מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

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

<u>פרוטוקול מספר 18-0003</u>
ו' אדר תשע"ח 21/02/2018 09:00 - 13:00

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

השתתפו ה"ה:	דורון ספיר, עו"ד	מ"מ וסגן ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה
	הרב נתן אל נתן	חבר מועצה
	אסף זמיר	סגן ראש העירייה
	שמואל גפן	חבר מועצה
	ראובן לדיאנסקי, עו"ד	חבר מועצה
	כרמלה עוזרי	חברת מועצה
	אהרון מדואל	סגן ראש העירייה
	גל שרעבי דמאיו	חבר מועצה
	ליאור שפירא, עו"ד	חבר מועצה
נכחו ה"ה:	עודד גבולי, אדר'	מהנדס העיר
	הראלה אברהם אוזן, עו"ד	משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה
	אורלי אראל	מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר
	אודי כרמלי, אדר'	מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה
	ריטה דלל, אינג'	סגנית מנהלת אגף רישוי ופיקוח על הבניה ומנהלת מחלקת מידע
	אילנית לוזון שגב	שמאית הועדה המקומית
	אילן רוזנבלום, עו"ד	עוזר מ"מ ראש העירייה
	מירי אידלסון	מ"מ נציגת השר לאיכות הסביבה
	רות אריאל	ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה
	איל רונן	מ. מחי' תכנון מזרח
	דרור לוטן	ס. מנהל מינהל החינוך לביוני ופיתוח
	אלה דוידוף	מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו
חסרים:	ארנון גלעדי	משנה לראש העירייה
	מיטל להבי	סגן ראש העירייה
משקיפים	אביגדור פרויד	ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו
	מרינה ירמוונוק	נציג הרשות למקרקעי ישראל
	מלי פולישוק, עו"ד	משרד האוצר

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

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

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

<u>פרוטוקול מספר 18-0003</u>
ו' אדר תשע"ח 21/02/2018 09:00 - 13:00

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

מספר סעיף	מספר עמוד	תוכן סעיף
		אישור פרוטוקול 18-0002ב מיום 31/01/2018
.1	1	תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה עקב אישור תכנית 3991 - ככר מיכאליס דיון בפיצויים
2.	9	מתחם לקסוס תובל 6- תוכנית בסמכות מקומית לתעסוקה דיון בהפקדה (2) - תיקון טעות סופר בהחלטה
3.	24	עיצוב ארכיטקטוני מגרש 91 במשתלה דיון בעיצוב ארכיטקטוני
4.	29	בית הכנסת הגדול באלנבי דיון בהפקדה (2)
5.	36	"מתחם איווקו- ביצרון" דיון בהפקדה (4) - תיקון תנאי בהחלטת הועדה

בכבוד רב,

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

מס' החלטה	התוכן
21/02/2018 0003-18ב' - 1	**- תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה** **עקב אישור תכנית 3991 - ככר מיכאליס** **דיון בפיצויים**

לדרפט מצורפת חוות דעתם של שמאי המקרקעין אברם ויונתן לוי מטעם הוועדה המקומית ועופר אודלס מטעם החתום על השיפוי וחוות דעתם המשפטית של ב"כ הועדה המקומית עו"ד עמי פזטל ועורכי הדין משה רז-כהן והדס זלוביץ ב"כ החתום על השיפוי אן.אר.ויז'ן השקעות נדל"ן וקסטיאל א 2007 בע"מ ובהן מפורטים הממצאים ביתר פירוט, והן מהוות חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הועדה.

<u>רקע</u>:

בתאריך 5.9.2017 נתקבלה במשרדי הועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, עקב אישור תכנית 3991 שפורסמה ביום .

התביעה הוגשה באמצעות עו"ד לין משה מכתובת רחוב דה וינצ'י לאונרדו מס' 19, תל אביב - יפו 6473318 ב"כ התובעים 29 דירות מגורים ברחוב חיסין 4, ת"א.

<u>כתב שיפוי</u>:

לתכנית 3991 קיים כתב שיפוי החתום ע"י אן.אר.ויז'ן השקעות נדל"ן וקסטיאל א 2007 בע"מ

<u>התובעים</u>: הינם 29 בעלי דירות בנכס ברח' חיסין 4 ,תל-אביב.

<u>במסגרת התביעה, הנתמכת בחוות דעת השמאי רן וירניק</u>, נטען כי ירידת הערך הנובעת מאישורה של תכנית 3991 עומדת על סך של: 20,924,000 ₪ ל-29 דירות התובעים.

תת"ח	קומה	שם	שטח דירה בפועל	תוספת לזכויות בניה בגג[5]	התאמה לקומה[6]	התאמה לדירה בעלת 2 כיווני אויר[7]	התאמה לרמה[8]	שווי דירה מתואם	סך ירידת ערך
10	1	חן	105	-	0.97	1.00	1.00	₪3,911,000	₪587,000
11		וורלדפאט	110	-	0.97	0.98	1.05	₪4,216,000	₪632,000
13		נוימן	110	-	0.97	0.98	1.05	₪4,216,000	₪632,000
15		אלאלוף	135	-	0.97	1.00	1.05	₪5,280,000	₪792,000
16	2	איסקוב	105	-	1.00	1.00	1.05	₪4,234,000	₪635,000
17		כהן	110	-	1.00	0.98	1.05	₪4,346,000	₪652,000
18		גוטליב	110	-	1.00	0.98	1.00	₪4,140,000	₪621,000
19		פרי	110	-	1.00	0.98	1.00	₪4,140,000	₪621,000
20		כספי	110	-	1.00	0.98	1.00	₪4,140,000	₪621,000
23	3	הדר	95	-	1.02	0.98	1.05	₪3,829,000	₪574,000
25		זלוצ'ובר	110	-	1.02	0.98	1.05	₪4,433,000	₪665,000
26		לרצ'ר	110	-	1.02	0.98	1.05	₪4,433,000	₪665,000
28	4	גלבוע	105	-	1.06	1.00	1.00	₪4,274,000	₪641,000
29		לוי	110	-	1.06	0.98	1.05	₪4,607,000	₪691,000
30		קליין	110	-	1.06	0.98	1.00	₪4,388,000	₪658,000
31		ורדי	110	-	1.06	0.98	1.05	₪4,607,000	₪691,000
32		גרינפילד	110	-	1.06	0.98	1.00	₪4,388,000	₪658,000
34	5	רביץ	105	-	1.08	1.00	1.05	₪4,572,000	₪686,000
35		איינגרם	110	-	1.08	0.98	1.05	₪4,694,000	₪704,000
36		רייכס	110	-	1.08	0.98	1.00	₪4,471,000	₪671,000
37		טובי	110	-	1.08	0.98	1.05	₪4,694,000	₪704,000
38		חכלילי	105	-	1.08	0.98	1.05	₪4,481,000	₪672,000
39		לויטץ	140	-	1.08	1.00	1.05	₪6,096,000	₪914,000
40	6	קראוזה	105	₪1,190,000	1.10	1.00	1.00	₪5,744,000	₪862,000
41		פרייטג	95	₪1,115,000	1.10	0.98	1.05	₪5,391,000	₪809,000
42		אוז	110	₪1,227,500	1.10	0.98	1.05	₪6,171,000	₪926,000
43		מירצקי	150	₪1,527,500	1.10	0.98	1.05	₪8,249,000	₪1,237,000
44		מירצקי	70	₪927,500	1.10	0.98	1.05	₪4,092,000	₪614,000
45		שפירא	135	₪1,415,000	1.10	1.00	1.00	₪7,259,000	₪1,089,000
₪20,924,000	**סך ירידת הערך לנכס הנדון**								

<u>תכנית 3991</u>

תכנית 3991 פורסמה למתן תוקף בתאריך 10.9.2014 שהינו היום הקובע.

<u>מטרת התכנית</u>: התכנית מסיבה שימוש של כ- 1,230 מ״ר משטח חניון לשטח עיקרי למסחר ואינה מוסיפה זכויות בניה .

<u>ראשי הנזק בהתאם לשמאי התובעים</u>: שמאי התובעים קובע ירידת ערך של 15% עקב הסבת שטח החניון לשטח מסחרי.

<u>אופן החישוב:</u> השמאי רן ורניק בחן עסקאות השוואה בבניין לעומת עסקאות ברחוב חיסין, כל זאת לפני תכנית 3991 ואחרי תכנית 3991. בהתאם לסקר יש פגיעה של כ-18%.
לאחר מכן, ביצע הערכת שווי לכלל הדירות בבניין והעריך את פגיעתם עקב התכנית ב-15% לכל דירה.
סכום התביעה הינו כ-20,000,000 המשקף את הנזק לכלל בעלי הדירות.

<u>התייחסות שמאיי הועדה אברם ויונתן לוי לשומת התובעים</u>:

א. חוות דעת שמאי התובעים מתעלמת לחלוטין מהמצב הקודם.
   1. מדובר בבניין מיוחד אשר כולל קומת חניון פעיל והומה מעל 2 קומות מרתף בשימוש ציבורי (מרכזיית בזק).
   2. קיימת הפרדה מלאה בין קומה זה לבין דירות התובעים. הגישה לדירות התובעים נעשית מצדו האחר של הבניין, ובין דירות מגוריהם לבין הקומה המסחרית מפרידה קומת החניון הפתוחה.
   3. חוות הדעת מתעלמת מאופיו המיוחד של הבניין הנמצא על אחת מצמתי הרחובות הסואנים בסביבה. בכל אחד מהביקורים שערכתי בנכס ובמשך כל שעות היום נמצא האזור סואן ורועש כמתבקש בטבורה של עיר מרכזית כמו ת״א.
   4. חוות הדעת מתעלמת מהעובדה שמרבית דירות התובעים אף יתקשו לראות מחלון דירתם את קומת הקרקע המסחרית.

ב. חוות הדעת השמאית מתעלמת מיתרונות המשביחים שנמצאו בתכנית, לפיהם תשופץ קומת הקרקע וחזיתה, וכן שטחים ציבוריים בבניין המשותף.

ג. חוות הדעת השמאית בוחרת להשוות את הנכס שבנדון מול נכסים מרח׳ חיסין השונה משמעותית מהנכס שבנדון. אומנם כניסת הרכבים לנכס הינה מרח׳ חיסין, אך בזה מסתכם הדמיון בינו לבין הנכסים האחרים ברחוב.
הנכס שבנדון הינו היחיד ברחוב חיסין אשר כל דירותיו פונות לכיכר מיכאלס הסואנת ונתוני ההשוואה הרלוונטיים הינם מנכסים מסביבת רעש דומה.

יתר הבניינים ברח׳ חיסין אומנם נהנים מהקרבה למרכז העיר אך נהנים מרח׳ שקט שאינו ניתן להשוואה במקרה שבנדון.

ד. באומדן ירידת הערך מציג שמאי הבעלים 2 עסקאות השוואה, בניהם קיים פער של כ- 40% בערכי השווי.
השמאי מסתמך על עסקת ההשוואה הגבוהה בלבד ולפיה קובע שווי.

יוער כי תקן 2 לתקינה השמאית (אותו אגב כתב שמאי הבעלים עצמו) מחייב שימוש ב – 3 עסקאות השוואה לפחות. עסקה בודדת מגלמת מחיר ולא שווי.

ה. חוות דעתי הציגה את הדרך הנכונה לבחון את ירידת הערך במקרקעין, בשימוש נתוני השוואה רבים מהם ניתן לראות כי לא קיימת בפועל ירידת ערך מכח אישור התכנית.

ו. ברמה העיונית נסקרו 6 שומות מכריעות ממרכז הארץ אשר בחנו ערכי שווי בבניין עם קומת מסחר מול בניין ללא קומת מסחר. שומות אלו אינם כוללים אף אחד ממאפייניו המיוחדים של הנכס הנישום, כדוגמת שימוש כחניון פרטי פעיל ותוסס בקומת הקרקע, מרכזיית בזק פעילה בשטח נרחב בקומות המרתף, דירות מגורים בעלות כיוון אוויר ראשי לרחוב רועש וכיו״ב.
העיר ת״א בכלל והאזור שבנדון בפרט שונים מהאזורים שנסקרו בשומות המכריעות,

באפיונם בפעילות מסחרית ערה וריבוי אוכלוסייה צעירה.

יתרה מכך, קומת הקרקע נרשמה בתקנון הבית המשותף כקומה מסחרית! התייחסות לכך בשומת התובעים לא נמצאה ואף לא הובאה בחשבון.

<u>לאור כל האמור לעיל, עפ"י חוו"ד שמאיי הועדה אברם ויונתן לוי</u> :
לא חלה פגיעה בשווי המקרקעין הנדונים בעקבות אישור תכנית תא/3991

<u>תמצית חוו"ד ב"כ המשפה השמאי ועופר אודלס</u>:
זוהי תמצית חוות הדעת והחוות דעת המפורטת מצורפת לדרפט.
תכנית 3991 פורסמה למתן תוקף ביום 10.09.2014 ועיקרה הינה תוספת שימוש מסחרי במפלס הקרקע לכיוון כיכר מיכאליס, כאשר השימוש המסחרי יהיה במקום השימוש הקיים במועד הקובע כחניון לשימוש הציבור בתשלום ובמסגרת נפח הבניין הקיים.
התובעים הינם חלק מבעלי דירות בבניין הממוקמות באגף המגורים של הבניין הכולל 6 קומות מגורים מעל 2 קומות עמודים אשר נוצרו כתוצאה משיפוע הקרקע ו-2 קומות מרתף ברחוב בן ציון 3 / חיסין 4 \תל אביב.
לאחרונה, הושלמה בניית הפרויקט המסחרי תוך כדי השקעה חריגה ליצירת קומה מסחרית מעוצבת ואלגנטית ברמת ויזואלית מאופקת אך איכותית, המשביחה באופן ניכר את נראות הבניין מושא התביעה ביחס למצבו הקודם.
מעיון בסקירת החלטות ועדות ערר ופסיקה רלוונטית עולה כי המגמה כיום הינה לאפשר התפתחות אורבאנית סבירה ללא קבלת פיצוי בגין שינוי יעוד.
להערכתנו, שינוי היעוד של קומת הקרקע הינו בגדר שינוי סביר לאור מאפייני הסביבה הקרובה המתאפיינת בפעילות מסחרית ענפה לרבות פעילות מסחרית בבניין השכן (קרבה מידית) ולאור הגדרת קומת הקרקע מושא התביעה בתקנון הבית המשותף כקומה מסחרית, מנגד ניתן לאפיין את הפעילות במצב קודם בקומת העמודים המפולשת (חניון ציבורי) כגורם שלילי אשר פגע במיתוג ונראות הבניין ופועל יוצא בשווי הדירות הקיימות בו ובדגש על הנתון כי שהיו קיימים בבניין במועד הקובע 2 קומות עמודים אשר שימשו לחנייה.
לעניין זה, הרי כי בחינת פגיעה (באם כלל קיימת) חייבת להתייחס למצב הקודם כחניון ציבורי - שימוש על כל מגרעותיו ועל כל האספקטים השליליים שהוא מייצר.
אדגיש כי סביבת הנכס המיידית והקרובה מהווה את אחת מצמתי הרחובות הסואנים בעיר תל אביב וככזו מתאפיינת בתנועת רכבים ציבוריים, פרטיים והולכי רגל אינטנסיבית במיוחד, המולה ומטרדי רעש וזיהום אוויר.
בבחינה קפדנית של מבנה הבניין מושא התביעה נמצא כי מדובר בבניין המחולק בפועל לשני אגפים המופרדים זה מזה, כאשר הגישה אל בנייני המגורים הינה מרחוב חיסין ואילו הגישה אל קומת העמודים המפולשת אשר שימשה עד לא מזמן כחניון ציבורי הינה מרחוב בן ציון.
בין קומת העמודים התחתונה לבין קומות המגורים ממוקמת קומת עמודים עליונה אשר משמשת כיום כקומת חנייה פתוחה וכחניון פרטי של בעלי הדירות בבניין. הפרדה מפלסית זו ומיקום קולונודה המהווה את המשכה של קומת העמודים העליונה לעומת הקומה התחתונה הבנויה בנסיגה יוצרת הפרדה אקוסטית והפרדה ויזואלית מלאה אשר אינה מאפשרת כל פגיעה בדירות התובעים עקב הפעילות המסחרית העתידית.
יתרה מכך, בביקור מקיף בדירות התובעים נמצא כי לא קיים מבט פיזי ישיר בין מרפסות הדירות לעבר קומת העמודים התחתונה למעט דירות בקומה התחתונה באגף א' אשר להן כבר כיום מבט ישיר וקרוב לקומה המסחרית בבניין הצמוד (יודגש כי מדובר בשימושי מסחר כמועדון ובר הפעילים מאד גם בשעות הלילה המאוחרות (כולל מוסיקה ומערכת הגברה) וגורמות להתקהלות של המוני צעירים תוך כדי יצירת מפגע רעש משמעותי לדיירי הבניין מושא התביעה).

בבחינה כמותית מקיפה של שווי הדירות לפני ואחרי המועד הקובע ב-4 מוצרי דיור שונים בסביבה הקרובה: דירות בבניין מושא התביעה, דירות ברחוב חיסין, דירות מעל קומת קרקע מסחרית ודירות מעל חניה בקומת עמודים מפולשת לא נמצאה פגיעה כמותית במחירי דירות התובעים.

בבחינה קפדנית של המצב הקודם כחניון ציבורי לעומת המצב החדש כקומה מסחרית הכוללת הפרדה מפלסית וקולונדה ובהתייחס לכלל מרכיבי הסוגיה כמוצג בהרחבה בחוות דעת זו ניתן לקבוע כי תכנית 3991 לא פגעה בדירות התובעים, אלא אף השביחה. לסיכום: לאור האמור להערכתנו תכנית 3991 לא פגעה בדירות התובעים.

<u>תמצית חוו״ד ב״כ המשפה עורכי הדין משה רז-כהן והדס זלוביץ</u>:
זוהי תמצית חוות הדעת והחוות דעת המפורטת מצורפת לדרפט
<u>תקציר</u> התגובה לתביעת פיצויים על פי סעיף 197 לחוק עקב אישור תכנית תא/3991 מטעם מרשותנו אן.אר.ויז׳ן השקעות נדל״ן וקסטיאל א 2007 בע״מ דין התביעה להידחות. יצוין כי בתגובה מצוטטת פסיקה רבה. להלן תקציר התגובה:

1. **השומה עליה נסמכת התביעה אינה מבססת כלל פגיעה.** השומה מתעלמת כליל מלב ליבו של העניין: נקודת המוצא להערכת הפגיעה היא מצבו התכנוני של הנכס ערב אישור התכנית הפוגעת. ערב תכנית תא/3991 יועד השטח לחנייה המשמשת את הציבור הרחב. עובדה זו היא אבן הבריח שבלב העילה. השינוי בנורמה התכנונית, משימוש של חניון ציבורי (שהוא בעל אופי <u>מסחרי</u> מובהק) לשימוש של מסחר, הוא שצריך לעמוד במרכז העניין. אלא שהתביעה מבוססת על ההנחה השגויה, שבמצב הקודם לא היה דבר. התביעה בוחנת למעשה מצב דמיוני שאיננו מתקיים בענייננו. **התביעה ראויה להידחות לגופה כבר בשל הכשל הבסיסי האמור.**

2. דין התביעה להידחות על הסף בשל אי עמידה **בתנאים המקדמיים** אשר הדין מציב לצורך הגשת תביעה לפיצויים בגין פגיעת תכנית לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, התשכ״ה-1965. על התובע להוכיח, כתנאי **מקדמי** לבדיקת ירידת הערך במקרקעין: (1) בעלות או זכות במקרקעין ביום תחילתה של התכנית; (2) המקרקעין נמצאים בתחום התכנית או גובלים עמו; (3) פגיעה במקרקעין.

