

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

**פרוטוקול מספר 18-0009
ט' סיון תשע"ח 23/05/2018 09:00 - 13:00**

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

השתתפו ה"ה:	דורון ספיר, עו"ד אסף זמיר שמואל גפן ראובן לדיאנסקי, עו"ד אהרון מדואל אופירה יוחנן וולק	מ"מ וסגן ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה סגן ראש העירייה חבר מועצה חבר מועצה סגן ראש העירייה חברת מועצה
נכחו ה"ה:	עודד גבולי, אדר' הראלה אברהם אוזן, עו"ד לירון רותם, עו"ד אורלי אראל ריטה דלל, אינג'	מהנדס העיר משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה סגן בכיר ליועמ"ש מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר סגנית מנהלת אגף רישוי ופיקוח על הבניה ומנהלת מחלקת מידע שמאית הועדה המקומית עוזר מ"מ ראש העירייה ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה מ. מח' תכנון יפו והדרום מ. מח' תכנון מרכז מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו
חסרים:	מיטל להבי ארנון גלעדי כרמלה עוזרי שלמה מסלאוי מיכאל גיצין	סגן ראש העירייה משנה לראש העירייה חברת מועצה חבר מועצה חבר מועצה
משקיפים	אביגדור פרויד עמית גולדשטיין מלי פולישוק, עו"ד מתן נחום	ארגון הקבלנים והבוניס בתל אביב - יפו נציג הועדה המחוזית משרד הפנים משרד האוצר נציג החברה להגנת הטבע

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



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

**פרוטוקול מספר 18-0009
ט' סיון תשע"ח 23/05/2018 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 18-0008 מיום 09/05/2018		
הפקעת שטח בנייני ציבור ודרך ברח' מחל-רי"ז דיון בהפקעה - דיון רגיל	1	1.
תכנית עיצוב צמרות איילון עבור ביה"ס יסודי ומבני ציבור דיון בעיצוב ארכיטקטוני	3	2.
מתחם החרש לה גוארדיה דיון נוסף - דיון פנימי	9	3.
שוק האתרוג דיון בהתנגדויות	37	4.
העברת זכויות מגוטליב 12 ונחלת בנימין 27 להירקון 102 דיון בהתנגדויות	53	5.
ניוד זכויות משלמה המלך 27 לרובנשטיין 12 דיון בהתנגדויות	71	6.
הרברט סמואל 18 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	85	7.
הירקון 1, 2 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	94	8.
תכנית עיצוב למיון איכילוב דיון בעיצוב ארכיטקטוני	108	9.
קורט טוכלסקי שינוי סעיף התכלות דיון בהפקדה	114	10.

דיווח על תכניות שאושרו :
תא/מק/4457 - קאפח יחיה 14

בכבוד רב,

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

מס' החלטה	התוכן
23/05/2018	- הפקעת שטח בנייני ציבור ודרך ברח' מחל-רי"ז
18-0009 - ב'1	דיון בהפקעה - דיון רגיל

מטרת הבקשה:

אישור הפקעה – רישום שטח לבנייני ציבור ודרך ע"ש העירייה – חלקות שונות בגוש 7204.

מיקום: הפקעת שטח בנייני ציבור ודרך ברח' המחל ורי"ז.



גושים וחלקות בתכנית:

מצב השטח בפועל	יעוד ההפקעה	שטח ההפקעה במ"ר	שטח רשום במ"ר	בעלות	חלקה	גוש
מעון ילדים - נעמת	מבנים ומוסדות ציבור	בשלמות	3,906	מדינת ישראל	26	7204
דרך - רח' רי"ז	דרך מאושרת	בשלמות	1,071	מדינת ישראל	29	7204

מצב תכנוני קיים:

השטח להפקעה מיועד לדרך מאושרת ולמבנים ומוסדות ציבור עפ"י: "תב"ע מס' 1909 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3338 מיום 27/5/1986 י"ה באייר התשמ"ו "

מצב חוקי:

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

חוו"ד מה"ע:

ממליץ להפקיע את חלקות 26 ו- 29 בגוש 7204 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 0009-18ב' מיום 23/05/2018 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדין:

ליאב הררי: שטח ביעוד דרך ושטח בנייני ציבור. השטח הוא בבעלות המדינה העירייה רוצה לרשום את השטח על שמה.

הועדה מחליטה:

להפקיע את חלקות 26 ו-29 בגוש 7204 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, אסף זמיר, ראובן לדיאנסקי, שמואל גפן

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/1750א(14) - תכנית עיצוב צמרות איילון עבור ביה"ס יסודי ומבני ציבור דיון בעיצוב ארכיטקטוני	23/05/2018 18-0009 - ב' 2

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדת המשנה לתכנון ובניה תל אביב-יפו

דיון לאישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח נופי למבנה ציבור בתחום העיר תל אביב-יפו

מיקום: המגרש ממוקם בשכונת צמרות איילון, במפגש הרחובות פנחס ספיר, קריאל גרדוש וניסים אלוני. בחלקו הצפוני גובל המגרש במרכז מסחרי G. בחלקו המזרחי גובל המגרש ברחוב פנחס ספיר, כשלאורך כל הדופן המזרחית קיים קיר אקוסטי. בחלקו הדרומי גובל המגרש במגרשים עם מגדלי מגורים. בחלקו המערבי גובל המגרש עם רחוב ניסים אלוני וחניה בינו לבין המרכז המסחרי.



כתובת: רחוב דוש (קריאל גרדוש) מספר 6, ת"א.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6108	מוסדר	כל הגוש	729	

שטח התכנית: 12.09 דונם

מתכננים:

אדריכל התכנית: אדריכל דוד קנפו, קנפו כלימור אדריכלים.
מתכנן פיתוח ונוף: אדריכלית הנוף יעל בר מאור, יעל בר-מאור סטודיו לאדריכלות נוף.
יועץ בניה ירוקה: אדריכל יפתח הררי, יפתח הררי אדריכלים בע"מ.

יזם התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

בעלות: עיריית תל אביב-יפו

מצב השטח בפועל: במגרש עצים רבים, מבנה קיים של אשכול כיתות גן בחלקו המערבי. בחלקו הצפוני של המגרש צמוד לגבול המערבי קיימת חניה המשמשת את מתחם G. במפגש הרחובות פנחס ספיר וקריאל גרדוש בנוי קיר אקוסטי המשמש כגבול המגרש בפועל.

מדיניות קיימת:

- תכנית תא/1750א - "שכונת מגורים מדרום לשיכון בבלי"

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 המוקצית 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: חלוקה לשלושה אזורי מימוש:

1. במגרש הצפוני מתוכנן ביי"ס יסודי בן 12 כיתות (שלב א), אפשרות להרחבה עתידית ב-6 כיתות.
2. במגרש המערבי מבנה ציבור עתידי בשטח גן הילדים הקיים.
3. במגרש הדרומי מבנה ציבור עתידי

גישה למגרשים ממערב דרך שביל הולכי רגל מרחוב ניסים אלוני ומצפון גישת הולכי רגל ורכבים מרחוב קריאל גרדוש.

שלב א' - ביה"ס היסודי:

מצפון למבנה המוצע מתוכננת חצר ומדרום מגרש הספורט.

- הכניסה הראשית לביה"ס ממוקמת בחלקו הדרומי של המגרש
- גבול המגרש הצפון מערבי ישנה כניסה משנית המאפשרת גישה לציבור בשעות אחר הצהריים תכנון הנוף ומבנה בית הספר לוקחים בחשבון את הרחבתו העתידית, כך שבמיקומו המיועד תוכנן פיתוח המכיל אלמנטים הניתנים להעברה כמו גם חיבור עתידי באמצעות גשר לשלב ב'. ביה"ס הינו מבנה בן שלוש קומות בעל גג פעיל בשני מפלסים.

נתונים נפחיים:

מספר קומות: קומת קרקע + 2 קומות

גובה: כ- 15.00 מטר, יתכנו שינויים בגובה הסופי בשלב היתר הבניה

תכסית: כ- 932.00 מטר, יתכנו שינויים בגובה הסופי בשלב היתר הבניה

קווי בניין:

קו בניין (צפוני - אל זכות דרך ומגרש ביעוד תעסוקה): 0.0 / 2.5 מטר בהתאמה

קו בניין (דרומי - אל מגורים): 2.5 מטר

קו בניין (מזרחי - אל זכות דרך): 0.0 מטר

קו בניין (מערבי - אל זכות דרך ומגרש ביעוד מגורים): 0.0 / 2.5 מטר בהתאמה

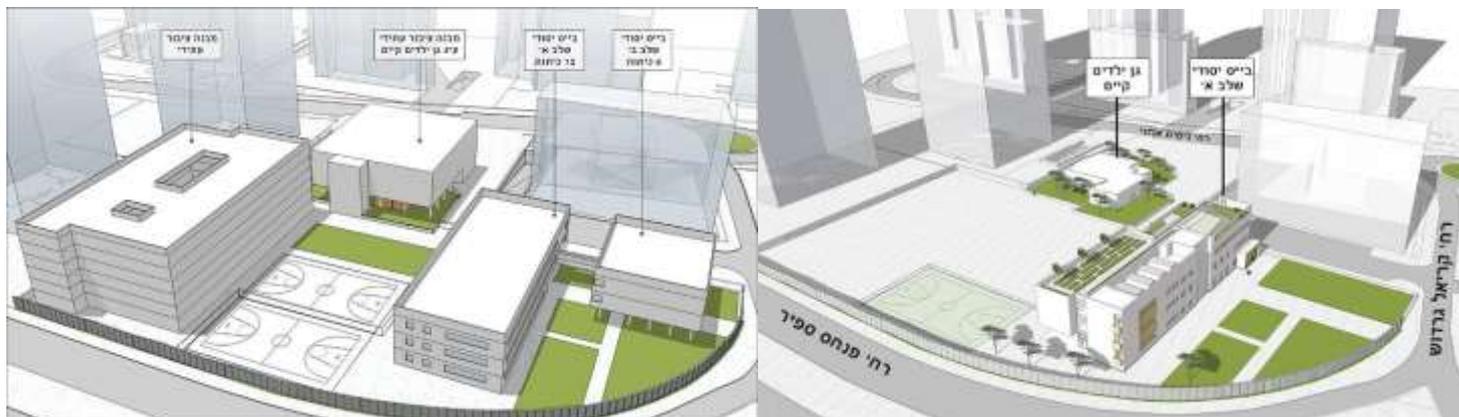
טבלת השוואה:

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע	קיים + מוצע	מותר - תכנית צ'
סה"כ אחוזים	4.96	23.17	28.13	270
זכויות בניה	600	2802	3402	32643
גובה	1	3		10
	4	15		40
תכסית במ"ר	600	932	1532	7254

שלביות:

שלב א' - ביה"ס היסודי בן 12 כיתות, תתאפשר הרחבה ב-6 כיתות נוספות באמצעות מבנה נפרד. שלב ב' - כמו כן תתאפשר הקמת מבני ציבור עתידיים במגרש הדרומי ובשטח גן הילדים הקיים.

הדמיות המבנים



שלב לביצוע עתידי

תכנית פיתוח השטח

שלב א'



הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

1. העיצוב האדריכלי

1.1 אפיון המבנים בפרויקט

א. **תיאור כללי** – העמדת המבנים בפרוייקט נעשתה בצורה המיטבית שתאפשר את המשך אכלוס המגרש בעתיד לאחר ביצוע שלב א'. מבנה בית הספר תוכנן בהפניות צפון דרום, בעל קומת עמודים מפולשת וגג פעיל בשני מפלסים.

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

■ המבנה בן 3 קומות בגובה 15 מטר. קומת הקרקע ממוקמת במפלס +16.75 והיא בגובה 4.16 מטר. קומות א' + ב' בגובה 3.84 מטר כל אחת כשלקומת הגג עולים שני גרמי מדרגות ומעלית.

■ יתאפש שינוי 0.00 עד 1 מטר באישור אדריכל העיר.

ג. **קווי בניין** - קווי הבניין יהיו ע"פ תוכנית מפורטת מס' 507-0271700 – "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור".

1.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

א. **חומרים** – קירות חוץ מבטון בגמר טיח וחיפוי HPL. מעטפת הבנין תהיה מבודדת בהתאם לתקן 1045 והנחיות הבניה הירוקה.

ב. **מרפסות** - הבנין תוכנן בצורה שתאפשר שימוש בגגות לפעילות בית הספר כגון כיתות חוץ לתלמידים ושטחי משחק. המעקות יהיו מקירות בטון או מעקה מתכת.

ג. **הצללות** – הבנין יתוכנן עם הצללות לחלונות הדרומיים בהתאם להנחיות הבניה הירוקה על מנת לעמוד בתקן 5281. אלמנטי הצללה במרפסות לא מקורות ובגגות עליונים תיעשה ע"י קורה היקפית המתוכננת כחלק מאדריכלות המבנה. שטחי החוץ יוצללו ע"י נטיעת עצים למניעת תופעת איי חום עירוני ויצירת סביבה בעלת נוחות טרמית.

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

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

ה. **שילוט**- בהתאם להנחיות השילוט העירוניות.

ו. **חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג**

- מתקנים על הגג יוסתרו על ידי מעקות הגג ולא יבלטו מערכות טכניות מעבר למעקה הגג.
- חלק מגגות המבנה משמשים לפעילות בית הספר, פנאי ולימוד, ויהיו גגות ירוקים ומגוונים ויפותחו כחלק מהמבנה בסטנדרט בנית גגות פעילים בעת"א-יפו.

1.3 קומת הקרקע/קומת הכניסה.

כניסות המבנים

- הכניסה הראשית לביה"ס ממוקמת בחלקו הדרומי של המגרש הצפוני דרך רחבת כניסה מוצלת בה ממוקם ביתן השומר. בגבול המגרש הצפון מערבי ישנה כניסה משנית המאפשרת גישה לציבור בשעות אחר הצהריים.
- א. **קומת הקרקע** קומת הקרקע תוכננה לאפשר נגישות מיידית לחצר בית הספר ויוצרת שטחים מקורים ומוצללים לפעילות התלמידים.

1.4 נגישות

- התכנון יתאים לתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.

1.5 מערכות:

- מיקום המערכות כמוצג בתכנית הפיתוח ובתכנית הגגות, מערכות על הגג העליון לא יבלטו מגובה מעקה הגג.

1.6 בניה בשלבים:

- בית הספר מתוכנן להיבנות בשלבים ע"פ פרוגרמת משרד החינוך.

2. הנחיות הפיתוח הסביבתי

פיתוח השטח

א. הוראות הכוללות:

- מי נגר- מינימום חלחול טבעי יהיה יותר מ-15% משטח המגרש.
- **הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים** – עומק גנני מינימלי כולל בתי גידול ואו מילוי אדמת גן בעומק של לפחות 0.5 מ' במידה וישולבו עצים עומק גנני מינימאלי יהיה 1.5 מ' וכ 24 קוב לכל עץ.

3. מאפייני בניה ירוקה

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

4. גמישות:

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

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

מומלץ לאשר את תכנית העיצוב בוועדה המקומית.

בישיבתה מספר 0009-18ב' מיום 23/05/2018 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אורית בן אסא : תכנית העיצוב לבית ספר יסודי בן 12 כיתות עם אפשרות הרחבה באגף נפרד ובניה עתידית בתחום מגרש יעוד הקרקע, בשכונת צמרות איילון.

אדר' יונתן מאירי - קנפו כלימור : מציג את תוכנית העיצוב.

ראובן לדיאנסקי : האם יש כריתות של עצים?

אדר' יונתן מאירי - קנפו כלימור : המגרש גדול וכולל חורשה זמנית קיימת, כריתות והעתקות בשלב א', בנית בית הספר היסודי, יהיו רק בתחום המיועד לו.

מלי פולישוק : עד כמה ביי"ס קרוב לאיילון והאם נעשו בדיקות זיהום האוויר?

אלעד : מבנה בית הספר יעמוד בדרישות הסביבתיות, בדיקות נדרשות יהיו חלק מהתנאים לקבלת היתר הבניה.

הועדה מחליטה :

לאשר את תוכנית העיצוב

משתתפים : דורון ספיר, אסף זמיר, ראובן לדיאנסקי, שמואל גפן

מס' החלטה	התוכן
23/05/2018	תא/מק/4086 - מתחם החרש לה גוארדיה
3 - 18-0009	דיון נוסף - דיון פנימי

מטרת הדיון:

אישור להפקדת התכנית בסמכות ועדה מקומית

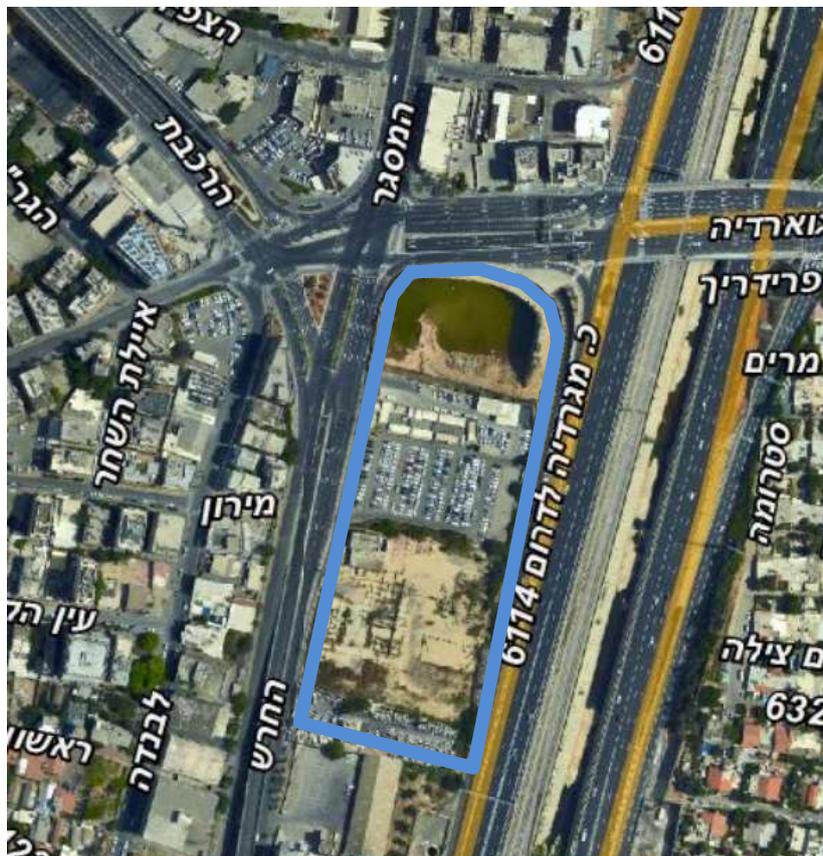
סיכום דיוני הועדה הקודמים:

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

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

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מחוזית.

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



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

גושים וחלקות בתכנית:

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

שטח התכנית: כ- 23 דונם.

מתכנן: ישר אדריכלים.

יזם: ויתניה בע"מ.

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

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

מצב השטח בפועל:

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

מדיניות קיימת:

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

מצב תכנוני קיים:

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

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

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

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון

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

בהתאם קובעת התוכנית:

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

10. הקצאת שטחים לצרכי ציבור מבונים כחלק מזכויות הבנייה.

פירוט יעודים/שימושים:

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

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

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

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

זכויות בניה מוצעות:

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

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

* המסחר בקומת הקרקע הינו חובה מהשטח העיקרי

1 - % משטח

הקרקע

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

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

בהתאם לכך, ההמלצה היא כי בתכנית יקבעו ההוראות הבאות:

- במגרש 100 – יותרו עד 240 יח"ד לפי תמהיל של כ-60% דירות בגודל של 50-75 מ"ר, וכ-40% דירות בגודל 76 מ"ר ומעלה (שטח היח"ד כולל ממ"ד - "שטח פלדלת").
 - במגרש 101 יותרו עד 120 יח"ד לפי התמהיל הנ"ל (בכפוף לביטול תחנת הדלק המאושרת במגרש).
 - המגורים ימוקמו בסמוך לרחוב החרש.
- צפיפות:** 21 יח"ד לדונם.
- שטח ממוצע ליח"ד:** כ-60% דירות בשטח של 50-75 מ"ר, וכ-40% דירות בשטח של 76 מ"ר ומעלה (פלדלת).
- סה"כ יח"ד:** עד 360 יח"ד ולא פחות מ-300 יח"ד.

נתונים נפחיים

מספר קומות:

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

גובה:

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

תכסית:

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

קווי בניין:

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

עקרונות ודברי הסבר נוספים

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

תחבורה, תנועה, תשתיות

התכנית נסמכת על נספח התנועה של תא/מק/3819, ללא שינויים, למעט לעניין שיפור מרחב הולכי הרגל לאורך רחוב החרש בו תאפשר התכנית הרחבת המדרכה אשר התכנית תאפשר להרחיבן לאורך רח' החרש לרחוב של כ- 11 מ', בהם ניתן יהיה לשלב שבילי אופניים. תוספת הזכויות עבור שטחי המשרדים היא ללא תוספת מקומות חניה למעט עבור המגורים. ביצוע דרך השרות יהווה תנאי למתן היתרי בניה (כמופיע בתקנון תא/מק/3819). תותר בניית מרתפי חנייה מתחת לדרך השרות הדרומית בכפוף לתיאום ואישור מול הגורמים הרלבנטיים בעירייה במסגרת הליך רישוי הבנייה. הגישה למרתפים הינה בהתאם לתוכנית התקפה, מדרך שירות הסמוכה לנתיבי איילון.

עיצוב

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

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

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

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

איכות סביבה

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

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

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

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

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

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

תחנת תדלוק - במסגרת תוכנית תא/מק/3819 מתוכננת תחנת תדלוק בהתאם להוראות תמ"א/4.18. בהתאם לתמ"א הוכן דו"ח הידרולוגי סביבתי שאושר ע"י משרד הבריאות ורשות המים.

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

א. הקצאות לצרכי ציבור

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

המלצה:

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

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

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

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

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

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

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

טבלת השוואה:

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

זמן ביצוע:

זמן משוער לביצוע התוכנית הינו 15 שנים מיום אישורה.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

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

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

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

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

מהלך דיון:

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

הועדה מחליטה:

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

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

דיון נוסף – 26/10/2016:**רקע לדיון:**

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

מצב תכנוני מוצע:

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

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

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

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

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

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

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

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

מהלך הדיון:

ניר דוד כהן: הוועדה המליצה על הפקדת התכנית כבר ב2014. מוצעים התיקונים הבאים בהחלטת הוועדה הקודמת: תיקון א- חידוד המלצת יחידת אסטרטגיה לגבי הקצאת שטחי ציבור - מקריא מתוך הדרפט. התוכנית תקצה 7000 מ"ר שטח מבונה כולל מעל פני הקרקע ובנוסף שטחי שירות מתחת לקרקע. יש לתקן את האמור בדרפט כך שיהיה ברור שמדובר ב7,000 מ"ר מעל הקרקע **ובנוסף להם** שטחי שירות נוספים מתחת לקרקע. ניר כהן מציין כי בהתאם לנוהל שהיה נהוג ב2014 לעת הבאת התכנית לדיון בועדה, יזם התכנית נדרש במסגרת החלטת הוועדה לחתום על הסכם אחד בלבד, אגף הנכסים, בעניין השטחים המצוינים לעיל. היות שתכנית זו קודמה לתא/5000 לא נדרש יזם התכנית לחתום על הסכם לתועלות ציבוריות. מספר מקומות חנייה נקבע באמצעות תחשיב ממוצע של כל השימושים בתכנית המוצעת. נתן אלנתן: מבקש לכתוב בהחלטה את המספר המדויק של החניות לפי ההסכם. ניר דוד כהן: ממשיך להקריא את התיקונים. היות והבעלים של מגרש 101 חתמו על הסכם והבעלים של מגרש 102 העבירו טיוטת הסכם חתום רק ערב הדיון הנוכחי בועדה, אין אפשרות לראות בהסכם אשר הועבר מאת הבעלים של מגרש 102 כהסכם שנערך להנחת הדעת של העירייה ובפרט של אגף הנכסים.

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

הועדה החליטה:

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

רקע לדיון הועדה ביום 17.5.2017

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

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

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

מזהות הסעיף בחוק	מסי הסעיף בחוק לעניין סמכות מקומית	תאור כללי של התוכנית המוצעת			
סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת. בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן) ותוקף 22.12.2016	א. 62 (ג) חוק התריב התשכ"ח	תכנית לסינון איזור תעסוקה ממערב לכביש 20 (נתיבי איילון) והקמת מתחם הכולל עירוב שימושים לתעסוקה, מגורים, מסחר ושימושים ציבוריים. תכנית הבינו המוצעת כוללת 2 מגדלים לאורך נתיבי איילון ו-3 מגדלים לאורך רחוב החרש. שטח התכנית היט כ-23.5 ד'.			
התכנית הינה <u>בסמכות ועדה מקומית</u> כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:					
התאמת הוראות התוכנית המוצעת	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הסעיף הראשי הרלבנטי בתוכנית המתאר	הנושאים בהם התוכנית המפורטת עוסקת (סימון X)	
+	* אין הוראות מיוחדות בפרק 5	802 בגטח אזורי ומתחמי התכנון (טבלה בסעיף 5.4)	5.4 הוראות מיוחדות – טבלה בסעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	<input type="checkbox"/>	הוראות מיוחדות
+	* הרחיק יושבי ריזונ לכל מגדש סמרד. הרחיק תקין ועופד על 12.8. 40 קומות	802 בגטח אזורי ומתחמי התכנון * רחיק 12.8 * עד 40 קומות * אין סימון דרישה למסמך מדיניות. 5.4 בטבלה	אזור תעסוקה מטרופוליני (סעיף 3.3.3)	קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - אזורי תעסוקה	
+	ייעוד קרקע: תעסוקה שימושים וקבעו לפי סעיף 3.3.2 (א)	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להשעת המונים (סעיף 3.3.2)	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגדש.	<input type="checkbox"/>	אזור קרקע
+	שימושים מתירים: מקבץ שימושים ראשי: אזור תעסוקה מטרופוליני מסחר 1, תעסוקה 1, משרדים (סעיף 3.3.2 (א))	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להשעת המונים (סעיף 3.3.2)	קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המתירים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד.	<input type="checkbox"/>	ת
+	* 200 יחידים: שימושים מתירים: שימושים נוספים: מגורים, מסחר 2 וראו תעסוקה 2 (סעיף 1.6)	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להשעת המונים (סעיף 3.3.2)	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד)	<input type="checkbox"/>	ת
+	* רחיק לכל גדל 4.2-12.8 אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לציר מחעיין (סעיף 3.3.2 (ג))	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להשעת המונים (סעיף 3.3.2)	קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בנייה בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בנייה עד לשטח הבניה המרבי.	<input type="checkbox"/>	שטחי בנייה
	* רחיקה המקומית קופסה רחלמה מנשא חתומות ביום הצניבוריות ביום 24.10.2016 * סמך סעיף 2.4.1 בסמך ליוון נוקף (תחלטה מנומקת)			<input type="checkbox"/>	

	קביעת שטחי בנייה העולים על 3.1.4 הרחיק המזרחי - מרום 8 התרחישים לביהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.	סעיף כללי ללא זיהוי אטורפי	לפי סעיף 3.1.4 בהוראות המתאר תותר תוספת ובלבד שלא תהא חריגה מטוספר הקומות המורבי ומשיער התכסית המרבי (המותרת במגרש).	* הרחיק המזרחי לכל מגרש במרד. הרחיק תיקן העיור 12.8 על 
	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר	סעיף 2.5.3 (ב) בהוראות המתאר מאפשר להחיל הוראות תכנית נושאת קודמת בתוכנית המפורטת החדשה.	* התוכנית מחילה את הוראות עי.1. 
	קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לשיבותה' ועליות מעל מספר הקומות הקבוע בסמף העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	מספר קומות מירבי: בהתאם לסמף העיצוב הורוני - 40 קומות	בהתאם לסמף העיצוב העירוני: נד 40 קומות	* גובה הבנייה המפורטת - 40 קומות. 
הוראות גובה ועיצוב עירוני	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המרום, נטיעות ועצים.	כלל שטח התוכנית	בנייה בין קווי בניין לקווי מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)	* מסמכי התכנית אינם כוללים נסח תשתיות יחד עם זאת, מוצגות פרוטות רחבת סמף מלכר חותם והאום המעמית מנאיר סרס תיאוף התשתיות. * לאור סעיף 2.4.2 בסמף נדיון נסח ותחלת מוסמף 
הקצאת שטחי עיצוב	הקצאת שטחי עיצוב - סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מייעד שאינו למגורים לייעד למגורים, רק אם נקבע בה הוראות בדבר הקצאת /או פיתוח של שטחים לשימושים עיבוריים ותשתיות.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני סמך להסמף המונים (סעיף 3.3.2)	הקצאת 7000 מ"ר בשטחים בנויים לפי סעיפים 1.1.1(א), 1.1.1(ב) ו-1.1.1(ג)	
מרחב עיבורי	קביעת הוראות למרחב העיבורי שעיפים 3.6.18 - 3.6.1 המוראות נוגעות למנון אזוריים המאוגדים תחת התגדרה 'מרחב עיבורי' ציר ירוק מטרופוליני, רחוב עירוני, דרך פרברית מהירה קירוי מעל דרך פרברית מהירה	לפי תשריט אזורי היעד: * רחובות 'חרשי' לה- גארדיה ורהנגה * מסומנים 'רחוב עירוני', כביש 20 מסומן כדרך מהירה/דרך פרברית מהירה וכלל סיפון של קירוי מעל דרך פרברית מהירה * לאורך כביש 20 במסילות לתכנית מסומן ציר ירוק מטרופוליני	סעיף 3.6.16 מפרט הוראות לגבי רחוב עירוני סעיף 3.6.13 מפרט הוראות לגבי ציר ירוק מטרופוליני סעיף 3.6.16 וסעיף 3.8.2(ב) מפרטים על דרך פרברית מהירה וקירוי	* בתחום התכנית מסומן עיבורי אופייני בדרך המעמית לאורך דרך חרשי, כלל האום שבו תכנית הונו ברוקס הונו ומסמף מייעד עינים מעינים, דרך מהירות מהירה * בסמף לקבלת תחילת המרה 
התכנית	הוראות למרכיבי תחבורה - 3.8.1) כלל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנשאים תכנים: דרכים (3.8.2) הפרדות מנליות (3.8.3) קווי מתנין (3.8.4) מרכיבי תחבורה מסולבים (3.8.5) חינונים עיבוריים (3.8.6) תיקן חנייה (3.8.7) נתיבי תחבורה עיבורית (3.8.8)	לפי נסמף התחבורה: * רחובות 'חרשי' ולה- גארדיה ורהנגה * מסומנים ירך עורקות עירונית * כביש 20 מוגדר כדרך פרברית מהירה. * סעיף 3.8.3(ג): שני מפרדינים בשולי התכנית	סעיף כללי 3.8.1 * דרך פרברית מהירה סעיף 3.8.2(ב) * דרך עורקות עירונית: סעיף 3.8.2(ד): קו בניין מני 5 מ', למעט אם נקבע בתוכנית מאשרת קו בניין מנוממם יתר. * סעיף 3.8.7 לענין תיקן חנייה	

+	4.4.1 (ג): תוכנית הנובלת בדרך עורקית עירונית	לפי סעיף 4.4.1 התוכנית הינה בעלת השפעה סביבתית לפי הסעיפים הרלבנטיים המפורטים:	איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה יריקה (4.4.3) התחיות מרחביות (4.4.4) התחיות לחפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4	<input type="checkbox"/>	איכות הסביבה
	4.4.1 (ג): תוכנית הקובעת שימושים רמישים לרעש בסמוך לדרך עורקית עירונית. 4.4.1 (ד): תכנית הקובעת שימושים מעורבים. 4.4.1 (ח): תכנית המאפשרת בינוי של 20 קומות ומעלה.				
לתשומת לב נוספת: ≥100 תוכניות עם מעל 100 יח"ד נדרשות לעמוד בהנחיות מסוימות ≥20 תוכניות עם בנייה מעל 20 קומות נדרשות לעמוד בהנחיות מסוימות					
שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)					
<p>(ד) – תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא הסתיר את התוכנית הכוללת, ונאלץ ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א4), (2), וכן בסעיף קטן (א) לפעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.</p> <p>62א (א) לפעט: (א4) – קביעה או שינוי טיב וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין היעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה מרשות לרשות.</p>					
	שימוש בתוכנית המפורטת הנכחית	מהות הסעיף	סעיף	<input type="checkbox"/>	סעיפי חוק
	איחוד וחלוקה בהסכמה	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד	סעיף קטן (א1)	<input checked="" type="checkbox"/>	
	התכנית קובעת הוראות בינוי	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	סעיף קטן (ב5)	<input checked="" type="checkbox"/>	
	התכנית קובעת זיקת הנאה	קביעת הוראות לעניין הריסות מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... כחתיים לפורט בסעיף.	סעיף קטן (א19)	<input checked="" type="checkbox"/>	

הצהיר והתיימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומוצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, ולחוקי אות המותרת) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מנהלס הוועדה:			
שם וטע משפחה	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
עודד נבולי, אדרי	05708203		4/5/17
היועץ המושפטי לוועדה:			
שם וטע משפחה	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם און, עו"ד	24389769		10.5.2017
העוקים			
גבי אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית) צוות תכנון			

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

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

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

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

טבלת השוואה :

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

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

מהלך הדיון:

יואב זילברדיק : נותן רקע לגבי התוכנית, כמו כן התוכנית תואמת ת.א 5000 והצוות ממליץ על הפקדת התוכנית. אבנר ישר : מציג את התוכנית ע"פ מצגת. (מבוקש שינוי מ30 קומות ל40 קומות). אורלי אראל : התוכנית בסמכות מקומית. שמואל גפן : באיזה קומות יהיה שימור ציבורי? אורלי אראל : בקומות שמעל למסחר קומות 2, ו-3. אבנר ישר : תהיה נגישות מהכיכר הציבורית לתוך מבנה הציבור. מלי פולישוק : האם התוכנית היא בסמכות מקומית אורלי : כן והיא תואמת מתאר ובגלל שתוכנית 5000 אושרה היא חוזרת לכאן לאישור להפקדה. מלי פולישוק : אני מציע לשנות שיהיה כתוב אחרת.

אורלי אראל: כתוב אישור ועדה מקומית בסמכות מקומית ואי אפשר לשנות החלטות ועדה.
עידן עמית: האם התוכנית תואמת המלצות היחידה האסטרטגית?
אורלי אראל: לא מגיעה לכאן תוכנית שלא תואמת את המלצות היחידה האסטרטגית.
עידן עמית: מה בנוגע לנושא זיהום אויר האם יש התייחסות לשימושים קרובים לדרכים מהירות.
אבנר: השימושים על איילון הם של תעסוקה ומסחר בצד המערבי שיושב רחוב מאיילון יש עירוב תעסוקה ובמגדל יהיה גם מגורים למעלה.

