

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

**פרוטוקול מספר 0008-18
כ"ד אייר תשע"ח 09/05/2018 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 שמואל גפן ראובן לדיאנסקי, עו"ד כרמלה עוזרי אהרון מדואל גל שרעבי דמאיו ליאור שפירא, עו"ד	מ"מ וסגן ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה חבר מועצה חבר מועצה חבר מועצה חברת מועצה סגן ראש העירייה חבר מועצה חבר מועצה
נכחו ה"ה:	עודד גבולי, אדר' הראלה אברהם אוזן, עו"ד אורלי אראל ריטה דלל, אינג' אלי לוי אילנית לוזון שגב אילן רוזנבלום, עו"ד מירי אידלסון רות אריאל לריסה קופמן, אדר' איל רונן אלה דוידוף	מהנדס העיר משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר סגנית מנהלת אגף רישוי ופיקוח על הבניה ומנהלת מחלקת מידע מנהל אגף נכסי העירייה שמאית הועדה המקומית עוזר מ"מ ראש העירייה מ"מ נציגת השר לאיכות הסביבה ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה מ. מח' תכנון מרכז מ. מח' תכנון מזרח מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו
חסרים:	ארנון גלעדי מיטל להבי שלמה מסלאוי	משנה לראש העירייה סגן ראש העירייה חבר מועצה
משקיפים	אביגדור פרויד עמי אלמוג עמית גולדשטיין מלי פולישוק, עו"ד	ארגון הקבלנים והבוניס בתל אביב - יפו נציג הרשות למרקעי ישראל נציג הועדה המחוזית משרד הפנים משרד האוצר

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



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

**פרוטוקול מספר 18-0008
כ"ד אייר תשע"ח 09/05/2018 09:00 - 13:00**

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

תוכן סעיף	מספר עמוד	מספר סעיף
אישור פרוטוקול 18-0007 מיום 25/04/2018		
הפקעת דרכים בגוש 7061 לפי תביע 446 דיון בהפקעה - דיון רגיל	1	1.
תביעות פיצויים עקב אישור תכנית 3700 דיון בפיצויים	4	2.
הרחבת המרכז לחינוך מדעי ת"א דיון נוסף	6	3.
לבנה מערב - התחדשות עירונית דיון בדיווח	11	4.
מגדל בין ערים דיון בהתנגדויות	22	5.
בינוי למגורים קהילת ורשה - מבצע קדש 52 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	35	6.
בית כנסת - סנפיר 4 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	42	7.
פינסקר 4- קפה נגה דיון נוסף	47	8.
עזריאלי צפון דיון בהפקדה	58	9.
מדיניות לבחינת בקשות להיתרי בניה מכח תמ"א 38 תיקון 3א דיון באישור מדיניות (2)	70	10.
התנגדות לתכנית 502-0142976 בי/550 מתחם ביל"ו דיון בדיווח החלטת ועדת המשנה להתחדשות עירונית מספר 15 מיום 12.3.18	76	11.

בכבוד רב,

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

גושים וחלקות בתכנית:

מזב השטח בפועל	ייעוד	שטח הפקעה (מ"ר)	שטח רשום (מ"ר)	בעלות	חלקה	גוש
חלק מרחוב דרך שלמה	דרך	43	121	פרטיים	9	7061
חלק מרחוב דרך שלמה	דרך	44	69	פרטיים	10	7061
חלק מרחוב דרך שלמה	דרך	8	74	פרטיים	11	7061
חלק מרחוב דרך שלמה	דרך	84	102	פרטיים	12	7061
חלק מרחוב דרך שלמה	דרך	64	100	פרטיים	18	7061
חלק מרחוב דרך שלמה	דרך	50	150	פרטיים	19	7061
חלק מרחוב דרך שלמה	דרך	13	145	פרטיים	20	7061
חלק מרחוב זלמן שוקן	דרך	89	484	פרטיים	26	7061
חלק מרחוב בר יוחאי	דרך	12	60	פרטיים	27	7061
חלק מרחובות זלמן שוקן וסמטת העלייה	דרך	92	521	פרטיים	29	7061
חלק מרחובות זלמן שוקן וסמטת העלייה	דרך	88	381	פרטיים	33	7061
חלק מרחוב בר יוחאי	דרך	9	395	פרטיים	36	7061
חלק מרחובות בר יוחאי וזלמן שוקן	דרך	58	398	פרטיים	90	7061
חלק מרחוב זלמן שוקן	דרך	54	405	פרטיים	91	7061
חלק מרחוב זלמן שוקן	דרך	50	404	פרטיים	93	7061
חלק מרחוב העמל	דרך	41	472	פרטיים	94	7061
חלק מרחובות בר יוחאי והמנור	דרך	73	512	פרטיים	95	7061
חלק מרחוב המנור	דרך	37	500	פרטיים	96	7061
חלק מרחוב המנור	דרך	36	500	פרטיים	97	7061
חלק מרחובות העמל והמנור	דרך	60	254	פרטיים	99	7061
חלק מרחוב העמל	דרך	27	246	פרטיים	100	7061
חלק מרחוב העמל	דרך	25	216	פרטיים	101	7061
חלק מרחובות העמל והסדנה	דרך	61	285	פרטיים	102	7061
חלק מרחוב הסדנה	דרך	33	499	פרטיים	103	7061
חלק מרחוב הסדנה	דרך	34	496	פרטיים	105	7061
חלק מרחוב הסדנה	דרך	35	498	פרטיים	106	7061
חלק מרחובות הסדנה ובר יוחאי	דרך	140	576	פרטיים	107	7061
חלק מרחוב הסדנה	דרך	26	520	פרטיים	110	7061
חלק מרחוב הסדנה	דרך	31	603	פרטיים	112	7061
חלק מרחוב הסדנה	דרך	31	634	פרטיים	115	7061
חלק מרחובות הסדנה והפטיש	דרך	176	1,099	פרטיים	118	7061
חלק מרחוב הסדנה	דרך	46	683	פרטיים	119	7061
חלק מרחוב המנור	דרך	45	564	פרטיים	120	7061
חלק מרחוב המנור	דרך	39	562	פרטיים	121	7061
חלק מרחוב המנור	דרך	34	639	פרטיים	122	7061
חלק מרחוב העמל	דרך	34	562	פרטיים	124	7061
חלק מרחובות העמל והסדנה	דרך	111	616	פרטיים	125	7061
חלק מרחוב הסדנה	דרך	37	682	פרטיים	126	7061
חלק מרחוב הסדנה	דרך	30	412	פרטיים	127	7061

חלק מרחוב המנור	דרך	28	484	פרטיים	132	7061
חלק מרחובות זלמן שוקן והמנור	דרך	338	1,868	פרטיים	135	7061
חלק מרחובות בר יוחאי והמנור	דרך	71	342	פרטיים	155	7061
חלק מרחוב המנור	דרך	40	399	פרטיים	156	7061
חלק מרחוב המנור	דרך	36	416	פרטיים	157	7061
חלק מרחוב הסדנה	דרך	29	313	פרטיים	159	7061
חלק מרחוב זלמן שוקן	דרך	19	72	חברת החשמל	169	7061
חלק מרחוב זלמן שוקן	דרך	66	482	פרטיים	170	7061

מצב תכנוני קיים :

השטח להפקעה מיועד לדרכים עפ"י :

1. " תב"ע מס' 446 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 726 מיום 21/12/1959 כ' כסלו התש"כ " .
2. " תב"ע מס' 2796 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5234 מיום 6/11/2003 יא' חשון התשס"ד " .

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 חלקי החלקות הנזכרות לעיל 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 1008-018ב' מיום 09/05/2018 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

ליאב הררי : ההפקעה היא בשטחים שמיועדים לדרך, אזור שוקן, סלמה והפט"ש. השטחים שבייעוד דרך ולא מופקעים נרשמו מכח פרצלציה ע"ש העירייה. חלקם משמשים מדרכות בפועל, בחלקם יש רמפות המפריעות להולכי רגל. ראובן לדיאנסקי : האם ההפקעה פוגעת בשטח פרטי ? ליאב הררי : רוב שטח ההפקעה מהווה דרך בפועל, בחלק משטחי ההפקעה שטחים שאינם נגישים לציבור.

הועדה מחליטה :

להפקיע את חלקי החלקות הנזכרות לעיל 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, ראובן לדיאנסקי, שמואל גפן, כרמלה עוזרי, גל שרעבי דמאיו

התוכן	מס' החלטה
3700 - תביעות פיצויים עקב אישור תכנית 3700	09/05/2018
דיון בפיצויים	2 - 18-0008

רקע:

בין התאריכים 18.1.29-14 נתקבלו במשרדי הועדה המקומית 55 בקשות לתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, עקב אישור תכנית תא/3700 שפורסמה ביום 15.1.2015.

התובעים:

מספר דירות	סכום התביעה	עו"ד מיופה כח	שמאי התובעים
29	₪35,370,000	גל מנשה	אשר ואלעד הרמן
12	₪15,163,825	יצחק קירה	ערן לס
2	₪5,515,750	אפי דחב"ש	יגאל יוסף
9	₪21,075,977	אפי דחב"ש	יגאל יוסף
52	₪77,125,552		

הנכס התובע:

52 דירות במגדלי נאמן.

גוש: 6620 חלקות: 44,43 ו-45 ת"א.

רחוב: שדרות מיכאל נאמן 26-4, ת"א.



עיקרי התביעה:

במסגרת התביעה, הנתמכת בחוות דעת השמאים אשר ואלעד הרמן, ערן לס ויגאל יוסף, נטען בין היתר כי ירידת הערך הנובעת מאישורה של תכנית תא/3700 נגרמה כתוצאה מביטול תוואי המשך אבן גבירול, שבמקומו מתוכננת רצועת שצ"פ צרה עם אופציה לדרך.

ממזרח למגדלי נאמן התכנית ביטלה את השטח הציבורי הפתוח והאגם, ששטחם כ-103 דונם.

במקום שטח זה ובצמוד לדופן חלקות 43,44 ו-45, מתוכננת דרך ברוחב של כ-40 מ', שהינה התוואי החדש של רחוב אבן גבירול, בתוואי זה, שהינו ציר התחבורה המרכזי החוצה את כל התכנית ה"פוגעת" לאורכה.

בנוסף, התכנית ביטלה את רצועת הקרקע שהייתה מיועדת לשצ"פ ואזור לקריית נוער, חינוך וספורט ושינתה את ייעודם למטרת מגורים ומבני ציבור.

חוות דעת ב"כ הועדה המקומית עו"ד אירית יומטוב

לקראת תום 3 שנים להגשת תביעות פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה בגין תוכנית 3700, הוגשו תביעות פיצויים שונות על ידי עורכי דין ושמאים שונים בשם 55 תובעים (52 דירות) שהינם בעלי זכויות במגדלי נאמן (חלקות 43-45 בגוש 6620) המצויים בתחום תכנית 3700, בסך כולל של כ-78 מיליון ₪.

לאור מורכבות התביעות שהוגשו בפרק זמן קצר ממש בימים האחרונים לפני תום שלושת השנים בהן ניתן להגיש תביעות פיצויים וכוללות חוות דעת מקצועיות, נספחים רבים ומאות עמודים כל אחת ולאור הבחינה המקיפה שנדרשת לכל תביעה ותביעה הן מהבחינה השמאית ומהבחינה המשפטית ועל מנת שיוצגו כל

הנתונים הנדרשים להפעלת שיקול דעת ולמתן מענה מפורט בכל תביעה, מבוקשת אורכה של 180 ימים למתן החלטה על ידי הוועדה המקומית לתביעות ובמהלכם יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה.

בישיבתה מספר 18-0008-ב' מיום 09/05/2018 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אילנית לוזון שגב: קבלנו 55 תביעות פיצויים במגדלי נאמן, מבוקש הארכת לעוד 180 ימים מאחר והנושא מורכב ועלינו להתארגן להגיש חו"ד תנועה ורעש.
ראובן לדיאנסקי: האם מדובר ב-180 יום או 180 ימי עבודה.
אילנית לוזון שגב: 180 ימי עבודה.
ראובן לדיאנסקי: 180 ימי עבודה הם בערך 8 חודשים זה יותר מידי זמן.
אילנית לוזון שגב: החוק אמר 90 יום מיום קבלת התביעה.
נתן אלנתן: מצטרף לדעתו של ראובן.
אילנית לוזון שגב: אנחנו נדרשים לתאם בין שני יועצים לחו"ד תנועתית וסביבתית.
ראובן לדיאנסקי: אני רוצה שירשם הארכה ל60.
נתן אלנתן: 60 יום מספיקים להגשת חו"ד. לא הגיוני ולא סביר לבקש 180 יום.
דורון ספיר: ניתן 90 יום.
ראובן לדיאנסקי: אני בעד 60 יום ושלא תנתן הארכה נוספת.
הראלה אברהם אוזן: זה זמן שדרוש לתת חו"ד מקצועית. חוץ מתוכנית השימור לא בקשנו הארכה כי בדרך כלל אנחנו עומדים ב90 יום. לא הייתי מגבילה את הארכה.

הועדה מחליטה:

להאריך את הגשת חו"ד ב90 יום.

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

מס' החלטה	התוכן
09/05/2018	תא/תע"א/צ/467(1) - הרחבת המרכז לחינוך מדעי ת"א
18-0008 - ב' 3	דיון נוסף

תוספת קומה ואגף מורים לבית ספר חמד"ע - מרכז חינוך מדעי בתל אביב-יפו
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מקומית ת"א יפו

מיקום: בית ספר חמד"ע, מרכז לחינוך מדעי בין רחוב הפרדס, אבן עזרא, ושמואל הנגיד.



כתובת: ברחוב הפרדס 7 ת"א, צפונית לגן העיר.

גושים וחלקות בתכנית: גוש 6953 חלקה 34.

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6953	מוסדר	6953	34	

שטח התכנית: 3.51 ד'

אדריכל: ספקטור עמישר אריכלים בע"מ בשיתוף רן גרוס ויעל ספקטור אדריכלים.
מתכנן פיתוח ונוף: עמרם שילינג, אדריכל נוף ומורשה נגישות מתו"ס - ע. שילינג תכנון וייזום.

יזם התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו
בעלות: עיריית תל אביב-יפו

מצב השטח בפועל: בית ספר חמד"ע, מרכז לחינוך מדעי. הבניין בן 3 קומות, מכיל כיתות מעבדה, וחדרי לימוד מדעיים, אודיטוריום, ספרייה. מבנה הכיתות הקיים מתוכנן סביב חדר. הוא לב המבנה.

מדיניות קיימת:

תא/467 – "מגרש לבנין צבורי - ביי"ס הקליר"
 התכנית התקפה האחרונה המגדירה את המגרש ואת יעוד הקרקע כמבנים ומוסדות ציבור.

תכנית 507-0271700 תא/מק/צ' – "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור"
 מענה על צרכי הציבור, המשתנים לאורך ציר הזמן, תוך ניצול אופטימלי של הקרקע המוקצת להם, הכול מתוך ראייה כוללת של התפתחות העיר וחשיבה על הדורות הבאים.

בהתאם למטרות והוראות תכנית תא/5000 – "תכנית המתאר של תל אביב-יפו"

מצב תכנוני מוצע :

- הוספת קומה חלקית רביעית – עבור 6 כיתות
- תוספת אגף - עבור כיתת לימוד ושרותים נוספים בקומה שלישית ועבור אזורי עבודה למורים בחצר הצפונית

נתונים נפחיים :

מספר קומות: 4 קומות
 גובה: כ- 10-12.32 מטר, יתכנו שינויים בגובה הסופי בשלב היתר הבניה
 תכסית: כ- 46.23% מטר, יתכנו שינויים בגובה הסופי בשלב היתר הבניה
 קווי בניין:
 קווי בניין קדמי לרחובות הפרדס ובן עזרא – כ- 3 מ' בהתאם לקונטור המבנה הקיים
 קווי בניין צדדיים כלפי מגרשי המגורים – 2.5 מ'

טבלת השוואה :

מצב מוצע	מצב קיים	מותר	נתונים	
32.77%	108%	270%	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
1,150.12	3,821.8	9477 מ"ר	מ"ר	
4	3	10 או 2 קומות מעל מבנים שכנים	קומות	גובה
	12.32 מ אגף צפוני 16.9 מ קודקוד גג דרומי	40 מ או עד 2 קומות מעל בניינים שכנים	מטר	
46.23%	37%	60%		תכסית

הדמיות ותכניות המבנה :

תכנית קומת קרקע של בית הספר



תכנית פיתוח של בית הספר



הדמיה מרחוב הפרדס מדרום



הדמיה מרחוב הפרדס מצפון



חו"ד משולבת : (מוגש ע"י מחלקת תכנון מרכז ואדריכל העיר)
מומלץ לאשר את תכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי

1. תאום סופי של חומרי החיפוי והצבעים יהיה תנאי להוצאת היתר.
2. תאום הצבת הפאנלים הסולאריים יהיו בליווי יועץ מטעם הפרויקט ויהיה תנאי להוצאת היתר.

בישיבתה מספר 18-0007 ב' מיום 25/04/2018 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הנושא ירד מסדר היום.

בישיבתה מספר 18-0008 ב' מיום 09/05/2018 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

אורית בן אסא : מוגשת תוכנית עיצוב לתוספת קומה למרכז מדעי חמ"ד אשר נותן מענה לתלמידי העיר.

יעל ספקטור : מציגה את התוכנית העיצוב.

ראובן לדיאנסקי : לבנות קומה אחת שיש גידול של תלמידים זה לא כדאי זו טעות .
אורלי אראל : כל מי שעושה בגרות 5 יח"ד בפיסיקה כימיה מגיע למרכז הזה וכך בתי הספר לא נדרשים לבנות מעבדות בתוך בתי הספר.

ראובן לדיאנסקי : ע"פ התוכניות ישנה אפשרות להוסיף 2 קומות מעל הבניינים שיש באזור או עד 10 קומות. עוד 2 קומות זהו דבר נכון וראוי. מה גודל הקומה שמתווספת הבנין היום?
אלעד דמשק : בתוכנית העיצוב נוכל להציג גם קומה נוספת. מה יבנו או מה לא יבנו בעתיד זה לא לדיון הזה.

ראובן לדיאנסקי : מה גודל הקומה שמתווספת?
יעל ספקטור : 800 מ'.

ראובן לדיאנסקי : אני חושב שצריך לבנות 2 קומות.
מלי פולישוק : לבנות במהלך שנת לימודים זה דבר קשה. לכן המלצתי שכן יהיו 2 קומות.
יעל ספקטור : התוכניות מבוססות על תוכנית של עוד קומה. הבניה קלה בגלל העומסים המותרים וזאת כדי שנוכל בעתיד להוסיף עוד קומה.

הועדה מחליטה:
לאשר את תוכנית העיצוב.

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

התוכן	מס' החלטה
תא/4388 - לבנה מערב - התחדשות עירונית דיון בדיווח	09/05/2018
	4 - 18-0008

לתכנית זו יש כ- 61% הסכמות. מציעים לוועדה להצטרף כמגישת התכנית.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית

מיקום:



כתובת:

רחוב בושם 44, רחוב בירנית 8,
שכונת לבנה,
תל אביב - יפו

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6137	מוסדר	חלק מהגוש	118 – 121, 121, 157, 158, 165, 166, 171, 182, 183	193, 173, 73

שטח התכנית: 14.126

מתכנן: אורי בלומנטל אדריכלים בע"מ

יזם: בעלי הדירות וחברת "פרויקט הבושם בתל אביב בע"מ"

מגיש: ועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א יפו, ופרטיים, פרויקט הבושם בתל אביב בע"מ

בעלות: פרטיים, מדינת ישראל, עיריית תל אביב-יפו, חלמיש

מצב השטח בפועל:

התכנית המוצעת מצויה בדופן הרחובות בירנית ובושם. בשטח התכנית מבנים טוריים בני 4 קומות לצד 4 מגרשים למבנים צמודי קרקע (מהם 2 בנויים + 2 פנויים) אשר הינם בבעלות חלמיש. על כל אחת מחלקות 118 ו-120 ממוקמים 4 מבנים בני 4 קומות (8 יח"ד לבניין, 32 יח"ד לחלקה), ועל כל אחת מחלקות 119, 73-74 ממוקמים 2 מבנים בני 4 קומות (16 יח"ד לבניין, 32 יח"ד לחלקה) **סה"כ 128 יח"ד**. המבנים הוקמו בשנות ה-70, אינם כוללים ממ"דים ואינם עומדים בתקני רעידות האדמה. על אף שאושרה תב"ע להרחבות (2487) לא בוצעו הרחבות בפועל. על חלקות 157, 165 ממוקמת יח"ד צמודת קרקע אחת על כל חלקה, סה"כ 2 יח"ד חלקות 158 ו-166 פנויות.

מדיניות קיימת:

הוראות תכנית המתאר העירונית תא/5000 המופקדת מגדירה את המדיניות הרצויה ביחס לפיתוח ובינוי שכונת לבנה ומספקת רקע לתכנון עתידי, בין היתר מתייחסת התכנית במדיניות העתידית לרחוב בירנית ולדרך בר לב.

