.1.6.1 (3) בתכנית תא/5000
19. קביעת זיקות האה לציבור ולשעבר רכב	סי' 62 א (א) (19) לחוק
20. קביעת הנדאות בדבר הקמת תחנת תדלוק	סי' 3.1.1.11 (א) בתכנית תא/3700

תצהיר וחתימות (ד)			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיך, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחק את המויתר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מנהלס הועדה:			
שם וטם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
	052082013		7/3/17
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם וטם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברחם אוון,	9-2427262		7.3.2017

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



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

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

- 1) מומלץ לאשר את התכנית להפקדה.
- 2) יש להגדיל את מגרש 814 שבייעוד שב"צ לשטח 3.5 דונם מבלי לשנות שטח השב"צ הכללי בתכנית.
- 3) המשך תיאום, תיקונים והשלמות ע"פ דרישת מהנדס העיר.

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

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62'א בתאריך 07/03/2017
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62'א בתאריך 07/03/2017

בישיבתה מספר 0006-17' מיום 15/03/2017 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

פרנסין דויד: מציגה את הרקע התכנוני הנובע מתכנית המתאר תא/3700 והמאפיינים המשותפים לחמש התכניות המפורטות 3700/1-3700/5 בכל הנוגע לאופי עירוני של הפרויקט בהיבטים המרחביים, עירוב שימושי קרקע, תנועה ותחבורה, פיתוח פארק החוף, קיימות כולל אסטרטגיה אנרגטית, עקרונות שומה ומנגנון מימוש.
חמשת המתכננים מציגים, כל אחד את המתחם שלו: עדי אסיף, אלי אליקים, אורי גת, עפר קולקר ומודי אבירם.

מיטל להבי: מה ההתייחסות של התנועה לכל הפרויקטים? 20 יח' לדונם זה נמוך לכן מה המנגנון העתידי כאשר שדה דב יתפנה והזכויות החדשות יתווספו?
אורלי אראל: צריך תב"ע חדשה.

עידן עמית: אני מבקש הסבר לגבי פיתוח הפארק והתליה שלו ואיך השלבויות ביחס לתוכניות המפורטות? ניקוז מי הגר ובריכת החורף - איך זה מסתדר עם התת"ל? במתחם 1 מה הגודל של בלוק עירוני, כי הבלוקים נראים עבים מידי. בליווי האקולוגי, האם ישנה התייחסות להעברת פקעות וגאופיטים. נושא תחבורה ציבורית: מסתבר שהאוטובוסים לא יעברו במתחמים, אלא הקו הירוק שעובר בציר המרכזי לא צריך להיות הדבר היחיד שעובר שם.

אהרון: מה הרח"ק הממוצע למגרשי המגורים בתחום התוכנית?
נתן אלנתן: הרח"ק לא מצוין בתוכנית מקומיות כי הרח"ק נקבע בתוכנית המתארית.
אהרון מדואל: אני רוצה לדעת מה הרח"ק ב-3700.

מלי פולישוק: האם נערך סקר סביבתי לנושא זיהום אוויר? מה המרחק מהים? האם נשמרו 300 מ' מהים ובחלק הצפוני מיישרים קו עם SUN & C למה כי נאמרת שלא תיישרו קו.

רמ"י - גילי טסלר: איך לכוון את הפיתוח כאשר כל מתחם עומד בפני עצמו. האם יש כוון לכוון בנושא של הפיתוח ואיך אתם רואים את לוחות הזמנים.
נתן: מברך על התוכנית.

גירא: מבקש לתקן את נושא הצפיפות שנאמרו פה. סה"כ הצפיפות היא 6 דונם יח"ד ברוטו. ומגיעים ל7 יח"ד לדונם ברוטו אם מוסיפים את המסחר והמלונאות. אם נותנים את הצפיפות שנותנים בשדה דב בתוכנית החדשה אפשר היה בקלות להוסיף עוד עשרת אלפים יח"ד. נטו לא מראה ניצול הקרקע לכן המשקל הנכון הוא לבדוק ברוטו. אני מבין שזה רק בגלל מגבלות שדה דב.

נתן אלנתן: עשינו תוכנית 3700 שקבעה את זכויות הבניה. זו לא תוכנית שמוסיפה זכויות בניה ולכן לא רלוונטי כי כבר נקבעו ב-3700 זכויות הבניה. הגיע הזמן שנאשר יש שם בעלים שמחזיקים את המגרשים 60 ו-70 שנה.

דורון ספיר: לא הייתה התייחסות לתעסוקה. אני מבקש יותר פירוט על התעסוקה, מה ההשלכות שלה, החיבורים שלה?

מלונאות – לפרט את הצגת המלונאות במתחם ולהתייחס גם למתחם 3, בו המלונאות לא הייתה כל כך טובה כי העמדת המלון חוסמת.

טיפול בפסולת - לא הציגו את תחנות האיסוף.

עודד גבולי מה"ע: הייתה החלטה שלי לא להתייחס לשדה דב כי זה הדבר הנכון מאחר ופינוי שדה דב לא ברור.

פרנסין דויד: לגבי השלבויות של פיתוח פארק החוף: כדי להתקדם בפיתוח צריך אישור לתכנית פיתוח כוללת. בעקבות התחרות התנענו הליך זה ומקווים שתוך שנה תהיה תוכנית. 3700 יצרה התליה בין מימוש הפארק למימוש של הזכויות.

לגבי הרח"ק - אנחנו לא מדדנו ולא חישבנו כי זה לא רלוונטי.

אהרון מדואל: הרח"ק כאן נמוך ואני מבקש עד לדיון בהתנגדויות לקבל את נתון הרח"ק.

אורלי אראל: הרח"ק כאן לא רלוונטי כי אין אפשרות להוסיף זכויות אלא בתב"ע חדשה. הרח"ק הוא שטח נטו לא ברוטו. זהו שטח סחיר לבניה לא רק מגורים גם מסחר ותעסוקה.

פרנסין דויד: רח"ק זה לא רק גובה אלא גם תכסית. כאן התכסית היא 60%-70% משטח הקרקע בבלוקים העירוניים.

אהרון מדואל: לא קיבלנו השוואה בין המצב הקיים למצב החדש.

פרנסין דויד: בנוגע לליווי אקולוגי יש לנו שני מומחים לאקולוגיה. כרגע נעשו בדיקות קרקע ויש לנו מיפוי מדויק לגבי סוג הקרקע. מתגבשת תוכנית עבודה לפני שהטרקטורים עולים על הקרקע כדי להשתמש בקרקע לפי הענין, אם להעתיק או לסלק או לעשות בה שימוש למשל למילוי חריצים בפארק החוף. לגבי

השכבה העליונה (top soil) מגבשים תוכנית עבודה לאיסוף זרעים וגאופיטים עם שפ"ע. ונרצה לארגן יום פעילות ציבורית לאסוף את הפקעות.

אהרון מדואל: חוף הים הוא משאב לאומי לא משאב מקומי של צפון מערב. מה התוכנית עושה כדי להגיע לחוף ולא רק בתחבורה ציבורית? היכן יהיו משאבים לחניה.

פרנסין דויד: יש חניה לאורך דרך הים וגם בחניונים תת קרקעיים. אנחנו לא נוגעים במצוק בשביל חניה.. ערן וקסלר: ישנם 4 חניונים בתת הקרקע מתוכננים לאורך דרך הים ובצמוד לפארק החוף.

בחוף הצוק הצפוני יש 1500 מקומות חניה.

אבן גבירול: בחתכים שמציגים היום יהיה נתיב תחבורה ציבורית לחוף הים.

פרנסין דויד: לגבי מערכת פינוי פסולת פניאומטי: תכנית 3388 זו פיילוט ושם מתוכנן מרכז לאיסוף פסולת. מתוכנן מרכז איסוף שני ליד תחנת הדלק בדרך נמיר בעזרת אותו מומחה שמואל ליפשיץ.

דורון ספיר: האם זה לא מסוכן איסוף פסולת ליד תחנת דלק, והאם מדובר בשני צינורות כפולים.

פרנסין דויד: כן יש 2 צינורות- אורגני ולא אורגני, אנחנו נעביר לך את הדו"ח.

מלי פולישוק: כדאי לבדוק את נושא של הפסולת.

ערן וקסלר: התעסוקה בתוכנית באה לייצר מרכז עירוני עם אופי של שכונה, יש כאן כלי חדש שהוא בעצם יעודי קרקע שמאפשרים מעבר בין היעודים. יש אפשרות מעבר בין מגורים לתעסוקה ומלונאות והמעבר יאפשר עירוב שימושים.

בשלב ההיתר אפשר לעבור ממגורים לתעסוקה או מסחר או מלונאות בכל יעודי הקרקע המפוספסים שמופעים לאורך השדרות. מי שמעדיף מגורים יעשה מגורים ומי שרוצה יעוד אחר יוכל לעשות זאת.

דורון ספיר: תעסוקה מחויבת.

ערן וקסלר: תעסוקה מחויבת (מציג על פני המצגת). במתחם 3700/4 יש 85 אלף מ' תעסוקה חובה בעיקר בצומת נמיר ויוניצנמן.

אדריכל מתחם 4 (עפר קולקר): יש עוד מתחם לתעסוקה לאורך אבן גבירול.

ערן וקסלר: יש שני בתי מלון במתחם 3, אחד בקצה שדי הנופש הצופה לים, והשני במתחם בעל האופי של מעוז אביב. מציג את המלונות במצגת. יש עוד מלונות פזורים בתוכנית.

דורון ספיר: הבינוי מחייב?

פרנסין דויד: יהיו תוכניות עיצוב.

ערן מציג את המלונות במצגת

פרנסין דויד: לגבי זיהום אוויר, מדובר בשכונת מגורים בלי תעשייה. יש מתווה חדש לסוג וייצור אנרגיה (גז ושמש) לגבי דרך נמיר התבקשנו לעשות סקר אקוסטי (לא זיהום אוויר). דר' אסנת ארנון עשתה אותו, והוא חלק מהמסמכים שאנחנו צריכים להמציא.

מלי פולישוק: במקומות מסוימים יש יותר זיהום אוויר וצריך לדעת את העובדות בכדי לתכנן. זיהום אוויר נעשה גם מבניה.

ערן וקסלר: התוכניות המפורטות יעמדו לפי תקן Leed ND והוא התקן המחמיר של שכונות מקיימות. עודד גבולי: אני מבקש שבמתחם הדרומי במגרש הספורט יוסף שימוש של מנחת מסוקים.

פרנסין דויד: רוחב הפארק אושר בוולחוף לפני כ-10 שנים. הרוחב הוא 250 מ' בממוצע, ומתייחס לטופוגרפיה, וסי אנד סאן. הוולחוף הסכימה ליישר את הקו כדי שתהיה טיילת. מכיוון שלא רואים את הים מדרך הים בגלל הטופוגרפיה, ביקשנו יישור איפה שלא גבוה. הרוחב ליד סי-אנד-סאן 120 מ' ובחלק הצפוני 300 מ'.

עידן עמית: מה הגודל של הבלוק עירוני במתחם 1?

אדריכלית: 65 מ' על 40 מ'.

מאיר אלואיל: אנחנו רוצים לבקש בהחלטה שההפקדה בפועל תהיה 3 חודשים ולא חודשיים.

ערן וקסלר: מעבר לזכויות השמאיות 3700 מקנה בתוכנית 3700/4 הוספנו שווה ערך של 44 יח"ד כמפורט:

17.5 לבעלים של הגוש הגדול כתוצאה מפסיקה בית המשפט.

16.6 עבור שימושים לוגיסטיים אשר כתוצאה מטעות סופר לא נכללו בטבלאות של 3700.

9.9 כתוצאה משגיאה בגוש 6610 חלקה 51.

לאור לוינגר: בנוגע לניקוז - יש שני אזורים נמוכים באגן. אחד במתחם 4 בשטח הכיכר והמקום השני היא בריכת החורף, מקום נמוך טבעי. התפיסה הכוללת ל נושא הניקוז וניהול מי הנגר. יש ראייה מערכתית, לקיחת אחריות ויש אזורים לאיגום מים. האיגום לאירועים חריגים מאוד. הדברים מתואמים עם הרשויות לביצוע ואדריכלי הנוף. יש עיגון בתב"עות, בתקנונים ובנספחים.

עידן עמית: האם זה מתואם עם התת"ל לקו הירוק?

ליאור לוינגר: אומר בזהירות שהדברים מתואמים.

דורון ספיר: אפשר לברך על המוגמר ולכל הנוגעים בדבר.

התוכנית מאושרת פה אחד.

הועדה מחליטה:

לאשר את התוכנית להפקדה.
המועד להגשת ההתנגדויות לתוכנית יהיה שלושה חודשים.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, אהרון מדואל, מיטל להבי, שמואל גפן, ליאור שפירא
**החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים
בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק**

התכנית מובאת לדיון נוסף, כיוון שחלף פרק הזמן שנקבע להפקדה מהחלטה הקודמת וזאת לאור
מורכבות התכנית וריבוי מסמכיה ונספחיה.

מטרת הדיון: חידוש החלטה להפקדת התכנית.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

לאשר להפקדה בכפוף לתיקונים טכניים והשלמות מסמכים כנדרש.

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

19 ספטמבר 2017

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

לכבוד
דלית וילבר
יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה
דרך מנחם בגין 125
תל אביב - יפו 6701201
א.ג.ג.