3. התובעים לא הרימו את נטל ההוכחה המוטל עליהם: חלק התובעים לא עמדו בנטל הוכחת התנאי הראשון - חלקם **לא הוכיחו בעלות או זכות** במקרקעין במועד הקובע, חלקם הוכיחו **מחצית בלבד** מהזכויות בחלקות המשנה הרלוונטיות; וכל התובעים כשלו בהוכחת התנאי השלישי - **כולם לא הוכיחו פגיעה במקרקעין** (וכן לא הוכח שיעור הפגיעה הנטענת).

4. בשומת התובעים נפלו פגמים רבים ומהותיים. כך, למשל, שומת התובעים כללית מאוד, לא כוללת הוכחה לפגיעה הנטענת ולא ביססה כנדרש את שיעור ירידת הערך הנטען. כמו כן, הצגת שינוי בנורמה התכנונית הטומן בתוכו פגיעה לכאורית, הינה תנאי **מקדמי** לבחינת ירידת הערך, וצריך שתעשה <u>קודם</u> לבדיקת שיעור ירידת ערך המקרקעין. התובעים אינם יכולים להסתפק אך ורק בהערכת שיעור ירידת ערך המקרקעין (לכאורה). בכך **כשלו התובעים**.

5. בנוסף, שומת התובעים מתעלמת לחלוטין מן הגורמים **המשביחים** שבתכנית (ואף נטען כי כלל לא נמצאו בתכנית גורמים משביחים!). בטרם הערכת שיעור ירידת הערך, היה על התובעים לבדוק האם

ישנם אלמנטים בתכנית ״הפוגעת״ שיש בהם כדי להשביח את מקרקעיהם לעומת המצב התכנוני הקודם.

6. בהתחשב בעובדת היסוד בדבר ייעודו של השטח ערב תכנית תא/3991 (שמשום מה נשמטה מן התביעה), לא זו בלבד שהתכנית **לא פגעה** בנכסי התובעים, אלא אף <u>השביחה</u> את ערכם. בעקבות התכנית הוסב החניון הציבורי, שהיה מוקד של עשן, פיח ותנועת מכוניות ללא הרף (שפעל 24/7), והיווה מפגע סביבתי קשה, למסחר מודרני הכפוף להגבלות (כל בקשה לשימוש מסחרי תידרש כתנאי להיתר באישור הרשות לאיכות הסביבה ורישוי עסקים).

7. הכיכר בה מצוי הבית המשותף, כיכר מיכאלס, שתולה בלב איזור הבילויים השוקק בישראל (!), בסמוך לקניון דיזינגוף סנטר. בכיכר האמורה, בצמוד לבית המשותף מושא התביעה, מצוי בניין נוסף עם קומה מסחרית, ובה פועלים ברים ומועדונים. אף מן התקנון המוסכם של הבית המשותף עולה כי ייעודה המקורי של קומת הקרקע התחתונה הינו למסחר. <u>התובעים צפו, אפוא, את השינוי למסחר</u> (ולכל הפחות, מדובר היה בציפייה סבירה), ואף מטעם זה לא קמה לתובעים עילה לתביעת פיצויים לפי סעיף 197.

אין בתקציר זה כדי לגרוע מטענות מרשותינו המלאות כפי שמופיעות בכתב התגובה המלא.

<u>חוו״ד משפטית ב״כ הועדה המקומית עו״ד עמי פזטל</u>:

<u>התביעה</u>

תביעה לירידת ערך בגין אישור תכנית 3991 (להלן-״התכנית״) של 29 דירות בבניין ישן (מתחילת שנות ה-70),בן 6 קומות מעל 2 קומות עמודים ו-2 קומות מרתף שברח׳ חסין 4/שד׳ בן ציון 3, אשר חזיתו פונה ״לככר מיכאליס״, כשמצפון לו רח׳ דיזנגוף, ממערב לו רחוב המלך ג׳ורג׳, מדרום לו שד׳ בן גוריון, ממזרח לו שד׳ תרס״ט (להלן-״הבניין״).

״התכנית״, שמועד אישורה 10.9.14 (להלן-״היום הקובע״) התירה, בקומת הקרקע, שינוי שימוש (קודם) ״מחניון פרטי לשימוש הצבור״ (בתשלום) – ל״שימוש מסחרי״.

הבניין הינו ייחודי ,בהכילו מרתפים מסחריים (כגון ,לצרכי מרכזיה של חברת ״בזק״)וקומת עמודים לחנייה.

לדעת התובעים, בעלי זכויות בדירות ש״בבנין״, ירד ערך דירותיהם, בעקבות אישור ״התכנית״, בסך כולל של כ-21 מיליון ₪, נכון ״ליום הקובע״. זאת ,עפ״י חוות דעת שמאית של השמאי מר רן וירניק (להלן-״שמאי התובעים״). התובעים מיוצגים ע״י עו״ד משה לין.

<u>הפגיעה הנטענת</u>

לדעת התובעים, נובעת ״הפגיעה״ בדירותיהם, כאמור לעיל ,מ״הסבת חניון בקומת הקרקע של הבניין – למסחר״ (בפועל,הסבה לחנויות מודרניות עם חזית יפה ל״ככר מיכאליס״).

<u>לדעת שמאי הועדה המקומית</u> (השמאים לוי אברהם ויונתן) חסרים בתביעה ובשמאות התובעים פירוטים נדרשים של ״האלמנטים״ ״המורידים״ את ערך הדירות, והתביעה מבוססת אך ורק על ״עסקאות״ השוואה״, שלדעת ״שמאי התובעים״ תומכות בהערכתו לגבי ירידת כ 15 אחוז מערך הדירות התובעות בעקבות אישור התכנית. אין כלל בשומת התובעים התייחסות לעובדה ש״במצב קודם״ היה בקומת הקרקע חניון ציבורי סואן ורועש הפועל 24 שעות ביממה ושהסבתו לחנויות מסחריות מודרניות, רק ״משביחה״ את ״המצב הקודם״ .״השבחה״ כזו קיימת לדעתם הברורה גם של שמאי הועדה המקומית, גם של השמאי מטעם ״המשפים״ (יזמי התכנית), מר עופר אודלס, גם של ב״כ ״המשפים״, עו״ד משה רז כהן.

.

ואלו, במקובץ ובנפרד, הנימוקים בתמצית בדבר המסקנה, המשפטית והשמאית, לדחיית התביעה:

א. אין שינוי, אלא לטובה, בין ״מצב קודם״ (תכנית 1103) לבין ״מצב חדש״ (״התכנית״). ״במצב התכנוני הקודם״ יועד השטח, מושא התביעה, לחניה - המשמשת את הציבור הרחב, בתשלום.

חניון זה שפעל בכל שעות היממה, באזור סואן במיוחד בלב לבה של העיר, היה רועש, מלא עשן ופיח, במצב פיזי ירוד, הווה מטרד סביבתי וספציפי מתמשך לדירות התובעות. והנה, ״התכנית״ הסבה את החניון ליחידות מסחריות חדשות ויוקרתיות, מודרניות, תוך כדי חידוש רבתי של אלמנטים ניכרים בבניין וסביבתו, לרבות חזות הכיכר כולה. הכול לטובת ולרווחת הדירות התובעות. אלמנטים משביחים אלו, אילו הוצגו בשומת התובעים ,היה בהם כדי לאיין ,או, לפחות, לקזז, דרמטית מן ״הפגיעה הנטענת״.

ב. לא הוכחה ,ע״י התובעים, שום ״פגיעה״ בדירותיהם. שמאות התובעים ,לא הרימה את נטל ההוכחה, המוטל על כתפי התובעים, שבכלל קיימת ״פגיעה״ בנכסיהם. כאמור לעיל, חסר בשומת התובעים פירוט של האלמנטים ״הפוגעניים״ המתייחסים לכל דירה ודירה על פי מיקומה ומאפייניה, מעבר לאמירות סתמיות בשומתם, כגון ״שקיימת תוספת רעש״, או ,שנוצרו ״מפגעים אקוסטיים ואסתטיים לבניין״. מנגד, שמאי הוועדה פוסלים, כמפורט בשומתם, את ״עסקות ההשוואה״ שערך שמאי התובעים, הן משום שהן לא נערכו למועדים הרלוונטיים ,הן משום שלא התייחסו לדירות חזיתיות הפונות לשדרות בן ציון והן משום שסקרי המחירים בשומת התובעים אינם עומדים בהוראות התקינה השמאית (תקן 2).שמאי הועדה ,מצדם, מצאו ,כי ״במבחן השוק ״ לא קיימת ירידת ערך הדירות התובעות .

ג. ראוי לציין עוד, כי בהתחשב בצורת תכנונו של הבניין הייחודי הנדון, לא נכון היה מצד שמאי התובעים, להניח , ״באופן עיוני״ , כי יורד, אוטומטית, ערכן של דירות שמתחתן שטח מסחרי.

שהרי זה לא המצב הספציפי כאן - מכל הבחינות.
אופן מבנה הקומות בבניין, יוצר ,כדוגמה, ״קומת עמודים״ לחנייתם של הדיירים וזו מפרידה לחלוטין בין המגורים לבין קומת הקרקע הנדונה.
גם הכניסות למגורים הינן מרחוב חיסין האחורי, המנותק מכל מגע עם השטח המסחרי הנדון.
בשומת התובעים אין כל התחשבות באמור בפסקה זו.

ד. ״התכנית״ בהחלט מממשת את הציפיות הסבירות שצריכות היו להיות אצל בעלי הדירות בבניין, ושלפיהן קום תקום ,בבוא היום, תכנית, שתסב את החניון הסואן (לשימוש הציבור בתשלום) ליחידות מסחריות מודרניות, כאשר מדובר בלב ליבו של אזור שוקק חיים מסחריים במרכז העיר. התובעים לא יכלו לסבור כי ההתפתחות העירונית ״תיעצר דווקא על סף ביתם״. בייחוד ,כשדירותיהם אינן מצויות על ״אי פסטורלי ״-אלא ממש בתוך תוכו של האזור הסואן ביותר בתל אביב.

ה. לא כל התובעים הוכיחו ״בעלות״ (או בעלות מלאה) על דירותיהם התובעות, ״במועד הקובע״. נושא זה מפורט בחוות דעת השמאים מטעם ״שמאי הועדה״ ו״שמאי המשפים״.

ו. כמובן, כל התובעים שלא היה בעלים "במועד הקובע" ולא הוכחה בעלותם

תביעתם נדחית על הסף.

<u>סעיף 200:</u> בכל מקרה, אפילו קיימת "פגיעה" מסוימת (ולא קיימת!)בגלל שינוי השימוש מחניון סואן לחנויות מודרניות, הרי היא כה שולית וזניחה, עד שאין מקום לתבוע בגינה ,כאמור בסעיף 200 לחוק התכנון והבניה.

לאור כל האמור לעיל, ולפי חוות דעתי, הועדה מתבקשת לדחות התביעה.

בישיבתה מספר 0003-18ב' מיום 21/02/2018 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הרב אלנתן לא משתתף בדיון

<u>מהלך הדיון:</u>
עמי פזטל: תביעה של בנין מגורים שנובעת מהסבת חניון בקומת הקרקע של הבניין למסחר.
דורון ספיר: לבדוק את נושא ההשבחה של התובעים.
עמי פזטל: לעניות דעתנו אין פגיעה בערך.

<u>הועדה מחליטה:</u>
לדחות את התביעה בהתאם לחוות דעת שמאי הוועדה.
כל התובעים שלא היה בעלים "במועד הקובע" ולא הוכחה בעלותם תביעתם נדחית על הסף.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, שמואל גפן, גל שרעבי, ראובן לדיאנסקי

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מקומית

מיקום: רחוב תובל 6

תיאור גבולות :

צפון : רחוב תובל

דרום : גוש 7094 חלקה 57 (מדרחוב קפלן שלמה המנצח)

מזרח : רחוב הסוללים

מערב : גוש 7094 חלקה 57 בייעוד תעסוקה (מגדל 'אלקטרה')

כתובת: רחוב תובל **6**

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7094	מוסדר	חלק מהגוש	66	

שטח התכנית : 4.035 דונם

מתכנן: משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ

יזם: יוניון מוטורס בע"מ

בעלות: עירית תל-אביב יפו, חכירה: יוניון מוטורס בע"מ,

מצב השטח בפועל:

מבנים בני קומה אחת וסככה המשמשים כמוסך ומרכז שירות של חברת לקסוס.

מצב תכנוני קיים:

<u>תכניות תקפות:</u>

- תכנית תקפה - 3255ב 'שטחים ציבוריים, זכויות והוראות בניה במתחם ביצרון'
- תכנית מס' 1043 א' 'שימושים באזורי תעסוקה בתל אביב יפו'
- תא/5000- תכנית המתאר תל אביב-יפו.
- ע'1- תכנית מרתפים.

<u>יעוד קיים:</u> אזור תעסוקה

<u>זכויות בניה, שטחים, קומות, שימושים:</u>

זכויות: 8,715 מ"ר שטח עיקרי לתעסוקה, הכנת תכנית מפורטת 12,771 מ"ר.

שימושים: מסחר ובתי אוכל בקומת הקרקע. בקומות: משרדים, תעשייה עתירת ידע, שרותי רפואה לרבות מרפאות ומכון בריאות, שירותים נלווים כגון מזנונים, קפיטריה, שירותים לרווחת העובדים.

מצב תכנוני מוצע:

הסעיפים להלן, הינם בקשת היזם. צוות התכנון מסתייג מחלקם, חו"ד הצוות מובאת בסוף הדרפט.

1. קביעת יעודי קרקע ושימושים עיקריים: תעסוקה (כולל מלונאות) מבני ציבור ומסחר.
2. קביעת שטחי בנייה, קביעת זכויות בניה מעל הקרקע כך שסה"כ השטחים הכוללים בתא שטח 100 יהיו 48,448 מ"ר מעל הקרקע ושטחי בניה תת קרקעיים. הקצאה לצרכי ציבור, קביעת שטחים מבונים לשימושים ציבוריים בהיקף של 1800 מ"ר שטחים עיקריים, מתוך סה"כ הזכויות המוצעות. קביעת שטחי מרפסות למלונאות.
3. קביעת גובה הבנייה עד לגובה 48 קומות במגדל ובמבנה פביליון בן 2 קומות+ קומת גג.
4. קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני , קביעת גובה קומות, קביעת הוראות בינוי, קביעת קו בניין או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית, שיפור המרחב הפתוח במתחם והמעברים בין הרחובות הגובלים תוך שילוב כיכר וחזית מסחרית, לרווחת משתמשי המתחם ותושבי האזור, תוך קביעת הוראות לזיקת הנאה למעבר הציבור.
5. קביעת שטחים מבונים לשימושים ציבוריים בהיקף של 1800 מ"ר שטחים עיקריים, מתוך סה"כ הזכויות המוצעות.
6. קביעת הסדרי תנועה ותקני חניה עפ"י תקן חניה התקף לעת הוצאת היתרי בניה. תתאפשר תוספת של עד 40 מקומות חניה ציבוריים מעבר לתקן
7. קביעת הוראות לעניין איכות הסביבה.

<u>פירוט שימושים</u>:

מעל הקרקע: תעסוקה, לרבות מסחר, משרדים ומלונאות, שירותים בעלי אופי ציבורי, מרפאות, שטחים לשימושים ציבוריים ושטחי שרות.

חזית מסחרית במגדל ובפביליון, אשר תפנה לשטחים עם זיקת הנאה למעבר הציבור ולמדרכות הגובלות.

מתחת לקרקע:

א. בהתאם לתכנית ע-1

ב. לא ניתן יהיה לנייד זכויות המוגדרות כתת קרקעיות עיקריות אל מעל הקרקע. סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת לתכנית

<u>זכויות בניה</u>:

ייעוד	שימוש	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 ותעסוקה	תעסוקה	34090		1300				11928		22924	
	מבנים ומוסדות ציבור	1800						630			

<u>נתונים נפחיים</u>:

<u>מספר קומות</u>: עד 48 קומות סה"כ למגדל. 2 קומות + גג לפביליון

<u>גובה</u>: עד 170 מ' מעל פני הקרקע

<u>תכסית</u>: עד 60%

<u>קווי בניין: קו בניין צפוני: 4; קו בניין דרומי: 3; קו בניין מזרחי: 4; קו בניין מערבי: 15.5 בקומת הקרקע ו-11.5 ביתר הקומות.</u>

<u>עקרונות ודברי הסבר נוספים</u>:

המתחם נמצא באזור התעסוקה ביצרון בסמוך למערכת להסעת המונים - תחנת רכבת השלום.

המבנה המוצע יכלול שימושים של משרדים ומסחר ושטחים לשימושים ציבוריים.

תקן החניה יהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.

כניסה/יציאה למבנה תהיה מרח' תובל בצמידות לרמפה קיימת של מגדל אלקטרה.

התכנון המוצע מציג מבנה מלבני, בחלקו הצפוני של המגרש על מנת לייצר מקום לכיכר. הכיכר פונה לרחוב קפלן שלמה המנצח, המהווה חלק מציר הולכי רגל עתידי המקשר בין מרכז העיר (רח' הארבעה) דרך שד' יהודית וגשר יהודית, עד לשד' ההשכלה.

בנוסף למגדל מוצע פביליון מסחרי בגובה של עד 2 קומות + גג המייצר דופן עירונית נוספת לכיכר.

הפניית חזיתות מסחריות/פעילות (לובי) בקומת הקרקע אל רחובות תובל והסוללים ואל הכיכר בחלקו הדרומי של המגרש.

פיתוח המגרש באופן המשתלב עם הפיתוח הקיים ברחוב קפלן שלמה המנצח ויצירת מעבר הולכי רגל מעל הבריכה האקולוגית הקיימת, כך שיתאפשר מרחב ציבורי שלם רחב איכותי ורציף.

<u>תחבורה, תנועה, תשתיות:</u>

הפרויקט נמצא במרחק הליכה של כחצי ק"מ מתחנת רכבת ישראל והינו בעל נגישות גבוהה לתח"צ.

שבילי אופניים בהיקף המתחם מתוכננים ברחובות תובל, הסוללים ודרך השלום.

תנועת כלי הרכב ברחובות הפנימיים הינה תנועה ממותנת תנועה

תתוכנן רמפת כניסה למרתפים מרחוב תובל.

חניות – יתוכננו על פי תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר בניה.

בנוסף יותרו עד 40 מקומות חניות ציבוריים מעבר לתקן.

פריקה/טעינה ופינוי אשפה יוסדרו בתחום קומות המרתפים.

יתוכננו עד 6 קומות מרתף, בכפוף להוראות תמ"א 4/ב/34.