1. תכנית המתאר ע"פ הגדרת אזור מגורים בבניה מרקמית מאפשרת בניה ביחס רח"ק 3.5 וגובה בינוי עד 15 קומות. כמו כן חלות על המתחם הוראות למתחם להתחדשות עירונית המאפשרות להגיע לרח"ק 4.5 ובניה נקודתית לגובה שלא תעלה על 25 קומות (בהינתן עמידה בתנאים המפורטים בפרק 5 "טבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון").
2. המלצת מה"ע כפי שנוסחה בהתנגדות מה"ע לתכנית המתאר מאפשרת תוספת 0.5 רח"ק.

מצב תכנוני קיים:

תב"עות תקפות: 2487, 2579
יעודים קיימים: מגורים - (4 קומות), מגורים - א (צמודי-קרקע), שצ"פ, דרכים

יעודי קרקע במצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	7,554	53.48%
מגורים א-1	977	6.92%
דרך	4,261	30.17%
דרך משולבת	165	1.17%
שצ"פ	1,133	8.02%
מתקנים הנדסים	35	0.25%
סה"כ	14,125	100.00%

סה"כ זכויות בניה ע"פ תכניות תקפות – 13,336 מ"ר כולל תכנית הרחבות שלא מומשה

שטח ממוצע לדירה קיימת - לפי היתרים – 70 מ"ר

סה"כ שטח דירות קיים – 9,240 מ"ר

מצב תכנוני מוצע:
תיאור מטרת התכנון:

התכנית הינה תכנית התחדשות עירונית במתווה **בינוי-פינוי-בינוי**.

התכנית מציעה את התנאים למימוש הוראות תכנית המתאר העירונית תא/5000, התכנית מפרטת את ייעודי הקרקע לבניית מתחם מגורים חדש, בו משולבים שטחים בייעוד למבני ציבור, שטחים לשימושים ציבוריים ושטחים לשימושים מסחריים.

מטרת התכנית הינה להגדיר את המסגרת התכנונית להתחדשות עירונית זו, להגדיר את ייעודי הקרקע עבור השימושים הנ"ל את אופיים, מיקומם, והיחסים בינם ובין המרקם הבנוי המתוכנן בסביבת התכנית.

עקרונות התכנון מתבססים על חיזוק מערך הרחובות ההיקפיים על ידי בינוי ופיתוח שטחים לרווחת הציבור במרכז המתחם. המבנים יוצרים דופן בנויה ורציפה לאורך רחוב בירנית, קומת קרקע בעלת חזית מסחרית. התכנית כוללת הרחבת רחוב הבושם ובינוי מרקמי לאורכו. התכנון המוצע משנה את תוואי דרכים קיימים, מקטין את שטחם הכולל ומייצר מגרש לשב"צ בצמוד לשצ"פ קיים. פיתוח המתחם נשען על היצע השטחים הפתוחים של פארק מנחם בגין.

יעודי קרקע במצב מוצע		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ד'	7,187	50.88%
שפ"פ	1,472	10.42%
שצ"פ	318	2.25%
דרך קיימת	2,878	20.37%
דרך מוצע	864	6.12%
דרך משולבת	371	2.63%
מתקנים הנדסיים	33	0.23%
שב"צ	1,003	7.10%
סה"כ	14,126	100.00%

פירוט יעדים/ שימושים:

1. **מגורים ד'** - שילוב של מגדלי דירות בגובה 25, 20, 15 קומות (מעל קומת כניסה) ובינוי מרקמי בן 5 קומות (מעל קומת כניסה), ועוד 2 קומות גג בנסיגה של 2 – 3 מטר (בבינוי המרקמי). גובה רצפת הקומה העליונה לא תעלה על 29 מ' מפני הכניסה הקובעת כך שתתאים להגדרת בניין גבוה ע"פ תקנות התו"ב.
בקומת הקרקע שילוב של מסחר לאורך רחוב בירנית ושב"צ לאורך רחוב בושם.
2. **שטח פרטי פתוח** משותף לכל הבניינים. תותר חניה פרטית מתחתיו.
3. **שב"צ** - יוגדר תא שטח בגודל של כ- 1.0 דונם לטובת הקמת מבני ציבור. תותר חניה פרטית מתחתיו בהתאם לתכנית ח'.
4. **דרכים** - רצועה ברוחב כ-2 מ' תופקע לצורך הרחבת רחוב בושם.

5. **דרך משולבת** – רצועה ירוקה/אדומה ברוחב כ- 6 מ' בצפון המתחם תאפשר נגישות הולכי רגל ורכב שרות למגרש השב"צ. תותר חניה פרטית וציבורית מתחתיה.

זכויות בניה:

שטחי שירות				שטח עיקרי				יעוד	
מתחת לקרקע 2		מעל הקרקע 1		סה"כ	מתחת לקרקע		מעל הקרקע		
%	מ"ר	%	מ"ר	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	
399%	34,600	171%	14,800	41,200			475%	41,200	מגורים
				800			9.2%	800	מסחר*
				1035				1,035	שב"צ במגרשי המגורים
			702	2006				2,006	שב"צ במגרש נפרד

יח"ד : 475

צפיפות: 55 יח"ד לדונם נטו

שטח ממוצע ליח"ד: 86.7 מ"ר עיקרי

רח"ק: 8.66 : 57,740 = 6.67

מספר יח"ד קטנות (עד 63 מ"ר שטח עיקרי): 20%

מספר יח"ד גדולות (מעל 108 מ"ר שטח עיקרי) : 20%

נתונים נפחיים:

3 מגדלי מגורים בגובה 25, 20, 15 קומות (מעל קומת כניסה) ובינוי מרקמי לאורך רח' בושם ורח' בירנית בגובה 5 קומות + 2 קומות בנסיגה, חזית מסחרית לאורך רח' בירנית. השטח בייעוד למבנה ציבור המצוי בפניה הצפון מזרחית, ממוקם בסמוך לשצ"פ הקיים. חלופה זו מאפשרת בינוי-פינוי-בינוי.

מספר קומות: חזית מסחרית – קומת קרקע בלבד
מגדלי מגורים: ק + 25 + קומה טכנית
ק + 20 + קומה טכנית
ק + 15 + קומה טכנית
בניה מרקמית: ק + 5 קומות + 2 קומות בנסיגה

גובה: גובה מקסימלי במתחם 99 מ' מעל הכניסה הקובעת.

תכסית: 42%

קווי בניין:

קו בניין קדמי לרחוב בושם - 2.0 מ'

קו בניין קדמי לרחוב בירנית - 2.0 מ'

קו בניין קדמי לרחוב אחים אל-כווייתי - 3.0 מ'

קו בניין אחורי לכיוון שצ"פ / שב"צ – 3.0 מ'

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

התכנית הוכנה בעקבות התארגנות הדיירים בשכונה שפנו לחברה יזמית. כיום למעלה מ-80% מהם חתומים עם החברה היזמית על חוזים מחייבים. התכנית, הממוקמת על דופן פארק בגין, יוצרת מגרש חדש לשב"צ על חשבון שטחי דרכים לביטול, וחלק משצ"פ. כמו כן מייצרת התכנית חזית מסחרית לאורך רחוב בירנית. בנוסף, התכנית מאפשרת את הרחבת רחוב בושם ע"י הפקעת רצועה ברוחב 2 מטר.

טבלת התאמה לתכנית המתאר:

התאמה +/-	מצב מוצע	תא/5000	מסמך לבדיקה
+		907	אזור הייעוד שבתחומו התוכנית המוצעת:
+	מתחם התחדשות עירונית	מתחם התחדשות עירונית	תשריט אזורי ייעוד
	4.5	4.0	הוראות התוכנית, פרק 3
	6.53	6	רח"ק בסיסי: רח"ק מקסימאלי: לפי התנגדות מהנדס העיר
+	ציר ירוק עירוני	ציר ירוק עירוני	נספח עיצוב עירוני
+	25	25	מספר קומות מקסימאלי:
+		907 דופן פארק בגין	נספח אזורי תכנון
-	-	יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית	הוראות התוכנית, פרק 5
+	שביל אופניים	שביל אופניים	תשריט תחבורה

תחבורה, תנועה, תשתיות:
רחוב בושם:

הרחבה של 2 מ' לזכות הדרך הקיימת של 14 מ' שה"כ 16 מ', חניה במקביל בדופן צפונית ודרומית.

חוו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי (מיום 01.02.14)

לאור הניתוח של צרכי הציבור גם ברמה כלל שכונתית וגם לגבי התכנון המוצע למתחם יש להקצות כ-3 דונם שטחים למבני ציבור, כדי לתת לצרכי האוכלוסייה הצפויה: גני ילדים / מעונות יום / מועדו נוער / מועדון קשישים.

שטחים פתוחים יכולים להיות כשפ"פ עם זיקות הנאה בעיקר לטובת רווחת המגורים המוצעים. זאת בשל הקרבה לפארק דרום המאפשר מתן חלק מהצרכים של שטחים פתוחים.

טבלת השוואה:

ממצב מוצע	מצב קיים מאושר	מצב קיים בנוי	נתונים
542%	156%	108%	סה"כ זכויות בניה
46,900מ"ר	13,336 מ"ר	9,240 מ"ר	-דירות בלבד
ק+25, ק+20, ק+15 קומות	ק+4	ק+4	קומות

בבניינים הגבוהים ק+5+2 קומות בבניוי המירקמי			
גובה מקסימלי בשטח התכנית הינו 125 מ' מעל פני הים.			מטר
42%			תכנית
חניה תת-קרקעית ב- 3-4 מרתפים ע"פ תקן תקף בעת הוצאת היתרים		חניה בתחום הדרכים ובתוך המגרשים	מקומות חניה

זמן ביצוע :

15 שנים מיום אישור התכנית.

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

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

התכנית המוצעת אינה תואמת את הוראות תכנית המתאר תא/5000 המופקדת וחורגת מנפחי הבניה המצויינים בהתנגדות מהנדס העיר לתכנית לעניין היקפי הבינוי (יחס רח"ק), גובה המבנים והקריטריונים לפיהם מתאפשר רח"ק מירבי (פרק 5).

1. חלופת התכנית המוצעת סותרת את הוראות תכנית המתאר המופקדת ואת המלצת מהנדס העיר כפי שנוסחה בהתנגדות מה"ע לתכנית. לפיכך נדרשת ההתאמה של: יחס הרח"ק המוצע ליחס רח"ק מירבי 6 בתאום עם צוות התכנון.
2. כנגזרת מכך יש להתאים את מס' יח"ד לממוצע של כ-83 מ"ר.
3. יש להתאים מספר גובה הקומות המירבי לפי הקבוע בהוראות תכנית המתאר. קרי סך הקומות כולל את קומת הקרקע והגג.
4. יש להתאים את תמהיל יח"ד ליחס עקרוני של (לפחות 20% יח"ד קטנות, לא יותר מ-20% יח"ד גדולות).
5. יש להטמיע את הדרישה למענה לצרכי ציבור בתיאום היחידה לתכנון אסטרטגי.
6. השלמת תאום תכנון מול אגף התנועה.
7. יש להציג תכנית/מתווה לשיתוף ציבור במקביל לקידום התכנית כתנאי להעברת המסמכים לדיון בוועדה המחוזית.
8. תנאי להעברת התכנית לוועדה המחוזית – חתימה על כתב שיפוי.
9. תנאי להעברת התכנית לוועדה המחוזית – בדיקה מול האגף להכנסות מבניה ופיתוח לעניין חתימה על כתב התחייבות לנושא משימות פיתוח.

בישיבתה מספר 0013-15'ב' מיום 22/07/2015 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון :

איל רונן : מציג את התוכנית ע"י מצגת תוכנית להתחדשות עירונית בשכונת ליבנה גלי דולב מציגה את התוכנית.

גלי דולב : מציגה את התוכנית ע"י מצגת.
נתן אלנתן : המגרעת שיש בין שני הבניינים הגבוהים מדוע לא הכנסת לתוכנית.
גלי דולב : ההגדרה להתחדשות הם לבניינים שזקוקים להתחדשות. הבניינים הללו לא הסכימו להיכלל בתוכנית. הבעלים רצו עסקת קומבינציה.
אהרון מדואל : רק השבוע אושרה תוכנית בלה גווארדיה, בסופו של יום המתחם הזה יותר שווה אבל למה יחס ההמרה שונה מהיחס ללה גרדיה.
גלי דולב : היחס הוא 3.5, השמאים שמלווים את התוכנית. המצב הנכס הוא 134 וכבר היום אין רווחיות נכונה לפרוייקט.
אהרון מדואל : הרח"ק לא תואם להגדלה של מהנדס העיר. בנוסף האוכלוסייה שגרה שם החתך הסוציו-אקונומי לא חזק. בנווה שרת על מנת לאוכלוסייה השתמשו בשטחים המסחריים וייעדו אותם לאחזקת המבנים.
אני מפנה ליו"ר הוועדה להתחדשות העירונית לדוגמא בכפר שלם היתה תוכנית לפינוי בינוי אבל המצב הכלכלי לא השתנה והדיירים הופתעו לגלות שהארנונה קפצה. אני ממליץ שהמחיר למ"ר ארנונה לא ישתנה.
ראובן לדיאנסקי : זה לא בסמכות הוועדה ולא בסמכות היזם.
אהרון מדואל : אני מעדיף להנמיך גובה ולעשות בניה מרקמית בואו לא נשכח שפארק דרום נמצא בסמוך. לצמצם את ההמלצות הציבוריות.
ארנון גלעדי : זהו אזור שצריך התחדשות עירונית, את הנושא של היחס בנושא של ההמרה אני מציע להשאיר את התוכנית כפי שהיא ואת היחס נקבע לפני העברה למחוז, נעשה בדיקה כלכלית מחודשת והתאמה להמלצת הצוות ואת היחס ההמרה נקבע לפני העברת המסמכים למחוז.
אהרון מדואל : אני מציע שהצוות ישב עם היזם כדי להגיע להסכמות על כל ההתניות שיש כאן.
איל רונן : עמדת הצוות היא שתוכנית המוצעת ע"י היזם סותרת את הוראות תוכנית המתאר ואנחנו ממליצים על קידום התכנית בכפוף להמלצות ולהמשך הבדיקה. להפחית את היקפי הבניה גם בגובה המבנים להקטין את שטח התמורה ואו יחידות הדיור.
ראובן לדיאנסקי : תפרט יותר במספרים.
איל רונן : התכנון המוצא כ-25 קומות + קומת קרקע + קומת טכנית. אנחנו ממליצים שהתכנון יהיה 25 קומות אבסולוטי.
ראובן לדיאנסקי : יש הבדל בין 25 ל-27 בבניוי הארכיטקטוני.
איל רונן : ממליצים להפחית את שטח יח"ד 83 מ' בממוצע. אנחנו מבקשים שיבוצע המשך תיאום עם חב' חלמיש שהיא בעלת מגרשים בתחום התכנית. ואישור של האגף להכנסות מבניה ופתוח לנושא הדו"ח הכלכלי.
גלי דולב : נציגי הדיירים נמצאים פה ומבקשים להראות סרטון על המצב בשטח.
מציגים בסרטון.
ארנון גלעדי : אפשר להחליט כבר עכשיו ולאשר את התוכנית ולתת את ברכת הדרך.
דורון ספיר : חשוב לקיים את הפרוייקט וצריך להיות מתואם ככל האפשר עם הצוותים וניתן לקדם את הפרוייקט וניתן לו עדיפות עירונית כדי למנוע מהתושבים שישחקו במסדרונות התכנון.
נתן אלנתן : זכותי לבקש דיון פנימי.
ראובן לדיאנסקי : אני תומך בהצעת יו"ר הוועדה המקומית.
דורון ספיר : אם חבר ועדה מבקש דיון פנימי חייבים לקיימו.

דיון פנימי:

דורון ספיר : המסר כאן חייב להיות שהתכנון קובע ולא ההזנחה.
אהרון מדואל : חלמיש הזניחה את האזור. נושא התחבורה העתידי שיהיה שם הוא לקוי הצפיפות שם וראית וחייבים להיות עם היד על הדופק. אם אפשר לוותר על מבנה ציבור עדיף.
איל רונן : יחס ההמרה הוא יותר נמוך מאשר ביד אליהו.
דורון ספיר : המלצת הצוות היא טובה והגיונית.
נתן אלנתן : המלצת הצוות היא לאשר את התוכנית אך למעשה להוריד חלק מהזכויות. האם נבדק הנושא הכלכלי ע"פ תקן 21. למעשה היזם עומד בתקן כך שאם אנחנו מורידים זכויות אנחנו נמצאים על הגבול והפרוייקט לא יהיה כלכלי. ולכן אם נאשר את הרח"ק של 6.5 לא יקרה כלום. חבל לפספס את הפרוייקט. לגבי הגובה 25 קומות אבסולוטי אני מציע לאשר כפי שזה.
רוני קינסבורג : היו רצף של בדיקות כלכליות התחלנו ברח"ק של 9, אני מציע לבחון בכל זאת לפי הדו"ח האחרון יש רווחיות של 15% מהעלות ולכן אנחנו רוצים לבדוק סופית.
נתן אלנתן : כלומר תהיה כאן בדיקה כלכלית ואם הדו"ח הכלכלי הוא נכון אז נאשר 6.5 ברח"ק.
אודי כרמלי : אנחנו נשאר ברח"ק 6 ואם יהיה שינוי בזה אנחנו נחזור לכאן.
ראובן לדיאנסקי : בוא נאשר לפי המלצות הצוות ולגבי כל החישובים ולהביא לדיווח לוועדה.
דורון ספיר : עם סיום הבדיקה יובא דיווח לוועדה לפני המחוז.

ראובן לדיאנסקי: דיווח או אשרור.
 דורון ספיר: דיווח ודיון פנימי, ואם הועדה תחליט שהיא רוצה לשנות את הדיווח היא יכולה לשנות.
 ראובן לדיאנסקי: זהו סוג של אשרור.
 אורלי אראל: קבלנו דיווח מהועדה המחוזית שבחודש הקרוב אנחנו מקבלים הסמכה כוועדה עצמאית עם הסמכה מיוחדת כך שהתוכניות של פינוי בינוי לא נצטרך להגיע לאישור של הועדה המחוזית. במידה ונקבל הסמכה אנחנו מבקשים כי ירשם שאין צורך לחזור אליכם כי התוכנית הזו תהיה בסמכות ועדה מקומית.
 נתן אלנתן: בכל מקרה את צריכה להעביר דיווח לוועדה.
 אורלי אראל: גם אם ההסמכה תהיה אחרי שהעברנו את המסמכים אני מושכת את זה חזרה מבלי להעביר אליכם.
 נתן אלנתן: ההסמכה מדברת על כל פרויקט של פינוי בינוי גם אם הוא לא תואם את תוכנית המתאר.
 אורלי אראל: כדי לקבל ההסמכה אנחנו צריכים לקבל אישור מהועדה המחוזית, על אזורים שהם אזורי התחדשות עירונית. לצורך זאת אנחנו מכינים מפה תואמת תוכנית המתאר ואם יהיו שינויים אנחנו ניידע אתכם באזור המדובר את המפה אנחנו צריכים להעביר לאישור הועדה המחוזית ואז נקבל את ההסמכה. אודי כרמלי: אני מבקש שיהיה תיאום נוסף עם חברת חלמיש שלדברי היזם נעשה תיאום וחברת חלמיש אמרה שלא היה תיאום איתם. יש 2 חלקות בבעלות חלמיש.
 ארנון גלעדי: לא. בשום פנים ואופן לא נהיה תלויים בחברת חלמיש.
 אהרון מדואל: לא כתוב נושא אחזקת הדירות.
 אודי כרמלי: נכניס את התנאי הזה בהחלטה.
 דורון ספיר: תנאי שקובע שיש להכניס דירות / שטחים מסחריים לטובת עזרה לתחזוקה המבנים והשטחים בהתאם למקובל.

הועדה מחליטה:

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בהתאם להמלצת צוות התכנון ובתנאי שיש להכניס דירות/שטחים מסחריים לטובת סיוע לתחזוקה בהתאם למקובל.
 יש לבצע בדיקה כלכלית ולדווח לוועדה לפני ההפקדה.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, אהרון מדואל ואיתי ארד פנקס, ארנון גלעדי ואסף זמיר.

חוו"ד מה"ע:

הוספת הועדה המקומית כמגישת התכנית.

בישיבתה מספר 0026-17ב' מיום 20/12/2017 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון

- מיכל שרון: מדובר בתוכנית התחדשות עירונית. התכנית הומלצה להפקדה בוועדה המקומית בתאריך 22.7.2015, מוצע להוסיף את הועדה המקומית כמגישת התכנית תא/4388- לבנה מערב- התחדשות עירונית, מכיוון שאין מספיק הסכמות לקידום התכנית.
 בנוסף אני מבקשת לחדד את התנאים שהיו בהמלצת ההחלטה של הועדה כלהלן:
- תנאי להעברת מסמכי התכנית לדיון בהפקדה לוועדה המחוזית- מסירת חוות דעת כלכלית עדכנית מיזם התכנית ואישורה ע"י אגף להכנסות מבניה ופיתוח.
 - תנאי להפקדת התכנית בפועל- חתימה על כתב התחייבות מול עיריית תל-אביב-יפו להקמת קרן הונית בתכנית.

הועדה מחליטה:

- הועדה מאשרת לצרף את הועדה המקומית כמגישת התוכנית.
- תנאי להעברת מסמכי התכנית לדיון בהפקדה לוועדה המחוזית- מסירת חוות דעת כלכלית עדכנית מיזם התכנית ואישורה ע"י אגף להכנסות מבניה ופיתוח.
 - תנאי להפקדת התכנית בפועל- חתימה על כתב התחייבות מול עיריית תל-אביב-יפו להקמת קרן הונית בתכנית.