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה
תל אביב - יפו

חנות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			(א)
מספר התכנית תא/מק/4/3700	שם התכנית צפון מערב ת"א מתחם מס' 4	מגיש התכנית	עורך התכנית עופר קולקר
זיהוי הרשות והוועדה			(ב)
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	
<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input checked="" type="checkbox"/> יש	<input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			(ג)
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
הנושאים בהם התכנית עוסקת	מס' הסעיף או זיהוי השטח בכוללנית	מהות הסעיף בחוק או ההוראות הרלבנטיות בתכנית הכוללת לשטח התכנית	
1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים וקביעת פריסת ייעודי חקרקע שנקבעו בתכנית תא/3700, ללא שינוי השטח הכולל של כל ייעוד חקרקע.	סי 62 א נא (1) לחוק.		
2. קביעת השימושים המותרים בייעודי חקרקע השונים וקביעת מגרש למלוטנות ומגרשי מגורים	סי 11.1.1, 11.1.5, 11.3 בתכנית תא/3700		
3. קביעת שטחי חבנית בכל אחד מתאי השטח שבייעודי חקרקע השונים	סי 11.1.1, 11.1.3, 11.1.4, 11.3 בתכנית תא/3700		
4. קביעת יחיד רגילות, יחיד קטנות ויחיד בר חשנה	סי 11.1.1 בתכנית תא/3700		
5. קביעת קווי בניין	סי 62 א נא (4) לחוק		
6. קביעת גובה הבניינים	סי 17.1 בתכנית תא/3700		
7. קביעת מספר הקומות	מתחם 101 בנספח אזורי תכנון	בחתיים לנספח העיצוב העירוני בתכנית תא/5000	
8. קביעת מספר קומות בשדרות וברחוב אבן גבירול עד 15 קומות, לעת הסרת מגבלות גובה הבניה הנובעת מקיומו של שדה דב, ללא שינוי השטח הכולל המותר לבניה.	מתחם 101 בנספח אזורי התכנון	בחתיים לנספח העיצוב העירוני בתוכנית תא/5000	
9. העברת זכויות בניה של מסחר בין יעודי חקרקע חכוללים שיטושי מסחר	סי 11.2.1 בתכנית תא/3700		

תאריך: כ"י אלול תשע"ז
19 ספטמבר 2017

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

סי 62 א (א) (5) לחוק.		10. קביעת פריסת זכויות למסחר ומיקום חזיתות מסחריות
סי 62 א (א) (5) לחוק.		11. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכליים, כולל פיתוח כיכרות, רחובות ודרכים
סי 11.1.1 ג בתכנית תא/3700		12. הגדלת שטחי השירות עבור מגורים ב-10% נוספים
סי 11.1.5 ג בתכנית תא/3700		13. תוספת שטחי בניה עבור קירוי וחצללה למלונאות
לפי סי 62 א (א) (9) לחוק		14. תוספת יחיד בחיקף של עד 20% בחקלה
לפי סעיף 151 (ב3) לחוק		15. תוספת שטחי בניה למגורים בחקלה
לפי סי 3.6.1 ג בתכנית תא/5000.	מתחם 101 ג נספח אזורי התכנון	16. שינוי ייעוד מדרך לייעוד שטח ציבורי פתוח וכיכר עירונית
סי 3.5.1 ג בתכנית תא/5000 סי 3.6.1 א (2) בתכנית תא/5000		17. תוספת שימוש עבור "מתקני תשתית מקומיים" בשטחים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור ובשטח המיועד לפארק/ען ציבורי
סי 3.6.1 ג (5) בתכנית תא/5000		18. תוספת זכויות בניה מעל חקרקע או בתת חקרקע עבור "מתקני תשתית מקומיים" בחיקף שלא יעלה על 2% משטח המגרש בשטח המיועד לפארק
סי 62 א (א) (19) לחוק		19. קביעת זיקות הנאה לציבור ולמעבר רכב
סי 11.3.1 א (א) בתכנית תא/3700		20. קביעת הוראות בדבר חקמת תחנת תדלוק

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מחנכס הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עודד גבולי, אדרי	052082013		25/9/17
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוון, עו"ד	2638976-9		19.9.2017

העתקים
גבי אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)

בישיבתה מספר 0021-17ב' מיום 27/09/2017 (החלטה מספר 14) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

פרנסיין דויד: כל מסמכי חמש התוכניות מוכנים לרבות לוחות ההקצאה. התוכניות נמצאות בשלבי עריכה סופיים, מבקשים חידוש החלטת ההפקדה.

נתן אלנתן : סעיפים בסדר היום 11, 12, 13, 14, 15 לגבי 5 התוכניות המפורטות של 3700. מבוקש לקבל החלטה מחודשת להפקדה ע"פ אותם התנאים שבהחלטה הקודמת.

הועדה מחליטה:

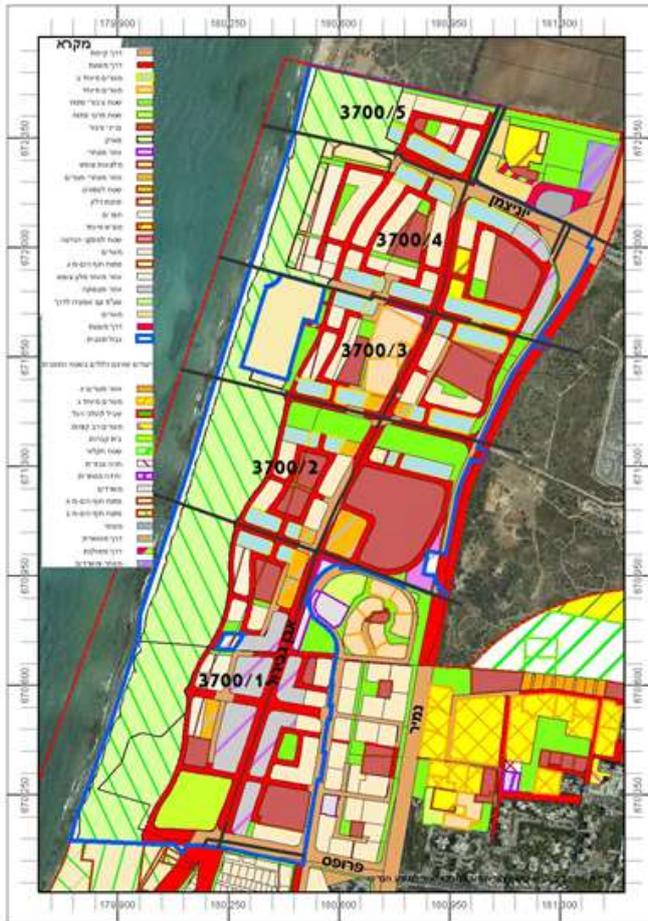
להפקיד את התכנית 3700/4 ע"פ אותם התנאים שבהחלטה מיום 15.3.2017.

משתתפים: נתן אלנתן, יהודה המאירי, ליאור שפירא, מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי.

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

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

"צפון-מערב העיר" - רקע משותף לכל חמש התכניות המפורטות 3700/1-3700/5



תכנית מתאר תא/3700:

שטח חמש התכניות, יחד עם מתחם שדה דב ושכונת המגורים המתוכננת מצפון לנופי ים, הינו עתודת הקרקע הגדולה ביותר (ביחד מעל 3,000 דונם) בתחום העיר תל אביב - יפו. היא מהווה עיקר הפוטנציאל באמצעות בניית שכונות חדשות, למימוש יעדי החיזוק והפיתוח של ת"א-יפו, הבאים לידי ביטוי בתכנית המתאר העירונית תא/5000 לשנת היעד 2025: 100,000 תושבים נוספים בתת-רובע צפון-מערב, מתוכם כ-30,000 בתחום תא/3700.

מיקום:

תכנית המתאר תא/3700 משתרעת על כ- 1,900 ד', בין גבול השיפוט העירוני בצפון, דרך נמיר ושכונת צוקי אביב (רמת אביב ג' החדשה) במזרח, רחוב פרופס בדרום והים במערב. אזור התכנון הינו שטח פתוח ברובו, למעט מובלעות שנבנו במהלך

תשריט תכנית 3700
העשורים האחרונים מתוקפן של תכניות נקודתיות: "סי אנד סאן", "מגדלי נאמן", מלון "מנדרין".

מטרות התכנית:

- במסגרת תא/3700 תוכנן רובע עירוני חדש בצפון-מערב העיר לאורך חוף הים ופארק חוף רחב היקף.
- 17. תכנון השטח מאפשר המשכיות הבינוי העירוני בין העיר המרכזית ועבר הירקון.
- 18. תל אביב כעיר עם הפנים לים: שש שדרות ניצבות לחוף חוצות את הרובע, ובין הבינוי לים פארק חופי רחב ברוחב שנע בין 160 מ' ו-300 מ'.
- 19. עירוב שימושי קרקע לאורך השדרות ובהמשך אבן-גבירול, באופן הנותן מענה לצורכי כלל האוכלוסייה למטרות מגורים, מלונאות, תעסוקה, מסחר, בנייני ציבור ושטחים פתוחים
- 20. שילוב עקרונות פיתוח בר-קיימא ליצירת סביבה ידידותית ואיכותית.

5. רקע סטטוטורי :

61. תכנית מתאר תא/5000 ויחסה לתכנית המתאר תא/3700 :

ביום 23.12.2016 אושרה סופית תכנית המתאר העירונית תא/5000. החל ממועד זה, הוועדה המקומית הינה ועדה מקומית עם תכנית כוללת, בהתאם לסעיף 62א(ג) לחוק והיא מוסמכת לאשר תכניות אשר אינן סותרות את תכנית המתאר. כמו כן, בהתאם להוראות סעיף 62א(ד) לחוק, על אף האמור בתכנית המתאר, הוועדה המקומית רשאית לכלול בתכניות נושאים המפורטים בחו"ד השירות המשפטי, וביניהן שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים. בנוסף לכך, בשל העובדה שהוכרזה תא/3700 תכנית מתאר חלקית, לא נוצרה התלייה של תא/3700 בתכנית המתאר העירונית הגבוהה ממנה, אלא להיפך: נקבע בסעיף 5.4 לתא/5000 היחס ביניהן: אמנם התכניות המפורטות כפופות לתכנית המתאר העירונית, אך בכל מקרה של סתירה בין הוראות תא/3700, יגברו הוראות תא/3700.

62. הגדרת התכניות המפורטות מתוך תא/3700 :

חמש תוכניות בנין עיר מפורטות בסמכות הועדה המקומית המקודמות במקביל ומפרטות את תכנית המתאר תא/3700 שקיבלה תוקף ביום 15/1/2015.

17. תא/3700 כוללת הוראות ברמת תכנית מפורטת לשטחים ציבוריים ראשיים ותשתיות על, עקרונית שומה לאיחוד וחלוקה, סלי זכויות והוראות בינוי מפורטות כפי שמוגדר בסעיף 62א(א).

18. כל אחת מהתכניות המפורטות הכוללות הוראות לאיחוד וחלוקה, היא בסמכות הועדה המקומית, ועם אישורה ניתן יהיה לקדם תכניות עיצוב ולאחר מכן היתרי בניה.

19. כל אחת מהתוכניות המפורטות כוללת טבלת הקצאת זכויות נפרדת, המבוססת על עקרונית השומה המעוגנים בתא/3700. המנגנון השמאי של תא/3700 כולל ניוו זכויות ממתחם הדרומי (1/3700) למתחמים צפוניים יותר, זאת עקב החלטה אסטרטגית לפיה התכנית מטמיעה את הגבלות הבניה הנובעות משדה דב (דהיינו מימושה אינו תלוי בפינוי השדה השכן והסרת הגבלות הבניה).

20. תא/3700 הינה תכנית מתאר המאפשרת הוצאת היתרים במרחב הציבורי בתחומה לנושאים הבאים: ביצועם של הרחובות העירוניים הראשיים (המשך רח' אבן גבירול ודרך הים) ושש השדרות, ביצוע פארק החוף ופארק עירוני לינארי בשדרת הנופש, הקמת בנייני ציבור ראשיים (קריית החינוך), פיתוח בריכת חורף, שטח למתקנים הנדסיים, תחנת משנה של חח"י, תשתיות עירוניות בתחום ייעודים אלה, עבודות עפר וכד'.

63. היקף התכנון המאושר עפ"י תא/3700 :

מגורים – 11,500 – 13,000 יח"ד, מתוכן 2,160 יח"ד ברות השגה, ו- 1,000-4,000 יח"ד קטנות
תעסוקה – 147,000 מ"ר (שטחים עיקריים)
מסחר – 68,000 מ"ר (שטחים עיקריים)
מלונאות – 60,000 מ"ר (1,500 חדרים מלון).
שב"צ – כ-200 דונם.

- בעקבות המעבר למבא"ת מקוון, כינויי יעודי הקרקע השתנו. בגוף כל דרפט מפורטים השינויים בטבלה.
- חלק לא מבוטל של המגורים מתוכנן בבניינים המשלבים מסחר, תעסוקה ומסחר, מלונאות וכד'.
- מוצעים שינויים הנובעים מהמרה בין יעודי קרקע ו/או שימושים בהתאם למותר בתא/3700 ותקנות החוק, ובתחום הסטייה המותרת בחוק. הכל כמפורט בגוף הדרפט הפרטני לכל מתחם.

64. עקרונות שומה (נספח נערך ע"י השמאי אינג' שמואל פן):

לתא/3700 מצורף מסמך עקרונות שומה ומפתח לקביעת זכויות בנייה במצב תכנוני נכנס וקביעת שווי ביחידות אקווילנטיות בהתייחס ליחידת דיור רגילה (יח' אקווילנטית) עבור מגוון השימושים בזכויות הבנייה המוצעות. לעקרונות השומה צורפה טבלה המפרטת לכל המקרקעין המקבלים זכויות את השווי ביח' אקוויו' של הזכויות והמתחם בו יוקצו. חלק מהזכויות של מתחם 1-3700 נידו לאור הגבלה הפיזית (שדה דב) על מימושן, למתחמים הצפוניים. תא/3700 מהווה בסיס למסמכי השומה של כל אחת מחמש התכניות המפורטות. במצב התכנוני הנכנס של התכניות המפורטות לוח ההקצאות מחולק ליחידות שכל אחת מהן מתייחסת לחלקים של בעל זכויות.

חלוקת תאי השטח נעשית לפי ייעודם בתכנית המפורטת כאשר מקדמי השווי האקוויו' בכל תא שטח הינם כשווי האקוויו' של השימוש. כאשר מתוכננים בתא שטח מספר שימושים ליצירת עירוב שימושים, כל שימוש מקבל את השווי האקוויו' שלו.

מספר היחידות האקוויו' עפ"י תא/3700 מוכפל במקדמי איזון פנימיים מפורטים ("מספר יחידות אקוויו' לאחר תיקון שמאי"). קיים איזון מוחלט בין שווי במצב קודם ולבין שווי במצב חדש במונחים של יחידות אקוויו', ולפי כך אין תשלומי איזון.