<u>איכות הסביבה:</u>

א. התכנית תעמוד בדרישות סביבתיות של הרשות לאיכות הסביבה ושל מכון הרישוי התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה, לרבות היבטים סביבתיים כגון רעש, איכות אוויר, קרינה, בדיקות קרקע וגזי קרקע, מי תהום, הנחיות למניעת מטרדי רעש ואבק בשלב הבנייה, פסולת בנייה והתארגנות באתר הבנייה.

ב. זיהום קרקע: קיים חשד לזיהום במי תהום, תנאי להוצאת היתר בניה יהיה שיקום הקרע במידת הצורך, עפ"י ביצוע סקר קרקע בהתאם לנוהל המעודכן וביצוע הנחיות לעניין זה.

ג. רעש ממערכות מכאניות-בעת התכנון המפורט ייבדקו המערכות המתוכננות לרבות: מערכות מיזוג אויר, מערכות אוורור חניונים, מנדוף מטבחים, מערכות קירור וכד'; מיקומן, והרעש הצפוי מהן בהתייחס למבנים המתוכננים בתחומי הפרויקט וביחס למבנים הסמוכים לתכנית. במידת הצורך יתוכננו אמצעים אקוסטיים (לרבות משתיקי קול, מחיצות אקוסטיות וכו') כדי להפחית את הרעש.

ד. רוחות-בשלב היתרי הבנייה יבוצעו כל הבדיקות הנדרשות לרבות בדיקת עוצמות רוח במתחם, ויועברו המלצות בהתאם לשילוב אמצעים למיתון הרוח.

ה. שטחי התארגנות-בשלב היתרי הבנייה, שטחי התארגנות ימוקמו בתחום המגרש ובתאום עם

הרשות לאיכות הסביבה.

ו. גריסה באתר תבוצע בתיאום עם הרשות לאיכות הסביבה.

ז. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת נספח פסולת ועודפי עפר מעודכן ומפורט בו יוצגו נתוני הפסולת המעודכנים.

ח. ניהול מי הנגר ומי המזגנים יבוצעו בתחום המגרש, מי מזגנים יופנו לטובת מערכות המבנה והשטחים הפתוחים.

<u>עיצוב אדריכלי :</u>

1. אישור מסמך עיצוב אדריכלי ופיתוח לכלל התכנית בועדה המקומית כתנאי להיתר לבניה החדשה ותוספות בניה מכוח תכנית זו.
2. מסמך עיצוב אדריכלי ופיתוח יפרט את הנושאים הבאים:

א. קביעת הוראות ביחס להעמדת הבניינים, מרתפים, גובה קומות וגבהים סופיים של המבנים.

ב. קביעת הוראות מחייבות וכן הנחיות לעיצוב חזיתות המבנים.

ג. קביעת הוראות מחייבות למיקום זיקות הנאה למעבר הציבור.

ד. קביעת הוראות לעיצוב המרחב הציבורי, כולל במדרכות הקיימות שבתחום התכנית וכן לכל המעברים והכיכרות בתוך המתחם. כולל ניקוז, טיפול במי גשם, תשתיות עירוניות ואמצעי הצללה.

ה. קביעת מפלסי הכניסה הקובעת למבנים ומפלסי הפיתוח בתחום התכנית.

ו. קביעת הוראות למיקום רחבות כיבוי אש, פריקה וטעינה וכניסות לחניונים, אוורור מרתפים ומיקום מערכות טכניות לפינוי.

ז. קביעת פתרונות לפינוי אשפה במתחם.

ח. קביעת השימושים לכל מבנה, כולל מיקום מחייב של מסחר בחלק מקומת הקרקע. רוב החזיתות בקומת הקרקע יהיו חזיתות פעילות, אשר ישמשו למסחר ולכניסות ללובאים, כפי שייקבע במסמך עיצוב אדריכלי ופיתוח.

ט. קביעת מיקום הרמפה ושלביות ביצוע של המרתפים.

י. קביעת שלביות ביצוע למגדל

יא. קביעת מיקום מתקני חניה לרכב דו גלגלי לרבות מלתחות וחניה לרוכבי אופניים, בהתאם לתקנים הנהוגים בעת אישור התכנית.

יב. הבטחת בתי גידול נפחיים ורציפים לעצים בוגרים בתחום התכנית.

יג. הוראות בדבר ניקוז, חלחול מי גשם ושימוש במי מזגנים.

יד. קביעת מיקום אוורור חניונים ומערכות טכניות (גמל מים, משאבות וכיו"ב).

טו. מיקום פיר/ פירים לארובה/ ארובות ומיקום מפרידי שומן לשימוש בתי אוכל

<u>התייעצות עם הציבור</u>

בתאריך 29.10.2017 התקיים מפגש תושבים במרכז קהילתי רמת ישראל.

למפגש הוזמנו תושבי שכונות רמת ישראל ושכונת ביצרון באמצעות תליית מודעות ברחבי השכונות, פרסום בדיגיתל, שליחת מסרונים דרך דיגיתל, זימונים אישיים של פעילי השכונה דרך מינהל קהילה.

במפגש השתתפו:

כ-25 תושבי השכונות, מנהל ההנדסה, נציגי מנהל קהילה, מנהל מרכז קהילתי רמת ישראל, משרד האדריכלים, היזם.

מהלך הדיון:

אדר' איל רונן הציג את הרקע לתכנית , הציג סקירה על התכניות המקודמות החזון ושמירה על עקרונות התכנון שהתוותה תכנית ביצרון 3255ב'.

אדר' התכנית הציג את הפרויקט בדגש על הקשר האורבני, הוצגו תוכניות והדמיות הוצגו תכנון מפלס הרחוב, החיבור ושמירה על עקרונות תכנון מרחב ביצרון התואם את עקרונות תא/5000.

תושבי השכונה בירכו על הפרויקט ותכנון המרחב הציבורי, עם זאת הביעו התנגדות לשינוי מתכנית ביצרון 3255ב' בהיקפי הבינוי ומהעומס התחבורתי הצפוי. נאמר כי העומסים כיום בלתי נסבלים ותוספת הרכבים הצפויה רק תחמיר את המצב.

חשש נוסף שהעלו התושבים הינו משך עבודות הבנייה ושעות העבודה, צוין כי בעת בניית מגדל מגדלי אלון עבדו בשעות הלילה וגרמו לעוגמת נפש גדולה בקרב תושבי השכונה המתגוררים בסמיכות, כל תלונות ופניות לעירייה והדרישות לא נענו.

במסגרת הדיון הוצגו עקרונות תכנית המתאר, תא/50000, בדגש על המע"ר המטרופוליטני לאורך נתיבי איילון, וחלוקת מרחב תעסוקה ביצרון ברחוב הסוללים, עפ"י עקרונות תכנית 3255ב' בהתאם להוראות תכנית המתאר וכפי שאלו קבועים בנספח אזורי הייעוד .

בהתייחס לסוגיות התחבורתיות צוין כי צומצמו משמעותית מקומות החניה עפ"י תקן החניה המופחת, סמיכות לתחנת הרכבת והקמת גשר ביצרון-יהודית יביא לצמצום הרכבים הפרטיים ולעידוד בשימוש בתחבורה ציבורית.

לנושא שעות עבודות הבנייה הנושא ייבדק וככל שניתן יועבר מענה באמצעות מינהל קהילה.

לסיכום, התושבים ביקשו להיות מעורבים בהליכי התכנון וסוכם כי יתואם מפגש תושבים נוסף להצגת מתחם התעסוקה ביצרון כמרחב תכנון והתייחסותו לשכונות מעבר לשד' ההשכלה.

זמן ביצוע:

תוך 10 שנים מאישור התכנית

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0517060	שם התכנית תא/מק/4626 מגדל לקטוס	מגיש התכנית יוניון מוטורס בע"מ	עורך התכנית משה צור אדריכלים
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	■ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללנית בשטח התכנית
תל אביב יפו	■ עירונית	☐ כפרית	■ יש ☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה **בסמכות ועדה מחוזית** כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
■ התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
	המתחם נמצא באזור התעסוקה ביצרון, התכנון המוצע מציג מבנה מלבני וצר עם מסחר בקומת הקרקע, מיקום המבנה מייצר ליכה: הכיכר פונה לרחוב קפלן שלמה המנצח המחוות חלק מציר תולכי רגל עתידי המקשר בין מרכז העיר (רחי הארבעה) דרך שד' יהודית ונשר יהודית, עד לשד' התשכלה. הוספת פביליון מסחרי בגובה של עד 2 קומות המייצה דופן נוספת לכיכר עירונית. פיתוח המגרש באופן המשתלב עם הפיתוח הקיים ברחוב קפלן שלמה המנצח ויצירת מעבר תולכי רגל מעל הבריכה האקולוגית הקיימת בך שיתאפשר מעבר ציבורי רחב, פתוח ואיכותי המקשר בין כל הפרויקטים	62 א. (ג) חוק התו"ב התשכ"ה	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללנית (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מקן תוקף 22.12.2016)
	התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללנית תא/5000, כמפורט להלן:		

	הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת
	קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאיים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - אזורי תעסוקה	**סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית: אזורי יעד: אזורי** תעסוקה מטרופוליטני סמוך להסעת המונים	5.3.3 אזורי תעסוקה מטרופוליטני, נדרש מסמך מדיניות	+

קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	**לפי תשריט אזורי יעוד:** אזורי תעסוקה מטרופוליטני סמוך להסעת המונים	**ייעוד קרקע:** אזור תעסוקה מטרופוליטני 3.3.2	+
קביעת שימושים - 3.1.1 הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	**לפי תשריט אזורי יעוד:** אזורי תעסוקה מטרופוליטני סמוך להסעת המונים	שימושים מותרים: **מקבץ שימושים ראשי:** מסחר 1, תעסוקה 1 משרדים (סעיף 3.3.2(א)(1)) **חזית מסחרית** 3.3.2 (א)(2) **שימוש מלונאות** 3.1.1(ו)	+ השימוש המלונאי בכפוף לאישור הועדה
קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	**לפי תשריט אזורי יעוד:** אזורי תעסוקה מטרופוליטני סמוך להסעת המונים (סעיף 3.3.2)	3.3.2(ג)(2) אזור תעסוקה מטרופוליטני סמוך לציר מתעין רחייק עד 12.8.	+ נוצל רחייק מרבי 12.8 = 47,219.2 מ"ר, מתוכם 1,800 מ"ר עיקרי לצורכי ציבור. בכפוף הועדה המקומית לאישור ניצול רחייק מרבי נוכח חתרומה המשמעותית של התכנית למרקם והעיצוב העירוני ע"י פיתוח מתחם תעסוקה ביצרון, פיתוח מפלס חרחוב והרחובות החיקפים.
קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	**בכל שטח העיר**	סעיף 2.3.3(ב) בהוראות המתאר מאפשר להחיל הוראות תוכנית נושאית קודמת בתוכנית המפורטת החדשה.	קובעת זכויות עפ"י תכנית המתאר סעיף 3.1.5 עד 50% משטחי הבניה מעל הקרקע, ומפנה לע1 לנושא השימושים
קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. **(סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)**	**מספר קומות מירבי:** לפי נספח העיצוב העירוני מעל 40 קומות.	**בהתאם לנספח העיצוב העירוני** מעל 40 קומות	+ 50 קומות תנאי להפקדה נספח בינוי עירוני, נספח תחבורה, נספח תשתיות ונספח אקלימי (4.2.2)
קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות נוגעות בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	**כלל שטח התוכנית**	בנייה בין קווי בניין לקווי מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)	+
הקצאה לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1 הועדה תהליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או חמרת שטחי בניה מיועד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו'או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	**לפי תשריט אזורי יעוד:** אזורי תעסוקה מטרופוליטני סמוך להסעת המונים (סעיף 3.3.2)	לפי סעיפים 4.1.1(ג)(3) מגרש המיועד לשימושים סחורים שאינם למגורים. 4.1.1(ח) מגנגון להעברת שטחים ציבוריים לבעלות העירייה. 4.1.1 (ו) עמידה בדרישות המפורטות בפרקים 3.5 ו- 3.6 בנוגע לאיכות השטחים הציבוריים.	+ הקצאת 1800 מ"ר (עיקרי). והקצאת 2,900 מ"ר שפ"פ בזיקת הנאה. בהתאם להר"ד היחידה האסטרטגית. כמו כן בהתאמה ל 3.1.3 (א)

קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 – 3.6.1 **ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי'** (שטח פתוח מטרופוליני, ים, פארק החוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרברית מחירה קירוי מעל דרך פרברית מחירה, בית עלמין, אזור לספורט)	**בכל שטח התוכנית,** לפי תשריט אזורי היעוד: -רחוב שלמה קפלן המנצח מסומן יציר ירוק עירוני	**סעיף 3.6.13 (ב)(2)** ציר ירוק מטרופוליטני, עירוני או מקומי	+ התכנון באזור מתייחס לרחובות תובל ושלמה קפלן המנצח כמרחב אחד. שלמה קפלן המנצח נותן מענה בדגש על חולכי חרגל (בגלל מבנה אסותא וקופ"ח) ולעומתו רח' תובל המקביל (כ-50 מ') נותן כבר היום מענה לאופניים ותנועת רכבים. שניהם מקשרים בין מורת ומערב, בין שד' התשכלה ויגאל אלון ומשם לגשר ביצרון-יהודית.
הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) הפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתעיץ (3.8.4) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5) חניונים ציבוריים (3.8.6) תקן חניה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)	**לפי נספח תחבורה:** רחוב שלמה קפלן המנצח-שביל אופניים	ישביל אופניים: סעיף 3.8.1(ג) תכנית הכוללת שביל אופניים או גובלת בשביל כאמור, תכלול הוראות בנוגע לפיתוחו של שביל זה בתחומה.	בכפוף להחלטת הועדה המקומית לפטור מהכנת חו"ד תחבורתית נוכח העובדה כי התכנית אינה משנה את תכנית התקפה לנושא השימושים אלא רק מגדילה את חיקפי חביטוי, ותקן החניה המומלץ הינו תקן חניה תקף לעת הוצאת היתר. התקן בהתאם לסמיכות התכנית להסעת המונים. סעיף 3.8.1 (ה)
איכות סביבת - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בניית ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) **הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4**	**בכל שטח התוכנית**	4.4.1(ד) תכנית הקובעת שימושים מעורבים. 4.4.1(ה): תכנית המאפשרת ביטוי של 20 קומות ומעלה. 4.4.3 בניה ירוקה 4.4.2 חו"ד סביבתית	+ הונשה חו"ד סביבתית
תשתיות – סעיף 4.6 **פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים:** מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)	**בכל שטח התוכנית**		התכנית מתחברת לתשתיות קיימות

	שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)		
	תוכנית בסמכות ועדה מקומית תחלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4א), (6), (8), (16) ו- (17) שבו. 62א (א) **למעט**: (4א) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יח״ד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית		שימוש בתוכנית המפורטת
	סעיף	מהות הסעיף	
	סעיף (א)(39)	זיקת הנאה	קביעת זיקת הנאה בשטח בין המבנים
	סעיף קטן (א)(4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	קביעת קווי בניין
	סעיף קטן (א)(5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	

תצהיר וחתימות

בדקתי את סוגיית חסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמוסמן בסעיף (ג) בטופס זה.

מהנדס הוועדה:

שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עודד גבולי, אדרי	025757858		13.12.17

היועץ המשפטי לוועדה:

שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
חראלה אברהם אוזן, עו״ד	243946-9		7.12.2017

רן ברעם | 2017

העתקים
גב׳ אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

חו״ד הצוות: (מוגש ע״י צוות מזרח)

חו״ד צוות תכנית לקסוס:

א. בהתאם לסעיף 3.1.1 (ה) תכנית המתאר, הצוות ממליץ לאשר הוספת שימוש מלונאי. מתחם תעסוקה ביצרון הינו מתחם עם עירוב שימושים ופעיל 24/7. שימוש מלונאי ישתלב ויעשיר את המתחם ותואם לאופי אזור התכנון.

ב. בהתאם לסעיף סעיף 3.8.1 (ה) בתכנית המתאר, הצוות ממליץ לוועדה להפקיד את התכנית ללא חוות דעת תחבורתית מאחר ואין שינוי משמעותי מהתכנית ביצרון 3255 ב׳ החלה בתחום התכנית.

ג. אורך חזית מסחרית לכיוון רחוב תובל לא יפחת מ 55% ואורך החזית לרחוב הסוללים לא יפחת מ 100%, עומקם לא יפחת מ-5 מ׳. חזית לכיוון שלמה קפלן המנצח תהיה בעלת אופי מסחרי למעט שטחים לטובת תפקוד סביר של המבנה.

ד. מבנה הפביליון- מבנה הפביליון יהיה מסחרי, לא תתאפשר תצוגת כל רכב במבנה, על גג המבנה לא יותקנו מערכות טכניות לטובת בניין המשרדים, הגג יטופל כחזית חמישית וגג ירוק. גג הפביליון בעל נוכחות משמעותית ונראות גבוהה בסביבה הקרובה.

ה. אגף התנועה לא ממליץ על תוספת מקומות חניה ציבוריים מעבר לתקן התקף בעת הוצאת ההיתר. תוספת מקומות חניה במקום כדוגמת פרויקט זה אשר הינו בעל נגישות גבוהה לתחבורה ציבורית וכן ממוקם במרחק הליכה קצר לתחנת רכבת השלום איננה רצויה, מעודדת הגעה ברכב פרטי וגורמת לעומסי תנועה. במידה והועדה תחליט לקבל את הצעת היזם לחניון ציבורי, ממליצים לקבוע כי חניון זה יהיה פתוח לציבור ללא הצמדת מקומות חניה מסומנות ובתעריפי אחוזת חוף על מנת לעודד תחלופת רכבים.

ו. גובה הקומה טיפוסית לא יעלה על 3.8 וגובה קומת קרקע לא יעלה על 6 מ׳. גובה הקומה יקבע בתכנית העיצוב ובהתאם למדיניות ובכל מקרה לא יחרוג מגבהים אלו.

ז. יש לכלול בייעודי קרקע יעוד ציבורי, והוספת שטחי מרפסות לשטחים הציבוריים בהתאם לסעיף 3.1.4 (ו) בתכנית המתאר.

ח. בהוראות התכנית כפי שנתקבלו מוצע לאפשר לנייד את שטחי הציבור הבנויים לפרוייקטים אחרים בבעלותו. מוצע שלא לקבל הצעה זו היות שכל תכנית צריכה לענות על הצרכים הפרוגרמתיים שלה והשטח שנקבע בתכנית זו הינו 1800 מ"ר שטח עיקרי ויש לממשו במסגרת תכנית זו ובמרחב התעסוקה ביצרון.

ט. נטיעות עצים- מילוי של אדמה גננית בעומק שלא יפחת מ- 1.5 מ' ונפח בתי הגידול לא יפחת מ- 22 מ"ק לעץ וברציפות בכל תחום התכנית בהתאם למסמך מדיניות ההצללה שאושר בוועדה. במסגרת תכנית העיצוב יבחן תכנון במפלס 1- מטר.

י. ניתן להמיר שטחי שרות בתת הקרקע לשטחים עיקריים בתת הקרקע, ניוד השטחים לא יהווה סטייה ניכרת לתכנית.