הועדה מחליטה:

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

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

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 286' לחוק

פרטי תהליך האישור:

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה:

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

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

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

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

התנגדות חברת ויתניה בע"מ (מס' חברה 512096793) ונכסי ד.מ.ר. (1995 בע"מ (מס' חברה 512238841)			
סעיף התנגדות	תמצית הטענה	נימוק להמלצה	המלצה
2.1	שינוי סמכות אישור תכנית העיצוב האדריכלי ויתר ההנחיות והאישורים הנדרשים לנוגעים לעיצוב האדריכלי מסמכות הועדה המקומית לסמכות מהנדס	- לאור הבנייה המתבצעת בימים אלה, מוצע להקל ולקצר בהליכי התכנון ולהמליץ על קבלת ההתנגדות.	א. לקבל את ההתנגדות תיקון רישת סעיף 6.1 בתקנון התכנית כך שתנאי למתן היתר בניה לתוספת הזכויות מתוקף תכנית זו יהיה

<p>"אישור תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח בקנה מידה 1:250 (או אחר לפי הנחיית מהנדס העיר) על ידי מהנדס העיר".</p> <p>ב. תיקון סעיף 6.1 (ו) לתקנון התכנית באופן שבמקום המילים "הכל בהתאם להנחיות הועדה המקומית והנחיות מה"ע" יירשם: הכל בהתאם להנחיות מהנדס העיר".</p>		<p>העיר</p>	
<p>לקבל חלקית את ההתנגדות</p> <p>א. תיקון סעיף 4.1.2 (א) (1) בתקנון התכנית, תחת הכותרת "תמהיל יחידות הדירור" והוספת סעיף המרה, כך שייכתב "שטח דירה ממוצעת יהיה 80 מ"ר עיקרי + 12 מ"ר ממ"ד. ככל שיותקן מיגון קומתי במקום דירתי, תתאפשר המרת מלוא שטחי הממ"דים לשטח עיקרי, כך ששטח דירה ממוצעת יהיה 92 מ"ר עיקרי"</p> <p>ב. יש להותיר את סעיפי המשנה 2-4 בניסוח הקיים.</p> <p>ג. יש לתקן את סעיף משנה 4.1.2 (א) (5) כך שלאחר המילים "תמהיל הדירות המדויק" יתווספו המילים "אשר יחושב בנפרד ביחס לכל מגרש".</p>	<p>- המרת שטחי ממ"ד לממ"ק יסייעו לשיפור התכנון ונראות המבנים בתחום התכנית.</p>	<p>שינוי שטח דירה ממוצעת משטח של 80 מ"ר (עיקרי + ממ"ד) ל-80 מ"ר + ממ"ד</p> <p>ככל שיותקן מיגון קומתי (ממ"ק) במקום מיגון דירתי (ממ"ד תנתן האפשרות להמרת מלוא שטח הממ"ד לשטח עיקרי כך ששטח דירה ממוצעת יהיה 92 מ"ר עיקרי.</p>	<p>2.2</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p> <p>א. בתאריך 06.16 אושרו תקנות החניה הארציות החדשות ובחודש 12.16 אושר תקן חניה לעיר תל אביב – יפו המתבסס רובו ככולו על התקנות הארציות הנ"ל. התקן קובע לכל שימוש את מספר מקומות החניה שניתן לתת עבורו לפי מ"ר, יח"ד וכדו'. ב. על נספח התנועה לתב"ע להציג את מאזן החניה</p>	<p>א. מיקומו של הפרויקט אכן אסטרטגי – מרחק כ-350 מ' מתחנת רכבת ההגנה ומתחנת הקו הסגול העתידית בדרך ההגנה. מרחק של כ-500 מ' מהתחנה המרכזית וכן מרחק של כ-650 מטרים מתוואי הקו הירוק העתידי בשד"ה ציון. כמו כן קיימים נתיבי תחבורה ציבורית (נת"צים) ברחובות הסמוכים – המסגר, לוינסקי וראש פינה וכן נת"צ נוסף המתוכנן בדרך ההגנה במסגרת פרויקט "מהיר לעיר" של נתיבי איילון. מבחינת שבילי אופניים הרי שרשת שבילי האופניים העירונית עתידה לכלול את רחוב ההגנה כחלק מתכנון הקו הסגול, רחוב המסגר, לה גווארדיה ועוד. הנגישות למתחם באמצעים אלטרנטיביים לרכב פרטי כבר כיום הינה</p>	<p>המתנגדים מבקשים הסדרת 500 מקומות חניה ציבוריים כחלק מתכנית תא/מק/4086 לאור מיקומו המרכזי של הפרויקט וכן עיכוב בזמני הסדרת מערך התחבורה.</p>	<p>2.3</p>

<p>למתחם ע"פ התקן התקף.</p>	<p>גבוהה וטובה אף לבאים מחוץ לעיר ולמטרופולין ועל אחת כמה וכמה למגיעים מתוך העיר. נגישות טובה זו תהפוך למצויינת במהלך 10 השנים הקרובות עם השלמת כלל המערך כפי שצויין לעיל.</p> <p>ב. ע"פ לוח הזמנים של חברת נת"ע המתכננת ומבצעת את פרויקט הרכבת הקלה אין עיכובים בביצוע ובמועד ההפעלה של הרק"ל. הקו האדום בעבודות מזה כשנתיים, הקו הסגול ייצא בשנתיים הקרובות לעבודות ויש לזכור שכולו קו עילי ללא חפירות כפי שמבוצע בקו האדום כך שהפרויקט צפוי להתקדם בקצב מהיר וללא עיכובים.</p> <p>ג. מיקומו של הפרויקט בצומת דרכים ראשי, כפי שצויין ע"י המתנגדים, הוא מניע להפחית את הגעת הרכב הפרטי למקום. אין אנו עסוקים במתחם שולי ופריפריאלי אלא במתחם מרכזי אשר ההגעה אליו כיום ברכב פרטי איננה קלה והעמדה המקצועית המתבקשת היא שיש לתעדף את אמצעי ההגעה האלטרנטיביים ולרסן את הגעת הרכב הפרטי למקום ובכך לגרום לפוקדי המתחם לבחור באמצעים אחרים ובכך להפחית את הגודש על מערך הדרכים הקיים. כאשר מאפשרים מקומות חניה נוספים מעבר לתקני החניה, גורמים דה פקטו למשיכה של כלי רכב נוספים למתחם – בניגוד למבוקש ובייחוד באזור זה וע"כ לא הפחתה של גודש התנועה יגרם כאן אלא להיפך – תוספת לגודש.</p> <p>ד. המתנגדים מציינים כי חניות במקום זה יסייעו בידי משתמשי התחבורה הציבורית ויעודדו את השימוש בה. הוכח במחקרים כי תוספת חניה לעולם מעודדת את הרכב הפרטי ולא את התחבורה הציבורית. משתמשי התחבורה הציבורית אינם צריכים להעמיד את רכבם בחניונים מסוג זה מאחר ואזור זה הוא היעד עבור משתמשי המקום ואף עבור עוברים והשבים מזדמנים.</p>		
<p>לקבל את ההתנגדות בחלקה</p> <p>א. תנאי לאכלוס יהיה הכנת לוח הקצאות ופרצלציה. בהמשך ירשמו השטחים במסגרת הסכם בית משותף כתת-חלקה.</p> <p>ב. היה וניסוח הסכם הבית המשותף יתעכב, יחתום היזם עם העירייה על הסכם שיתוף לשביעות רצון הצדדים.</p>	<p>א. המתנגדים מבקשים כי רישום זכויות העירייה בשטחים הציבוריים הבנויים לא יהווה תנאי להיתר איכלוס בפרויקט. יש להתנות בקשה זו בהכנת פרצלציה ובמסגרת הסכם בית משותף.</p>	<p>אופן ומועד רישום זכויות העירייה בשטחים הציבוריים</p>	<p>2.4</p>

<p>לקבל את ההתנגדות</p> <p>א. יש להוסיף בסיפת סעיף 4.1.2 (ט) (3) לתקנון התכנית כדלקמן: "שינוי במיקום תחנת התדלוק כמסומן בתשריטי התכנית יהווה סטייה ניכרת".</p>	<p>א. מיקום התחנה כפי שמסומן בתשריט מאפשר מיקום שטחי הציבור הבנויים ושימושי המגורים ואינו משפיע עליהם לרעה.</p> <p>ב. שינוי במיקום זה יפגע ביכולת המימוש שטחי המגורים ולחילופין יפגע ביכולת מימוש שטחי הציבור.</p> <p>ג. מיקום תחנת התדלוק נקבע כאמור בתכנית 3819 שקדמה לתכנית שבנדון. תכנית זו נדונה בולנת"ע פעמיים, בין היתר לעניין נושא תחנת התדלוק ונקבע כי מיקום התחנה מחייב.</p>	<p>הוספת הבהרה כי סטייה ממיקום תחנת הדלק כפי שמסומן בתשריט התכנית יהווה סטייה ניכרת.</p>	<p>2.5</p>
<p>לקבל את ההתנגדות</p> <p>א. יש לעדכן את נספח הבינוי כך שירשם +40 ק. טכנית גבוהה.</p> <p>ב. עדכון סעיף 2.2.5 כך שירשם "עד 40 קומות + קומה טכנית גבוהה למגדלים..."</p> <p>ג. עדכון סעיף 4.1 (ו) (1) תחת הכותרת מספר קומות כך שירשם: "גובה המגדלים לא יעלה על 40 קומות + קומה טכנית גבוהה..."</p> <p>ד. יש להוסיף לתקנון התכנית סעיף 6.12 תחת הכותרת "סטייה ניכרת" ובו יירשם: "מספר הקומות המירבי בתכנית במסגרת הקלות עתידיות לא יעלה על 45 קומות בסך הכל, כולל קומות טכניות, קומות קרקע וכדומה. 5 הקומות מעבר למספר הקומות המירבי הקבוע בנספח העיצוב העירוני בתכנית המתאר תנתנה במסגרת ההקלה האפשרית. לפיכך, כל תוספת מעבר ל-45 קומות תהווה סטייה ניכרת לתכנית זו".</p>	<p>א. מספר הקומות המירבי המוגדר לאזור זה בנספח העיצוב העירוני של תכנית המתאר הינו 40 קומות, כולל קומות קרקע, קומות טכניות וכדומה. בתכנית מבוקש להטמיע הקלה לקומה נוספת (קומה טכנית גבוהה).</p> <p>ב. יש להתאים בין הרשום על גבי נספח הבינוי, דברי ההסבר לתקנון התכנית והוראות בתקנון כך שירשם 40 קומות+ קומה טכנית גבוהה.</p>	<p>תיקון נספח הבינוי בהתאם לתקנון התכנית ל-40 קומות ובנוסף קומה טכנית גבוהה.</p>	<p>2.6.1</p>
<p>לקבל את ההתנגדות</p> <p>יש לתקן את מסמכי התכנית ונספח התנועה בהתאם למענה שניתן בסעיף 2.3 לעיל</p>		<p>תיקון טבלאות נספח התנועה</p>	<p>2.6.2</p>
<p>לקבל את ההתנגדות</p>	<p>תיקון טכני בתקנון התכנית</p>	<p>תיקון סעיף 4.1.1. ה'</p>	<p>2.6.3</p>

השמטת האותיות "שת" לפני המילה "תרבות".			
<p>לקבל חלקית את ההתנגדות.</p> <p>א. יש לתקן סעיף 4.1.2 (א) (3) כך שירשם: "יותר ניווד שטחי שירות על-קרקעיים בין השימושים השונים, בכל מגרש בפני עצמו וללא שינוי בסך השטחים העל-קרקעיים בכל מגרש בתכנית".</p> <p>ב. תחת סעיף 4.1.2 (א) תחת הכותרת "הערות לטבלת הזכויות" יש להוסיף תתי-הסעיפים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - סך שטחי השירות למגורים לא יפחת מ-30%. - סך שטחי השירות לתעסוקה לא יפחת מ-40%. - סך שטחי השירות למלונאות לא יפחת מ-50%. <p>ג. יש להוסיף לטבלה 5 את ההערה הבאה (ברמת הטבלה):</p> <ul style="list-style-type: none"> - המרת עד 10% משטחי השירות העל-קרקעיים לשטחים עיקריים, ללא שינוי בסך שטחי הבנייה העיליים בתכנית לא תהווה סטייה ניכרת לתכנית זו. 	<p>- לאחר המילים "יותר ניווד שטחי הבניה" תתווסף המילה "לסוגיהם".</p> <p>- ניווד השטחים על-קרקעיים יתאפשר אך ורק ביחס לשטחי השירות של השימושים השונים וללא שינוי בסך השטחים העל קרקעיים בכל מגרש.</p> <p>- נדרשת מידת גמישות ביחס שבין שטחי השירות לשטחים העיקריים בהתאם לשימוש המבוקש.</p>	תיקון סעיף 4.1.2 א' (3)	2.6.4
<p>לקבל את ההתנגדות</p> <p>- תיקון המספור הרץ מתחת לכותרת "תמהיל יחידות הדיור" (המספור 3 מופיע פעמיים)</p>	תיקון טכני בתקנון התכנית	תיקון סעיף 4.1.2 א'	2.6.5
<p>לקבל את ההתנגדות</p> <p>יש לציין את ההוראה האחרונה שבסעיף (הפותחת במילים: "תנאי למתן היתר בניה למלונאות...") כתת</p>	תיקון טכני בתקנון התכנית	תיקון סעיף 6.2	2.6.6

סעיף נפרד שמספרו 7.			
הערות לשכת התכנון המחוזית למסמכי התכנית לאחר הפקדתן (התקבלו לאחר הפקדת התכנית בדוא"ל בתאריך 23.10.2017)			
	<p>לקבל את בקשת לשכת התכנון יש להשלים עריכת נספח תשתיות כתנאי למתן תוקף לתכנית.</p>	<p>2.7.1 צירוף נספח תשתיות כחלק ממסמכי התכנית</p>	
	<p>לקבל את בקשת לשכת התכנון יש לעדכן מסמכי התכנית כתנאי למתן תוקף לתכנית.</p>	<p>2.7.2 טבלה 2.3 לתקנון התכנית תכלול פירוט של כל השימושים המתוכננים בתחום התכנית.</p>	
	<p>לקבל את בקשת לשכת התכנון יש לעדכן מסמכי התכנית כתנאי למתן תוקף לתכנית בהתאם להנחיות הבאות:</p> <ul style="list-style-type: none"> - היקף שטחי המלונאות בתכנית לא יעלה על 10% משטחי התעסוקה בתחום התכנית. - מס' החדרים, שטחם וסוג המלון ייקבע בתיאום עם משרד התיירות ומהנדס העיר לעת הכנת תכנית העיצוב. 	<p>2.7.3 בטבלה 5 לתקנון התכנית יעודכן היקף השטחים ומספר היחידות הניתנים לניצול למטרת מלונאות. כמו כן, יצוין בטבלה כי ניתן יהיה לנצל את הזכויות הללו למטרות תעסוקה, ככל שלא ינוצלו לצרכי מלונאות.</p>	
	<p>לקבל את בקשת לשכת התכנון יש לעדכן מסמכי התכנית כתנאי למתן תוקף לתכנית. (ראה מענה לסעיף 6.2.2 להתנגדות רשות שדות התעופה בישראל)</p>	<p>2.7.4 גובה המבנים המקסימלי בתחום התכנית יעודכן לעד 180 מטר מעל פני הים.</p>	
	<p>לקבל את בקשת לשכת התכנון יש להשלים קבלת האישורים המפורטים כתנאי למתן תוקף לתכנית.</p>	<p>2.7.5 אישור רת"א, משהב"ט ורשות המים לתכנית (ובמידת הצורך – הטמעת הנחיותיהם להוראות התכנית) יהווה תנאי למתן תוקף לתוכנית</p>	
התנגדות חברת חול זהב ניהול בע"מ, מקבץ דיור בע"מ והחזקות עד"ך בע"מ			
<p>לדחות את ההתנגדות</p> <p>יש להוסיף לתקנון התכנית סעיף 6.12 תחת הכותרת "סטייה ניכרת" ובו יירשם: "מספר יחידות הדיור המירבי בתכנית זו לא יעלה על 200 יחידות דיור. כל תוספת מעבר ל-200 יחידות דיור יהווה סטייה ניכרת לתכנית זו".</p>	<p>היקף המגורים בתכנית עומד על 200 יח"ד המגלמים כ-10% מסך שטחי הבנייה העל קרקעיים.</p> <p>בבדיקה תכנונית מוקדמת נקבע כי "ברצועה ממזרח לרח' החרש וחיל השריון, לאורך האיילון, ניתן יהיה להוסיף מגורים בהיקף של עד 10% וזאת בכפוף להקצאת שטחי ציבור בתחום המתחמים".</p> <p>בהתאם לכך, צוות התכנון ממליץ שלא להגדיל היקף מירבי זה מהטעמים הבאים:</p> <p>א. בעת עריכת הפרוגרמה לצורכי ציבור עבור רכיבי המגורים בתכניות במע"ר כבר נלקחו בחשבון מאפייני אוכלוסייה לפי גודל משק בית לפי הממוצע העירוני (2.1) שהינו נמוך משמעותית מהממוצע בישראל, וכך הרכב גילאים המשקף שיעור גבוה של צעירים ושיעור נמוך של ילדים ומשפחות עם ילדים. בנוסף יש לציין כי בשנה האחרונה פורסמו ושולבו בתהליך התכנון נורמות חדשות לשטחי ציבור המצמצמות משמעותית את שטחי הציבור הנדרשים כיום לעומת מה שנדרש בעבר. כלל ההיבטים הנ"ל שולבו בבחינת נושא המגורים במע"ר והיקף המגורים הרצוי במע"ר המטרופוליני הסמוך לאיילון לאורך רחוב החרש וחיל השריון (אגן תחנת רכבת ההגנה).</p>	<p>הגדלת שיעור המגורים בתכנית מ-10% ל-25%.</p>	<p>(סעיפים 7-14)</p>

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

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

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

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

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

מהלך הדיון:

יואב זילברדיק: מציג את התוכנית בראשי פרקים.

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

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

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

מענה להתנגדויות

יואב זילברדיק: התנגדות רשות שדות התעופה - מקריא את ההתנגדות מומלץ לקבל את ההתנגדות.

בנוסף כל מקום בו אנו מקבלים את ההתנגדויות ייבדק האם יש פגיעה וככל שיש פגיעה תיידרש שליחת הודעות לפי סעיף 106 ב' לחוק התכנון והבניה.
לקבל את ההתנגדויות בחלקן מקריא את המענה מתוך הדרפט.
 הראלה אברהם אוזן: לגבי ה-10% למסחר נלווה, תוכנית המתאר מדברת על 5%, כלומר אנחנו מכילים על השטחים החומים את תוכנית צ'.
 אלי לוי: תכנית צ' מאפשרת 20%.
 נתן אלנתן: האם תוכנית המתאר גוברת על החוק.
 הראלה אברהם אוזן: המענה של הצוות שהם מחילים על מגרש החום את תוכנית צ' שתואמת את הוראת החוק. המענה לטענה לגבי שטח מסחר נלווה היא שהוא לפי תכנית צ'.
 שמואל גפן: למה אי אפשר להוסיף מקומות חניה ציבוריים.
 אורלי אראל: האזור הזה נמצא בקו רכבת סגול תחנת ההגנה נתיבי איילון לכן אין צורך להעמיס על הכבישים ולהביא עוד רכב פרטי, מי שרוצה להגיע לרכבת ההגנה יעלה על הקו הסגול ויגיע לרכבת.
 ראובן לדיאנסקי: בהחלט מסכים עם דברי אורלי זו דוגמא לפרויקט שצריך להימנע מחניונים ציבוריים.

תגובות

עפר טויסטר: אין שטחים לפי תכנית צ' יש שטחים לפי תא/5000, בנוסף שימושים נוספים בקשנו ע"ח השטחים ולא בנוסף בטווח בין 10%-25% וזאת כדי שיהיה יותר כלכלי.
 גילה אורון: בנושא הסטייה הניכרת אין מקום לוועדה להגביל את עצמה, במיוחד שיודעים שלתוכנית לוקח זמן להתבצע תשאירו את שיקול הדעת לעת הוצאת ההיתר אם יגישו בקשה להגדיל את יח"ד.
 הסיבה לכך שהצוות ממליץ על מגורי סטודנטים ודירור מוגן ומציע להגביל מגורים ל-10%, היא כי אין אפשרות לתת שירותים דרך שטחי ציבור. מאחר וגם מעונות סטודנטים וגם דירור מוגן שניהם אינם צרכנים של שירותים רגילים אז ככל שלא יגדילו את מס' יח"ד הדירור אנחנו מבקשים שהדבר יהיה כתוספת בין 10-25% כמגורים מיוחד שלא מעמיסים על העיריה והתשתיות שלה.

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

דיון פנימי:

עודד גבולי: התוכנית ראויה וההתנגדויות שהתקבלו והתנגדות לא להוסיף מגורים היא תשובה נכונה למתנגדים. הרעיון שיהיה בתוכנית 90% תעסוקה 10% מגורים רעיון נכון אולם מצד שני אם תהיה תוספת של שימושים נוספים מעונות סטודנטים דירור מוגן או שירותי בריאות אני מציע שהם יהיו ע"ח 90% ולא על חשבון ה-10% כי אם זה יהיה על חשבון ה-10% זה לא יקרה.
 נתן אלנתן: אתה מדבר על הדלתא בין ה-10 ל-25%.
 עודד גבולי: לא אני מדבר על 10% למגורים ו10% לשימושים הנוספים דהיינו 80% תעסוקה 10% מגורים ו10% לשימושים נוספים.
 אורלי אראל: זה לא נכון, יש גם סטודנטים שהם הורים לילדים ולא תוכל להגיד להם לא לגור שם וגם דירור מוגן לקשישים העיריה מספקת שטחי ציבור והם משתמשים בשירותי רווחה.
 מלי פולישוק: צריך להתייחס לאנשים מבוגרים הם צורכים שירותים עירוניים.
 נתן אלנתן: כל הרעיון של הדירור המוגן שהוא מקבל את כל השירותים בתוך המבנה.
 דורון ספיר: יש מחלוקת בין הצוות למה"ע, אני מציע במקרה הזה לקבל את עמדת מה"ע.
 ראובן לדיאנסקי: אני מתנגד, מה שמוצע במענה של הצוות עבר את הבדיקה המקצועית וגם ההיבטים שנלקחו בחשבון. אני חושב שאנשים מבוגרים יש להם צרכים וצריך להשאיר את זה כפי שהוצע זה מידתי ולא צריך לשנות שהיזם פירט כאן.
 אורלי אראל: אם רוצים 10% מעונות סטודנטים אז ע"ח המגורים.
 דורון ספיר: שאלה ליועמ"ש האם זה דורש 106 ב'?
 הראלה אברהם אוזן: יש כאן 2 הצעות. הצעה אחת שתוספת השימושים תהיה במסגרת 10% של המגורים וההצעה הנוספת שהיא תהיה בנוסף. הועדה צריכה לשאול את עצמה: האם הוספה של שימושים מעבר ל-10% היא דורשת 106 ב' וזה בנוסף ויכול להיות כאן השפעה?
 נתן אלנתן: אם הינו משנים את תמהיל המגורים ל-80-20% היה צריך 106 ב'?
 הראלה: למעשה לא.
 נתן אלנתן: אז למעשה אלו מגורים לייט.

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

ליאור שפירא: שיצאו לחצי שעה ויחזרו עם תשובה.

דורון ספיר: אני מציע שמה"ע והצוות המקצועי יצאו להתדיינות ויחזרו עם תשובה עד סוף דיוני הועדה. אורלי אראל: עמדת הצוות היא 10% שהמלצנו במסגרת התוכנית המופקדת נעשתה ע"י בדיקה של היחידה לתכנון אסטוטגי לגבי מגורים במע"ר ובאזור הזה, והגענו למסקנה שאין אפשרות לתת מענה מספק לשטחי ציבור בשטח שבין נתיבי איילון לבין רח' החרש, מכל הרצועה של המע"ר הדרומי מלה-גווארדיה ועד דר' לרכבת ההגנה. אם היינו נותנים בכל התוכניות 25% מגורים היינו מגיעים לשכונה חדשה שיש בה למעלה מ-2200 יח"ד ויידרשו שירותים כגון בית ספר. באזור הזה מבחינת שטח הקרקע, לא ניתן לספק מאפיינים של שכונת מגורים. לאור זאת המלצנו להגביל את היקף יח"ד הדיור באזור זה. במסגרת ההתנגדויות חשבנו שיהיה אפשרי להמיר 10% משטחי המגורים לדיור מוגן או למעונות סטודנטים שהם מגורים לכל ענין ודבר וכך גם תוכנית המתאר מתייחסת לזה.

אסף זמיר: מה חשבתם שהיזם ירצה להחליף את ה-10% מגורים למעונות? אורלי אראל: היזם ביקש את הגמישות, יתכן שהיינו צריכים להגיד לא. דיון מוגן לאותם קשישים שזקוקים לאותם שירותי רווחה וזו אוכלוסייה רגישה.

לגבי מעונות סטודנטים אפשר לומר שהם יכולים לגור בכל מקום אבל יחד עם זאת שבאים לתוכנית חדשה צריך לתת אפשרות למגורים המיטבים ביותר. אי אפשר להגיד לסטודנטית אל תכנסי להריון וכד', ולכן מעונות סטודנטים אפשריים אבל לא מעבר ל-10% וגם סטודנטים צריכים שירותים ציבוריים.

נתן אלנתן: מה יהיה עם ה-10% שאתם כן מכניסים, הבעיה היחידה של שטחי ציבור היא בתי ספר וגנים כל שאר הדברים פתירים. עדיין עיריית ת"א לא בונה מרפאות וקופ"ח.

עודד גבולי: לפי דעתי 10% שקבוע למגורים זהו מס' נאות הוסבר לי שאין שטחי ציבור למגורים ואין שירותים, אבל אני מציע שאפשר יהיה ע"י המגורים להוסיף ל-10% לשימושים הנוספים שהם ע"י התעסוקה ולא יותר.

במקרה שיעשו 10% נוספים אני מציע אם יעשו דיור מוגן וירצו להוסיף מטרים ל-10% שייקחו מדירות מגורים ולא מהתעסוקה. ההצעה שלי היא להפרות את התוכנית ברמה של עירוב השימושים. בסופו של דבר מטריד אותי היום שבו נצטרך להפסיק לעשות בתי ספר ומעונות.

ממה היזם מרוויח יותר מגורים או מעונות.

ראובן לדיאנסקי: תנאי לקבלת ה-10% הנוספים זה כניסה ל-10% הקיימים. היום דיור מוגן שלכל אחד יש את הדירה שלו הדירה הזו נמכרת לבעלי הזכויות. בכל מקרה אין הבדל היום בין דירה של קשיש לבין דירה לצעירים.

עודד גבולי: יש הבדל עצום. הרעיון שלי שהנחיצות למבני ציבור לדיור מוגן היא פחות קריטית כי הם נמצאים בתוך הדיור עצמו.

אסף זמיר: האם רוצים 10% יהיו שם האם שתמהיל התעסוקתי יהיה גם חלק של דיור או מוגן או למעונות סטודנטים שילקח מהתעסוקה.

אם מסתכלים קדימה ביחס לצורך של האוכלוסיות הללו אני תומך בעמדת עודד.

נערכת הצבעה

בעד הצעת מהנדס העיר?

אסף זמיר, ליאור שפירא, נתן אלנתן

בעד עמדת הצוות?

ראובן לדיאנסקי.

נמנע: שמואל גפן**הועדה מחליטה:**

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

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

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

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

מהלך הדיון:

אורלי אראל: בדיון הקודם דיון בהתנגדויות והועדה החליטה לקבל חלק מההתנגדויות ולהוסיף 10% משטחי התעסוקה להמיר לשימוש דיור מוגן לקשישים או למעונות סטודנטים. אנחנו מבקשים לדייק את ההחלטה כדי שהיא תכנס החלטה נכונה יותר. (מקריאה את ההחלטה)

נתן אלנתן: למה אני צריך הסכם? למה צריך את זה?

אורלי אראל: זו אגודת הסטודנטים שולחת את הסטודנטים. אחרת מדובר במגורים רגילים.

נתן אלנתן: אם הוא יוציא תעודת סטודנט והוא לא חבר באגודה אז הוא לא יכול לקבל מגורים.

אורלי אראל: בכל העיר זה חלק מהדרישות וכך האגודה תפקח.

דורון ספיר: מה יהיה כתוב בהסכם, מה זה נותן?

אורלי אראל: כל סטודנט מתקשר עם האגודה, כך היא שולחת את הסטודנטים.

דורון ספיר: זה לא נותן כלום ההסכם.

אורלי אראל: אין אפשרות אחרת לבקר את הנושא.

גל שרעבי: תעודת סטודנט זה לא אומר שהוא סטודנט גם מי שעושה קורס מקבל תעודה. צריך למצוא דרך אחרת כי ההסכם לא יתן כלום.

דורון ספיר: נביא את הנושא לאישור כאשר נדע איך לעשות המנגנון המדויק איך לעשות זאת. לטעמי התקשרות עם האגודה לא נותנת כלום.

הראלה אברהם און: כדי לרשום את הסעיף כי הבטחת שימוש עבור סטודנטים להנחת דעת היועמ"ש הועדה, כך נבדוק איך זה עובד.

מלי פולישוק: צריך לרשום דיור לקשישים ו/או מעונות סטודנטים.

אורלי אראל: דיור מוגן צריך לעמוד בתקנות של עיריית ת"א.

דורון ספיר: הועדה רשמה לפנייה את התיקונים.

הועדה מחליטה:

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

- א. יותרו עד 10% שימושים למגורים הכוללים גם שימוש של דיור מוגן לקשישים ו/או מעונות סטודנטים. בנוסף, יותרו 10% שימושים נוספים עבור דיור מוגן לקשישים ו/או מעונות סטודנטים בלבד.

- ב. תנאי להוצאת היתר בניה הבטחת שימוש עבור מעונות סטודנטים להנחת דעת היועמ"ש של הועדה.
- ג. תנאי להוצאות היתר בניה עבור דיור מוגן לקשישים הינו עמידה במדינות העירונית בנושא.
- ד. תותר הקמת בית חולים סיעודי בשימושי התעסוקה בהתאם לחו"ד הצוות.
- ה. תוספת יח"ד ו/או תוספת שטחים למעונות סטודנטים ו/או תוספת שטחים לדיור מוגן יהוו סטייה ניכרת לתכנית.

לתת תוקף לתוכנית.

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

דיון נוסף – 23.05.2018:

מטרת הדיון:

ביום 26.04.2018 שלח יועמ"ש העירייה עו"ד סלמן מכתב ליו"ר ועדת המשנה לתכנון ובנייה כדלקמן:

"כידוע לך, הועדה המקומית החליטה ביום 14.3.2018 לאשר את התכנית הנדונה, לאחר שקיבלה בחלקה את ההתנגדות שהגישו חלק מבעלי הקרקע חברת ויתניה בע"מ ונכסי ד.מ.ר (1995) בע"מ והתירה תוספת של 10% על חשבון שטחי התעסוקה, לטובת שימושים נוספים של דיור מוגן ו/או מעונות סטודנטים וזאת מעבר ל- 10% לשיעור המגורים שנקבעו בתכנית.

להחלטה זו קדם דיון ארוך שהתקיים בוועדה בענין שטחי הציבור הנדרשים עבור תוספת השימושים שהתבקשו כאשר הובהר כי בתכנית ישנה תוספת שטחי ציבור בהיקף של כ- 7000 מ"ר שהקמת כ- 4500 מ"ר מהם הובטחה בכתב התחייבות עליו חתמו חברות אלו.

הריני להביא לידיעתך כי התקבלה תביעה כנגד הועדה המקומית והעירייה שעניינה ביטול התחייבות לתשלום סכום מימון שנועד לשדרג, לתכנן ולשקם שטחי ציבור הקשורים לאזור ההשפעה של תכנית תא/3843 מרחב דבורה הנביאה/ראול ולנברג ת"א התביעה הוגשה לאחר אישור התכנית ולאחר שהוצאו מכוחה היתרי בניה.

התביעה הוגשה על ידי א.ס.אורי השקעות ונכסים (2000) בע"מ אשר 99.99% ממנה מצויים בבעלות ויתניה בע"מ.

תביעה זו מעמידה בסימן שאלה את האפשרות להסתמך על התחייבות של גורמים המתנערים בסופו של יום מהתחייבויות שנטלו עליהם, פעם אחר פעם, בכתב. בניית כ- 4500 מ"ר שטחי ציבור, הינה מעיקרי התכנית. ללא שטחים אלו לא היתה ניתנת הסכמת גורמי המקצוע להיקף הבינוי בתכנית ולתמהיל הבינוי. אנו סבורים שנוכח העובדה שבבעלות גורמים מרכזיים המעורבים בייזום התכנית שבנדון השליטה בגורמים המבקשים להתנער מחבות כתובה שנטלו עליהם צריכה הועדה לשוב לדון ולבחון, האם בנסיבות אלו נכון לאשר את התכנית במתכונתה חרף ספק של ממש באמינות ההתחייבות שניתנה להקמת שטחי הציבור ולפיכך גם בסיכויי התממשותה.

יודגש כי אין באמור לעיל כדי להתערב בשקול דעת הוועדה לגופם של דברים אך אין ספק בעינינו כי נסיבות חדשות אלו אמורות לבוא לידיעת הוועדה וככל הנראה גם לבחינה מחודשת לאור המידע הנזכר.

ח'ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

לאור האמור לעיל, מתבקשת הוועדה המקומית לשקול את החלטתה מיום 14/03/2018 (ישיבה מספר 18-0005 ב' החלטה מספר 13), ומומלץ כדלקמן :

1. הפחתת שטחי הבניה העודפים בתכנית תא/מק/4086 "מתחם החרש" לה-גווארדיה בתא שטח 101 עד להגעה ליחס רח"ק אמצע (8.5).
2. לאור הפחתת שטחי הבניה וביטול התועלת הציבורית כפי שנקבעה בתכנית תא/מק/4086 (שטחי ציבור בנויים בהיקף של 4,570 מ"ר כולל) לתא שטח זה, לא ניתן לספק מענה לצרכי הציבור הנדרשים עפ"י הפרוגרמה ולכן בתא שטח זה לא יתאפשרו כלל מגורים, כולל דיור מוגן לקשישים, מעונות סטודנטים ומגורים נורמטיביים.

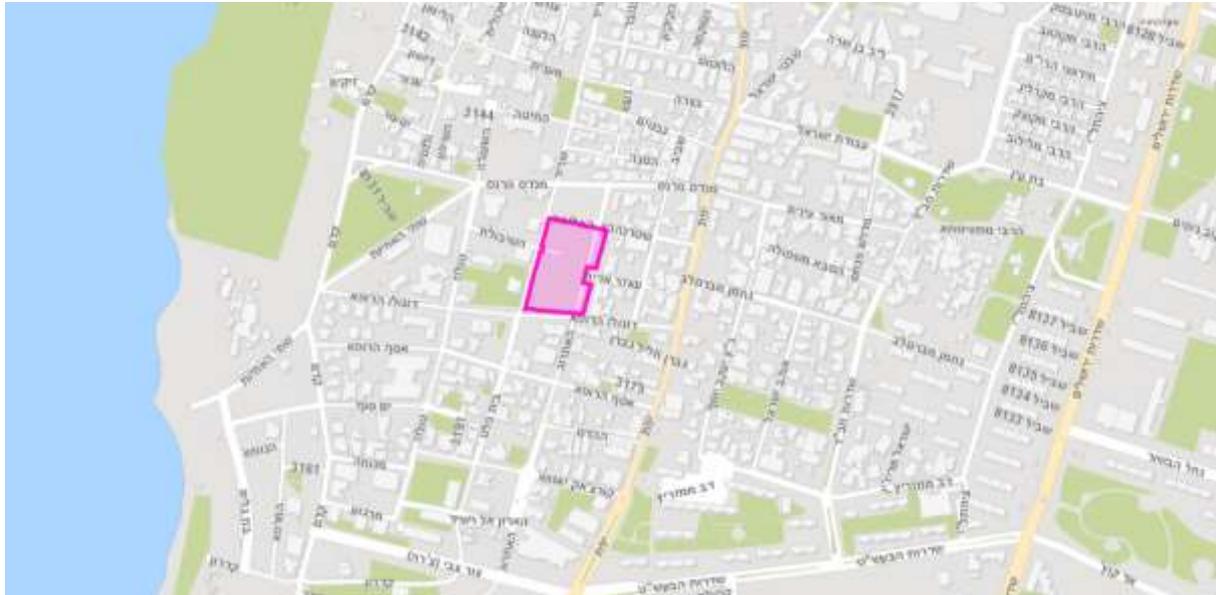
בישיבתה מספר 18-0009 ב' מיום 23/05/2018 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הנושא יורד סדר היום

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/4458 - שוק האתרוג דיון בהתנגדויות	23/05/2018 4 - 18-0009

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הוועדה המקומית

מיקום: מצפון: רח' האלומה ורח' שטרנהרץ, מדרום: רח' דונלו הרופא, ממזרח: רח' עזאר אדיל, ממערב: רח' בית פלט.



כתובות- דונלו רופא 11-15, בית פלט 5-11, עאזר אדיל 1,2, האלומה 8,10, השיבולת 11,13, שטרנהרץ 4, האתרוג 58.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8997	מוסדר	חלק	5-10,18,78	55,62,79,88

שטח התכנית: 6939 מ"ר

מתכנן: אילן פיבקו אדריכלים

יזם: פוגלר ואריאל גרופ ביפו בע"מ

בעלות: פוגלר ואריאל גרופ ביפו בע"מ, עיריית תל אביב-יפו

מצב השטח בפועל: שטח פתוח ללא בנייה, המשמש כחורשה זמנית וחנייה זמנית בלב שכונת עגימי ביפו, בבעלות פרטית, בין רחובות אלומה/שטרנהרץ, בית פלט, דונלו הרופא והאתרוג.

מדיניות קיימת:

תא/5000 - מתאר העיר:

תשריט אזורי יעוד: מגורים בבניה עירונית נמוכה, רח"ק בסיסי 1, רח"ק מרבי 3, צפיפות המגורים לא תפחת מ 12 יח"ד לדונם.

נספח עיצוב עירוני: בנייה עד 4 קומות, מרקם בנוי לשימור.

מדיניות עיצוב יפו: הגדרת אופי הבינוי והתאמתו למרקם הייחודי הקיים בסביבתו.

מצב תכנוני קיים:

מגרש: גוש: 8997 חלקי חלקות: 55,62,79,88 חלקות בשלמותן: 5-10,18,78

תב"ע תקפה: תכנית מפורטת מס' 2660 עגימי

יעוד קיים: אזור מסחר ומגורים

שטח התכנון: 6939 מ"ר

זכויות בניה:

שטח עיקרי למגורים/משרדים: 4000 מ"ר, שטח עיקרי למסחר: 3000 מ"ר

שטח שירות: 1750 מ"ר (25% מהעיקרי), שטח שירות מתחת לקרקע: לפי תכנית ע"י

גובה: עד 10.5 מ, תותר בניה מעל גובה זה, אם שוכנעה הוועדה המקומית כי הבינוי

משתלב באופי הסביבה. בנסיגה של 2.5 מ' לפחות מהקיר החיצוני, לאורך הרחוב, בשטח

שלא יעלה על 50% וגובה שלא יעלה על 3 מ'.

מס' יח"ד: עד 40 יח"ד. / תכסית: 70%

מצב תכנוני מוצע:

מטרות התכנון: הקמת מבנים בבנייה רוויה בשכונת ע'מי תוך הקמת 131 יחידות דיור, מתוכן 10 יחידות בבעלות העיריה לצורך דיור בר השגה. התכנית קובעת תוספת בנייה לשימוש מגורים ומפחיתה את שטח הבנייה לשימוש מסחרי. כמו כן, התכנית משנה את התוואי הקיים של זיקת ההנאה לציבור בתחומה, תוך שמירה על גודלו. בבינוי בן עד 6 קומות הכולל הגדרת נסיגות בקומות העליונות, כאשר בבניינים המערביים שתי קומות העליונות בנסיגה, ובבניינים המזרחיים קומת הגג בנסיגה. הרח"ק המבוקש הינו 2.12.

התכנית תקודם בהתאם לעקרונות הבאים:

- איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת כל הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
- קביעת הוראות לבניה בו זמנית של כל המגרשים בתכנית, כולל חניון משותף.
- קביעת שטח דירה כולל ממוצע שלא יפחת מ 80 מ' כולל, עיקרי ושירות ללא שטחי מרפסות וללא שטחי שירות משותפים.
- הרחבת דרך ברחוב שטרנהרץ-האלומה לפי סעיף 62א (א)2.
- קביעת הוראות תנועה וחניה.
- הגדלת מספר יח"ד המותרות לבניה מ - 40 יח"ד ל - 131 יח"ד, מהן 10 יח"ד יועברו לבעלות העירייה לטובת דיור בר השגה עפ"י חוזה שיחתם בין הצדדים.
- קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי לפי סעיף 62א (א)5, הכולל קוי בניה לפי סעיף 62א (א)4, קביעת מס' קומות שלא יעלה על 6 קומות וגובה מבנה של עד 23 מ' לפי סעיף 62א (א)9 כל חריגה מגובה ומספר הקומות תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
- הגדלת שטחי הבניה הכוללים מעל הקרקע וקביעתם לפי השימושים השונים.
- שינוי ייעוד קיים ממגורים ומסחר למגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור.

פירוט יעדים/שימושים:

זכויות בניה:

שטח שירות		שטח עיקרי		ייעוד
מתחת לקרקע	מעל הקרקע	מתחת לקרקע	מעל הקרקע	
עפ"י ע1	3560	-	8900	מגורים
	250	-	1000	מסחר

נתונים נפחיים:

מספר קומות:

- עד 6 קומות (כולל ק"ק וק' גג בנסיגה) בחלק המזרחי בצמוד לרח' האתרוג והצפוני בצמוד לרח' שטרנהרץ/האלומה.
- עד 6 קומות (כולל ק"ק ושתי ק' עליונות בנסיגה) בחלק המערבי בצמוד לרח' בית פלט. גובה: מרבי בתחום התוכנית הינו 23 מ' ממפלס הכניסה הקובעת לכל בנין. גובה קומת הקרקע המסחרית לא יעלה על 5 מ'.

