

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

**פרוטוקול מספר 0010-18
כ"ג סיון תשע"ח 06/06/2018 09:00 - 13:00**

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

השתתפו ה"ה:	דורון ספיר, עו"ד הרב נתן אל נתן מיטל להבי שמואל גפן ראובן לדיאנסקי, עו"ד אהרון מדואל גל שרעבי דמאיו ליאור שפירא, עו"ד	מ"מ וסגן ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה חבר מועצה סגן ראש העירייה חבר מועצה חבר מועצה סגן ראש העירייה חבר מועצה חבר מועצה
נכחו ה"ה:	עודד גבולי, אדר' לירון רותם, עו"ד אורלי אראל ריטה דלל, אינג' אלי לוי שירה קאשי דקלו אילן רוזנבלום, עו"ד מירי אידלסון רות אריאל אירית סייג-אוריון, אדר' פרנסין דויד, אדר' לריסה קופמן, אדר' איל רונן יוסי וייס אלה דוידוף	מהנדס העיר סגן בכיר ליועמ"ש מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר סגנית מנהלת אגף רישוי ופיקוח על הבניה ומנהלת מחלקת מידע מנהל אגף נכסי העירייה מנהלת תחום בכירה שומה והשבחה עוזר מ"מ ראש העירייה מ"מ נציגת השר לאיכות הסביבה ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה מ. מח' תכנון יפו והדרום מ. מח' תכנון צפון מ. מח' תכנון מרכז מ. מח' תכנון מזרח מתכנן תנועה ארוך טווח כלל אזורי מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו
חסרים:	ארנון גלעדי מיכאל גיצין שלמה מסלאוי	משנה לראש העירייה חבר מועצה חבר מועצה
משקיפים	אביגדור פרויד אלי יהל עמית גולדשטיין מלי פולישוק, עו"ד	ארגון הקבלנים והבוניס בתל אביב - יפו ארגון הקבלנים נציג הועדה המחוזית משרד הפנים משרד האוצר

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



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

**פרוטוקול מספר 18-0010
כ"ג סיון תשע"ח 06/06/2018 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 18-0009 ב מיום 23/05/2018		
מוטורולה - תוצרת הארץ 3-5 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	1	1.
לה גווארדיה 24-28 דיון בהפקדה	18	2.
(העברת זכויות מקרל נטר 2 לרח' פנחס רוזן 65-67 (מתחם גולף כיתן דיון בהפקדה	35	3.
הרב קוק 35 דיון בהפקדה	46	4.
ביאליק 28 דיון בהפקדה	53	5.
שוק הדגים דיון בהפקדה	61	6.
תפרי נווה צדק צפון מערביים דיון בהתנגדויות	71	7.
איחוד חלקות בגוש 6929 חלקות 106, 107 רחוב שטיין 19-21 תל-אביב דיון באיחוד - דיון לאחר פרסום	92	8.
מתחם רוקח אבן גבירול דיון בהפקדה (3)	95	9.
מדיניות לאזור תכנון 101 אי' נופש וספורט ימי במעגנת רידינג דיון באישור מדיניות	112	10.

בכבוד רב,

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

מס' החלטה	התוכן
06/06/2018	תא/תעא/3871 - מוטורולה - תוצרת הארץ 3-5
18-0010 - ב' 1	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

כללי : תכנית עיצוב אדריכלי בסמכות הועדה המקומית, בהתאם להנחיית תכנית תא 3871. הדרפט מציג חלופה התואמת את הוראות התב"ע וחלופה המתייחסת להקלות מבוקשות על פי תקנת שבס, הקלה בקו בניין ותוספת קומה.

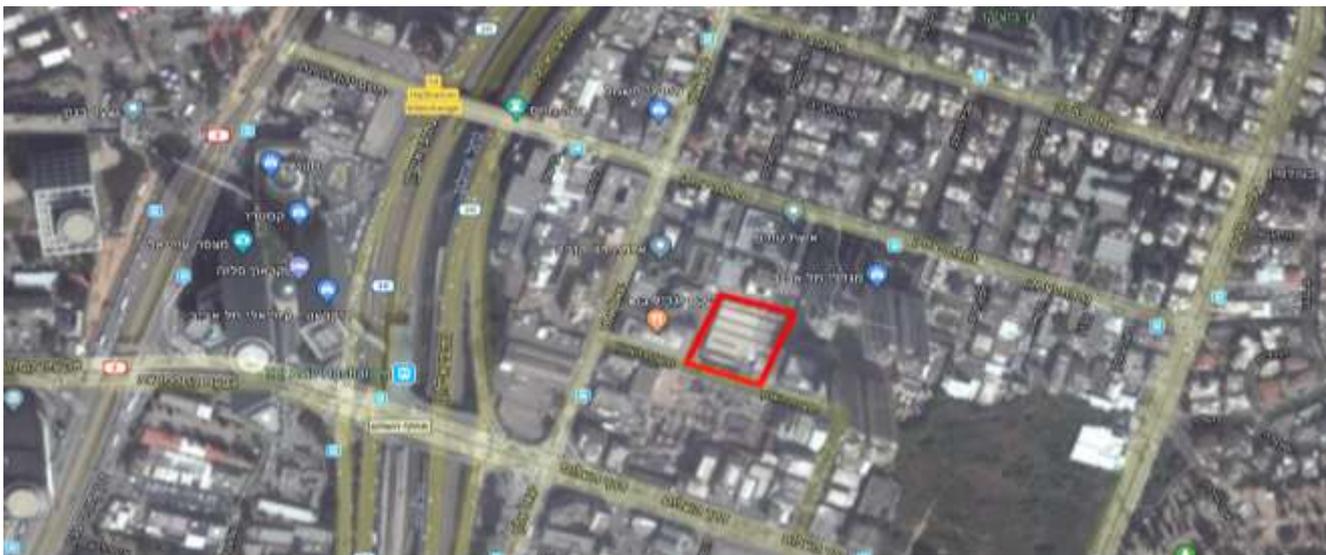
מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית: ועדה מקומית

מיקום:

אזור תעסוקה נחלת יצחק. בצד הצפוני של רחוב תוצרת הארץ.

כתובת:

תוצרת הארץ 3,5



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7094	מוסדר	חלק מהגוש	105	ל"ר

שטח התכנית:

6522 מר'.

מתכנים:

אדריכל תכנית: יסקי מור סיון אדריכלים ומתכנני ערים.
מתכנן פיתוח ונוף: מאזא ארכיטקטורה.
יועץ בנייה ירוקה: לשם שפר איכות סביבה בע"מ
מתכנן תנועה: דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים

יזם: רבוע כחול נדל"ן בע"מ, רבוע נדל"ן היצירה בע"מ, ג.י. אפ. תוצרת הארץ בע"מ, סופרין וייסברג תוצרת הארץ בע"מ

בעלות: עיריית תל-אביב יפו.

זכות לחכירה: יזמי התכנית.

מצב השטח בפועל:

- מבני תעסוקה ומלאכה.

מצב תכנוני קיים:

- תכנית מס תא/3871 - מתן תוקף 2015

- תכנית תא/ע"1 "מרתפים"
- תכנית תא/ ג'1

תנאי להיתר בנייה בתחום התכנית יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי ע"י הוועדה המקומית לפי סעיף 6.5 בתכנית תא 3871

מצב תכנוני מוצע:

התכנון המוצע כולל קביעת שטח בייעוד שפ"פ, תא שטח בייעוד שב"צ ושני מגדלים לתעסוקה ומגורים לפי תשריט מאושר, התכנית כוללת סימון זיקות הנאה על פני הקרקע ובתת קרקע. בשני המגדלים 300 דירות לפי תב"ע + 90 דירות מבוקשות בהקלה של 30% לפי שבס מגדל צפוני –מגדל מגורים. קומת קרקע המשלבת מסחר ומעליה 39 קומות מגורים עם דירות בתמהיל לפי טבלת הנתונים וקומת גג. מגדל דרומי- מגדל משולב. קומת קרקע המשלבת מסחר ומעליה 26 קומות משרדים + 8 קומות מגורים עם דירות בתמהיל לפי טבלת הנתונים וקומת גג.

הקלות מבוקשות:

הקלת צפיפות - שבס 30%- 90 דירות המהוות תוספת ל 300 דירות לפי תב"ע- סה"כ 390 יח"ד, ראה/י פרוט תמהיל גודל יחידות הדיור לפני ואחרי ההקלה בהמשך הדרכת. הקלה של 5% בקו בניין מזרחי במגדל הצפוני- מרחק של 7.6 מטרים מגבול מגרש במקום 8 מטרים, לפי התב"ע. הקלה של תוספת קומה במגדל הצפוני, 41 קומות מעל קומת המסחר במקום 40 קומות לפי תב"ע.

טבלת נתונים:

מבנה ציבור (בתא השטח בייעוד למבני ציבור)

2000	שטחים עיקריים במ"ר	
870	שטחים שרות במ"ר	
7 מעל הקרקע	קומות	גובה
57	גובה מעל פני הים	
494	תכסית במ"ר	
מערבי 0 מטר	קווי בניין	
מזרחי 0 מטר		
צפוני 0 מטר		
דרומי 5 מטר		

הקלות / הערות	מגדל צפוני	מגדל דרומי	סה"כ	אחוזים מכלל שטח עיקרי מותר	תכנית תא 3871
	355	412	767	1%	בין 250-500 במגדל צפוני. בין 400-600 במגדל דרומי.
		21613	21613	41%	20984*
	25294	5027 **	30321	57%	25000
	12335	9112	21447		21955
	3096	504	3600		12 מ"ר לדירה בממוצע
	258	42	300		300
	41	35			מבוקשת הקלה של קומה בבניין הצפוני.
	168	160			גובה מגדל צפוני לאחר הקלה בתוספת קומה טיפוסית.
	1134	1195	49%=2329		170 אבסולוטי מעל פני הים
					50%
	מערבי 5 מטר	מערבי 6 מטר			מגדל צפוני
	***מזרחי 7.6 מטר	מזרחי 8 מטר			מערבי 5 מטר
	צפוני 7-8 מטר	צפוני 5 מטר			מזרחי 8 מטר
	דרומי 25 מטר	דרומי 5 מטר			צפוני 7-8 מטר
	2648				דרומי 25 מטר
					שטח שלא יפחת מ2500
	5538			85%	85%

מגדל דרומי + מגדל צפוני.

התכנית המוצגת כוללת את כל שטחי הבנייה ומספר יחידות הדיור המבוקשות. לא יהיה ניתן להוסיף שטחים ויח"ד מכח תכנית ג'1.

*מותרת המרה בין שטחי תעסוקה ומגורים לפי טבלה 5 הערה 9: "ניתן להמיר בין שטחי התעסוקה (השימושים המותרים בו כאמור בסעיף 4.1.1) לבין שטחי המגורים - ולהפך, ובלבד שאף שימוש אחד לא יעלה בשטחו על 60% מכלל זכויות הבנייה ולא יפחת מ 40% מכל זכויות הבנייה."
** המרת 306 מ"ר משטחי שירות לעיקרי לפי טבלה 5 הערה 8: "ככל שיותקנו מרחבים מוגנים קומתיים במקום ממד"ים, תותר המרה של שטחי השירות העודפים שהיו מיועדים לממד"ים בקומה (12 מ"ר כפול מספר יחידות הדיור) לשטח עיקרי, ובלבד שלכל דירה לא יתווספו יותר מ 12 מ"ר עיקרי. ליח"ד הקטנות (כמפורט בסעיף 4.1.2 י") לא תותר תוספת שטחים כאמור לעיל גם במקרה של הקמת ממקי"ם במקום ממדי"ים ושטחם הכולל המרבי יהיה 75 מטר.

תמהיל דירות

מספר מרפסות	מספר דירות	גודל דירה ממוצעת במ"ר - פלדלת עיקרי + או עיקרי לא להשתמש במושג ללא הגדרה כמו 'פלדלת'	מספר חדרים	
300	60	75	3 חדרים בר השגה	תמהיל דירות לפי תב"ע
	240	125	5	
	300		סה"כ	
390***	42	54	2	תמהיל דירות לפי הקלת שבס 30%
	169	78	3*	
	12	85	3.5	
	86	95	4	
	65	121	5	
	16	150-200	פנטהאוסים	
	390		סה"כ	

* מתוכם 60 יח"ד דיור בר השגה בגודל 75 מ"ר
** גודל דירה ממוצע ללא דיור בר השגה 91 מ"ר
*** גודל ממוצע למרפסת 12 מ"ר.

הדמיות המבנים מבט מצפון מערב



מבט מדרום מזרח להוסיף שמות רחובות להתמצאות בהדמיות



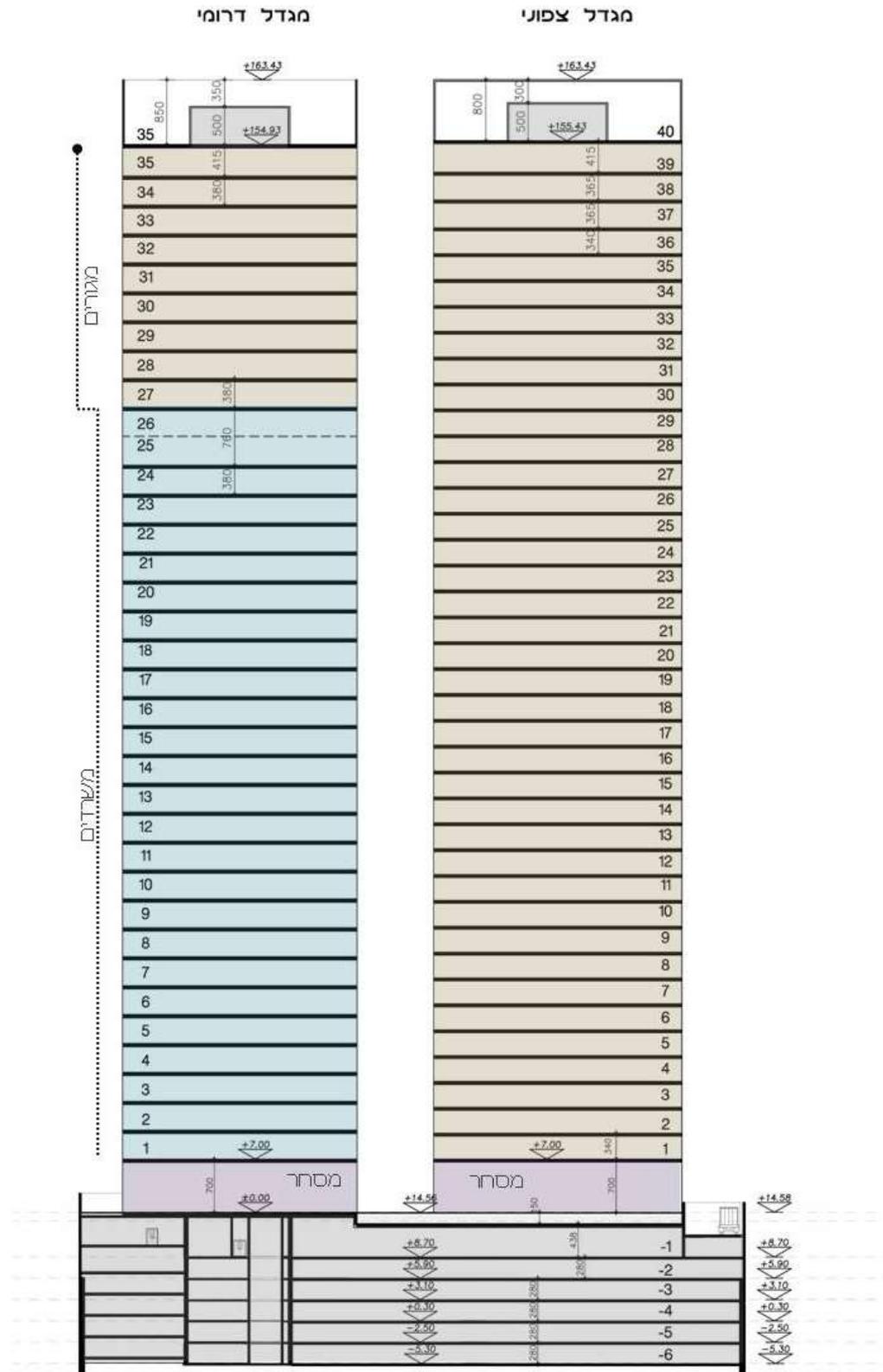
מבט מרחוב תוצרת הארץ למגדל הדרומי



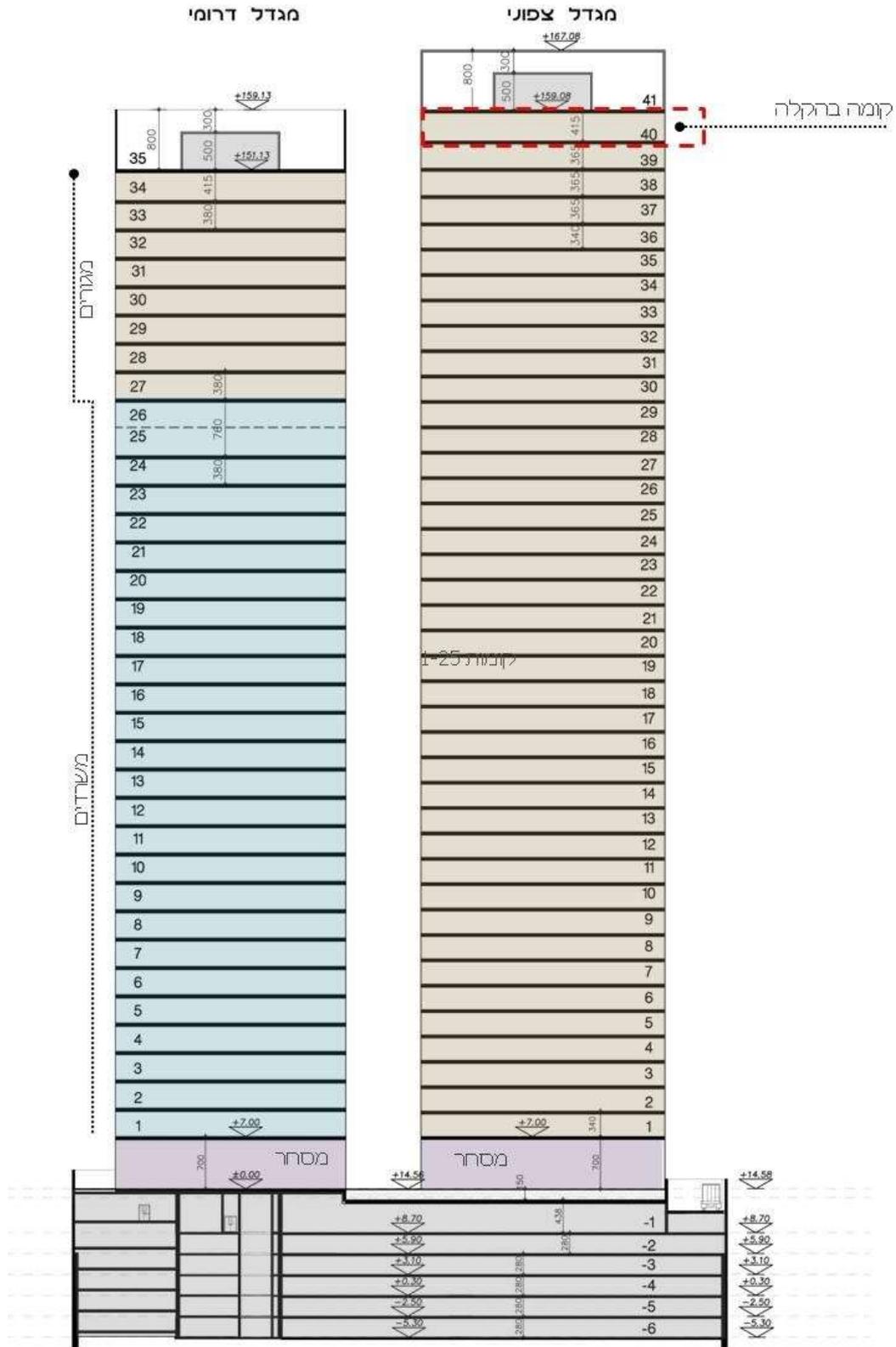
מבט מהשפ"פ אל החזית המערבית של המגדל הצפוני



חתך עקרוני לפי תב"ע



חתך עקרוני עם הקלה במספר קומות



תכנית קומת קרקע



הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי
2. העיצוב האדריכלי

2.1 אפיון המבנים בפרויקט

- א. **תיאור כללי** – מגרש הכולל 3 תאי שטח.
- תא שטח ציבורי עם חזית לרחוב תוצרת הארץ.
 - תא שטח שפ"פ- ללא זכויות בנייה
 - תא שטח עם שימושים מעורבים ובו שני המגדלים.
 - 300 דירות בתמהיל לפי טבלת הנתונים. מוצע לפרסם הקלה במסגרת היתרי הבניה ל 390 יח"ד סה"כ במסגרת שבס 30%.
 - בתנאי אישור ההקלה על ידי הוועדה המקומית התמהיל יהיה לפי טבלת הנתונים. קומות מרתפים מתחת למגרש, בהתאם לתבוע. ללא מרתפים מתחת לשפ"פ.
- ב. **גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים:**
- א. **מגדל צפוני** - גובה המגדל כולל מתקנים טכניים הוא 168 מ' אבסלוטי מעל הים לאחר הקלה בגובה קומה טיפוסית אחת.
- 36 קומות מגורים בגובה ברוטו של כ- 3.4 מטר
 - 4 קומות פנטהאוס עליונות בגובה של כ- 4 מטר ברוטו.
 - קומה טכנית- כ 5 מטרים
 - מעקה גג- כ 8 מטרים
 - קומת קרקע בגובה של עד 7 מטרים
 - מפלס כניסה אבסלוטי הוא 14.58+
- ב. **מגדל דרומי** - גובה המגדל כולל מתקנים טכניים הוא כ- 164 מ' אבסלוטי מעל הים.
- 24 קומות משרדים בגובה ברוטו של כ- 3.8.
 - קומות 25+26 מתוכננות כקומה אחת מיוחדת בגובה כפול- 7.6 מטרים.
 - 6 קומות מגורים בגובה של כ- 3.80 ברוטו
 - 2 קומות פנטהאוז עליונות בגובה של כ- 4.30 מ' ברוטו
 - קומה טכנית- כ 5 מטרים
 - מעקה גג- כ 8 מטרים
 - קומת קרקע בגובה עד 7 מטר
 - מפלס כניסה אבסלוטי למגורים הוא 14.58+. כניסות למשרדים ולמסחר מתואם לגובה מדרכה ברחוב תוצרת הארץ.
- ג. **מרתפים** - 6 קומות מרתפים בגובה כללי של 19.8 מטר.
- קומת מרתף עליונה בגובה 5.80- עבור כניסת משאיות פריקה וטעינה ופינוי אשפה.
 - מספר קומות המרתף תהיינה על פי תכנון המרתפים הסופי בהתאם לתקן התקף.
- ג. **קווי בניין** - קווי הבניין יהיו ע"פ תכנית מפורטת תא 3871.
- ג. 1. מבוקשת הקלה של 5% בקו בניין מזרחי במגדל הצפוני. במקום 8 מטר, 7.6 מטר מגבול מגרש.

2.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

- א. הבנין בעל מעטפת זכוכית ואלומיניום לכל הגובה, משולבת בהבלטת קורות אופקיות בחיפוי קשיח בגוון בהיר. הזכוכית בידודית מטיפוס LOW-E בדרגת רפלקטיביות נמוכה מ- 14% – הכל לפי תקן בידוד תרמי תי 1045 ותקן הדרוג האנרגטי תי 5282 לדרוג מינימלי B. הכל יתואם מול אחראי קיימות בעיריית תל אביב
- ב. אישור סופי של אדריכל העיר לחומרי הגמר ינתן כתנאי להיתר בניה.
- ג. מרפסות- מרפסות משולבות במערך הקורות האופקיות, למרפסות מעקה זכוכית .

ד. **שילוט, הצללות וסגירות חורף** - שילוט מסחרי ישולב בחזיתות המבנה ע"ג קירות המסך בכפוף להנחיות השילוט העירונית ובאישור אדריכל השילוט העירוני.

ה. פרטים וחומרים להצללה/פרגולות התואמים להנחיות העירוניות ולחוק התכנון.

ו. **חזית חמישית** -

גגות הבניין יהיו שטוחים. גמר הגגות של הבניין יעוצב באופן שימנע מפגע אסתטי מהצופים לגג. כל המערכות הטכניות יהיו מוסתרות. ויטופלו אקוסטית בהתאם לתקנים המקובלים.

ז. **תאורה אדריכלית** -

תאורת חזיתות המבנה תפתר בתחום המגרש בלבד. פתרון התאורה לרבות תאורת גג/כותרת הבניין תותר בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו על פי הנחיות עיצוב עירוניות לנושא.

ח. **גגונים** -

יתרו גגונים לאורך חזיתות קומת המסחר והכניסות באישור אדריכל העיר או מי מטעמו.

2.3 קומת הקרקע/קומת הכניסה

א. **שטחי מסחר:**

- **מגדל דרומי**- חזית מסחרית לפי תשריט בפינה הדרום מזרחית- כניסה מתוצרת הארץ שטח של 238 מ"ר. חזית מסחרית לפי תשריט בפינה הצפון מערבית – כניסה מצפון וממערב, שטח של 174 מ"ר.
סה"כ מסחר במגדל דרומי- 412 מ"ר. מינימום נדרש על פי תב"ע 400 מ"ר- שטחי השרות עבור המסחר ישולבו בשטחי השרות של הפונקציות השונות עם זיקת שימוש. ראה תוכנית קרקע.
- **מגדל צפוני**- חזית מסחרית בפינה הדרום מזרחית, מיקום בנוסף למופיע בתשריט, שטח של 146 מ"ר. חזית מסחרית בפינה הצפון מערבית, לפי תשריט. כניסה מצפון וממערב. שטח של 209 מ"ר. –סה"כ מסחר במגדל הצפוני- 355 מ"ר. מינימום נדרש על פי תב"ע 250 מ"ר. שטחי השרות עבור מסחר משולבים בשטחי השרות הכלליים של הפרוייקט עם זיקת שימוש. ראו תכנית קרקע.

ב. **כניסות המבנים**

- מגדל דרומי- כניסה ללובי משרדים מרחוב תוצרת הארץ, בתאום גובה מדרכה. כניסה ללובי מגורים מהמעבר בין שני המגדלים, בגובה פני פיתוח.
- מגדל צפוני- כניסה ללובי מגורים מהמעבר בין שני המגדלים, בגובה פני פיתוח.
- הכניסות למסחר ולמבני הציבור יהיו ממפלס המדרכות והשטחים הפתוחים הגובלים בחזיתות.

ג. **שטחים משותפים בנויים.**

- מגדל דרומי- בקומות המגורים ישמש המרחב המוגן כשטח משותף בנוי.
- מגדל צפוני- בקומת הקרקע יוקצה חדר אופניים וחדר עגלות לשימוש הדיירים.
- מרתפים- יוקצו חדרי אופניים משותפים, הכל על פי תקן.

2.4 נגישות

תכנון הבינוי והפיתוח מתייחס לתקנות הנגישות התקפות ונותן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.

2.5 תנועה-

מיקום כניסת רכבים בפרוייקט לפי נספח תנועה ותשריט בפינה הדרום מזרחית של המגרש. פינוי אשפה+פריקה וטעינה יתבצעו במרתף העליון. תרשם זיקת מעבר למרתפי החנייה במגרשים הגובלים ע"פ הנחיית אגף התנועה. יסומן על גבי תכנית מרתף עליון.

מיקום חניות ומספרן יהיה לפי תב"ע ולפי הסכם בין מבקשי ההיתר לעיריית תל אביב :

- מספר חניות מגורים- מבוקשות לפי תב"ע 450 חניות עבור 300 דירות.+90 חניות נוספות לפי שבס אשר ינוהלו כחניון ציבורי.
- מספר חניות ציבוריות לתעסוקה- 62 חניות

- מספר חניות עבור מבנה ציבור- 40 חניות. הסדרי החניה יכללו במסגרת התנאים בהיתר הבנייה.
- מספר חניות עבור מסחר- 3 חניות בקומת מרתף עליונה
- מספר חניות תפעוליות- 3 חניות, ימוקמו במרתף עליון.
- מספר חניות אופנועים- 297 חניות
- מספר חניות אופניים- 482 חניות. 25% ימוקמו בקומת הקרקע בחדרי אופניים ועמדות אופניים בפיתוח. 75% ימוקמו בחדרי אופניים משותפים במרתפים.

2.6 מערכות

- א. **מתקנים טכניים והנדסיים** – כל מתקני החשמל מ"ג ימוקמו במרתפים. חדרי חשמל של חח"י ימוקמו במרחק של 5 מטרים לפחות ממקום מאוכלס. חדרים אלו, מאווררים על ידי רפפות בחזית המזרחית של המגדל הצפוני בקומת הקרקע. חדרי חשמל פרטיים ימוגנו בכפוף להנחיות איכות הסביבה. חדר גנרטור ימוקם בצמוד לרמפת הכניסה לחניונים ע"מ לאפשר איוורור מקסימאלי וללא פגיעה באיכות הסביבה. תשמר רמת הרעש הנדרשת בחוק העירוני. צובר הגז ימוקם בחלקו הדרום מערבי של שטח השפ"פ.
- ב. **מערכות מיזוג אויר** – המערכת תכלול פתרון לטיפול באוויר צח עבור המגדל הדרומי והצפוני. מגדלי קרוור על הגג ומקררי מים בחדר מכונות במרתף העליון. היחידות שיצטרכו אוורור טבעי יושתקו ויוסותרו ככל האפשר הכל בהתאם לתקנים ולדרישות העיריה.
- ג. **איוורור חניונים** – למעט פתח אנכי בפיתוח בפינה הצפון מזרחית של המגרש, אויר נכנס לחניונים יעשה ע"י מערכת מכנית ופתחים במעטפת בגובה של 6 מטרים מעל הקרקע. בחזית הצפונית של המגדל הצפוני ובחזית הדרומית של המגדל הדרומי. אוויר יוצא של החניונים יעשה ע"י מערכת מכנית ופתחים במעטפת, אשר ימוקמו במגדל הדרומי בגובה של מעל 6 מטרים מהפיתוח לכיוון צפון ובמגדל הצפוני בחזית מזרחית, כ 5 מטרים מתחת למפלס הכניסה כחלק אינטגרלי מחצר השרות לחברת חשמל וברדיוס של 10 מטרים לפחות משהייה קבועה.
- אוורור המסחר** – יעשה על ידי פירי נידוף עד גג המגדלים.
- ד. **אצירה ופינוי אשפה, מיחזור** – תכנון הנדסי של פינוי אשפה בתת הקרקע מתואם מול אגף התברואה בהתאם לתב"ע.
- ה. **הנחיות אקוסטיות** – הטיפול האקוסטי יעשה בהתאם לתקנים ולפי הנחיות היועץ. תנאי לקבלת היתר יהיה הצגת חוות דעת לענין מיגון אקוסטי.
- ו. **בריכות שחיה** – בריכות פרטיות ככל שיהיו, ימוקמו בדירות הפנטהאוס והמיני פנטהאוסים.
- ז. **מערך ניהול המים במגרש** - חלחול על תכסית קרקע טבעית לפי תב"ע 15 % משטח המגרש בשטח השפ"פ.
- ח. **כיבוי אש** – מתוכננות רחבות כיבוי אש כמסומנות בתכנית העיצוב בשילוב ברזי סניקה. ברזי סניקה ימוקמו בנישות ייעודיות או בערוגות בצורה מוסוות ככל הניתן ושאינה יוצרת חסימת מעבר. גמל המים יוסווה בנישה בכניסה לרמפה ירידה לחניון. מיקום סופי יתואם עם מי אביבים ואדריכל העיר. רחבות כיבוי האש יסומנו בשילוט בלבד תוך שמירה על עקרונות העיצוב של התוכנית ובאישור אדריכל העיר.

2.7 בניה בשלבים - אין פיצול בשלבי בנייה. ? והמבנה הציבורי?

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

3.1 שטחים פתוחים / זיקות הנאה:

עיקרי הוראות התוכנית

1. השטחים הפתוחים בזיקת הנאה בתכנית הינם כ 2648 מ"ר-שטח לא כולל שפ"פ, שכולו בזיקת הנאה.
2. על כל השטח המסומן בתשריט כשטח פרטי פתוח תרשם זיקת הנאה למעבר הציבור

3. עיקר השטחים הינן שתי כיכרות ריבועיות, הדרומית, פרטית עם זיקת הנאה לציבור, גובלת במבנה ציבור הממוקם על רחוב תוצרת הארץ, הצפונית מוגדרת כשפ"פ בשטח של 1075 מ"ר. מקושרת לשפ"פ עתידי. הכיכרות יפותחו כגן הממוסגר ע"י אזור מרוצף עבור הולכי רגל ולשימוש המסחר בדפנות. בתוך הגן וסביבו אזורי שהייה וישיבה חופשית. הצמחייה תהיה עשירה ומורכבת מצמחייה רב שנתית ועונתית המתאימה לתנאי אור וצל הקיימים. בשטח השפ"פ ישולבו מתקני משחק עבור ילדים. הכל בתאום ולפי הנחיות אגף שפ"פ רוחב זיקת הנאה עבור רחוב תוצרת הארץ הוא 5 מטרים, לאורך גבול המגרש עם הרחוב.
4. המגרש בכללותו, יפותח ללא גדרות ומחסומים ויאפשר מעבר נגיש ורציף בין הרחובות עד לכיכר המרכזית. למעט בגבול המגרש המזרחי. בנוסף ימוקמו גדרות זמניים עד לפיתוח השטח הגובל למגרש.
5. ברחוב תוצרת הארץ, יתואם חתך הרחוב ע"פ תכניות העירייה ותאום ואישור הגורמים הרלוונטיים בעירייה.
6. נספח הפיתוח יתייחס לאמצעים למניעת "אפקט חום עירוני" ע"י הצללה לאזורים הפתוחים בצמחיה.

3.2 אחזקה והקמת השטחים הפתוחים יתואמו במסגרת חתימה על הסכמי הקמה ואחזקה עם עיריית תל אביב לפני אישורה הסופי של תכנית העיצוב

3.3 זיקת הנאה בתת קרקע- יתאפשר חיבור של חניוני המרתף לחניונים שכנים בקומה 1- לפי המסומן בתכנית מרתפים

3.4 פיתוח השטח:

1. **מדרכות בהיקף המתחם**
השטחים המסומנים בתוכנית העיצוב האדריכלי כשטח מדרכה במעטפת הפרויקט ירוצפו בהתאם לפרטים הסטנדרטים של עיריית תל-אביב או בתיאום ואישור אדריכל העיר או מי מטעמו. שטחים אלו יהיו המשכיים למדרכה העירונית.
2. **ניהול מי נגר** - יתאפשר חלחול טבעי ב- 15% מהשטח בתחום השפ"פ
3. **ריצוף בכיכר, בוגן, ברחבות, ובמעברים**
השטחים המסומנים בתכנית העיצוב האדריכלי כריצוף, ירוצפו באבן טבעית/יציקת בטון/טראצוגרנוליט או חומר אחר באישור אדריכל העיר.
הריצוף יותאם לתקן דריכה והחלקה של תנאי חוץ, ויהיה מפולש עם פני הפיתוח הסובבים אותו. אישור סופי של אדריכל העיר לחומרי הגמר ינתן כתנאי להיתר בניה
4. **שבילי אופניים**
שביל אופניים מתוכנן בדופן הדרומית של רחוב תוצרת הארץ – מבוצע על ידי עיריית תל אביב. חתך רחוב תוצרת הארץ יתואם עם הגורמים הרלוונטיים בעת"א. מתקנים לקשירת אופניים ישולבו בשטחים הפתוחים ובחדרים משותפים של הפרוייקט וברחוב ע"פ פרטי עת"א כמופיע בתכנית הפיתוח
5. **גדרות**
לא יוקמו גדרות וקירות בתחום התכנית למעט בצידו המזרחי של המגרש, בנוסף ימוקמו גדרות זמניים עד לפיתוח השטח הגובל למגרש
6. **צמחייה ונטיעות עצים**
 - כל שינוי בהוראות התב"ע לתוכנית העיצוב בנושא העצים יגובה בחוות דעת של האגרונום העירוני ואדריכל העיר.
 - 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. 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 הפרוייקט יש להציג פרט בית גידול אשר מונע שקיעת המצעים כגון, אדמת מבנה, תקרה כפולה וכד'.
 - על אף שאין עצים לשימור במגרש, בוצע דוח אגרונום בהזמנת היזם הממתין לאישור אגרונום עירוני.
7. **תאורה וריהוט רחוב**
(יצורף כנספח.)

- ספסלי הישיבה ישולבו ברחובות המחברים בין הפרויקט למעטפת וע"פ פרטי עת"א. בתחום הגן המרכזי ותאפשר גם ישיבה בלתי פורמאלית בכיסאות/ספסלים.
- מתקני משחקים ימוקמו בשפ"פ בתאום ואישור שפ"ע.

4. מאפייני בניה ירוקה:

תנאי להוצאת היתר בניה יהיה עמידה בת"י 5281 והנחיות הוועדה המקומית לבניה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבניה.

- א. דו"ח רוחות - מוצג בנפרד בפורמט העירייה. לא צפויות חריגות מקריטריון הנוחות בפרויקט.
- ב. דו"ח הצללות והעמדת המבנים - מוצג בנפרד בפורמט העירייה. הבדיקה בוצעה בהתאם למסמך תא/9083 הנחיות לתכנון צל במרחב הציבורי. תתוכנן הצללה בפיתוח במיקום תא שטח ציבורי עד הקמת מבנה הציבור.
- ג. דירוג אנרגטי לפי תקן ת"י 5282 המגדלים יעמדו בדירוג אנרגטי B ומעלה ובהנחיות הוועדה המקומית לבניה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבניה.
- ד. ניהול מי נגר נפח ההשהיה במערכת יאפשר הקטנת הספיקות היוצאות מהמגרש באירועי שיא (1 ל-5) ב-20% ביחס למצב הקיים.
- ה. ריצופים תכנית הפיתוח תכלול ריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור.
- ו. חסכון במים בהתאם להערכות צריכת ההשקיה בתכנית, תותקן מערכת לקליטת מי מזגנים והעברתה להשקיית הפיתוח ולהדחת אסלות במשרדים.
- ז. ייצור אנרגיה מקומי נעשתה בחינת היתכנות להתקנת מערכות אנרגיה בייצור מקומי. ממצאי הבחינה העלו כי הפרויקט אינו מתאים להתקנת מערכות אנרגיה בייצור מקומי.
- ח. דו"ח תרמי עקרוני המבנים יעמדו בתקן ת"י 1045 - בידוד תרמי של בניינים.

5. גמישות:

שינויים בלתי מהותיים בעיצוב המבנה ו/או בתכנית הפיתוח באישור מהנדס העיר או מי מטעמו אינם מהווים סטיה לתכנית זו.

6. תנאים להיתר:

תנאי למתן היתר בניה יהיה לפי סעיף 6.13 בתב"ע. בנוסף:

1. אישור אדריכל העיר לקליטת הבקשה להיתר תוך התייחסות לפיתוח, לעיצוב המבנים ולחומרי הגמר במעטפת ובפיתוח.
2. תאום עם מנה"פ ואדריכלית הנוף לעבודות הפיתוח ברחוב תוצרת הארץ, ותאום סופי של חתך הרחוב ע"פ תכניות העירייה.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

חו"ד אדריכל העיר :

1. תאום סופי עם אדריכל העיר לנושא הפיתוח וחומרי הגמר במעטפת בדגש על : פתיחות מקסימלית של החזיתות המסחריות והנגשה של מקסימום שטח פנים, תאום הקולונדה לנושא מיקום העמודים ומתקנים נוספים
2. צמצום/ביטול קירות הממ"ד בחזית המסחרית (המערבית) במגדל הצפוני.
3. לא מומלץ לאפשר תוספת מקומות חניה במסגרת היתרי הבניה באם תאושר הקלת שבס לתוספת 90 יח"ד היות ותקן החניה שאושר בתב"ע מגדיל משמעותית את מספר החניות המוקצות בפרויקט למגורים.
4. צמצום רמפת הירידה לרכב לרוחב שאושר בתב"ע 7.1 מ' ולא מעבר לכך היות וכל הרחבת הרמפה באה על חשבון שטח קומת הקרקע של המבנה הציבורי.
5. אישור נספח תנועה על ידי אגף התנועה תוך התייחסות לתוספת חניות לדירות הנוספות כחניון ציבורי.
6. תאום התכנית עם אגף מבני ציבור לנושא תכנון השטחים הציבוריים – מיקום גרעין מדרגות וממ"מ, בניה בקיר משותף וכו'
7. התאמת התכנית לסקר העצים של התב"ע והכנת סקר עדכני וקבלת חתימת האגרונום העירוני כתנאי לחתימה על תכנית העיצוב.
8. אישור נספח בניה ירוקה על ידי יחידת אדריכל העיר.
9. תאום נושא האחזקה והקמת השטחים הפתוחים במסגרת חתימה על הסכמי הקמה ואחזקה עם עיריית תל אביב לפני אישורה הסופי של תכנית העיצוב.

