

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

פרוטוקול מספר 0006-18
י"ב ניסן תשע"ח 28/03/2018 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 מיטל להבי שמואל גפן ראובן לדיאנסקי, 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 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 רות אריאל אירית סייג-אוריון, אדר' פרנסין דויד, אדר' לריסה קופמן, אדר' 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 ע. מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה מ. מח' תכנון יפו והדרום מ. מח' תכנון צפון מ. מח' תכנון מרכז מתכנן תנועה ארוך טווח כלל אזורי מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו
חסרים :	אהרון מדואל ארנון גלעדי שלמה מסלאוי מיכאל גיצין	סגן ראש העירייה משנה לראש העירייה חבר מועצה חבר מועצה
משקיפים	אביגדור פרויד עמית גולדשטיין מלי פולישוק, עו"ד מתן נחום	ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו 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 18-0006
י"ב ניסן תשע"ח 28/03/2018 09:00 - 13:00**

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

מספר סעיף	מספר עמוד	תוכן סעיף
		אישור פרוטוקול 18-0005 מיום 14/03/2018
1.	1	ביטול היעוד הפקעה בתחום המגרש ברחוב הירקון 62 דיון בהגדרת מגרש חדש לאחר הפקעה
2.	4	הפקעת חלקי חלקות וחלקות שונות בגוש 6213 דיון בהפקעה - דיון רגיל
3.	7	הפקעת חלקות 129 ו-513 (בשלמות) וחלק מחלקה 110 בגוש 6111 דיון בהפקעה - דיון רגיל
4.	9	רק"ל קו אדום - השלמת הפקעה בחלקה 79 בגוש 7104 דיון בהפקעה - דיון רגיל
5.	11	מרכז קהילתי ברמת אביב רחוב חיים לבנון 37 דיון בהתנגדויות (3) - דיון פנימי לקבלת החלטה לאחר סיור במקום
6.	26	הוניהגמן דיון בדיווח הערות ועדה מחוזית לפי סעיף 109א
7.	35	הרחבת תחנת קרליבך דיון בהתנגדויות
8.	44	ידיעות אחרונות עזריאלי דיון בהבהרת החלטה ובחירת חלופה לתועלות ציבוריות
9.	71	תכנית בינוי לביצוע למגרש 5 בתחום תא/3000 דרום הקריה דיון בהבהרה
10.	95	העברת זכויות מהחשמונאים 72 למגדל עזריאלי שרונה מנחם בגין 121 דיון בהפקדה
11.	102	העברת זכויות מהגלבוע 14 לחילו, יערי ושאל המלך דיון בהתנגדויות
12.	117	גדרה 9 ו - 9א דיון נוסף
13.	123	תוספת שטחי שירות לתכנית 961 דיון נוסף
14.	125	שז"ר 46 אשכול גנים דיון בעיצוב ארכיטקטוני
15.	129	בית הכנסת עולי בבל דיון בעיצוב ארכיטקטוני (2) תיקון טכני בתכנית

בכבוד רב,

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

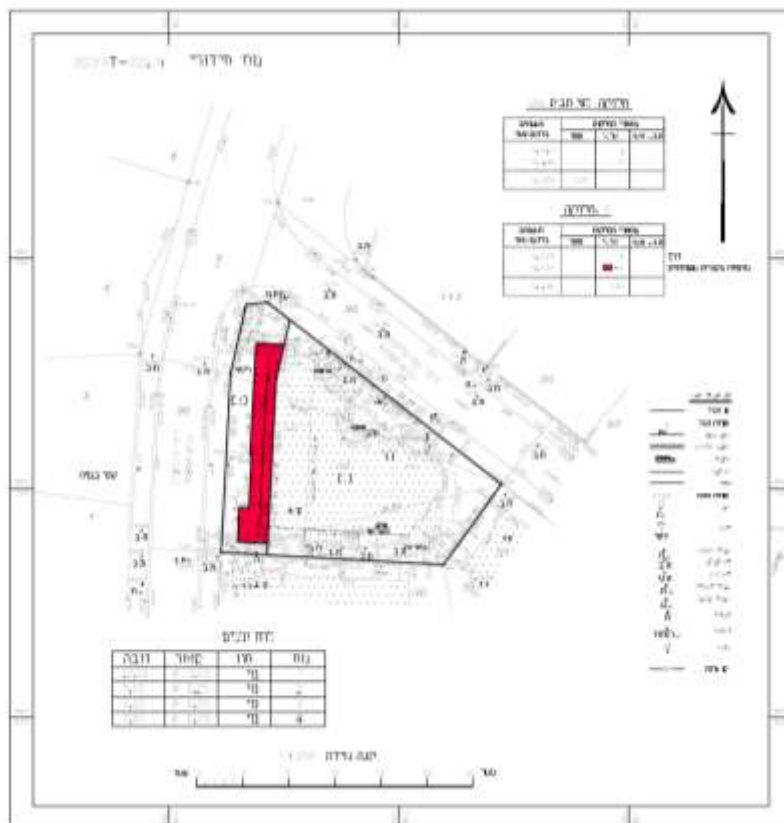


מס' החלטה	התוכן
28/03/2018	ביטול היעוד הפקעה בתחום המגרש ברחוב הירקון 62
18-0006 - 1	דיון בהגדרת מגרש חדש לאחר הפקעה

מטרת הבקשה:

הגדרת מגרש חדש לאחר ביטול הפקעה וביצוע יתרת הפקעה.

מיקום:



כתובת:

הירקון 62

גושים וחלקות בתכנית:

גוש	חלקה	בעלות	שטח רשום במ"ר	שטח ההפקעה במ"ר	יעוד ההפקעה	מצב השטח בפועל
6909	52	פרטית	553	136	דרך	תוספת מרפסת בניה

שטח הקרקע:

ראה הטבלה לעיל.

שטח הקרקע המופקע:

ראה הטבלה לעיל.

בעלות:

ראה הטבלה לעיל.

מצב השטח בפועל:

ראה הטבלה לעיל.

מצב תכנוני קיים:

השטח להפקעה מיועד ל_____ דרך _____ עפ"י: תב"ע 998
הבניין מוגדר לשימור בינלאומי עפ"י תכנית השימור 2650ב'.
ביטול ההפקעה נעשה בהתאם להוראות תכנית השימור סעיף 11.1 מבנה לשימור בתחום דרך

מצב חוקי:

ההפקעה תבוצע לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך תפורסמנה הודעות לפי סעיפים 5 ו - 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

חו"ד מה"ע:

ממליץ להפקיע חלק מההפקעה בשטח של 79 מ"ר עד תוואי גבולות המרפסת המשוחזרת בקומת הקרקע) לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו - 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

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

ח"ד מה"ע:

ממליץ להפקיע חלק מההפקעה בשטח של 79 מ"ר עד תוואי גבולות המרפסת המשוחזרת בקומת הקרקע) לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו - 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

בישיבתה מספר 118-0006/ב' מיום 28/03/2018 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אדי אביטן: מדובר בבנין לשימור ברח' הירקון 62 יש הפקעה של 137 מ' אנחנו מאפשרים לשחזר מרפסת בקומת הקרקע ולבטל חלק מההפקעה וזאת ע"פ סעיף 11.1 לתוכנית השימור. זהו הליך סטנדרטי בבנין לשימור.
מיטל להבי: זה פוגע בחתך הדרך.
אדי אביטן: אנחנו מגדילים את המדרכה ומשחזרים את המרפסת המקורית שהיא יותר קטנה מהנוכחית. אנחנו הורסים מה שלא בהיתר ומשחזרים את הדגם המקורי.

הועדה מחליטה:

לאשר את ההפקעה חלק מההפקעה בשטח של 79 מ"ר עד תוואי גבולות המרפסת המשוחזרת בקומת הקרקע) לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו - 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, ליאור שפירא, גל שרעבי דמאיו

מס' החלטה	התוכן
28/03/2018	הפקעת חלקי חלקות וחלקות שונות בגוש 6213
2 - 18-0006	דיון בהפקעה - דיון רגיל

מטרת הבקשה:

אישור הפקעה – רישום דרכים על שם העירייה - חלקי חלקות וחלקות שונות בגוש 6213.

מיקום: הפקעת דרכים בין רחובות ז'בוטינסקי, אבן גבירול, פרופ' משה שור ורמז דוד.



גושים וחלקות בתכנית:

גוש	חלקה	בעלות	שטח רשום במ"ר	שטח ההפקעה במ"ר	יעוד ההפקעה	מצב השטח בפועל
6213	71	פרטיים	563.00	כ-43	דרך מאושרת	חלק מרחוב ז'בוטינסקי
6213	95	פרטיים	506.00	כ-63	דרך מאושרת	חלק מרחוב ז'בוטינסקי
6213	96	פרטיים	506.00	כ-63	דרך מאושרת	חלק מרחוב ז'בוטינסקי
6213	104	פרטיים	84.00	בשלמות	דרך מאושרת	חלק מרחוב ז'בוטינסקי
6213	106	מדינת ישראל	6449.00	בשלמות	דרך מאושרת	חלק מרחובות אבן גבירול, פרופ' משה שור, דר' מוסינזון בן ציון, ילן דוד וז'בוטינסקי
6213	127	מדינת ישראל	324.00	בשלמות	דרך מאושרת	חלק מרחוב פרופ' משה שור
6213	140	מדינת ישראל	974.00	בשלמות	דרך מאושרת	חלק מרחובות מזור יעקב ופרופ' משה שור
6213	154	מדינת ישראל	435.00	בשלמות	דרך מאושרת	חלק מרחוב פרופ' משה שור
6213	423	פרטיים	762.00	כ-53	דרך מאושרת	חלק מרחוב ז'בוטינסקי
6213	427	פרטיים	20000.00	כ-132	דרך מאושרת	חלק מרחוב ז'בוטינסקי

גוש	חלקה	בעלות	שטח רשום במ"ר	שטח ההפקעה במ"ר	יעוד ההפקעה	מצב השטח בפועל
6213	430	מדינת ישראל	1005.00	בשלמות	דרך מאושרת	חלק מרחוב ילין דוד
6213	431	מדינת ישראל	3632.00	בשלמות	דרך מאושרת	חלק מרחוב ז'בוטינסקי
6213	776	פרטיים	3.00	בשלמות	דרך מאושרת	חלק מרחובות ז'בוטינסקי ובן סרוק
6213	830	פרטיים	63.00	בשלמות	דרך מאושרת	חלק מרחובות ז'בוטינסקי ובן סרוק
6213	956	פרטיים	9837.00	כ-102	דרך מאושרת	חלק מרחוב אפשטיין יצחק

מצב תכנוני קיים :

השטח להפקעה מיועד לדרכים עפ"י :

1. " תב"ע מס' 50 אשר אושרה למתן תוקף מיום 19.12.1940 יט' כסלו התש"א "
2. " תב"ע B " אשר אושרה למתן תוקף מיום 01.02.1945 יח' שבט התש"ה "
3. " תב"ע מס' 158 אשר אושרה למתן תוקף מיום 01.02.1945 יח' שבט התש"ה "
4. " תב"ע מס' 511 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 598 מיום 08.05.1958 יח' אייר התש"ח "
5. " תב"ע מס' 512 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 598 מיום 08.05.1958 יח' אייר התש"ח "
6. " תב"ע מס' 597 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 781 מיום 28.07.1960 ד' אב התש"כ "
7. " תב"ע מס' 2988 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7062 מיום 23.06.2015 ו' תמוז התשע"ה "

מצב חוקי :

ההפקעה תבוצע לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך תפורסמה הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943. לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

חו"ד מה"ע :

ממליץ להפקיע חלק מחלקות 71, 95, 96, 423, 427, 956 וחלקות 104, 106, 127, 140, 154, 430, 431 ו-776 - 830 בשלמות בגוש 6213 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943. לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

בישיבתה מספר 18-0006 ב' מיום 28/03/2018 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון :

גלעד טבת : מדובר בהפקעה של שטחי ציבור בייעוד דרך, השטחים מהווים דרך בפועל.

הועדה מחליטה :

להפקיע חלק מחלקות 71, 95, 96, 423, 427, 956 וחלקות 104, 106, 127, 140, 154, 430, 431 ו-776 - 830 בשלמות בגוש 6213 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943. לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

משתתפים : דורון ספיר, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, ליאור שפירא, גל שרעבי דמאיו

מס' החלטה	התוכן
28/03/2018	- הפקעת חלקות 129 ו-513 (בשלמות) וחלק מחלקה 110 בגוש 6111
3 - 18-0006	דיון בהפקעה - דיון רגיל

מטרת הבקשה:

אישור הפקעה – רישום דרכים ושצ"פ על שם העירייה - חלקות 129 ו 513 בשלמות וחלק מחלקה 110 בגוש 6111.

מיקום: הפקעת דרכים ושצ"פ בסביבת כיכר רבין



גושים וחלקות בתכנית:

גוש	חלקה	בעלות	שטח רשום במ"ר	שטח ההפקעה במ"ר	יעוד ההפקעה	מצב השטח בפועל
6111	110	פרטיים	750.00	43.00	דרך	חלק מרחוב דובנוב
6111	129	מדינת ישראל	7561.00	7561.00	דרך ושצ"פ	חלק מרחוב שד' דוד המלך
6111	513	מדינת ישראל	611.00	611.00	דרך ושצ"פ	דרך - צומת אבן גבירול - מלכי ישראל

מצב תכנוני קיים:

השטח להפקעה מיועד לדרך ושצ"פ עפ"י:

1. " תב"ע מס' 207 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 76 מיום 29/03/1950 יא' ניסן התש"י "
2. " תב"ע "A" אשר אושרה למתן תוקף מיום 1/2/1945 יח' שבט התש"ה "
3. " תב"ע מס' 50 אשר אושרה למתן תוקף מיום 19/12/1940 יט' כסלו התש"א "
4. " תב"ע 2971 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5777 מיום 20/02/2008 יד' אדר א התשס"ח "

מצב חוקי:

ההפקעה תבוצע לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך תפורסמה הודעות לפי סעיפים 5 ו - 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943. לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

חוו"ד מה"ע:

ממליץ להפקיע את חלקות 129 ו- 513 בשלמות וחלק מחלקה 110 בגוש 6111 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו - 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943. לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

מס' החלטה	התוכן
	- הפקעת חלקות 129 ו-513 (בשלמות) וחלק מחלקה 110 בגוש 6111 דיון בהפקעה - דיון רגיל

בישיבתה מספר 0006-18'ב' מיום 28/03/2018 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

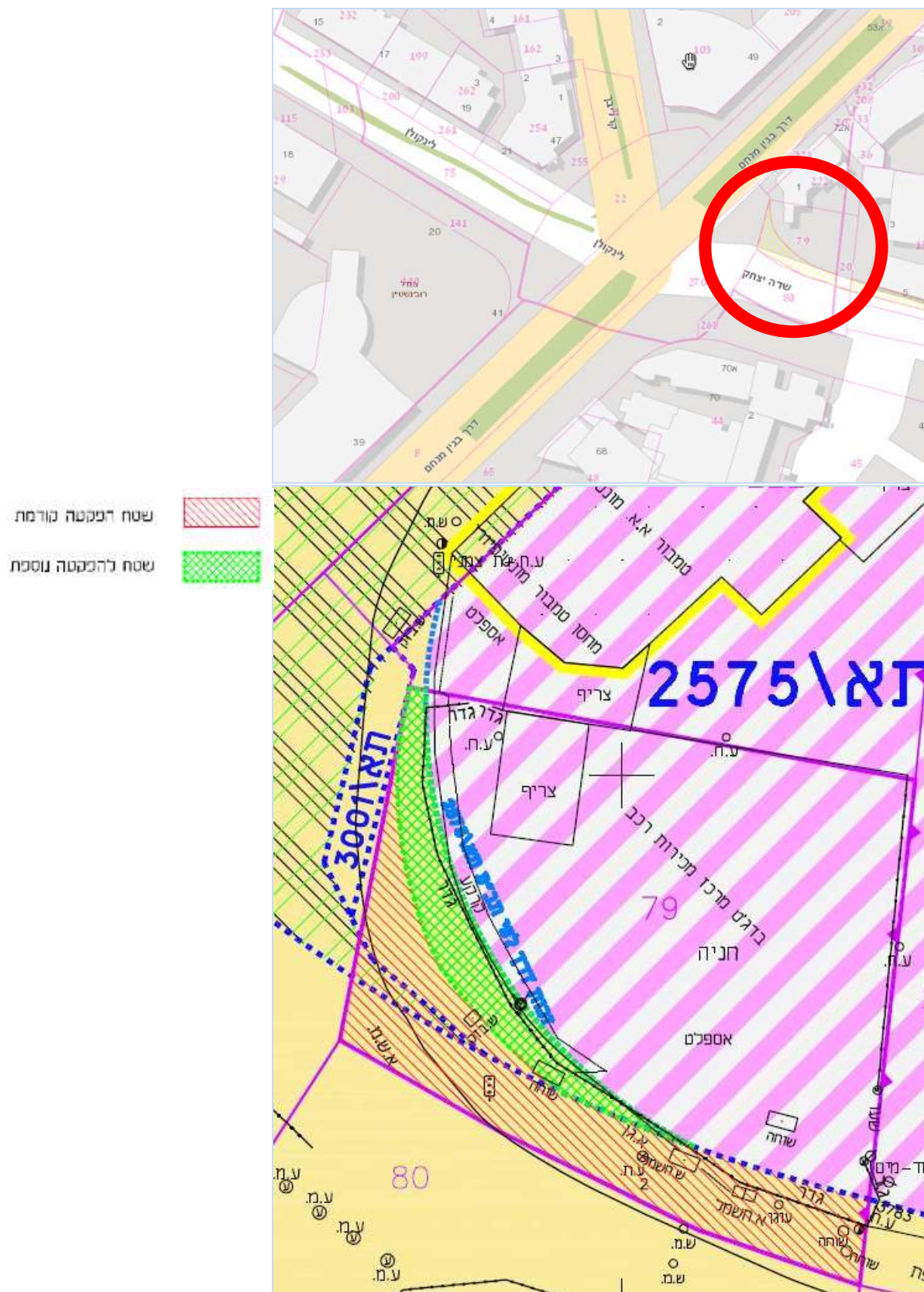
גלעד טבת: הפקעה בשדרות דוד המלך, קטע דרך ליד ככר רבין וחזית החלקה המיועדת לדרך ברח' דובנוב 30, שטח ההפקעה מהווה דרך בפועל.

הועדה מחליטה:

להפקיע את חלקות 129 ו-513 בשלמות וחלק מחלקה 110 בגוש 6111 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943. לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, ליאור שפירא, גל שרעבי דמאיו

מטרת הבקשה:
אישור הפקעה.



מיקום:

יצחק שדה פינת מנחם בגין

גושים וחלקות בתכנית:

גוש	חלקה	בעלות	שטח רשום במ"ר	שטח ההפקעה במ"ר	יעוד ההפקעה	מצב השטח בפועל
7104	79	פרטיים	521	41	דרך מאושרת	פנוי

מצב תכנוני קיים:

השטח להפקעה מיועד לדרך מאושרת עפ"י:
תמ"מ 1/5 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5258 מיום 25/12/2003 ל' בכסלו התשס"ד
תת"ל 71' אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7510 מיום 23/05/2017 כז' באייר התשע"ז

מצב חוקי:

ההפקעה תבוצע לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך תפורסמה הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

חו"ד מה"ע:

ממליץ להפקיע חלק מחלקה 79 בגוש 7104 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

בישיבתה מספר 18-0006 - ב' מיום 28/03/2018 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

ירד מסדר היום.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, ליאור שפירא, גל שרעבי דמאיו

מס' החלטה	התוכן
28/03/2018	תא/מק/4395 - מרכז קהילתי ברמת אביב רחוב חיים לבנון 37
5 - 0006-18	דיון בהתנגדויות (3) - דיון פנימי לקבלת החלטה לאחר סיור במקום

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

מיקום: רמת אביב א'



(גוש 6769 חלקה 83)
(גוש 6649 חלקה 515)

מרכז קהילתי - רח' חיים לבנון 39
שצ"פ חלופי - רח' ברזיל 7

כתובת:

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)

מתכנן: 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 שצ"פ לשצ"פ.
- 2) ההצעה הנוכחית **מאפשרת חניון** תת קרקעי. בשונה מההחלטה הקודמת שבה הוגדר תקן חניה 0.

מס' החלטה	התוכן
	תא/4395 - מרכז קהילתי רמ"א א'

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 פיתוחה 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"צ וחלוקה:

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	
שב"צ : 400%, שצ"פ : 10%	10%	אחוזים	סה"כ זכויות בניה (עיקרי+שירות מעל הכניסה הקובעת)
שב"צ : 8,800 מ"ר, שצ"פ : 461 מ"ר	681 מ"ר	מ"ר	גובה (מעל הכניסה הקובעת)
4	לי"ר	קומות	מטר
16 מ'	לי"ר		תכסית (ביחס לשטח המגרש)
40%	לי"ר		מקומות חניה
עד 100 מקומות חניה בתת הקרקע	לי"ר		

הערות:

(1) מפלס כניסה קובעת במפלס רחוב חיים לבנון.

(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:
מיידי.



תאריך: כ"א אדר תשע"ז
19 מרץ 2017

2016-001967 : אסמכתא קוצא

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

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

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב - יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה וחיוץ המשפטי לעניין סמכות

מספר התכנית תא/מק/4395 507-0283952		שם התכנית מרכז קהילתי רמת אביב א'		מגיש התכנית ועדה מקומית ת"א-19		עורך התכנית קיסילוב קיי אדריכלים	
זיהוי הרשות המועצה							
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)							
☐ "גריילה" (שעד לא חוסמכה)		☐ עצמאית		☐ עצמאית מיוחדת		☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת	
סוג הרשות							
שם הרשות (לה חלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללת בשטח תכנית			
תל אביב יפו		☒ עירונית		☐ כפרית		☒ יש ☐ אין	
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה							
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:							
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:							
תנאים בהם התכנית עוסקת							
1. קביעת יעד לשביי ושיוני יעד משביי לשביי ושביי במגרש ברזוב חיים לבטן 39		2. שיוני יעד משביי לשביי במגרש ברזוב ברזיל 7		3. תוספת שטחי בנייה עד לרחיק מירדב 4.0		4. תנאים לתוראות תא/5000	
5. קביעת גובה מירדב עד 4 קומות מעל מפלס התיבת הקובע.		6. תוספת שטחי להניח ציבורי מקורח בתחום שביי עד 10% זכויות בעיה מתוקף תכנית ל.		7. חלקה לגודל זכויות בעיה לתח הקרקע		8. תוראות בעיה של רחיה ציבורית	
9. קביעת זיקת הנאה למעבר רכב בשביי							



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



תאריך: כ"א אדר תשע"ז
19 מרץ 2017

מינהל הנדסה
אגף תכנון תע"ר

אסמכתא יוצא: 2016-001967

תצתיר וחתימות (ד)			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (שחקו את חמיוות) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עודד גבולי, אדר'	52082013		21/3/17
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזון, עו"ד	7-2438946		19.3.2017

העתיקים
גבי אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב 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 86ד' לחוק

בישיבתה מספר 0009-17' 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 86ד' 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 לרכבי 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 תכנית 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 תכנית של עד 85% מכל שטח המגרש (שב"צ+שב"פ) 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 :

הטענה	המלצה	פירוט
1	יש להגביל זכויות בניה ואת תכנית הבניין – הבניין מסיבי מדי לסביבתו ומתקרב מדי למגרש כפר יונה 14	התכנית וזכויות הבניה כבר צומצמו בשליש לבקשת התושבים ביחס לתכנון המקורי. כל צמצום נוסף יפגע בהתאמתו של המבנה לצרכים הנוכחיים והעתידיים.
2	המרכז ימשוך מבקרים מחוץ לשכונה וייצור תנועה לאורך שעות פעילות ארוכות ובצמוד למגרש המתנגדים. רחוב חיים לבנון מתאים יותר.	למבנה המתוכנן כניסה ראשית להולכי רגל ורכבי 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.
3	על הוועדה המקומית לשקול חלופה תכנונית מטעם המתנגדים שתוכננה 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 המפלשת 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.	לדחות את הטענה 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.
4	ביטול זכויות הבניה בשצ"פ חיים לבנון (10%).	לדחות את הבקשה הזכויות נשמרות בהתאם לחוק בעיקר על מנת לאפשר גישת רכבים מרחוב כפר יונה לחניון התת קרקעי. ניצול הזכויות הינו בתת הקרקע.
5	בשיתוף הציבור הוצג בינוי רעיוני בהיקף 4,000 מ"ר – יש לצמצם בתכנית בהתאם.	לדחות את הטענה לא היו דברים מעולם.
6	לאור העומס בזכויות בניה, אין להתיר בתכנית המרת שטחי שירות לשטח עיקרי.	לדחות את הבקשה המונח "עומס בזכויות בניה" הינו סובייקטיבי. המרה תאפשר גמישות תכנונית בעתיד.
7	המגרש יגרום לעומס תחבורתי ברחוב. דרישה להקצאת חניות ללא תשלום לדיירי הרחוב בחניון של המרכז הקהילתי.	לדחות את הבקשה תב"ע אינה עוסקת בהסדרים מסוג זה (הגדרת חניון קרוב לבית וכו') אין מניעה שהמתנגדים יפנו בנושא לגורמי התנועה בעירייה לאחר אישור התכנית.
8	יש לקבוע בתכנית הוראות לטיפול אקוסטי כולל לתקופת הבניה. לקבוע הוראות בניה לצמצום פוטנציאל המטרדיות.	לדחות את הבקשה התכנית מנחה על נספח אקוסטי בשלב תכנית העיצוב. זהו השלב הנכון לאחר שיקבע מיקום השימושים במבנה.
9	טענה שהתכנית עלולה לגרום לפגיעות קנייניות ולחשוף הוועדה המקומית לתביעות מכוח סעיף 197 לחוק.	לדחות את הטענה התכנון מאזן היטב בין האינטרס הציבורי שבהקמת המרכז הקהילתי לשמירה על איכות חיהם של דיירי הנכסים השכנים.

- 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.
 - הזזת 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.

חו"ד נוספות:

חו"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 הנ"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 לשקול ובמסגרת התכנון המפורט, בחליף 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 תוכניות 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' 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 היקפיי בניה 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 ההחלפה 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 שתבחן מחדש את התוכנית. אם כבר הציגו תכנון רעיוני אז אולי אפשר לצמצם את זכויות הבניה לפחות ל-4000 מ"ר זכויות בניה. אדרי' 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 בדיירים 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 בועדה 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 ההחלטות 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 מְרְשִׁימה, יחד עם זאת מדובר בפרויקט אחר מהתכנון של קיסלוב קיי שנבחרו מטעמנו ולכן מאמץ את הצעת קיסלוב קיי להשאיר את האגף הבולט בצירוף השינויים שהציעו.
 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 הנ"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' 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 הקהילתי. 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 תכנונית 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 כן , 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 התכנית 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.

המשך 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 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 שצמצמנו 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 בנייני 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.

התקיים סיור במקום בתאריך 18.3.18 בהשתתפות: דורון ספיר, אילן רוזנבלום, ליאור שפירא, גבי לסקי, ראובן לדיאנסקי, נתן אלנתן, מלי פולישוק, פרנסין דויד וערן וקסלר.

בישיבתה מספר 0006-18' מיום 28/03/2018 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

דורון ספיר: השאלה מופנית ליועמ"ש: מי יכול להשתתף בדיון ? מיטל להבי: נכחתי בישיבה הראשונה של ההתנגדויות ושמעתי את כל ההתנגדויות ומאחר ומנעו מחברתי לסיעה גבי לסקי להשתתף בדיון השני בהתנגדויות ואני כן השתתפתי בדיון הראשון להתנגדויות, אני מבקשת להשתתף בדיון הנוכחי ואם לא תינתן לי האפשרות, אבקש הנמקה מהיועמ"ש. הראלה אברהם אוזן: חו"ד ניתנה בישיבה הקודמת לגבי לסקי וזו הישיבה השלישית. בדיון בשמיעת התנגדויות בשונה מדיון בהפקדה יש זכות טיעון וזו זכות מהותית, ולכן הכלל אומר שאותו קוורום שבפניו נשמעו ההתנגדויות הוא זה שיכול לקבל החלטה. במקרה שלך היית בדיון הראשון בו שמעת את ההתנגדויות ולא היית בדיון ההמשך כך שבעצם המצב כאן מורכב.

ראובן לדיאנסקי: בדיון השני לא התייחסו להתנגדויות חדשות מהותיות. התייחסו למו"מ או לניסיון לו עם מה"ע. מהותית לא היו דיונים חדשים ומאחר ומיטל הייתה בישיבה הראשונה אני לא רואה מניעה שהיא תשתתף בדיון הזה.

הראלה אברהם אוזן: החוק קובע שהזכות היא זכות טיעון בע"פ.

דורון ספיר: הדיון הראשון לא הסתיים.

הראלה אברהם אוזן: בדיון השני שלא הייתה נוכחת היה המשך לטיעון ההתנגדויות למשל המתנגד איתן עקיבא שרק טען בדיון השני. בדיון השני נשמעו התנגדויות שלא נשמעו בדיון הראשון ולכן במצב הנוכחי את לא יכולה להשתתף בהצבעה וזו חוות דעתי המשפטית.

מיטל להבי: בישיבה השנייה איתן עקיבא לא חידש דבר ממה שהוא הגיש בהתנגדות שלו. ולכן אני מבקשת להשתתף בישיבה הזו.

דורון ספיר: את לא יכולה להשתתף בהצבעה.

הראלה אברהם אוזן: החוק מדבר על זכות טיעון בע"פ, החוק לא מדבר על מצב מה קורה בכמה דיונים הוא לא אומר זאת.

גל שרעבי דמאיו: הייתי בישיבה הקודמת ואם החברה מיטל תקבל זכות הצבעה גם אני רוצה זכות הצבעה.

ראובן לדיאנסקי: אני חושב שמי שהשתתף בדיון הראשון יכול להשתתף בדיון הנוכחי.

נתן אלנתן: אני מבקש לחזק את דברי היועצת המשפטית. קרה לא פעם בוועדות כמו בוועדות של המועצה הארצית שאלו שלא השתתפו בדיון הראשון לא יכלו להשתתף בדיונים הנוספים אם לא השתתפו בכל הישיבות. בסדר היום שהפיצו לחברים היה כתוב שמי שלא השתתף בדיונים קודמים לא יכול להשתתף בדיונים הנוספים.

דורון ספיר: בכל מוסד תכנון אלו החוקים.

מיטל להבי: אני מבקשת לראות את הסעיף הזה בחוק.

שמואל גפן: למה צריך שטח כזה גדול בשכונה כזו קטנה.

ראובן לדיאנסקי: היה סיור מחכים והייתה השתתפות של רבים מתושבי האזור. המכנה המשותף רוצים מתנ"ס במקום אבל המחלוקת היא על הגודל של המקום. המרכז הנוכחי הוא מרכז שנמצא בגודל של 750 מ"ר ורוצים להגדיל פי שתיים עשרה ל-8800 מ"ר בערך. הדרכים שמובילות למרכז הנוכחי לא טובות. הכביש הוא צר ויש עומסים כתוצאה מעובדה שמדובר באזור מגורים. הקמת מיזם כל כך גדול עלולה לסתום את המקום מבחינה תחבורתית. בנוסף, השטחים הפתוחים הם בסכנת הכחדה, הרמפה של הנכים שאמורה לחסל שטח ירוק גדול של עצים ובנוסף השטח הירוק שהוא השטח שנמצא בו גן השעשועים שאמור להיחרס. יש הצעות שונות כמו הקטנת הממדים של המרכז או בניית מרכז קהילתי אחר או לפצל את המרכז הקהילתי הקיים לאזורים נוספים שבהם יש צורך במתנ"סים. הצעה השנייה להזיז את המבנה לכיוון מגרש הכדורסל באופן שיתרחק מהשטח הירוק ששם אמורה להיות הרמפה. ולהעביר את הכניסה לנכים לקדמת הבניין או מכפר יונה או מחיים לבנון. בנוסף יש הצעה נוספת היא להגדיל או לבנות קומה נוספת, להתרחק מהבתים ולשמר את השטחים הירוקים ולהקים קומה נוספת. לסיכום, הצורך במרכז קהילתי ברור מבחינת התושבים. צריך לתת את הדעת בצורה סבירה גם למטרדים בעיקר בהיבט התחבורתי. לכן אני חושב שצריך להחזיר את התכנית לשולחן העבודה.

ליאור שפירא: השתתפתי בישיבות ובסיור, שמעתי דברים אחרים. יש אנשים שלא רצו מתנ"ס והתפתח ויכוח בין ועד השכונה לתושבים. בהחלט חייבים מתנ"ס בשכונה והשאלה היתה לגבי הגודל. רוב התושבים הביעו התנגדות ל-8800 מ"ר, אבל כרגע יש תוכנית ל-4400 מ"ר ולא ל-8,800 מ"ר ויש הסכמה למטרים הללו.

העיריה שומרת על הזכות העתיידית להרחיב לעוד 4400 מ"ר. אי אפשר לבנות עוד 4000 מ"ר בלי אישור שלנו. כרגע יש צורך במתנ"ס ויש הסכמה בינתיים על 4400 מ"ר. לעניין השטחים הירוקים, לפעמים יש צרכים שאי אפשר לעקוף אותם, יש פעמים שצריך לעקור עצים. לכן אני חושב שצריך לברך על הפרויקט ולאשר אותו וזה רצון התושבים וחברי הוועדה.

מלי פולישוק: אני חושבת שהמבנה גדול על השכונה כפי שמתוכנן ובמיוחד בנושא הנגישות למקום. ככל הנראה כולם יגיעו ברכב דרך הכביש הקטן, הנגישות נוראית. אם יש אפשרות צריך לעשות את המקסימום שהכניסה לרכבים תהיה מכביש חיים לבנון. שנית התוכנית שהציג האדריכל לביטול הרמפה נראית הגיונית ונכונה ותצמצם את השטח הנגזל מהשטח הפתוח ובנוסף אולי כדאי לעלות לגובה. כך נוכל לחסוך את השטח הירוק.

ראובן לדיאנסקי: חבל שלא מחזירים את הפרויקט לשולחן השרטוט. כדי לעשות חושבים מחדש.

נתן אלנתן: השתתפתי בכל הישיבות והסיור ויש לי בעיה עם הגישה הזו. מדובר במגרש חום ע"פ תוכנית צ' שקבעה קווי בנין ברורים למגרשים ציבוריים. דין אחד לכל ת"א, כל שכן צריך להיות ברמת אביב. אותה זרוע נמצאת 10 מ' מהבניין וזהו מרחק סביר. סה"כ מדובר על קומה מפולשת וקומה מעליה. אני יודע שיש מתנגדת אחת שהצליחה להביא את כולם נגד. כשקידמו את התוכנית ישבו עם ועד השכונה והסכימו. בימים האחרונה קבלנו מאות מיילים מתושבים ואני אומר דין אחד גם לרמת אביב וגם לכפר שלם ואני מציע לאשר את התוכנית כפי שהיא. אלו זכויות הבניה המותרות ואין שום סיבה לסטות מתוכנית צ'.

עודד גבולי : כל מילה בסלע.

דורון ספיר : המרחק בין בניין לבניין 10 מ' .

נתן אלנתן : מסביר במצגת לגבי הזרוע ומיקומה.

דורון ספיר : הייתי במקום והמרחק הוא סביר ויותר מזה. אין סיבה להפלות בין צפון העיר לדרום העיר לענין תכנית צ'. אני גם קבלתי מכתבים מתושבי השכונה בעיקר מכתבי סטנסיל (מקריא חלק מהמכתבים). ההתנגדות של התושבים מתייחס לגודל המתני"ס. אני מציע כי בהיתר הראשון נגביל את הבניה ל4,400 מ"ר כלומר להפחית כ-50% מהמטרים וכך נענה לבקשות התושבים. בתוכנית לא נוגעים, אני מציע שהועדה תענה לדרישות התושבים ותפחית המטרים של המבנה בהיתר עד 4,400 מ"ר במקום 8,800 מ"ר שהתושבים מתנגדים. אז מקבלים את ההתנגדות בחלקה ומזיזים את המבנה והזרוע ב2 מ' ומפחיתים .

ערן וקסלר : קו הבנין הצפוני יגדל ב-2 מ' והמבנה יועתק דרומה. והרמפה היא מעבר מינורי. הרוחב שלה הוא כמטר.

מלי פולישוק : הרמפה מתפתלת ולכן היא תופסת מקום.

דורון ספיר : אנחנו נענים לבקשת תושבי השכונה.

מלי פולישוק : כדאי לומר שע"פ תוכנית צ' אפשר לבנות 8,800 מ"ר.

דורון ספיר : אני לא שולל את תוכנית צ' והיא קיימת. במידה ובעתיד ירצו לבנות עוד שטחים העיריה לא תוגבל בגלל החלטה זו או אחרת. אנחנו תמיד שומרים עתודות. התב"ע שחלה על האזור היא צ'.

החלטת הועדה היא שההיתר הראשון יהיה לא יותר 4,400 מ"ר.

נתן אלנתן : ואם יבואו עם 5000 מ"ר.

ליאור שפירא : אז נדון לכשיבוא על אותו משקל אפשר להוריד ל 2,400 מ"ר.

ראובן לדיאנסקי : מה שווה ההחלטה בשלב דיון בהתנגדויות לענין שלב ההיתר. לא ידוע מתי יגיע שלב ההיתר? עדין לא קבלתי מענה לגבי ההשמדה של השטחים הירוקים במיוחד אם הרמפה תפעל רק בשבת או לא. הרמפה אמורה לשרת כשהמעלית לא תעבוד. ערך שמירת השטחים הירוקים עולה על בנית הרמפה. ערך השמירה על שטח הירוק גבוה ולכן אפשר לתכנן את הרמפה במקום אחר.

דורון ספיר : אני מציע להכניס להוראות התוכנית לשלבויות , בשלב א 4400 מ"ר ובהמשך בשלב ב' בהתאם לשיקול דעת הועדה ועד לתקרת ניצול זכויות הבניה המותרות בעת הוצאת ההיתר בהתאם לתב"ע התקפה.

ראובן לדיאנסקי : מה לגבי הזזת המבנה?

דורון ספיר : בשני מטר.

מלי פולישוק : לא ברורה השלבויות במקרה הזה.

דורון ספיר : בשלב א' בהיתר הראשון שיוצא עד 4,400 מ"ר. בשלב ב' ניצול זכויות הבניה בהתאם לתב"ע.

ראובן לדיאנסקי : ואיך תשמור על השטחים הירוקים?

דורון ספיר : ירשם שבמסגרת ההיתר במידת האפשר תהיה מינימום פגיעה בשטח הירוק.

הצבעה לגבי הצעתו של דורון ספיר לענין השלבויות :

בעד : דורון ספיר, נתן אלנתן וליאור שפירא

נגד : ראובן לדיאנסקי

נמנע : שמואל גפן

הועדה מחליטה :

לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתוכנית בהתאם לתנאים כדלהלן :

1. קו הבנין הצפוני בתכנית יוגדל ב- 2 מ' .