קווי בניין: מצפון – לרחוב שטרנהרץ 0-מ'

ממערב – לרחוב בית פלט – 3 מ'

ממזרח – לרחוב עזאל אדיל - 0 מ' ולכיוון הבתים השכנים 3 מ'

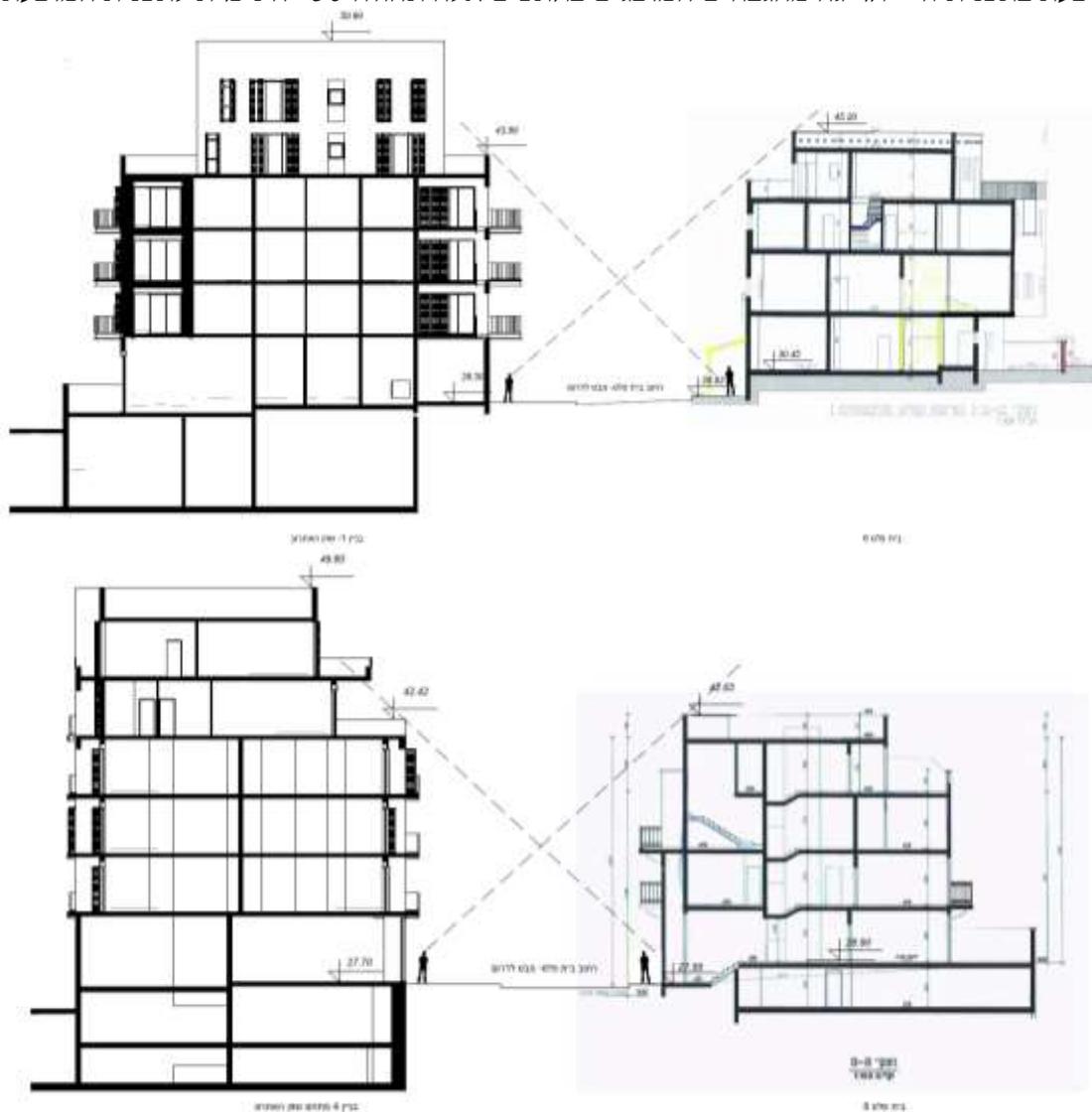
מדרום – לדונולו הרופא – 3 מ'

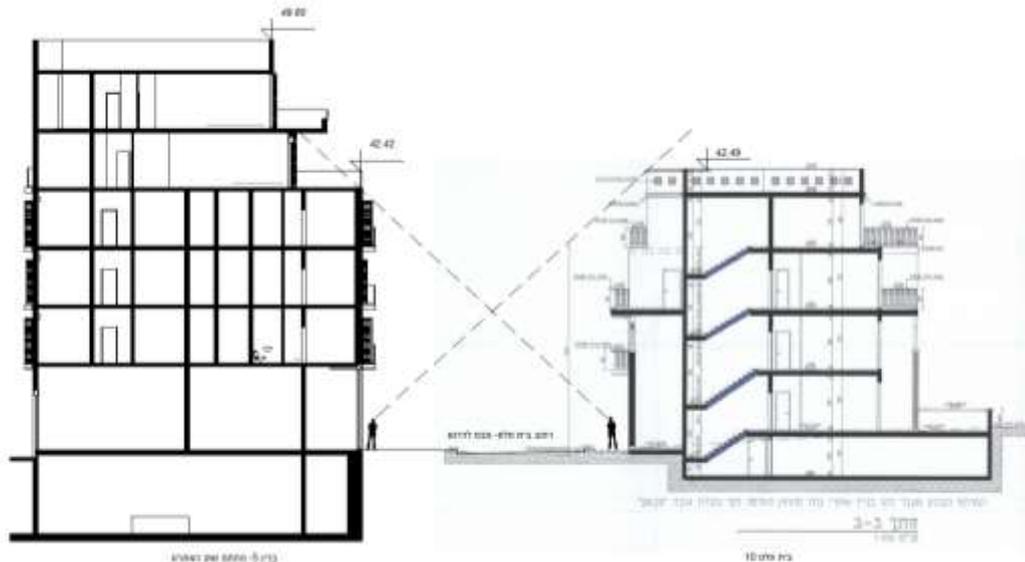
יח"ד: 131 יח"ד בשטח כולל (עיקרי ושירות, לא כולל שטחי גזוזטרות ושטחי שירות משותפים) ממוצע של 80 מ"ר לכל הפחות.

עקרונות התכנון

תכנון פרויקט עבור מגורים ומסחר בקומת הקרקע המייצר דופן מסחרית כלפי רחוב בית פלט וכיכר מסחרית לכיוון השצ"פ הקיים ברחוב בית פלט ודונולו הרופא. הפרויקט מכיל בתוכו מעבר פנימי בזיקת הנאה המחבר את הבלוק מדרום לצפון וממזרח למערב. מסת הבנייה מחולקת ל-7 בניינים אשר הכניסה אליהם מכיוון זיקת ההנאה דרך חצר משותפת. גובה הפרויקט עומד על 6 קומות בסה"כ. שטח זיקת ההנאה עפ"י הוראות התכנית התקפה יהיה לכל הפחות בגודל של 2000 מ"ר ויפותח כמעבר ציבורי המגשר על פערי הטופוגרפיה בין הרחובות בכדי לאפשר מעבר פתוח ומגונן, לא תתאפשר הקמת גדרות ושערים בשטח זיקת ההנאה.

גבהים אבסולוטיים – מצב קיים / מצב מוצע
 בחתכים אלה, גבהים אבסולוטיים של הבינוי הקיים, כפי שמופיע בהיתרי הבנייה ושל הבינוי החדש, המוצעת בתכנית זו – חריגה מהגבהים המוצגים בחתכים אלה תהווה סטייה ניכרת לתכנית המוצעת.





תחבורה, תנועה, תשתיות

מערך הדרכים בהתכנית המוצעת מבוסס על ביטול רח' האתרוג בהתאם לתכנית התקפה תא/2660. במסגרת התכנון תהיה הרחבת רח' שטרנהרץ/אלומה מ-9 ל-12 מטר. החניה תהיה תת קרקעית בלבד, רחבות לפריקה וטעינה ורחבות כיבוי אש ימוקמו על הרחוב. יותר מעבר לרכבי כיבוי והצלה בלבד בשטח זיקת ההנאה. אצירת אשפה ופינוי אשפה באמצעות חדרי אצירת אשפה במפלס הרחוב.

טבלת השוואה:

מצב מוצע – לאחר המרה ותוספת	מצב קיים	נתונים	
		מ"ר	סה"כ זכויות בניה
שטח עיקרי מגורים: 8900 מ"ר שטח עיקרי מסחר: 1000 מ"ר שטח שירות מעל הקרקע: 3850 מתחת לקרקע שירות: לפי ע"1	שטח עיקרי מגורים: 4000 מ"ר שטח עיקרי מסחר: 3000 מ"ר שטח שירות: 1750 מתחת לקרקע לפי ע"1		
לי"ר	לי"ר	אחוזים	זכויות בניה לקומה
לי"ר	לי"ר	מ"ר	גובה
קרקע+ 3 קומות +2 בנסיגה/ קרקע+4 קומות+ ק.ג.ג בנסיגה	לי"ר	קומות	
23 מ' מ	13.5 מ'	מטר	
לי"ר	70%		תכסית
לפי התקן	לפי התקן		מקומות חניה

חוו"ד צוות: (מוגש ע"י צוות יפן)

התכנית המוצעת תואמת את תכנית המתאר תא/5000. תכנית שוק האתרוג הינה תכנית בעלת חשיבות ייחודית במרחב בשל יכולתה ליצור מלאי דירות מגורים בסביבה מבוקשת ובצפיפות נמוכה במרחב. התכנית חריגה לסביבתה מבחינת היקפי הבניה, הזכויות, הגבהים והצפיפות המוצע בה. לפי כך עליה לספק מענה הולם הן לתוספת המוצעת בפרויקט והן לסביבתו. יש לאזן את הפרויקט ע"י יצירת מלאי דירות ברות השגה בבעלות העירייה והגדרת שטחים נאותים בזיקות הנאה לציבור. היות ומדובר במגרש ריק מבינוי בו מוצע בינוי בהיקף של 1000 מ"ר שטחי מסחר עיקריים ולא מתקיימת הראה בשטחי מסחר קיימים, לכן אין צורך בהתייחסות להוראה מיוחדת מטבלה 5 בתכנית המתאר בנוגע להתייחסות לתעסוקת נשים מסורתיות. יומלץ לאשרה להפקדה בהתאם לסעיפים להלן:

1. שטחים לטובת זיקות הנאה לציבור ויחידות דיור ברות השגה לידי העיריה: בתכנית מוצע כי שטחי הציבור בפרויקט, יוקצו כשטח ציבורי בנוי שישמש במלואו לדב"י בבעלות עירונית בנוסף שומרת התכנית על 2 דונם רציפים לטובת זיקות הנאה לציבור.
2. הוראות בינוי ועיצוב ופיתוח המגרש והשטחים בזיקת הנאה:

- התכנית כוללת נספח בינוי ופיתוח – כתכנית עיצוב, המפרטת את אופי הבינוי וכן מציינת פיתוח השטחים, כולל פיתוח השטחים בזיקת הנאה.
- א. גובה הקומות כולל קומת הקרקע יהיה בהתאם לסטנדרט העירוני ובהתייחס לגובה המבנה כולו ומיקומו בסביבה, גובה קומת הקרקע המסחרית לא יעלה על 5 מ'.
 - ב. התכנית כוללת נספח המציג פיתוח גם מעבר לקו הכחול של התכנית, כתכנית צל, פיתוח הרחובות השיבולת ממערב ועאזר אדיל ממזרח בתיאום עם המישלמה ליפו.
 - ג. השטחים בזיקת הנאה יפותחו כגינות ויובטח עומק גנני רציף של 1.5 מ' לטובת נטיעת עצים בוגרים, תוך התאמה לסטנדרט העירוני ולהנחיות אדריכל העיר בעת הוצעת היתר הבניה.
3. יוצע קיום יידוע ציבור בהתאם לנוהל העירוני התקף בשלב הפקדת התכנית להתנגדויות.
 4. סה"כ שטחי השירות למגורים לא יעלו את ה 40% משטחי המגורים העיקריים בתכנית ושטחי השירות למסחר לא יעלו על 25% משטחי המסחר העיקריים בתכנית ויהיו בהתאם בטבלה 5 בתקנון.
 5. יומלץ כי הנסיגות בקומות העליונות לא יעלו על 75% מתכסית הקומה הטיפוסית, במבנים בהם שתי קומות בנסיגה, יהיו שתי הקומות באותה התכסית.
 6. תנאי להפקדת התכנית יהיה עדכון זכויות בניה תת קרקעיות בטבלה 5 בתקנון תכנית זו, בהתאם לחו"ד היועמ"ש.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

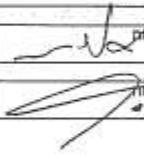
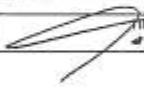
זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0462432	שם התכנית תא/מק/4458 - "שוק האתרוג"	מגיש התכנית מוגלר ואריאל גרופ ביז' בע"מ	ערך התכנית אילן פובקו אדריכלים בע"מ
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תניאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק		
תכנית בשטח כולל כ- 7 דונם - התוכנית כוללת הקמת 7 מבני מגורים חדשים כולל חוות מסחריות בקומת הקרקע.	62 א. (ג) חוק התריב התשכ"ה	סמכות ועדה עצמאית עם תכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן) תוקף 22.12.2016).		
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:				
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה דלבנטית בתכנית המתאר		
הוראות מיוחדות - טבלה סעיף 5.4 קיימת הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	705 בנספח אזורי ומתחמי התכנון	יחולו הוראות מרקם בניי לשימור לפי סעיף 4.3.2 (א) סיפא. תינתן הנתייחסות לחשוקת נשים מסורתיות		
קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לבני - סטרים חופי	סימון המוחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית; נשמר עיצוב עירוני; מרקם	סעיף 5.3.4 חכנת מסמך מדיניות		
<table border="0"> <tr> <td style="vertical-align: top;"> <ul style="list-style-type: none"> התאמת התאמת בתוכנית המוצעת </td> <td style="vertical-align: top;"> <ul style="list-style-type: none"> התכנית תואמת תכנית קודמת (תא/2660) אשר </td> </tr> </table>			<ul style="list-style-type: none"> התאמת התאמת בתוכנית המוצעת 	<ul style="list-style-type: none"> התכנית תואמת תכנית קודמת (תא/2660) אשר
<ul style="list-style-type: none"> התאמת התאמת בתוכנית המוצעת 	<ul style="list-style-type: none"> התכנית תואמת תכנית קודמת (תא/2660) אשר 			

התייחסה לנושאים הנמסרים בסי 4.3.2 (ג) ✓	בני לשימור סעיף 4.3.2	מתחם התחברות עירונית - אזורי תעסוקה - פרקס בני לשימור - תרואת לעיצוב רחובות.
<ul style="list-style-type: none"> • בהתאם לחו"ד מהודס העיר לא נדרש מעט לסימבול מוסד עירוני ציבורי חדש בתכנית ✓ 	<ul style="list-style-type: none"> • מגורים למי מקבץ שימושים סעיף 1.6 • מוסד עירוני ציבורי חדש 	<p>לפי תשריט אזורי יעד:</p> <ul style="list-style-type: none"> • מגורים בבניה עירונית נמוכה סעיף 3.2.3 • (סי 3.5.3 + סי 1.4.5) כ- 400 מי מסימבול של מוסד עירוני ציבורי חדש.
<ul style="list-style-type: none"> • 131 יחיד • צפיפות 19 יחיד לזונם ✓ 	<p>שימושים מותרים: מקבץ שימושים ראשוני מגורים התמסרות לא תפחת מ- 12 יחיד לזונם ✓</p>	<p>קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הדרך השימושית המותרים בהתאם למקבץ השימושים באזור היעד - (פרט מקבץ השימושים: סעיף 1.6)</p>
✓	<p>לפי תשריט אזורי יעד: מגורים בבניה עירונית נמוכה סעיף 3.2.3</p>	<p>קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ה-ו) (פרט מקבץ השימושים: סעיף 1.6)</p>
✓	<p>לפי תשריט אזורי יעד: מגורים בבניה עירונית נמוכה סעיף 3.2.3</p>	<p>קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה מסיים קביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה הסרבי.</p>
✓	<p>רחיק מרבי 3 סי 3.2.3 (ב) עליה מעבר לרחיק הנטיסו כתיקס ותנאים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> • התכנית קובעת הקצאה לשטחי ציבור בנויים לטובת דירות לשכירות לבעלות היערייה • התכנית מוזהה תרומה משמעותית לעיצוב העירוני ולמרחב הציבורי 	<p>קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5</p>
<ul style="list-style-type: none"> • 6 קו, כולל 2 קו באפשריות במסגרת הקלה ✓ 	<p>4 קומות</p>	<p>קביעת גובה הבניה והוראות בדבר 'בניה נקודתית חריגה לסיבות' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנשפח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>
<ul style="list-style-type: none"> • עשוי נשפח עיצוב ומתנה ✓ 	<p>בניה בין קווי בניין לקווי מגורי (4.2.3) הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)</p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניה בין קווי בניין לקווי המגורים, נטיעות ועצים</p>
<ul style="list-style-type: none"> • דיוור בר השנה 10 יחיד בשטח של 747 מ"ר כולל, ללא שטח נוספות • תואם חו"ד יחיד האסטטגית ✓ 	<p>סי 4.1.1</p>	<p>הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 העדה תחילת לחקיקו תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מיישד שאינו למגורים ליעד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה לאר פתוחה של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>
✓	<p>רחוב מקומי סי 3.6.14</p>	<p>קביעת הוראות למרחב העירוני סעיפים 3.6.18 - 3.6.1</p> <p>ההוראות נגזרות למען אורים המאגדים תחת התגדרה 'מרחב עירוני' שטח מרחב מקומי, כיכר עירונית, רחוב עירוני, שבועי או מקומי.</p>
✓	<p>תכנן בניה סי 3.8.7</p>	<p>הוראות למרחב תחבורה - 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) דרכים (3.8.2) המרת סלסים (3.8.3) קווי מתעין (3.8.4) מרחב תחבורה מובנים (3.8.5) חנויות ציבוריים (3.8.6) מרחב תחבורה ציבורית (3.8.8)</p>
<ul style="list-style-type: none"> • התכנן תואם תכנית קודמת (תא/2660) אשר התייחסה לנושאים המפורטים בסי 4.3.2 (ג) ✓ 	<p>הוראות למרחב בני לשימור (4.3.2) חכנת מסמך מדיניות</p>	<p>שימור - סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.1.1) הוראות למרחב בני לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3) אתר עתיקות (4.3.4)</p>
<ul style="list-style-type: none"> • תואמת חו"ד של המתלקה לאיכות הסביבה 	<p>4.4.1 (ד) - עירוב שימושים ולכן מרווח תכנית בעלת השפעה</p>	<p>איכות סביבה - סעיף 4.6 הדרך תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות ועמ סביבתית (4.4.2)</p>

✓	סביבתית		בנייה ודוקה (4.4.1) הנחיות מרחיבות (4.4.4) הנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 6.4
✓	הנחיות כלליות להכנת תכנית סי' 4.6.2 ניקוד סי' 4.6.4 ביוב סי' 4.6.5	לפי סעיף 4.6	תשתיות – סעיף 4.6 מרכז התשתיות כולל תוראות בנושאים הנאים (4.6.1) מגרש המועד להשתיות (4.6.2) כריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוד (4.6.4) כיווץ (4.6.5) חשמל (4.6.6)

	שימוש בטעימי חזק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)	
שימוש בתוכנית המפורטת	תכנית בשמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית מאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)2, וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (א6), (א8) ו-(א17) שבו.	
	62א (א) למעט: (א4) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (א6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (א8) – הגדלת מסמך יחיד, (א16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	
	סעיף	מהות הסעיף
✓	סעיף קטן (א2)	הרחבת והארכת דרך בתוואי מאושר בותאם למפורט בסעיף
✓	סעיף קטן (א4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית
✓	סעיף קטן (א5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים
✓	סעיף קטן (א9)	כל עניין שנתן לבקשו בחקלה לפי סעיף 147 (הקלות)

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא כסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחוק את המיותר) כמסומן בסעיף (א) בטופס זה.			
מאדס חוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עודד גבולי, אדריכל	5789065		30.8.2017
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
חראלה אברהם און, עו"ד	2438936-9		30.8.2017

ת.ח.מ. 2017

העמקים
גבי אילנה סולמי – ראש עמ' ומחשוב מזכירות ועדה מחוזית
צוות תכנון

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 30/08/2017
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 30/08/2017

בישיבתה מספר 0019-17ב' מיום 06/09/2017 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אלעד דמשק: התוכנית המובאת כאן הינה תכנית בעלת חשיבות ייחודית במרחב, ביכולתה ליצור מלאי דירות בסביבה מבוקשת. שיוכלו לתת דירות ברות השגה. התוכנית מתפרסת על 7 דונם במגרש ייחודי בסביבתו ממזרח לקו פרשת המים. כיום המגרש ריק. התכנית קובעת שטח בזיקת הנאה בהיקף של כ-2 דונם רציפים המאפשרים מעבר להולכי רגל דרך המגרש וקישור התחברות לצירים קיימים לכיוון הים והרחבת רח' שטרנהרץ-האלומה. התוכנית מסתמכת על תכנית 2660 כמדיניות והיא מוסיפה שטחים של כ-2,900 מ"ר עיקרי. סה"כ התוכנית מציעה 121 יח"ד ועוד 10 יח"ד שיועברו לבעלות העירייה.

אדריכל פיבקו: מציג את התוכנית במצגת.

יהודה המאירי: סעיף 3 כתוב "יוצא ידוע הציבור" לדעתי צריך להוציא את המילה "יוצא" ולהוסיף את המילים "קידום שיתוף הציבור".

ראובן לדיאנסקי: ב-6.7.17 היה לנו דיון בלשכתך לגבי השיתוף הציבור ודנו בשאלה האם זה נכון לקדם פרויקט כזה באזור הזה נוכח המגורים שנמצאים שם והייתה התלבטות. אז עדין יש לי את אותם התלבטויות לגבי המהות של הפרויקט באזור המסוים הזה. כיוון שהראו את הפרויקט היפה אבל לא הראו את ההשפעה של הסביבה שעליה הייתה ההתלבטות ועכשיו זה מגיע לפה. ולגבי שיתוף ציבור לא ברור אם נעשה.

מלי: כמה שצ"פ?

פיבקו: המגרש בשטח שכיר למגורים מסחר ומוסדות ציבור עם זיקת הנאה לציבור. מציג במצגת את הקו האדום "זהו ציר המשך" המהווה 2 דונם של שטח ציבורי.

דורון ספיר: התקיימה ישיבה נוספת אצלי והציגו בישיבה אצלנו את כל החתכים והגבהים של הרחוב. ראובן לדיאנסקי: המעטפת של סביב הפרויקט איזה בתים יש מסביב?

אלי דיגא: הבינוי מסביב תואם את החתכים הטיפוסים שמסביב לפרויקט. התב"עות מדברות על עד 4 קומות בכל הבינוי מסביב למתחם הזה וזאת לדוגמא ברח' בית פלט לבנינים קיימים שמימשו את כל ה-4 קומות, חתך הרחוב שהוצג מראה את היחס של הבינוי המוצע לקיים. לגבי שיתוף הציבור, ניידע את הציבור לאחר הפקדת התכנית, באחריות המשלמה ליפו.

אלעד דמשק: מציג תמונה של הבינוי הקיים ברח' בית פלט ואזור המבנים החדשים ברח' שטרנהרץ-האלומה.

אלי לוי: מבקש שההפקדה תהיה לאחר חתימת כתב התחייבות להקמה של היחידות. דורון ספיר: נושא יידוע הציבור יובא לדיון בוועדת יידוע הציבור ברשות יו"ר הועדה.

הועדה מחליטה:

לאשר את התוכנית להפקדה.

תנאי להפקדת התכנית בפועל הוא חתימת כתב התחייבות להסכם עם אגף נכסי עיריית ת"א יפו.

ייעשה יידוע הציבור.

ראובן לדיאנסקי נמנע.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, ראובן לדיאנסקי, יהודה המאירי, ליאור שפירא.

פרטי תהליך האישור:

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 7681 בעמוד 4507 בתאריך 23/01/2018.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

18/01/2018
19/01/2018
25/01/2018

הארץ
ישראל היום
העיר

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

עו"ד זוהר שם טוב רחוב החושלים 6 הרצליה 4672406
מיה גרוסמן רחוב בית פלט 8 תל אביב - יפו 6804369

רקע:

- במקום חלה תכנית 2660 – עגימי אשר אושרה בשנת 2000.
 - שטח המתחם כ- 7 דונם והוא שימש בעבר כשוק גבעת עליה. תכנית 2660 ראתה במתחם המשך ישיר לשימושים ההיסטוריים שהיו קיימים בו (שוק העליה) וקבעה שימושים מעורבים למסחר ומגורים בהיקף של 3,000 מ"ר למסחר ו- 4,000 מ"ר למגורים סה"כ 7,000 מ"ר וכן זיקות הנאה לטובת הציבור.
 - החלקות הגובלות במתחם הוגדרו בתכנית 2660 כאזור מגורים ג, ד, ז. בחלקות אלו הותרו זכויות בניה בהיקף של 125% - 160% שטח עיקרי. ובבניוי של 3 קומות מעל קומת מרתף (שחלקה גלויה מעל הקרקע) וקומת גג חלקית.
 - התכנית המוצעת כיום נערכה בהתאם להוראות תכנית המתאר אשר קבעה את יעוד הקרקע לאזור בבניה עירונית נמוכה. המשלב שימושים של מגורים כשימוש עיקרי ושימושי מסחר בקומת הקרקע כשימוש משני. היקף השימושים המסחריים הוקטן ביחס לתכנית המאושרת ל- 1,000 מ"ר בלבד, הממוקמים בקומת הקרקע בחלק מהבניינים הפונים לרחובות הגובלים. בהיבט התכנוני התכנית המקודמת כיום ממשיכה את תפישת התכנון שנקבעה בתכנית המאושרת, ורואה במתחם זה מתחם ייחודי, ובעל פוטנציאל להתחדשות עירונית בלב שכונת עגימי.
 - היקף הזכויות המכסימלי בתכנית המתאר נקבע לרח"ק 3 כאשר התכנית המוצעת קובעת היקף זכויות העומד על כ- רח"ק 2 קרי 200% שטח כולל.
 - הקטנת שטחי המסחר מ- 3,000 מ"ר בתכנית המאושרת ל- 1,000 מ"ר והמרתם לשטחי מגורים, הגדילה את מס' יח"ד האפשרי בהתאם לזכויות המאושרות עד לסך של 60 יח"ד. מכאן שתוספת יח"ד בתכנית המוצעת עומד על 71 יח"ד ובסה"כ 131 יח"ד בתמהיל משתנה הפונה לקהל יעד אטרקטיבי ורחב ככל הניתן לעומת גודל הדירות שעמד על 100 מ"ר שטח עיקרי במצב המאושר.
 - התועלת הציבורית שגובשה כחלק מהתכנית המקודמת קבעה הגדלת השטחים הפתוחים לטובת הציבור כזיקת הנאה להולכי רגל במתחם, וקביעת 10 דירות לדיוור בר השגה להשכרה לתושבי יפו בבעלות עיריית ת"א- יפו.
 - טרם הפקדת התכנית נערכה בתאריך 27.11.17 פגישת יידוע הציבור בהתאם להחלטת הועדה בדיון להפקדה. יידוע הציבור נערך בשיתוף המשלמה ליפו ובהובלתה. למפגש הגיעו כ- 10 תושבים רובם דיירים המתגוררים ברחובות הגובלים וכן פעילים שכונתיים.
 - התכנית הוצגה לתושבים ע"י צוות התכנון הוסבר היקפי הבניה והשימושים הקיימים בתכנית המאושרת, והשינויים אותם התכנית מבקשת לעשות. ניתן דגש רב לשטחים הציבוריים הפתוחים בזיקת הנאה לכלל הציבור שהתכנית מציעה, התועלת הציבורית בדמות 10 יח"ד להשכרה לתושבי המקום בדירות שיהיו בבעלות עיריית ת"א וכן העובדה כי מדובר במתחם ייחודי במרחב התכנון. נקודות שעלו בדיון ע"י תושבים הגרים בסמיכות לפרויקט:
 - א. היקף יח"ד במתחם יביא להעמסה על התשתיות הקיימות, לרבות תשתיות הביוב, והחניה.
 - ב. שטחי המסחר המוצעים גדולים מידי, ויגרמו לבעיות פיננוי אשפה, וגודש תנועת.
 - ג. הבינוי המוצע חורג מהמרקם הקיים והמתוכנן בשכונה.
- ניתן מענה לנקודות שעלו הן מהתפישת התכנונית והן בהיבטים הסטטוטוריים. ההתנגדויות התקבלו ע"י אותם אנשים שנכחו במפגש.

מספר התנגדות	טענה	מענה	המלצה
1. עו"ד זוהר שם טוב בשם יעקב פוגל ואיל פוגל, מיה גרסון, מיכל ששון ביב ומיכל ברוק, חלק מבעלי הזכויות ברח' פלט 8 ת"א.	א. התכנית הופקדה בניגוד להוראות תכנית היסוד תא/2660 וכן בניגוד להוראות תכנית המתאר תא/5000 לעניין השתלבות הבניה המבוקשת במרקם הקיים באזור המוגדר כמרקם בנוי לשימור.	א. תכנית המתאר ת"א/5000 קבעה אזור זה כמרקם לשימור, כאשר יעוד הקרקע שנקבע הינו אזור בבניה עירונית נמוכה. מס' הקומות המותר בהתאם לנספח העיצוב של תכנית המתאר הינו 4 קומות. עם זאת תכנית המתאר מאפשרת תוספת 2 קומות במסגרת ההקלות המותרות בחוק. מגרש זה הינו ייחודי באזור זה מפאת שטחו העומד על כ- 7 דונם והינו פנוי כיום וללא בניה ומהווה הזדמנות למהלכים של התחדשות עירונית בלב השכונה במקום שאופיין בחוסר פיתוח זמן רב. במהלך עבודת התכנון נערכה בדיקה מפורטת לעניין התאמת הבינוי המוצע לסביבתו תוך התייחסות לטופוגרפיה הקיימת במתחם. נערכה בדיקה שכללה את חתכי הרחוב המוצעים ונקבע חתך בנין מדורג ביחס לרחובות הסובבים באופן שגובה הבניין האבסולוטי לרחוב יהיה תואם (במגבלות הטופוגרפיה) את גובה המבנים הגובלים מבחינת קווי מבט וראיה, כאשר 2 הקומות הנוספות הינן חלקיות ובנסיגה כך שהשפעתן על המרחב הסובב והולך הרגל תהיה מינימלית.	ההתנגדות
	ב. בהתאם לתכנית המתאר תא/5000 תנאי להפקדת תכנית המוסיפה מעל 100 יח"ד רק אם הונחה בפני הועדה חוות דעת תחברתית.	ב. תכנית 2660 התקפה במקום קבעה 40 יח"ד בשטח ממוצע של 100 מ"ר. מס' יח"ד המוצע כולל תוספת של 91 יח"ד(מתוכם 20 יח"ד נגזרות משטחי מסחר שהומרו לשטחי מגורים במסגרת הזכויות המאושרות). בהתאם להוראות תכנית המתאר לא נדרשת חוות דעת תחברתית. עם זאת לאור הרגישות המאפיינת את האזור נערכה בדיקה תחברתית מקיפה מול אגף התנועה בה אף נקבע הרחבת רחוב שטרנהרץ-האלומה והתכנית קבלה את אישור אגף התנועה.	ההתנגדות

<p style="text-align: center;">לדחות ההתנגדות</p>	<p>ג. תשריט יעודי הקרקע בתכנית תא/5000 קובע מתחם זה לאזור מגורים בבניה עירונית נמוכה, ולא לאזור מגורים בבניה נמוכה. על אזור זה חלות הוראות בהתאם לסעיף 3.2.3 "אזור מגורים בבניה מרקמית נמוכה". הוראות אלו מאפשרות בהתאם לסעיף 3.2.3(א) שימושי מגורים וכן מקבצי שימושי נוספים בקומת הקרקע-מסחר 1. הכוללים בהתאם לסעיף 1.6 בתכנית המתאר : מסחר קמעונאי וכן שימושי מסחריים ושימושי בעלי אופי ציבורי המשרתים את המתגוררים, המועסקים והמבקרים בסביבתם. ואשר לדעת הוועדה משתלבים מבחינת אופיים, תפקודם וכו'.</p>	<p>ג. סעיף 3.2.3 בתכנית תא/5000 קובע כי באזור מגורים בבניה נמוכה יותר בכל תכנית עתידית מקבץ שימושי עיקרי של "מגורים" והתרת משרדים כחלק מדירות המגורים. בתנאי שלא יהו מטרד למגורים. התכנית הנ"ל משלבת שימושי של מסחר כאשר אין הגבלה על אופי השימושי המסחריים.</p>	
<p style="text-align: center;">לדחות ההתנגדות</p>	<p>ד. בהתאם למענה לסעיף א.</p>	<p>ד. אופי הבינוי המוצע אינו תואם את אזור המגורים הכפרי במקום והופך אותו לאזור אורבני. לרבות לנושא גובה הבנייה המוצעת ומס' יח"ד המוצע 131.</p>	
<p style="text-align: center;">לדחות ההתנגדות</p>	<p>א. ראה מענה להתנגדות מס' 1 (א), (ב), (ג)</p> <p>ב. ראה מענה להתנגדות מס' 1 (א), (ב), (ג)</p> <p>ג. ראה מענה להתנגדות מס' 1 (א), הבניה המוצעת הינה בניה עירונית מרקמית, גובה הבניה עומד על 4 קומות ביחס לרחובות בדומה לבניינים הגובלים, ו-2 קומות חלקיות בנסיגה, כך שמידת החסימה של אור השמש הינה מינימלית אם בכלל.</p>	<p>א. התכנית המוצעת עתידה לפגוע באופן קשה באופי השכונה, ליצור מטרד סביבתי, ליצור בעיה תחבורתית קשה של נגישות אל השכונה וממנה, וליצור בעיית חניה קשה.</p> <p>ב. התכנית נוגדת את הקבוע בתכנית המתאר בשל היקף הבניה המתוכנן, גובה הבניינים, הרחבת שטחי המסחר, היעדר הגבלה על שימושי הקרקע.</p> <p>ג. גובה הבניה המוצע של 6 קומות בעוד יתר הבניינים בשכונה מוגבלים ל 4 קומות יהווה חסימה של אור השמש לבניין שלנו.</p>	<p>2. מיה גרסון רח' בית פלט 8 ת"א</p>

<p>לדחות ההתנגדות</p>	<p>ד. התכנית עברה תיאום מלא מול כל אגפי העיריה לרבות אגף תנועה לנושאי פריקה וטעינה, אגף תברואה לנושא פינוי אשפה וקבלה את אישורם.</p>	<p>ד. התכנית המוצעת צפויה לגרום לבעיות תשתית חמורות, בעיות של פינוי זבל, ביוב, ופריקה וטעינה.</p>	
----------------------------------	--	---	--

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)

לדחות את ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

בישיבתה מספר 0009-18ב' מיום 23/05/2018 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אלי דיגא: המתחם של שוק האתרוג הוא מתחם יחודי בנוף שכונת עגימי, שטחו כ 7 דונם. תוכנית 2660 המאושרת של שכי' עגמי קבעה שימושים מעורבים למסחר בהיקף של 3000 מ"ר ומגורים 4000 מ"ר. התוכנית המקודמת כיום קובעת הוראות בינוי חדשות, שימושי קרקע, ומגדילה את מס' יח"ד המאושרות עד לסך של 131 דוור בתמהיל משתנה, מתוכם 10 יח"ד יהיו בבעלות עיריית ת"א להשכרה. עמית ממשרד פיבוקו: סוקר את התוכנית ע"פ מצגת. אלי דיגא: נערך שיתוף ציבור בתאריך 27.11.17.

התנגדויות:

עו"ד שם טוב זוהר: לדעתנו יש בעיות בטבלת הזכויות בסעיף 5.2 ניתן יהיה להמיר שטחים ביעוד מגורים לשטח מסחרי, וסעיף 4 תותר המרה בשטחים עיקריים ושטחי שירות באותו שימוש. 1000 מ"ר לשטחי מסחר כמתנגד הנושא לא ברור. מבחינת שטחי הבניה מגיעים כאן 26 אלף שטחי מסחר. לכן לא ברור מה יבנה כאן. האזור הוא במרקם ביעוד לשימור. המסחר צריך להיות בעל אופי משתלב לסביבה, לשימוש לסביבה. לכן בתוכנית 5000 בקשו מסמך מדיניות והשפעות על הסביבה ולא ראינו את המסמך. אזור בית פלט מדובר ברח' חד סטרי יעמיסו שטחי מסחר שמתחילים ב1000 מ"ר. ההתחלה של השטח המסחרי ידוע הסוף לא ידוע. בית פלט נמצא כלוא הבית נמצא ליד ב"ס, מהצד השני מעמידים חזית מסחרית. הציר צר עם רחבת אש היא ממול בית פלט 8. איך על פרויקט כזה לא יהיו חניות כי יש רק 121 חניות. התוכנית לא מתאימה לאזור. בתוכנית 5000 רשמו מעל 100 יח"ד לכן מחויבת הועדה לקבל חו"ד סביבתית. אני מעלה את הקשיים בגלל שעלנו את הנושאים הללו בשיתוף הציבור ולא נעשה דבר. לא הפחיתו את הקומות. בפרוייקט יש בניה בגובה 23 מ' ועוד לא ניתנה כאן הקלה. התוכנית הקודמת היתה יותר ברורה, רק 7000 מ"ר על 7 דונם עם חצר שהשטח המסחרי פונה לבפנים זיקת ההנאה היתה פנימה. לכן כל שילוב הפרוייקט והתאמתו לתוכנית 5000 והחריגה מבחינת הגובה החניות עומס בניה של 7 בנינים הכל חורג מכל הגיון אפשרי. בגלל ניווד המסחרי אני לא חושב שהנושא בסמכות הועדה ולכן הייתי מציע להחזיר את התוכנית שלב אחד אחורה לשיתוף הציבור בצורה יותר יעילה ולחזור לועדה. ראובן לדיאנסקי: 3000 מ"ר מסחר יש התכנות יכול להיות שיגיעו לסדר גודל של 20 חנויות? אלי דיגא: בתוכנית המקורית היו 3000 מ"ר מסחר בתוכנית הנוכחית יש 1000 מ"ר מסחר שמלווה את הרחוב.

מאיה גרסון: אני גרה בבית פלט 8 ביפו הרבה שנים, ובשנתיים האחרונות עברתי לגור בבנין הזה. בשכונה שלי יש בנינים קטנים וכל הבתים הם עד 4 קומות. 7 מגדלים בגובה של 23 מ' בלב ליבה של שכונה שהיא כפרית ואתם בונים קניון בלב השכונה. כל החנויות עומדות להיות מול הדירה והבנין הקטן שאני גרה. החנויות הללו הולכות להיפתח למסחר מול הבתים הקטנים הללו ולהוציא שולחנות החוצה. העיריה והועדה המקומית אמורה לייצג את התושבים. שיתוף הציבור גילנו אותו במקרה ברגע האחרון. לא ראינו שום פליירים כשהגענו לישיבה התוכנית הזו הוצגה בשיתוף ציבור, אבל לא נעשה שום תיקון בלאחר שיתוף הציבור. הועדה הזו צריכה לתת את דעתה על שימור של השכונה ולהגן על התושב ולא לאפשר את הבניה הזו. יש דרך לעשות תוכנים בשיתוף עם התושבים.