משתתפים: דורון ספיר, יהודה המאירי, ראובן לדיאנסקי, נתן אלנתן, כרמלה עוזרי, שמואל גפן, ליאור שפירא, אסף זמיר, מיטל להבי, אפרת טולקובסקי

בהתאם להחלטת הוועדה מעלה הוגשה חוות דעת כלכלית עדכנית על ידי יזם התכנית (מצורף כנספח לדברט) וזו נבחנה על ידי היחידה להכנסות בניה ופיתוח עיריית ת"א-יפו, אשר התייחסותה מצורפת.

רצ"ב מטה העתק מסקנות הבדיקה:

הנדון: מתחם ליבנה מערב תא/4388 התחדשות עירונית

המקרקעין:

רחוב בירנית 8, 10, 12, 14 גוש 6137 חלקה 118
רחוב בושם 46,48 גוש 6137 חלקה 119
רחוב בושם 50, 52, 54, 56 גוש 6137 חלקה 120
רחוב בושם 58 גוש 6137 חלקה 212
רחוב בושם 60 גוש 6137 חלקה 211
רחוב הרב טייב יצחק 36 א' גוש 6137 חלקה 157
רחוב 4211 מסי 12 גוש 6137 חלקה 158
גוש 6137 חלקה 74
גוש 6137 חלקה 165
גוש 6137 חלקה 166
בנוסף חלקות שונות בגוש 6137.

מטרת הבדיקה

בהתאם להחלטת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה מתאריך 20/12/2017 בחנו את חוות הדעת הכלכלית העדכנית שהוגשה לעיונו ע"י יזם התכנית וזאת במטרה לבחון מהי ההתכנות הכלכלית של התכנית במתכונת המוצעת. בעת עריכת הבחינה הנדרשת הסתמכנו בין השאר על: תשריטי מדידה, מדגם של יחידות דיוור בפרויקט כפי שהועברו לעיונו ע"י יזם התכנית, ניתוח פרוגרמה תכנונית מוצעת על ידי היזם, חוות דעת כלכליות נוספות אשר נערכו באזור התכנית שבנדון וכד'.

תיאור המתחם

מתחם, מגורים בשטח של כ- 14.2 דונם הכולל:

- א. שני מבני רכבת בני 4 קומות בעלי מספר כניסות וכן ארבעה מבני H בני 4 קומות. סה"כ 128 יחיד קיימות בבנייה רוויה.
- ב. שני מבנים צמודי קרקע בני 2 קומות כל אחד.
- ג. שני מגרשים פנויים, בבעלות מדינת ישראל (**חברת 'חלמיש'**).

מצב תכנוני קיים

נכון ליום הבדיקה חלות במתחם בין היתר תכניות בניין עיר הבאות:

תא/במ/46/2579

תא/מק/2691

תא/2487

תא/ע/1

תא/ג/1

נוסף על האמור לעיל, על המקרקעין שבנדון חלות שורה של תכניות מתאר מחוזיות וארציות.

תכנון מוצע.

חוות הדעת הכלכלית נסמכת על פרוגרמה תכנונית (רעיונית, דהיינו לא תכנית מפורטת) להלן עיקרי התכנון המוצע:

שטח לשב"צ	שטח מסחר	סה"כ שטח ברוטו למגורים	סה"כ שטח פלדלת	סה"כ דירות	מס' דירות בשטח 104.5 מ"ר פלדלת	מס' דירות בשטח 94.5 מ"ר פלדלת	מס' דירות בשטח 84.2 מ"ר פלדלת	מס' דירות בשטח 75.5 מ"ר פלדלת	מספר קומות מעל ק"ק	בניין
340		15,446	12,696	144	-	96	-	48	24	1
	300	2,670	2,240	28	-		14	14	7	2
	500	10,334	8,464	96	-	64	-	32	16	2א
		5,256	4,476	48	-	42	6	-	7	3
		3,504	2,984	32	-	28	4	-	7	4
340		13,589	11,319	126	42	21	21	42	21	5
680	800	50,799	42,179	474	42	251	45	136		סה"כ
				134	6	46	45	37		דירות תמורה
				340	36	205	-	99		דירות יזם

הערות:

שטחי המסחר והשב"צ הינם בקומת הקרקע

הנחות

להלן הנחות עבודה עיקריות שהובאו בחשבון בבדיקה הכלכלית :

1. **תוספת לדירות התמורה** – 12 מ"ר לבינוי הקיים בהיתר (עמוד 16 לחוות הדעת המצורפת)
2. התמורה עבור פינוי שתי יחיד צמודות הקרקע הכלולות בתחום התכנית הינה 6 יחיד, דהיינו יחס של 3:1.
3. הון עצמי של כ-20% מעלות הפרויקט (ראו להלן הערה מספר 1).
4. תקופת בניה – 48 חודשים.
5. בניית מבנה ציבור בהיקף של 680 מ"ר שטח עיקרי וכן שטח מבונה למסחר בהיקף של 800 מ"ר.
6. **הבדיקה אינה כוללת את מרכיב היטל השבחה.**
7. **רמת המחירים בפרויקט :**
דירות 3 חדרים בטווח ממוצע של כ – 24,000 ₪ למ"ר פלדלת.
דירות טיפוסיות 4-4.5 חדרים בטווח ממוצע של כ – 23,500 ₪ למ"ר פלדלת.
דירות 5 חדרים בטווח של ממוצע של כ – 22,000 ₪ למ"ר פלדלת.
8. שטח ממוצע למקום חניה + מחסן כ-56 מ"ר (ראו הערה מספר 2).

הערות

1. שיעור ההון העצמי המקובל עומד על 25% מעלות הפרויקט.
2. שטח ממוצע למקום חנייה + מחסן מסתכם לרוב לכדי 46 מ"ר לכל היותר

מסקנות:

בהנחות המפורטות דלעיל לשיטתנו, נכון לכתובתם של שורות אלו, הרווח הצפוי בפרויקט המוצע עומד על כ-20% מסך העלויות – שיעור רווח המצוי בטווח התחתון של פרויקטים לפינוי בינוי.

בכבוד רב ,

רוני קינסברונר מנהל תחום כלכלי בכיר

רועי הדר מנהל תחום כלכלי

בישיבתה מספר 0008-18ב' מיום 09/05/2018 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

מיכל שרון: תכנית תא/4388 'לבנה מערב' הינה תכנית שנדונה לאחרונה בוועדה (ב-20.12.17) והומלצה לדיון בהפקדה לוועדה המחוזית. אחד התנאים להעברת המסמכים לוועדה המחוזית היא אותה בדיקה כלכלית שמדווחת כעת.

רוני קינסברונר: הדוח הכלכלי הראשון הוגש לפני כ-4 שנים (דצמבר 2013) וממנו השתמע כי בכדי שהפרויקט יהיה כלכלי הרח"ק הנדרש צריך לעמוד על 9. כידוע הרח"ק המקסימלי ע"פ תא/5000 הינו 5. לפני מס' שבועות נמסר לידינו דו"ח כלכלי עדכני ממנו עולה כי בחלוף הזמן מחירי הדירות באזור עלו - לפי אותו משרד שמאות בכ-30%. כלומר משווי מ"ר מכירה של 17,000 ₪ למטר ל-23,000 ₪ למטר. יתרה מכך, המסרים היוצאים מהוועדה לגבי התמורות והרווחים המבוקשים גם הופנמו. סיכומו של דבר אם לפני 4 שנים היזם סבר שהוא צריך 80 אלף מטר כדי שהפרויקט יהיה כלכלי היום, לפי הדו"ח הכלכלי המאושר על ידינו די ברח"ק 6-קצת יותר מ-50 אלף מטר. כידוע, הרחק המקסימלי באזור הוא 5 ולמרות המגמות שפירטתי עדיין זקוק היזם לקבל נקודת רח"ק מעל המאושר בתוכנית המתאר.

הועדה מחליטה:

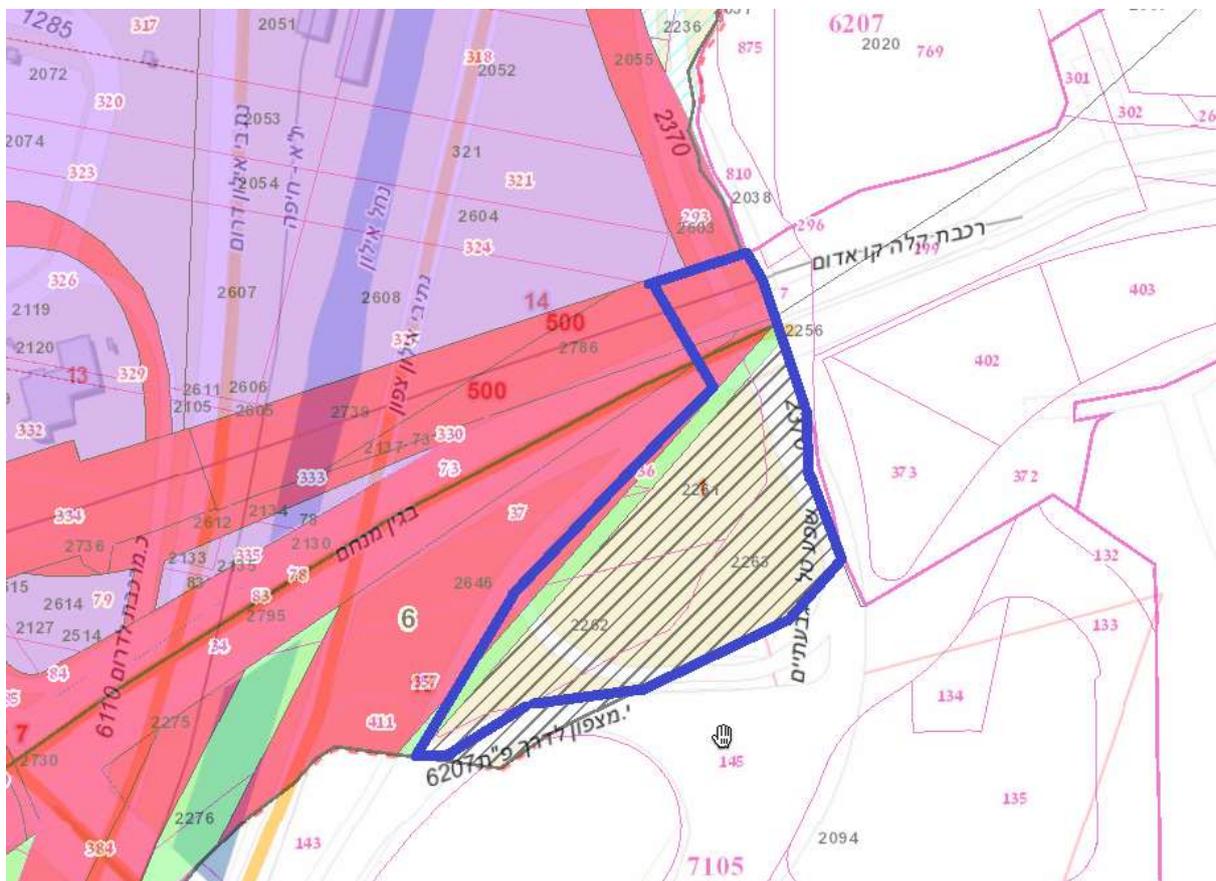
הועדה רושמת את הדיווח.

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

התוכן	מס' החלטה
תא/4206 - מגדל בין ערים דיון בהתנגדויות	09/05/2018 5 - 18-0008

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית

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



כתובת: רח' בגין רמת גן

גושים וחלקות בתכנית:

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

שטח התכנית: 10.756 דונם

מתכנן: אמנון שוורץ אדריכלים

יזם: הועדה המקומית לתכנון והבניה

בעלות: עיריית תל – אביב - יפו

מצב השטח בפועל: מגרש חניה פעיל.

מצב תכנוני קיים :

אזור לתכנון בעתיד ש.צ.פ, דרך.

רקע תכנוני :

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

מצב תכנוני מוצע : שטח בייעוד "עירוני מעורב"

שימושים:

מסחר

תעסוקה/מלונאות

שטחי ציבור

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

מכאן, פרוגרמת הפרוייקט:

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

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

מדיניות קיימת, התאמה לתכנית המתאר:

(תא שטח לבניה המוצע הוא 5.9 דונם)

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

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

טבלת השוואה :

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
1000%	-	אחוזים	סה"כ זכויות בניה/לשטחים עיקריים
54,000 מ"ר + 5,000 שטחים ציבוריים	-	מ"ר	זכויות בניה לקומה
ל"ר	-	אחוזים	גובה
עד ל- 1500 מ"ר ברוטו לקומה	-	מ"ר	שטחי שרות
עד 75 קומות	-	קומות	מסחר
300 מטר	-	מטר	תכסית מירבית
עד 40% מסך שטחי הבניה מינימום 2,000 מסך שטחי הבניה	-		מקומות חניה
60%	-		
675 חניות (ללא מבנה ציבור)	-		

זמן ביצוע: ל"ר

ממליצים להפקיד התכנית בתנאים הבאים:

1. זיקת הנאה בקומת הקרקע – תרשם זיקת הנאה לציבור, מיקום שטחים אלו יקבע בתכנית העיצוב והפיתוח.
2. בניה ירוקה - בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה לרבות: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור, וכד'), מחזור פסולת, שימור וחסכון במים, משאבי מים וקרקע, וכיוצא בזה על פי הנחיות מהנדס העיר.
3. תנאים להעברת התכנית לוועדה המחוזית:
 - אישור תכנית פיתוח ע"י אדריכל העיר.
 - הכנת נספח סביבתי בהתאם להנחיות האגף לאיכות הסביבה, אם בכלל.
 - הכנת נספח תשתיות.
 - אישור נספח התנועה ע"י אגף התנועה.
4. תנאים למתן היתר בניה:
 - אישור תכנית עיצוב אדריכלי ע"י הוועדה המקומית.
 - תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי מה"ע או מי מטעמו בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.
5. תפוגת תכנית - אם תוך 15 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, במגרש ממגרשי התכנית לא הוצע היתר בניה כלל, תתבטלה במגרש זה ההוראות מכח תכנית זו ויחולו בשטחו הוראות התכנית הראשית.

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

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

מהלך הדיון:

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

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

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

שנית אני מציע להגביה את הבנין ל-100 קומות. בקשר לחניה לפחות 50% מהעובדים של הבורסה מגיעים ברכבת כבדה בלי רכבת קלה. וכאן אנחנו יושבים להגדיל את כמו הרכבות והתחנות. אין שום סיבה להגדיל תקן חניה אבל אין בעיה לכתוב שיהיה תקן חניה לפי תקן ארצי. כאן התקן 40:1 תחליטו מה שאתם רוצים.

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

ראובן לדיאנסקי : אמנון דברת על 6 דונם איפה עוד 4 דונם זה 10 דונם כל הפרוייקט. אמנון שוורץ : יש הבדל בין הקו הכחול ובין תא השטח לבניה, ההפרש נובע מכך שבתוכנית הזו הכשרנו את הדרכים הסובבות שנבנו בפועל אבל לא מאושרות. בזמנו, חב' איילון בצעה את מערכת הכבישים היא בצעה בלי תב"ע מאושרת. לכן צבענו בייעוד דרך את כביש בגין ועוד. ראובן לדיאנסקי : כלומר השותפות עם גבעתיים ורמת גן היא רק על הדרכים. צבי לוי : הדרכים אותם "הכשרנו" הן בתחום תל אביב. אמנון שוורץ : ברח' בגין יש קטע שהוא לא בקו הכחול והוא עובר ברמת גן אבל הוא לא סטטוטורי. ראובן לדיאנסקי : הערה שניה, אין לי התנגדות לתמוך ב-100 קומות דווקא במקומות האלה ישנה אפשרות להגביה את הקומות. אהרון מדואל : הועדה המקומית מקבלת את המלצת מהנדס העיר להעלות את רף הקומות ל-100 ולקבוע כי תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף לאותה עת. עיזאלדין דאהר : לפי החלטת הועדה המחוזית נדרש תקן חניה מוגבר לאופניים ורכב דו גלגלי. אהרון מדואל : לאמץ את המלצת נציג ועדה מחוזית ולשלב תקן חניה מוגבר לאופניים ורכב דו גלגלי לפי החלטת הועדה המחוזית.

הועדה מחליטה :

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

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



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

לכבוד:

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

שלום רב,

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

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



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



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

בברכה,

אדר' עזר' נבול
מח' דס' תע' ד'

העתקים:

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



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

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

מהלך הדיון:

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

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

הועדה מחליטה:

אישור דיווח

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

פרטי תהליך האישור:

מליאת הועדה המחוזית בישיבתה מספר 852 מיום 17/07/2017 דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 7655 בעמוד 3639 בתאריך 27/12/2017.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

04/01/2018

The Marker

05/01/2018

העיר

04/01/2018

ישראל היום

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

ת.ד. 32294 תל אביב - יפו 6132201
רחוב השלושה 2 תל אביב - יפו 6706054
רחוב פילון 5 תל אביב - יפו 64518
רחוב המעיין 3 רמת גן 5250466

נתיבי איילון
עו"ד ברק קינן
עודד גבולי
תהילה מורדוב

1. טענת חברת נתיבי איילון

המלצה	מענה	טענה
		כללי: התכנית גובלת ברמפה היורדת לאיילון ומתחזקת ע"י נתיבי איילון.

<p>לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>1. הרמפה נמצאת בייעוד דרך הנמצאת בבעלות עיריית תל אביב. 2. הוצאת היתר בניה תיבחן ע"י מחלקות העירייה השונות כדרך כל היתר.</p>	<p>א. תנאי למתן היתר בניה, תיאום עם נתיבי איילון ובכלל זה תיאום התכנון לגשר מעל הרמפה של נתיבי איילון.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>1. לא ניתן לקבוע הוראות לאזורים מעבר לקו הכחול של התכנית. 2. הרמפה נמצאת בייעוד דרך הנמצאת בבעלות עיריית תל אביב. 3. ראו התנגדות מה"ע.</p>	<p>ב. יש לקבוע בהוראות התכנית כי לא ניתן לבנות מרתפים מתחת לרמפה של נתיבי איילון.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>1. הרמפה נמצאת בייעוד דרך הנמצאת בבעלות עיריית תל אביב. 2. הוצאת היתר בניה תיבחן ע"י מחלקות העירייה השונות כדרך כל היתר.</p>	<p>ג. שימוש בעוגני קרקע החודרים לתחום רמפת נתיבי איילון יתאפשר בכפוף לתאום עם חברת נתיבי איילון.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>1. לא ניתן לקבוע הוראות לאזורים מעבר לקו הכחול של התכנית ובכל מקרה תכנית לא יכולה לקבוע גבולות אחריות לתרחישי קיצון עתידיים.</p>	<p>ד. בשל הקרבה לתעלת האיילון, באחריות היזם לנקות בכל האמצעים הדרושים למניעת הצפות בקומות התחתונות, ולחברת נתיבי איילון לא תהיה שום אחריות למקרי הצפה.</p>

2. טענת מהנדס העיר עודד גבולי

המלצה	מענה	טענה
<p>לקבל את ההתנגדות</p>		<p>א. התכנית גובלת ברמפת היורדת מנתיבי איילון ומתחברת לרחוב ז'בוטינסקי (ברמת גן), תחום הדרך נקבע בתכנית תא/1205, שאושרה בקנ"מ 1:2,500 בשנת 1973. הרמפה בעלת שני נתיבים ולה רמזור בחיבור לרחוב ז'בוטינסקי. על מנת לאפשר הקמת קומת חניה עבור החניה התפעולית בצורה מיטבית לפרויקט, בקומת הכניסה מרחוב בגין, (כמופיע בנספח התנועה), נבקש: ביטול קטע דרך בהיקף של 714 מ"ר והרחבת תא שטח 101ב-714 מ"ר בהתאמה. הערה:</p>

יועצי התנועה של הפרויקט הציגו חלופה שבה יתאפשר נתיב נוסף לרמפה (המרומזרת) בשטח שיוגדר בתכנית כשטח עם זיקת הנאה להולכי רגל ולרכב, זאת כאמור לאחר ביטול ההפקעה.

לחילופין, והיה ותידחה הבקשה לביטול קטע מזכות הדרך, כאמור, נבקש לאפשר הקמת חניון מתחת לתחום הדרך בשטח דומה.

3. טענת חברי קבוצת רכישה "היי טאוור" הגובלים בתכנית.

המלצה	מענה	טענה
		כללי: חברי הקבוצה פועלים בכדי לקדם הוצאתו אל הפועל של פרוייקט מגורים "היי טאוור" גבעתיים.
לדחות את ההתנגדות.	מן הסתם, המגדל לכשייבנה, ייבנה בהתאם לכלל החוקים והתקנות הנוגעים ליציבות מבנים.	א. הקמת המגדל תביא לפגיעה ביציבותם של בניינים הסמוכים לו.
	תכנית המתאר תא/5000 קובעת כי גובה הבניה האפשרי הוא "מעל 40 קומות", לפיכך אין חריגה מתכנית המתאר לעניין זה.	ב. התכנית המוצעת חורגת מהוראות תכנית תא/5000 לעניין גובה מירבי
לדחות את ההתנגדות.	חוות דעת יועץ איכות הסביבה של הפרוייקט (משרד לשם שפר – ירושלים) מבדיקה של המבנים ברחוב המעיין 3 בחוות הדעת הסביבתית שבידינו, ובדיקה חוזרת של המודל, ניתן להסיק כי מבנים אלה נמצאים בקצה חותם הצל ולכן אינם מושפעים בצורה משמעותית מצל המבנה המוצע. לאחר בחינת כמות הצל על החזיתות הדרומיות של המבנים נמצא כי המבנה המוצע אינו מוסיף הצללה על החזיתות הדרומיות של	ג. בדיקה בנוגע להצללה ולמשטר הרוחות לא בחנה היחס למבנים הגובלים בחלקו המזרחי של הפרוייקט, בעיר גבעתיים.