2. יוסף לתוכנית סעיף שלבויות לפיו :

1. בשלב א' ינתן היתר לבניה של עד 4,400 מ"ר.

2. בעת דיון בבקשה להיתר ידון שלב ב' לגבי ניצול יתרת זכויות הבניה.

3. תוסף הוראה לתכנית לפיה הבניה תתוכנן באופן שיבטיח מינימום פגיעה בשטח הירוק.

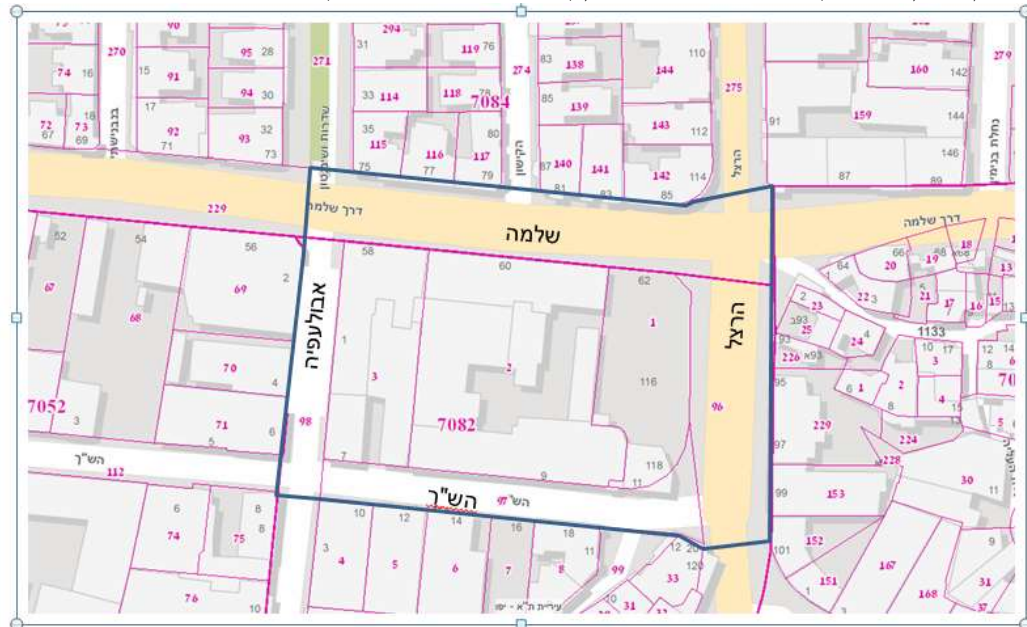
משתתפים : דורון ספיר, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, ליאור שפירא, גל שרעבי דמאיו

מס' החלטה	התוכן
28/03/2018	תא/מק/4465 - הוניהגמן
6 - 18-0006	דיון בדיווח הערות ועדה מחוזית לפי סעיף 109א

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

מיקום:

מגרש התחום ע"י הדרכים הבאות:
מצפון- דרך שלמה, מדרום-סמטת הש"ך, ממזרח- רחוב הרצל, ממערב- רחוב אבולעפיה.



כתובת:

שלמה 62-58, הרצל 116-118, סמטת הש"ך 11-7, אבולעפיה 1

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7082	מוסדר	חלק	97, 1-3	96, 98
7084	מוסדר	חלק	-	229

שטח התכנית : 13.305 דונם

מתכנן: אילן פיבקו אדריכלים

יזם: אגודת הכורמים הקואופרטיבית של יקבי ראשון לציון וזכרון יעקב בע"מ, סיטיאל סלאמה מגורים בע"מ
בעלות: אגודת הכורמים הקואופרטיבית של יקבי ראשון לציון וזכרון יעקב בע"מ, סיטיאל סלאמה מגורים בע"מ

רקע:

בתאריך 04.11.2015 פרוטוקול: 15-0019' אישרה הועדה המקומית את העברת התכנית לדיון בוועדה המחוזית להלן:

תיאור מטרות התכנית:

יצירת מתחם עירוני אינטנסיבי חדש המשלב מגורים, מסחר, ותעסוקה תוך הדגשת הרחובות העירוניים, שיפור המרחב הציבורי, שימור אופי המקום ומתן מענה לשטחי ציבור נדרשים ע"י יצירת שפ"פ עם זיקת הנאה לציבור ושטחי ציבור בנויים, שמירת רצף חזיתות מסחריות.
התכנית מאחדת את המגרשים בהסכמת הבעלים, משנה יעודי קרקע, מוסיפה זכויות בניה, ומגדירה מבנה לשימור.

התכנית מוגשת בהתאם לתמ"א 38 סעיף 23 בנוסח המשולב 2012 "תכנית מפורטת לחזוק מבנים" זכויות הבניה בתכנית זו והבינוי המחייב כוללות את תוספת הזכויות המתאפשרות מכח תמ"א 38 סעיפים 11-14.

הבינוי בתכנית זו הינו מקסימלי וכולל עד 200 יח"ד, בגובה משתנה בין 6 ל- 17 קומות. לא ניתן לחרוג מהגובה וממס' הקומות, וחריגה מהם תהווה סטייה ניכרת.

עיקרי הוראות התכנית:

1. קביעת שימושי מגורים, תעסוקה, מסחר, ושטחי ציבור בנויים.
2. הגדלת שטחי הבניה הכוללים מעל הקרקע לפי השימושים הבאים:
מגורים (19,670 מ"ר), מסחר (2,330 מ"ר) תעסוקה (4,500 מ"ר), שטחי ציבור בנויים (1,000 מ"ר), גזוזטראות (2,400 מ"ר).
3. קביעת שפ"פ בשטח 1,913 מ"ר, הכולל זיקת הנאה לשימוש ומעבר רגלי לציבור כמסומן בתשריט.
4. הרחבת דרכים בהיקף המתחם ברחובות אבולעפיה, הרצל, והש"ך.
5. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי, הכוללות בניה בקו 0 לרחובות ההיקפיים ושפ"פ מרכזי פתוח לרח' הש"ך. קביעת מס' קומות מקסימלי לרחובות ההיקפיים: 7 קומות לרחובות שלמה, ואבולעפיה, 8 קומות במבנה בפינת הרחובות שלמה והרצל, ובניין רב קומות בן 15-17 קומות בפינת הרחובות הרצל והש"ך.
6. קביעת שטח דירה כולל ממוצע שלא יפחת מ 80 מ"ר כולל ממ"ד, לא כולל שטחי גזוזטראות או 76 מ"ר במידה ובונים ממ"ק.
7. קביעת הוראות ביחס לשימור מבנה בדרך שלמה 60.
8. קביעת שימושי מסחר בקומת הקרקע לאורך הרחובות בהיקף המתחם.
9. קביעת הוראות תנועה וחניה והוראות לאצירת אשפה, פריקה וטעינה.
10. קביעת הוראות בנושא בניית שטחי ציבור במתחם.
11. קביעת מבנים להריסה.

"הועדה החליטה: לאשר להעביר את התכנית לדיון להפקדה בוועדה המחוזית בהתאם לחו"ד לעיל. במידה ותכנית המתאר תפורסם למתן תוקף תכנית זו תהיה בסמכות ועדה המקומית. ובנוסף לכשתובא תכ' העיצוב לאישור הועדה יש לבחון את הדברים הבאים: 1. יש לבחון אפשרות לחצר סגורה נלוות לשימוש ציבורי על חשבון השטח הפרטי הפתוח והשטח הפרטי הפתוח בזיקת הנאה. 2. לעניין המרפסות יש לבדוק אם ניתן למקם מרפסות בתנאים שלא יהווה תוספת זכויות או שינוי בתכנית המבנה."

בחינת התכנית בחדשה ביחס לתכנית המתאר תא/5000:

- התכנית המוצעת תואמת לתקנון, תשריט, ונספחי תכנית המתאר:
תא 5000 קובעת את היעוד כ אזור מעורב לתעסוקה ומגורים. תחום התכנון מסומן כמתחם להתחדשות עירונית 703ה', המאפשר רח"ק ממוצע לצורך גמישות תכנונית, תוספת 1 רח"ק מ 4 ל 5 עבור שימושים שאינם למגורים, בניה נקודתית חריגה לסביבתה באזורים המסומנים עד 8 קומות המאפשר עליה בדרגת גובה אחת (מ 8 ל 15 קומות + הקלות) מהמסומן בנספח העיצוב העירוני.
- התכנית סותרת את תכנית המתאר בשל טעות סופר שנפלה בגרסתה המאושרת. על-כן, התכנית מובאת לאישור הועדה המקומית בכפוף לחוות הדעת של היועמ"ש לאור טעות הסופר:
בתקנון תכנית תא/5000 סעיף 5.4, אזור תכנון 703ה' סעיף אחרון: "תוספת מעל לגובה המרבי המסומן בנספח העיצוב העירוני תותר עבור שימושים שאינם למגורים, בלבד"
לאחר המילה תוספת נשמטה המילה קומה.
סעיף זה, אינו משקף את הכוונה התכנונית כפי שנוסחה בהתנגדות מה"ע לתכנית המתאר שהייתה לאפשר בניה נקודתית חריגה לסביבתה ללא קשר לשימושים וזאת כחלק מהתמריצים להתחדשות עירונית בהוראות תכנית המתאר.
טעות זו נידונה עם הגורמים בוועדה המחוזית והוחלט שתתוקן על-ידם בהליך המקובל.

לאור החלטת הועדה (לעיל) מתאריך 04.11.2015 בוצעו העדכונים הבאים:

1. הועדה המקומית תהה רשאית לקבוע כי השפ"פ, ללא זיקת הנאה, ששטחו 270 מ"ר, יהיה בשימוש לטובת חצר סגורה נלווה לשימוש הציבורי. מיקומו וצורתו ייקבעו בתכנית העיצוב.
2. לעניין המרפסות, הצוות ממליץ למקמן בתחום קווי הבניין ללא שינוי בתכנית ולא בזכות הדרך. הנ"ל ייבחן במסגרת תכנית העיצוב.

חוות דעת צוות: מומלץ להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. עדכון זכויות בניה תת-קרקעיות בטבלה 5 בהוראות התכנית בהתאם לחוות הדעת של היועמ"ש לנושא זה.
2. תנאי לאישור תכנית העיצוב בוועדה, חתימת הסכם של היזמים מול אגף הכנסות מבניה ופיתוח לנושא תחזוקת השפ"פ עם זיקת ההנאה לציבור

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהבסיס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

פרטי התכנית מספר התכנית: 507-0236653 שם התכנית: מרחם הוונגמן ותא/4465		פרטי המבקש שם התכנית: 1. אגודת הכורמים חקלאות ופריסות של יקבי ראשליץ וזכרון יעקב 2. סיסטאל חשקנות בע"מ		פרטי המועצה עורך התכנית: אילן פיקו אדריכלים בע"מ מ.ר.: 32117
זיהוי הרשות והוועדה סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד):				
☐ "רגילה" (שעוד לא חוסמה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת	
סוג הרשות שם הרשות ובה חלה התכנית:				
סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד):				
תל אביב יפו				
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית והאשר את התכנית ☐ הוועדה הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן: יש לפירוש נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, וחזא לא בסמכות מקומית				
☒ הוועדה הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:				

0170-1706/96/0005-0000\$05.00/0

	מקבצים ראשיים: מגורים, משרדים, מסחר 1 ותעסוקה 1 מקבצים נוספים: מסחר 2 (עד 25%) סי 3.4.1 א' (1) שימושים כללים: מלונאות סי 3.1.1 (נ) ממנה לשימושים כללים בסעיף 1.6 3.4.1 א' (2) 3.4.1 (נ) (9) 3.4.3	אזור מעורב לתעסוקה ומגורים סי 3.4.1 א'	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגוש.
	שימושים עיקריים: מגורים, משרדים, מסחר 1 ותעסוקה 1 סי 3.4.1 א' (1) צפיפות:	אזור מעורב לתעסוקה ומגורים סי 3.4.1 א' סעיף 1.6 מקבצי שימושים	קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים האותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. מפרט מקבצי השימושים: סעיף 1.6
	מקבצים נוספים: מסחר 2 (עד 25%) סי 3.4.1 א' (1) מלונאות סי 3.1.1 (נ) ממנה לשימושים כללים בסעיף 1.6	אזור מעורב לתעסוקה ומגורים סי 3.4.1 א'	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ז-ח) מפרט מקבצי השימושים: סעיף 1.6
 200 יחידות דיור לדונם 35	- רחיק 4+1 - סי 3.4 אזור תכנון 703 - עליה מעבר לרחיק - הבטיחי על ידי תרומה משמעותית למרחב הציבורי והכללת הוראות לשימור אתר בתוכנית 3.1.3 (ג) (9) 3.1.4 (ח) - תוספת שטחי טרפסות מעל לרחיק	סי 3.4 אזור תכנון 703 סי 3.4.1 א' (ב)	קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בנייה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בנייה עד לשטח הבנייה המרבי.
	סי 3.1.5	בכל שטח העיר	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5
	תותר 'בניה נקודתית' חריגה לסביבתה: לפי סעיף 5.3.2 (ג)	נספח עיצוב עירוני מסומן באפור עד 8 קומות סי 3.4 אזור 703 מ'	קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בניה נקודתית' חריגה לסביבתה' ועלויות מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)
	בנייה בין קווי בניין לקוי מגיש (4.2.3) הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)	כלל שטח התוכנית	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) (הוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקוי המגרש, נטיעות ועצים).
 הנאמנות חיידי של המחלקה האסטרטגית	סעיפים 4.1.1	לפי תשרית אזורי העד	הקצאה לערפי ציבור - סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או הסרת שטחי בניה מיישע שאינו למגורים ליישע למגורים, רק אם נקבע בה הוראות בדבר הקצאה לטו פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.

	3.6.11 שטח פתוח מקומי 3.6.14 רחוב עירוני	נסיפח עיצוב עירוני (שלמה - רחוב עירוני)	קביעת תוראות למרחב הציבורי - סעיפים 3.6.18 – 3.6.21 תחזאות נכונות למטון אורזים חסאונים תחת הגדרה 'מרחב ציבורי' שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, רחוב עירוני, שטחני או מקומי.
	3.8.1 סי' (הנחיות כלליות – העדפת חולכי רגל, תחבורה ציבורית וכד') 3.8.2 דרך ערונית 3.8.2 ד' שכיב אנמיים נתיב העדפה לתחבורה ציבורית סי' 3.8.8 3.8.7 תקן חניה	נסיפח תחבורה	תוראות למרחב הציבורי – תחבורה – 3.8 כולל תוראות כלליות (3.8.1) ותוראות לנשאים הבאים: דרכים (3.8.2) חפירות מפלסיות (3.8.3) קווי מתחין (3.8.4) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5) חניונים ציבוריים (3.8.6) תקן חנייה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)
	קביעת מבנה לשימור בתיאום עם מחלקת השימור (מסומן בתשריט + סי' 4.1.1 חי' 4.1.2 ג')	מבנה או אתר לשימור; שטח בעל חשיבות תוראית לשימור בתוכנית	שימור – סעיף 4.3 תוראות כלליות (4.3.1) תוראות למרחב בנוי לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3) אתר שניקוח (4.3.4)
	תואמת חריד של המחלקה לאיכות הסביבה	לפי סעיף 4.4.1	איכות סביבה – סעיף 4.4 הגדרת תוכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חזות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מתוראות סעיף 4.4
	4.6.3 בריכות אגירה ורדיוסי מגן 4.6.4 - ניקוז	לפי סעיף 4.6	תשתיות – סעיף 4.6 ברק תשתיות כולל תוראות בנושאים הבאים: מגרש המועד לתשתיות (4.6.1) תשתיות כלליות להבנת תוכנית (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ניקוז (4.6.5) חשמל (4.6.6)

שימוש	תוכנית בסמכות תורה מקומית תחלה בשטח שחלה עליו תוכנית מילנית לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם תורה מקומית תחלה מוטמנת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (1א) (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו. א62 (א) למעט: (א4) – קביעת או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
-------	---

סעיף	מהות הסעיף	בתוכנית המפורטת
סעיף קטן (א)(1)	איתור החלוקה בחסמנה של מנרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל יחיד	סי 1.4
סעיף קטן (א)(4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתוכנית	סי 5
סעיף קטן (א)(5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	סי 4.1.2
סעיף קטן (א)(18)	קביעת הוראות לעניין חרישת מנפים, לעניין זכות מעבר או זכות לחעברת... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	נסמח חרישות מנפים השריט מוצב מוצע הכולל הפקעות מנפים בהתאם לסי 1.7

תצהיר יחתימות			
בדיקתי את סוגיית השמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחוק את המילתר) במסגרת סעיף (א) בסופס זת.			
שם וטעם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עידו גבולי, אדריכל	5780806-5		30.8.2018
שם וטעם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
חראלה אברהם ארן, עו"ד	2438776-9		30/8/2018

תאריך: 2017

העמית
נב' איילת סולמי - ראש ענף (מחשוב מוכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

בישיבתה מספר 0019-17' מיום 06/09/2017 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

אלון הרשקוביץ: התוכנית נידונה בנובמבר 2015 והומלצה להפקדה בפני הועדה המחוזית. היום לאחר אישור תוכנית המתאר אנחנו מביאים אותה לדיון בהפקדה של הועדה המקומית בסמכות מקומית. אין שינוי בתוכנית ממה שאשרתם בעבר.

הועדה מחליטה:

לאשר את התוכנית להפקדה בהתאם להמלצת הצוות.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, אהרון מדואל, ליאור שפירא.

דיווח על הערות הועדה המחוזית לפי סעיף 109א' להוראות התכנית:

1. שטחי חלחול- מדיניות הועדה המחוזית ותכנית המתאר תא/5000 קובעות כי יש להותיר 15% לפחות, תכנית על קרקעית ותת קרקעית משטח המגרש פנויה מכל בינוי לטובת חלחול מי נגר עילי. בהוראות התכנית מוגדר כי יותרו 20% שטחי חלחול, אולם הנחיה זו מופיעה בסעיף 4.2.1(4) , ומכאן שההנחיה חלה על תאי השטח ביעוד שפ"פ בלבד. יש לתקן את הוראות התכנית ולקבוע בפרק 6 להוראות התכנית את ההנחיה להותיר 15% תכנית על קרקעית ותת קרקעית פנויה מכל בינוי על כל שטח המגרש.
2. בנוסף, " ניתן להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים בשטח המגרש בהיקף הנדרש, במידה ויותקנו אמצעים אחרים להחדרת מי הנגר כדוגמת בורות חלחול, קידוחי החדרה וכדומה, ובכפוף לאישור רשות המים על פי דין".
3. הערה מס' 3 בטבלה 5, מאפשרת המרה בין השימושים, בתנאי שהשטח הכולל לשימוש מגורים לא יעלה על 19,670. היות ושטח זה הוא השטח המצוין ביעוד מגורים בטבלה 5, יש מקום לחדד את הסעיף ולומר כי לא תתאפשר המרת שטחים לשימוש המגורים.
4. יש לציין בטבלה 5 את מספר הקומות בתת הקרקע בתחום השפ"פ.
5. יש לציין את השטח הניתן להמרה לטובת שימוש מלונאות.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)

1. לקבל את הערות הועדה מחוזית ולהטמיע אותן בהוראות התכנית למעט הערות 3 ו-5 המנוסחות בהתאם לעמדת צוות התכנון.
2. לתת תוקף לתכנית.

בישיבתה מספר 0006-18' מיום 28/03/2018 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

נתן אלנתן לא משתתף

מהלך הדיון:

אלון הרשקוביץ: תוכנית המומלצת למתן תוקף ודיווח על הערות המחוז. בתוכנית לא הוגשו התנגדויות במשך 3 חודשים והטמענו את הוראות המחוז בתוכנית למעט שני סעיפים. ההערות כתובות בדברט ואלו הוראות טכניות והיו 2 סעיפים שהשארנו כפי שהם. מיטל להבי: למה הכוונה תוספת הקומות המותרות? אורלי אראל: את קוראת מהדיון להפקדה לאחר מכן ניתנה החלטה אחרת. אלון הרשקוביץ: 6.5 סלמה עד 7.5 קומות מיטל להבי: מה אומרת תוכנית המתאר? אורלי אראל: התוכנית תואמת את תוכנית המתאר. לא התקבלו התנגדויות ויש הערות של המחוז שאנחנו ממליצים לתת מתן תוקף לתוכנית.

מלי פולישוק : הנושא של 15% חלחול כיצד הדבר עובר את המסננת שלכם בלי 15% חלחול?
אלון הרשקוביץ : יש פרוצדורה מול מחלקת רשוי שצריך לקבל חו"ד רשות המים.
אורלי אראל : התב"ע נותנת הנחיה בעת הכנת תוכנית העיצוב והוצאת היתר אנחנו בודקים את הדברים
הללו התב"ע לא נכנסת לדקויות הללו. הועדה המחוזית הכניסה תיקונים שאנחנו מקבלים אותם.
אלון הרשקוביץ : ההתייחסות של המחוזית נבעה מטעות סופר שלנו.

הועדה מחליטה :

לאשר את התוכנית למתן תוקף בהתאם לחו"ד צוות.

משתתפים : דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, ליאור שפירא, גל שרעבי דמאיו

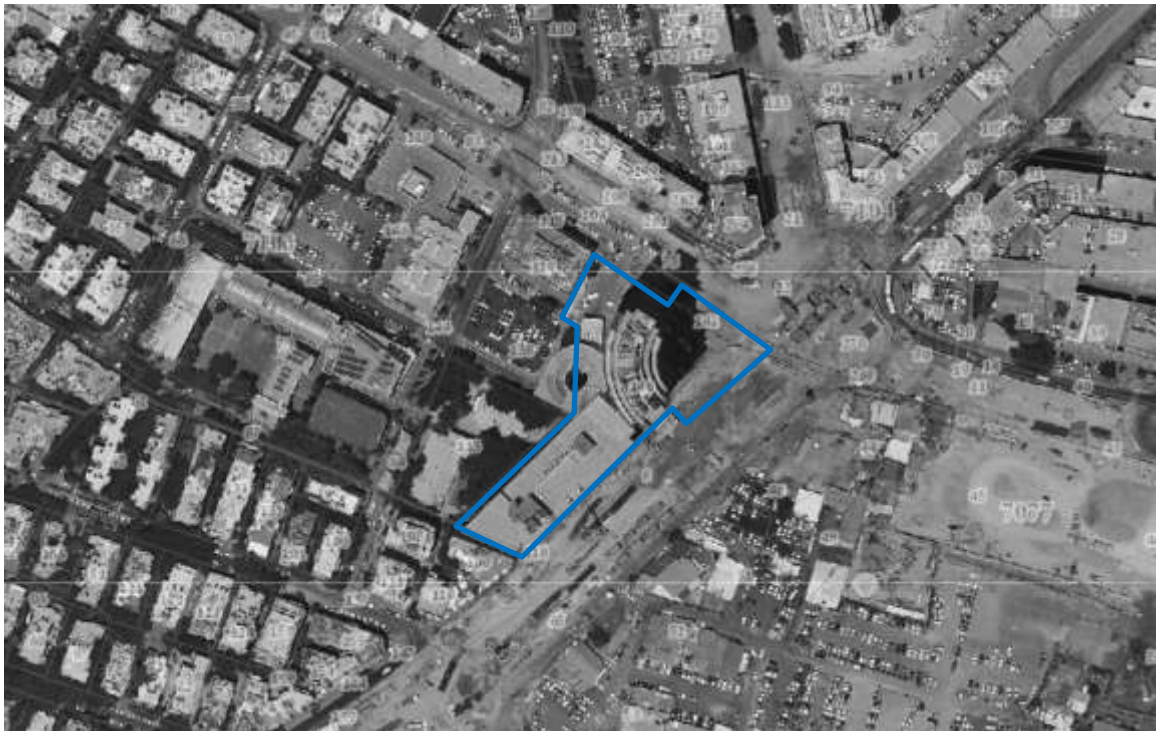
מס' החלטה	התוכן
28/03/2018	תא/מק/4621 - הרחבת תחנת קרליבך
718-0006 - 7	דיון בהתנגדויות

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

מיקום: רובע לב העיר.

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

כתובת: לינקולן 20, מנחם בגין 37-41



גושים וחלקות בתכנית:

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

שטח התכנית: 6.140 דונם

מתכנן: אדר' חן אבגי (אשכנזי) – 78ARC

יזם: ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו

בעלות:

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

מצב השטח בפועל:

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

מדיניות קיימת:

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

מצב תכנוני קיים:

תמ"מ/1/5 על תיקוניה:

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

תת"ל 71ב:

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

תכנית המתאר הכוללת תא/5000:

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

תב"ע תקפה: תא/מק/3639

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

תב"ע תקפה: תא/2260 על תיקוניה

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

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:

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

פירוט יעדים/שימושים:

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

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

בימים אלה מוקמת תחנת רכבת קלה תת קרקעית בצומת מעריב, בהתאם לתכנית תמ"מ 1/5 ותא/מק/3639 שקבעו את אחת היציאות על רחוב לינקולן (מקבץ מדרגות קבועות ומדרגות נעות על לינקולן, פיר מעלית נפרד על דרך בגין). משמעות מיקום המדרגות במקומן המתוכנן הוא הצרת המדרכה על רחוב לינקולן לרוחב כ-4.5 מ' בלבד, רוחב אשר הינו צר למעבר באזור פעיל כיום, אשר תנועת הולכי הרגל והאופניים בו רק תגבר בשנים הקרובות. התכנית תאפשר שינוי כניסות ויציאות לתחנת קרליבך כתיקון לתכנית תא/מק/3639 המאושרת. היציאה תוסט לתחום הכיכר הקיימת של "בית רובינשטיין" תוך ניצול מפלס הכיכר המונמכת ממפלס הרחוב. הסטת המדרגות והצמדת המעלית אליהן תאפשר הרחבת מדרכות רחוב לינקולן ודרך מנחם בגין. מדרגות הכניסה והיציאה של התחנה ישרתו גם את בניין המשרדים הקיים, ויחליפו את גרמי המדרגות הקיימים כיום. כחלק מתכנון היציאה מהתחנה ישתנה תכנון הרחבה כולה, והרחבה תקבל הנגשה וחשיפה לאלפי הנוסעים שיעברו ביציאה זו מדי יום מבלי שתופרע הפעילות ברחבה עצמה. התכנית הינה שלב ראשון מתכנית כוללת למגרש המסחר לתוספת זכויות ע"פ תא/5000. ההפקעה בתכנית זו תחשב כהקצאה לצרכי ציבור בתכנית שתקודם. לשם כך נחתם כתב התחייבות והצהרה בלתי חוזרת ע"י חברת "אברהם רובינשטיין" אשר על פיו נמנעת החברה מהגשת התנגדות לתכנית ומוותרת ויתור מלא על כל תביעה וטענה בנוגע להרחבת הדרך לרבות טענה לפי סעיף 197. ע"פ כתב ההתחייבות, העיריה הודיעה כי אחזקת הכניסות והיציאות שישמשו גם ככניסה ויציאה מהבניין תעשה ע"י העיריה ו/או נת"ע.

טבלת השוואה:

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

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

לא בוצעה התייעצות עם הציבור

זמן ביצוע:

מיידי

ממליצים על הפקדת התכנית

תל אביב יפו

שם התכנית תאריך/שנה 5672 תחנת קולביץ		מנהל התכנית רעידת המקומית לתכנון ובניית תל אביב-יפו		שם התכנית תאריך/שנה 5672 תחנת קולביץ		שם התכנית תאריך/שנה 5672 תחנת קולביץ	
יחידת השרות והועדה סוג הועדה (יש לסמן אחד בלבד)							
☐ עיריילתי (שעד לא תוסמכה)		☐ עצמאית		☐ עצמאית מיוחדת		☐ עצמאית עם תכנית מתאר כללית	
סוג השרות שם השרות (בה חלה התכנית)							
תל אביב יפו		☐ עירונית		☐ כפרית		☐ יש ☐ אין	
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה							
התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא חוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:							
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שחוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:							

תאור כללי של חתוכיות רכב המפורטת המוצגת תכנית להרחבת דרך לטובת הרחבת תחנת תחבורה על מנת לאפשר הנדסת המרחב הציבורי במסלול הרחוב	מסלול הסעיף כרוס לעניין עמדת ועדה מובנית 62 א' ו' חוק תחבורה חשובה	מחזור הסעיף כרוס סיכום ועדה עצמאית עם תוכנית עתידית לעניין (בתחילת תוכנית ו' 5000 מ' (מ' 12.12.2016) חוק
תכנית חינוך בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים הקשורים את תוכנית המתאר הכללית 5000, כמפורט להלן		
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר קביעת שטחי בנייה ותת קרקעיים - 3.1.5	ו' חוק חשט מובנית המתאר 62 רחוב מנחם בגין	חוקמת חוקמת מובנית מובנית 3.1.5 א' ו' ו' ו' ו' בנות הקרקע שטחי בניה בחוק של עד 2 רוחב למתקני השטח
קביעת חוראות למרחב הציבורי - 3.6.10 3.6.1 חוראות נבנות למנון אזורי המאגרים תחת החוראות מרחב ציבורי (שטח מרחב מרחב, ים, מרחב חוף, שטח שטח מרחב, שטח מרחב ציבורי, שטח מרחב מרחב) כבר עיריית, ביר ירוק מרחב ציבורי, עיריית או מרחב, מרחב ציבורי, שטח מרחב, שטח מרחב דך מרחב מרחב מרחב מרחב דך מרחב מרחב, בית עיריית, אזור למרחב	61 רחוב מנחם בגין	3.6.1 א' ו' ו' ו' שטחים 3.6.14 חוראות מרחב מרחב מרחב

הוראות למערכות תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) הוראות לטוואים הבאים: דרכים (3.8.2) המדידות מסלוליות (3.8.3) קווי מתעין (3.8.4) סרטי תחבורה משולבים (3.8.5) תנועים ציבוריים (3.8.6) תקן תעידה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)	מתוכם צירוני עיג הקו האדום והקו הירוק דרך עורקית רב עירונית	3.8.5 (א) מתחילים עירוני – קבועת זמנות בניה	שטחי בניה למספר במק 5 בהוראות התכנית לעניין עיג דרך מוגנת
--	---	---	--

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיף חוק בסטיליה בתוכנית הסתמך - לפי סעיף 1462(ד) תוכנית בסטיליה ועדה מקומית החלה בשטח של תוכנית בוללנית לא תסתור את תוכנית הכוללנית, האולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן 1462(א), ובן בסעיף קטן (א) למעט מסקאות (א4), (א5), (א6) ו- (א7) שבו. 1462 (א) למעט: (א4) – קביעה או שנוי לזכות וקומות, (א5) – שינוי חלוקת שטחי בניה בין יישובים שונים, (א6) – חלוקת מספר יחיד, (א7) – תוספת שטחי בניה בדיווח עירוני.	סעיף חוק באמצעים לעיסוק לא סעיף 1462(ד)
הרחבת דרך לטובת הרחבת שטח תחנת הרכיב "קריילבן" והנולית, המרכז הציבורי-ממלכתי והרחוב לינקולן ודרך בצץ	מחנות הסעיף הרחבת והארכת דרך בתוואי מאושר בתוואי למפרט בסעיף	סעיף קטן 1462(א)
קביעת עקרונות פיתוח מזחים לתכנון חנייה והוצאת מנועים תחת הרכיב "קריילבן" ושילוב מתקנים וטריטוריים בשטח החנייה, וכן לתכנון רחבת החנייה לבניין "ירובינסקי", בתיכון לתכנית תאמק/על 3439 ולתכנית תאמק/על 2266	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיגוב אדריכלים	סעיף קטן 1462(א5)
חסדרת זיקת האה קיימת עייף חיתר מעל חקראט בלבד על רחוב "לינקולן", בתוואי המגרש המסחרי	קביעת הוראות לעניין חריטת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות לחנייה... ולעניין המקעת קרקע הערשת לצורכי ציבור... בהתאם למפרט בסעיף.	סעיף קטן 1462(א7)

תצהיר ותמימות			
בדקתי את סוגיית הסטיות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסטיות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המסמך) כמסומן בסעיף (א) בטופס זה.			
שם וטעם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
שירי גבול, אדיר	052082013		15.9.17
שם וטעם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
נרדאה אברחם און,	2438976-7		12.9.2017

ת.ז. 207

חתימות
ב"א אילנה סולמי – ראש ענף (מחשב מוזכרות ועדה בתוואי)
צוות תכנון

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

מהלך הדיון:

מיכל בלייכר :

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

התכנית מציעה הפקעה והפיכת שטח זה לדרך.

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

הועדה החליטה:

לאשר את התוכנית להפקדה

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

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

פרטי תהליך האישור:

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 7681 בעמוד 4509 בתאריך 23/01/2018.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

18/01/2018	The Marker
18/01/2018	ישראל היום
19/01/2018	העיר

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

עודד גבולי רחוב פילון 5 תל אביב - יפו 64518

1. תיקון שני סעיפים שתואמו מול נת"ע ונשמטו במהלך הזנת הקובץ במבא"ת מקוון:

נוסח שסוכם עם נת"ע טרם הפקדה	נוסח בעת הפקדה
6. הוראות נוספות 6.1 בינוי ו/או פיתוח 1. תכנון מפורט של רחבת הכניסה החדשה אל הבניין יכיל את דרכי הגישה אל תחנת הרכבת ואל הבניין כולל, יחליף את מדרגות רחבת הכניסה לבניין, ואת הגישות לתחנה התת קרקעית המבוצעות ע"י נת"ע על רחוב לינקולן (מדרגות) ועל דרך מנחם בגין (מעלית ופיר אוורור) ע"פ התכנון המקורי, ויכיל את כל המתקנים ההנדסיים הנדרשים לתפעול התחנה בתחום ההפקעה. 2. הגישה לתחנה התת קרקעית המבוצעת ע"י נת"ע ע"פ התכנון המקורי תבטל רק עם הפעלה מלאה של הגישה החדשה מכח תכנית זאת. 3. תכנון מפורט של רחבת הכניסה החדשה בתחום מגרש הדרך המוצעת והמגרש המסחרי יהיה באחריות "אברהם רובינשטיין ושות' חברה קבלנית בע"מ", יתואם עם נת"ע, ויאושר ע"י מה"ע לעניין גבולות וגאומטריית הקיר הדרומי, חומרי הגמר, גישה זמנית וקבועה, מפלסי הפיתוח, ניקוז, נגישות, נטיעות, מיקום עמדות שמירה וכדומה. 4. התכנון לביצוע, שלביות הביצוע והתארגנות האתר תתחשב ותאפשר פעילות שוטפת של ביצוע ותפעול התחנה ושל המבנה במגרש המסחרי בזמן העבודות. 5. יש לתאם עם נת"ע מיקום גנרטורים, מיכלי דלק ופונקציות נוספות של המבנה והרחבה במגרש המסחרי, קבועים וזמניים לצרכי עבודות הביצוע.	6. הוראות נוספות 6.1 בינוי ו/או פיתוח 1. תכנון מפורט של רחבת הכניסה החדשה אל הבניין יכיל את דרכי הגישה אל תחנת הרכבת ואל הבניין כולל, יחליף את מדרגות הירידה הקיימות אל רחבת הכניסה לבניין, ואת הגישות לתחנה התת קרקעית המבוצעות ע"י נת"ע על רחוב לינקולן (מדרגות) ועל דרך מנחם בגין (מעלית ופיר אוורור), ויכיל את כל המתקנים ההנדסיים הנדרשים לתפעול התחנה בתחום ההפקעה. 2. תכנון רחבת הכניסה החדשה בתחום הדרך המוצעת והמגרש המסחרי יהיה באחריות "אברהם רובינשטיין ושות' חברה קבלנית בע"מ", יתואם עם נת"ע, ויאושר ע"י מה"ע לעניין חומרי הגמר, גישה זמנית וקבועה, מפלסי הפיתוח, ניקוז, נגישות, נטיעות, מיקום עמדות שמירה וכדומה. 3. שלביות הביצוע והתארגנות האתר תתחשב ותאפשר פעילות שוטפת של התחנה ושל המבנה במגרש המסחרי תוך כדי ביצוע.

7.2. מימוש התכנית	7.2. מימוש התכנית
1. בזמן תקופת בניית הגישה החדשה לתחנה ולכיכר תתאפשר גישה זמנית לרחבת הכניסה לבניין ממפלס רחוב לינקולן, באופן שלא יפגע בפעילות השוטפת בבניין.	1. בזמן תקופת בניית הגישה החדשה לתחנה ולכיכר תתאפשר גישה זמנית לרחבת הכניסה לבניין ממפלס רחוב לינקולן, באופן שלא תפגע הפעילות השוטפת בבניין.
2. עם פתיחת האפשרות לכניסה ויציאה לתחנה התת קרקעית בהתאם לתכנית זו תיסגר הכניסה המקורית לתחנה אשר על רחוב לינקולן (מדרגות) ודרך בגין (מעלית), ושטח המדרכות יורחב.	2. עם הפעלה מלאה של הכניסה והיציאה לתחנה התת קרקעית בהתאם לתכנית זו, תיסגר הכניסה המקורית לתחנה אשר על רחוב לינקולן (מדרגות) ודרך בגין (מעלית), ושטח המדרכות יורחב.

2. אי התאמה בנושא רצועת המתע"ן בתשריט מוצע קיים

התקבלה הערה מהועדה המחוזית שתשריט מצב מוצע לא מציג את רצועת המתע"ן המופיעה בתשריט מצב קיים. התכנית הופקדה עם תשריט מצב קיים, שהופק בתחילת העבודה על התכנית, בו מסומנת רצועת המתע"ן בהתאם לתמ"א 23 א' 4. תשריט המצב המוצע מכיל התייחסות לתת"ל 71 אשר אושרה תוך כדי תהליך העבודה. תת"ל 71 דייקה את תחום רצועת המתע"ן. לו היה מופק כעת תשריט מצב קיים מתוך ה-GIS, לא היה מציג את רצועת המתע"ן ע"פ התמ"א, אלא ע"פ התת"ל. מבקשים לתקן את תשריט המצב קיים לפי המידע החדש.

3. קו בניין למגרש מסחרי סותר מצב קיים

הגדרת קווי בניין במגרש המסחרי הינה עפ"י התכנית המופקדת "בהתאם לתכנית מאושרת". לאחר הפקעת שטח קרקע מתוך המגרש למסחר לטובת דרך מוצעת, קווי בניין שיוגדרו בנסיגה מהגבול החדש יביאו לחריגת בניה לכאורה. מבקשים לתקן את הגדרות קווי הבניין, כך שקו הבניין במגרש המסחרי בפאה הגובלת עם מגרש הדרך המוצעת יהיה 0. חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז) מומלץ לקבל את התנגדות מה"ע במלואה ולתת תוקף לתכנית.

בישיבתה מספר 0006-18' מיום 28/03/2018 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

מיכל בלייכר: תכנית הרחבת תחנת קרליבך אושרה להפקדה בינואר 2018. מוגשת התנגדות מהנדס העיר הכוללת שלושה תיקונים טכניים המפורטים בהתנגדות. הסוגיות פורטו באמצעות מצגת. שמואל גפן: אם הפקעתם שטח אז אפשר ניתן לשנות קו בניין? מיכל בלייכר: במסגרת מדידה להיתר, עלה צורך להגדיר קווי בניין במגרש המסחרי עפ"י התכנית המופקדת, לאחר הפקעת השטח, כך שקו הבניין במגרש המסחרי בפאה הגובלת עם מגרש הדרך המוצעת יהיה 0.