אלי דיגא: בדקנו את נושא התאמת הבינוי לסביבה המוגדרת כמרקם לשימור, ומס' הקומות, התב"ע מדברת על 10.5 מ' ל 3 הקומות הראשונות שיהיו מעל קומת מרתף שהיא גבוהה ב 1.2 מ' מעל הקרקע. ומעל זה ניתן לעשות קומת גג חלקית, בבניין של המתנגדים התבקשה הקלה בגובה המותר ובמצטבר מדברים על בנינים של 16 מ'. בבינוי החדש מוצע קומת קרקע מסחרית גבוהה מעל 3 מ' וכן קיימים הפרשי טופוגרפיה לאורך הרחוב. מעל קומת הקרקע 3 קומות למגורים ושתי קומות חלקיות בהקלה שגובהם כ 6-7 מ' נוספים מעבר ל-16 מ'. בתכנית המתאר ניתן לבנות 4 קומות, אך תוכנית המתאר מאפשרת להטמיע בתוכניות כל שניתן לקבל בהקלה ובמקרה זה תוספת של עד 2 קומות בהקלה. בתוכנית החדשה מירב השטחים הם בזיקת הנאה לטובת הציבור, כאשר תכנית הבניה בבניינים המוצעים קטנה, דבר שהביא אותנו לעלות בקומות. תוספת הקומות החלקיות והנסיגות עודכנו בעקבות שיתוף הציבור. חתכי הרחוב נקבעו כך שהגובה האבסולוטי של הבינוי הפונה לרחוב בשכונה דומה לבניינים הקיימים, ואח"כ יש את 2 הקומות בנסיגה. החריגה בגובה היא לא פי שתיים אלא רק באותן 2 קומות שהן בנסיגה.

מענה להתנגדויות

יוני אפרתי מנהל הפרויקט: התוכנית תואמת את תא 5000. התוכנית מפחיתה את שטחי המסחר בצורה ניכרת. מול הבית של מאיה אמור היה להיות קניון והוא הוסר ויהיה מרכז מסחרי של 5, 6 חנויות. אין בעיה שלא תהיה קומה שניה של מסחר. כמו כן עיקר המטרים בתוך התחשיב הם מטרים תת קרקעיים שנועדו לכך שכל פינוי האשפה והתשתיות יהיו בתת הקרקע. לא הוזכרה מטלה שאנחנו נבנה דירות לטובת עיריית ת"א. חטיבת קרקע מאוד גדולה שניתן דגש לפיתוח שלה והמעברים הם לא לטובת המסחר אלא יש מעברים עם גינות ורחבות של מקום לאנשים מתושבי השכונה לשבת עם ילדים ועגלות והפתוח הוא מאוד משמעותי.

עו"ד דורון אריאל: יש כאן תוכנית קיימת. המטרה בתוכנית היא לשנות ולהתאים למרקם העירוני, הותרת התוכנית הקיימת שדיברה על 3000 מ"ר מסחר ושטחי שירות, מפלצת של מסחר שבתוכה מתחם מגורים ענק של דירות של 200 מ"ר, היינו אמורים לקבל מתחם סגור עם דירות ענק עם קומפלקס ענקי. הצוות עם היזמים הגיע להסכמה של יצירת מתחם עם דירות קטנות ולייצר דיור לאוכלוסיה המקומית. התוכנית נותנת רח"ק 2 לעומת רח"ק 3 שמותר, נכון שהוספו 2 קומות אבל הם הוספו בנסיגה כך שביחס לקו הרחוב, כל הבינוי לא נראה מפני הרחוב. המסחר קטן באופן מלא יש חניות גם למסחר במסגרת החניון. יש יותר חניות לא הובאה חו"ד של יועץ תנועה שיאמר שלהכניס עוד 90 רכבים לא מאפשרים מעבר ברח', זו כמות יחסית קטנה, יש חניון תת קרקעי, כל התהליכים של הפריקה והטעינה הם בצורה מסודרת. המתנגדים היו בשיתוף ציבור, שמעתי את החשש, זו תוכנית מחייבת וליזמים אין בעיה להתחייב שלא תהיה תוספת בשטחי המסחר אין כוונה להגדיל את שטחי המסחר..

דורון ספיר: מה בנוגע למרקם לשימור הרח"ק ותוכנית המתאר, נא התייחסותך?
עו"ד דורון אריאל: תוכנית המתאר מאפשרת רח"ק 3 וזה לא מתחם לשימור לפי תוכנית המתאר. אלי דיגא: כל האזור הוא ביעוד בניה עירונית וזה לא מרקם כפרי. מרקם כפרי- מתכוונים לבניינים צמודי קרקע. הקפי הזכויות למסחר בטבלה 5 הם 1000 מ"ר לשטחי המסחר ועוד 250 מ"ר שטחי שירות. אנחנו מוכנים לערוך תיקון לתקנון ולהוריד את האפשרות להמרת שטחי המגורים למסחר כך שזה ייקבע את שטחי המסחר להיום ולא תהיה אפשרות להגדלת שטחי המסחר בעתיד. נעשתה בדיקה לנושא של החניה יש כאן הפקעה לטובת הרחבת דרך ברח' שטיינהרץ 33 מ'. יש כאן הזדמנות להרחיב את הרחובות הקיימים. תוכנית המתאר קובעת שנדרשת חו"ד תנועתית מעל 100 יח"ד ואין כאן תוספת של 100 יח"ד. יש כאן 40 יח"ד קיימות שיכלו לגדול ל-60 יח"ד אם היו ממירים את שטחי המסחר הקיימים למגורים ולכן תוספת יח"ד קטנה מ 100 יח"ד ביחס למצב המאושר. עם זאת נערכה חו"ד תנועתית ותיאום מול אגף תנועה שאישר את המוצע.

תגובה של המתנגדים:

עו"ד זוהר שם טוב: בתקנון התוכנית של שכ' עגמי הוא רח"ק 1 לא 3.
אלי דיגא: רח"ק הוא מושג של תוכנית המתאר לא בתכנית עגימי משנות ה-90.
עו"ד זוהר שם טוב: ביעודי הקרקע והשימושים הקומות מעל הקרקע יותרו שימושי מגורים ו/או התעסוקה. לא נתחיל להתווכח עם הסוחרים מה יהיה שם לגבי התעסוקה, ההגדרות לא ברורות. במשחק של השטחי שירות זה ברור שאפשר להגדיל אותם וקשה להתמודד עם זה, כל שכן שיתחילו להשכיר את המקומות הללו. גם ככה העיריה מרשה להוציא שולחנות וכסאות בתעסוקה. אני לא רואה משהו מצמצם מוספות עוד 10 יח"ד לטובת עיריית ת"א אבל גם בשטח המסחרי שמותר לעשות בקומות הראשונות תעסוקה ואח"כ יהיה אפשר להרחיב את זה קשה להתמודד עם זה.
דורון ספיר: אם אתה חושב שזה פסול שעיריית ת"א מקבלת יח"ד לטובת דיור בר השגה אז תגיב. מאיה גרוסמן: אני רוצה להזמין אתכם לסיור ותראו את המרקם הסביבתי אני מציעה שתעשו סיור ותראו את המרקם של הסביבה. גם לגבי התעבורה והולכים להוסיף 130 יח"ד דיור כאשר סביבו יש מעט

מאד מגורים ולא הסדירו יציאות לרח' יפת להוסיף 130 משפחות שלא נדבר על שטחי מסחר והחניות והכניסות והיציאות ולכל זה אין חו"ד תחבורתית שלא תלויה ביזם.

שמאל גפן : כמה מקומות חניה?

עו"ד דורון אריאל : 131 מקומות חניה כאשר מראש . יש תוכנית למסחר עם אפשרות להמרה והחניות שנעשו הם לפי התקן. חניה אחת לכל דירה של 50 מ"ר, ועוד 20 חניות לפי התקן. היו כאן מגורים 40 יח"ד עם אפשרות להגדלה. בסופו של דבר יש תוספת מעבר ל-60 עוד 60 יח"ד ש10 הם יח"ד הם לעיריית ת"א. שמואל גפן : האם היה לכם חשש שדירות של 200 מ"ר לא תוכלו למכור ולכן אתם באתם עם השינוי הזה? עו"ד דורון אריאל : יש כאלה שחשבו שעדיף לעשות כך זה בדיוק היה ההיפך.

דיון פנימי :

אהרון מדואל : מה הצפיפות לדונם נטו? כמה דירות יהיו בבנין ומה שטחו?
אלי דיגא : הנטו והברוטו אותו דבר. יוצא סביב ה-18 לדונם. כל השטחים הם בזיקות הנאה לכלל הציבור. וכמטלה ציבורית העדפנו לעשות הרחבה של דרכים וגם לאפשר הקצאת 10 יח"ד להשכרה. אהרון מדואל : גודל החלקה הוא 7 דונם הצפיפות סבירה.
אלי דיגא : בתכנית המאושרת רוב הדירות הם גדולות מעל 100 מ"ר, וכווננו לאוכלוסיות שיכולות לאפשר לעצמם, בתכנית המוצעת יש תמהיל יח"ד מ-65 מ"ר ועד 95-90 מ"ר כאן קהל היעד הוא רב גוני.
ראובן לדיאנסקי : לפני מס' חודשים הפרויקט הגיע לשיתוף הציבור וכבר אז אמרתי שהתוכנית לא נראית לי. כי תא השטח מאוד קטן לפרויקט מאוד גדול.
אלי דיגא : 7 דונם זה לא קטן לשכונת עגימי.
ראובן לדיאנסקי : אני מבין את האילוצים התכנוניים, אבל כשצריך למדוד את הפרויקט למקום הוא מוצב לא נכון. לכן אני מציע שנצא לסיור במקום נראה את המתחם נראה את הבניינים מסביב. אלו לא דירות לכאורה שהיזם ניסה להציג שהם דירות עממיות. הם לא דירות עממיות ולא מוזלות.
דורון ספיר : אין מקום בת"א שיש דירות מוזלות.
ראובן לדיאנסקי : אני התייחסתי לאמירה של דירות לעשירים ואוכלוסייה יותר עניה. אני מעדיף ללכת על מהלך של שינוי תב"ע.
עודד גבולי : התוכנית מדהימה, ויש כאן עבודה מקצועית של הצוות כדי להגיע לאיזון הנכון במצב האורבני הנכון. יש כאן סבירות של סדר גודל של דירות במיוחד במצב השוק, זה לא משנה כמה נבנה זה קשור למצב השוק. אני לא רואה בעיה לא בחתכים החיבורים האורבניים מדברים בעד עצמם. יומיים אחרי שהפרויקט יגמר מחירי הדירות יעלו.
אלי דיגא : המגרש הזה הוא ייחודי ומאפשר את הבינוני הריג. נמצא בין רח' קדם ליפת כאשר הטופוגרפיה יורדת מעבר לקו פרשת המים.
דורון ספיר : להוריד את הקומה של הקומה המסחרית דהיינו ל-4.5 מ' ולשלול חלוקתה.
אלי דיגא : להחלטה נכניס הערה כי מבטלים את האפשרות להמרה בין השטחים העיקרים למגורים למסחר. וגם לבטל את התעסוקה בקומות העליונות.
אירית סייג : הסיור לא ישנה את העובדה שהמגרש שונה במרחב. זו הזדמנות לגרום לשכונות לא להיות סטריליות. לכן אני מבקשת לבטל את הסיור.
ראובן לדיאנסקי : אני חושב שכן צריך סיור.

הועדה מחליטה :

לצאת לסיור.

הועדה רושמת לפניה את ההערות הבאות :

1. המסחר יוגבל עד ל 1000 מ"ר עיקרי ללא אפשרות המרה.
2. לא תתאפשר תעסוקה מעל קומת הקרקע.
3. גובה קומה מסחרית עד 4.5 מ'

לשוב ולדון בדיון פנימי לאחר הסיור.

משתתפים : דורון ספיר, אסף זמיר, ראובן לדיאנסקי, שמואל גפן, אהרון מדואל

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/4462 - העברת זכויות מגוטליב 12 ונחלת בנימין 27 להירקון 102	23/05/2018
דיון בהתנגדויות	5 - 18-0009

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מקומית

כתובת:

נחלת בנימין 27, גוטליב 12, הירקון 102.

מיקום:

נחלת בנימין 27: גוש 7460, חלקה 1.

גוטליב 12: גוש 6215, חלקה 315.

הירקון 102: גוש 6905, חלקה 43.

גושים וחלקות בתכנית:



מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6905	מוסדר	חלק מהגוש	-	43
7460	מוסדר	חלק מהגוש	1	-
6215	מוסדר	חלק מהגוש	315	-

שטח התכנית:

נחלת בנימין 27: 472 מ"ר.

גוטליב 12: 465 מ"ר.

הירקון 102: 637.93 מ"ר.

מתכנן: יניב פרדו אדריכלים

יזם: מולטילנד בע"מ

בעלות: מולטילנד בע"מ

נחלת בנימין 27 - מבנה לשימור בהגבלות מחמירות

בעלות: גוש 6921 חלקה 1 בע"מ

גוטליב 12 - מבנה לשימור בהגבלות מחמירות

בעלות: צפירי שרה, דומב אילן

**הירקון 102 – מגרש מקבל
בעלות: מולטילנד בע"מ**

מצב השטח בפועל:

נחלת בנימין 27:

מבנה אכסון מלונאי בן 2 קומות מעל קומת מסחר מלאה. המבנה לשימור אקלקטי בהגבלות מחמירות הממוקם בפינת הרחובות נחלת בנימין וגרוזנברג. למבנה יצא היתר בניה מס 130244 הכולל הנחיות צוות השימור מתאריך 08/01/13 המהוות חלק בלתי נפרד מההיתר. למבנה נערך תיק תיעוד שאושר ע"י מחלקת השימור בתאריך 11.09.2008. המבנה סיים את ביצוע השימור בהתאם לאישור מחלקת השימור לטופס 4 מתאריך 06.07.16 ומנהלת מחלקת השימור מתאריך 10.08.16.

גוטליב 12:

בניין מגורים בן שלוש קומות מעל קומת מרתף. מבנה לשימור בהגבלות מחמירות. למבנה נערך תיק תיעוד שאושר ע"י מחלקת השימור בתאריך 24/01/2016. הוגשה בקשה להיתר הכוללת הנחיות לביצוע שימור המבנה, בקשה מס' 15-2513.

הירקון 102:

המגרש המקבל נמצא ברחוב הירקון 102 פינת מנדלי מוכר ספרים 3 ובו מבנה מגורים בן 2.5 קומות עם שטח פנוי ללא בינוי בחלקו המזרחי של המגרש. המבנה הינו מבנה לשימור רגיל עפ"י תכנית השימור המאושרת ב'2650.

מדיניות קיימת:

לעודד שימור ושיפוץ מבנים לשימור והתחדשות עירונית ע"י העברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות מכח תכנית השימור 2650 ב' המאושרת, למגרשים אחרים וע"י קביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור. התוכנית תאפשר תכנון אופטימאלי לבניין אחד, תוך שמירה על עקרונות השימור בחזית לרחוב הירקון בשילוב עם בנייה חדשה במגרש הריק.

מצב תכנוני קיים:

נחלת בנימין 27:

תכניות תקפות: 2650 ב', תא/מק/3493, תא/מק/4341, 44, 2650 ב, "ג", "מ",

יעוד קיים: אזור לתכנון בעתיד

שטח המגרש: 472 מ"ר

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

סה"כ זכויות הבניה הניתנות להעברה ממבנה זה הינם 294.43 מ"ר, ע"פ תחשיב

זכויות מתאריך 18.02.2016, לשווי קרקע 17,500 ש"ח למ"ר.

בתכנית הנוכחית יועברו כל יתרת הזכויות הניתנות להעברה מהמבנה ברחו נחלת בנימין 27, 294.43 מ"ר.

גוטליב 12:

תכניות תקפות: 2650 ב', תא/מק/3493, תא/מק/4071, "מ", "מ-1", "ע", "ג",

יעוד קיים: מגורים

שטח המגרש: 465 מ"ר

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

סה"כ יתרת זכויות הבניה הניתנות להעברה ממבנה זה הינם 198.95 מ"ר, ע"פ

תחשיב זכויות מתאריך 10.11.2015, לשווי קרקע 21,000 ש"ח למ"ר.

ממבנה זה הועברו 80 מ"ר לבניין ברחוב ש"ץ 8, במסגרת תכנית תא/מק/4071.

בתכנית הנוכחית יועברו סה"כ 80.57 מ"ר.

יתרת הזכויות הלא מנוצלות בבניין ברחוב גוטליב 12, לאחר תכנית זו תעמוד על כ 198.95 מ"ר.

הירקון 102:

תכניות תקפות: 2650 ב', 44- קביעת יעוד, 998, 506 - הרחבת רחוב הירקון, "מ", "מ-1", "ע", "ג", "ח"

יעוד קיים : מגורים ב-1
 שטח המגרש : 637.93 מ"ר
 זכויות בניה : סה"כ שטחים עיקריים + 135% + קומת גג חלקית בנסיגה של 2.5 מ' מהחזית.
 גובה : 2 קומות מלאות + קומת גג חלקית.

מצב תכנוני מוצע :



מטרת תכנית זו הינה הקמת בניין מגורים חדש ברחוב הירקון 102, על ידי העברת זכויות מהמגרשים ברח' נחלת בנימין 27 ורח' גוטליב 12, מבנים לשימור בהגבלות מחמירות. התכנון במגרש המקבל יהיה תוך שמירה על עקרונות השימור בחזית לרחוב הירקון בשילוב עם בנייה חדשה בחלק הפנוי שבמגרש. התכנית מציעה בינוי של אגף חדש בחלק הפנוי שבמגרש (חתך של 7 קומות) כאשר חלק מהקומות מהוות גם קומות חלקיות ובנסיגה מעל למבנה לשימור.

תיאור מטרות התכנון :

1. עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור באמצעות העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תוכנית השימור, במגרשים ברחוב נחלת בנימין 27 ורח' גוטליב 12 וקביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.
2. שימור המבנה ברחוב הירקון 102 וקביעת הוראות והנחיות עיצוב ובינוי לתוספת אגף למבנה לשימור הקיים ברחוב הירקון 102 בחלקו הפנוי של המגרש באמצעות מימוש זכויות בניה לא מנוצלות ושטחי בניה הנובעים מנספח ד' בתכנית השימור.

היקף השטחים העיקריים המועברים מהמבנה לשימור

בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ 330 מ"ר עיקרי בייעוד מגורים מהמגרשים המוסרים. היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנים לשימור מחמיר למגרש המקבל הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים עפ"י הערכת שומה למבנים לשימור ועפ"י הערכת שומה למגרש המקבל מתאריך 28.10.2014, בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית 2650.

- 1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שברחוב נחלת בנימין 27 שווים ל- 0.853 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המקבל ברחוב הירקון 102.
- 1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שברחוב גוטליב 12 שווים ל- 1.024 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המקבל.

**** שווי הקרקע נמצאים בהליכי עדכון שומה ע"י שמאי הועדה המקומית. שווי הקרקע יעודכנו בטרם הפקדת התכנית בפועל עפ"י השומה העדכנית.**

עיקרי הוראות התוכנית:

1. העברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות מהמגרשים ברח' נחלת בנימין 27 ורח' גוטליב 12 למגרש המקבל ברחוב הירקון 102 כדלקמן:
 - 1.1 מחיקת 294.43 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב נחלת בנימין 27.
 - מחיקת 80.57 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב גוטליב 12
 - 1.2 הוספת 330 מ"ר עיקרי במגרש המקבל ברחוב הירקון 102.
 - 1.3 הוספת 110 מ"ר שטח שירות במגרש המקבל ברחוב הירקון 102.
2. במגרשים המוסרים:
 - הבטחת חובת שימור המבנים במגרשים ברח' נחלת בנימין 27 ורח' גוטליב 12 בהתאם להוראות תכנית השימור, כתנאי למימוש זכויות הבנייה המועברות למגרש ברחוב הירקון 102.
 3. ברחוב הירקון 102:
 - 3.1 ביטול הפקעה לדרך בתחום המבנה לשימור בהיקף של 158 מ"ר ועד לקו החיצוני של המרפסות, הכל בהתאם למסומן בתשריט מצב מוצע בתכנית זו.
 - 3.2 קביעת הוראות והנחיות עיצוב ובינוי לתוספת בניה בחלק הפנוי של המגרש לשימור:
 - 3.2.1 הוספת אגף בחלק הפנוי שבמגרש ברחוב הירקון 102, ע"פ סעיף 62 א (א) ס"ק 5.
 - 3.2.2 קביעת קווי בניין על קרקעיים לתוספת הבניה, ע"פ סעיף 62 א (א) ס"ק 4.
 - * קווי בניין צדדים: 2.5 מ'
 - * קו בנין קדמי לרחוב הירקון: 0.0 מ'.
 - * קו בנין קדמי לרחוב מנדלה מוכר ספרים: 4 מ'.
 - * קביעת קו בנין למרפסות בנסיגה בחזית לרחוב הירקון:
 1. מרפסת ראשונה בנסיגה של 2.5 מ' מקו המרפסות של המבנה לשימור.
 2. כל שאר המרפסות ייבנו בנסיגה של 1.55 מ' לפחות.
 - * בחזית לרחוב מנדלה מוכר ספרים, תותר הבלטת מרפסות ברוחב של 1.6 מ' מעבר לקו בניין קדמי ולאורך כל החזית, הכל בהתאם למצויין בנספח הבינוי.
 - 3.2.3 גובה תוספת הבניה יהיה בחתך מדורג של 6 קומות מעל קומת קרקע מסחרית, ע"פ סעיף 62 א (א) ס"ק 4.
 - 3.2.4 התרת הקמת בריכת שחיה על גג האגף החדש, ע"פ סעיף 62 א (א) ס"ק 9.
 - 3.2.5 התרת הקמת מרתפים החורגים מקונטור הבניין הקיים לשימור בהיקף 85% משטח המגרש, ע"פ סעיף 62 א (א) ס"ק 9.
 - 3.2.6 קביעת הוראות בינוי לעניין השארת מעבר פנוי לציבור למעבר רגלי במפלס הקרקע עד לקו הבניין בחזית הפונה לרחוב מנדלה מוכר ספרים, ע"פ סעיף 62 א (א) ס"ק 5.
 - 3.2.7 שינוי הוראות תכנית "מ" ע"י ביטול חובת מרפסות שירות ומסתורי כביסה, ע"פ סעיף 62 א (א) ס"ק 5.
 - 3.2.8 תוספת זכויות בניה בשיעור של 6% משטח המגרש, ע"פ סעיף 62 א (א) ס"ק 9.
 - 3.3 תותר צפיפות של 27 יח"ד, בצפיפות ממוצעת שלא תפחת מ- 45 מ"ר עיקרי, כאשר גודל דירה מינמאלי לא יקטן מ-35 מ"ר עיקרי, ע"פ סעיף 62 א (א) ס"ק 8.
 - 3.4 הוספת שימוש לטובת מסחר בחזית הבניין לרחוב הירקון ומנדלי מוכר ספרים בהיקף שלא ייפחת מ- 250 מ"ר, ע"פ סעיף 62 א (א) ס"ק 11.

טבלת השוואה:

מצב מוצע			מצב קיים			נתונים	
הירקון 102	גוטליב 12	נחלת בנימין 27	הירקון 102	גוטליב 12	נחלת בנימין 27		
638 מ"ר, כאשר מתוכם 158 מ"ר הינם בתחום זיקת הנאה לרח' מנדלי מוכר ספרים	ללא שינוי	ללא שינוי	638	465	472		שטח המגרש
לפי הקיים ע"פ תכניות מאושרות + תוספת של 330 מ"ר עיקרי למגורים ו- 110 מ"ר שטחי שירות + 6% הקלה סה"כ: 1526 מ"ר עיקרי	הפחתה של 80.57 מ"ר עיקרי.	הפחתה של 294.43 מ"ר עיקרי.	1126.3 861 מ"ר (135%) + 265 מ"ר (2 קומות מלאות + קומת גג חלקית)	לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב מתאריך 10.11.2015	לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב מתאריך 18.02.2016	מ"ר	סה"כ זכויות בניה
27	ללא שינוי	ללא שינוי	קיים - 3 יח"ד מותר - 11 יח"ד	כקיים	כקיים		מספר יח"ד
הצפיפות הממוצעת לא תיפחת מ- 45 מ"ר עיקרי כאשר גודל דירה מינמאלי לא יקטן מ-35 מ"ר עיקרי	ללא שינוי	ללא שינוי	115 מ"ר	כקיים	כקיים	מ"ר	גודל יח"ד ממוצעת
חתך מדורג של 7 קומות (2 קומות ראשונות מלאות, 5 קומות בנסיגה מדורגת)	ללא שינוי	ללא שינוי	2 קומות + קומת גג	כקיים	כקיים	קומות	גובה
ק. ב. קדמי – ללא שינוי ק. ב. צידיים 2.5 מ'	ללא שינוי	ללא שינוי	ק. ב. קדמי לרחוב הירקון 0.0 מ' ק. ב. קדמי לרחוב מנדלי 4.0 מ' ק. ב. צידיים 3.0	כקיים	כקיים	מ'	קווי בניין
ק. קרקע: מסחר בהיקף שלא ייפחת מ 250 מ"ר. ק. עליונות: מגורים	ללא שינוי	ללא שינוי	קומת הקרקע - מסחר קומות עליונות - מגורים	כקיים	כקיים		שימושים
בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה	ללא שינוי	ללא שינוי		כקיים	כקיים		חניה

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

הסברים נוספים ותנאים למימוש :

1. תנאים להפקדת התכנית:

- א. חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל.
- ב. חתימת בעלי המבנה לשימור ברחוב גוטליב 12 על כתב התחייבות לשימור ושיפוץ בפועל של המבנה עפ"י הוראות מחלקת השימור.
- ג. מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין אישור התכנית דנן, מבעלי המגרשים המוסרים.

2. תנאים למתן תעודת גמר טופס 4 במגרש המקבל:

- סיום עבודות השימור במבנה לשימור ברחוב גוטליב 12 ע"פ הנחיות מחלקת השימור. ע"פ מידת הצורך, השלמת ועדכון התיעוד וההיתר במבנה לשימור נכון לזמן הביצוע.
- היה ושוכנעה הוועדה כי מסיבות שונות לא ניתן לעמוד בתנאי שרשום בראש סעיף זה, תהייה הוועדה המקומית רשאית להמיר את התנאי שלעיל במתן ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת ביצוע השימור כפי שייקבע על ידי מה"ע או מי מטעמו.

3. רישום הערה:

- הוועדה המקומית תהיה רשאית לבצע רישום בפועל של הערה במגרשים לשימור בהגבלות מחמירות, עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב 2011, בדבר מחיקת זכויות הבנייה שנעשית מכח תכנית זו.



תאריך: כ"ה אדר ב תשע"ו
04 אפר 2016

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

אסמכתא יוצא: 2016-000261

הקלה לפי סעיף 147	62(א)9	תוספת זכויות בניה בשיעור של 6% משטח המגרש במגרש המקבל
הוספת שימוש למסחר במגרש שמיועד למגורים	62(א)11	הוספת שימוש למשרדים בחזית קומת הקרקע לרח' מגדלי מוכר ספרים במגרש המקבל
קביעת זכות מעבר לציבור	62(א)19	קביעת זיקת הנאה לציבור למעבר רגלי במפלס הקרקע בחזית לרח' מגדלי מוכר ספרים במגרש המקבל
על מבנים המצויים בתחום דרך ואשר הוכרו בתכנית כמבנים לשימור – שטחי דרכים בתחום מבנים לשימור יבטלו	סעיף 11.1 בתכנית חשימור, תא/2650	ביטול חסקעה לדרך בתחום המבנה לשימור אשר נמצא במגרש המקבל

תצהיר וחתימות (ד)			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את הסיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מחנדים הועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עודד גבולי, אדרי	25082078		4/4/16
הועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, עו"ד	2437176-1		4.4.2016

העתיקים
גבי אילנה סולימי – ראש ענף (מחשוב מוכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

בישיבתה מספר 0011-16' מיום 20/04/2016 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

רות ארבל: תוכנית להעברת זכויות במגרש מקבל ברח' הירקון 102. בקדמת המגרש הגדול בירקון 102 בנוי מבנה לשימור רגיל, כאשר בחלקו האחורי יש שטח פנוי ובמסגרת זו הזכויות התקפות. היזם מבקש לממש ולבנות אגף נוסף בחזית האחורית על החלק הפנוי, בנוסף הוא מנייד לשם זכויות. אדר' יניב פרדו: מציג את העברת הזכויות מגוטליב 12 ונחלת בנימין 27 לירקון 102. נתן אלנתן: למעשה אתם מוסיפים קומה אחת לבנין בירקון. ראובן לדיאנסקי: מה קורה מאחורה, ומה בנוגע לקווי הבנין האחורי. יניב פרדו: למעשה יש שתי חזיתות צידיות וחזיתות קדמיות. ההתייחסות לחזיתות הצידיות היא אותה התייחסות לחזיתות הקדמיות. אין מסתורי כביסה בחזיתות הצידיות. מלי פולישוק: מברכת על התוכנית.

הועדה מחליטה:

לאשר את התוכנית להפקדה.

משתתפים: נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, יהודה המאירי, ניר סיבליה, שמואל גפן ואיתי ארד פנקס.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 286' לחוק

רקע לדיון:

התכנית חוזרת לדיון בועה המקומית לאור העובדה שחלפו מועדים הקבועים בחוק לאישור התכנית.

חוו"ד צוות:

להמליץ לאשר להפקדה בהתאם להחלטה הקודמת.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0323436	שם התכנית תא/מק/4462- ניוד זכויות מנחלת בנימין 27 וגוטליב 12 להירקון	מניש התכנית מולטילנד בע"מ	עורך התכנית אדר' יניב דוד פרדו, יניב פרדו אדריכלים בע"מ
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא חוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בח חלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
תל אביב יפו		<input checked="" type="checkbox"/> עירונית <input type="checkbox"/> כפרית <input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין	
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מחוק הסעיף בחוק
התכנית הינה לעודד שימור ושימון מבנים לשימור ברח' נחלת בנימין 27 וגוטליב 12 על ידי העברת זכויותיהם למגרש מקבל ברחוב הירקון 102 וכן שימור המבנה ברח' הירקון 102 וקביעת הוראות עיצוב ובינוי לתוספת אגף למבנה בחלקו המני של המגרש.	62 א. (ג) חוק הת"ב התשכ"ח	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/מק/5000 (מתן) תוקף 22.12.2016).
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:		
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר
קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הנדרת השימושים המותרים בהתאם למקבלי השימושים באזור הייעוד, (פרוט מקבלי השימושים: סעיף 1.6)	לפי תשריט אזורי הייעוד: (הירקון 102) אזור מגורים בבניה עירונית (סעיף 3.2.4)	שימושים מותרים: מקבץ שימושים ראשי- מגורים ובקומת הקרקע מסחר 1.
קביעת שטחי בנייה העולים על הרחיק המרבי - 3.1.4 הוועדה רשאית לקבוע שטחי בנייה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד	לפי תשריט אזורי ייעוד: (הירקון 102) אזור מגורים בבניה עירונית (סעיף 3.2.4) סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי	גודל מגרש: 637 מי"ר (הירקון 102- 3.4 רחיק בסיסי: 2.5 רחיק מרבי: 3
התאמת	ההוראות בתוכנית המוצעת	התאמת
השימוש הראשי	ההוראות בתוכנית המוצעת	התאמת
התאמת	ההוראות בתוכנית המוצעת	התאמת

<p>מחמירות למגרש מקבל בהתאם לתכנית השימור העירונית תכנית 2650.ב.</p>				
<p>תואם ברחי הירקון 102 : שטחי הבנייה מתחת לקרקע יהיו עיפ תכנית השימור 2650.ב.</p>	<p>סעיף 3.1.5 (א) שטחי הבניה בתת הקרקע יהיה בהתאם לתכנית התקמות סעיף 2.5.3 (ב) מאגשר להחיל הוראות תוכנית נושאת קודמת בתכנית המפורטת החדשה</p>	<p>בכל שטח העיר</p>	<p>קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5</p>	
<p>תואם גובה בניה המירבי במגרש ברחי הירקון 102 חינו 6 קומות+ קומת חלקית</p>	<p>בהתאם לנספח תעיצוב העירוני ובמסוף לסעיפים 4.2.2, 4.2.5+4.2.6 בהוראות התוכנית.</p>	<p>מספר קומות מירבי : לפי נספח העיצוב העירוני (לדוגמא : עד 8 קומות+ מרקם בנוי לשימור).</p>	<p>קביעת גובה הבנייה</p>	<p>הוראות גובה וצפיפות</p>
<p>תואם</p>	<p>בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3)</p>	<p>לכל שטח התוכנית</p>	<p>קביעת הוראות מדבר עיצוב עירוני - סיק 4.2 תוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות וטנאים.</p>	
<p>תואם</p> <p>1. העברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות ברחי נחלת בנימין 27 וברחי נוטליב 12 למגרש מקבל ברחי הירקון 102 ומחיקת זכויות הבניה מהמבנים לשימור בהגבלות מחמירות</p> <p>2. שימור המבנים ברחי נוטליב 12 ונחלת בנימין 27 בהתאם להנחיות תכנית השימור 2650.ב</p> <p>3. קביעת הוראות ותנאים לנוספת אנף ברחי הירקון 102</p> <p>4. ברחי הירקון 102 - ביטול ייעוד דרך בתחום המבנה לשימור ועד לקו החיצוני של המרפסות לכיוון רחי הירקון במוקף של 158 מיר (בתנאים לתכנית השימור סעיף 11.1)</p>	<p>מבנה או אתר לשימור : קביעת הוראות ותנאים במבנה לשימור</p> <p>סעיף 2.5.3 (ב) מתיר להחיל הוראות תוכנית נושאת קודמת (תכנית השימור 2650.ב) בתכנית המפורטת החדשה ובהתאם להוראות סעיף 1.3(ג)4</p>	<p>מבנה או אתר לשימור : הכלולים ברשימת השימור העירונית או שנקבע לנביהם הוראות לשימור בתכנית המוצעת, או בתכנית מאושרת</p>	<p>שימור - סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) אתר לשימור (4.3.3)</p>	<p>הוראות כלליות להבנת תוכנית</p>

שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)		
שימוש בתוכנית המפורטת	התוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא הסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן 2(א1), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.	
	62א (א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה הקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים ושונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה בדשות פירונית.	
סעיף קטן 4(א)	מהות הסעיף קביעה או שינוי בקו בנין הקבוע בחכנית	במגרש ברח' הירקון 102: קביעת קו בנין לתוספת האגף וכן בנין למרפסות במגרש
סעיף קטן 5(א)	שינוי הוראות בדבר בנייה או עיצוב אדריכליים	במגרש ברח' הירקון 102: 1. ביטול חובת מרפסות שירות ומסתורי כביסה (ע"פ תכנית מ"ל) 2. התרת הקמת מרתפים החורגים מתכנית קונטרו הבניין הקיים. 3. תוספת אגף בחלק המזרחי שבמגרש.
סעיף קטן 9(א)	כל עניין שניתן לבקשו כחוקה לפי סעיף 147 (יהקלות)	ברח' הירקון 102, התרת הקמת בריכת שחייה על גג האגף.
סעיף קטן 19(א)	קביעת הוראות לעניין תריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור	במגרש ברח' הירקון 102: קביעת זיקת הנאה לציבור במגלס הקרקע בחזית המונה לרחוב מגדלה מזרחי ספרים

סעיף חוק אפשריים לשימוש לפי סעיף 62 א (ד)

תצהיר וחתימות			
בדקתו את טוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מתגדס הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
שדד גבולי, אדר	057082003		4/6/17
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם און, עויד	293892-6		29.5.2017

העמקים
נבי אילנה סולמי - ראש עוף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

ח"ד הצוות:

ממליצים לאשר את התכנית בכפוף לתנאים המפורטים לעיל ובנוסף תנאי להפקדת התכנית:

עדכון שווי הזכויות לניוד נכון למועד החלטת הועדה המקומית על הפקדת התכנית, ועדכון מסמכי התכנית בהתאם.

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

בישיבתה מספר 0014-17ב' מיום 21/06/2017 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

ירד מסדר היום מפאת חוסר זמן.