בין יתר הגורמים והשיקולים עליהם מושתת מסמך השומה:

- נשמרו עקרונות "הלכה איראני"
- רוכזו ככל האפשר בעלויות של בעלים פרטיים ושל קבוצות בעלים.
- מגרשי התמורה ניתנו קרוב ככל האפשר למיקום החלקות המקורי.
- הקצאת זכויות הבעלים המנוידים ממתחם 1 למתחמים השונים, נעשתה בחלקים שלמים ככל האפשר ותוך ריכוז בקבוצות ככל האפשר.
- חלקות רשומות ע"ש העירייה או מדינת ישראל ביעוד שאינו ציבורי, דין עת"א-יפו והמדינה כדין כל בעלים פרטיים.
- מגרשים המיועדים למטרות ציבוריות ירשמו ע"י העירייה ללא תמורה ואינם באים בחשבון בחישוב השווי היחסי בטבלת האיזון של מגרשי התמורה.

65. פארק החוף:

פיתוח פארק חוף אקולוגי, בגודל 400 ד', לרוב על מצוק כורכרי, למען חוויה נופית המשלבת שמירה והעצמת ערכי הטבע והנגשתם לציבור, ולמען יצירת מפגש מגוון בין עיר פעילה לבין הים, רגיש, נוח ומקרין על הסביבה.

בוצעו מספר צעדים נחוצים כהקדמה לפיתוח כוללני של הפארק:

17. סקר אקולוגי מקיף נערך במהלך 2014 ע"י צוות מומחים רב-תחומי, במטרה להגדיר את ערכיות השטח ורגישותו לשינויים בהיבט של טבע עירוני, להבטיח את שימור מצוק הכורכר, ולקבוע מינונים של שימור ופיתוח. הסקר נערך בארבע חטיבות: ים, רצועת החול, מצוק הכורכר ופארק עורפי עד לדרך הים המתוכננת. הגישה האינטגרטיבית התבטאה בריבוי התחומים המסוקרים - אקולוגיה יבשתית וימית, מורפולוגיה, תהליכי

חופיים וימיים, טיפול והגנה על המצוק, ניהול משאב החול וכד'. אחד התוצרים הוא מיפוי רגישויות אקולוגית. נמצא מתאם בין הניתוח האקולוגי ביבשה ובים והניתוח המורפולוגי, ומכאן זוהתה הזדמנות וחשיבות רבה לשימור היחידה הדרומית כאשר טבע עירוני המייצג מגוון של בתי גידול, עושר מינים ואיכויות נופיות, מתלכדים עם שימור על יציבות המצוק וסלעי הגידוד. היחידה הצפונית מתאימה יותר לפיתוח שטח פתוח אינטנסיבי המאפיין פארק עירוני.

18. קיום תחרות פתוחה לתכנון פארק החוף, ביוזמת מינהל ההנדסה ובשיתוף עמותת האדריכלים ואיגוד אדריכלי נוף בישראל. בתומה נבחר משרד "אורבנוף" בראשות אדרי' הנוף ליאור לווינגר.

19. תכנית פיתוח כוללת אשר התנעתה החלה כתוצאה מהתחרות. התכנית תובא לאישור הועדה המקומית, המחוזית והולחוף, זאת כתנאי לאישור כל אחת מהתכניות המפורטות. שלביות הביצוע נקבעה בתכנית תא/3700.

20. אישור הועדה המקומית לתפיסת קרקע של המרחב הציבורי הראשי, כולל הפארק החופי (2015).

66. יצירת עירוניות אינטנסיבית:

29. הבינוי מטמיע את הגבלות הגובה והשימושים הנובעות משדה דב. נשמר דירוג הגבהים מדרום לצפון, ואיסור מגורים במרכז תחום החשיפה לרעש (תח"ר) – ללא שינוי לעומת תא/3700.

30. המשך אבן-גבירול כרחוב פעיל מרכזי, עם קו רק"ל, נתיב תח"צ, שבילי אופניים ומדרכות מוצלות ע"י עצים, שימושים מעורבים וקולונדה מסחרית. לאורך הרחוב מוקדים עירוניים ומרכז ספורט כדוגמת קריית החינוך, כיכרות מרכזיות לקיום אירועים ציבוריים.

31. דרך הים כציר אורכי בעל אופי משתנה, פעם עם נוף לים, פעם עם נוף לפארק החוף ופעם עם דופן בנויה.

32. שדרות ניצבות בעלות אופי שונה מעודדות מעבר ממתחם למתחם, פארק לינארי הממשיך עד הים את הטבעת הירוקה המיוצרת ע"י שדרת הנופש ברמת-השרון ודרום גלילות.

33. עדיפות לקומת קרקע פעילה הכוללת מסחר ותעסוקה.

34. פיזור מלונאות על הקו הראשון לים האטרקטיבי, לאורך השדרות ובאבן גבירול בהן תתרחש מרב הפעילות העירונית.

35. אופציה לחיבור לאי מלאכותי עתידי עבור שדה תעופה ותשתיות מטרופוליניות.

67. מדיניות מגורים:

21. חתירה למגוון דפוסי דיור ע"מ למשוך אוכלוסיות הטרוגניות. מסה"כ מלאי הדירות הקטנות עשויה להגיע עד קרוב ל-50% - הן בשוק החופשי והן כדיור בהישג יד.

22. קביעת שטח יח"ד ל-120 מ"ר (עיקרי) ממוצע ליח"ד רגילה (כפי שנקבע בתא/3700) ו-60 מ"ר (עיקרי) ממוצע ליח"ד קטנות ולדיור בר השגה, מעניק אפשרות רבות ליצירת תמהיל גמיש.

23. דיור בהישג יד: 2,160 יח"ד, מתוכן 1,360 יח"ד בבעלות העירייה ו-800 בבעלות המדינה (סה"כ קרוב ל-20% מכלל מס' יח"ד). הפריסה בבניינים שלמים מפוזרים עד כמה שניתן בתחום התכנית, עם עדיפות לקרבה למוסדות ציבור (דוגמת קריית החינוך) ולאורך רחובות מעורבים (אבן-גבירול וכד'). מיקום המגרשים של דב"י העירוני מפורט במסמכי התכניות.

חלופות למתווה להקמה, ניהול ותחזוקה נבחנות מבחינה כלכלית, בריכוז אגף הנכסים ובשיתוף היחידה האסטרטגית.

24. המגוון מתבטא בבנייה מרקמית בעלת מאפייני בינוי שונים זה מזה בין מתחם למתחם ולעיתים בתוך המתחם עצמו. האופנים השונים למעבר מהמרחב הציבורי למבנים ולמרחבים סמי-ציבוריים (חצרות משותפות), ולבסוף למרחב הפרטי. נוצרת שפה עיצובית עשירה של ככרות, שבילים, דופן לרחוב, חזיתות מסחריות עם או בלי קולונדה וכד'.

25. עירוב השימושים מוצע בדרכים שונות ובהתאם למיקום היחסי במרחב, דבר שמעשיר את מגוון חללים עירוניים וחיי העיר.

68. מוסדות ציבור:

עפ"י תכנית המתאר תא/צ", אלא אם מצוין אחרת (דוגמת גובה מבנים בקריית החינוך). באופן כללי, כל מתחמים מאמצים התייחסות דומה למבני ציבור ברמות השונות, עם דגש להשתלבות מוסדות קיימים (קריית החינוך המורכבת משני מכלולים) במרקם העירוני, ע"י יצירת שבילים וככרות עירוניות.

69. תנועה וחניה (יעוץ: משרד מ.ת.ן. הנדסה – אורן צמיר):

53. נספח התנועה מחייב לדרכים הראשיות ומנחה לרחובות המשניים.
54. החניה לשימושים הסחירים השונים תהיה תת-קרקעית בלבד.
55. תקן החניה עפ"י התקן התקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה. תקן זה מקסימלי, למעט עבור מוסדות ציבור.
56. בבניינים מעורבים, תהיה הפרדה פיזית בין מקומות החניה למגורים ולשימושים האחרים, ובין השימושים הסחירים והציבוריים. תירשם זיקת הנאה הדדית למעבר כלי רכב ביניהם.
57. תקן חניית אופניים ואופנועים על פי התקן הקבוע בחוק בעת הגשת הבקשה להיתר בניה.
58. נגישות רכב: לא תתאפשר נגישות לחניונים פרטיים מהמשך אבן גבירול, פרופס ויוניצמן, למעט המפורט במתחמים 1 ו-5).
59. פריקה וטעינה: לעסקים בחזית מסחרית אשר כל השטח המסחרי במגרש לא יעלה על 500 מ"ר (עיקריל) לא תדרש חצר משק בתוך המגרש, ובלבד שתוסדר חניה תפעולית ברחוב, בין אם קבועה ובין אם לפי הסדר ניהולי.
60. מערכת התחבורה הציבורית המומלצת, מיקום תחנת תח"צ קצה ליד קריית החינוך – כמפורט בנספח תח"צ.
61. מערכת שבילי אופניים כחלק בלתי נפרד מתכנון התנועה (רשת בעלת רמות שונות) – כמפורט בנספח שבילי אופניים.
62. חניונים ציבוריים (כ-3,000 מ"ח): כמפורט בנספח. בתחום פארק החוף - בהתאם לתכנית הפיתוח של הפארק.
63. קו רק"ל: בוצע תיאום עם נת"ע לנושאים הבאים:
 - רצועת רק"ל מרכזית (13 מ' בתחנות, 6.90 מ' בין התחנות)
 - מיקום התחנות
 - מעברים להולכי רגל בין צמתים במרחק מינימלי של 150 מ'
 - תכנון תנועתי (תנוחות, רדיוסים)
 - מפגש עם השיקוע (האופציונאלי) ביוניצמן
 - מיקום חדרי חשמל ואתרי התארגנות.
64. חיבורים להרצליה:
 - המשך אבן גבירול – בהתאם לתא/3700

- דרך הים – מוצע לאפשר חיבור להמשך דרך עתידית אם תאושר בתחום הרצליה, בהליך של תכנית בסמכות מקומית נפרדת.
65. שלביות תחבורתית: בהתאם לתא/3700.

70. פיתוח בר קיימא בתכניות המפורטות (יעוץ: אדר' תמי הירש ואדר' גל גבריאלי):

עיריית תל אביב יפו חתמה על אמנת האקלים של פורום ה-15 בשנת 2008 וכוללת יעדים להפחתת פלטות גזי חממה ב-20% עד לשנת 2020. נושא הבניה הירוקה ממוסד בהליכי התכנון והאתגר המשמעותי הוא כיום בתכנון שכונות ומתחמים מקיימים. על כן, לצורך בקרה ושיפור הטמעת עקרונות הקיימות, אשר הוגדרו בתא/3700, נבחר כלי מדידה בני"ל LEED ND (Neighborhood Development).
פרקי התקן – לתקן חמישה פרקים: מיקום חכם בעל קישוריות גבוהה; רקמה ותכנון השכונה; תשתיות ובנייה ירוקה; חדשנות ותהליכי הבנייה; עדיפות אזורית. הפרקים מורכבים מסעיפי סף וסעיפי בחירה המקנים ניקוד, כאשר יש לצבור לפחות 40 נק'.
רמות התעדה – לתקן LEED ND ארבע רמות בהתאם לניקוד הנצבר: מוסמך, כסף, זהב ופלטינה.

העקרונות החדשניים שהוטמעו בתכניות:

17. **שימור משאבים קיימים באתר** – אופי המקום וקרבתו לים, קיום מצוק כורכר, חול וגופי מים כשלולית החורף הובילו לבניית תכנית לשימור אותם נכסים. בנוסף, יעשה ככל הניתן שימוש בחומרים ממוחזרים בתשתיות.
18. **ניהול נגר עילי** – התקן מכוון למתן פתרון כולל לניהול אירועי גשם ולהפחתת סיכוני הצפה הן ברמת המתחם (לדוגמה: השהייה, בריכות/מאגרים מקומיים וכד') והן ברמת התכנית (הפניית הנגר העילי לרצועת הנופש).
19. **יצירת שכונה עם דגש לחיי קהילה ע"י עידוד תנועה רגלית וצמצום תנועה ממונעת** – קומפקטיות של המתחם, קישוריות מיטבית לשטחים ובניינים ציבוריים בכל הרמות, עידוד בשימוש ברק"ל ותח"צ תומך, תכנון מראש של מערכת שבילי אופניים רציפה וידידותית, הצללת המרחבים הציבוריים וטיפול באי החום העירוני.
20. **חיסכון באנרגיה** – תכנון לניהול וייצור אנרגיה ברמה המקומית ממקורות מתחדשים ובאמצעות מתקני קו-גנרציה (גז). כמו כן, העלאת רף היעילות האנרגטית של מבנים (דירוג אנרגטי A ואולי למעלה בת"י 5282).

71. אסטרטגיית אנרגיה בתכנית 3700 – תמצית התהליך עד כה תמונת מצב

(יעוץ: ד"ר אהרון בר-דב, נועם סגל מטעם הפורום הישראלי לאנרגיה וחברת "אדמה", בשיתוף עם משרד אדריכל העיר).

13. היעד המרכזי בתחום האנרגיה הוא מימוש התועלות הכלכליות, והסביבתיות והמערכתיות של ניהול אנרגיה מקיים בשטח התכנית. יישום האסטרטגיה המוצעת יאפשר לתושבים להינות בכל עת מאספקה יציבה ואמינה של אנרגיה נקיה ככל הניתן, בעלות נמוכה יחסית למצב המוכר, תוך צמצום הצריכה הכוללת. כמו כן, קיים פוטנציאל לפעילות כלכלית-יזמית מניבה עבור העירייה. יעד משנה בתחום האנרגיה כולל הינו עמידה בדרישות האנרגיה של תקן LEED-ND. מדובר בתהליך תכנון ראשון מסוגו בישראל ברמת השכונה.
14. המתודולוגיה כוללת בניית תחזית צריכת האנרגיה הכוללת בשכונה (חשמל, מים חמים וקור/מיזוג); בחינת האמצעים לצמצום השימוש באנרגיה מחד, ופוטנציאל ייצור אנרגיה מקומי ממקורות שונים מאידך; בניית סימולציה של צריכת שירותי האנרגיה השונים; ביצוע אופטימיזציה כלכלית לבחירת החלופה המועדפת, ולבסוף תכנון מפורט של המערכת.

15. תוצרי הניתוח כוללים מספר חלופות המשלבות טכנולוגיות שונות, בהן מתקנים בטכנולוגיית טרי-גנרציה להפקת חשמל, חום וקור מגז טבעי; מתקנים להפקת חשמל מאנרגיה סולארית (תאים פוטו-וולטאיים – PV) ועוד. בחירת החלופה המועדפת תתבצע על בסיס ניתוח טכנו-כלכלי, לאחר בחירת האפיק הרגולטורי המועדף על העיריה למימוש היעדים. כעת מותנעת עבודה רוחבית באפיק הרגולטורי, בראיה עירונית רחבה הכוללת כאמור תכנית תא/3700 ותכנית רובע שדה דב. לכך נלווית בדיקה כלכלית למתווה עסקי מטעם העירייה, והערכה של ההיבטים הסביבתיים.