חוו"ד צוות מזרח:

- רוחב הרמפה המבוקשת (8 מ') אינו תואם את הסימון במסמכי התב"ע – 7.1 מ'.
- פרישת החזיתות המסחריות אינו תואם את הסימון בתשריט התכנית הראשית
- גובה קומות המגורים הטיפוסיות חריג (3.8 מ') מוצע לקבוע את הגובה בהתאם למדיניות העירונית. (עד 3.6)
- התכנית מגדירה שטחי שרות כוללים, יש לתאם מול אגף הרישוי את הצורך בחלוקה בין שטחי שרות לשטחים עיקריים בהתאם לשימושים השונים:
- התכנית אינה כוללת שטחי שרות לשטחי המסחר.
- הבחנה במידת הצורך בין תעסוקה למגורים.
- להציג שקף זיקות הנאה ברור, הן למפלס הקרקע והן למעבר כלי רכב בתת הקרקע למגרשים הגובלים.
- כולל התייחסות לשטח המינימאלי המצויין בתב"ע.
- לציין את פיתוח השפ"פ בהתאם להוראת התב"ע (4.3.1 ב') כולל מתקני משחק לילדים והוראות בנושא האופניים.
- יש לקבל אישור אדר' העיר והתייחסות לבדיקה האקלימית (רוחות, הצללה, אקוסטיקה וכדו') בהתאם להוראת התב"ע (6.5 ד')
- גובה המבנים המירבי המבוקש הינו 167 מ'. הוראת התכנית הראשית (6.8) הראשית מחייבת אישור נפרד במידה והגובה המירבי (כולל מנופים ועגורנים להליך הבנייה) יעלה על 170 מ'. יש לציין בהוראות תכנית העיצוב.
- התכנית הראשית כוללת הוראות בנושא עצים לשימור ולהעתקה. יש להתאים תכנית העיצוב להוראות אלה.
- תנאי לאישור תכנית העיצוב: הסכם דב"י חתום מול עיריית תל אביב.

חוו"ד אגף התנועה:

על פי התב"ע המאושרת נקבע 1.5 חניות לכל יחידות דיור. משמע 450 מקומות חנייה ל-300 יח"ד. בהינתן ותתווספנה 90 יח"ד נוספות מכוח תקנת שבס הרי שאין להוסיף מקומות חניה עבורם. סך כל מקומות החניה יהיה 450 עבור 390 יח"ד כך שלמעשה אנחנו נהיה בתקן התקף כיום של 1:1 על פי החלטת הוועדה ואף בתוספת של 15%. מיקומו האסטרטגי והנגיש של הפרויקט ומתוך כוונה להפחית את התלות ברכב הפרטי עמדת אגף התנועה היא לא לאפשר חניות נוספות עבור תוספת יחידות הדיור.

בישיבתה מספר 0010-18ב' מיום 06/06/2018 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

רן ברעם: במסגרת הצגת תוכנית העיצוב מוצגות 3 הקלות שיבוקשו בהליך הרישוי והמשמעות שלהם מוצגת כאן.
אלון יצחקי מציג את תוכנית ראובן לדיאנסקי: אם וכאשר תוכנית העיצוב תאושר כאן, אין זה אומר שאנחנו נותנים הסכמה כל שהיא אפילו לא הסכמה בדיעבד או בשתיקה או מרומזת לענין כל ההקלות בהליך ההיתר. אין שום הסכמה מצד הוועדה לענין ההקלות שמוזכר בהחלטה.
המשך הצגת התוכנית

ראובן לדיאנסקי: לא יתכן שתוכנית העיצוב תוצג כאן עם עדיין לא קבלנו את ההקלות. אין אפשרות להציג תוכנית שאין אישור להקלות.

אורלי אראל: לבקשת הוועדה ברוב תוכניות העיצוב היזם אומר מראש שהוא יבקש עם ההקלות. לכן הוועדה בקשה כאשר אנחנו מגיעים עם תוכנית העיצוב עם חלופות ובזמן ההיתר בוחרים, לא יצטרכו להגיע לוועדה עם תוכניות עיצוב, לכן אנחנו מגיעים עם 2 חלופות.

מלי: מצביעים על שתי החלופות ומאשרים אותם?

אורלי אראל: נכון.

לירון רותם: אין מניעה לאישור בכפוף לאישור ופרסום כל ההקלות.

דורון ספיר: ככה הוועדה בקשה להביא את התמונה הכוללת ולא בשיטת הסלאמי, ואח"כ לאשר או לא לאשר את החלופות עם ההקלות ו/או בלי ההקלות.

המשך הצגת המצגת

ליאור שפירא: יש לנו את החתך של הקומות לפני ההקלה הם זהים ואחרי ההקלה באו שתי קומות. אלון יצחקי: הבניינים לא זהים בגובה יש הפרש גובה. רן ברעם: השינויים הם קומה בהקלה וגובה הקומות הותאם לסוג השימוש. ההבדל בין גובה קומה טיפוסית למגורים לבין גובה קומה טיפוסית של תעסוקה זה יצר הבדל בין שני המגדלים. ראובן לדיאנסקי: מה הגובה לפני ההקלות ומה אחרי? דורון ספיר: בכמה הבנין גבוה כתוצאה מההקלה? רן ברעם: אנחנו לא חורגים מהגובה המירבי ע"פ התב"ע. הוא 163.43 בנספח הבינוי לפי התב"ע ואחרי ההקלה 167.08 בערך 4 מ' ברוטו.

הועדה החליטה:

לאשר את תוכנית ע"פ חוות דעת הצוות לפי שתי חלופות. האחת חלופה תואמת תוכנית ללא הקלות. והשניה בכפוף לפרסום ואישור ההקלות המצוינות בדברפט במידה וההקלות האלה יאושרו בהליך הרישוי.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, נתן אלנתן, אהרון מדואל, ראובן לדיאנסקי, ליאור שפירא, מיטל להבי

מס' החלטה	התוכן
06/06/2018	תא/מק/4593 - לה גוארדיה 24-28
2 - 18-0010	דיון בהפקדה

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

מיקום: תל-אביב (מזרח), שכונת יד אליהו, בין רחוב לה' גוארדיה, שד' המעפילים ורח' מרגולין.

כתובת:

תל אביב - יפו
שכונת יד אליהו
לה גוארדיה 24,26,28



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7098	מוסדר	חלק	13-15	167, 169
7090	מוסדר	חלק		51-50, 11

שטח התכנית: 10.702 דונם, מתוכם 6.636 דונם ביעוד למגורים.

מתכנן: קו-מתאר בע"מ

יזם: ע.ט. החברה להתחדשות עירונית בע"מ

בעלות: פרטיים (ע"י ב"כ עו"ד יוסי קליין), רשות מקומית (דרכים)

מצב השטח בפועל:

בשטח קיימים 3 מבנים טוריים בני 3-4 קומות כ"א, בכל בנין 3 כניסות, סה"כ 58 יח"ד. המבנים ממוקמים בניצב לרחוב לה גוארדיה ולרחוב מרגולין. במבנה המערבי, הפונה לשד' המעפילים, קיימת חזית מסחרית ובה 10 חנויות. שטח דירה ממוצע ע"פ היתר הוא כ-60 מ"ר.

מדיניות קיימת:

בדצמבר 2016 אושרה תכנית המתאר לתל אביב, תא/5000. התכנית מנחה עריכת תכניות מפורטות לאורך רחוב לה גווארדיה למגורים עם חזית מסחרית, ומאפשרת התחדשות עירונית במרחב לרבות נפחי בניה האפשריים – סה"כ רח"ק שאינו עולה על 5 (רח"ק בסיסי 4 +1 רח"ק עבור התחדשות עירונית), וקובעת גובה מקסימלי של עד 15 קומות. יש לתת מענה והקצאה לצרכי ציבור.

מצב תכנוני קיים:

תכניות תקפות:

תמ"א 38/3, ג1, ע1, 3366, 3194, 2325, 2324, א367, 367, 311, קי.

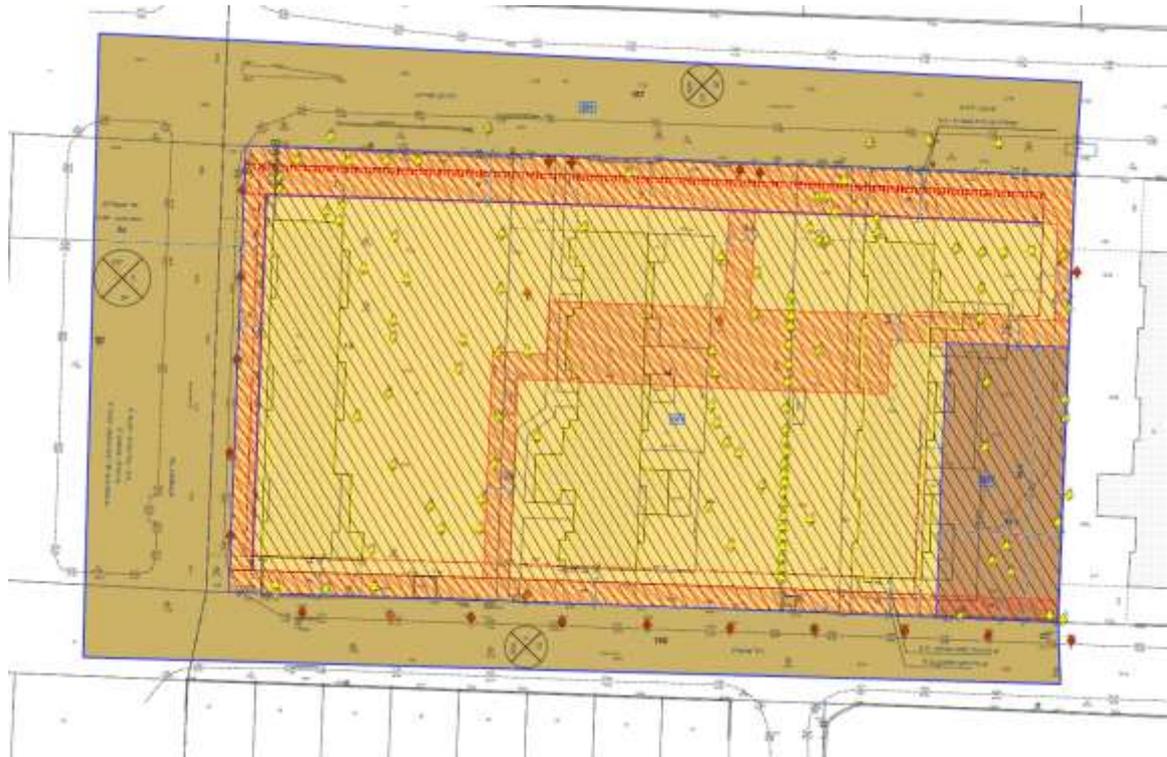
יעוד קיים:

לפי תכנית 2325 – יעוד: מגורים III, חזית מסחרית לשד' המעפילים. תחום התכנית כולל: שלושה מגרשי מגורים, ושלוש דרכים מצפון מדרום וממערב.

שטח התכנון:

10.702 דונם, מתוכם 6.636 דונם ביעוד למגורים.

מצב תכנוני מוצע:



מטרת התכנית היא לקדם התחדשות עירונית בהליך של פינוי בינוי ברח' לה גוארדיה 24,26,28, תל אביב - יפו.

התכנית נערכת בהתאם לתכנית המתאר העירונית תא/5000, וכוללת הוראות לאיחוד וחלוקה של מגרשים, ללא הסכמת כל בעלי הזכויות, בחלק מתחום התכנית.

במסגרת ההתחדשות העירונית ייהרסו 58 יח"ד ו-10 יח' מסחריות (חנויות), ויבנו במקומן חניה תת-קרקעית, שטחי מסחר ומגורים, ועד 228 יח"ד.

כדי לאפשר את הגדלת הצפיפות, ניתן מענה לצרכי ציבור והקצה, במסגרת הליך איחוד וחלוקה ללא הסכמה, שטח קרקע בן כ-600 מ"ר עבור שטח בייעוד מבנים ומוסדות ציבור. תא שטח זה ימוקם מול המגרש למבני ציבור שמדרום לו ברח' מרגולין.

כמו-כן הוגדרו זיקות הנאה למעבר רגלי, בלב המתחם, לשמירה על מעבר הולכי רגל בין רח' לה גוארדיה לבין רח' מרגולין, וכן כדי לאפשר מעבר למתחם שממזרח לתחום התכנית. בנוסף, הוגדרו זיקות הנאה למעבר רגלי בקולונדה וברחובות שבהיקף התכנית (לה-גוארדיה, המעפילים ומרגולין).

זכויות בניה:

שטחי שירות		שטח עיקרי		סה"כ מ"ר	מעל הקרקע		שימושים	יעוד
מתחת לקרקע 2	מעל הקרקע 1	סה"כ	מעל הקרקע		מ"ר	%		
%	מ"ר	%	מ"ר	מ"ר	%	מ"ר		
	לפי תכנית ע1	31%	5,740	18,400	280%	16,900	מגורים	מגורים
	לפי תכנית ע1	35%	420	1,200	25%	1,500	מסחר	
	תא/מק/צ'				200%	1,200	מבני ציבור	מבני ציבור

1 - % מהשטח העיקרי

2 - % משטח הקרקע

השטחים הנקובים, אינם כוללים שטחי מרפסות בשטח כולל של 2,736 מ"ר ושטח הסטיו 600 מ"ר.

ביעוד "מגורים":

סה"כ יח"ד: 228

צפיפות: 37.77 יח"ד/דונם נטו

שטח ממוצע ליח"ד: 86 מ"ר (74 מ"ר עקרי + 12 מ"ר ממ"ד)

גובה: 9 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת

תכסית הבניה מעל הקרקע ביעוד מגורים: 70%

שטח תמורה ליח"ד קיימת: 25 מ"ר

תמורה לעת"א: 577.5 מ"ר שטחי מסחר + 2 יח"ד בשטח של 85 מ"ר.

תמורה לעזרה וביצרון: יח"ד 1 בשטח של 85 מ"ר

בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור":

לפי תכנית תא/מק/צ'

קווי בניין ביעוד "מגורים":

א. מתחת למפלס הכניסה הקובעת:

קווי בניין- 0 לכל הכיוונים, בכפוף למגבלות התכסית המקסימלית המותרת.

ב. קווי בניין מעל מפלס הכניסה הקובעת:

1. לרחוב לה גוארדיה - 2.5 מ' (ובנוסף, קולונדה בקומת הקרקע - ברוחב של 4 מ' ברוטו, כולל את רוחב

העמוד).

2. לשד' המעפילים - 3 מ' בקומת הקרקע ו-2 מ' מהקומה השנייה (מעל גובה של 6 מ' ממפלס הכניסה

הקובעת).

3. לרח' מרגולין - 3 מ'.

4. לחלקה 16 (קו בניין צדי) - 4 מ'.

5. לתא שטח 301 ("מבנים ומוסדות ציבור") - לפי תשריט: קו בניין צידי - 3 מ', קו בניין אחורי - 4 מ'.

ג. קו בנין עילי - בכל בניין הפונה לשד' המעפילים ו/או רח' מרגולין, קו הבניין העילי (בקומה העליונה

ביותר) יהיה בנסיגה כמפורט להלן: לשדרות המעפילים- נסיגה של 2 מ' מקו המגרש, לרח' מרגולין-

נסיגה של 5 מ' מקו המגרש. קו בניין זה, יהיה לרוב אורכו של הבניין, ובחלקים מסוימים הבניה

תתאפשר עפ"י קווי הבניין של הקומות שמתחת. אורך מקטע הנסיגה ייקבע במסגרת תכנית העיצוב

האדריכלי.

מרווח בין בניינים ביעוד "מגורים"

1. מרווח בין גמלוני הבניינים יהיה 8 מ' ו/או בקיר משותף.

תותר הבלטת מרפסות למרווח בין הגמלוני, כפי שייקבע בתכנית העיצוב.

2. המרווח הפנימי בין המבנים, (המרווח שבין הבניינים שעל שד' לה גוארדיה ורח' מרגולין) - לפחות 16 מ'

(מרווח פנימי).

תותר הבלטת מרפסות למרווח הפנימי בין הבניינים, כפי שייקבע בתכנית העיצוב.

תמהיל:

מספר יח"ד ששטחן קטן מ- 53 מ"ר עיקרי: 45 יח' 20% לכל הפחות

מספר יח"ד ששטחן גדול מ- 90 מ"ר עיקרי: 34 יח' 15% לכל היותר

תחבורה, תנועה, תשתיות:

כניסה לחניון תת-קרקעי מרח' מרגולין.

חניות תפעוליות (אשפה ופריקה וטעינה) ימוקמו בקומת המרתף העליונה. החניה למגורים תופרד

מהחניות התפעוליות והחניה למסחר.

בקומת המרתף העליונה יתאפשר חיבור עתידי לחניון צמוד במידה ויתממש תכנון במגרשים השכנים.

התייחסות לסביבה:

הבינוי המוצע שומר על שטחים פתוחים בין הבניינים, ומשמר את המעבר להולכי רגל, דרך המתחם, בין

רח' לה גוארדיה ולרח' מרגולין. קומת הקרקע הפונה לרחוב לה גוארדיה הופכת לקומה מסחרית וזאת

בנוסף למסחר המוצע בשדרות המעפילים, קומת המסחר תלווה בקולונדה בהתאם למדיניות רובע 9.

המדרכות הגובלות הורחבו, ותרשם זיקת הנאה בהתאם לטובת הציבור.

קווי בניין ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור":

א. מתחת למפלס הכניסה הקובעת:

לפי תכנית תא/מק/צ

ב. קווי בניין מעל מפלס הכניסה הקובעת:

1. לרחוב מרגולין - 3 מ'

2. לחלקה 16 (קו בניין צידי שמאלי) - 0 (בניה בקיר משותף) או 2.5 מ'.

3. לתא שטח 101 - מגורים (קו בניין אחורי ברח' למרגולין) - 3 מ'

4. לתא שטח 101 - מגורים (קו בניין צידי ימני ברח' מרגולין) - 2.5 מ'

שטחי ציבור:

- התכנית מקצה חטיבת קרקע בשטח של 0.6 דונם עליה תחול תכנית תא/מק/צ'.
- הוקצה שטח בזיקת הנאה לציבור, בלב המתחם, הכולל שבילים המאפשרים מעבר ושהייה במתחם המגורים, בין רחוב לה גוארדיה לרחוב מרגולין, ונקבעו הוראות לגודל השפ"פ, רוחב השבילים, ובתי גידול לנטיעות.
- חתך הרחוב המוצע בשד' המעפילים עונה לנדרש במסמך המדיניות, ובנוסף, שולבו בו הרחבת המדרכה ע"י יצירת קולונדה בחזית המסחרית עם זיקת הנאה למעבר לציבור, ושביל אופניים בשדרה.

טבלת השוואה:

מצב מוצע - ייעוד "מבנים מוסדות ציבור" (2)	מצב מוצע - ייעוד "מגורים"	מצב קיים - ייעוד "מגורים" (1)	נתונים	
600 מ"ר	6,036 מ"ר	6,636 מ"ר	שטח מגרש	
270%	400%	61%	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
1,420	24,140	4,075	מ"ר	זכויות בניה לקומה
			אחוזים	גובה
	9	4	מטר	קומות
17	עד 29 מ' גובה בין מפלס הכניסה הקובעת לבין מפלס רצפת הכניסה לדירה העליונה ביותר.			
60%	70%			תכסית
יקבע לפי תקן עפ"י השימוש בעת היתר הבניה	לפי תקן: חניה למסחר - 30 חניה למגורים - 228 חניית אופניים - 233 חניית אופנועים - 64	אין		מקומות חניה

(1) מתייחס לשטח הבנוי בפועל. לא כולל: זכויות בניה שלא מומשו, תמ"א 38 וכו'

(2) על-פי תכנית תא/מק/צ'

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

ב-16.04.18 הוצג התכנון והמתווה המוצע להתייעצות עם הציבור לתת-הוועדה להתייעצות עם הציבור בהשתתפות ראובן לדיאנסקי, דורון ספיר ועודד גבולי. תת-הוועדה נתנה את הסכמתה למתווה שהוצע בהתאם ל"התייעצות ממוקדת עם הציבור" ע"פ הנוהל העירוני וקבעה כי את התהליך יוביל מנהל ההנדסה.

בהתאם להנחיה הנ"ל, נערך מפגש התייעצות עם הציבור ב-13 במאי 2018 שבו הוצגה התכנית, המשתתפים השיבו על שאלונים והוקדש זמן לשאלות ותשובות.

במפגש זה הוצגו סוגיות תכנוניות, בעיקר אלה העוסקות במרחב הציבורי ובשירותים עירוניים. אי לכך, השאלות שעלו התרכזו בסוגיות תכנוניות אלה ופחות בסוגיות נוספות כגון תמורות ועלויות אחזקה. לפיכך הסיכום וההמלצות מתרכזים במה שנדון בכנס זה.

מהתשובות לשאלונים וכן מההשתתפות בחלק שאלות והתשובות במפגש, ניתן לומר שלרוב המשתתפים עמדה חיובית כלפי הפרויקט ותרומתו לתושבים ברמה האישית-קניינית.

המלצות:

1. עריכת סקר צרכים בנושא תחבורה ציבורית.
- חוו"ד לעניין התחבורה, בהתאם לדרישת תכנית המתאר תא/5000, הוגשה לצוות התכנון ב-23/05/2018.
2. מתן מידע לציבור הרחב אודות תכניות עירוניות וממשלתיות לשדרוג תשתיות תנועה פיזיות והשירותים המתוכננים (אופניים, רכב, רק"ל, אוטובוסים) באזור.
3. לוודא שיישמרו המרווחים שהוצגו (8 מ', 16 מ') בין הבניינים בהעמדת קומות המגורים ליצירת תחושה מרבית של פרטיות.

סטטוס הסכמות:

כיום חתומים עם יזם התכנית מעט פחות מ-80% מכלל בעלי הזכויות בתחום התכנית.

זמן ביצוע:
ל"ר



סכמה המציגה תכנית צל לפיתוח המתחם שממזרח לתכנית ומראה כיצד ניתן להשלים את השטח הציבורי למגרש אחד בשטח של 1.2 דונם.





הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0444315	שם התכנית לה נוארדיה 24, 26, 28, יד אליהו - התחדשות עירונית	מגיש התכנית ע.ט. התחדשות עירונית לישראל (לה גרדיה החדשה) בע"מ	עורך התכנית קו-מתאר 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 חלח התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו			
<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input checked="" type="checkbox"/> יש	<input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיוון 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 כיוון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מרת הסעיף בחוק	
במסגרת התחדשות עירונית החסימה 58 יחידות דיור 10 יחידות מסוימות יבנו במסגרת תוכנית קרקעות שטח מסווג כגורם וגיבוי 228 יחיד באזור ותלויה ללא הסכמת בעלים. ותנאי לביצוע, ומידת החריגים הם הוכחה ונגיע שטח של כ- 500 מ"ר עבור הקרקע לבנין יציבה ופר אשר תשאת לעבר קו הרוחב והמנהלים עצמו	62 א (3) חוק תכנון התשס"ח 62 א (א) ו-4 62 א (א) ו-5 62 א (א) ו-15	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 מתו חוק 22.12.2016)	
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיוון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר המכללת תא/5000, כמפורט להלן:			
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת החוראות בתוכנית המוצעת
הוראות מיוחדות - טבלת סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	אזור תכנון 903 א יד אליהו	יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית;	+

+ מדיניות מאושרת משנת 2010 לרובע 9	5.3.2 מתחם התחדשות עירונית מזינית 5.3.5 הוראות לעיצוב רחובות - מזיניות	נספח אזורי ומתחמי תכנון: מתחם התחדשות עירונית, וחוראות לעיצוב רחובות.	קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - מתחם התחדשות עירונית - הוראות לעיצוב רחובות
+ יעוד הקרקע בתכנית: מגורים	מגורים חזית מסחרית	למי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית חזית מסחרית רחוב עירוני ציר ירוק	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.
+ סה"כ 228 יח"ד; 37.7 יח"ד לדונם.	3.2.4(א)(1) מגורים - זירות מגורים לסוגיהן. 3.4.3(א) חזית מסחרית מסחר בקומת הקרקע - מסחר 1 ותעסוקה 1 3.6.1(א)(1) ציר ירוק- שימושים למרחב ציבורי	למי תשריט אזורי היעוד: מגורים בבניה עירונית; מתחם להתחדשות עירונית. רחוב עירוני (לה גוארדיה); חזית מסחרית (לה גוארדיה); ציר ירוק עירוני (שדי המעפילים).	קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
+	3.2.4(א)(1)(4) (5) - משרד, בדירת מגורים (לדיור), מסחר ומשרדים בקומת הקרקע, משרדים בבניין נפרד ולאז מגרש נפרד	מגורים בבניה עירונית	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ח-ה) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
+	3.2.4(ב) רח"ק מירבי + 4 תוספת של 1 רח"ק עבור 5.3.2(ד) התחדשות עירונית	למי תשריט אזורי יעוד: מגורים בבניה עירונית; מתחם להתחדשות עירונית. רחוב עירוני (לה גוארדיה); חזית מסחרית (לה גוארדיה); ציר ירוק עירוני (שדי המעפילים).	קביעת שטחי בניה - 3.1.3-3.1.2 בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.
+	למי סעיף 3.1.5(א)- לפי תכנית על התקפה.	בכל שטח העיר	קביעת שטחי בניה ות קרקעיים - 3.1.5
+	בהתאם לסעיף 4.2.2(א)(1); בהתאם לסעיף 4.2.5, ס"ק (א) ו- (ב); והוא סעיף 4.2.6 ס"ק (א), (ב)	מספר קומות מירבי: לפי נספח העיצוב העירוני עד 8 קומות אפשרות לבניה נקודתית חריגה לסביבתה; לפי סימון בנספח העיצוב העירוני או אזור עליו חלות הוראות למתחם התחדשות עירונית; מרוקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה	קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בניה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)
+	בניה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)	כלל שטח התוכנית	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.
+	בהתאם לסעיף 4.1.1(5)(א)	למי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית. דרך עירונית עורקית (קו בין 5 מ')	הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ולא/א פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.

<p>"מגנים ומוסדות ציבורי". כמו-כן, במגרש המגורים, סומנה זיקת הנאה בין קווי בנין לנבול מגרש ובלב המתחם. בנוסף, בחזית לה גוארדיה, נקבע בתיאום עם הצוות, ובהתאמה לתכנון כלל הרחוב, כי קו הבנין יהיה 2.5 מ', וקומת הקרקע, 4 מ' נוספים לקולנדה עם חזית מסחרית, שהם סה"כ 6.5 מ' מדרכה בזיקת הנאה הגובלת בזכות הדרך של רחוב לה גוארדיה. זיקת הנאה נוסמת הגובלת בזכות הדרך ומרחיבה למעשה את המדרכה - ברחוב מרגולין והמעפילים.</p>			
<p>+ זכויות והוראות לשבי"צ נקבעו, לפי תכנית צ" + רחיק למצללות וסככות</p>	<p>3.5.1 (א)(1) 3.5.1 (ג)(2) 3.5.4 3.1.4 (ו) תוספת רחיק 1 עבור מצללות וסככות</p>	<p>מגרש המיועד למבנה ציבורי כיעוד חדש</p>	<p>הוראות למגני ציבור – סעיף 3.5 ההוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כאזור למסדות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בנין סמל'מוסד ציבורי עירוני חדשי או בנין סמל' של 'מתחם לוגיסטי, וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכנית קודמת</p>
<p>+ ברחוב המעפילים 20 מ' רצועה לא בגובה מתוכה שדרה ברזב של 13 מ' - תואם מדיניות מרכז רובע 9</p>	<p>3.6.1 (א)(4) 3.6.1 (ח) רחוב עירוני: 3.6.14 ציר ירוק: 3.6.13 (ב)(2)</p>	<p>בכל שטח התוכנית, לפי המסומן בתשריט אזורי היער, בגספח העיצוב העירוני מאו בגספח התחבורה. לה גוארדיה - רחוב עירוני; חזית מסחרית; שד' המעפילים – ציר ירוק עירוני</p>	<p>קביעות הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 – 3.6.1 ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי'</p>
<p>+ קווי בנין וזיקות הנאה במגרש המגורים נבול עם תחום הדרך (רחוב המדרכה בפועל), נעשו בתיאום עם צוות מרח. חניה לפי תקן. נספח תנועה הינו חלק ממסמכי התכנית.</p>	<p>3.8.2 (ד) 3.8.7</p>	<p>נספח התחבורה לה גוארדיה - דרך עורקית עירונית</p>	<p>הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הנאים: דרכים (3.8.2)</p>
<p>+ תואם תוות דעת סביבתית</p>	<p>• הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) – כן. • התכנית גובלת בדרך עורקית עירונית; התכנית קובעת שימושים מעורבים ומגורים ומסחר. • תוות דעת סביבתית (4.4.2) – כן. • בניית ירוק (4.4.3) – כן.</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) – כן. תוות דעת סביבתית (4.4.2) – כן. בנייה ירוקה (4.4.3) – כן. הנחיות מרחביות (4.4.4) – כן. תנאים לחפקדה (4.4.5) – כן. הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4</p>

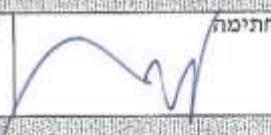
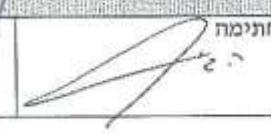
	<ul style="list-style-type: none"> • הנחיות מרחביות (4.4.4) - כן. • תנאים להפקדה (4.4.5) - כן. 		
+	<ul style="list-style-type: none"> • הנחיות כלליות לתשתיות (4.6.2) - בהוראות התכנית הוטמעו הנחיות לתשתיות. • ניקוז (4.6.4) - כן. בהוראות התכנית הוטמעו הנחיות לניהול מי נגר. 	בכל שטח התוכנית	<p>תשתיות - סעיף 4.6</p> <p>פיק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים:</p> <p>הנחיות כלליות לחכנת תכניות (4.6.2) - כן</p> <p>ניקוז (4.6.4) - כן</p> <p>ביוב (4.6.5) - ל"ר</p> <p>חשמל (4.6.6) - ל"ר</p>

☆ לתשומת לב נוספת :

≥100 תוכניות עם מעל 100 יח"ד נדרשות לעמוד בהנחיות מסוימות - סעיף 3.2.1 (א) (2) ±

±

שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)								
שימוש בתוכנית המפורטת	<p>תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו-(17) שבו.</p> <p>62א (א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.</p>							
	<table border="1"> <tr> <th>סעיף</th> <th>מהות הסעיף</th> </tr> <tr> <td>סעיף קטן (א)(4)</td> <td>קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית</td> </tr> <tr> <td>סעיף קטן (א)(5)</td> <td>שינוי הוראות בדבר בניין או עיצוב אדריכליים</td> </tr> <tr> <td>סעיף קטן (א)(19)</td> <td>קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.</td> </tr> </table>	סעיף	מהות הסעיף	סעיף קטן (א)(4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	סעיף קטן (א)(5)	שינוי הוראות בדבר בניין או עיצוב אדריכליים	סעיף קטן (א)(19)
סעיף	מהות הסעיף							
סעיף קטן (א)(4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית							
סעיף קטן (א)(5)	שינוי הוראות בדבר בניין או עיצוב אדריכליים							
סעיף קטן (א)(19)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.							

תצהיר וחתומות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחכו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מנהלס הוועדה			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עודד גבולי, אדרי	052082913		30/5/18
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוון, עו"ד	2934976-9		25.5.18

תן כרעם | 2017

העתקים
גבי אילנה סולמי - ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

התכנון המוצע תואם את המדיניות העירונית להתחדשות שעונת יד אליהו בכלל ורחוב לה גוארדיה בפרט וכן את תכנית המתאר תא/5000. התכנון תואם עם הצוותים המקצועיים בעת"א והוצג לציבור במפגש יידוע והתייעצות בהתאם לנוהל העירוני (הדו"ח המסכם יכלל במסמכי התכנית).

מומלץ לאשר את התכנית להפקדה בכפוף להערות הבאות :

1. אין להצמיד שטחי חצר לדירות בקומת הקרקע.
2. חתך ותכנון סופי של הרחוב, לרבות מערך התחבורה הציבורית וצירי העדפה, ייקבעו בתיאום ובאישור אגף התנועה כתנאי להפקדת התכנית בפועל ובהתאם להמלצת הבדיקה התחבורתית הכוללת לשכונת יד אליהו.
3. תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה השלמת התיאום עם צוות התכנון לעניין תיקון מסמכי התכנית בנושאים הבאים :
 - א. דופן הבינוי, רוחב המדרכות ורוחב הקולונדה בשד' המעפילים וברח' לה גוארדיה.
 - ב. מפלסי הפיתוח והפרשי הגבהים בין הרחובות ההיקפיים לפני הפרויקט.
 - ג. קווי הבינוי.
 - ד. מרווחים בין מבנים.
 - ה. הכנת נספח ניהול מי נגר, לתאם ולאשר אותו בתאגיד המים.
 - ו. תיקונים טכניים למסמכים כנדרש.

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

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 30/05/2018
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 25/05/2018

בישיבתה מספר 0010-18ב' מיום 06/06/2018 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

אורלי אראל לא משתתפת בדיון

מהלך הדיון:

עירא רוזן : מוצגת תוכנית להתחדשות עירונית ברח' לה גוארדיה מס' 24-28. התכנית תואמת את מדיניות רובע 9 ותכנית המתאר תא/5000. הצוות ממליץ לוועדה להצטרף כמגישה לתוכנית הזו.

אדר' מאיה פארן, קו מתאר אדריכלים : מציגה את התכנית במצגת.

נתן אלנתן : רח' מרגולין הוא רח' שקט ואנחנו ורוצים לשמור על האופי השכונתי שלו ללא מגדלים. קביעת הכניסה לחניה דרך מרגולין אנו סוטים מהמתווה שרצינו. לכן לדעתי צריך להכניס את החניות משד' המעפילים ולא מרח' מרגולין. לגבי החזית המסחרית היא יושבת בחלקה על רח' מרגולין ואני מבקש שהחזית המסחרית לא תגיע לרח' מרגולין בכדי לשמור על אופי השכונה.

ראובן לדיאנסקי : יש כאן חצר ירוקה איזה תשתית אתם שמים ועד איזה גובה יגיעו העצים? מלי : איפה יוצא 15% החלחול?

מאיה פארן : לגבי התשתיות העצים והחלחול. יש עומק של אדמה גננית שישמר באזורים נרחבים בחצר הפנימית. 1.5 מ' של עומק שתילה ואנחנו שומרים על עצים לשימור שיש בהיקף במתחם.

איל רוזן : במסגרת הוראות התוכנית אנחנו קובעים עומק לבתי גידול שלא יפחת מ-1.5 מ' ונפח שיהיה 22 מ"ק לכל הפחות.

ראובן לדיאנסקי : אני לא יודע באופן וודאי האם בתוך החצר שיהיו עצים משמעותיים בפועל יוכלו לגדול לגובה האם כך הדבר?

איל רוזן : התכנית נותנת את התשתית על מנת שיוכלו לגדול כאלה עצים.

מאיה פארן : אכן באזור שסימנו לעצים הכוונה לשתול עצים וכן להכין את התשתית שהם יוכלו לגדול לגובה.

ראובן לדיאנסקי : אתם יוצרים תשתית מתאימה על מנת שהעצים יוכלו לצמוח לגובה גבוה.

מאיה פארן : לגבי החלחול, מה שמסומן בתכלת אלו השטחים שניתן לאפשר בהם חלחול ולהגיע לשטח של מירבי של 10% מתכסית השטח המיועד למגורים ועם השבי"צ 15%.

יוסי וייס : לגבי הגישה מרח' מרגולין והכניסות למגרש. שד' מעפילים היא שדרה הולכי רגל עם חזית מסחרית פעילה והעדיפות היא להפריד בין הולכי רגל לכלי רכב ולכן הכניסה צריכה להיות ממרגולין. נתן אלנתן : אני חוזר ואומר שכל הפרויקטים שיש בלה גוארדיה הכניסה בהן נעשית מהרחובות ההניצבים, אני מבקש לשמור על העקרונות הללו.

עירא רוזן : חלק גדול מהעיקרון המנחה את התחדשות לה גוארדיה הוא שינוי אופי הרחוב למסחרי. במקרה הזה יש לנו רח' מסחרי קיים – שד' המעפילים. אותן 10 חנויות נמצאות כיום על שד' המעפילים ואנחנו מתעקשים על שמירת החזית המסחרית ברחוב גם בנינוי החדש לכן זו תהיה טעות לפגוע בחזית המסחרית במסגרת התחדשות עירונית.

נתן אלנתן : המסחר שיש במעפילים הסוחרים יסכימו לעבור ללה גוארדיה. לכן אין בעיה להכניס את המכוניות לחניה מהמעפילים. אני חושב שיש לשמור רח' מרגולין והוציא ממנו את הכניסה לחניה. עודד גבולי : מדובר בכ-100 כלי רכב בשעת שיא.

איל רונן : שד' המעפילים היא חלק מטבעת השדרות של יד אליהו וחלק חשוב בתחום מוטה ההליכה והמסחר של שד' יד אליהו לכן לא נכון יהיה לקבוע שם פתח לחניון. התכנית שדנו בה בעבר לא חלה על הכתובות הללו, את אותו טיעון העלת לגבי התוכנית ההיא ומה שקבענו, מאחר ונספח התנועה מאחר והוא מנחה, שעקרונות התכנון מובאים בתכנית ובמסגרת תוכנית העיצוב הנושא יבחן וייקבע.

נתן אלנתן : שנקבע את הכניסה לחנייה מהרחוב הניצב. דורון ספיר : נתן יש לך הצעה אחרת?

נתן אלנתן : אני בעד התוכנית אבל ההסתייגות שלי שהכניסה לחניון תהיה דרך רח' המעפילים ולא ממרגולין, וגם שהחזית המסחרית שפונה למרגולין לצמצם אותה.

עירא רוזן : החזית המסחרית על שד' המעפילים תואמת את החזית המסחרית שנמצאת שם היום. איל רונן : רח' המעפילים משמש היום כאחד הרחובות המסחריים של השכונה ומהווה חלק מטבעת השדרות, להפריד אותה באמצעות רמפה של רכבים שנכנסת וכל הפריקה והטעינה על המקטע הקצר הזה הוא לא נכון לקטוע אותו.

ראובן : למה אתם לא מפקיעים לכביש מהמגרש של הפרויקט. עירא רוזן : אנחנו קובעים זכות דרך של 12 מ'. ראובן לדיאנסקי : הרחוב הזה מאוד צר.

איל רונן : המשמעות של הפקעה בחלק מתכניות ההתחדשות ביד אליהו בגלל הצורה הגנרית של המגרשים, תביא למצב שבו הבניה תהיה יותר גבוהה יותר. זאת בגלל השטח האפשרי לבניה וחלק מעקרונות הבניה העירונית והבניה עד גובה של 9 קומות שמאפשרת את הכלכליות היא אחד הדברים שהוביל ו את התכנון. וכאן אנחנו בוחנים את ההפקעה ואת הנחיצות שלה.

מלי פולישוק : זה לא רק שיכנסו בשליש קרוב למעפילים אלא יצטרכו לנסוע כל הדרך גם 400 יחידות וגם היציאות וגם האשפה וכל התנועה הזו נוסעת בכביש צר. איל רונן : אפשר לחשוב באותה מידה על הולכי הרגל.