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

בישיבתה מספר 0016-17ב' מיום 05/07/2017 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

ליאור שפירא: לא משתתף בדיון

מהלך הדיון:

רות ארבל: לאור העובדה שעברו הזמנים הקבועים בחוק להפקדת התכנית, אנחנו מבקשים לחדש את ההחלטה על הפקדת התכנית. אנו מבקשים לאשר את הפקדת התכנית בכפוף לעדכון שווי הקרקע נכון ליום ההחלטה המחודשת על ההפקדה. בנוסף לאישור המחודש להפקדה ישנה בקשה חדשה של בעלי המבנה לשימור ברח' גוטליב 12 אשר הם מבקשים להעלות כעת בפני חברי הוועדה. מלי פולישוק: מדוע חלפו המועדים בחוק בגלל העיריה או בגלל היזם?
רות ארבל: היזם לא הספיק להשלים את מסמכי התוכנית ובמקביל תוכנית המתאר נכנסה לתוקף. ארנון גלעדי: כל המסמכים נלקחו בחשבון בתוך ה-4 חוד' מה לקח כל כך הרבה זמן.
עודד גבולי: מי שאשם הוא החוק שהוא לא הגיוני, ואני לא רואה שיפורים מאז חוק 101.
ראובן לדיאנסקי: באפריל 2016 התקבלה החלטה ומאז נספרו הימים. בחודש אוגוסט 2016 הסתיימו 4 החודשים. הנושא הגיע לוועדה רק כעבור 10 חודשים. כלומר הנושא היה צריך להגיע לפני שנה להארכה. המטרה של הארכת התקופה היא להביא את התוכנית מיד כשמסתיימת התקופה ולא אחרי 10 חודשים. כנראה שעשו שינוי בתוכנית. האם התוכנית שמבוקשת עכשיו לאישור חוזר זהה לתוכנית הקודמת שאושרה 2016?
רות ארבל: כן היא זהה מלבד שווי הקרקע שלא מעודכנים.
אפרת טולקובסקי: יש הבדל בשווי קרקע?
דורון ספיר: מדוע התוכנית הגיע בלי שווי קרקע עדכניים?
רות ארבל: הפער של 10 החודשים נבע מכך שלא הושלמו כל מסמכי התכנית (מפת מדידה לא עדכנית וכד') במקביל תיקון 101 ותוכנית המתאר נכנסו לתוקף ונדרשו עמידה בתנאים נוספים. מבחינה מהותית התוכנית לא השתנתה לא בנפחים ותוספת הזכויות שתבצע. לאור פער הזמנים שנוצר והימשכות הליך אישורה של התוכנית היזם בקש להעלות את התכנית לדיון במהירות האפשרית.
אפרת טולקובסקי: אם זה אחריות שלנו אז אנחנו צריכים לקחת אחריות אם יש עיכובים צריך לראות מה גם להם.
מלי פולישוק: למה בעקבות תיקון 101 יש עיכובים?
הראלה אברהם אוזן: אנחנו בתוכנית לא בהיתרים. לפי החוק את התוכנית היה צריך להפקיד בתוך 4 חודשים. אנחנו ערים לכך שיש מקרים שלא מספיקים להפקיד בשל כשלים טכניים מול המב"א. בשל כך צריך לבקש ארכה מיו"ר הוועדה, הארכת הזמנים צריכה להיות הגיונית. כרגע מובאת תוכנית לקבל החלטה חדשה להפקדה. נאמר שהתוכנית בהיבט התכנוני לא השתנתה מלבד עדכון של השווים של יעודי קרקע שהמשמעות יהיו שוני ביחסי ההמרה בין המגרשים. יכול להיות שעדכון השווים השתנה.
ארנון גלעדי: מלי שאלה בגלל מי קרתה הארכה?
דורון ספיר: היא לא צריכה לענות למלי אלא מהנדס העיר. יש כאן שתי שאלות האחת ענין העיכוב, והשני נושא השווים. בנוגע לעיכוב הנושא יבדק ע"י מה"ע ויגיע עם דיווח לוועדה. לגבי השמאיות אני מציע לקבל החלטה לאשר להפקדה בכפוף לעדכון השמאיות.
רות ארבל: תוכנית השימור קובעת בנספח ה' תמריץ "שמירה על שווי הזכויות להעברה". המבנה ברחוב גוטליב 12 מבקש לקבל תוספת זכויות עבור השנה השמינית והתשיעית בעכבות נסיבות יחודיות שיש למבנה.

נתן אלנתן: אני חושב שזה מיותר. הפרשנות של הפסקה היא לא אומרת שבכל שנה ושנה עושים דיון ומחליט ברגע שעוברים 4 שנים יש מ-5 עד תקופה שאפשר לתת 5%. לכן מהשנה החמישית זה אוטומטי. ברגע שהחלטנו לתת בשנה החמישית זה אוטומטי לכל השנים. החלטת הוועדה או שנותנים או שלא נותנים בכלל.

ארנון גלעדי: זה לא מופיע בדרפט. נתן אלנתן: זה לא צריך להופיע בדרפט לא צריך לכתוב את זה, כך כתוב בתב"ע. אפרת טולקובסקי: זה לא על טייס אוטומטי אם הייתי בנין שמקבל בשנה השלישית הייתי מחכה עד השנה ה-10.

דורון ספיר: נא לנמק מדוע לתת את שווי זכויות העברה. אדר' דני מסטר: אנחנו מתכננים עבור הבעלים את השיפוץ של הבנין. הבעלים הנוכחים רכשו את הזכויות מלפני 3 שנים, הכנו להם תיק תיעוד. אנחנו אמורים להתחיל בשיפוץ בקרוב. היה גם ערר שהוגש ע"י אחד הדיירים כל אלה גרמו לעיכוב.

יוסף דבש: רכשתי את הנכס מלפני 3 שנים כאשר יש שם ריבוי בעלים בנכס והרבה דיירים מוגנים. 80 מ' הספקנו למכור ולנייד. לא קל לשפץ את הנכס ולהביא אותו לרמת גמר של שימור. אנחנו עובדים על היתרים כדי לשפץ את הבנין כבר שנתיים. במקום לעשות מסלול ירוק למבנים לשימור בהגבלות מחמירות שבהם אין כל תוספת בניה אנחנו נתקלים בקושי מול הרשות. סה"כ הזכויות לניוד שיש לנכס הן 198 מ' להעברה. כאשר היו לי לפני שנתיים 270 מ"ר ולימים השווי עודכן והיקף הזכויות ירד ל-198 מ"ר, יוצא שעירית ת"א שותפה של היזם בהשבחה של הזכויות. תכנית הנוכחית אנחנו מוסרים רק כ-80 מ"ר. ארנון גלעדי: כרגע יש ליזם 80 מ' למסירה מתוך 198 מ' בבקשה מדוע לכרוך 2 דיונים האחד בשני. יש כאן מגרש מוסר ויש מגרש מקבל. לאחר מכן נדון בשאר הנושאים. אין שום דבר בדרפט. דורון ספיר: הנושא לא בדרפט אז לא נדון בו. ניתן להביאו בנפרד לדיון. אני ממליץ לאשר את הבקשה בעדכון השמאויות ובדיקת מה"ע לגבי העיכוב. כאשר הנושא יגיע בנפרד לדיון בוועדה יש לעדכן את הוועדה בנוגע לשמאויות.

הוועדה מחליטה:

לאשר את התוכנית להפקדה בכפוף לעדכון שווי הזכויות לניוד. יש להביא בדיון נפרד את נושא תוספת הזכויות לגוטליב 12 ובאותה ההזדמנות לעדכן את הוועדה בעניין השמאויות. מה"ע יבדוק מדוע חל עיכוב בהפקדת התוכנית ומדוע נדרש להביאה לדיון מחודש להפקדה.

שמואל גפן: נמנע

משתתפים: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, ארנון גלעדי, שמואל גפן, אפרת טולקובסקי, נתן אלנתן.

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

דיון נוסף לדיווח שווי קרקע ומתן תמריץ שמירה על שווי קרקע:

בהתאם להחלטת הוועדה בדיון הקודם להלן דיווח על שווי הקרקע העדכניים לצרכי ניוד עבור שלושת המגרשים:

שווי קרקע מצב קודם:

שווי קרקע קודם	תאריך שומה	יחס המרה	סה"כ זכויות להעברה/ לתוספת (מ"ר)
21,000	10.11.15	1.02	198.95
17,500	18.02.16	0.85	294.43
20,500	28.10.14	1.00	330

שווי קרקע מצב חדש :

תוספת תמריץ (מ"ר) (*15%)	סה"כ זכויות להעברה/ לתוספת (מ"ר)	יחס המרה	תאריך שומה	שווי קרקע חדש	
27.14	208.07	0.98	13.07.17	25,000	גולטיב 12
35.60	283.31	0.78	13.06.17	20,000	נחלת בנימין 27
	332	1.00	16.07.17	25,500	הירקון 102

*עבור השנה 8,9,10 לאישור תכנית השימור

בעלי המבנים של המבנים לשימור ברח' גולטיב 12 ונחלת בנימין 27 מבקשים מהוועדה לאשר תוספת זכויות לניוד בגין תמריץ שמירה על שווי הקרקע בהתאם לאופציה שתכנית השימור נותנת.

בעלי המבנים לשימור יציגו בפני חברי הוועדה את הנימוקים המצדיקים קבלת תוספת הזכויות.

בתכנית הנוכחית הזכויות שיועברו מהמבנים לשימור יהיו כדלקמן :

זכויות לתוספת	זכויות למחיקה	יחס המרה	שווי קרקע חדש	
81.87	80.26	0.98	25,000	גולטיב 12
250.13	318.92	0.78	20,000	נחלת בנימין 27
332.00		1	25,500	הירקון 102

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

בישיבתה מספר 0019-17ב' מיום 06/09/2017 (החלטה מספר 14) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

דני מסטר : מבוקש תוספת זכויות בהיקף של 15% בגין תמריץ שמירה על שווי קרקע בעבור השנה השמינית תשיעית ועשירית מיום אישור תוכנית השימור נתן אלנתן : התקיים דיון בנושא הזה, ברגע שאתה נותן עקרון לאחד אתה נותן הוא נותן לכולם.

הועדה מחליטה:

לעדכן את שווי הקרקע ולאשר תוספת תמריץ של 15% נוספים עבור השנה השמינית התשיעית והעשירית למבנים ברח' נחלת בנימין 27 וגולטיב 12, ולהפקיד את התוכנית.

משתתפים : דורון ספיר, אהרון מדואל, נתן אלנתן.

פרטי תהליך האישור :

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 7673 בעמוד 4254 בתאריך 14/01/2018.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :
 הארץ 11/01/2018
 ישראל היום 12/01/2018
 העיר 11/01/2018

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשה התנגדות אחת לתכנית מטעם בעלי המגרש הסמוך למגרש המקבל ברח' הירקון :104

ראול ולנברג 18 בנין D תל אביב 6971915

גלית שיצר עו"ד



מענה להתנגדות:

המלצת הצוות	מענה	טענה
לדחות את ההתנגדות	בהתאם לתכנית השימור העירונית, מדיניות הוועדה היא לעודד שימור ושיפוץ מבנים לשימור באמצעות קידום תוכניות להעברת זכויות בניה למגרשים מקבלים. המתנגדת לא פירטה מה היא הפגיעה מתוספת יח"ד ולכן לא ניתן להתייחס לטענה זו. התוכנית קובעת מתן פתרונות חניה	1. א. הגדלת צפיפות- לאורך ציר רחוב הירקון קיימים מוקדי משיכה רבים (ביניהם בתי מלון, שגרירות אמריקאית ועסקים). הגדלת הצפיפות עד 27 יח"ד (11 יח"ד קיימות + 16 חדשות) מעל קומה מסחרית, מהווה העמסה במס' הדיירים וכמות המבקרים

	<p>בהתאם לתקן, על מנת שלא להכביד על התשתיות. התוכנית לא מוסיפה שימושים חדשים במגרש, שכן גם במצב הקיים קומת הקרקע ברחוב הירקון משמשת למסחר.</p>	<p>ובכך יכבידו על התשתיות ותנועת כלי רכב. ב. תוספת שימוש של קומה מסחרית תיצור מטריד סביבתי ועומס יתר של תשתיות.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>תוספת האגף מבוקשת במסגרת ניצול זכויות בניה תקפות שטרם נוצלו במגרש. לא הוכח כי תוספת הבניה המוצעת (תוספת של 2 קומות ובניה על הגג) תשנה את המצב הקיים מבחינת כניסת אור וזרימת האוויר.</p>	<p>2. חסימת אור, אוויר ונוף- תוספת קומות למבנה הקיים עד לחתך של מבנה בן 6.5 קומות ותוספת אגף חדש, תטיל צל על המבנה הסמוך מצפון בבעלות המתנגדת, תמנע זרימת אוויר, לא מתחשב במשטר הרוחות, מקטין חדירת אור שמש טבעי וחוסם את הנוף לכיוון דרום.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>גובה המבנה המוצע הינו עד 6.5 קומות ותואם את סביבת המבנה בה חלה תוכנית הרובעים. אין באמור סטייה מהוראות התכנית הראשית, שכן עסקינן בתכנית חדשה ולא בהיתר בניה.</p>	<p>3. גובה המבנה- המבנה אינו משתלב בסביבתו ומוצע בגובה 7.0 קומות. הבינוי המוצע והצפיפות אינו תואם לתוכניות כוללניות אחרות החלות על המגרש. היה צורך לאמץ גישה תכנונית כללית יותר.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>הרחבת רחוב הירקון לצורך הסדרת מדרכות רציפות, נדרשת כמעט לכל אורכו. הליך מימוש ההפקעות הינו מכוח תכנית 998 ולאורה מקודמים היתרים לתוכניות חדשות, תוך מימוש ההפקעות והרחבת הדרך. שימור המבנים תורם לעיצוב המרחב הציבורי וגיבוש זהות ייחודית לאורך רחוב הירקון. נושא זה בא לידי ביטוי בתוכנית השימור 2650 ב' אשר קבעה כי לוועדה המקומית יהיה שיקול דעת לביטול ההפקעה במלואה או בחלקה בהתאם למצב ולמיקום המבנה לשימור והחצר הקדמית. נמצא כי במגרש הנידון לא ניתן לממש את ההפקעה ומומלץ לבטלה. עם זאת מתקיים איזון ברצף המדרכות בסמיכות למבנה לשימור. יתרה מכך ההפקעה אשר בחזית מגרש המתנגדת-בוצע בפועל, ונרשם על שם עריית תל אביב. מרווח זה מתפקד כמרחב נדרש וחיוני. נוסף על האמור, מטרת תכנית זו הינה ניווד זכויות ולא ביטול ההפקעה ומשכך ברי כי אין לקבל את טענות המתנגדת לביטול ההפקעה גם במגרשה.</p>	<p>4. ביטול הפקעה בחזית המגרש (אשר נקבעה בתוכנית תא/ 998 להרחבת רח' הירקון), תפגע בנראות רחוב הירקון וברצף הדרך בקטע הרחוב. בפועל הדרך הורחבה רק בחלקת המתנגדת אשר הופקעה והועברה ע"ש העירייה זה מכבר. המתנגדת טוענת כי אין כל כוונה לממש את ההפקעה במלואה לאורך כל רחוב הירקון ולפיכך יש לבטל את רצועת הדרך אשר הופקעה מידי המתנגדת ולאפשר למתנגדת להקטין את קו הבנין הקדמי ובכך להגדיל את תכסית הבניה במגרש ולייצר בינוי אחיד בין שני מגרשים סמוכים.</p>

<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>מטרת תכנית זו הינו עידוד ושימור מבנים בעיר באמצעות ניווד זכויות ומתן הנחיות בינוי במגרש ובו מבנה לשימור.</p> <p>נוסף על כך, תוכנית הרובעים חלה באזור זה וכפי שפורט לעיל גובה כלל המבנים המותר ברובע 3 הינו בחתך של 7 קומות. אשר על כן אין טעם בהכנסת מגרש המתנגדים לתוכנית זו.</p> <p>המתנגדת מנסה לעשות פרה-רולינג לבניה עתידית במגרש ברח' הירקון 104 אשר אינו כלול בתכנית זו ואין מקום לדון בזכויות ו/או בתוספות הבניה המותרות במגרש השכן במסגרת תכנית זו.</p>	<p>5. בחינת חלופות תכנון- יש לבחון חלופה להקמת שני מבנים סמוכים בני 7 קומות (במגרש עליו חלה התוכנית ומגרש הסמוך בבעלות המתנגדת) ובכך לייצר מראה אחיד וקו רקיע שמשתלב ברחוב.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>המתנגדת לא הוכיחה כל פגיעה שעלולה להיגרם לה כתוצאה משינוי בתכנון המבנה נשוא התוכנית.</p> <p>בהתאם לתכנית השימור העירונית, מדיניות הוועדה היא לעודד שימור ושיפוץ מבנים לשימור באמצעות העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תכנית השימור.</p>	<p>6. התכנית יוצרת מגבלות תכנון חמורות אשר פוגעות באינטרס הקנייני והכלכלי של המתנגדת ובאפשרות לניצול אופטימלי של הזכויות במגרש.</p>

בישיבתה מספר 0009-18' מיום 23/05/2018 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

דורון: ההתנגדות הוסרה ולכן יש לתת תוקף לתוכנית.

הועדה מחליטה:

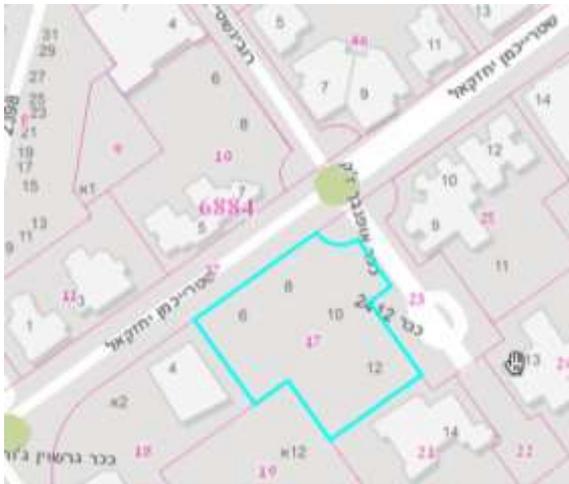
מאחר וההתנגדות הוסרה, יש לתת תוקף לתכנית.

משתתפים: דורון ספיר, אהרון מדואל, שמואל גפן, ראובן לדיאנסקי, אופירה יוחנן וולק

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/4571 - ניווד זכויות משלמה המלך 27 לרובנשטיין 12	23/05/2018
דיון בהתנגדויות	6 - 18-0009

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

מיקום:



כתובת:

שלמה המלך 27 ת"א - מגרש מוסר, מבנה לשימור בהגב"מ
 ארתור רובינשטיין 12 ת"א - מגרש מקבל

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6903	מוסדר	חלק מגוש	88	-
6884	מוסדר	חלק מגוש	-	17

שטח התכנית:

שלמה המלך 27 : 477 מ"ר.
 ארתור רובינשטיין : 4,357 מ"ר.

מתכנן: אדרי' יאיר זיק, שד' רוטשילד 31 ת"א, טל : 03-7444428, פקס : 03-7254769
יזם: משה חמי ת.ז. 058872482

בעלות:

ארתור רובינשטיין 12 (בניין 56) - מגרש מקבל
 משה חמי + פרטיים

ארתור רובינשטיין 10 (בניין 57)

רפי נווה
 חמי אורון
 דורון כוכבי

שלמה המלך 27 - מבנה לשימור בהגבלות מחמירות
 הבעלים של הנכס עצמו: רינה פלונסקי, וליבנה בלה
 הבעלים של הזכויות הלא מנוצלות (מכח תוכניות תקפות קודמות לתוכנית השימור): משה חמי
 הבעלים של זכויות התמריצים: משה חמי + רינה פלונסקי, וליבנה בלה.
 הבעלים של זכויות התביעה לפי סי' 197: משה חמי + רינה פלונסקי, וליבנה בלה.

מצב השטח בפועל:

שלמה המלך 27:

מבנה קיים הכולל 3 קומות מגורים מעל קומת קרקע למגורים ומסחר
טרם בוצע שימור במבנה

ארתור רובינשטיין 12 :

מצב המגרש בפועל :

חלקה פינתית המחולקת ל 4 מגרשים ומיועדת ל 4 מבנים נפרדים צמודים בקיר משותף. כיום בנויים 2 מתוך ה-4 מבנה (שטריכמן יחזקאל 6-8) , ו 2- מבנים בהליך תכנון (ארתור רובינשטיין 10-12) התכנית המוצעת מתייחסת להגדלת זכויות בניה בכתובת **ארתור רובינשטיין 12** (בנין 56).

מדיניות קיימת:

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

מצב תכנוני קיים :

שלמה המלך 27 :

תכניות תקפות: 2650 ב' , 58,

יעוד קיים: אזור מגורים א'

שטח המגרש: 477 מ"ר

זכויות בניה: לפי הקיים (בנוי) + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תוכנית השימור 2650 ב'.
סה"כ זכויות הבניה הניתנות להעברה ממבנה זה הינם 269.22 מ"ר, ע"פ תחשיב זכויות מתאריך 07.07.2016, לשווי קרקע 21,500 ש"ח למ"ר. בהתאם לדוח שומה מתאריך 24.12.2015

ארתור רובינשטיין 12 :

תכניות תקפות: 1א, 1א111, ל, ע1.

יעוד קיים: מגורים

שטח חלקה: 4,357 מ"ר.

זכויות בניה: שטחים עיקריים: 2,394 מ"ר (כולל ג)

גובה: 26.2 מ'

סך יח"ד: 18 יח"ד (19 יח"ד כולל ג)

שטח ממוצע עיקרי ליח"ד: 120 מ"ר

מצב תכנוני מוצע :

תיאור מטרת התכנון :

עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור באמצעות העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תוכנית השימור, במגרש ברחוב **שלמה המלך 27** למגרש מקבל ברחוב ארתור רובינשטיין 12 וקביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.

היקף השטחים העיקריים המועברים מהמבנה לשימור

בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ 196.7 מ"ר עיקרי ביעוד **מגורים א'** מהמגרש המוסר.
היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנה לשימור למגרש המקבל הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים עפ"י הערכת שומה למבנה לשימור מתאריך 24.12.2015 ועפ"י הערכת שומה למגרש המקבל מתאריך: 30.6.2015, בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית 2650ב.

1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל- 1.433 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המקבל.

**** שווי הקרקע נמצאים בהליכי עדכון שומה ע"י שמאי הועדה המקומית. שווי הקרקע יעודכנו בטרם הפקדת התכנית בפועל עפ"י השומה העדכנית.**

עיקרי הוראות התוכנית :

- העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות במגרש ברחוב שלמה המלך 27 למגרש המקבל ברחוב ארתור רובינשטיין 12, בהתאם לתכנית השימור 2650 ב':
 - מחיקת 196.7 מ"ר עיקרי למגורים במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב שלמה המלך 27.
 - תוספת 282.0 מ"ר עיקרי למגורים במגרש מקבל.
 - תוספת 94.0 מ"ר שטחי שרות במגרש המקבל.

2. הבטחת חובת שימור המבנה לשימור ברחוב שלמה המלך 27 בהתאם להוראות תכנית השימור תא/2650/א כתנאי למימוש זכויות הבנייה המועברות למגרש המקבל.
3. מגרש מקבל ארתור רובינשטיין :
- 3.1. העברת 332.4 מ"ר עיקרי למגורים (3 יח"ד) מבניין 57 הצמוד לבניין 56, באותו מגרש והעברת שטחי השירות המותרים לכל יח"ד על פי תכנית עיצוב אדריכלי תא/במ/9/1111/א, שהם 89.74 מ"ר (1/3 מתוך השטח העיקרי) בהתאם לתכנית השימור, ובהתאם לסעיף 62א(א)(9) לחוק.
- 3.2 גובה הבניין יהיה 40.90 מ' (זהה בגובהו לבניין מס' 57 הצמוד) ומספר הקומות יעמוד על 12 קומות כולל קומת קרקע וגג חלקית בהתאמה לתכנית המתאר תא/5000.
- 3.3 שינוי קו בנין צדי דרום-מזרחי מ- 4.0 מ' ל- 6.0 מ' בהתאם לסעיף 62א(א)(4) לחוק.
- 3.4 שינוי הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי הקבועות בתכנית עיצוב אדריכלי תא/במ/9/1111/א, בהתאם לסעיף 62א(א)(5) לחוק :
- 3.4.1 שינוי הוראות בדבר גובה קומה טיפוסית מ- 3.10 מ' ל- 3.20 מ'
- 3.4.2 קביעת הוראות בדבר גובה שתי קומות עליונות שלא יפחתו מ 3.20 מ' ולא יעלו על 4.40 מ'.
- 3.5 תוספת של 14 יחידות דיור וקביעת שטח ממוצע ליח"ד בבנין בשטח שלא יפחת מ 95 מ"ר עיקרי ליח"ד בהתאם לתכנית המתאר תא/5000.

טבלת השוואה :

מצב מוצע		מצב קיים		נתונים	
ארתור רובינשטיין 12	שלמה המלך 27	ארתור רובינשטיין 12	שלמה המלך 27		
<p><u>תוספת שטח עיקרי :</u></p> <p>1. 282.0 מ"ר עיקרי למגורים מהמבנה לשימור</p> <p>2. העברת 332.4 מ"ר עיקרי (בהסכמה מבניין מס' 57 באותה חלקה).</p> <p><u>סך שטח עיקרי נוסף:</u> = 282 + 332.4 614.40 מ"ר עיקרי</p> <p><u>תוספת שטחי שירות :</u></p> <p>3. 94.0 מ"ר שירות מכח תכנית השימור.</p> <p>4. 116.34 מ"ר שרות (35% שרות לשטחים מבנין מס 57</p> <p>5. <u>סך שטח שרות נוסף:</u> 210.34 מ"ר שרות</p>	<p>הפחתה של 196.7 מ"ר עיקרי למגורים.</p>	<p>שטחים עיקריים לפי התכניות התקפות :</p> <p>1. 2,160 מ"ר מ 1א1111 (18 יח"ד x 120 מ"ר גודל דירה ממוצע .</p> <p>2. 234 מ"ר (65% מטיפוסית מתוכננת). כל קומה טיפוסית 360=3*120 65% מתוך 360 = 234</p> <p><u>סך שטחים עיקריים:</u> 2,394 מ"ר</p> <p><u>שטחי שירות :</u> 35% x 2394 = 837.9 מ"ר</p>	<p>לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב מתאריך 7.7.2016</p>	מ"ר	סה"כ זכויות בניה
	ללא שינוי	18 יח"ד (לא כולל 1ג) (19 כולל יח"ד לפי 1ג)	כקיים	יח'	מספר יח"ד
	ללא שינוי	120 מ"ר	כקיים	מ"ר	שטח עיקרי ממוצע ליח"ד
	ללא שינוי	ק+6+1ג	כקיים	קומות	גובה
	ללא שינוי	4 מ'	כקיים	מ'	קווי בניין
	ללא שינוי	תקן 1.5 לדירות מתחת ל- 120 מ"ר, תקן 2 לדירות מעל 120 מ"ר (ע"פ תכנית בתוקף)	כקיים		חניה

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

4. תנאים להפקדת התכנית:

- ד. חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל.
- ה. חתימת בעל המבנה לשימור על כתב התחייבות לשימור ושיפוץ בפועל של המבנה עפ"י הוראות מחלקת השימור.
- ו. מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין אישור התכנית דנו, מבעל המבנה לשימור.

5. תנאים להוצאת היתר בנייה במגרש המקבל:

השלמת תיק תיעוד למבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב שלמה המלך 27 ותוכניות השימור להיתר הבניה במבנה לשימור, שיאושרו ע"י מחלקת השימור.

6. תנאים למתן טופס 4 במגרש המקבל:

- א. סיום עבודות השימור במבנה לשימור בהגב"מ ברחוב שלמה המלך 27 ע"פ הנחיות מחלקת השימור. ע"פ מידת הצורך, השלמת ועדכון התיעוד וההיתר במבנה לשימור נכון לזמן הביצוע.
- היה ושוכנעה הוועדה כי מסיבות שונות לא ניתן לעמוד בתנאי שרשום בראש סעיף זה, תהייה הוועדה המקומית רשאית להמיר את התנאי שלעיל במתן ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת ביצוע השימור כפי שייקבע על ידי מה"ע או מי מטעמו.

7. רישום הערה:

הוועדה המקומית תהיה רשאית לבצע רישום בפועל של הערה במגרש לשימור בהגבלות מחמירות, עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב 2011, בדבר מחיקת זכויות הבנייה שנעשית מכח תכנית זו.

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0324103	שם התכנית תא/מק/4571- ניוד זכויות משלמה המלך 27 לארתור רובינשטיין 12	מגיש התכנית משה חמי	עורך התכנית אדר' יאיר זיק
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
התכנית הינה לעודד שימור ושימץ המבנה לשימור ברח' שלמה המלך 27 על ידי העברת זכויותיהם לסגור מקבל ברחוב ארתור רובינשטיין 12	62 א. 3) חוק הת"ב התשכ"ב	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן חוקף 22.12.2016).
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:		
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר
התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת	התאמת ההוראות בתוכנית המתאר	התאמת ההוראות בתוכנית המתאר
הוראות מיוחדות - טבלת סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	אזור תכנון 103- תכנית ל, כוכב הצפון, רמת אביב החדשה והגוש הנזול	אזור מגורים בגינה עירונית- לא תותר תוספת שטחי גינה
קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד, (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 3.6)	לפי תשריט אזורי הייעוד: (רובינשטיין 12) אזור מגורים בגינה עירונית (סעיף 3.2.4)	שימושים מותרים: מקבץ שימושים ראשי- מגורים
שימושים		תנאים השימוש הראשי כמגורש ברח' ארתור רובינשטיין יהיה למגורים. שטח ממוצע ליחיד לא יפחת מ 95 מ"ר. סהייכ יחיד מותרות בבניין ברח' רובינשטיין 12 יהיה 32 יחיד.

<p>תואם תוספת זכויות לפי סעיף 3.1.4 (א) באמצעות העברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות למגרש מקבל בהתאם לתכנית השימור העירונית תכנית 22650.</p>	<p>גודל המגרש: (רובינשטיין 12- מגרש מעל 1.5 דונם) רח"ק בסיסי: 2.5 רח"ק מירבי: 4 (סעיף 3.1.4-3) תוזר תוספת שטחי בניה ובכבד שלא תהא חריגה ממשמר הקומות המירבי ומשיעור התכנית המרבית המתרת במגרש</p>	<p>למי תשריט אזורי יעד: (רובינשטיין) אזור מגורים בבניה עירונית (סעיף 3.2.4) סעיף כללי ללא זיתוי גאוגרפי</p>	<p>קביעת שטחי בניה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4 תועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המירבי הקבוע באזורי היעד</p>
<p>תואם שטחי הבנייה מתחת לקרקע יהיו על פי תכנית 1</p>	<p>סעיף 2.5.3 (ב) בהוראות תכנית המתאר מוזר להחיל הוראות תכנית נושאות קודמת בתכנית המפורטת החדשה</p>	<p>בכל שטח העיר</p>	<p>קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5</p>
<p>תואם גובה בניה במגרש ברזי רובינשטיין יהיה 12 קומות (כולל קומת הגג)</p>	<p>בהתאם לנספח תעצוב העירוני ובספוף לשעמים 4.2.2, 4.2.5-4.2.6 בהוראות התוכנית.</p>	<p>מספר קומות מירבי: לפי נסח העיצוב העירוני (לדוגמא: עד 15 קומות+ מרקס בנוי לשימור).</p>	<p>קביעת גובה הבניה</p>
<p>תואם 1. הכסות ביצוע שימור המבנה לשימור ברזי שלמה הסלך 27 בהתאם להחיות תכנית השימור 22650. 2. העברת זכויות למגרש מקבל בהתאם להחיות תכנית השימור 22650.</p>	<p>מבנה או אתר לשימור: קביעת הוראות וחנאים במבנה לשימור סעיף 2.5.3 (ב) מאפשר להחיל הוראות תוכנית נושאות קודמת בתכנית המפורטת החדשה</p>	<p>מבנה או אתר לשימור: הכוללים ברשימת השימור העירונית או שנקבעו לניהולם הוראות לשימור בתכנית המוצעת, או בתכנית מאושרת</p>	<p>שימור - סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) אתר לשימור (4.3.3)</p>

<p>שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)</p>	
<p>שימוש בתוכנית המפורטת</p>	<p>תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכולל בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינם המפורטים בסעיף קטן (2)1א, וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4א), (6), (8), ו- (17) שבו. 62א (א) למעט: (4א) - קביעה או שינוי גובה קומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בניה בין יושבים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בניה ברשות עירונית.</p>
<p>סעיף קטן (א)4</p>	<p>מהות הסעיף קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית</p>
<p>סעיף קטן (א)5</p>	<p>שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים 1. קביעת גובה קומה טיפוסית וגובה קומת הגג. 2. קביעת שטח ממוצע ליחיד.</p>
<p>סעיף קטן (א)9</p>	<p>כל עניין שיתון לבקשו כחוקה לפי סעיף 147</p>

המספר הרישוי: 10
 רישום מסמכים: 12
 (מספר מס' 7 לבג"ד)
 מס' 256/2014

תצהיר והתייגות

בדיקתי את נכונות המסמכים של התכנית לפי, ומצאתי כי התכנית היא כשורה ויש להעבירה למועצה/מחוזית, (בהתאם לתחומי) כמפורט בסעיף 6) במוסד זה.

מספר ת.1	תחילת	תאריך
0572082073		7/6/17
מספר ת.2	תחילת	תאריך
243896-7		7.6.2017

החתימה
 נ.ב. אילנה יולמני - ראש ענף: מחלקת מסמכים ועדוה סחנות
 צורת חתום

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י היחידה ליישום ותכנון שימור) ממליצים לאשר את התכנית בכפוף לתנאים המפורטים לעיל ובנוסף תנאי להפקדת התכנית: עדכון שווי הזכויות לניוד נכון למועד החלטת הועדה המקומית על הפקדת התכנית, ועדכון מסמכי התכנית בהתאם.

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

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 07/06/2017
 חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 07/06/2017

בישיבתה מספר 0014-17ב' מיום 21/06/2017 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

ירד מסדר היום מפאת חוסר זמן.

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

בישיבתה מספר 0016-17ב' מיום 05/07/2017 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אדריכל יאיר זיק: מציג את התכנית במצגת.
נתן אלנתן: כמה קומות מוספים 8 לכמה? אי אפשר 12 אפשר 11 האם זה מכח תוכנית המתאר או מכח תכנית השימור?
רות ארבל: התכנית הינה תכנית לניוד מכח תכנית השימור וגם מכת תכנית המתאר לענין מס' הקומות. במסגרת התכנית אנחנו גם מקטינים את התכנית. גם בתכנית זו שווי הקרקע צריך להתעדכן נכון למועד הדיון על הפקדת התכנית.

הועדה מחליטה:

לאשר את התוכנית להפקדה, בכפוף לעדכון שווי הקרקע בהתאם להוראות תכנית 2650 לפני ההפקדה. משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, ליאור שפירא, ראובן לדיאנסקי, ארנון גלעדי, שמואל גפן, אפרת טולקובסקי

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

דיווח לוועדה על שווי קרקע:

בהתאם להחלטת הוועדה בדיון על הפקדת התכנית בכפוף להעברת דיווח לוועדה על שווי הקרקע העדכניים נכון למועד ההחלטה, להלן פירוט שווי הקרקע העדכניים:

מצב קודם:

תוספת/ מחיקה מ"ר	יחס המרה	תאריך שומה	שווי קרקע	
196.74	1.00	24.12.15	21,500	שלמה המלך 27
282	1.43	30.06.15	15,000	רובינשטיין 12

מצב חדש:

תוספת/ מחיקה מ"ר	יחס המרה	תאריך שומה	שווי קרקע	
188.00	1.00	15.06.17	24,600	שלמה המלך 27
282	1.50	25.07.17	16,400	רובינשטיין 12

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

בישיבתה מספר 0019-17ב' מיום 06/09/2017 (החלטה מספר 13) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

הוצגו שווי הקרקע עדכניים נכון למועד הדיון על הפקדת התוכנית בוועדה.

הועדה מחליטה:

לעדכן את שווי הקרקע ולהפקיד את התוכנית.

משתתפים: דורון ספיר, אהרון מדואל, נתן אלנתן.

פרטי תהליך האישור:

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה:

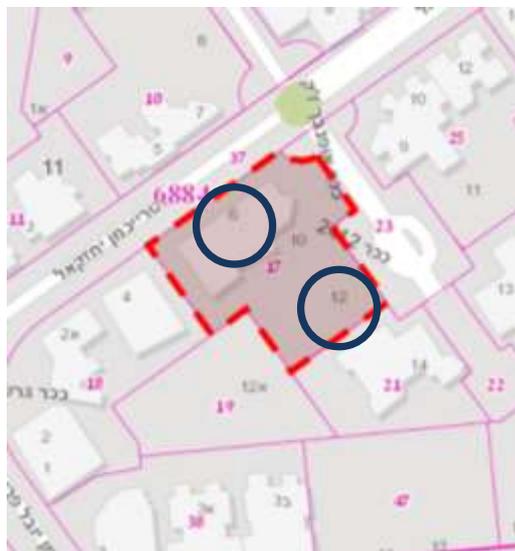
הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 7673 בעמוד 4254 בתאריך 14/01/2018.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

מערב הבוקר	12/01/2018
מקומון ת"א	11/01/2018
גלובס	12/01/2018

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשה התנגדות אחת לתכנית מטעם 16 מתנגדים, שהם בעלי זכות ב- 12 יח"ד בבניין בכתובת שטרייכמן 6-8, הגובל בקיר משותף ממערב למגרש המקבל, עבור תוספת הזכויות במגרש מקבל ברחוב ארתור רובינשטיין 12.



