

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

**פרוטוקול מספר 0011-18  
ז' תמוז תשע"ח 20/06/2018 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 אסף זמיר שמואל גפן ראובן לדיאנסקי, עו"ד אהרון מדואל אופירה יוחנן וולק גל שרעבי דמאיו	מ"מ וסגן ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה חבר מועצה סגן ראש העירייה סגן ראש העירייה חבר מועצה חבר מועצה סגן ראש העירייה חברת מועצה חבר מועצה
נכחו ה"ה:	רון חולדאי עודד גבולי, אדר' לירון רותם, עו"ד אורלי אראל ריטה דלל, אינג'	ראש העירייה מהנדס העיר סגן בכיר ליועמ"ש מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר סגנית מנהלת אגף רישוי ופיקוח על הבניה ומנהלת מחלקת מידע שמאית הועדה המקומית עוזר מ"מ ראש העירייה מ"מ נציגת השר לאיכות הסביבה ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה מ. מח' תכנון צפון מ. מח' תכנון מרכז מ. מח' תכנון מזרח מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו
חסרים:	ארנון גלעדי ליאור שפירא, עו"ד	משנה לראש העירייה חבר מועצה
משקיפים	אביגדור פרויד אלי יהל עמי אלמוג ג'ורא רובינשטיין עמית גולדשטיין מלי פולישוק, עו"ד מתן נחום	ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו ארגון הקבלנים נציג הרשות למקרקעי ישראל ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו נציג הועדה המחוזית משרד הפנים משרד האוצר נציג החברה להגנת הטבע

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



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

**פרוטוקול מספר 18-0011  
ז' תמוז תשע"ח 20/06/2018 09:00 - 13:00**

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

תוכן סעיף	מספר עמוד	מספר סעיף
תא/3871 - "מתחם מוטורולה 1. 31 תביעות לפיצויים עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה עקב אישור תכנית תא/3871 - "מתחם מוטורולה"	1	1.
3 תביעות פיצויים עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה עקב אישור תכנית תא/3925 - "רבע כחול- יהודה מכב דיון בפיצויים	12	2.
תכנית עיצוב לבית הכנסת פעמונית דיון בעיצוב ארכיטקטוני	27	3.
צפון מערב ת"א מתחם מס' 1 דיון בדיווח	33	4.
צפון מערב ת"א מתחם מס' 2 דיון בדיווח	55	5.
צפון מערב ת"א מתחם מס' 3 דיון בדיווח	76	6.
צפון מערב ת"א מתחם מס' 4 דיון בדיווח	98	7.
צפון מערב ת"א מתחם מס' 5 דיון בדיווח התנגדות מה"ע	120	8.
מרכז שוסטר - תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי דיון נוסף	141	9.
מרחב תחנת רכבת ההגנה דיון בסעיף 78	151	10.
תכנית חלופית לשדה דב דיון בהפקדה	158	11.
שוק הדגים דיון נוסף לאחר סיוור במקום	182	12.
הרכבת 74 דיון נוסף	193	13.
מרחב רסקו תל גיבורים דיון בהפקדה	227	14.
מיכאל אנגילו 15-17 דיון בהפקדה	233	15.
החוה החקלאית ו"ראש ציפור" דיון בהפקדה	239	16.
מעגנת רדינג דיון בהפקדה	243	17.
מוטורולה - תוצרת הארץ 3-5 דיון בעיצוב ארכיטקטוני (2) דיון נוסף לבקשת יו"ר הועדה	255	18.

בכבוד רב,

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

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
- תא/3871 - "מתחם מוטורולה" 1. 31 תביעות לפיצויים עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה עקב אישור תכנית תא/3871 - "מתחם מוטורולה"	20/06/2018 18-0011 - ב' 1

לדרפט מצורפת חו"ד שמאית הועדה דודזון אוולין , חו"ד השמאי אריה קמיל ב"כ החתום על השיפוי,  
חו"ד עו"ד עפר טויסטר ב"כ החתום על השיפוי וחוות דעתו של עו"ד עמי פזטל ב"כ הועדה המקומית  
המהוות חלק בלתי נפרד ממסמך זה.

**רקע:**

בתאריך 27/11/17 נתקבלה במשרדי הועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 לחוק  
התכנון והבניה, עקב אישור תכנית תא/3871- תעסוקה ומגורים "מתחם מוטורולה" שפורסמה למתן  
תוקף ביום 26/8/2015.

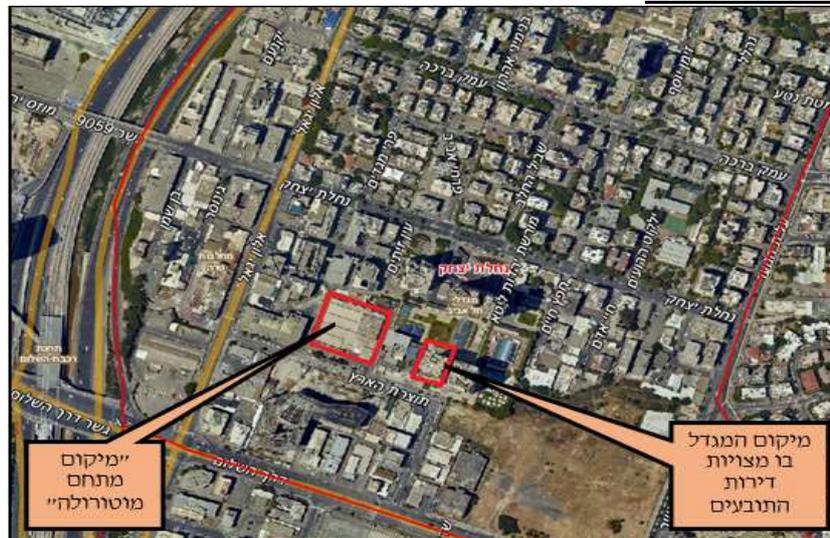
**התובעים:** 31 בעלי דירות מגורים הממוקמים באגף הצפון מערבי והדרום מערבי של מגדל המגורים  
המצוי ברחוב תוצרת הארץ , שכונת נחלת יצחק, תל אביב ( מגדל D , בפרויקט מגדלי תל אביב).

מס' דירה	קומה	משפחה	כיוונים	שטח דירה במ"ר	שווי כמ"ר בנוי (מגלם מורפסת)	התאמה לקומה	שווי דירה בש"ח	סך הפגיעה בש"ח
31	11	קסטרו	צפ-מעי	118	27,500	0.91	2,952,950	442,943
32	11	מאור	דר-מעי	122	27,500	0.91	3,053,050	457,958
36	12	נגלר	דר-מעי	122	27,500	0.92	3,086,600	462,990
39	13	לוי	צפ-מעי	118	27,500	0.93	3,017,850	452,678
40	13	אברהם	דר-מעי	122	27,500	0.93	3,120,150	468,023
43	14	גת	צפ-מעי	118	27,500	0.94	3,050,300	457,545
44	14	שגב	דר-מעי	122	27,500	0.94	3,153,700	473,055
47	15	לופסקו	צפ-מעי	118	27,500	0.95	3,082,750	462,413
48	15	כדורי	דר-מעי	122	27,500	0.95	3,187,250	478,088
51	16	אלמוגי	צפ-מעי	118	27,500	0.96	3,115,200	467,280
52	16	רו	דר-מעי	122	27,500	0.96	3,220,800	483,120
60	18	גדיש	דר-מעי	122	27,500	0.98	3,287,900	493,185
71	21	אביב	צפ-מעי	118	27,500	1.01	3,277,450	491,618
72	21	בר טוב	דר-מעי	122	27,500	1.01	3,388,550	508,283
75	22	קורנרייך	צפ-מעי	118	27,500	1.02	3,309,900	496,485
79	23	עטר	צפ-מעי	118	27,500	1.03	3,342,350	501,353
80	23	בראב	דר-מעי	122	27,500	1.03	3,455,650	518,348
83	24	מרגולין	צפ-מעי	118	27,500	1.04	3,374,800	506,220
84	24	רוטשאס	דר-מעי	122	27,500	1.04	3,489,200	523,380
87	25	מיינטוך	צפ-מעי	118	27,500	1.05	3,407,250	511,088
91	26	מור	צפ-מעי	118	27,500	1.06	3,439,700	515,955
92	26	מאור	דר-מעי	122	27,500	1.06	3,556,300	533,445
95	27	קרמר	צפ-מעי	118	27,500	1.07	3,472,150	520,823
96	27	חי	דר-מעי	122	27,500	1.07	3,589,850	538,478
99	28	ביבס	צפ-מעי	118	27,500	1.08	3,504,600	525,690
103	29	קנר	צפ-מעי	118	27,500	1.09	3,537,050	530,558
108	30	כהן	דר-מעי	122	27,500	1.1	3,690,500	553,575
112	31	שלו	דר-מעי	122	27,500	1.11	3,724,050	558,608
119	33	שטלדר	צפ-מעי	118	27,500	1.13	3,666,850	550,028
סך הפגיעה לדירות הרגילות בקומות במעוגל								14,480,000 ₪

מס' דירה	קומה	משפחה	כיוונים	שטח דירה במ"ר	שטח מרפסת במ"ר	שטח אקו' במ"ר <sup>3</sup>	שווי למ"ר בנוי	שווי דירה בש"ח	סך הפגיעה בש"ח
111	34-35	קורן	דרי-מזו-מעי	250	109	283	33,000 ₪	9,339,000 ₪	1,867,800 ₪
112	34-35	בן עזר	צפי-מזו-מעי	250	148	294	33,000 ₪	9,702,000 ₪	1,940,400 ₪
סך הפגיעה לדירות הפגעהאז במעוגל									3,810,000 ₪

**תחום תכנית תא/3871 - תעסוקה ומגורים "מתחם מוטרולה"**

גוש: 7094 חלקה: 105  
 שטח כולל של התוכנית- 6.522  
 כתובת: רח' תוצרת הארץ 3-5, תל אביב.  
 הנכס הנדון מהווה חלקה עליה בנויים מבנים חד ודו-קומתיים המשמשים למוסך.  
**כתב השיפוי:**  
 לתכנית תא/3871 קיים כתב שיפוי החתום ע"י בעלי הזכויות במקרקעין בתחום התכנית.  
**תרשים הסביבה**



במסגרת התביעה, הנתמכת בחוות דעת השמאי מר רן וירניק, נטען כי ירידת הערך הנובעת מאישורה של תוכנית תא/3871 עומדת על סך כולל של **18,300,000 ₪ למועד הקובע 26.8.15**.

**עיקרי טענות העולות מכתב התביעה:**

**חסימת נוף** – הנכסים הנפגעים נהנו מנוף עירוני ומנוף לרצועת ים ושמיים כחולים בכיוון מערב. אישור התוכנית גורם לחסימת נוף זה.

**פגיעה בפרטיות** – במצב קודם, הדירות הממוקמות בקומה 11 ואילך, נהנו מפרטיות מליאה בפתחי הדירה הפונים למערב. במצב החדש עשרות דירות פונות אל פתחי החדרים הפונים מערבה.

**הצללה** – בחודשי החורף ובעונות המעבר תנאי עומס החום אינם כבדים והשמש אינה קופחת כבעונת הקיץ. בעונות אלו הציבור מעוניין בקרינת שמש כמקור להנאה ונוחות. קיימת חשיבות נגישות לקרינת השמש בעונות אלו והצללה בהן נחשבת כאי נוחות בעיני הציבור. הנכס הפוגע מונע הנאה זו מבעלי הדירות הנפגעות מאחר והוא יגרום להצללה ועל כן הדירות תיעשינה חשוכות יותר.

**התייחסות שמאית הועדה דודזון אולין לטענות המועלות בשומת התובעים:**

**כללי**

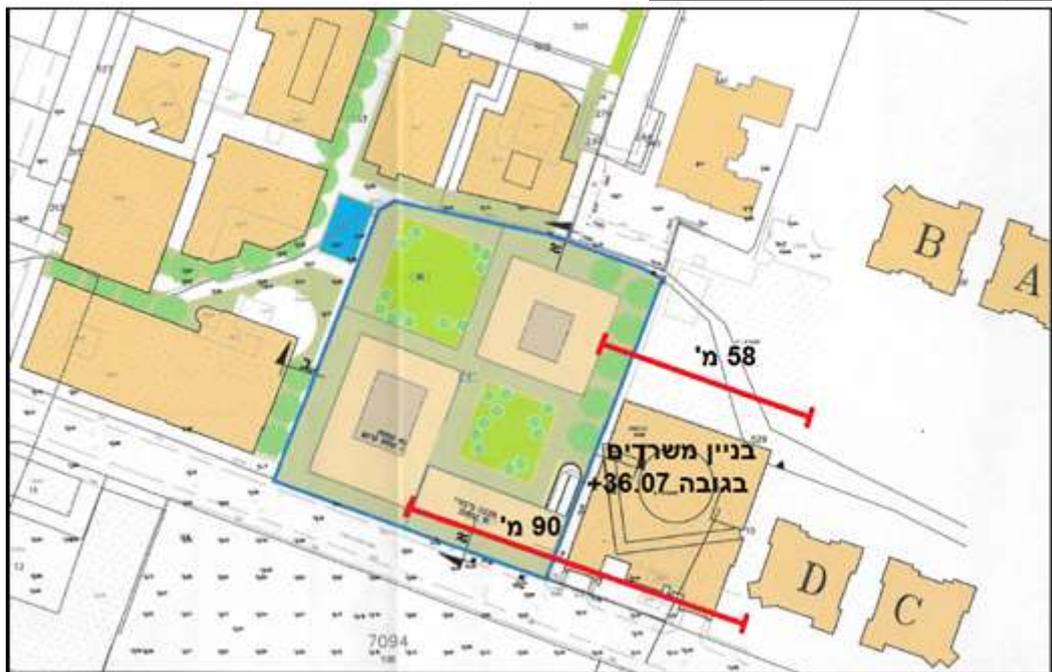
"מתחם מוטורולה" הינו בשטח קרקע של כ- 6.5 דונם הגובל ממערב לחלקת התובעים ומהווה פרויקט להקמת 2 מגדלי מגורים המשלב שטחי מסחר, משרדים ואפשרות לבית אבות ומלונאות.

מטרת הפרויקט הינו לשנות את הייעוד הקיים בחלקה לאזור מגורים ותעסוקה וזאת ע"י הריסת המבנים הקיימים כיום בחלקה הכוללים, מבנה תעסוקה ומבנה תעשייה חד קומתי המשמש למוסך לתיקון רכבים הגורם למפגעים סביבתיים, בין היתר, זיהום אויר, זיהום קרקע, מטרדי רעש ואינו תואם ואף פוגע בסביבתו המיידית ובמגדלי המגורים בפרט.

הפרויקט כולל, בין היתר, 2 מגדלי מגורים הנישאים לגובה של עד 40 קומות מעל מרתפי חניה, הממוקמים בחלק הדרום מערבי של המתחם ובחלק הצפון מזרחי של המתחם. המרחק בין המגדל הדרומי לדירות התובעים הינו כ- 90 מ' והמרחק בין המגדל הצפוני לדירות התובעים הינו כ- 60 מ'. בנוסף כולל המתחם מבנה ציבור, בהיקף בניה מצומצם של כ- 2,870 מ"ר בגובה של עד 7 קומות מעל מרתפי חניה, המפריד בין המגדל הדרומי לבניין המשרדים, הממוקם בחלקת התובעים ומעברו מגדל "D" בו מצויות דירות התובעים.

לצד השטחים הבנויים ממוקם שטח פרטי פתוח אשר כולל, מתקני משחקים, שבילים וזיקות הנאה לכלל הציבור העתיד לשפר את איכות החיים בסביבה המידית של הפרויקט ולשמש את כלל תושבי השכונה.

**להלן תשריט הבינוי לצורך המחשה:**



**תנאי סף**

בהתאם ללשון החוק והוראות הפסיקה, זכאים בעל מקרקעין או בעל זכויות במקרקעין, אשר רואים עצמם נפגעים ע"י תוכנית שלא בדרך הפקעה, לפיצויים וזאת בתנאי, בין היתר, כי המקרקעין נמצאים בתחום תוכנית, או גובל עמה.

יש לציין כי בין דירות התובעים לבין החלקה הפוגעת, המהווה חלקה גדולה בשטח רשום של 18,708 מ"ר הכוללת מספר מגדלים ומבנים עצמאיים, חוצץ מבנה משרדים הממוקם על אותה חלקת רישום כאשר המרחק בין דירות התובעים לבין גבול החלקה הפוגעת הינו רחוק מאוד ונמדד לאורך של כ- 50 מ'.

לעניין זה, בהתאם לפרשנות להגדרת "מקרקעין גובלים" כמפורט בהרחבה חוות הדעת המשפטית ובחוות הדעת השמאית, נקבע כי דירות הממוקמות בחלקת רישום גובלת אך מצויות בבניין מרוחק שאינו גובל בתוכנית ואף מופרד ע"י בניין משרדים, אינן עונות על ההגדרה של "גובלי" לעניין סעיף 197.

לאור האמור לעיל ובהתאם לפרשנות שנקבעה בפסיקה, דירות התובעים אינן עונות על ההגדרה של "מקרקעין גובלים" ויש לדחות את התביעה על הסף.

### חסימת נוף

בהתאם לחוות דעת שמאי התובעים, נטען כי דירות התובעים נפגעות עקב חסימת נוף עירוני ומנוף לרצועת ים הנשקף מדירתם לכיוון מערב. לעניין זה, מתעלם שמאי התובעים כי קו הרקיע לכיוון מערב רווי במגדלים קיימים ומתוכננים אשר חוסמים את הנוף האורבני ו"הנוף לרצועת ים" אשר מצוי במרחק רב ונצפה רק באופק.

להלן תמונות הממחישות את הנוף הנשקף מדירות התובעים (המצולם מחלונות חדרי השינה):

צילום נוף אורבני מדירה מס' 96 הממוקמת בחלק הדרום מערבי של קומה 27:



צילום נוף אורבני מדירה מס' 91 הממוקמת בחלק הצפון מערבי של קומה 26:



"מתחם ידיעות אחרונות", ממוקם מדרום למפגש הרחובות מוזס יהודה ודרך מנחם בגין. בהתאם לתכנית 2599 – "ידיעות אחרונות" שאושרה ביום 17.7.2006 ניתן להקים על המגרש, בין היתר, מגדל משרדים בשילוב מגורים בגובה של 45 קומות. כמו כן, בהתאם לתוכנית מופקדת 4348 הנמצאת בהלכי אישור סופיים, מטרתה להקים במגרש ידיעות אחרונות מבנה משרדים, מסחר ומגורים, ולחברו למרכז עזריאלי. עפ"י הוראות התוכנית ניתן לבנות על המגרש מגדל בגובה של 90 קומות.

"מתחם אגד" ממוקם מצפון למפגש הרחובות מוזס יהודה ודרך מנחם בגין. בהתאם לתכנית 2623 מיום 27.12.1999 המתחם בשטח של כ- 10.35 דונם ומסווג כאזור מע"ר, באזור זה ניתן להקים מבנה משרדים בדובה של 65 קומות. הפרויקט עתיד להבנות ע"י חברת ניצבא וכולל כ- 70,000 מ"ר מבונה ויכלול שטחי מסחר משרדים, מגורים ומלונאות.

לאור האמור וכפי שניתן לראות בתמונות לעיל, הפרויקט המוצע חוסם רק חלק קטן מהנוף הנשקף מהדירות, שגם ללא אישור התכנית הפוגעת לכאורה היה נחסם ע"י המגדלים המתוכננים להבנות ממערב לנכס הנדון, אשר אושרו ע"י תכניות בנין עיר עוד לפני המועד הקובע.

**פגיעה בגין הצללה**

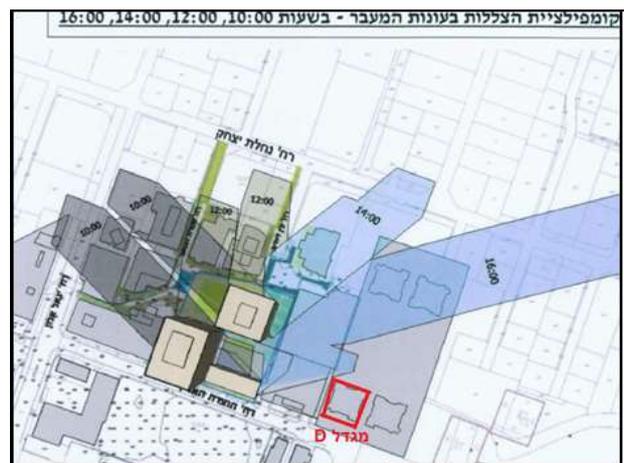
דירות התובעים אינן מושפעות כלל ע"י הצללה וזאת מהסיבות הבאות :  
 בהתאם לחוות דעת סביבתית שנערכה לתוכנית הנדונה בתאריך 24.2.2014 ע"י חברת תו"פ יועצים והנדסה שמטרתה לבחון, בין היתר, את השפעת הצללת המגדלים בתוכנית עולים הפרטים הבאים :  
 ככלל קיימת הסכמה כי תופעת הצללה בעונות הקיץ ובחלק מעונות המעבר, הינה תופעה מבורכת ורצויה, התורמת ומסייעת לשיפור בתנאי נוחות האדם, הקלה בעומס החום, מסתור מפני קרינת שמש ישירה וכיו"ב.  
 עפ"י תוצאות הבדיקה, בעונות החורף ובעונות המעבר לא קיימת השפעה כלל על דירות התובעים מבחינת הצללה.  
 בחודשי הקיץ קיימת השפעה חלקית ומינורית בשעות אחר הצהריים בלבד ורק על החלק הצפוני של המגדל כפי שיוצג בתרשימים :

**להלן קומפילציית הצללה בעונות החורף:**



כפי שניתן לראות בתרשים בעונות החורף לא קיימת הצללה כלל על דירות התובעים בכל שעות היום.

**להלן קומפילציית הצללה בעונות המעבר:**



כפי שניתן לראות בתרשים בעונות החורף לא קיימת הצללה כלל על דירות התובעים בכל שעות היום.

**קומפילציית הצללה בעונות הקיץ:**



כפי שניתן לראות בתרשים בעונות החורף לא קיימת כלל הצללה על דירות התובעים בכל שעות היום. בהתאם לבדיקה כמותית ספציפית שנערכה בחוות הדעת הסביבתית המתייחסת למגדל הדרום מערבי בפרויקט מגדלי תל אביב בו מצויות דירות התובעים, עולים הפרטים הבאים:

קולט מס' 7: מגדלי ת"א - פתח מרכזי בחזית מערבית במגדל הדרום מערבי						
ממוצע שנתי*	אביב	חורף	סתיו	קיץ	עונה בשנה	
0.0	0	0	0	0	שעות הצללה	מצב קיים
0.19	0	0	0	0:45	שעות הצללה	מצב חזוי
0.19	0	0	0	0:45	שעות	מידת שינוי
0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	זמן הצללה - % משעות אור	מצב קיים
1.9%	0.0%	0.0%	0.0%	7.5%	זמן הצללה - % משעות אור	מצב חזוי *
1.9%	0.0%	0.0%	0.0%	7.5%	אחוזים %	מידת שינוי

\* התנאים בטבלה מתייחסים לשעות קרינת השמש האיכותית בלבד

בהתאם לסיכום ממצאי הבדיקה עולה כי, מידת ההצללה על המגדל הנדון נמוכה וזניחה לאורך כל עונות השנה. הפרויקט הנדון לא יביא לתוספת הצללה על המגדל הדרום מערבי בשעות קרינת השמש האיכותית למעט הצללה מועטה בעונת הקיץ בלבד.

לאור האמור לעיל ובהתאם לחוות דעת סביבתית שהוכנה כדי לבחון את השפעת ההצללה, בין היתר, על דירות התובעים, אין פגיעה כלל בדירות התובעים בגין הצללה אלא אף הטבה במצבם.

**פגיעה בגין פרטיות**

בהתאם למדידת קו אורך באתר ההנדסי של עיריית תל אביב, בין מגדל "D" בו ממוקמות דירות התובעים לבין הגבול המערבי של חלקת התובעים, קיים מרחק של כ- 50 מ'. המרחק בין דירות התובעים לבין המגדלים המתוכננים הינו בגבולות של כ- 90 מ' למגדל הדרומי וכ- 58 מ' למגדל הצפוני.

דירות התובעים הטיפוסיות מהוות את הדירות הצפון והדרום מערביות של המגדל, חדרי המגורים ומרפסות השמש ממוקמות בחלק הצפוני והדרומי של הקומה ללא כל חשיפה לכיוון התכנית הנדונה.

יש לציין כי מרכז החיים, הפעילות היום יומית ואינטנסיביות השימוש בדירות מגורים בבניה רוויה מתרכזת לרוב בחדר המגורים, המרפסות והמטבח, שאינן חשופות לכיוון מערב בדירות התובעים. יתירה מכך, גובה מפלס הדירות הממוקמות בקומה ה- 11 (דירות מס' 31-32) והקומה 12 (דירה 36) נמוך או זהה לגובהו של הבניין החוצץ בין דירות התובעים לבין תוכנית 3871 (קומה 11 הינה בגובה +33.55, קומה 12 הינה בגובה +36.6 והבניין החוצץ גובהו- +36.06). משכך, הקומות הנ"ל אינן מושפעות כלל מהתכנית הפוגעת ככל שיש השפעה.

כמו כן, בהתאם לפרוטוקול החלטת וועדת המשנה ב' להתנגדויות מס' 1184 מיום 2.2.2015 שהתקיימה במשרדי הוועדה המחוזית ת"א, הדנה בהתנגדויות לאישור תוכנית 3871 לעניין הפגיעה בפרטיות עקב בניית המבנים בתכנית הנדונה, נקבע כי "הוועדה סבורה כי אין במגדל כדי לפגוע בפרטיות דיירי הדירות הסמוכות, יותר מאשר בבינוי מרקמי, או באופן שונה מן הגלום ככלל בסביבה עירונית. המתנגד גר בעצמו במגדל, הנמצא במרחק של מעל ל-60 מטרים מהמגדלים המתוכננים".

בהקשר לכך להלן ערר רלוונטי לדחיית טענות דומות – ערר 95061/13 אדריאן ושושנה בלומנטל נגד הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב בו נפסק: "טענות העוררים להפרעה צפויה מהבניין המתוכנן, נשקלו ע"י הוועדה המחוזית אשר החליטה בסופו של יום להרחיק את הבניין מערבה. הבניין ממוקם כיום מדרום מערב לבניין העוררים, במרחק של 25 מ'. הוועדה המחוזית סברה כי בעשותה כן היא מנטרלת כמעט לחלוטין את השפעת הבניין המתוכנן על בניין העוררים". וכן "על מנת שתוכר פגיעה בפרטיות לפי סעיף 197, ודאי בסביבה עירונית מפותחת ומתפתחת, על התובע להצביע אכן על פגיעה משמעותית בפרטיות שממנה נהנה קודם לכן, היוצרת שינוי של ממש בנושא הפרטיות ומביאה את שכניו אל סף ביתו באופן שפוגם ביכולתו ליהנות מביתו באופן סביר".

**בכפוף לאמור לעיל הנני סבורה כי לאור המרחק הרב הקיים בין דירות התובעים לפרויקט העתיד להיבנות אין כדי לפגוע בפרטיות דירות התובעים.**

### התייחסות לעיקרי הטענות העולות מכתב התביעה:

#### חסימת נוף:

בקביעת שיעור הפגיעה שמאי התובעים מתעלם באופן מוחלט מציפיות עירוניות כלליות הקיימות בסביבת הנכס המיידית כמפורט בהרחבה בסעיף 13.3 לחוות דעת זו ומהמגדלים העתידיים להבנות, עפ"י תכניות בניין עיר ברות תוקף שאושרו לפני המועד הקובע לתוכנית הנדונה כמפורט בסעיף 13.4, החוסמות את הנוף האורבני לכיוון מערב.

עוד מתעלם שמאי התובעים מהעובדה כי קיים מבנה משרדים בגובה של כ-36 מ' המהווה חוצץ בין דירות התובעים לתוכנית הנדונה, וחוסם את החלק המערבי של דירות התובעים הממוקמות בקומות 11-12. בנוסף, אין מקום להשוואה בין "דירות עם נוף לים" ל"דירות עם נוף אורבאני בלבד" (כמשתמע מההפניה למחקר שפורסם בשנת 2006 על ידי מר יעקוב אודיש וגב' לריסה פליישמן "השפעת הנוף על שוויין של דירות מגורים: בדיקה אמפירית של השפעת סוגי נופים שונים באחת עשרה ערים בארץ" (1) מקום שבניין התובעים מצוי כ-3 ק"מ מהים. השוואה זו אינה מתיישבת עם ההגיון, שהרי מי שגר בסביבה עירונית במרחק כאמור מן הים אינו יכול לצפות לנוף בלתי מופרע לים לאורך כל חיי הנכס.

#### פגיעה בפרטיות:

בקביעת שיעור הפגיעה שמאי התובעים מתעלם באופן מוחלט מהעובדה כי המגדלים מתוכננים הינם במרחק שבין 58-90 מ' מדירות התובעים ושבמרחק זה לא קיימת השפעה כלל על דירות התובעים. כמו כן, מתעלם שמאי התובעים מכך כי מרכז הפעילות היום יומי של הדירות אינו נפגע כמפורט בסעיף 13.6 לחוות דעת זו והחשיפה לכיוון מערב, באם קיימת, הינה מינורית.

#### הצללה:

בקביעת שיעור הפגיעה מתעלם שמאי הבעלים באופן מוחלט מחוות הדעת הסביבתית שהוכנה לתוכנית הנדונה הבוחנת באופן יסודי את השפעת הצללת הפרויקט המתוכנן וקובעת, בין היתר, כי אין כל הצללה על דירות התובעים ואף יש אלמנטים המשביחים את דירות התובעים.

#### אחוזי הפגיעה מראשי הנזק:

להלן אחוזי הפגיעה כפי שעולה מחוות דעתו של שמאי התובעים:

טיפוס דירה	חסימת נוף	פגיעה בצללה	סה"כ שיעור הפגיעה
דירות טיפוסיות קומות 11-33	10%	5%	15%
דירות הפנטהאוז	12%	8%	20%

חוות דעתו של שמאי התובעים קובעת שיעורי ירידת ערך, לא מבוססים וגבוהים באופן בלתי סביר ללא התייחסות למאפייני המקרקעין והסביבה.

**התייחסות לאלמנטים משביחים בתכנית תא/3871**

בחוות דעת שמאי התובעים קיימת התעלמות מוחלטת מאלמנטים משביחים הנובעים מאישורה של התוכנית הנדונה, כמפורט להלן:

התוכנית משנה את הייעוד הקיים בחלקה לאזור תעסוקה ומסמנת להריסת את המבנים הקיימים כיום בחלקה הכוללים, מבנה תעסוקה ומבנה תעשייה חד קומתי המשמש למוסד לתיקון רכבים הגורם למפגעים סביבתיים, בין היתר, זיהום אויר, זיהום קרקע, מטרדי רעש ואינו תואם ואף פוגע בסביבתו המידית ובמגדלי המגורים בפרט.

התוכנית משפרת את איכות החיים בשכונה בכך שהיא גורמת לפינוי עסקים מטרדיים המצויים בתחומה, קובעת הוראות לפיתוח שטחים פתוחים הכוללים זיקות הנאה לכלל הציבור, שבילי אופניים ושבילי הולכי רגל היוצרים קישור ישיר בין רחוב נחלת יצחק לרחוב תוצרת הארץ, דבר המשפר באופן ברור את רמת החיים ומעלה את ערך נכסי המגורים בסביבה המידית של התוכנית.

ריכוז הבניה לגובה מפנה תכסית קרקע רחבה התפוסה כיום ע"י מבנים נמוכים לטובת שטחים פתוחים ומבני ציבור.

**לאור אמור לעיל, להערכתי לא רק שהתכנית הנדונה אינה כוללת אלמנטים פוגעים, אלא יש בה אלמנטים הגורמים להשבחה ולשיפור רמת החיים בסביבה המידית של התוכנית ובסביבת המגורים בפרט.**

**תמצית חו"ד ב"כ המשפה השמאי אריה קמיל:**

בהתאם לנתוני ההשוואה שבוצעו בפרויקט מגדלי ת"א לאחר המועד הקובע ביחס לאלו שבוצעו לפני המועד הקובע, נמצא כי קיימת עליית מחירים של כ-19%, עלייה הגבוהה מעליית מחירי השוק, כמפורט להלן:

בהתאם לסקירת השתנות מחירי דירות ברבעון השני של שנת 2016 שנערך ע"י השמאי הממשלתי, עולה כי דירות בנות 4 חדרים בתל אביב עלו ב- 4% ביחס לרבעון הראשון של שנת 2016 וב- 13% ביחס לרבעון השני של שנת 2015.

קונה סביר היה מביא בחשבון כי אופי השכונה הינו משתנה ויבנו מבנים דומים לשלו בסמוך, דבר שיעלה את ערך השכונה על ידי סילוק מטרדים של מבני המלאכה והתעשייה הישנים.

דירות התובעים אינן עומדות בקריטריון "גובל" בהתאם לסעיף 197.

בין הבניין נשוא חו"ד לבין ה"קו הכחול" של התכנית חוצץ בניין משרדים ברוחב של כ-43 מ' המהווה בניין עצמאי.

הסביבה עוברת שינוי אופי לבניית מגדלים רבי קומות ולשימושים מעורבים, תמיכה לכך ניתן לראות במדיניות שכונת נחלת יצחק, תכנית המתאר של העיר ת"א, תכניות ופרויקטים בשלבים תכנון/בניה שונים ופרוטוקולים שונים.

בנוסף, פסקי הדין חוזרים על האמירה שמי שגר בעיר ואושרה לו בניה בבינוי מסוים צריך לקחת בחשבון שגם לשכנו יאשרו בינוי בדומה לשלו.

בנוסף, קיימות תכניות מקודמות עוד טרם תכנית תא/3871 אשר בהתאם אליהן יקומו מגדלים רבי קומות במע"ר הצפוני. לאור האמור, שינוי הנוף אינו מהווה פגיעה.

המרחקים בין דירות התובעים לבין הבניינים העתידיים להיבנות מכוח תכנית תא/3871, הינם 69 מ' ו- 96 מ', מרחק גדול זה הינה גדול מהמקובל בסביבה עירונית של בנייה רוויה ואינו פוגע בפרטיות.

לא קיימת פגיעה בהצללה בדירות נשוא חו"ד, אלא להיפך, קיימת השבחה בהצללה כמפורט בחוות דעת אשר נערכה ע"י תו"פ יועצים והנדסה בע"מ.

בתכנית תא/3871 קיימים אלמנטים משביחים, ככל שקיימת פגיעה, היא מזערית ואינה עוברת את תחום הסביר כמופיע בפסקי דין.

שמאי התובעים אינו מפרט את אופן חישוב שיעור "הפגיעה" בהצללה ובפרטיות בדירות ולא מביא עסקאות השוואה, פס"ד או כל מידע רלוונטי אחר המבסס את שיעורי "הפגיעה" שקבע.

**לאור האמור דינה של התביעה שהוגשה להידחות, שכן תכנית תא/3871 אינה פוגעת בדירות התובעים.**

**תמצית חו"ד ב"כ המשפה עו"ד עופר טויסטר:**

חוות הדעת המלאה מצורפת כחלק בלתי נפרד ממסמך זה.

**דחיה על הסף**

יש לדחות את התביעה על הסף לאור שתנאי סעיף 197(א) לחוק בדבר "מקרקעין גובלים עם תחום התכנית" אינו מתקיים, וגבילות פורמאלית של חלקת התובעים עם תחום התכנית אינה חזות הכל.

המסקנה מתחייבת לאור פרשנות תכליתית של הלכת ויטנר (ע"מ 2775/01), בהתחשב במרחק של עשרות מטרים בין החלקה הפוגעת לבניין התובעים – כ-50 מ' בין גבולות החלקות הרישומיות, ומרחק גדול יותר, כ-60-90 מ', בין בניין התובעים לבניין העתידי על פי התכנית. השוו: בר"מ 9161/11; עמ"נ (ת"א) 198/08; עמ"נ (ת"א) 129/06.

זכויות התובעים במקרקעין לא הוכחו כמתחייב. השוו למשל, החלטה מיום 12.5.2013 בערר 95014/10. דחיית תביעת דירות הפנטהאוז גם מכיוון שהוערכו בהתעלם מתביעה אחרת שהוגשה תוך העלאת טענות שמאיות חלופיות, באופן שיש בו כדי להגדיל את הסכום הנתבע ללא הצדקה. השוו ערר (חי) 8061/10.

**אי הוכחת התביעה ופגמים בשומת התובעים**

"המוציא מחברו עליו הראייה" (ראו למשל עניין פרי הארץ, ע"א 210/88). הנטל לא הורם ע"י התובעים, ואין די בצירוף חוות דעת שמאית כשלעצמה להוציא התובעים לידי חובתם. השוו: ערר (ת"א) 95061/13. שיעור הפגיעה בגין איכות הנוף נקבע לפי בסיס נתונים חסר תוקף ורלוונטיות (מבוסס על "דוח אפס"). שיעורי הפגיעה בגין חסימת הנוף, פגיעה בפרטיות והצללה נקבעו בעלמא, וללא נימוק סביר והולם.

עיוות בתחשיב השווי במצב חדש – לא בוצעה התאמה לעסקאות דירות קטנות שהוצגו במחיר שולי גבוה.

התביעה נעדרת התייחסות לאלמנטים משביחים. המדובר בפגם ממשי בהוכחת הפגיעה הנטענת ושיעורה. השוו: ע"א 600/89; ערר (מרכז) 75/15.

התביעה מגלמת דרישה לכפל פיצוי עבור דירות הפנטהאוז בגין פגיעתה של תכנית אחרת.

ככל שהתובעים סבורים שהפגיעה או חלק ממנה נגרמו על ידי תכנית אחרת, היה עליהם לגלם שוויה בתחשיב מצב קודם.

**לחילופין – פטור מתשלום פיצויים לפי סעיף 200 לחוק התכנון והבניה**

אין הצדקה לתשלום פיצוי, לאור סבירות הפגיעה, ככל שהייתה, ולאור שיקולי הצדק. הכרה בכל החלקה כגובלת עם תחום התכנית אינה סבירה ואינה מתיישבת עם תכלית סעיף 197 לחוק, קל וחומר שמדובר במבנים הדומים באופיים לבניין התובעים, הנמצאים במרחק רב ביותר מהם (במושגי עיר).

התכנית משקפת התפתחות עירונית טבעית וסבירה שאינה מקימה זכות לפיצוי, מה גם שהתובעים עצמם הינם בעלי דירות במגדל מגורים. קבלת התביעה בנסיבות אלו עלולה בין השאר לפגוע בהתפתחות העיר. השוו: ע"א 1188/92 (ברעלי); עררים 316/07, 185/07 ומקרים אחרים כמפורט בתשובה.

טענות בדבר פגיעה בנוף ובפרטיות אינן מצדיקות פיצוי בנסיבות העניין, ובשים לב לכך כשהפתחים העיקריים של דירות התובעים לא פונים לכיוון תחום התכנית, אלא המדובר בפתחים משניים (חדרי שינה ושיירות). ראו למשל ערר (ת"א) 95006/11; ערר (ת"א) 95061/13; ערר (ת"א) 95094/12.

**סיכום**

מן המקובץ עולה כי דינה של התביעה להידחות על הסף, ולחילופין לגופה בהעדר ירידת ערך. לחילופין חילופין, דינה של התביעה להידחות לנוכח הוראות סעיף 200 לחוק.

**חו"ד משפטית ב"כ הועדה המקומית עו"ד עמי פזטל:**

**התביעה:**

תביעה לפיצויים, עפ"י סעיף 197, בגין פגיעה, לכאורה, על ידי תכנית 3871 מיום 26.8.15 (להלן-"התכנית") בדירות 31 תובעים "במגדל תל אביב", מגדל D (להלן-"המגדל"), ברח' תוצרת הארץ 9, תל אביב-יפו. הדירות ממוקמות בקומות 11-30 "במגדל", (להלן-"הדירות") פונות לעבר הצלע הדרומית של "מתחם

מוטורולה", עליו חלה "התכנית", ששטחו כ- 6.5 דונם והידוע כחלקה 105 בגוש 7094 (להלן-"חלקה 105"). חלקה 105 מיועדת להקמת 2 מגדלי משרדים ומגורים בגובה של 40 קומות בכל מגדל. סכום התביעה (ירידת ערך), הנטען, הינו – 18,300,000 ₪, נכון ליום אישור "התכנית" וזאת בגלל "הפגיעה", לכאורה, של "התכנית", "בדירות", כמוערך בחוות דעתו של שמאי התובעים, מר רן וירניק (להלן-"שמאי התובעים").

**"הפגיעה" הנטענת:**

שלושה "ראשי נזק", נטענים ע"י התובעים, גורמים, לדעתם, לירידת ערך הדירות:

1. חסימת נוף מן הדירות ("חסימת נוף למערב") החל מקומה 11.
2. פגיעה "בפרטיות".
3. "הצללה" (מניעת קרינת שמש בחודשי החורף ובעונות המעבר).

"ירידת הערך" של שתי דירות הפנטהאוז גדולה, לדעת התובעים, מירידת הערך של הדירות האחרות "במגדל".

**משפטים:**

יזמית " התכנית" "שותפות הנכס ברח' תוצרת הארץ" (להלן-"המשפה") הגישה באמצעות יחידה "כתב שיפוי" לוועדה המקומית כנגד "תביעות 197".

**דחיית התביעה:**

שמאית הוועדה המקומית (דוידזון אוולין) כמו גם שמאי המשפה (קמיל, טרשנסקי, רפאל) דוחים את התביעה, מכל וכל. מצטרפים "לנימוקי הדחייה" גם היועצים המשפטיים של המשפה והוועדה המקומית.

הוועדה מתבקשת לדחות התביעה.

**נימוקי דחיית התביעה:**

כבר על פניה נחזית התביעה כתמוהה, חסרת בסיס, ולו משש סיבות עיקריות:

- כבר נפסק לא פעם, (ראה, לדוגמא, ערר תא/ 95065/07, "עין זיתים", ראה ערר 95038/09 "רוזנברג" וראה ערר 47/60 "אמיר לירן") כי מי שאושרה לו (לתובעים, במקרה דנן) בניה דומה בגובה לבניה "הנתקפת" ("הפוגעת", לכאורה), אינו יכול להלין (לתבוע) כנגד בניה מאושרת, כשלו (עפ"י "התכנית" שלדעתו "פוגעת בו"). בשל כך, מנועות "הדירות" במגדל התובע לתבוע פגיעה "מהתכנית", לפי הכלל של "מה שמותר לך אינה זכות קנויה רק לך אלא גם לשכנך". בקיצור: למה שלא ייבנה מגדל דומה לשלך, ממערבך? כפי שנאמר "בערר רוזנברג": מי שאושרה לו בניה בגובה מסוים ואף חריג אינו קונה מכח זאת זכות למנוע זאת ממקרקעי שכניו. הוא צריך לצפות שגם בסביבתו הקרובה יעשה כן ובוודאי שבמקרקעין גובלים. לכן גם קבעה הפסיקה כי שכנו לא יפצה, משצלח לממש את זכויותיו כפי שהוא (התובע) עצמו "הצליח" קודם לכן. ברור עוד, כי במקרה הנדון קיימת מדיניות ברורה ונצפית, של הקמת מגדלים רבי קומות (כאלו קמו ואושרו כבר בעבר באזור זה, שמדרום לרח' נחת יצחק) וההתפתחות הסביבתית הזו גולמה זה מכבר בשווי "הדירות" – ואין כל פגיעה בהן בשל כך. מימוש הבניה על פי "התכנית" מהווה חלק (צפוי ונהוג) ממהלכי ההתחדשות וההתפתחות רחבות ההיקף, המצויים בעיצומם, ועונים על מטרות "התכנית".
- אי גבילות: "המגדל" עצמו אינו גובל עם תחום "התכנית". רק "החלקה הרישומית", בה מצוי "המגדל", חלקה 549, היא הגובלת. ברם, בין מגדל התובעים לבין תחום התכנית קיים פער בין עשרות מטרים ובתוך פער זה אף מצוי בנין משרדים גדול ממדים. ניתן בהחלט לפרש את המצב עפ"י "פס"ד ויטנר", כ"חוסר גבילות" של הדירות, מה שמאפשר דחיית התביעה על הסף.
- חוות הדעת השמאית מטעם התובעים לא הרימה את נטל הוכחת "ירידת הערך" המוטל על התובעים. האלמנטים הנטענים כמרכיבי "ירידת הערך" לא בוססו: חוות דעת התובעים העמידה את "הפגיעה בפרטיות" על 5% מערך הדירות, את הפגיעה בנוף ומשטר הרוחות על 7% מערך הדירות, ואת הפגיעה בשל "צפיפות" על 5% נוספים. שיעורי פגיעה אלה נקבעו ללא כל מצג של "עסקאות השוואה" נכונות והולמות או על נתונים אחרים "לקביעה המספרית", הדווקנית, של

היקף ירידת הערך. אחוזי "ירידת הערך" (ביחוד כאשר המרחק בין "הדירות" לבין המגדלים המתוכננים הוא למעלה מ-70 מ') נקבעו באופן סתמי וללא כל תימוכין. בכלל, לפי הפסיקה, לא קיים מרכיב "ירידת ערך" בגלל "פרטיות" או חסימת נוף כשמדובר בליבה של עיר. לגבי "הנוף", ראוי לציין עוד, כי ממילא החלונות "הפונים לנוף" בדירות, הם חלונות חדרי השינה והרחצה ו"הנוף", בכל מקרה, הוא "זמני" נוכח הקמתם של מגדלים רבים בצד המערבי הקרוב והרחוק. "ההצלחה" לא בהכרח "פוגעת" בדירות, אולי אפילו תורמת להשבחתן במציאות השמש בישראל.

- הוכחת בעלות התובעים "במועד הקובע": לא קיימת כזו, כנדרש בפסיקה.
- לא קיימת בשמאות התובעים התייחסות כלשהי "לאלמנטים משביחים" שבתכנית, שבתכלית משנה יעוד של תעסוקה ומוסכים לבניינים מודרניים המקרינים לחיוב על הסביבה כולה ועל הדירות התובעות. ממילא, העדר האלמנטים המשביחים מעוות את נתוני "ירידת הערך" כפי שהוצגו על ידי התובעים.
- קיימת טעות יסודית בהערכת "ירידת הערך" לגבי "דירות הפנטהאוז": בעלי "דירות הפנטהאוז" הרי הגישו, בעבר, תביעת 197 בגלל "הפגיעה" בהן ע"י תכנית אחרת (מזרחית להן), תכנית תע"ש. לפי טענתם, הם סוברים כי "תכנית תע"ש" כבר הורידה את ערך דירותיהם. ואם כך הדבר, הרי "ירידת הערך" הנוכחית, לה הם טוענים עתה, אינה יכולה שלא "לקחת בחשבון" כי ערך דירתם "כבר ירד". ואין "חשבון" שכזה בתביעה הנוכחית, מה שמהווה פגם יסודי בשמאות לגבי הפנטהאוזים.
- סעיף 200: כל האלמנטים של סעיף 200 לחוק התכנון והבניה, מתקיימים כאן ופוטרים, בנסיבות העניין, מתשלום פיצוי לתובעים בגין "ירידת ערך", ככל שישנה.

**לאור כל האמור לעיל, מתבקשת הועדה לדחות התביעה.**

**בישיבתה מספר 0011-18ב' מיום 20/06/2018 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**מהלך הדיון:**

עמי פזטל: הציג את עיקרי התביעות של מוטורולה והמליץ על דחייתם.  
 דורון ספיר: בחו"ד של הועדה לאור המרחק הרב חסרה המילה **אין** כדי לפגוע-יש להוסיף את המילה **אין**.

**הועדה מחליטה:**

לאמץ את חו"ד שמאי והיועמ"ש של הוועדה ולדחות את התביעות.

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

התוכן	מס' החלטה
3 תביעות פיצויים עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה עקב אישור תכנית תא/3925 - "רבוע כחול- יהודה מכב דיון בפיצויים	20/06/2018 2 - 18-0011

לדרפט מצורפת חוו"ד שמאי הועדה ברוך דוד , חוו"ד השמאי בועז הלפרין ב"כ החתום על השיפוי, חוו"ד עו"ד נעה יגלה ב"כ החתום על השיפוי וחוות דעתו של עו"ד עמי פזטל ב"כ הועדה המקומית המהוות חלק בלתי נפרד ממסמך זה.

#### רקע:

בין התאריכים בתאריך 19-21/11/17 נתקבלו במשרדי הועדה המקומית 3 בקשות לתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, עקב אישור תכנית תא/3925 שפורסמה ביום 21/1/15. הנכסים נשוא התביעות הינם:

1. רח' ועידת קטוביץ 31, ת"א
2. רח' הילדסהיימר 20, ת"א
3. רח' הילדסהיימר 20, ת"א

#### תחום תכנית תא/3925 "רבוע כחול יהודה מכבי"

גוש: 6212 חלקות: 865-868

שטח כולל של התוכנית- 976 מ"ר

כתובת: רח' יהודה המכבי 46-50 פינת הילדסהיימר 24 תל אביב.

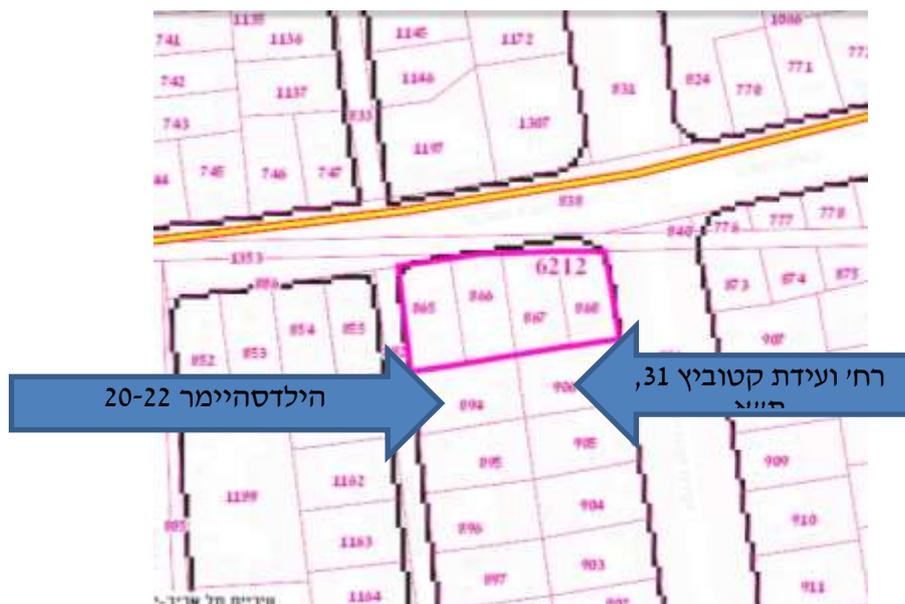
הנכס הנדון מהווה בנין מסחרי המשמש לסופרמרקט מגה בעיר.

מטרת התוכנית, בין היתר, הינה: "השלמת רצף הבינוי והשימושים הקיימים ברחוב יהודה המכבי, נפכי הבנייה הינם בהתאם למדיניות העירונית לבניה מרקמית ברובע 4 ושמירה על חזית מסחרית ברחוב יהודה המכבי."

עיקרי הוראות התכנית, בין היתר, הינם: שינוי יעוד ממגרש ליחידה מסחרית ומגרש למגורים ג' עם חזית מסחרית למגרש למגורים ומסחר, תוספת 2,357 מ"ר שטחים כוללים למגורים, סה"כ 3,237 מ"ר שטחים כוללים למסחר ולמגורים במגרש, תוספת 25 יח"ד לסך עד 27 יח"ד במגרש, תוספת 5 קומות וקומה שישית חלקית.

#### כתב השיפוי:

לתכנית תא/3925 קיים כתב שיפוי החתום ע"י בעלי הזכויות במקרקעין בתחום התכנית, רבוע כחול נדל"ן בע"מ.



**התייחסות לתביעה ברחוב ועידת קטוביץ 31, ת"א**

**הנכס נשוא התביעה:** רח' ועידת קטוביץ 31, ת"א.  
 גוש: 6212 חלקה: 906 תת חלקה: 1  
 שטח רשום בשלמות של החלקה 323 מ"ר.  
 חלקים בחלקה נשוא התביעה – 173/323  
 הנכס הנדון מהווה בית מגורים דו משפחתי על החלק הצפוני של החלקה.  
**התובעים:** ערן ועידית פולק.

**תרשים הסביבה**



**תצלום הנכס:**



תכנית תא/3925 - הנכס ברח' יהודה מכבי פינת ועידת קטוביץ

רח' ועידת קטוביץ 31

במסגרת התביעה, הנתמכת בחוות דעת השמאי מר אלי יהל, נטען כי ירידת הערך הנובעת מאישורה של תוכנית תא/3925 עומדת על סך כולל של **1,278,500 ₪ למועד הקובע 21.1.15**.

**תחשיב השומה כמפורט בכתב התביעה :**

שווי במצב קודם :	7,517,500 ₪
שווי במצב חדש :	6,239,000 ₪ (לאחר הפחתה של 17% משווי הנכס במצב קודם)
ירידת ערך :	1,278,500 ₪

**מרכיבי הפגיעה :**

1. הסתרת האוויר ופגיעה בפרטיות בקיר צמוד כולל הגבהת גדר יצוקה לגובה של 3 מ' – 10%
2. הצמדת כניסה לחניה ל-36 רכבים כולל שתי עמדות המתנה, בצמוד לקוטג' יוקרתי – 7%

**עיקרי טענות העולות מכתב התביעה :**

- 1) הוספת 2 מקומות המתנה לחניה ומקום כניסה למתקן חניה רובטי המיועד ל-36 מכוניות.
- 2) גישה לחניה מהגבול עם הבית ברחוב ועידת קטוביץ 31.
- 3) חסימת האוויר מכיוון צפון מערב.
- 4) חסימת אור השמש בשעות אחר הצהריים.
- 5) פגיעה בפרטיות בעיקר בחצר המערבית של הבית.
- 6) הגדלת הצפיפות בקרבה מיידית לנכס.

**התייחסות שמאי הועדה ברוך דוד לטענות המועלות בשומת התובעים :**

התייחסות למרכיבי הפגיעה בהחלטת ועדת משנה להתנגדויות בוועדה מחוזית :  
 במסגרת ההתנגדויות לתכנית תא/3925 דנה הועדה המחוזית ודחתה את הטענות והחליטה לתת תוקף לתכנית, כפוף לשינויים כמפורט ובהתאמה לתכנית רובע 4 המאושרת מיום 7.4.2014.  
 (בפרוטוקול וועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1163 מיום 02.06.14)

להלן קטעים מהחלטת הועדה המתייחסים לפגיעות הנטענות :  
**חניה :** "לטענה כי הסדר החניה בתכנית בלתי סביר, יוסיף נפח תנועה ברחוב ועידת קטוביץ ... עפ"י חו"ד יועץ התנועה של לשכת התכנון מיום 25.4.2014, היקף התנועה הצפוי להתווסף לסביבה עקב מימוש התכנית הינו שולי לחלוטין".

**חסימת האוויר :** "לעניין חסימת אוויר הוועדה סבורה כי השפעת הבניין על מערך הרוחות בשכונה אינה משמעותית".

**חסימת אור השמש :** "לעניין אור, הבניין נמצא מצפון לבית המתנגדים, כך שאינו משפיע על החזית הדרומית, שהינה החזית המשמעותית לשמש אפקטיבית".

**הגדלת הצפיפות :** "לטענה כי התכנית אינה תואמת את נפחי הבניה של תכנית רובע 4- המגרש הינו מגרש מסחרי שתכנית רובע 4 תא/3729 אינה חלה עליו, הצפיפות תואמת את שטחי הבניה במגרש, את מיקום הבניין ליד רחוב יהודה מכבי ומעל סופר שכונתי".

כמו כן – "הוועדה סבורה שהיקף הבינוי תואם את מגמות התכנון לאורך רחוב יהודה מכבי כפי שבאות לידי ביטוי בתכנית הרובעים".

"לטענה כי התכנית אינה תואמת את המרקם האורבני הקיים, הבניין חורג באופן בולט מסביבתו, משנה את אופייה ופוגע בחזותה האחידה של השכונה, כמו שיביא לחסימה של אור ואוויר לבתיהם של המתנגדים המתגוררים בסמיכות ופגע באיכות חייהם – לדחות את ההתנגדות".

**ירידת ערך :** "לטענה כי התכנית תגרום לירידת ערך נכסי המתנגדים – לדחות את ההתנגדות. הוועדה סבורה כי התכנית משפרת את המצב הקיים, ולא תגרום לירידת ערך של הבניינים בסביבה".

**כללי**

בשומת התביעה, תחשיב השומה לירידת ערך – לא הוכחה הפגיעה באמצעות גישת ההשוואה עפ"י עקרונות שומה מקובלים.

לא נערכה שומה בגישת ההשוואה בנכסים דומים, של מצב חדש מול מצב קודם והוכחת ירידת הערך. בשומת התביעה הובאו לצורך תחשיב השומה לירידת ערך, עסקות לא רלבנטיות לנכס הנדון. העסקות אינן מוכיחות את ירידת הערך הנטענת.

שומות מכריעות: בשומת התביעה יש הפניות לשומות לירידת ערך.

השומות המכריעות לא רלבנטיות לתביעה שבנדון. לא נערכה השוואה אל השומות, סוג הנכסים ומיקומם, גורמי הפגיעה ותחשיב הפגיעה בשומה המכרעת.

האסמכתאות שהובאו אינן מוכיחות את ירידת הערך הנטענת, אינן דומות בעובדות לנכס שבנדון ואין להסיק מהן מסקנות.

שומת התביעה מתבססת על חוות דעתו של השמאי אלי יהל, ללא אסמכתאות. השמאי מסתמך על ניסיונו והבנתו. להוכחת ירידת הערך נדרשת הוכחה ממשית.

#### לסיכום:

שומת התביעה אינה מראה ירידת ערך ואת ההיקף של ירידת הערך.

#### התייחסות לראשי הנזק בשומת התובעים:

- 1) חסימת אויר ואור השמש – לא הוצגה בשומת התביעה חוות דעת מקצועית ע"י מומחה תכנון סביבה, המבססת את הטענה. כך שהטענה לפגיעה כללית בלבד ואינה נתמכת בהוכחה מקצועית כנדרש.
- 2) חסימת אויר ואור השמש – בהתחשב בנתוני הנכס התובע והתכנית, אין השפעה של התכנית על אור השמש וזרימת האוויר.
- 3) הגדלת הצפיפות: במצב הקיים נכס התובעים צמוד לבנין מגורים ומסחר בן 4 קומות ומבנה מסחרי גבוה הבנוי בקו אפס אחורי. הסביבה הקרובה ברחוב יהודה מכבי מאופיינת בבניה רוויה.
- 4) שומת התביעה מתעלמת מתכנית 5000 ותכנית רובע 4 אשר מטמיעות את עקרונות ההתחדשות העירונית, חיזוק מבנים עפ"י עקרונות תמ"א 38 ותיקוניה, המעניקים תמריצי בניה כולל תוספת קומות והריסה ובניה מחדש, מעבר לתכנית המתאר הקיימת.
- 5) הגבהת קיר ל-3 מ': במצב קודם מותר וקיימת בניה בקו אפס. אין הגבלה לגובה. קיים מבנה מסחרי גבוה אטום. במצב חדש מותר קו אפס במגבלת גובה 3 מ'. כלומר יש שיפור.
- 6) פגיעה בפרטיות עקב הגידול במספר הדירות – מתעלם ממגמת ההתפתחות העירונית הצפויה כבר במצב הקיים לאורך כל רחוב יהודה מכבי, המאופיין בבניה רוויה ובשימושים מעורבים של מסחר ומגורים, ומשמש עורק תחבורה ראשי בעיר.
- 7) תכנית תא/3925 תשפר את המטרדים השכנים הנראים לעין ותייצר יוקרה לאזור ולנכס.
- 8) השכונה בבניה צמודת קרקע – המתחם מהווה מובלעת בלב אזור עירוני אינטנסיבי נהנה מיתרונותיו הפנימיים אך אינו יכול לצפות לעצירת הפיתוח העירוני בסביבתו המתפתחת.
- 9) הסדר חניה - עפ"י חו"ד יועץ התנועה של לשכת התכנון הגידול שולי ואינו משמעותי.

#### לסיכום:

שומת התביעה אינה מרימה את נטל ההוכחה לקיומה של פגיעה וירידת ערך לנכס וכל שכן את הוכחת ההיקף של ירידת הערך.  
גם אם למרות האמור קיימת ירידת ערך כלשהי בנכס הנדון, הרי שהיא בתחום הסביר עפ"י הגדרת סעיף 200 לחוק התכנון והבניה ואינה מקנה זכות לפיצויים.

**לאור כל האמור לעיל יש לדחות את תביעת הפיצויים שבנדון.**

**חוו"ד משפטית ב"כ הועדה המקומית עו"ד עמי פזטל:**

**התביעה:**

התביעה הינה אחת משלוש תביעות שהוגשו נגד "התכנית הפוגעת", 3925, שאושרה בתאריך 21.1.15 (להלן-"התכנית"). שתי התביעות האחרות הן של בית דו משפחתי ברחוב הילדסהיימר שבנוי על חלקה הגובלת מדרום ל"תכנית". התביעה הזו הוגשה ע"י בעלי נכס, ה"ה ערן ועידית פולקר ברח' ועידת קטוביץ 31, הבנוי על החלק הצפוני של חלקה 906 בגוש 6212, חלקת משנה 1, ומהווה בית צמוד קרקע בין שתי קומות, הבנוי בקיר משותף, כדו משפחתי, עם בית אחר על אותה חלקה (להלן-"הנכס התובע"). הנכס התובע ששטחו כ- 143 מ"ר, גובל "בתכנית" מדרומה. התביעה מבוססת על שמאותו של אלי יהל וקובעת ירידת ערך בסך של 1,278,500 ₪.

**"התכנית":**

אושרה ב- 21.1.15, חלה על מגרש ברחוב יהודה המכבי המהווה חלקות שיאוחדו, 865, 866, 867, 868, ועליו כיום, מבנה מסחרי חד קומתי (המהווה "מרכול") וכן מבנה נוסף מסחרי בקומתו הראשונה ומעליה שתי קומות מגורים.  
התכנית קובעת שינוי ייעוד מיחידה מסחרית וייעוד מגורים למגרש חדש בייעוד מגורים ומסחר עד גובה 7 קומות. בגבולה הדרומי של התכנית מצוי "הנכס התובע". לפי התכנית, אפשרית תוספת חמש קומות ושישית חלקית ליחידה המסחרית הקיימת וכן תוספת 3 קומות במבנה הקיים למגורים.

**"שיפוי":** קיים "כתב שיפוי" מטעם היזמים (ריבוע כחול נדל"ן בע"מ).

**דחיית התביעה:**

לפי חוות דעת שמאי הועדה וכן לפי שמאי המשפה, ולפי חוות דעת היועצים המשפטיים, יש לדחות התביעה, משלא קיימת, ובוודאי משלא הוכחה, כל "ירידת ערך".  
האלמנטים "הפוגעים" עפ"י התביעה (שנדחים על ידי שמאי הועדה ועל ידי):

א. חסימת האוויר מכוון צפון מערב.

ב. חסימת השמש בשעות אחר הצהריים.

ג. פגיעה "בפרטיות" בחצר המערבית.

ד. פגיעה בגישה לחניה.

בגלל שלושת האלמנטים הראשונים נקבעת "פגיעה" של 10% ובגלל האלמנט הרביעי נקבעת "פגיעה" של 7%.

**נימוקי דחיית התביעה:**

שומת התובעים אינה כוללת פירוט של עסקאות השוואה בין "מצב קודם" ל"מצב חדש", אלא מתבססת על "הכרעות" של "שמאים מכריעים" במקרים שונים אחרים שאינם בהכרח תואמים למצב הנדון כאן. שומה כזו אינה מרימה את נטל ההוכחה לגבי "ירידת ערך".  
כך, כדוגמה, העסקאות שמביא שמאי התובעים, אינן תואמות, "למועד הקובע" בענייננו. כידוע, קובעת הפסיקה, כי, נטל השכנוע שהמקרקעין אכן נפגעו – "מוטל על התובע" וכאשר נטל זה לא הורם, דין התביעה להידחות. ביחוד נכונים הדברים לגבי האלמנטים "הפוגעים" דלעיל שנעדרו כל הוכחה ממשית, ונטענו בעלמא, בלי שצורפה להן כל חוות דעת מקצועית מטעם מומחה לדבר (ראה ערר 95007/16 חכמי נ' הועדה המקומית ת"א).

ראוי לציין, כי "הועדה המחוזית" שדנה בהתנגדויות "לתכנית" כבר השיבה לכל טענות התובעים ודחתה את כל האלמנטים "הפוגעניים", לכאורה, שהעלו התובעים ואפשר בהחלט להצטרף ולאמץ את תשובות "הועדה המחוזית" עליהן סומך גם שמאי הועדה :

אין "הסתרת אור" כשמדובר בבית נמוך צמוד קרקע בלב אזור עירוני ובוודאי שאינו נהנה "מבריזה" כאשר מסביבו כל החלקות בנויות; אין "פגיעה בפרטיות", בלב ליבה של העיר, כאשר כבר "במצב קודם" קיים, מצפון לבית התובעים, בית מגורים בן 2 קומות עם אפשרות לתוספת קומות; בנושא "חניות", אין בתכנית אלא תוספת שולית, זניחה, שאינה מהווה שינוי משמעותי "לתקן החניה" למסחר, שחל ערב התכנית.

#### "הפסיקה":

באופן כללי ניתן לומר, כי התביעה הנוכחית נכנסת, באופן ברור, למסגרת הפסיקה וההלכות הנוהגות בדבר דחיית תביעות, מעין זו, על רקע הקביעות כי "על מי שמתגורר בסביבה עירונית ובעיקר באזור המצוי בתנופת פיתוח ובניה, לקחת בחשבון כי הבניה שתבצע באזור מגוריו עשויה להסתיר לו את הנוף לו הורגל" (ערר 5298/07 פאפיר נ' הועדה המקומית חולון) ו"מכל מקום אין לאדם זכות קנויה כי פיתוח היישוב ייעצר בקצה מגרשו או כי בעלי הזכויות במקרקעין סמוכים לא יהיו זכאים לפתחם ולנסות לממשם, וככל שהדבר נעשה בסבירות תוך שמירת אופיו של היישוב והסביבה... ומבלי שעולות נסיבות או אלמנטים פוגעניים מיוחדים, הרי שיש לטעמנו למנוע הגשת תביעות מעין אלה" (ערר 47/06 אמיר לירן נ' ועדה מקומית ראש העין). וכן נאמר בפסיקה: "אף תושב אינו יכול לצפות כי השכונה הקטנה והשקטה בה בחר לבנות את ביתו תישאר תמיד כך. ישנה התפתחות מתמדת... אי אפשר לעצור את החיים ואת השינויים" (עת"מ 134/01 הרב שיק נ' הועדה המקומית גליל מזרח). פסיקות אלו תואמות לחלוטין את המקרה שלפנינו: בית התובעים נבנה בשנות ה-50 ומאז חלו התפתחויות בניה טבעיות שניתן היה לקחת אותן בחשבון. הבניה עפ"י התכנית אינה משנה את אופי הבניה ברחוב יהודה המכבי המהווה ציר תנועה ראשי והתואמת, באופן טבעי, את תנופת הבניה והפיתוח באזור זה.

לפיכך, דין התביעה להידחות, "בלי להטיל על הרשות המקומית "קנס" בשל עצם התפתחותה הטבעית", כנפסק, במקרים דומים (ראה ערר 95065/07 אבי אדרי נ' הועדה המקומית תל אביב), או כפי שנאמר בפסה"ד בבית המשפט העליון (ע"א 8797/99, פד"י נו (4) 913, הועדה המקומית רעננה נ' הורוויץ):

"אין אדם זכאי לפיצוי בגין כל נסיגה שנסוג ערך מקרקעיו וכל פגיעה שהוסבה להם. כל עוד פגיעה כזו אינה פרופורציונלית ואינה בלתי צודקת, על בעל המקרקעין לספוג עלות זאת כחלק מהמחיר שהוא משלם על היותו חבר בקהילה".

יפים דברים אלה לענייננו.

#### סעיף 200:

בענייננו חל סעיף 200 לחוק התכנון והבניה ולפיו, גם אם קיימת "פגיעה" מזערית בנכס התובע, היא אינה מזכה אותו בפיצוי.

הוועדה מתבקשת, אפוא, לדחות התביעה.

## התייחסות לתביעה ברחוב הילדסהיימר 20, ת"א

**התובעים:** אירית ויהודה ורד, הבעלים בשלמות בנכס הנדון.

**הנכס נשוא התביעה:** רח' הילדסהיימר 20, ת"א.

גוש: 6212 חלקה: 894

שטח רשום בשלמות של החלקה 318 מ"ר.

חלקים בחלקה נשוא התביעה: 100/212 חלקים בחלקה.

הנכס הנדון מהווה בית מגורים במבנה טורי, על החלק הדרומי של החלקה.

#### תרשים הסביבה

בא"ת ספטמבר 2007



עמ'

הילדסהיימר 20  
נכס התביעה

**במסגרת התביעה, הנתמכת בחוות דעת השמאי מר גיל בר לב,** נטען כי ירידת הערך הנובעת מאישור תכנית תא/3925 עומדת על סך של 950,000 ₪.

תחשיב השומה כמפורט בכתב התביעה:

שווי במצב קודם : 7,237,500 ₪  
שווי במצב חדש : 6,250,000 ₪ (לאחר הפחתה של 13.2% משווי הנכס במצב קודם)  
ירידת ערך : 950,000 ₪

מרכיבי הפגיעה:

1. לא מפורטת הערכה למרכיבי הפגיעה.
2. הערכת הפגיעה באופן כללי – מחולקת כך:  
הפגיעה לשטח הבנוי - 12.5% משווי במצב קודם. ירידת ערך 788,250 ש"ח.  
הפגיעה לזכויות הבניה בגג - 17.5% משווי במצב קודם. ירידת ערך 163,000 ש"ח  
סה"כ מעוגל 950,000 ש"ח.

עיקרי טענות העולות מכתב התביעה:

פגיעה בפרטיות.

המולה, רעש, ריח.

לא הוצגו עסקות השוואה למצב החדש מול המצב הקודם.

מסתמך על קביעות של שמאים מכריעים במקרים אחרים.

להערכת גובה הפגיעה מסתמך על מאמר בעיתון של שמאית ועל עררים שונים.

כללי

- בשומת התביעה, תחשיב השומה לירידת ערך – לא הוכחה הפגיעה באמצעות גישת השוואה עפ"י עקרונות שומה מקובלים.
  - לא נערכה שומה בגישת השוואה בנכסים דומים, של מצב חדש מול מצב קודם והוכחת ירידת הערך.
  - בשומת התביעה נערך תחשיב שומה של מצב חדש וקודם באופן כללי, תוך קביעת שיעור פגיעה כללי של 13.2%, עפ"י שיקול דעת השמאי, ללא הוכחה ספציפית לפגיעה.
  - הובאו עסקות באזור הנכס אך לא הוסבר ולא נערך ניתוח והשוואה לנכס הנדון.
  - העסקות אינן מוכיחות את ירידת הערך הנטענת בנכס הנדון.
  - שומת התביעה מתבססת על חוות דעתו של השמאי גיל בר לב, ללא אסמכתאות. השמאי מסתמך על ניסיונו והבנתו. להוכחת ירידת הערך נדרשת הוכחה ממשית.
  - שומת התביעה מתעלמת מהעובדה כי המגרש והבית בחלק הדרומי של החלקה שבנדון, אינם גובלים בתכנית. בינם ובין התכנית מפריד בית מגורים צמוד. ההפרדה הפיזית והחציצה בין התכנית לבין בית התובעים, מונעת את ההשפעות לכאורה הנטענות.
  - שומת תביעה נערכה גם בבית הצמוד בחלק הצפוני של החלקה. בשתי השומות עלו טענות דומות. אלא שהנכס הנדון אינו גובל כאמור בתכנית וקיימת חציצה של הבית הצמוד. לכן טענות דומות לא רלבנטיות בנכס זה.
  - **שומות מכריעות**: בשומת התביעה יש הפניות לשומות לירידת ערך.
    - השומות המכריעות לא רלבנטיות לתביעה שבנדון. לא נערכה השוואה אל השומות, סוג הנכסים ומיקומם, גורמי הפגיעה ותחשיב הפגיעה בשומה המכרעת.
    - האסמכתאות שהובאו אינן מוכיחות את ירידת הערך הנטענת, אינן דומות בעובדות
    - לנכס שבנדון ואין להסיק מהן מסקנות. המאמר בעיתון כללי לגמרי ולא מוכיח דבר.
- לסיכום: שומת התביעה אינה מוכיחה ירידת ערך ואת ההיקף של ירידת הערך.

#### **התייחסות לראשי הנזק בשומת התובעים:**

פגיעה בפרטיות: במצב הקיים משקיף אל נכס התובעים בנין מגורים סמוך בן 4 קומות (חלקה 868). בסמוך מבנה מסחרי גדול המשמש סופרמרקט לתושבי האזור. במצב הקיים טרם אישור תוכנית תא/3925, קיימות זכויות לתוספת קומות לפי תמ"א ותכנית בנין עיר למבנה המגורים הקיים על חלקה 868 ולמבנה המסחרי. תכנית 5000 ותכנית רובע 4 מעניקות תמריצי בניה כולל תוספת קומות והריסה ובניה מחדש, מעבר לתכנית המתאר הקיימת. התביעה מתעלמת ממגמת ההתפתחות העירונית הצפויה כבר במצב הקיים לאורך כל רחוב יהודה מכבי, המאופיין בבניה רוויה ובשימושים מעורבים של מסחר ומגורים, ומשמש עורק תחבורה ראשי בעיר. המולה, רעש, ריח: במצב קיים צמוד מצפון לנכס התביעה גורם רעש ומטרד, על גג המבנה המסחרי ממוקמת מערכת הקירור של הסופרמרקט. המגרש והבית בחלק הדרומי של החלקה שבנדון, אינם גובלים בתכנית. בינם ובין התכנית מפריד בית מגורים צמוד. ההפרדה הפיזית והחציצה בין התכנית לבין בית התובעים, מונעת את ההשפעות לכאורה הנטענות של פגיעה בפרטיות, רעש והמולה. תכנית תא/3925 תשפר את המטרדים השכנים הנראים לעין ותייצר יוקרה לאזור ולנכס. הרחבת הרחוב והמעבר בצד המערבי של המבנה המסחרי תשפר את הנגישות מרחי יהודה מכבי.

**לסיכום:**

שומת התביעה אינה מרימה את נטל ההוכחה לקיומה של פגיעה וירידת ערך לנכס וכל שכן את הוכחת ההיקף של ירידת הערך.  
גם אם למרות האמור קיימת ירידת ערך כלשהי בנכס הנדון, הרי שהיא בתחום הסביר עפ"י הגדרת סעיף 200 לחוק התכנון והבניה ואינה מקנה זכות לפיצויים.

**התייחסות לתביעה ברחוב הילדסהיימר 22, ת"א**

**התובעים:**

שחר מיטל, הבעלים בשלמות בנכס הנדון.

**הנכס נשוא התביעה:**

כתובת: רח' הילדסהיימר 22, ת"א.  
גוש: 6212 חלקה: 894  
שטח החלקה 318 מ"ר.  
חלקים בחלקה נשוא התביעה – 28/53  
הנכס הנדון מהווה שלד בית מגורים דו משפחתי על החלק הצפוני של החלקה.

**תרשים הסביבה**

**תצלום הנכס**



רח' הילדסהיימר 22 – נכס התביעה



**במסגרת התביעה, הנתמכת בחוות דעת השמאי מר גיל בר לב,** נטען כי ירידת הערך הנובעת מאישור תכנית תא/3925 עומדת על סך של 1,855,000 ₪.

**תחשיב השומה כמפורט בכתב התביעה:**

שווי במצב קודם :	5,300,000 ₪
שווי במצב חדש :	3,445,000 ₪ (לאחר הפחתה של 35% משווי הנכס במצב קודם)
ירידת ערך :	1,855,000 ₪

**מרכיבי הפגיעה :**

1. לא מפורטת הערכה למרכיבי הפגיעה.
2. הערכת הפגיעה באופן כללי - 35% משווי הנכס במצב קודם.

**עיקרי טענות העולות מכתב התביעה :**

- חסימת אור ואויר, שדה ראייה.
- פגיעה בפרטיות.
- המולה, רעש, ריח
- ביסוס השומה : כיוון שהנכס נרכש לאחר אישור התכנית, הטענה בשומת התובעת כי השווי בעסקה משקף את המצב הקודם, כלומר לפני הפגיעה וזאת כיוון שהמוכר המחיה לרוכש את הזכות לתבוע ירידת ערך לפי סעיף 197. (לא הוצג חוזה המכר).
- לא הוצגו עסקות השוואה למצב החדש מול המצב הקודם.
- מסתמך על קביעות של שמאים מכריעים במקרים אחרים.
- להערכת גובה הפגיעה מסתמך על מאמר בעיתון של שמאית ועל עררים שונים.

**הזכות לתביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה**

בסעיף 197(א') בחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965, נקבע כדלקמן :  
"נפגעו על ידי תכנית, שלא בדרך הפקעה, מקרקעין הנמצאים בתחום התכנית או גובלים עמה, מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם זכאי לפיצויים מהועדה המקומית, בכפוף לאמור בסעיף 200".

עפ"י החוק הזכות לתביעה היא אישית לבעל הזכויות בנכס במועד אישור התכנית. עפ"י נסח רישום מקרקעין הזכויות בנכס נרשמו ע"ש התובעת ביום 16/7/2017, לאחר אישור התכנית. עפ"י שומת תובעים עסקת הרכישה מיום 16/7/15 (גם ממידע נדל"ן – מיסוי מקרקעין), לאחר אישור התכנית.

הטענה בשומת התביעה היא כי המוכר המחיה לתובעת את זכות התביעה. לא הוצגה אסמכתא או חוזה. התובעת אינה בעלת הזכויות בנכס במועד אישור התכנית.

על כן יש לדחות את התביעה על הסף.

**כללי**

בשומת התביעה, תחשיב השומה לירידת ערך – לא הוכחה הפגיעה באמצעות גישת ההשוואה עפ"י עקרונות שומה מקובלים.

לא נערכה שומה בגישת ההשוואה בנכסים דומים, של מצב חדש מול מצב קודם והוכחת ירידת הערך.

בשומת התביעה נערך תחשיב שומה של מצב חדש וקודם באופן כללי, תוך קביעת שיעור פגיעה כללי של 35%, עפ"י שיקול דעת השמאי, ללא הוכחה ספציפית לפגיעה.

הובאו עסקות באזור הנכס אך לא הוסבר ולא נערך ניתוח והשוואה לנכס הנדון. העסקות אינן מוכיחות את ירידת הערך הנטענת בנכס הנדון. שומת התביעה מתבססת על חוות דעתו של השמאי גיל בר לב, ללא אסמכתאות. השמאי מסתמך על ניסיונו והבנתו. להוכחת ירידת הערך נדרשת הוכחה ממשית.

עפ"י העסקה בנכס בדיווח מס שבת, המחיר המוצהר והמוערך הינו 5,320,000 ש"ח. העסקה בנכס הנדון: המחיר 5.32 מיליון ש"ח, העסקה בוצעה לאחר אישור תכנית 3925. הנכס מהווה מגרש ועליו שלד שרוף ונטוש של בית מגורים. העסקה משקפת שווי שוק סביר למגרש באזור, ללא פגיעה. מכאן שלא קיימת פגיעה וירידת ערך בשווי הנכס נשוא התביעה. הזכות לתבוע ירידת ערך שמורה למוכר, שהוא בעל הזכויות במועד הקובע.

נראה במקרה זה עפ"י ניתוח העובדות כי שולם מחיר ריאלי למועד העסקה, לא חלה ירידת ערך.

שומות מכריעות: בשומת התביעה יש הפניות לשומות לירידת ערך.

השומות המכריעות לא רלבנטיות לתביעה שבנדון. לא נערכה השוואה אל השומות, סוג הנכסים ומיקומם, גורמי הפגיעה ותחשיב הפגיעה בשומה המכרעת.

האסמכתאות שהובאו אינן מוכיחות את ירידת הערך הנטענת, אינן דומות בעובדות לנכס שבנדון ואין להסיק מהן מסקנות. המאמר בעיתון כללי לגמרי ולא מוכיח דבר.

#### לסיכום:

שומת התביעה אינה מוכיחה ירידת ערך ואת ההיקף של ירידת הערך.

#### התייחסות לראשי הנזק בשומת התובעים:

חסימת אור ואויר, שדה ראיה – לא הוצגה בשומת התביעה חוות דעת מקצועית ע"י מומחה תכנון סביבה, המבססת את הטענה. כך שהטענה לפגיעה כללית בלבד ואינה נתמכת בהוכחה מקצועית כנדרש.

