

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

**פרוטוקול מספר 0005-18
כ"ז אדר תשע"ח 14/03/2018 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 אסף זמיר שמואל גפן ראובן לדיאנסקי, עו"ד אהרון מדואל גבי לסקי, עו"ד גל שרעבי דמאיו ליאור שפירא, עו"ד	מ"מ וסגן ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה חבר מועצה סגן ראש העירייה חבר מועצה חבר מועצה סגן ראש העירייה חברת מועצה חבר מועצה חבר מועצה
נכחו ה"ה:	עודד גבולי, אדר' הראלה אברהם אוזן, עו"ד אורלי אראל ריטה דלל, אינג' אלי לוי אילנית לוזון שגב אילן רוזנבלום, עו"ד מירי אידלסון רות אריאל לריסה קופמן, אדר' דרור לוטן יוסי וייס אלה דוידוף	מהנדס העיר משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר סגנית מנהלת אגף רישוי ופיקוח על הבניה ומנהלת מחלקת מידע מנהל אגף נכסי העירייה שמאית הועדה המקומית עוזר מ"מ ראש העירייה מ"מ נציגת השר לאיכות הסביבה ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה מ. מח' תכנון מרכז ס. מנהל מינהל החינוך לבינוי ופיתוח מתכנן תנועה ארוך טווח כלל אזורי מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו
חסרים:	ארנון גלעדי כרמלה עוזרי	משנה לראש העירייה חברת מועצה
משקיפים	אביגדור פרויד עמי אלמוג עמית גולדשטיין מלי פולישוק, עו"ד מתן נחום	ארגון הקבלנים והבוניס בתל אביב - יפו נציג הרשות למרקעי ישראל נציג הועדה המחוזית משרד הפנים משרד האוצר נציג החברה להגנת הטבע

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



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

**פרוטוקול מספר 18-0005
כ"ז אדר תשע"ח 14/03/2018 09:00 - 13:00**

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

תוכן סעיף	מספר עמוד	מספר סעיף
אישור פרוטוקול 18-0004 מיום 28/02/2018		
1. תב"ע לקירוי איילון דיון באישור פניה לנציג המשרד להגנה"ס לעריכת תסקיר לתכנית העברת זכויות מרוטשילד 29 לרוטשילד 1 דיון בהפקדה	1	
2. העברת זכויות מהגלבוע 14 ונחלת בנימין 9 לדיזינגוף 50 דיון בהפקדה	3	
3. פינסקר 4- קפה נגה דיון בהפקדה (2)	10	
4. שטחים ציבוריים שכונת מונטיפיורי דיון בהפקדה (3)	18	
5. החלטה מקדמית - הקמת בית ספר על יסודי בקרן הקריה דיון באחר רחוב אינשטיין מגרשים פינתיים דיון בהפקדה	28	
6. ציר עתידים דיון בהתנגדות מהנדס העיר לתמ"ל 1045 בני ברק	54	
7. מרכז קהילתי ברמת אביב רחוב חיים לבנון 37 דיון נוסף	59	
8. תע"א הרחבת ביה"ס תיכון חדש דיון בעיצוב ארכיטקטוני	70	
9. תע"א ביה"ס ברחוב אשר ברש 2 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	82	
10. מגדל בין ערים דיון בדיווח - התנגדות מה"ע לתכנית	95	
11. מתחם החרש לה גוארדיה דיון בתיקון החלטה במסגרת אישור פרוטוקול	100	
	104	
	111	13.

בכבוד רב,

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

התוכן	מס' החלטה
ת"א/4385 - תב"ע לקירוי איילון דיון באישור פניה לנציג המשרד להגנה"ס לעריכת תסקיר לתכנית	14/03/2018 18-0005 - ב'1

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית



מיקום:

מרחב איילון - גשר מנחם בגין מצפון, רח' בגין ודופן שכונת מונטפריורי ממערב, גשר השלושה מדרום, רח' יגאל אלון דופן שכונת ביצרון ושכונת יצחק שדה ממזרח.

תכולת התכנית הסטטוטורית:

גבולות התכנית יהיו כדלקמן:

בצפון: רח' ערבי נחל וגשר ערבי נחל עד לצומת עם דרך בגין.

ממזרח: רח' יגאל אלון.

ממערב: דרך בגין עד רח' איסלריש, רח' ילן מור נתן, רח' טברסקי, רח' חומה ומגדל.

מדרום: ציר המשכי לשד' יהודית.

כתובת: ל"ר.

גושים וחלקות בתכנית: צורף פירוט להחלטת הועדה.

שטח התכנית: כ-240 דונם.

מתכנן: לרמן אדריכלים בע"מ, מחלקת תכנון מזרח, אגף תכנון העיר.

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב-יפו.

אישור פנייה לנציג המשרד להגנה"ס לעריכת תסקיר סביבתי לתכנית מדובר בתכנית שהינה בעלת השפעה סביבתית בהיקף נרחב ולפיכך יש לפעול על פי תקנות התכנון והבניה (תסקירי השפעה על הסביבה), התשס"ג-2003. על הועדה המקומית להורות לנציג המשרד להגנת הסביבה (במעמד של נציג בעל דעה מייעצת בועדה המקומית) להכין הצעת הנחיות לתסקיר השפעה על הסביבה (פרקים א'-ה'י)."

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)
לאשר את המבוקש

בישיבתה מספר 18-0005/ב' מיום 14/03/2018 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

דורון ספיר: ע"פ החוק הועדה צריכה לאשר פניה למשרד להגנת הסביבה להכנת תסקיר. אורלי אראל: בתאום יו"ר הועדה המחוזית התוכנית תהיה בסמכות מחוזית כדי שתיתן גמישות בהיבט התכנוני.

הועדה מחליטה:

לאשר פניה להכנת תסקיר והעברת התוכנית לסמכות מחוזית. משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, שמואל גפן, ליאור שפירא, אסף זמיר

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/4664 - העברת זכויות מרוטשילד 29 לרוטשילד 1	14/03/2018
דיון בהפקדה	2 - 18-0005

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מקומית

כתובות:
שדרות רוטשילד 1, שדרות רוטשילד 29

מיקום:
שד' רוטשילד 29: מצפון רח' אלנבי 114 (גוש 6921, חלקה 115), מדרום שד' רוטשילד, ממזרח רח' אלנבי, ממערב שד' רוטשילד 27 (גוש 6921 חלקה 119)

שד' רוטשילד 1: מצפון רח' אחד העם מדרום שד' רוטשילד, ממזרח שד' רוטשילד 3 (גוש 7422 חלקה 114) ושד' רוטשילד (גוש 7422 חלקה 119) ממערב רח' התלמי יהושע



גושים וחלקות בתכנית:

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק/כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
	116		מוסדר	7422
	117		שומא	6921

שטח התכנית:

שד' רוטשילד 29 : 558 מ"ר.
שד' רוטשילד 1 : 1,592 מ"ר.

מתכנן: מסטר-גל אדריכלים בע"מ

יזם: לנוקס השקעות בע"מ

בעלות:

שד' רוטשילד 29 - מבנה לשימור בהגבלות מחמירות בעלי הנכס - לנוקס השקעות בע"מ
הבעלים של זכויות התביעה לפי ס' 197 - ליטבק דורית ולביא דרייבר נילי
הבעלים של יתרת הזכויות + התמריצים - לנוקס השקעות בע"מ

רח' רוטשילד 1 - מגרש מקבל
בעלי הזכויות ליחידה הרלוונטית בקומה 3 לנוקס השקעות בע"מ

מצב השטח בפועל:**שד' רוטשילד 29:**

מבנה קיים לשימור בן 3 קומות עם קומת קרקע בשימוש מסחרי. במבנה החלו עבודות שימור ושיפוץ עפ"י הנחיות מח' השימור. המגרש נרכש בשנים האחרונות ע"י חב' לנוקס השקעות בע"מ לצורך ביצוע עבודות שימור במבנה. נבחר אדריכל שימור, הוצא היתר שיפוץ בתאריך 16.7.2017, פונו הדיירים והחלו עבודות השיפוץ.

שד' רוטשילד 1:

מגדל מגורים קיים, 30 קומות וקומת גג מעל קומת קרקע המשמשת ללובי ושימושים שונים לדיירי הבנין, בצמוד למגדל מבנה בן 3 קומות משרדים מעל קומת מסחר, קומה טכנית וקומת גג עם בריכת שחיה לשימוש דיירי הבנין, הכל לאחר הוצאת היתרים וטופס 4. תכנית זו מתייחסת לשטחים הטכניים בקומה 3 (מעל לובי הכניסה) בחזית הדרומית הפונה לשד' רוטשילד. השטחים המדוברים מפורטים בהיתר שינויים מס' 11-0955 משנת 2011. שם הם מופעים בשטחי שירות עבור מתקנים טכניים.

מדיניות קיימת:

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

בהתאם למדיניות תת רובע 55 ("היונה"), לשימושי מגורים במע"ר ההיסטורי שד' רוטשילד, יחס המגורים בתחום תת הרובע נותר ללא שינוי. ניתן לנייד זכויות בניה משימור מחמיר לשימוש מגורים רק בתחום תת רובע 55 וזאת כדי לא להכביד על מאזן שטחי הציבור הנדרשים למגורים בתת רובע זה.

מצב תכנוני קיים:**שד' רוטשילד 29:**

תכניות תקפות: 1658, ג', 3365, 3380, 2650, 3954, 44, 75, 287, 755, 541, 216, א, 680, 1200, 675

יעוד קיים: מגורים ומסחר

שטח המגרש: 558 מ"ר

זכויות בניה: 720.37 מ"ר

לפי הקיים (בנוי) + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תוכנית השימור 2650 ב'. סה"כ יתרת זכויות הבניה הניתנות להעברה ממבנה זה הינם **720.37** מ"ר, ע"פ תחשיב זכויות מתאריך **28.5.2017**, לשווי קרקע **21,000** ₪ למ"ר. להלן פירוט מרכיבי זכויות הבניה הניתנות להעברה:
להלן פירוט מרכיבי זכויות הבניה הניתנות להעברה:

- **474.53** מ"ר בגין יתרת שטחי בניה ע"פ תוכניות תקפות.
- **164.99** מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע.
- **80.85** מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע.
- **0** מ"ר בגין שמירה של שווי הזכויות להעברה.

בתכנית הנוכחית מועברים סה"כ **199** מ"ר בגין יתרת שטחי בנייה עפ"י תכניות קודמות ותמריצים, בכללם:

- **0** מ"ר בגין יתרת שטחי בניה ע"פ תוכניות קודמות.
- **118.15** מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע.
- **80.85** מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע.
- **0** מ"ר בגין שמירה על שווי הזכויות להעברה.

בתכנית זו אין תוספת שטחי שירות במגרש המקבל.

תמריץ לשימור שווי זכויות להעברה
בתכנית זו מבוקש מהועדה המקומית לאשר תמריץ בגין שמירה על שווי הזכויות להעברה, 5% עבור כל
שנה מהשנה הרביעית. $30\% = 5\% \times 6$
($720.37 \times 30\% = 216$ מ"ר)

בעלי המבנה של המבנה לשימור בשד' רוטשילד 29 מבקשים מהועדה לאשר תוספת זכויות לניוד בגין
תמריץ שמירה על שווי הקרקע בהתאם לאופציה שתכנית השימור נותנת.
בעלי המבנה לשימור יציגו בפני חברי הוועדה את הנימוקים המצדיקים קבלת תוספת הזכויות.

שד' רוטשילד 1 :

תכניות תקפות : 2198, 2198א', 2198 ג', 3579 (רוטשילד 1), תא/ 3785 (רוטשילד 1- לבונטין 28),
 תא/מק/4009 (רוטשילד 1-אנגל 8), ע"1
יעוד קיים : מגורים מסחר ותעסוקה
שטח המגרש : 1592 מ"ר
זכויות בניה : 14,722 מ"ר עיקרי (עפ"י תכניות 3579+3785+4009)
 (500 מ"ר למסחר / 1849 מ"ר למשרדים / 12373 מ"ר מגורים (11253 מ"ר מתכנית 3579 + 1000 מ"ר
 מתכנית 3785 + 120 מ"ר נתכנית 4009))
גובה : 142 מ' מעפ"י / 30 קומות+קרקע+גג
צפיפות : שטח ממוצע מינימלי 100 מ"ר עיקרי . שטח מינימלי 60 מ"ר עיקרי
 (מתקבל מקסי' יח"ד 122. בפועל נבנו 38 יח"ד)
מרפסות : בתכניות התקפות אין התייחסות לזכויות למרפסות או גזוזטראות.
 (בפועל נבנו מרפסות מדלגות שלא נחשבו לשטח בזמן הוצאת ההיתרים)

מצב תכנוני מוצע :

תיאור מטרות התכנון :

עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור באמצעות העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות
 עפ"י תכנית השימור, במגרש בשד' רוטשילד 29 למגרש המקבל בשד' רוטשילד 1.
 במגרש המקבל יתווספו 177 מ"ר ביעוד מגורים. השטחים ישמשו לצורך המרת שטח משטח שירות לשטח
 עיקרי בקומה מס' 3.
 כל זאת במסגרת מעטפת המבנה הקיים.
 בנוסף מבוקש להוסיף 30 מ"ר עבור מרפסות פתוחות מקורות, המרפסות ייבנו במסגרת קורות קיימות.

היקף השטחים העיקריים המועברים מהמבנה לשימור

בתכנית הנוכחית מועברים סה"כ 199 מ"ר עיקרי ביעוד **מגורים ומסחר** מהמגרש המוסר. היקף השטחים
 המועברים בתכנית מהמבנה לשימור למגרש המקבל יותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין
 המגרשים עפ"י הערכת שומה למבנה לשימור מתאריך **14.5.2017** ועפ"י הערכת שומה למגרש המקבל
 מתאריך **9.10.2016**.

-לפי הערכת שמאי העירייה מתאריך **14.5.2017** שווי הקרקע בשד' רוטשילד 29 הינו **21,000** ש"ח למ"ר.
 - לפי הערכת שמאי העירייה מתאריך **9.10.2016**, שווי מ"ר עיקרי להמרת שטח שירות קיים לשטח עיקרי
 למגורים הינו בסך **22,000** ₪ ושווי מ"ר עיקרי אקוי' משוקלל למטרת מרפסות, הינו בסך **9,500 ש"ח**.

לפיכך,

1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים **0.954** מ"ר להמרת שטח שירות קיים לשטח עיקרי למגורים
 במגרש המקבל.
1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים **2.21** מ"ר עיקרי **למרפסות מקורות פתוחות** במגרש המקבל.

עיקרי הוראות התוכנית:

1. העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות במגרש בשד' רוטשילד 29 למגרש המקבל בשד' רוטשילד 1, עפ"י תכנית השימור 2650ב'.
- 1.1 מחיקת 199 מ"ר עיקרי ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות בשד' רוטשילד 29.
- 1.2 תוספת 177 מ"ר עיקרי המרה למגורים ועוד תוספת 30 מ"ר עיקרי עבור שטחים עיקריים למרפסות במגרש המקבל עפ"י תכנית השימור 2650ב'.
2. הבטחת סיום עבודות השימור במבנה לשימור בשד' רוטשילד 29, בהתאם לתכנית השימור ולהנחיות מח' השימור, כתנאי למימוש זכויות הבניה המועברות.
3. התרת מימוש זכויות הבניה המועברות במגרש המקבל ברוטשילד 1 ע"י הוספת שטח עיקרי למגורים לקומה 3 לצורך הפיכת חלל טכני משירות לעיקרי, הכל במסגרת נפח המבנה הקיים. עפ"י תכנית השימור 2650ב'.
4. התרת תוספת מרפסות בקומה 3 עפ"י סעיף 62א(גא) ס"ק 5, לחוק התכנון והבניה.
5. תוספת יח"ד בקומה 3 עפ"י תכנית השימור 2650ב' סעיף 62א(א) ס"ק 9, לחוק.
6. הגדלת המרפסות שניתן להקים מכח תכנית זו בקומה 3 ב- 12 מ"ר מכוח תקנת חישוב שטחים.

טבלת השוואה:

מצב מוצע		מצב קיים		נתונים	
רוטשילד 1	שד' רוטשילד 29	רוטשילד 1	שד' רוטשילד 29		
לפי הקיים + <u>עיקרי</u> 177 מ"ר עיקרי למגורים + 42 מ"ר עבור מרפסות מקורות פתוחות (42=30+12)	ללא שינוי למעט הפחתה של 199 מ"ר עיקרי.	<u>עיקרי</u> 12,253 מ"ר עיקרי למגורים + 500 מ"ר עיקרי למסחר + 1,849 מ"ר למשרדים	לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב + זכויות <u>מכוח תכנית</u> <u>השימור</u>	מ"ר	סה"כ זכויות בניה (מעל הקרקע)
עפי הקיים בתוספת יח"ד אחת	ללא שינוי	ללא שינוי	כקיים		מספר יח"ד
ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	כקיים	מ"ר	גודל יח"ד ממוצעת (מ"ר עיקרי)
ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	כקיים	מ'	גובה בניין
ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	כקיים	קומות	מספר קומות
ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	כקיים	מ'	קווי בניין
ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	כקיים	יח'	חניה

תנאים למימוש:

1. תנאים להפקדת התכנית:

- א. חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל.
- ב. חתימת בעל המבנה לשימור על כתב התחייבות לשימור ושיפוץ בפועל של המבנה עפ"י הוראות מחלקת השימור.
- ג. מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה בגין התכנית החדשה, מבעל המבנה לשימור.

2. תנאי למתן טופס 4 במגרש המקבל:

סיום עבודות השימור במבנה לשימור בהגב"מ בשד' רוטשילד 29 לפי הנחיות מחלקת השימור. היה ושוכנעה הועדה המקומית כי מסיבות שונות לא ניתן לעמוד בתנאי שרשום בסעיף זה, תהיה הועדה המקומית רשאית להמיר את התנאי שלעיל במתן ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת ביצוע השימור כפי שייקבע על ידי מה"ע או מי מטעמו.

3. רישום הערה:

המורדים להחליט על התקנת תאמת חכנית לשימוש תושבים היו למעשה חכמי העיר, כפי שנקבע בפסק הדין 357/קמ"מ התקנת תאמת חכנית לשימוש תושבים	המסוקה 1, מסודרים וכן מסוקה 2, מסוקה 2, מסוקה 2 ותית מסחרית	אזור תעשייה מטרוטוליה (סעיף 3.3.2)	(מרט מקבני חסימים: סעיף 1.6)
התאמת חכנית לשימוש תושבים, כפי שנקבע בפסק הדין 357/קמ"מ התקנת תאמת חכנית לשימוש תושבים היו למעשה חכמי העיר, כפי שנקבע בפסק הדין 357/קמ"מ	גודל המגרש: (רוטשילד 1- מגרש) מסל 1.5 דונם רחי"ק סביב 4.2 רחי"ק סביב 12.8	לפי תשריט אחיד הגודל: (רוטשילד 1) אזור תעשייה מטרוטוליה שמות למקרקעית חסמת המונים (סעיף 3.3.2) סעיף כללי לא אחיד מאגרי	קביעת שטח בנייה העולים על הרחיק המרבי = 3.1.4 פרוט 8 ותנאים שונים לניהול ופונדו רשאות לקבוע שטחי בנייה העולים על שטח הבנייה המרבי הקבוע מאגרי חישוד.
התאמת חכנית לשימוש תושבים, כפי שנקבע בפסק הדין 357/קמ"מ התקנת תאמת חכנית לשימוש תושבים היו למעשה חכמי העיר, כפי שנקבע בפסק הדין 357/קמ"מ	התאמת חכנית לשימוש תושבים, כפי שנקבע בפסק הדין 357/קמ"מ התקנת תאמת חכנית לשימוש תושבים היו למעשה חכמי העיר, כפי שנקבע בפסק הדין 357/קמ"מ	מספר קומות מרבי: לפי מספר העמוד העירוני עד 40 קומות	קביעת גובה הבנייה
התאמת חכנית לשימוש תושבים, כפי שנקבע בפסק הדין 357/קמ"מ התקנת תאמת חכנית לשימוש תושבים היו למעשה חכמי העיר, כפי שנקבע בפסק הדין 357/קמ"מ	מבנה או אחר לשימוש הכוללים בריאות העיסוק העירוני או שוקב לבניהם חוראות לשימוש חלופי המועצת, או בתכנית מאגרי	מבנה או אחר לשימוש הכוללים בריאות העיסוק העירוני או שוקב לבניהם חוראות לשימוש חלופי המועצת, או בתכנית מאגרי	שימושי - סעיף 4.3 חוראות כלליות (4.3.1) אחר לשימושי (4.3.3)

שימושי מסעדים חוקי לשטוחה מתוכנית המתאר, להקמת 262 (א) - תוכנית בשטח ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תשתור את התוכנית הכוללת, והולם ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תשתור את האזור בתוכנית הכוללת, וענינים המפורטים בסעיף קטן (א) (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (א6), (א8), (א10) ו- (א17) שבו.	מאות הסעיף	סעיף קטן (א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה קומות, (א6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין העורדים שונים, (א8) - הגדלת מספר יחיד, (א16) - חלוקת שטחי בנייה ברשות להגנת.
שימושי מסעדים חוקי לשטוחה מתוכנית המתאר, להקמת 262 (א) - תוכנית בשטח ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תשתור את התוכנית הכוללת, והולם ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תשתור את האזור בתוכנית הכוללת, וענינים המפורטים בסעיף קטן (א) (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (א6), (א8), (א10) ו- (א17) שבו.	שימושי חוראות בדבר בנייה או עיצוב אדריכליים	סעיף קטן (א) (א)
שימושי מסעדים חוקי לשטוחה מתוכנית המתאר, להקמת 262 (א) - תוכנית בשטח ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תשתור את התוכנית הכוללת, והולם ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תשתור את האזור בתוכנית הכוללת, וענינים המפורטים בסעיף קטן (א) (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (א6), (א8), (א10) ו- (א17) שבו.	כל שינוי שניתן לבקשו בחקלה למי סעיף 147	סעיף קטן (א) (א)

הצהרה ותזכורת			
ברשותי את סוגיית חסמות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מיוזמי את המיזם) כמוסמן בסעיף (ג) בסוסם זה.			
שם וטעם משפחה	מספר ת.ז.	תחילת	תאריך
שדר גובלי, אורי	052982013		26/1/18
שם וטעם משפחה	מספר ת.ז.	תחילת	תאריך
חוראה אכרס, אורי, עזרי	2438976-9		24.1.2018

הערת
גבי איקלס סולמ - ראש עין מחשוב מוכרית ועדה מחוזית
צוות תכנון

ח"ד הצוות:
ממליצים להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים המפורטים לעיל.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים
בה וזאת עפ"י סעיף 178' לחוק

בישיבתה מספר 0005-18' מיום 14/03/2018 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה
בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

רות ארבל: מציגה את ניווד הזכויות מרוטשילד 29 לרוטשילד 1 במצגת.
דורון ספיר: אני מבקש חוו"ד הנדסית שמראה כי מיקום המערכות השתנה מקומה זו למיקום אחר. יחד עם זאת אני מבקש להבהיר ליזמים כי נקשה על אישור חללים בבנינים ו/או חללים עוברים לא מנוצלים. אהרון מדואל: היחס כאן יותר נמוך, כמה מטר ברוטשילד?
נתן אלנתן: מרפסת שווה הרבה פחות.
רות ארבל: אנחנו מבקשים לאשר את ההפקדה בכפוף לעידכון שווי קרקע למ"ר לניוד בשני המגרשים. התכנית היתה צריכה לעלות לדיון לפני 4 חודשים. מאז ועד היום חלפה שנה מהשמאות של רוטשילד 1 וכן יצאה שמאות מכרעת לרוטשילד 29. לכן אנחנו מבקשים שעידכון שווי קרקע למועד הדיון על הפקדה יהיה תנאי להפקדת התכנית.
נתן אלנתן: השווים נראים נמוכים גם מלפני שנה. במיוחד שווי הקרקע של 22 אלף ₪ למגורים ברוטשילד 1.
רוני ביזו (יזם התכנית): השווי שנקבע ברוטשילד 1 נקבע ע"י השמאי, והשמאי של הועדה נתן שווי קיים למטר שירות שקיים בנכס של 9.500 למ"ר וכן קבע שווי מ"ר כולל למגורים שהוא עמד על 31 אלף. כך ששווי מ"ר למ"ר המרה משירות לעיקרי הוא 22 אלף ₪ למ"ר.
נתן אלנתן: לא מצוין בדרפט שאתם מוחקים את המטרים הללו.
רות ארבל: בתקנון התכנית קיים סעיף אשר אינו מתיר שימוש בשטחי השירות במקום אחר בבנין.
נתן אלנתן: צריך לגרוע את המטרים הללו.
הראלה אברהם אוזן: הובהר בתכנית כי שטחי השירות לא משתחררים מכיוון שנעשה שימוש בשטחים הללו לצורך ההפחתה בשווי.
נתן אלנתן: שאלה עקרונית, האם ניתן במסגרת תכנית לקבוע הפחתה/ מחיקה של זכויות בניה במסגרת תכנית שבסמכות ועדה מקומית?
הראלה אברהם- אוזן: זה מורכב, כי תוכנית המתאר קובעת שהיא לא פוגעת בזכויות תקפות.
רות ארבל: בעלי המבנה מבקשים לקבל את תוספת תמריץ של 30% המשטחים לניוד אילנית לזון שמאית הועדה: נדרש כתב שיפוי גם מהמגרש המוסר.

הועדה מחליטה:

לאשר את התוכנית להפקדה בתנאים:

1. הוצאת עדכון לשווי קרקע נכון למועד הדיון על הפקדת התכנית ועידכון מסמכי התכנית בהתאם.
2. חתימת בעלי המגרש המוסר על כתב שיפוי בגין תוכנית זו.
3. קביעת הוראה בתכנית המבטיחה כי לא יותר שימוש בשטחי השירות.
4. הוספת תמריץ של 30% בגין שמירה על שווי קרקע. יש לעדכן תחשיב זכויות הניתנות לניוד בהתאם לתוספת ובהתאם לשווי הקרקע העדכני נכון למועד הדיון על הפקדת התכנית.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, שמואל גפן, ליאור שפירא, 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

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/4686 - העברת זכויות מהגלבווע 14 ונחלת בנימין 9 לדיזינגוף 50	14/03/2018
דיון בהפקדה	3 - 18-0005

מס' תוכנית במערכת מבא"ת מקוון: 507-0519413

שם התכנית: תא/מק/4686 העברת זכויות מהגלבווע 14 ונחלת בנימין 9 לדיזינגוף 50

תכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מקומית

כתובת:

הגלבווע 14, נחלת בנימין 9, רח' דיזינגוף 50

מיקום:

הגלבווע 14, גוש 7441 חלקה 3:
מצפון רח' בר אילן
מדרום רח' שינקין
ממזרח רח' ביל"ו

נחלת בנימין 9, גוש 6918 חלקה 76:
מצפון רח' נחלת בנימין
מדרום רח' רמב"ם
ממזרח רח' אלנבי

דיזינגוף, גוש 7092 חלקה 160:
מצפון רח' בר גיורא (165)
ממזרח המלך גיורגי (151)



רח' דיזינגוף 50



נחלת בנימין 9



רח' הגלבווע 14

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7092	מוסדר	חלק	---	160
7441	מוסדר	חלק	3	---
6918	מוסדר	חלק	76	---

שטח התכנית:

הגלבוש 14: 565 מ"ר
נחלת בנימין 9: 548 מ"ר
דיזנגוף 50: 5406 מ"ר

מתכנן: מאירה מור – מאירה מור אדריכלים ובוני ערים

יזמים: עו"ד אהוד ווינברגר
ת.ז: 058836347
מונטיפיורי 39 ת"א

בעלות:

הגלבוש 14 - מבנה לשימור בהגבלות מחמירות בעלי הנכס והזכויות לניוד: פרטיים (שוורצמן צבי, רוגל עינת, אידלמן איילת)

נחלת בנימין 9 - מבנה לשימור בהגבלות מחמירות בעלי הנכס והזכויות לניוד: עו"ד מוטי פירר עפ"י ייפוי כח מבעלי המבנה

דיזנגוף 50 – קומת הסולריום בבנין המגורים
עו"ד אהוד ווינברגר

מצב השטח בפועל:

הגלבוש 14:

מבנה קיים לשימור בהגבלות מחמירות בן 2 קומות. המבנה טרם עבר שימור. במבנה הוכן תיק תיעוד שקיבל אישור בתאריך 23.5.2013. בתאריך 2.11.2017 נמסר היתר בניה הכולל עבודות שימור, תוספת קומה בנסיגה על הגג, מעלית ומתקני חניה בתת הקרקע נמצאת בתהליך אישור. בחודשים הקרובים יחלו עבודות השימור במבנה.

נחלת בנימין 9:

מבנה לשימור בהגבלות מחמירות. קיים היתר שיפוץ, המבנה נמצא בעיצומם של עבודות השימור.

דיזנגוף 50:

מבנה מגורים ברח' דיזנגוף 50 נמצא שטח, בקומת מסד של הבנין, שהוגדר בתב"ע 1607,1607 א' כסולריום בשטח של 347.52 מ"ר + שטח שרות (גרעין) 288.2 מ"ר. כיום שטח הסולריום בנוי כחלל בגובה של כ- 6.70 מ' ללא שימוש. לאור העובדה שהמקום ריק ואינו בשימוש, מבוקש להשמיש שטחים אלו לשטחי מגורים. שינוי זה דורש תוספת שטח למגורים בהיקף של 624 מ"ר עיקרי ושטחי שירות בהיקף של 30 מ"ר, בשני מפלסים.

מדיניות קיימת:

לעודד שימור ושיפוץ בפועל בקרב מבנים לעיצוב והתחדשות עירונית ע"י קביעת הדרכים להעברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות מכח תכנית השימור 2650/ב' המאושרת, למגרשים אחרים באמצעות הבטחת מקורות המימון לביצוע דרישות השימור במבנים לשימור.

מצב תכנוני קיים:

הגלבוץ 14:

תכניות תקפות: 4079, 2720, 2268, 5000, 4053, 3954, 2650ב, 3440, 3380, 3365, 2710, ג, ע, 1658, א6.
יעוד קיים: מגורים, מבנה לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תכנית השימור.

שטח המגרש: 565 מ"ר

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

סה"כ זכויות הבניה הניתנות להעברה מהמבנה לשימור ברחוב הגלבוץ 14 הינם: 291.58 מ"ר, ע"פ תחשיב זכויות מתאריך מרץ 2018 לשווי קרקע 28,000 ש"ח למ"ר, נכון לשומה מתאריך 20.02.18, בכללם:

- 246.09 מ"ר בגין יתרת שטחי בניה ע"פ תוכניות תקפות (לאחר העברה של 168.42 מ"ר בתכנית תא/ מק/ 4079 ו 254.78 מ"ר בתכנית תא/ מק/ 4660)
- 0 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע (לאחר העברה של 195.38 מ"ר בתכנית תא/ מק/ 4660)
- 0 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע (לאחר העברה של 28.41 מ"ר בתכנית תא/ מק/ 4660)
- 45.5 מ"ר בגין תמריץ שמירה על שווי קרקע.

השטחים שמבוקש להעביר בתכנית זו ממגרש זה הינם 246.09 מ"ר שטח עיקרי ביעוד מגורים, בכללם: * 246.09 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע.

נחלת בנימין 9:

תכניות תקפות: 680, 1200, א675, 755, 541, 287, 75, 44, 5000, 3954, 2650ב, 3380, 3365, ג, 1658.
יעוד קיים: מגורים, מבנה לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תכנית השימור.

שטח המגרש: 548

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

סה"כ זכויות הבניה הניתנות להעברה ממבנה זה הינם 413.88 מ"ר, ע"פ תחשיב זכויות מתאריך 11.02.18 לשווי קרקע של 23,000 ש"ח למ"ר, נכון לשומה מתאריך 01.12.17, בכללם:

- 413.88 מ"ר בגין יתרת שטחי בניה ע"פ תוכניות תקפות (לאחר העברה של 5.95 מ"ר בתכנית תא/מק/ 4490).
- 0 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע. (לאחר העברה של 139.44 מ"ר בתכנית תא/ מק/ 4490).
- 0 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע. (לאחר העברה של 79.02 מ"ר בתכנית תא/ מק/ 4490)
- 0 מ"ר בגין תמריץ שמירה על שווי קרקע. (לאחר העברה של 95.97 מ"ר בתכנית תא/ מק/ 4490)

השטחים שמבוקש להעביר בתכנית זו ממגרש זה הינם 27.68 מ"ר שטח עיקרי ביעוד מגורים, בכללם: * 27.68 מ"ר בגין יתרת שטחי בניה ע"פ תוכניות תקפות

דיזנגוף 50:

תכניות תקפות: 1607, א', 1607

יעוד קיים: קומת סולריום במסד קומת הבניין למגורים.

שטח המגרש: 5406 מ"ר שטח לחישוב זכויות בניה.

זכויות בניה: לפי הוראות תכנית 1607, 1607 א' שטח רצפות מפורט בתשריט. שווי מ"ר עיקרי ע"פ שומה מתאריך 06.04.17: במפלס הראשי 13,520 ש"ח, במפלס המתוסף בחלל קומת הסולריום 10,140 ש"ח.

מצב תכנוני מוצע :

מטרות התכנון :

עידוד שימור ושיפוץ בפועל בקרב מבנים לשימור והתחדשות עירונית ע"י קביעת הדרכים להעברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות מכוח תכנית השימור 2650 ב' המאושרת, למגרשים אחרים באמצעות הבטחת מקורות המימון לביצוע דרישות השימור במבנים לשימור.

היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנים לשימור למגרש המקבל הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים עפ"י הערכת שומה למבנה לשימור ברחוב הגלבווע 14 מתאריך 20.02.2018 ולמבנה לשימור ברחוב נחלת בנימין 9 מתאריך 01.12.17 ועפ"י הערכת שומה למגרש המקבל מתאריך 06.04.17, בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית 2650.

פירוט יחסי השווי בין המגרשים המוסרים למגרש המקבל ברח' דיזנגוף 50 :

- א. הגלבווע 14 :
- 1 מ"ר עיקרי ביעוד מגורים במגרש מוסר 1 שווים ל- 2.07 מ"ר עיקרי למגורים בקומת המסד במגרש המקבל.
- 1 מ"ר עיקרי ביעוד מגורים במגרש מוסר 1 שווים ל- 2.76 מ"ר עיקרי למגורים בקומה המתווספת מעל מפלס קומת הסולריום, במגרש המקבל.
- ב. נחלת בנימין 9 :
- 1 מ"ר עיקרי ביעוד מגורים במגרש מוסר 2 שווים ל- 1.70 מ"ר עיקרי למגורים בקומת המסד במגרש המקבל.
- 1 מ"ר עיקרי ביעוד מגורים במגרש מוסר 2 שווים ל- 2.27 מ"ר עיקרי למגורים בקומה המתווספת מעל מפלס קומת הסולריום, במגרש המקבל.

עקרי הוראות התכנית :

העברת זכויות בניה מהמבנים לשימור בהגבלות מחמירות במגרשים המוסרים ברחוב הגלבווע 14 וברחוב נחלת בנימין 9 למגרש המקבל ברחוב דיזנגוף 50 (לקומת הסולריום).

- 1.1 מחיקת 246.09 מ"ר עיקרי מהמגרש ברחוב הגלבווע 14
 - 1.2 מחיקת 27.68 מ"ר עיקרי מהמגרש ברחוב נחלת בנימין 9
 - 1.3 תוספת 624 מ"ר עיקרי למגורים במגרש המקבל
 - 1.4 תוספת שטחי שירות בהיקף של 30 מ"ר למגרש המקבל
2. הבטחת ביצוע הוראות השימור בפועל במבנים לשימור ברחובות : הגלבווע ונחלת בנימין 9 באמצעות הבטחת מקורות המימון לביצוען בהיקף שווי זכויות המועברות לכל אחד מהמבנים, הכל לשביעות רצון מהנדס העיר ובהתאם להוראות תכנית השימור.

3. קביעת הוראות בהתייחס למגרש המקבל :

3.1 התרת שימוש למגורים.

3.2 קביעת הוראות בינוי למגורים במגרש המקבל באמצעות התרת חלוקה של החלל לשני מפלסים והרחבתו בשני מפלסים על חשבון חלק משטחי המרפסות המקורות הקיימות בהיקפו, הכל בהתאם לנספח הבינוי תכנית זו.

3.3 תותר הקמת 6 יח"ד נוספות בשטח ממוצע של כ-100 מ"ר עיקרי.

3.4 מתן פטור מתקן חניה בעבור תוספת הזכויות מכח תכנית זו במסגרת תמריצי תכנית השימור 2650.