	<p>המבנים ברחוב המעיין 3 והחזיתות עומדות בקריטריונים. לאחר בחינת כמות הצל על גגות המבנים הללו נמצא כי המבנה המוצע אינו מוסיף הצללה על גגות המבנים ברחוב המעיין 3 והגגות עומדים בקריטריונים.</p>	
<p>לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>תל אביב, גבעתיים ורמת גן נכללות בתחום פעולתה של הוועדה המחוזית שהפקידה התכנית. לוועדה המחוזית ראייה רחבה לכלל המרחב והיא אמונה על התאום הנדרש.</p>	<p>ד. נדרש תאום תכנוני מלא בין הרשויות הגובלות.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>חוות דעת יועץ התנועה של הפרוייקט:</p> <p>1. עומס תנועתי- המגדל האמור מתוכנן באזור בעל נגישות מצוינת לתחבורה הציבורית. לצד קו הרק"ל האדום, המתוכנן בסמיכות למתחם, המגדל מצוי בקרבה רבה לתחנת הרכבת סבידור, למסוף 2000 המרכז פעילות אוטובוסים רבה, לתחנות של שאטלים המאפשרים נגישות מחניוני הנתיבים המהירים הקיימים והעתידיים וכן לקווי אוטובוסים רבים הפעילים בסביבת המגרש. לאור הנגישות הגבוהה לתחבורה ציבורית, מבחינה תכנונית זהו מקום מתאים מאוד לפיתוח צפוף המנצל את הנגישות הגבוהה לתחבורה ציבורית. מספר מקומות חניה המתוכננים במגדל מבוסס על תקן החניה המאושר ע"י משרד התחבורה. מטרת תקן החניה הנמוך הוא הסטת תנועות מן התחבורה הפרטית אל התחבורה הציבורית. ובהתחשב בזמינות התחבורה הציבורית באזור האלטרנטיבה לשימוש בתחבורה ציבורית קיימת ובת קיימא. לצד השימוש בתחבורה הציבורית, מיקומו של המגדל בלב הרקמה העירונית, מאפשר נגישות גם בהליכה וברכיבה על אופניים. מצוקת חניה-מספר מקומות חניה המתוכננים במגדל הוא כ-570 מקומות חניה מספר מקומות חניה הנמוך צפוי להביא למשיכה מועטה מאוד של כלי רכב למגרש בשעת השיא. בהתחשב בעלויות הגבוהות של חניה באזור, בהתחשב באכיפה על חניה לא חוקית ובהתחשב בעומסי התנועה, צפוי כי בדומה למרכזי ערים רבים בעולם, מרבית המועסקים והמבקרים במתחם ישתמשו בתחבורה הציבורית ובאמצעים לא מנועיים לצורך נגישות למתחם.</p> <p>2.</p>	<p>ה. הפרוייקט יכביד את התשתיות הקיימות, ובייחוד בנושא תשתיות התנועה והחניה. יש להגדיל את תקן החניה כך שיתן מענה למחסור הקיים בחניונים במרחב התכנית.</p>

נגישות הולכי רגל- במסגרת הכנת התכנית, נערכה בדיקת הולכי רגל מפורטת הבחנה את אופן הגעת הולכי הרגל אל המתחם. בחינה זו הצביעה על אופני ההגעה הצפויים של המועסקים במגרש ובחנה את התאמת התשתיות לנפחי הולכי הרגל הצפויים.

4. טענת תושבי המעיין 3 רמת גן.

המלצה	מענה	טענה
		כללי: המתנגדים, תושבי רמת גן מרחוב המעיין 3 ומתנגדים נוספים.
לדחות את ההתנגדות.	ראו תגובה ל 3 (ב).	א. גובה המגדל בלתי סביר.
לדחות את ההתנגדות.	ראו תגובה ל 3 (ה).	ב. כיום קיים מחסור חמור של חניה בסביבות הפרוייקט..
לדחות את ההתנגדות.	ראו תגובה ל 3 (ה).	ג. נספח התנועה חסר ושגוי, חסרה התייחסות למגדלים העתידיים של רמת גן וגבעתיים
לדחות את ההתנגדות.	הוועדה המקומית מקדמת תכנית על קרקע בבעלות עירונית ומדינת ישראל כפי שמתאפשר בחוק.	ד. אינטרס עיריית תל אביב כבעלת הקרקע הוא אינטרס "פרטי" ולא אינטרס "ציבורי".

לדחות את ההתנגדות.	<p>חברת "מי אביבים" היא החברה המספקת מים במרחב העיר תל אביב ולא חברות אחרות.</p> <p>טיפול במי נגר כלול בנספח הניקוז של הפרוייקט.</p> <p>טיפול במי תהום, שאיבתם למערכת הניקוז או לנחל האיילון, נערך לעת הוצאת היתר בניה בהתאם להנחיות העירוניות בנושא.</p>	ה. נספח מים לא כולל התייחסות לאיסוף הנגר העיתידי והטיפול במי תהום.
לדחות את ההתנגדות.	ראו תגובה ל 3 (ג).	ו. טבלת שימושי הקרקע בסביבה אינה עדכנית ואינה נכונה להיום.
	ראו תגובה ל 3 (ג).	ז. נספח הצללה חסר הדמיה

ח"ד הצוות:

לקבל ההתנגדויות בחלקן כמצויין בדראפט, לדחות את שאר ההתנגדויות. לתת תוקף לתוכנית.

בישיבתה מספר 0008-18ב' מיום 09/05/2018 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

צבי לוי: מציג את התוכנית (בקצרה).

דיון בהתנגדויות

עו"ד ברק קינן בשם 300 בעלי הדירות מגדל הייטאור: אנחנו מבקשים להיצמד לתוכנית המתאר 5000. המגדל גובל בגבעתיים ומי שנפגע כאן הם בעלי דירות. יש כאן סטייה מתוכנית המתאר בגובה ובתכנית. הם מבקשים להישאר כפי שכתוב בתוכנית 5000. עיריית ת"א רואה במגדל אייקון. לא ברור מה הנימוק התכנוני להגיע ל-100 קומות. אם הקרקע היתה פרטית ולא עירונית בסטייה מתכנית המתאר, האם גם אז היו מפקידים את התוכנית או מאשרים אותה? יש כאן השלכות של הצללה הולכי רגל ברור. ברור שיהיו כאן עומס של תנועה וחניה למרות התקן החדש. לכן אנחנו מבקשים מהועדה שתתקן את התוכנית בהתאם לתוכנית המתאר.

בני קרייתי ראש קבוצת הרכישה הייטאור: אנחנו בונים במגרש הסמוך שעומד להיבנות. מדובר במגרש שהוא בבעלות ציבורית שלטענתנו לא נעשתה שום בדיקה שמלמדת על צורך של מגדל תעסוקה במקום הזה בסדר גודל הזה. מעבר לשיקולים הכלכליים של הרשות המקומית כשעושים תוכנית יש לשקול שיקולים סביבתיים ואלמנטים נוספים. כאשר אני עושה תוכנית בשטח מסוים אז אני מקבל מכתב ממתאמת המיידע ומהנדס עיר כי עלי להכין תוכנית צל ועוד נספחים נוספים כאשר בונים בניס.

אנחנו מדברים על בנין שבסדר גודל שלו יש לו השפעה ולא רק במקום הנקודתי שהוא קיים. אם רוצים להקים אייקון אפשר להקים בתחנת המרכזית החדשה. אבל כאן הולכים להכין אייקון במגרש שהוא מנותק מת"א ועטוף ב"ג גבעתיים, כאשר היחידים שיהנו ממנו היא עיריית ת"א וכל יתר הרשויות במחוז 12 רשויות וכל היתר יצאו נפגעים שעיריית ת"א פוגעת בנכס כזה והופך אותו כמגרש תעסוקה. כאשר הוגשו תוכניות בזמן שאני כיהנתי כראש עיריית טבריה, תמיד בדקנו את ההשפעות. זו תוכנית בסמכות מחוזית שהיא בסופו של דבר תחליט, למגדל הזה אין איזון ולא בקרת תכנון. ברגע שלא הוכח קיומו של צורך בהקמת מגדל תעסוקה, לכן אין מקום למגדל מהסוג הזה, במקום הזה. צבי לוי: מקריא את ההתנגדויות תושבי רח' המעיין והתנגדות נתיבי איילון והתנגדות מה"ע.

תשובות הצוות:

צבי לוי: לדחות את התנגדות של נתיבי איילון מאחר והרמפה נמצאת ביעוד דרך שבבעלות עיריית ת"א. הוצאת התרי הבניה תבחן ע"י מחלקות העיריה השונות כבדרך המקובלת להוצאת היתרים. התנגדות מה"ע ממליצים לקבל את התנגדות. התנגדות תושבי רח' המעיין 3- ממליצים לדחות את ההתנגדות. מקריא את תשובת הצוות מתוך הדרפט לטענתו של מר קרייטי לצורך במגדל תעסוקה אכן יש צורך במגדל תעסוקה והוא מופיע בתוכנית המתאר.

תגובת המתנגדים:

עו"ד קינן ברק: אנחנו לא נגד מגדל התעסוקה הענין הוא שיקול דעת למה 100 קומות מה השיקול במגרש של 7 דונם שגובל במגורים מה הנימוק 100 ולא 60 קומות. בני קרייטי: עיריית ת"א הרגילה אותנו למונח רח"ק ומבחינת הרח"ק התוכנית נותנת רח"ק 30, אנחנו לא ראינו בשום עיר וגם בת"א רח"ק 30. היום למשל יש מחסור בישראל במקומות מרכזיים לשמש פתרונות לאוכלוסייה שנוקת למכונים גריאטריים. מקום כזה עם קרקע ציבורית יכולה לשמש מרכז כזה ויש לבדוק את השיקולים הסביבתיים. עודד גבולי מה"ע: השאלה העיקרית איך זה שראש עיריית גבעתיים לא בונה מגורים. בנוסף צריכה להעלות כאן השאלה האם עיריית גבעתיים עשתה תוכנית אסטרטגית או תוכנית מתאר, גם בגבעתיים יש 75 קומות בגבעתיים ולא הגשנו התנגדות. למה 100 קומות? בעיקרון איפה שאפשר לבנות גבוה אנחנו נבנה וכאן אין מניעה. ר"ג גם עלתה מעל 100 קומות. אי אפשר להעלות מעבר ל100 בקומות ב-6 דונם. צבי לוי: בנוגע לחניה התקנון קובע כי מס' החניה יהיה על פי תקן החניה המופחת 1/250 עבור כלל השימושים, דהיינו כ-570 מקומות חניה. המגדל קרוב לתחנת הרכבת. שמואל גפן: אי אפשר להוסיף? צבי לוי: התקן החדש הוא תקן מקסימום. מלי פולישוק: אם יש כאן מסחר ותעסוקה ומלונאות למה שלא יהיה כאן דיור מוגן. ראובן לדיאנסקי: פה אסור לעשות, בפרויקט החרש מותר. עודד גבולי: אסור לנתק אוכלוסייה כזו מהעיר וזה לא המקום להביא דיור מוגן. אלי לוי: עיריית ת"א יש לה מגרשים אחרים לדיור מוגן.

הועדה מחליטה:

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלק מההתנגדויות לדחות את שאר ההתנגדויות בהתאם לחו"ד הצוות ולתת תוקף לתכנית.

ומשתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, כרמלה עוזרי, שמואל גפן, ליאור שפירא

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/3312א(2) - בינוי למגורים קהילת ורשה - מבצע קדש 52 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	09/05/2018 6 - ב'18-0008

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

מיקום: שכונת הדר יוסף

כתובת: מבצע קדש 52



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6625	מוסדר	חלק	--	966,1224,331

שטח התכנית: 1,827 מ"ר

מתכנן: יניב פרדו אדריכלים

אדריכל תכנית: יניב פרדו אדריכלים
יועץ בנייה ירוקה: מיכל ויטל ברון

יזם: קידר מבנים בע"מ

בעלות: בעלי הקרקע באמצעות מיופה כוחם עו"ד אמיר פרס

מצב השטח בפועל:

כיום, השטח המתוחם בין מבצע קדש, קהילת ריגא, קהילת ורשה והמשכו של קהילת ונציה הינו שטח פתוח עם נטיעות זמניות, אשר הבינוי בו לא מומש.

מצב תכנוני קיים:

תכנית מח/3312 – "מתחם מגורים מבצע קדש", אשר מטרתה תכנון מתחם מגורים ברחוב מבצע קדש, בין רחוב קהילת ריגא לרחוב פנחס רוזן. התכנית חילקה את מתחם המגורים ל-4 מבנים (א-ג ו-2). תכנית העיצוב עוסקת במגרש המיועד למבנה 1ב, כפי שנקבע בתב"ע לאיחוד וחלוקה 3312א, שאושרה ב-2015 בוועדה המקומית. התב"ע קובעת כי תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי ע"י הוועדה המקומית.

על פי מח/3312, שטחי הבניה המותרים במגרש הינם 4,830 מ"ר עיקרי על קרקעי ו-1,950 מ"ר שירות על קרקעי. שטחי השירות התת קרקעיים יהיו משותפים למגרשים 1א, 1ב ו-1ג, ובסך הכל 14,200 מ"ר. גובה המבנה הינו 9 קומות מעל קומת קרקע + קומה למתקנים טכניים על הגג, והוא כולל 42 יחידות דיור (כולל דירות גן).

בנוסף לשטחים וליחידות דיור אלה, ניתן להוסיף קומה על הגג על פי תכנית ג1, ובסך הכל ק+9+קומת גג מעל מפלס רחוב מבצע קדש.

מצב תכנוני מוצע :

המגרש הינו האמצעי מ-3 מבנים במתחם מגורים מבצע קדש כפי שנקבע בתכניות הראשיות. המבנה ממוקם בחלקו הדרומי של המגרש (בסמוך לרחוב קהילת ורשה). במגרש מתוכנן מבנה בן 9 קומות + קומת גג מעל קומת קרקע, והוא כולל על פי התב"ע 42 יח"ד. במידה ותאושר הקלה, תתאפשר בניה של עד 55 יח"ד.

שני המבנים האחרים במתחם המגורים מבצע קדש, מבצע קדש 50 ומבצע קדש 54, הינם בניינים בני 14 קומות מעל קומת קרקע, ובנוסף קומת גג.

המגרש נמצא בין רחובות מבצע קדש וקהילת ורשה, אשר ביניהם הפרש מפלסים של קומה. לפיכך, הכניסה הראשית לבניין תהיה מרחוב מבצע קדש, מהפיתוח המשותף של שלושת המבנים, ובנוסף יהיו למבנה כניסה ולובי תחתון במפלס רחוב קהילת ורשה. גובה הקומות יהיה עד 3.5 מטרים ברוטו, מלבד קומת הלובי התחתון אשר תהיה בגובה של כ-4 מטרים ברוטו על מנת להתאים למפלס רחוב קהילת ורשה.

מתחת לקומת הלובי התחתון, אשר חלקה הצפוני ישמש כמרתף חניה, מתוכננת קומת חניה נוספת.

טבלת השוואה :

תכנית מח/3312, מק/3312א		נתונים	
		מ"ר	
4,830 מ"ר	4,830 מ"ר	שטחים עיקריים על קרקעיים	
1,950 מ"ר	1,950 מ"ר	שטחי שרות	
=	12 מ"ר לדירה	מרפסות	
ק+9+גג	ק+9+גג	גובה	
הגבלת רת"א ומשהב"ט- 70 מטר מעל פני הים	40.20 מטר (63.52 מ' מעל פני הים)		
-	642 מ"ר	תכסית	
80% משטח המגרש	80% משטח המגרש	תכסית מרתפים	

דיווח אודות התייעצות עם הציבור :

תכנית עיצוב זו בהיקף מצומצם מאוד ולא נדרש הליך התייעצות עם הציבור.

עיקרי הוראות התכנית

התכנית קובעת הוראות בינוי במגרש B1, הכוללות הוראות עיצוב למבנה ופיתוח השטח, בהתאם לעקרונות בתכניות התקפות מח/3312 ומק/3312א, ועל מנת לממש את מטרתן לתכנון מתחם מגורים רחוב מבצע קדש.

הדמיות המבנים



מבט מרחוב מבצע קדש



מבט מרחוב קהילת ורשה

תכנית פיתוח השטח



2. העיצוב האדריכלי**2.1 אפיון המבנים בפרויקט**

- א. **תיאור כללי** – המגרש הינו האמצעי מ-3 מגרשים במתחם מגורים מבצע קדש כפי שנקבע בתכניות הראשיות. המבנה ממוקם בחלקו הדרומי של המגרש (בסמוך לרחוב קהילת ורשה). במגרש מתוכנן מבנה בן 9 קומות + קומת גג מעל קומת קרקע.
- ב. **גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים**:
מעל קומת הקרקע (מפלס רחוב מבצע קדש) 9 קומות מגורים ובנוסף קומת גג חלקית. מתחת לקומת הלובי התחתון, אשר חלקה הצפוני ישמש כמרתף חניה, מתוכננת קומת חניה נוספת (ובמידת הצורך- 2 קומות), הנגישות למרתפי החניה בהתאם לסעיף 2.3 ה'.
גובה הקומות יהיה עד 3.5 מטרים ברוטו, מלבד קומת הלובי התחתון אשר תהיה בגובה של כ-4 מטרים ברוטו על מנת להתאים למפלס רחוב קהילת ורשה.
- ג. **קווי בניין** – 5 מ' לרחוב קהילת ורשה, 28 מ' לרחוב מבצע קדש, 10 מ' בין הבניינים, על פי מח/3312.

2.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

- א. **חומרים** – טיח וואשפוף בגוון לבן/בהיר תוך שילוב של חזיתות וחלקי חזיתות בזוכית ואלומיניום ו/או קירות מסך. ניתן יהיה לשלב חומר נוסף בגוון כהה יותר בתליה יבשה, במידה מתונה בחזית, לצורך הדגשות אדריכליות שונות.
אישור סופי של אדריכל העיר לחומרי גמר יהווה תנאי להיתר הבניה.
- מרפסות** – תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין העילי, בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
- מצללות** – מצללות (פרגולות) במרפסות הגג יהיו מקורות בטון יצוקות במפלס התקרה עם מילואה של מרישי עץ ויתאמו לדרישת החוק. אישור המצללות יהיה במסגרת היתר הבניה.
- ב. **חזית חמישית**
הגגות ירוצפו בחומרים בהירים.
המתקנים הטכניים שימוקמו על הגג יוסתרו, ובכל מקרה לא יבלטו מעל למעקה הגג.

2.3 קומת הקרקע / קומת הכניסה

- א. **כניסות המבנים**
הכניסה הקובעת תהיה מרחוב מבצע קדש, דרך הפיתוח המשותף לשלושת המבנים אשר תירשם בו זיקת הנאה לציבור עבור הולכי רגל. כניסה נוספת תהיה במפלס הלובי התחתון, מרחוב קהילת ורשה.
- ב. **גדרות**
לא תותר הקמת גדרות בין שלושת המגרשים, למעט גדרות לחצרות הפרטיות אשר תהיינה 110 ס"מ גדר סבכה מעל 40 ס"מ בנוי.
- ג. **דירות גן**
בקומת הקרקע (מפלס רחוב מבצע קדש) תוקמנה שתי דירות גן לכיוון רחוב מבצע קדש. בנוסף שתי דירות טיפוסיות שאינן דירות גן אשר מרפסותיהן מופנות לרחוב קהילת ורשה, לדירות אלה תותר חצר קטנה לכיוון צפון בגודל שלא יעלה על 12 מ"ר.
- בקומת הלובי התחתון (מפלס רחוב קהילת ורשה) תוקם דירת גן אחת. החצר הפרטית של הדירה במפלס קהילת ורשה לא תבלוט מעבר לקו הבניין (כמסומן בתכנית).
בין החצרות הפרטיות במפלס רחוב מבצע קדש לבין הרחוב יותר תווד של 20 מטר לפחות עבור שטח פתוח משותף.
- ה. **כניסה לחניה**
הכניסה לחניון תהיה דרך הרמפה הממוקמת במגרש A הסמוך, בהתאם להוראות מק/3312 סעיף 6.2 ב: "לצורך היתר בניה והקמה עצמאית של הבניין במגרש B, מאפשרת תכנית זו תכנון ובניה של חלק משטחי מרתפים בתוך מגרש A, כמסומן בנספח החניה בקו ירוק". אם תבנה הרמפה במגרש A, ייבנו כל מפלסי הרמפה המותרים על מנת לאפשר את החניות העתידיות בשלושה מרתפים עבור מגרש A.
כמו כן, מפלסי החניונים יאפשרו מעבר בין החניונים במגרש B לבין החניונים במגרשים השכנים A ו-C ויתאפשר שימוש ברמפות אשר תבנה במגרשים אלו.
במקרה שהחניונים במגרש C יבנו טרם בניית מגרש B, יעשה שימוש ברמפה זו ולא תבנה הרמפה במגרש A.
הכל בהתאם לנספח התנועה של תכנית מק/3312.