1. התנגדות מבעלי המבנה הסמוך ברחוב שטרייכמן 6-8 למגרש המקבל ברח' רובינשטיין 12:

רחוב שטרייכמן יחזקאל 6 תל אביב - יפו 6967140	טלי מור ואברהם מזל
שטרייכמן 6 תל אביב	מיטב ברון
רחוב שטרייכמן יחזקאל 6 תל אביב - יפו 6967140	שלומי מור

רחוב שטרייכמן 6-8	עו"ד טלי מור ואברהם מזל בשם
רחוב שטרייכמן 6-8	קופילוב יעקב
רחוב שטרייכמן 6-8	נגה דרורי
רחוב שטרייכמן 6-8	טלי מור
רחוב שטרייכמן 6-8	רזיאלה מיטב
רחוב שטרייכמן 6-8	נחום טינר דינה
רחוב שטרייכמן 6-8	צבי מיטב
רחוב שטרייכמן 6-8	מרדכי גלר
רחוב שטרייכמן 6-8	גלמר מור
רחוב שטרייכמן 6-8	יעקב חכם
רחוב שטרייכמן 6-8	שירלי לוגסי עבודי
רחוב שטרייכמן 6-8	ניר סיטון

מענה להתנגדות מס' 1:

המלצת הצוות	מענה	טענה
לדחות את ההתנגדות ולתקן את הגדרת המונח מגרש מקבל בתקנון התכנית לפי המפורט במענה.	<p>בחלקה 17 בגוש 6884 מתוכננים 4 מבנים, העתידים להירשם כבית מורכב כמשמעותו בסעיף 59 לחוק המקרקעין. משכך, נוכח הוראת תקנה 1(2) לתקנות התכנון והבניה (בעל דירה הרשאי להגיש תכנית בבית משותף), תשע"ו-2016 ניתן להסתפק בהסכמות של בעלי הזכויות בבניין 56 בלבד ומגיש התכנית הינה בעל בעניין בקרקע, בכל הנוגע למגרש המקבל, קרי: בנין 56 ברח' רובינשטיין 12.</p> <p>זכויות הבניה המנווידות במסגרת תוכנית זו נרכשו בהסכם רכישה לצורך ניוון ללבנין 56 בלבד, ואינן מהוות חלק מהרכוש המשותף.</p> <p>הגדרת המגרש המקבל אינה מדויקת. מבוקש לתקן את הגדרת המגרש המקבל בתכנית לנוסח הבא:</p> <p>מגרש מקבל- בנין 56 במבנן 4, כפי שהוגדר בתכנית תא/ 1111/א 1, המצוי בכתובת ארתור רובינשטיין 12 תל אביב.</p>	<p>א. התוכנית הוגשה ללא הסכמת כל הבעלים- המגרש המקבל הינו חלק מחלקה 17 גוש 6886 אשר גם בבעלות של הבעלים בבניין שטרייכמן 6-8, הצמוד אליו בקיר משותף, הכל לפי תוכנית תא/1111.ב.מ 9.</p> <p>משכך, המתנגדים הינם בעלים של חלק מהזכויות המנווידות למגרש המשותף ו לא התקבלה הסכמת המתנגדים לניוון הזכויות.</p>
לדחות את ההתנגדות	<p>בהתאם לתכנית השימור העירונית, מדיניות הוועדה היא לעודד שימור ושיפוץ מבנים לשימור באמצעות העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תכנית השימור.</p> <p>טענות המתנגדים בדבר חסימת אור, אוויר ונוף נטענו ללא תימוכין ומבלי שהוכח כי החסימה מקורה בתוספת המבוקשת בתכנית זו.</p> <p>בעניין זה יובהר כי לא מדובר בתוספת קומות משמעותית, וממילא ניתן היה לקבל תוספת זו בדרך של הקלה ומי שמתגורר בסביבה עירונית אמור לצפות כי הנוף הנשקף מביתו עלול להיות מוסתר כתוצאה מאישור הקלות בגובה הבניינים הסובבים.</p> <p>זאת ועוד, תוכנית 1א1111 לא קובעת גובה</p>	<p>ב. חסימת אור, אוויר ונוף- ניוון השטחים המבוקשים (כ- 400 מ"ר ברוטו) והגבהת הבניין מגדילים את נפח הבניין אשר חוסם זרימת אוויר ואור לדירות העורפיות בבניין המתנגד. התוכנית כוללת הקטנה של קו בניין צידי 4.0- 6.0 מ'.</p>

	<p>אחיד לכל המבננים בשכונה והבינוי נקבע בהתאם לזכויות בכל שכונה.</p> <p>כן יודגש כי בהתאם לנספח עיצוב עירוני להוראות תכנית המתאר תא/5000 גובה הבניינים המותר בתחום התכנית הינו עד 15 קומות, קרי: יותר מהמבוקש בתכנית זו.</p> <p>התכנית מגדילה קו בניין צידי (דרומי) מ: 4 מ' ל: 6 מ', הגדלה שמשמעותה הקטנת התכנית והגדלת המרווח הצידי והינה בסמכות הועדה המקומית בהתאם לחוק. קו בניין זה לא גובל בבניין המתנגדים ואינו משפיע על המרווח בין בניינים של המתנגדים לבין הבניין נשוא התכנית.</p>	
לדחות את ההתנגדות	<p>התכנית מוסיפה 10 יח"ד חדשות בלבד למגרש, מעבר לאלו שהותרו בתכניות התקפות.</p> <p>תוספת זו אינה מהווה השפעה מהותית על הסביבה, מחד, ויש בה כדי לעודד שימור ושיפוץ של מבנים לשימור באמצעות הניוד.</p> <p>תוספת יח"ד מאפשרת תכנון מיטבי וניצול נכון וראוי יותר של המגרש.</p>	<p>ג. הגדלת צפיפות למגרש- הבקשה כוללת תוספת 17 יח"ד ביחס ל 44 יח"ד המותרות לפי תכנית תא/1111/א.ב.מ.9 (26 יח"ד בבניין מספר 57 ו- 18 יח"ד בבניין מספר 56). מדובר בתוספת יח"ד משמעותית ושינוי מהותי מהתוכנית.</p>
לדחות את ההתנגדות	<p>התכנית קובעת כי גודל יח"ד ממוצעת לא תפחת מ- 95 מ"ר ואף פרטה זאת בסעיף 2.2 לעיקרי התכנית (וכן בסעיפים 3.5 ו- 4.1.2 ס"ק ג. 4).</p> <p>שינוי התמהיל, כשלעצמו, הינו פועל יוצא מקביעת הצפיפות ומטרתו לשקף את כוונת המתכנן בעת קביעת הצפיפות, שהיא מעיקרי התכנית.</p>	<p>ד. שינוי תמהיל- התכנית כוללת הקלה לשינוי הצפיפות וקביעת גודל ממוצע 95 מ"ר ליח"ד (בשונה מהתוכנית התקפה הקובעת גודל ממוצע 120 ליח"ד).</p> <p>שינוי הצפיפות מהווה שינוי לתמהיל הקבוע בתב"ע התקפה (16% מהדירות לא יהיו גדולות מ 80 מ'. 24% מהדירות לא יהיו גדולות מ 100 מ"ר ו- 60% עד 120 מ"ר). שינוי תמהיל לא נכלל בעקרי הוראות התוכנית ולא פורסם כדן.</p>
לדחות את ההתנגדות	<p>בהתאם לתכנית השימור העירונית, מדיניות הוועדה היא לעודד שימור ושיפוץ מבנים לשימור באמצעות העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תכנית השימור למגרשים מקבלים תוך קביעת הוראות בניה חדשות למגרש המקבל.</p> <p>בנוסף, בהתאם לנספח עיצוב עירוני להוראות תכנית המתאר תא/5000 גובה הבניינים המותר בתחום התכנית הינו עד 15 קומות, קרי: יותר מהמבוקש בתכנית זו.</p>	<p>ה. הגבהת המבנה- התכנון המוצע כולל העברת 3 יח"ד מבניין 57 לבניין 56, תוך הגבהת המבנה לגובה זהה והגבהת גובה קומות נוספות עד ל 3.2 מ' וזאת ללא הצדקה.</p>
לדחות את ההתנגדות	<p>תכנית 4201 לא התירה תוספת יח"ד או גובה למבנה עליו היא חלה אלא רק</p>	<p>ו. הגדלת צפיפות למבנן- כבר התוכנית התקפה,</p>

	<p>הוסיפה זכויות בניה לטובת הרחבת שטחי גזוזטראות הפונות לרחוב יחזקאל נאמן. אין בטענת המתנגדים כדי לקשור בין סוגיית הצפיפות לכאורה אשר הם מעלים לבין תכנית 4201.</p>	<p>תא/1111/א.ב.מ.9, אשר קבעה זכויות בניה ל 417 יח"ד למבן 4- קבעה כי מדובר במבן הצפוף ביותר בתחום התוכנית.</p> <p>בנוסף אושרה תוכנית תא/מק4201 לתוספת וניוד זכויות במגרש מול דירות המתנגדים.</p> <p>אישור תכנית נוספת יחמיר את בעיית הצפיפות במתחם ויחמיר את הפגיעה במתנגדים.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>תוספת הזכויות למבנה 56 בתכנית דנן כוללת 282 מ"ר מכח ניוד זכויות ממבנה לשימור ועוד 332 מ"ר זכויות בניה אשר לא ממומשו במבנה הסמוך מבנה 57, קרי: לא מהוות זכויות חדשות, כך שתוספת הזכויות החדשה (282 מ"ר בלבד) הינה בהיקף נמוך ואין בה כדי להשפיע באופן משמעותי על נפח הבניה המאושר למבן מכוח תכנת תא/1111/א</p>	<p>ז. המגרש הקטן של המבקשים אינו יכול להחיל את היקף הזכויות אשר מתווספות לו (כ- 400 מ"ר). תוספת זו אינה פרופורציונאלית לגודל המגרש וגודל המבן שהוא המבן הצפוף ביותר בשכונה ואשר לו כבר הוספה תוספת שטחים משמעותית בתכנית 4201.</p>

בישיבתה מספר 0009-18ב' מיום 23/05/2018 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

רות ארבל: מציגה בקצרה את התוכנית וניוד הזכויות. ספיר דורון: מקריא את שמות המתנגדים אותם מייצגת עו"ד מיטב ברון עו"ד מיטב ברון: מייצגת את דיירי שטרייכמן 6 שנמצאים על אותה חלקה של רובינשטיין 12 שהוא בנין משותף בעלי הדירות שנמצאים באותם חלקה ומדובר בניוד זכויות שלנו לחלקה שלנו. היזמים הגישו שינוי תביע על החלקה שלנו, ללא הסכמתנו. אם יועברו זכויות הם היו צריכים להיות בתכנון משותף עם אפשרות לזכויות בניה שיועברו גם אלינו. אנחנו לא רוצים את אותם זכויות, המבן המדובר הוא מבן 4. והוא המבן הקטן ביותר בגוש הגדול מבחינת השטח שלו. למרות האמור במבן הזה יש את מס' הדירות הגדול ביותר בתביע המקומית. אם הוועדה המקומית תאשר את תוספת הזכויות לבנין 56 הזכויות דירות העורף של הבנין שלנו שפונות לכיוון בנין 56 יפגעו כיוון שיש להם רק כיוון אויר אחד. היזמים מבקשים לבנות תוספת של למעלה מ-450 מ' שייתפסו את כל שטח קווי הבנין האחוריים וכן תוספת השטח תהייה גם לגובה באמצעות תוספת קומות דבר אשר יפגע בכל הדירות האחוריות של הבנין שלנו ולא ישאר אור או אויר לדירות הללו.

מציגה תשריט בינוי בפני חברי הוועדה ובמסבירה את הפגיעה.

דירות המתנגדים הם הדירות הללו- לדירות הללו יש כיון אויר אחד. אין איורור בחדרי אמבטיה ומטבח. הפגיעה היא שהבקשה דנה בהיתר בניה לבנין 56, אבל מה שבמבקשים בהיתר הוא להעביר זכויות בניה מבנין 57 ל 56 ולכן הבקשה כן מתייחסת לשינויים לשני הבניינים. היזם מעביר פעמיים זכויות בניה פעם אחת משלמה המלך של בערך 400 מ"ר ופעם שניה היזם מבקש לקחת ממבן 57 זכויות בניה של עוד 400 מ"ר ולהעביר אותו לבנין מס' 56. לפי התבע הקיימת בנין 57 היה אמור להיות 8 קומות ובנין 56 היה אמור להיות 6 קומות. ע"ס התביע הקיימת רכשתי את הדירה שלי וגם האחרים תוך ידיעה שהבניה לא תעלה על 6 קומות ואני יודעת שאמור להיות לי שטח פתוח. בניה כזו לאור העובדה שהוספו 800 מ"ר והוספת של 17 יח"ד הדבר הזה בגובה של 12 קומות היא חנק לכל הדירות שלנו. ראובן לדיאנסקי: כמה כיווני אויר יש ?

עו"ד מיטב: יש כיוון אויר אחד. יש בהקלה תוספת בניה שכל הצד חסום. מצביעה על נספח הבינוי להשאיר דבר כזה בגבהים המבוקשים זה עוול כלפינו. הבקשה להגביה את הבנין מ-8 ולא אמור היה בתב"ע וגורמת לבקש הקלה נוספת. ראובן לדיאנסקי: 8 קומות זה מידתי. עו"ד מיטב מרום: כן

עו"ד פרנקל: אין קשר בין בנין 56 ו-57. לבנין 57 יוצא בימים אלו היתר בניה. היתר הבניה נמצא בחישובי אגרות בשלב הסופי. בנין 57 הוא בניין בן 11 קומות + קומת קרקע והוא אם כבר הבנין שמסתיר את האור והאוור לבנין המתנגדים. אנחנו נשארים בקווי הבנין האחוריים המותרים לנו ע"פ תב"ע תקפה. עורך התוכנית: אין הקלה בקו בנין צידי אלא להיפך, קו הבנין הוגדל התכסית הבניה צומצמה בקו הבנין הצידי. בקו הבנין האחורי דאגנו להכניס את קו המרפסות לתוך קו הבנין המאושר ולא לחרוג ממנו כפי שניתן היה לקבל ע"פ נספח הבינוי התקף שהיה ניתן לנו לבנות, אני לא רואה פגיעה. מה גם שהמרחק מהדירות האחוריות של המתנגדת לבנין 56 הינו מעל ל 24 מ'. מרחק מספיק גדול כדי לשמור על כניסת אויר ואור. דורון ספיר: מדובר בתוספת קומות החל מהקומה שישית ואילך. עו"ד פרנקל: ליזם יש זכות לשלוש דירות בבנין 57 אז הוא העביר אותם לבנין השני(56). תכנית 5000 מתירה עד 15 קומות.

מציג תמונה של הבנין

שום אלמנט בנוי של בנין 56 המתוכנן אינו גורע מהנוף ומכווני האויר. מי שמסתיר להם את כיווני האויר אלו הבניינים הבנויים, הבנין של 57 ההיתר לגביו נמצא בחתימה וכל ההקלות שלו הוא זה שמסתיר. אין קשר לניוד הזכויות לבנין 56 והם לא התנגדו לו.

תגובה:

עו"ד מיטב ברון: זו הטעיה של עו"ד פרנקל. טענתו שהבנין רחוק משמעותי מהבנין שלנו. שקו הבנין שלנו זהה לקו הבנין שלהם אבל הבנין שהוא מראה שהוא בנין אחד והוא למעשה בנוי בצורה מדורגת. ראובן לדיאנסקי: אני מניח שלא הייתי רוצה לגור בדירה של כיוון דירה אחד. האם יש דרך להשאיר את הבנין של הפרויקט בגובה של 7 קומות וקומה אחת בנסיגה. ולתת לאנשים לחיות בתנאים סבירים כמו אוויר האם יש דרך לפתור את המלכוד הזה. עו"ד פרנקל: יש בעיה אחת לא אנחנו חוסמים את האווריר אלא הבנין מאחור שהוא בן 11 קומות.

דין פנימי

אורית ברנדר: שכונת נופי ים שמתאפיינת בגבהים שונים בהתאם לתוכנית של או"ח שנעשתה ע"י ביי"מש. המגרש שמסומן בתכלת הוא המגרש נשוא ההתנגדות כאשר לאחר מתן היתר בניה נמצא בנין בן 12 קומות בסמוך עוד בנין בן 12 קומות. המרחק בין הבנין המתנגד לבנין הפרויקט הוא 25 מ'. ראובן לדיאנסקי: איך יש בנין שהוא רק כיוון אוויר אחד. אורית ברנדר: נעשתה מבחינה תכנונית השוואה של גובה לגבי שני הבניינים. כל השכונה "מרקדתי" מבחינת הגבהים ומדובר 25 מהבנין המתנגד לבנין של הפרויקט. דורון ספיר: מה הנימוק למה לאשר העברה מבנין לבנין וליצור בנין של 12 קומות? עודד גבולי: יש בעיר מצבים יותר אבסורדים מאזור הצפוני שהוא מלא שמש וצפיפות נמוכה. 25 מ' זהו מרחק סביר.

דורון ספיר: שאתה גר בבנין ליד בנין שעומד להוסיף קומות ואין צורך מובהק להוסיף קומות בתוך סביבה שמשנה את המרחק. עודד גבולי: תסתכלו על התוכנית מדובר ב 25 מ'.

ראובן לדיאנסקי: אנחנו צריכים רציפות של החלטות וגורמי המקצוע. שדיברו על קרקע + 6 + 1ג היה מצב של הגיון, והיתה הסתמכות של מי שקנו דירות באותו בנין של המתנגדים. אי אפשר להגיד אפשר 12 קומות. אולי כדי ללכת אחורה ולחשוב אם אנחנו מגביהים בצורה לא מידתי. אם היזם מקבל 280 מ"ר לבנין ולא תעשה העברה מהבנין השני לבנין המבקש זה יכול להיות מידתי. הראלה אברהם אוזן: ומה זה אומר לגבי ההיתר שיצא לבנין 57? ראובן לדיאנסקי: את אומרת שיש קושי להעביר את הזכויות לשימור

הראלה אברהם אוזן: במבנין הזה יש X מ"ר לבניה במצב נתון ובכל אחד מהבניינים יש זכויות בניה. היזם בחר ללכת לכיוון מסויים ולא לנצל את מלוא זכויות הבניה בבנין 57 מתוך רציונאל תכנוני. אם לא יאשרו את העברת הזכויות בין הבניינים סביר להניח שהוא יבקש לנצל את הזכויות התקפות בבנין 57.

דורון ספיר: פעם ראשונה שמגיע לועדה להוסיף 4 קומות זה באזור כזה ממגורים. אורית ברנדר: לאור העובדה כי אנו נמצאים באזור כי מבחינה תכנונית רוב המבנים בסביבה שואפים לגובה שבין 10-12, מבחינה תכנונית צוות התכנון ראה לנכון להמליץ על כך ששני המבנים יהיו בעלי גובה אחיד.

אהרון מדואל: אני חושב שצריך לאשר את התכנית כפי שהוגשה.
דורון ספיר: אני מציע לאשר רק את העברת השטחים משימור ולהחזיר ולהשאיר את קו הבנין הצידי כפי שהיה מ'4.
ראובן לדיאנסקי: אני בעד
אהרון מדואל: אני בעד

הועדה מחליטה:

לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולאשר את העברת זכויות הבניה לבנין 56 מהשימור בלבד תוך השארת קווי הבנין המקוריים בבנין המקבל ולתת תוקף לתוכנית.

פה אחד.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, ראובן לדיאנסקי, אסף זמיר, אהרון מדואל, אופירה יוחנן

התוכן	מס' החלטה
תא/תע"א/1/4099 - הרברט סמואל 18	23/05/2018
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	7 - 18-0009

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:

וועדה מקומית

מיקום:

מזרח- רח' הירקון, מערב- רח' הרברט סמואל, דרום- רח' נחמיה, צפון- מגרש שכן

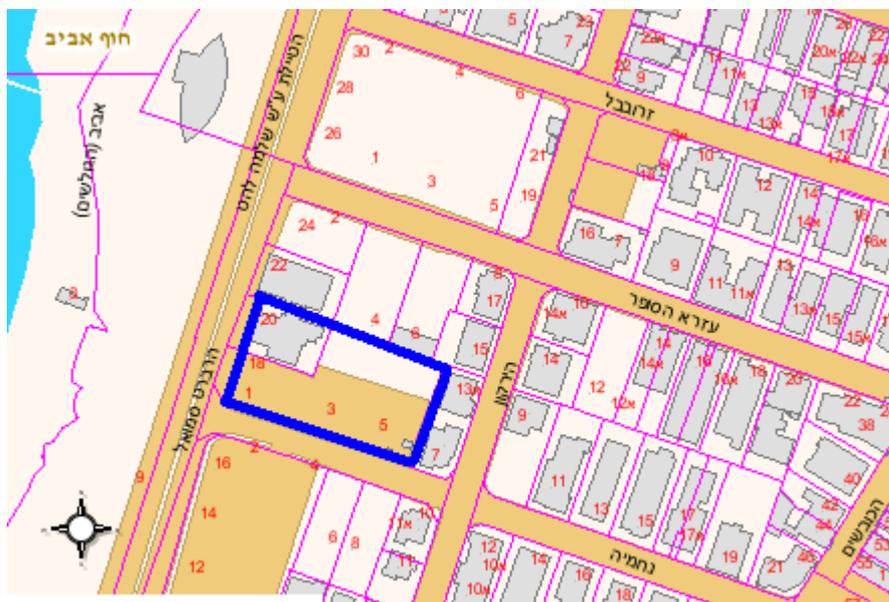
כתובת:

תל אביב - יפו

הרברט סמואל 18

תל אביב - יפו

הרברט סמואל 20



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7229	מוסדר	חלק מהגוש	103, 32	

שטח התכנית:

2.403 דונם

מתכננים:

אדריכל תכנית:	פייגין אדריכלים בע"מ, אדם מזור-אלי פירשט אדריכלים ומתכנני ערים
מתכנן פיתוח ונוף:	אדר' חורחה זלצברג, אברהם שרון 22 י-ם.
יועץ תנועה:	דגש הנדסה - תכנון תנועה ודרכים בע"מ
יועץ בנייה ירוקה:	טלי אלברט "בסביבה טובה"
יזם:	סם ארתור טאובנבלט
בעלות:	סם ארתור טאובנבלט ואחרים

מצב השטח בפועל:

על חלקה 112 נבנים מרתפים לפי היתר 1172-15 מינואר 2016 הכפוף לתכנית תא/2272.

מצב תכנוני קיים:**התכנית הראשית תא/4099**

כפיפות לתכניות נוספות: תמ"א 113 ים תיכון, תמ"א/2/4, ע" 1.

מבנה תחתון הכולל קומת קרקע, גלריה ו-2 קומות מעליהן. מעל המבנה התחתון יותרו קומה מפרידה, 3 קומות מלונאיות, 14 קומות מגורים וקומה טכנית גבוהה/ כפולה עד 6 מ'.
 גובה קומה מפרידה עד 6 מ', גובה קומה לתיירות ומגורים מעל קומת הקרקע לא תעלה על 3.6 מ'.
 הגובה הכולל של הבניין לא יעלה על 88.4 מ' ויכלול עד 23 ק' מעל קומת הקרקע ועוד קומה טכנית. סה"כ עד 25 קומות על קרקעיות.
 בניה העולה על גובה 82.4 מ' מעל פני הים מותנית בקבלת אישור נציגי משרד הביטחון.
 היטל החזית של המגדל לכיוון רחוב הירקון לא יעלה על 22 מ', כולל מרפסות.
 תרשמנה זיקות הנאה ברח' נחמיה וברצועה ברוחב 8 מ' בארקדה בהרברט סמואל (לפחות 4 מ' במפלס הרחוב).
 חובת הקמת שטח מסחר של 500 מ"ר עקרי לאורך רחובות הירקון והרברט סמואל.
 חניה ע"פ התקן התקף בעת הוצאת היתר, 50 מקומות חניה וחניות עודפות מעל התקן לא יוצמדו וינהלו כחניון ציבורי.
 תקן חניה לאופניים ולרכב דו-גלגלי יהיה ע"פ החלטת הוועדה המחוזית מיום 25.6.12.
 הירידה לחניונים תתבצע בתחום הבניין ולא במרווחים הצדיים.
 התכנית תתייחס להיבטים של בניה ירוקה.
 פירי נידוף וארובות ממטבחים ומסעדות יעלו על למעקות המבנה/ים, או לפי פתרון חלופי באישור היחידה לאיכות הסביבה.
 אצירת האשפה תהיה בתחום קווי הבניין.
 תא/4099 קובעת כי תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי ע"י הוועדה המקומית.
 20% לפחות מסך דירות המגורים יהיו דירות קטנות ששטחן הכולל בין 60-75 מ"ר.

1. מטרת תוכנית העיצוב

א. קביעת הוראות והנחיות עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי בהתאם להוראות התכנית המפורטת תא/4099 – הרברט סמואל 18, 20.

ב. המרת שטחי מגורים למלונאות, לפי הטבלה הבאה:

הפרש	נתונים אחרי המרת שטחים			שטחים עיקריים	נתונים לפי תא/4099		
	מלונאות	מ"ר 8,655	מ"ר 957		מלונאות	מ"ר 4,806	מ"ר 4,806
+3,849				10,312 מ"ר	מגורים	מ"ר 4,806	10,312 מ"ר
-3,849	מגורים	מ"ר 957	מסחר		מ"ר 500		
	מסחר	מ"ר 500	מבנים ומוסדות ציבור		מ"ר 200		
	מבנים ומוסדות ציבור	מ"ר 200					
+1,500	מלונאות	מ"ר 3,733	4,386 מ"ר	שטחי שרות	מלונאות	מ"ר 2,233	4,386 מ"ר
-1,500	מגורים	מ"ר 423			מגורים	מ"ר 1,923	
	מסחר	מ"ר 150			מסחר	מ"ר 150	
	מבנים ומוסדות ציבור	מ"ר 80			מבנים ומוסדות ציבור	מ"ר 80	
נגזר ממס' יח'	כ-1,930 מ"ר, לפי 8 מ"ר לכל יחידה מלונאית ו-12 מ"ר לכל יחיד קומות			מרפסות	לפי 8 מ"ר לכל יחידה מלונאית ו-12 מ"ר לכל יחיד קומות		
	23 קומות			גובה	85 מ' מהמדרכה הסמוכה (88.40)		
	85 מ' מהמדרכה הסמוכה (88.40 מפני הים)				תכנית המגדל	650 מ"ר	
	650 מ"ר			תכנית המרתפים	100%		
	100%				100%		

■ התכנית מתירה המרת 100 מ"ר מלונאות למסחר ושטחי מגורים למלונאות

2. העיצוב האדריכלי

2.1 אפיון המבנים בפרויקט

א. **תיאור כללי** – מבנה משולב של מלון ומגורים עפ"י תכנית מס' תא/4099 מאושרת. בקומת הקרקע: לאורך רחוב הירקון כניסה לבניין וחנות, לאורך הרברט סמואל מסעדה הפונה לארקדה שמוגבהת ממפלס הרחוב, לפי חתך "רכטר"

ב. **גובה המבנה, מס' קומות:**

מספר הקומות: 23 קומות מעל מפלס הכניסה ו-4 קומות מתחת למפלס כניסה.

19 הקומות העל קרקעיות הראשונות ישמשו את המלון, מעליהן 3 קומות מגורים וקומת גג טכני. גובה המבנה לא יעלה על 88.40 מ' מעל פני הים. גובה קומה מירבי, מעל קומת הקרקע לתיירות ומגורים 3.6 מ'.

ג. **קווי בניין** – קווי הבניין הם ע"פ תוכנית מפורטת מס' תא/4099: קו בניין קדמי דרומי לרח' נחמיה 3 מ' במבנה התחתון ו-5 מ' במגדל.

ד. **קו בניין** צפוני למגרש השכן 4 מ' ו-0.

ה. קווי בניין מזרחי לשצ"פ הגובל ברח' הירקון ומערבי לרח' הרברט סמואל 0.

1. **חניה** – בתחום המגרש מוצעים 60 מקומות חניה למכוניות, 2 מקומות לאופניים ומקום ל-29 אופניים. הכל לפי תקן החניה המעודכן ולטובת תקני הבניה הירוקה. 50 מקומות חניה למכוניות לא יוצמדו וישמשו כחניון ציבורי לבאי החוף. במקומות חניה חסרים לפי תקן מבוקש פטור.
2. **תמהיל דירות** – מוצעות 7 יחיד בשטח כולל של כ-1,000 מ"ר עקרי: דירה בשטח של כ-250 מ"ר, 2 דירות בשטח של כ-150 מ"ר כ"א, 2 דירות בשטח של כ-120 מ"ר ו-2 דירות בשטח של כ-70 מ"ר (דירות קטנות) שמהוות למעלה מ-20%, כנדרש לפי תב"ע.
3. **היטל חזית** הרחוב במרבי, היטל המגדל לכיוון רחוב הירקון, כולל מרפסות, לא עולה על 22 מ'.
4. **תכסית** תכסית קומת המגדל לא עולה על 650 מ"ר ברוטו, כולל מרפסות.

בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

- א. **חומרים** – זכוכית מבודדת ואלמנטי הצללה שלבי תריסים מעץ, אלומיניום או אלמנטי פלדה ו/או בטון מחופה אבן.
 - זיגוג – הזכוכית תהיה שקופה, בהירה. הרפלקטיביות לא תעלה על 14%.
 - בידוד טרמי** – בכל הקומות (מלבד קומת הקרקע) יעשה שימוש בזיגוג "בידודית" ויעשה שימוש בזכוכית LOW - E
 - מערכות הצללה ומרפסות** – ההצללות על חזיתות המבנה תהיינה חיצוניות ו/או כלואות בזיגוג כפול.
 - מקדם מעבר אור** – תינתן עדיפות לשימוש בזיגוג סלקטיבי המאפשר מעבר אור גבוה ומעבר סולרי נמוך. זאת בעיקר בשטחי הזיגוג המוצלים ע"י מערכות הצללה ומרפסות.
 - אווורור טבעי** – לכל חדרי המלון יהיו פתחים משמעותיים במעטפת המזוגגת לאווורור טבעי. אישור סופי של אדריכל העיר לחומרי הגמר יינתן במסגרת היתר הבניה.
- ב. **מרפסות**
 - שטחי מרפסות הבניין יהיו עפ"י תכנית מפורטת תא/4099.
 - מעקות המרפסות מזכוכית שקופה.
- ג. **שילוט, הצללות וסגירות חורף** - עפ"י ההנחיות העירוניות.
- ד. **חזית חמישית**
 - גג המבנה התחתון יתוכנן כחזית חמישית. מרבית שטחי הגג יפותחי כגינה יבשה, דקים מעץ ואלמנטי גינן.
 - בגג המגדל אלמנטים טכניים יהיו צמודים לגרעין המעליות, ויוסותרו בהיקפם.

2.2 קומת הקרקע/קומת הכניסה**א. כניסות המבנים**

- הכניסה למלון ולדירות מרחוב הירקון.
- תותר הבלטת גגונים מחומרים זכוכית ופלדה בהתאם להוראות החוק.
- 280 מ"ר שטחי ציבור יוקצו במזרח הבניין, כניסה ממבואה בפינה הדרום מזרחית בקומת הקרקע בשטח כולל של כ-40 מ"ר בקומת הקרקע ועוד כ-225 מ"ר במפלס +10.00.

ג. שטחים משותפים בנויים

- כל המתקנים המשותפים לדירות המגורים כגון: מבואת כניסה, חדרי מדרגות, מעליות, ממ"קים, חדרי אופניים/חניית אופניים ועגלות, מחסנים ומתקנים טכניים הכוללים גנרטור, מאגרי מים וחדרי משאבות, חדרי אשפה יתוחזקו ע"י חברת הניהול המשותפת של המלון ודירות המגורים.

2.3 נגישות

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

2.4 מערכות

- א. מתקנים טכניים והנדסיים ימוקמו בהתאם לדרישות החוק והתקן. חדרי השנאים ימוקמו במרתף.
- ב. לא ימוקמו מתקנים טכניים במרחב הפתוח, כל המתקנים ישולבו במעטפת המבנה. מתקנים אשר ימוקמו על גגות המבנים יוסתרו על ידי מעקה הגג ובכל מקרה לא יבלטו מעליו.
- ג. מערכות מיזוג האוויר יותקנו בתוך המבנה ובגג העליון. יהיה שימוש במי המזגנים להשקייה.
- ד. אצירת האשפה תהיה בקומת המרתף ובקומת הקרקע, בהתאם להנחיות ואישור אגף התברואה.
- ה. הבניין יעמוד בתקנות הרעש למניעת מפגעים משנת 1992.

2.5 בניה בשלבים:

אין בניה בשלבים בחלקה 112, נשוא תכנית זו.

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי**3.1 שטחים פתוחים/זיקות הנאה**

במסגרת הבניה תינתן זיקת הנאה להולכי רגל בהתאם לתא/4099 יתוכננו ויפותחו כמקשה אחת עם המדרכה, מלבד הרצועה המוגבהת בקולונדה בהרברט סמואל.

ביטול דרך השרות, פרויקט עירוני מתוכנן, מוצג כרקע ואין לו השפעה על התכנון להיתר של הבניין נשוא תכנית זו.

3.2 פיתוח השטח פירוט חומרי גמר:

א. כל חומרי הגמר והפרטים במדרכות ההיקפיות יהיו על פי הפרטים הסטנדרטיים של עיריית ת"א- יפו יתואמו ויאושרו על ידי אגף שפ"ע

תנאי להיתר בניה יהיה חתימה על הסכמי אחזקה ופיתוח.

ב. **מדרכות ומעברים:** עיצוב השטח הציבורי יעשה באופן הנותן העדפה להולכי הרגל, בפרטי פיתוח המשכיים בין מדרגות למיסעות ולמעברי שירות.

ג. הרחובות סביב הפרויקט ירוצפו כמפורט בתכנית העיצוב בתאום עם מינהל בת"ש-בדיקת מערכת התשתיות, קביעת לוי"ז, מימון ואחריות ביצוע, הסכם עם אגף הכנסות מבניה.

ד. בשלב התאום ההנדסי יש לסכם את הבטחת ביצוע פיתוח הרחוב בהתאם לתכנית העיצוב.

ה. **רכבי כיבוי אש- רחבות כיבוי האש** תתוכננה כך שלא תהווה פגיעה ברצף התכנוני במפלס המתחם.

ו. **עצים:** לפי חישוב של 1 עץ לכל 50 מ"ר שטח פתוח ינטעו בשצ"פ שברח' הירקון ובמדרכות בהיקף הפרויקט

ז. **תאורה-** תתאפשר הצבת אלמנטי תאורה כללית למתחם ותאורת אלמנטים וריהוט השפ"פ והשצ"פ באישור ותאום עם אדריכל העיר

פיתוח השטח

הוראות הכוללות:

- **מי נגר-** בגלל הקרבה לים והמבנה הגיאולוגי, יש פטור מרשות המים להחדרת מי נגר.
- **הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים** תוך עומק גנני מינימלי (כולל בתי גידול ו/או מילוי אדמת גן בעומק של לפחות 1.5 מ').
- נפח השתילה המזערי עבור העצים הנדרשים (לא רק עבור מיתון רוחות) יהיה 24 קו"ב. העצים שישתלו יהיו עצים בוגרים בני 3 שנים לפחות ביום שתילתם.
- עצים המשמשים בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים.
- ברחבות מרוצפות בשטח הפרויקט יש להציג פרט בית גידול אשר מונע שקיעת המצעים כגון; אדמת מבנה, תקרה כפולה וכד'.
- פיתוח גישה למבנה הציבור ו/או זיקות הנאה ברצף מפלסי עם המדרכות וללא אמצעי תיחום.

4. מאפייני בניה ירוקה

- תנאי להוצאת היתר בניה יהיה עמידה בהנחיות בניה ירוקה של הועדה המקומית/מה"ע. יעשה שימוש חוזר במי עיבוי מזגנים להשקייה כולל עמידה בת"י 5282 בדירוג מינימאלי B.
- בנספח הסביבתי ובניה ירוקה המצורף לתכנית זו ניתנת התייחסות לנושא ההצללות והעמדת המבנים.

5. גמישות

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

6. תנאים נוספים להיתר בניה

- א. אישור אדריכל העיר להגשת בקשה להיתר
- ב. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה עמידה בהנחיות הועדה המקומית לנושא בניה ירוקה התקפות לעת הוצאת היתר הבניה.
- ג. תאום הנדסי עם מינהל בת"ש הכולל בדיקת מערכת התשתיות, קביעת לוי"ז, מימון ואחריות הביצוע בהתאם לתכנית זו.
- ד. חתימה על הסכם עם אגף הכנסות מבניה ואגף הנכסים להבטחת הביצוע כאמור לעיל (פיתוח ומבני ציבור).

7. תנאים לאכלוס

- א. לפני תחילת ביצוע עבודות הפיתוח יש לתאם:
- ב. את פיתוח המדרכות והמרחב הציבורי ברחובות הירקון והרברט סמואל מול אדריכל העיר.
- ג. מפרץ החניה המערבי ברח' נחמיה נדרש או לא, מול אדריכל העיר ומחלקת התנועה.

חוו"ד הצוות ואדריכל העיר :

ממליצים לאשר את תכנית העיצוב האדריכלי בתנאים הבאים:

- ה. תאום תכנית הפיתוח בדגש על חתכי הרחובות המקיפים, בתי גידול לעצים, כניסות למבנה, מיקום שטחים ציבוריים ודרכי הגישה אליהם, פינוי זיקות הנאה מאלמנטים בנויים.
- ו. תאום חזיתות המגדל.
- ז. הצגת מיקום מערכות טכניות (חדר טרפו, ראש מערכת השקיה וגמל מים, ברזי סניקה, צובר גז וכו') ואופן אוורור המבנה לשביעות רצון אדריכל העיר.
- ח. תאום עם אגף שפ"ע לפיתוח, בתי גידול, חומרי הגמר ולנושא הקמה ואחזקת השטחים הפתוחים.
- ט. הצגת נספח בניה ירוקה ותאומו עם אדריכל העיר.
- י. מילוי דרישות "מכון רישוי".
- יא. תאום מול אגף הרישוי והטמעת ההערות הנובעות מתאום זה, תוך בחינת ההקלות המבוקשות.
- יב. הסדרת מענה לתקן החניה התקף יינתן במסגרת היתר הבניה.

אישורים נוספים:

- 1. אישור אגף התנועה לנספח התנועה והפיתוח.
- 2. אישור אגף שפ"ע - תנאי לחתימת סט תכנית עיצוב אדריכלי, יהיה חתימה על כתב התחייבות לקבלת אחריות העיריה לתחזוקת שטחים בזיקת הנאה.

3. תנאים למתן היתר לשימוש מלונאי:
- המבנה ישמש כבית מלון (חיבור אחד לחשמל, מונה מים אחד וכד')
 - לא ניתן יהיה לרשום יחידת ארוח לגורם מסוים, תרשם הערת לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לנושא זה.
 - תרשם הערה לפי סעיף 128 לחוק המקרקעין לפיו תהייה מותנית באישור העירייה כדי להבטיח שלא ימכרו דירות ארוח לגורמים ספציפיות לגורמים ספציפיים אלא מכירת כל בית המלון מגורם א' לגורם ב'.
 - תנאי למכירת יחידות ארוח יהיה מכירת כל מקבץ היחידות בכללותו.
4. חוות דעת אגף נכסים – מאשרים את הקצאת שטחי הציבור כמוצע בתכנית בתנאים הבאים:
- חתימה על הסכם הקמה כתנאי לחתימת התכנית.
 - תכנון שטחי הציבור כתנאי להגשת בקשה היתר בניה.

בישיבתה מספר 0009-18ב' מיום 23/05/2018 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אדריכל פייגין יואל: מציג את תוכנית העיצוב במצגת.

דורון ספיר: אני רוצה להדגיש כי אנחנו דנים אך ורק על המגרש הרלוונטי שאתם מציגים ולא דנים בשום מגרש אחר. אם אתם מגישים זה על אחריותכם בלבד. אם אתם רוצים לעשות תמהיל מסוים זו זכותכם ואין לנו שום מחויבות לגבי המגרש השני וכל מה שאתם עושים וחושבים לגביו זה באחריותכם בלבד. אדריכל פייגין יואל: אנחנו רוצים שיהיה סעיף גמישות בתוכנית עיצוב. צבי לוי: התוכנית הראשית אישרה גמישות תכנונית 50% מגורים 50% מלונאות, ניתן להמיר שטחי מגורים לשימושי מלונאות. ראובן לדיאנסקי: אם לצורך הענין 90% מלונאות 10% מגורים עכשיו אתה אומר שהיה אפשרות שהתוכנית יכולה לחזור ל-50% 50%. צבי לוי: התוכנית הראשית מאפשרת, הם מצפים למשהו אחר אבל אנחנו מתקדמים כי הם רוצים להוציא היתר בניה. דורון ספיר: מה עם קומת הקרקע? צבי לוי: קומת הקרקע לא תשתנה, היא תישאר אותו דבר. אהרון מדואל: התב"ע מאפשרת 50% מגורים 50% מלונאות? צבי לוי: כן ומאפשרת להמיר שטחי מגורים למלונאות. אורלי אראל: המגדל השמאלי לא רלוונטי לדיון הזה, הוא הליך של תב"ע וכשהיזם יגיש אותו אלינו ונגיע אליכם עם תוכנית מסודרת. אהרון מדואל: למה עולה כאן נושא המרה? מגורים ומלונאות כאשר הוא מנצל רק 50% מהזכויות, הוא לא צריך המרה. אורלי: הרברט סמואל 18 יש X'מ' והיזם מנצל את מלוא המטרים ע"פ התב"ע התקפה שאומרת 50% מגורים 50% מלונאות. ונתנה שיקול דעת ליזם להמיר את המגורים למלונאות זו הבקשה כאן במסגרת תוכנית העיצוב לקבוע את השימושים של 90% מלונאות 10% מגורים. אהרון מדואל: אז למגדל השני הוא צריך להגיש תב"ע חדשה. צבי לוי: זהו אזור תכנון בעתיד לאחר שתוכנית 2272 פג תוקפה לחלקו הצפוני של מרחב זה. ראובן לדיאנסקי: הבקשה היא לאשר את 90% מלונאות 10% מגורים בנוסף לתוכנית העיצוב, זו ההודעה של היזם שסוכמה עם הצוות. אורלי אראל: אם היזם ירצה משהו אחר הוא יצטרך לחזור לוועדה. צבי לוי: מכיוון שתוכנית הראשית מאפשרת חלוקת השימושים ל-50% מגורים ו-50% מלונאות, ומאחר ועיצוב האדריכלי של שתי החלופות זהה, מבחינת החתך ומעטפות הבינין, האדריכל מבקש להשאיר לו את החופש להחליט על החלופה של תמהיל השימושים בהצעת היתר הבניה.