בהתחשב בנתוני הנכס התובע והתכנית, אין השפעה של התכנית על אור השמש וזרימת האויר. המבנה בתכנית תא/3925 מצוי מצפון לנכס התביעה. אין הצללה.

במצב הקיים - נכס התביעה בית צמוד קרקע נמוך, מוקף במבנים גבוהים. לא נהנה משדה ראיה/נוף פתוח. מוקף בקיר ואינו נהנה מזרימת אויר. סמוך לבית בנין מגורים ומסחר בן 4 קומות ומבנה מסחרי גבוה הבנוי בקו אפס אחורי.

פגיעה בפרטיות – במצב הקיים משקיף אל נכס התובעים בנין מגורים ומסחר סמוך בן 4 קומות (חלקה 868) ומבנה מסחרי גדול המשמש סופרמרקט לתושבי האזור.

במצב הקיים טרם אישור תוכנית תא/3925, קיימות זכויות לתוספת קומות לפי תמ"א ותכנית בנין עיר למבנה המגורים הקיים על חלקה 868 ולמבנה המסחרי.

תכנית 5000 ותכנית רובע 4 מעניקות תמריצי בניה כולל תוספת קומות והריסה ובניה מחדש, מעבר לתכנית המתאר הקיימת.

התביעה מתעלמת ממגמת ההתפתחות העירונית הצפויה כבר במצב הקיים לאורך כל רחוב יהודה מכבי, המאופיין בבניה רוויה ובשימושים מעורבים של מסחר ומגורים, ומשמש עורק תחבורה ראשי בעיר.

המולה, רעש, ריח – במצב קיים צמוד מצפון לנכס התביעה גורם רעש ומטרד, על גג המבנה המסחרי ממוקמת מערכת הקירור של הסופרמרקט.

תכנית תא/3925 תשפר את המטרדים השכנים הנראים לעין ותייצר יוקרה לאזור ולנכס. הרחבת הרחוב והמעבר בצד המערבי של המבנה המסחרי תשפר את הנגישות מרח' יהודה מכבי.

#### לסיכום:

שומת התביעה אינה מרימה את נטל ההוכחה לקיומה של פגיעה וירידת ערך לנכס וכל שכן את הוכחת ההיקף של ירידת הערך. גם אם למרות האמור קיימת ירידת ערך כלשהי בנכס הנדון, הרי שהיא בתחום הסביר עפ"י הגדרת סעיף 200 לחוק התכנון והבניה ואינה מקנה זכות לפיצויים.

**לאור כל האמור לעיל יש לדחות את תביעת הפיצויים שבנדון.**

### חו"ד משפטית ב"כ הועדה המקומית עו"ד עמי פזטל לשתי התביעות ברחוב הילסהיימר 20 ו-22:

שתי התביעות:

תביעות, נפרדות, של שני בתים צמודי קרקע דו קומתיים, בקיר משותף ביניהם, ברחוב הילסהיימר 20 ו-22, המצויים על חלקה 894 בגוש 6212, ששטחה הכולל 318 מ"ר (להלן-"החלקה"), כנגד תכנית 3925 (להלן-"התכנית"):

- א. תביעת הבית מס' 20 שהוא בבעלות ה"ה אירית ויהודה ורד, להם 50/212 חלקים בחלקה, לכל אחד, וביחד 100/212, כמחצית החלקה כולה (להלן-"תביעת ורד" או "נכס ורד" או "ורד", בהתאמה);
- ב. תביעת בית מס' 22, שבעלת הזכויות בו היא שחר מיטל מרים טליה, לה 28/53 חלקים בחלק, דהיינו, כמחצית החלקה, (להלן-"תביעת שחר" או "נכס שחר", בהתאמה).

"תביעת שחר" היא על "ירידת ערך" נכסם, "בגין אישור" התכנית", בסך של 1,855,000 ₪ "למועד הקובע" (21.1.15), וזאת עפ"י שומת השמאי גיל בר לב. יצויין, כי "נכס שחר" נרכש על ידיה לאחר "המועד הקובע" ולטענתה "רכשה" גם את הזכות לתביעה עפ"י סעיף 197. טענה זו חייבת להבדק ספציפית לפי מסמכים שיוגשו על ידי התובעת.

"תביעת ורד" היא על "ירידת ערך" ניכסה, בגין אישור "התכנית", בסך של 950,000 ₪ למועד הקובע" (21.1.15), עפ"י שומת השמאי גיל בר לב.

"נכס שחר", גובל בדרומה של "התכנית". בין "נכס ורד" לתכנית" מפריד "נכס שחר". לפיכך, "נכס ורד" אינו גובל בתכנית ודין תביעתה להידחות על הסף.

התכנית:

אושרה בתאריך 21.1.15 וחלה על מגרש המהווה חלקות, שיאוחדו, 865, 866, 867, 868 בגוש 6212 (להלן-"החלקות המאוחדות") ועליו, כיום, מבנה מסחרי חד קומתי (המהווה "מרכול" וכן מבנה נוסף (מסחרי בקומתו הראשונה ומעליה שתי קומות מגורים). "התכנית" קובעת: שינוי ייעוד מיחידה מסחרית וייעוד מגורים למגרש בייעוד מגורים ומסחר, עם אפשרות לתוספת 5 קומות ושישית חלקית ליחידה המסחרית הקיימת, וכן תוספת 3 קומות במבנה הקיים למגורים.

"הפגיעה" הנטענת:

"חסימת שדה ראייה", "חסימת אור", ו"חסימת תנועת אויר" לכאורה ע"י קיר גבוה בן 26 מ' בפרוייקט שיוקם עפ"י "התכנית" וכן "מפגיעה בפרטיות", ומתוספת "המולה, רעש וריח".

לסיכום, "הפגיעה", לדעת התובעות, נובעת, משינוי "מצב קודם" שבו זכויות הבניה "בחלקות המאוחדות", היו להקמת מבנה מסחרי חד קומתי בתכנית מלאה עם חצר משק מקורה וגישה אליה מרח' יהודה המכבי, "למצב חדש", עפ"י "התכנית", בו הותרה בנייה בקו אפס לרבות שינויים "פוגעים" בקומת המסחר וע"י אישור תוספת של 6 קומות מגורים".

שמאי התובעות מעריך כי חלה "לנכס שחר" "ירידת ערך" בת 35% בגין אישור "התכנית" והתביעה היא על סך של 1,855,000 ₪ (ירידה של 35% מהמחיר בו נרכש הנכס 5,300,000 ₪).

לדעת התובעות "ורד", נפגע ניכסה בעיקר מפגיעה בכלל החלקה 894 (להבדיל מפגיעה מפורשת "בנכס שחר" הגובל פיזית בתכנית). זאת, כי "החלקה גבלה" "במצב הקודם" מצפון (בקו הכחול של "התכנית") במבנה מסחרי בן קומה אחת בלבד, והרי "במצב חדש" גובל "נכס ורד" (החלקה) "בבניה רוויה", מה שמשנה את אופיו, תוך איבוד מרכיב "הפרטיות". כן "ייחסמו", לדבריה, אור, אויר ושדה ראייה. "ירידת הערך" של "נכס ורד" מוערכת ע"י שמאי התובעים ב- 12.5% (פגיעה בשטח הבנוי) וב- 17.5% (פגיעה בזכויות הבניה בג"י) ובסך הכל "ירידת ערך" של 950,000 ₪ "ליום הקובע".

**שיפוי:**

קיים "כתב שיפוי" מטעם היזמים (ריבוע כחול נדל"ן בע"מ).

**דחיית התביעות:**

לפי חוות דעת שמאי הועדה וכן לפי שמאי המשפה ולפי חוות דעת היועצים המשפטיים, יש לדחות התביעות, משלא קיימת, ובוודאי שלא הוכחה, כל "ירידת ערך". ראוי לציין, כי "התכנית" אך משלימה רצף בינוי ושימושים הקיימים ממילא ברח' יהודה המכבי. נפחי הבניה הינם בהתאם למדיניות העירונית לבניה באזור ושמירה על חזית מסחרית ברח' יהודה המכבי. כל "מרכיבי הפגיעה" (לדעת התובעות) כבר נבחנו ונדונו ע"י הועדה המחוזית שדנה בתכנית:

א. לעניין הטענה בדבר חסימת אוויר: "לעניין חסימת אוויר, הועדה סבורה כי השפעת הבנין על

מערך הרוחות בשכונה אינה משמעותית".

ב. לעניין הטענה בדבר חסימת השמש בשעות אחר הצהריים:

"לענין אור, הבנין נמצא מצפון לבית המתנגדים, כך שאינו משפיע על החזית הדרומית, שהינה

החזית הדרומית שהינה החזית המשמעותית לשמש אפקטיבית".

ג. כללית לעניין טענות בדבר ירידת ערך, קובעת הועדה:

"הועדה סבורה כי התכנית משפרת את המצב הקיים, ולא תגרום לירידת ערך של הבניינים

בסביבה".

**כמו כן יצינו נימוקים נוספים לדחיית התביעות:**

א. התובעות "שחר" לא היתה הבעלים הרשום של "הנכס התובע" ב"מועד הקובע". לא הוצגה שום

אסמכתא לטענתה כי מי שמכר לה הנכס (לפני המועד הקובע) "הימחה לה את הזכות לתבוע עפ"י

סעיף 197". מסיבה זו ראויה "תביעת שחר" להדחות אף על הסף.

ב. "עסקאות ההשוואה" בשומת התובעות אינן מוכיחות את הפגיעה. חוות הדעת השמאית מטעם

התובעות קובעות את הפגיעה באופן שרירותי ללא שום ביסוס. הן מסתמכות על "הכרעות של

שמאים מכריעים" במקרים אחרים, שאינם הולמים את המצב כאן. אין גם שום חוות דעת

מקצועית נדרשת (כגון בעניין הצללה).

ג. בעניין טענת "הפרטיות": ראוי לדחותה, בעיקר משום "שבמצב קודם" כבר נפגעה "הפרטיות" ע"י

"אזור השרות" של "הסופר" שממול הנכס התובע.

ד. בעניין "חסימת אור ואוויר": מדובר בבית תובע צמוד קרקע בלב העיר, שממילא אינו נהנה

"מ"בריזה"; כשכל החלקות סביבו בנויות. אין גם חוות דעת מקצועית התומכת בטענה.

ה. בעניין "המולה, רעש, ריח": ייבנה קיר עפ"י "התכנית", עם עיצוב "אדריכלי נופי" שאך ישפר המצב

דהיום.

**"הפסיקה":**

באופן כללי ניתן לומר, כי התביעות הנוכחיות נכנסות, באופן ברור, למסגרת הפסיקה וההלכות הנוהגות בדבר דחיית תביעות, מעין אלו, על רקע הקביעות כי "על מי שמתגורר בסביבה עירונית ובעיקר באזור המצוי בתנופת פיתוח ובניה, לקחת בחשבון כי הבניה שתבצע באזור מגוריו עשויה להסתיר לו את הנוף לו הורגל" (ערר 5298/07 פאפיר נ' הועדה המקומית חולון) ו"מכל מקום אין לאדם זכות קנויה כי פיתוח היישוב יעצר בקצה מגרשו או כי בעלי הזכויות במקרקעין סמוכים לא יהיו זכאים לפתחם ולנסות לממשם, וככל שהדבר נעשה בסבירות תוך שמירת אופיו של היישוב והסביבה... ומבלי שעולות נסיבות או אלמנטים פוגעניים מיוחדים, הרי שיש לטעמנו למנוע הגשת תביעות מעין אלה" (ערר 47/06 אמיר לירן נ' ועדה מקומית ראש העין). וכן נאמר בפסיקה: "אף תושב אינו יכול לצפות כי השכונה הקטנה והשקטה בה בחר לבנות את ביתו תישאר תמיד כך. ישנה התפתחות מתמדת... אי אפשר לעצור את החיים ואת השינויים" (עת"מ 134/01 הרב שיק נ' הועדה המקומית גליל מזרח). פסיקות אלו תואמות לחלוטין למקרה שלפנינו: בתי התובעות נבנו לפני שנים רבות ומאז חלו התפתחויות בניה טבעיות שניתן היה לקחת אותן בחשבון. הבניה עפ"י התכנית אינה משנה את אופי הבניה ברחוב יהודה המכבי המהווה ציר תנועה ראשי והתואמת, באופן טבעי, את תנופת הבניה והפיתוח באזור זה. לפיכך, דין התביעה להדחות, "בלי להטיל על הרשות המקומית "קנס" בשל עצם התפתחותה הטבעית" של העיר, כנפסק, במקרים דומים (ראה ערר 95065/07 אבי אדרי נ' הועדה המקומית תל אביב), או כפי שנאמר בפסה"ד בבית המשפט העליון (ע"א 8797/99, פד"י נו 4) 913, הועדה המקומית רעננה נ' הורוויץ):

"אין אדם זכאי לפיצוי בגין כל נסיגה שנסוג ערך מקרקעיו וכל פגיעה שהוסבה להם. כל עוד פגיעה כזו אינה פרופורציונלית ואינה בלתי צודקת, על בעל המקרקעין לספוג עלות זאת כחלק מהמחיר שהוא משלם על היותו חבר בקהילה".

יפים דברים אלה לענייננו.

סעיף 200: בענייננו חל סעיף 200 לחוק התכנון והבניה ולפיו, גם אם קיימת "פגיעה" מזערית בנכסי התובעות, היא אינה מזכה אותן בפיצוי.

הוועדה מתבקשת, אפוא, לדחות התביעות.

### תמצית חו"ד ב"כ המשפה עו"ד נעה יגלה והשמאי בועז הלפרין:

חוות הדעת המלאה מצורפת כחלק בלתי נפרד ממסמך זה.

תכנית תא/3925 שאושרה ב- 21.1.15 איחדה את חלקות 865-868 בגוש 6212, ברח' יהודה המכבי 46-50, ושינתה ייעודן מ"יחידה מסחרית" (ח' 865-867) ו"מגורים ג"י" (ח' 868) ל"מגורים ומסחר". בתכנית הוספו לחלקות הנ"ל 25 יח"ד (לסה"כ 27 יח"ד) ולא חל שינוי בהיקף שטחי המסחר.

### בגין התכנית הוגשו 3 תביעות לפי סעיף 197 לחוק התו"ב, על בסיס שומות מקרקעין, מטעם:

1. מיטל שחר בעלת ח"ח 894 בגוש 6212, רח' הילדסהיימר 22; בשל פגיעה בפרטיות, חסימת אוויר ואור ומטרדי המולה, רעש וריח, בסך 1,855,000 ₪ (35% מהשווי הנטען במצב קודם);
2. אירית ויהודה ורד בעלי ח"ח 894 בגוש 6212, הילדסהיימר 20; בשל פגיעה בפרטיות ומטרדים, בסך 950,000 ₪ (12.5% משווי נטען של ז. בניה לא מנוצלות בגו ו-17.5% משווי הנכס הבנוי);
3. ערן ועידית פולק בעלי ח"מ 1 בחלקה 906 גוש 6212, רח' קטוביץ 31; בשל חסימת אוויר, פגיעה בפרטיות והצמדת כניסה לחניה, בסך 1,278,550 ₪ (17% מהשווי הנטען במצב קודם).

מיטל שחר רכשה את זכויותיה במקרקעין לאחר המועד הקובע ולא סיפקה שום ראיה לרכישת הזכות להגשת תביעת 197 מהבעלים במועד הקובע, ולכן יש לדחות את תביעתה כבר על הסף.

מקרקעי אירית ויהודה ורד לא גובלים בשטח התכנית ולפיכך גם את תביעתם יש לדחות על הסף. למצער, לנוכח הריחוק של המקרקעין הנ"ל והעובדה שבינם לבין תחום התכנית מפריד בית המגורים המצוי ברח' הילדסהיימר 22, לא תיגרם למקרקעין אלה כל פגיעה עקב אישורה.

טענות התובעים לפגיעה במקרקעיהם נידונו בוועדה המחוזית בדיון בהתנגדויות לתכנית ב-2.6.14, והן נדחו לגופן מפאת אי נכונות, כשאף נקבע כי התכנית משביחה את המקרקעין הסמוכים.

שומות התובעים מתעלמות משינויים ותוספות שניתן היה לבצע בתחום התכנית כבר במצב הקודם ובין היתר, תוספת קומות מכח תמ"א 3/38 ומכח תכנית 2312. בפרט, בח' 868, מול מקרקעי ערן ועידית פולק, מצוי בית מגורים עם ק' קרקע מסחרית ו-2 ק' מגורים, שלפי התכניות הנ"ל ניתן היה להוסיף לו סה"כ 3.5 ק'. בח' 865-867 מצוי סופרמרקט לו ניתן היה להוסיף קומה.

התכנית מהווה **התפתחות טבעית** שאין להטיל בגינה קנס - המשך ישיר של מגמות התכנון ברח' יהודה המכבי, שהינו רחוב מסחרי ראשי. עוד טרם אישור התכנית היה פוטנציאל לפיתוח שטחה, בין היתר בתא/3729א' רובע 4, שהוחלט לאשר טרם אישור התכנית דן, ומאפשרת 6 ק' + ק' חלקית בחלקה 868, ובתא/5000 שהופקדה ב-2013 ומאפשרת עד 4 ק' תעסוקה בחלקות 865-867.

רוב טענות התובעים הן בנושאים שב**מומחיות** כגון חסימת אוויר, אור, נושאי תחבורה ועוד, התובעים **לא הוכיחו** את טענותיהם **ולא צירפו חוות דעת מומחים** ועל כן יש לדחות טענות אלה.

גם לגופו של עניין טענות התובעים בדבר הפגיעה שנגרמה למקרקעיהם, אינן נכונות ומטעות. לפירוט בנושאים אלו וביחס ליתר טענות התובעים נפנה לשומות מטעם רבוע כחול נדל"ן בע"מ, יוזמת התכנית שנתנה כתב שיפוי בגינה, מאת השמאי הלפרין ולחוו"ד המשפטיות של עו"ד יגלה.

ככל ויש פגיעה מזערית עקב התכנית (דבר המוכחש), היא **מתקזזת עם ההשבחה** שצמחה למקרקעי התובעים בשלה, בין היתר לאור: הפיכת קווי אפס צדיים לקו בנין 4 מ' וקביעת הוראות בדבר בינוי חדיש ומניעת מטרדים, לרבות טיפול אדריכלי-נופי בקיר בחזית הדרומית, ועוד.

למצער, בנסיבות העניין, **יש מקום לפטור מתשלום פיצויים בהתאם לסעיף 200 לחוק התו"ב**.

**בישיבתה מספר 18-0011-ב' מיום 20/06/2018 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**מהלך הדיון:**

עמי פזטל: הציג את עיקרי התביעה יהודה המכבי והמליץ על דחייתם.

**הועדה מחליטה:**

לאמץ את חוו"ד שמאי והיועמ"ש של הוועדה ולדחות את התביעות.

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

מס' החלטה	התוכן
20/06/2018	תא/תעא/צ/2295(1) - תכנית עיצוב לבית הכנסת פעמונית
3 - 0011-18	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

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

**מיקום:** מתחם מבנה ציבור רחוב פעמונית

**כתובת:** פעמונית 13 ת"א



**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות
7050	חלק	218

**שטח התכנית:**

שטח המגרש 11.018 דונם

**יזם התכנית:** הוועדה המקומית תל אביב-יפו

**בעלות:** עיריית תל אביב-יפו

**עורך התכנית:**

ליאור לייטמן, אדום אדריכלים, שדרות הר ציון 106, תל אביב, טל : 076-5480006

**מצב השטח בפועל:**

על המגרש קיימים מספר מבנים :

- בית הספר "איתמר בן אביי", בן 2 קומות בחלקו המערבי וקומה 1 בחלקו המזרחי, ללא קומת מרתף.
- מבנה אודיטוריום "אניס" בעל קומה 1 ללא קומת מרתף.
- בית כנסת בעל קומה 1 ללא קומת מרתף.
- הכניסה לביה"ס ממערב מרח' קהילת קנדה. לאודיטוריום ולבית הכנסת, הכניסה ממזרח מרח' פעמונית.

**מצב תכנוני קיים :**

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

**מצב תכנוני מוצע :**

הריסה : בית הכנסת הקיים.  
התכנון המוצע כולל תכנון מבנה בית כנסת חדש בן קומה 1.  
המבנה מתוכנן בחלק הצפון מזרחי של המגרש, על חלק מהחניון הקיים.  
המבנה המוצע כולל : חלל תפילה, עזרת גברים, עזרת נשים, שירותים, מטבח וממ"מ.  
בנוסף, התכנון המוצע כולל פיתוח והסדרת החניון מדרום למבנה, וכן הקמת ביתן אשפה, ומתקני מערכות.

**טבלת נתונים :**

תכנית תא/מק/צ'	מוצע	קיים	נתונים	
			שטחים עיקריים	שטחי שרות
29,748.6 (סה"כ) (270%)	כ- 4600 מ"ר	כ- 4500 מ"ר	מ"ר	מ"ר
10	2	2	קומות	גובה
60%	כ 31%	כ 30%	אחוזים	תכסית
85%	0	0	אחוזים	תכסית מרתף

**זכויות בניה :**

סך שטחי הבניה המוצעים בפרויקט עבור המבנה הנוסף עומדים על כ- 230 מ"ר.  
סך זכויות הבניה עומד על כ- 42% משטח המגרש.  
תכנית העיצוב מנצלת את זכויות הבניה מכח תכנית תא/מק/צ' לצורך מימוש פרויקט זה.

**העיצוב האדריכלי****1.1 אפיון המבנים בפרויקט**

**תיאור כללי** – הריסה : הריסת מבנה בית כנסת החורג לתחום הרחוב מעבר לתחום מבני"צ.  
תכנון מבנה בית כנסת בן קומה 1, בחלקו הצפון מזרחי של המתחם. תכנון חניה המשמשת את האודיטוריום בעקבות תכנון בית הכנסת באזור החניה הקיימת. התכנון המוצע כולל פיתוח והסדרת החניה כולל כניסה ברחוב פעמונית. הקמת מבנה מסתור אשפה בתחום המגרש כחלק מהגדר התוחמת את המגרש.

**1. קווי בניין - קווי הבנין יהיו ע"פ הוראות תכנית תא/מק/צ :**

0 מטר	קו בנין לחזית רחוב פעמונית - דרך
2.5 מטר	קו בנין צידי צפוני - מגורים
2.5 מטר	קו בנין צידי מערבי - מגורים
0 מטר	קו בנין צידי מערבי – דרך
0 מטר	קו בנין דרומי - מבני"צ
0 מטר	קו בנין דרומי – שצ"פ

**1.2. בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת**

- א. **חומרים** – טיח, בטון, אלומיניום, זכוכית, מתכת, ולוחות HPL. חומרי הגמר יאושרו במסגרת היתרי הבניה.
- ב. **הצללות** – הצללת החצר והגג הפעיל יעשה ע"י המבנה עצמו, נטיעות, קומות מפולשות, פרגולות בנויות ו/או מפרשי הצללה. יתר התקנות בדבר הצללות עפ"י תכנית צ'.
- ג. **שילוט** – בהתאם להנחיות השילוט העירוניות ובאישורה.
- ד. **חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג** – גגות המבנים יטופלו ע"פ קובץ ההנחיות לעיצוב מבנים של עיריית תל אביב. בהיקף הגגות הטכנים ימוקם מעקה בחומר וצורה המתאימים לחזית המבנה, בכל מקרה לא יבלטו המערכות הטכניות מעבר למעקות המבנים. במידה וגג המבנה ישמש כחצר פעילה יש להציג הצללה כחלק אינטגרלי מהמבנה – יוצג לאישור אדריכל העיר במסגרת היתר הבניה.

**1.3. קומת הקרקע/קומת הכניסה –****כניסות המבנים**

הכניסה הראשית למבנה החדש תהיה מכיוון מזרח, מרחוב פעמונית. מפלס הכניסה הקובעת יעמוד על 22.00 מטר. תותר גמישות של עד 1 מ' באישור אדריכל העיר.

**1.4. נגישות**

תכנון הבינוי והפיתוח יעמוד בתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.

**1.5. מערכות:**

- קווי ביוב, מים וכל קו תת קרקעי, יעברו באופן שלא יפגע באפשרות בינוי עתידית.
- גמל מים, הידרנטים וברזיות לשתייה ע"פ דרישות שרותי הכבאות, הל"ת וחוזר מנכ"ל משרד החינוך.

**2. הנחיות הפיתוח הסביבתי****פיתוח השטח**

- מי נגר – מינימום חלחול טבעי 15% משטח המגרש
- רחבת כניסה דרומית – פיתוח בהתאם למתואר בתכנית.
- עצים לשימור – במגרש בוצע סקר עצים, התכנון אינו פוגע
- גדרות – יתוכננו בהתאם לתכנית צ'.
- אשפה – פתרון האשפה ישולב בתחום המגרש, מיקום מסתור אשפה יהיה כחלק מהכניסה ברחוב פעמונית. כמות פחי אשפה יתוכננו על פי הנחיות אגף תברואה.

**3. מאפייני בניה ירוקה**

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

**4. גמישות:**

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

**הדמיית המבנה**



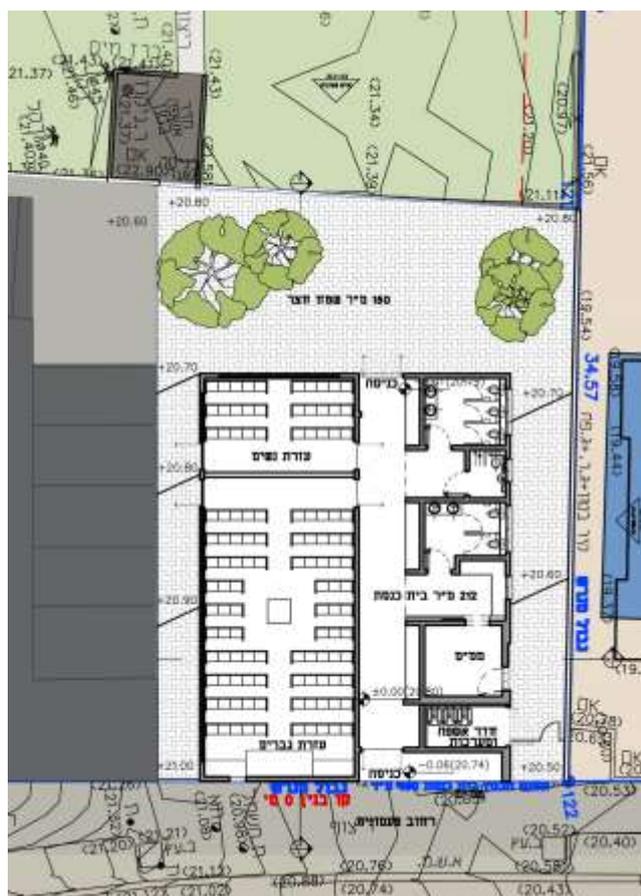
**מצב קיים**



**מצב מוצע**



### תכנית פיתוח השטח



**חוו"ד משותפת:** (מוגש ע"י מחלקת תכנון יפו-דרום ואדריכל העיר) מומלץ לאשר את תכנית העיצוב.

בישיבתה מספר 0011-18 ב' מיום 20/06/2018 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

**מהלך הדין :**

אלעד דמשק : תכנית העיצוב שתוצג לבית הכנסת אינה מהווה הסדרה של מגרש החניה הזמני הקיים. דוד רוימי - המשלמה ליפו : בית הכנסת הארעי בנוי חלקית על זכות דרך, במסגרת הסדרת המרחב נקבע מקום לבית הכנסת המאפשרים מימוש זכות הדרך בהתאם לתב"ע, מאפשרים פתיחה חזית האודיטוריום ומשאירים את מגרש החניה הזמני הקיים המשמש גם את באי בית הכנסת וגם את באי האודיטוריום. אביחי שגיא - אדום אדריכלים : מציג את תכנית העיצוב במצגת. מיטל להבי : נראה שאנחנו גורעים חניה בכמות משמעותית. האם אי אפשר לקחת את השטח שעליו בנוי בית הכנסת הארעי שחלקו הופך לכביש ולהשאיר את החלק השני לחניה במקום זה שאנחנו גורעים עכשיו. אלעד דמשק : החניון הזמני משמש את האודיטוריום. בפועל במסגרת הסדרת הכביש המשלמה תוכל לקבוע מקומות חניה זמניים בפיתוח, שטחים למבני ציבור הינם יקרים וחשוב להשאירם לתכנון גם לדורות הבאים. החניה קיימת בפועל מוצע להימנע מקיבוע. מיטל להבי : מבקשת לוודא כי תתאפשר חניה, גם אם זמנית לשימוש באי האודיטוריום והתושבים. דוד רוימי : המשלמה ליפו תבצע פיתוח לחניה זמנית במסגרת העבודות למימוש זכות הדרך.

**הועדה מחליטה :**

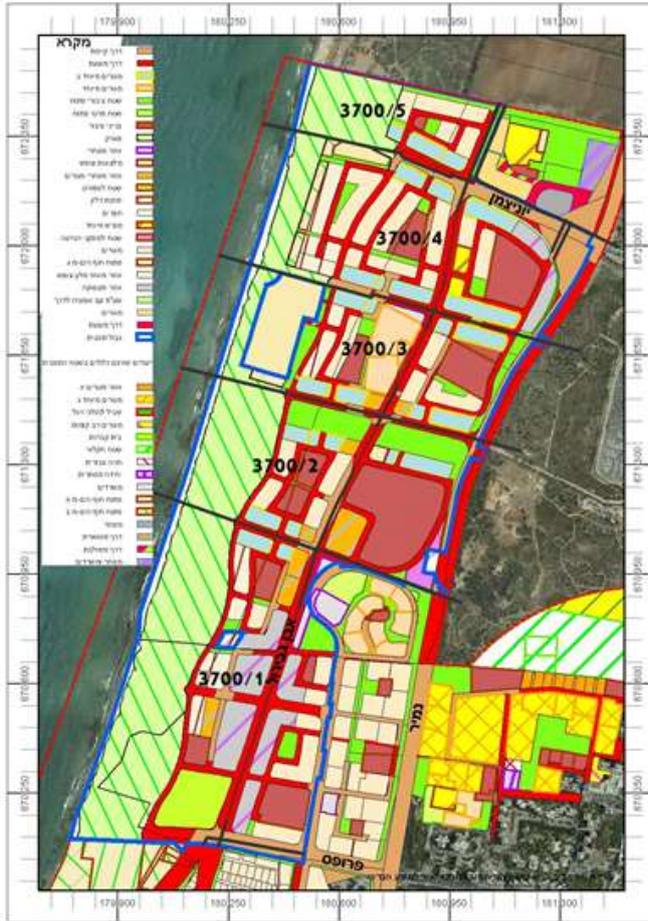
לאשר את תוכנית העיצוב.

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

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/מק/3700/1 - צפון מערב ת"א מתחם מס' 1 דיון בדיווח	20/06/2018 4 - 18-0011

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית**

**"צפון-מערב העיר" - רקע משותף לכל חמש התכניות המפורטות 3700/1-3700/5**



**תכנית מתאר תא/3700:**

שטח חמש התכניות, יחד עם מתחם שדה דב ושכונת המגורים המתוכננת מצפון לנופי ים, הינו עתודת הקרקע הגדולה ביותר (ביחד מעל 3,000 דונם) בתחום העיר תל אביב – יפו. היא מהווה עיקר הפוטנציאל באמצעות בניית שכונות חדשות, למימוש יעדי החיזוק והפיתוח של ת"א-יפו, הבאים לידי ביטוי בתכנית המתאר העירונית תא/5000 לשנת היעד 2025: 100,000 תושבים נוספים בתת-רובע צפון-מערב, מתוכם כ-30,000 בתחום תא/3700.

**מיקום:**

תכנית המתאר תא/3700 משתרעת על כ- 1,900 ד', בין גבול השיפוט העירוני בצפון, דרך נמיר ושכונת צוקי אביב (רמת אביב ג' החדשה) במזרח, רחוב פרופס בדרום והים במערב. אזור התכנון הינו שטח פתוח ברובו, למעט מובלעות שנבנו במהלך העשורים האחרונים מתוקפן של תכניות נקודתיות: "סי אנד סאן", "מגדלי נאמן", מלון "מנדרין".

**מטרות התכנית:**

- במסגרת תא/3700 תוכנן רובע עירוני חדש בצפון-מערב העיר לאורך חוף הים ופארק חוף רחב היקף.
1. תכנון השטח מאפשר המשכיות הבינוי העירוני בין העיר המרכזית ועבר הירקון.
  2. תל אביב כעיר עם הפנים לים: שש שדרות ניצבות לחוף חוצות את הרובע, ובין הבינוי לים פארק חופי רחב ברוחב שנע בין 160 מ' ו-300 מ'.
  3. עירוב שימושי קרקע לאורך השדרות ובהמשך אבן-גבירול, באופן הנותן מענה לצורכי כלל האוכלוסייה למטרות מגורים, מלונאות, תעסוקה, מסחר, בנייני ציבור ושטחים פתוחים
  4. שילוב עקרונות פיתוח בר-קיימא ליצירת סביבה ידידותית ואיכותית.

**תכניות תא/3700/1-3700/5:**

**1. רקע סטטוטורי:**

**1. תכנית מתאר תא/5000 ויחסה לתכנית המתאר תא/3700:**

ביום 23.12.2016 אושרה סופית תכנית המתאר העירונית תא/5000. החל ממועד זה, הוועדה המקומית הינה ועדה מקומית עם תכנית כוללת, בהתאם לסעיף 6א2(ג) לחוק והיא מוסמכת לאשר תכניות אשר אינן סותרות את תכנית המתאר.

כמו כן, בהתאם להוראות סעיף 62א(ד) לחוק, על אף האמור בתכנית המתאר, הוועדה המקומית רשאית לכלול בתכניות נושאים המפורטים בחו"ד השירות המשפטי, וביניהן שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים.

בנוסף לכך, בשל העובדה שהוכרזה תא/3700 תכנית מתאר חלקית, לא נוצרה התלייה של תא/3700 בתכנית המתאר העירונית הגבוהה ממנה, אלא להיפך: נקבע בסעיף 5.4 לתא/5000 היחס ביניהן: אמנם התכניות המפורטות כפופות לתכנית המתאר העירונית, אך בכל מקרה של סתירה בין הוראות תא/3700, יגברו הוראות תא/3700.

## 2. הגדרת התכניות המפורטות מתוך תא/3700:

- חמש תוכניות בנין עיר מפורטות בסמכות הועדה המקומית המקודמות במקביל ומפרטות את תכנית המתאר תא/3700 שקיבלה תוקף ביום 15/1/2015.
1. תא/3700 כוללת הוראות ברמת תכנית מפורטת לשטחים ציבוריים ראשיים ותשתיות על, עקרונות שומה לאיחוד וחלוקה, סלי זכויות והוראות בינוי מפורטות כפי שמוגדר בסעיף 62א(א).
  2. כל אחת מהתכניות המפורטות הכוללות הוראות לאיחוד וחלוקה, היא בסמכות הועדה המקומית, ועם אישורה ניתן יהיה לקדם תכניות עיצוב ולאחר מכן היתרי בניה.
  3. כל אחת מהתוכניות המפורטות כוללת טבלת הקצאת זכויות נפרדת, המבוססת על עקרונות השומה המעוגנים בתא/3700. המנגנון השמאי של תא/3700 כולל ניוו זכויות ממתחם הדרומי (1/3700) למתחמים צפוניים יותר, זאת עקב החלטה אסטרטגית לפיה התכנית מטמיעה את הגבלות הבניה הנובעות משדה דב (דהיינו מימושה אינו תלוי בפינוי השדה השכן והסרת הגבלות הבניה).
  4. תא/3700 הינה תכנית מתאר המאפשרת הוצאת היתרים במרחב הציבורי בתחומה לנושאים הבאים: ביצועם של הרחובות העירוניים הראשיים (המשך רח' אבן גבירול ודרך היס) ושש השדרות, ביצוע פארק החוף ופארק עירוני לינארי בשדרת הנופש, הקמת בנייני ציבור ראשיים (קריית החינוך), פיתוח בריכת חורף, שטח למתקנים הנדסיים, תחנת משנה של חח"י, תשתיות עירוניות בתחום ייעודים אלה, עבודות עפר וכד'.

## 3. היקף התכנון המאושר עפ"י תא/3700:

- מגורים – 11,500 – 13,000 יח"ד, מתוכן 2,160 יח"ד ברות השגה, ו- 1,000-4,000 יח"ד קטנות
- תעסוקה – 147,000 מ"ר (שטחים עיקריים)
- מסחר – 68,000 מ"ר (שטחים עיקריים)
- מלונאות – 60,000 מ"ר (1,500 חדרי מלון).
- שב"צ – כ-200 דונם.
- בעקבות המעבר למבא"ת מקוון, כינויי יעודי הקרקע השתנו. בגוף כל דרפט מפורטים השינויים בטבלה.
  - חלק לא מבוטל של המגורים מתוכנן בבניינים המשלבים מסחר, תעסוקה ומסחר, מלונאות וכד'.
  - מוצעים שינויים הנובעים מהמרה בין יעודי קרקע ו/או שימושים בהתאם למותר בתא/3700 ותקנות החוק, ובתחום הסטייה המותרת בחוק. הכל כמפורט בגוף הדרפט הפרטני לכל מתחם.

4. עקרונות שומה (נספח נערך ע"י השמאי אינג' שמואל פן):

לתא/3700 מצורף מסמך עקרונות שומה ומפתח לקביעת זכויות בנייה במצב תכנוני נכנס וקביעת שווי ביחידות אקווילנטיות בהתייחס ליחידת דיור רגילה (יח' אקווילנטית) עבור מגוון השימושים בזכויות הבנייה המוצעות. לעקרונות השומה צורפה טבלה המפרטת לכל המקרקעין המקבלים זכויות את השווי ביח' אקוויו של הזכויות והמתחם בו יוקצו. חלק מהזכויות של מתחם 1-3700 נידו לאור הגבלה הפיזית (שדה דב) על מימושן, למתחמים הצפוניים. תא/3700 מהווה בסיס למסמכי השומה של כל אחת מחמש התכניות המפורטות. במצב התכנוני הנכנס של התכניות המפורטות לוח ההקצאות מחולק ליחידות שכל אחת מהן מתייחסת לחלקים של בעל זכויות.

חלוקת תאי השטח נעשית לפי ייעודם בתכנית המפורטת כאשר מקדמי השווי האקוויו בכל תא שטח הינם כשווי האקוויו של השימוש. כאשר מתוכננים בתא שטח מספר שימושים ליצירת עירוב שימושים, כל שימוש מקבל את השווי האקוויו שלו. מספר היחידות האקוויו עפ"י תא/3700 מוכפל במקדמי איזון פנימיים מפורטים ("מספר יחידות אקוויו לאחר תיקון שמאי"). קיים איזון מוחלט בין שווי במצב קודם ולבין שווי במצב חדש במונחים של יחידות אקוויו, ולפי כך אין תשלומי איזון.

בין יתר הגורמים והשיקולים עליהם מושתת מסמך השומה:

- נשמרו עקרונות "הלכה איראני"
- רוכזו ככל האפשר בעלויות של בעלים פרטיים ושל קבוצות בעלים.
- מגרשי התמורה ניתנו קרוב ככל האפשר למיקום החלקות המקורי.
- הקצאת זכויות הבעלים המנוידים ממתחם 1 למתחמים השונים, נעשתה בחלקים שלמים ככל האפשר ותוך ריכוז בקבוצות ככל האפשר.
- חלקות רשומות ע"ש העירייה או מדינת ישראל ביעוד שאינו ציבורי, דין עת"א-יפו והמדינה כדין כל בעלים פרטיים.
- מגרשים המיועדים למטרות ציבוריות ירשמו ע"י העירייה ללא תמורה ואינם באים בחשבון בחישוב השווי היחסי בטבלת האיזון של מגרשי התמורה.

5. פארק החוף:

פיתוח פארק חוף אקולוגי, בגודל 400 ד', לרוב על מצוק כורכרי, למען חוויה נופית המשלבת שמירה והעצמת ערכי הטבע והנגשתם לציבור, ולמען יצירת מפגש מגוון בין עיר פעילה לבין הים, רגיש, נוח ומקרין על הסביבה.

בוצעו מספר צעדים נחוצים כהקדמה לפיתוח כוללני של הפארק:

1. סקר אקולוגי מקיף נערך במהלך 2014 ע"י צוות מומחים רב-תחומי, במטרה להגדיר את ערכיות השטח ורגישותו לשינויים בהיבט של טבע עירוני, להבטיח את שימור מצוק הכורכר, ולקבוע מינונים של שימור ופיתוח. הסקר נערך בארבע חטיבות: ים, רצועת החול, מצוק הכורכר ופארק עורפי עד לדרך הים המתוכננת. הגישה האינטגרטיבית התבטאה בריבוי התחומים המסוקרים - אקולוגיה יבשתית וימית, מורפולוגיה, תהליכי חופיים וימיים, טיפול והגנה על המצוק, ניהול משאב החול וכד'. אחד התוצרים הוא מיפוי רגישויות אקולוגיות. נמצא מתאם בין הניתוח האקולוגי ביבשה ובים והניתוח המורפולוגי, ומכאן זוהתה הזדמנות וחשיבות רבה לשימור היחידה הדרומית כאשר טבע עירוני המייצג מגוון של בתי גידול, עושר מינים ואיכויות נופיות, מתלכדים עם שימור על יציבות המצוק וסלעי הגידוד. היחידה הצפונית מתאימה יותר לפיתוח שטח פתוח אינטנסיבי המאפיין פארק עירוני.

2. קיום תחרות פתוחה לתכנון פארק החוף, ביוזמת מינהל ההנדסה ובשיתוף עמותת האדריכלים ואיגוד אדריכלי נוף בישראל. בתומה נבחר משרד "אורבנוף" בראשות אדרי' הנוף ליאור לוינגר.
3. תכנית פיתוח כוללנית אשר התנעתה החלה כתוצאה מהתחרות. התכנית תובא לאישור הועדה המקומית, המחוזית והוולחוי"ף, זאת כתנאי לאישור כל אחת מהתכניות המפורטות. שלביות הביצוע נקבעה בתכנית תא/3700.
4. אישור הועדה המקומית לתפיסת קרקע של המרחב הציבורי הראשי, כולל הפארק החופי (2015).

#### 6. יצירת עירוניות אינטנסיבית:

1. הבינוי מטמיע את הגבלות הגובה והשימושים הנובעות משדה דב. נשמר דירוג הגבהים מדרום לצפון, ואיסור מגורים במרכז תחום החשיפה לרעש (תח"ר) – ללא שינוי לעומת תא/3700.
2. המשך אבן-גבירול כרחוב פעיל מרכזי, עם קו רק"ל, נתיב תח"צ, שבילי אופניים ומדרכות מוצלות ע"י עצים, שימושים מעורבים וקולונדה מסחרית. לאורך הרחוב מוקדים עירוניים ומרכז ספורט כדוגמת קריית החינוך, כיכרות מרכזיות לקיום אירועים ציבוריים.
3. דרך הים כציר אורכי בעל אופי משתנה, פעם עם נוף לים, פעם עם נוף לפארק החוף ופעם עם דופן בנויה.
4. שדרות ניצבות בעלות אופי שונה מעודדות מעבר ממתחם למתחם, פארק לינארי הממשיך עד הים את הטבעת הירוקה המיוצרת ע"י שדרת הנופש ברמת-השרון ודרום גלילות.
5. עדיפות לקומת קרקע פעילה הכוללת מסחר ותעסוקה.
6. פיזור מלונאות על הקו הראשון לים האטרקטיבי, לאורך השדרות ובאבן גבירול בהן תתרחש מרב הפעילות העירונית.
7. אופציה לחיבור לאי מלאכותי עתידי עבור שדה תעופה ותשתיות מטרופוליניות.

#### 7. מדיניות מגורים:

1. **חתימה למגוון דפוסי דיור** ע"מ למשוך אוכלוסיות הטרוגניות. מסה"כ מלאי הדירות הקטנות עשויה להגיע עד קרוב ל-50% - הן בשוק החופשי והן כדירור בהישג יד.
2. קביעת שטח יח"ד ל-120 מ"ר (עיקרי) ממוצע ליח"ד רגילה (כפי שנקבע בתא/3700) ו-60 מ"ר (עיקרי) ממוצע ליח"ד קטנות ולדירור בר השגה, מעניק אפשרות רבות ליצירת תמהיל גמיש.
3. **דיור בהישג יד**: 2,160 יח"ד, מתוכן 1,360 יח"ד בבעלות העירייה ו-800 בבעלות המדינה (סה"כ קרוב ל-20% מכלל מס' יח"ד). הפריסה בבניינים שלמים מפוזרים עד כמה שניתן בתחום התכנית, עם עדיפות לקרבה למוסדות ציבור (דוגמת קריית החינוך) ולאורך רחובות מעורבים (אבן-גבירול וכד'). מיקום המגרשים של דב"י העירוני מפורט במסמכי התכניות.
- חלופות למתווה להקמה, ניהול ותחזוקה נבחנות מבחינה כלכלית, בריכוז אגף הנכסים ובשיתוף היחידה האסטרטגית.
4. המגוון מתבטא בבנייה מרקמית בעלת מאפייני בניוי שונים זה מזה בין מתחם למתחם ולעיתים בתוך המתחם עצמו. האופנים השונים למעבר מהמרחב הציבורי למבנים ולמרחבים סמי-ציבוריים (חצרות משותפות), ולבסוף למרחב הפרטי. נוצרת שפה

עיצובית עשירה של ככרות, שבילים, דופן לרחוב, חזיתות מסחריות עם או בלי קולונדה וכד'.

5. עירוב השימושים מוצע בדרכים שונות ובהתאם למיקום היחסי במרחב, דבר שמעשיר את מגוון חללים עירוניים וחיי העיר.

## 8. מוסדות ציבור:

עפ"י תכנית המתאר תא/צ", אלא אם מצוין אחרת (דוגמת גובה מבנים בקריית החינוך). באופן כללי, כל מתחמים מאמצים התייחסות דומה למבני ציבור ברמות השונות, עם דגש להשתלבות מוסדות קיימים (קריית החינוך המורכבת משני מכלולים) במרקם העירוני, ע"י יצירת שבילים וככרות עירוניות.

## 9. תנועה וחניה (יעוץ: משרד מ.ת.ן. הנדסה – אורן צמיר):

1. נספח התנועה מחייב לדרכים הראשיות ומנחה לרחובות המשניים.
2. החניה לשימושים הסחירים השונים תהיה תת-קרקעית בלבד.
3. תקן החניה עפ"י התקן התקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה. תקן זה מקסימלי, למעט עבור מוסדות ציבור.
4. בבניינים מעורבים, תהיה הפרדה פיזית בין מקומות החניה למגורים ולשימושים האחרים, ובין השימושים הסחירים והציבוריים. תירשם זיקת הנאה החדית למעבר כלי רכב ביניהם.
5. תקן חניית אופניים ואופנועים על פי התקן הקבוע בחוק בעת הגשת הבקשה להיתר בניה. בניה. הפתרון יוצג במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח ו/או בהיתר בניה.
6. נגישות רכב: לא תתאפשר נגישות לחניונים פרטיים מהמשך אבן גבירול, פרופס ויוניצמן, למעט המפורט במתחמים 1 ו-5).
7. פריקה וטעינה: לעסקים בחזית מסחרית אשר כל השטח המסחרי במגרש לא יעלה על 500 מ"ר (עיקרי) לא תדרש חצר משק בתוך המגרש, ובלבד שתוסדר חניה תפעולית ברחוב, בין אם קבועה ובין אם לפי הסדר ניהולי.
8. מערכת התחבורה הציבורית המומלצת, מיקום תחנת תח"צ קצה ליד קריית החינוך – כמפורט בנספח תח"צ.
9. מערכת שבילי אופניים כחלק בלתי נפרד מתכנון התנועה (רשת בעלת רמות שונות) – כמפורט בנספח שבילי אופניים.
10. חניונים ציבוריים (כ-3,000 מ"ח): כמפורט בנספח. בתחום פארק החוף - בהתאם לתכנית הפיתוח של הפארק.
11. קו רק"ל: בוצע תיאום עם נת"ע לנושאים הבאים:
  - רצועת רק"ל מרכזית (13 מ' בתחנות, 6.90 מ' בין התחנות)
  - מיקום התחנות
  - מעברים להולכי רגל בין צמתים במרחק מינימלי של 150 מ'
  - תכנון תנועתי (תנוחות, רדיוסים)
  - מפגש עם השיקוע (האופציונאלי) ביוניצמן
  - מיקום חדרי חשמל ואתרי התארגנות.
12. חיבורים להרצליה:
  - המשך אבן גבירול – בהתאם לתא/3700
  - דרך הים – מוצע לאפשר חיבור להמשך דרך עתידית אם תאושר בתחום הרצליה, בהליך של תכנית בסמכות מקומית נפרדת.
  - 13. שלביות תחבורתיות: בהתאם לתא/3700.

**10. פיתוח בר קיימא בתכניות המפורטות (יעוץ: אדר' תמי הירש ואדר' גל גבריאלי):**

עיריית תל אביב יפו חתמה על אמנת האקלים של פורום ה-15 בשנת 2008 וכוללת יעדים להפחתת פלטות גזי חממה ב-20% עד לשנת 2020. נושא הבניה הירוקה ממוסד בהליכי התכנון והאתגר המשמעותי הוא כיום בתכנון שכונות ומתחמים מקיימים. על כן, לצורך בקרה ושיפור הטמעת עקרונות הקיימות, אשר הוגדרו בתא/3700, נבחר כלי מדידה בני"ל LEED ND (Neighborhood Development).

**פרקי התקן** – לתקן חמישה פרקים: מיקום חכם בעל קישוריות גבוהה; רקמה ותכנון השכונה; תשתיות ובנייה ירוקה; חדשנות ותהליכי הבנייה; עדיפות אזורית. הפרקים מורכבים מסעיפי סף וסעיפי בחירה המקנים ניקוד, כאשר יש לצבור לפחות 40 נק'.

**רמות התעדה** – לתקן LEED ND ארבע רמות בהתאם לניקוד הנצבר: מוסמך, כסף, זהב ופלטינה.

**העקרונות החדשניים שהוטמעו בתכניות:**

1. **שימור משאבים קיימים באתר** – אופי המקום וקרבתו לים, קיום מצוק כורכר, חול וגופי מים כשלולית החורף הובילו לבניית תכנית לשימור אותם נכסים. בנוסף, יעשה ככל הניתן שימוש בחומרים ממוחזרים בתשתיות.
2. **ניהול נגר עילי** – התקן מכוון למתן פתרון כולל לניהול אירועי גשם ולהפחתת סיכוני הצפה הן ברמת המתחם (לדוגמה: השהייה, בריכות/מאגרים מקומיים וכד') והן ברמת התכנית (הפניית הנגר העילי לרצועת הנופש).
3. **יצירת שכונה עם דגש לחיי קהילה ע"י עידוד תנועה רגלית וצמצום תנועה ממונעת** – קומפקטיות של המתחם, קישוריות מיטבית לשטחים ובניינים ציבוריים בכל הרמות, עידוד בשימוש ברק"ל ותח"צ תומך, תכנון מראש של מערכת שבילי אופניים רציפה וידידותית, הצללת המרחבים הציבוריים וטיפול באי החום העירוני.
4. **חיסכון באנרגיה** – תכנון לניהול וייצור אנרגיה ברמה המקומית ממקורות מתחדשים ובאמצעות מתקני קו-גנרציה (גז). כמו כן, העלאת רף היעילות האנרגטית של מבנים (דירוג אנרגטי A ואולי למעלה בת"י 5282).

**11. אסטרטגיית אנרגיה בתכנית 3700 – תמצית התהליך עד כה תמונת מצב**

(יעוץ: ד"ר אהרון בר-דב, נועם סגל מטעם הפורום הישראלי לאנרגיה וחברת "אדמה", בשיתוף עם משרד אדריכל העיר).

1. היעד המרכזי בתחום האנרגיה הוא מימוש התועלות הכלכליות, והסביבתיות והמערכתיות של ניהול אנרגיה מקיים בשטח התכנית. יישום האסטרטגיה המוצעת יאפשר לתושבים להינות בכל עת מאספקה יציבה ואמינה של אנרגיה נקיה ככל הניתן, בעלות נמוכה יחסית למצב המוכר, תוך צמצום הצריכה הכוללת. כמו כן, קיים פוטנציאל לפעילות כלכלית-יזמית מניבה עבור העירייה. יעד משנה בתחום האנרגיה כולל הינו עמידה בדרישות האנרגיה של תקן LEED-ND. מדובר בתהליך תכנון ראשון מסוגו בישראל ברמת השכונה.
2. המתודולוגיה כוללת בניית תחזית צריכת האנרגיה הכוללת בשכונה (חשמל, מים חמים וקור/מיזוג); בחינת האמצעים לצמצום השימוש באנרגיה מחד, ופוטנציאל ייצור אנרגיה מקומי ממקורות שונים מאידך; בניית סימולציה של צריכת שירותי האנרגיה השונים; ביצוע אופטימיזציה כלכלית לבחירת החלופה המועדפת, ולבסוף תכנון מפורט של המערכת.
3. תוצרי הניתוח כוללים מספר חלופות המשלבות טכנולוגיות שונות, בהן מתקנים בטכנולוגיית טרי-גנרציה להפקת חשמל, חום וקור מגז טבעי; מתקנים להפקת חשמל

מאנרגיה סולארית (תאים פוטו-וולטאיים – PV) ועוד. בחירת החלופה המועדפת תתבצע על בסיס ניתוח טכנו-כלכלי, לאחר בחירת האפיק הרגולטורי המועדף על העיריה למימוש היעדים. כעת מותנעת עבודה רוחבית באפיק הרגולטורי, בראיה עירונית רחבה הכוללת כאמור תכנית תא/3700 ותכנית רובע שדה דב. לכך נלווית בדיקה כלכלית למתווה עסקי מטעם העירייה, והערכה של ההיבטים הסביבתיים.

כל הנושאים הנ"ל באים לידי ביטוי בתכנון עצמו וחלק מהם מעוגן בנספח בנייה ירוקה, הכולל פרק מוקדש להיבטים אנרגטיים.

## 12. סביבה ואקולוגיה:

1. **מערכת ניקוז וניהול נגר** (יעוץ: משרד מלין – שאול גבירצמן לתיאום תשתיות, משרד אורבנוף - אדר' נוף ליאור לווינגר לתכנון ניהול נגר, חברת "אדמה" – דרור נחמיאס, ד"ר מנחם ויינבאום-חפץ להידרו-גיאולוגיה):  
מערכת הניקוז וניהול הנגר העילי מתוכננים במטרה לתת מענה הולם לחוסן עירוני באירועי גשם של 1% (אחת ל-100 שנה).  
מערכת הניקוז וניהול מי הנגר הם שתי פנים לחשיבה המשלבת פתרונות הנדסיים וניצול פוטנציאל הנוף העירוני באמצעות טכנולוגיות חדשניות.  
עקב כך התווסף מוצא לים להוצאה מהירה של מי נגר עיליים לים באירועי גשם חריגים, הוגדרו שקעים אבסולוטיים לפיזור עודפי מי הנגר למספר מוקדים נמוכים, דוגמת שצ"פים או ככרות עירוניות מתוכננים מראש לכך. כמו כן מתאפשרת בריכת איגום תת-קרקעית.
2. **ניהול עודפי עפר** (יעוץ: משרד נתן תומר לתכנון דרכים, חברת "אדמה" להיבטים סביבתיים, ד"ר רון פרומקין, האקולוג ניר מעוז):  
בוצעו החישובים הכמותיים וניתוח העפר שיוסר במסגרת עבודות פיתוח במרחב הציבורי הראשי, הערכה לגבי סווגם ובדיקות ייתכנות לסילוק חומר טפל בתחומי התכנית עם הבדלה בין המרחב הציבורי והפרטי ובהתאם לפיתוח מדורג. נבדל עפר להעתקה לשימוש בדרכים מחד, ועפר ראוי לשימוש בשטחים ירוקים מאידך.  
יגובשו גם המלצות עקרוניות למכירה, סילוק, פינוי והערכות כלכליות.
3. **סקרים אקולוגיים** (יעוץ: ד"ר רון פרומקין, האקולוג ניר מעוז):  
כתוצאה מסקרי שטח ומיפויים, גובשו מסקנות לגבי צומח ייחודי ומינים פולשים, עד לרמה של המלצות במקומות מסוימים על הצורך באיסוף זרעים ופקעות, העתקת השכבה העליונה של הקרקע (Top soil), הכל כטיפול מקדים לעבודות ביצוע השלד הציבורי הראשי, ובשיתוף עם אגף שפ"ע.  
לבעלי החיים מתוכננים שני מעברים אקולוגיים.
4. **סקר עצים** (יעוץ: ד"ר רקפת הדר-גבאי):  
סקר עצים בוצע בתחום התכניות המפורטות כולו, ומיפוי ומסקנותיו מוטעים בנספח.
5. **חוו"ד אקוסטית לנושא השפעת רעש מהדרכים הראשיות** (יעוץ: טופ-סביבה – ד"ר אסנת ארנון):  
הנספח כולל בין היתר דרישה להגשת דו"ח אקוסטי מפורט כתנאי להגשת בקשות להיתרי בנייה עבור מגורים, מבני ציבור רגישים לרעש ובתי מלון לאורך המשך אבן-גבירול, דרך נמיר ויוניצמן.  
לאורך נמיר יוקם מתרס רעש, ותחנת תח"צ ליד מכללת לוינסקי תכלול עד 20 מקומות לאוטובוסים.

## 13. תיאום תשתיות (יעוץ: משרד מלין – שאול גבירצמן)

בנוסף לתשתיות הרטובות, חשמל, תקשורת וכד', מתוכננת צנרת לפינוי פסולת פניאומטי תת-קרקעית ומרכז אחד לאיסוף אשפה. כמו כן מצוי בעבודה תכנון צנרת גז טבעי ומספר תחנות קו-גנרציה, מפוזרות בין המתחמים בהתאם לצריכת האנרגיה החזויה.

#### 14. מנגנון המימוש - מודל הנדסי – כלכלי (ניהול התכנון : אינג' ליאור דושניצקי):

1. **חלוקת הרובע ל-5 תכניות מפורטות, המקודמות באופן עצמאי מאפשרת לתת מענה ל-:**
  - א. יכולת להתמודד עם היקף שטח תא/3700 וזכויות הבניה.
  - ב. מורכבות ההקצאה לאלפי בעלים, במגוון דפוסי בעלויות.
  - ג. אפשרות קידום המימוש ברוב השטח, גם אם אישורה של מי מהתכניות המפורטות יתעכב.
  - ד. יכולת משופרת, להיענות לפניות בעלים במתחם, להתאגד.
  - ה. שיפור היכולת להתמודד עם עירוב שימושים והשוונות בין מאפייני הרובע השונים.
2. **הפקעה בפועל של המקרקעין הדרושים לפיתוח המרחב הציבורי הראשי, מאפשרת לתת מענה ל-:**
  - א. הקדמת פיתוח כל מערכת הדרכים הראשיות ("פסי הצבירה") המזינה ע"י תנועה ותשתיות את כל חלקי הרובע.
  - ב. הקדמה וניצול תקציבי העירייה לטובת השקעות בפיתוח פיזי שלם ואיכותי בכל הרובע, על פי ההוראות המיוחדות שנקבעו בשלב א, ומאפשרות לדחות ו/או לייתר מימון פיצויי הפקעה.
3. **הקדמת התכנון לבצוע והפיתוח בפועל של כל הדרכים הראשיות ("פסי הצבירה"), בכל חלקי הרובע, במקביל להליכי הכנת ואישור המפורטות:**

בזכות זאת, מתאפשרים הדברים הבאים :

  - א. לתכנן באופן מושכל ויעיל את הפיתוח במרחב הציבורי הראשי.
  - ב. לייצר זמינות שווה בכל חלקי הרובע, למימוש הבניה הסחירה ע"י בעלי המגרשים.
  - ג. לאפשר ובכך לגרום להאצת מימוש הבניה.
  - ד. להתמודד באופן המיטבי עם הקשיים הכרוכים בניתוק וביטול דרכים ותשתיות קיימות וחיבור חדש למבנים הקיימים.
  - ה. לשלב מערכות תשתית וטכנולוגיות מקיימות חדשניות.

#### 15. שיתוף הציבור:

- הליך של שיתוף ויידוע ציבור נערך בעת קידום תא/3700, כדלקמן :
- הוקמה ועדת היגוי לגיבוש פרוגרמה, המורכבת מנציגי משרדי ממשלה, רשויות תכנון, נציגי מגזרים עסקיים רלוונטיים ונציגי בעלי קרקע, נציגי גופים ירוקים וכד', זאת בנוסף לנציגי לשכת התכנון המחוזית ועת"א-יפו.
  - התקיימו מספר מפגשים פומביים בשלבים ובהרכבים שונים – שכנים, בעלי עניין למיניהם, גופים ירוקים.
  - יוזמו ע"י צוות התכנון פגישות ממוקדות מטרה עבור קבוצות של בעלי קרקע, ועדי תושבים המתגוררים בסמוך, גופי תכנון למיניהם.
  - נוצר קישור יעודי באתר האינטרנט העירוני לעדכון שוטף אודות קידום התכנית, כולל העלאת כל המסמכים הסטטוטוריים, החלטות ועדות וכד'. בעת הביצוע היה זה ניהול ערוץ ניסיוני בעת"א-יפו.

**תכנית תא/3700/1 :****מתכננים:**

מח' תכנון צפון, אגף תכנון העיר  
ליאור דושניצקי – ניהול התכנון  
גוטמן אסיף אדריכלים  
מוריה סקלי אדריכלות נוף  
מ.ת.ן הנדסה – תכנון תנועה  
שמואל פן – שמאות  
מלין – תשתיות  
סטודיו אורבנוף – ניהול נגר  
תמי הירש – בניה ירוקה

**יזם:** הועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל-אביב-יפו

**בעלות:** רמ"י, עיריית תל אביב ופרטיים

**מצב השטח בפועל:** דרכים, שטחים פתוחים, דיונות חול וחוף רחצה.

**מדיניות קיימת (ע"פ תא/5000):**  
הגדלת מגוון אפשרויות המגורים, יצירת מוקדי פעילות, מסחר ותעסוקה, יצירת קשרים בין השכונות עצמן ובינן לבין מרכז העיר

**מצב תכנוני קיים (ע"פ תא/3700):**

**תכניות מאושרות הנוגעות לקרקע:** תמא/13, תמא/37, תמ"א/34, 3700, ע1, ג1, ח, 3365, 3380, 1170, 1170 ב', תא/5000, תא/מק/צ'

**יעודים קיימים:** מגורים, אזור מגורים מיוחד ב' (עם אפשרות לשילוב מלונאות ומשרדים) אזור מגורים משולב במסחר ותעסוקה, אזור מגורים מיוחד משולב מלונאות ונופש, אזור מסחרי, אזור תעסוקה, אזור לבנייני ציבור, שטח לספורט, פארק המצוק, שצ"פים מקומיים, דרך, רצועת החול, שפ"פ

**שטח התכנון:** 660.3 דונם

**מטרת התכנית:** תכנון רובע עירוני חדש בצפון מערב העיר לאורך חוף הים ופארק חוף רחב היקף, המאופיין בשילוב שימושי-קרקע מגוונים באופן הנותן מענה לצורכי כלל האוכלוסייה למטרות מגורים, מלונאות, תעסוקה, מסחר, בנייני ציבור ושטחים פתוחים, תוך שילוב עקרונות פיתוח בני קיימא ליצירת סביבה ידידותית ואיכותית

**זכויות בניה:**

יעוד מסחר (לשעבר ע"פ תא/3700 יעודים אזור מבחרי + אזור מסחרי מיוחד + חזית מסחרית) - 25.5 דונם, 32,477 מ"ר זכויות בניה

יעוד מלונאות-

7.902 דונם, 5,528 מ"ר זכויות בניה

יעוד מגורים-

53.818 דונם, 64,800 מ"ר זכויות בניה

יעוד מגורים תעסוקה ותיירות (לשעבר ע"פ תא/3700 יעוד אזור מגורים מיוחד ב' {אם אפשרות לשילוב מלונאות ומשרדים})-

8.22 דונם, 10,080 מ"ר זכויות בניה  
יעוד מגורים מסחר ותעסוקה – (לשעבר ע"פ תא/3700 יעוד אזור מגורים משולב במסחר)  
14.51 דונם, 25,818 מ"ר זכויות בניה  
יעוד תעסוקה -  
54.67 דונם, 54,804 מ"ר זכויות בניה

הוראות עבור תכניות מפורטות: התכנית קובעת 5 מתחמי תכנון עבורם יוכנו 5 תכניות מפורטות בלתי תלויות הכוללות:

- הוראות לבנייה ופיתוח השטח עבור ייעודי הקרקע השונים, כולל שילוב יח"ד קטנות ודב"י.
- הוראות לקביעת שימושים שונים בייעודי הקרקע תוך שמירה על עקרון עירוב השימושים במתחם.
- קביעת הוראות לביצוע איחוד וחלוקה מחדש
- קביעת הוראות מפורטות בנושאי בינוי, חנייה, תשתיות, בנייה ירוקה, עצים, סביבה, ביו, מגבלות גובה.
- קביעת תנאים להפקדת תכנית מפורטת

**תכנית זו מהווה אחת מחמש התכניות הנ"ל.**

**מצב תכנוני מוצע:**

תיאור מטרות התכנון:

תכנית תא/3700 1/ מהווה תכנון מפורט למתחם הדרומי ביותר של תא/3700. מתחם זה כפוף למגבלות גובה הבינוי הנובעות משדה התעופה דב, כמו גם למגבלות שימושים תחום הרעש (תח"ר).

בתוך המגבלות תוכנן המתחם באופן המייצר שטחים איכותיים למימוש, שטחי ציבור פתוחים ומגוונים ומענה לצרכים כלל עירוניים בהם מגרש ספורט.

בבסיסה של התכנית עומדת הכוונה ליצירת סביבה עירונית אינטנסיבית המשלבת בין הפעילויות השונות המתקיימות בה.

טבלת שטחים:

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
19.85	129,429.97	דרך מוצעת
2.78	18,149.54	חוף רחצה
2.89	18,862.69	מבנים ומוסדות ציבור
8.06	52,580.15	מגורים
2.19	14,256.49	מגורים מסחר ותעסוקה
1.27	8,253	מגורים תעסוקה ותיירות
1.26	8,190.19	מלונאות (אכסון מלונאי)
3.89	25,383.64	מסחר
5.39	35,151.95	ספורט ונופש
34.74	226,513.42	פארק / גן ציבורי
0.42	2,741.94	שטח פרטי פתוח
2.34	15,240.24	שטח ציבורי פתוח
6.34	41,361.47	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
8.57	55,859.93	תעסוקה
100	651,974.63	סה"כ

יעודים, שימושים וזכויות בניה- מוצעות:

יעוד	שטח עיקרי		שטחי שירות			
	מעל הקרקע		מתחת לקרקע		סה"כ	
	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%
מסחר	26,478	13.69	26,478		26,478	
מלונאות	5,528	2.86	5,528		5,528	
מגורים	75,739	39.14	75,739		75,739	
מגורים תעסוקה ותיירות	12,470	6.44	12,470		12,470	
מגורים מסחר ותעסוקה	13,574	7.01	13,574		13,574	
תעסוקה	59,718	30.86	59,718		59,718	

1 - % מהשטח העיקרי  
2 - % משטח הקרקע

סה"כ יח"ד : 866 )

יח"ד בשטח עיקרי ממוצע 60 מ"ר : 298 (92 יח"ד קטנות חובה ו-92 יח' דב"י, 114 קטנות לאחר פיצול)  
יח"ד בשטח עיקרי ממוצע 120 מ"ר : 568  
נתונים נפחיים :

מספר קומות : מ : 1 עד : 8

גובה מקסימלי לבניין מה-0,0 של המגרש : 30.2 מ'  
גדלי מגרשים : בין 1.11 דונם-2.79 דונם  
קווי בניין :

על אבן גבירול-

קו בניין קדמי לאבן גבירול 4 עם קולונדה, קו בניין צידי לכיוון מגרש גובל 0 (כדי ליצור בינוי רציף על אבן גבירול) (במקרה של מגרש לצד המגרש הציבוריים- קו בניין צידי 3) קו בניין אחורי 7.  
על דרך הים-

קו בניין קדמי 4 עם קולונדה, קו בניין צידי לכיוון מגרש גובל 0 (כדי ליצור בינוי רציף על אבן גבירול) (במקרה של מגרש לצד המגרש הציבוריים- קו בניין צידי 3), קו בניין אחורי 7.  
ברחובות-

קו בניין קדמי- 2 עם קולונדה, קו בניין צידי לכיוון מגרש גובל 0 (כדי ליצור בינוי צרף על אבן גבירול) (במקרה של מגרש לצד המגרש הציבוריים- קו בניין צידי 3), קו בניין אחורי 7.  
למגרשים הציבוריים-

קו בניין קדמי 18, קו בניין צידי 3 ו-6.

#### עקרונות ודברי הסבר נוספים :

1. שמות יעודי הקרקע המקוריים שהופיעו בתא/3700 הומרו בהנחיית צוות התכנון העירוני לשמות יעודי קרקע התואמים מבא"ת, **תוך שמירת השימושים וההוראות שחלו על הייעוד המקורי, ב- 3700.**
2. שטחי יעודי הקרקע נשארו זהים ככל האפשר (בסטייה ממוצעת של 1.8%) לשטחים המקוריים בתא/3700.
3. יעוד "אזור מגורים מיוחד משולב מלונאות ונופש" הופרד ליעוד "מגורים" ויעוד "מלונאות (אכסון מלונאי)", על פי הוראות 3700.
4. שטחי הרחובות (דרך מוצעת) קטנו ביחס לשטחים ב-3700. השארית עברה לטובת שטחים פתוחים ציבוריים ושטחים למבנים לצרכי ציבור.
5. סך כל השטחים הציבוריים (דרך, שצ"פ, שב"ץ) נשארו זהים ל-3700 ובהתאמה שאר השטחים הסחירים.

6. מגבלות הבנייה הנובעות משדה דב התוו את מיקומים האפשריים של היעודים השונים: בתחום מגבלות הרעש ניתן למקם רק תעסוקה, מסחר, שפ"פ ושצ"פ, ואת שאר השימושים ניתן למקם רק מחוץ לו.  
מגבלות הגובה השפיעו גם הן על מיקום השימושים בנסיון לנצל באופן מיטבי את הקרקע.
7. עקרון התכנון המנחה הוא יצירת עירוב שימושים מקסימלי, ככל הניתן על פי הוראות תא/3700 וככל שמתאפשר בסמכות הועדה המקומית שולבו שימושים זה בזה.
8. היעודים שצ"פ ושב"צ שולבו, ברובם, ליעוד משולב אחד לצורך שמירה על גמישות מקסימלית לרשות המקומית. קווי הבניין והזכויות ניתנו על פי המקסימום בינוי המתאפשר בכל מגרש.
9. מלבד ריכוז המגורים בחלקו הדרום מזרחי של המתחם והמלונאות, בכל רחובות המתחם שולבה חזית מסחרית.

### תחבורה, תנועה, תשתיות:

1. תנועת רכב: הרחובות הראשיים בתכנית נקבעו בתא/3700 (רחובות מאספים) - דרך היס, אבן גבירול, קדושי השואה ו-3 שדרות מרכזיות: פרופס, שד' במרכז המתחם, ושד' צפונית בגבול עם מתחם 2. הוספו רחובות עירוניים מקומיים מזרח מערב במטרה לעודד קשרי גומלין בין המבנים. בכל הרחובות במתחם תוכננה חניה מקבילה לרחוב.
2. אופניים: שבילים ייעודיים לתנועת אופניים ברחובות הראשיים: אבן גבירול, דרך היס ושלושת השדרות.
3. הולכי רגל: בכל הרחובות במתחם תוכננה קולונדה או מעבר מקורה רציף. בנוסף, תוכננו שבילים להולכי רגל ברוחב 6 מ' לאורך המגרשים המיועדים למוסדות ומבני ציבור ושצ"פ. שבילים אלו עוברים בכל מבני בתכנית, ומהווים קישוריות נוספת בציר צפון דרום במתחם ובהמשך לצירים במתחמים הצפוניים. תנאים אלו במצטבר, מאפשרים הליכה נוחה, רחובות מוצלים וקישוריות גבוהה במתחם.

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

1. במתחם תוכננו 10 מבנים. כל מבני חולק למספר מגרשים (כ-10 במוצע) ומגרש ציבורי. קווי המגרש האחוריים, יוצרים שטח פתוח (חצר פרטית) ברוחב 14 מ', לכל אורך המבני בכיוון מזרח מערב לשימוש פרטי. שטחים לא מבונים אלו (לרבות אי בנייה בתת"ק) יוצרים מראה רציף של שטח פתוח במבני ומאפשרים מבטים ואוויר מכוון היס לתוך העיר.
2. במתחם תוכננו מבחר מרחבים ציבוריים, ליצירת עירוניות, גיוון ושירות איכותי לדיירי המתחם. אלו כוללים:
  - 2.1. גנים – בגודל משתנה, כ-10-3 דונם (גודל ממוצע כ-4.5 ד') יהוו 'גינות כיס' ברמת המבני. במגרשים שבהם יבונה שימוש ציבורי, השטחים הפתוחים במגרש יהיו בקו הבניין הקדמי לרחוב, כך שישמשו את דיירי המתחם בשעות בהן המוסד הציבורי אינו פעיל או לחילופין יתוכננו כרחבת כניסה, גינה ציבורית קדמית למבנה הציבורי.
  - 2.2. רחבות וקרנות רחוב – לאורך אבן גבירול ודרך היס. תוכננו בצומת הרחובות ובמרכז כל מבני, בהמשך לשטח הלא מבונה בכל מבני (קווי הבניין האחוריים במגרשים הפרטיים). שטחים אלו ישמשו כאתנחתא עירונית.
  - 2.3. שדרות – ע"פ עקרונות תכנית המתאר. בשלושת השדרות תוכננה שדרה מרכזית, תשמש להולכי רגל, אופניים ואתנחתא במרכז השדרה.
  - 2.4. רחובות – כמפורט בסעיף תחבורה, תנועה, תשתיות לעיל.
  - 2.5. מתחם ספורט – מתחם ספורט בדרום המתחם, כולל מגרשים פתוחים ושטח בנוי לשימושי ספורט. בהתאם להוראות תא/3700.
  - 2.6. פארק החוף – בהתאם לתכנית המתאר.

**התייחסות לסביבה** (מעבר להיבטים כלליים של המדיניות, היבט פיזי ואיכות תכנונית - היקף, הגיון הקו הכחול ושיקולים כוללניים):

1. טופוגרפיה – בתכנית 3700 מונמכת דרך הים מהמתוכנן בתכנית המתאר (לאור מגבלות התעופה), הנמכה המתבטאת בעד 5 מ' הפרש. מעבר להנמכה זו המשפיעה על הפארק החופי ומדרון 3700 עד לאבן גבירול ישנן חפירות נוספות המפלסות את המגרשים בחזית קדושי השואה לגובה הדרך הקיימת. כיוון המדרונות שאופייני כיום למתחם נשמר ככל הניתן לאור האילוצים והמגבלות.
2. מבטים - פריסת הרחובות בהתאם לשמירה על מבנה המדרון מייצר צירי אורך ראשיים מתונים יחסית (דרך הים, אבן גבירול וקדושי השואה) וצירי רוחב אשר יורדים מדרך הים לקדושי השואה. תכנון זה מייצר צירי רוחב העולים מקדושי השואה עד למצוקי הכורכר ושומרים על מבט רציף מערבה.
3. קו הרקיע העירוני – בשל מגבלות התעופה מרכז המתחם וחלקו הדרום מערבי מאופיינים בבנייה נמוכה של 1-4 קומות כאשר בפינות הצפונית מערבית והדרומית מזרחית של המתחם ישנה בנייה רוויה המגיעה עד לכ-8 קומות. פינות אלו ממוקמות על גבעות טופוגרפיות הגבוהות במעט מסביבתן ועל כן נוצר מתחם נמוך באופן יחסי כאשר בפינותיו בניה גבוהה יותר. פרט לבנייה הרוויה בצפון התכנית לא ניתן לראות כמעט מאף מבנה את הים בשל רכסי הכורכר באזור הפארק החופי.

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו'):

1. ניקוז – מערך הניקוז במתחם זורם מדרום לצפון וממערב למזרח. הניקוז יועבר ככל הניתן דרך שטחי ציבור במטרה לחלחל חלק מהמים בדרך. סופה של המערכת בשקע אבסולוטי המתוכנן בשצ"פ בצפון התכנית ובהמשך לדרך אבן גבירול צפונית לפרויקט.
2. מיקרו אקלים – מבנה הגריד שנוצר ממערך הרחובות מייצר זרימת רוח לאורך רחובות הרוחב והשדרות. החצרות האחריות הממוקמות במרכז כל בלוק מייצרות רצף אויר ממזרח למערב המסייע באוורור הבלוק. מערך הרחובות הרוחביים בנוסף לקולונדה ומערך העצים המתוכנן מייצרים רצף צל ומרחבים נעימים להליכה ביום.
3. עצים – במתחם מספר עצים לשימור. מרביתם בשטחים הפתוחים וברחובות הקיימים (פרופס וקדושי השואה). עצים רבים יכרתו לאור הפרשי טופוגרפיה בין המצב הקיים למתוכנן, בשל פיתוח בינוי ומערך דרכים והרכבת קלה.

פיתוח קטע מפארק החוף ושיפורים תחבורתיים – בהתאם לשלביות שנקבעה בתא/3700.

### טבלת השוואה:

ממצב מוצע	ממצב קיים	נתונים	
לי"ר	לי"ר	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
193,506 מ"ר	193,506 מ"ר	מ"ר	
לי"ר	לי"ר	אחוזים	זכויות בניה לקומה
לי"ר	לי"ר	מ"ר	
1-8	1-6	קומות	גובה
5 - 30.2 מטרים	לי"ר	מטר	
40%-60%	לי"ר		תכסית



תאריך: ז' אדר תשע"ז  
05 מרץ 2017  
אסמכתא יוצא: 2017-000076

מינהל הנדסה  
אגף תכנון העיר

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

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

<b>זיהוי התכנית</b>		(א)
מספר התכנית תא/מק/1/3700	שם התכנית צפון מערב ת"א מתחם מסי' 1	503 - 0351592
<b>זיהוי הרשות והוועדה</b>		(ב)
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)		
<input type="checkbox"/> "ירגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת
<input type="checkbox"/> עמאית עם תכנית מתאר כוללת	<input checked="" type="checkbox"/>	
סוג הרשות		
שם הרשות (בה חלה התכנית)		
<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
<b>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה</b>		(ג)
<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:		
הנושאים בהם התכנית עוסקת	מסי' הסעיף או זיהוי השטח בכוללנית	מהות הסעיף בחוק או ההוראות הרלבנטיות בתכנית הכוללת לשטח התכנית
1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים וקביעת מריסת ייעודי חקרקע שנקבע בתכנית תא/ 3700, ללא שינוי השטח הכולל של כל יעד חקרקע		סי' 62 א (א) (1) לחוק
2. קביעת השימושים המותרים בייעודי חקרקע חשונים וקביעת מגרשי מלוטאות ומגרשי מגורים		סי' 11.1.1, 11.1.4, 11.1.5, 11.4 בתכנית תא/3700
3. קביעת שטחי הבניה בכל אחד מתאי השטח חשונים שבייעודי חקרקע חשונים		סי' 11.1.1, 11.1.3, 11.1.4, 11.4 בתכנית תא/3700
4. קביעת יחיד רגילות, יחיד קסטת ויחיד בר השנה		סעיף 11.1.1 ב בתכנית תא/3700
5. קביעת קווי בניין		סי' 62 א (א) (4) לחוק
6. קביעת גובה הבניינים		סי' 17.1 בתכנית תא/3700
7. קביעת מספר הקומות	מתחם 1101 כנסת אזורי תכנון	בהתאם לנספח העיצוב העירוני בתכנית תא/5000
8. קביעת מספר קומות בשדרות וברחוב אבן גבירול עד 8 קומות, לעת הסרת מגבלות גובה הבניה והטבעת מקיומו של	מתחם 1101 כנסת אזורי התכנון	בהתאם לנספח העיצוב העירוני בתוכנית תא/5000.