הועדה מחליטה:

לקבל את התנגדות מהנדס העיר לתקן את התכנית ולתת תוקף לתוכנית.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, גל שרעבי דמאיו

מס' החלטה	התוכן
28/03/2018	תא/4348 - ידיעות אחרונות עזריאלי
8 - 0006-18	דיון בהבהרת החלטה ובחירת חלופה לתועלות ציבוריות

מטרת הדיון: דיווח החלטת ועדת המשנה להתנגדויות בועדה המחוזית מיום 10.7.17

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מחוזית

מיקום: זרוע המערב הצפוני

תיאור גבולות:

צפון: רחוב נוח מוזס

דרום: רחוב גבעת התחמושת

מזרח: נתיבי איילון

מערב: רח מנחם בגין

כתובת: דרך מנחם בגין 132-138

גושים וחלקות בתכנית:

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

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



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

יזם: קבוצת עזריאלי

בעלות:

השקעות בית יהודה בגוש 7106 בע"מ

ידיעות-אחרונות בע"מ

קבוצת עזריאלי בע"מ

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

עיריית תל אביב-יפו

מצב השטח בפועל:

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

מדיניות קיימת:

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

מצב תכנוני קיים:

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

מצב תכנוני מוצע:

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

מטרת התכנית:

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

עיקרי הוראות התוכנית:

מגרש ידיעות (תא שטח 1):

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

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

5. שינוי בקווי בניין.

6. שינויים בבינוי :

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

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

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע
זכויות בניה על קרקע	מ"ר	שטחים עיקריים - 41,275 מ"ר	145,200 מ"ר שטחים כוללים
		שטחי שרות - 35,050 מ"ר (כולל זכויות בניה למבנה חניה עילי בשטח של 19,000)	
		85,675	
זכויות בניה על / תת קרקע	מ"ר	שטחי שרות - 9,350 מ"ר	
זכויות בניה תת קרקע	מ"ר	שטחי שרות - 35,000 מ"ר	עד 51,000 מ"ר
גובה המגדל	קומות	עד 53 קומות	עד 80 קומות
	מטר	עד 207 מ'	עד 350 מ' כולל עגורנים
תכסית		סה"כ התכסית המבונה בתחום המגרש במפלס הקרקע לא תעלה על 70%. תכסית המגדל לא תעלה על 24%.	סה"כ התכסית המבונה בתחום המגרש במפלס הקרקע לא תעלה על 70%. תכסית המגדל לא תעלה על 24%.
מקומות חניה		עפ"י תקן חנייה בתכנית תא/2599 - 1,078 מקומות חנייה	1,100 מקומות חנייה בתוספת של עד 50 מקומות עבור שטחי ציבור
מרפסות		עפ"י תקנות חוק התכנון והבנייה	תותר תוספת שטחים עיקריים מעבר לרח"ק בהיקף של עד 4,000 מ"ר עבור מרפסות מקורות, למגורים ודיוור מוגן בגבולות תכסית וגובה המגדל.
שימושים			
מגורים		19,000 מ"ר שטחים עיקריים	עד 19,000 מ"ר שטחים עיקריים
מסחר		1,000 מ"ר שטחים עיקריים	עד 15,000 מ"ר שטחים עיקריים
תעסוקה		21,275 מ"ר שטחים עיקריים	לפחות 21,275 ועד 48,000 מ"ר שטחים עיקריים (הכוללים שטחי ציבור)
מלונאות		0	יותר להמיר שטחי תעסוקה למלונאות
דיוור מוגן		0	עד 14,000 מ"ר שטחים עיקריים
מרפסות			עד 4,000 מ"ר

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

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

שימושים:

מגרש ידיעות (תא שטח 1): מסה"כ השטחים העיקריים בתכנית, השטח למגורים לא יעלה על 19,000 מ"ר שטחים עיקריים. השטח לתעסוקה לא יפחת מ- 21,275 מ"ר שטחים עיקריים. השטח למסחר לא יעלה על 15,000 מ"ר שטחים עיקריים. יתווספו שימושים לדיוור מוגן ומלונאות.

ניתן לחרוג מעבר ל 25% עבור שימוש מגורים, כפי שמקובל במע"ר הצפוני ולהגיע עד ל-35% מגורים (לא כולל מרפסות), בתנאי שיתווסף שימוש של דיוור מוגן. ניתן לתכנן עד 200 יח"ד של דיוור מוגן בשטח ממוצע של 55 מ"ר לדירה (כולל ממ"ד במידה ויהיה).

מגרש מרכז עזריאלי (תא שטח 2):

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

שימושים תת קרקעיים:

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

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

גובה הבניה:

מגרש ידיעות (תא שטח 1):

1. גובה בניה מרבי בתחום המגרש לא יעלה על 350 מ' מעל פני הים (במקום 207 מ' על פי תכנית תא/2599), בגובה כולל של 80 קומות, כולל עגורנים, קומות טכניות, מתקנים, תרנים ואלמנטים אדריכליים.

2. גובה קומה טיפוסית יקבע בתכנית עיצוב אדריכלי בכפוף למדיניות מהנדס העיר.

3. קומת המרתף העליונה תהיה בגובה של עד 7.5 מטר ברוטו.

4. יבחנו שילוב חללים כפולים באישור מהנדס העיר ויפורטו בתכנית עיצוב אדריכלי.

מגרש מרכז עזריאלי (תא שטח 2): ללא שינוי

קווי בנין:

מגרש ידיעות (תא שטח 1):

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

2. קו בניין צפוני - 8 מ' לחמשת הקומות הראשונות למגדל ובשאר הקומות קו בניין יהיה עד 5 מ', ללא עמודים בקומת הקרקע.

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

3. **קו בניין מערבי** - (מנחם בגין) 8 מ'. במידה ולא יתאפשר קו בניין 8 לאורך תחנת הרק"ל המתוכננת, ניתן יהיה לבחון הקטנת נקודתית של קו הבניין עד 6.5 מ'. ניתן לבלוט מעבר לקו בניין זה לשם עיצוב אדריכלי של הבניין עד 2 מ' מקו בניין (6 מ' מגבול מגרש) ובלבד, שלא ימוקמו עמודים או אלמנטים אחרים בתחום המרווח הקדמי בקומת הקרקע.
4. **קו בניין דרומי** - 0 מ'. ניתן יהיה לבנות בניין מסחרי ואת קומות המרתף ברצף עם מרכז עזריאלי.
5. במסגרת תכנית העיצוב ניתן לאשר חריגה מקו בניין עבור תוספות אלמנטי הצללה, הוספת גגון, פרגולה וכל אמצעי לעצירת/הקטנת רוחות והצללה לנוחות הולכי הרגל מעל זיקת ההנאה. מיקומם ייקבע בתכנית עיצוב אדריכלי כתנאי להיתר בנייה ובלבד, שלא יפגע במעבר חופשי בתחום זיקת ההנאה לציבור במרווחים הקדמיים.

שטח מרפסות:

מגרש ידיעות (תא שטח 1):

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

תנועה, חניה, מרתפים:

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

שלביות:

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

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

זיקות הנאה:

מגרש ידיעות (תא שטח 1):

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

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

מגרש מרכז עזריאלי (תא שטח 2):

תקבע זיקת הנאה להולכי רגל בהיקף המגרש ברחובות גבעת התחמושת ובגין ברוחב 8 מ' ובדופן האילון ברוחב של 6 מ'. תחום זיקות ההנאה ברוחב זה ייקבע בנספח בינוי ופיתוח כתנאי להעברת התכנית לוועדה המחוזית.

בשטחים אלו יותר להציב כסאות ושולחנות עבור המסחר ותותר סגירת חורף בשטח שמעבר לרוחב תחום זיקת הנאה שהוגדר ובכפוף לאישור מהנדס העיר.

הנחיות בנייה ירוקה:

מגרש ידיעות (תא שטח 1):

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

ביסוס וקירוי איילון:

מגרש ידיעות (תא שטח 1):

יסומן בתשריט תחום עבור קירוי איילון בהסטה מגבול המגרש המזרחי לכיוון מערב לאורך כל המגרש ביעוד "מסדרון לתשתיות תת קרקעיות". רוחב הרצועה יקבע ע"י מהנדס העיר לפני העברת המסמכים ללשכת התכנון המחוזית.

בתחום זה תתאפשר בניית מרתפי חנייה בכפוף לתיאום ואישור מה"ע על מנת להבטיח את התנאים הפיזיים וההנדסיים לקירוי איילון בתחום התכנית. בתחום זה ניתן יהיה לבצע ביסוס לקירוי איילון וכן תשתיות הנדסיות נלוות כגון מעברים ויציאות למילוט. ביצוע, תפעול ואחזקה שוטפת של התשתיות לקירוי איילון יוסדרו בהסכם נלווה לתב"ע בין יזם התכנית ועיריית תל אביב-יפו אשר חתימה עליו תהיה תנאי לקבלת היתר בניה למגדל.

זמן ביצוע:

זמן ביצוע בתוך כ- 15 שנים.

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

חוו"ד צוות:

ממליצים לאשר את התכנית המוצעת בכפוף לתנאים הבאים:

- שימושים - שטחי המגורים הכוללים יעלו מ 25% מגורים ל 35% לשם הוספת דיור מוגן. במידה ולא ימומש דיור מוגן, היקף המגורים יהיה בשטח שלא יעלה על 25% מסך השטחים הכוללים. מימוש הדיור המוגן הוא בתנאי ששטחי התעסוקה והמלונאות לא יפחתו מ 48,000 מ"ר שטחים עיקריים.
- דיור מוגן מוזל – באם יבנה דיור מוגן, ייחתם הסכם עם עיריית תל אביב לגבי הקצאת יח"ד לדיור מוגן עם הסדרי תשלום מסובסדים. היקף, תמהיל היחידות, מיקומן והסדרי התשלום, יקבעו מול אגף ההכנסות ואגף השירותים החברתיים, כתנאי להיתר בניה.
- זיקת הנאה / זכות מעבר להולכי רגל –
רחובות בגין וגבעת התחמושת - יש לאפשר מדרכה ושביל אופניים רציף ברוחב כולל של 8 מ' על חשבון רוחב דרך השרות/ חניות בחזיתות הבניין/ ערוגות קיימות בשטח גבול מגרש עזריאלי.
במידה ובדיקה תכנונית/הנדסית תראה כי לא ניתן למקם זכות מעבר ברוחב הנ"ל באופן רציף, ניתן יהיה להפריד בין המדרכות לשבילי האופניים ובלבד שחתך רצועת הולכי הרגל ורוכבי האופניים יהיה ברוחב של 8 מ' לכל אורכו.
טיילת האיילון המזרחית – יש לאפשר מדרכה ושביל אופניים ברוחב כולל של 6 מ' בשטח מגרש עזריאלי.
יש לבחון אפשרות לגרמי מדרגות ומעליות המחברים את הגשר הקיים והעתיד מטיילת האיילון למפלס הקניון / תחנת הרכבת.
מעברי הולכי הרגל ושבילי האופניים יפורטו בנספח בינוי ופיתוח, שהינו תנאי להעברת החומר למחוז ויובטחו באמצעות רישום זיקת מעבר.
- שטחי ציבור - בהתאם להוראות תכנית המתאר לקביעת היקף שטחי ציבור בשטחי תעסוקה, יש להקצות עבור שטחי ציבור לטובת העירייה 2,025 מ"ר ברוטו או שטח קומה במגדל, מתוך סך השטחים המוצעים בתכנית. במידה ושטח קומה יהיה קטן מ 2,025 מ"ר, ניתן להוסיף שטחים בקומה מעל. מיקום השטח יקבע בתכנית העיצוב. שטחי הציבור יהיו עם כניסה נפרדת ככל שניתן. שטחים אלה ישמשו עבור מבנים לצרכי חינוך, דת, תרבות, ספורט, נופש וקהילה ובהתאם לאופי הפרויקט. במידה וידרשו גני ילדים, חצרות גני הילדים ימוקמו על גג המבנה הנמוך.
- חזית מסחרית - יש ליצור חזית מסחרית רציפה ונגישה בתחום הכיכר. קומת הקרקע של הקניון והמגדל בדופן הפונה למוזס ולאילון בתחום המגדל, יכלול לפחות 70% חזית מסחרית מהחזית הפונה לרחובות אלו. גאומטריה, אורך וחלוקת החזית המסחרית תיקבע בתכנית העיצוב.
- כמות ותמהיל יח"ד - במידה ותמהיל יח"ד יהיה בהתאם למדיניות המע"ר הצפוני, קרי 290 יח"ד בגודל של 65 מ"ר בממוצע, אזי 29 יח"ד תשמשנה לטובת דיור בר השגה בהתאם למדיניות העירייה.
- חברת ניהול ואחזקה - הבטחת תחזוקת חלק המגורים במגדל יהיה בהתאם להחלטת הועדה המקומית בנושא.
- קווי מתע"ן - התכנית תהיה כפופה להוראות תממ/5/1 על שינוייה.
- חיבור לרכבת ישראל - בהתאם לסעיף 3.8.5 בתכנית המתאר המופקדת, מרכז עזריאלי סמוך למרכז תחבורה **משולב (מתח"מ)**, עליו חלה ההוראה הבאה:

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

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

10. תנאים להעברת התכנית לוועדה המחוזית לדיון להפקדה:

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

11. תנאים להפקדת התכנית:

אישור רשות התעופה ומשרד הביטחון.

12. תנאים לקבלת היתר בנייה עבור מגרש ידיעות אחרונות:

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

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

13. תנאים לאכלוס מגרש ידיעות אחרונות

השלמת כל השיפורים המוצעים בתחום מרכז עזריאלי.

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

מהלך הדיון:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

דורון ספיר: דיור מוגן זו מטרה ראויה.

אהרון מדואל: סטייה מדיוור מוגן תהווה סטייה ניכרת?

דורון ספיר: בוודאי.

מיטל להבי: צריך לתת יותר מקום וחשיבות לנספחי התנועה.

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

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

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

בחוות האנרגיה של עזריאלי.

אורלי אראל: מענה:

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

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

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

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

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

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

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

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

מרפסות – נתנו זכויות בניה למרפסות.

ארנון גלעדי: מה עם ההתייחסות לתנועה בנחלת יצחק?

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

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

אורלי אראל: כן, ע"י הכנת תב"ע נוספת.

מיטל להבי: לגבי החניה, אני רוצה להציע הגדלת חניה ללא חפירה נוספת ע"ח המסחר התת קרקעי עם אמירה ששטחים אלו ישנו יעוד למסחר בעת הקמת הרכבת. בנוגע לדרישות לשטחים ציבוריים, צריך לקבוע ייעוד כבר בשלב זה.

דורון ספיר: הייעוד ייקבע בשלב הוצאת ההיתר.

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

עודד גבולי: יש כניסה ממוזס.

(יש ויכוח)

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

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

מול אגף הכנסות ואגף השירותים החברתיים, כתנאי להיתר בנייה.

דורון ספיר: מינימום 10%.

מיכאל בלייכר: אם יהיה דיוור מוגן המינון יקבע בהמשך.

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

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

מיטל להבי: האם בכל המשימות אתם מתחשבים?

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

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

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

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

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

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

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

לעמידה בקווי הבנין וללא פגיעה בקומת הקרקע

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

מסחרי נוסף אנחנו לא נרצה לנצל.

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

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

העלה לאחר ההחלטה:

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

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

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

הצבעה:

מי בעד התוכנית

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

ארנון גלעדי לא השתתף בהצבעה- נמנע

החלטה:

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

פרטי תהליך האישור:

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

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

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

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

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

הרוקמים 26 מרכז עזריאלי בנין A חולון 5885849	אלי כהני נת"ע
מרכז עזריאלי 5 תל אביב 6702501	בבלי חגית עו"ד
ת.ד. 32294 תל אביב - יפו 6132201	חברת נתיבי איילון בע"מ
ת.ד. 57109 תל אביב - יפו 6157002	טופז פלד - משרד התעבורה
רחוב פילון 5 תל אביב - יפו 64518	עודד גבולי
יגאל אלון 110 תל אביב 61180 ת.ד. 18085	רכבת ישראל

טבלת התנגדויות ידיעות אחרונות

מס' התנגדות	מתנגד	נושא	מהות/פירוט	תשובת עיריית תל אביב
1, 2	התנגדות מה"ע	מטרות והוראות התכנית סעיף 2.1	הפרדת מטרות והוראות עבור מגרש ידיעות ועבור מגרש עזריאלי. במטרות מגרש עזריאלי יש לכתוב "שיפור וחיזוק המרחב הציבורי" . בסעיף א' (ידיעות) "עד" 110,200 מ"ר עיקרי ואחרי 142,235 מ"ר "שטחים כוללים" .	תכנית הרחבת מרכז עזריאלי תא/ 4348 כוללת שני תאי שטח; <u>תא שטח 100</u> , הכולל את מגרש מרכז עזריאלי, עליו חלות הוראות לפיתוח המרחב הציבורי ותא שטח 101, הכולל את מגרש מרכז עזריאלי, עליו חלות הוראות לפיתוח המרחב הציבורי בלבד. לשני תאי שטח אלו, מטרות והוראות שונות. בהתאם לכך, מוצע לקבל את ההתנגדות ולייחד את ההנחיות עבור כל תא שטח בנפרד.
3		גבול מסדרון תשתיות ת"ק סעיף 3.3	יש להגדיל את הסימון הגרפי של גבול מסדרון התשתיות בתכנית לכיוון מערב עד קו הבניין, על מנת שהשטח יגדל בהתאמה להיקף השטח שאושר ע"י הועדה המקומית.	השטח המוצג גרפיית וכן היקף השטח המפורט בתכנית, שונה מהשטח שאושר בוועדה המקומית בגלל טעות סופר. מוצע לקבל את ההתנגדות .
4		הוראות בינוי סעיף 4.1	הוספת הערה בנוגע להקמת מועדון כושר, ספא ובריכת שחייה "כאשר שטחים אלו הינם לרווחת הדיירים בלבד הם ייחשבו במניין שטחי המגורים, כאשר שטחים אלו משותפים למגורים ולמלונאות הם יחשבו משני השימושים באופן שווה. ההחלטה לשימוש הסופי תקבע במסגרת תכנית העיצוב" .	שטחים המשרתים יעוד ספציפי כוללים את השטחים הנלווים לאותו יעוד. לדוגמא, מועדון דיירים, בריכה וכו' הינם חלק משטחי המגורים. מוצע לקבל את ההתנגדות .
5		חזית מסחרית סעיף 4.1.2 ג'	תיקון סעיף 9 באופן הבא: "סימון חזית מסחרית בתשריט בתאי שטח 100 ו-101 מסמך חזיתות פעילות בקומת הקרקע, אשר ישמשו ליאפשר שימושי מסחר, כניסה לרק"ל וכניסות ללובאים. הסימון הוא עקרוני וייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי בהתאם לבינוי" .	המשפט עומד בסתירה למשפט אחריו. מומלץ לקבל את ההתנגדות .
6		הנחיות מיוחדות מבני ציבור סעיף 4.1.2 ד'	מבקשים להוסיף סעיף משלים לפיו, "סך היקף שטחי הציבור הדרושים יובטחו גם במידה ושטח קומה יקטן, ע"י תוספת שטח בקומה צמודה" .	תקנון התכנית מכיל הנחייה להיקף השטח המרבי עבור קומת מבנה ציבור. בהתאם, יש להבטיח את ההיקף המינימאלי לקומה ציבורית. בנוסף, תתווסף הנחייה המאפשרת למקם את מבנה הציבור בקומות המסד של הקניון, בנוסף לאפשרות למקמו בקומות המגדל. מוצע לקבל את ההתנגדות .
7		טבלת זכויות והוראות בינוי-טבלת זכויות סעיף 9 סעיף 5 בתקנון	יתווסף סעיף ג' לפיו "בכל מקרה ישמר ממוצע מקסימאלי לשטח דירה של 100 מ"ר עיקרי"	התכנית הנ"ל ממוקמת במרכז העסקים הראשי של ת"א. בהתאם לכך, יש רצון לוודא שדירות המגורים, בקרבה למוקדי תעסוקה ותחבורה, מזמינות אוכלוסייה התואמת מטרה זו ולמנוע דירות גדולות יתר על המידה. מומלץ לקבל את ההתנגדות ולהגביל את ממוצע הדירות ל- 100 מ"ר שטח עיקרי.
8		טבלת זכויות והוראות בינוי-טבלת זכויות סעיף 9 ב'	לתקן את הסעיף כדלקמן: "ככל שיחידות הדיוור יהיו בגודל של כ-65 מ"ר עיקרי ליח"ד בממוצע (לכל היותר עד 70 מ"ר), 10% מסך יח"ד יהיו להשכרה לתקופה של 10 שנים מהשלמת הבנייה בהתאמה להסכם שיחתם עם העירייה"	מומלץ לקבל את ההתנגדות על מנת לאפשר גמישות להסכם עתידי שצפוי להיחתם ויכלול הנחיות בנושא, כולל מיקום דירות הדב"י כתנאי לאישור תכנית העיצוב.

מס' התנגד	נושא	מהות/פירוט	תשובת עיריית תל אביב
9	סעיף 5 בתקנון		
	דרכים תנועה ו/או חניה	"ביטול מבנה חניה עילית, כפי שנקבע בתכנית תא/2599"	התכנית החדשה מבטאת תפיסת תכנון לפיה כלי רכב פרטי ושטחי תפעול מורדים למפלס תת הקרקע ככל שניתן. בהתאם לכך, על מנת להבטיח ביטול מבנה חנייה עילי שגוזל שטח ממפלס הקרקע, מוצע לקבל את ההתנגדות.
	סעיף 6.1	הוספת הנחיה "תבטול כניסה מרחוב מנחם בגין בתא שטח 100, כפי שמופיעה בתכנית תא/2599".	מוצע לקבל את ההתנגדות על מנת להבטיח את ביטול הכניסה הנוספת ממנחם בגין, שפוגעת במרחב הציבורי ועומדת בסתירה לתכנית שדרת הקריה המחודשת.
		המעבר העילי בין תאי שטח 100 ו 101 אינו הכרחי אלא אופציונאלי, לפיכך מוצע לכתוב כי "תקבע זיקת הנאה לרכב בין שני המגרשים".	התכנית תבטיח כניסת רכב פרטי דרך מוזס, לתאי שטח 101,100 בתת הקרקע ובנוסף, מעבר של כלי רכב תפעולי ממוזס לשני תאי שטח אלו. מומלץ לקבל את ההתנגדות ולציין כי במידה והמעברים בין הרק"ל לרכבת יהיו במפלס עליון ותחתון (ללא תלות במפלס הקרקע), אז ניתן יהיה לקבע את זיקת ההנאה המבוקשת.
		כניסה ממנחם בגין בתא שטח 101א' – שינוי הנוסח: "לעת הקמת כניסה נוספת למתחם עזריאלי מהשיקוע בדרך בגין ולעת הפעלת הקו האדום, יבחן ביטול כניסה ויציאה של רכב פרטי מדרך בגין לשם מזעור הפגיעה בנת"צ ותפקוד תחנות האוטובוס לאורך דופן הרחוב, בכפוף לבדיקת ישימות לאישור מה"ע".	בהתאם להנחיות תכנית שדרת הקריה, מתוכנן מקבץ תחנות, גדול יותר מהקיים כיום, דרומית לכניסה בבגין. בהתאם לכך, מומלץ לקבל את ההתנגדות לשם מזעור הפגיעה בתחנות האוטובוס.
		חניון אופניים (2) – "תותר המרת שטחי ציבור עיליים לשטחי ציבור תת קרקעיים עבור תוספת חניות ציבוריות לאופניים, מעבר לכמות חניית האופניים הנדרשת".	מומלץ לקבל את ההתנגדות לשם הבהרה כי פתרון למכסת חניות האופניים שנקבעו, ימצא בהתאם להנחיות התכנית. במידה ותהיה דרישה לחניות אופניים נוספות, ניתן יהיה לשקול, בהחלטת מה"ע, תוספת חנייה על חשבון שטחים ציבוריים.
		חניון אופניים (4) – "מתקני אופניים – תותר הצבה מוגבלת של מתקני אופניים לאורך רחוב בגין בפיזור נרחב בתחום המגרש הפרטי ובתנאי, שתחום זיקת ההנאה לא יפגע"	מומלץ לקבל את ההתנגדות על מנת שחניות האופניים לא ימוקמו במדרכות ובמעברים שבתחום זיקת ההנאה.
10	זיקת הנאה	שינוי נוסח סעיף ה': "מעבר החצייה בין הכניסה המזרחית מכיוון תחנת רכבת השלום לבין טיילת האיילון יבטיח המשכיות ורציפות של מעבר הולכי רגל, ללא חציית רמפה לכלי רכב".	על מנת לאפשר מעבר הולכי רגל רציף בין תחנת הרק"ל לתחנת הרכבת, מוצע לקבל את ההתנגדות ולהבטיח שהרמפה תמוקם צפונית / דרומית לדרך זו.
	סעיף 6.3	סעיף ז' (1) (1) - רחובות בגין וגבעת התחמושת- "תיקבע זיקת הנאה ברוחב שלא יקטן מ-8 מ' מגבול המגרש שתירשם לטובת הציבור (על חשבון רוחב דרך השרות / חניות בחזיתות הבניין / ערוגות קיימות). במידה והבדיקה ההנדסית והתנועתית תוכיח כי לא ניתן למקם זכות מעבר ברוחב הקבוע בתכנית, במסגרת מסמך עיצוב אדריכלי ופיתוח, מה"ע יהיה רשאי להמליץ לרשות הרישוי/לוועדה המקומית על הצרה נקודתית, ובתנאי שתשמר איכות המרחב הציבורי וכן שרוחב המדרכה מאבן השפה לא יקטן מ-8 מ', ויכלול 3 מ' נטו עבור הולכי רגל".	מוצע לקבל את ההתנגדות ולחזור לנוסח זה שאושר ע"י הוועדה המקומית.
		יחודד כי רק עבור טיילת האיילון המזרחית בתא שטח 101, ניתן יהיה לאשר הקטנה נקודתית של רוחב הטיילת באישור מהנדס העיר"	יצוין כי מה"ע מציע לקבל את התנגדות היזם להורדת דרישה למעברים רחבים בקומת הקרקע (סעיף 33 להתנגדות זו) וזאת לצורך מתן אפשרות לארגן את שטחי התפעול הממוקמים כרגע בחזית בצמידות לרחובות ההיקפיים, באופן שיאפשר את הרחבת המדרכות.
		לא רלוונטי, לאור קבלת ההתנגדות לנושא רוחב הטיילת. הסעיף יוסר מתקנון התכנית.	

	מתנגד	נושא	מהות/פירוט	תשובת עיריית תל אביב
11	התנגדות מה"ע	תחזוקה סעיף 6.6	סעיף ד' - "תובטח תחזוקה ארוכת טווח עבור שימושי המגורים".	מוצע לקבל את ההתנגדות ולהבטיח קרן הוגנית לתחזוקה למרכיב המגורים במגדל בהתאם למדיניות הועדה המקומית, כתנאי לאישור התכנית.
12	הנחיות מיוחדות סעיף 6.10	סעיף ג' - "יוקצו השטחים הנדרשים בקומות המרתפים ובקומת הקרקע (לפחות 750 מ"ר) עבור מרחב ציבורי למעבר שישמש גם את משתמשי תחנת הרכבת, מסך שטחי הבניה המותרים בתכנית. תכנון החלל יעשה בתאום עם נת"ע ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו".	מוצע לקבל את ההתנגדות.	
		סעיף ג' - הוספת המשפט "בכפוף להסכם שיעוגן בין נת"ע ליוזם".	מוצע לקבל את ההתנגדות לשם קבלת חו"ד נת"ע לנושאים הרלוונטיים.	
13	עיריית ת"א	תנאים למתן היתרי בניה סעיף 6.16	סעיף י"ב - יש להגדיל את מעבר הולכי הרגל הזמניים לעת עבודות החפירה וביצוע מרתפי הפרויקט, מ- 2 מ' לרוחב שלא יפחת מ- 4 מ' בדופן המערבית של הפרויקט ובתחום המגרש הפרטי וזאת לאור מיקומו המרכזי של הפרויקט במקביל לעבודות הקו האדום לזמן בנייה ממושך.	בשל מיקומו המרכזי של הפרויקט והעובדה שבשטחו הגובל ממערב נערכות עבודות הקו האדום לשנים הקרובות, נדרש לאפשר מעבר רציף בזמן הקמת המבנה ברוחב התואם את העוצמות הצפויים. בהתאם לכך מוצע להגדיל את הרוחב הנדרש מ- 2 מ' בתחום המגרש ל- 4 מ' בכל תחום המדרכה. מוצע לקבל את ההתנגדות.
		סעיף מ"א - תנאים למתן היתרי בניה" (טז) - לסעיף 6.4 (תכנית עיצוב): "קבלת חו"ד משרד התחבורה למסמך עיצוב אדריכלי ופיתוח, טרם אישורה ע"י הועדה המקומית, בתוך 30 יום מקבלת המסמכים".	לשם הבטחת מציאת פתרון המקובל על משה"ת לעניין הקישוריות בין תחנת הרק"ל לתחנת הרכבת והתאמה לתכנית שדרת הקריה המחודשת, מוצע לקבל את ההתנגדות ולהורות כי תכנית העיצוב האדריכלי תתואם עם משרד התחבורה במסגרת הכנת תכנית העיצוב טרם אישור ע"י הועדה המקומית.	
		"תנאים למתן היתרי בניה" - "אישור תמהיל שטחי המסחר לרבות החנויות הפונות לכיכר הציבורית בהתאם לסעיף 4.1.2 ג 16, ע"י אגף רישוי עסקים ואדריכל העיר". (העברת הסעיף מתנאי לאכלוס לתנאי להיתר).	ההנחיה לקבלת אישור לתמהיל שטחי מסחר נועדה על מנת להבטיח יצירת רחוב עירוני פעיל ותוסס. יחודד כי אין בסעיף זה כוונה להתערבות במסחר בתוך הקניון, אלא ברחוב ובפרט סביב הכיכר.	
		לשם התאמת תשתיות הבינוי לסוג המסחר המתוכנן ככל שניתן, מבוקש להחזיר את הסעיף לרשימת התנאים לקבלת היתר. מוצע לקבל את ההתנגדות.		
14	תנאים למתן היתרי אכלוס סעיף 6.17	סעיף ב' - מחיקה "ברמת המעטפת..." סעיף ג' - מחיקה "...הבטחת..."	מוצע לקבל את ההתנגדות.	
15	נספח בינוי	בחינת התכונות ע"י העירייה לחיבור עילי - רמפה בשיפוע המותאם לרכיבת אופניים על מנת לאפשר התחברות עתידית לכיוון שפע טל/מעבר עילי לכיוון מערב.	אזור המע"ר עתיד להכיל מערכת גשרים המחברת בין הפרויקטים הגובלים בצומת בגין קפלן ותחנת רכבת השלום. לשם חיבור בין טיילת האיילון למערך הגשרים העתידי מדרום לעזריאלי, נדרשת הקמת רמפה המותאמת להולכי רגל ורוכבי אופניים.	
		יש להוסיף זיקת הנאה בהתאם לתוואי הרמפה כחלופה נוספת בנספח בינוי והגדרה בתקנון כי "התחום הסופי יקבע במסגרת תכנית העיצוב בהתאם להתקדמות תכנון הגשר ובתנאי שמפלס הרמפה לא יפגע בתנועת הרכבים והולכי הרגל".	מוצע לקבל את ההתנגדות ולציין כי בעת הכנת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח תתאפשר גמישות למימוש או אי מימוש רמפה זו לשיקול דעת העירייה. עוד יצוין כי בניית הרמפה, הינה באחריות עירונית.	
16	נתיבי איילון	הוספת סעיף הקובע כי "לא תבוצע עבודה כלשהי בתחום רצועת הדרך של דרך נתיבי איילון, אלא לאחר קבלת אישור החברה"	מוצע לדחות את ההתנגדות. הקרקע שייכת לעיריית תל אביב יפו. מעבר לכך, נתיבי איילון הינם גורם קבוע באישורים הדרושים להיתרי בנייה לאורך האיילון.	

מס' התקנה	מתנגד	נושא	מהות/פירוט	תשובת עיריית תל אביב
		איילון	לקבוע בהוראות התכנית כי "לא יותר שימוש בעוגנים מכל סוג בין אם ארעיים ובין אם קבועים בתחום רצועת הדרך של נתיבי איילון".	מוצע לדחות את ההתנגדות. מה"ע אישר ביצוע עוגנים לכיוון איילון עפ"י תכנון קבוצת עזריאלי ובלבד, שהעוגנים שיוצבו יהיו עוגנים נשלפים ותועמד ערבות קבוצת עזריאלי ליציבות מבנה הכביש בקטע הסמוך לפרויקט לטובת עת"א/נת"א ע"פ החלטת עת"א.
17		דרך השירות המזרחית	ביטול הפנייה המוצעת שמאלה ממתחם עזריאלי לרח' נח מוזס, ולהטמיע את הגיאומטריה ברח' מוזס כפי שמופיעה בתכנית המאושרת תא/2774.	מוצע לדחות את ההתנגדות מאחר וכניסות ויציאות לרכב בתא שטח 100 מרחוב מוזס ומדרך השרות המזרחית, כפי שמוצג בנספח התנועה, הינו מנחה בלבד ויקבע סופית לקראת תכנון מפורט ובאישור אגף התנועה.
18		מסמך עיצוב אדריכלי ופיתוח	יש לקבוע בהוראות התכנית, כי תנאי להיתר בניה יהיה אישור החברה ובכלל זה, תיאום מסמך זה עם חברת נתיבי איילון בכל הקשור עם חלקו המזרחי, הגובל ברצועת הדרך של נתיבי איילון.	בפרויקטים הגובלים לנתיבי איילון, במסגרת תאום הנדסי, נדרשת התייחסות של נתיבי איילון לתכנית. בנוסף, ככל שנדרש, מתבקש תאום במסגרת היתרי בנייה. מוצע לדחות את ההתנגדות.
19		תנאים למתן היתר בניה	העברת סעיף 6.16 טז (תנאי להיתר) לסעיף 6.4 (עיצוב אדריכלי) והגדרתו: "תכנית עיצוב אדריכלי תתואם עם משה"ת ופתרון המעבר בין תחנת הרק"ל לתחנת הרכבת יהיה מוסכם על משה"ת".	קבלת חלקית של ההתנגדות - ראה לעל התייחסות בהתנגדות מה"ע סעיף 13.
20	משרד התחבורה	דרכים תנועה וחניה	ביטול חלק מסעיף 6.1 ד' - "...ויובטח מעבר עילי לכלי רכב דרך תא שטח 100 לתא שטח 101 בגבול המזרחי". סעיף זה מונע גמישות תכנונית ויכול לסכל את העקרונות כפי שנקבעו בסעיף 6.3 ה'.	קבלת חלקית של ההתנגדות - ראה לעל התייחסות בהתנגדות מה"ע סעיף 9.
21		דרכים תנועה וחניה	לעדכן סעיף - "...לעת הקמת אחת הכניסות הנוספות (נח מוזס או השיקוע מדרך בגין), תיסגר הכניסה לרכב מדרך מנחם בגין..."	קבלת חלקית של ההתנגדות - ראה לעל התייחסות בהתנגדות מה"ע סעיף 9.
22	קבוצת עזריאלי	הסבר לתכנית	התייחסות לשטחי הבניה הכוללים המוצעים (143,235 מ"ר) היא לגבי תא שטח 100 בלבד ומעל פני הקרקע	קבלת ההתנגדות.
23		יחס תכנית לתכניות מאושרות קודמות	מבוקש לבטל סעיף 10.6 לתכנית תא/2599 הקובע מיקום מגורים ואכסון מלונאי בקומות מעל קומה 25.	לקבל חלקית את ההתנגדות. בהתאם להנחיות הועדה המקומית למגורים במע"ר הצפוני, מגורים ימוקמו מהקומה העשירית ומעלה.
24		מסמכי התכנית	בקשה כי יקבע שנספח הבינוי והפיתוח המחייב לעניין נטיעת עצים בכל תחום תא שטח 100, ולא בהתייחס למיקום מסוים של העצים המופיע בנספח.	לקבל את ההתנגדות, על מנת לאפשר גמישות למיקום העצים, יקבע בתקנון כי יש לשמור על כמות העצים שנקבעה תוך מתן גמישות למיקומם המדויק, שיקבע בתכנית העיצוב והפיתוח.
25		עיקרי הוראות התכנית	הבהרה - סעיפים 2.2 א' ו-2.2 ב' מתייחסים לתא שטח 100	קבלת ההתנגדות.
		סעיף 2.2	הבהרה - שטח המגדל בתא שטח 100 הנזכר בסעיף 2.2 א', אינו כולל את השטחים הציבוריים שייבנו במגדל ונזכרים בסעיף 2.2 ב'	קבלת ההתנגדות. יש לחדד בסעיף 2.2 א', שהשטחים הנ"ל כוללים את שטחי המסחר (מסד הבינוי) ולא רק את המגדל.