יא. ככל שיבוצע שינוי בהעמדת מגדל לקסוס שטח זיקת ההנאה לא יפחת מ-1800 מ"ר השטח המוצע בתכנית זו.

יב. תירשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בתחום התכנית עד לקירות המבנים. בשטחים אלה יתאפשרו מעבר ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה והם יפותחו כמרחב רציף לבין השטחים הציבוריים הגובלים בהם ללא גדרות, פתחי אוורור במדרכה, ערוגות, רמפות חניה ומכשולים אחרים.

יג. בהתאם להוראות תכנית המתאר סעיף 3.1.5 (א) נפח הבניה בתת הקרקע לא יעלה על רח"ק 6.4.

יד. תכנית העיצוב תהיה באישור מה"ע או מי מטעמו.

תנאים להפקדת התכנית:

א. הטמעת הערות מעלה ותיקונים טכניים.

ב. אישור נספח אקלימי, נספח תשתיות, נספח בניה ירוקה.

ג. הסכם עם אגף נכסים לעניין הקמת שטח ציבורי.

ד. אישור רשות תעופה אזרחית (רת"א).

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 78ד' לחוק

חוו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 13/12/2017
חוו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 07/12/2017

בישיבתה מספר 0026-17ב' מיום 20/12/2017 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

<u>מהלך הדיון:</u>
לאורה הופמן: תכנית מגדל לקסוס במתחם בצרון. התוכנית כוללת מגדל תעסוקה בגובה מקסימלי של 48 קומות כולל קומת מסחר ושטח מבונה בשטח של 1800 מ"ר ומבנה פביליון ביעוד מסחרי. התוכנית מקודמת מכח תוכנית המתאר ותואמת את עקרונות תוכנית בצרון 3325ב.
משה צור: מציג את התוכנית במצגת (שינוים שרוצים להוסיף)
מנדי: עדכון בדרפט אנחנו צריכים 8 מרתפים בדרפט רשום 6 מרתפים.
כרמלה עוזרי: מאיפה הכניסות והיציאות?
ראובן לדיאנסקי: כל חוו"ד של היועצים הם מטעם היזם.
שמואל גפן: כמה מקומות חניה יש?
אירד יועץ תנועה: סביב 400 מקומות חניה. התקן לפי התקן התקף של עיריית ת"א 1 ל120. החיבור היחידי למרתפים בהחלט מספיקה רק רמפה אחת. חיבור לרח' תובל שמתחבר ליגאל אלון במקטע הזה עובר שידרוג במסגרת הפרויקט של בסר מאשדר עד לצומת של תובל. יש תוכנית להרחבה של כל רח' תובל. יש נגישות ואפשרות שמחברת לד. השלום.
כרמלה עוזרי: האם מרח' הסוללים לתחנת הדלק תהינה כניסות ויציאות לא רק מיגאל אלון.

אירד: המרקם העירוני במסגרת כל התוכנית האב של בצרון למעשה התב"ע יש מס' פריצות של דרכים והרחבות על דרך השלום ויגאל אלון וגם בתוך פנים השכונה. המערכת נבנית שלב אחר שלב כי תלויה בפינוי שטחים. היום מבצעים המשך רח' הסוללים לקרימנצקי ויש 2 צירים מצפון לבסר ומדרום לבסר וכל המערכת הזו משרתת את המתחם. יש בקנה הרחבת רח' תובל שמגשרת עם רח' הסוללים ולכל מתחם התעסוקה באזור. יש מערכת מרומזרת שתאפשר פניה שמאלית ותשפר את המערכת התנועתית ותלויה בפינוי של איווקו.
דורון ספיר: יש תוכנית צל? יש תנועה שמאלה?
מלי פולישוק: האם ישנה יציאה מהסוללים שמאל לדרך השלום?
אירד: אנחנו מרחיבים את רח' הסוללים ונאפשר ושני נתיבים שמאלה
מיטל להבי: האם אגף התנועה אישר את התוכניות ואישר את הפניה שמאלה?
אירד: כן זה הוצג.
אהרון מדואל: האם תהיה הרחבה בדרך השלום?
אירד: במסגרת של פרויקט איווקו יש הסדרה וזה מתואם מול הנתיבים המהירים וזה במסגרת פרויקט אחר.
אהרון מדואל: החניון הוא חניון ציבורי?
משה צור: החניון בגלל התקן החניה החדש התקן לא מאשר. אנחנו מבקשים עוד 40 מקומות חניה לחניון ציבורי.
דורן ספיר: זו חניה תקנית.
שמואל גפן: התוכניות הועברו לאישור הועדה, מתי זה עובר לביצוע?
אירד: הביצוע של התוכנית תלוי בזמינות קרקעית ותקציבית.
משה צור: הזכויות בהתאם לתוכנית המתאר, התקן הוא נמוך בהתאם לתקן הקיים והוא מחייב וניתן להוסיף חניון ציבורי.
כרמלה עוזרי: תהיינה 3 כניסות 2 מאיילון, ואחד הסוללים השלום העתידיות?
אירד: כן
משה צור: אירד הראה סקירה מערכתית, יש כאן מרקם עירוני שאפשר לצאת ולהיכנס למרקם. גם חניון יותר גדול מספיק כניסה אחת.
כרמלה עוזרי: לגבי ה48 קומות מכח איזה נגזרת ה-48 קומות?
משה צור: אנחנו מגיעים ל39 38 קומות
ראובן לדיאנסקי: 39 קומות עיקריות על 170 מ' גובה.
מנדי: בבנין יש 35 קומות משרדים כאשר יש קומת קרקע גבוהה כדי שתאפשר לובי ומסחר ובנוסף יש קומות טכניות שמכילות הרבה דברים שמחולקת למפלסים ברישוי סופרים את זה כקומות ולכן בתבע אנחנו מבקשים קצת יותר קומות כדי שנוכל לקרוא לגלריות הללו קומות.
ראובן לדיאנסקי: 39 קומות עיקריות ועוד קומות שירות וכד' זה עדין 48 קומות ב170 מ'.
נתן אלנתן: אמרת 40 חניות ציבוריות שאתה רוצה להוסיף זה עירוני?
אלי לוי: עירוני.
מלי פולישוק: אם יאשרו 40 חניות ציבוריות איפה תמקמו אותם בקומה -8 במרתף.
משה צור: כן נותנים -1 מאוד גבוה ומחלקים אותם לחניון אופנים.
ראובן לדיאנסקי: האם במסגרת ה34 או 35 אלף מ' שטחים עיקריים יהיו בבנין הזה סדר גודל של 4000 עד 5000 אנשים מידי יום.
משה צור: התקן בדרך 14.8 מ' לאדם זה הרשמי.
כרמלה עוזרי: לגבי הגובה של הבנין האבסולוטי לאחר כל הגלריות .
משה צור: 170 מ' והמעטפת תהיה עדינה ושקופה, כל הבנין יראה איכותי בהיר ואיכותי.
איריס גלבוע: לגבי 40 מ' חניה הם יהיו בשימוש ציבורי הם לא יהיו בבעלות העיריה. אנחנו נותנים 1800 מ"ר עיקרי לצורכי העיריה ונספק את מקומות החניה.
אלי לוי: היה סיכום אחר.
דורון ספיר: איפה יש נקודת הורדה והעלת נוסעים?
אירד יעוץ תנועה: יש מפרץ מוסדר לאורך החזית המזרחית שהוא כניסה למוסך של לקסוס.
דורון ספיר: חניה לאופנים בתת הקרקע זה רכב דו גלגלים או רק אופנים
אירד: גם לאופנועים ולאופניים לפי התקן.
מיקי זיידמן: התושבים בקשו שיתוף ציבור והוא לא התקיים למרות שהיה רשום שיהיה מפגש כזה. מאחר שלא היה שיתוף ציבור ולא היה מפגש ומאחר וההצגה היתה לוקה. הוצגה חריגה של 6 קומות במקום 36 קומות ל48 קומות מרח"ק של 5 ל-12.8 רח"ק. במשך 12 שנה תוכנית 3255ב' התנהלה ומה"ע מסביר למה באזור הזה כל האזור צריך לחרוג. המשמעות היא שאנחנו פורמים את 3255ב' מבחינת הרח"ק. הרח"ק של אלקטרה הוא 165, מגדל סוזוקי יושב על הדופן של יגאל אלון עם רח"ק יותר נמוך.
עמית גולדשטיין: הרמפה צמודה לרמפה של אלקטרה לא היה אפשר לעשות את הרמפה בסוללים?

משה צור: מרח׳ הסוללים רצינו לשמר את איכות מפלס הקרקע והכיכר, ואנחנו יותר נמוכים ממגדל אלקטרה.
עודד גבולי: הפרויקט ראוי לעיר הרח״ק מקסימלי ו50- קומות הוא לא בעייתי. בקשר לנושא התנועה כל הרעיון וכל הקידומים של הפרויקטים לא סתם עשו תקן חניה חדש עקרונית אין לזה משמעות. יש תחנת רכבת בשלום, ויש הסכמה של רכבת לעשות ביצחק שדה תחנת רכבת חדשה. זו תבע להפקדה וזו תוכנית שיקח זמן. כל השדרוג של יגאל אלון הכניסות המזרחיות מערביות אין בעיה של התנהלות לא של המטרים ושל האנשים. ככל שיהיו יותר אנשים זה יותר טוב לאזור, אני אישית מתנגד והפניה מרח׳ הסוללים היא מיותרת.

<u>דיון פנימי:</u>
ראובן לדיאנסקי: אין ספק כי הפיתוח המואץ שיש באזור כמו את אלקטרה ואיווקו שרואים פרויקט כזה לא נחה דעתי שאין לנו חוות דעות מקצועיות מטעמנו.
איל רונן: התוכנית והיועץ שענה לשאלות עבר את אגף התנועה שלנו. ככלל אין עמדה שלא תואמה עם הצוותים המקצועיים של העיריה .
מיטל להבי: לחניה הציבורי ל1800 מ׳ מאחר שהעיריה מקבל יהיה 1800מ״ר יהיו צרכים אז אי אפשר לקרוא לזה חניה ציבורית.
אלי לוי: אין קשר ל1800 מ׳ יש תקן חניה ובנוסף לזה יהיו 40 מקומות חניות כי יש שם צורך והם בנוסף לתקן הנדרש.
מיטל להבי: כתומכת בגרידים של העיר אני רואה שקשה מאוד לצאת מהמתחמים. תושב שרוצה לצאת ממתחם ג׳ למשל צריך ללכת 2 קמ׳ כדי להגיע לתחנת אוטובוס ואני מגיעה למסקנות שאי אפשר לייצר שכונות סגורות כי אין מעברים. לכן צריך להיצמד לקונטקסטים של תכנון שהוכיחו. שמאפשרים לצאת מהעיר.
עודד גבולי: התכוונתי לרמפה שיורדת מדרך השלום שרוצים להפנות בתת הקרקע פנימה.
מיטל להבי: הרבה פרוייקטים נותנים יותר זכויות זיקת הנאה וכד׳. איך מקבעים איך ממפים האם קיימת רשימה שמתחזקת לנו את כל הנושאים של השטחים שמקבלים בתמורות אם זה בתמורה ישירה או בזיקת הנאה.
אלי לוי: כל השטחים כולל זיקות הנאה רשומים במערכת הממוחשבת. השאלה האם בזיקת הנאה אפשר לעשות כל דבר. לפני שקבלן מקבל טופס אכלוס והוא צריך לעמוד בתנאים שרשומים בהיתר כולל סוגיה בזיקת הנאה.
אהרון מדואל: זהו פרויקט גדול 50 אלף מ״ר ו-40 חניות זה מעט. כל הציבור שיגיעו לעבוד בבנין לא יגיעו בתחבורה ציבורית אלא בתחבורה פרטית וזה יגרום לעוד עומס. המגדל היה צריך לספק 200 מקומות חניה ציבוריות.
עודד גבולי: יש לנו כוונה לעשות מתחם חניה של נתן חץ בצומת (תוצרת הארץ) זה צריך להגיע לאישור של הועדה, אני אומר בזהירות 1000 מקומות חניות ויש עוד 250 חניות באיווקו אשר הופקדו בועדה לפני מספר שבועות.
אפרת טולקובסקי: זה השימוש האופטימלי לחניות.
כרמלה עוזרי: מה שהטריד את התושבים במיוחד אלו שגובלים היה נושא כניסות ויציאות של התחבורה שאמורה לשרת את המתחם הזה. הרעש כאשר יתחילו העבודות מאחר ויש דוגמא מהבנין הסמוך רעשים. סוכם שיתואם מפגש עם התושבים. אם אכן שיש שתי כניסות מיגאל אלון ומהסוללים לשלום כמו שדובר אז יש לנו תשובות לתושבים. אם כתבתם שתהיה פגישה עם התושבים איך ניתן החלטה עכשיו?
איל רונן: מהות הבקשה שחלקה היא הגדלת היקף הבינוי לטובת ניצול הרח״ק המירבי המתאפשר מכוח תכנית המתאר נוכח התרומה המשמעותית למרקם והעיצוב העירוני באמצעות פיתוח אזור תעסוקה ביצרון. הוספת השימוש המלונאי ובהתאם לכל מה שכתוב בחוו״ד לעיין הסוגיה התחבורתית. החשיבות במימוש החזית המסחרית והחיבור של המבנה כחלק מאזור התעסוקה.
נושא המעברים וזיקות ההנאה שיהיה הינתן לעבור רשומים בין דופן המבנה לכל מרחב הציבורי וכך יפותח כל המרחב. כך שכל אחד יכול לעבור ממקום למקום, אגף התנועה לא ממליץ לגבי תוספת מקומות חניה מעבר לתקן היה והועדה כן תקבל את ההוספה, המלצתנו שתתאפשר ההוספה רק לשימוש ציבור בלבד. גובה הבניין מצוין שטחי הציבור הוא 1800 מ״ר לטובת שימושים ציבוריים שטח עיקרי, שטחי הגינון והפתוח חלק מהמטלות.
אלי לוי: בעת הכנת תוכנית העיצוב אנחנו קובעים איפה הם וקובעים את השימושים.
דורון ספיר: אני מבקש תוכנית הצללה בהתאם למדיניות הועדה.
למחוק את הערה
איל רונן: נושא העצים הבטחת בתי גידול, זיקת ההנאה. התנאים להפקדת התוכנית סעיף 3 יורד כי כבר נחתם ההסכם, והוספת נספח תוכנית צל.

הוספת שימוש המלונאי במתחם התעסוקה בבצרון . אישור מיצוי הרחק 12/ 8 נוכח התרומה של התוכנית באמצעות פתוח מרחב התעסוקה עזרה וביצרון. להפקיד את התוכנית ללא חוו״ד תחבורתית ללא הבה״ת מאחר ואין שינוי משמעותי מתוכנית בצרון החלה בתוכנית.
אלי לוי: ואפשר להפקיד כתב התחייבות.
איל רונן: מאחר והיקפי הבניה לא משמעותיים ובמסגרת הבחינה התחבורתית לאחר בדיקת אגף התנועה לא נדרש בה״ת נקודתי מעבר לזה שנבחן בעבר במסגרת מתארית.
דורון ספיר: כל מה שנאמר תקף לגבי הכניסות והיציאות .
איל רונן: אכן. לגבי בקשת התושבים שנעתרנו לה לקיים מפגש ולהציג במסגרתו כל התוכניות שאושרו בהליכים ובבחינה אין לנו התנגדות לעשות מפגש טרם נעשה מפגש עם הציבור.
כרמלה עוזרי: מקובל , יחד עם זאת אני מבקשת שיהיה ברור לתושבים לגבי הכניסות שהכל יהיה מפורט.
איל רונן: הכניסה למתחם היא לאורך כל רח׳ יגאל אלון יש מס׳ כניסות. לאורך דרך השלום יש כניסה מרח׳ הסוללים.
דורון ספיר: מבוקש כי ירשמו הכניסות למתחם בהחלטה.
מלי פולישוק: מה עם ה-40 חניות ציבוריות שיועברו לבעלות העיריה?
איל רונן: לגבי הוספת 40 חניות זה בניגוד להמלצת אגף החניה. האגף ממליץ שהם יהיו ציבוריות.
ראובן לדיאנסקי: לגבי שיתוף הציבור, אם מסכמים שהתושבים יהיו מעורבים עד אז אפשר לעשות פגישה כבר עכשיו. אני מציע לאשר את התוכנית אבל לא לבצע את ההפקדה של התוכנית טרם פגישה עם את התושבים בפועל.
דורון ספיר: הצוות הסכים להציג לתושבים את כל התוכניות למרחב מול הציבור ולא רק את הפרויקט המסוים הזה.
איל רונן: המשמעות של מה שאנחנו מציעים היא להציג בפני התושבים תוכניות טרם שהוצגו או בפני מה״ע או בפני הוועדה מתוך עבודה שאנחנו מקיימים. דהיינו הציבור יבקש את התייחסותכם לתוכניות שטרם נראו כאן. הציבור מבקש לדעת מה מתוכנן במתחם התעסוקה בצרון ומבקש תשובות לגבי כל הנושא התחבורתי מפל הגבהים שמטריד את התושבים גם לגבי נושא זיקות ההנאה ושימושים המסחריים בקומת הקרקע. יש להפריד בין הצגת תוכנית אחת לתושבים לבין ההיתכנות העתידית של האזור.
ראובן לדיאנסקי: עד למועד ההפקדה בפועל יעשה פגישה עם הציבור באחריות הצוות.
שייכתב עד למועד להפקדה תעשה פגישה עם התושבים כדי להציג את כל המרחב ושהצוות יזמן.
ליאור שפירא: שיזמנו פגישה.
דורון ספיר: שתתקיים פגישה.

<u>הועדה מחליטה:</u>
לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לחוו״ד צוות כמפורט לעיל ובנוסף לתנאים הבאים:

טו. הועדה מאשרת בהתאם לסעיפים 3.1.3(ג) ו- 3.3.2 (ב)(2) בתכנית המתאר, ניצול רח״ק מרבי 12.8 = 47,219.2 מ״ר, מתוכם 1,800 מ״ר עיקרי לצורכי ציבור. נוכח התרומה המשמעותית של התכנית למרקם והעיצוב העירוני ע״י פיתוח מתחם תעסוקה ביצרון, פיתוח מפלס הרחוב והרחובות ההיקפים.

טז. הועדה המאשרת בהתאם לסעיף 3.1.1(ה) בתכנית המתאר הוספת שימוש מלונאי שישתלב ויעשיר את המתחם ותואם לאופי אזור התכנון.

יז. הועדה מאשרת בהתאם לסעיף 3.8.1(ה) בתכנית המתאר את הפקדת התכנית ללא חוות דעת תחבורתית מאחר ואין שינוי משמעותי מתכנית ביצרון 3255ב׳ החלה בתחום התכנית.

יח. יש להוסיף למסמכי התכנית נספח הצללה בהתאם למדיניות הועדה המקומית.

יט. תנאי להפקדת התכנית בפועל הינו קיום מפגש שיתוף תושבים באחריות מח׳ תכנון מזרח, אגף תכנון העיר.

כ. הועדה מחליטה להוסיף 40 מקומות חניה ציבוריים מעבר לתקן התקף.