טבלת השוואה :

מצב מוצע **	מצב קיים			נתונים	
	דיזנגוף 50	נחלת בנימין 9	הגלבוע 14		
דיזנגוף 50 תוספת של 624 מ"ר עיקרי למגורים. ו- 30 מ"ר שטחי שירות.	בהתאם לתכנית 1607 31/08/1972 א' 1607 24/5/1984	לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב מתאריך 11.02.18	לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב מתאריך מרץ 2018	מ"ר	סה"כ זכויות בניה (מעל הקרקע)
6+	ל"ר	כקיים	כקיים		מספר יח"ד
כ 100 מ"ר	ל"ר	כקיים	כקיים	מ"ר	גודל יחיד ממוצעת (מ"ר עיקרי)
ל"ר	ל"ר	כקיים		מ'	גובה בניין
ללא שינוי בגובה הכולל. הפיכת חלל גבוה בקומת הסולריום לשני מפלסים למגורים.	קומת מסד של סולריום + 22 קומות מגורים	כקיים	כקיים	קומות	מספר קומות
כקיים	ל"ר	כקיים	כקיים	מ'	קווי בניין
ללא תוספת חניות למצב הקיים	כקיים	כקיים	כקיים	יח'	חניה

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

** המצב המוצע מתייחס באופן בלעדי לקומת המסד (סולריום) של בנין המגורים ללא קשר לכל מקום אחר במתחם.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0519413	שם התכנית תא/מק/4686- העברת זכויות מחלבו 14 ונחלת בנימין 9 לדיוניגוף 50	מגיש התכנית עו"ד אהוד ווינברגר	ערך התכנית אדרי מאירה מור
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "ריגולה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת כשטה התכנית	
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 מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים 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 כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מסי הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
התכנית הינה תכנית מתאר מקומית, עמ"י תוכנית השימור המאושרת תא/ 2650, מסורתה לעודד שימור ושיפוץ מבנים לשימור בהנבלות מחמורות ברחוב הגלבו 14 ונחלת בנימין 9, על ידי העברת זכויות בניה לדיוניגוף 50.	מ.א. 62 (ג) חוק התיישבות השכ"ה	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מותן תוקף 22.12.2016).
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:		
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר
קביעת שטחי בניה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4 הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח חבנית המרבי הקבוע באזורי הייעוד.	סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי	סעיף 3.1.4 (ג) בתכנית המניידת זכויות ממוכנים לשימור שנקבעו בתכנית השימור אל שטח חבנית ניתן לקבוע רח"ק תעולה על הרח"ק המירבי ובלבד שסך הזכויות מעבר לרח"ק המרבי לא יעלה על תוספות זכויות חבנית המוקנית בנין נוד זכויות כאמור על פי תכנית השימור.
שטחי בניה		

הוראות כלליות להכנת תוכנית	שימור - סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) אחר לשימור (4.3.3)	מבנה או אתר לשימור: הכלולים ברישומי השימור העירונית או שנקבעו לבניהם הוראות לשימור בתכנית המוצעת, או בתכנית מאושרת	מבנה או אתר לשימור: קביעת הוראות ותנאים במבנה לשימור	1. העברת זכויות בניה ממבנים לשימור בתנולות מחזוריות כרוחב הנלכדע 14 וחלפת בנימין 9 ומחיקת זכויות הבניה מהמבנים לשימור בתנולות מחזוריות. 2. הבטחת ביצוע שימור המבנה כרוחב הנלכדע 14 וחלפת בנימין 9 בהתאם להנחיות תכנית השימור 2650ב	תואם
	הוראות למרכיבי תחבורה - 3.8 תקן חניה (3.8.7)	למי תשריט אזור ייעוד: דיוינגוף 50- מתחם 301	סעיף 3.8.7 - תקן חניה ייקבע בתכנית	תואם מתן מסוד מתקן חניה בגין תוספת הזכויות של הינד למגרש המוסר. ע"פ סעיף 1.5 בנוסח ה' לתכנית השימור 2650ב, הוועדה המקומית רשאית לפטור את המגרש המקבל	תואם

שימוש בסעיפי חוק בסטיית מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ד)	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח 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 (א)(1), (א)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א6), (א6), (א8), (א16) ו-(א17) שבו.	שימוש בתוכנית המפורטת	סעיף קטן (א) למעט: (א4) - קביעת יציאת מנה וקומות, (א6) - שינוי חלוקת שטחי בניה בין ייעודים יחידים, (א8) - הגדלת מספר יחידים, (א16) - תוספת שטחי בניה ברשות עירונית.	סעיף קטן (א) למעט: (א5) שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	שימושי חוק אגריים מאומצת לפי סעיף 62א(ד)
	מאות הסעיף	מאות הסעיף	מאות הסעיף	מאות הסעיף	מאות הסעיף

תצהיר וחתימות				
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בנוסח זה.				
מהנדס הוועדה:				
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך	
עוד נבולי, אדרי	052082013		12/8/18	
היועץ המשפטי לוועדה:				
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך	
רחאלה אברהם און, עו"ד	2438976-9		12.2.2019	

ח. כהן | עו"ד

העתיקים
גב' אילנה סילמן - ראש ענף (מחשוב מוזכרות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

חוו"ד צוות: (מוגש ע"י היחידה ליישום תכנון השימור)
ממליצים לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים:

1. תנאים להפקדת התכנית:

מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין אישור תכנית זו, מבעל המבנים לשימור.

2. תנאים למתן תוקף לתוכנית:

מגרש המקבל- הבטחת מקורות המימון לביצוע השימור ברחוב הגלבווע 14 וברחוב נחלת בנימין 9, בהיקף שווי זכויות הבניה המועברות, הכל לשביעות רצון מהנדס העיר ובהתאם להוראות תכנית השימור.

3. רישום הערה:

רישום בפועל של הערה במגרשים לשימור בהגבלות מחמירות, עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב 2011, בדבר התחייבות לשימור המבנים ומחיקת זכויות הבנייה שנעשית מכח תכנית זו במגרשים המוסרים.

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

בישיבתה מספר 0005-18ב' מיום 14/03/2018 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

רות ארבל: מציגה את התוכנית במצגת. מדובר בקומת סולריום במגדל דיזינגוף סנטר. הקומה מוגבהת בפועל היא ריקה אין שם סולריום מבקשים לקדם תוכנית כדי להשמיש את החלל הזה למגורים. מוסיפים זכויות למגורים.

דורון ספיר: יש להוסיף את תקנה 27 - שלא יהיה פיצול דירות.

רות ארבל: בחוו"ד צוות נדרשה הערה בגין מחיקת הזכויות אין צורך לרשום הערה בדבר התחייבות לשימור כי המבנה לשימור כבר התחייב לבצע את השימור. יש להשאיר את הדרישה לרישום הערה רק בגין מחיקת הזכויות שנעשית מכח תכנית זו. כמו כן לקבל כתב שיפוי והתחייבות משני המגרשים.

נתן אלנתן: מדוע המגרש המוסר צריך לתת שיפוי.

הראלה אברהם אוזן: ברגע שמקבלים שיפוי ממי שמוסר את הזכויות אם תהיה טענה בעתיד שהזכויות הללו לא היו שלו אז כתב השיפוי מכסה וכמו כן זה מחייב את יזם התכנית מטעם המגרש המקבל לקחת אחריות על הזכויות אשר הוא מבקש להעביר.

הועדה מחליטה:

לאשר את התוכנית להפקדה בהתאם לתנאים הבאים:

1. לעדכן בהוראות התכנית כי תנאי בהיתר הבניה יהיה רישום הערה ע"פ תקנה 27 אשר תאסור פיצול דירות.

2. קבלת כתב שיפוי וכתב התחייבות משני המגרשים.

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

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

מס' החלטה	התוכן
14/03/2018	תא/מק/4528 - פינסקר 4 - קפה נגה
4 - 0005-18ב'	דיון בהפקדה (2)

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

מטרת הדיון: הנושא נדון והומלץ להפקדה בתאריך 09/11/2016, בשל אישור תכנית המתאר תא/5000 התוכנית עוברת לסמכות הועדה המקומית, לכן הנושא מובא להפקדת התכנית בסמכות ועדה מקומית.

מיקום:



כתובת:
פינסקר 4

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6913			4	

שטח התכנית:

1055 מ"ר שטח מגרש ברוטו.

מתכנן:

בר-אוריין אדריכלים בע"מ

יזם:

dgroup בע"מ

בעלות:

פרטיים: דאי סנאית, דאי רביב, דאי צבידור, דאי שרון, דאי רביב יעקב, דאי ממן שרון.

מצב השטח בפועל:

במגרש בנין מגורים בן שלוש קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת קרקע מסחרית וקומת גלריה מסחרית בחלקה. הבניין מחולק לשני אגפים כאשר לכל אחד מהאגפים גרם מדרגות המשרת אותו. רחבת הכניסה למבנה קורתה ללא היתר וסופחה לקומת הקרקע המסחרית.

מדיניות קיימת:

לעודד שימור ושיפוץ מבנים לשימור והתחדשות עירונית בהתאם לרוח תכנית השימור.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה (שם ומספר): 2650 ב', "44" על שינויה, "ג"י- חדרי יציאה לגג, "670", "2710" – מעליות, "ע" – מרתפים.

יעוד קיים: דירות II (תב"ע 44), חזית מסחרית (תב"ע 670), מבנה לשימור בהגב"מ (2650ב').
שטח התכנון: 1055 מ"ר שטח ברוטו של המגרש לאחר ביטול שטח ייעוד הדרך המצוי בתחום המגרש.

צפיפות: ע"פ תכנית 44, 9 יח"ד ל 500 מ"ר, סה"כ 19 יח"ד.	
זכויות בניה (אחוזים, שטחים, קומות, שימושים):	
שטח עיקרי מתוקף תכנית 44:	1,698.55 מ"ר
(45% לקומה * 3 קומות + 26% לקומת קרקע)	
זכויות מתכנית ג:	138 מ"ר
(6 חדרי יציאה)	
זכויות תמריצים מתוקף תכנית 2650 ב':	441.08 מ"ר (1)
(1) עפ"י תחשיב זכויות הניתנות להעברה מתאריך 28.09.16.	
סה"כ זכויות בניה:	2,277.63 מ"ר
שטח הבניין הקיים:	1,641 מ"ר
סה"כ יתרת זכויות לא ממומשות:	636.63 מ"ר

מצב תכנוני מוצע:רקע היסטורי של המבנה

'קפה נגה' המיתולוגי הינו בנין לשימור בסגנון הבינלאומי. הוקם בשנת 1934 ותוכנן ע"י משרד האדריכלים הנודע (יוסף) נויפלד – (יעקב) ירוסט. הבניין ממוקם בסמוך לכיכר מוגרבי, והיה לאחד ממקומות הבילוי הפופולריים יותר של הבוהמה התל אביבית של אותה עת ומזוהה עם המקום עד היום. חזית המבנה וחלל בית הקפה מהווים את אחד ההישגים האדריכליים החשובים של התקופה ומצטיינים באיכויות אדריכליות בלתי רגילות המייצגות את רוח התקופה והסגנון הבינלאומי בצורה נאמנה.

תיאור מטרות התכנון:

1. עידוד שימור ושיפוץ המבנה לשימור בהגבלות מחמירות שברחוב פינסקר 4 וקביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור בו.
2. שימור ושחזור חללי הפנים של 'קפה נגה' בקומת הקרקע וקומת הגלריה כולל שטח חצר בית הקפה באמצעות ביטול ייעוד שטח הדרך המצוי בתחום המגרש של המבנה לשימור והחזרתו לייעודו הקודם.
3. קביעת הוראות והנחיות עיצוב ובינוי לתוספת 3 קומות חלקיות בעורף המגרש, על גבי המבנה הקיים באמצעות מימוש זכויות בניה לא מנוצלות ושטחי בניה הנובעים מתמריצי נספח ה' ונספח ד' בתכנית השימור 2650ב'.

עיקרי הוראת התכנית

1. הבטחת ביצוע שימור המבנה ברחוב פינסקר 4 בהתאם להנחיות מחלקת השימור.
2. קביעת הוראות שימור פנים ל'קפה נגה' בקומת הקרקע, קומת הגלריה וחצר בית הקפה בהתאם לעיצוב המקורי של 'קפה נגה', הכל בהתאם לנספח שימור ושחזור מפורט לבית הקפה.
3. ביטול ייעוד שטח הדרך המצוי בתחום המגרש למבנה לשימור והחזרתו לייעודו הוקדם תוך קביעת תחום פנוי ולא מבונה בחזית המגרש אשר לא תותר בו בניה של כל אלמנט כולשהוא לרבות גדר ומעקה. תחום זה יצטרף לשטח המדרכה הקיימת.
4. קביעת הוראות והנחיות עיצוב ובינוי לשימור המבנה ולתוספת בניה באגף האחורי של המבנה, באמצעות מימוש זכויות בניה לא מנוצלות ושטחי בניה הנובעים מתמריצי נספח ה' ונספח ד' בתכנית השימור 2650ב'. ובכלל זה:
 - 3.1. תוספת 3 קומות על האגף האחורי של המבנה.
 - 3.2. תוספת קומה בנסיגה של 10 מ' מחזית המבנה על האגף הקידמי.
 - 3.3. הריסת כל תוספות הבניה שאינן מקוריות.
 - 3.4. צפיפות ממוצעת של 66 מ"ר שטח עיקרי ליח"ד.
 - 3.5. שינוי הוראות תכנית 'מ' ע"י ביטול חובת בניית מרפסות שירות ומסתורי כביסה ע"פ סעיף 62א (א) ס"ק 5.
 - 3.6. התרת בניית חצר מונמכת לצורך איורור ק. המרתף העליונה, בחצר האחורית ובחצרות הפנימיות. הכל בהתאם למפורט בנספח הבינוי.
 - 3.7. קביעת קו בנין למרתפים ולקומה שמתחת למפלס הכניסה לבנין. הכל בהתאם למפורט בנספח הבינוי.
 - 3.8. הסדרת החניה תעשה באמצעות מתקן חניה אוטומטי ולא באמצעות חניה קונבנציונאלית הכוללת רמפה. מתקן החניה יותקן ככל הניתן בעומק המגרש ובכל מקרה לא בקדמת המגרש, הכל בהתאם למיקום המצויין בנספח הבינוי של תכנית זו.

פירוט יעדים/שימושים :
מגורים עם חזית מסחרית.

יח"ד :

צפיפות :

שטח ממוצע ליח"ד : 66 מ"ר עיקרי.
מספר יח"ד ששטחן 45-55 מ"ר : 12 יח"ד
מספר יח"ד ששטחן 56-76 מ"ר : 9 יח"ד.
מספר יח"ד ששטחן 77-99 מ"ר : 2 יח"ד.
מספר יח"ד ששטחן מעל 120 מ"ר : 2 יח"ד.
סה"כ יח"ד : 25 יח"ד.

נתונים נפחיים :

מספר קומות : מ : 4 קומות+ חדרי יציאה לגג, עד : 6 קומות באגף האחורי

גובה :

אגף קידמי : קרקע+ק.גלריה+2 קומות+ קומת גג חלקית
אגף אחורי : קרקע + 5 קומות (23 מ')

תכסית : ללא שינוי, 484 מ"ר.

טבלת השוואה :

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
ללא שינוי	161% (על קרקע) + תכנית ג' + תמריצי תכנית השימור הניתנים למימוש וניוד ע"פ נספח ד' וה' לתכנית השימור	אחוזים	סה"כ זכויות בניה (עיקרי) (1)
	סה"כ 216% מעל הקרקע		
מימוש מלא של כל זכויות הבניה התקפות במגרש.	1,698.55 מ"ר (זכויות בנייה לפי תב"ע) + 138 מ"ר מאושר מתוקף תכנית "ג"- + 411.08 תמריצי שימור לניוד מתוקף נספח ה' לתכנית "2650 ב"	מ"ר	
	סה"כ 2,277.63 מ"ר (על קרקע)		
אגף קידמי : קרקע+ק.גלריה+2 קומות+ קומת גג חלקית אגף אחורי : קרקע + 5 קומות + קומת מרתף	קרקע + 3 קומות + ח. יציאה לגג	קומות	גובה
	14.5 מ'	מטר	
ללא שינוי	484 מ"ר		תכסית
66 מ"ר עיקרי ממוצע ליח"ד	9 יח"ד ל- 500 מ"ר גודל מגרש, 90 מ"ר עיקרי ממוצע ליח"ד		צפיפות
25	19		יח"ד
לפי תקן	0		מקומות חניה

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י היחידה ליישום תכנון השימור)

ממליצים לקדם את התכנית לדיון בוועדה המחוזית בכפוף לתנאים הבאים :

1. זכויות הבניה שאינן ניתנות למימוש בתוך נפח הבניה אשר אושר במסגרת תכנית זו תהיינה בטלות ולא יהיו ניתנות להעברה ע"פ תכנית השימור.
2. תנאי לדיון בוועדה המחוזית :
 1. חתימת בעלי המבנה לשימור על כתב התחייבות לביצוע השימור ושיפוי בגין התכנית זו.
 2. המדרכה הקדמית תהיה רציפה עד למבנה לשימור, לא יתאפשר בינוי או אלמנט כולשהוא כולל גדר, מעקה וכד'. התחום יוגדר כתחום פנוי ללא כל בינוי, הכל בהתאם למפורט בנספח הבינוי.

בישיבתה מספר 0024-16ב' מיום 09/11/2016 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

רות ארבל : מדובר בתוכנית נקודתית על מבנה לשימור בהגבלות מחמירות. מטרת התוכנית הינה לשנות את הוראות השימור מכח תכנית השימור ולחייב שימור פנים בית הקפה המיתולוגי, קפה נוגה.

אדריכל גידי בר אוריאן מציג את התוכנית.

יהודה מאירי : בחו"ד הצוות כתוב שהחתימה על כתב ההתחייבות תהיה שיפוי בגין התוכנית האם כל מה שאתה מתאר הוא כל השיפוי.

בר אוריאן : כתב השיפוי הוא לתביעות ע"פ סעיף 197.

מלי פולישוק : ניתן לראות כי לא כל זכויות הבניה הקיימות לנכס ממומשות באגף האחורי של המבנה, למה אי אפשר לנייד את הזכות העודפות?

אורלי אראל : זהו תנאי שלנו. תכנית השימור קבעה כללים מסוימיים למימוש הזכויות, בא יזם ורוצה משהו אחר. אנו דורשים טיפול מלא וכולל לכל המבנה במסגרת תכנית אחת.

רות ארבל : על פי תכנית השימור הם יכולים לנייד את כל הזכויות אך לאור העובדה שמח' השימור רואה בחשיבות שימור השימוש של בית הקפה כולל שימור פנים, יזם התכנית הסכים העינות לבקשת צוות השימור בתמורה למימוש הזכויות כתוספת בניה באגף האחורי אשר נמצא בעומק המגרש ונראה כשייך למגרש אחורי.

שמואל גפן : האם יש מעלית לנכים לגלריה.

אורלי אראל : יש תקן הנגשה ולפיו יפעלו.

עמית עידן : האם הבנין האחורי נחשב כבנין אחר והגבלות השימור לא חלות עליו. וזה מה שמאשר את התוספת הזו.

אורלי : אנחנו עושים תבע שמשנה את הוראות השימור במבנה לשימור במגבלות מחמירות ולמעשה מתירים בו בניה על האגף האחורי.

עמית עידן : תוספת הבניה על גג המבנה היא בנסיגה של 10 מ'?

אורלי אראל : הנסיגה הינה בהתאם להנחיות מחלקת השימור.

דורון ספיר : ברגע ששינתם את ההנחיות מהגבלות מחמירות לשימור אפשר להתנהג בבנין כבנין רגיל.

רות ארבל : תוספת הזכויות שתכנית זו מתירה אינה משנה את הגדרת השימור של המבנה והמבנה עדין מחוייב בביצוע כל הנחיות השימור של מחלקת השימור. לא רק זאת, אלא שאף החמרנו וקיבענו את השימוש בבית הקפה כך שכל שימוש אחר מבית קפה יהווה סטייה ניכרת.

אודי כרמלי : אנחנו רוצים לשמר את בית הקפה

עידן עמית : לגבי הצפיפות כאן דובר על 72 מ' עיקרי ובדרפט מדובר על 67 מ' מה נכון.

גידי בר אוריאן : 72 מ' יח"ד .

הועדה מחליטה:

להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדת התוכנית בהתאם לחו"ד צוות

משתתפים: דורון ספיר, יהודה המאירי, שמואל גפן, ניר סיבליה

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י היחידה ליישום תכנון השימור)
ממליצים לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים :

3. זכויות הבניה שאינן ניתנות למימוש בתוך נפח הבניה אשר אושר במסגרת תכנית זו תהיינה בטלות ולא יהיו ניתנות להעברה ע"פ תכנית השימור.
4. תנאי הפרסום הפקדת התכנית בפועל :
3. חתימת בעלי המבנה לשימור על כתב התחייבות לביצוע השימור ושיפוי בגין התכנית זו.
4. המדרכה הקדמית תהיה רציפה עד למבנה לשימור, לא יתאפשר בינוי או אלמנט כולשהוא כולל גדר, מעקה וכד'. התחום יוגדר כתחום פנוי ללא כל בינוי, הכל בהתאם למפורט בנספח הבינוי.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה
תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית		מספר התכנית	
שם התכנית	מגיש התכנית	507-0312264	תא/פינסקר - 4528
ערך התכנית	סטאית דאי	4 - קפה נגה	
גדעון בר אורי"ן	צבידור דאי		
	רביב דאי		
	שרון דאי		
זיהוי הרשות (הוועדה)			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "ריגילה" (שעד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה הלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
תל אביב יפו		תכנית כוללת בשטח התכנית	
<input checked="" type="checkbox"/> תל אביב יפו	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמן להפקיד את התכנית ולאשרה			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק בנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מטיי הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדת מסונמת	מהות הסעיף בחוק
התכנית מבטוחה שימורה של מגוון בית קפה נגה ברח פינסקר 4, שהינו מבנה לשימור בהגבלות מחמירות לפי תכנית השימור הקובעת תנאים זה ראות בינו ועי"ב להקמת תוספת בבייה על חוליה האחרון של הבנין באמצעות מימוש מלא של תחת התכנית הלא מנצלות ושטחי בניה המבנים מתמזגים בספח ה' וספח ד' בתכנית השימור 2650 בחלקה. כמו כן התכנית מבטיחה את שומר תל"י הפנס ורחבת בית הקפה.	א. 42 (ג) אית התייב התשי"ב	המכות ועדה עצמאית עם תוכנית תכנון כוללת (בהתייחס לתוכנית תא 5000 (מוחן) תוקף 22.12.2016).
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא 5000, כמפורט להלן:		
תסיעה הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת
אזור מגורים בבניית עירונית	אזור מגורים בבניה עירונית (סעיף 2.2.4) אזור תמנן 501	+
קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים הסותרים בתחום למקבצי השימושים באזור הייעוד.	למי תשריט אזור הייעוד: אזור מגורים בבניה עירונית (סעיף 2.2.4) אזור תמנן 501	תואם השימוש הראשי במגרש יהיה למגורים ובקומת הקרקע בחית לרחי מיסקר יהיה שימוש מסחרי
אזור מגורים בבניה עירונית (סעיף 2.2.4) אזור תמנן 501	אזור מגורים בבניה עירונית (סעיף 2.2.4) אזור תמנן 501	אזור מגורים בבניה עירונית, שימושים ראשי- מגורים ובקומת הקרקע מסחר 1.
(מרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)		

<p>תנאים הנזלת תרדית חינה בהתאם לתוראות סעיף 3.1.4 (ג) באמצעות ניצול זכויות בניה בלתי ממומשות ותמריצים סמך תכנית השימור האירונגית תכנית 2650. הצפיפות הינה לפי תכנית המוצר</p>	<p>גודל מגרש : 1055 מ"ר רחיק בסיסי: 2.5 רחיק מרבי : 3</p>	<p>למי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית (סעיף 3.2.4) סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי</p>	<p>קביעת שטחי בניה העולים על הרחיק המירבי – 3.1.4 הועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המירבי הקבוע באזורי היעוד</p>
<p>תנאים שטחי הבניה מתחת לקרקע יחוי ע"פ תכנית השימור 2650.</p>	<p>סעיף 3.1.5 (א) שטחי הבניה מתחת הקרקע יחיה בהתאם לתכניות התקפות סעיף 2.5.3 (ב) מאפשר לתחיל הוראות תוכנית נושאת קודמת בתכנית המפורטת החרישה</p>	<p>בכל שטח העיר</p>	<p>קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5</p>
<p>תנאים גובה בניה המירבי יחוי 6 קומות+ קומה חלקית</p>	<p>בהתאם לניסוח העיצוב העירוני ובמסגרת לעיסים 4.2.2, 4.2.5-4.2.6 בהוראות התוכנית.</p>	<p>מספר קומות מירבי: לפי מספר העיבוד העירוני (לדוגמא: עד 8 קומות+ מרקם בני לשימור).</p>	<p>קביעת גובה הבניה</p>
<p>תוספת הקומות תחזה בסימל של 10 מי טיפוח המבנה על האקף הקודם. כמו כן, קביעת קווי בנין על קרקעים ע"פ קוביטור המבין חקיים ותוספת בניה בתוך קווי בנין ע"פ סעיף 62 אקאטייק, עכ"פ-6 עמים לשימור תפי אחד לתשתית.</p>	<p>בניה בין קווי בנין לקוי מגרש (4.2.3)</p>	<p>כלל שטח התוכנית</p>	<p>קביעת הוראות בידי עיצוב עירוני – סעיף 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניה בין קווי בנין לקווי המגרש, נישטת ועצים.</p>
<p>תנאים 1. ביסול ייעוד דרך בתחום המבנה לשימור והחזרתו לייעוד הקודם (התחום) לתכנית השימור סעיף 11.1 2. קביעת הוראות ותנאים לתוספת אקף אזורי במבנה ברח' פינסקר 4 3. הבטחת ביצוע שימור המבנה ושימור מים בית הקפת ברח' פינסקר 4 בהתאם לתחיות תכנית השימור 2650.</p>	<p>מבנה או אתר לשימור: קביעת הוראות ותנאים במבנה לשימור סעיף 2.5.3 (ב) מתיר לתחיל הוראות תוכנית נושאת קודמת (תכנית השימור 2650) בתכנית המפורטת החדשה ובתחום לתוראות סעיף 3.1.3(ג)(4)</p>	<p>מבנה או אתר לשימור: הסלילים בריסית השימור העירונית או שנקבע לבניהם הוראות לשימור בתכנית המוצעת, או בתכנית מאושרת</p>	<p>שימור – סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) אתר לשימור (6.3.3)</p>

שימוש בסוגים חריג בסטייה מתוכנית המתאר : לפי סעיף 162 א(7)	
שילוש בתוכנית המפורטת	<p>חוביות בסוגיות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית בולטת לא הסתור את התוכנית הבולטת, ואולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הבולטת, עניינים המפורטים בסעיף קטן 22(א), וכן בסעיף קטן (א) למצטט משקאות (א4), (6), (3), (16) ו- (17) שבו.</p> <p>262 א(4) לפ"ס; (א4) – קניעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יושבים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה ב"שדות עירונית.</p>
	<p>מבנות הסעיף</p>
<p>סעיף קטן (א4)</p>	<p>קניעה או שינוי בקו בנין הקבוע בתוכנית</p>
<p>סעיף קטן (א5)</p>	<p>שינוי חוראות בדבר בינון או שינוי ארוכליים</p>
<p>קביעת קווי בנין על קרקעיות שיש קונסורד הבניין הקיים ותוספת בנין בתוך קווי בנין</p>	<p>1. קביעת חוראות והבחינת עיצוב ובינוי לשימור המבנה ולתוספת בנין באופן התחירי באמצעות מינוש ובינוי בנין לא מוגבלות ותמריצי שימור נכוח תכנית השימור.</p> <p>2. תוספת 3 קומות באופן התחירי של המבנה, במסגרת של 10 מ' סחיות המבנה של האף הקדמי.</p> <p>3. תריסת כל תוספת הבניה שאין מקורות.</p> <p>4. ביטול חופת בנין פרמטט שירות ומסותרי במסגרת ענייני תכנית של.</p> <p>5. תמרת בניית חצר מוסמכת לאורך איזור קומת מרתף עליטה, בחצר האחורית והתמרות המינסיות בתחום למסח תמנו.</p> <p>6. תמרת בנין מרתף למסח תכנית הקיימת למבנה חודרת מוסמכת המבנה לשימור, ענין שטחי שירותים במסגרת של 150 מ"ר.</p> <p>7. תמרת הקמת מרתמים חודרים מתכנית קונסורד הבניין הקיים.</p> <p>8. הסדרת התמנה ומטה באמצעות מיתקן תמנה אוטומטי, ללא דממת שיתוקן ככל תמנה במסגרת המבנה ולא במקדמותו, משורש במסגרת הבנין.</p>

מסמך זה מאושר לשימוש לפי סעיף 162 א(7)

<p>ביטול היעדר שיתוף חדר הסגור במרחב המגורים למגורי למגורי והתחנה למען המגורים והן קביעת תחום מגו ולא מכונית בחזית המגורים אשר לא תותר בו גובה של כל אלמנט כלשהו, לרבות גדר ומסגרת. תחום זה יופרד לשטח המדרכה.</p>	<p>קביעת הוראות לענין תחום מגורים, לענין זכות מגור או זכות להגדרת ולענין התקנת קירטג הנדרשת לצורכי גיבוי</p>	<p>שניה קטן (מל"ג)</p>
--	--	------------------------

תצהיר והתייבות				
ברקתי את סוגיית הסכמת של התכנית לעיל, (שנאמרי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (אחרי את המיתון) כמפורט בטעמי (ג) בטעמי זה.				
שם וזהם משפחה	מספר ת.ז.	התייבות	תאריך	שם וזהם משפחה
סדר גבולי, אורי	05082013	התייבות	13/2/18	שם וזהם משפחה
תותי הנשפטי לתייבות	מספר ת.ז.	תעודת זהות	תאריך	שם וזהם משפחה
חראלה אבוהם און,	2438926-9	תעודת זהות	12.2.2018	שם וזהם משפחה
קתיד				

התעדים
גבי איילת סולמ - ראש עני (מחולק מנכ"לית ועדה מחוזית)
איות תכנון

בישיבתה מספר 0005-18ב' מיום 14/03/2018 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הנושא יורד מסדר היום, ויחזור לדיון בועדה לאחר התייעצות עם ועדת השימור.

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

התוכן	מס' החלטה
תא/4504 - שטחים ציבוריים שכונת מונטיפיורי דיון בהפקדה (3)	14/03/2018
	5 - 18-0005

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מקומית



מיקום: שכונת מונטיפיורי, בין הרחובות איסרליש בצפון, יצחק שדה בדרום, מנחם בגין והמסגר במערב, ודרך האיילון במזרח.

גושים וחלקות בתכנית:

מס' גוש	חלקות בשלמות
7109	384, 379, 184, 171, 145, 139, 24
7107	234, 222, 115, 16, 13, 12

שטח התכנית: כ- 14 דונם.

מתכנן: חבי סטילינק השקעות בע"מ, משרד עוזי גורדון בע"מ.

יעוץ שמאי: אדי גרשטיין.

ריכוז: היחידה לתכנון אסטרטגי, מחלקת תכנון מרכז.

יזם: וועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו.

בעלות: עיריית תל אביב, פרטיים:

שכונת מונטיפיורי				
מ"ס	גוש	חלקה	בעלים	חלק בעלות
1	7107	234	יון שלמה	1/4
			הלפרין צפורה	1/4
			בורג בטי	1/8
			רוזנבלט עידו	1/32
			רוזנבלט חוה	1/32
			רוזנבלט עומר	1/16
			רחמן עדי	1/8
			רחמן אלון	1/8
		222	עריית ת"א	1
		115	עריית ת"א	1
		16	עריית ת"א	1
		13	עריית ת"א	1
		12	עריית ת"א	1
		384	בן דב מנחם (אפוסרפוס ע"ד זכרה קלימי רפאל)	1
8	7109	379	יערי אליהוד (הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת פרנקל פישלר אורית)	1/3
			אור -גרשט נכסים ובנין	1/3
			יערי אליהוד	1/3
9	7109	184	צפאי עמירם	1/2
			צפאי עפרה	1/4
			עזבון המטחה מלכה צפאי ז"ל	1/5
			צפאי טליה	1/20
10	7109	171	קראוסקופ רבקה יוכבד	1/12
			קראוסקופ רבקה יוכבד	19/60
			מדלבאום רבקה	3/10
			מדלבאום רבקה	3/10
11	7109	145	רבין רחל	1/2
			רבין משה	1/2
12	7109	139	הירשברג חנית	1/4
			זייד אביבה (אפוסרפוס ש.פ.ר. עמותה למען שירותי אפוסרפוסות)	1/4
			זייד אהרון (אפוסרפוס חייבי אליהו)	1/4
			זייד דנה (אפוסרפוס חייבי אליהו)	1/4
13	7109	24	לוי משה	1/5
			לוי חיה	1/5
			צמרמן מיכל	1/5
			לוי הרר עלית	1/5
			רוזנר רות	1/5

רקע ומגמות תכנון בשכונת מונטיפיורי:

בשנת 2009 אושרה בוועדה המקומית "תוכנית אב לשכונת מונטיפיורי". תכנית האב בחנה את המצב הקיים, את מגמות ההתפתחות באזור, והציעה חזון וכיווני פיתוח לשכונה.

בהתאם להמלצות תכנית האב למענה תכנוני הולם לשינויים, שכבר החל לתת את אותותיו בשטח, ולגידול ביחידות המגורים בשכונה, מקדמת הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א יפו, תוכנית שמטרתה שינוי יעוד מגרשים סחירים בבעלות פרטית לשטח ציבורי פתוח ובנוי אשר יתנו מענה לצורכי ציבור לתושבי השכונה בד בבד עם התקדמות הפיתוח.

בנובמבר 2014 ובתאריך 7.12.2016, המליצה הועדה המקומית על הפקדת תכנית "שפע טל" בצפון שכונת מונטיפיורי. במסגרת תכנית זו, יוקצו כ- 10 דונם לשטחים ציבוריים. מתוכם כ- 6 דונם לטובת מוסד ציבורי גמיש ורב תכליתי וכ- 4.5 ד' לשצ"פ שכונתי. בנוסף יוקצו שטחים ציבוריים מבונים בהתאם לפרוגרמה עירונית: כ-3200 מ"ר בנוי לשימושים ציבוריים במסגרת שטחי תעסוקה ושטחים לוגיסטיים תת קרקעיים בסך כולל של 2,300 מ"ר.

תכנית זו הינה תכנית משלימה לתכנית "שפע טל", המאפשרת את הגדלת השטחים לצרכי הציבור ברמה המקומית השכונתית על ידי פיזור שטחים ציבוריים בשכונה.

סטטוס קידום התכנית:

בתאריך 27.05.2015 דנה הועדה המקומית בתכנית והחליטה לאשר את העברת הבקשה לועדה המחוזית, לפרסום הכנת תכנית לפי סעיף 77 וקבלת החלטה על תנאים למתן היתרים בתקופת הכנת התכנית לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

בתאריך 21.09.2015 דנה הועדה המחוזית בתכנית והחליטה לפרסם הודעה בדבר הכנת תכנית על פי סעיף 77 ולקבוע תנאים להוצאת היתרי בניה לפי סעיף 78 לחוק בתחום התכנית המוצעת, כדלהלן:
א. לא יוצאו היתרי בנייה בשטח התכנית לתוספות בנייה ולבנייה חדשה.
ב. אי הריסת המבנה ברח' גרשון ש"צ 19. במסגרת הכנת התכנית ייבדק שימורו.
תוקף התנאים – שנה אחת.

בתאריך 1.6.16 הועדה המקומית דנה בתכנית והחליטה להפקיד את התכנית בועדה המחוזית בתנאים:

1. מגרש ברחוב טברסקי (מוסך מעוז) – צוות התכנון יבחן מגרשים נוספים בחלק הדרומי של השכונה, אותם ניתן יהיה להפקיע. לפני העברת המסמכים לועדה המחוזית יובאו המגרשים לדיון לועדה המקומית להחלטה איזה מבין המגרשים ובכלל זה המגרש בטברסקי- מומלץ להפקעה.
2. המגרש ברחוב גרשון ש"צ 19- בהוראות התכנית יקבע שהריסת המבנה או שינוי בו טעון אישור הועדה המקומית.

בתאריך 23.11.16 הוצגו לועדה המקומית המגרשים נוספים. הועדה המקומית החליטה למנות ועדה מצומצמת שתבדוק את המגרשים, בראשותו של נתן אל נתן ותגבש המלצה לועדה המקומית.
בתאריך 21.12.2016 הובאו בפני הועדה מסקנות והמלצות הועדה המצומצמת:

1. מומלץ להפקיע מגרש חלופי למגרש מעוז- טברסקי 13.
2. לאחר בחינת המגרשים מומלץ כי המגרש החלופי יהיה חלקה 234 בגוש 7107, שטיבל 6.
הועדה החליטה לקבל את המלצת הועדה המצומצמת.

עם אישור תכנית המתאר, התכנית מקודמת בסמכות ועדה מקומית.