מס' התקנה	מתנגד	נושא	מהות/פירוט	תשובת עיריית תל אביב
			הבהרה- שטח עיקרי של 110,200 מ"ר בתא שטח 100 בסעיף 2.2א' מתייחס לבנייה על קרקעית.	קבלת ההתנגדות.
26	קבוצת עזריאלי	נתונים כמותיים עיקריים - מגורים סעיף 2.3	הבהרה- היקף שטחי המגורים במצב המאושר כולל אפשרות המרה של שטחים למגורים, בהיקף של עד 21,806 מ"ר עיקרי (קומות 26 עד 53, היינו 28/53 מהזכויות שהן 41,275 מ"ר עיקרי), בהתאם להוראות סעיפים 10.1.3, 10.3 ו-10.6 לתכנית תא/2599. מס' יח"ד בהתאם לשטח הוא 218 - 335 יח"ד.	לדחות את ההתנגדות. שימוש המגורים אינו מוקנה. תב"ע 2599 מאפשרת מגורים או מלונאות כשהשימוש למגורים מותנה בשיקול דעת הו. המקומית. כמות היחידות המרבית הינו 190 יח' והשטח המרבי הינו 19,000 מ"ר וזאת בהתאם למסמכי המדיניות שאושרו בועדה לאורך השנים לגבי היקפי המגורים במע"ר.
27		ייעודי קרקע- שימושים סעיף 4.1.1	הוספת שימוש "בידור" לשימושים המותרים מעל פני הקרקע. הוספת שימוש כללי של "מעבדות" לפי ייעוד "תעסוקה 1" בהתאם לתכנית מתאר תא/5000	קבלת ההתנגדות.
28		ייעודי קרקע - הוראות סעיף 4.1.2	סעיף א(2) – הוספת "כולל עד" 10 קומות טכניות.. סעיף א(5) – מבוקש גובה קומה טיפוסית במגדל 4.2 מ' (בכפוף לאישור מהנדס העיר). סעיף ב(2) – הוספת הוראה לאישור במסמך העיצוב האדריכלי – חריגה מקו בניין צפוני בעומק משתנה – עד קו בנין של 7 מ' לאורך חזית שלא תעלה על 10 מ', בגובה של חמש קומות (כולל קומת כניסה) סעיף ג(3) – הוספה "יותר למקם בתחום גג המבנה הנמוך האמור גם אמצעים להפחתת רעשים" לפי סעיף 4.1.2ב(5) בתקנון. סעיף ג(10) – מבוקש כי "בקביעת שטח החזית המסחרית ימנו גם את שטחי הכניסות ללובאים בחזית זו וחזית הכניסה ללובאים תוגדר כחלק מהחזית המסחרית." סעיף ג(11) – ביטול הוראה לפיה השטחים המסחריים בתחום הכיכר הציבורית ישמשו למסעדות ולבתי קפה בלבד, באופן שיתאפשר לקיים בשטחים אלה שימושים מסחריים נוספים. סעיף ד(1) – מחיקת השימוש "רווחה" מרשימת השימושים בשטחי הציבור בפרויקט. הוספת הוראה לפיה "השימושים הציבוריים יתאמו את אופיו של הפרויקט" (נכון גם לסעיף 4.1.2ד(4)) סעיף ד(3) – במידה ובשל מגבלת הגובה בסעיף 6.2א בתקנון, לא יהיה ניתן לממש את מלוא זכויות הבניה בתא שטח 100 מבוקש כי "השטחים הציבוריים שיוקצו לעירייה יקטנו בהתאמה לשיעור תוספת הזכויות עפ"י התכנית המופקדת". הבהרה נוספת - "הגדלת השטח הממוצע של קומה במגדל בשל מגבלת הגובה, לא תחשב כהגדלה של	קבלת חלקית את ההתנגדות- גובה קומה יקבע בהתאם למדיניות העירונית. בכפוף לשיקולים הנדסיים באישור מה"ע, ניתן לאשר הגבהה לגובה קומה, במידה ונדרש. קבלת חלקית של ההתנגדות- בהתאם לתכנית שדרת הקריה המיוחדת, אזור הורדה והעלאת נוסעים מועתק לרחוב מוזס כלל אורכו ואזור זה יספק מענה עבור מתחם עזריאלי כולו. בהתאם לכך, המדרכה האפקטיבית המוצעת קטנה בצורה משמעותית. מעבר לכך, קו הבניין המזרחי גדל בצורה משמעותית כדי לפצות על דרישת הרשויות למעברים ציבוריים רחבים בתוך הבניין המסחרי לטובת כלל הציבור. קבלת ההתנגדות תוך הוספה כי יש לוודא שלא תתבצע חריגה מהגובה המותר לבנייה והאלמנט יהיה אסתטי עבור הצופים מקומות המגדל ובאישור מה"ע במסגרת תכנית העיצוב. בנוסף, יוסף בסעיף זה כי במידה ויהיה צורך, תותר פעילות בגג לציבור. קבלת חלקית של ההתנגדות- ניתן לראות בכניסה לתחנת הרכ"ל וכן בכניסה לחללים המסחריים של הקניון כחזית מסחרית. לובאים לשאר השימושים לא יכללו בחישוב אורך החזית המסחרית הנדרשת. לדחות את ההתנגדות – הסעיף כולל גמישות. קבלת חלקית של ההתנגדות – על מנת לשמור על גמישות עבור פונקציות ציבוריות באופן שיאפשר תכני חברה כגון מועדונים, טיפת חלב וכד. יקבע כי השימושים שיקבעו יהלמו את המבנה המוצע והסביבה. לקבל חלקית את ההתנגדות- במידה והזכויות יפחתו, היקף התועלות הציבוריות וההקצאות למבני ציבור יבחנו ויוערכו מחדש, בהתאם להיקף השטחים שיקבעו ולהנחיות תכנית המתאר. קבלת ההתנגדות תוך וידוא כי במידה והשטח הציבורי יחלוק

מתנגד	נושא	מהות/פירוט	תשובת עיריית תל אביב
		שטחה הממוצע של קומה במגדל, המביאה להגדלת השטח הציבורי שיוקצה לעירייה בשיעור של עד 5% (תיקון דומה צריך להתבצע גם בהערה 2 בלוח ההקצאות)	פונקציות נוספות באותה קומה, תובטח הפרדה בין החללים ודרכי גישה נפרדות באישור מה"ע.
29	טבלת זכויות והוראות בניה סעיף 5	הבהרה – בהערות ב', ה', ז', 8, 10 בתחתית הטבלה הסמכות לאשר המרה של שטחים כמפורט בהערות אלו נתונה גם לרשות הרישוי .	קבלת ההתנגדות עבור סעיפים ה', 8 בלבד. יתר הסעיפים דורשים תאום ובחינת משמעויות תכנוניות ועבור מוצע לדחות את ההתנגדות .
30	דרכים תנועה וחניה סעיף 6.1	סעיף ה - הבהרה כי – ניתן ליתן את כל פתרונות התפעול של תא שטח 100 בתחום תא שטח 101, וכן יתאפשר קירוי חצר המשק בתא שטח 101 לשם הקטנת המטרד ובתנאי שימצא תחליף לחניות אופניים ואופנועים המתוכננים בשטח זה.	לקבל חלקית את ההתנגדות ובתנאי שהמרחב הציבורי לא יפגע וייתן מענה לחניית רכב דו גלגלי כפי שנדרש בתחום המגרש. בנוסף, יצוין כי במידה והשטח התפעולי ימוקם בתא שטח 101 במקום בתת הקרקע, במסגרת הכנת תכנית העיצוב, יבחן ע"י מה"ע צורך בשילוב הנחיות שעות פריקה וטעינה, בהתאם לקישוריות שתקבע בין הרק"ל לרכבת, לשם מזעור הפגיעה בתנועת הולכי הרגל.
		סעיף ו – בקשה כי יקבע שבמידת הצורך פתרונות והסדרי תנועה בתוך תא שטח 101 יותאמו לתכנון המפורט, באישור אגף התנועה .	לקבל חלקית את ההתנגדות – הנושא יבחן במסגרת הכנת תכנית העיצוב בכפוף להסדרי התנועה של תכנית שדרת הקריה ובפרט, שיינתן מענה לשטחי זיקת ההנאה הנדרשים, למדרכות, שבילי האופניים וחניית רכב דו גלגלי, כפי שדורשת התכנית.
		סעיף ז – הבהרה כי – הוראות התכנית המופקדת בעניין תקן החניה המרבי מתייחסות לתא שטח 100, שרק בו מוסיפה התכנית המופקדת זכויות .	קבלת ההתנגדות – בהתאם להחלטת הועדה המחוזית, התקן הינו מניימאלי וכולל את כל תחום הקו החכול כולל מרכז עזריאלי הקיים. לאופן חישוב זה אין השפעה על מקומות החנייה הקיימים והמתווספים.
		סעיף ז(4) – הוספה " ...ככל הניתן ובכפוף לשיקולים תכנוניים, הנדסיים ותפעוליים... "	קבלת חלקית של ההתנגדות – השיקולים יהיו לנושא אילוצים הנדסיים ותפעוליים בלבד. שיקול תכנוני אינו רלוונטי.
		סעיף ז(4)1 – להשמיט - מגבלה לעניין מיקום מקומות החניה לרכב דו גלגלי בקומת הקרקע.	דחיית ההתנגדות : יש חשיבות רבה למיקום חניות רכב דו גלגלי בקומת הקרקע. יחודד כי חניות אלו יפוזרו ככל שניתן בקרבת מוקדי פעילות הכוללים את תחנת הרכבת, תחנת הרק"ל וכניסות למבנים.
		להוסיף – יקבע כי ניתן להקים את 400 מקומות החניה לאופניים בתחום זיקת ההנאה – ברחובות הסובבים ובכיכר הציבורית (אך לא על חשבון שטח המעבר להולכי רגל בשטחי זיקת ההנאה).	קבלת ההתנגדות ובלבד, שלא יפגע רוחב המעבר הנדרש להולכי רגל ושבילי אופניים וכן רחבת הכיכר. מיקום החניות יקבע בתכנית העיצוב.
		סעיף ח – מבוקש לאפשר שימושים תומכי רכיבה גם בשטח הפיתוח, במסגרת הקיוסקים, שימוקמו באופן של יפגע בשטחי מעבר הולכי הרגל והאופניים .	קבלת חלקית של ההתנגדות : ניתן יהיה לאפשר שימושים תומכי רכיבה בשטח הפיתוח בשטחים שהינם מעבר לשטחי זיקת ההנאה, באופן שלא יפגע בשטחי מעבר הולכי הרגל והאופניים..
31	גובה מבנים ובטיחות טיסה סעיף 6.2	א. סעיף א- ככל שלא ניתן יהיה לאשר את הגובה המירבי עפ"י התכנית המופקדת, ניתן יהיה להגיש חלופה לתכנית הבינוי במסגרת תכנית עיצובי אדריכלי ופיתוח בסמכות מהנדס העיר, התאפשר מימוש מלוא זכויות הבניה בתוך מגבלת הגובה כפי שתאושר. חלופת הבינוי תתייחס גם להגדלת התכנית הממוצעת במגדל ולבינוי מותאם שיאפשר ניצול זכויות הבניה. ב. ככל שמשיקולי עיצוב אדריכלי לא ניתן יהיה להשתמש במלוא זכויות הבניה בשל מגבלת הגובה, לא יפתחו שטחי המגורים , ושטחי היעודים האחרים יותאמו .	א. קבלת ההתנגדות : במקרה בו לא יאושר גובה המגדל על ידי רת"א, יבחן תכנון חלופי במסגרת הכנת תכנית עיצוב הכולל הגדלת התכנית שנקבעה ובתנאי שישמרו עקרונות התכנית הכוללים שמירה על קווי הבניין, המעברים הנדרשים, זיקת הנאה והכיכר המתוכננת. זכויות בנייה שלא יכללו בתכנון התואם מגבלות אלו, יבוטלו. כמו כן. ב. קבלת ההתנגדות : יובטח היקף המגורים המבוקש בהתאם להנחיות התכנית. ג. קבלת ההתנגדות : במקרה ותהיינה הפחתת זכויות בנייה, אזי היקף התועלות הציבוריות יבחן בשנית ע"י הגורמים המקצועיים הרלוונטיים. יובהר כי התועלות הציבוריות הן

מס' החלטה	מס' התקנה	נושא	מהות/פירוט	תשובת עיריית תל אביב
			ג. במקרה זה, התועלות הציבוריות יקטנו בהתאמה להיקף תוספת הזכויות בפועל ולוח ההקצאות יעודכן בהתאמה. ד. במידה שהגובה המרבי עפ"י חוות דעת רת"א ו/או משרד הביטחון יעלה על 350מ', יתאפשר מימוש הזכויות בגובה המומלץ.	קירוי האיילון ו/או בניית שטחי ציבור ו/או הרחבת גשר השלום/מוזס ו/או גשרים באזור התכנית ובנוסף דיור בהישג יד. ד. קבלת ההתנגדות: במקרה זה, ניתן יהיה להוסיף קומות ללא תוספת זכויות, לשם צמצום תכסית.
32		זיקת הנאה סעיף 6.3	סעיף ו – השמטת ההגבלה על בחינת שילוב סבכות לאורור בתחום זיקת ההנאה שבכיר הציבורית בשלב מסמך העיצוב האדריכלי והפיתוח. סעיף ח – מבוקש לבטל את שטח המפרדה (כך שרוחב הטיילת יעמוד על 5 מ' סה"כ), ולייצר את ההפרדה בין שביל האופניים לבין המדרכה באמצעות מעקה או פתרון דומה. סעיף י' + סעיף יא' – מבוקש להשמיט סעיפים אלו, הקובעים מעברים להולכי רגל בין הבניינים הקיימים בקומת הקרקע וכן מעבר נוסף ברוחב של 6-10 מ' לעת שינוי מערך התנועה באזור.	דחיית ההתנגדות: הסעיף מאפשר שילוב סבכות בכיר הציבורית אך מבקש לתאמן במסגרת הכנת תכנית העיצוב, בקשה לגיטימית בהחלט. קבלת חלקית של ההתנגדות: ניתן להצר את רוחב הטיילת ובתנאי שיתאפשר מעבר מינימאלי של 5 מ', נטו. מעבר לרוחב זה יבנה מעקה כנדרש וכן אלמנט הצללה לאישור העירייה.
33		קבוצת עזריאלי עיצוב אדריכלית חזוקה ניהול מי נגר איכות הסביבה	סעיפים 6.4, 6.4, 6.4, 6.4, 6.4, 6.4, 6.4, 6.4 – סעיפים אלו מתייחסים לתא שטח 100 בלבד	קבלת ההתנגדות: עבור סעיפים 6.6 (א), 6.9 (ז) בלבד. דחיית ההתנגדות עבור יתר הסעיפים מאחר והם רלוונטיים לעבודות שיבוצעו בשטח ההיקפי בתא שטח 101.
34		עיצוב אדריכלי סעיף 6.4 יא	הבהרה – היזם אינו אחראי להצגת הסדרי תנועה לביצוע תחנת שאול המלך, אלא רק את ההסדרים הדרושים לביצוע מבנה הכניסה לתחנת הרכ"ל אשר תבנה בתחום המגרש. מבוקש למחוק את הדרישה להצגת הסדרים אלו בתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח.	דחיית ההתנגדות: מבוקש להציג את הסדרי התנועה הן עבור תחנת שאול המלך והן עבור מבנה הכניסה, על מנת להבטיח כי אין קונפליקט בין התכנית ובין שלבי הביצוע של תחנת שאול המלך כולל הסדרי תנועה זמניים לתקופת הקמת הקו האדום.
35		קבוצת עזריאלי הנחיות מיוחדות סעיף 6.10ב(1)	הבהרה כי – ההוראות בעניין הגשרים תקבענה במסמך תכנית העיצוב האדריכלי של המתחם הגובל הרלבנטי, ובתאום עם אדריכל העיר ועם יזם התכנית המופקדת.	קבלת חלקית של ההתנגדות: הנוסח הקיים מאפשר גיבוס הנחיות במסגרת התכנית הרלוונטית, שתקבע את עקרונות הגשר. תתווסף הנחייה לתאום בין שני התחמים הרלוונטיים.
36		הנחיות מיוחדות סעיף 6.11 ח(2) מעבר מתחנת הרכבת למרכז המסחרי ולרכ"ל	מבוקש לקבוע כי המעברים ימוקמו בשתיים מתוך שלוש הקומות: קומת כניסה, הקומה מעליה, או אחד המפלסים שמתחתיה.	קבלת חלקית של ההתנגדות: יצוין כי יש העדפה ככל שניתן לקישוריות במפלס הקרקע.
37		תנאים למתן היתר סעיף	צמצום סעיף זה לסגירת החצרות האנגליות באמצעות סבכות דריכה בלבד, מבלי להתייחס לפתרונות ההנדסיים שיטופלו בתכנון המפורט.	קבלת ההתנגדות: "הטמעת פתרונות הנדסיים דרושים בתחום החניון הקיים, לצורך סגירת החצרות האנגליות באמצעות סבכות דריכה. יצוין בסעיף רלוונטי כי יובטח שסבכות הדריכה עומדות

מס' החלטה	מתנגד	נושא	מהות/פירוט	תשובות עיריית תל אביב
		6.16 ג'		בעומסים הנדרשים ובסטנדרט הנדרש מבחינת צפיפותן וישולבו ברצף עם מפלס הקרקע ללא הפרדות.
38		תנאים למתן היתר אכלוס סעיף 6.17	הבהרה כי תנאים אלו מתייחסים לאכלוס המגדל ולא לשטחים אחרים בתא שטח 100	קבלה חלקית של ההתנגדות. תנאי אכלוס הכוללים את ביצוע השיפורים, רישום זיקת הנאה, הקמת שטחי ציבור ורישום, רלוונטיים עבור בנייה ככל שתהיה, הן המגדל והן לקומות המסחריות. תנאי לבניית מעברים דרך קומות המגדל, במידה ויהיו, יתבצעו לעת הקמת המגדל בלבד (מן הסתם).
39		טעויות סופר	סעיפים א' – ח' בהתנגדות קבוצת עזריאלי	קבלת ההתנגדות
40	נתע	ס' 1, 2, 3 (א-ג), 4 ס' 3 (ד) ס' 3 (ו)	- תאומים נדרשים עבור הוצאת היתר בנייה - כניסות חירום ומילוט יהיו מתופעלות ע"י הרק"ל ולא ע"י היזם במסגרת חוזה בין חברת נת"ע לבין עזריאלי - הטמעת התיקונים שאושרו על ידי הועדה המחוזית בדיון מיום 28.11.2016	לא רלוונטי – סעיפים אלו הוטמעו בהוראות התכנית ובהיתר חפירה ודיפון שניתן.
42		סעיף 3 (ה)	חניות אופיים ימוקמו במרחק שלא יעלה על 100 מ' מהכניסה הסמוכה לתחנת הרק"ל.	קבלת ההתנגדות
43			על היזם להציג פתרון חנייה מאובטח לטווח ארוך, ל 200 אופניים, בצורת כלובים או מתקנים אוטומטיים. בנספח התנועה של התכנית יש להציג בברור מקומות חנייה לאופניים וכן מתקן חנייה מאובטח לאופניים.	קבלת ההתנגדות ובלבד שדרישה זו לא תוסיף ולא תפחת מכמות החניות שנדרשה בתכנית.
44	רכבת ישראל	6.1 ג'	יתווסף: "במפלס שונה".	דחיית ההתנגדות – שינוי מפלס הרמפה אינו רלוונטי לסעיף זה
45		6.1 ו' 3	יתווסף: "בתיאום ובאישור משרד התחבורה."	קבלה חלקית של ההתנגדות. סגירת הכניסה לרכב תתאפשר כמפורט בסעיף 6.1 (ו). הבדיקות יערכו בסמוך למועד זה. ההנחיות לסגירת כניסה זו יתבצעו בהתאם להנחיות תכנית שדרת הקריה בתאום עם משה"ת.
46		6.3 ה'	יכתב: "תקויים המשכיות ורציפות של מעבר הולכי רגל,	קבלת ההתנגדות – תשובה מפורטת בסעיף 10.
47		6.3 יא'	במקום "יבחן" יכתב: "יבוצע".	דחיית ההתנגדות – תשובה מפורטת בהתנגדות מה"ע.
48		6.3 יב'	יתווסף: "בתיאום ובאישור רכבת ישראל".	קבלה חלקית של ההתנגדות, עבור סעיפים הרלוונטיים לתאום עם רכבת ישראל.
49		6.10 ב' 1	יתווסף: "בתיאום ובאישור משרד התחבורה ורכבת ישראל.	קבלה חלקית של ההתנגדות, עבור עבור גשרים הדורשים תאום עם רכבת ישראל.
50		6.10 ד' 3	תמחק המלה: "הקיימת".	קבלת ההתנגדות
51		6.10 ה'	יכתב: " בתשריטי התכנית ובמסמך העיצוב האדריכלי והפיתוח ישמר מרחב לחיבור עתידי תת-קרקעי וכו'... בתאום ובאישור רכבת ישראל."	דחיית ההתנגדות

מס' התנגד	נושא	מהות/פירוט	תשובת עיריית תל אביב
52	6.10 ז' 7	יכתב: " מסמך עיצוב אדריכלי ופיתוח יתואם עם רכבת ישראל ויאפשר על ידה באשר למצוין בסעיפים ז' 1-4 ו- ח' 1-5 לעיל.	קבלה חלקית של ההתנגדות, ראה מענה בהתנגדות משה"ת
53	6.10 ז' 8 (חדש)	בשלב המייד, ועד להוספת גשרי הולכי רגל נוספים ממגרשי עזריאלי אל התחנה, תוכפל הקבולת של המעבר הקיים על ידי תוספת עמדות מכירת כרטיסים, שערים ופינוי מרחב הדוכנים, הכל על פי תאום ואישור רכבת ישראל.	קבלה חלקית של ההתנגדות, הנושא יבחן בעת הכנת תכנית העיצוב.
54	6.16 י"א	יתווסף: " ...ורכבת ישראל".	דחיית ההתנגדות- נדרשו תאומים עם רכבת ישראל עבור הנושאים הרלוונטיים
55	6.17 ו' 1	תמחק הסיפא: "ולכל הפחות מהמבנה עד לגבול המגרש"	קבלת ההתנגדות
56	6.17 ו' 2	תיווסף המלה: " ובאישור" (רכבת ישראל)	דחיית ההתנגדות- אין לרכבת ישראל מעמד בנושא הבטחת תועלות התב"ע.

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

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

מהלך הדיון:

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

דיון התנגדויות:

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

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

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

משרד התחבורה- שני משיח: משרד התחבורה אינו מתנגד לתוכנית הנדונה. עיקר ההערות עוסקים בנושאי תחבורה ציבורית, הקשר וההשפעה. יש חשיבות ליצירת זיקות מעבר מחייבת להולכי הרגל

שיאפשרו מעברים נוחים, מהירים ורצופים ברוחב ראוי לכמות הצפוייה של הולכי הרגל שעתידים לעבור בין הרכבת לקו האדום. בהתאם לכך בקשנו להיות שותפים לתהליך תוכנית העיצוב. הכניסה מבגין מהווה הפרעה לנת"צ ולתחבורה הציבורית. מבוקש לבטל כניסה זו. משרד התחבורה בודק את תחנות הרכבת. אלו שלא יתאימו לקיבולת הצפוייה, לא תהיה בהם התכנות עצירה. בנוסף מבוקש לאפשר שיהיה מעבר תת קרקעי בין מסילות 5,6. בנושא הגשר הקיים לרכבת, מבוקש תוספת שטח עבור הוולידאטורים.

רכבת ישראל - ארי גושן: מרכז עזריאלי צריך לתת שירות לכל הסובבים אותו. על פי הבדיקות שנעשו במשרד התחבורה ורכבת ישראל, צריך להגדיל את הקיבולת בתחנת הנוסעים פי חמש. כלומר, אם קיימות 10 כניסות היום, בעתיד מתוכננות 20 כניסות. הצפיפות של המשתמשים והעוברים היא בלתי נסבלת. אנשים יצביעו ברגלים בשל הצפיפות צריך לקחת בחשבון שאם הקישוריות לא תהיה טובה, ידלגו על התחנה. כבר כיום קיים עומס ולכן הפתרון שאנחנו מבקשים הוא יצירת הפרדה מפלסית שתתחבר לתחנה הצפונית העתידית. **נת"ע - (מיכל בלייכר מקריאה את התנגדות נת"ע מאחר ולא נציג מטעמים):** כניסות חירום ומילוט יתוכננו על ידי הרק"ל ולא על ידי היזם ויש לוודא הטעמת תיקונים שנעשו על ידי הועדה המחוזית מיום 28.11.16.

מענה להתנגדויות

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

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

מיכל בלייכר:

1. **מענה לנתיבי איילון:** חידוד סעיף 17 מעבר למענים שמפורטים בדראפט: כניסות ויציאות לרכב בתא שטח 100 מרחוב מוזס ומדרך השרות המזרחית, כפי שמוצג בנספח התנועה, הינו מנחה פנייה מערבה מכיוון דרום תקבע סופית בנספח התנועה לאחר בחינה נוספת ובאישור אגף התנועה עד פרסום למתן תוקף.
2. **מענה למשרד התחבורה:** חידוד סעיף 45 מעבר למענים שמפורטים בדראפט: סגירת הכניסה לרכב תתאפשר כמפורט בסעיף 6.1 (ו). הבדיקות יערכו בסמוך למועד זה. ההנחיות לסגירת כניסה זו יתבצעו בתאום עם משה"ת.
3. **מענה לקבוצת עזריאלי:** חידוד מספר סעיפים מעבר למענים שמפורטים בדראפט:
 - א. סעיף 26: טבלה 2.3 במצב הקיים עבור מגורים, תציג טווח של בין 9,000 מ"ר (שטח מינימאלי למגורים בהתאם לתכנית תא/2599) ועד 19,000 מ"ר (בהתאם למסמכי המדיניות שאושרו בועדה לאורך השנים). כמות יח"ד מרבית תהיה 190 יח'.
 - ב. סעיף 29: לנושא סעיפים הניתנים להמרה ברשות רישוי יקבע כי ניתן יהיה לאפשר זאת ובתנאי שלא תהיה סתירה לעקרונות התכנית ותכנית העיצוב.
 - ג. סעיף 33: לנושא התייחסות לתא שטח 100 בלבד, עבור סעיפים 6.6 (א), 6.9 (ז), 6.7 ניתן לקבל את ההתנגדות. עבור יתר הסעיפים, מאחר וחלקם גם רלוונטיים לעבודות שיבוצעו בשטח ההיקפי בתא שטח 101, במסגרת תיקונים טכניים יבחנו סעיפים אלה.
 - ד. סעיף 34: מבוקש להציג את הסדרי התנועה הן עבור תחנת שאול המלך בממשק עם המגרש הנדון והן עבור מבנה הכניסה, על מנת להבטיח כי אין קונפליקט בין התכנית ובין שלבי הביצוע של תחנת שאול המלך כולל הסדרי תנועה זמניים לתקופת הקמת הקו האדום.

ה. סעיף 35: מוצע להשאיר את הסעיף המקורי אך להבהיר שתאום לקביעת עקרונות לחיבור הגשר לצידו השני יעשה רק במידה ובמתחם הגובל קיימת תכנית בינוי או תב"ע מאושרת. ככל שאין כזו, ההוראות יקבעו בתכנית זו (בתכנית העיצוב) ותדרש התאמה בעתיד לאופן החיבור למתחם הגובל.

ו. בנוגע לכניסה של מוזס, עזריאלי מבקשים לקבע את הקישוריות לרכב בין שני המגרשים בתב"ע. נבקש לא לחייב זאת מאחר ואנו רוצים לבחון את ההשלכות לאחר בחירת שני מפלסי הקישור שיקבעו.

4. **מענה לנת"ע:** חידוד סעיף 43 מעבר למענים שמפורטים בדראפט: לנושא הדרישה לחניות אופניים, הנושא יוצג בתכנית העיצוב ולא בנספח התנועה ויחודד כי דרישה זו לא תוסיף ולא תפחת מכמות החניות שנדרשה בתכנית.

5. **מענה לרכבת ישראל:** חידוד סעיף 55 מעבר למענים שמפורטים בדראפט: מבקשים להשאיר את חלופה 2 בלבד ולבטל את האפשרות של הקמת גשר חלקי. יחודד כי חלופה 2 כוללת הבטחת הקמת הגשר בחלקו היחסי בתחום מגרש עזריאלי.

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

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

בהתנגדות עזריאלי לסעיף הגובה – אם משנים תכנית, המשמעות היא השפעה על קומת הקרקע. בסעיף 30 מבוקש לאפשר שימושי תומכי רכיבה גם בשטח הפתוח במסגרת הקיוסקים. למה צריך עוד קיוסקים? הוסר סעיף שמאפשר מעבר נוסף של 6-10 מ' בקומת הקרקע. הנושא של הגשר, מה שמקבעים בתב"ע לא נעשה אח"כ לכן אני רוצה לדעת מה השלכיות של כל נושא התנועה. תחנת רכבת השלום לא מכבדת את העיר. מפלס הקרקע צריך להיות לטובת הציבור. העברת חניית אופניים למפלס תת קרקעי לא עובד. מה מבטיח את הגשר? המסחר לא עובד 24/7 לרכבת יש קושי תפעולי.

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

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

ארנון גלעדי: הכניסה היחידה למגרש ידיעות אחרונות כיום הוא ממוזס. קיימת חריגה מהנחיות תוכנית המתאר בנושא התועלות הציבוריות. לאור טענות גורמי התחבורה השונים, כמו משרד התחבורה ורכבת ישראל, יש לראות איך אפשר להגיע לפתרון ולשפר נושאים תנועתיים בתכנית. לגבי דיור מוגן, מדוע שלא יהיה ל-20 שנה, מה הקריטריונים? התמורות שהיזם מקבל בגין זה רבות. אהרון מדואל: החשיבות בתוכנית היא העלאה והורדת נוסעים לרכבת. יש לתכנן זאת כטיפול שורש כולל הכניסה לכיכר מול משרדי קריית הממשלה.

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

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

אהרון מדואל: אם נאשר את הפרויקט אני מציע לעשות דרגנוע מתת הקרקע. עודד גבולי: לגבי פריצת תוכנית המתאר, התוכנית הזו הוגשה לפני שתוכנית המתאר אושרה. יש דרישה גם לבדיקת זיהום אויר, כפי שמקובל בנוהל העירוני. מיטל להבי: אני דורשת תשובה מאנשי הצוות על המעברים וזיקות ההנאה.

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

ראובן לדיאנסקי: מה לוחות הזמנים?

אורלי אראל: תוכנית העיצוב והפיתוח תובא לאישור הועדה ותכיל מעברים ציבוריים ונוחים.

ראובן מדואל: מה קורה עם מי שמגיע עם אופנים או כלב.

אורלי אראל: מה שעולה לרכבת יכנס לקניון.

משה צור: בגלל התחמ"ש הגדול, חיבור פני הקרקע ממוזס חייב להישאר

נעשה תהליך של יותר משנתיים לתאום השיפורים מול צוות התכנון העירוני.

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

שמואל גפן: אתם חייבים 150 מקומות חנייה עד היום ואתם מתעלמים מזה.

שי בוכמן: נושא חוסר החניות קשור לנושא שרונה ונפתר ע"י העברת המחסור בכמות החניות ל למגרש ניצבא..

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

דורון ספיר: לגבי המעברים שהם זיקת הנאה האם אפשר לעבור שם עם כלב / סקטבורד?

יובל ברונשטיין: כל עוד זה לא פוגע בבטיחות הציבור.

ראובן לדיאנסקי: בדיזינגוף סנטר נכנסים עם כלבים.

מיטל להבי: לא קבלתי תשובה לגבי זיקת הנאה.

מיכל בלייכר: כל מה שנאמר וכתוב מבטיח שלא יפגע המעבר לציבור. שילוב מסחר ברחובות נועד ליצור רחוב פעיל, תוך הבטחת מעברים בהתאם לדרישות.

אורלי אראל: יש זיקת הנאה בדרך של הרחבת מדרכה ושם מותר לשים דוכנים ולהרחיב את המדרכה ובאותה מדרכה אנחנו רוצים דופן מסחרית. יש זיקת הנאה לחניית אופנים בתת הקרקע. בתוך הקניון יש מעבר של 8 מ' שהוא נקי שמובטח בזיקת הנאה.

דורון ספיר: זיקת הנאה במדרכות החיצוניות תהיה נטו. לא יהיו שולחנות וכסאות גם במעברים ובמדרכה.

אורלי אראל: למעט נקודה קריטית ששם היא 6 מ' בשד' בגין שהועדה המחוזית אישרה.

עידן עמית: מה בנוגע לתקן החניה?

מיכל בלייכר: בתב"ע הקיימת יש 1,078 מקומות חנייה. תכנית זאת מאפשרת תוספת שטחים ללא תוספת חניה מלבד עבור מבנה הציבור. בנוסף מותר להצמיד אחוז מצומצם של חניות בלבד.

דיון פנימי:

רוני קינסברונר: לפי תכנית המתאר יש שלוש דרגות רח"ק. הייחוד של פרויקט זה הינו התחלה מרח"ק עליון (הרח"ק במצב המאושר הוא גבוה 8.5). לפיכך, דרשנו הקצאות ותועלות ציבוריות כאשר לקחנו בחשבון את המצב המאושר, את הזכויות המבוקשות, את עקרונות תכנית המתאר ובשים לב שבאותה עת, תכנית המתאר טרם אושרה.

ארנון גלעדי: תבדוק את התועלות הציבוריות ביחס לתכנית המתאר.

מיכל בלייכר: בטבלה 2.3 בזכויות הקיימות התייחסו לזכויות עד 9,000 מ"ר במצב המינימלי הקיים ואנחנו מוכנים לאשר 9000 עד 19,000 אנחנו מוכנים לאפשר את המנעד.

הראלה אברהם אוזן: התוכנית המאושרת דיברה על מינימום 9,172 מ"ר עבור מגורים ולא דיברה על מקסימום. אנחנו תרגמנו זאת ל19,000. מקובל כי במצב הקיים נתאר את המנעד מקסימום ומינימום ואח"כ שיגיעו לחישוב היטל השבחה נחשב.

ארנון גלעדי: למה הדברים לא ברורים.

הראלה אברהם אוזן: התב"ע מאפשרת מנעד.

דורון ספיר: קבלת חו"ד של היועצת המשפטית בנושא זה.

הצעת דורון להצבעה:

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

הצעת ארנון

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

הועדה מחליטה:

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

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

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

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

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

דיון מיום 6 בדצמבר 2017: דיווח החלטת ועדת המשנה להתנגדויות בועדה המחוזית מיום 10.7.17

ההחלטה למתן תוקף של ועדת המשנה להתנגדויות בועדה המחוזית, נוגדת בשלושה נושאים עיקריים את החלטת הועדה המקומית:

א. דירות להשכרה:

הועדה המחוזית מתנגדת להפניית הוראות התכנית להסכם בין העירייה ליזמים בנושא הדב"י (אשר עיקריו מפורטים להלן) ותחת זאת קבעה כי יש לבטל את ההנחיה לעיל. בנוסף, הועדה המחוזית קבעה, כי "התכנית תאפשר להשכיר היקף בלתי מוגבל של יחידות דיור למשך זמן בלתי מוגבל ככל שתמהיל הדירות יעמוד על ממוצע עיקרי של 65 מ"ר, לפחות 10% מתוכם יושכרו לתקופה של 10 שנים". במילים אחרות, הועדה המחוזית אינה מאפשרת לעגן בהוראות התכנית הסכם המגביל את גובה שכ"ד.

יובהר כי בפועל קיים הסכם חתום בין העירייה והיזם לעניין דירות הדב"י בפרויקט המעגן את מדיניות העירייה במע"ר הצפוני: שכר דירה מוזל (25% מגובה הכנסה ממוצעת של העשירון השביעי) לתקופה של עשר שנים ודמי ניהול בסך של 350 ₪.

ב. הקמת מבנה ציבור (סעיפים 16,17 התנגדות מה"ע):

1. הועדה המחוזית קבעה כי "בינוי מבני ציבור ברמת מעטפת, מבטיחה הפרשת שטח מבונה לצרכי ציבור ואין להטיל מטלות נוספות לעניין זה". זאת בניגוד לבקשת העירייה למחוק את ההנחיה לבניית מבני ציבור "ברמת מעטפת בלבד". כלומר, ההבדל בין עמדת העירייה לעמדת הועדה המחוזית מתייחס לרמת הפיתוח של השטחים הציבוריים – מעטפת / גמר.

יצוין כי היזם חתם על כתב התחייבות להקמת השטחים הציבוריים בתכנית ברמת גמר.
2. בנוסף, הועדה המחוזית דחתה את בקשת העירייה לדרוש במסגרת "תנאים לאכלוס" את השלמת רישום השטחים הציבוריים ע"ש העירייה ולא להסתפק בהבטחת רישום שטחי הציבור.

ג. תאום תכנית העיצוב עם הועדה המחוזית (סעיף 14):

החלטת הועדה המחוזית קובעת כי "נוכח חשיבותו של הפרויקט, יעביר מהנדס העיר למתכננת המחוז דיווח, טרם אישור תוכנית העיצוב ע"י הועדה המקומית, לצורך הצגת ממצאי הבדיקה בנושא הצורך להרחיב את המעבר הקיים בין המרכז המסחרי לתחנת הרכבת ו/או לשנות את מיקום עמדות הכרטוס וכן הצגת הפתרונות המרחביים שאושרו לנושא המעברים הציבוריים בין תחנת הרכבת לתחנת הרק"ל וטיילת האילון. חו"ד מתכננת המחוז תעמוד לנגד עיני הועדה המקומית בבואה לאשר את תוכנית העיצוב".

בישיבתה מספר 0025-17' מיום 06/12/2017 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

מפאת חוסר הזמן הנושא ירד מסדר היום

משתתפים: מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי ליאור שפירא וכרמלה עוזרי

לבקשת יו"ר הועדה להלן הדיווח לועדה בנושא תועלות ציבוריות:

מבקשים לעדכן את הועדה בשני נושאים;

1. היקף התועלות הציבוריות:

בישיבה שהתקיימה אצל עוזי סלמן היועמ"ש לעירייה הוצגו התועלות וההקצאות שניתנו במסגרת התכנית ואושר כי למרות שההקצאות והתועלות הציבוריות נקבעו עוד טרם אושרה תכנית המתאר לרבות הפרוצדורות הנלוות, על סמך בחינה כלכלית שנערכה, נראה כי היקפן תואם את אמות המידה הכלכליות הנדרשות ביחס לעקרונות תכנית המתאר.

2. תשלום לקרן קירוי האיילון כחלופה לתועלת ציבורית:

תכנית תא/4348 מחייבת הקצאת שתי קומות ציבוריות ומאפשרת ביטול של אחת משתי הקומות הציבוריות, ככל שתאושר ע"י הועדה המקומית תועלת ציבורית חלופית בהתאם לסעיף 4.1 ד (3) – "יוקצו 4,025 מ"ר (עיקרי + שרות) שטחים בנויים לשימושים ציבוריים... יותר ביטול של אחת משתי הקומות הציבוריות, ככל שתאושר ע"י הועדה המקומית תועלת ציבורית חלופית".

לאור מיקום התכנית על גדות האיילון ובצמוד לתחנת השלום והמצאותה בתחום התכנית לקירוי האיילון תא/4385, מומלץ כי תשלום לקרן קירוי האיילון יהווה חלופה לתועלת ציבורית.

בישיבתה מספר 0006-18' מיום 28/03/2018 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

מייכל בלייכר : התכנית בסמכות מחוזית, נמצאת בסבב חתימות לקראת מתן תוקף. הועלו שני נושאים : 1. היקף מטלות ציבוריות- התכנית הופקדה לפני אישור תכנית המתאר ובאחד מהדיונים חברי ועדה ביקשו לבחון את היקף התועלות וההקצאות. לאחר בדיקה כלכלית ודיון שהתקיים אצל עוזי סלמן, אושר כי למרות שההקצאות והתועלות אושרו טרום אישור תכנית המתאר, ההיקף תואם את אמות המידה שנדרשו ביחס לעקרונות תוכנית המתאר. מיטל להבי : תרחיבי לגבי התועלות. מייכל בלייכר : תכנית 4348 של ידיעות אחרונות מתבססת על תכנית 2599 הכוללת מגדל בגובה 53 קומות. במסגרת הכנת תכנית עיצוב, העירייה דרשה לבחון שיפורים במפלס הקרקע של עזריאלי והחל תהליך הדברות וכתוצאה ממנו קודמה תכנית עם קו כחול הכולל את מגרש עזריאלי מתחם השלום. אורלי אראל : זכויות הבניה לא נגזרות מהמגרש של עזריאלי הקיים ועבור מגרש זה מוצעים רק שיפורים במרחב הציבורי במסגרת התועלות שנדרשו. מייכל בלייכר : מציגה את התועלות מתוך מצגת; התכנית כוללת בניית 2,025 מ"ר לצרכי ציבור כלומר קומה. בנוסף, התכנית מקצה קומה ציבורית נוספת או לחילופין קירוי איילון עבור חלק יחסי. ושיפורים שנדרשו במפלס הקרקע של מגרש עזריאלי. מיטל להבי : כמה זה לקרן קירוי איילון ? ההקלטה הופסקה לבקשת יו"ר הועדה לצורך מתן הסבר .