כל הנושאים הנ"ל באים לידי ביטוי בתכנון עצמו וחלק מהם מעוגן בנספח בנייה ירוקה, הכולל פרק מוקדש להיבטים אנרגטיים.

72. סביבה ואקולוגיה :

21. **מערכת ניקוז וניהול נגר** (יעוץ: משרד מלין – שאול גבירצמן לתיאום תשתיות, משרד אורבנוף - אדר' נוף ליאור לווינגר לתכנון ניהול נגר, חברת "אדמה" – דרור נחמיאס, ד"ר מנחם ויינבאום-חפץ להידרו-גיאולוגיה):

מערכת הניקוז וניהול הנגר העילי מתוכננים במטרה לתת מענה הולם לחוסן עירוני באירועי גשם של 1% (אחת ל-100 שנה).

מערכת הניקוז וניהול מי הנגר הם שתי פנים לחשיבה המשלבת פתרונות הנדסיים וניצול פוטנציאל הנוף העירוני באמצעות טכנולוגיות חדשניות.

עקב כך התווסף מוצא לים להוצאה מהירה של מי נגר עיליים לים באירועי גשם חריגים, הוגדרו שקעים אבסולוטיים לפיזור עודפי מי הנגר למספר מוקדים נמוכים, דוגמת שצ"פים או ככרות עירוניות מתוכננים מראש לכך. כמו כן מתאפשרת בריכת איגום תת-קרקעית.

22. **ניהול עודפי עפר** (יעוץ: משרד נתן תומר לתכנון דרכים, חברת "אדמה" להיבטים סביבתיים, ד"ר רון פרומקין, האקולוג ניר מעוז):

בוצעו החישובים הכמותיים וניתוח העפר שיוסר במסגרת עבודות פיתוח במרחב הציבורי הראשי, הערכה לגבי סווגם ובדיקות ייתכנות לסילוק חומר טפל בתחומי התכנית עם הבדלה בין המרחב הציבורי והפרטי ובהתאם לפיתוח מדורג. נבדל עפר להעתקה לשימוש בדרכים מחד, ועפר ראוי לשימוש בשטחים ירוקים מאידך.

יגובשו גם המלצות עקרוניות למכירה, סילוק, פינוי והערכות כלכליות.

23. **סקרים אקולוגיים** (יעוץ: ד"ר רון פרומקין, האקולוג ניר מעוז):

כתוצאה מסקרי שטח ומיפויים, גובשו מסקנות לגבי צומח ייחודי ומינים פולשים, עד לרמה של המלצות במקומות מסוימים על הצורך באיסוף זרעים ופקעות, העתקת השכבה העליונה של הקרקע (Top soil), הכל כטיפול מקדים לעבודות ביצוע השלד הציבורי הראשי, ובשיתוף עם אגף שפ"ע.

לבעלי החיים מתוכננים שני מעברים אקולוגיים.

24. **סקר עצים** (יעוץ: ד"ר רקפת הדר-גבאי):

סקר עצים בוצע בתחום התכניות המפורטות כולו, ומיפוי ומסקנותיו מוטעים בנספח.

25. **חוו"ד אקוסטית לנושא השפעת רעש מהדרכים הראשיות** (יעוץ: טופ-סביבה – ד"ר אסנת ארנון):

הנספח כולל בין היתר דרישה להגשת דו"ח אקוסטי מפורט כתנאי להגשת בקשות להיתרי בנייה עבור מגורים, מבני ציבור רגישים לרעש ובתי מלון לאורך המשך אבן-גבירול, דרך נמיר ויוניצמן.

לאורך נמיר יוקם מתרס רעש, ותחנת תח"צ ליד מכללת לוינסקי תכלול עד 20 מקומות לאוטובוסים.

73. תיאום תשתיות (יעוץ: משרד מלין – שאול גבירצמן)

בנוסף לתשתיות הרטובות, חשמל, תקשורת וכד', מתוכננת צנרת לפינוי פסולת פניאומטי תת-קרקעית ומרכז אחד לאיסוף אשפה. כמו כן מצוי בעבודה תכנון צנרת גז טבעי ומספר תחנות קו-גנרציה, מפוזרות בין המתחמים בהתאם לצריכת האנרגיה החזויה.

74. מנגנון המימוש - מודל הנדסי – כלכלי (ניהול התכנון : אינג' ליאור דושניצקי):

13. **חלוקת הרובע ל 5- תכניות מפורטות, המקודמות באופן עצמאי מאפשרת לתת מענה ל- :**

- כא. יכולת להתמודד עם היקף שטח תא/3700 וזכויות הבניה.
- כב. מורכבות ההקצאה לאלפי בעלים, במגוון דפוסי בעלויות.
- כג. אפשרות קידום המימוש ברוב השטח, גם אם אישורה של מי מהתכניות המפורטות יתעכב.
- כד. יכולת משופרת, להיענות לפניות בעלים במתחם, להתאגד.
- כה. שיפור היכולת להתמודד עם עירוב שימושים והשונות בין מאפייני הרובע השונים.

14. **הפקעה בפועל של המקרקעין הדרושים לפיתוח המרחב הציבורי הראשי, מאפשרת לתת מענה ל- :**

- ט. הקדמת פיתוח כל מערכת הדרכים הראשיות ("פסי הצבירה") המזינה ע"י תנועה ותשתיות את כל חלקי הרובע.
- י. הקדמה וניצול תקציבי העירייה לטובת השקעות בפיתוח פיזי שלם ואיכותי בכל הרובע, על פי ההוראות המיוחדות שנקבעו בשלב א, ומאפשרות לדחות ו/או ליתר מימון פיזיווי הפקעה.

15. **הקדמת התכנון לבצוע והפיתוח בפועל של כל הדרכים הראשיות ("פסי הצבירה"), בכל חלקי הרובע, במקביל להליכי הכנת ואישור המפורטות: בזכות זאת, מתאפשרים הדברים הבאים :**

- כא. לתכנן באופן מושכל ויעיל את הפיתוח במרחב הציבורי הראשי.
- כב. לייצר זמינות שווה בכל חלקי הרובע, למימוש הבניה הסחירה ע"י בעלי המגרשים.
- כג. לאפשר ובכך לגרום להאצת מימוש הבניה.
- כד. להתמודד באופן המיטבי עם הקשיים הכרוכים בניתוק וביטול דרכים ותשתיות קיימות וחיבור חדש למבנים הקיימים.
- כה. לשלב מערכות תשתית וטכנולוגיות מקיימות חדשניות.

75. שיתוף הציבור :

- הליך של שיתוף ויידוע ציבור נערך בעת קידום תא/3700, כדלקמן :
- הוקמה ועדת היגוי לגיבוש פרוגרמה, המורכבת מנציגי משרדי ממשלה, רשויות תכנון, נציגי מגזרים עסקיים רלוונטיים ונציגי בעלי קרקע, נציגי גופים ירוקים וכד', זאת בנוסף לנציגי לשכת התכנון המחוזית ועת"א-יפו.
 - התקיימו מספר מפגשים פומביים בשלבים ובהרכבים שונים – שכנים, בעלי עניין למיניהם, גופים ירוקים.
 - יוזמו ע"י צוות התכנון פגישות ממוקדות מטרה עבור קבוצות של בעלי קרקע, ועדי תושבים המתגוררים בסמוך, גופי תכנון למיניהם.
 - נוצר קישור יעודי באתר האינטרנט העירוני לעדכון שוטף אודות קידום התכנית, כולל העלאת כל המסמכים הסטטוטוריים, החלטות ועדות וכד'. בעת הביצוע היה זה ניהול ערוץ נסיוני בעת"א-יפו.

**תכנית מס' 507-0446757
תא/ מק/ 3700 / 5 – צפון מערב העיר מתחם 5**

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית



מיקום:

צפון מערב העיר,
באזור שתחום ע"י:
מצפון: הגבול העירוני עם הרצליה
ממזרח: רחוב אבן גבירול
מדרום: רחוב יוניצמן
ממערב: חוף הים

כתובת:

תל אביב – יפו
צפונית לרחוב יוניצמן ומערבית למתחם קאנטרי
גלילות

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6609	מוסדר	חלק	87, 5-46, 2	83-84
6610	מוסדר	חלק	15	3
7224	מוסדר	חלק		22, 19, 15

שטח התכנית:

142.195 ד'

מתכנן: אבירם אדריכלים בע"מ + מחלקת תכנון צפון

מנהל פרויקט: ליאור דושניצקי

תכנון נוף: גרינשטיין – הר גיל אדריכלות נף ותכנון סביבתי בע"מ

תכנון תנועה: מ.ת.ן הנדסה

יזם: הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב - יפו

בעלות: שונים: פרטיים, עירייה, רמ"י

מצב השטח בפועל: שטח לא בנוי מלבד מוקדים לשירותי חוף בתחום חוף הים

מדיניות קיימת:

תכנית המתאר תא/ 5000 קבעה את המתחם כאזור מגורים בבניה עד 15 קומות, עורף החוף כשטח פתוח ומכלול טבע עירוני, בשילוב כיכר עירונית וציר ירוק עירוני לאורך יוניצמן. בהוראות מיוחדות למתחם התכנון נקבע כי בכל מקרה של סתירה בין הוראות תא/ 5000 להוראות תכנית תא/ 3700 יגברו הוראות תכנית מתאר תא/ 3700.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה (שם ומספר): תכנית מתאר תא/ 3700
יעוד קיים: מגורים, מגורים מיוחד ב', שצ"פ, בנייני ציבור, דרכים, פארק החוף, רצועת החול
שטח התכנון: 142.1 ד'
זכויות בניה: בהתאם לטבלה בהמשך

אזור מגורים :

שימושים מותרים – מגורים בכל הקומות מעל מפלס הכניסה הקובעת, כולל בקומת הקרקע. בנוסף בקומת הקרקע ובקומה שמעליה בחזית לרחובות ראשיים יותר שימושי מסחר, משרדים למקצועות חפשיים ושטחים לשימושים בעלי אופי ציבורי לרבות גני ילדים ומעונות יום פרטיים. בקומת הקרקע, בקומה מעליה, במרתפים ובקומת הגג יותרו בנוסף שטחים משותפים לרווחת הדיירים. מספר יחידות הדיור ושטחים מותרים - 872 יח"ד בשטח עיקרי של 120 מ"ר ליח"ד. סה"כ שטח עיקרי 104,640 מ"ר. הכל בהתאם להוראות תכנית תא/3700.

אזור מגורים מיוחד ב' (עם אפשרות לשילוב מלונאות ומשרדים) :

שימושים מותרים – בהתאם לשימושים באזור מגורים ובנוסף יותרו מגורים לאוכלוסיה המבוגרת, שימושי מלונאות ו/או שילוב מלונאות עם מגורים. בקומת הקרקע יותרו בנוסף שימושים נלווים למלונאות, שירותי תיירות, בידור פנאי ונופש מסחר ומשרדים. מספר יחידות הדיור ושטחים מותרים - 407 יח"ד בשטח עיקרי של 120 מ"ר ליח"ד. סה"כ שטח עיקרי 48,840 מ"ר.

דב"ה ויח"ד קטנות :

במתחם חובת הקצאה של 744 יח"ד בר השגה. באזור מגורים מיוחד ב' חובת המרה של 62 יח"ד רגילות ל 124 יח"ד קטנות. בנוסף, תותר חלוקת 186 יח"ד רגילות ל 372 יח"ד קטנות. יח"ד קטנה תהיה בשטח עיקרי ממוצע של 60 מ"ר.

שטחים מותרים נוספים למגורים :

בכל בנין מגורים יותרו שטחי רווחה בבעלות משותפת של כלל הדיירים בשטח של 5 מ"ר שטחים עיקריים ליח"ד. לא ניתן יהיה להמיר ו/או לצרף שטחים אלה לזכויות בנייה לשימוש מגורים בנוסף לכך, יותרו מרפסות רצופות בסך של עד 15 מ"ר שטחים עיקריים לכל יח"ד. ליח"ד ששטחן עד 80 מ"ר יותרו שטחים עיקריים עבור מרפסות רצופות בשיעור של 10 מ"ר שטחים עיקריים לכל יח"ד בלבד.

גובה בניינים :

בהתאם להגבלות הגובה החלות בגין קיומו של שדה התעופה דב

אזור לבנייני ציבור :

השימושים וההוראות בהתאם לתכנית תא/מק/צ' – תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור

אזור ככרות עירוניות עם חניונים ציבוריים תת קרקעיים :

שימושים מותרים – חניה ציבורית תת קרקעית ומעליה פיתוח ככר עירונית לרבות נטיעות וגינון, פינות ישיבה, סככות צל, מתקני משחקים ומגרשי ספורט פתוחים. שטחים מותרים – הקמת חניה ציבורית בהיקף שלא יפחת מ 3 קומות ולא יעלה על 6 קומות מרתף

אזור פארק החוף :

מתוקף התכנית החלה על המתחם ניתן להוציא היתרי בנייה ופיתוח בתנאי שאושרה תכנית פיתוח כולל לפארק החוף ע"י הועדה המקומית, הועדה המחוזית, והולחוף

מצב תכנוני מוצע :

תיאור מטרת התכנית :

תכנית מפורטת למתחם 5 במסגרת תכנית מתאר תא/ 3700 ובהתאם לתכנית המתאר העירונית תא/ 5000, שמכוחה ניתן לאשר היתרי בנייה. התכנית מסדירה את פריסת יעודי הקרקע בהתאם למטרות שהוגדרו בתכנית מתאר תא/ 3700.