התאמת תכנית זו להוראות תכנית המתאר (תא/5000)

התאמה	מצב מוצע	תא/5000	סעיף לבדיקה	מסמך לבדיקה
מתאים	שטח ציבורי פתוח / מבנים ומוסדות ציבור	מעורב לתעסוקה ומגורים	אזור הייעוד שבתחומו התכנית המוצעת	תשריט אזורי ייעוד
מתאים			סימונים נוספים בתחום התכנית	
מתאים	3.5	3.5	רח"ק מירבי	הוראות התכנית פרק 3
מתאים	עד 7	7	מס' קומות מירבי	
מתאים	התכנון מפתח לרווחת השכונה שטחים ציבוריים פתוחים ושטחים למבני ציבור.	אזור תכנון 602א - מסמך מדיניות מתייחס בין השאר לשיפור המרחב הציבורי - הוראות מיוחדות לשכונת מונטיפיורי	הגדרות האזור	נספח אזורי התכנון
מתאים	התכנית מכילה הוראות בנושא לשצ"פ ולשצ"ב, בהתאם להנחיות נספח מדיניות	מסמך מדיניות	הוראות מיוחדות לאזור התכנון	הוראות התכנית פרק 5

תכנית המתאר - תא/5000 : תשריט יעודי קרקע

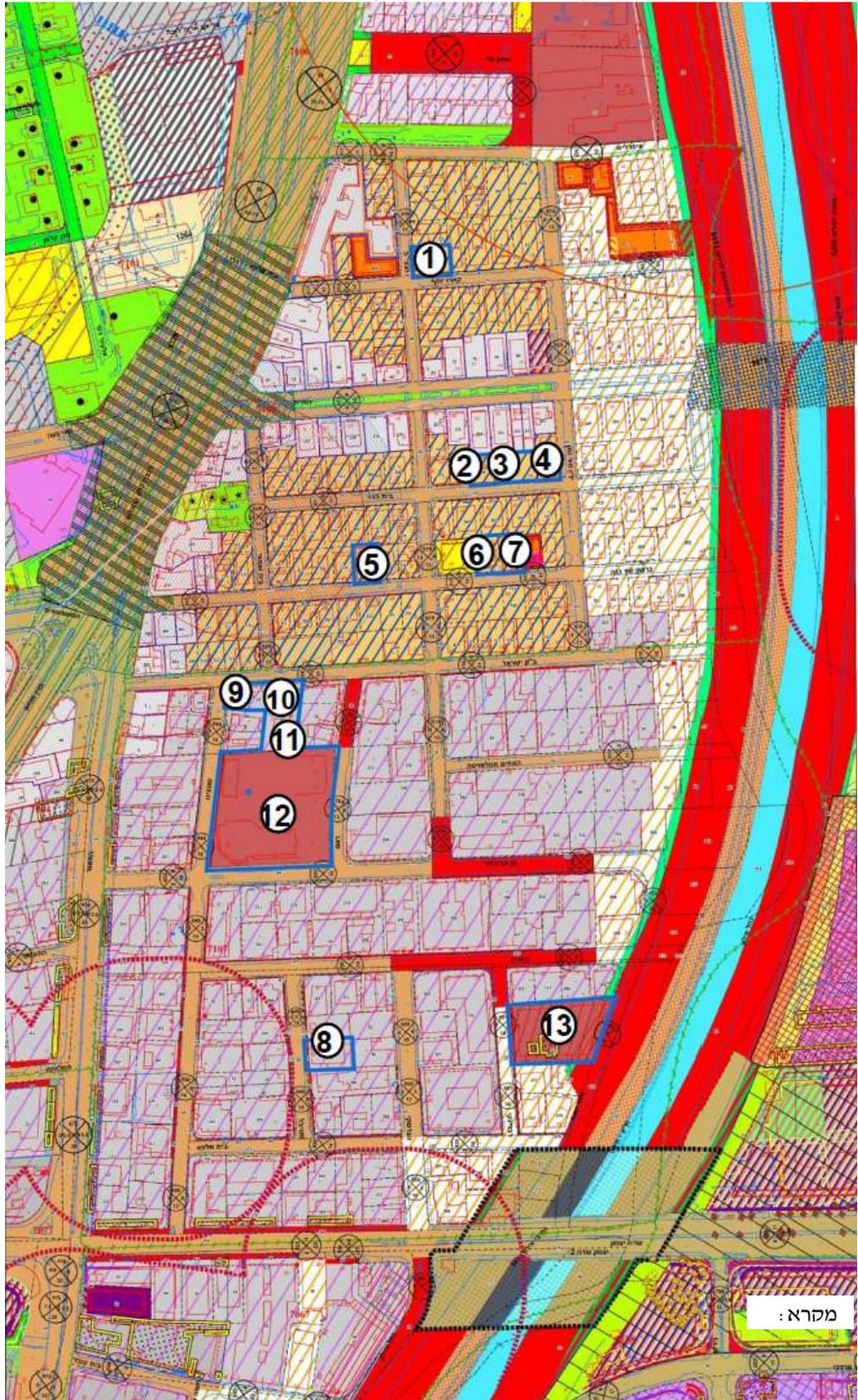


על פי תכנית המתאר של תל-אביב (תא/5000), מונטיפיורי מאופיינת כאזור מעורב לתעסוקה ומגורים, למעט שולי השכונה ובהם מתחם שפע-טל, שמוגדרים כאזורי תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים.

תכנית מתאר תא/5000 – נספח עיצוב עירוני



סימון מגרשי התכנית על רקע תשריט ייעודי קרקע מאושרים



* זכויות בניה למגורים-120%, וזכויות בניה לתעסוקה-200%

מצב המגרשים בפועל

שטח (מ"ר)	בעלות	תיאור	כתובת, גוש/חלקה	מס' בתכנית	תמונה
435	פרטי	מגרש פנוי. משמש לחניה בתשלום	<u>כתובת</u> : קארו יוסף 11 <u>גוש</u> : 7109 <u>חלקה</u> : 24	1	
273	פרטי	מבנה צריף ישן בן קומה אחת	<u>כתובת</u> : בית הלל 15 <u>גוש</u> : 7109 <u>חלקה</u> : 139	2	
545	פרטי	מגרש פנוי משמש לחניה בתשלום	<u>כתובת</u> : בית הלל-17 19 <u>גוש</u> : 7109 <u>חלקה</u> : 379	3	
240	פרטי	2 מבני מגורים ישנים בני קומה אחת	<u>כתובת</u> : בית הלל 21 <u>גוש</u> : 7109 <u>חלקה</u> : 145	4	
357	פרטי	מבנה מגורים בן קומה אחת, ברשימת מבנים מומלצים לשימור	<u>כתובת</u> : רח' גרשון 19 <u>גוש</u> : 7109 <u>חלקה</u> : 171	5	

שטח (מ"ר)	בעלות	תיאור	כתובת, גוש/חלקה	מס' בתכנית	תמונה
356	פרטי	מגרש פנוי. משמש לחניה בתשלום.	<u>כתובת</u> : רח' גרשון 29 <u>גוש</u> : 7109 <u>חלקה</u> : 384	6	
358	פרטי	סככה המשמשת כמוסך	<u>כתובת</u> : רח' גרשון 31 <u>גוש</u> : 7109 <u>חלקה</u> : 184	7	
580	פרטי	מבנה חד קומתי מבלוקים ובטון, חנות לעיצוב תעשייתי.	<u>כתובת</u> : רח' שטיבל 6 <u>גוש</u> : 7107 <u>חלקה</u> : 234	8	
189	עיריית ת"א	מגרש פנוי. משמש לחניה בתשלום	<u>כתובת</u> : ישראל ב"ק בין 6 ל-10 <u>גוש</u> : 7107 <u>חלקה</u> : 12	9	
218	עיריית ת"א	מגרש פנוי. משמש לחניה בתשלום.	<u>כתובת</u> : ישראל ב"ק בין 6 ל-10 <u>גוש</u> : 7107 <u>חלקה</u> : 13	10	

שטח (מ"ר)	בעלות	תיאור	כתובת, גוש/חלקה	מס' בתכנית	תמונה
1000	עיריית ת"א	מבנה בן קומה אחת בשימוש העירייה.	כתובת : ישראל ב"ק 10 גוש : 7107 חלקה : 16	11	
6490	עיריית ת"א	בית ספר תורה ומלאכה מבנה במצב טוב- 3 קומות	כתובת : רח' שונצינו 18 גוש : 7107 חלקה : 222	12	
2515	עיריית ת"א	מגרש ריק המשמש לחניון של אחוזות החוף	רח' רבניצקי 6 גוש : 7107 חלקה : 115	13	

מדיניות מצב תכנוני מוצע:

על פי הפרוגרמה שנערכה על ידי היחידה האסטרטגית של עיריית תל אביב-יפו, אומדן תוספת האוכלוסייה בשכונת מונטיפיורי הוא כ- 3800 נפשות. תכנית האב מצביעה על פערים בין שטחי הציבור הנדרשים ברמה העירונית וברמה המקומית בשכונה, לבין השטחים הציבוריים הקיימים והמתוכננים בה. בהתאם אותרו מגרשים פוטנציאליים להקצאה לצרכי ציבור שנבחנו גם בהיבט השמאי.

תהליך בחירת המגרשים בתכנית המוצעת:

נערכה בדיקה תכנונית מוקדמת לבחירת המגרשים: נערכו סיורים בשכונה תוך ניסיון לאיתור מגרשים פנויים או תפוסים חלקית. נבחן פיזור המגרשים בצורה מיטבית עבור השכונה.

לאחר עריכת הרשימה נערכו בדיקות מול מדור מידע ואגף רישוי אם הוצאו תיקי מידע ובקשות להיתרים למגרשים הנ"ל. המגרשים שבגינם לא הוצאו בקשות, הועברו לשמאי התכנית לבחינת המשמעויות הכלכליות

מטרות התוכנית:

עידוד התחדשות בשכונת מונטיפיורי ע"י הפקעת מגרשים והקצאתם לשטחי ציבור בנויים ופתוחים, קביעת הוראות בניה וזכויות בניה והתאמת הוראות תכנית צ' למאפייני השכונה:

- קביעת יעוד קרקע למגרשים לצרכי ציבור (שצ"פ ושב"צ), והגדרת שימושים לצרכי ציבור בנויים ופתוחים.
- קביעת שטחי בניה מרביים, גובה מכסימלי, קווי בניין והוראות בינוי ופיתוח.
- התכנית תאפשר הוצאת היתר בניה.

מפה 4. תשריט מצב מוצע לשינויי ייעוד לחלקות שסומנו



מקרא

- שצ"פ מוצע
- שב"צ מוצע
- שב"צ/שצ"פ מוצע

טבלה 4. רשימת המגרשים הכלולים בתוכנית וייעודם המוצע

מספר סידורי	כתובת	גוש	חלקה	בעלות	ייעוד מאושר	גודל מגרש (מ"ר)	גודל מגרש מאוחד	ייעוד מוצע*
1	קארו יוסף, 11	7109	24	פרטית	מעורב מיוחד (משרדים או מגורים) תכנית 1602	435		שב"צ
2	בית הילל 15	7109	139	פרטית	מעורב מיוחד (משרדים או מגורים) תכנית 1602	273	1066	שב"פ
3	בית הילל 17	7109	379	פרטית	מעורב מיוחד (משרדים או מגורים) תכנית 1602	545		
4	בית הילל 19 פינת ילין מור	7109	145	פרטית	מעורב מיוחד (משרדים או מגורים) תכנית 1602	240		
5	גרשון 19	7109	171	פרטית	מעורב מיוחד (משרדים או מגורים) תכנית 1602	357		שב"צ/שב"פ
6	גרשון 29	7109	384	פרטית	מעורב מיוחד (משרדים או מגורים) תכנית 1602	356	722	שב"צ
7	גרשון 31	7109	184	פרטית	מעורב מיוחד (משרדים או מגורים) תכנית 1602	358		
8	שטיבל 6	7107	234	פרטית	תעסוקה תכנית 1043א'	562		שב"פ
9	שונצינו 24 פינת בק 6	7107	12	עיריית תל אביב	תעסוקה תכנית 1043א'	189	407	שב"פ
10	ישראל בק 8	7107	13	עיריית תל אביב	תעסוקה תכנית 1043א'	218		
11	ישראל ב"ק 10	7107	16	עיריית תל אביב	תעסוקה תכנית 1043א'	1000		שב"צ
12	שונצינו 18	7107	222	עיריית תל אביב	מבנה ציבור תכנית 212	6490		שב"צ
13	רבניצקי 6+8	7107	115	עיריית תל אביב	חניון ציבורי עילי+ שימושים ציבוריים מצומצמים תכנית 2478	2515		שב"צ

סיכום שטחים:

357 מ"ר	סה"כ תוספת לשטח ציבורי פתוח / מבנים ציבוריים
2,035 מ"ר	סה"כ תוספת לשטח ציבורי פתוח
2,149 מ"ר	סה"כ תוספת לשטח בנייני ציבור (לא כולל מגרש 12+13 שהיו ציבוריים במצב המאושר)
9,005 מ"ר	סה"כ שטחי ציבור מאושרים בתחום התכנית (מגרש 12+13)
13,546 מ"ר	סה"כ שטחים ציבוריים בתכנית

עיקרי הוראות התכנית :

1. השימושים וההוראות יהיו על פי האמור בתכנית תא/צ', למעט נושאים אשר יפורטו בתכנית זו.

2. יעודי קרקע ושימושים :

2.1 מגרשים ביעוד שטח ציבורי פתוח : שטחי גינון, גני משחקים, שבילים להולכי רגל, לרבות מתקנים המאפשרים פעילות נלוות לכך.

2.2 מגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור : יותרו השימושים : חינוך, דת, קהילה, שירותי תרבות וספורט, בריאות ורווחה, משרדי הרשות העירונית, שירותים ציבוריים, מעונות סטודנטים, דוור מוגן, חניון ציבורי, שבילים להולכי רגל ואופניים, שירותי מנהל וחירום עירוניים, מתקני תפעול לרבות שטחי מסחר 1 בקומת הקרקע.

2.3 מגרש ביעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור : שימושים על פי יעוד מבנים ומוסדות ציבור ו/או שטח ציבורי פתוח.

2.4 שימושים תת קרקעיים : על פי המוגדר בתכנית ע'1.

3. הוראות במגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור :

3.1 זכויות בניה :

שטחי הבניה הכוללים מעל הקרקע, לצרכי ציבור יהיו בהיקף של עד 270% משטח המגרש. במגרשים ששטחם מעל 1.5 דונם, שטחי הבניה הכוללים מעל הקרקע, יהיו עד 350% משטח המגרש. תותר תוספת שטח על קרקעי עד 100% משטח המגרש עבור מצללות או סככות. מתוך סך השטח העל קרקעי הכולל יותר שטח עבור מסחר ושימושים נילוים למסחר בהיקף של עד 20%. שטחי הבניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת יהיו בהתאם לתכנית צ'.

3.2 קווי בניין :

3.2.1 מעל פני הקרקע קווי הבנין יהיו :

קו בנין קדמי : ניתן יהיה להקים בנין עד קו בנין 0.

בניה בקו בניין קדמי 0 תאושר במסגרת תכנית הפיתוח והעיצוב אשר תבחן את התאמת קו הבניין המבוקש לאופי הבינוי הקיים בסביבה ולקווי הבניין הקיימים ומתוכננים לאורך הרחוב. קו בנין צדדי ואחורי :

א. במקרים בהם המגרש גובל באחד מצדדיו במגרש שייעודו או שימושו למגורים, ניתן יהיה לבנות בקו הבניין הצידי עד ל-2.5 מ' ובקו בנין אחורי יותר עד ל-3 מ'.

בסמכות הוועדה המקומית להחליט על קו בנין 0 לעת הבקשה להיתר ובכפוף לפרסום לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה, במידה והדבר נדרש לצורך ניצול אופטימלי של המגרש.

ב. במקרים בהם המגרש גובל באחד מצדדיו בשביל ציבורי ו/או דרך, ניתן יהיה לבנות בקו בנין 0 ויותר לפתוח פתחים (חלונות ודלתות) לכיוון מגרשים אלו.

ג. במקרים בהם המגרש גובל באחד מצדדיו במגרש ביעוד ציבורי ו/או שטח ציבורי פתוח, ניתן יהיה לבנות בקו בנין 0, בכפוף לאישור מהי"ע ויותר לפתוח פתחים (חלונות ודלתות) לכיוון מגרשים אלו.

ד. במקרים בהם המגרש גובל באחד מצדדיו במגרש שאינו עונה על סעיף 2.א, ב.2, ו-ג. שלעיל, ניתן יהיה לבנות בניין בקו בנין שבין 2.5 מ' ל-0.5 מ', בכפוף לאישור מהי"ע ויותר לפתוח פתחים (חלונות ודלתות) לכיוון מגרשים אלו.

3.2.2 קו בנין למרתפים יהיו כמפורט בתכנית תא/ע'1 על שינוייה.

הוראות אלו יחולו גם לגבי תוספות למבנים קיימים ותוספות בניה במגרשים בנויים.
 3.2 גובה המבנים :

במגרשים ששטחם אינו עולה על 1.5 דונם :

א. גובה המבנה יהיה עד 18 מ' ממפלס הכניסה הקובעת.
 ב. בסמכות הוועדה המקומית לאשר גובה מבנה גבוה יותר ובלבד שהגובה האבסולוטי במגרש לא יעלה על גובה המבנים הבנויים בפועל במגרשים הגובלים או מגובה המבנים כפי שניתן לבנות ע"פ התוכניות המאושרות במגרשים הגובלים, ולא יותר מ- 7 קומות.
 במגרשים ששטחם מעל 1.5 דונם :

א. גובה המבנה ייקבע באישור הוועדה המקומית, לאחר קבלת המלצת מה"ע, ובלבד שגובה המבנה לא יעלה על גובה של 2 קומות מהמבנים הבנויים בפועל במגרשים הגובלים או מגובה המבנים כפי שניתן לבנות ע"פ התוכניות המאושרות במגרשים הגובלים, הכל לפי הגבוה מבניהם.

ב. בכל מקרה גובה המבנה יהיה עד 40 מ' ממפלס פני הקרקע ולא יעלה על 10 קומות.

3.3. גובה הקומה ייקבע לפי השימוש אשר יבוקש למימוש, בעת הוצאת היתר בניה.

3.4. גובה בנייה על הגג בהתאם להוראות תכנית תא/מק/צ'.

4. חניה : בהתאם למפורט בתכנית צ'. במגרש שגודלו מעל 1 דונם, תתאפשר חניה ציבורית תת קרקעית מעבר לתקן הנדרש לשימוש הציבורי במגרש.

5. הוראות למגרשים ביעוד שטח ציבורי פתוח :

יותרו שטחי בניה על קרקעיים בהיקף של עד 10 מ"ר לשימושים נילווים בלבד כגון בתי שימוש ציבוריים.

טבלת זכויות בניה :

מספר קומות	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (3) (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
		מעל הכניסה הקובעת					
מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
(2)	60	(1) 270	70	200	982.71	11	מבנים ומוסדות ציבור
(2)	60	(1) 270	70	200	435.43	14	מבנים ומוסדות ציבור
(2)	60	(1) 270	70	200	713.94	15	מבנים ומוסדות ציבור
(2)	60	(1) 350	90	260	6259.28	12	מבנים ומוסדות ציבור
(2)	60	(1) 350	90	260	2430.87	13	מבנים ומוסדות ציבור
	60	(1) 270	70	200	358.39	31	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
		10 מ"ר	10 מ"ר		1055.1	21	שטח ציבורי פתוח
		10 מ"ר	10 מ"ר		420.41	22	שטח ציבורי פתוח
		10 מ"ר	10 מ"ר		544.23	23	שטח ציבורי פתוח

זמן ביצוע ושלביות :

- מימוש התוכנית עם התקדמות הגידול במשקי הבית המתגוררים בשכונת מונטיפיורי.

המלצות סביבתיות :

1. מרבית התכנית נכללת באזור המחייב ביצוע בדיקות זיהום קרקע וחלה בו חובת איטום נגד חדירת גזי קרקע. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה ביצוע בדיקות זיהום קרקע והבטחת איטום נגד חדירת גזי קרקע, בהתאם ובאישור הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב יפו.
2. נושא שפילת מי תהום ובמידה ותידרש חקירה יטופלו מול רשות המים.
3. תנאי להגשת היתר בניה הכנת נספח סביבתי על פי הצורך ולאחר קבלת חו"ד הרשות לאיכות סביבה של עיריית תל אביב יפו. הנספח הסביבתי יכלול בין היתר התייחסות להיבטי רעש ואקוסטיקה, איכות אוויר קרינה וכו'.

תנאים למתן היתר בניה :

1. תנאים למתן היתר בניה למגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור יהיו בהתאם לסעיף 6.1 בתכנית תא/מק/צ'.
2. במגרש ביעוד שטח ציבורי פתוח, אישור נספח פיתוח ועיצוב נופי ע"י הועדה המקומית.
3. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה לתא שטח 31 ברח' גרשון ש"ץ 19 - הריסה או שינוי במבנה טעון אישור הועדה המקומית, בכפוף להכנת תיק תיעוד.
4. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה ביצוע בדיקות זיהום קרקע. והבטחת חובת איטום נגד חדירת גזי קרקע. בתאום ואישור הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב - יפו .
5. אישור רשות המים.
6. תנאי להגשת היתר בניה הכנת נספח סביבתי על פי הצורך לאחר קבלת חוות דעת הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב יפו. הנספח הסביבתי יכלול בין היתר התייחסות להיבטי רעש ואקוסטיקה, איכות אוויר, קרינה וכו'.

נספח :

**פרוגרמה לצרכי ציבור
הוכן על ידי היחידה האסטרטגית עיריית תל אביב, חדווה פיניש**

הנדון : שכונת מונטיפיורי- עדכון פרוגרמה לצרכי ציבור (2013)

1. כללי

בעקבות עבודה חיפוש מגרשים מתאימים לקביעת יעודם כמגרשים ביעוד ציבורי והכנת התוכנית למתחם שפע טל ושכונת מונטיפיורי והצורך לקבוע מגרשים ביעוד ציבורי (לרכישה או כמטלה ציבורית), להלן עדכון הפרוגרמה שנערכה קודם לכן בשנת 2011. עודכנה הפרוגרמה לשטחי ציבור. הפרוגרמה מתייחסת לחלופות המקסימליות גם במתחם שפע טל וגם במתחמים בתוך השכונה. במידה ופרוגרמת השימושים תשנה את היקף יח"ד, הפרוגרמה של שטחי הציבור תשתנה בהתאם.

הניתוח הפרוגרמתי לצרכי ציבור הוא פונקציה של גודל משק הבית והאוכלוסייה הצפויה בשכונה בעת מימוש מלא של תוספת יח"ד החדשות. קיים הבדל בהיקף וקצב המימוש של תוספת יח"ד חדשות בחלקי השכונה לעומת מתחם שפע. ההנחה היא כי תוספת הבניה בתוך השכונה תתפרש לאורך שנים. המשמעות היא כי לא כל צרכי הציבור ידרשו בת אחת. יחד עם זאת הצורך לייצר פוטנציאל של מגרשים לצרכי ציבור, מחייב להתייחס למלוא קיבולת המגורים כפי שמוצע בתוכנית האב לשכונה.

2. אוכלוסיה

בסוף 2010 בשכונת מונטיפיורי התגוררו כ-900 נפשות בכ-900 יח"ד. גודל משק הבית קטן בהרבה מהממוצע העירוני ועמד על 1.6 נפשות למשק בית. על פי הערכה בעת מימוש מלא של כל יח"ד המוצעות על פי תוכנית האב ובהנחה של גודל משק בית צפוי של 2.0 נפשות למשק בית, כ-4000 נפשות צפויות להתגורר בשכונה, מתוכם כ-1000 נפשות יתגוררו במתחם שפע טל. ההנחה היא כי קבוצות הגיל הדומיננטיות יהיו בגילאי 20-39, האומדן הוא שהם יהוו למעלה מ-40% מכלל התושבים. המשמעות היא מעט משפחות עם ילדים ויותר קבוצות של צעירים או משפחות ללא ילדים.

טבלה 1 : פירוט תוספת יח"ד במתחמים השונים בשכונה ואומדן תוספת האוכלוסיה

מתחם	יח"ד	אומדן אוכלוסיה צפויה
שפע טל-חלופה מקסימלית	500	1000
שכונה היסטורית	1000 (כולל הקיים)	2000
דופן השכונה (מע"ר)	100	200
"בלוק מיוחד" + מתחם התושיה	300 (*)	600
סה"כ מקסימלי	1,900	3,800 נפשות

(*) על פי התכנון המוצע, יש פוטנציאל נומינלי של כ-1000 יח"ד. ההנחה היא של 30% מימוש שהם כ-300 יח"ד.

3. שטחי ציבור

כללי

שטחי הציבור הדרושים לאוכלוסיה הצפויה בעת מימוש כל יח"ד המוצעות בתוכנית האב מתבססות על התדריך תכנון להקצאת קרקע לצורכי ציבור של משרד הפנים, תוך התאמה למאפייני העיר ת"א (גודל משק בית והמבנה הדמוגרפי באזורי העיר השונים). נעשה מאזן בין היצע השטחים הקיימים והמתוכננים באזור ובין הנדרש נורמטיבית. שטחי הציבור נבחנים בשתי רמות שירות - שירותים מקומיים ושירותים ברמה אזורית-עירונית. יש לציין כי סה"כ השטחים הנורמטיביים כוללים גם שירותי ציבור שאין להם סף כניסה (כמו למשל חצי כיתה), זאת בשל ההנחה שיש לתת מענה לתלמידים המצריכים חצי כיתה. ההמלצות לגבי היקף מוסדות הציבור שיש להקצות מתבסס על שיקולים של מאזן המוסדות, התנאים הפיזיים של אזור התכנון ועל שיקולים של סף כניסה למוסד ציבורי.

מאזן שטחי ציבור

א. שטחים לבניני ציבור נדרשים - בדונם

מאזן שטחים (בדונם)	היצע שטחים קיים ומתוכנן (בדונם)	סה"כ שטחים נדרשים (בדונם)	שטחים נדרשים ברמה כלל עירונית (בדונם)	שטחים נדרשים ברמה מקומית (בדונם)	
(-) 7.3	14.7 ^(*)	22.0	4.0	18.0	אוכלוסיה צפויה - איכלוס מלא

(1) ההיצע כולל את השינוי המוצע בשפע טל לגבי שטחי הציבור (הקטנת היקף שטחי הציבור) ולא את ההיצע הקיים היום סטטוטורית. תמונה שאינה משקפת את המציאות בעתיד. השטחים הקיימים: 6.0 דונם היצע שטחים מתוכננים "בשפע טל", 6.3 דונם המשמשים את "תורה ומלאכה", 2.4 דונם- המשמש כחניון ציבורי של אחוזות החוף. ההיצע הקיים והמתוכנן אינו כולל את ההצעה החדשה לקביעת מגרשים ביעוד ציבורי, אלא את התכנון הידוע והמוסכם.

ב. שטחים ציבוריים פתוחים - בדונם

מאזן שטחים בדונם	היצע שטחים קיים ומתוכנן (בדונם)	שטחים נדרשים ברמה מקומית (בדונם) ^(*)	
(-) 12.5	(2) 7.5	20.0	אוכלוסייה צפויה -אכלוס מלא

(1) בהתאם למדריך למכסות קרקע לצרכי ציבור: לפי 5 מ"ר לנפש באזור ותיק
(2) ההיצע כולל 4.5 דונם המוצעים בשפע טל

ג. מאזן שטחי ציבור (בדונם)

סה"כ שטחים לבניני ציבור וש"פ דרושים מול היצע קיים ומתוכנן ומול התוכנית החדשה לקביעת מגרשים ביעוד ציבורי

מאזן שטחים (בדונם)	סה"כ היצע שטחים קיים ומתוכנן	היצע שטחים בתוכנית לקביעת מגרשי ציבור	היצע שטחים קיים ומתוכנן	סה"כ שטחים נדרשים	שטחים נדרשים ברמה כלל עירונית	שטחים נדרשים ברמה מקומית	
14.9 (-) (*) + 3200 מ"ר בנויים בשטחים סחירים +2300 מ"ר בחניון המתחם	27.1	4.9	22.2 ^(*) +3200 מ"ר בנויים בשטחים סחירים +2300 מ"ר בחניון המתחם	42.0	4.0	38.0	אוכלוסייה - אכלוס מלא

(*) יש לציין כי השטחים הציבוריים הכלל עירוניים יינתנו כשטחים בנויים במבנים במתחם שפע טל כך החוסרים יצטמצמו והשטחים המוצעים בתוכנית החדשה יוכלו לתת מענה מספק.

מוסדות ציבור נדרשים

א. להלן רשימת מוסדות הציבור הנורמטיביים הנדרשים לאוכלוסייה הצפויה בעת מימוש מלא של המגורים. הרשימה כוללת גם מוסדות שאין להם סף כניסה. על בסיס התמונה הנורמטיבית ייגזרו הצרכים להם סף כניסה. הדרישות הנורמטיביות מתבססות על הנחות ביקוש מקובלות למוסדות השונים):

1.0 דונם	3 כיתות מעון –
2.0 דונם	4 כיתות גני ילדים -
6.0 דונם,	12 כיתות בית ספר יסודי -
7.5 דונם, השירות ניתן ברמה כלל עירונית	10 כיתות בית ספר על יסודי-
0.3 דונם, השירות ניתן ברמה כלל עירונית	1.4 כיתות חינוך מיוחד -
	מרכז קהילתי משולב
1.3 דונם (1600 מ"ר בנוי)	(מועדון נוער, מועדון קשישים, ספרייה)-
	תחנה לבריאות המשפחה (500 מ"ר בנוי)
0.2 דונם	שירותי דת
1.2 דונם,	רזרבה לשירותים שכונתיים

כדי לספק את השירותים שיש להם סף כניסה יידרשו כ- 11 דונם למבני ציבור (לא כולל שטח לבית ספר על יסודי שהשירות יינתן מחוץ לשכונה)

מסקנות- המלצות

- הבדיקה הנורמטיבית מצביעה על מחסור צפוי בשטחים ציבוריים למבני ציבור ולשטחים ציבוריים פתוחים.
- שטחי הציבור הקיימים בשכונה ברובם אינם משמשים את צרכי האוכלוסייה המקומית שהיוותה מיעוט בעבר ואילו היום הולכת וגדלה והפוטנציאל הינו גדול אף יותר.
- גם לאחר ההצעה לרכישת כ-4.9 דונם של שטחים לטובת יעוד ציבור, עדיין יידרשו כ-14 דונם למבני ציבור ולשטחים פתוחים. אם כי יש לציין כי חלק מהמענים הם שטחים בנויים ציבוריים משולבים בשטחים הסחירים – כך שהמחסור בשטחי ציבור בחלקו יקטן בפועל על ידי השימוש בשטחים אלה.

המלצות

- (1 יש לאפשר ככל שניתן לבנות את בניי הציבור במלוא היקף הזכויות לניצול מקסימלי ולהותיר חלק נכבד מהמגרשים המוצעים לטובת שטחים פתוחים.
- (2 כל תוכנית שתקודם בשכונה לתוספת זכויות בניה ושימושים, תקצה ככל שניתן את צרכי הציבור שיידרשו בגין התוכנית.
- (3 חלק מן השירותים יינתנו בסביבה הקרובה לדוגמת שוק הסיטונאי. לכן יש צורך לתת דגש ליצירת שטחים פתוחים בתוך השכונה (גינות) מעבר לשטח שיינתן במתם שפע טל
- (4 שירותים לגיל הרך - לצורך מתן מענה לכלל האוכלוסייה הצפויה בשכונה, ההמלצה היא לרכז את השירותים המקומיים הנדרשים: מעון יום, וגני ילדים במגרשים שייקבעו לצרכי ציבור
- (5 מבנה קהילתי - מוצע להקצות שטח ציבורי נוסף במרכז השכונה - לטובת מבנה לקהילה. לא חייב להיות מבנה סטנדרטי של מרכז קהילתי, אלא מבנה שיתאים לאופייה של שכונה מעורבת שימושים. מומלץ להקצות מגרש (או שניים סמוכים) שניתן יהיה לשלב מבנה (כ-1000 מ"ר) עם מגרשי ספורט לטובת השכונה.
- (6 בית ספר יסודי - מתוך הידיעה כי המגרש המשמש את "תורה ומלאכה" אינו יכול להיות שזמין לטובת בית ספר שכונתי עוד שנים רבות. יוקצה שטח של כ-6 דונם לטובת בית ספר יסודי במתחם שפ"ע טל. המבנה יכול להיות מבנה גמיש ורב תכליתי היכול לספק לעת צורך שירותים נוספים בקומות נוספות או בשעות פעילות אחרות לאלה של בית הספר.
- (7 השטחים הכלל עירוניים – ימוקמו בשטחים הבנויים של מבני התעסוקה במתחם שפע טל

8) שירותי הציבור נוספים - שאר השירותים (בית ספר על יסודי, תחנה לבריאות משפחה, מרכז ספורט וכו), ינתנו מחוץ לשכונה בסביבה הקרובה .

9) 3) שטחים ציבוריים פתוחים - בשל המחסור הגדול בשטחים פתוחים וירוקים מוצע ששאר המגרשים שירכשו יהיו מיועדים לגינות מגוונות שימושים (גני משחק, התכנסויות, מנוחה) ומפוזרות במידת האפשר על פני כל השכונה. יש לציין כי היקף השטחים הציבוריים הפתוחים יהיה מותנה בזמינות מגרשים ובהיבטים הכלכליים. הדגש אם הוא באיתור השטחים לאו דווקא בהיקף השטחים, אלא באיכותם לייצר גינות ראויות ופיזורם הנכון בכל חלקי השכונה!

10) שטחי ציבור מבונים ופתוחים בפרויקטים לתעסוקה - תוכנית האב הגדירה את דופן השכונה כאזור לתעסוקה עם זכויות בניה גבוהות מאלה המאושרות כיום. ההמלצה היא כי בכל פרויקט לתעסוקה תיבחן האפשרות להקצאת שטחים מבונים בתוך הפרויקט לטובת הציבור וכלל שניתן גם הקצאה לטובת שטחים פתוחים וחללי ציבור פתוחים.