מייכל בלייכר : הנושא השני הינו תשלום לקרן הקירוי כחלופה לתועלת ציבורית. בהתאם לתכנית, החלפת הקצאה של קומה ציבורית בתועלת חלופית דורשת את אישור הועדה המקומית (סעיף 4.1 ד 3). לאור מיקום התכנית על גדות האיילון ובצמוד לתחנת השלום והימצאותה בתחום התכנית לקירוי איילון, מומלץ כי תשלום לקרן קירוי האיילון ו/או מטלה תחבורתית ותשתית בתחום ההשפעה של התכנית לרבות שימוש ציבורי רב מפלסי אחר וכן קרן השימור, תהווה חלופה לתועלת ציבורית. אורלי אראל : תכנית קירוי איילון תגיע בקרוב לדיון בהפקדה. כרגע הקירוי עצמו לא מתוכנן במפלס אחד אלא בכמה מפלסים ולכן נדרש לאפשר מפלסיות לקירוי. מלי פולישוק : והוספת קרן לשימור למה? אורלי אראל : כדי שאם הקירוי לא יצא לפועל מסיבה כלשהי, הכסף ישמש למטרה אחרת לפי תכנית המתאר. דורון ספיר : הועדה רשמה בפניה את סיכום הישיבה אצל עוזי סלמן לפיה כפי שמפורט בדברט בסעיף 1, היקף המטלות תואם את אמות המידה הכלכליות שנדרשות ביחס לעקרונות תכנית המתאר. הועדה רשמה בפניה את התיקונים כפי שנאמרו בחו"ד הצוות.

הועדה מחליטה:

הועדה מאשרת כי תשלום לקרן קירוי האיילון ו/או מטלה תחבורתית ותשתית בתחום ההשפעה של התכנית לרבות שימוש ציבורי רב מפלסי אחר וכן קרן השימור, תהווה חלופה להקצאת קומה ציבורית, בהתאם לסעיף 3ד4.1 בתכנית תא/4348.

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

מס' החלטה	התוכן
28/03/2018	תא/תעא/3000/5 - תכנית בינוי לביצוע למגרש 5 בתחום תא/3000 דרום הקריה
9 - 0006-18ב'	דיון הבהרה

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית: הועדה מקומית
דרום הקריה – תכנית בינוי לביצוע יח' תכנון מס' 5 בתחום תא/3000

מטרת הדיון: אישור תכנית בינוי לביצוע.

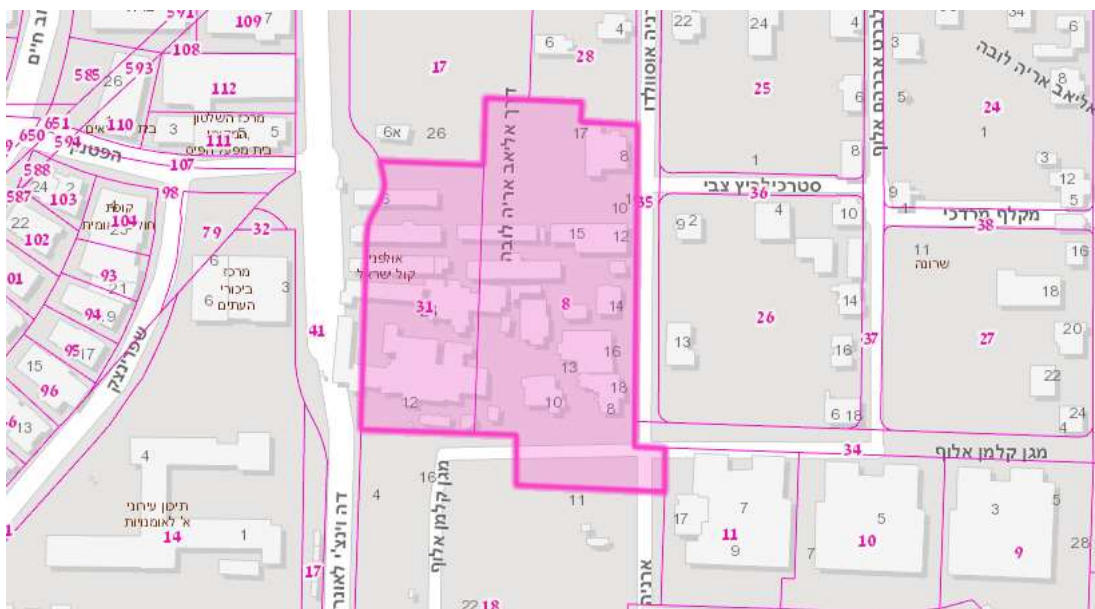
מסלול התוכנית: תכנית בינוי לביצוע כמצוין בסעיף 21.3 לתכנית הראשית תא/3000 ובאישור ועדה מקומית.

מיקום:

מצפון: יחידת תכנון מס' 4 ושטח ג' 3
מדרום: יחידת תכנון מס' 7
ממזרח: ברחוב ארניה אסוואלדו, בפארק שרונה ומתחם גינדי שרונה (מגרש 8)
ממערב: יחידות תכנון מס' 6 מס' 4 ומס' 7

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג	חלקה/כל	מספרי חלקות	מספרי חלקות
7101	מוסדר	חלק מהגוש	8	מספר
7101	מוסדר	חלק מהגוש	31	חלקות



שטח התכנית: 13.752 דונם

מתכנן: משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ, הנמל 36, ת"א

Citybee אדריכלים, מצדה 7, בני ברק

יזם: קבוצת רכישה "יוניטד שרונה"

בעלות: מדינת ישראל

חכירה: קבוצת רכישה "יוניטד שרונה"

מצב השטח בפועל: קיימים מבנים שנועדו להריסה (עפ"י תוכנית תא/ 3000) הכוללים את מבני רשות

השידור ו-3 מבנים לשימור מס' 205,206,207

מדיניות קיימת: מימוש זכויות עפ"י תכנית תא/3000 המאושרת.

מצב תכנוני קיים: על המתחם חלה תכנית תא/3000 המאושרת

1. מצב תכנוני מוצע:

א. על פי הוראות ס' 26.4 לתכנית תא/3000 - דרום הקריה נדרשת הכנת תכנית בינוי לביצוע לכל יחידת תכנון לאישור הועדה המקומית כתנאי להיתר בניה.

ב. תכנית זו תחול על השטח התחום בקו כחול בנספח הבינוי לביצוע

הכולל את מגרש 5

תא/3000-דרום הקריה

ג. במקביל לתכנית הבינוי לביצוע מקודמת ע"י יזם התכנית בקשה להקלה לתוספת יח"ד ושטח ע"פ סעיף 151 (ב) בחוק התכנון והבנייה המכונה הוראת שעה "שבס-כחלון". הצגת ההקלה המבוקשת במסגרת תכנית בינוי לביצוע זו תואמה עם אגף תכנון העיר.

כמו כן, בתיאום עם גורמי העירייה הרלוונטיים (לרבות היחידה לתכנון אסטרטגי ואגף נכסי העירייה) ומכוח סעיף 16.5 לתוכנית תא/3000 יועברו 10% משטחי הבנייה במגרש 6 למגרש 5 (נשוא הבקשה) להגדלת השטחים המיועדים לשימושים ציבוריים במגרש תוך מתן מענה לתוספת השטחים שתבוקש בבקשה העתידית להקלה. הבינוי המוצג בתכנית זו תואם את עקרונות הבינוי לתוספת שטחי ציבור בתחום התכנית וכן לתוספת בהקלה.

2. תיאור מטרות התכנון:

קביעת הוראות בניה, הגדרות והנחיות תכנוניות לקבלת היתרי בניה במגרש מס' 5 ע"פ הוראות סעיף 21 בתקנות התכנית המפורטת מס' תא/ 3000 דרום הקריה אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה ביום 25/09/06 ב.י.פ. מס' 5582.

התכנית תקבע:

1. הגדרה מדויקת של גבולות ושטח יחידת התכנון של מגרש מס' 5 גבולות ושטח מגרשי הבנייה הכלולים בה.

2. פרישת השימושים ביחידת התכנון ובקומות התחתונות כולל שטחי ציבור במידה וכוללים במגרש, הפרדת כניסות למגורים ושימושים אחרים.
3. הגדרת צורת גושי המבנים, גובה מירבי וקביעת קווי הבניין.
4. קביעת מפלס הכניסה הקובעת (0.00) לבניינים בתחום יחידת התכנון בהתייחס למפלסי הפיתוח, מפלסי הרחובות הסמוכים ומפלסי הקרקע ברחובות הסמוכים.
5. קביעת גבהי קומות.
6. פירוט חלק מהדרך התת קרקעית הכלול ביחידת התכנון והבטחת רציפות הגישה לדרך התת קרקעית אל יחידות התכנון הסמוכות.
7. קביעת הוראות בינוי מחייבות לבניית הדרך התת קרקעית ביחידת התכנון.
8. קביעת הוראות בינוי, הגדרות והנחיות תכנוניות ביחידת תכנון מס' 5 בנושאים שונים כגון פינוי אשפה רחבות כיבוי אש, כניסות ויציאות מדרך השירות התת קרקעית, תנועה וכד', התואמות את הוראות התכנית המפורטת מס' תא 3000/ דרום הקריה אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה ביום 25/09/06 ב.י.פ מס' 5582
9. עמידה בתקן בנייה ירוקה ת"י 5281.
10. סימון זיקות הנאה להולכי רגל ו/או לרכב בתחום יחידת התכנון על פני הקרקע ובמפלסי תת הקרקע על פי הצורך.
11. פתרון לתוואי תשתיות ע"פ הנחיות תכנית התשתיות.
12. הנחיות להבטחת איוורור של מרתפי חניה באופן שפליטת האויר לא תהווה מפגע להולכי רגל וכן הנחיות למיקום ארובות איוורור מופרדות לדרך התת קרקעית ולשטחי המסחר, בתחום השטחים הפרטיים לכל גובה המבנה ועד מפלס גגות עליונים
13. קביעת הנחיות באשר לאופן הטיפול בגבולות העבודה של יח' התכנון, במטרה להבטיח את שלמות הבניינים והעצים שנועדו לשימור הנמצאים בתחום או בסמוך לגבול יח' התכנון ועלולים להיפגע במהל עבודות הבנייה.
14. הנחיות באשר לאופן סילוק האשפה מהמבנים וטיפול בפסולת ובמטרדים כתוצאה מהפעילות המסחרית לפי סעיף 21.3.15 בתקנון תכנית תא/3000
15. הנחיות לבינוי המבנים לשימור במגרש כגון חיבור עיצובי לבניה החדשה, מיקום סגירות חורף וכדומה בתיאום עם מחלקת השימור כתנאי להיתר בנייה.
16. הבטחת שימור ושיפוץ המבנים לשימור בפועל כתנאי למן היתר אכלוס.

3. זכויות בניה:

זכויות הבניה המוצגות מבוססות על הוראות תכנית מפורטת תא 3000/ -דרום הקריה בתוספת זכויות אפשריות מכוח חוק התכנון והבניה-הוראת השעה המכונה "שבס

כחלון" והעברת השטחים ממגרש 6 כמצוין לעיל. במידה ולא יאושרו ההקלות המבוקשות, הבינוי המוצג יכול את הזכויות מכח התכנית הראשית בלבד ומספר הקומות, השטחים ויחידות הדיור יפחת בהתאמה.

א. שטחי בניה למטרות עיקריות :

מצב מאושר לפי תא/3000 :

מס' מגרש	שטח מגרש דונם	שטחים עיקריים/מ"ר			
		משרדים	מסחר	מגורים	שטחי ציבור
5	9.107	8,010	2,300	31,350	1,200
6	4.645	2000 מ"ר מתוך סך השטחים במגרש מותרים לשימוש מסחר/משרדים נלווה			
				-	16,500
					42,860

הערה : לזכויות בניה אלו יתווספו על פי סעיף 14 בתכנית תא/3000 שטחי המבנים לשימור בייעוד מסחר ומשרדים – בשטח כולל של 1,287.3 מ"ר.

מצב מוצע :

מס' מגרש	שטח מגרש דונם	שטחים עיקריים/מ"ר				
		משרדים	מסחר	מגורים	בהקלה "שבס-כחלון"	שטחי ציבור
5	9.107	8,010	2,300	31,350	6,270	2,850
6	4.645	2000 מ"ר מתוך סך השטחים במגרש מותרים לשימוש מסחר/משרדים נלווה				
				-	-	14,850
						50,780

הערה : לזכויות בניה אלו יתווספו על פי סעיף 14 בתכנית תא/3000 שטחי המבנים לשימור בייעוד מסחר ומשרדים – בשטח כולל של 1,287.3 מ"ר.

ב. שטחי בניה למטרות שירות:

מצב מאושר לפי תא/3000 :

מס' מגרש	שטח מגרש דונם	שטחים למטרות שירות /מ"ר מעל קרקע מעל כניסה קובעת		שטחי למטרות שירות /מ"ר מתחת קרקע מתחת כניסה קובעת
		40% משטחים העיקריים מתוקף תא/3000	סה"כ	650% משטח המגרש
5	9.107	17,144	17,144	59,195
6	4.645	6,600	6,600	30,192

מצב מוצע:

מס' מגרש	שטח מגרש דונם	שטחים למטרות שירות /מ"ר מעל קרקע מעל כניסה קובעת				שטחי למטרות שירות /מ"ר מתחת קרקע מתחת כניסה קובעת
		40% משטחים העיקריים מתוקף תא/3000	40% מהשטחים העיקריים בהקלה "שבס כחלון"	העברת שטחים ממגרש 6 לטובת מבנה הציבור	סה"כ	650% משטח המגרש
5	9.107	17,144	2,508	660	20,312	59,195
6	4.645	5,940	-	-	5,940	30,192

לאור שינוי תקנות התגוננות אזרחית מאז אישור התכנית הראשית ומתוקף חוק התכנון והבנייה

בנוסף לשטחים אלו מבוקשת תוספת של 7.5 מ"ר שטחי שירות לכל ממ"ד.

במגרש לא תותר אחסנה כשטח שירות מעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין למעט כחלק מקומה טכנית . שטחי האחסנה יהיו משויכים כשטחי שירות לשימושים העיקריים שבאותו בניין וירשמו בלשכת רישום המקרקעין ע"ש הבעלים המחזיק בשטחים העיקריים שאותם משרתים שטחי האחסנה האמורים.

בהתאם לסעיף 16.6 לתכנית הראשית תא/3000 ניתן יהיה באישור הוועדה המקומית להעביר שטחי שירות תת קרקעיים לשטחי שירות במפלס הכניסה הקובעת ומעליה לצורך מעברים מקורים לשימוש הציבור, לרבות מעברים בתחום מוסדות הציבור בפרויקט.

שטחי ציבור

1. ע"פ הוראות התכנית הראשית, במגרש נשוא תכנית זו ישנם 1,200 מ"ר שטחים עיקריים בייעוד למבנים ומוסדות ציבור.

2. בהתאם לסיכום עם מנהל הנדסה, היעוץ המשפט ואגף הנכסים בעיריית ת"א-יפו, ככל שתואשר תוספת צפיפות, שטחים גובה וקומות המבוקשת בהליך של הקלה מהתכנית הראשית תא/3000, יתווספו לפרויקט 1,650 מ"ר שטחים עיקריים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור. עם זאת, במידה ולא תאושר מלוא התוספת המבוקשת – תפחת תוספת שטחי הציבור בהתאמה והכל בכפוף לתחשיבים ולאישור היחידה לתכנון אסטרטגי.

3. שטחי הציבור העיקריים ושטחי השירות התואמים להם המוזכרים לעיל, יועברו ממגרש 6 העירוני למגרש 5 בהתאם להוראת סעיף 16.5 בתכנית הראשית ובכפוף להסכמה העירייה וחתימת היזם על הסכם עם עת"א.

4. השימושים המותרים בשטחים הציבוריים יהיו כל השימושים המותרים ע"פ סעיף 188 לחוק התו"ב. השימושים הסופיים בשטחים ייקבעו ע"י עיריית ת"א-יפו לעת הוצאת היתר הבנייה.

5. תנאי להיתר בנייה יהיה חתימה על הסכם עם אגף נכסי העירייה לעניין הקמתם של השטחים דלעיל.

4. תכליות מותרות:

מגורים, משרדים ושירותי רפואה, מסחר לרבות בתי אוכל ומשקה, שירותים אישיים ועסקיים, מועדונים ואולמות בידור (אישור הרשות לאיכות סביבה בעיריית ת"א-יפו) שימושים בעל אופי ציבורי כמו: בריכות שחייה מקורות, אולמות ספורט, גלריות לאמנות וכו'.

במפלס הקרקע ובגלריה/ ובקומות החלקיות יותרו שימושי מסחר לרבות בתי אוכל ומשקה, גלריות לאומנות, קיוסקים, שטחים בעלי אופי ציבורי, שירותים אישיים ועסקיים, מועדונים, אולמות בידור וכד' באישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב-יפו.

בשטחי הציבור הבנויים בתחום התכנית תותר הקמת גני ילדים, מעונות יום וכל שימוש ציבורי אחר בהתאם לסעיף 188 בחוק הת"ב שייקבע ע"י הגורמים הרלוונטיים בעיריית ת"א-יפו.

שטחי שירות המשרתים את השימושים העיקריים הנזכרים לעיל, מבואת כניסה למגדל המגורים, לשטחי המשרדים ולשטחים הציבוריים.

בכל יתר הקומות: השימוש העיקרי כמפורט בשימושים המותרים לפי התב"ע ושטחי השירות שלהם.

במפלס המרתף העליון והגלריה: מחסנים המשרתים את שטחי המסחר, המשרדים והמגורים שבאותו מגרש, שירותים טכניים, חדרי אשפה, שטחי פריקה וטעינה, חניונים לכלי רכב, רכב דו גלגלי ואופניים, ודרך ציבורית תת קרקעית, חדרים טכניים לתפעול הדרך התת קרקעית ושימושים נלווים לשימושים העיליים כגון מועדון דיירים, חדר כושר וכו'.

ביתר קומות המרתף: שטחי שירות כלליים כהגדרתם בחוק, חניות, אחסנה וחדרים טכניים הנדרשים לתפעול המבנה. הוועדה המקומית רשאית להתיר מיקום שטחים עיקריים במפלסים שמתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין.

5. גובה מבנים:

5.1 מס' קומות מעל הקרקע: עד 40 קומות (קומת קרקע+37 קומות+ טכניות/קומות חלקיות)

5.2 תכסית הקומה החלקית לשימושים עיקריים בקומת המסחר לא תעלה על 50% מתכסית קומת הקרקע ובכל מקרה שטחיה יכללו במניין השטחים ומרחקה מהחזית לא יפחת מ-3 מ'.

בשטח החזית המשיק למבנים לשימור יותר חיבור הקומה החלקית בתחום קומות המסד המסחריות, כל עוד גובהה לא יעלה על גובה המבנה לשימור שאותו היא משרתת ובכפוף לאישור מחלקת השימור.

5.3 בתחום הגג הטכני ניתן יהיה לייצר חללי ביניים בגבהים משתנים.

5.4 גובה המבנים לא יעלה על 165 מ' מפני הים כולל קומות טכניות עפ"י תמ"א 2/4 ובכפוף לאישור מנהל התעופה האזרחית ומשהב"ט

5.5 מתקן הניקוי בזמן עבודה יחרוג מגובה המעקה והעניין לא יחשב כחריגה מהגובה המקסימלי

5.6 גובה המבנים המקסימלי המוגדר בחלק זה אינו נוגע למנופים ויהיה בניין לחרוג ממנו בזמן ביצוע

גובה קומה:

א. גובה קומת הקרקע המסחרית לא יעלה על 6 מ' ברוטו ממפלס ה-0.00.

ב. גובה קומת משרדים טיפוסיות לא יעלה על 3.8 מ' ברוטו.

ג. ניתן יהיה להגביה את קומת המשרדים העליונה לצורך התאמתה למערכת המעליות, זאת כאשר תוספת הגובה תופחת בהתאמה מהקומות שמתחתיה והגובה הכולל של המסד המסחרי לא יעבור את המוצג בתכנית זו והכל בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

ד. גובה קומת מבני הציבור יהיה זהה לגובה קומות המשרדים.

ה. גובה קומת מגורים טיפוסית לא יפחת מ-3.25 מ' ברוטו ולא יעלה על 3.6 מ' ברוטו.

ו. שתי קומות הפנטהאוס האחרונות יוכלו לחרוג בגובהן כאשר הפנטהאוס התחתון יהיה בגובה של עד 4.5 מ' ברוטו והפנטהאוס העליון יהיה בגובה של עד 6 מ' ברוטו.

ז. גובה הדרך התת קרקעית יהיה כ-4.85 מ' נטו.

ח. נושא המרפסות בקומות המשרדים ובשטחים הציבוריים כמופיע בנספח הבינוי לביצוע יקבע סופית בעת הגשת היתר הבנייה ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. צורת המבנים תהיה ע"פ תכניות בינוי לביצוע זו ושינויים לא מהותיים בנספחי הבנייה ובעיצוב יותרו במסגרת הבקשה להיתר ובאישור מהנדס העיר.

6. קווי בניין:

א. במרתפים: קווי הבניין למרתפים יהיו גבולות המגרשים. הקמת מרתף תתאפשר בכל שטח המגרש, בכפוף להבטחת פתרון תשתיות לחלחול המאושר ע"י רשות המים (כמפורט בסעיף 18 לתוכנית הראשית).

ב. קווי בניין לקומות המסד:

קו בניין מערבי: 14.7 מ' לכיוון מגרש 6 (ובתנאי שקו הבניין של מגרש 6 לא יפחת מ-3.3 מ'). קו בניין מערבי לכיוון מגרש 7 – 0 מ'; קו בניין מערבי לכיוון מגרש 4 – 14.7 מ'.

קו בניין דרומי לכיוון מגרש 7 – 0 מ'.

קו בניין מזרחי לכיוון מגרש 8 – 29.5 מ' (35 מ' בין חזיתות הבנייה החדשה במגרש 5 לבנייה במגרש 8).

קו בניין מזרחי לכיוון מגרש ג' 3 (פארק שרונה) – 10 מ'.

קו בניין צפוני לכיוון מגרש 4 ומגרש ג' 3 – 0 מ'.

ג. קווי בניין למגדלים:

קו בניין מערבי – 14.7 מ' לכיוון מגרשים 6 ו-4; לכיוון מגרש 7 – 0 מ'.

קו בניין מזרחי לכיוון מגרש 8 – 29.5 מ' (35 מ' בין חזיתות הבנייה החדשה במגרש 5 לבנייה במגרש 8); לכיוון מגרש ג' 3 – 13 מ'.

קו בניין דרומי - לכיוון מגרש 7 – 8 מ'

קו בניין צפוני לכיוון ג' 3 – 13 מ' ו-4 מ' (קו בניין מדורג); לכיוון מגרש 4 – 13 מ'
ג. יתאפשרו קיוסקים לאורך השדרה מחוץ לקו הבניין המערבי של המתחם. שטחם
לא יעלה על 20 מ"ר לכל קיוסק ושטחי הבנייה שלהם יכללו במניין השטחים הכולל.
* תותר גמישות של עד 10% בקווי הבניין בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

7. מפלסי כניסה:

א. מפלס הכניסה הקובעת (0.00) בתכנית זו הוא +20.65 מעפ"י.
ב. כניסות ראשיות להולכי רגל לבניינים תהינה משדרת העצים המערבית וממעברי הרוחב. לפונקציות
השונות יתוכננו מבואות כניסה נפרדות לחלוטין.
ג. גובה התקרה של המסחר יהיה אחיד, מפלסי הרצפה במסחר בקומת הקרקע בהם יש יציאה אל החוץ
ומפלסי הכניסות הראשיות יקבעו בהתאם למפלס הפיתוח הסמוך, שינויים במפלסים אלו בהיתר בנייה
יותר באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

צפיפות:

תותר הקמה של עד 420 יח"ד (140 יח"ד * 3)
- מכח תא/3000 יוקמו 324 יח"ד (108 יח"ד * 3)
- מכח הקלת שבס-כחלון יוקמו עד 96 יח"ד נוספות (32 יח"ד * 3)
- תמהיל יחידות הדיור יהיה בהתאם להמלצת היחידה לתכנון אסטרטגי מיום 20.3.2017 כדלהלן:

שטח (במ"ר)	0-65 מ"ר	65-90.5 מ"ר	90.5-110 מ"ר	110 מ"ר+	סה"כ
כמות יח"ד	111	0	138	171	420
שטח ממוצע	49.9		98	125	
שיעור מכלל יחידות הדיור	26.43%	0	32.86%	40.71%	100%

תכנית:

מעל הקרקע: עד 55% משטח המגרש.
מתחת לכניסה הקובעת: תותר 100% תכנית בתנאי הבטחת פתרון תשתיות לחלחול המאוסר ע"י רשות
המים (כמפורט בסעיף 18 לתוכנית הראשית).

8. מרתפים:

מתחת לקומת הקרקע יותרו עד 7 קומות מרתף (כמפורט בסעיף 15 בתכנית הראשית), מפלסי המרתפים
בהתאם לחתכים בנספח הבינוי לביצוע המצורף.

9. חניה:

א. תקן החנייה למכוניות, אופניים ורכב דו-גלגלי בתחום תכנית בינוי לביצוע זו יהיה בהתאם לתקן התקף
לכל אחד מהשימושים בעת הוצאת היתר הבנייה.
ב. החניה תוסדר בקומות המרתף בלבד, לא תותר חניה מעל פני הקרקע בשטחים הפתוחים

- למעט חניית אופניים במקומות המסודרים לכך.
- ג. חניית האופניים בקומות המרתף יהיו מרוכזות באזורים נוחים ונגישים בסמיכות למעליות כ"כ האפשר.
- המחסנים הדירתיים לא ייספרו במניין מקומות החנייה לאופניים.
- ד. מקום עצירה לרחבי חירום יהיה באזור המוגדר לכך בלבד, כפי שמוצג בתכנית בינוי לביצוע זו.
- ה. מתוך סך מקומות החנייה המבוקשים כ-270 מקומות חנייה לא יוצמדו ויתופעלו כחניון ציבורי בהתאם להוראת סעיף 15.8 בהוראות התוכנית הראשית.
- ו. במסגרת חישוב ביקושי החנייה לפרויקט, תכלול תוספת מקומות חנייה בעבור שטחים ציבוריים פתוחים הקיימים בכלל תחום התכנית הראשית תא/3000.

מרתפים והסדרי תנועה

- א. מקומות החנייה בעבור שטחי הציבור הבנויים יהיו קרובים ככל הניתן לשימושים האלה.
- ב. כתנאי לקבלת היתר בניה לשטחי המרתפים, יתוכנן ויוצג פתרון תפעולי של החניונים עם מענה לפריקה וטעינה ולכלל משתמשים האחרים.
- ג. אוורור מרתפי החניה יהיה בתחום המבנים ובאישור היחידה לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב- יפו.
- אוורור חדרי הטרנספורמציה והכנסת אוויר לחניונים יתאפשר בסבכות בפיתוח שבתחום המגרש.
- ד. קביעת מפלסי המרתפים ופירוט מקומות החניה תהא ע"פ נספח תנועה וחניה המהווים חלק מתכנית זו.
- מפלסים אלו הינם עקרוניים ותותר גמישות לעת הוצאת היתר הבנייה.
- ה. התכנית מציגה 2 כניסות לרכב פרטי מהדרך התת-קרקעית, מתוכן אחת לרכב שירות ותפעול. כל שינוי הכרוך במספר הכניסות ומיקומן חייב באישור רשות מקרקעי ישראל ומהנדס העיר או מי מטעמו, לפני שיובא לאישור הוועדה המקומית.
- ו. סידור החנייה המדויק ייעשה במסגרת היתר בניה ויכסה את היקף הביקושים.

9. סימון זיקות הנאה להולכי רגל:

- א. לא פחות מ-45% משטח המגרש יסומנו וירשמו בספרי המקרקעין בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור.
- ב. על כל השטחים הפתוחים בתחום התכנית, בין אם תירשם לגביהם זיקת הנאה לטובת הציבור ובין אם לאו, חלה חובת הנגשה לכלל האוכלוסייה

10. הסדרי תנועה ורכב:

הדרך התת קרקעית:

- א. עפ"י הוראות סעיף 15.11 שבתכנית 3000, תשמש דרך פנימית תת קרקעית כנתיב מעבר ציבורי מקורה ותירשם לגביה זיקת הנאה לטובת הציבור המתירה בה מעבר לכלי רכב ולהולכי רגל.
- ב. תחום הדרך התת קרקעית יועבר בחכירה לעיריית תל אביב-יפו
- ג. תחום הדרך התת קרקעית כולל את המיסעה, המדרכות, תקרת הדרך, מעבר שרות דו-מפלסי למערכות הדרך וכלל השטחים הטכניים הנדרשים להקמת ולהפעלת הדרך התת קרקעית לרבות חדרי מכונות חיבור מים מופרד, מאגר מים, תחנת שאיבה לכיבוי, תחנת שאיבה לניקוז, חדרי תקשורת וחדרי חשמל שונים המשרתים את הדרך התת קרקעית.
- ד. מיקום ותוואי הדרך מפלסיה וממדיה מחייבים לפי תכנית הדרך יאושרו ע"י רמ"י וואו מי טעמה.

ה. היזום\מבקש ההיתר, יבנה בין היתר גם את חדרי המכונות, חדרי החשמל הנדרשים למתקני האוורור של הדרך התת קרקעית ותעלת אוורור בנויה בחתך הנדרש, בתחום המרתף ועד למפלס העליון של המגדלים עבור פליטת אוורור הדרך התת-קרקעית. ניתן יהיה לפצל את פירי האוורור האנכיים למספר פירים באישור רמ"י ולאזן מי מטעמה.

ו. במסגרת ביצוע הדרך התת קרקעית במשולב בבינוי יינתן פתרון לאוורור גנרטורים, שחרור עשן לחללים טכניים, אקסוזטים ונקודות תדלוק בהתאם להנחיית הרשויות השונות ובאישור רמ"י ולאזן מי מטעמה.

ז. תכנון הדרך התת-קרקעית יהיה בהתאם לדרישות הביטחון המוגדרות בהנחיות התכנון של התב"ע ובתכניות הראשיות הנלוות אליה לרבות התכנית המפורטת המאושרת לדרך התת"ק.

ח. עפ"י הוראות סעיף 20 שבתכנית תא\3000, תבוצענה כל עבודות הבניה, התגמירים ומערכות הדרך עפ"י תכנית הבינוי המפורטת לדרך התת קרקעית.

ט. הדרך התת-קרקעית על כל מרכיביה תועבר לאחריות עיריית ת"א- יפו ולאזן מי מטעמה לאחר שיושלמו כל העבודות במגרש הנדרשות להפעלת ולפתיחת הדרך לשימוש הציבור. עד למועד העברת הדרך התת קרקעית לאחריות העירייה תחול האחריות על הדרך התת קרקעית על יזם מגרש 5.

י. מעבר לרכב שירות:

- כניסות ויציאות רכב השירות יהיו אל ומהדרך התת קרקעית.
- לפירוט רחבות כיבוי אש במפלס הקרקע ראו בנספח הבינוי לביצוע.
- הגישה לרחבות הכיבוי: תהיה מרחוב ארניה אוסולדו כמפורט בנספח התנועה לתכנית זאת.

11. פתרון מפורט לתוואי תשתיות ע"פ הנחיות תכנית התשתיות:

רשת תשתית עירונית וציבורית:

ע"פ תכנית תשתיות כללית המפורטת שאושרה לפי סעיף 18 לתכנית הראשית, תוצג כחלק ממסמכי תכנית הבינוי לביצוע תכנית תשתיות מפורטת למגרש 5 לקווי אספקת המים, קווי ביוב חשמל תקשורת, וכל פירוט אחר שיידרש ע"י מהנדס העיר.

12. הנחיות לחומרי גמר בחזיתות ופרטים ארכיטקטוניים מחייבים לחזיתות, סטווים ומתקנים שונים

במפלסי הקומות התחתונות

הוראות לעיצוב המבנים:

- א. כל חזיתות קומת הקרקע יחופו בזכוכית ולאזן אלומיניום ולאזן אבן וכל שילוב בין החומרים ולאזן כל חומר אחר שיאושר ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.
- ב. חומרי הציפוי לחזיתות המגדלים יהיו: זכוכית ולאזן אלומיניום ולאזן אבן ולאזן אחר וכל שילוב בין החומרים ולאזן כל חומר אחר שיאושר ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.
- ג. ניתן לקדם היתר בנייה במגרש תוך הבטחת תנאי נדחה בהיתר לאישור חומרי הגמר ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו תוך 3 חודשים מיום מתן היתר.

13. הנחיות באשר לעיצוב סיומת קומות עליונות וקומת הגג במגדלים וטיפול בגגות נמוכים ועליונים של

המבנים

- א. מפלסי המעקות שמופיעים בנספח הבינוי לביצוע והפיתוח מתייחסים לחלק המעקה הבנוי. חומרי המעקות יהיו זכוכית, אלומיניום וואו נירוסטה.
- ב. במידה ויידרש מתקן קבוע על הגג שישמש לתליית תא חיצוני למנקיי שמשות, וואו לצורך תחזוקה אחר, יוסתר על פני הגג ולא יראה אלא בעת הפעלתו.
- ג. מיקום מתקנים טכניים בקומות הנמוכות שמעל קומת הקרקע:
לא תותר הצבת מתקנים טכניים חשופים על פני גגות נמוכים של אגפי גוש הביניים, אלא רק על גגות המגדלים ובאופן שיוסותרו מכוון חזיתות הבניין. יתאפשר למקם קומה טכנית בין קומת הקרקע לקומת הגג בכל מפלס שיידרש. קומה זו תמנה במסגרת הגובה המרבי המותר ע"פ תכנית זו.
- ד. תותר בניית בריכות במרפסות 6 הקומות העליונות בכל מגדל ועל גגות ומרפסות הפנטהאוסים.

14. הוראות לפיתוח הנופי

תיאור כללי

נספח הפיתוח הנופי מתייחס לכל השטחים שלגביהם תירשם זיקת הנאה לציבור, תוך התייחסות ליחידות התכנון הגובלות, לשטחים הציבוריים הפתוחים, לשבילים ציבוריים ולשטח הפרטי הפתוח, ובהתאם להנחיות תכנית פיתוח נופי כללית למתחם דרום הקריה. התוכנית כוללת מדרכות היקפיות, מעברים פנימיים המקושרים לגני שרונה ולציר הירוק המערבי.

א. **מדרכות בהיקף המתחם:** השטחים המסומנים בתוכנית העיצוב האדריכלי כשטח מדרכה במעטפת הפרויקט ירוצפו בהתאם לפרטים הסטנדרטים של עיריית תל אביב או בתיאום ואישור מהנדס העיר או מי מטעמו. במדרכות אלו יפותחו שבילי אופניים, עצים, מתקנים וכיו"ב בהתאם להוראות העירוניות ובהתאם לפרטים הסטנדרטיים של עיריית תל אביב.

ב. **ריצוף בכיכרות ובמעברים:** השטחים המסומנים בנספח הפיתוח לתכנית בינוי לביצוע זו כשבילים, ירוצפו באבן טבעית/ריצוף מדק עץ/ יציקת בטון/ טרצו/ גרנוליט או כל חומר אחר באישור מהנדס העיר או מי מטעמו. הריצוף יותאם לתקן דריכה והחלקה של תנאי חוץ, ויהיה מפולש עם פני הפיתוח הסובבים אותו.

ג. **שבילי אופניים:** שבילי אופניים ישולבו בהיקף המתחם ע"פ תכנית הפיתוח והבינוי ובתיאום עם צוות אופניים בעת"א. מיקום מתקני קשירת האופניים יוצג בתוכנית הפיתוח בהתייחסות להנחיות העירוניות.

ד. **גדרות:** חל איסור מוחלט על התקנת גדרות או חסימה כלשהי בין המגרשים ובתחומים שלגביהם תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור לתנועת הולכי רגל ולתנועת כלי רכב. תשמר הרציפות הפתוחה בשטחים הנ"ל.

ה. צמחייה ונטיעות עצים:

לתכנית זו יוכן דו"ח עצים בוגרים שאליו תצורף חוות דעת אגרונום. הדו"ח יאושר ע"י אגרונום עיריית ת"א-יפו ואגף שפ"ע.

עצים להעתקה:

העצים המיועדים להעתקה יועתקו על חשבון מבקש ההיתר, ובאישור אגף שפ"ע בעירייה.

עצים חדשים:

גודל עצים מינימאלי יהיה- עץ חצי בוגר (בכיר = מעוצב מאדמה) הכוונה היא:

1. לעץ בין 5-10 שנים שגדל באדמה עד לנטיעתו באתר בגידול משתלה מתמחה.

2. גובה הגזע 2.1 מ' לפחות וקוטרו 127 מ"מ, כלומר 5". הגזע צירי ושלם ללא גיזום או קיטום עד לתחילת ההסתעפות. בעל 3 ענפים עיקריים לפחות בצורה סימטרית. הענפים יוצרים ביחס לגזע זווית חיבור תקינה, שאינה צרה.
3. העצים יעברו אקלום לתערובת גידול מעל גגות, ויועברו עם שק שורשים מינמלי בקוטר 100 ס"מ לפחות עטוף וקשור כנדרש. ההעתקה לפי סעיף 41036 במפרט הבינמשרדי.
4. הקוטר יימדד בגובה 40 ס"מ מפני קרקע גידול במשתלה. גובה גזע משמעו גובה מפני מצע קרקע עד להתפצלות ראשונה של ענף שקוטרו לפחות 40% מקוטר הגזע בנקודת התפצלות.
5. העצים יעברו גיזום עונתי כך שישמר גזע נקי וצירי עד לגובה של 3 מ'.
6. באזור השדרה המערבית ישמר מילוי מינמלי בגובה נטו של 100 ס"מ.
7. מערכות ההשקיה יתכוננו עם מערכות דישון אינטגרליות ופרופורציונאליות, כולל מיכלי דישון המותאמים לגודל שטחי הגינון.
8. כתנאי לאכלוס- תכנית השתילה וההשקיה בשטחים הפתוחים תובא לאישור עת"א וואו מי מטעמה.