פירוט יעודים/שימושים :

מגורים, מגורים תעסוקה ותיירות, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, פארק/גן ציבורי, חוף רחצה, דרכים

זכויות בנייה :

- א. אל השטחים הרשומים בטבלה יתווספו שטחי רווחה (5 מ"ר עיקרי ליח"ד) ושטחי מרפסות (15 מ"ר עיקרי ליח"ד ו 10 מ"ר עיקרי ליח"ד ששטחה עד 80 מ"ר), עפ"י תכנית תא/ 3700
- ב. שטחי השרות מעל הקרקע חושבו עפ"י 40% למגורים, למסחר ולמשרדים ו 50% למלונאות
- ג. ההבדל בזכויות הבניה בין מצב מאושר למצב מוצע מקורו ב :

המרת חלק מזכויות הבניה למגורים לשימושי מלונאות, מסחר, משרדים, יח"ד קטנות ודב"ה, כל זאת עפ"י מסמך עקרונות שומה ומפתח לקביעת זכויות בניה והוראות תכנית תא/ 3700.
 ד. מבני ציבור בהתאם לתכנית תא/ מק/ צ'.

שטחי שירות				שטח עיקרי				יעוד
מתחת לקרקע 2		מעל הקרקע 1		מתחת לקרקע		מעל הקרקע		
%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	
	עפ"י ע/1	40%	41,690		104,170	412	* 104,170	מגורים
	עפ"י ע/1	41%	21,240		51,220	416	** 51,220	מגורים תעסוקה ותיירות

1 - % מהשטח העיקרי
 2 - % משטח הקרקע

* 102,720 מ"ר למגורים, 500 מ"ר למסחר, 950 מ"ר למשרדים
 ** 42,120 מ"ר למגורים, 7,600 מ"ר למלונאות, 1,500 מ"ר למסחר

יח"ד :

מספר יח"ד קטנות בשטח עיקרי ממוצע של 60 מ"ר : 1,240 (496 + 744 יח' דב"י)
 מספר יח"ד גדולות בשטח עיקרי ממוצע של 120 מ"ר : 587
 סה"כ יח"ד : 1,827

נתונים נפחיים :

מספר קומות : 14-15 קומות ממפלס הכניסה הקובעת
 גובה : +58 מעל פני הים
 תכסית : 40% - 67% תכסית ממוצעת 53%
 צפיפות נטו : 49 יח"ד/ד'
 קווי בניין : לפי תשריט

עקרונות ודברי הסבר נוספים :

מתחם 5 התחום בין מרחב השיפוט של הרצליה בצפון וברחוב יוניצמן בדרום ונהנה מדפנות בעלות אופי עירוני פעיל וליבה שקטה.
 מטרת התכנית הינה פריסת יעודי הקרקע כך שיתנו מענה למתווה התכנוני של תכנית המתאר תא/3700 המאושרת, עפ"י המפורט :

1. המשכיות עירונית ויצירת רצף שלד הרחובות והמרקם העירוני :

- המתחם מהווה כניסה לעיר מכיוון צומת גלילות וקושר את מתחם הקאנטרי ו"בלוו", דרך שדרה עירונית לאורך רחוב יוניצמן אשר בקצהו רחבה עירונית המשקיפה לים ומאפשרת ירידה ישירה לחוף הרחצה.
- במזרח ציר אבן גבירול בו תעבור מערכת הסעת המונים ובמערב "דרך הים". בשניהם יתאפשר חיבור לפיתוח עתידי בהרצליה

2. עירוב שימושים :

- מוצע עירוב שימושים של מגורים, מסחר, תעסוקה ותיירות.
- בנוסף, עירוב שימושים של מגורים וחזית מסחרית על אבן גבירול ומגורים וחזית משרדים על דרך הים

3. תמהיל יח"ד :

- התכנון מאפשר תמהיל מגוון של גודל יחידות דיור : סה"כ 1,827 יח"ד הנותנות מענה ל-744 יח"ד בר השגה ו-496 יח"ד קטנות.

4. תכנון מוטה רחוב עירוני בדגש על חווית הולך הרגל :

- רחוב עירוני פעיל לאורך יוניצמן, תוך יצירת חתך רחוב אפייני.

5. תכנון מוטה מרחב ציבורי :

- תכנון שכונת מגורים סביב שצ"פ מרכזי ולצד פארק החוף.
- חתכי הרחובות והמרחב הציבורי תוכננו בהתאמה לציבור הולכי הרגל ורוכבי האופניים, שבילי הולכי רגל ואופניים מנגישים את המרחב הציבורי ומקשרים את המתחם לסביבתו
- יצירת מגרש למבני ציבור הנדרש עבור המתחם עם דופן דרומית לשטח ציבורי פתוח מרכזי.

6. תחבורה ציבורית:

- קו הרכבת הקלה המתוכנן באבן גבירול כולל תחנה במפגש עם רחוב יוניצמן.
- שילוב חניה ציבורית תת"ק בתחום הפארק בקצה המערבי של רחוב יוניצמן
- 7. ניהול מי נגר ושינויי טופוגרפיה
- 8. אימוץ עקרונות בנייה ירוקה.
- 9. קביעת הוראות בנוגע להסרת מגבלת הגובה הנובעת מהקרבה לשדה דב.
- 10. הסדרת הקרקע והזכויות ע"י ביצוע איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת כל הבעלים בחלק מתחום התכנית

עיצוב (היבטים מקומיים, השפעה על קו הרקיע העירוני במקומות הרלוונטיים):
הבינוי לאורך רחוב יוניצמן, המאופיין בשימושים מעורבים של מגורים תעסוקה ותיירות יחוייב בהגשת תכנית בינוי עיצוב ופיתוח לאישור מה"ע. לבינוי ברחוב זה חתך מחייב: בקומת הקרקע חזית מסחרית בהיקף של עד 350 מ"ר למגרש המלווה בקולונדה ומעבר מקורה להולכי הרגל היוצרת דופן פעילה לאורך הרחוב. בשש הקומות מעל, הבינוי צמוד לגבולות המגרש (קו בנין 0). בין שני מגרשים סמוכים קומות אלו יבנו ברצף בקו בנין 0. מקומה שמונה ואילך הבינוי נסוג לקו בנין 4 מ'. המגרש בקצה המערבי בדופן הכיכר העירונית ופארק החוף, משמש למלונאות ולמגורים בשני אגפים נפרדים ובקומת הקרקע חזית מסחרית המהווה המשך לחזית המסחרית ממזרח ודופן מסחרית לכיכר העירונית.
לאורך אבן גבירול מתוכנן חתך בינוי דומה הממשיך את הרצף במפגש עם רחוב יוניצמן, אך נבדל בחיבור בין שני מגרשים סמוכים אשר יהיה בקומת הקרקע בלבד ובשימושים: מגורים עם חזית מסחרית. מאחורי שורת הבינוי בשני רחובות אלו מתוכנן השצ"פ המרכזי. בדופן הצפונית של השצ"פ מתוכנן מבנה ציבורי המשמש כאשכול גנים ומעונות יום עפ"י מסמך פרוגרמת שטחי ציבור מתחמיות. בנוסף מתוכננים מבני מגורים לאורך רחוב פנימי מקומי. בדופן המערבית משני צידי רחוב דרך הים מתוכננים מבני מגורים ומשרדים לבעלי מקצועות חפשיים בקומת הקרקע.
גובה הבינוי משקף את הגבלות הגובה החלות בגין קיומו של שדה התעופה דב בשילוב מימוש זכויות הבניה מתוקף תכנית תא/ 3700.

התייחסות לסביבה (מעבר להיבטים כלליים של המדיניות, היבט פיזי ואיכות תכנונית - היקף, הגיון הקו הכחול ושיקולים כוללניים):
השצ"פ המרכזי שגודלו כ- 6.5 דונם יהיה בעל מימדים נוחים לפיתוח שצ"פ שכונתי, הכולל: מתקני משחק מוצלים לגילאים השונים, פינות ישיבה, שביל אופניים ומדשאות. כמו-כן, תוקצה בשצ"פ, בחלקו הדרום מזרחי שטח שמפלוס נמוך שיאפשר איגום מי הנגר.
השצ"פ ממוקם על קרקע טבעית ולא תהיה בו חניה תת"ק. השצ"פ המרכזי יהיה נגיש מכל אחד ממתחמי המגורים שסביבו וכן יקושר בשבילי הולכי רגל ואופניים אל רחוב יוניצמן, אל אבן גבירול ומתחם "בלו" ממזרח ואל הפארק החופי.
לאורך צידו הצפוני של המתחם תהיה רצועת שצ"פ לינארית ברוחב 12 מ' ובה שביל אופניים ושביל הולכי רגל, שיקשרו בין רחוב אבן גבירול והפארק החופי וממנו יהיה שביל מקשר לשצ"פ המרכזי.

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו'):
המתחם מתוכנן ואמור להבנות מתוך תפיסת עולם סביבתית / ירוקה. עקרונות הבניה הירוקה הבאים לידי ביטוי בתכנון כוללים: עירוב שימושים, הפניות נכונות לדיר, שימוש בגגות כשטח פתוח-ירוק, ניצול קרקע ובניה בצפיפות עירונית גבוהה, נגישות גבוהה לתחבורה ציבורית ולמערכת תנועת אופניים והולכי רגל, מעברים מקורים להולכי רגל, שטחי החדרת מי נגר בשצ"פ המרכזי.

תשתיות:
התכנית כוללת הנחיות כלליות להקמת תשתיות ובפרט הנחיות תשתיות התואמות עקרונות פיתוח ברי קיימא: עמידה ביעד התייעלות אנרגטית לפי תקן ה LEED לרמזורים, תאורת הרחוב, משאבות המים והביוב, תאורת השילוט והתמרורים וכיו"ב.
בנוסף, פינוי פסולת פנאומטי ומיחזור, מערכת גז מרכזי, מערכות לייצור אנרגיה: מערכת מבוססת גז טבעי אותה מוצע להקים באזור החניון בפארק החוף עם חובת התחברות ומערכות מבוססות אנרגיה סולארית. בנוסף תותר הקמת מערכות להפקת אנרגיה בטכנולוגיות נוספות.

משימות פיתוח בסביבת הפרוייקט:
פיתוח קטע מהפארק החופי ושיפורים תחבורתיים בהתאם לשלבויות שנקבעה בתא/3700.

טבלת השוואה:

מצב מוצע (מ"ר)		מצב מאושר (מ"ר)	
25,311	מגורים	25,264	מגורים
12,324	מגורים תעסוקה ותיירות	12,587	מגורים מיוחד ב
1,501	מבנים ומוסדות ציבור	1,485	בניני ציבור
61,959	פארק/ גן ציבורי	61,938	פארק
4,256	חוף רחצה	4,246	חוף ים
14,863	שטח ציבורי פתוח	12,571	שטח ציבורי פתוח
15,122	דרך מאושרת	24,104	דרך מאושרת
5,041	דרך מוצעת		
1,204	דרך ו/או טיפול נופי		
614	דרך משולבת		
142,195		142,195	סה"כ

זמן ביצוע:
מיידי

תאריך: ז' אדר תשע"ז
05 מרץ 2017
אסמכתא יוצא: 2017-000075

מינהל הנדסה
אגף תכנון חיר

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

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

זיהוי התכנית (א)	
מספר התכנית תא/מק/3700/5 507-0246757	שם התכנית צפון מערב ת"א מתחם מס' 5
עורך התכנית אדרי מרדכי אבירם	מגיש התכנית
זיהוי הרשות והוועדה (ב)	
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)	
<input type="checkbox"/> רגילה (שעד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית
<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת
סוג הרשות	
שם הרשות (בה חלק התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)
<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית
<input type="checkbox"/> יש	<input checked="" type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה (ג)	
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:	
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:	
הנושאים בהם התכנית עוסקת	מס' הסעיף או זיהוי השטח בכללית
מחות הסעיף בחוק או ההוראות הרלבנטיות בתכנית הכוללת לשטח התכנית	
1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים וקביעת מריסת ייעודי הקרקע שנקבע בתכנית תא/3700, ללא שינוי השטח הכולל של כל יעד קרקע.	סי 62 א (א) (1) לחוק
2. קביעת השימושים המותרים בייעודי הקרקע השונים	סי 11.1.1, 11.1.5, 11.3 בתכנית תא/3700
3. קביעת שטחי הבניה בכל אחד מתאי השטח שבייעודי הקרקע השונים	סי 11.1.1, 11.1.3, 11.1.4, 11.3 בתכנית תא/3700
4. קביעת יחיד רגילות, יחיד קטנת ויחיד בר חשנה	סי 11.1.1 בתכנית תא/3700
5. קביעת קווי בניין	סי 62 א (א) (4) לחוק
6. קביעת גובה הבניינים	סי 17.1 בתכנית תא/3700
7. קביעת מספר הקומות	מתחם 1101 נוספת אזורי תכנון
8. קביעת מספר קומות כשדרות וברחוב אבן גבירול עד 15 קומות, לעת הסרת מגבלות גובה הבניה הנובעות מקיומו של שדה דב, 2 ללא שינוי השטח הכולל המותר לבניה.	מתחם 1101 נוספת אזורי התכנון
9. קביעת פריסת זכויות למסחר ומוקום חזיתות מסחריות	סי 462 א (א) (3) לחוק.
10. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכליים, כולל פיתוח כיכרות, רחובות ודרכים	סי 462 א (א) (5) לחוק.



תאריך: ז' אדר תשע"ז
05 מרץ 2017

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

אסמכתא יוצא: 2017-000075

סי' 1.1.1 בתכנית תא/3700		11. הגדלת שטחי השירות עבור מגורים ב- 10%
סי' 1.1.5 בתכנית תא/3700		12. תוספת שטחי בניה עבור קירוי והצללה למלוטאות
לפי סי' 3.6.1 בתכנית תא/5000	מתחם 1101 בנספח אזורי התכנון	13. שינוי ייעוד מדרך לייעד שטח ציבורי פתוח וכיכר עירונית
סי' 3.5.1 בתכנית תא/5000		14. תוספת שימוש עבור "מתקני תשתית מקומיים" בשטחים המיועדים למבנים ומסדות ציבור ובשטח המיועד לפארק/עץ ציבורי
סי' 3.6.1 (2) בתכנית תא/5000		15. תוספת זכויות בניה מעל הקרקע או כמת הקרקע עבור "מתקני תשתית מקומיים" בחוף שלא יעלה על 2% משטח המגרש בשטח המיועד לעצירת ולמארק/עץ ציבורי
סי' 6.1 א (א) (19) לחוק		16. קביעת זיקות הטחא לציבור ולמעבר רכב

תצהיר וחתימות (ד)			
בדקותי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחוק את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עודד גבולי, אדרי'	05208203		7/3/17
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברחם אוזן,	2438926-9		3.7.2017

העתקים

גבי אילנה סולמו – ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון



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

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

- 1) מומלץ לאשר את התכנית להפקדה.
- 2) המשך תיאום, תיקונים והשלמות ע"פ דרישת מהנדס העיר.