2.4 נגישות

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

2.5 תנועה

יחס החניה על פי תכנית מח/3312 הינו 2 חניות לדירה. תכנית העיצוב מציגה אפשרות למאזן חניה ביחס של 1.33 חניות לדירה. אפשרות זו תיבחן במסגרת היתרי הבניה בכפוף לפרסום הקלה. בנוסף, תהיינה חניות אופניים ביחס של 1 לדירה וחניות לאופנועים ביחס של 1 ל-5 דירות. חניות האופניים תמוקמנה בחדרים משותפים על פי המפורט בתכנית.

2.6 מערכות

- א. **אצירה ופינוי אשפה, מיחזור** – חדרי האשפה ימוקמו במפלס קהילת ורשה (קומת הלובי התחתון), באופן נגיש ונוח. הכניסה אליהם תוצנע ולא תופנה לחזית הרחוב.
- ב. **כיבוי אש** – ברזי הסניקה ימוקמו במפלס רחוב קהילת ורשה, כחלק אינטגרלי מחזית הבניין. רחבת כיבוי אש תמוקם ברמפת הכניסה לחניה במפלס קהילת ורשה.

2.7 הקלות שיפורסמו במסגרת היתר הבניה:

- א. **תוספת יחידות דיור** לפי הקלת שבס למקסימום של 30% תוספת יח"ד (מספר יחידות דיור מאושרות: 42. מספר יחידות דיור מקסימלי לאחר הקלת שבס: 55 יח"ד).
שטח ממוצע ליח"ד עבור 42 יח"ד: 115 מ"ר עיקרי ליח"ד.
שטח ממוצע ליח"ד עבור 55 יח"ד: 88 מ"ר עיקרי ליח"ד.
- ב. **הפחתת תקן החניה** - על פי התכנית הראשית תקן החניה הינו 2 חניות לדירה. תפורסם הקלה לתקן התקף, המאפשר יחס של 1.33 חניות לדירה.
- ג. **חריגה מקו בניין צפון מזרחי** - קו הבניין הינו אלכסוני, מתבקשת הקלה בקו הבניין על מנת ליצור בניין גולרי בצורתו. חריגה מקסימלית: 1.20 מ'.

2.8 בניה בשלבים:

על פי התכנית הראשית A3312, סעיף 6.2.1, יתאפשר ביצוע חלקים ממפלסי המרתפים ותקרת המרתף העליון של מגרשים סמוכים לצורך מתן היתרי בניה וביצוע של כל אחד משלושת המבנים במגרשים A1, B1 ו-C1 בנפרד או במשותף. לצורך היתר בניה והקמה עצמאית של הבניין במגרש B1 (מבצע קדש 52, נשוא תכנית עיצוב זו) מאפשרת תכנית A3312 תכנון ובניה של חלק משטחי המרתפים בתוך מגרש A1, כמסומן בנספח החניה של תכנית A3312 בקו ירוק. ובכפוף לסעיף 2.3 ה'.

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי**3.1 שטחים פתוחים**

בתכנית מספר סוגים של שטחים פתוחים:

- רחבת כניסה מכיוון רחוב מבצע קדש- רחבת הכניסה תכלול שבילי מעבר בין הרחוב לשלושת הבניינים ובין הבניינים, בשאר השטח גינון הכולל עצים בוגרים מצלים. השטח הפתוח בין הבניינים יהיה רציף ולא תותר הקמת גדרות ו/או חייץ.
- רחבת כניסה מכיוון רחוב קהילת ורשה- שביל מרוצף מהרחוב אל כניסת הבניין, ובשאר השטח גינון.
- חצרות גן המשוייכות לדירות במפלס רחוב קהילת ורשה ובמפלס רחוב מבצע קדש, צמודות למבנה.

3.2 פיתוח השטח וזיקות ההנאה

תירשם זיקת הנאה במסגרת היתר הבניה בשטחים הפתוחים שאינם מוצמדים לדירות הגן. שטחים אלו יהיו ברצף מפלסי עם מדרכות הרחוב וללא אמצעי תיחום וגידור. ריצוף השבילים וחיפוי קירות הפיתוח והספסלים יהיו מאבן טבעית מנוסרת. השבילים יהיו בשיפועים שיאפשרו מעבר נגיש ונוח.

עבור שתילת עצים מעל תקרת המרתף יישמר עומק עבור בתי גידול של לפחות מטר וחצי נטו. בשאר השטחים הפתוחים המיועדים לגינון תהיה אדמת גן בעומק מינימלי של 40 ס"מ. הגינון ישלב דשא, פרחים עונתיים, שיחים בגדלים שונים ועצים בוגרים. שתילת הצמחיה תיעשה בהתאם למסומן בתכנית הפיתוח. נפח השתילה המזערי עבור עצים יהיה 24 קו"ב. העצים שישתלו יהיו עצים בוגרים בני 3 שנים לפחות ביום שתילתם. שטחי החלחול יהיו כמותואר בתכנית מח/3312 בסעיף 10.1: לפחות 20% מסך השטח הכולל של מגרשים 1, 9 ו-10 בתכנית הראשית (7,163 מ"ר) = 14,326, מתוכם 551 מ"ר במגרשים 9 ו-10.

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.

א. דו"ח רוחות

מצורף בנספח 2- דו"ח בניה ירוקה. מהדו"ח עולה כי אין מטרדי רוח בעייתיים במתחם.

ב. דו"ח הצללות והעמדת המבנים

מצורף בנספח 2- דו"ח בניה ירוקה. מהדו"ח עולה כי נשמרות זכויות השמש של הבניינים הסמוכים.

ג. איורור הדירות

מצורף בנספח 2- דו"ח בניה ירוקה סכמה עקרונית של איורור הדירות וכיווני רוח. לא קיים מקור זיהום אוויר עד 100 מ' מהפרויקט.

ה. דו"ח תרמי עקרוני

מצורף בנספח 2- דו"ח בניה ירוקה דו"ח קצר המתייחס לכל המבנים בתכנית. מסקנה: עמידה בדירוג אנרגטי B לפי ת"י 5282 חלק 1 מגורים. מצורפים חתכי קירות חיצוניים וציון שטחי זיגוג העומדים בתקן 1045 של מכון התקנים.

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

5. גמישות:

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

6. תנאים להיתר:

תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר לתכנון, לחומרי גמר בפיתוח ובמעטפת ולגידור המגרש.

7. תנאי לתעודת איכלוס:

רישום זיקות הנאה לציבור בשטחים המסומנים בנספח זיקות הנאה של תכנית עיצוב זו.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

מומלץ לאשר את התכנית בתנאים הבאים:

1. תיאום סופי עם אדריכל העיר בנושאים: פיתוח השטח תוך התאמה למגרשים הסמוכים, זיקות ההנאה, גידור, חומרי גמר בפיתוח ובמעטפת.
2. הצגת סכמת ניהול מי נגר.
3. אישור סקר עצים ע"י אגרונום העירוני.

בישיבתה מספר 0008-18ב' מיום 09/05/2018 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

תמיר קהילה: המגרש הוא חלק מ3 מגרשים שנמצאים בתוכנית 3312 שקבעה שאפשר להכין תוכנית עיצוב בנפרד לכל מגרש.

יניב פרדו: מציג את תוכנית העיצוב.

הועדה מחליטה:

לאשר את תוכנית העיצוב.

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

מס' החלטה	התוכן
09/05/2018	תא/תעא/צ/2646(1) - בית כנסת - סנפיר 4
7 - 18-0008	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מקומית

מיקום: שכונת נווה חן, תל אביב-יפו



כתובת: רח' סנפיר 4-6, שדרות קורין עזרא 2

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6129		חלק		237

שטח התכנית: 1.48 ד'

מתכנן: גידי בר-אוריין

יזם: עמותת אהבה ושלוש נווה חן (ע"ר)

בעלות: עיריית ת"א-יפו

מצב השטח בפועל:

המגרש ריק מבינוי, משמש בחלקו לגישת כלי רכב למגרשי מגורים סמוכים. כמו כן, במגרש קיימים עצים בוגרים.

מדיניות קיימת:

תכנית צ' – תנאי להגשת היתר בנייה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח אשר תתייחס לכלל המגרש.

מצב תכנוני קיים:

תכניות תקפות: תכנית מתאר מקומית מפורטת צ' – תכנית לשטחים ומוסדות ציבור.

ייעוד קיים: מבנים ומוסדות ציבור

זכויות בנייה: שטחי הבנייה מעל מפלס הכניסה הקובעת יהיו עד 270% משטח המגרש, 200% שטחים עיקריים, 70% שטחי שירות. יותרו עד 10% מתוך סך כל שטחי הבנייה עבור שימושים נלווים. תותר הוספת שטח לבניית שטחי מסחר בהיקף של עד 10% מסך השטח הכולל הותר לבנייה במגרש. תכנית הבנייה העל קרקעית לא תעלה על 60% משטח המגרש כולל בליטות וגזוזטראות אך לא כולל מצללות (פרגולות) וסככות.

מצב תכנוני מוצע:

במסגרת הקצאה בהיקף 500 מ"ר המהווה כ-35% משטח המגרש מוצע מבנה ציבורי הכולל בית כנסת חדש בן 3 קומות. הגדרת גובה המבנה, הנפחים והחזיתות של בית הכנסת בהתאם לתכניות התקפות.

תכנית פיתוח השטח:



זכויות בניה לפי תכנית צ':

שטחי שירות		שטח עיקרי		יעוד
%	מ"ר	%	מ"ר	
70	1,036	200	2,960	מבנים ומוסדות ציבור

נתונים נפחיים:

מספר קומות: 3 קומות מעל הקרקע וקומת מרתף
 גובה: כ- 5.12 מ'
 תכסית: 28.1% (416 מ"ר)

קווי בניין:

- קו בניין קדמי לרחוב סנפיר - 3.0 מ'.
- קו בניין אחורי לכיוון שביל להולכי רגל - 0 מ'.
- קו בניין צידי לכיוון המגרש בייעוד מגורים - 2.5 מ'.
- קו בניין צידי לכיוון השצ"פ - 0 מ'.

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

בהתאם להוראות תכנית צ' יש לאשר תכנית עיצוב אשר תתייחס לכלל המגרש.

טבלת השוואה :

תכנית צ'	מצב מוצע	נתונים	
270	72	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
3,996	1065	מ"ר	
10 או 2 מעבר למגרשים הסמוכים	3	קומות	גובה
עד 40 מ'	12.5	מטר	
60% (88.9 מ"ר)	28.1% (416 מ"ר)	תכסית	

הדמיית המבנה :



חוו"ד משולבת: (מחלקת תכנון מזרח ואדריכל העיר)

מומלץ לאשר את תכנית העיצוב בכפוף לתנאים הבאים:

1. התכנית המוצעת מציגה את מדרגות החירום מעבר לקו הבניין שנקבע בתכנית הראשית (תא/צ). יש לתאם ולאשר הצבת מדרגות החירום עם אגף רו"פ.

2. במידה ולא ניתן יהיה להציב את מדרגות החירום במקום המוצע, יש להציג למהנדס העיר מיקום חלופי.
3. ניתן לבחון אחת משתי החלופות הבאות למיקום והצבת המבנה :
 - א. הרחקת המבנה לגבול ההקצאה המזרחי (ובכך להרחיק את מדרגות החירום, החצר האנגלית והבנייה בתת הקרקע לא פחות מ-2.5 מ' ממגרש המגורים).
 - ב. הצרחת מדרגות החירום, החצר האנגלית והבנייה בתת הקרקע לצידו השני של המבנה.
4. בהתאם לחו"ד אגף הנכסים, נקבע כי מטרת והגדרת ההקצאה הייתה במפורש לצורך בית כנסת. אגף הנכסים אינו מתנגד לכלול אולם אשר ישמש לשימושים נלווים לבית הכנסת לצורך תפילות, בר מצווה, בריתות וכו' אולם לא ניתן לקבוע בתכנית העיצוב שימושים של כיתות לימוד או חלוקה לכיתות מסוימות שכן הדבר אינו מקובל לשימוש ומטרות של בית כנסת.
5. על תכנית העיצוב להראות את הגג בתכנון מלא :
 - א. הגג הפעיל יטופל בפרטים סטנדרטיים של עריית תל אביב-יפו.
 - ב. יש לסמן מערכות ובכלל זה קולטי שמש מופרדים מחלקי הגג הפעילים או מוצנעים.
6. יש להשלים תיאום עם אגף נכסים לנושא מיקום הבניין העתידי והגישה אל מגרשי המגורים הממוקמים מדרום מערב.
7. יש להשלים תאומים למיקום מערכות, אצירת אשפה בתחום תכנית המבנה, התייחסות למי נגר עיליים וכד'.
8. יש להשלים תאום תנועה לאישור הגורמים הרלוונטיים בעירייה.
9. יש להשלים סקר עצים מלא למגרש לאישור אגרונום העיר וכי נתנה התייחסות לעצים הבוגרים הקיימים במגרש.
10. יש לקבל את אישור מהנדס העיר לשינויים ולתיקונים טרם חתימה על מסמכי תכנית העיצוב.

בישיבתה מספר 18-0008/ב' מיום 09/05/2018 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

יואב זילברדיק : תוכנית עיצוב למגרש ציבורי בהיקף דונם וחצי, בתוכו הוקצו 500 מ' לטובת ביי"כ. בסימון של ההקצאה הנכון הוא במצגת בדפוס ישנה טעות טכנית.

גידי בר אורין : מציג את תוכנית העיצוב.

יואב זילברדיק : הצוות ממליץ לאשר את תוכנית העיצוב בכפוף להערות שרשומות בדפוס. אורלי אראל : אתם מתבקשים לאשר את קו בנין אפס למדרגות החירום. יכול להיות שיהיה מצב שלא יהיה ניתן לאשר את זה חוקית ולכן שינויים שנצטרך לעשות יהיו באישור מהנדס העיר. אהרון מדואל : לגבי הניגשות לעזרת הנשים אני מסתייג. דורון ספיר : מדובר באזור מגורים זה אולם אירועים כהלכתו מה המשמעות? אולם אירועים יש לו משמעות אחת. אלי לוי : זה לא אולם אירועים וזה לא להשכרה. דורון ספיר : אני רוצה שירשם שזה לא להשכרה, ובלי השמעת מוסיקה ומיועד לשימוש קהילת בית הכנסת בלבד. שלא יגרם מטרד לסביבה ושלא יקרה מצב שמחר בבוקר זה יושכר לגורמים פרטים. מלי : שאלתי לכמה אנשים מיועד המקום? משום שיש מקרים בגלל אירועים של בר מצווה מתלוננים על רעש.

הועדה מחליטה :

לאשר את תוכנית העיצוב בתנאי כי אולם בית הכנסת יהיה מיועד, רק לקהילת בית הכנסת ולא ישמש להשכרה ולא תושמע בו מוסיקה.

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

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/4528 - פינסקר 4 - קפה נגה	09/05/2018
דיון נוסף	8 - 0008-18ב' - 8

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

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

מיקום:



כתובת:
פינסקר 4

גושים וחלקות בתכנית:

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

שטח התכנית:

1055 מ"ר שטח מגרש ברוטו.

מתכנן:

בר-אוריין אדריכלים בע"מ

יזם:

dgroup בע"מ

בעלות:

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

מצב השטח בפועל:

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

מדיניות קיימת:

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

מצב תכנוני קיים:

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

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

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

מצב תכנוני מוצע:רקע היסטורי של המבנה

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

תיאור מטרות התכנון:

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

עיקרי הוראת התכנית

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

פירוט יעדים/שימושים :
מגורים עם חזית מסחרית.

יח"ד :

צפיפות :

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

נתונים נפחיים :

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

גובה :

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

תכסית : ללא שינוי, 484 מ"ר.

טבלת השוואה :

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

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

ממליצים לקדם את התכנית לדיון בוועדה המחוזית בכפוף לתנאים הבאים:

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

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

מהלך הדיון:

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

אדריכל גידי בר אוריאן מציג את התוכנית.

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

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

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

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

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

שמואל גפן: האם יש מעלית לנכים לגלריה.

אורלי אראל: יש תקן הנגשה ולפיו יפעלו.

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

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

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

אורלי אראל: הנסיגה הינה בהתאם להנחיות מחלקת השימור.

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

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

אודי כרמלי: אנחנו רוצים לשמר את בית הקפה

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

גידי בר אוריאן: 72 מ' יח"ד.

הועדה מחליטה:

להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדת התוכנית בהתאם לחו"ד צוות

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

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

3. זכויות הבניה שאינן ניתנות למימוש בתוך נפח הבניה אשר אושר במסגרת תכנית זו תהיינה בטלות ולא יהיו ניתנות להעברה ע"פ תכנית השימור.
4. תנאי לפרסום הפקדת התכנית בפועל:

 3. חתימת בעלי המבנה לשימור על כתב התחייבות לביצוע השימור ושיפוי בגין התכנית זו.
 4. המדרכה הקדמית תהיה רציפה עד למבנה לשימור, לא יתאפשר בינוי או אלמנט כולשהוא כולל גדר, מעקה וכד'. התחום יוגדר כתחום פנוי ללא כל בינוי, הכל בהתאם למפורט בנספח הבינוי.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה
תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

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

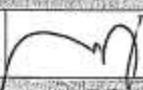
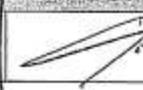
תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מטיי הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדת מסומנת	מהות הסעיף בחוק
התכנית מבטוחה שימורה של מגוון בית קפה נגה ברח פינסקר 4, שהינו מבנה לשימור בהגבלות מחמירות לפי תכנית השימור הקובעת תנאים זה ראות בינו ועיש בלהקמת תוספת בבייה על חוליה האחרון של הבנין באמצעות מימוש מלא של תחת התכנית הלא מנעלות ושטחי בניה המבנים מתמזגים בספח ה' וספח ד' בתכנית השימור 2650 בחלקה. כמו כן התכנית מבטיחה את שומר תלוי הפנס ורחבת בית הקפה.	42 א (ג) איש חתיים תעשיית	חמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מומץ) תוקף 22.12.2016.
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:		
חסיפה הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר
אזור מגורים בבנייה עירונית	אזור מגורים בבניה עירונית (סעיף 2.2.4) אזור תמנן 501	אזור מגורים בבניה עירונית, שימושים חקבני לפי סעיף 3.2.4 א'.
קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים הסותרים בתחום למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פורט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	לפי תשריט אזורי הייעוד: אזור מגורים בבניה עירונית (סעיף 2.2.4) אזור תמנן 501	שימושים מאתרים: מקבצי שימושים ראשי- מגורים ובקומת חקרקע מסחר 1.
תואם	+	תואם

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

שימוש בשיערי חוק בסייגות בתוכנית המתאר - לפי סעיף 62(ז)	
שימוש בתוכנית המפורטת	תוכנית בסימכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (1א)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט משקאות (א6), (6), (8), (16) - (17) שבו.
	62 א(א) למעט: (א6) - קניינה או שינוי גובה וקומות. (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחידה, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
סעיף	מחוז הסעיף
סעיף קטן (א)(4)	קביעה או שינוי בקו בנין הקבוע בתכנית
סעיף קטן (א)(5)	שינוי חוראות בדבר בנין או עיצוב אדריכליים
<p>קביעת קווי בנין על קרקעים עים קונסור הבנין הקיים ותוספת בניה במוך קווי בנין</p> <p>1. קביעת חוראות והחזית עיצוב ובינוי לשימור חמבנה ותוספת בניה באפך האחרון באמצעות מימוש זכויות בניה לא מנוצלות ותמריצי שימור מכות תכנית השימור.</p> <p>2. תוספת 3 קומות באפך האחרון של חמבנה, בסיניה של 10 מ' סחיות חמבנה של האפך הקדמי.</p> <p>3. תריסת כל תוספות הבניה שאינן מקוריות.</p> <p>4. ביטול חובת בנייה מרסמות שירות ומסתונני ביסיה (גיפ תכנית מ).</p> <p>5. התרת בניית חצר מנומכת לצורך אוורור קומת מרתף עליונה, בחצר האחורית ובחצרות המגישות, בהתאם למסח המיועד.</p> <p>6. התרת בניה מתחת למפלס הכניסה הקיימת למבנה החדש מתכנית חמבנה לשימור, עבור שטחי שירות בשטח של 150 מ"ר.</p> <p>7. התרת הקמת מרתמים הורגים מתכנית קונסור חמנין הקיים.</p> <p>8. הסדרת החניה הנשח באמצעות מתקן חניה אוטומטי, ולא רמפת שיוזקן ככל הניתן בעומק המגריש ולא בקדמתו, כמפורט בגיטת חכינו.</p>	

קביעת חוק אפריים לשימוש לפי סעיף 62(ז)

<p>ביטול ייעוד שטח הדין הסגור בתחום המגרש למגנה לשימור והחזרתו לשיעור הקודם תוך קביעת תחום פגו ולא מבנה בחזית המגרש אשר לא תותר בו בניה של כל אלמנט כלשהו, לרבות גדר ומעקה. תחום זה יצטרף לשטח המורכב.</p>	<p>קביעת הוראות לענין חרישת מבנים, לענין זכות מעבר או זכות להעברה ולענין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור</p>	<p>סעיף קטן (א)18</p>
--	---	-----------------------

תצהיר וחתומות			
<p>בדקתי את סוגיית הסמכות של התבנית לעיל, ומצאתי כי התבנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בסופסוף זה.</p>			
שם וטעם משפחה	מספר ת.ז.	חתימת	תאריך
עדר גבולי, אורי	05082013		13/2/18
<p>הזעקו המאפשר לנעילה</p>			
שם וטעם משפחה	מספר ת.ז.	חתימת	תאריך
חראלה אברהם איון, עייד	2438996-9		12.2.2018

הערות:
 נבי איילת טולמו – ראש ענף (מחשוב מוכירות ועדה מחוזית)
 צוות תכנון

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

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

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

חו"ד נוספות: חו"ד וועדת השימור

התכנית הוצגת לחברי וועדת השימור בישיבת וועדת השימור מס' 1801 שהתקיימה בתאריך 15.04.18.