ז. תאורה וריהוט רחוב:

1. בשדרה המערבית והרוחבית שממשיכה למגרש 4, רחוב קפלן ולמגרש 7 תתאפשר הצבת מקומות ישיבה על יד בתי העסק בדופן המבנים שפונים אליה ובאיזור המסומן ומיועד לכך. בתחום השטחים הפתוחים בדופן המזרחית של הפרויקט הפונה לפארק שרונה תתאפשר גם ישיבה בלתי פורמאלית על שפת הערוגות, ספסלי ישיבה, כיסאות בודדים ושלחנות ישיבה וכד'. לא ימוקמו אזורי ישיבה בשטחים שמול לובי המגורים, המשרדים, ולובי מבנה הציבור ובמעברים.
2. אשפתונים יהיו מפוזרים בתחום הפרויקט.
3. תאורה ע"י עמודי תאורה וואו שילוב תאורה בריצוף וריהוט צמחיה. כל התאורה לפי כל התקנים והתקנות. סוג הגופים והעמודים שיקבעו במסגרת היתר הבניה הראשון יחייבו את יתר מבקשי ההיתר בשאר המגרשים באישור מהנדס העיר או מי מטעמו. במשולב בפיתוח יותקנו יחידות אינטגרליות מתועשות של שקעי חשמל ותקשורת לשימוש באירועים בשטחים הפתוחים. זווית ההארה ומבנה הפנס לא יאפשרו זליגת אור לשמיים.
4. תנאי לאכלוס יהיה אישור תכנית מתקן החשמל התאורה והתקשורת בשטחים הפתוחים ע"י עת"א וואו מי מטעמה.
5. לא תותר חניה מעל פני הקרקע בשטחים הפתוחים, למעט חניית אופניים במקומות המסודרים לכך. כניסת רכבי חירום תהיה באזור מוגדר לכך.
6. נגישות: בכל השטחים הפתוחים בתכנית חלה חובת הנגשה לכלל האוכלוסייה.

ח. מיקרו אקלים ואקוסטיקה:

1. כתנאי להיתר בנייה יידרש ביצוע דו"ח אקלימי ואקוסטי וכן מילוי ההוראות הנגזרות מהם, הכל בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה של עיריית "א-יפו".
2. נספח הפיתוח יתייחס לאמצעים למניעת "אפקט חום עירוני" ע"י הצללה לאזורים הפתוחים וואו שימוש בריצוף בעל גוון בהיר, וואו שימוש בריצוף מחלחל בחלק יחסי בשטח.

15. הנחיות באשר לאופן סילוק פסולת מהמבנים וטיפול בפסולת ובמטרדים כתוצאה מהפעילות המסחרית.

מכלי האגירה לאשפה הביתית והמסחרית יהיו בתחום התוכנית ומתחת לפני הקרקע. האשפה הביתית והמסחרית תיאגר בדחסנים בחדרים סגורים ממוזגים, ובנוסף תהיה לכל בנין מכולה לאגירת פסולת קשיחה שתאוחסן בחדר סגור.

מערך פינוי האשפה המוצע כולל דחסניות אשפה בהתאם לדרישות אגף תברואה והמשרד לאיכות הסביבה- עיריית תל אביב. כל הוראות הבטיחות, אופן הפעלת מיתקן האשפה וסוג לסוגי אשפה לדחיסה מחזור ומיון יכללו בתכניות הבקשה להיתר. אישור מתקני התברואה ואופן סילוק האשפה מותנה באישור אגף התברואה בעיריית ת"א.

16. הנחיות לתאורת חזיתות וסטווים, תאורת היצף והנחיות לשילוט

תאורת חזיתות המבנים: באם הארת כל חזיתות המבנים תבוצע באמצעות גופי תאורה שימוקמו באזורים נמוכים יכוונו כלפי מעלה הם יצוידו באביזרים למניעת סנוור אזי יש להתאים את סוג גופי התאורה ואופי התאורה בהתאם לסוג החומרים מהם יבוצעו החזיתות המוארות בהתאמה שונה לחזית קיר מסך או לבניית אבן ולעובדה כי הקומות התחתונות מיועדות למסחר, פיתרון התאורה יובא לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו, בעת היתר הבניה.

שילוט

1. לא תותר התקנת אביזרי פרסום או שילוט מסחרי על חזיתות המבנים בכל מפלס שהוא, למעט שילוט עם שם המבנה במיקום ובעיצוב שיאושרו ע"י עת"א במסגרת היתר הבניה ולא רישיונות עסק, אך לא על מגדלי המגורים.
2. התקנת שילוט בקומה מסחרית תותר רק בתחום מישור הוויטרונות של אותן החנויות שלהן מיועד, פרט ואפיון שילוט טיפוסי יאושר ע"י עת"א במסגרת היתר הבניה.
3. התקנת שילוט במבואות הכניסה של כל השימושים תתאפשר ע"ג חזיתות המבואות החיצוניות בלבד ובאישור הפרטים ואפיונם ע"י אדריכל העיר.

17. הוראות בטחון:

בתאום לדרישות הביטחון המוגדרות בהנחיות התכנון של רשות הרישוי לעניין זה

18. גמישות:

שינוי במספר קומות המגורים, המשרדים ומבנה הציבור לא יהווה שינוי לתכנית הבינוי לביצוע, בתנאי של שמירה על גובה בהתאם להוראות תוכנית הבינוי לביצוע ובכפוף למגבלות תמ"א 2/4 ואישור משרד הביטחון ורשות התעופה האזרחית והכל בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

19. אחזקת מבנים ושטחים ציבוריים:

- א. תנאי להיתר בניה יהיה הבטחת האחזקה של המבנים ושל השטחים שבזיקת ההנאה לציבור.
- ב. תנאי להיתר בניה הוא הבטחת התקשרות עם חברת אחזקה. תנאי לאכלוס יהיה הסכם ביצוע עם חברת אחזקה.

ג. תנאי למתן היתר בנייה, יהיה חתימה על הסכם בין יזם התכנית לעיריית תל אביב- יפו לתחזוקת כלל השטחים הפתוחים בתחום התכנית המסומנים בזיקת הנאה לציבור.

רישום שטחי הציבור:

השטחים הציבוריים להן עפ"י התקן ייבנו ע"י מבקש ההיתר ועל חשבונו, ללא תמורה ויירשמו על שם עיריית תל אביב יפו בלשכת רישום המקרקעין ע"י מבקש ההיתר כיחידה נפרדת במסגרת הבית המשותף.

20. בניה ירוקה:

תנאי להוצאת היתרי בנייה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה בהנחיות מה"ע והנחיות הוועדה המקומית בנושא זה לעת הוצאת היתר בנייה.

דו"ח רוחות

אמצעי אפשרי למיתון רוחות יהיה הצבת קיוסקים מול המעברים בין הבניינים במגרש בשדרה המערבית ושתילת עצים בוגרים רחבי נוף למתן מענה לתוצאות סימולציית הרוחות, כמו כן תתאפשר הבלטה של גגונים מעל הכניסות למבנים בקומת הקרקע בלבד של עד 3 מ'. גגונים אלו יוכלו לחרוג מקווי בניין במידה הנזכרת לעיל.

תנאי להיתר בנייה יהיה אישור תכנית שמציגה את כלל האמצעים למיתון רוחות בהתאם לנדרש ואישורה ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.

1. הצללות:

הצללות ע"י פתחים מזוגגים ייעשו באמצעות מערכת זיגוג אשר תאפשר עמידה בדרישות דירוג מינימליות לפי ת"י 5282.

2. תרמי:

המבנה יעמוד בת"י 5282, בדירוג C לפחות

3. חניית אופניים:

בפרויקט תתוכנן חניית אופניים ע"פ התקן התקף בעת הוצאת היתר הבנייה בקומת הפיתוח ובקומות המרתף בהתאם להנחיות עיריית ת"א. חניות האופניים בקומות המרתף יהיו מרוכזות באזורים נוחים ונגישים בסמיכות למעליות כ"כ האפשר. המחסנים הדירתיים לא ייספרו במניין מקומות החנייה לאופניים.

4. מערך ניהול מים מבנה

מי עיבוי מזגנים יועברו למכל אגירה וישמשו להשקיית הפיתוח ולהדחת אסלות במשרדים ובמסחר.

5. ניהול מי נגר

השהיית מי הנגר תבוצע במפלס הפיתוח באמצעות ריצוף מחלחל. פתרון להחדרה וחלחול של מי גשמים יבוצע בתיאום ובכפוף לאישור רשות המים בשלב הוצאת היתרי הבנייה.

6. הפרדת אשפה

הפרדת אשפה תיעשה בהתאם להנחיות עירוניות והנחיות תקן הבנייה הירוקה התקפות לעת הוצאת היתר הבנייה.

21. עתיקות:

יחידת תכנון מס' 5 היא חלק ממתחם דרום הקריה שהוכרז כאתר עתיקות ולפיכך חלות עליה כל ההוראות, ההגבלות וההנחיות המפורטות בסעיף 28 שבתכנית תא\3000.

22. מבנים לשימור:

- א. בתחום התכנית 3 מבנים לשימור משולב ע"פ הגדרתם בתכנית הראשית תא/3000.
- ב. יתאפשרו חיבורים בין המבנים לשימור לבין המבנים החדשים בחזיתות האחוריות של המבנים לשימור. החיבורים יהיו שקועים בכ-1 מ' ממישור החזיתות הדרומיות והצפוניות של המבנה כמופיע בתוכנית הבינוי.
- ג. הגדר המזרחית שמפרידה בין הפרויקט לרחוב ארניה אסוולדו תשומר ע"פ המקטעים המצויינים בנספח הבינוי והפיתוח לתכנית זו.
- ד. ככל שיהרסו שטחים קיימים במבנים לשימור אלו ימדדו ויצורפו למניין השטחים המותרים לבניה במבנים החדשים.
- ה. במידה ויהיו בתי אוכל במבנים לשימור יתאפשרו סגירות חורף על גגות המבנים לשימור או לצדם כמסומן בנספח הבינוי והפיתוח לתכנית זאת.
- ו. הבקשות להיתרי הבנייה יתואמו ויאושרו ע"י מחלקת השימור בעיריית תל אביב-יפו, כתנאי למתן היתר הבנייה.

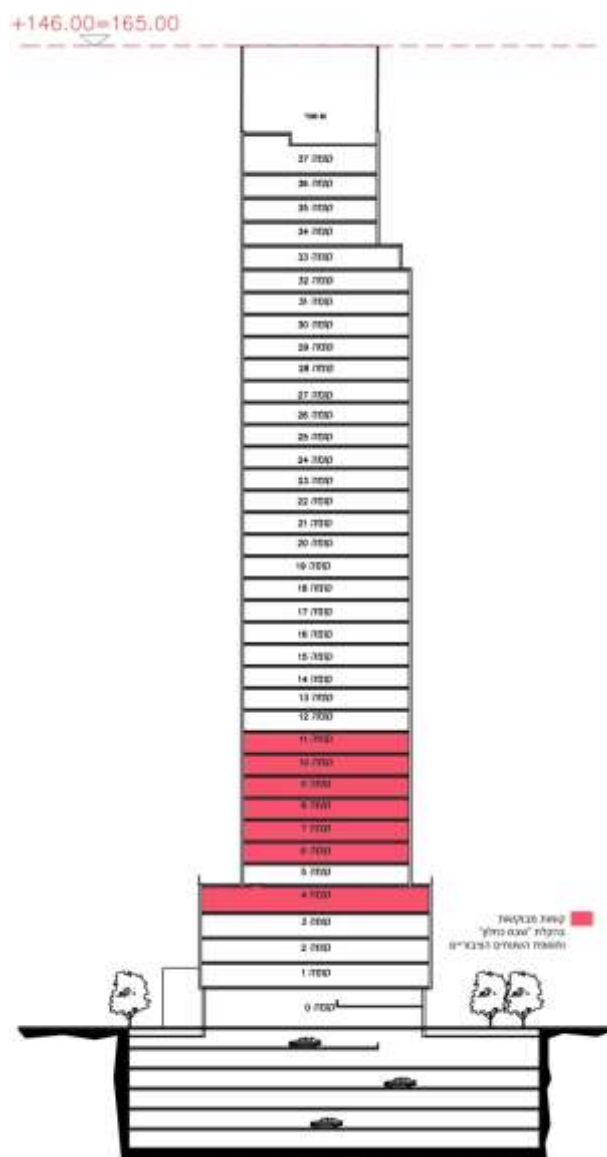
23. תנאים למתן היתרי בנייה:

- א. אישור תכנית תשתיות לכלל התכנית הראשית כאמור לסעיף 18 בתכנית הראשית.
- ב. אישור עקרונות פיתוח ועיצוב נופי לכלל התכנית ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.
- ג. אישור תכנית בינוי וביצוע לדרך התת קרקעית ע"י אגף התנועה, חברת אחוזת החוף ומהנדס העיר כאמור בסעיף 20 בתכנית הראשית והתאמת התכנית במגרש להוראותיה.
- ד. אישור תכנית בינוי לביצוע (תכנית זו) ע"י הועדה המקומית והטמעת הוראות תכנית זו והוראות תוכנית תא\3000 דרום הקריה בתכנית הבקשה להיתר.
- ה. אישור התאמת הפיתוח בתחום המגרש לתכנית הבינוי לביצוע ולנספח הפיתוח ועיצוב הנופי.
- ו. הבטחת תחזוקה נאותה ע"י חב' אחזקה של הבניין ושל השטחים שלגביהם תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור המתירה מעבר להולכי רגל ואו לכלי רכב בתחום המגרש.
- ז. הבטחת רישום זיקות הנאה כמפורט בסעיף 24 שבתכנית תא\3000.
- ח. מילוי התנאים המתאימים לשלבי הבנייה כפי שמופיעים בטבלה 23.2 בתכנית הראשית ובהתאם להחלטת ועדת משנה א' בישיבתה מס' 122 מיום 15.2.2016.
- ט. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת ביצוע והקמת שטחי הדרך התת"ק והבטחת תפקודה העצמאי כיחידה נפרדת, כולל המערכות ותשתיות הקשורות אליה.
- י. אישור מהנדס העיר ומנהל אגף נכסי העירייה לדרכי הגישה לשטחי הציבור.
- יא. אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לתכנון המפורט לביצוע של השטחים הפתוחים עם זיקת הנאה לשימוש הציבור.
- יב. אישור נספח עיצוב שלטים ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו יהיה תנאי להוצאת היתר לשטחים העיליים.
- יג. תנאי להיתר בניה יהיה אישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א- יפו לגבי הנושאים הסביבתיים. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור תכנית שמציגה את כלל האמצעים למיתון רוחות בהתאם לנדרש ואישורה ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.
- יד. הוצאת היתרי בנייה למבנים שגובהם עולה על 60 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת, מותנית בתיאום עם רשות התעופה האזרחית וקבלת הנחיות להתקנת סימונים הנדרשים לבטיחות הטיסה והוראות להקמת עגורנים.
- טו. במידה ויבוקש היתר דיפון וחפירה ואו מרתפים ללא הבנייה העל קרקעית, יקבעו התנאים הרלוונטיים להיתר מתוך הרשימה הנ"ל ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.
- טז. התחייבות להריסה של כל חלק בניין קיים במגרש וחורג מהוראות התכנית, על חשבון מבקש ההיתר, והתחייבות לפינוי ההריסות על חשבונות לאתר פסולת מורשה.
- יז. אישור רמ"י ואו מי מטעמה ואישור אחוזות החוף לתכנון שטחי הדרך התת"ק במגרש.
- יח. תנאי להיתר בנייה- אישור על מתן התחייבות, להנחת דעת היועץ המשפטי ע"י בעלי ההיתר, שהאחריות לביצוע שינויים אשר ינבעו מהבנייה על קרקעית ואו מאישורה של תכנית אחרת, לרבות תיקון תכנית העיצוב, תהיה על אחריותו ולא תהיה לו כל טענה ואו דרישה כלפי העירייה בנושא זה.
- יט. הבטחת הקמת כלל שטחי הציבור הבנויים בתחום הפרויקט ע"י היזם.
- כ. אישור מחלקת השימור ושיפוץ המוצע של המבנים לשימור בתחום התכנית כפי שמוצג בבקשה להיתר הבנייה.

24. תנאים למתן היתרי אכלוס:

- א. השלמת ביצוע החלק התואם לשלב הבניה במערכת הדרכים ובשטחי השצ"פ, כמפורט בטבלה 23.3 בתכנית תא\3000
- ב. רישום בפועל של זיקות ההנאה לתנועת כלי רכב והולכי רגל בתחום המגרש, במפורט בתוכנית הבינוי לביצוע.
- ג. התקשרות חב' אחזקה על פי סעיף 27.4 בתוכנית הראשית וכן חתימה על הסכם האחזקה עם עיריית ת"א- יפו, כפי שנקבע בכתב ההתחייבות.
- ד. השלמת הדרך התת-קרקעית בתחום המגרש להנחת דעת מהנדס העיר, אחוזות החוף ומסירתה לידי העירייה.
- ה. השלמת ביצוע שטחי הבניה המיועדים לשימוש ציבורי בתחום המגרש, מסירתם לעירייה ורישום ע"ש עיריית ת"א- יפו.
- ו. אישור מהנדס העיר למילוי כל הדרישות שפורטו בתכנית בינוי לביצוע במגרש.
- ז. אישור רמ"י ו\או מי מטעמה.
- ח. הקמה בפועל של שטחי הציבור בתחום הפרויקט, מסירתם לידי עירייה וקבלת אישור הגורמים העירוניים הרלוונטיים.
- ט. השלמה בפועל של שימור ושיפוץ המבנים לשימור בתחום התכנית.







חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז ומשרד אדריכל העיר)

מומלץ לאשר את התכנון המוצע בכפוף לתנאים הבאים :

1. **תכנית בינוי לביצוע זו מציגה בינוי הכולל תוספת יח"ד דיור, שטחי בנייה, גובה וקומות שכפופה לאישור הקלה מהתכנית הראשית תא/3000 במסגרת הוצאת היתר הבנייה.**
2. **תנאי לאישור התכנית יהיה חתימה על הסכם לאחזקת השטחים הפתוחים המסומנים בזיקת הנאה ע"י העירייה.**
3. **תנאי לאישור התכנית יהיה אישור הגורמים הבאים : חברת אחוזות החוף, חברת י.ה.ל מהנדסים, רמ"י, אגף נכסי העיריה, אישור כיבוי אש, תאגיד המים, אגף התברואה, הרשות לאיכות הסביבה.**
4. **תנאי לאישור התכנית יהיה השלמת התיאומים ומילוי הדרישות כפי שסוכמו והוצבו כתנאי לדיון זה עם כלל מחלקות העירייה לרבות מחלקת השימור, משרד אדריכל העיר, בנייה ירוקה (לרבות בחינת יישום קו-גנרציה) והרשות לאיכות הסביבה.**
5. **השימושים בשטחי הציבור הבנויים ייקבעו ע"פ הצרכים העירוניים וע"י הגורמים הרלוונטיים בעיריית ת"א-יפו לעת הוצאת היתר הבנייה.**
6. **תנאי להיתר בניה יהיה חתימה על הסכם עם אגף נכסי העירייה לעניין הקמתם של שטחי הציבור.**

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 0009-17ב' מיום 19/04/2017 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

עירא רוזן : התכנון המוצג במסגרת תוכנית בינוי לביצוע זו נעשה בהתאם לדרישת תכנית תא/3000 דרום הקריה. במהלך הדיאלוג התכנוני, היזם הבהיר את כוונתו להגיש בקשה לתוספת יחידות דיור וציפוף במסגרת הוראת השעה של שבס כחלון. מאחר והצוות ידע שהיזם ירצה לבקש את ההקלה במסגרת הבקשה העתידית להיתר, ביקשנו להציג לחברי הוועדה את התוספת (גובה, יח"ד ושטחים) המבוקשת כבר בעת תכנית הבינוי לביצוע. עם זאת, חשוב להדגיש כי התוספת אינה ניתנת אוטומטית וכי היזם מחויב בבקשה להקלה בהיתר הבנייה ובאישורה.

נתן אלנתן : כעת אנחנו מחליטים לגבי תוכנית העיצוב שתאפשר, בתורה, ליזם להגיש בקשה להקלה ואז הוועדה המקומית תדון ותחליט לאשר או לא לאשר.

עירא רוזן: מגרש מס' 5 הוא המגרש האחרון שרשות מקרקעי ישראל שיווקה בתחום התכנית וכרגע הקרקע עדיין לא פנויה. התוכנית התקפה קבעה לא מעט מטרים לצורכי ציבור -1200 מ"ר עיקריים. הוראת השעה שבס-כחלון נותנת לוועדה שיקול דעת אם לאשר או לא את הבקשה להקלה, בין היתר, ע"י המענה שמספקת התכנית לצורכי הציבור. לכן אנחנו מציגים גם תוספת שטחים לצורכי ציבור במגרש. לפי הוראת השעה של שבס כחלון הוועדה צריכה לתת את דעתה לסוגיית שטחי הציבור במגרש. במידה ואין מספיק מהם היא יכולה לדחות את הבקשה.

עם זאת, הוראת השעה אוסרת קידום תכניות לתוספת שטחים במגרש נשוא הבקשה, שכן כל תכנית חדשה – גם כזו שמטרתה היא להוסיף שטחי ציבור מבטלת את האפשרות לבקש את תוספת הצפיפות והשטחים במסגרת הקלה להיתר בנייה. למרות זאת, בתוכנית תא/3000 יש מנגנון ייחודי שמאפשר להעביר במסגרת תכנית הבינוי לביצוע עד 10% מהשטחים העיקריים ושטחי השירות התואמים ממגרש למגרש בהסכמת הבעלים.

אנחנו מעוניינים בכמה שיותר שטחי ציבור אפקטיביים ולכן אפשרנו העברה של 10% שטחים עיקריים ממגרש 6 הציבורי שגובל בתוכנית למגרש המדובר וכך אנחנו נמנעים מעריכת תב"ע לתוספת שטחי ציבור שתנעל את האפשרות לבקש את ההקלה המדוברת.

משה צור מציג במצגת את התוכנית.

מיטל להבי: בפרויקט כזה שמתנפח ביח"ד אפשר שמדד החניה יהיה X ולהגדיל בהתאם למה שיתפתח. מנדי רוטבארד: החנייה למגורים היא לפי התקן ואילו תקן החנייה בתכנית למשרדים מתבסס על כך ש-50% משטחי התעסוקה ישמשו למרפאות. לעת הוצאת היתרי הבנייה נידרש, מן הסתם, להציג את הכמות המדויקת של מקומות החניה.

נתן אלנתן: בתוכנית עיצוב אי אפשר לשנות את כמות החניה - זה על פי התקן. עירא רוזן: התכנית הראשית מחייבת ש-30% מסך מקומות החנייה בפרויקט לא יוצמדו יופעלו כחניון ציבורי.

מיטל להבי: האם מה שנשאר לשטחי התעסוקה יהיה ע"פ תקן חנייה של 1:60? עירא רוזן: לא. כבר היום התקן התקף במיקום של הפרויקט הזה שנמצא בסמיכות למערכות תחבורה עתירות נוסעים הוא 1:120 וביום שהקו האדום יפעל תקן החנייה לתעסוקה ירד ל-1:240. מיטל להבי: האם יהיו דירות מגורים שימכרו בלי חניות?

נתן אלנתן: לא יהיו דירות ללא חנייה. רינה בר און: בענין החנייה – כיום המתחם הזה מאכלס גם תחנת כיבוי אש. מה יהיה לגבי חניות לרכבי כבוי?

עירא רוזן: בתחום מגרש 7 הסמוך נבנית תחנת כיבוי תת-קרקעית שנותנת מענה לנושא זה. הראלה אברהם אוזן: בחו"ד הצוות צריך לתקן את סעיף 6 כתוב "תנאי להיתר בנייה יהיה חתימה", אך יש לשנות את הנוסח ל"תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה".

מיטל להבי: מה הכוונה בבקשה לתוספת שטחי שירות להגדלת הממ"דים? מנדי: ע"פ חוק מותרת תוספת שטח לממ"ד לסך של 12 מ"ר, זאת בעקבות שינוי התקנות בנושא. רצינו לציין זאת בתכנית הבינוי לביצוע למען הסר ספק.

להבי מיטל: מה רוחב דרך השירות התת-קרקעית בתחום התכנית? עירא רוזן: המקטע של הדרך התת-קרקעית במגרש 5 יהיה זהה ליתר המקטעים שכבר קיימים ומתפקדים כיום ולכלום מפרט אחיד. רוחב הדרך הוא כ-15 מ' וגובהה הוא 4.85 מ' נטו. בנוסף מגרש 5 לא גובל באף רחוב והכניסות אליו ברכב הן רק מתת-הקרקע.

הוועדה מחליטה:

לאשר את תכנית הבינוי לביצוע בכפוף לחוות דעת הצוות ולהערת היועמ"ש לפיה יש לתקן את סעיף 6 בחוות דעת הצוות ולשנות את המלים "תנאי להיתר בנייה" ל-"תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה".

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

דיון נוסף לשם הבהרה:

סעיף 9 (ו) לתכנית עיצוב זו כוללת הנחייה לפיה "במסגרת חישוב בקושי החנייה לפרויקט, תיכלל תוספת מקומות חנייה בעבור שטחים ציבוריים פתוחים הקיימים בכלל תחום התכנית הראשית תא/3000". ההבהרה הינה: "במסגרת בקשה להיתר, אגף התנועה יבחן אפשרות של תוספת מקומות חנייה בעבור שטחים ציבוריים פתוחים הקיימים בכלל תחום התכנית הראשית תא/3000. מקומות אלו יתווספו לחניה הציבורית שנקבעה בתכנית הראשית ולא יוצמדו לדירות פרטיות ולא לשטחי תעסוקה ומסחר".

בישיבתה מספר 18-0006 מיום 28/03/2018 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

מיכל בלייכר: נספח בינוי לביצוע נדון בועדה ב 19/4/2017. התכנית כוללת סעיף לפיו: "במסגרת חישוב בקושי החנייה לפרויקט, תיכלל תוספת מקומות חנייה בעבור שטחים ציבוריים פתוחים הקיימים בכלל תחום התכנית הראשית תא/3000". יש להבהיר שני נושאים; א. לא כתוב מה התקן ומה היקף החניה. נושא זה נתון לפרשנות. ב. לא כתוב למי חניות אלה מיועדות. מקריאה את ההמלצה של הצוות, היזם מבקש להשמיע את עמדתו.

יוני אפרתי מנהל הפרויקט: במסגרת תכנית העיצוב תקן החניה החדש מאוד נמוך. בנוסף אנחנו נדרשים להקצות 30% מכמות מקומות החניה במגרש עבור חניון ציבורי. לאחר בדיקה התקנות והתכנית, נמצא כי ניתן להוסיף מקומות חניה ע"פ תקן עבור שצ"פ למגרש צמוד. מכיון שהמגרש צמוד לשצ"פ, בקשנו במסגרת תוכנית העיצוב והועדה אישרה, לקבל 40 מקומות חניה עבור 10,000 מ"ר בשצ"פ ע"פ תקן של 1 ל-250, בהתאם לחוק והבקשה אושרה בדיון בועדה. בסה"כ הגענו לכ 850 מקומות חניה מתוכם 30% יוסדרו כחניון ציבורי בהתאם לתכנית, כשבאנו לקבל את החותמת לתכנית העיצוב, נאמר לנו שצריך לתת 30% מכלל מקומות החניה ועוד 40 מקומות חניה לטובת החניון הציבורי. אין צורך לתקן את החלטת הועדה. המגרש סובל ממצוקת חניה מאוד קשה והבקשה הוצגה בצורה מדויקת בועדה. יוסי וייס: תקן החניה לשטח ציבורי פתוח נתון לשיקול דעתה של רשות הרישוי מה שהוזכר הוא תקן למשרדים. המקום סובל מעומסי תנועה רבים ויש צורך לבחון אם ניתן להוסיף עוד חניות. אורלי אראל: לא רלוונטי מה תקן החניה, בשצ"פ החניה היא חניה ציבורית זה שטח ששייך לציבור ואם רוצים להשתמש בחניה ששייכת לציבור היא צריכה להיות תוספת מעבר ל-30% שקבעה התב"ע. אי אפשר לקחת את החניה הציבורית ולהצמידה לתעסוקה מסחר או מגורים אחרת זו לא חניה ציבורית.

דיון פנימי:

נתן אלנתן: אני רוצה לקבל חו"ד משפטית האם בכלל יש מקום לדיון או לא. כי אם הטענה שלהם מבחינה משפטית לא נכונה אז אין מה לדון. הרבה יותר פשוט אם יש חו"ד משפטית. הראלה אברהם אוזן: ראיתי את הנושא ואני אוציא חו"ד כתובה. שמואל גפן: הצוות אמר שתקן החניה נתון לשיקול דעת הועדה. הראלה אברהם אוזן: תקנות החניה קובעות. כי בשצ"פ בגודל של עד 10 דונם, הנושא נתון לשיקול דעת רשות הרישוי, שצ"פ שהוא בין 10 דונם עד ל-100 דונם הוא ביחס של 1 ל-250. עודד גבולי: עד 10 דונם לשיקול הועדה מ-10 דונם עד 100 זה 1 ל-250 כלומר פלוס פלוס. הועדה יכולה לשיקול גם אפס. דורון ספיר: אני מציע שנדחה את הדיון עד לחו"ד משפטית שתקבל. מיטל להבי: אני כן בדעה שהיקף החניה צריך לתת מענה לצרכים. יש מחסור וחנייה אחת לדירה זה לא מספיק, אני כן בעד חניה מתחת לשצ"פים אך היא צריכה להיות חניה ציבורית. אורלי אראל: לא מדובר בחניה מתחת לשצ"פ. היזם לוקח את מקומות החניה ומכניס אותה לחניה שלו לצרכים פרטיים. מיטל להבי: כשמקנים פול של מקומות חניה של שצ"פ אנחנו רוצים שזה ישרת את הציבור ולא יקבל בעלות פרטית. בנוסף צריך למצוא את הדרכים להגדיל את היקף החניה.

הועדה מחליטה:

לשוב ולדון לאחר קבלת חו"ד משפטית לעניין תקן החניה ושיקול הדעת של הועדה.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, ליאור שפירא, גל שרעבי דמאיו

מס' החלטה	התוכן
28/03/2018	תא/מק/4709 - העברת זכויות מהחשמונאים 72 למגדל עזריאלי שרונה מנחם בגין
10 - 18-0006	121
	דיון בהפקדה

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מקומית

כתובת ומיקום :

מגרש מוסר - החשמונאים 72, חלקה 10, גוש 7440



מגרש מקבל - מנחם בגין 121, חלקה 16, גוש 7101



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10	חלק	מוסדר	7440	
16	חלק	מוסדר	7101	

שטח התכנית :

מגרש מוסר - החשמונאים 72 : 279 מ"ר.

מגרש מקבל - מנחם בגין 121 : 9,386 מ"ר.

מתכנן : משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ

יזם : קבוצת עזריאלי בע"מ

בעלות :

מגרש מוסר - החשמונאים 72 – מבנה לשימור בהגבלות מחמירות

בעלי הנכס : לפי נסח טאבו מייצג בא כח, עו"ד אהוד מררי בעל תז. מס' 031390750 מרחוב יבנה 31 תל אביב

הבעלים של זכויות התביעה לפי ס' 197 : מייצג בא כח, עו"ד גרשון שניידר רשימת הבעלים הקודמים (הבעלים של זכויות התביעה לפי ס' 197) :

1. ארנסט אסתר ת.ז. 141576
2. פרידמן יוכבד ת.ז. 02867885
3. אברמוביץ' נעמי ת.ז. 145700
4. טייכנר יפה ת.ז. 143330
5. פרידלנדר שרה ת.ז. 000520247
6. שלו אורי ת.ז. 000589648
7. שלו יצחק ת.ז. 051568145
8. מוסקוביץ' זיוה ת.ז. 065897506
9. פרידלנדר אלחנן ת.ז. 5129877
10. פרידלנדר יהושע ת.ז. 5531958
11. בידרמן אורית ת.ז. 2202260
12. קראוס צפורה ת.ז. 2905132
13. מיטלר דן מנחם ת.ז. 001221969
14. מיטלר אורי ת.ז. 050578319
15. פרידלנדר שלמה ת.ז. 056169931

הבעלים של הזכויות הלא מנוצלות- בעלי הנכס על פי נסח טאבו-מייצג בא כח,

עו"ד אהוד מררי בעל תז. מס' 031390750

הבעלים של זכויות התמריצים- בעלי הנכס על פי נסח טאבו - מייצג בא כח,

עו"ד אהוד מררי בעל תז. מס' 031390750

מגרש מקבל - מנחם בגין 121- מגרש מקבל

קבוצת עזריאלי בע"מ

מצב השטח בפועל :

מגרש מוסר - החשמונאים 72 :

סטטוס המבנה לשימור :

למבנה ניתן היתר בניה מספר 17-0196 בתאריך 24-04-2017

הבניין עצמו נמצא בהליכי שימור כאשר 50% מעבודות השימור בבניין בוצעו. הצפי לסיום עבודות

השימור הינו סוף שנת 2018

למבנה נערך תיק תיעוד שאושר ע"י מחלקת השימור בתאריך 04-02-2016

מגרש מקבל - מנחם בגין 121 :
הבניין מאוכלס

מדיניות קיימת:

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

מצב תכנוני קיים:

מגרש מוסר - החשמונאים 72 :

תכניות תקפות: 2650 ב'

יעוד קיים: מגורים

שטח המגרש: 279 מ"ר

זכויות בניה: לפי הקיים (בנוי) + 32.520 מ"ר זכויות הניתנות להעברה ע"פ תוכנית השימור 2650 ב' ע"פ תחשיב זכויות בניה לניוד מתאריך 06.06.17, ובכללם:

- 175.7 מ"ר בגין יתרת שטחי בניה
- 72.25 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע.
- 34.84 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע.
- 42.41 מ"ר בגין תמריץ שמירה על שווי קרקע (15% בגין השנה החמישית-השביעית).

בתכנית הנוכחית מבוקש להעביר את כל יתרת זכויות הבניה הניתנות מהמבנה.

בכוונת הבעלים לבקש מהוועדה תוספת זכויות בגין תמריץ שמירה על שווי קרקע עבור 3 שנים נוספות (השמינית- העשירית) בסך 15% שהם היקף של 42.41 מ"ר.

מגרש מקבל - מנחם בגין 121 :

תכניות תקפות: תא/ מק/ 4081, תא/ 3000

יעוד קיים: עירוני מעורב

שטח המגרש: 9,386 מ"ר

זכויות בניה: 125,734 מ"ר שטח כולל

גובה: 256 מ' מעל פני הים – 53 קומות

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:

עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור באמצעות העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תוכנית השימור, במגרש ברחוב החשמונאים 72 וקביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.

היקף השטחים העיקריים המועברים מהמבנה לשימור

בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ 325.2 מ"ר עיקרי ביעוד מגורים מהמגרש המוסר.

היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנה לשימור למגרש המקבל הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים עפ"י הערכת שומה למבנה לשימור מתאריך 30.08.2017 ועפ"י הערכת שומה למגרש המקבל מתאריך 29.01.2018, בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית 2650 ב'.

1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר (20,000 ₪ למ"ר) שווים 3.88 מ"ר עיקרי בשימוש למשרדים (5,150 ₪ למ"ר) במגרש המקבל.

עיקרי הוראות התוכנית:

1. העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות במגרש ברחוב החשמונאים 72 למגרש המקבל ברחוב מנחם בגין 121

1.1 מחיקת 325.2 מ"ר (+ 42.41 מ"ר) עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב החשמונאים 72

1.2 תוספת 1,262.9 מ"ר (או 1,427.6 מ"ר) עיקרי ל קומת משרדים 08 (קומה 10 ברישוי) במפלס +50.0 (67.0) על פי בקשה מספר 171560, בבניין עזריאלי שרונה ברחוב מנחם בגין 121. תוספת הזכויות תעשה במסגרת נפח המבנה הקיים בלבד ובמיקום המפורט.

(פירוט השטחים בסוגרים הינו במידה והועדה המקומית תחליט על תוספת של 15% למבנה לשימור)

2. הבטחת חובת שימור המבנה לשימור ברחוב החשמונאים 72. בהתאם להוראות תכנית השימור, כתנאי למימוש זכויות הבנייה המועברות.

טבלת השוואה:

מצב מוצע		מצב קיים		נתונים	
מגרש מקבל - מנחם בגין 121	מגרש מוסר - החשמונאים 72	מגרש מקבל - מנחם בגין 121	מגרש מוסר - החשמונאים 72		
תוספת של 1,262.9 מ"ר או (1,427.6 מ"ר) עיקרי	הפחתה של 325.20 מ"ר (+42.41 מ"ר) עיקרי.		לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב מתאריך 6.09.2017	מ"ר	סה"כ זכויות בניה
	ללא שינוי		כקיים		מספר יח"ד
	ללא שינוי		כקיים	מ"ר	גודל יח"ד ממוצעת
	ללא שינוי		כקיים	קומות	גובה
	ללא שינוי		כקיים	מ'	קווי בניין
	ללא שינוי		כקיים		חניה

הסברים נוספים ותנאים למימוש:

1. תנאים להפקדת התכנית:

- חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל.
- חתימת בעל המבנה לשימור על כתב התחייבות לשימור ושיפוי בפועל של המבנה ע"י הוראות מחלקת השימור.
- מתן כתב התחייבות על שיפוי ואי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין אישור התכנית דן, מבעל המבנה לשימור.

2. תנאים להוצאת היתר בנייה במגרש המקבל:

רישום בפועל של הערה במגרש לשימור בהגבלות מחמירות, עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין ייעוד המקרקעין עפ"י תכנית זו, הווה אומר, התחייבות לשימור המבנה ומחיקת זכויות הבנייה שנעשתה מכח תכנית זו.

3. תנאים למתן תעודת אכלוס במגרש המקבל:

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

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

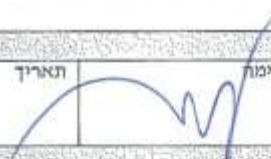
חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0606335	שם התכנית תא/מק/4709 העברת זכויות מרחוב תחשמונאים 72 למגדל עזריאלי שרונה	מגיש התכנית 1. בעלי הנכס בניין לשימור - מייצג בא כת, ע"ד אתוד מנרי 2. קבוצת עזריאלי בע"מ	עורך התכנית אדריכל משה צור
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ 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	☒ עירונית	☐ כפרית	☐ יש ☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, וחוא לא בסמכות מקומית			
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:			

לפי סעיף בחוק: 62א (ג)

תאור כללי של התוכנית המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדת מקומית	מחוז הסעיף בחוק	
התכנית הינה תכנית מתאר מקומית, ע"י השימור המאושרת תא/ 2450. מטרתה לעודד שימור ושימוש מבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב תחשמונאים 72 על ידי העברת זכויות גיוח למבנה ברחוב מנחם בגין 121.	62 א, (ג) חוק תח"ב חתש"ח	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללית (בהתייחס לתוכנית תא/ 5000 (מתן חוק 22.12.2016).	
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/ 5000, כמפורט לחלן.			
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת
קביעת שטחי בנייה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 הנהלים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בנייה העולים על שטח התכנית המרבי הקבוע באזור הייעוד.	סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי	סעיף 3.1.4 (ג) בתכנית המגידית זכויות מוגבלות לשימור לפי תכנית תא/ 2450/ב' לשימור מבנים בתל-אביב, ניתן לקבוע רח"ק העולה על הרח"ק המרבי ובלבד שסך הזכויות הבניה מעבר לרח"ק המירבי לא יעלה על התוספת זכויות הבניה המוקנית בגין גיוח זכויות.	+ המדיקט נבנה על פי תכנית מאושרת המאפשרת רח"ק גדול מאשר תא/ 5000 כך שסך הזכויות הבניה מעבר לשטח המאושר לא יעלה על התוספת זכויות הבניה המוקנית בגין גיוח זכויות.