חוו"ד צוות:

1. בקשת פטור עפ"י תכנית המתאר תא/5000:

עפ"י סעיף 3.6.1 (ג) (8) הועדה המקומית רשאית לפטור מצירוף נספח תנועה ונספח פיתוח ועיצוב נופי בכפוף להמלצת מהנדס העיר:
שינוי יעוד הקרקע לשטחי ציבור בנויים ופתוחים אין בהם השפעה משמעותית ברמה התנועתית ומומלץ לפטור מצירוף נספח תנועה לתכנית. תוספת חניון ציבורי מעבר לתקני החניה במגרשים הגדולים מדוּנָם ייבחן נחיצותו והשפעתו, במסגרת תכנית העיצוב והפיתוח.
כמו כן, מבוקש לפטור מצירוף נספח פיתוח ועיצוב נופי, בשל אופי התכנית. תנאי להוצאת היתר בניה לכל מגרש בנפרד יהיה אישור תכנית פיתוח ועיצוב ע"י הועדה המקומית

2. מומלץ להפקיד את התכנית.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0449363	שם התכנית תא/4504 שטחים ציבוריים בשכונת מונטיפיורי	מגיש התכנית ועדה מקומית תל אביב יפו	עורך התכנית אדרי' דורית שפינט, עוזי גורדון אדריכלים בע"מ
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו			
<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input checked="" type="checkbox"/> יש	<input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון			
המוסד להפקיד את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מחוז הסעיף בחוק	
תכנית שמטרתה לשנות ייעוד מייעודים שונים לשימושים של "מוסדות ציבור" ו"מרחב ציבורי" כמשמעותם בתא/5000.	62 א, (ג) חוק הת"צ-התשכ"ח	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתו תוקף 22.12.2016).	
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שחיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:			
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת
הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	מתחם תכנון 602 א' - שכונת מוגטפיוזי אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים	<ul style="list-style-type: none"> התכנית קובעת "שימושים כללים" כמשמעותם בסעיפים 1.6 ו-1.1.1(1) לתכנית. בהתאם לסעיף 1.1.1(1) לתכנית על הועדה המקומית לאשר כי אין בשימוש הכללי המבוקש כדי למגוע באופיו של הייעוד באזור התכנון. בהתאם לסעיף 3.6.1(ג)2 - הועדה תאשר המקדתה של תכנית בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת בנוגע לנושאים הבאים: שיפור סביבת חולכי הרגל ומשתמשי המרחב הציבורי באופן שיתייחס, בין היתר, למפורט בס"ק (א) - (2), ותתייחסות סביבתית ועיצובית של תכנית זו, בין היתר, לנושאים המפורטים בס"ק (ב) - (2) - (4). בהתאם לסעיף 3.6.1(ג)8 הועדה המקומית תפקיד את התכנית רק אם צורפו אליה המסמכים הבאים: נספח תנועת ונספח מיתוח נופי הכולל הנחיות לעיצוב נופי וסביבתי והמעגן את המלצות חוות הדעת הסביבתית ככל שמצאה הועדה לנכון לעגן בתכנית. 	<p>+</p> <p>סעיף 3.1.1(1): תוספת מגרשים ציבוריים בנויים ופתוחים מותרת מתן מענה ברמה השכונתית לעורכי הציבור. השימושים הכללים המבוקשים מתוקנים את היעד המסומן בשכונת- יעד מעורב למגורים ותעסקה.</p> <p>סעיף 3.6.1(ג)2: התכנית קובעת שטחים ציבוריים פתוחים ברמה שכונתית, המיועדים לשמש לצינור ביט קטנות. התכנית קובעת כי תנאי להוצאת היתר אישור תכנית עיצוב ופיתוח ע"י הועדה המקומית, אשר תבטיח את הנושאים המפורטים בסעיף זה.</p> <p>סעיף 3.6.1(ג)8: המלצות מחייב לועדה המקומית לפטור מצדף נספח תנועה ונספח מיתוח נופי בשלב הותכנית. על פי הוראות התכנית תנאי להוצאת היתר בניה יחידה אישור תכנית עיצוב ופיתוח שבין היתר התייחס לנושא התנועתי והעיצוב הנופי (הסביבתי).</p>

	באיזור התכנית ועל אופי תסביבה.			
+	<ul style="list-style-type: none"> • בהתאם להוראות סעיפים 1.6 - 1.1.1(ג), ובחתימה להגדרות מבא"ת, יוגדרו הייעודים הבאים: • מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ ושטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור (יעד משולב). 	לפי תשריט אזורי יעוד: מתחם תכנון א602 - שכונת מונטיפיורי אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים.	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	
+	<ul style="list-style-type: none"> • שימושים בהתאם לסעיף 3.5.4 חנוסק במגרש שנקבע בתכנית עתידית כמגרש המיועד למוסד ציבורי. • השימושים מפורטים בסעיף 3.5.1(א) [ראו נא קטגוריה "מבני ציבורי" בטבלה בסעיף 1.6. • כמו כן, בהתאם לסעיף 3.6.1(א) יקבעו שימושים במרחב הציבורי (ראו נא קטגוריה [קביעת הוראות למרחב הציבורי בטבלה]). 	לפי תשריט אזורי היעוד: מתחם תכנון א602 - שכונת מונטיפיורי אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים.	קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) חגרות השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	
+	<ul style="list-style-type: none"> • בהתאם לסעיף 3.5.1(א) "מקבצי שימושים נוספים" כלהלן: מסחר 1, ובכפוף לאמור בסעיף 3.5.1(ג)4. 	לפי תשריט אזורי היעוד: מתחם תכנון א602 - שכונת מונטיפיורי אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים.	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ח-1) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	
+	<ul style="list-style-type: none"> • לפי סעיף 3.5.1 ב'1-3.5.4 רח"ק 2.7 למבנה ציבור. • לפי סעיף 3.1.4(ה) תוספת 1 רח"ק לקירוי מעבר לרח"ק המרבי ובלבד שטחי הבניה העולים על שטח הבניה המרבי ייוחזרו למצללות או סככות צל אשר יכול שיבנו עם גג היצר סיכוך מלא, אך ללא קירות. • בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת, הועדה רשאית לקבוע רח"ק גדול בתנאי שלא יחרוג מפי 2 מהרח"ק המרבי במרקם הסובב. 	לפי תשריט אזורי היעוד: מתחם תכנון א602 - שכונת מונטיפיורי אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים.	קביעת שטחי בניה - 3.1.2 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	
+	<ul style="list-style-type: none"> • שטחי בניה בתת הקרקע על פי סעיף 3.1.5 א' על פי תכניות תקפות. • בהתאם לסעיף 3.5.1(ג)3 - תכנית הכוללת מגרש למבני ציבור ששטחו עולה על 2 דונם, תקבע בנוגע למגרש הוראות לבניה של חניה ציבורית תת קרקעית בתחום המגרש אשר תוסיף מקומות מעבר לנדרש על פי התקן לשימוש הציבורי עצמו. • בהתאם לסעיף 	בכל שטח העיר	קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5	

<p>3.5.1(ג)(3)(ב): חקמת החניון יקבע על פי הצורך בשלב אישור תכנית העיצוב והפיתוח</p>	<p>3.5.1(ג)(3)(ב) - בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת ניתן לקבוע הוראות המאפשרות להקים את החניה הנ"ל בשלב מאוחר יותר, או מאפשרות לוועדה לוותר על הקמת החניה הציבורית הנ"ל כלל, מנימוקים שירשמו.</p>		
<p>+</p>	<p>י"על מי טבלה 5.4 בהוראות התכנית באזור תכנון 602'א עד 7 קומות . לפי סעיפים 3.5.4(ג)(1) ו- 3.5.3(2)(א) - הועדה רשאית לקבוע מספר קומות שלא יעלה על 2 קומות מעל תשריט העיצובי העירוני, כלומר: 10 קומות.</p>	<p>מספר קומות מירבי על פי נספח העיצוב העירוני: עד 8 קומות</p>	<p>קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>
<p>+</p>	<p>בניית בין קווי בניין לקווי מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4) התכנית כוללת נספח עצים.</p>	<p>כלל שטח התוכנית</p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.</p>
<p>+</p> <p>התכנית אינה קובעת בשלב זה את השימוש של המגרש הציבורי. במסגרת הכנת תכנית העיצוב יקבע השימוש המיטב, על פי הצרכים העירוניים ובחתימה לגודל המגרש ומיקומו.</p>	<p>• בהתאם לסעיף 3.5.1(2)(א) בתכנית הכוללת מגרש למבני ציבור ייקבע כי תנאי למתן היתרי למגרש, לשימוש שאיננו שימוש זמני, הוא הגשת תכנית עיצוב למגרש כולו לאישור הוועדה, אשר תתייחס לנושאים כמפורט בס"ק (א) - (ו).</p> <p>• בהתאם לסעיף 3.5.1(ג)(1) העוסק ב"מבני ציבור" - הועדה תחליט על הפקדתה של תכנית הכוללת מגרש למבני ציבור, רק לאחר שיועצו במניה נתונים ולפיהם המגרש למבני ציבור שהוקצת בה הוא באיכויות הנדרשות כדי למלא את ייעודו. הנתונים יתייחסו, בין היתר לממדיו המגרש, לאפשרות פיתוח הפונקציונאלי, ולנגישותו לאוכלוסייה הצפויה להשתמש בו, וכן להתאמת השימוש המוצע בו לשימושים גובלים.</p>	<p>מתחם תכנון 602'א - שכונת מונטיפיורי אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים</p>	<p>הוראות למבני ציבור - סעיף 3.5 מגרש המיועד למבנה ציבורי - בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכניות קודמות</p>

ת.ר. אור גיבובי ושות' פ.ד.

<p>עפ"י סעיף 3.6.1 (ג) (8) חו"ע המקומית רשאית לפטור מצירוף נספח תנועה ונספח פיתוח ועיצוב נופי בכפוף להמלצות מהנדס העיר; שינוי יעוד הקרקע לשטחי ציבור בנויים ופתוחים אין בהם השפעה משמעותית ברמת התנועה וזמן לטור מצרוף נספח תנועה לתכנית. תוספת תניין ציבורי מעבר לתקני החניה במגרשים הגדולים מדוכם ייבחר נחיצותו והשפעתו, במסגרת תכנית ועיצוב והפיתוח. כמו כן, מבוקש לפטור מצרוף נספח פיתוח ועיצוב נופי, בשל אופי התכנית. תנאי להוצאת היתר בניה לכל מגרש בנפרד יהיה אישור תכנית פיתוח ועיצוב ע"י הוועדה המקומית</p>	<ul style="list-style-type: none"> סעיף 1.6 - שימושים על מי מקבץ שימושים למרחב ציבורי. סעיף 3.6.1(א)(1) - מונח שימושים ראשיים במקבץ שימושים ב"מרחב הציבורי". סעיף 3.6.1(ג) - תכנית עתידית תכלול, בין היתר, התייחסות לשטחי המרחב הציבורי הסמוכים לתכנית ולקשרים שבין השטחים בתכנית לשטחים אלה. על התכנית לכלול הוראה למיה תנאי לאישור היתר בניה במגרש ביעוד למרחב ציבורי הוא אישור נספח פיתוח ועיצוב על ידי הוועדה, שתתיה תואמת את ההנחיות המרחביות בענין תכנית פיתוח. מילוי הוראות סעיף 3.6.1(2) בדבר הפקדת תכנית אף ורק לאחר בדיקה תכנונית מוקדמת של שימור סביבת הולכי רגל ומשתמשים המתניחם להוראות ס"ק (א)(1) - (4) וס"ק (ב) (1) - (4). מילוי הוראות סעיף 3.6.1(8) בדבר הפקדת תכנית רק אם יצורפו אליה המסמכים הבאים: נספח תנועה, נספח פיתוח נופי המעגן את המלצות חוות הדעת הסביבתית. ניתן לפטור מהוראה זו בכפוף לחוות דעת מהנדס העיר כי אין לתכנית השפעה משמעותית על התנועה ונאופי הסביבה. 	<p>בכל שטח התוכנית, הוראות על מגרש המיועד על פי תכנית עתידית למרחב ציבורי כיעוד חדש.</p>	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי סעימים 3.6.18 - 3.6.1 ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי'. שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, רחוב עירוני</p>
<p>תותר הקמת תניין ציבורי חדש במקומות בהם הוכח כי הוא תיוני לאחת המטרות על פי סעיף 3.8.6 (א)(3).</p>	<ul style="list-style-type: none"> בהתאם לסעיף 3.5.1(ג)(3) - תכנית הכוללת מגרש למבני ציבור ששטחו עולה על 2 דונם, תקבע בוגע למגרש הוראות לבניה של חניה ציבורית תת קרקעית בתחום המגרש אשר תוסיף מקומות מעבר לנדרש על פי התקן לשימוש הציבורי עצמו. בהתאם לסעיף 3.8.6, לחניון ציבורי יותרו שימושים לחנית, למקלות ושימושים נלווים. שטחי הבניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת יתיה עד 6 רח"ק. 		<p>הוראות למרכיבי תחבורה - 3.8 חניונים ציבוריים (3.8.6) תקן חנייה (3.8.7)</p>
<p>נדרשת חוות דעת סביבתית, תכולת המלצות בוגע לאמצעים למזעור מפגעים סביבתיים הנגרמים</p>	<ul style="list-style-type: none"> בהתאם לסעיף 4.4.1(ט) נדרשת חוות דעת סביבתית, תכולת המלצות בוגע לאמצעים למזעור מפגעים סביבתיים הנגרמים 	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות</p>

סעיף 4.4	מנימוש התכנית או מביצוע עבודות למנימושה. * בהתאם לסעיף 4.4.4 לתכנית - הועדה המקומית תחליט על הפקדת התכנית רק לאחר שנתנה התייחסות למפורט בס"ק (א) - (ח).		
תכנית העיצוב והפיתוח תתייחס לנושאים אלו.	* בהתאם לסעיף 4.4.5(א) תנאי להפקדת תכנית הוא קביעה במבנים יעשה שימוש אך ורק במקורות אנרגיה שהם גז, חשמל ואו מקורות אנרגיה בלתי מתכלים.		
שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ד)			
שימוש בתוכנית המפורטת	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שהלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו. 62א(א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יועדים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.		
מחות הסעיף		סעיף	
קביעת קווי בנין	קביעה או שינוי גובה וקומות	סעיף קטן (א)(4)	
קביעת הפקעה	קביעת הוראות לגבי הפקעה	סעיף קטן (א)(19)	

תצהיר והתימות				
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.				
מהדס חוועדה:				
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך	
עודד נבולי, אדרי'	051087013		4/3/18	
היועץ המשפטי לועדה				
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך	
הראלה אברהם אוון, עו"ד	2438976-9		4.3.2018	

ת.ז. ברום | 2017

העתיקים
נבי אילנה סולמי - ראש ענף (מחשוב מוכרות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

בישיבתה מספר 0005-18/ב' מיום 14/03/2018 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

רבקה פרחי: התכנית הומלצה להפקדה ע"י הועדה המקומית. התוכנית קודמה כתכנית בסמכות ועדה מחוזית. עם אישור תכנית המתאר, התכנית מובאת שוב לדיון להפקדה, כתכנית בסמכות ועדה מקומית. מדובר באותם מגרשים ויעודי קרקע שאושרו בעבר ע"י הועדה המקומית. נתן אלנתן: באותם תנאים שאישרנו בהמלצה. הראלה אברהם אוון: בחו"ד הצוות יש כאן בקשה לפטור לפי המתאר וצריך שהועדה תחליט בכך. בקשה לפטור מצירוף נספח תנועה ונספח פיתוח נופי. רבקה פרחי: כפי שאמרתי אין שוני אבל לפי הוראות תוכנית המתאר כדי לקבל פטור מהנספחים הללו, צריך המלצה של מה"ע והועדה צריכה להחליט בנושא. בחו"ד הצוות ישנה המלצה מפורטת בעניין. הראלה אברהם אוון: ההמלצה היא להפקיד את התוכנית ללא הנספחים. רבקה פרחי: תכנית המתאר כוללת הוראות שהועדה המקומית נדרשת להתייחס לנושאים שונים. לדוגמא: מגרשים ציבוריים שהוקצו יהיו באיכויות הנדרשות למלא ייעודו, נושאים של איכות סביבה.

הועדה מחליטה:

הועדה מחליטה להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

3. יש לקבוע הוראות בתכנית שיבטיחו בחינה של המבנה ברחוב גרשון שץ 19 על ידי מחלקת השימור כתנאי להגשת בקשה להיתר.
4. הועדה מאשרת מתן פטור מצירוף נספח תנועה ונספח עיצוב נופי.

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

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

התוכן	מס' החלטה
- החלטה מקדמית - הקמת בית ספר על יסודי בקרן הקריה	14/03/2018
דיון באחר	6 - 0005-18ב'

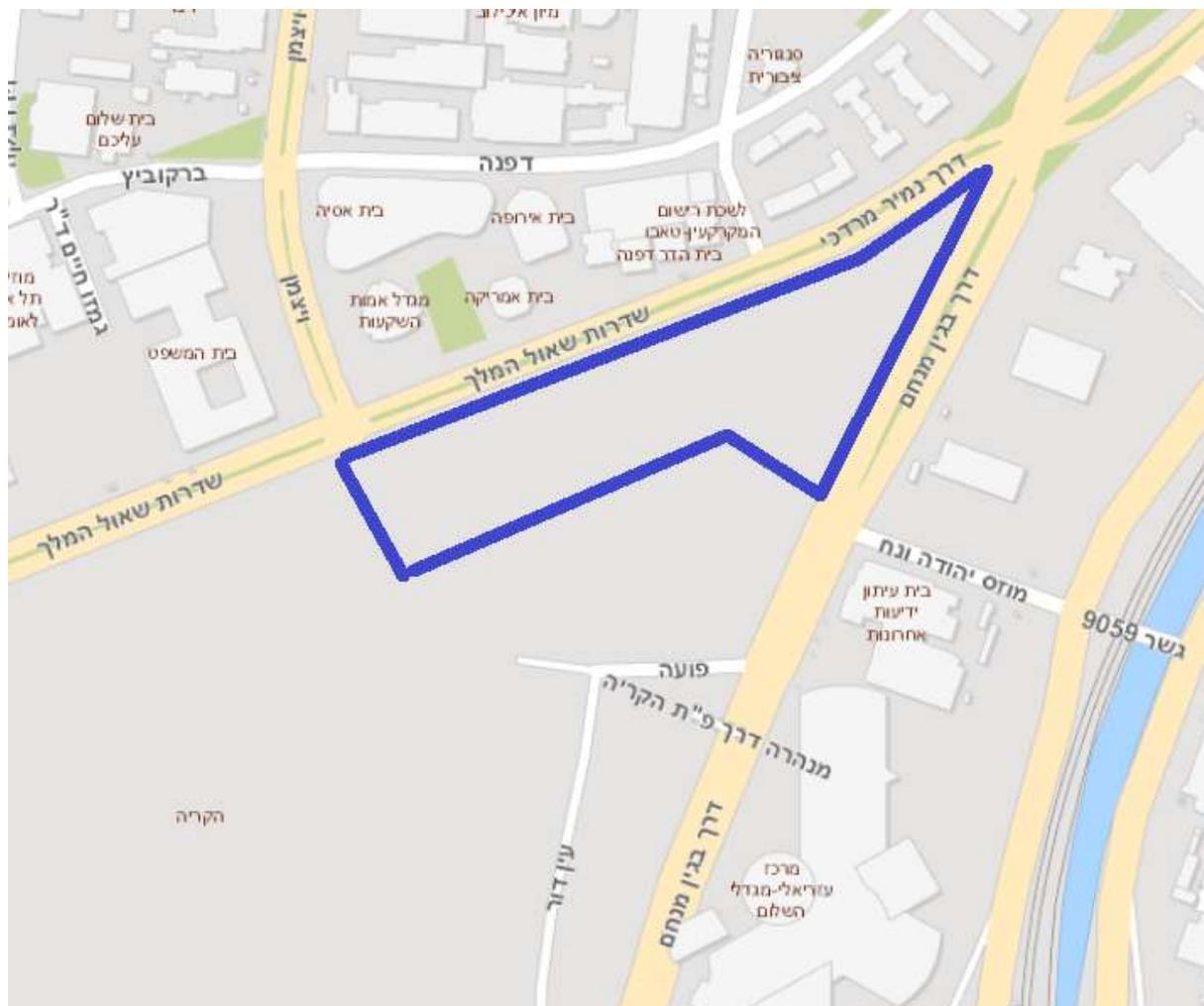
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית – ל"ר

מטרת הדיון:

בשל הצורך החיוני בבי"ס על יסודי נוסף במרכז העיר והיעדר אתרים חלופיים מתאימים, מוצגת לאישור הוועדה המקומית בדיקת התכנות של הקמת בית הספר בפרויקט "קרן הקריה".
הכוונה היא שהוועדה המקומית תוציא הודעה מסודרת לבעלי הקרקע על עמדתה זו, עוד טרם צאת הקרקע לשיווק ע"י המדינה.

מיקום:

"קרן הקריה" מחנה רבין, רחוב שאול המלך.



כתובת:

מחנה רבין

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6110	מוסדר		45,351	,34,44,67,247,346,352,428
6111	מוסדר		323,327,331,335,339,777	,316,319,320,324,590,805,811
7102	מוסדר		33	32,34-37,55

שטח התכנית:

כ- 36 דונם

מתכנן:

אגף תכנון העיר בשותפות עם אגף מבני ציבור.

יזם:

ל"ר

בעלות: מדינת ישראל וקק"ל ע"י ר.מ.י.**מצב השטח בפועל:** מבנים קיימים בגדלים שונים, מגרשי חניה. הקרקע טרם שווקה.**מדיניות קיימת:**

ת"א-יפו סובלת כבר היום ממצוקה בשטחי קרקע למוסדות ציבור, שתלך ותגבר לנוכח הגידול הצפוי באוכלוסיית העיר. המצוקה הגדולה ביותר היא באזור מרכז העיר. אחת הדרכים המרכזיות להתמודד עם מצוקה זו היא הקצאת שטחים בנויים לטובת שימושים ציבוריים במסגרת פרויקטים סחירים. עיריית ת"א-יפו עושה שימוש הולך וגדל בדרך זו, תוך הבטחת התנאים הנדרשים לתפקוד נאות של השימושים הציבוריים.

לנוכח מגמות הגידול של השנים האחרונות במספר התלמידים תושבי מרכז העיר ולנוכח היקפי הבנייה הצפויים של יח"ד חדשות באזור זה, יידרש בשנים הבאות בית ספר על-יסודי נוסף במרכז העיר. שטח המגרש המינימלי הנדרש לבי"ס כזה הוא 8-10 דונם, שאינו קיים במרכז העיר ואין אפשרות להקצתו גם בעתיד. השטח הבנוי הנרחב לצורכי ציבור בפרויקט "קרן קריה" ומאפייניו מהווים הזדמנות לספק מענה לצורכי מערכת החינוך העל-יסודית במרכז העיר.

מצב תכנוני קיים:

מרחב "קרן הקריה" ממוקם במפגש הרחובות שאול המלך – מנחם בגין.

תכנית תא/4094 "קרן הקריה" פורסמה למתן תוקף ב 22.12.2016.

מצב תכנוני מוצע:

התכנית מציעה בינוי מעורב של מסחר, תעסוקה, מבני ציבור ומגורים. התכנית קובעת שטחים למבני ציבור 8,500 מ"ר (שטחי בניה עיקריים) ועוד 3,400 (שטחי שרות) סה"כ 11,900 מ"ר. התכנית מחייבת הכנת תכנית עיצוב אדריכלית שתציג, בין השאר, את פרוט מיקום שטחי מבנה הציבור ועוד'.

היחידה לתכנון אסטרטגי העלתה את הצורך בבי"ס על יסודי נוסף במרכז העיר ואת העדר פתרון אחר ראוי למוסד חינוכי זה.

לאחר בחינת תקנון התכנית וקבלת חוות דעת חיובית מהיועצת המשפטית של הוועדה המקומית להקמת בי"ס כנ"ל במרחב התכנית, ביקשה מחלקת מבני ציבור מאדריכל ליאור ציונוב לערוך בחינת היתכנות להקמת בי"ס כזה.

הוצגה בדיקת היתכנות ראשונית לבי"ס על יסודי בן 42 כיתות, בשלושת קומות המסד (מעל שתי קומות מסד מסחריות) על שד' שאול המלך. בנוסף, ממערב למסד הפרויקט, קיים "מגרש חוס". בדיקת ההיתכנות מציעה כי בחלקו העליון של המבנה שיוקם במגרש "החוס", ייבנה אולם הספורט של ביה"ס.

התכנית מאפשרת בניה בקו בניין "0" בין מסד הפרויקט למגרש "החוס", לעת מימוש הפרויקט, ייבחן ע"י העירייה, מימוש הבניה במגרש "החוס", במידת הצורך, תמומש בנייה בקו בניה "0" וכך השימוש במבנה במגרש "החוס" בחלקו או בכללותו יצטרף לשטחי בית הספר.

בשל העובדה כי אין שטחי חוף על הקרקע, מתוכננות חצרות פנימיות וגג ירוק שישמשו כשטחי חוף עבור תלמידי ביה"ס.

המהלך התכנוני כפי שיוצג בתכנית העיצוב האדריכלית, לאחר שיווק הקרקע ובחירת זוכה:

1. שינוי בינוי בתאי שטח 201 ו 202 במסד הפונה לרחוב שאול המלך ותוספת קומה למסד, ממסד בן 4 קומות למסד בן 5 קומות.
2. הסבת מחצית משטחי המסחר בתאי שטח 201 ו 202 מ "מסחר" לשימושי "תעסוקה".
3. הצרחת שימושי "שטחים לצרכי ציבור" מתא שטח 203 לתאי שטח 201 ו 202, ושטחים בשימוש "תעסוקה", בהיקף זהה, מתאי שטח 201 ו 202 לתא שטח 203.
4. שינוי השימושים בחתך המסד, בתאי שטח 201 ו 202 ממסד המכיל שימושי "מסחר" בלבד למסד המכיל שימושי "מסחר" בשתי קומות המסד התחתונות (בתוספת מבואה ל"שטחים לצרכי ציבור") ושימושי "שטחים לצרכי ציבור" בשלושת הקומות העליונות של המסד.
5. גג המסד ישמש כחצרות ל "שטחים לצרכי ציבור".
6. הקומה ה"מפרידה" בין המסד למגדל המגורים, בתאי שטח 201 ו 202, גם היא בשימוש "שטחים לצרכי ציבור".

טבלת השוואה :

(לא כולל תא שטח 301 "מבנים ומוסדות ציבור", תא שטח 501 "ככר עירונית")

ממצב מוצע/ברוטו	ממצב קיים/ברוטו	נתונים
ללא שינוי	41,600	זכויות בניה למגורים
ללא שינוי	5,025	זכויות בניה לתעסוקה
2,940	5,880	זכויות בניה למסחר
11,900 (ביחד עם תא שטח 202)	1,050	זכויות בניה לשטחים לצרכי ציבור
ללא שינוי	41,600	זכויות בניה למגורים
ללא שינוי	5,025	זכויות בניה לתעסוקה
5,882.5	11,765	זכויות בניה למסחר
11,900 (ביחד עם תא שטח 201)	1,050	זכויות בניה לשטחים לצרכי ציבור
ללא שינוי	85,880	זכויות בניה לתעסוקה
ללא שינוי	8,450	זכויות בניה למסחר
-	9,800	זכויות בניה לשטחים לצרכי ציבור
ללא שינוי	112,110	זכויות בניה לתעסוקה
ללא שינוי	6,105	זכויות בניה למסחר
-	-	זכויות בניה לשטחים לצרכי ציבור

תכנית מפתח

דיווח אודות התייעצות עם הציבור :
ל"ר

זמן ביצוע :
ל"ר

מס' החלטה	התוכן
14/03/2018	- החלטה מקדמית - הקמת בית ספר על יסודי בקרן הקריה
6 - 18-0005	דיון באחר

חו"ד הצוות:

ממליצים לוועדה להודיע לבעלי הקרקע על עמדתה התכנונית לעניין הקמת בית ספר במרחב התכנית. תכנית העיצוב האדריכלית שהיא תנאי להוצאת היתרי בנייה, כמופיע בתקנון התכנית, תכלול הצגת בית ספר כמוצע בדיון זה.

מנהל החינוך יעביר פרוגרמה עדכנית בהתאם לצורך העירוני טרם הכנת תכנית העיצוב האדריכלי.

בישיבתה מספר 18-0005 ב' מיום 14/03/2018 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאור בקשת הצוות הנושא ירד מסדר היום.

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

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/4695 - רחוב אינשטיין מגרשים פינתיים	14/03/2018
דיון בהפקדה	7 - 18-0005

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מקומית

מיקום: רחוב אינשטיין

תיאור גבולות:

צפון: גוש 6884

דרום: גוש 6885

מזרח: רח' לוי אשכול

מערב: רחוב 2040

כתובת: רחוב אינשטיין 1-5, 11-15, 14-16

גושים וחלקות בתכנית:

מרחב תכנון א'	(מגרש 35) גוש 6884 חלקות- 3 16
מרחב תכנון ב'	(מגרש 36א) גוש 6884 חלקות- 40,41, 47,48 גוש 6885 חלקה- 38 ;
מרחב תכנון ג'	(מגרש 33) גוש 6885 חלקות- 32, 31,40,41, גוש 6896 חלקה 161(שטח להשלמה)



מתכנן: משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ

יזם: קבוצת חגיגי יעוץ וניהול פרויקטים בע"מ ואחרים

בעלות: קבוצת חגיגי יעוץ וניהול פרויקטים בע"מ ואחרים.

התכנית כוללת טבלאות איחוד וחלוקה בהסכמה

חלקות בייעוד שצ"פ ו/או דרך – בבעלות עיריית תל-אביב יפו

בתכנית 3 מרחבי תכנון- לכל מרחב קיימים אישור בית משפט להליך פירוק שיתוף ורכישת

הזכויות, מסמכי יפוי כח ליזם המאפשרים הגשת התכנית, והסכם מכר.

שטח התכנית: 45.748 דונם

מצב השטח בפועל: מגרשים ריקים

מדיניות קיימת:

לחזק את רחוב איינשטיין כציר עירוני- מזרח מערב. זאת ע"י עיצוב הרחוב כרחוב עירוני, עירוב שימושים, פיתוח מפלס הולכי הרגל, מדרכות רחבות, נתיבי אופנים וכד'. השימושים ברחוב יהיו שימושים מעורבים- שטחי מסחר בקומות המסד ומגורים בקומות מעל. תמהיל המגורים יאפשר דירות בגדלים שונים- קטנות, בינוניות וגדולות ושטחי ציבור מבונים לרווחת התושבים.

מצב תכנוני מאושר:

תכניות תקפות:

1111א1 – לוי אשכול – אבן גבירול – הגוש הגדול (חלק)
 ג1 – שינוי לתכנית מתאר מקומית "ג" בניה על גגות בתים
 ע1 – מרתפים
 תא/5000
 תת"ל 71 ג'- הקו הירוק של הרכבת הקלה

יעוד קיים: אזור מסחרי – מגורים, דרך מאושרת, שצ"פ.

זכויות בניה, שטחים, קומות, שימושים:

מגורים: 22,800 מ"ר עיקרי
 מסחר: 23,100 מ"ר עיקרי (מעל ומתחת לקרקע).
 התכנית התירה המרה ממסחר למגורים – בתנאי אישור מה"ע.
 בינוי: 14 קומות מגורים מעל 2 קומות מסד למסחר. על גובה הבנייה יחולו מגבלות הבנייה של רשות שדות התעופה האזרחית ומשרד הביטחון.

מצב תכנוני מוצע:

איחוד וחלוקה מחדש בשלושה מרחבי התכנון (א-ג')
 (וקביעת מגרשים ביעודים: מגורים ומסחר, שצ"פ שב"צ ושפ"פ.
 הגדלת השטחים הכוללים עד לרח"ק 6, בהתאם לרח"ק המירבי בתכנית תא/ 5000 לשימושים מעורבים: מסחר, ומגורים.
 קביעת זכויות בניה למגרש - שב"צ
 הגבהת הבינוי עד 30 קומות.

בבינוי מוצעות שתי חלופות לגובה וקווי בניין בהתאמה למגבלות שמשית שדה התעופה.
 חלופה א':

עד 2 קומות מסחר מעליהן בנייני מגורים בגובה של עד 14 קומות, מבנה ציבור בתחום המגרש (במרחב תכנון א+ג) ומבנה ציבור בשב"צ (מרחב תכנון ב') ומגדל של עד 30 קומות בכל מרחב תכנון

חלופה ב':

חלופה זו תמומש במידה ולא יתאפשרו המגדלים בגלל מגבלות שדה התעופה.
עד 2 קומות מסחר מעליהן בנייני מגורים בגובה של עד 14 קומות, מבנה ציבור בתחום המגרש (במרחב תכנון א+ג) ומבנה ציבור בשב"צ (מרחב תכנון ב').
במקום המגדל תוספת של בין 1 ל-2 מבנים נוספים של עד 14 קומות בכל מרחב תכנון.

פירוט שימושים: מסחר ומגורים, שצ"פ, שב"צ, שפ"פ, דרך,

מספר קומות: עד 30 קומות או עד 14 קומות מעל 2 קומות מסחר בחלופה ב'

קווי בניין: קו בניין קדמי לרחוב אינשטיין - 0

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

תכנון מחדש למגרשים בתמהיל שימושים מעורבים.
התכנית מציעה שפ"פ לשימוש הציבור במפלס השכונה במרחב תכנון ב' וגי ומערכי ירידה מונגשים (מדרגות ומעלית) להולכי רגל ורוכבי אופניים ממפלס השכונה לשצ"פים במפלס רחוב אינשטיין המתוכנן כרחוב עם חזית מסחרית.

תמהיל דירות

התכנית מציעה עד 855 יח"ד. תוספת יח"ד תהווה סטיה ניכרת.

- שטח ממוצע לדירה יהיה 80 מ"ר עיקרי; במידה ולא יבוצעו ממ"ד לכל יח"ד אלא יבוצע ממ"ק, שטח ממוצע לדירה יהיה עד 92 מ"ר ליח"ד.
- תמהיל גדלי דירות:

לפחות שליש דירות קטנות בשטח עיקרי עד 80 מ"ר, מתוכן, לפחות 25 יח"ד בכל מתחם יהיו בשטח של 50 מ"ר עיקרי
שליש יח"ד בשטח עיקרי בין 80-110 מ"ר
ושליש דירות בשטח עיקרי מעל 110 מ"ר.

תחבורה, תנועה, תשתיות:

התכנית מציעה ארבע כניסות לחניונים:

שתי כניסות מרחוב אינשטיין אחת מהמשך הרחוב המתחבר לרח' יובל נאמן, ואחת מרחוב 2040. תקן החנייה ע"פ התקן בעת הוצאת היתרי הבניה.
עיצוב (היבטים מקומיים, השפעה על קו הרקיע העירוני במקומות הרלוונטיים):
קומות המרתף העליון יהיו בגובה עד 6 מ', יתר קומות המרתף יהיו עד 3.5 מ'.
עד 30 קומות, כולל קומת קרקע וקומות טכניות; באישור רשות התעופה האזרחית.
גובה קומה מגורים טיפוסית יהיה עד 3.5 מ'.
מעל מפלס הכניסה הקובעת למסחר, יתאפשרו עד 2 קומות מסחר. הקומה הראשונה בגובה עד 8.5 מ', במסגרת גובה זה תותר קומת ביניים; גובה קומת המסחר השנייה עד 6 מ'

תנאי להגשת היתרי בניה יהיה הגשת תכנית עיצוב אדריכלי לאישור הועדה המקומית. ניתן יהיה

לאשר תכנית נפרדת לכל אחד ממרחבי התכנון.

תשתיות

תנאי להפקדה יהיה אישור נספח התשתיות במי אביבים

איכות הסביבה:

- א. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה חוות דעת לנושא איכות הסביבה:
1. חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות.
 2. הצגת פתרונות להפחתת רעש, על פי הצורך, מהכבישים בסביבה.
 3. חוות דעת סביבתית לעניין השפעת הבניין שיוקם על משטר הרוחות וההצללה מסביבו ופרוט האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה בשלב מסמך עיצוב אדריכלי.
 4. תכנון למערכות האוורור של כל בניין. תכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, כולל ארובות בתי אוכל, מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון: גנרטור). נושא אוורור חניונים יתוכנן בהתאם להנחיות יועץ איכות הסביבה, פתחי אוורור לא יופנו אל שטחים ציבוריים, כגון שטח ציבורי בנוי, מידרכות, שצ"פ, שב"צ, תותר הכנסת אוויר במקומות אלו. פירי אוורור מהחניון יתואמו בשלב הגשת מסמך עיצוב אדריכלי.
 5. תעשה הפרדה בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.
 6. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

- ב. מניעת מטרדים סביבתיים:
- תנאי להגשת היתר בניה יהיה שילוב הוראות בדבר מניעת מטרדים סביבתיים בעת ביצוע העבודות בניה.

ג. אשפה:

יש להקים חדר אשפה ומיחזור בכל אחד מהבניינים, או חדר אשפה משותף ליותר מבניין אחד, במידת האפשר. חדרי האשפה יהיו בגודל מתאים להצבת מתקנים לאצירת פסולת באופן שיאפשר מיון, הפרדה, דחיסה והעברה למחזור. הפיתרון יפורט במסמך עיצוב אדריכלי

שטחי ציבור:

במתחם ב' כ-1.5 ד' יוקצו למגרש שב"צ בבעלות עיריית תל אביב בו זכויות ע"פ תכנית צ' בהיקף של עד 4,050 מ"ר ובגובה של עד 20.5 מ' ממפלס כניסה קובעת בנוסף במסגרת המתחמים א, ג' יבנו כ-4,300 מ"ר (עיקרי+שירות) שטחי ציבור בגבולות המגרשים (מעל ומתחת לכניסה קובעת)

השטחים העל קרקעיים של מבני הציבור יתוכננו עם כניסה נפרדת ומערכות נפרדות. המיקום הסופי של שטחי הציבור הבנויים יוצג בתכנית העיצוב ולשיקול דעת הועדה המקומית.

שיתוף ציבור:

ע"פ מדיניות הוועדה המקומית התקיים מפגש בתאריך 1.2.18 שעיקרו ידוע הציבור. המהלך נערך ע"פ מתווה שהועבר לאישור הועדה המצומצמת להתייעצות עם הציבור ואושר על ידה. המפגש התבצע בשיתוף עם מינהל הקהילה. במפגש הוצג הפרויקט ע"י יועץ שיתוף ציבור והאדריכלים. ובהמשך התקיים דיון שכלל שאלות ותשובות.