חברי וועדת השימור המליצו על קידום התכנית לשימור בית קפה נגה כולל קיבוע סטטוטורי של שימוש בית הקפה בקומת הקרקע.

בישיבתה מספר 0008-18ב' מיום 09/05/2018 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

גיא חלפון מבר אורין: דיון חוזר להפקדה. תוכנית שאושרה להפקדה בסוף 2016 בעקבות אישור תוכנית המתאר התכנית חוזרת לדיון בסמכות ועדה מקומית. רות ארבל: התוכנית חוזרת לדיון בועדה לאור אישור תוכנית המתאר. זו תוכנית נקודתית לשימור. המבנה הינו מבנה לשימור בהגבלות מחמירות מכח תוכנית השימור. תוכנית השימור איננה מאפשרת חיוב שימור פנים. תוכנית זו מקודמת לצורך שימור השימוש ושימור פנים של בית הקפה המיתולוגי, בית קפה נגה. במסגרת חיוב שימור פנים בית הקפה התוכנית תאפשר מימוש זכויות בניה הנובעים מכח תמריצי תכנית השימור בחלקו האחורי של המבנה.

גיא חלפון ממשיך להציג את התוכנית.

נתן אלנתן: באופן עקרוני לא מתנגד לתוכנית חוץ מסעיף אחד שזה לא נכון לעשות זאת. מקובל עליי לשמר את המבנה את הפרטים בתוך בית הקפה אבל לקבוע בתכנית שימור של השימוש זו טעות ואסור לעשות את זה. מחר ירצו לעשות מסעדה יהיה אסור. זה דבר שלא עשינו אף פעם זה דבר לא נכון. בישיבה של ועדת השימור נאמר שאם לוקחים מבנה לשימוש מחמיר לשימור רגיל צריך לעבור לוועדה מחוזית. התוכנית הזו היתה במחוז והחליטו להעביר למקומית אני מבקש הבהרה. האם בסמכותנו לקחת בנין לשימור מחמיר ולהפוך אותו לשימור רגיל. האם צריך לעבור ועדה מחוזית?

הראלה אברהם אוזן: בדיון בועדת השימור טלי שרמן זכרה את המצב המשפטי הקודם. בשעתו סברנו שלוקחים מבנה לשימור מחמיר ומשנים את הוראות הבינוי שלו באופן המאפשר בינוי במגרש זו תכנית בסמכותנו לפי סעיף קטן 62א(א)(5) לחוק שדיבר על שינוי הוראות בינוי עשינו את זה בתוכנית לגבי בנין לשימור מחמיר ברחוב נחמני. הועדה המחוזית קבעה אז שהתכנית לא בסמכותנו ואישרה אותה בסמכותה. המצב המשפטי השתנה ואנחנו עובדים כיום לפי תוכנית המתאר וההוראות שקשורות לשימור יש לנו סמכות לשנות את דרגת השימור של מבנה משימור מחמיר לשימור רגיל. הוצאתי חו"ד משפטית כתובה בעניין.

אורלי אראל: ההצעה היא רצויה על ידי בעלי הקרקע והנכס ואנחנו בעד שימור השימוש. בית קפה ומסעדה זה אותו שימוש, הכוונה שלא תפתח שם חנות. עצם המבנה עצמו הפנים והתכנון של פנים המבנה הוא ראוי שישמר השימוש שלו. זו פעם ראשונה שאנחנו באים עם בקשה כזו ולא בכדי.

נתן אלנתן: אני מבקש לרשום שאני נגד קביעת השימור של השימוש באופן קטגורי.

הצבעה לגבי סעיף שימור השימוש:

בעד: דורון ספיר, שמואל גפן, כרמלה עוזרי, אהרון מדואל ליאור שפירא
נגד: נתן אלנתן

הועדה מחליטה:

לאשר את התוכנית להפקדה.

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

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

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/3251 - עזריאלי צפון דיון בהפקדה	09/05/2018 9 - 0008-18ב'

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מקומית

אזור: לב המע"ר הצפוני, החלק הצפוני ב"לב המע"ר הצפוני תא/3250"

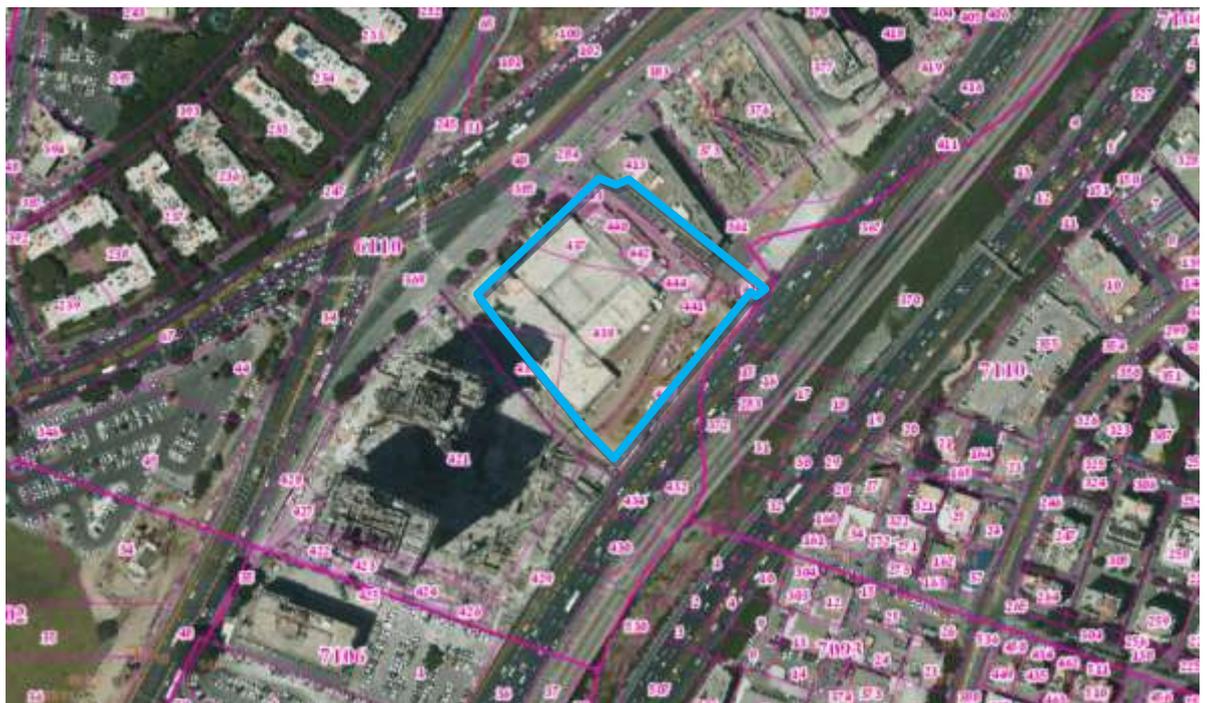
תאור גבולות:
במערב- דרך מנחם בגין
במזרח- נתיבי איילון
בדרום - "מידטאון", החלק הדרומי של לב המע"ר הצפוני
בצפון- מגרש "פז/גזית"

כתובת: מנחם בגין 146

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי בשלמותן	מספרי בחלקן	חלקות
6110	מוסדר	חלק	437-444		

שטח התכנית: 10.054 דונם



מתכנן: משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ
יזם: קבוצת עזריאלי

בעלות:
קבוצת עזריאלי בע"מ
עיריית תל אביב-יפו

התוכן	מס' החלטה
עזריאלי צפון תא/ 3251 - תכנית מס' 507-0568147 דיון בהפקדה	

מדיניות קיימת:

התאמה למדיניות תכנית המתאר לחיזוק אזור המע"ר ומתן עידוד לבניה אינטנסיבית באזורי תעסוקה תוך עדיפות לאזורי תעסוקה מטרופוליניים שסמוכים לצירי מערכת תחבורה עתירת נוסעים.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: תכנית לב המע"ר הצפוני תא/3250
 יעוד קיים: מרכז עסקים ראשי
 זכויות בניה (אחוזים, שטחים): 85,500 מ"ר שטחים כוללים
 קומות: 50
 שימושים: מסחר תעסוקה, מגורים ומבנ"צ
 מצב קיים בשטח: בבנייה

מצב תכנוני מוצע:

תוספת זכויות לתעסוקה עד לרח"ק המרבי המותר

מטרת התכנית:

תוספת זכויות וקביעת הוראות ותנאים לבנייה בזרוע הצפונית של המע"ר ופיתוחו בהתאם לתוכנית המתאר.

עיקרי הוראות התוכנית:

1. קביעת ייעודי קרקע: עירוני מעורב
2. קביעת שימושים עיקריים - עירוב שימושים של תעסוקה (כולל מלונאות), מסחר ומגורים
3. קביעת שטחי בנייה - השטחים הכוללים מעל הקרקע לא יעלו על רח"ק 12.8
4. הקצאה שטחים עירוניים בנויים עבור עיריית תל אביב יפו, אשר יבנו על ידי יזם התוכנית וירשמו בשם עיריית ת"א-יפו.
5. קביעת שטחים עבור מרפסות למגורים ולמלונאות
6. קביעת גובה הבנייה
7. קביעת הוראות גמישות לגבי גובה קומות
8. קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני וקביעת קווי בניין
9. קביעת תקן חניה- קביעת הסדר תנועה ותקני חניה
10. קביעת הוראות לעניין איכות הסביבה
11. קביעת הוראות לאיחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בחלק מתחום התוכנית, בהתאם לפרק ג' סימן ז'

טבלת השוואה

מצב מוצע		מצב קיים		נתונים	
סה"כ שטחים כוללים	תוספת שטחים כוללים	סה"כ שטחים כוללים			
107,968 מ"ר	תוספת לתעסוקה 24,268 מ"ר	83,700	<u>תעסוקה</u> עיקרי-41,607 שרות-16,257	מ"ר	זכויות בניה על קרקעי
	ללא שינוי		<u>מגורים</u> עיקרי-13,968 שרות-11,868		
76,300 מ"ר	ללא שינוי		76,300	מ"ר	זכויות בניה תת קרקעי
3,079 מ"ר	תוספת לשטחים עירוניים בנויים מעל הקרקע 1,279 מ"ר	1,800	1,800	מ"ר	זכויות בניה לשטחים עירוניים בנויים על קרקעי
1,221 מ"ר	תוספת של 221 מ"ר		1,000	מ"ר	זכויות בניה שטחים ציבוריים תת קרקעי
	ללא שינוי		50	קומות	גובה מירבי
	ללא שינוי		50%		תכנית
	111,047		85,500		שטחים כוללים מעל הקרקע
	12.3		9.4		רח"ק מעל הקרקע

שטח מגרש: 9,035 מ"ר

התאמה לתכנית המתאר:

יעוד המגרש הינו "אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים". התכנית תתואם להנחיות תכנית המתאר לרבות הנושאים הנכללים בטבלה 5 עבור אזור תעסוקה מטרופוליני (הזרוע הצפונית של המע"ר) ויתר ההנחיות של תא/5000. שטח התכנית כ- 10 דונם. התכנית כוללת עירוב שימושים אשר אושרו על פי היתר בניה, בהתאם לתכנית תא/3250. תכנית זו מוסיפה קומות וזכויות בניה לתעסוקה, למלונאות ולשטחים עירוניים בנויים.

מסמך מדיניות:

תכנית המתאר דורשת מדיניות לאזור תעסוקה לנושאים שונים לרבות נושאי המרחב הציבורי. המדיניות הקיימת למע"ר הצפוני אינה כוללת הוראות לגבי המרחב הציבורי. התכנית התקפה תא/3250 קובעת נושאים כגון ק. קרקע מסחרית; זיקות הנאה להולכי רגל ורכבי אופניים סביב ובין הבניינים; הטמעה עקרונית של הציר הירוק המטרופוליני שלאורך איילון ויצירת קישורים אליו. תכנית זו אינה משנה את עקרונות התכנית התקפה. הועדה המקומית מתבקשת לאשר את התכנית התקפה תא/3250 כתכנית מדיניות לעניין זה.

שימושים:

לפי תכנית תא/ 3250 השימושים המותרים הם מגורים, תעסוקה ומסחר 1 ו- 2.

התוכן	מס' החלטה
עזריאלי צפון תא/ 3251 - תכנית מס' 507-0568147 דיון בהפקדה	

תוספת הזכויות הכלולה בתכנית זו תואמת את מקבץ השימושים הראשי – תעסוקה ומוסיפה שטחים עירוניים בנויים:

- א. יוקצו שטחים עירוניים בנויים בבעלות העירייה עפ"י המפורט בטבלה 5 שייבנו על ידי מגיש התכנית וירשמו ע"ש העירייה.
- ב. שימושים מעל ומתחת לקרקע: משרדים, שטח מסחרי, מחסנים, חניית אופניים ומבואה עבור שכירות חניית אופניים, לרבות מסחר / שימושים בהתאם לתכנית צ', לרבות תכליות מסחר נלוות ובהתאם להנחיות איכות הסביבה ככל שתדרשנה.

שימוש מלונאי:

בבנין הצפוני (בנין B), יתאפשר שימוש מלונאי בהיקף מרבי של עד 12,000 מ"ר שטחים כוללים, לפי תקני משרד התיירות בהתאם להוראות תמ"א/ 1/12 ובאישורם ובהתאם לתמ"א/ 4/18 על שינוייה. דרגת המלון ומספר החדרים יקבע בתיאום ובאישור של משרד התיירות ומהנדס העיר.

גובה הבניה:

- א. גובה המבנה המזרחי (C) והמערבי (A) הינו ללא שינוי. מבנה B מוגבה מ 6 קומות בתכנית המאושרת לגובה מרבי של 25 קומות. נספח הבינוי מציג אפשרות לתוספת קומות בבנין המגורים A עד לגובה של 63 קומות בגובה כולל שלא יעלה על 235 מ' מעל פני הים, קומות אלה יבנו בכפוף לאישור תוכנית נפרדת לניוד זכויות משימור.
- ב. גובה הקומות יהיה בהתאם למדיניות העירונית.
- ג. תותר הגבהת קומות מלונאות עד לגובה של 4.5 מ' בתנאי שישמר הגובה הכולל של הבנין.
- ד. קומות המסד של המבנים יתוכננו בהתאמה ביניהם ולמתחם מידטאון מדרום.

נספח בינוי ופיתוח:

נספח בינוי ופיתוח יהיה מנחה למעט הנושאים הבאים לגביהם יהיה מחייב:

- א. קווי בניין מינימליים ותכנית מרבית של 50% מתאי השטח.
- ב. מיקום ואורך חזית מסחרית.
- ג. רוחב מעברים בין המבנים.
- ד. רוחב מעבר של 3.6 מ' בגבול הצפוני בין המבנה למעקה.
- ה. הבדלי הטופוגרפיה בין הכיכר הצפונית לבין לב הפרויקט יפותחו ללא מדרגות ואלמנטים החוסמים את המרחב הציבורי.
- ו. היקף מינימאלי של חניות אופניים וחלוקתם למפלסים כפי שמופיע בנספח הבינוי ונספח התנועה.
- ז. מספר החניות ושטחי פריקה וטעינה באזור המיועד להורדת נוסעים בחניון 1-.
- ח. מיקום חדר לאיסוף משלוחים בתת הקרקע, בגודל מינימלי המתאים להיקף הנדרש.
- ט. מיקום שילוב סבכות להכנסת אוורור.
- י. רוחב ומיקום מעבר זיקת הנאה המחבר בין מתחם זה למגרש מידטאון מדרום, בתת הקרקע, ברוחב שלא יפחת מ- 3 מ'.
- יא. מיקום עקרוני וגודל מירבי של הגשרים שמחברים בין הבניינים..
- יב. מיקום ורוחב מינימאלי של ציר ירוק עירוני בתחום התוכנית.
- יג. גודל מרבי של מרפסות בבנין B בגובה שלא יפחת מ 40 מ' ממפלס הכניסה, ושיהיו אחת מעל השנייה.
- יד. מיקום הכנות בתי גידול לנטיעות עצים בהתאם להנחיות סעיף 6.9 א.

סטייה ניכרת לתכנית:

- א. לא ניתן יהיה לנייד זכויות המוגדרות בתוכנית זו כתת קרקעיות עיקריות אל מעל הקרקע.
- ב. שינוי בקווי בנין, במרחק מינימאלי בין מבנים ובתכנית הבניינים יהווה סטייה ניכרת לתוכנית.

קווי בנין:

- א. קווי הבנין יהיה כמתואר בתשריט.
- ב. רוחב המעברים בין המבנים לא יקטן מהמופיע בנספח הבינוי.

התוכן	מס' החלטה
עזריאלי צפון תא/ 3251 - תכנית מס' 507-0568147 דיון בהפקדה	

חזית מסחרית:

החזית המסחרית בקומת הקרקע של מבנה B, תהיה באורך של 70% מכלל חזית המבנה ותפותח באופן רציף ונגיש ותפנה לכיכרות ממערב, דרום ומזרח ככל שניתן.

מרפסות / מרפסות גג:

יותר שטחים מעבר לשטחים המותרים, עבור מרפסות מקורות או בלתי מקורות, הבולטות מקירותיו החיצוניים של הבניין או מרפסות גג מקורות, בשטחים בשימוש מגורים או מלונאות בהתאם לנספח הבינוי והוראות התקנון.

תנועה, חניה, מרתפים:

- א. תקן חניה מרבי לכלי רכב:
 1. תוספת הזכויות בגין תוכנית זו תהיה ללא תוספת מקומות חניה. תקן החניה יהיה ע"פ התקן התקף ומספר החניות לא יעלה על מספר החניות המאושרות בתוכנית תא/ 3250.
 2. החניונים ינוהלו כחניונים ציבוריים עפ"י התקנות ולא תתאפשר הצמדת חניות למעט לשטחי מגורים שמספרם יהיה בהתאם לתכנית תא/ 3250.
 3. אופנועים: תקן חניה לאופנועים יהיה ע"פ המדיניות העירונית, כמופיע בנספח התנועה.
 4. אופניים: תקן חניה לאופניים יהיה ע"פ המדיניות העירונית, כמופיע בנספח התנועה.
- החניות הפרטיות עבור אופניים יהיו בנוסף לחניות הציבוריות.

רישום זיקות הנאה:

- א. השטחים המסומנים בסימון זיקת הנאה למעבר בין הבניינים במפלס הפתוח יהיו פתוחים למעבר הולכי רגל
- ב. ותירשם עליהם זיקת הנאה לטובת הציבור בפנקס רישום המקרקעין".
- ג. ב. תירשם זיקת הנאה הדדית למעבר תת קרקעי במתחם זה, בין חניית האופניים הציבורית בתת הקרקע במגרש זה לבין מגרש מידטאון מדרום, שמאפשר גישה ישירה לתחנת הרכבת הקלה.
- ד. ציר ירוק עירוני: בציר הירוק המשותף עם מגרש מידטאון, בהתאם לתכנית המתאר, יובטח מעבר בשטח כולל של 7 מ', בתחום התוכנית עבור מעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים (כולל סימון שביל אופניים), המחבר בין רחוב עמק הברכה ודרך מנחם בגין, בהתאם לנספח הבינוי.

תנאים להגשת בקשה ולמתן היתר בניה:

- א. אישור אדריכל העיר לפתיחת בקשה להיתר.
- ב. הבטחת ביצוע השטחים הפתוחים והכיכרות הציבוריות בתחום התוכנית, בהתאם לנספח הבינוי.
- ג. הבטחת הקמה ורישום השטחים העירוניים הבנויים בבעלות העירייה.
- ד. חתימת על הסכם עם אגף הנכסים בהקשר לשטחים הציבוריים הבנויים בתחום המגרש.
- ה. אישור הרשות לאיכות הסביבה בעירייה למסמך הסביבתי.
- ו. הבטחת רישום זיקות הנאה לטובת הציבור.
- ז. תנאי למימוש שטחי מלונאות הינו אישור משרד התיירות ועמידה בהוראות תמ"א/ 12 / 1 ואישור מהנדס העיר לאופי המלון המוצע.
- ח. יובטח רוחב מדרכה למעבר הולכי רגל של 2 מ' בזמן הבניה.