+ 1. העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב תחשמונאים 72 ומחיקת זכויות הבניה מתמבנה לשימור ברחוב תחשמונאים 72. 2. הבטחת חובת שימור המבנה לשימור ברחוב תחשמונאים 72 בהתאם להוראות תכנית השימור, כתנאי למימוש זכויות הבניה המועברות.	המגרש המוסר ברחוב תחשמונאים 72 הינו מבנה לשימור בהגבלות מחמירות לפי תכנית תא/2650/ב' לשימור מבנים בתל-אביב. לפי סעיף 2.5.3 (ב) התכנית יכולת להכיל תכנית נושאית קודמת תא/2650/ב'.	מבנה או אתר לשימור: הכלולים ברשימת השימור העירונית או שנקבעו לבניהם הוראות לשימור בתכנית המוצעת, או בתכנית מאושרת	שימור – סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) אתר לשימור (4.3.3)	הוראות כלליות לתכנית תכנית
+ מתן פטור מתקן חניה בגין תוספת תזכויות של הניוד למגרש המוסר.	סעיף 3.8.7 תקן החניה יקבע בתכנית ע"פ סעיף 1.5 בנספח ה' לתכנית השימור 2650/ב', הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת התקנת מקומות חניה באופן מלא או חלקי את המגרש המקביל.	נספח תחבורה	הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 תקן חניה (3.8.7)	תכנית

תצהיר וחתימות				
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.				
מחנכס הוועדה:				
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך	
עודד גבולי, אדרי	052082013		18/3/18	
היועץ המשפטי לוועדה:				
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך	
חראלה אברהם און, ע"ד	2438976-9		18.3.18	

רו בראש | 2017

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

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י היח" ליישום תכנון השימור)
ממליצים להפקיד את התכנית בהתאם לתנאים המפורטים לעיל.

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

בישיבתה מספר 18-0006 מיום 28/03/2018 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

רות ארבל: תוכנית לניוד זכויות ממבנה לשימור ברח' תחשמונאים 72 לקומה 14 במגדל עזריאלי החדש, תוספת זכויות למשרדים בכפוף לשימור המבנה ברח' תחשמונאים 72.

בעלי המבנה לשימור מבקשים שהוועדה תאשר להם לקבל את מלוא היקף התמריץ "שמירה על שווי קרקע" הקבוע בתכנית השימור. מלוא היקף התמריץ עומד על תוספת זכויות של 30%. 15% כבר ניתן להם ו 15% הנוספים הם מבקשים כעת כמו כל המבנים לשימור שהיו לאחרונה בוועדה.

משה צור : מציג במצגת את התוכנית .

הוועדה מחליטה:

לאשר להפקדה את התוכנית ע"פ המלצת הצוות כולל 15% הנוספים תוספת הזכויות למגרש המוסר.

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

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

התוכן תא/מק/4660 - העברת זכויות מהגלבוע 14 לחילו, יערי ושאול המלך דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 28/03/2018 11 - 18-0006
--	--

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מקומית

כתובת:

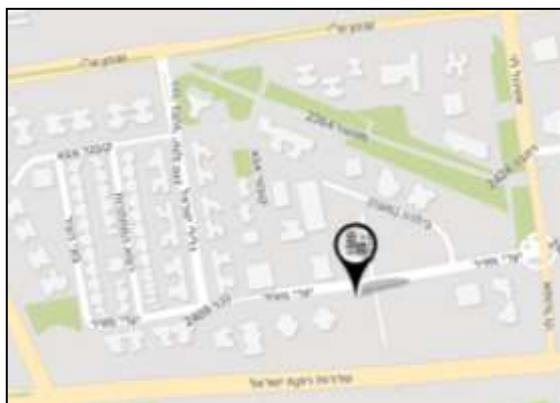
הגלבוע 14, רח' השופטים 32, יערי 18, 20, 22, חילו יצחק 10, יצחק שדה 8.

מגרש מוסר

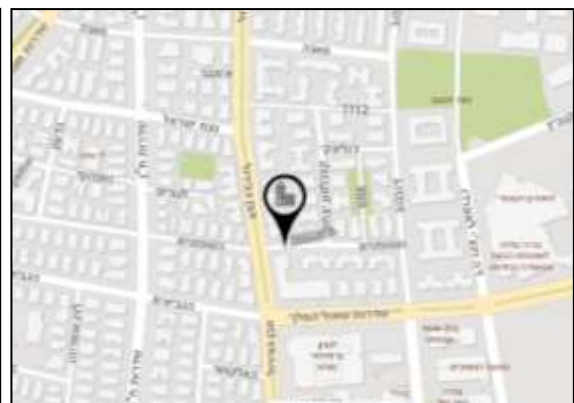


רח' הגלבוע 14

מגרשים מקבלים:



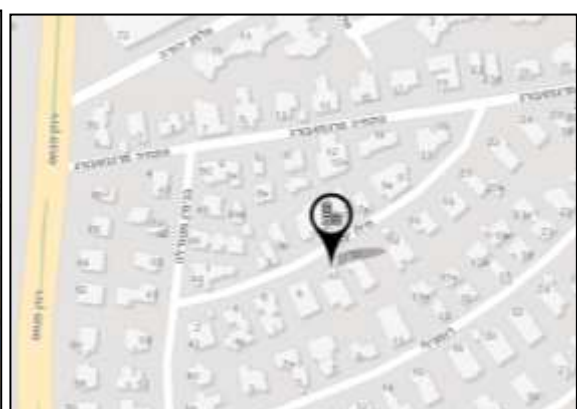
רח' יערי מאיר 18-22



רח' השופטים 32



רח' יצחק שדה 8



רח' חילו יצחק 10

מיקום:**רח' הגלבווע 14 :**

גוש 7441, חלקה 3

מצפון : חלקה 2 (הגלבווע 16), ממזרח : חלקות 15 (ביל"ו 11) ו- 14 (ביל"ו 9), ממערב : רח' הגלבווע, מדרום : חלקה 4 (הגלבווע 12)

רח' השופטים 32 :

גוש 6111 חלקה 863

מדרום שד' שאול המלך, ממערב רח' אבן גבירול, מצפון רח' השופטים, ממזרח שפ"פ (גוש 6111 חלקה 864) ושד' שאול המלך 7 (גוש 6111 חלקה 714)

רח' יערי מאיר 18 :

גוש 7186 חלקה 16

מדרום שד' רוקח, ממערב - יערי 16 (גוש 7186 חלקה 17) מצפון רח' מאיר יערי, ממזרח דרך 2362 (גוש 7186 חלקה 36).

רח' יערי מאיר 20 :

גוש 7186 חלקה 15

מדרום שד' רוקח, ממערב - יערי 16 (גוש 7186 חלקה 17) מצפון רח' מאיר יערי, ממזרח דרך 2362 (גוש 7186 חלקה 36).

רח' יערי מאיר 22 :

גוש 7186 חלקה 14

מדרום שד' רוקח, ממערב - דרך 2362 (גוש 7186 חלקה 36) מצפון רח' מאיר יערי, ממזרח . מאיר יערי 24 (גוש 71876 חלקה 13)

רח' חילו יצחק 10 :

גוש 6623 חלקה 616

מדרום רומנלי 9 (גוש 6623 חלקה 606) ממערב חילו 8 (גוש 6623 חלקה 615) מצפון רח' חילו יצחק, ממזרח חילו 12 (גוש 6623 חלקה 429)

רח' יצחק שדה 8 :

גוש 7077 חלקה 47 (מגרש C6)

מצפון רח' יצחק שדה, ממזרח רח' המסגר, ממערב חלקות 45-46, ומדרום רח' המסגר 35 (גוש 7077 חלקה 50).

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן
6111	מוסדר	חלק	863
6623	מוסדר	חלק	616
7077	מוסדר	חלק	47
7186	מוסדר	חלק	14-16
7441	מוסדר	חלק	3

שטח התכנית:

רח' השופטים 32: 2,751 מ"ר
 רח' יערי מאיר 18: 3,392 מ"ר
 רח' יערי מאיר 20: 3,310 מ"ר
 רח' יערי מאיר 22: 3,229 מ"ר
 רח' חילו יצחק 10: 748 מ"ר
 רח' יצחק שדה 8: 4,004 מ"ר
 רח' הגלבע 14: 565 מ"ר
 סה"כ שטח התוכנית: 17,999 מ"ר

מתכנן: משרד עירוניות – התחדשות עירונית מקיימת**יזם:**

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
אורי אנג'ל			תל אביב-יפו	יערי מאיר	20		
עופר היבלום			תל אביב-יפו	אשכול לוי	15		oferhib@gmail.com
שלמה לירן			תל אביב-יפו	חילו יצחק	10		
רם מוסרי	49121	משרד עו"ד המבורגר עברון ושות'	תל אביב-יפו	ברקוביץ	4	03-6074010	ram.museri@evronlaw.com
חיים סמו	6989	סמו את סמו עורכי דין ונוטריונים	תל אביב-יפו	הא באייר	74	03-6040161	Haimsemo@semolaw.co.il
יניב קלינמן			תל אביב-יפו	חילו יצחק	10		
		אקרו נכסים בע"מ	הרצליה	המנופים	2	09-9718900	galio@acrogrp.com

בעלות:**מגרש מוסר:**

רח' הגלבע 14 - מבנה לשימור בהגבלות מחמירות
 פרטיים (שוורצמן צבי, רוגל עינת, אידלמן איילת)

מגרשים מקבלים:

רח' השופטים 32: עו"ד חיים סמו (מייצג את הדיירים)

רח' יערי מאיר 18: אורלי ארבל

רח' יערי מאיר 20: אורי אנג'ל

רח' יערי מאיר 22: עופר היבלום

רח' חילו יצחק 10: שלמה לירן, יניב קלינמן

רח' יצחק שדה 8: שבת משה נכסים בע"מ

מצב השטח בפועל:**רח' הגלבוש 14:**

מבנה קיים לשימור בהגבלות מחמירות בן 2 קומות.
 המבנה טרם עבר שימור.
 למבנה הוכן תיק תיעוד שקיבל אישור בתאריך 23.5.2013 למעט דרישה להשלמת סקר הנדסי לפני הגשת בקשה להיתר בניה.
 בקשה להיתר בניה לתוספת קומה בנסיגה על הגג, מעלית ומתקני חניה בתת הקרקע נמצאת בתהליך אישור.
 168 מ"ר עיקרי מהזכויות של המבנה הועברו בתכנית קודמת תא/מק/4079 שקיבלה תוקף בתאריך 29/7/2013.

רח' השופטים 32:

בניין בנוי ומאוכלס, לפי היתר מס' 07-0454 מיום 15/09/2009 (והתרי שינויים).

רח' יערי 18:

בניין בנוי ומאוכלס לפי היתר מספר 10-0440, מיום 22/06/2010, ובו 40 יח"ד ב 11 קומות.

רח' יערי 20:

הוגשה בקשה להיתר בניין מספר 20162006

רח' יערי 22:

בניין בנוי ומאוכלס, לפי היתר מספר 16-0070 (הארכת תוקף להיתר מספר 12-0703) מיום 30/01/2016.

רח' חילו יצחק 10:

בניין בנוי ומאוכלס, לפי היתר מס' 15-0653 (שינוי ל-14-0175), מיום 25/06/2015

רח' מאיר יערי 8:

לפי תכנית תא/מק/4227 בכתובת זו מאושרת הקמה של מגדל מגורים, מסחר ותעסוקה ובצדו הדרומי שפ"פ (מגרש AC6). למגדל 5 קומות מרתף + 4 קומות מסד + 1 קומת ביניים + 27 קומות מגדל + 1 קומה טכנית בגובה של עד 140.5 מ'.
 התקבל היתר חפירה ודיפון בתאריך 07.08.2016 בהתאם לכך מתבצעות עבודות בשטח.

מדיניות קיימת:

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

מצב תכנוני קיים:**רח' הגלבוש 14:**

תכניות תקפות: תא/2650ב', תא/44 על שינוייה, 636, ע, 2268, תא/ג, תא/מק/4079
ייעוד קיים: אזור מגורים מיוחד
שטח המגרש: 565 מ"ר
זכויות בנייה: לפי הקיים (בנוי) + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תוכנית השימור 2650 ב'.

סה"כ זכויות הבניה הניתנות להעברה מהמבנה המוסר (המבנה לשימור) הינם 724.66 מ"ר, ע"פ תחשיב זכויות מתאריך 13.12.2016, לשווי קרקע של 25,000 ש"ח, נכון לשומה מתאריך 27.11.2016.
 בכללם:

- 500.87 מ"ר בגין יתרת שטחי בניה ע"פ תכניות קודמות. (לאחר הפחתה של 168.42 מ"ר מתכנית תא/מק/4079)
- 195.38 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע.
- 28.40 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע.

בתכנית הנוכחית מועברים סה"כ 478.57 מ"ר, השטחים המועברים הם מתוך ס"ך הזכויות להעברה מהמבנה לשימור לפי הפירוט להלן:

- 254.78 מ"ר בגין יתר שטחי בנייה ע"פ תכניות תקפות

- 28.41 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי הקרקע

- 195.38 מ"ר בגין תמריצים שאינם תלויים בשווי קרקע

השופטים 32:

תכניות תקפות: 3954, 3939, 2663, 648, 567, ג' תמ"א 2/4,

יעוד קיים: מגרש מיוחד

שטח המגרש: 2,751 מ"ר

זכויות בניה: 9093.04 מ"ר עיקרי, מתוכם 1500 למסחר, ו343.03 למשרדים, נותר 7250 למגורים

יערי 18-22:

תכניות תקפות: 1111, 1112א, 1112אב, 1112ג, 1112(1)ג, 1ג, 1ע, תמ"א 2/4,

יעוד קיים: מגורים מיוחד

שטח המגרש: 3,392 מ"ר + 3,310 מ"ר + 3,229 מ"ר

זכויות בניה:

גובה: 6, 7, או 9 קומות וקומות גג חלקית. מותרות עד 2 קומות נוספת בהקלה.

חילו יצחק 10:

תכניות תקפות: 1821, 1740, 380, לי 188א, 2550א' ג1

יעוד קיים: מגורים 2

שטח המגרש: 748 מ"ר

זכויות בניה: קומה טיפוסית – עד 20% משטח המגרש

גובה עד 2 קומות מעל הקרקע.

יצחק שדה 8:

תכניות תקפות: תמא/4/ב, תמא/2/4, תא/3319, תא/מק/3886, תא/ג, תא/ע/1,

תא/1043א, תא/מק/4227.

יעוד קיים: מגורים, מסחר ותעסוקה

שטח המגרש: 4,004 מ"ר

זכויות בניה: 25,500 מ"ר עיקרי, 10,200 מ"ר שרות עילי ו- 13,376 מ"ר שרות תחת.

גובה 33 קומות מעל קומות מרתף.

מצב תכנוני מוצע:

מטרות התכנון:

הבטחת מימוש השימור בפועל במבנה לשימור שברחוב גלבוע 14 על ידי קביעת הדרכים להעברת הזכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות מכוח תכנית השימור 2650 ב' המאושרת, למגרשים מקבלים השופטים 32, יערי מאיר 22-18, חילו יצחק 10 ויצחק שדה 8 ובאמצעות הבטחת מקורות המימון לביצוע דרישות השימור במבנה לשימור שברחוב גלבוע 14.

היקף השטחים העיקריים המועברים מהמבנה לשימור:

בתכנית הנוכחית מועברים סה"כ 478.57 מ"ר עיקרי.

תכנית זו מעבירה זכויות בניה ממבנה לשימור בהגב"מ הנמצא ברחוב הגלבוע 14 למגרשים מקבלים, השופטים 32, מאיר יערי 18, 20, 22, יצחק חילו 10 ויצחק שדה 8 באמצעות מנגנון קרן הסכמי השימור.

היקף השטחים העיקריים המועברים בתכנית:

היקף השטחים המועברים בתכנית מהמבנה לשימור למגרשים המקבלים הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים עפ"י הערכת שומה למבנה לשימור מתאריך 27.11.2016 ועפ"י הערכות שומה

למגרשים המקבלים ברחוב השופטים 32 מתאריך 30.10.2016, ברחוב יערי מאיר 18 מתאריך 15.06.2017, ברחוב יערי מאיר 20 מתאריך 09.11.2016, ברחוב יערי מאיר 22 מתאריך 07.12.2016, ברחוב חילו יצחק 10 מתאריך 19.08.2016, ברחוב יצחק שדה 8 מתאריך 27.11.2016, בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית ב.2650.

- 1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל 1.72 מ"ר עיקרי למגורים במגרש המקבל ברחוב השופטים 32 ההופכים למרפסת מקורה.
- 1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל 1.28 מ"ר עיקרי למגורים במגרש המקבל ברחוב יערי מאיר 18 המיועדים להרחבה ע"ח חלל מסתור כביסה.
- 1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל 2.08 מ"ר עיקרי למגורים במגרש המקבל ברחוב יערי מאיר 18 המיועדים לסגירת חלל כפול.
- 1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל 3.05 מ"ר עיקרי למגורים במגרש המקבל ברחוב יערי מאיר 18 המיועדים לניצול שטחי שרות.
- 1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל 3.05 מ"ר מרפסת גג במגרש המקבל ברחוב יערי מאיר 18
- 1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל 1.09 מ"ר עיקרי למגורים במגרש המקבל ברחוב יערי מאיר 20
- 1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל 3.57 מ"ר מרפסת גג במגרש המקבל ברחוב יערי מאיר 20
- 1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל 1.43 מ"ר עיקרי למגורים במגרש המקבל ברחוב יערי מאיר 22
- 1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל 2.86 מ"ר מרפסת גג במגרש המקבל ברחוב יערי מאיר 22
- 1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל 1.543 מ"ר עיקרי למגורים במגרש המקבל ברחוב יצחק חילו 10
- 1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל 18.8 מ"ר עיקרי למרפסות בקומות משרדים במגרש המקבל שברחוב יצחק שדה 8.

עיקרי הוראות התוכנית:

1. העברת זכויות בנייה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב הגלבוש 14, למגרשים המקבלים

ברחוב השופטים 32, יערי מאיר 22-20-18, חילו יצחק 10 ויצחק שדה 8.

- 1.1 מחיקה של 478.57 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב הגלבוש 14.
- 1.2 תוספת של 215.6 מ"ר עיקרי למגורים למרפסת מקורה עבור הגדלת זכויות בניה במגרש ברחוב השופטים 32.
- 1.3 תוספת של 141.68 מ"ר למסתורי כביסה, תוספת של 93.55 מ"ר לחלל כפול בנוי, תוספת של 3.93 מ"ר שטחי שירות ותוספת של 4.55 מ"ר למרפסת גג, סה"כ 243.71 מ"ר עיקרי למגורים עבור הגדלת זכויות בניה במגרש ברחוב יערי מאיר 18.
- 1.4 בהתייחס למגרש מאיר יערי 20:
- 1.4.1 תוספת של 54 מ"ר עיקרי למגורים בקומה 9.
- 1.4.2 הגדלת מרפסת הגג בשטח 50 מ"ר בקומה 9 המהווה תוספת בקומה 8.
- סה"כ 104 מ"ר עיקרי למגורים עבור הגדלת זכויות בניה במגרש ברחוב יערי מאיר 20.
- 1.5 בהתייחס למגרש מאיר יערי 22:
- 1.5.1 תוספת של 54 מ"ר עיקרי למגורים בקומה 9.
- 1.5.2 הגדלת מרפסת הגג בשטח 30 מ"ר בקומה 9 המהווה תוספת שטח בקומה 8.

- סה"כ 84 מ"ר עיקרי למגורים עבור הגדלת זכויות בניה במגרש ברחוב יערי מאיר 22.
- 1.6 תוספת של 91.64 מ"ר עיקרי למגורים עבור הגדלת זכויות בניה במגרש ברחוב חילו יצחק 10.
- 1.7 בהתייחס למגרש יצחק שדה 8:
- 1.7.1 תוספת של 450 מ"ר עיקרי ביעוד משרדים עבור מרפסות עבור הגדלת זכויות בניה.
- 1.7.2 ניתן להוסיף קומת ביניים חלקית במסגרת קומה 1.

2. הבטחת ביצוע הוראות השימור בפועל במבנה לשימור ברחוב הגלבע 14 באמצעות הבטחת מקורות המימון לביצוען בהיקף שווי זכויות הבניה המועברות, הכל לשביעות רצון מהנדס העיר ובהתאם להוראות תכנית השימור.

3. שינוי הוראת בינוי במגרש המקבל ברחוב מאיר יערי 20, 22 על ידי הגדלת מרפסות הגג בקומה 9 מעל גזוזטרה קיימת.

הוראות בינוי:

1. בהתייחס למגרש ברחוב יערי מאיר 20, 22: הגדלת מרפסות גג בקומה 9 מעל גזוזטרה קיימת, בהתאם לנספח הבינוי של תכנית זו.
- בהתייחס למגרש ברחוב יצחק שדה 8: ניתן להוסיף קומת ביניים חלקית במסגרת קומה 1.
2. הנחיות מיוחדות - ביחס למגרשים מקבלים - תוספת השטח במבנים הקיימים תעשה במסגרת נפח הבניין הקיים, במיקום המפורט בנספח הבינוי של תכנית זו.
3. חניה - דירות מגורים אשר כתוצאה מניוד השטחים בתכנית זו גדל תקן החניה החל עליהן, יהיו זכאיות לפטור מתקן חניה בגין ההגדלה האמורה ע"פ סעיף 1.5 בנספח ה' לתכנית השימור 2650ב'.

טבלת השוואה:

מצב מוצע		מצב קיים		נתונים	
השופטים 32	הגלבע 14	השופטים 32	הגלבע 14		
תוספת של 215.6 מ"ר עיקרי למגורים.	הפחתה של 125.05 מ"ר עיקרי	9093.04 מ"ר עיקרי מתוכם 1500 מ"ר למסחר ו- 343.03 למשרדים. נותר 7250 מ"ר למגורים	לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב 13.2.2016	מ"ר	סה"כ זכויות בניה (מעל הקרקע)
ללא שינוי	ללא שינוי	90	כקיים		מספר יחיד
		ע"פ תב"ע 2663	כקיים	מ"ר	גודל יחיד ממוצעת (מ"ר עיקרי)
				מ'	גובה בניין
			כקיים	קומות	מספר קומות
ללא תוספת חניות למצב הקיים		ל"ר	כקיים	מ'	קווי בניין
		כקיים	כקיים	יח'	חניה

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים
----------	----------	--------

מאיר יערי 18	הגלבוש 14	מאיר יערי 18	הגלבוש 14		
תוספת של 243.71 מ"ר עיקרי למגורים.	הפחתה של 158.16 מ"ר עיקרי	לפי תב"ע 1112 ג'	לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב 13.2.2016	מ"ר	סה"כ זכויות בניה (מעל הקרקע)
ללא שינוי	ללא שינוי	40	כקיים		מספר יח"ד
		110 מ"ר	כקיים	מ"ר	גודל יח"ד ממוצעת (מ"ר עיקרי)
		47.5		מ'	גובה בניין
		+9 ק' עמודים	כקיים	קומות	מספר קומות
ללא תוספת חניות למצב הקיים		ל"ר	כקיים	מ'	קווי בניין
		כקיים	כקיים	יח'	חניה

מצב מוצע		מצב קיים		נתונים		
מאיר יערי 20	הגלבוש 14	מאיר יערי 20	הגלבוש 14			
תוספת של 104 מ"ר עיקרי למגורים.	הפחתה של 63.68 מ"ר עיקרי	לפי תב"ע 1112 ג'	לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב 13.2.2016	מ"ר	סה"כ זכויות בניה (מעל הקרקע)	
ללא שינוי	ללא שינוי		כקיים			מספר יח"ד
			כקיים	מ"ר		גודל יח"ד ממוצעת (מ"ר עיקרי)
				מ'		גובה בניין
		+10 ק' עמודים	כקיים	קומות	מספר קומות	
		ל"ר	כקיים	מ'	קווי בניין	
ללא תוספת חניות למצב הקיים		כקיים	כקיים	יח'	חניה	

מצב מוצע		מצב קיים		נתונים		
מאיר יערי 22	הגלבוע 14	מאיר יערי 22	הגלבוע 14			
תוספת של 84 מ"ר עיקרי למגורים.	הפחתה של 48.30 מ"ר עיקרי	לפי תב"ע 1112 ג'	לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב 13.2.2016	מ"ר	סה"כ זכויות בניה (מעל הקרקע)	
ללא שינוי	ללא שינוי		כקיים			מספר יח"ד
			כקיים	מ"ר		גודל יח"ד ממוצעת (מ"ר עיקרי)
				מ'		גובה בניין
		+11 ק' עמודים	כקיים	קומות	מספר קומות	
		ל"ר	כקיים	מ'	קווי בניין	
ללא תוספת חניות למצב הקיים		כקיים	כקיים	יח'	חניה	

מצב מוצע		מצב קיים		נתונים
חילו יצחק 10	הגלבוש 14	חילו יצחק 10	הגלבוש 14	

סה"כ זכויות בניה (מעל הקרקע)	מ"ר	לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב 13.2.2016	לפי תב"ע 380	הפחתה של 59.38 מ"ר עיקרי	תוספת של 91.64 מ"ר עיקרי למגורים.
מספר יח"ד		כקיים	2		
גודל יח"ד ממוצעת (מ"ר עיקרי)	מ"ר	כקיים	לפי תב"ע 380	ללא שינוי	ללא שינוי
גובה בניין	מ'				
מספר קומות	קומות	כקיים	2		
קווי בניין	מ'	כקיים	ל"ר		
חניה	יח'	כקיים	כקיים		ללא תוספת חניות למצב הקיים

ממצב מוצע		ממצב קיים		נתונים	
הגלבו 14	יצחק שדה 8	הגלבו 14	יצחק שדה 8		
הפחתה של 24 מ"ר עיקרי	תוספת של 450 מ"ר עיקרי למשרדים.	לפי תא/מק/4227	לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב 13.2.2016	מ"ר	סה"כ זכויות בניה (מעל הקרקע)
			כקיים		מספר יח"ד
			כקיים	מ"ר	גודל יח"ד ממוצעת (מ"ר עיקרי)
		140.5 מ'.		מ'	גובה בניין
		5 קומות מרתף + 4 קומות מסד + 1 קומות ביניים + 27 קומות מגדל	כקיים	קומות	מספר קומות
		ל"ר	כקיים	מ'	קווי בניין
	ללא תוספת חניות למצב הקיים	כקיים	כקיים	יח'	חניה

הסברים נוספים ותנאים למימוש:

1. תנאים למתן היתר בניה:

1.1 ביחס לכל מגרשים מקבלים:

אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לעניין קיום הבטחת ביצוע השימור בהיקף שווי זכויות הבניה המועברות בתכנית זו, בהתאם להוראות תכנית השימור.

2.1 בנוסף, ביחס לחלקות ברחוב יערי מאיר 20,22:

שטחים המוספים ומקרים את המרפסת הטכנית בקומה 6 והמשמש בפועל כשטח טכני, יחושב כשטח שרות וירשם כשטח משותף לפי תקנה 27.

2. רישום הערה:

רישום בפועל של הערה במגרש לשימור בהגבלות מחמירות, עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011, בדבר התחייבות לשימור המבנה ומחיקת זכויות הבניה שנעשית מכח תכנית זו.

3. תנאים להפקדת התכנית

3.1 חתימת בעלי המגרשים המקבלים על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרשים המקבלים.

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

4. תנאים למתן תוקף לתוכנית:

למגרשים המוסרים- הבטחת ביצוע השימור בהיקף שווי זכויות הבניה המועברות, הכל לשביעות רצון מהנדס העיר ובהתאם להוראות תכנית השימור.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0405262	שם התכנית תא/מק/4660 העברת זכויות ממבנה לשימור ברחוב הגלבע 14	מגישי התכנית עו"ד רם מוסרי משרד המבורגר עברון, עו"ד אלונה ברמן משרד חיים סמו, אקרו נדלן, ואחרים	עורך התכנית משרד אדריכלים עירוניות, התחדשות עירונית מקיימת
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ 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	☒ עירונית	☐ כפרית	☐ יש ☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
תכנית לנייד זכויות ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות מרחוב הגלבע 14 למספר מגרשים בעיר בהתאם למנגנון חקבוע ובהתאם לתכנית השימור העירונית.	62 א. (ג) חוק התוכ"ב התשכ"ה 62 א (א) סעיף קטן (5) חוק התוכ"ב התשכ"ה	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).

התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תכנית המתאר הכוללנית תא/5000, כמפורט להלן:			
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת
קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בנייה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בנייה עד לשטח הבניה המרבי.	מאיר יערי 18,20,22, מתחם - 103 חילו 10 - מתחם 209 השופטים 32 - מתחם 401 הגלבע 14 - מתחם 501 יצחק שדה 8 - מתחם 602	רחק מירבי לפי סעיף 3.1.3 (ג), (ד); תרומה משמעותית לעיר באמצעות ניווד זכויות ממבנים לשימור	העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהנבלות מחמירות ברחוב הגלבע 14 למגרשים מקבלים ברחוב מאיר יערי 18,20,22, רחוב חילו 10, רחוב השופטים 32 ורחוב יצחק שדה 8, בהתאם תכנית השימור 2650.
תוספת קומה	יצחק שדה 8 - מתחם 602	אזר תעסוקה מטרופוליני, בהתאם לנספח העיצוב לתכנית המתאר תא/5000 ניתן לבנות מעל 40 קומות	+
שימור - סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) אתר לשימור (4.3.3)	מבנה או אתר לשימור: הכוללים ברשימת השימור העירונית או שנקבעו לגביהם הוראות לשימור בתכנית המוצעת, או בתכנית מאושרת	מבנה או אתר לשימור: קביעת הוראות ותנאים במבנה לשימור. סעיף 2.5.3 (ב) מתיר להחיל הוראות תכנית נושאת קודמת (תכנית השימור 2650) בתכנית המפורטת החדשה ובהתאם להוראות סעיף 3.1.3(ג), (ד), (ד).	1. העברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהנבלות מחמירות ברחוב הגלבע 14 למגרשים מקבלים ברחוב מאיר יערי 18,20,22, רחוב חילו 10, רחוב השופטים 32 ורחוב יצחק שדה 8. ומחיקת זכויות הבניה מהמבנים לשימור בהנבלות מחמירות, בהתאם לתכנית השימור 2650. 2. הבטחת ביצוע שימור המבנים ברחוב הגלבע 14 בהתאם להחיות תכנית השימור 2650.
הוראות למרכיבי תחבורה - 3.8 תקן חניה (3.8.7)	לפי תשריט אזור ייעוד: מאיר יערי 18,20,22, מתחם - 103 חילו 10 - מתחם 209 השופטים 32 - מתחם 401 הגלבע 14 - מתחם 501 יצחק שדה 8 - מתחם 602	סעיף 3.8.7 - תקן חניה ייקבע בתכנית	תואם מתן פטור מתקן חניה בגין תוספת הזכויות של הניוד למגרשים המקבלים. ע"פ סעיף 1.5 בנספח ה' לתכנית השימור 2650, הוועדה המקומית רשאית לפטור את המגרש המקבל.

שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)		שימוש בתוכנית המפורטת	
תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א4), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.		סעיף קטן (א) למעט: (א4) - קביעת או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בניה בין ייעודים שונים, (8) - הבדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בניה ברשות עירונית.	
סעיף קטן (א) למעט: (א4) - קביעת או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בניה בין ייעודים שונים, (8) - הבדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בניה ברשות עירונית.	סעיף קטן (א) למעט: (א4) - קביעת או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בניה בין ייעודים שונים, (8) - הבדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בניה ברשות עירונית.	סעיף קטן (א) למעט: (א4) - קביעת או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בניה בין ייעודים שונים, (8) - הבדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בניה ברשות עירונית.	סעיף קטן (א) למעט: (א4) - קביעת או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בניה בין ייעודים שונים, (8) - הבדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בניה ברשות עירונית.

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית, כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עודד גבולי, אדרי	058082013		17.10.17
היושׁ המשפטי לוועדה:	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
שם ושם משפחה	2438976-9		17.10.2017
הראלה אברהם אזור, עו"ד			

חו"ד הצוות :

ממליצים להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים המפורטים מעלה.

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

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62'א בתאריך 17/10/2017
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62'א בתאריך 17/10/2017

בישיבתה מספר 17-0022 מיום 25/10/2017 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

היועצת המשפטית מאשרת השתתפותו של נתן אלנתן.

רות ארבל: תוכנית להעברת זכויות מהגלבוש 14 אל 6 מגרשים מקבלים, ריכוזו מספר מגרשים מקבלים לתכנית אחת. תוספת השטחים במגרשים המקבלים נעשית לרוב במסגרת החנפח הבנוי, כגון: הרחבת שטחי מרפסות בתוך המעטפת הבנויה, הפיכת שטחי שירות לשטחים עיקריים ובמגרש המקבל ביצחק שדה 8 נוסף שטחי מרפסות למגדל המשרדים ונוסף קומת גלריה לקומה הראשונה.

הועדה מחליטה:

לאשר את ההפקדה.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, ארנון גלעד

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

פרטי תהליך האישור :

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 7668 בעמוד 4069 בתאריך 09/01/2018.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

מקומון ת"א	14/12/2017
מעריב הבוקר	15/12/2017
גלובס	15/12/2017

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות 13 התנגדויות לתכנית, מתוכם 12 כתבי התנגדות זהים עבור תוספת הזכויות במגרש מקבל ברח' החשמונאים 32 ועוד התנגדות אחת לתוספת הזכויות במגרש מקבל ברח' יערי 22. להלן פירוט ההתנגדויות שהוגשו :

- 1. התנגדות מבעלי המגרשים הסמוכים למגרש המקבל ברח' החשמונאים 32 :**
גד מישורי רחוב השופטים 34 תל אביב - יפו 6436516

רחוב השופטים 34 תל אביב - יפו 6436516	גולדה טולדו
רחוב השופטים 34 תל אביב - יפו 6436516	ורד הראל
רחוב השופטים 34 תל אביב - יפו 6436516	חכמי משה חי
רחוב השופטים 36 תל אביב - יפו 6436518	מרינה סלוצקי
רחוב השופטים 34 תל אביב - יפו 6436516	נורית וולף
רחוב השופטים 34 תל אביב - יפו 6436516	נתנאל מנור
רחוב השופטים 36 תל אביב - יפו 6436518	עדנה מטווח מלר
רחוב השופטים 36 תל אביב - יפו 6436518	עדנה תשבי
רחוב השופטים 34 תל אביב - יפו 6436516	עו"ד נורית וולף
תל אביב 6436520	צבי קם
רחוב השופטים 32 תל אביב - יפו 6436514	צילה זק

2. התנגדות מבעלת זכויות במגרש הסמוך למגרש מקבל ברח' יערי 22:

אביבה קשוב בעלת זכויות ברח' מאיר יערי 24 (מען: קיבוץ כפר סאלד)

מענה להתנגדות מס' 1:

המלצת הצוות	מענה	טענה
לדחות את ההתנגדות	החלטת הועדה המחוזית קבעה כי לא תותר סגירה של המרפסות החופפות. תוספת הבניה המוצעת אינה מהווה סגירה של המרפסות החופפות והיא מצויה בתוך קווי הבניין. תוספת הבניה המוצעת מרחיבה מרפסות קיימות במסגרת קורות היקפיות קיימות כפי שאושרו בתכנית הראשית ללא סגירה ורטיקאלית או הבלטה מעבר לקורות המבנה הקיימות.	א. תוספת זכויות בניה למגורים עבור מרפסות מקורות סותר את החלטת הועדה המחוזית בדיון בהתנגדויות אשר קבעה כי "ייקבע באופן מפורש בהוראות התכנית כי לא ניתן יהיה לסגור את המרפסות בסגירה ורטיקלית מכל סוג שהוא"
לדחות את ההתנגדות	תוספת הבניה המוצעת הינה לכיוון רח' אבן גבירול ואינה משפיעה על המתנגדים אשר גרים ברח' השופטים. לא הוכח כי תוספת הבניה המוצעת תשנה את המצב הקיים מבחינת כניסת אור ובכל מקרה זרימת האויר נשארת בעינה כיוון שאין התוספת המדוברת איננה סגירה ורטיקאלית של הקורות.	ב. חסימת אויר ושמש - תוספת של מרפסות יצמצמו עוד יותר את חלון הזמן של אור השמש בעבור הבניינים ברחוב השופטים ויפגעו בצורה בוטה וחריפה בזכויות הטבעיות של דיירי השכונה. תוספת המרפסות תחריף את בעיית ההצללה שמגדל השופטים עושה לבניינים בסביבתו. החללים הבוודדים בחזיתות הבנין שנותר אשר דרכם עובר האור עומדים להיסגר במסגרת תוכנית זו וכך שעות קרני האור המועטות שיש לבניינים הסמוכים עומדות להימנע מהם.
לדחות את ההתנגדות	המתנגדים מעלים טענות כנגד גובה הבניין, על כל המשתמע מכך, ואולם זה הינו עובדה מוגמרת ואין מקום לקבלת טענות בעניין זה במסגרת תכנית זו. אין באמור סטייה מהוראות התכנית הראשית, שכן עסקינן בתכנית חדשה ולא בהיתר בניה.	ג. לא ניתן לסטות מהוראות התכנית הראשית של המגדל ואין לחרוג ממנה. כל חריגה ממנה תהווה שימוש לא סביר.
לדחות את ההתנגדות	אין המדובר בהליך רישוי אלא בתכנית ומכאן שאין צורך לבחון הצדקה של התוכנית. כן אין מקום לבחון טענות כנגד הבינוי	ד. מגיש הבקשה הינו יזם מסחרי המבקש למסחר זכויות בניה עבור הגלבוץ 14 ולא דיירי מגדל

המאוסר אשר אינו חלק מהמוצע בתכנית זו. בהתאם לתכנית השימור העירונית, מדיניות הוועדה היא לעודד שימור ושיפוץ מבנים לשימור באמצעות העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תכנית השימור.	השופטים. לא מדובר בתוכנית בעלת הצדקה או צורך השעה אלא ביזם המבקש להפיק רווחים על חשבון איכות חייהם של הדיירים בבניינים הסמוכים.
--	---

מענה להתנגדות מס' 2:

טענה	מענה	המלצת הצוות
א. המתנגדת מבקשת לקבוע כי נספח הבינוי יהיה מחייב (להבדיל ממנחה) גם ביחס לבניין העומד להיבנות ברח' יערי 24. ב. בנוסף, מבקשת לקבוע כי אין בתכנית זו כדי להוות חיוב לכך שתוספת הבניה האפשרית ברח' יערי 24 תהייה כרוכה בהכנת תב"ע חדשה וכי עומדת לבעלי הזכויות ברח' מאיר יערי 24 הזכות לקבל תוספת בניה מכח הקלות כמותיות לתכנית 1112 ג'- כוכב הצפון.	המתנגדת מנסה לעשות פרה-רולונג לבניה עתידית במגרש ברח' יערי 24, אשר אינו כלול בתכנית זו ואין מקום לדון בזכויות ו/או בתוספות הבניה המותרות במגרש השכן במסגרת תכנית זו. המתנגדת לא טענה וממילא לא הוכיחה כל פגיעה שעלולה להיגרם לה כתוצאה משינוי שיחול בבינוי, ככל שיחול.	לדחות את ההתנגדות

בישיבתה מספר 118-0006/ב' מיום 28/03/2018 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

רות ארבל: תוכנית שניידה זכויות ממבנה לשימור לכמה מגרשים מקבלים. במסגרת ההפקדה הוגשו התנגדויות עבור שני מגרשים מקבלים האחד ברחוב מאיר יערי 22 והשני עבור המגרש ברח' השופטים 32 "מגדל השופטים". הבנין אושר עם מרפסות קופצות אשר רצפתם אינה מלאה ויש חורים. התוכנית דן מאריכה את המרפסות וממלאת את החורים. ההתנגדויות שהוגשו הינן משני מגרשים סמוכים.