טבלת השוואה:

מצב מוצע ע"פ רח"ק 6/צ'			מצב מאושר ע"פ תכנית 1א1111		נתונים		
רח"ק 6			עיקרי + שירות		עיקרי		זכויות בניה
מתחם תכנון א' (35) אנשטיין 1-5 שטח המגרש: 7,312 מ"ר							
37,367			10,044		7,440		מ"ר למגורים
4,505			5,250		3,750		מ"ר למסחר
2,000							מ"ר שטח למבנה ציבור מעל מפלס הכניסה הקובעת
43,872							מ"ר סה"כ זכויות בניה
4,500 שטח עיקרי							מ"ר מסחר בתת הקרקע
1,000							מ"ר שטח למבנה ציבור בתת קרקע
עד 30 קומות					עד 16		קומות גובה (ממפלס רח' אינשטיין)
120 מ' מעל פני הים					58 מ' מעל פני הים		מטר
300 יח"ד					62 יח"ד		יח"ד
מתחם תכנון ב' (36) אנשטיין 14-16							
שב"צ שטח מגרש: 1,500	חלקה 48 שטח מגרש: 4,070	חלקה 47 שטח מגרש: 3,528					
			12,312		9,120		מ"ר למגורים
			22,420		19,968		
			2,000		1,200		מ"ר למסחר
4,050							שטח למבנה ציבור
4,050			24,420		21,168		מ"ר סה"כ זכויות בניה
			2,000 שטח עיקרי		1,200 שטח עיקרי		מ"ר מסחר בתת הקרקע

5,000						שטח למבנה ציבור בתת קרקע
	עד 30	עד 16		עד 16	קומות	גובה (ממפלס רח' אינשטיין)
	120 מ' מעל פני הים			58 מ' מעל פני הים	מטר	
	180 יח"ד	160 יח"ד		76 יח"ד		יח"ד

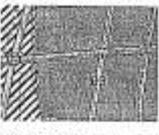
מתחם תכנון ג' (א33) אנשטיין 11-15						
שטח המגרש: 5,099 מ"ר						
	26,714	8,736	6,240	מ"ר	למגורים	
	2,580	4,620	3,300		למסחר	
	1,300			מ"ר	שטח למבנה ציבור	
	30,594				סה"כ זכויות בנייה	
	1,800 מ"ר שטח עיקרי			מ"ר	מסחר בתת הקרקע	
	עד 30		עד 16	קומות	גובה (ממפלס רח' אינשטיין)	
	120 מ' מעל פני הים			58 מ' מעל פני הים	מטר	
	215 יח"ד			52 יח"ד		יח"ד

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חונת דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לענין סמכות

זיהוי התכנית			
מסמרי התכנית 507-0594929	שם התכנית תא/4695 - מגרשים פיתוחים ברחוב אויגנטיין	מגיש התכנית קבוצת תויג'	ערך התכנית אדריכל משה עוז
זיהוי הרשות והיועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רנג'לי" (שעד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג חדשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן: יש למרש משא 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 לחלן:			

תאור כללי על התוכנית המפורטת המוצעת	מטרה סעיף בחוק לענין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
תכנית לחוספת וכויות בניה למגורים עם מסחר נלווה	62 א. (2) חוק התרי"ב התשכ"ח	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מקו) תיקו (12.12.2014)
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא.5000, כמפורט לחלן.		
מסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתוכנית המתאר
הוראת מיוחדת - טבלה סעיף 5.4 קיימת הוראת לשטח התוכנית בסבת הוראות מיוחדות למתחם התכנון.	מתחם הטנן 103 - תכנית ל, מוכב הצפון, רמת אביב החדשה והגוש הגדול ר-12 אוגנטיין	מקום בו מסווגת בניה נקודתית תריגה לשכונת, יותר עד רחיק 6
מבטת הוראות למתחם תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לבנין:	סימן המנהלים לסי אחד ממוסמכי התכנית: תשריט ועודי קרקע: אזור מגורים בבניה עירונית עיר ירוק עירוני חזית מסחרית	לג נדרש מסמך מדיניות 
		פיתוח של רחוב אויגנטיין בכיון ירוק עירוני במסגרת הקרקע ייקבע שימושים המותרים במסגרת 1

<p>+</p>	<p>קביעת שטחים מבוזים לשימושים ציבוריים מוצגת בחוקף של 3,300 מ"ר שטחים בולטים פועל הקרקע במרחב ובנון א' 1-1, 1000 מ"ר בנת הקרקע בנת שטח 605 ביחד שצ"פ בנשף ו- 3,000 מ"ר בנת הקרקע שטחים בולטים פוגרש למבנה ציבורי (נת שטח 400)</p>	<p>לפי סעיף 4.1.1 (א) בתכנית הסתאר</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בגניית עירונית סימון של ביה נקודות חריגה לפיבנת</p>	<p>הקטנה למבני ציבור - סעיף 4.1.1 חוזה תחילת להקפיד תכנית הכוללת תוספת שטחי ביה... או הסרת שטחי ביה מייחד שטחי למגורים לייחד למגורים, רק אם נקבע מה הראות בדבר הקטאת (או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות).</p>
<p>+</p>	<p>קביעת שטחים מבוזים על פי המצב הנכנס למצב במרחב ובנון ב' בו נעשתה חלוקה חדשה של שטחי הציבור לצורך יצירת הבנון מוטבי</p>	<p>לפי סעיף 3.6.1 (ד) בתכנית הסתאר מובלת בדבר שינוי יעוד</p>	<p>בכל שטח התוכנית, סמל לנייטטי מושימים בתשריט אזורי היעד</p>	<p>הוראות למבני ציבור - סעיף 3.5 הוראות וחלו על מגרש המסומן בתשריט כאזור למסורת ציבורי עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שמבני בנין שטח יסוד ציבורי עירוני חרש או בנין סמל של ימחם לנייטטי, וכן על מגרש המייחד למבנה ציבורי, בין אם כיבוד חרש ובין אם כיבוד על פי המנות מודמת</p>
<p>+</p>	<p>1. פיתוח רחוב בהתאם לתחנית המרחביות 2. תובטח רצועת לא בגינת ברובח של 20 מ', ומטובה רצועת ברובח מלימטאלו של 8 מ' למדרכות ולטפילי אומיים. 3. צמחיה וטייטת לאורך הליך חירוק ובפרט עגום נומני כל בהתאם לתחנית עירונית. 4. יובטח רוחב למדרכות של 10-8 מ' ותשתיות נאמנות לטפילי אומיים.</p>	<p>סעיף 3.6 - 'מרחב ציבורי' כולל תחיות ברבר שימושיים (א), שטחי בגינת (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינוי יעוד (ד), לפי סעיף 3.6.1 - 3.6.13 - 3.6.16</p>	<p>בכל שטח התוכנית, לפי המסומן בתשריט אזורי היעד, במסמך העיצוב העירוני ו/או במסמך התחבורה. הוראות למרחב הציבורי חלות גם על הייעדים הרילבנטיים בתוכנית שאינורות. עיר ירוק עירוני בתחום הדרך ואינטטיין חימו רחוב עירוני</p>	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי - סעיפים 3.6.1 - 3.6.16 הוראות נועשת למבני אזוריים המאגודים תחת התודרת 'מרחב ציבורי' (שטח מנוח סטרופולני, ים, פארק חרש, שמורת סבל יסת, שטח מנוח עירוני, שטח מנוח מקומי, כיסר עירונית, גיר ירוק סטרופולני, עירוש או מקומי, רחוב עירוני, אבנתו או מקומי, נשי מועל דרך מרביות טוריות קורו מועל דרך מרביות מחרד, ביה עלמן, אורר לספורט)</p>
<p>+</p>	<p>קביעת היסודי תנועה ותקני חניה. תקן חניה על פי התקן שיתיה בתוקף בעת חוצאת היעד. תנותי העדמת לתחבורה ציבורית, להולכי רגל ולרכיבי אומיים.</p>	<p>לפי 3.8.1, 3.8.7</p>	<p>נסמח התחבורה</p>	<p>הוראות למרכיבי התחבורה - 3.8 - כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לשימושים הבאים: דרכים (3.8.2) וחדות מסליות (3.8.3) קורי מתנין (3.8.4) מרכיבי התחורה מוטולכים (3.8.5) תנויים ציבוריים (3.8.6) תקני חניה (3.8.7) נתכי תחבורת ציבורית (3.8.8)</p>

+	חזית דעת סבובית מגורמת כמסמך לתכנית	לפי סעיף 4.4	בכל שטח התוכנית	איומת סביבה - סעיף 4.4 הנורית התכנית בעלת האופי סבובית (4.4.2) חזית דעת סבובית (4.4.2) כניסה לירוקה (4.4.3) הנוריות טרזבויות (4.4.4) האיים להקדחה (4.4.5) השטחות לסיטות מהוראות סעיף 4.4
+	הכנת נספח תשתיות רטרובות כולל הסבר על ניתוח מו נדר	הפנת נספח בויב (א) 4.6.2 (ב) 4.6.4 (א) ו (ב) 4.6.5	בכל שטח התוכנית	4.6 השקיות - סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות מניטחים המאים: מגיש המועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות לזכנת תכניות (4.6.2) מריכות אגירה ורידויס מן (4.6.3) קידוד (4.6.4) כוב (4.6.5) העטל (4.6.6)

שימוש בסעיפים חוקי בסעיף התוכנית המתאר - לפי סעיף 4.6.2 לחוק	התנחות בסמכות ועדה מקומית החלה בעישה שלחה עניו התכנית בתלנית לא תספור את התוכנית המועלית, האולם ועדה מקומית תחילת פורמטת לכלול בתוכנית באסור, על אף האסור בתוכנית החלופית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (14) (15), וכן בסעיף קטן (א) למעט מסיקות (א), (א), (א), (א), (א), (א) ו- (17) שבד.
	4.6.2 (א) למעט (א4) - קביעה או שינוי נובח רכושית (א) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יתקדים זעומים (8) - רצילת סספר וריד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשת עירונית.
סעיף קטן (א) (1)	מחנות הסעיף איחוד והקדחה של מנישים ללא שינוי בשטח הכולל של כל יועד
סעיף קטן (א) (2)	הרחבת והארכת דרך בתחאי מאשר בחוזאם למגורס בסעיף קביעת קו בנין או שינוי בקו בנין הקבוע בתכנית.
סעיף קטן (א) (3)	שינוי תרואות בדבר בינה או שעוב אדריכליים
סעיף קטן (א) (4)	כל ענין שניתן לבקשו בהקלה לפי סעיף 147 (החלופין)

תצהיר וחתימות	
בדקתי את סוגיית המסמך של הועמדת לטיל, ומבאחי כי התכנית היא במסגרת ועדה מקומית/מחוזית, (סדקו את החיזות) כמסומן בסעיף 4.6 במסמך זה.	
טוקלט חוקי	
שם ושם משפחה	מספר ת.י.
עודד גבולי, אדרי	052082003
תאריך	תאריך
6.2.2018	2018
שם ושם משפחה	מספר ת.י.
הראלה אברום און,	2738976-1
עודד	2018

ק במס' | 2018

העמדת
בב איילת סולמי - ראש עוף (מסומן סמכיות ועוד סחוריות)
צוות תכנון

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

לאשר את התכנית להפקדה, בתנאי - אישור נספח תשתיות רטובות ע"י חברת מי אביבים

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

בישיבתה מספר 0005-18/ב' מיום 14/03/2018 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אורית ברנדר : תוכנית המתאר מאפשרת למגרשים הפינתיים תוספת זכויות בתנאי של עירוב שימושים. במגרש הדר' מערבי כבר אורה תכנית ברוח זו בסמכות ועדה מחוזית. היום מגישים את 3 המגרשים הפינתיים הנוספים.

מנדי משרד משה צור : מציג את התוכנית

לשאלה מדוע קיים הפרש גובה בין רחוב אינשטיין למפלס השכונה עונה.

אורית ברנדר : התוכנית הראשית 1111א' 1 קבעה את הפרשי הגובה, זו הייתה התפיסה התכנונית שרחובות הומים לא יפריעו לשקט ששורר בשכונה ולכן רח' אינשטיין לוי אשכול והרחוב המערבי נמוכים ביחס למפלס השכונה, כל השכונה הקיימת משני צידי רחוב אינשטיין גבוהה בכ-7-6 מ'.

מנדי : מוצגות שתי חלופות : עם פינוי שדה דב -חלופה של מגדל בכל מתחם תכנון. חלופה כאשר שדה התעופה נשאר- במקום מגדל בנינים בגובה המותר ע"פ מגבלות השדה.

מלי פולישוק : נראה שזה יחסום את כל השכונה ואת הים.

אורית ברנדר : זה מותאם לבניה העתידית של שדה דב שיהיה יותר אינטנסיבי.

מנדי משרד צור : תמהיל השימושים תואם עם היחידה האסטרטגית. (ממשיך להציג את התוכנית במצגת).

במצגת מופיע גשר בין גדות רחוב אינשטיין.

אורית ברנדר : הגשר הוא בתכנון עירוני והוא לא חלק מהתוכנית הזו, הוא נעשה בתכנון עירוני והוא יוצג לכם במסגרת מבנה דרך ע"י בת"ש.

מנדי ממשיך בהצגת התוכנית

עודד גבולי : יש לשבח את הצוות היזם והמתכננים לקחת רחוב שלם ולעשות תכנון מחדש ולשפר אותו לפחות ברמת המטרה.

הועדה החליטה :

לאשר את התוכנית להפקדה בשתי החלופות.

משתתפים : דורון ספיר, נתן אלנתן, שמואל גפן, ליאור שפירא

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

התוכן	מס' החלטה
תדמת/4530 - ציר עתידים	14/03/2018
דיון בהתנגדות מהנדס העיר לתמ"ל 1045 בני ברק	8 - 0005-18'

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: וועדה מחוזית (תכנית דרך)
מטרת הדיון: אישור ועדה מקומית לקידום התוכנית במסלול תדמ"ת.

זאת ע"פ סעיף 119 ב הקובע כי צריכה להיות החלטה של הוועדה המקומית שרואה בציר המתוכנן בתכנית כ"עורק תחבורה ראשי" ושניתן לראות בה כתכנית דרך כהגדרת המונח בחוק התו"ב. זאת בתיאום עם לשכת התכנון המחוזית תל אביב.

מיקום:

אזור: קריית עתידים ולאורך דרך מס' 4.

תאור גבולות: ממזרח- כביש 4 ודיפו הקו הצהוב, מצפון – גבול שיפוט עיריית תל אביב, ממערב-שכונת נווה שרת, קריית עתידים ואזור תעסוקה רמת החייל, מדרום – גבול שיפוט עיריית תל אביב, בנחל הירקון.



כתובת: ל"ר
גושים וחלקות בתכנית:

גוש	גוש חלקי	חלקה	חלקי חלקה
	6338	30,79,103,52,54,61,123,125,122,56,126,127,	34,4,11,85,124,128,120,
	6339		1,2,3,4,5,6,12,14
	6638	282	283,262,254,283
	6639		92,55,53,51,49,38,37,36,35,34,33,32,31,30,48,29,72,86,106,105,61,63,65,68,10,50,11,12,13,14,15,16,17,18
	6882		2,5

שטח התכנית : כ-185.098 ד'.

מתכונים:

עורך התכנית: , אלוניס גורביץ' אדריכלים בוני ערים- אדר' עדו אלונים.
ניהול הפרויקט: וקסמן גוברין גבע חברה להנדסה בע"מ - אדר' גלי דולב.
תכנון תנועה: מ.ת.נ. הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ- אינג' גבי שויער.
תכנון נוף: ד.מרגלית אד' נוף בע"מ- אדר' דורית מרגלית.
תכנון כבישים: חלו"א- אינג' סרג'יו גפני.
איכות הסביבה: לשם שפר איכות הסביבה - דר' רון לשם.
הידרולוגיה ניהול מי נגר: ת.ה.ל. - אלכס אברבוך.
מודד: דטהמפ מערכות מידע גאוגרפיות- רוני נשר.
תשתיות: ח.ג.מ
חשמל ותקשורת: טיקטין.
יזם: משרד התחבורה באמצעות חברת נתיבי איילון בע"מ .

בעלות: עירייה, מדינה ועוד.

מצב השטח בפועל:

תחום התכנית כולל חלקים מרחובות ראול ולנברג, דבורה הנביאה, הברזל והארד בתחום קריית עתידים ורמת החייל וכן שטחים פתוחים המשמשים בעיקר לגידולים חקלאיים במרחב שבין קריית עתידים לכביש מס' 4.

מדיניות קיימת:

תכנית מתאר תא/5000 מסמנת דרך חדשה לאורך כביש מס' 4 - להלן "דרך התעשיות" - שתחבר בין אזור מחלף אם המושבות לבין אזור מחלף מורשה, ותשפר את הנגישות של תושבי תל אביב והמועסקים במשרדים בצפון מזרח העיר למערכת הדרכים הארצית, כביש 4 וכביש 5.
 בנוסף, תכנית המתאר העירונית מסמנת את המשך הרחובות ראול ולנברג והברזל עד חיבורם עם "דרך התעשיות". חיבור זה יצור נגישות תחבורתית חדשה בין אזור קריית עתידים לבין כביש התעשיות ויקל על מערך התנועה המקומי.

מצב תכנוני קיים:

תכניות מתאר ארציות:

תמ"א 35 - תכנית מתאר ארצית משולבת לבנייה, לפיתוח ולשימור.
 תשריט המרקמים מגדיר את רוב שטח התכנית כ-"מרקם עירוני" ואת החלק הדרומי של התכנית כ-"מרקם שמור משולב".

תמ"א 3/34/3 - תכנית מתאר משולבת למשק המים.

נחל הירקון מסומן כעורק ניקוז ראשי בעל רצועת השפעה של 100 מ' מכל צד. פשט ההצפה של נחל הירקון מסומן בחלק הדרומי של התכנית, עד קו המשך חיבור רחוב הארד לציר התעשיות. קידום התכנית מחייב קבלת חוות דעת של רשות הניקוז.

תמ"א 4/34/4 - תכנית מתאר ארצית למשק המים - איגום, החדרה והידרולוגיה

חלק התכנית שבתחום קריית עתידים מוגדר כאזור רגיש להחדרת נגר עילי למי תהום

תמ"א 4/23/4 - מערכת תחבורה עתירת נוסעים בגוש דן.

התמ"א מסמנת רצועה לתכנון קו מתע"ן (הקו הצהוב והקו הירוק) ברחוב ולנברג. כמו כן התמ"א מסמנת אזור תחזוקה ותפעול מוצע (דפו קרית עתידים) בין תוואי הציר המוצע לכביש 4.

תמ"א 1/10/1 - מעבר קווי חשמל עיליים ראשיים מרוטנברג לתחמ"ג פ"ת

בתשריט התמ"א מסומנת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים ברוחב של 150 מ' העוברת בדרום שטח התכנון. תוואי קיים ניתן לשינוי עד 100 מ'.

תמ"א 5/10/1 - תכנית מתאר ארצית (חלקית) - תמ"א 10 לתחנות כוח ולרשת חשמל ראשית.

התמ"א הנקודתית מסמנת תחנת מיתוג הגובלת ברחוב הארד.

תת"ל/19, מת"א/19 - תכניות גובלות

תכניות מתאר מחוזיות:**תמ"מ 5 - תכנית מתאר מחוזית- מחוז תל אביב –**

מסמנת חיבור רח' ולנברג לכביש רצועת הנופש כדרך עורקית מטרופולונית מתוכננת. כמו כן מסומן תוואי רכבת קלה על רחוב זה.

תמ"מ 2/5 - תכנית מתאר מחוזית חלקית למרחב נחל הירקון, מחוז תל אביב.

התמ"מ מייעדת את רוב השטח התחום בין כביש 4 לרמת החייל כשטח לפיתוח בעתיד. רצועה לאורך תוואי נחל הפרדסים (צפון-דרום) מסומנים כשטח לשימור משאבי טבע ונוף.

תא/5000 - תכנית מתאר ת"א יפו

תשריט ייעודי הקרקע של תכנית המתאר מסמן את רוב השטח בין כביש 4 לבין אזור התעסוקה ברמת החייל כאזור לתכנון בעתיד (נווה שרת מזרח). תוכנית המתאר כוללת ציר ירוק מטרופוליני – בתוואי נחל פרדסים..

בנספח התנועה מוצגת דרך התעשיות והמשך רחובות הברזל וולנברג עד חיבורם עם דרך התעשיות כדרכים עירוניות.

בנוסף, בתכנית מופיע סימון של קוי המתע"ן עפ"י תוואי תמ"א 4/א/23, תכניות מפורטות עיקריות: תא/299, תא/738, תא/2658 ב', תא/2658ד', תא/2576, תא/3677, תא/3843, תא/2389.

יעוד קיים: דרכים, אזור תעשייה מיוחד, שצ"פ, קרקע חקלאית, תכנון בעתיד.

זכויות בניה: (אחוזים, שטחים, קומות, שימושים): התוכנית הינה תוכנית דרך ולפיכך אינה כוללת זכויות בניה.

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:

1. השלמת מערכת הדרכים בצפון מזרח ת"א-יפו ויצירת חיבור חדש למערכת הדרכים הארצית לכביש 4 וכביש 5 לשם הגברת הנגישות התחבורתית לאזור והקלה על מערך התנועה המקומי באמצעים הבאים:
 - קביעת דרך חדשה 'דרך התעשיות' שתקשר בין סביבת מחלף מורשה לסביבת מחלף אם המושבות ולכביש 4.
 - זכות הדרך המוצעת של ציר התעשיות תכלול נתיב תח"צ ותאפשר שילוב קו רק"ל לאורך הציר, ככל שיוחלט להעביר לאורכו את הקו הצהוב.
 - המשך רחובות ראול ולנברג, דבורה הנביאה והארד עד חיבורם עם 'דרך התעשיות'. התווית שלושת רחובות אלה תאפשר פיזור מאוזן של התנועה המגיעה לעיר מכיוון מזרח בצפון-מזרח העיר. כמו כן, הרחובות שצוינו יאפשרו נגישות לאזור 'נווה שרת מזרח' העתידי.
 - הפחתת התנועה העוברת ברחובות השכונות של צפון מזרח העיר בעשרות אחוזים.
 - יצירת נגישות חדשה לאזור רמת החייל
2. קביעת הוראות לניקוז ולניהול מי נגר בהתאם לתמ"א 35 ולתמ"א 4/ב/34, באזורים בהם הדרכים המוצעות יחצו נחלים ורצועות נוף
3. קביעת הוראות להוצאת היתרי בנייה/מבני דרך והוראות בנושאי פיתוח ותשתיות.
4. קביעת הוראות להפקעות ורישום שטחים ציבוריים.
5. קביעת שלביות ביצוע.

טבלת השוואה:

התכנית אינה מוסיפה שטחי בנייה, למעט זכויות הנדרשות למבנה דרך.

פירוט נושאי התכנון העיקריים:**דרך התעשיות:**

הדרך נמצאת בתחום המוניציפאלי של תל-אביב יפו.
הדרך נקבעה בצמידות המרבית לתוואי דרך מס' 4 עפ"י תת"ל/19 ובצמידות מירבית לתחום דיפו הקו הצהוב לפי תמ"א/23/א/4.
דרך התעשיות מתחברת לבני ברק ולמחלף אם המושבות באמצעות גשר מעל נחל הירקון. בהתאם להוראות תמ"מ/2/5, הגשר יהיה צמוד במידת האפשר לגשר הקיים על כביש 4 בנקודת החצייה מעל הירקון.
רוחב זכות הדרך של ציר התעשיות יהיה 45 מ' ויכלול שבילי אופניים, נתיבי נסיעה ומדרכות רחבות להולכי רגל ורצועת גינון. כאמור, זכות הדרך המוצעת של ציר התעשיות תכלול נתיב תח"צ ותאפשר שילוב קו רק"ל לאורך הציר, ככל שיוחלט להעביר לאורכו את הקו הצהוב.

רחוב ראול ולנברג:

התכנית מציעה להמשיך את רחוב ולנברג עד חיבורו עם ציר התעשיות. רוחב זכות הדרך המוצעת היא 42.5 מ' ותכלול מיסעות, שבילי אופניים, מדרכות להולכי רגל, רצועת עצים, חניות ותוואי רק"ל. התוכנית קובעת אמצעים להעדפת נסיעה דרך ציר התעשיות על פני רחוב ולנברג. החלק המוצע של רחוב ולנברג חוצה את ציר נחל פרדסים.
בצומת הרחובות ולנברג ודבורה הנביאה יהיו הסדרי תנועה בתיאום עם מתכנני קו הרק"ל הירוק בצומת.

רחוב דבורה הנביאה:

בהיותו רחוב ראשי והמשכי ברובע צפון מזרח, סבור צוות התכנון שנכון ליצור לרחוב דבורה הנביאה המשכיות לכיוון ציר התעשיות ולהעדיפו על פני המשך רחוב הברזל, שהוא רחוב חד סטרי, מינורי יותר מרחוב ולנברג ומשלים אותו כחלק פנימי בשלד התפקודי של רמת החיל. רחוב המוצע של רחוב דבורה הנביאה הוא 31 מ'.
תוואי הדרך חוצה את נחל הפרדסים.

רחוב הארד:

המשכו של רחוב הארד ישמש גבול דרומי לפיתוח - ייעוד הקרקע מדרום הוא שצ"פ לפי תמ"מ 5/2 והוא מסומן כפשוט ההצפה של נחל הירקון, ומהווה חלק מפארק הירקון. במצב הקיים והמאושר, קיימת "קפיצה" בהמשכיות רחוב הארד בהצטלבות על רחוב הברזל. לאור התפקיד המשמעותי שיינתן לרחוב הארד כמוביל תנועה מציר התעשיות אל רמת החיל, מציעה התכנית "ליישר" את הצומת הקיימת. פעולה הנדסית זו תחייב שטחים בייעוד "אזור תעסוקה מיוחד (חברת החשמל) שנקבע בתכנית מתאר תא/738. התוואי המוצע לרחוב הארד משיק לתחמ"ג חברת החשמל, שאושר בתמ"א/10 ג/5 אך אינו גורע ממנו.

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו'):

תוכן חוות דעת סביבתית בהתאם להנחיות.

משימות פיתוח בסביבת הפרויקט:

לא רלוונטי.

שיתוף ציבור:

כנס יידוע הציבור 23.12.15.

זמן ביצוע:

ל"ר

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

לאשר את קידום התכנית כתכנית דרך.
תנאי להפקדה בפועל: כתב שיפוי ממשרד התחבורה/ נתיבי איילון

בישיבתה מספר 0023-15ב' מיום 30/12/2015 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

אורית ברנדר : מטרת הישיבה אישור הועדה המקומית לקידום תוכנית "ציר עתידים" כתוכנית דרך. יזם את התכנית : משרד התחבורה והיא מקודמת ע"י חב' נתיבי איילון.

גלי דולב : מציגה את התוכנית ע"פ מצגת.

יהודה מאירי : האם קיימים שבילי אופניים?

גלי דולב : ישנה הטווייה של שבילי אפנים בתוכנית.

שמואל גפן : איך יוצאים לדרך אם המושבות?

גלי דולב : מגשר הרלין.

ראובן לדיאנסקי : בתכניות תחבורתיות כאלה יש איזושהי סכנה של צוואר בקבוק. האם יש פוטנציאל

ליצירת של צוואר בקבוק באזורים בת"א, והאם יש פוטנציאל סיכון? בנוסף לגבי שימור הגדות. הנחל

אורכו 3 ק"מ, ישנה 3 גשרים יוצבו מעל הנחל באיזה מרחקים אחד מהשני. בנוסף איך דואגים שבזמן

העבודות לא יחריבו את נחל פרדסים?

שמואל גפן : לגבי תעלת המים אמרת שבמקום תעלת המים יהיה צינור.

גלי דולב : אמרתי הפוך - במקום התעלה הקיימת היום התכנית תתיחס לחידוש הנחל. לגבי אורך הנחל

הקיים, הוא לא 3 ק"מ כי אם כ-800 מטר. החלק שהיום נכנס לתעלה הפתוחה יוסדר ויפותח כנחל שירד

דרומה לנחל הירקון. במידה ויפגעו חלק מהגדות יהיו הוראות לשיקומן.

ראובן לדיאנסקי : האם יש חוו"ד בהקשר לשיקום הגדות, האם אפשר להסדיר ולשקם את הגדות. מכון

שהערון נשפך לירקון האם לא צריך להיעשות תיאום?

גלי דולב : נעשה תיאום ראשוני ויהיה המשך לתיאום.

מיטל להבי : זו תוכנית שנחוצה למזרח העיר. 1. רח' הברזל מדוע הוא לא נכנס לתוכנית?

2 כנס ידוע הציבור באיזה פורמט זה נעשה?

3. בכנס שהיה בעיר עלה חשש של התושבים מהפרויקט הזה בשל כביש הנופש שיזרים תנועה רבה לעיר?

מלי פולישוק : דובר בזמנו על הרחבה של כביש 4 האם התוכניות הללו לא מונעות את הפיתוח? שנית לא

ראיתי שימוש של תת קרקע לדרכים. מדוע אתם לא מתכננים כבישים בתת קרקע?

עידן עמית : האם יש חיבור לשביל האופניים גם צפונה לפארק הנופש וגם דרומה. בהקשר לנחל הירקון

אבקש פירוט בהיבט של מרקם משולב לפי תמ"א 35. מה היחס של התוכנית לציר הירוק המטרופוליטני

וכמה שומרים מרחק מהגדות של הפרדסים לכביש שהולך צפון דרום. אבקש לקבל הבהרה לגבי זרימת

מעלה הנחל. דו"ח השפעה על הסביבה האם הוא נעשה בנוגע לשימור הגדות? לגבי המעברים מעל נחל

פרדסים-מה הגובה של הכבישים מעבר למפתח של הולכי הרגל?

יו"ר ועד רמת החייל משגב אחיקם פיוזטנברג : יש השלכות של פתיחת ציר הנופש. פתיחת הציר תגרום

לתושבי רמת השרון לעבור ברחוב ולנברג במקום לנסוע לכיוון פי גלגליות וכל התושבים של רמת החייל

יקבלו אלפי רכבים. בכביש הנופש אמורים להבנות דירות מטעם רמה"ש וישבו בקצה 1500 דירות שהם

בערך 3000 רכבים שיגלשו לציר של ראול ולנברג. אנחנו מבקשים לבדוק אפשרות שתשאר כניסה מצומת

מורשה לכביש ההעשיות, שימצא פתרון שיעקוף את ראול ולנברג.

איתן מרמת חייל : ראיתי את החתך של 42.5 מ' מהמדידות שאני ראיתי זה אומר שבביל האופניים

שנמצא בעורף הגולן מול הערד ימחק לא ראיתי את השביל בתוכנית. חייב לציין שכיום ברמת החייל

בשעות אחה"צ אי אפשר לצאת מהשכונה ומדוע לא להזרים לאזור התעסוקה מציר אחר.

גילה אליראן : על הגדה של נחל פרדסים נבנתה גדר ולא תקנו את נושא הגדות, וחייבים לדאוג לנחל שלא

יהרס ותהיה בכיות לדורות.

גלי דולב : אנחנו כאן בתיאום מלא עם רשות ניקוז נחל הירקון. הדיון כאן הוא לשם קביעת והכרזה

לתוכנית דרך. התוכנית בתחילת הדרך עוד אין תסקיר אנחנו רק בשלב המקדים. נחל פרדסים לא מוגדר

בתמ"א 34 ולמרות זאת הוא טופל בחלקו הצפוני בפארק הנופש עבור מינהל מקרקעי ישראל בתאום עם

הגופים הירוקים והחברה להגנת הטבע. (מציגה את נחל פרדסים במעלה ובמורד שלו). התכנון הנופי יעשה

במסגרת תכנית נווה שרת מזרח. התמ"מ הגדיר את החיבור הישיר של הנחל לירקון. התוכנית תחזק

ותנגיש את נחל פרדסים לסביבה. הפיכתו של נחל פרדסים לפארק עירוני תושלם כאשר יעשו את התוכנית

של נווה שרת מזרח, ויחברו אותו לשכונה ממזרח. מאחר והדופן המזרחית יותר פנויה. תכנית הדרך תתיחס לכל ההוראות הנדרשות לגישור מעל הנחל וגדותיו.

רח' הברזל – הרח' מטופל בתוכנית 3561 (מציגה על המפה את התוואי). בעת בדיקת החלופות, נעשתה בחינה לגבי תפקיד רחוב הברזל ודבורה הנביאה- האם רח' הברזל הוא הראשי או דבורה הנביאה והתוצאה היתה שרחוב הברזל לא מספיק רחב כמו רח' דבורה הנביאה ולא יוכל להכיל את התנועה העוברת. ברח' הברזל כניסות לחניונים. הוא מתוכנן להמשיך עד דבורה הנביאה- ע"פ תכנית 3561. לגבי שיתוף הציבור- התקיים מפגש עם נציגי הוועדים. הצגנו את התוכנית והמשוב שקבלנו מחלק גדול מהמשתתפים שהתוכנית מבורכת חלקם לא תמכו בתכנית.

בנושא דרכים בתת קרקע – כשיש נחל ורוצים לעבור מתחתיו, היינו צריכים לחפור עמוק מאוד מתחת לנחל והיו נדרשים פורטלים ארוכים דבר שהיה יוצר חוויה עירונית לא נעימה.

כביש 4 – התוכנית להרחבתו נקראת תת"ל 19 היא מקודמת ואנחנו בתיאום על הגבול שלה. לענין התנועה - הפיתוח שנעשה בתחום רמת השרון, ע"י המדינה הוא המניע את התכנון מחדש של מחלף מורשה, מציגה במפה את התנועה והנגישות.

ראובן לדיאנסקי: אני רוצה לקבל תסקיר מיועץ סביבתי לגבי שיקום הגדות, גאולוג ועוד חו"ד של אנשי מקצוע.

גלי דולב: העבודה בתחילתה ותכלול תסקיר השפעה על הסביבה ועבודה של מומחים בכל התחומים שידרשו לנושאי סביבה, נוף, נחלים וכד'.

מיטל להבי: למה רח' הברזל לא מגיע עד לכביש הנופש.

גלי דולב: הוא לא יכול להגיע, הוא לא יכול לעבור בתחום קריית עתידים ולכן אמור לפנות מזרחה, מעבר זה מתקיים ע"י המשך רחוב דבורה הנביאה.

עידן עמית: אנחנו מבקשים להיות נוכחים בשיתוף הציבור. בנוגע להגדלת הזרמת מים למעלה הנחל.

גלי דולב: אני לא מזרימה לנחל משהו שהוא לא דרך הטבע. אבל ברגע שאנחנו נסדיר את מעלה הנהר בדרך ידידותית לטבע יהיה רצף הידרולוגי מהמעלה למורד.

אחיקם ועד רמת החיל: הנחל יפה וטוב אבל אם הקטע (מצביע על קטע במפה) יחובר ויהיה מעבר מצומת מורשה דרך וולנברג לתל אביב וגם רמת השרון יהיה עומס לא יתואר, ולכן אנחנו מבקשים שהקטע לא יחובר לוולנברג.

גלי דולב: ע"פ תוכנית המתאר של תל-אבחיב-יפו וע"פ תמ"מ 5 ראול ולנברג מתחבר לציר הנופש. ברמה העניינית לא לחבר את ראול ולנברג לא יהיה נכון לסגור את הצומת כי גם אתם התושבים לא תוכלו להשתמש ולצאת מהבתים שלכם. יש הדדיות של תנועה. הכוונה היא לתעדף את כיווני התנועה באמצעות הסדרי תנועה.

דורון ספיר: במידה ותיווצר בעיה בתנועה נוכל להסדיר בהסדרי תנועה את הנושא של ראול ולנברג.

אורלי אראל: אני מבקשת לתקן בחוות דעת הצוות את הדרשה לכתב שיפוי, אנחנו לא נוהגים לקחת כתב השיפוי ממשרד התחבורה ונתיבי איילון.

הועדה החליטה:

לאשר את קידום התכנית כתכנית דרך. וביטול התנאי של כתב שיפוי ממשרד התחבורה/ נתיבי איילון. הדו"ח הסביבתי בדגש על הנחל יוכן ויוצג לחבר הועדה ראובן לדיאנסקי

משתתפים: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, יהודה המאירי, מיטל להבי, שמואל גפן, אהרון מדואל.

עיריית תל-אביב יפו, באמצעות מה"ע שלחה התנגדות לתכנית 1045 שהגישה בני ברק לאישור ותמ"ל. ההתנגדות מתייחסת לתכנון מערכת הדרכים וההתייחסות לפשט ההצפה של נחל הירקון, כפי שהם מוצעים בתכנית מס' תמל/1045 המופקדת.

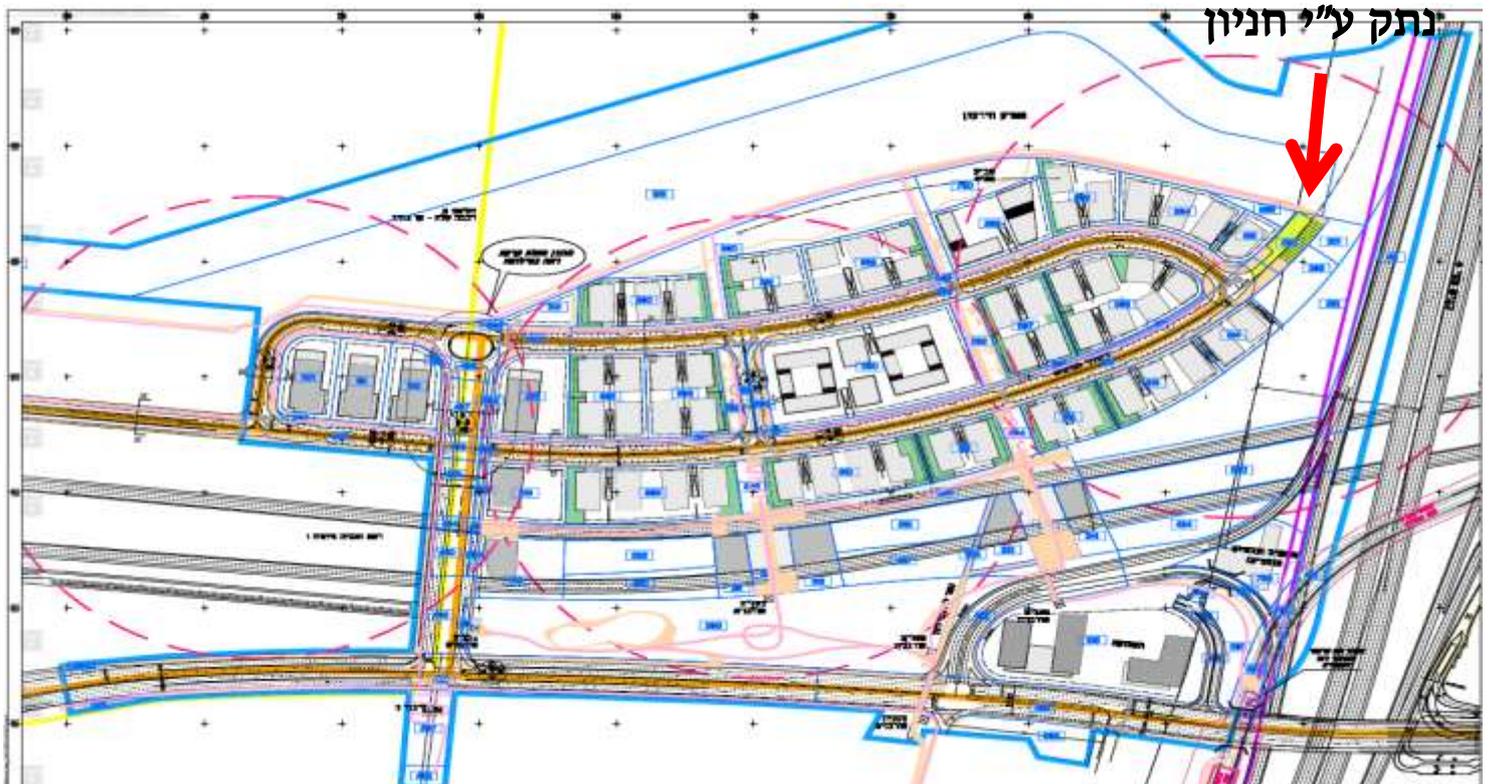
התכנית המאושרת בב/572 שקבעה יעוד תעסוקה בכל השטח דרומית לפארק הירקון, איפשרה רצף תנועה בין תכנית ציר עתידים (ציר התעסוקות) לכיוון תחנת הרכבת הכבדה של בני ברק ואל דרך אם המושבות.