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

חוו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 07/03/2017
 חוו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 07/03/2017

בישיבתה מספר 0006-17ב' מיום 15/03/2017 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

פרנסין דויד: מציגה את הרקע התכנוני הנובע מתכנית המתאר תא/3700 והמאפיינים המשותפים לחמש התכניות המפורטות 3700/1-3700/5 בכל הנוגע לאופי עירוני של הפרויקט בהיבטים המרחביים, עירוב שימושי קרקע, תנועה ותחבורה, פיתוח פארק החוף, קיימות כולל אסטרטגיה אנרגטית, עקרונות שומה ומנגנון מימוש.
 חמשת המתכננים מציגים, כל אחד את המתחם שלו: עדי אסיף, אלי אליקים, אורי גת, עפר קולקר ומודי אבירם.

מיטל להבי: מה ההתייחסות של התנועה לכל הפרויקטים? 20 יח' לדונם זה נמוך לכן מה המנגנון העתידי כאשר שדה דב יתפנה והזכויות החדשות יתווספו?
 אורלי אראל: צריך תב"ע חדשה.

עידן עמית: אני מבקש הסבר לגבי פיתוח הפארק והתליה שלו ואיך השלבויות ביחס לתוכניות המפורטות? ניקוז מי הנגר ובריכת החורף - איך זה מסתדר עם התת"ל? במתחם 1 מה הגודל של בלוק עירוני, כי הבלוקים נראים עבים מידי. בליווי האקולוגי, האם ישנה התייחסות להעברת פקעות וגאופיטיים. נושא תחבורה ציבורית: מסתבר שהאוטובוסים לא יעברו במתחמים, אלא הקו הירוק שעובר בציר המרכזי לא צריך להיות הדבר היחיד שעובר שם.

אהרון: מה הרח"ק הממוצע למגרשי המגורים בתחום התוכנית?

נתן אלנתן: הרח"ק לא מצוין בתוכניות מקומיות כי הרח"ק נקבע בתוכנית המתארית.

אהרון מדואל: אני רוצה לדעת מה הרח"ק ב-3700.

מלי פולישוק: האם נערך סקר סביבתי לנושא זיהום אוויר? מה המרחק מהים? האם נשמרו 300 מ' מהים ובחלק הצפוני מיישרים קו עם SUN & C למה כי נאמרת שלא תיישרו קו.

רמ"י - גילי טסלר: איך לכוון את הפיתוח כאשר כל מתחם עומד בפני עצמו. האם יש כוון לכוון בנושא של הפיתוח ואיך אתם רואים את לוחות הזמנים.

נתן: מברך על התוכנית.

גיורא: מבקש לתקן את נושא הצפיפות שנאמרו פה. סה"כ הצפיפות היא 6 דונם יח"ד ברוטו. ומגיעים ל7 יח"ד לדונם ברוטו אם מוסיפים את המסחר והמלונאות. אם נותנים את הצפיפות שנותנים בשדה דב בתוכנית החדשה אפשר היה בקלות להוסיף עוד עשרת אלפים יח"ד. נטו לא מראה ניצול הקרקע לכן המשקל הנכון הוא לבדוק ברוטו. אני מבין שזה רק בגלל מגבלות שדה דב.

נתן אלנתן: עשינו תוכנית 3700 שקבעה את זכויות הבניה. זו לא תוכנית שמוסיפה זכויות בניה ולכן לא רלוונטי כי כבר נקבעו ב-3700 זכויות הבניה. הגיע הזמן שנאשר יש שם בעלים שמחזיקים את המגרשים 60 ו-70 שנה.

דורון ספיר: לא הייתה התייחסות לתעסוקה. אני מבקש יותר פירוט על התעסוקה, מה ההשלכות שלה, החיבורים שלה?

מלונאות – לפרט את הצגת המלונאות במתחם ולהתייחס גם למתחם 3, בו המלונאות לא הייתה כל כך טובה כי העמדת המלון חוסמת.

טיפול בפסולת - לא הציגו את תחנות האיסוף.

עודד גבולי מה"ע: הייתה החלטה שלי לא להתייחס לשדה דב כי זה הדבר הנכון מאחר ופינוי שדה דב לא ברור.

פרנסין דויד: לגבי השלבויות של פיתוח פארק החוף: כדי להתקדם בפיתוח צריך אישור לתכנית פיתוח כוללת. בעקבות התחרות התנענו הליך זה ומקווים שתוך שנה תהיה תוכנית. 3700 יצרה התליה בין מימוש הפארק למימוש של הזכויות.

לגבי הרח"ק - אנחנו לא מדדנו ולא חישבנו כי זה לא רלוונטי.

אהרון מדואל: הרח"ק כאן נמוך ואני מבקש עד לדיון בהתנגדויות לקבל את נתון הרח"ק.

אורלי אראל: הרח"ק כאן לא רלוונטי כי אין אפשרות להוסיף זכויות אלא בתב"ע חדשה. הרח"ק הוא שטח נטו לא ברוטו. זהו שטח שחיר לבניה לא רק מגורים גם מסחר ותעסוקה.

פרנסין דויד: רח"ק זה לא רק גובה אלא גם תכנית. כאן התכנית היא 60%-70% משטח הקרקע בבלוקים העירוניים.

אהרון מדואל: לא קיבלנו השוואה בין המצב הקיים למצב החדש.

פרנסין דויד: בנוגע לליווי אקולוגי יש לנו שני מומחים לאקולוגיה. כרגע נעשו בדיקות קרקע ויש לנו מיפוי מדויק לגבי סוג הקרקע. מתגבשת תוכנית עבודה לפני שהטרקטורים עולים על הקרקע כדי להשתמש

בקרקה לפי הענין, אם להעתיק או לסלק או לעשות בה שימוש למשל למילוי חריצים בפארק החוף. לגבי השכבה העליונה (top soil) מגבשים תוכנית עבודה לאיסוף זרעים וגאופיטים עם שפי"ע. ונרצה לארגן יום פעילות ציבורית לאסוף את הפקעות.

אהרון מדואל: חוף הים הוא משאב לאומי לא משאב מקומי של צפון מערב. מה התוכנית עושה כדי להגיע לחוף ולא רק בתחבורה ציבורית? היכן יהיו משאבים לחניה.

פרנסין דויד: יש חניה לאורך דרך הים וגם בחניונים תת קרקעיים. אנחנו לא נוגעים במצוק בשביל חניה.. ערן וקסלר: ישנם 4 חניונים בתת הקרקע מתוכננים לאורך דרך הים ובצמוד לפארק החוף.

בחוף הצוק הצפוני יש 1500 מקומות חניה.

אבן גבירול: בחתכים שמציגים היום יהיה נתיב תחבורה ציבורית לחוף הים.

פרנסין דויד: לגבי מערכת פינוי פסולת פניאומטי: תכנית 3388 זו פיילוט ושם מתוכנן מרכז לאיסוף פסולת. מתוכנן מרכז איסוף שני ליד תחנת הדלק בדרך נמיר בעזרת אותו מומחה שמואל ליפשיין.

דורון ספיר: האם זה לא מסוכן איסוף פסולת ליד תחנת דלק, והאם מדובר בשני צינורות כפולים.

פרנסין דויד: כן יש 2 צינורות- אורגני ולא אורגני, אנחנו נעביר לך את הדו"ח.

מלי פולישוק: כדאי לבדוק את נושא של הפסולת.

ערן וקסלר: התעסוקה בתוכנית באה לייצר מרכז עירוני עם אופי של שכונה, יש כאן כלי חדש שהוא בעצם יעודי קרקע שמאפשרים מעבר בין היעודים. יש אפשרות מעבר בין מגורים לתעסוקה ומלונאות והמעבר יאפשר עירוב שימושים.

בשלב ההיתר אפשר לעבור ממגורים לתעסוקה או מסחר או מלונאות בכל יעודי הקרקע המפוספסים שמופעים לאורך השדרות. מי שמעדיף מגורים יעשה מגורים ומי שרוצה יעוד אחר יוכל לעשות זאת.

דורון ספיר: תעסוקה מחויבת.

ערן וקסלר: תעסוקה מחויבת (מציג על פני המצגת). במתחם 3700/4 יש 85 אלף מ' תעסוקה חובה בעיקר בצומת נמיר ויוניצנמן.

אדריכל מתחם 4 (עפר קולקר): יש עוד מתחם לתעסוקה לאורך אבן גבירול.

ערן וקסלר: יש שני בתי מלון במתחם 3, אחד בקצה שד' הנופש הצופה לים, והשני במתחם בעל האופי של מעוז אביב. מציג את המלונות במצגת. יש עוד מלונות פזורים בתוכנית.

דורון ספיר: הבינוי מחייב?

פרנסין דויד: יהיו תוכניות עיצוב.

ערן מציג את המלונות במצגת

פרנסין דויד: לגבי זיהום אוויר, מדובר בשכונת מגורים בלי תעשייה. יש מתווה חדש לסוג וייצור אנרגיה (גז ושמש) לגבי דרך נמיר התבקשנו לעשות סקר אקוסטי (לא זיהום אוויר). דר' אסנת ארנון עשתה אותו, והוא חלק מהמסמכים שאנחנו צריכים להמציא.

מלי פולישוק: במקומות מסוימים יש יותר זיהום אוויר וצריך לדעת את העובדות בכדי לתכנן. זיהום אוויר נעשה גם מבניה.

ערן וקסלר: התוכניות המפורטות יעמדו לפי תקן Leed ND והוא התקן המחמיר של שכונות מקיימות. עודד גבולי: אני מבקש שבמתחם הדרומי במגרש הספורט יוסף שימוש של מנחת מסוקים.

פרנסין דויד: רוחב הפארק אושר בוולחוי"ף לפני כ-10 שנים. הרוחב הוא 250 מ' בממוצע, ומתייחס לטופוגרפיה, וסי אנד סאן. הוולחוי"ף הסכימה ליישר את הקו כדי שתהיה טיילת. מכיוון שלא רואים את הים מדרך הים בגלל הטופוגרפיה, ביקשנו יישור איפה שלא גבוה. הרוחב ליד סי-אנד-סאן 120 מ' ובחלק הצפוני 300 מ'.

עידן עמית: מה הגודל של הבלוק עירוני במתחם 1?

אדריכלית: 65 מ' על 40 מ'.

מאיר אלואיל: אנחנו רוצים לבקש בהחלטה שההפקדה בפועל תהיה 3 חודשים ולא חודשיים.

ערן וקסלר: מעבר לזכויות השמאיות ש3700 מקנה בתוכנית 3700/4 הוספנו שווה ערך של 44 יח"ד כמפורט:

17.5 לבעלים של הגוש הגדול כתוצאה מפסיקה בית המשפט.

16.6 עבור שימושים לוגיסטיים אשר כתוצאה מטעות סופר לא נכללו בטבלאות של 3700.

9.9 כתוצאה משגיאה בגוש 6610 חלקה 51.

לאור לוינגר: בנוגע לניקוז - יש שני אזורים נמוכים באגן. אחד במתחם 4 בשטח הכיכר והמקום השני היא בריכת החורף, מקום נמוך טבעי. התפיסה הכוללת ל נושא הניקוז וניהול מי הנגר. יש ראייה מערכתית, לקיחת אחריות ויש אזורים לאיגום מים. האיגום לאירועים חריגים מאוד. הדברים מתואמים עם הרשויות לביצוע ואדריכלי הנוף. יש עיגון בתב"עות, בתקנונים ובנספחים.

עידן עמית: האם זה מתואם עם התת"ל לקו הירוק?!

ליאור לוינגר: אומר בזהירות שהדברים מתואמים.

דורון ספיר: אפשר לברך על המוגמר ולכל הנוגעים בדבר.

התוכנית מאושרת פה אחד.

הועדה מחליטה:

לאשר את התוכנית להפקדה.

המועד להגשת ההתנגדויות לתוכנית יהיה שלושה חודשים.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, אהרון מדואל, מיטל להבי, שמואל גפן, ליאור שפירא

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

התכנית מובאת לדיון נוסף, כיוון שחלף פרק הזמן שנקבע להפקדה מהחלטה הקודמת וזאת לאור מורכבות התכנית וריבוי מסמכים ונספחים.

מטרת הדיון: חידוש החלטה להפקדת התכנית.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

לאשר להפקדה בכפוף לתיקונים טכניים והשלמות מסמכים כנדרש.

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



תאריך: כ"ח אלול תשע"ז
19 ספטמבר 2017

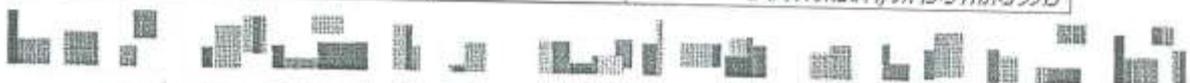
מינהל הנדסה
אגף תכנון חע"ר

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

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה
תל אביב - יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

(א) זיהוי התכנית		מספר התכנית תא/מק/5/3700	שם התכנית צפון מערב ת"א מתחם מס' 5	מגיש התכנית	עורך התכנית אדרי' מרדכי אבירם
(ב) זיהוי הרשות והוועדה					
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)					
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
רגילה"י (שעוד לא הוסמכה)	עמאית	עמאית מיוחדת	עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית		
סוג הרשות					
שם הרשות (בה חלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללנית בשטח התכנית	
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
עירונית	כפרית	יש	אין		
(ג) מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה					
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:					
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:					
הנושאים בהם התכנית עוסקת		מס' הסעיף או זיהוי השטח בכוללנית		מהות הסעיף בחוק או תחוראות הרלבנטיות בתכנית הכוללנית לשטח התכנית	
1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים וקביעת פריסת ייעודי הקרקע שנקבע בתכנית תא/ 3700, ללא שינוי השטח הכולל של כל יעד קרקע		סי 62 א (א) (1) לחוק			
2. קביעת השימושים המותרים בייעודי הקרקע השונים		סי 11.1.1, 11.1.5, 11.1.3 בתכנית תא/3700			
3. קביעת שטחי הבניה בכל אחד מתאי השטח שביועודי הקרקע השונים		סי 11.1.1, 11.1.3, 11.1.4, 11.1.3 ב בתכנית תא/3700			
4. קביעת יחיד רגילות, יחיד קטנות ויחיד בר השגח		סי 11.1.1 ב בתכנית תא/3700			
5. קביעת קווי בניין		סי 62 א (א) (4) לחוק			
6. קביעת גובה הבניינים		סי 17.1 בתכנית תא/3700			
7. קביעת מספר הקומות		מתחם 101 בנספח אזורי תכנון		בהתאם לנספח העיצוב העירוני בתכנית תא/5000	
8. קביעת מספר קומות בשדרות וברחוב אבן גבירול עד 15 קומות, לעת הסרת מגבלות גובה הבניה הנובעות מקיומו של שדה דב, 2, ללא שינוי השטח הכולל המותר לבניה.		מתחם 101 בנספח אזורי התכנון		בהתאם לנספח העיצוב העירוני בתוכנית תא/5000.	
9. קביעת פריסת זכויות למסחר ומיקום חזיתות מסחריות		סי 62 א (א) (5) לחוק.			
10. קביעת תחומי ביטוי ועיצוב אדריכליים, כולל פיתוח כיכרות, רחובות ודרכים		סי 62 א (א) (5) לחוק.			