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



תאריך: ז' אדר תשע"ז  
05 מרץ 2017  
אסמכתא יוצא: 2017-000076

מונהל הנדסה  
אגף תכנון העיר

		שדה דב 2, ללא שינוי השטח הכולל הסותר לבניה.
סי 112.1 בתכנית תא/3700		9. העברת זכויות בניה של מסחר בין העזרי הקרקע הכוללים שימושי מסחר
סי 62 א (א) (5) לחוק.		10. קביעת מריסת זכויות למסחר ומיקום חוותת מסחריות
סי 62 א (א) (11) לחוק.		11. תוספת שימוש עבור מסחר במגרשים המיועדים למגורים
סי 62 א (א) (5) לחוק.		12. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכליים, כולל פיתוח כיכרות, ורחובות, ודרכים
סי 11.1.1 בתכנית תא/3700		13. הגדלת שטחי השירות עבור מגורים ב-10% נוספים
סי 11.1.5 בתכנית תא/3700		14. תוספת שטחי בניה עבור קירוי והצללה למלונאות
סי 3.5.1 בתכנית תא/5000 סי 3.6.1 א(2) בתכנית תא/5000		15. תוספת שימוש עבור "מתקני תשתית מקומיים" בשטחים המיועדים למגורים ומסודות ציבור ובשטח המיועד לפארקען עיבורי
סי 3.6.1 א(2) בתכנית תא/5000		16. תוספת זכויות בניה מעל הקרקע או בנת הקרקע עבור "מתקני תשתית מקומיים" בחיקף שלא יעלה על 2% משטח המגרש בשטח המיועד לשצי"פ ולפארקען עיבורי
סי 62 א (א) (19) לחוק		17. קביעת יקו"ת הטא"ל לציבור ולמעבר דכב

(ד) **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.

מונהלס הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עודד גבולי, אדרי	05208243		7/3/17
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, עו"ד	2432469		7.3.2017

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



**חוו"ד הצוות:** (מוגש ע"י צוות צפון)  
לאשר להפקדה בכפוף לתיקונים טכניים והשלמות מסמכים כנדרש.  
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 07/03/2017

חוו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 07/03/2017

**בישיבתה מספר 0006-17ב' מיום 15/03/2017 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**מהלך הדיון:**

פרנסין דויד: מציגה את הרקע התכנוני הנובע מתכנית המתאר תא/3700 והמאפיינים המשותפים לחמש התכניות המפורטות 3700/1-3700/5 בכל הנוגע לאופי עירוני של הפרויקט בהיבטים המרחביים, עירוב שימושי קרקע, תנועה ותחבורה, פיתוח פארק החוף, קיימות כולל אסטרטגיה אנרגטית, עקרונות שומה ומנגנון מימוש.  
חמשת המתכננים מציגים, כל אחד את המתחם שלו: עדי אסיף, אלי אליקים, אורי גת, עפר קולקר ומודי אבירם.

מיטל להבי: מה ההתייחסות של התנועה לכל הפרויקטים? 20 יח' לדונם זה נמוך לכן מה המנגנון העתידי כאשר שדה דב יתפנה והזכויות החדשות יתווספו?

אורלי אראל: צריך תב"ע חדשה.

עידן עמית: אני מבקש הסבר לגבי פיתוח הפארק והתליה שלו ואיך השלבויות ביחס לתוכניות המפורטות: ניקוז מי הנגר ובריכת החורף - איך זה מסתדר עם התת"ל? במתחם 1 מה הגודל של בלוק עירוני, כי הבלוקים נראים עבים מידי. בליווי האקולוגי, האם ישנה התייחסות להעברת פקעות וגאופיטים. נושא תחבורה ציבורית: מסתבר שהאוטובוסים לא יעברו במתחמים, אלא הקו הירוק שעובר בציר המרכזי לא צריך להיות הדבר היחיד שעובר שם.

אהרון: מה הרח"ק הממוצע למגרשי המגורים בתחום התוכנית?

נתן אלנתן: הרח"ק לא מצוין בתוכניות מקומיות כי הרח"ק נקבע בתוכנית המתארית.

אהרון מדואל: אני רוצה לדעת מה הרח"ק ב-3700.

מלי פולישוק: האם נערך סקר סביבתי לנושא זיהום אוויר? מה המרחק מהים? האם נשמרו 300 מ' מהים ובחלק הצפוני מיישרים קו עם SUN & C למה כי נאמרת שלא תיישרו קו.

רמ"י - גילי טסלר: איך לכוון את הפיתוח כאשר כל מתחם עומד בפני עצמו. האם יש כוון לכוון בנושא של הפיתוח ואיך אתם רואים את לוחות הזמנים.

נתן: מברך על התוכנית.

גירא: מבקש לתקן את נושא הצפיפות שנאמרו פה. סה"כ הצפיפות היא 6 דונם יח"ד ברוטו. ומגיעים ל7

יח"ד לדונם ברוטו אם מוסיפים את המסחר והמלונאות. אם נותנים את הצפיפות שנותנים בשדה דב

בתוכנית החדשה אפשר היה בקלות להוסיף עוד עשרת אלפים יח"ד. נטו לא מראה ניצול הקרקע לכן

המשקל הנכון הוא לבדוק ברוטו. אני מבין שזה רק בגלל מגבלות שדה דב.

נתן אלנתן: עשינו תוכנית 3700 שקבעה את זכויות הבניה. זו לא תוכנית שמוסיפה זכויות בניה ולכן לא

רלוונטי כי כבר נקבעו ב-3700 זכויות הבניה. הגיע הזמן שנאשר יש שם בעלים שמחזיקים את המגרשים 60 ו-70 שנה.

דורון ספיר: לא הייתה התייחסות לתעסוקה. אני מבקש יותר פירוט על התעסוקה, מה ההשלכות

שלה, החיבורים שלה?

מלונאות - לפרט את הצגת המלונאות במתחם ולהתייחס גם למתחם 3, בו המלונאות לא הייתה כל כך

טובה כי העמדת המלון חוסמת.

טיפול בפסולת - לא הציגו את תחנות האיסוף.

עודד גבולי מה"ע: הייתה החלטה שלי לא להתייחס לשדה דב כי זה הדבר הנכון מאחר ופינוי שדה דב לא ברור.

פרנסין דויד: לגבי השלבויות של פיתוח פארק החוף: כדי להתקדם בפיתוח צריך אישור לתכנית פיתוח

כוללנית. בעקבות התחרות התנענו הליך זה ומקווים שתוך שנה תהיה תוכנית. 3700 יצרה התליה בין

מימוש הפארק למימוש של הזכויות.

לגבי הרח"ק - אנחנו לא מדדנו ולא חישבנו כי זה לא רלוונטי.

אהרון מדואל: הרח"ק כאן נמוך ואני מבקש עד לדיון בהתנגדויות לקבל את נתון הרח"ק.

אורלי אראל: הרח"ק כאן לא רלוונטי כי אין אפשרות להוסיף זכויות אלא בתב"ע חדשה. הרח"ק הוא

שטח נטו לא בברוטו. זהו שטח סחיר לבניה לא רק מגורים גם מסחר ותעסוקה.

פרנסין דויד: רח"ק זה לא רק גובה אלא גם תכסית. כאן התכסית היא 60%-70% משטח הקרקע

בבלוקים העירוניים.

אהרון מדואל: לא קיבלנו השוואה בין המצב הקיים למצב החדש.

פרנסין דויד: בנוגע לליווי אקולוגי יש לנו שני מומחים לאקולוגיה. כרגע נעשו בדיקות קרקע ויש לנו מיפוי מדויק לגבי סוג הקרקע. מתגבשת תוכנית עבודה לפני שהטרקטורים עולים על הקרקע כדי להשתמש

בקררק לפי הענין, אם להעתיק או לסלק או לעשות בה שימוש למשל למילוי חריצים בפארק החוף. לגבי השכבה העליונה (top soil) מגבשים תוכנית עבודה לאיסוף זרעים וגאופיטים עם שפי"ע. ונרצה לארגן יום פעילות ציבורית לאסוף את הפקעות.

אהרון מדואל: חוף הים הוא משאב לאומי לא משאב מקומי של צפון מערב. מה התוכנית עושה כדי להגיע לחוף ולא רק בתחבורה ציבורית? היכן יהיו משאבים לחניה.

פרנסין דויד: יש חניה לאורך דרך הים וגם בחניונים תת קרקעיים. אנחנו לא נוגעים במצוק בשביל חניה.. ערן וקסלר: ישנם 4 חניונים בתת הקרקע מתוכננים לאורך דרך הים ובצמוד לפארק החוף.

בחוף הצוק הצפוני יש 1500 מקומות חניה.

אבן גבירול: בחתכים שמציגים היום יהיה נתיב תחבורה ציבורית לחוף הים.

פרנסין דויד: לגבי מערכת פינוי פסולת פניאומטי: תכנית 3388 זו פיילוט ושם מתוכנן מרכז לאיסוף פסולת. מתוכנן מרכז איסוף שני ליד תחנת הדלק בדרך נמיר בעזרת אותו מומחה שמואל ליפשיין.

דורון ספיר: האם זה לא מסוכן איסוף פסולת ליד תחנת דלק, והאם מדובר בשני צינורות כפולים.

פרנסין דויד: כן יש 2 צינורות- אורגני ולא אורגני, אנחנו נעביר לך את הדו"ח.

מלי פולישוק: כדאי לבדוק את נושא של הפסולת.

ערן וקסלר: התעסוקה בתוכנית באה לייצר מרכז עירוני עם אופי של שכונה, יש כאן כלי חדש שהוא בעצם יעודי קרקע שמאפשרים מעבר בין היעודים. יש אפשרות מעבר בין מגורים לתעסוקה ומלונאות והמעבר יאפשר עירוב שימושים.

בשלב ההיתר אפשר לעבור ממגורים לתעסוקה או מסחר או מלונאות בכל יעודי הקרקע המפוספסים שמופעים לאורך השדרות. מי שמעדיף מגורים יעשה מגורים ומי שרוצה יעוד אחר יוכל לעשות זאת.

דורון ספיר: תעסוקה מחויבת.

ערן וקסלר: תעסוקה מחויבת (מציג על פני המצגת). במתחם 3700/4 יש 85 אלף מ' תעסוקה חובה בעיקר בצומת נמיר ויוניצנמן.

אדריכל מתחם 4 (עפר קולקר): יש עוד מתחם לתעסוקה לאורך אבן גבירול.

ערן וקסלר: יש שני בתי מלון במתחם 3, אחד בקצה שדי הנופש הצופה לים, והשני במתחם בעל האופי של מעוז אביב. מציג את המלונות במצגת. יש עוד מלונות פזורים בתוכנית.

דורון ספיר: הבינוי מחייב?

פרנסין דויד: יהיו תוכניות עיצוב.

**ערן מציג את המלונות במצגת**

פרנסין דויד: לגבי זיהום אוויר, מדובר בשכונת מגורים בלי תעשייה. יש מתווה חדש לסוג וייצור אנרגיה (גז ושמש) לגבי דרך נמיר התבקשנו לעשות סקר אקוסטי (לא זיהום אוויר). דר' אסנת ארנון עשתה אותו, והוא חלק מהמסמכים שאנחנו צריכים להמציא.

מלי פולישוק: במקומות מסוימים יש יותר זיהום אוויר וצריך לדעת את העובדות בכדי לתכנן. זיהום אוויר נעשה גם מבניה.

ערן וקסלר: התוכניות המפורטות יעמדו לפי תקן Leed ND והוא התקן המחמיר של שכונות מקיימות. עודד גבולי: אני מבקש שבמתחם הדרומי במגרש הספורט יוסף שימוש של מנחת מסוקים.

פרנסין דויד: רוחב הפארק אושר בוולחוף לפני כ-10 שנים. הרוחב הוא 250 מ' בממוצע, ומתייחס לטופוגרפיה, וסי אנד סאן. הוולחוף הסכימה ליישר את הקו כדי שתהיה טיילת. מכיוון שלא רואים את הים מדרך הים בגלל הטופוגרפיה, ביקשנו יישור איפה שלא גבוה. הרוחב ליד סי-אנד-סאן 120 מ' ובחלק הצפוני 300 מ'.

עידן עמית: מה הגודל של הבלוק עירוני במתחם 1:

אדריכלית: 65 מ' על 40 מ'.

מאיר אלואיל: אנחנו רוצים לבקש בהחלטה שההפקדה בפועל תהיה 3 חודשים ולא חודשיים.

ערן וקסלר: מעבר לזכויות השמאיות 3700 מקנה בתוכנית 3700/4 הוספנו שווה ערך של 44 יח"ד כמפורט:

17.5 לבעלים של הגוש הגדול כתוצאה מפסיקה בית המשפט.

16.6 עבור שימושים לוגיסטיים אשר כתוצאה מטעות סופר לא נכללו בטבלאות של 3700.

9.9 כתוצאה משגיאה בגוש 6610 חלקה 51.

לאור לוינגר: בנוגע לניקוז - יש שני אזורים נמוכים באגן. אחד במתחם 4 בשטח הכיכר והמקום השני היא בריכת החורף, מקום נמוך טבעי. התפיסה הכוללת ל נושא הניקוז וניהול מי הנגר. יש ראייה מערכתית, לקיחת אחריות ויש אזורים לאיגום מים. האיגום לאירועים חריגים מאוד. הדברים מתואמים עם הרשויות לביצוע ואדריכלי הנוף. יש עיגון בתב"עות, בתקנונים ובנספחים.

עידן עמית: האם זה מתואם עם התת"ל לקו הירוק?

ליאור לוינגר: אומר בזהירות שהדברים מתואמים.

דורון ספיר : אפשר לברך על המוגמר ולכל הנוגעים בדבר.  
התוכנית מאושרת פה אחד.

**הועדה מחליטה :**

לאשר את התוכנית להפקדה.

**להוסיף בהוראות התוכנית אפשרות של הקמת מנחת מסוקים.**  
המועד להגשת ההתנגדויות לתוכנית יהיה שלושה חודשים.

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

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

התכנית מובאת לדיון נוסף, כיוון שחלף פרק הזמן שנקבע להפקדה מהחלטה הקודמת וזאת לאור  
מורכבות התכנית וריבוי מסמכיה ונספחיה.

מטרת הדיון : חידוש החלטה להפקדת התכנית.

19 ספטמבר 2017

מינהל הנדסה  
אגף תכנון העיר

לכבוד  
דלית גולבר  
יו"ר הועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
דרך מנחם בגין 125  
תל אביב - יפו 6701201  
א.ג.ג.

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב - יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית		שם התכנית		מגיש התכנית		עורך התכנית	
מספר התכנית תא/מק/3700/1		צפון מערב ת"א מתחם מס' 1		ועדה מקומית ת"א- יפו		אסיף גוטמן אדרי	
זיהוי הרשות והוועדה							
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)							
<input type="checkbox"/> "ירגילה" (שעוד לא חוסמכה)		<input type="checkbox"/> עצמאית		<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת		<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת	
סוג הרשות							
שם הרשות (בה חלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללת בשטח התכנית			
<input checked="" type="checkbox"/> עירונית		<input type="checkbox"/> כפרית		<input checked="" type="checkbox"/> יש		<input type="checkbox"/> אין	
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה							
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש למרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית							
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:							
הנושאים בהם התכנית עוסקת		מס' הסעיף או זיהוי השטח בכוללנית		מהות הסעיף בחוק או ההוראות הרלבנטיות בתכנית הכוללת לשטח התכנית			
1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים וקביעת פריסת ייעודי חקרקע שנקבע בתכנית תא/3700, ללא שינוי השטח הכולל של כל יעד חקרקע				סי' 62 א (א) (1) לחוק			
2. קביעת השימושים המותרים בייעודי חקרקע חשונים וקביעת מגרשי מלונאות ומגרשי מגורים				סי' 11.1.1, 11.1.4, 11.1.5, 11.4 בתכנית תא/3700			
3. קביעת שטחי הבניה בכל אחד מתאי השטח חשונים שבייעודי חקרקע חשונים				סי' 11.1.1, 11.1.3, 11.1.4, 11.4 בתכנית תא/3700			
4. קביעת יחיד רגילות, יחיד קטנות ויחיד בר השגה				סעיף 11.1.1 ב בתכנית תא/3700			
5. קביעת קווי בניין				סי' 62 א (א) (4) לחוק			
6. קביעת גובה הבניינים				סי' 17.1 בתכנית תא/3700			
7. קביעת מספר חקומות		מתחם 101 בנספח אזורי תכנון		בהתאם לנספח העיצוב העירוני בתכנית תא/5000			
8. קביעת מספר קומות בשדרות וברחוב אבן גבירול עד 8 קומות, לעת הסרת מגבלות גובה הבניה הנובעת מקיומו של		מתחם 101 בנספח אזורי התכנון		בהתאם לנספח העיצוב העירוני בתוכנית תא/5000.			



www.tel-aviv.gov.il | אתר : 03-7241949 | פקס : 03-7247767 | טל : 03-7241949

תאריך: כ"ח אלול תשע"ז  
19 ספטמבר 2017

מינהל הנדסה  
אגף תכנון העיר

		שדה דב, 2 ללא שינוי חשטת הכולל המותר לבנות.
סי' 12.1 בתכנית תא/3700		9. העברת זכויות בניה של מסחר בין יעדי הקרקע הכוללים שימושי מסחר
סי' 62 א (א) (5) לחוק.		10. קביעת פריסת זכויות למסחר ומיקום תזימות מסחריות
סי' 62 א (א) (11) לחוק.		11. תוספת שימוש עבור מסחר במגרשים המיועדים למגורים
סי' 62 א (א) (5) לחוק.		12. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכליים, כולל פיתוח כיכרות, ורחובות, ודרכים
סי' 11.1.1 בתכנית תא/3700		13. הגדלת שטחי השירות עבור מגורים ב-10% נוספים
סי' 11.1.5 בתכנית תא/3700		14. תוספת שטחי בניה עבור קירוי והצללה למלונאות
סי' 3.5.1 בתכנית תא/5000 סי' 3.6.1 א(2) בתכנית תא/5000		15. תוספת שימוש עבור "מתקני תשתית מקומיים" בשטחים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור ובשטח המיועד לפארק ציבורי
סי' 3.6.1 א(2) (5) בתכנית תא/5000		16. תוספת זכויות בניה מעל הקרקע או בתת הקרקע עבור "מתקני תשתית מקומיים" בחיקף שלא יעלה על 2% משטח המגרש בשטח המיועד לפארק
סי' 62 א (א) (19) לחוק		17. קביעת ויקות תנאה לציבור ולמעבר רכב

תצהיר וחתימות (ד)			
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'	052082013		25/9/17
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, עו"ד	2432776-9		29.9.2017

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

**חו"ד הצוות:** (מוגש ע"י צוות צפון)

לאשר להפקדה בכפוף לתיקונים טכניים והשלמות מסמכים כנדרש.

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

**בישיבתה מספר 0021-17ב' מיום 27/09/2017 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**מהלך הדין:**

פרנסין דויד: כל מסמכי חמש התוכניות מוכנים לרבות לוחות ההקצאה. התוכניות נמצאות בשלבי עריכה סופיים, מבקשים חידוש החלטת ההפקדה.

נתן אלנתן: סעיפים בסדר היום 11, 12, 13, 14, 15 לגבי 5 התוכניות המפורטות של 3700. מבוקש לקבל החלטה מחודשת להפקדה ע"פ אותם התנאים שבהחלטה הקודמת.

**הועדה מחליטה:**

להפקיד את התכנית 3700/1 ע"פ אותם התנאים שבהחלטה מיום 15.3.2017.

**משתתפים:** נתן אלנתן, יהודה המאירי, ליאור שפירא, מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי.

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

**דיווח על הגשת התנגדות מהנדס בעיר.**

להלן השינויים, התיקונים הטכניים או עקב טעויות סופר, המבוקשים בתכנית, כל אלה התייחסו להערות לשכת התכנון המחוזית:

**1. בהוראות התכנית:**

- א. בפרק 1.9 הגדרות בתכנית, דיור בהישג יד (דב"י): להסיר את ה'הועדה המקומית' בהתאם להוראות תא/3700.
- ב. בפרק 6.4 עיצוב אדריכלי. לתקן כך 'תכנית בינוי עיצוב ופיתוח תאושר ע"י הועדה המקומית ולא כפי שנרשם.

**3. בתשריט מצב מוצע:**

יש לסמן את תא שטח 1003 כשפ"פ בהתאם להגדרתו בהוראות התכנית בטבלה 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית.

**3. בטבלאות איחוד וחלוקה:**

- א. תיקון חלקי הבעלים מאחוזים לשבר עשרוני בעמודת חלקי בעלים במגרש.
- ב. תיקונים טכניים בהתאם לצורך (הוספת המילה בשלמות עת"א של שטחי ציבור)
- ג. תיקוני סופר נדרשים של פרטי בעלים בטבלאות ובעקרונות השומה לפי הצורך.

**בישיבתה מספר 0011-18ב' מיום 20/06/2018 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

דורון ספיר לא משתתף בדיון הרב אל נתן מ"מ

**מהלך הדין:**

מאיר אלואיל: אנחנו מדווחים על הגשת התנגדות מה"ע לצורך הבהרות ותיקונים טכניים בכל 5 התוכניות. לדוגמא, יש אזורים שחייבנו להכין תוכניות עיצוב אדריכליות ובנוסח המופקד היה באשור מה"ע. השינוי הוא שתוכניות העיצוב במקרים הללו תאושרנה ע"י הועדה המקומית.

מלי: מדוע?

פרנסין דויד: התבקשנו ע"י הועדה המחוזית לאשר את תוכניות העיצוב ע"י הועדה המקומית. לכל תוכניות 3700 הוגשה התנגדות מה"ע.

**הועדה מחליטה:**

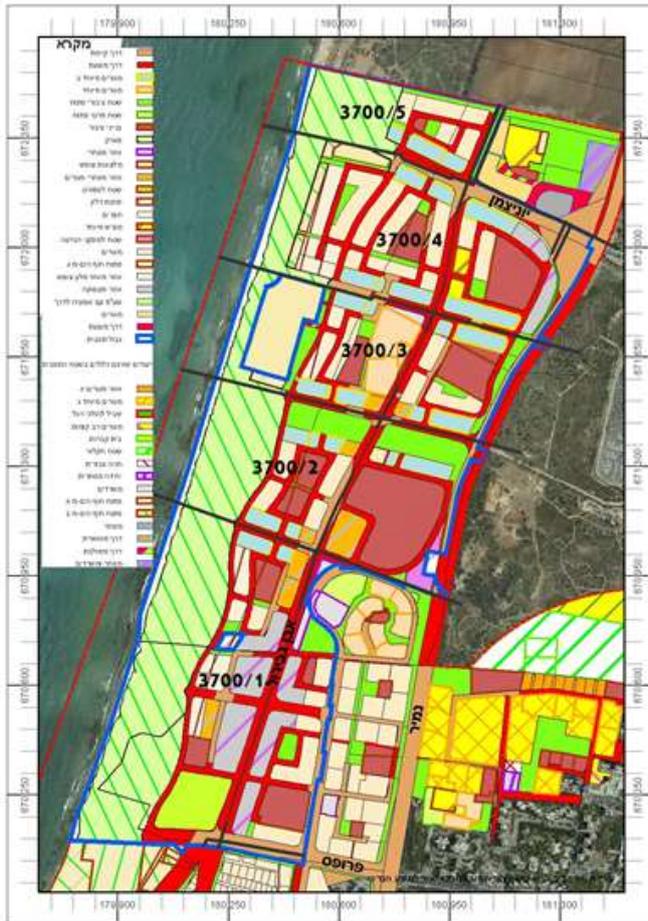
אושרה הגשת התנגדות מה"ע.

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

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית**

**"צפון-מערב העיר" - רקע משותף לכל חמש התכניות המפורטות 3700/1-3700/5**

**תכנית מתאר תא/3700:**



שטח חמש התכניות, יחד עם מתחם שדה דב ושכונת המגורים המתוכננת מצפון לנופי ים, הינו עתודת הקרקע הגדולה ביותר (ביחד מעל 3,000 דונם) בתחום העיר תל אביב - יפו. היא מהווה עיקר הפוטנציאל באמצעות בניית שכונות חדשות, למימוש יעדי החיזוק והפיתוח של ת"א-יפו, הבאים לידי ביטוי בתכנית המתאר העירונית תא/5000 לשנת היעד 2025: 100,000 תושבים נוספים בתת-רובע צפון-מערב, מתוכם כ-30,000 בתחום תא/3700.

**מיקום:**

תכנית המתאר תא/3700 משתרעת על כ- 1,900 ד', בין גבול השיפוט העירוני בצפון, דרך נמיר ושכונת צוקי אביב (רמת אביב ג' החדשה) במזרח, רחוב פרופס בדרום והים במערב. אזור התכנון הינו שטח פתוח ברובו, למעט מובלעות שנבנו במהלך העשורים האחרונים מתוקפן של תכניות נקודתיות: "סי אנד סאן", "מגדלי נאמן", מלון "מנדרין".

**תשריט תכנית 3700**

**מטרות התכנית:**

- במסגרת תא/3700 תוכנן רובע עירוני חדש בצפון-מערב העיר לאורך חוף הים ופארק חוף רחב היקף.
- 5. תכנון השטח מאפשר המשכיות הבינוי העירוני בין העיר המרכזית ועבר הירקון.
- 6. תל אביב כעיר עם הפנים לים: שש שדרות ניצבות לחוף חוצות את הרובע, ובין הבינוי לים פארק חופי רחב ברוחב שנע בין 160 מ' ו-300 מ'.
- 7. עירוב שימושי קרקע לאורך השדרות ובהמשך אבן-גבירול, באופן הנותן מענה לצורכי כלל האוכלוסייה למטרות מגורים, מלונאות, תעסוקה, מסחר, בנייני ציבור ושטחים פתוחים
- 8. שילוב עקרונות פיתוח בר-קיימא ליצירת סביבה ידידותית ואיכותית.

**תכניות תא/3700/1-3700/5:**

**2. רקע סטטוטורי:**

**16. תכנית מתאר תא/5000 ויחסה לתכנית המתאר תא/3700:**

מס' החלטה	התוכן
	תא/מק/3700/2 - צפון מערב ת"א מתחם מס' 2 דיון בדיווח

ביום 23.12.2016 אושרה סופית תכנית המתאר העירונית תא/5000. החל ממועד זה, הוועדה המקומית הינה ועדה מקומית עם תכנית כוללת, בהתאם לסעיף 62א(ג) לחוק והיא מוסמכת לאשר תכניות אשר אינן סותרות את תכנית המתאר. כמו כן, בהתאם להוראות סעיף 62א(ד) לחוק, על אף האמור בתכנית המתאר, הוועדה המקומית רשאית לכלול בתכניות נושאים המפורטים בחו"ד השירות המשפטי, וביניהן שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים. בנוסף לכך, בשל העובדה שהוכרזה תא/3700 תכנית מתאר חלקית, לא נוצרה התלייה של תא/3700 בתכנית המתאר העירונית הגבוהה ממנה, אלא להיפך: נקבע בסעיף 5.4 לתא/5000 היחס ביניהן: אמנם התכניות המפורטות כפופות לתכנית המתאר העירונית, אך בכל מקרה של סתירה בין הוראות תא/3700, יגברו הוראות תא/3700.

### **17. הגדרת התכניות המפורטות מתוך תא/3700:**

- חמש תוכניות בנין עיר מפורטות בסמכות הועדה המקומית המקודמות במקביל ומפורטות את תכנית המתאר תא/3700 שקיבלה תוקף ביום 15/1/2015.
5. תא/3700 כוללת הוראות ברמת תכנית מפורטת לשטחים ציבוריים ראשיים ותשתיות על, עקרונות שומה לאיחוד וחלוקה, סלי זכויות והוראות בינוי מפורטות כפי שמוגדר בסעיף 62א(א).
  6. כל אחת מהתכניות המפורטות הכוללות הוראות לאיחוד וחלוקה, היא בסמכות הועדה המקומית, ועם אישורה ניתן יהיה לקדם תכניות עיצוב ולאחר מכן היתרי בניה.
  7. כל אחת מהתוכניות המפורטות כוללת טבלת הקצאת זכויות נפרדת, המבוססת על עקרונות השומה המעוגנים בתא/3700. המנגנון השמאי של תא/3700 כולל ניווד זכויות ממתחם הדרומי (1/3700) למתחמים צפוניים יותר, זאת עקב החלטה אסטרטגית לפיה התכנית מטמיעה את הגבלות הבניה הנובעות משדה דב (דהיינו מימושה אינו תלוי בפינוי השדה השכן והסרת הגבלות הבניה).
  8. תא/3700 הינה תכנית מתאר המאפשרת הוצאת היתרים במרחב הציבורי בתחומה לנושאים הבאים: ביצועם של הרחובות העירוניים הראשיים (המשך רח' אבן גבירול ודרך היס) ושש השדרות, ביצוע פארק החוף ופארק עירוני לנארי בשדרת הנופש, הקמת בנייני ציבור ראשיים (קריית החינוך), פיתוח בריכת חורף, שטח למתקנים הנדסיים, תחנת משנה של חח"י, תשתיות עירוניות בתחום ייעודים אלה, עבודות עפר וכד'.

### **18. היקף התכנון המאושר עפ"י תא/3700:**

- מגורים – 11,500 – 13,000 יח"ד, מתוכן 2,160 יח"ד ברות השגה, ו- 1,000-4,000 יח"ד קטנות
- תעסוקה – 147,000 מ"ר (שטחים עיקריים)
- מסחר – 68,000 מ"ר (שטחים עיקריים)
- מלונאות – 60,000 מ"ר (1,500 חדרי מלון).
- שב"צ – כ-200 דונם.
- בעקבות המעבר למבא"ת מקוון, כינויי יעודי הקרקע השתנו. בגוף כל דרפט מפורטים השינויים בטבלה.
  - חלק לא מבוטל של המגורים מתוכנן בבניינים המשלבים מסחר, תעסוקה ומסחר, מלונאות וכד'.

מס' החלטה	התוכן
	תא/מק/3700/2 - צפון מערב ת"א מתחם מס' 2 דיון בדיווח

- מוצעים שינויים הנובעים מהמרה בין יעודי קרקע ו/או שימושים בהתאם למותר בתא/מק/3700 ותקנות החוק, ובתחום הסטייה המותרת בחוק. הכל כמפורט בגוף הדרפט הפרטני לכל מתחם.

#### 19. עקרונות שומה (נספח נערך ע"י השמאי אינג' שמואל פן):

לתא/מק/3700 מצורף מסמך עקרונות שומה ומפתח לקביעת זכויות בנייה במצב תכנוני נכנס וקביעת שווי ביחידות אקווילנטיות בהתייחס ליחידת דיוור רגילה (יח' אקווילנטית) עבור מגוון השימושים בזכויות הבנייה המוצעות. לעקרונות השומה צורפה טבלה המפרטת לכל המקרקעין המקבלים זכויות את השווי ביח' אקוויו של הזכויות והמתחם בו יוקצו. חלק מהזכויות של מתחם 1-3700 נידו לאור הגבלה הפיזית (שדה דב) על מימושן, למתחמים הצפוניים. תא/מק/3700 מהווה בסיס למסמכי השומה של כל אחת מחמש התכניות המפורטות. במצב התכנוני הנכנס של התכניות המפורטות לוח ההקצאות מחולק ליחידות שכל אחת מהן מתייחסת לחלקים של בעל זכויות.

חלוקת תאי השטח נעשית לפי ייעודם בתכנית המפורטת כאשר מקדמי השווי האקוויו בכל תא שטח הינם כשווי האקוויו של השימוש. כאשר מתוכננים בתא שטח מספר שימושים ליצירת עירוב שימושים, כל שימוש מקבל את השווי האקוויו שלו. מספר היחידות האקוויו עפ"י תא/מק/3700 מוכפל במקדמי איזון פנימיים מפורטים ("מספר יחידות אקוויו לאחר תיקון שמאי"). קיים איזון מוחלט בין שווי במצב קודם ולבין שווי במצב חדש במונחים של יחידות אקוויו, ולפי כך אין תשלומי איזון.

בין יתר הגורמים והשיקולים עליהם מושתת מסמך השומה:

- נשמרו עקרונות "הלכה איראני"
- רוכזו ככל האפשר בעלויות של בעלים פרטיים ושל קבוצות בעלים.
- מגרשי התמורה ניתנו קרוב ככל האפשר למיקום החלקות המקורי.
- הקצאת זכויות הבעלים המנוידים ממתחם 1 למתחמים השונים, נעשתה בחלקים שלמים ככל האפשר ותוך ריכוז בקבוצות ככל האפשר.
- חלקות רשומות ע"ש העירייה או מדינת ישראל ביעוד שאינו ציבורי, דין עת"א-יפו והמדינה כדין כל בעלים פרטיים.
- מגרשים המיועדים למטרות ציבוריות ירשמו ע"י העירייה ללא תמורה ואינם באים בחשבון בחישוב השווי היחסי בטבלת האיזון של מגרשי התמורה.

#### 20. פארק החוף:

פיתוח פארק חוף אקולוגי, בגודל 400 ד', לרוב על מצוק כורכרי, למען חוויה נופית המשלבת שמירה והעצמת ערכי הטבע והנגשתם לציבור, ולמען יצירת מפגש מגוון בין עיר פעילה לבין הים, רגיש, נוח ומקרין על הסביבה.

בוצעו מספר צעדים נחוצים כהקדמה לפיתוח כוללני של הפארק:

5. סקר אקולוגי מקיף נערך במהלך 2014 ע"י צוות מומחים רב-תחומי, במטרה להגדיר את ערכיות השטח ורגישותו לשינויים בהיבט של טבע עירוני, להבטיח את שימור מצוק הכורכר, ולקבוע מינונים של שימור ופיתוח. הסקר נערך בארבע חטיבות: ים, רצועת החול, מצוק הכורכר ופארק עורפי עד לדרך הים המתוכננת. הגישה האינטגרטיבית התבטאה בריבוי התחומים המסוקרים - אקולוגיה יבשתית וימית, מורפולוגיה, תהליכי חופיים וימיים, טיפול והגנה על המצוק, ניהול משאב החול וכד'. אחד התוצרים הוא מיפוי רגישויות אקולוגיות. נמצא מתאם בין הניתוח האקולוגי ביבשה ובים והניתוח המורפולוגי, ומכאן זוהתה הזדמנות וחשיבות רבה לשימור היחידה הדרומית כאשר טבע

מס' החלטה	התוכן
	תא/מק/3700/2 - צפון מערב ת"א מתחם מס' 2 דיון בדיווח

- עירוני המייצג מגוון של בתי גידול, עושר מינים ואיכויות נופיות, מתלכדים עם שימור על יציבות המצוק וסלעי הגידוד. היחידה הצפונית מתאימה יותר לפיתוח שטח פתוח אינטנסיבי המאפיין פארק עירוני.
6. קיום תחרות פתוחה לתכנון פארק החוף, ביוזמת מינהל ההנדסה ובשיתוף עמותת האדריכלים ואיגוד אדריכלי נוף בישראל. בתומה נבחר משרד "אורבנוף" בראשות אדרי' הנוף ליאור לוויןגר.
7. תכנית פיתוח כוללנית אשר התנעתה החלה כתוצאה מהתחרות. התכנית תובא לאישור הועדה המקומית, המחוזית והוולחוי"ף, זאת כתנאי לאישור כל אחת מהתכניות המפורטות. שלביות הביצוע נקבעה בתכנית תא/3700.
8. אישור הועדה המקומית לתפיסת קרקע של המרחב הציבורי הראשי, כולל הפארק החופי (2015).

## 21. יצירת עירוניות אינטנסיבית:

8. הבינוי מטמיע את הגבלות הגובה והשימושים הנובעות משדה דב. נשמר דירוג הגבהים מדרום לצפון, ואיסור מגורים במרכז תחום החשיפה לרעש (תח"ר) – ללא שינוי לעומת תא/3700.
9. המשך אבן-גבירול כרחוב פעיל מרכזי, עם קו רק"ל, נתיב תח"צ, שבילי אופניים ומדרכות מוצלות ע"י עצים, שימושים מעורבים וקולונדה מסחרית. לאורך הרחוב מוקדים עירוניים ומרכז ספורט כדוגמת קריית החינוך, כיכרות מרכזיות לקיום אירועים ציבוריים.
10. דרך הים כציר אורכי בעל אופי משתנה, פעם עם נוף לים, פעם עם נוף לפארק החוף ופעם עם דופן בנויה.
11. שדרות ניצבות בעלות אופי שונה מעודדות מעבר ממתחם למתחם, פארק לינארי הממשיך עד הים את הטבעת הירוקה המיוצרת ע"י שדרת הנופש ברמת-השרון ודרום גלילות.
12. עדיפות לקומת קרקע פעילה הכוללת מסחר ותעסוקה.
13. פיזור מלונאות על הקו הראשון לים האטרקטיבי, לאורך השדרות ובאבן גבירול בהן תתרחש מרב הפעילות העירונית.
14. אופציה לחיבור לאי מלאכותי עתידי עבור שדה תעופה ותשתיות מטרופוליניות.

## 22. מדיניות מגורים:

6. **חתירה למגוון דפוסי דיוור** ע"מ למשוך אוכלוסיות הטרוגניות. מסה"כ מלאי הדירות הקטנות עשויה להגיע עד קרוב ל-50% - הן בשוק החופשי והן כדיוור בהישג יד.
7. קביעת שטח יח"ד ל-120 מ"ר (עיקרי) ממוצע ליח"ד רגילה (כפי שנקבע בתא/3700) ו-60 מ"ר (עיקרי) ממוצע ליח"ד קטנות ולדיוור בר השגה, מעניק אפשרות רבות ליצירת תמהיל גמיש.
8. **דיוור בהישג יד**: 2,160 יח"ד, מתוכן 1,360 יח"ד בבעלות העירייה ו-800 בבעלות המדינה (סה"כ קרוב ל-20% מכלל מס' יח"ד). הפריסה בבניינים שלמים מפוזרים עד כמה שניתן בתחום התכנית, עם עדיפות לקרבה למוסדות ציבור (דוגמת קריית החינוך) ולאורך רחובות מעורבים (אבן-גבירול וכד'). מיקום המגרשים של דב"י העירוני מפורט במסמכי התכנית.
- חלופות למתווה להקמה, ניהול ותחזוקה נבחנות מבחינה כלכלית, בריכוז אגף הנכסים ובשיתוף היחידה האסטרטגית.

מס' החלטה	התוכן
	תא/מק/2/3700 - צפון מערב ת"א מתחם מס' 2 דיון בדיווח

9. המגוון מתבטא בבנייה מרקמית בעלת מאפייני בינוי שונים זה מזה בין מתחם למתחם ולעיתים בתוך המתחם עצמו. האופנים השונים למעבר מהמרחב הציבורי למבנים ולמרחבים סמי-ציבוריים (חצרות משותפות), ולבסוף למרחב הפרטי. נוצרת שפה עיצובית עשירה של ככרות, שבילים, דופן לרחוב, חזיתות מסחריות עם או בלי קולונדה וכד'.

10. עירוב השימושים מוצע בדרכים שונות ובהתאם למיקום היחסי במרחב, דבר שמעשיר את מגוון חללים עירוניים וחיי העיר.

### 23. מוסדות ציבור:

עפ"י תכנית המתאר תא/צ", אלא אם מצוין אחרת (דוגמת גובה מבנים בקריית החינוך). באופן כללי, כל מתחמים מאמצים התייחסות דומה למבני ציבור ברמות השונות, עם דגש להשתלבות מוסדות קיימים (קריית החינוך המורכבת משני מכלולים) במרקם העירוני, ע"י יצירת שבילים וככרות עירוניות.

### 24. תנועה וחניה (יעוץ: משרד מ.ת.ן. הנדסה – אורן צמיר):

14. נספח התנועה מחייב לדרכים הראשיות ומנחה לרחובות המשניים.
15. החניה לשימושים הסחירים השונים תהיה תת-קרקעית בלבד.
16. תקן החניה עפ"י התקן התקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה. תקן זה מקסימלי, למעט עבור מוסדות ציבור.
17. בבניינים מעורבים, תהיה הפרדה פיזית בין מקומות החניה למגורים ולשימושים האחרים, ובין השימושים הסחירים והציבוריים. תירשם זיקת הנאה הדדית למעבר כלי רכב ביניהם.
18. תקן חניית אופניים ואופנועים על פי התקן הקבוע בחוק בעת הגשת הבקשה להיתר בניה. בניה. הפתרון יוצג במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח ו/או בהיתר בניה.
19. נגישות רכב: לא תתאפשר נגישות לחניונים פרטיים מהמשך אבן גבירול, פרופס ויוניצמן, למעט המפורט במתחמים 1 ו-5).
20. פריקה וטעינה: לעסקים בחזית מסחרית אשר כל השטח המסחרי במגרש לא יעלה על 500 מ"ר (עיקר) לא תדרש חצר משק בתוך המגרש, ובלבד שתוסדר חניה תפעולית ברחוב, בין אם קבועה ובין אם לפי הסדר ניהולי.
21. מערכת התחבורה הציבורית המומלצת, מיקום תחנת תח"צ קצה ליד קריית החינוך – כמפורט בנספח תח"צ.
22. מערכת שבילי אופניים כחלק בלתי נפרד מתכנון התנועה (רשת בעלת רמות שונות) – כמפורט בנספח שבילי אופניים.
23. חניונים ציבוריים (כ-3,000 מ"ר): כמפורט בנספח. בתחום פארק החוף - בהתאם לתכנית הפיתוח של הפארק.
24. קו רק"ל: בוצע תיאום עם נת"ע לנושאים הבאים:
  - רצועת רק"ל מרכזית (13 מ' בתחנות, 6.90 מ' בין התחנות)
  - מיקום התחנות
  - מעברים להולכי רגל בין צמתים במרחק מינימלי של 150 מ'
  - תכנון תנועתי (תנוחות, רדיוסים)
  - מפגש עם השיקוע (האופציונאלי) ביוניצמן
  - מיקום חדרי חשמל ואתרי התארגנות.
25. חיבורים להרצליה:
  - המשך אבן גבירול – בהתאם לתא/3700

מס' החלטה	התוכן
	תא/מק/3700/2 - צפון מערב ת"א מתחם מס' 2 דיון בדיווח

- דרך הים – מוצע לאפשר חיבור להמשך דרך עתידית אם תאושר בתחום הרצליה, בהליך של תכנית בסמכות מקומית נפרדת.  
26. שלביות תחבורתית: בהתאם לתא/3700.

**25. פיתוח בר קיימא בתכניות המפורטות (יעוץ: אדר' תמי הירש ואדר' גל גבריאלי):**

עיריית תל אביב יפו חתמה על אמנת האקלים של פורום ה-15 בשנת 2008 וכוללת יעדים להפחתת פלטות גזי חממה ב-20% עד לשנת 2020. נושא הבניה הירוקה ממוסד בהליכי התכנון והאתגר המשמעותי הוא כיום בתכנון שכונות ומתחמים מקיימים. על כן, לצורך בקרה ושיפור הטמעת עקרונות הקיימות, אשר הוגדרו בתא/3700, נבחר כלי מדידה בנ"ל LEED ND (Neighborhood Development).

**פרקי התקן** – לתקן חמישה פרקים: מיקום חכם בעל קישוריות גבוהה; רקמה ותכנון השכונה; תשתיות ובנייה ירוקה; חדשנות ותהליכי הבנייה; עדיפות אזורית. הפרקים מורכבים מסעיפי סף וסעיפי בחירה המקנים ניקוד, כאשר יש לצבור לפחות 40 נק'.

**רמות התעדה** – לתקן LEED ND ארבע רמות בהתאם לניקוד הנצבר: מוסמך, כסף, זהב ופלטינה.

**העקרונות החדשניים שהוטמעו בתכניות:**

5. **שימור משאבים קיימים באתר** – אופי המקום וקרבתו לים, קיום מצוק כורכר, חול וגופי מים כשלולית החורף הובילו לבניית תכנית לשימור אותם נכסים. בנוסף, יעשה ככל הניתן שימוש בחומרים ממוחזרים בתשתיות.
6. **ניהול נגר עילי** – התקן מכוון למתן פתרון כולל לניהול אירועי גשם ולהפחתת סיכוני הצפה הן ברמת המתחם (לדוגמה: השהייה, בריכות/מאגרים מקומיים וכד') והן ברמת התכנית (הפניית הנגר העילי לרצועת הנופש).
7. **יצירת שכונה עם דגש לחיי קהילה ע"י עידוד תנועה רגלית וצמצום תנועה ממונעת** – קומפקטיות של המתחם, קישוריות מיטבית לשטחים ובניינים ציבוריים בכל הרמות, עידוד בשימוש ברק"ל ותח"צ תומך, תכנון מראש של מערכת שבילי אופניים רציפה וידידותית, הצללת המרחבים הציבוריים וטיפול באי החום העירוני.
8. **חיסכון באנרגיה** – תכנון לניהול וייצור אנרגיה ברמה המקומית ממקורות מתחדשים ובאמצעות מתקני קו-גנרציה (גז). כמו כן, העלאת רף היעילות האנרגטית של מבנים (דירוג אנרגטי A ואולי למעלה בת"י 5282).

**26. אסטרטגיית אנרגיה בתכנית 3700 – תמצית התהליך עד כה תמונת מצב**

(יעוץ: ד"ר אהרון בר-דב, נועם סגל מטעם הפורום הישראלי לאנרגיה וחברת "אדמה", בשיתוף עם משרד אדריכל העיר).

4. היעד המרכזי בתחום האנרגיה הוא מימוש התועלות הכלכליות, והסביבתיות והמערכתיות של ניהול אנרגיה מקיים בשטח התכנית. יישום האסטרטגיה המוצעת יאפשר לתושבים להינות בכל עת מאספקה יציבה ואמינה של אנרגיה נקיה ככל הניתן, בעלות נמוכה יחסית למצב המוכר, תוך צמצום הצריכה הכוללת. כמו כן, קיים פוטנציאל לפעילות כלכלית-יזמית מניבה עבור העירייה. יעד משנה בתחום האנרגיה כולל הינו עמידה בדרישות האנרגיה של תקן LEED-ND. מדובר בתהליך תכנון ראשון מסוגו בישראל ברמת השכונה.

5. המתודולוגיה כוללת בניית תחזית צריכת האנרגיה הכוללת בשכונה (חשמל, מים חמים וקור/מיזוג); בחינת האמצעים לצמצום השימוש באנרגיה מחד, ופוטנציאל ייצור אנרגיה

מקומי ממקורות שונים מאידך; בניית סימולציה של צריכת שירותי האנרגיה השונים; ביצוע אופטימיזציה כלכלית לבחירת החלופה המועדפת, ולבסוף תכנון מפורט של המערכת.

6. תוצרי הניתוח כוללים מספר חלופות המשלבות טכנולוגיות שונות, בהן מתקנים בטכנולוגיית טרי-גנרציה להפקת חשמל, חום וקור מגז טבעי; מתקנים להפקת חשמל מאנרגיה סולארית (תאים פוטו-וולטאיים – PV) ועוד. בחירת החלופה המועדפת תתבצע על בסיס ניתוח טכנו-כלכלי, לאחר בחירת האפיק הרגולטורי המועדף על העיריה למימוש היעדים. כעת מותנעת עבודה רוחבית באפיק הרגולטורי, בראיה עירונית רחבה הכוללת כאמור תכנית תא/3700 ותכנית רובע שדה דב. לכך נלווית בדיקה כלכלית למתווה עסקי מטעם העירייה, והערכה של ההיבטים הסביבתיים.

כל הנושאים הנ"ל באים לידי ביטוי בתכנון עצמו וחלק מהם מעוגן בנספח בנייה ירוקה, הכולל פרק מוקדש להיבטים אנרגטיים.

## 27. סביבה ואקולוגיה:

6. **מערכת ניקוז וניהול נגר** (יעוץ: משרד מלין – שאול גבירצמן לתיאום תשתיות, משרד אורבנוף - אדר' נוף ליאור לווינגר לתכנון ניהול נגר, חברת "אדמה" – דרור נחמיאס, ד"ר מנחם ויינבאום-חפץ להידרו-גיאולוגיה):  
מערכת הניקוז וניהול הנגר העילי מתוכננים במטרה לתת מענה הולם לחוסן עירוני באירועי גשם של 1% (אחת ל-100 שנה).

מערכת הניקוז וניהול מי הנגר הם שתי פנים לחשיבה המשלבת פתרונות הנדסיים וניצול פוטנציאל הנוף העירוני באמצעות טכנולוגיות חדשניות.  
עקב כך התווסף מוצא לים להוצאה מהירה של מי נגר עיליים לים באירועי גשם חריגים, הוגדרו שקעים אבסולוטיים לפיזור עודפי מי הנגר למספר מוקדים נמוכים, דוגמת שצ"פים או ככרות עירוניות מתוכננים מראש לכך. כמו כן מתאפשרת בריכת איגום תת-קרקעית.

7. **ניהול עודפי עפר** (יעוץ: משרד נתן תומר לתכנון דרכים, חברת "אדמה" להיבטים סביבתיים, ד"ר רון פרומקין, האקולוג ניר מעוז):  
בוצעו החישובים הכמותיים וניתוח העפר שיוסר במסגרת עבודות פיתוח במרחב הציבורי הראשי, הערכה לגבי סווגם ובדיקות ייתכנות לסילוק חומר טפל בתחומי התכנית עם הבדלה בין המרחב הציבורי והפרטי ובהתאם לפיתוח מדורג. נבדל עפר להעתקה לשימוש בדרכים מחד, ועפר ראוי לשימוש בשטחים ירוקים מאידך.  
יגובשו גם המלצות עקרוניות למכירה, סילוק, פינוי והערכות כלכליות.

8. **סקרים אקולוגיים** (יעוץ: ד"ר רון פרומקין, האקולוג ניר מעוז):  
כתוצאה מסקרי שטח ומיפויים, גובשו מסקנות לגבי צומח ייחודי ומינים פולשים, עד לרמה של המלצות במקומות מסוימים על הצורך באיסוף זרעים ופקעות, העתקת השכבה העליונה של הקרקע (Top soil), הכל כטיפול מקדים לעבודות ביצוע השלד הציבורי הראשי, ובשיתוף עם אגף שפ"ע.  
לבעלי החיים מתוכננים שני מעברים אקולוגיים.

9. **סקר עצים** (יעוץ: ד"ר רקפת הדר-גבאי):  
סקר עצים בוצע בתחום התכניות המפורטות כולו, ומיפוי ומסקנותיו מוטעים בנספח.

10. **חוו"ד אקוסטית לנושא השפעת רעש מהדרכים הראשיות** (יעוץ: טופ-סביבה – ד"ר אסנת ארנון):

הנספח כולל בין היתר דרישה להגשת דו"ח אקוסטי מפורט כתנאי להגשת בקשות להיתרי בנייה עבור מגורים, מבני ציבור רגישים לרעש ובתי מלון לאורך המשך אבן-גבירול, דרך נמיר ויוניצמן.

מס' החלטה	התוכן
	תא/מק/3700/2 - צפון מערב ת"א מתחם מס' 2 דיון בדיווח

לאורך נמיר יוקם מתרס רעש, ותחנת תח"צ ליד מכללת לוינסקי תכלול עד 20 מקומות לאוטובוסים.

#### 28. תיאום תשתיות (יעוץ: משרד מלין – שאול גבירצמן)

בנוסף לתשתיות הרטובות, חשמל, תקשורת וכד', מתוכננת צנרת לפינוי פסולת פניאומטי תת-קרקעית ומרכז אחד לאיסוף אשפה. כמו כן מצוי בעבודה תכנון צנרת גז טבעי ומספר תחנות קו-גנרציה, מפוזרות בין המתחמים בהתאם לצריכת האנרגיה החזויה.

#### 29. מנגנון המימוש - מודל הנדסי – כלכלי (ניהול התכנון: אינג' ליאור דושניצקי):

4. חלוקת הרובע ל-5 תכניות מפורטות, המקודמות באופן עצמאי מאפשרת לתת מענה ל-:
- ו. יכולת להתמודד עם היקף שטח תא/3700 וזכויות הבניה.
  - ז. מורכבות ההקצאה לאלפי בעלים, במגוון דפוסי בעלויות.
  - ח. אפשרות קידום המימוש ברוב השטח, גם אם אישורה של מי מהתכניות המפורטות יתעכב.
  - ט. יכולת משופרת, להיענות לפניות בעלים במתחם, להתאגד.
  - י. שיפור היכולת להתמודד עם עירוב שימושים והשונות בין מאפייני הרובע השונים.

#### 5. הפקעה בפועל של המקרקעין הדרושים לפיתוח המרחב הציבורי הראשי, מאפשרת לתת מענה ל-:

- ג. הקדמת פיתוח כל מערכת הדרכים הראשיות ("פסי הצבירה") המזינה ע"י תנועה ותשתיות את כל חלקי הרובע.
- ד. הקדמה וניצול תקציבי העירייה לטובת השקעות בפיתוח פיזי שלם ואיכותי בכל הרובע, על פי ההוראות המיוחדות שנקבעו בשלב א, ומאפשרות לדחות ו/או לייתר מימון פיצויי הפקעה.

#### 6. הקדמת התכנון לבצוע והפיתוח בפועל של כל הדרכים הראשיות ("פסי הצבירה"), בכל חלקי הרובע, במקביל להליכי הכנת ואישור המפורטות: בזכות זאת, מתאפשרים הדברים הבאים:

- ו. לתכנן באופן מושכל ויעיל את הפיתוח במרחב הציבורי הראשי.
- ז. לייצר זמינות שווה בכל חלקי הרובע, למימוש הבניה הסחירה ע"י בעלי המגרשים.
- ח. לאפשר ובכך לגרום להאצת מימוש הבניה.
- ט. להתמודד באופן המיטבי עם הקשיים הכרוכים בניתוק וביטול דרכים ותשתיות קיימות וחיבור חדש למבנים הקיימים.
- י. לשלב מערכות תשתית וטכנולוגיות מקיימות חדשניות.

#### 30. שיתוף הציבור:

- הליך של שיתוף ויידוע ציבור נערך בעת קידום תא/3700, כדלקמן:
- הוקמה ועדת היגוי לגיבוש פרוגרמה, המורכבת מנציגי משרדי ממשלה, רשויות תכנון, נציגי מגזרים עסקיים רלוונטיים ונציגי בעלי קרקע, נציגי גופים ירוקים וכד', זאת בנוסף לנציגי לשכת התכנון המחוזית ועת"א-יפו.
  - התקיימו מספר מפגשים פומביים בשלבים ובהרכבים שונים – שכנים, בעלי עניין למיניהם, גופים ירוקים.

מס' החלטה	התוכן
	תא/מק/2/3700 - צפון מערב ת"א מתחם מס' 2 דיון בדיווח

- יוזמו ע"י צוות התכנון פגישות ממוקדות מטרה עבור קבוצות של בעלי קרקע, ועדי תושבים המתגוררים בסמוך, גופי תכנון למיניהם.
- נוצר קישור יעודי באתר האינטרנט העירוני לעדכון שוטף אודות קידום התכנית, כולל העלאת כל המסמכים הסטטוטוריים, החלטות ועדות וכד'. בעת הביצוע היה זה ניהול ערוץ נסיוני בעת"א-יפו.

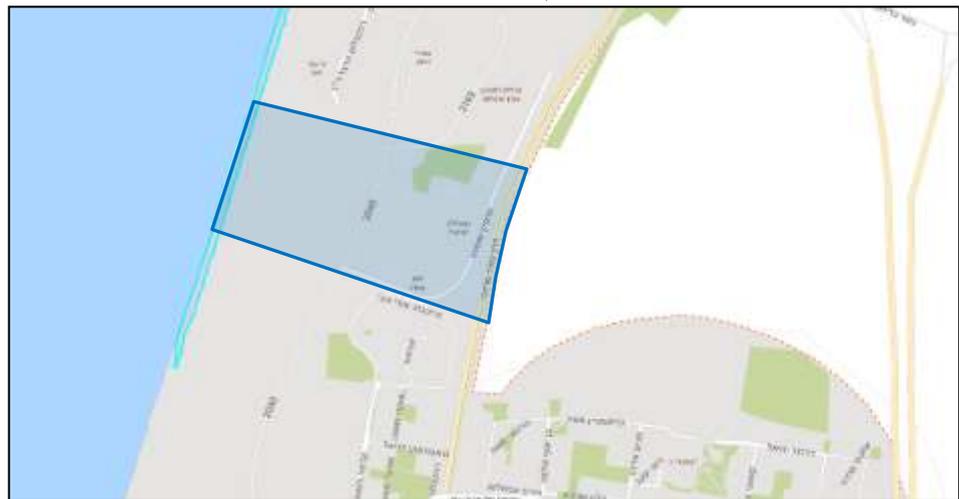
## תא/מק/2/3700

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:** הועדה המקומית

**מיקום:** ממזרח – דרך נמיר, ממערב - היס, מצפון – שדרות הנופש העתידיות ע"פ מיקומן בתכנית 3700, מדרום – שושנה פרסיץ, כביש 5 העתידי, ע"פ מיקומו בתכנית 3700

### כתובת:

מתחם 2 בתכנית תא/3700 רובע צפון מערב העיר



### גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי בשלמותן	חלקות	מספרי חלקות בחלקן
6620	מוסדר	חלק מהגוש	51,52		4,9,15,42,46,49,50
6621	מוסדר	חלק מהגוש			3,4,8

### שטח התכנית:

כ- 393.7 דונם

### מתכננים:

מח' תכנון צפון, אגף תכנון העיר  
ליאור דושניצקי – ניהול התכנון  
אליקים אדריכלים  
ברוידא מעוז אדריכלות נוף  
מ.ת. הנדסה – תכנון תנועה  
שמואל פן – שמאות

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/מק/2/3700 - צפון מערב ת"א מתחם מס' 2 דיון בדיווח	

מלין – תשתיות  
סטודיו אורבנוף – ניהול נגר  
תמי הירש – בניה ירוקה

**יזם:** הועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל-אביב-יפו

**בעלות:** רמ"י, עיריית תל אביב ופרטיים

**מצב השטח בפועל:** קריית חינוך הכוללת בית ספר על יסודי, בית ספר לחינוך מיוחד מצדה ולמרכז שרות פסיכולוגי של מינהל החינוך, שלוחת סמינר הקיבוצים, מבנה המכללה למינהל הישן אולם ספורט, בית ספר לחינוך מיוחד הצורי מגרשי חנייה, דרכים, שטחים פתוחים הכוללים בריכת חורף, דיונות חול וחוף רחצה.

**מדיניות קיימת (ע"פ תא/5000):**

הגדלת מגוון אפשרויות המגורים, יצירת מוקדי פעילות, מסחר ותעסוקה, יצירת קשרים בין השכונות עצמן ובין לבין מרכז העיר

**מצב תכנוני קיים (ע"פ תא/3700):**

תכניות מאושרות הנוגעות לקרקע: תמא/13, תמא/37, תמ"א/34, 3700, 1, 1, ג1, ח, 3365, 3380, 1170, 1170 ב', תא/5000, תא/מק/צ'

יעודים קיימים: בנייני ציבור, פארק החוף, שטח ציבורי פתוח, דרך מוצעת/קיימת, מגורים, אזור מגורים משולב במסחר ותעסוקה, מגורים מיוחד ב', שטח למתקנים הנדסיים, מלונאות ונופש

שטח התכנון: כ- 393.7 דונם

מטרת התכנית: תכנון רובע עירוני חדש בצפון מערב העיר לאורך חוף הים ופארק חוף רחב היקף, המאופיין בשילוב שימושי-קרקע מגוונים באופן הנותן מענה לצורכי כלל האוכלוסייה למטרות מגורים, מלונאות, תעסוקה, מסחר, בנייני ציבור ושטחים פתוחים, תוך שילוב עקרונות פיתוח בני קיימא ליצירת סביבה ידידותית ואיכותית

הוראות עבור תכניות מפורטות: התכנית קובעת 5 מתחמי תכנון עבורם יוכנו 5 תכניות מפורטות בלתי תלויות הכוללות:

- הוראות לבנייה ופיתוח השטח עבור ייעודי הקרקע השונים, כולל שילוב יח"ד קטנות ודב"י.
- הוראות לקביעת שימושים שונים ביעודי הקרקע תוך שמירה על עקרון עירוב השימושים במתחם.
- קביעת הוראות לביצוע איחוד וחלוקה מחדש
- קביעת הוראות מפורטות בנושאי בינוי, חנייה, תשתיות, בנייה ירוקה, עצים, סביבה, ביוב, מגבלות גובה.
- קביעת תנאים להפקדת תכנית מפורטת

**תכנית זו מהווה אחת מחמש התכניות הנ"ל.**

**מצב תכנוני מוצע:**

תיאור מטרות התכנון: הכנת תכנית מפורטת למתחם 2 הכלול בתכנית מתאר 3700 ליצירת רובע עירוני המאופיין בעירוב שימושים ועקרונות פיתוח בני קיימא ליצירת סביבה עירונית איכותית, תוך הקפדה על העקרונות הבאים:

1. חיבור קריית החינוך ללב רובע המגורים בציר פעילות עירונית הכולל כיכרות, מוסדות ציבור ומסחר.
2. יצירת גריד צפוף של רחובות ושבילים ירוקים החוצים את המתחם והמשכיים בין המתחמים השונים.
3. תכנון עירוניות אינטנסיבית המאופיינת במבני מגורים היקפים על קו רחוב עם שימושים מעורבים.
4. יצירת שני מוקדים ייחודיים של שטחי ציבור מבונים ופתוחים:  
מבונה - כיכר קריית החינוך על ציר אבן גבירול,  
טבעי - פארק לינארי "רצועת הנופש" ובמרכזו שלולית החורף.
5. קביעת מנגנון לאיזון וגמישות בתכנית בין השימושים השונים ביעודי הקרקע ע"פ עקרונות השמאות

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>תא/מק/2/3700 - צפון מערב ת"א מתחם מס' 2</b>	
<b>דיון בדיווח</b>	

בתכנית 3700.

טבלת שטחים:

יעוד	3700 (דונם)	2/3700 (דונם)
שב"צ	84.12	83.89
פארק החוף*	99.82	100.37
שצ"פ	47.8	49.25
דרכים	83.72	81.51
מתקנים הנדסיים	8.11	8.37
מגורים	23.13	23.26
מגורים מיוחד ב' (אפשרות לשילוב מלונאות ומשרדים)	26.43	26.9
מגורים משולב במסחר ותעסוקה	18.05	17.59
מלונאות	2.58	2.57
סה"כ	393.76	393.71

\* ייעוד פארק החוף מורכב בתכנית 2-3700 משני ייעודי קרקע: פארק / גן ציבורי (91.89 דונם) וחוף רחצה (8.48 דונם).

פירוט יעודים/שימושים:

זכויות בניה:

יעוד	שטח עיקרי		שטחי שירות	
	מ"ר	%	מתחת לקרקע	מעל הקרקע 1
מגורים	65,521	282	ע"פ ע"1	30
מגורים ומסחר ותעסוקה	57,140	325	ע"פ ע"1	30
מגורים מיוחד ב'	80,330	299	ע"פ ע"1	30
מלונאות ונופש	11,100	431	ע"פ ע"1	50

יח"ד:

סה"כ: 1,347 יח"ד בסיס

יח"ד בשטח עיקרי ממוצע 60 מ"ר: 328 (164 יח"ד קטנות חובה ו-164 יח' דב"י)

יח"ד בשטח עיקרי ממוצע 120 מ"ר: 1,183 מהן 246 ניתנות לפיצול לשתי יח"ד בשטח עיקרי ממוצע 60 מ"ר.

נתונים נפחיים:

מספר קומות: מ-5 עד 10

גובה: ע"פ מגבלות הגובה לאזור הנובעות מקיומו של שדה דב

תכסית: קומה טיפוסית – 40%-65%

מס' החלטה	התוכן
	תא/מק/2/3700 - צפון מערב ת"א מתחם מס' 2 דיון בדיווח

קווי בניין: קו בניין קדמי ברחובות מסחריים – 0 מ'  
 קו בניין קדמי ברחובות משניים - 2-3 מ'  
 קו בניין צידי - 3-5 מ'  
 קו בניין אחורי – 5 מ'  
 קו בניין קדמי במפלס הרחוב ברחובות ראשיים - 2-5 מ'  
 קו בניין צידי בקומת הרחוב ברחובות ראשיים – 0-3 מ'

**עקרונות ודברי הסבר נוספים:**

**תחבורה, תנועה, תשתיות:** התכנית מציעה רחובות בדרגות אינטנסיביות שונות. המשך רח' אבן גבירול (רחוב ראשי צפון דרום) החוצה את כל הרובע ברוחב 40 מ' כולל נתיבי רק"ל, מיסעות דו סטריות, שבילי אופניים ומדרכות. דרך היס התוחם את מתחם המגורים ממערב וגובל בפארק החופי, שדרות רוחב החוצות את הרובע ותוחמות את המתחם מצפון ומדרום ורחובות משניים ברוחב 16 מ'.

**עיצוב (היבטים מקומיים, השפעה על קו הרקיע העירוני במקומות הרלוונטיים):**  
 התכנון מציע יצירת רובע עירוני אינטנסיבי בו בינוי מלווה דפנות רחובות המתאפייני בשימושים מעורבים ומבנים בגובה 5-10 קומות ברחובות ברוחב משתנה. הבינוי מייצר מבניים המוקפים ברחובות, שבילים וכיכרות בקצב השומר על מרחקי הליכה קצרים. הבינוי הגבוה ביותר, 8-10 קומות, מלווה את חזית פארק "רצועת הנופש" ברוחב 80 מ' ומעניק לפארק דופן עירונית משמעותית המלווה בשימושי מסחר בקומת הקרקע.  
 עוגן המתחם הוא ציר מוסדות הציבור החוצה את קריית החינוך, מחבר את כיכר קריית החינוך עם הפארק החופי דרך ליבו של אזור המגורים. ציר זה מתאפייני בכיכר שכונתית קטנה הנמצאת בליבו ובשימושי מסחר לאורכו.

**איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו'):**  
 התכנית עומדת בהנחיות סביבתיות לתכנון בר קיימא לרבות התייחסות לכיווני השמש לקבלת אור טבעי, יצירת מגוון שימושים בתחום מרחקי הליכה לעידוד תנועה רגלית ורכיבה על אופניים, יצירת מרחבים עירוניים מוצלים ומאפשרי זרימת רוח ומגוון כלים נוספים לעמידה מיטבית של עקרונות התכנון לבניה מקיימת.  
 בליבו של פארק "רצועת הנופש" קיימת בריכת חורף המהווה מוקד אקולוגי ואתר טבע עירוני משמעותי. מצדו המערבי של ציר אבן גבירול, בתחום הפארק, מתוכננת בריכת איגום לקליטת נגר עילי של המתחם וחלק ממתחמים סמוכים. מיקום הבריכה מסייע לשמור על מצוק הכורכר ע"י הפניית זרימת המים מזרחה.

**משימות פיתוח בסביבת הפרויקט:**  
 פיתוח קטע פארק החוף ושיפורים תחבורתיים בסביבת התכנית – בהתאם להוראות תא/3700 בנושא שלביות.

**טבלת השוואה:**

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	292%	304%
	מ"ר	214,091
	204,677	

\* פערי השטחים בין מצב קיים למצב מוצע נובעים מהשימוש במקדם המרה אקוויוולנטי שנקבע במסמך עקרונות שומה ומפתח לקביעת זכויות הבנייה לתכנית 3700, המאפשר המרה זכויות בין מגורים מסחר, תעסוקה ומלונאות.



תאריך: ז' אדר תשע"ז  
05 מרץ 2017

מינהל הנדסה  
אגף תכנון העיר

אסמכתא יוצא: 2017-000078

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

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

<b>זיהוי התכנית</b>		(א)
מספר התכנית	שם התכנית	
תא/מק/2/3700	צפון מערב ת"א	
507-0169593	מתחם מס' 2	
<b>זיהוי הרשות והוועדה</b>		(ב)
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)		
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	
<input type="checkbox"/> (הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	
<input checked="" type="checkbox"/> מתאר כוללני	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית	
סוג הרשות		
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	תכנית כוללנית בשטח התכנית	
<input type="checkbox"/> אינ	<input type="checkbox"/> יש	
<b>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה</b>		(ג)
<input type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מחוזית</b> כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלק:		
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית		
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מקומית</b> כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלק:		
הנושאים בהם התכנית עוסקת	מס' הסעיף או זיהוי השטח בכוללנית	מחות הסעיף בחוק או ההוראות הרלבנטיות בתכנית הכוללנית לשטח התכנית
1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים וקביעת פריסת ייעודי הקרקע שנקבע בתכנית תא/ 3700, ללא שינוי השטח הכולל של כל יעד קרקע		סי 62 א (א) (1) לחוק
2. קביעת השימושים המותרים בייעודי הקרקע השונים וקביעת מגרשי מלונאות ומגרשי מגורים		סי 11.1.1, 11.1.4, 11.1.5, 11.4 בתכנית תא/3700
3. קביעת שטחי הבניה בכל אחד מתאי השטח השונים שביעודי הקרקע השונים		סי 11.1.1, 11.1.3, 11.1.4, 11.4 בתכנית תא/3700
4. קביעת יחיד רגילות, יחיד קטנות ויחיד בר השנה		סעיף 11.1.1 ב בתכנית תא/3700
5. קביעת קווי בניין		סי 62 א (א) (4) לחוק
6. קביעת גובה הבניינים		סי 17.1 בתכנית תא/3700
7. קביעת מספר הקוטנות	מתחם 101 בנספח אזורי תכנון	בהתאם לנספח העיצוב העירוני בתכנית תא/5000



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



תאריך: ז' אדר תשע"ז  
05 מרץ 2017

מינהל הנדסה  
אגף תכנון העיר

אסמכתא יוצא: 2017-000078

בתחום לוספת העיצוב העירוני בתוכנית תא/5000.	מתחים 1101 בגשפת אזורי התכנון	8. קביעת מספר קומות בשדרות וברחוב: אבן גבירול עד 15 קומות, לעת השרת טנבלות נונה הבניה העובשת סקווסו של שדה 2,3,7. ללא שיטי העשט הכולל המתח לבניה.
סי 12.1 בג בתכנית תא/3700		9. העברת זכויות בניה של מסחר בין יעדי הקרקע הכוללים שיטושי מסחר
סי 62 (א) (5) לחוק.		10. קביעת פריסת זכויות למסחר ומיקום חזיתות מסחריות
סי 62 (א) (5) לחוק.		11. קביעת הנראות בינוי ועיצוב אדריכליים, כולל פיתוח כיכרות, רחובות ודרכים
סי 11.1.1 בג בתכנית תא/3700		12. הגדלת שטחי השירות עבור מגורים כ- 10% נוספים
סי 11.1.5 בג בתכנית תא/3700		13. תוספת שטחי בניה עבור קירוי והצללה למלונאות
סי 3.5.1 בג בתכנית תא/5000 סי 6.1 (א) (2) בתכנית תא/5000		14. תוספת שיטושי עבור "מתקני תשתית מקומיים" בשטחים המיועדים למגורים וטוסדות עיבור ובשטח המיועד לפארק'גן עיבורי
סי 6.1 (א) (3) בג בתכנית תא/5000		15. תוספת זכויות בניה מעל הקרקע או בתת הקרקע עבור "מתקני תשתית מקומיים" בהיקף שלא יעלה על 2% משטח המגרש בשטח המיועד לשנייפ ולפארק'גן עיבורי
סי 62 א (א) (19) לחוק		16. קביעת זיקות הנאה לעיבור ולמעבר רכב

(ד) 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.

מנהלס הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עודד גבולי, אדרי'	0508050		7/3/17
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, עריד	2128926-9		7.3.2017

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



**חוי"ד הצוות:** (מוגש ע"י צוות צפון)  
לאשר להפקדה בכפוף לתיקונים טכניים והשלמות מסמכים כנדרש.

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

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>תא/מק/3700/2 - צפון מערב ת"א מתחם מס' 2</b> <b>דיון בדיווח</b>	

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 07/03/2017  
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 07/03/2017

**בישיבתה מספר 0006-17ב' מיום 15/03/2017 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

### מהלך הדיון:

פרנסין דויד: מציגה את הרקע התכנוני הנובע מתכנית המתאר תא/3700 והמאפיינים המשותפים לחמש התכניות המפורטות 3700/1-3700/5 בכל הנוגע לאופי עירוני של הפרויקט בהיבטים המרחביים, עירוב שימושי קרקע, תנועה ותחבורה, פיתוח פארק החוף, קיימות כולל אסטרטגיה אנרגטית, עקרונות שומה ומנגנון מימוש.  
חמשת המתכננים מציגים, כל אחד את המתחם שלו: עדי אסיף, אלי אליקים, אורי גת, עפר קולקר ומודי אבירם.

מיטל להבי: מה ההתייחסות של התנועה לכל הפרויקטים? 20 יח' לדונם זה נמוך לכן מה המנגנון העתידי כאשר שדה דב יתפנה והזכויות החדשות יתווספו?  
אורלי אראל: צריך תב"ע חדשה.

עידן עמית: אני מבקש הסבר לגבי פיתוח הפארק והתליה שלו ואיך השלבויות ביחס לתוכניות המפורטות? ניקוז מי הנגר ובריכת החורף - איך זה מסתדר עם התת"ל? במתחם 1 מה הגודל של בלוק עירוני, כי הבלוקים נראים עבים מידי. בליווי האקולוגי, האם ישנה התייחסות להעברת פקעות וגאופיטים. נושא תחבורה ציבורית: מסתבר שהאוטובוסים לא יעברו במתחמים, אלא הקו הירוק שעובר בציר המרכזי לא צריך להיות הדבר היחיד שעובר שם.

אהרון: מה הרח"ק הממוצע למגרשי המגורים בתחום התוכנית?  
נתן אלנתן: הרח"ק לא מצוין בתוכניות מקומיות כי הרח"ק נקבע בתוכנית המתארית.  
אהרון מדואל: אני רוצה לדעת מה הרח"ק ב-3700.  
מלי פולישוק: האם נערך סקר סביבתי לנושא זיהום אוויר? מה המרחק מהים? האם נשמרו 300 מ' מהים ובחלק הצפוני מיישרים קו עם SUN & C למה כי נאמרת שלא תיישרו קו.  
רמ"י - גילי טסלר: איך לכוון את הפיתוח כאשר כל מתחם עומד בפני עצמו. האם יש כוון לכוון בנושא של הפיתוח ואיך אתם רואים את לוחות הזמנים.  
נתן: מברך על התוכנית.

גיורא: מבקש לתקן את נושא הצפיפות שנאמרו פה. סה"כ הצפיפות היא 6 דונם יח"ד ברוטו. ומגיעים ל7 יח"ד לדונם ברוטו אם מוסיפים את המסחר והמלונאות. אם נותנים את הצפיפות שנותנים בשדה דב בתוכנית החדשה אפשר היה בקלות להוסיף עוד עשרת אלפים יח"ד. נטו לא מראה ניצול הקרקע לכן המשקל הנכון הוא לבדוק ברוטו. אני מבין שזה רק בגלל מגבלות שדה דב.  
נתן אלנתן: עשינו תוכנית 3700 שקבעה את זכויות הבניה. זו לא תוכנית שמוסיפה זכויות בניה ולכן לא רלוונטי כי כבר נקבעו ב-3700 זכויות הבניה. הגיע הזמן שנאשר יש שם בעלים שמחזיקים את המגרשים 60 ו-70 שנה.

דורון ספיר: לא הייתה התייחסות לתעסוקה. אני מבקש יותר פירוט על התעסוקה, מה ההשלכות שלה, החיבורים שלה?

מלונאות – לפרט את הצגת המלונאות במתחם ולהתייחס גם למתחם 3, בו המלונאות לא הייתה כל כך טובה כי העמדת המלון חוסמת.

טיפול בפסולת - לא הציגו את תחנות האיסוף.  
עודד גבולי מה"ע: הייתה החלטה שלי לא להתייחס לשדה דב כי זה הדבר הנכון מאחר ופינוי שדה דב לא ברור.

פרנסין דויד: לגבי השלבויות של פיתוח פארק החוף: כדי להתקדם בפיתוח צריך אישור לתכנית פיתוח כוללת. בעקבות התחרות התנענו הליך זה ומקווים שתוך שנה תהיה תוכנית. 3700 יצרה התליה בין מימוש הפארק למימוש של הזכויות.

לגבי הרח"ק - אנחנו לא מדדנו ולא חישבנו כי זה לא רלוונטי.  
אהרון מדואל: הרח"ק כאן נמוך ואני מבקש עד לדיון בהתנגדויות לקבל את נתון הרח"ק.  
אורלי אראל: הרח"ק כאן לא רלוונטי כי אין אפשרות להוסיף זכויות אלא בתב"ע חדשה. הרח"ק הוא שטח נטו לא ברוטו. זהו שטח שחיר לבניה לא רק מגורים גם מסחר ותעסוקה.  
פרנסין דויד: רח"ק זה לא רק גובה אלא גם תכנית. כאן התכנית היא 60%-70% משטח הקרקע בבלוקים העירוניים.

אהרון מדואל: לא קיבלנו השוואה בין המצב הקיים למצב החדש.

מס' החלטה	התוכן
	תא/מק/2/3700 - צפון מערב ת"א מתחם מס' 2 דיון בדיווח

פרנסין דויד: בנוגע לליווי אקולוגי יש לנו שני מומחים לאקולוגיה. כרגע נעשו בדיקות קרקע ויש לנו מיפוי מדויק לגבי סוג הקרקע. מתגבשת תוכנית עבודה לפני שהטרקטורים עולים על הקרקע כדי להשתמש בקרקע לפי הענין, אם להעתיק או לסלק או לעשות בה שימוש למשל למילוי חריצים בפארק החוף. לגבי השכבה העליונה (top soil) מגבשים תוכנית עבודה לאיסוף זרעים וגאופיטים עם שפי"ע. ונרצה לארגן יום פעילות ציבורית לאסוף את הפקעות.

אהרון מדואל: חוף הים הוא משאב לאומי לא משאב מקומי של צפון מערב. מה התוכנית עושה כדי להגיע לחוף ולא רק בתחבורה ציבורית? היכן יהיו משאבים לחניה.

פרנסין דויד: יש חניה לאורך דרך הים וגם בחניונים תת קרקעיים. אנחנו לא נוגעים במצוק בשביל חניה.. ערן וקסלר: ישנם 4 חניונים בתת הקרקע מתוכננים לאורך דרך הים ובצמוד לפארק החוף. בחוף הצוק הצפוני יש 1500 מקומות חניה.

אבן גבירול: בחתכים שמציגים היום יהיה נתיב תחבורה ציבורית לחוף הים.

פרנסין דויד: לגבי מערכת פינני פסולת פניאומטי: תכנית 3388 זו פיילוט ושם מתוכנן מרכז לאיסוף פסולת. מתוכנן מרכז איסוף שני ליד תחנת הדלק בדרך נמיר בעזרת אותו מומחה שמואל ליפשיץ.

דורון ספיר: האם זה לא מסוכן איסוף פסולת ליד תחנת דלק, והאם מדובר בשני צינורות כפולים.

פרנסין דויד: כן יש 2 צינורות - אורגני ולא אורגני, אנחנו נעביר לך את הדו"ח.

מלי פולישוק: כדאי לבדוק את נושא של הפסולת.

ערן וקסלר: התעסוקה בתוכנית באה לייצר מרכז עירוני עם אופי של שכונה, יש כאן כלי חדש שהוא בעצם יעודי קרקע שמאפשרים מעבר בין היעודים. יש אפשרות מעבר בין מגורים לתעסוקה ומלונאות והמעבר יאפשר עירוב שימושים.

בשלב ההיתר אפשר לעבור ממגורים לתעסוקה או מסחר או מלונאות בכל יעודי הקרקע המפוספסים שמופעים לאורך השדרות. מי שמעדיף מגורים יעשה מגורים ומי שרוצה יעוד אחר יוכל לעשות זאת.

דורון ספיר: תעסוקה מחויבת.

ערן וקסלר: תעסוקה מחויבת (מציג על פני המצגת). במתחם 3700/4 יש 85 אלף מ' תעסוקה חובה בעיקר בצומת נמיר ויוניצנמן.

אדריכל מתחם 4 (עפר קולקר): יש עוד מתחם לתעסוקה לאורך אבן גבירול.

ערן וקסלר: יש שני בתי מלון במתחם 3, אחד בקצה שד' הנופש הצופה לים, והשני במתחם בעל האופי של מעוז אביב. מציג את המלונות במצגת. יש עוד מלונות פזורים בתוכנית.

דורון ספיר: הבינוי מחייב?

פרנסין דויד: יהיו תוכניות עיצוב.

#### ערן מציג את המלונות במצגת

פרנסין דויד: לגבי זיהום אוויר, מדובר בשכונת מגורים בלי תעשייה. יש מתווה חדש לסוג וייצור אנרגיה (גז ושמש) לגבי דרך נמיר התבקשנו לעשות סקר אקוסטי (לא זיהום אוויר). דר' אסנת ארנון עשתה אותו, והוא חלק מהמסמכים שאנחנו צריכים להמציא.

מלי פולישוק: במקומות מסוימים יש יותר זיהום אוויר וצריך לדעת את העובדות בכדי לתכנן. זיהום אוויר נעשה גם מבניה.

ערן וקסלר: התוכניות המפורטות יעמדו לפי תקן Leed ND והוא התקן המחמיר של שכונות מקיימות. עודד גבולי: אני מבקש שבמתחם הדרומי במגרש הספורט יוסף שימוש של מנחת מסוקים.