התכנית המופקדת משנה מצב זה- החלק המזרחי של תחום התכנית הופך לשכונת מגורים וכך משתנה אופי הרחובות ע"י הצרת הרחובות והפיכתם לרחובות פנים שכונתיים בתחום השכונה.

תכנית מאושרת בב/572 חיבור ל"ציר התעסוקות"



תכנית מוצעת תמ"ל 1045 נתק ע"י חניון



לכבוד
מזכירת ועדת התנגדויות של הועדה למתחמים מועדפים לדיור
באמצעות דוא"ל: shifiso@iplan.gov.il

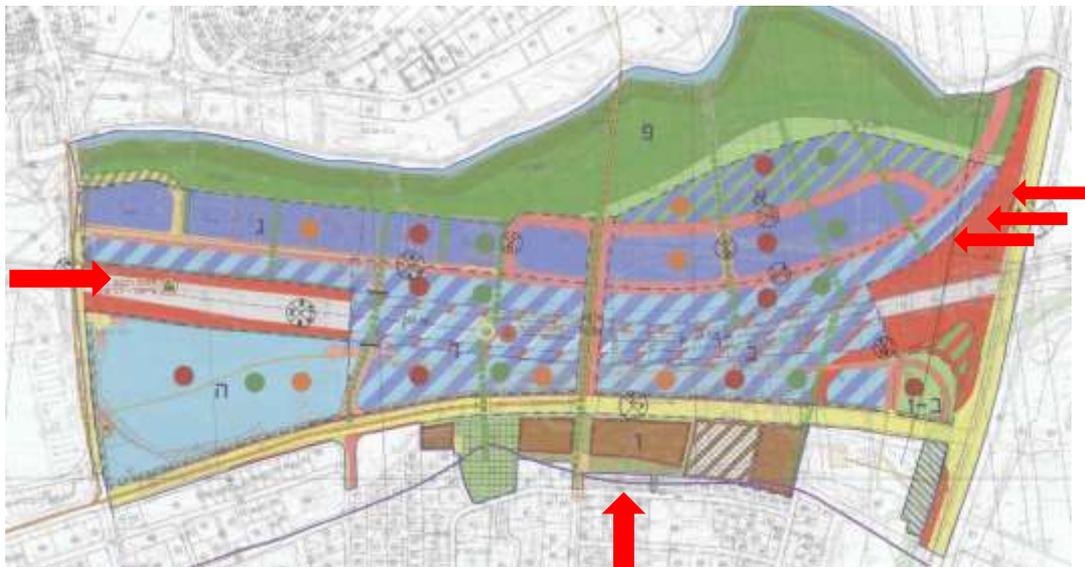
ג.א.ג.,

**הנדון: התנגדות מהנדס העיר תל-אביב-יפו -
לתכנית מס' תמ"ל/1045 בני ברק צפון - מגורים**

מוגשת בזאת התנגדות בשם עיריית תל אביב-יפו ע"י מהנדס העיר, בכל הנוגע לתכנון מערכת הדרכים וההתייחסות לפשט ההצפה של נחל הירקון, כפי שהם מוצעים בתכנית מס' תמל/1045 המופקדת (להלן: "התכנית המופקדת"), כדלקמן:

הרקע להתנגדות

1. התכנית המופקדת חלה על מתחם הנמצא בחלקו הצפוני של תחום שיפוט העיר בני ברק וגובל מצפון בנחל הירקון, מדרום בדרך ששת הימים/אם המושבות, ממערב בדרך מבצע קדש וממזרח בדרך 4 (להלן: "תחום התכנית").
2. על המתחם חלה תכנית מתאר מקומית בב/572 מתחם בני ברק - צפון, שפורסמה למתן תוקף ביום 10.6.2012, בי.פ. 4629 (להלן: "תכנית 572").
3. סעיף 10.1.1. לתכנית 572 קובע כי אחת ממטרותיה הינה:
"מענה לצורך בקיום עורקי התחבורה המחוזיים הראשיים החוצים את המתחם תוך כדי שילובם".
4. לשם השגת תכלית זו, קבעה תכנית 572 מארג של דרכים ראשיות ומשולבות, האמורות לחבר בין מתחמים התעסוקה המחוזיים המצויים בסמוך למתחם, וגישה לתחנת הרכבת וגשר אם המושבות, כפי העולה מהתשריט המהווה חלק ממסמכיה:



5. תכנית 1045 המופקדת מציעה שינוי ייעוד ל מגרשי הבניה ממזרח לגשר הרלינג מתעסוקה למגורים ותוספת 2,100 יח"ד וכן, בין היתר, מציעה שינוי יעוד מדרך/מחלף מוצעים ומסילת ברזל.
6. ע"פ התכנית המופקדת, הרחובות המרכזיים בתחום התכנית, רח' האצ"ל ורח' הלח"י, מתוכננים בהיררכיה תנועתית שווה ובסיומם, מוצג חניון, קרי: ללא המשך וללא חיבור צפונה, כפי שאושר בתכנית 572.

7. השינוי מיעוד תעסוקה למגורים גורם לשינוי אופי הרחובות הממשיכים את "ציר התעסוקות" מדרך עירונית המעבירה תנועה ומאפשרת תחבורה ציבורית לרחוב שכונתי פנימי, המוגבל בהיקפי התנועה ובמהירות התנועה.
8. התכנית המופקדת מציגה מגרשי מגורים קטנים יחסית לבניה מירקמית שמייצרים כניסות וציאות לחניונים פרטיים במרווחים של 20-30 מטר. מובן שרחוב מגורים כזה שבו מתגוררים גם קשישים וילדים יצריך הסדרי חציה ובטיחות שיורידו את רמת השירות של הרחובות, כאמור.
9. התכנית המופקדת מציעה שינויים בבינוי ובטופוגרפיה של השטח המצוי דרומית לנחל הירקון, העלול להשפיע על פשט הנחל והצפתו, בפרט ובעיקר על הגדה הצפונית של הנחל, המצויה בתחום שיפוטה של העיר תל-אביב.

להלן עיקרי ההתנגדות

10. בימים אלו, עיריית תל אביב-יפו וחברת נתיבי איילון- במימון משרד התחבורה, מקדמים תכנית דרך הידועה בשם "ציר התעסוקות", תדמ"ת 4530, שהינה בסמכות ועדה מחוזית ת"א (להלן: "תדמ"ת 4530").
11. מטרתה של התדמ"ת הינה יצירת מערך דרכים סטטוטוריות אשר יאפשר חיבור רשת הכבישים הארצית (כביש 5 וכביש 4) ואמצעי תחבורה ציבורית, לאזורי התעסוקה הגדולים של צפון-מזרח המטרופולין, המתפרשים על פני מספר רשויות והן: בני ברק (BBC); פתח תקווה (קריית אריה); תל אביב (רמת החייל וקריית עתידים) ורמת השרון, וכן חיבורם של אזורי תעסוקה אלה עם אזורים מעורבים של תעסוקה ומגורים גדולים בצפון מזרח המטרופולין: ברמת השרון, ת"א-יפו ופתח תקווה לרבות השימושים המעורבים המתוכננים בתמ"ל/ 1045 בצפון בני ברק.
12. לחיבור רשת הכבישים חשיבות גבוהה ברמה המטרופולינית והוא בעל השלכות כלכליות משמעותיות, שכן הוא עתיד לקצר זמני נסיעה ולאפשר שיפור התחבורה הציבורית ולייעל את שימוש ברכבת ישראל ובתחנת בני-ברק הסמוכה.
13. הצורך בחיבור הנ"ל עמד בבסיס התכנון באזור בשנים האחרונות והיה בידיעת כל מוסדות התכנון הרלוונטיים כולל עיריית בני-ברק. כך, בהתאם למתווה קידום תכנית במסלול תדמ"ת, הוצג תשריט התכנית של ציר עתידים בפני מתכנת המחוז, וכעת מקודמת התדמ"ת לדיון להפקדה.
14. בהתאם לתכנית המופקדת, רחוב האצ"ל מתחבר אל קצה גשר הרלינג ומאפשר מעבר תחבורה ציבורית ורכב פרטי אל דרך אם המושבות ולכן הוא חשוב ביותר ביצירת הקשר ל"ציר התעסוקות".
15. רחוב הלח"י, הגם שהוא ארוך יותר מרחוב האצ"ל, הוא מתחבר לרחוב מבצע קדש הנמצא בהיררכיה נמוכה יותר מאם המושבות.
16. התכנון המוצע מעביר את התנועה מאזור התעסוקה של בני ברק, הכולל כ- 1.5 מיליון מ"ר מתוכננים ביעוד תעסוקה, דרך רחוב מבצע קדש וממנו אל הרחובות פנחס רוזן ומשה סנה, מזרחה דרך רחוב ראול ולנברג. רחובות אלו גדושים כבר היום ופקוקים באופן שלא מאפשר תוספת תנועה.
17. מהבה"ת שצורף לתכנית המופקדת, עולה כי נבחנו בו רק השלכות פנימיות בתחום העיר בני ברק והוא מתרכז בעיקר בהשפעת תוספת 120,000 מ"ר שטחי תעסוקה ומסחר על רשת הדרכים שמדרום (בתחום בני ברק). הבה"ת התעלם מ"ציר התעסוקות" ולא נעשתה כל בחינה של ההשלכות של ביטול "ציר התעסוקות" המתוכנן על רשת הדרכים המטרופולינית ושינוי התכנון המאושר על פי תכנית 572.
18. תחזיות התנועה שנערכו במסגרת תכנית "ציר התעסוקות" מצביעות על ביקוש גבוה לציר תנועה עירוני שיעביר תנועה ציבורית ופרטית במקביל לכביש 4 בקטע שבין ציר הנופש לדרך אם המושבות.

19. "ציר התעסוקות" אמור לחצות את נחל הירקון בגשר במקביל לכביש מס' 4, ולהתחבר לזרוע הצפונית המתוכננת בתמ"ל 1045.

20. במילים אחרות, "ציר התעסוקות" המתוכנן, עתיד ליצור חיבור והמשכיות של התנועה העירונית בין רמת השרון תל-אביב ובני ברק בואכה פתח תקווה.

21. כן, אמור רחוב זה לקשר בין "חנה וסע" מתוכנן בסמיכות לצומת מורשה, לבין מרכזי תחבורה משולבים (מתחמ"ים), המתוכננים ברמת השרון ובתל-אביב במפגש עם ציר הנופש, לבין תחנת רכבת ישראל בבני ברק וגשר אם המושבות.

22. שינוי המערך התחבורתי, ניתוק "ציר התעסוקות" וקטיעת המשכו לכיוון דרום יפגע בתנועה, ובין היתר יגרום לפגיעה באפשרויות לחיבורים בין:

22.1 **מוקדי תחבורה ציבורית**: נתיב מהיר וחניון נתיב מהיר במחלף מורשה, תחנת רכבת ישראל בבני ברק, תחנת רכבת ישראל בפתח תקווה, דיפו של רק"ל מזרחית לקרית עתידים, מתח"מ חנה וסע בגבול ת"א ורמת השרון, מתח"ם בני ברק מצפון לדרך אם המושבות.

22.2 **צירי תחבורה ציבורית**: קו רק"ל ירוק, קו רק"ל צהוב, נתי"צ לאורך ציר הנופש ברמת השרון, נתי"צ לאורך רחוב עתידים המתוכנן, רשת שבילי אופניים מפותחת תחת פרויקט אופני דן.

22.3 **אזורי תעסוקה**: רמת השרון, הרצליה, קריית עתידים בת"א-יפו, רמת החייל תל-אביב יפו, קריית אריה בפתח-תקווה, אזור תעסוקה קיים ומתוכנן בבני ברק.

22.4 **אזורי מגורים**: רצועת הנופש ברמת השרון (9,000 יח"ד), נווה שרת מזרח (4,000 יח"ד), התחדשות עירונית בנווה שרת (7,000 יח"ד, תמ"ל 1045 בבני ברק (2,100 יח"ד)

22.5 **אזורי פנאי ונופש מטרופוליני**: פארק נחל הירקון, שצ"פ נחל פרדסים ופארק רצועת הנופש.

23. נוכח האמור לעיל, אנו מבקשים לשנות את התכנית המופקדת, כך שיתאפשר חיבור "ציר התעסוקות" למערך הדרכים בתחום העיר בני ברק, באופן שישמר רצף וקישוריות כפי שתוכנן בתכנית בב-572 המאושרת, באחת משתי החלופות הבאות:

23.1 **חלופה א'**

לייצור דרך נוספת מדרום למתחם המגורים ברוחב זכות דרך של מיני 40 מ' בצמוד לתוואי רכבת ישראל, אשר יתכן כי תחייב הצרה של זכות הדרך ברחובות האצ"ל והלח"י שהינם רחובות מגורים פנימיים.

יתרונותיה של חלופה זו:

- הסטת התנועה החולפת מתחום המגורים.
- אפשרות לבודד את הדרך אקוסטית מהשכונה.
- שימור אופציה לשילוב תוואי ה"קו הצהוב" של הרכבת הקלה.
- חיבור ישיר של תח"צ – תחנת רכבת ישראל.

23.2 **חלופה ב'**

לקבוע היררכיה בין רחוב אצ"ל לבין רחוב לח"י, כך שרחוב האצ"ל ישמש ציר ראשי המגיע אל גשר הרלינג, שמאפשר מעבר לכלי רכב מעל מסילת הברזל, וזאת ללא צומת, ואילו רחוב הלח"י יוגדר כרחוב משני. באופן זה תתאפשר נסיעה רציפה מכיוון תל אביב

לעבר הגשר, שינוי אשר צפוי למנוע צומת כושל שיעכב את התנועה העיקרית במערכת הדרכים המקומית.

24. כן מבוקש לבטל כניסות רבות לחניונים פרטיים וחניה בתחום הרחובות על מנת לאפשר עדיפות לתנועה עוברת ובעיקר תחבורה ציבורית.

25. כמו כן, נבקש להקצות נתיב אופניים ונת"צ, אשר לא סומנו בחתך הרחוב המוצג בתכנית המופקדת.

26. בנוסף לאמור, נבקש כי תערך בדיקה סביבתית לגבי השלכות התכנון המוצע על אזור פשט ההצפה של נחל הירקון בעיקר בגדה הצפונית, שכן התכנית המופקדת מציעה שינויים בבינוי ובטופוגרפיה של השטח המצוי דרומית לנחל הירקון, העלול להשפיע על פשט הנחל והצפתו בגדה הצפונית המצויה בתחום שיפוטה של העיר תל-אביב.

סיכום

27. לאור המקובץ, אנו מבקשים לשנות את התכנית המופקדת, כך שיתאפשר חיבור "ציר התעסוקות" למערך הדרכים בתחום העיר בני ברק, באופן שישמר רצף וקישוריות כפי שתוכנן בתכנית בב-572 המאושרת, כמפורט לעיל, לרבות ביטול כניסות רבות לחניונים פרטיים וחניה בתחום הרחובות על מנת לאפשר עדיפות לתנועה עוברת ובעיקר תחבורה ציבורית והקצאה של נתיב אופניים ונת"צ, אשר לא סומנו בחתך הרחוב המוצג בתכנית המופקדת.

28. כן נבקש כי תערך בדיקה סביבתית לגבי השלכות התכנון המוצע על אזור פשט ההצפה של נחל הירקון בעיקר בגדה הצפונית, שכן התכנית המופקדת מציעה שינויים בבינוי ובטופוגרפיה של השטח המצוי דרומית לנחל הירקון, העלול להשפיע על פשט הנחל והצפתו בגדה הצפונית המצויה בתחום שיפוטה של העיר תל-אביב.

29. אנו מבקשים להיות מוזמנים לדיון בהתנגדויות ושומרים על הזכות להעלות טענות נוספות ולהציג סימוכין לטענות שהועלו בכתב התנגדות זה.

30. מצ"ב תצהיר לתמיכה בהתנגדות.

בכבוד רב,
עודד גבולי
מהנדס העיר

העתקים:

מר רון חולדאי, ראש העיר
מר מנחם לייבה, מנכ"ל העירייה
עו"ד עוזי סלמן, יועמ"ש
אדרי' נעמי אנגיל- מתכנתת מחוז תל-אביב
אדרי' דניאלה פוסק- יו"ר ועדה מחוזית תל-אביב
גב' אורלי אראל, ס. מהנדס העיר
אדרי' פרנסין דויד, מנהלת מח' תכנון צפון
מר חזי שוורצמן- מנהל אגף התנועה בעיריית תל-אביב-יפו

פרטי תהליך האישור:

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה:

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

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

בישיבתה מספר 0005-18ב' מיום 14/03/2018 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדין:

אורית ברנדר: לפני כשנתיים הוצגה לוועדה תוכנית ציר עתידים (ציר התעסוקות) שנותנת מענה לחיבור העיר אזור התעסוקה ושכונות מזרח העיר לכביש מס' 4 ו-5 כל זאת דרך רצועת הנופש. רצינו לקשר את אזור התעסוקה של רמת השרון ת"א בני ברק וקשר לקריית אריה פתח תקוה, התוכנית הסתמכה על תוכנית מיתארית מאושרת בב' 572 בבני ברק שאחת מהמטרות שלה היתה לאפשר קישוריות בין אזור התעסוקה וקשר לדרכים בהיררכיה גבוה יותר והתוכנית המאושרת אפשרה זאת. רמ"י הגישה יחד עם עיריית בני ברק שינוי לתוכנית הזו כאשר במקום אזור תעסוקה הקטע המזרחי הפך לשכונת מגורים. הקשר בקצה הצפון מזרחי נחסם ע"י מגרש חניה ולא מאפשר את הקשר לדרך שאנחנו מקדמים. תוכנית הדרך שאנחנו מקדמים היא נקטעת ע"י התוכנית החדשה שהוגשה ע"י ב"ב ורמי. התוכנית הוגשה לותמ"ל ואנחנו הגשנו התנגדות מה"ע לתוכנית התנועה שהוגשה בותמ"ל. ההתייחסות שלנו היא בשני היבטים: ההיבט התנועתי והיבט של פשט ההצפה. ההתנגדות תידון בותמ"ל ב' 25.35. עודד גבולי: הגשתי את ההתנגדות כבר בגלל לוחות זמנים כמובן שאם תחליטו לא להגיש אני אמשוך אותה. ליאור שפירא: חשבתי שאנחנו לא מגישים התנגדויות לרשות מקומית אחרת. עודד גבולי: נכון ולא הגשנו התנגדות לתוכנית אלא רק להיבט התנועתי.

הועדה החליטה:

הועדה קבלה דיווח על התנגדות מהנדס העיר.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, ליאור שפירא

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/4395 - מרכז קהילתי ברמת אביב רחוב חיים לבנון 37	14/03/2018
דיון נוסף	9 - 18-0005

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

מיקום: רמת אביב א'



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

גושים וחלקות בתכנית:

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

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

מתכנון: קיסלוב קיי אדריכלים, מחלקת תכנון צפון

יזם: עיריית תל אביב – מינהל קהילה תרבות וספורט

בעלות: עיריית תל אביב

רקע:

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

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

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

מצב השטח בפועל:

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

מדיניות קיימת:

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

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

מצב תכנוני קיים:

תכניות חלות עיקריות:

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

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

מצב תכנוני מוצע:

במגרש המרכז הקהילתי:

שינוי ייעוד משב"פ לשב"פ ושב"צ בחלוקה:

שב"פ בגודל של 4,610 מ"ר.

שב"צ בגודל של 2,200 מ"ר.

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

במגרש ברחוב ברזיל 7:

שינוי ייעוד משב"צ לשב"פ.



טבלת השוואה (לגבי מגרש חיים לבנון):

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

דיווח אודות התייעצות עם הציבור :

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

תנועה :

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

זמן ביצוע:
מייד.



תאריך: כ"א אדר תשע"ז
19 מרץ 2017

אסמכתא יוצא: 2016-001967

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

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

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב - יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

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



תאריך: כ"א אדר תשע"ז
19 מרץ 2017

מינהל הנדסה
אגף תכנון תערי

אסמכתא יוצא: 2016-001967

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

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

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

מומלץ לאשר את הפקדת התכנית.

תנאים למתן היתר בניה :

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

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

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

מהלך הדיון:

ערן וקסלר : השינויים ביחס לתכנית שאושרה בוועדה :

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

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

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

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

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

נתן אלנתן : איך נעשית הצרכה?

ערן וקסלר : לפי תוכנית המתאר תא/5000 לא ניתן לגרוע שטחי שצ"פ מבלי לספק מגרש חלופי. לפי

הפרשנות המשפטית אין צורך שהמגרש יהיה תואם בשטח אחד לאחד.

הראלה אברהם אוזן : תוכנית המתאר לא מאפשרת לנו לצמצם שצ"פ בלי לתת מגרש חלופי. במגרש

החלופי ברח' ברזיל ישונה הייעוד משב"צ לשצ"פ. תוכנית המתאר לא מחייבת מגרש חלופי בגודל זהה

אלא פחות או יותר באותה איכות ושטח. תוכנית המתאר הרעה את מצבנו מבחינת שינוי ייעוד של שצ"פ.

נתן אלנתן : זאת אומרת שלא מדובר בהחלפת שטחים ביחס של אחד לאחד.

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

בחיים לבנון.

תושבת אורה כורזים : מהיכן תהיה הגישה לחניון? כולם מכירים את העומס הגדול של רכבים באזור של

כפר יונה. האם הוא נלקח בחשבון?

בעז קיי : הגישה מתאפשרת מרחוב כפר יונה באמצעות הריסת המקלט הקיים ובניית מקלט חדש תת

קרקעי במסגרת המרכז הקהילתי.

ערן וקסלר : החניון בא כמענה לדרישת התושבים, לא תתאפשר כניסה לחניון דרך חיים לבנון. פעילויות

המרכז הקהילתי לא יהיה בשעות הדוחק.

מיטל להבי : השינויים שהוצגו כאן הם שינויים טובים, אני מבינה את המצוקה של התושבים אבל הרבה

מהעומס ברחוב נוצר כתוצאה מרכבים שמחפשים חניה ועכשיו יהיה להם לאן להתנקז.

אורה כורזים : הבקשה שלנו היא שהתנועה ברח' תתוכנן בצורה מקצועית עם מהנדסי תנועה והיות

והמתנ"ס הוא רב תכליתי אנחנו מבקשים לקחת בחשבון את נושא הרעש ולוודא כאשר יבנה המבנה את

מזעור של הרעש.

מיטל להבי : צריך להוסיף כתנאי להיתר תאום תנועה.

הועדה מחליטה:

לאשר את התוכנית להפקדה.

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

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

פרטי תהליך האישור :

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה :

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

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

21/07/2017	ישראל היום
20/07/2017	The Marker
21/07/2017	העיר

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית :

1. עו"ד ענת בירן בשם בעלי דירות ברח' כפר יונה 14 ו-16.

2. מטעם ועד השכונה.

התקבלו הערות מלשכת התכנון המחוזית. מומלץ להטמיען בתכנית באופן הבא :

פירוט	פעולה נדרשת	ההערה	
	הערה לתשומת לב בלבד.	סעיף 3.5.1 (ג)5 בתכנית המתאר תא/5000 : תכנית למבנה ציבור מעל 5,000 מ"ר תכלול הוראות לעניין הקמת חניה ומלתחות לרוכבי אופניים.	1
תיקון לתכנית עיצוב בסמכות הועדה המקומית.	תיקון	סעיף 4.1.1 (2) ו- (1)6.1- תכנית עיצוב ופיתוח תאושר על ידי הוועדה המקומית שהוא מוסד התכנון המוסמך ולא מהנדס העיר.	2
יתוקן באופן הבא : תותר תכסית בניה תת קרקעית בתחום השב"צ עד 100% , בתחום השב"צ עד 10% .	תיקון	סעיף 4.2.2 (ב)1 - ניתן להבין מסעיף זה כי מותרת תכסית של עד 85% מכל שטח המגרש (שב"צ+שב"צ) יש לתקן סעיף זה ולקבוע את סך השטחים המותרים לבנייה בתת הקרקע בתחום השב"צ בלבד בהתאם להוראות תמ"מ 5	3
הסעיף יוסר מהתכנית.	תיקון	סעיף 4.1 (ח)- תמ"א 36 חלה על התכנית בכל מקרה, לכן אין צורך לכתוב בהוראות סעיף זה, מעבר לסעיף 1.6 (יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות).	4

התייחסות פרטנית לטענות :

פירוט	המלצה	הטענה	
התכנית וזכויות הבניה כבר צומצמו בשליש לבקשת התושבים ביחס לתכנון המקורי. כל צמצום נוסף יפגע בהתאמתו של המבנה לצרכים הנוכחיים והעתידיים.	לדחות את הטענה	יש להגביל זכויות בניה ואת תכנית הבניין – הבניין מסיבי מדי לסביבתו ומתקרב מדי למגרש כפר יונה 14	1
למבנה המתוכנן כניסה ראשית להולכי רגל ורוכבי אופניים ממפלס רח' חיים לבנון. גישת רכבים מרח' חיים לבנון הייתה פוגעת באיכויות הפרויקט ומעודדת הגעה ברכב. נתיבי ההגעה העיקריים אינם במגע עם מגרש כפר יונה 14.	לדחות את הטענה	המרכז ימשוך מבקרים מחוץ לשכונה וייצור תנועה לאורך שעות פעילות ארוכות ובצמוד למגרש המתנגדים. רחוב חיים לבנון מתאים יותר.	2
מענה בהתאמה: א. הנהלת העירייה החליטה למקם את המרכז הקהילתי במגרש ברח' חיים לבנון לאחר בחינת חלופות. אין הגיון תפעולי בפיצול המרכז הקהילתי בין שני מגרשים מרוחקים. מיקום על "אצבע ירוקה" בהתאם לעקרונות התכנון של השכונה. השענות על שטח פתוח לפעילות חוץ. ב. העמדת המבנים ברמת אביב הינה בהפניה צפון-דרום. האגף הניצב לרח' חיים לבנון משתלב בהעמדה זו. למבנה ערך אדריכלי ולא רק פונקציונלי. ג. ראו חו"ד עורכי התכנית. ד. ראו חו"ד עורכי התכנית. מול הבניין (כפר יונה 14) הרמפה מקורה. ה. תנועת הולכי הרגל אינה בצמוד למגרש כפר יונה 14, אלא רמפת הנכים בלבד. ו. התכנית לא מונעת חייץ כזה. ז. בתחום המרכז הקהילתי הקיים מגרש כדורסל והכוונה היא להשאירו בתחום המגרש כחלק מפעילות המרכז הקהילתי. בבי"ס אליאנס קיימים מגרשי כדורסל.	לדחות את הטענה	על הוועדה המקומית לשקול חלופה תכנונית מטעם המתנגדים שתוכנה ע"י אדרי' הילל שוקן ובה מוצע: א. לפצל את זכויות הבניה למרכז הקהילתי בין המגרש ברחוב חיים לבנון למגרש ברח' ברזיל (החלופה). ב. לבטל את האגף הניצב לרחוב חיים לבנון וחלק מהקומה המפולשת ולרכז זכויות הבניה לאורך רח' חיים לבנון. ג. הזזה של המבנה כולו דרומה. ד. להעתיק דרומה את כניסת הרכבים למרתף המרכז הקהילתי מרחוב כפר יונה. ה. להעתיק תנועת הולכי רגל דרומה מגבול המגרש עם כפר יונה 14. ו. הקמת חייץ (buffer) "ירוק" כלפי כפר יונה 14. ז. העתקת מגרש הכדורסל מאזור המרכז הקהילתי לשצ"פ המרכזי של השכונה בסמוך לבי"ס אליאנס.	3
הזכויות נשמרות בהתאם לחוק בעיקר על מנת לאפשר גישת רכבים מרחוב כפר יונה לחניון התת קרקעי. ניצול הזכויות הינו בתת הקרקע.	לדחות את הבקשה	ביטול זכויות הבניה בשצ"פ חיים לבנון (10%).	4
לא היו דברים מעולם.	לדחות את הטענה	בשיתוף הציבור הוצג בינוי רעיוני בהיקף 4,000 מ"ר – יש לצמצם בתכנית בהתאם.	5
המונח "עומס בזכויות בניה" הינו סובייקטיבי. המרה תאפשר גמישות תכנונית בעתיד.	לדחות את הבקשה	לאור העומס בזכויות בניה, אין להתיר בתכנית המרת שטחי שירות לשטח עיקרי.	6
תבי"ע אינה עוסקת בהסדרים מסוג זה (הגדרת חניון קרוב לבית וכו') אין מניעה שהמתנגדים יפנו בנושא לגורמי התנועה בעירייה לאחר אישור התכנית.	לדחות את הבקשה	המגרש יגרום לעומס תחבורתי ברחוב. דרישה להקצאת חניות ללא תשלום לדיירי הרחוב בחניון של המרכז הקהילתי.	7
התכנית מנחה על נספח אקוסטי בשלב תכנית העיצוב. זהו השלב הנכון לאחר שיקבע מיקום השימושים במבנה.	לדחות את הבקשה	יש לקבוע בתכנית הוראות לטיפול אקוסטי כולל לתקופת הבניה. לקבוע הוראות בניה לצמצום פוטנציאל המטרדיות.	8
התכנון מאזן היטב בין האינטרס הציבורי שבהקמת המרכז הקהילתי לשמירה על איכות חייהם של דיירי הנכסים השכנים.	לדחות את הטענה	טענה שהתכנית עלולה לגרום לפגיעות קנייניות ולחשוף הוועדה המקומית לתביעות מכוח סעיף 197 לחוק.	9

- הפרויקט לווה עד כה בשני ערוצי התייעצות עם הציבור מטעם העירייה :
 - א. הליך התייעצות לגבי הפרוגרמה למרכז הקהילתי.
 - ב. שתי פגישות במח' תכנון צפון להצגת התב"ע, שכתוצאה מהן צומצם בשליש השטח המיועד למבנה הציבור מ-3.6 דונם ל-2.2 דונם והוקטנו הזכויות בו מ-14,400 ל-8,800 מ"ר. במסגרת זו, קוצרו וצומצמו האגף הצפוני של המבנה שלאורך רח' חיים לבנון וגם הזרוע המערבית שלו. המבנה צריך להכיל שורה של שימושים נתונים, ואין אפשרות לצמצמו מעבר למצבו הנוכחי.
- הפרויקט הוא מענה לצורך שעלה מצד השכונה. הנהלת העירייה החליטה :
 - א. למקם את המרכז הקהילתי החדש ברמת אביב א'.
 - ב. להוסיף למרכז הקהילתי חניון ציבורי ובו כ-100 מקומות חניה.
 - ג. לתת לפרויקט עדיפות וקדימות לביצוע.

ככלל, נעשה מאמץ רב מצד העירייה לזרז את הקמת המרכז הקהילתי. חלק מההתנגדויות משמעותן חזרה לשלב התכנון הראשוני – דבר שיפגע משמעותית בלוחות הזמנים. יש לזכור שחידוש המרכז הקהילתי תואם בקשה של תושבי השכונה.
- מבחינה אדריכלית, התכנון גרף שבחים מגורמים רבים, בגלל איכויותיו והשתלבותו בשכונה.
- הקרבה למגרש כפר יונה 14 עומדת בהוראות תכנית המתאר צ' למבני ציבור. האגף של המרכז הקהילתי המתוכנן מדרום למגרש כפר יונה 14 הוא בן קומה אחת מעל עמודים והאגף שמזרחית לו, מתוכנן לשתי קומות מעל קומת עמודים, כך שלא צפויה פגיעה הצללה משמעותית או עצירת זרימת האוויר. גג החניון יגונן כך שהמראה יהיה של פארק רציף, שמבנה המרכז הקהילתי "טובל" בו.
- התנגדות ועד השכונה מגבה את התנגדות השכנים שמצפון למגרש המרכז הקהילתי, לכן ההתייחסות לטענות הינה זהה. יצוין שחלק מהטענות בהתנגדות ועד השכונה עלולות לסתור את הרצון לחידוש והרחבת המרכז הקהילתי ולתוספת מקומות חניה במסגרתו.
- הזאת הזרוע דרומה תקטע את השטח הפתוח שמדרום לה לשניים, ותפגע בתחושת הפתיחות וההמשכיות. מעבר לכך, הדבר יפגע בכמות החניות שניתן יהיה לשלב בפרויקט. חניות שהוספו לפרויקט כמענה לבקשת תושבי השכונה.
- הקמת מבנה ציבור בסמוך למבני מגורים אכן דורשת תשומת לב למניעת חיכוך, אך ניתן לכך ביטוי בתכנון בפרופורציות של המבנה ובהעמדתו.
- התכנון החלופי המוצע, על ידי אדריכל הלל שוקן, אינו עולה בקנה אחד עם התכנון המקודם מזה שנים. שינוי התכנון בשלב זה, לאחר שאושר בקרב הדרג המקצועי, ובדרג מקבלי ההחלטות בעירייה הינו חזרה לשלב התכנון הראשוני. יש לכך משמעותיות מבחינת זמן שכן מדובר בפרויקט אחר.

לסיכום, מומלץ לדחות את ההתנגדויות, לקבל את הערות לשכת התכנון המחוזית ולאשר את פרסום התכנית למתן תוקף.

ח"ד נוספות:

ח"ד תנועתית מטעם משרד דגש הנדסה:

1. התכנית כוללת חניון מוצע, בתחום שטח מבנה הציבור המכיל כ- 100 מקומות חניה.
2. מאחר וחניון זה מתוכנן בשטח מבנה ציבור, הוא אמור לתת שירות לציבור ובין היתר גם לתושבי השכונה הנמצאים בסמוך.
3. החניון הני"ל מיועד בעיקרו לציבור ולמעשה מתוכנן לרווחת תושבי השכונה.
4. עם תוספת חניון זה ניתן, בתכנון המפורט, לשקול שיפורים של זרימת התנועה ברחוב כפר יונה, באמצעות ביטול חניות לאורך הרחוב, קביעת עמדות להורדה והעלאה וכד', אם כי זה לשיקול ובמסגרת התכנון המפורט, בהליך של רשויות התימור.
5. תוספת החניון בשטח הציבור תואמת וחלק מתכנית האב לרמת אביב א', בה מאתרים אזורים בסביבה, בהם ניתן להוסיף חניות ציבוריות לטובת הציבור.
6. מבנה הציבור המתוכנן נמצא בצמידות לתחבורה ציבורית קיימת, לאורך רחוב חיים לבנון, כאשר חלק ניכר מהמגיעים למקום צפויים שישתמשו בתחבורה ציבורית זו, הכוללת, כבר כיום, שירות עם קווים רבים.
7. יתרה מכך, התכנית הנדונה הינה תכנית ברמת תב"ע ולכן מתואמת עם תוכנית ה"קו הירוק" של הרכבת הקלה, המתוכננת לשפר אף יותר את שירות התחבורה הציבורית במקום, לרבות הסדרה ושיפור של שבילי האופניים, שיקלו גם הם על ההגעה למקום.
8. בכך אנו סבורים שהתכנון הנוכחי מותאם לרצוי ומשפר ביחס למצב הקיים, בכל הנוגע לתנועה וחניה במקום.

בישיבתה מספר 0025-17'ב' מיום 06/12/2017 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

ערן וקסלר: תוכנית למרכז קהילתי שמחליף את המרכז הקהילתי הקיים. בועז קיי: מציג את התוכנית במצגת.

דיון בהתנגדויות:

עו"ד אפרת לרנר מייצגת את תושבי כפר יונה 14-16: מדובר בבניינים של 2-3 קומות. רח' כפר יונה רח' ללא ממוצא שכל תושבי האזור חונים בו. המרכז הקהילתי הקיים בנוי על שטח פחות מ-700 מ"ר. התוכנית החדשה מאפשרת היקפי בנייה פי 13 מהבנין הקיים. התוכנית החדשה שמובאת בעלת בינוי שלא מתכתב עם השכונה. התוכנית מוגשת כתוכנית בסמכות מקומית. בבחינה שערכנו תוכנית המתאר מאפשרת שינוי יעוד קרקע של שטחי שצ"פ ושב"צ. התוכנית עושה הצרכה – חילופי קרקע וחילופי יעוד בשני תאי שטח בברזיל 7 כאשר יעוד הקרקע שלו הוא שטח ציבורי פתוח. המתחם של חיים לבנון הוא שצ"פ שניתן לבנות בו 10% שטח לבניני ציבור והתוכנית עושה החלפה של יעודי הקרקע. ההוראות בתוכנית המתאר שמאפשרות לעשות את החלפה לא מתמלאים בתוכנית הנוכחית מאחר ותוכנית המתאר קובעת שאפשר לשנות יעוד של שצ"פ רק שהשטח שינתן לשצ"פ יהיה איכותי באותה מידה. המגרש ברח' ברזיל לא ישרת את היעוד הזה ולא יהיה שצ"פ איכותי. אף אחד לא עושה בו שימוש לכן ספק אם התוכנית בסמכות הועדה. יכול להיות שהמחוז לא היה ער לשטח החלופי שניתן פה. התכנון הוא מקסימליסטית התכנון שמאפשר לבנות מעל 8000 מ"ר שטח עיקרי. הייתם צריכים לבחון חלופה שפחות פוגעת בתושבים ושמה אותם במצב של מציאות מטרדתי. לענין הליך שיתוף הציבור היו כמה מפגשים, כאשר חלק מהתושבים ביקשו לצמצם להרחיק אבל לא הוצג בפני התושבים נושא של חילופי היעודים והתושבים לא היו מודעים לכך. הבקשה שלנו שתבחנו מחדש את התוכנית. אם כבר הציגו תכנון רעיוני אז אולי אפשר לצמצם את זכויות הבניה לפחות ל-4000 מ"ר זכויות בניה. אדר' הלל שוקן: מדובר בתוכנית שמצריכה שטחים. (מציג שטח אחר חום ברח' ברזיל – במצגת). מדובר בשטח ירוק לכל דבר. בשטח זה יש הזדמנות לבנות מתנ"ס ולתת את השטח הירוק לשימוש של המתנ"ס ואז יהיה שטח שפועל כירוק ואפשר להשתמש בו. לא צריך תב"ע בשביל זה. מציג במצגת את השטחים מלי פולישוק: מה גודלו?