עירא רוזן : אנחנו ממליצים להפקיע רצועה ברוחב של 3 מ' על שד' המעפילים כלומר הפחתה 180 מ' מהמגרש הסחיר לטובת הרחבת זכות הדרך במעפילים. כלומר להעביר את 180 מ' ליעוד ציבורי של דרך. כל התכניות בהתחדשות עירונית לא עברו את רח"ק 4. בעקבות אותה הפקעה מבקשים עורכי התוכנית לעלות ברח"ק ל-4.12. אנחנו ממליצים שהיקף הזכויות הסופי יקבע לאחר בדיקה וחוו"ד של היחידה להכנסות מבניה ופיתוח את הדו"ח הכלכלי המעודכן שהועבר אלינו אתמול ולא הספקנו לבחון את הדקויות שלו.

ליאור שפירא : מה הכניסות והיציאות ? עירא רוזן : בנושא הכניסות ויציאות לרכב מתחום התכנית, הדרישה מהמתכננים היא שפינוי האשפה, פריקה וטעינה של המסחר והחנייה של רכב ממונע - כולם יתבצעו בתת הקרקע. אי לכך הרמפה ממוקמת סמוך לצומת עם שד' המעפילים על רח' מרגולין.

אנחנו ממליצים שהוועדה תצטרף כמגישה לתכנית, זאת בשל העובדה שעד רגע הדיון היזם לא השלים את טופס בעל עניין בקרקע ואנחנו תומכים בתכנית. זו התוכנית הראשונה שנותנת הקצאה של שטח קרקע ולא שטח בנוי לטובת הציבור. בנוסף, בהוראות התכנית אנחנו מבקשים לייצר מנגנון להבטחת הסבסוד של עלויות התחזוקה השוטפות לדיירים ממשכים ולייצר לשם כך מנגנון של קרן הונית לתחזוקה לתקופה של 10 שנים.

נתן אלנתן : אני עדין עומד על כך שהכניסה תהיה משד' המעפילים.

הצעה של הרב נתן אלנתן שהכניסה לחניה תהיה דרך שד' המעפילים ולא דרך מרגולין כמוצע בתכנית

הצבעה

בעד - נתן אלנתן, שמואל גפן, ראובן לדיאנסקי

המלצת מה"ע והצוות

נגד - דורון ספיר, ליאור שפירא, גל שרעבי דמאיו
יו"ר הוועדה משתמש בקול הכפול בעד המלצת הצוות מה"ע.

הצבעה לאישור התכנית עם כניסה לחדר רחוב מרגולין כמוצע בתכנית.
בעד: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, שמואל גפן, ליאור שפירא, גל שרעבי דמאיו

נמנע

נתן אלנתן

הוועדה החליטה:

לאשר את התכנית להפקדה.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, נתן אלנתן, גל שרעבי דמאיו, ראובן לדיאנסקי, ליאור שפירא

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

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/4689 - (העברת זכויות מקרל נטר 2 לרח' פנחס רוזן 65-67) (מתחם גולף כיתן דיון בהפקדה	06/06/2018
	3 - 7452-18'ב'

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מקומית

כתובת:

קרל נטר 2, פנחס רוזן 65-67

מיקום:

קרל נטר 2:

גוש-7452, חלקה-11

פנחס רוזן 65-67:

גוש-6625. חלקה מחלקות-53-55,889



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6625	מוסדר	חלק		53-55,889
7452	מוסדר	חלק	11	

שטח התכנית:

קרל נטר 2: 637 מ"ר

פנחס רוזן 65-67: 5,072 מ"ר

מתכנן: רני זיס אדריכלים

יזם:

1. אקרו נאות אפקה צ.א.ר.ש.מ. 3-55-024964
2. בנייני אקרו כוכב השרון י.צ.א (2015) ש.מ. 550263701
3. מגדלי אקרו ניהול נכסים י.צ.א.ר. (2015) ש.מ. 550265615

בעלות:

קרל נטר 2- מבנה לשימור בהגבלות מחמירות

- הבעלים של הנכס עצמו – 1. בעלים שונים באמצעות מיופה כוח דן להט, ת.ז. 055998082.
- יוזמים שונים באמצעות מיופה כוח מנחם גורמן, ת.ז. 072233323
- הבעלים של זכויות התביעה לפי סי' 197 - 1. בעלים שונים באמצעות מיופה כוח דן להט, ת.ז. 055998082. 2. יוזמים שונים באמצעות מיופה כוח מנחם גורמן, ת.ז. 072233323
- הבעלים של הזכויות הלא מנוצלות (מכח תוכניות תקפות קודמות לתוכנית השימור) – 1. ס.מ.ל. סולומון מבנים לתעשייה בע"מ (ח.פ. 4-202682-51) ע"י מנהלה המוסמך ומורשה החתימה מטעמה מר סולומון אלפרד (ת"ז 12315693) 2. טארה יסודות נדל"ן בע"מ (ח.פ.

2-324528-51) ע"י מנהלה המוסמך ומורשה החתימה מטעמה מר פרוטס אברהם (ת"ז 057693582) או מר ארז שלמה (ת"ז 022116990)

- הבעלים של זכויות התמריצים - 1. ס.מ.ל. סולומון מבנים לתעשייה בע"מ (ח.פ. 51-4-202682) ע"י מנהלה המוסמך ומורשה החתימה מטעמה מר סולומון אלפרד (ת"ז 12315693) 2. טארה יסודות נדל"ן בע"מ (ח.פ. 2-324528-51) ע"י מנהלה המוסמך ומורשה החתימה מטעמה מר פרוטס אברהם (ת"ז 057693582) או מר ארז שלמה (ת"ז 022116990)

פנחס רוזן 65-67 - מגרש מקבל

1. אקרו נאות אפקה צ.א.ר.ש.מ. 3-024964-55
2. בנייני אקרו כוכב השרון י.צ.א (2015) ש.מ. 550263701
3. מגדלי אקרו ניהול נכסים י.צ.א.ר (2015) ש.מ. 550265615

מצב השטח בפועל:

קרל נטר 2:

מבנה מגורים שעבר שימור בהגבלות חמורות. אישור מחלקת השימור על סיום עבודות השימור ניתן בתאריך 11.12.2013. במבנה שלוש קומות מעל הקרקע וקומת גג בנסיגה.

פנחס רוזן 65-67:

מגרש פנוי המשמש חניה פתוחה לבאי מתחם כיתן.

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.

תכנית המתאר תא/5000 מגדירה את אזור התכנית של המגרש המקבל כמוקד תעסוקה חדש. מתוך כך הרצון לחזק את המוקד התעסוקתי במקום תוך עירוב שימושים וחיזוק רחוב פנחס רוזן כרחוב עירוני עם קומת קרקע מסחרית.

מצב תכנוני קיים:

קרל נטר 2:

תכניות תקפות: 2650 ב', תא/מק/3941

יעוד קיים: מגורים

שטח המגרש: 637 מ"ר

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

סה"כ זכויות הבניה הניתנות להעברה מהמבנה לשימור ברחוב קרל נטר 2 הינם: 232.74 מ"ר (+ 30.48 מ"ר), ע"פ תחשיב זכויות מתאריך 21.05.18 לשווי קרקע 26,000 ש"ח למ"ר, נכון לשומה מתאריך 24.04.2018, בכללם:

- 93.56 מ"ר בגין יתרת שטחי בניה ע"פ תוכניות תקפות (לאחר העברה של 141.06 מ"ר בתכנית תא/מק/3941)
- 97.09 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע.
- 11.59 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע.
- 30.48 מ"ר בגין תמריץ שמירה על שווי קרקע (15% מהשנה השישית- השמינית).

השטחים שמבוקש להעביר בתכנית זו ממגרש זה הינם 155.82 מ"ר (+ 30.48 מ"ר) שטח עיקרי ביעוד מגורים, בכללם:

- 16.66 מ"ר בגין יתרת שטחי בניה ע"פ תוכניות תקפות (לאחר העברה של 141.06 מ"ר בתכנית תא/מק/3941)
- 97.09 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע.
- 11.59 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע.
- 30.48 מ"ר (+ 30.48 מ"ר) בגין תמריץ שמירה על שווי קרקע (15% מהשנה השישית- השמינית).

*** בנוסף לזכויות להעברה המצוינות לעיל, בעלי הזכויות במבנה לשימור ברחוב קרל נטר מבקשים מהוועדה המקומית לאשר תוספת תמריץ של 15% מיתרת שטחי הבנייה הניתנים לניוד, המיועד לשמירת שווי הזכויות להעברה בגין השנה השמינית-העשירית מיום אישור תכנית השימור.**

הנימוקים לשכנוע הוועדה יוצגו ע"י אדר' התכנית בעת הדיון בוועדה.

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

פנחס רוזן 67-65:

תכניות תקפות: תא/מק/4244-מתחם גולף

יעוד קיים: מסחר ותעסוקה

שטח מגרש 801: 3115 מ"ר

שטח מגרשים 504+501: 1957 מ"ר

זכויות בניה: 4940 מ"ר (ברוטו על קרקעי)

גובה: 49 מ' סה"כ (כולל מתקני עזר טכניים)

מצב תכנוני מוצע:**תיאור מטרות התכנון:**

עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור באמצעות העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תכנית השימור, במגרש ברחוב קרל נטר 2, וקביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור. בנוסף התכנית מקדמת את חיזוקו של רחוב פנחס רוזן כמוקד תעסוקה ומסחר.

היקף השטחים העיקריים המועברים מהמבנה לשימור

בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ 155.82 מ"ר (+30.48 מ"ר) עיקרי בייעוד מגורים מהמגרש המוסר.

היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנה לשימור למגרש המקבל הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים עפ"י הערכת שומה למבנה לשימור מתאריך 18.04.24 ועפ"י הערכת שומה למגרש המקבל מתאריך 15.4.2018. בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית 2650ב.

1 מ"ר עיקרי בייעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל-6.04 מ"ר עיקרי בייעוד תעסוקה במגרש המקבל.

היקף השטחים המבוקשים מתוקף תא/5000

התכנית המוצעת מבקשת להגדיל את זכויות הבניה בהתאם להוראות תכנית תא/5000 המגדירה את אזור התכנית כמוקד תעסוקה חדש ומתוקף כך מאפשרת הגדלת זכויות בהתאם להוראה באזור התכנון בו התכנית מצויה: אזור מגורים בבניה עירונית.

עפ"י הוראות התכנית, שטחי הבנייה המרביים באזור מגורים בבניה עירונית, במגרש מעל 1.5 דונם, ניתנים לחישוב לפי רח"ק בסיסי של 2.5 ורח"ק מירבי 4, כלהלן:

אזור תכנון 202-202 א' נאות אפקה א' - אזור מגורים בבניה עירונית:

גודל המגרש	רח"ק בסיסי	רח"ק מירבי
מתחת ל 0.5 ד'	2.5	2.5
0.5 - 1.5 דונם	2.5	3
מעל 1.5 דונם	2.5	4.0

גודל המגרש לתעסוקה ומסחר הינו 3,115 מ"ר. מבוקש להוסיף, מעבר לתכנית התקיפה 2658.05 מ"ר ברוטו, כך שמתקבל רח"ק 2.43- שהוא פחות מהרח"ק הבסיסי המוגדר בתא/5000. מעבר לרח"ק הבסיסי מבוקש להוסיף שטחי ניוד לשימור בסך 1501.95 מ"ר ברוטו, כך שמתקבל רח"ק 2.92, 0.42 מעל הרח"ק הבסיסי (הרח"ק המירבי הינו כאמור 4).

טבלת התאמה לתכנית המתאר תא/5000

הערות / הסבר	התאמה +/-	מצב מוצע	תא/5000	מסמך לבדיקה
<ul style="list-style-type: none"> ▪ אזור מגורים... ▪ אזור תעסוקה... ▪ אזור מעורב... ▪ אזור מוטה מלונאות ▪ אזור מוסדות ציבור ▪ אזור פעילות מיוחד 	+	מגורים בבניה עירונית, מסחר ותעסוקה	אזור מגורים בבניה עירונית	אזור הייעוד שבתחומו התוכנית המוצעת:
<ul style="list-style-type: none"> ▪ לדוגמא: ▪ מוקד תעסוקה חדש ▪ ציר מעורב ▪ ככר עירונית ▪ אזור לספורט ▪ מתחם לוגיסטי חדש ▪ וכדו' 	+		מוקד תעסוקה חדש	סימונים נוספים בתחום התוכנית:
בהתאם לגודל המגרש הרלבנטי.	+	2.92	2.5	רח"ק בסיסי:
בהתאם לגודל המגרש הרלבנטי.	+	2.92	4	רח"ק מקסימאלי:
<ul style="list-style-type: none"> ▪ לדוגמא: ▪ תחום הכרזת אונסק"ו ▪ מכלול טבע עירוני ▪ וכדו' 	+		מרקם ובו בניה נקודתית חריגה	סימונים נוספים בתחום התוכנית:
	+	קרקע 7+ קומות	עד 15 קומות	מספר קומות מקסימאלי:
<ul style="list-style-type: none"> ▪ מתחם הוראות מיוחדות ▪ מתחם לשימור ▪ מתחם התחדשות עירונית ▪ מתחם תעסוקה מטרופוליני ▪ מתחם חופי ▪ מתחם התחדשות עירונית ומתחם לשימור ▪ הוראות לעיצוב רחובות 	+		מתחם להתחדשות עירונית	הגדרת האזור/רחוב בנספח אזורי התכנון:
לפרט במידה וקיימות הנחיות במסגרת 'הוראות מיוחדות' בפרק 5.	+		מוקד תעסוקה חדש / 202 א' נאות אפקה א'	הוראות מיוחדות לאזור התכנון:
לפרט במידה וקיימים סימונים כלשהם שעשויים להשפיע על התכנון. (קו רק"ל לדוגמא)	+	קיימת התייחסות בתכנית	מתע"ן צהוב	סימונים בתחום התוכנית או בסביבתה:

עיקרי הוראות התוכנית:

1. העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות במגרש ברחוב קרל נטר 2 למגרש המקבל ברחוב פנחס רוזן 65-67
 - 1.1 מחיקת 155.82 מ"ר / 186.3 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב קרל נטר 2.
 - 1.2 תוספת 942.16 / 1126.45 מ"ר עיקרי במגרש מקבל
 - 1.3 תוספת 314.06 / 375.49 מ"ר שרות במגרש מקבל
2. להלן הוראות עבור המגרש המקבל:
 - 2.1 איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים
 - 2.2 תוספת זכויות בניה מתוקף תכנית המתאר תא/5000.
 - 2.2.1 תוספת של 2175.55 מ"ר עיקרי במגרש המקבל
 - 2.2.2 תוספת של 482.5 מ"ר שירות על קרקעיים במגרש המקבל
 - 2.3 קביעת שימוש לצרכי ציבור
 - 2.3.1 300 מ"ר עיקרי מתוך סך הזכויות הנוספות מכוח תכנית המתאר יוקצו לשימוש ציבורי.

3. קביעת הוראת בינוי ובכללן :

- 3.1. תוספת שתי קומות למניין הקומות הקיים בתב"ע של המגרש המקבל
 3.2. שינוי גובה הבניין הקבוע בתב"ע של המגרש המקבל מ-49 מטר ל-53.20 מטר מעל פני הים.
 3.3. קווי בנין ללא שינוי, תכסית המבנה ללא שינוי

טבלת השוואה :

מצב מוצע		מצב קיים		נתונים	
פנחס רוזן 65-67	קרל נטר 2	פנחס רוזן 65-67	קרל נטר 2		
תוספת של 1126.45 מ"ר עיקרי וכן תוספת של 375.5 מ"ר שטחי שירות* ע"י ניוד זכויות	הפחתה של 145.58 מ"ר עיקרי.	4940 מ"ר (ברוטו מעל הקרקע)	לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב מתאריך 21.05.18	מ"ר	סה"כ זכויות בניה
תוספת של 2175.55 מ"ר עיקרי ו-482.5 מ"ר שירות (על קרקע) עפ"י 5000 תא/א					
ל.ר	ללא שינוי	ל.ר	כקיים		מספר יח"ד
ל.ר	ללא שינוי	ל.ר	כקיים	מ"ר	גודל יח"ד ממוצעת
52.30	ללא שינוי	49 מ'י	כקיים	מ'	גובה
ללא שינוי	ללא שינוי	כמצוין בתב"ע	כקיים	מ'	קווי בניין
ק+7, כולל מתקני עזר טכניים	ללא שינוי	ק+5, כולל מתקני עזר טכניים	כקיים		קומות
147 בהתאם לתקן בחניון המתוכנן במגרש	ללא שינוי	80 בהתאם לתקן	כקיים	מס' חניות	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 המגרש המקבל על כתב התחייבות לאגף נכסים להקמת השטחים הציבוריים הבנויים בתחום מגרש המסחר והתעסוקה והבטחת רישומם בבעלות העירייה.
 ג. מתן כתב התחייבות שיפוי ואי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין אישור התכנית דן, מבעל המבנה לשימור.

2. תנאים להוצאת היתר בנייה במגרש המקבל :

- א. בהתאם למצוין בתכנית תא/מק/4244.
 ב. הבטחת רישום של השטחים הציבוריים הבנויים בתחום התכנית בבעלות העירייה.
 ג. הבטחת הקמת השטחים הציבוריים הבנויים בתחום מגרש המסחר והתעסוקה והבטחת רישומם בבעלות העירייה.

3. תנאים למתן תעודת אכלוס במגרש המקבל:

- א. כמצוין בתכנית תא/מק/4244.
- ב. רישום בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים בתחום התכנית בבעלות העירייה.
- ג. רישום בפועל בבעלות העירייה ומסירת החזקה לידי העירייה של השטחים הציבוריים הבנויים בתחום מגרש המסחר והתעסוקה.

4. 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.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה
תל אביב יפו
חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0548271	שם התכנית תא/מק/4689 תכנית לניוד זכויות מקרל נטר 2 לפנחס רוזן - 65-67	מגיש התכנית 1. מגדלי אקרו ניהול נכסים י.צ.א.ר. 2. בנייני אקרו כוכב השרון י.צ.א. (2015) שותפות מוגבלת 3. אקרו נאות אפקה י.צ.א.ר שותפות מוגבלת	עורך התכנית רני זיס אדריכלים
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 להפקיד את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
התכנית מעודדת שימור ושיפוץ מבנים לשימור באמצעות העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בתגובות מחמירות ע"פ תכנית השימור. בנוסף התכנית מקדמת את חיזוקו של רח' פנחס רוזן כמוקד תעסוקה ומסחר.	62 א.ג חוק הת"ב הש"ב	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:		
חסיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר
הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	מגרש מקבל - 202 א' נאות אפקה א' ר-21 פנחס רוזן - משה שנה מגרש מוסר - 501 לב העיר	מגרש מקבל - יחולו הוראות התחדשות עירונית תוספת רחיק עפ"י הוראות למתחם התחדשות ובניה כקודתית חריגה מסביבתה יותרו על פי מסמך המדיניות במסגרת תכנית עתידית יבחן חיבור
התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת	+	תוספת רחיק משימור לפי סעיף 3.1.4 (ג) לתכנית המתאר ולא מהתחדשות עירונית
הוראות מיוחדות		

	רחוב קהילת סלונקי לרחוב פנחס רוזן לתנועת כלי רכב מגרש מוסר - ל"ר			
	ל"ר	ל"ר	סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית: תשריט יעוד קרקע: מגרש מקבל - אזור מגורים בבניה עירונית מוקד תעסוקה חדש מגרש מוסר - ל"ר	קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: מתחם חופי מתחם התחדשות עירונית אזורי תעסוקה מרקם בנוי לשימור הוראות לעיצוב רחובות
	ל"ר	ל"ר	לפי תשריט אזורי יעוד: מגרש מקבל - אזור מגורים בבניה עירונית מוקד תעסוקה חדש מגרש מוסר - ל"ר	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.
	השימושים בהתאם להוראות התכנית ולמקבץ השימושים הראשי +	מגרש מקבל - מקבץ שימושים ראשי - מגורים, מסחר 1, תעסוקה 1, משרדים	לפי תשריט אזורי היעוד: מגרש מקבל - אזור מגורים בבניה עירונית מוקד תעסוקה חדש מגרש מוסר - ל"ר	קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הנדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד.
	הקצתה 300 מ"ר עיקרי מסך הזכויות הנוספות לשימוש ציבורי +	בהתאם לסעיף 3.1.1 (ו) לתכנית המתאר בכל ייעוד קרקע ניתן לקבוע ייעוד קרקע המותר שימושים כלליים, כשימוש בלעדי או מעורב עם שימושים אחרים המותרים באותו ייעוד	שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד שימושים כלליים, תשתיות ונלווים - בכל אזורי הייעוד בכפוף להנחיות המפורטות.	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ה)
	מגרש מקבל - רח"ק 2.92 +	מגרש מקבל - רח"ק בסיסי-2.5 רח"ק מירבי-4	לפי תשריט אזורי יעוד: מגרש מקבל - אזור מגורים בבניה עירונית מגרש מוסר - ל"ר	קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.
	+	בהתאם לסעיף 3.1.4 (ג) לתכנית המתאר בתכנית המניידת זכויות סמבנים לשימור שנקבעות בתכנית השימור אל שטח התכנית ניתן לקבוע רח"ק העולה על הרח"ק המרבי ובלבד שסך זכויות הבניה מעבר לרח"ק המרבי לא יעלה על תוספת זכויות הבניה המוקנית בגין ניווד זכויות כאמור על פי תכנית השימור	סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי מגרש מקבל - אזור להתחדשות עירונית	קביעת שטחי בניה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.
	בהתאם למותר על פי תכנית תקפות +	בהתאם לסעיף 3.1.5 לתכנית המתאר - שטחי הבניה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר על פי תוכניות תקפות או עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע, לפי הגבוה ביניהם	בכל שטח העיר	קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5

		הוראות גובה ועיצוב	
+	תואם את הגובה המותר	<p>מספר קומות מירבי: מגרש מקבל - עד 15 קומות מגרש מוסר - ל"ר</p> <p>אפשרות ל'בניה נקודתית חריגה לסביבתה': במגרש מקבל - קיימת אפשרות לבניה חריגה</p> <p>עלייה מעל מספר הקומות בנספח העיצוב: לא מתקיים בתכנית המוצעת</p>	<p>קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>
	ל"ר	<p>כלל שטח התוכנית 5.709 דונם</p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.</p>
+	התכנית מקצה 300 מ"ר עיקרי מסך הזכויות הנוספות לשימוש ציבורי	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: מגרש מקבל - קיימת הקצאה של 300 מ"ר עיקרי לצורכי ציבור</p> <p>מגרש מוסר - ל"ר</p>	<p>הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבע בה הוראות בדבר הקצאה /או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>
+		<p>בכל שטח התוכנית, סמל מוסד ציבורי ו'מתחם לוגיסטי' מופיעים בתשריט אזורי היעוד</p>	<p>הוראות למבני ציבור - סעיף 3.5 הוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כ'אזור למוסדות ציבור עירוניים', על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל מוסד ציבורי עירוני חדש או בגין סמל של 'מתחם לוגיסטי', וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכנית קודמות</p>
	ל"ר	<p>בכל שטח התוכנית, לפי המסומן בתשריט אזורי היעוד, בנספח העיצוב העירוני ו/או בנספח התחבורה.</p> <p>הוראות למרחב הציבורי חלות גם על הייעודים הרלבנטיים בתוכניות מאושרות</p>	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 - 3.6.1 הוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מטרופוליני, ים, פארק החוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרברית מהירה קריני מעל דרך פרברית מהירה, בית עלמין, אזור לספורט)</p>
+	הסתיימו עבודות השימוש במגרש המוסר	<p>מרום בנוי לשימור: על פי נספח העיצוב העירוני מבנה או אתר לשימור הכלולים ברשימת השימור העירונית או שנקבעו לגביהם הוראות לשימור בתכנית המוצעת, או בתכנית מאושרת אתר עתיקות: על פי נספח העתיקות</p>	<p>שימור - סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) הוראות למרום בנוי לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3) אתר עתיקות (4.3.4)</p>
+	הועדה בכפוף להמלצת מהנדס העיר והרשות העירונית לאיכות הסביבה, רשאית לפטור מהוראות סעיף 4.4, מנימוקים	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>איכות סביבה - סעיף 4.4 הנדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4</p>

מייוחדים אם שוכנעה כי התכנית מציעה תוספת בינוי מוערית או שהבינוי והשימוש המוצעים בה אינם משנים באופן מהותי את המצב המאושר.	תנאי למתן היתר בניה הינו עמידה בהנחיות המרחביות		
--	---	--	--

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף א62 (ד)	
	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.	
	סעיף	מהות הסעיף
סעיף קטן (א)(1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד	איחוד וחלוקה בהסכמה

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עודד גבולי, אדרי	058082043		30/5/18
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, עו"ד	2438776-9		30.5.2018

ת.ז. 2017

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

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י היח"ל לתכנון השימור) ממליצים לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לתנאים המפורטים לעיל.

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

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף א62 בתאריך 30/05/2018
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף א62 בתאריך 30/05/2018

בישיבתה מספר 18-0010 ב' מיום 06/06/2018 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:
אדרי רני זיס: מתחם גולף כיתן, מבוקש תוספת זכויות למשרדים.

מציג את התוכנית במצגת
ראובן לדיאנסקי: אתה רוצה לקבל תוספת זכויות שכפולה למצב התקף שלך היום?
רני זיס: התוספת היא 4000 שטחי תעסוקה.
ראובן לדיאנסקי: זו תוכנית גם ככה עמוסה.
מיטל להבי: התוכנית הזו אושרה על 1.5 רח"ק, האם היתה מטלה ציבורית לשטחי ציבור? כלומר ה-300 מ' היא תוספת חדשה.
רות ארבל: הזכויות התקפות והמאושרות במצב הנכס של המגרש הינם פחות מהרח"ק הבסיסי הקבוע בתכנית המתאר (2.5). כל הזכויות המבוקשות מעבר לרח"ק הבסיסי מתוספות מכח הניוד שנעשה במסגרת תכנית זו.
מיטל להבי: לגבי ה-300 האם אפשר היה לצרף שטח חצר קטן בכדי שמגוון הפעילויות יהיה יותר גדול, כי יש לי חשש מהשטחים הכלואים שיהיה ערוב שימושים.
מנכ"ל אקרו נדלן, זיו: במסגרת התכנית אנחנו מקצים 300 מ' למשרדים בהתאם לתיאום שערכנו מול אגף נכסים של העירייה. כל מה שאנחנו מבקשים אלו שטחים לתעסוקה.
מיטל להבי: הוספתם חניה מהכפלת השטח?
רני זיס: החניה תהייה לפי התקן התקף בעת הוצאת היתרי הבניה.
רני זיס: במסגרת התכנית המגרש המוסר מבקש לקבל את התמריץ לשמירה על שווי הזכויות להעברה הנתון לשיקול דעת הוועדה המקומית.
ראובן לדיאנסקי: מתנגד לאישור התוכנית.

הועדה החליטה:

לאשר את התוכנית להפקדה כולל מתן תמריץ שמירה על שווי קרקע באופן מלא.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, נתן אלנתן, אהרון מדואל, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, ליאור שפירא

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



מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

כתובת: רחוב הרב קוק 35

מיקום: תל אביב שכונת כרם התימנים

גושים וחלקות בתכנית: גוש 6915 חלקה 55

שטח התכנית: 577 מ"ר

מתכנן: דורון מינין-אודו אדריכלים

יזם: אסף אורן

בעלות: אסף אורן

מצב השטח בפועל: במגרש קיים בניין מגורים לשימור (ג'), בן 2 קומות, הבנוי בחלקו הקדמי של המגרש.

מטרת התכנית: שינוי הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי, על מנת לאפשר השגת יישום ביצוע השימור וחיזוק המבנה לשימור מכוח סעיף 23 בתמ"א 38 ומימוש זכויות בניה תקפות.

מצב תכנוני קיים:

תכניות תקפות: 2510 (שיקום מתחם כרם התימנים), תכנית 44, תכנית מ', תכנית ס', תכנית ע', תמ"א 38.

יעוד קיים: מגורים

שטח המגרש: 577 מ"ר

זכויות בניה:

- 3 קומות מעל הקרקע בתכנית של 45% = 135% לפי תכנית 44
- קומת גג לפי תכנית ס'
- 2 קומות מרתף בשטח של 80% מתוקף תכנית ע'

צפיפות: 10 יח"ד + יח"ד לפי תכנית ס'

גובה: 16.5 מ' מעל הקרקע

קווי בניין:

אגף קדמי

- קדמי- לפי קונטור מבנה קיים לשימור
- צדדי- לפי קונטור מבנה קיים לשימור

אגף אחורי חדש

- צדדי- 3 מ'
- אחורי- 5 מ'

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:

שינוי הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי, על מנת לאפשר השגת יישום ביצוע השימור וחיזוק המבנה לשימור מכוח סעיף 23 בתמ"א 38 ומימוש זכויות בניה תקפות.

עיקרי הוראות התכנית:

1. שינוי הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי מכוח סעיף 23 בתמ"א 38 לפי הפירוט כדלקמן:

- 1.1. שינוי בקווי הבניין ע"פ המצוין בנספח הבינוי לפי הפירוט הבא:
אגף קדמי- קווי בניין קדמיים וצדדיים לפי קונטור המבנה המקורי לשימור.
אגף אחורי- קווי בניין צדדים של 2.7 מ', קו בניין אחורי עד ל-4.5 מ'
- 1.2. תוספת קומות: תוספת קומה על ידי הגדלת חתך המבנה מ-4 קומות (3 קומות מלאות+ קומת גג חלקית) ל-5 קומות (3 קומות מלאות+ קומות רביעית וחמישית חלקיות בנסיגה של 2.70 מ' מהחזית הראשית).
- 1.3. צפיפות: 17 יח"ד, בצפיפות ממוצעת של 75 מ"ר עיקרי.
- 1.4. זכויות בניה: תוספת של 415 מ"ר עיקרי למגורים.
- 1.5. העברת שטחים: תותר העברת שטחים בין הקומות.
3. הגדלת שטח הרצפה הכולל בשטח של 6% על פי סעיף 62א(א) ס"ק 9 לחוק.
4. קביעת קו בניין אחורי לגזוזטראות של 1.4 מ' מעבר לקו בניין אחורי של 4.5 מ' על פי סעיף 62א(א) ס"ק 4 לחוק.
5. שטח ממוצע לגזוזטראות מקורות יהיה 12 מ"ר ולא יעלה על 14 מ"ר ליח"ד ע"פ הוראות המעבר בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים) התשנ"ב, 1992 כל זאת בנוסף לשטחים המצוינים לעיל.
6. שינוי הוראות בתכנית מ': ביטול חובת מרפסות שירות ומסתורי כביסה, לפי סעיף 62א(א) ס"ק 5 לחוק.
7. קביעת גובה קומת מרתף בגבולות המגרש בגובה שלא יעלה על 5.7 מ', ובשטח ריצפה שלא יעלה על 80% משטח המגרש על פי סעיף 62א(א) ס"ק 5 לחוק.
8. קביעת הוראות להבטחת שימור המבנה בפועל כתנאי למימוש זכויות הבנייה.

זכויות בניה:

שטחי שירות				שטח עיקרי				יעוד
מתחת לקרקע 2		מעל הקרקע 1		מתחת לקרקע		מעל הקרקע		
%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	
68%	391	20%	272.5	1378.5	0	239%	1378.5	מגורים

1 - % מהשטח העיקרי
2 - % משטח הקרקע

צפיפות: 17 יח"ד בצפיפות ממוצעת שלא תפחת מ 75 מ"ר עיקרי

שטח היחידות:

- 45-90 מ"ר כולל ממ"ד- 14 יח"ד
- 90-120 מ"ר כולל ממ"ד- 1 יח"ד
- מעל 120 מ"ר כולל ממ"ד- 2 יח"ד

מספר קומות: קומת מרתף אחת ו-5 קומות מעל הקרקע

גובה: 19.95 מ' מעל הקרקע

תכסית: 59%

קווי בניין:

- אגף קדמי- קווי בניין קדמיים וצדדיים לפי קונטור המבנה המקורי לשימור.
- אגף אחורי- קווי בניין צדדיים של 2.7 מ', קו בניין אחורי של 4.5 מ' + בליטה של מרפסות אחוריות עד ל- 1.4 מ' מקו הבניין.

עיצוב (היבטים מקומיים, השפעה על קו הרקיע העירוני במקומות הרלוונטיים):

המבנה, יחד עם התוספת המוצעת, משתלב עם מבנים קיימים וחדשים, הנמצאים בהליכי תכנון לאורך הרחוב, ואינו חורג מהם במספר הקומות ובגובה היחסי המוצע. הרחוב בשיפוע מודגש לכוון הים והמגרש נמצא במפלס גבוה ביחס למגרשים השכנים ממערב.

המבנה המתוכנן ממשיך את התכנון שאושר למבנה השכן בתוכנית תא/4598 "הרב קוק 33", בהתאם להסכם הפשרה בין הצדדים, ניתנת זיקת הנאה למעבר רכב דרך המבנה ברחוב הרב קוק 33, כך שנכנסים למבנה מושא התוכנית דרך רמפת הכניסה בבניין השכן, הרב קוק 33.

טבלת השוואה:

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
240%=	161%	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
1378.5 מ"ר	928.95 מ"ר	מ"ר	שטח עיקרי
		אחוזים	זכויות בניה לקומה
		מ"ר	
5	4	קומות	גובה
19.75 מ' מה- 0.00	16.5 מ' מה- 0.00	מטר	
59%	57%		תכסית
בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר בניה.	אין		מקומות חניה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לענין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 4737/מק/תא 507-0591065	שם התכנית חרב קוק 35	מגיש התכנית אסף אורן	עורך התכנית דורון מיניץ
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> י"רגילה (שעוד לא חוסמה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מוטאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
תל אביב יפו		<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש למרש נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, וחוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

הנושאים בהם הועברה עסקה	מס' חשבונית החשבון הכללית	מחזור השלף בחוק או החו"אית הרלוונטיות בתכנית הכללית המטרת התכנית
קביעת קווי בניין בהתאם לנספח הבינוי	סעיף 23 תמ"א 38	בתכנית מפורטת כאמור ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק הוראות שונות מחקבוע בתכנית זו בעניינים המפורטים להלן: שטחי בניה, יחידות דיור, גובה בניה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה
תוספת קומות: תוספת קומה על ידי הגדלת חתך המבנה מ-4 קומות (3 קומות מלאות + קומת גג חלקית) ל-5 קומות (3 קומות מלאות + קומות רביעית וחמישית חלקיות) בנסיגה של 2.70 מהחזית הראשית.	סעיף 23 תמ"א 38	בתכנית מפורטת כאמור ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מחקבוע בתכנית זו בעניינים המפורטים להלן: שטחי בניה, יחידות דיור, גובה בנין, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה
הגדלת מספר יחידות הדיור מ-10 + ס' ל-17	סעיף 23 תמ"א 38	בתכנית מפורטת כאמור ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מחקבוע בתכנית זו בעניינים המפורטים להלן: שטחי בניה, יחידות דיור, גובה בנין, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה

תוספת של זכויות בגינה בחלקה של 415 מ"ר עיקרי למגורים	סעיף 23 תמ"א 38	בתכנית מפורטת כאמור ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו בעניינים המפורטים להלן: שטחי בגינה, יחידות דיור, גובה בנין, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חנייה
העברת שטחים בין הקומות	סעיף 23 תמ"א 38	בתכנית מפורטת כאמור ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו בעניינים המפורטים להלן: שטחי בגינה, יחידות דיור, גובה בנין, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חנייה
הגדלת שטח הרחפת הכולל בשטח של 6%	62א(א) ס"ק 9	כל עניין שניהן לבקשו כחלקה למי שעי 147
קביעת קו בניין אחורי לגזוזטראות של 1.4 מ' מעבר לקו בניין אחורי של 4.8 מ'	62א(א) ס"ק 4	קביעת קו בניין
ביטול חובת מרסמות שירות ומסותורי כביסה	62א(א) ס"ק 5	שינוי הוראות בינוי או עיצוב
קביעת גובה ותכנית קומת מרתף	62א(א) ס"ק 5	גובה קומת ותכנית קומת

תצהיר וחתומות			
בדיקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף 2) בסופה זה.			
מזהים (העדה):			
שם וז"ס משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
398 ארלי	25208250		25/5/18
הוועד המנסל לוועדה:			
שם וז"ס משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
	2438976		24.5.2018

ח"ד צוות: (מוגש ע"י היחידה לתכנון השימור)

תנאי להפקדת התוכנית :

1. הגשת כתב התחייבות מיזם התכנית לביצוע השימור ושיפוי בגין התכנית.

תנאי להגשת בקשה להיתר בניה :

1. השלמת תיק התיעוד למבנה ותוכניות השימור להיתר הבניה ע"פ הנחיות מחלקת השימור.

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

חוו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 25/05/2018

חוו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 24/05/2018

בישיבתה מספר 0010-18ב' מיום 06/06/2018 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

שירה ספוקויני : תוכנית נקודתית לצורך עידוד ביצוע השימור בפועל
דורון נין : מציג את עיקרי התוכנית

רות ארבל : מדובר בתוכנית תאומה לתכנית שנעשתה לרב קוק 33. לשני המגרשים חניה משותפת, שני הבניינים לשימור ג' בכרם התימנים.

עודד גבולי : תוכנית השימור לא חלה אחרת לא היה כאן חיזוק.

מיטל להבי : ברב קוק מותר 5.5 קומות מיטל להבי : האם הבנין ישאר נמוך משאר הבניינים גם בתוספת המטרים?

נתן אלנתן : למה זה בתבי"ע ?

עודד גבולי : כי זה שינוי בינוי לפי סעיף 62 א א א 1

נתן אלנתן : בבניינים לשימור לא נותנים תמ"א 38 אז למה כאן כן נותנים לו?

לירון רותם : על פי תמ"א 38 יש סעיף שמתייחס לשימור, הועדה המקומית יכולה להגביל בבניינים לשימור כאשר יש ערכים אדריכליים שמצביעים על כך. במקרה הזה מדובר בשימור ב' זה לא בנין לשימור בהגבלות מחמירות מגבילות.

נתן אלנתן : בנין לשימור רגיל כן תתני תמ"א 38 מה ההבדל?

עודד גבולי : אין לו זכויות לבנין הזה.

לירון רותם : **מקריאה את סעיף 19** - מדובר על מבנה לשימור ב' שימור לא מחמיר ובמידה ועמדת צוות השימור שנתן את להוסיף תוספת הזכויות על הבנין ניתן לאשר את זה.

נתן אלנתן : כל בנין שהוא לא שימור מחמיר יכול לשכנע את הצוות שמגיע לו תמ"א 38 ולא פוגע בערכים. רות ארבל : את אותה השאלה בדיוק שאלת גם בדיון של הרב קוק 33. כאן היה מקרה יחודי בגלל שלא היו תמריצים ובגלל הרקע המשפטי שהיה, צוות התכנון בחן וראה שאפשר להוסיף קומה ולא במסגרת היתר, במקרים נקודתיים יש הצדקה מבחינה שימורית. צוות השימור בחן את כל הרחוב וראה שאפשר להוסיף לו קומה.

עודד גבולי : מקריאה את תשובת הראלה אוזן מהדיון של הרב קוק 33 מיום 8.11.2017

" היזם כתוצאה מפסק הדין במחוזי נקלע למצב כלכלי לא טוב וביקש שנבחן תוספת בניה על הבנין שלו. ההנחיה שלנו לצוות השימור היתה שתעשה בדיקה לא רק של הבניין ברב קוק 33 אלא של כל הבניינים באזור של מבנים לשימור ולתת חוו"ד תכנונית שתחול על כל המבנים הללו.

ואכן ניתנה חוו"ד תכנוני לפיה אפשר לקדם תוכנית מבחינת הנפחים הללו היא אפשרית וזו הסיבה שכן אפשר לקדם תוכנית נקודתית לשני המבנים לשימור ברח' הרב קוק 33 ו- 35. לא נשכח שיש לנו רצון לשמר מבנים לשימור ומבחינתנו זו כן סיבה לקדם תכנית נקודתית.

הטענה שסעיף 19 לתמ"א 38 לא חל על מבנים לשימור נכונה למבנים לשימור כשמדובר בהוצאת היתרי בניה אולם אצלנו מדובר בתוכנית.

הרב אל נתן- אני רוצה להבין. גם בהיתרים של תמ"א 38 לאו דווקא בשימור, יש שיקול דעת לוועדה המקומית שהתחזק בתיקון האחרון- לבחון האם לתת או לא לתת. מה קורה בתכנית שלא קורה בהיתר.