כא. להלן פירוט מערך הכניסות והיציאות התחבורתיים מרחב התעסוקות ביצרון :
מצפון כניסה ויציאה מרחוב הסוללים
ממערב: יציאה מרחוב האומנים.
כניסה ויציאה מרחוב תובל
בביצוע – רחובות כניסה/יציאה מצפון ומדרום למתחם אלון המתאכלס בימים אלה.
רחוב קרמניצקי כניסה ויציאה
רחוב עמינדב כניסה ויציאה

משתתפים: דורון ספיר, אסף זמיר, ליאור שפירא, שמואל גפן, ראובן לדיאנסקי, כרמלה עוזרי, מיטל להבי

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

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

1. בסעיף טו בהחלטת הועדה נפלה טעות סופר. סך זכויות הבניה הינו 48,448 מ"ר בהתאם לרשום בדרפט.
2. להוסיף באופן מפורש בהחלטת הועדה לבטל את סעיף ג. הסכם עם אגף נכסים לעניין הקמת שטח ציבורי. בתנאים להפקדת התכנית כפי שציין אדר' איל רונן בדיון הפנימי (ראו במהלך הדיון בהחלטת ועדה מיום 20.12.17), התנאים להפקדת התכנית סעיף 3 יורד כי כבר נחתם ההסכם.

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 0003-18ב' מיום 21/02/2018 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

<u>מהלך הדיון:</u>
לאורה קאופמן שפטלר: שינוי מועד חתימה על הסכם מול עם עת"א בעניין הקמת שטחי הציבור כתנאי לבקשת תיק מידע ולא תנאי להפקדת התכנית.

מיקי זיידמן: אין מדובר פה רק בתכנית פורצת גדרות בצורה דרמטית – פי <u>3</u> בזכויות ו 60% חריגה בקומות אלא בפריצה תקדימית של כל המתחם של כ 280 דונם בניסיון לדחוס לתוכו עד כ 2.0 מיליון מ"ר בנייה לתעסוקה בעיקר – כשליש מכלל הבנייה החדשה במער החדש !!! וזאת בהתחמקות מוזרה מביצוע סקרים נדרשים להשפעה הכוללת של פריצה דרמטית כזו על ההיבטים הפיזיים והאנושים הנרחבים- תנועה, נתיבי וקוויי הזנה תח"צ, חנייה, מוסדות ושטחי ציבור תשתיות אויר אור ועוד אלמנטים סביבתיים. מדובר פה בפרשנות שגוייה ומעוותת משפטית ותכנונית כאחד של תכנית המתאר 5000. לתרחיש אימים כזה כיוונו שופטי ביהמ"ש העליון בהרכב בראשות הנשיאה בשבוע שעבר 12.2 כשדנו בעתירת עמותת נווה צדק כנגד עת"א בנושא פרשנות הפטורים למיניהם בתכנית המתאר.
התכנית במתכונתה הנוכחית, המוצעת היום היא " מעשה לא אפוי" שיותר טוב שלא היה בא לעולם במתכונתו זו. הולדתה בחטא -החיפזון וסופה שתחלוף מן העולם במתכונתה זו על כל ההשלכות התקדימיות הנגזרות ממנה. התכנית שזורה בשיבושים וטעויות "סופר ולא סופר", גבהים, מספרי קומות, שטחים וזכויות ועוד כהנה וכהנה ונראית כאילו הוכנה בחיפזון ובדוחק רב ועל שום מה?
אין חשיבה כוללנית על השלכות הפרת האיזון שנהגה במשך זמן ארוך בתכנית 3255 ובמפגש האחרון לא התקיים אחד התנאים להפקדה (לצד אחרים) הקורא להצגת כלל התכניות למתחם אלא הוצגו בלבד 2 תכניות שכבר עלו להפקדה איווקו ולקסוס ולא כל עשר התכניות הנוספות כדוגמת מגרש חח"י גם בתרחיש של "אין רכב פרטי" אין אפילו להולכי רגל מספיק מדרכות ואין קווי הזנה תח"צ.
מה"ע אך בסוף 2014 הגיש התנגדות גורפת ל 5000 בבקשה לשמר ולהטמיע את 3255 בתוך המתאר תא 5000 ! ומה התחולל ב 3 השנים מאז? למה ההתהפכות?ו אין אנו מקלים ראש בצרכי הבינוי של העיר וגם לא בממד המטרופולין ולא בממד המע"ר החדש ולא בהכנסות העירייה מהבינוי <u>אלא</u> <u>במידתיות ובחוסר האיזון</u> – יש מקומות שלא מיציתם זכויות ולשם צריך להפנות הציפוף והם כולם על ציר המתע"ן על דופן האיילון בתוך ציר המע"ר ובהמשך צמוד לו! על ציר יגאל אלון עצמו – סוזוקי, פינת השלום, אזור השלושה היכל מנורה, לה גוורדיה ועוד .למה לדחוס ולמה לא לבדוק ההיבטים וההשלכות קודם ?
כהר כיום כאשר רק כשליש מהתב"ע המקורית 3255 ממומש העומס על האזור בלתי נסבל ודאי בעת קרות המימוש המלא ואסון סביבתי במידה והתב"ע הקיימת תיפרץ ועוד בממדים המוצעים!

ראובן לדיאנסקי: ע"פ הבנתי שהתוכנית אושרה להפקדה ע"י הועדה לפי התנאים.
מיקי זיידמן: זה לא נכון. מה שנאמר היה שתוצג תוכנית לכל המתחם והוצגו 2 תוכניות.
דורון ספיר: אני מבקש לפעול מהצוות המקצועי שהחלטת הועדה
אורלי אראל: החלטת הועדה (מקריאה את ההחלטה). בכל מקום שיש אישור לשימושי תעסוקה שימוש מלונאות הוא שימוש תעסוקתי שהועדה אישרה.

איל רונן: אנחנו הצגנו גם במסגרת שיתוף הפעולה את כל התוכניות שנמצאות אצלנו על השולחן. מרחבים כמו המגרש של חב' חשמל לא ניתן להציג מאחר ואין תכנון בשלב זה.
ראובן לדיאנסקי: הייתי בשיתוף ציבור והתשובה שניתנה ע"י איל היא נכונה. הבעיה היא עם העודף שלה בינוי במקום ועם מס' תוכניות. הדבר יגרום הרבה בנינים גבוהים ואזור עמוס מידי. יחד עם זאת אם יש צורך להשלים עם עוד מפגש נוסף, אזיי אפשר לקיימו. בסופו של דבר הבעיה של התושבים הם לעומסי הבניה שהולכים להיות שם . לכן יש את שלב ההפקדה שבו יכולים התושבים להגיש התנגדויות והועדה תתכנס לדון בהתנגדויות זה המקום לבוא ולהבהיר לשנות. ולכן בוא נתקן את הטעות ושהחלטה שלנו תביעה על כל סעיפיה ובעייני לא צריך לקיים עוד פגישה .
מיקי זיידמן: אפשר להפחית את ההתנגדויות ברגע שנעשה מפגש נוסף . יש כאן תוכניות צולבות. הצוות ימלא את ההחלטה של הועדה ככבה וכלשונה.

<u>הועדה מחליטה</u>:
מאושר התיקון

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, שמואל גפן, גל שרעבי, ראובן לדיאנסקי,

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית: ועדה מקומית

מיקום:
שכונת המשתלה בצד צפון מערב, בין רחובות משה וילנסקי, קיפניס לוין ומשה קול.

כתובת:
רחוב וילנסקי משה 11-17, שכונת המשתלה, תל אביב-יפו

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6615	מוסדר	חלק	298	

שטח התכנית: 6,665 מ״ר

מתכננים:
אדריכל תכנית: דאובר אדריכלים בע״מ
מתכנן פיתוח ונוף: עומר ינוביץ׳
יועץ תנועה: אייל קראוס
יועץ בנייה ירוקה: ESD- פתרונות סביבה וקיימות
יזם: קבוצת אשטרום בע״מ
בעלות: 59% בבעלות קק״ל (המיוצג ע״י רמ״י) ו- 41% בבעלות עיריית תל אביב-יפו.

מצב השטח בפועל: מגרש ריק, בתחומו קיים מבנה בן קומה אחת לשנאי חח״י ובזק.

מצב תכנוני קיים:
על שטח התוכנית חלה תכנית 4415- משתלה מגרש 91 , משנת 2016, ששינתה את ייעוד הקרקע משטח לתכנון בעתיד למגורים, וקבעה את זכויות הבניה ומספר הקומות.
התוכנית הגדירה זיקת הנאה לציבור במרווח הקדמי מול החזית המסחרית ובשטח הקולונדה.
כמו כן קבעה התכנית שבמשך 20 שנה יהיו הדירות להשכרה ובבעלות אחודה. לפחות 20% תהינה דירות קטנות.

בנוסף, חלות על השטח תוכניות קודמות: תא/2069/ד, תא/ג/1, תא/ע/1, תא/במ/10/2069/ג.

תכנית העיצוב מפרטת את שטחי הבנייה המאושרים בתוכנית הראשית, אישור תוכנית העיצוב מהווה תנאי להוצאת היתרי בנייה בתכנית הראשית.

מצב תכנוני מוצע:

תכנית העיצוב המוצעת מציעה בינוי של 4 בנייני מגורים בני 7 קומות על גבי קומת קרקע מסחרית גבוהה, ליצירת דופן מסחרית רציפה המלווה את רחוב משה וילנסקי.
יצירת שטחים ירוקים נרחבים - חצרות משותפות בין בנייני המגורים שמתוות מעבר צפון-דרום בזיקת הנאה לכלל הציבור, תוך חיבור רחוב משה וילנסקי אל השצ"פ המתכונן.
כל החניות הנדרשות בתכנית מתוכננות בחניה תת קרקעית, המשאירה מצע גידול גנני משמעותי במפלס הקרקע. חניה לטעינה ופריקה מתוכננת במפרץ חניה לאורך הרחוב בכפוף לאישור התכנית. החניות בתת הקרקע לפי יחס 1:1 בהתאם לתקן הארצי ובכפוף לאישור הקלה.
במסגרת היתר הבניה מבקש היזם לפרסם הקלה לתוספת של 29% יח"ד ל- 136 יח"ד המוגדרות בתוכנית (הקלת שבס), לסה"כ תכנון של 176 יח"ד. ההקלות בכפוף לאישור הוועדה במסגרת בקשה להיתר הבניה ואין בהצגתן בתכנית העיצוב כל אישור שהוא.

טבלת נתונים

נתונים		תכנית תא/4415-משתלה מגרש 91
שטחים עיקריים	מ"ר	מגורים 10880 מ"ר / מסחר 1500 מ"ר
שטחי שרות	מ"ר	מגורים 4760 מ"ר / מסחר 180 מ"ר
מרפסות		9 מ"ר ליח"ד.
גובה	מספר קומות	7 קומות מגורים (כולל בנייה בקומת הגג) מעל קומה מסחרית גבוהה במפלס הכניסה הקובעת, 3 קומות מרתפים מתחת למפלס הכניסה הקובעת. תכנון שתי קומות מגורים בעורף המסחר בקומת הקרקע.
	גובה במטרים	גובה הקומה המסחרית לא יעלה על 6 מ' וגובה הבינוי לא יעלה על 36 מ' מעל פני השטח ו-90 מ' מעל פני הים.
תכסית מרתפים		לפי ע'1 - תכסית של עד 80% משטח המגרש.

עיקרי הוראות תכנית העיצוב

א. בינוי של 4 בנייני מגורים עם חזית קומת קרקע מסחרית, מלווה בקולונדה ברוחב שלא יפחת מ-5 מ'.
ב. תכנון 176 יח"ד בשטח עיקרי של 10,878 מ"ר (תוספת 29%=40 יח"ד בהקלת שבס בכפוף לאישורה). זכויות הבניה, מס' יח"ד, מס' קומות, קווי בניין ונסיגות יהיו בהתאם לתכנית הראשית.
ג. תכנון מגורים בעורף קומת הקרקע.
ד. שילוב של ביתן שנאים קיים בעורף הקומה המסחרית בתאום עם חברת החשמל.
ה. יצירת שטחים ירוקים נרחבים בחצרות משותפות בין בנייני המגורים.
ו. יצירת מעבר צפון-דרום בזיקת הנאה לכלל הציבור, תוך חיבור רחוב משה וילנסקי אל השצ"פ המתכונן.

הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

2. העיצוב האדריכלי

2.1 אפיון המבנים בפרויקט

תיאור כללי – התכנית מציעה בינוי של 4 בנייני מגורים בני 6 קומות וקומת גג חלקית בנסיגה לחזית על גבי קומת קרקע מסחרית גבוהה היוצרת דופן מסחרית רציפה וארקדה המלווה את רחוב משה וילנסקי בזיקת הנאה לציבור. בעורף הקומה המסחרית הגבוהה מתוכננות שתי קומות מגורים.
כל החניות הנדרשות בתוכנית מתוכננות בחניה תת קרקעית, המשאירה מצע גידול גנני משמעותי במפלס קומת הקרקע, ליצירת שטחים ירוקים נרחבים - חצרות משותפות בין בנייני

המגורים שמתוות מעבר לציבור בכיוון צפון-דרום בזיקת הנאה, תוך חיבור רחוב משה וילנסקי אל השצ"פ המתוכנן.

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

- בינוי של 4 בנייני מגורים בני 7 קומות (כולל קומת גג חלקית) בנסיגה לחזית על גבי קומת קרקע מסחרית גבוהה.

ב. **קווי בניין** - קווי הבניין יהיו ע"פ תכנית מפורטת 4415-משתלה מגרש 91. בחזית הקדמית-דרומית ואחורית-צפונית נסיגה של 5 מ' מקו המגרש. בחזיתות מזרחית ומערבית נסיגה של 3 מ' מקו המגרש.

2.2 <u>בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת</u>

א. **חומרים** – חומרי הגמר יהיו בעיקרם עמידים - הבניין יחופה ברובו באבן, בשילוב טיח וזכוכית באזורי החלונות. חומרי הגמר יתואמו סופית כתנאי להוצאת היתר בניה על ידי אדריכל העיר.

ב. **מרפסות** - מעל הקולונדה תהיה נסיגה של 5 מ' שתשמש מרפסות למגורים. קיימות נסיגות נוספות עבור מרפסות גם בקומה השלישית והשביעית.

ג. **הצללות וסגירות חורף** - פרטים וחומרים לסגירות חורף יהיו תואמים להנחיות העירוניות לפרגודים, פרגולות, הצללות וכד'. סגירת החורף תהיה באזור הקולונדה ותתואם לקראת אישור התכנית.

ד. **שילוט**- קביעת הוראות לעניין שילוט המבנה, לרבות שילוט מסחרי בהתאם להנחיות השילוט העירוניות. שילוט קבלן על חזיתות מבנים יהיה רק בקומת הקרקע ובהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית.

ה. **חזית חמישית** - גמר הגגות של הבניינים יעוצבו באופן שימנע מפגע אסטטי מהצופים לגג. שטחי הגג הפנויים יחופו בחצץ או אגרגט בהיר.
מערכות טכניות שימוקמו על גג המבנים, או במסתורי הכביסה שבקומות המגורים, יקבלו הסתרה נאותה ע"י מעטפת הבניין באופן שימנע מפגע חזותי, ובכל מקרה במסגרת הגובה המרבי המותר. לא יהיו מערכות טכניות גלויות . כל הגגות יהיו אופקיים. למען הסר ספק, לא תותר בנייה של משטחים משופעים לטובת קולטי שמש ולא יותרו הקמת גגות רעפים באף אחד מגגות הבניינים בתחומי תוכנית זו בכל גובה ולכל פונקציה.

ו. **תאורה אדריכלית** - תאורה אדריכלית תהיה על פי מדיניות הוועדה המקומית.

2.3 <u>קומת הקרקע/קומת הכניסה</u>

א. **כניסות המבנים**

- הכניסות למבני המגורים יהיו מהרחובות המשולבים במזרח ובמערב ומתוך זיקת ההנאה לציבור שבמרכז המגרש.
- הוראות לעניין גגונים – בהתאם להנחיות העירוניות.

ב. **קומת הקרקע**

- החזית המסחרית תלווה בקולונדה בעומק של 5 מטרים.

ג. **שטחים משותפים בנויים**

- בהתאם למסומן בתב"ע, במרווח שבין חזית החנויות לבין רחוב משה וילנסקי תירשם זיקת הנאה לציבור. בנוסף, במעבר המרכזי בכיוון צפון-דרום, תירשם זיקת הנאה לציבור להולכי רגל.

2.4 <u>נגישות</u>

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

2.5 <u>תנועה</u>

כל החניות הנדרשות בתוכנית מתוכננות בשתי קומות חניה תת קרקעית ביחס של 1:1, בהתאם לתקן הארצי ולתכנית ובכפוף לאישור הקלה. חניה למשאית מתוכננת במפרץ חניה לאורך הרחוב ובתמורה נוספו שתי חניות עבור המסחר בקומת המרתף. חניות תפעוליות נוספות עבור טנדרים מתוכננות בקומת המרתף העליונה. הכניסה לחניון התת קרקעי מרחוב משה קול במערב התוכנית. חניות לרכב דו גלגלי מתוכננות בקומות החניה התת קרקעית. חניות אופניים מתוכננות באזורים המשותפים בקומות החניה התת קרקעית, במפלס הפיתוח ובחדרי עגלות בקומת הקרקע.

2.6 <u>מערכות</u>

א. **מתקנים טכניים והנדסיים** -
- חדר השנאים - קיים סיכום עם חברת חשמל לשימוש בחדר שנאים קיים בפינה הצפון מערבית במגרש, המספק הזנה עבור מספר מגרשים שכנים.

ב. **מערכות מיזוג אויר** – מתוכננים מעבים למערכות מיזוג האוויר בקומת הגג עבור המסחרובמסתורי הכביסה בכל קומת מגורים עבור הדירות.

ג. **איוורור חניונים ושטחים מסחריים** -
- פירי מנדוף וארובות אוורור יעלו עד לגגות המבנים.
- אוורור מאולץ למרתפי החנייה יועלה עד לגגות המבנים

ד. **אצירה ופינוי אשפה, מיחזור** - מיקום ותכנון חדרי אשפה ואופן פינוי האשפה יתואם עם אגף התברואה.

ה. **הנחיות אקוסטיות** - בהתאם לדרישות תקן ישראלי לבנייה ירוקה 5281.

ו. **כיבוי אש** - רחבות כיבוי האש ימוקמו ע"פ המסומן בתכנית הפיתוח בכפוף להוראות כיבוי האש שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתרי הבנייה.

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

3.1 <u>שטחים פתוחים /זיקות הנאה</u>

במרווח שבין חזית החנויות לבין רחוב משה וילנסקי ובמעבר המרכזי, צפון-דרום, תירשם זיקת הנאה לציבור להולכי רגל.

3.2 <u>פיתוח השטח</u>

- **הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים**

כל איזורי הגינון שע"ג תקרת המרתף יבוצעו עם עומק גנני המאפשר שתילה. בתי גידול לעצים יבוצעו בעומק 1.5 מ'.

- נפח השתילה המזערי עבור עצים (לא רק עבור מיתון רוחות) יהיה 24 קו"ב. העצים שישתלו יהיו עצים בוגרים בני 3 שנים לפחות ביום שתילתם.
- עצים המשמשים בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים.
- ברחבות מרוצפות בשטח הפרוייקט יש להציג פרט בית גידול אשר מונע שקיעת המצעים כגון , אדמת מבנה, תקרה כפולה וכד'.
- פיתוח שפ"פים עם זיקות הנאה ו/או זיקות הנאה ברצף מפלסי עם המדרכות וללא אמצעי תיחום.