הלל שוקן : המגרש בערך 6 דונם וכפול מהמגרש החום שנמצא לידו. אני מציע לוועדה לשקול להשתמש במגרש ברח' ברזיל למרכז קהילתי. יש אליו גישה הרבה יותר נוחה. מה שהוצג לוועדה בבנין הזה יש 2500 מ"ר. אם הועדה רוצה לדון על איך משפיע הפרויקט על הסביבה כדאי שתראה את הבנין בשלמותו וכשתראה את 8000 מ"ר זכויות הבניה, היא תראה את האבסורד בבנין עם זכויות בניה בגודל כזה בשכונה הזו. אפשר לקיים את האיכויות של הפרויקט המוצע תוך צמצום גרימת הנזק. מציג במצגת דרך אנימציה את השינוי המוצע של ביטול האגף הניצב לרח' חיים לבנון ושינוי מקום הרמפה. יאפשר את המדרכה של חיים לבנון להפוך אותו לרח' יותר פעיל. ראובן לדיאנסקי : הרמפה לא רק פוגעת בדירים אלא פוגעת גם בשטח הירוק. הלל : מציעים להכניס את הזרוע שבתוכנית. מה שיאפשר שימושים על המדרכה של חיים לבנון ויהפוך את הרח' יותר פעיל. עודד גבולי : אני מבקש לחזור לדיון בוועדה אחרי שנבדוק את התוכנית שמציע האדריכל. ראובן לדיאנסקי : אני מציע לאפשר את מיצוי הבדיקה המקצועית בין מה"ע למשרד האדריכל הלל שוקן. לא נמשיך את תהליך ההתנגדויות ולאחר הבדיקה ובעקבות הסיכומים שתשיגו או לא תשיגו תתחדש במידת הצורך הישיבה בענין ההתנגדויות. נתן אלנתן : נעצור את הדיון בהתנגדויות וכאשר יחזרו עם המלצות נתייחס להצעה ותשאר זכות של המתנגדים להתנגד או להסכים ובאותו מעמד נחליט אם יש צורך לעשות סיוור או לא. מלי פולישוק : הסיור יותר חיוני לפני החלטות משום שיש כאן חלופה נוספת.

הועדה מחליטה :

לשוב ולדון בהתנגדויות לאחר בדיקת מהנדס העיר את התכנון שהציע אדר' הלל שוקן מטעם המתנגדים.

משתתפים :

דורון ספיר, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, שמואל גפן, יהודה המאירי, ליאור שפירא, מיטל להבי, כרמלה עוזרי אסף זמיר.

דיון נוסף :

עדכון : בתאריך 7.2.2018 התקיימה אצל מהנדס העיר ישיבה בהשתתפות נציגי המתנגדים מכפר יונה 14,16 : אורה כורזים ומשרד שוקן אדריכלים. המתנגדים חזרו על סעיפי ההתנגדות ועל הצעתם האדריכלית לשינוי הפרויקט, אשר כוללת ביטול של האגף הנמוך (הבולט כלפי השצ"פ). מחלקת תכנון צפון ומשרד קיסלוב קיי הציעו :

א. רידוד נוסף של זכויות הבניה בשב"צ מ-400% ל-270% (כ-6000 מ"ר).

ב. שינויים בבינוי : הרחקת האגף הנמוך של המבנה 6.0 מ' מגבול מגרש כפר יונה 14.

מהנדס העיר סיכם את הדיון :

1. עבודת האדריכל מטעם המתנגדים מְרְשימה, יחד עם זאת מדובר בפרויקט אחר מהתכנון של קיסלוב קיי שנבחרו מטעמנו ולכן מאמץ את הצעת קיסלוב קיי להשאיר את האגף הבולט בצירוף השינויים שהציגו.
2. יש לבחון שינוי בהעמדת מגרש הכדורסל בחלקה ובהתאם לבחון את העתקת הבינוי של האגף שלאורך חיים לבנון דרומה.
3. עקרונית ניתן לצמצם זכויות אך יש לבחון שהפחתת הזכויות לא תפגע במענה לצרכים העתידיים.
4. הנושא יוחזר להחלטת וועדת המשנה לאחר בחינת הני"ל.

לפיכך, לאחר בחינה נוספת, הצעת מנהל ההנדסה היא להסיט את קו הבניין הצפוני בתחום השב"צ ב-2.0 מ' דרומה ביחס לתכנית המופקדת, ללא שינוי בפריסת יעודי הקרקע. יחד עם זאת, נושא הפחתת זכויות הבניה נבחן מול מנהל קהילה ונמצא כי על מנת לשמר עתודות להרחבת המרכז הקהילתי בעתיד עדיף לשמר זכויות בהיקף 400% (כ-8,800 מ"ר).

בישיבתה מספר 0005-18'ב' מיום 14/03/2018 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון :

נתן אלנתן: בישיבה הקודמת מה"ע ביקש למשוך את התוכנית לבדיקה ואלו ממצאי הבדיקה. ערן וקסלר: הסטנו בשני מטר דרומה את כל הבינוי של המרכז קהילתי. נבחנו אפשרות לצמצם את זכויות הבניה אולם נתקלנו בהתנגדות של היח' האסטרטגית ומנהל קהילה וזכויות הבניה נשאר 400% משטח השב"צ.

עודד גבולי: הדבר לא בסמכותנו.

אדריכל בועז קיי: מציג את השינויים במצגת.

נתן אלנתן: אהרון מדואל וגבי לסקי לא יכולים להשתתף בדיון מכיוון שלא נכחו בדיון הקודם של ההתנגדויות.

הראלה אברהם אוזן: יש כאן זכות טיעון בע"פ ומכיוון שלא שמעתם את הטיעונים בדיון הקודם אתם לא יכולים להשתתף בדיון הנוכחי.

בועז קיי: ממשיך את הצגת החלופה.

הראלה אברהם אוזן: ההסטה של הבנין מקרבת אותו לבניינים אחרים מדרום:

בועז קיי: על פניו לא. הוא מספיק רחוק ומבחינה תכנוני זה לא מורגש.

ערן וקסלר: קו הבנין הדרומי נשמר ולא משנים את יעודי הקרקע.

אביגדור פרויד: קו בנין לא משתנה.

אהרון מדואל: האם הוגשו התנגדויות להסטת הבנין.

בועז קיי: לא שינינו את קו הבנין הדרומי. רק הגדלנו את קו הבנין הצפוני.

הראלה אברהם אוזן: בתוכנית המופקדת יכלנו לבנות את הבנין במיקום החדש במסגרת קווי הבנין? התוכנית כללה נספח בינוי מנחה או מחייב?

בועז קיי: מנחה.

הראלה אברהם אוזן: אם כך, ניתן לקבל החלטה כתוצאה מההתנגדות, לפיה מוצע לקבל את ההתנגדות באופן חלקי ולהגדיל את קו הבנין הצפוני ובכך להרחיק אותו מהבנין של המתנגדים. כך שמול התוכנית המופקדת לא משתנה כלפיהם קו הבנין. בתוכנית המופקדת אין נספח בינוי מחייב ומי שראה את התוכנית בזמן ההפקדה לא יפגע מהשינוי, שכן יש תחום שבתוכו אפשר למקם את הבנין. לכן אם הועדה תקבל את ההמלצה לקבל את ההתנגדות בחלקה ולהגדיל את קו הבנין הצפוני אין שינוי בתוכנית המופקדת שמצריך הפקדה מחדש או פרסום לפי 106 ב'.

נתן אלנתן: ולעניין שהחברים לא השתתפו, מי יכול להשתתף בדיון הזה שמואל גפן דורון ספיר ראובן לדיאנסקי נתן אלנתן.

ראובן לדיאנסקי: מרכז קהילתי חדש נחוץ. הנוכחי ישן וקטן. התוכנית הזו מביאה מס' דברים שהם טעוני תיקון. אחד הדברים הוא פגיעה בשטח הירוק ומאחר ומדובר בשטח ירוק גדול אני מבקש לסייר במקום.

נתן אלנתן: היה דיון בהפקדה ויכולת לבקש את הסיור בדיון להפקדה.

דורון ספיר: בדיון הקודם שמענו התנגדויות אני מבקש להשלים לשמוע את ההתנגדויות ולאחר מכן להמשיך את הדיון.

ליאור שפירא: במסגרת הדיון הקודם אחת הטענות היתה לשנות את הרמפה, לא ראיתי שיש התייחסות לכך.

המשד הצגת ההתנגדויות

שוקן הלל: מה שטח השב"צ?

ערן וקסלר: 2200 מ"ר

שוקן הלל: עוד 400% זכויות בניה והתוכנית שהוצגה כאן טענתך היא מראה את כל אחוזי הבניה

8800 מ"ר, טענתי שאתה מטעה את הועדה. התכנית. התכנית שמוצעת פה היא לא השטח החום. הצענו חלופה והמצגת לא הוצגה באופן שלם.

נתן אלנתן: אתה מתנגד לתוכנית המוצעת?

הלל שוקן: אני מתנגד לשינוי הזה. אפשר להגיע לפתרון תוך שמירה על עקרונות התכנון ושיפור לשטח הירוק והתחשבות בתושבי ת"א.

נתן אלנתן: אתה אומר כאילו אנשים משקרים.

שוקן הלל: הצענו חלופה שלא משנה כלום בתוכנית רק מכופפת את הזרוע פנימה לתוך הקומה המפולשת לאורך חיים לבנון הצענו שיפור מחיים לבנון לשכונה שמאפשר גישה זהה גם לבעלי מוגבלויות.

מה שמוצג בתוכניות הוא לא זכויות הבניה שמתבקשות בתוכנית.

נתן אלנתן: יש גבול. פעם אחת אמרת שמשקרים לנו, זה מספיק.

הלל שוקן: הכניסה לחיים לבנון עוברת ישר דרך הבנין ויש גישה למוגבלים אבל אם הבנין סגור אז יש להם שטח יותר גדול לעקוף. לעומת זאת הצענו שהכניסה תתחלק בשטח הגינה לרמפה קלה ולמהלך

מדרגות מול הכניסה בכדי שכל אדם יראה את הכניסה ויבחר אם לרדת ברמפה או במדרגות וזה מתאים לאדם רגיל ו/או עם מוגבלויות. (מועלת תמונה) אנחנו מציעים לרדת ברמפה הזו. שטח קומה הוא בערך

900 מ"ר. כלומר חצי קומה יהיה מפולש וחצי תהיה פעילה.

ראובן לדיאנסקי: לא תתנגדו לעוד קומה אם לא תהיה ברירה.

הלל שוקן : אין צורך בעוד קומה.
איתן עקיבא - ועד השכונה עקיבא : המתנ"ס נולד מדרישה של התושבים. המתנ"ס ישן קטן והשכונה גדלה והמתנ"ס צריך להתאים לצרכים של התושבים. בשום שלב לא דיברנו על גודל וכשדיברו על גודל דובר 2000 מ"ר. נראה לנו יש חוסר פרופורציות בין מה שרוצים לבנות למה שיש בשטח. אין לנו התנגדות אבל שהפגיעה בתושבים תהיה באופן מידתי. כמו כן אנחנו מבקשים לשמור על אופי השכונה על הירוק על השצ"פ.
אורה כורזים : אי אפשר לתכנן תכנון שהוא נטול מציאות ולא מתחשב בתושבים. יש חלופה 1.3 דונם ברח' ברזיל יש שם זכויות בניה ויש אפשרות לחניה המתנ"ס פוגע בנו כי זה מחסל את הירוק בשכונה.
עודד גבולי : אם בסופו של דבר יחליטו שמורידה את הלשון של הבנין, ההמלצה היא להשאיר את החלל למטה ולהוסיף קומה.

תשובות:

ערן וקסלר : הפרויקט התחיל בזכויות בשטח של 14,400 מ"ר. לאחר שיתוף ציבור ירד ל 8800 מ"ר כתוצאה מכך עצמצמנו את שטח המגרש, והיום מבקשים להוריד עוד יותר שזה לא מתאפשר אנחנו מחויבים לתוכנית צ' ל 400%. אנחנו מוצאים חשיבות באגף הבולט מכיוון שהשכונה היא בגריד מסוים וזה החיבור לגריד השכונתי. עשינו מאמץ כדי לזרז את התוכנית והפכנו אותה מתכנית בסמכות מחוזית לתכנית בסמכות מקומית בהתאם לתכנית המתאר תא/5000. לפי תוכנית המתאר כל שטח ירוק שפוגעים בו צריך לתת שטח ירוק חלופי. המגרש ברח' ברזיל הוא אותו מגרש חלופי וייעודו משונה משב"צ לשצ"פ. אין שום כוונה לפצל את המרכז הקהילתי. זה המקום הנבחר והוא מקבל עדיפות בראייה עירונית. ע"מ לזרז האדריכל כבר עובד במקביל על תכניות לביצוע. המגרש בברזיל קטן והוא פחות מרכזי בשכונה.

עו"ד אפרת לרנר : תכנית צ' לא מחייבת לאשר 400%. היא אומרת שאפשר לאשר עד 400% יש כאן טווח. תוכנית צ' קובעת בטבלת הזכויות ששטחי הבניה יהיו 200% עיקרי ועוד 70% שירות ואפשר להמיר שטחים לכן יש שיקול דעת לועדה להחליט איזה היקף של שטחים בנסיבות המגרש הזה, אני חוזרת על הטענה הקודמת. ת.א 5000 מדבר על שינוי יעוד משצ"פ לשטח בניני ציבור ע"י הצרכה. עם המגרש ברח' ברזיל לדעתנו מדובר במעשה לא בסמכות הועדה המקומית.

דיון פנימי:

נתן אלנתן : לעשות סיור במקום.

הועדה החליטה:

חברי הועדה יצאו לסיור במקום.

משתתפים : דורון ספיר, נתן אלנתן, שמואל גפן, ליאור שפירא, ראובן לדיאנסקי.

התוכן	מס' החלטה
תא/תע"א/צ/2586/א-1 - תע"א הרחבת ביה"ס תיכון חדש דיון בעיצוב ארכיטקטוני	14/03/2018 10 - 0005-18

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

מיקום: בית ספר תיכון חדש **כתובת:** דרך נמיר 83 ת"א



גושים וחלקות בתכנית:

מספרי חלקות	חלק/כל הגוש	מספר גוש
5	חלק	7250

שטח התכנית: שטח המגרש 2.371 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:

המגרש משמש כחניה ציבורית, קיים שביל הולכי רגל בחלקו הצפוני של המגרש, הכניסה הראשית לחניה הינה מרחוב דרך נמיר, קיימת כניסה נוספת מרחוב דבורה גילוף.

מצב תכנוני קיים: תכנית מס' 507-0271700 תא/צ' (ציבורי)

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

מצב תכנוני מוצע:

התכנון המוצע כולל תוספת מבנה לבית הספר בן 3 קומות, המבנה המוצע כולל: 8 כתות אם, כתת חינוך, 4 חדרי טכנולוגיה וחדר מחשבים כחלק מהמרחב המוגן, חדר מורים, חדרי עזר, פינות שהיה, בהתאם לפרוגרמת משרד החינוך (השלמה ל- 48 כיתות סה"כ), ומגרש ספורט, התכנון המוצע כולל פיתוח והסדרת הכניסה המזרחית, הקמת ביתן שומר על דרך נמיר וביתן אשפה.

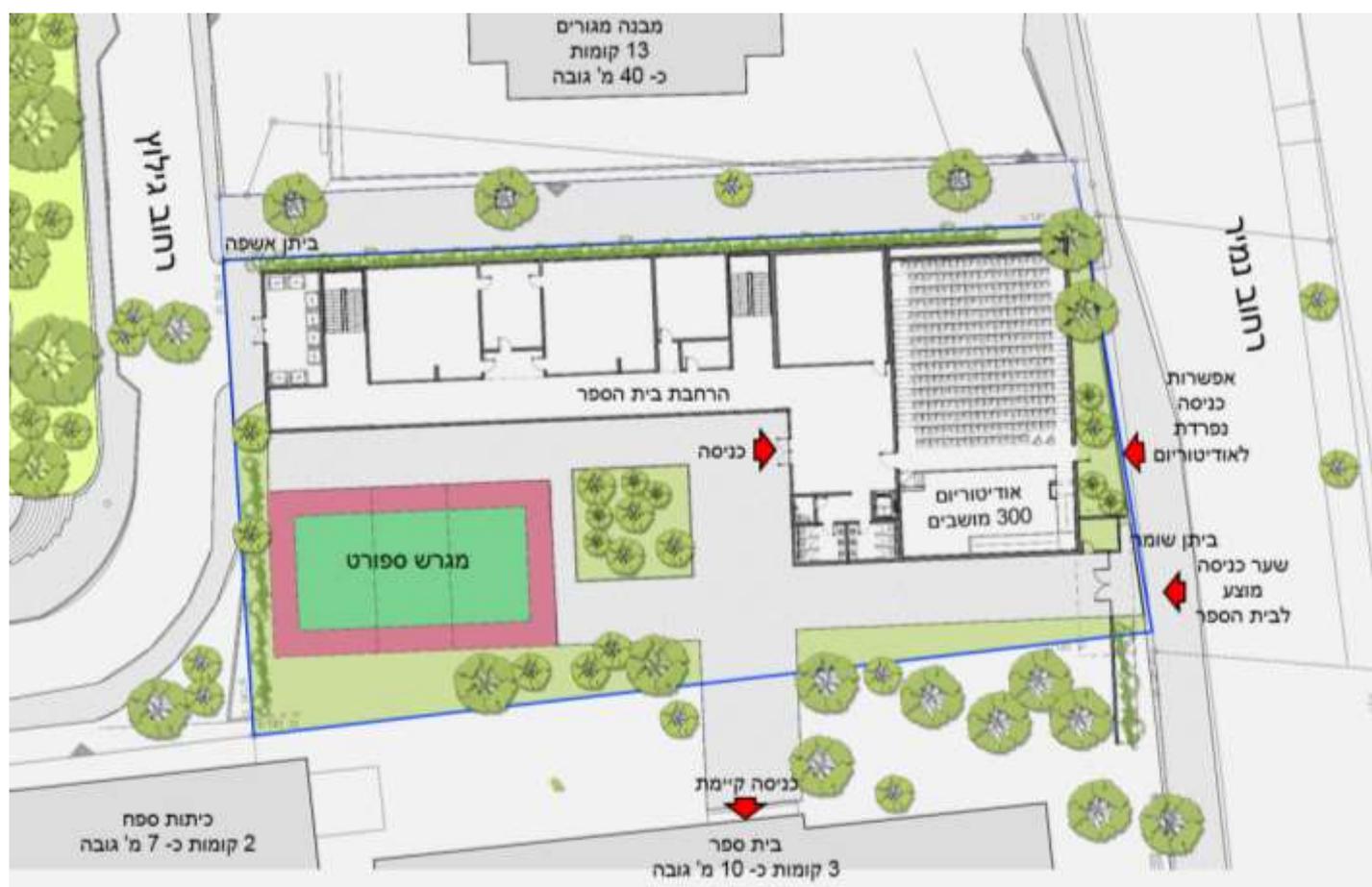
טבלת נתונים:

תכנית תא/מק/צ'	מוצע	קיים	נתונים	
7,113 (סה"כ 300%)	כ- 2,630 מ"ר	---	מ"ר	שטחים עיקריים
2,371 (סה"כ 100%)			מ"ר	שטחי שרות
10	3	---	קומות	גובה
60%	כ 21%	---	אחוזים	תכסית
85%	0	---	אחוזים	תכסית מרתף

זכויות בניה:

סך שטחי הבניה המוצעים בפרויקט עבור המבנה הנוסף עומדים על כ- 3080 מ"ר.
 סך זכויות הבניה המוצעות עומד על כ- 48% מזכויות הבנייה המותרות.
 תכנית העיצוב מנצלת את זכויות הבניה מכח תכנית תא/מק/צ' לצורך מימוש פרויקט זה.

תכנית פיתוח השטח



העיצוב האדריכלי

1.1 אפיון המבנים בפרויקט

תיאור כללי – התכנון המוצע כולל תוספת מבנה לבית הספר בן 3 קומות הכולל 8 כתות אם. כמו כן, יוקם מגרש ספורט עם אופציה לקירוי. בנוסף, התכנון המוצע כולל פיתוח והסדרת הכניסה המזרחית מרחוב נמיר, והסדרת כניסה מערבית מרחוב גילויץ. הפיתוח כולל הקמת מבנה ביתן שומר וביתן אשפה.

1. **קווי בניין** - קווי הבנין יהיו ע"פ הוראות תכנית תא/צ' (ציבורי):

0 מטר	קו בנין לחזית רחוב נמיר
0 מטר	קו בנין צידי מערבי – גילויץ
0 מטר	קו בנין צידי צפון – שביל הולכי רגל
0 מטר	קו בנין דרומי לבית הספר הקיים

1.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

א. **חומרים** – טיח, בטון, אלומיניום, זכוכית ופח גלי. חומרי הגמר יאושרו במסגרת היתרי הבניה.

- ב. **הצללות** – הצללת המבנה והכניסה יעשה ע"י המבנה עצמו, הצללת הכניסה ע"י הקומה מעל קומת הקרקע. בנוסף מוצע נטיעות עצים מסביב למבנה.
- 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 הטכנים 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 מזרח, דרך רחוב נמיר, כניסה נוספת צד מערב, רחוב גילוף, לכלל הציבור בשעות אחר הצהריים, מפלס הכניסה הקובעת יעמוד על 15.00 מטר. תותר גמישות של עד 1 מ' באישור אדריכל העיר.
- 1.4. נגישות** 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 וברזיות כמוצג בתכנית, הידרנטים ע"פ דרישות 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 ללא קירוי.
 - עצים לשימור – במגרש בוצע סקר עצים. מרבית העצים יסומנו ויוגנו במהלך העבודות.
 - **גדרות** – יתוכננו בהתאם לתכנית צ'.
 - **אשפה** – פתרון האשפה ישולב בתחום המגרש, מיקום ביתן אשפה יהיה כחלק ממבנה הכניסה ברחוב גילוף. 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 לוועדה המקומית.

מצב קיים



מצב מוצע



הדמיית המבנה



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

יומלץ לאשר את תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח בדיון הוועדה המקומית

בישיבתה מספר 18-0005 ב' מיום 14/03/2018 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון :

דרור לוטן : מינהל החינוך מביא בפני הוועדה את תוכנית הרחבת בית הספר תיכון חדש כמענה לצרכים עירוניים לגיל חטיבת ביניים ועל יסודי במרכז העיר. תוצג הצעתנו להרחבת בית הספר "תיכון חדש" כולל אודיטוריום.

עמיחי אדום אדריכלים : מציג את הרחבת בית הספר במצגת.

הועדה החליטה :

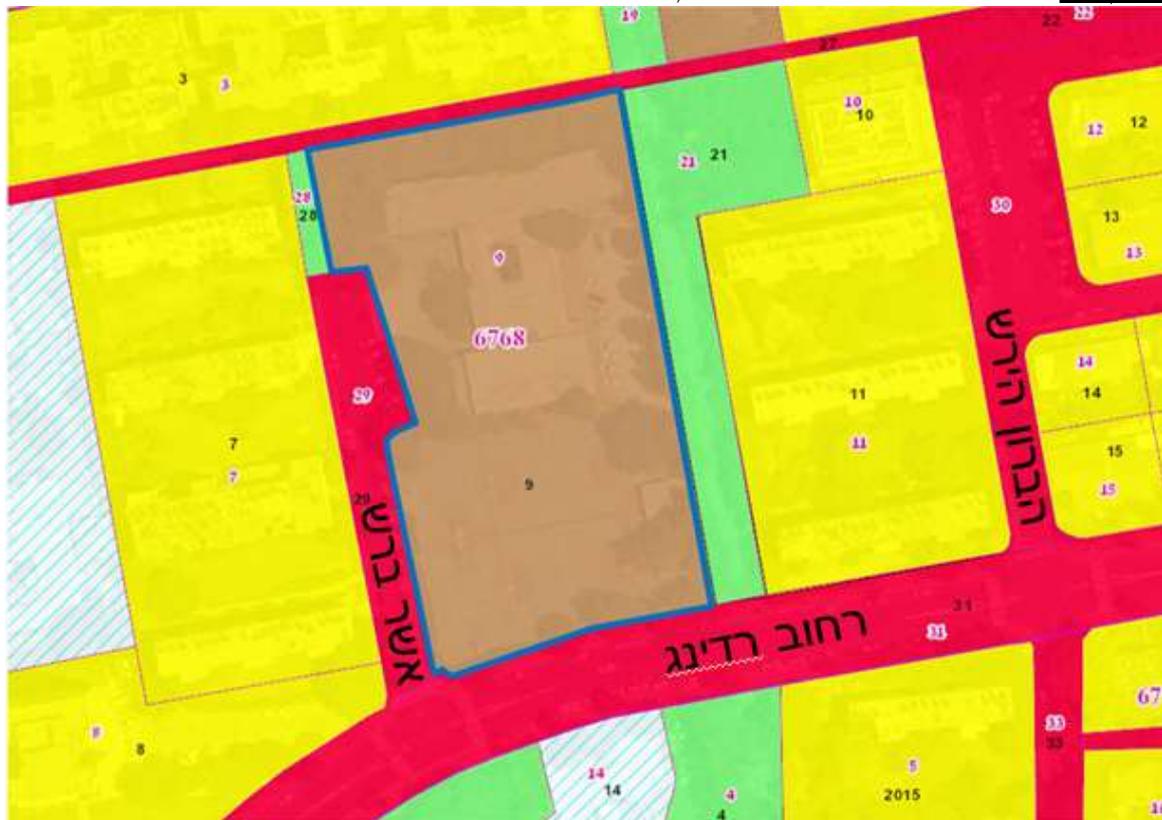
לאשר את תוכנית העיצוב.

משתתפים : דורון ספיר, נתן אלנתן, שמואל גפן, גל שרעבי דמאיו, אסף זמיר

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/524/2 - תע"א ביה"ס ברחוב אשר ברש 2	14/03/2018
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	11 - 0005-18'ב'

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

מיקום: שלוחת ביה"ס אליאנס (שכבה ז), בשכונת רמת אביב.



כתובת: אשר ברש 2, תל אביב - יפו

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6768	מוסדר	חלק	9	--

שטח התכנית: שטח המגרש בתוכנית זו – כ - 7.472 דונם.

יזם התוכנית: הוועדה המקומית תל אביב יפו

מתכננים:

אדריכל תכנית: ליאור ציונוב | ציונוב ויתקון אדריכלים | זמנהוף 26 תל אביב | 054-4222890
אדריכלית פיתוח: יעל בר מאור | סטודיו לאדריכלות נוף | בנימינה | 04-8440832

מצב השטח בפועל: במגרש קיים בית ספר אליאנס. הכולל מבנה כיתות בן 3 קומות, אזור מנהלה, אולם ספורט שער כניסה אזור אשפה ומגרש חניה. אזור מגרשי ספורט.

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

מצב תכנוני מוצע:

- התכנון המוצע כולל בית ספר יסודי 12 כיתות, בן 4 קומות – ואולם ספורט.
- קומת כניסה: מבואת כניסה, חלל התכנסות ומנהלה.
 - קומה א: 2 שכבות בקומה - 4 כיתות אם – ח"מ וחדרי ספח ע"פ פרוגרמה.
 - קומה ב: 2 שכבות בקומה - 4 כיתות אם – ח"מ וחדרי ספח ע"פ פרוגרמה.

ד. קומה ג: 2 שכבות בקומה - 4 כיתות אם - ח"מ וחדרי ספח ע"פ פרוגרמה.
ה. אולם ספורט במפלס קומה ב' - כניסה נפרדת, חדרי שירות ע"פ פרוגרמה.

טבלת נתונים:

נתונים	קיים	מוצע	תכנית תא/מק/צ'
שטחים עיקריים (ברוטו)	כ-1070 (ללא אולם להריסה)	כ-3,500 מ"ר (סה"כ 4,570)	כ-29,888 (400%)
גובה	3	4	6-10
תכסית	כ-15%	כ-20% (סה"כ 35%)	60%
תכסית מרתף	0%	0%	85%

זכויות בניה:

סך שטחי הבניה המוצעים בפרויקט עבור המבנה הנוסף עומדים על כ-3,500 מ"ר - ברוטו - כולל שטחי חצרות בקומות וחלל התכנסות במפלס הקרקע (כ-400 מ"ר) סך זכויות הבניה עומד על כ-47% משטח המגרש.

עיקרי הוראות התכנית

א. הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי:

- כניסה קובעת:** הכניסה למבנה - תהיה ממזרח מדרום רידינג. מפלס הכניסה הקובעת יעמוד על +10.30 מטר יותרו שינויים של עד 1/2 מטר ממפלס זה לצורך התאמות לחצרות בית הספר, לכניסה לניקוז או כל שיקול תכנוני אחר
- קומות:** מתוכננות 4 קומות.
- שלבי ביצוע:** הפרוייקט מתוכנן בשלב אחד.
- קווי מגרש:** קווי המגרש יהיו ע"פ תוכנית מאושרת.
- קווי בניין:** קווי הבניין יהיו ע"פ הוראות תוכנית צ':
 - קו בניין לחזית רחוב רידינג (דרומי)
 - קו בניין לחזית רחוב אשר ברש (מערבי)
 - קו בניין צדדי מזרחי (לשצ"פ)
 - קו בניין אחורי לדרך/שביל (צפוני)
- עצים לכריתה -** במגרש מספר עצים בתחום תכסית המבנה המוצע - המיועדים לכריתה.

ב. תשתיות

- קווי ביוב, מים וכל קו תת קרקעי, יעברו בתת הקרקע.
- לא יתוכננו חניות בתחום המגרש
- חניות אופניים (ע"פ דרישות בניה ירוקה)
- גמל מים יסומן בתכנית העיתוב, הידרנטים ע"פ דרישות שרותי כבאות, הל"ת 2007 וחוזר מנכ"ל משרד החינוך, ברזיות לשתיה לפי הנדרש.

ג. בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

- חומרים -** הצגת חומרי הגמר לאישור מה"ע או למי מטעמו לרבות חיפויי חוץ, בעת הוצאת היתר בניה.
- שילוט -** השילוט יהיה בהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית ובאישורה.
- חזית חמישית**
 - תנאי להיתר בניה - הצגת אופן העמדת והסתרת מתקנים טכניים על גגות המבנה.
 - 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** – ישולב בתחום המגרש, על בסיס מתקן האשפה הקיים. כמות פחי אשפה יתוכננו על פי הנחיות אגף תברואה. יוצג פתרון לחדר אשפה נפרד לשלב עתידי.

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 המבנים



חו"ד משותפת (מחלקת תכנון צפון ומשרד אדריכל העיר)
יומלץ לאשר את תכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי בוועדה המקומית.

בישיבתה מספר 0005-18ב' מיום 14/03/2018 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדין:

דרור לוטן: מינהל החינוך ממליץ להקים את בית הספר היסודי הנוסף לצד חטיבת הביניים ברח' אשר ברש. זהו בית ספר שהדרישה להשלמתו צריכה להיות בתוך שנה וחצי. זהו בית ספר יסודי ששמו יהיה "אלונים" והוא בית ספר נפרד משכבת ז' של אליאנס הקיים במגרש.
אלעד דמשק: מציג את תוכנית הקמת בית הספר אלונים במצגת. ניתן להקים בשלב אחד או בשני שלבים. מלי פולישוק: האם יש אפשרות להשתמש באולם ספורט כמתחם אחד מכיוון שיש אולם גדול ואולם קטן. האם צריך לבנות עוד אולם ספורט או שאפשר להשתמש באולם הנוכחי?
דרור לוטן: יש כרגע אולם ספורט קטן. מה שמוצג לוועדה זו חלופה בעת הקמת ביה"ס, לאחר הקמת ביה"ס יוקם אולם ספורט לאחר הריסת האולם הנוכחי, אין כוונה שיהיו 2 אולמות ספורט. שמואל גפן: אני מציע שהאולם יוקם בד בבד עם בית הספר.
אסף זמיר: זו שאלה תקציבית.
דורון ספיר: ברור שהעדפה של הוועדה היא שהפרויקט יבוצע בעת ובעונה אחת.

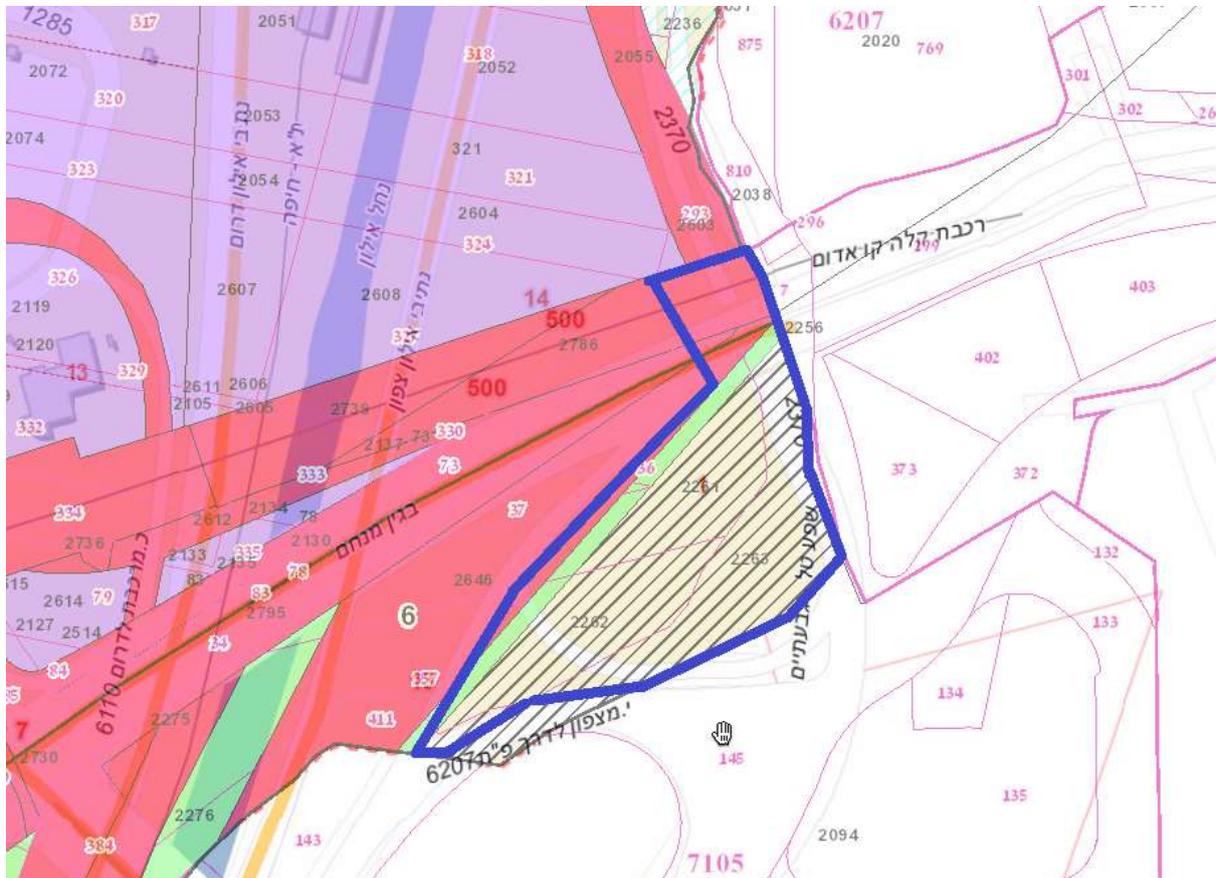
הועדה החליטה:

לאשר את תוכנית העיצוב משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, שמואל גפן, אסף זמיר, ליאור שפירא, אהרון מדואל

התוכן	מס' החלטה
תא/4206 - מגדל בין ערים דיון בדיווח - התנגדות מה"ע לתכנית	14/03/2018 12 - 0005-18'ב'

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית

מיקום: בין רחוב בגין ורחוב ז'בוטינסקי רמת גן לבין רמפת יציאה של מחלף הרכבת מנתיבי איילון צפון



כתובת: רח' בגין רמת גן

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6110	חלק	חלק	365, 357, 37, 36, 34	

שטח התכנית: 10.756 דונם

מתכנן: אמנון שוורץ אדריכלים

יזם: הועדה המקומית לתכנון והבניה

בעלות: עיריית תל – אביב - יפו

מצב השטח בפועל: מגרש חניה פעיל.

מצב תכנוני קיים :

אזור לתכנון בעתיד ש.צ.פ, דרך.

רקע תכנוני :

תחום תחרות תכנון "מתחם 2000" כלל את שטח התכנית המוצעת, ההצעה הזוכה בתחרות, של משרד "מנספלד - קהת, אדריכלים", ייעדה את התחום התכנית המוצעת למגדל תעסוקה. זמינות תא השטח בהיותו בבעלות עת"א וכן היותו פנוי, הובילה להחלטה לקדם תכנית למתחם זה בנפרד וקודם לקידום סטטוטורי של תחום התחרות "מתחם 2000".