פרנסין דויד: רוחב הפארק אושר בוולחוי"ף לפני כ-10 שנים. הרוחב הוא 250 מ' בממוצע, ומתייחס לטופוגרפיה, וסי אנד סאן. הוולחוי"ף הסכימה ליישר את הקו כדי שתהיה טיילת. מכיוון שלא רואים את הים מדרך הים בגלל הטופוגרפיה, ביקשנו יישור איפה שלא גבוה. הרוחב ליד סי-אנד-סאן 120 מ' ובחלק הצפוני 300 מ'.

עידן עמית: מה הגודל של הבלוק עירוני במתחם 1?

אדריכלית: 65 מ' על 40 מ'.

מאיר אלואיל: אנחנו רוצים לבקש בהחלטה שההפקדה בפועל תהיה 3 חודשים ולא חודשיים.

ערן וקסלר: מעבר לזכויות השמאיות ש3700 מקנה בתוכנית 3700/4 הוספנו שווה ערך של 44 יח"ד כמפורט:

17.5 לבעלים של הגוש הגדול כתוצאה מפסיקה בית המשפט.

16.6 עבור שימושים לוגיסטיים אשר כתוצאה מטעות סופר לא נכללו בטבלאות של 3700.

9.9 כתוצאה משגיאה בגוש 6610 חלקה 51.

לאור לוינגר: בנוגע לניקוז - יש שני אזורים נמוכים באגן. אחד במתחם 4 בשטח הכיכר והמקום השני היא בריכת החורף, מקום נמוך טבעי. התפיסה הכוללת ל נושא הניקוז וניהול מי הנגר. יש ראייה מערכתית,

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/2/3700 - צפון מערב ת"א מתחם מס' 2 דיון בדיווח	

לקיחת אחריות ויש אזורים לאיגום מים . האיגום לאירועים חריגים מאוד . הדברים מתואמים עם הרשויות לביצוע ואדריכלי הנוף. יש עיגון בתב"עות, בתקנונים ובנספחים.  
עידן עמית : האם זה מתואם עם התת"ל לקו הירוק?  
ליאור לוינגר : אומר בזהירות שהדברים מתואמים.  
דורון ספיר : אפשר לברך על המוגמר ולכל הנוגעים בדבר.  
התוכנית מאושרת פה אחד.

#### **הועדה מחליטה :**

לאשר את התוכנית להפקדה.  
המועד להגשת ההתנגדויות לתוכנית יהיה שלושה חודשים.

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

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

התכנית מובאת לדיון נוסף, כיוון שחלף פרק הזמן שנקבע להפקדה מהחלטה הקודמת וזאת לאור מורכבות התכנית וריבוי מסמכים ונספחים.

מטרת הדיון : חידוש החלטה להפקדת התכנית.

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

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה  
תל אביב - יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			(א)
מספר התכנית תא/מק/2/3700	שם התכנית צפון מערב ת"א מתחם מס' 2	מגיש התכנית ועדה מקומית ת"א- יפו	עורך התכנית אליקים אדריכלים
זיהוי הרשות והוועדה			(ב)
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"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש	<input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			(ג)
<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 type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
הנושאים בהם התכנית עוסקת	מס' הסעיף או זיהוי השטח בכללנית	מהות הסעיף בחוק או ההוראות הרלבנטיות בתכנית הכוללת לשטח התכנית	
1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים וקביעת פריסת ייעודי הקרקע שנקבעו בתכנית תא/ 3700, ללא שינוי השטח הכולל של כל יעד קרקע		סי 62 א (א) (1) לחוק	
2. קביעת השימושים המותרים בייעודי הקרקע השונים וקביעת מגרשי מלונאות ומגרשי מגורים		סי 11.1.1, 11.1.4, 11.1.5, 11.4 בתכנית תא/3700	
3. קביעת שטחי הבניה בכל אחד מתאי השטח השונים שבייעודי הקרקע השונים		סי 11.1.1, 11.1.3, 11.1.4, 11.4 בתכנית תא/3700	
4. קביעת יחיד רגילות, יחיד קטנת יחיד בר השגח		סעיף 11.1.1 ב בתכנית תא/3700	
5. קביעת קווי בניין		סי 62 א (א) (4) לחוק	
6. קביעת גובה הבניינים		סי 17.1 בתכנית תא/3700	
7. קביעת מספר חקומות	מתחם 101 כנסת אזורי תכנון	בהתאם לנספח העיצוב העירוני בתכנית תא/5000	



8. קביעת מספר קומות בשדרות וברחוב אבן גבירול עד 15 קומות, לעת הסרת מגבלות גובה הבניה הנובעות מקיומו של שדה דב, 2, ללא שינוי השטח הכולל המותר לבניה.	מתחם 1101 בנספח אזורי התכנון	בחתאם לנספח העיצוב העירוני בתוכנית תא/5000.
9. העברת זכויות בניה של מסחר בין יעדי הקרקע הכוללים שימושי מסחר	סי 112.1 בתכנית תא/3700	
10. קביעת פריסת זכויות למסחר ומיקום חזיתות מסחריות	סי 62 א (א) (5) לחוק.	
11. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכליים, כולל פיתוח כיכרות, רחובות ודרכים	סי 62 א (א) (5) לחוק.	
12. הגדלת שטחי השירות עבור מגורים ב- 10% נוספים	סי 111.1.1 בתכנית תא/3700	
13. תוספת שטחי בניה עבור קירווי והצללה למלונאות	סי 111.1.5 בתכנית תא/3700	
14. תוספת שימוש עבור "מתקני תשתית מקומיים" בשטחים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור ובשטח המיועד לפארק/גן ציבורי	סי 3.5.1 בתכנית תא/5000 סי 3.6.1 (א)(2) בתכנית תא/5000	
15. תוספת זכויות בניה מעל הקרקע או בתת הקרקע עבור "מתקני תשתית מקומיים" בהיקף שלא יעלה על 2% משטח המגרש בשטח המיועד לפארק	סי 3.6.1 (א)(5) בתכנית תא/5000	
16. קביעת זיקות הנאה לציבור ולמעבר רכב	סי 62 א (א) (19) לחוק	

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מתקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עודד גבולי, אדרי	65208205		25/9/17
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, עו"ד	2438926-9		19.9.2017

**זעתיקים**  
 ב'י אילנה סולמי - ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)  
 נוות תכנון

**חו"ד הצוות:** (מוגש ע"י צוות צפון)

לאשר להפקדה בכפוף לתיקונים טכניים והשלמות מסמכים כנדרש.

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

מס' החלטה	התוכן
	תא/מק/3700/2 - צפון מערב ת"א מתחם מס' 2 דיון בדיווח

**בישיבתה מספר 0021-17ב' מיום 27/09/2017 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**מהלך הדיון:**

פרנסין דויד: כל מסמכי חמש התוכניות מוכנים לרבות לוחות ההקצאה. התוכניות נמצאות בשלבי עריכה סופיים, מבקשים חידוש החלטת ההפקדה.

נתן אלנתן: סעיפים בסדר היום 11, 12, 13, 14, 15 לגבי 5 התוכניות המפורטות של 3700. מבוקש לקבל החלטה מחודשת להפקדה ע"פ אותם התנאים שבהחלטה הקודמת.

**הועדה מחליטה:**

להפקיד את התכנית 3700/2 ע"פ אותם התנאים שבהחלטה מיום 15.3.2017.

**משתתפים:** נתן אלנתן, יהודה המאירי, ליאור שפירא, מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי.

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

**דיווח על הגשת התנגדות מהנדס בעיר.**

להלן השינויים, התיקונים הטכניים או עקב טעויות סופר, המבוקשים בתכנית, כל אלה התייחסו להערות לשכת התכנון המחוזית:

**1. בהוראות התכנית:**

- א. בפרק 1.9 הגדרות בתכנית, דיור בהישג יד (דב"י): להסיר את ה'הועדה המקומית' בהתאם להוראות תא/3700.
- ב. בפרק 4.7 פארק/גן ציבורי סעיף 4.7.2 הוראות, מוקד פיתוח 2: 1. גובה המבנים לא יעלה על 6 מ' מעל פני הקרקע המתוכננת ולא כפי שנרשם
- ג. בפרק 6.4 עיצוב אדריכלי. לתקן כך 'תכנית בינוי עיצוב ופיתוח תאווה ע"י הועדה המקומית' ולא כפי שנרשם.

**3. בתשריט מצב מוצע:**

להוסיף סימון רדיוס מגבלות בניה סביב תחנת הדלק בנמיר עפ"י תמ"א 18 על שינוייה.

**3. בטבלאות איחוד וחלוקה:**

- ד. תיקון חלקי הבעלים מאחוזים לשבר עירוני בעמודת חלקי בעלים במגרש.
- ה. תיקונים טכניים בהתאם לצורך (הוספת המילה בשלמות עת"א של שטחי ציבור)
- ו. תיקוני סופר נדרשים של פרטי בעלים בטבלאות ובעקרונות השומה לפי הצורך.

**בישיבתה מספר 0011-18ב' מיום 20/06/2018 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

דורון ספיר לא משתתף בדיון הרב אל נתן מ"מ

**מהלך הדיון :**

מאיר אלואיל : אנחנו מדווחים על הגשת התנגדות מה"ע לצורך הבהרות ותיקונים טכניים בכל 5 התוכניות. לדוגמא, יש אזורים שחייבנו להכין תוכניות עיצוב אדריכליות ובנוסח המופקד היה באשור מה"ע. השינוי הוא שתוכניות העיצוב במקרים הללו תאושרנה ע"י הועדה המקומית.

מלי : מדוע?

פרנסיין דויד : התבקשנו ע"י הועדה המחוזית לאשר את תוכניות העיצוב ע"י הועדה המקומית. לכל תוכניות 3700 הוגשה התנגדות מה"ע.

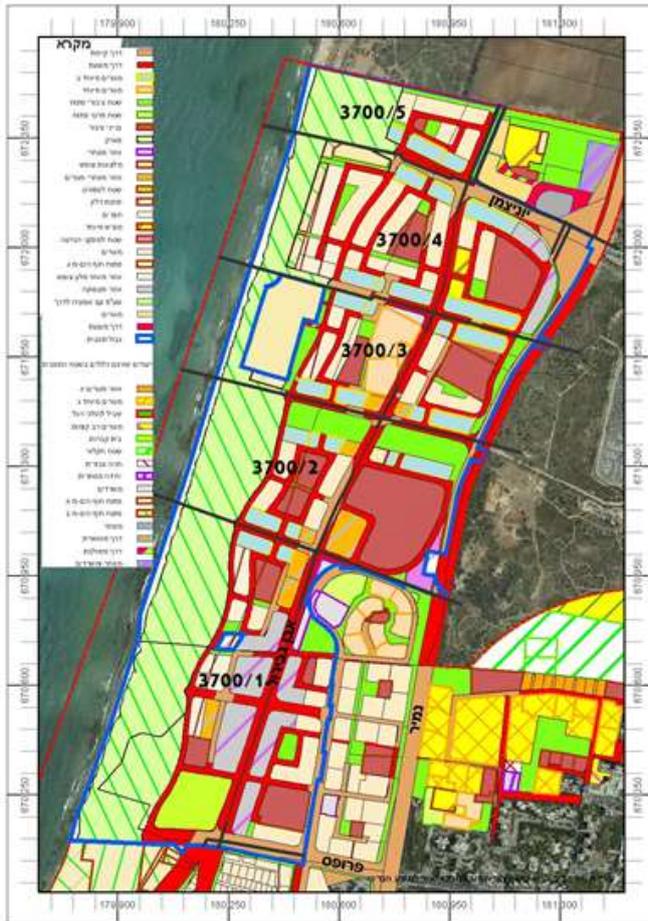
**הועדה מחליטה :**

אושרה הגשת התנגדות מה"ע.

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

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

**"צפון-מערב העיר" - רקע משותף לכל חמש התכניות המפורטות 3700/1-3700/5**



תשריט תכנית 3700

**תכנית מתאר תא/3700:**

שטח חמש התכניות, יחד עם מתחם שדה דב ושכונת המגורים המתוכננת מצפון לנופי ים, הינו עתודת הקרקע הגדולה ביותר (ביחד מעל 3,000 דונם) בתחום העיר תל אביב – יפו. היא מהווה עיקר הפוטנציאל באמצעות בניית שכונות חדשות, למימוש יעדי החיזוק והפיתוח של ת"א-יפו, הבאים לידי ביטוי בתכנית המתאר העירונית תא/5000 לשנת היעד 2025: 100,000 תושבים נוספים בתת-רובע צפון-מערב, מתוכם כ-30,000 בתחום תא/3700.

**מיקום:**

תכנית המתאר תא/3700 משתרעת על כ- 1,900 ד', בין גבול השיפוט העירוני בצפון, דרך נמיר ושכונת צוקי אביב (רמת אביב ג' החדשה) במזרח, רחוב פרופס בדרום והים במערב. אזור התכנון הינו שטח פתוח ברובו, למעט מובלעות שנבנו במהלך העשורים האחרונים מתוקפן של תכניות נקודתיות: "סי אנד סאן", "מגדלי נאמן", מלון "מנדריין".

**מטרות התכנית:**

- במסגרת תא/3700 תוכנן רובע עירוני חדש בצפון-מערב העיר לאורך חוף הים ופארק חוף רחב היקף.
- 9. תכנון השטח מאפשר המשכיות הבינוי העירוני בין העיר המרכזית ועבר הירקון.
- 10. תל אביב כעיר עם הפנים לים: שש שדרות ניצבות לחוף חוצות את הרובע, ובין הבינוי לים פארק חופי רחב ברוחב שנע בין 160 מ' ו-300 מ'.
- 11. עירוב שימושי קרקע לאורך השדרות ובהמשך אבן-גבירול, באופן הנותן מענה לצורכי כלל האוכלוסייה למטרות מגורים, מלונאות, תעסוקה, מסחר, בנייני ציבור ושטחים פתוחים
- 12. שילוב עקרונות פיתוח בר-קיימא ליצירת סביבה ידידותית ואיכותית.

**תכניות תא/3700/5-3700/1 :****3. רקע סטטוטורי:****31. תכנית מתאר תא/5000 ויחסה לתכנית המתאר תא/3700:**

ביום 23.12.2016 אושרה סופית תכנית המתאר העירונית תא/5000. החל ממועד זה, הוועדה המקומית הינה ועדה מקומית עם תכנית כוללת, בהתאם לסעיף 62א(ג) לחוק והיא מוסמכת לאשר תכניות אשר אינן סותרות את תכנית המתאר. כמו כן, בהתאם להוראות סעיף 62א(ד) לחוק, על אף האמור בתכנית המתאר, הוועדה המקומית רשאית לכלול בתכניות נושאים המפורטים בחו"ד השירות המשפטי, וביניהן שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים. בנוסף לכך, בשל העובדה שהוכרזה תא/3700 תכנית מתאר חלקית, לא נוצרה התלייה של תא/3700 בתכנית המתאר העירונית הגבוהה ממנה, אלא להיפך: נקבע בסעיף 5.4 לתא/5000 היחס ביניהן: אמנם התכניות המפורטות כפופות לתכנית המתאר העירונית, אך בכל מקרה של סתירה בין הוראות תא/3700, יגברו הוראות תא/3700.

**32. הגדרת התכניות המפורטות מתוך תא/3700:**

חמש תוכניות בנין עיר מפורטות בסמכות הוועדה המקומית המקודמות במקביל ומפרטות את תכנית המתאר תא/3700 שקיבלה תוקף ביום 15/1/2015.

9. תא/3700 כוללת הוראות ברמת תכנית מפורטת לשטחים ציבוריים ראשיים ותשתיות על, עקרונות שומה לאיחוד וחלוקה, סלי זכויות והוראות בינוי מפורטות כפי שמוגדר בסעיף 62א(א).

10. כל אחת מהתכניות המפורטות הכוללות הוראות לאיחוד וחלוקה, היא בסמכות הוועדה המקומית, ועם אישורה ניתן יהיה לקדם תכניות עיצוב ולאחר מכן היתרי בניה.

11. כל אחת מהתכניות המפורטות כוללת טבלת הקצאת זכויות נפרדת, המבוססת על עקרונות השומה המעוגנים בתא/3700. המנגנון השמאי של תא/3700 כולל ניוד זכויות ממתחם הדרומי (1/3700) למתחמים צפוניים יותר, זאת עקב החלטה אסטרטגית לפיה התכנית מטמיעה את הגבלות הבניה הנובעות משדה דב (דהיינו מימושה אינו תלוי בפינוי השדה השכן והסרת הגבלות הבניה).

12. תא/3700 הינה תכנית מתאר המאפשרת הוצאת היתרים במרחב הציבורי בתחומה לנושאים הבאים: ביצועם של הרחובות העירוניים הראשיים (המשך רח' אבן גבירול ודרך הים) ושש השדרות, ביצוע פארק החוף ופארק עירוני לינארי בשדרת הנופש, הקמת בנייני ציבור ראשיים (קריית החינוך), פיתוח בריכת חורף, שטח למתקנים הנדסיים, תחנת משנה של חח"י, תשתיות עירוניות בתחום ייעודים אלה, עבודות עפר וכד'.

**33. היקף התכנון המאושר עפ"י תא/3700:**

מגורים – 11,500 – 13,000 יח"ד, מתוכן 2,160 יח"ד ברות השגה, ו- 1,000-4,000 יח"ד קטנות  
 תעסוקה – 147,000 מ"ר (שטחים עיקריים)  
 מסחר – 68,000 מ"ר (שטחים עיקריים)  
 מלונאות – 60,000 מ"ר (1,500 חדרי מלון).  
 שבי"צ – כ-200 דונם.

- בעקבות המעבר למבא"ת מקוון, כינויי יעודי הקרקע השתנו. בגוף כל דרפט מפורטים השינויים בטבלה.
- חלק לא מבוטל של המגורים מתוכנן בבניינים המשלבים מסחר, תעסוקה ומסחר, מלונאות וכד'.
- מוצעים שינויים הנובעים מהמרה בין יעודי קרקע ו/או שימושים בהתאם למותר בתא/3700 ותקנות החוק, ובתחום הסטייה המותרת בחוק. הכל כמפורט בגוף הדרפט הפרטני לכל מתחם.

#### 34. עקרונות שומה (נספח נערך ע"י השמאי אינג' שמואל פן):

לתא/3700 מצורף מסמך עקרונות שומה ומפתח לקביעת זכויות בנייה במצב תכנוני נכנס וקביעת שווי ביחידות אקווילנטיות בהתייחס ליחידת דיור רגילה (יח' אקווילנטית) עבור מגוון השימושים בזכויות הבנייה המוצעות. לעקרונות השומה צורפה טבלה המפרטת לכל המקרקעין המקבלים זכויות את השווי ביח' אקוויו' של הזכויות והמתחם בו יוקצו. חלק מהזכויות של מתחם 1-3700 נוידו לאור הגבלה הפיזית (שדה דב) על מימושן, למתחמים הצפוניים. תא/3700 מהווה בסיס למסמכי השומה של כל אחת מחמש התכניות המפורטות. במצב התכנוני הנכנס של התכניות המפורטות לוח ההקצאות מחולק ליחידות שכל אחת מהן מתייחסת לחלקים של בעל זכויות.

חלוקת תאי השטח נעשית לפי ייעודם בתכנית המפורטת כאשר מקדמי השווי האקוויו' בכל תא שטח הינם כשווי האקוויו' של השימוש. כאשר מתוכננים בתא שטח מספר שימושים ליצירת עירוב שימושים, כל שימוש מקבל את השווי האקוויו' שלו.

מספר היחידות האקוויו' עפ"י תא/3700 מוכפל במקדמי איזון פנימיים מפורטים ('מספר יחידות אקוויו' לאחר תיקון שמאיי'). קיים איזון מוחלט בין שווי במצב קודם ולבין שווי במצב חדש במונחים של יחידות אקוויו', ולפי כך אין תשלומי איזון.

בין יתר הגורמים והשיקולים עליהם מושתת מסמך השומה:

- נשמרו עקרונות "הלכה איראני"
- רוכזו ככל האפשר בעלויות של בעלים פרטיים ושל קבוצות בעלים.
- מגרשי התמורה ניתנו קרוב ככל האפשר למיקום החלקות המקורי.
- הקצאת זכויות הבעלים המנוידים ממתחם 1 למתחמים השונים, נעשתה בחלקים שלמים ככל האפשר ותוך ריכוז בקבוצות ככל האפשר.
- חלקות רשומות ע"ש העירייה או מדינת ישראל ביעוד שאינו ציבורי, דין עת"א-יפו והמדינה כדין כל בעלים פרטיים.
- מגרשים המיועדים למטרות ציבוריות ירשמו ע"י העירייה ללא תמורה ואינם באים בחשבון בחישוב השווי היחסי בטבלת האיזון של מגרשי התמורה.

#### 35. פארק החוף:

פיתוח פארק חוף אקולוגי, בגודל 400 ד', לרוב על מצוק כורכרי, למען חווייה נופית המשלבת שמירה והעצמת ערכי הטבע והנגשתם לציבור, ולמען יצירת מפגש מגוון בין עיר פעילה לבין הים, רגיש, נוח ומקרין על הסביבה.

בוצעו מספר צעדים נחוצים כהקדמה לפיתוח כוללני של הפארק:

9. סקר אקולוגי מקיף נערך במהלך 2014 ע"י צוות מומחים רב-תחומי, במטרה להגדיר את ערכיות השטח ורגישותו לשינויים בהיבט של טבע עירוני, להבטיח את שימור מצוק הכורכר, ולקבוע מינונים של שימור ופיתוח. הסקר נערך בארבע חטיבות: ים, רצועת החול, מצוק הכורכר ופארק עורפי עד לדרך הים המתוכננת. הגישה האינטגרטיבית

- התבטאה בריבוי התחומים המסוקרים - אקולוגיה יבשתית וימית, מורפולוגיה, תהליכי חופיים וימיים, טיפול והגנה על המצוק, ניהול משאב החול וכד'. אחד התוצרים הוא מיפוי רגישויות אקולוגית. נמצא מתאם בין הניתוח האקולוגי ביבשה ובים והניתוח המורפולוגי, ומכאן זוהתה הזדמנות וחשיבות רבה לשימור היחידה הדרומית כאשר טבע עירוני המייצג מגוון של בתי גידול, עושר מינים ואיכויות נופיות, מתלכדים עם שימור על יציבות המצוק וסלעי הגידוד. היחידה הצפונית מתאימה יותר לפיתוח שטח פתוח אינטנסיבי המאפיין פארק עירוני.
10. קיום תחרות פתוחה לתכנון פארק החוף, ביוזמת מינהל ההנדסה ובשיתוף עמותת האדריכלים ואיגוד אדריכלי נוף בישראל. בתומה נבחר משרד "אורבנוף" בראשות אדריכל הנוף ליאור לווינגר.
11. תכנית פיתוח כוללת אשר התנעתה החלה כתוצאה מהתחרות. התכנית תובא לאישור הועדה המקומית, המחוזית והולחו"ף, זאת כתנאי לאישור כל אחת מהתכניות המפורטות. שלביות הביצוע נקבעה בתכנית תא/3700.
12. אישור הועדה המקומית לתפיסת קרקע של המרחב הציבורי הראשי, כולל הפארק החופי (2015).

### **36. יצירת עירוניות אינטנסיבית:**

15. הבינוי מטמיע את הגבלות הגובה והשימושים הנובעות משדה דב. נשמר דירוג הגבהים מדרום לצפון, ואיסור מגורים במרכז תחום החשיפה לרעש (תח"ר) – ללא שינוי לעומת תא/3700.
16. המשך אבן-גבירול כרחוב פעיל מרכזי, עם קו רק"ל, נתיב תח"צ, שבילי אופניים ומדרכות מוצלות ע"י עצים, שימושים מעורבים וקולונדה מסחרית. לאורך הרחוב מוקדים עירוניים ומרכז ספורט כדוגמת קריית החינוך, כיכרות מרכזיות לקיום אירועים ציבוריים.
17. דרך הים כציר אורכי בעל אופי משתנה, פעם עם נוף לים, פעם עם נוף לפארק החוף ופעם עם דופן בנויה.
18. שדרות ניצבות בעלות אופי שונה מעודדות מעבר ממתחם למתחם, פארק לינארי הממשיך עד הים את הטבעת הירוקה המיוצרת ע"י שדרת הנופש ברמת-השרון ודרום גלילות.
19. עדיפות לקומת קרקע פעילה הכוללת מסחר ותעסוקה.
20. פיזור מלונאות על הקו הראשון לים האטרקטיבי, לאורך השדרות ובאבן גבירול בהן תתרחש מרב הפעילות העירונית.
21. אופציה לחיבור לאי מלאכותי עתידי עבור שדה תעופה ותשתיות מטרופוליניות.

### **37. מדיניות מגורים:**

11. **חתירה למגוון דפוסי דיוור** ע"מ למשוך אוכלוסיות הטרונגניות. מסה"כ מלאי הדירות הקטנות עשויה להגיע עד קרוב ל-50% - הן בשוק החופשי והן כדיור בהישג יד.
12. קביעת שטח יח"ד ל-120 מ"ר (עיקרי) ממוצע ליח"ד רגילה (כפי שנקבע בתא/3700) ו-60 מ"ר (עיקרי) ממוצע ליח"ד קטנות ולדיוור בר השגה, מעניק אפשרות רבות ליצירת תמהיל גמיש.
13. **דיוור בהישג יד**: 2,160 יח"ד, מתוכן 1,360 יח"ד בבעלות העירייה ו-800 בבעלות המדינה (סה"כ קרוב ל-20% מכלל מס' יח"ד). הפריסה בבניינים שלמים מפוזרים עד כמה שניתן בתחום התכנית, עם עדיפות לקרבה למוסדות ציבור (דוגמת קריית החינוך) ולאורך רחובות מעורבים (אבן-גבירול וכד'). מיקום המגרשים של דב"י העירוני מפורט במסמכי התכניות.

חלופות למתווה להקמה, ניהול ותחזוקה נבחנות מבחינה כלכלית, בריכוז אגף הנכסים ובשיתוף היחידה האסטרטגית.

14. המגוון מתבטא בבנייה מרקמית בעלת מאפייני בינוי שונים זה מזה בין מתחם למתחם ולעיתים בתוך המתחם עצמו. האופנים השונים למעבר מהמרחב הציבורי למבנים ולמרחבים סמי-ציבוריים (חצרות משותפות), ולבסוף למרחב הפרטי. נוצרת שפה עיצובית עשירה של ככרות, שבילים, דופן לרחוב, חזיתות מסחריות עם או בלי קולונדה וכד'.

15. עירוב השימושים מוצע בדרכים שונות ובהתאם למיקום היחסי במרחב, דבר שמעשיר את מגוון חללים עירוניים וחיי העיר.

### 38. מוסדות ציבור:

עפ"י תכנית המתאר תא/צ"א, אלא אם מצוין אחרת (דוגמת גובה מבנים בקריית החינוך). באופן כללי, כל מתחמים מאמצים התייחסות דומה למבני ציבור ברמות השונות, עם דגש להשתלבות מוסדות קיימים (קריית החינוך המורכבת משני מכלולים) במרקם העירוני, ע"י יצירת שבילים וככרות עירוניות.

### 39. תנועה וחניה (יעוץ: משרד מ.ת.ן. הנדסה – אורן צמיר):

27. נספח התנועה מחייב לדרכים הראשיות ומנחה לרחובות המשניים.
28. החניה לשימושים הסחירים השונים תהיה תת-קרקעית בלבד.
29. תקן החניה עפ"י התקן התקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה. תקן זה מקסימלי, למעט עבור מוסדות ציבור.
30. בבניינים מעורבים, תהיה הפרדה פיזית בין מקומות החניה למגורים ולשימושים האחרים, ובין השימושים הסחירים והציבוריים. תירשם זיקת הנאה החדית למעבר כלי רכב ביניהם.
31. תקן חניית אופניים ואופנועים על פי התקן הקבוע בחוק בעת הגשת הבקשה להיתר בניה. בניה. הפתרון יוצג במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח ו/או בהיתר בניה.
32. נגישות רכב: לא תתאפשר נגישות לחניונים פרטיים מהמשך אבן גבירול, פרופס ויוניצמן, למעט המפורט במתחמים 1 ו-5).
33. פריקה וטעינה: לעסקים בחזית מסחרית אשר כל השטח המסחרי במגרש לא יעלה על 500 מ"ר (עיקרי) לא תדרש חצר משק בתוך המגרש, ובלבד שתוסדר חניה תפעולית ברחוב, בין אם קבועה ובין אם לפי הסדר ניהולי.
34. מערכת התחבורה הציבורית המומלצת, מיקום תחנת תח"צ קצה ליד קריית החינוך – כמפורט בנספח תח"צ.
35. מערכת שבילי אופניים כחלק בלתי נפרד מתכנון התנועה (רשת בעלת רמות שונות) – כמפורט בנספח שבילי אופניים.
36. חניונים ציבוריים (כ-3,000 מ"ח): כמפורט בנספח. בתחום פארק החוף - בהתאם לתכנית הפיתוח של הפארק.
37. קו רק"ל: בוצע תיאום עם נת"ע לנושאים הבאים:
  - רצועת רק"ל מרכזית (13 מ' בתחנות, 6.90 מ' בין התחנות)
  - מיקום התחנות
  - מעברים להולכי רגל בין צמתים במרחק מינימלי של 150 מ'
  - תכנון תנועתי (תנוחות, רדיוסים)
  - מפגש עם השיקוע (האופציונאלי) ביוניצמן
  - מיקום חדרי חשמל ואתרי התארגנות.

38. חיבורים להרצליה :

- המשך אבן גבירול – בהתאם לתא/3700
- דרך הים – מוצע לאפשר חיבור להמשך דרך עתידית אם תאושר בתחום הרצליה, בהליך של תכנית בסמכות מקומית נפרדת.
- 39. שלביות תחבורתית : בהתאם לתא/3700.

40. **פיתוח בר קיימא בתכניות המפורטות** (יעוץ : אדר' תמי הירש ואדר' גל גבריאלי):

עיריית תל אביב יפו חתמה על אמנת האקלים של פורום ה-15 בשנת 2008 וכוללת יעדים להפחתת פלטות גזי חממה ב-20% עד לשנת 2020. נושא הבניה הירוקה ממוסד בהליכי התכנון והאתגר המשמעותי הוא כיום בתכנון שכונות ומתחמים מקיימים. על כן, לצורך בקרה ושיפור הטמעת עקרונות הקיימות, אשר הוגדרו בתא/3700, נבחר כלי מדידה בני"ל LEED ND (Neighborhood Development).

**פרקי התקן** – לתקן חמישה פרקים: מיקום חכם בעל קישוריות גבוהה; רקמה ותכנון השכונה; תשתיות ובנייה ירוקה; חדשנות ותהליכי הבנייה; עדיפות אזורית. הפרקים מורכבים מסעיפי סף וסעיפי בחירה המקנים ניקוד, כאשר יש לצבור לפחות 40 נק'.

**רמות התעדה** – לתקן LEED ND ארבע רמות בהתאם לניקוד הנצבר: מוסמך, כסף, זהב ופלטינה.

**העקרונות החדשניים שהוטמעו בתכניות:**

9. **שימור משאבים קיימים באתר** – אופי המקום וקרבתו לים, קיום מצוק כורכר, חול וגופי מים כשלולית החורף הובילו לבניית תכנית לשימור אותם נכסים. בנוסף, יעשה ככל הניתן שימוש בחומרים ממוחזרים בתשתיות.
10. **ניהול נגר עילי** – התקן מכוון למתן פתרון כולל לניהול אירועי גשם ולהפחתת סיכוני הצפה הן ברמת המתחם (לדוגמה: השהייה, בריכות/מאגרים מקומיים וכד') והן ברמת התכנית (הפניית הנגר העילי לרצועת הנופש).
11. **יצירת שכונה עם דגש לחיי קהילה ע"י עידוד תנועה רגלית וצמצום תנועה ממונעת** – קומפקטיות של המתחם, קישוריות מיטבית לשטחים ובניינים ציבוריים בכל הרמות, עידוד בשימוש ברק"ל ותח"צ תומך, תכנון מראש של מערכת שבילי אופניים רציפה וידידותית, הצללת המרחבים הציבוריים וטיפול באי החום העירוני.
12. **חיסכון באנרגיה** – תכנון לניהול וייצור אנרגיה ברמה המקומית ממקורות מתחדשים ובאמצעות מתקני קו-גנרציה (גז). כמו כן, העלאת רף היעילות האנרגטית של מבנים (דירוג אנרגטי A ואולי למעלה בת"י 5282).

41. **אסטרטגיית אנרגיה בתכנית 3700 – תמצית התהליך עד כה תמונת מצב**

(יעוץ: ד"ר אהרון בר-דב, נועם סגל מטעם הפורום הישראלי לאנרגיה וחברת "אדמה", בשיתוף עם משרד אדריכל העיר).

7. היעד המרכזי בתחום האנרגיה הוא מימוש התועלות הכלכליות, והסביבתיות והמערכתיות של ניהול אנרגיה מקיים בשטח התכנית. יישום האסטרטגיה המוצעת יאפשר לתושבים להינות בכל עת מאספקה יציבה ואמינה של אנרגיה נקיה ככל הניתן, בעלות נמוכה יחסית למצב המוכר, תוך צמצום הצריכה הכוללת. כמו כן, קיים פוטנציאל לפעילות כלכלית-יזמית מניבה עבור העירייה. יעד משנה בתחום האנרגיה כולל הינו עמידה בדרישות האנרגיה של תקן LEED-ND. מדובר בתהליך תכנון ראשון מסוגו בישראל ברמת השכונה.

8. המתודולוגיה כוללת בניית תחזית צריכת האנרגיה הכוללת בשכונה (חשמל, מים חמים וקור/מיזוג); בחינת האמצעים לצמצום השימוש באנרגיה מחד, ופוטנציאל ייצור אנרגיה מקומי ממקורות שונים מאידך; בניית סימולציה של צריכת שירותי האנרגיה השונים; ביצוע אופטימיזציה כלכלית לבחירת החלופה המועדפת, ולבסוף תכנון מפורט של המערכת.
9. תוצרי הניתוח כוללים מספר חלופות המשלבות טכנולוגיות שונות, בהן מתקנים בטכנולוגיית טרי-גנרציה להפקת חשמל, חום וקור מגז טבעי; מתקנים להפקת חשמל מאנרגיה סולארית (תאים פוטו-וולטאיים – PV) ועוד. בחירת החלופה המועדפת תבצע על בסיס ניתוח טכנו-כלכלי, לאחר בחירת האפיק הרגולטורי המועדף על העיריה למימוש היעדים. כעת מותנעת עבודה רוחבית באפיק הרגולטורי, בראיה עירונית רחבה הכוללת כאמור תכנית תא/3700 ותכנית רובע שדה דב. לכך נלווית בדיקה כלכלית למתווה עסקי מטעם העירייה, והערכה של ההיבטים הסביבתיים.
- כל הנושאים הנ"ל באים לידי ביטוי בתכנון עצמו וחלק מהם מעוגן בנספח בנייה ירוקה, הכולל פרק מוקדש להיבטים אנרגטיים.

#### 42. סביבה ואקולוגיה:

11. **מערכת ניקוז וניהול נגר** (יעוץ: משרד מלין – שאול גבירצמן לתיאום תשתיות, משרד אורבנוף - אדר' נוף ליאור לווינגר לתכנון ניהול נגר, חברת "אדמה" – דרור נחמיאס, ד"ר מנחם ויינבאום-חפץ להידרו-גיאולוגיה):  
מערכת הניקוז וניהול הנגר העילי מתוכננים במטרה לתת מענה הולם לחוסן עירוני באירועי גשם של 1% (אחת ל-100 שנה).  
מערכת הניקוז וניהול מי הנגר הם שתי פנים לחשיבה המשלבת פתרונות הנדסיים וניצול פוטנציאל הנוף העירוני באמצעות טכנולוגיות חדשניות.  
עקב כך התווסף מוצא לים להוצאה מהירה של מי נגר עיליים לים באירועי גשם חריגים, הוגדרו שקעים אבסולוטיים לפיזור עודפי מי הנגר למספר מוקדים נמוכים, דוגמת שצ"פים או ככרות עירוניות מתוכננים מראש לכך. כמו כן מתאפשרת בריכת איגום תת-קרקעית.
12. **ניהול עודפי עפר** (יעוץ: משרד נתן תומר לתכנון דרכים, חברת "אדמה" להיבטים סביבתיים, ד"ר רון פרומקין, האקולוג ניר מעוז):  
בוצעו החישובים הכמותיים וניתוח העפר שיוסר במסגרת עבודות פיתוח במרחב הציבורי הראשי, הערכה לגבי סווגם ובדיקות ייתכנות לסילוק חומר טפל בתחומי התכנית עם הבדלה בין המרחב הציבורי והפרטי ובהתאם לפיתוח מדורג. נבדל עפר להעתקה לשימוש בדרכים מחד, ועפר ראוי לשימוש בשטחים ירוקים מאידך.  
יגובשו גם המלצות עקרוניות למכירה, סילוק, פינוי והערכות כלכליות.
13. **סקרים אקולוגיים** (יעוץ: ד"ר רון פרומקין, האקולוג ניר מעוז):  
כתוצאה מסקרי שטח ומיפויים, גובשו מסקנות לגבי צומח ייחודי ומינים פולשים, עד לרמה של המלצות במקומות מסוימים על הצורך באיסוף זרעים ופקעות, העתקת השכבה העליונה של הקרקע (Top soil), הכל כטיפול מקדים לעבודות ביצוע השלד הציבורי הראשי, ובשיתוף עם אגף שפ"ע.  
לבעלי החיים מתוכננים שני מעברים אקולוגיים.
14. **סקר עצים** (יעוץ: ד"ר רקפת הדר-גבאי):  
סקר עצים בוצע בתחום התכניות המפורטות כולו, ומיפוי ומסקנותיו מוטעים בנספח.
15. **חוו"ד אקוסטית לנושא השפעת רעש מהדרכים הראשיות** (יעוץ: טופ-סביבה – ד"ר אסנת ארנון):

הנספח כולל בין היתר דרישה להגשת דו"ח אקוסטי מפורט כתנאי להגשת בקשות להיתרי בנייה עבור מגורים, מבני ציבור רגישים לרעש ובתי מלון לאורך המשך אבן-גבירול, דרך נמיר ויוניצמן.  
לאורך נמיר יוקם מתרס רעש, ותחנת תח"צ ליד מכללת לוינסקי תכלול עד 20 מקומות לאוטובוסים.

**43. תיאום תשתיות (יעוץ: משרד מל"ן – שאול גבירצמן)**

בנוסף לתשתיות הרטובות, חשמל, תקשורת וכד', מתוכננת צנרת לפינוי פסולת פניאומטי תת-קרקעית ומרכז אחד לאיסוף אשפה. כמו כן מצוי בעבודה תכנון צנרת גז טבעי ומספר תחנות קו-גנרציה, מפוזרות בין המתחמים בהתאם לצריכת האנרגיה החזויה.

**44. מנגנון המימוש - מודל הנדסי – כלכלי (ניהול התכנון: אינג' ליאור דושניצקי):**

**7. חלוקת הרובע ל-5 תכניות מפורטות, המקודמות באופן עצמאי מאפשרת לתת מענה ל-:**

- יא. יכולת להתמודד עם היקף שטח תא/3700 וזכויות הבניה.
- יב. מורכבות ההקצאה לאלפי בעלים, במגוון דפוסי בעלויות.
- יג. אפשרות קידום המימוש ברוב השטח, גם אם אישורה של מי מהתכניות המפורטות יתעכב.
- יד. יכולת משופרת, להיענות לפניות בעלים במתחם, להתאגד.
- טו. שיפור היכולת להתמודד עם עירוב שימושים והשונות בין מאפייני הרובע השונים.

**8. הפקעה בפועל של המקרקעין הדרושים לפיתוח המרחב הציבורי הראשי, מאפשרת לתת מענה ל-:**

- ה. הקדמת פיתוח כל מערכת הדרכים הראשיות ("פסי הצבירה") המזינה ע"י תנועה ותשתיות את כל חלקי הרובע.
- ו. הקדמה וניצול תקציבי העירייה לטובת השקעות בפיתוח פיזי שלם ואיכותי בכל הרובע, על פי ההוראות המיוחדות שנקבעו בשלב א, ומאפשרות לדחות ו/או לייתר מימון פיצויי הפקעה.

**9. הקדמת התכנון לבצוע והפיתוח בפועל של כל הדרכים הראשיות ("פסי הצבירה"), בכל חלקי הרובע, במקביל להליכי הכנת ואישור המפורטות:**

- בזכות זאת, מתאפשרים הדברים הבאים:
- יא. לתכנן באופן מושכל ויעיל את הפיתוח במרחב הציבורי הראשי.
- יב. לייצר זמינות שווה בכל חלקי הרובע, למימוש הבניה הסחירה ע"י בעלי המגרשים.
- יג. לאפשר ובכך לגרום להאצת מימוש הבניה.
- יד. להתמודד באופן המיטבי עם הקשיים הכרוכים בניתוק וביטול דרכים ותשתיות קיימות וחיבור חדש למבנים הקיימים.
- טו. לשלב מערכות תשתית וטכנולוגיות מקיימות חדשניות.

**45. שיתוף הציבור:**

הליך של שיתוף ויידוע ציבור נערך בעת קידום תא/3700, כדלקמן:

- הוקמה ועדת היגוי לגיבוש פרוגרמה, המורכבת מנציגי משרדי ממשלה, רשויות תכנון, נציגי מגזרים עסקיים רלוונטיים ונציגי בעלי קרקע, נציגי גופים ירוקים וכד', זאת בנוסף לנציגי לשכת התכנון המחוזית ועת"א-יפו.
- התקיימו מספר מפגשים פומביים בשלבים ובהרכבים שונים – שכנים, בעלי עניין למיניהם, גופים ירוקים.
- יוזמו ע"י צוות התכנון פגישות ממוקדות מטרה עבור קבוצות של בעלי קרקע, ועדי תושבים המתגוררים בסמוך, גופי תכנון למיניהם.
- נוצר קישור יעודי באתר האינטרנט העירוני לעדכון שוטף אודות קידום התכנית, כולל העלאת כל המסמכים הסטטוטוריים, החלטות ועדות וכד'. בעת הביצוע היה זה ניהול ערוץ נסיוני בעת"א-יפו.

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הוועדה המקומית**

**מיקום:**

צפון מערב העיר  
 מערבית לדרך נמיר עד לחוף הים  
 בתחום שכולל את מכללת לוינסקי,  
 מגדלי נאמן וסי אנד סאן.



**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6610	מוסדר	חלק מהגוש		4,8,12
6620	מוסדר	חלק מהגוש	43-45,47-48	9,15,42,46,49-50
6621	מוסדר	חלק מהגוש	9,12	3,4,8

**שטח התכנית:** 277,097 מ"ר

**מתכנן:** משה צור אדריכלים ובוני ערים בע"מ + מחלקת תכנון צפון מנהל הפרויקט: לינב בע"מ - אינג' ליאור דושניצקי  
**תכנון נוף:** ת.מ.א (אדר' נוף ליטל סמוק-פביאן)  
**תכנון תנועה:** מ.ת.ן הנדסה

**יזם:** הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

**בעלות:** פרטיים, עירייה, רמ"י

**מצב השטח בפועל:**

בתכנית 3 מתחמים בנויים: מכללת לוינסקי במזרח, פרויקט המגורים "מגדלי נאמן" בדופן המערבית של רחוב אבן גבירול המתוכנן ומתחם "סי אנד סאן" מערבית לדרך הים המתוכננת.

**מדיניות קיימת:**

הגדלת מגוון אפשרויות המגורים, יצירת מוקדי פעילות, מסחר ותעסוקה, יצירת קשרים בין השכונות עצמן ובין לבין מרכז העיר  
 תכנית המתאר הטמיעה את תא/3700 במלואה, כאזור מגורים בבניה עד 15 קומות, עורף החוף כשטח פתוח ומכלול טבע עירוני, רשת רחובות וצירים ירוקים עירוניים וכו'. נקבע כי במקרה של סתירה בין הוראות תא/5000 להוראות תא/3700 יגברו הוראות תכנית מתאר תא/3700.

**מצב תכנוני קיים:**

תכניות מאושרות הנוגעות לקרקע: תמא/13, תמא/37, תמ"א/34, 3700, ע1, ג1, ח, 3365, 3380, 1170, 1170 ב', תא/5000, תא/מק/צ'

יעודים קיימים: בנייני ציבור, פארק החוף, שטח ציבורי פתוח, דרך מוצעת/קיימת, מגורים, אזור מגורים משולב במסחר ותעסוקה, מגורים מיוחד ב', מלונאות ונופש

מטרת תכנית תא/3700: תכנון רובע עירוני חדש בצפון מערב העיר לאורך חוף הים ופארק חוף רחב היקף, המאופיין בשילוב שימושי- קרקע מגוונים באופן הנותן מענה לצורכי כלל האוכלוסייה למטרות מגורים, מלונאות, תעסוקה, מסחר, בנייני ציבור ושטחים פתוחים, תוך שילוב עקרונות פיתוח בני קיימא ליצירת סביבה ידידותית ואיכותית

**מצב תכנוני מוצע:**

מטרות תא/מק/3700: התכנית באה לפרט את המתחם האמצעי מבין חמשת המתחמים שבתכנית המתאר תא\3700.

שטח התכנית הוא כ-277 דונם. התכנית משתרעת על השטח התחום בין דרך נמיר ממזרח, חוף הים ממערב, שדרה צרה מצפון, ושדרת הנופש מדרום.

התכנית מציעה שכונת מגורים בצפיפות אורבנית, מאופיינת בבניוי אינטנסיבי לאורך השדרה הצפונית והדרומית ולאורך רח' אבן גבירול. בין רחוב אבן גבירול לדרך הים מתוכנן אזור המאופיין בבניוי מרקמי מורכב מבלוקים הסובבים חצרות פנימיות משותפות. מערכת שבילי הולכי רגל ואופניים חוצה בין הרחובות אל ליבת המתחמים. התכנון מעודד תנועת הולכי רגל באמצעות רשת שדרות ושבילים יעודיים הקושרים בין מבני הציבור אל השטחים הפתוחים בתוך ובהיקף השכונה, בכיכר עירונית במבואת מכללת לוינסקי, כך שהמכללה משתלבת במרקם העירוני.

בכל מתחם מתוכנן "ציר חינוך" הקושר בין השדרות וממשיך בתכנית 3700/2 מדרום ולתכנית 3700/4 מצפון. במתחם המזרחי - לאורך קמפוס המכללה, ובמתחם המערבי - לאורך בית הספר גני הילדים ומבני ציבור נוספים.

תכנית הבינוי מציעה כ-31 מבנים בני 13-9 קומות, ו-17 מבנים בני 7-3 קומות. התכנית מאופיינת בעירוב שימושים המתבטא בשטחי מסחר במפלס הרחוב ברחובות הראשיים ומסחר נקודתי בליבות השכונה. בנוסף שימושים לתעסוקה פזורים בקומות המסד של מבני המגורים. מתוכננים שני מלונות – בקצה שדרת הנופש לכיוון הים ובאזור המרקמי.

פירוט יעדים/שימושים:

זכויות בניה:

יעוד	שטח עיקרי		שטחי שירות	
	מ"ר	%	מ"ר	%
מגורים	109,440		50,750	46%
מגורים תעסוקה ותירות	163,920		64,924	39%
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים		9,500	40%
	מסחר	22,560	821	
	2,738			
מלונאות(אכסון מלונאי)	11,513		5,757	49%
אזור מסחרי	5,058		1,669	33%
	4,210		1,389	
מבנים ומוסדות ציבור	79,046		31,620	40%
חזית מסחרית	4,290		1,287	30%

1 - מהשטח העיקרי  
2 - משטח הקרקע

סה"כ מס' יח"ד: 3176 - 2750 (2750 יח"ד + 426 יח"ד נוספות אותן ניתן לחלק ליח"ד קטנות) מספר יח"ד ששטחן העיקרי הממוצע 60 מ"ר: 568 (284 + 284 יח' דב"י)

מספר יח"ד ששטחן העיקרי הממוצע 120 מ"ר : 2182 מתוכן ניתן לפצל 426 יח"ד לשתי יח"ד בשטח עיקרי ממוצע 60 מ"ר.

נתונים נפחיים :  
 מספר קומות : עד 15 קומות  
 גובה : עד 44.5 מ' (גובה אבסולוטי)  
 תכסית : מ- 48% עד 70%  
 קווי בניין : משתנה בהתאם לתשריט (3,4,6 ,2,2.5)

תחבורה, תנועה, תשתיות :  
 בתכנית מתוכננות שתי תחנות רק"ל בסמוך לצמתים ברחוב אבן גבירול ומסוף תחבורה לאוטובוסים ממזרח למכללת לוינסקי (עד 20 אוטובוסים).

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

יצירת בינוי מוגדר לאורך השדרות והרחובות הראשיים הכולל אגפים נמוכים שמייצרים דופן רחוב וארקדה לאורך רחוב אבן גבירול, ובינוי באופי אינטימי במבנים שבחלק המערבי.

שלביות מימוש :  
 פיתוח קטע מפארק החוף ושיפורים תחבורתיים בסביבה בהתאם לשלביות המפורטת בתא/3700.

**טבלאות שטחי ייעודי קרקע :**

מחזים	דונם	מצב מאושר יעוד
10.36	28.70	מגורים
1.9	5.26	שצ"פ עם אופציה לדרך
1.11	3.09	אזור מסחרי
11.77	32.61	בנייני ציבור
8.96	24.84	שטח ציבורי פתוח
8.15	22.59	פארק
2.77	7.67	חוף ים
25.47	70.59	דרך מאושרת
11.14	30.88	מגורים מיוחד
3.80	10.52	מגורים משולב מלונאות
13.17	36.49	מגורים מיוחד ב'
1.40	3.88	מוקד פיתוח
100	277.17	סה"כ

מחזים מחושב	דונם מחושב	מצב מוצע יעוד
20.82	57.68	דרך מאושרת
6.29	17.42	דרך מוצעת
2.78	7.69	חוף רחצה
1.40	3.88	טיילת
0.71	1.95	ככר עירונית
11.90	32.96	מבנים ומוסדות ציבור
23.99	66.47	מגורים
1.87	5.16	מגורים מסחר ותעסוקה
12.94	35.85	מגורים תעסוקה ותיירות
1.56	4.32	מלונאות (אכסון מלונאי)
1.11	3.08	מסחר
10.98	30.41	פארק / גן ציבורי
3.66	10.13	שטח ציבורי פתוח
100	277.06	סה"כ





תאריך: ג' אדר תשע"ז  
01 מרץ 2017

מינהל הנדסה  
אגף תכנון העיר

אסמכתא יוצא: 2017-000069

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

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

<p>(א) <b>זיהוי התכנית</b> מספר התכנית תא/מק/3/3700 509-0437954</p>		<p>שם התכנית צפון מערב ת"א מתחם מס' 3</p>	<p>מגיש התכנית ועדה מקומית ת"א-יפו</p>	<p>עורך התכנית אדרי משה צור</p>
<p>(ב) <b>זיהוי הרשות והוועדה</b> סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)</p>				
<p><input type="checkbox"/> "רנילה" (שעד לא הוסמכה)</p>		<p><input type="checkbox"/> עצמאית</p>	<p><input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת</p>
<p>סוג הרשות</p>				
<p>שם הרשות (בה חלה התכנית)</p>		<p>סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)</p>		
<p><input checked="" type="checkbox"/> עירונית</p>		<p><input type="checkbox"/> כפרית</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> יש</p>	<p><input type="checkbox"/> אין</p>
<p>(ג) <b>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה</b></p>				
<p><input type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מחוזית</b> כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:</p>				
<p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מקומית</b> כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:</p>				
<p>הנושאים בהם התכנית עוסקת</p>		<p>מס' הסעיף או זיהוי השטח בכללית</p>		
<p>1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים וקביעת מריסת ייעודי הקרקע שנקבע בתכנית תא/3700, ללא שינוי השטח הכולל של כל יעד קרקע</p>		<p>סי 62 א (א) (1) לחוק</p>		
<p>2. קביעת השימושים המותרים בייעודי הקרקע השונים וקביעת מגרשי מלונאות ומגרשי מגורים</p>		<p>סי 11.1.1, 11.1.4, 11.1.5, 11.4 בתכנית תא/3700</p>		
<p>3. קביעת שטחי הבניה בכל אחד מתאי השטח שבייעודי הקרקע השונים</p>		<p>סי 11.1.1, 11.1.3, 11.1.4, 11.4 בתכנית תא/3700</p>		
<p>4. קביעת יחיד רגילות, יחיד קטטת יחיד בר השנה</p>		<p>סי 11.1.1 בתכנית תא/3700</p>		
<p>5. קביעת קווי בניין</p>		<p>סי 62 א (א) (4) לחוק</p>		
<p>6. קביעת גובה הבניינים</p>		<p>סי 17.1 בתכנית תא/3700</p>		
<p>7. קביעת מספר הקומות</p>		<p>מתחם 1101 בגסטפ אזורי תכנון</p>		
<p>8. קביעת מספר קומות כשדרות וכרזוב אבן נבירול עד 15 קומות, לעת הסרת מגבלות טובה הבניה העובעת מקיומו של שדה דב, 2, ללא שינוי השטח הכולל המותר לבניה.</p>		<p>מתחם 1101 בגסטפ אזורי התכנון</p>		
<p>9. חניית זכויות בניה של מסחר בין ייעודי הקרקע הכוללים שימושי מסחר</p>		<p>סי 112.1 בתכנית תא/3700</p>		



שד' בן גוריון 88 תל-אביב - יפו 64514, טלפון: 7247262 - 03, פקס: 7241949 - 03, אתר: www.tel-aviv.gov.il



תאריך: ג' אדר תשע"ז  
01 מרץ 2017

מינהל הנדסה  
אגף תכנון העיר

אסמכתא יוצא: 2017-000069

סי' 62 א (5) לחוק.	10. קביעת פריסת זכויות למסחר וסיקום חזיתות מסחריות.
סי' 62 א (5) לחוק.	11. מימוש ניוון שימושאים, על פי הוראות תכנית תא/3700 כמגיש ביעוד מסחר, ע"י שילוב משורדים.
סי' 62 א (5) לחוק	12. קביעת הוראות ביטוי ותעוב אדריכליים, כולל מתנה כיכרות ורחובות, דרכים ומסוף תחבורה.
סי' 11.1.1 בתכנית תא/3700	13. הגדלת שטחי השירות עבור מגורים כ- 10% נוספים.
סי' 1.5.1 בתכנית תא/3700	14. תוספת שטחי בניה עבור קירוי והצללה למלונאות.
סי' 3.5.1 בתכנית תא/5000 סי' 3.6.1 א (2) בתכנית תא/5000	15. תוספת שימוש עבור "מתקני תשתית מקומיים" באתרים המיועדים למבנים ומסודות ציבור ובשטח המיועד לפארק/גן ציבורי.
סי' 3.6.1 א (5) בתכנית תא/5000	16. תוספת זכויות בניה מעל הקרקע או בתת הקרקע עבור "מתקני תשתית מקומיים" בהיקף שלא יעלה על 2% משטח המגרש בשטח המיועד לשע"פ ולפארק/גן ציבורי.
סי' 62 א (2) לחוק	17. הרחבת דרך על השבוע שטח ציבורי פתוח, עם שימוש לתחנה לתחבורה ציבורית.
סעיף 3.6.14 (2) בתכנית תא/5000	18. תוספת שטחי בניה עד 13 מ"ר עבור התחנה לתחבורה ציבורית.
סי' 62 א (19) לחוק	19. קביעת זיקות הנאה לציבור ולשעבד רכב.

תצהיר וחתימות (ד)			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחוק את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מנהלס הוועדה: שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עודד גבולי, אדרי	052082003		7/3/17
היועץ המשפטי לוועדה: שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם און, עו"ד	24384469		7.3.2017

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



שרד בן נריון 68 תל-אביב - יפו 64514, טלפון: 7247262 - 03, מקס: 7241949 - 03, אתר: www.tel-aviv.gov.il

**חוו"ד הצוות:** (מוגש ע"י צוות צפון)

1) מומלץ לאשר את התכנית להפקדה.

2) המשך תיאום תיקונים והשלמות ע"פ דרישת מהנדס העיר.

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

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 07/03/2017  
 חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 07/03/2017

**בישיבתה מספר 0006-17ב' מיום 15/03/2017 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**מהלך הדיון:**

פרנסין דויד: מציגה את הרקע התכנוני הנובע מתכנית המתאר תא/3700 והמאפיינים המשותפים לחמש התכניות המפורטות 3700/1-3700/5 בכל הנוגע לאופי עירוני של הפרויקט בהיבטים המרחביים, עירוב שימושי קרקע, תנועה ותחבורה, פיתוח פארק החוף, קיימות כולל אסטרטגיה אנרגטית, עקרונות שומה ומנגנון מימוש.  
 חמשת המתכננים מציגים, כל אחד את המתחם שלו: עדי אסיף, אלי אליקים, אורי גת, עפר קולקר ומודי אבירם.

מיטל להבי: מה ההתייחסות של התנועה לכל הפרויקטים? 20 יח' לדונם זה נמוך לכן מה המנגנון העתידי כאשר שדה דב יתפנה והזכויות החדשות יתווספו?  
 אורלי אראל: צריך תב"ע חדשה.

עידן עמית: אני מבקש הסבר לגבי פיתוח הפארק והתליה שלו ואיך השלבויות ביחס לתוכניות המפורטות? ניקוז מי הנגר ובריכת החורף - איך זה מסתדר עם התת"ל? במתחם 1 מה הגודל של בלוק עירוני, כי הבלוקים נראים עבים מידי. בליווי האקולוגי, האם ישנה התייחסות להעברת פקעות וגאופיטיים. נושא תחבורה ציבורית: מסתבר שהאוטובוסים לא יעברו במתחמים, אלא הקו הירוק שעובר בציר המרכזי לא צריך להיות הדבר היחיד שעובר שם.

אהרון: מה הרח"ק הממוצע למגרשי המגורים בתחום התוכנית?

נתן אלנתן: הרח"ק לא מצוין בתוכניות מקומיות כי הרח"ק נקבע בתוכנית המתארית.  
 אהרון מדואל: אני רוצה לדעת מה הרח"ק ב-3700.

מלי פולישוק: האם נערך סקר סביבתי לנושא זיהום אוויר? מה המרחק מהים? האם נשמרו 300 מ' מהים ובחלק הצפוני מיישרים קו עם SUN & C למה כי נאמרת שלא תיישרו קו.

רמ"י- גילי טסלר: איך לכוון את הפיתוח כאשר כל מתחם עומד בפני עצמו. האם יש כוון לכוון בנושא של הפיתוח ואיך אתם רואים את לוחות הזמנים.

נתן: מברך על התוכנית.

גיורא: מבקש לתקן את נושא הצפיפות שנאמרו פה. סה"כ הצפיפות היא 6 דונם יח"ד ברוטו. ומגיעים ל7 יח"ד לדונם ברוטו אם מוסיפים את המסחר והמלונאות. אם נותנים את הצפיפות שנותנים בשדה דב בתוכנית החדשה אפשר היה בקלות להוסיף עוד עשרת אלפים יח"ד. נטו לא מראה ניצול הקרקע לכן המשקל הנכון הוא לבדוק ברוטו. אני מבין שזה רק בגלל מגבלות שדה דב.

נתן אלנתן: עשינו תוכנית 3700 שקבעה את זכויות הבניה. זו לא תוכנית שמוסיפה זכויות בניה ולכן לא רלוונטי כי כבר נקבעו ב-3700 זכויות הבניה. הגיע הזמן שנאשר יש שם בעלים שמחזיקים את המגרשים 60 ו-70 שנה.

דורון ספיר: לא הייתה התייחסות לתעסוקה. אני מבקש יותר פירוט על התעסוקה, מה ההשלכות שלה, החיבורים שלה?

מלונאות – לפרט את הצגת המלונאות במתחם ולהתייחס גם למתחם 3, בו המלונאות לא הייתה כל כך טובה כי העמדת המלון חוסמת.

טיפול בפסולת - לא הציגו את תחנות האיסוף.

עודד גבולי מה"ע: הייתה החלטה שלי לא להתייחס לשדה דב כי זה הדבר הנכון מאחר ופינוי שדה דב לא ברור.

פרנסין דויד: לגבי השלבויות של פיתוח פארק החוף: כדי להתקדם בפיתוח צריך אישור לתכנית פיתוח כוללת. בעקבות התחרות התנענו הליך זה ומקווים שתוך שנה תהיה תוכנית. 3700 יצרה התליה בין מימוש הפארק למימוש של הזכויות.

לגבי הרח"ק - אנחנו לא מדדנו ולא חישבנו כי זה לא רלוונטי.

אהרון מדואל: הרח"ק כאן נמוך ואני מבקש עד לדיון בהתנגדויות לקבל את נתון הרח"ק.

אורלי אראל: הרח"ק כאן לא רלוונטי כי אין אפשרות להוסיף זכויות אלא בתב"ע חדשה. הרח"ק הוא שטח נטו לא ברוטו. זהו שטח סחיר לבניה לא רק מגורים גם מסחר ותעסוקה.

פרנסין דויד: רח"ק זה לא רק גובה אלא גם תכנית. כאן התכנית היא 60%-70% משטח הקרקע בבלוקים העירוניים.

אהרון מדואל: לא קיבלנו השוואה בין המצב הקיים למצב החדש.

פרנסין דויד: בנוגע לליווי אקולוגי יש לנו שני מומחים לאקולוגיה. כרגע נעשו בדיקות קרקע ויש לנו מיפוי מדויק לגבי סוג הקרקע. מתגבשת תוכנית עבודה לפני שהטרקטורים עולים על הקרקע כדי להשתמש בקרקע לפי הענין, אם להעתיק או לסלק או לעשות בה שימוש למשל למילוי חריצים בפארק החוף. לגבי השכבה העליונה (top soil) מגבשים תוכנית עבודה לאיסוף זרעים וגאופיטים עם שפי"ע. ונרצה לארגן יום פעילות ציבורית לאסוף את הפקעות.

אהרון מדואל: חוף הים הוא משאב לאומי לא משאב מקומי של צפון מערב. מה התוכנית עושה כדי להגיע לחוף ולא רק בתחבורה ציבורית? היכן יהיו משאבים לחניה.

פרנסין דויד: יש חניה לאורך דרך הים וגם בחניונים תת קרקעיים. אנחנו לא נוגעים במצוק בשביל חניה.. ערן וקסלר: ישנם 4 חניונים בתת הקרקע מתוכננים לאורך דרך הים ובצמוד לפארק החוף. בחוף הצוק הצפוני יש 1500 מקומות חניה.

אבן גבירול: בחתכים שמציגים היום יהיה נתיב תחבורה ציבורית לחוף הים.

פרנסין דויד: לגבי מערכת פינוי פסולת פניאומטי: תכנית 3388 זו פילוט ושם מתוכנן מרכז לאיסוף פסולת. מתוכנן מרכז איסוף שני ליד תחנת הדלק בדרך נמיר בעזרת אותו מומחה שמואל ליפשיץ. דורון ספיר: האם זה לא מסוכן איסוף פסולת ליד תחנת דלק, והאם מדובר בשני צינורות כפולים. פרנסין דויד: כן יש 2 צינורות - אורגני ולא אורגני, אנחנו נעביר לך את הדו"ח. מלי פולישוק: כדאי לבדוק את נושא של הפסולת.

ערן וקסלר: התעסוקה בתוכנית באה לייצר מרכז עירוני עם אופי של שכונה, יש כאן כלי חדש שהוא בעצם יעודי קרקע שמאפשרים מעבר בין היעודים. יש אפשרות מעבר בין מגורים לתעסוקה ומלונאות והמעבר יאפשר עירוב שימושים.

בשלב ההיתר אפשר לעבור ממגורים לתעסוקה או מסחר או מלונאות בכל יעודי הקרקע המפוספסים שמופעים לאורך השדרות. מי שמעדיף מגורים יעשה מגורים ומי שרוצה יעוד אחר יוכל לעשות זאת. דורון ספיר: תעסוקה מחויבת.

ערן וקסלר: תעסוקה מחויבת (מציג על פני המצגת). במתחם 3700/4 יש 85 אלף מ' תעסוקה חובה בעיקר בצומת נמיר ויוניצנמן.

אדריכל מתחם 4 (עפר קולקר): יש עוד מתחם לתעסוקה לאורך אבן גבירול.

ערן וקסלר: יש שני בתי מלון במתחם 3, אחד בקצה שד' הנופש הצופה לים, והשני במתחם בעל האופי של מעוז אביב. מציג את המלונות במצגת. יש עוד מלונות פזורים בתוכנית.

דורון ספיר: הבינוי מחייב?

פרנסין דויד: יהיו תוכניות עיצוב.

**ערן מציג את המלונות במצגת**

פרנסין דויד: לגבי זיהום אוויר, מדובר בשכונת מגורים בלי תעשייה. יש מתווה חדש לסוג וייצור אנרגיה (גז ושמש) לגבי דרך נמיר התבקשנו לעשות סקר אקוסטי (לא זיהום אוויר). דר' אסנת ארנון עשתה אותו, והוא חלק מהמסמכים שאנחנו צריכים להמציא.

מלי פולישוק: במקומות מסוימים יש יותר זיהום אוויר וצריך לדעת את העובדות בכדי לתכנן. זיהום אוויר נעשה גם מבניה.

ערן וקסלר: התוכניות המפורטות יעמדו לפי תקן Leed ND והוא התקן המחמיר של שכונות מקיימות. עודד גבולי: אני מבקש שבמתחם הדרומי במגרש הספורט יוסף שימוש של מנחת מסוקים.

פרנסין דויד: רוחב הפארק אושר בוולחוי"ף לפני כ-10 שנים. הרוחב הוא 250 מ' בממוצע, ומתייחס לטופוגרפיה, וסי אנד סאן. הוולחוי"ף הסכימה ליישר את הקו כדי שתהיה טיילת. מכיוון שלא רואים את הים מדרך הים בגלל הטופוגרפיה, ביקשנו יישור איפה שלא גבוה. הרוחב ליד סי-אנד-סאן 120 מ' ובחלק הצפוני 300 מ'.

עידן עמית: מה הגודל של הבלוק עירוני במתחם 1?

אדריכלית: 65 מ' על 40 מ'.

מאיר אלואיל: אנחנו רוצים לבקש בהחלטה שההפקדה בפועל תהיה 3 חודשים ולא חודשיים.

ערן וקסלר: מעבר לזכויות השמאיות ש3700 מקנה בתוכנית 3700/4 הוספנו שווה ערך של 44 יח"ד כמפורט:

17.5 לבעלים של הגוש הגדול כתוצאה מפסיקה בית המשפט.

16.6 עבור שימושים לוגיסטיים אשר כתוצאה מטעות סופר לא נכללו בטבלאות של 3700.

9.9 כתוצאה משגיאה בגוש 6610 חלקה 51.

לאור לוינגר: בנוגע לניקוז - יש שני אזורים נמוכים באגן. אחד במתחם 4 בשטח הכיכר והמקום השני היא בריכת החורף, מקום נמוך טבעי. התפיסה הכוללת ל נושא הניקוז וניהול מי הנגר. יש ראייה מערכתית, לקיחת אחריות ויש אזורים לאיגום מים. האיגום לאירועים חריגים מאוד. הדברים מתואמים עם הרשויות לביצוע ואדריכלי הנוף. יש עיגון בתב"עות, בתקנונים ובנספחים.

עידן עמית : האם זה מתואם עם התת"ל לקו הירוק?  
ליאור לוינגר : אומר בזהירות שהדברים מתואמים.  
דורון ספיר : אפשר לברך על המוגמר ולכל הנוגעים בדבר.  
התוכנית מאושרת פה אחד.

**הועדה מחליטה :**

לאשר את התוכנית להפקדה.  
המועד להגשת ההתנגדויות לתוכנית יהיה שלושה חודשים.

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

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

התכנית מובאת לדיון נוסף, כיוון שחלף פרק הזמן שנקבע להפקדה מהחלטה הקודמת וזאת לאור  
מורכבות התכנית וריבוי מסמכים ונספחים.

מטרת הדיון : חידוש החלטה להפקדת התכנית.

**חו"ד הצוות :** (מוגש ע"י צוות צפון)

לאשר להפקדה בכפוף לתיקונים טכניים והשלמות מסמכים כנדרש.

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

תאריך: כ"ח אלול תשע"ז  
19 ספטמבר 2017

מינהל הנדסה  
אגף תכנון העיר

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

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב - יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית		(א)	
מספר התכנית	שם התכנית	מגיש התכנית	עורך התכנית
תא/מק/3700/3	צפון מערב ת"א מתחם מס' 3	ועדה מקומית ת"א-יפו	אדרי' משה צור
זיהוי הרשות והוועדה		(ב)	
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)	
<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
עירונית		כפרית	
<input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	
יש		אין	
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
(ג)			
התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
<input type="checkbox"/>			
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
<input type="checkbox"/>			
הנושאים בהם התכנית עוסקת	מס' הסעיף או זיהוי השטח בכללנית	מהות הסעיף בחוק או ההוראות הרלבנטיות בתכנית הכוללת לשטח התכנית	
1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים וקביעת פריסת ייעודי הקרקע שנקבע בתכנית תא/3700, ללא שינוי השטח הכולל של כל יעד קרקע		סי' 62 א (א) (1) לחוק	
2. קביעת השימושים המותרים בייעודי הקרקע השונים וקביעת מגרשי מלונאות ומגרשי מגורים		סי' 11.1.1, 11.1.4, 11.1.5, 11.4 בתכנית תא/3700	
3. קביעת שטחי הבניה בכל אחד מתאי השטח שבייעודי הקרקע השונים.		סי' 11.1.1, 11.1.3, 11.1.4, 11.4 בתכנית תא/3700	
4. קביעת יחיד רגילות, יחיד קטנות ויחיד בר השגה		סי' 11.1.1 בתכנית תא/3700	
5. קביעת קווי בניין		סי' 62 א (א) (4) לחוק	
6. קביעת גובה הבניינים		סי' 17.1 בתכנית תא/3700	
7. קביעת מספר הקומות	מתחם 1101, בנספח אזורי תכנון	בהתאם לנספח העיצוב העירוני בתכנית תא/5000	
8. קביעת מספר קומות בשדרות וברחוב אבן גבירול עד 15 קומות, לעת הסרת מגבלות גובה הבניה חנוכיות מקיומו של שדה דב, 2, ללא שינוי השטח הכולל המותר לבניה.	מתחם 1101, בנספח אזורי התכנון	בהתאם לנספח העיצוב העירוני בתכנית תא/5000.	
9. העברת זכויות בניה של מסחר בין יעודי הקרקע הכוללים שימושי מסחר		סי' 12.1 בתכנית תא/3700	



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

תאריך: כ"ח אלול תשע"ז  
19 ספטמבר 2017

מינהל הנדסה  
אגף תכנון העיר

סי 62 א (א) (5) לחוק.	10. קביעת פריסת זכויות למסחר ומיקום חזיתות מסחריות
סי 62 א (א) (5) לחוק.	11. מימוש גיוון שימושים, על פי הוראות תכנית תא/3700 במגרש בנייד מסחר, ע"י שילוב משרדים.
סי 62 א (א) (5) לחוק	12. קביעת הוראות ביטי ועיצוב אדריכליים, כולל פיתוח כיכרות ורחובות, דרכים ומסוף תחבורה
סי 11.1.1 ג בתכנית תא/3700	13. הגדלת שטחי השירות עבור מגורים ב- 10% נוספים
סי 11.1.5 ג בתכנית תא/3700	14. תוספת שטחי בניה עבור קירוי וחצללה למלונאות
סי 3.5.1 בתכנית תא/5000 סי 3.6.1 א (א) (2) בתכנית תא/5000	15. תוספת שימוש עבור "מתקני תשתית מקומיים" בשטחים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור ובשטח המיועד לפארק/ען ציבורי
סי 3.6.1 א (א) (2) (5) בתכנית תא/5000	16. תוספת זכויות בניה מעל הקרקע או בתת הקרקע עבור "מתקני תשתית מקומיים" בחיקף שלא יעלה על 2% משטח המגרש בשטח המיועד לפארק
סי 62 א (א) (2) לחוק	17. הרחבת דרך על חשבון שטח ציבורי פתוח, עם שימוש לתחנה לתחבורה ציבורית.
סי 62 א (א) (2) לחוק	18. הרחבת דרך לשימוש של ככר ציבורית
סעיף 3.6.14 (2) בתכנית תא/5000	18. תוספת שטחי בנייה עד 13 מ"ר עבור התחנה לתחבורה ציבורית
סי 62 א (א) (19) לחוק	19. קביעת זיקות הנאה לציבור ולמעבר רכב

<b>תצהיר וחתימות</b> (ד)			
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	25708250		25/9/17
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, עו"ד	2489769		19.9.2017

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

**בישיבתה מספר 0021-17'ב' מיום 27/09/2017 (החלטה מספר 13) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**מהלך הדיון:**

פרנסיין דויד: כל מסמכי חמש התוכניות מוכנים לרבות לוחות ההקצאה. התוכניות נמצאות בשלבי עריכה סופיים, מבקשים חידוש החלטת ההפקדה.

נתן אלנתן: סעיפים בסדר היום 11, 12, 13, 14, 15 לגבי 5 התוכניות המפורטות של 3700. מבוקש לקבל החלטה מחודשת להפקדה ע"פ אותם התנאים שבהחלטה הקודמת.

**הועדה מחליטה:**

להפקיד את התכנית 3700/3 ע"פ אותם התנאים שבהחלטה מיום 15.3.2017.

**משתתפים:** נתן אלנתן, יהודה המאירי, ליאור שפירא, מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי.

**החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 11.8.4(ה)1 לחוק**

**דיווח על התנגדות מהנדס העיר לתכנית:**

להלן התיקונים והתוספות הנדרשים:

**בהוראות התכנית:**

- 1) סעיף 1.6 - יחס לתכניות קיימות:
  - התכנית תוכפף לתמ"א 12/1 (תיירות).
  - לשנות יחס לתכנית 3440 לכפיפות. תכנית 3440 עוסקת בהסדרת שטחי בניה ואיחוד דירות בבניינים קיימים בתחום התכנית (מגדלי נאמן).
- 2) סעיף 1.9 הגדרת דיור בהישג יד (דב"י) – להסיר את המלים 'הועדה המקומית', בהתאם להוראות תא/3700.
- 3) סעיף 4.12.2 מסוף תחבורה - החלת נושאי בניה ירוקה (מסעיף 6.6) ותשתיות (מסעיף 6.8) על המגרש.
- 4) טבלה 5 – תיקון טעויות סופר:
  - תא שטח 101 (מסחר): מחיקת 10 יח"ד.
  - תא שטח 106 (מגורים): רישום זכויות בניה למגורים. עיקרי: 9960 שירות: 4200.
  - רישום מגרשים ביעוד שצ"פ ופירוט זכויות הבניה בהם.
  - גובה בינוי ביעוד טיילת עד 2 קומות.
  - סעיף ו – תותר תוספת קומות 'בהליך בקשת הקלה, למעט במתחם 01'.
- 5) סעיף 6.3.1 תכניות העיצוב האדריכלי תהיינה בסמכות הוועדה המקומית ולא בסמכות מה"ע.
- 6) סעיף 6.14 יושלמו הוראות בנוגע לרעש מטוסים.
- 7) סעיף 11.8.4(ה)1(1) – מוקד שירותי החוף ימוקם מול סי אנד סאן.

**בתשריט:**

תיקון גופן משובש ברקע המדידה.

**בטבלאות איחוד וחלוקה:**

- 1) תיקון חלקי הבעלים מאחוזים לשבר עשרוני בעמודת חלקי בעלים במגרש.
- 2) תיקונים טכניים בהתאם לצורך (כדוגמת הוספת המילה בעלות 'בשלמות' עת"א של מגרשים ציבוריים).
- 3) תיקוני סופר נדרשים של פרטי בעלים בטבלאות ובעקרונות השומה לפי הצורך ומבלי לשנות מהות.

**בישיבתה מספר 0011-18ב' מיום 20/06/2018 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

דורון ספיר לא משתתף בדיון הרב אל נתן מ"מ

**מהלך הדיון:**

מאיר אלואיל : אנחנו מדווחים על הגשת התנגדות מה"ע לצורך הבהרות ותיקונים טכניים בכל 5 התוכניות. לדוגמא, יש אזורים שחייבנו להכין תוכניות עיצוב אדריכליות ובנוסח המופקד היה באשור מה"ע. השינוי הוא שתוכניות העיצוב במקרים הללו תאושרנה ע"י הועדה המקומית.  
מלי : מדוע?

פרנסיין דויד : התבקשנו ע"י הועדה המחוזית לאשר את תוכניות העיצוב ע"י הועדה המקומית. לכל תוכניות 3700 הוגשה התנגדות מה"ע.

**הועדה מחליטה :**  
אושרה הגשת התנגדות מה"ע.

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

מס' החלטה	התוכן
20/06/2018	תא/מק/3700/4 - צפון מערב ת"א מתחם מס' 4
7 - 0011-18ב'	דיון בדיווח

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

**"צפון-מערב העיר" - רקע משותף לכל חמש התכניות המפורטות 3700/1-3700/5**

**תכנית מתאר תא/3700:**

**אישור פרוטוקול:**

עודד גבולי, אדר' תאריך: \_\_\_\_\_ חתימה: \_\_\_\_\_

**מיקום:**

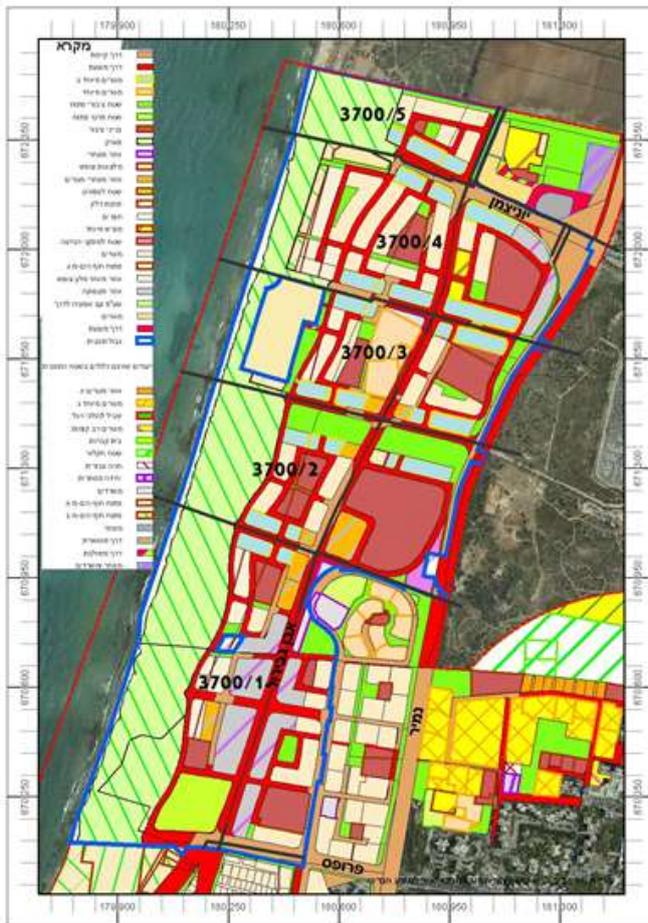
תכנית המתאר תא/3700 משתרעת על כ-1,900 ד', בין גבול השיפוט העירוני בצפון, דרך נמיר ושכונת צוקי אביב (רמת אביב ג' החדשה) במזרח, רחוב פרופס בדרום והים במערב. אזור התכנון הינו שטח פתוח ברובו, למעט מובלעות שנבנו במהלך העשורים האחרונים מתוקפן של תכניות נקודתיות: "סי אנד סאן", "מגדלי נאמן", מלון "מנדרין".

**מטרות התכנית:**

- במסגרת תא/3700 תוכנן רובע עירוני חדש בצפון-מערב העיר לאורך חוף הים ופארק חוף רחב היקף.
13. תכנון השטח מאפשר המשכיות הבינוי העירוני בין העיר המרכזית ועבר הירקון.
  14. תל אביב כעיר עם הפנים לים: שש שדרות ניצבות לחוף חוצות את הרובע, ובין הבינוי לים פארק חופי רחב ברוחב שנע בין 160 מ' ו-300 מ'.
  15. עירוב שימושי קרקע לאורך השדרות ובהמשך אבן-גבירול, באופן הנותן מענה לצורכי כלל האוכלוסייה למטרות מגורים, מלונאות, תעסוקה, מסחר, בנייני ציבור ושטחים פתוחים
  16. שילוב עקרונות פיתוח בר-קיימא ליצירת סביבה ידידותית ואיכותית.

