

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

**פרוטוקול מספר 18-0004
י"ג אדר תשע"ח 28/02/2018 09:00 - 13:00**

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

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

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



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

**פרוטוקול מספר 18-0004
י"ג אדר תשע"ח 28/02/2018 09:00 - 13:00**

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

תוכן סעיף	מספר עמוד	מספר סעיף
דרך הטייסים 6-8-10 דיון בחלופה נוספת בהתאם להחלטת הועדה	1	1.
תכנית משלימה לתכניות לקווי מתע"ן בעיר תל-אביב-יפו דיון בהתנגדויות	23	2.
מתחם החרש לה גוארדיה דיון בהתנגדויות	36	3.
שלמה 44 דיון בהפקדה	62	4.
שלמה 46+48 דיון בהפקדה	79	5.
תע"א גני"ל לוי אשכול 12 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	96	6.
תע"א אשכול גנים נהרדעא דיון בעיצוב ארכיטקטוני	101	7.
מגרשי סקווש בקאנטרי נווה שרת דיון בעיצוב ארכיטקטוני	105	8.
תכנית עיצוב לבית ניצן ברחוב רוממה דיון בעיצוב ארכיטקטוני	111	9.
תע"א גני"ל ברנפלד 15 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	115	10.
תע"א הרחבת ביה"ס ירושלמי - שכונת בבלי דיון בעיצוב ארכיטקטוני	120	11.
שינוי לתכנית עיצוב ארכיטקטוני תעא(10)/1437/ב-ג ביה"ס ואשכול גנים צוקי אביב - תיקון קו בנין אולם ספורט דיון בעיצוב ארכיטקטוני	125	12.

בכבוד רב,

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

מס' החלטה	התוכן
28/02/2018	תא/מק/4468 - דרך הטייסים 6-8-10
10004-18'1 - 1	דיון בחלופה נוספת בהתאם להחלטת הועדה

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

מיקום: תל-אביב (מזרח), שכונת תל-חיים בין הרחובות שמעון ברנפלד ודרך הטייסים

כתובת: רח' הטייסים 6, 8, 10

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6164	מוסדר	חלק	119, 116, 117, 15, 16	118, 89
6133	מוסדר	חלק	711, 700	725

מפת התמצאות



שטח התכנית: 9.425 דונם; מתוכם 6.840 דונם ביעוד מגורים. (כל השטחים הנקובים הם מדודים)

מתכנן: קו- מתאר בע"מ

יזם: ע.ט החברה להתחדשות עירונית בע"מ

בעלות: פרטיים / עירייה + התייחסות לאחוז הסכמות (ציינתם מעל 70%)

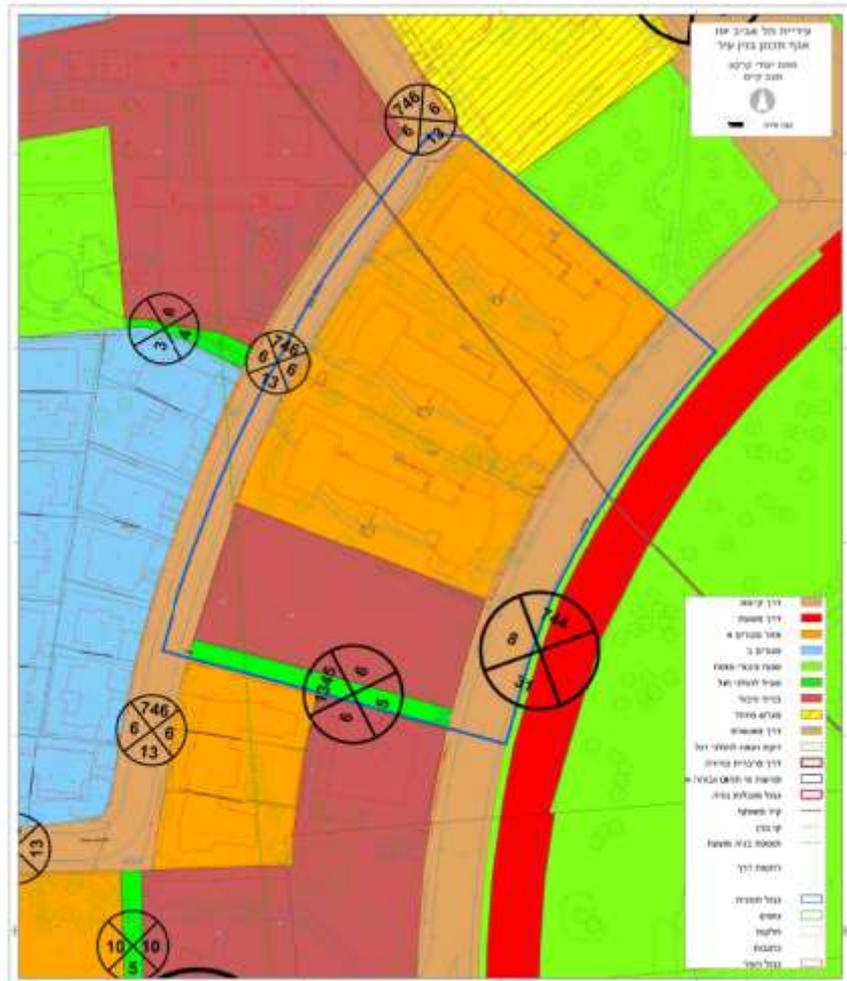
מצב השטח בפועל:

בשטח קיימים 3 מבנים טוריים בני 2-4 קומות כ"א, בכל בנין 3 כניסות ו-24 יח"ד- סה"כ 72 יח"ד. המבנים ממוקמים בניצב לדרך הטייסים ולרחוב ברנפלד ובין הדרכים ישנו הפרש טופוגרפי של כ-4 מ', בנוסף דרומית למגרש המגורים קיים שטח למבנה ציבור (חוס') ושביל. יש לציין ששטח התוכנית מאופיין במיקום ייחודי: מצד אחד רחוב ראשי (דרך הטייסים) ומצד שני פונה לשכונה שקטה ובעלת נפחי בנייה קטנים יחסית. עורק התנועה היחידי כיום אל פנים השכונה ומחוצה לה הוא רחוב שטיינשניידר.

מדיניות קיימת:

בהתאם למדיניות כפי שנוסחה בתוכנית המתאר העירונית, האזור מהווה פוטנציאל לתהליכי התחדשות עירונית. מס' קומות ע"פ תא/5000 : 8 קומות מעל מפלס הרחובות הסמוכים.

מצב תכנוני קיים:



תוכניות תקפות : (תא/5000), תמ"א 38/3, ג1, ע1, 2411, 880, 306, 367, קיי.

יעודים קיימים : שלושה מגרשי מגורים, מגרש בייעוד 'מבנים ומוסדות ציבורי', שביל הולכי רגל בייעוד 'דרך'

שטח התכנון: 9.425 דונם ; מתוכם 6.842 דונם בייעוד מגורים.

זכויות למגורים ע"פ תכניות מפורטות תקפות :
מס' קומות : 3 קומות+ק"ע.

זכויות בניה : ע"פ תכנית 2411 : 7065 מ"ר אשר להם יש להוסיף שטחי מבואות ושטחים כלליים.
שטחים אלו לא כוללים זכויות מתכנית 880, ג'1, ומתמ"א 38.

זכויות ע"פ תכנית המתאר תא/5000 :

מס' קומות מעל מפלס כניסה קובעת : 8.

זכויות בניה : 27,368 מ"ר - ע"פ רח"ק 4, כאשר מימוש זכויות מתוקף תמ"א 38 ללא הגדלה בזכויות התקפות מכח תכניות קודמות והתמ"א לא ייחשב כסותר את תכנית המתאר.

מצב תכנוני מוצע :



במסגרת תכנית להתחדשות עירונית התואמת את תכנית המתאר תא/5000, מוצעים מבנים בני 8 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת, בשטחי בניה ע"פ רח"ק 4, וכ - 260 יח"ד.

התכנון המוצע כולל הפקעת שטחים לטובת דרך חדשה, בין רחוב הטייסים לרחוב ברנפלד, לכניסה ויציאה נוספת מהשכונה. התכנון שומר על המעברים הציבוריים בין מבני המגורים, ומגדירים כזיקת הנאה לציבור. כמו כן, התכנית מסדירה שבילי האופניים בהתאם לתכנית האב העירונית. בנוסף, במסגרת מגרש המגורים, מוקצים 300 מ"ר לצרכי ציבור ושטחי חוץ צמודים. סה"כ שטח המגרש למגורים, לאחר הפקעה, 6.558 דונם.

שטחי הבניה למגרש למבנים ומוסדות ציבור – לפי תכנית תא/צ'.

פירוט שטחי בניה:

שטחי שירות				שטח עיקרי				יעוד
מתחת לקרקע 2		מעל הקרקע 1		סה"כ	מתחת הקרקע	מעל הקרקע		
%	מ"ר	%	מ"ר	מ"ר	מ"ר	%	מ"ר	
246	16,162	40	7,400	19,300	768	283	18,532	מגורים : שימוש למגורים
-----	-----	50	100	200		3	200	מגורים : שימוש למבנים ומוסדות ציבור
246	16,162	40	7,500	19,500		283	18,732	סה"כ בייעוד מגורים
לפי תכנית תא/צ'		לפי תכנית תא/צ'	לפי תכנית תא/צ'	מבנים ומוסדות ציבור				

1- % מהשטח העיקרי

2 - % משטח הקרקע

- השטחים הנקובים אינם כוללים שטחי מרפסות בשיעור של 12 מ"ר בממוצע ליח"ד, וסה"כ 3120 מ"ר
- סה"כ שטח למגורים, מעל הקרקע, עיקרי ושרות = 25,932 מ"ר
- סה"כ שטחים מעל הקרקע, עיקרי ושרות = 26,232 מ"ר

יחידות דיור:

סה"כ יח"ד: 260

צפיפות: 39.7 יח"ד לדונם

שטח ממוצע ליח"ד: 74 מ"ר עיקרי + 12 מ"ר ממ"ד.

מספר יח"ד ששטחן קטן מ- 71 מ"ר: 52 יח', לפחות 20% לפחות

מספר יח"ד ששטחן גדול מ- 90 מ"ר: 26 יח', לפחות 10% לפחות

74 מ"ר עיקרי X 260 יחידות דיור לא נותן את סך השטחים העיקריים בטבלה למעלה

קומות וגובה:

8 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת.

בניין גבוה ע"פ התקנות - עד 29 מ' גובה בין מפלס הכניסה הקובעת לבין מפלס רצפת הכניסה לדירה העליונה ביותר.

מספר הקומות תואם את הוראות תכנית המתאר ת"א 5000. התכנית מאפשרת בניית 8 קומות מעל גובה הרחובות הסמוכים לה. בגלל הפרש מפלסי הקרקע שבין רחוב הטייסים לרחוב ברנפלד, תתאפשר קומה נוספת בין רחוב הטייסים לכיוון החצר שבין המבנים, ומבלי לשנות את מס' הקומות כלפי הרחוב. תכסית: כ- 50% מעל הקרקע (לא כולל מרפסות).

קווי בניין ומרווחים בין בניינים:

קווי הבניין המצויינים הנם מקסימליים. תותר נסיגה מקוויים אלו:

1. לשצ"פ - 0, לרחוב הטייסים - 4 מ', לדרך המוצעת בתא שטח 301 - 0, לרחוב ברנפלד - 1 מ'.

2. קו בניין עילי לגגון שמעל לחצר השטחים הציבוריים הבנויים, וקו בניין למרפסות - 0.

3. מרווח בין בניינים בחזיתות הפונות החוצה להיקף המתחם (לדרכים או לשצ"פ) - 8 מ' בקומת הקרקע ו/או 0 בקומות העליונות.
4. מרווח בין בניינים בפנים המתחם (בין החזיתות הפונות למרכז המתחם) - 15 מ', כמסומן בנספח הבינוי.
5. בתחום שטח (וגינת) גן הילדים, תותר הבלטת גגון הפרדה (בין קומת הגן לקומות המגורים שמעליה), של עד 3 מ' מקו חזית הבניין, ובלבד שלא יבלוט מעבר לקו הבניין לשצ"פ ומעבר לקו הבניין העילי לרחוב ברנפלד.

תחבורה ותנועה:

כניסה לחניון תת-קרקעי מרח' שמעון ברנפלד. בנוסף, כיום קיימת רק כניסה ויציאה אחת מהשכונה, מרחוב משה שטיינשניידר. במסגרת תיאום שנערך מול צוות התכנון ומחלקת תנועה, מוצעת כניסה/יציאה נוספת לשכונת תל חיים ע"י חיבור נוסף בין רח' ברנפלד והטייסים (פניות ימניות בלבד) מזרוע למגרשי המגורים

התייחסות לסביבה: הבינוי המוצע שומר על השטחים הפתוחים בין הבניינים, ומשמר את המעבר להולכי רגל, בין רח' שמעון ברנפלד לבין רח' הטייסים - בזיקת הנאה. כמו כן, התכנית מציעה שבילי אופניים בהתאם לתכנית האב העירונית.

שטחי ציבור:

בהתאם לחו"ד היחידה האסטרטגית נדרשת הקצאה של 300 מ"ר לצרכי ציבור. התכנית מקצה שטחים אלו (200 עיקרי + 100 שירות) וכן שטחי חוץ מוצמדים. כמו כן במסגרת התכנית, מופקעת קרקע לטובת חיבור רחובות ברנפלד והטייסים.

טבלת השוואה:

השטחים הנקובים מתייחסים לשטחי המגורים בלבד, בתא שטח 101. לשטחים אלה יתווספו 300 מ"ר לצרכי ציבור (200 עיקרי + 100 מ"ר שירות) שטחי הבניה לתא שטח 201 - מבנים ומוסדות ציבור - לפי תכנית תא/צ'.

מצב מוצע	מצב קיים בפועל	נתונים	
רח"ק 4	82% (מחושב משטח מגרש מקורי 6.84 ד')	אחוזים	סה"כ זכויות בניה מעל כניסה קובעת (עיקרי ושירות)
26,232 (ע"פ רח"ק 4 משטח המגרש החדש 6.558 ד')	5605	מ"ר	
260	72	יחידות דיור	
12 מ"ר + 74 מ"ר	76 מ"ר	שטח ממוצע ליח"ד	
ל"ר	ל"ר	אחוזים	זכויות בניה לקומה
ל"ר	ל"ר	מ"ר	
4	0.82	רח"ק	
8 מעל כניסה קובעת	2-4	קומות	גובה
בניין גבוה ע"פ התקנות: עד 29 מ' בין מפלס הכניסה הקובעת לבין מפלס רצפת הכניסה לדירה העליונה ביותר		מטר	
כ-50%	28%	תכסית	
ע"פ תקן	אין	מקומות חניה	

האם השטח הציבורי הבינוי בייעוד המגורים אכן נכלל בתחשיב הרח"ק?

דיווח אודות התייעצות עם הציבור: ל"ר

זמן ביצוע: ל"ר
מבט מרחוב הטייסים:





תאריך: כ"ט כסלו תשע"ז
29 דצמ 2016

אסמכתא יוצא: 2016-001967

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

לכבוד
דלית זילבר
יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
דרך מנחם בגין 125
תל אביב - יפו 6701201
א.ג.ג.

חוועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב - יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה וחיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית				(א)
מספר התכנית	שם התכנית	מגיש התכנית	עורך התכנית	
4468/מק/תא	דרך הטייסים	י.ע.ט התחדשות עירונית	יקו מתאר בעימי	
507-0373712	6-8-10	בעימי		
זיהוי הרשות והוועדה				(ב)
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)				
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
"רגילה" (שעוד לא תוסמכה)	עצמאית	עצמאית מיוחדת	עצמאית עם תכנית מתאר כוללת	
סוג הרשות				
שם הרשות (בה חלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		
תל אביב יפו		<input checked="" type="checkbox"/> עירונית		
		<input type="checkbox"/> כפרית		
		<input type="checkbox"/> יש		
		<input type="checkbox"/> אין		
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה				(ג)
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:				
יש למרס נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, וחוא לא בסמכות מקומית.				
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:				
הנושאים בהם התכנית עוסקת		מסי הסעיף או זיהוי השטח בכוללנית	מחות הסעיף בחוק או ההוראות הרלבנטיות בתכנית הכוללת לשטח התכנית	
תוספת שטחי בנייה עד לר"חיק מירבי 4 בחתום להוראות תא/5000	מתחם 904 כנספה אוורי התכנון	סעיף 3.2.3 - בניה עירונית נטובה והוראות מיוחדות בסעיף 5.4 תא/5000		
קביעת גובה מירבי עד 8 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת	מתחם 904	בהתאם לנספח העיצוב העירוני בתוכנית תא/5000		
קביעת מעדי קרקע לשבייג ודרך תוך הגדלת סך שטחי הציבור בתוכנית	מתחם 904	סעיף 3.1.1 (א) ו- (ו) בהוראות תוכנית תא/5000		
הקצאת שטח בניי לצרכי ציבור	מתחם 904	סעיף 4.1.1 בהוראות תוכנית תא/5000		



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



תאריך: כ"ט כסלו תשע"ז
29 דצמ 2016

אסמכתא יוצא: 2016-001967

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

(ד) **תצהיר וחתימות**

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

מהנדס הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עודד נבול, אדר	520803		29/12/16
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, עו"ד	9-2438976		29.12.2016

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



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

ח"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

מומלץ לאשר את התוכנית להפקדה בכפוף לנושאים המפורטים:

- יובהר בהוראות התוכנית כי השטחים הבנויים המוקצים במסגרת התוכנית לצרכי ציבור ישמשו לצרכי חינוך, דת, תרבות, ספורט, משרדי עירייה, נופש, קהילה, בילוי, פנאי, רווחה ושרותים בהתאם לשיקולי עיריית ת"א.
- התוכנית תופקד מכח תוכנית המתאר העירונית החתומה (תא/5000) עם כניסתה לתוקף, 15 יום לאחר הפרסום האחרון.
- התוכנית תופקד לאחר אישור תחשיב שטחי הבנייה המבוקשים, בהתייחס למרכיב השטחים מכח תמ"א 38. בכל מקרה סך שטחי הבנייה המוצעים בתוכנית זו לא יעלה על רח"ק 4.

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

בישיבתה מספר 0028-16ב' מיום 04/01/2017 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתוכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

מיכל שרון: תוכנית התחדשות עירונית בהליך פינוי בינוי תואמת את תוכנית המתאר תא/5000 בשכ' תל חיים במזרח העיר.

שרי אשכנזי ממשרד קו מתאר: מציגה את התוכנית במצגת.
ראובן לדיאנסקי: בעלי הדירות מקבלים בכל העסקה 18 מ' + מרפסת.
מלי פולישוק: זה פחות מתמ"א 38 שאפשר לקבל 25.
ראובן לדיאנסקי: היוזם מקבל 190 דירות.
יהודה המאירי: האם מתוכנן דיור בר השגה?
שרי אשכנזי: לא אין דיור בר השגה.
מיטל להבי: מהו היקף השטחים הבנויים? המוצע 19 (כ- 19 אלף מ"ר עיקרי מעל מפלס הכניסה הקובעת) כמה עיקרי?
שרי אשכנזי: העיקרי 7100.
מיטל להבי: בשטחים בנויים (התוכנית) מכפילה פי 2 ומגורים (יח"ד) פי 3.6.
שרי אשכנזי: התמהיל מגוון.
מיטל להבי: האם יש מנגנון לדמי ניהול ותחזוקה? יש 70% הסכמת בעלים איפה הבעיה?
מלי פולישוק: 8 קומות עם מעלית אחת?
ראובן לדיאנסקי: מלבד 18 מ"ר שדייר מקבל מה עוד הדייר מקבל- חניות, מחסנים?
עידן עמית: מה הגובה האבסולוטי של הבניה? מה תקן החניה בפרוייקט מאחר והוא קרוב לקו הסגול?
מיטל להבי: התוכנית יושבת על 6 דונם ושטח התוכנית הוא 9, הפער של ה- 3 דונם איפה נמצא?

תשובות:

שרי אשכנזי: לגבי עלויות החניון וחב' האחזקה - יש פער של רצונות העיריה לבין הרצון שלנו לייעל ולהוזיל את עלויות התחזוקה לדייר, היינו מבקשים שתראו את צרכי הדייר ולא רק התכנון.
ראובן לדיאנסקי: אז תקחו בין 10-4 דירות שיכנסו לקרן ויסייעו למימון הפרוייקט.
שרי אשכנזי: מבחינת הנגשה שיפרנו את המצב הכל נגיש ע"י רמפות ומותאם. בנוגע לגובה: עד 29 מ' רצפת קומה עליונה. אנחנו מוגבלים לכמות מעליות. בבנין של 30 דירות תהיה מעלית אחת בבנין של 45 שתי מעליות. מגרשי המגורים הם 6.5 דונם ושביל של השבי"צ הוא 3 דונם, יצרנו רצף והעברנו את השביל צפונה לכניסה ויציאה נוספת לשכונה ואת השבי"צ חיברנו לרצף השטחים החומים שנמצאים בהמשך לרחוב. לגבי החניות לפי תקן חניה (1: 1).
עידן עמית: מה פתרונות לניקוז?
שרי אשכנזי: לפי החיוב הוא 15% חלחול למרתפים, המטרה שלנו להיות יעילים בחניון.
נחשון קיוויתי: בעלים של חב' ב.ס.ר (היזם): למדנו לקחים מהפרוייקט בלה גרדיה. ככול שמתעמקים בנושא העלויות מתברר שלא מספיקים הכספים כדי לבנות פרויקט איכותי, אבל אנחנו רוצים ליישם את הלקחים בפרוייקט הזה. אנחנו רוצים לבנות פרויקט באיכות גבוהה וכן 2 מעליות באותה כניסה.

ראובן לדיאנסקי: תפרט כמה כל דייר שמתפנה מקבל בעסקה מלבד 18 מ"ר. נחשון קיווייתי: דייר שאין לו מחסן/חניה או מרפסת והדייר מתפנה מרצון, דייר כזה מקבל שטח יותר גדול בדירה שלו ב 18-20 מ"ר. בנוסף הוא יקבל מרפסת, מקום חניה ועוד מחסן וממ"ד. הוא לא מקבל כסף אבל אני ממך את כל ההובלה השכירות מהיום הראשון ועד קבלת החזקה בסדר גודל של 4,000 - 5,000 ₪. ליאור שפירא: מדוע זה מעניינינו?
 נחשון קיווייתי: לקחנו בחשבון את ענין התחזוקה ונשמח לתת הקצבה לדיירים המתפנים לתשלום ועד בית במשך של 3-5 שנים ראשונות בפרוייקט הזה. אבל אם תורידו לנו סה"כ הדירות שבקשנו ואם מבחינה כלכלית זה לא השתלם לנו לא נעשה את הפרוייקט. בקשתנו ל 260 יח"ד יש בה כלכלה מסוימת. כמו כן נדרשנו במסגרת המטלה הציבורית 300 מ"ר בנוי + 200 מ"ר חצר.
 עו"ד מירה בורנשטיין: יש כאן פרויקט בהסכמה אף אחד לא מפונה בכח ואנחנו קרובים ל80% חתימות. לגבי התחזוקה, לאחרונה נחקק חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית שעוזר למימון הפרוייקט למי שזוהי דירתו היחידה למשך של תקופה של 5 שנים וזכאי לגמלה.
 ראובן לדיאנסקי: קבלנו את הודעתו של היזם שהוא ייתן 5 שנים מימון לועד הבית.

דין פנימי:

אורלי אראל: זו התוכנית הראשונה שמביאים לאישור הועדה שהיא תואמת מתאר שתופקד בהתאם לתוכנית המתאר.
 מיכל שרון: אנחנו ממליצים על ההפקדה בהתאם לחו"ד: השטחים הבנויים לצורכי הציבור לא יוגבלו ולא כפי שהיזם אמר. הרח"ק לא יעלה על 4 לפי תוכנית המתאר. נמליץ על הקמת קרן הונית ל10 שנים אבל לדיירים ממשיכים בלבד.
 רוני קינסברונר: בעבר היינו ממליצים על יחידות ממונות, אחרי שראינו קושי לעגן זאת בועדה המחוזית, למעשה השגנו פלטפורמה אחרת והיא הקרן הונית והיא ל-10 שנים והתחשיב שלה דמי התחזוקה החדשים המחיר יוצא לערך 250 עד 300 ש"ח. ההסכם הראשון שהוצאנו היה בפרזון 19.
 ראובן לדיאנסקי: אני בעד שאם דיירים צריכים להוציא כסף מהכיס להרחיב דירות אז שיעשו כך. יש כאן סוגיה ויש לנו אחריות ציבורית ותכנונית לגבי הרווח של היזם. המפתח של 3.61 יש כאן בעיה, יש נימוק נוסף שנוריד את קנה המידה ומרגיש שהפרוייקט מקפח את התושבים ואת הנכס שלהם ומעבר לפרופורציה בין מה שהדייר מקבל לבין מה שהיזם נותן.
 רן ברעם: הפרוייקט הגיע כחלופה לפרוייקט של תמ"א 38 ולמצות את כל זכויות תמ"א 38. הפרוייקט הפך לפרוייקט עם תועלות ציבוריות הרבה יותר טובות. אלו הנפחים שהיו יכולים להצטרף על 3 המבנים במסגרת תמ"א 38 ללא פתרונות חניה ומיגון. היחס 1 ל-3.6 הוא אינדיקטור שמשנתנה. הדירות הקיימות כאן בשטח של 61 מ"ר עד 90 מ"ר שמיועדות להרחבה 83 מ"ר עד 109 מ"ר. הפרוייקט מציע ממוצע גודל יח"ד קטן יותר. תמהיל יח"ד הוא שרק 10% הם דירות גדולות, הוא מוטה דירות קטנות. אם אנחנו מקטינים את גודל הדירות והמספר של ה-1:3.6 מתעוות. אם לדוגמא הפרוייקט הזה היה שטח 85 מ"ר ממוצע לדירה היינו חוזרים לדירות 1:3.1 אבל זה עיוות.
 ראובן לדיאנסקי: יש לך תחשיב כלכלי?
 רן ברעם: לא. דירות התמורה גדולות יותר מהמצב הקיים, אבל קבלנו מלאי משמעותי של דירות קטנות. מיטל להבי: מדוע כתוב שהשטחים הם 26,000 מ"ר האם שירות מגיע עד כדי 40% משטחי הבניה מעל קרקע?
 אורלי אראל: כן יש מעליות לובי ממ"דים.
 מיטל להבי: האם אנחנו לוקחים את הקרן לפי תחשיב קבוע מראש או לפי החוק הרשות הממשלתית.
 רוני קינסברונר: לפי החוק הם דורשים 5 שנים ואנחנו מבקשים 10 שנים סבסוד של כל הדיירים הממשיכים ובלבד שימשיכו לגור בפועל. ארגון הקבלנים התנגד לסבסוד אנשים מבוססים כלומר שהדירות של הבעלים שהדירה היא להשקעה.
 ראובן לדיאנסקי: לדעתי כדאי לתת לכל 72 דיירים אפילו ל-5-7 שנים את המימון כי כלכלית זה בסופו של דבר משתלם ליזם.
 מיטל להבי: הקרן ההונית פועלת בשונה מהרשות, ואיפה נקבעו הכללים מי בקרן ומי מהחוק?
 רוני קינסברונר: התקדים נקבע בפרזון 19. היו 2 ועדות - ועדת התחדשות עירונית וועדת אד הוק שבחנה את ההיבטים המיסויים והמליצה על קרן הונית.
 אורלי אראל: השטח הוא לא גן ילדים זהו שטח חום בשטח 300 מ"ר עבור צרכים עירוניים.
 ליאור שפירא: ענין כדאיות ליזם איך אנחנו כועדה קשורים לכך. שני הצדדים רוצים ומעוניינים בשיפוץ איך אנחנו יכולים או מה ההצדקה להתערב בזה. יש כאן הזדמנות לתת דיור טוב לדיירים ואנחנו לא יכולים להתערב בכדאיות של הדיירים.
 דורון ספיר: מדובר כמה דירות היזם מקבל וכמה שטח יהיה בפרוייקט זה בסמכותנו. אנחנו צריכים להחליט אם לתת 300 או 400 דירות לתת ליזם.

אהרון מדואל: תועלת כלכלית נגזרת מתכנון, חייבים מתאם בין מה שנותנים לזים לבין מה שמקבלים הדיירים. שכי' תל חיים היא שכונת מבוססת בדרום מזרח העיר ומבין השכונות הכי טובות בעיר עם ערכי קרקע גבוהים, התועלות הכלכליות מקוממות. יש תשתית ראויה בתי ספר וגנים, מרכזים מסחריים מדובר בשכונה רגועה ושקטה אני משווה אותה לרקנטי. היחס בתל חיים 3.6 זה טירוף. הרח"ק הוא 4.5, מה תעשה שנגיע לנווה אליעזר עם הרח"ק הזה, נסיעות קצרות אנשים יקחו את הרכב ולכן צריכים להוריד את היחסים בצורה נורמלית. מבחינה תחבורתית איך יצאו אנשים מדרך הטייסים, מוסיפים כאן 300 מכוניות בבוקר. יש שם ביי"ס שמשרת את כל דרום מזרח השכונה ויש שם בעיה תחבורתית קשה מאוד. נתת יחס 3.61 והדרום יהיה במצוקה, אני רוצה לראות חו"ד שמאיות לכן אני מתנגד לתוכנית הזו. ראובן לדיאנסקי: אני מבקש לקבל החלטה לקבל החלטה של השלמות כמו תחבורה שמאות ולשוב לדון מחדש.

אביגדור פרויד: היחס תואם את תוכנית המתאר.

אורלי אראל: אחת המטרות של תוכנית המתאר היא תוספת יח"ד בכל רחבי העיר. נקבע לפי אזורים שבהם העיר יכולה לשאת. במזרח העיר ישנה אפשרות לתת תוספות יח"ד וכן להעלות את הרח"ק באזורים של התחדשות עירונית בכל העיר כדי שאפשר יהיה להגיע לעיר שיש בה 700 אלף תושבים. אנחנו נגיע עם תוכניות בסמכות ועדה מקומית, וההמלצות שלנו יהיו המלצות חיוביות כי התוכניות יהיו תואמות תוכנית מתאר. ההמלצות שלנו הם לאחור מחשבה וכל תב"ע לגופה. היזם ייכל לקבל בהיתר בניה מתוקף תמ"א 38 את אותם זכויות ולא היינו מקבלים שטח ציבורי בנוי ולא את הדרך המקשרת היינו יכולים לקבל תוספות. שכנענו את היזם שיעשה תב"ע. תוכנית המתאר מאפשרת בניה עד 15 קומות ושכנענו את היזם לגובה מקסימלי ל-8 קומות, יוקר האחזקה נמוכה יותר לעודד השארת האוכלוסיה הישנה.

אהרון מדואל: הועדה מתייחסת לתמ"א לפי שכונות. התמ"א היא לא זכות מוקנות.

אורלי אראל: המדיניות כן מאפשרת את התוספות.

מיטל להבי: התוכנית מידתית וטובה אבל כשנתנו רח"ק מקסימלי בתוכנית המתאר לקחנו בחשבון שלא יממשו את כל הרח"ק. אני מציעה להכניס את ההיבט התנועתי והכלכלי ולאשר את התוכנית. מלי פולישוק: ההסכם הוא בין היזמים והבעלים יחד עם זאת הועדה צריכה לאשר את אחוזי הבניה. אני חושבת שבפרויקט כזה היזם היה צריך להגיש תוכנית כלכלית.

דורון ספיר: ברמת אביב היתה התלבטות אם לחרוג מהמרקם הקיים, פה אין את הבעיה זו.

מלי פולישוק: בתמ"א 38 נאמר כי מפחיתים את הרווח של היזמים וברמה העקרונית היה טוב אם נקבל את התוכנית הכלכלית.

אסף זמיר: צפיפות זה דבר טוב - נוצר מרקם אורבני ואומר שערך הקרקע עולה.

רן ברעם: הרח"ק הוא 4 והתוכנית תואמת מתאר, כל אלה הביאו לרח"ק כפי שצוין. את היזמים לא מעניינת מערכת התנועה. אגף התנועה שלנו מכיר את השכונה ואמר בוא נעשה כביש יפה עם מדרכות רחבות ושביל אופניים ונעשה כניסה ויציאה חדשה לתל חיים וזיהנו את הבעיה ונתנו פתרונות. מעמדה של תל חיים לא נפגע. השאלה האם המטרה שלנו היא המינימום ביח"ד שאפשר לתת אז זה מה שניתן? או שניתן את המקסימום בשכונה שזוהתה כשכונה טובה מאשר להציל את דרום כפר שלם. במידה וזה מתאים תכנונית אפשר להכניס 265 יח"ד.

ראובן לדיאנסקי: הייתי רוצה שהיזם ייתן יותר מטלות ציבוריות אל תקטין את יח"ד. כעירייה אנחנו יכולים לקבל תועלות יותר גבוהות.

דורון ספיר: דעת רוב חו"ד הועדה - חו"ד הצוות מקובלת. היו הסתייגויות לגבי בדיקת הכדאיות הכלכלית המוצגת אל מול המטלות הציבוריות של היזם. אנחנו מבקשים לבדוק האם יש מקום לבקש מיזם דרישות ציבוריות נוספות במסגרת הפרויקט ואם הפער הכלכלי מצדיק זאת. עד ההפקדה נא לעשות זאת. אני מציע לאשר את הפרויקט הזה בכפוף לסייג הזה ותוך 3 חודשים לחזור אל הועדה ולהכניס את הקרן ההוגית ל-10 שנים.

הראלה אברהם אוזן: אתם שולחים את הצוות לעשות בדיקה, במסגרת ההחלטה על ההפקדה יש שטחי הציבור בהיקף מסוים. יש נושא ראשון של היקף שטחי הציבור שהוא נבדק ותואם תוכנית מתאר, אם רוצים בדיקה נוספת זה דבר אחד. נושא נוסף סוג של מטלה ציבורית כתוצאה מכלכליות. כרגע יש כאן תוכנית תואמת מתאר, הרח"ק של התוכנית עולה מעבר לרח"ק הבסיסי לרח"ק מירבי 4. מהן התועלות הציבוריות?

רן ברעם: התועלות הם:

1. נעשית הפקעה ממגרש המגורים לטובת שטחים ציבוריים כלומר הדרך.
2. 300 מ"ר בנויים.
3. חצר מוצמדת.
4. מערך שלם של זיקות הנאה של מעברים לשצ"פ בין ברנפלד לשצ"פ ובין דרך הטייסים לרח' ברנפלד. אלו התועלות שהביאו אותנו לאותו רח"ק מירבי.

מיטל להבי: כשקופצים ברח"ק צריכה להיות סיבה לתת 300%, כל פעם אומרים משהו אחר אין הבנה מתוקף מה גוזרים תועלת.
ראובן לדיאנסקי: כשיזם בונה 200 דירות ורוצה למכור אותם הוא משווק את הדירות עודד גבולי: ב 8 שנים שאני מכהן מה"ע היחידה האסטרטגית מביאה נתונים והיא מקצועית ואני לא בודק אותה.
הראלה אברהם אוזן: היחידה האסטרטגית היא יחידה מקצועית.
רן ברעם: יש כאן 2 טיעונים: היחידה האסטרטגית אומרת בהתאם לדלתא (התוספת) מה צריכים להיות הפתרונות לצרכי ציבור. אתם אומרים בוא נבדוק עד כמה אפשר לקבל תועלות ציבוריות בהתאם לתחשיב הכלכלי. בואו ננצל וננסה להפיק את המקסימום עד שנוריד את היזם לסף הכלכלי שלו אלו שני דברים שונים.
דורון ספיר: תוספת התועלות נבדק על ידי היחידה באופן מקצועי, אנחנו נגשים להצביע על התוכנית הזו. לאשר את התוכנית להפקדה כפי שהיא להטיל על הצוות לבדוק אם יש פער משמעותי לתועלות הכלכליות הציבוריות ולדרוש תועלות הציבוריות ובמידה ויש לדווח לוועדה בפועל.

הצבעה:

בעד: דורון ספיר, אסף זמיר, מיטל להבי, גפן שמואל, ליאור שפירא, ניר סיבליה
נגד: מדואל אהרון
נמנע: ראובן לדיאנסקי

הועדה מחליטה:

לאשר את התוכנית להפקדה בהתאם לחו"ד הצוות ולדרוש קרן הונית ל 10 שנים.

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

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

פרטי תהליך האישור:

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 7600 בעמוד 447 בתאריך 17/10/2017.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

הארץ 19/09/2017
העיר 19/09/2017
ישראל היום 20/09/2017

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו שתי התנגדויות לתכנית:

1. ליעד מירוזדה רחוב הרכבי אברהם 17 תל אביב - יפו 6732935
2. עובד חוגי רחוב רייפמן 9 תל אביב - יפו 6732267

להלן ריכוז המענים לשתי ההתנגדויות.

טענה	המלצה
1 לא לשנות את ייעוד המגרש החום המיועד למבנים ומוסדות ציבור בתא שטח 201.	התכנית אינה משנה את ייעוד הקרקע בתא שטח זה ומוסיפה 300 מ"ר שטחיים בנויים לטובת

<p>הציבור בתחום הבינוי המוצע. מומלץ לדחות את ההתנגדות</p>		
<p>מספר יח"ד המוצע נבחן ע"י היחידות המקצועיות בעת"א ונמצא סביר וראוי הן מההיבט התכנוני והן מההיבט הכלכלי. כלומר הוא מגלם רווחיות סבירה ליזם ועומד בנפחי הבנייה שנקבעו לאזור בתכנית המתאר העירונית תא/5000. בנוסף, תא/5000 קובעת צפיפות מינימלית של 18 יח"ד/דונם ותכנית זאת מציעה צפיפות של 39 יח"ד/דונם שהיא צפיפות מקובלת ורצויה בתכניות התחדשות עירונית ולאזור מרכזי בלב אזורי הביקוש המטרופוליניים והעירוניים. מומלץ לדחות את ההתנגדות</p>	<p>2 להפחית את הצפיפות בתכנית ולקבוע את מספר יח"ד על 223 במקום 260 יח"ד שאושרו במסמכי התכנית המופקדת.</p>	
<p>נושא התמורות לבעלי הזכויות בתכנית הוא נושא קנייני-הסכמי ואינו נושא תכנוני. לכן לא קיבל אזכור בהוראות התכנית. מומלץ לדחות את ההתנגדות</p>	<p>3 בהוראות התכנית אין התייחסות לתמורות שמקבלים בעלי הזכויות בתחומה.</p>	
<p>נושא הקרן ההונית הוא נושא הסכמי בין עת"א ליזם התכנית. הסכם הקרן ההונית נדון בין היזם לבין מחלקות המקצועיות בעירייה ונחתם ואושר ע"י ב"כ עת"א באוקטובר 2017. ההסכם קובע כי היזם יפקיד קרן הונית לתקופה של 10 לסבסוד הפרש עלויות דמי וועד הבית (דמי ניהול) לדיירים ממשכים בלבד. למרות האמור לעיל ולאור חשיבות הנושא לגורמי העירייה ניתן להוסיף סעיף להוראות התכנית שקובע שחתימה על הסכם לתחזוקה ארוכת טווח בין היזם לעירייה יהיה תנאי להוצאת היתר בנייה. מומלץ לקבל את ההתנגדות</p>	<p>4 בהוראות התכנית אין הוראות לנושא הקרן ההונית.</p>	
<p>לטענת הגדלת העומס התנועתית בשכונה ע"י תוספת יח"ד ופתיחת מקטע הדרך המוצע בין דרך הטייסים לרח' ברנפלד : תוספת 188 יח"ד מייצרת ע"פ המדדים המקובלים 94 תנועות רכב בשעת שיא בוקר (ע"פ מפתח של 0.5 תנועות ליח"ד). בהסתכלות על כלל השכונה זוהי תוספת זניחה. עם זאת, גם אם תושבי המבנים החדשים יעמיסו על התשתית התנועתית, הרי שפתיחת מקטע הדרך החדש צפוי דווקא לשרת אותם ולהקל על עומסי התנועה בשכונה. החיבור התנועתי של השכונה לדרך הטייסים יבוצע בפניות ימינה בלבד והוא יאפשר לתושבי השכונה והמבנים החדשים נגישות נוחה יותר לצירים ראשיים. באשר לטענה כי החיבור הנ"ל יביא להגברת התנועה העוברת בשכונה, הרי דרך הטייסים ורח' לה גוארדיה הם צירי תנועה רחבים המאפשרים נסיעה מהירה ונוחה יותר ולכן הטענה אינה סבירה. באשר לטענת הגדלת מצוקת החנייה בשכונה – לכל הדירות בתחום התכנית מתוכננת חנייה תת-קרקעית. לכן גם 72 הדיירים הקיימים במתחם, שכיום חונים ברחוב, יחנו לאחר מימוש התכנית בתת הקרקע ולמעשה יפנו חניות ברחוב.</p>	<p>5 הדרך החדשה ותוספת יח"ד שקובעת התכנית תעמיס משמעותית על התנועה בשכונה ותייצר מצוקת חנייה. יש להגדיר את הדרך החדשה שקובעת התכנית כציר כניסה ויציאה לחניון המבנים החדשים בלבד.</p>	

<p>הפרויקט מצוי בנגישות גבוהה מבחינת צירי תחבורה ציבורית : בדרך השלום ובדרך משה דיין מתוכנן נתיב תחבורה ציבורית במסגרת פרויקט "מהיר לעיר". בגדה המזרחית של פארק וולפסון מתוכנן לעבור הקו הסגול של הרכבת הקלה – מרחק אווירי של כ-400 מטרים מהמתחם – תיבחן האפשרות לתוספת מעבר חציה ישיר על דרך הטייסים. תחבורה ציבורית קיימת ברחוב לה גוארדיה ודרך הטייסים.</p> <p>כמו כן הפרויקט מצוי ליד מערך שבילי אופניים קיים ומתוכנן : שביל מתוכנן בדרך השלום במסגרת "מהיר לעיר" שביל קיים בדרך משה דיין שביל מתוכנן בדרך הטייסים במסגרת תכנית האב שביל מתוכנן ברחוב לה גוארדיה במסגרת תכניות התב"ע המקודמות לאורך הרחוב</p> <p>המענה שניתן בתחבורה ציבורית ושבילי אופניים יקטין את השימוש ברכב הפרטי וממילא יפחית מעומסי התנועה שיווצרו סביב הפרויקט והשכונה בכלל. בנוסף – תקן החניה הינו 1:1 ולא יותר ע"מ שלא לעודד תוספת שימוש ברכב פרטי.</p> <p>מומלץ לדחות את ההתנגדות</p>	
---	--

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

ממליצים לאשר את התכנית ולתת לה תוקף בכפוף למענה לסעיפי ההתנגדות :

לקבל את ההתנגדות ע"פ סעיף מס' 4 במענה ולדחות את יתר הסעיפים.