4. בניה ירוקה

- תכנית זו תעמוד בת"י 9601 לבנייה בת קיימא, הנחיות מרחביות והנחיות הוועדה המקומית בנושא זה לעת הוצאת היתר בנייה.
- הצללות – פיתוח המגרש יתואם מול אגף שפ"ע ויעמוד בדרישות תכנית העיצוב לנושא אחוז שטחי הצללה ואיכות ההצללה.
- תפקוד אנרגטי של המבנים – המבנה יעמוד בדרישות ת"י 9606 בדרוג אנרגטי B . האישור יתקבל ממכון התעדה במסגרת אישור לעמידה בדרישות ת"י 9601.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

ממליצים לאשר את תכנית הפיתוח והעיצוב הארכיטקטוני.

יידרש תאום סופי עם אדריכל העיר לפני הגשת תיק מידע.

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

בישיבתה מספר 0003-18ב' מיום 21/02/2018 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

<u>מהלך הדיון:</u>
מאיר אלואיל: מדובר בתכנית פיתוח ועיצוב ארכיטקטוני לתבע שאושרה לפני כשנה למגרש האחרון בשכונת המשתלה. הפרויקט כולל מגורים בשכירות ל20 שנה, דירות קטנות ושטחי מסחר הנחוצים לשכונה. השימושים, הזכויות, מס' הקומות זיקת הנאה ונסיגות בחתך נקבעו בתב"ע. תכנית העיצוב מציגה את המופע הארכיטקטוני של עקרונות אלו.
מציג את תוכנית העיצוב במצגת.
ראובן לדיאנסקי: זהו מגרש קטן.
שמואל גפן: יש נספח תנועה, כמה חניות יש?
אדר' עדו דאובר: אנו מציעים 2 אופציות לחניות, חניה אחת לכל דירה כיוון שהדירות קטנות . ונספח נוסף שמדבר על 1.33 לחניה ע"פ תקן ח' ותקן חניה 2016. אנחנו מתעתדים לבקש מהועדה הקלה כדי להגיע לתקן חניה של 1:1 לדירות הקטנות וכל החניות הם תת קרקעיות.
אבגידור פרויד: התקן הוא מקסימום.
ראובן לדיאנסקי: יש חניה ציבורית = מה התקן.
אדריכל: לכל 50 מ"ר 50 חניות.
ראובן לדיאנסקי: התנגדתי גם בהליך הקודם וגם עכשיו. אני חושב ששיטת הקולנדות זהו משהו שהוא לא נחוץ ולא תואם את התפיסה העירונית שלי. צריך לחזק את המרכזים המסחרים. וגם לחזק בצירים מרכזים וגדולים כמו איינשטיין אבל לא במשתלה. כיון שמדובר במקרקעין שבבעלות עירונית של 40% אפשר היה לעשות פרויקט יותר צנוע. עדין השטח קטן ואתם מבקשים עוד 40 דירות נוספות במסגרת ההקלה. זה יותר מדי ומכיון שהמקרקעין הוא שלנו אפשר להסתפק בפחות יח"ד. יש שם לא מעט התנגדויות בנושא הזה.
ברגע שישמו את השטח יצטרכו לכרות את מרבית העצים. הייתי מציע על מס' דירות נמוך יותר. זהו בנין של 32 מ' מהקרקע ועד לטופ זה יתר על מידה בשכונה הזו.
ליאור שפירא: אני חולק על ראובן המשתלה היא שכונה סגורה ויש צורך במסחר בשכונה סגורה. לכן שכונה לא שלמה כאשר אין לה את כל השירותים. יש הבדל בשכונות שאין לה מסחר ושכונה שיש לה מסר כמו שכ' תל ברוך צפון ודרום. לכן מאוד חיוני לשכונה מסחר. יש בעתיד את הפרויקט של רמת השרון שיחבר את השכונה לכביש גהה. זה יהיה פספוס לא לאשר.
אורלי אראל: אנחנו בהליך של תכנית עיצוב והמסחר הוא חובה בתב"ע. בלי ההקלה יש 20 יח"ד לדונם עם הקלה מדובר על 27 יחי"ד לדונם. להגיד 27 יח"ד שזו הצפפה קשה לעיר היא טעות מדברים על תוכניות שהם 60 יח"ד לדונם זה.

הצבעה: מי בעד לאשר את התוכנית.

בעד: דורון ספיר, אסף זמיר, ליאור שפירא
נגד: ראובן לדיאנסקי
נמנע: שמואל גפן

<u>הועדה מחליטה:</u>
לאשר את תוכנית העיצוב.

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

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה ת״א-יפו

מיקום: רח׳ אלנבי פינת רח׳ אחד העם 23 מדרום והר סיני 5 מצפון

כתובת: אלנבי 110 תל אביב- יפו

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6921		114 ,40		

שטח התכנית : 4.108

מתכנן: מה״ע ומחלקת תכנון מרכז, מנהל הנדסה, עיריית תל אביב -יפו

יזם: הוועדה המקומית לתכנון ובניה –תל אביב - יפו

בעלות: קק״ל (לפי נסח עדכני מ- 1.1.15), עיריית תל אביב יפו (לחלקה 114 בוצעה דרישת בעלות ע״י העירייה אך טרם נרשמה). חלקה 114 אינה כוללת את מבנה בית הכנסת הגדול.

מצב השטח בפועל: מרחב בית הכנסת הגדול שימש מאז הקמתו כמרכז קהילתי לתושבי העיר. התכנון האורבני של הרקמה מסביב מגלם את המיטב בתכנון העירוני במרכז תל אביב ההיסטורית. קנה מידה אנושי, ערוב שימושים ועוד. ברבות הימים הוזנח המקום והפך לחניה ציבורית בתשלום. כיום פועלים בו בתי עסק, בתי קפה, מסעדות ולעת ערב המקום שוקק פעילות.
כהמשך למגמה של שיקום מרחבים ציבוריים בעיר ולעת פתיחת חניון קצה השדרה נוצרת הזדמנות עירונית לפתח במקום ככר עירונית חיה ושוקקת ברוב שעות היממה עבור תושבי הסביבה מבקרים ובאי בית הכנסת.

בית הכנסת הגדול נבנה בכמה שלבים החל משנת 1921 ע״י אדריכל מגידוביץ, כמבנה מרשים בעל נוכחות ונראות.

בהיתר בניין משנת 1937 מופיע שטח החניון כגן. אותו שטח סומן בתכנית 57, ׳סביבת בית הכנסת הגדול׳ משנת 1939 החלה על המגרש, כשצ״פ. בשנת 1975 שונה ייעוד השטח לשטח לתכנון בעתיד לפי תכנית 1200.

בשטח זה מתנהל כיום חניון ברישיון עסק . החלטת וועדת ערר מיום 13.10.97. קבעה כי השימוש בחניון לבאי בית הכנסת אינו מהווה שימוש חורג ויש לאשרו בכפוף לכך שלא ייעשה בו שימוש לצרכים מסחריים.

אולם מדובר בחניון מסחרי לכל דבר המנוהל ע״י חברת רסקו.
שטח החניון 1433 מ״ר ל - 57 כלי רכב.
בשנת 2014 התברר לעירייה כי החניון העסקי מנוהל ללא היתר לשימוש חורג. נשלחה לבעלי החניון הודעה כי לא יחודש להם רישיון העסק. אולם בעקבות עתירה מנהלית שהוגשה עם ידם לבית המשפט חודש הרישיון לשנה אחת כל פעם.
בשנת 2017 נמסר בשגגה רישיון עסק עבור החניון ל-5 שנים . משהתגלתה הטעות היא תוקנה וכנגד התיקון הוגשה עתירה מנהלית אשר נמחקה בהמלצת בית המשפט, תוך הסכמה למתן רישיון עסק עד ליום 10.1.19, ובחינת האפשרות להארכתו לתקופה נוספת, בהתאם להתקדמות ההליך התכנוני.
למבנה בחלקה 41 הנמצא פינת רח׳ אחד העם והר סיני קיים חניון תת״ק בהיתר עם כניסה מרח׳ הר סיני.
התכנית תאפשר המשך גישה ישירה לחניון כפי שמופיע בהיתר.
לשאר המבנים הקיימים לאורכו של רחוב הר סיני אין חניה מוצמדת עפ״י היתרים ואין חניונים תת״ק.

מדיניות קיימת:
שיקום, שדרוג ושיפוץ המרחב הציבורי עבור תושבי העיר ומבקריה.

מצב תכנוני קיים:
על החלקות חלות התכניות הבאות:
57, סביבת הבית הכנסת הגדול משנת 39 שקבעה דרכים, קולונדה מסביב, בניינים להריסה ושטח ציבורי פתוח (public open spaces) בשטח בו פועל כיום החניון.
תכנית 44 החריגה את תכנית 57 מהתכנית הכללית
תכנית 1200 שקבעה את האזור כאזור לתכנון בעתיד.
ייעוד: אזור לתכנון בעתיד לפי תכנית 1200.
2650ב׳ תכנית השימור שקבעה את בניין בית הכנסת והחצרות מסביב לשימור.
למבנה קיימות זכויות בניה לניוד.

מצב תכנוני מוצע:
התכנית קובעת את מגרש בית הכנסת כמגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור ואת שני המגרשים המקיפים את בית הכנסת (חלק מחלקה 40 וחלקה 114) ביעוד כיכר עירונית (עם זיקת הנאה לציבור). זאת במטרה לייצר ככר חיה ותוססת המייצרת דיאלוג עם הסביבה ומחזירה את ערכיו האסטטיים של בית הכנסת לתכנונו המקורי וזאת ע״י:
שינוי ייעוד הקרקע מאזור לתכנון בעתיד עפ״י תכנית 1200 לשטח למבנה ציבור המיועד לבית כנסת (חלק מחלקה 40) ואת יתרת השטח לייעד לכיכר עירונית עם הוראת הפקעה (בחלק מחלקות 40 ובחלקה 114), וכל זאת בכפוף לתכנית השימור 2650ב׳.
צמצום רוחב הדרך לרח׳ אלנבי ולרח׳ אחד העם בהתאמה להוראת סעיף 11.1 בתכנית השימור הקובע כי הפקעות הדרכים בתחום מבני השימור יבוטלו.
יוקצו 5 מקומות חניה לבאי בית הכנסת. ניתן יהיה להקים עוד 5 מקומות חניה באמצעות מכפילי חניה במידה ויעלה הצורך.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר תכנית תא/4470	שם התכנית בית כנסת הגדול באלנבי	סגיש התכנית הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו	עורך התכנית עודד בנולי

זיהוי הרשות והועדה			
סוג הועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללנית בשטח התכנית
תל אביב יפו	☒ עירונית	☐ כפרית	☒ יש ☐ אין

מנסח התכנון המוסמך לקדם את התכנית ולאשרה

☐ התכנית הינה **בסמכות ועדה מחוזית** כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:

יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית

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

	נושא כללי של התכנית המוצעת	מס' סעיף בחוק לעניין סמכות מקומית	סמכות הסעיף בחוק
	לדוגמא: תכנית הרחבות עירוניות בשטח כולל של כ- 5 דונם התכנית כוללת הרכבת 3 מבני מגורים סחירים וחמשת מבנה מגורים מדשים בקלאסטר שיכונים)	62 א. (3) חוק התכנון והבניה	סמכות ועדת עצמאית עם תוכנית מתאר כוללנית, בתחולת לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016)

התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללנית תא/5000, כמפורט להלן:

	הנושאים בהם התוכנית המפורטת עוסקת	הסעיף הראשי הרלבנטי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח לתוכנית ומתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת הוראות התוכנית המוצעת
☐	קביעת ייעודי קרקע לשימושים כללים.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מעורב (502) (סעיף 3.6) גוש-53 חלוב אלנבי		ייעוד קרקע: מוסדות ציבור ומרחב ציבורי. ניתן לקבוע ייעודי קרקע המתאר שימושים כללים, כשימוש בלעדי או מעורב עם שימושים אחרים המותרים באותו ייעוד, בתנאים חבאים: 1. הועלה שוכנעה כי אין בשימוש הכללי המבוקש כדי לסגוע באופיו של אזור תייעוד אזור התכנון. 2.לא יותר בשטח המיועד לשימושים ציבוריים שימוש למלונאות או לשירותים בעלי אופי ציבורי. 3. בשטח המיועד לשימושים ציבוריים יותרו שימושים לדרכים ותשתיות רק ככל שהם ציבוריים באופיים ואינם	☒

			פוגעים בתפקוד היעוד הראשי. (סעיף 3.1.1 (ו))	
	קביעת שימושים כללים ושימושים נלווים - 3.1.1 (ו)	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מעורב (502) (סעיף 3.4)	שימושים כלליים עבור מוסדות ציבור ומרחב ציבורי. (לפי מקבץ שימושים -סעיף 1.6)	
	הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 ההוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כיאזור למוסדות ציבור עירוניים/, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל מוסד ציבורי עירוני חדשי או בגין סמל של יסתתם לוגיסטי ,וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי ',בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תבניות קודמות		סעיף 3.5 – 'מבני ציבור' כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בניית (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד).	
	קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1 – 3.6.18 ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מטרופוליני, ים, פארק החוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, נשר מעל דרך פרברית מהירה קירוי מעל דרך פרברית מהירה, בית עלמין, אזור לספורט)	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מעורב (502) (סעיף 3.4)	סעיף 3.6.11 מפרט הוראות לגבי שטח פתוח מקומי סעיף 3.6.12 מפרט הוראות לגבי כיכר ציבורית	• התוכנית המפורטת תואמת בהוראותיה את הנחיות המתאר.

		שימוש בסעיפי חוק בסטיים מתוכנית המתאר – לפי סעיף 62א (ד)	
		(ד) – תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף תאמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4א), (6), (8), (16) ו- (17) שבו. 62א (א) למעט: (4א) – קביעת או שינוי גובה הקומות, (6) – שינוי הלוקח שנוחי בניית בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בניה ברשות עירונית.	
		סעיף	מהות הסעיף	שימוש בתוכנית המפורטת הטכחית
	●	סעיף קטן (א)(4)	קביעת או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	[illegible]
	●	סעיף קטן (א)(19)	קביעת הוראות לעניין חריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה...ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף	[illegible]

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחק את המיותר) כמשומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מקצוע הועדה			
שם ושם משפחה עודד גבולי, אדר'	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך 4/2/18
היועץ המשפטי לוועדה			
שם ושם משפחה חראלה אברהם אוזן, עו"ד	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך 31.1.2018

העתקים
גבי אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב כוכירות ועדת מרחזית)
צוות תכנון

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים לוועדה המקומית להפקיד את התכנית

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 78ד' לחוק

בישיבתה מספר 18-0003ב' מיום 21/02/2018 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

<u>מהלך הדיון:</u>

אדי אביטן: מדובר ברחבת ביה״כ הגדול. מציג את בי״הכ במצגת, בהי״כ הוא בנין לשימור. תוכנית 57 שקבעה את שטח הביה״כ כגן ושצ״פ ואנחנו מבטלים את תוכנית 1200 ומחזירים את היעוד המקורי של ככר עירונית, מקצים מס׳ חניות לבאי בית הכנסת או הככר.
התוכנית קובעת את השטח כשטח חום למבנה ציבור, היום כל האזור הוא 1200. מבנה בית כנסת הופכים לשטח חום והשטח מסביב הופכים אותו לכיכר ציבורית. אנחנו מקצים 10 מקומות חניה 5 עיליים ו5 תחתיים באזור הדרומי של בית הכנסת.
אורלי אראל: הביה״כ יעבור הליך של שימור , העמודים בחלק הצפוני יורדו והבנין יחזור לבניה המקורי ובחלק מערבי והדרומי חלק מהקולונדה תישאר ויהיה מסחר של בית הכנסת.
נתן אלנתן: בית הכנסת הגדול הוא מבנה לשימור ועומד להיות משופץ. למעשה מ3 חזיתות של בית הכנסת יורדים העמודים ורק ברח׳ הר סיני יישארו עמודים. נסדיר שם מעלית ועוד כמה דברים מודרנים. הדבר הכי חשוב אנחנו פותחים את ביה״כ לרחוב, היום הוא מנותק מהרחוב והופכים אותו נגיש לציבור.
בשנות ה -70 הציבור עזב את האזור של אלנבי ולכן עשו את החומה סביב ביה״כ. עיריית ת״א בשיתוף של עמותת ההקדש של ביה״כ יצרו מתווה ויש הסכם של שיפוץ המקום יש תרומה של 20 מיליון ₪ יש זכויות לניוד, ויהפכו את המקום לנגיש לציבור. בתוספת שתעשה יהיה מרכז מבקרים. המקום יהיה קהילתי ושימושי לציבור הרחב.
ראובן לדיאנסקי: החניה הקיימת באזור שיש בו בעיית חניה כמה רכבים יכנסו למגרש החניה. ומה החלופה שהציבור יקבל?
נתן אלנתן: העיריה היא זו שהחליטה לבטל את החניון. השטח הזה היה ביעוד שלו שצ״פ ובמקור היתה רחבה.
אדי אביטן: זה חניון שמשרת את עובדי רסקו זה לא חניון ציבורי.
ראובן: יש חלופה?
אורלי אראל: יש חניון של רוטשילד.
אדי אביטן: אנחנו מקצים 8 מקומות חניה לבאי בית הכנסת.
אהרון מדואל: צריך להקצות העלאה והורדה.
אורלי אראל: נושא של הסדרי תנועה ברח׳ העלאה והורדת נוסעים זה לא קשור לתב״ע. התב״ע לא קובעת הסדרי חניה לנכים, קובע יעודי קרקע שימושים וזכויות בניה.
נתן אלנתן: התבע קובעת את ביה״כ כמגרש חום והיא מבטלת את תוכנית 1200 ולאפשר את הגן ככר עירונית.
עודד גבולי: יש כאן תב״ע טובה לשיפור המרחב הציבורי החניה היא לא נושא רוצים לעשות שם כיכר ציבורית ולשפץ את בית הכנסת.
נתן אלנתן: מה שחשוב שהכל נעשה בהסכמה ולביצוע מיידי.
אדי אביטן: רק השטח של הככר העירונית תהיה הוראה להפקעה השטח החום לא יופקע.
נאפשר 8 מקומות חניה עיליים או10 מקומות חניה במכפילי חניה נמצא את המקום לחניות הללו.
ראובן לדיאנסקי: אני משוכנע שלא צריך חניה. חניית המקום הם של אנשים שעובדים שם ולא למבקרים, יש חניונים בסביבה. לכן בהקשר הזה זה מיותר להוסיף חניה.
אהרון מדואל: אני מבקש שיצוין במסגרת הנגשת בית הכנסת יהיה מקום להעלאת והורדת נוסעים.
אסף זמיר: אני בעד להקצות מס׳ קטן של חניה לבית הכנסת.
דורון ספיר: איפה נמצאות החניות? אני רוצה לראות בהדמיה איך זה נראה. אני מסכים עם אסף כמה שפחות חניות במרכז העיר. אם הפרויקט כולו תלוי ויכול ליפול בגלל החניות הייתי שוקל זאת אחרת.
אדי אביטן: מציג במצגת את הדופן ברח׳ אחד העם את 5 חניות עיליות.
ראובן לדיאנסקי: האם אפשר לעשות חניה תת קרקעית?
דורון ספיר: חניה תת קרקעית לא תהיה. אני מציע לשוב ולדון . לבדוק נושא הנת״צ. להביא מיקום מדוייק והדמיה של החניות ולבדוק העלאה והורדה ולחזור עם כל הנתונים לועדה.
ראובן לדיאנסקי: חשוב לעשות סיור.
דורון ספיר: אני מציע להביא הדמיה בימים הקרובים ולהזמין לסיור שבוע הבא לשוב ולדון אחרי הבדיקות הבאות:

1. נתיב הנת״צ
2. מיקום מדוייק של החניות והדמיה
3. מיקום העלאה והורדה
4. סיור במקום.