**תכניות תא/3700/1-3700/5 :**

**4. רקע סטטוטורי:**



**4.6 תכנית מתאר תא/5000 ויחסה לתכנית המתאר תא/3700:**

ביום 23.12.2016 אושרה סופית תכנית המתאר העירונית תא/5000. החל ממועד זה, הוועדה המקומית הינה ועדה מקומית עם תכנית כוללת, בהתאם לסעיף 62א(ג) לחוק והיא מוסמכת לאשר תכניות אשר אינן סותרות את תכנית המתאר. כמו כן, בהתאם להוראות סעיף 62א(ד) לחוק, על אף האמור בתכנית המתאר, הוועדה המקומית רשאית לכלול בתכניות נושאים המפורטים בחו"ד השירות המשפטי, וביניהן שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים.

בנוסף לכך, בשל העובדה שהוכרזה תא/3700 תכנית מתאר חלקית, לא נוצרה התלייה של תא/3700 בתכנית המתאר העירונית הגבוהה ממנה, אלא להיפך: נקבע בסעיף

5.4 לתא/5000 היחס ביניהן: **תשריט תכנית 3700**

אמנם התכניות המפורטות כפופות לתכנית המתאר העירונית, אך בכל מקרה של סתירה בין הוראות תא/3700, יגברו הוראות תא/3700.

**4.7 הגדרת התכניות המפורטות מתוך תא/3700:**

חמש תוכניות בנין עיר מפורטות בסמכות הועדה המקומית המקודמות במקביל ומפרטות את תכנית המתאר תא/3700 שקיבלה תוקף ביום 15/1/2015.

13. תא/3700 כוללת הוראות ברמת תכנית מפורטת לשטחים ציבוריים ראשיים ותשתיות על, עקרונות שומה לאיחוד וחלוקה, סלי זכויות והוראות בינוי מפורטות כפי שמוגדר בסעיף 62א(א).

14. כל אחת מהתכניות המפורטות הכוללות הוראות לאיחוד וחלוקה, היא בסמכות הועדה המקומית, ועם אישורה ניתן יהיה לקדם תכניות עיצוב ולאחר מכן היתרי בניה.

15. כל אחת מהתוכניות המפורטות כוללת טבלת הקצאת זכויות נפרדת, המבוססת על עקרונות השומה המעוגנים בתא/3700. המנגנון השמאי של תא/3700 כולל ניוד זכויות

ממתחם הדרומי (3700/1) למתחמים צפוניים יותר, זאת עקב החלטה אסטרטגית לפיה התכנית מטמיעה את הגבלות הבניה הנובעות משדה דב (דהיינו מימושה אינו תלוי בפניו השדה השכן והסרת הגבלות הבניה).

16. תא/3700 הינה תכנית מתאר המאפשרת הוצאת היתרים במרחב הציבורי בתחומה לנושאים הבאים: ביצועם של הרחובות העירוניים הראשיים (המשך רח' אבן גבירול ודרך היס) ושש השדרות, ביצוע פארק החוף ופארק עירוני לינארי בשדרת הנופש, הקמת בנייני ציבור ראשיים (קריית החינוך), פיתוח בריכת חורף, שטח למתקנים הנדסיים, תחנת משנה של חח"י, תשתיות עירוניות בתחום ייעודים אלה, עבודות עפר וכד'.

#### 48. היקף התכנון המאושר עפ"י תא/3700:

מגורים – 11,500 – 13,000 יח"ד, מתוכן 2,160 יח"ד ברות השגה, ו- 1,000-4,000 יח"ד קטנות  
 תעסוקה – 147,000 מ"ר (שטחים עיקריים)  
 מסחר – 68,000 מ"ר (שטחים עיקריים)  
 מלונאות – 60,000 מ"ר (1,500 חדרי מלון).  
 שב"צ – כ-200 דונם.

- בעקבות המעבר למבא"ת מקוון, כינויי יעודי הקרקע השתנו. בגוף כל דרפט מפורטים השינויים בטבלה.
- חלק לא מבוטל של המגורים מתוכנן בבניינים המשלבים מסחר, תעסוקה ומסחר, מלונאות וכד'.
- מוצעים שינויים הנובעים מהמרה בין יעודי קרקע ו/או שימושים בהתאם למותר בתא/3700 ותקנות החוק, ובתחום הסטייה המותרת בחוק. הכל כמפורט בגוף הדרפט הפרטני לכל מתחם.

#### 49. עקרונות שומה (נספח נערך ע"י השמאי אינג' שמואל פן):

לתא/3700 מצורף מסמך עקרונות שומה ומפתח לקביעת זכויות בנייה במצב תכנוני נכנס וקביעת שווי ביחידות אקווילנטיות בהתייחס ליחידת דיור רגילה (יח' אקווילנטית) עבור מגוון השימושים בזכויות הבנייה המוצעות. לעקרונות השומה צורפה טבלה המפרטת לכל המקרקעין המקבלים זכויות את השווי ביח' אקוויו' של הזכויות והמתחם בו יוקצו. חלק מהזכויות של מתחם 1-3700 נידו לאור הגבלה הפיזית (שדה דב) על מימושן, למתחמים הצפוניים. תא/3700 מהווה בסיס למסמכי השומה של כל אחת מחמש התכניות המפורטות. במצב התכנוני הנכנס של התכניות המפורטות לוח ההקצאות מחולק ליחידות שכל אחת מהן מתייחסת לחלקים של בעל זכויות.

חלוקת תאי השטח נעשית לפי ייעודם בתכנית המפורטת כאשר מקדמי השווי האקוויו' בכל תא שטח הינם כשווי האקוויו' של השימוש. כאשר מתוכננים בתא שטח מספר שימושים ליצירת עירוב שימושים, כל שימוש מקבל את השווי האקוויו' שלו.

מספר היחידות האקוויו' עפ"י תא/3700 מוכפל במקדמי איזון פנימיים מפורטים ("מספר יחידות אקוויו' לאחר תיקון שמאיי"). קיים איזון מוחלט בין שווי במצב קודם ולבין שווי במצב חדש במונחים של יחידות אקוויו', ולפי כך אין תשלומי איזון.

בין יתר הגורמים והשיקולים עליהם מושתת מסמך השומה:

- נשמרו עקרונות "הלכה איראני"
- רוכזו ככל האפשר בעלויות של בעלים פרטיים ושל קבוצות בעלים.
- מגרשי התמורה ניתנו קרוב ככל האפשר למיקום החלקות המקורי.
- הקצאת זכויות הבעלים המנוידיים ממתחם 1 למתחמים השונים, נעשתה בחלקים שלמים

- ככל האפשר ותוך ריכוז בקבוצות ככל האפשר.
- חלקות רשומות ע"ש העירייה או מדינת ישראל ביעוד שאינו ציבורי, דין עת"א-יפו והמדינה כדין כל בעלים פרטיים.
  - מגרשים המיועדים למטרות ציבוריות ירשמו ע"י העירייה ללא תמורה ואינם באים בחשבון בחישוב השווי היחסי בטבלת האיזון של מגרשי התמורה.

#### **50. פארק החוף:**

פיתוח פארק חוף אקולוגי, בגודל 400 ד', לרוב על מצוק כורכרי, למען חוויה נופית המשלבת שמירה והעצמת ערכי הטבע והנגשתם לציבור, ולמען יצירת מפגש מגוון בין עיר פעילה לבין הים, רגיש, נוח ומקרין על הסביבה.

בוצעו מספר צעדים נחוצים כהקדמה לפיתוח כוללני של הפארק:

13. סקר אקולוגי מקיף נערך במהלך 2014 ע"י צוות מומחים רב-תחומי, במטרה להגדיר את ערכיות השטח ורגישותו לשינויים בהיבט של טבע עירוני, להבטיח את שימור מצוק הכורכר, ולקבוע מינונים של שימור ופיתוח. הסקר נערך בארבע חטיבות: ים, רצועת החוף, מצוק הכורכר ופארק עורפי עד לדרך הים המתוכננת. הגישה האינטגרטיבית התבטאה בריבוי התחומים המסוקרים - אקולוגיה יבשתית וימית, מורפולוגיה, תהליכי חופיים וימיים, טיפול והגנה על המצוק, ניהול משאב החוף וכד'. אחד התוצרים הוא מיפוי רגישויות אקולוגיות. נמצא מתאם בין הניתוח האקולוגי ביבשה ובים והניתוח המורפולוגי, ומכאן זוהתה הזדמנות וחשיבות רבה לשימור היחידה הדרומית כאשר טבע עירוני המייצג מגוון של בתי גידול, עושר מינים ואיכויות נופיות, מתלכדים עם שימור על יציבות המצוק וסלעי הגידוד. היחידה הצפונית מתאימה יותר לפיתוח שטח פתוח אינטנסיבי המאפיין פארק עירוני.
14. קיום תחרות פתוחה לתכנון פארק החוף, ביוזמת מינהל ההנדסה ובשיתוף עמותת האדריכלים ואיגוד אדריכלי נוף בישראל. בתומה נבחר משרד "אורבנוף" בראשות אדרי' הנוף ליאור לוויןגר.
15. תכנית פיתוח כוללנית אשר התנעתה החלה כתוצאה מהתחרות. התכנית תובא לאישור הועדה המקומית, המחוזית והולחו"ף, זאת כתנאי לאישור כל אחת מהתכניות המפורטות. שלביות הביצוע נקבעה בתכנית תא/3700.
16. אישור הועדה המקומית לתפיסת קרקע של המרחב הציבורי הראשי, כולל הפארק החופי (2015).

#### **51. יצירת עירוניות אינטנסיבית:**

22. הבינוי מטמיע את הגבלות הגובה והשימושים הנובעות משדה דב. נשמר דירוג הגבהים מדרום לצפון, ואיסור מגורים במרכז תחום החשיפה לרעש (תח"ר) - ללא שינוי לעומת תא/3700.
23. המשך אבן-גבירול כרחוב פעיל מרכזי, עם קו רק"ל, נתיב תח"צ, שבילי אופניים ומדרכות מוצלות ע"י עצים, שימושים מעורבים וקולונדה מסחרית. לאורך הרחוב מוקדים עירוניים ומרכז ספורט כדוגמת קריית החינוך, כיכרות מרכזיות לקיום אירועים ציבוריים.
24. דרך הים כציר אורכי בעל אופי משתנה, פעם עם נוף לים, פעם עם נוף לפארק החוף ופעם עם דופן בנויה.
25. שדרות ניצבות בעלות אופי שונה מעודדות מעבר ממתחם למתחם, פארק לינארי הממשיך עד הים את הטבעת הירוקה המיוצרת ע"י שדרת הנופש ברמת-השרון ודרום גלילות.
26. עדיפות לקומת קרקע פעילה הכוללת מסחר ותעסוקה.

27. פיזור מלונאות על הקו הראשון לים האטרקטיבי, לאורך השדרות ובאבן גבירול בהן תתרחש מרב הפעילות העירונית.
28. אופציה לחיבור לאי מלאכותי עתידי עבור שדה תעופה ותשתיות מטרופוליניות.

#### **52. מדיניות מגורים:**

16. **חתימה למגוון דפוסי דיור** ע"מ למשוך אוכלוסיות הטרונגניות. מסה"כ מלאי הדירות הקטנות עשויה להגיע עד קרוב ל-50% - הן בשוק החופשי והן כדיור בהישג יד.
17. קביעת שטח יח"ד ל-120 מ"ר (עיקרי) ממוצע ליח"ד רגילה (כפי שנקבע בתא/3700) ו-60 מ"ר (עיקרי) ממוצע ליח"ד קטנות ולדיור בר השגה, מעניק אפשרות רבות ליצירת תמהיל גמיש.
18. **דיור בהישג יד**: 2,160 יח"ד, מתוכן 1,360 יח"ד בבעלות העירייה ו-800 בבעלות המדינה (סה"כ קרוב ל-20% מכלל מס' יח"ד). הפריסה בבניינים שלמים מפוזרים עד כמה שניתן בתחום התכנית, עם עדיפות לקרבה למוסדות ציבור (דוגמת קריית החינוך) ולאורך רחובות מעורבים (אבן-גבירול וכד'). מיקום המגרשים של דב"י העירוני מפורט במסמכי התכנית.
- חלופות למתווה להקמה, ניהול ותחזוקה נבחנות מבחינה כלכלית, בריכוז אגף הנכסים ובשיתוף היחידה האסטרטגית.
19. המגוון מתבטא בבנייה **מורקמית בעלת מאפייני בינוי** שונים זה מזה בין מתחם למתחם ולעיתים בתוך המתחם עצמו. האופנים השונים למעבר מהמרחב הציבורי למבנים ולמרחבים סמי-ציבוריים (חצרות משותפות), ולבסוף למרחב הפרטי. נוצרת שפה עיצובית עשירה של ככרות, שבילים, דופן לרחוב, חזיתות מסחריות עם או בלי קולונדה וכד'.
20. עירוב השימושים מוצע בדרכים שונות ובהתאם למיקום היחסי במרחב, דבר שמעשיר את מגוון חללים עירוניים וחיי העיר.

#### **53. מוסדות ציבור:**

עפ"י תכנית המתאר תא/צ"צ, אלא אם מצוין אחרת (דוגמת גובה מבנים בקריית החינוך). באופן כללי, כל מתחמים מאמצים התייחסות דומה למבני ציבור ברמות השונות, עם דגש להשתלבות מוסדות קיימים (קריית החינוך המורכבת משני מכלולים) במרקם העירוני, ע"י יצירת שבילים וככרות עירוניות.

#### **54. תנועה וחניה** (יעוץ: משרד מ.ת.ן. הנדסה – אורן צמיר):

40. נספח התנועה מחייב לדרכים הראשיות ומנחה לרחובות המשניים.
41. החניה לשימושים הסחירים השונים תהיה תת-קרקעית בלבד.
42. תקן החניה עפ"י התקן התקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה. תקן זה מקסימלי, למעט עבור מוסדות ציבור.
43. בבניינים מעורבים, תהיה הפרדה פיזית בין מקומות החניה למגורים ולשימושים האחרים, ובין השימושים הסחירים והציבוריים. תירשם זיקת הנאה הדדית למעבר כלי רכב ביניהם.
44. תקן חניית אופניים ואופנועים על פי התקן הקבוע בחוק בעת הגשת הבקשה להיתר בניה.
45. הפתרון יוצג במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח/או בהיתר בניה.
45. נגישות רכב: לא תתאפשר נגישות לחניונים פרטיים מהמשך אבן גבירול, פרופס ויוניצמן, למעט המפורט במתחמים 1 ו-5).

46. פריקה וטעינה: לעסקים בחזית מסחרית אשר כל השטח המסחרי במגרש לא יעלה על 500 מ"ר (עיקרי) לא תדרש חצר משק בתוך המגרש, ובלבד שתוסדר חניה תפעולית ברחוב, בין אם קבועה ובין אם לפי הסדר ניהולי.
47. מערכת התחבורה הציבורית המומלצת, מיקום תחנת תח"צ קצה ליד קריית החינוך – כמפורט בנספח תח"צ.
48. מערכת שבילי אופניים כחלק בלתי נפרד מתכנון התנועה (רשת בעלת רמות שונות) – כמפורט בנספח שבילי אופניים.
49. חנוונים ציבוריים (כ-3,000 מ"ח): כמפורט בנספח. בתחום פארק החוף - בהתאם לתכנית הפיתוח של הפארק.
50. קו רק"ל: בוצע תיאום עם נת"ע לנושאים הבאים:
- רצועת רק"ל מרכזית (13 מ' בתחנות, 6.90 מ' בין התחנות)
  - מיקום התחנות
  - מעברים להולכי רגל בין צמתים במרחק מינימלי של 150 מ'
  - תכנון תנועתי (תנוחות, רדיוסים)
  - מפגש עם השיקוע (האופציונאלי) ביוניצמן
  - מיקום חדרי חשמל ואתרי התארגנות.
51. חיבורים להרצליה:
- המשך אבן גבירול – בהתאם לתא/3700
  - דרך הים – מוצע לאפשר חיבור להמשך דרך עתידית אם תאושר בתחום הרצליה, בהליך של תכנית בסמכות מקומית נפרדת.
  - 52. שלביות תחבורתיות: בהתאם לתא/3700.
55. **פיתוח בר קיימא בתכניות המפורטות** (יעוץ: אדר' תמי הירש ואדר' גל גבריאלי):

עיריית תל אביב יפו חתמה על אמנת האקלים של פורום ה-15 בשנת 2008 וכוללת יעדים להפחתת פלטות גזי חממה ב-20% עד לשנת 2020. נושא הבניה הירוקה ממוסד בהליכי התכנון והאתגר המשמעותי הוא כיום בתכנון שכונות ומתחמים מקיימים. על כן, לצורך בקרה ושיפור הטמעת עקרונות הקיימות, אשר הוגדרו בתא/3700, נבחר כלי מדידה בני"ל LEED ND (Neighborhood Development).

**פרקי התקן** – לתקן חמישה פרקים: מיקום חכם בעל קישוריות גבוהה; רקמה ותכנון השכונה; תשתיות ובנייה ירוקה; חדשנות ותהליכי הבנייה; עדיפות אזורית. הפרקים מורכבים מסעיפי סף וסעיפי בחירה המקנים ניקוד, כאשר יש לצבור לפחות 40 נק'.

**רמות התעדה** – לתקן LEED ND ארבע רמות בהתאם לניקוד הנצבר: מוסמך, כסף, זהב ופלטינה.

#### העקרונות החדשניים שהוטמעו בתכניות:

13. **שימור משאבים קיימים באתר** – אופי המקום וקרבתו לים, קיום מצוק כורכר, חול וגופי מים כשלולית החורף הובילו לבניית תכנית לשימור אותם נכסים. בנוסף, יעשה ככל הניתן שימוש בחומרים ממוחזרים בתשתיות.
14. **ניהול נגר עילי** – התקן מכוון למתן פתרון כולל לניהול אירועי גשם ולהפחתת סיכוני הצפה הן ברמת המתחם (לדוגמה: השהייה, בריכות/מאגרים מקומיים וכד') והן ברמת התכנית (הפניית הנגר העילי לרצועת הנופש).
15. **יצירת שכונה עם דגש לחיי קהילה ע"י עידוד תנועה רגלית וצמצום תנועה ממונעת** – קומפקטיות של המתחם, קישוריות מיטבית לשטחים ובניינים ציבוריים בכל הרמות,

עידוד בשימוש ברק"ל ותח"צ תומך, תכנון מראש של מערכת שבילי אופניים רציפה וידידותית, הצללת המרחבים הציבוריים וטיפול באי החום העירוני.  
16. **חיסכון באנרגיה** – תכנון לניהול וייצור אנרגיה ברמה המקומית ממקורות מתחדשים ובאמצעות מתקני קו-גנרציה (גז). כמו כן, העלאת רף היעילות האנרגטית של מבנים (דירוג אנרגטי A ואולי למעלה בת"י 5282).

**56. אסטרטגיית אנרגיה בתכנית 3700 – תמצית התהליך עד כה תמונת מצב**  
(יעוץ: ד"ר אהרון בר-דב, נועם סגל מטעם הפורום הישראלי לאנרגיה וחברת "אדמה", בשיתוף עם משרד אדריכל העיר).

10. היעד המרכזי בתחום האנרגיה הוא מימוש התועלות הכלכליות, והסביבתיות והמערכתיות של ניהול אנרגיה מקיים בשטח התכנית. יישום האסטרטגיה המוצעת יאפשר לתושבים להינות בכל עת מאספקה יציבה ואמינה של אנרגיה נקיה ככל הניתן, בעלות נמוכה יחסית למצב המוכר, תוך צמצום הצריכה הכוללת. כמו כן, קיים פוטנציאל לפעילות כלכלית-יזמית מניבה עבור העירייה. יעד משנה בתחום האנרגיה כולל הינו עמידה בדרישות האנרגיה של תקן LEED-ND. מדובר בתהליך תכנון ראשון מסוגו בישראל ברמת השכונה.

11. המתודולוגיה כוללת בניית תחזית צריכת האנרגיה הכוללת בשכונה (חשמל, מים חמים וקור/מיזוג); בחינת האמצעים לצמצום השימוש באנרגיה מחד, ופוטנציאל ייצור אנרגיה מקומי ממקורות שונים מאידך; בניית סימולציה של צריכת שירותי האנרגיה השונים; ביצוע אופטימיזציה כלכלית לבחירת החלופה המועדפת, ולבסוף תכנון מפורט של המערכת.

12. תוצרי הניתוח כוללים מספר חלופות המשלבות טכנולוגיות שונות, בהן מתקנים בטכנולוגיית טרי-גנרציה להפקת חשמל, חום וקור מגז טבעי; מתקנים להפקת חשמל מאנרגיה סולארית (תאים פוטו-וולטאיים – PV) ועוד. בחירת החלופה המועדפת תתבצע על בסיס ניתוח טכנו-כלכלי, לאחר בחירת האפיק הרגולטורי המועדף על העיריה למימוש היעדים. כעת מותנעת עבודה רוחבית באפיק הרגולטורי, בראיה עירונית רחבה הכוללת כאמור תכנית תא/3700 ותכנית רובע שדה דב. לכך נלווית בדיקה כלכלית למתווה עסקי מטעם העירייה, והערכה של ההיבטים הסביבתיים.

כל הנושאים הנ"ל באים לידי ביטוי בתכנון עצמו וחלק מהם מעוגן בנספח בנייה ירוקה, הכולל פרק מוקדש להיבטים אנרגטיים.

## **57. סביבה ואקולוגיה:**

16. **מערכת ניקוז וניהול נגר** (יעוץ: משרד מלין – שאול גבירצמן לתיאום תשתיות, משרד אורבנוף - אדר' נוף ליאור לווינגר לתכנון ניהול נגר, חברת "אדמה" – דרור נחמיאס, ד"ר מנחם ויינבאום-חפץ להידרו-גיאולוגיה):  
מערכת הניקוז וניהול הנגר העילי מתוכננים במטרה לתת מענה הולם לחוסן עירוני באירועי גשם של 1% (אחת ל-100 שנה).  
מערכת הניקוז וניהול מי הנגר הם שתי פנים לחשיבה המשלבת פתרונות הנדסיים וניצול פוטנציאל הנוף העירוני באמצעות טכנולוגיות חדשניות.  
עקב כך התווסף מוצא לים להוצאה מהירה של מי נגר עיליים לים באירועי גשם חריגים, הוגדרו שקעים אבסולוטיים לפיזור עודפי מי הנגר למספר מוקדים נמוכים, דוגמת שצ"פים או ככרות עירוניות מתוכננים מראש לכך. כמו כן מתאפשרת בריכת איגום תת-קרקעית.

17. **ניהול עודפי עפר** (יעוץ: משרד נתן תומר לתכנון דרכים, חברת "אדמה" להיבטים סביבתיים, ד"ר רון פרומקין, האקולוג ניר מעוז):  
בוצעו החישובים הכמותיים וניתוח העפר שיוסר במסגרת עבודות פיתוח במרחב הציבורי הראשי, הערכה לגבי סווגם ובדיקות ייתכנות לסילוק חומר טפל בתחומי התכנית עם הבדלה בין המרחב הציבורי והפרטי ובהתאם לפיתוח מדורג. נבדל עפר להעתקה לשימוש בדרכים מחד, ועפר ראוי לשימוש בשטחים ירוקים מאידך.  
יגובשו גם המלצות עקרוניות למכירה, סילוק, פינוי והערכות כלכליות.
18. **סקרים אקולוגיים** (יעוץ: ד"ר רון פרומקין, האקולוג ניר מעוז):  
כתוצאה מסקרי שטח ומיפויים, גובשו מסקנות לגבי צומח ייחודי ומינים פולשים, עד לרמה של המלצות במקומות מסוימים על הצורך באיסוף זרעים ופקעות, העתקת השכבה העליונה של הקרקע (Top soil), הכל כטיפול מקדים לעבודות ביצוע השלד הציבורי הראשי, ובשיתוף עם אגף שפ"ע.  
לבעלי החיים מתוכננים שני מעברים אקולוגיים.
19. **סקר עצים** (יעוץ: ד"ר רקפת הדר-גבאי):  
סקר עצים בוצע בתחום התכניות המפורטות כולו, ומיפוי ומסקנותיו מוטעים בנספח.
20. **חוו"ד אקוסטית לנושא השפעת רעש מהדרכים הראשיות** (יעוץ: טופ-סביבה – ד"ר אסנת ארנון):  
הנספח כולל בין היתר דרישה להגשת דו"ח אקוסטי מפורט כתנאי להגשת בקשות להיתרי בנייה עבור מגורים, מבני ציבור רגישים לרעש ובתי מלון לאורך המשך אבן-גבירול, דרך נמיר ויוניצמן.  
לאורך נמיר יוקם מתרס רעש, ותחנת תח"צ ליד מכללת לוינסקי תכלול עד 20 מקומות לאוטובוסים.

58. **תיאום תשתיות** (יעוץ: משרד מלין – שאול גבירצמן)

בנוסף לתשתיות הרטובות, חשמל, תקשורת וכד', מתוכננת צנרת לפינוי פסולת פניאומטי תת-קרקעית ומרכז אחד לאיסוף אשפה. כמו כן מצוי בעבודה תכנון צנרת גז טבעי ומספר תחנות קו-גנרציה, מפוזרות בין המתחמים בהתאם לצריכת האנרגיה החזויה.

59. **מנגנון המימוש - מודל הנדסי – כלכלי** (ניהול התכנון: אינג' ליאור דושניצקי):

10. **חלוקת הרובע ל-5 תכניות מפורטות, המקודמות באופן עצמאי** מאפשרת לתת מענה ל-:
- טז. יכולת להתמודד עם היקף שטח תא/3700 וזכויות הבניה.
  - יז. מורכבות ההקצאה לאלפי בעלים, במגוון דפוסי בעלויות.
  - יח. אפשרות קידום המימוש ברוב השטח, גם אם אישורה של מי מהתכניות המפורטות יתעכב.
  - יט. יכולת משופרת, להיענות לפניית בעלים במתחם, להתאגד.
  - כ. שיפור היכולת להתמודד עם עירוב שימושים והשוונות בין מאפייני הרובע השונים.
11. **הפקעה בפועל של המקרקעין הדרושים לפיתוח המרחב הציבורי הראשי**, מאפשרת לתת מענה ל-:
- ז. הקדמת פיתוח כל מערכת הדרכים הראשיות ("פסי הצבירה") המזינה ע"י תנועה ותשתיות את כל חלקי הרובע.
  - ח. הקדמה וניצול תקציבי העירייה לטובת השקעות בפיתוח פיזי שלם ואיכותי בכל הרובע, על פי ההוראות המיוחדות שנקבעו בשלב א, ומאפשרות לדחות ו/או לייתר מימון פיזיווי הפקעה.

12. הקדמת התכנון לבצוע והפיתוח בפועל של כל הדרכים הראשיות ("פסי הצבירה"), בכל חלקי הרובע, במקביל להליכי הכנת ואישור המפורטות:  
בזכות זאת, מתאפשרים הדברים הבאים:

- טז. לתכנן באופן מושכל ויעיל את הפיתוח במרחב הציבורי הראשי.
- יז. לייצר זמינות שווה בכל חלקי הרובע, למימוש הבניה הסחירה ע"י בעלי המגרשים.
- יח. לאפשר ובכך לגרום להאצת מימוש הבניה.
- יט. להתמודד באופן המיטבי עם הקשיים הכרוכים בניתוק וביטול דרכים ותשתיות קיימות וחיבור חדש למבנים הקיימים.
- כ. לשלב מערכות תשתית וטכנולוגיות מקיימות חדשניות.

### 60. שיתוף הציבור:

- הליך של שיתוף ויידוע ציבור נערך בעת קידום תא/מק/4/3700, כדלקמן:
- הוקמה ועדת היגוי לגיבוש פרוגרמה, המורכבת מנציגי משרדי ממשלה, רשויות תכנון, נציגי מגזרים עסקיים רלוונטיים ונציגי בעלי קרקע, נציגי גופים ירוקים וכד', זאת בנוסף לנציגי לשכת התכנון המחוזית ועת"א-יפו.
  - התקיימו מספר מפגשים פומביים בשלבים ובהרכבים שונים – שכנים, בעלי עניין למיניהם, גופים ירוקים.
  - יוזמו ע"י צוות התכנון פגישות ממוקדות מטרה עבור קבוצות של בעלי קרקע, ועדי תושבים המתגוררים בסמוך, גופי תכנון למיניהם.
  - נוצר קישור יעודי באתר האינטרנט העירוני לעדכון שוטף אודות קידום התכנית, כולל העלאת כל המסמכים הסטטוטוריים, החלטות ועדות וכד'. בעת הביצוע היה זה ניהול ערוץ נסיוני בעת"א-יפו.

## תכנית תא/מק/4/3700

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית



**מיקום:** ממערב לדרך נמיר עד הים, מצפון לרחוב שמעון סאמט בדרום ועד לשדרת יוניצמן בצפון

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6609	בתחום איחוד וחלוקה		49-82, 86, 88, 89	
6610	בתחום איחוד וחלוקה		17-19	3, 4, 8, 12
6609	מחוץ לתחום איחוד וחלוקה			83-85
7224	מחוץ לתחום איחוד וחלוקה			15, 9

**שטח התכנית : 425.86 דונם**

**מתכנן :** קולקר קולקר אפשטיין אדריכלים בע"מ + מחלקת תכנון צפון מנהל הפרויקט : ליאור דושניצקי  
תכנון נוף : סטודיו אורבנוף (אדר' נוף ליאור לוינגר)  
תכנון תנועה : מ.ת.ן הנדסה בע"מ

**יזם :** הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א -יפו

**בעלות :** פרטיים, עירייה, רמ"י

**שטח התכנון : 426 דונם**

**מצב השטח בפועל :** פנוי ברובו.  
קיימים בשטח התכנית מלון מנדרין, כביש 2040, מתקנים לשירותי חוף (חוף הצוק צפון).

**מצב תכנוני קיים :**

תב"ע תקפה : תא/3700 "צפון מערב העיר"  
יעוד קיים : מגורים, מגורים מיוחד ב', אזור מגורים מיוחד משולב מלונאות ונופש, מגרש מיוחד בעל אופי ציבורי לדירור בר-השגה עירוני, אזור מלונאות ונופש, אזור תעסוקה, חזית מסחרית, אזור לבנייני ציבור, רצועת החול, פארק המצוק, מוקד פיתוח, שטחים ציבוריים מקומיים, שצ"פ עם אופציה לדרך דרכים

**מצב תכנוני מוצע :**

בבסיס התכנית שכונה עירונית אינטנסיבית, המשלבת בין שימושים שונים ופעילות מגוונת, וכוללת כ- 4400 יחידות דיור מהן 876 לדירור בר השגה. שכונה זו תהווה מקום מפגש לאוכלוסייה שונה ומגוונת, ותשמש לה סביבת חיים הטרונגנית, ופתוחה, בכך שתכיל מגוון מקומות, דפוסי בינוי ודפוסי מגורים וכתוצאה מכך גם מרקם של אוכלוסיות, ברוח החזון העירוני של העיר תל אביב-יפו.  
לשם מימוש חזון זה, מורכבת התכנית מחללים עירוניים בגדלים ושימושים שונים, המוגדרים בקנה מידה אנושי ובעזרת דפנות ברורות ועשירות בחוויות. חללים אלו הם בראש ובראשונה רחובות, המתחברים לכיכרות, גינות ציבוריות, שבילי הולכי רגל וטיילת לאורך חוף הים, והם מכילים שימושי קרקע וטיפוסי מבנים שונים.

כבישי האורך הראשיים שבמתחם 4 מחברים אותו למתחמים הסמוכים (3700/3 ו-3700/5), ויוצרים רצף עירוני אחד, המתחיל בצפון במחלף גלילות ורח' יוניצמן ונמשך דרומה עד רחוב פרופס. המשך רחוב אבן גבירול, שמהווה את עמוד השדרה של הרובע, יחד עם דרך הים והשדרות היורדות לים, יוצרים גריד עירוני רצוף.

מערכת הדרכים במתחם היא רשת צפופה, היררכית ואורתוגונית, של רחובות, מארג של שבילים, שטחים ציבוריים ירוקים וגינות פרטיות פתוחות. מערך זה יקל על ההתמצאות, הנגישות והקישוריות ובכך יעודד תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים.

תכנון המתחם משלב עקרונות פיתוח בר קיימא נוספים, כמו למשל, ניהול מי הנגר באופן הבא לידי ביטוי

בפיתוח הנופי, הוראות לשיפור היעילות האנרגטית, פינוי אשפה פניאומטי והקצאת חלק ניכר מהדירות לדיר בהישג יד.

בין הטיילת ורחוב דרך הים, מתוכנן אזור בנייה מרקמית נמוכה בצפיפות ובתכסית גבוהות. מתחם זה הוא מתחם מגורים המשלב נופש ופנאי. המרקם ייבנה מרחובות וסמטאות, בקנה מידה ייחודי המוגדר באמצעות חזיתות בקו בניין 0, ויכלול שבילי הולכי רגל, סמטאות וכיכרות מרוצפות. אזור זה ישמש כרשת הקושרת את הבלוקים העירוניים שממזרח לרחוב דרך הים אל חוף הים והפארק שלידו, ויספק תשתית להתפתחות מסחר ותעסוקה נוספים בעתיד באמצעות רחבות וחללים פרטיים למחצה שמתוכננים לאורכו. בניין מלון מנדרין שבצפון-מערב התכנית נמצא בהליך תכנוני נפרד, ושטחו אינו כלול בתכנית.

ממזרח לדרך הים, ייבנה המתחם במתכונת של בלוקים עירוניים המוקפים ברחובות ובשדרות. במבנים שממערב לדרך נמיר מתוכנן אזור תעסוקה לתעשייה מתקדמת, התחום על ידי שדרות הרחב. לאורכן יהיו מגורים משולבים בתעסוקה ומסחר.

חוף הים וסביבתו מהווים נקודת הייחוס התכנונית של המתחם, המתחבר לפארק החופי באמצעות שדרות רחב, רשת רחובות ורצף של גינות ושטחים פתוחים. בנוסף, התכנית קובעת הוראות למיקום ודירוג המבנים במתחם בצורה המאפשרת מבטים רציפים רבים ככל האפשר לכיוון הים. מתוך הבנה כי בתי המגורים לוקחים חלק בעיצוב המרחב הציבורי, הוראות התכנית שמות דגש על עיצוב הסביבה הבנויה. סביבה זו מתאפיינת בבניה מירקמית המלווה את המרחבים הציבוריים, ומשתלבת בבניינים גבוהים יותר, הכל בכפוף למגבלות הנובעות מ'שדה דב'. במתחם, הנסמך על קרבתו לחוף הים, מתוכננת בצידו הפונה לים טיילת חוף, שאורכה כ- 500 מטר. אל טיילת זו תולכנה השדרות הראשיות מצדדיו הצפוני והדרומי של המתחם. הטיילת תרכז פעילות עירונית המורכבת ממסעדות ובתי קפה, מסחר, מגורים ומלונאות.

פירוט יעדים/שימושים:

זכויות בניה על פי ייעודים:

סה"כ	שטחי שירות					שטח עיקרי					סה"כ שטח המגרשים	יעוד
	סה"כ	מתחת לקרקע **	מעל הקרקע		סה"כ	מתחת לקרקע **	מעל הקרקע					
מ"ר	מ"ר	% *	מ"ר	% *	מ"ר	מ"ר	% *	מ"ר	% *	מ"ר	סה"כ שטח המגרשים	
386,878	114,202	0.00%	0	127.59%	114,202	272,676	0.00%	0	304.63%	272,676	89.51	מגורים
31,582	9,538	0.00%	0	132.28%	9,538	22,044	0.00%	0	305.74%	22,044	7.21	דיר מיוחד
30,321	8,663	0.00%	0	121.54%	8,663	21,658	0.00%	0	303.84%	21,658	7.13	מלונאות****
127,032	32,344	0.00%	0	79.61%	32,344	94,688	0.00%	0	233.05%	94,688	40.63	מבנים ומוסדות ציבור
0	0	0.00%	0	0.00%	0	0	0.00%	0	0.00%	0	3.18	פרטי פתוח
1,500	0	0.00%	0	0.00%	0	1,500	0.00%	0	10.22%	1,500	14.67	טיילת***
0	0	0.00%	0	0.00%	0	0	0.00%	0	0.00%	0	10.24	חוף רחצה
0	0	0.00%	0	0.00%	0	0	0.00%	0	0.00%	0	49.71	דרך מאושרת
0	0	0.00%	0	0.00%	0	0	0.00%	0	0.00%	0	71.75	דרך מוצעת
0	0	0.00%	0	0.00%	0	0	0.00%	0	0.00%	0	6.99	דרך משולבת

278,427	81,816	0.00%	0	189.83%	81,816	196,611	0.00%	0	456.17%	196,611	43.1	מגורים, תעסוקה ותיירות
100,720	28,777	0.00%	0	178.96%	28,777	71,943	0.00%	0	447.41%	71,943	16.08	תעסוקה

\* אחוז משטח המגרשים הכולל  
 \*\* השטחים מתחת לקרקע בהתאם לתכנית ע/1 ולתכנית תא/צ  
 \*\*\* שטח כולל לבנייה – ללא אבחנה בין עיקרי ושירות  
 \*\*\*\* לא כולל שטח מלון מנדרין

שטחים בתת הקרקע ייקבעו לפי ע"1.

סה"כ יח"ד : 4512

מספר יח"ד ששטחן העיקרי הממוצע 60 מ"ר : 1,212 יח"ד (876+336 יח"ד דב"י)  
 מספר יח"ד ששטחן העיקרי הממוצע 120 מ"ר : 3,300 יח"ד, מהן 504 יח"ד ניתנות לפיצול לשתי יח"ד  
 בשטח עיקרי ממוצע 60 מ"ר.

(ש"ע 129 יח"ד נוספות הוסבו במסגרת התכנית למסחר, מלונאות ותעסוקה, לפי מפתח המרה שמאי)

נתונים נפחיים :

מספר קומות : עד 15 קומות (ק+14)  
 גובה מקסימלי : 51 מ' מעל גובה פני הים.  
 תכסית : 50% עד 75%, בהתאם למבנים.  
 קווי בניין : כמפורט בתכנית הבינוי.

עקרונות ודברי הסבר נוספים :

שטחי הפנימיים של כל בלוק הם שטחים ציבוריים, המשולבים במוסדות חינוך, שבילי הולכי רגל, גינות ציבוריות ושטחים פתוחים היוצרים מכלול קהילתי אחד. מגרשי המגורים בבלוקים אלו יעצימו את המרחב הפתוח הפנימי של הבלוק באמצעות יצירת רצף בין הסוגים השונים של השטחים הפתוחים. בדרך זו תיווצר ליבה קהילתית, שקטה ומוגנת בכל בלוק, שתאפשר שילוב בין חיים במרכז עירוני סואן לסביבת מגורים אינטימית יותר ופחות אינטנסיבית, בדומה מאוד לאופי העירוני של מרכז העיר ההיסטורי של תל אביב.

תחבורה, תנועה, תשתיות : בהתאם למפורט בסעיף 9 ברקע המשותף לכל התכניות המפורטות .

**שלביות הפיתוח :**

שלביות מימוש הפיתוח ביחס לפיתוח מערכת הדרכים ופארק החוף כמפורט בתכנית תא/3700.

טבלת השוואה :

מצב מאושר		
יעוד	דונם	אחוזים
מגורים	73.52	17.2%
מגורים מיוחד ב'	44.32	10.4%
מגרש מיוחד בעל אופי ציבורי לדב"ה עירוני	7.01	1.6%
תעסוקה	16.20	3.8%
שב"צ	40.89	9.6%
מגורים מיוחד משולב מלונאות ונופש	23.79	5.6%
מלונאות	7.86	1.8%
שצ"פ	13.40	3.1%
שפ"פ	3.29	0.7%
פארק החוף	66.44	15.6%

מצב מאושר		
יעוד	דונם	אחוזים
דרכים	130.19	30.5%
סה"כ	426.91	100%

מצב מוצע		
יעוד	דונם מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	89.5066	21.02%
מגורים מיוחד	7.2072	1.69%
תעסוקה	16.0809	3.78%
מבנים ומוסדות ציבור	40.6278	9.54%
מלונאות – אכסון מלונאי	14.9412	3.51%
שטח ציבורי פתוח	14.7359	3.46%
פארק / גן ציבורי	42.1967	9.91%
טיילת	13.6677	3.44%
חוף רחצה	10.2464	2.41%
כיכר עירונית	1.9684	0.46%
דרך מאושרת	49.7145	11.67%
דרך מוצעת	71.7459	16.85%
דרך משולבת	5.8459	1.37%
מגורים, תעסוקה ותיירות	43.1011	10.12%
סה"כ	425.8617 דונם	100%



תאריך: ח' אדר תשע"ז  
06 מרץ 2017  
אסמכתא יוצא: 2017-000081

מינהל הנדסה  
אגף תכנון העיר

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

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

<b>זיהוי התכנית</b>		(א)
שם התכנית	מגיש התכנית	ספר התכנית
צפון מערב ת"א מתחם מס' 4		שפר קולקר
מספר התכנית תא/מק/3700/4		
509-05096216		
<b>זיהוי הרשות והוועדה</b>		(ב)
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)		
<input type="checkbox"/> "ירגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מותאר כוללת
סוג הרשות		
שם הרשות (בה חלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)
<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
<b>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה</b>		(ג)
<input type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מחוזית</b> כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:		
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מקומית</b> כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:		
הנושאים בהם התכנית עוסקת	מס' הסעיף או זיהוי השטח בכוללנית	מהות הסעיף בחוק או ההוראות הרלבנטיות בתכנית הכוללת לשטח התכנית
1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים וקביעת פריסת ייעודי הקרקע שנקבעו בתכנית תא/3700, ללא שינוי השטח הכולל של כל ייעוד קרקע	סי 62 א (א) (1) לחוק	
2. קביעת השימושים המותרים בייעודי הקרקע השונים וקביעת פגיש למלונאות ומגושי מגורים	סי 11.1.1, 11.1.5, 11.3 בתכנית תא/3700	
3. קביעת שטחי הבניה בכל אחד מתאי השטח שביועודי הקרקע השונים	סי 11.1.1, 11.1.3, 11.1.4, 11.3 בתכנית תא/3700	
4. קביעת יחיד רגילות, יחיד קטנות ויחיד בר השנה	סי 11.1.1 בתכנית תא/3700	
5. קביעת קווי בניין	סי 62 א (א) (4) לחוק	
6. קביעת טבה הבניינים	סי 17.1 בתכנית תא/3700	
7. קביעת מספר הקומות	מתחם 1101 כנספת אזורי תכנון תא/5000	בהתאם לנספת העיצוב העירוני בתכנית תא/5000
8. קביעת מספר קומות בשרדות וברוב אבן בנידול עד 15 קומות, לעת הסרת מגבלות טבה הבניה הטובעות מקיומו של שדה דב, ללא שינוי השטח הכולל המותר לבניה.	מתחם 1101 כנספת אזורי התכנון תא/5000	בהתאם לנספת העיצוב העירוני בתכנית תא/5000
9. העברת זכויות בניה של מסחר בין יעודי הקרקע הכוללים שימושי מסחר	סי 112.1 בתכנית תא/3700	



תאריך: ת"א אדר תשע"ז  
06 מרץ 2017

מינהל הנדסה  
אגף תכנון העיר

אסמכתא יוצא: 2017-000081

10. קביעת מריסת זכויות למסחר ומימון חזיתות נסחרות	סי' 62 א (א) (5) לחוק.
11. קביעת הנדאות בניי מעצוב אדריכליים, כולל ניתוח ביכרות, רחובות וזרמים	סי' 62 א (א) (5) לחוק.
12. הגדלת שטחי השירות עבור מגורים ב-10% נוספים	סי' 1.1.1.11 בתכנית תא/3700
13. תוספת שטחי בניה עבור קידוי והצללה לימלונאות	סי' 1.1.1.5 בתכנית תא/3700
14. תוספת יחיד בריקף של עד 20% בהקלה	לפי סי' 62 א(א) לחוק
15. תוספת שטחי בניה למגורים בהקלה	לפי סעיף 151(ב3) לחוק
16. שינוי ייעוד מדרך לייעוד שטח ציבורי פתוח וכיכר עירונית	סדרים 1101 כנסת אזורי התכנון
17. תוספת שימוש עבור "מתקני תשתית טכנוגיים" בשטחים המיועדים למבנים ומסודות ציבורי ובשטח המיועד למרקען ציבורי	סי' 3.1.1 בתכנית תא/5000 סי' 3.1.1(2) בתכנית תא/3000
18. תוספת זכויות בניה מעל הקרקע או בתת הקרקע עבור "מתקני תשתית טכנוגיים" בריקף שלא יעלה על 2% משטח המגרש בשטח המיועד לשימוש ולמארקען ציבורי	סי' 3.1.1(3) בתכנית תא/5000
19. קביעת זיקות הנאה לציבור ולשעבר רכב	סי' 62 א (א) (19) לחוק
20. קביעת הנדאות בדבר הקמת תחנת תדלוק	סי' 3.1.1(18) בתכנית תא/3700

תצהיר וחתימות			
(ד) בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיך, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המויתר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מנהלס הועדה:			
שם וטם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
	052082013		7/3/17
עודד גבולי, אדרי			
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם וטם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברחם אוון,	9-2427262		7.3.2017

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



שדי בן גוריון 68 תל-אביב - ים 64514, טלפון: 7247262 - 03, פקס: 7241949 - 03, אתר: www.tel-aviv.gov.il

**חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)**

- 1) מומלץ לאשר את התכנית להפקדה.
- 2) יש להגדיל את מגרש 814 שבייעוד שב"צ לשטח 3.5 דונם מבלי לשנות שטח השב"צ הכללי בתכנית.
- 3) המשך תיאום, תיקונים והשלמות ע"פ דרישת מהנדס העיר.

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

חוו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62'א בתאריך 07/03/2017  
חוו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62'א בתאריך 07/03/2017

בישיבתה מספר 0006-17' מיום 15/03/2017 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

### מהלך הדיון:

פרנסין דויד: מציגה את הרקע התכנוני הנובע מתכנית המתאר תא/3700 והמאפיינים המשותפים לחמש התכניות המפורטות 3700/1-3700/5 בכל הנוגע לאופי עירוני של הפרויקט בהיבטים המרחביים, עירוב שימושי קרקע, תנועה ותחבורה, פיתוח פארק החוף, קיימות כולל אסטרטגיה אנרגטית, עקרונות שומה ומנגנון מימוש. חמשת המתכננים מציגים, כל אחד את המתחם שלו: עדי אסיף, אלי אליקים, אורי גת, עפר קולקר ומודי אבירם.

מיטל להבי: מה ההתייחסות של התנועה לכל הפרויקטים? 20 יח' לדונם זה נמוך לכן מה המנגנון העתידי כאשר שדה דב יתפנה והזכויות החדשות יתווספו? אורלי אראל: צריך תב"ע חדשה.

עידן עמית: אני מבקש הסבר לגבי פיתוח הפארק והתליה שלו ואיך השלבויות ביחס לתוכניות המפורטות? ניקוז מי הגר ובריכת החורף - איך זה מסתדר עם התת"ל? במתחם 1 מה הגודל של בלוק עירוני, כי הבלוקים נראים עבים מידי. בליווי האקולוגי, האם ישנה התייחסות להעברת פקעות וגאופיטים. נושא תחבורה ציבורית: מסתבר שהאוטובוסים לא יעברו במתחמים, אלא הקו הירוק שעובר בציר המרכזי לא צריך להיות הדבר היחיד שעובר שם.

אהרון: מה הרח"ק הממוצע למגרשי המגורים בתחום התוכנית? נתן אלנתן: הרח"ק לא מצוין בתוכניות מקומיות כי הרח"ק נקבע בתוכנית המתארית. אהרון מדואל: אני רוצה לדעת מה הרח"ק ב-3700.

מלי פולישוק: האם נערך סקר סביבתי לנושא זיהום אוויר? מה המרחק מהים? האם נשמרו 300 מ' מהים ובחלק הצפוני מיישרים קו עם SUN & C למה כי נאמרת שלא תיישרו קו.

רמ"י - גילי טסלר: איך לכוון את הפיתוח כאשר כל מתחם עומד בפני עצמו. האם יש כוון לכוון בנושא של הפיתוח ואיך אתם רואים את לוחות הזמנים. נתן: מברך על התוכנית.

גיאורא: מבקש לתקן את נושא הצפיפות שנאמרו פה. סה"כ הצפיפות היא 6 דונם יח"ד ברוטו. ומגיעים ל 7 יח"ד לדונם ברוטו אם מוסיפים את המסחר והמלונאות. אם נותנים את הצפיפות שנותנים בשדה דב בתוכנית החדשה אפשר היה בקלות להוסיף עוד עשרת אלפים יח"ד. נטו לא מראה ניצול הקרקע לכן המשקל הנכון הוא לבדוק ברוטו. אני מבין שזה רק בגלל מגבלות שדה דב.

נתן אלנתן: עשינו תוכנית 3700 שקבעה את זכויות הבניה. זו לא תוכנית שמוסיפה זכויות בניה ולכן לא רלוונטי כי כבר נקבעו ב-3700 זכויות הבניה. הגיע הזמן שנאשר יש שם בעלים שמחזיקים את המגרשים 60 ו-70 שנה.

דורון ספיר: לא הייתה התייחסות לתעסוקה. אני מבקש יותר פירוט על התעסוקה, מה ההשלכות שלה, החיבורים שלה?

מלונאות - לפרט את הצגת המלונאות במתחם ולהתייחס גם למתחם 3, בו המלונאות לא הייתה כל כך טובה כי העמדת המלון חוסמת.

טיפול בפסולת - לא הציגו את תחנות האיסוף.

עודד גבולי מה"ע: הייתה החלטה שלי לא להתייחס לשדה דב כי זה הדבר הנכון מאחר ופינוי שדה דב לא ברור.

פרנסין דויד: לגבי השלבויות של פיתוח פארק החוף: כדי להתקדם בפיתוח צריך אישור לתכנית פיתוח כוללת. בעקבות התחרות התנענו הליך זה ומקווים שתוך שנה תהיה תוכנית. 3700 יצרה התליה בין מימוש הפארק למימוש של הזכויות.

לגבי הרח"ק - אנחנו לא מדדנו ולא חישבנו כי זה לא רלוונטי.

אהרון מדואל: הרח"ק כאן נמוך ואני מבקש עד לדיון בהתנגדויות לקבל את נתון הרח"ק.

אורלי אראל: הרח"ק כאן לא רלוונטי כי אין אפשרות להוסיף זכויות אלא בתב"ע חדשה. הרח"ק הוא שטח נטו לא ברוטו. זהו שטח סחיר לבניה לא רק מגורים גם מסחר ותעסוקה.

פרנסין דויד: רח"ק זה לא רק גובה אלא גם תכסית. כאן התכסית היא 60%-70% משטח הקרקע בבלוקים העירוניים.

אהרון מדואל: לא קיבלנו השוואה בין המצב הקיים למצב החדש.

פרנסין דויד: בנוגע לליווי אקולוגי יש לנו שני מומחים לאקולוגיה. כרגע נעשו בדיקות קרקע ויש לנו מיפוי מדויק לגבי סוג הקרקע. מתגבשת תוכנית עבודה לפני שהטרקטורים עולים על הקרקע כדי להשתמש בקרקע לפי הענין, אם להעתיק או לסלק או לעשות בה שימוש למשל למילוי חריצים בפארק החוף. לגבי

השכבה העליונה (top soil) מגבשים תוכנית עבודה לאיסוף זרעים וגאופיטים עם שפ"ע. ונרצה לארגן יום פעילות ציבורית לאסוף את הפקעות.

אהרון מדואל: חוף הים הוא משאב לאומי לא משאב מקומי של צפון מערב. מה התוכנית עושה כדי להגיע לחוף ולא רק בתחבורה ציבורית? היכן יהיו משאבים לחניה.

פרנסין דויד: יש חניה לאורך דרך הים וגם בחניונים תת קרקעיים. אנחנו לא נוגעים במצוק בשביל חניה.. ערן וקסלר: ישנם 4 חניונים בתת הקרקע מתוכננים לאורך דרך הים ובצמוד לפארק החוף.

בחוף הצוק הצפוני יש 1500 מקומות חניה.

אבן גבירול: בחתכים שמציגים היום יהיה נתיב תחבורה ציבורית לחוף הים.

פרנסין דויד: לגבי מערכת פינוי פסולת פניאומטי: תכנית 3388 זו פיילוט ושם מתוכנן מרכז לאיסוף פסולת. מתוכנן מרכז איסוף שני ליד תחנת הדלק בדרך נמיר בעזרת אותו מומחה שמואל ליפשיין.

דורון ספיר: האם זה לא מסוכן איסוף פסולת ליד תחנת דלק, והאם מדובר בשני צינורות כפולים.

פרנסין דויד: כן יש 2 צינורות- אורגני ולא אורגני, אנחנו נעביר לך את הדו"ח.

מלי פולישוק: כדאי לבדוק את נושא של הפסולת.

ערן וקסלר: התעסוקה בתוכנית באה לייצר מרכז עירוני עם אופי של שכונה, יש כאן כלי חדש שהוא בעצם יעודי קרקע שמאפשרים מעבר בין היעודים. יש אפשרות מעבר בין מגורים לתעסוקה ומלונאות והמעבר יאפשר עירוב שימושים.

בשלב ההיתר אפשר לעבור ממגורים לתעסוקה או מסחר או מלונאות בכל יעודי הקרקע המפוספסים שמופעים לאורך השדרות. מי שמעדיף מגורים יעשה מגורים ומי שרוצה יעוד אחר יוכל לעשות זאת.

דורון ספיר: תעסוקה מחויבת.

ערן וקסלר: תעסוקה מחויבת (מציג על פני המצגת). במתחם 3700/4 יש 85 אלף מ' תעסוקה חובה בעיקר בצומת נמיר ויוניצנמן.

אדריכל מתחם 4 (עפר קולקר): יש עוד מתחם לתעסוקה לאורך אבן גבירול.

ערן וקסלר: יש שני בתי מלון במתחם 3, אחד בקצה שדי הנופש הצופה לים, והשני במתחם בעל האופי של מעוז אביב. מציג את המלונות במצגת. יש עוד מלונות פזורים בתוכנית.

דורון ספיר: הבינוי מחייב?

פרנסין דויד: יהיו תוכניות עיצוב.

**ערן מציג את המלונות במצגת**

פרנסין דויד: לגבי זיהום אוויר, מדובר בשכונת מגורים בלי תעשייה. יש מתווה חדש לסוג וייצור אנרגיה (גז ושמש) לגבי דרך נמיר התבקשנו לעשות סקר אקוסטי (לא זיהום אוויר). דר' אסנת ארנון עשתה אותו, והוא חלק מהמסמכים שאנחנו צריכים להמציא.

מלי פולישוק: במקומות מסוימים יש יותר זיהום אוויר וצריך לדעת את העובדות בכדי לתכנן. זיהום אוויר נעשה גם מבניה.

ערן וקסלר: התוכניות המפורטות יעמדו לפי תקן Leed ND והוא התקן המחמיר של שכונות מקיימות. עודד גבולי: אני מבקש שבמתחם הדרומי במגרש הספורט יוסף שימוש של מנחת מסוקים.

פרנסין דויד: רוחב הפארק אושר בוולחוף לפני כ-10 שנים. הרוחב הוא 250 מ' בממוצע, ומתייחס לטופוגרפיה, וסי אנד סאן. הוולחוף הסכימה ליישר את הקו כדי שתהיה טיילת. מכיוון שלא רואים את הים מדרך הים בגלל הטופוגרפיה, ביקשנו ליישר איפה שלא גבוה. הרוחב ליד סי-אנד-סאן 120 מ' ובחלק הצפוני 300 מ'.

עידן עמית: מה הגודל של הבלוק עירוני במתחם 1?

אדריכלית: 65 מ' על 40 מ'.

מאיר אלואיל: אנחנו רוצים לבקש בהחלטה שההפקדה בפועל תהיה 3 חודשים ולא חודשיים.

ערן וקסלר: מעבר לזכויות השמאיות 3700 מקנה בתוכנית 3700 / 4 הוספנו שווה ערך של 44 יח"ד כמפורט:

17.5 לבעלים של הגוש הגדול כתוצאה מפסיקה בית המשפט.

16.6 עבור שימושים לוגיסטיים אשר כתוצאה מטעות סופר לא נכללו בטבלאות של 3700.

9.9 כתוצאה משגיאה בגוש 6610 חלקה 51.

לאור לוינגר: בנוגע לניקוז - יש שני אזורים נמוכים באגן. אחד במתחם 4 בשטח הכיכר והמקום השני היא בריכת החורף, מקום נמוך טבעי. התפיסה הכוללת ל נושא הניקוז וניהול מי הנגר. יש ראייה מערכתית, לקיחת אחריות ויש אזורים לאיגום מים. האיגום לאירועים חריגים מאוד. הדברים מתואמים עם הרשויות לביצוע ואדריכלי הנוף. יש עיגון בתב"עות, בתקנונים ובנספחים.

עידן עמית: האם זה מתואם עם התת"ל לקו הירוק?

ליאור לוינגר: אומר בזהירות שהדברים מתואמים.

דורון ספיר: אפשר לברך על המוגמר ולכל הנוגעים בדבר.

התוכנית מאושרת פה אחד.

**הועדה מחליטה:**

לאשר את התוכנית להפקדה.  
המועד להגשת ההתנגדויות לתוכנית יהיה שלושה חודשים.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, אהרון מדואל, מיטל להבי, שמואל גפן, ליאור שפירא  
**החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים  
בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק**

התכנית מובאת לדיון נוסף, כיוון שחלף פרק הזמן שנקבע להפקדה מהחלטה הקודמת וזאת לאור  
מורכבות התכנית וריבוי מסמכיה ונספחיה.

מטרת הדיון: חידוש החלטה להפקדת התכנית.

**חו"ד הצוות:** (מוגש ע"י צוות צפון)

לאשר להפקדה בכפוף לתיקונים טכניים והשלמות מסמכים כנדרש.

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

לכבוד  
דלית וילבר  
יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון וקבנייה  
דרך מנחם בגין 125  
תל אביב - יפו 6701201  
א.ג.ג.

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה  
תל אביב - יפו

חנות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			(א)
מספר התכנית תא/מק/4/3700	שם התכנית צפון מערב ת"א מתחם מס' 4	מגיש התכנית	עורך התכנית עופר קולקר
זיהוי הרשות והוועדה			(ב)
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"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input checked="" type="checkbox"/> יש	<input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
הנושאים בהם התכנית עוסקת		מס' הסעיף או זיהוי השטח בכוללנית	מהות הסעיף בחוק או ההוראות הרלבנטיות בתכנית הכוללת לשטח התכנית
1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים וקביעת פריסת ייעודי חקרקע שנקבעו בתכנית תא/3700, ללא שינוי השטח הכולל של כל ייעוד חקרקע.		סי 62 א נא (1) לחוק.	
2. קביעת השימושים המותרים בייעודי חקרקע השונים וקביעת מגרש למלוטאות ומגרשי מגורים		סי 11.1.1, 11.1.5, 11.3 בתכנית תא/3700	
3. קביעת שטחי חבנית בכל אחד מתאי השטח שבייעודי חקרקע השונים		סי 11.1.1, 11.1.3, 11.1.4, 11.3 בתכנית תא/3700	
4. קביעת יחיד רגילות, יחיד קטנות ויחיד בר חשנה		סי 11.1.1 בתכנית תא/3700	
5. קביעת קווי בניין		סי 62 א נא (4) לחוק	
6. קביעת גובה הבניינים		סי 17.1 בתכנית תא/3700	
7. קביעת מספר הקומות		מתחם 101 בנספח אזורי תכנון	בחתיים לנספח העיצוב העירוני בתכנית תא/5000
8. קביעת מספר קומות בשדרות וברחוב אבן גבירול עד 15 קומות, לעת הסרת מגבלות גובה הבניה הנובעת מקיומו של שדה דב, ללא שינוי השטח הכולל המותר לבניה.		מתחם 101 בנספח אזורי התכנון	בחתיים לנספח העיצוב העירוני בתוכנית תא/5000
9. העברת זכויות בניה של מסחר בין יעודי חקרקע חכוללים שיטושי מסחר		סי 11.2.1 בתכנית תא/3700	

תאריך: כ"י אלול תשע"ז  
19 ספטמבר 2017

מינהל הנדסה  
אגף תכנון העיר

סי 62 א (א) (5) לחוק.		10. קביעת פריסת זכויות למסחר ומיקום חזיתות מסחריות
סי 62 א (א) (5) לחוק.		11. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכליים, כולל פיתוח כיכרות, רחובות ודרכים
סי 11.1.1 בתכנית תא/3700		12. הגדלת שטחי השירות עבור מגורים ב-10% נוספים
סי 11.1.5 בתכנית תא/3700		13. תוספת שטחי בניה עבור קירוי וחצילה למלונאות
לפי סי 62 א (א) (9) לחוק		14. תוספת יחיד בחיקף של עד 20% בחקלה
לפי סעיף 151 (ב) לחוק		15. תוספת שטחי בניה למגורים בחקלה
לפי סי 3.6.1 בתכנית תא/5000.	מתחם 101 גנספח אזורי התכנון	16. שינוי ייעוד מדרך לייעוד שטח ציבורי פתוח וכיכר עירונית
סי 3.5.1 בתכנית תא/5000 סי 3.6.1 (א) (2) בתכנית תא/5000		17. תוספת שימוש עבור "מתקני תשתית מקומיים" בשטחים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור ובשטח המיועד לפארק/ען ציבורי
סי 3.6.1 (ג) (5) בתכנית תא/5000		18. תוספת זכויות בניה מעל חקרקע או בתת חקרקע עבור "מתקני תשתית מקומיים" בחיקף שלא יעלה על 2% משטח המגרש בשטח המיועד לפארק
סי 62 א (א) (19) לחוק		19. קביעת זיקות הנאה לציבור ולמעבר רכב
סי 11.3.1 (א) בתכנית תא/3700		20. קביעת הוראות בדבר חקמת תחנת תדלוק

(ד) 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.			
מחנכס הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עודד גבולי, אדרי	052082013		25/9/17
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוון, עו"ד	2638976-9		19.9.2017

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

בישיבתה מספר 0021-17ב' מיום 27/09/2017 (החלטה מספר 14) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

פרנסיין דויד: כל מסמכי חמש התוכניות מוכנים לרבות לוחות ההקצאה. התוכניות נמצאות בשלבי עריכה סופיים, מבקשים חידוש החלטת ההפקדה.

נתן אלנתן: סעיפים בסדר היום 11, 12, 13, 14, 15 לגבי 5 התוכניות המפורטות של 3700. מבוקש לקבל החלטה מחודשת להפקדה ע"פ אותם התנאים שבהחלטה הקודמת.

#### הועדה מחליטה:

להפקיד את התכנית 3700/4 ע"פ אותם התנאים שבהחלטה מיום 15.3.2017.

**משתתפים:** נתן אלנתן, יהודה המאירי, ליאור שפירא, מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי.

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

**דיווח על הגשת התנגדות מהנדס העיר:**

#### בהוראות התכנית:

1. סעיף 1.6 התכנית תוכפף לתמ"א 12/1 (תיירות).
2. סעיף 1.9 הגדרת דיור בהישג יד (ד"י) – הסרת המילים 'הועדה המקומית' בהתאם לתא/3700.
3. שינוי הערכים בטבלה 3.2 מצב מאושר לדונם.
4. סעיפים 4.2.2 ו-4.5.2 תתווסף ההוראה: באזור התעסוקה שלאורך דרך נמיר ורח' יוניצמן לא יותרו שימושים של תעשייה עתירת ידע או תעשייה "נקייה" אחרת וכן שימושים של תקשורת, אלא באישור משרד הביטחון.
5. סעיף 4.13.2 [ד]1 [תמ"א 23 תוחלף בתת"ל 71 ג.
6. סעיף 6.3.1 תכניות העיצוב האדריכלי תהיינה בסמכות הוועדה המקומית ולא בסמכות מה"ע.
7. סעיף 6.1.10 - גובה קומת מסחר מינימלי יהיה 4.5 מ' בהתאם לסעי' 1.5 [ד]4 [ג] בתכנית תא/3700 סעיף 6.2.18 ימחק.
8. סעיף 6.2.21 יעודכן: עזרים טכניים על הגג העליון יוסתרו להנחת דעתו של מהנדס העיר בשלב תכנית העיצוב או היתר הבניה.

#### בטבלאות איחוד וחלוקה:

- 4) תיקון חלקי הבעלים מאחוזים לשבר עירוני בעמודת חלקי בעלים במגרש.
- 5) תיקונים טכניים בהתאם לצורך (כדוגמת הוספת המילה בעלות 'בשלמות' עת"א של מגרשים ציבוריים).
- 6) תיקוני סופר נדרשים של פרטי בעלים בטבלאות ובעקרונות השומה לפי הצורך ומבלי לשנות מהות.

**בישיבתה מספר 0011-18ב' מיום 20/06/2018 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

דורון ספיר לא משתתף בדיון הרב אל נתן מ"מ

#### מהלך הדיון:

מאיר אלואיל: אנחנו מדווחים על הגשת התנגדות מה"ע לצורך הבהרות ותיקונים טכניים בכל 5 התוכניות. לדוגמא, יש אזורים שחייבנו להכין תוכניות עיצוב אדריכליות ובנוסח המופקד היה באשור מה"ע. השינוי הוא שתוכניות העיצוב במקרים הללו תאושרנה ע"י הועדה המקומית.  
מלי: מדוע?  
פרנסיין דויד: התבקשנו ע"י הועדה המחוזית לאשר את תוכניות העיצוב ע"י הועדה המקומית. לכל תוכניות 3700 הוגשה התנגדות מה"ע.

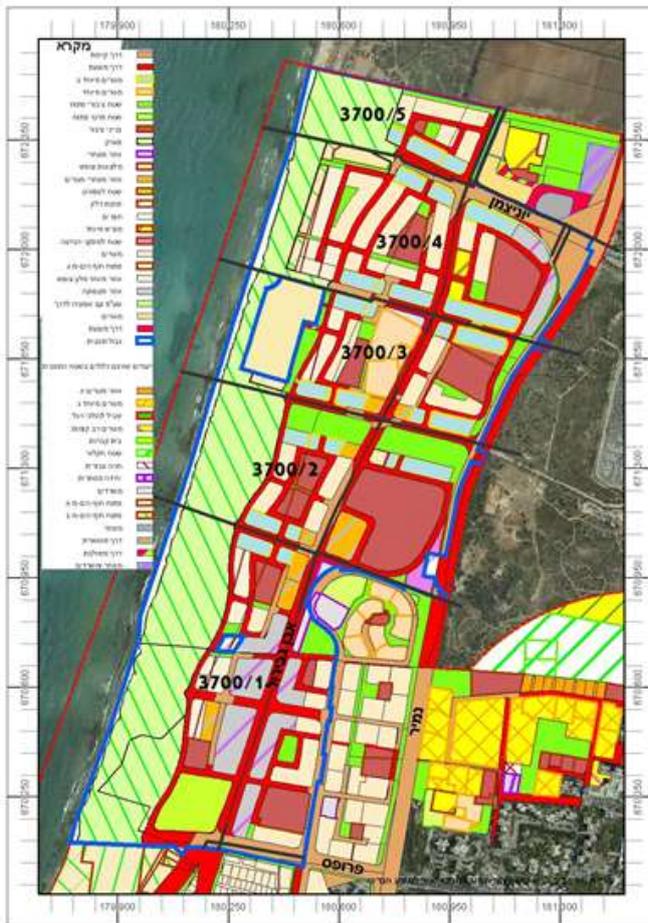
#### הועדה מחליטה:

אושרה הגשת התנגדות מה"ע.

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

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית**

**"צפון-מערב העיר" - רקע משותף לכל חמש התכניות המפורטות 3700/1-3700/5**



**תכנית מתאר תא/3700:**

שטח חמש התכניות, יחד עם מתחם שדה דב ושכונת המגורים המתוכננת מצפון לנופי ים, הינו עתודת הקרקע הגדולה ביותר (ביחד מעל 3,000 דונם) בתחום העיר תל אביב - יפו. היא מהווה עיקר הפוטנציאל באמצעות בניית שכונות חדשות, למימוש יעדי החיזוק והפיתוח של ת"א-יפו, הבאים לידי ביטוי בתכנית המתאר העירונית תא/5000 לשנת היעד 2025: 100,000 תושבים נוספים בתת-רובע צפון-מערב, מתוכם כ-30,000 בתחום תא/3700.

**מיקום:**

תכנית המתאר תא/3700 משתרעת על כ- 1,900 ד', בין גבול השיפוט העירוני בצפון, דרך נמיר ושכונת צוקי אביב (רמת אביב ג' החדשה) במזרח, רחוב פרופס בדרום והים במערב. אזור התכנון הינו שטח פתוח ברובו, למעט מובלעות שנבנו במהלך

**תשריט תכנית 3700**

העשורים האחרונים מתוקפן של תכניות נקודתיות: "סי אנד סאן", "מגדלי נאמן", מלון "מנדרין".

**מטרות התכנית:**

- במסגרת תא/3700 תוכנן רובע עירוני חדש בצפון-מערב העיר לאורך חוף הים ופארק חוף רחב היקף.
- 17. תכנון השטח מאפשר המשכיות הבינוי העירוני בין העיר המרכזית ועבר הירקון.
- 18. תל אביב כעיר עם הפנים לים: שש שדרות ניצבות לחוף חוצות את הרובע, ובין הבינוי לים פארק חופי רחב ברוחב שנע בין 160 מ' ו-300 מ'.
- 19. עירוב שימושי קרקע לאורך השדרות ובהמשך אבן-גבירול, באופן הנותן מענה לצורכי כלל האוכלוסייה למטרות מגורים, מלונאות, תעסוקה, מסחר, בנייני ציבור ושטחים פתוחים
- 20. שילוב עקרונות פיתוח בר-קיימא ליצירת סביבה ידידותית ואיכותית.

5. רקע סטטוטורי :

61. תכנית מתאר תא/5000 ויחסה לתכנית המתאר תא/3700 :

ביום 23.12.2016 אושרה סופית תכנית המתאר העירונית תא/5000. החל ממועד זה, הוועדה המקומית הינה ועדה מקומית עם תכנית כוללת, בהתאם לסעיף 62א(ג) לחוק והיא מוסמכת לאשר תכניות אשר אינן סותרות את תכנית המתאר. כמו כן, בהתאם להוראות סעיף 62א(ד) לחוק, על אף האמור בתכנית המתאר, הוועדה המקומית רשאית לכלול בתכניות נושאים המפורטים בחו"ד השירות המשפטי, וביניהן שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים. בנוסף לכך, בשל העובדה שהוכרזה תא/3700 תכנית מתאר חלקית, לא נוצרה התלייה של תא/3700 בתכנית המתאר העירונית הגבוהה ממנה, אלא להיפך: נקבע בסעיף 5.4 לתא/5000 היחס ביניהן: אמנם התכניות המפורטות כפופות לתכנית המתאר העירונית, אך בכל מקרה של סתירה בין הוראות תא/3700, יגברו הוראות תא/3700.

62. הגדרת התכניות המפורטות מתוך תא/3700 :

חמש תוכניות בנין עיר מפורטות בסמכות הועדה המקומית המקודמות במקביל ומפרטות את תכנית המתאר תא/3700 שקיבלה תוקף ביום 15/1/2015.

17. תא/3700 כוללת הוראות ברמת תכנית מפורטת לשטחים ציבוריים ראשיים ותשתיות על, עקרונית שומה לאיחוד וחלוקה, סלי זכויות והוראות בינוי מפורטות כפי שמוגדר בסעיף 62א(א).

18. כל אחת מהתכניות המפורטות הכוללות הוראות לאיחוד וחלוקה, היא בסמכות הועדה המקומית, ועם אישורה ניתן יהיה לקדם תכניות עיצוב ולאחר מכן היתרי בניה.

19. כל אחת מהתוכניות המפורטות כוללת טבלת הקצאת זכויות נפרדת, המבוססת על עקרונית השומה המעוגנים בתא/3700. המנגנון השמאי של תא/3700 כולל ניוו זכויות ממתחם הדרומי (1/3700) למתחמים צפוניים יותר, זאת עקב החלטה אסטרטגית לפיה התכנית מטמיעה את הגבלות הבניה הנובעות משדה דב (דהיינו מימושה אינו תלוי בפינוי השדה השכן והסרת הגבלות הבניה).

20. תא/3700 הינה תכנית מתאר המאפשרת הוצאת היתרים במרחב הציבורי בתחומה לנושאים הבאים: ביצועם של הרחובות העירוניים הראשיים (המשך רח' אבן גבירול ודרך הים) ושש השדרות, ביצוע פארק החוף ופארק עירוני לינארי בשדרת הנופש, הקמת בנייני ציבור ראשיים (קריית החינוך), פיתוח בריכת חורף, שטח למתקנים הנדסיים, תחנת משנה של חח"י, תשתיות עירוניות בתחום ייעודים אלה, עבודות עפר וכד'.

63. היקף התכנון המאושר עפ"י תא/3700 :

מגורים – 11,500 – 13,000 יח"ד, מתוכן 2,160 יח"ד ברות השגה, ו- 1,000-4,000 יח"ד קטנות  
תעסוקה – 147,000 מ"ר (שטחים עיקריים)  
מסחר – 68,000 מ"ר (שטחים עיקריים)  
מלונאות – 60,000 מ"ר (1,500 חדרי מלון).  
שב"צ – כ-200 דונם.

- בעקבות המעבר למבא"ת מקוון, כינויי יעודי הקרקע השתנו. בגוף כל דרפט מפורטים השינויים בטבלה.
- חלק לא מבוטל של המגורים מתוכנן בבניינים המשלבים מסחר, תעסוקה ומסחר, מלונאות וכד'.
- מוצעים שינויים הנובעים מהמרה בין יעודי קרקע ו/או שימושים בהתאם למותר בתא/3700 ותקנות החוק, ובתחום הסטייה המותרת בחוק. הכל כמפורט בגוף הדרפט הפרטני לכל מתחם.

#### 64. עקרונות שומה (נספח נערך ע"י השמאי אינג' שמואל פן):

לתא/3700 מצורף מסמך עקרונות שומה ומפתח לקביעת זכויות בנייה במצב תכנוני נכנס וקביעת שווי ביחידות אקווילנטיות בהתייחס ליחידת דיור רגילה (יח' אקווילנטית) עבור מגוון השימושים בזכויות הבנייה המוצעות. לעקרונות השומה צורפה טבלה המפרטת לכל המקרקעין המקבלים זכויות את השווי ביח' אקוויו' של הזכויות והמתחם בו יוקצו. חלק מהזכויות של מתחם 1-3700 נידו לאור הגבלה הפיזית (שדה דב) על מימושן, למתחמים הצפוניים. תא/3700 מהווה בסיס למסמכי השומה של כל אחת מחמש התכניות המפורטות. במצב התכנוני הנכנס של התכניות המפורטות לוח ההקצאות מחולק ליחידות שכל אחת מהן מתייחסת לחלקים של בעל זכויות.

חלוקת תאי השטח נעשית לפי ייעודם בתכנית המפורטת כאשר מקדמי השווי האקוויו' בכל תא שטח הינם כשווי האקוויו' של השימוש. כאשר מתוכננים בתא שטח מספר שימושים ליצירת עירוב שימושים, כל שימוש מקבל את השווי האקוויו' שלו.

מספר היחידות האקוויו' עפ"י תא/3700 מוכפל במקדמי איזון פנימיים מפורטים ("מספר יחידות אקוויו' לאחר תיקון שמאי"). קיים איזון מוחלט בין שווי במצב קודם ולבין שווי במצב חדש במונחים של יחידות אקוויו', ולפי כך אין תשלומי איזון.

בין יתר הגורמים והשיקולים עליהם מושתת מסמך השומה:

- נשמרו עקרונות "הלכה איראני"
- רוכזו ככל האפשר בעלויות של בעלים פרטיים ושל קבוצות בעלים.
- מגרשי התמורה ניתנו קרוב ככל האפשר למיקום החלקות המקורי.
- הקצאת זכויות הבעלים המנוידים ממתחם 1 למתחמים השונים, נעשתה בחלקים שלמים ככל האפשר ותוך ריכוז בקבוצות ככל האפשר.
- חלקות רשומות ע"ש העירייה או מדינת ישראל ביעוד שאינו ציבורי, דין עת"א-יפו והמדינה כדין כל בעלים פרטיים.
- מגרשים המיועדים למטרות ציבוריות ירשמו ע"י העירייה ללא תמורה ואינם באים בחשבון בחישוב השווי היחסי בטבלת האיזון של מגרשי התמורה.

#### 65. פארק החוף:

פיתוח פארק חוף אקולוגי, בגודל 400 ד', לרוב על מצוק כורכרי, למען חוויה נופית המשלבת שמירה והעצמת ערכי הטבע והנגשתם לציבור, ולמען יצירת מפגש מגוון בין עיר פעילה לבין הים, רגיש, נוח ומקרין על הסביבה.

בוצעו מספר צעדים נחוצים כהקדמה לפיתוח כוללני של הפארק:

17. סקר אקולוגי מקיף נערך במהלך 2014 ע"י צוות מומחים רב-תחומי, במטרה להגדיר את ערכיות השטח ורגישותו לשינויים בהיבט של טבע עירוני, להבטיח את שימור מצוק הכורכר, ולקבוע מינונים של שימור ופיתוח. הסקר נערך בארבע חטיבות: ים, רצועת החול, מצוק הכורכר ופארק עורפי עד לדרך הים המתוכננת. הגישה האינטגרטיבית התבטאה בריבוי התחומים המסוקרים - אקולוגיה יבשתית וימית, מורפולוגיה, תהליכי

חופיים וימיים, טיפול והגנה על המצוק, ניהול משאב החול וכד'. אחד התוצרים הוא מיפוי רגישויות אקולוגית. נמצא מתאם בין הניתוח האקולוגי ביבשה ובים והניתוח המורפולוגי, ומכאן זוהתה הזדמנות וחשיבות רבה לשימור היחידה הדרומית כאשר טבע עירוני המייצג מגוון של בתי גידול, עושר מינים ואיכויות נופיות, מתלכדים עם שימור על יציבות המצוק וסלעי הגידוד. היחידה הצפונית מתאימה יותר לפיתוח שטח פתוח אינטנסיבי המאפיין פארק עירוני.

18. קיום תחרות פתוחה לתכנון פארק החוף, ביוזמת מינהל ההנדסה ובשיתוף עמותת האדריכלים ואיגוד אדריכלי נוף בישראל. בתומה נבחר משרד "אורבנוף" בראשות אדרי' הנוף ליאור לווינגר.

19. תכנית פיתוח כוללת אשר התנעתה החלה כתוצאה מהתחרות. התכנית תובא לאישור הועדה המקומית, המחוזית והולחו"ף, זאת כתנאי לאישור כל אחת מהתכניות המפורטות. שלביות הביצוע נקבעה בתכנית תא/3700.

20. אישור הועדה המקומית לתפיסת קרקע של המרחב הציבורי הראשי, כולל הפארק החופי (2015).

#### **66. יצירת עירוניות אינטנסיבית:**

29. הבינוי מטמיע את הגבלות הגובה והשימושים הנובעות משדה דב. נשמר דירוג הגבהים מדרום לצפון, ואיסור מגורים במרכז תחום החשיפה לרעש (תח"ר) – ללא שינוי לעומת תא/3700.

30. המשך אבן-גבירול כרחוב פעיל מרכזי, עם קו רק"ל, נתיב תח"צ, שבילי אופניים ומדרכות מוצלות ע"י עצים, שימושים מעורבים וקולונדה מסחרית. לאורך הרחוב מוקדים עירוניים ומרכז ספורט כדוגמת קריית החינוך, כיכרות מרכזיות לקיום אירועים ציבוריים.

31. דרך הים כציר אורכי בעל אופי משתנה, פעם עם נוף לים, פעם עם נוף לפארק החוף ופעם עם דופן בנויה.

32. שדרות ניצבות בעלות אופי שונה מעודדות מעבר ממתחם למתחם, פארק לינארי הממשיך עד הים את הטבעת הירוקה המיוצרת ע"י שדרת הנופש ברמת-השרון ודרום גלילות.

33. עדיפות לקומת קרקע פעילה הכוללת מסחר ותעסוקה.

34. פיזור מלונאות על הקו הראשון לים האטרקטיבי, לאורך השדרות ובאבן גבירול בהן תתרחש מרב הפעילות העירונית.

35. אופציה לחיבור לאי מלאכותי עתידי עבור שדה תעופה ותשתיות מטרופוליניות.

#### **67. מדיניות מגורים:**

21. חתירה למגוון דפוסי דיור ע"מ למשוך אוכלוסיות הטרוגניות. מסה"כ מלאי הדירות הקטנות עשויה להגיע עד קרוב ל-50% - הן בשוק החופשי והן כדיור בהישג יד.

22. קביעת שטח יח"ד ל-120 מ"ר (עיקרי) ממוצע ליח"ד רגילה (כפי שנקבע בתא/3700) ו-60 מ"ר (עיקרי) ממוצע ליח"ד קטנות ולדיור בר השגה, מעניק אפשרות רבות ליצירת תמהיל גמיש.