בישיבתה מספר 0027-17ב' מיום 03/01/2018 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדין:

עירא : מציג בקצרה את התוכנית .

דין בהתנגדויות:

עובד חוגי : ראשית אנחנו מתנגדים לתהליך עצמו מאחר ולא היה שיתוף ציבור. מדוע לא תלו שלט בשכונת תל חיים אלא רק בטייסים על שינוי. יש לי חתימות של 500 תושבים. שכי' תל חיים שיש לה צביון וייחודיות והתוכנית המוצעת עומדת לפגוע בה. השכונה לא יכולה להכיל את התוספת של יח"ד המוצעים בתוכנית. מסביב לשכונה מעבים את האוכלוסיה והפנים של השכונה ואיכות החיים בה נהרסים. הוספתם לבית אבות 107 חד' הדבר לא הגיוני כל המשאבות המיקסרים בתוך השכונה. אנחנו בעד התחדשות אבל לא להרוס לשכונה את צביון החיים. אתם תפתחו כביש ורשומים על 200 יח"ד 94 כלי רכב. נתן אלנתן : בשעת שיא יהיו 94 מכוניות.

עובד חוגי: אני מציע שהפרוייקט הזה הכניסה והיציאה יהיה מרח' הטייסיים. דוגמא: יש גן ילדים בפתח שצריך לקחת בחשבון. עוד דוגמא לכיכר אין שמאלה לשכ' התקווה ולכן הם כולם יכנסו דרך שכ' תל חיים ודרכה הם יצאו לשכ' התקווה. צפיפות הדיור תהיה בלתי נסבלת ויותר גרוע משכונת התקווה. לא יכול להיות ובונים משהו שאנחנו צריכים לחיות בזה, תחשבו לעוד 10 שנים עם התוכניות האלה. אתם צריכים להוסיף שטח. תוספת של 40 דיירים 60 דיירים זה דבר לא מקובל ולא אפשרי. התנועה שתהיה בלה גווארדיה שלא תעבור דרך תל חיים. כרמלה עוזרי: הבעיה זו הכניסה והיציאה לפרוייקט. עובד חוגי: תעשו יציאה למשה דיין בהמשך רייפמן. אין כדאיות למישהו זר להיכנס לשכונה. אהרון מדואל: אני מסכים עם המתנגד על אופי התנועה. עירא רוזן: מציג את ההתנגדות של ליעד מיריזדה. ראובן: גם ע"פ בקשת המתנגדים להוריד את מס' יח"ד עדין נשארים מלמעלה 3:1 ולדעתי אפשר גם להוריד את הצפיפות.

מענה:

עירא: 2 ההתנגדויות הם למעשה זהות ולכן המענה זהה. מקריא את ההתנגדות של ליעד מיריזדה.

מקריא את המענה/התשובות להתנגדויות מתוך הדרפט.

נושא קרן ההוניית הוא נושא הסכמי אבל לידעת הועדה הנושא כבר אושר ונחתם באוקטובר 2017. ממשיך להקריא מתוך הדרפט את המענה להתנגדויות.

יוסי וייס מתכנן תנועה: המערך התחבורתי הוא מערך כולל. הוא בוחן את כל המערך התחבורתי. לדוגמא הרכבת הקלה המרחק האווירי שלה הוא 400-500 מ' מהמתחם, כמו כן אי אפשר להתעלם מהקו הסגול שנותן מענה לשכונה. יש תחבורה ציבורית טובה, כאשר יהיו נתיבי העדפה ובלעדיות לתחבורה ציבורית. יוקם גם מערך שבילי אופניים והוא במערך תחבורה מתוכננים וקיימים. אנחנו רוצים לעודד הפחתה בשימוש ברכב הפרטי לכן גם קבענו שתקן החניה לא יעלה על יחס 1.1 ביח"ד בשביל לעודד שימוש בתחבורה ציבורית, בקווי המתע"ן ובאמצעות שבילי אופניים.

רוני פרנקל נציג הדיירים בעלי הדירות 10-8-6: בשנת 59 גרתי שם אינטרס של שכונת תל חיים מעולם לא הייתה דאגה שכונתית לבניין שלנו. עובד חוגי יודע טוב מאוד על הפרוייקט אם היה רוצה לטפל בנושא הזה היה עושה. יש לנו את השטח כבעלים, יש לנו יזמים שרוצים לבנות את הפרוייקט יש לנו את התמיכה של העירייה שמוכנה שתהיה קרן הונית ואנחנו רוצים להתחיל בפרוייקט. כולם יודעים שהתחבורה הציבורית לא תהיה כפי שהיא תהיה כיום. נתן אלנתן: העירייה הסכימה בדיון להפקדה קודם.

מיה פארן אדריכלית-מקו מתאר: מבחינה הכניסה יש ענין קריטי של הפרישי מפלסים בין רח' הטייסיים לרח' ברנפלד כדי לאפשר את הכניסה והיציאה לחניון הקרקעי. יש מאמץ תכנוני להשאיר את הבניה המרקמית 8 קומות ולהצטמצם ברח"ק שנתבקשנו לתת את שטחי הציבור ואת גן הילדים שצמוד לשב"צ והשצ"פ ולאפשר את זיקות הנאה ואת המעברים כמו שהם היום.

עו"ד רונן אשר מטעם היזם: התוכנית תואמת את תכנית המתאר 5000 יש 3 תועלות ציבוריות שלא ניתן היה לקבל אותם במסגרת תמ"א 38. התועלות הם הפרשה לדרך במסגרת הפקעה שלא ניתן היה לקבל בתמ"א 38. תועלת שניה כל נושא זיקות הנאה ושבילי אופניים ותועלת שלישית מבנה ציבור בשטח של 200 מ' שטח עיקרי ועוד 100 מ' שטחי שירות שהעירייה תוכל לעשות בה לפי השימושים שהיא תחליט ע"פ תכנית צ'.

ארנון גלעדי: יש כאן מטלות ציבוריות שהיזם היה יכול לקבל אותם אם היה עושה תמ"א 38 רגילה אמור לקבל 25 מ' 8 קומות. אבל בגלל הדרישות שלנו אנחנו דוחקים אותם לפינוי בינוי. אם היה עושה תמ"א היה מקבל את זה לבד. ועיריית ת"א תבנה את המבנה הציבור.

דיון פנימי:

אורלי אראל לא השתתפה בדיון.

ארנון גלעדי: הם מקבלים את אותם תוספת זכויות שתמ"א 38 נותנת להם בהתחדשות עירונית רק שפה הוא משלם היטל השבחה ובתמ"א הוא לא. המקום הזה הוא הכי טוב במזרח העיר. הפרוייקט נמצא במיקום שיש את הפארק הכי גדול במזרח העיר זה. כאן זה המקום להרים את הגובה ולצופף את מס' הבנינים שיש באזור. הדבר הטוב צריך להפריד את הכניסה מהשכונה. במקום 3 בנינים לעשות 2 בנינים גבוהים. הערכים שבאים לידי ביטוי הם ערכים לא מעודכנים. הערכים השתנו ביד אליהו אם אז דובר על 3.6 לאחר הריסה בסדר הערכים השתנו ביד אליהו. לכן הבדיקה הכלכלית צריכה להיות מחודשת אין ספק שזה יהיה יותר מ-10%. יתכן שמבנה ציבור שהוא חשוב אבל יכול להיעשות ע"י כך שעיריית ת"א

תשים את ידה בכיס ותבנה גני ילדים באזור. יש לבדוק בדיקה תנועתית נוספת. יש לצמצם את מס' המבנים ולעשות לבינוי אחר ויכול להיות שיצטרכו ללכת למחוז בכדי לפרוץ את הרח"ק.

ראובן: חשוב לעשות שיפור של תנאי המגורים של הציבור, יחד עם זאת אפשר להוריד את מס' יח"ד מ260 ל-223 יח"ד. במקום כמו רמת הטייסים 3: 1 זה כלכלי ואין צורך להעמיס על אזור תא שטח שיחסית קטן צפיפות כזו גדולה. כדאי בצירים ראשים לבנות לגובה ולחסוך את הבניה לגובה בתוך השכונות, וזה מפנה שטחים בתוך המגרש שיכול להפוך לשטחים ירוקים. ההגבה של הבנינים על ציר רמת הטייסים תגרום לכך שהמגרש יהיה יותר גדול לרבות שטחים ירוקים ולכן אני בעד לקבל את התנגדות מס' 2 לענין הצפיפות ולעשות חשיבות מסלול מחדש לענין הגבהת הבנינים ושביציר הראשי יוגבהו הבנינים. אהרון מדואל: שכ' תל חיים היא אחת השכונה הטובות. יחס של 3.6 בשכונה הוא יחס הרסני. אם נותנים בתל חיים 6: 3 יצטרכו לתת בנווה אליעזר יחס של 6: 1 כדי שיהיה כלכלי לזים. לענין ההגבהה הייתי מגביה את זה אם היה מדובר מול פארק דרום אבל מול פארק וולפסון יהיה יותר קשה מבחינה תנועתית. אני מציע לקבל את ההתנגדויות ולהחזיר את התוכנית לשולחן השרטוט. אסף זמיר: אני בעד התוכנית. לדעתי לצופף את שכ' דרום וצפון העיר זה דבר טוב. השכונות הם שכונות שציפוף יעשה להם טוב מהעובדה שהביקוש לדירות הוא במקומות צפופים. הביקוש בגוש דן הוא לחוויית חיים אורבניים עם עירוב שימושים ובניה צפופה.

יש התכניות של עבר הירקון

איכות חיים כפרי צריך להיות שעה מהעיר. צריך לפתח את העיר ולהגדיל אזורי ביקוש ולא לעשות 5% דיור בר השגה ולומר אנחנו נדאג ל2-3% שיגורו פה.

נתן אלנתן: אישרנו תוכנית מתאר לעיר. היא קבעה את המסגרת של הגובה והרח"ק. אנחנו נתקלים בתוכניות של פיננוי בינוי שאנחנו פורצים את הרח"ק בגלל יחס ההמרה שניתן. לא די שאנחנו פורצים אותן אנחנו צריכים לתת בדיקה כלכלית ע"פ תקן 21. אבל במקרה שיש תוכנית שעומדת בדרישות שלתוכנית המתאר אין שום בעיה להוריד זכויות. הצפיפות היא לא חריגה זה עומד בכל הדרישות. אם רוצים להגיע לצפיפות יותר קטנה תגדילו את גודל הדירות אבל אל תקטינו את השטח.

ארנון גלעדי: המתנגדים מדברים על הבינוי. המתנגד מבקשים הפרדה תנועתית.

נתן אלנתן: פה אין צורך לבדוק גם אם יחס ההמרה יהיה 7: 1 אין שום בעיה.

היזם לא היה מגיע לכמות הזכויות הללו בתמ"א 38.

ארנון גלעדי: בגלל המטלה הציבורית היא מעלה את הזכויות.

נתן אלנתן: עדין הוא נמצא בתוך הרח"ק ובגובה. לכן אני לא רואה שום בעיה לצמצם את המטר הבנוי ולהשאיר את התכנית כפי שהיא והבעיה האמתית זה הנושא התנועתי. לדעתי בסופו של דבר כניסה ויציאה נוספת לשכונה היא תתרום ולא תגרום נזק.

כרמלה עוזרי: אני כן חושבת שצריך לצמצם, האם יהיה נתק בין הכניסות והיציאות.

נתן אלנתן: לא.

כרמלה עוזרי: בתוך השכונה הכול צר זה יקשה עוד יותר

נתן אלנתן: מי שמגיע לפרויקט יכנס ישר למבנה שלו ולא לשכונה.

כרמלה עוזרי: יש שם חנויות ואנשים עוצרים וקונים ותהיה התפתחויות עתידיות יבנו עוד 15 שנה האזור יקבל תאוצה והשכונה מתכווצת וזו בעיה.

עירא רוזן: היחס בין התועלות הציבוריות למה שהיזם היה יכול לקבל אם היה עושה תמ"א. התוכנית כפי שהיא נותנת בדיקת את אותם זכויות היו מקבלים בתמ"א אבל אילו היו הולכים במסלול תמ"א היו מקבלים צפיפות יותר גבוהה של יח"ד. בדרך של תמ"א 38 הציבור לא היה מקבל את הדרך לא את שטחי הציבור לא זיקות ההנאה והשבילים של הפרויקט. מבחינה הזו התועלות הם עדיפות על תמ"א של הריסה ובניה.

נתן אלנתן: למה היזם הסכים להתחדשות עירונית?

עירא רוזן: במסגרת הדיאלוג הפנימי הגענו למסקנה שעדיף לעשות פרויקט יותר טוב

מלי פולישוק: למה שהיזם יסכים?

איל: התכנון העירוני הוא מה שמוצג כאן. אותו יזם עשה פרה רולינג לגבי היקף הזכויות. מה ניתן לעשות במסגרת הקלה ומה לא ניתן לעשות במסגרת הקלה מכח תמא 38. גם לזים וגם לבעלי הנכסים בפרויקט הבינוי הזה מקובל. האם הוא היה יכול לקבל את אותו הליך בתמ"א 38 חניון תת קרקעי אחיד לכולם הסברה שלו ושלנו הייתה שלא.

ארנון גלעדי: זה אותה צפיפות בתמ"א.

עודד גבולי: כשהיזם החל את התהליך תוכנית 3 א' לא היה בתוקף. זו התוכנית הראשונה שהביאו לאישור הועדה אחרי שהיא תואמה למתאר ומשכנו אותה לוועדה המקומית כי היא תואמת מתאר.

איל: התוכנית תואמת מתאר והיא הוצגה. תמיד אפשר לבדוק תוכניות ואת ההיבטים הכלכליים ובפרט בהתחדשות עירונית שגם התוצאה התכנונית העירונית תתאום גם את מדיניות התכנון וגם את תוכנית

המתאר וגם מה שהתושבים מעוניינים. בינו נמוך המשלב מענה למנגנוני תחזוקה וכן כל ההיבטים הללו שכוללים בתוכנית הזו ואין את זה בתמא 38.

ארנון גלעדי: אין ספק שיש בעיה תנועתית בשכונה. התמ"א קובעת את הנושא של 8 9 קומות + הקלה אם אתה מקטין את מספרי הבניינים ומשאיר את אותן מס' יח"ד מבלבד זאת צריך לעשות בדיקה כלכלית חדשה בגלל את הערכים הכלכליים של יד אליהו שקפצו לאחר ההריסה של בסר. איך ניתן לעשות חסימה בין השכונה הזו לכביש הטייסים ולצמצם את הבינוי. זה המקום שאפשר להגביה עם ההקלה שיש אפשר להעביר 3 קומות בכל בנין, ופתרת את הבעיה.

איל: אנחנו ממליצים לאשר את התוכנית שנידונה והומלצה מכבר עם היקף זכויות הבינוי ובמסגרת תוכנית העיצוב לקבוע סופית את הבינוי. ניתן לבחון אפשרות להכיל את ההקלה ולקבוע את הבינוי במסגרת תוכנית העיצוב שתגיע לדיון כאן בוועדה.

ארנון: בתוכנית בינוי אתה מקבע את 5 הבניינים, ובמסגרת ההקלה אתה יכול לבטל ואפשר לעשות הפרדה.

ראובן: נכון שאמרתי אני בעד להוריד מס' יח"ד ולהקטין את הצפיפות. אבל אני חושב שאם בוחנים מבחינת חשיבות אז הצורך בלהקים בניינים גבוהים על ציר רמת הטייסים בעיניי הוא גובר על הצורך בצמצום היח"ד. תמריץ כזה יאפשר לבלוע את ענין הצפיפות.

איל רוני: המטרה התכנונית שלנו לעשות בניה מרקמית נמוכה שמאפשרת עלויות תחזוקה נמוכות יותר שתואמים בהכרח את מדיניות התכנון.

ארנון גלדי: כבר היום הכניסו את הקרן אחזקה מתמשכת.

ראש העיר: כשנכנסתי לתפקידי עלה פרויקט שוק בצלאל. והעיריה התנגדה למכירה של השטחים ואמרתי לעיר יש מחזור חיים ואם לא נמכור נחכה הרבה זמן ולקח עוד 6 שנים ובסוף עשו מכרז וקבלנו את אותו סכום וכל מה שקרה זה העיכוב. פה יש תוכנית שמתגלגלת הרבה זמן התושבים רוצים לבוא ולהכנס לדקדקנות זה לא הדבר הכי טוב וטענתי בגלל שהכסף לא מספיק לא לבנות ובסופו של דבר עשו מכרז ויצא הפרוייקט. רק העיכוב הוא גורם מפריע. התושבים רוצים את הפרוייקט ולהיכנס לדקדקנות בפרוייקט זה מעכב. כאשר אם יעשו בתמ"א 38 לא יקבלו היטל השבחה ולא תקבלו אפשרות לשנות כניסות ויציאות. יכול להיות שצפיפות בת"א במקומות מסוימים היא טובה, מה שצריך לתת ליזמים הוא הרבה פחות ממה שאנחנו יכולים להרשות לעצמנו בערכי הקרקע הקיימים. כבר נתקלתי בהתנגדות מצדכם על 12 המ' למה לא לתת 25 מ'. במקרה הזה צריך להריץ את התוכנית ואני יודע את מי התושבים, מה התועלת הציבורית, מול התנגדות תושבים. יש דבר תועלת ציבורית על בינוי כללי רק בדרך דרך הזו תוכל לקבל את שביל האופנים ומניסיוני אי אפשר להסתכל רק על 3 10 100 איש יש עוד אלמנטים בעיר ולכן אני מציע לקבל את התוכנית.

הצעת הצוות: לדחות את ההתנגדויות לאשר את התוכנית. כאשר התוכנית לא מקבעת את הבינוי התוכנית קובעת את הצפיפות ואת הזכויות כלומר את התמהיל לגבי הבינוי עצמו יוחלט במסגרת תוכנית העיצוב/הבינוי שתוגש לאחר אישור התוכנית. שבו יהיה אפשר להוסיף בגבה במסגרת ההקלה.

נתן אלנתן: אם הנפח של הבינים אפשר לצמצם זה לא יהיה לגובה הצעת ארנון גלעדי: לקבל את ההתנגדויות בחלקן. הצוות יציג תוכנית בינוי המקטינה את מס' הבניינים בהתאם לתוכנית המתאר. לעשות בדיקה כלכלית לגבי נושא הציפוף. הפרדה בין השכונה מבחינה תנועתית לפרוייקט, דהיינו כניסה לפרוייקט מכביש הטייסים.

נתן אלנתן: יש את הצעה שלי והצעה של ארנון היא לא לקבל את התוכנית.

ראובן לדיאנסקי: להוסיף שהצוות המקצועי בתיאום עם היזמים יציג את אפשרויות הגבהת הבניינים.

איל רוני: 3 קומות במסגרת הקלה זה עד 11 קומות וקיים קושי לצמצם מבנים.

עודד גבולי: אני מזכיר לכם בשוק בצלאל הייתה תוכנית עיצוב מאושרת ותבע מאושרת. הועדה לא אישרה את תוכנית העיצוב. כל תוכנית העיצוב השתנתה. את התוכנית הזו אפשר לאשר ולקבוע שבתוכנית העיצוב בעתיד הבניינים שיושבים על הטייסים יקודמו בהקלה 3 קומות ובניינים מאחור יונמכו ואפשר לפתור את הסוגיה במסגרת תוכנית העיצוב. ואם תוכנית העיצוב לא תעבור את הועדה לא נוציא היתר, יש לכם זכות סטוטורית.

מלי פולישוק: אבל אנחנו רוצים להביא הצעה חלופית בתוכנית העיצוב.

ארנון גלעדי: לקבל את ההתנגדות בחלקן לאשר תוכנית בינוי חדשה שמתבססת על ההקלה לנושא הגובה. בדיקה כלכלית לנושא של הצפיפות.

הפרדה תנועתית בין השכונה לפרוייקט.

הצבעה:

נתן אלנתן: מי שמצביע בעד הצעת מהנדס העיר הוא נגד הצעת ארנון הוא נגד התוכנית.

בעד הצעת מהנדס העיר : נתן אלנתן, אסף זמיר

נמנע : לדיאנסקי ראובן

נגד : ארנון גלעדי, אהרון מדואל, כרמלה עוזרי, גפן שמואל,

ההצעה של ארנון התקבלה.

עירא רוזן : יש דברים בהצעה של ארנון שהם לא אפשריים.

הועדה מחליטה :

לאחר ההצבעה כמפורט לעיל הוחלט לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולאשר בינוי חלופי לתכנית אשר מאפשרת החלת הקלה לנושא הגובה.

יש לעשות בדיקה כלכלית לנושא הצפיפות בתכנית.

יש לעשות בדיקת הפרדה תנועתית בין השכונה לפרויקט.

יש לחזור לועדה לאחר הבדיקות כמפורט בהחלטה להצגת ממצאי הבדיקה .

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

חלופת בינוי :

בעקבות החלטת הוועדה המקומית מיום 03.01.2018 ולבקשתה, מוצעת חלופת בינוי חדשה שמיישמת את העקרונות הבאים (ראו תרשימים רצופים) :

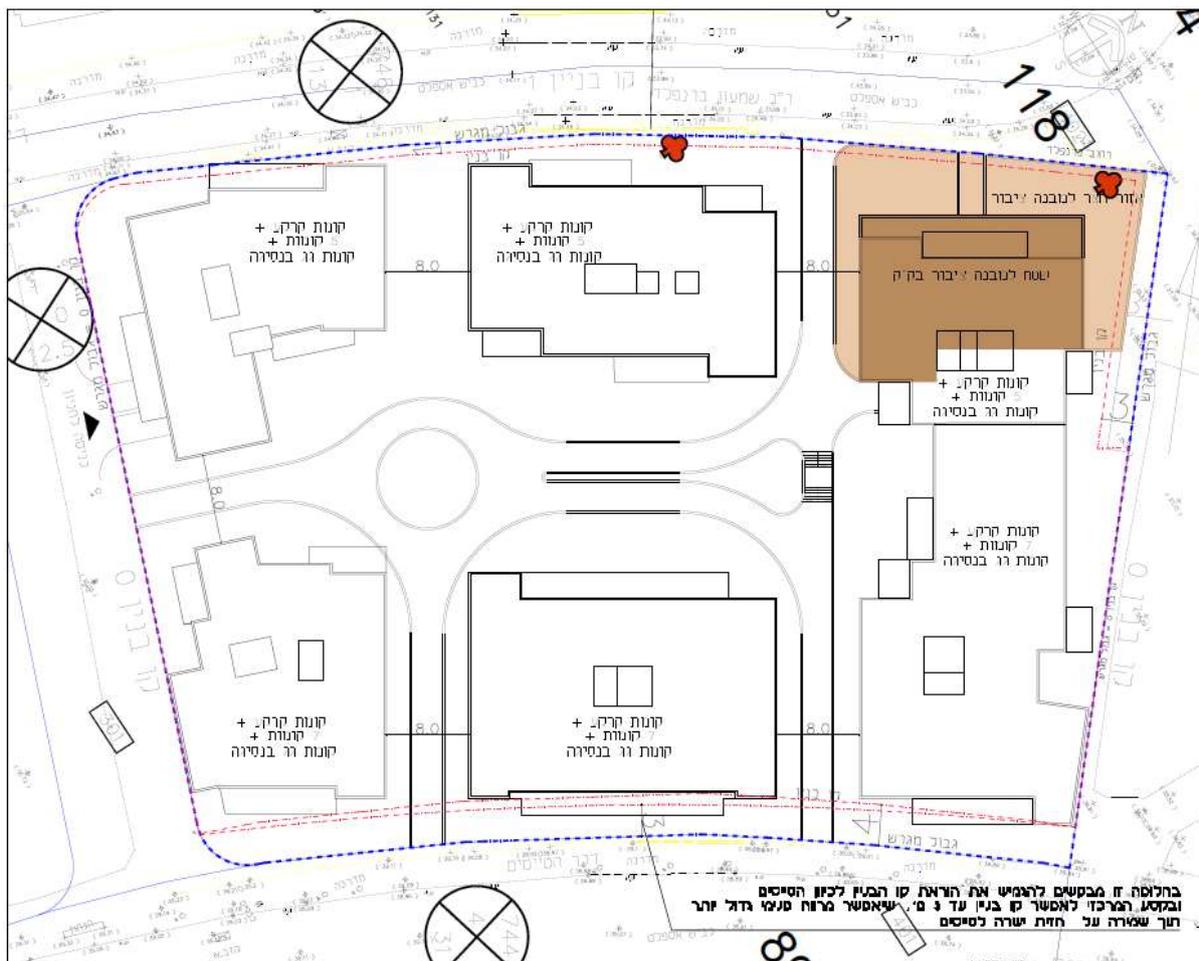
1. המבנים הפונים לשכונה (על דופן רח' ברנפלד) הונמכו ביחס לתכנית המופקדת מ-8 קומות ל-7 קומות (ק+5+גג).
2. המבנים על דופן דרך הטייסים הוגבהו ביחס לתכנית המופקדת מ-8 קומות ל-9 קומות (ק+7+גג).
3. המבנה שמכיל את שטחי הציבור הבנויים חובר עם מבנה מגורים לבניין אחד שגובהו מדורג : 9 קומות (ק+7+גג) לדופן דרך הטייסים ו-7 קומות לרח' ברנפלד (ק+5+גג). מיקומו של מבנה זה הוסט מצדה המערבי של התכנית, כפי שהופיע במסמכים המופקדים, לצדה המזרחי בחלופה המוצעת ובכך פותח את החצר ומשפר את המרחב הפתוח בתחום התכנית.
4. הכניסה לחניון התת-קרקעי של הפרויקט הוזזה מרח' ברנפלד לדופן הדרך החדשה. כך, המכוניות שנכנסות ויוצאות מתחום התכנית לא נדרשות לעבור ברחובות השכונה, וככל הניתן, נשמרת הפרדה תנועתית בין השכונה לפרויקט.
5. נערכה בדיקה כלכלית עדכנית ע"י שמאי היזם לנושא הפחתת הצפיפות והשפעתה על רווחיות התכנית. הבחינה הועברה להתייחסות אגף הכנסות מבנייה ופיתוח שתוצג בדיון.

מס' החלטה

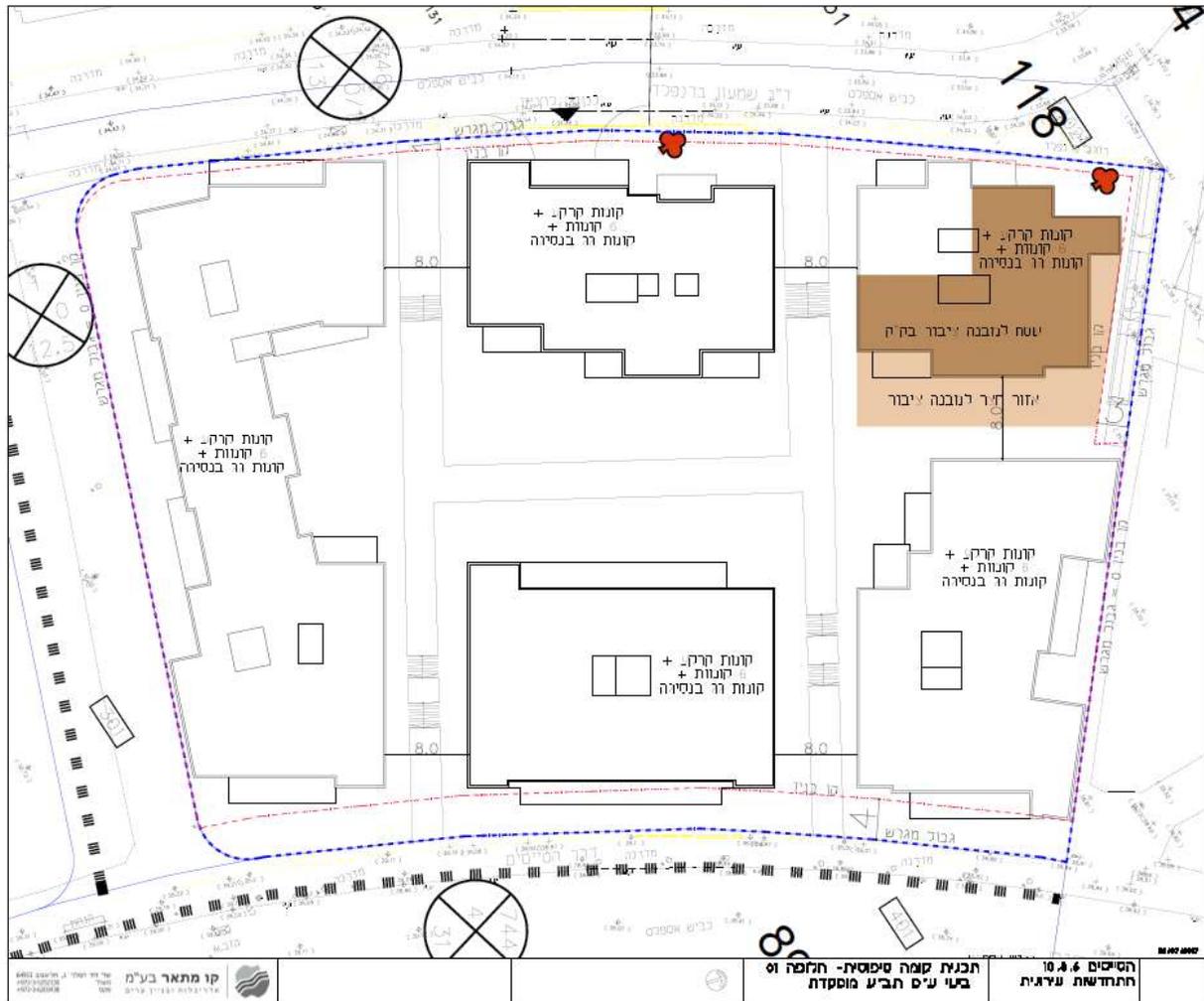
<tr_yeshiva>

<ms_yeshiva>

<seif>



החלופה המוצעת



בינוי התכנית המופקדת

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

מומלץ לאשר את חלופת הבינוי המוצעת ולתת תוקף לתכנית בכפוף להערות הבאות :

1. החלופה המוצעת סוכמה ותואמה עם יזם התכנית והיא מקובלת עליו.
2. למיטב שיקול הדעת המקצועי של מח' התכנון החלופה המוצעת אינה מייצרת פגיעה במגרשים הגובלים ולשכונה, אלא דווקא משפרת את המצב ביחס למסמכי התכנית המופקדים.
3. השינויים שמציעה החלופה, אינם מהותיים ו/או פוגעים ביחס למסמכי התכנית המופקדת ולכן אין צורך בפרסום נוסף מכח ס' 106 ב' לחוק.
4. יש לעדכן את נספח התנועה ולאשרו באגף התנועה כתנאי למתן תוקף לתכנית.
5. יש לקבל את חוות דעת אגף ההכנסות לדו"ח הכלכלי ובדיקת הגמישות שהציג היזם.
6. אין להקטין את קו הבניין הקדמי לכיוון דרך הטייסים ל-3 מ', אלא להשאירו במידה המופיעה במסמכי התכנית המופקדת, קרי 4 מ'.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 786' לחוק

בישיבתה מספר 0004-18ב' מיום 28/02/2018 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

אורלי אראל לא משתתפת

מהלך הדיון:

נתן אלנתן: מקריא את ההחלטה.
עירא רוזן: בהמשך לדיון הקודם בקשנו מהיזם להכין חלופה תכנונית. מציג את החלופה במצגת ופירוטה נמצא בדראפט, כל המבנים הם בני 8 קומות.

איל רוזן: זה לא משנה אם החלופה היתה מגדל יותר גבוה זו לא חלופה שהוועדה החליטה.
עירא רוזן: השינוי הנוסף – אחד מסעיפי ההתנגדות העיקריים היה לנושא התנועה. הטענה המקורית שהכניסה לחניה תעמיס על השכונה. אנחנו מציעים להזיז את מיקום הכניסה לחניון לדרך החדשה שמציעה התכנית. ע"י הזזת הכניסה לחניון אנחנו מצמצמים את התנועה הצפויה מהכניסה והיציאה מחניון הפרויקט. הסוגיה השלישית בהתנגדות היא סוגיית הצפיפות והדו"ח הכלכלי.

הסוגיה הכלכלית

רוני קינסברונר: לפי חו"ד הכלכלית שהוגשה לנו ע"י היזם במידה והתוספת לדירות הקיימות יהיו בהיקף של 18 מ"ר הרווח של היזם יהיה כ- 17%. מהבדיקה הכלכלית שלנו בהיקפי הבנייה המבוקשים ע"י היזם לשיטתנו הרווח הכלכלי הצפוי ליזם גבוה יותר כ-30%. לפיכך, במידה ומעוניינים לצמצם את שיעור הרווח לטווח של כ- 20% ניתן להפחית את מספר יח"ד מ-260 יח"ד ל-240 יח"ד.
במידה והתמורות לדיירים יופחתו ל-12 מ"ר אזי אפשר להקטין את סך היחידות בפרוייקט ל 220.
נתן אלנתן: אם היה 25 מ"ר ו-20% רווח וכל הנושא של התחשיב הכלכלי לא רלוונטי כי הוא לא הגיע לרח"ק המקסימלי.

אהרון מדואל: לעניין החלופה הכוונה היתה לקומות. בנוסף אם את הציר לא סוגרים לא עשיתם כלום.
נתן אלנתן: התבי"ע קובעת את המקום כדרך אם זה יהיה חד-סטרי או דו-סטרי הכל ייקבע כשהפרוייקט יצא לפועל במסגרת הסדרי התנועה כשאנשי המקצוע יבדקו את נושא התנועה.
אהרון מדואל: מדובר על 180 דירות נוספות ונתת חניה אחת. לדירה זה לא מספיק.

עודד גבולי: לידיעתכם, במסגרת החלופה המוצגת כאן עשו שינויים מהותיים בתכנית בעקבות ההתנגדויות וקבלו את ההתנגדויות בחלקן. אם לא נעשה את התוכנית בסופו של דבר זה יגיע לתמ"א וחבל, ואני רוצה לומר לפרוטוקול שהתכנית הקודמת היתה יותר טובה.

נתן אלנתן: אני מציע לקבל את ההצעה של הצוות ונושא של בדיקה הכלכלית לפי תקן 21, עדיין עומד בסבירות של הרווח היזמי.

חלופת הצוות:

בעד: נתן אלנתן, אסף זמיר שמואל גפן
נגד: מדואל אהרון.
נמנע: ראובן לדיאנסקי

הועדה מחליטה:

לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולאשר את חלופת הבינוי המוצעת על ידי הצוות ולתת תוקף לתוכנית.

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/4658 - תכנית משלימה לתכניות לקווי מתע"ן בעיר תל-אביב-יפו	28/02/2018
דיון בהתנגדויות	2 - 0004-18'

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

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

כתובת: כל העיר

גושים וחלקות בתכנית: ל.ר.

שטח התכנית: כל העיר

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

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

בעלות: שונים

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

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

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

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

ארנון גלעדי: יש תוכנית שמדברת על ההפקעות.
עידן עמית: האם יש התייחסות בתוכנית למבנים לשימור של הקו הסגול שעובר לידם?
רות ארבל: כן.

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

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

מצב תכנוני קיים: תכניות מתע"ן כדוגמת: תת"ל 70א (קו סגול), 71א (קו ירוק מקטע דרומי), 71ב (קו ירוק מקטע מרכזי) אושרו למתן תוקף. תכנית נוספת (תת"ל 71ג, קו ירוק מקטע צפוני) מצויה בהליכי תכנון מתקדמים. בחודשים הקרובים צפויה חברת נת"ע להתחיל בהליכי הפקעה ולפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), לשם רכישת הזכויות במקרקעין הדרושים לצורך המתע"ן. התכניות המאושרות קובעות כי כניסת שינוי הייעוד לתוקף יהיה עם הפרסום לפי סעיף 5 לפקודת הקרקעות.

תכניות אלה כוללות שינוי ייעוד במגרשים שונים לאורך התוואי. שינוי הייעוד של חלק מהמגרש משפיע במקרים רבים על היקף זכויות הבניה המוקנה למגרש כמו גם על מיקום הבינוי המותר בו, עקב ההוראות בדבר קווי בניין. עקב כך עשויות התכניות לקווי המתע"ן להקטין את היקף זכויות הבניה במגרשים או להקשות על מימושן.

מצב תכנוני מוצע:

מטרת התכנית:

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

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

הוראות התכנית:

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

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

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

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

זמן ביצוע: שוטף.



תאריך: ט"ו אייר תשע"ח
11 מאי 2017

מינהל הנדסה
אגף תכנון ועיר

אסמכתא יוצא: 2017-000137

לכבוד
דלית וילבר
יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
דרך מנחם בגין 125
תל אביב - יפו 6701201
א. ג. ג.

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב - יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

(א) זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0501155	שם התכנית תא/מק/4658-תכנית משלימה לתכנית לקווי מותע"ן בתל אביב	מגיש התכנית הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו	שרי התכנית אדרי עודד גבולי

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

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



שרי בן גוריון 66 תל-אביב - יפו 64514, טלפון: 7247262 - 03, פקס: 7241949 - 03, אתר: www.tel-aviv.gov.il



תאריך: ט"ו אייר תשע"ז
11 מאי 2017

מינהל הניסוח
אגף תכנון העיר

אסמכתא יוצא: 2017-000137

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

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



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

חו"ד הצוות:

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

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

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

מהלך הדיון:

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

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

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

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

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

אורלי אראל: המטרה של התוכנית לשמר את הזכויות שיש להם היום כדי שבעתיד הם יקבלו את הזכויות. אנחנו נעשה את המקסימום לצמצם את הפגיעה ברכוש של התושבים.

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

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

הועדה מחליטה:

לאשר את התוכנית להפקדה ע"פ חוות דעת צוות.

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

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

פרטי תהליך האישור:

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 7605 בעמוד 580 בתאריך 24/10/2017.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :
 ישראל היום 26/10/2017
 The Marker 26/10/2017
 העיר 27/10/2017

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו 4 התנגדויות לתכנית (מהן 3 התנגדויות זהות במהותן) :

מס' התנגדות	מתנגד	כתובת מגיש ההתנגדות	המגרש נשוא ההתנגדות	פרטי המגרש נשוא ההתנגדות
1	עו"ד אברם פורטן	יגאל אלון 98 בנין אלקטרה תל אביב 6789141	החרש	גוש 6977 חלקה 146
2	גיטר מור	רחוב ליסין 15 תל אביב 6299715	קפלו 1	גוש 6111 חלקה 248
	יהל מעיין	רחוב בן שלום מאיר 12 הרצליה 4640857	קפלו 1	גוש 6111 חלקה 248
	שומרוני זאב	לטריס 5 תל אביב 6810872	קפלו 5	גוש 6111 חלקה 251
3	עו"ד רמי מנוח וגלית קיט-טלמור	שאול המלך 37, תל אביב	פינסקר 3-1/ בן יהודה 2/ אלנבי 25	גוש 6910 חלקה 71, 79, 80, 81

1. טענת עו"ד אברהם פורטן בשם אייל יונה, משפחת חבשוש-קיזר וחברת חלקה 146 בגוש 6977 בע"מ

המלצת הצוות	מענה	טענה
לדחות את ההתנגדות	מגרשים בהם זכויות הבניה אינן מושפעות משטח המגרש, אין צורך להבטיח את המשך תוקפם במגרש, מכיוון שהן אינן זכויות התלויות בגודל המגרש ואין בהקטנת גודל המגרש בכדי להקטין אותן מספרית.	א. תחולת התכנית המופקדת אינה ברורה ביחס למגרשים בהם זכויות בניה מוחלטות (זכויות במ"ר)
לדחות את ההתנגדות	מטרת התכנית המשלימה הייתה מתן אפשרות מימוש של זכויות בניה המוקנות מכוח תכניות מפורטות מאושרות. תכנת המתאר אינה תכנית מפורטת שניתן להוציא מכוחה היתרי בנייה ולכן לא ניתן להתייחס להוראותיה ולפוטנציאל הבניה שהיא מאפשרת. לא ניתן להוסיף סעיף המורה על שיחזור הזכויות שנפגעו מאישור התכנית למתע"ן, ולפיו חישוב זכויות הבניה בהתאם לתכניות מפורטות עתידיות שטרם אושרו ושיתכן ותאושרנה מכוח תכנית המתאר יעשה בהתאם לגודל המגרש ערב אישורן של התכניות למתע"ן, שכן היועץ המשפטי לממשלה קבע כי אין לנקוט במנגנון שיחזור	ב. התכנית המופקדת אינה ברורה ביחס לזכויות הניתנות לאישור לפי תכנית תא/5000 – יש להכיל את זכויות הבניה שניתן לקבל לפי תא/5000 כך שחישוב הזכויות מתוקף תכנית המתאר יהיה בהתאם לגודל המגרש לפני הפקעה לצורך מתע"ן, כל זאת בהתאם להמלצת הוצ"ל מיום 26.12.16

	<p>זכויות כאשר עמדתו אומצה בפסיקת בתי המשפט. התכנית המשלימה אינה כוללת מנגנון של שחזור זכויות. היא אינה יוצרת מנגנון של פיצוי על הפקעות עבר באמצעות השתתפות בשינוי תכנוני עתידי אלא עוסקת אך ורק בשימור זכויות בניה על פי התכניות התקפות ובשינוי הוראות בנוגע לקווי בניין ותכנית הנדרש לצורך מימוש אותן זכויות.</p> <p>הועדה המקומית ראתה לנכון לקדם תכנית בדומה להמלצת הות"ל והחליטה על קידום תכנית משלימה זו שמטרתה היא צמצום של הפגיעה ושימור זכויות הבניה שהיו קיימות ערב כניסת התת"ל לתוקף. החלטת הות"ל נוגעת לתכניות מפורטות ולא לתכניות עתידיות שתוכנה בהתאם לתכנית המתאר.</p>	
לדחות את ההתנגדות	<p>תכנית המתאר היא תכנית כוללת החלה על כל שטחה של העיר תל אביב יפו. מטרת התכנית היא להתוות את מדיניות התכנון העירונית לטווח הארוך, שלאורה ייבחנו התכניות המפורטות שיקודמו בעיר מיום אישורה, ולא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה. תכנית המתאר אינה מקנה זכויות אלא רק גודרת את שיקול הדעת של הועדה המקומית בנוגע לתכניות שתוכל לאשר בעתיד. ממילא לא ניתן לקבל פיצוי בשל פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בשל אישור התת"ל, בקשר לתכנית המתאר באשר לא התגבשה פגיעה כלשהי על פי אמות המידה שנקבעו לעניין זה בפסיקה.</p>	<p>ג. אי הכללת זכויות הבניה לפי תכנית המתאר בתכנית המשלימה תביא לתביעות פיצויים רבות לפי סעיף 197 לחוק כנגד הועדה המקומית</p>
לדחות את ההתנגדות	<p>התכנית מקנה סמכות לרשות הרישוי מתוך כוונה לאפשר מיצוי מרבי של זכויות הבניה התקפות גם אם הדבר דורש שינוי קווי הבניין והגדלת התכנית.</p> <p>יחד עם זאת אין בתכנית זו אשר הינה תכנית תקנונית כללית כדי יכולת לשקול שיקולי תכנון מפורט ברזולוציה של מגרש בודד ואשר על כן נשמר שיקול הדעת המפורט לרשות הרישוי.</p>	<p>ד. יש לקבוע בתכנית חובה להקטין את קווי הבניין ולהגדיל את התכנית על מנת לממש את זכויות הבניה</p>
לדחות את ההתנגדות	<p>התכנון אשר הוגש הינו תכנון ראשוני אשר הוצג לצוות התכנון ולא עבר שום הליך סטטוטורי. הבעלים רשאים להמשיך לקידום התכנית מול צוות התכנון.</p>	<p>ה. יש לאשר את התכנון המוקדם אשר הוגש על ידי המתנגדים לצוות התכנון, תכנון המבקש לנצל זכויות מכוח תא/5000</p>
לדחות את ההתנגדות	<p>בנוסף למענה בסעיף ב שלעיל, התועלות הציבוריות והקצאות לצרכי הציבור אינם מעניינה של תכנית זו והם יקבעו בהתאם לתכנון מפורט ככל שיקודם בהתאם לתא/5000. ההקצאה לצרכי ציבור בתוכניות מתוקף תא/5000 באה לתת מענה לתוספות הזכויות שתתואם בתכנית מפורטת אשר תממש את תכנית תא/5000.</p>	<p>ו. יש לקבוע כי חישוב הרח"ק המרבי במקרקעין שנפגעו במסגרת התכנית למתע"ן יעשה ללא הפרשה לצרכי ציבור</p>

2. טענות גיטר מור, יהל מעיין, שומרוני זאב. מגרשים ברחוב קפלן 1 וקפלן 5.