מלי פולישוק: ציינת שיש מסחר, האם במוסדות ציבור אפשר להכניס מסחר?

אדי אביטן: הנושא של המסחר לא קשור לתב״ע הזו, היום תוכנית השימור מאפשרת מסחר. התוכנית הזו מסדירה את יעודי הקרקע ולא קשור למסחר.
מלי פולישוק: האם יש הגדרה מה כוללת הכיכר העירונית.
אדי אביטן: עוד לא .

סיור תוך שבוע ביום ראשון ושני וביצוע הדמיה.
נתן אלנתן: כל הפרויקט מורכב הגיעו פה להסכמות אחרי מו"מ והנושא של החניה הגיע למינימום. בלי 10 מקומות חניה לא יהיה פרוייקט, הגענו לפשרות בצורה לא פשוטה. יש הסכמות שהגיעו איתם. ביה"כ מנוהל ע"י הקדש, יש בית דין הרבני שאמור לאשר כל הליך והליך שעבר דרך אישור שלו. בסופו של דבר הגענו למתווה בלי מאבקים. במקום עצמו יש הרבה מקומות חניה במסגרת הסיכום נתנו רק 10 מקומות חניה. ביה"כ לא יהיה רק מקום שמתפללים בו אלא יהיה בו מרכז מבקרים שבו יציגו את ההיסטוריהשל ביה"כ. למעשה העיריה מפרה את הסיכום שהיא סיכמה בין העיריה לגורמים שבתוך הנושא. אם רוצים שהפרויקט יצא לפועל צריכים לאשר אותו כי יש כבר נמצאים בהכנה להיתר בניה . התבע הזו מסדירה את יעודי הקרקע ולכן אני מציע לאשר ובמסגרת היתר הבניה יוצג את פתרון החניה אפשר להכניס את זה לתב"ע. כל המטרה כאן בתב"ע לשנות את היעודי קרקע.
אהרון מדואל: אני מציע להשמיט את נושא החניה מהתב"ע. לאשר את התב"ע כפי שהיא ללא נושא החניה ונגיע לאישור ההיתר החניה נעלה את הנושא של החניות.
ראובן לדיאנסקי: אני בעד ההצעה של אהרון או את ההצעה של דורון .
נתן אלנתן: המטרה בתבע היתה להגביל את מקומות החניה.
מלי פולישוק: אתם סותרים את עצמכם פתאום הנושא הוא כן הכנסת חניה?
נתן אלנתן: כדי להגביל שלא יהיה יותר היום אני יכול לעשות 20 או 30 והסיכום היה לעשות רק 10 מקומות חניה. אתם רוצים להוריד תורידו.
מרינה ירמוננוק-רמ"י- מדינת ישראל: הקרקע של הקק"ל והיא הקדש ולא של עיריית ת"א. אין לנו התנגדות לתבע היא מסדירה את השימושים הציבורים של ביה"כ. היינו רוצים לבקש מהצוות המקצועי שידייק את נושא ההפקעה בתחום הקרקע הציבורית דהיינו הככר. בדפרט הוא לא היה מדוייק.
יוגדר כי השטח שעליו תהיה הוראת הפקעה הוא שטח המיועד לכיכר ציבורית בלבד ולא השטח המיועד למוסדות ומבני ציבור.

דורון ספיר: אני מציע שנכניס עד 10 מקומות חניה בהחלטה אבל זה לא יכנס לתב"ע רק להחלטה זה פותר את כל הבעיה.

הצבעה: עד 10 מקומות חניה שיופיעו רק בהחלטה ולא יכנסו לתב"ע.
בעד: דורון ספיר, אסף זמיר, ליאור שפירא, שמואל גפן, נתן אל נתן כרמלה עוזרי

נגד: ראובן לדיאנסקי, אהרון מדואל

הנושא לא חוזר לוועדה

<u>הועדה מחליטה:</u>
לאשר את התוכנית להפקדה כאשר הוועדה מחליטה להגביל את מספר הרכבים שיוכלו לחנות במקום לעד 10 מקומות חנייה, סעיף זה לא ייכנס לתב"ע המאפשרת מקומות חנייה .
הועדה מבקשת לבדוק את הנושאים הבאים אשר יוצגו בסיור במקום, החניות המתוכננות, אפשרויות העלאה והורדה של נוסעים וכן הדמייה.
כל השאר יוחלט במסגרת היתר הבנייה.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, ראובן לדיאנסקי, ליאור שפירא, אסף זמיר, נתן אלנתן, אהרון מדואל, גל שרעבי דמאיו, כרמלה עוזרי.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 78ד' לחוק

מסמכי רקע:
החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה 11-0003ב'-10 מתאריך 2.2.2011 (רצ"ב)
החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה 11-0011ב'-8 מתאריך 4.5.2011 (רצ"ב)

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

מיקום: צפון: דרך השלום. דרום: המשך רחוב תובל. מזרח: שד' ההשכלה. מערב: רח' הסוללים

כתובת: דרך השלום 12,14, הסוללים 5, 3א, 3, 1 שכונת ביצרון

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7094				71, 97, 109

שטח התכנית: 23,668 מ"ר

מתכנן: יסקי מור סיוון- אדריכלים ומתכנני ערים

יזם: חברה כלכלית לירושלים בע״מ

בעלות: בעלים - עיריית תל-אביב יפו
חברה כלכלית לירושלים בע״מ בחכירה מעיריית תל-אביב יפו

מצב השטח בפועל: מחסנים ומבנים ישנים.

מדיניות קיימת:
מצב תכנוני קיים:

תב״ע תקפה: 3255 ב׳ – ביצרון
יעוד קיים: מגרש מיוחד (מעורב למגורים ולתעסוקה), שפ״פ, שצ״פ, דרך
שטח התכנון: 23,666 מ״ר
זכויות בניה
תעסוקה: זכויות: 51,770 מ״ר שטח עיקרי, שטחי שירות עד 40% מסך השטחים העיקריים.
בינוי: שני מגדלים על דרך השלום בגובה 37/28 קומות טיפוסיות ובנוסף קומת קרקע גבוהה וקומה טכנית גבוהה- עד 130 מ׳ גובה יחסי. סה״כ 39/30 קומות.
מגורים: זכויות: 27,500 מ״ר שטח עיקרי, שטחי שירות עד 30% מסך השטחים העיקריים ובנוסף ממ״דים. מרפסות ע״פ החוק.
בינוי: שני מבנים לאורך שד׳ ההשכלה בגובה 9 קומות טיפוסיות ובנוסף קומת כניסה גבוהה וקומה טכנית גבוהה- עד 45 מ׳ גובה יחסי (11 קומות). שני מבנים על רחוב הסוללים בגובה 25 מ׳. קומות טיפוסיות ובנוסף קומת קרקע גבוהה וקומה טכנית גבוהה בגובה 100 מ׳ יחסי.
מס׳ יח״ד: מינימום 250 יח״ד, שטח ממוצע לדירה 110 מ״ר.
שטחי ציבור: סה״כ 1,600 מ״ר עיקרי, 640 מ״ר שירות.
השטחים ימוקמו בקומת הקרקע ו/או בקומות צמודות.
שטחים פתוחים: ע״פ הנחיות התכנית הראשית, יפותחו השטחים כחלק רציף של המרחב הציבורי ללא גדרות והפרשי מפלס, ותירשם עליהם זיקת הנאה לטובת הציבור.

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:

תכנון מפורט של מתחם איווקו הכולל הקמת מגדלי תעסוקה ומגורים עם שימוש מסחרי בקומות הקרקע ומבנה ציבורי, על-ידי:

א. מימוש זכויות הבנייה המוקנות למגרש על-פי תכנית מאושרת מס׳ 3255ב׳, ובהתאמה לתכנית תא/5000.

ב. קביעת הוראות בינוי למתחם על-ידי קביעת גובה המבנים, מס׳ קומות, גודל ממוצע ליח״ד, מיקום והוראות עבור המבנה לשימושים ציבוריים, הכל ע״פ הזכויות שנקבעו בתכנית הראשית.

ג. הבינוי המוצע שונה מהתכנית הראשית בנושאים הבאים:

1. תעסוקה- הוספת 6 קומות למגדל המערבי, הפחת קומה אחת במגדל המערבי. מיקומם ללא שינוי.
2. מגורים- בתכנית המאושרת 2 מבנים לאורך שד׳ ההשכלה- 11 קומות ו-2 מבנים על רחוב הסוללים בני 27 קומות. מוצע 2 מגדלי מגורים בגובה של 35 קומות לאורך רחוב הסוללים מעל קומת מסחר המלווה את הרחוב.
3. התייחסות לשד׳ ההשכלה-

- יצרת כיכר פתוחה לשדרה במקום שטח פתוח בלב הפרויקט.
- מבנה ציבור בן 4 קומות במקום 11 קומות מגורים מתוכננות.

ד. (3)קביעה קווי בנין.

ה. קבעית זיקת הנאה.

<u>פירוט יעדים/שימושים</u>:
על-פי תכניות מאושרות

<u>זכויות בניה</u>:

יעוד		מס' מגרש	גודל מגרש	שטח עיקרי			שטחי שירות	
				מעל הקרקע	מתחת לקרקע	סה"כ	מעל הקרקע	מתחת לקרקע
מגורים, תעסוקה מבנים ומוסדות ציבור	מגורים	101	7,514	29,500	-	29,500	(40%) 36930	37,570
	מבנה ציבור			1,600	-	1,600	(40%)640	
	מסחר			1,500	-	1,500		
	תעסוקה	102A	5,846	45,670	-	45,670	(40%) 18,908	29,230
	מסחר			1,600	-	1,600		
שטח פרטי פתוח			2,900	-	-	-	-	14,500
סה"כ			**16,260**	**79,870**	-	**79,870**	**31,948**	**81,300**

יח"ד: 360
צפיפות: -
שטח ממוצע ליח"ד: גודל ממוצע לא יפחת מ-80 מ"ר ולא יעלה על 85 מ"ר.
סה"כ יח"ד: 250-360

נתונים נפחיים:
מספר קומות: מגדל תעסוקה מזרחי-31 קומות (130 מ') מגדל תעסוקה מערבי- 40 קומות (164 מ') 2 מגדלי מגורים- 35 קומות (130 מ').
גובה יחסי: 130 מ', 164 מ' גובה יחסי זה לא כולל גובה של אנטנה
תכסית: 65% משטח המגרש כולל שפ"פ
קווי בניין: משתנה

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

1. חיזוק מזרח העיר ומע"ר ביצרון ע"י הוספת שטחי תעסוקה מסחר ומגורים תוך הגדלת אחוזי הבניה וניצול קרבת התחבורה הציבורית: תחנת רכבת השלום, קווי אוטובוס. יצירת שבילי אופניים ופיתוח רחובות היקפיים בהתייחס לגשר ביצרון-יהודית.
2. הקמת מבני מגורים בסמוך לשכונות המגורים הקיימות, תוך חיזוק השירותים העירוניים הנדרשים למגורים אלה.
3. פיתוח מסחר לאורך הרחובות במתחם וקבלת קומת קרקע פעילה.
4. תוספת שטחי ציבור בצמוד לשדרות ההשכלה לשירותים קהילתיים עבור תושבי השכונות הסמוכות.
5. הוספת שטחים פתוחים לרווחת תושבי שכונות המגורים.
6. התכנית מציעה עירוב שימושים שיאפשר ניצול השטחים בשעות היום השונות.

7. התכנית מגדירה שלביות בהתאם לעקרונות:
   א. קבלת שטחי הציבור כבר בשלב מימוש ראשוני.
   ב. מימוש שטחי התעסוקה בד בבד עם שימושי המגורים.

תחבורה, תנועה, תשתיות:

1. מספר מקומות החניה יהיה לפי התקן שיהיה תקף בעת הגשת הבקשה להיתר. תקן חניה למבנה הציבורי יהיה לפי השימוש ולפי התקן שיהיה תקף בעת הגשת הבקשה להיתר. חניות עבור המבנה הציבורי יהיו קרוב ככל הניתן לשטחי הציבור הבנויים. החניה תהיה תת קרקעית בלבד כולל פריקה וטעינה לכל השימושים, חניה תפעולית ופינוי אשפה.
2. חניון ציבורי בתת הקרקע עד 250 מקומות חניה. תובטח גישה בכל שעות היממה, בתעריפי חניוני אחוזת חוף.
3. זיקות הנאה:

א. בשטח זיקת ההנאה לציבור יתאפשרו מעבר ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה בכל ימות השנה והוא יפותח כמרחב רציף למדרכות ולשטחים הציבוריים הגובלים, פתחי אוורור (למעט בסמיכות למבנה המגורים), ערוגות, רמפות חניה ומכשולים אחרים. לא יותרו אמצעי תיחום לרבות גדרות או שינויי מפלס בין תחום השפ״פ לתחום המדרכה למעט גידור בתחום מבנה הציבור.

ב. ירשמו לטובת הציבור זיקות ההנאה המסומנות בתשריט ו/או כפי שייקבעו בתוכנית העיצוב.

ג. בשטחי זיקת ההנאה למעבר רגלי יותר מעבר רכב חירום בלבד.

ד. תירשם זיקת הנאה הדדית למעבר בין החניונים, במידת הצורך, ע״י מבקש ההיתר ועל חשבונו.

ה. בשטח זיקת ההנאה למעבר רגלי יובטחו התנאים הפיזיים לנטיעות עצים עתירי צל. השטח יתוכנן בהתאם לנספח הנופי של תכנית תא/ 3255ב׳ ובכפוף לאישור מה״ע או מי מטעמו. באזורים בהם יתוכננו הנטיעות יידרשו בתי גידול בנפח שלא יפחת מ 22מ״ק שעומקם לא יפחת מ 1.5 מ׳ נטו לעץ ממפלס הפיתוח הכללי, ובלבד שבתי הגידול לא יבלטו מעל פני יתר שטחי הפיתוח הצמוד כל זאת בהתאם למדיניות ההצללה שאושרה בוועדה המקומית.

הנחיות עיצוב ובנייה מקיימת:

1. בתכנית הוגדרו יעודים שאינם בעלי אופי פוגעני: תעסוקה, מגורים, מסחר ומבנה ציבור.
2. נוספו שטחים פתוחים שמקשרים את המתחם לשדרות ההשכלה ושומרים על נתיב זרימת האוויר לשכונת ביצרון.
3. שמירת חזית רח׳ ההשכלה ללא מפגעים ומטרדים סביבתיים כגון: רעש, פונקציות מסחריות וכד׳.
4. התכנית תכלול הוראות מחייבות בנושאים סביבתיים ובניה ירוקה על פי דרישות מהנדס העיר ו/או הוועדה המקומית בכפוף להוראות תכנית 3255ב׳ לפי העניין תוך התייחסות לנושאים הבאים: אופן העמדת המבנה, הצללה (של מבנים סמוכים ושל מבנים במתחם המתוכנן), נוחות תרמית, ניהול מי מזגנים ומי נגר, פינוי וטיפול בפסולת, אקוסטיקה, תאורה, ניהול אנרגיה, וכיו״ב. מסמכי ההגשה יכללו הדמיות וסימולציות בנושאים אלו על פי דרישות מהנדס העיר ו/או הועדה המקומית.
5. היבטים של מטרדי רוח יטופלו ע״י נטיעות ובינוי.
6. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי מה״ע או מי מטעמו בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.

משימות פיתוח בסביבת הפרויקט:

(1) בשטח התכנית 3.0 דונם של שטח ציבורי פתוח להרחבת שדרות ההשכלה, ו- 2.9 דונם שטח פרטי פתוח וכ- 7.2 דונם של זיקות הנאה.

ו. פיתוח השפ"פ יהיה על-פי תכנית פיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו, התכנית תכלול מצללות ללא מגבלת שטח וקווי בניין, ספסלים, ריהוט רחוב וכל אלמנט עיצובי המשמש את באי הפארק.

ז. יותרו מצללות עד גבולות המגרש, השטח המקורה יהיה בנוסף לשטחים המותרים.

ח. הנטיעות יהיו בהתאם לאופי המתחם בתיאום עם גורמי העירייה.

ט. יותר מעבר תשתיות עירוניות למטרות התחברות המערכת העירונית עם מערכות הבניין.

(2) מופקע מהמגרש כ- 4.5 דונם לדרכים חדשות והרחבת דרכים קיימות.

(3) 1600 מ"ר עיקרי ו- 640 מ"ר שרות לצרכי ציבור יבנו ע"י היזם ועל חשבונו.

טבלת השוואה:

נתונים		מצב קיים			מצב מוצע		
		תעסוקה	מגורים	ציבור	תעסוקה	מגורים	ציבור
גודל מגרש כולל שפ"פ (בדונם)		16.260 (כולל 2.9 שפ"פ)			8.746 (כולל 2.9 שפ"פ)	7.514	
סה"כ זכויות בניה (עיקרי)	אחוזים	318	169	9	575	386	21
	מ"ר	51,770	27,500	1,600	1,600 + 45,670 למסחר= 47,270	+29,500 1,500 למסחר= 31,000	1,600
זכויות בניה לקומה (ברוטו)	אחוזים	-	-	-	-	-	-
	מ"ר	-	-	-	1300	880	800
גובה (יחסי)	קומות	**32** ק"ק+30+טכני	**11** ק"ק+9+טכני **27** ק"ק+25+טכני	-	**40** ק"ק+38+ 2 ק' טכני **31** ק"ק+29+ 2 ק' טכני	**35** ק"ק+33+ 2 ק' טכני	**4** ק"ק+3
	מטר	130	45 100	-	164.0 130.0	130.0	20
תכסית כולל שפ"פ		60%			65%		
מקומות חניה		ע"פ התקן בעת הוצאת היתרים			ע"פ התקן בעת הוצאת היתרים		

<u>התייעצות עם הציבור:</u>

התקיים שיתוף ציבור בתאריכים 17.3.2010, 17.5.2010 בנוכחות נציגי שכונת ביצרון ורמת ישראל במפגשים הנ"ל הוצגו לתושבים הבינוי אשר מובא בפני הועדה. כמו כן נתקיימו דיונים בועדה המקומית ופורסמו פרוטוקולים של דיוני הועדה.