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

תאריך: כ"ח אלול תשע"ז
19 ספטמבר 2017

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

11. הגדלת שטחי חשירות עבור מגורים ב- 10% נוספים	סי 11.1.1 בגבולות תכנית תא/3700
12. תוספת שטחי בניה עבור קירוי וחצללה למלוטאות	סי 11.1.5 בגבולות תכנית תא/3700
13. שינוי ייעוד מדרך ליעוד שטח ציבורי פתוח וכיכר עירונית	מתחם 101 ג' בנספח אזורי התכנון
14. הארכת תוואי דרך	סי 62 א (א) 2 לחוק
14. תוספת שימוש עבור "מתקני תשתית מקומיים" בשטחים המיועדים למבנים (מוסדות ציבור ובשטח המיועד לפארק ציבורי	סי 3.5.1 בתכנית תא/5000 סי 3.6.1 (א) (2) בתכנית תא/5000
15. תוספת זכויות בניה מעל הקרקע או בתת הקרקע עבור "מתקני תשתית מקומיים" בחיקף שלא יעלה על 2% משטח המגרש בשטח המיועד לפארק	סי 3.6.1 (ג) (5) בתכנית תא/5000
16. קביעת זיקות חנאה לציבור ולמעבר רכב	סי 62 א (א) (19) לחוק

(ד) תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס תוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עודד גבולי, אדרי	0582003		25/9/17
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם און, עו"ד	2438976-9		19.9.2017

בישיבתה מספר 0021-17' מיום 27/09/2017 (החלטה מספר 15) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

פרנסין דויד: כל מסמכי חמש התוכניות מוכנים לרבות לוחות ההקצאה. התוכניות נמצאות בשלבי עריכה סופיים, מבקשים חידוש החלטת ההפקדה.

נתן אלנתן: סעיפים בסדר היום 11, 12, 13, 14, 15 לגבי 5 התוכניות המפורטות של 3700. מבוקש לקבל החלטה מחודשת להפקדה ע"פ אותם התנאים שבהחלטה הקודמת.

הועדה מחליטה:

להפקיד את התכנית תא/3700/5 ע"פ אותם התנאים שבהחלטה מיום 15.3.2017.

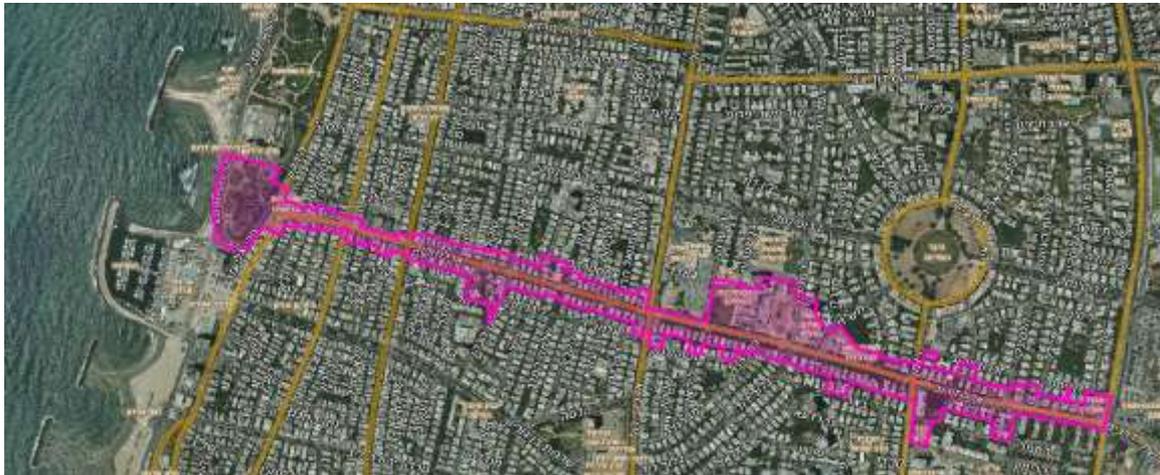
משתתפים: נתן אלנתן, יהודה המאירי, ליאור שפירא, מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי.

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

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/4474 - תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב דיון בסעיף 78 (2) עדכון תנאים מגבילים	27/09/2017 16 - 0021-17

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

מיקום: רחוב ארלוזורוב משני צדיו. במזרח מדרך נמיר ובמערב עד גן העצמאות כולל. בהתאם לקו הכחול



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6108	מוסדר	חלק	80,99,220,238-240,242-246,274-275,400-401,575-576,599-603,606,620-622,636-637	112,382
6110	מוסדר	חלק	16,56,261-263,267-268,270,276-277,279	31,55,71,216,219-224,249,272-273,280,322,325,395
6111	מוסדר	חלק	313,412,417-418,427,528,608-613,618-619,679,735	310,620
6213	מוסדר	חלק	51,56,196,250-251,377,426,600-605,607,609,611-612,655,661,677-678,843-844,943-944,1178-1179,1200-1201,1263,1282-1283,1285,1287,1366-1367,1378,1427,1450-1451,1453	245,275,412-413,680-681
6214	מוסדר	חלק	4,148-149,161-162,170-179,292,298-300,326,331-332,407,624-625,634,670	159,309,449

256,401	150-151,243-246,259-267,270,435-436,442	חלק	מוסדר	6215
14-16,20,45,55,62,72	21-22,44,47-49,57-59,68-70,74,76,79,81-83	חלק	מוסדר	6216
485-486	17,30,374-375,400,432-439,446,448,451,453,459-460,464,476,484,510-511,517,522-523,525,537,539,542-544,552,560,562-563,570-577,579-580,584-585,592-593,604-605,610-611,619-620,648-653,655-658,660,679-680	חלק	מוסדר	6217
131-132,134,138	15-17,61-62,65-66,70,75,77,139	חלק	מוסדר	6901
173-174,176,178,181,202	31,56-58,115-118,145-146,149,201,209-210,264-265	חלק	מוסדר	6902
149-150	1-5,11-16,52,131,134,161,192-193	חלק	מוסדר	6954
107,109	46-48,93-102,108,112-113,133-134	חלק	מוסדר	6955
6,47,49,55-56	21-22,45-46,48,51-53	חלק	מוסדר	6966

שטח התכנית : כ-270 דונם

מתכנן : מחלקת תכנון מרכז באגף תכנון העיר בשיתוף עם משרד אדריכלים UR פלטפורם

יזם : וועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

בעלות : בעלים שונים

מצב השטח בפועל:

רחוב ארלוזורוב הינו רחוב ראשי הממוקם במרכז העיר בכיוון מזרח- מערב , אשר מחבר את צירי התנועה הראשיים-דרך נמיר, נתיבי איילון, וכולל תחנות הסעת המונים-תחנת רכבת צפון, ובעתיד תחנות הרכבת הקלה(הקו הסגול). בנוסף, מחבר הרחוב את הערים הגובלות רמת גן, גבעתיים, ישירות אל מרכז העיר. הרחוב מאופיין בתנועה שוטפת של יוממים ומזדמנים אל העיר פנימה ומן העיר החוצה וכמובן תנועת תושבי הסביבה ומוביל למוקדים עירוניים רבים ומגוונים : ביה"ח איכילוב, בתי המשפט, מוזאון תל אביב, רחובות מסחריים דיזינגוף ובן יהודה ובקצהו המערבי - גן העצמאות היורד אל חוף הים.

תוואי הרחוב חוצה את רובע 3 ורובע 4, (רובעי מרכז העיר הממוקמים מזרחית ומערבית לרחוב אבן גבירול), ואת רחובות הראשיים האורכיים-אבן גבירול, דיזינגוף, בן יהודה, הירקון, הרברט סמואל, ולמעשה מהווה בהיררכיית הרחובות הראשיים, כרחוב ראשי ביותר החוצה את רובעי המגורים והרחובות הראשיים במרכז העיר. תוואי הרחוב משתנה לאורכו: מזרחית לרחוב אבן גבירול תוואי הרחוב רחב יחסית וכולל נכון להיום כ-3 נתיבי תנועה בכל כיוון ומבני מגורים בבניה מרקמית 3 קומות על קומה חלקית לצד מבנים אייקוניים אדריכליים המשמשים לשימושי תעסוקה- מבנה הוועד הפועל, בניין לשכת המס, מבנה קופת חולים, מרכז יום לקשיש ועוד. מערבית לרחוב אבן גבירול מצטמצם התוואי באופן משמעותי וכולל 4 נתיבי תנועה בלבד, וכן כולל מבני מגורים בבניה מרקמית, חלקם כלולים בתחום אזור הכרזת אונסק"ו. כמו כן קיימים מס' מבני מגורים חריגים בגובהם וכן מקבצי חזיתות מסחריות הממוקמות באופן שאינו רציף.

מדיניות קיימת:

התכנון העתידי ברחוב כולל תכנית להתחדשות עירונית דפנה ארלוזורוב בחלקו הדרום מזרחי של הרחוב בה מתוכנן בינוי מרקמי לצד מגדל בפינת הרחובות ארלוזורוב ונמיר. כמו כן בפינת רחובות ארלוזורוב אבן גבירול ממוקמת תכנית סומייל הכוללת כיכר ציבורית ותחנת רכבת קלה, ובהמשכה בינוי מרקמי מלווה רחוב ומגדלי מגורים בנסיגה.

בשונה מצירי האורך העירוניים (צפון דרום) אשר התפתחו באופן טבעי במהלך השנים וקבלו אופי עירוני הכולל רציפות של מסחר אינטנסיבי ותנועת הולכי רגל, מאופיינים צירי הרחוב בעיר בעיקר כמובילי תנועה שחלקם נקטעים, לא רציפים, משנים את אופיים, ואינם מאפשרים תפקוד של רחוב עירוני רציף ומשמעותי. דוגמאות לכך ניתן לראות בציר יצחק שדה-לינקולן-שינקין, השלום-קפלן-דיזינגוף, ז'בוטינסקי ר"ג-בגין-שאל המלך-הנביאים, ביאליק ג'ג-פנקס-שד' נורדאו ועוד. נתוניו של רחוב ארלוזורוב הכוללים מיקום מרכזי בשלד הרחובות הראשיים בעיר, היותו ציר ישיר המחבר את הגבול המזרחי של העיר ומוקדי התנועה הבינעירוניים אל מרכז העיר והיותו תוואי הקו הסגול של הרכבת הקלה, מאפשרים שינוי תפיסת התכנון הקיימת ברחוב זה והפיכתו מרחוב מוביל תנועה מוטורית עם בינוי מרקמי למגורים ברובו, לרחוב עירוני תוסס בעל שימושים מעורבים, מוטה תנועת הולכי רגל אופניים אשר ייתן ביטוי לחשיבותו במערך הרחובות הראשיים במרכז העיר כציר מזרח מערב מרכזי במרכז העיר.

מצב תכנוני קיים:

תמ"א 4/23 - תכנית מתאר ארצית למערכת עתירת נוסעים קובעת ברחוב ארלוזורוב תוואי רכבת קלה. הקו הסגול משמש כקו המרכזי של מרכז העיר, ועובר ברחוב ארלוזורוב בתחום שבין רחוב בן יהודה ועד דרך נמיר, וכן כולל מפגש עם הקו הירוק המתוכנן בתוואי רחוב אבן גבירול.

בשלב זה אושרה תכנית תשתית לאומית לתוואי הקו הסגול (תת"ל 70א) המבצעת הפקעות לאורך הרחוב. במסגרת תכנון זה עולות סוגיות תכנוניות וקנייניות הקשורות בהקצאת השימושים המתוכננים ברחוב כפועל יוצא של תכנון הקו כאמור, כגון מזדרכות רחבות להולכי רגל, שבילי אופניים, תוואי הרכבת, תחנות, נתיבי תנועת כלי רכב. עוד יצוין כי לאורך הרחוב קיימים עצים ותיקים המהווים אף הם מרכיב בשיקולי תכנון חתך הרחוב האופטימלי הנושא את כל השימושים כאמור לעיל. תכנית המתאר העירונית, תא/5000, קובעת את הרחוב כציר מעורב, אשר משמעותו היא קומת קרקע עם חזית מסחרית, שימושים מעורבים, בינוי עד 10 קומות. חלקה המערבי של התכנית חל בתחום תכנית רובע 3 (3616א) וחלקה המזרחי חל בתחום תכנית רובע 4 (3729א).

תכניות רובע 3 ורובע 4 אשר חלות על המגרשים הכלולים ברחוב קובעות כי ברובע 4 נפח הבניה יהיה עד 7 קומות וקומת גג חלקית הן בבניה חדשה והן בתוספת, וברובע 3 נפח הבניה יהיה עד 6 קומות וקומת גג חלקית. נפח זה נקבע לאחר קבלת ערר שהוגש ע"י הוועדה המקומית נגד החלטת הוועדה המחוזית לפיה ברחובות ראשיים ברובע 4 יותרו 8 קומות וקומת גג חלקית והוועדה המקומית ביקשה לקבוע את נפחי

הבניה ויתר ההוראות התכנוניות המתאימות במסגרת הכנת תכנית ניפרדת שתוכן על ידה נוכח תת"ל 70א והוראות תכנית המתאר.