לבקשת היועמ"ש להפסיק את ההקלטה לצורך התייעצות לעניין תמ"א 38 ומבנים לשימור.

המשך ההקלטה-

הראלה אברהם אוזן- בהכנת תוכנית המצב אחר. אפשר לבחון את התוספת ולהכיל את תמ"א 38 בהיקפים שצוות השימור מאשר. אנחנו כן מקבלים את הטענה שתוכנית ס' לא חלה כאן. כל תוספת הזכויות תהיה ממה שהתוכנית המקורית נתנה בתוספת זכויות מכח תמ"א 38."

לירון רותם: היתה בעיה של היתר שפקע שבסופו של יום הגיעו להסכמות לקידום התוכנית.
רות: מבחינה שימורית ראינו שהמבנה יכול לשאת קומה נוספת.
עודד: היזם כתוצאה מפס"ד במחוזי נקלע למצב כלכלי לא טוב (מקריא את תשובתה של הראלה מדיון קודם.
ראובן לדיאנסקי: האם יש לו איתנות כלכלית.
עודד: כן
מיטל להבי: מבקשת מצוות השימור להעביר לעיוני את הניתוח שנעשה לרחוב בהקשר של המבנים לשימור.

הועדה החליטה:

לאשר את התוכנית להפקדה.

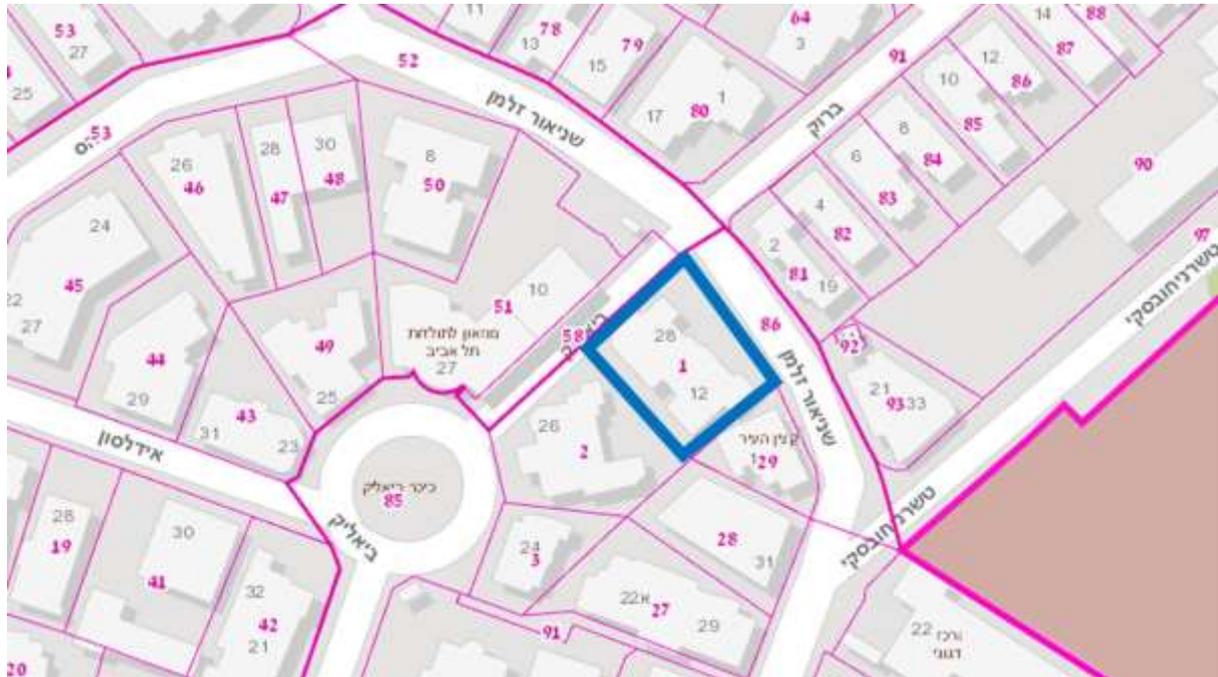
משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, נתן אלנתן, אהרון מדואל, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, ליאור שפירא

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

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/4786 - ביאליק 28 דיון בהפקדה	06/06/2018 5 - 18-0010

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית
כתובת: ביאליק 28 - זלמן שניאור 12, ת"א

תרשים התמצאות:



מיקום: ממזרח – רחוב זלמן שניאור, מצפון – סמטת המדרגות של ככר ביאליק, מדרום זלמן שניאור 29 (בניין קצין העיר), מצפון מרכז פליצייה בלומנטל למוסיקה ביאליק 26

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7226			1	

שטח התכנית: 618 מ"ר

מתכנן: רני זיס אדריכלים

יזם: מרמייד ישראל (1986) בע"מ

בעלות: עיריית ת"א-יפו

מצב השטח בפועל:

המבנה תוכנן במקור כבניין דירות בבעלות פרטית. במשך השנים שימש המבנה כמבנה מגורים, בית מלון ומבנה משרדים. עריית תל-אביב רכשה אותו בשנת 1988 והשתמשה בו כמבנה משרדים. המבנה הוכרז לשימור במסגרת תב"ע 2650 ב' בשנת 2011 המבנה פונה מכל המשתמשים, והוכרז כמבנה מסוכן. אגף הנכסים של העירייה הוציא מכרז להשכרת המבנה לשימור למשך 25 שנה והפעלתו כמלון בוטיק.

באוגוסט 2017 הוגשה בקשה להיתר בניה לשימוש מלונאי, הכוללת שימור מלא של המבנה, תוך הסרת תוספות הבניה, וניצול זכויות הבניה הקיימות מתוקף התוכנית החלה.

מדיניות קיימת:

קידום התחדשות עירונית ע"י שימור ושיפוץ מבנים לשימור, ועידוד מלונאות ברחבי העיר. העירייה פועלת לשיקום ושימור המבנה עפ"י תוכנית 2650ב', ולהחזירו לשימוש מלונאי שהיה בו בעבר.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: 44 מתאר עירונית, 2560ב תכנית שימור, 281 מלונאות, ע מרתפים, מ1

יעוד קיים: מגורים ב הכולל שימוש מלונאי

שטח התכנון: 618 מ"ר שטח המגרש

זכויות בניה: 29.25% בקומת עמודים = 181 מ"ר

(45% בשלוש קומות טיפוסיות = 834 מ"ר לפי התב"ע הקיימת)

שלוש קומות טיפוסיות לפי מבנה קיים לשימור = 873 מ"ר

קומת גג עפ"י נסיגות נדרשות = 205 מ"ר

6% הקלה = 37 מ"ר

סה"כ 1296 מ"ר מעל הקרקע

מתחת לקומת העמודים קומה בשימוש עיקרי למלונאות + 3 קומות מרתף חניה.

3 קומות טיפוסיות + קומת עמודים, וכן קומת גג חלקית בנסיגות

גובה:

התאמה לתכנית תא 5000:

טבלת עזר לבדיקת תוכניות אל מול תוכנית המתאר

מסמך לבדיקה	תא/5000	מצב מוצע	התאמה +/-
תשריט אזורי ייעוד	אזור הייעוד שבתחומו התוכנית המוצעת:	יעוד מגורים בשימוש מלונאי	+
	סימונים נוספים בתחום התוכנית:		
הוראות התוכנית, פרק 3	רח"ק בסיסי:	2.6	+
	רח"ק מקסימאלי:	2.5 3	(תוספת של 0.5 של ממצב קיים של 2.1)
נספח עיצוב עירוני	סימונים נוספים בתחום התוכנית:	מרקם בנוי לשימור	
	מספר קומות מקסימאלי:	4 + גג חלקית מעל קומת עמודים	+
נספח אזורי תכנון	הגדרת האזור/רחוב בנספח אזורי התכנון:	501א לב ביאליק	
הוראות התוכנית, פרק 5	הוראות מיוחדות לאזור התכנון:	תותר בניה לגובה של 6 קומות בתוספת למבנים קיימים	+
תשריט תחבורה	סימונים בתחום התוכנית או בסביבתה:	אזור העדפת הולכי רגל	+

ניתוח רח"ק

המגרש נמצא באזור יעוד מגורים בבניה עירונית נמוכה, עם רח"ק מקסימאלי 3. במבנה הקיים, לפי זכויות קיימות, כולל הקלה של תוספת 6% משטח המגרש – שטח הבנייה הוא 1296 מ"ר. שמהווה רח"ק 2.1

התוכנית מגדילה את הרח"ק ל-2.6 – תוספת של 0.5 - התוספת המקסימאלית המותרת ע"פ תכנית המתאר ללא מסמך מדיניות.

התוכנית מוסיפה קומת חדרים למלון ובכך מגדילה את מספר החדרים בכ-30%. כמו כן, מרחיבה את המרתף לשם תפעול המלון והסתרת מתקנים הטכניים מתחת לקרקע.

מצב תכנוני מוצע :תיאור מטרת התכנון:

עידוד שימור ושיפוץ המבנה לשימור ברח' ביאליק 28 וקביעת הוראות עיצוב ובינוי למבנה לשם הבטחת ביצוע השימור. עידוד המלונאות בעיר והגדלת מצאי חדרי אירוח בעיר ת"א-יפו.

עיקרי הוראות התוכנית:

קביעת הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי במבנה לשימור ברח' ביאליק 28 על מנת לאפשר פעילות מלונאית במבנה והבטחת ביצוע השימור במבנה, הכל בהתאם למפורט להלן :

1. שימושים :

- 1.1 קביעת שימוש מלונאי לתקופה של 25 שנה
- 1.2 תוספת הזכויות מתוקף תוכנית זו, יהיו ביעוד מלונאי בלבד ולצמיתות
- 1.3 קומת העמודים תהיה בשימושים מלונאים ציבוריים ומסחריים בלבד, ללא חדרי אירוח
- 1.4 קומת הכניסה מרחוב ביאליק תכיל 22% שטחים מלונאים ציבוריים
- 1.5 התרת שימושים נלווים למלונאות ושטחי שירות בקומות המרתף

2. מס' קומות וגובה :

- 2.1 תוספת קומה למבנה קיים בן 3.5 קומות מעל קומת עמודים, למבנה בגובה כולל של 4.5 קומות מעל קומת עמודים מלאה. גובה המבנה לא יעלה על 21 מטר, שהם +17.75 מה+0.00

3. זכויות בניה :

- 3.1 תוספת זכויות בניה כוללות על קרקעות למגרש בהיקף של : 291 מ"ר (לקומה הנוספת) + 120 מ"ר (למילוי קומת העמודים והפיכתה לקומה בתכסית מלאה).
- 3.2 תוספת זכויות בניה תת קרקעיות בהתאם לתכסית קומות המרתף המפורטות בנספח הבינוי

4. קביעת הוראות בינוי :

- 4.1 תכסית קומת עמודים תהיה בתכסית המלאה של המבנה מעליה
- 4.2 תכסית קומת הגג עפ"י נסיגות של 2.5 מטר מחזית צפונית ומחזית מזרחית. שאר החזיתות בקו המבנה

5. קביעת קווי בנין :

- 5.1 קווי הבנין העל קרקעיים יהיו בהתאם למבנה הקיים.
 - 5.2 קווי בנין תת קרקעיים :
- הרחבת קו הבנין במרתף לקו בנין 0 אחורי וצידי דרומי

6. חניה :

פטור מתקן חניה בתחומי המגרש.

טבלת השוואה :

ממצב מוצע*	ממצב קיים*	נתונים	
276	210	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
1707	1296	מ"ר	
47	47	אחוזים	זכויות בניה לקומה
291	291	מ"ר	
ארבע+גג מעל קומת עמודים	שלוש+גג מעל קומת עמודים	קומות	גובה
21	17.66	מטר	
47	47		תכסית
אין	אין		מקומות חניה

***מצב קיים** – לפי המבנה הבנוי בפועל. אחוזי בניה לא כוללים מרתפים
 ***מצב מוצע** – זכויות בניה לא כוללים מרתפים

זמן ביצוע : שוטף.

חו"ד וועדת שימור :

התכנית נדונה בוועדת השימור מס' 1801 שהתקיימה 15.4.18 בוועדה מס' 1802 שהתקיימה בתאריך 07.05.18. חברי וועדת השימור החליטו לאשר את התכנון המוצע בתכנית להוספת קומה נוספת למבנה והגדלת קומת המרתף למתקנים טכניים, הכל לשימוש של בית מלון.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה
תל אביב יפו
חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 4786/מק/תא 507-0623199	שם התכנית ביאליק 28 מלון בוטיק	מגיש התכנית מרמייד ישראל (1986) בע"מ	עורך התכנית אדרי רני זיס
זיהוי הרשות והמועצה			
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:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק	
תכנית לערוך שימור ושימור מבנה לשימור בהתאם לתכנית 2650/ב, המצויה בחוב ביאליק 28 וקביעת הרחאות עיצוב בניין לבנין לשם הבטחת ביצוע השימור וכן עירוד המלטיוונג בעיר והגדלת מצאי חרזי האיכות בעיר	62 א' (ג) חוק תח"ב התשכ"ה	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 מת"ת תנ"ק 27.12.2016)	
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	הנראות רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת החוראות בתוכנית המוצעת
הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4	אזור 501 א' לב ביאליק	יתולו תוראות מרקם בנוי לשימור כמפורט בחוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.4.	+
קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים הממורטים בסעיף 5.3 בחוראות התוכנית לבנין: - מרקם בנוי לשימור	שימון המתחמים למי אחד ממסמכי התוכנית: תשריט יעודי קרקע; אזור מגורים בבניה עירונית נספח עיצוב עירוני: מרקם בנוי לשימור אתר לשימור	סעיף 5.3.4 מרקם בנוי לשימור סעיף 4.3.2 (א) לא נדרש מסמך מדיניות הואיל והתכנית מוסיפה זכויות בניה שלא עלות על חצי רח"ק מהמצב הקודם	+

+	מגורים	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית מרקם בנוי לשימור אתר לשימור	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד קרקע בכל מגרש
+	מקבץ שימושים ראשיים- מגורים	לפי תשריט אזורי היעוד: אזור מגורים בבני עירונית	קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
+	תוספת שימושים כלליים למלונאות ושימושים נלווים בתת קרקע	שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד. שימושים כלליים, תשתיות ונלווים - בכל אזורי הייעוד בכפוף לחנחיות המפורטות	קביעת שימושים נוספים, כלים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ז-ח)
+	רח"ק בסיסי 2.5 רח"ק מירבי 3.5	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית	קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.
+	תוספת של קומת מרתף	בכל שטח העיר	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5

4.5 קומות +	8 קומות	מספר קומות מירבי : לפי נספח העיצוב העירוני עד 8 קומות	קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' העלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)
+	בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)	כלל שטח התוכנית	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - סרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.
+	מסור מתקן הניה בהתאם להוראות תכנית השימור 2650/ב'	נספח תחבורה לי"ר	הוראות למרכיבי תחבורה -3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנוראים הבאים : (3.8.2) דרכים (3.8.3) הפרדות מפלסיות (3.8.4) קווי מתע"ן (3.8.4) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5) תיונים ציבוריים (3.8.6) תקן הניה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבוריים (3.8.8)
+	עידוד שימור ויפח המבנה וקביעת הוראות עיצוב ובינוי למבנה לשם הבטחת ביצוע השימור. עידוד המלוטטות והגדלת מנציא חדרי תאירות בעיר.	מרקם בנוי לשימור : על פי נספח העיצוב העירוני מבנה או אתר לשימור : בניין לשימור על פי תכנית השימור 2650/ב'	שימור - סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) הוראות למרקם בנוי לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3) אתר עתיקות (4.3.4)

שימוש בסעיף חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ד)	
שימוש בתוכנית המפורטת	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, והולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט מסקאות (4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.
	62א (א) למעט : (4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
מהות הסעיף	סעיף
קביעת או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	סעיף קטן (א)(4)
שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	סעיף קטן (א)(5)

תצהיר וחתומות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מחזר: הוועדה:			
שם ומשמח	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
עודד גבולי, אדרי	05208203		30/5/18
תיועף המשפטי לוועדה:			
שם ומשמח	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, עו"ד	2438976-9		29.5.2018

העתיקים
גבי אילנה סולמי - ראש ענף (מתשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 30/05/2018
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 29/05/2018

בישיבתה מספר 0010-18ב' מיום 06/06/2018 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

גליה מרמי זיס: מדובר בבנין לשימור אשר נמצא בבעלות עירונית. העירייה הוציאה מכרז ל-25 שנה לצורך הפעלת מלון במבנה. במסגרת התכנית מבוקש לאשר שימוש מלונאי עם תוספת של קומה אחת ותוספת זכויות לקומה זו ולמילוי קומת הקרקע. בנוסף מבוקש להגדיל את שטח המרתף ולחפור קומת מרתף נוספת בשימוש נילוה למלונאות.

בקומת הקרקע מוגדרים שטחים לטובת הציבור ומסחר וכך גם בקומת הכניסה בנוסף למסחר אשר יתפקד כבית קפה/מסעדה.

נתן אל נתן: למה להגביל את השימוש המלונאי רק ל-25 שנה?

אורלי אראל: הוספנו שימוש מלונאי לבנין, בלי מגבלת זמן. מכיוון שהוספנו גם זכויות אזו נקבע שתוספת הקומה בתב"ע תהיה למלונאות לצמיתות.

דורון ספיר: הכוונה שהמלון הזה יהיה ל-25 שנה שימוש מלונאי?
אורלי אראל: כן.

דורון ספיר: אז אני מבקש שהשימוש המלונאי יהיה בלעדי במשך 25 שנה ללא מגורים. המשמעות היא שאנחנו מבטלים את השימוש למגורים ל-25 שנה.

מיטל להבי: מלונאות ברח' מגורים יש בעיות עם החניות (גוזלים חניה על ידי שירותי חניה שניתנים), וכן שיש שימוש מסחרי אין הגבלה על שעות הפעילות של המסעדה/ פאב וחוק הפיקוח של רישוי עסקים לא חל המקום. האם יש כלי ששולט על שעות הפעילות של המסעדה/ פאב כך שלא יפריע לתושבי המקום.

דורון ספיר: יש פאבים שפתוחים במלונאות והעסק מצליח ולא מפריע לתושבים באזור. כמו כן זה אינטרס של המלון שלא יהיה רעש לצורך שמירה על רווחת המתאכסנים במלון.

נתן אל נתן: אין מגבלות בפאבים במלונאות.

אורלי אראל: זה כפוף לרישוי עסקים.

ראובן לדיאנסקי/ נתן אלנתן- יש לוודא ולעדכן את מדיניות שעות הפעילות בעסקים של רישוי עסקים. אלי יהל: האם בבניינים לשמור אחרים שיבקשו לעשות את כל הבנין בית מלון יקבלו עוד קומה כאשר הם לא בבעלות העיריה?

מיטל להבי: לעמדתי לעיריה אין פרוטקציה.

דורון ספיר: אני אמליץ

עודד גבולי: כשתגיע בקשה לפתחי אבחן אותה.

הועדה החליטה:

לאשר את התוכנית להפקדה בכפוף לקביעת שימוש בלעדי למלונאות למינימום של 25 שנה.

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

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

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/4456 - שוק הדגים דיון בהפקדה	06/06/2018 6 - 18-0010

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

מיקום: מתחם שוק הדגים סמוך לפארק החורשות, בית הספר לטבע תחום ברחובות:
מערב: רח' 3426, **דרום:** רח' התחייה, **מזרח:** רח' הרצל **ומצפון:** חלקה 80 בגוש 7053,



כתובת: רח' הרצל 162 – עד 168, רח' אבולעפיה 2-עד 4, תל אביב - יפו

גושים וחלקות בתכנית:

פרויקט	מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
מתחם שוק הדגים	7053	מוסדר	חלק מהגוש	62, 65, 67-68, 74	21, 63, 64

שטח התכנית: 9,256 מ"ר

מתכנן: יסקי מור סיון אדריכלים

יזם: נצב"א

בעלות:

- **חלקה 68 בגוש 7053:** נצב"א
- **חלק חלקה 21 בגוש 7053:** המנוח שריף שנטי, עבדאללה שניר סייד, עבדאללה שניר מחמד, עבדאללה שניר יוסף, עבדאללה שניר עלי, עבדאללה שניר גילילה, אבו אל סייד מוחמד סייד פאטמה, החברה לשיקום המלאכה בתל-אביב יפו בע"מ, אפוטרופוס לנכסי נפקדים.
- **חלקות 62, 63, 64, 65, 67, 74 בגוש 7053:** עיריית תל אביב – יפו.

מצב השטח בפועל:

בשטח התכנית קיימים מספר מבנים, סככות ופחונים:

שוק הדגים: שימש את תנובה למסחר ואחסנה של דגים וכולל 2 מבנים בני 2 קומות מעל הקרקע וקומת מרתף שנבנו סביב חצר תפעולית פנימית:

מבנה תפעולי בתכסית של כ-2,000 מ"ר ממוקם על רחוב התחייה הסמוך לרחוב הרצל, מבנה בטון גלוי עם קורות דרוכות במפתחים גדולים ורחבים, המבנה בצורת L ומפנה קיר אטום לרח' התחיה פינת הרצל יוצר את הרחבה התפעולית בה מבנה המנהלה.

מבנה המנהלה - בתכסית של כ-200 מ"ר ממוקם על רחוב 3426, מבנה בטון המשלב בטון גלוי וחפוי טיח בהיר. המבנה שימש כמשרדי השוק וחדר האוכל של העובדים

בית באר: הרצל 168, מבנה בית באר עם קמרונות חד קומתי, עשוי כורכר. במקום ישנו מחזיק. מבנה בחלקו נמצא בתחום הדרך ובחלקו בחלקת היזמים, מיועד להריסה במסגרת הפקעת הדרך

מבנה ברח' 3426: מבנה בן 2 קומות בעל גג רעפים המשמש למגורים וכולל חומה בנויה, המבנה והחומה בנויים בחלקם על זכות הדרך ובחלקם על המגרש הסחיר.

מדיניות קיימת:

תכנית מדיניות 'מבואות יפו' אושרה בשנת 2007, שמה לה למטרה את הפיכת אזור מבואות יפו מ:"חור שחור, אזור שוליים המצוי בהידרדרות, לרקמה עירונית חיה ותוססת המגדירה אזורי מגורים ותעסוקה שונים ומחוברת לרקמות העירוניות הסובבות אותה", המתחם בו ממוקמת תכנית "שוק הדגים" מוגדר במסמך המדיניות כ"עוגן מגורים", כלומר אזור מוטה מגורים. אזור זה יחד עם תכנית תא/4000 (בזק פארק החורשות) שאושרה לא מכבר מדרום לו מהווים את עוגן המגורים של מבואות יפו ואמורים לתת מענה למשפחות שיכנסו לאזור זה שסמוך לפארק החורשות.

תכנית המתאר תא/5000 אמצה את עקרונות תכנית המדיניות וקבעה את האזור ביעוד 'אזור מגורים בבניה עירונית' בבניה של עד 8 קומות ובבניה של עד 15 קומות על רח' הרצל כ"ציר מעורב": לאורך רחוב הרצל ניתן להגיע עד לרח"ק 1+4 מ-2 צידי הרחוב, רח' התחיה מסומן כציר ירוק עירוני. בתשרי תכנית המתאר האזור סומן כאזור להתחדשות עירונית.

מצב תכנוני קיים:

תוכניות תקפות: תא/1883, תא/1092, תא/1046, תא/250, תא/500.

תכניות בהליכים: תא/5000 תכנית המתאר לעיר תל אביב-יפו שקבלה אישור למתן תוקף.

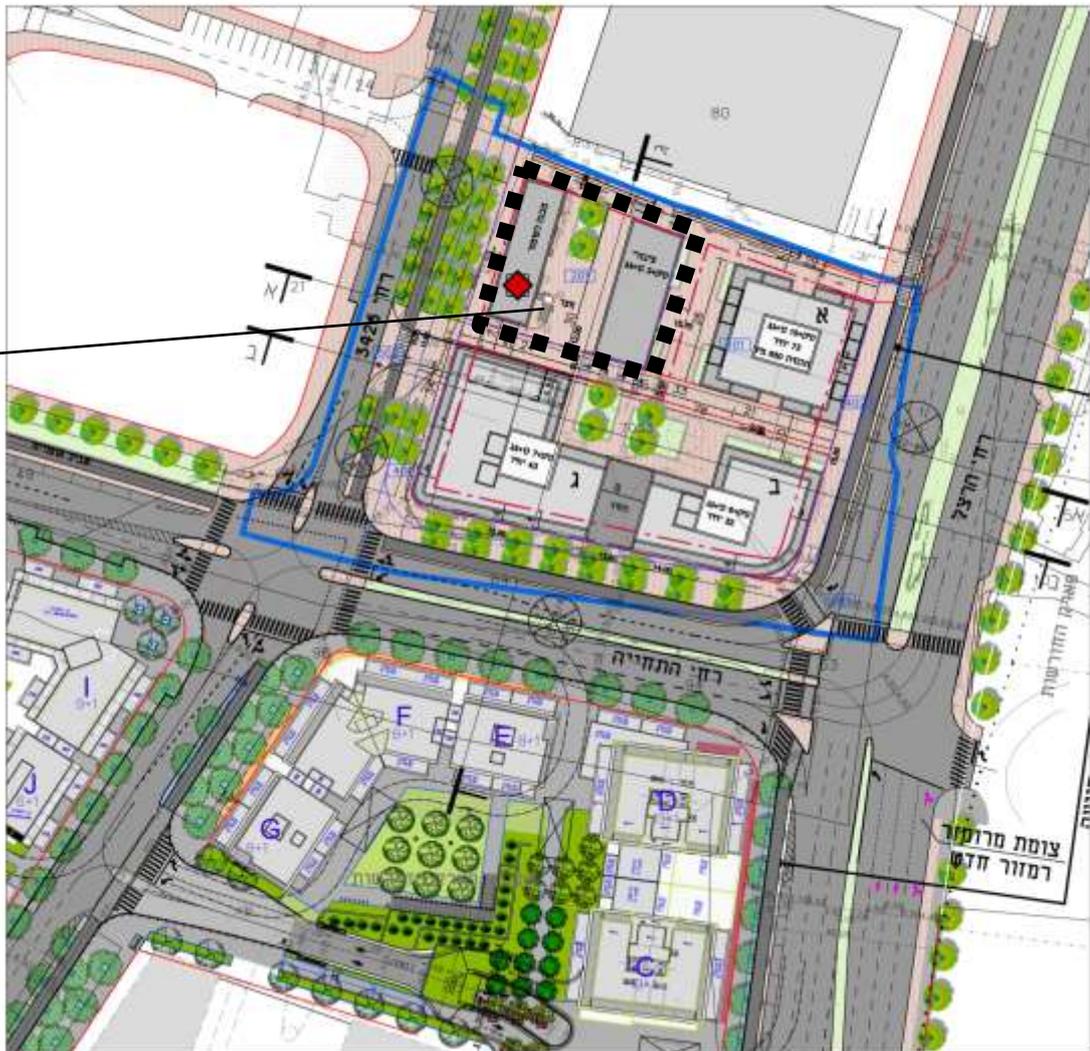
יעוד קיים: אזור תעשייה + דרכים.

זכויות בנייה לפי מצב תכנוני מאושר: סה"כ 200%-12,600 מ"ר סה"כ עיקרי+ שירות, מעל לקרקע.

מס' קומות: עד 5 קומות.

מצב תכנוני מוצע:

תכנית "שוק הדגים" הינו מרחב תכנון חדש בתחום "מבואות יפו" בסמוך לפארק החורשות.. שטח מרחב התכנון הוא כ-9 ד' וממוקם בין הרחובות הרצל במזרח, רחוב 3426 במערב, רחוב התחיה בדרום וחלקה 80 בגוש 7053 בצפון. התכנית מציעה מרחב תכנון חדש בעל שימושים מעורבים מגורים, מסחר ותעסוקה ברוח תוכנית המתאר תוך שימור אחד המבנים של שוק הדגים ההיסטורי התכנית מחזקת ומדגישה את הרחובות העירוניים באמצעות חזיתות מסחריות פעילות, שטחים למבני ציבור, הרחבת דרכים קיימות וכן קובעת זיקות הנאה בתחום השטחים הסחירים לצורך שיפור הנגישות לציבור הרחב. הבינוי המוצע הינו המשכי לאופי הבינוי שנקבע בתכנית בזק פארק החורשות וכולל בנייה עירונית מלווה רחוב וחזיתות מסחריות פעילות לאורך רחוב התחיה ורח' 3426 ובנייה גבוהה של 17 קומות ברחוב הרצל. כמו כן, התכנית קובעת לשימור במסגרת מגרש למבני ציבור את מבנה המשרדים של שוק הדגים ההיסטורי



שטח למבני
ציבור
1300 מ"ר

מטרות התכנית:

יצירת מרחב עירוני חדש המשלב מגורים, מסחר, תעסוקה ושטחי ציבור תוך הדגשת רחובות עירוניים. המרחב רחוב מסחרי פעיל, הדגשת הציר הירוק ברחוב התחיה הכולל שביל אופניים שיפור הנגישות והמרחב הציבורי, שימור מבנה המנהלה ההיסטורי של שוק הדגים כמבנה ציבור. תכנון מרחב שוק הדגים מייצר רצף עירוני אחיד ופעיל עם תכנית בזק פארק החורשות הנמצאת מדרום וכולל שבילי אופניים ומדרכות רציפות ברוחב אחיד, קומות הקרקע מייצרות רצף של פעילות מסחרית ופיתוח נופי לאורך רחובות הרצל, אבולעפייה והתחיה, גובה הבינוי בשתי התכניות תואם ומייצר דופן אחידה לרחובות. התכנית מאחדת ומחלקת את המגרשים בהסכמת הבעלים, משנה יעודי קרקע, מוסיפה זכויות בניה ומגדירה מבנה לשימור. הבינוי בתכנית זו כולל 148 יח"ד, בגובה משתנה בין 8-17 קומות. לא ניתן לחרוג מהגובה, וחריגה ממנו תהווה סטיה ניכרת לתכנית זו.

עיקרי הוראות התכנית:

- 1) שינוי יעוד קרקע מאזור תעשייה לשטח עירוני מעורב, למבנים ומוסדות ציבור ולדרכים.
- 2) קביעת שימושי מגורים, מסחר, תעסוקה ומבני ציבור
- 3) הגדלת שטחי הבניה הסחירים לפי השימושים הבאים: מגורים 17,264 מ"ר, מסחר 1080 מ"ר.
- 4) הקצאת שטח למבני ציבור בהיקף של כ-1300 מ"ר וקביעת זכויות בנייה למבנים ומוסדות ציבור בהתאם לתכנית תא/מק/צ.
- 5) איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
- 6) הרחבת דרכים בהיקף המתחם.
- 7) קביעת הוראות בניה והנחיות לעיצוב אדריכלי הכוללות. בנייה בקו 0 לרחובות ההיקפים, קולונדה בקומת הקרקע ורחובות מסחריים פעילים, בנייה מרקמית ובנייה גבוהה 8-17 קומות, קביעת קווי בניין בין מבני המגורים ומבני הציבור.
- 8) קביעת הוראות לאצירת אשפה, פריקה וטעינה בתת הקרקע וחללים טכנים
- 9) קביעת הוראות לרחובות מסחריים ופעילים לאורך הרחובות העירוניים.
- 10) קביעת הוראות למבנה שנקבע לשימור בתחום התכנית.
- 11) קביעת הוראות להריסות ופינוי של המבנים הקיימים המיועדים להריסה.
- 12) זיקת הנאה לשימוש ולמעבר הציבור כמסומן בתשריט.

פירוט יעדים/שימושים:

יעודים: עירוני מעורב (מגורים מסחר ותעסוקה), מבנים למוסדות ציבור, דרכים.

זכויות הבנייה:

שטח המגרש לחישוב זכויות ביעוד מגורים ומסחר הינו 4.129 דונם. הרח"ק הינו 18,344 מ"ר ברוטו (רח"ק מקסימלי ביעוד ציר מעורב הינו 5). השטח העיקרי למגורים ומסחר הינו 13,380 מ"ר (מתוכו 800 מ"ר מסחר) בתוספת 1,776 מ"ר עבור מרפסות. ככל שיותקנו מרחבים מוגנים קומתיים במקום ממ"דים, תותר המרה של שטחי השירות העודפים שהיו מיועדים לממ"דים בקומה (8 מ"ר כפול מספר יחידות הדיוור) לשטח עיקרי. שטח דירה ממוצע יעודכן בהתאם.

זכויות בניה

שטחי שירות		שטח עיקרי		שטח עיקרי		שטח עיקרי		יעוד
מתחת לקרקע	מעל הקרקע							
%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	
400% (2)	16,516	37% (1)	4,964	-	-	324%	13,380	מגורים ומסחר
400% (2)	5,200	70% (2)	910	-	-	200%	2,600	מבנים ומוסדות ציבור (ללא מבנה לשימור)

(1) - % מהשטח העיקרי

נתונים נפחיים :

גובה ומספר קומות : על רחוב הרצל מבנה עד 17 קומות ובגובה עד 64.5 מ', לאורך רחוב התחייה מבנה עד 8 קומות ובגובה עד 33 מ', ומבנה עד 9 קומות ובגובה עד 36.5 מ'. גובה המבנים יחושב מהמפלס הנמוך ביותר של המדרכה הסמוכה למבנה על הרחוב הראשי

תכנית קומה קרקע וטיפוסית של המגדל : עד 650 מ"ר כולל מרפסות.

תכנית קומת קרקע וקומות טיפוסית של המבנה המרקמי : כ- 1,600 מ"ר.

קווי בניין : לרחובות הרצל, התחייה ורח' 3426 – קו בניין עילי 0.0 מ' עם נסיגה בקומת קרקע של 4 מ' ונסיגה בקומה עליונה של 2 מ' המרווח בין המגדל לבין המבנה המרקמי – לפחות 10 מ', המרווח בין המבנים המרקמיים – לפחות 8 מ'

מספר יח"ד : סה"כ 148 יח"ד, שטח דירה ממוצע לא יעלה על 97 מ"ר ולא יפחת מ-88 מ"ר (שטח פלדלת לא כולל מרפסות).

עיצוב :

תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי ע"י הוועדה המקומית. התכנית המוצעת מהווה המשך לתכנית תא/4000 "פארק החורשות" מבחינת הגובה, הנפחים ויצירת חזית מסחרית רציפה בקומת קרקע. התכנית מתייחסת להנחיות תכנית המתאר ומאפשרת את הפיכתו של רחוב התחייה לציר ירוק ע"י הרחבת הדרך והריסת מבנים על זכות הדרך ברחוב הרצל ובהמשך רחוב אבולעפיה על מנת לאפשר את רציפות הרחובות.

פיתוח בסביבת הפרויקט :

- (1) הקצאת דרכים לטובת הרחבת מרחב הולכי הרגל.
- (2) הקצאת מגרש למבנים ולמוסדות ציבור בשטח של 1.3 דונם.
- (3) שימור בניין המנהלה לשעבר של שוק הדגים.
- (4) פינויים שיאפשרו מימוש זכויות הדרך של רחובות הרצל ו-3426.
- (5) זיקות הנאה לטובת ציבור הולכי הרגל בתחום מגרש עירוני מעורב ומבנים ומוסדות ציבור, לטובת שיפור נגישות הולכי הרגל מרח' הרצל לרח' 3426 ולהיפך וכן בתוך המתחם.

תחבורה, תנועה :

בהתאם לתכנית המתאר : שביל אופניים נדרש לאורך רחובות הרצל והתחייה, רחוב הרצל מסומן כרחוב עירוני. במסגרת נספח התנועה נערכה בחינה תחבורתית ע"י יועץ התנועה של התכנית, אגף התנועה ובשיתוף כלל הגורמים הרלוונטיים. הבחינה כללה התייחסות תחבורתית רחבה לכלל אמצעי התחבורה : מרחקי הליכה סבירים מציר המתע"ן "הקו הירוק" ברחוב לבון, מרחקי הליכה סבירים מצירי התח"צ בן צבי והיינה, הגדרת רחובות המתאימים לתנועת תח"צ, תכנון שבילי אופניים רציפים ברחובות הרצל ובן צבי, מיקום אופציונאלי לתחנות תח"צ והרחבת המדרכות בהתאם - ברחובות העורקיים, מדרכות רציפות רחבות ומוצללות להליכה ברגל, הגדרת רחובות אשר ישמשו כרחובות מיתון תנועה לתנועה מעורבת של אופניים ורכב פרטי וכן פתרונות בסיסיים לתנועת וחנית הרכב הפרטי במגרשים וברחובות הפנימיים.

איכות סביבה :

1. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה- המצאת אישור סופי של המשרד להגנת הסביבה בנושא בדיקות קרקע והיועצים הסביבתיים בהתאם לסקר ההיסטורי שנערך לתכנית
2. ההתחייבות להריסת כל המבנים והסככות בהתאם לנספח ההריסות ופינוי כל פסולת הבניין ובכפוף לאישור המשרד להגנת הסביבה.
3. קבלת אישור הרשות לאיכות הסביבה להיבטי רעש ואקוסטיקה, איכות אוויר חניונים ואיטום נגד חדירת גזי קרקע במידה ויידרש.

טבלת השוואה :

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
רח"ק 4.44	200% (עיקרי)	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
12,580 מ"ר, מתוך זה 800 מ"ר למסחר - (עיקרי) לא כולל שטח למרפסות ושטח לצורכי ציבור והמבנה לשימור	12,580 מ"ר (עיקרי)	מ"ר	
		אחוזים	זכויות בניה לקומה
כ-650 מ"ר לקומה במגדל כ-1,600 מ"ר לקומה בבניין מרקמי	כ-3,000 מ"ר	מ"ר	
במגדל 17 קומות מעל פני הקרקע. בבניה מרקמית 8-9 קומות מעל פני הקרקע. 5 קומות בבניין ציבורי חדש.	4-5 קומות (ניתן לאשר תוספת של עד 3 קומות בהקלה)	קומות	גובה
עד 36.5 מ' למבנה מרקמי מרחי 3426.	כ-24 מ'	מטר	
כ-650 מ"ר לקומה במגדל. כ-1,600 מ"ר לקומה בבניין מרקמי.	כ-4,650 מ"ר		תכנית
148	-		מס' יחידות דיור
מגורים – 158 חניות מסחר – 16 חניות ציבורי – 15 חניות 46 מקומות לאופנועים בכל תחום התכנית 159 מקומות לאופניים בכל תחום התכנית	לפי ע"1		מקומות חניה

שימור:

התכנית קובעת לשימור את מבנה המנהלה של שוק הדגים בתחום שטח למבני ציבור. תנאי למתן היתר אכלוס לשטחים הסחירים היינו שימור ושיפוץ בפועל של המבנה בתחום השטח הציבורי. הנחיות אדריכליות למבנה לשימור יקבעו לאור מסקנות תיק התיעוד ובתאום עם מחלקת השימור ואישורו ע"י מהנדס העיר. מתווה השימור הוצג ואושר ע"י וועדת השימור בתאריך 15.4.2018.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

מרחב תכנון שוק הדגים נמצא בדרום מבואות יפו באזור המשמש כיום לתעשייה ומלאכה בלבד. באזור לא קיימות שכונות מגורים למעט תוכנית בזק פארק החורשות מדרום שטרם החלה הבנייה בפועל והשיווק.

הבינוי המוצע בתכנית תואם את הוראות תכנית המתאר ואת הבינוי בתכנית "בזק פארק החורשות" הנמצאת מדרום לרחוב התחיה.

לאור האמור החליטה הוועדה להתייעצות עם הציבור בתאריך 23.5.18 כי אין צורך בשיתוף הציבור.

זמן ביצוע:

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

חו"ד צוות:

התכנית תואמת את מדיניות התכנון ואת תכנית המתאר. התכנית כוללת הקצאת שטח למבני ציבור ושימור מבנה בעל ערך אדריכלי, הרחבת דרכים, הריסת מבנים על תחום דרך וחיזוק רחובות ראשיים.