המלצת הצוות	מענה	טענה
לדחות את ההתנגדות	מדובר באזור בו חלות ההנחיות המרחביות לאזור ההכרזה. בנוסף, אזור זה מצוי תחת מגבלות סעיפים 77-78 מתוקף תכנית רובע 5-6. התכנית המשלימה נותנת מרחב שיקול דעת לרשות רישוי בדבר קו הבניין הקדמי ואין בה כדי לשנות את אופי אזור הכרזת אונסקו כפי שהוטמע במסגרת ההנחיות המרחביות ופרסום סעיפי 77-78 לתכנית רובע 5-6.	ז. ביטול האיסור על הקטנת קווי בניין צידיים ואחוריים בהליך הקלה באזור הכרזת אונסק"ו כולל אישור לבניה בקיר משותף
לדחות את ההתנגדות	ראה מענה בסעיף ז שלעיל.	ח. נסיגות בקומת גג – גם באזור הכרזת אונסקו זכויות הבניה בקומת גג חלקית יהיו לפי דרישות לנסיגה או לפני 65% משטח קומה מורחבת, לפי הגבוה
לדחות את ההתנגדות	סוגיית הכניסה לחניה איננה רלוונטית לתכנית המשלימה, אשר אינה מתייחסת כלל לנושאים תנועתיים. בימים אילו נת"ע מבצעת תכנון מפורט הרלוונטי לכתובות המדוברות. בקשה להיתר כאשר תוגש תיבחן לאחר תיאום מול נת"ע, בחינה תנועתית ובהתאם להחלטות רשות התמרוך	ט. הבטחת כניסה אחת לחניה מרחוב קפלן שתשרת שני מגרשים או יותר
לדחות את ההתנגדות	כאמור התכנית המשלימה עוסקת רק בשימור זכויות בניה על פי התכניות התקפות ובשינוי הוראות בנוגע לקווי בניין ותכנית הנדרש למימוש אותן זכויות. במקרים בהם תקן החניה נקבע בתכניות התקפות, או בתכנית ח, שהינה תכנית מתאר לחניה בעיר תל אביב יפו, ניתן בהתאם לתקנות החניה לסטות ממנו ולקבוע תקן נמוך על פי התוספת לתקנות החניה ובלבד שפורסמה הקלה לפי סעיף 149(א) לחוק.	י. קביעת תקן חניה בשיעור 0
לדחות את ההתנגדות	התכנית מאפשרת גמישות בקו בניין קדמי בהתאם להחלטת רשות רישוי. מקרים בהם שינוי קו הבניין והתכנית אינם מצמצמים את הפגיעה בשיעור ראוי (לא ברור למה הכוונה במונח שיעור ראוי) יבחנו פרטנית שלא במסגרת התכנית המשלימה. במסגרת תכניות עתידיות או פתרון אחר. לא תינתן תוספת קומות במסגרת תכנית זו בוודאי שלא בתוך אזור הכרזת אונסקו	יא. כאשר השימוש למתע"ן מגדיל את קו הבניין הקדמי – במקרה של הריסת חלק בניין והגדלת קו בניין קדמי כאשר הכלים לצמצום הפגיעה אינם מצמצמים את הפגיעה בשיעור ראוי, תתאפשר תוספת קומה גם באזור ההכרזה

3. טענת עו"ד רמי מנוח וגלית קיט-טלמור בשם חברת קולנוע מוגרבי ג' בע"מ – חלקות 71,79,80,81 בגוש 6910

ההתנגדות נשלחה לאחר מועד סיום הגשת ההתנגדויות הקבוע בחוק ובאיחור משמעותי. ההתנגדות נשלחה בתאריך 30.01.18 כאשר מועד הסיום להגשת התנגדויות חל בתאריך 27.12.2017 (בהתאם לפרסום האחרון בעיתון). יחד עם ההתנגדות הוגשה בקשה לקבלת אורכה להגשתה.

נוכח העובדה שטרם התקיים דיון בהתנגדויות שהתקבלו לתכנית וקבלתה באיחור לא מעכבת את הליכי התכנון ניתנה חו"ד היועמ"ש לועדה לפיה ניתן לאשר את האורכה המבוקשת להגשת ההתנגדות.

המלצת הצוות	מענה	טענה
לדחות את ההתנגדות	במסגרת עבודת הניתוח של הצוות המקצועי ואיפיון סוגי ההפקעות מכח תוכניות התת"ל לרק"ל, זיהה הצוות המקצועי כי יש ביכולת הוועדה המקומית לתת מענה במסגרת תכנית מתארית מפורטת עבור מירב המקרים בהם קיימת חשיפה לפגיעה במגרשים שיועדו להפקעה במסגרת תוכניות הרק"ל. מרבית המגרשים בהם זוהתה היכולת התכנונית לתת מענה במסגרת תוכנית מתארית מפורטת הינם המגרשים בהם ההפקעה לא עולה על המרווח הקדמי שבין קו הבנין לקו המגרש הקדמי. במגרשים אשר אינם עונים להגדרה זו יידרש למצוא להם פתרון נקודתי שלא במסגרת התכנית המשלימה.	יב. יש לתקן את ההגדרה בתכנית "מגרש שמיועד בחלקו למתע"ן" – להגדרה אשר כוללת גם מגרשים שבהם החלק שיועד לצרכי ציבור הוא המרווח הקדמי עם תוספת של 2% מתכסית הבניה המותרת ערב אישורה של התכנית למתע"ן.
לדחות את ההתנגדות	אין ביכולתה של הוועדה המקומית והצוות המקצועי להתייחס לנושא כיוון שטרם הסתיים הליך ההפקעות במסגרת סעיף 7-5. טרם נמצאים נתונים סופיים ומוחלטים על מיקום והיקף ההפקעה במגרש הנדון.	יג. מבוקש לקבל הבהרה מהוועדה המקומית כי המגרש נשוא ההתנגדות עונה על ההגדרה "מגרש שיועד בחלקו למתע"ן".
לדחות את ההתנגדות	ראה מענה בסעיף ד שלעיל.	יד. יש לקבוע בתכנית חובה להקטין את קווי הבניין ולהגדיל את התכסית על מנת לממש את זכויות הבניה ופירוט המקרים שלגביהם תהיה רשאית רשות הרישוי להתיר הקמת קו בניין עד 0 ובתכסית בניה גדולה יותר
לדחות את ההתנגדות	ראה מענה בסעיף ב ו- ג שלעיל.	טו. יש להבהיר כי התכנית המופקדת מתייחסת גם לזכויות מותנות מכוח תכנית תא/5000 ו/או תכנית עתידית שתאושר ותחול על המתאר, כך שחשוב הזכויות לעת הכנת התכניות המפורטות שיאושרו יהיה לפי שטח המתחם ברוטו. אחרת תיגרם פגיעה בזכות הקניין של המתנגדת דבר שיביא לתביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

חו"ד הצוות:

ממליצים לדחות את ההתנגדויות כמפורט לעיל ולתת תוקף לתכנית.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 786'ד לחוק

בישיבתה מספר 0004-18'ב' מיום 28/02/2018 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

רות ארבל: מדובר בתכנית משלימה לכל קווי המתע"ן בעיר. תכנית אשר תחול על המגרשים הנחתכים גאומטרית ע"י הקווים של הרק"ל. המטרה של התוכנית הינה לצמצם את היקף הפגיעה של תוכנית המתע"ן (ביניהם תוכניות הרק"ל) הצפויות להפקיע חלק מהמרווחים הקידמיים של המגרשים הצמודים לתוואי.

התנגדויות:

עו"ד אברהם פורטן בשם איל יונה ואח': המתנגדים בעלי זכויות במגרשים 8 ו8א לפי תוכנית 2432 הנמצאים במתחם החרש. יש שם מגרשים בגודל של 3 דונם. התוכנית של הקו הסגול מפקיעה מהמגרש דונם שלם. הגשנו התנגדות בות"ל ובקשנו שבמקום ההפקעות תקבע לנו זיקת הנאה. ההתנגדות נדחתה. אמרנו שיש לנו פגיעה קשה בזכויות הקנין ונאמר לנו אל דאגה ישנה אפשרות שנקראת "יעוד נדחה" שאומר אנחנו לא נפגע בזכויות שהיו לכם לפני ההפקעה ונכלול לממש אותם בתכנית במגרש המוקטן. כלומר התוכנית נשוא הדיון הזה. אולם התוכנית הזו מתעלמת מתוכנית 5000. לפיה אנחנו נמצאים באזור תעסוקה מטרופוליני בו אפשר להגיע לרח"ק 12.8 וזה הרבה יותר זכויות מהזכויות המאושרות היום, פי שלוש. ברגע שהפקיעו לנו דונם בקו הסגול מגיע לי יותר זכויות. תכנית 5000 משביחה את 3 הדונם. הם הושבחו ויש יותר אפשרויות ואני מבקש להעניק זכויות כאילו לא נקלחו מכוחה של 5000 וכך הוועדה תהיה פחות חשופה לתביעות פיצויים. טענתי שעל דונם אני יכול לקבל רח"ק 12.8. הנקודה הראשונה לקבל את הזכויות לפי תוכנית 5000.

נקודה שניה מאחר וכבר הופקע דונם אחד תשקלו לא להטיל עלינו שוב מטלות ציבוריות ותחשבו את ההפקעה הזו כמטלה ציבורית.

התוכנית מאפשרת התחשבות בנושאי תכנית וקווי בנין. אני מבקש שהדבר ינוסח בתקנון התכנית בצורה יותר מחייבת. הערה טכנית- בניסוח של הוראות התוכנית אפשר להבין שהתוכנית מתייחסת רק לתוכנית קודמות שבהם אחוזי הבניה נרשמים באחוזים, במקרה שלנו אחוזי הבניה נרשמים במטרים אבסולוטים וגם אם התוכנית הקודמת נוקבת במספרים אבסולוטים עצם העבודה שהמגרש הוקטן זה לא מפחית את אחוזי הבניה באופן יחסי.

אני מבקש שתחילו על המגרש שלי את הכללים של 5000 כאילו לא בוצעה ההפקעה. זו המטרה של היעוד הנדחה, אבל אם לא תעשו זאת וכאשר אתם מחשבים את ההפקעה תקחו בחישוב צרכי הציבור את ההפקעה שנעשתה מכח תת"ל של הקו הסגול.

עו"ד מנוח רמי: אני מצטרף לדבריו של עו"ד אברהם פורטן. מציג במצגת את התשריט של מתחם מוגרבי. מה שרואים את אזור מוגרבי בתשריט של תת"ל 70א. מראה את היחס של השטח שמיועד להפקעה ע"פ תת"ל 70א, מצביע על השטח האדום מעבר לשטח שהוגדר לזיקת הנאה ע"פ תוכנית מוגרבי. מציג תשריט של נת"ע שמוצג שטח להפקעה ורואים שיש שטח שהוא מעבר לשטח שיועד לזיקת הנאה ע"פ תוכנית מתחם מוגרבי. בהגדרה רשום מגרש שיועד בחלקו לצרכי ציבור בתוכנית למתע"ן ולכל היותר המרווח הקדמי במגרש. כלומר עולה מתוך ההגדרה שמגרש מוגרבי אינו נכנס להגדרה שמגרש שיועד בחלקו למתע"ן. משום שתת"ל 70א מפקיעה יותר מהמרווח הקדמי של המגרש והתוצאה שכל ההטבות של התוכנית המתקנת לא יחולו על מגרש מוגרבי. הצעתנו היא לשנות את הנוסח למגרש שבחלק ממנו אשר יועד לצרכי ציבור בתכנית למתע"ן הוא **בעיקרו בתחום** המרווח הקדמי במגרש. אנחנו מבקשים לשנות את ההגדרה כי התוכנית המופקדת מעניקה שיקול דעת לועדה המקומית אם לאפשר את זכויות הבניה, וזאת בכדי לצמצם את הפגיעה.

רות ארבל: אני מבקשת שתבהיר את מהו המרווח - המקטע האדום אשר הצגת, האם זה עד קו בנין או מעבר לקו הבנין הקבוע בתכנית התקפה?

עו"ד רמי מנוח: ההגדרה של קו הבנין בתוכנית מוגרבי היא מיטיבה איתנו היא מדברת על 2 מ', למען הזהירות אסורה בניה בזיקת הנאה ולכן התייחסתי לחלק האדום.

רות ארבל : מציגה את ההתנגדות של גיטר מור ואח' ואת המענה מתוך הדרפט.

מענה להתנגדויות:

הראלה אברהם אוזן : בתקופת ההפקדה של התוכנית קבלנו פניה מהועדה המחוזית שביקשה הבהרה מדוע התוכנית לא עושה שחזור זכויות ומדוע היא בסמכות הועדה המקומית. התוכנית מצמצמת פגיעה של התת"ל בכך שהיא מאפשרת מימוש זכויות בניה מכח תוכניות תקפות במגרשי בניה המוקטנים באותו בינוי שהיה אפשרי בתוכניות התקפות. התוכנית משמרת זכויות בניה מכח תוכניות תקפות. התייחסות לזכויות עתידיות אנחנו מנועים מלעשות. לכן הטענות שנשמעו שמבקשות שהתוכנית תתייחס לפוטנציאל התכנוני שיש לפי תכנית 5000. זו דרישה שמגיעה לכדי שחזור זכויות ואנחנו לא יכולים בתוכנית לקבוע מנגנון, שאומר שחישוב הזכויות העתידיות יהיה בשטח המגרש ברוטו לפני ההפקעה של התת"ל. לכן אנחנו נאלצים מבחינה משפטית לדחות את ההתנגדויות שמבקשות שחישוב הזכויות העתידיות בתכנית מפורטות לפי תכנית 5000, יעשה לפי שטח המגרש ברוטו לפני ההפקעה של התת"ל זה לא בסמכותנו. לטענה של תביעה 197 של עו"ד פורטן אנחנו סבורים שאנחנו לא צפויים לתביעות כאלה. אנחנו דורשים היטל השבחה מכח 5000 מכיוון שאין לנו ברירה כי זה לפי הוראות החוק. כיום אנחנו מקדמים תיקון לחוק שתוכניות מתאר כוללניות לא תהינה תכניות לעניין היטל השבחה.

נתן אלנתן : האם שיחשבו את היטל השבחה לפי תכנית 5000 הם מתייחסים למגרש אחרי ההפקעה או לפני הפקעה.

הראלה אברהם אוזן : אחרי ההפקעה.

נתן אלנתן : לא יגבו היטל השבחה על הדונם שהופקע.

רות ארבל: מענה לעו"ד פורטן - מבוקש שבחישוב הרח"ק, אם יחליטו לקדם תוכנית נקודתית מכח תכנית המתאר, להכיר בהפקעה כהקצאה לצורכי ציבור. כרגע אין תוכנית אולם ברגע שייגשו תוכנית נקודתית הצוות יקח בחשבון את נושא ההפקעה. עו"ד פורטן בקש לקבוע חובה לצמצם את שיקול הדעת של הועדה המקומית- אנו לא מסכימים לכך. (מקריאה את התשובה מתוך הדרפט.)
לגבי הבקשה לתת הבהרה בתוכנית לגבי זכויות בניה הקבועות במטרים שיהיה ברור שאין פגיעה אין צורך להבהיר כי זכויות הבניה חלות ואינן תלויות או נגזרות מגודל המגרש ולכן זה ברור.

מענה לעו"ד מנוח רמי - קשה להתייחס למקטע הקו האדום. לגבי סעיף יג בדקנו את המונחים בתוכנית ומצאנו כי אנחנו רוצים לעשות תיקון למונח "מרווח הקדמי" כך שיובהר כי המרווח הקדמי נמדד מקו הבנין העל קרקעי לקו המגרש". כלומר אם יש מגרשים כמו מוגרבי שיש בהם זיקת הנאה על קרקעית אבל בתת הקרקע המרתפים כן יכולים להיות בתחום זיקת הנאה. אלו מגרשים שנוכל לתת זכויות הבניה בהתאם לזכויות התקפות. והתכנית תצליח לצמצם את החשיפה.

מלי פולישוק : זיקת הנאה עוברת בבנין שלהם?

רות ארבל : כרגע אין לנו דרך להתייחס בצורה ספציפית למעט התיקון של המונח "מרווח הקדמי".

תגובות:

עו"ד פורטן : צר לי שאתם דוחים את ההתנגדות, יש פה אינטרס משותף להקטין את הפגיעה במגרש ולאפשר את מימושו. שווי המגרשים בת"א ב 90% אלו מקרים עם אפשרויות מימוש לפי 5000. ערב מימוש הקו הסגול המגרש שלי היה בגודל 3 דונם לאחר אישורו הוא 2 דונם עם פוטנציאל של 5000. המטרה של התוכנית למזער את הפגיעה, ולצדדי הצוות אומר לא לאפשר.

נאמר שאי אפשר לשחזור זכויות לפי 5000. 5000 הוא שיקול דעת לא חייבים לאשר, לכן אני לא מקבל את האבחנה לשמר רק זכויות מאושרות. אם תגידו שהמחוז אומר שהתוכנית בסמכות ועדה מקומית אז תעבירו לסמכות מחוזית. נאמר שלהיטל השבחה יהי תיקון חוק אבל כרגע אין, ועדין אני יכול להגיש תביעה לפי 197 ולכן הועדה צריכה לצמצם החשיפה המשפטית שלכם דהיום.

השטחים הציבוריים מצד אחד לדחות את ההתנגדויות ומצד שני הצוות יקח בחשבון כשתהיה תוכנית ויתחשב במטלה ציבורית אני מבקש שיהיה כתוב בתוכנית, הפקעות לצורך הקו הזה ילקחו בחשבון לפי סעיף 3 של 5000. אמרו שזה ברור שהזכויות הם אבסולוטיות אני מבקש לרשום באופן רישמי.

רמי מנוח : מצטרף להמלצתו של עו"ד פורטן ככל שאפשר להעביר את התוכנית לסמכות מחוזית כדי להתגבר על נושא 5000. בנוסף בעיית שחזור וגם על לפי עמדת משרד המשפטים יסכים לכזה הסדר. לגבי התיקון המוצע בתקנון אנחנו בכל זאת סבורים יהיה יותר טובה אם תבצעו את התיקון כפי שהצגתי.

מיטל להבי : קבענו לעשות מסע הסברה אני לא רואה את הבעלים של ה1500 חלקות.

דורון ספיר : זו תוכנית משביחה.

ראובן לדיאנסקי : לגבי שיתוף הציבור הצוות הציג לוועדת שיתוף ציבור את המתווה בפרטי פרטים.

הראלה אברהם אוזן : התוכנית היא תוכנית משביחה. ההתנגדויות שהועלו פה כי הם רוצים יותר זכויות מהמצב הקיים המאושר. כאשר התת"לים היו טרם שלב האישור העמדה התכנונית שלנו לגבי חלק לא מבוטל מהמגרשים היתה שלא תקבע בתת"ל הפקעה אלא זיקת הנאה לציבור. העמדה שלנו לא

התקבלה, התרענו איפה שיש תוכניות בעיר שקובעות זכויות בניה באחוזים, שהמשמעות הישירה של הקטנת המגרש עקב ההפקעה עשויה להיות פגיעה. נוכח ההערה הזו אפשרו לקדם את התוכנית הזו וזאת לאפשר את השארת המצב התכנוני על כנו במובן שזכויות הבניה שהיו לפני ההפקעה יהיה ניתן למצות אותם אחרי ההפקעה. התוכנית מדברת במצב שאם יוקטן מגרש כתוצאה מתת"ל. איפה שהתת"ל מצמצמת מקו המגרש עד קו הבנין, גם ככה זה שטח שלא היה ניתן לבנות בו והתוכנית משנה את קו הבנין הקדמי. לגבי המגרשים של מוגרבי והחרש הם מקבלים את המצב הקיים והם מסתכלים קדימה מה יוכלו לקבל לפי 5000 אחרי שהמגרש שלהם הוקטן. היועמ"ש של הועדה המחוזית חשבה בכלל שזה שחזור זכויות וזה לא יעבור גם בוועדה המחוזית. התכנית לוותה גם על ידי עו"ד שרית דנה יועמ"ש נת"ע הסבורה שהמבוקש על ידי המתנגדים הינ שיחזור זכויות.

עודד גבולי : יש רכבת קלה וצריך לזכור שהנושא הכלכלי חשוב אבל זה לא הכל . יש כאן סוגיה של מצב תכנוני אף אחד לא חשב שיש 3 דונם שמקבל רח"ק 12.8 אבל שוכחים את הפן התכנוני המגרש קטן. אולי אנחנו לא רוצים לתת רח"ק יותר כפוף 2ל דונם ול-3 דונם כי יש כאן סוגיה תכנונית ויש לה הגיון.

מדואל אהרון : איך זה מתיישב עם ההחלטה של העיריה לגבות היטל השבחה בתא-5000. מצד אתה גובה היטל השבחה ומצד שני לא נותנים זכויות.

עודד גבולי : זה פרדוקס.

מלי פולישוק : האם כל הפיצויים הם יותר גבוהים מעלות להעברת הקו בתת קרקע? ולא יהיו בעיות בציר הזה.

עידן האוז : בהקשר לפרסום יצאה הודעה באתר העירוני כבר לאחר אישור הודעה לפי סעיף 77 לחוק. לאחר מכן אושר מתווה שיתוף ציבור הועלו ידיעות לאתר העיריה גם לאחר הדיון שנעשה פה לגבי אישור התוכנית להפקדה. בנוסף לאחר אישור התכנית צפויה לצאת הודעה נוספת בדבר אישור התכנית.

מיטל להבי : 1500 מגרשים נמסרה הודעה ספציפית.

עידן האוז : לא על ידי העיריה, העירייה היא לא הגורם שמבצע את ההפקעות...

נתן אלנתן : באה העיריה ומסבירה את הזכויות שלה התת"ל מפקיעה העיריה משביחה.

רות ארבל : המלצת הצוות הינה לדחות את ההתנגדויות עם תיקון אחד למינוח המרווח הקדמי בתוכנית כך "שהמרווח הקדמי ימדד מקו הבנין העל קרקעי".

הצבעה :

ראובן לדיאנסקי ואהרון מדואל לא משתתפים בהצבעה

בעד : דורון ספיר, מיטל להבי, נתן אלנתן, אסף זמיר, שמואל גפן, ליאור שפירא גל שרעבי דמאיו

הועדה מחליטה :

לדחות את ההתנגדויות ולתקן את המונח מרווח הקדמי בתוכנית כך "שהמרווח הקדמי ימדד מקו הבנין העל קרקעי", ולתת תוקף לתוכנית.

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

מתכנן: ישר אדריכלים.

יזם: ויתניה בע"מ.

בעלות: רוב הקרקעות בבעלות פרטית. בתחום התכנית שטחי דרך בבעלות עירונית בהיקף של כ-5.5 דונם.

תא שטח	שטח	בעלים
100	11.5 דונם	ויתניה בע"מ, נכסי ד.מ.ר בע"מ
101	6.15 דונם	החזקות עד"ך בע"מ

מצב השטח בפועל:

בחלק הצפוני של התכנית בהליך בנייה שני מבנים אשר גובהם 6 קומות מעל מפלס הרחוב. מתקיים הליך רישוי בנייה להקמת מגדל משרדים מעל אחד מן המבנים. הכל בהתאם למצב התכנוני המאושר ובתיאום מלא עם תכנית זו בהליך קידום. ביתרת שטח התוכנית קיימים מספר מבנים ארעיים ומגרש חנייה עילי. בחלקה הדרומי של התוכנית קיים מבנה נטוש ושטח ריק ללא שימוש.

מדיניות קיימת:

עיקרי התכנית המוצעת משקפים את עקרונות תכנית המתאר המופקדת תא/5000 ל"אזור תעסוקה מטרופוליני" לעת קיום הדיון הקודם בהפקדת התכנית ביום 03/09/2014 (החלטה מספר 5).

מצב תכנוני קיים:

על כל תחום התוכנית חלה תא/מק/3819 – "מתחם לה גווארדיה – רחוב החרש" ותא/3819 א'. גבול התוכנית המוצעת חופף לגבול התוכנית התקפה. כמו כן חלות על חלק משטחי התכנית תוכניות 1043 ו-1043א'.

יעוד קרקע קיים: תעשייה (ע"פ 1043 א') ודרכים.

זכויות בניה: היקף שטחי הבניה העיקריים המותרים הינם 55,190 מ"ר. שטחי השירות המותרים הינם 22,077 מ"ר המהווים 40% מהשטחים העיקריים. גובה המבנים המקסימאלי המותר הינו 32 קומות מעל קומת קרקע כפולה ובנוסף עוד 2 קומות טכניות. סה"כ 146 מ' ממפלס הכניסה. שימושים מותרים לתעסוקה, בכלל זה משרדים, בהתאם לתוכנית 1043א' ותוכנית 2129. התוכנית התקפה (תא/מק/3819) מאפשרת הקמת 3 מגדלים לאורך רחוב החרש ועוד מגדל אחד בפינת הרחובות לה גרדיה ונתיבי איילון.

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון

מטרת התוכנית הינה פיתוח אזור התעסוקה ממערב לתוואי דרך מספר 20 (נתיבי איילון) והקמת מתחם הכולל עירוב שימושים של תעסוקה, מגורים, מסחר ושימושים ציבוריים, תוך מיצוי יתרונות המיקום בצומת דרכים ראשיות ובקרבה למתע"ן (מערכת תחבורה עתירת נוסעים) – בפרט תחנת רכבת ההגנה. במסגרת התוכנית יקבעו הוראות לעניין הגדרת מערכת שטחים פתוחים לרווחת הציבור ולמעבר הולכי רגל.

בהתאם קובעת התוכנית:

1. הוראות לאיחוד מגרשים בחלק מתחום התוכנית – איחוד תאי שטח 101 ו-102.
2. שינוי ייעוד הקרקע מתעשייה לתעסוקה ותוספת זכויות בניה במגרשים אלו.
3. קביעת התכליות והשימושים המותרים בייעוד תעסוקה הכוללים את כל השימושים המותרים בתוכנית 1043 א' ובנוסף שימושים למגורים ומלונאות בהתאם להוראות תא/5000 המופקדת.
4. קביעת הוראות מחייבות לבינוי ועיצוב אדריכלי ליצירת מתחמים המשלבים בניה לגובה ובניה נמוכה המגדירה דופן מבונה לחזית רח' החרש הכוללת חזית מסחרית.
5. הגדרת הגובה המותר לבניה. עד 40 קומות למגדלים ועד 6 קומות לאורך רחוב החרש. עד 30 קומות למגדלים ועד 6 קומות לאורך נתיבי איילון.
6. קביעת קווי הבניין לקומת הקרקע, לקומות המסד (בנייה מרקמית) ולמגדלים.
7. קביעת זיקות הנאה בין המגרשים בתחום התוכנית למטרת יצירת מערך של שטחים פתוחים למעבר הולכי רגל ולרווחת הציבור, וכן למטרת הרחבת מדרכות לאורך רחוב החרש.
8. קביעת הוראות בנושא פיתוח ונוף והנחיות סביבתיות.
9. קביעת הוראות ותנאים להוצאת היתרי בניה, בכלל זה הוראות לעריכת תכנית עיצוב אדריכלי.

10. הקצאת שטחים לצרכי ציבור מבונים כחלק מזכויות הבנייה.

פירוט יעודים/שימושים:

יעוד הקרקע המוצע הינו תעסוקה. השימושים המותרים בייעוד זה הינם לתעסוקה ומסחר, לרבות אולמות תצוגה לרכב ולרבות שימושים למלונאות וכן מגורים.

בכל המגרשים ביעוד תעסוקה, מוגדרים שטחים פתוחים עם זיקת הנאה למעבר ולרווחת כלל הציבור. תחת שטחים אלו תותר הקמת דרכים וחניות תת קרקעיות.

ע"פ המצב התכנוני המאושר (תא/מק/3819) מתאפשרת הקמת תחנת תדלוק בתא שטח 101 (באזור הדרומי של התכנית). מובהר כי לאור תמ"א 18/4 (תמ"א ארצית לתחנות דלק), במידה ותמומש תחנת התדלוק, לא ניתן יהיה לממש בנייה למגורים ואו למוסדות ציבור בתחום רדיוס 40 מ' 801 בהתאמה.

ע"פ הוראות התוכנית התקפה (תא/מק/3819) תותר הקמת מרתפים תחת דרך השירות הסמוכה לנתיבי איילון.

זכויות בניה מוצעות:

במסגרת התוכנית מבוקשות בכל אחד מהמגרשים לבניה זכויות בניה בשיעור רח"ק 12.8 בהתאם לתוכנית המתאר תא/5000. ניתן יהיה להמיר שטחים שלא ימומשו בשימוש מגורים לתעסוקה ומסחר. להלן מטה סה"כ פירוט זכויות הבנייה המוצעות בתוכנית.

יעוד/ שימוש	שטח עיקרי				שטחי שירות			
	מעל הקרקע		מתחת לקרקע		מעל הקרקע ¹		מתחת לקרקע ²	
	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%
תעסוקה	(פירוט השימושים במסגרת יעוד תעסוקה)							
משרדים ומסחר *	121,468		121,468		64,783		131,390	
מגורים	40,489		40,489					
סה"כ תעסוקה	161,957	914.3%	161,957		64,783	40%	131,390	742%

* המסחר בקומת הקרקע הינו חובה מהשטח העיקרי

1 - % משטח

הקרקע

יחידות דיור (נערך ע"י היחידה לתכנון אסטרטגי):

קיימת חשיבות עירונית ביצירת תמהיל דירות הטרונגי ככל הניתן, שכן לפרויקטים מגדלים אחידים המאופיינים ביחידות דיור קטנות יש נטייה להתדרדרות ולהזנחה. בנוסף, סביבת הפרויקט ואופי השימושים והבינוי בו פונה יותר לאוכלוסייה המאופיינת בגודל משק בית קטן.

בהתאם לכך, ההמלצה היא כי בתכנית יקבעו ההוראות הבאות:

- במגרש 100 – יותרו עד 240 יח"ד לפי תמהיל של כ-60% דירות בגודל של 50-75 מ"ר, וכ-40% דירות בגודל 76 מ"ר ומעלה (שטח היח"ד כולל ממ"ד - "שטח פלדלת").
- במגרש 101 יותרו עד 120 יח"ד לפי התמהיל הנ"ל (בכפוף לביטול תחנת הדלק המאושרת במגרש).
- המגורים ימוקמו בסמוך לרחוב החרש.

צפיפות: 21 יח"ד לדונם.

שטח ממוצע ליח"ד: כ-60% דירות בשטח של 50-75 מ"ר, וכ-40% דירות בשטח של 76 מ"ר ומעלה (פלדלת).
סה"כ יח"ד: עד 360 יח"ד ולא פחות מ-300 יח"ד.

נתונים נפחיים

מספר קומות:

- במגדלים - עד 40 קומות לאורך רחוב החרש. עד 30 קומות לאורך נתיבי איילון. בנוסף תותר הקמת קומה טכנית גבוהה.
- בקומות המסד - עד 6 קומות (כולל קומת קרקע). ניתן יהיה לבנות פחות קומות ובלבד שגובהן יהיה בגובה זהה לקו הרקיע של אגפי קומות המסד.

גובה:

- במגדלים - גובה בניה מקסימלי בתחום התכנית הינו 190 מ' ממפלס פני הים.
- בקומות המסד - גובה בניה מקסימלי יהיה כגובה 6 קומות. הגובה המחייב יקבע במסגרת תכנית העיצוב אשר אישורה יהיה תנאי להוצאת היתר הבנייה.

תכסית:

על קרקעית - 60% משטח המגרש.
תת קרקעית - בהתאם לתכנית ע' 1.

קווי בניין:

- מצפון – רחוב לה גרדיה קו בניין משתנה בין 0 לרמפת הירידה לאיילון עד 23 מ' בפניה עם רחוב החרש.
- ממערב – רחוב החרש קו בניין לקומת הקרקע – 9 מ'. קו בניין לקומות עיליות – 4 מ'. זאת, על מנת לאפשר קולונדה ברוחב 5 מ' לאורך הרחוב. יש לציין כי קו הבניין בקומת הקרקע הינו זהה בכל המגרשים, ורוחב המדרכה נשאר רציף לאורך כל הרחוב.
- מזרח – קווי הבניין הקדמיים לרח' החרש יהיו מחייבים.
- מדרום – לדרך הגישה לחניונים – 5 מ'.
- לדרך – קו בניין משתנה ע"פ תשריט.
- התוכנית הגדירה תחומי איתור למגדלים, כמפורט בתשריט.

עקרונות ודברי הסבר נוספים

כאמור, על השטח חלה תכנית תא/מק/3819 אשר הגדירה מגדלים בדופן רחוב החרש וקבעה מסגרת לפיתוח עתידי לפיה יוקמו מגדלים נוספים בדופן האיילון, בכפוף להכנת תכנית לתוספת שטחי בניה ושינוי הוראות הבינוי. תכנית זו, באה לממש את הכוונות התכנוניות שאושרו במסגרת תכנית תא/מק/3819.

תחבורה, תנועה, תשתיות

התכנית נסמכת על נספח התנועה של תא/מק/3819, ללא שינויים, למעט לעניין שיפור מרחב הולכי הרגל לאורך רחוב החרש בו תאפשר התכנית הרחבת המדרכה אשר התכנית תאפשר להרחיבן לאורך רח' החרש לרחוב של כ- 11 מ', בהם ניתן יהיה לשלב שבילי אופניים.

תוספת הזכויות עבור שטחי המשרדים היא ללא תוספת מקומות חניה למעט עבור המגורים.

ביצוע דרך השרות יהווה תנאי למתן היתרי בניה (כמופיע בתקנון תא/מק/3819). תותר בניית מרתפי חנייה מתחת לדרך השרות הדרומית בכפוף לתיאום ואישור מול הגורמים הרלבנטיים בעירייה במסגרת הליך רישוי הבנייה.

הגישה למרתפים הינה בהתאם לתוכנית התקפה, מדרך שירות הסמוכה לנתיבי איילון.

עיצוב

הבינוי המוצע ומערך השטחים הפתוחים במסגרת התכנית נקבעו לאור ראיית האזור בו ממוקמת התכנית כאזור מוטה תחבורה ציבורית, אשר יש להבטיח בתחומו רמת שירות גבוהה להולכי רגל ומשתמשי התחבורה הציבורית. התכנית נמצאת בתחום אגן המקווה הרגלי של תחנת רכבת ההגנה, במרחק 500 מ' מן התחנה. בנוסף בהליכי בחינה תכנון נתיבים עבור BRT ברחוב החרש בצמוד למתחם.

היקף שטחי הבנייה והשימושים המוצעים משקפים את יתרונות המיקום בסמיכות מיידית לתחנת רכבת ההגנה. נפחי הבנייה כוללים מגדלים אשר גובהם עד כ- 40 קומות, לצד אגפים הצמודים להם למטרת יצירת דופן אשר יגדירו באופן ברור את החללים העירוניים, בכלל זה רחוב החרש, ויהוו מיסוך אקוסטי מנתיבי איילון.

התכנית תחייב מימוש שטחי מסחר בקומת הקרקע של הבנייה החדשה על מנת להבטיח נגישות לשירותי מסחר לאוכלוסיית המועסקים העתידית, כמו גם להבטיח מרחב עירוני תוסס ופעיל. התכנית מתירה שטחי מסחר בשתיים עד שלוש הקומות הראשונות של כל מבנה בתחומה.

הבינוי המוצע נערך מתוך ראייה כוללת אשר תאפשר חיבור עתידי של המתחם, באמצעות גשרי הולכי רגל אל שכונות נווה שאנן ויד אליהו (גשר בהמשך רחוב מורדי הגטאות ביד אליהו וגשר נוסף בהמשך רחוב מירון בנווה שאנן). הגשרים יתוכננו במסגרת תוכניות עתידיות נפרדות ומוצגות במסגרת התכנית כתכנון רעיוני בלבד. תכנית העיצוב האדריכלי תכלול התייחסות לשילוב הגשרים העתידיים.

איכות סביבה

במסגרת תא/מק/3819 נעשתה בדיקה מיקרו-אקלימית (הצללה ורוחות) ובדיקת השפעות רעש וזיהום אוויר וכן נעשתה בחינה של התוכנית ע"י מהמשרד להגנת הסביבה. כל הבדיקות נעשו תוך התייחסות לשלב ב' של התוכנית הכולל את כל ששת המבנים. תוצאות הבדיקות והערות המשרד להגנת הסביבה הוטמעו בהוראות תוכנית תא/מק/3819 כמפורט להלן.

הצללה - בדיקות השפעות ההצללה בסביבת התוכנית מעלות כי הצללת המבנים המוצעים על מבנים ושצ"פים בסביבת התוכנית, עומדת ביעדי ההצללה המוצעים לתוכנית. יחד עם זאת נקבע כי תנאי להיתר בניה יהיה בחינת נושא מיקרו-אקלים ע"י מהנדס העיר.

רוחות – חישוב שדה הרוח בהשפעת תוכנית תא/מק/3819, ובניינים הקיימים בסביבה, מראה כי ב- 85% מהשנה, צפוי במפלס הולכי הרגל בשטח התוכנית, מצב נוחות "נח" למעט מעבר בין שני המגדלים במתחם 103 שם צפוי מצב נוחות "לא נח". ישנם המלצות למיתון רוחות הכוללות שתילת עצים ע"פ נספח הבינוי וקירוי השדרה המרכזית ברובה. בנוסף נקבע כי תנאי להיתר בניה יהיה בחינת נושא מיקרו-אקלים ע"י מהנדס העיר.

אקוסטיקה – לאחר סיום הבניה יבוצע ניתור לבדיקת רמות הרעש בפינות ישיבה הממוקמות בשטחים הפתוחים הפונים לדרך איילון ובהתאם לכך יוחלט על אופן מיגון.

זיהום אוויר – בחוות דעת סביבתית שבדקה את רמות זיהום האוויר בתחום התוכנית נקבע כי בכל שטח התוכנית אין חריגה מהתקן השעתי- 200 מק"ג/מ"ק. בנוסף נקבע כי תוגש חוות דעת בנושא זיהום אוויר לבדיקת היחידה הסביבתית.

זיהום קרקע - בהתאם לסקר היסטורי שהוכן, סוכם כי יבוצעו קידוחים ובדיקות קרקע, בהתאם למוצג בתוכנית הקידוחים מאושרת ע"י המשרד להגנת הסביבה. במידה ותמצא באתר קרקע מזוהמת תנאי למתן היתר בניה יהיה סילוק קרקע מזוהמת בהתאם להנחיות ואישור המשרד להגנת הסביבה.

תחנת תדלוק - במסגרת תוכנית תא/מק/3819 מתוכננת תחנת תדלוק בהתאם להוראות תמ"א/4/18. בהתאם לתמ"א הוכן דו"ח הידרולוגי סביבתי שאושר ע"י משרד הבריאות ורשות המים.