23. דיור בהישג יד: 2,160 יח"ד, מתוכן 1,360 יח"ד בבעלות העירייה ו-800 בבעלות המדינה (סה"כ קרוב ל-20% מכלל מס' יח"ד). הפריסה בבניינים שלמים מפוזרים עד כמה שניתן בתחום התכנית, עם עדיפות לקרבה למוסדות ציבור (דוגמת קריית החינוך) ולאורך רחובות מעורבים (אבן-גבירול וכד'). מיקום המגרשים של דב"י העירוני מפורט במסמכי התכניות.

חלופות למתווה להקמה, ניהול ותחזוקה נבחנות מבחינה כלכלית, בריכוז אגף הנכסים ובשיתוף היחידה האסטרטגית.

24. המגוון מתבטא בבנייה מרקמית בעלת מאפייני בינוי שונים זה מזה בין מתחם למתחם ולעיתים בתוך המתחם עצמו. האופנים השונים למעבר מהמרחב הציבורי למבנים ולמרחבים סמי-ציבוריים (חצרות משותפות), ולבסוף למרחב הפרטי. נוצרת שפה עיצובית עשירה של ככרות, שבילים, דופן לרחוב, חזיתות מסחריות עם או בלי קולונדה וכד'.

25. עירוב השימושים מוצע בדרכים שונות ובהתאם למיקום היחסי במרחב, דבר שמעשיר את מגוון חללים עירוניים וחיי העיר.

## 68. מוסדות ציבור:

עפ"י תכנית המתאר תא/צ", אלא אם מצוין אחרת (דוגמת גובה מבנים בקריית החינוך). באופן כללי, כל מתחמים מאמצים התייחסות דומה למבני ציבור ברמות השונות, עם דגש להשתלבות מוסדות קיימים (קריית החינוך המורכבת משני מכלולים) במרקם העירוני, ע"י יצירת שבילים וככרות עירוניות.

## 69. תנועה וחניה (יעוץ: משרד מ.ת.ן. הנדסה – אורן צמיר):

53. נספח התנועה מחייב לדרכים הראשיות ומנחה לרחובות המשניים.
54. החניה לשימושים הסחירים השונים תהיה תת-קרקעית בלבד.
55. תקן החניה עפ"י התקן התקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה. תקן זה מקסימלי, למעט עבור מוסדות ציבור.
56. בבניינים מעורבים, תהיה הפרדה פיזית בין מקומות החניה למגורים ולשימושים האחרים, ובין השימושים הסחירים והציבוריים. תירשם זיקת הנאה הדדית למעבר כלי רכב ביניהם.
57. תקן חניית אופניים ואופנועים על פי התקן הקבוע בחוק בעת הגשת הבקשה להיתר בניה.
58. נגישות רכב: לא תתאפשר נגישות לחניונים פרטיים מהמשך אבן גבירול, פרופס ויוניצמן, למעט המפורט במתחמים 1 ו-5.
59. פריקה וטעינה: לעסקים בחזית מסחרית אשר כל השטח המסחרי במגרש לא יעלה על 500 מ"ר (עיקריל) לא תדרש חצר משק בתוך המגרש, ובלבד שתוסדר חניה תפעולית ברחוב, בין אם קבועה ובין אם לפי הסדר ניהולי.
60. מערכת התחבורה הציבורית המומלצת, מיקום תחנת תח"צ קצה ליד קריית החינוך – כמפורט בנספח תח"צ.
61. מערכת שבילי אופניים כחלק בלתי נפרד מתכנון התנועה (רשת בעלת רמות שונות) – כמפורט בנספח שבילי אופניים.
62. חניונים ציבוריים (כ-3,000 מ"ח): כמפורט בנספח. בתחום פארק החוף - בהתאם לתכנית הפיתוח של הפארק.
63. קו רק"ל: בוצע תיאום עם נת"ע לנושאים הבאים:
  - רצועת רק"ל מרכזית (13 מ' בתחנות, 6.90 מ' בין התחנות)
  - מיקום התחנות
  - מעברים להולכי רגל בין צמתים במרחק מינימלי של 150 מ'
  - תכנון תנועתי (תנוחות, רדיוסים)
  - מפגש עם השיקוע (האופציונאלי) ביוניצמן
  - מיקום חדרי חשמל ואתרי התארגנות.
64. חיבורים להרצליה:
  - המשך אבן גבירול – בהתאם לתא/3700

- דרך הים – מוצע לאפשר חיבור להמשך דרך עתידית אם תאושר בתחום הרצליה, בהליך של תכנית בסמכות מקומית נפרדת.  
65. שלביות תחבורתית: בהתאם לתא/3700.

#### 70. פיתוח בר קיימא בתכניות המפורטות (יעוץ: אדר' תמי הירש ואדר' גל גבריאלי):

עיריית תל אביב יפו חתמה על אמנת האקלים של פורום ה-15 בשנת 2008 וכוללת יעדים להפחתת פלטות גזי חממה ב-20% עד לשנת 2020. נושא הבניה הירוקה ממוסד בהליכי התכנון והאתגר המשמעותי הוא כיום בתכנון שכונות ומתחמים מקיימים. על כן, לצורך בקרה ושיפור הטמעת עקרונות הקיימות, אשר הוגדרו בתא/3700, נבחר כלי מדידה בני"ל LEED ND (Neighborhood Development).  
**פרקי התקן** – לתקן חמישה פרקים: מיקום חכם בעל קישוריות גבוהה; רקמה ותכנון השכונה; תשתיות ובנייה ירוקה; חדשנות ותהליכי הבנייה; עדיפות אזורית.  
הפרקים מורכבים מסעיפי סף וסעיפי בחירה המקנים ניקוד, כאשר יש לצבור לפחות 40 נק'.  
**רמות התעדה** – לתקן LEED ND ארבע רמות בהתאם לניקוד הנצבר: מוסמך, כסף, זהב ופלטינה.

#### העקרונות החדשניים שהוטמעו בתכניות:

17. **שימור משאבים קיימים באתר** – אופי המקום וקרבתו לים, קיום מצוק כורכר, חול וגופי מים כשלולית החורף הובילו לבניית תכנית לשימור אותם נכסים. בנוסף, יעשה ככל הניתן שימוש בחומרים ממוחזרים בתשתיות.
18. **ניהול נגר עילי** – התקן מכוון למתן פתרון כולל לניהול אירועי גשם ולהפחתת סיכוני הצפה הן ברמת המתחם (לדוגמה: השהייה, בריכות/מאגרים מקומיים וכד') והן ברמת התכנית (הפניית הנגר העילי לרצועת הנופש).
19. **יצירת שכונה עם דגש לחיי קהילה ע"י עידוד תנועה רגלית וצמצום תנועה ממונעת** – קומפקטיות של המתחם, קישוריות מיטבית לשטחים ובניינים ציבוריים בכל הרמות, עידוד בשימוש ברק"ל ותח"צ תומך, תכנון מראש של מערכת שבילי אופניים רציפה וידידותית, הצללת המרחבים הציבוריים וטיפול באי החום העירוני.
20. **חיסכון באנרגיה** – תכנון לניהול וייצור אנרגיה ברמה המקומית ממקורות מתחדשים ובאמצעות מתקני קו-גנרציה (גז). כמו כן, העלאת רף היעילות האנרגטית של מבנים (דירוג אנרגטי A ואולי למעלה בת"י 5282).

#### 71. אסטרטגיית אנרגיה בתכנית 3700 – תמצית התהליך עד כה תמונת מצב

(יעוץ: ד"ר אהרון בר-דב, נועם סגל מטעם הפורום הישראלי לאנרגיה וחברת "אדמה", בשיתוף עם משרד אדריכל העיר).

13. היעד המרכזי בתחום האנרגיה הוא מימוש התועלות הכלכליות, והסביבתיות והמערכתיות של ניהול אנרגיה מקיים בשטח התכנית. יישום האסטרטגיה המוצעת יאפשר לתושבים להינות בכל עת מאספקה יציבה ואמינה של אנרגיה נקיה ככל הניתן, בעלות נמוכה יחסית למצב המוכר, תוך צמצום הצריכה הכוללת. כמו כן, קיים פוטנציאל לפעילות כלכלית-יזמית מניבה עבור העירייה. יעד משנה בתחום האנרגיה כולל הינו עמידה בדרישות האנרגיה של תקן LEED-ND. מדובר בתהליך תכנון ראשון מסוגו בישראל ברמת השכונה.
14. המתודולוגיה כוללת בניית תחזית צריכת האנרגיה הכוללת בשכונה (חשמל, מים חמים וקור/מיזוג); בחינת האמצעים לצמצום השימוש באנרגיה מחד, ופוטנציאל ייצור אנרגיה מקומי ממקורות שונים מאידך; בניית סימולציה של צריכת שירותי האנרגיה השונים; ביצוע אופטימיזציה כלכלית לבחירת החלופה המועדפת, ולבסוף תכנון מפורט של המערכת.

15. תוצרי הניתוח כוללים מספר חלופות המשלבות טכנולוגיות שונות, בהן מתקנים בטכנולוגיית טרי-גנרציה להפקת חשמל, חום וקור מגז טבעי; מתקנים להפקת חשמל מאנרגיה סולארית (תאים פוטו-וולטאיים – PV) ועוד. בחירת החלופה המועדפת תתבצע על בסיס ניתוח טכנו-כלכלי, לאחר בחירת האפיק הרגולטורי המועדף על העיריה למימוש היעדים. כעת מותנעת עבודה רוחבית באפיק הרגולטורי, בראיה עירונית רחבה הכוללת כאמור תכנית תא/3700 ותכנית רובע שדה דב. לכך נלווית בדיקה כלכלית למתווה עסקי מטעם העירייה, והערכה של ההיבטים הסביבתיים.

כל הנושאים הנ"ל באים לידי ביטוי בתכנון עצמו וחלק מהם מעוגן בנספח בנייה ירוקה, הכולל פרק מוקדש להיבטים אנרגטיים.

## 72. סביבה ואקולוגיה:

21. **מערכת ניקוז וניהול נגר** (יעוץ: משרד מלין – שאול גבירצמן לתיאום תשתיות, משרד אורבנוף - אדר' נוף ליאור לווינגר לתכנון ניהול נגר, חברת "אדמה" – דרור נחמיאס, ד"ר מנחם ויינבאום-חפץ להידרו-גיאולוגיה):

מערכת הניקוז וניהול הנגר העילי מתוכננים במטרה לתת מענה הולם לחוסן עירוני באירועי גשם של 1% (אחת ל-100 שנה).

מערכת הניקוז וניהול מי הנגר הם שתי פנים לחשיבה המשלבת פתרונות הנדסיים וניצול פוטנציאל הנוף העירוני באמצעות טכנולוגיות חדשניות.

עקב כך התווסף מוצא לים להוצאה מהירה של מי נגר עיליים לים באירועי גשם חריגים, הוגדרו שקעים אבסולוטיים לפיזור עודפי מי הנגר למספר מוקדים נמוכים, דוגמת שצ"פים או ככרות עירוניות מתוכננים מראש לכך. כמו כן מתאפשרת בריכת איגום תת-קרקעית.

22. **ניהול עודפי עפר** (יעוץ: משרד נתן תומר לתכנון דרכים, חברת "אדמה" להיבטים סביבתיים, ד"ר רון פרומקין, האקולוג ניר מעוז):

בוצעו החישובים הכמותיים וניתוח העפר שיוסר במסגרת עבודות פיתוח במרחב הציבורי הראשי, הערכה לגבי סווגם ובדיקות ייתכנות לסילוק חומר טפל בתחומי התכנית עם הבדלה בין המרחב הציבורי והפרטי ובהתאם לפיתוח מדורג. נבדל עפר להעתקה לשימוש בדרכים מחד, ועפר ראוי לשימוש בשטחים ירוקים מאידך.

יגובשו גם המלצות עקרוניות למכירה, סילוק, פינוי והערכות כלכליות.

23. **סקרים אקולוגיים** (יעוץ: ד"ר רון פרומקין, האקולוג ניר מעוז):

כתוצאה מסקרי שטח ומיפויים, גובשו מסקנות לגבי צומח ייחודי ומינים פולשים, עד לרמה של המלצות במקומות מסוימים על הצורך באיסוף זרעים ופקעות, העתקת השכבה העליונה של הקרקע (Top soil), הכל כטיפול מקדים לעבודות ביצוע השלד הציבורי הראשי, ובשיתוף עם אגף שפ"ע.

לבעלי החיים מתוכננים שני מעברים אקולוגיים.

24. **סקר עצים** (יעוץ: ד"ר רקפת הדר-גבאי):

סקר עצים בוצע בתחום התכניות המפורטות כולו, ומיפוי ומסקנותיו מוטעים בנספח.

25. **חוו"ד אקוסטית לנושא השפעת רעש מהדרכים הראשיות** (יעוץ: טופ-סביבה – ד"ר אסנת ארנון):

הנספח כולל בין היתר דרישה להגשת דו"ח אקוסטי מפורט כתנאי להגשת בקשות להיתרי בנייה עבור מגורים, מבני ציבור רגישים לרעש ובתי מלון לאורך המשך אבן-גבירול, דרך נמיר ויוניצמן.

לאורך נמיר יוקם מתרס רעש, ותחנת תח"צ ליד מכללת לוינסקי תכלול עד 20 מקומות לאוטובוסים.

## 73. תיאום תשתיות (יעוץ: משרד מלין – שאול גבירצמן)

בנוסף לתשתיות הרטובות, חשמל, תקשורת וכד', מתוכננת צנרת לפינוי פסולת פניאומטי תת-קרקעית ומרכז אחד לאיסוף אשפה. כמו כן מצוי בעבודה תכנון צנרת גז טבעי ומספר תחנות קו-גנרציה, מפוזרות בין המתחמים בהתאם לצריכת האנרגיה החזויה.

#### 74. מנגנון המימוש - מודל הנדסי – כלכלי (ניהול התכנון : אינג' ליאור דושניצקי):

13. **חלוקת הרובע ל 5- תכניות מפורטות, המקודמות באופן עצמאי מאפשרת לתת מענה ל- :**

- כא. יכולת להתמודד עם היקף שטח תא/3700 וזכויות הבניה.
- כב. מורכבות ההקצאה לאלפי בעלים, במגוון דפוסי בעלויות.
- כג. אפשרות קידום המימוש ברוב השטח, גם אם אישורה של מי מהתכניות המפורטות יתעכב.
- כד. יכולת משופרת, להיענות לפניות בעלים במתחם, להתאגד.
- כה. שיפור היכולת להתמודד עם עירוב שימושים והשונות בין מאפייני הרובע השונים.

14. **הפקעה בפועל של המקרקעין הדרושים לפיתוח המרחב הציבורי הראשי, מאפשרת לתת מענה ל- :**

- ט. הקדמת פיתוח כל מערכת הדרכים הראשיות ("פסי הצבירה") המזינה ע"י תנועה ותשתיות את כל חלקי הרובע.
- י. הקדמה וניצול תקציבי העירייה לטובת השקעות בפיתוח פיזי שלם ואיכותי בכל הרובע, על פי ההוראות המיוחדות שנקבעו בשלב א, ומאפשרות לדחות ו/או לייתר מימון פיזיווי הפקעה.

15. **הקדמת התכנון לבצוע והפיתוח בפועל של כל הדרכים הראשיות ("פסי הצבירה"), בכל חלקי הרובע, במקביל להליכי הכנת ואישור המפורטות:**  
בזכות זאת, מתאפשרים הדברים הבאים :

- כא. לתכנן באופן מושכל ויעיל את הפיתוח במרחב הציבורי הראשי.
- כב. לייצר זמינות שווה בכל חלקי הרובע, למימוש הבניה הסחירה ע"י בעלי המגרשים.
- כג. לאפשר ובכך לגרום להאצת מימוש הבניה.
- כד. להתמודד באופן המיטבי עם הקשיים הכרוכים בניתוק וביטול דרכים ותשתיות קיימות וחיבור חדש למבנים הקיימים.
- כה. לשלב מערכות תשתית וטכנולוגיות מקיימות חדשניות.

#### 75. שיתוף הציבור:

- הליך של שיתוף ויידוע ציבור נערך בעת קידום תא/3700, כדלקמן :
- הוקמה ועדת היגוי לגיבוש פרוגרמה, המורכבת מנציגי משרדי ממשלה, רשויות תכנון, נציגי מגזרים עסקיים רלוונטיים ונציגי בעלי קרקע, נציגי גופים ירוקים וכד', זאת בנוסף לנציגי לשכת התכנון המחוזית ועת"א-יפו.
  - התקיימו מספר מפגשים פומביים בשלבים ובהרכבים שונים – שכנים, בעלי עניין למיניהם, גופים ירוקים.
  - יוזמו ע"י צוות התכנון פגישות ממוקדות מטרה עבור קבוצות של בעלי קרקע, ועדי תושבים המתגוררים בסמוך, גופי תכנון למיניהם.
  - נוצר קישור יעודי באתר האינטרנט העירוני לעדכון שוטף אודות קידום התכנית, כולל העלאת כל המסמכים הסטטוטוריים, החלטות ועדות וכד'. בעת הביצוע היה זה ניהול ערוץ נסיוני בעת"א-יפו.

**תכנית מס' 507-0446757  
תא/ מק/ 3700 / 5 – צפון מערב העיר מתחם 5**

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:** הועדה המקומית



**מיקום:**

צפון מערב העיר,  
באזור שתחום ע"י:  
מצפון: הגבול העירוני עם הרצליה  
ממזרח: רחוב אבן גבירול  
מדרום: רחוב יוניצמן  
ממערב: חוף הים

**כתובת:**

תל אביב – יפו  
צפונית לרחוב יוניצמן ומערבית למתחם קאנטרי  
גלילות

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6609	מוסדר	חלק	87, 5-46, 2	83-84
6610	מוסדר	חלק	15	3
7224	מוסדר	חלק		22, 19, 15

**שטח התכנית:**

142.195 ד'

**מתכנן:** אבירם אדריכלים בע"מ + מחלקת תכנון צפון

**מנהל פרויקט:** ליאור דושניצקי

**תכנון נוף:** גרינשטיין – הר גיל אדריכלות נף ותכנון סביבתי בע"מ

**תכנון תנועה:** מ.ת.ן הנדסה

**יזם:** הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב - יפו

**בעלות:** שונים: פרטיים, עירייה, רמ"י

**מצב השטח בפועל:** שטח לא בנוי מלבד מוקדים לשירותי חוף בתחום חוף הים

**מדיניות קיימת:**

תכנית המתאר תא/ 5000 קבעה את המתחם כאזור מגורים בבניה עד 15 קומות, עורף החוף כשטח פתוח ומכלול טבע עירוני, בשילוב כיכר עירונית וציר ירוק עירוני לאורך יוניצמן. בהוראות מיוחדות למתחם התכנון נקבע כי בכל מקרה של סתירה בין הוראות תא/ 5000 להוראות תכנית תא/ 3700 יגברו הוראות תכנית מתאר תא/ 3700.

**מצב תכנוני קיים:**

תב"ע תקפה (שם ומספר): תכנית מתאר תא/ 3700  
יעוד קיים: מגורים, מגורים מיוחד ב', שצ"פ, בנייני ציבור, דרכים, פארק החוף, רצועת החול  
שטח התכנון: 142.1 ד'  
זכויות בניה: בהתאם לטבלה בהמשך

אזור מגורים :

שימושים מותרים – מגורים בכל הקומות מעל מפלס הכניסה הקובעת, כולל בקומת הקרקע. בנוסף בקומת הקרקע ובקומה שמעליה בחזית לרחובות ראשיים יותר שימושי מסחר, משרדים למקצועות חפשיים ושטחים לשימושים בעלי אופי ציבורי לרבות גני ילדים ומעונות יום פרטיים. בקומת הקרקע, בקומה מעליה, במרתפים ובקומת הגג יותרו בנוסף שטחים משותפים לרווחת הדיירים. מספר יחידות הדיור ושטחים מותרים - 872 יח"ד בשטח עיקרי של 120 מ"ר ליח"ד. סה"כ שטח עיקרי 104,640 מ"ר. הכל בהתאם להוראות תכנית תא/3700.

אזור מגורים מיוחד ב' (עם אפשרות לשילוב מלונאות ומשרדים) :

שימושים מותרים – בהתאם לשימושים באזור מגורים ובנוסף יותרו מגורים לאוכלוסיה המבוגרת, שימושי מלונאות ו/או שילוב מלונאות עם מגורים. בקומת הקרקע יותרו בנוסף שימושים נלווים למלונאות, שירותי תיירות, בידור פנאי ונופש מסחר ומשרדים. מספר יחידות הדיור ושטחים מותרים - 407 יח"ד בשטח עיקרי של 120 מ"ר ליח"ד. סה"כ שטח עיקרי 48,840 מ"ר.

דב"ה ויח"ד קטנות :

במתחם חובת הקצאה של 744 יח"ד בר השגה. באזור מגורים מיוחד ב' חובת המרה של 62 יח"ד רגילות ל 124 יח"ד קטנות. בנוסף, תותר חלוקת 186 יח"ד רגילות ל 372 יח"ד קטנות. יח"ד קטנה תהיה בשטח עיקרי ממוצע של 60 מ"ר.

שטחים מותרים נוספים למגורים :

בכל בנין מגורים יותרו שטחי רווחה בבעלות משותפת של כלל הדיירים בשטח של 5 מ"ר שטחים עיקריים ליח"ד. לא ניתן יהיה להמיר ו/או לצרף שטחים אלה לזכויות בנייה לשימוש מגורים בנוסף לכך, יותרו מרפסות רצופות בסך של עד 15 מ"ר שטחים עיקריים לכל יח"ד. ליח"ד ששטחן עד 80 מ"ר יותרו שטחים עיקריים עבור מרפסות רצופות בשיעור של 10 מ"ר שטחים עיקריים לכל יח"ד בלבד.

גובה בניינים :

בהתאם להגבלות הגובה החלות בגין קיומו של שדה התעופה דב

אזור לבנייני ציבור :

השימושים וההוראות בהתאם לתכנית תא/מק/צ' – תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור

אזור ככרות עירוניות עם חניונים ציבוריים תת קרקעיים :

שימושים מותרים – חניה ציבורית תת קרקעית ומעליה פיתוח ככר עירונית לרבות נטיעות וגינון, פינות ישיבה, סככות צל, מתקני משחקים ומגרשי ספורט פתוחים. שטחים מותרים – הקמת חניה ציבורית בהיקף שלא יפחת מ 3 קומות ולא יעלה על 6 קומות מרתף

אזור פארק החוף :

מתוקף התכנית החלה על המתחם ניתן להוציא היתרי בניה ופיתוח בתנאי שאושרה תכנית פיתוח כולל לפארק החוף ע"י הועדה המקומית, הועדה המחוזית, והולחוי"ף

**מצב תכנוני מוצע :**

תיאור מטרת התכנית :

תכנית מפורטת למתחם 5 במסגרת תכנית מתאר תא/ 3700 ובהתאם לתכנית המתאר העירונית תא/ 5000, שמכוחה ניתן לאשר היתרי בניה. התכנית מסדירה את פריסת יעודי הקרקע בהתאם למטרות שהוגדרו בתכנית מתאר תא/ 3700.

פירוט יעודים/שימושים :

מגורים, מגורים תעסוקה ותיירות, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, פארק/גן ציבורי, חוף רחצה, דרכים

זכויות בניה :

- א. אל השטחים הרשומים בטבלה יתווספו שטחי רווחה (5 מ"ר עיקרי ליח"ד) ושטחי מרפסות (15 מ"ר עיקרי ליח"ד ו 10 מ"ר עיקרי ליח"ד ששטחה עד 80 מ"ר), עפ"י תכנית תא/ 3700
- ב. שטחי השרות מעל הקרקע חושבו עפ"י 40% למגורים, למסחר ולמשרדים ו 50% למלונאות
- ג. ההבדל בזכויות הבניה בין מצב מאושר למצב מוצע מקורו ב :

המרת חלק מזכויות הבניה למגורים לשימושי מלונאות, מסחר, משרדים, יח"ד קטנות ודב"ה, כל זאת עפ"י מסמך עקרונות שומה ומפתח לקביעת זכויות בניה והוראות תכנית תא/ 3700.  
 ד. מבני ציבור בהתאם לתכנית תא/ מק/ צ'.

שטחי שירות				שטח עיקרי				יעוד
מתחת לקרקע 2		מעל הקרקע 1		מתחת לקרקע		מעל הקרקע		
%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	
	עפ"י ע/1	40%	41,690		104,170	412	* 104,170	מגורים
	עפ"י ע/1	41%	21,240		51,220	416	** 51,220	מגורים תעסוקה ותיירות

1 - % מהשטח העיקרי  
 2 - % משטח הקרקע

\* 102,720 מ"ר למגורים, 500 מ"ר למסחר, 950 מ"ר למשרדים  
 \*\* 42,120 מ"ר למגורים, 7,600 מ"ר למלונאות, 1,500 מ"ר למסחר

יח"ד :  
 מספר יח"ד קטנות בשטח עיקרי ממוצע של 60 מ"ר : 1,240 (496 + 744 יח' דב"י)  
 מספר יח"ד גדולות בשטח עיקרי ממוצע של 120 מ"ר : 587  
 סה"כ יח"ד : 1,827

נתונים נפחיים :  
 מספר קומות : 14-15 קומות ממפלס הכניסה הקובעת  
 גובה : +58 מעל פני הים  
 תכסית : 40% - 67% תכסית ממוצעת 53%  
 צפיפות נטו : 49 יח"ד/ ד'  
 קווי בניין : לפי תשריט

עקרונות ודברי הסבר נוספים :  
 מתחם 5 התחום בין מרחב השיפוט של הרצליה בצפון וברחוב יוניצמן בדרום ונהנה מדפנות בעלות אופי עירוני פעיל וליבה שקטה.  
 מטרת התכנית הינה פריסת יעודי הקרקע כך שיתנו מענה למתווה התכנוני של תכנית המתאר תא/3700 המאושרת, עפ"י המפורט :

1. המשכיות עירונית ויצירת רצף שלד הרחובות והמרקם העירוני :
  - המתחם מהווה כניסה לעיר מכיוון צומת גלילות וקושר את מתחם הקאנטרי ו"בלוו", דרך שדרה עירונית לאורך רחוב יוניצמן אשר בקצהו רחבה עירונית המשקיפה לים ומאפשרת ירידה ישירה לחוף הרחצה.
  - במזרח ציר אבן גבירול בו תעבור מערכת הסעת המונים ובמערב "דרך הים". בשניהם יתאפשר חיבור לפיתוח עתידי בהרצליה
2. עירוב שימושים :
  - מוצע עירוב שימושים של מגורים, מסחר, תעסוקה ותיירות.
  - בנוסף, עירוב שימושים של מגורים וחזית מסחרית על אבן גבירול ומגורים וחזית משרדים על דרך הים
3. תמהיל יח"ד :
  - התכנון מאפשר תמהיל מגוון של גודל יחידות דיור : סה"כ 1,827 יח"ד הנותנות מענה ל-744 יח"ד בר השגה ו-496 יח"ד קטנות.
4. תכנון מוטה רחוב עירוני בדגש על חווית הולך הרגל :
  - רחוב עירוני פעיל לאורך יוניצמן, תוך יצירת חתך רחוב אפייני.
5. תכנון מוטה מרחב ציבורי :
  - תכנון שכונת מגורים סביב שצ"פ מרכזי ולצד פארק החוף.
  - חתכי הרחובות והמרחב הציבורי תוכננו בהתאמה לציבור הולכי הרגל ורוכבי האופניים, שבילי הולכי רגל ואופניים מנגישים את המרחב הציבורי ומקשרים את המתחם לסביבתו
  - יצירת מגרש למבני ציבור הנדרש עבור המתחם עם דופן דרומית לשטח ציבורי פתוח מרכזי.

## 6. תחבורה ציבורית:

- קו הרכבת הקלה המתוכנן באבן גבירול כולל תחנה במפגש עם רחוב יוניצמן.
- שילוב חניה ציבורית תת"ק בתחום הפארק בקצה המערבי של רחוב יוניצמן
- 7. ניהול מי נגר ושינויי טופוגרפיה
- 8. אימוץ עקרונות בנייה ירוקה.
- 9. קביעת הוראות בנוגע להסרת מגבלת הגובה הנובעת מהקרבה לשדה דב.
- 10. הסדרת הקרקע והזכויות ע"י ביצוע איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת כל הבעלים בחלק מתחום התכנית

עיצוב (היבטים מקומיים, השפעה על קו הרקיע העירוני במקומות הרלוונטיים):  
הבינוי לאורך רחוב יוניצמן, המאופיין בשימושים מעורבים של מגורים תעסוקה ותיירות יחוייב בהגשת תכנית בינוי עיצוב ופיתוח לאישור מה"ע. לבינוי ברחוב זה חתך מחייב: בקומת הקרקע חזית מסחרית בהיקף של עד 350 מ"ר למגרש המלווה בקולונדה ומעבר מקורה להולכי הרגל היוצרת דופן פעילה לאורך הרחוב. בשש הקומות מעל, הבינוי צמוד לגבולות המגרש (קו בנין 0). בין שני מגרשים סמוכים קומות אלו יבנו ברצף בקו בנין 0. מקומה שמונה ואילך הבינוי נסוג לקו בנין 4 מ'. המגרש בקצה המערבי בדופן הכיכר העירונית ופארק החוף, משמש למלונאות ולמגורים בשני אגפים נפרדים ובקומת הקרקע חזית מסחרית המהווה המשך לחזית המסחרית ממזרח ודופן מסחרית לכיכר העירונית.  
לאורך אבן גבירול מתוכנן חתך בינוי דומה הממשיך את הרצף במפגש עם רחוב יוניצמן, אך נבדל בחיבור בין שני מגרשים סמוכים אשר יהיה בקומת הקרקע בלבד ובשימושים: מגורים עם חזית מסחרית. מאחורי שורת הבינוי בשני רחובות אלו מתוכנן השצ"פ המרכזי. בדופן הצפונית של השצ"פ מתוכנן מבנה ציבורי המשמש כאשכול גנים ומעונות יום עפ"י מסמך פרוגרמת שטחי ציבור מתחמיות. בנוסף מתוכננים מבני מגורים לאורך רחוב פנימי מקומי. בדופן המערבית משני צידי רחוב דרך הים מתוכננים מבני מגורים ומשרדים לבעלי מקצועות חפשיים בקומת הקרקע.  
גובה הבינוי משקף את הגבלות הגובה החלות בגין קיומו של שדה התעופה דב בשילוב מימוש זכויות הבניה מתוקף תכנית תא/ 3700.

התייחסות לסביבה (מעבר להיבטים כלליים של המדיניות, היבט פיזי ואיכות תכנונית - היקף, הגיון הקו הכחול ושיקולים כוללניים):  
השצ"פ המרכזי שגודלו כ- 6.5 דונם יהיה בעל מימדים נוחים לפיתוח שצ"פ שכונתי, הכולל: מתקני משחק מוצלים לגילאים השונים, פינות ישיבה, שביל אופניים ומדשאות. כמו-כן, תוקצה בשצ"פ, בחלקו הדרום מזרחי שטח שמפלוס נמוך שיאפשר איגום מי הנגר.  
השצ"פ ממוקם על קרקע טבעית ולא תהיה בו חניה תת"ק. השצ"פ המרכזי יהיה נגיש מכל אחד ממתחמי המגורים שסביבו וכן יקושר בשבילי הולכי רגל ואופניים אל רחוב יוניצמן, אל אבן גבירול ומתחם "בלו" ממזרח ואל הפארק החופי.  
לאורך צידו הצפוני של המתחם תהיה רצועת שצ"פ לינארית ברוחב 12 מ' ובה שביל אופניים ושביל הולכי רגל, שיקשרו בין רחוב אבן גבירול והפארק החופי וממנו יהיה שביל מקשר לשצ"פ המרכזי.

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו'):  
המתחם מתוכנן ואמור להבנות מתוך תפיסת עולם סביבתית / ירוקה. עקרונות הבניה הירוקה הבאים לידי ביטוי בתכנון כוללים: עירוב שימושים, הפניות נכונות לדיר, שימוש בגגות כשטח פתוח-ירוק, ניצול קרקע ובניה בצפיפות עירונית גבוהה, נגישות גבוהה לתחבורה ציבורית ולמערכת תנועת אופניים והולכי רגל, מעברים מקורים להולכי רגל, שטחי החדרת מי נגר בשצ"פ המרכזי.

תשתיות:  
התכנית כוללת הנחיות כלליות להקמת תשתיות ובפרט הנחיות תשתיות התואמות עקרונות פיתוח ברי קיימא: עמידה ביעד התייעלות אנרגטית לפי תקן ה LEED לרמזורים, תאורת הרחוב, משאבות המים והביוב, תאורת השילוט והתמרורים וכיו"ב.  
בנוסף, פינוי פסולת פנאומטי ומיחזור, מערכת גז מרכזי, מערכות לייצור אנרגיה: מערכת מבוססת גז טבעי אותה מוצע להקים באזור החניון בפארק החוף עם חובת התחברות ומערכות מבוססות אנרגיה סולארית. בנוסף תותר הקמת מערכות להפקת אנרגיה בטכנולוגיות נוספות.

משימות פיתוח בסביבת הפרוייקט:  
פיתוח קטע מהפארק החופי ושיפורים תחבורתיים בהתאם לשלבויות שנקבעה בתא/3700.

**טבלת השוואה:**

מצב מוצע (מ"ר)		מצב מאושר (מ"ר)	
25,311	מגורים	25,264	מגורים
12,324	מגורים תעסוקה ותיירות	12,587	מגורים מיוחד ב
1,501	מבנים ומוסדות ציבור	1,485	בניני ציבור
61,959	פארק/ גן ציבורי	61,938	פארק
4,256	חוף רחצה	4,246	חוף ים
14,863	שטח ציבורי פתוח	12,571	שטח ציבורי פתוח
15,122	דרך מאושרת	24,104	דרך מאושרת
5,041	דרך מוצעת		
1,204	דרך ו/או טיפול נופי		
614	דרך משולבת		
142,195		142,195	סה"כ

**זמן ביצוע:**  
מיידי

תאריך: ז' אדר תשע"ז  
05 מרץ 2017  
אסמכתא יוצא: 2017-000075

מינהל הנדסה  
אגף תכנון חיר

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

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

<b>זיהוי התכנית</b> (א)	
מספר התכנית תא/מק/3700/5 507-0246757	שם התכנית צפון מערב ת"א מתחם מס' 5
עורך התכנית אדרי' מרדכי אבירם	מגיש התכנית
<b>זיהוי הרשות והוועדה</b> (ב)	
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)	
<input type="checkbox"/> רגילה/י (שעד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית
<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת
סוג הרשות	
שם הרשות (בה חלק התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)
<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית
<input type="checkbox"/> יש	<input checked="" type="checkbox"/> אין
<b>מוסד התכנון המוסמן להפקיד את התכנית ולאשרה</b> (ג)	
<input type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מחוזית</b> כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:	
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מקומית</b> כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:	
הנושאים בהם התכנית עוסקת	מס' הסעיף או זיהוי השטח בכללית
מחות הסעיף בחוק או ההוראות הרלבנטיות בתכנית הכוללת לשטח התכנית	
1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים וקביעת מריסת ייעודי הקרקע שנקבע בתכנית תא/ 3700, ללא שינוי השטח הכולל של כל יעד קרקע.	סי 62 א (א) (1) לחוק
2. קביעת השימושים המותרים בייעודי הקרקע השונים.	סי 11.1.1, 11.1.5, 11.3 בתכנית תא/3700
3. קביעת שטחי הבניה בכל אחד מתאי השטח שבייעודי הקרקע השונים.	סי 11.1.1, 11.1.3, 11.1.4, 11.3 בתכנית תא/3700
4. קביעת יחיד רגילות, יחיד קטנת ויחיד בר חשנה.	סי 11.1.1 בתכנית תא/3700
5. קביעת קווי בניין.	סי 62 א (א) (4) לחוק
6. קביעת גובה הבניינים.	סי 17.1 בתכנית תא/3700
7. קביעת מספר הקומות.	מתחם 1101 נוספת אזורי תכנון
8. קביעת מספר קומות כשדרות וברחוב אבן גבירול עד 15 קומות, לעת הסרת מגבלות גובה הבניה הנובעות מקיומו של שדה דב, 2 ללא שינוי השטח הכולל המותר לבניה.	מתחם 1101 נוספת אזורי התכנון
9. קביעת פריסת זכויות למסחר ומוקום חזיתות מסחריות.	סי 462 א (א) (3) לחוק.
10. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכליים, כולל פיתוח כיכרות, רחובות ודרכים.	סי 462 א (א) (5) לחוק.

תאריך: ז' אדר תשע"ז  
05 מרץ 2017

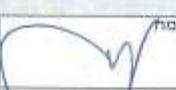
מינהל הנדסה  
אגף תכנון העיר

אסמכתא יוצא: 2017-000075

סי' 1.1.1.11 בתכנית תא/3700		11. הגדלת שטחי השידור עבור מגורים ב- 10%
סי' 1.1.1.5 בתכנית תא/3700		12. תוספת שטחי בניה עבור קרונו והצללה למלטאות
לפי סי' 3.6.1 בתכנית תא/5000	מתחם 1101 בנספח אזורי התכנון	13. שינוי ייעוד מדרג' לייעד שטח ציבורי פתוח ונזכר עירונית
סי' 3.5.1 בתכנית תא/5000 סי' 3.6.1(2)(א) בתכנית תא/5000		14. תוספת שימוש עבור "מתקני תשתית מקומיים" ביטחים המיועדים למבנים ומסדות ציבור ובשטח המיועד לפארק/עגן ציבורי
סי' 3.6.1(5) בתכנית תא/5000		15. תוספת זכויות בניה מעל הקרקע או כנתן הקרקע עבור "מתקני תשתית מקומיים" בהיקף שלא יעלה על 2% משטח המגרש בשטח המיועד לשע"מ ולפארק/עגן ציבורי
סי' 62 א טא (19) לחוק		16. קביעת זיקות התאם לציבור ולמעבר רכב

(ד) **תצהיר וחתימות**

בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחוק את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.

מהנדס הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עודד גבולי, אדרי	052082053		7/3/17
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, עו"ד	2438476-9		3.7.2017

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

**חו"ד הצוות:** (מוגש ע"י צוות צפון)

- 1) מומלץ לאשר את התכנית להפקדה.
- 2) המשך תיאום, תיקונים והשלמות ע"פ דרישת מהנדס העיר.

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 62א' בתאריך 07/03/2017

**בישיבתה מספר 0006-17ב' מיום 15/03/2017 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**מהלך הדיון:**

פרנסין דויד: מציגה את הרקע התכנוני הנובע מתכנית המתאר תא/3700 והמאפיינים המשותפים לחמש התכניות המפורטות 3700/1-3700/5 בכל הנוגע לאופי עירוני של הפרויקט בהיבטים המרחביים, עירוב שימושי קרקע, תנועה ותחבורה, פיתוח פארק החוף, קיימות כולל אסטרטגיה אנרגטית, עקרונות שומה ומנגנון מימוש. חמשת המתכננים מציגים, כל אחד את המתחם שלו: עדי אסיף, אלי אליקים, אורי גת, עפר קולקר ומודי אבירם.

מיטל להבי: מה ההתייחסות של התנועה לכל הפרויקטים? 20 יח' לדונם זה נמוך לכן מה המנגנון העתידי כאשר שדה דב יתפנה והזכויות החדשות יתווספו? אורלי אראל: צריך תב"ע חדשה.

עידן עמית: אני מבקש הסבר לגבי פיתוח הפארק והתליה שלו ואיך השלבויות ביחס לתוכניות המפורטות? ניקוז מי הנגר ובריכת החורף - איך זה מסתדר עם התת"ל? במתחם 1 מה הגודל של בלוק עירוני, כי הבלוקים נראים עבים מידי. בליווי האקולוגי, האם ישנה התייחסות להעברת פקעות וגאופיטים. נושא תחבורה ציבורית: מסתבר שהאוטובוסים לא יעברו במתחמים, אלא הקו הירוק שעובר בציר המרכזי לא צריך להיות הדבר היחיד שעובר שם.

אהרון: מה הרח"ק הממוצע למגרשי המגורים בתחום התוכנית? נתן אלנתן: הרח"ק לא מצוין בתוכניות מקומיות כי הרח"ק נקבע בתוכנית המתארית. אהרון מדואל: אני רוצה לדעת מה הרח"ק ב-3700.

מלי פולישוק: האם נערך סקר סביבתי לנושא זיהום אוויר? מה המרחק מהים? האם נשמרו 300 מ' מהים ובחלק הצפוני מיישרים קו עם SUN & C למה כי נאמרת שלא תיישרו קו. רמ"י - גילי טסלר: איך לכוון את הפיתוח כאשר כל מתחם עומד בפני עצמו. האם יש כוון לכוון בנושא של הפיתוח ואיך אתם רואים את לוחות הזמנים.

נתן: מברך על התוכנית.

גיורא: מבקש לתקן את נושא הצפיפות שנאמרו פה. סה"כ הצפיפות היא 6 דונם יח"ד ברוטו. ומגיעים ל7 יח"ד לדונם ברוטו אם מוסיפים את המסחר והמלונאות. אם נותנים את הצפיפות שנותנים בשדה דב בתוכנית החדשה אפשר היה בקלות להוסיף עוד עשרת אלפים יח"ד. נטו לא מראה ניצול הקרקע לכן המשקל הנכון הוא לבדוק ברוטו. אני מבין שזה רק בגלל מגבלות שדה דב.

נתן אלנתן: עשינו תוכנית 3700 שקבעה את זכויות הבניה. זו לא תוכנית שמוסיפה זכויות בניה ולכן לא רלוונטי כי כבר נקבעו ב-3700 זכויות הבניה. הגיע הזמן שנאשר יש שם בעלים שמחזיקים את המגרשים 60 ו-70 שנה.

דורון ספיר: לא הייתה התייחסות לתעסוקה. אני מבקש יותר פירוט על התעסוקה, מה ההשלכות שלה, החיבורים שלה?

מלונאות - לפרט את הצגת המלונאות במתחם ולהתייחס גם למתחם 3, בו המלונאות לא הייתה כל כך טובה כי העמדת המלון חוסמת.

טיפול בפסולת - לא הציגו את תחנות האיסוף. עודד גבולי מה"ע: הייתה החלטה שלי לא להתייחס לשדה דב כי זה הדבר הנכון מאחר ופינוי שדה דב לא ברור.

פרנסין דויד: לגבי השלבויות של פיתוח פארק החוף: כדי להתקדם בפיתוח צריך אישור לתכנית פיתוח כוללת. בעקבות התחרות התנענו הליך זה ומקווים שתוך שנה תהיה תוכנית. 3700 יצרה התליה בין מימוש הפארק למימוש של הזכויות.

לגבי הרח"ק - אנחנו לא מדדנו ולא חישבנו כי זה לא רלוונטי.

אהרון מדואל: הרח"ק כאן נמוך ואני מבקש עד לדיון בהתנגדויות לקבל את נתון הרח"ק.

אורלי אראל: הרח"ק כאן לא רלוונטי כי אין אפשרות להוסיף זכויות אלא בתב"ע חדשה. הרח"ק הוא שטח נטו לא בברוטו. זהו שטח סחיר לבניה לא רק מגורים גם מסחר ותעסוקה.

פרנסין דויד: רח"ק זה לא רק גובה אלא גם תכסית. כאן התכסית היא 60%-70% משטח הקרקע בבלוקים העירוניים.

אהרון מדואל: לא קיבלנו השוואה בין המצב הקיים למצב החדש.

פרנסין דויד: בנוגע לליווי אקולוגי יש לנו שני מומחים לאקולוגיה. כרגע נעשו בדיקות קרקע ויש לנו מיפוי מדויק לגבי סוג הקרקע. מתגבשת תוכנית עבודה לפני שהטרקטורים עולים על הקרקע כדי להשתמש בקרקע לפי הענין, אם להעתיק או לסלק או לעשות בה שימוש למשל למילוי חריצים בפארק החוף. לגבי

השכבה העליונה (top soil) מגבשים תוכנית עבודה לאיסוף זרעים וגאופיטים עם שפ"ע. ונרצה לארגן יום פעילות ציבורית לאסוף את הפקעות.

אהרון מדואל: חוף הים הוא משאב לאומי לא משאב מקומי של צפון מערב. מה התוכנית עושה כדי להגיע לחוף ולא רק בתחבורה ציבורית? היכן יהיו משאבים לחניה.

פרנסין דויד: יש חניה לאורך דרך הים וגם בחניונים תת קרקעיים. אנחנו לא נוגעים במצוק בשביל חניה.. ערן וקסלר: ישנם 4 חניונים בתת הקרקע מתוכננים לאורך דרך הים ובצמוד לפארק החוף.

בחוף הצוק הצפוני יש 1500 מקומות חניה.

אבן גבירול: בחתכים שמציגים היום יהיה נתיב תחבורה ציבורית לחוף הים.

פרנסין דויד: לגבי מערכת פינוי פסולת פניאומטי: תכנית 3388 זו פיילוט ושם מתוכנן מרכז לאיסוף פסולת. מתוכנן מרכז איסוף שני ליד תחנת הדלק בדרך נמיר בעזרת אותו מומחה שמואל ליפשיץ.

דורון ספיר: האם זה לא מסוכן איסוף פסולת ליד תחנת דלק, והאם מדובר בשני צינורות כפולים.

פרנסין דויד: כן יש 2 צינורות- אורגני ולא אורגני, אנחנו נעביר לך את הדו"ח.

מלי פולישוק: כדאי לבדוק את נושא של הפסולת.

ערן וקסלר: התעסוקה בתוכנית באה לייצר מרכז עירוני עם אופי של שכונה, יש כאן כלי חדש שהוא בעצם יעודי קרקע שמאפשרים מעבר בין היעודים. יש אפשרות מעבר בין מגורים לתעסוקה ומלונאות והמעבר יאפשר עירוב שימושים.

בשלב ההיתר אפשר לעבור ממגורים לתעסוקה או מסחר או מלונאות בכל יעודי הקרקע המפוספסים שמופעים לאורך השדרות. מי שמעדיף מגורים יעשה מגורים ומי שרוצה יעוד אחר יוכל לעשות זאת.

דורון ספיר: תעסוקה מחויבת.

ערן וקסלר: תעסוקה מחויבת (מציג על פני המצגת). במתחם 3700/4 יש 85 אלף מ' תעסוקה חובה בעיקר בצומת נמיר ויוניצנמן.

אדריכל מתחם 4 (עפר קולקר): יש עוד מתחם לתעסוקה לאורך אבן גבירול.

ערן וקסלר: יש שני בתי מלון במתחם 3, אחד בקצה שד' הנופש הצופה לים, והשני במתחם בעל האופי של מעוז אביב. מציג את המלונות במצגת. יש עוד מלונות פזורים בתוכנית.

דורון ספיר: הבינוי מחייב?

פרנסין דויד: יהיו תוכניות עיצוב.

**ערן מציג את המלונות במצגת**

פרנסין דויד: לגבי זיהום אוויר, מדובר בשכונת מגורים בלי תעשייה. יש מתווה חדש לסוג וייצור אנרגיה (גז ושמש) לגבי דרך נמיר התבקשנו לעשות סקר אקוסטי (לא זיהום אוויר). דר' אסנת ארנון עשתה אותו, והוא חלק מהמסמכים שאנחנו צריכים להמציא.

מלי פולישוק: במקומות מסוימים יש יותר זיהום אוויר וצריך לדעת את העובדות בכדי לתכנן. זיהום אוויר נעשה גם מבניה.

ערן וקסלר: התוכניות המפורטות יעמדו לפי תקן Leed ND והוא התקן המחמיר של שכונות מקיימות. עודד גבולי: אני מבקש שבמתחם הדרומי במגרש הספורט יוסף שימוש של מנחת מסוקים.

פרנסין דויד: רוחב הפארק אושר בוולח"ף לפני כ-10 שנים. הרוחב הוא 250 מ' בממוצע, ומתייחס לטופוגרפיה, וסי אנד סאן. הוולח"ף הסכימה ליישר את הקו כדי שתהיה טיילת. מכיוון שלא רואים את הים מדרך הים בגלל הטופוגרפיה, ביקשנו יישור איפה שלא גבוה. הרוחב ליד סי-אנד-סאן 120 מ' ובחלק הצפוני 300 מ'.

עידן עמית: מה הגודל של הבלוק עירוני במתחם 1?

אדריכלית: 65 מ' על 40 מ'.

מאיר אלואיל: אנחנו רוצים לבקש בהחלטה שההפקדה בפועל תהיה 3 חודשים ולא חודשיים.

ערן וקסלר: מעבר לזכויות השמאיות ש3700 מקנה בתוכנית 3700/4 הוספנו שווה ערך של 44 יח"ד כמפורט:

17.5 לבעלים של הגוש הגדול כתוצאה מפסיקה בית המשפט.

16.6 עבור שימושים לוגיסטיים אשר כתוצאה מטעות סופר לא נכללו בטבלאות של 3700.

9.9 כתוצאה משגיאה בגוש 6610 חלקה 51.

לאור לוינגר: בנוגע לניקוז - יש שני אזורים נמוכים באגן. אחד במתחם 4 בשטח הכיכר והמקום השני היא בריכת החורף, מקום נמוך טבעי. התפיסה הכוללת ל נושא הניקוז וניהול מי הנגר. יש ראייה מערכתית, לקיחת אחריות ויש אזורים לאיגום מים. האיגום לאירועים חריגים מאוד. הדברים מתואמים עם הרשויות לביצוע ואדריכלי הנוף. יש עיגון בתב"עות, בתקנונים ובנספחים.

עידן עמית: האם זה מתואם עם התת"ל לקו הירוק?

ליאור לוינגר: אומר בהירות שהדברים מתואמים.

דורון ספיר: אפשר לברך על המוגמר ולכל הנוגעים בדבר.

התוכנית מאושרת פה אחד.

**הועדה מחליטה :**

לאשר את התוכנית להפקדה.

המועד להגשת ההתנגדויות לתוכנית יהיה שלושה חודשים.

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

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

התכנית מובאת לדיון נוסף, כיוון שחלף פרק הזמן שנקבע להפקדה מהחלטה הקודמת וזאת לאור מורכבות התכנית וריבוי מסמכים ונספחים.

מטרת הדיון : חידוש החלטה להפקדת התכנית.

**חו"ד הצוות :** (מוגש ע"י צוות צפון)

לאשר להפקדה בכפוף לתיקונים טכניים והשלמות מסמכים כנדרש.

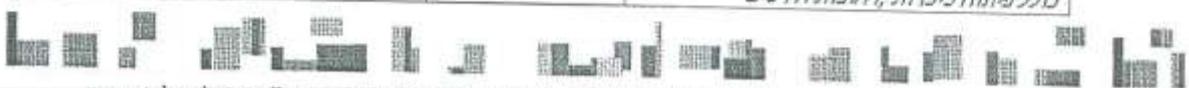
**החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק**

לכבוד  
 ד"ר הועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
 דרך מנחם בגין 125  
 תל אביב - יפו 6701201  
 א.ג.ג.

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה  
**תל אביב - יפו**

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית		(א)	
מספר התכנית	שם התכנית	מגיש התכנית	עורך התכנית
תא/מק/5/3700	צפון מערב ת"א מתחם מסי 5		אדרי מרדכי אבירם
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"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
(ג)			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
הנושאים בהם התכנית עוסקת	מסי הסעיף או זיהוי השטח בכללנית	מהות הסעיף בחוק או החוראות הרלבנטיות בתכנית הכוללת לשטח התכנית	
1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים וקביעת פריסת ייעודי חקרקע שנקבע בתכנית תא/3700, ללא שינוי השטח הכולל של כל יעד חקרקע		סי 62 א (א) (1) לחוק	
2. קביעת השימושים המותרים בייעודי חקרקע השונים		סי 11.1.1, 11.1.5, 11.3 בתכנית תא/3700	
3. קביעת שטחי הבניה בכל אחד מתאי השטח שביועודי חקרקע השונים		סי 11.1.1, 11.1.3, 11.1.4, 11.3 ב בתכנית תא/3700	
4. קביעת יחיד רגילות, יחיד קטנות ויחיד בר השנה		סי 11.1.1 בתכנית תא/3700	
5. קביעת קווי בניין		סי 62 א (א) (4) לחוק	
6. קביעת גובה הבניינים		סי 17.1 בתכנית תא/3700	
7. קביעת מספר הקומות	מתחם 101 נוספת אזורי תכנון	בהתאם לנוסח העיצוב העירוני בתכנית תא/5000	
8. קביעת מספר קומות בשדרות וברחוב אבן גבירול עד 15 קומות, לעת השרת מגבלות גובה הבניה הנובעות מקיומו של שדה דב, 2, ללא שינוי השטח הכולל המותר לבניה.	מתחם 101 נוספת אזורי התכנון	בהתאם לנוסח העיצוב העירוני בתוכנית תא/5000.	
9. קביעת פריסת זכויות למסחר ומיקום חוייתת מסחריות		סי 62 א (א) (5) לחוק.	
10. קביעת חוראות בינוי ועיצוב אדריכליים, כולל פיתוח כיכרות, רחובות ודרכים		סי 62 א (א) (5) לחוק.	



11. הגדלת שטחי השירות עבור מגורים ב- 10%	סי' 11.1.1 בג בתכנית תא/3700	
12. תוספת שטחי בניה עבור קירוי וחצללה למלונאות	סי' 11.1.5 בג בתכנית תא/3700	
13. שינוי ייעוד מדרך לייעד שטח ציבורי פתוח וכיכר עירונית	לפי סי' 3.6.1 בתכנית תא/5000.	מתחם 101 בגנספח אזורי התכנון
14. הארכת תוואי דרך	סי' 62 א (א) 2 לחוק	
14. תוספת שימוש עבור "מתקני תשתית מקומיים" בשטחים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור ובשטח המיועד לפארק/עץ ציבורי	סי' 3.5.1 בתכנית תא/5000 סי' 3.6.1 (א) (2) בתכנית תא/5000	
15. תוספת זכויות בניה מעל הקרקע או בתת הקרקע עבור "מתקני תשתית מקומיים" בחיקף שלא יעלה על 2% משטח המגרש בשטח המיועד לפארק	סי' 3.6.1 (ג) (5) בתכנית תא/5000	
16. קביעת זיקות חגאה לציבור ולמעבר רכב	סי' 62 א (א) (19) לחוק	

(ד) 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	05208205		25/9/17
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, עו"ד	2438976-9		19.9.2017

בישיבתה מספר 0021-17' מיום 27/09/2017 (החלטה מספר 15) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

**מהלך הדיון:**

פרנסין דויד: כל מסמכי חמש התוכניות מוכנים לרבות לוחות ההקצאה. התוכניות נמצאות בשלבי עריכה סופיים, מבקשים חידוש החלטת ההפקדה.

נתן אלנתן: סעיפים בסדר היום 11, 12, 13, 14, 15 לגבי 5 התוכניות המפורטות של 3700. מבוקש לקבל החלטה מחודשת להפקדה ע"פ אותם התנאים שבהחלטה הקודמת.

**הועדה מחליטה:**

להפקיד את התכנית 3700/5 ע"פ אותם התנאים שבהחלטה מיום 15.3.2017.

**משתתפים:** נתן אלנתן, יהודה המאירי, ליאור שפירא, מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי.

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

## דיווח על הגשת התנגדות מהנדס העיר :

להלן השינויים והתיקונים הטכניים המבוקשים בתכנון :

### בהוראות התכנית :

- 1) עדכון סעיף 1.6 – החלפת כפיפות לתמ"א 12 בכפיפות לתמ"א/12 /1 (תיירות).
- 2) עדכון סעיף 1.9 – הגדרת דיוור בהישג יד (דב"י) – הסרת המילים הועדה המקומית, בהתאם לתא/3700.
- 3) תיקון בסעיף 5 של שטחי המגרשים בהתאמה לשטחי מגרשים בטבלאות האיזון בהתאם לצורך.
- 4) תיקון סעיפים 6.3 א ו-ב – תכניות העיצוב יובאו לאישור הועדה המקומית.

### בטבלאות איחוד וחלוקה :

- 7) תיקון חלקי הבעלים מאחוזים לשבר עשרוני בעמודות חלקי בעלים במגרש.
- 8) תיקונים טכניים בהתאם לצורך (כדוגמת הוספת המילה בעלות 'בשלמות' עת"א של מגרשים ציבוריים).
- 9) תיקוני סופר נדרשים של פרטי בעלים בטבלאות ובעקרונות השומה לפי הצורך ומבלי לשנות מהות.

**בישיבתה מספר 0011-18' מיום 20/06/2018 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

דורון ספיר לא משתתף בדיון הרב אל נתן מ"מ

### מהלך הדיון :

מאיר אלואיל : אנחנו מדווחים על הגשת התנגדות מה"ע לצורך הבהרות ותיקונים טכניים בכל 5 התוכניות. לדוגמא, יש אזורים שחייבנו להכין תוכניות עיצוב אדריכליות ובנוסח המופקד היה באשור מה"ע. השינוי הוא שתוכניות העיצוב במקרים הללו תאושרנה ע"י הועדה המקומית. מלי : מדוע?  
פרנסיין דויד : התבקשנו ע"י הועדה המחוזית לאשר את תוכניות העיצוב ע"י הועדה המקומית. לכל תוכניות 3700 הוגשה התנגדות מה"ע.

### הועדה מחליטה :

אושרה הגשת התנגדות מה"ע.

התוכן	מס' החלטה
תא/עא(א6)1722 - מרכז שוסטר - תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי	20/06/2018
דיון נוסף	9 - 0011-18'ב'

מוסד התכנון המוסמך לאשר את תכנית העיצוב: הועדה המקומית

מיקום: שכונת רמת אביב ג' - גוש 6631 חלקה 226



**גבול החלקה:** רחוב אבא אחימאיר מדרום, רחוב אליהו חכים ממערב, חלקות 183 ו-227, 170, 188 (גוש 6631) מצפון וחלקה 698 (גוש 6628) ממזרח.  
**שטח החלקה:** 12,060 מ"ר

**מטרת הדיון:** תכנית עיצוב למרכז מסחרי "שוסטר" לפי תב"ע 1722, תעא/1722(6) ו-תא/3897

מתכנן: בר אוריין אדריכלים בע"מ  
אדריכל נוף: סטודיו אורבנוף. ליאור לוינגר  
יועץ תנועה: דגש הנדסה-תכנון תנועה ודרכים  
יזם: חברת "נוה שוסטר".  
בעלות: חברת "נוה שוסטר" ופרטיים.  
מצב השטח בפועל: מרכז מסחרי פעיל בן קומה אחת, מרתף חניה ומתקנים טכניים על הגג.

#### מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: תכנית 1722, תעא/1722(6), תא/3897  
יעוד קיים: אזור מסחרי מיוחד  
שטח התכנון: 18,000 מ"ר  
תכנית 1722 בתוקף משנת 1975, תכנית בינוי תעא/1722(6) בתוקף מ-1981, תא/3897 בתוקף מ-2012.

#### בינוי:

מס' קומות: 2

#### קווי בנין:

קו בנין קדמי דרומי לרחוב אחימאיר אבא - 5 מ'.  
קו בנין קדמי מערבי לרח' חכים אליהו - 5 מ'.  
קו בנין צידי צפוני למגרש שכן (חלקות 188+227) - 0 מ'.  
קו בנין צידי מזרחי לשצ"פ (חלקה 698) - 0 מ'.

**דרישה בתכנית:** לפני מתן היתר בניה לבניין אחד או קבוצת בנינים באחד מגושי הבניינים המוזכרים לעיל יש להכין תכנית עצוב ארכיטקטוני.

**זכויות :**

**תת קרקעי :** לפי ע1 – עד 80% משטח המגרש=9648 מ"ר.  
**על קרקעי :** לפי תכנית 1722 – עד 40% משטח המגרש בכל אחת מ-2 קומות מסחריות=9648 מ"ר.  
 תוספת שטחי שירות לקומות המסחריות באזור יועד מסחרי מיוחד, לפי פרוטוקול שאושר בוועדה ביום 24.2.16- עד 25% מהזכויות העיקריות המותרות = 2400 מ"ר.

**שטחים בנויים :**

**תת קרקעי :** 6289 מ"ר.  
**על קרקעי :** 3896 מ"ר שטחים עיקריים + 1750 מ"ר מעברים מקורים ושטחי שרות

**מצב תכנוני מוצע :**

1. תוספת קומה מסחרית ע"ג המרכז המסחרי הקיים במסגרת זכויות הבניה התקפות.
2. הרחבה ושינויים פנימיים של המרתף הקיים לצורך מתן פתרון חניה ונגישות לבאי המרכז המסחר ותפעולו, הכללת מחסנים קיימים בהיתר והכשרת המקלט הקיים למתן פתרון מיגון לשטחים המסחריים הקיימים והחדשים.
3. מתן פתרון להסתרת ציוד טכני ויחי' מ"א עבור השטחים המסחריים הקיימים והמתוכננים.
4. הסדרת שטחי אחסנה ושטחים טכניים במפלס הקרקע, והתאמת חצר פריקה וטעינה למתוכנן.
5. שימוש במרפסות גג כאזור נלווה לשטחים המסחריים הכולל בתי גידול לצמחיה ואזורי ישיבה.
6. הוספת מעליות וגרמי מדרגות לחיבור בין המפלס הקיים והחדש במסגרת שטחי השירות המותרים.
7. פיתוח המעברים הפתוחים והמקורים, הכיכר הציבורית ויצירת חיבור והנגשה למפלס הרחוב והסביבה. שינוי בתוואי ומיקום פתחי האוורור למרתפים והתאמתם לתכנית פיתוח הכיכר.
8. פיתוח רח' אחימאיר: הרחבת מדרכה ושימור שדרת העצים, יצירת נתיב אופניים ושינוי שיטת החניה מאלכסונית למקבילה.
9. שינוי ושיפוץ חזיתות המבנה הקיים והתאמתם לתוספת הבניה המוצעת.

**פירוט יעודים/שימושים : מסחר**

**מספר קומות:** תוספת קומה ע"ג קומה קיימת.

**תכסית:** 40%

**קווי בניין:** ללא שינוי

**עקרונות ודברי הסבר נוספים :**

1. תוספת בניה של קומה מסחרית של כ 4800 מ"ר, בתכסית של 40% במסגרת הזכויות התקפות.
  2. תוספת בניה במרתף של 1450 מ"ר מעבר ל 6289 מ"ר הקיים = סה"כ 7739 מ"ר ( 64% ) (תותר אחסנה אך לא לשימושי מסחר מטעמי בריאות).
  3. תכנית פיתוח כללית למתחם הכוללת: יצירת רצף תנועה בין הכיכר והרחוב ע"י שימוש ברמפות, מעברים משופעים ומדרגות וכן הוספת תנועה ורטיקלית המחברת בין מפלס הכיכר ומפלס הקומה המסחרית החדשה.
  4. יצירת מקומות שהייה ופינות ישיבה מוצלים, לנוחות ורווחת הציבור.
  5. יצירת מעבר ציבורי מקורה ונגיש בקומה המסחרית החדשה.
  6. הצבת שולחנות וכסאות במרפסות הגג לשימוש באי בתי הקפה.
  7. הנגשת המתחם וחיבור לרצף תנועה עירוני כולל שבילי אופניים.
  8. שימוש בבניה קלה וחומרים יציבים מתקדמים בקומת התוספת, והתאמת חזיתות המבנה הקיים לשפה העיצובית החדשה, וביטול הדרישה לחיפוי בפסיפס בגוון בהיר. תחבורה, תנועה, תשתיות:
- החניה תהיה תת קרקעית, מתוכננת הרחבת שטח המרתף והכשרת תוספת מקומות חניה לפי תקן כולל חניית רכב דו גלגלי ואופניים. כניסות ויציאות לחניון ללא שינוי מהמצב הקיים.



תכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי מובאת לאישור הועדה לאחר תיאומים שנעשו מול מח' תכנון צפון, אדריכל העיר, מחלקת תנועה, מח' רישוי בניה, מכון הרישוי, אגף שפ"ע ובת"ש.

בהמשך לסיכום פורום מה"ע, תכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי הוצגה בתאריך 19/4/2016 ליו"ר וועד רמת אביב ג', גב' נעמי מחרז, וחברי הוועד במרכז רוזין ע"י האדריכל, מנה"פ ונציגי היזם. במפגש השתתפו גם ס. מנהל אגף רבעים ושכונות ונציג מח' תכנון צפון.

**חו"ד הצוות :** (מוגש ע"י צוות צפון)

לאשר את תכנית הפיתוח והעיצוב האדריכלי.  
יידרש תאום סופי עם אדריכל העיר לפני הגשת תיק מידע.

**בישיבתה מספר 0017-16' מיום 13/07/2016 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

**מהלך הדיון :**

הנושא ירד מסדר היום לפי בקשת היזם.

**הועדה מחליטה :**

**משתתפים :** דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, נתן אלנתן, כרמלה עוזרי, שמואל גפן, איתי ארד פנקס

**בישיבתה מספר 0018-16' מיום 27/07/2016 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

אודי כרמלי : מ"מ מהנדס העיר

**מהלך הדיון :**

מאיר אלואיל : בעלי הנכס מבקשים למצות את הזכויות בהתאם לתב"ע התקפה. כתנאי להיתר בניה מתבקשים לאשר שינוי לתכנית העיצוב הקיימת.

גידי בר אוריאן : מציג את התוכנית.

ראובן לדיאנסקי : הבעלות של המרכז בידי גורם אחד.

גידי בר אוריאן : כן

אלי רוזנסקי מנכ"ל שוסטר : 50% מהחנויות שייכים לבעלים פרטים 50% שייכים לנווה שוסטר. בקומה הנוספת החדשה כל זכויות הבניה שייכות לנווה שוסטר, החניון שייך לנווה שוסטר.

ראובן לדיאנסקי : כמה מעליות יש ?

גידי : 2 או 3 אלו מעליות גדולות אבל אפשר להוסיף עוד מעלית זו לא בעיה.

ראובן : מה חניה יש היום והאם יש תוספת לחניות.

גידי בר אורין : אנחנו מוספים 87 חניות לרכבים מלבד אופנים.  
ראובן לדיאנסקי : האם לא שקלתם במקום להרחיב את המדרכה וליצור עוד מסלול בגלל, שיש נתיב תנועה ומסלול נוסף שהוא מסלול חניה ויש קושי תחבורתי במשך היום ורק 2 יציאות.  
מאיר אלואיל : במסגרת תכנית העיצוב בקשנו להציג מעבר לתחום גבולות המגרש שלהם ולהציע הצעות ושינויים. עדיין אנחנו חושבים שאפשר להוסיף שביל אופנים שישתלב עם כל הרחוב. אם נעשה את השינוי אגף התנועה יבדוק את ההצעה והמשמעויות של זה, שהיא לא חלק מהתוכנית.  
ראובן לדיאנסקי : אם מכפילים את מרכז שוסטר יש צורך בהסדרת מסלולים נוספים באחי מאיר וגם טוב לפרוייקט. אם לא יהיה לאנשים איך להגיע לא יגיעו למרכז זה חלק מהעניין.  
יהודה המאירי : חשבתם על חניה עילית?  
גידי בר אורין : לא.

במסגרת השיפוץ שנעשה במרתף בתוספת 89 מקומות חניה אופנועים ואופניים בעיית החניה תיפתר. כל הנושא שראובן דיבר זה באחריות העיריה אבל נצטרף אם הועדה תיזום.

ראובן לדיאנסקי : אם אתם רוצים שהפרוייקט יצליח אז אני חושב שצריך לעשות עבודה משותפת ואם צריך להצר את המדרכה אז לעשות זאת.

נעמי-תושבת-יו"ר ועד השכונה : אם היה רק שינוי ושיפוץ היינו מסכימים, אבל כל בעיות של תנועה ותחבורה יש בעיה של תושבים שגרים באזור ואתם אישרתם מרפסות 15 מ' פשוט תהיה כאן חומה שתהיה. כל תוכנית גם אם היא תוכנית שאושרה מעבר לפגיעה של התושבים יש להתחשב בכל הנוגע לתחבורה. כבר היום חב' נווה שוסטר שאמורה לטפל בתחזוקה של המקום התחזוקה היא מתחת לכל ביקורת.

החזית האחורית פוגעת בתושבים, האם באמת צריך כאן עוד חניות מסעדות ולהעמיס על המרכז הזה. יהיה באזור הזה משהו שלא יהיה פתרון. התושבים לא נכנסים למקום כי הוא בתשלום. אני מבקשת למצוא את הפתרונות הנדרשים ולשים את הדגש על החזית האחורית.

דר' פלק פיש : התושבים נפגעים בשל החזית האחורית, היו דרכי גישה שנחסמו, הצעת האדריכלים להרחבת את המסלול זו שערוריה. אין תורים לכניסה למרכז ולכן לא צריך שיפור הנגשה. אנחנו מבקשים שבתו קפה שלא יהיו למעלה שתהיה קומה מיוחדת למכונות ומהר מאוד יהיו ארובות ומזגנים. בנוסף דחסינית האשפה היא פועלת ברעש וללא לצורך.

ראובן לדיאנסקי : היתה פגישה עם ועד השכונה אבל אם רוצים לשפר היו צריכים ליצור פגישה יותר רחבה אלא גם עם תושבים עצמם.

גידי בר אורין : התוספת של עוד קומה היא תבע תקפה ואין עליה זכות התנגדות. הצענו לשפץ את כל המרכז כולל האזורים המפריעים לדיירים כמו החזית האחורית כל אזור הפריקה והטעינה דחסינית הכל יוחלף ויהיה ברמה הכי גבוה. מה שנוכל לשפר בענין חצר של פריקה וטעינה נעשה. המזגנים יכוסו וכל המערכות הדיירים לא יראו לא ארובה ולא מזגן בחזית. כולם יודעים איך לגור בעיר והמרכז הוא בגובה של 3 קומות מלאות.

#### דיון פנימי :

דורון ספיר : עשיתי סיור במקום והמצב רע מאוד, וחייבים לשפר את המקום באופן דרמטי. צריך לוודא שהחזית האחורית תהיה יפה. אני מבקש להסמיך אותי ואת ראובן כדי לערוך סיור במקום ולהראות לנו את החזית העורפית בצורה מפורטת.

ראובן לדיאנסקי : כשנצא לסיור יציגו לנו את המצגת בסיור. האם אנחנו יכולים להתנות או ליצור מינוף על פעולה מידית לשיפור התחזוקה של מבנה ובמיוחד הצד האחורי.  
דורון ספיר : אין טעם להשקיע כרגע.

ראובן לדיאנסקי : שמנהל שוסטר יגיע לסיור.

אפרת טולקובסקי : אם יש אישור בתבע 40% הנסיגה מאיפה תהיה מאחורה או מקדימה ממה היא נקבעת מבחינתם עדיף שהנסיגה תהיה אחורה.

מאיר אלואיל : הם שומרים על קווי הבניה, הם סה"כ רצו להוסיף קומה והצוות התעקש שישפרו את המרחב הציבורי שישפרו את כל התחלואים בבנין שאתם מבקשים שהם כבר הציגו את השיפורים.

אם הנסיגה תהיה אחורית שם יהיה המסחר.

מאיר אלואיל : מערך התנועה ברחוב לא קשור לתכנית העיצוב.

#### הועדה מחליטה :

יו"ר הועדה דורון ספיר יחד עם ראובן לדיאנסקי ייצאו לסיור במקום. הודעה על הסיור תימסר לאפרת טולקובסקי.

הנושא יחזור לדיון פנימי לועדה תוך שבועיים להחלטה בלבד.

משתתפים : דורון ספיר, לדיאנסקי ראובן, יהודה המאירי, אפרת טולקובסקי .

**בישיבתה מספר 0019-16ב' מיום 10/08/2016 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**מהלך הדיון:**

ראובן: בסיוור דיברנו על שטחים פתוחים.

**הועדה החליטה:**

הוועדה המקומית רואה בחיוב חידוש המרכז המסחרי וניצול הזכויות במתחם. עם זאת בקשת יו"ר הועדה להציג פתרון לתחזוקת המתחם נענתה בהתחייבות חתומה בלבד. לאור ההזנחה הרבה של המתחם על ידי הבעלים שהינם גם היזמים בפרוייקט זה, הרי שקיים חשש רב שהמרכז לא יתוחזק כראוי ויהווה גם בעתיד מפגע סביבתי הפוגע בחזות העיר וברווחת התושבים. לפיכך מבקשת הועדה להציג פתרון שיבטיח תחזוקה ראויה של המרכז לפחות בעשר השנים הקרובות. לרבות השארת המתחם הפתוח לרווחת הציבור בחזית העורפית.

לשוב ולדון לאחר הצגת ההתחייבות הנ"ל.

**משתתפים:** דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי

בהמשך להחלטת הועדה, הנושא מוחזר לדיון נוסף לאור הגשת הצהרה ומכתב התחייבות על ידי היזמים המצורפים לעיל:

A. ITZKOVITZ - H. TSAIG  
CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

157, YIGAL ALLON STREET  
ZIP CODE 67443  
TELEPHONE 03-6961266-7  
FAX 03-6961268

Email: Tzaig1@bezeqint.net

ע. איצקוביץ - ח. צאיג  
רואי חשבון

רחוב יגאל אלון 157  
מיקוד: 67443  
טלפון: 03-6961266-7  
פקס: 03-6961268

תל-אביב, 30 באוגוסט, 2016, TEL-AVIV,

לכבוד,

וועדת המשנה לתכנון ובניה תל אביב

א.ג.נ.

הנדון : חברת "נוה-שוסטר" בע"מ

ובהסתמך על המידע שברשותנו והדוחות הכספיים של החברה, אנו מאשרים בזה כי חברת "נוה-שוסטר" בע"מ 510543655 הינה חברה בעלת ותק של עשרות שנים ביזמות ובביצוע בתחום הנדלין למגורים ובעלת סיווג ג-4 ברשם הקבלנים.

על-פי הדוחות הכספיים, המבוקרים, של החברה לשנת 2015 לחברה מחזור מעל 100 מיליון ש"ח והון עצמי מעל 400 מיליון ש"ח.

החברה הינה חברה רווחית ובעלת איתנות פיננסית.

  
ע. איצקוביץ - ח. צאיג  
רואי חשבון



30.8.2016

לכב' :וועדת משנה לתכנון ובניה תל אביב

תל אביב

ג.א.ג.

הנדון: מרכז שוסטר רמת אביב ג' -ניהול ואחזקת השטחים הפתוחים לציבור

לבקשתכם אנו הח"מ חברת נוה שוסטר בע"מ ו/או רמת אביב ג' ניחול ואחזקה בע"מ אחראים לביצוע כל העבודות הנדרשות ו/או אשר תידרשנה לצורך טיפול ואחזקה של השטחים הפתוחים לציבור כולל השטחים המגוננים (להלן: "השטחים הציבוריים") במרכז שוסטר ברחוב אחימאיר 15, רמת אביב גוש 6631 חלקה 226.

אנו נהא אחראים לבצע את עבודות הטיפול והאחזקה בשטחים הציבוריים ברמה גבוהה באמצעות שימוש בכוח אדם איכותי מקצועי על מנת לשמור על הקיים ולטפל בשטחים אלו ובמתקנים שבהם בצורה מסודרת ומקצועית, ומפעם לפעם ולהחליף ו/או לתקן ו/או לחדש מתקנים וציוד בשטחים הציבוריים וכל חלק אשר התקלקל או התבלה כך ששטחים אלו יישארו ויתוחזקו באופן ראוי והולם לשימוש הציבור.

חברת נוה שוסטר בע"מ הינה חברה ותיקה בעלת פעילות ענפה בתחום של השקעות ופיתוח מקרקעין בארץ ומחוצה לה והינה בעלת יכולת ומשאבים פיננסיים נאותים כפי שמתחייב מהיקף הכספי הגבוה של פעילותה. החברה עמדה ועומדת בכל התחייבויותיה תוך שמירה על המוניטין אותו צברה בעמל רב של עשרות שנים ברוכות בעשייה ופעילות במקרקעין. נאמנה לדרכה לאורך כל הדרך תפעל החברה ככל שיידרש לצורך מילוי התחייבויותיה הנ"ל ותדאג להשקיע את כל הכספים הנדרשים לצורך כך על מנת שחמרכו המסחרי ישמור על צביון ואופי הולם על פי הצרכים. מצי"ב מכתבו של רואה החשבון מר ח.צאייג אשר מלווה את החברה מזה עשרות שנים מאז היווסדה והמדבר בעד עצמו.

אין באמור לעיל כדי לגרוע ממחויבות יתר בעלי היחידות בפרויקט לשאת בחלק יחסי בהוצאות הטיפול והאחזקה בפרויקט לחברת הניהול רמת אביב ג בע"מ.

רמת אביב ג' ניהול ואחזקה בע"מ

חברת נוה שוסטר בע"מ

אישור ע"ד

אני הח"מ מאשר בזאת כי המסמך הנדון נחתם על ידי החברות הנ"ל באמצעות המנחלת המוסמכת מטעמם הגב' דליה שוסטר כדין ועל פי מסמכי החברה והחלטותיה.

מורן שוסטר, ע"ד  
מ.ר. 45058

טל' 03-6114606 • פקס: 03-6114607  
בית שאפ, רחוב היצירה 3, רמת גן 52521  
www.naveh-shuster.co.il • info@naveh-shuster.co.il

**בישיבתה מספר 0022-16ב' מיום 28/09/2016 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**  
אודי כרמלי מ"מ מה"ע

### **מהלך הדיון:**

מאיר אלואיל: קבלנו מחב' שוסטר מכתבים שמאשרים את חוסנה של החברה מבחינה כלכלית והתחייבות לתחזוקת המרכז המסחרי.  
דורון ספיר: אם החברה איתנה כלכלית ולמרות זאת המצב מוזנח אז מה יהיה בעתיד הדבר תמוה.  
אלי רוזנסקי מהנדס החברה של נווה שוסטר: 50% ממרכז שוסטר הם בבעלויות של בעלים פרטים דבר שהקשה על שיתוף פעולה ואחזקת המרכז.  
ראובן לדיאנסקי: מי הבעלים של מרתף החניה? מי מנהל התחזוקה של המרכז.  
אלי רוזנסקי: במסגרת תוספת הקומה אנחנו נשפץ את רחבת הקניון ונגדיל את החניון.  
ראובן לדיאנסקי: ב1.1.2019 המקום יהיה יפה, מה יקרה אחרי שנה שנתיים מי יתחזק את המקום איך אתם מתחייבים לתחזוקה שוטפת וטובה?  
אלי רוזנסקי: התחייבנו במכתב מפורט?  
ראובן לדיאנסקי: המכתב מדבר על מפעם לפעם לתחזק את המקום. אנחנו רוצים לקבוע תאריך יעד מסוים, לדוגמא אחרי 5 שנים לשם התחזוקה.  
תושב השכונה: מציין כי המכתב שהחברה היא התחמקות לגבי התחזוקה ועמידה של המרכז.  
אלי רוזנסקי: לא התכוונו לטפל בדברים נקודתיים אנחנו נטפל בכל מה שצריך והמרכז יהיה מתוחזק באופן ראוי.  
דורון ספיר: אתם לא מוכנים לתת חנות או שניים לטובת קרן לשם תחזוקת המקום? אתם צריכים להציע הצעה. אם תציעו הצעה שתבטיח קרן לטובת תחזוקה של המבנה הועדה תהיה חיובית לאישור התוכנית.  
אלי רוזנסקי: אני מבקש שנציג מטעמכם ישב אתנו כדי לדעת מה נדרש.  
ראובן לדיאנסקי: צריך לראות כמה כל העלויות כמה שכירויות יכול להיות שהתחזוקה היא יותר גבוהה מהשכירות של החנויות צריך לעשות בדיקה מקיפה.

### **דיון פנימי:**

הראלה אברהם אוזן: התוכנית הראשית קובעת שתנאי להוצאת היתר הוא באישור תוכנית העיצוב ע"י הועדה המקומית והמחוזית אם תחליטו לאשר את תיקון תוכנית העיצוב צריך גם את אישור הועדה המחוזית.  
דורון ספיר: הם צריכים להעמיד חנות או שניים לטובת תחזוקת המבנה בקרן יהודית שהפירות שלה יהיה לשם תחזוקת המקום.  
ראובן לדיאנסקי: צריכים לדעת איך אותה חנות תתחזק את הקרן. יש צורך לטיפול שוטף ונושאים מצטברים.  
ההקלטה הופסקה לבקשת היועצת המשפטית.

ראובן לדיאנסקי: הצעתי הסדרת של 2 חנויות שתתחזק את המקום, אני מבקש לקבל את עלות התחזוקה של המקום.  
דורון ספיר: מה שחשוב לנו יותר היא עלות שנתית של תחזוקה גלובלית.