עד להפקדת התכנית בפועל מסמכי התכנית יוצגו פעם נוספת בפני תושבי השכונה בתיאום עם מינהל הקהילה.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0416008	שם התכנית תא/מק/3900- מתחם אינווקו	מגיש התכנית החברה הכללית לירושלים בע"מ	עורך התכנית יסקי מור סיון אדריכלים
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	■ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללנית בשטח התכנית
תל אביב יפו	■ עירונית ☐ כפרית		■ יש ☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה **בסמכות ועדה מחוזית** כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא **לא** בסמכות מקומית			
■ התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
	התכנית הינה תכנית מתאר מפורטת בסמכות ועדה מקומית, ע"פ הוראות תכנית תא/3255ב' להתחדשות אזור תעסוקה בצרון. מטרתה פירוט הרעיון התכנוני שנקבע בתכנית תא/3255ב' ע"י עיגון תוספת חזכויות שקבעה התכנית הראשית למתחם אינווקו, קביעת הוראות בינוי והנחיות ליישום. התכנית מציעה ערורב שימושים שיאפשר ניצול השטחים בשעות היום השונות, פיתוח מסחר לאורך רחובות המתחם ויצירת קומת קרקע פעילה ע"י הגדלת שטחי המגורים וכמות יחיד, הגדלת שטחים פתוחים לרווחת תושבי השכונה, צמצום שטחי התעסוקה והוספת שטחי מסחר.	**62 א. (ג) חוק התו"ב התשכ"ה**	**סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללנית (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).**

☐ התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תכנית המתאר הכוללנית תא/5000, כמפורט להלן:

	הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת
הוראות מיוחדות	**תוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4** קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	**902** בנספח אזורי ומתחמי התכנון (טבלה בסעיף 5.4) **עפ"י הטבלה נדרש מסמך מדיניות**	טבלה 5.4, אזור תכנון 902, מתחם תכנון יאזור מעורב בצרון: בתכניות חדשות יחולו וכויות חבניה בהתאם לתכנית תא/3255/ב. במקרה של סתירה יגברו הוראות בדבר זכויות הבניה ע"פ תכנית המפורטת (3255/ב) על הוראות תכנית המתאר.	במסגרת הכנת תכנית 3255ב המאושרת הוכנו מסמכי מדיניות.

	קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאיים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - אזורי תעסוקה	אזור תעסוקה (סעיף 5.2.1)	**902** בנספח אזורי ומתחמי התכנון טבלה 5.4 מחייבת התייחסות להכנת מסמך מדיניות	במסגרת הכנת תכנית 3255ב המאושרת תוכנו מסמכי מדיניות.
נספח קרקע	**קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג)** קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	**לפי תשריט אזורי יעוד:** אזור מעורב לתעסוקה ומגורים. (סעיף 3.4.1) **אזורי ייעוד** (סעיף 3.1.1 (ו) מוסד ציבורי בהתאם שימושים כלליים.	**ייעוד רקע:** אזור מעורב לתעסוקה ומגורים. (סעיף 3.4.1)	+
שימושים	**קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג)** הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי חשימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	**לפי תשריט אזורי היעוד** אזור מעורב לתעסוקה ומגורים **חזית מסחרית** 3.4.1 (א)(2) ו- 3.4.3 (א) מסחר1, תעסוקה 1	שימושים מותרים: **מקבץ שימושים ראשי:** מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1 (סעיף 3.4.1(א)(1)) **חזית מסחרית** 3.4.1 (א)(2) ו- 3.4.3 (א) מסחר1, תעסוקה 1	+
בינוי	**קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3** קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	**לפי תשריט אזורי היעוד:** אזור מעורב לתעסוקה ומגורים (סעיף 3.4.1)	בתכניות חדשות יתולו זכויות הבניה בהתאם לתכנית 3255/ב. בהתאם לתכנית 3255/ב ניתן להמיר 1.5 מ"ר תעסוקה ל 1 מ"ר מגורים. מינימום 250 יח"ד בשטח ממוצע ליח"ד 110 מ"ר **(טבלה 5.4)**	+ מגורים- 29,500 מ"ר , תעסוקה- 45,670 מ"ר מסחר-1500 מ"ר+ מ"ר1600 גודל ממוצע לא יפחת מ-80 מ"ר ולא יעלה על 85 מ"ר.
	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	**בכל שטח העיר**	בתכניות חדשות יתולו זכויות הבניה בהתאם לתכנית 3255/ב. **(טבלה 5.4)**	+
	קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. **(סעיף 4.2.6-4.2.5, 4.2.2)**	בהתאם לנספח העיצוב העירוני: 40 קומות	בהתאם לנספח העיצוב העירוני: עד 40 קומות	+ **תנאי להפקדה נספח תשתיות ונספח אקלימי**
איכות הבנוי והסביבה	**קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2.** הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים. אתר טבע נקודתי (1.4.5) ממוקם במרחק קטן מ-500 מ' מתחום הפרויקט.	**כלל שטח התוכנית** אתר טבע נקודתי (1.4.5) ממוקם במרחק קטן מ-500 מ' מתחום הפרויקט.	בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3) אתר טבע נקודתי (1.4.5) ממוקם במרחק קטן מ-500 מ' מתחום הפרויקט. הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)	העדר רלוונטיות נוכח הוראות תכנית 3255א
תשתיות, תחבורה, ציבור ושטחים פתוחים	**הקצאה לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1** הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים ,רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	**לפי תשריט אזורי יעוד:** אזור מעורב לתעסוקה ומגורים (סעיף 3.4.1)	הקצאת 1600 מ"ר (עיקרי) בשטח של 1.85 דונם לשימוש ציבורי. והקצאת 2,900 מ"ר שפ"ם. בהתאם לתו"ד היחידה האסטרטגית. לפי סעיפים 4.1.1(ג)(4), 4.1.1(ה)	מכוח תכנית 3255ב, הקצאת 1600 מ"ר (עיקרי) בשטח של 1.85 דונם לשימוש ציבורי. והקצאת 2,900 מ"ר שפ"ם בזיקת הנאה . בהתאם לתו"ד היחי האסטרטגית.
	הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 ההוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כיאזור למוסדות ציבור עירוניים', על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל 'מוסד ציבורי עירוני חדש' או בגין סמל של 'מתחם לוגיסטי' ,וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי ,בין אם כייעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכניות קודמות	**בכל שטח התוכנית** 3.5.1(א) מבני ציבור	**סעיף 3.5** – 'מבני ציבור' כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינוי ייעוד (ד).	מכוח תכנית 3255ב, הקצאת 1600 מ"ר (עיקרי) בשטח של 1.85 דונם לשימוש ציבורי.
נושאים מיוחדים	**קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 – 3.6.1** **ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת התגדרה 'מרחב ציבורי'** (שטח פתוח מטרופוליני, ים, פארק החוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרברית מהירה, קירוי מעל דרך פרברית מהירה, בית עלמין, אזור לספורט)	לפי תשריט אזורי היעוד: -שדרות ההשכלה מסומן 'ציר ירוק עירוני'	**סעיף 3.6.13 (ב)(2)** ציר ירוק מטרופוליטני, עירוני או מקומי	+

תחבורה	**הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8** כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים חבאים: דרכים (3.8.2) הפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתע"ן (3.8.4) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5) חניונים ציבוריים (3.8.6) תקן חנייה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)	**לפי נספח התחבורה:** שדרות התשכלה	*שביל אופניים: סעיף 3.8.1(ג) תכנית הכוללת שביל אופניים או גובלת בשביל כאמור, תכלול הוראות בנוגע לפיתוחו של שביל זה בתחומה.	תכניות שביל האופניים בשד' החשכלה תגובלות בתחומה מוטמעות בתכנית.
	איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) **הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4**	**בכל שטח התוכנית**	4.4.1(ד) תכנית הקובעת שימושים מעורבים. 4.4.1(ח): תכנית המאפשרת בינוי של 20 קומות ומעלה.	+ התקבלה חוות דעת היחידה העירונית לאיכות הסביבה והערותיה הוטמעו בהוראות התוכנית. הבינוי והשימושים המוצעים אינם משנים באופן מהותי את המצב המאושר. (4.4.6)
	תשתיות – סעיף 4.6 **פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים:** מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)	**בכל שטח התוכנית**		התכנית מתחברת לתשתיות קיימות

	שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)	
	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו. 62א (א) למעט: (א4) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יח"ד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	שימוש בתוכנית המפורטת
	סעיף	מהות הסעיף	
	סעיף (א)(19)	זיקת הנאה	קביעת זיקת הנאה בשטח בין המבנים
	סעיף קטן (א)(4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	קביעת קווי בניין
	סעיף קטן (א)(5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	שינו גודל יח"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	025747858		14.11.17

היועץ המשפטי לוועדה:

שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, עו"ד	24389776-9		13.11.2017

רן ברעם | 2017

העתקים
גב' אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

חו״ד הצוות: (מוגש ע״י צוות מזרח)

מומלץ לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים:

1. הוספת שטחי מרפסות לשטחים הציבוריים בהתאם להוראות תכנית המתאר, והגדלת תכסית מבנה הציבור מ-800 מ״ר ל-1100 מ״ר, וסך תכסית התכנית ל-65%.
2. תירשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בתחום התכנית ועד לקירות המבנים. בשטחים אלה יתאפשרו מעבר ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה והם יפותחו כמרחב רציף לבין השטחים הציבוריים הגובלים בהם ללא גדרות, פתחי אוורור (למעט בצמוד למבנה המגורים), ערוגות, רמפות חניה ומכשולים אחרים. יש לסמן שטח זיקת הנאה בנספח הבינוי.
3. שטח המסחר בקומת הקרקע לא יפחת מ-800 מ״ר במגדלי התעסוקה ו-1,300 מ״ר במסד מגדלי המגורים.
4. המסחר לא יפחת מ-70% מסך אורך החזית לרחובות הסוללים ודרך השלום ובעומק של 5 מ׳.
5. תותר המרה של עד 10% מסך השטחים העיקריים לשטחי שרות לצורך תפקוד סביר של המבנה באישור מה״ע ומי מטעמו.
6. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.8 מ׳ וגובה קומת קרקע לא יעלה על 6 מ׳. גובה הקומה יקבע בתכנית העיצוב ובהתאם למדיניות ובכל מקרה לא יחרוג מגבהים אלו.
7. חניון ציבורי בתת הקרקע עד 250 מקומות חניה. תובטח גישה בכל שעות היממה, בתעריפי חניוני אחוזת חוף, תנאים לתפעול החניון הציבורי ייקבעו מול אגף הנכסים העירוני.
8. תנאים להפקדת התכנית:
   ה. הטמעת הערות מחלקות מדידות וייעודי קרקע.
   ו. אישור נספח אקלימי, נספח תשתיות, נספח בניה ירוקה.
   ז. הסכם עם אגף נכסים לעניין הקמת שטח ציבורי.
   ח. נדרש אישור רשות תעופה אזרחית (רת״א).
9. עד להפקדת התוכנית בפועל מסמכי התוכנית יוצגו פעם נוספת בפני תושבי השכונה בתיאום עם מינהל הקהילה.

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 0024-17ב׳ מיום 22/11/2017 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:
לאורה הופמן שפטלר: תוכנית מרחב תיכנון איווקו – התוכנית בסמכות מקומית. התוכנית כוללת 2 מגדלים תעסוקה 2 מגדלי מגורים מעל קומת מסד מסחרית מבנה ציבור בתא שטח עצמאי . התוכנית מקודמת מכח תוכנית המתאר ותואמת לתוכנית תעסוקה בצרון. בשל חוסר הסכמות בין העיריה לבין החוכרים החברה הכלכלית לירושלים התוכנית לא עברה לדיון בועדה המחוזית. כיום לאחר חתימה בין החוכרים לבעלים באה התוכנית לועדה.
רחל פלר: מציגה את התכנית.
מיטל להבי: תוכנית יפה. מה השיקול שבמצב המוצע התכסית היא 65% ובמצב הקיים יש 60% תכסית צריך להיות לכאורה הפוך? מדוע הזיזו את המגדלים? האם נכון להושיב את הכיכר המסחרית על גינה שהיא הופכת לגינה קהילתי ומרכז השכונה? מדוע מבטלים את הרמפה של תובל ולא של שד׳ ההשכלה? מאחר ושד׳ ההשכלה הופך להיות לב של השכונה והמקום מתפתח ועמוס? אם ניתן כשמגדירים 250 מקומות חניה ציבורית שתהיה הגדרה בטאבו.
אלי לוי: אבל החניות הללו הם של העיריה.

<u>תשובות</u>
רעננה סמואלוב: תוכנית ביצרון לא קבעה תכסית. התוכנית שלנו הגדירה את כל השטח הפתוח בין כל קירות המבנים והשטח שקבלנו הוא 7 דונם. יש תכסית של תכנית המתאר .עומדת על 60% ומאחר ומבנה הציבור שנמצא במסגרת של המגורים היתה בקשה להגדילו בקשנו בקשה חריגה להגדיל את התכסית מ60 ל65%.
לאורה הופמן שפטלר: תוכנית המתאר לא מתייחסת לתכסית באזור מעורב רק באזור תעסוקה.
מיטל להבי: אבל 3255ב.
לאורה הופמן שפטלר: היא לא מגדירה תכסית.
שרייבר דגש הנדסה: היו 3 רמפות אחד מהסוללים תובל ושד' ההשכלה בשל הפחתת מתקן החניה הכמותי אנחנו מסתפקים ב2 רמפות. הרמפה שהושגה מרח' תובל היא הרמפה הכי בעייתית כי ממוקמת על החזית הצרה של הרח' בין 2 צמתים תובל-הסוללים ותובל-שד' ההשכלה. בנוסף היא פגעה על הציר הירוק שחוצה בין 2 מגדלי המגורים והרמפה חצתה ועשתה סוג של תעלה ולכן אין צורך ב3 רמפות.
אהרון מדואל: מה הצמצום הכמותי של החניה?
שרייבר: הצמצום היה 1.40 וירד ל1.20 התקן נשאר על פי הנחיות של עיריית ת"א.
מיקי זיידמן: ההשלכות של כל הפרויקט שנבנה התוכנית הזו בגובה היא חורגת מכל הקו שהוסכם. לפני 20 שנה התוכנית היתה חריגה בגבהים משום שמתייחסת לדרך השלום, ואני מברך את ההסתה מערבה והשינוי בהעמדת המגדלים, ואיך התכסית גדלה. האם מטר ציבורי הוא עיקרי או לא עיקרי האם 1600 הוא עיקרי ועליו חלים שטחי שירות. אני מבקש שלא תפתח מחדש ההסכמות שהגענו אליהם ככל ש5000 משפיעה עליהם. מדיניות בצרון דובר על שיקוע של 30% ולא ברור מדוע לבטל את השיקוע.
רחל פלר: התכסית בודקת את הקו המקסימלי והאזור המסחרי הוא ממוקסם בקומת הקרקע. דהיינו 60% אומנם העברנו אבל בקומת הקרקע כדי לקבל רצף של חזית מסחרית אנחנו מקבלים את השטח היותר גדול. התוספת היתה רק בגלל מבנה הציבור.
מיטל להבי: אבל גם קודם היה שטח מסחר, אז בעיקרון זה צריך להצטמצם ולא לגדול.
לאורה הופמן שפטלר: התכסית עלתה בגלל שבתוכנית המתאר ניתן היה להגדיל את התכסית מבנה הציבור לטובת מרפסות וזה בדיוק 5% שהגדלנו למבנה הציבור.
מיטל להבי: גם במרובע הצהוב היה צריך להיות מרפסות 2 מרובאים הזזתם שמאלה לכן לא יכול להיות שזה גודל.
רחל פלר: זו תוכנית שמראה רק מגמות. אנחנו מקצים שטח מאוד גדול לזיקת הנאה מסביב ונותנים אף יותר מזה. כל התחום שנפתח מה שלא היה פתוח לפני כן,
מיקי זיידמן: למה שלא תחזרו ל60%.
רחל פלר: כשלוקחים 4 כתמים שהתכסית שלהם קטנה ורוצים להעביר ל-2 בנינים הגדלת את התכסית שלהם ועלית בגובה. במהות עיקר ההבדל הם כדי לפנות בנינים אחרים ואז רואים שזה יותר גדול מהבנין הקודם. זהו המרחב למבנה הציבורי עם שטח גינון על לפי דרישות הצוות.
מיקי זיידמן: האם נעשה פה ההשפעה של ההצללה?
עודד גבול: אני רוצה שבתוכנית בעמ' 39 וכדאי שזה יהיה נוהל לכל התב"עות. אין מתחת לקרקע שטחים עיקריים כדאי שבכל תב"ע נכתוב שלא תהיה סטיה נכרת ולא תתפרסם הקלה, ו/או אם רוצים להעביר שטחי שירות במרתף לשטחים עיקריים לא תצטרך להיות הקלה ולא תהיה סטיה ניכרת. זה צריך להיות נוהל קבוע בכל תב"ע.
מדואל אהרון: על חשבון השטחים העיקריים .
עודד גבולי: ברור לא נוגעים בשטחים העיקריים. מקובל על מנהל הנכסים /אנשי התכנון/ מנהל אגף רישוי.

דיון פנימי:

עודד גבולי: אני מבקש שחברי הועדה יחליטו על כך:
לא תהווה סטייה ניכרת ולא נצטרך לפרסם הקלה אם יעבירו שטחים עיקריים מלמעלה למטה למרתף בלי לשנות את כמות השטחים הכללית ולא תהיה סטייה ניכרת ולא תתפרסם הקלה גם כשיעבירו שטחי שירות בתת הקרקע לשטחים עיקריים בתת הקרקע.
אורלי אראל: העברנו מסמך מדיניות שאושר בועדה לשטחים עיקריים בתת הקרקע בהתאם לתוכנית המתאר.
עודד גבולי: כן אבל צריך לכתוב את זה בתב"ע.
אורלי אראל: אבל יש מסמך כזה שאושר בועדה.
איל רונן: אין למעשה תוספת טכסית ואין בקשה לתוספת טכסית.

מס׳ החלטה

<u>הועדה מחליטה:</u>
לאשר את התוכנית להפקדה, בהתאם לתנאים המפורטים בחוות דעת הצוות.

משתתפים: דורון ספיר, יהודה המאיר, שמואל גפן, מיטל להבי, אהרון מדואל, ליאור שפירא
דיון פנימי:

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

שינוי תנאי בהחלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה 0024-17ב׳-9 מיום 22.11.2017 כלהלן:

חתימת הסכם עם אגף הנכסים לעניין הקמת שטחי ציבור כתנאי לבקשת תיק מידע ולא תנאי להפקדת התכנית.

השאר התנאים בהחלטה נשארים על כנם.

בישיבתה מספר 0003-18ב׳ מיום 21/02/2018 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

<u>מהלך הדיון:</u>
לאורה קאופמן: בסעיף טו בהחלטת הועדה נפלה טעות סופר. סך זכויות הבניה הינו 48,448 מ״ר בהתאם לרשום בדרפט ובהחלטת הועדה נרשם 47,219.2 מ״ר.

חתימת הסכם עם אגף הנכסים לעניין הקמת שטחי ציבור כתנאי לבקשת תיק מידע ולא תנאי להפקדת התכנית.

<u>הועדה מחליטה:</u>
לאשר את התיקון.

משתתפים: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, שמואל גפן, גל שרעבי דמאיו, נתן אלנתן