שטחי ציבור ותועלות ציבוריות (נערך ע"י היחידה לתכנון אסטריטגי):

א. הקצאות לצרכי ציבור

- המתחם הינו חלק מאזור תעסוקה מטרופוליני הסמוך להסעת המונים (לפי תכנית המתאר המופקדת - תא/5000) ורובו של הבינוי המוצע מיועד לשימושי תעסוקה. לאור זאת, דרך החישוב של הקצאות לצרכי ציבור יהיו בהתאם להוראות תכנית המתאר המופקדת לאזורים ביעוד תעסוקה.
- על פי הוראות תכנית המתאר יש להקצות עד 40% משטח המגרש לטובת שטח ציבורי פתוח, שטח למבני ציבור ודרכים. ניתן להמיר את השטח למבני ציבור בשטחים בנויים לפי חישוב של הכפלת השטח הקרקעי ברח"ק של בין 1-2.7, בהתאם למאפייני התכנית ולצורכי האזור.
- באזור שכונת נווה שאנן, אשר בגבולה ממוקמת התכנית, קיים מחסור בשטחים ציבוריים פתוחים. קיים היצע של שטחים ביעוד שבי"צ אך מרביתם תפוסים ע"י שימושים שאינם ציבוריים. עם מימוש תכנית הבניה למגורים המתוכננת באזור יתכן מחסור הן בשטחים פתוחים והן בשטחים למבני ציבור.

המלצה:

מתוך הקצאה נדרשת של 7 דונם ליעוד ציבורי (המהווים 40% משטח התכנית) – 3.5 דונם שהם מחצית מהשטח, יש להקצות לטובת שטח פתוח איכותי, מגוון (כולל עצים) ונגיש לציבור, בעל נראות וגישה מרחוב החרש.

מחצית האחרת מהשטח (3.5 דונם) יוקצה למבני ציבור בהתאם לחלופות הבאות:

- **מימוש של שימושי תעסוקה ומסחר בלבד:** הקצאת שטח בנוי לפי מכפלה של מחצית ההקצאה לשטחי ציבור ברח"ק של 2- סה"כ כ- 7,000 מ"ר בנוי לצרכי ציבור כחלק מן השטחים הסחירים בפרויקט.
- **מימוש של שימושי המגורים:** הקצאת קרקע למבני ציבור בהיקף של כ- 3 דונם על רחוב החרש, או לחילופין – 2 דונם קרקע + 3,000 מ"ר בנוי במסגרת השטחים הבנויים בפרויקט.

ב. מעבר מרח"ק בסיסי לרח"ק מירבי באזור תעסוקה מטרופוליני הסמוך להסעת המונים (תא/5000 המופקדת):

על מנת להוסיף שטחי בניה העולים על שטח הבניה הבסיסי (רח"ק 4.2) ולהגיע לשטח הבניה המרבי המותר במתחם (רח"ק 12.8), יש לעמוד בתנאים מסוימים של תרומה ציבורית מעבר להקצאת שטחי ציבור. בהתאם לכך, ההמלצה היא כי בתכנית יקבעו הוראות לגבי:

- הבטחת מדרכות ברוחב נאות לאזור מע"ר בשילוב שבילי אופניים לאורך רחוב החרש ולאורך האיילון שיקושרו לרשת העירונית, בהתאם לתכנית האב לאופניים העדכנית.
- חיבור המתחם לשכונת נווה שאנן הסמוכה באמצעות נתיב עילי לתנועה לא ממונעת.
- חזית מסחרית חובה.

התכנית מקצה שטחים בזיקת הנאה להולכי רגל בהיקף של כ-7 דונם. שטחים אלה יפותחו כשטחים מגוונים, בהם משולבים בתי גידול לעצים וצמחייה, כשטחי מעבר ובמסגרת הרחבת מדרכות וקולונדות.

טבלת השוואה:

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	שטח עיקרי	914.3%
	מ"ר	161,957 מ"ר
	רח"ק	12.8
גובה	קומות	קומת קרקע + 39 קומות + קומה מתקנים בגג
	מטר	146 מ' ממפלס הכניסה
תכסית		171 מ' ממפלס הכניסה (190 מ' ממפלס פני הים)
		60%
מקומות חניה		50%
		ע"פ התקן התקף בעת מתן היתר בניה ללא תוספת חניות עבור שטחי תעסוקה מתוכנית מאושרת למעט עבודה מגורים.

זמן ביצוע:

זמן משוער לביצוע התוכנית הינו 15 שנים מיום אישורה.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

לאשר את העברת התכנית לדיון בהפקדה בועדה המחוזית בכפוף למפורט להלן:

1. חתימה על כתב שיפוי וכתב התחייבויות ו/או הסכם נלווה לתכנית בין היזם לאגף נכסי העירייה המסדיר את נושא שטחי הציבור המבונים בתחום התכנית.
2. תנאי למרכיב המגורים בתכנית הוא הוספת שטחים מבונים בהיקף של 3,000 מ"ר שטחים ציבורי בנוי, וכן שטח של כשני דונם אשר יתווסף לתכנית, בעדיפות למיקום בשכונת נווה שאנן, ואשר התכנית תשנה את ייעודו לשב"צ. תנאי להעברת התכנית ללשכת התכנון המחוזית עם המרכיב המגורים הוא הצגת שטחים אלה לועדה בדיון נוסף. ככל שלא יתווספו שטחי הציבור לעיל, ניתן יהיה להעביר את התכנית ללשכת התכנון המחוזית ללא מרכיב המגורים.
3. עדכון כתב השפוי בהתאם להנחיות האגף להכנסות מבניה ופיתוח.
4. עריכת מסמכי התכנית, בתיאום ואישור אגף תכנון העיר (ניסוח סעיפי התקנון, עריכת נספח הבינוי והתנועה).
5. תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה:
 - א. אישור תכנית עיצוב אדריכלי ע"י מה"ע.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 486' לחוק.

בישיבתה מספר 0021-14ב' מיום 03/09/2014 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך דיון:

אדרי' אבנר ישר: מציג את התוכנית.
אדרי' אבנר ישר מבקש שהועדה תאפשר, בשונה מחוות דעת הצוות, לאפשר את הפקדת התכנית עם מרכיב המגורים כאשר הקצאת 3,000 מ"ר 21 דונם שב"צ תיעשה במסגרת הליך מימוש התכנית במועד מאוחר יותר.
אורלי אראל: ממליצה לועדה לקבל את המוצע ע"י אדריכל אבנר ישר לעיל ולאשר את התכנית בהתאם לחוות דעת הצוות, למעט לעניין הבטחת המענה לצרכי ציבור, כך שהבטחת המענה לצרכי ציבור יעשה לעת הכנת תכנית העיצוב. היקף המגורים והיקף המענה לצרכי ציבור יהיה בהתאם למפורט בדברט.

הועדה מחליטה:

להמליץ לועדה המחוזית להפקיד את התכנית כמפורט בחו"ד צוות למעט לעניין הבטחת המענה לצרכי ציבור אשר יעשה לעת הכנת תכנית העיצוב. היקף המגורים והיקף המענה לצרכי ציבור יהיה בהתאם למפורט בדברט.

משתתפים: דורון ספיר, איתי ארד פנקס, אהרון מדואל, גל שרעבי-דמאיו ושמואל גפן.

דיון נוסף – 26/10/2016:**רקע לדיון:**

1. בישיבתה מספר 0021-14ב' מיום 03/09/2014 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה להמליץ לועדה המחוזית להפקיד את התכנית כמפורט בהחלטת הועדה. יזם התכנית השלים מילוי כל הדרישות במסגרת החלטת הועדה המקומית פרט לחתימה על הסכם בעניין הקצאת שטחי הציבור וזאת על רקע חוסר בהירות בנוגע למשתמע במסגרת החלטת הועדה בנושא.
2. הליך בניית הפרויקט נמצא בעיצומו. הושלמה בניית מרתפי החנייה. בבנייה כעת 2 מבנים בני 6 קומות, המהווים שלב מוקדם להקמת מגדל בן 30 קומות. חברת ויטניה תוכל להגיש את הבקשה להיתר למגדל רק לאחר מתן תוקף לתא/4086 ומכאן הדחיפות לקידום תכנית זו. נציגי חברת ויטניה הדגישו כי עיכוב בהליך קידום התכנית עשוי למנוע את ביצוע עבודות הבניה ברצף אחד.
3. הבעלים של מתחם הדרומי בתחום התכנית הביע חוסר הסכמה לחתום על הסכם נלווה להקצאת שטחים בנויים במסגרת התכנית כמתחייב עפ"י החלטת הועדה המקומית להפקיד את התכנית.

מצב תכנוני מוצע:

1. לאור האמור בסעיף 1 לעיל, מוצע לחדד את חוות דעת היחידה לתכנון אסטרטגי לעניין הקצאת שטחי ציבור בהתאם את הוראות התכנית בנושא כמפורט להלן:

- א. תצומצם האפשרות להמרת שטחי משרדים למגורים מ 360 יח"ד ל 200 יח"ד. מימוש מרכיב המגורים המצומצם לא יותלה בהקצאת שטחי ציבור נוספים, משמע הדרישה עבור 2 דונם קרקע ו3,000 מ"ר שנבעה מתוספת יח"ד הדיור בהיקף 360 יח"ד תוסר מהחלטת הוועדה.
- ב. התכנית תקצה 7,000 מ"ר שטחי ציבור מבונים מעל הקרקע (שטח עיקרי ושירות), כולל שטחי השירות הנלווים להם בתת הקרקע, משמע, מקומות חנייה, ושימוש במערך התפעולי של הבניין (אצירת אשפה, פריקה וטעינה ועוד כדומה).
- ג. מספר מקומות החנייה שיוקצו עבור השטחים הציבוריים המבונים יהיה לפי התקן הממוצע של שטחי המשרדים בתכנית.
- ד. שטחי הציבור יתפקדו כחלק ממערך הבינוי הכולל במתחם כאשר מיקומם העקרוני, אופיים ומאפייניהם (גובה, וכדומה) יקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי, אשר אישורה יהיה תנאי למתן היתר בנייה.
- ה. במסגרת הוראות התכנית יקבע כי גובה קומה של שטחי הציבור יהיה תואם שימושים הדורשים גובה קומה גבוה מהסטנדרט – על מנת להבטיח אפשרות לשימושים כגון ספורט או מחול.
- ו. השטח הציבורי ימוקם באגף המרקמי בחזית המזרחית של הפרויקט. תתוכנן לאגף זה, ככל הניתן, כניסה עצמאית ולובי במפלס הרחוב.

2. בנוסף, מוצע לתקן את החלטת הוועדה המקומית בנוגע לתא שטח 102 כמפורט להלן:

- א. התכנית לא תקבע הוראות של תכנית ברמה מפורטת בתא שטח זה, למעט הוראות בינוי, כך שלא ניתן יהיה להוציא היתרי בנייה עפ"י תכנית זו למימוש זכויות בנייה אשר התווספו לתא השטח במסגרת תכנית זו.
- ב. על מנת לממש זכויות בבנייה אלה יהיה צורך לאשר תכנית בניין עיר נפרדת נוספת אשר תכלול הוראות של תכנית מפורטת, אשר תבטיח את מילוי הוראות תא/5000, בפרט לעניין הקצאת שטחי ציבור, וכל היבט נוסף למעט הוראות התכנית.
- ג. טרם אישור התכנית הנוספת הנזכרת בסעיף לעיל, ניתן יהיה לתת היתרי בנייה בתחום תא שטח 102 למימוש זכויות הבנייה שהן מוקנות כבר במסגרת המצב התכנוני המאושר טרם קידום תא/4086 וזאת בכפוף לכך שהיתרי אלה יהיו תואמים את הוראות הבינוי המוצעות במסגרת תא/4086.
- ד. יערך צמצום היקף שטחי המגורים והקצאת שטחי הציבור המבונים בהתאם למפורט בסעיף 1 לעיל, באופן מידתי לשטח תא/ 2 לכלל השטח הסחיר במסגרת התכנית.
- ה. ניתן יהיה לנייד שטחי מגורים מתא השטח הדרומי לתא השטח הצפוני.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

- 1) לאשר בכפוף למפורט לעיל במסגרת תיאור השינויים המוצעים בתכנית לדיון ב26/10/2016.
- 2) ככל שתפורסם תא/5000, ותיותר העברת התכנית לדיון בהפקדה בועדה המחוזית, התנאים האמורים בנוגע לתא/ שטח 101 יהפכו מתנאים להעברת התכנית ללשכת התכנון המחוזית לתנאים להפקדה בפועל.

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

מהלך הדיון:

ניר דוד כהן: הוועדה המליצה על הפקדת התכנית כבר ב2014. מוצעים התיקונים הבאים בהחלטת הוועדה הקודמת:

תיקון א- חידוד המלצת יחידת אסטרגיה לגבי הקצאת שטחי ציבור - מקריא מתוך הדרפט. התוכנית תקצה 7000 מ"ר שטח מבונה כולל מעל פני הקרקע ובנוסף שטחי שירות מתחת לקרקע. יש לתקן את האמור בדרפט כך שיהיה ברור שמדובר ב7,000 מ"ר מעל הקרקע **ובנוסף להם** שטחי שירות נוספים מתחת לקרקע. ניר כהן מציין כי בהתאם לנוהל שהיה נהוג ב2014 לעת הבאת התכנית לדיון בועדה, יזם התכנית נדרש במסגרת החלטת הוועדה לחתום על הסכם אחד בלבד, אגף הנכסים, בעניין השטחים המצוינים לעיל. היות שתכנית זו קודמה לתא/5000 לא נדרש יזם התכנית לחתום על הסכם לתועלות ציבוריות. מספר מקומות חנייה נקבע באמצעות תחשיב ממוצע של כל השימושים בתכנית המוצעת. נתן אלנתן: מבקש לכתוב בהחלטה את המספר המדויק של החניות לפי ההסכם. ניר דוד כהן: ממשיך להקריא את התיקונים.

היות והבעלים של מגרש 101 חתמו על הסכם והבעלים של מגרש 102 העבירו טיוטת הסכם חתום רק ערב הדיון הנוכחי בועדה, אין אפשרות לראות בהסכם אשר הועבר מאת הבעלים של מגרש 102 כהסכם שנערך להנחת הדעת של העירייה ובפרט של אגף הנכסים.

עו"ד אלי מינקוביץ: יש להגיש את התוכנית כתכנית שלא בהסכמת הבעלים ככל שמגרש 102 יוחרג מן השטח עליו יחולו הוראות של תכנית מפורטת.
אלי לוי: הבעלים של מגרש 102 לא חתם על טיוטת ההסכם אשר הועברה אליו מאת אגף הנכסים לפני זמן רב. טיוטת ההסכם אשר עליה חתם בעל המגרש אינה הטיוטה שאשר העביר אליו אגף הנכסים. היות והמסמך הועבר לעירייה רק בימים האחרונים, אגף הנכסים טרם הספיק ללמוד ולבדוק אותו. מציין שאגף הנכסים מתנהל מעל חמש שנים מול בעל הקרקע במטרה לקדם את החתימה על הסכם.
ארנון חוטר ישי: עמדנו היא שדין מגרש 101 כדין מגרש 102. חתמנו על הסכם בערב החג.
אלנתן נתן: אם חתמו על אותו הסכם האם יש בעיה?
אלי לוי: אני רוצה לבדוק על מה הוא חתם במדויק כדי לענות.
אורלי אראל: בהתאם לדברים שנאמרו במסגרת הדיון, יש לתקן את הנוסח של סעיף 1א' ב' ולכתוב "בנוסף שטחי שירות נלווים" וכן בסעיף 1 ג' לכתוב את מספר החניות כפי שמופיע בהסכם.

הועדה החליטה:

3. להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד כפוף לתיקונים כמפורט בחו"ד צוות להלן:
 - ז. תצומצם האפשרות להמרת שטחי משרדים למגורים מ 360 יח"ד ל 200 יח"ד. מימוש מרכיב המגורים המצומצם לא יותלה בהקצאת שטחי ציבור נוספים, משמע הדרישה עבור 2 דונם קרקע ו-3,000 מ"ר שנבעה מתוספת יח"ד הדיור בהיקף 360 יח"ד תוסר מהחלטת הועדה.
 - ח. התכנית תקצה 7,000 מ"ר שטחי ציבור מבונים מעל הקרקע (שטח עיקרי ושירות), **בנוסף** שטחי השירות הנלווים להם בתת הקרקע, משמע, מקומות חנייה, ושימוש במערך התפעולי של הבניין (אצירת אשפה, פריקה וטעינה ועוד כדומה).
 - ט. מספר מקומות החנייה שיוקצו עבור השטחים הציבוריים המבונים יהיו לפי מס' החניות שמופיע **בהסכם** של שטחי המשרדים בתכנית.
 - י. שטחי הציבור יתפקדו כחלק ממערך הבינוי הכולל במתחם כאשר מיקומם העקרוני, אופיים ומאפייניהם (גובה, וכדומה) יקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי, אשר אישורה יהיה תנאי למתן היתר בנייה.
 - יא. במסגרת הוראות התכנית יקבע כי גובה קומה של שטחי הציבור יהיה תואם שימושים הדורשים גובה קומה גבוה מהסטנדרט – על מנת להבטיח אפשרות לשימושים כגון ספורט או מחול.
 - יב. השטח הציבורי ימוקם באגף המרקמי בחזית המזרחית של הפרויקט. תתוכנן לאגף זה, ככל הניתן, כניסה עצמאית ולובי במפלס הרחוב.
 4. במידה ותהיה בעיה עם חתימת ההסכם עם אגף הנכסים ע"י הבעלים של מגרש 2 הנושא יחזור לדיון נוסף בוועדה.
- משתתפים:** דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, נתן אלנתן, אפרת טולקובסקי

רקע לדיון הועדה ביום 17.5.2017

1. ועדת המשנה לתכנון ולבניה דנה בתוכנית בישיבות מספר 14-0021 ב' מיום 03/09/2014 ו-16-0023 מתאריך 26/10/2016 והחליטה להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית כמפורט בהחלטת הועדה.
2. יזם התוכנית השלים את כל הדרישות במסגרת החלטות הועדה הקודמות לרבות חתימה על הסכמים מול אגף הנכסים. כמו כן, נחתם הסכם בין אגף הנכסים ובעל הקרקע במגרש הדרומי בתכנית.
3. הליך בניית הפרויקט נמצא בעיצומו בהתאם לתכנית התקפה. הושלמה בניית מרתפי החניה ושלב אי' הכולל 2 מבנים בגובה 4 קומות כפולות. כמו כן, הוגשה בקשה להיתר בניה ליתרת קומות המגדל לפי התכנית התקפה. המשך הבניה במתחם מותנה באישור תכנית זו. קיימת דחיפות לקידום התוכנית בכדי לאפשר את המשך הבניה באתר ברצף ללא הפסקות.
4. נדרש עדכון מסמכי התכנית על מנת שיעמדו בהוראות תכנית המתאר תא/5000 (**ישנה הסכמה מלאה עם יזם התכנית לערוך המסמכים בהתאם**).

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0222174	שם התכנית תא/4086 (תחריש-לה גארדיה)	מגיש התכנית ותביח	עורך התכנית ישראל אדריכלים
זיהוי תרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעד לא חוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה תלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח תכנית	
תל אביב יפו	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה פתוחה כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש למרס נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

מזהות הסעיף בחוק	מסי הסעיף בחוק לעניין סמכות מקומית	תאור כללי של התוכנית המוצעת			
סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת. בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן) ותוקף 22.12.2016	א. 62 (ג) חוק התריב התשכ"ח	תכנית לשינוח איזור תעסוקה ממערב לכביש 20 (נתיבי איילון) והקמת מתחם הכולל עירוב שימושים לתעסוקה, מגורים, מסחר ושימושים ציבוריים. תכנית הבינו המוצעת כוללת 2 מגדלים לאורך נתיבי איילון ו-3 מגדלים לאורך רחוב החרש. שטח התכנית היט כ-23.5 ד'.			
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:					
התאמת הוראות התוכנית המוצעת	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הסעיף הראשי הרלבנטי בתוכנית המתאר	הנושאים בהם התוכנית המפורטת עוסקת (סימון X)	
+	* אין הוראות מיוחדות בפרק 5	802 בגטח אזורי ומתחמי התכנון (טבלה בסעיף 5.4)	הוראות מיוחדות – טבלה בסעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	<input type="checkbox"/>	הוראות מיוחדות
+	* הרחיק יושב ריוצנ לכל מגוש סמרד. הרחיק תקין ועופד על 12.8. 40 קומות	802 בגטח אזורי ומתחמי התכנון * רחיק 12.8 * עד 40 קומות * אין סיטון דרישה למסמך מדיניות. 5.4 בטבלה	אזור תעסוקה מטרופוליני (סעיף 3.3.3)	קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - אזורי תעסוקה	
+	ייעוד קרקע: תעסוקה שימושים וקבעו לפי סעיף 3.3.2 (א)	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להשעת המונים (סעיף 3.3.2)	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגוש.	<input type="checkbox"/>	אזור קרקע
+	שימושים מתירים: מקבץ שימושים ראשי: אזור תעסוקה מטרופוליני מסחר 1, תעסוקה 1, משרדים (סעיף 3.3.2 (א))	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להשעת המונים (סעיף 3.3.2)	קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המתירים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד.	<input type="checkbox"/>	ז
+	* 200 יחידים: שימושים מתירים: שימושים נוספים: מגורים, מסחר 2 וראו תעסוקה 2 (סעיף 1.6)	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להשעת המונים (סעיף 3.3.2)	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד)	<input type="checkbox"/>	ז
+	* רחיק לכל גדל 4.2-12.8 אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לציר מחעיץ (סעיף 3.3.2 (ג))	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להשעת המונים (סעיף 3.3.2)	קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בנייה בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בנייה עד לשטח הבניה המרבי.	<input type="checkbox"/>	שטחי בנייה

<input type="checkbox"/>	<p>קביעת שטחי בנייה העולים על 3.1.4 הרחיק המזרחי - מרום 8 התרחישים לביהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.</p>	<p>סעיף כללי ללא זיהוי אטרופי</p>	<p>לפי סעיף 3.1.4 בהוראות המתאר תותר תוספת ובלבד שלא תהא חריגה מטוספר הקומות המורבי ומשיער התכסית המרבי (המותרת במגרש).</p>	<p>הרחיק הימני וימני לכל מגרש במגרש הרחיק תקין העמיד על 12.8</p> <p style="text-align: center;">+</p>
<input type="checkbox"/>	<p>קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5</p>	<p>בכל שטח העיר</p>	<p>סעיף 2.5.3 (ב) בהוראות המתאר מאפשר להחיל הוראות תכנית נושאת קודמת בתוכנית המפורטת החדשה.</p>	<p>התוכנית מחילה את הוראות עי.1.</p> <p style="text-align: center;">+</p>
<input type="checkbox"/>	<p>קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לשיבותה' ועליות מעל מספר הקומות הקבוע בסמף העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>	<p>מספר קומות מירבי: בהתאם לסמף העיצוב הורוני - 40 קומות</p>	<p>בהתאם לסמף העיצוב העירוני: נד 40 קומות</p>	<p>גובה הבנייה המפורטת - 40 קומות.</p> <p style="text-align: center;">+</p>
<input type="checkbox"/>	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המרום, נטיעות ועצים.</p>	<p>כלל שטח התוכנית</p>	<p>בנייה בין קווי בניין לקווי מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)</p>	<p>מסמכי התכנית אינם כוללים נטף חשופות יחד עם זאת, מוצגות פוחים רחבת מספר סמלר חותך והאום המאפיינת מאזי סמלר תיאוף החשופים. לאור סעיף 2.4.2 בסמף לדיון נטף ותחלטה מטוסמף</p> <p style="text-align: center;">+</p>
<input type="checkbox"/>	<p>הקצאת לרפי עיבור - סעיף 4.1.1 הועדה החליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מייעד שאינו למגורים לייעד למגורים, רק אם נקבע בה הוראות בדבר הקצאת לאו פיתוח של שטחים לשימושים עיבוריים ותשתיות.</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסנת המונים (סעיף 3.3.2)</p>	<p>הקצאת 7000 מייך בשטחים בנויים לפי סעיפים 1.1.1(א), 1.1.1(ב) ו-1.1.1(ג)</p>	<p style="text-align: center;">+</p>
<input type="checkbox"/>	<p>קביעת הוראות למרחב העיבורי שעיפים 3.6.18 - 3.6.1 המוראות נועות למנון אזוריים המאוגדים תחת התגרה 'מרחב עיבורי' ציר ירוק מטרופוליני, רחוב עירוני, דרך פרברית מהירה קירוי מעל דרך פרברית מהירה</p>	<p>לפי תשריט אזורי היעד: רחובות יחורשי, לה- גארדיה ויהנגני מסומנים ירחוב עירוני, כביש 20 מסומן כדרך מהירה/דרך פרברית מהירה וכלל סיפון של קירוי מעל דרך פרברית מהירה לאורך כביש 20 בצמידות לתכנית מסומן ציר ירוק מטרופוליני</p>	<p>סעיף 3.6.16 מפרט הוראות לבני רחוב עירוני</p> <p>סעיף 3.6.13 מפרט הוראות לבני ציר ירוק מטרופוליני</p> <p>סעיף 3.6.16 וסעיף 3.8.2(ב) מפרטים על דרך פרברית מהירה וקירוי</p>	<p>מרחם התכנית מסומן עכיל אופניים בידום המעצבת לאורך דרך חתוך, כלל האום שבו תכנית החוץ ברוקף הונא ומאספר מייעת עצים מעיים, דרך מהירות מוסל מרחם ומאספר תחלטה המרה</p> <p style="text-align: center;">+</p>
<input type="checkbox"/>	<p>הוראות למרכיבי תחבורה - 3.8.1) כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנשאים תכאים: דרכים (3.8.2) הפרדות מנלסיות (3.8.3) קווי מתניץ (3.8.4) מרכיבי תחבורה מסולכים (3.8.5) חניונים עיבוריים (3.8.6) תקן חנייה (3.8.7) נתיבי תחבורה עיבורית (3.8.8)</p>	<p>לפי נסמף התחבורה: רחובות יחורשי ולה- גארדיה ויהנגני מסומנים ירך עורקות עירונית כביש 20 מוגדר כדרך פרברית מהירה. סעיף 3.8.3(ג): שני מפרדינים בשולי התכנית</p>	<p>סעיף כללי 3.8.1</p> <p>דרך פרברית מוגדרת סעיף 3.8.2(ב)</p> <p>דרך עורקות עירונית: סעיף 3.8.2(ד): קו בניין מני 5 מ', למעט אם נקבע בתוכנית מאשרת קו בניין מנומדם יתר.</p> <p>סעיף 3.8.7 לענין תקן חנייה</p>	<p style="text-align: center;">+</p>

הוראות גובה ועיצוב עירוני

הקצאת לרפי עיבור

מרחב עיבור

תחבורה

+	<p>4.4.1 (ג): תוכנית הנובלת בדרך עורקית עירונית</p> <p>4.4.1 (ג): תוכנית הקובעת שימושים רמישים לרעש בסמוך לדרך עורקית עירונית.</p> <p>4.4.1 (ד): תוכנית הקובעת שימושים מעורבים.</p> <p>4.4.1 (ח): תוכנית המאפשרת בינוי של 20 קומות ומעלה.</p>	<p>לפי סעיף 4.4.1 התוכנית הינה בעלת השפעה סביבתית לפי הסעיפים הרלבנטיים המפורטים:</p>	<p>איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1)</p> <p>חוות דעת סביבתית (4.4.2)</p> <p>בנייה יריקה (4.4.3)</p> <p>הטחיות מרחביות (4.4.4)</p> <p>הנאים לחפקדה (4.4.5)</p> <p>הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4</p>	<input type="checkbox"/>	<p>איכות הסביבה</p>
<p>לתשומת לב נוספת:</p> <p>≥100 תוכניות עם מעל 100 יח"ד נדרשות לעמוד בהנחיות מסוימות</p> <p>≥20 תוכניות עם בנייה מעל 20 קומות נדרשות לעמוד בהנחיות מסוימות</p>					
<p>שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)</p>					
<p>(ד) – תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא הסתיר את התוכנית הכוללת, ונולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א)(2), וכן בסעיף קטן (א) לפעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.</p> <p>62א (א) לפעט: (א4) – קביעה או שינוי טיב וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין היעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה מרשות לירוקות.</p>					
	שימוש בתוכנית המפורטת הנכחית	מהות הסעיף	סעיף	<input type="checkbox"/>	
	איחוד וחלוקה בהסכמה	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד	סעיף קטן (א)(1)	●	
	התכנית קובעת הוראות בינוי	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	סעיף קטן (א)(5)	●	
	התכנית קובעת זיקת הנאה	קביעת הוראות לעניין הריסות מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... כחתאם לפורט בסעיף.	סעיף קטן (א)(19)	●	

הצהיר והתיימות

בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומוצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, ולחקו את המיזם) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.

מנהלס הוועדה:

שם וטס משפחה	מספר ת.ו.	תזכרה	תאריך
	05708203		4/5/17

עודד נבולי, אדרי

היועץ המושפטי לוועדה:

שם וטס משפחה	מספר ת.ו.	תזכרה	תאריך
הראלה אברהם און,	24389769		10.5.2017

עו"ד

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

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

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

מומלץ להפקיד את התכנית לפי סמכות הוועדה המקומית בכפוף למפורט להלן:

1. התכנית הינה תכנית הכוללת הוראות לאיחוד וחלוקה בהסכמה.
2. חתימה על כתב התחייבות ו/או הסכם נלווה לתכנית בין היזם לאגף נכסי העירייה המסדיר את נושא שטחי הציבור המבונים בתחום התכנית.
3. עדכון כתב השפוי בהתאם להנחיות האגף להכנסות מבניה ופיתוח.
4. עדכון סופי של כל מסמכי התכנית בהתאם להחלטת הוועדה המקומית והנחיות היועצת המשפטית כתנאי להפקדת התכנית.

טבלת השוואה :

ממצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
914.3%	311.6%	שטח עיקרי	סה"כ זכויות בניה
161,957 מ"ר	55,190 מ"ר	מ"ר	
12.8	4.4	רח"ק	גובה
קומת קרקע +39 קומות + קומה טכנית גבוהה	קומת +32 קומות + 2 קומות מתקנים בגג	קומות	
171 מ' ממפלס הכניסה (190 מ' ממפלס פני הים)	146 מ' ממפלס הכניסה	מטר	תכסית
60%	50%		
200 יח"ד בשטח ממוצע של 80 מ"ר 'פלדלת'		יח"ד וסה"כ שטח כולל למגורים	תועלות ציבוריות
7,000 מ"ר לטובת שטחי ציבור מבונים על קרקעיים (עיקרי+שירות) ובנוסף שטחים נלווים בתת קרקע. מתוך סך שטחי הציבור, תא שטח 101 יכלול 4550 מ"ר ותא שטח 102 יכלול 2450 מ"ר.	-		
ללא תוספת חניות עבור שטחי תעסוקה מתוכנית מאושרת למעט עבודה מגורים. מס' מקומות חניה שיוקצו עבור השטחים הציבוריים המבונים יהיה לפי התקן הקבוע למשרדים לעת הוצאת היתר הבניה ובהתאם לסיכום עם אגף נכסים.	ע"פ התקן התקף בעת מתן היתר בניה	מקומות חניה	

בישיבתה מספר 0011-17ב' מיום 17/05/2017 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

יואב זילברדיק: נותן רקע לגבי התוכנית, כמו כן התוכנית תואמת ת.א 5000 והצוות ממליץ על הפקדת התוכנית. אבנר ישר: מציג את התוכנית ע"פ מצגת. (מבוקש שינוי מ30 קומות ל40 קומות). אורלי אראל: התוכנית בסמכות מקומית. שמואל גפן: באיזה קומות יהיה שימור ציבורי? אורלי אראל: בקומות שמעל למסחר קומות 2, ו-3. אבנר ישר: תהיה נגישות מהכיכר הציבורית לתוך מבנה הציבור. מלי פולישוק: האם התוכנית היא בסמכות מקומית אורלי: כן והיא תואמת מתאר ובגלל שתוכנית 5000 אושרה היא חוזרת לכאן לאישור להפקדה. מלי פולישוק: אני מציע לשנות שיהיה כתוב אחרת. אורלי אראל: כתוב אישור ועדה מקומית בסמכות מקומית ואי אפשר לשנות החלטות ועדה. עידן עמית: האם התוכנית תואמת המלצות היחידה האסטרטגית? אורלי אראל: לא מגיעה לכאן תוכנית שלא תואמת את המלצות היחידה האסטרטגית. עידן עמית: מה בנוגע לנושא זיהום אויר האם יש התייחסות לשימושים קרובים לדרכים מהירות.

אבנר : השימושים על איילון הם של תעסוקה ומסחר בצד המערבי שיושב רחוב מאיילון יש עירוב תעסוקה ובמגדל יהיה גם מגורים למעלה.

הועדה מחליטה:

פה אחד לאשר את התכנית להפקדה בהתאם להמלצות הצוות כמפורט בדברט.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, שמואל גפן, יהודה המאירי.

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

פרטי תהליך האישור:

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 7637 בעמוד 2141 בתאריך 07/12/2017.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:
 הארץ 28/09/2017
 ישראל היום 28/09/2017
 העיר 28/09/2017

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

1. ויתניה בע"מ (מס' חברה 512096793) ונכסי ד.מ.ר. (1995 בע"מ (מס' חברה 512238841).
2. חול זהב ניהול בע"מ, מקבץ דיור בע"מ והחזקות עד"ך בע"מ
3. רשות שדות התעופה
4. הערות לשכת התכנון המחוזית למסמכי התכנית לאחר הפקדתן (התקבלו לאחר הפקדת התכנית בדוא"ל בתאריך 23.10.2017)

התנגדות חברת ויתניה בע"מ (מס' חברה 512096793) ונכסי ד.מ.ר. (1995 בע"מ (מס' חברה 512238841)			
סעיף התנגדות	תמצית הטענה	נימוק להמלצה	המלצה
2.1	שינוי סמכות אישור תכנית העיצוב האדריכלי ויתר הנחיות והאישורים הנדרשים הנוגעים לעיצוב האדריכלי מסמכות הועדה המקומית לסמכות מהנדס העיר	- לאור הבנייה המתבצעת בימים אלה, מוצע להקל ולקצר בהליכי התכנון ולהמליץ על קבלת ההתנגדות.	א. לקבל את ההתנגדות תיקון רישת סעיף 6.1 בתקנון התכנית כך שתנאי למתן היתר בניה לתוספת הזכויות מתוקף תכנית זו יהיה "אישור תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח בקנה מידה 1:250 (או אחר לפי הנחיית מהנדס העיר) על ידי מהנדס

<p>העיר". ב. תיקון סעיף 6.1 (ו) לתקנון התכנית באופן שבמקום המילים "הכל בהתאם להנחיות הועדה המקומית והנחיות מה"ע" יירשם: הכל בהתאם להנחיות מהנדס העיר".</p>			
<p>לקבל חלקית את ההתנגדות</p> <p>א. תיקון סעיף 4.1.2 (א) (1) בתקנון התכנית, תחת הכותרת "תמהיל יחידות הדיור" והוספת סעיף המרה, כך שיכתב "שטח דירה ממוצעת יהיה 80 מ"ר עיקרי + 12 מ"ר ממ"ד. ככל שיותקן מיגון קומתי במקום דירתי, תתאפשר המרת מלוא שטחי הממ"דים לשטח עיקרי, כך ששטח דירה ממוצעת יהיה 92 מ"ר עיקרי"</p> <p>ב. יש להותיר את סעיפי המשנה 2-4 בניסוח הקיים.</p> <p>ג. יש לתקן את סעיף משנה 4.1.2 (א) (5) כך שלאחר המילים "תמהיל הדירות המדויק" יתוספו המילים "אשר יחושב בנפרד ביחס לכל מגרש".</p>	<p>- המרת שטחי ממ"ד לממ"ק יסייעו לשיפור התכנון ונראות המבנים בתחום התכנית.</p>	<p>שינוי שטח דירה ממוצעת משטח של 80 מ"ר (עיקרי + ממ"ד) ל-80 מ"ר + ממ"ד</p> <p>ככל שיותקן מיגון קומתי (ממ"ק) במקום מיגון דירתי (ממ"ד תנתן האפשרות להמרת מלוא שטח הממ"ד לשטח עיקרי כך ששטח דירה ממוצעת יהיה 92 מ"ר עיקרי.</p>	<p>2.2</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p> <p>א. בתאריך 06.16 אושרו תקנות החניה הארציות החדשות ובחודש 12.16 אושר תקן חניה לעיר תל אביב – יפו המתבסס רובו ככולו על התקנות הארציות הני"ל. התקן קובע לכל שימוש את מספר מקומות החניה שניתן לתת עבורו לפי מ"ר, יח"ד וכדו'. ב. על נספח התנועה לתב"ע להציג את מאזן החניה למתחם ע"פ התקן התקף.</p>	<p>א. מיקומו של הפרויקט אכן אסטרטגי – מרחק כ-350 מ' מתחנת רכבת ההגנה ומתחנת הקו הסגול העתידית בדרך ההגנה. מרחק של כ- 500 מ' מהתחנה המרכזית וכן מרחק של כ- 650 מטרים מתוואי הקו הירוק העתידי בשד' הר ציון. כמו כן קיימים נתיבי תחבורה ציבורית (נת"צים) ברחובות הסמוכים – המסגר, לוינסקי וראש פינה וכן נת"צ נוסף המתוכנן בדרך ההגנה במסגרת פרויקט "מהיר לעיר" של נתיבי איילון. מבחינת שבילי אופניים הרי שרשת שבילי האופניים העירונית עתידה לכלול את רחוב ההגנה כחלק מתכנון הקו הסגול, רחוב המסגר, לה גווארדיה ועוד. הנגישות למתחם באמצעים אלטרנטיביים לרכב פרטי כבר כיום הינה גבוהה וטובה אף לבאים מחוץ לעיר ולמטרופולין ועל אחת כמה וכמה למגיעים מתוך העיר. נגישות טובה זו תהפוך למצויינת במהלך 10 השנים הקרובות עם השלמת כלל המערך כפי שצויין לעיל.</p>	<p>המתנגדים מבקשים הסדרת 500 מקומות חניה ציבוריים כחלק מתכנית תא/מק/4086 לאור מיקומו המרכזי של הפרויקט וכן עיכוב בזמני הסדרת מערך התחבורה.</p>	<p>2.3</p>

	<p>ב. ע"פ לוח הזמנים של חברת נת"ע המתכננת ומבצעת את פרויקט הרכבת הקלה אין עיכובים בביצוע ובמועד ההפעלה של הרק"ל. הקו האדום בעבודות מזה כשנתיים, הקו הסגול ייצא בשנתיים הקרובות לעבודות ויש לזכור שכולו קו עילי ללא חפירות כפי שמבוצע בקו האדום כך שהפרויקט צפוי להתקדם בקצב מהיר וללא עיכובים.</p> <p>ג. מיקומו של הפרויקט בצומת דרכים ראשי, כפי שצויין ע"י המתנגדים, הוא מניע להפחית את הגעת הרכב הפרטי למקום. אין אנו עסוקים במתחם שולי ופריפריאלי אלא במתחם מרכזי אשר ההגעה אליו כיום ברכב פרטי איננה קלה והעמדה המקצועית המתבקשת היא שיש לתעדף את אמצעי ההגעה האלטרנטיביים ולרסן את הגעת הרכב הפרטי למקום ובכך לגרום לפוקדי המתחם לבחור באמצעים אחרים ובכך להפחית את הגודש על מערך הדרכים הקיים. כאשר מאפשרים מקומות חניה נוספים מעבר לתקני החניה, גורמים דה פקטו למשיכה של כלי רכב נוספים למתחם – בניגוד למבוקש ובייחוד באזור זה וע"כ לא הפחתה של גודש התנועה יגרם כאן אלא להיפך – תוספת לגודש.</p> <p>ד. המתנגדים מציינים כי חניות במקום זה יסייעו בידי משתמשי התחבורה הציבורית ויעודדו את השימוש בה. הוכח במחקרים כי תוספת חניה לעולם מעודדת את הרכב הפרטי ולא את התחבורה הציבורית. משתמשי התחבורה הציבורית אינם צריכים להעמיד את רכבם בחניונים מסוג זה מאחר ואזור זה הוא היעד עבור משתמשי המקום ואף עבור עוברים והשבים מזדמנים.</p>		
<p>לקבל את ההתנגדות בחלקה</p> <p>א. תנאי לאכלוס יהיה הכנת לוח הקצאות ופרצלציה. בהמשך ירשמו השטחים במסגרת הסכם בית משותף כתת-חלקה.</p> <p>ב. היה וניסוח הסכם הבית המשותף יתעכב, יחתום היזם עם העירייה על הסכם שיתוף לשביעות רצון הצדדים.</p>	<p>א. המתנגדים מבקשים כי רישום זכויות העירייה בשטחים הציבוריים הבנויים לא יהווה תנאי להיתר איכלוס בפרויקט. יש להתנות בקשה זו בהכנת פרצלציה ובמסגרת הסכם בית משותף.</p>	<p>אופן ומועד רישום זכויות העירייה בשטחים הציבוריים</p>	<p>2.4</p>
<p>לקבל את ההתנגדות</p> <p>א. יש להוסיף בסיפת סעיף 4.1.2 (ט) (3) לתקנון התכנית כדלקמן:</p>	<p>א. מיקום התחנה כפי שמוסמן בתשריט מאפשר מיקום שטחי הציבור הבנויים ושימושי המגורים ואינו משפיע עליהם לרעה.</p>	<p>הוספת הבהרה כי סטייה ממיקום תחנת הדלק כפי שמוסמן בתשריט התכנית יהווה סטייה ניכרת.</p>	<p>2.5</p>