ראובן לדיאנסקי: שבהחלטה נקבע ע"פ הודעת היזם היחס בין המלונאות למגורים 10% 90% ואם היזם ירצה לשנות הדבר יבוא לדיון בוועדה, הוועדה רוצה ש90% מלונאות יהיה קבועה וסופי ומוחלט. אדריכל: עם זה אי אפשר לגייס כסף, דורון ספיר: אתה מנסה לחייב את הוועדה. פייגן: זה אומר שהמלון יפתח עוד 7 שנים ולא עוד 3 שנים.

דיון פנימי

עודד גבולי: תפיסת העולם שלי צריכים להיות מלונאות מגורים מסחר ומה שיותר שימושים על היזם. ליזם יש הזדמנות לבנות מלון של 90% מלונאות ו10% מגורים עם האפשרות למגרש שהוא קנה במיוחד ליד, ל50% 50%. יש כאן הזדמנות לקבל 90% מלונאות ו10% מגורים. בשלב הבא שנדון על התוכנית של המגרש השני נחליט איך לעשות זאת, וגם נחליט לגבי התמהיל בעתיד. יש כאן סיכון גבוה לגבי המלונאות של המגרש השני.

ראובן לדיאנסקי: אני מסתמך על הודעתו של היזם שבכוונתו לבנות 90% 10%. לכן לדעתי אסור לקשור בין האינטרסים של שני המגרשים. כוועדה תכנונית אנחנו לא יכולים להיות אחראים על הכדאיות העיסקית שלו אם יצא לא משהו מהמגרש.

עודד גבולי: אני לא מסביר ברמה הקניינית אלא ברמה התכנונית כי זה לטובת העיר. אהרון מדואל: דורון אמר ליזם גם אם היזם נותן 90% מלונאות ו10% מגורים לא משנה את דעתנו ולא קובע את עמדתנו לגבי המגרש הבא כהוא זה.

הוועדה מחליטה:

לאשר את תכנית העיצוב בשתי חלופות, למלונאות ומגורים.

במידה והיזם ירצה לשנות את תמהיל השימושים מ90% מלונאות ו10% מגורים ל50% מלונאות ו50% מגורים, יהיה עליו להודיע לוועדה.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, אסף זמיר, אופירה יוחנן וולק, ראובן לדיאנסקי, אהרון מדואל

התוכן	מס' החלטה
תא/תע"א/2/3360 - הירקון 1, 2	23/05/2018
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	8 - 0009-18ב'

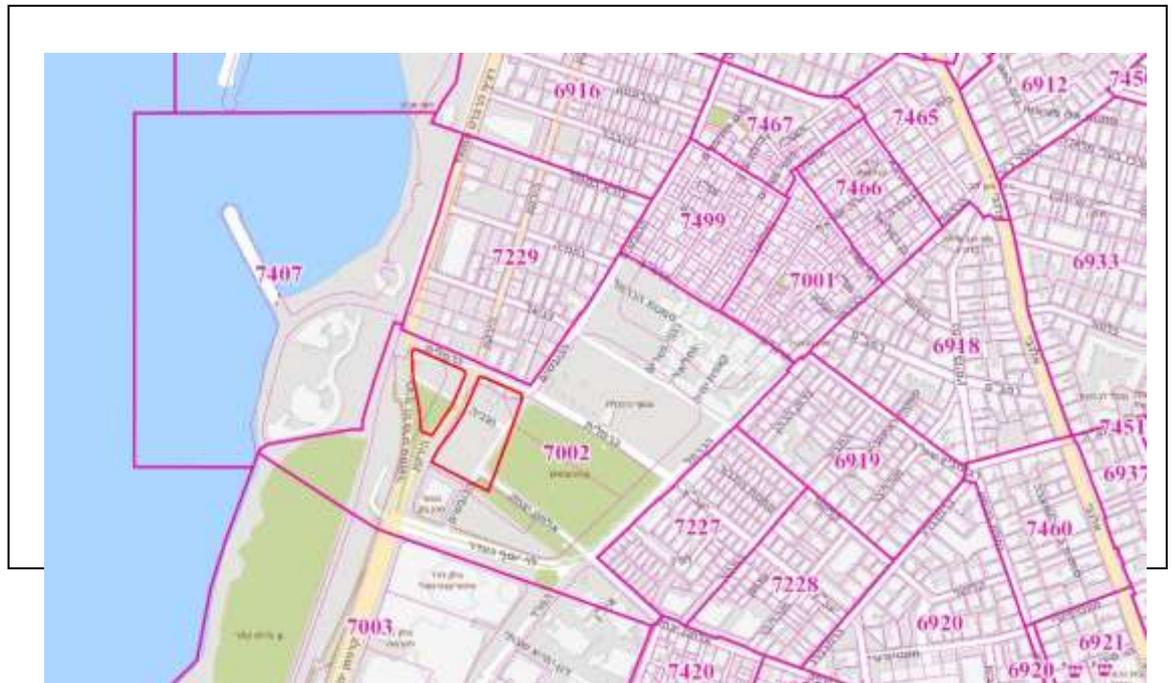
מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:
ועדה מקומית תל אביב יפו

מיקום:

שני מגרשים התחומים בין הרחובות
בצפון – כרמלית
בדרום – מסגד חסן בק
במערב – רח' הרברט סמואל
במזרח – רחוב הכובשים
בין המגרשים – רחוב הירקון

כתובת:

כרמלית 2, 4, 6 ו-8, הכובשים 70, 72 ו-74, הירקון 1, 2, 3, 4 ו-4א



מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7002	מוסדר	חלק מגוש	13	9-11,3,1
7407	מוסדר	חלק מגוש	2	

שטח התכנית:

45.56 דונם

מתכננים:

אדריכל תכנית: משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ
מתכנן פיתוח ונוף: סטודיו אדריכלות נוף (1999) בע"מ
יועץ בנייה ירוקה: לשם שפר איכות סביבה בע"מ
יזם: השער לישראל בע"מ

בעלות: השער לישראל בע"מ (כחוכרת מרשות מקרקעי ישראל), עיריית תל אביב-יפו, ורשות מקרקעי ישראל.

מצב השטח בפועל:

מגרשי חניה, דרכים, ושטחים מגוננים.

מצב תכנוני קיים:

1. תוכנית תקפה "מרחב הדולפינריום" תא/1/3360
2. תוכנית תקפה "איחוד וחלוקה מרחב הדולפינריום" ת/2/3360
3. ע-1
4. אישור תוכנית העיצוב ע"י הוועדה המקומית מהווה תנאי למתן היתר בניה בתוכנית תא/1/3360.

מצב תכנוני מוצע:

הקמת מבנה למגורים ומבנה לבית מלון עפ"י תב"ע תקפה. מבנה המגורים כולל בניה מרקמית בגובה של עד 9 קומות מעל הקרקע, ומגדל בן 17 קומות מעליה (בסה"כ 25 קומות). מבנה בית המלון מכיל בניה מרקמית בגובה של 5 קומות, ומגדל בגובה של 20 קומות מעליה (בסה"כ 25 קומות). סה"כ יבנו במבנה המגורים כ-230 יחידות מגורים ובמבנה בית המלון בין 220-280 חדרי מלון.

1. מגרש מספר 101:

- a. מבנה בבניה מרקמית בגובה של עד 9 קומות ומעליו בניה גבוהה בת 17 קומות (סה"כ 25 קומות), הכולל כ- 230 יחידות מגורים (מתוכן לפחות 20% יח"ד קטנות), שטחי מסחר, שטח ציבורי בנוי ושימושים מלונאיים – הכל בהתאם להוראות התב"ע.
- b. בקטע המגרש הגובל עם רחוב כרמלית מוצעת זיקת הנאה לציבור במפלס הרחוב ברוחב של 7 מטר, אליה מתווספת זיקת הנאה נוספת לציבור ברוחב של 6 מטר (במקום זיקת ההנאה שסומנה בנספח הבינוי לתב"ע במרכז המגרש). סה"כ מצפון למבנה 13 מטר בזיקת הנאה, בהתאם להוראות התב"ע שהתירה את קביעת מיקומה הסופי של זיקת הנאה לציבור זו במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי.
- c. בקומת הקרקע מתוכננים שטחי ציבור בהיקף של כ- 1200 מ"ר (שטח עיקרי ושטח שירות), שטחים מסחריים, שימושים מלונאיים שהועברו ממגרש מספר 102 למגרש מספר 101 (בהתאם להוראות התב"ע סעיף 4.3.2 א), מבואת כניסה למבנה המגורים ושטחי שירות.
- d. מתוכננים 5 מפלסי מרתף (4 מלאים ואחד חלקי) בתכסית של 100% משטח המגרש בכפוף לחו"ד הידרולוג ואישור רשות המים - ובכפוף לאישור הקלה במסגרת היתר הבניה. ככל שלא תאושר או שלא תתבקש הקלה לבניית המרתפים בתכסית של 100% משטחו של המגרש, יתווספו עד עוד 2 מפלסי מרתף נוספים במגרש זה כמוצג בתכנית אופציה ב'. המרתפים ישמשו לחניית כלי רכב, חדרי טכניים, מערך חדרי לקליטה וטיפול באשפה, חדרי שירות ומשרדים שישמשו לצורך תפעולו של המבנה ותפקודה של חברת ניהול המבנה וחדרים שישמשו לרווחת הדיירים, כגון – חדר כושר, מועדון דיירים ומחסנים לשימוש הדיירים המגורים והמסחר. כמו כן יאופיינו מקומות חנייה המיועדים לשרת את השטחים הציבוריים שבקומת בקרקע, עפ"י תקן החנייה התקף בעת מועד הוצאת היתר הבניה ובהתאם להסכמים עם מחלקת הנכסים של העירייה.
- e. כניסה ויציאת כלי רכב לחניון דיירי המגורים הממוקם במרתפי המבנה תהיה מרחוב ולרחוב הכובשים.
- f. בקומה +1 בתחום מבנה המגורים תמוקם בריכת שחייה לשימוש דיירי המגורים.
- g. בדרום המגרש שטח לפיתוח גנני של כ-2 דונם אשר תרשם בו זיקת הנאה לציבור.

2. מגרש מספר 102:

- a. מבנה בבניה מרקמית בן 5 קומות ומעליו בניה גבוהה בת 20 קומות של בית מלון הכולל 220-280 חדרי מלון, שטחים מלונאיים שונים לשימוש אורחי ומבקרי בית המלון לרבות עובדיו וכן שטחי מסחר – הכל בהתאם להוראות התב"ע.

- b. זיקת הנאה לציבור ברוחב של 6 מטר, מפוצלת ומוצעת ב-2 אזורים - מצפון ומדרום למבנה בית המלון, בהתאם להוראות התב"ע, שהתירה את קביעת מיקומה הסופי של זיקת הנאה זו במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי.
- c. בחלקו המרקמי של המבנה הכולל עד 5 קומות ישולבו שימושים ציבוריים לאורחי בית המלון ומבקרייו, כמו גם עובדיו, כגון – אולמות קבלה ואירוח, חדרי אוכל, מבואת כניסה וחדרי שירות נלווים, משרדים לתפעולו של בית המלון, מסעדות וברים, מועדון בריאות וכושר, חדרי ישיבות וכד'.
- d. בקומת הקרקע ימוקמו שטחים מסחריים, מבואת כניסה לבית המלון, חדרי קבלה ושירות נלווים, משרדים ומחסנים של מנהלת בית המלון וכד'.
- e. בקומה +1 תמוקם בריכת שחייה לשימוש אורחי ומבקרי בית המלון, חדרי אוכל וכד'.
- f. מתוכננים 4 מפלסי מרתף בתכסית של 100% משטח המגרש. ככל שלא תאושר או שלא תתבקש הקלה לבנייה מרתפים בתכסית של 100% משטחו של מגרש מספר 101 יתווספו 2 מפלסי מרתף נוספים במגרש זה כמוצג בתכנית אופציה ב'. המרתפים ישמשו לחניית כלי רכב ולשימושים מלונאיים בכפוף לתוכנית ע/1, כגון – מטבחים, אולמות כנסים ואירועים, חדרים לרווחת צוות עובדי בית המלון, משרדים ומחסנים של מנהלת בית המלון, כמו גם, חדרים ומחסנים טכניים, רחבת שירות לפריקה וטעינה וכד'.
- g. כניסת ויציאת כלי הרכב (לרבות כלי רכב תפעוליים) לחניון התת קרקעי תהייה מרחוב ולרחוב כרמלית.

3. משותף לשני המגרשים (מגרש מספר 101 ומגרש מספר 102):

- a. מתוכננת חניה פרטית לשימוש הציבור הכוללת 300 מקומות חניה, בנוסף לחניה פרטית לאורחי ובאי בית המלון. הכניסה והיציאה אל/מהחניה ממוקמת ברחוב כרמלית, כשמקומות החניה נמצאים בשני המגרשים, מקושרים באמצעות מעברים תת קרקעיים, במספר מפלסים, מתחת לרחוב הירקון (בהתאם לתב"ע). תכנית העיצוב מאפשרת הקמתם של המעברים התת קרקעיים בכפוף להתאמה להוראות התב"ע.
- b. כניסת רכבים ויציאתם מהחניה הפרטית לשימוש הציבור נמצאת בצפון מגרש מספר 102 ישירות לרחוב כרמלית. מוצעות שתי כניסות הולכי הרגל ויציאתם מהחניה/לחניה הציבורית הממוקמות: אחת בתחום זיקת הנאה בדרום מגרש מספר 101 עם גישה ישירה לים ולפארק הכובשים, ואחת בצפון מגרש מספר 102 בפינת הרחובות הירקון וכרמלית כחלק מהמבנה עם גישה ישירה לרחובות אלו-
- c. חדרי אשפה, עם מערכת אשפה פנאומטית המפנה אשפה גם ממבנה המגורים וגם ממבנה בית המלון ונמצאת בפינה הדרום מערבית של מגרש מספר 101 בתת הקרקע.

הקלות אשר אישורן מותנה באישור הוועדה המקומית במסגרת הליך הוצאת היתרי הבניה (ככל שתתבקשנה הקלות):

1. תכסית המרתפים במגרש מספר 101 של 100% משטחו של המגרש (חלף 85% משטח המגרש על פי הוראות התב"ע).
2. ככל שייקבע בהתאם לחו"ד יועמ"ש של העירייה כי התב"ע אינה מתירה את פיצול המעבר התת קרקעי למספר מעברים באותו מפלס, הרי שלבניית מספר מעברים תת קרקעיים בין שני המגרשים באותו מפלס תידרש הקלה.
3. הקלות נוספות, אם וככל שתתבקשנה, ואשר מהוות חריגה מהמאוסר בתכנית עיצוב זו, תובאנה לאישורו של אדריכל העיר.

טבלת נתונים:

מגרש מספר 101

תכנית תא/1/3360		נתונים	
בתוספת 1,000 מ"ר	24,000 מ"ר (מתוכם	מ"ר	שטחים עיקריים

לשנות טקסט	הירקון 1-2
-------------------	-------------------

שהועברו ממגרש מספר 102	1,000 מ"ר למסחר)		
	9,600 מ"ר	מ"ר	שטחי שרות
	900 מ"ר	מ"ר	שטחים עיקריים למבנה ציבורי
	300 מ"ר	מ"ר	שטחי שרות למבנה ציבורי
	מס' יחיד *12 מ"ר (עפ"י חוק)		מרפסות
	25	קומות	גובה
	101 מטר מעל פני הים	מטר	
	900 מ"ר מעל קומה 8 (המבנה המרקמי איננו מוגבל בתכסיתו)		תכסית המגדל
	85% משטח המגרש, מבוקש 100% משטחו של המגרש – מותנה באישור הקלה במסגרת היתרי בניה		תכסית מרתפים

מגרש מספר 102

תכנית תא/1/3360	נתונים	
23,000 מ"ר (מתוכם 1,000 מ"ר למסחר) – לאחר הפחתת 1,000 מ"ר שהועברו למגרש מספר 101.	מ"ר	שטחים עיקריים
13,225 מ"ר	מ"ר	שטחי שרות
מס' חדרי מלון *8 מ"ר	מ"ר	מרפסות
25	קומות	גובה
101 מ' מעל פני הים	מטר	
1200 מ"ר (המבנה המרקמי איננו מוגבל בתכסיתו)		תכסית המגדל
100% משטחו של המגרש		תכסית מרתפים

עיקרי הוראות התכנית

הקמת מבנה למגורים ומבנה לבית מלון עפ"י תב"ע תקפה. מבנה המגורים מכיל בניה מרקמית בגובה של עד 9 קומות מעל הקרקע, ומגדל בן 17 קומות מעליה (בסה"כ 25 קומות). מבנה בית המלון מכיל בניה מרקמית בגובה של 5 קומות, ומגדל בגובה של 20 קומות מעליה (בסה"כ 25 קומות). סה"כ יבנו במבנה המגורים כ-230 יחידות מגורים ובמבנה בית המלון בין 220-280 חדרי מלון.

בכל אחד משני המבנים ייבנו שטחי מסחר בקומת הרחוב, ובמבנה המגורים יכללו שטחים ציבוריים בנויים.

בפרויקט 4 מרתפים תת-קרקעיים מלאים וקומת מרתף חמישית חלקית, וזאת בכפוף לאישור תכסית תת-קרקעית של 100% במגרש מספר 101.

עפ"י התב"ע נקבעו זיקות הנאה לציבור בהיקף המבנים לאורך הרחובות הגובלים בפרויקט, וכן זיקת הנאה נוספת לציבור בכל אחד משני המגרשים ברוחב כולל של 6 מטר כל אחת. זיקות הנאה נוספות אלו ממוקמת על פי התכנון בחלקו הצפוני של מגרש מספר 101 ובחלקו הצפוני והדרומי של מגרש מספר 102. מדרום למבנה המגורים, בחלקו הדרומי של מגרש מספר 101, מצוי שטח לפיתוח גנני בהיקף של כ-2 דונם אשר כולל זיקת הנאה לציבור. שטח גנני זה יפותח תוך תיאום עם תכנונו של פארק הכובשים, ותכנון הנוף למגרש מספר 670 (המתחם החדש חלף מתחם הדולפינריום), כולל הוספת מעברים לחציית רחוב הירקון והרברט סמואל עבור הולכי הרגל ואשר יאפשרו גישה נוחה לחוף הים. הרחובות הגובלים במבני הפרויקט יפותחו בתאום מלא עם הנחיות העירייה.

הדמיות המבנים



תמונה מדרום לצפון ברחוב הירקון



הדמיה מגן צ'ארלס קלור לכיוון מזרח

הדמיה ממעוף ציפור

תכנית פיתוח השטח



הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

2. העיצוב האדריכלי

2.1 אפיון המבנים בפרויקט

א. תאור כללי:

פרויקט למגורים, מלונאות ומסחר בבניה מרקמית וגבוהה. הפרויקט ייבנה על פני שני מגרשים סמוכים עם חיבורים תת-קרקעיים בין המגרשים בקומות המרתף. במגרש המזרחי מתוכננים שטחים ציבוריים בנויים בקומת המסד הפונים לגן הכובשים ורחוב כרמלית.

ב. גובה ומספר קומות:

במבנה המגורים מתוכננת בניה מרקמית בת 8 קומות ו- 9 קומות (בגובה של עד 33 מטר מעל פני הים). על גביה, בחלקה הדרומי של הבניה המרקמית, מתוכנן מגדל בן 17 קומות המשלים את מניין הקומות שמעל הקרקע ל- 25 קומות (בגובה של 101 מטר מעל פני הים).

במבנה בית המלון מתוכננת בניה מרקמית בת עד 5 קומות (בגובה של עד 26 מטר מעל פני הים), המכילה בעיקר פונקציות ציבוריות מלונאיות ושטחי מסחר. על גביה, בחלקה הצפוני של הבניה המרקמית, מתוכנן מגדל בן 20 קומות הכולל את חדרי בית המלון וכו'. בסה"כ כולל מבנה בית המלון עד 25 קומות כולל קומת הקרקע (בגובה של 101 מטר מעל פני הים).
המתואר מעלה הינו בהתאם להוראות התב"ע.

ג. קווי בנין : מגרש מספר 101 : לצפון 3 מ' למזרח 3 מ' למערב 3 מ' בדרום ע"פ תשריט
מגרש מספר 102 : לצפון 3 מ', למזרח 5 מ' למערב 3 מ'

2.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

א. חומרים : חומרים עמידים בתנאי הסביבה תוך אפשרות לשילוב של זכוכית, אלומיניום ומתכות עמידות אחרות, אבן ו/או חומרים מורכבים – הכל בהתאם לתכנון החזיתות המוצג בתכנית זו. אלמנטי הצללה/נוי הבולטים אופקית ממישור החזית בעד 50 ס"מ, ככל שיהיו, לא יכללו בתכנית מגדל המגורים, או בתכנית מגדל בית המלון.

אישור סופי של אדריכל העיר לחומרי הגמר יינתן בשלב הליך הבקשה לקבלת היתרי הבניה כולל התייחסות לבניה ירוקה לנושא זה.

ב. מרפסות :

מגרש מספר 101 : מרפסות זיזיות + מרפסות גג בקומות העליונות במבנה המרקמי ובמגדל המגורים.
מגרש מספר 102 : מרפסות זיזיות + מרפסות גג.

ג. שילוט : בתחום החזיתות המסחריות יוגדר תחום המיועד לשילוב שילוט בויטרינה או בבינוי הצמוד בגובה שמעל גובה דלתות הכניסה לחללים המסחרים. השילוט יאושר על ידי אדריכל השילוט העירוני.

ד. חזית חמישית : כל הגגות החשופים יטופלו אדיכלית וכל המתקנים הטכניים יוסתרו

ה. תאורה אדריכלית :

מגרש מספר 101 : מוצעת תאורה אדריכלית מינימאלית המשולבת באופן צנוע על גבי חזיתות המבנה, וזאת מבלי שתאורה זו תאיר את חלל דירות המגורים.

מגרש מספר 102 : מוצעת תאורה אדריכלית המשולבת בחזיתות המבנה, המדגישה את עיצוב החזיתות ואת קונטור המרפסות.

אישור סופי של אדריכל העיר לתאורה יינתן בשלב הליך הבקשה לקבלת היתרי הבניה.

2.3 קומת קרקע/קומת כניסה

א. כניסות מבנים :

מגרש מספר 101 - הכניסה הראשית למבנה המגורים מתוכננת ממבואת כניסה שבקומת הקרקע, בחזיתו הדרומית של המבנה המרקמי, מצפון לשטח המגוון הכולל זיקת הנאה לציבור (השטח בין מבנה המגורים למסגד חסן בק). למבנה הציבורי תתאפשר כניסה מחזיתות המבנה הציבורי הפונות לרחוב הכובשים ו/או לרחוב כרמלית. כניסות לשטחים המסחריים תהיה ישירות מהחזיתות הפונות לרחוב. כניסה לשימושים המלונאיים שישולבו בקומת המסד תהיה ישירות מהחזית הפונה לרחוב.

מגרש מספר 102 - הכניסה הראשית לבית המלון מתוכננת ממבואת כניסה שבקומת הקרקע, בחזיתו הצפונית של המבנה הפונה לרחוב כרמלית. מתוכננות כניסות לשטחי המסחר שבקומת המסד מרחוב הירקון ומרחוב הרברט סמואל וכן מרחוב כרמלית דרך מבואת הכניסה.

ב. קומת קרקע :

מגרש מספר 101 מכיל את השימושים הבאים בקומת הקרקע: שטחי מסחר, שטחי ציבור, מבואת כניסה למבנה המגורים, חדרי שירות שישמשו לצורך תפעולו של המבנה ותפקודה של חברת ניהול המבנה, שטחים נלווים לבית המלון (במסגרת העברת זכויות ממגרש מספר 102 למגרש מספר 101 בהתאם להוראות התב"ע), מעליות נוסעים וחדרי מדרגות וכן שטחי שירות הנלווים לשטחים עיקריים שבמבנה. באזור הפיתוח הגנני הכולל זיקת הנאה לציבור, בחלקו הדרומי של המגרש, מתוכננת יציאת וכניסת הולכי רגל מהחניון התת קרקעי וזאת באמצעות מעליות נוסעים וחדרי מדרגות לשימוש הציבור (התכנון המפורט כפוף לאישור אדריכל העיר). המדרכות אליהן פונות החזיתות המסחריות מקורות ע"י גגון רציף/פרגולה רציפה תלויה, במערב בעומק של כ- 3 מטר, במזרח בעומק של כ- 2.2 מטר ובצפון בעומק של כ- 10 מטר. בסמכות הוועדה לפטור הקמת קולונדה הגובלת בחזיתות המסחריות, ובאישור מהנדס העיר ניתן להבליט גגון רציף תלוי מעבר לקווי הבניין. בתכנית מבוקש ויתור על קולונדת עמודים בחזית המזרחית ובחזית המערבית (תוך הותרת קירוי מלא או חלקי) וכן אפשרות להבלטת גגון/פרגולה מעבר לקווי הבניין.

מגרש מספר 102 מכיל את השימושים הבאים בקומת הקרקע: שטחי מסחר, מבואת כניסה ראשית לבית המלון, חדרים תפעוליים של בית המלון (איחסון מזוודות, חדרי אדמיניסטרציה וכד'), שטחי שירות הנלווים לשטחים העיקריים שבמבנה, מעליות נוסעים וחדרי מדרגות המובילים מהחניון התת קרקעי לקומת הקרקע לשימוש הציבור. המדרכות אליהן פונות החזיתות המסחריות מקורות ע"י פרגולה רציפה, במערב בעומק של כ- 3 מטר, במזרח בעומק של כ- 3 מטר בצפון בעומק של כ- 7 מטר. בסמכות הוועדה לפטור מהקמת קולונדה הגובלת בחזיתות המסחריות, ובאישור מהנדס העיר ניתן להבליט גגון רציף תלוי מעבר לקווי הבניין. בתכנית מבוקש ויתור על הקמת קולונדת עמודים בחזיתות המזרחית והמערבית, והבלטת גגון תלוי מעבר לקו הבניין בכ- 3 מטר בחזית המזרחית ובכ- 2 מטר בחזית המערבית.

ג. שטחים משותפים בנויים :

מגרש מספר 101 – בכל/מרבית מפלסי המבנה קיימים חדרי מדרגות ומעליות וכן חדרי מכונות וציוד לתפעול המבנה ולשירות דייריו ומבקריו. בקומת הקרקע מתוכננים חדר דואר ומבואות כניסה. בקומות המרתף מתוכננים חללים לרווחת דיירי מבנה המגורים כגון חדר כושר, מועדון למפגש הדיירים וכן מערך חללים לצורך תפעול ותחזוקת המבנה (חדרי מכונות וגנרטור, חדרי אשפה, חללים לתפעול חברת התחזוקה והניהול של המבנה וכו'). בקומות המרתף יוצגו לאישור אדריכל העיר אזורים המיועדים לחניית ואחסון אופניים תוך אפשרות לגישה נוחה ממפלס קומת הקרקע.

2.4 נגישות

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

2.5 מערכות

א. מתקנים טכניים והנדסיים:

חדרי החשמל המרכזיים והגנרטור של מבנה המגורים ממוקמים במרתף מגרש המגורים במפלס 1-, באזור הדרומי של המגרש. חדרי החשמל המרכזיים והגנרטור של מבנה בית המלון ממוקמים במרתף מגרש בית המלון במפלס 1-. הכל בתאום עם חברת חשמל ובכפוף לאישור אדריכל העיר. מאגרי המים לשתייה ולכיבוי אש במגרש המגורים ובמגרש בית המלון ממוקמים בכל אחד מהמגרשים הן במרתפי המבנים והן בגגותיהם.

קולטי השמש במבנה המגורים ממוקמים בגג המגדל וזאת עבור 7 קומותיו העליונות של המגדל, ובנוסף יכול שימוקמו קולטי שמש על גבי גגות הבניה המרקמית וזאת בכפוף לתוצאת בדיקת האפקטיביות. בשלב הוצאת היתר הבניה תיבחן הכדאיות של התקנת תאים פוטו וולטאים, במקום קולטי השמש לחימום מים, וזאת בכפוף לדרישות עיריית ת"א ועמידה בתקנות חוק התכנון והבניה. כל המערכות הטכניות הממוקמות על גבי גגות הבניה המרקמית יטופלו כחזית חמישית, כחלק ממעטפת הבנין ויתואמו סופית עם אדריכל העיר, בשלב היתר הבניה.

מתקני ניקוי חזיתות – גובה מתקן הניקוי שעל גג מבנה המגורים וגג מבנה המלון לא יחרוג ממגבלות גובה הבינוי שבתב"ע (101 מ' מפני הים) במצב מנוחה.

ב. מערכות מיזוג אוויר:

מעבי יחידות מיזוג האוויר של מגדל המגורים ממוקמים בגג מגדל המגורים. מרבית מעבי יחידות מיזוג האוויר של הבניה המרקמית ממוקמים על גבי גגות המבנים, ומיעוט המעבים ממוקם במרפסת שירות קומתית הפונה לחצר הפנימית ומטופלת בהתאם למניעת מפגע אסטתי ומטרדי אקוסטיקה. ציוד חימום של מערכת מיזוג האוויר של בית המלון ממוקם ברובו על גג מגדל בית המלון בשילוב מספר חדרים טכנים נלווים הממוקמים במרתפי מבנה בית המלון.

בכל מקרה לא יבלטו מערכות טכניות מעל למעקה הגג.

ג. איורור חניונים ושטחים מסחריים:

במגרש המגורים נדרשות כניסות אוויר צח לחניונים והללו תשולבנה באזורי הפיתוח בצורה אשר לא תהווה מכשול ו/או מטרד ותתואמנה עם אדריכל העיר. פליטות האוויר מהחניון של דיירי המגורים הינן במפלס גגות הבניה המרקמית בקומה השמינית, וצריך שתאושרנה על ידי היחידה לאיכה"ס בעיריית תל אביב בשלב היתרי הבניה. פליטות האוויר מהחניון הציבורי שממוקם בדרום מגרש המגורים תתואמנה עם אדריכל העיר ותעמודנה בדרישות היחידה לאיכה"ס בעיריית תל אביב.

במגרש בית המלון, כניסות ופליטות האוויר מהחניון התת-קרקעי תתואמנה עם אדריכל העיר וצריך שתעמודנה בדרישות היחידה לאיכה"ס בעיריית תל אביב.

ד. אצירה ופינוי אשפה, מיחזור:

1. מערך פינוי ואצירת הפסולת (זרם יבש + זרם רטוב) יתבסס על שימוש במערכת פנאומטית אשר

תשנע את הפסולת מכל תכליות הפרויקט (בית מלון, מגורים, מסחר ושטחים ציבוריים). חדר

האצירה המרכזי וחדר המכונות ימוקמו במגרש המגורים במפלס קומת מרתף 2-.

2. בפרויקט ימוקמו חדרי אצירת ביניים לאצירת מרכיבי מיחזור ו/או פסולת (בעיקר מרכיבי

מיחזור), וכן חדר אצירה מרכזי ממנו תאסף כל הפסולת המיועדת למיחזור. למטבחי בית המלון

תתוכנן מערכת פנאומטית ייעודית אשר תשתלב עם המערכת הפנאומטית המרכזית, הכל בהתאם

לתיאום עם משרד הבריאות ולאישור, אשר התקבל, מאגף התברואה בעיריית תל אביב.

ה. **בריכות שחיה**: במבנה המגורים מתוכננת בריכת שחיה במפלס +1. במבנה בית המלון מתוכנת בריכת שחיה ראשית במפלס +1 וכן בריכה קטנה יותר במפלס העליון של מגדל בית המלון. הכל בהתאם לתב"ע.

ו. תאורה:

התאורה האדריכלית והנופית בפרויקט תתואם עם משרד אדריכל העיר בשלב היתרי הבניה.

ז. כיבוי אש:

בפרויקט מתוכננות 5 רחבות להעמדת רכב כיבוי אש. רחבת כיבוי האש של בית המלון ממוקמת בחזית הצפונית של בית המלון ברחוב כרמלית. רחבות כיבוי האש של מבנה המגורים ממוקמות ברחוב הירקון וברחוב הכובשים.

בכפוף לעמידה בדרישות הגורמים המקצועיים, ברזי הסניקה ואלמנטי קצה של מערכות טכניות אחרות כגון גמלי מים, פילרים של חברת החשמל, פילר רמזורים וכו', ימוקמו ככל הניתן תוך שילוב במעטפת הבנויה ו/או במשולב בבינוי שבמגרש מבלי להוות מכשול במרחב הציבורי.

2.6 בניה בשלבים

תנאי להגשת בקשה להיתר בכל מרחב התכנית:

אישור מוקדם של הוועדה המקומית לעניין חלקיות/שלביות הבניה. הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר שלביות בנושאים שבהם לא נקבעה שלביות בהוראות התכנית.

תנאים למתן היתרי איכלוס:

1. תנאי לאכלוס המבנה הראשון שייבנה בתחום התכנית הוא השלמת הפיתוח בתא שטח 670.
2. פיתוח המגרשים ביעוד "מלונאות" ו "מגורים" בהתאם לתכנית העצ"א לכל מגרש בנפרד.
3. מילוי תנאי רשות העתיקות במידה וניתנו.
4. ביצוע החניון הציבורי בתאי שטח 101 ו/או 102.
5. רישום בפועל של השטחים הציבוריים בבעלות העירייה ורישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור ורישום בפועל של מבנה הציבור/שטחי הציבור הבנויים בתא שטח 101 ומסירת החזקה בהם לידי העירייה.

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

3.1 שטחים פתוחים זיקת הנאה

א. מדרכות ושטחים פתוחים לאורך הרחובות הסובבים:

השטח בהיקף שני מגרשי הפרויקט, לאורך הרחובות הראשיים, מורכב ממדרכות ציבוריות בתחום זכות הדרך, אליו צמוד שטח נוסף אשר אינו מבונה בקומת הקרקע, בין אם הוא מקורה ובין אם לא. השטח האמור יטופל נופית בטיפול אחיד מבחינת אופיו העיצובי, הנטיעות ועיצוב הצמחיה וכן רמת חומרי הגמר שלו. במידה וסטנדרט העירוני לחומרי הגמר בשטח תחום הדרך מוגבל בהשוואה לחומרי הגמר של הפרויקט בשטחי שני המגרשים, יוצג לאדריכל העיר פרט מעבר מעוצב בין החומרים אשר יהיה כפוף לאישורו.

חומרי הגמר בהם ייעשה שימוש בעבודות הפיתוח צריך שיתואמו עם אדריכל העיר ואגף שפ"ע בעירייה טרם קבלת היתר הבניה.

כמו כן ייחתם עם היזם הסכם בקשר עם הקמת ואחזקת השטחים הפתוחים טרם קבלת היתר הבניה.

ב. ריצופים:

במקומות מרוצפים בשטחי פיתוח נופי שאינם חלק אינטגרלי של מדרכות גובלות ייעשה שימוש בחומרי גמר איכותיים ועמידים אשר יוצגו לאדריכל העיר ואדריכל אגף שפ"ע, ויהיו כפופים לאישורם.

ג. שבילי אופניים:

יבוצעו שבילי אופניים כהמשך למערכת שבילי האופניים העירונית ובהתאמה אליה מבחינת השפה החזותית.

ד. צמחיה נטיעות וצל:

בשטח הפתוח במגרשי הפרויקט ינטעו עצים. באזורי המדרכה ומעברי זיקת הנאה לאורך הרחובות ההיקפיים יישמר מעבר בלתי מופרע לטובת הולכי הרגל ברוחב מצטבר של כשלושה מטר. הצללה בצירי ההליכה תתקבל מצל העצים שישתלו לאורכם ו/או מקרוי חלקי של צירי ההליכה, בהתאם לעיצוב האדריכלי המאושר לחזיתות הבניין השונות.

3.2 פיתוח השטח**א. כללי:**

פיתוח השטח בשני המגרשים שאינו חלק ממערך הרחובות הסובבים יתן מענה למגוון רחב של פעילויות וקהלים, יהיה נגיש ועביר, יכיל מעברים לציבור, גינון, נטיעות, ריהוט רחוב, אזורי ישיבה ושהייה. פיתוח השטח ייעשה תוך שאיפה לצמצום השפעת הרוחות ורסס מי הים המליחים וכן צמצום רעשי ומפגעי הרחובות הסובבים.

ב. נטיעות וצל:

פיתוח השטח בשני המגרשים יציע מגוון רחב של צמחיה, עצי צל ופתרונות הצללה לאזורי הליכה, ישיבה ושהייה.

▪ **הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים** יישמר עומק גנני מינימלי (כולל בתי הגידול ו/או מילוי אדמת גן) של 1.5 מטר.

▪ נפח השתילה המזערי עבור עצים (לא רק עבור מיתון רוחות) יהיה 20 מטר מעוקב. העצים שישתלו יהיו עצים בוגרים בני 3 שנים לפחות ביום שתילתם.

▪ עצים המשמשים בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים.

▪ ברחבות מרוצפות בשטח הפרויקט יוצג פרט בית גידול אשר מונע שקיעת המצעים כגון אדמת מבנה, תקרה כפולה וכד'.

▪ פיתוח שטחים פתוחים בזיקות הנאה לציבור יתוכננו תוך רצף מפלסי עם המדרכות וללא אמצעי תיחום בינם לבין המדרכות.

ג. תשתיות ומערכות:

פיתוח השטח בשני המגרשים יציג פתרונות משולבים בנוף לפתחי/יציאות המערכות הנדרשות לשם תפעולו של החניון התת-קרקעי שמתחת.

מתקני התשתית והתפעול ישולבו ככל שניתן במעטפת הבניינים ובאלמנטים בנויים אחרים, ולא יבלטו מעבר לנידרש במרחב הפתוח.