מלי פולישוק: צריך לשים לב אם תהיה קרן כזו, שהכסף לא ילך לחברת האחזקה כדי לממן את התחזוקה של המקום, אלא לממן את הדברים המיוחדים של המקום. היום החברה מחזיקה חב' תחזוקה שלא מתפקדת אז לאן הולך הכסף? לכן צריך לוודא בהסכם שיהיה כתוב מה הם עושים עם הכסף לאיזה צרכים ושיהיה בו תועלת.

### **הועדה מחליטה:**

חברי הועדה ראובן לדיאנסקי ואלנתן נתן ישבו עם נציגי המרכז להגיע להסכמות ותחזוקת המרכז.

### **משתתפים:**

דורון ספיר, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, אסף זמיר, שמואל גפן, ניר סביליה

בהמשך להחלטת הועדה, הנושא מוחזר לדיון נוסף לאור שהיזם נפגש עם הר"מ ונציגי האגף להכנסות מבניה ופיתוח והגיש ב14/3/18 הסכם חתום כלפי העיריה לעניין הבטחת החזקה ארוכת טווח של הרכוש המשותף במרכז המסחרי.

### **בישיבתה מספר 0011-18'ב' מיום 20/06/2018 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

#### **מהלך הדיון:**

מאיר אלואיל: הועדה החליטה שחברי הועדה ישבו עם בעלי המרכז המסחרי ויגיעו להסכמות לתחזוקת המרכז. קיימנו כמה ישיבות בהן הוצגה תוכנית העיצוב שבמהותה היא תוספת קומה מעל מרכז שוסטר. בתב"ע נכתב שתוכנית העיצוב תאושר ע"י הועדה המקומית והמחוזית. הועדה המקומית בקשה להציג הסכם לתחזוקה לאחר השיפוץ.

ראובן לדיאנסקי: התחזוקה שנדרשת היא לאחר מס' שנים. הבעיה היא אחרי 12 שנה שנעשות בעיות באופן מערכת. הבעיה איך לא נותנים למקום הזה שלא התדרדר כפי שהוא היום.

דוד רוז: האגף להכנסות גיבש הסכם ומתכונות שתבטיח את אחזקת המבנה המדובר. העקרונות של הסכם יופקד בחשבון נאמנות וטרם נעשה שימוש אישור, ניצול הכספים התאפשר מתוך 10 שנים מיום הקמת הקרן. נקבע שהקרן תשמש לתחזוקת החלקים החיצוניים של המבנה אלמנטים קונסטרוקטיביים ואלמנטים רלוונטיים. התחשיב הכלכלי עומד על ערך כינוי האחת הבלאי השנתי וקביעת הסכום הראוי שיטמו לתחזוקה ארוכת טווח.

ראובן לדיאנסקי: כולל אלמנט החניה.

רוני קינסבורג: רק את מרתף החניה שמתחת מרכז שוסטר.

מיטל להבי: מצד אחד מרחיבים את השימושים המותרים במרתף ואנחנו מכשירים מחסנים קיימים ובשום מקום לא רשום כמה חניות נפתחות וכאשר גורעים מחניה ומאשרים החסנה ולא לשימושי מסחר למה הולך השימוש במחסנים. מה זה עומד להיות? אני רוצה להבין שגורעים את הסגירות של המחסנים הלא חוקיים להפוך לחוקיים, איך אני מבטיחה שלא גרענו מהחניה והוספנו לה כתוצאה משהוספנו קומה. אני מבקשת לקבל את המספרים כמה חניה יש היום כמה תהיה בעתיד כמה מתוכה תהיה ציבורית. מאיר אלואיל: לתוספת השטחים בקומה נוספת מעל מרכז שוסטר מוצעים גם מקומות חניה ונאמר בפרוטוקול 87 מקומות חניה. בתוכנית העיצוב לא מצויין כמה מקומות חניה אם התקן השתנה בהיתר הבניה ישתנה מס' החניה. תוכנית עיצוב לא יכולה לשנות יעוד היא יכולה לציין למה ישמשו החללים. התוכנית מגדילה את מקומות החניה.

דורון ספיר: היה חשוב לועדה ענין התחזוקה לאור המצב הגרוע של המקום וכאן הגיעו להסכם.

ראובן לדיאנסקי: אני מציע להכניס לתוך ההסכם את ענין מרתף החניה, ושאפשר יהיה בטוחים כחלוף הזמן המקום לא יגיע למצב שהוא נמצא היום ואני מבקש שתנאי להסכם ירשם יהיה ענין הקמת הקרן.

רוני קינסבורג: אנחנו מבטיחים את הקמת הקרן בהיתר הבניה וההקמה בפועל בטופס 4.

מלי פולישוק: האם כל הכספים יכנסו לקרן והאם יהיה פירוט בהסכם מה יעשו עם הכספים?

דוד רוז: האמור בהסכם מגדיר מתייחס באופן מפורש שהסכום ייעוד לתחזוקה באלמנטים.

גל שרעבי דמאיו: ברור לא ממתנינים 10 שנים שיהיו נזקים.

רוני קינסבורג: בד"כ מבקשים את קרן היעודית פה בגלל בקשה מפורשת הקמנו את הקרן ביעוד מסחרי.

המטרה שלא הזדקקו לכסף הזה. אבל אם החל מהשנה ה10 יצטרכו לבצע תחזוקה הכסף שיופקד

בנאמנות בנקאית ויהיה באישור מה"ע יהיה אפשר להוציא את הכסף לטובת אלמנטים ספציפיים

שיצטרכו אישור שלנו. הכוונה היא שלא נצטרך להשתמש בזה ושהיזם יתחזק את המרכז לאורך זמן.

מאיר אלואיל: קבלנו פניות מהמתנגדים לתוכנית העיצוב שטענו שמוצו זכויות הבניה, הטענות נבדקו

והוזמו ובכל מקרה העניין יקבע בוועדת הרישוי לקראת הוצאת היתר הבניה.

לירון רותם: המקום לבחון את זכויות הבניה הוא בשלב בוועדת הרישוי.

מאיר אלואיל: מוצעת תוספת 87 מקומות חניה לבחינת הרישוי. המחסנים הקיימים מפונים ויוספו כ87

מ"ק חניה כך שיהיו כ200 מקומות חניה.

ראובן לדיאנסקי: להכניס את נושא תחזוקת החניה לתוך ההסכם של מרכז שוסטר.

#### **הועדה מחליטה:**

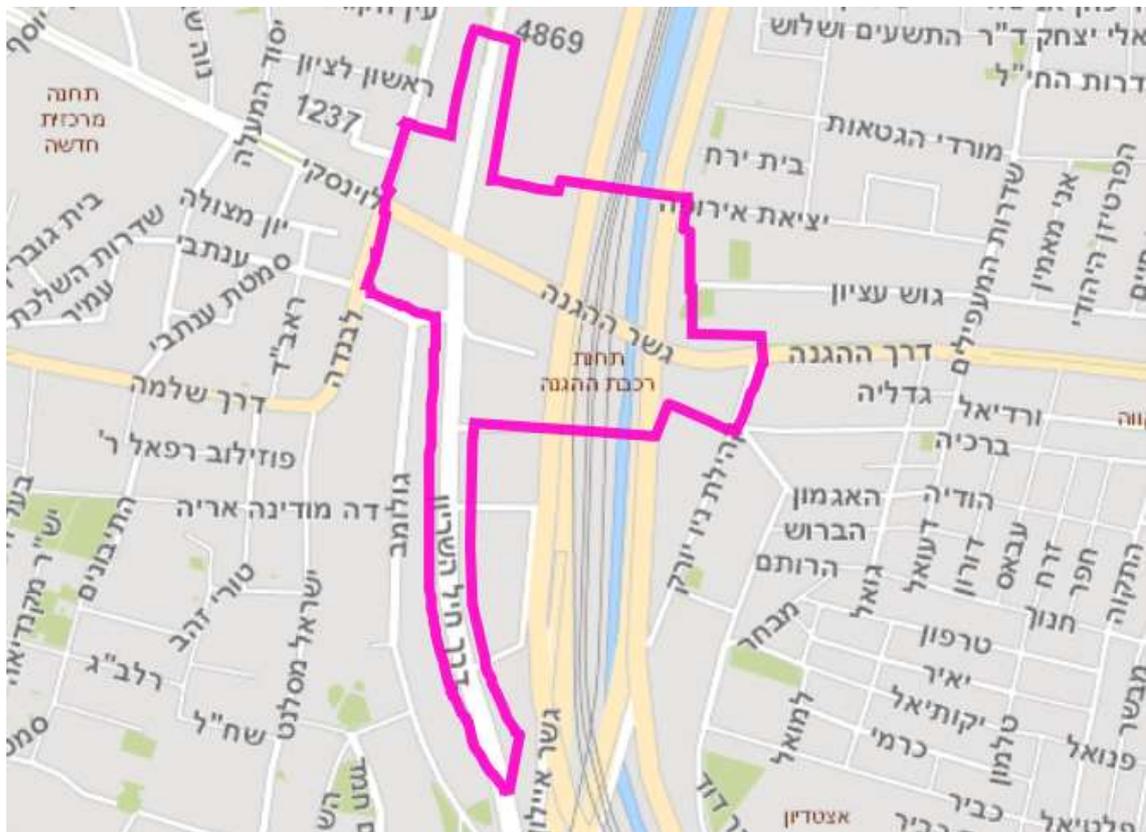
לאשר את תוכנית העיצוב בכפוף לעדכון הסכם התחזוקה ארוך הטווח כך שיכלול את הבטחת תחזוקת החניה התת קרקעית במרכז שוסטר.

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

התוכן	מס' החלטה
תא/4543 - מרחב תחנת רכבת ההגנה דיון בסעיף 78	20/06/2018 10 - 18-0011

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:** הועדה המחוזית.

**מיקום:** שטח תחנת רכבת ההגנה, השטחים הגובלים בתחנת רכבת ההגנה, ממזרח וממערב לכביש האיילון, בהתאם לתרשים מטה.



**כתובת:** ל"ר.

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק/כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
29,100-101,156-158,166-167,182-185,233,238,259	102,139-146,149-155,160-165,171-174,176-181,222,224,231-232,234,239			6977
5,12				6980
15-21,29,42-43,48,50-52,55-61,69,71,75,80-81,124	26,32-41,47,49,72,94			7066
4,29-30,58-59,82-85,89,93,293	87-88,92,294			7068
29,100-101,156-158,166-167,182-185,233,238,259	102,139-146,149-155,160-165,171-174,176-181,222,224,231-232,234,239			7069

**שטח התכנית:** כ- 100 דונם (מקורב- כולל שטחים ביעוד דרך, מסילה ונחל).

**יזם:** הועדה המקומית ת"א-יפו ביחד עם רכבת ישראל (החטיבה לפיתוח עסקי). משרד התחבורה ילווה את הליך קידום התכנית.

**מתכנן:** טרם נקבע משרד האדריכלים.  
יועצים חיצוניים נוספים לפי הצורך (בהליך התקשרות).  
מחלקת תכנון יפו הדרום, אגף תכנון העיר, עת"א.  
מחלקת תכנון מזרח, אגף תכנון העיר, עת"א.  
אגף התנועה, עת"א.  
מינהלת הרכבת הקלה, עת"א.  
הליך קידום התכנית יעשה באמצעות ועדת היגוי משותפת למשרד התחבורה, עיריית תל אביב ורכבת ישראל.

**בעלות:** פרטיים, עירייה, נת"א, מדינת ישראל.

### **מצב השטח בפועל:**

במוקד שטח התכנית נמצאת תחנת הרכבת "ההגנה" וגשר ההגנה. בנוסף כוללת התכנית שטחי דרך ומסילה בתחום תא/1205 "נתיבי איילון" וכן שטחים ביעוד סחיר משני עברי האיילון.  
בשטחים ממערב לאיילון מבני מגורים, מבני מלאכה ומגרשים פנויים.  
בשטחים ממזרח לאיילון מבני מגורים, מבני תעסוקה ומגרשים פנויים.

עוצמת הבניה הקיימת בתחום התכנית נמוכה מאוד (סככות ומבנים מעוטי קומות). דבר זה מצביע, במסגרת תרחיש הריסה ובנייה חדשה, על פוטנציאל בנייה בהיקף נרחב במקום, וזאת ביחוד לאור הנגישות המצוינת באמצעות מערכות הסעת המונים, במסגרת המצב הקיים ויותר מכך לאור תכניות הפיתוח של מערכות הסעת המונים לעתיד, בכלל זה הקמת הקו הסגול של הרק"ל.

בצומת רחובות חיל השריון, החרש ולוינסקי מצוי ויאדוקט (מסעה מוגבהת) לאוטובוסים המזין את התחנה המרכזית החדשה אשר ממוקמת כ-450 מ' מערבית לתחנת הרכבת.

בהליך תכנון מפורט הקו הסגול, אשר עובר בתחום התכנית המוצעת בציר דרך ההגנה ורח' לוינסקי. במסגרת פרויקט הקו הסגול מתוכננת הקמת תחנת רכבת באזור מערבית לגשר ההגנה.

### **מדיניות קיימות:**

#### **תכנית מתאר תא/5000**

תכנית המתאר תא/5000 סימנה את רצועות הקרקע הגובלות בכביש נתיבי איילון כאזור תעסוקה מטרופוליני. תכנית/5000 מאפשרת בנייה ללא מגבלת גובה לאורך נתיבי איילון, עד 15 קומות בואכה התחנה המרכזית ועד 8 עד 15 קומות בשטחים הגובלים ברחובות לבנדה וגולומב.  
תא/5000 מסמנת את תוואי "גשר המכנסיים" בין רח' ההגנה ממזרח לאיילון לרח' שלמה ממערב לו.

### **תחבורה מסילתית בהליך תכנון**



תרשים א' – תיאור אחת החלופות של המערך המסילתי העתידי באזור תחנת ר"י ההגנה (צוות קווי המטרו, נת"ע, מטעם משרד התחבורה)

בדופן הדרומית של גשר ההגנה, ממוקמת תחנת ההגנה של רכבת ישראל.

תת"ל 70 א' (תכנית המתאר של הקו הסגול) מסמנת מקום לתחנת רק"ל של הקו הסגול בדופן הצפונית של גשר ההגנה, אם כי טרם התקבלה החלטה סופית בנושא.

בנוסף ל-3 מסילות רכבת ישראל הקיימות נכון להיום באיילון ולקו הסגול שנמצא בתהליך אישור, משרד התחבורה מקדם תכנון לפיו יתווספו באיילון שלוש מסילות נוספות - מסילה הרביעית במפלס פני הקרקע (תת"ל 33) ועוד שתי מסילות תת קרקעיות (המסילות החמישית והשישית).

בנוסף, בוחן משרד התחבורה הקמת קו רכבת פרברית עירונית (מטרו) אשר תחבר את רעננה לרחובות, ואשר תהיה לה תחנה במוקד התחבורתי בהגנה.

בהנחת מימוש מלאה של הרק"ל, קווי המטרו והמסילות הנוספות בתוואי האיילון, צפויה נסועת הנוסעים בתחבורה מסילתית במרחב ההגנה להגיע לכדי 70,000 נוסעים ליום. זאת לעומת פחות מכ- 20,000 נוסעים כיום בתחנת ההגנה וכ-40,000 נכון להיום בתחנות השלום וסבידור (כל אחת בנפרד).

### מצב תכנוני קיים (מאושר ובהליך קידום)

החלק הארי של השטחים ביעוד סחיר בתחום התכנית הוא ביעוד "שטח לתכנון בעתיד" עפ"י תא/1205. משמעות הדבר היא שמתן היתרי בנייה במקום נעשית בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית, לאחר ששוכנע כי מתן היתרי בנייה אינה פוגעת במימוש מטרות תא/1205, משמע פיתוח כביש נתיבי איילון. חריגים הם חלקה 148 בגוש 7069 אשר יעודה הוא "מגרש מיוחד" וכן מגרש 6 כפי שהוגדר במסגרת תא 2432 אשר אושרה למתן תוקף בשנת 2007 ואשר קבעה במקום יעוד של תעסוקה וזכויות בנייה המאפשרות הקמת מבנה משרדים אשר גובהו כ-14 קומות.

בתחום התכנית חלות ו/או נמצאות בהליך קידום התכניות המתאריות הבאות:

- 1) תת"ל 70 א' "הקו הסגול", תכנית מאושרת למתן תוקף לפני פרסום. מטרת התכנית לאפשר ביצוע הקו הסגול של הרכבת הקלה. הפרויקט נמצא בשלב עריכת תכנון מפורט לקראת ביצוע.
- 2) תת"ל 33 "מסילה רביעית באיילון", תכנית בהליך קידום. התכנית מקודמת בות"ל. התכנית אושרה בכפוף לתנאים.
- 3) תכנית אשר תאפשר הוספת מסילה חמישית ומסילה שישיית במסדרון האיילון. התכנית בשלב תחילת קידום. עפ"י המוצע ע"י תכנית זו, המסילות תהיינה במנהרות תת קרקעיות אשר עומקן יהיה כ-50 מ' מתחת לפני הקרקע, כאשר הירידה לתת קרקע תבצע מצפון לירקון ומדרום לכביש קיבוץ גלויות. במסגרת התכנית מוצע לאפשר הורדה והעלאת נוספים בתחנת ההגנה.



7) תכנית " מגרש 8 " (שם זמני, טרם נקבע לתכנית זו מספר), תכנית מוצעת בהליך קידום ראשוני. מטרת התכנית העיקריות לאפשר הקמת מגדל תעסוקה ושיפור הנגישות לתחנת רכבת ההגנה. התכנית תהיה תואמת תא/5000 ותוגדר כתכנית בסמכות הועדה המקומית. התכנית מקודמת ביוזמת בעלי הקרקע.

**היחס בין התכנית המוצעת לתכניות אלה יקבע בהמשך הליך התכנון, כפועל יוצא מקצב הקידום של תכניות אלה האחת ביחס לשנייה וכן כפועל יוצא מן האפשרות להבטיח את פיתוח תחנת הרכבת. במסגרת זאת, יקבע המיקום הסופי של הקו הכחול של התכנית.**

**מצב תכנוני מוצע:**

1. קביעת הוראות המבטיחות את האפשרות לממש במקום מוקד תחבורתי רכבתי, משולב בבניה עתידית לתעסוקה, מלונאות ומסחר. במסגרת זאת, קביעת הוראות המבטיחות את חיבוריות (משמע מסלולי הליכה ברגל) ברמת שירות גבוהה ומבטיחה את האפשרות לבצע את כל מרכיבי פרוגרמת הקישוריות עד לשנת יעד 2045 (משמע, השטחים הנדרשים לביצוע מעברים בין אמצעי התחבורה השונים, בראש ובראשונה בין הרכבת לרק"ל ואוטובוסים).
2. קביעת יעוד קרקע משולב לתחבורה ותעסוקה במתחמים הגובלים בתחנת הרכבת ממזרח וממערב לאיילון.
3. קביעת הוראות המאפשרות תוספת שטחים לתחנת רכבת ההגנה בתחום זכות הדרך של כביש 20 ומתחמים הגובלים בתחנה ממערב וממזרח לכביש 20.
4. קביעת הוראות לקירוי האיילון בתחום התכנית.
5. קביעת הוראות למימוש בשלביות של המוקד התחבורתי.
6. גבולות התכנית:

גבולות התיחום של השטח עליו מבוקש להחיל את התנאים המגבילים לפי סעיף 78 נקבעו כפועל יוצא של ניתוח הפרוגרמה התחבורתית של תחנת רכבת ההגנה (שנערכה ע"י משרד התחבורה).

בתחום המוצע לקביעת המגבלות, תכניות בהליך קידום. ככל שמסגרת הזמן בו יחולו המגבלות תאושר אחת מתכניות אלה, ההוראות שתקבענה במסגרתן תחלפנה את התנאים המגבילים לפי החלטה זו.



תרשים א' – גבולות קבילת מגבלות הבנייה. נערך ע"י אגף תכנון העיר, עת"א.

**טבלת השוואה:**

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים
טרם נקבע	בכל השטחים ביעוד סחיר בתחום	סה"כ זכויות בניה אחוזים

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
טרם נקבע	התכנית נקבע במסגרת תא/1205 ("נתיבי איילון") יעוד "שטח לתכנון בעתיד".	מ"ר	זכויות בניה לקומה
טרם נקבע		אחוזים	
טרם נקבע		מ"ר	
טרם נקבע		קומות	גובה
טרם נקבע		מטר	
טרם נקבע			תכנית
טרם נקבע	"ל"ר לאור יעוד "שטח לתכנון בעתיד"	מקומות חניה	

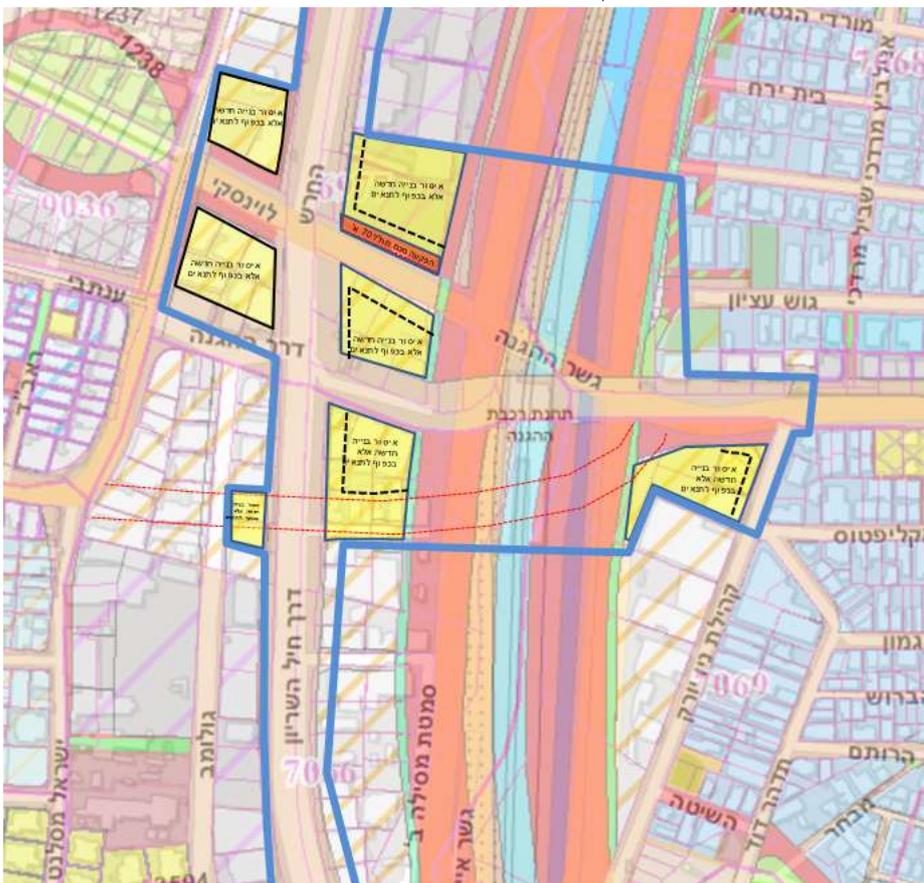
**דיווח אודות התייעצות עם הציבור:**  
 טרם נערך מתווה להתייעצות עם הציבור.

**הודעה על פי סעיף 78 לחוק:**

מבוקש לקבוע מגבלות להוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית לפי סעיף 78 לחוק התו"ב למטרת מניעת בנייה בתחום הנדרש למימוש הקמת תחנת רכבת חדשה בעלת יכולת לתת מענה למספר הנוסעים העתידי ולפרוגרמה התחבורתית העדכנית של התחנה וכן על מנת למנוע בנייה בתחום זכות דרך עתידית מוצעת של הרחובות בתחום התכנית כמפורט להלן:

1. הוועדה המקומית תהה רשאית לתתן היתרים ובלבד שיתקיימו כל התנאים הבאים:  
**בנוגע לבנייה חדשה:**

א. בכל השטחים ביעוד סחיר תיאסר בנייה חדשה למעט בכפוף להלן בסעיף ב' לרבות ובכלל זה במרווח הקדמי בגדה המזרחית של רח' החלק של הרחוב החרש בתחום התיחום ובגדה המזרחית של רחוב חיל השריון. רחוב המרווחים יהיה כמפורט להלן:



- רח' החרש: דופן מערבית – בהתאם לחתך הרחוב המעוגן בתכנית החרש לה גוארדיה – קו בניין של 9 מ' (במסגרת הבינוי העתידי 5 מ' מרוחב מדרכה זו יהיה בתחום קולונדה.
- רח' חיל השריון: דופן מערבית: קו בניין של 4 מ'.

ב. יותר מתן היתרי בנייה למטרת שיפוץ ו/או התאמת מבנים קיימים לתקינה עדכנית ו/או חיזוקם, וזאת ללא תוספת שטחים חדשים למבנים הקיימים.

**זמן ביצוע:**  
תוקף התנאים – 3 שנים.

**חוו"ד הצוות:** (מוגש ע"י צוות מזרח)  
לאשר את המבוקש.

**בישיבתה מספר 0011-18ב' מיום 20/06/2018 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**מהלך הדיון:**

ניר דוד כהן: תוכנית נמנית על סדרה של תכניות אשר נמצאות בהליך קידום במרחבי תחנות רכבת ישראל במסדרון האיילון ואשר מטרתן להבטיח את האפשרות לפיתוח תחנות הרכבת בהתאם לתחזיות הנוסעים בראיה ארוכת טווח ופרט לאור הפרויקטים בהליך קידום ע"י המדינה: פרויקט המסילה רביעית באיילון, פרויקט מסילה חמישית ושישית ממנהרות באיילון, פרויקט הרכבת הקלה ופרויקט קווי המטרו. התכנית הנוכחית תטפל במרחב תחנת רכבת ישראל ההגנה. הליך התכנון נערך במשותף עם משרד התחבורה ורכבת ישראל.

מציג את מהות המגבלות שמבוקש לקבוע בהתאם לסעיף 78 לחוק התו"ב.

ניר דוד כהן: המגבלות הן ל-3 שנים והן אך ורק להוצאת היתרי בניה.

איל רונן: המהות היא להבטיח את רוחב זכות הדרך את קו הבניין בשטחים אשר הגובלים בתחנה הקיימת ואשר קיימת סבירות תכנונית גבוהה כי יידרשו להכיל מרכיבים של תחנת הרכבת ומערך הקישוריות העתידי שלה.

מיטל להבי: אני רוצה להבטיח שהמגדלים הם לא אלה שיבוא לפני הישום של התוכנית הזו.

אורלי אראל: אנחנו בתוכנית שעושים תכנון לכל המרחב על קרקע פרטית וציבורית.

אהרון מדואל: טרם נערך מתווה עם הציבור, למעשה אין כמעט ציבור במתחם התוכנית. אני שואל איך נבטיח שאותו ציבור קולו ישמע במסגרת התוכנית. שבפועל

אורלי אראל: ההצעה למתווה לשיתוף ציבור יבואו לוועדה המצומצמת לנושא התייעצות עם הציבור.

אהרון מדואל: אני מבקש להשתתף בוועדה המצומצמת לנושא התייעצות עם הציבור.

אורלי אראל: יירשם לזמן אותך.

עמית גולדשטיין: ישנם מס' פרויקטים לאומיים באזור אז לא להטיל עליהם מגבלות.

אייל רונן: זה בדיוק מה שאמרנו. התקבלה פנייה מאת משרד התחבורה בנושא.

**הועדה מחליטה:**

לאשר להעביר לוועדה המחוזית בקשה לפרסום סעיף 78 כמפורט בדברט לעיל לתקופה של 3 שנים בכפוף לתיקון ניסוח המגבלות, בהתאם לפנייה מאת משרד התחבורה ובתיאום מינהלת הרק"ל, באישור מה"ע.

**משתתפים:** דורון ספיר, נתן אלנתן, גל שרעבי דמאיו, מיטל להבי, שמואל גפן, ראובן לדיאנסקי, אופירה יוחנן וולק, אהרון מדואל.



## תכנית חלופית לשדה התעופה שדה דב

**מוסד תכנון מוסמך להפקיד התכנית:**  
ועדה המחוזית

**מיקום:** תחום שדה התעופה שדה דב  
**גבולות:** מזרח - רחוב לוי אשכול ושכונת נופי ים.  
מערב - חוף הים.  
דרום - רחוב שי עגנון.  
צפון - רחוב פרופס ותכנית 3700.

**שטח התכנית:** כ- 1,450 דונם.

**יזם:** הוועדה מקומית תל-אביב-יפו.

**בעלות:** מדינה, פרטיים, עיריית תל אביב.

**מתכנן:** בר לוי דיין אדריכלים ומתכנני ערים

**צוות התכנון:** מחלקת תכנון מרכז

אגף תכנון העיר

**אדריכלים ועורכי התכנית:** בר-לוי דיין אדריכלים

ברוידא-מעוז

**יועץ נופי:** אייל קראוס הנדסת כבישים ותנועה בע"מ

**יועצי תנועה:** אתוס - אדריכלות תכנון סביבה

**יועצים סביבתיים:** מתן אוריין

**יועץ תעופה:** גלית אציל

**שמאי:**

### **גושים וחלקות בתכנית:**

חלקי חלקות	חלקות בשלמות	גוש
207 , 204 , 37 , 16	14,15,28,29,31,32,34,35 77,38,45,46,47,72,73,74,75,76 206 , 158 , 83 81,82 , 80 , 79 , 78	6896
,275 ,273 ,126 ,109 ,87-92 ,11 ,294 ,282 ,278 ,277 ,276 293 ,292 ,36	274 , 281 ,279,280 ,127 ,121 ,93-108	6632
,22,125,142-149 260 ,316 ,281 ,164,157,226	,175-181 ,165-173 ,156 ,155 ,150 ,124 ,78-89 ,15 ,6 ,238 ,232,237 ,228 ,221-223 ,219 ,208-209 ,198-205 ,275 ,271 ,270 ,257 ,253 ,249 ,246 ,243 ,242 ,240 210 ,349 , 331 ,329 ,324 ,314 ,312 ,302-308 ,279	6634
23	6,9	6900
	3	7186
19 ,18 ,3 ,19	4,20	6885
	3 ,2	6884

**מדיניות קיימת:** שדה התעופה שדה דב פועל כבר 80 שנה באופן "זמני" כמתקן תשתית בלב עיר. בעקבות כך החליטה ממשלת ישראל ביום ה-28/10/2012 על פינוי שדה התעופה, החלטה מס' 5188, שהובילה לקידום ותכנון חלופות בנייה בשטח השדה.

### **מצב השטח בפועל:**

השטח משתרע על כ- 1,450 דונם המשמשים לשדה תעופה, יתר השטחים משמשים לפעילות תומכת לשדה התעופה (בסיס צבאי), רצועת חוף, שטח בור ושטחים פתוחים. שדה תעופה אזרחי- שדה עם מסלול המראה אחד (דרום- צפון). בנוסף, שטחי העמדת המטוסים. מתחם מכולות ומכלים – שטח בו מאופסנות מכולות (אפסנאות, מצברים ועוד) ומכלים של חברת החשמל. בנוסף מתקיימות במרחב השדה פעילויות מסחריות ותעשייתיות הפועלות ברקע שדה תעופה האזרחי והצבאי. חוף הים - מצידו המערבי של השדה ישנה רצועה חופית הכוללת טיילת הולכי רגל ורוכבי אופניים המחברת את תל ברוך לאזור נמל תל אביב, לאורך החוף ישנו חוף רחצה. מרקם בנוי – מצידו המזרחי של שדה התעופה קיימות שכונות מגורים הגובלות עם שדה התעופה ונמצאות בתחומי ההגבלות שמיט שדה התעופה.

### **מצב תכנוני קיים:**

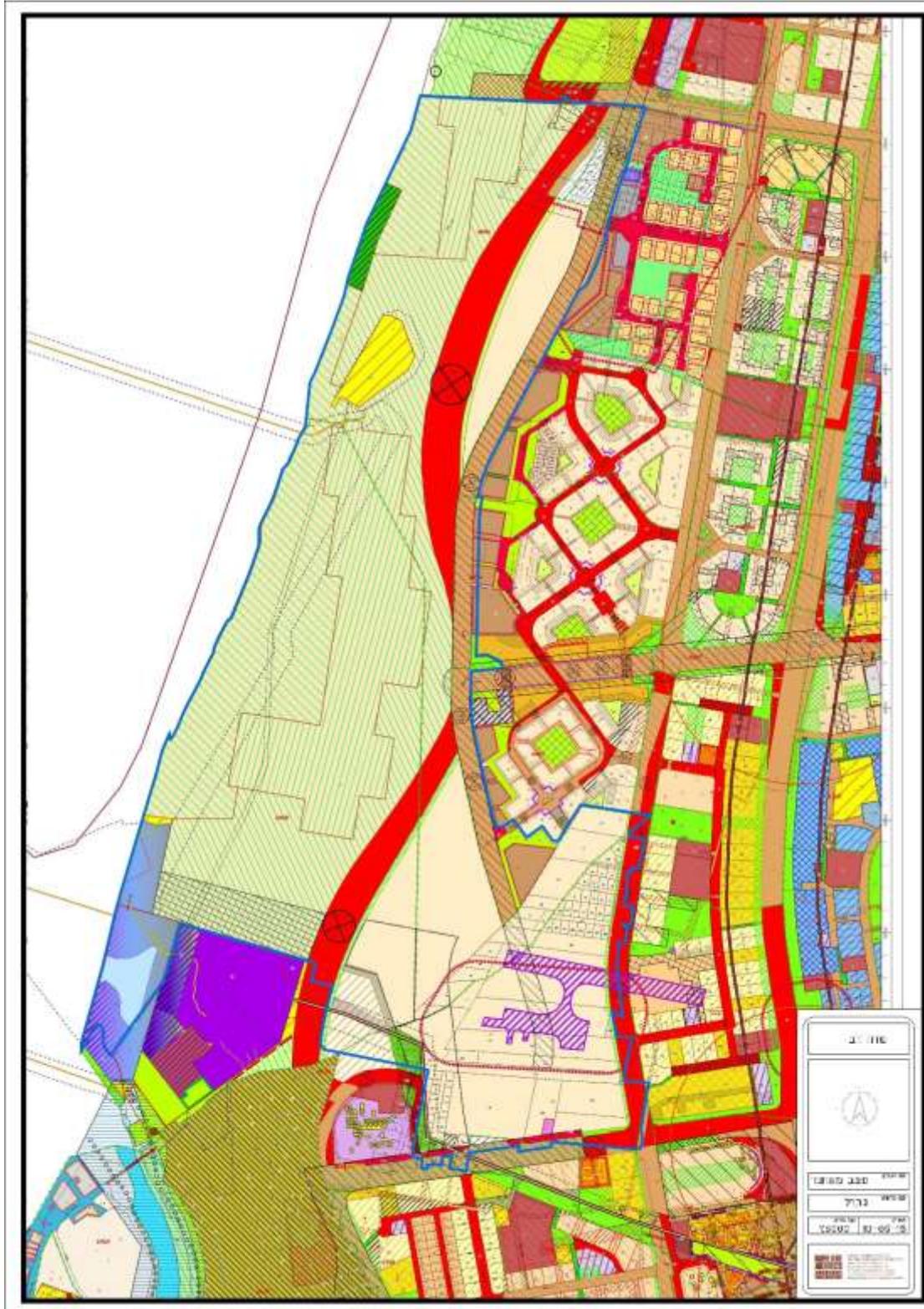
#### תוכניות במרחב

1. תמ"א 15 - תכנית מתאר ארצית לתפרוסת שדות התעופה
2. תמ"א 13 - תכנית מתאר ארצית חלקית לחופים- חוף הים התיכון
3. תמ"מ 2/5
4. תא/5000 – תכנית מתאר תל אביב- מייעדת את מתחם התכנון המוצע כשטח לתכנון בעתיד.
5. תכנית ל' - שטחים מעבר לירקון – (19.2.1953) התכנית קובעת שטחים להתוויית שכונות חדשות מזרחית לשדה התעופה. התכנית מקצה שטחי מגורים, שטחים למוסדות ציבור וכן שטחי תיירות ומלונאות.
6. תא/1111 – שינוי לתכנית ל' – (27.3.1969) מטרת התכנית היא לקבוע תכנון מחדש לשטחים המצויים מערבית לדרך חיפה (דרך נמיר) ולשנות בהתאם את תכנית מתאר י' . תכנית זו ייעדה את שטח התכנית המוצעת לשצ"פ ומלונאות ונפש. התכנית לא קבעה זכויות, הנחיות בינוי ו/או נפחי בניה.

#### תוכניות במרחב הסובב

1. תמ"א 3/א/10 – רידינג
2. תא/3700
3. רוקח מבני ציבור
4. תא/3388/ב

### **תשריט מצב קיים**



### מצב תכנוני מוצע:

התכנית תאפשר את המשך פעילות השדה האזרחי לתעופה פנים ארצית, לכ- 2 מיליון איש בשנה, תוך בניית שכונת מגורים על שטח השדה הצבאי המתפנה.

המשך רחוב אבן גבירול הוא יסודה של התכנית המוצעת, הרחוב יהיה עמוד השדרה של אזור התכנון, המביא את השדה אל העיר ואת העיר לשדה. מתיחת הרחוב צפונה תבסס אותו כציר פעילות מרכזי השזור את מרכז תל אביב עם המוקד המשני בשדה, בצפון מערב העיר.

תכנון השכונה בקרבת שדה התעופה, יאפשר לראשונה למעשה, לקשור את חטיבת הקרקע הנ"ל אל סביבתה. צירים ירוקים מוצעים לחבר את השכונה לשלד הירוק העירוני ולחוף הים, לנמל תל אביב ולפארק הירקון. רשת הדרכים תהיה רציפה ותתחבר לבינוי הקיים בשכונות נופי ים, תכנית ל', וכוכב הצפון ותעניק להם, ולכל תושבי רובע צפון מערב מוקד לפעילות עירונית, דבר שעד כה נעדר ממרחב זה.

### מטרות התכנון:

- שמירה על המשך פעילותו של שדה התעופה האזרחי תוך הסדרתו הסטטוטורית.
- תכנון רובע עירוני חדש שיהווה חיבור בין אזורי פעילות שונים הממוקמים בקרבת השדה תוך יישום עקרונות פיתוח בר קיימא.
- השלמת רובע צפון הירקון עד לרח' איינשטיין והפיכתו "מאזור פרברי עירוני" לרובע עירוני חי ותוסס, נגיש, מאופיין בעירוב שימושים תוך יישום עקרונות פיתוח בר קיימא.
- הבטחת המשך רציפותו של רחוב אבן גבירול כרחוב עירוני ראשי אינטנסיבי.
- קביעת אופי והיררכיה לרחובות הרובע - רחוב מסחרי, שדרת חינוך, רחובות ממותני תנועה, שדרות ורחובות המאפשרים ומזמינים פעילות קהילתית.
- יצירת מרקם בנוי מלווה רחוב קרבת שדה תעופה.
- יצירת רחובות בעלי דופן עירונית פעילה.
- תכנון נגיש ומזמין לתנועת הולכי רגל ותחבורה ציבורית הכולל עירוב שימושי קרקע.
- שמירה על איכות הסביבה

שטח התכנון נחלק למספר מרחבים (ממערב למזרח)



מפת החלוקה לאזורים

א. אזור רצועת החוף

פארק החוף ורצועת החוף ממוקמים ממערב לשדה התעופה ומהווים חלק מהרצף החופי של תל אביב.

ב. שדה התעופה

שדה התעופה תחום בצידו המזרחי על ידי רחוב אבן גבירול. הכניסה הצפונית ממוקמת בצומת הרחובות אבן גבירול ואיינשטיין בסמיכות לתחנת רק"ל הקו הירוק איינשטיין.

ג. אזור עירוני מעורב

אזור זה מייצר דופן פעילה לרחוב אבן גבירול לכיוון מזרח עם עירוב שימושים של מגורים, מסחר, תעסוקה, שטחי ציבור, משרדים ומלונאות לכל אורכו. הבלוקים העירוניים יוצרים מרחב עירוני תוסס המשלב חזית פעילה בקומת הקרקע לכל היקפו וכיכרות עירוניים המשולבים בתוכם.

ד. אזור בבנייה המרקמית

הבניה המרקמית הינה לב השכונה, בניה זו יוצרת דופן רחוב משתנה המשלבת בנייה מרקמית עם נקודות גבוהות מקומיות בנקודות אסטרטגיות. המרקם בנוי ממבנים עירוניים בבניה בקו בניין 0 לחזית הרחוב.

ה. אזור משולב מרקמי ומגדלים

בחזית רחובות שי עגנון ולוי אשכול מתוכננים מרקמי בניה אשר משלבים בניית מגדלים עם בנייה מרקמית במשותף כך שנוצרים חצרות פנימיים לרווחת התושבים בהם משולבים מבני ציבור ושטחים פתוחים.

תשריט מצב מוצע:

מקרא

- מגורים ג
- מגורים ד
- עירובי מערב
- מבנים ומסודות ציבור
- שטח ציבורי פתוח
- פארק/גן ציבורי
- חוף רחצה
- ככר עירונית
- דרך מאושרת
- דרך מוצעת
- דרך משולבת
- מעגנה-תחום ימי
- נמל תעופה-כללי
- נמל תעופה-מסחריים
- נמל תעופה-אזורי שירות
- תחום השפעה
- זיקת-הנאה
- חזית מסחרית



**אזורים בתכנית**



מס"ד	אזור	שטח (ד')
1	הרצועה החופית	240
2	שדה התעופה	526
3	שכונה מעורבת שימושים	682
<b>סה"כ</b>		<b>1,448</b>

**ייעודי קרקע בתכנית**

מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	ייעוד	מצב מוצע
33,050.89	2.28	דרך מאושרת	
205,272.37	14.17	דרך מוצעת	
16,772.32	1.16	דרך משולבת	
132,351.75	9.14	חוף רחצה	
19,062.95	1.32	ככר עירונית	
76,105.82	5.26	מבנים ומוסדות ציבור	
63,643.33	4.39	מגורים ג'	
57,197	3.95	מגורים ד'	
11,101.36	0.77	מעגנה – תחום ימי	
380,014.51	26.24	נמל תעופה - אזורי שירות	
67,733.48	4.68	נמל תעופה - כללי	
78,480.05	5.42	נמל תעופה - מסלולים	
90,258.9	6.23	עירוני מעורב	
97,465.79	6.73	פארק / גן ציבורי	
119,707.23	8.27	שטח ציבורי פתוח	
<b>1,448,217.73</b>	<b>100</b>	<b>סה"כ</b>	

**שטחי בניה - מצב מוצע**

שימוש	נתון	תא שטח 1 (עירוני מעורב + נמל תעופה)	תא שטח 2 (מגורים)	תא שטח 3 (מגורים)	סה"כ	סה"כ שטחים מ"ר
מגורים	יח"ד	2,650	2,400	2,940	7,990	
תעסוקה	מ"ר	217,300	196,800	241,080	655,180	655,180
מסחר	מ"ר	200,000			200,000	200,000
מלונאות	מ"ר	40,000	6,000	8,000	50,000	50,000
	חדרים	600			600	40,000
שב"צ (בנוי)	מ"ר	12,000	6,000	8,000	26,000	26,000
	מ"ר	81,000	69,000	40,000	190,000	190,000
דיור מוגן	יח"ד	300			300	
	מ"ר	20,000			20,000	20,000
<b>סה"כ</b>	<b>מ"ר</b>				<b>1,181,180</b>	<b>1,181,180</b>



מפת החלוקה למתחמים

**מגורים:**

שטח דירה (פלדלת) ממוצע = 82 מ"ר  
צפיפות ממוצעת = 48.5 יח"ד/דונם

**תמהיל דירות**

25% בשטח "פלדלת" 35-50 מ"ר  
25% בשטח "פלדלת" 51-85 מ"ר  
25% בשטח פלדלת 86-110 מ"ר  
25% בשטח פלדלת 110 מ"ר ומעלה.

**תעסוקה:**

250,000 מ"ר עבור משרדים ומסחר (שטח כולל)  
40,000 מ"ר עבור מלונאות = 600 חדרי מלון  
300 יח"ד עבור גיל הזהב = 20,000 מ"ר

**שב"צ:**

השטחים עבור שטחי מבנים ומוסדות ציבור ניתנו  
עפ"י רח"ק של 2.5 (190,000 מ"ר)  
ובנוסף 26,000 מ"ר בנוי עבור שב"צ במסגרת  
שטחים סחירים



תכנית בינוי:





### מעריך התחבורה הציבורית בתכנית

בתחום התכנית מתוכנן לעבור תוואי רק"ל הקו הירוק המאושר סטטוטורית במסגרת תת"ל 71/ג. בתחום התכנית בציר צפון-דרום הרק"ל עובר ברחוב אבן גבירול וממוקמות בו 2 תחנות: תחנת דב ותחנת איינשטיין. תחנות אלו ישרתו הן את משתמשי שדה התעופה והן את תושבי רובע שדה דב והמועסקים בו. בתחום התכנית בציר מזרח-מערב הרק"ל עובר ברחוב איינשטיין כאשר בתחום התכנית ברחוב זה לא מתוכננות תחנות רק"ל בשלב זה.

על מנת להזין את קו הרק"ל במשתמשים ולחבר בינו ובין מערך התחבורה הציבורית הקיים במרחב התכנית, מתוכננים בתחום התכנית רחובות מאספים בציר מזרח מערב עם רוחב נתיבים המאפשר מעבר תחבורה ציבורית (רחובות מס' 4,8). כנ"ל לגבי ציר החינוך (רחוב מס' 5).

נוסף לכך קיימים במרחב התכנית רחובות עם אפשרות לתכנון נת"צ (רחובות איינשטיין, לוי אשכול, אבן גבירול ושי"י עגנון).

כמו כן יוצעו בתכנית מיקומים עקרוניים לתחנות אוטובוס לפי מרחקי הליכה תקינים. התכנית תקבע בתחומה שטחים למסופי תחבורה ציבורית וזאת על מנת לתת מענה לצרכי השירות בתחומה ובתכניות הגובלות בה, כולל צרכי שדה התעופה.

### מעריך הולכי הרגל ושבילי האופניים בתכנית המוצעת

בתחום התכנית מתוכננת רשת שבילי אופניים ענפה ורציפה עם כיסוי מלא של הרובע, רוחב השבילים (דו סטרי) בהתאם לסטנדרט העירוני (2.5 מ' נטו), כאשר למעט רחובות מקומיים ממותני תנועה בהם תשולב תנועת האופניים עם תנועת כלי הרכב, בכל הרחובות מתוכננים שבילי אופניים דו-סטריים המופרדים מתנועת כלי הרכב ומתנועת הולכי הרגל. כמו כן יתוכננו בתי גידול לעצים כך שיצליחו על שבילי אופניים ומדרכות.

מבחינת רשת שבילי הליכה, בכל הרחובות בתחום התכנית מתוכננות מדרכות רחבות על מנת לעודד הליכה ברגל. רחובות אלו מתחברים לרחובות האחרים במרחב התכנית הן ע"י הרחובות עצמם והן ע"י שבילים בשצ"פים מתוכננים.

בתכנון יינתן דגש על הבטחת רצועות הליכה פנויות להולכי הרגל, על מתן אפשרויות חצייה בטוחות ונוחות, הצללה, ומרחקי הליכה קצרים.

### אפיון רחובות בתכנית המוצעת

#### רחובות ראשיים

**רחוב איינשטיין** – רחוב מזרח מערב, המתחיל ומקשר את אוניברסיטת ת"א והשכונות ממזרח לשכונה המוצעת עד לטרמינל המתוכנן של שדה התעופה. מזרחית לצומת אבן גבירול/איינשטיין כולל הרחוב רצועת מתע"ן עובר הסתעפות מזרחה של רק"ל הקו הירוק.

**רחוב אבן גבירול** - הרחוב מתחיל בעיר המרכזית וממשיך צפונה בתחום תכנית 3700, מהווה רחוב צפון דרום. רוחבו 40-45 מ' מהווה את עמוד השדרה של הרובע. מרחוב זה תהיה הנגישות העיקרית לשדה התעופה שדה דב ולטרמינל החדש המתוכנן לכלי רכב, להולכי רגל ורוכבי אופניים. ברחוב זה זכות הדרך כוללת רצועה השמורה לקו רכבת קלה "הקו הירוק" (תת"ל 71/ג).

הרחוב מתוכנן עם עירוב שימושים הכוללים מגורים, מסחר, תעסוקה, מלונאות ושטחי ציבור עד לרחוב איינשטיין.

### רחובות מזרח מערב

**רחובות מסחריים** - התכנית מציעה רחובות מסחריים עם חזית פעילה לרחוב המתברים את רחוב לוי אשכול עם רחוב אבן גבירול, זכות הדרך הינה ברוחב של 25 מ' והם מאפשרים תנועת תח"צ.  
**שדרת הים** – שדרה עירונית ירוקה ברוחב של 30 מ' המחברת את השכונה החדשה לרחוב אבן גבירול ולטיילת הים וזאת בעזרת מעבר בחלקו הדרומי של שדה התעופה.

### רחובות צפון דרום

**ציר החינוך** – שדרה זו מתחברת בחלקה הדרומי לרחוב ישראל גלילי בשכונת כוכב הצפון וממשיכה את הרצף הירוק המתחיל מסמינר הקיבוצים (משעול 2364). לאורכה נמצאים מבני הציבור השונים של מרחב התכנון ובהמשכה הצפוני היא מתחברת לרצף מבני הציבור הממשיך לאורך אבן גבירול עד לתכנית 3700.

### פתרונות החניה המשמעותיים:

- ככלל יועדפו פתרונות חנייה תת קרקעיים.
- במגרשים הציבוריים תותר חניה ציבורית.
- יתוכננו חניונים ייעודיים בתחום שדה התעופה עבור משתמשי שדה התעופה ואורחיו.
- לא תותר כניסה לחניונים פרטיים מהרחובות הראשיים.
- עבור מגורים תקן החניה המקסימלי יהיה 1:1. עבור שאר השימושים, תקן החניה יהיה בהתאם לתקני החנייה של מסמך המדיניות של עיריית תל אביב שיתעדכן מעת לעת.

### פרק סביבה ונוף

#### 1. עקרונות תכנון מובילים:



- **קישוריות בין חלקי השכונה ובין השטחים המשמעותיים בסביבת התכנית.**

בסביבת התכנית ישנם שצ"פים משמעותיים בקנה מידה עירוני, כמו טיילת תל ברוך ופארק רידינג, פארק הירקון, פארק חוות המיכלים (בתכנון) והפארק החופי (תכנית 3700 - בתכנון); בנוסף ישנם שטחים ירוקים וצירים ירוקים בשכונות הסובבות. תכנית זו שואפת ליצור רצף הולכי רגל ורוכבי אופניים בשטחים אלה ולאפשר גישה ישירה ונוחה אליהם ומהם.

- **ניהול מי נגר עירוני בתוך סביבת התכנית, מתן מקום לאיסוף מי הנגר.**

עפ"י סקר הקרקע שנערך, הקרקע בשטח התכנית הינה בעיקר חבורת קרקע חול נודד ושדות חול, המתאימה מאוד לחלחול. במסגרת מדיניות של ניהול מי נגר עילי במערך העירוני, תכנית זו מבקשת

להתמודד עם מי הנגר בתחומה. התכנית מציעה אזורים לאיסוף והשהייה של הנגר העילי, במסגרת מערך השצ"פים.

- יצירה של מגוון סוגי שצ"פים בשכונה בעלי חוויות שונות.

- מתן עדיפות בתכנון להולכי רגל ורוכבי אופניים.

### פרוגרמה ע"י היחידה לתכנון אסטראטיגי

שטחי ציבור נדרשים נורמטיבית עפ"י תדריך הקצאות ל8,000 יח"ד, גודל משק בית ממוצע: 2.6, התפלגות גילאים עפ"י א"ס 213:

שטח קרקע נדרש למבני ציבור- 89.8 דונם.  
שטח קרקע נדרש למרחב ציבורי פתוח סף הבית- 104 דונם.  
שטח קרקע נדרש למרחב ציבורי פתוח עירוני- 41.6 דונם.

### **מוסדות ציבור נדרשים נורמטיבית:**

- גני ילדים: 31 כיתות, העדפה לאשכולות בני חמש כיתות
- מעונות ילדים: 22 כיתות, העדפה למעונות בני 4-5 כיתות
- בתי ספר יסודיים: שלושה בתי ספר 18-24 כיתות
- בית ספר על יסודי: אחד בן 42 כיתות
- תחנה לבריאות המשפחה- 2 בינוניות (בשטח 200 מ"ר)
- מרכז יום לקשישים: אחד
- מועדון לקשיש: שני מועדונים בשטח 300 מ"ר משולבים במרכז היום לקשיש או במבני ציבור אחרים.
- מרכז קהילתי: אחד גדול בשילוב ספריה המיועד ל-5,000 משתמשים
- תנועת נוער: אחת
- בתי כנסת: שישה
- אולמות ספורט ישולבו בבתי הספר
- שטח נידרש למוסדות ציבור כלל עירוניים: 22.4 דונם

### **צרכי ציבור נדרשים לשטחי התעסוקה שהינם: 180,000 מ"ר ברוטו:**

שטח לבנייני ציבור: 16 דונם.

שטח ציבורי פתוח: 16 דונם.

### **שטחי הציבור המוצעים בתכנית:**

שטח הקרקע המוקצה ביעוד בנייני ציבור הינו: 83.5 דונם, יתרת השטח הנדרש תוקצה כשטח בנוי ציבורי – 18,700 מ"ר. במידת הצורך ניתן יהיה להוסיף שטח בנוי ציבורי נוסף בתכניות מפורטות עפ"י דרישת מה"ע.

שטח הקרקע המוקצה ביעוד שצ"פ הינו: 138 דונם, יתרת השטח מקבלת מענה בפארק החופי.

שטחי הציבור ואופן פריסתם נותנים מענה לצרכי תושבי השכונה והמועסקים בה. בנוסף לשטחי הציבור הנורמטיביים הנדרשים, מתוכנן שדה תעופה לטיסות פנים ארציות בשטח של 480 ד'.

יש לציין שעפ"י בדיקה שנערכה ע"י היועצים הסביבתיים, משרד אתוס, התכנון המוצע לשדה התעופה (ללא שדה התעופה הצבאי) יאפשר שינוי קוי התח"ר המשפיעים על מערב שכונת נופי ים והפחתת רעש המטוסים באזור זה.

לפיכך, ניתן יהיה לנצל מגרשים בשטח של כ-28 דונם, ביעוד בנייני ציבור, הכלולים בשכונת נופי ים, להקמת מבני ציבור רגישים כגון: בתי ספר וגני ילדים, שנכון להיום לא ניתן להקים עקב מגבלות התח"ר.

פיזור מוסדות הציבור נותן מענה שירותי לכלל השכונה וסביבתה וזאת ע"י מיקומם ברדיוס הליכה מרחבי השכונה.

## פרק שמאות

### עקרונות לאיחוד וחלוקה

- התכנית הנדונה הינה תכנית מתארית הכפופה להכנת תכנית מפורטת שתכלול, בין היתר, טבלת הקצאה ואיזון.
- התכנית המוצעת כוללת מסמך עקרונות לאיחוד וחלוקה ע"י קביעת זכויות אקוי' ליח"ד.
- בעת הכנת תכנית מפורטת יקבעו הקצאות בהתאם לחלוקה למגרשי הבניה.

### איכות הסביבה

לטובת שילוב אופטימלי בין השכונה המוצעת ושדה התעופה דב, נערך תסקיר השפעה על הסביבה, שמטרתו לבחון את כלל ההשפעות הסביבתיות הנובעות מביצוע התכנית ולהציע דרכים למניעתן או הפחתתן. הנושאים העיקריים בהם עוסק התסקיר הם בחינת חלופות, היבטים סביבתיים של רעש משדה התעופה והכבישים הסמוכים לתכנית, איכות האוויר בסביבת התכנית, חומרים מסוכנים וזיהומי קרקע. להלן נושאי הסביבה העיקריים שנבחנו בתסקיר:

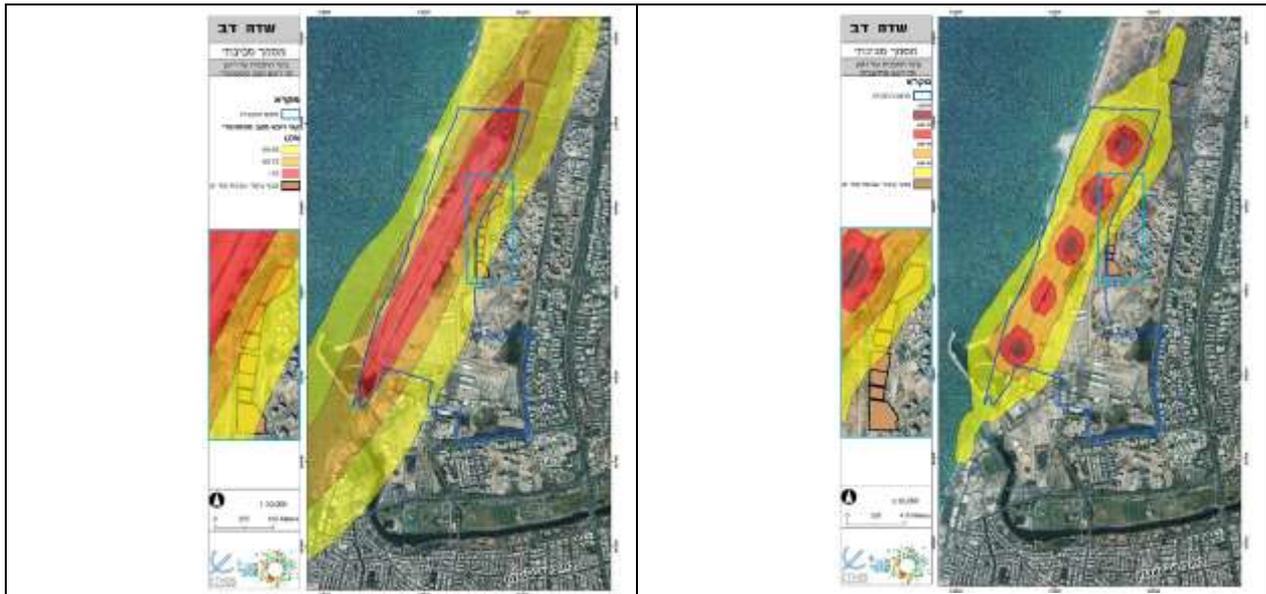
#### 1. רעש

במסגרת הכנת התסקיר נבחנו מפלסי הרעש הקיימים והסטטוטוריים בשטח התכנית וסביבתה, נערכו מדידות רעש ומודלים בהתאם למצב הקיים, למועד יציאת הפעילות הצבאית משדה התעופה ולשנת היעד של התכנית. מקורות הרעש שנבחנו הם הפעילות האווירית בשדה התעופה ורשת התחבורה המקיפה את התכנית.

#### רעש מפעילות אווירית בשדה דב

לצורך בחינה של רמת הרעש הצפויה מהשדה נבחנו מגבלות הרעש הקיימות ונתוני הטיסות במצב הקיים. חושבו חישובי רעש למצב חלופת האפס (מועד יציאת הפעילות הצבאית), לשתי חלופות ייחוס עתידיות והשפעות רעש חזויות לחלופה הנבחרת באמצעות תוכנה ייעודית ולקחו בחשבון היקפי תנועה, תמהיל סוגי המטוסים, התפלגות סוגי הטיסות, שעות הפעילות וכיווני ההמראה והנחיתה. תוצאות הבחינה מראות כי חלופת התעופה הנבחרת מאפשרת הרחבה ניכרת של הפעילות התעופתית האזרחית מחד ומצמצמת את מגבלות הרעש הקיימות בכ-50 מטרים. בכך, מאפשרת החלופה הנבחרת שיפור ברמות רעש חזויות כלפי המגורים הקיימים ואף פיתוחם של מבני ציבור בחלקה המערבי של שכונת 'נופי ים' הסמוכה, אשר כיום נמצאים בתחום מגבלות רעש שאינו מאפשר זאת.

קווי רעש מחושבים למצב עתידי עם מבני ציבור נופי ים	קווי רעש סטטוטוריים קיימים עם מבני ציבור נופי ים
---	--



### רעש מרשת התחבורה

כבישים - בוצעה בחינה לרעש פוטנציאלי מתחבורה כלפי שימושים רגישים בתכנית המוצעת. נמצא כי צפויות חריגות רעש כלפי מבנים מתוכננים לאורך אבן גבירול, ש"י עגנון, לוי אשכול ואיינשטיין וניתנו המלצות למיגון אקוסטי דירתי.

### 2. חומרים מסוכנים

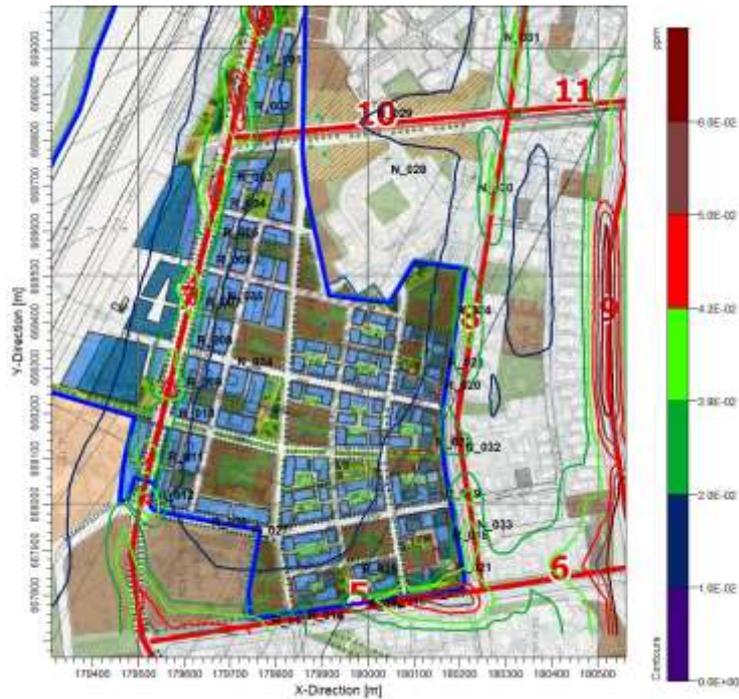
במסגרת הכנת התסקיר נבחנו תשתיות חומ"ס בשטח שדה התעופה ובסביבת התכנית, חושבו מרחקי הפרדה ונערכו תרחישי ייחוס, בהתאם למצב בשטח.

חומ"ס בשטח שדה התעופה: חוות מיכלים - מערך הדלק הקיים בשדה התעופה כולל מיכלים תת קרקעיים הממוקמים בחוות המיכלים. נערך תרחיש ייחוס וחישוב למרחקי הפרדה הנדרשים. ההמלצה התכנונית הינה לשמור על מרחק הפרדה של 100 מטרים בין חוות המיכלים העתידית לרצפטורים ציבוריים והתכנית שומרת על כך.

חומ"ס בסביבת התכנית: תחנת הכוח רדינג - לאחר ביצוע תרחישי ייחוס נמצא כי מרחק ההפרדה עבור חומרים מסוכנים המאושרים במצב הקיים ברדינג הינו 130 מטר מגבולות המגרש. מרחק זה נשמר בתכנית המוצעת. יחד עם זאת, עקב שינוי משטר הפעלה בתחנת הכוח וכן תכנית לפינויה, מומלץ לוודא, לעת היתר בניה, סטטוס מגבלה זאת.

### 3. איכות אוויר

תחזית לאיכות אוויר ופליטות מזהמים במצב העתידי, כתוצאה מפליטות כלי רכב ומתחנת הכוח רדינג בוצעה באמצעות מודל לפיזור פליטות מזהמים. על פי תוצאות המודלים, מפליטות כלי רכב במצב העתידי, כולל רקע המזהמים הקיים – לא צפויות חריגות.



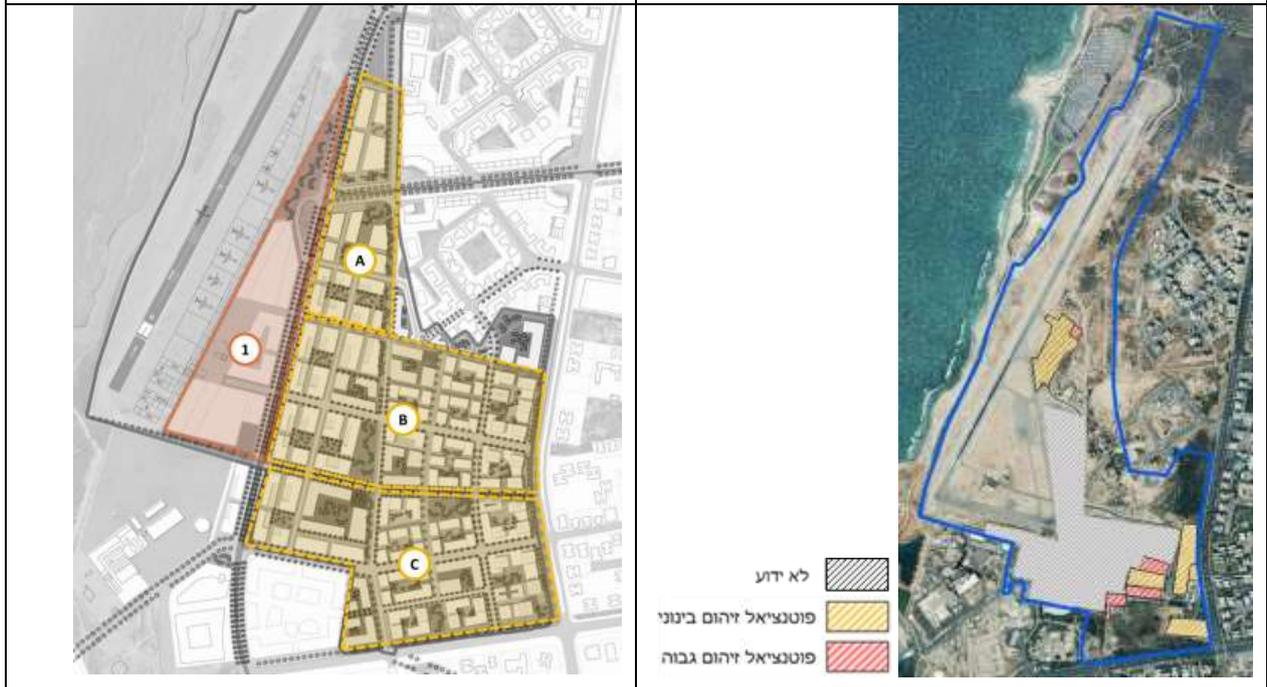
איזופלטות NO<sub>2</sub> ריכוז שעותי מירבי – צבע אדום מהווה חריגה מערך סביבה (200 מק"ג/מ"ק).

#### 4. זיהום קרקע

סקירת זיהומי הקרקע בשטח התכנית התבססה על סקר הסטורי לבחינת זיהומי קרקע בשטח האזרחי של שדה דב, שנערך ע"י חברת "אדמה", עבור רשות מקרקעי ישראל, בדצמבר 2015. סומנו אזורים בהם פוטנציאל זיהום גבוה ו/או בהיקף של מעל 18,000 מ"ר. שטחים בעלי פוטנציאל זיהום בינוני סומנו בהיקף שטח של מעל 63,000 מ"ר. שטחים אלו הינם בחלק האזרחי של השדה וישנו פוטנציאל זיהום קרקע גם בשטחי הבסיס הצבאי המתפנה שידרשו בדיקה לאחר הפינוי. פורטו משמעויות אפשריות לשלביות התכנית לצורך בדיקות שידרשו לנושא בחינת הזיהום וטיהור הקרקע, לפיהן הוחלט כי אזור שדה התעופה יפותח כיחידה עצמאית (1), וכי שכונת המגורים תחולק ל-3 אזורים (A, B, C) אשר יפותחו, כל אחד, לאורך ציר ראשי מסחרי, על ביסוסו ולאורכו יפותח הבינוי הפרטי והציבורי. ראה תרשים להלן.

שלביות ביצוע מוצעת לאפשר תהליך ניקוי קרקע  
במקביל לפיתוח

פוטנציאל זיהום סקר חברת "אדמה"



נושאים נוספים מופיעים בהרחבה בתסקיר שבוצע לתכנית.

## פרק תעופה

1. הנחות ייסוד בבסיס התוכנית
  - 1.1. לא יהיה שינוי במנח ובתוואי מסלול ההמראה והנחיתה.
  - 1.2. שמירה על הגדרת קוד השדה כ-3C, שיפור ככל שניתן בעמידה בדרישות ובהמלצות המפורטות באמות המידה הבינלאומיות (נספח 14 לאמנת שיקאגו, ICAO), במטרה לאפשר קיומן של טיסות מובילים אוויריים פנים ארציות ובינלאומיות.
  - 1.3. ככל שהדבר אפשרי, עמידה במדדי התכנון לשדה המותאם לדרגה 3 בתמ"א 15.
  - 1.4. שמירה על מתכונת הפעילות בשדה התעופה מבחינת שעות הפעלת השדה והגבלות המיועדות לצמצום פגעי רעש.
  - 1.5. שימור יכולת עתידית למסלול מכשירי (Instrument Runway), ככל שהדבר אפשרי.
  - 1.6. מזעור שימושים שאינם הכרחיים להפעלת השדה (אזורי תמך טכניים).
  - 1.7. תנועת נוסעים ממסוף לכלי הטיס ובחזרה - רגלית ככל שהדבר אפשרי, בכל מקרה תידרש הנגשה ברכב.
2. מסלול המראה ונחיתה ורצועת המסלול
  - 2.1. המסלול יורחב מ-30 מ' ל-45 מ' על ידי הוספת 15 מ' בכיוון מערב.
  - 2.2. אורך המסלול הקיים יישמר (1,861 מ').
  - 2.3. תמוסד רצועת מסלול ברוחב 75 מ' משני צידי ציר המסלול המורחב.
  - 2.4. בקצוות המסלול ימוסדו אזורי ביטחון (RESA): בקצה הדרומי באורך 60 מ' וברוחב 90 מ', בקצה הצפוני באורך 160 מ' וברוחב 90 מ'.
3. מישורי הגבלות בניה
  - מישורי הגבלות הבניה הנהוגים יישמרו ויותאמו לכל שינוי בציר המסלול ומיקום רצועת המסלול (כלומר – העתקה של 7.5 מ' מערבה למישורים הקיימים).
4. גידור
  - 4.1. גבולות שדה התעופה יגודרו, מחוץ לשטח רצועת המסלול ואזורי הביטחון (RESA) ובאופן שלא יביא לחדירות למישורי הגבלות הבניה.



מבט על מכיוון צפון מערב

מבט על מכיוון צפון מערב

וביל שהתעופה האזרחית הפנימית תישאר בעיר. בלונדון צא במרכז לונדון ומי שמשתמש בו יודע איזה איכות יש לה לגבי תעופה אזרחית היא מסורה בידי מדינת ישראל והיא שמחליטה לא אנחנו ונכבד את נתקבל בסוף. אני חושב שמבחינת ההגיון שעומדים בפני מקבלי החלטה לקבל את האפשרות שנה אנחנו מעלים את הצורך בשדה תעופה בים הדבר מתעכב. אפשר להשאיר את שדה דב בעלי הקרקע שבאזור. יכול להיות שעצם העובדה של השארת השדה תהווה את הלחץ לבנות ים. נכון להיום אין חלופה לשדה דב ונתבייג אינו חלופה לשדה דב. אנחנו שמים תוכנית ראלית זק ומאפשרת להשאיר את השדה לטווח ביניים על אי בים או במקום אחר. אם המדינה תה להשאיר את השדה האם לא היינו מתכננים תכנון עירוני? כן היינו מתכננים. לכן חשובה תוכנית זו כדי לתת למקבלי החלטות לקבל החלטות בישוב דעת את ההחלטה הנכונה. שדה דב אינו מפונה כי התעופה הפנים ארצית צריכה לוותר עליו, כל מי שמתעסק בנושא כולם נגד פינוי השדה. השדה מתפנה רק בגלל כסף ונדל"ן. ברגע שהתחילו את התוכניות בעלי הקרקע הם אלה שלחצו על המדינה. חשבתי שהמתמודד על הנושא יהיה שר התחבורה אבל לא. אין כאן הפסד לקופה הציבורית כי השדה הוא "כסף בבנק", ברגע שיוקם השדה בים אפשר יהיה לממש את הקרקעות. אני מבין את האזרחים שלא רוצים שדה תעופה לידם. כל אחד שגר ליד השדה מתנגד לבניה ליד הבית שלו. אך יש אינטרסים של המדינה ואנחנו מביאים זאת בפני מקבלי החלטות. אני כאיש ציבור צריך לשקול שיקולים רחבים לטובת כולם. התוכנית החלופית דואגת שהשדה הצבאי מפסיק לפעול והאזרחי יעמוד בתקנים מחמירים של רעש וזיהום וכו'. אם יצטרפו יהיו עוד מגבלות כדי לשפר את איכות החיים של תושבי הסביבה. התוכנית לא חורגת משום עקרונות תכנון. דרך אגב תוכנית 3700 שאושרה היא תוכנה בשביל 2 האופציות במידה והשדה יפונה או יישאר. היא בנויה למציאות שהשדה נשאר. משום כך האחריות הציבורית שלנו היא לא להסתכל דרך הגרוש אלא להסתכל בראיה רחבה ובפני מקבלי החלטות, על זה אנחנו דנים כאן. ר"ע אילת יצחק הלוי: התקבלה החלטה במועצה הארצית לבחון מחדש את מערך שדות התעופה בישראל. תמ"א 15/2. הנושא נמצא בבדיקת ועדת העורכים ותציג את המלצותיה ל-50 שנה הבאות, לחברי המועצה הארצית לתכנון ובניה. במדינה מתוקנת כאשר יושבים לתכנן פריסת שדות תעופה, צריך לחשוב בדרגים המקצועיים הראויים ביותר, ואת המלצות שלה הועדה. ההמלצות אומרות ששדה דב צריך להישאר. האם הגיוני שמדינת ישראל מתכננת בנושא פריסת שדות התעופה וביד שניה סגירת שדות של 3 שדות הרצליה חיפה ושדה דב. בעיר אילת שהיא תיירות מובילה במדינת ישראל. העיר אילת מתייחסת לשדה דב כתחנה משמעותית שמקבל את החולים חיילים ואנשי עסקים. שדה דב הוא עורק חיים ראשי של אילת. אין לנו עורק אחר בן גוריון הוא לא מענה זהו שקר. בן גוריון נמצא בכאוס ולכן מי שמספר את הסיפור טועה ומטעה. אתמול התקיימה ישיבה בכנסת ישראל ואמרה אמירה המאוד ברורה. ועדת הפנים דורשת להשאיר את שדה דב לטפל בצרכים של בעלי הקרקעות וליצור חלופה עתידית בדמות אי בים או כל דבר ובתנאי שימצא מענה לתושבי אילת. סגירת שדה דב לקחת עיר שלמה ולהשאיר אותה מסוגרת. מדובר בצורך חיים לתושבי אילת.



לריסה קופמן: מציגה את התוכנית  
אדריכל עדן בר: התבקשנו לערוך תוכנית ראוייה כאשר שדה דב נשאר במקומו.

מציג את התוכנית ע"פ מצגת.  
מתן אוריאן יועץ תעופתי בצוות: מציג את במצגת את נושא התעופה. שדה דב לא יכול לשאת כל כך הרבה קיבולת. אנחנו נסמכים על תמ"א 15 בעיקר תעופה פנים ארצית קוד השדה הוא c3, ממשיך במצגת. סיון זיו: יועצת הסביבה של התוכנית. מציגה את מגבלות הרעש כלפי השכונה הקיימת והחדשה שעתידה להיבנות במצגת. מציגה במצגת את התוצר הוויזואלי של כמות הרעש שהמטוסים אמורים לעשות. שמואל גפן: כמה המדד?  
סיון זיו: בצבע הכתום רמת רעש שמאפשרת שימושים היא לא מאשרת לשימושי ציבור ורגישים לרעש. עדן בר: ממשיך במצגת. בדקנו את כל התוכניות הסטטוטוריות באזור.  
ניצן בק-יועץ התנועתי: החזון התנועתי של התוכנית הפחתת השימוש ברכב פרטי מציג מצגת.  
רות מעוז- אדריכלות נוף: הכנו את הנספח הנוף והשלד הירוק. התמקדנו בגשרים שיהיו בשכונות.  
התמקדנו בבניית בשצ"פים שונים וניהול איסוף מי נגר במסגרת התוכנית הכוללנית. ממשיכה במצגת.  
סיון זיו- יועצת סביבה: אנחנו מציגים את ההיבטים העיקריים שנעשו בתסקיר סביבתי וההיבטים העיקריים של איכות אוויר המזהם העיקרי שהוא מכוניות והמצב העתידי.

מיטל להבי: מודל התעופה לא מבטיח תעופה פנים ארצית בלבד אלא בינלאומית. מרגש כי החולים שמגיעים מאילת אל ביי"ח אבל לעשות שדה תעופה בינלאומי תוך גזילת 3 ק"מ מרצועת החוף זה לא מקובל. שדה התעופה הצבאי לוקח 90% מהשטח ולא ראיתי צמצום. כמה שטח מצטמצם של הצבאי הוא מצטמצם? מה אורך המסלול האזרחי לכמה הוא גודל וכמה היה? והאם אנחנו מאפשרים את השטח לשדה בינלאומי? האם אפשר להכניס סוגיות תפעוליות לתב"ע? כרגע מגבלות הרעש שנתנו לנו תשובות עליהן הן בגדר המלצה. מה המשמעות של שדה ציבור שהוזכרה? מה המשמעות של הצבע הכתום במצגת? איפה מתהווה הרעש? **התחבורה** – אבן גבירול הופך הציור של הקו הירוק של הרק"ל, איזה תחבורה תהיה על אבן גבירול לפי מה שידוע תהיה רק תחבורה ציבורית. לכן איפה יהיה העורף של הפריקה וטעינה של האשפה וכד' אם אבן גבירול לא מיועד לזה. הציור הפנימי נראה ציר ירוק אז איפה נמצא הציור התפעולי? הגריד הוא לא גריד של עירוניות ת"א כי בסוף רוב השטחים הירוקים של השכונה מבוססים לא על שצ"פים אלא על שפ"פים. מה היקף השטחים של שצ"פים לינארים ואף אחד לא דיבר על גינה ציבורית. תחנות הניתור אין קשר, זו לא בדיקה להביא תחנת ניתור זו לא בדיקה לרמת הזיהום הדלק או הרעש. אני בעקרון בעד שדה אבל 3 ק"מ של שדה בכדי להגיע לחוף הים זה לא נתפס. אנחנו צריכים לדחוף להקמת השדה בתוך הים. אבל ההצעה אפשר לעשות גשר על כלונסאות. מראה תצלום.  
ראובן לדיאנסקי: מבחינתי שדה תעופה בת"א לא העיר ת"א שצריכה לקדם תעופה אזרחית. השאלה היא האם נותנים מקום של 16 אלף יח"ד. או 8,000 יח"ד עם מחיר שדה התעופה. ידוע ששדה התעופה הוא מקור לזיהום אוויר רעש וכד'. יש לראות איך אנחנו מקטינים את אותם מטרידים לאוכלוסייה. תוכנית של 8000 יח"ד יכולה להשתלב עם התפיסה הסביבתית שאם המדינה תחליט לפנות את השדה שנחליט שהמקום יהפוך לפארק. צריך להתנתק מהכלכליות ויכולה להיות גישה  
ראובן לדיאנסקי: הועדה החליטה על תוכנית שאישרה 16,000 יח"ד וכרגע אנחנו מתכנסים לתוכנית עם פחות יחידות כאשר שדה תעופה הוא נקודת מוצא ויכול להיות שהמדינה תחליט שלא רוצים להשאיר את השדה וכן נוכל לאשר פארק.

רון חולדאי: קדמנו תוכנית ואישרנו אותה ולכן אי אפשר במסגרת דיון על תוכנית שהיא הצעה להחליט על השארת השדה להחליט שהוא יהיה עכשיו שצ"פ.

ראובן לדיאנסקי: השאלה לענין המעברים התת קרקעיים האם יש כאלה מתחת לשדה ואפשר ליצור את זה וזה נכון מכל ההיבטים. בנוגע לסוגיית המטרדים והרעש בשדה יש מימד משמעותי של זיהום אוויר, וגם ריחות של דלקים. האם נעשתה בדיקה מדעית מה ההשפעה של זיהומים וריחות על תושבי האיזור לעוד 10 שנים קדימה.

נתן אלנתן: אחרי שהציגו את התוכנית והמשמעות היא ששני התוכניות עומדות בפנינו. במיוחד שהמצב הנוון היום שדה דב לא מוסדר תכנונית ותב"עית הוא בלתי חוקי והוא נמצא מכח שהיה שדה תעופה צבאי. יש הגבלות גובה של בניה מסביב לשדה דב קשות על האזור. אם תחליט המדינה להשאיר את שדה התעופה, צריך להסדיר את ההגבלות הללו סטטוטורית. האם מגבלות הגובה וכל התוכניות שנמצאות באזור האם נלקחו המגבלות בחשבון שתהיה לנו שליטה, והדבר יוסדר כמו בן גוריון (תמא 4/2) אם השדה נשאר צריך לתקן את התקנות שיהיו כמה שפחות הגבלות לגובה.