מצב תכנוני מוצע:

פרסום הודעה בדבר הכנת תכנית מפורטת לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב ופרסום תנאים מגבילים להוצאת התרי בניה.
התכנית תהווה השלמה לתכנית תת"ל 70א' – תכנית תשתית לאומית לקו רכבת קלה (הקו הסגול) בנושאי המרחב הציבורי והוראות בניה למגרשים לאורך הרחוב וכן תיישם את הוראות תכנית המתאר תא/5000 לרחוב ארלוזורוב שהוגדר כרחוב בעל שימושים מעורבים הכולל חזיתות מסחריות לאורכו. כ"כ, בהתאם להחלטת המועצה הארצית בתכנית הרובעים כאמור לעיל, נקבע כי בתוך תקופה של שנתיים מיום ההחלטה, תוצג תכנית לרחוב ארלוזורוב. לפיכך, מוצע כי במסגרת סעיף 78 לא תתאפשר הוצאת התרי בניה במגרשים לאורך רחוב ארלוזורוב לתקופה של שנה. בתוך תקופה זו, תוצג התכנית לוועדה המקומית.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

הליך שיתוף ציבור במסגרת יתקיים במסגרת הכנת התכנית ויוצג לוועדה בדיון נפרד.

זמן ביצוע: מיידי

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)
מומלץ לאשר התנאים לתקופה של שנה.

בישיבתה מספר 0005-17ב' מיום 01/03/2017 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

גילה גינסברג: רח' ארלוזורוב נמצא בעבודה באגף. אנחנו מבקשים לפרסם הודעה בדבר הכנת תוכנית ולהשהות הוצאת היתרים עד שנסיים לעבוד על התוכנית למשך שנה. הרקע להכנת התוכנית הוא ב-2 נקודות עיקריות:
תוכנית המתאר שקובעת את הרח' כרחוב מעורב שימושים לכן יש להכין תוכנית בהתאם לכך. הנקודה השניה הינה אישור תת"ל 70א' (תכנית תשתית לאומית לקו הסגול של הרכבת הקלה). שקובעת הפקעות מסויימות לאורכו אך ורק לצורך הקמת רצועת הרכבת הקלה ההפקעות הן מזעריות.
הצוות מתעתד להגיע בנובמבר השנה עם תוכנית לדיון להפקדה ולכן מבקשים להשעות הוצאת היתרים למשך שנה. כמו כן גם בשל סוגיית קומת הקרקע שאנחנו מבקשים לעשות בה שינוי והוצאת היתרים לפי תוכנית הרבעים לא תאפשר את השינוי שאנחנו מבקשים בתוכנית העתידית לעשות.
דורון ספיר: הצוות הביא לבדיקה את התוכנית עם רשימת סעיפים מגבילים, היתה התלבטות והוחלט שתהיה הקפאה לשנה שזה זמן סביר להכין תוכנית.
ארנון גלעדי: ארלוזורוב הוא בעירוב שימושים ורוב הקומות הם במסחר.
דורון ספיר: רב הקומות הם מגורים. אנחנו נותנים כאן בין 8-10 קומות בבניינים חדשים ובמסגרת הפינוי בינוי הם יקבלו קומות נוספות וזכויות נוספות והדיירים יכולים לעבור למעלה ולמטה יהיה מסחר.
אורלי אראל: הרח' משתנה כתוצאה מהקו הסגול.

המתכנן: מציג את התוכנית במצגת

ראובן לדיאנסקי: בשלב כל שהוא נצטרך לעשות התאמה בין בנית הרכבת לבין מימוש של מתן זכויות והפקעות. איך כל הנקודות הללו יתואמו?
ארנון גלעדי: אחרי שמפקיעים ודנים בכל ההפקעות האם הפרויקט יהיה כדאי כלכלית ובר מימוש מבחינת זכויות הבניה וההפקעות שיינתנו.
דורון ספיר: הרוב הם 3, 4 קומות.
מיטל להבי: במסגרת קידום הקו הסגול היה נסיון להטמיע את העקרונות שלנו אבל היתה התנגדות. יחד עם זאת מה התהליך של שיתוף ציבור בכוונת הצוות לעשות? פירסום 77-78 נעשה לאחרונה מאוד נפוץ בוועדה ולכן אני מבקשת לקבל מיפוי של כל הבקשות והקפאות השטחים ל77-78.
מלי פולישוק: אסור לכם להסכים לקו עליון מעל הקרקע של הרכבת ואסור להסכים לדבר הזה. זהו הרס מוחלט לרח' ארלוזורוב.

עודד גבולי: אני דירקטור בנת"ע כנציג עיריית ת"א. הרכבת היא מעשה עשוי והקו אדום הוא כבר בעשיה ושאר הקווים נמצאים לקראת מכרזים לביצוע וזה קורה יש לזה תקציבים מאושרים. אורלי אראל: התוכנית הזו הגיעה כי התוכנית של הקו הסגול למרות ההתנגדות שלנו, לא קבלנו מענה למרחב הציבורי וזוהי תוכנית משלימה לתוכנית התת"ל האומרת שאנחנו רוצים מרחב ציבורי נאות להולכי רגל ורוכבי אופניים שינתן מענה לרח' המרכזי מבחינה של ציר תנועה וגם להולכי רגל ומסחר. גם אם הקו הסגול ימומש בלו"ז מאוחר יותר מ2019 התוכנית עומדת בתנאי תוכנית המתאר ולהפוך את רח' ארלוזורוב לרחוב מסחרי עם חזית מסחרי זו היתה אחת המטרות של תוכנית המתאר ואנחנו ממשיכים אותה. התוכנית תאפשר גם תוספות בניה לבנינים שזה לא יהיה כלכלי להם ולא רק הריסה ולאפשר להטיל את עצמם ע"י תוספת הבניה. התוכנית לא תפקיע את הבנינים עצמם וקו הבנין יהפוך לקו בנין אפס. כל הנושא הוא בבדיקה נקודתית פרטני אבל ברוב התוכנית תוספות הבניה יתנו מענה כלכלי להפקעות.

ראובן לדיאנסקי: מדוע לא לסגור את הרחוב הזה ולהפוך אותו לרח' מוטה תחבורה ציבורית. אורלי: אפשר לבדוק את זה. נבחן זאת במסגרת ההיבטים התחבורתיים בעיר. ראובן לדיאנסקי: כך מתייחר הצורך של ההפקעה. והפיכת התחבורה הציבורית בעיר למשהו משמעותי בעיר.

מיטל להבי: ארלוזורוב הוא לא מנותב תחבורה ציבורית ולכן כדאי לבדוק את הצעתו של ראובן. במפת החלקות ניכר שהאזור המערבי יש חלקות קטנות ובמזרחי יש חלקות גדולות. אורלי אראל: נושא של התייעצות עם הציבור נשכ עם הועדה נקבל אישורים ונמשיך הלאה לשיתוף הציבור.

אביגדור פרויד: הפקעות בארלוזורוב בחלק המערבי מאבן גבירול זה מובן אולם מזרחה לרובע 4 גם שם תהינה הפקעות?

אורלי: כן
אביגדור פרויד: כדאי לבדוק פרטני לגבי החלק המזרחי שהוא רחב שהחלק המערבי הוא יותר צר ואז לראות את מיתון התנועה בעיקר בחלק המערבי.

הועדה החליטה:

הועדה מחליטה להורות על הכנת תוכנית לפני סעיף 77 וכן על פרסום סעיף 78 לחוק לפיו לא יוצאו התרי בניה במשך תקופה של שנה ממועד פרסום ההחלטה כדין. משתתפים: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, יהודה המאירי, ליאור שפירא, שמואל גפן, מיטל להבי, ארנון גלעדי.

דיון נוסף בנושא עדכון סמכות ותנאים מגבילים להיתרי בניה:

א. עדכון סמכות

בתאום עם היועמ"ש ובבדיקה יסודית של תכנית המתאר, עולה כי המצב הסטטוטורי התקף אינו מאפשר תוספת זכויות בניה מספק על מנת לבצע את הצעדים הנדרשים במגרשים לאורך הרחוב, ולפיכך, נדרשת תכנית בסמכות מחוזית אשר תכלול:

1. תוספת זכויות בניה מעבר למצב הזכויות עפ"י תכניות תקפות.
 2. יישום הוראות תכנית המתאר תא/5000 לרחוב ארלוזורוב שהוגדר כרחוב בעל שימושים מעורבים הכולל חזיתות מסחריות, תמהיל יח"ד מגוון ועוד.
- לפיכך, מוצע כי פרסום הכנת תכנית ותנאים מגבילים להוצאת היתרים אשר אושר בוועדה המקומית, יהיה בסמכות מחוזית.

ב. עדכון תנאים ותנאים מגבילים להוצאת היתרים:

לאור בקשות להיתרים ברחוב ארלוזורוב, אשר נדונו בוועדה המקומית וקבלו את אישורה טרם פרסום ההודעה על תנאים מגבילים, ממליצים לעדכן את ההחלטה, להחזיר לדיון בוועדה את הבקשות שלהלן ולהוסיף תנאים כלהלן:

כתובת	מהות הבקשה	המלצה
ארלוזורוב 132	בקשה לתוספת 3 קומות הכוללות 8 יחידות דיור תוספת בניה בקומות קרקע, 1,2,3, לחזית, בשטח של 51.49 מ"ר, שינויים פנימיים הכוללים: תוספת מעלית פנימית ומעלית חיצונית. צמצום רוחב מהלך מדרגות. המקום משמש כיום למגורים בהיתר.	<ol style="list-style-type: none"> 1. המרווח הקדמי יפותח ברצף עם המדרכה. 2. יש לבצע העתקת תשתיות הממוקמות במרווח זה בתאום עם הגורמים העירוניים הרלוונטיים. 3. ביטול גדר קדמית קיימת וגדר וצדית חדשה. 4. פיתוח המרווח הקדמי יהיה עפ"י הנחיות אדריכל העיר. 5. נטיעות ימוקמו בחלקי המגרש שאינם בתחום המרווח הקדמי. 6. יצוין כי החלקה כוללת הפקעה בפינת המגרש אשר אינה מאפשרת את מיקום הגז כמצוין בבקשה. 7. יש להשלים תאום עם נת"ע.
ארלוזורוב 65	הארכת תוקף החלטה בקשה לתוספת 1.65 קומות לבניין, הכוללות 3 יחידות דיור. תוספת בניה בקומות א-ג לחזית, לאחור, לצד תוספת מרפסות בכל הקומות תוספת ממ"דים בקומת הקרקע המקום משמש כיום למגורים בהיתר	<ol style="list-style-type: none"> 1. המרווח הקדמי יפותח ברצף עם המדרכה. 2. יש לבצע העתקת תשתיות הממוקמות במרווח זה בתאום עם הגורמים העירוניים הרלוונטיים. 3. ביטול גדר קדמית קיימת וגדר וצדית חדשה. 4. פיתוח המרווח הקדמי יהיה עפ"י הנחיות אדריכל העיר. 5. נטיעות ימוקמו בחלקי המגרש שאינם בתחום המרווח הקדמי. 6. שינוי מיקום דלת חדר האשפה באופן שלא תוצב בחזית הפונה לרחוב. 7. ביטול כניסות לחניה 8.
ארלוזורוב 156	תוספת בניה בקומת הגג לצד,	ניתן לשחרר מתנאים מגבילים

	בשטח 23 מ"ר הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר. הארכת תוקף החלטת הוועדה המקומית מתאריך 25/11/2015 לבקשה מס' 15-1397 לשינויים בדירה העורפית- הדרום מזרחית העליונה, הכוללים: הריסת הבניה הקיימת במפלס הגג והקמת חדר יציאה לגג במקומה, חיבור בין המפלסים ע"י מדרגות פנימיות סידור מרפסת גג ופרגולה מחומר קל בצמוד לו.	
ניתן לשחרר מתנאים מגבילים	שימוש חורג ממגורים למרפאת שיניים לתקופה של 5 שנים בשטח 53.26 מ"ר למקום אין כניסה נפרדת בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית	ארלוזורוב 114
במידה והבקשה תשוב לדיון בוועדה, ניתן יהיה לשחררה מתנאים מגבילים.	בקשה לתוספת בניה: שינויים פנימיים הכוללים: פירוק שתי מדרגות חירות חיצוניות והתקנת מדרגות חירות חיצוניות חדשות ממתכת המקום משמש כיום למרפאה + משרדי שירותי בריאות כללית פג תוקף ההחלטה	ארלוזורוב 115

בישיבתה מספר 17-0021-ב' מיום 27/09/2017 (החלטה מספר 16) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

גילה גינסברג: בתאום עם היועמ"ש מבוקש להעביר את התוכנית לסמכות מחוזית מאחר והיקף הזכויות על פי התוכנית התקפות לא יאפשר לנו לעשות את התוכנית מאוזנת מבחינה כלכלית. אורלי אראל: התוכנית ב78-77 והיות שידוע שלא נוכל לקדם בסמכותנו אנחנו מדווחים זאת לוועדה. נתן אלנתן: אתם מבקשים עד מרץ 2018. גילה גינסברג: אנחנו מבקשים לאור בקשות להיתרים ברחוב ארלוזורוב שנדונו בוועדה ואושרו טרם פרסום ההודעה על התנאים המגבילים שבנו ובחנו את הבקשות שאושר להם היתר בניה וניתן לשחרר אותם מהסעיפים של 78. מאחר ואין להם השפעה על הרחוב מצ"ב רשימה בדרפט. מבוקש לשחרר אותם בכפוף להמלצות. הראלה אברהם אוזן: נוכח פניות שקבלנו בקשר לנוסח בהחלטה הקודמת לפיו "לא יוצאו היתרי בניה..." מובהר שזה לרבות שלא יגיעו בקשות חדשות לדיון בוועדה.

הועדה החליטה:

הועדה מחליטה להוציא מהמגבלות את הכתובות המבוקשות (זאת לאור העובדה כי הבקשות נדונו בוועדה המקומית טרם תאריך 1.3.17 ואינם משפיעות על התכנון בתכנית המקודמת לרחוב), זאת בכפוף למילוי התנאים המבוקשים כמפורט בחו"ד. בנוסף ממליצים לוועדה המחוזית לאשר פרסום לפי סעיפים 78-77 בהתאם להחלטת הועדה המקומית מיום 1.3.17 בדבר פרסום על הכנת תכנית לפי סעיף 77 ופרסום סעיף 78 לחוק לפיו לא יוצאו היתרי בניה ולא ידנו בקשות להיתר בניה עד מרץ 2018.

משתתפים: נתן אלנתן, יהודה המאירי, אהרון מדואל