תנאים למתן היתר אכלוס:

- א. מסירת החזקה לידי העירייה של השטחים העירוניים הבנויים בתחום מגרש היזם ורישום בבעלות העירייה.
- ב. רישום בפועל של השטחים המיועדים לצרכי ציבור בבעלות עירייה.
- ג. רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור.
- ד. השלמת בצוע ופיתוח של השטחים הפתוחים והכיכר הציבורית, בהתאם לנספח הבינוי, לרבות פיתוח המרחב הכולל את המעברים להולכי רגל בין שטח המגרש לסביבתו העירונית.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לענין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0568147	שם התכנית תא/3251 עזריאלי צפון	מגיש התכנית קבוצת עזריאלי בע"מ	עורך התכנית אדריכל משה צור
זיהוי הפרטים והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו			
<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input checked="" type="checkbox"/> יש	<input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק בנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק בנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

62 א (ג), 63 א (ד), 62 א (א) סעיף קטן (א)(1), 62 א (א) סעיף קטן (א)(4), 62 א (א) סעיף קטן (א)(5).

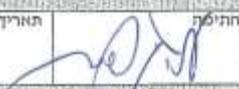
השימושים באזור הייעודי: (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	סעיף 3.3.2 (א)(2) חזית מסחרית	לצורך שימושים ראשיים לתעסוקה 1 ומסחר 1 קביעת קומת קרקע כחזית מסחרית.
קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח) [פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6]	3.1.1 (ו) שימושים כללים 3.7 מלונאות - שימוש מותר במגרש	+ שימושים כללים: מלונאות ושטחים ציבוריים בנויים + תנאי להיתר חיכו עמידה בתנאי משרד התירות
קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	לפי תשריט אזורי ייעוד: אזור העסוקה מטרופוליטני סמוך להסעת המונים	+ מגרש גדול מ- 1.5 דונם רחיק עד 12.6 תוספת שטחי בניה מעל הקרקע כך שהיחיד השטחים הכוללים במתחם יהיו כ- 110,000 מ"ר 3.1.3 (ד) 3 קביעת שטחים לשימוש מלונאות
קביעת שטחי בנייה העולים על הרחיק מגודרי - 3.1.4 מרום 8 התרחישים לפיהם התועה ראשית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.	סעיף כללי ללא זיהוי באזורי	+ לפי סעיף 3.1.4 (ה) קביעת תוספת שטחים עבור מרכפות למגורים ולמלונאות
קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר	+ לפי סעיף 3.1.5 (א) שטחי בניה תת קרקעיים לפי התכנית התקפות
קביעת גובה הבנייה הוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לשביבות' עליון מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.5-4.2.6, 6.2.2)	מספר קומות מירבי: לפי נספח העיצוב העירוני מעל 40 קומות	+ התכנית כוללת: בנייה מגדל משרדים בגובה שלא יעלה על 50 קומות (ללא שינוי מהגובה המאושר על פי תכנית תא/3250), מגדל מגורים בגובה שלא יעלה על 63 קומות, והגבוה בניין עבור מלונאות/משרדים בגובה שלא יעלה על 25 קומות. (תוספת של כ- 20 קומות). בניין מאושר - ללא שינוי.
קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) הוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיקט ועצים.	כלל שטח התוכנית	+ בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3) הנחות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)

<p>+</p> <p>תואם חו"ד היחידה האסטריטגית קביעת שטחים מבונים לשימושים משרדיים בבעלות עירונית ושטחים מבונים תת קרקעיים</p>	<p>לפי סעיף 4.1.1 (ג) בתכנית המתאר</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור תעסוקה מטרופוליטני סמוך להשטת המונים</p>	<p>הקצאת לצורך ציבור – סעיף 4.1.1 הועדה החליטה להפקיר תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה... או הסרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאת/לא פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>
<p>ל"ר</p>	<p>סעיף 3.5 – 'מבני ציבור' כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בניה (ב) והוראות נוספות, כולל הנבלת בדבר שינויי ייעוד (ד).</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5</p>
<p>+</p> <p>לאחר בדיקה תכנונית מוקדמת לא ניתן ליצור רצועה לא בניה ברוחב של 20 מ' ו- 8 מ' רצועת אופניים. התכנית קובעת רצועה ברוחב 7 מ' למדרכות ולשבילי אופניים בחלק מרחטת.</p>	<p>סעיף 3.6 – 'מרחב ציבורי' סעיף 3.6.13 (ב2)</p>	<p>בכל שטח התוכנית, ציר ירוק עירוני</p>	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 – 3.6.3</p>
<p>+</p> <p>קיימת חוות דעת תחבורתית</p> <p>+</p> <p>תכנית סמוכה לכו מתעניין - הוראות כבר מיטמשת בתכנית 3250 שכוללת גם את הורכבים.</p> <p>+</p> <p>קביעת הסדר תנועת ותקני חניה. תקן חניה על פי התקן התקף קביעת תקן לרכב דו גלגלי</p>	<p>סעיף 3.8.1 (ה) בדיקה מטור בהחלטה מנומקת מהבנת חוות דעת תחבורתית ל לתכנית שמוסיפה מעל 10,000 מ"ר תעסוקה</p> <p>סעיף 3.8.4 קווי מתעניין</p> <p>סעיף 3.8.7 תקן חניה</p>	<p>נספח תחבורה</p>	<p>הוראות למרכיבי תחבורה 3.8 – כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: קווי מתעניין (3.8.4) תקן חניה (3.8.7)</p>
<p>+</p> <p>תואם חו"ד סביבתית</p>	<p>סעיף 4.4.2 חוות דעת סביבתית</p> <p>סעיף 4.4.3 בניה ירוקה</p> <p>תסמי להיות תנחיות מרחביות</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>איכות סביבה - סעיף 4.6 הנדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בניה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5)</p>
<p>+</p> <p>נספח תשתיות עקרוני</p>	<p>הכנת נספח ביוב 4.6.2 (א) 4.6.4 (ב) 4.6.5</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>תשתיות – סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) השטח (4.6.6)</p>

★ לתשומת לב מספת :

20 תוכניות עם בניה מעל 20 קומות נדרשות לעמוד בהנחיות מסומות - סעיף 4.2.2 +

שימוש בסעיפי חלק בסטודיו מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ד)	
שימוש בתוכנית המפורטת	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית בוללנית לא תסתור את התוכניות הכוללניות, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכולל בתוכנית כאמור, על אף האסור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (2)(א), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו-(17) שבו.
	מ2 (א) למעט: (א4) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחו בגייה בין ייעודים שונים, (8) – הבדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחו בגייה ברשות עירונית.
סעיף קטן (א1)	מחות הסעיף
קביעת הוראות לאיחוד /או חלוקה בהסכמת כל המעלים בחלק מתחום התכנית	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד
שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	קביעת או שינוי בקו בניין הקטע בתכנית
נמישות בגובה הקומות	שינוי הוראות בדבר בנין או עיצוב אדריכליים
קביעת זיקות הנאה לציבור	קביעת הוראות לעניין הריסה מבנים, לענין זכות מעבר או זכות להעברת... ולענין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בזמנאם למפורט בסעיף.

תצהיר ותמימות				
בדקו את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומבאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מאוזנת, (מחקר את הסיותר) כמסומן בסעיף (א) בסופס זר.				
מהנדס תומניה				
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך	
עודד גבול, אדרי	05208205		15/4/18	
היועץ המשפטי לועדה				
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך	
הראלה אברהם און, עו"ד	2438976-9		12.7.2018	

17 | כחג | 2017

הערות
גבי אילנה סולמי – ראש עוף (מתשוב מוכרות ועדה מחוזית)
נזות תכנון

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים לאשר את התכנית המוצעת, את תכנית תא/3250 (תכנית תקפה) כתכנית מדיניות לנושאי פיתוח ואת נספח העיצוב המחייב לנושאים שצוינו בכפוף לתנאים הבאים:

1. **תנאי להגשת בקשה להיתר בניה:**
חתימה על הסכם הקמה של השטחים העירוניים הבנויים עם העירייה.
2. **תנאי להפקדת התכנית:**
חתימה על כתב התחייבות מול אגף הנכסים, אישור אגף הנכסים ביחס למיקום השטחים העירוניים הבנויים ואופן תפעולם ואישור לוח הקצאות בהסכמת הבעלים.
3. תכנית המתאר קובעת **ציר ירוק עירוני** ברוחב של 20 מ' ובנוסף 8 מ' רצועת אופניים. מאחר והתכנית הקיימת וכן היתרים שהוצאו אינם מאפשרים רוחב זה, מוצע לאשר ציר ברוחב מינימאלי של 7 מ' בהתאם למתוכנן.
4. בהתאם להנחיות תכנית המתאר, תכנית הכוללת תוספת שטח מינימאלית של 10,000 מ"ר שטחי תעסוקה, מחייבת **הכנת חוות דעת תחבורתית**. מאחר והיקף החנייה במגרש אינו משתנה בתכנית זו, אין צורך בהכנת חוות דעת תנועתית.
5. לא תתאפשר הקמת בריכה או בריכות מים באופן ישיר מעל קומת השטחים העירוניים הבנויים.

בישיבתה מספר 0008-18' מיום 09/05/2018 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

משה צור : מציג תוכנית עיצוב ללב הזרוע הצפונית של המע"ר . יכול להיות שבעתיד נבקש הגדלת קומות המגורים.
אורלי אראל : קומות המגורים המדוברות הינן עבור בנין A. קיימת תכנית עיצוב מאושרת, התוספת המבוקשת אינה משמעותית ועל מנת לא לחזור לועדה עם תכנית עיצוב לאישור, במסגרת התכנית שמוגשת מוצע עדכון לתכנית העיצוב שאושרה ומתוקפה יוצאים התרי בניה היום. התכנית מראה אפשרות לתוספת קומות על מגדל המגורים. תוספת המגורים תדרוש הכנת תבע חדשה לניוד שטחים משימור.
משה צור : כל התכנית של מידטאון ועזריאלי טאון זה מרקם עירוני שהעקרונן הבסיסי שלו הוא שונות בין רחובות צרים וחלל גדול לבין בנינים נמוכים בקנה מידה אנושי ובין בנינים גבוהים. (ממשיך במצגת) ליאור שפירא : איך אפשר להגיע לעזריאלי טאון אם אתה מגיע ברכב מצפון?
משה צור : הדרכים מבוזעות ותכנית העיצוב מאושרת. בזמנו שיצרנו את התכנית של המע"ר הצפוני לפני 17 שנה היה רח' שמפריד בין שני המגרשים. יש 2 כניסות מבגין וכניסה נוספת מכביש שרות לאורך איילון דרך לולאת וולבוסקי.
עודד גבולי : יש לולאה קיימת שאפשר להיכנס אליה.
עמית גולדשטיין : בפניה צפ' מערבית יש תחנה דלק האם אתם שומרים על מרחק של 40 מ' מכל הנקודות הרגישות?
משה צור : אנחנו שומרים על מרחק תלת מימדי שמעליו מקמנו את המלונאות אם היא נשארת. ראובן לדיאנסקי : מה עם בדיקות קרקע?

משה צור : הכל נבדק והפרויקט עם היתרים.
שמואל גפן : מה עם ה 200 חניות?
שי בוכמן : בשרונה היה גלגול של מחסור של חניה מקרית הממשלה ואח"כ המינהל העביר את המחסור ל מגרש 7 בשרונה. זה לא קשור לתכנית הזו. הייתה התחייבות ואח"כ אושר להעבירה הלאה.
עמי אלמוג : 200 החניות לא קשורות לפרויקט הזה. בתוכנית 3000 של דר' הקריה, אפריקה ישראל לא בנתה 200 חניות שנדרשה. במסגרת התב"ע היה סעיף שאפשר לנייד חניות ממגרש למגרש. בהתחלה ניידו למגרש של עזריאלי אח"כ ניידו למגרש של נצב"א ובסוף נקבע ואושר במכרז ויצא שהחניות יבנו במגרש 7. זה המגרש הדר' מערבי שחופרים כעת בשרונה.
ראובן לדיאנסקי : המגדל עולה מ3 קומות ל25 קומות מה הציבור מקבל בתוספת של 22 קומות?
משה צור : כרגע יש 1,800 מ והעיריה מקבלת 1,050 מ' נוספים.
מיכל בלייכר : חו"ד של תכנון אסטרטגי ומבקשים לשמור על תמהיל עד 12,000 שטחים לשימוש מלונאי. והשאר לתעסוקה.
דורון ספיר : מציע לאשר הכל מלונאות. במסגרת כל תעסוקה בעיר זו מלונאות גם ע"פ המתאר.
מיכל בלייכר : מבקשת להבהיר כי לא ניתן יהיה להמיר שטחי תעסוקה קיימים בתכנית למלונאות (מעבר לתוספת שמקודמת בתכנית זו).

הועדה מחליטה :

לאשר את התוכנית להפקדה.

משתתפים : דורון ספיר, נתן אלנתן, שמואל גפן, כרמלה עוזרי, אהרון מדואל, ליאור שפירא, ראובן לדיאנסקי

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

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/9086 - מדיניות לבחינת בקשות להיתרי בניה מכח תמ"א 38 תיקון 3א דיון באישור מדיניות (2)	09/05/2018 10 - 18-0008

1. הוראות מעבר למדיניות העירונית לבחינת בקשות להיתרי בניה מכוח תמ"א 38 : תיקי מידע תקפים, שיצאו ע"פ תיקון 101 ובטרם אישור מדיניות תמ"א 38 תיקון 3א' מתאריך 22.11.2017, בקשות להיתר יבחנו בהתאם למדיניות העדכנית ויובאו לשיקול דעת הועדה המקומית.
2. כללי :
יח"ד שניתנו בהקלה מכוח תיקון 117 לחוק התו"ב (פיצול דירות),
לא יכללו במניין חישוב הצפיפות האפשרית עבור קומה טיפוסית בהיתר בהתאם למדיניות זו .
3. הבהרה : אזור 38, עבר הירקון, אזורים בהם חלה תכנית 1740 בשכונות הבאות : שיכון דן, גני צהלה, רמות צהלה, רביבים, הדר יוסף – מרכז השכונה (האגס) ומתחם יד המעביר.
במסמך המדיניות כפי שאושר בנובמבר 2017, נכתב שאם בנויה בפועל יח"ד אחת בלבד תתאפשר תוספת 13מ"ר בלבד וממ"ד לכל יחידה שתיבנה.
מבוקש לתקן את הסעיף כדלקמן :
בהריסה ובניה : תותר תוספת קומות מתוקף תמ"א 38 עד מספר קומות כולל של 4 קומות וקומה חלקית על הגג רק במקרים בהם בנויות בפועל לפחות 2 יח"ד בהיתר.
במידה ובנויה יחידה אחת בהיתר יותרו תוספת 25 מ"ר וסגירת קומת עמודים בלבד. תתאפשר תוספת יח"ד בקומת הקרקע בהתאם לסעיף 4.2.5 (ו').
4. תיקון טכני : אזור 41- "רובע 5+6 למעט תכנית לב העיר" ואזור 43 – "לב העיר" ישולבו תחת אזור אחד – "רובע 5+6" מאחר והם חולקים הגדרות זהות :
"יחולו הוראות תכניות תקפות (לב העיר) ופרסום 77,78 בלבד".
5. תיקון טכני - אזור 51 – "מרחב הכובשים", למחוק הפניה להערה (3) משם המתחם, למחוק בהערות "מצורף נספח".

תיקונים בטבלה בהתאם לאמור לעיל :

מתחם	הריסה ובניה	מס' קומות מרבי תוספת קומות	הנחיות לקומת גג	קווי בניין/ תכנית	הערות		
						תוספת בניה	
38	הריסה ובניה	עד 4 קומות + קומת גג	ע"פ תכנית ג' 17	עפ"י תכנית תקפה	<p>א. תותר תוספת קומות מתוקף תמ"א 38 עד מספר קומות כולל של 4 קומות וקומה חלקית על הגג רק במקרים בהם בנויות בפועל לפחות 2 יח"ד בהיתר.</p> <p>במידה ובנויה יחידה אחת בהיתר יותרו תוספת 25 מ"ר וסגירת קומת עמודים בלבד.</p> <p>ב. חניה בתת הקרקע בלבד.</p>		
	תוספת בניה	+1 קומת גג	(1)	עפ"י תכנית תקפה	<p>א. בהריסה ובניה : תותר תוספת קומות מתוקף תמ"א 38 עד מספר קומות כולל של 4 קומות וקומה חלקית על הגג רק במקרים בהם בנויות בפועל לפחות 2 יח"ד בהיתר.</p> <p>במידה ובנויה יחידה אחת בהיתר יותרו תוספת 25 מ"ר וסגירת קומת עמודים בלבד. תתאפשר תוספת יח"ד בקומת הקרקע בהתאם לסעיף 4.2.5 (ו').</p> <p>א. לא תתאפשר סגירת קומת עמודים לצורך תוספת יחידות דיור.</p> <p>ב. גובה הבניה המקסימלי עד כותל מעקה הגג) כולל (יהיה 16.5 מ' ממפלס המדרכה הגובלת בחלקה.</p> <p>ג. לא יותרו הקלות נוספות לתוספת זכויות בניה.</p> <p>ד. בחלקות שלא עומדות בתנאים הנ"ל תותר תוספת של 25 מ"ר ליח"ד, לא תותר תוספת קומות מתוקף תמ"א 38</p>		
41	הריסה ובניה תוספת בניה		בהתאמה לפרסום 77-78.			רובע 5+6	
51	הריסה ובניה	בהתאם להערה א'	50% משטח קומה, יותרו יח"ד נפרדות	לפי מדיניות מרחב הכובשים	<p>א. בבניה חדשה מספר הקומות יהיה בהתאם למדיניות מרחב הכובשים כפועל יוצא של שטח המגרש ויחס אורך החזית לעומת עומק המגרש (8-6 קומות + קומה חלקית, כולל ק.ק)</p>	מרחב הכובשים	
	תוספת בניה	קומה + קומה חלקית					

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/9086 - מדיניות לבחינת בקשות להיתרי בניה מכח תמ"א 38 תיקון א3	22/11/2017
דיון באישור מדיניות	10 - 0024-17

בישיבתה מספר 0008-18ב' מיום 09/05/2018 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

ערן מאירסון: מציג 5 תיקונים למדיניות המופעים בדברט.

סעיף 1:

הוראות מעבר: תיק מיידע שהוצא להיתר הבניה לפני שיצאה המדיניות ואם יש פער בין המדיניות לבין תיקון 3א הדבר יבוא לשיקול דעת הועדה.

אהרון מדואל: למה חוסר הודאות הזו. כשאזרח מוציא תיק מיידע הוא יודע שיש שיקול דעת לוועדה ביחס לתיק המידע לא ביחס למדיניות הוא יודע שיש זכויות מוקנות.

נתן אלנתן: אבל כשמדברים על פער מדובר על משהו שולי אנחנו בעד מבקש המידע. דברים קטנים התושבים יתאימו את עצמם.

ערן מאירסון: אם יש פער בין מה שנכתב בתיק המידע לבין המדיניות הדבר יבוא לידיעת הועדה ולשיקולה.

אהרון מדואל: מה השינוי לגבי תיקי מידע לפי תיקון 101.

הראלה אברהם אוזן: תיקון 101 יש לו את החלק של הרישוי והתכנון. בעקבות התיקון תוקנו תקנות רישוי בניה שנכנסו לתוקף בספטמבר 2016 התקנות מסדירות גם את אופן מתן המידע התכנוני שהוא מידע תכנוני מקוון. תיקי מידע תקפים לשנתיים. בחלק מהמקרים נאמר בתיקי המידע שעומד להיות תיקון למדיניות התמ"א. היה בעבר במעבר בין תיקון 2 לתיקון 3 לתמ"א במדיניות של הועדה, נתנו מיידע וצינו שהנושא עומד להשתנות והיו שינויים מהותיים והבקשות לא אושרו, הגיעו בעררים לוועדת ערר קבעה ש נעשה שינוי מהותי במדיניות התמ"א וועדת ערר החזירה את הבקשות להיתר לוועדה המקומית על מנת שתשקול אותן מחדש נוכח המדיניות המתוקנת.

התיקון המוצע הוא לשיקול דעתכם, התיקון הוא לטובת האזרח במובן שאם המדיניות לפי 3 א' היא מדיניות יותר מצמצמת אז הבקשה תובא לשיקול הועדה.

דורון ספיר: סעיף ראשון יורד.

אורלי אראל: בתמא 38 היה תיקון לכן בתיקי המיידע שאלו מה הזכויות שלהם על תיקון 3א וגם אחרי שהתיקון יצא היה צריך להביא מדיניות עדכנית לאישור הועדה. אולם הוגשו תיקי מיידע וכדי לתת מיידע נכון ציינו שיש תיקון 3א' שדורש תיקון למדיניות ורק שנעדיך את המדיניות נוכל לתת את המיידע.

ליאור שפירא: החלטה כזו יכולה להקטין זכויות.

אורלי אראל: אם המדינה החליטה בתיקון שלה שצריך להוריד זכויות לדוגמא אנחנו כפופים להחלטה של המדינה.

הראלה אברהם אוזן: תיקון 3א צמצם זכויות מכח התמ"א למבנים בני קומה אחת לכן יש הוראת מעבר וההוראה קבעה שמי שיש לגביו החלטה הוא לא יפגע. כמו שכתוב בתיק מיידע דע לך שתיק המיידע כפוף לתיקונים של המדיניות והיה ויהיו.

ליאור שפירא: תיק המיידע שניתן לאזרח מחייב אותנו.

אהרון מדואל: אנחנו רוצים ודאות תכנונית.