דיון בהתנגדויות:

דיון בהתנגדויות של השופטים 32:

עו"ד מרדכי שוגרמן בשם עדנה מטווח: אנחנו עומדים מאחורי עיקרי ההתנגדות שלנו. הועדה כבר דנה 28.5.2002 וקבעה שלא ניתן יהיה לסגור את המרפסות בסגירה ורטיקלית. מדובר בקיפוח משווע בשל הסתרת קרני אור השמש, יש כאן קיפוח של העיריה בגין הדיירים. אני מבקש מטעם הועדה להתחשב שאדם קונה דירה שלפי חוק יסוד האדם וחירותו שמקנה לאדם שקונה נכס להיות מוגן. דייר קנה נכס ולאחר מכן נפגע קשות כי אם תתקבל הבקשה הדייר לא יקבל בכלל קרני שמש בשל סגירת מרפסות. הדבר גורם נזק ממשי לבעלי הדירות במיוחד בחורף כי המרפסות סוגרות את אור השמש ואת חומה. עודד גבולי: אבקש כי המתנגד יקריא את ההחלטה שוב.
עו"ד מרדכי שוגרמן: "יודגש כי כבר בהחלטתה של ועדת משנה להתנגדויות של הועדה המחוזית (ישיבה 750) מיום 28.5.2002 מענה מס' 12 לסעיף 6 התנגדות דיירי רח' השופטים 34 נאמר: כי תוספת בניה של 900 מ' שטחים עיקריים עבור מרפסות חופפות שבסופו של דבר יסגרו לקבל את ההתנגדות בחלקה וקבעה בהוראות התכנית כי לא ניתן יהיה לסגור את המרפסות בסגירה ורטיקלית מכל סוג שהוא.
עודד גבולי: מדובר בסגירה ורטיקלית לא אופקית. אדוני לא הבין את המהות של התכנית דן, התוכנית לא סוגרת את המרפסות אלא מרחיבה את שטח המרפסת.
רות ארבל: התוכנית לא סוגרת מרפסות. התכנית מגדילה את שטח המרפסת.
עו"ד מרדכי שוגרמן: מה זה סגירה אופקית?
אורלי אראל: בתקופה שבנו את הבנין אי אפשר היה לבנות מרפסת אחת מעל השניה וקראו למרפסות מרפסות מדלגות ולכן יש חורים. התוכנית הזו מאפשרת למלא את החורים ברצפה אין שינוי בחזית של

הבנין אסור לסגור מרפסות, מדובר אך ורק על מילוי החור בלבד, שום דבר לא משתנה, החזית לא משתנה כלום.

התנגדות במגרש ברח' מאיר יערי 22 ע"י אביבה משוב: המתנגדת מבקשת לקבוע שנספח הבינוי לגבי מאיר יערי 22 יחייב את מאיר יערי 24. מאיר יערי 24 הוא מגרש ריק. המתנגדת מנסה לעשות פרה-רולינג לבניה עתידית ואין מקומה לדון בנושא זה במסגרת התכנית דן. חו"ד הצוות לדחות את ההתנגדות.

עו"ד יעקב שוגרמן: בנוגע להתנגדות למגרש רח' השופטים 32, אנחנו מורידים את ההתנגדות מאחר ומדובר בסגירת שטח רצפה בלבד שיש בה חללים.

הועדה מחליטה:

לאשר את התוכנית לפי המלצת הצוות לדחות את ההתנגדויות ולתת תוקף לתוכנית.

משתתפים: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, גל שרעבי דמאיו, שמואל גפן

מס' החלטה	התוכן
28/03/2018	תא/מק/4681 - גדרה 9 - 9א
12 - 18-0006	דיון נוסף

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

רקע:

התכנית הוגשה לוועדה ללא תאום עם הצוות המקצועי.
הועדה דנה בנושא בדיון מיקדמי בישיבתה מספר 17-0014-ב' מיום 21/06/2017 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:
לאשר עקרונית את קידום התוכנית.
התוכנית תובא בפני הוועדה לדיון בהפקדה לאחר שתתואם עם מחלקת התכנון בהתאם לנהלים המקובלים.

מיקום: כרם התימנים

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



גושים וחלקות בתכנית:

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

שטח התכנית:

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

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

מתכנן: גולני אדריכלים, אדריכלית אחראית: גלית גולני
יזמים: יוסף לוי ודוד דניאל.
בעלות: פרטית

מצב השטח בפועל:

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

מדיניות קיימת:

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

מצב תכנוני קיים:

שתי החלקות נמצאות בתחום התכנית התקפה, מס' 2510 (מתן תוקף נובמבר 1993) המייעדת את החלקות ל-"מגורים א - שיקום".
תב"ע תקפה: 2510, ע1- מרתפים
זכויות בניה מתוקף תכנית 2510 ו - ע1/

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

קווי הבנין המוגדרים:

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

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

מצב תכנוני מוצע:

מטרת התכנית:

לאפשר בניה במגרש ע"י איחוד שתי החלקות, שינוי בקווי הבנין וקביעת הוראות בינוי.

עיקרי הוראות התכנית:

1. איחוד חלקות בהסכמה בהתאם לסעיף 62א (א) (1) לחוק.
2. שינוי בקו בנין צדדי (מזרחי) ל- 3.6 מ' ובקו בנין צדד (צפוני) ל 6.5 מ' כמסומן בתשריט.
3. קביעת הוראות בינוי בהתאם לסעיף 62א (א) (5) לחוק.

פרוט קווי הבנין:

קווי הבנין יהיו ע"י התכנית הראשית 2510. למעט קו בנין צפון-מערבי, לאורך הגבול עם חלקה 37: קו בנין 0 (ע"פ תכנית ראשית 2510) לאורך חלקה קיימת 46, ולאורך חלקה 47 קו בנין 6.5 מ'.

אחוזי בניה

ע"פ התכנית הראשית.

צפיפות

ע"פ התכנית הראשית.

גובה הבנין ומס' קומות

ע"פ התכנית הראשית.

קומות המרתפים

ע"פ ע/1.

טבלת השוואה:

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

זמן ביצוע:
ל"ר



תאריך: י"ב שבט תשע"ח
28 ינואר 2018

מינהל הנדסה
אגף תכנון חיר

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

א. ג. ג.

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

עורך התכנית אדרי גלית גולני	מניח התכנית דוד דניאל ויוסף לוי	שם התכנית רח' גדרה 9	זיהוי התכנית מספר התכנית 507-0530162	(א)
זיהוי הפרשות והועדה סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)				(ב)
☐ עצמאית עם תכנית מונאר כוללת	☐ עצמאית מיוחדת	☐ עצמאית	☐ "רגילה" (שער לא הוסמכה)	
סוג הפרשות				
תכנית כוללת בשטח התכנית	סוג הפרשות (יש לסמן אחד בלבד)	שם הפרשות (בה חלה התכנית)	תל אביב יפו	
☐ אין	☐ כפרית	☐ עירונית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה	(ג)
התכנית חונה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלף				
התכנית חונה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלף				
הנמצאים בהם התכנית עוסקת				
מבנה תעופה או זיהוי השטח הכוללת	מס' תעופה או זיהוי השטח הכוללת	1. איחוד וחלוקה בחסות בהחלט לפקד פרק די לחוק		
סי 62 א (א) לחוק	סי 62 א (א) לחוק	2. קביעת סוגי בנין		
סי 62 א (א) לחוק	סי 62 א (א) לחוק	3. קביעת הנראות כיון		



תאריך: י"ב שבט תשע"ח
28 ינואר 2018

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

תצהיר והתיימנות (ד)			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המינות) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מספר ת.ז.	חתימה	תאריך	שם ושם משפחה
05082013	[Signature]	11/3/18	עודד גבולי, אדרי
מספר ת.ז.	חתימה	תאריך	שם ושם משפחה
9-433897	[Signature]	28.1.2018	הראלה אברהם אוזן, עו"ד

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

חו"ד הצוות:

ממליצים להפקיד התכנית כמוצע.

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

בישיבתה מספר 0006-18ב' מיום 28/03/2018 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אורלי אראל: מדובר בתוכנית של איחוד חלקות בגדרה 19-19א וכבר נעשה פרה רולין. גלית גולני: מטרת התוכנית היא איחוד של שני חלקות. שטח החלקות אחרי איחוד 159 מ' אנחנו לא משנים דבר רק מבקשים לאחד את החלקות. קו הבנין משתנה מעצם העובדה שמאחדים. דורון ספיר: קו הבנין משתנה כי מאחדים את החלקות ללא תוספת זכויות.

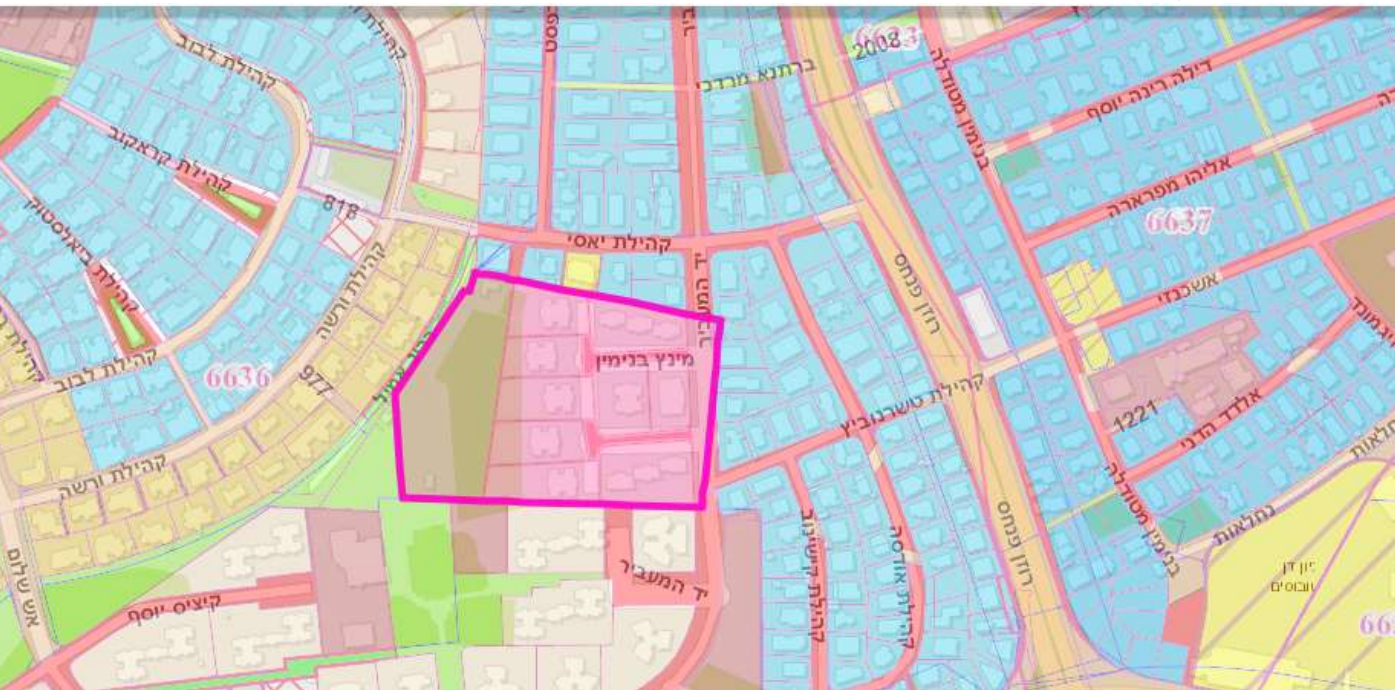
הועדה מחליטה:
לאשר את התוכנית להפקדה.

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

מס' החלטה	התוכן
28/03/2018	תוספת שטחי שירות לתכנית 961
13 - 18-0006	דיון נוסף

מיקום: שכונת הדר יוסף

כתובות: רחוב מינץ, בכתובות: 1,3,2,4,6,8,10,12,14,16,18,20,22 (הכתובות הנכללות בתכנית 961א).



מגיש הבקשה: אגף רישוי ופיקוח על הבניה
אגף תכנון ובניין עיר

תוכן הבקשה: תוספת שטחי שירות לזכויות המפורטות בתכנית 961א בבניה חדשה.

פרטים: בהתאם לתקנה 13 בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות והיתרים) התשנ"ב, 1992 (להלן "התקנות"), הועדה המקומית רשאית לקבוע תוספת של שטחי שירות לתכנית 961, שקבעה שטחי בניה ללא פירוט אופן חישובם.

השטחים המפורטים בתכנית מתאר מספר 961 על שינויה (שיכון "סלע" יד המעביר) הם השטחים **העיקריים המותרים** לבניה. בנוסף לשטחים אלו מומלץ כי יותרו שטחי שירות לבניה חדשה בהתאם לשימושים המותרים בתקנות חישוב שטחים, כדלקמן:

עבור שטחי השירות במפלס הכניסה הקובעת ומעל למפלס הכניסה הקובעת לבניין:
עד 30% מהשטחים העיקריים המותרים לבניה מתוקף תכנית 961, לא כולל שטחי ממ"דים.

* אין באמור כדי להוסיף שטחי שירות למבנים שנבנו לפני מרץ 1992.
** אין באמור כדי לשלול מסמכותה של הועדה המקומית לסרב לתת שטחים אלו אם מצאה משקולים תכנוניים, אדריכליים, נופיים או כושר נשיאה של תשתיות, כי יש לסרב לבקשה להיתר, או אם מצאה כי תוספת הבניה צריכה להיבחן במסגרת תכנית שתסדיר עניינים נוספים אלו לאור התוספת המבוקשת. הועדה המקומית תפרט בכתב את הנימוקים לסירוב כאמור.

בישיבתה מספר 18-0001/ב' מיום 17/01/2018 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

ירד מסדר היום לבקשת הצוות

אלנתן נתן, אהרון מדואל, סוזי צמח כהן שמואל גפן

לאחר בדיקה נוספת להלן פירוט השטחים לאישור הועדה:

פריטים: בהתאם לתקנה 13 בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות והיתרים) התשנ"ב, 1992 (להלן "התקנות"), הועדה המקומית רשאית לקבוע תוספת של שטחי שירות לתכנית 961א, שקבעה שטחי בניה ללא פירוט אופן חישובם.

השטחים המפורטים בתכנית מתאר מספר 961 על שינוייה (שיכון "סלע" יד המעביר) הם השטחים העיקריים המותרים לבניה. בנוסף לשטחים אלו מומלץ כי יותרו שטחי שירות לבניה חדשה בהתאם לשימושים המותרים בתקנות חישוב שטחים, כדלקמן:

במבני רכבת - עבור שטחי השירות במפלס הכניסה הקובעת ומעל למפלס הכניסה הקובעת לבניין:

עד 25% מהשטחים העיקריים המותרים לבניה מתוקף תכנית 961א, לא כולל שטחי ממ"דים.

במבני H - עבור שטחי השירות במפלס הכניסה הקובעת ומעל למפלס הכניסה הקובעת לבניין:
עד 20% מהשטחים העיקריים המותרים לבניה מתוקף תכנית 961א, לא כולל שטחי ממ"דים.

* אין באמור כדי להוסיף שטחי שירות למבנים שנבנו לפני מרץ 1992.
** אין באמור כדי לשלול מסמכותה של הועדה המקומית לסרב לתת שטחים אלו אם מצאה משקולים תכנוניים, אדריכליים, נופיים או כושר נשיאה של תשתיות, כי יש לסרב לבקשה להיתר, או אם מצאה כי תוספת הבניה צריכה להיבחן במסגרת תכנית שתסדיר עניינים נוספים אלו לאור התוספת המבוקשת. הועדה המקומית תפרט בכתב את הנימוקים לסירוב כאמור.

בישיבתה מספר 0006-18/ב' מיום 28/03/2018 (החלטה מספר 13) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

תמיר קהילה: תוכנית 961א' כוללת 9 בניינים להם אין תוכנית הרחבות ולא נעשה להם פרוטוקול שטחי שירות.

הוחלט להתאים את הפרוטוקול לשני טיפוסים מבנים, H ובנייני הרכבת.

לטיפול H לתת עד ל-20% מהשטחים העיקריים של התוכנית הראשית ולטיפול הרכבת לתת עד 25% מהשטחים העיקריים של התכנית הראשית 961א'.

ראובן לדיאנסקי: כמה ניתן וכמה יהיה?

תמיר קהילה: בתחילה דובר על תוספת גרנית של 30%. לאחר בדיקה נוספת הגענו ל-20-25% שכוללים חדרי אשפה, לובי, גרעיני מדרגות וכד'.

הועדה מחליטה:

לאשר את תוספת שטחי השירות כמפורט לדפוס ובהתאם לחו"ד הצוות.

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

מס' החלטה	התוכן
28/03/2018	תא/תעא/צ/2603(1) - שז"ר 46 אשכול גנים
14 - 18-0006	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

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

מיקום: שכונת נווה עופר



כתובת: שז"ר 46, תל אביב-יפו

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6993		חלק		133, 106

שטח התכנית: כ- 1 ד'.

מתכננים: אדריכל תכנית: נוימן חיינר אדריכלים, מתכנן פיתוח ונוף: עומר ינוביץ
יועץ בנייה ירוקה: יפתח הררי, יום: הקרן לפיתוח תל אביב, בעלות: עיריית תל אביב-יפו
מצב השטח בפועל: על השטח בנוי כיום גן ילדים בן קומה אחת.

מצב תכנוני קיים: תכנית 2603 "הרחבות דיור- נוה עופר"
תכנית 207-0271700 תא/צ' - תנאי להגשת בקשה למתן היתר בניה אישור ועדה המקומית לתע"א למגרש.

מצב תכנוני מוצע:
אשכול גנים הכולל 5 כיתות גן וחצרות לגנים. בן 3 קומות, בקומות א' ו-ב' חצרות משותפות לשתי כיתות גן. הכניסה לאשכול הגנים מרחוב שז"ר ומגדירה רחבה ציבורית המאפשרת מעבר ושהיה של הציבור.

טבלת נתונים:

מבוקש	תכנית צ'
שטחים עיקריים	1946 מ"ר
אחוזי בניה	270%
שטחי שרות	681.1 מ"ר
גובה	-
מטר 12.3 מ'	17.0 מ'

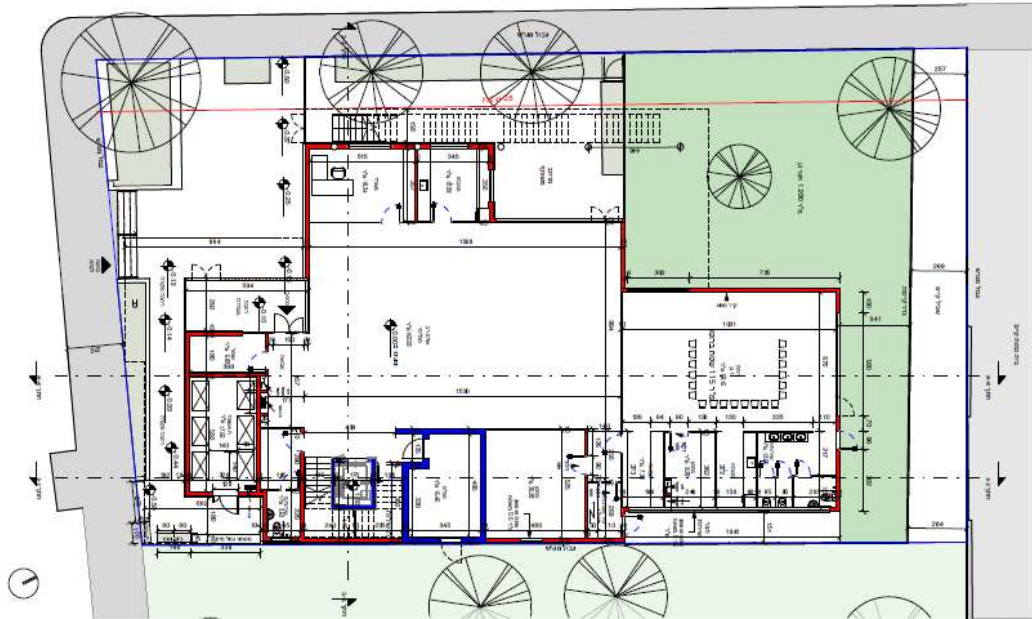
הדמיות המבנים



מבט מרחוב שז"ר – מדרום מערב



מבט ממעוף הציפור – מצפון מערב

תכנית פיתוח השטח**. העיצוב האדריכלי****2.1 אפיון המבנים בפרויקט**

- א. **תיאור כללי** – תכנון אשכול גנים בן 5 כיתות ב- 3 קומות, העוטפת את חצרות הגנים. המסה בולטת לכיוון רחוב שז"ר ומדגישה את הכניסה למבנה.
- ב. **מס' קומות**: 3 קומות, תתאפשר תוספת קומות עתידית.
- ג. **קווי בניין** – קווי הבניין יהיו ע"פ תכנית צ' – "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור".
- קו בנין לחזית** (לרחוב שז"ר) – 0 מ'
- קו בנין צידילמגרש מגורים ממערב** – 2.5 מ'
- קו בנין צידי למגרש ביעוד שצ"פ** – 0 מ'
- קו בנין אחורי** – 0 מ'

2.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

- א. **חומרים** – חיפוי המבנה בטיח, לוחות hpl ורפפות אלומיניום.
- ב. **מרפסות** – חצרות הגנים בקומות א' + ב' בשטח של 250 מ"ר. 100% קירוי מעל המרפסות.
- ג. **הצללות** – מערכת של הצללה קלה המהווה חלק אינטגרלי מהמבנה.
- ד. **שילוט** – בהתאם להנחיות אדריכל ובכפוף לאישור וועדת השילוט העירונית.
- ה. **חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג** – לא יבלטו מערכות טכניות מעבר למעקה הגג הגגות העליונים יטופלו בפרט "גג הפוך" ויחופו אגרגט בגוון לבן או ש"ע – או פתרון ויזואלי אחר לאישור אדריכל העיר.

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

א. **כניסות המבנים** - מרחוב שז"ר, רחבת הכניסה פתוחה לציבור ואינה מגודרת.

ב. **קומת הקרקע** - כוללת אולם רב תכליתי להתכנסות הגנים וחדרי מנהלה.

2.4 **נגישות** - עמידה בתקנות הנגישות התקפות ומענה לדרישות ההנגשה.

2.5 **מערכות**: בהתאם להנחיות העירוניות.

2.6 **בניה בשלבים**: תתכן בניית קומה נוספת ובה שני גנים נוספים. כרוך בתכנון שלד תואם שלב א'.

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי**פיתוח השטח**

א. **מי נגר** - מינימום חלחול טבעי 15% משטח המגרש.

ב. **עץ לשימור** - במגרש בוצע סקר עצים סומן עץ לשימור בפינה הדרום מערבית של המגרש.

ג. **אצירת אשפה** - פתרון אצירת האשפה משולב במבנה, פתחי חדר האשפה לא יופנו אל הרחוב.

4. מאפייני בניה ירוקה

תנאי להוצאת היתרי בנייה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה בת"י 5281 לבנייה בת קיימא והנחיות

הוועדה המקומית בנושא זה לעת הוצאת היתר בנייה.

5. גמישות:

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

יתאפשר, בתאום אדריכל העיר ואגף החינוך, לבחון כניסת אור ואוויר לחצרות הגנים בקומה א'.

יתאפשר לבצע לחלונות ממ"מ פנימיים, על מנת לאפשר בינוי עתידי במגרש הצמוד בקו בניין 0 –

חו"ד משולבת (מחלקת תכנון יפו והדרום ואדריכל העיר)

ממליצים לאשר בוועדה המקומית

בישיבתה מספר 0006-18ב' מיום 28/03/2018 (החלטה מספר 14) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אלעד דמשק: מוצגת כאן תוכנית עיצוב לאשכול גנים ברח' שז"ר.

אדר' יפתח חיינר (נוימן חיינר אדריכלים): מציג את תוכנית העיצוב על פי מצגת.
ראובן לדיאנסקי: מבקש לברך על התכנון יש כאן בניה לחמש כיתות גן בשלוש קומות, עם אופציה לתוספת קומות עתידית.
נתן אלנתן: לדעתי זה ניצול השטח מירבי וזהו שיא בתכנון 5 כתות גן על מגרש של פחות מדונם.

הועדה מחליטה:

לאשר את תוכנית העיצוב פה אחד.

משתתפים: נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, גל שרעבי דמאיו, שמואל גפן

מס' החלטה	התוכן
28/03/2018	תא/תעא/3676(1) - בית הכנסת עולי בבל
15 - 0006-18ב'	דיון בעיצוב ארכיטקטוני (2) תיקון טכני בתכנית

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:

הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו

מיקום:

המגרש נמצא בלב שכונת נוה שרת בסמוך למרכז מסחרי, לבית אבות ולגינה הציבורית המרכזית של השכונה.

כתובת:

רחוב הצנחנים 7, תל אביב



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6882	מוסדר	חלק	73	

שטח התכנית:

1454 מ"ר

מתכננים:

אדריכל התכנית: עומר בר עמית מנדלקרן אדריכלים, סטודיו 02a

מתכנן פיתוח ונוף: אדר' נוף מיכאל דואני, עד אדריכלי נוף

יועץ בנייה ירוקה: אביעד בראון

יזם: בית הכנסת "תפארת יוסף" לעולי עירק ע"ש מרן הגאון רבנו יוסף חיים

בעלות: עיריית תל אביב - יפו

מצב השטח בפועל:

מגרש ריק בשטח של 1454 מ"ר עם גדר זמנית ומכולות המשמש כשטח התארגנות לטובת עבודות עיריה.

מצב תכנוני קיים:

במגרש חלות תכניות תא/3676 המאפשרת הקמת בית כנסת, ותכנית צ'. תכנית צ' קובעת כי תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי ע"י הוועדה המקומית.

מצב תכנוני מוצע:

התכנית מציעה הקמתו של בית כנסת חדש בן שתי קומות מעל קומת קרקע ומרתף עבור אולם תפילה. ההצעה כוללת עיצוב ופיתוח של רחבת בית הכנסת תוך הוספת אזורי ישיבה, עצים וגינון, מעבר ציבורי מקורה בצידו הצפוני של בית הכנסת היוצר דופן דרומית למרכז המסחרי, והקצאת מעבר ציבורי להולכי רגל ממזרח המחבר למרכז המסחרי הקיים. במסגרת הפקעה עתידית לצורך הרחבת רחוב הצנחנים יתוכננו שביל אופניים, נטיעת עצים והוספת מקומות ישיבה לאורך הרחוב.

טבלת נתונים:

נתונים	מותר לפי תכנית צ'	מוצע
שטחים עיקריים	כ-2,900 מ"ר	כ-550 מ"ר
שטחי שרות	כ-1,000 מ"ר	כ-350 מ"ר
גובה	קומות	2 + מרתף
	מטר	9.5 מ'
תכסית	60%	כ-27%
תכסית מרתפים	85%	כ-17%

עיקרי הוראות התכנית



תכנית פיתוח השטח

תכנית לפי מצב קיים

הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתיהעיצוב האדריכלי2.6 אפיון המבנים בפרויקט

- ד. **תיאור כללי** – התכנית כוללת הקמת מבנה בית-כנסת בחלקו המערבי של המגרש הכולל מעברים ציבוריים מקורים, רחבת התכנסות ושטחי גינון.
- ה. **גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים** : קומת קרקע, קומת גלריה ומרתף.
- ו. **קווי בניין** - קווי הבניין יהיו ע"פ תוכנית מס' 3767 – "מגרש למבני ציבור בנוה שרת".
- קו בנין קדמי מערבי לרחוב הצנחנים : 4 מ' (לאחר הפקעה של 6 מ' להרחבת הדרך)
- קו בנין צידי דרומי : 5 מ'
- קו בנין צידי צפוני : 0 מ'
- קו בנין אחורי מזרחי למעבר דרך ציבורי : 5 מ'

2.7 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

- ו. **חומרים** – קירות המבנה ייבנו מבטון מזוין ויחופו באבן טבעית ובטיח אדריכלי בגוון בהיר. הזכוכית תהיה שקופה, בהירה, low e, ועם רפלקטיביות מירבית של עד 14%. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר.
- ז. **הצללות** – הצללות יתבצעו באמצעות נטיעות, מעברים מקורים מסביב למבנה, ומצללה בנויה ברחבת הכניסה לביה"כ.
- ח. **שילוט** – מיקום השילוט ומאפייניו בהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית ובאישורה.
- ט. **חזית חמישית** – גג המבנה יהיה שטוח וישמש למערכות הטכניות של המבנה. בהיקף הגג ימוקם מעקה בנוי בחומר המשכי לחזיתות המבנה אשר יסתיר את המתקנים הטכניים על הגג. בכל מקרה לא יבלטו מתקנים טכניים מעבר למעקה הגג.
- י. **תאורה אדריכלית** – תאורה אדריכלית על פי מדיניות הוועדה.

2.8 קומת הקרקע/קומת הכניסה**ג. כניסות המבנים**

- הכניסה למבנה תהיה דרך רחבת כניסה מקורה ממערב. הכניסה תהיה במפלס המשכי לרחוב הצנחנים (כ-30 מ' מעל פני הים)
- מעל הכניסה תוקם מצללה בגובה של כ-4 מ' עשויה בטון ורפפות עץ, בכפוף לתכנית צ' ולמותר בחוק.
- בחזית הדרומית של בית הכנסת ייבנו מדרגות ירידה חיצוניות למרתף.

2.9 נגישות

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

2.10 מערכות

- א. **מערכות מיזוג אוויר** – מעבי מיזוג אוויר ימוקמו על גג המבנה. יעשה שימוש במערכות לשימוש חוזר במי עיבוי מזגנים להשקיה.
- ב. **אצירה ופינוי אשפה, מיחזור** – חדר אשפה ימוקם במפלס הקרקע בדופן הדרומית של המבנה ויאושר במסגרת היתר הבניה כחלק מקונטנר הבניין.
- ג. **הנחיות אקוסטיות** – הפרויקט יתוכנן ויבנה ברמת בידוד אקוסטי בהתאם לתקנים המקובלים ובאישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב יפו כתנאי להיתר בניה.

ד. **כיבוי אש** – רחבת כיבוי אש תמוקם בהתאם למסמכי תכנית הפיתוח. ברזי סניקה ימוקמו ע"פ הנחיות רשות כיבוי אש וישולבו כחלק אינטגרלי בחזיתות המבנים.

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

3.1 שטחים פתוחים/זיקות הנאה

- זיקת הנאה למעבר רגלי תהיה כמסומן בתשריט תכנית תא/3676 ברוחב של 5 מ'.
- הרחבה החיצונית של בית הכנסת תפותח כשטח ציבורי פתוח לרווחת הציבור בתאום עם אגף שפ"ע.

3.2 פיתוח השטח

- פיתוח שצ"פים וזיקות הנאה יהיו ברצף מפלסי עם המדרכות וללא גדרות או אמצעי תיחום, בפרטים סטנדרטיים של עת"א ובתאום עם אגף שפ"ע.
- חומרי הגמר בפיתוח יהיו בתאום עם אדריכל העיר ואגף שפ"ע תוך שמירה על רצף ויזואלי עם הסביבה. הריצוף יותאם לתקן דריכה והחלקה של תנאי חוץ ויהיה מפולש עם פני הפיתוח הסובבים אותו.
- שביל אופניים ישולב ברחוב הצנחנים ע"פ תכנית הפיתוח ובתאום חתכי הרחוב הטיפוסיים עם צוות התכנון בעת"א.
- שטחי המדרכות יפותחו ברצף ובהתאם לפרטים הסטנדרטיים של עת"א בתאום ואישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
- מערכות ההשקיה יתוכננו ע"פ הנחיות ובאישור אגף שפ"ע.
- ברחבת בית הכנסת ולאורך המדרכה של רחוב הצנחנים יותקנו ספסלי ישיבה, עמודי תאורה, ריצופים וחיפויי קרקע שונים.
- שטח גינון ונטיעות יכלול מילוי אדמה גננית בעומק של 1 מ'. באזורים המיועדים לנטיעת עצים, יובטח מילוי אדמה בגובה של 1.5 מ' לפחות. בתי גידול לפי פרט סטנדרטי של עת"א.
- יובטח מינימום חלחול טבעי של 20% משטח המגרש עבור מי נגר.

4. מאפייני בניה ירוקה

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

תנאי להוצאת היתר בניה יהיה עמידה בת"י 5281 לבניה בת קיימא והנחיות מה"ע העיר לנושא זה. חלות דרישה זו תהיה על כל סוגי המבנים והשימושים בשטח התכנית.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

מומלץ לאשר את תכנית העיצוב בתנאים הבאים :

1. התכנון יתואם להנחיות הצל העירוניות בכפוף למסמך "הנחיות לתכנון צל בשטחים פתוחים".
2. יש לתאם מול אדרי' העיר את נושא האנרגיה החלופית (PV בגגות).

3. יש לתאם התכנון וההיקף של השטחים הפתוחים והמגוונים, חומרי הגמר וחניות האופניים עם אגף שפע ואדרי' העיר.
4. יש להציג נספח תנועה חתום ולאשרו באגף התנועה בהתייחס לחניית נכים, רכב דו גלגלי ואופניים ולתקן חניה 0 לרכב פרטי.
5. תנאי לאכלוס המבנה יהיה הריסה בפועל ופינוי השטח של בית הכנסת הקיים כיום בחלקה 61 בגוש 6882.
6. תנאי להיתר הוא תכנון קונסטרוקטיבי לתוספת קומות עתידיות המתאפשרות מתוקף תכנית צ'.

בישיבתה מספר 0018-17'ב' מיום 02/08/2017 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אדרי' עומר בר: מדובר בבית כנסת ברח' הצנחנים על מגרש חום. מציג את התוכנית ע"פ מצגת. ביה"כ מתוכנן לקום בחלק המערבי, שם היה לפני 20 שנה בית נוער (ממשיך במצגת). מיטל להבי: למה אתה מבקש פינוי השטח והריסה בפועל? תמיר קהילה: ביה"כ כיום הוא צריך מימי המעברה. ישנה דרישה בתב"ע 2576 להריסה ופינוי של ביה"כ כתנאי להיתר של מבנה מגורים חדש. זהו שטח קטן בתוך חלקה למגורים ועד שלא מפנים את הצריך לא ניתן לבנות. מלי פולישוק: וזה עבר ועדת הקצאות? תמיר קהילה: כן.

עמי סופר יו"ר ועד נווה שרת: נאמר שלפני 20 שנה היה בית נוער וזה לא נכון, אלא לפני 6 שנים מרכז הנוער היה פעיל ואז הוציאו את המרכז לעשות שיפוץ והכריזו על המקום כלא בטוח וזו התוצאה. אין לנו התנגדות לעשות בית כנסת, אולם בזמנו בקשנו שלא יוציאו את האפשרות לבנות מרכז נוער חדש לנוער שוליים, במקור הגדילו את שטח החום כדי לבנות גם את בית כנסת. אז הובטח לנו שלא יקום בית כנסת בלי לבנות מרכז נוער. אל תשאירו את בני הנוער מאחורה, בינתיים בני הנוער נמצאים במקום חלופי עלוב, אבל לבטל את היעוד זהו דבר שלא יעשה. מועדון הנוער מתקיים במקום חלופי באזור של אח"י דקר מקום צפוף שמבחינת הדיירים מפריע להם. אני מבקש שבי"כ יבנה על הדופן הפנימית כדי שיבנה מרכז הנוער שיהיה חיצוני. כמו כן יש עוד בתי כנסת שעומדים להיבנות ולכן צריך לחשוב על הזה. כל השנים היה שם מועדון נוער.

אורלי אראל: רצינו להקים את מועדון הנוער שיוכל להשתמש בפארק, כרגע ביה"כ על הכביש והשטח הצמוד לפארק יכול לשמש למועדון הנוער. מלי פולישוק: כמה שטח הבית כנסת? מיטל להבי: הם מפנים דונם וחצי אבל תכנית הבניה היא רק 27% כלומר הם בונים על 500 מ' כולל הכל. כל צמצום של השטח 200 מ' תכנית על 1.400 דונם נועד להשאיר מקום לשימושים נוספים. ישנה דרישה שלהם לקונסטרוקציה שיכולה לשאת קומות נוספות לטובת צ' ושימושים ציבוריים נוספים בעתיד. אנחנו נתקלים בתקופה האחרונה בשאלה של שירותי ציבור. אני חושבת שצריך לעשות תוכנית לשטחי ציבור כדי לתת מענה להיקפי הבניה שעומדים להיות בעיר.

מלי פולישוק: האם זו הפרופורציה הנכונה של 27% שטח לתת לבית כנסת? לעומת מתחם לנוער שמשרת אוכלוסיה יותר גדולה כשיש בתי כנסת באזור. עומר: 27% כוללים את המעברים הציבוריים. ראובן לדיאנסקי: גם בית כנסת יכול להיות בן 2 או 3 קומות. עמי סופר: אנחנו מבקשים לפנות לגורמי העיריה לקדם את נושא בית הנוער.

הועדה מחליטה:

לאשר את תוכנית העיצוב ע"פ חוות צוות.
משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, מיטל להבי, ליאור שפירא, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, אהרון מדואל, אסף זמיר, ארנון גלעדי

תיקון טכני בתכנית העיצוב כלהלן:

קווי בניין - קווי הבניין יהיו ע"פ תוכנית מס' 3676 – "מגרש למבני ציבור בנווה שרת".
 קו בנין קדמי מערבי לרחוב הצנחנים: 2 מ' (לאחר הפקעה של 6 מ' להרחבת הדרך)
 קו בנין צידי דרומי: 5 מ'
 קו בנין צידי צפוני: 0 מ'
 קו בנין אחורי מזרחי למעבר דרך ציבורי: 5 מ'

בישיבתה מספר 0006-18' מיום 28/03/2018 (החלטה מספר 15) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

אלעד דמשק : מדובר בתוכנית עיצוב מאושרת. לעת הוצאת היתר הבניה עלה כי יש צורך בתיקון טכני בתקנון ויש לתקן קו בנין קדמי מערבי לרח' הצנחנים מ- 4 מ' ל- 2 מ', המבנה עצמו ללא שינוי מהמאושר בוועדה.

הועדה מחליטה:

לאשר התיקון המוצע ע"פ חו"ד צוות.

נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, גל שרעבי דמאיו, שמואל גפן