המלצת הצוות היא להפקיד את התכנית

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0346098	שם התכנית 'שוק הדגים' תא/4456	מגיש התכנית נצבה החזקות 1995 כע"מ	עורך התכנית יסקי-מור-סיון
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 ועדת מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מסי הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק	
פיתוח המרחב העירוני והציבורי, המשך רצף אורבאני משכונת "סארק הירושלמי" בדרום כביש 507 במשך רח' הרצל באמצעות שינוי יעד מסתחם של העשייה ומלאכה למתחם בעל שימושים מעורבים המורכב ממגרש ביעוד עירוני מעורב, הכולל מגורים ומסחר, ומגרש למבני ציבור ובו מבנה קיים לשימור ומבנה חדש לשימושים ציבוריים. התכנית כוללת בנייה מרקמית על רחוב התחייה ובנין נבונה על רחוב הרצל	62 א. (4) (19)	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).	
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:			
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת החוראות בתוכנית המוצעת
הוראות מיוחדות – טבלת סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	אזור 703 ב' מבואות יפו	- יחילו הוראות מתחם להתחדשות עירונית כמצוין בס' 5.3.2	+ קיים מסמך מדיניות מאושר למבואות יפו
			- נספת אזורי ומתחמי תכנון; מתחם התחדשות עירונית - נספח עיצוב עירוני; רחוב התחייה ציר ירוק
קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - מתחם התחדשות עירונית - הוראות לעיצוב רחובות			

יעודי הרצף	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	תשריט אזורי ייעוד: - אזור מגורים בבניה עירונית - רחוב הרצל ציר מעורב	סי' 3.2.4 אזור מגורים כבניה עירונית סי' 3.4.2 ציר מעורב לאורך רחוב הרצל	+
שימושים	קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	סי' 3.2.4 אזור מגורים בבניה עירונית	מקבץ שימושים ראשי - מגורים, סי' 3.2.4 (1) סי' 3.2.4 (ג) (2) צמימות הבניה לא תפחת מ- 18 יח"ד לזונם נטו.	+ 36 יח"ד לזונם נטו.
יעודי בניה	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ז-ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	אזור מגורים בבניה עירונית	מקבצי שימושים נוספים - מסחר 1 סי' 3.2.4 (4)	+
הוראות נוכח העיצוב	קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	אזור מגורים בבניה עירונית	סי' 3.2.4 (א) רח"ק 2.5-4 סי' 5.3.2 (ג) בתכנית התחדשות עירונית תותר תוספת רח"ק 1 מעל הרח"ק המירבי סי' 3.1.4 (ו) סי' 3.5.1 (ב) שטחי בניה כשטח למכני ציבור יתיו ברח"ק 2.7	+ נוצל 4.7 רח"ק בכמוף לאישור הוועדה לתוספת רח"ק 1 לטובת התחדשות עירונית. נוכח פיתוח רחוב התחיה כציר ירוק ויצירת המשכיות לרח' אבולעפיה ופיתוח רחוב הרצל.
	קביעת שטחי בנייה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4 מרוט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע באזורי הייעוד.	נספח אזורי תכנון - מתחם להתחדשות עירונית	סי' 3.1.4 (ב) מתחם התחדשות עירונית סי' 5.3.2 (ג) תוספת 1 רח"ק מעל לרח"ק המירבי	+
	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר	סעיף 3.1.5	+ קביעת זכויות ושימושים לפי ע"1
הוראות נוכח העיצוב	קביעת גובה הבניה והוראות בדבר 'בניה נקודתית' הריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	לפי נספח עיצוב עירוני: עד 15 קומות נספח אזורי תכנון: אמפרות ל'בניה נקודתית' הריגה לסביבתה: 'מתחם להתחדשות עירונית'	עד 15 קומות (לפי נספח עיצוב עירוני) אזור עליו חלות הוראות למתחם התחדשות עירונית. סי' 5.3.2 (ג) עלייה מעל מספר הקומות בנספח העיצוב: סי' 4.2.6 (ב)	+ התכנית נמצאת באזור להתחדשות עירונית ובמסגרתה מוצע בניין של 17 קומות בכפוף לאישור הוועדה לבניה נקודתית הריגה מסביבתה
	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - מרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	כלל שטח התוכנית	בניה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3) מרקם ובו בניה נקודתית הריגה לסביבתה (4.2.5) הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)	+
הסאת ציבור	הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה..או המרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבע בה הוראות בדבר הקצאה ולא פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	לפי תשריט אזורי ייעוד: אזור מגורים בבניה עירונית	בסעיפים 4.1.1 (ב)-(ח)	+ תואמת חו"ד יחידה אסטרטגית לעניין הקצאת שטחי ציבור ההקצאה כוללת: שטח למבני ציבור

החברה	קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 - 3.6.1 ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי,	- נספת עיצוב עירוני - רחוב התחיה - ציר ירוק - נספה אזורי ייעוד: רחוב מעורב הרצל	- ציר ירוק סי 3.6.13 (א) (ב) (ג) (3) - רחוב עירוני סי 3.6.14	+ דרוך מוצעת 870.5 מ"ר מ"ר זיקות הטאה ומבנה לשימור
	הוראות למרכיבי תחבורה - 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) הפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתעין (3.8.4) מרכיבי תחבורה משולבים (3.8.5) הניווטים ציבוריים (3.8.6) תקן חנייה (3.8.7)	נספה תחבורה שביל אומניים	סי 3.6.14 רחוב עירוני סי 3.8.1 (ג) (ד) סי 3.8.1 (ה) צורך בחוות דעת תחברתית	+ קיימת חוות דעת של אגף התנועה
	שימור - סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) הוראות למרקם בנוי לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3) אתר עתיקות (4.3.3א-א-מעב1)	מבנה לשימור אשר נקבע בתכנית החדשה 4.3.1 מבנה שנקבעו לגביו הוראות לשימור בתכנית מוצעת	סי 4.3.3 על אתר הרשום ברשימת השימור העירונית ניתן לקבוע לשימור ולקבוע הוראות, הנחיות ותנאים בוגע אליו. סי 4.3.1 (ח) הועדה רשאית לקבוע כי תנאי להיות בניה יהיה הכנת תיק תיעוד למבנה לשימור.	+ קיים תיק תיעוד מקדים למתחם ולמבנה לשימור בתיאום עם מחלקת השימור וניתנה החלטת וועדת שימור לאישור בהחלטה מיום 15.4.18.

שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)	
שימוש בתוכנית המפורטת	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו. 62א (א) לנועס: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בניה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - נוספת שטחי בניה ברשות עירונית.
סעיף	מהות הסעיף
סעיף קטן (א4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית
סעיף קטן (א17)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מתנדס הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עודד גבולי, אדרי	05208203		30/5/18
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם און, ע"ד	2438976-5		29.5.18

ח' בתמוז | 2017

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

בישיבתה מספר 0010-18ב' מיום 06/06/2018 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אלון הרשקוביץ: שוק הדגים זהו אזור מוטא למגורים, התוכנית תואמת את תוכנית המתאר וגם תואמת את התוכניות הנוספת באזור. אדריכל יוסי סיון: מציג את התוכנית במצגת.

ראובן לדיאנסקי: למה הבנין ראוי לשימור?

אירית סייג: המתחם דומה לתכניות הווינגמן וסלמה 48 (חדרים), בכל מתחם כזה אנחנו מבקשים לשמר את המבנים אשר לעמדתנו ולעמדת מחלקת השימור הם בעלי ערך אדריכלי ואשר הם חלק ממהלך שימורי של מרקם עירוני של המשנה את צווינו באופן משמעותי. למבנה יש ערך לכשעצמו אך הערך הגדול שמתקבל הוא בהצטברות כול המבנים במרחב המבואות הבניינים הם לא בעלי שימור רגילים מדובר להשאיר מבנה ששומר את רוח המקום וריח המקום. נתן אלנתן: לבנין אין ערך שימורי. מדובר על בנין שיושב על ההפקעה לצורכי ציבור שנותן הפרויקט. נותנים 1.3 דונם שבתוכו כמחצית מהשטח תפוס על ידי הבניין. בפועל שטח של 700 מ' פנוי לצורך הקמה של בנין. אנחנו לא מקימים גן ילדים בשטח של 700 מ' אנחנו מקמים אשכולות גנים לכן השטח הזה לא פונקציונאלי. לכן אני מציע כיון שמדובר במגרש בבעלות עיריית ת"א, לא נקבע אותו כשימור נשאר אותו כבנין בשטח. העיריה לכשתחליט שהיא צריכה את השטח לאשכול גנים יוכלו להרוס את הבנין זה מהשטח של העיריה. לכן תשאירו את הבנין הזה ואל תקבעו אותו לשימור כי השטח הזה הוא של העיריה. כל זמן שלא יהיה צורך אמיתי וחובה ישאירו את הבנין אבל ברגע שנצטרך אותו נשתמש בו. אין לו שום דבר לבנין הזה חוץ מהריח.

ראובן לדיאנסקי: אני מתנגד להצעה אני רוצה ודאות תכנונית לכן אני רוצה סיור ובעקבותיו נחליט. אורלי אראל: חלק מהסיבות שאנחנו ממליצים לבנינים לשימור כי שיש להם ערך היסטורי/ אדריכלי. אנחנו לא רוצים להרוס את אותם מבנים תעשייתיים שיש להם זיכרון היסטורי למה שהוא ייצג. הנושא עלה בוועדת השימור והאנשים הצביעו להשאיר את הבנין. לעמדתי חייבים להשאיר חלק מאותם בנינים שנותרו מהתקופה של שנות ה-60 וה-70 לאותו זיכרון היסטורי. היזם ממך את השימור זה חלק מהמטלות הציבוריות שמוטלות על היזם, אני מבקשת שהועדה הזו תקבל החלטה לגבי שימור הבנין.

מיטל להבי: שטח הפרויקט הוא 6 דונם אך הגענו ל-9 דונם שטח המרחב.

יוסי: הוא כולל דרכים, אנחנו לא מגיעים לרח"ק המותר שהוא 5 אלא 4.4.

מיטל להבי: למה צריך להגיע לתכנית כל כך גבוהה?

אורלי אראל: יש הפקעות דרך והפקעות למגרש חום.

יוסי סיון: מדובר בפניני דרכים, פלישות והריסה ברח' הרצל.

מיטל להבי: את מי מפנים מי השותפים לחלקה 21 שרף שני?

יוסי סיון: זו פלישה.

ודים לוי: נכון שבעלי קרקע בחלקה 21 הם אלו שהוזכרו אבל הנכסים המותרים לבניה שלהם נמצאים במקום אחר בחלקה 21. הבנין הזה נבנה ללא היתר זו פלישה לדרך ציבורית. זו דרך בתוכניות העיריה שהיא חסומה ולא ניתן לעבור בה. הכוונה פינוי פולשים הריסת מבנים שנבנו ללא היתר.

מיטל להבי: האם הם חלק מהבעלים

דורון ספיר: אנחנו עושים סיור במקום

מדואל אהרון: אני מבקש להודיע לתושבים שגרים שם שיהיה סיור במקום.

הועדה החליטה:

לצאת לסיור במקום.

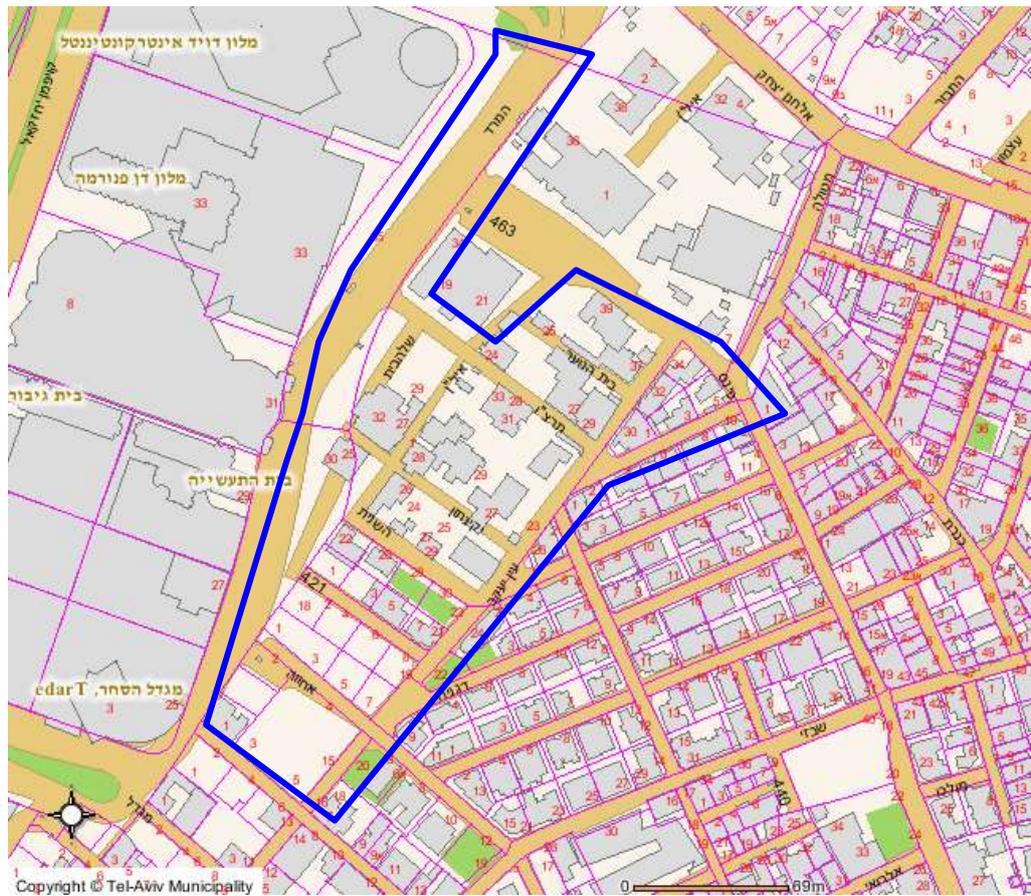
משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, נתן אלנתן, אהרון מדואל, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, ליאור שפירא

התוכן	מס' החלטה
תא/3966 - תפרי נווה צדק צפון מערביים	06/06/2018
דיון בהתנגדויות	7 - 0018-018

מטרת הדיון: דיון בהתנגדויות

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מחוזית.

מיקום: צפון מערב שכונת נווה צדק.
גבולות: בצפון: רח' פינס.
 במזרח: רח' עין יעקב, רח' מטולה.
 בדרום: רח' שלוש.
 במערב: רח' המרד.



גושים וחלקות בתחום התכנית:

גוש	חלק	גוש
6926	123, 119	121-122, 111, 63-67, 56, 1-19
6927	52	
7003	16, 8	15

שטח התכנית:

כ- 35 דונם .

מתכנן:

יובל קדמון אדריכלים.

יזם:

הועדה המקומית לתכנון ובניה.

בעלות:

עיריית תל אביב-יפו (84.5%), מדינת ישראל (ממ"י) (1.2%), פרטיים (14.3%).
לחלקה 8 בגוש 7003, שבבעלות עיריית תל אביב רשומה הערת אזהרה לטובת מנהל
מקרקעי ישראל, בה נקבע כי במידה ויעוד הקרקע ישתנה ליעוד סחיר הקרקע תוחזר
למ.מ.י.

מצב קיים במעל:

מרבית השטח הכלול בתחום התכנית לא מבונה ומשמש לחניה בתשלום. קיימות כ-60 יחידות דיור

במבנים חד-קומתיים ודו-קומתיים במצב פיזי ירוד.

מצב תכנוני קיים:

התכנית החלה על רוב המתחם הינה תכנית 2277 (משנת 1991) בה מוגדר מרבית השטח כאזור לתכנון בעתיד. באזורים לתכנון בעתיד לא ניתן להוציא היתרי בניה עד לאישור תכנית מפורטת.
תכנית 1200 (משנת 1975) החלה בחלק הצפון מערבי של התכנית, קובעת את רחוב המרד לרוחב של 32.0 – 42.0.
תכניות 1200 (משנת 1975) 44 (משנת 1941) ו- 38 (משנת 1937) הן התכניות הקודמות לתכניות התקפות:
תכנית 1200 היא התכנית החלה מתחת לתכנית 2277 וקובעת אזורי מע"ר (400%), שצ"פ, מגורים ומגרש מיוחד.
תכנית 44 החלה על חלק מהתכנית המוצעת, קובעת את האזורים להריסה.
תכנית 38 החלה על חלק מהתכנית המוצעת, קובעת אזורי מגורים ואזור לבנייני ציבור.

תאור הסביבה הקיימת:

המתחם הכלול בתחום התכנית מהווה את המשך שכונת נווה צדק מצידו הדרום מזרחי והדרומי.
מתחם המגורים מאופיין בבניה של 3 קומות ועליות גג, קוי בניין קדמיים 0, ורחובות צרים.
בצד מערבי התכנית המוצעת גובלת במע"ר מנשיה המאופיין בבניה גבוהה בשימושים של מלונאות ותעסוקה.

מצב תכנוני מוצע:

מטרות התכנית המוצעת:

1. לאפשר את שיקום האזור והחייאתו, ע"י קביעת ייעודי קרקע, שימושים, זכויות בניה והוראות בניה לחלקות המגורים והמגורים המשולב במסחר ולאפשר הוצאת היתרי בניה.
2. לבטל את הרחבת הרחובות (בחלקן) שנקבעו בתכנית 2277 ובתכנית 1200.
3. קביעת שטח ציבורי פתוח ב רחוב עין יעקב פינת רחוב מטולה.
4. קביעת שטח ציבורי בנוי ברחוב פינס וקביעת זכויות והוראות בניה .
6. קביעת שטח מלונאות ברחוב המרד וקביעת זכויות והוראות בניה.
7. בהתאם לכך לשנות בתחום התכנית את הוראות תכניות 2277 ו-1200.

עקרונות התכנית המוצעת:

המתחם הכלול בתכנית מאופיין בשטחים רחבים שאינם מבונים, המשמשים לחניה. גריד הרחובות ההיסטורי והפרצלציה המקורית השתמרו באופן חלקי.
התכנית מציעה לשחזר את מערך הרחובות והפרצלציה שאפיינה אזור זה, תוך המשך מרקם הבינוי המאפיין את שכונת נווה צדק, תוך התייחסות למפגש השכונה ברחוב המרד עם הבינוי המגדלי של אזור מע"ר מנשיה.
כמו כן, התכנית נותנת מענה לצרכים הציבוריים של שכונת נווה צדק וקובעת בתחומה מגרש ציבורי כהמשך למגרש הציבורי הקיים ברחוב פינס, ומגרש ציבורי פתוח בסמוך לו.

יש לציין כי התכנית לוותה ע"י שמאי מקרקעין, נחמה בוגין, על מנת שהתכנית המוצעת תהא מבוססת כלכלית, היות שרוב תחום התכנית תפוס ע"י מחזיקים (חלקם פלישות ישנות).

מתחם מגורים דרומי (בין רחוב שלוש לרחוב אחווה) :
במתחם הנ"ל כלולות במצב הקיים 4 חלקות שעל פי תכנית 2277 ותכנית 1200, המוגדרות כדרך ואזור לתכנון בעתיד.

התכנית מציעה את צמצום רחוב עין יעקב ורחוב המרד (לעומת הרוחב הסטוטורי שנקבע בתכנית 2277 ותכנית 1200). חלוקה למגרשים בגודל המאפיין את שכונת נווה צדק. סה"כ 6 מגרשים. גודל מגרש ממוצע 332 מ"ר. גודל ממוצע ליח' דיור 100 מ"ר (לשטחים כוללים). עד 210% בניה לשטחים כוללים על קרקעיים + עליית גג. יותרו 3 קומות כולל קומת קרקע + עליית גג.
בחלקות הפונות לרחוב המרד (הכוללות חזית מסחרית מחייבת) גודל ממוצע ליחידת דיור 65 מ"ר. תנאי להוצאת היתר בניה הכנת תכנית איחוד וחלוקה הכוללת טבלאות איזון (רפרצלציה).

מתחם מגורים מרכזי (בין רחוב אחווה לרחוב השנית) :
במתחם זה השתמרה הפרצלציה. על פי תכנית 1200 ותכנית 2277 החלקות מוגדרות כאזור לתכנון בעתיד ודרך. התכנית מציעה את צמצום רחוב עין יעקב ורחוב המרד (לעומת הרוחב הסטוטורי שנקבע בתכנית 2277 ותכנית 1200).

סה"כ מוצעים 16 מגרשי בניה בגודל ממוצע של 226 מ"ר.
במגרשי הבניה הפונים לרחוב המרד וכוללים חזית מסחרית מחייבת התכנית מציעה סה"כ 4 קומות, כולל קומה מסחרית גבוהה + עליית גג, עד 250% בניה לשטחים כוללים על קרקעיים + עליית גג. גודל ממוצע ליחיד 65 מ"ר (לשטחים כוללים).
בשאר המגרשים במבנן יותרו סה"כ 3 קומות, כולל קומת קרקע + עליית גג, עד 210% בניה לשטחים כוללים על קרקעיים + עליית גג. גודל ממוצע ליחיד 100 מ"ר (לשטחים כוללים).

מתחם מגורים צפוני (בין רחוב השנית ודרומית לרחוב התרצ"ו ובין רחוב עין יעקב ורחוב איל"ן) :
במתחם הנ"ל שהינו חלק מחלקה 8 גוש 7003, חלקת מושע בבעלות העירייה, הכוללת מבני מגורים וחניה. על פי התכניות התקפות יעוד הקרקע מוגדר ברובו כאזור לתכנון בעתיד.
התכנית מציעה התווית דרך חדשה, כהמשך לרחוב נווה צדק וחלוקה למגרשי בניה. סה"כ כ- 10 מגרשים בגודל ממוצע של 290 מ"ר. גודל ממוצע ליחידת דיור 100 מ"ר (לשטחים כוללים).
יותרו עד 3 קומות, כולל קומת קרקע + עליית גג, עד 210% בניה לשטחים כוללים על קרקעיים + עליית גג.

מתחם משולש המגורים (בין הרחובות עין יעקב, מטולה ופינס) :
במתחם הנ"ל קיימות חמש חלקות. על פי תכנית 2277 החלקות מיועדות לדרך ואזור לתכנון בעתיד.
התכנית מציעה לצמצם את הרחבת הדרכים הסטאטוטוריות. יותרו עד 3 קומות, כולל קומת קרקע + עליית גג, עד 210% בניה לשטחים כוללים על קרקעיים + עליית גג. גודל ממוצע ליחידת דיור 100 מ"ר (לשטחים כוללים).

מתחם מלונאות (בין רחוב המרד לרחוב איל"ן ובין רחוב השנית לתרצ"ו) :
התכנית מציעה לייצר מתחם מלונאות ברחוב המרד, על מנת לייצר קשר בין שכונת המגורים ההיסטורית למתחם המלונאות הקיים והמתחדש מעברו השני של רחוב המרד.
מוצע מלונאות ברמת חדרים עירוני C, הכוללת חזית מסחרית לרחוב המרד, עד 285% בניה לשטחים כוללים, כולל קומת קרקע מסחרית. יותרו עד 5 קומות, כולל קומת קרקע + קומת גג חלקית, כלפי רחוב המרד ועד 4 קומות, כולל קומת קרקע + קומת גג חלקית, כלפי שכונת המגורים.
סה"כ כ- 135 חדרי מלון בשני מגרשי בניה.
מוצע לאפשר במסגרת התכנית, מעבר עילי להולכי רגל בין מבנה המלונאות לככר השעות הטובות.

זכויות הבניה :

	(כולל קומת קרקע, לא כולל עליית גג)	מעל הקרקע	שטח כולל (ללא עליית גג)		
			מתחת לקרקע	מעל הקרקע (%) (משטח המגרש)	
(2) (1)	3	נכללים בשטח המותר לבניה	לפי ע1	עד 210% (שטחים כוללים)	מגורים ב'
(3) (2) (1)	3-4	נכללים בשטח המותר לבניה	לפי ע1	עד 250% (שטחים כוללים)	מגורים ב' מיוחד עם חזית מסחרית
(4) (2) (1)	4-5	נכללים בשטח המותר לבניה	לפי ע1	עד 285% (שטחים כוללים)	מלונאות עם חזית מסחרית
(2) (1)	3	נכללים בשטח המותר לבניה	לפי ע1	215% (שטחים כוללים)	מבני ציבור

1. אחוזי בניה מקסימליים, במגבלות קוי הבניין והגובה המוגדרים בתקנון, זכויות בניה שלא יכנסו במגבלות העיצוביות בטלות.

(2). זכויות הבניה אינן כוללות את הבניה בשיפוע הגג.

(3). 3 קומות לכיוון השכונה.

(4). 4 קומות לכיוון השכונה.

קווי בניין:

באזורי מגורים:

קדמי: 0 מ', בהתאם לקיים ברחוב.

צדדי 0/3 מ' (במגרש שאורך חזיתו הקדמית קטן מ- 9 מ', יותר קו בניין צדדי 2 מ' או 0

אחורי: 4 מ'.

באזור מלונאות:

קדמי 0 מ'.

צדדי 0/3 מ'.

באזור מבני ציבור:

קדמי 0 מ'.

צדדי 3 מ'.

צפיפות:

במקומות בהם יש חזית מסחרית שטח דירה ממוצעת לא יקטן מ-65 מ"ר לשטחים כוללים. בשאר המגרשים לא יקטן מ- 100 מ"ר ליחיד בממוצע לשטחים כוללים.

תחבורה:

רוב הרחובות מתוכננים להישאר על פי הקיים בפועל, למעט הסדרת מדרכות.

מערכת חד-סטטריות של הרחובות הקיימים נשארת בעינה.

רחוב המרד:

צמצום הפקעת ברחוב המרד (לפי תכנית 1200) לרוחב של 24.0. ויצירת מדרכה ברוחב של כ- 4.0 מ' (בצדו המזרחי של הרחוב). חיזוק המשכיות רחובות קיימים בשכונה לרחוב המרד. רחוב שלוש נשאר ללא חיבור לרחוב המרד עקב הפרשי גובה.

רחוב עין יעקב:

צמצום הפקעה ברחוב עין יעקב (לפי תכנית 2277) לרוחב של 10.0 מ'.

מצפון למתחם מתוכנן הרחבת רחוב יצחק אלחנן והסדרתו. התכנית התנועתית מתחברת ומשתלבת עם תכנית יצחק אלחנן ג' ו- ב'.

שטחי ציבור: שטחי הציבור המוצעים בתכנית:

קביעת מגרש ציבורי ברחוב פינס בשטח של כ- 2793 מ"ר. סה"כ זכויות הבניה עד 215%. יותרו 3 קומות + עליית גג.

בסמוך למגרש הציבורי מוצע שטח ציבורי פתוח בשטח של כ- 1380 מ"ר. השטח הציבורי הפתוח מהווה סיום ויזואלי לרחוב נווה צדק ומחזק את הקשר בין השטח הפתוח לשכונה.

נתונים כמותיים:

סה"כ שטחים פתוחים קיימים סטטוטורית כ- 1473 מ"ר

סה"כ שטחים פתוחים מתוכננים כ- 1475 מ"ר

סה"כ שטחים ציבוריים קיימים סטטוטורית: לא קיים סטטוטורית

סה"כ שטחים ציבוריים מתוכננים: כ- 2793 מ"ר

חוו"ד צוות: לאשר את התכנית ולהעבירה לדיון להפקדה בועדה המחוזית.

בישיבתה מספר 0013-12ב' מיום 06/06/2012 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אדריכלית רבקה פרחי: מציגה את תכנית תפרי נווה צדק, בין רחוב עין יעקב ומטלה, לרחוב שוש. כ- 35 דונם. מטרתה העיקרית של התכנית זה להסדיר את נושא הוצאת היתרי בנייה. בפועל, יש לנו אזורים נרחבים שהמפגש של שכונת נווה צדק עם כל האזור שנשאר לא מפותח, המון מגרשי חנייה, מגורים מוזנחים שלא יכולים להוציא היתרי בניה כבר 40-30 שנה. זו הזדמנות לחדש את האזור כמו שאר שכונת נווה צדק שעוברת התחדשות ומחירי הנדל"ן מרקיעי שחקים.

אדריכל יובל קדמון: המתחם תחום בקו כחול כפי שמוצג. מטרת התכנית תואר ע"י רבקה. באופן עקרוני קביעה של אזור מגורים משולב עם מסחר, בניה של שטחים ציבוריים פתוחים ובנויים, אזור מלונאות, כל זה תוך הקטנת רוחבם של הכבישים המתוכננים ברחוב המרד עין יעקב. מציג את תכנית הפיתוח העתידית שמתוכננת ע"י העירייה, ביניהם תפרי נווה צדק דרום, מזרח וכו'. מסביב לנווה צדק צומחים מספר בניינים, אנחנו מקווים שהתכנית תאפשר התפתחות של בניינים נוספים באזור.

האזור הוא אזור התפר בין יפו לתל אביב מלפני קום המדינה, אזור מנשיה. מציג את תיחום האזורים החופפים במצגת.

מציג את מפת הבעלויות. מרבית השטחים הם בבעלות עיריית תל אביב, כ- 84%. ישנן חלקות פרטיות, כ- 14%. שתי חלקות קטנות של ממ"י. ישנה בנוסף מרכזיית בזק.

תכנית 1200 הייתה בעצם של תחרות בינלאומית וקבעה את התכנית המוצגת למטה מצד שמאל. לבנות את המע"ר החדש של תל אביב, בפועל מדובר על המלונאות והמשרדים שקיימים. כיכר השעות היפות היא בעצם תולדה של אותה תכנית.

תכנית 2277 נתנה גיבוי לנווה צדק והחזירה אותה לחיים, היא בעצם הכשירה את כל האזור כתכנון לעתיד ולא נגעה בו מאז.

לפי חלק מהתכניות, ישנן זכויות שונות. בדקנו מה הזכות הקיימת לכל אחד. מצב סטטוטורי להיום, בפועל כמחצית השטח היא שטח של מגורים. יתר השטחים הם של חניה ציבורית.

בחנו את התכנית הסמוכה, וראינו שתכנית נווה צדק קובעת 3 קומות עם עליית גג במרבית השטח הסמוך לתכנית. כמו כן בדקנו את גודל המגרשים הסמוכים שגודלם כ- 200-290 מ"ר.

באזור הקרוב אלינו, ישנם בניינים עם רחובות ברוחב 9 מ', בהחלט צרים, עם חצרות לכיוון מרכז המתחם. מבחינה תנועתית, הקשר שישנו לכיוון רחוב המרד הוא באמצעות רחוב פינס ורחוב תרצ"ב. מציג את הדמיית ההצעה התכנונית.

אנחנו מציעים השלמת רחובות קיימים בפועל היום במתחם, צמצום הרוחב הסטטוטורי של רחוב המרד ועין יעקב, מגורים עם חזית מסחרית, שטח למבני ציבור, מלונאות. חלק גדול מהמגרשים הם בעצם קיימים ולא יהיה בהם שינוי.

מבחינת גובה הבניינים, יומשך המרקם הקיים של נווה צדק בסמוך לתכנית. 250% לאזור של מגורים מיוחד עם חזית מסחרית, מה שמסומן בתכנית כמקוקו. מבחינת גובה הבניינים, מדובר על בניינים של 3-5 קומות.

מבחינה תנועתית, מציעים חיבור של כמה מהרחובות, שניים בתחום המתחם לכיוון רחוב המרד, עם קביעה של רוחב 24 מטר, שני נתיבים לכל כיוון, מדרכה רחבה בצד המתחם ברוחב של 5 מטר. בצד השני המדרכה צרה יותר כי ממילא יש קולונדה רחבה.

מבחינת קשרים אורבניים, ניתן לראות שכל האזור יתנקז לרחוב המרד, ובאמצעות יצחק אלחנן יגיע למרכז העיר או באמצעות שנקר ויוסף לוי לכיוון הים. בנוסף יהיה גשר הולכי רגל שיתחבר לכיכר השעות היפות.

פאר ויסנר: איך חשבתם לקחת אזור אורבני תקוע ולחבר אליו את האזור המדובר? יש לנו כאן הזדמנות להכניס את האזור האורבני לשטח הכחול. אני רוצה להוריד את כל כיכר השעות, להפנות אותו לים. לא יכול להיות שהיום ב-2012 יושבים צוותי תכנון בעיריית תל אביב... מבחינתי כיכר השעות היא בדיוק כיכר אתרים. זו ההזדמנות להכניס את האזור לקו הכחול, לקרוא לזה שצ"פ אמיתי, לעשות חניון קרקעי, לפתוח את האזור לים. יש לנו טעות היסטורית תכנונית.

אדריכל יובל קדמון ממשיך בהצגה. מתחמים של מבני חיבור בחלק הצפוני בעצם ממשיך מתחם שקיים, כתוצאה מהצורך הגדול שקיים למבני חיבור נוספים. בסמוך אליו, בסיום הציר של נווה צדק אנחנו מגדירים שצ"פ של 1.4 דונם. בעצם שני השטחים הירוקים, מתחם סוזן דלל והשצ"פ הזה הם השטחים הפתוחים העיקריים של השכונה, שהקשר ביניהם הוא באמצעות רחוב שבזי בנווה צדק. רחוב המרד העסיק אותנו לא מעט, בסוף הוחלט לא להכניס את כיכר השעות לתכנית. החזית תשונה באופן מוחלט.

(אהרון מדואל עזב את הדיון.)

פאר ויסנר: בגלל שאני חושב שהנושא של נווה צדק הוא חשוב, הייתי מצפה לכמה אופציות. נווה צדק סגורה למעשה ע"י רחוב המרד. בקטע הזה, כבר לא מדובר בצביון של נווה צדק. מעלה את השאלה האם להקים מבנים של 6-7 קומות באזור. כיום, הדבר היחיד שרואים באזור נווה צדק הוא את החומה הענקית שברחוב המרד. כשהסתכלתי בתכנית ועברתי עליה, הסתכלתי על כיכר השעות היפות וחשבת שיש לא יתכן שעדיין לא נמצא פתרון לזה.

אני שואל את עצמי למה לא מכניסים את 'בזק' לתכנית. לבוא ולהגיד, אין בזק, רבותי יש מתקני בזק. יכול להיות שנחליט שזה יהיה בית מלון. אבל אם נעשה את כל היופי הזה ובזק ימשיך להשאר שם, מה השגנו? זה נורא נחמד לבוא ולהגיד שבזק זה חום. לבזק יש התרות שהן לא של שטח חום קלאסי. אני חושב שכדאי להגדיר את הנושא הזה. המתקן של בזק שעומד שם הוא אחד המתקנים שהכי מכערים את הכניסה לנווה צדק. בואו נגדיר לעצמנו, מתי אפשר לשבת ולהגדיר מה אנחנו רוצים לעשות עם זה. אי אפשר להתעלם מזה, חבל, אנחנו עושים עבודה טובה ובאמצע עוצרים. רחוב המרד הוא רחוב רע, זה אזור שלא קורה בו כלום. אני מציעה, בוא נעשה שדרה מאזור רחוב אלחנן, קצת יותר יצירתיות על מנת שהרחוב הזה יעבוד ולא יהיה רחוב שלא יתן שום דבר. אני חושב שאתם צריכים כצוותים מקצועיים, לבוא עם הדבר הזה.

אלי לוי: המגרש של בזק הוא חום. מכיוון שהשימוש והייעוד והתכלית שלו קבועה בתב"ע לא מצאנו לנכון להכניס אותו לקו הכחול. הכנסתו לקו הכחול הייתה מעלה את שווי המגרש בחוסר פרופורציה לעומת מגרשים כחולים אחרים, והייתה מעניקה לבזק זכויות שאין להם שום הקשר לזכויות המקוריות. המדינה צריכה לעשות פה פינויים משמעותיים, עבדו על התכנית כל כך הרבה זמן, היא כל כך מאוזנת, גם לתת לפרטים, גם למדינה, וגם לא להפר את האיזון של השטחים. בנוגע לכיכר השעות היפות, הכיכר הזו היא שצ"פ למעלה, אך לא לשכוח שלמטה יש חניון, זו חלקה 5 שמוחכרת לפרטיים. זו תכנית איחוד וחלוקה. לא ניתן לעשות עסקות מקרקעין.

פאר ויסנר: ניתן לבנות על המגרש הקיים, לבנות 4-5 קומות תת קרקעיות. למה לא לעשות את זה על הדרך?

עודד גבולי: אני מקבל על הסף את כל מה שפאר אמר, למעט הנקודות הבאות. התכנית היא תכנית מצויינת, הרבה בגלל שהאדריכל הוא מוכשר. אני מכבד את מה שפאר אמר לגבי הגשר, לגבי הכיכר, אבל בגלל שהתכנית טובה ועבדו עליה היום, כדי לא לקלקל אותה אני מציע לגבי מה שפאר אמר תכנית נפרדת ונוספת.

פאר ויסנר: מבקש הסבר ל6 הקומות בנושא המלונאות.

רבקה פרחי : אנחנו מייצרים בנייה מרקמית, 3-5 קומות. רחוב המרד מקשר לנו בין שוק הכרמל, מתחבר לרחוב המרד עם החזית המסחרית שאנחנו מייצרים, מרחיבים את המדרכה שהיום לא קיימת בכלל, ואנחנו מקווים שע"י הפיצוי הזה נוכל לייצר שם רחוב נעים של הולכי רגל שלא קיים שם היום.

החלטה:

ממליצים להעביר את התכנית לדיון להפקדה בוועדה המחוזית.

משתתפים: דורון ספיר, בנימין בביוף, ארנון גלעדי, אסף זמיר, פאר ויסנר

פרטי תהליך האישור:

ועדת משנה להתחדשות עירונית בישיבתה מספר מיום 22/05/2017 דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 7702 בעמוד 5056 בתאריך 15/02/2018.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

23/02/2018	The Marker
22/02/2018	ישראל היום
23/02/2018	העיר

בתקופת ההפקדה הוגשו 8 התנגדויות לתכנית:

מס' ההתנגדות	מתנגד	כתובת המתנגד	תא שטח בתכנית
1.	שלום לוי ואחרים באמצעות עו"ד י. וסטרמן הוגש תצהיר בשם יפה רפאל (מבעלי הקרקע)	שלוש 1 פינת המרד גוש 6926 חלקה 18	28
2.	שלום לוי חתום ע"י עו"ד שרה שירקי	שלוש 1 פינת המרד	28
3.	חברת פאי סיאם באמצעות עו"ד מאירוביץ הוגש הוגש תצהיר בשם שלמה דהוקי	המרד 34 חלקה 23 גוש 7003	(מגרש שברובו מחוץ לתכנית)
4.	בני דניאל ואחרים הוגש תצהיר בשם בני דניאל ואחרים חתום בפני עו"ד אורנה צדוק	השנית 26 גוש 6926 חלקה 2	13
5.	עמותת תלמוד תורה מחזיקי הדת דחסידי בעלזא תל אביב ע"ר באמצעות עו"ד אביעד שוב ועו"ד קרן שליפקה	עין יעקב 15 פינת שלוש 3-5 גוש 6962 חלקה 19	23-28

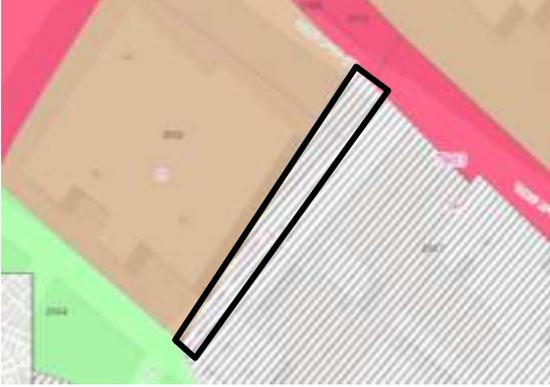
		הוגש תצהיר בשם מנדל טייכמן, חבר ומרשה חתימה בעמותה	
29, 31	מטולה 5 פינת פינס- גוש 6926 חלקה 67 עין יעקב 34 פינת פינס- גוש 6926 חלקה 63	בהרב אלן ואחרים באמצעות עו"ד פיליפ קוסקס הוגש תצהיר בשם אילן פדני	6.
33	מטולה 1 גוש 6926 חלקה 65	אילנה מתנה	7.
		עמותת התושבים למען נווה צדק חתום ע"י עו"ד גיל צ'רצ'י	8.
10	עין יעקב פינת השנית חלק מחלקה 24 גוש 7003	ציון זבורוף באמצעות עו"ד טלי סלטון עו"ד קורמן ועו"ד אזולאי הוגש תצהיר בשם ציון זבורוף	9.