<p>"שינוי במיקום תחנת התדלוק כמסומן בתשריטי התכנית יהווה סטיה ניכרת".</p>	<p>ב. שינוי במיקום זה יפגע ביכולת המימוש שטחי המגורים ולחילופין יפגע ביכולת מימוש שטחי הציבור.</p> <p>ג. מיקום תחנת התדלוק נקבע כאמור בתכנית 3819 שקדמה לתכנית שבנדון. תכנית זו נדונה בולנת"ע פעמיים, בין היתר לעניין נושא תחנת התדלוק ונקבע כי מיקום התחנה מחייב.</p>		
<p>לקבל את ההתנגדות</p> <p>א. יש לעדכן את נספח הבינוי כך שירשם +40 ק. טכנית גבוהה.</p> <p>ב. עדכון סעיף 2.2.5 כך שירשם "עד 40 קומות + קומה טכנית גבוהה למגדלים..."</p> <p>ג. עדכון סעיף 4.1 (ו) (1) תחת הכותרת מספר קומות כך שירשם: "גובה המגדלים לא יעלה על 40 קומות + קומה טכנית גבוהה..."</p> <p>ד. יש להוסיף לתקנון התכנית סעיף 6.12 תחת הכותרת "סטייה ניכרת" ובו יירשם: "מספר הקומות המירבי בתכנית במסגרת הקלות עתידיות לא יעלה על 45 קומות בסך הכל, כולל קומות טכניות, קומות קרקע וכדומה. 5 הקומות מעבר למספר הקומות המירבי הקבוע בנספח העיצוב העירוני בתכנית המתאר תנתנה במסגרת ההקלה האפשרית. לפיכך, כל תוספת מעבר ל-45 קומות תהווה סטייה ניכרת לתכנית זו".</p>	<p>א. מספר הקומות המירבי המוגדר לאזור זה בנספח העיצוב העירוני של תכנית המתאר הינו 40 קומות, כולל קומות קרקע, קומות טכניות וכדומה. בתכנית מבוקש להטמיע הקלה לקומה נוספת (קומה טכנית גבוהה).</p> <p>ב. יש להתאים בין הרשום על גבי נספח הבינוי, דברי ההסבר לתקנון התכנית והוראות בתקנון כך שירשם 40 קומות+ קומה טכנית גבוהה.</p>	<p>תיקון נספח הבינוי בהתאם לתקנון התכנית ל-40 קומות ובנוסף קומה טכנית גבוהה.</p>	<p>2.6.1</p>
<p>לקבל את ההתנגדות</p> <p>יש לתקן את מסמכי התכנית ונספח התנועה בהתאם למענה שניתן בסעיף 2.3 לעיל</p>		<p>תיקון טבלאות נספח התנועה</p>	<p>2.6.2</p>
<p>לקבל את ההתנגדות</p> <p>השמטת האותיות "שת" לפני המילה "תרבות".</p>	<p>תיקון טכני בתקנון התכנית</p>	<p>תיקון סעיף 4.1.1. ה'</p>	<p>2.6.3</p>
<p>לקבל חלקית את ההתנגדות.</p>	<p>- לאחר המילים "יותר ניווד שטחי הבניה"</p>	<p>תיקון סעיף 4.1.2 א' (3)</p>	<p>2.6.4</p>

<p>א. יש לתקן סעיף 4.1.2 (א) (3) כך שירשם: "יותר ניווד שטחי שירות על-קרקעיים בין השימושים השונים, בכל מגרש בפני עצמו וללא שינוי בסך השטחים העל-קרקעיים בכל מגרש בתכנית".</p> <p>ב. תחת סעיף 4.1.2 (א) תחת הכותרת "הערות לטבלת הזכויות" יש להוסיף תתי-הסעיפים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - סך שטחי השירות למגורים לא יפחת מ-30%. - סך שטחי השירות לתעסוקה לא יפחת מ-40%. - סך שטחי השירות למלונאות לא יפחת מ-50%. <p>ג. יש להוסיף לטבלה 5 את ההערה הבאה (ברמת הטבלה):</p> <ul style="list-style-type: none"> - המרת עד 10% משטחי השירות העל-קרקעיים לשטחים עיקריים, ללא שינוי בסך שטחי הבנייה העיליים בתכנית לא תהווה סטייה ניכרת לתכנית זו. 	<p>תתווסף המילה "לסוגיהם".</p> <ul style="list-style-type: none"> - ניווד השטחים על-קרקעיים יתאפשר אך ורק ביחס לשטחי השירות של השימושים השונים וללא שינוי בסך השטחים העל קרקעיים בכל מגרש. - נדרשת מידת גמישות ביחס שבין שטחי השירות לשטחים העיקריים בהתאם לשימוש המבוקש. 		
<p>לקבל את ההתנגדות</p> <p>- תיקון המספור הרץ מתחת לכותרת "תמהיל יחידות הדיור" (המספור 3 מופיע פעמיים)</p>	<p>תיקון טכני בתקנון התכנית</p>	<p>תיקון סעיף 4.1.2 א'</p>	<p>2.6.5</p>
<p>לקבל את ההתנגדות</p> <p>יש לציין את ההוראה האחרונה שבסעיף (הפותרת במילים: "תנאי למתן היתר בניה למלונאות...") כתת סעיף נפרד שמספרו 7.</p>	<p>תיקון טכני בתקנון התכנית</p>	<p>תיקון סעיף 6.2</p>	<p>2.6.6</p>
<p align="center">הערות לשכת התכנון המחוזית למסמכי התכנית לאחר הפקדתן</p>			

(התקבלו לאחר הפקדת התכנית בדוא"ל בתאריך 23.10.2017)			
2.7.1	צירוף נספח תשתיות כחלק ממסמכי התכנית	לקבל את בקשת לשכת התכנון יש להשלים עריכת נספח תשתיות כתנאי למתן תוקף לתכנית.	
2.7.2	טבלה 2.3 לתקנון התכנית תכלול פירוט של כל השימושים המתוכננים בתחום התכנית.	לקבל את בקשת לשכת התכנון יש לעדכן מסמכי התכנית כתנאי למתן תוקף לתכנית.	
2.7.3	בטבלה 5 לתקנון התכנית יעודכן היקף השטחים ומספר היחידות הניתנים לניצול למטרת מלונאות. כמו כן, יצוין בטבלה כי ניתן יהיה לנצל את הזכויות הללו למטרות תעסוקה, ככל שלא ינוצלו לצרכי מלונאות.	לקבל את בקשת לשכת התכנון יש לעדכן מסמכי התכנית כתנאי למתן תוקף לתכנית בהתאם להנחיות הבאות: - היקף שטחי המלונאות בתכנית לא יעלה על 10% משטחי התעסוקה בתחום התכנית. - מס' החדרים, שטחם וסוג המלון ייקבע בתיאום עם משרד התיירות ומהנדס העיר לעת הכנת תכנית העיצוב.	
2.7.4	גובה המבנים המקסימלי בתחום התכנית יעודכן לעד 180 מטר מעל פני הים.	לקבל את בקשת לשכת התכנון יש לעדכן מסמכי התכנית כתנאי למתן תוקף לתכנית. (ראה מענה לסעיף 6.2.2 להתנגדות רשות שדות התעופה בישראל)	
2.7.5	אישור רת"א, משהב"ט ורשות המים לתכנית (ובמידת הצורך – הטמעת הנחיותיהם להוראות התכנית) יהווה תנאי למתן תוקף לתוכנית	לקבל את בקשת לשכת התכנון יש להשלים קבלת האישורים המפורטים כתנאי למתן תוקף לתכנית.	
התנגדות חברת חול זהב ניהול בע"מ, מקבץ דיור בע"מ והחזקות עד"ך בע"מ			
(סעיפים 7-14)	הגדלת שיעור המגורים בתכנית מ-10% ל-25%.	<p>לדחות את ההתנגדות יש להוסיף לתקנון התכנית סעיף 6.12 תחת הכותרת "סטייה ניכרת" ובו יירשם: "מספר יחידות הדיור המירבי בתכנית זו לא יעלה על 200 יחידות דיור. כל תוספת מעבר ל-200 יחידות דיור יהווה סטייה ניכרת לתכנית זו".</p> <p>היקף המגורים בתכנית עומד על 200 יח"ד המגלים כ-10% מסך שטחי הבנייה העל קרקעיים. בבדיקה תכנונית מוקדמת נקבע כי "ברצועה ממזרח לרח' החרש וחיל השריון, לאורך האיילון, ניתן יהיה להוסיף מגורים בהיקף של עד 10% וזאת בכפוף להקצאת שטחי ציבור בתחום המתחמים". בהתאם לכך, צוות התכנון ממליץ שלא להגדיל היקף מירבי זה מהטעמים הבאים:</p> <p>א. בעת עריכת הפרוגרמה לצורכי ציבור עבור רכיב המגורים בתכניות במע"ר כבר נלקחו בחשבון מאפייני אוכלוסייה לפי גודל משק בית לפי הממוצע העירוני (2.1) שהינו נמוך משמעותית מהממוצע בישראל, וכן הרכב גילאים המשקף שיעור גבוה של צעירים ושיעור נמוך של ילדים ומשפחות עם ילדים. בנוסף יש לציין כי בשנה האחרונה פורסמו ושולבו בתהליך התכנון נורמות חדשות לשטחי ציבור המצמצמות משמעותית את שטחי הציבור הנדרשים כיום לעומת מה שנדרש בעבר. כלל ההיבטים הנ"ל שולבו בבחינת נושא המגורים במע"ר והיקף המגורים הרצוי במע"ר המטרופוליני הסמוך לאיילון לאורך רחוב החרש וחיל השריון (אגן תחנת רכבת ההגנה).</p> <p>ב. קיים קושי רב לייצר במע"ר שטחי קרקע ציבוריים (שב"צ ושצ"פ) עבור האוכלוסייה שתתגורר ביחידות הדיור. מצב זה מחייב</p>	

	<p>תכנון מושכל הממתן את היקף המגורים לאור האפשרויות המוגבלות של מתן מענה ציבורי ראוי ואיכותי.</p> <p>ג. גם לאוכלוסייה המתגוררת בדירות קטנות ישנם צרכים ציבוריים. המציאות בעיר מוכיחה שלא תמיד יש קשר בין גודל הדירות ובין מי שיתגורר שם.</p> <p>ד. רצועת החרש בה נכלל תחום התכנית סובלת ממגבלות תכנון רבות הנובעות מהפעילות התחבורתית הסמוכה הנוכחית והעתידית. הקרבה לכבישים סואנים, נתיבי איילון, גשרים ומוקדי תחבורה מרכזיים, מטילים מגבלות של איכות סביבה (רעש וזיהום) על מיקום של שימושי מגורים ושרותי ציבור (כגון מסגרות חינוך לגיל הרך ובתי ספר).</p> <p>ה. בשל הקרבה למוקדי הסעת המונים מרכזיים, התכניות השונות נושאות במטלות תחבורתיות של הקצאת קרקע או שטחים בנויים לתמיכה בשימושי התחבורה. השכונות הסמוכות - נוה שאנן ושפירא מתקשות לתת מענה לצורכי הציבור במסגרת שטחי הציבור הקיימים - הן לאוכלוסייה הנוכחית והן לאוכלוסייה הצפויה עם מימוש התכניות המקודמות באזורים אלו.</p> <p>ו. מעבודה שנערכה בנושא מגדלים מרובי יח"ד קטנות עלתה חשיבות ביצירת תמהיל המאפשר גיוון חברתי. לא ניתן להגביל את יח"ד לטובת קבוצת אוכלוסייה מסוימת ולא רצוי מבחינה עירונית לייצר אוכלוסייה הומוגנית.</p> <p>ז. ריבוי יח"ד קטנות יביא לדרדור המבנים והאזור. זאת, עקב תחלופת דיירים גבוהה ובעיות בנושאי שליטה וניהול.</p> <p>ח. שיעור המגורים שנקבע בתכניות על כ-10% צפוי לאכלס את מרחב המע"ר הדרומי ב-1500 תושבים לערך. אין תימוכין לטענה כי היקף אוכלוסייה שכזה, בשילוב עם שימושי הציבור והמסחר, לא יצליחו להפוך את רצועת המע"ר לאזור חי ותוסס ובטח שאין להעדיף את החייאת מרחב התכנון על פני מענה ציבורי ראוי למגורים.</p>		
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>שיעור המגורים שנקבע העומד על 10% מטרנו לספק תנופה כלכלית לפרויקטים אלו וזאת, למרות השימושי תעסוקה הם רווחיים וכדאיים כלכלית.</p>	<p>שיעור של 10% מגורים בלבד יכביד על אפשרות מימוש התכנית.</p>	<p>סעיפים 15-17</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>האפשרות לתוספת שימושים נוספים באזורי המע"ר נקבעה על מנת לייצר תמהיל שימושים מגוון שיעשיר ויתמוך בשימושי התעסוקה. העדיפות באזורי המע"ר הסמוכים לעורקי התחבורה שמורה לשימושי התעסוקה. יודגש, כי סעיף 3.1.1 (ד) להוראות תכנית המתאר קובע כי היקף שטחי הבניה לשימושים נוספים ייקבע בהיקף של <u>עד</u> 25% והוגדר כך בכדי לאפשר יצירת מגוון זה תוך שמירה על שיקול דעת הנשען על יכולות האזור הנדון לתמוך בשימושים אלו. אין מטרתם של אזורי המע"ר להוות את עיקר המענה הנדרש למגורים בעיר אלא להוות תוספת מדודה.</p>	<p>צורך במגורים בתל אביב צפוי לגדול.</p>	<p>סעיף 18</p>

<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>1. המתנגדים סותרים עצמם כאשר בסעיף 13 להתנגדות נטען כי קיים חשש ביצירת "שטחים נטושים" לאחר שעות העבודה במשרדים ואילו בסעיפים אלו הם מבקשים להפחית ואף לבטל את השימושים הנלווים לשטחים הציבוריים אשר אפשר וישמשו למסחר שימנע את אותה התופעה בדיוק.</p> <p>2. שטחי הציבור הניתנים לעירייה במסגרת התכנית מהווים חלף הפקעה שמטרתה במקרה זה הייתה לאפשר את מימוש הפרויקט מבלי לפגוע בהיקף הזכויות ובכפוף למגבלות שהאזור מייצר לאפשר את שימוש המגורים. מלבד היותם בנויים, השטחים המוקצים לטובת הציבור הינם שווי ערך לשטחי קרקע מבחינת גמישות ויכולת השימוש בהם ובהתאם, אין מקום להגביל את היקף ואופן השימוש בהם.</p>	<p>אין צורך בשטחי מסחר נלווים בהיקף של 10% מהשטחים הציבוריים.</p>	<p>סעיפים 20-31</p>
<p>לקבל את ההתנגדות</p> <p>ראה מענה בסעיף 2.2 להתנגדות חברת ויתניה בע"מ ונכסי ד.מ.ר. (1995 בע"מ)</p>	<p>אגף תכנון עיר ממליץ על הגדרת גודל יח"ד כ-80 מ"ר + ממ"ד, ואפשרות המרת שטחי הממ"דים לממ"קים, תוך קביעת גודל יח"ד ממוצע כ-92 מ"ר עיקרי.</p>	<p>שינוי שטח דירה ממוצעת ואפשרות המרת ממ"דים לממ"קים.</p>	<p>סעיפים 33-38</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>ראה מענה לסעיף 2.3 בהתנגדות חברת ויתניה בע"מ לעיל.</p>	<p>תוספת מקומות חנייה ציבוריים.</p>	<p>סעיפים 39-43</p>
<p>לקבל חלקית את ההתנגדות בהתאם למפורט להלן:</p> <p>א. יש להוסיף לסעיף 4.1.1 את השימושים הבאים: מעונות סטודנטים, דיור מוגן, בתי אבות, מרפאות ובית חולים סיעודי.</p> <p>ב. יש להוסיף תת-סעיף '8' תחת סעיף 6.2 ובו יכתב: "לעת הוצאת היתר למעונות סטודנטים, תנאי למתן היתר יהיה הצגת אישור והסכם תקף עם מוסד אקדמאי מוכר".</p> <p>ג. יש להוסיף תת-סעיף 'י' תחת סעיף 6.1 ובו יכתב: " במידה ויוחלט על הקמת בית חולים סיעודי, תתייחס תכנית העיצוב לאופן שילובו במתחם כחלק משטחי התעסוקה".</p> <p>ד. יש להוסיף לטבלה 5 את ההערות הבאות (ברמת הטבלה):</p> <p>- ניתן יהיה לכלול במסגרת שטחי המגורים את השימושים הבאים: מעונות סטודנטים, דיור</p>	<p>1. מעונות סטודנטים, דיור מוגן ובתי אבות הינם שימושים הכלולים במקבץ השימושים "מגורים" כמוגדר בתכנית המתאר העירונית וניתן להכליל שימושים אלו כחלק משטחי המגורים בתכנית בלבד.</p> <p>2. מרפאות ובית חולים סיעודי הינם שירותים בתחום הבריאות הכלולים במקבץ שימושי "שירותי בעלי אופי ציבורי" כמוגדר בתכנית המתאר העירונית וניתן לשלבם במסגרת השטחים המיועדים לתעסוקה בלבד.</p>	<p>תוספת שימושים נוספים ביעוד תעסוקה.</p>	<p>סעיפים 44-50</p>

<p>מוגן ובתי-אבות. - ניתן יהיה לכלול במסגרת שטחי התעסוקה את השימושים הבאים: מרפאות ובית חולים סיעודי.</p> <p>- במידה ויוחלט על הקמת בית חולים סיעודי ימוקם שימוש זה בדופן רח' החרש בלבד וכן יכלול כניסה עצמאית מרחוב זה. מיקומו הסופי המדויק ייקבע במסגרת תכנית העיצוב.</p> <p>- היקף השטחים לטובת שימוש זה ייקבע לעת אישור תכנית העיצוב ובאישור משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה, מהנדס העיר.</p>			
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>הוראות הבינוי בסעיף התקנון המצוטט בהתנגדות מתייחס בפירוש להפרדת לובי המלונאות מהלובי/אים של יתר השימושים (תעסוקה, מגורים וכד'). הסעיף אינו קובע כי נדרש לובי נפרד למגורים ולמסחר. סעיף 4.1.2 (ג) קובע כי כניסות ויציאות לשטחים הציבוריים יופרדו משאר השימושים.</p>	<p>שטח המצומצם של הבניינים במגרש 102 מחייב יצירת לובי משותף לכלל השימושים.</p>	<p>סעיפים 51-53</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>קביעת גודל דירה ממוצע מטרתו לייצר תמהיל מגוון של יחידות דיוור. כל עוד היזם עומד בתנאי זה, מתאפשר לו להתאים את תמהיל יחידות הדיוור לצרכי השוק המשתנים, כפי שצוין בהתנגדות.</p>	<p>אין מקום להגביל את החופש התכנוני בקביעת גודל דירה ממוצע.</p>	<p>סעיפים 54-56</p>
התנגדות רשות שדות התעופה בישראל			
<p>לקבל את ההתנגדות</p> <p>יש להתאים את הגובה המצוין בנספח הבינוי ל-180+ מעל פני הים.</p>	<p>התאמת גובה המגדלים להגבלות תמא/4/2</p>	<p>עדכון נספח הבינוי</p>	<p>סעיף 6.1</p>
<p>לקבל את ההתנגדות</p> <p>יש לתקן את סעיף 4.1 (ו) תחת הכותרת גובה המבנים כך שירשם: "סה"כ גובה המגדלים בתכנית לא יעלה על 180 מ' ממפלס פני הים".</p>	<p>התאמת גובה המגדלים להגבלות תמא/4/2</p>	<p>עדכון סעיף 4.1.2 (ו) גובה מבנים (1)</p>	<p>סעיף 6.2.1</p>
<p>לקבל את ההתנגדות</p> <p>יש לעדכן את טבלת הזכויות ע"פ המפורט להלן:</p> <p>- הכותרת תשונה ל: "גובה מבנה מעל פני הים"</p> <p>- נתוני העמודה הנ"ל</p>	<p>התאמת גובה המגדלים להגבלות תמא/4/2</p>	<p>עדכון עמודת "גובה מבנה" בטבלה 5</p>	<p>סעיף 6.2.2</p>

<p>יעודכנו ל-180 מ' - תתוסף הערה שתמוספר (2) בכותרת העמודה : לא תותר הקמת מכשול דקיק כגון תרנים, אנטנות וכדומה בכל תחום התכנית"</p>			
<p>לקבל את ההתנגדות יש להטמיע את הנוסח המבוקש בסעיף ההתנגדות כלשונו.</p>	<p>התאמת גובה המגדלים להגבלות תמא/2/4</p>	<p>הוספת תת-סעיף לסעיף 6</p>	<p>סעיף 6.2.3</p>

בישיבתה מספר 0004-18ב' מיום 28/02/2018 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

יואב זילברדיק : מציג את התוכנית בראשי פרקים.

עו"ד אייל מרום מטעם ויתניה : התוכנית היא בתיאום עם הצוות. הפרויקט דורש תוספת חניה ציבורית שתאפשר שימוש של משתמשי מערכת תחבורה הציבורית והדבר יאפשר גם לשטחי הציבור שהעירייה מקבלת בפרויקט לספק עוד חניה לציבור. כמו כן העירייה מקבלת 7000 מ"ר בנוי בפרויקט יש מטרים בנויים וטבעי שהזכויות ירשמו על שם העירייה. אולם הרישום צריך להיות בזמן רישום הבית המשותף ולא ברמת הקרקע כדי שלא ייוצר מבנה משפטי ומימוני מורכב ולכן מבוקש לא ליצור שותפות בקרקע. חשוב שהמיקום לא השתנה כדי שלא השתנו ברדיוס שקבועים לשימוש מגורים ותעסוקה.

עו"ד טויסטר עפר : מצטרף לדברי עו"ד איל מרום. יש לשקול להגדיל את ההיקף שנקבע עבור מגורים כ-10%. הרעיון לחלק 1000 יח"ד בכלל רצועת החרש בעייתי הם לא יבנו ולא יהיה שם פינוי בינוי. לכן אני מציע ללכת לפי תא/5000 ולתת יותר זכויות למגורים כדי לעודד התחדשות ויותר יח"ד לפחות במתחם הדרומי. 200 דירות הם 420 נפש שלא יוצרים מסה קריטית למתחם כדי לגור בו זה משפיע על הרבה גורמים. דבר נוסף שימושים נוספים שיכולים לעודד את הכלכליות באזור כדי שלא יהיה נטוש בלילה כמו מעונות סטודנטים וכד'. למעשה אין התנגדות של הצוות אבל הצוות רוצה שנעשה את זה ע"ח-10% אלו שימושים שנותנים יותר כלכליות ואנחנו מבקשים כתוספת ל-10%. צירפנו חו"ד כלכלית ויש לאפשר יותר יחידות דיור.

העירייה הקצתה לעצמה 700 מ"ר עבור מסחר נלווה. זה לא מסחר נלווה אלא זה מסחר שמתחרה בנו ופוגע בנו, ולפי תא/5000 מסחר נלווה צריך להיות 5%. חשוב לעודד את מקומות חניה ציבוריים בנוסף למקומות חניה לפי תקן. אם רוצים לעודד שאנשים יסעו ברכבת צריך חניון ציבורי צריך לעודד זאת. מצד אחד לוקחים קרנות חניה ומצד שני לא עושים חניון ציבורי כאשר צריך זאת. אי אפשר ב-10% לעשות לובי נפרד. בקשנו להגדיל את מס' הדירות מעבר ל-10% אז כתבו בדרפט שלא רק לא להגדיל את המספר אלא לקבוע שכל תוספת תהיה סטייה ניכרת, זה לא נכון. אי אפשר להוסיף את זה היום מעבר להפקדה, וזה בנגוד להנחיות מינהל התכנון לא לכתוב על תוספת יח"ד סטייה ניכרת ובכך לכבול את ידיהם של מוסדות התכנון. כל מה שנאמר בהתנגדות ולא נאמר כעת כאילו נאמר.

מענה להתנגדויות

יואב זילברדיק : התנגדות רשות שדות התעופה - מקריא את ההתנגדות מומלץ לקבל את ההתנגדות. בנוסף כל מקום בו אנו מקבלים את ההתנגדויות ייבדק האם יש פגיעה וככל שיש פגיעה תידרש שליחת הודעות לפי סעיף 106ב' לחוק התכנון והבניה.

לקבל את ההתנגדויות בחלקן מקריא את המענה מתוך הדרפט.

הראלה אברהם אוזן: לגבי ה-10% למסחר נלווה, תוכנית המתאר מדברת על 5%, כלומר אנחנו מכילים על השטחים החומים את תוכנית צ'.

אלי לוי: תכנית צ' מאפשרת 20%.

נתן אלנתן: האם תוכנית המתאר גוברת על החוק.

הראלה אברהם אוזן: המענה של הצוות שהם מחילים על מגרש החום את תוכנית צ' שתואמת את הוראת החוק. המענה לטענה לגבי שטח מסחר נלווה היא שהוא לפי תכנית צ'.

שמואל גפן: למה אי אפשר להוסיף מקומות חניה ציבוריים.

אורלי אראל: האזור הזה נמצא בקו רכבת סגול תחנת ההגנה נתיבי איילון לכן אין צורך להעמיס על הכבישים ולהביא עוד רכב פרטי, מי שרוצה להגיע לרכבת ההגנה יעלה על הקו הסגול ויגיע לרכבת. ראובן לדיאנסקי: בהחלט מסכים עם דברי אורלי זו דוגמה לפרויקט שצריך להימנע מחניונים ציבוריים.

תגובות

עפר טויסטר: אין שטחים לפי תכנית צ' יש שטחים לפי תא/5000, בנוסף שימושים נוספים בקשנו ע"ח השטחים ולא בנוסף בטווח בין 10%-25% וזאת כדי שיהיה יותר כלכלי.

גילה אורון: בנושא הסטייה הניכרת אין מקום לוועדה להגביל את עצמה, במיוחד שיודעים שלתוכניות לוקח זמן להתבצע תשאירו את שיקול הדעת לעת הוצאת ההיתר אם יגישו בקשה להגדיל את יחיד.

הסיבה לכך שהצוות ממליץ על מגורי סטודנטים ודיור מוגן ומציע להגביל מגורים ל-10%, היא כי אין אפשרות לתת שירותים דרך שטחי ציבור. מאחר וגם מעונות סטודנטים וגם דיור מוגן שניהם אינם צרכנים של שירותים רגילים אז ככל שלא יגדילו את מס' יחיד הדיור אנחנו מבקשים שהדבר יהיה כתוספת בין 10-25% כמגורים מיוחד שלא מעמיסים על העיריה והתשתיות שלה.

עופר זיו מנכ"ל חב' ויתניה: אם מחכים לקו הסגול שיהיה תוך 5 שנים אז מקובל עלינו. אבל אם לא אז השטח יהיה נכה. ולכן חניון ציבורי יעזור כאן ואין לנו מניעה שיעשו כפי שעשו במקומות אחרים עם הסדר שיהפוך לשטח מסחר או שטח לוגיסטי. לפחות 10 השנים הקרובות שתהיה פעילות.

דיון פנימי:

עודד גבולי: התוכנית ראויה וההתנגדויות שהתקבלו והתנגדות לא להוסיף מגורים היא תשובה נכונה למתנגדים. הרעיון שיהיה בתוכנית 90% תעסוקה 10% מגורים רעיון נכון אולם מצד שני אם תהיה תוספת של שימושים נוספים מעונות סטודנטים דיור מוגן או שירותי בריאות אני מציע שהם יהיו ע"ח 90% ולא על חשבון ה-10% כי אם זה יהיה על חשבון ה-10% זה לא יקרה.

נתן אלנתן: אתה מדבר על הדלתא בין ה-10%-25%.

עודד גבולי: לא אני מדבר על 10% למגורים ו10% לשימושים הנוספים דהיינו 80% תעסוקה 10% למגורים ו10% לשימושים נוספים.

אורלי אראל: זה לא נכון, יש גם סטודנטים שהם הורים לילדים ולא תוכל להגיד להם לא לגור שם וגם דיור מוגן לקשישים העיריה מספקת שטחי ציבור והם משתמשים בשירותי רווחה.

מלי פולישוק: צריך להתייחס לאנשים מבוגרים הם צורכים שירותים עירוניים.

נתן אלנתן: כל הרעיון של הדיור המוגן שהוא מקבל את כל השירותים בתוך המבנה.

דורון ספיר: יש מחלוקת בין הצוות למה"ע, אני מציע במקרה הזה לקבל את עמדת מה"ע.

ראובן לדיאנסקי: אני מתנגד, מה שמוצע במענה של הצוות עבר את הבדיקה המקצועית וגם ההיבטים שנלקחו בחשבון. אני חושב שאנשים מבוגרים יש להם צרכים וצריך להשאיר את זה כפי שהוצע זה מידיתי ולא צריך לשנות שהיזם פירט כאן.

אורלי אראל: אם רוצים 10% מעונות סטודנטים אז ע"ח המגורים.

דורון ספיר: שאלה ליועמ"ש האם זה דורש 106 ב'?

הראלה אברהם אוזן: יש כאן 2 הצעות. הצעה אחת שתוספת השימושים תהיה במסגרת 10% של המגורים וההצעה הנוספת שהיא תהיה בנוסף. הועדה צריכה לשאול את עצמה: האם הוספה של שימושים מעבר

ל10% היא דורשת 106 ב' וזה בנוסף ויכול להיות כאן השפעה?

נתן אלנתן: אם הינו משנים את תמהיל המגורים ל80-20% היה צריך 106 ב'?

הראלה: למעשה לא.

נתן אלנתן: אז למעשה אלו מגורים לייט.

ראובן לדיאנסקי: מאחר ולישיבה קבלנו את הדרפט שכלל את התשובות להתנגדויות, אני מניח ישבו וחשבו ודנו ופתאם הופכים את הקערה מבחינת התנהלות של הצוות מקצועי. אם אין הסכמה אפשר להסיר את זה מסדר היום ויחזרו לדון בניהם ויגיעו עם עמדה אחת.

ליאור שפירא: שיצאו לחצי שעה ויחזרו עם תשובה.

דורון ספיר: אני מציע שמה"ע והצוות המקצועי יצאו להתדיינות ויחזרו עם תשובה עד סוף דיוני הועדה.

אורלי אראל: עמדת הצוות היא 10% שהמלצנו במסגרת התוכנית המופקדת נעשתה ע"י בדיקה של

היחידה לתכנון אסטראטיגי לגבי מגורים במע"ר ובאזור הזה, והגענו למסקנה שאין אפשרות לתת מענה מספק לשטחי ציבור בשטח שבין נתיבי איילון לבין רח' החרש, מכל הרצועה של המע"ר הדרומי מלה-

גווארדיה ועד דר' לרכבת ההגנה. אם היינו נותנים בכל התוכניות 25% מגורים היינו מגיעים לשכונה

חדשה שיש בה למעלה מ-2200 יח"ד ויידרשו שירותים כגון בית ספר. באזור הזה מבחינת שטח הקרקע, לא ניתן לספק מאפיינים של שכונת מגורים. לאור זאת המלצנו להגביל את היקף יח"ד הדיור באזור זה. במסגרת ההתנגדויות חשבו שיהיה אפשרי להמיר 10% משטחי המגורים לדיור מוגן או למעונות סטודנטים שהם מגורים לכל ענין ודבר וכך גם תוכנית המתאר מתייחסת לזה. אסף זמיר: מה חשבתם שהיזם ירצה להחליף את ה-10% מגורים למעונות? אורלי אראל: היזם ביקש את הגמישות, יתכן שהיינו צריכים להגיד לא. דיון מוגן לאותם קשישים שזקוקים לאותם שירותי רווחה וזו אוכלוסייה רגישה. לגבי מעונות סטודנטים אפשר לומר שהם יכולים לגור בכל מקום אבל יחד עם זאת שבאים לתוכנית חדשה צריך לתת אפשרות למגורים המיטבים ביותר. אי אפשר להגיד לסטודנטית אל תכנסי להריון וכד', ולכן מעונות סטודנטים אפשריים אבל לא מעבר ל-10% וגם סטודנטים צריכים שירותים ציבוריים. נתן אלנתן: מה יהיה עם ה-10% שאתם כן מכניסים, הבעיה היחידה של שטחי ציבור היא בתי ספר וגנים כל שאר הדברים פתורים. עדיין עיריית ת"א לא בונה מרפאות וקופ"ח.

עודד גבולי: לפי דעתי 10% שקבוע למגורים זהו מס' נאות הוסבר לי שאין שטחי ציבור למגורים ואין שירותים, אבל אני מציע שאפשר יהיה ע"ח המגורים להוסיף ל-10% לשימושים הנוספים שהם ע"ח התעסוקה ולא יותר. במקרה שיעשו 10% נוספים אני מציע אם יעשו דיור מוגן וירצו להוסיף מטרים ל-10% שייקחו מדיורות מגורים ולא מהתעסוקה. ההצעה שלי היא להפרות את התוכנית ברמה של עירוב השימושים. בסופו של דבר מטריד אותי היום שבו נצטרך להפסיק לעשות בתי ספר ומעונות. ממה היזם מרוויח יותר מגורים או מעונות. ראובן לדיאנסקי: תנאי לקבלת ה-10% הנוספים זה כניסה ל-10% הקיימים. היום דיור מוגן שלכל אחד יש את הדירה שלו הדירה הזו נמכרת לבעלי הזכויות. בכל מקרה אין הבדל היום בין דירה של קשיש לבין דירה לצעירים. עודד גבולי: יש הבדל עצום. הרעיון שלי שהנחיצות למבני ציבור לדיור מוגן היא פחות קריטית כי הם נמצאים בתוך הדיור עצמו. אסף זמיר: האם רוצים 10% יהיו שם האם שתמהיל התעסוקתי יהיה גם חלק של דיור או מוגן או למעונות סטודנטים שילקח מהתעסוקה. אם מסתכלים קדימה ביחס לצורך של האוכלוסיות הללו אני תומך בעמדת עודד.

נערכת הצבעה
בעד הצעת מהנדס העיר?
אסף זמיר, ליאור שפירא, נתן אלנתן

בעד עמדת הצוות?
ראובן לדיאנסקי.

נמנע: שמואל גפן

הועדה מחליטה:

לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולדחות את שאר ההתנגדויות. כמו כן מקבלים את הצעת מהנדס העיר בעקבות ההתנגדויות והתוכנית תקבע כי:

- א. יותרו עד 10% שימושים למגורים הכוללים גם שימוש של דיור מגורן לקשישים ומעונות סטודנטים. בנוסף, יותרו 10% שימושים נוספים עבור דיור מוגן לקשישים ומעונות סטודנטים בלבד.
- ב. תנאי להוצאת היתר בניה עבור שימוש של מעונות סטודנטים: הצגת אישור והסכם תקף עם מוסד אקדמאי מוכר.
- ג. תנאי להוצאת היתר בניה עבור דיור מוגן לקשישים הינו עמידה במדינות העירונית בנושא.
- ד. תותר הקמת בית חולים סיעודי בשימושי התעסוקה בהתאם לחו"ד הצוות.
- ה. תוספת יח"ד, תוספת שטחים למעונות סטודנטים, תוספת שטחים לדיור מוגן יהוו סטייה ניכרת לתוכנית.

לתת תוקף לתוכנית.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, ליאור שפירא, שמואל גפן, אסף זמיר אהרון מדואל ראובן לדיאנסקי

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/4531 - שלמה 44 דיון בהפקדה	28/02/2018 4 - 18-0004

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית

מיקום: גבולות התכנית:

ממערב: רח' אברבנאל

מצפון: דרך שלמה

מזרח: וסמטת הרא"ש

מדרום: רח' רבנו חננאל



כתובת: : דרך שלמה 44, רח' אברבנאל 55,57,59, רח' חננאל 1,3,5, סמטת הרא"ש 2,4.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7052	מוסדר	חלק	56	111, 150

שטח התכנית: 5.529 דונם

מתכנן: גולדנברג אדריכלים בע"מ

יזם: ברמן בריר קרן משפחתית בע"מ (חן בריר, ברמן ושות' מסחר והשקעות בע"מ), יהלי כהנוב, אליעזר כהנוב, יובלים בלינקיס מגורים בע"מ, נגה יניב, נחמיה בלומברג, צבי בלומברג, רפאל מן, אנני הרולד, יצחק שפר, אמיר ברגר.

בעלות: עיריית תל אביב, ברמן בריר קרן משפחתית בע"מ (חן בריר, ברמן ושות' מסחר והשקעות בע"מ), יהלי כהנוב, אליעזר כהנוב, יובלים בלינקיס מגורים בע"מ, נגה יניב, נחמיה בלומברג, צבי בלומברג, רפאל מן, אנני הרולד, יצחק שפר, אמיר ברגר.

מצב השטח בפועל: המתחם מאופיין במבנים וסככות המשמשים למלאכה, מוסכים וייעודי תעסוקה ומלאכה. על רח' שלמה מבנה בן שתיים עד שלוש קומות שנבנה טרם אישור תכנית 483. במתחם גדל עץ מסוג פיקוס קדוש.

מדיניות קיימת:

מדיניות מבואות יפו אושרה ב-2007 שמה לה למטרה להפוך את אזור מבואות יפו לאזור עירוני חי ותוסס, אזור מעורב למגורים ותעסוקה, המחבר את הרקמות העירוניות הסובבות.

תא 5000 אימצה את עקרונות המדיניות וקבעה את האזור ביעוד **"אזור מעורב למגורים ותעסוקה"**

- **נספח העיצוב** מגדיר גובה עד 8 קומות.

- **נספח איזורי** תכנון הגדיר את המתחם כמתחם להתחדשות עירונית אזור 703 ה'

- **בפרק 5.4 המפרט את ההוראות למתחם קובע:**

- יחולו הוראות מתחם להתחדשות עירונית כמצוין בס' 5.3.2 עם הוראות מיוחדות.
- תוספת עד 1 רח"ק תותר רק עבור שימושים שאינם למגורים ובתנאי שקומת הקרקע כולה תהא לשימושים שאינם למגורים, ובכל מקרה סך הרח"ק לא יעלה על 5. הרח"ק יהיה ממוצע באופן שיאפשר גמישות תכנונית בתחום המגרש בהתאם לסעיף 5.3.2 (ד) (1)(2)
- תותר בניה נקודתית חריגה לסביבתה, לפי סעיף 5.3.2 (ג) בהוראות התכנית רק באזורים המסומנים עד 8 קומות בנספח העיצוב העירוני.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: תכנית מפורטת 483 על גו"ח 56 7052, תכנית מפורטת תא/2674 על תחום רח' אברבנאל.

יעוד קיים: "מלאכה א" ו"מלאכה ב".

שטח התכנון: 5,529 מ"ר.

זכויות בניה: 120% שטחים עיקריים לתעשייה, עד 3 ק' ו-40% בניה לקומה.

שטחי שירות 25% מעל לקרקע מהשטחים העיקריים, 1 מתחת לקרקע.

שימושים: תעשייה קלה ומלאכה.

מצב תכנוני מוצע:

מטרת התכנית הינה לאפשר פיתוח והתחדשות האזור, בהתאם לתכנית המתאר, ע"י יצירת מתחם בעירוב שימושים עבור מגורים, מסחר, תעסוקה ו/או מלונאות.

התכנון נותן מענה לשטחי ציבור ע"י יצירת מגרש ביעוד שטח למבני ציבור, על רח' רבנו חננאל, ושפ"פ עם זיקת הנאה לציבור, שיפוחת כגינה בלב המתחם. אל השפ"פ מתוכננים צירי גישה מהרחובות הגובלים.

התכנון הינו בתיאום מלא עם תכנית המקודמת ממזרח (תכנית "שלמה" 46 ו 48"), ומאפשר יצירת מרחב משותף הכולל מגרשים לשטחי ציבור וגן פתוח ונרחב פתוח לציבור במרכז הפרויקט, כאשר סמטת הרא"ש מהווה ציר גישה וחלק ממערך השטחים הפתוחים.

הבנוי המוצע מלווה את קו הרחובות העירוניים סביב, בקו בניין 0 כולל קומת מסחר בנסיגה. גובה המבנים הסמוכים לרחובות הוא עד 7 קומות. בפינת הרחובות אברבנאל ורבונו חננאל מתוכנן מבנה רב קומות בגובה של עד 18 קומות.

התכנון כולל חניון תת קרקעי תפעולי מלא המשמש את כל פונקציות המתחם הנדרשות עם אפשרות לשימושים עיקריים.



מטרות התכנית:

1. לאפשר את פיתוח והתחדשות האזור בהתאם לתא 5000/ ע"י יצירת מתחם עירוני חדש, הכולל עירוב שימושים של מגורים מסחר תעסוקה ו/או מלונאות.
2. מתן מענה לשטחי ציבור, מבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים, ע"י הקצאת מגרש לשימושים ציבוריים והגדרת שטחים פרטיים פתוחים ומגוננים עם זיקת הנאה לציבור.
3. השתלבות ברצף התכניות הקיימות והמתוכננות לאורך רח' שלמה ע"י בינוי מרקמי מלווה רחובות, הכולל מסחר רציף בקומת הקרקע, ומיקום מבנה רב קומות ברח' אברבנאל פינת רבונו חננאל.
4. קביעת הוראות בינוי המגדירות נפח בניה מקסימלי, חריגה מהגובה וממס' הקומות הקבוע בתכנית זו יהוו סטיה ניכרת לתכנית.
5. התכנית כוללת איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה

עיקרי הוראות התכנית:

1. איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת כל הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התו"ב.
2. שינוי יעוד ממלאכה א+ב, ודרך לביטול, וליעודים "עירוני מעורב", הכולל בחלקו זיקת הנאה לציבור, "שפ"פ" הכולל זיקות הנאה לציבור, "מבנים ומוסדות ציבור", ודרך מוצעת
3. קביעת שימושים למגורים, מסחר, תעסוקה ו/או מלונאות ושימושים ציבוריים עפ"י תכנית צ'
4. קביעת חזית מסחרית רציפה בקומת הקרקע לאורך הרחובות בהיקף המתחם.
5. הגדלת שטחי הבנייה הכוללים מעל לקרקע לפי השימושים הבאים: 16,480 מ"ר לשימושי מגורים; 2,400 מ"ר לשימושי מסחר; 3,000 מ"ר לשימושי תעסוקה. מימוש הזכויות מותנה בעמידה בקווי הבניין, בגובה ובתכסיות המותרות. זכויות שאינן ניתנות למימוש במגבלות הנ"ל בטלות.
6. קביעת תא שטח ביעוד מבנים ומוסדות ציבור בשטח של כ 670 מ"ר על דופן רחוב רבינו חננאל.
7. קביעת שפ"פ עם זיקות הנאה לציבור בשטח של כ 1,260 מ"ר
8. הרחבת רחוב אברבנאל, ופינת הרחובות אברבנאל ורבו חננאל, ורחוב רבו חננאל כמסומן בתשריט
9. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי ל-2 מבנים במתחם:
מבנה בן 7 קומות ברח' אברבנאל פינת שלמה, בנוי בקו בניין 0 וכולל נסיגה בקומת הקרקע, הכולל אגף נפרד, עם כניסה נפרדת, לשימושי תעסוקה על רח' שלמה.
- ומבנה בן 17 קומות בפינת הרחובות אברבנאל ורבו חננאל, הכולל מבנה גבוה בן 16 קומות בתכסית של 650 מ"ר על מסד מסחרי בן קומה אחת. התכנית קובעת תנאים לתוספת קומה עד ל 18 קומות סה"כ.
10. קביעת מס' יח"ד מקסימאלי שהינו 160 וכולל הקצאת 10 יח' לדיור להשכרה לזכאי משרד השיכון בהתאם לקריטריונים שייקבעו על ידי מועצת העיר מעת לעת. לתקופה של 10 שנים.
11. קביעת שטח דירה ממוצע ("פלדלת"), שלא יפחת מ 80 מ"ר, או 76 מ"ר במידה ויתוכננו ממ"קים במקום ממ"דים, ולא יעלה על 90 מ"ר. שטח דירה ("פלדלת") - משמעו סך השטחים העיקריים ושטחי השירות הדירתיים, לא כולל גוזטראות ושטחי שירות משותפים.
12. קביעת הוראות תנועה וחניה, כולל קביעת כניסות כלי רכב
13. קביעת הוראות לאצירה ופינוי אשפה, פריקה וטעינה
14. קביעת הוראות לבנייה בו זמנית של כל המתחם.
15. קביעת מבנים להריסה.
16. קביעת הוראות להכנת תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי
17. קביעת הוראות איכות סביבה.