ד. נגר עילי:

לא תהייה בניה משמרת מים בתחום מגרשי התכנית (בהתאם לאישור רשות המים והקבוע בתב"ע), והפיתוח הנופי יכלול פתרונות להשהיה ולניתוב מי הנגר העילי, בהתאם להנחיות יועץ הבניה הירוקה.

ה. סקר עצים

בחודש פברואר 2018 נערך סקר עצים מפורט ועדכני נשוא מגרשים מספר 101 ו-102 ע"י האגרונום גיל רוזנברג, וסקר זה אף הוצג בפני נציג האגרונום העירוני.

4. מאפייני בניה ירוקה

תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה עמידה בת"י 5281 ובהנחיות הוועדה המקומית לבנייה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה.

א. דירוג אנרגטי לפי תקן ת"י 5282

המבנים בתחום התכנית יעמדו בדירוג אנרגטי B לפחות, ובהנחיות הוועדה המקומית לבנייה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה.

ב. ניהול מי נגר

התכנית תכלול פתרון להשהיית מי נגר בתחום המגרשים ותאפשר הקטנת הספיקות היוצאות ב-20% לפחות ביחס למצב הקיים באירועי שיא (1 ל-5).

ג. ריצופים

תכנית הפיתוח תכלול ריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור.

ד. חסכון במים

תותקן מערכת לקליטת מי מזגנים מהשטחים הציבוריים של בית המלון, והעברתם להשקיית שטחי הגינון והדחת אסלות.

תותקן מערכת לקליטת מי מזגנים במבנה המגורים והעברתם להשקיית שטחי הגינון.

אדריכל העיר יהיה רשאי לפטור משילוב חלק בפרויקט במערכת מיחזור זו, במידה ויתברר כי שילוב חלק זה שבפרויקט איננו בר יישום.

ז. ייצור אנרגיה מקומי

תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הצגת בחינת היתכנות ייצור אנרגיה מקומי למתחם נשוא ההיתר, לאישור אדריכל העיר.

פרק זה כפוף לאישור נספח בניה ירוקה

5. גמישות - שינוים לא מהותיים מתכנית העיצוב הינם בסמכותו וכפופים לאישורו של מהנדס העיר.

ח"ד צוות ואדריכל העיר:

ממליצים לאשר התכנית בתנאים הבאים:

אישור אדריכל העיר לנושאים הבאים:

1. חזיתות המבנים בדגש על החזית הצפונית של בית המלון, , מרפסות מבנה המגורים לנושא עומקן ואופן הבלטתן, אופן קירוי רצועת זיקת ההנאה בחזית הצפונית של מבנה המגורים ומיקום בריכת השחייה, אם בכלל, התכנון הנופי כולל התייחסות למיקום מעלית החניון הציבורי, אלמנטי המים, אורור החניון הציבורי החניונים הפרטיים, שטחי המסחר והמערכות הטכניות, מיקום שבילי אופניים, חתכי הרחובות והשתלבות בתכנון בסביבת הפרויקט, מיקום מערכות טכניות ואופן הסתרתן, אופן אורור המבנים והמרתפים.
 2. בחינת אופן הכנסת אור טבעי לחלקו העורפי של מבנה הציבור (אותו חלק הממוקם מתחת לאזור הגג המגונן). כחלופה לאפשרות שילוב מקור אור טבעי באמצעות "סקיילייט", יציג היזם לבחינת אדריכל העיר אפשרות לשילוב חלל מואר ומאורר בחלקו העורפי של מבנה הציבור במפלס קומת הכניסה, בשטח של כ-16 מ"ר. כחלופה אחרת, תבחן האפשרות להגבהת חלק מקומת הקרקע בעורף מבנה הציבור ל-6 מטר ברוטו, בכפוף להתאמה תכנונית ומשפטית (הגבהת החלל חייבת שתהיה תואמת התב"ע). בחינת החלפות הנ"ל תעשה על פי דרישות העירייה וצרכיה אשר יוגדרו ויופנו ליזם קודם להגשת הבקשה לקבלת היתר בנייה.
 3. תאום תכנון השטחים הציבוריים הבנויים ואזור הכניסה אליהם עם אגף מבני ציבור.
 4. תאום בין תכנית הפיתוח של הפרויקט לבין תכנית הפיתוח של אדריכלית הנוף עבור פרויקט "פינוי התשתיות במרחב הדולפינריום" בניהול חברת אתרים.
- תנאים לאישור וחתומה על תכנית העיצוב:

1. אישור נספח תנועה כולל התייחסות לשתי אפשרויות לתכנית המרתפים במגרש מספר 101 (85% -100%) כולל חתכי רחוב, תכנון החניון הציבורי, חניות דו גלגלי, חניות אופניים וכו'.
2. אישור נספח בניה ירוקה.
3. תאום התוכנית וחומרי הגמר עם אגף שפ"ע. חתימה על הסכם או כתב התחייבות היזם לנושא הקמת ואחזקת השטחים הפתוחים בשטח התכנית.
4. חוות דעת היחידה לתכנון אסטרטגי – במסגרת הוצאת תיק המידע, ייקבע תמהיל יח"ד.
5. חוות דעת אגף נכסים – מאשרים את הקצאת שטחי הציבור כמוצע בתכנית בתנאים הבאים:
 - א. חתימה על הסכם הקמה כתנאי לחתימת התכנית.
 - ב. תכנון שטחי הציבור כתנאי להגשת בקשה להיתר בניה.

תנאים למתן היתר לשימוש מלונאי:

- a. המבנה ישמש כבית מלון (חיבור אחד לחשמל, מונה מים אחד וכד')
- b. לא ניתן יהיה לרשום יחידת ארוח לגורם מסוים, תרשם הערת לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לנושא זה.
- c. תרשם הערה לפי סעיף 128 לחוק המקרקעין לפיו תהיה מותנית באישור העירייה כדי להבטיח שלא ימכרו דירות ארוח לגורמים ספציפיות לגורמים ספציפיים אלא מכירת כל בית המלון מגורם א' לגורם ב'.
- d. תנאי למכירת יחידות ארוח יהיה מכירת כל מקבץ היחידות בכללותו.

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

בישיבתה מספר 0009-18' מיום 23/05/2018 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הראלה יצאה מהדיון, מחליפה אותה לירון רותם.

מהלך הדיון:

צבי לוי: הירקון 1 2 תוכנית עיצוב אדריכלי לתכנית הראשית של מרחב הדולפינריום.

אדריכל משה צור: מציג את תוכנית העיצוב יש שני סעיפים סותרים בתב"ע וכרגע זה בבדיקה משפטית. צבי לוי: מציג את סרטון מרכז הספורט הימי.

אסף זמיר: מן הראוי שמציגים מצגת צריכים לראות את כל השטח שעומדים לבנות חובה עלינו לבנות פארק מים. מיוצר כאן בלוק ענק והיה נכון יותר לייצר משהו יותר דק. משה צור: לגבי אם הפרוייקט שיהיה יותר גבוה זה מה שהתבע מאשרת.

אהרון מדואל מתנגד לתב"ע ולכן לא תומך בתוכנית העיצוב.

בעד תוכנית העיצוב: שמואל גפן, אופירה יוחנן וולק, אסף זמיר, דורון ספיר

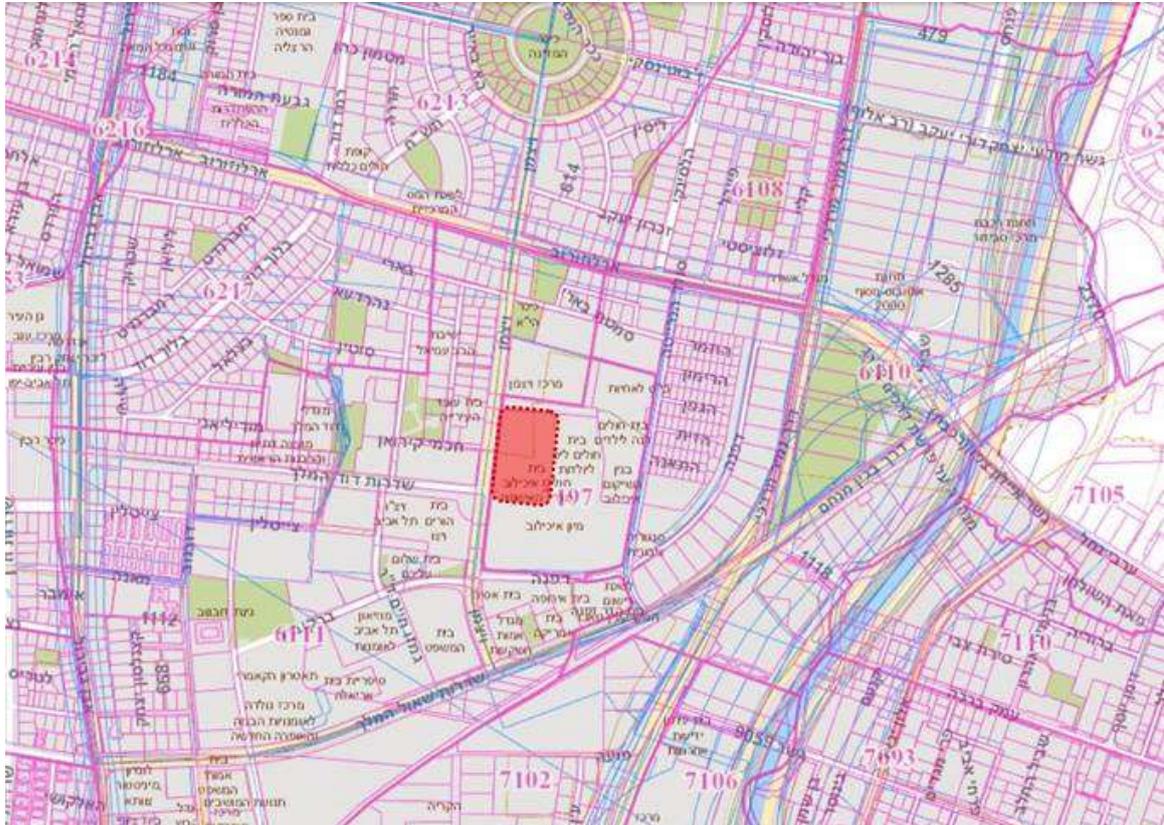
הועדה מחליטה:

לאשר את תכנית העיצוב.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, אופירה יוחנן וולק, אהרון מדואל, אסף זמיר

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

מיקום: המרכז הרפואי ת"א ע"ש סוראסקי



כתובת: ויצמן 21, תל אביב-יפו

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7197	גוש	חלק		4

שטח התכנית: כ- 1 ד'

מתכננים:

אדריכל תכנית: שרון אדריכלים – ארד שרון, שרון גור-זאב בע"מ \ רני זיס אדריכלים בע"מ

מתכנן פיתוח נוף: דן צור- ליאור וולף אדריכלי נוף בע"מ

יועץ בניה ירוקה: לשם שפר איכות סביבה בע"מ

זיס: המרכז הרפואי ת"א ע"ש סוראסקי

בעלות: רמ"י

מצב השטח בפועל:

בנין המיון הקיים

מצב תכנוני קיים:

תכניות מקומיות בתוקף:

2451 ח / 2451 ז / 2451 ה / 2451 ו / 2451 ב / 2451 ג / 2604 / 2451 / 648 / 567 / ג' / 441 / 79

מצב תכנוני מוצע:

מבנה, המחבר את המיון הקיים לרחוב וייצמן.

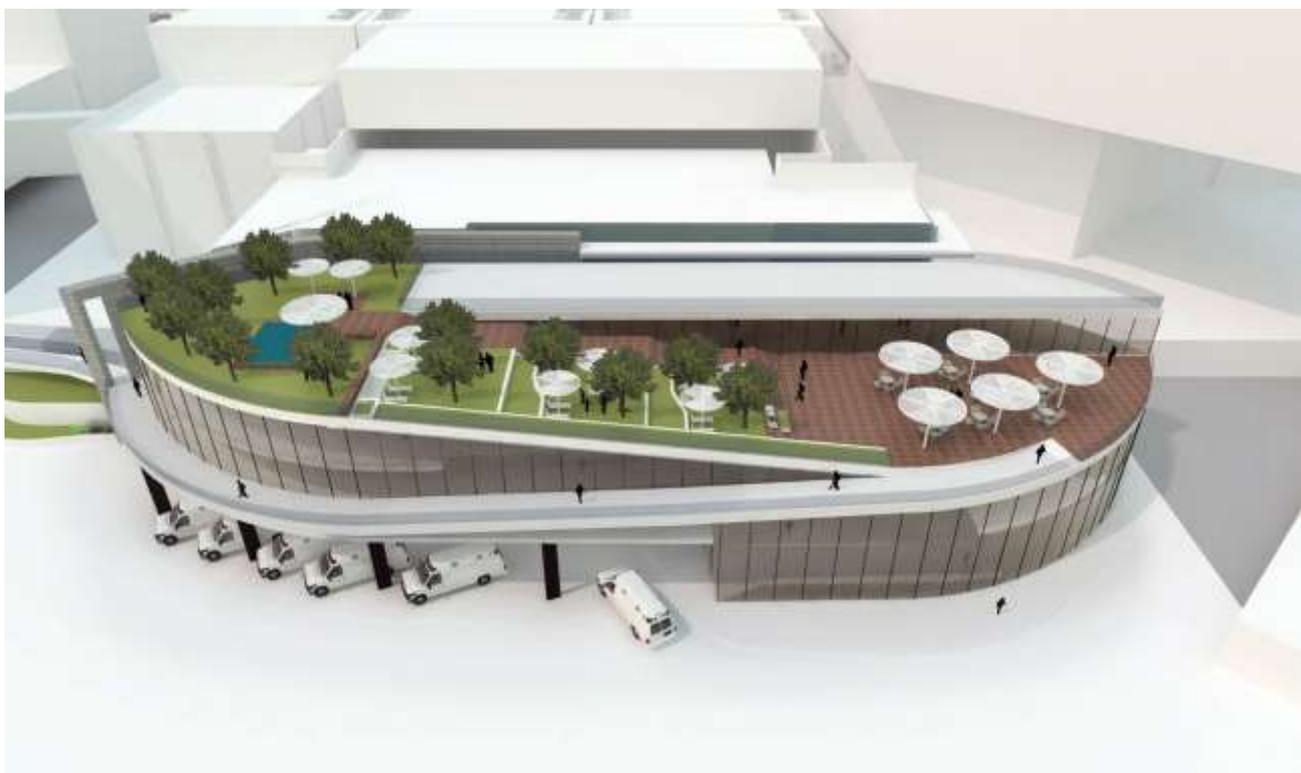
תוספת בנין בן 3 קומות + קומת מרתף חלקית להגדלת המיון הקיים של המרכז הרפואי במבנה מערכת סירקולציה ציבורית (רמפות) המחברת בינו לבין מספר מוקדים מרכזיים במרכז הרפואי: חיבור לכיכר הכניסה הצפונית (המקשר את חניון וייצמן עם המרכז הרפואי), חיבור לרחבת אריסון מדרום. כל הרמפות מובילות את הציבור לגינה ציבורית המתוכננת על גג המבנה. החזיתות יוצרת קשר ויזואלי בין השוהים במיון ונוף העיר.

טבלת נתונים:

תכנית	נתונים	
	שטחים עיקריים	כ-2,848 מ"ר
	שטחי שרות	כ-2,200 מ"ר
	סה"כ	כ-5,048 מ"ר
+3 קומת מרתף מערכות חלקית	קומות	
כ-16.50 מ' מכניסת רחוב וייצמן	מטר	
כ-1,915 מ"ר	תכסית המבנה	

עיקרי הוראות התכנית

השימוש העיקרי במבנה הינו מיון בית החולים ותואם את השימושים המותרים על פי תב"ע. גובה המבנה תואם על פי תב"ע והינו כ 14 מ' מעל מפלס רחוב וייצמן. תתאפשר חריגה מקסימלית של עד 2% מהתכסית המותרת על פי תב"ע (60%) ולשם כך תפורסם הקלה בשלב הבקשה להיתר.



הדמיות המבנים

**תכנית פיתוח****הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי****2. העיצוב האדריכלי****2.1 אפיון המבנים בפרויקט****ד. תיאור כללי –**

תוספת בנין בן 3 קומות + קומת מרתף חלקית להגדלת המיון הקיים של המרכז הרפואי תל אביב. הקומה התחתונה ממוקמת במפלס רחוב וייצמן ומתחברת ישירות למיון הקיים ובכך מהווה חלק מבני אחד רציף. קומה זו מתוכננת על סובת האמבולנסים הקיימת.

הקומה האמצעית מתחברת למפלס הכניסה הראשית לבית החולים. אם זאת הינה מבנה עצמאי אשר הגישה אליו דרך מעבר פתוח המתוכנן בין המבנה הקיים והמוצע. ייעוד הקומה הינו למרפאות.

הקומה העליונה הינה קומה חלקית המקורה בגג ירוק מגונן. ייעוד הקומה הינו לאשפוז קצר. גג המבנה מהווה שטח פתוח מגונן לטובת ציבור באי בית החולים. גג זה הינו חזית חמישית: פיתוח המבנה מיושם במפלס זה כולל מקומות ישיבה מוצלים, בית קפה, מערכת פרגולות להצללה ושתילת צמחיה בבתי גידול, בריכות נוי ומפלי מים המנצלים את הפרשי המפלסים בגג המשופע.

גג המערכות הממוקם באגף המזרחי, מוסתר מכל כיוונו על ידי קירות מסך ופרגולה מעל.

הגישה לגג הציבורי מונגשת על פי תקן על ידי מערכת מעליות, מדרגות ורמפות.

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

גובה המבנה הינו כ 14 מ' ממפלס רחוב וויצמן, תינתן גמישות של כ 1.5 מ' מגובה זה.
גובה קומת המיון הינו כ 5.60 מ' ברוטו. גובה קומה אמצעית ועליונה הינו כ 4.2 מ' ברוטו.
מפלסים מתוכננים:
קומת המיון – +13.70
קומת המרפאות – +19.15
קומת אשפוז קצר – +23.35
קומת הגג – +27.00
גובה מעקה גג עליון כ – +30.00

ו. **קווי בניין** - קווי הבניין על פי תכנית 2451ה

2.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

יג. **חומרים** – מעטפת הבנין הינה בעיקרה קירות מסך. הזכוכית הינה מסוג law-e

משופר על מנת לקבל שקיפות מקסימלית במינימום קרינה.
למיתון תופעת 'אי החום העירוני' – חומרי חיפוי וריצוף בגגות יתוכננו בגוון בהיר (אלבדו גבוה מ-0.65) בלפחות 50% משטח הגג.
המדרכות העירוניות וזיקת ההנאה במסגרת פיתוח רחוב וויצמן יפותחו על פי פרטי הפיתוח הסטנדרטיים של עיריית תל אביב.

2.3 קומת הקרקע/קומת הכניסה

ד. **כניסות המבנים**

תכנון הכניסות מתייחס לשלושה סוגי משתמשים:
הולכי רגל, אמבולנסים ורכבים פרטיים
הולכי רגל: מתוכננות 4 כניסות להולכי רגל למבנה החדש – בקומה תחתונה כניסה מהחזית הפונה לרחוב וויצמן לקבלה והמתנה של המיון.
בקומה האמצעית מתוכננות שתי כניסות ממזרח הפונות למבנה הכניסה הראשי לבית החולים.
כניסה נוספת תתאפשר דרך מהלך מדרגות ורמפה העולה מרחבת הכניסה הראשית ישירות למפלס הגג שהינו גם מפלס הקומה העליונה.
אמבולנסים: האמבולנסים יגיעו לרחבת אמבולנסים מקורה על ידי המבנה. הכניסה למיון נמצאת בצמוד לרחבת האמבולנסים בקומה התחתונה ופניה לרחוב וויצמן ממערב.
רכבים פרטיים: התכנון המוצע אינו משנה את המצב הקיים.

2.4 נגישות

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

2.5 תנועה

תכנון התנועה בהתאם לנספח הדרכים, תנועה וחניה שהינו חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2.6 מערכות

- ו. **מתקנים טכניים והנדסיים** - מתקני התשתית והתפעול ישולבו ככל שניתן במעטפת הבנינים ולא יבלטו שלא לצורך למרחב הפתוח. מתקני מזוג האויר ימוקמו בגג המערכות ויוסותרו מכל כיוון על ידי קירות מסך ופרגולה.
הרחבת המיון מתבססת על מרכז האנרגיה של בית החולים ולא מתוכנן כל מתקן מתח גבוהה, שנאים או גנאטור בנוסף לקיים.
- ז. **באזור בנין המיון הקיים והמבנה החדש אין עליה של צנרת פליטת גזים (אגוז) מגנרטורים קיימים של בית החולים.**
- ח. **מערכות מיזוג אויר** – מערכת מיזוג האויר מבוססת על מי הקירור המרכזיים של בית החולים.
- ט. **אצירה ופינוי אשפה, מיחזור** – מערכת פינוי האשפה והמיחזור תחובר למערכת הקיימת של בית החולים.
- י. **הנחיות אקוסטיות** – על פי דו"ח האקוסטיקה שהינו חלק בלתי נפרד מהדרפט.

י. **כיבוי אש** – מיקום רחבות הכיבוי וברזי הסניקה בהתאם לנספח הפיתוח אשר הינו חלק בלתי נפרד מהדרכת.

2.7 בניה בשלבים:

- התכנון לביצוע הינו בשני שלבים:
- שלב א: העתקת הכביש הקיים והתשתיות הרלוונטיות לכיוון מערב למצבו הסופי על פי נספח התנועה המתוכנן.
- שלב ב: בניית מבנה המיון החדש.
- שלב ג: התייחסות לפיתוח וביצוע רחוב וויצמן בתאום עם עיריית תל אביב.

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

3.1 שטחים פתוחים

- טיפול בפיתוח בממשק בין בית החולים לרחוב ויצמן
- גג המבנה יפותח כגג פעיל מגוון ומוצל

3.2 פיתוח השטח

א. הוראות הכוללות:

- **מי נגר** - ניהול מי נגר - התכנית תכלול במידת האפשר פתרון להשהיית מי נגר בתחומה ותאפשר הקטנת הספיקות היוצאות מהמגרש ב-20% לפחות ביחס למצב הקיים באירועי שיא (1 ל-5).
- **הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים** תוך עומק גנני מינימלי (כולל בתי גידול ו/או מילוי אדמת גן בעומק של לפחות 1.5 מ').
- נפח השתילה המזערי עבור עצים (לא רק עבור מיתון רוחות) יהיה 24 קו"ב במצעים מנותקים. העצים שישתלו יהיו עצים בוגרים בני 3 שנים לפחות ביום שתילתם.
- חלק מהעצים המשמשים בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים.
- פרטי בתי הגידול יהיו יפורטו כחלק בלתי נפרד מנספח הפיתוח.
- ריצוף עץ איפאה או דק סינטטי על פי תקן בניה ירוקה.

4. מאפייני בניה ירוקה

- 4.1 בניה ירוקה - תנאי לפתיחת בקשה להיתר בנייה יהיה עמידה בת"י 5281 ובהנחיות הוועדה המקומית לבנייה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה.
- 4.2 יעילות אנרגטית - המבנים בתחום התכנית יעמדו בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.
- 4.3 ניהול מי נגר - התכנית תכלול פתרון להשהיית מי נגר בתחומה ותאפשר הקטנת הספיקות היוצאות מהמגרש ב-20% לפחות ביחס למצב הקיים באירועי שיא (1 ל-5).
- 4.4 מיתון תופעת 'אי החום העירוני' – חומרי חיפוי וריצוף בגגות יתוכננו בגוון בהיר (אלבדו גבוה מ-0.65) בלפחות 50% משטח הגג.
- 4.5 חסכון במים – השקיית שטחי הגינון בתכנית תעמוד בתנאי הסף כנדרש בתקן ת"י 5281.

ריצופים:

מיתון תופעת 'אי החום העירוני' – חומרי חיפוי וריצוף בגגות יתוכננו בגוון בהיר (אלבדו גבוה מ-0.65) בלפחות 50% משטח הגג.

5. גמישות:

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

6. תנאים להיתר:

תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י מחלקת תכנון מרכז ואדריכל העיר)

מומלץ לאשר את תכנית העיצוב בוועדה המקומית בכפוף לתנאים הבאים:

1. תאום עם אגף התנועה ואדריכל העיר לנושא הכניסה למיון החדש והמדרכה ברחוב ויצמן והצגת נספח תנועה חתום על ידי אגף תנועה ומחלקת דרכים.
2. תאום סופי עם אדריכל העיר ואגף שפ"ע לנושא הפיתוח והממשק של בית החולים עם רחוב ויצמן, הכניסות למבנה, רוחב ועיצוב הרמפה המלווה את המבנה, חיבור המבנה החדש לקיים, טיפול בגג לנושא שתילה והצללה, חומרי הגמר בדגש על טיפול אקלימי במעטפת הבניין.
3. יש להציג סקר עצים מלא בתחום תכנית העיצוב, מאושר ע"י אגרונום העירייה.
4. תיאום תשתיות ובחינת תיעול מי נגר עיליים.
5. תאום נושא בניה ירוקה מול אדריכל העיר.

בישיבתה מספר 0009-18ב' מיום 23/05/2018 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

שרון גור-זאב: מציגה את תוכנית העיצוב ע"פ מצגת.

דורון ספיר: האם שקלתם להכניס את האמבולנסים מדרך אחרת? מנהל איכילוב: הכניסה של האמבולנסים תישאר כפי שהיא היום, ובהסתכלות הכלל מערכתית הכוונה שלנו שהולכי רגל לא יכנסו מהכניסה הזו והשטח יהיה יותר נגיש. דורון ספיר: הרעיון של תוכנית העיצוב היה לקצר את הזמנים של אדם שמגיע עם רכב ונכנס למיון. שרון גור-זאב: החניון שאתה מדבר זה בויצמן. הנחת העבודה היתה שלא חונים בחניון והולכים למיון אלא משאירים את החולה במיון ונוסעים להחנות את הרכב. אסף זמיר: קומת הקרקע נראית חושפני יוסי שחר - איכילוב: הקטע של הטריאז' הוא פתוח ומשם יש העברה לפונקציות שמפנות את החולים ושומרים על צנעת הפרט.

הועדה מחליטה:

לאשר את תוכנית העיצוב במסגרת הבקשה להיתר תפורסם הקלה לקו בנין קדמי במידת הצורך.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, אהרון מדואל, אסף זמיר

מס' החלטה	התוכן
23/05/2018	תא/מק/4793 - קורט טוכולסקי שינוי סעיף התכלות
10 - 18-0009	דיון בהפקדה

תא/מק/4793 "מתחם טוכולסקי-יפו ג'- שינוי סעיף התכלות"

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

מיקום: שכונת יפו ג' על גבול בת-ים.



כתובת: רחוב טוכולסקי קורט 4+4, 6+6, 7+7, 8+8, 9+9, 10+10

רחוב כמאל מוצטפא אטאטורק 12, 14, 16

מטרת הדיון:

דיון בהפקדה.

תכנית זו באה לשנות את סעיף ההתכלות (סעיף 6.8) בתכנית קודמת תא/3980 אשר אושרה בתאריך 17/07/2014. בסעיף 6.8 בתכנית תא/3980 נקבע שהיה ולא יינתן היתר בתוך 3 שנים מיום כניסת התכנית לתוקף, תתבטל התכנית וכן תבוטלנה כל זכויות הבניה המוענקות במסגרתה. מאחר ולא הושלם הליך מתן ההיתר במועד שנקבע בתכנית תא/3980, באה תכנית זו לשנות את סעיף ההתכלות (סעיף 6.8) כך שהתכנית החדשה תפוג במידה ולא יוצאו היתרים מכוחה בתום 3 שנים לאחר אישורה של התכנית החדשה תא/מק/4793, ולאפשר את מימוש הזכויות שניתנו בתכנית תא/3980. בדרך זו יתאפשר חיזוק והרחבה של מבני שיכון ישנים ותוספת של יח"ד חדשות במתחם לרווחת התושבים הקיימים ואלו שיתווספו.

מאחר ותכנית זו - תא/מק/4793 מחזירה לתוקף את התכנית שהתכלתה - תא/3980, מצורף הדראפט לועדה של תכנית תא/3980.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7000	מוסדר	חלק מהגוש	182,183,184,185	

שטח התכנית: כ-7200 מ"ר

מתכנן: מסטר-גל אדריכלים בע"מ

יזם: צברים ייזום פיתוח והשקעות בע"מ

בעלות: עיריית תל אביב-יפו (דרך חלקה 183). בעלות פרטית פרט ל 12 דירות של חלמיש.

מצב השטח בפועל: מבני מגורים בני 4 קומות על עמודים אשר נבנו בתחילת שנות ה-70 על ידי החברות המשכנות. המבנים עשויים בחלקם אלמנטים טרומיים מבטון חשוף במצב ירוד ואינם כוללים ממ"דים ומעליות.

מדיניות קיימת: מסמך מדיניות שיכוני דרום יפו אושרה בועדה בתאריך 06/09/2017. המדיניות מגדירה סל כלים להתחדשות השכונות הנשענות על היבטים תכנוניים, חברתיים וכלכליים. המדיניות התייחסה לתכנית תא/3980 שהייתה כבר מאושרת בזמן הכנת המדיניות.

מצב תכנוני קיים: מאחר ותכנית תא/3980 התכלתה, מצב תכנוני קיים הוא כפי שהיה טרם אישורה של תכנית תא/3980.

מצב תכנוני מוצע: תוכנית זו - תא/מק/4793, מחזירה לתוקף את תכנית תא/3980. מצב תכנוני מוצע הוא המצב המוצע של תכנית תא/3980.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לענין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0621243	שם התכנית תאמ/ק/4793	מגיש התכנית צברים יזום פיתוח והשקעות בע"מ	עורך התכנית מסטר-גל אדריכלים בע"מ
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
<input checked="" type="checkbox"/> תל אביב יפו	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך לתפקיד את התכנית ולשרת			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש למיט טשא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והיא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

מחוז הסעוף בחוק		מס' הסעוף בחוק לענין סמכות נעלה מקומית	תאור כללי של ותוכנית המפורטת המוצעת
סמכות יעדה עצמאית עם תוכנית מארז כוללת בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן חוק 22.12.2016)		62 א (ג) חוק תחייב התשכ"ח	שטח סעוף התוכנית בתכנית תא/3980 מ 3 שטחים 6 שטחים. כמות שירותיות תא/3980 על הסמכות ומסוף לתא/3980 חלק התוכנית לתיאור שירותי במתחם טכניקות ושטחים אחרים
התוכנית הינה בסמכות יעדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכניות המתאר הכולליות תא/5000, כמפורט להלן:			
התאמת הדרגות התוכנית המוצעת	הוראת תכנית המתאר	זיהוי חשטת בתוכנית המתאר	הסעוף הראשי בתוכנית המתאר
מתייחס לזכויות המוגנות תכנית תא/3980 שטחים זיהוי מתחם תוכנית	הוראות מיוחדות: ישלח הוראות מתחם ותחדשות עירונית, ובנוסף יחויב מסמך מדיניות	אזור הכנון 704-א יפג נ יו ד	הוראות מיוחדות – טבלת סעוף 5.4 קיימות הוראות לשמח התוכנית טבלת הוראות מיוחדות למתחם התכנון.
רחיק ממוצע 4.0 בהתאם לתוכנית תא/5000	שטח שטחי הבנייה: כמגורים מעל 1.5 דונם רחיק מירבי 4.0 בתכנית התחדשות עירונית הועדה רשאית לאשר 1 רחיק מעל לרחיק המירבי, סה"כ רחיק מירבי 5.0.	סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית: תשריט יעודי קרקע: נספח אזורי ומתחמי תכנון: מתחם התחדשות עירונית	קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: <ul style="list-style-type: none"> - מתחם חופי - מתחם התחדשות עירונית - אזורי תעסוקה - פרקם בניו לשימור - הוראות לעיצוב רחובות
יעוד עיני תכנית מאשרת אחרת. התכנית מנתה ליעודי תכנית תא/3980 שטח: מגורים ד, שמיים דרך מאשרת התואם את תכנית תא/5000	יעודי קרקע מבאיתים מותרים בהתאם למקבץ השימושים: מקבץ שימושים ראשי מגורים	לפי תשריט אזורי יעודי: אזור מגורים בבנייה עירונית (סעיף 3.2.4)	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגור.
השימוש הראשי במגורש התכנית יחויב למגורים, כולל מגורי סטודנטים ממוצע של 36.2 יחיד לזונם נטו בהתאם לתכנית תא/5000	שימושים מותרים: מקבץ שימושים ראשי מגורים	לפי תשריט אזורי יעודי: אזור מגורים בבנייה עירונית (סעיף 3.2.4)	קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעודי. (פרט מקבצי השימושים: סעיף 1.4)
שימושים נוספים: יעדי ילדים וטא-מגורים יום מותרים רק בקומת מתחם בהתאם לתכנית תא/5000	מקבצי השימושים הנוספים המותרים (עד 25%): שימושים כלליים ובמתחם שטחים מתחם השימושים ציבוריים, (סעיף 3.1.1 סייק 1)	שימושים נוספים בהתאם למזור הייעודי, שימושים כלליים, תשתיות ועלוים: אזור מגורים בבנייה עירונית (סעיף 3.2.4)	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ח-י) (פרט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
רחיק ממוצע 4.0 בהתאם לתכנית תא/5000	שטח שטחי הבנייה: כמגורים מעל 1.5 דונם רחיק מירבי 4.0 בתכנית התחדשות עירונית הועדה רשאית לאשר 1 רחיק מעל לרחיק המירבי, סה"כ רחיק מירבי 5.0.	לפי תשריט אזורי יעודי: אזור מגורים בבנייה עירונית (סעיף 3.2.4) + מתחם התחדשות עירונית	קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בנייה עד לשטח תכנית המרבי. קביעת תוספת שטחי בנייה עד לשטח תכנית המרבי.

קביעת שטחי בנייה העולים על הדחיף המינימלי - 3.1.4 מרוב 8 תנודות שיש להם הוצעה רשאית לקבוע שטחי בנייה העולים על שטח הבנייה המרבי הקבוע באזור הייעוד.	סעיף כללי ולא זיזוי גאוגרפי: תכנית להתחדשות עירונית (סעיף 3.1.4 סייק ב)	תונית תוספת ובכלל שטח תחילת הקומות המינימלי ומשיעור התכנית המרבית המותרת במגרש.	ליך
קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר	בהתאם לסוגר ע"מ תכנית תקפות או עד 50% משטחי הבנייה שמעל הקרקע, לפי הגובה מבנייה. (סעיף 3.1.5 סייק א)	שטחי הבנייה מותרות לקרקע (40%) משטחי הבנייה שמעל הקרקע, בהתאם לתכנית. תא/5000
קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בניית נקודתית חריגה לטובתה' ועליה מעל מספר תקנות חקוק בשטח היעוד. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	מספר קומות מינימלי: לפי מספר היעוד העירוני עד 8 קומות מתחם התחדשות עירונית; הוצעה רשאית לאשר דרגת גובה אחת עבר לקבוע בשטח היעוד אמורות לבניה נקודתית חריגה לטובתה: מגורים 2A ו-2B מוסמכים עם אפשרות לבניה נקודתית חריגה לטובתה בבנייה היעוד העירוני	בהתאם לנספח העיצוב העירוני ובכפוף לשיעורים 4.2.2, 4.2.5-4.2.6 בהוראות התוכנית. עד 15 קומות	8 קומות וקומת גג לתכנית בתחום 5000/תא
קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקו המגרש, נטישת חניונים.	כלל שטח התוכנית	בנייה בין קווי בניין לקו מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטישת חניונים (4.2.4)	תותר הבטחה של פועלות מעבר לקו בניין וכן ונטע ענני על במחיצות.
קצאת לפרוייקט עיבוד - סעיף 4.1.3 הוצעה תחילת להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בנייה... או חמרת שטחי בנייה מיישד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבעו בח הוראות בדבר קצאת ולא מותרת של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	לפי תשריט אזורי ייעוד: אזור מגורים בנייה עירונית (סעיף 3.2.4)	מותרת התקנת קומות לצרכי אזור והיקפה ייקבעו על ידי ההחלטה בסוף לבדיקת תכנית פרויקט... במסגרת (ת) בשיעורים 4.1.1 (ב)	התכנית קובעת שימושים למני ולתים ו/או מעונות יום. ציב צוות ולא תכנית תואמת למדיניות התיכונים שבמסלך הכותב נערכו ביצוע פרוגרמטיות.
הוראות למינימלי תחבורה - 3.8. כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לשימושים הבאים: דרכים (3.8.2) ופרדות מסלוליות (3.8.3) קווי מותעץ (3.8.4) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5) חניונים ציבוריים (3.8.6) וקו בנייה (3.8.7) מינימלי תחבורה ציבורית (3.8.8)	נספח התחבורה	תקן חניה: תקן החניה ייקבע בתכנית ע"פ התקן שהיה בתוקף במועד אישורה. (סעיף 3.8.7 סייק א)	ליך

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לטעם, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות גרחה מקומית/מחוזית, (מאפי את המותר) כמסומן בסעיף (א) בטופס זה.			
טחום היעוד:			
שם וטעם משפחה	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
שדד בבלי, אורי	052082093		4/5/18
הו"ץ המשפטי לועדה:			
שם וטעם משפחה	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
הראל אברהם אזור, עו"ד	2438976-7		25.2018

207 | 2018

התקנים
בני אילנה סולמו - ראש עוף (מחשבוני מוכרות ועדה סתורות)
צוות ומכונן

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)
מומלץ לאשר את התכנית

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 04/05/2018

חוו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 02/05/2018

בישיבתה מספר 0009-18/ב' מיום 23/05/2018 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון

דורון ספיר: הגיעה בקשה מחוץ לסדר היום לגבי תב"ע מאושרת במתחם טוקולסקי ביפו. הועדה המחוזית משום מה קבעה סעיף של התכלות של התב"ע אחרי 3 שנים. היזם הגיש בקשה להיתר בניה ונאמר לו שהתב"ע התכלתה נגמרה ולכן לא ניתן לשלם אגרות. מה שמבקשם זה להוסיף עוד 3 שנים נוספות.

אורלי אראל: לאחר אישור התכנית היזם צריך להוציא היתר מחדש.

דורון ספיר: האם מה שמבקשים הוא להוסיף עוד 3 שנים?

אורלי אראל: כן. הליך ההיתר לוקח זמן.

הועדה מחליטה:

לאשר להפקדה את תוכנית תא/מק/4793 המאריכה את תוקפה של תכנית תא/3980. תכנית תא/3980 תפוג במידה ולא יוצאו היתרים מכוחה בתום 3 שנים לאחר אישורה של התכנית החדשה תא/מק/4793.

משתתפים: דורון ספיר, אהרון מדואל, שמואל גפן

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