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

המתנגדים	עיקרי התנגדות	מענה והמלצות
1. שלום לוי ואחרים שלוש 1 תא שטח 28 (חלקה 18)	א. חשש לחוסר תום לב של יוזמת התכנית, עיריית תל אביב, שהינה בעלת מרבית הקרקע, שיזמה תכנית דורסנית ופוגענית, ללא התחשבות ותוך פגיעה בזכויות המתנגדים. ניכרת אפליה וחוסר שוויון של חלקות המתנגדים. ב. הפגיעה בקניין אינה נמדדת במדד כמותי. הקרקע של המתנגדים נבלעת בתכנית גדולה. ובסעיף 1.8.3 בהוראות התכנית – בעל עניין בקרקע- לא פורטו שמות בעלי העניין ודי בכך להביא לדחיית תכנית. על מקרקעי המתנגדים קיימים מבנים. מרבית המתנגדים גרים במקרקעין מזה עשרות שנים. ג. אין התכנית מכילה הוראות בדבר איזון הזכויות/חילופי קרקע/דיוור חלופי/הוראות פינוי	על חלקה 18 קיימת הערה מיום 19/09/1995 על הפקעה סעיפים 5 ו- 7 על שם עיריית תל אביב יפו לפי פרסום בי.פ. 4328 מיום 17/08/1995 (ע"מ 4634) בשלמות. בפועל לא נתפסה חזקה בשטח. בתחום חלקה 18 שהינה ביעוד דרך, בנוי בית מגורים ומסחר. א. לא ברורה טענה לחוסר תום לב. התכנון המוצע הינו תכנון מיטבי, תוך התווית מגרשי בניה בהתאמה למרקם הקיים בשכונת נווה צדק ותוספת שטחי ציבור. ב. חלקת המתנגדים אינה נבלעת בתכנית גדולה. התכנית המופקדת כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה מצומצמות על מנת לאפשר בניה מיטבית ומייצרת מגרשי בניה חדשים. יש לציין כי חלקת המתנגדים, כולה ביעוד דרך במצב הקיים. התכנית המופקדת מבטלת את מרבית הדרך וקובעת יעוד קרקע למגורים עם חזית מסחרית. ג. התכנית אינה תכנית פינוי בינוי ואיזון הזכויות ייעשה במסגרת טבלאות איזון/טבלת הקצאות בהכנת תכנית איחוד וחלוקה, שהינה תנאי להוצאת היתר בניה. התכנית מלווה בבחינה שמאית וכלכלית ע"י משרד נחמה בוגין ובתמיכת גורמי העירייה המקצועיים הרלוונטיים. בדיקת הטענות הכלכליות והפגיעה נמצא כי התכנית הינה תכנית משביחה. ד. חלוקה מחדש של המגרשים נובעת בשל גודל המגרש המתקבל, לאחר ביטול הדרך ועל מנת לייצר מגרש מיטבי לבניה. ה. התכנית הינה בעיקרה תכנית נפחית. על פי הנחיית מבא"ת התבקשנו להציג שטחי שירות מינימאליים (בדומה לתכנית 3866) וטבלה 5 קובעת כי ניתן להמיר שטח עיקרי לשירות ושירות לעיקרי. זכויות בניה שאינן ניתנות למימוש במסגרת הוראות התכנית

<p>בטלות. לדחות את ההתנגדות יש להוסיף הוראה בתקנון לתאי שטח 25, 28 , בהתאם להחלטת הועדה המחוזית להפקדת התכנית, כי יותרו גגות שטוחים בלבד, בהתאמה למגרשים בהמשך רחוב המרד.</p>	<p>בינוי והוראות שבאות למנוע אפליה של מי מהמחזיקים בקרקע בתחומי התכנית. לא צרף לתכנית נספח כלכלי וטבלת איזון (בניגוד לסעיף 122 לחוק) להשוואה בין חלקות המקרקעין השונות, אם על פי בעלויות ואם על פי בעלי זכויות. מחובתו של מוסד תכנוני לערוך תחשיב כלכלי טרם אישור התכנית ביחס לפגיעה שתייצר התכנית אל מול הצורך הציבורי בה. בהעדר טבלת איזון לא ניתן ממסמכי התכנית לקבוע פגיעה או הטבה של התכנית. טרם עריכת התכנית על עורכי התכנית לבחון את חלוקת הזכויות והאחזקות השונות במתחמים השונים ולערוך סקר שטחים מחזיקים במטרה לשמר את מרקם החיים הקיים בשכונה. ד. לא ברור החלוקה למקטעים בתכנית ויש בו כדי לפגוע בזכויות הבעלים/מחזיקים שימצאו עצמם שותפים לאחרים. ה. 5% שטחי שירות – הזכויות אינן ניתנות למימוש וחלק מהשטח העיקרי ינוצל לשירות הזכויות הרשומות אינן ניתנות לניצול. הם מכפלה של תכסית כפול מספר קומות. קוי הבניין לא מאפשרים ניצול תכסית של 80% אלא במגרשים פינתיים או בבניינים הצמודים</p>	
---	--	--

<p>התנגדות כפולה. מענה בהתנגדות שלעיל.</p>	<p>אחד לשני.</p> <p>א. מתנגדים לתכנית ולא מעוניינים להתפנות.</p> <p>ב. המבנה שופץ וחוזק במאות אלפי דולרים ואין רצון להגיע לפשרה.</p>	<p>2. שלום לוי שלוש 1 תא שטח 28</p>
<p>א. תא שטח 305- סעיף 6 בהחלטת הועדה המחוזית בדיון להפקדת התכנית מתאריך 25.2.2017, קובע תיאום הוראות התכנית עם היועצת המשפטית של הועדה המחוזית. במסגרת התיאום, שנערכה ע"י רפרנט לשכת התכנון של הועדה המחוזית, התקבלה הנחיה לביטול חלקת השלמה והמלצה לשנות את היעוד באותם מגרשים לשצ"פ בלבד. ההסבר שניתן לכך הוא כי, לא ניתן להשתמש בחלקות השלמה, היות והמגרשים הרלוונטיים מחוץ לתכנית. לדחות את ההתנגדות</p> <p>ב. זיקית הנאה- סעיף 2 בהחלטת הועדה המחוזית בדיון להפקדת התכנית מתאריך 25.2.2017, קובע כי במערב השב"צ הצפוני יקבע שביל מעבר להולכי רגל ועליו תירשם זיקת הנאה לציבור. כל תיקון שנעשה במסמכי התכנית עובר את אישור לשכת התכנון של הועדה המחוזית על מנת להימנע מטעות בהבנת הכוונה של החלטת הועדה המחוזית. לדחות את ההתנגדות מדובר במעבר להולכי רגל שהינו המשכי לרחוב אילן, במטרה לייצר מעבר הולכי רגל לרחוב פינס.</p> <p>ג. תכנית צ'- המגרש הציבורי (מרכזיית בזק לשעבר) שנקבע בתכנית 2277, מורכב מחלק מחלקה 23 גוש 7003 (חלקת המתנגד) וחלק מחלקה 24 גוש 7003 (חלקה בבעלות עיריית תל אביב-יפו). התכנית המופקדת קובעת את יתרת חלקה 23 גוש 7003 (חלקת המתנגד) שביעוד אזור לתכנון בעתיד</p> <p>ליעוד מבנים ומוסדות ציבור. חלק מחלקה זו מצטרף למגרש חום – ונקבע כמגרש בניה אחד- תא שטח 201. כמו כן, התכנית המופקדת קובעת זיקת הנאה בחלק המערבי של המגרש הציבורי זיקת הנאה למעבר הציבור. אין כוונה תכנונית כי חלק מחלקה 23 תצטרף למגרש ציבורי שמחוץ לתכנית. כך, שעריכת שינוי כבקשת המתנגד אינה רלוונטית. לדחות את ההתנגדות</p> <p>עם זאת, מוצע לשנות בתחום תא שטח 201 - בחלק מחלקה 23 המקורית שביעוד אזור לתכנון בעתיד ובחלק מחלקה 24- כך שיווצר תא שטח נפרד ביעוד שצ"פ.</p> <p>ולקבוע בתחומי הוראות לפיתוח מעבר להולכי רגל ואופניים ולבטל את זיקת הנאה, כי אין צורך בה מכיוון שיעוד הקרקע ישתנה ליעוד שצ"פ.</p>	<p>בחלקה שני יעודי קרקע: ברובה בנייני ציבור ורצועה בחלק המזרחי ביעוד אזור לתכנון בעתיד.</p> <p>התכנית המופקדת חלה רק בשטח של יעוד אזור לתכנון בעתיד.</p> <p>נערכו שינויים בנוסח התכנית המופקדת בחוסר סמכות. שינויים לאחר החלטה מבלי שהתקבלה לגביה החלטה של מוסד תכנון (ועדה מקומית או מחוזית) תיקונים אלו פוגעים בקניין המתנגדת ובזכויותיה, כמו גם בתכנון שהיא מקדמת בימים אלה בבקשה להוצאת היתר בניה מכוח תכנית צ'. מבוקש לקבוע כי השינוי של ייעוד חלקת השלמה בטל <u>ולחורות על עריכת שינויים כדלקמן:</u></p> <p>א. תא שטח 305- החזרתו לשטח המגרש: בנוסח המקורי שהועדה המחוזית החליטה על הפקדת התכנית- כך שיוחזר למגרש החלק שהופקע ממנו בעבר לדרך. התכנית ביטלה את הדרך ושינתה את היעוד לשטחים פתוחים ומבנים למוסדות ציבור והוחזרה למגרש כחלקת השלמה. (תא שטח 502) אלא שבתכנית המופקדת נעשו</p>	<p>3. חברת פאי סיאם המרד 34 (מגרש הגובל בתכנית)</p>

	<p>שינויים –</p> <p>תא שטח שונה מספרו ל- 305 בוטלה חלקת ההשלמה ויעוד הקרקע נקבע לשצ"פ בלבד.</p> <p>ב. זיקת הנאה- התכנית קובעת זיקת הנאה בין המגרש שבבעלות המתנגד למגרש סמוך (שאף הוא ביעוד ציבור) על חשבון מגרש המתנגד זיקת הנאה להולכי רגל. זיקת הנאה פוגעת ביכולת לתכנן את המגרש. מדובר בפגיעה קניינית ללא צורך בהיגיון תכנוני. כמו כן, לא ברור שלכך הועדה המחוזית התכוונה בהחלטתה</p> <p>ג. יש להדגיש את הכפיפות של התכנית המופקדת להוראות תכנית צ'. תכנית המופקדת קובעת כי הוראת תכנית צ' חלות בכפוף לשינויים המפורטים. ולכן יש לקבוע בהוראות התכנית באופן מפורש כי תכנית צ' חלה על מגרש המתנגדת ללא סייגים.</p>	
<p>א. מימוש התכנית אינו מחייב הריסת המבנה הקיים. המבנה וחלקיו אינם מסומנים להריסה בתשריטת התכנית. הוראות התכנית מגדירות בניין קיים והוראות לתוספת בניה למבנים קיימים. לדחות את ההתנגדות</p>	<p>הנכס נרכש כחוק לפני קום המדינה. במשך השנים פלשו לנכסים שסביבו פולשים שונים ואף עבריינים, שהביאו לירידת ערך הנכס, מבלי שהרשויות טיפלו בכך. ומתוך כך שנים רבות הנכס בבעלותנו עומד בסביבה של שטחים ריקים ללא פיתוח מתמשך.</p> <p>א. בבעלותנו שטח של כ- 215 מ"ר ועליו בנוי בניין בן 2 קומות עם ארבע דירות. מימוש</p>	<p>4. בני דניאל ואחרים השנית 26 תא שטח 13</p>

	<p>התכנית מחייב הריסת המבנה ובנייתו מחדש באופן שישאיר אותנו עם זכויות דומות. מבקשים לקבל העדפה מתקנת למבנים קיימים בבעלות פרטית (לעומת מרבית השטח שבבעלות העירייה) כך שזכויותינו לא יפגעו בהתחשב בשנים הרבות בו נמנע מאתנו הפיתוח</p>	
<p>א. על פי המצב הסטאטוטורי הקיים חלקה 19 מוגדרת ביעוד דרך ואזור לתכנון בעתיד. (תכנית 2277 חלה על מרבית מהחלקה)</p> <p>ב. התכנית מלווה בבחינה שמאית וכלכלית ע"י משרד נחמה בוגין ובתמיכת גורמי העירייה המקצועיים הרלוונטיים. בדיקת הטענות הכלכליות והפגיעה נמצא כי התכנית הינה תכנית משביחה.</p> <p>ג. איחוד וחלוקה מחדש מטרתו לייצר מגרשי בנייה מיטביים ותואמים את גודל מגרשי הבניה האופייניים לשכונת נווה צדק. עם זאת, מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה ולצמצם את תחום האיחוד והחלוקה לתאי שטח 25 ו-28 (תוך הגדלת תחום איחוד וחלוקה לחלקות המקור) המגרשים יכנסו לאיחוד וחלוקה ביעוד דרך (כולל חלק מחלקה 19 שביעוד אזור לתכנון בעתיד, שבתחום האיחוד והחלוקה, ייחשב כדרך) תאי שטח 23, 24, 26, 27 יהיו ללא איחוד וחלוקה.</p> <p>ד. הוראות בניה למרתפים הם על פי תכנית ע'1 ובכלל זה תכנית. כמו כן, שטחי השירות בתכנית הינם על תכנית ע'1. בנוסף התכנית המופקדת מתירה שטח עיקרי על פי התכליות המותרות בתכנית ע'1 בהיקף של עד 10% משטח המגרש, בנוסף לשטחים הכוללים המותרים.</p> <p>ה. לדחות את ההתנגדות מרפסות- לקבל את ההתנגדות בחלקה ולקבוע הוראות לתוספת שטחי מרפסות כפוף להוראות העיצוביות של התכנית.</p> <p>ו. התכנית קובעת קו בניין צידי 3.0 מ'. קו בניין צידי 0 מותר במגבלות ומחויב 2.0 מ' לפחות בקומת הגג. התכנית מתירה קו בניין 0 בקומת הגג בתאי שטח גובלים, בגג משופע תוך תיאום גובה ואחוז שיפוע. ואינה מאפשרת קו בניין צידי 0 בגג במידה וקיים מפגש בין גג משופע לשטוח. תכנית 65% בגג הינה מרבית וכפופה להוראות עיצוביות. זכויות הבניה שאינן ניתנות למימוש, בטלות. לדחות את ההתנגדות</p>	<p>א. בעלי זכויות חלקה 19 ששטחה 1,682 מ"ר, הזכויות נחותות משמעותית מאלו להן הם זכאים. אישורה של התכנית יפגע בבעלים.</p> <p>ב. התכנית קובעת כי חלקת המתנגדים תאוחד עם חלקות נוספות במושעא ללא צורך והצדקה תכנונית. איחוד חלקות שלא לצורך: על פי תכנית מופקדת על החלקה שבעלות המתנגדים זכויות להקמת 4 מבנים עצמאיים ומוצע בתכנית לאחד את החלקה יחד עם 3 חלקות קטנות. אין הדבר הגיוני. שהרי במסגרת התכנית נוצרים תאי שטח נפרדים – כאמור 4 מתוכם עצמאיים. ראוי שגבול תאי השטח יהיה בגבול החלקה המקורית וללא התניה בהכנת תכנית לאיחוד וחלוקה. לגבי תאי שטח 23, 24, 26, 27 לקבוע שבעלי חלקה 19 הינם בעלי הזכויות בתאי שטח אלה ללא צורך באיחוד וחלוקה</p>	<p>5. עמותת תלמוד תורה מחזיקי הדת דחסידי בעלזא תל אביב ע"ר עין יעקב 15 תא שטח 23-28</p>

<p>ז. לא מובנת ההתנגדות. תנאי להוצאת היתר בניה הינו לתא השטח שעליו יוצא היתר הבניה. לדחות את ההתנגדות</p>	<p>ולגבי תאי שטח 25, ו- 28 מבקש לגביהם תוכן תכנית אחוד וחלוקה וכי הועדה המקומית תצטרף כמגישה. לתקן בהתאם את נספח הבינוי.</p> <p>ג. מחסור בשטח השירות- תכנית ע'1 שטחי מרתפים מוגדרים כשטחי שירות ולא שטח עיקרי. התכנית משנה את ע'1 ומגבילה את המרתפים הצמודים לדירות לכ- 10% תכנית דירה. מבוקש להחיל את ע'1 ללא שינוי.</p> <p>ד. מרפסות- שטחי מרפסות הם על חשבון שטחי בניה עיקריים. מבוקש להורות על תוספת שטח עבור מרפסות, תוך הבהרה ששטחי מרפסות לא יכללו בתכנית הבניה המותרת.</p> <p>ה. מצוי אחוזי הבניה- בסעיף 4.1 ג' שעניינו קווי בניין נקבע כי יש לבצע נסיגה של 2 מ' בקו בניין צדדי בגג. משמעות הדבר שלא ניתן לנצל 65% מהזכויות בקומת הגג. מבוקש להורות על ביטול הוראת נסיגה בקו בניין צדדי. כמו כן, על פי הוראות התכנית בתאי השטח 23, 26, 27 לא ניתן לנצל את אחוזי הבניה בגג (לאור הנסיגה) וכך גם בתא שטח 24.. כמו כן, לבטל הוראה המגבילה את אחוזי הבניה וכן מתן אפשרות לבניה בקו אפס בתכנית של 80%</p> <p>ו. ביטול תנאי בהוצאת</p>	
--	--	--

	<p>היתר בניה- הקיר המזרחי של המבנה המיועד להריסה, בתא שטח 28, מצוי בחלקו בתא שטח של מגרש בבעלות המתנגדים. סעיף 6.8.1 להוראות התכנית מתנה את מתן היתר הבניה בהריסת כל חלקי המבנה הבנויים בחריגה מהוראות התכנית. מבוקש כי הריסת הקיר לא תהווה תנאי למתן היתר בניה כאמור ורק לגבי אותו תא שטח 28.</p>	
<p>א. הפקעת שטחים- הפקעה הינה מינימאלית ונדרשת להמשך חתך רחוב פינס שנקבע בתכנית קודמת מאושרת שמשפרה 2615ג'. לדחות את ההתנגדות</p> <p>ב. מגרשי המתנגדים יש 2 חזיתות ולא 3 כנטען (מדובר בשתי חלקות נפרדות). התכנית מאפשרת גג ארבע שיפועי בתנאים. שטחי הבניה כפופים להוראות עיצוביות. גג טכני- התכנית כוללת הוראות לשלב מתקנים טכניים בתוך חלל הגג המשופע. לדחות את ההתנגדות</p> <p>ג. עצים לשימור- התכנית קובעת עצים לשימור בהתאם לנוהל פקיד יערות לעצים בוגרים. במקרה הנדון בתחום שבין שתי חלקות המתנגדים, סומן עץ לשימור (מספרו בנספח העצים - 103). מיקום העץ מאפשר בניה במגרשים תוך שמירה על קו בניין צידי. עם זאת, מכיוון שהעץ סומן לשימור (ולא לשימור מחמיר) וסוג העץ הינו תמר מצוי ובשל חדקונית הדקל הפוגעת במין זה, ניתן יהיה בשלב היתר הבניה כריתת העץ, במידה והבניה המבוקשת אינה מאפשרת את שימור העץ, ולאפשר בניה בקו בניין צידי אפס.</p> <p>עץ הרימון ככל הנראה לא סומן מכיוון שאינו עץ בוגר ושיחי</p> <p>לקבל את ההתנגדות בחלקה ולתקן את נספח הבינוי בהתאמה לנספח העצים.</p> <p>ד. התכנית מאפשרת בניה בקו בניין אפס צידי. בניית גרעין משותף וסימון זיקת הנאה הדדית נעשה במסגרת הליך הוצאת היתר בניה. הגדלת יח"ד – הצפיפות בתכנית המופקדת הינה בדומה לצפיפות בתכניות שאושרו לאחרונה בנווה צדק, תכנית 3501 ותכנית 3866. לדחות את ההתנגדות</p>	<p>א. הפקעת שטחים- קיימת הוראה בדבר הפקעת שטחים מתוך המקרקעין להרחבת דרך. ההפקעה מתבצעת לאורך הצלע הארוכה ביותר של המגרש ויש לכך השלכות בפגיעה בהיקף הזכויות וקשיים בתכנון האדריכלי. חלקה 63- שטח חלקה לפני הפקעה 230 מ"ר ולאחר הפקעה 186.4 מ"ר. (6 יח"ד לעומת 8) חלקה 67- שטח חלקה 251 מ"ר ולאחר הפקעה 217.9 מ"ר (7 יח"ד לעומת 8)</p> <p>ב. בניה בגג- התכנית אינה קובעת הוראות ברורות לבניית גג טכני במרכז הגג המשופע. כמו כן, התכנית קובעת התחלת שיפוע מ- 9.90 מ' ובעניין המתנגדים נדרש גג 4 שיפועי לאור הפנייה ל- 3 חזיתות. המשמעות היא הקטנת שטחי הבניה בגג. במבני הציבור הסמוכים למקרקעין הגובה המרבי הוא</p>	<p>6. בהרב אלן ואחרים מטולה 5 ועין יעקב 34 תא שטח 31, 29</p>

	<p>16.5 ובקשת המתנגדים אינה חריגה.</p> <p>ג. עצים לשימור- במגרש 3 עצים לשימור. דקל בתחום המגרש ו- מנגו הודי ועץ רימון בשטח ההפקעה. נספח הבינוי מתעלם מעץ הדקל ונספח העצים מתעלם מעץ הרימון. שימור העץ הדקל במרכז מגביל את מימוש הזכויות ואינו מאפשר בניה.</p> <p>ד. בגין הפסדי השטחים מבוקש פיצוי המפורט להלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> - בניית גרעין משותף לשתי החלקות ורישום זיקת הנאה על שתי החלקות אחת לטובת השניה בניית גרעין משותף יעזור בניצול שטחי הבניה. - הגדלת מספר יח"ד מ- 13 ל- 14 (7 יח"ד בכל מגרש) - בשל צורת המגרש, וקיומן של 3 חזיתות, מבוקש לקבל הנחיות מקלות לגג, ללא הגבלה להתחלת שיפוי ואפשרות לגג טכני במרכז. - כריתת העץ במרכז המגרש. מצורף חו"ד אגרונום 	
<p>א. נספח העצים והוראותיו לוו ע"י אגרונום העירייה. בהתאם לחוות דעתו, בשל סוג העצים, מצבם ומיקומם במדרכה הצרה מומלץ העתקה/כריתה בהתאם לחו"ד אגרונום בעת הוצאת היתר בניה. יש לציין שהעצים אינם בתחום המגרש הפרטי.</p> <p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>א. עצים בכניסה לבית, שמספרם 80, 79, מיועדים להעתקה או כריתה. שני עצים אלה נשתלו ע"י אבי, מאיר מתנה, לפני 72 שנה על אדמת המתנגד. עם בניית הבית החליט אבי,</p>	<p>7. אילנה מתנה מטולה 1 תא שטח 33</p>

	<p>להיכנס פנימה מקווי הבניין, על מנת לייצר מדרכה בחזית הבית. עצים אלה, מהווים סימן דרך לאנשים רבים במשך השנים. לעצים ערך נופי רב ונדהמת שעצים ירוקים אלה מיועדים לכריתה. מתנגדת לכך. שורשיהם הם שורשי.</p>	
<p>א. התכנית מלווה במהנדס תנועה. חיבור רחובות השכונה לרחובות ההיקפים אינו חורג מהמקובל בעיר. מדובר בשכונה שהינה חלק מהרשת העירונית הרגולרית. התכנית קובעת רוחב רחובות מינימאליים על מנת לשמר את המרקם הקיים בשכונה, וחיבורים אלה נדרשים להזרמת נפחי התנועה של תושבי השכונה עצמה. לדחות את ההתנגדות</p>	<p>א. התכנית יוצרת חיבורים חדשים לשכונת נוה צדק דרך רחובות שלוש, אחווה, והשנית. מדובר ברחובות חד סטריים בזכות דרך של 8 מ', מתוכם מיסעה של 4 מ', ללא אפשרות חניה וללא התייחסות לכך בהוראות התכנית. רחובות אחווה ושלוש הם רחובות מחברים בין אילת לשבזי. ומהווים צירי תנועה מהותיים בשכונה. חיבור אחווה למרד יהפוך את הרחוב לציר תנועה חלופי למבקשים להגיע מקויפמן והמרד לאילת- דרך רחוב מגורים צר שאינו מתאים לתחבורה ציבורית. הגידול בעומסי התנועה יפגע מהותית באיכות חיי התושבים ובטיחות הולכי הרגל. מבוקש לנתק את רחוב אחווה מהמרד. ולהפוך את הרחוב בתחום התכנית למדרחוב המשמש ליציאה מחניות של הבנייה לאורכו ולהתיר את זכות הדרך לרחוב 8 מ'.</p>	<p>8. עמותת התושבים למען נווה צדק</p>
<p>א. השטח נשוא ההתנגדות הינו חלק מחלקה 24 גוש 7003 שבבעלות עיריית תל אביב. בשנת 1961 נערכה הפקעת שר אוצר ולאחריה במסגרת הסדר במקרקעין הבעלות הועברה מהמדינה</p>	<p>א. חלקה 30, המהווה היום חלק מחלקה 24 גוש 7003, רשומה על שם עיריית תל אביב</p>	<p>9. ציון זבורוף עין יעקב פינת השנית תא שטח 10</p>

<p>לעיריית תל אביב. התכנית אינה משנה בעלויות ובעלות היסטורית, ככל שקיימת היא סוגיה להסדר מול המדינה.</p> <p>ב. אחד העקרונות הראשיים של התכנית המופקדת הוא לשחזר את מערך הרחובות והפרצלציה שאפיינה אזור זה, תוך המשך מרקם הבינוי המאפיין את שכונת נווה צדק והמשך הגריד העירוני המקורי, בעל רחובות ניצבים לים במרחקים של כ-33 מטר. הבינוי שהתפתח במהלך השנים הוא תולדה של תוספות בניה מגוונות אשר גרמו לביטול הגריד המקורי ובהתאם לכך תוכננו מגרשי בניה בחלקה 24.</p> <p>ג. התכנית אינה כוללת איחוד וחלוקה, בתחום חלקה 24 גוש 7003 מכיוון שמדובר בבעלות יחידה על הקרקע. סוגיית הבעלות ההיסטורית, ככל שהיא קיימת תוסדר מול המדינה.</p> <p style="text-align: center;">לדחות את ההתנגדות</p>	<p>(שטח פנוי) אולם בסדרת התחייבויות קודמות של העירייה, היא מכירה בזכות של המתנגד בחלקה 30. נוכח ההתחייבות, הפקדת התכנית הינה בשורה משמחת, אולם התכנית נעדרת התייחסות למערך הבעלויות הייחודי בתכנית, שיבטיחו את הקצאת הזכויות למתנגד, בהתאם למגרשים ההיסטוריים. על פי בדיקות ראשוניות נראה כי חלקה 30 תולאם- והדבר לא יעלה על הדעת.</p> <p>ב. חלקת המקור כלולה ברובה בתא שטח 10 ומיעוטה בתא שטח 1- ביעוד מגורים ג' וחלק קטן ממנה ביעוד דרך (65 מ"ר). עיקרון התכנית הינו שמירה על פרצלציה קיימת וניתן היה לדייק ולקבוע את חלקה 30 כתא שטח אחד ללא פיצול בין שני תאי השטח.</p> <p>ג. התכנית אינה כוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה. למעט במתחם הדרומי (תאי שטח 23-28). במתחם הצפוני קיימים שטחים תפוסים ופעילים אך התכנית מתעלמת מכך ולא קובעת הוראות לגביהם. ריבוי הבעלים היה בה לידי ביטוי ע"י עריכת לוח הקצאות או טבלת איזון</p>	
---	---	--

חו"ד צוות:

להמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית בשינויים הבאים :
לקבל את ההתנגדויות בחלקן על פי המפורט בגוף המענה וכמפורט להלן ולשנות בהתאם לכך את מסמכי התכנית :

1. לצמצם את תחום האיחוד והחלוקה לתאי שטח 25 ו-28 (תוך הגדלת תחום איחוד וחלוקה לחלקות המקור) המגרשים יכנסו לאיחוד וחלוקה ביעוד דרך (כולל חלק מחלקה 19 שבתחום האיחוד והחלוקה, שביעוד אזור לתכנון בעתיד ייחשב כדרך) תאי שטח 23, 26, 24, 27 יהיו ללא איחוד וחלוקה.
2. יש להוסיף הוראה בתכנון לתאי שטח 25, 28, בהתאם להחלטת הועדה המחוזית להפקדת התכנית, כי יותרו גגות שטוחים בלבד, בהתאמה למגרשים בהמשך רחוב המרד.
3. מרפסות- לקבוע הוראות לתוספת שטח עבור מרפסות, כפוף להוראות העיצוביות של התכנית.
4. לתקן את נספח הבינוי בהתאמה לנספח העצים.
5. תא שטח 201- לשנות בתחום תא שטח 201 -בחלק מחלקה 23 המקורית שביעוד אזור לתכנון בעתיד ובחלק מחלקה 24- כך שיווצר תא שטח נפרד ביעוד שצ"פ. ולקבוע בתחומו הוראות לפיתוח מעבר להולכי רגל ואופניים ולבטל את זיקת ההנאה.

בישיבתה מספר 0010-18' מיום 06/06/2018 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

רבקה פרחי: מציגה את עיקרי התכנית.
טלי סלטון עו"ד: (התנגדות 9 בדרפט)

המתנגד ציון זבורוב בבעלותו חלקה היסטורית חלקה 30. החלקה הפכה לחלק מחלקה 24 שבעלות עיריית תל אביב. לאורך השנים היו אקטים של הפקעות ולא נעשה דבר ולא בוצע שום דבר וכל העת החלקה נשארה בבעלותו והפקעה לא הושלמה. עיריית ת"א התחייבה להחזיר להם את הקרקע כשתאושר תוכנית תפרי נווה צדק. בניגוד להתחייבות הקרקע לא נרשמה על שמו, (מציגה במצגת את מיקום החלקה המקורית). מאוחר יותר יעוד הקרקע שונה לדרך מכח 1200 ושוב שום דבר לא בוצע. לכן לפי דין כאשר היתה הפקעה לתכלית הציבורית והיא לא מומשה ככתוב מחזירים את הקרקע, חובתכם להחזיר את ההפקעה לבעל הזכויות. (מציגה את מפת הסדר הקרקע) הדרישה שלנו שהקרקע תושב על שמו של בעל הקרקע ומכיוון שזה לא נעשה זה מראה על הפגם של התוכנית. אותה חלקה 24 שהיא בבעלות העיריה (מציג מכתב וסיכום פגישה של בעל הקרקע). יש כאן התחייבות של העירייה.

עו"ד רועי ברזילי (התנגדות 1+2): מדובר בבנין ברח' שלוש פינת המרד הוא בנוי על שתי קומות מעל קומת מסחר. בתוכנית מוצג איחוד וחלוקה באופן שיווצרו 6 מגרשים חדשים, כאשר בכל מגרש יהיה ניתן לבנות 3 קומות כולל המגרש החזיתי של מרשי, והמגרשים ליד מתוכנן מבנה גבוה יותר של 4 קומות. התוכנית הופקדה באופן שששת המגרשים הופכים להיות מגרשים קטנים. בהוראות צוות התכנון קבלנו שאו"ח מצומצם לשני המגרשים בחזית ודרך מופקעת רק מהמגרשים. אנחנו מתנגדים לאו"ח ל-6 המגרשים ועכשיו אנחנו מבינים שמדובר באו"ח מצומצם לשני מגרשים.. המשפחה נמצאת שם 5 דורות וחיים בתנאים נהדרים. אם רוצים להגיע להתחדשות אנחנו צריכים לראות את התועלת הכלכלית של מרשי וגם לתוכנית. אם באמת ירצו לממש את המגרש מרשי ירצו להשאיר בבנין של 3 קומות. אם הערות צוות התכנון יתקבלו אין מנוס מלהפקיד את התכנית מחדש. כדי להקנות זכויות שדומות למגרשים הסמוכים שהם מגרשי חניה וגם צריך להתאים את הגובה הקיים בחזית לרח' המרד על 3,4 קומות, זו ההפלה המדוברת.

עו"ד מאירוביץ (התנגדות 3): תוכנית תפרי נווה צדק חלה על המגרש שלנו ב-2 נגיעות. החלק הקדמי סומן להפקעה מהמגרש בתוכנית היסטורית 1200 וכל המקטע של רח' המרד שונה לדרך. התוכנית הזו מבטלת את ההפקעה היסטורית לדרך ומחזירה את החלק ההיסטורי לדרך למגרשים השונים. כך גם נעשה במגרש שלנו. הלקוח שלנו רכש את המגרש מבזק ומקדם תוכנית לדיוור מוגן פרויקט לדיוור מוגן והמגרש הצמוד הוא מגרש תכנוני בבעלות העיריה. לכן אנחנו ערים ועוקבים לתוכנית של תפרי נווה צדק שקודמה והיא הופקדה. מרגע שהתוכנית הופקדה בהחלטת ההפקעה בוטלה גם ביחס למגרש שלנו והחלק הזה סומן כשפ"פ וחלקת השלמה של המגרש שלנו וכך הוחלט להפקיד את התוכנית. בנסיבות לא ברורות אחרי שהוחלט להפקיד את התכנית עם המגרש הקדמי כחלקת השלמה לשפ"פ. והסימון לשפ"פ בוטל ובמקומו השטח הזה הפך לשפ"פ השינוי הזה היה שינוי בלתי חוקי אנחנו מבקשים לקבל את ההתנגדות שלנו. לא ניתן במסגרת תיקון לעשות כזה שינוי מהותי ודרסטי ללא החלטה מפורשת של מוסד תכנון. השינוי נעשה ללא המלצת ו/או החלטה של מוסד תכנון. לא הועדה המקומית או המחוזית החליטו על השינוי. הצוות הפנה אותנו לסעיף 6 כללי בהחלטת הועדת המחוזית שהתוכנית לאחר תיקוניה תתואם עם היועמ"ש המחוזית. אין להם שום סמכות לקבוע שינוי כזה דרסטי והועדה המקומית או המחוזית החליטו על לעשות שינוי. אנחנו מבקשים בחלק של רח' המרד כפי שבוצע לכל המגרשים כל ההפקעה על דרך בוטלה והוצמדה למגרשים. אנחנו המקטע היחיד היעוד הדרך בוטלה אבל לשפ"פ. השינוי לא חוקי ואנחנו מבקשים לבטל אותו לקבוע אותו לשפ"פ ושהדין שלנו יהיה כדין המגרשים האחרים. לגבי החלק האחורי

סומנה זיקת הנאה גם לגביה יש ספק רב באם בהתאם להחלטת הועדה המחוזית כי הועדה בקשה לסמן זיקת הנאה בתחום הצפון המערבי של השב"צ. גם פה ללא הצדקה מהותית הוחלט לעשות זיקת הנאה סומנה בתחום המגרש שלנו. גם פה יש פגיעה מהותית בזכויות הקנין של מרשתנו והטענה היתה כי זהו המשך של רח' אילן. הדבר לא נכון כי רח' אילן לא עובר שם ולכן יש לבטל את זיקת הנאה מהמגרש שלנו. במענה להתנגדויות שלנו ביחס לזיקת הנאה נאמר שהצוות ממליץ להפך את זיקת הנאה לשצ"פ ברור שההתייחסות הזו נתנה בחוסר סמכות. לכן אנחנו מבקשים לקבל את ההתנגדויות שלנו את החלק שבוטלה הדרך ברח' המרד לבטל את זיקת הנאה. בטבלת הזכויות ביחס למגרש הציבור יש היקף זכויות 400% ונראה שלא נתן לממש אותם ולכן מבקשים שתחול תוכנית צ' והזכויות יהיו בהתאם לצ'.

עמותת בלעז - שלומי מערבי שמאי : ההתנגדות שלנו הוגשה לגבי חלקה 19 שבה יש שני יעודי קרקע של דרכים ותכנון בעתיד. שם דובר בתוכנית 1200 בזכויות שטח מסחר 400 אחוזי בניה. תוכנית 2277 שינתה לתכנון בעתיד. התוכנית החדשה מציעה על אותו שטח חלקה 6- מגרשים והכוונה היתה לעשות או"ח ל-6 המגרשים יחד. התוצאה שחלקה 19 שהיא תיקח את כל זכויות הבניה של 6 המגרשים, החלקות הופקעו לדרך בחזית לרח' המרד לכן אי אפשר לתת הוראה לשחזר. כתוצאה מזה הסיכום שאנחנו מבקשים הוא ש-4 המגרשים יצאו מהאו"ח. יתרת השטח שפונה לרח' המרד יכנסו לאו"ח ונהיה מוכנה לקבל את ההרחבה לשטח המקורי שלהם. הבקשה שלנו להוציא את החלקה שלנו מאו"ח והיא תאפשר לנו בניה באופן מיידי אבל זה לא יקרה התוצאה תהיה שנקבל את כל 6 המגרשים כי לא ניתן לשחזר את הדרכים שגם החלקה של העיריה וגם החלקות הפרטיות נמצאות בהם.

אורית מילבאור (התנגדות 6) : 2 מגרשים נפגעו בגלל ההפקעה. מפרטת את ההפקעות בתצ"א. ב2010 היו מסמכים ואם משווים למה שיש היום, יש פגיעה בזכויות של בעלי החלקה. ברור שיש צורך בהפקעה לטובת הדרך ולכן בקשנו דברים תכנוניים שלא משנים מהותית את הנראות של הבנין, ומשפרים את האפשרות של ניצול הזכויות בבנין, אלו דברים מינוריים והועדה יכולה לאשר אותם. במקור אפשר היה לבנות 16 יחידות והיום 13 יח"ד ההפקעה מאוד משמעותית. גם בחתכים לאור ההפקעה אנחנו לא יכולים לנצל את הגובה המקסימלי שמותר בתב"ע לאור ההפקעה ולכן אנחנו מבקשים שינוי של תנאי לאפשר את מימוש הזכויות. אנחנו מבקשים לעשות גרעין משותף בשתי החלקות זה אפשרי בהיתרים. מאחר שבאזורים כמו ברובע 4 לא מאפשרים, מאוד חשוב לנו שזה יכנס כהנחיה בתקנון, גרעין משותף מאפשר ניצול של הזכויות. אנחנו מבקשים יחידה נוספת כך שנגיע לכמות היחידות דומה למה שהיה בתוכנית המקורית ב2010. אנחנו מבקשים הנחיות מקלות לגג הרעפים ללא שינוי בגובה. ראינו שבתוכניות של התב"ע מסומנים עצים לשימור במרכז המגרש מה שלא יאפשר בניה במגרש, הבאנו חו"ד אגרונום ואפשר לנייד את העצים אנחנו מבקשים שיוציאו את העץ מרשימת עצים לשימור.

עמותת תושבי נווה צדק ע"י מיכל ג. אשכולות אדר' : ההתנגדות שלנו היא לחיבור רח' שלוש ורח' אחווה לרח' המרד. הרחובות הללו הם מאוד צרים בלי מדרכות ואי אפשר ללכת ברחובות הללו כמעט. אין מקום ללכת ברח' אחווה ואנחנו ממליצים לסגור את הרחוב לתנועה עוברת. וזאת כדי לשמור את הרחובות ואת הגריד של השכונה ולהשאיר את הרחובות להולכי רגל.

עו"ד דוד קרטיס בשם שלום לוי : התוכנית הופקדה טרם זמנה ולא נלקחו השיקולים הכלכליים לגבי האוכלוסיה שצריכים לבוא בחשבון. אין טבלאות איזון נכונות וכתוצאה מכך יש אפליה באוכלוסייה בין כאלה נמצאים בתא אחד לבין אלה שנמצאים בתא אחר. התוכנית מעניקה זכויות בניה שאי אפשר לנצל בגלל התכסית ושטחי שירות בתוכנית. ולכן יש לדחות את ההפקדה.

רבקה פרחי : מקריאה את ההתנגדויות של בני דניאל ואילנה מתנה שלא הגיעו לדיון.

מענה להתנגדויות

רבקה פרחי : מקריאה את המענים לטענות המתנגדים מתוך הדרפט.
מקריאה את המלצת הצוות.

מענה המתנגדים

שלום לוי : רח' המרד אי אפשר לעשות חיבור. אני לא מעוניין לצאת ואין לי שום הצעה טובה להתפנות מהבית. יש קיר אחד מישבת בלו שישאר כך.
שלוחה גוגניהם : אנחנו 7 דורות אני לא מוכנה להתפנות.

עו"ד מאירה מאירוביץ פייס סיאם : התוכנית שהוגשה קובעת את שטח דרך לשטחים פתוחים ומוסדות ציבור. שטח ציבורי פתוח זה שינוי שנעשה על דעת הצוות בניגוד להחלטת הועדה המחוזית שלא התייחסה לתא שטח זה. לכן לא ניתן לשנות את זה לשצ"פ מדובר בהפקעה חדשה. זה המקטע היחיד שהפכו אותו לשצ"פ ואין צורך תכנוני למעט את הצורך לצמצם את החלקה שלנו. במסגרת מענה להתנגדויות להפוך תא שטח שלנו במסגרת החלטת הפקדה להפוך את השטח הזה לשצ"פ. מעבר לכך שאין שום סמכות אין גם

שום צורך תכנוני. אם אין צורך לזיקות הנאה ועברנו להליך של הפקעות של שצ"ב תתכבדו ותעשו את זה בשטח שלכם בכך השעות היפות וכל זיקת ההנאה שם תהפכו לשצ"פ.