פירוט יעדים/שימושים: עירוני מעורב (מיועד למגורים, תעסוקה ו/או מלונאות, מסחר), שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, שפ"פ, הפקעות לדרכים.

תעסוקה – 3,000 מ"ר (ברוטו)
מסחר 2,400 מ"ר (ברוטו)
מגורים 16,480 מ"ר (ברוטו)
סה"כ – 21,880 מ"ר ברוטו

טבלת השוואה:

מצב מוצע		מצב קיים	נתונים	
475%		120%	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
21,880		6,569	מ"ר	
מגדל	בניה מרקמית			
לי"ר	לי"ר	40%	אחוזים	זכויות בניה לקומה
לי"ר	לי"ר	2,189	מ"ר	
*17	7	3	קומות	גובה
64 מ"י*	28 מ'י	לי"ר	מטר	
65%		40%		תכסית
עפ"י תקן תקף לעת הוצאת ההיתר		לי"ר		מקומות חניה

* במידה ותוצג חלופת בינוי, במסגרת תכנית העיצוב, המשמרת את העץ להעתקה במקומו המקורי, תתאפשר תוספת של קומה נוספת למגדל עד ל 18 קומות, בגובה 67.5 מ' וזאת ללא שינוי בסך הזכויות המוקצות בתכנית זו.

זכויות בניה: (ב-מ"ר לפי תאי שטח)

תכנית	מספר יח"ד מקסימל ום	שטחי בניה (מ"ר) מקסימום				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
		סה"כ מעל לקרקע	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כלי			
65%	160	16480	17000	1500	4000	12480	3335	1	מגורים	עירוני מעורב
		2400			400	2000		1	מסחר	עירוני מעורב
		3000			600	2400		1	תעסוקה	עירוני מעורב
							1264	2		שטח פרטי פתוח
			2016	1344	470	1344	672	3		מבנים ומוסדות ציבור*
							196	4		דרך מוצעת
							8	5		דרך מוצעת
							23	6		דרך מאושרת
							31	7		דרך מאושרת

*תוספת 1 רח"ק לטובת הצללה במגרש ביעוד שב"צ

טבלה יעודי קרקע מצב מאושר ומצב מוצע באחוזים ומ"ר משטח התכנית:

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
1	55	דרך מאושרת
83.47	4,615	מלאכה א'
15.54	859	מלאכה ב'
100	5,529	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.98	54.08	דרך מאושרת
3.71	204.65	דרך מוצעת
12.16	671.35	מבנים ומוסדות ציבור
60.31	3,331.14	עירוני מעורב

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
שטח פרטי פתוח	1,261.95	22.85
סה"כ	5,523.17	100

יח"ד:

שטח ממוצע ליח"ד: שטח יח"ד ממוצע ("פלדלת") לא יפחת מ 80 מ"ר (76 מ"ר במידה ויתוכנן ממ"ק) ולא יעלה על 90 מ"ר. שטח יח"ד ("פלדלת"): הכוונה לשטחים עיקריים ושטחי שרות דירתיים, לא כולל גזוזטראות ולא כולל שטחי שירות משותפים. סה"כ יח"ד עד 160

נתונים נפחיים:

מספר קומות:
לאורך רחובות שלמה וחננאל: המלצת הצוות - 7 ק' (כולל ק"ק מסחרית וקומת גג בנסיגה).
המלצת המתכנן - 8 ק' (כולל ק"ק מסחרית וקומת גג בנסיגה).
רח' אברבל כהגבהה נקודתית עד: 17 ק' (כולל ק"ק מסחרית וקומת גג בנסיגה). במידה ובמסגרת תכנית העיצוב, תוצג חלופת בינוי המשמרת את העץ להעתקה במקומו המקורי, תתאפשר תוספת קומה 18 למגדל המגורים, ללא שינוי בסך הזכויות המוקצות בתכנית זו.

תכסית: עד 65%
קווי בניין: קדמי לרחובות: 0 (כולל נסיגות בק"ק), צידיים/אחוריים על פי תשריט.

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

התכנית הינה בהתאם ליעדי תכנית מתאר תא/5000 לעירוב שימושים בסביבה עירונית - על ידי הקצאת רח"ק 4 למגורים ומסחר בקומות הקרקע + רח"ק 1 חלקי (0.75) לשימושי תעסוקה ומסחר. צפיפות יח"ד של 35 יח"ד לדונם

תחבורה, תנועה, תשתיות:

תכנון התנועה מבוסס על תכנון של דגש הנדסה, למרחב מבואות יפו. התכנית כוללת תכנון מנחה לחתך רח' שלמה, הכולל שביל אופניים בדופן הדרומית והסדרת מדרכות בהיקף המתחם.

רח' שלמה מוגדר כדרך עורקית עירונית בתכנית המתאר -

רוחב זכות דרך שלמה הוא 23 מ', ומתוכננת נסיגה של 2 מ' בקומת הקרקע, עם זיקת הנאה. רוחב זכות דרך שלמה מזרחית לפרויקט הוא - 20 מ'. על מנת ליצור חזית עירונית פעילה, ולהמשיך את קווי הבניין של רוב הבניינים ברחוב, הרחוב מתוכנן בקו בניין קדמי 0.

התכנון כולל הסדרת פריקה וטעינה במרתף, הסדרת פינוי ואצירת אשפה במרתף, תתאפשר גישה למרתפים במגרש הציבורי מהרמפה המשותפת לצורך חניה, פינוי אשפה שירות ותפעול.

להלן טבלת מאזן החניה כפי שמופיע בנספח התנועה המנחה:

טבלת מאזן	רכב פרטי	אופניים	רכב תפעולי
ביקוש	198	188	5
היצע	198	188	5

התקבלה חו"ד אגף התנועה שניתן להכניס את התכנית לוועדה בהתאם לנספח התנועה המוצע ותכנית המדיניות ואין צורך בבה"ת.

עיצוב:

התכנון מהווה המשך לאופי המתחמים הקיימים והמתוכננים באזור, תוך צמצום תכנית עבוד הפניית שטח לגינות ומעברים ציבוריים. הקצאת מגרש למוסדות ציבור המהווה חלק אינטגרלי מהתכנון. תכנון המבנים בפריפריה של המתחם (לאורך הרחובות בלבד), לאחר בחינת חלופות בינוי רבות. יצירת הגבהה נקודתית תוך שילוב טיפולגיות בניה וגבהים שונים במתחם.

התייחסות לסביבה:

התכנית כלולה ברצף של תכניות המקודמות לאורך רח' שלמה, בדופן הדרומית של הרחוב. שמטרתן להפוך את רח' שלמה לרחוב עירוני, מסחרי וידודותי להולכי רגל.

איכות סביבה:

התכנון יכול הנחיות ותנאים לעריכת סקר קרקע וסקר שימושים היסטורי, התייחסות למטרדים קיימים בסביבה, פינוי קרקע מזוהמת במידת הנדרש וסילוק מטרדים קיימים (המתחם כולו הינו לפינוי והריסה). בדיקת השפעת רדיוס באר בקרבת מקום. התייחסות בתכנון ובהוראות התכנית לנתונים אקוסטיים, וקביעת הנחיות לבנייה ברת קיימא.

משימות פיתוח בסביבת הפרויקט:

פיתוח נופי מפורט הכולל תכנון גינה במרכז הפרויקט בתיאום עם מגרש שכן, שתילת עצים בוגרים, העתקת עץ פיקוס קיים, מעברים ופינות ישיבה. תכנון מעברים המובילים בין צירים סובבים לפני המתחם. תכנון רמפה לירידה למרתף כחלק ממבנה מתוכנן, ומעברים לציבור משלושת הרחובות המקיפים את המתחם.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

המלצת הצוות שאושרה ע"י הועדה המצומצמת: התוכניות תפורסמנה בפלטפורמה עירונית כגון פייסבוק שכונתי/ אחר. בנוסף, לאור העובדה שמדובר באזור מלאכה ההופך למגורים, תתקיים פגישה עם פעילים ע"פ זיהוי מינהל קהילה. במפגש זה תוצג התחדשות רחוב שלמה כולל כל התוכניות החדשות לאורכו. מפגש זה הינו בעיקר ליידוע ואינו מהווה תנאי לתכנית ספציפית. המפגש ינוהל באחריות צוות התכנון.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית: מספר התכנית 507-0408757		שם התכנית מתחם שלמה 44 תנ"א/4531		מגיש התכנית חן בריר ברמן בריר קרן משפחתית בע"מ		עורך התכנית יובל גולדנברג גולדנברג אדריכלים בע"מ	
זיהוי הרשות והוועדה: סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)							
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שערך לא תוסמכה)		<input type="checkbox"/> עצמאית		<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת		<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת	
סוג הרשות							
שם הרשות (בה חלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללת בשטח התכנית		<input type="checkbox"/> תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו		<input checked="" type="checkbox"/> עירונית		<input type="checkbox"/> כפרית		<input checked="" type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין	
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה:							
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא חוגגרו בחוק בנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש למרש נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית							
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק בנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:							

<p>מס' הסעיף בחוק מס' הסעיף בחוק מס' הסעיף בחוק</p>	<p>מס' הסעיף בחוק לענין מס' הסעיף בחוק לענין מס' הסעיף בחוק לענין</p>	<p>תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת</p>
<p>מס' הסעיף בחוק לענין מס' הסעיף בחוק לענין מס' הסעיף בחוק לענין</p>	<p>מס' הסעיף בחוק לענין מס' הסעיף בחוק לענין מס' הסעיף בחוק לענין</p>	<p>מס' הסעיף בחוק לענין מס' הסעיף בחוק לענין מס' הסעיף בחוק לענין</p>
<p>התכנית הונהגה בסמיכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכללית ונא/5000, כמפורט להלן.</p>		
<p>התאמת ההוראות בתוכנית המוצע</p>	<p>הוראה רלבנטית בתכנית המתאר</p>	<p>זיהוי השטח בתוכנית המתאר</p>
<p>קיום מסגרת מדיניות למבואות ומב</p>	<p>יחולת הוראות מתחם להתחדשות עירונית כמגין בס' 5.3.2 תוספת עד 1 רחיק יותר רק עבור שימושים שאינם למגורים ובתנאי שקופת הקרקע כולה תהא לשימושים שאינם למגורים, ובכל מקרה סך הרחיק לא יעלה על 5. הרחיק יחול ממוצע באופן שאפשר גמישות תכניתית בתחום המגורים בהתאם לסעיף 5.3.2 (א) (2)(ג) תותר בניה נקודתית חריגה לסביבתה, לפי סעיף 5.3.2 (ג) בהוראות התכנית רק באזורים המסומנים עד 6 קומות בנספח העיצוב העירוני.</p>	<p>אזור 703 חי אזור מערב</p>
<p>עיצוב רחובות – ישנה מדיניות בסוף התכנית לרחי שלמה בניה רציפה שלוח רחוב עם חזית מסחרית, 6.5 קומות, ריסוד הבניה הנקודתית החריגה בעורף הרחוב. שבייל אופניים בחופן הרחוב. הנושא הוצג במסגרת הדיון על תכנית הנושג שאושרה להפקדה.</p>	<p>מתחם התחדשות עירונית: ס' 5.3.2 (ג) הועדה רשאית לאשר רחיק 1 מעל לרחיק המירבי ובניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני. 5.4 ס' 5.6 אזור מעורב 703 חי מפרט ומגביל את ס' 5.3.2; תוספת עד 1 רחיק יותר רק עבור שימושים שאינם למגורים ובתנאי שקופת הקרקע כולה תהא לשימושים שאינם למגורים, ובכל מקרה סך הרחיק לא יעלה על 5. הרחיק יחול ממוצע באופן שאפשר גמישות תכניתית בתחום המגורים בהתאם לסעיף 5.3.2 (א) (2)(ג) תותר בניה נקודתית חריגה לסביבתה, לפי סעיף 5.3.2 (ג) בהוראות התכנית רק באזורים המסומנים עד 6 קומות בנספח העיצוב העירוני.</p>	<p>נספח אזורי ומתחמו תכנון: מתחם התחדשות עירונית 81 ר</p>

	ר 81 רחוב שלמה - סי 5.3.5 חזרות לעצוב רחובות			
+	אזור מעורב לתעסוקה ומגורים סי 3.4.1	תשריט אזורי ייעוד אזור מעורב לתעסוקה ומגורים סי 3.4.1	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע ככל מגיש	
+	מקבץ שימושים ראשוני - סי 3.4.1 (א) בקומת שפעל לקרקע, מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1 בהתאם לסעיף 3.4.1 (א1) בקומת הקרקע, שימושים המותרים בהיות מסחרית סעיף 3.4.3 מסחר 1 תעסוקה 1 בהתאם לסעיף 3.4.1 (2) סי בקומת הקרקע לאורך רחוב שלמה המסומן בתשריט העצוב העירוני כרחוב עירוני בהתאם לסעיף 3.4.1 (3) -	סי 3.4.1 אזור מעורב לתעסוקה ומגורים	קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הדרת השימושים המותרים בהתאם למקבץ השימושים באזור הייעוד. (מרום מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	
	שימושים עפ"י יעד ציר מעורב בסעיף 3.4.2 (א) משרדים, מסחר 1 תעסוקה 1 מסחר 2, בקומת הקרקע לא יותר שימוש למגורים עפ"י סעיף 3.4.2 (א2).			
+	שימושים כלליים: מלונאות - מלונאות מוגדר כשימוש כללי בהתאם לסעיף 1.6 - שימוש כללי מתאפשר בהתאם לסי 3.1.1 (ו). מקבצי שימושים נוספים: בקומת שפעל קומת הקרקע - מסחר 2 - בהתאם לסי 3.4.1 (א1).	סי 3.4.1 מעורב לתעסוקה ומגורים סי 3.1.1 (ו)	קביעת שימושים נוספים, כללים, השתיית ושימושים כלליים - 3.1.1 (ו-ח) (מרום מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	
*	רח"ק בסיס בהתאם לזכויות חבוייה מכת תכנית מאושרת סי 3.4.1 (ב) (3)	מעורב לתעסוקה ומגורים סי 3.4.1 (ב)	קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 שטחי בנייה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשיטח הבניה המרבי.	
	רח"ק מגרבי בהתאם לפרק 5 - רח"ק 5 ממוצע לתכנית ובתנאי שקומת הקרקע תהיה לשימושים שאינם למגורים - מתוך רח"ק זה 1 רח"ק עבור שימושים שאינם למגורים סי 3.4.1 (ב) (2)			
+	1. סי 3.1.4 (א) בתכנית החלפה על המתחם המגורט בטבלת החזרות סיווגות למתחמי תכנון שבסעיף 5.4. בהתאם לסעיף 5.4 איזור מעורב 703 התחדשות עירונית. 2. סי 3.1.4 (ה) (1) (2) שיטח הבניה העולים על הרח"ק ייוחדו למרפסת עפ"י סי (2) שיטח של כל מרפסת לא יעלה על 14 מ"ר, ושיטח הכולל של המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר כפול מסי חריגות בבניין.	ניסוח אזורי תכנון - מתחם להתחדשות עירונית	קביעת שטחי בנייה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4 מרום 8 התרחישים לפיהם הוגעה רשאת לקבוצ שיטחי בניה העולים על שיטח הבניה המרבי הקבוצ באזור הייעוד.	

+ קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	שעיף 3.1.5 (א) שטחי בניה בתת הקרקע על פי השותר	בכל שטח העיר	
+ קביעת שטחי בנייה למבני ציבור	3.5.1 (ב)	בכל שטח העיר	קביעת שטחי בנייה העולים על הרחיק המוריבי - 3.1.4
+ קביעת גובה המנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה' לסביבתה' ועליות מעל מספר הקומות הקבוע בגובה העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	- מאור עליו חלות הוראות למתחם התחדשות עירונית. בהתאם לסי 5.3.2 (ג) מתאפשרת עלייה מעל מספר הקומות בגובה העיצוב: מבח סי 4.2.6 (ג) - פרק 5.4 אזור מעורב 703 ה: אפשרות לבניה נקודתית חריגה לסביבתה: רק באזורים המסומנים עד 8 קומות בגובה העיצוב העירוני	- נספח עיצוב עירוני: עד 8 קומות - נספח אזורי תכנון - עירונית	
+ קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2	בנייה בין קווי בניין לקווי מגרש (4.2.3) 4.2.2 א(3) מרחק ובו בנית נקודתית חריגה לסביבתה (4.2.5) 4.2.6 הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)	כלל שטח התוכנית	הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.
+ תואמת חיידי יחידה אסטריגנונית לעיון הקצאת שטחי עיבור ההקצאה כוללת: מגרש למבני ציבור בשטח של 671 מ"ר דרך מוצפת בשטח של 204 מ"ר שעיף עם זיקות המאה בשטח של 1,261 מ"ר	בסעיפים 4.1.1 (ב)-(ה)	לפי תשריט אזורי יעד: מעורב לענפוקה ומגורים	הקצאה לרכיבי ציבור - סעיף 4.1.1 חודשה תחליט להפקיד תכנית הסלילה תוספת שבתי בניה... 14 המרת שטחי בניה מיעוד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבע בת הוראות בדבר הקצאה לאו מתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.
+ קביעת הוראות לשרתב העיבורי - סעיפים 3.6.1 - 3.6.18	- רחוב עירוני לפי סעיף 3.6.14 - שטח פתוח מקומי לפי סעיף 3.6.11	נספח עיצוב עירוני נספח אזורי ייעוד: רחוב עירוני	התוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגנים תחת התנורה 'שרתב ציבורי' שטח פתוח מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי.
+ החלטת אגף התנועה היסוד למסור מחוות דעת החברתית לאור מסמך מדיניות של מרחב מבוואות ופז שבווע עיי משרד דש וכן סכח מתרונות תחבורתיים אשר הועשו בגמח התנועה	הוראות כלליות בהתאם לסעיף 3.8.1 (א-ה) דבר עורמת עירונית. בהתאם לסעיף 3.8.2 (ז) תקן הנית בהתאם לסעיף 3.8.7. נתיבי העדפה לתחבורה עיבורית בהתאם לסעיף 3.8.8	נספח תחבורה: דרך ערקית עירונית שביול אסניים	הוראות למרכיבו התבורה - 3.8 סולל חוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנשיאים המאים: דרכים (3.8.2) חיונים עיבוריים (3.8.6) תקן חיייה (3.8.7) נתיבי תחבורה עיבורית (3.8.8)

<p>+ קיימות חוגייד הרשית לאיכות הסביבה - דרישה לסקר היסטורי כתנאי להקדה</p>	<p>התכנית בעלת השמעה סביבתית בהתאם לשעיף 4.4.1 מבח תשעיפוש תנאים : - 4.4.1.1 חכנית הקובעת שימושים מעורבים של מגורים תעסוקה ומסחר - 4.4.1.2 קרקעות מי תחום מזהמים גוי קרקע בנית יוקנה - 4.4.3 - נושא זה נוקבל מענה בתכנית העיצוב הנלוית מרחביות - 4.4.4 אושרו הנחיות מרחביות, יש הוראה בתביע לנשא קרקע מזהמת, ניקוז מי נגר עילי תנאים להקדה התכנית 4.4.5 (ד) ביקשתי שיוספי לא תותר הקמת חדדי טרנספורמציה בקרקע המיועדת למבני ציבור.</p>		<p>איכות סביבה 4.4 הגדרת תכנית בעלת השמעה סביבתית 4.4.2 חוות דעת סביבתית 4.4.3 בנית יוקנה 4.4.4 הנחיות מרחביות 4.4.5 תנאים להקדה</p>
<p>+ נספח תשתיות מים ביוב וניקוז הוא תנאי להקדת התכנית</p>	<p>4.6.2 (א) יש הוראה בתביע: מתקני תשתיות נוקבל בתת הקרקע נאם הדבר לא ניתן, ישולבו במבנה המועד לשמיעים נוספים ובתנאי שמיקום זה נדרש לצורך תפקוד מתקי תשתיות או שהקמת המתקן כות הקרקע אינה אפשרית מבחינת הנדסית או תכנונית אחרת וכי המתקן תמוצע אינו מהווה סכנה לשימושים אחרים בסביבתו והמבנות שהנא יטיל על סביבתו יהיו קטנות ככל האפשר. 4.6.2 (ג) קיימת הוראה בתכנית כי תנאי היתר בניה יהיה הבטחת ביצוע תשתיות אשר הקמתו נדרשת לצורך תפקוד תכנית או חשיפושים תמוצעים בתכנית 4.6.2 (ד) קיימת הוראה בתכנית כי תנאי לתנונר בנית יהיה הבטחת מירוק מערכות תשתיות על קרקעיות והתמונען בתת קרקע 4.6.2 (ט) - קיימת דרישה לנספח תשתיות 4.6.4 (א) אפשרות להחדרת מי גשמים אל משרכת הביוב וחדירת מעו הביוב אל מערכות וציקוז - יהיה נספח מים ביוב וניקוז שייכלל את זח 4.6.4 (ב) 4.6.5 ביוב - תנאי להקדה אישור נספח ביוב</p>	<p>הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) ניקוז 4.6.4 ביוב 4.6.5 תשכול 4.6.6</p>	<p>תשתיות שעיף 4.6 הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) ניקוז 4.6.4 ביוב 4.6.5 תשכול 4.6.6</p>

שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ד)	תיכנית מסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתיר את התוכנית הכוללת, האולם ועדת מקומית תחיה מוסמכת לטפל בתוכנית באזור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים הספורטיים בסעיף קטן 2(א), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (ב), (ג), (ד) ו-(17) שבו.	
	62א(א) פלגט: (א4) - קביעה או שינוי גובה קומות, (ב) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יושבים שונים, (ג) - הגדלת מספר יחיד, (ד) - תוספת שטחי בנייה ברשת שרורים.	
שימוש בתוכנית המפורטת	מהות הסעיף	סעיף
הרחבת דרך	הרחבת דרך	סעיף קטן (א2)
קביעת קו בנין	קביעה או שינוי בקו בנין חקבוע בתכנית	סעיף קטן (א4)
קביעת תוראות בנין	תוראות בנין	סעיף קטן (א5)
תוספת 3 קומות	הקלה	סעיף קטן (א9)
זיקת הנאה	קביעת תוראות לעניין חריטת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברת... ולעניין חפיקת קרקע הדרושה לאורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	סעיף קטן (א10)

תצהיר וחתומות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדת מקומית/מחוזית, ומספק את המינוח כמסומן בסעיף (ג) בסופו זה.			
מהנדס תולעת			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	תאריך	חתימה
עודד גבולי, אדרי	0598203	16/2/18	
היועץ המשפטי לתודעת			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	תאריך	חתימה
הדאלה אנדרסן אורן, עו"ד	243876-9	15.2.2018	

תמונה | 17

העמקים
גב אילנה סולמי - ראש ועף (מחשוב מוכירות ועדה מחוזית)
צוות הכותן

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

להפקיד את התכנית לאחר שתתוקן ובתנאים הבאים:

- הבינוי לאורך רח' שלמה יהיה עד 7 קומות כולל קומת קרקע וקומת גג בנסיגה – חריגה מהוראה זו תהיה סטייה ניכרת לתכנית.
- שטחי שירות מינימליים בתכנית לא יפחתו מ 30% מהשטח העיקרי
- מס' יח"ד המוצעות בתכנית 160 הינו מקסימלי – הקלה בצפיפות מהווה סטייה ניכרת.
- מומלץ לאשר את תכנית העיצוב בסמכות מה"ע

השלמות נדרשות כתנאי להפקדה :

1. איחוד וחלוקה : אישור טבלאות איחוד וחלוקה בהסכמה ע"י אגף הנכסים והיח' לרה פרצלציה
2. תשתיות מים, ביוב וניקוז : אישור נספחי תשתיות ע"י הגורמים המוסמכים לכך, והכללתם במסמכי התכנית
3. איכות סביבה : נדרש סקר היסטורי
4. השלמת תיאום הוראות ומסמכי התכנית עם הגורמים המקצועיים.

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

חוו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 16/02/2018
חוו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 15/02/2018

בישיבתה מספר 18-0004 ב' מיום 28/02/2018 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הרב נתן אלנתן לא משתתף

מהלך הדיון:

אורית בן אסא: מסבירה על אזור מבואות יפו ומציגה את מדיניות מח' התכנון לרח' שלמה. אדריכל יובל גולדנברג: מציג את תכנית שלמה 44 ע"פ מצגת. מבוקש לאפשר מבנה מרקמי בן 7.5 קומות, הפחתה בשטחי השירות ראובן לדיאנסקי: אין נראות של הגינה שנמצאת פנימה. אם היו אמרים לך תבטל את בנין C ותוסיף קומות בבנין D היית מקבל זאת? תמיד אנחנו אומרים שאנחנו רוצים שהרחוב יקושר עם המעברים ועדין הגינה מוסתרת. יובל גולדנברג: אנחנו מדברים על שטח פתוח בקנה מידה גדול לאיזור, והגינה בתוך המתחם, מוסיפה לחויה. המעבר מרחוב שלמה הוא כרוחב הרחוב, כ-10 מ'. אורית בן אסא: יש טעות סופר בדראפט מדובר בתוכנית בסמכות מקומית ולא מחוזית. ממליצים לאפשר גמישות בשטחי השירות במסגרת היתר עד 27%. חשוב לנו לשמור על הרציפות של המסחר בשלמה, בנוסף רואים ערך בקרבה של השטח הציבורי לשפ"פ עם זיקת ההנאה. אורלי אראל: מאחר מדובר בתוכניות מתוקף תוכנית המתאר שהם צריכות להיות שיווניות ברחבי העיר ולא בודקים בתב"ע היתר בניה. אזי אנחנו מבקשים שאחוז שטחי השירות יהיה 30% אבל במסגרת היתר הבניה יהיה ניתן להמיר עד 3% משטח שירות לשטח עיקרי מבלי שיחשב לסטיה ניכרת, וכך שומרים על מסגרת 30% ומאפשרים לוועדה במסגרת היתר הבניה האם אפשר להפחית את שטחי השירות מ-30% ל-27% מי מבלי שזה פוגע במהות התכנון של הבנין. אורית בן אסא: לנושא 6.5 הקומות זהו נושא מהותי ואנחנו לא ממליצים לעלות ל-7.5 קומות ראובן לדיאנסקי: השטח הפתוח מי רשום כבעלים אורית בן אסא: בעלים פרטים. תירשם זיקת הנאה לציבור למעבר, שהייה ושימוש.

הועדה מחליטה:

לאשר את התכנית להפקדה בהתאם להחוו"ד הצוות עם התיקונים הבאים:

1. התוכנית היא בסמכות ועדה מקומית.
 2. אחוז שטחי השירות בתכנית יהיה 30%. ניתן לאפשר גמישות במסגרת הוצאת ההיתרים עד 27% מבלי שיחשב כסטייה ניכרת
- משתתפים: אסף זמיר, ליאור שפירא, ראובן לדיאנסקי, שמואל גפן

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

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/4485 - שלמה 46+48 דיון בהפקדה	28/02/2018 5 - '18-0004

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

מיקום:

ממערב : רח' הרא"ש
מצפון : דרך שלמה
מזרח : רח' בן עטר, ועורף חלקות 58-64 בגוש 7052
מדרום : רח' רבנו חננאל

כתובת:

תל אבליב-יפו
דרך שלמה 46,48
רח' בן עטר 14,16
רבנו חננאל 7,9
הרא"ש 1,3,5,7,9



גושים וחלקות בתכנית:

גוש	גוש חלקי	חלקה	חלקי חלקה
7052	7052	57,65,125	

שטח התכנית:

300 .8 דונם

מתוכם :

כ 6.2 דונם בבעלות קבוצת חגיג' - יוזמי התכנית

0.906 דונם בבעלות חברה "גוש 7052 חלקה 216 בע"מ" ובעלות מיכאל ושירין הרצוג.

מתכנן: בר אוריין אדריכלים בע"מ

יזם: קבוצת חגיגי שלמה בע"מ

בעלות:

בעלי חלקה 57: קבוצת חגיגי שלמה בע"מ
בעלת חלקה 125: עיריית תל אביב יפו
בעלי חלקה 65:
חברת גוש 7052 חלקה 216 בע"מ, משפחת מנדלסון
הרצוג שירין הלפרן, הרצוג מיכאל.

מצב השטח בפועל:

במתחם מבני משרדים, מגורים ותעשייה קלה. המתחם מחולק ל-3 חלקות:

חלקה 57-כ-6.2 ד'- בניין משרדים בן 3 קומות על רחוב שלמה וסככות.

חלקה 65-0.9 ד', מבנה מיועד לשימור בן 2 קומות (חנות "חדרים") + תוספות מאוחרות למבנה על רח' בן עטר ושלמה.

חלקה 125 - רחוב הרא"ש מתפקד כרחוב אשר סטטוטורית ייעודו שביל.

מדיניות קיימת:

מדיניות מבואות יפו אושרה ב-2007 ושמה לה למטרה להפוך את אזור מבואות יפו לאזור עירוני חי ותוסס, אזור מעורב למגורים ותעסוקה, המחבר את הרקמות העירוניות הסובבות.

תא 5000 אימצה את עקרונות המדיניות וקבעה את האזור ביעוד "אזור מעורב למגורים ותעסוקה"

- **נספח העיצוב** מגדיר גובה עד 8 קומות.

- **נספח איזורי** תכנון הגדיר את המתחם כמתחם להתחדשות עירונית אזור 703 ה'

- **בפרק 5.4 המפרט את ההוראות למתחם קובע:**

- יחולו הוראות מתחם להתחדשות עירונית כמצוין בס' 5.3.2 עם הוראות מיוחדות.
- תוספת עד 1 רח"ק תותר רק עבור שימושים שאינם למגורים ובתנאי שקומת הקרקע כולה תהא לשימושים שאינם למגורים, ובכל מקרה סך הרח"ק לא יעלה על 5. הרח"ק יהיה ממוצע באופן שיאפשר גמישות תכנונית בתחום המגרש בהתאם לסעיף 5.3.2. (ד) (1)(2)
- תותר בניה נקודתית חריגה לסביבתה, לפי סעיף 5.3.2. (ג) בהוראות התכנית רק באזורים המסומנים עד 8 קומות בנספח העיצוב העירוני.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: תכנית מפורטת מס' 483, תיקון מס' 1 לשנת 1960 של תב"ע "סיי" יפו, מס' 483

יעודי קרקע קיימים: אזור מלאכה א', אזור מלאכה ב', שביל.

זכויות בניה:

שטח עיקרי – 40% לקומה, סה"כ 120%

שטח שירות – מעל הקרקע 25% מהשטחים העיקריים, מתחת לקרקע- לפי ע

מספר קומות מותרות- 3

שימושים- תעשייה קלה ומלאכה.

מבנה חדרים, שלמה 48, בית באר המיועד לשימור – כלול בפרסום הודעה ע"פ סעיף 77 ותנאים ע"פ סעיף 78 של הועדה המחוזית לתכנית בתי הבאר.

מצב תכנוני מוצע:

מטרת התכנית הינה לאפשר את פיתוח והתחדשות האזור בהתאם לתכנית המתאר ע"י יצירת מתחם בעירוב שימושים עבור מגורים מסחר תעסוקה ואפשרות למלונאות.

התכנון המוצע הינו בתיאום עם תכנית המקודמת ממערב – (תכנית "שלמה 44"). יחדיו הן יוצרות מרחב ציבורי משמעותי, משני צידי רח' הרא"ש, שכולל שטחים פרטיים פתוחים, עם זיקת הנאה לציבור שיפותחו כגינה ויתפקדו כשצ"פ עירוני, ומגרשים למבני ציבור שימוקמו לאורך רח' רבנו חננאל. רח' הרא"ש מתוכנן באופן שישלים את רצף השטחים הציבוריים המתוכננים בשתי התכניות. ניתן יהיה להשאירו עפ"י השימוש הקיים עד למימוש שתי התכניות.

התכנון המוצע נותן מענה לשטחי ציבור ע"י יצירת מגרש חדש ביעוד "שטח למבני ציבור" שממוקם על רח' רבנו חננאל בשטח של כ 1.5 דונם, המגרש הציבורי מרכב משני תאי שטח : תא שטח 400 - כ 1 דונם, שהוקצה מחלקת היזמים, ותא שטח 401 שנוצר משינוי יעוד של חלקו הדרומי של רח' הרא"ש, שיעודו שביל, ומשמש היום כרחוב. ניתן לממש את שני תאי השטח הללו ביחד ובנפרד.

מענה לשטחים ציבוריים פתוחים ניתן ע"י שפ"פ עם זיקת הנאה לציבור, שיפותח כגינה בלב המתחם. אל השפ"פ מתוכננים שבילי גישה, מהרחובות הגובלים.

במסגרת התכנית ישומר בית הבאר ברחוב שלמה 48.

הבינוי המוצע מחזק ומדגיש את הרחובות העירוניים ע"י בינוי מלווה רחוב, בקו בניין 0, הכולל מסחר בקומות הקרקע. גובה המבנים הסמוכים לרחובות רבנו חננאל ושלמה הוא עד 7 קומות. ביניהם בעורף המתחם מתוכננים שני מבנים בני 18 קומות. בפינת הרחובות שלמה ובן עטר ישומר מבנה בית הבאר, תוספות מאוחרות על גבי המבנה המקורי יהרסו, מתוכננת הרחבה של זכות הדרך בפינת שלמה ובן עטר. התכנית כוללת 10 יחידות דיור להשכרה, לזכאי מ.השיכון, עפ"י קריטריונים שיקבעו ע"י מועצת העיר מעת לעת, לתקופה של 10 שנים.





תיאור מטרות התכנון מתוך התקנון:

1. לאפשר פיתוח והתחדשות עירונית בהתאם לתא 5000 ע"י פינוי והריסת מבנים ישנים, תוך שימור בית הבאר, יצירת מתחם עירוני חדש, הכולל עירוב שימושים של מגורים, מסחר ותעסוקה.
2. מתן מענה לשטחי ציבור, מבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים, ע"י הקצאת מגרש למבני ציבור והגדרת שטחים פרטיים פתוחים ומגוננים עם זיקת הנאה לציבור.
3. השתלבות ברצף התכנונית הקיימות והמתוכננות לאורך רחוב שלמה. ע"י בינוי מרקמי מלווה רחובות, הכולל מסחר בקומת הקרקע. ומיקום המבנים הגבוהים בעורף המתחם.
- 4 קביעת הוראות בינוי המגדירות נפח בניה מקסימלי, חריגה מהגובה וממספר הקומות הקבוע בתכנית זו יהווה סטייה ניכרת לתכנית.
5. התכנית כוללת איחוד וחלוקה של המגרשים בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

תיאור עיקרי התכנון מתוך התקנון:

1. איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
2. שינוי ייעוד קיים ממלאכה, מלאכה ב, דרך מוצעת, ושביל להולכי רגל ל"עירוני מעורב" הכולל בחלקו זיקת הנאה לציבור, "שפ"פ" הכולל זיקת הנאה לציבור, "מבנים ומוסדות ציבורי", דרך מוצעת ודרך מאושרת.
3. קביעת שימושי מגורים, תעסוקה, מסחר ושימושים ציבוריים.

4. חובת יצירת חזית מסחרית רציפה בקומת הקרקע לאורך הרחובות שלמה ורבנו חננאל.
5. הגדלת שטחי הבניה הכוללים מעל הקרקע לפי השימושים הבאים :

מגורים (21868 מ"ר), מסחר (1820 מ"ר) ותעסוקה (5160 מ"ר). מימוש הזכויות מותנה בעמידה בקווי הבניין, בגובה ובתכסיות המותרות. זכויות שאינן ניתנות למימוש במגבלות הנ"ל- בטלות.

6. קביעת שפ"פ בשטח של כ 1,320 מ"ר הכולל זיקת הנאה לשימוש ומעבר רגלי לציבור כמסומן בתשריט.

7. קביעת מגרש ציבורי חדש ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור" בשטח של כ 1540 מ"ר.

8. שינוי יעוד של חלק מחלקה 125 (רח' הרא"ש) מ"שביל" ל"מבנים ומוסדות ציבור", והשאת חלקו הצפוני ביעוד "שביל" כך שיהוו המשך תכנוני רציף של היעודים החדשים הסמוכים לו.

9. קביעת הוראות בינוי לארבעה מבנים במתחם :

מבנה בן 7 קומות בנוי בקו בנין 0 לרחוב שלמה וכולל נסיגה בקומת הקרקע.

מבנה בן 7 קומות בנוי בקו בנין 0 לרחוב רבנו חננאל וכולל נסיגה בקומת הקרקע.

שני מבנים בני 18 קומות כמפורט בנספח הבינוי.

10. קביעת מספר יחידות דיור מקסימלי עד 225 וקביעת שטח דירה ממוצע ("פלדלת") שלא יעלה על 90 מ"ר ולא יפחת מ-80 מ"ר כולל ממ"ד, או 76 מ"ר במידה ובונים ממ"ק. (שטח דירה ("פלדלת") משמעו כאן סך השטחים העיקריים ושטחי השירות הדירתיים, לא כולל גזוזטראות ושטחי שירות משותפים.)

11. קביעת הוראות לשימור המבנה בגוש 7052 חלקה 65

12. קביעת הוראות תנועה וחניה כולל קביעת כניסות כלי רכב.

13. קביעת הוראות לאצירה ופינוי אשפה, פריקה וטעינה.

14. קביעת 10 יח"ד להשכרה לזכאי מ.השיכון, מתוך ה 225 המותרות, עפ"י קריטריונים שיקבעו ע"י מועצת העיר מעת לעת. לתקופה של 10 שנים.

15. קביעת הוראות להכנת תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי.

16. קביעת הוראות איכות סביבה.

פירוט יעודים/שימושים:

זכויות בניה לפי תאי שטח:

אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				שימוש	
	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		
		שרות	עיקרי	שרות		עיקרי
370	34604	12736		5904	15964	מגורים
31	4185		2365	455	1365	מסחר
87	5160			1290	3870	תעסוקה

זכויות בניה לפי תאי שטח:

401	400	A100	תא שטח
		21,868 מ"ר	מגורים
		1820 מ"ר	מסחר
		5,160 מ"ר	תעסוקה
1441.8 מ"ר	2719 מ"ר		מבנים ומוסדות ציבור*
1441.8	2719	28,848	סה"כ

*תתאפשר תוספת 1 רח"ק עבור הצללה במגרש למבני ציבור

השטחים כוללים עיקרי +שירות.

השטחים מתייחסים רק לעל הקרקע.

ניתן יהיה להמיר שטחי מסחר לשימושים אחרים המותרים בקומת הקרקע ובלבד שהשטח המינימלי למסחר לא יפחת מ 1050 מ"ר עיקרי + שירות. ובלבד שלפחות 70% מאורך חזית כל מבנה, בקומת הקרקע הפונה לרחובות, יהיו חזיתות מסחריות ופעילות לרחוב.

צפיפות: שטח דירה כולל ממוצע ("פלדלת") שלא יעלה על 90 מ"ר ולא יפחת מ-80 מ"ר כולל ממ"ד, או 76 מ"ר במידה ובונים ממ"ק. שטח דירה ("פלדלת") משמעו כאן סך השטחים העיקריים ושטחי השירות הדירתיים, לא כולל גוזזטראות ושטחי שירות משותפים

לפחות 10 יח"ד, מכלל יח"ד המותרות, תהיינה להשכרה לזכאי מ. השיכון בהתאם לקריטריונים שיקבעו ע"י מועצת העיר מעת לעת. שטחן הממוצע של יחידות הדיור להשכרה, לא יפחת מ-80 מ"ר, או 76 מ"ר במידה ובונים ממ"ק. לתקופה של 10 שנים.

נתונים נפחיים: קביעת הוראות בינוי –

תא שטח A100 – המבנים על הרחובות שלמה ורבנו חננאל יהיו בגובה מרבי של 28 מ' ומס' הקומות המרבי יהיה 7. המבנים בעורף יהיו בגובה מרבי של 67.5 מ' ומס' הקומות המרבי יהיה 18. גובה המבנה ימדד מפני המדרכה הסמוכה לכניסה למבנה, ועד למפלס העליון של קצה המעקה מעל לגג העליון.