הראלה אברהם אוזן: תיקון 3א' דרש מאתנו לעשות קריאה אחרת של התמ"א. בהתאם לתיקון 3א עידכנו את המדיניות, אולם במקרים מסוימים המדיניות של תיקון 3א צמצמה מול מה שנתנו בתיק המידע. לא נתנו פחות כי התמ"א נתנה פחות. המדיניות לא גוברת על הוראות התמ"א המדיניות מתרגמת את האופציה ומצמצמת. אני מבינה שהאמירה של הועדה היא שאיפה שניתן מידע תכנוני והוא לא סותר תיקון 3א והבקשה שהוגשה אפשר לאשר אותה במסגרת התמ"א אבל היא לא תואמת את המדיניות החדשה, האמירה של הועדה היא שהולכים לפי תיק המיידע.

אהרון מדואל: בקשה שלא תואמת את המדיניות אבל תואמת את תיק המיידע האם נראה בבקשה שלו שהיא תואמת את תיק המיידע אבל לא את המדיניות?

הראלה אברהם אוזן: אם זו ההבהרה של הועדה שקבעה שמי שמחזיק תיק מיידע תקף יכול לפעול לפיו כל עוד הוא תואם את הוראות התמ"א הכל בהתאם לתמ"א.

ליאור שפירא: אני מבקש לעדכן את ועדת התנגדויות להיתרים.

נתן אלנתן: עשינו שינויים במדיניות תמ"א 38 וקשה כבר לעקוב בכל אזור ואזור, לכן אני מבקש שיעשו מפות עם כתמים ושיהיה מיידע באיזה מקום נותנים תמ"א או רק בתוספת משהו ויזואלי שיעזור לנו להבין כי הכל מורכב ומבלבל.

סעיף 2

ערן מאירסון: לגבי תיקון 117 פיצול דירות. העדכון למדיניות אומר שיחידות דיור שנוספו בבקשה להקלה באמצעות תיקון 117 לא יכללו לענין חישוב הצפיפות עבור קומה טיפוסית בהיתרים. מתייחס לקוטגים

הפיצול בהקלה לא יחשב במנין הקומות הטיפוסיות. אם יש יחידת דיור בקוטג' ומבקשים לפצל בהקלה אז הספירה לא תהיה לפי 2 דירות כפי שהתקבלו בהקלה. הפיצול לא נספר. אהרון מדואל: התב"ע מגבילה את ההתייחסות למבינים מ"ר 400 ומעלה. ערן מאירסון: כן, בתב"ע, לא בנוי. אהרון מדואל: בית מתחת ל400 מ"ר לא נספר בתמ"א. אורלי אראל: אתם הולכים לאשר הכפלה והשלשה של יח"ד באזורים יוקרתיים בעיר בלי שנקבל היטל השבחה, בלי שטחי ציבור. דורון ספיר: הכוונה לא היתה להגדיל את הצפיפות באופן כזה, אני מתנגד באופן נחרץ זה לא הגיוני ולא סביר וזה לא יקרה. זה לא רלוונטי לצמודי קרקע. אהרון מדואל: אני מתנגד לתיקון סעיף 2.

הבהרה סעיף 3

ערן מאירסון: הבהרה למדיניות, בשכונות עבר הירקון מבהירים שבמידה ויחידה אחת בנויה בהיתר יותר תוספת 25 מ"ר וסגירת קומת עמודים בלבד מה שנשמט מהמדיניות הנוכחית זה המילים "סגירת קומת עמודים" ולכן אנחנו כותבים זאת, אין פה שינוי, זו מדיניות הוועדה כפי שהייתה עד כה. אהרון מדואל: מה לגבי יחידה נוספת ערן מאירסון: הכל לפי התמ"א מותר תוספת 25 מ"ר וסגירת עמודים. תמיר קהילה: כל השינוי שבמדיניות הקודמת היה רשום שאפשר לסגור את קומת העמודים ובמדיניות הנוכחית המילה קומת העמודים נשמטה זו תיקון טעות סופר. כרמלה עוזרי: למה לא לכל האזור? דורון ספיר: לכל אזור יש את ההוראות שלו. מלי פולישוק: היכן שיש יח"ד אחת היא תקבל את התוספת 25 מ"ר וניתן יהיה לבנות יחידת דיור והיה ואין עמודים. ערן מאירסון: קומת העמודים מתייחסת לאפשרות שנמצאת בתב"ע. דורון ספיר: מדובר בתב"ע מסוימת 1740 שנותנת ותמ"א 38 מוסיפה עליה. אורלי אראל: אפשרת לקבל קומה מלאה ועוד קומה אהרון מדואל: וילה שבנויה שם יכולה לקבל 2.5 קומות. מלי פולישוק: היכן שיש יח"ד אחת היא תקבל את התוספת של 25 מ"ר והיה ואין עמודים אורלי אראל: אם יש בנין ויש תבע חדש ויש קומת עמודים מפולשת, ועל זה קומה נוספת. התב"ע הספציפית הזו אפשרת לבנות קומת עמודים ויחידת דיור. לכן אנחנו לוקחים את זכויות של התמ"א ובמקרה הזה אפשר לסגור את קומת העמודים ולקבל קומה מלאה ועל זה עוד קומה. בסה"כ חישוב של הזכויות מה שמותר היה לבנות בתב"ע + 25 מ"ר + השטחים שסגרת לכאורה. אהרון מדואל: וילה שבנויה בשטח של 400 מ"ר מה היה יכולה לקבל מכח התמ"א 2.5 קומות ערן מאירסון: לתמ"א לא. סעיף נוסף באותו אזור בעבר הירקון - לא נרשם שבהריסה ובניה לא יהיה הקלות לתוספת זכויות כפי שתמיד היה במדיניות אלא זה נרשם רק בתוספת בניה בהריסה ובניה אנחנו מבקשים להתמיע גם בהריסה ובניה כפי שהיה קיים תמיד ועל פי זה הוועדה פעלה.

סעיף 4 תיקון טכני - אזורים רובע 5,6 פוצלו ויש להם אותה הוראה אנחנו רוצים לאחד לאזור אחד.
סעיף 5 כתוב במדיניות שמצ"ב נספח ולא צורף נספח.

הועדה מחליטה:

לתקן את המדיניות של תמ"א 38 תיקון 3 שאושרה בתאריך 22.11.2017 כדלקמן:

סעיף 1: הוראות מעבר:
תיקי מידע תקפים, שיצאו טרם אישור מדיניות תמ"א 38 תיקון 3א', מתאריך 22.11.2017, ניתן לבקש על פיהם היתרי בניה בתנאי שהבקשה אינה סותרת את הוראות תמ"א 38 תיקון 3א'.
סעיף 2: הועדה קבלה את התיקונים בהתאם לחו"ד צוות.
סעיף 3: הועדה קבלה את התיקונים בהתאם לחו"ד צוות. וכן את ההבהרה שלא יהיו הקלות לתוספת בניה בתחום תכנית 1740 הן במסלול הריסה ובניה והן בתוספת בניה.
סעיפים 4,5: הועדה קבלה את התיקונים בהתאם לחו"ד צוות.

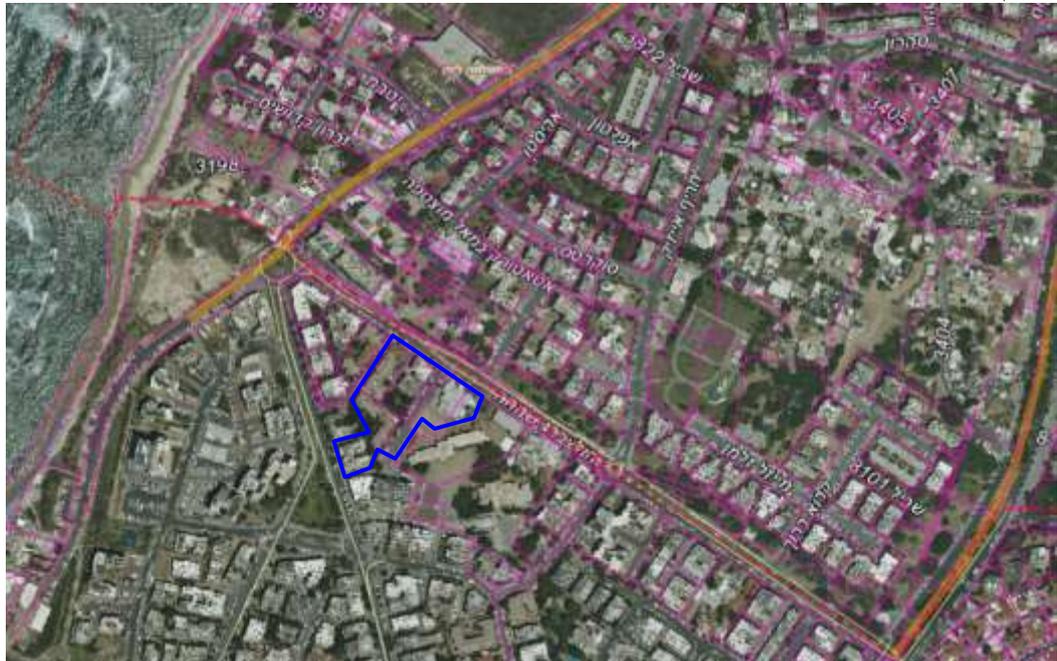
ההחלטה התקבלה פה אחד למעט לגבי תיקון סעיף 2 אליו התנגד אהרון מדואל.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, שמואל גפן, כרמלה עוזרי, ראובן לדיאנסקי, אהרון מדואל, ליאור שפירא.

התוכן	מס' החלטה
- התנגדות לתכנית 502-0142976 בי/550 מתחם ביל"ו	09/05/2018
דיון בדיווח החלטת ועדת המשנה להתחדשות עירונית מספר 15 מיום 12.3.18	11 - 18-0008

דיון בהתנגדות לתוכנית שמקודמת ע"י הועדה המקומית בת-ים בגבול עם יפו

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מחוזית
מיקום:



התוכנית ממוקמת בחלקה הצפון מערבי של בת ים, ממזרח לרח' בלפור וגובלת בצפון עם תל-אביב יפו

כתובת:

ישוב: בת ים
רח' ביל"ו 1, 2, 4, 6, 8, 10
רח' בלפור 9
רח' הולצברג שמחה 8, 10

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7146	מוסדר	חלק		194 - 196, 200 - 203, 213, 216, 221, 270

שטח התכנית: 8.687 דונם

מתכנן: דודי גלור

יזם: ועדה מקומית, בת ים

בעלות: מדינת ישראל, עיריית בת ים, פרטיים

מצב השטח בפועל: 4 מבני מגורים בני 3-4 קומות ומבנה מתני"ס בן שתי קומות.

מצב תכנוני מוצע:

מטרת התוכנית:

שיפור איכות המגורים של תושבי המתחם ומתן אפשרות לתוספת יח"ד, תוך ניצול מירבי של יתרונות המיקום ובכללם הכניסה לעיר והקרבה לחוף הים; יצירת מרחב עירוני אינטנסיבי ואיכותי המשלב שטחי מגורים, מבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים; יצירת ציר ירוק עירוני ראשי לאורך רח' שמחה הולצברג שיעודד תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים.

עיקרי הוראות התוכנית:

- א. הריסת 4 מבני מגורים ומבנה מתנ"ס שכתובתם ביל"ו 2,4,6,8,10 בלפור 9 ושמחה הולצברג 8,10 ובניית 2 מבני מגורים חדשים תחתם ומבנה ציבורי חדש.
- ב. אפשרות להקמת 374 יח"ד, המהוות תוספת של 273 יח"ד למצב הקיים, מתוכם 10%-5% יתוכננו כיחידות דיור נגישות לאנשים עם מוגבלויות ו-20% יח"ד קטנות, בשטח של עד 80 מ"ר (עיקרי ושירות).
- ג. קביעת גובה מירבי של +160 מ' מעל פני הים - עד 39 קומות למבני המגורים על רחוב שמחה הולצברג, ומבנה ציבור בגובה של עד +60 מ' מעל פני הים - עד 10 קומות במרכז המתחם.
- ד. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים ב' לאזור מגורים ד', תוספת שצ"פ והעברה והגדלה של שטח למבנה ציבור.
- ה. קביעת מגרשים, השימושים המותרים, זכויות והוראות בנייה בכל יעוד קרקע.
- ו. קביעת שטח עיקרי למגורים בהיקף של 39,688 מ"ר כולל מרפסות ושטח למבנה ציבור בהיקף של 6,800 מ"ר.
- ז. קביעת שטחים לזיקות הנאה כולל הבטחת זכות מעבר להולכי רגל וכן שטחים לשימושים ציבוריים בקומות הקרקע של מבני המגורים.
- ח. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתרי בנייה.

ח"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו והיחידה לתכנון אסטרטגי לאחר בחינת התכנון החדש)

להלן ההתנגדות המוצעת לתוכנית בי 550:

רח' שמחה הולצברג הינו ציר ירוק המאופיין בשדרה רחבה של כ-25 מ' בחלק הצפון מזרחי ושצ"פים נוספים בחלקו הדרומי של הרחוב. בנוסף הרחוב מאופיין בריבוי מבני ציבור כגון בית ספר, מתנ"ס, גני ילדים, גלריה לאומנות, בתי כנסת ומגרשים למבני ציבור שטרם פותחו. לאורך הרחוב מבני שיכון רבים וכמה מבנים בודדים משנות ה-90. תפיסת התכנון של הציר הירוק הוא מרחב משותף לתושבים של שתי הערים בת ים ותל אביב יפו כמרחב ציבורי המכיל שדרה ירוקה שמובילה לים המשולבת במבני ציבור רבים, המשרתים את כל התושבים תוך שימוש הדדי, ללא הבחנה של השייכות העירונית. בדברי ההסבר לתוכנית נכתב שהיא ממשיכה את השטח הציבורי הפתוח ברח' שמחה הולצברג, בפועל התוכנית הורסת את המתנס הקיים וממקמת את מבני הציבור בחלק האחורי הפונה לרח' בלפור ומאחורי שני מגדלים של 39 קומות על רח' שמחה הולצברג. כך שהתוכנית אינה מתייחסת ואף הורסת את התפיסה התכנונית של הציר הירוק ע"י שינוי מיקום מבנה הציבורי ובנוסף באם יוקמו המבנים הללו, תיוצר הצללה על השדרה ומבני הציבור (גני הילדים הקיימים) באופן הרסני. התוכנית מציעה בינוי החורג מכל תוכנית אחרת שקודמה באזור בתחום תל אביב-יפו ומציעה שני מגדלים של 39 קומות ברח"ק 10.7, הבינוי מהווה חריגה משמעותית לסביבה ויוצר תקדים הרסני בסביבתו. תוכנית המתאר לתל-אביב יפו שאושרה לאחרונה מאפשרת בחלקו הצפוני של רח' שמחה הולצברג בינוי של 8 קומות עם אפשרות לחריגה נקודתית של 1 עד 25 קומות ורח"ק מקסימלי 5 בתוכניות להתחדשות עירונית, על כן אין הלימה של התוכנית בי 550 לתכנון הקבוע בתוכנית תא 5000. בינוי מסוג זה של מגדלים בגובה כה חריג לסביבה ישפיע לדראון עולם על יפו וסביבתה הן ברמה הפיסית והן ברמה החברתית. אף מוסדות התכנון שדנו בתוכנית נתנו דעתם לנושא זה:

1. **הוועדה המחוזית**, בהחלטתה מיום 27.6.16, ציינה כי: *"התכנית חורגת ממדיניות הבניה לגובה של העיר בת ים אשר אושרה בוועדה המחוזית ב-18.5.15. הוועדה רואה לנכון לאשר את החריגה ממדיניות זו לאור חשיבות ההתחדשות העירונית באזור ולאור חו"ד שמאי הוועדה המחוזית. יחד עם זאת, לעת הכנת מסמך עיצוב נופי אדריכלי, תבחן האפשרות להנמיך את גובה המבנים".*
2. **הוועדה לשמירה על הסביבה החופית**, בהחלטתה מיום 11.1.17, ציינה כי *"לא נחה דעתה של הוועדה ביחס לגובה שני המבנים בתכנית בילו, (39 קומות), החורגים ב-9 קומות מעל הקבוע במסמך המדיניות שאושר ע"י הוועדה המחוזית והולחף...הוועדה מחליטה כי לאור העובדה שהוראות התכנית כוללות שלב נוסף של הגשת תכנית מפורטת...ייקבע בהוראות התכנית כי לעת הדיון בוועדה המקומית יערך עדכון של דוח השמאות לעניין מספר הקומות הנדרשות בתכנית. בהתאם לדוח תחליט הוועדה המקומית על צמצום מספר הקומות תוך התייחסות למסמך מדיניות הבניה לגובה".*

מבוקש :

- להתאים את הבינוי המוצע כך שתכנון הרחוב משני צידיו יבטא בצורה מיטבית והרמונית את תפקוד רחוב שמחה הולצברג כציר ירוק על מכלול ההיבטים הבאים :
1. להשאיר ולחזק את מבני הציבור על רח' שמחה הולצברג כחלק ממערך הציר הירוק.
 2. למקם את המגדלים על רח' בלפור כך שיקטינו את השפעתם על מבני המגורים של יפו, גני הילדים והשצ"פ האורכי לעניין ההצללה והמופע הפיזי.
 3. להקטין את גובה המבנים ולהתאימו לגובה המוצע בתוכנית תא 5000 כלומר 8 קומות ובמשורה עד 25 קומות.
 4. לצמצם את הצפיפות המוצעת של 80 יח"ד לדונם, ולהתאים את זכויות הבניה לרח"ק 5 בדומה לתוכנית המתאר תא 5000, שכן על פניו נראה כי אין יכולת נשיאה תשתיתית לצפיפות המוצעת.
 5. בהקשר זה, יש לבחון את העמסה על התשתיות העירוניות של תל אביב-יפו בהיבט של שטחי הציבור והתנועה. בהחלטת הוועדה המחוזית בתכנית מיום 27.6.16, נקבע כי תוגש בה"ת לתכנית זו וכי מסקנותיה יוטמעו במסמכי התכנית. מקריאת מסמכי התכנית לא ברור היכן מוטמעות מסקנות אלה.

בישיבתה מספר 0010-17ב' מיום 03/05/2017 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

שלומית זוננשטיין : מדובר על תוכנית שמקודמת ע"י הוועדה המקומית של בת ים, התוכנית שנמצאת מדרום לשכונת יפו ג' ברח' הגבול-שמחה הולצברג. רח שמחה הולצברג הוא ציר ירוק המוביל לים ומשרת את התושבים של שתי הערים ומשובצים בו מבני ציבור רבים לאורכו. בשטח האמור מתוכנן לקום 2 מגדלים. מציגה את השטח במפה המוצגת. התוכנית הורסת את המבנה הציבורי ממקמת אותו ברח' בלפור ובונה 2 מגדלים של 39 קומות מול שכונה יפו ג'.

הבינוי שבת ים מציגה הוא חריג לאזור, תוכנית המתאר של ת"א מגדירה באזור זה אזור להתחדשות עירונית עם בינוי של 8 קומות וחריגה נקודתית של 15 עד 25 ק'. התוכנית של בת ים מייצרת בינוי חריג לסביבתו וגורמת להצללה על גני הילדים ומבני המגורים בתחום העיר תל-אביב יפו. הצוות מציגה בהתנגדות לייצר בינוי תואם משני צידי הרחוב. התואמת את תוכנית המתאר של ת"א יפו עד 25 קומות.

שמואל גפן : מה ההבדל בהצללה בין 25 קומות ל39 קומות.
 ראובן לדיאנסקי : אחד הדברים המפריעים הוא כל ענין ההצללה ולכן אנחנו מתנגדים.

הועדה החליטה :

לאשר את הגשת ההתנגדות .

משתתפים : נתן אלנתן, שמואל גפן, יהודה המאירי, גל דמאיו שרעבי, ראובן לדיאנסקי.

רצ"ב החלטת ועדת המשנה להתחדשות עירונית, ישיבה מספר 15 מיום 12.3.2018.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

מומלץ לא להגיש עתירה על החלטת ועדת המשנה להתחדשות עירונית.

בישיבתה מספר 0008-18ב' מיום 09/05/2018 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

שלומית זוננשטיין : מדווחת על ההתנגדות שהוגשה נגד התוכנית, הועדה המחוזית לא קבלה את ההתנגדות שלנו למעט הגובה שירד מ34 ל31 קומות עם יצירת מסד של 7 קומות והרח"ק נשאר על 10.

נתן אלנתן : חייבים להגיש ערר למועצה הארצית. המחוז נמצא כאן לעשות חיבור בין הערים. לא יכול להיות מצב שהמחוז התעלם ועל גבול שלנו מקימים מגדל לא רלוונטי ונותנים רח"ק 10 למגורים זה הזוי. חובה להגיש ערר למועצה הארצית.
אהרון מדואל : גם מבחינה כלכלית המגדל הזה לא במקומו. אי אפשר לקבל אורכה להגשת ערר. שלומית זוננשטיין : הזמן עבר להגשת ערר.
נתן אלנתן : אורכה מבקשים במסגרת הזמן שלאחר שניתנה החלטה ולא לאחר שעבר הזמן. אני מציע שהצוות יבדוק אם יש אפשרות להגיש ערר תגישו ערר, עתירה זה לא הדבר הנכון לעשות.

הועדה מחליטה :

הועדה קבלה דיווח

משתתפים : דורון ספיר, נתן אלנתן, אהרון מדואל.