בהרב אילן: בתאי שטח 29 ו-31 אנחנו 14 איש במושע לא בקשוננו הגדלת נפח אבל בקשנו הגדלת צפיפות.

עו"ד סלטון: הצוות המקצועי הפנה אותנו לדבר עם המדינה אבל ההתחייבות היא של יוזמת התוכנית ויש תכתובת שעו"ד סלטון ציינה, אבל יש התחייבות רבת שנים ולא יעלה על הדעת לשלוח אותנו לדבר עם המדינה, זהו בעל זכויות היסטוריות.

אהרון מדואל: בזמנו נרשמה הפקעה והיא לא בוצעה והתכוננית החדשה מבטלת את ההפקעה ומתייחסים לביטול ההפקעה כאילו שנתנה הטבה בשטח כאשר לא היה מימוש בשטח.

התנגדות מס' 3 השינוי לשצ"פ לשפ"פ האם נחה דעתם של המתנגדים?

מיטל להבי: שמבטלים את ההפקעות האם יכול להיות שחלק מההפקעות ההיסטוריות של 84% הם לדרך והיום שהם לא לדרך הבעלים ידרשו את הבעלות?

התנגדות 3 טענת שהשצ"פ הוא על החלקה שלך, האם אין בכל 84% של בעלויות העיריה אין שצ"פים? או שאתם טוענים נגד צורת הרישום בלבד?

שאלה לעמותת נווה צדק: כביש שלבים מגיעה עד רח' המרד רוחב והוא ציר ראשי ואם יש רחובות אורכים כמו רח' אחוה אנחנו הופכים את הרח' לציר תנועה. האם יש פתרון לתנועה שם.

כיכר השעות הטובות לנושא של השצ"פים ובזמנו דובר יבחן גשר האם זה נמצא מבחינת התנועתיות שבוצעו כדי להשמיש את הכיכר הזו?

תשובות:

התנגדות 3 - אנחנו לא מרוצים מהתשובה התוכנית הוגשה והופקדה עם שפ"פ כחלקת השלמה ובחלק האחורי עם זיקת הנאה לא היה שצ"פ זה שינוי שהיה בניגוד לדין, השינוי הוא בחוסר סמכות.

השצ"פ הוא לא רישומי הוא חדש, בתוכנית הזו יש שטחים למבני ציבור שלא קשורים לשטחים של השצ"פים התוספת היא לחלקה שלנו. כל מה שהופקע לדרך במסגרת התכוננית ההיסטוריות ההפקעות מחויבות לחזור לבעלים הקודמים. לגבי כיכר השעות היפות זה לא סומן כשצ"פ אלא כזיקת הנאה. אם זו ההתייחסות אז כך צריך לעשות את השינוי.

יוסי חן: ענין ההפקעות ההפקעה נעשתה באופן חלקי בלבד והגביהו את הדרך והכביש בגובה של 1.20 וקברו חלק מקומת הקרקע של תת חלקה 28. בעבר עשו הפקעה ואומרים חלקה כן רלוונטי וחלקה לא. טענתנו שההפקעה שנעשתה בשנת 1995 לא רלוונטית יותר ואין להתחשב בה ולהחזיר את המגרשים כפי שהיו במקום.

עו"ד סלטון: ההתחייבות של יזמת התוכנית פיצויים לא שולמו בגין ההפקעות שעשו ולא יעלו על הדעת הקרקע תשווק לכל המרבה במחיר.

קמיל: התוכנית הזו אם לא יעשו רפרצלציה לא ניתן יהיה להחזיר את הבעלות המקורית ולכן נאלץ ללכת לכל הליך.

דיון פנימי:

ראובן לדיאנסקי: עיקר ההתנגדות היתה סביב העומסים ברח' אחוה וכד', באם נתחייב בשלב מאוחר יותר לקחת את נושא התנועה ולבדוק את סגירת הרחובות האם זה יספק אותם?

מיטל להבי: כמה שטח לאיזה יעודים?

רבקה פרחי: יש שטחים ציבוריים פתוחים 1.300 דונם, לאחר ישיבה שהתקיימה עם נציגי עמותה: לבחון את הכיוונים של הרחובות בנספח התנועה כדי להימנע מתנועה עוברת אני חושבת שניתן לעשות זאת.

דורון ספיר: אנחנו לא סוגרים רחובות בתב"ע. צריך לבחון במסגרת הסדרי תנועה איך לנהל את התנועה בשכונה הזו. לראות בראיה כוללת ולכן נדחה את ההתנגדות ונבחן את נושא התנועה אח"כ.

רבקה פרחי: אני מבקשת שההמלצה תכנס להחלטה כדי שנוכל להציג בדיון המחוזית.

אהרון מדואל: למה התוכנית היא לא בסמכות מקומית.

רבקה פרחי: היא לא תואמת את תוכנית המתאר היא חורגת בגובה.

מיטל להבי: לא נענתי על כמה שטח ויעודים?

רבקה פרחי: סה"כ לגבי מגשים ציבוריים מגרש ציבורי בשטח 3154 מ"ר. ממוקם בסמוך לרח' פינס בהמשך למבנים הציבוריים בצפון לרח' פינס. שטח ציבורי פתוח בקרבת המגרש הציבורי הבנוי כדונם

1.300 רצועה של השטחים של המלונאות ברח' המרד מדובר במגרש אחד כ-135 חדרי מלון. יתרת השטחים ביעוד של מגורים.

מלי: (חב' פאי) טענתם לגבי השצ"פ שנאמר כי זה נערך בחוסר סמכות והתוכנית בסמכות מחוזית.

עמית גולדשטיין: הנושא לא נדון בדיון להפקדה. ומהלך הדיון היועמ"ש הועדה המחוזית סברה שההגדרה כפי שזה הופיע כחלקת השלמה לא ניתן לקבוע למגרש שהוא מחוץ לתוכנית, ולכן היה צריך להוריד את המשפט הזה. ברגע שהניסוח ירד לא היה מקום להשאיר את החלקה כפי שהיא ביעוד משולב של מבנה

ציבור שצ"פ ושב"צ.

מלי פולישוק: זו חלקה אחרת

עמית גולדשטיין : החלקה שלהם לא בתוכנית.
רבקה פרחי : החלקה שלהם, חלקה 23, יש לה שני יעודי קרקע שטח לבנייני ציבור ואזור לתכנון בעתיד. :
השטח לבנייני ציבורי מורכב מ-2 חלקות : חלק מחלקה 23 וחלק מחלקה חלקה 24. המגרש הציבורי
ביעוד בתחום של שתי חלקות הם מחוץ לגבול הקו הכחול שלנו. בתוכנית שהוגשה לדיון להפקדה נקבע לפי
החלטת מה"ע האם זה יהווה כחלקת השלמה למגרש הציבורי או כשצ"פ להרחבת מדרכה. לפי הצרכים
העירוניים. בבדיקה של היועמ"ש של המחוזית להפקדה בפועל נאמר לנו כי אתם לא יכולים לקבוע כחלקת
השלמה למגרש שהוא מחוץ לתוכנית. לכן התבקשנו לבטל את חלקת השלמה וביטלנו אותו כחלקת
השלמה ונשארו רק עם היעוד של השצ"פ.
המגרש הציבורי מחוץ לתוכנית וחלק מהחלקה הוא מוגדר כאזור לתכנון בעתיד וחלק הוא מתוך התוכנית
וקבענו אותו כמגרש ציבורי כתא שטח 201 ועל החלק הזה הועדה המחוזית קבעה שצריך לקבוע זיקת
הנאה כמעבר לציבור. אלו שתי טענות נפרדות.
מיטל להבי : בתקנון בטבלה של השטחים המחייבת אין פירוט של שצ"פ יש רק מלונאות מבנים וציבורים
ומגורים.
רבקה פרחי : כי זו טבלת זכויות בניה.
ראובן לדיאנסקי : בתשובה להתנגדות של העמותה לכתוב שאנחנו מקבלים את ההתנגדות בחלקה ויבחן
הנושא התנועתי.
אהרון מדואל : לדעתי הצוות הכניס שינויים שהתוכנית צריכה להיות מופקדת מחדש ולהכניס בה את
השינויים.

הצבעה:

לקבל את ההתנגדויות בחלקן לפי הפירוט בהמלצת הצוות ובנוסף לקבל בחלקה את התנגדות עמותת נווה
צדק כך שהנושא התנועתי יבחן בראיה כוללת בשכונת נווה צדק.
להמליץ לאשר את התוכנית למתן תוקף.

בעד : דורון ספיר, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, ליאור שפירא
נגד : מיטל להבי אהרון מדואל
נמנע : שמואל גפן

הועדה החליטה:

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל את ההתנגדויות בחלקן לפי הפירוט בהמלצת הצוות ובנוסף לקבל בחלקה
את התנגדות עמותת נווה צדק כך שהנושא התנועתי יבחן בראיה כוללת בשכונת נווה צדק.
להמליץ לאשר את התוכנית למתן תוקף.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, נתן אלנתן, אהרון מדואל, ראובן לדיאנסקי, ליאור שפירא, מיטל
להבי

התוכן	מס' החלטה
- איחוד חלקות בגוש 6929 חלקות 106, 107 רחוב שטיין 21-19 תל-אביב	06/06/2018
דיון באיחוד - דיון לאחר פרסום	8 - 0018-ב'18

תוכן הבקשה:

דיון לאחר פרסום בקשה לאיחוד חלקות סמוכות מס' 106 ו 107 בגוש 6929, רחוב שטיין 19 ו- 21, שכונת נווה צדק.

מסמכי רקע:

1. תשריט מדידה לחלקות (מיום 03.02.14 ועודכנה בתאריך 01.05.18) שהוכן ע"י מודד מוסמך שלמה שלום רישיון מספר 613
2. מכתב פניה מטעם עורך הבקשה אדר' ענת גיא מתאריך 23.05.2018.
3. גרמושקה מיום 1.05.2018.

בעלי הקרקע:

שטיין 19, גוש 6929 חלקה 107:
גי לאו אמסלם מ. דרכון 22618277

שטיין 21, גוש 6929 חלקה 106:
גי לאו אמסלם מ. דרכון 22618277



פרטים:

מצב קיים:

על חלקה 106 קיים מבנה ישן בן קומה אחת. מצב רעוע, נטוש, ללא גג בחלקו.
על חלקה 107 קיים מבנה ישן בן שתי קומות. מצב רעוע, נטוש, ללא גג בחלקו.

תכניות חלות: תכנית 2277, תכנית ע'1

ייעוד השטח והזכויות: ייעוד החלקות הוא מגורים מיוחד א' עם סימון חזית לרחוב שטיין, בתחום אזור לשימור על פי תכנית 2277. כל הריסת מבנה וחלקים ממנו באזור השימור מחייבים אישור מה"ע לאחר חוות דעת המתכנן. סה"כ מותרת בנייה של 2 קומות + עליית גג בהתאם להנחיות בינוי ועיצוב.

קווי בניין: לפי תכנית 2277
קו בניין לרחוב שטיין: 5.0 מ'
קווי בניין צידיים: קו בניין 0
קו בניין לרחוב כפר-סבא: קו בניין 0

תיאור הבקשה לאיחוד החלקות:

באתר שני מבני מגורים צמודים עם קיר משותף עשוי אבן כורכר ובו פתחים אשר אטומים כעת ומעידים על כך שהיה מעבר בין החדרים שנמצאים כיום בחלקות שונות. ניתן לראות במסמכי תיק הבניין תכנית סניטרית משנת 1933 ובה ניתן להבחין בחצר אשר היתה משותפת לשני המבנים שהיום נמצאים בחלקות שונות. כמו כן ניתן לראות בתכנית חיבור המבנה לשוחת ביוב בחצר המשותפת. שטח החלקות 85 מ"ר ו-86 מ"ר. הבקשה לאיחוד אינה מגדילה את נפחי הבניה. מבוקש איחוד חלקות ללא שינויים בקווי הבניין הקיימים, ללא שינוי בנפחי הבניה הניתנות (2 קומות + עליית גג מעל קומת מרתף)- בהתאם להוראות תכנית 2277. כמו כן, מבוקש ללא פתרונות חניה, על מנת לאפשר את החזיתות לשימור, בהתאם להמלצת מחלקת השימור.

המלצת מחלקת שימור מתאריך 04/01/2018 אין מניעה לאיחוד החלקות בתנאי לשימור חזיתות המבנים המקוריים מאבן כורכר לאורך רחוב כפר סבא וחומות אבן לאורך רחוב שטיין, על פי הנחיות השימור בעת הוצאת היתר בניה ותיאום מיקום כניסה לחניה, על מנת למזר נזקים בקירות האבן המקוריים.

טבלת האיחוד המוצע

השטחים מ"ר	מספרי החלקות	
	סופי	ארעי
86	106	
85	107	
171		1

טבלת זכויות בניה

מצב מוצע לאחר איחוד	מצב קיים חלקה 107	מצב קיים חלקה 106	שטח החלקה/מגרש	
171	85	86	סה"כ זכויות בניה	
ללא שינוי	לפי תכנית 2277	לפי תכנית 2277	מ"ר	אחוזים
			מ"ר	שטח מרתף
ללא שינוי	לפי ע'1	לפי ע'1	קומות	גובה
ללא שינוי	+2 עליונית גג	+2 עליונית גג	מספר יח"ד	
1	1	1		

- הבקשה לאיחוד פורסמה בעיתונים מעריב גלובס בתאריך 16.3.18, מקומון ת"א 15.3.18.
 הדבקת הודעה על חלקות גובלות 12.3.18.
 מסירת הודעה אחרונה לזכאי 2.4.18.

לא הוגשו התנגדויות

חוו"ד מחלקת תכנון מרכז ומחלקת השימור :
 מומלץ לאשר את איחוד החלקות בתנאים הבאים :

1. תיאום חזיתות מול מחלקת שימור בהתאם לחוות דעת מחלקת שימור מתאריך 4.1.18.
2. לא יינתנו פתרונות חניה בתחומי המגרש על פי המבוקש.

בישיבתה מספר 0010-18/ב' מיום 06/06/2018 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

דורון : מדובר בבקשה לאיחוד חלקות לאחר פרסום ללא התנגדויות.

הועדה החליטה:

לאשר את איחוד החלקות כמבוקש, בהתאם להמלצת צוות.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, נתן אלנתן, אהרון מדואל, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, ליאור שפירא

התוכן	מס' החלטה
תא/4140 - מתחם רוקח אבן גבירול דיון בהפקדה (3)	06/06/2018 9 - 18-0010

דיון נוסף להמלצה להפקדה

דיון 1. דיון מיקדמי לאפשר קידום מול לישיבת התכנון

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מחוזית

מיקום: דרום: שדרות רוקח, רחוב ש"י עגנון

צפון: רחוב רחבעם זאבי

מערב: נחל הירקון

מזרח: רחוב אבן גבירול, תחום תכנית שדה דב



גושים וחלקות בתכנית:

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

שטח התכנית:

מתכנן: אדריכלים מנספלד קהת- אדר' דנה קהת

יזם: ועדה מקומית עיריית תל-אביב-יפו

בעלות: עיריית תל-אביב, חברת חשמל, שפד"ן, פרטיים

מטרת הדיון: המטרה העיקרית של התכנית היא לפנות ולהחזיר לעיר את חזית הים ואיזור שפך הירקון ע"י פינוי והסדרה של מכלול המתקנים ומערכות התשתית שהוקמו במקום. מהלך זה דורש תיאום עם גופים שונים חלקם סטטוטוריים כגון משרד התחבורה, וולחוף, המשרד להגנת הסביבה וכד' וחלקם מפעילי תשתית כגון: כיבוי אש, איגוד"ן, נת"ע, חברת חשמל. כדי לקדם את מטרת התכנית נדרשים מהלכים רבים מול גופים אלו. לשם חלק ממהלכים אלו נדרשת הפניה של הועדה המקומית אל גורמים אלו.

לכן, מוצגים לועדה המקומית עקרונות התכנית והמורכבות שלה- ובהמשך תוצג לועדה המחוזית. כך תתאפשר פעילות מול הגורמים השונים, כחלק מההליך התכנוני.

מצב השטח בפועל:

מתחם רוקח אבן גבירול נמצא בגדה הצפונית של הירקון, גובל בתחנת הכח רדינג, ובשדה התעופה- שדה דב. בתחומו פונקציות מוטי תשתית התואמות שולי עיר כגון: מתקנים של חברת חשמל, תחמי"ש, תחנת כיבוי אש, מתקן שאיבה לשפכים, כלביה עירונית, מסוף אוטובוסים וחניון לילה לאוטובוסים, בית לוויית (אשר כמעט ולא תפקד ככזה), חניוני גרירת רכב ושטחי חניה עיליים למבקרי הנמל וסביבתו.

מדיניות קיימת:

מיקומו הייחודי של המתחם על גדות הירקון, במפגש שפך הנחל אל הים, עומד בבסיס הפוטנציאל הגלום בתכנונו. זהו אזור שיהווה חוליה מקשרת בין העיר המרכזית לקטע העיר החדשה המתוכננת ומוקמת בצפון העיר בתחום שדה דב ו-3700. למתחם אושר, בועדה המחוזית, תכנית אב ב-25.2.2004. תכנית האב הציעה לחלק את המתחם בדרך פנימית בין שורת מבני ציבור לבין שטח פארק על דופן הנחל.

מצב תכנוני קיים:

בגלל סמיכות שדה התעופה מגבלות הבניה שהשדה משית והמחסום הפיזי במעבר צפונה, ובנוסף הסמיכות לתחנת הכח רדינג והשטחים סביבה- תוכננו והוקמו בשטח, לאורך שנים שטחי שירות ותפעול. **תמ"א 1/א/10 – תחנת הכח רדינג**. תכנית בתוקף מיום 24.3.2016. תכנית המסדירה את פעילות תחנת הכח עד שנת 2020 ומציגה לוי"ז לפינויים של שטחים המיועדים לשטחי ציבור, שאינם נדרשים לתפקוד התחנה.

תמ"מ 5/2 – תכנית פארק הירקון. עוסקת בהגדרת שימושים ומגבלות בניה. בתוקף מיום 30.10.2007. בתחום בקו הכחול התכנית קובעת שטחי ציבור חלקם פתוחים וחלקם בנויים- ע"פ תכנית מפורטת.

תכנית "ל" – שטחים מעבר לירקון- בתוקף מיום 19.2.1953. התכנית קובעת בשטחים לתכנית שבנדון שטחי ציבור – בנויים ופתוחים.

תא/1111 – שינוי לתכנית ל' – בתוקף מיום 27.3.1969. תכנית זו ייעדה את שטח התכנית לשצ"פ.

תא/2186 – בית הלוויית. בתוקף מיום 16.12.1982. מתוקף תכנית זו הוקם מבנה שהיה אמור לשמש טקסי לוויית טרום יציאה לבית הקברות. המבנה כמעט ולא שימש למטרה זו. כיום משמש מחסן חרום של הג"א.

תא/2289 – תחנת כיבוי אש. בתוקף מתאריך 28.1.1988. התכנית הגדירה שטח, זכויות ובינוי לתחנת כיבוי אש. למקום זה הועתקה התחנה ששכנה ברחוב בזל.

תא/2848 – מכון הביוב. בתוקף מיום 12.7.2007. התכנית קבעה שימושים וזכויות עבור השפד"ן, כולל מכון שאיבה מתקנים הנדסיים ומשרדים.

תא/3248 – מתקן ספורט למכבי תל-אביב. התכנית קבעה פינוי מתקני ספורט של מכבי ת"א לשטח בתחום התכנית. שטח זה נקבע בתכנית כשטח ספורט עירוני- לא מומש.

מצב תכנוני מוצע:

- מרבית המתקנים הטכניים מיועדים להעתקה חלק בתחום הקו הכחול של התכנית וחלק מחוצה לו. התכנית המקודמת היום מציעה: שטחי ציבור בנויים ולאורך הנחל שטחי פארק.
- שטחים למבני ציבור לאורך רחוב אבן גבירול, עם חזית פעילה לרחוב ועיצוב אופיו כרחוב עירוני הממשיך את הרחוב בתחום העיר המרכזית. שטחי הציבור כוללים מבנה עבור מוזיאון (קודם ואושר להפקדה בתכנית נפרדת), ושטחים ע"פ הצורך עבור אולמות ספורט, תרבות ופנאי.
 - הסדרת תוואי רחוב אבן גבירול המתחיל בתחום העיר המרכזית- צפונה עד לתחום תכנית שדה דב ו-3700.
 - הסדרת תוואי רחוב אבן גבירול כוללת, בין היתר, העתקת תחנת כיבוי האש לתחום איזור של מתחם לוגיסטי- מארז צפון ושילוב רצועת רק"ל- עבור הקו הירוק.
 - מרכז תחבורה במבנה- בצומת רחובות רוקח ואבן גבירול הכולל חניון אוטובוסים, מוניות ומיינובוסים וחניה לרכב פרטי. בחזית המבנה תהיה תחנת רק"ל הקו הירוק. מרכז תחבורה זה יחליף את מסוף האוטובוסים הקיים – וממוקם על שטח ביעוד שצ"פ. בחזית הרחובות יהיו שימושי מסחר.
 - בחזית תחנת הכח רדינג- מבנה תחמי"ש סגור ומעליו זכויות למבנה תעסוקה. גם למבנה זה חזית מסחרית לרחוב אבן גבירול.

- רצועת שצ"פ לאורך גדת נחל הירקון. רצועת פארק זו מהווה המשך צפונה של פארק הירקון עד למפגש עם רצועת הפארק בתחום שדה דב. בשצ"פ שטחי פיתוח, שטחים לאיגום מי נגר וטבע עירוני. כך יתקבל בסופו של דבר, המשך של פארק הירקון צפונה – פארק בעל מאפיינים אקולוגיים עבור שימושי נופש ופנאי ומכלול של מבני ציבור.
- מיכלי הדלק בתחום השצ"פ, ששימשו בעבר את חח"י אמורים להתפנות ומיועדים לשימור והשמשה כשטח ציבורי כגון אולמות להופעות, אולמות לכנסים, שימושי פנאי, תרבות וכד'.
- בגדה המזרחית של רחוב אבן גבירול יוסדר איזור של מתקנים הנדסיים ומתחם לוגיסטי עירוני. המתחם יכלול:
 - א'. הסדרת מתחם מכון השאיבה. מתקני תשתית המגבילים שימושי קרקע גובלים- בתחום תכנית שדה דב, יועתקו מהדפנות, הבינוי יאפשר תוספת מתקנים ע"פ צרכי השפד"ן.
 - ב'. מבנה כיבוי אש חדש.
 - ג'. מתחם לוגיסטי עירוני ע"פ פרוגרמה מעודכנת בתיאום עם חטיבת התפעול עבור יחידות העירייה השונות. כולל מבנה קצה לאיסוף אשפה פניאומטית, מרכז אנרגיה וצרכים עתידיים ע"פ הצורך.

טבלת השוואה :

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	אחוזים	
	מ"ר	
זכויות בניה לקומה	אחוזים	
	מ"ר	
גובה	קומות	
	מטר	
תכנית		
מקומות חניה		

זמן ביצוע :

אם תוך 20 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, במגרש ממגרשי התכנית לא הוצע היתר בניה כלל, תתבטלה במגרש זה ההוראות מכח תכנית זו ויחולו בשטחו הוראות התכנית הראשית.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

לאשר את המשך העבודה מול הועדה המחוזית וגורמים סטטוטוריים ואחרים נוספים כגון משרדי ממשלה, וולחוף, דיור ממשלתי וכד'.

בישיבתה מספר 0021-16ב' מיום 14/09/2016 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

פרנסין דויד מ"מ מהנדס העיר

מהלך הדיון:

אורית ברנדר- מטרות התכנית : תכנון איזור שהיה במשך שנים שטח למתקני תשתית- "סוף העיר". ובכך להסדיר מתחם של שטחי ציבור פתוחים ובנויים, להחזיר לעיר את חזית הים ושפך הירקון ותכנון המקום כחוליה מקשרת בין העיר המרכזית לשכונות החדשות בתכנון בצפון מערב העיר. מדובר בדיון מקדמי שמטרתו להציג את המהלך התכנוני שנעשה בתחום תכנית רוקח אבן גבירול. בהמשך תוצג התכנית לוועדה המחוזית שתקבע פעולות תיאום ועבודה מול משרדי ממשלה וגורמים סטטוטוריים, כגון : משרד להגנת הסביבה, משרד התחבורה, וולחוף וכד'. דנה קהת : מציגה את התכנית במצגת.

ראובן לדיאנסקי: מדוע צריך כל הרבה חניה למה לא לעודד נסיעה בתחבורה ציבורית?
אורלי אראל: באופן כללי זו קרקע עירונית אנחנו מאפשרים בתב"ע הקמת חניונים. העיריה, במהלך
יישום התכנון, תחליט אם לבצע את החניונים. בעקרון, חניונים אלו אמורים לתת מענה לחניה עבור באי
נמל ת"א, חצי האי הירקוני ומוסדות הציבור שיוקמו בתכנית זו.
ראובן לדיאנסקי: מה בנוגע לזיהומי קרקע?
דנה קהת: אנחנו עושים תסקיר סביבתי.
רינה בר און: מה בנוגע לדרכי גישה לכוחות ההצלה.
דנה קהת: מראה במצגת את דרכי הגישה.
ראובן לדיאנסקי: רק הכלבייה יוצאת משטח התכנית, לאן תועבר הכלבייה?
פרנסין דויד: מציאת תחליף לכלבייה בעבודה והנושא הוא חלק מתכנית נווה שרת מזרח שבהכנה.
ראובן לדיאנסקי: אני מבקש לעשות שיתוף ציבור לגבי הכלבייה.
פרנסין דויד: אנחנו נקדם תכנית למרלוג, בצפון מזרח העיר- ובתכנית הזו יקבע שטח עבור הכלבייה.
ראובן לדיאנסקי: כלבייה לא צריכה להיות רק תאים וכלובים אלא מרכז חינוכי.
יהודה המאירי: מודה על התכנון.
עידן עמית: בית הלוויות ראוי לשלב אותו בתכנית. כמו מבקש מסמך של שיקום השטחים הפתוחים
והטבע הירוק. האם השטחים הירוקים והחומים נכנסים לתוכנית של שדה דוב.
אורלי אראל: אין קשר לשתי התוכניות, למעט אולי קשר אורבני. יעוד השטח ע"פי תמ"מ 5/2 הוא שטחים
ציבוריים והם אמורים לתת מענה לכלל העיר. לגבי שיקום ופיתוח של השטחים הפתוחים אנחנו רק
בתחילת הדרך.

הועדה מחליטה:

הועדה מאשרת לקדם את הנושא מול הועדה המחוזית.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, יהודה המאירי

.....
.....

דיון 2. דיון להמלצה להפקדה
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מחוזית

מיקום: דרום : שדרות רוקח, רחוב ש"י עגנון
צפון : רחוב רחבעם זאבי
מערב: נחל הירקון
מזרח: רחוב אבן גבירול, תחום תכנית שדה דב



הערה : התכנית הוצגה בדיון מיקדמי לוועדה המקומית במטרה לאשר התיעצויות עם הועדה המחוזית ומשרדי ממשלה.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6634	מוסדר	חלק	25, 29, 31-56, 99-123, 126-135, 319, 323	22, 125, 141-149, 316, 325
6635	מוסדר	חלק	16-48, 57-62, 72-83, 87-102, 106-123, 139, 144-146, 224-255, 285, 291, 293	3-4, 49-50, 124-125, 136-138, 140, 220, 263, 286, 296-297
6798	מוסדר	חלק		9, 58, 63, 68, 75, 85
6900	מוסדר	חלק		21, 23, 25

מתכנן: אדריכלים מנספלד קהת- אדר' דנה קהת
יזם: ועדה מקומית עיריית תל-אביב-יפו
בעלות: עיריית תל-אביב, חברת חשמל, שפד"ן, פרטיים

מטרת התכנית: המטרה העיקרית של התכנית היא לפנות ולהחזיר לעיר את חזית הים ואזור שפך הירקון ע"י פינוי והסדרה של מכלול המתקנים ומערכות התשתית שהוקמו במקום במשך שנים רבות. תכנון השטח שבין נחל הירקון לרחוב אבן גבירול כולל מבני ציבור כלל עירוניים לאורך חזית רחוב אבן גבירול והמשך פארק הירקון צפונה לאורך הנחל.

מצב השטח בפועל:

מתחם רוקח אבן גבירול נמצא בגדה הצפונית של הירקון, גובל בתחנת הכח רדינג, ובשדה התעופה- שדה דב. בתחומו פונקציות מוטי תשתית התואמות שולי עיר כגון: מתקנים של חברת חשמל, תחמ"ש, תחנת כיבוי אש, מתקן שאיבה לשפכים, כלביה עירונית, מסוף אוטובוסים וחניון לילה לאוטובוסים, בית לוויות (אשר כמעט ולא תפקד כזוה), חניוני גרירת רכב ושטחי חניה עיליים למבקרי הנמל וסביבתו.

מדיניות קיימת:

מיקומו הייחודי של המתחם על גדות הירקון, במפגש שפך הנחל אל הים, עומד בבסיס הפוטנציאל הגלום בתכנונו. זהו אזור שיהווה חוליה מקשרת בין העיר המרכזית לקטע העיר החדשה המתוכננת ומוקמת בצפון העיר בתחום שדה דב ו-3700. למתחם אושרה תכנית אב ב-25.2.2004, בוועדה המקומית והמחוזית. תכנית האב הציעה לחלק את המתחם בדרך פנימית בין שורת מבני ציבור לבין שטח פארק על דופן הנחל.

מצב תכנוני קיים:

בגלל סמיכות שדה התעופה מגבלות הבניה שהשדה משית והמחסום הפיזי במעבר צפונה, ובנוסף הסמיכות לתחנת הכח רדינג והשטחים סביבה- תוכננו והוקמו בשטח, לאורך שנים שטחי שירות ותפעול. **תמ"א 1/א/10 – תחנת הכח רדינג.** תכנית בתוקף מיום 24.3.2016. תכנית המסדירה את פעילות תחנת הכח עד שנת 2020 ומציגה לויז' לפינויים של שטחים המיועדים לשטחי ציבור, שאינם נדרשים לתפקוד התחנה.
תמ"מ 5/2 – תכנית פארק הירקון. עוסקת בהגדרת שימושים ומגבלות בניה. בתוקף מיום 30.10.2007. בתחום בקו הכחול התכנית קובעת שטחי ציבור חלקם פתוחים וחלקם בנויים- ע"פ תכנית מפורטת.
תכנית "ל" – שטחים מעבר לירקון- בתוקף מיום 19.2.1953. התכנית קובעת בשטחים לתכנית שבנדון שטחי ציבור – בנויים ופתוחים.
תא/1111 – שינוי לתכנית ל' – בתוקף מיום 27.3.1969. תכנית זו ייעדה את שטח התכנית לשצ"פ.
תא/2186 – בית הלוויות. בתוקף מיום 16.12.1982. מתוקף תכנית זו הוקם מבנה שהיה אמור לשמש טקסי לוויה טרום יציאה לבית הקברות. המבנה כמעט ולא שימש למטרה זו. כיום משמש מחסן חרום של הג"א.
תא/2289 – תחנת כיבוי אש. בתוקף מתאריך 28.1.1988. התכנית הגדירה שטח, זכויות ובינוי לתחנת כיבוי אש. למקום זה הועתקה התחנה ששכנה ברחוב בזל.
תא/2848 – מכון הביוב. בתוקף מיום 12.7.2007. התכנית קבעה שימושים וזכויות עבור השפד"ן, כולל מכון שאיבה מתקנים הנדסיים ומשרדים.
תא/3248 – מתקן ספורט למכבי תל-אביב. התכנית קבעה פינוי מתקני ספורט של מכבי ת"א לשטח בתחום התכנית. שטח זה נקבע בתכנית כשטח ספורט עירוני- לא מומש.

מצב תכנוני מוצע:

- מרבית המתקנים הטכניים המיועדים להעתקה חלק בתחום הקו הכחול של התכנית וחלק מחוצה לו. התכנית המקודמת היום מציעה: שטחי ציבור בנויים ולאורך הנחל שטחי פארק.
- שטחים למבני ציבור לאורך רחוב אבן גבירול, עם חזית פעילה לרחוב ועיצוב אופיו כרחוב עירוני הממשיך את הרחוב בתחום העיר המרכזית. שטחי הציבור כוללים מבנה עבור מוזיאון (קודם ואושר להפקדה בתכנית נפרדת), ושטחים ע"פ הצורך עבור אולמות שיאפשרו שימושים לספורט ו/או תרבות ופנאי.
 - הסדרת תוואי רחוב אבן גבירול המתחיל בתחום העיר המרכזית- צפונה עד לתחום תכנית שדה דב ו-3700.

- הסדרת צומת רחובות רוקח ואבן גבירול ע"י גשר דו מסלולי פתרון המאפשר הקטנת זכות הדרך
- הסדרת מעברים להולכי רגל ופניות שמאליות כולל נתיבים לתח"צ, שבילי אופנים ומדרכות רחבות.
- שילוב תחום מסילה עבור הרק"ל- הקו הירוק.
- הסדרת תוואי רחוב אבן גבירול כוללת, בין היתר, העתקת תחנת כיבוי האש לתחום המתחם לוגיסטי- מארז צפון.
- מרכז תחבורה במבנה- בצומת רחובות רוקח ואבן גבירול הכולל חניון אוטובוסים, מוניות ומייבוסים וחניה לרכב פרטי. בחזית המבנה תהיה תחנת רק"ל הקו הירוק. מרכז תחבורה זה יחליף את מסוף האוטובוסים הקיים – וממוקם היום על שטח ביעוד שצ"פ. בחזית הרחובות יהיו שימושי מסחר.
- הסדרי חניה- בתחום התכנית מתוכננים מרתפי חניה- לחניה ציבורית עבור מבני הציבור ועבור באי הסביבה כולל מבקרים בחצי האי הירקוני ונמל תל-אביב.
- חניונים אלו אמורים להחליף את החניונים העיליים בחצי האי הירקוני ובתחום תכנית זו. הגישה לחניונים אלו תוסדר בדרך שירות בין רצועת מבני הציבור והשצ"פ.
- בחזית תחנת הכח רדינג- מוצע מבנה תחמ"ש סגור ובסמוך לו זכויות למבנה תעסוקה. גם למבנה זה חזית מסחרית לרחוב אבן גבירול.
- רצועת שצ"פ לאורך גדת נחל הירקון. רצועת פארק זו מהווה המשך צפונה של פארק הירקון עד למפגש עם רצועת הפארק בתחום רובע שדה דב המתוכנן. בשצ"פ שטחי פיתוח, שטחים לאיגום מי נגר וטבע עירוני. כך יתקבל בסופו של דבר, המשך של פארק הירקון צפונה – פארק בעל מאפיינים אקולוגיים עבור שימושי נופש ופנאי ומכלול של מבני ציבור.
- מיכלי הדלק בתחום השצ"פ, ששימשו בעבר את חח"י אמורים להתפנות ומיועדים לעבור שיפוץ והשמשה כשטח ציבורי כגון אולמות להופעות, אולמות לכנסים, שימושי פנאי, תרבות מלונאות וכד'. סביבת המיכלים תתוכנן כפארק תעשייתי כחלק מהשצ"פ המתוכנן.
- בגדה המזרחית של רחוב אבן גבירול יוסדר אזור של מתקנים הנדסיים ומתחם לוגיסטי עירוני. המתחם יכלול:
 - א'. הסדרת מתחם מכון השאיבה. מתקני תשתית המגבילים שימושי קרקע גובלים- בתחום תכנית שדה דב, יועתקו מהדפנות, הבינוי יאפשר תוספת מתקנים ע"פ צרכי השפד"ן.
 - ב'. מבנה כיבוי אש חדש.
 - ג'. מתחם לוגיסטי עירוני ע"פ פרוגרמה מעודכנת בתיאום עם חטיבת התפעול עבור יחידות העירייה השונות. כולל מבנה קצה לאיסוף אשפה פניאומטית, מרכז אנרגיה וצרכים עתידיים ע"פ הצורך.

טבלת השוואה :

מצב מוצע			מצב קיים (מ"ר)		נתונים	
אחוז	שטח (מ"ר)	מגרשים			מבנים ומוסדות ציבור מגרשים	סה"כ זכויות בניה מעל הקרקע
400%	200,800	102,101	6,130	בית הלוויות		
80%	*13,000	- 401-404 מיכלים	17,400	מתקן ספורט		
400%	42,400	- 302 שירותים עירוניים	10,000	מבנה ציבור בתא/2848		
	256,200	סה"כ	33,530	סה"כ		
400%	43,200	303	4,500	כיבוי אש		
188%	39,078	301	39,078	מכון ביוב		
162%	58,000	200	לא נקבע	מרכז תחבורה		
168%	60,000	200	לא קיים	תעסוקה		
377%	20,000	501				
3125%	50,000	502				
157%	** 48,000	102	לא קיים	תעסוקה/ מלונאות		
160%	8,500	501	לא נקבע	תחמ"ש		

* בנוסף שימושים למטרות עיקריות בתת הקרקע באיזור המיכלים : 49,200 מ"ר
** מלון עירוני ברמה A- 500B חדרים (עפ"י חוזר מנכ"ל מס 12/2012 משרד התיירות)

זמן ביצוע :
כ-20 ש

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)
להמליץ להפקדה ולהמשיך בקידום התכנית מול משרדי הממשלה והרשויות הנדרשות.

בישיבתה מספר 0021-17'ב' מיום 27/09/2017 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הלך הדיון:

אורית ברנדר : תוכנית רוקח אבן גבירול מקודמת מזה מס' שנים מטרתה ליצור קשר בין העיר המרכזית לשכונות ולרובע של צפ מערב המתחדש. אנחנו מנסים לקדם תכנית ע"פ עקרונות תממ 5/2 : המשך לפארק הירקון צפונה ורצועת מבני ציבור לאורכו, ולפנות את תוואי אבן גבירול להמשך רחוב אבן גבירול שאמור להמשיך צפונה בהמשך.

אדריכלית דנה קהת הציגה את התכנית.

אורית ברנדר : מסוף התחבורה תוכנן עם משרד התחבורה זהו מסוף שמאפשר שירות תחבורה ציבורית בהיקף של מה שקיים היום במסוף רדינג והוספת צרכים עתידיים כולל שטלים ומיניבוסים ותחנה של הקו הירוק.

אהרון מדואל : אני מצפה שיהיה היקף יותר נרחב לאוטובוסים ולנתצ"ים.

יהודה המאירי : שיתוף הצבור היה מצויין.

מלי פולישוק : מה בנוגע לזיהום האויר מהמסוף.

לשם - יועץ סביבתי: אין ממשק בין תנועת האוטובוסים לאנשים. העשן נפלט לגג המבנה ומסונן באמצעים ומערכות מיוחדות כך שרמות הזיהום והפיזור אינו חורג מהתקן הסביבתי.

הועדה החליטה:

לאשר להעביר את התכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית.

משתתפים : נתן אלנתן, אהרון מדואל ויהודה המאירי.