בניין לשימור, בדרך שלמה 48 פינת בן עטר, בן 2 קומות, ישומר בהתאם לתיק התייעוד המלא שיאושר במסגרת תכנית העיצוב, כולל הריסת התוספות המסומנות בתשריט וחלקים אחרים מהמבנה עפ"י מסקנות התייעוד.

תכסית מקסימלית לתאי שטח A 100 ו-B100: 42%

גובה מקסימלי: 67.5 מ' ו-28מ'. אופן המדידה ראו פירוט נתונים נפחיים תא שטח A100

קווי בניין: קו רחוב 0, קו בניין פנימי לפי נספח הבינוי.

תחבורה, תנועה, תשתיות:

תכנון התנועה מבוסס על תכנון של דגש הנדסה, למרחב מבואות יפו. התכנית כוללת תכנון מנחה לחתך רח' שלמה, הכולל שביל אופניים בדופן הדרומית והסדרת מדרכות בהיקף המתחם.

רח' שלמה מוגדר כדרך עורקית עירונית בתכנית המתאר -

רוחב זכות דרך שלמה הוא 23 מ', ומתוכננת נסיגה של 2 מ' בקומת הקרקע, עם זיקת הנאה. רוחב זכות דרך שלמה מזרחית לפרויקט הוא - 20 מ'. על מנת ליצור חזית עירונית פעילה, ולהמשיך את קווי הבניין של רוב הבניינים ברחוב, הרחוב מתוכנן בקו בניין קדמי 0.

התכנון כולל הסדרת פריקה וטעינה במרתף, הסדרת פינוי ואצירת אשפה במרתף, תתאפשר גישה למרתפים במגרש הציבורי מהרמפה המשותפת לצורך חניה, פינוי אשפה שירות ותפעול.

התקבלה חו"ד אגף התנועה שניתן להכניס את התכנית לוועדה בהתאם לנספח התנועה המוצע ותכנית המדיניות ואין צורך בבה"ת.

עיצוב:

תנאי להוצאת היתר בניה- תכנית עיצוב בסמכות מהנדס העיר.

התייחסות לסביבה:

פיתוח והתחדשות עירונית ע"י פינוי והריסת מבנים ישנים ותוך שימור בית הבאר. מתן מענה לשטחי ציבור, מבני ציבור ושטחים ציבוריים, השתלבות ברצף התכניות החלות לאורך דרך שלמה ע"י בינוי מרקמי הכולל מסחר בקומת הקרקע.

טבלת השוואה:

ממצב מוצע	ממצב מאושר	נתונים	
5.922	6.144+0.906	דונם	שטח מגרש אחרי הפקעות
רח"ק 4.87	120% עיקרי	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
28,848 מ"ר מעל הקרקע 21868 מ"ר למגורים 1820 מ"ר למסחר 5160 מ"ר לתעסוקה <u>20,135 מ"ר בתת הקרקע</u> 17,770 מ"ר שטחי שירות למגורים 2365 מ"ר לשטחים עיקריים למסחר	8,460 מ"ר עיקרי	מ"ר	
לי"ר	40% (נטו)	אחוזים	זכויות בניה לקומה
לי"ר	2,820 מ"ר	מ"ר	

קומות	3	עד 18 – כולל קרקע וגג עד 7- כולל קרקע וגג
מטר	לי"ר	67.5 מ' + 28 מ'
תכסית	לי"ר	42% לא כולל מבנה לציבור
מקומות חניה	לפי התקן בעת הוצאת היתר בניה	לשיקול הוועדה המקומית בעת הוצאת ההיתר בטווח התקן התקף.
מספר יחידות	0	עד 225

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
8	664	שביל	14.4	1198	שביל
0.63	52	דרך מאושרת	0.63	52	דרך מוצעת
12.13	1007	מבנים ומוסדות ציבור			
6.43	534	מבנים ומוסדות ציבור	35.7	2966	אזור מלאכה א
55.4	4599	עירוני מעורב	49.2	4084	אזור מלאכה ב
15.9	1323	שפ"פ			
1.45	121	דרך מוצעת			
100	8300	סה"כ	100	8300	סה"כ

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

התוכניות תפורסמנה בפלטפורמה עירונית כגון פייסבוק שכונתי/ אחר. בנוסף, לאור העובדה שמדובר באזור מלאכה ההופך למגורים, תתקיים פגישה עם פעילים ע"פ זיהוי מינהל קהילה. במפגש זה תוצג התחדשות רחוב שלמה כולל כל התוכניות החדשות לאורכו. מפגש זה הינו בעיקר ליידוע ואינו מהווה תנאי לתכנית ספציפית. המפגש ינוהל באחריות צוות התכנון. בעלי הנכסים ברחוב בן עטר חלקות 59-64 נכחו בפורום מה"ע, ובפגישות רבות עם במינהל ההנדסה ומיודעים שתכנית זו מקודמת. ביקשו להכלל בתכנית, אבל לאור חוסר בשלות באם יזמו יקודמו בנפרד בהתאם לתכנית המתאר.

זמן ביצוע:

אם תוך 15 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, במגרש ממגרשי התכנית לא הוצע היתר בניה כלל, תתבטלנה במגרש זה ההוראות מכח תכנית זו ויחולו בשטחו ההוראות התכנית הראשית.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לענין סמכות

שם התכנית מתחם שלמה 46 תנ"מ/4485		מגיש התכנית קבוצת רגזי - סלמה בע"מ		שם התכנית מתחם שלמה 46 תנ"מ/4485		מספר התכנית 507-0305368		זיהוי התכנית	
עורך התכנית נדען בר אוריין בר אוריין אדריכלים									
זיהוי הרשות והוועדה									
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)									
<input checked="" type="checkbox"/> עממאית עם תכנית מתאר כוללת		<input type="checkbox"/> עממאית מיוחדת		<input type="checkbox"/> עממאית		<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)			
סוג הרשות									
תכנית כוללת מסח התכנית		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		שם הרשות (בה חלה התכנית)					
<input type="checkbox"/> אין		<input checked="" type="checkbox"/> יש		<input type="checkbox"/> כפרית		<input checked="" type="checkbox"/> עירונית		תל אביב יפו	
מוסד התכנון המוסמך להפקיח את התכנית ולאשרה									
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית									
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:									

מס' הסעיף בחוק לענין סמכות ועדה מקומית	מס' הסעיף בחוק	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	
52 א- (4) (5) (19) (2) (1) (9)	סמכות ועדה מקומית עם תוכנית מתאר כוללת (בתחילת למבנות תא/5000 (מחן) חוקי 22.12.2016)	קיתוח מרחב עירוני באמצעות שינוי יעוד מסתחם של תעשייה ושלטון למתחם בעל שומרים מוגדלים ופז'ן שלטון בית באר. מתוך מענה לעקרונות ציבורי עיר המקצאת משאב למבני ציבור והדגרת מסתחם מתוואים לרסום לענפים עם ניקות חובת הציבור. השתלבות ברצף התכנית הקיימת והסתובנות לאורך רח' שלמה ע"י בניית מיקסי מלוח רחובות. הכולל מסחר בתת הקרקע ומיקום למבנים רבץ הקומות בעורף המתחם. קביעת חוראות בעלי המגורים נמ' בינה מקסימלי. בהתאם לתכנית המתאר, יועדה מתוכננת נמסר. הקומות בתכנית זו יחווה סמך ניכרת.	
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:			
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי חשט בתוכנית המתאר	חוראה רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת החוראות בתוכנית המוצעת
חוראות מיוחדות – טבלת סעיף 5.4 קיימות חוראות לשטח התוכנית בטבלת חוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	אזור 703 ח' אזור מערב	- יתלו חוראות מתחם לתחודשות עירונית כמגוון בסי 5.3.2 - תוספת עד 1 רחיק תותר רק עבור שימושים שאינם למגורים ובתנאי שקומת הקרקע כולה תהא לשימושים שאינם למגורים, ובכל מקרה עד הרחיק לא יעלה על 5. - הרחיק יהיה ממוצע באופן שיאפשר נמישות תכנונית בתחום המגורש בהתאם לסעיף 5.3.2 (ד) (2)(1) - תותר בינה נקודתית חריגה לסביבתה, לפי סעיף 5.3.2 (ג) בחוראות התכנית רק באזורים המסומנים עד 8 קומות בנספח העיצוב העירוני.	+ קיים מסך מדיניות למבנות יפו
קביעת חוראות למתחמי תכנון נושאים לבנין מתחם התחודשות עירונית - חוראות לעיצוב רחובות	נספח אזורי ומתחמי תכנון: - מתחם התחודשות עירונית 81 ר	ס' 5.3.2 (א) מתחם התחודשות עירונית: חריגה ושלל לחריק המירבי ובניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת טבה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני 5.4 ס' 5.4 אזור מערב 703 ח' מפרט ומגביל את ס' 5.3.2: - תוספת עד 1 רחיק תותר רק עבור שימושים שאינם למגורים ובתנאי שקומת הקרקע כולה תהא לשימושים שאינם למגורים, ובכל מקרה עד 5 הרחיק לא יעלה על 5. - הרחיק יהיה ממוצע באופן שיאפשר נמישות תכנונית בתחום המגורש בהתאם לסעיף 5.3.2 (ד) (2)(1)	+ עיצוב רחובות – יטנה מדיניות כמתי התכנון לרתי שלמה בינה רציפת מלוח רחוב עם חזית מסחרית, 6.5 קומות, ריכוז הבניה הנקודתית חריגה שבול בעורף הרחוב. שבול אומיים בדומן חדרמית של חרוב. חשוא חוצץ כמסגרת הדין על תכנית העיצוב שאושרה להפקדה.

	<p>תותר בניה נקודתית חריגה לסביבתה, לפי סעיף 5.3.2. (ג) בהוראות התכנית רק באזורים המסומנים עד 8 קומות בגובה העיצוב הנצרכי.</p> <p>ר 81 רחב שלמה</p> <p>סי 5.3.5 הוראות לעיצוב רחובות</p>			
+	<p>אזור מעורב לתעסוקה ומגורים</p> <p>סי 3.4.1</p>	<p>תשרים אזורי ייעוד: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים</p> <p>סי 3.4.1</p>	<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע ככל מגוש.</p>	
+	<p>מקבץ שימושים ראשי - סי 3.4.1 (א) מזונות שמעל הקרקע: מגורים, משרדים, מסחר 1, ותעסוקה 1 בהתאם לסעיף 3.4.1 (א1) מזונות מתחת הקרקע: השימושים המותרים בחזית מסחרית סעיף 3.4.3 מסחר 1 ותעסוקה 1 בהתאם לסעיף 3.4.1 (א2) מזונות מתחת הקרקע לאורך רח: שלמה המסומן בתשריט העיצוב היעודי כרחוב עירוני בהתאם לסעיף 3.4.1 (3) - שימושים עמיי ועוד ציר מעורב מסחר 1, תעסוקה 1 מסחר 2, בקומות הקרקע לא יותר שימוש למגורים עפ"י סעיף 3.4.2 (2)</p>	<p>סי 3.4.1 אזור מעורב לתעסוקה ומגורים</p>	<p>קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (2) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעודי. (פרט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>	
+	<p>שימושים כלליים: מלונאות</p> <ul style="list-style-type: none"> מלונאות מוגדר כשימוש כללי בהתאם לסעיף 1.6 שימוש כללי מתאפשר בהתאם לסי 3.1.1. (ה). <p>מקבצי שימושים נוספים: מזונות שמעל קומת הקרקע - מסחר 2 - בהתאם לסי 3.4.1 (א1)</p>	<p>סי 3.4.1 מעורב לתעסוקה ומגורים</p> <p>סי 3.1.1 (ו)</p>	<p>קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ה) (פרט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>	
+	<p>נוצל 4.87 רחיק</p> <p>שטח אחרי הפקעות 5922 מ"ר</p> <p>4 רחיק למגורים ומסחר 23,688 מ"ר</p> <p>כל קומות הקרקע בכל התכנית ח"גה לשימושים שאינם למגורים</p> <p>5160 מ"ר לשימושים שאינם למגורים 0.87 רחיק</p>	<p>מעורב לתעסוקה ומגורים</p> <p>סי 3.4.1 (ב)</p>	<p>קביעת שטחי בניה - 3.1.3-3.1.2 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.</p>	

+	<p>1. ס' 3.1.4 (א) בהכנית החלה על המתחם המסומן כטבלת הוראות מיוחדות למתחמי תכנון שבסעיף 5.4. בהתאם לסעיף 5.6 אוויר מערב 703 בן יחולת הוראות מתחם התחדשות עירונית.</p> <p>2. ס' 3.1.4 (ח) (2) שכחי הבניה העולים על תחייב יינחדו למרפסות עפ"י ס' (2) שטחה של כל מרפסת לא יעלה על 14 מ"ר, ושטחן הכולל של המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר כפול מס' הדרות בבניין.</p>	<p>נספח אזורי תכנון - מתחם להתחדשות עירונית</p>	<p>קביעת שטחי בנייה העולים על תחייב 3.1.4 - המורבו 8 התרחישים לפיהם הועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי תייעוד.</p>
+	<p>קביעת שטחי בנייה בתת חקיקה על פי המותר</p>	<p>בכל שטח העיר</p>	<p>3.1.5 קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים -</p>
+	<p>קביעת שטחי בנייה למבני ציבור</p>	<p>בכל שטח העיר</p>	<p>קביעת שטחי בנייה העולים על התחייב 3.1.4 - המורבו</p>
+	<p>קביעת 1 רחיים עבור מגללות או סככות על במדרג למבנים ומסודות ציבור</p>	<p>סעיף ככללי לא יחוי גאונובי</p>	<p>3.1.4 (ב) 3.5.1 (ג) 3.1.4 (ו)</p>
+	<p>התכנית נמצאת האזור להתחדשות עירונית בו מתאפשרת בניה נקודתית חריגה לסביבתה. במסגרת התכנית מוצע בניין של עד 18 קומות, מרום 3 קומות בחקלה</p>	<p>נספח עיצוב עירוני: עד 8 קומות</p> <p>נספח אזורי תכנון - מתחם התחדשות עירונית</p>	<p>קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועליה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>
+	<p>בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3) א.4.2.2 (3) מרקס ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה (4.2.5) 4.2.6 הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.6)</p>	<p>כלל שטח התוכנית</p>	<p>4.2 קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - מרק הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניה בין קווי בניין לקוי המגרש, נטיעות ועצים</p>
+	<p>תואמת חיידי יחידה אסטראטגית לעניין הקצאת שטחי ציבור:</p> <ul style="list-style-type: none"> מגרש ביעוד שביני - בשטח של כ 1 ד' מגרש חומים כ 0.5 ד' תסבה של מגרש ביעוד שביני. סח"ב כ 1.5 ד' דרך מצענת כ 0.1 ד' שפיים עם ויקת תנאה שיתקד כטאציה כ 1.3 ד' <p>ויקת תנאה בשטח</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: מעורב לתעסוקה ומגורים</p>	<p>4.1.1 הקצאת לרכיב ציבורי - סעיף 4.1.1 השרה תחליט להמקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה... או תוספת שטחי בניה מועד שאינו למגורים ליישד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאת לאו ניתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>

+	<p>רחוב עירוני לפי סעיף 3.6.14 שטח מתוח מקומי לפי סעיף 3.6.11</p>	<p>נספח עיצוב עירוני נספח אזוירי ויעוד: רחוב עירוני</p>	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי - סעיפים 3.6.1 - 3.6.18 הוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' שטח מתוח מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי</p>
+	<p>הוראות כלליות בהתאם לסעיף 3.8.1 (א-ה) ודרי' שרמית עירונית. בהתאם לסעיף 3.8.2 (ד) וכן תינתן בהתאם לסעיף 3.8.7. נעזבי העדפת לתחבורה ציבורית, בהתאם לסעיף 3.8.8</p>	<p>נספח תחבורה: דרך עורקית עירונית שביל אופניים</p>	<p>3.8 הוראות למרכיבי תחבורה - כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לטשאים המאיים (3.8.2) תגזים ציבוריים (3.8.6) וכן תחזית (3.8.7) תיבוי תחבורתי ציבורית (3.8.8)</p>
+	<p>ניש 7052 חלקה 65 קיימת החלטות ועדת השימור העירונית. כלול בפרטים 77, 78 שימור בני האבן</p>	<p>בהתאם לסעיף 4.3.3 (א) הכנית עתידית תסמן את האזור ותקבע בהוראותיה החזיות ותנאים בנוגע אליו. הוראות כלליות בהתאם לסעיף 4.3.1 (א-ה)</p>	<p>שימור 4.3</p>
+	<p>קיימת חז"ד חרשות לאיכות חסביבה - דרישה לשקף היסטורי כתואי להפקדה</p>	<p>התכנית בעלת השפעה סביבתית בהתאם לסעיף 4.4.1 מכה הסעיפים המאיים: - 4.4.1 (ד) תכנית הקובעת שימושים מערבים של מגורים תעסוקה ומשחר - 4.4.1 (א) קרקעות מי תושם מוזהמים גזי קרקע - 4.4.3 - נושא זה מקבל מענה בתכנית העיצוב הנחיות מרחביות - 4.4.4 אזור הנחיות מרחביות, יש להראות בתב"ע לנשא קרקע מוזהמת, ניקוז מי נגר עילי תנאים להפקדת התכנית 4.4.5 (ד) ביקשתי שיוסיפי לא תוגד הקמת חדרי טרוסמורמגנית בקרקע המיועדת למבני ציבור.</p>	<p>איכות סביבת 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית 4.4.1 4.4.2 חוות דעת סביבתית 4.4.3 בוח זיוקה 4.4.4 הנחיות מרחביות 4.4.5 תנאים להפקדה</p>
+	<p>4.6.2 (א) קיימת הוראה בתנ"ע: מתקני השתיית יקמו בתת הקרקע ואם הדבר לא ניתן, ישלכו במבנה המיועד לשימושים מסוימים ובתנאי שמוקדם זה דרוש לעודך תפקיד מתקן הנישיות או שחמט המונך בוח הקרקע אוה אפשיות מנזינה מדסית או תכנונית אחרת וכי המתקן הסוגע אינו מהווה מסרד לשימושים אחרים בסביבתו והמבנות שהיא יטיל על סביבתו יחזי קסטות ככל האפשר. 4.6.2 (א) תכנית קובעת כי תנאי להיתר בוח יהיה תכנות ביצוע תשניות אשר חקמתו נדרשת לעודך תפקוד תכנית או השימושים המוגמים בתכנית 4.6.2 (ד) תנאי ביונה בניה תכנות פירוק מערכות תשניות על קרקעות והוסמתן בתת קרקע</p>	<p>הנחיות כלליות להכנת תכנית (4.6.2) ביכות אגורה ורדיוסי 4.6.3 ניקוח 4.6.4 ביוב 4.6.5 חשמל 4.6.6</p>	<p>תשנות סעיף 4.6 הנחיות כלליות להכנת תכנית (4.6.2) ביכות אגורה ורדיוסי מנן 4.6.3 ניקוח 4.6.4 ביוב 4.6.5 חשמל 4.6.6</p>

	<p>4.6.2 (ה) - קיימת דרישה לסמך תשתיות</p> <p>4.6.3 (ג) תנאי לאישור בקשה לחיזוק בניה הינו הבטחת נקיטת אמצעים למניעת זיהום מים בחתום לתחזיות משרד הבריאות ובתיאום עם רשות המים</p> <p>4.6.4 (א) 4.6.4 (ב) תוראות המוגשות אפשרות לחדרות מי נטמים אל מערכת הביוב וחירות מעי הביוב אל מערכות הניקוז - יכלול במסמך מים ביוב וניקוז</p> <p>4.6.4 (ב) 4.6.5 בייב - תנאי להפקדה אישור נטמח ביוב</p> <p>4.6.6 קיימת תוראה בתקו"ן - חדרי ארוסמורטאגיה יהיו בתת הקרקע או במנף המבנים בחתום לתחזיות הרשות העירונית לאיכות הסביבה והמשרד להגנת הסביבה.</p>		
--	---	--	--

שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 162 (ד)	
שימוש בתוכנית ומפורטות	<p>תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשיטה שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט ססקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.</p> <p>162 (א) למעט - (א4) - קביעת או שינוי גובה הקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בניה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בניה ברשות עירונית.</p>
	מהות הסעיף
סעיף	סעיף קטן (א1)
סעיף קטן (א2)	הרחבת דרך
סעיף קטן (א4)	קביעה או שינוי בקו בניין חקבוע בתוכנית
סעיף קטן (א5)	חוראות בינוי
סעיף קטן (א9)	הקלה
סעיף קטן (א19)	קביעת תוראות לעיון הריסת מבנים, לעיון זכות מעבר או זכות לחעברת... ולעיון חקעת קרקע חדרשת לערכו ציבור... בחונאם למפרט בסעיף.

תצהיר (חתימות)			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחוק את המיתר) במסגרת סעיף (ג) בטופס זה.			
שם וטעם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עודד בנולי, אדרי	05282013		16/2/18
שם וטעם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברחם און, עויד	2418926-5		15.2.2018

ת.ז. 05282013

תעמקים
נבי אילנה סולמני - ראש ענף (מחשוב מוזכרות ועדה מחוזית)
צוות הכנת

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

להפקיד את התכנית לאחר שתתוקן ובתנאים הבאים:

- שטחי שירות מינימליים בתכנית לא יפחתו מ 30% מהשטח העיקרי
- מס' יח"ד המוצעות בתכנית 225 הינו מקסימלי – הקלה בצפיפות מהווה סטייה ניכרת.
- תיק תיעוד מלא יהווה תנאי לאישור תכנית העיצוב.
- מומלץ לאשר את תכנית העיצוב בסמכות מה"ע

השלמות נדרשות כתנאי להפקדה:

5. איחוד וחלוקה: אישור טבלאות איחוד וחלוקה בהסכמה ע"י אגף הנכסים והיח' לרה פרצלציה
6. תשתיות מים, ביוב וניקוז: אישור נספחי תשתיות ע"י הגורמים המוסמכים לכך, והכללתם במסמכי התכנית
7. איכות סביבה: נדרש סקר היסטורי
8. השלמת תיאום הוראות התכנית עם הגורמים המקצועיים בעיריה

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

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 16/02/2018
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 15/02/2018

בישיבתה מספר 0004-18ב' מיום 28/02/2018 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

גידי בר אוריין: מציג את התוכנית של שלמה 46-48 במצגת.
בדקנו ואנחנו מגיעים לשטחי שירות בהיקף של 25% מכיון שיש ממ"קים ובכך חוסכים שטחי שירות. לכן היינו שמחים להישאר ב 25% אבל נקבל את להחלטתכם.

אורלי אראל: מציעים בדומה לתכנית שלמה 44, 30% שטחי שירות עם אפשרות להעביר עד 3% בין שטח שירות לעיקרי בלי שיחשב כסטייה ניכרת.
ראובן לדיאנסקי: כמה דירות יהיו בקומת מגורים?
גידי בר אוריין: 6 דירות בקומה.
מלי פולישוק: אתם מחייבים לבזבז שטח שהוא לא צריך מדוע? אני מציעה להגדיל את הגמישות הזו מ 3% ל 5%.

אורלי אראל: ישבנו עם מנהלים של הרישוי ועשינו בדיקות לגבי היתרים על אחוז שטחי השירות למגורים שנדרש. יש אמירה ברורה לגבי שטחי השירות: למגורים 30% לתעסוקה 40% ולמלונאות 50%. במסגרת היתר הבניה אפשר לאשר גמישות כפי שהצענו.
אסף זמיר: מציע לאשר את התוכנית.

הועדה מחליטה:

לאשר את התוכנית להפקדה בהתאם לחו"ד צוות.
לאפשר גמישות במסגרת הוצאת ההיתר להעברת שטח שירות לשטח עיקרי עד 3%.

משתתפים: אסף זמיר, ליאור שפירא, שמואל גפן, ראובן לדיאנסקי

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

מס' החלטה	התוכן
28/02/2018	תא/תעא/צ/2693/2 - תע"א גני"ל לוי אשכול 12
6 - 18-0004	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

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

מיקום: חוות גורדון

כתובת: אשכול לוי 12 (פינת מאורציו ויטלה 2)



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן
6648	חלק	255

שטח התכנית: שטח המגרש 3.304 דונם

יזם התכנית: הוועדה המקומית תל אביב-יפו

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

מצב השטח בפועל: מגרש המשמש לחניה. קיים הפרש טופוגרפי של כ 3 מטר בין החלק הצפון מערבי לדרום מזרח.

מצב תכנוני קיים: תכנית מס' 507-0271700 תא/מק/צ'.

בתחום המגרש עוברת רצועת תשתיות של חברת חשמל והשפד"ן. לפיכך, השטח הניתן לניצול כמגרש חום אינו מהווה את כל שטח המגרש החום בכללותו.

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

מצב תכנוני מוצע: מקבץ של 3 כיתות גן הכוללים - מבואה, כיתה, ממ"מ, מטבחון, חצר, חדר אשפה וביתן שומר.

טבלת נתונים:

נתונים	קיים	מוצע	תכנית תא/מק/צ'
שטחים כוללים מ"ר	0	כ- 650 מ"ר	8920 מ"ר (סה"כ 270%)
קומות	0	2	10
תכסית	0	כ 12%	60%
תכסית מרתף	0	0	85%

זכויות בניה:

סך שטחי הבניה המוצעים בפרויקט עבור המבנה הנוסף עומדים על כ- 650 מ"ר. סך זכויות הבניה עומד על כ- 12% משטח המגרש.

תכנית העיצוב כפופה לזכויות בניה מכח תכנית תא/צ' לצורך מימוש פרויקט זה.

העיצוב האדריכלי

1.1. אפיון המבנים בפרויקט

תיאור כללי – תכנון מקבץ 3 כיתות גן הכוללים - מבואה, כיתה, ממ"מ, מטבחון, חדר אשפה וביתן שומר, 2 כיתות גן בקומת קרקע כולל חצרות גן, וכיתת גן בקומה א הכוללת חצר גג.

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

0 מטר האם 0 לוקח בחשבון את שטח ז.ההנאה?	קו בנין לרחוב מאוריצי ויטליה- צפון
0 מטר	קו בנין לרחוב אשכול לוי- מערב
2.5 מטר	קו בנין צידי – סמינר הקיבוצים- מזרחי
0 מטר	קו בנין צידי – שצ"פ- דרומי

1.2. בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

א. **חומרים** : שימוש בטיח, בטון, אלומיניום, זכוכית, ולוחות HPL. חומרי הגמר יאושרו במסגרת היתרי הבניה.

ב. **הצללות** – הצללת החצרות והגגות הפעילים יעשה ע"י המבנה עצמו, נטיעות, קומות מפולשות, פרגולות בנויות ו/או מפרשי הצללה. יתר התקנות בדבר הצללות עפ"י תכנית צ'.

הצללת הגגות הפעילים תשולב כחלק אינטגרלי ממעטפת המבנה על ידי קורה דקורטיבית במעטפת המבנה בהתאם לתכנית העיצוב.

ג. **שילוט**- בהתאם להנחיות השילוט העירוניות ובאישורה.

ד. **חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג**- גגות המבנים יטופלו ע"פ קובץ ההנחיות לעיצוב מבנים של עיריית תל אביב. בהיקף הגגות הטכניים ימוקם מעקה בחומר וצורה המתאימים לחזית המבנה, בכל מקרה לא יבלטו המערכות הטכניות מעבר למעקות המבנים.

במידה וגג המבנה ישמש כחצר פעילה יש להציג הצללה כחלק אינטגרלי מהמבנה – יוצג לאישור אדריכל העיר במסגרת היתר הבניה.

1.3. קומת הקרקע/קומת הכניסה –**כניסות המבנים**

הכניסה הראשית למבנה החדש תהיה מכיוון צפון מערב, פינת רחובות מאוריצי ויטליה ולוי אשכול. מפלס הכניסה הקובעת יעמוד על 9.5 מטר. תותר גמישות של עד 1 מ' באישור אדריכל העיר.

1.4. נגישות

תכנון הבינוי והפיתוח יעמוד בתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.

1.5. מערכות:

1. קווי ביוב, מים וכל קו תת קרקעי, יעברו באופן שלא יפגע באפשרות בינוי עתידית.

2. גמל מים, כמוצג בתכנית הידרנטים ע"פ דרישות שרותי הכבאות, הל"ת וחוזר מנכ"ל משרד החינוך.

1.6. בניה בשלבים:

שלב א: מקבץ 3 כיתות גן הכוללים - מבואה, כיתה, ממ"מ, מטבחון, חדר אשפה וביתן שומר, 2 כיתות גן בקומת קרקע כולל חצרות גן, וכיתת גן בקומה א הכוללת חצר גג.

שלב ב: תוספת 2 כיתות גן או הרחבה לאשכול גנים.

2. הנחיות הפיתוח הסביבתי**פיתוח השטח**

- **מי נגר**- מינימום חלחול טבעי 15% משטח המגרש
- רחבת כניסה צפון מערבית – פיתוח בהתאם למתואר בתכנית.
- עצים לשימור – במגרש בוצע סקר עצים. מרבית העצים יסומנו ויוגנו במהלך העבודות.
- **גדרות** – יתוכננו בהתאם לתכנית צ'.
- **אשפה** – פתרון האשפה ישולב בתחום המגרש, מיקום מסתור אשפה יהיה כחלק ממבנה הכניסה ברחוב מאוריצי ויטליה. כמות פחי אשפה יתוכננו על פי הנחיות אגף שפ"ע.

בתוספת עתידית של בניה במגרש ישולבו מערכות הטכניות כחלק אינטגרלי מהמבנים**3. מאפייני בניה ירוקה**

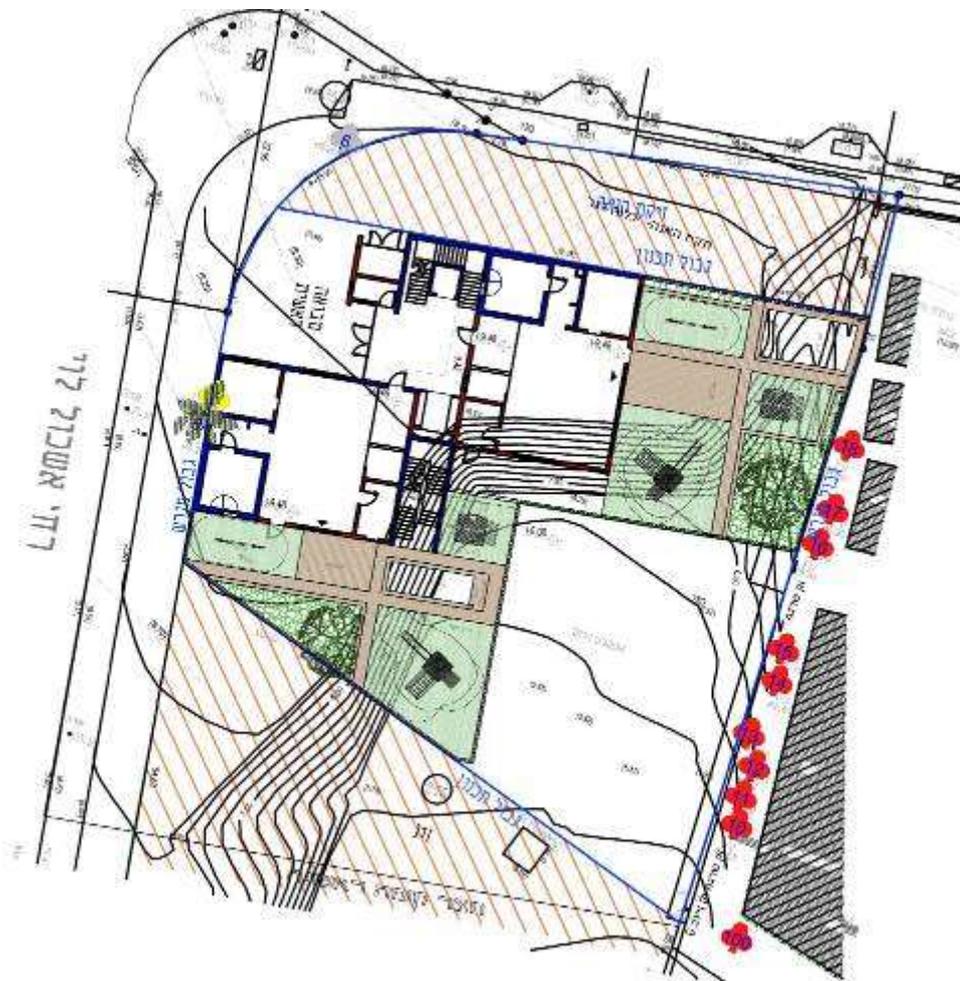
תנאי להוצאת היתרי בניה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה בת"י 5281 לבנייה בת קיימא והנחיות הוועדה המקומית בנושא זה לעת הוצאת היתר בנייה.

4. **גמישות**: שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו חזרה לוועדה המקומית.

הדמיית המבנה



תכנית פיתוח השטח



מצב קיים



מצב מוצע שלב א



מצב מוצע שלב ב



חו"ד משותפת: (מוגש ע"י צוות תכנון צפון ואדריכל העיר)

מומלץ לאשר את תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח.

בישיבתה מספר 18-0004 ב' מיום 28/02/2018 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

דרור לוטן: מוצגת תוכנית להקמת 3 כיתות גני ילדים עם אפשרות לבנית מבנה המאפשר 4 כיתות גן בתוספת קומה.
אסף זמיר: כל שנה נרשמו 19,000 למוסדות העיר.
עמיחי שגיא ממשרד אודם אדריכלים הציג את תכנית העיצוב.
ראובן לדיאנסקי: צריך לבחון אפשרות לשימוש קהילה בחצרות גני הילדים אחה"צ.
אסף זמיר: אני גם בעד עירוב שימושים אולם שימוש קהילה בחצרות גני ילדים הנו נושא מורכב.

הועדה מחליטה:

לאשר את תוכנית העיצוב.

משתתפים: אסף זמיר, ליאור שפירא, שמואל גפן, ראובן לדיאנסקי, נתן אלנתן

מס' החלטה	התוכן
28/02/2018	תא/תע"א/צ/1/672 - תע"א אשכול גנים נהרדעא
7 - 0004-18ב'	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

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

מיקום : מגרש הצמוד מערבית לשצ"פ. ברחוב נהרדעא



כתובת : רחוב נהרדעא 4 תל אביב

גושים וחלקות בתכנית :

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6217	מוסדר	חלק	--	158
6217	מוסדר	חלק	--	299

שטח התכנית : שטח המגרש בתוכנית זו – כ – 1.419 דונם.

יזם התוכנית : הוועדה המקומית תל אביב-יפו

מתכננים :

אדריכל תכנית : ליאור ציונוב - ציונוב ויתקון אדריכלים, זמנהוף 26 תל אביב 054-4222890

אדריכל פיתוח : יוסי שושן - סטודיו סטרקטורה, הפנינים 1 יפו ישראל 050-8783607

מצב השטח בפועל :

מבנה גן ילדים, פילר חברת חשמל ועצים, הגישה למבנה מתחום השצ"פ הגובל לו ממזרח.

מצב תכנוני קיים :

תכנית מס' 507-0271700 תא/מק/צ' : תנאי להגשת בקשה למתן היתר בניה יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי ביחס של קיים מול מוצע.

מצב תכנוני מוצע :

התכנון המוצע כולל אשכול 7 כיתות גן במבנה בן 3 קומות ומאגר מים תת קרקעי לכיבוי אש.

א. קומת כניסה: 3 כיתות גן וחצרות גני ילדים במפלס הקרקע, חדר מנהלת, מחסן, מטבח, חדר שומר

שירותי נכים וחלל רב תכליתי ומרחב מוגן.

ב. קומה א: 2 כיתות גן וחצרות גנים בקומה ומרחב מוגן.

ג. קומה ב: 2 כיתות גן וחצרות גנים בקומה ומרחב מוגן.

טבלת נתונים :

נתונים	קיים (הריסה)	מוצע	תכנית תא/מק/צ'
שטחים כוללים מ"ר	כ - 230 (גן קיים)	כ- 1400 מ"ר	כ - 3,940 (270%)
גובה	1	3	10

תכסית	אחוזים	כ 15%	כ 48%	60%
תכסית מרתף	אחוזים	0	כ 6%	85%

זכויות בניה :

סך שטחי הבניה המוצעים בפרויקט עבור המבנה הנוסף עומדים על כ- 2,200 מ"ר – ברוטו – כולל שטחי חצרות בקומות (כ-200 מ"ר עבור כל גן) סך זכויות הבניה עומד על כ- 100% משטח המגרש.

עיקרי הוראות תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח**א. הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי:**

- 1) **כניסה קובעת** – הכניסה למבנה – תהיה ממזרח מתחום השצ"פ הגובל. מפלס הכניסה הקובעת יעמוד על +12.75 מטר יותרו שינויים של עד 1 מטר ממפלס זה לצורך התאמות לחצרות הגנים, לכניסה לניקוז או כל שיקול תכנוני אחר
- 2) **קומות** – מתוכננות 3 קומות, ובנוסף מאגר מים תת קרקעי.
- 3) **שלבי ביצוע** – הפרוייקט מתוכנן בשלב אחד.
- 4) **קווי מגרש** - קווי המגרש יהיו ע"פ תוכנית 672
- 5) **קווי בניין** - קווי הבניין יהיו ע"פ הוראות תוכנית צ' :
 - קו בניין לחזית רחוב נהרדעא (צפוני) 0 מטר תא/מק/צ'
 - קו בניין צדדי מזרחי (לשצ"פ) 0 מטר תא/מק/צ'
 - קו בניין צדדי (מערבי) 2.5 מטר תא/מק/צ'
 - קו בניין אחורי (דרומי) 3 מ' תא/מק/צ'
- 6) **מאגר מים** – יבוצע מאגר מים תת קרקעי.
- 7) **עצים** - במגרש מספר עצים בתחום תכסית המבנה המוצע המיועדים לכריתה.

ב. תשתיות

- 1) קווי ביוב, מים וכל קו תת קרקעי, יעברו בתת הקרקע.
- 2) לא יתוכננו חניות בתחום המגרש
- 3) חניות אופניים יבוצע ע"פ דרישות בניה ירוקה
- 4) גמל מים, הידרנטים וברזיות לשתיה ע"פ דרישות שרותי כבאות, הל"ת 2007 וחוזר מנכ"ל משרד החינוך.

ג. בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

- ה. **חומרים** – הצגת חומרי הגמר לאישור אדריכל העיר לרבות חיפויי חוץ, בעת הוצאת היתר בניה.
- ו. **שילוט** - השילוט יהיה בהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית ובאישורה.
- ז. **חזית חמישית**
 - a. תנאי להיתר בניה – הצגת אופן העמדת והסתרת מתקנים טכניים על גגות המבנה.
 - b. הסדרת גישה, ותחזוקה אל גגות המבנה – והסדרי בטיחות בגגות.

2. הנחיות הפיתוח הסביבתי**פיתוח השטח**

- **מי נגר** - מינימום חלחול טבעי 15% משטח המגרש
- **עצים לשימור** – במגרש בוצע סקר עצים. עצים לשימור יסומנו ויוגנו במהלך העבודות.
- **גדרות** – יתוכננו בהתאם לתכנית צ'.
- **אשפה** – פתרון האשפה ישולב בתחום המגרש, על בסיס מתקן האשפה הקיים. כמות פחי אשפה יתוכננו על פי הנחיות אגף תברואה.

3. מאפייני בניה ירוקה

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

4. גמישות:

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

הדמיות המבנים



תכנית פיתוח השטח



חו"ד משותפת (מוגשת ע"י מחלקת תכנון מרכז ואדריכל העיר)

מומלץ לאשר את תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח

בישיבתה מספר 0004-18ב' מיום 28/02/2018 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אדריכל ליאור ציונוב: מציג את תוכנית העיצוב לאשכול גנים נהרדעא.

ראובן לדיאנסקי: מה בנוגע לכניסה לגן.
דורון ספיר: המדינה דורשת חדר רב תכליתי והמדינה מכירה בכך כאשכול גנים.

הועדה מחליטה:

לאשר את תוכנית העיצוב.

משתתפים: אסף זמיר, ליאור שפירא, שמואל גפן, ראובן לדיאנסקי, נתן אלנתן

מס' החלטה	התוכן
28/02/2018	תא/תעא/צ/2757(2) - מגרשי סקווש בקאנטרי נווה שרת
8 - 0004-18ב'	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

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

מיקום: קאנטרי נווה שרת ת"א



כתובת: רחוב ראול ולנברג 43 תל אביב

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6338	מוסדר	חלק		67,117

שטח התכנית:

שטח התכנית – 16,942 מ"ר
שטח תכנון שלב א' – 2875 מ"ר

מתכננים:

יזם: הוועדה המקומית תל אביב-יפו

אדריכל פיתוח כלל הקאנטרי: אדריכלות נוף טרי גרינבלט

מתכנן מתחם הסקווש: קו בנוף אדריכלות נוף בע"מ

מתכנן בינוי מתחם הסקווש: כריסטופר ביבינסקי מנהל חברת ASB

בעלות: עיריית תל אביב

מצב השטח בפועל:

השטח המתוכנן למתחם, הינו חלק מקאנטרי עירוני פעיל, כיום השטח משמש ברובו לשטח מעבר ושהיה עם רחבת אספלט וכר דשא משופע שאינם מקורים. בשטח מצויים ארבעה עצים לשימור. בדפנות השטח ישנם מתקני כושר על גבי משטח גומי אשר יפוגו משטח התכנון.

מצב תכנוני קיים:

תא/757 - שיקום מעברת יד המעביר - דרום צהלה : קבע את יעוד הקרקע לשב"צ.
 תכנית מס' 507-0271700 תא/צ' - מבני ציבור :
 תנאי להגשת בקשה למתן היתר בניה יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי למגרש כולו.

מצב תכנוני מוצע:

- התכנון המוצע כולל סה"כ 4 מגרשי סקווש מקורים. שטח כל מבנה 70 מ"ר. המגרשים ממוקמים ע"ג משטח בטון בשטח 720 מ"ר, וקירווי גג משותף. כמו כן, מתוכננים מקומות ישיבה ואזורי שהיה נוספים.
- אזור התכנון הינו חלק מקאנטרי עירוני פעיל, המתוכנן בקומת קרקע, הכניסה הקובעת.
 - ארבעת העצים הקיימים בתחום הטיפול הנופי הינם לשימור.
 - מתקני הכושר החיצוניים יפוגו ממתחם התכנון. בשלב ב' של התכנון ישולב במתחם בקומה המקורה אזור מתקני כושר לשימוש משתמשי הקאנטרי.
 - בתכנון המוצע של מתחם הסקווש יחוברו כל מערכות מים ביוב חשמל ותקשורת למצב הקיים.