מצב תכנוני מוצע : שטח בייעוד "עירוני מעורב"

שימושים :

מסחר

תעסוקה/מלונאות

שטחי ציבור

בידודו של הפרוייקט כמו גם גאומטרית המגרש המכתיב בינוי מגדלי של מגדל אחד אינו מאפשר שילוב מגורים בפרוייקט שכן. שילוב מגורים וריחוקו של הפרוייקט ממבני מגורים קרובים (בעיר תל אביב), היה מעמיס על הפרוייקט את הקצאות צרכי הציבור הנדרשות, שצ"פ, מבני ציבור, וכו'.

מכאן, פרוגרמת הפרוייקט :

מסחר בהיקף שלא יפחת מ 2000 מ"ר, תעסוקה כ- 69,000 מ"ר ושטחי ציבור (משרדים עירוניים או כיו"ב) בהיקף של 5000 מ"ר באגף נפרד, ייתכן ע"ג קומה מסחרית. מומלץ שטח ירוק שפ"פ בקומת הקרקע או ע"ג גג הקומות הנמוכות לרווחת המועסקים.

תקן החניה מוצע בתכנית הוא תקן מקסימום ועומד על 80:1, זאת עד להסדרת תקן חדש, חליפי.

מדיניות קיימת, התאמה לתכנית המתאר :

(תא שטח לבניה המוצע הוא 5.9 דונם)

בתכנית המתאר שטח התכנית כלול באזור תעסוקה מטרופוליני, סמוך למתח"ם מטרופוליני, בינוי מעל 40 קומות אפשרי, רח"ק מרבי-14.0

לפיכך, לפי תכנית המתאר, שטחי הבניה ברוטו המירביים הם כ- 82,600 מ"ר (שהם 59,000 מ"ר שטחי בניה עיקריים ועוד 23,600 מ"ר שטחי שרות)

טבלת השוואה :

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה/לשטחים עיקריים	-	1000%
זכויות בניה לקומה	-	54,000 מ"ר + 5,000 שטחים ציבוריים
גובה	-	ל"ר
מטר	-	עד ל- 1500 מ"ר ברוטו לקומה
	-	עד 75 קומות
	-	300 מטר

שטחי שרות		עד 40% מסך שטחי הבניה
מסחר		מינימום 2,000 מסך שטחי הבניה
תכסית מירבית	-	60%
מקומות חניה	-	675 חניות (ללא מבנה ציבור)

זמן ביצוע:
ל"ר

ממליצים להפקיד התכנית בתנאים הבאים:

1. זיקת הנאה בקומת הקרקע – תרשם זיקת הנאה לציבור, מיקום שטחים אלו יקבע בתכנית העיצוב והפיתוח.
2. בניה ירוקה - בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה לרבות: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור, וכד'), מחזור פסולת, שימור וחסכון במים, משאבי מים וקרקע, וכיוצא בזה על פי הנחיות מהנדס העיר.
3. תנאים להעברת התכנית לוועדה המחוזית:
 - אישור תכנית פיתוח ע"י אדריכל העיר.
 - הכנת נספח סביבתי בהתאם להנחיות האגף לאיכות הסביבה, אם בכלל.
 - הכנת נספח תשתיות.
 - אישור נספח התנועה ע"י אגף התנועה.
4. תנאים למתן היתר בניה:
 - אישור תכנית עיצוב אדריכלי ע"י הוועדה המקומית.
 - תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי מה"ע או מי מטעמו בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.
5. תפוגת תכנית - 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 הוראות התכנית הראשית.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 186ד' לחוק.

בישיבתה מספר 0015-14ב' מיום 18/06/2014 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אדר' צבי לוי: תחום תחרות תכנון "מתחם 2000" כלל את שטח התכנית המוצעת. ההצעה הזוכה בתחרות של משרד מנספד קהת אדריכלים ייעדה את תחום התכנית המוצעת למגדל תעסוקה. זמינות השטח שבבעלות עיריית ת"א וכן היותו פנוי הובילו להחלטה לקדם תכנית למתחם זה בלבד, קודם לקידום סטטוטורי לתחום התחרות "מתחם 2000".

אמנון שוורץ: מציג במצגת את עקרונות התכנית. האזור הוא מוטה תחבורה ציבורית ויש משני צידי הפרויקט הקו האדום. חניה אחת ל-80 מטר.

מדואל אהרון: בשל מיקום הפרוייקט ובידודו ואמנם הקרקע היא קרקע עירונית, אין התכנות למגורים. עודד גבולי: ההמלצה המקצועית לא לעשות מלונאות בכל מחיר המלונאות יכולה להפוך בהמרה לתעסוקה בלי שום דיון מחדש. שירשם בפרוטוקול.

שנית אני מציע להגביה את הבנין ל-100 קומות. בקשר לחניה לפחות 50% מהעובדים של הבורסה מגיעים ברכבת כבדה בלי רכבת קלה. וכאן אנחנו יושבים להגדיל את כמו הרכבות והתחנות. אין שום סיבה

להגדיל תקן חניה אבל אין בעיה לכתוב שיהיה תקן חניה לפי תקן ארצי. כאן התקן 40:1 תחליטו מה שאתם רוצים.

כל המכרזים של הקו האדום יצאו החוצה לחברות שכבר נתנו את הדעת וכבר יש 5 חברות שנבחרו ועד סוף השנה הזו תהיה חברה שתתחיל לבצע את הקו האדום והוא יגמר בשנת 2019. והתפעול המלא יהיה בסביבות שנת 2020.

ראובן לדיאנסקי: אמנון דברת על 6 דונם איפה עוד 4 דונם זה 10 דונם כל הפרוייקט.

אמנון שוורץ: יש הבדל בין הקו הכחול ובין תא השטח לבניה, ההפרש נובע מכך שבתוכנית הזו הכשרנו את הדרכים הסובבות שנבנו בפועל אבל לא מאושרות. בזמנו, חב' איילון בצעה את מערכת הכבישים היא בצעה בלי תב"ע מאושרת. לכן צבענו בייעוד דרך את כביש בגין ועוד.

ראובן לדיאנסקי: כלומר השותפות עם גבעתיים ורמת גן היא רק על הדרכים.

צבי לוי: הדרכים אותם "הכשרנו" הן בתחום תל אביב.

אמנון שוורץ: ברח' בגין יש קטע שהוא לא בקו הכחול והוא עובר ברמת גן אבל הוא לא סטטוטורי.

ראובן לדיאנסקי: הערה שניה, אין לי התנגדות לתמוך ב-100 קומות דווקא במקומות האלה ישנה אפשרות להגביה את הקומות.

אהרון מדואל: הועדה המקומית מקבלת את המלצת מהנדס העיר להעלות את רף הקומות ל-100 ולקבוע כי תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף לאותה עת.

עיאלידן דאהר: לפי החלטת הועדה המחוזית נדרש תקן חניה מוגבר לאופניים ורכב דו גלגלי.

אהרון מדואל: לאמץ את המלצת נציג ועדה מחוזית ולשלב תקן חניה מוגבר לאופניים ורכב דו גלגלי לפי החלטת הועדה המחוזית.

הועדה מחליטה:

לאשר להעביר את התכנית לדיון להפקיד בועדה המחוזית בהתאם לחו"ד הצוות ולהוסיף את המלצת מהנדס העיר להעלות את רף הקומות ל-100 קומות ולקבוע זכויות בניה בהתאם. כמו כן תקן החניה יהיה תקן החניה התקף לאותה עת. ותקן אופניים ורכב דו גלגלי בהתאם להחלטת הועדה המחוזית מיוני 2012.

משתתפים: אהרון מדואל-יו"ר ראובן לדיאנסקי, שמואל גפן, קרנית גולדווסר ומיכאל גיצין.



י"ז באדר, התשע"ח
04 במרץ, 2018
מספרנו: 09870618

לכבוד:

הגב' דניאלה פוסק
יו"ר הועדה המחוזית תל אביב יפו

שלום רב,

הנדון: התנגדות מה"ע לתכנית 507-0367482 תא/4206 "מגדל בין ערים"

1. תכנית "בין ערים" היא התכנית הראשונה הנובעת מתכנית האב "מרחב 2,000". התכנית כלולה ב"חסכם חקו הירוק" שנחתם בין עיריית תל אביב למדינה, הסכם שמטרתו היא הטמנת "חקו הירוק" בתת הקרקע בחלקו. חוון קירווי האיילון, הוא חוון עירוני העשוי לשטת את פני העיר וחיבור מזרח מערב של רובעית. החוון ימומש רק אם ימצאו מקורות מימון למימושו. תוספת של 20 קומות למגדל "בין ערים" וקביעה כי החכנסות הנובעות מהתוספת המבוקשת יוקדשו למימוש פרויקט חוון האיילון, עשויה לעזור במימוש החוון ולהוות סמן לתכנית נוספת הכלולות במרחב הוטנסוקה שלאורך האיילון. נבקש לקבוע כי:
 - התכנית תאפשר הקמת מגדל בן 120 קומות בגובה של עד 480 מ'.
 - היקף הזכויות בתא שטח 101 בו תתאפשר הקמת מגדל בן 120 קומות תגדל בהתאמה לגובהו.
 - החכנסות הנובעות מהתוספת המבוקשת יוקדשו למימוש פרויקט חוון האיילון.
2. התכנית גובלת ברמפת היורדת מגתיבי איילון ומתחברת לרחוב זיבוטינסקי (ברמת גן), תחום הדרך נקבע בתכנית תא/1205, שאושרה בקניימ 1:2,500 בשנת 1973. הרמפה בעלת שני נתיבים ולה רמזור בחיבור לרחוב זיבוטינסקי. על מנת לאפשר הקמת קומת חניה עבור החניה התפעולית בצורה מיטבית לפרויקט, בקומת הכניסה מרחוב בגין, (כמופיע בנספח התנועה), נבקש:



שדרות בן גוריון 88, תל אביב יפו 6451402, טלפון 03-7247300, פקס 03-7241980
68 Ben-Gurion blvd, Tel Aviv-Yaffo 6451402 Tel: 972-3-7247300 Fax: 972-3-7241980 Israel



1. ביטול קטע דרך בחיקוף של 714 מ"ר והרחבת תא שטח 101-ב-714 מ"ר בהתאמה.
 - הוערה: יועצי התנועה של הפרויקט הציגו חלופה שבה יתאפשר נתיב נוסף לרמפה (המרוסזרת) בשטח שיוגדר בתכנית כשטח עם זיקת חנאת לחולכי רגל ולרכב, זאת כאמור לאחר ביטול ההפקעה.
2. לחילופין, והיה ותידחה הבקשה לביטול קטע מזכות הדרך, כאמור, נבקש לאפשר הקמת חניון מתחת לתחום הדרך בשטח דומת.

בברכה,

אדר' עזר' נבול
מנהל תחום

העתקים:

- מר מנחם לייבה - מנכ"ל העירייה
- מר אלי לוי - מנהל אגף הנכסים
- אינג' חזי שוורצמן - מנהל אגף תנועה
- גבי אלה דוידוף - מוזכרת ועדת המשנה לתכנון וכנייה תל אביב-יפו
- אדריכל אמנון שוורץ



שדרות בן גוריון 68, תל אביב יפו 6451402, מלסון 03-7247300, סקס 03-7241990
68 Ben-Gurion Blvd. Tel Aviv-Yafo 6451402 Tel: 972-3-7247300 Fax: 972-3-7241990 | Israel

בישיבתה מספר 18-0005-ב' מיום 14/03/2018 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

צבי לוי: מציג את התנגדות מה"ע לתוכנית. להתנגדות יש שני חלקים, כאשר הסעיף הראשון שענינו בתוספת של 20 קומות, מה"ע ביקש להוריד סעיף זה מסדר היום הוא חוזר בו מהתנגדות זו.

בסעיף השני להתנגדות העוסקת בשטח תא שטח המוצע של הפרויקט. מציג במצגת את נושא ההתנגדות בנוגע לסעיף זה.

הועדה מחליטה:

אישור דיווח

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

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/4086 - מתחם החרש לה גוארדיה	14/03/2018
דיון בתיקון החלטה במסגרת אישור פרוטוקול	13 - 0005-18

מטרת הדיון:

אישור להפקדת התכנית בסמכות ועדה מקומית

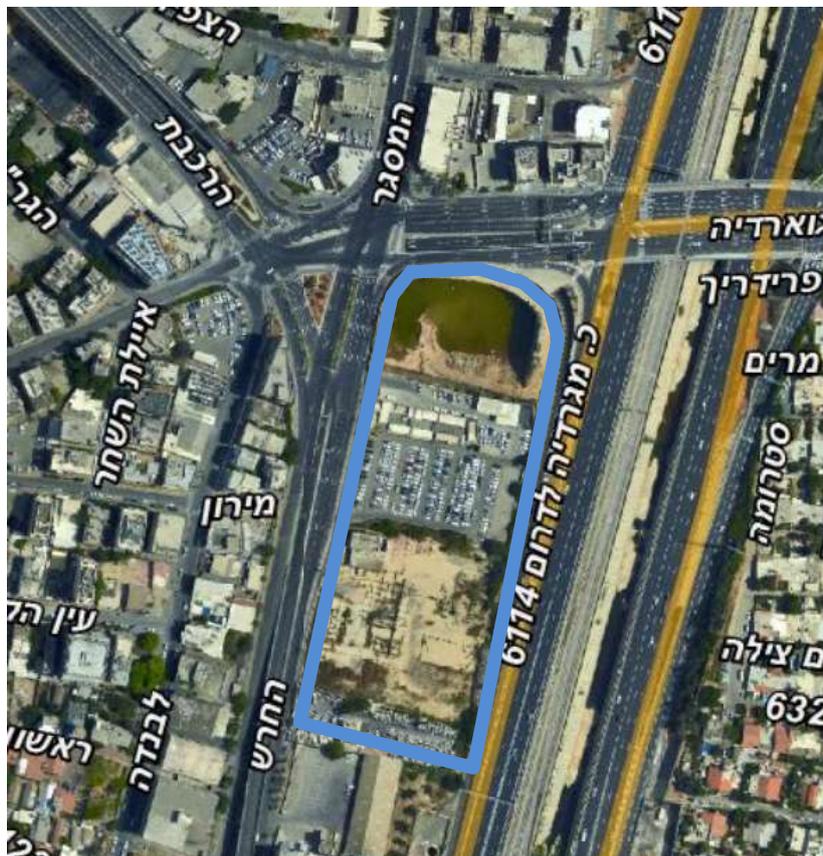
סיכום דיוני הועדה הקודמים:

תיקון החלטת הועדה המקומית הקודמת בישיבתה מספר 14-0021 ב' מיום 03/09/2014 (החלטה מספר 5) להמליץ לועדה המחוזית להפקיד את התכנית וזאת בנוגע לנושאים להלן:

1. חידוד המלצת היחידה לתכנון אסטרטגי בנושא הקצאת שטחי הציבור במסגרת התכנית.
2. צמצום היקף השטחים בשימוש מגורים ומספר יח"ד הדוור.
3. קביעה כי בתא השטח הדרומי של התכנית (תא שטח 101), תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה אישור תכנית עם הוראות של התכנית מפורטת, וזאת לאור היעדר חתימה של בעל הקרקע על כתב שיפוי וכתב התחייבות. ככל שבעל הקרקע יחתום על מסמכים טרם העברת מסמכי התכנית לדיון בהפקדה בועדה המחוזית, לא יכללו הוראות התכנית את תנאי זה.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מחוזית.

מיקום: מרחב לה-גוארדיה. השטח התחום בין הרחובות לה-גוארדיה מצפון, נתיבי איילון במזרח, רחוב החרש במערב, ודרך מתוכננת מדרום.



כתובת: תל אביב יפו, שכונת נוה שאנן
 רחוב החרש 16,18,20
 רחוב לה גרדיה 2,4,6,8

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6977	מוסדר	חלק מהגוש	272,271,267,266,265,273	270

שטח התכנית: כ- 23 דונם.

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 גוארדיה – 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 מבוניים 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		מתחת לקרקע ²	
	מעל הקרקע	סה"כ	מעל הקרקע ¹	סה"כ	מתחת לקרקע	סה"כ
	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%
תעסוקה	(פירוט השימושים במסגרת יעוד תעסוקה)					
משרדים ומסחר *	121,468		64,783		131,390	
מגורים	40,489		40,489			
סה"כ תעסוקה	161,957	914.3%	161,957	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'.
- מדרום – 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 ד"ח הידרולוגי סביבתי שאושר ע"י משרד הבריאות ורשות המים.

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

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	171 מ' ממפלס הכניסה (190 מ' ממפלס פני הים)
תכסית	50%	60%
מקומות חניה	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 שהוועדה 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 3,000 מ"ר שנבעה מתוספת יח"ד הדיור בהיקף 360 יח"ד תוסר מהחלטת הועדה.
- 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 במערכת 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 ממערכת 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 הועדה 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.

ח"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 בוועדה 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 486' לחוק

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

מהלך הדיון:

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

תיקון א- חידוד המלצת יחידת אסטרטגיה 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 בוועדה, יום התכנית נדרש במסגרת החלטת הועדה לחתום על הסכם אחד בלבד, אגף הנכסים, בעניין השטחים המצוינים לעיל. היות שתכנית זו קודמה לתא/5000 לא נדרש יזם התכנית לחתימת על הסכם לתועלות ציבוריות.

מספר מקומות החניה 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 בוועדה, 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: עמדתנו 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 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 חנייה 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 א' הכולל 2 מבנים בגובה 4 קומות כפולות. כמו כן, הוגשה בקשה להיתר בנייה 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).

הועדה 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 checked="" 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:			

תאור כללי של התוכנית המוצעת	מסי הסעיף בחוק לעניין סמכות מקומית	מהות הסעיף בחוק		
תכנית למיתוח איזור תעסוקה ממערב לכביש 20 (נתיבי איילון) והקמת מתחם הכולל עירוב שימושים לתעסוקה, מגורים, מסחר ושימושים ציבוריים. תכנית הבינוי המוצעת כוללת 2 מגדלים לאורך נתיבי איילון ו-3 מגדלים לאורך רחוב החרש. שטח התכנית היט"כ-23.5 ד'.	62 א. (ג) חוק התרי"ב התשכ"ח	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת. בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן) ותוקף 22.12.2016		
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:				
הנשאים בהם התוכנית המפורטת עוסקת (סימון X)	הסעיף הראשי הרלבנטי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת הוראות התוכנית המוצעת
<input type="checkbox"/>	הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי הנוכח.	802 בגטח אזורי ומתחמי התכנון (טבלה בסעיף 5.4)	* אין הוראות מיוחדות בפרק 5	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - אזורי תעסוקה	אזור תעסוקה מטרופוליני (סעיף 3.3.3)	* הרחיק ויחשב ריבונ לכל מגרש במרד. הרחיק ויחן ועופר על 12.8. * 40 קומות * אין סימון דרישה למסמך מדיניות. 5.4 בטבלה	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	לפי תשריט אזורי יעד: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להשעת המונים (סעיף 3.3.2)	ייעוד קרקע: תעסוקה שימושים וקבעו לפי סעיף 3.3.2 (א)	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (א) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד.	לפי תשריט אזורי יעד: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להשעת המונים (סעיף 3.3.2)	שימושים מותרים: מקבץ שימושים ראשי: אזור תעסוקה מטרופוליני מסחר 1, תעסוקה 1, משרדים (סעיף 3.3.2 (א) (א))	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ה)	לפי תשריט אזורי יעד: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להשעת המונים (סעיף 3.3.2)	* שימושים מותרים: שימושים נוספים: מגורים, מסחר 2 וראו תעסוקה 2 (סעיף 1.6)	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בנייה בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בנייה עד לשטח הבניה המרבי.	לפי תשריט אזורי יעד: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להשעת המונים (סעיף 3.3.2)	* רחיק לכל גדל מגרש: 4.2-12.8 איזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לציר מחעיין (סעיף 3.2 (ג) (2))	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>			* ריבונ ויחשב ריבונ לכל מגרש במרד. הרחיק ויחן ועופר על 12.8. * 40 קומות * אין סימון דרישה למסמך מדיניות. 5.4 בטבלה	<input type="checkbox"/>

<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 אזורי פי</p>	<p>לפי סעיף 3.1.4 בהוראות המתאר תותר תוספת ובלבד שלא תגדל חריגה מטופסר הקומות המורבי ומשיער התכסית המרבי (המותרת במגרש).</p>	<p>הרחיק תושב ויזג לכל מגרש כפרי. 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 נושאית 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 תשתיות יחד עם זאת, מוצגות פרוטום רחבת מסוף סמלר חותם והאום המעשית מאושרים תיאום התשתיות. לאור סעיף 2.4.2 בסמף לדיון נטף ותחלת מטופסר</p> <p style="text-align: center;">+</p>
<input type="checkbox"/>	<p>הקצאת לרבי 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 מ"ר בשטחים בנויים לפי סעיפים 1.1.1(א) ו-1.1.1(א1)</p>	<p style="text-align: center;">+</p>
<input type="checkbox"/>	<p>קביעת הוראות למרחב העיבורי שעיפים 3.6.18 - 3.6.1 המוראות נוגעות למנון אזוריים המאוגדים תחת התגדרה 'מרחב עיבורי' ציר ירוק מטרופוליני, רחוב עירוני, דרך פרברית מהירה קירוי מעל דרך פרברית מהירה</p>	<p>לפי תשריט אזורי היעד: רחובות 'החרש', לה- גארדיה ורהנגה מסומנים 'רחוב 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 לגבי רחוב עירוני סעיף 3.6.13 מפרט הוראות לגבי ציר ירוק מטרופוליני סעיף 3.6.16 וסעיף 3.8.2(ב) מפרטים על דרך פרברית מהירה וקירוי</p>	<p>מרחם התכנית מסומן עכיל אופניים ברום המעשית לאורך דרך תחש, כלל האום שבו תכנית הרום ברוקף הרום ומסמף תשתיות עצים מעיים, דרך מהירה מסמף תחלת לתכלת</p> <p style="text-align: center;">+</p>
<input type="checkbox"/>	<p>הוראות למרכיבי תחבורה - 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנשאים הבאים: דרכים (3.8.2) הפרדות מנלסיות (3.8.3) קווי מתניץ (3.8.4) מרכיבי תחבורה מסולבים (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 'החרש' ולה- גארדיה ורהנגה מסומנים ירך עורקות עירונית כביש 20 מוגדר כדרך פרברית מהירה. סעיף 3.8.3(א): שני מפרדינים בשולי התכנית</p>	<p>סעיף כללי 3.8.1 דרך פרברית מהירה סעיף 3.8.2(ב) דרך עורקות עירונית: סעיף 3.8.2(ד): קו בניין מני 5 מ', למעט אם נקבע בתוכנית מאשרת קו בניין מצומצם יתר. סעיף 3.8.7 לענין תקן חנייה</p>	<p style="text-align: center;">+</p>

הוראות גובה ועיצוב עירוני

הקצאת לרבי עיבור

מרחב עיבור

תחבורה

+	4.4.1 (ג): תוכנית הנובלת בדרך עורקית עירונית	לפי סעיף 4.4.1 התוכנית הינה בעלת השפעה סביבתית לפי הסעיפים הרלבנטיים המפורטים:	איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה יריקה (4.4.3) התחיות מרחביות (4.4.4) התחיות לחפקדה (4.4.5) התמסרות לסטות מהוראות סעיף 4.4	□	איכות הסביבה
לתשומת לב נוספת: ≥100 תוכניות עם מעל 100 יח"ד נדרשות לעמוד בהנחיות מסוימות ≥20 תוכניות עם בנייה מעל 20 קומות נדרשות לעמוד בהנחיות מסוימות					
שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)					
<p>(ד) – תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא הסתיר את התוכנית הכוללת, ונאלץ ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א4)(2), וכן בסעיף קטן (א4) 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	●	סעיפי חוק	
איחוד וחלוקה בחסכמה	איחוד וחלוקה של כל יעוד	סעיף קטן (א1)	●	סעיפי חוק	
הוראות בינוי קובעת	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	סעיף קטן (א5)	●	סעיפי חוק	
התכנית קובעת זיקת הנאה	קביעת הוראות לעניין הריסות מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... כחמאם לפורט בסעיף.	סעיף קטן (א19)	●	סעיפי חוק	

הצהיר והתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומוצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, ולחוקי אות המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מנהלס הוועדה:			
שם וטס משפחה	מספר ת.ו.	תחומה	תאריך
עודד נבולי, אדרי	05708203		10/5/17
היועץ המושפטי לוועדה:			
שם וטס משפחה	מספר ת.ו.	תחומה	תאריך
הראלה אברהם און,	24389769		10.5.2017
העוקפים			
נב 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 486' 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 :

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	שטח עיקרי 311.6%	914.3%
	מ"ר 55,190	מ"ר 161,957
	רח"ק 4.4	12.8
גובה	קומות 32 + קומות 2	קומת קרקע + 39 קומות + קומה טכנית גבוהה
	מטר 146 מ' ממפלס הכניסה	171 מ' ממפלס הכניסה (190 מ' ממפלס פני הים)
תכסית	50%	60%
יח"ד וסה"כ שטח כולל למגורים		200 יח"ד בשטח ממוצע של 80 מ"ר 'פלדלתי'
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.
מקומות חניה	ע"פ התקן התקף בעת מתן היתר בניה	ללא תוספת חניות עבור שטחי תעסוקה מתוכנית מאושרת למעט עבודה מגורים. מס' מקומות החניה שיוקצו עבור השטחים הציבוריים המבונים יהיה לפי התקן הקבוע למשרדים לעת הוצאת היתר הבניה ובהתאם לסיכום עם אגף נכסים.

בישיבתה מספר 0011-17' 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 בדברפט.

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 286' 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:
28/09/2017 הארץ
28/09/2017 ישראל היום
28/09/2017 העיר

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 ההנחיות והאישורים הנדרשים הנוגעים לעיצוב האדריכלי מסמכות הועדה המקומית לסמכות מהנדס	- 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

<p>"אישור תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח בקנה מידה 1:250 (או אחר לפי הנחיית מהנדס העיר) על ידי מהנדס העיר".</p> <p>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>העיר</p>	
<p>לקבל חלקית את ההתנגדות</p> <p>א. תיקון סעיף 4.1.2 (א) (1) בתקנון התכנית, תחת הכותרת "תמהיל יחידות הדירור" והוספת סעיף המרה, כך שייכתב "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" יתווספו 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 הנ"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</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"ה 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</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>למתחם ע"פ התקן התקף.</p>	<p>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>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: "שינוי במיקום תחנת התדלוק כמסומן בתשריטי התכנית יהווה סטייה ניכרת".</p>	<p>א. מיקום התחנה כפי שמסומן בתשריט מאפשר מיקום שטחי הציבור הבנויים ושימושי המגורים ואינו משפיע עליהם לרעה.</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>הוספת הבהרה כי סטייה ממיקום תחנת הדלק כפי שמסומן בתשריט התכנית יהווה סטייה ניכרת.</p>	<p>2.5</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>תיקון טכני בתקנון התכנית</p>	<p>תיקון סעיף 4.1.1. ה'</p>	<p>2.6.3</p>

השמטת האותיות "שת" לפני המילה "תרבות".			
<p>לקבל חלקית את ההתנגדות.</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>- לאחר המילים "יותר ניווד שטחי הבניה" תתווסף המילה "לסוגיהם".</p> <p>- ניווד השטחים על-קרקעיים יתאפשר אך ורק ביחס לשטחי השירות של השימושים השונים וללא שינוי בסך השטחים העל קרקעיים בכל מגרש.</p> <p>- נדרשת מידת גמישות ביחס שבין שטחי השירות לשטחים העיקריים בהתאם לשימוש המבוקש.</p>	תיקון סעיף 4.1.2 א' (3)	2.6.4
<p>לקבל את ההתנגדות</p> <p>- תיקון המספור הרץ מתחת לכותרת "תמהיל יחידות הדיור" (המספור 3 מופיע פעמיים)</p>	תיקון טכני בתקנון התכנית	תיקון סעיף 4.1.2 א'	2.6.5
<p>לקבל את ההתנגדות</p> <p>יש לציין את ההוראה האחרונה שבסעיף (הפותחת במילים: "תנאי למתן היתר בניה למלונאות...") כתת</p>	תיקון טכני בתקנון התכנית	תיקון סעיף 6.2	2.6.6

סעיף נפרד שמספרו 7.			
הערות לשכת התכנון המחוזית למסמכי התכנית לאחר הפקדתן (התקבלו לאחר הפקדת התכנית בדוא"ל בתאריך 23.10.2017)			
	<p>לקבל את בקשת לשכת התכנון יש להשלים עריכת נספח תשתיות כתנאי למתן תוקף לתכנית.</p>	<p>2.7.1 צירוף נספח תשתיות כחלק ממסמכי התכנית</p>	
	<p>לקבל את בקשת לשכת התכנון יש לעדכן מסמכי התכנית כתנאי למתן תוקף לתכנית.</p>	<p>2.7.2 טבלה 2.3 לתקנון התכנית תכלול פירוט של כל השימושים המתוכננים בתחום התכנית.</p>	
	<p>לקבל את בקשת לשכת התכנון יש לעדכן מסמכי התכנית כתנאי למתן תוקף לתכנית בהתאם להנחיות הבאות:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<p>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.</p>	
	<p>לקבל את בקשת לשכת התכנון יש לעדכן מסמכי התכנית כתנאי למתן תוקף לתכנית. (ראה מענה לסעיף 6.2.2 להתנגדות רשות שדות התעופה בישראל)</p>	<p>2.7.4 גובה המבנים המקסימלי בתחום התכנית יעודכן לעד 180 מטר מעל פני הים.</p>	
	<p>לקבל את בקשת לשכת התכנון יש להשלים קבלת האישורים המפורטים כתנאי למתן תוקף לתכנית.</p>	<p>2.7.5 אישור רת"א, משהב"ט ורשות המים לתכנית (ובמידת הצורך – הטמעת הנחיותיהם להוראות התכנית) יהווה תנאי למתן תוקף לתוכנית</p>	
התנגדות חברת חול זהב ניהול בע"מ, מקבץ דיור בע"מ והחזקות עד"ך בע"מ			
<p>לדחות את ההתנגדות</p> <p>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.</p> <p>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".</p> <p>בהתאם לכך, צוות התכנון ממליץ שלא להגדיל היקף מירבי זה מהטעמים הבאים:</p> <p>א. בעת עריכת הפרוגרמה לצורכי ציבור עבור רכיבי המגורים בתכניות במע"ר כבר נלקחו בחשבון מאפייני אוכלוסייה לפי גודל משק בית לפי הממוצע העירוני (2.1) שהינו נמוך משמעותית מהממוצע בישראל, וכך 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>הגדלת שיעור המגורים בתכנית מ-10% ל-25%.</p>	<p>(סעיפים 7-14)</p>

	<p>ב. קיים קושי רב לייצר במע"ר שטחי קרקע ציבוריים (שב"צ ושצ"פ) עבור האוכלוסייה שתתגורר ביחידות הדיור. מצב זה מחייב 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 בתכנית 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</p>	<p>צורך במגורים בתל אביב צפוי לגדול.</p>	<p>סעיף 18</p>

	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.		
לדחות את ההתנגדות	<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>	אין צורך בשטחי מסחר נלווים בהיקף של 10% מהשטחים הציבוריים.	סעיפים 20-31
לקבל את ההתנגדות ראה מענה בסעיף 2.2 להתנגדות חברת ויתניה בע"מ ונכסי ד.מ.ר. (1995 בע"מ)	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.	שינוי שטח דירה ממוצעת ואפשרות המרת ממ"דים לממ"קים.	סעיפים 33-38
לדחות את ההתנגדות	ראה מענה לסעיף 2.3 בהתנגדות חברת ויתניה בע"מ לעיל.	תוספת מקומות חנייה ציבוריים.	סעיפים 39-43
לקבל חלקית את ההתנגדות בהתאם למפורט להלן:	<p>1. מעונות סטודנטים, דיור מוגן ובתי אבות הינם שימושים הכלולים במקבץ 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>	תוספת שימושים נוספים ביעוד תעסוקה.	סעיפים 44-50
<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): - ניתן יהיה לכלול</p>			

<p>במסגרת שטחי המגורים את השימושים הבאים : מעונות סטודנטים, דיור מוגן ובתי-אבות.</p> <p>- 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 דיור. כל עוד היזם עומד בתנאי זה, מתאפשר לו להתאים את תמהיל יחידות הדיור 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/2/4</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/2/4</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 : - הכותרת תשונה ל :</p>	<p>התאמת גובה המגדלים להגבלות תמא/2/4</p>	<p>עדכון עמודת "גובה מבנה" בטבלה 5</p>	<p>סעיף 6.2.2</p>

<p>"גובה מבנה מעל פני היס"</p> <p>- נתוני העמודה הנ"ל יעודכנו ל-180 מ'</p> <p>- תתווסף 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 מסי 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 נכרת 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 תיידרש 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'י.
 אלי לוי: תוכנית צ'י מאפשרת 20%.
 נתן אלנתן: האם תוכנית המתאר גוברת על החוק.
 הראלה אברהם אוזן: המענה של הצוות שהם מחילים על מגרש החום את תוכנית צ'י שתואמת את הוראת החוק. המענה לטענה לגבי שטח מסחר נלווה היא שהוא לפי תוכנית צ'י.
 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 דוגמא לפרויקט שצריך להימנע מחניונים ציבוריים.

תגובות

עפר טויסטר: אין שטחים לפי תוכנית צ'י 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 שלתוכנית לוקח זמן להתבצע תשאירו את שיקול הדעת לעת הוצאת ההיתר אם יגישו בקשה להגדיל את יח"ד.
 הסיבה לכך שהצוות ממליץ על מגורי סטודנטים ודירור מוגן ומציע להגביל מגורים ל-10%, היא כי אין אפשרות לתת שירותים דרך שטחי ציבור. מאחר וגם מעונות סטודנטים וגם דירור מוגן שניהם אינם צרכנים של שירותים רגילים אז ככל שלא יגדילו את מס' יח"ד הדירור אנחנו מבקשים שהדבר יהיה כתוספת בין 10-25% כמגורים מיוחד שלא מעמיסים על העיריה והתשתיות שלה.

עפר 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 דירור 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 ל-25%.
 עודד גבולי: לא אני מדבר על 10% למגורים ו10% לשימושים הנוספים דהיינו 80% תעסוקה 10% מגורים ו10% לשימושים נוספים.
 אורלי אראל: זה לא נכון, יש גם סטודנטים שהם הורים לילדים ולא תוכל להגיד להם לא לגור שם וגם דירור 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 הדירור 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 מידתי 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 ל-10% היא דורשת 106 ב' וזה בנוסף ויכול להיות כאן השפעה?
 נתן אלנתן: אם הינו משנים את תמהיל המגורים ל-80-20% 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 הוועדה. אורלי אראל: עמדת הצוות היא 10% שהמלצנו במסגרת התוכנית המופקדת נעשתה ע"י בדיקה של היחידה לתכנון אסטרגטי 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 חשבנו 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 פתירים. 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 מדירות 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 להוצאות 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 לתכנית.
- לתת תוקף לתוכנית.

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

בישיבתה מספר 0005-18/ב' מיום 14/03/2018 (החלטה מספר 13) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אורלי אראל: בדיון הקודם דיון בהתנגדויות והועדה החליטה לקבל חלק מההתנגדויות ולהוסיף 10% משטחי התעסוקה להמיר לשימוש דיור מוגן לקשישים או למעונות סטודנטים. אנחנו מבקשים לדייק את ההחלטה כדי שהיא תכנס החלטה נכונה יותר. (מקריאה את ההחלטה) נתן אלנתן: למה אני צריך הסכם? למה צריך את זה? אורלי אראל: זו אגודת הסטודנטים שולחת את הסטודנטים. אחרת מדובר במגורים רגילים. נתן אלנתן: אם הוא יוציא תעודת סטודנט והוא לא חבר באגודה אז הוא לא יכול לקבל מגורים. אורלי אראל: בכל העיר זה חלק מהדרישות וכך האגודה תפקח. דורון ספיר: מה יהיה כתוב בהסכם, מה זה נותן? אורלי אראל: כל סטודנט מתקשר עם האגודה, כך היא שולחת את הסטודנטים. דורון ספיר: זה לא נותן כלום ההסכם. אורלי אראל: אין אפשרות אחרת לבקר את הנושא. גל שרעבי: תעודת סטודנט זה לא אומר שהוא סטודנט גם מי שעושה קורס מקבל תעודה. צריך למצוא דרך אחרת כי ההסכם לא יתן כלום. דורון ספיר: נביא את הנושא לאישור כאשר נדע איך לעשות המנגנון המדויק איך לעשות זאת. לטעמי התקשרות עם האגודה לא נותנת כלום. הראלה אברהם אוזן: כדי לרשום את הסעיף כי הבטחת שימוש עבור סטודנטים להנחת דעת היועמ"ש הועדה, כך נבדוק איך זה עובד. מלי פולישוק: צריך לרשום דיור לקשישים ו/או מעונות סטודנטים. אורלי אראל: דיור מוגן צריך לעמוד בתקנות של עיריית ת"א. דורון ספיר: הועדה רשמה לפנייה את התיקונים.

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 מוגן לקשישים ו/או מעונות סטודנטים. בנוסף, יותרו 10% שימושים נוספים עבור דיור מוגן לקשישים ו/או מעונות סטודנטים בלבד.

- ב. תנאי להוצאת היתר בניה הבטחת שימוש עבור מעונות סטודנטים להנחת דעת היועמ"ש של הועדה.
- ג. תנאי להוצאות 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 ו/או תוספת שטחים למעונות סטודנטים ו/או תוספת שטחים לדיור מוגן יהוו סטייה ניכרת לתכנית.

לתת תוקף לתוכנית.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, שמואל גפן, ליאור שפירא, אסף זמיר