דיון 3- תכנית מעודכנת- המלצה להפקדה

התכנית מובאת לדיון נוסף להפקדה בשל הסיבות המפורטות להלן :

1. אישור תת"ל 71 ב,ג- תוואי הקו הירוק
2. שינוי צומת רוקח אבן גבירול- ובהתאם, הכללת הצומת בתחום הקו הכחול
3. שינוי מיקום מוצע לתחמ"ש של חברת חשמל- בשל אי ודאות לגבי המשך פעילות התחנה
4. קביעת זכויות לשטחים נלווים- סחירים לשטחי הציבור (מלון ומסחר)
5. קביעת שטחי תעסוקה ומסחר במגרש המתח"ם.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מחוזית

מיקום: דרום: שדרות רוקח, רחוב ש"י עגנון

צפון: רחוב רחבעם זאבי

מערב: נחל הירקון

מזרח: רחוב אבן גבירול, תחום תכנית שדה דב



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6634	מוסדר	חלק	,99-123 ,31-56 ,29 ,25 323 ,319 ,141 ,126-135	,316 ,142-149 ,125 ,22 325
6635	מוסדר	חלק	72- ,57-62 ,44-48 ,16-42 ,106-124 ,87-102 ,83 ,224-255 ,144-146 ,139 293 ,291	,125 ,49-50 ,43 ,15 ,3-4 285- ,220 ,140 ,137-138 296-297 ,286
6798	מוסדר	חלק		58 ,8
6900	מוסדר	חלק		23-25 ,21

שטח התכנית : 390.246 דונם

מתכננים:

עורכי התכנית : אדריכלים מנספלד קהת- אדר' דנה קהת
 תנועה : מ.ת.ו – אינג' אורן צמיר
 נוף ועצים : גרינשטיין הר גיל – אדר דפנה גרינשטיין
 תשתיות מים ביוב וניקוז : לבל – אינג' אורן גבעון
 הידרוגיאולוגיה : ירון גלר
 סביבה : לשם-שפר - רון לשם

יזם: ועדה מקומית עיריית תל-אביב-יפו

בעלות: עיריית תל-אביב, רשות מקרקעי ישראל, חברת חשמל, שפד"ן, דיור ממשלתי, פרטיים

מטרות התכנית:

1. התכנית מציעה מערך שטחי ציבור בנויים ופתוחים לאורך שפך הירקון, עפ"י מתווה תמ"מ 2/5 (פרק 4 תכליות ושימושים סעיף 22 בהוראות התמ"מ), ובהתאם לתכנית האב שאושרה בועדה המקומית.
2. המרחב מפותח כמרכז עירוני ציבורי, שיהווה חוליה מקשרת בין העיר המרכזית, חצי האי הירקוני ממערב, והרובעים החדשים המפותחים מצפון במסגרת תכנית שדה דב ו-3700.
3. התכנית מתווה רצועת שטח ציבורי פתוח (להלן- שצ"פ) לאורך נחל הירקון, רצועת מבני ציבור בשילוב מבני תעסוקה/מלונאות, מרכז תחבורה ותחמ"ש בצומת רוקח ואבן גבירול, איזור לתשתיות עירוניות, מבנה תעסוקה בחזית רידינג.
4. לאורך נחל הירקון ועד לשפך לים, מפותח שטח ציבורי פתוח עירוני, ליצירת רצף מפארק הירקון מדרום עד לפארק החופי המתוכנן מצפון, עם חיבורים בגשרים לחצי האי הירקוני.

5. בתחום השצ"פ יתוכנן אזור של פארק תעשייתי ויושמשו המיכלים שאצרו דלק כמבנים ומתקנים לרווחת הציבור.
6. מבני הציבור יפותחו כדופן לרחוב אבן גבירול, עם חזית מסחרית וקולונדה היוצרת המשכיות בין הרחוב הותיק בעיר המרכזית לחלקו החדש בצפון. תקבע גם דופן פעילה לכיוון הפארק.
7. ממזרח לאבן גבירול מוצע איזור תשתיות ושירותים עירוני, אליו יועתק מבנה כיבוי האש, העתיד להתפנות על מנת לאפשר את המשכו צפונה של רחוב אבן גבירול.
8. באיזור זה, יוסדרו התשתיות והשירותים העירוני גבולתיו של מכון השאיבה לביוב, וקביעת שטח למגרש לשירותים עירוניים.
9. בצומת רוקח ואבן גבירול מוצע, מרכז תחבורה הכולל מסוף אוטובוסים, עפ"י פרוגרמה של משרד התחבורה. למרכז תוצמד תחנת הרכבת הקלה של הקו הירוק ושירותים תחבורתיים נוספים. המתח"ם יתרום לנגישות לאתר בתחבורה ציבורית וישרת גם את מתחמי הפנאי האחרים בסביבה - חצי האי הירקוני ופארק הירקון.
10. בתחום המתח"ם ישולב מגרש עבור תחמ"ש סגורה שתחליף את תחמ"ש רמת אביב הפתוחה הקיימת היום.
11. התכנית מתווה את המשך אבן גבירול צפונה בתאום עם תכנית שדה דב.
12. תכנון צומת רוקח, אבן גבירול ע"י ביטול זכות הדרך למחלף יהלום והתווית תואי לגשר של המשך רחוב אבן גבירול צפונה.
13. כמו כן, מסדירה התכנית כבישי גישה במתחם:

- את הכניסה לתחנת הכוח רידינג
- שבילים וזיקות הנאה עבור הולכי רגל רכב חירום ותפעול אל מעגנת רדינג
- דרכי גישה לחניונים ציבוריים בקומות חניה תת קרקעיות מתחת למבני הציבור, שיהיו מקושרים ביניהם וישמשו את כלל באי המתחם ואת מבקרי חצי האי הירקוני ונמל תל אביב.
- התכנית מסדירה העתקת תשתיות קיימות - תיעול, ניקוז, מים, ביוב וחשמל.

מצב השטח בפועל:

מתחם רוקח אבן גבירול נמצא בגדה הצפונית של הירקון, גובל בתחנת הכח רדינג, ובשדה התעופה- שדה דב. בתחומו פונקציות מוטי תשתית התואמות שולי עיר כגון: מתקנים של חברת חשמל, תחמ"ש, תחנת כיבוי אש, מתקן שאיבה לשפכים, כלביה עירונית, מסוף אוטובוסים וחניון לילה לאוטובוסים, בית לוויות (אשר כמעט ולא תפקד ככזה), חניוני גרירת רכב ושטחי חניה עיליים למבקרי הנמל וסביבתו.

מדיניות קיימת:

מיקומו הייחודי של המתחם על גדות הירקון, במפגש שפך הנחל אל הים, עומד בבסיס הפוטנציאל הגלום בתכנונו. זהו אזור שיהווה חוליה מקשרת בין העיר המרכזית לקטע העיר החדשה המתוכננת ומוקמת בצפון העיר בתחום שדה דב ו-3700. למתחם אושר, בועדה המחוזית, תכנית אב ב-2004.2.25. תכנית האב הציעה לחלק את המתחם בדרך פנימית בין שורת מבני ציבור לבין שטח פארק על דופן הנחל.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה בישיבתה מספר 0021 - 16 ב' מיום 14/09/2016 (החלטה מס' 2) דנה בתכנית והחליטה לאשר את קידום התכנית מול הועדה המחוזית.

מצב תכנוני קיים :

בגלל סמיכות שדה התעופה מגבלות הבניה שהשדה משית והמחסום הפיזי במעבר צפונה, ובנוסף הסמיכות לתחנת הכח רדינג והשטחים סביבה- תוכננו והוקמו בשטח, לאורך שנים שטחי שירות ותפעול. תמ"א 1/10/א – תחנת הכח רדינג - תכנית בתוקף מיום 24.3.2016. תכנית המסדירה את פעילות תחנת הכח עד שנת 2020 ומציגה לויז' לפינויים של שטחים המיועדים לשטחי ציבור, שאינם נדרשים לתפקוד התחנה.

תת"ל 71 ב, ג – רכבת קלה קו ירוק – תת"ל 71 ב' בתוקף מיום 23.5.17. תת"ל 71 בג' בתוקף 2.10.17. קו רכבת קלה באבן גבירול ובש"י עגנון. כולל תחנה על גשר סמוך לצומת רוקח אבו גבירול ותחנות קרקעיות בש"י עגנון ובהמשך המתוכנן של אבן גבירול צפונה.

תמ"מ 5/2 – תכנית פארק הירקון - עוסקת בהגדרת שימושים ומגבלות בניה. בתוקף מיום 30.10.2007. בתחום בקו הכחול התכנית קובעת שטחי ציבור חלקם פתוחים וחלקם בנויים- ע"פ תכנית מפורטת.

תכנית "ל" – שטחים מעבר לירקון - בתוקף מיום 19.2.1953. התכנית קובעת בשטחים לתכנית שבנדון שטחי ציבור – בנויים ופתוחים.

תא/1111 – שינוי לתכנית ל' – בתוקף מיום 27.3.1969. תכנית זו ייעדה את שטח התכנית לשצ"פ.

תא/2186 – בית הלוויית. בתוקף מיום 16.12.1982. מתוקף תכנית זו הוקם מבנה שהיה אמור לשמש טקסי לווייה טרום יציאה לבית הקברות. המבנה כמעט ולא שימש למטרה זו. כיום משמש מחסן חרום של הג"א.

תא/2289 – תחנת כיבוי אש - בתוקף מתאריך 28.1.1988. התכנית הגדירה שטח, זכויות ובינוי לתחנת כיבוי אש. למקום זה הועתקה התחנה ששכנה ברחוב בזל.

תא/2848 – מכון הביוב - בתוקף מיום 12.7.2007. התכנית קבעה שימושים וזכויות עבור השפד"ן, כולל מכון שאיבה מתקנים הנדסיים ומשרדים.

תא/3248 – מתקן ספורט למכבי תל-אביב - התכנית קבעה פינוי מתקני ספורט של מכבי ת"א לשטח בתחום התכנית. שטח זה נקבע בתכנית כשטח ספורט עירוני- לא מומש.

מצב תכנוני מוצע :

עיקרה של התכנית שטחי ציבור בנויים לאורך רחוב אבן גבירול והמשכו צפונה, ושטחי פארק לאורך נחל הירקון עד לשפך לים.

- שטחים למבני ציבור לאורך רחוב אבן גבירול, עם חזית פעילה לרחוב. שטחי הציבור ע"פ הצורך עבור אולמות ספורט, תרבות ופנאי. יותרו שימושים נלווים למסחר ולמלונאות.
- הסדרת תוואי רחוב אבן גבירול המתחיל בתחום העיר המרכזית- צפונה עד לתחום תכנית שדה דב ו-3700. עיצוב אופיו כרחוב עירוני הממשיך את הרחוב בתחום העיר המרכזית.
- הסדרת תוואי רחוב אבן גבירול כוללת, בין היתר, העתקת תחנת כיבוי האש לתחום איזור מתחם לוגיסטי- מארז צפון ושילוב רצועת רק"ל- עבור הקו הירוק.
- תוספת שדרה צפון – דרום בתחום התכנית, הקושרת את מבני הציבור לשצ"פ ומאפשרת נגישות והורדה למבני הציבור ולפארק.
- צמצום זכות הדרך בצומת רוקח – אבן גבירול ויעוד השטחים בפינות הצומת לשצ"פ ולמרכז תחבורה (בפינה הצפון-מערבית).
- מרכז תחבורה במבנה- בצומת רחובות רוקח ואבן גבירול הכולל חניון אוטובוסים, מוניות ומיניבוסים וחניה לרכב פרטי. בחזית המבנה תהיה תחנת רק"ל הקו הירוק. מרכז תחבורה זה יחליף את מסוף האוטובוסים הקיים – וממוקם על שטח ביעוד שצ"פ. בחזיתות הרחובות יהיו שימושי מסחר. הנגישות למרכז התחבורה מהשדרה הפנימית, המאפשרת יציאת תחבורה ציבורית צפונה ודרומה.
- רצועת שצ"פ לאורך גדת נחל הירקון. רצועת פארק זו מהווה המשך צפונה של פארק הירקון עד למפגש עם רצועת הפארק בתחום שדה דב. בשצ"פ שטחי פיתוח, שטחים לאיגום מי נגר וטבע עירוני. כך יתקבל בסופו של דבר, המשך של פארק הירקון צפונה – פארק בעל מאפיינים אקולוגיים עבור שימושי נופש ופנאי ומכלול של מבני ציבור.
- מיכלי הדלק בתחום השצ"פ, ששימשו בעבר את חח"י אמורים להתפנות ומיועדים לשימור והשמשה כשטח ציבורי כגון אולמות להופעות, אולמות לכנסים, שימושי פנאי, תרבות וכד'.
- בגדה המזרחית של רחוב אבן גבירול יוסדר איזור של מתקנים הנדסיים ומתחם שירותים עירוני. המתחם יכלול:
 - א. הסדרת מתחם מכון שאיבה. מתקני תשתית המגבילים שימושי קרקע גובלים- בתחום תכנית שדה דב, יועתקו מהדפנות, הבינוי יאפשר תוספת מתקנים ע"פ צרכי השפד"ן.
 - ב. מבנה כיבוי אש חדש.

ג. מתחם שירותים עירוני ע"פ פרוגרמה מעודכנת בתיאום עם חטיבת התפעול עבור יחידות העירייה השונות. כולל מבנה קצה לאיסוף אשפה פניאומטית, מרכז אנרגיה וצרכים עתידיים ע"פ הצורך.

- מבנה תעסוקה עם חזית מסחרית לרחוב אבן גבירול, בחזית תחנת הכח רדינג.
- תחמ"ש סגורה במבנה סמוך למרכז התחבורה, במקום התחמ"ש הפתוחה הקיימת היום באתר.

היקף בינוי קיים:

מצב קיים (מ"ר)			נתונים	
שירות	עיקרי		מבנים ומוסדות ציבור מגרשים	סה"כ זכויות בניה מעל הקרקע
	6,130	בית הלוויות		
	2,200	מתקן ספורט		
	2,858	מבנה ציבור בתא/2848		
	33,530	סה"כ		
	4,500		כיבוי אש	
	39,078		מכון ביוב	

היקף בינוי מוצע:

מבנים ומוסדות ציבור: כ- 235,000 מ"ר בנוי מעל פני הקרקע, במבנים עד 10 קומות. מתוכם ניתן יהיה ליעד 20% למסחר ולמלונאות.
 ובנוסף כ- 65,000 מ"ר תת קרקעיים לשימושים עיקריים באזור מתחת למיכלי הדלק.
 מבנה לשירותים עירוניים: כ- 40,000 מ"ר.
 תחנת כיבוי אש: כ- 40,000 מ"ר בנוי מעל פני הקרקע, במבנים עד 10 קומות.
 מכון שאיבה לביוב: כ- 40,000 מ"ר, במבנים עד 10 קומות.
 מרכז תחבורה: כ- 125,000 מ"ר, במבנים עד 10 קומות.
 תעסוקה: כ- 140,000 מ"ר, במבנים עד 30 קומות, במגרש התחבורה ובמגרש הצמוד לתחנת הכח רדינג.

טבלת זכויות בניה :

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	
3	10	40	60	11814		4633	13896	4633	101	מבנים ומוסדות ציבור
3	10	40	60	50031		19620	58860	19620	102	מבנים ומוסדות ציבור
3	10	40	60	77902		30550	91650	30550	103	מבנים ומוסדות ציבור
3	10	40	80	90958		31092	93276	31092	200	מרכז תעסוקה ותחבורה
3	15	60				15000	45000		200	תעסוקה ותחבורה מסחר ותעסוקה
4	10	40	60	70295		11167	27911	20675	301	מתקנים הנדסיים
3	10	40	60	27081		10620	31860	10620	302	מבנים ומוסדות ציבור
3	10	40	60	27642		10840	32520	10840	303	מבנים ומוסדות ציבור לאחרם והצלה
3	1	4		12540	37620		1000	12540	401	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
3	תותר חלוקה למפלסים פנימיים	עפ"י הקיים	100	3920	11760	3500	10500	3920	- 402 404	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
3	1	4			5000	1000	4000	87480	- 601 603	שטח ציבורי פתוח
3	30	135	80	17676		20000	60000	6932	501	מסחר ומשרדים תעסוקה

פיתוח נופי :

התכנית מציעה שטח ציבורי פתוח עירוני לאורך נחל הירקון ועד לשפך לים, ליצירת רצף לפארק הירקון מדרום ולפארק החופי המתוכנן מצפון, עם חיבורים בגשרים לחצי האי הירקוני.

- שמירת רצף ההולכי רגל ורוכבי אופניים כהמשך של פארק הירקון מדרום וחיבור לטיילת רדינג ומעגנת רדינג מצפון.
- הוספת גשרים וחיבורים למערכת השטחים הפתוחים העירונית הסובבת ולנמל תל אביב.
- הדרגתיות ברמת הפיתוח של הפארק מאינטנסיבי בקרבה למבני הציבור המתוכננים לאקסטנסיבי /אקולוגי ברצועה לאורך נחל הירקון.

- פיתוח פארק תעשייתי סובב המיכלים שאצרו דלק, תוך שימוש מחדש בהם לרווחת הציבור, שימור השפה התעשייתית ו"רוח המקום", זאת תוך הדגשת הקשר לתחנת הכוח "רדינג".
- המשך רחוב ש"י עגנון יהפוך לגן לינארי רחב כציר פתוח המאפשר מבט וקשר פיזי לפארק ולנחל.
- יצירת אגן השהיה וטיהור ביולוגי למי הנגר של המתחם הבנוי וסביבתו.

התכנית כוללת סקר עצים עם הנחיות לטיפול בעצים קיימים.

תנועה חניה ושירות:

- התווית המשך אבן גבירול צפונה, בהתאם לתכניות הפיתוח של תכנית שדה דב, תוך שילוב תוואי תחנה ומסילות הקו הירוק של הרכבת הקלה.
- התווית שדרה פנימית המאפשרת גישה למבני הציבור, לחניונים, לתחנת הכוח רדינג ומעגנת רדינג.
- הצעת פתרון תנועתי בצומת רוקח אבן גבירול, תוך צמצום זכות הדרך הקיימת בצומת, ואפשרות להפרדה מפלסית בצומת.
- יעוד מגרש למרכז תחבורה מצפון מערב לצומת רוקח אבן גבירול, הכולל חניון אוטובוסים, מוניות ומיניבוסים וחניה לרכב פרטי. התכנון מאפשר קישוריות בין אמצעי התחבורה השונים לתחנת הרכבת הקלה הצמודה. הכל ע"פ פרוגרמה שהתקבלה מחברת נתיבי איילון.
- התכנית מסדירה מפלסי חניה תת קרקעיים, עם 2,400 מקומות חניה, עבור באי המתחם וכן את המבקרים בחצי הירקוני ובנמל תל אביב. החניונים יהיו מקושרים ביניהם.

תשתיות:

התכנית כוללת נספח להערכת תשתיות קיימות באתר – תשתיות חשמל מים וביוב תת"ק וכן העתקת קו ועמודי מתח עיליים.

הידרולוגיה וניקוז:

התכנית נמצאת בתחום פשט ההצפה של נחל הירקון וכוללת הוראות עפ"י תמ"מ 5 שינוי 2. הנספח ההידרולוגי כולל הנחיות בדבר מיתון מי נגר באמצעות שיהוי בשטחים מגוונים ועל הגגות.

חז"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

להמליץ על העברת התכנית לדיון הפקדה בועדה המחוזית

בישיבתה מספר 0010-18ב' מיום 06/06/2018 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לריסה קאופמן- מהנדס העיר

מהלך הדיון:

אורית ברנדר: התוכנית הומלצה להפקדה בועדה המקומית. מגיעה לדיון נוסף בגלל שינוי הקו הכחול הרחבתו כך שכולל את צומת רוקח - אבן גבירול. השינוי הנוסף, בקשה לכלול ע"פ הסכם בין העיריה ממשלה וחברת החשמל – הוראת מעבר שתאפשר המשך קיום של תחנת השנאים הקיימת לתקופה מירבית של עד 10 שנים.

צומת רוקח אבן גבירול במצב מאושר מאפשרת מחלף תלת מימדי ואנחנו רוצים לבטל את המחלף ולאפשר מעבר של הרק"ל (קו ירוק) בתוואי מקביל ככל הניתן עם רחוב אבן גבירול. לעומת התוואי המתוכנן היום שעושה עיקוף סביב לצומת אותה אנו רוצים לבטל.

במגרשים מס' 1, 21, בפועל נמצא תחמ"ש חב' חשמל כאשר בהסכם שנחתם ביחד עם הרפורמה לחברת חשמל מתאפשר לחב' חשמל להשאר במקום הזה עד 10 שנים. בטווח זמן זה, מקדמים את תכנון וביצוע תחמ"ש אחרת בתוך המבנה של מרכז תחבורה. התבקשנו מחב' חשמל לבדוק נושא זה. אנחנו בוחנים את הנושא מול חב' החשמל ומציגים את השינוי הזה שיכול להיות שיכנס כהוראות מעבר לתוכנית. אורלי אראל: וזאת במקום להביא עוד תוכנית רק לחב' החשמל.

ראובן לדיאנסקי: האם התוכנית הופקדה? האם היה שיתוף ציבור?

אורית ברנדר: זה הוצג לציבור בספטמבר 2017, התוכנית הועלתה לאתר העירוני, היה דיון ארוך מאוד. מיטל להבי: זה הוצג אבל לא היה תהליך דיון שיתוף ציבור.

אורית ברנדר: האפיון היה של ידוע, התקיים דיון ארוך, נשאלו שאלות בדיון והועברו שאלות בכתב- כולם קבלו מענה וכל התוכנית כולל השאלות והתשובות הועלו לאתר העירוני.

פרנסין דויד: היום אנחנו יודעים מה יש במקום, אנחנו יוצר פוטנציאל של מגרשים ציבורים. בשלב זה שיתוף ציבור הוא לא במקום, כאשר תבחן הפרוגרמה אז יהיה שיתוף ציבור כדי לבחון את הצרכים של השכונה.

גל מנשה עו"ד: מייצג תושבים משכונת כוכב הצפון, פניתי בכתב ובקשנו הליך של שיתוף ציבור ולא היה הליך אמיתי של שיתוף ציבור. אתם מקיימים דיון להפקדה. אנחנו בקשנו שניציגות שלנו תיפגש עם גבי דויד ואח"כ בקשנו להיפגש עם מר גבולי (מה"ע). יש כאן תוכנית משמעותית ואנחנו רוצים להשפיע על איך התוכנית תראה. אנחנו מבקשים בטרם ההפקדה שכן תענו לבקשה שלנו, ושיעשה הליך שיתוף הציבור ויוקם צוות של תושבי השכונה. אתם כועדת משנה אתם רוצים את טובת התושבים והליך כזה יוכל לתת מענה לתושבי העיר והשכונה כאחד.

ראובן לדיאנסקי: אני מציע לכנס ישיבה בה נבדוק כיצד נעשה הליך שיתוף הציבור הקודם. דורון ספיר: לעשות ישיבה של שיתוף ציבור.

דיון פנימי:

אורית ברנדר: לאזור הזה אושרה תוכנית אב לפני 10 שנים. התוכנית מתבססת על תמ"מ 5/2 שמאפשרת שטחי ציבורי בנויים או פתוחים. התוכנית יצרה שתי רצועות: פארק שהוא המשך לפארק הירקון בתחומו משאירים את המכלים – לשימושים ציבוריים. בהמשך מתחבר הפארק לפארק החופי בתכנית שדה דב 3700. ברצועה השנייה – לאורך המשך רחוב אבן גבירול, מוצע מערך שטחי ציבור וקובעים הצעות לשימושים כאשר אחד מהם בית מלון מעל שטח של שטחי הציבור. הזכויות נקבעות ע"פ תכנית צ'. קבענו מערך של דרכים בתחום הפארק מדרכות רחבות באבן גבירול. קיימת דחיפות של הנושא הזה להעביר לועדה המחוזית – בגלל תאום תוואי הרק"ל. התוכנית כבר הומלצה להפקדה והיתה אמורה לעבור לועדה המחוזית, רק בגלל התוואי של נת"ע שינינו את הקו הכחול של התוכנית. אם לא נעמוד בשינוי של הקו הכחול ושינוי של התוואי של נת"ע נקבל לולאה שעוקפת ויוצרת דבר חסר טעם ולא ברור. בנוסף, כדי לאפשר מימוש התוואי של נת"ע יש צורך להעתקה של מבנה תחנת כיבוי האש ויצירת מגרש חדש עבורו מבנה חדש. התנאי של נת"ע כי הם יקדמו את אבן גבירול צפונה שתהיה תוכנית דיפון וחפירה לבנין כיבוי אש החדש. יש דחיפות בקידום התוכנית.

ראובן לדיאנסקי: קבלנו כבר החלטה ב2016 שלא מחליטים באופן מהיר.

אורלי אראל: להזכירם נת"ע מזיזים את הקו הירוק.

ראובן לדיאנסקי: אני מציע ללכת ישר ללכת לשיתוף הציבור שכך אפשר ללכת ולהתחיל תהליך ולקצור בזמן ותוך שבועיים הכל יגמר.

דורון ספיר: כל השאר כבר הוחלט נשאר רק להחליט לגבי הלולאה והתחמ"ש.

אורלי אראל: זה הכל שטחי ציבור חוס וירוק

אורית ברנדר: התושבים רוצים שטחי ציבור עבור כוכב הצפון. הם קבלו תשובה שהם יקבלו מעטפת זכויות – שימושים לא נקבעים בתב"ע.

מיטל להבי: כל מה שהוגדר לו שימוש הוא מטרופוליני ולא לטובת התושבים.

דורון ספיר: אני מציע החלטה כלהלן – הועדה ממליצה לקבל את החלטת הצוות לענין הפקדת התוכנית לאור הדחיפות באישור התוכנית, ולמנוע לולאה תנועתית מורכבת. לאור העובדה שהתוכנית אושרה ע"י הועדה והשינויים הנדרשים הם בעקבות השינויים שנעשו בקו הירוק. בנוסף לאשר את התחמ"ש עד כשימוש זמני ל-10 שנים עד למיקומו החדש.

ראובן לדיאנסקי: לאור הטענות שהועלו ע"י התושבים לענין שיתוף הציבור, והטענה שבעצם היה מהלך של יידוע ולא שיתוף. ההצעה היא לקיים דיון בצוות שיתוף ציבור אצל יו"ר הועדה במסגרת הדיון יציג הצוות את תהליכי יידוע והשיתוף הציבור ויציגו את סיכום דברי המשתתפים התושבים. הצוות יחליט האם אכן נעשה שיתוף ואם לא יורה על שיתוף התוכנית בקרב הציבור.

הצבעה בעד הצעתו של דורון:

בעד: דורון ספיר, ליאור שפירא

נגד: ראובן לדיאנסקי מיטל להבי

נמנע: מדואל אהרון

היו"ר הועדה דורון ספיר משתמש בקול הכפול שלו ולפיכך הצעתו של דורון התקבלה.

הועדה החליטה:

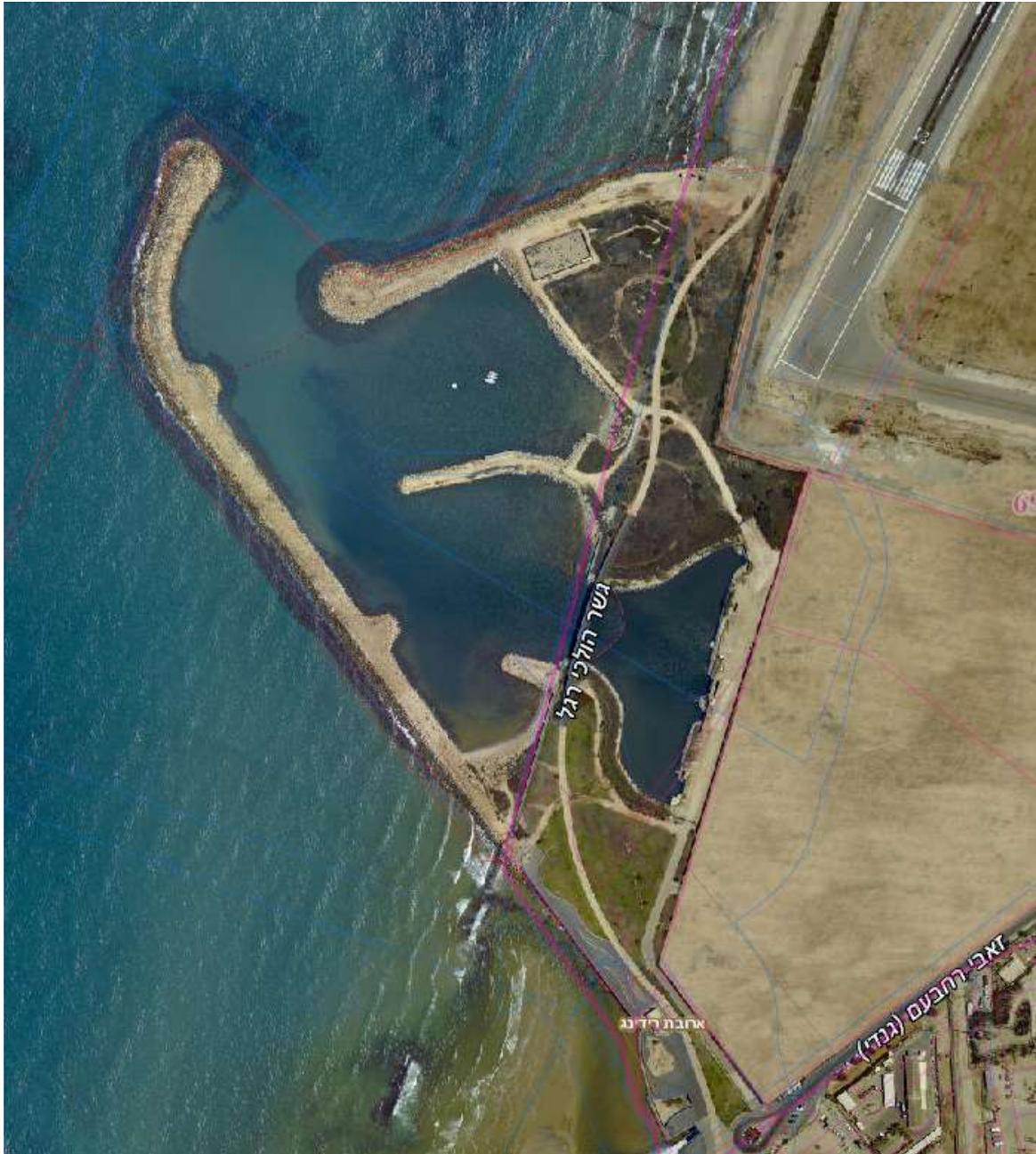
לאשר את המלצת הצוות לענין הפקדת התוכנית בועדה המחוזית. לאור הדחיפות באישור התוכנית וכדי למנוע לולאה תנועתית מורכבת. ולאור העובדה שמדובר בתוכנית שכבר אושרה בועדה ובשינויים הנדרשים בקו הירוק ולאשר את התחמ"ש כשימוש זמני ל-10 שנים עד להעברתו למיקומו החדש.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, נתן אלנתן, אהרון מדואל, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, ליאור שפירא

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/9102 - מדיניות לאזור תכנון 101 א' נופש וספורט ימי במעגנת רידינג דיון באישור מדיניות	06/06/2018 10 - 0018-18

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית: הועדה המקומית

מיקום: מעגנת רדינג - דופן טיילת רדינג



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6900	מוסדר		8,9,11,24,25,27	
20218	לא מוסדר			999

שטח התכנית: 160.00

מתכנן: מיכאל וינד- משרד ארי כהן, מח' תכנון צפון
יזם: ועדה מקומית לתכנון ובניה תל-אביב-יפו
בעלות: עיריית תל-אביב בשטח היבשתי
 מדינת ישראל- בקטע הימי

מצב השטח בפועל:

השטח מהווה חלק מהאזור המוכרז כנמל תל-אביב ואינו פעיל כנמל. המעגנה מורכבת מ-2 בריכות- בריכה פנימית- מחוץ לקו הכחול – משמשת לשאיבת מי קירור עבור תחנת הכח רדינג. בריכה חיצונית - בריכת השקטה לבריכה הפנימית. בין שתי הבריכות עובר גשר להולכי רגל ורוכבי אופנים המאפשר מעבר בין החלקים הצפוני והדרומי של טיילת החוף. האזור סגור בגדרות וסלילי תיל במטרה למנוע כניסת אנשים. בשטח-מתקני גז: תחנת מגופים של צינור הגז הנכנס לתחום היבשה, וונט לשחרור מבוקר של גז.

מדיניות קיימת:

במשך שנים נכלל השטח כחלק מתחנת הכח רדינג, ושימש את חברת חשמל ע"פ תמ"א 3/א/10. השטח היבשתי של המעגנה מהווה חלק מטיילת רדינג.

מצב תכנוני קיים:

תמ"מ 5
 תמ"א 3/א/10 – תחנת הכח רדינג מאפשרת הקמת המעגנה לציבור. תכנית המתאר תא/5000, הוראות התכנית פרק ה' המתייחס אזור יעוד 101 א' מתייחסות להקמת מעגנת נופש, פנאי וספורט במקום.

תכנית המתאר של תל-אביב-יפו, קבעה בפרק 5 ס' 5.3.1 כי:
 הפקדת תכנית עתידית במתחם חופי, אשר עונה על קריטריונים מסוימים, תחוייב במסמך מדיניות. הקריטריונים המתייחסים לאזור תכנון 101 א'- מעגנת רדינג, ומחייבים הכנת מדיניות:

- שטח התכנית גדול מ-5 דונם
- התכנית כוללת מוקד פיתוח חופי
- קיים בתכנית ציר ירוק עירוני או מטרופוליני
- בנספח עיצוב עירוני, מופיע אזור המעגנה כחלק ממכלול טבע עירוני- חלק מחוף הים

לכאורה, קיימת סתירה בין הוראות התכנית המייעדות אזור 101 א' למעגנה, לבין הגדרת האזור כמכלול טבע עירוני. מבחינה משפטית- הוראות התכנית גוברות על ההנחיות של נספחי התכנית. מבחינה תכנונית יעשה מאמץ להתייחס לערכי הטבע ולשמרם ככל הניתן, במקביל לפיתוח שידרש עבור המעגנה.

תקציר המדיניות:

עיריית תל-אביב-יפו בתיאום עם חברת אתרים רוצה להפעיל את מעגנת רדינג הקיימת. לשם כך, יש לקדם מסמכים סטטוטוריים:

- מדיניות לאזור התכנון
- תכנית מפורטת בסמכות ועדה מקומית שתכלול הוראות תכנית, תשריט מצב מאושר ומוצע, נספחי תנועה, תשתיות רטובות, נספח נוף, תסקיר השפעה על הסביבה.
- אישור ולחוי"ף.
- מודלים ימיים הנערכים בימים אלו במעבדות באנגליה.

כללי:

במדינת ישראל בכלל ובתל-אביב בפרט, קיים מחסור במקומות עגינה לכלי שיט, הן לצרכי נופש והן לצרכי ספורט וחינוך ימי.

תכנון ארוך טווח, המקודם במסגרת תכנית "שדה דב" כולל מעגנה עבור כ-1,000 מקומות עגינה. בטווח המיידי, בכוונת העירייה להשמיש את המעגנה הקיימת, עבור כ-300 מקומות עגינה. סל העגינה יכלול כ-20% מקומות עבור חינוך ימי וספורט ימי – ע"פ פרוגרמה מתואמת עם היח' לתכנון אסטרטגי

המחלקה לנוער וצעירים – התחום הימי ברשות הספורט העירוני. שאר מקומות העגינה יהיו עבור כלי שיט קטנים ובינוניים עד 20 מ"א.

סביבה:

בתא/5000 מוגדר המקום כמכלול טבע עירוני. בהתאם יטופל המקום בתשומת לב מיחודת בהתייחס לעובדה זו.

- אזור המעגנה מהווה חלק ממכלול חוף היים.
- מעגנת רדינג, מהווה אזור מופר מעצם היותה מתקן תשתית שהוקם ע"י חברת חשמל.
- כניסת צינור הגז בקרבת המעגנה ותשתיות הגז בתחומה יקבלו התייחסות של היבטי בטיחות וישתלבו בפיתוח מבחינה עיצובית ככל הניתן.
- הפיתוח במקום יעשה תוך שימת לב מירבית לשמירה ככל הניתן על הצמחיה הקיימת.
- בתכנית יוגדרו, ככל הניתן, אזורי אל געת ואזורים בהם יתאפשרו בניה ופיתוח.
- הסביבה החופית הגובלת במעגנה לא תשתנה, ובהתאם ישארו סלעי הגידוד, בתי הגידול הקיימים וכד'.

פיתוח:

הפיתוח הקיים היום- המתאפיין בפיתוח אקסטנסיבי והחזרת הצמחיה המקומית לשטח ישמר. התכנית המפורטת תציג חלוקה של שטחים בתחומם תתאפשר בניה ושאר השטח יפותח כשטח ציבורי פתוח ונגיש. סך השטח הבנוי לא יעלה על 50% מהשטח היבשתי. הנחיות תא/5000 מתייחסות למעברים וצירים בתחום התכנית וסביבתה:

- בדופן תחנת הכת, יפותח מעבר ציבורי ברוחב של כ-80 מ'.
 - הפיתוח יכלול, בין היתר, ציר "טיילת החוף" ברוחב שלא יפחת מ-12 מ' וציר עירוני, ניצב לרצועת החוף שיקשר את השכונה הגובלת לאזור המעגנה ברוחב שלא יפחת מ-12 מ'.
 - תשמר רצועה פתוחה לציבור ברוחב של כ-50 מ' לאורך קו החוף.
- טבע עירוני: אזור טבע עירוני מס' 43- ע"פ תכנית האב לטבע עירוני.

תשתית פיזיות ועודיות:

כדי להפוך את המעגנה לפעילה, נדרשים שינויים הנדסיים על בסיס מודלים ימיים. יידרש שיקום שוברי הגלים הקיימים, הקמת מזח ורציפים צפים. השאיפה היא ליצר טיילת על גבי השובר גלים הקיים- שתאפשר מעבר ושהייה לציבור, בדומה לקיים במרינה תל-אביב. תדרש חפירה וחוצאת חול מקרקעית המעגנה כדי להגיע לעומק של 3.5-3 מ' עבור כלי השייט. חפירה מסוג זה נעשתה לאורך שנים ע"י חברת חשמל. יוסרו כל אמצעי הגידור הקיימים היום- סלילי תייל וגדרות בגובה 2.00 מ' ובמקומם יותקנו מעקות ע"פ הנחיות בטיחות וחוק המעגנות. כל עוד ישאבו מים מבריכת ההשקטה, יותקן מחסום פיזי שלא יאפשר מעבר בין אזור הבריכות לעגינה לאזור בריכת ההשקטה.

תשתיות עירוניות:

בתחום הרציפים יועבר מערך תשתיות: חיבורי חשמל, תקשורת, הסדרה של תשתיות רטובות, אשפה וכד'. תשתית המים מתחברת לצינור קיים ברח' רחבעם זאבי הממשיך בתוואי מתחת לגשר הקיים.

תשתיות על:

בתחום המעגנה קיימות תשתיות גז- תחנת מגופים וונט בו מתבצע שחרור גז מבוקר ומתוכנן מעת לעת. תשתית זו מטילה מגבלות בניה מגבלות שימושים ושהייה. התכנית תתייחס למגבלות ע"פ יעוץ של יועץ בטיחות לנושא הגז ובהתאם לתמ"א 37.

זכויות:

בעורף היבשתי של המעגנה, מתאפשר מוקד פיתוח ימי בהיקף שלא יעלה על 1,500 מ"ר, בתכנית של עד 50% משטח אזור המעגנה. שאר שטח המעגנה יהיה פתוח לציבור. גובה המבנים בשורה הראשונה לא יעלה על 6.5 מ'. התכנון המפורט יציג תיחום של אזורים שיאפשרו בניה ואחרים שישארו באופי הפיתוח הקיים.

שימושים:

בתחום הבנוי יתאפשרו שימושים למשרדי המעגנה, שירותים, איחסון, כיתות לימוד, בית קפה וכד'.

תנועה ותחבורה:

כלי רכב: יוסדרו דרכי גישה עבור רכב חרום, רכב שירות לפריקה וטעינה ורכב להעלאה והורדת נוסעים בלבד.

חניה: תתאפשר חניית נכים בלבד, 5-10 מקומות- ע"פ החוק. בסביבת המעגנה קיימים חניונים ציבוריים שישמשו את באי המקום.

הולכי רגל ואופנים: מעבר הולכי הרגל והאופנים יהיה במערך רציף. הגשר הקיים יורחב ע"פ תכנון מפורט עד לרוחב של כ-12 מ', בהמשך ל"ציר הטיילת".

הליכי אישור התכנית המפורטת:

- אישור תכנית מפורטת להפקדה
- הגשת חוות דעת סביבתית לאישור משרד להגנת הסביבה – המחלקה הימית
- אישור רשות הספנות במשרד התחבורה
- אישור התכנית בוולחוף

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפוף)

לאשר את המדיניות המוצעת

ולקדם בהתאם תכנית מפורטת למעגנת רדינג- לאישור בסמכות הועדה המקומית.

בישיבתה מספר 0010-18ב' מיום 06/06/2018 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לריסה מהנדס העיר

מהלך הדיון:

עתליה רזניק: מציגה את המדיניות ע"פ מצגת.

הועדה החליטה:

לאשר את המדיניות ע"פ החלטת הצוות.

משתתפים: דורון ספיר, אהרון מדואל, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, ליאור שפירא