טבלת נתונים:

נתונים	קיים בקו הכחול	מוצע	סה"כ	מותר לפי תא/צ'
שטחים כוללים	24,600 מ"ר	2875	24,600 מ"ר	270% (45,743 מ"ר)
מספר קומות	2	1	2	10
תכסית	10%	3%	13%	60%
תכסית מרתף	0.3%	-	0.3%	85%

הדמיות המבנים





תכנית פיתוח השטח:



הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי
1. העיצוב האדריכלי

- 1) **כניסה קובעת** – הכניסה למתחם התכנון תהיה מרחוב קהילת קליבלנד דרך רחבת הכניסה הראשית הקיימת של קאנטרי נוה שרת, וכניסה נוספת המשמשת כיום כציאת חירום בלבד, תוכשר לכניסה ויציאה ישירות למתחם הסקווש. מפלס הכניסה הקובעת יהיה במפלס הקרקע.
- 2) **קומות** – למתחם קומה 1, אשר הינה קומת הכניסה הקובעת.
- 3) **קווי בניין** - קווי הבניין יהיו ע"פ הוראות תוכנית תא/צ' (ציבורי):
 - קוי בניין הגובלים במגרשים ביעוד קרקע ציבורי: 0 מ'
 - קו בניין צדדי מערבי (מגורים): 2.5 מ'
- 4) **עצים לשימור** – במגרש 4 עצים בוגרים קיימים, במסגרת התכנון העצים מיועדים לשימור ומשולבים בתכנון הפרויקט.
- 5) **פיתוח השטח** – למתחם הסקווש ותאפשרנה שתי כניסות, כניסה מרכזית משער יציאת החרום הקיים שיותאם לצורך זה, וכניסה נוספת הרחבת הכניסה לקאנטרי. הכניסה הראשית תפותח ברצף מפלסי עם רחבת הכניסה.

הקמת מבני הסקווש תעשה ע"י חברה חיצונית ועפ"י הנחיות היצרן.

6) בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת:

ח. **חומרים** – רוב חלקי הבנייה יהיו מקונסטרוקציה קלה ומערכת קיר מסך מזכוכית ובהתאם להוראות היצרן. תאום סופי לחומרי הגמר יעשה במסגרת היתר בניה ובאישור אדריכל העיר.

ט. **שילוט** - שילוט יהיה לפי הנחיה והוראה של אדריכל השילוט העירוני לפני ביצוע.

2. מיקום מערכות ותשתיות

- 1) קווי ביוב, מים וכל קו תת קרקעי, יעברו בתת הקרקע באופן שלא יפגע בעצים לשימור.
- 2) גמל מים, הידרנטים וברזיות לשתיה ע"פ דרישות שרותי כבאות, הל"ת 2007. על פי מיקום בתכנית.



חוו"ד משותפת (מחלקת תכנון צפון ואדריכל העיר)

מומלץ לאשר את תכנית העיצוב בכפוף לעמידה בתנאים הנדרשים מתכנית תא/צ' (ציבורי).

בישיבתה מספר 0004-18ב' מיום 28/02/2018 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

צבי קנוניץ: מצגי את תכנית העיצוב למתקני סקווש במתחם הקאנטרי.
ליאור שפירא: בדקתם שיש דרישה למגרשי הסקווש?
ליאור שפירא: כל מגרשי הספורט חוסלו בגלל שלא הייתה דרישה למתקנים.
ראובן לדיאנסקי: איך בדקתם מה הצרכים של הציבור אם בכלל נעשתה בדיקה?
צבי קנוניץ: לא נעשתה בדיקה.
אסף זמיר: לא יודע להגיד לך אם נעשה סקר בדיקה.
ליאור שפירא: האם האולם יכול לשמש משהו אחר כמו TRX?
צבי קנוניץ: כן יוכל לשמש.

הועדה מחליטה:

לאשר את תוכנית העיצוב.

משתתפים: אסף זמיר, ליאור שפירא, שמואל גפן, נתן אלנתן, גל שרעבי דמאיו, אלעד דמשק.

התוכן	מס' החלטה
תא/תע"א/צ/3590(2) - תכנית עיצוב לבית ניצן ברחוב רוממה דיון בעיצוב ארכיטקטוני	28/02/2018 9 - 0004-18'

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: וועדה המקומית תל-אביב יפו
תא/תע"א/צ/3590(2) – תכנית עיצוב אדריכלי לבית ניצן ברחוב רוממה :

מיקום: צפון תל אביב, שכונת נאות אפקה ב', תל אביב יפו



כתובת: רחוב רוממה 38, תל אביב יפו

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6624	מוסדר	כל הגוש	558	236,237

שטח התכנית: 973 מ"ר

מתכנן: אדריכל דורון מינין – "אודו אדריכלים"
בעלות: עיריית תל אביב יפו

מצב השטח בפועל: גינת משחקים עירונית

מדיניות קיימת: מדיניות קיימת במגרשים ביעוד שבי"צ הנה טיוב שימוש בקרקע ואפשרות בניה לגובה לשמירת שטחי הקרקע פנויים ככול הניתן לטובת שימושים עתידיים.

מצב תכנוני קיים:

- תא/תע"א 3590 (1) לתוכנית תא/3590- "מתחם מגורים חדש ברחוב רוממה"
- תכנית צ' - תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור

שטח התכנון: 4712 מ"ר

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

תיק מידע לבקשה מס' – 201700967:

270% משטח המגרש כאשר 200% מכך לשטח עיקרי ו70% לשטחי שירות (מתוקף תוכנית צ').

תכנית מקסימלית לא תעלה מעל 60% משטח המגרש.

גובה המבנה לא יעלה מעל 2 קומות מעל הבניינים הסמוכים – הגבוה מבניהם, בכל מקרה לא יעלה מעל 10 קומות ממפלס הכניסה. השימושים המוגדרים על מגרש זה- מבנים ומוסדות ציבור.

מצב תכנוני מוצע:

תיאור התכנית, המבנים המוצעים והשימושים:

הפרויקט הוא מבנה ציבור בשטח כולל של 1500 מ"ר הממוקם מגרש בשטח 973 מ"ר, המהווים 154% בנייה, לאגודת ניצן המכיל שלוש קומות מגורים קרקע, ראשונה ושניה המכילות שמונה יחידות דיור, וקומת מרתף חלקית המכילה חדרי טיפול ואולם לשימוש דיירי המבנה. המגרש מוגדר בתב"ע כמגרש חום והוא ממוקם ברחוב רוממה 38, צפון תל אביב. בנוסף, המגרש מכיל זיקת הנאה למעבר ציבור דרך המגרש כמו כן, מתקן הכלרה לשימוש תושבי האזור.

נתונים נפחים:

מספר קומות: מ: מינוס 1 עד: קומה 3 (גג טכני).

גובה: 13.50 מטר.

תכסית: 477 מ"ר.

קווי בניין: קו בניין קדמי – 5 מ', צידי 2.5 מ' ואחורי 3 מ'.

תחבורה, תנועה, תשתיות: התוכנית מכילה מתקן הכלרה על פי התב"ע לשימוש האזור. בתוכנית מתוכננות שלושה מקומות חניה בקווי בניין, במפלס מרתף. הגישה אל החניות- על ידי רמפה ברמת שירות 1.

עיצוב: המבנה הוא מבנה בעל מראה פשוט ונקי בצורה גאומטרית פשוטה, כאשר הרווח בין שני הנפחים מייצר "רחוב פנימי" פרטי פתוח ליושבי המבנה ומאפשר מבטים, מקומות וחלוקה לאזורים. מבחינת חומרים המבנה הינו בגמר טיח בהיר ושילוב של חומרים קלים – פרזול ואלומיניום.

פיתוח בסביבת הפרויקט: בחלקו הצפוני והמזרחי של המגרש מתוכנן מתחם מגורים חדש, בחלקו הדרומי קיים מבנה מגורים

טבלת השוואה:

מצב מוצע (שלב ב')	מותר	נתונים	
118% עיקרי, 36% שירות	270% (200% עיקרי, 70% שירות)	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
1500 מ"ר	2627.1 מ"ר	מ"ר	
4	10	קומות	גובה
13.50	-	מטר	
477 מ"ר – 49%	583.8 מ"ר (60%)		תכסית

הדמיות המבנה ופיתוח המגרש:

מס' החלטה	התוכן
28/02/2018	תא/תעא/צ/2664/1 - תע"א גני"ל ברנפלד 15
10 - 0004 - 18	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

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

מיקום: המגרש נמצא צפונית למבנה ביה"ס היסודי "עציון".

כתובת: רחוב ברנפלד שמעון 15



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6133	מוסדר	חלק	712	
6164	מוסדר	חלק	129	

שטח התכנית:

שטח תכנית העיצוב כ- 6,311 מ"ר

שטח אזור העבודה כ- 746 מ"ר

מתכננים:

אדריכלות ופיתוח: אדר אופנהיים, גריל אופנהיים אדריכלים בן אביגדור 16 - 03-62060751

מצב השטח בפועל:

המגרש אינו מפותח ומשמש ברובו כחצר האחורית של ביה"ס היסודי "עציון". בשטח מצויים מספר עצים בוגרים, חלקם לשימור. במרכזו של השטח ממוקמים מתקני משחקים ע"ג משטח גומי אשר יועתקו בשלמותם לכיוון מערב.

מצב תכנוני קיים: (לפי תיק מידע)

שם התוכנית ומספרה	תאריך הפקדה	תאריך מתן תוקף	כולל בינוי ועיצוב אדריכלי
צ' 319	28/07/2015	18/07/2016	לא
2664	25/10/1956	25/10/1956	לא
1ע	20/09/1998	30/03/1999	לא
	21/02/2001	18/03/2003	לא

מצב תכנוני מוצע:

התכנון המוצע כולל מבנה אחוד של 3 כיתות גן. לכל גן חצר משחקים מקורה בחלקה, מטבח, שירותים ומחסן.

- ד. אשכול הגנים בנוי בשתי קומות: קומת קרקע וקומה נוספת.
- ה. מתקני המשחקים של ביה"ס המצויים במרכזו המגרש יועתקו לכיוון מערב, לחצר של ביה"ס.
- ו. לאשכול הגנים יפותחו התשתיות המתאימות: מים, ביוב, חשמל, תקשורת, חדר אשפה וכו'.
- ז. מבנה חדר אשפה יתוכנן לפי הוראות תכנית צ' - כחלק מן המבנה, מקורה ובנוי, וישמש כחדר האשפה של ביה"ס ואשכול הגנים יחדיו.

טבלת נתונים:

נתונים	תא / צ'
שטחים	תא/צ' – 270%
גובה	תא/צ' – עד 17 מ' ממפלס הכניסה הקובעת
תכנית	תא/צ' – 60%

עיקרי הוראות התכנית

- ד. **הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי:**
- כניסה קובעת** – הכניסה למבנה הגנים תהיה מרח' ברנפלד שמעון ותקודם על ידי רחבת כניסה פתוחה לציבור.
- מפלס הכניסה הקובעת יעמוד על 34.00 + מטר – בשיפוע של כ- 2% ממפלס הרחוב.
- קומות** – למבנה 2 קומות, קומה אחת מעל קומת הכניסה הקובעת.
 - קווי מגרש** - קווי המגרש יהיו ע"פ גבול המגרש המופיע בתוכנית צ' .
 - קווי בניין** - קווי הבניין יהיו ע"פ הוראות תוכנית צ' :
- קו בניין לחזית רחוב ברנפלד שמעון 0 מ' תכנית צ'
 - קו בניין צדדי צפוני (מגורים) 2.5 מ' תכנית צ'
 - קו בניין צדדי צפוני 0 מ' תכנית צ'
 - קו בניין אחורי 0 מ' תכנית צ'
- **עצים לשימור** – במגרש 13 עצים קיימים אשר עומדים בהגדרות עץ בוגר. במסגרת תכנון גני הילדים מיועדים 8 עצים, מרביתם עצים מנוונים ללא אפשרות לשימור במצב בטיחותי תקין, לכריתה, ללא העתקות עצים וכל זאת באישור אגרונום. שאר העצים מסומנים לשימור והם משולבים בתכנון הפרויקט.
- פיתוח השטח** – רחבת הכניסה מזרחית למבנה תפותח כזיקת הנאה לציבור ברצף מפלסי עם המדרכה של רח' ברנפלד שמעון וללא אמצעי תיחום. פיתוח חצרות המשחקים של כיתות הגן ייעשה עפ"י הנחיות משרד החינוך ועיריית תל-אביב מבחינת כמות וסוג הריצופים, שטחי גינון, שטחי הצללה מינימליים, מערכות השקיה וניקוזים.
 - חניות אופניים** – בכניסה הראשית של המבנה מכיוון רח' ברנפלד שמעון ברחבת הכניסה, יתוכננו חניות אופניים שיספקו את כמות החניות הנדרשת עפ"י התקן של עיריית ת"א.
- ה. **תשתיות**
- קווי ביוב, מים וכל קו תת קרקעי, יעברו בתת הקרקע באופן שלא יפגע בעצים לשימור.
 - גמל מים, הידרנטים וברזיות לשתיה ע"פ דרישות שרותי כבאות, הל"ת 2007 וחוזר מנכ"ל משרד החינוך. על פי מיקום בתכנית.
- ו. **בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת**
- חומרים** – רוב חלקי הבנייה יחופו בטיח בגוונים בהירים. תאום סופי לחומרי הגמר יעשה במסגרת היתר בניה ובאישור אדריכל העיר.
 - שילוט** - השילוט יהיה בהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית ובאישורה.
- יב. **חזית חמישית**
- תנאי להיתר בניה – הצגת אופן העמדת והסתרת מתקנים טכניים על גג המבנה העליון.
 - תוסדר גישה אל גג המבנה העליון לצורך תחזוקה, וכן יבוצעו בו הסדרי בטיחות למניעת נפילה.

הדמיות המבנים





תכנית פיתוח

חו"ד משולבת (מחלקת תכנון מרכז ואדריכל העיר)

מומלץ לאשר את תכנית העיצוב בכפוף לעמידה בתנאים הנדרשים מתכנית תא/צ' (ציבורי), תכנית העיצוב מתייחסת למגרש ייעוד הקרקע כולו וגוזרת שטחים מותרים לבניה בהתייחס למבנים הקיימים.

בישיבתה מספר 18-0004/ב' מיום 28/02/2018 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אדר' אדר אופנהיים: מציג את תוכנית העיצוב לגני ילדים ברח' שמעון ברנפלד.

הועדה מחליטה:

לאשר את תוכנית העיצוב.

משתתפים: אסף זמיר, ליאור שפירא, שמואל גפן, ראובן לדיאנסקי, נתן אלנתן

התוכן	מס' החלטה
תא/תע"א/צ/1/2543 - תע"א הרחבת ביה"ס ירושלמי - שכונת בבלי דיון בעיצוב ארכיטקטוני	28/02/2018 11 - 18-0004

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

מיקום: בית ספר בבלי ירושלמי

כתובת: אונקלוס 8 ת"א



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות
6106	חלק	257, 280, 406, 407, 414, 415, 424, 425

שטח התכנית: שטח המגרש: 6.427 דונם

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

בעלות: עיריית תל אביב-יפו

מצב השטח בפועל:

על המגרש קיימים מספר מבנים:

מבנה ראשי בעל 3 קומות + מרתף, הכולל 18 כתות אם, מבנה ספריה בעל 2 קומות הכולל 3 כתות אם, מבנה אולם ספורט, לביה"ס 2 כניסות: כניסה מרחוב אונקלוס וכניסה מרחוב הרצוג המקביל.

מצב תכנוני קיים: תכנית מס' 507-0271700 תא/צ' – מבני ציבור, תנאי להגשת בקשה למתן היתר בניה יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי למגרש כולו.

מצב תכנוני מוצע:

הריסה: אולם הספורט, מגרשי הספורט, מסתור האשפה, ביתן השומר הממוקם בכניסה מרחוב הרצוג. תכנון מוצע: תוספת מבנה בן 3 קומות (קומה חצי מפולשת, קומת כיתות, אולם ספורט). המבנה מתוכנן בחלק הדרום מזרחי של המגרש, במיקום מבנה אולם הספורט הקיים והמיועד להריסה בתכנית זו. המבנה המוצע כולל: 4 כתות אם, כיתת חינוך מיוחד, חדר פרויקטים, חדר טכנולוגיה כחלק מהמרחב המוגן, חדר מורים, חדרי עזר, פינות שהיה, בהתאם לפרוגרמת משרד החינוך (השלמה ל-24 כיתות סה"כ). בנוסף, אולם ספורט וחדרי ספח, הגג העליון הנו גג קל ואינו מאפשר תוספת קומות עתידיות. התכנון המוצע כולל פיתוח והסדרת הכניסה הדרומית מרחוב הרצוג, הקמת מבנה ביתן שומר, מסתור אשפה ומגרש כדורסל במקום מגרשי הספורט הקיימים.

טבלת נתונים:

נתונים	קיים	תוספת מוצעת	סה"כ	מותר לפי תא/צ'
--------	------	-------------	------	----------------

תכנית העיצוב תאפשר שימוש בגג המבנה כחצר פעילה ותוצג הצללה כחלק אינטגרלי מהמבנה.

1.3. קומת הקרקע/קומת הכניסה – כניסות המבנים

הכניסה הראשית למבנה החדש תהיה מכיוון מערב, דרך חצר ביה"ס. מפלס הכניסה הקובעת יעמוד על 6.60 מטר. תותר גמישות של עד 1 מ' באישור אדריכל העיר.

1.4. נגישות

תכנון הבינוי והפיתוח יעמוד בתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.

1.5. מערכות:

3. קווי ביוב, מים וכל קו תת קרקעי, יעברו באופן שלא יפגע באפשרות בינוי עתידית.
4. גמל מים, כמוצג בתכנית, הידרנטים וברזיות לשתיה ע"פ דרישות שרותי הכבאות, הל"ת וחוזר מנכ"ל משרד החינוך.

2. הנחיות הפיתוח הסביבתי

פיתוח השטח

- מי נגר- מינימום חלחול טבעי 15% משטח המגרש
- רחבת כניסה דרומית – פיתוח בהתאם למתואר בתכנית.
- הקמת מגרש כדורסל.
- עצים לשימור – במגרש בוצע סקר עצים. מרבית העצים יסומנו ויוגנו במהלך העבודות.
- גדרות – יתוכננו בהתאם לתכנית צ'.
- אשפה – פתרון האשפה ישולב בתחום המגרש, מיקום מסתור אשפה יהיה כחלק ממבנה הכניסה ברחוב הרצוג. כמות פחי אשפה יתוכננו על פי הנחיות אגף תברואה.

3. מאפייני בניה ירוקה

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

4. גמישות:

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

הדמיית המבנה





מצב קיים



מצב מוצע



חוו"ד משותפת: (מוגש ע"י מחלקת תכנון מרכז ואדריכל העיר)

מומלץ לאשר את תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח.

בישיבתה מספר 18-0004 ב' מיום 28/02/2018 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

דרור לוטן: תוצג תכנית עיצוב להרחבת בית הספר ירושלמי בשכונת בבלי.

אדר' עמיחי שגיא: מציג את התכנית במצגת

ראובן לדיאנסקי: התסכול שלנו כשהכל בא כבר מוגמר ואי אפשר לשנות נושאי פרוגרמה. אסף זמיר: זו תוכנית עיצוב ואנחנו נדון בעיצוב, אתה יכול להגדיר שאתה מעוניין ביותר כיתות. ראובן לדיאנסקי: האם יכולתי לראות את התוכנית הזו לפני או רק במסגרת תוכנית העיצוב? אורלי אראל: רק במסגרת תוכנית העיצוב.

בעד: אסף זמיר, שמואל גפן נתן אלנתן ליאור שפירא, גל שרעבי דמאיו
נמנע: ראובן לדיאנסקי

הועדה מחליטה:

לאשר את תוכנית העיצוב.

משתתפים: אסף זמיר, ליאור שפירא, שמואל גפן, ראובן לדיאנסקי, נתן אלנתן, גל שרעבי דמאיו

מס' החלטה	התוכן
28/02/2018	תא/תעא/צ/1437(10)/2 - שינוי לתכנית עיצוב ארכיטקטוני תעא(10)/1437/ב-ג
12 - 18-0004	ביה"ס ואשכל גנים צוקי אביב - תיקון קו בנין אולם ספורט דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מוסד התכנון המוסמך לאשר את תכנית העיצוב: ועדה מקומית ת"א יפו

מהות הדיון: תכנית עיצוב לשינוי קו בנין לאולם הספורט

מיקום:

שכונת צוקי אביב, מגרשים 488 ו 493

גבולות:

מזרח: רח' יאיר רוזנבלום
צפון: שביל הולכי רגל
ממערב: שצ"פ שמואל שניצר ומגרש בניין מגורים
מדרום: מגרש בניין מגורים

כתובת:

יאיר רוזנבלום 11,13



גושים וחלקות בתכנית:

נתונים מתוך מערכת מעקב תב"ע

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6632	מוסדר	חלק	488	

שטח התכנית:

שטח המגרש: 8.615 דונם

מתכננים:

אדריכל תכנית: באה אדריכלים ובוני ערים – בתיה סבירסקי מלול
מתכנן פיתוח ונוף: אורבנוף – לאור לוינגר

יועץ בנייה ירוקה : יפתח הררי
 יזם : הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב-יפו
 בעלות : עירייה

מצב השטח בפועל:

מגרש פנוי, נטיעה זמנית, ושביל מרוצף מזרח מערב להולכי רגל

מצב תכנוני קיים:

1. על המגרש חלות שתי תכניות מתאר ומפורטות לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים. תכנית 1437ב' שינוי מס' 2 לשנת 1990 חלה על חלקו הצפוני של המגרש ותכנית 1437ג' שינוי מס' 3 לשנת 1990 חלה על חלקו הדרומי. תכניות אלה מגדירות את המגרש כשטח למבני ציבור, ומפורטות שבין יתר השימושים האפשריים ניתן לבנות שם ב"ס יסודי וגן ילדים.
2. תכנית מס' תא/4 למבנים ומוסדות ציבור שנכנסה לתוקף ב 2013, קובעת קו בניין קדמי עד גבול המגרש במידה והדבר נדרש משיקולים תכנוניים ובאישור מה"ע.
3. תכנית 3647 לגובה גדרות במוסדות ציבור/חינוך קובעת גובה מקסימלי של 2.4 מטר לכל הגדר ההיקפית.
4. תכניות מאושרות נוספות החלות על המגרש : 1ע – מרתפים, ל – שטחים מעבר לירקון.
5. לפי התב"ע למגרש הנ"ל, שינוי מתכנית עיצוב מאושרת מחייב בהגשה לוועדה במסגרת הליך של הקלה. לא נמצאה תכנית העיצוב המאושרת של המגרש, אלא תשריט סכמתי המתאר אופן העמדת הבניינים במגרש אשר נמצא במספר תכנית עיצוב של מבני המגורים בשכונה.

מצב תכנוני מוצע:

1. הפרוגרמה המוצעת כוללת את דרישות הפרוגרמה הסטנדרטית של משרד החינוך בתוספת הדרישות של מנהל החינוך העירוני. מדובר בבית ספר יסודי : 18 כיתות לימוד, 2 כיתות חינוך מיוחד, חדרי ספח, ספרייה וחדר פרויקטים, ואשכול גנים : 5 כיתות גן, חדר אמנות ושני חדרי רב תחומיים.
2. בחלקו הצפון-מערבי של המגרש ימשיך הפיתוח הנופי לאיזור עתודה למבנה אולם ספורט עתידי.
3. מפלס קומת הקרקע של בית הספר יהיה בהתאם למפלס הרחוב בסביבת הכניסה ויקבע ב 10.80 מ' אבסולוטי. מפלס הרחוב בכניסה לגני הילדים הוא בכ 35 מ' נמוך יותר, ולכן מפלס הקרקע בגני הילדים יהיה 10.45 מ' אבסולוטי.
4. מבנה בית הספר המוצע מגיע לגובה 3 קומות בחלקו המערבי, מבנה גני הילדים מגיע עד 2 קומות.
5. קו בניין קדמי, הן של הבית ספר והן של גן הילדים יזוז כ 1.5 מ' מזרחה משיקולים תכנוניים של פינוי מקום בחצר המרכזית. בנוסף להזזה זאת התכנון מייעד חלקים מהשטח שנותר בין קו הבניין לקו המגרש הקדמי לציבור.
6. פירוט חומרי הגמר יופיע בחזיתות המבנה והוא עקרוני אך לא סופי, חומרי הגמר הסופיים יקבעו בהיתר.
7. תכנית פיתוח השטח :
 - כניסות : כניסות ראשיות לבית הספר ולגנים דרך המבנים מרחוב יאיר רוזנבלום במזרח.
 - גדרות : תכנית העיצוב תכלול פריסת גדרות מפורטת לכל היקף הבניין.
 - נטיעות : שילוב נטיעות של עצים בוגרים לצורך הצללה אפקטיבית (יובא לאישור אגף שפ"ע).
8. הסדרי תנועה וחניה (בתאום עם אגף התנועה) –
 - א. רוכבי אופניים והולכי רגל : התכנון מתבסס על המצב הקיים לפיו המגרש מוקף בשבילי אופניים מצידו המזרחי ומצידו המערבי, וכן בשבילי הולכי רגל בצידו המזרחי, מערבי וצפוני. כמו כן המגרש צמוד לשצ"פ מצידו המערבי.
 - ב. התכנון מוסיף כ 90 מקומות חנייה לאופניים בכניסות לבית הספר, ושערים גדולים לחצר בית הספר ממערב וממזרח. שערים אלה יוכלו להיות פתוחים אחרי שעות הפעילות לשימוש הקהילה.
 - ג. חנייה לבית הספר יהיו מצידו השני של יאיר רוזנבלום – ממול לבית הספר. ברחוב יאיר רוזנבלום מספר חניות רב בשימוש מצומצם.
 - ד. העלאה והורדת תלמידים תיעשה צמוד לכניסות הראשיות של בית הספר והגנים ברחוב יאיר רוזנבלום.

טבלת נתונים:

לפי תכנית	נתונים	
תב"ע ל4, 4.1.2.א.6	4,038 מ"ר	סה"כ שטחים
תב"ע ל4, 4.1.2.א.6	3,486 מ"ר	שטחים עיקריים
תב"ע ל4, 4.1.2.א.6	552 מ"ר	שטחי שרות
תב"ע ל4, 4.1.2.א.5	1,055 מ"ר	מרפסות
תב"ע ל4, 4.1.2.ג.2, 4.1.2.ג.5	עד 3 קומות	גובה
	15 מטר	
תב"ע ל4, 4.1.2.ה.5	תכנית המבנים: 1.95 דונם – ללא אולם ספורט אין מרתפים	

עיקרי הוראות התכנית

- א. קביעת תכליות ושימושים, במבנים ומוסדות ציבור.
- ב. קביעת תכליות ושימושים לשימושים נלווים, במבנים ומוסדות ציבור.
- ג. קביעת שטחי בניה
- ד. קביעת גובה הבניה המכסימלי – בהתאם לגודל המגרש
- ה. מתן אפשרות לבנית עד 3 קומות מרתף, מתחת למפלס הכניסה
- ו. קביעת קווי הבניין לניצול המגרש באופן אופטימאלי.
- ז. קביעת תכנית הבניה בשטחי המגרשים.
- ח. קביעת הנחיות לפיתוח סביב מבנים ומוסדות ציבור
- ט. קביעת הנחיות לבניה בת קיימא
- י. קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה.

הדמיה**תכנית פיתוח השטח**



הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

א. אופן העמדת המבנים

המגרש תחום על ידי שלשה מבנים: גן הילדים, ביה"ס ואולם ספורט עתידי. אולם הספורט העתידי מתוכנן במפלס של 3.00- מ' ביחס לקומת הקרקע של ביה"ס בגובה 10.80 מ' כך שגובהו עד 7 מטרים. מבנה ביה"ס מתוכנן כשחלקו המערבי הקרוב לאולם הספורט הוא גבוה יותר ומגיע עד גובה של 3 קומות, בעוד הצד המזרחי הפונה לכניסה הראשית דרך יאיר רוזמבלום מגיע לגובה של 2 קומות. בצפון מזרח ממוקם אשכול הגנים אשר מגיע לגובה של 2 קומות אף הוא לחזית של יאיר רוזמבלום. תכנון הקומות מאפשר מצב מדורג של חזית נמוכה יותר ממזרח – באיזור הכניסה הראשית למתחם, והגבהה לכיוון השצ"פ ממערב.

העמדת המבנים מגיעה עד קו בניין במזרח ובמערב ונסוגה מהם בצפון ובדרום ובכך מאפשרת שטחי גן פתוחים המפרידים הפרדה נוספת בין מבני בית הספר והגנים למבני המגורים הסמוכים.

הבינוי המוצע יצור מתחם חצר פתוחה ומגוונת לתלמידי ביה"ס עם אפשרות להיות פתוחה, אחרי שעות הלימודים, לשימוש הקהילה, כאשר היא תחבר בין רחוב יאיר רוזמבלום לבין השצ"פ ממערב למתחם ביה"ס.

התכנון המוצע מכבד את המבנים הסובבים את המגרש.

הערה

לצורך ניצול טוב של המגרש, מבנה גן הילדים קודם ב-1.5 לעבר גבול המגרש המזרחי וזאת בהתאם לתכנית 45 הקובעת כי מהנדס העיר רשאי לאשר קו בניין אפס, במידה והדבר נדרש משיקולים תכנוניים כאשר מדובר בקו בניין קדמי.

חזית מבנה גן הילדים ומבנה בית הספר מגדירה את דופן המגרש במקום חלק מהגדר לכיוון קו הבניין הקדמי מזרחי-רח' יאיר רוזמבלום. ע"י כך המדרכה מורחבת לטובת הולכי הרגל.

ב. גובה המבנים, מספר הקומות ומפלסים

- על פי תוכנית 1437ב', הוראות הבניה באיזור לבנייני ציבור יקבעו בתכנית ל-4.
- התוכנית המוצעת תואמת את הוראות תכנית 4.
- החזית המזרחית של ביה"ס והגנים לכיוון יאיר רוזנבלום בגובה 2 קומות, במבנה ביה"ס מדרום מרפסת גג.
- החזית המערבית של גן הילדים בת קומה אחת ועליה מרפסות גג שישמשו חצרות לכיתות הגן העליונות.
- החזית המערבית של ביה"ס בגובה 3 קומות.
- גובה קומה ממפלס רצפה למפלס רצפה הוא 4 מ'.
- גובה הקרקע באיזור ה 0.00 האבסולוטי הוא 10.80 מטר.

ג. קווי בניין

- קווי בניין יהיו ע"פ תוכנית מפורטת מס' 4 – מבנים ומוסדות ציבור.
- קו בניין לחזית 6 מ' לרחוב יאיר רוזנבלום (ניתן להגיע עד קו אפס באישור מה"ע)
 - קו בניין צדדי 1 לכיוון דרום – 6 מ'
 - קו בניין צדדי 2 לכיוון צפון – 4 מ'
 - קו בניין אחורי לכיוון מערב (השצ"פ) – 6 מ'.

בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

א. חומרים

חזיתות מבנה בית הספר והגנים יהיו דומות מבחינת חומרי הגמר : רוב שטח הקירות החיצוניים יהיה טיח צבוע בגוון בהיר אחיד על פי בחירת האדריכל, פרט לאיזורים המסומנים בחזיתות בהם יהיה חיפוי של HPL דמוי עץ, או טיח צבוע יותר דומיננטי. באיזור הספרייה, חדר המדעים וביתן השומר, צורת המעטפת תתקשר עם הפיתוח הנופי בשטח ותיצבע בטיח צבוע לפי בחירת האדריכל. חלונות המבנה יהיו חלונות הזזה עם פרופילי אלומיניום. זכוכיות המבנה יהיו זכוכיות רפלקטיביות עד 14%. מעקות המרפסות השונות יהיו המשך הקיר של החזית המסויימת.

ב. מרפסות

קרניז המרפסת יחופה באבן בהירה בגוון הטיח עליו היא יושבת

ג. הצללות וגדרות

הצללות החזיות הדרומיות יעשו לרוב על ידי המבנה עצמו באמצעות הסטת הקומה מעל לכיוון דרום. במקומות מסויימים יתווספו הצללות על ידי רפפות HPL ההצללות על השטחים הפתוחים : בחצר הכיתות הנמוכות מדרום ישנה הצללה טבעית של מבני המגורים הסמוכים מדרום. בחצר המרכזית ישנה הצללה טבעית של מבנה בית הספר בחצרות הגנים הדרומיות יתוופו מעבר לגוון המבנה, אלמנטי הצללה נוספים שיקבעו על ידי אדריכל המבנה ואדריכל הנוף. בחצרות הצפוניות של גני הילדים, ההצללה תנבע ממבנה הגן עצמו. מניתוח ההצללות ניתן לראות שלאורך כל עונות החמה (קיץ ומעבר) ישנה הצללה אפקטיבית בחצר בהתאם לשעות היום ועונות השנה. בנוסף לאלה יתווספו עצים להצללה ואלמנטי הצללה נוספים כדי להרחיב את השטחים המוצללים בחצרות.

ד. חזית חמישית

- כל השטחים הפנויים על הגגות, ירוצפו ו/או יכוסו בצמחייה ו/או באבן בהירה ו/או בדק עץ ו/או באריחי גרניט פורצלן בהיר, הכולל פתרון למניעת חדירת מים.
- הסתרת מתקני המיזוג, קולטי השמש ומתקנים טכניים נוספים תיעשה על ידי מעקה הבניין או רפפות שישולבו בגג.
 - ייתן פתרון אקוסטי למתקנים טכניים על הגג

הנחיות הפיתוח הסביבתי**פיתוח השטח**

- המדרכה ברח' יאיר רוזנבלום תאפשר תנועה חופשית ורציפה לאורך הרחוב, הריצוף יהיה ע"פ הסטנדרט העירוני ויצור רצף ויזואלי בין הרחוב לכניסות למבנים. יתכן השימוש ביותר מסוג אחד של ריצוף כל עוד הרצף הויזואלי מתקיים.
- הכניסות דרך השערים לשטח בית הספר יהיו ברצף מפלסי עם הרחוב ועם השצ"פ ממערב ללא מדרגות/או רמפות, המעבר בין רח' יאיר רוזנבלום לשצ"פ דרך שטח ביי"ס שלא בשעות הפעילות של ביי"ס יהיה פתוח, רציף ונגיש.
- נטיעת עצים לפי הנחיות מחלקת שפ"ע ולפי המסומן בתכנית הפיתוח.
- עומק שכבת מצע גנני בהתאם לסוג הצמחייה, עומק מצע גנני לעצים – 1 מ' לפחות, ומיני 8 קו"ב לעץ. עומק מצע למדשאות, שיחים וצמחי כיסוי- 0.5 מ' לפחות.
- ניקוז- שיפועי הניקוז בשטחים מרוצפים לא יפחתו מ 1.5% ולא יעלו על 5%. האתר מתנקז מדרום מזרח לצפון מערב, באזור הצפון מערבי של המגרש ישולבו ערוגות גשם בהם ניתן לנהל נגר (השהייה וחלחול) ואלה יחוברו למערכת ניקוז העירוני ב-overflow
- פרטי פיתוח, ריצופים, חיפויים, אלמנטי מאור, ספסלים, פחי אשפה, מיצללות, חיפוי קירות, שערים וכדומה לפי הפרטים בחוברת פרטי פיתוח.

מאפייני בניה ירוקה

- תוכנית העיצוב תכלול, במסגרת בנייה ירוקה הוראות מחייבות בנושאים סביבתיים ובניה ירוקה בנושאים הבאים:
- דו"ח הצללות והעמדת המבנים, כולל ציון וישום המסקנות בפיתוח המגרש ובעיצוב הבניין.
- הצגת סכמה לניהול מי נגר עילי.
 - דו"ח תרמי עקרוני.
 - הצגת מערך ניהול המים במבנה.
 - ריצופים: בחירת חומרי גמר למניעת אפקט חום עירוני.
 - עמידה בת.י. 5281 לבניה בת קיימא והנחיות מה"ע לנושא זה. חלות דרישה זו תהיה על כל סוגי המבנים והשימושים בשטח התכנית.

גמישות:

שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו. אין בתכנית זו בכדי לאשר שטחי בניה.

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

ממליצים לאשר את תכנית הפיתוח והעיצוב האדריכלי למגרש.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 486'ד לחוק.

בישיבתה מספר 0011-14ב' מיום 30/04/2014 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אדרי' מאיר אלואיל: מציג את עיקרי תכנית העיצוב.
 אדרי' בתיה מלול: מציגה את תכנית העיצוב באמצעות מצגת.
 ראובן לדיאנסקי: זו הזדמנות להכניס כאן בנית גג ירוק. לפי התחשיב אמורים להיות 800 תלמידים לערך בקומפלקס, ויכולות היווצר בעיות של מטרדים של רעש ועומסים תחבורתיים. אני רוצה פתרון לעומס התחבורתי.
 אני מציע שתי אפשרויות: להציב עובד שישמור על החניות לפנות אותם, או אפשרות שניה להגדיל את כמות החניות.

מבקש הסבר על מאפייני הבניה הירוקה?
אסף זמיר: המגרש הזה הוא כמעט 9 דונם שזהו שטח נהדר לבית ספר. גגות ירוקים זהו רעיון מעולה אבל הוא לא קריטי למגרש שהוא 9 דונם. אם יהיו 100 מקומות חניה זה יהיה בית הספר עם הכי הרבה מקומות חניה בעיר. אני מבקש יותר פירוט על הגדרות שנתחות ונסגרות אחה"צ.
דרור לוטן: ישנו צורך אמיתי וממשי בהקמת בית ספר בצוקי אביב והמגרש שנבחר הוא החלופה הכי טובה להקמת בית ספר. בית ספר יהיה בדיוק לפי הנחיות של בית ספר ירוק. בכל בתי הספר החדשים יש הנחיה לבנות גג ירוק. תפעול מתחם ב"ס אחה"צ, ביה"ס יהיה פתוח לתושבים ויופעל כמרכז קהילתי. גפן שמואל: אין כאן חניה לצוות המורים של בית הספר.
דרור לוטן: יש כאן מספיק חניות גם למורים, יש הסדרים עם אגף החניה.
ראובן לדיאנסקי: ישנה הכנה לגג ירוק בכל מבני החינוך.
דרור לוטן: לא בגני הילדים, רק בבית הספר יופעל גג ירוק. בגני הילדים ישנה בעייתיות בהפעלת גג ירוק ולכן אנחנו נפעיל גינה אקולוגית.
מאיר אלואיל: שכונת צוקי אביב תוכננה כשכונה שלא מעודדת תנועה שעוברת דרכה אלא תנועה פנימית. השכונה משורגת בשבילי הולכי רגל ואופניים לאורכה ולרוחבה בעזרתם מגיע הרוב המוחלט של הילדים לגני הילדים הבנויים כיום.
אדר' בתיה מלול: מדובר על בניה סולרית פסיבית, זיגוג כפול מיזוג אוויר ע"פ תקן ירוק, הכנות לגג ירוק צנרת אפורה. יש לנו יועץ ירוק ע"פ תקן ירוק.
דרור לוטן: נושא הגדרות הינו בהתאמה להנחיות משרד החינוך. חלק מהגדור הוא ע"פ יועץ הבטיחות של משרד החינוך ועיריית ת"א.
מיכאל גיצין: ברור שהמתחם ראוי מבחינה תכנונית לשימוש ציבורי.
הראלה אברהם-אוזן: בפני הועדה הוצגה תוכנית עיצוב. אולם ישנה התלבטות בנוגע למעמדה של התוכנית. אסביר. התכניות הראשיות, תכנית 1437ב ותכנית 1437ג, קובעות בהוראותיהן כי תנאי להוצאת היתר בניה מכוחן הוא הכנת תוכנית עיצוב ארכיטקטוני לכל שטח התכנית כמקשה אחת. לא נמצאה תוכנית כזו, אלא נמצא תשריט שמראה העמדה סכמטית של מבנים במגרש הציבורי. התוכניות הראשיות קובעות כי במקרה של שינוי תכנית העיצוב הארכיטקטוני שאושרה נדרש פרסום במסגרת הליך של "הקלה". נוכח האמור יש לנו ההתלבטות האם התכנית שהוצגה בפני הועדה היא תכנית עיצוב ראשונית או שמה היא מהווה שינוי לתכנית עיצוב מאושרת לאחר מחשבה ההמלצה היא שהועדה תקבל החלטה ללכת לפרסום במתכונת של "הקלה", שכן התשריט הסכמתי המתאר את אופן העמדת הבניינים במגרש הציבורי נמצא במספר תכניות עיצוב של מבני המגורים בשכונה. כך תנתן האפשרות למי שראה תשריט זה להגיש התנגדות אם הוא סבור שהוא נפגע כתוצאה מהשינוי בהעמדת הבניינים במגרש. לכן ההמלצה שלנו לא לקבל החלטה בקשר לתכנית אלא לפרסם אותה במתכונת של "הקלה" ואח"כ לתקבל החלטה הנדרשת.
דורון ספיר: אני ממליץ לפעול ע"פ המלצת היועץ המשפטית ולפנים משורת הדין לפרסם את תכנית העיצוב במתכונת של "הקלה".

החלטה:

לפנים משורת הדין, טרם קבלת החלטה בקשר עם תכנית העיצוב, התכנית תפורסם במסגרת הליך של "הקלה".

משתתפים: דורון ספיר, קרנית גולדווסר, ראובן לדיאנסקי, שמואל גפן, אסף זמיר, מיכאל גיצין, ארנון גלעדי ושלמה מסלאוי.

להלן השינוי המבוקש:

הזזת אולם הספורט לקו 0 לשצ"פ.