אני מציע הצעה שלא הועלתה כאן: באוסבקיסטאן הם משתמשים באותם תשתיות שקיימות עד היום והביאו רכבות חדשות והנסיעה היא בזמן יותר קצר. זה למעשה הפתרון האמיתי לאילת או לכל הפריפריה אם ניצור קו רכבת מת"א לאילת אז נוכל לוותר על שדה תעופה, זה הפתרון הכי טוב.

אהרון מדואל: אני מברך על הצגת התוכנית, ברמה האסטרטגית ששדה דב יוכל לשמש גם קו בינלאומי חייבים שדה תעופה קטן. בניגוד לאחרים שגרים בכפר שלם נמצא כביש גישה ובין לבטל את כביש הגישה ולקבל נפחים מפלצתיים אני בעד שישאר כביש גישה. אם התוכנית הזו פותרת את הבעיות הקנייניות של מחזיקי הקרקעות של שדה דב ומשאירה את השדה הזה כבנק של כסף לעתיד שנמצא בידי המדינה או העיריה זו התרחבות לכיוון הים. לכשיצטרפו את הרזרבה הכספית של שדה דב יהיה הרבה יותר קל לבנות את האי בתוך הים במידה ושדה דב יעלם מהמפה אפשר לשכוח מהאי בים.

מוטי שמואלי רשות תעופה אזרחית משרד התחבורה: ההתייחסות שלי הוא מבחינת תעופתית התחליף גם לתעופה הקלה וטיסות הקו התחליף לשדה דב הוא שדה דב. על פניו שתכירו שהתוכנית ישימה ועומדת בחקיקה משפרת את המצב הקיים כולל גם הגבלות הבניה. גם לנו חשוב שיהיה סט של הגבלות בניה סטוטורי.

סיגל ויצמן: אני פעילה חברתית בתחום איכות סביבה, תושבת ת"א כ-20 שנה. אני מדברת כאמא ופעילה חברתית, לא הגיוני לקבל החלטה כזו ליד בית הספר והגנים 4 חודשים לפני הבחירות. הילדים שלנו נושמים אדי דלק. רון שחנך את ביי"ס לא יכל לדבר כי עברו מטוסים. הילדים שלנו חווים סכנות בטיחותיות כמעט התרסקו ליד הגנים, המטוסים התקרבו לילדים. במקום רכשו דירות כי ידעו שהשדה התפנה בעתיד, אנחנו גרים ליד הים ולא יכולים להגיע לים. אם הילדים שלנו יהיו חולים הדם על ידיים שלכם. אתם הופכים את השדה לשדה בינלאומי איפה נשמע שמקימים שדה תעופה בתוך שכונה על חשבון הילדים שלנו. במקום לבנות ביי"ח באילת ולדאוג לתושבים שלנו הוא מפיל אותם עלינו. לא יתכן שר"ע של אילת ידאג לתושבים שלו. רון חולדאי אתה צריך לדאוג לתושבים שלך וילדים שלנו, ולא להעביר את ההחלטה. לא הגיוני מתחת לרגלי התושבים העברתם תוכנית למה לא קראתם לנו. שבוע לפני מציגים פוסט בפייסבוק, זה לא הגיוני לבנות שדה תעופה ליד תושבים. כל מי שרוצה שדה ליד הבית מוזמן לגור ליד בן גוריון עם טיסות יש טיסות הוא עובד בשבת ואף אחד לא שומעים את התושבים. יש כאן מלא בעלי קרקע ואני מבינה שהם רוצים לקבל פיצוי. אותי מעניין הבת שלי וכל השכונה יכולים לתבוע את העיריה. התושבים קנו דירות בידעה שהשדה מתפנה קחו החלטה אמיצה ותתנו יותר שטחים פתוחים.

צחי דוד מנהל רמ"י: הדיון התחיל בהשוואה לשתי התוכניות והנה אנחנו מציגים חלופה נוספת למקבלי ההחלטות. ההשוואה לא מדוייקת, תוכנית 4444 מקודמת קרוב 5 שנים נשקלו בה היבטים רבים מאוד. עברה דיונים רבים עם העיריה. עיריה שדורשת מצוינות אדריכלית דיון בר השגה בניה ירוקה קישוריות עירונית עירוב שימושים וכד' כל הדברים הללו לא מופיעים בתוכנית הזו. התוכנית הזו מבוססת על הצעה ראשונית שהופיע בממשלה והובלה על ידי חברת ארקיע ולפני כמה שנים הנפיק אגף התנועה סקר התכנות לתוכנית שתכלול שכונה וכ-4,000 יח"ד. זו תוכנית מאד בעייתית היא לא כוללת את כל מה שאתם דורשים. אירוע כמו שדה דב זו פעם אחת. זו ההזדמנות של העיר לתקן את כל החוליים של העיר. תוכנית 4444 נותנת פארק חופי מתרחקת 300 מ' מהים חשבה איך ממשיכים את אבן גבירול. נותנת יתר שטחים ציבורים ולא מה שצריך. אם ב-4,000 לא הצליחו לתת את שטחי הציבור הפתוחים אז גם 8000 זה בלתי אפשרי התוכנית הזו מתקנת את העיר. כשאתה מקים שדה תעופה אתה מייצר שכונה עם מגבלות אתה מייצר תכנון פחות טוב ותכנון של 4 חודשים אתה מייצר עובדות שלא ניתן לתקן ולא יתוקנו. בכל זאת בהתייחס לתוכנית 8000 יח"ד שמונח לפנינו. יש שאלה של חוף ים, מדינת ישראל פעלה במס' מקומות לשחרור חופי ים, מדינת ישראל אין לה חופי ים והיא מגיעה לפשרה עם יזמים על חופי ים. במהלך רב שילמנו כסף רב לשחרור את חוף הדולפינריום ומדרון יפו ועוד מקרים. כאן אתם מוותרים על חוף ים ועל פארק חופים של 3 ק"מ, השדה הזה לא יזוז. דיון בר השגה תוכנית 4444 מציעה כמעט מחצית לדיון ציבורי בצורת מחיר למשתכן. התוכנית הזאת נועדה לפצות בעלי קרקע, ואם עושים תוכנית לפצות את בעלי קרקע, והשאלה האם מפצים בעלי קרקע או פותרים בעיות של עיריית ת"א. התוכנית הוכנה כחלופה עבור הממשלה היא הוצגה לנו לראשונה לפני שבוע. הוצגו כמה דברים שאתם כחברי ועדה לא צריכים להסכים לכך. התוכנית חורגת מתמ"א 13, שדה דב הוא תפיסה צבאית בריטית. אתם אומרים למוסדות התכנון, אנחנו עיריית ת"א מביאים תוכנית שמוותרים על 13 ק"מ של חוף ים זה השער שהרבה תוכניות יכנסו בה. כשאומרים שנעשה סקר סביבתי ותסקיר הגנת הסביבה. מה שמוצג לכם היום לא עומד בשום תנאי שלכם. ב-4444 הכל אושר דרך עיריית ת"א והיום אתם נותנים גושפנקה למהלך שיצא משליטתכם. אמר בכנסת בצאלאל סמוטריץ' שיש שני וקטורים חשובים 1 שיהיה שדה 21 פיצול לבעלי הקרקע. כדי שזה יקרה צריך שיהיה חקיקה ראשית. כדי לעשות גם שדה וגם לפצות את בעלי הקרקע מוותרים על העיר ת"א. לא ניתן בדין שלנו היום לכול שדה באיחוד וחלוקה לשטחים השכירים. אי אפשר לערבב את בעלי קרקע עם פונקציה ארצית ותקבל פחות. תהיה כאן הפקעה ויהיו פה פיצויי 197 בהיקף ניכר, אז כרגע יהיה מכיס העיריה. לועדה הזו יש משקל רב בקבלת החלטות. אתם לא יכולים כוועדה לומר שאתם מובלים אתם הם אלו הגורמים למדינה לבטל את ההסכם עם בעלי הקרקע. התוכנית המוצעת מבטלת רק בתוכנית אחת של מדינת ישראל פי גלילות תוכנית סמוכה 5000 יח"ד. יש ענין של משיבות ורציפות שלטונית שדה דב מתפנה על סמך זה מתכננים, והועדה הזו זורקת תוכניות לפח כי עכשיו יש מודל אחר פי גלילות היא דוגמא אחת. החלופה הזו שעומדת כאן על השולחן כאשר התוכנית הזו לא מגובשת ויש מחויבות למדיניות הממשלה אבל התוכנית הזו לא תצליח להיות מעובדת עד הסוף כי עובדים עליה רק 4 חודשים, אתם מאבדים שליטה על התהליך. אתם נותנים גושפנקה התוכנית הזו תצטרך לעבור למועצה הארצית בגלל תמ"א 13 היא בסמכות מחוזית גם מהחומר שיש היום אתם מאבדים שליטה על תוכנית כאשר אתם דנים בתוכנית שלא אמורה לעבור את דלת הכניסה ולעבור לדיון.

גילי טסלר: (מציגה תוכנית אחת על הריצפה בהעתקים) זו תוכנית אחת. זה הסטנדרט שאתם מבקשים זה לא יהיה בדיכום הקו הירוק לא יעבור כי ככול שתתחילו עוד תהליך תכנוני ולא יהיה המשך אבן גבירול זה לא יקרה.

עו"ד משה ליפקא נציג המנהלים של הגוש הגדול: אנחנו ברמה המוסדית מרגישים מרומים לחלוטין. הלכנו לבימ"ש ובבימ"ש קבלנו לעבוד רק עם עיריית ת"א, להקים צוות היגוי ושש שנים תמימות

ומיליונים שהושקעו לתכנון מפורט, ואני לא מאמין למראה עיני. הדבר הזה נעשה ביי דה בוק העיריה הובילה אותה ופתאום אין. אנחנו מנהלים 500 דונם ולא הצלחנו להיפגש עם ר"ע במשך 9 שנים אבל אחרים אינטרסנטים נפגש. זהו דבר לא מתקבל על הדעת אחרי שנעשתה עבודה רצינית ברוח הדברים שאתה אומר, (רון) המדינה החליטה ששדה דב מתפנה אז המדינה לא צריכה להחליט. זה לא ענין שאנחנו נאבק כולנו יפסידו, הנזק הכספי לציבור 25,000 מילארד ש"ח נזק לכספי ציבור. יש תחשיב יותר זול 18,000 מילארד ש"ח עולה לציבור תושבי ת"א. לגבי אילת - ליבי לכל החולים שטסים לכאן אבל גם בבימ"ש עליון הנשיאה אמרה אין תל השומר אסף הרופא רק איכילוב. באתונה לעיר שזו מדינה גדולה נוסעים שעה לשדה בת"א במקרה הגרוע 20 ד'. המדינה השקיעה רבע מילארד ש"ח בהתאמת נתב"ג לקליטת התעופה בשדה דב. מה שקורה פה זו הפקרות, מביאים חלופה וכל מה שהחלטתם בתכנית הקודמת כאילו לא היה. רועי מימרן ועד שכי' ל': התוכנית הזו היא הפשרה הכי טובה. שדה דב משרת את גם את תושבי ת"א ולא רק את תושבי אילת. התוכנית הזו יותר טובה מ-4444 אבל זה לא אומר שאין מה לתקן בה. למשל שטחים הפתוחים עדיף למקם אותם במקומות שהם פתוחים ולא במקומות שהם שטחים מופרים. אני לא חושב שיש צורך להרחיב את היקף נמל התעופה בינלאומי. כמי שהיה בדיון בכנסת ברור שחברי הכנסת לא יתנו לשדה דב להיסגר צריך ללמוד לחיות איתו. בהנחה שהשדה לא נסגר אני מבקש שועדה הזו תקפיד את תוכנית 4444 ואני קורא לאנשי רמ"י לשיתוף תעופה על תוכנית 4444 ונעשה שיתוף ציבור ונקבל את התוכנית הכי טובה לציבור.

גבי שמעיה פעיל בכוכב הצפון: ליבי על אילת אבל למה לא מתעסקים במשך 10 השנים בפיתוח קו רכבת מבאר שבע לאילת, למה תל אביב צריכה לתת את המענה. במהלך השנים האחרונות הצליחו לגרום לתושבי כוכב הצפון הבינו שאם לא יהיה שדה ישראל שטח פתוח ולא יהיה עומס תחבורתי. ומה שקורה לנו היום אתם מציעים לנו חלופה שי עגנון ולוי אשכול. תושבי כוכב הצפון יפגעו קשות מהמגדלים שיבנו ויסגרו עלינו ונשאלת השאלה למה לי כתושב כוכב הצפון להסכים לתוכנית שלכם ולא לקבל את 4444 בה אני גם מפנה את השדה ואין לי שום דבר שמפריע לי. דברו על סקרים רעשים מחלות ולצערי יש הרבה מקרים של חולי סרטן באזור אחד המקרים הקשים ילדה בת 5 חולת לוקמיה וזה קשור לבעיות סביבתיות, האם בדקתם אני מריח את הקרוטון. מי עשה בדיקה מה קורה לסקירת איכות האדמה שום דבר לא נעשה.

גיא רובינטשין: בעלי קרקע 3700 ובשדה דב: לא דיברו עם בעלי הקרקע ולא עם התושבים. אנחנו בעלי הקרקע 50 שנה וזו התוכנית הסטטוטורית נכון להיום כבר היינו בעלים בשטח. לגבי מה שאנשי הגוש הגדול אמרו. יש 2 קבוצות של בעלים, אחת שמופעלת של הגוש הגדול ע"י בימ"ש ויש הסכמים עם המדינה. ויש קבוצת בעלים פרטים בגוש 6634 שאנחנו בעלים מהותיים בתוכנית. אם הכוונה שההוצאות של התוכנית והפקעת השדה בעצם השדה הוא לא ביעוד של שדה ולכן יש צורך להפקיע בסכומים אדירים. יש רעיון חדש לעשות תוכנית איחוד וחלוקה ובעלי הקרקע שבו ימצא השדה הם השתתפו בקבלת הזכויות. כלומר לא הצטרפו לפצות זה יהיה בחינם כל הזכויות התחלקו בין הבעלים הפרטים לבין בעלי השדה. מי ממך הבעלים הפרטים שצריכים לקבל 11, 12 יח"ד לדונם תוכנית 4444 יקבלו 5 יח"ד ויהיה פתרון. אנחנו בעלים הפרטים לא נסכים למצב שאנשים התחלקו שהקרקע שלהם תופקע.

### **תשובות**

מתן אוריאן יועץ תעופתי: יש כלים למדינה להגדיר אם השדה יהיה פנים ארצי או בינלאומי והוא פנים ארצי. נקודת המוצא שלא תהיה הרעה בהגבלות הבניה הקיימות, לתוכנית יש אפשרות ונדונה ברת"א ובעתיד תסיר חלק מהמגבלות בעתיד. כרגע מאחר ואנחנו מתגברים מבחינת הסדרה ואנחנו עומדים בתקני הבטיחות כרגע התוכנית מוגשת עם הגבלות הבניה הקיימות. לגבי מעברי התת הקרקעים אפשרי זה קיים גם בחיפה. מבחינה הנדסית אפשר לעבור מתחת למסלול טיסה. זה שדה תעופה פנים ארצי לפי פרוגרמה. בונים שדה לפי נוסעים וכיום אין ביקוש לשני מיליון תושבים.

ראובן לדיאנסקי: האם זה מעוגן שמדובר רק לשדה תעופה לטיסות פנים ארציות. לכן שדה התעופה יכלול תשתיות גם לפנים ארצי וגם לבינלאומי.

מתן אוריאן יועץ תעופתי: סיווג השדה הוא פנים ארצי מסחרי.

סיון זיו: לנושאים הסביבתיים נחלק לפי סוג המטוסים ולא לאן הם טסים. התוכנית מקטינה את המגבלות בשדה, הפעילות הצבאית מהווה נתח מאוד נכבד ומשפיעה על האיכות הסביבתית גם רמות הזיהום של המטוסים. בפרוגרמה שנלקחה בחשבון מדובר רק על אזרחי ומקטין את המטרדים. במצב העתידי הנכנס נבדקו המגבלות הכתומות ולא נכנס שום דבר כיוון שכבר היום לא קיים שום דבר רגיש למטרדים של השדה, כל המגבלות פוחתות אל מול המצב הקיים והתכנית שמוצאות ומכניסה עוד מגורים עומדת בכל המגבלות גם במצב הקיים והעתידי. בתהליך הסביבתי התכנוני רשם משרד להגנת הסביבה נשב ונתקף והדברים יפורסמו ויש תקנים התוכנית צריכה לעמוד בכל התקנים גם בנושא של רעש ואיכות אויר. היקף התנועה משפיעה הרבה יותר על רמת הזיהום זהו דבר שצריך לקחת בחשבון, תוכנית שמסדירה את שדה התעופה יכולה להסדיר גם תהליך של ניתור לשדה שלא קיים היום גם לנושא של איכות אויר וגם לנושא של רעש ולהגביל את הפעילות כפי שמציעים בתוכנית.

רות מעוז יועצת נוף: במסגרת התוכנית לגבי קיומם של השצ"פים יש 138 דונם של שטחים ציבוריים ברמות שונות החל מפארקים שכונתיים דרך פארקים עירוניים שד' וכל המערך הזה ביחד מהווה שטחים

פתוחים בהתאם למבנים בהתאם לתכנון העירוני ובהתאם לפרוגרמה הכמות והגדלים והכל עומד בקריטריונים, 138 לא כולל את רצועת החוף.

ניצן בק-יועץ תנועה: לגבי החתך של אבן גבירול האם הוא כולל רכב פרטי או רק תחבורה ציבורי. החתך זהה כמו ב3700 ע"פ הנחיית אגף התנועה עיריית ת"א. באמצע רכבת קלה עם רכבת לכל כיון בכל מסלול נסיעה יש שני נתיבים ולכל צד יש שבילי אופנים בשני צידי הרחוב. בכל מסלול נסיעה יש מסלול אפשרות להעביר תחבורה ציבורית עבור הקווים המזינים. לא הגיוני להעביר אוטובוסים שיהוו תחרות לרכבת הקלה כי היא הנותנת אתה מענה התחבורתית. לא יהיו חניות באבן גבירול כל החניות יהיה ציר המזרחי מערבי שייקרא ציר התעסוקה.

עדן בר האדריכל: הכניסה לרכב לא תוכל להיות מאבן גבירול. הציר הזה יכול להיות רק משרת חניות. הרעיון יהיה שתיחינה כיכרות ושהרחוב לא יהיה רק רחוב עם חניות. שמואל גפן: אדם רוצה לעלות לתחבורה לכיוון השדה איך הוא יעשה זאת. עדן בר אריכל: הרעיון שהטרמינל יהיה בקצה אבן גבירול ובאיינשטיין יש רמזור עם נקודת דרום אופ להורדת נוסעים ומנויות וחניה לרכב פרטי ושטח לשירות לשדה תעופה.

אירית לב הר אגף התנועה: אנחנו בודקים ע"י מדריך לנספחי תנועה לתוכניות סטוטוריות על דגש על תחבורה ציבורית. אנחנו רוצים להפעיל שטח לתפעול תחבורה ציבורית כולל מסוף תחנות אנחנו בודקים את מרחקי ההליכה ומרחקי התחנות של האוטובוסים, שבילי הליכה וגם נכנסים לענין של הרחובות וחתכי הרחובות ורוחב שלהם וזכות הדרך כדי שהתוכנית באמת עונה על נושא הליכתיות. מיטל להבי: על איזה תא שטח הרקע הכתום של הרעש נופל? סיוון זיו: איפה שעובר אבן גבירול העתידי מערבית לו זהו השטח הכתום ששם יש מגבלות בניה שלא מאפשרות בניוי של רעשים רגישים. אפשר לראות את ההיפרש הקיים הקו המקווקו בצמוד לשכ' המעויינים וזה הקו לשימושים הרגישים וזו ההפחתה הכי מצומצמת מבחינת מגבלות רעש מבחינת הפרוגרמה.

מיטל להבי: למה יש מדידת רעש מופחת? אין היום מטוסי מנהלים ובינלאומים. סיוון זיו: את לא לוקחת בחשבון את המטוסים הצבאים, יוצאת הפעילות התעופתית הצבאית שהיא גם עובדת בליה ומטוסים ישנים יותר. בפרוגרמה העתידית יהיו אפס טיסות בלילה, מציגה את המצב המקסימלי של מצב הרעש בשני מיליון נוסעים.

מיטל להבי: השטח הצבאי יוצא כמה נשאר שטח אזרחי? עדן בר: השדה תעופה יושב על הכל בעיקרו השדה הצבאי ומצביע על המסלול ובמשולש יהיו החניות. רון חולדאי-ר"ע: אני נמצא כאן 20 שנה ומי שנלחם כדי לפתוח את החוף ולא להפריט זה היה אני. כמו למשל נמל יפו קניתי אותו רק כדי שישאר ציבורי. במדרון יפו היה מתוכנן להיות שכונת מגורים ונלחמנו קשה מאוד כדי להפוך פארק. מי שפתחת את הרח' מערבית לשדה דב היתה עיריית ת"א ועשתה שם טיילת. לכן שמסבירים כאן למה לא אומר את הדברים הבאים. למדינת ישראל יש 250 מילארד חוסר בתשתיות, זה מעציב אותי שראש העיריה ת"א צריך לשמור על תשתיות של מדינת ישראל, כי יש להם ערך כלכלי עצום. לבנות שדה תעופה בים הוא אפשרי. השדה לא סטוטורי תארגנו סטוטוריקה. אי אפשר לומר דבר על הגינותו של ראש עיריית ת"א כי הוא הלך עם המדינה לאורך כל הזמן, אבל כולם ידעו שאני מתנגד אבל הלכתי עם המדינה. כדי להוכיח לעם ישראל מדוע צריך את שדה דב. שדה תעופה כתשתית לא נמדד בגן ילדים, אני דואג לכל תושבי ת"א אם יש מה לעשות אני עושה עיניינית כמו שעשינו בעיר כשהוכח שיש בעיה, כל אזרח בת"א יפו מטופל. מי מגיע בדיונים כאלה כל האינטרסנטים. הרי לא הבאתי את התושבים מכפר שלם או דיזינגוף שיגידו כמה תורם להם שדה דב בחיי היום יום שלהם. אף אחד לא יכול להגיד שלא עמדתי באמירה ברורה. אי אפשר כמדינת ישראל ולהסביר לכם את הענין שהתוכנית לא מושפעת מהפינויים. התוכנית לשדה דב תוכננה 12 אלף יח"ד ולא 16 אלף יח"ד. והלחץ שלכם כשבאתם ובקשתכם כאשר אנחנו חשבנו שמספיק אורבנית 12,000 יח"ד, המדינה אמרה שיש להם צרכים והתחשבנו לכן צריך להיות אמירה ישירה גם אם אתם מתנגדים. יש רגעים בחיי חברה במדינה ואני דואג לתושבי ת"א שחיים כאן 450 אלף תושבים ולעוד 2 מיליון במטרופולין הזה שצריכים שדה תעופה במרכז המטרופולין. כל מי שמבין את ההבדל והמומחים של התעופה אמרו שצריך את זה. אני מבין שתמיד יש יהיו התנגדויות לבניה, לכל אלה שמדברים על זיהום אוויר שכל גן ילדים באבן גבירול יש יותר זיהום אוויר מאשר ליד שדה דב צריך להיות הגון. כאן עומד דבר עקרוני גדול ותורם לעיר ת"א יפו ותושביה. לכן כשאני מגיע לשר האוצר ואני מתנגד לשדה דב אני צריך להציע אלטרנטיבה אחרת. כמי שמאמין במה שאני אומר מן הראוי שניציג את האלטרנטיבה אחרת.

### דיון פנימי

אסף זמיר: בתפיסת העולם שלי העיר ת"א צריכה שדה תעופה ועדיף שיהיה בים. בראיה תכנונית התוכנית הזו יותר טובה מהקודמת. יש אנשים שזה נוגד את האינטרסים שלהם. בראיה תכנונית שמשלבים את צורכי התחבורה גם של העיר ת"א יפו וגם של אילת התוכנית הזו טובה ומאפשרת את מימון התהליך ומשפרת עמדות מבחינת השדה. ברמה הפרטנית אני רואה בחומרה רבה שערב בחירות על מנת להיבחר מוכנים לזרוע פחד ולחץ בקרב התושבים כאילו שמוסדות חינוך פועלים תוך סיכון ילדיהם בעוד שזהו איננו המצב. כל גני הילדים ובתי הספר עומדים בתקנים של איכות הסביבה. ויש אזורים

בצפיפות התחבורתי בעיר יוצרים יותר זיהום אויר מאשר שדה דב והעובדה שנציגי תושבים להפחיד את התושבים הדבר זה חמור בעיניי.

ראובן לדיאנסקי: שמעתי את נימוקים למה כן צריך שדה תעופה ולמה זה חשוב למדינה ולאילת. אני לא בהכרח צריך שיהיה שדה תעופה בת"א בכלל. נתנו את לונדון כדוגמא אבל מס' התושבים וההיקפים הרבה יותר גדולים. ואם ההתחייבות תהיה לטיסות פנים ארציות אז נשאלת השאלה למה צריך שיהיה שדה תעופה בת"א אם לא יהיו טיסות בינלאומיות. המדינה היא זו שצריכה להסדיר את כל נושא התעופה אזרחי והגישה לפריפריה. אין ספק שההחלטה היא לא פשוטה כי אני לא הייתי רוצה שדה תעופה בים מנימוקים סביבתיים ופגיעה במגוון הביולוגי ואחרים ולכן מבחינתי הוא לא דבר הכרחי ומשמעותי לת"א. אני רוצה לומר שהדיון הזה בא שנה אחרי שדנו ואישרנו את התוכנית הקודמת של 16,000 יח"ד או 12,000 יח"ד. להביא תוכנית חדשה מבלי שאנחנו מסוגלים לדון כמו שצריך, היינו צריכים מספיק זמן כדי לעשות שיתוף ציבור כמו שצריך והכל מגיע מהר מהר והיה מספיק זמן להביא את התוכנית וכולן היינו צריכים לקבל יותר זמן. הבעיה שלי היא החסימה של שדה התעופה לים וגם ת"א לא צריכה שדה תעופה לטיסות פנימיות. אני מבין את ההגיון בלהביא תוכנית חלופית אבל היא פוגעת בערכים סביבתיים שקשה לי איתם. מתן: חברה להגנת הטבע: שלחנו מכתב ואני רוצה לחזק את העמדה והנושא על חוק תמ"א 13 אתם עוברים את קו החוק ואתם עוברים את קו המים. בנוסף הכישוריות לים התוכנית שרמ"י מציעה ועומד בחוק זו כישוריות בין צפון ת"א לים והיא נהדרת. ת"א היא מרכז מטרופוליני והיא צריכה יח"ד, ישראלים תמיד מגיעים לחוף הים כל הזמן והסתירה מחוק החופים שלא עלה כאן מספיק בדיון. עמית גולדשטיין נציג המחוז: את התוכנית הזו לא הצלחנו לבדוק אותה לעומק בסופו של דבר ביום שני עולה התוכנית שהומלצה להפקדה והועדה תדון בה. מיטל להבי: למה לא נעשה שדה בים.

רון חולדאי ר"ע: קידמנו לאורך שנים את הקמת השדה בים אבל צריך לזכור שהים לא שלנו לכן לא קדמנו. פנינו למי שאמור לקדם יש ממשלה במדינה והיא זו שיכולה לקדם שדה בים. הממשלה צריכה להחליט. ממשלת ישראל החליטה לפנות את השדה בלי לתת פתרון לתעופה פנים ארצית ולאפשר את האלטרנטיבה שניתנה.

עוזי סלמן: במישור הסמכות לעיריה וגם לועדה מקומית יש סמכות ליזום כל מטר מרובע בשטח. זה מה שנעשה כאן. אין לועדה המקומית את הסמכות לאשר (הדברים מופנים לחברה להגנת הטבע). אין לועדה המקומית את הסמכות לאשר את התוכנית הועדה יכולה להמליץ גם לסטות מתמ"א אות וחוק שמירת הסביבה החופית בעיות החוק, ומי שאמור להכריע מוסדות תכנון עליונים. אנחנו לא מתיימרים ולא התיימרנו לאשר תוכנית שהיא בסטיה מהוראות של תוכניות גבוהות במדרג, אבל יש לועדה סמכות לתכנן וליזום על כל מ"ר בשטח ובוודאי יש לנו את הסמכות להמליץ על חלופות תכנונית נוספת על אותה חטיבת קרקע בפני מוסדות תכנון העליונים. וכן מותר שיהיו חלופה תכנונית נוספת וזו המצב שאנחנו נמצאים בה כרגע, כדי ששיקול הדעת יהיה מלא ורחב. קשה להבין למה הם נגד אבל אין מוסדות התכנון ידרש להשיב אבל אין מניעה חוקית בטח לא בשאלת הסמכות. בנוגע לגבי איחוד וחלוקה כן אפשר לא אפשר כל אלו שאלות שיש סמכות לרשות המקומית לתכנן ולהציע למוסדות התכנון העליונים ושם המערך והיעוץ המשפטי של המדינה התקבלו ההחלטות.

#### **הצבעה:**

להמליץ בפני הועדה המחוזית על הפקדת חלופה תכנונית נוספת לחטיבת הקרקע שידועה כחטיבת קרקע של שדה דב, באופן ששדה התעופה האזרחי יוסדר תכנונית ובהתאם לחוות דעת הצוות.

בעד: נתן אלנתן שמואל גפן, אסף זמיר, אופירה יוחנן וולק, אהרון מדואל גל שרעבי דמאיו, דורון ספיר. נגד: מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי

#### **הועדה מחליטה:**

להמליץ בפני הועדה המחוזית על הפקדת חלופה תכנונית נוספת לחטיבת הקרקע שידועה כחטיבת קרקע של שדה דב, באופן ששדה התעופה האזרחי יוסדר תכנונית ובהתאם לחוות דעת הצוות.

**משתתפים:** דורון ספיר, נתן אלנתן, גל שרעבי דמאיו, מיטל להבי, שמואל גפן, ראובן לדיאנסקי, אופירה יוחנן וולק, אהרון מדואל, אסף זמיר.

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/4456 - שוק הדגים דיון נוסף לאחר סיור במקום	20/06/2018 12 - '18-0011

### 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 שנטו, 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.

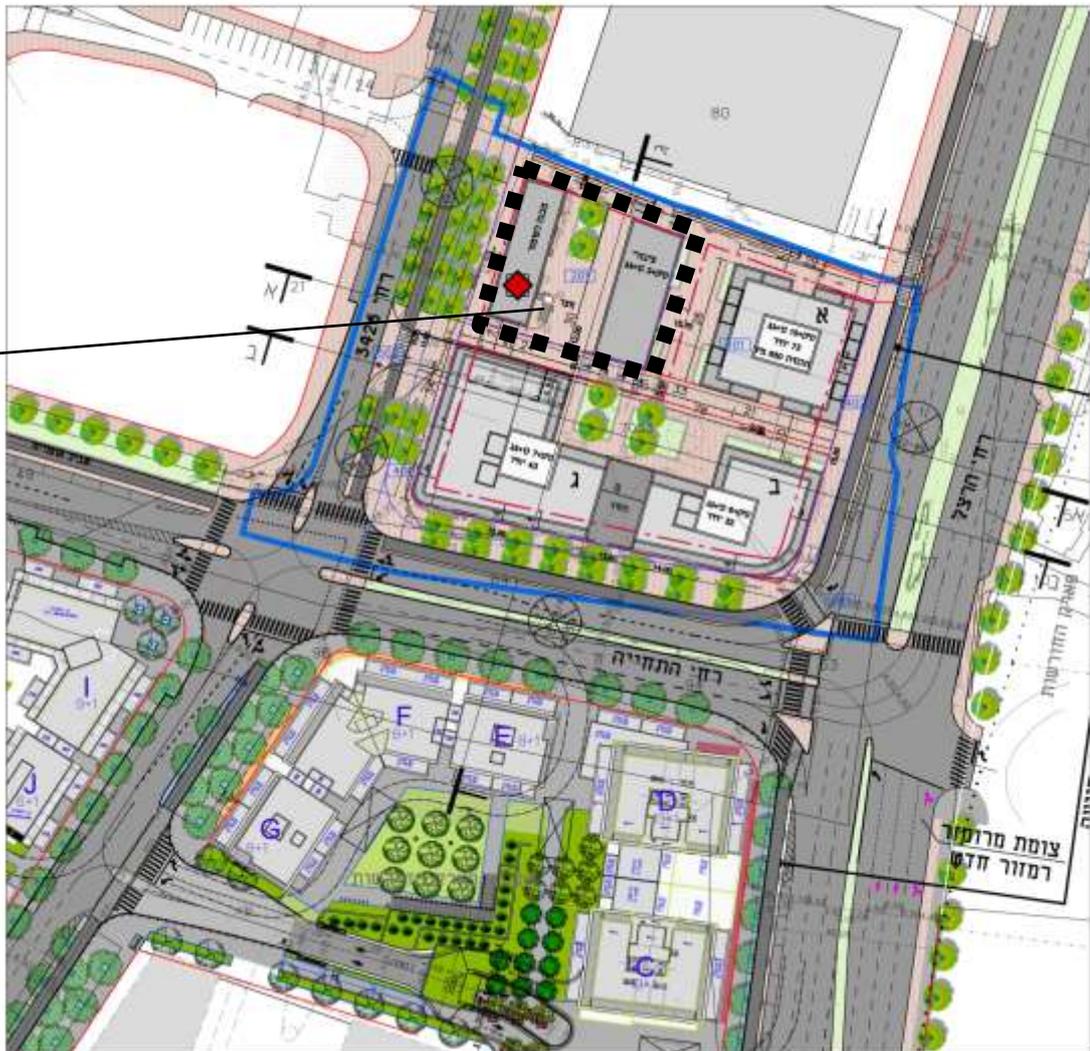
**תכנית המתאר תא/5000** אמצה את עקרונות תכנית המדיניות וקבעה את האזור ביעוד 'אזור מגורים בבניה עירונית' בבניה של עד 8 קומות ובבניה של עד 15 קומות על רח' הרצל כ"ציר מעורב": לאורך רחוב הרצל ניתן להגיע עד לרח"ק 1+4 מ-2 צידי הרחוב, רח' התחיה מסומן כציר ירוק עירוני. בתשרי תכנית המתאר האזור סומן כאזור להתחדשות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

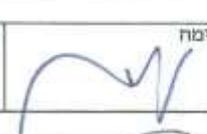
<b>זיהוי התכנית</b>			
מספר התכנית 507-0346098	שם התכנית 'שוק הדגים' תא/4456	מגיש התכנית נצבה החזקות 1995 כע"מ	עורך התכנית יסקי-מור-סיון
<b>זיהוי הרשות והוועדה</b>			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> 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	
<b>תל אביב יפו</b>	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
<b>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה</b>			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מחוזית</b> 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 <b>בסמכות ועדת מקומית</b> 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 הורשלות" בדרום כביש צמון בהמשך 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 <b>בסמכות ועדה מקומית</b> 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' מבאות יפו	- יחילו הוראות מתחם להתחדשות עירונית כמצוין בס' 5.3.2	+ קיים מסמך מדיניות מאושר למבאות יפו
	קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - מתחם התחדשות עירונית - הוראות לעיצוב רחובות	- נספת אזורי ומתחמי תכנון; מתחם התחדשות עירונית - נספח עיצוב עירוני; רחוב התחייה ציר ירוק	ס' 5.3.2 (ג) תוספת 1 יח"ק נועל לר"ח"ק הנירבי ס' 5.3.5 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 למבני ציבור יתיו ברח"ק 2.7	נצל 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 פרוט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע 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	סי' 3.1.5	+
	קביעת שטחי בניה 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)	תכנית נמצאת באזור להתחדשות עירונית ובמסגרתה מוצע בניין של 17 קומות בכפוף לאישור הוועדה לבניה נקודתית הריגה מסביבתה	
	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 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 לבניה ייעודי תחומי	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 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	

קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 - 3.6.1 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	1300 מ"ר דרך מוצעת 870.5 מ"ר זיקות הטאה ומבנה לשימור	
הוראות למרחב 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) מרכזי 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 תחבורתית	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-מ-עב1)	מבנה לשימור אשר נקבע בתכנית החדשה 4.3.1 סי 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 בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - נוספת שטחי בנייה 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.

<b>תצהיר וחתימות</b>			
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

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

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

**מהלך הדין:**

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 הבנין. 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. לעמדתנו 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 בפניו דרכים, פלישות והריסה ברח' הרצל.  
מיטל להבי : את מי מפנים מי השותפים לחלקה 21 שריף שנטו?  
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

**בישיבתה מספר 0011-18ב' מיום 20/06/2018 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**מהלך הדין:**

דורון ספיר: הויכוח היה להשאיר את המבנה לשימור?  
אלון הרשקוביץ: התוכנית הוצגה בפני ועדת השימור, ואושרה ברוב. עמדתנו ועמדת מח' השימור היא כי למבנה ערך שימורי לכשעצמו ובנוסף לכך ישנו ערך בהצטברות מבנים לשימור נוספים דומים ברחבי מבואות יפו. במבואות יפו מקודמות כ-7000 יח"ד ו-2000 יח"ד מאושרות כבר, אנו מייצרים שכונות מגורים חדשות, בעזרת השימור אנו מבקשים להבטיח מרחב עשיר ומגוון.  
נתן אלנתן: אני לא רואה ערך אדריכלי למבנה הזה. הבניין הזה נבנה באמצע שנות ה-70 לא מבנה ייחודי ואני אזכיר לכם שכאשר קבעו בנינים לשימור היה ניקוד שניתן ע"י האדריכל. פה אין שום בחינה, אומרים שבגלל שהיה שם שוק דגים בואו נשמר. על רח' הרצל והתחיה שהם הרחובות עליהם יש חומה של בניה חדשה. הבניין יושב בתוך הפרויקט ולא נראה לעין ונמצא בשטח חום שמוקצה לעירייה בשטח של 1.3 ועל המגרש הזה תוקעים בנין לשימור ובמידה ומחר נרצה לבנות גן ילדים ולא יהיה אפשר לבנות כי אנחנו משמרים. לצורך אשכול גנים צריך 1200 מ"ר והשטח שנותר הוא 700 מ". הצעתי היא לא להגביל את עיריית ת"א. עיריית ת"א תבקש מהיזם לשפץ את הבניין אבל לא לשמר. מדובר על העירייה עצמה, לנו כוועדה יש את הסמכות לקבוע עם בעוד 5 שנים לשמר או לא. זו מדרון חלקלק ויתחילו לשמר כל דבר כאן.

אורלי אראל: המבנה כן יושב על רחוב אבולעפיה והוא לא כלוא. ת"א בנויה רבדים רבדים ברוב המקרים כן הורסים את ההסטוריה. יש כאן סיטואציה שאפשר לשמור על רובד היסטורי בשכונה חדשה ולא תמיד צריך אותם מבנים חדשים כל הזמן. נותר מגרש של דונם אחרי הפחתה של תכנית המבנה לשימור וכן אפשר להשתמש בבנין הזה לגן ילדים.

ראובן לדיאנסקי: זה אמור להיות מבנה לתועלת הציבור משהו שחלק ממנו קשור למקום שיהיה מוזיאון שאנשים יוכלו לראות ולחוות.  
נתן אלנתן: אם באמת היה חשוב לשמר יש את מבנה שוק הדגים אז תשמרו את כל שוק הדגים ושם תתנו שטח לציבור.

עודד גבולי: יש כאן ערך אדריכלי והוא מלווה רחוב והוא זכר למרקם למה שהיה פה פעם.  
דורון ספיר: פעם ראשונה שהוצג היתה לי התלבטות קשה האם לתמוך בהצעה של אלנתן הייתי בסיור במקום ואני נחרץ בדעתי שכן לשמר אותו והוא נמצא על ציר על דרך מאוד מיוחדת ואני חושב שיש חשיבות רבה לשימור על המקום. אם החלטה היא להרוס היא בלתי הפיכה ואם לשמר תמיד אפשר לבטל והיא הפיכה. לכן אני בעד לשמר. להחליט החלטה אחרת בהחלט נוכל.  
מלי פולישוק: רעיון נכון לשמר בתוך שטח חום ולהחליט בבמה אחרת לאיזה שימוש יהיה לבנין.

**הצבעה בעד השימור:**

בעד: דורון ספיר, אהרון מדואל, מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי.  
נגד: נתן אלנתן

**הועדה מחליטה:**

לאשר להפקיד את התוכנית בהתאם לחוו"ד צוות.

**משתתפים:** דורון ספיר, נתן אלנתן, מדואל אהרון, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי.

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

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/4539 - הרכבת 74 דיון נוסף	20/06/2018 13 - 18-0011

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:**  
הוועדה המחוזית –תל-אביב

**מיקום:**

- בין הרחובות  
 צפון/מזרח - רח' הרכבת  
 דרום/מזרח - רח' ראש פינה  
 דרום/מערב - רח' הגר"א  
 צפון /מערב - חלקות 256 ו-22.

**כתובת:**

- רח' הרכבת 68,70,72,74, תל אביב – יפו.  
 רח' ראש פינה 29,31,33,35, תל אביב – יפו.  
 רח' הגר"א 29,31, תל אביב – יפו.



**גושים וחלקות בתכנית:**

תכניות חלות	שטח חלקה (דונם)	מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמות	חלק/כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש	כתובת
תא/1229	0.542	-	21	חלק	מוסדר	6977	הגר"א 29
תא/1229	0.541	-	20				הגר"א 31
תא/1043 א'	0.544	-	19				הגר"א 33
תא/1043 א'	0.543	-	18				הגר"א 35
תא/1043 א', תא/1205	0.706	-	221				ראש-פינה 29-31
תא/1043 א', תא/1205	0.417	-	215				הרכבת 74
תא/1043 א', תא/1205	0.944	-	198				הרכבת 72
תא/1043 א'	0.474	-	245				הרכבת 70
	4.711						הרכבת 68
							סה"כ

**שטח התכנית : 4.711 דונם**

**מתכנן:** קייזר - אדריכלים ומתכנני ערים.

**יזם:** בעלי הקרקע (פרטיים), ועדה מקומית

**בעלות:** פרטיים, עירייה.

**מצב השטח בפועל:**

**תיאור מצב פיסי קיים:**

על השטח קיימים מבנים וסככות המשמשים למלאכה ומשרדים וכן מבנה ציבור במגרש הציבורי.

**תיאור מצב קנייני:**

כל המקרקעין בבעלות פרטיים למעט חלקות 20-21 בבעלות עיריית תל אביב.

**מדיניות קיימת:**

**תכנית תא/5000 (אושרה למתן תוקף):**

- יעוד - אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך למערכת הסעת המונים.
- גובה מותר - עד 25 קומות (עפ"י נספח העיצוב העירוני).
- רח"ק מירבי - 12.8
- תכסית בינוי - 60% משטח המגרש



2) באזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים		
גודל המגרש	רח"ק בסיסי	רח"ק מרבי
פחות מ-1 דונם	4.2	9.6
מ-1 ועד 2 דונם	4.2	10.4
מעל 2 דונם ומתחת ל-3 דונם	4.2	11.2
<b>3 דונם ומעלה</b>	<b>4.2</b>	<b>12.8</b>



- אזור תעסוקה מטרופוליני
- אזור מערב לתעסוקה ולמגורים
- אזור תעסוקה סמוך להסעת המונים

- עד 4 קומות
- עד 8 קומות
- עד 15 קומות
- עד 25 קומות**
- עד 40 קומות
- מעל 40 קומות
- מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה
- מרקם בנוי לשימור
- תחום הכרזת העיר הלבנה

- שימוש ראשי
- שימוש נוסף
- בנוסף
- מסחר 1, תעסוקה 1, משרדים
- מגורים, מסחר 2, תעסוקה 2
- חזית מסחרית (לא מסומן בתשריט)

**התנגדות מהנדס העיר 26.2.2014**

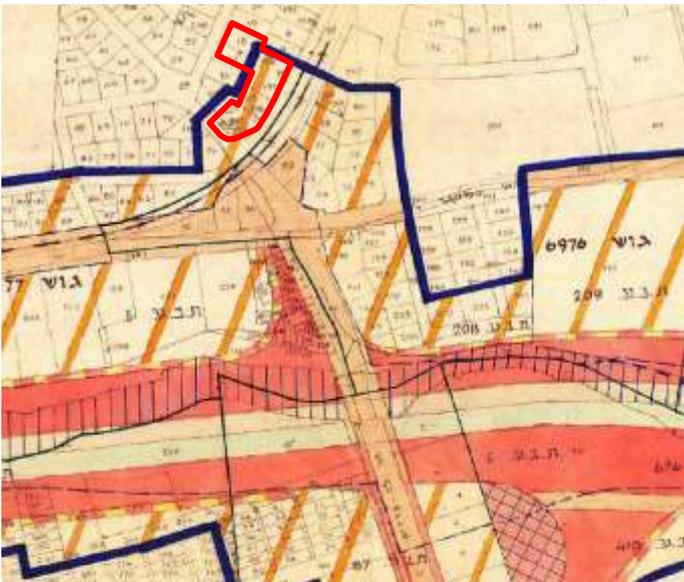
חלק II – הערות מהותיות למתחמי תכנון :  
שינוי גובה מירבי לגובה של 30 קומות  
שינוי היקף זכויות הבנייה למגורים מסך זכויות הבנייה ל- 30%.

**מצב תכנוני קיים :**

**תכניות תקפות :**

תכנית מפורטת מס' 1205 – "דרך לתנועה מהירה, רכבת ואפיק שטפונות"  
מתן תוקף 19.4.1973 י.פ. 1912.

התכנית חלה על חלק מתחום התכנון – חל' 198, 215 ו-221.  
יעוד – שטח תכנון בעתיד



**"שימושים באזורי תעסוקה בתל-אביב - יפו"**

תכנית מפורטת מס' תא/1043א' –  
מתן תוקף 20.12.2001 י.פ. 5040.

**אזור תעסוקה א'  
יעודים ושימושים :**

תעסוקה לרבות משרדים ומלונאות, מסחר קמעונאי וסיטונאי בקומת קרקע בלבד, תעשייה עתירת ידע ונקייה, מבני חנייה, שרותי רכב, אחסנה, מתקני ספורט ואולמות שמחה.

זכויות בנייה על-פי תא/1043:

40% (ש.עקרי) בקומה

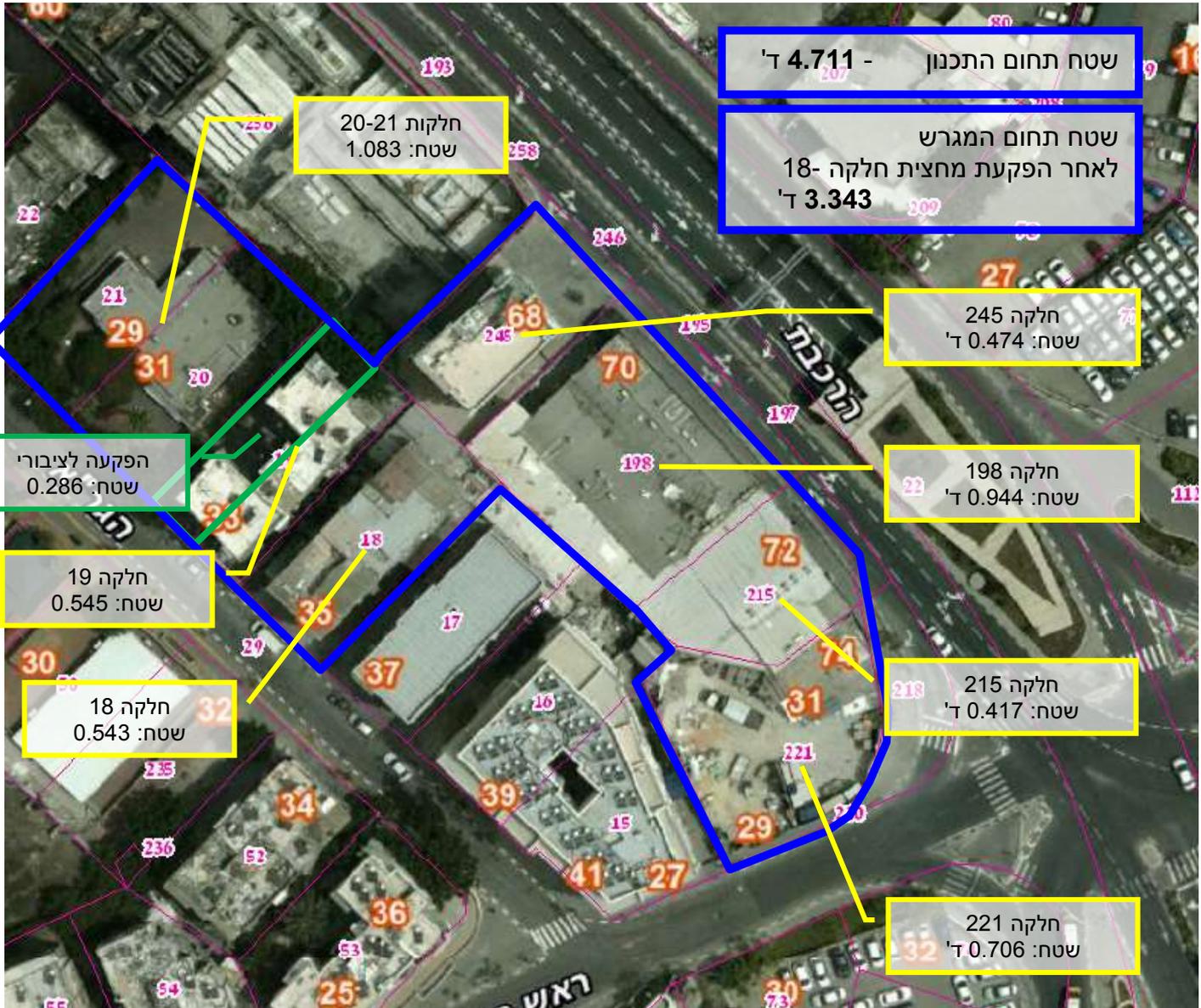
סה"כ - 5 קומות

סה"כ - 200% (ש.עקרי)

שטחי שרות - 35% מהשטח העיקרי.  
גובה 17.0 מ' מהכניסה הקובעת.



מצב תכנוני מוצע:



תיאור מטרות התכנון:

1. חיזוק מרכז העסקים המטרופוליני של תל-אביב - יפו בהתאמה למטרות תכנית המתאר תא/5000, כל זאת על בסיס סמיכות המתחם למערכת הסעת ההמונים - הרק"ל, למחלף לה-גוארדיה, והקרבה לתחנת ההגנה.
2. יצירת רצף פתוח ומרחב שוטטות איכותיים להולכי-רגל בין המבנים הקיימים - מגדל אלקטרה (תא/3204) והמתוכננים במבני שבין הרחובות -הגר"א, ראש-פינה, הרכבת ובני-ברק.
3. חיזוק מגמת הפיתוח לאורך רח' הרכבת תוך הקרנה חיובית על אזור התחנה המרכזית הישנה כל זאת על-ידי הקמת מבנה משולב לתעסוקה, מסחר, מלונאות ומגורים.
4. הבינוי המוצע כולל 4 קומות בסיס לאורך רחוב הרכבת מעליהן 2 מגדלים המגדל המערבי לתעסוקה ומשרדים ומגדל מזרחי למגורים, בנוסף בניין מרקמי למגורים משולב שטחי ציבור לצד רחוב הגר"א.

**פירוט יעודים/שימושים:**

1. קביעת מגרש בנייה לשימושים סחירים בשטח של 3.343 דונם (לאחר הפקעות) ביעוד משולב של מגורים, מסחר, תעסוקה, משרדים ומלונאות. במסגרת שימושי המגורים יותרו שימושים של בית אבות ומעונות סטודנטים.
2. קביעת מגרש לשימושים ציבוריים בדרך של הפקעה בשטח של 0.286 דונם המהווה מחצית משטח חלקה 19, תוך יצירת רצף עם חלקות 20 ו-21 (רח' הגר"א 31 ו-29 בהתאמה) הקיימות ביעוד ציבורי.
3. 4 קומות בסיס לאורך רחוב הרכבת הכוללות:
  - a. קומת קרקע גבוהה הכוללת מסחר מלווה בארקדה וכן שימושים עבור לובי לאגפי בניין המשרדים, לובי לאגף המגורים, שימושים טכניים, רמפת כניסה לרכב. גובה הקומה 6 מ' ברוטו.
  - b. מעל קומת הקרקע - 3 קומות של 4.5 מ' כל קומה. שימושים בקומות אלו- מסחר בקומה 1 ומלונאות (50 חדרים) בקומות 2-3.
4. שטחי המסחר ירוכזו בקומת הקרקע ובקומה 1, וקומת המרתף העליונה.
5. מעל קומות הבסיס 2 אגפים בבניינים בגובה של עד 30 קומות (כולל קומות הבסיס). בניין מערבי – יעוד של תעסוקה מטרופוליני הכולל שימושים כגון משרדים ומסחר. בניין מזרחי- למגורים.
6. אגפי מבנה המגורים ומבנה המשרדים יתוכננו כך שתהייה ביניהם הפרדה תפקודית מלאה.
7. אגף רח' הגר"א – בניין למגורים תוך שמירת קנה המידה המאפיין את רח' הגר"א. באגף זה ישולבו שטחי מבנה הציבור בקומות התחתונות. מס' הקומות במבנה זה יהיה 7.65 הכוללות קומת קרקע בגובה של 4.5 מ' ברוטו.
8. הקצאה של שטח בנוי עיקרי בהיקף של 1500 מ"ר בתחום אגף המגורים שלצד רחוב הגר"א (חלקה 18 והחצי המזרחי של חלקה 19), לשימושים ציבוריים ורישומי על-שם עיריית תל-אביב – יפו, בהתאמה להוראות סעיף בתא/5000.
9. הפקעת החצי המערבי של חלקה מס' 19 (רח' הגר"א 33), קביעת ייעודו כ"שטח ציבורי פתוח ומבנים ומוסדות ציבור" ורישומי על-שם עיריית תל-אביב – יפו. קביעת תנאים לאפשרות לשימוש בתחום המרתף של חלק מופקע זה למעבר רמפת הרכב הקיימת בחלקה 256 (רח' הרכבת 66) לצורך שרות מרתפי החניה של הפרויקט ושל חלקות העירייה מס' 20 ו-21 (רח' הגר"א 31 ו-29 בהתאמה), כל זאת בהתאמה להוראות סעיף 4 בתא/5000. קביעת הוראות לזיקת הנאה למעבר כלי רכב בין המגרשים הציבוריים למגרש הסחיר.
10. קביעת יעוד קרקע משולב לשטח ציבורי פתוח ושטח למבני ציבור בתחום חלקות 20 ו-21 והחלת זכויות בניה והוראות בהתאם לתכנית צ' למבני ציבור, החלקות הן בבעלות העירייה ויעודן כיום שצ"פ. על המגרש בנוי כיום בנין המשמש לפעילות עבור אנשים בעלי מוגבלויות. ובכך יש משום הסדרת הבנוי כיום על שטח שהינו שצ"פ וקביעת מעטפת זכויות ושימושים לעתיד.
11. קומת גג כפולה לשימושים ומתקנים טכניים.
12. יותרו עד 8 קומות מרתף ועל-פי הוראות תכנית ע-1.. קומת מרתף עליונה לשימושים טכניים, חצר משק /פריקה/טעינה, וכן לשימושים בהתאם להוראות תכנית ע1.. שטחים אלה יבואו בנוסף לשטחי הבנייה שמעל לקרקע/הכניסה הקובעת.

13.

טבלה מס' 1 - זכויות הבניה :

שטחי שירות				שטח עיקרי				שטח תא שטח (מ"ר)	תא שטח	שימוש	יעוד	
מתחת לקרקע 2		מעל הקרקע 1 (4)		סה"כ	מתחת לקרקע 2		*מעל הקרקע 2					
%	מ"ר	%	מ"ר	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר				
800 %	26,740	25	2,570	10,270			307	(1) 10,270	3,343	1	מגורים	עירוני מעורב
		35	420	(2) 1,200		(2)	35	1,200			מסחר (3)	
		30	350	1,150			34	1,150			מבני ציבור	
		30	5660	18,870			564	18,870			תעסוקה ומשרדים (3)	
		35	595	1,705			51	1,705			תיירות (מלונאות) (1)	
800 %	2,288	-	-	-	-	-	-	286	10	מבני ציבור ושטחים פתוחים	מבני ציבור ושטחים פתוחים	
800 %	8,680	30	670	1,500	-	-	205	2,230	1,085	11	מבני ציבור ושטחים פתוחים	מבני ציבור ושטחים פתוחים

1 - % מהשטח העיקרי  
2 - % משטח הקרקע

הערות:

- בנוסף לשטחים העיקריים המותרים בתכנית למגורים יותרו שטחים עיקריים עבור מרפסות בלבד בשטח ממוצע של 12 מ"ר עבור כלי יח"ד ומרפסת בשטח של 9 מ"ר ממוצע לחדר מלון.
- יותר שימוש מסחרי בקומת המרתף בהתאם להוראות תכנית ע.1. (השטחים עיקרי ושירות) יהיו בנוסף לשטחים שנקבעו עבור מסחר מעל הכניסה הקובעת.
- ניתן להמיר עד 5% מהשטחים לשימוש תעסוקה ומשרדים לשטחים לשימוש מסחר ולהיפך.
- ניתן יהיה לנייד שטחי שירות בין השימושים השונים במגרש 1 (מעל הקרקע) ובלבד שלא יעלה על 15% מסך שטחי השירות בכל שימוש.

רח"ק:

תא שטח 1 (שטח 3.343 דונם) -

מסחר:	1,620 מ"ר
מלונאות:	2,300 מ"ר
תעסוקה ומשרדים:	24,530 מ"ר
מבני ציבור:	1,500 מ"ר
מגורים:	12,840 מ"ר
סה"כ רח"ק:	42,790 מ"ר - 12.8 רח"ק

מתוך סך השטחים ברוטו מעל הקרקע 30% מיועדים לשימוש מגורים.

תא שטח 11 (שטח 1.085 דונם) -

מבני ציבור:	2,900 מ"ר
סה"כ רח"ק:	2,900 מ"ר - 2.70 רח"ק

• בהתאם לתכנית צ' למבני ציבור

יח"ד:

צפיפות: 41 יח"ד לדונם/נטו  
סה"כ יח"ד: 140 יח"ד.  
תמהיל מגורים:

- כ- 20% מהשטח למגורים (ש.עיקרי) מיועד ליח"ד בשטח של 55 מ"ר שטח עיקרי.
- כ- 60% מהשטח למגורים (ש.עיקרי) מיועד ליח"ד בשטח של 75 מ"ר שטח עיקרי.
- כ- 20% מהשטח למגורים (ש.עיקרי) מיועד ליח"ד שלא יעלה על 140 מ"ר שטח עיקרי.

הערות:

היתר בנייה לאגף המגורים אשר יכלול ממ"ק, יכלול את השטח שהיה מיועד לממ"ד – בניכוי השטח של הממ"ק - כשטח עיקרי למגורים.

#### עקרונות ודברי הסבר נוספים:

יצירת מוקד עירוני אינטנסיבי ונקודת יחוס משמעותית מבחינת העיצוב העירוני במפגש הרחובות לה-גוארדיה והרכבת תוך הדגשת מקום זה מבחינת ההתמצאות והשפה העירונית ממחלף לה-גוארדיה בואכה המעי"ר ההיסטורי וליבת העיר הלבנה / שד' רוטשילד.  
השלמה ויצירת סביבה עירונית מגוונת שימושים המשלימה מרחב מקומי הנמצא בתהליכי פיתוח.

1. תותר כניסה למרתפי החניה מכיוון רחוב הגר"א ו/או כניסה מרחוב הרכבת.
2. יותר מעבר רמפה בתחום מגרש 10- בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור ושטחים פתוחים" לצורך כניסה למרתפי החניה במגרש 1 בייעוד "עירוני מעורב".
3. יותר שימוש ברמפה במגרש הצמוד מצפון מערב לתכנית (גוש 6977 חלקה 256) כאמור בתכנית תא/3204 "מגדל אלקטרה" אשר תשמש כמעבר לגישה וכניסה למרתפי החניה שבתחום התכנית.
4. תקן החניה יהיה התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.
5. יצירת מערך הליכה ושהיית הולכי רגל במרחב שבין הבניינים הקיימים והמתוכננים במתחם כולו.

#### הקצאות לצרכי ציבור, והתנאים הדרושים בפרויקט המוצע עבור קביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי, על פי הוראות תכנית המתאר המקומית תא/5000 (סעיף 3.1.3) בהתאם לחו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי:

1. הקצאות לצרכי ציבור:
  - א. שטח קרקע של 286 מ"ר ביעוד שצ"פ/שב"צ שיוקצה בצמוד לשטח הציבורי על רחוב הגר"א ממערב לתכנית (תא שטח מס' 10).
  - ב. שטח בנוי למבנה ציבורי בהיקף של 1,500 מ"ר שטח עיקרי אשר יוקצה בבניוי הפונה לרחוב הגר"א ובצמוד לשטח הציבורי ממערב לתכנית (בתא שטח מס' 1).
  - ג. שילוב של 10% דיור בהישג יד בתמהיל מגוון.
2. תנאי נדרש כתועלת ציבורית על מנת להגיע לתוספת הרח"ק שבין 8.2 לבין הרח"ק המרבי המותר 12.8:
 

שילוב שטחים לשימוש מלונאות עבור לפחות 50 חדרים מלון, בהתאם לתקנים של משרד התיירות עבור מלונות ברמת שלושה כוכבים. שימושי המלונאות יתוכננו בהתאם להוראות תכנית המתאר תא/5000 בנושא.

#### חוות דעת צוות:

ממליצים לאשר את התכנית בתנאים הבאים:

1. אישור אגף התנועה לכניסות ויציאות למרתפי החניה, לרבות הסדרת תיאום הכניסה מרח' הרכבת מהמגרש הגובל בהתאם להוראות תכנית 3204. הסדרת פריקה וטעינה ופינוי אשפה.
2. בתנאי יצירת מרחב ציבורי להולכי רגל ברח' הרכבת ברוחב שלא יפחת מ-7 מ'. עפ"י תיאום עם מתכנני שדירת הקריה. יצירת מרחב פתוח להולכי רגל ברח' הגר"א ברוחב שלא יפחת מ-5 מ' כולל המדרכה בתחום הדרך.
3. חתימה על כתב שיפוי ועל כתב התחייבות לביצוע השטחים הציבוריים כתנאי להעברה לועדה מחוזית.
4. הכנת דו"ח סביבתי בהתייחסות להצללות, כיווני רוחות על הסביבה הקרובה.
5. במידה ותכנית המתאר תפורסם למתן תוקף, תכנית זו תעבור לסמכות הועדה המקומית, היות והיא תואמת לתא/5000.

בישיבתה מספר 0017-16/ב' מיום 13/07/2016 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אירית סייג : התוכנית מקודמת ע"פ תוכנית המתאר וקושרת את הבלוק של רח' הרכבת ובונה אותו על פי העקרונות של עירוב שימושים וכוללת היקפי בנייה מעודכנים ע"פ התנגדות מהנדס העיר לתכנית המתאר. דני קייזר : מציג את התוכנית. שמואל גפן : מה בנוגע לתנועה? דני קייזר : אנחנו נמצאים בכניסה מאיילון על צומת לה גרדיה ורח' הרכבת. הכניסה לחניון הפרוייקט תהיה מרח' הגר"א. רינה בר און : מהם דרכי גישה לרכבי חירום? דני קייזר : בתב"ע יש 2 רחבות לכיבוי אש אחורית וקדמית. עידן עמית : השצ"פ הופך לשטח ירוק חום? אירית סייג : השצ"פ לא נמצא שם אלא סטטוטורית. מה שנמצא שם מבנה ציבורי למעשה חום ואנחנו רוצים לפספס את תא השטח לירוק וחום. עידן עמית : צפויה להיות תנועה גדולה במקום ולכן איך התוכנית תורמת להולכי רגל בחציית הצומת. דני קייזר : המרחב שבין רחובות בני ברק ראש פינה הרכבת והגרא כאשר הבינוי נתון וישנן תוכניות בנין מאושרות. בתוכן יש מרחב וציר ירוק שאנחנו נפתח את הציר הירוק ובצומת הזו כך הרחבה הזו יוצרת 10 מ' של מרחב פתוח, כל אחת בהתאם למגרש שלה. מלי פולישוק : מה רוחב של הציר הירוק האחורי כל המערכת מתפקדת כשטחים פתוחים. דני קייזר : כ – 8 מ' לערך הציר הירוק מצטמצם ל 5 מ'. דורון ספיר : מה חו"ד צוות? אירית סייג : לאשר בהתאם לחות דעת צוות בדברפט.

#### הועדה מחליטה :

לאשר להעביר את התכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית בכפוף לתנאים בחו"ד צוות .

**משתתפים :** דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, נתן אלנתן, כרמלה עוזרי, שמואל גפן, ארנון גלעדי

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:**  
הוועדה המקומית – תל-אביב

**מיקום:**

- בין הרחובות  
 צפון/מזרח - רח' הרכבת  
 דרום/מזרח - רח' ראש פינה  
 דרום/מערב - רח' הגר"א  
 צפון/מערב - חלקות 256 ו-22.

**כתובת:**

- רח' הרכבת 68,70,72,74, תל אביב – יפו.  
 רח' ראש פינה 29,31,33,35, תל אביב – יפו.  
 רח' הגר"א 29,31, תל אביב – יפו.



**גושים וחלקות בתכנית:**

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמות	חלק/כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש	כתובת
-	21	חלק	מוסדר	6977	הגר"א 29
-	20				הגר"א 31
-	19				הגר"א 33
-	18				הגר"א 35
-	221				ראש-פינה 29-31 הרכבת 74
-	215				הרכבת 72
-	198				הרכבת 70
-	245				הרכבת 68
29	-				

שטח התכנית : 4.777 דונם

מתכנן: קייזר - אדריכלים ומתכנני ערים.

מס' סדורי	מס' גוש	מס' חלקה	שטח החלקה הרשום (במ"ר)	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה (במ"ר)	שם הבעלים	מס' זהות או מס' תאגיד	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה
1	6977	18	543	543	בניין הגר"א 35 בע"מ	515054930	הערת אזהרה לפי סעיף 126 מיום 4.5.2014 לטובת הרכבת 5000 יזמות בע"מ משכנתא לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ על כל הבעלים
2		19	545	545	גמבל (1982) בע"מ	510922552	הערת אזהרה לטובת הרכבת 5000 יזמות בע"מ
3					רצהבי יניב	29000924	הערת אזהרה לטובת הרכבת 5000 יזמות בע"מ ומשכנתא לטובת בנק הפועלים בע"מ
4					כהן גיל	56625148	הערת אזהרה לטובת הרכבת 5000 יזמות בע"מ
5					כהן יעקב	51381242	
6					לוי שטריצל	62898390	הערת אזהרה לטובת הרכבת 5000 יזמות בע"מ ומשכנתא לטובת הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ
7					שטריצל יובל	43162445	
8					משה רועי	36126027	הערת אזהרה לטובת הרכבת 5000 יזמות בע"מ ומשכנתא לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ
9					סינטרה יונת	32459299	הערת אזהרה לטובת הרכבת 5000 יזמות בע"מ ומשכנתא לטובת בנק הפועלים בע"מ
10					דותן אילן פנחס	32056517	
11					סקולסקי עופר	38450243	הערת אזהרה לטובת הרכבת 5000 יזמות בע"מ ומשכנתא לטובת בנק אגוד לישראל בע"מ
12					פורטיאנסקי דיאנה	13851464	הערת אזהרה לטובת הרכבת 5000 יזמות בע"מ
13					קטן יהודה	55474985	הערת אזהרה לטובת הרכבת 5000 יזמות בע"מ
14					קטן מרים	55703268	
15					לוי משה	302676580	הערת אזהרה לטובת הרכבת 5000 יזמות בע"מ

16	ינאי אילן	56129547	הערת אזהרה לטובת הרכבת 5000 יזמות בע"מ ומשכנתא לטובת הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ
17	ינאי אילן	56129547	הערת אזהרה לטובת הרכבת 5000 יזמות בע"מ
18	ינאי אילן	56129547	הערת אזהרה לטובת הרכבת 5000 יזמות בע"מ ומשכנתא לטובת הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ
19	בניין הרכבת 72 בע"מ	514954213	משכנתא לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ
20	בניין הרכבת 72 בע"מ	514954213	משכנתא לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ
21	יניב ניסים	4111464	הערת לפי סעיף 11 (א) (1) לפקודת המיסים לטובת עיריית ת"א בסך 149,139 ₪ מיום 30.10.2008
22	יניב יהודית	4766572	
23	ניסים רחמים	51031771	הערת אזהרה לפי סעיף 126 מיום 4.5.2014 לטובת הרכבת 5000 יזמות בע"מ. משכנתא לטובת בנק הפועלים בע"מ ללא הגבלה בסכום. זיקת הנאה 6.5 מ"ר לצורך מעבר כלי רכב בחלק המיסעה היורד למרתף העליון.
24	קיהן נעמה	27341924	
25	אופן ליאת	38353298	
26	קיהן עדי	40138240	

**בעלות:** פרטיים, עירייה.

**מצב השטח בפועל:**

**תיאור מצב פיסי קיים:**

על השטח קיימים מבנים וסככות המשמשים למלאכה ומשרדים וכן מבנה ציבור במגרש הציבורי.

**תיאור מצב קנייני:**

כל המקרקעין בבעלות פרטיים למעט חלקות 20-21 וחלק מחלקה 29 בבעלות עיריית תל אביב.

**מדיניות קיימת:**

**תכנית תא/5000:**

יעוד

- אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך למערכת הסעת המונים.
- עד 30 קומות (ע"י טבלה 5.4)
- 12.8
- 60% משטח המגרש

גובה מותר  
רח"ק מירבי  
תכסית בינוי

(2) באזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לציר מתע"ן:

גודל המגרש	רח"ק בסיסי	רח"ק מרבי
פחות מ- 1.5 דונם	4.2	10.4
1.5 דונם ומעלה	4.2	12.8



מבא"ת ספטמבר 2007



- אזור תעסוקה מטרופוליני
- אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים
- אזור תעסוקה סמוך להסעת המונים

- עד 4 קומות
- עד 8 קומות
- עד 15 קומות
- עד 25 קומות
- עד 40 קומות
- מעל 40 קומות
- מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה
- מרקם בנוי לשימור
- תחום הכרזת העיר הלבנה

- שימוש ראשי
  - שימוש נוסף
  - בנוסף
- מסחר 1, תעסוקה 1, משרדים  
מגורים, מסחר 2, תעסוקה 2  
חזית מסחרית (לא מסומן בתשריט)

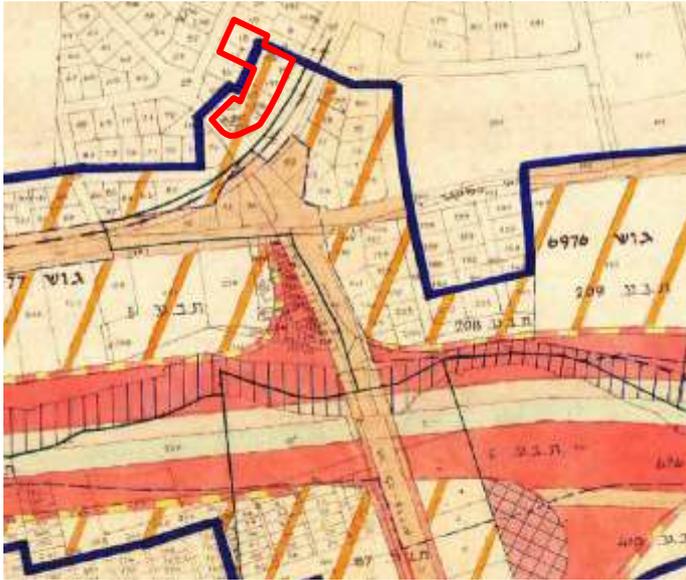
**טבלה 5.4 הוראות מיוחדות תא/5000:**

אזור תכנון	המתחם עליו חלות ההוראות	גבולות התחום	תשריט עם גבולות המתחם	ר"ח"ק מירבי	מס' קומות מירבי	מסמך מדיניות	הערות והוראות נוספות
802 ב' - אזור מגורים בבניה מרקמית מזרחית לשד' הר ציון	נספח אזורי התכנון נספח עיצוב עירוני	15				+	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 עד לאישור תכנית לכלל המתחם כאמור, תוכל הועדה לאשר תכניות נקודתיות המאפשרות תוספת של עד 10% לשטחי בניה הבנויים במפעל, ובכלבד שהשתכנעה כי התכנית הנקודתית אינה מונעת אפשרויות פיתוח עתידי של המתחם. לעניין זה, תוגש חוות דעת של מהנדס העיר.</li> <li>2 ניתן לעלות על הרחיק הבסיסי בכפוף לקביעת הוראות שיבטיחו פינוי והסדרת השטחים הציבוריים ובכל מקרה לא מעל הרחיק המירבי.</li> </ul>
802 ג' רחוב הרכבת - אזור תעסוקה מטרופוליני	תשריט אזורי הייעוד נספח אזורי התכנון	30					<ul style="list-style-type: none"> <li>1 רצועת התעסוקה תתוכנן במסגרת תוכנית מפורטת כוללת למתחם התכנון עד 30% משטחי הבניה יותרו למגורים.</li> <li>2 תכנית מפורטת תיערך לכלל המתחם בהתאם לעקרונות הבאים: <ul style="list-style-type: none"> <li>1 קביעת תנאים סביבתיים לשילוב שימושי מגורים.</li> <li>2 עד לאישור תכנית לכלל המתחם כאמור, תוכל הועדה לאשר תכניות נקודתיות המאפשרות תוספת של עד 10% לשטחי בניה הבנויים במפעל, ובכלבד שהשתכנעה כי התכנית הנקודתית אינה מונעת אפשרויות פיתוח עתידי של המתחם. לעניין זה, תוגש חוות דעת של מהנדס העיר.</li> <li>3 ניתן לעלות על הרחיק הבסיסי בכפוף לקביעת הוראות שיבטיחו פינוי והסדרת השטחים הציבוריים ובכל מקרה לא מעל הרחיק המירבי.</li> </ul> </li> </ul>

1. שטח התכנית בתחום אזור 802 ג' אשר מכיל מגרשים לאורך רחוב הרכבת ורחוב הגר"א.
2. התכנון של כלל רצועת רחוב הרכבת הינו בהתאם למדיניות שאושרה בועדה המקומית ושנערכה לאחר אישורה של תמ"מ 5 ובמקביל להכנתה ואישורה של תכנית המתאר תא/5000.
3. המדיניות הנ"ל קבעה עקרונות תכנון לייעוד מע"ר מטרופולינים לדופן רחוב הרכבת שעל בסיסן אושרו וקודמו תכניות לאורך רצועה זו.
4. התכנית תוכננה על בסיס עקרונות מדיניות זו.
5. להלן מספר נקודות המאפיינות את עקרונות התכנון על פיהן אושרו ומקודמות כיום תכניות ברצועת הרכבת:
  - תיאום כולל של המתחם מול תכנית שדרת הקרייה בדגש על קיום מרחב ציבורי לאורך כל רחוב הרכבת
  - רבות צירי הולכי רגל, בתי גידול לעצים מצלילים, זיקות הנאה וחזיתות מסחריות.
  - ציר הליכה פנימי בין הבניינים אשר חוצה את כל מתחמי התכנון ממזרח למערב.

- הפקעת שטחים לצורך הרחבת רחוב הגר"א לכל אורכו.
- תיאום כולל של הקצאת צרכי ציבור לכל איזור הייעוד.
- קישור כלל שטחי הציבור כלפי השכונה תוך מתן מענה לצרכים ולדרישות הפרוגרמטיות של כלל השכונה.
- בהתאם למדיניות שאושרה הבינוי המוצע שומר על עקרונות הבינוי לאורך כל רצועת הייעוד באופן המפנה בנייה נמוכה לצד רחוב הגר"א ושכונת נווה שאנן ובינוי אינטנסיבי של שימושים מעורבים לכיוון רחוב הרכבת.

6. לאור כל האמור לעיל, התכלית של ההוראה שבתכנית תא/5000 למעשה מומשה שכן יש פה תכנון כולל שמקבל ביטוי בתכניות מאושרות ותכניות מקודמות.



**מצב תכנוני קיים :**

**תכניות תקפות:**

תכנית מפורטת מס' 1205 – "דרך לתנועה מהירה, רכבת ואפיק שטפונות"

מתן תוקף 19.4.1973 י.פ. 1912.

התכנית חלה על חלק מתחום התכנון – חל' 198, 215 ו-221.

יעוד – שטח תכנון בעתיד

**"שימושים באזורי תעסוקה בתל-אביב - יפו"**

תכנית מפורטת מס' תא/1043 א' – מתן תוקף 20.12.2001 י.פ. 5040.



**אזור תעסוקה א'**

**יעודים ושימושים :**

תעסוקה לרבות משרדים ומלונאות, מסחר קמעונאי וסיטונאי בקומת קרקע בלבד, תעשייה עתירת ידע ונקייה, מבני חנייה, שרותי רכב, אחסנה, מתקני ספורט ואולמות שמחה.

זכויות בנייה על-פי תא/1043 :

40% (ש.עקרי) בקומה

סה"כ - 5 קומות

סה"כ - 200% (ש.עקרי)

שטחי שרות - 35% מהשטח העיקרי.

גובה 17.0 מ' מהכניסה הקובעת.

תשריט מצב קיים:



אזור לתכנון בעתיד		אזור תעסוקה	
דרך קיימת		שטח ציבורי פתוח	

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:

5. תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים להתחדשות עירונית של דופן רחוב הרכבת-הגר"א באזור המשמש כיום לתעשייה ותעסוקה, ליצירת בניוי באינטנסיביות אורבאנית המשלב שימושים מעורבים לתעסוקה, משרדים, מסחר, מגורים ומלונאות.
6. חיזוק מרכז העסקים המטרופוליני של תל-אביב - יפו בהתאמה למטרות תכנית המתאר תא/5000, כל זאת על בסיס סמיכות המתחם למערכת הסעת המונים - הרק"ל, למחלף לה-גוארדיה, והקרבה לתחנת ההגנה.
7. יצירת רצף פתוח ומרחב שוטטות איכותיים להולכי-רגל בין המבנים הקיימים - מגדל אלקטרה (תא/3204) והמתוכננים במבן שבין הרחובות -הגר"א, ראש-פינה, הרכבת ובני-ברק.
8. התכנית קובעת שטחים ציבוריים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור וכן שטחים בנויים למבני ציבור מתוך מגמה להגדיל את מאזן השטחים לטובת הציבור בשכונת נווה שאנן.

**פירוט יעודים/שימושים:**

14. קביעת מגרש בנייה לשימושים סחירים בשטח של 3.272 דונם (לאחר הפקעות) ביעוד משולב של מגורים, מסחר, תעסוקה, משרדים ומלונאות. במסגרת שימושי המגורים יותרו שימושים של בית אבות ומעונות סטודנטים.
15. קביעת מגרש לשימושים ציבוריים בדרך של הפקעה בשטח של 0.263 דונם המהווה כמחצית משטח חלקה 19, תוך יצירת רצף עם חלקות 20 ו-21 (רח' הגר"א 31 ו-29 בהתאמה) הקיימות ביעוד ציבורי. שימושים במגרש ביעוד עירוני מעורב:
- a. בבניוי לכיוון רחוב הרכבת בקומות הבסיס:
- 1) קומת קרקע וקומה 1- שימושי מסחר כגון חנויות, בתי אוכל, מסעדות, שירותים אישיים, מכוני כושר וכד' והשימושים הנלווים להם. בקומת הקרקע יותרו שימושים נלווים לשימושים העיקריים שמעל מפלס הכניסה כגון לובי למגורים, תעסוקה ומלונאות וכיו"ב.
  - 2) קומות 1-3 מלונאות ושימושים נלווים להם.
  - 3) באגף המזרחי - מגורים והשטחים הנלווים להם.
- b. אגף מזרחי:
- 1) קומת קרקע שטחי מסחר כגון חנויות שירותים אישיים, מכוני כושר וכד' ושימושים נלווים למגורים כגון לובי וכיו"ב.
  - 2) קומות 1-30 בנוסף למותר בקומות 1-3 כאמור לעיל יותרו שימושי מגורים והשטחים הנלווים להם.
  - 3) מעל קומת גג כפולה למתקנים טכניים.
- c. אגף מערבי:
- 1) קומת קרקע- שטחי מסחר, שירותים אישיים, מכוני כושר וכד' שימושים נלווים לתעסוקה ולשימושים העיקריים המותרים מעל קומת הכניסה כגון לובי תעסוקה, לובי מלונאות וכד'. חצר משק, שטח עבור פריקה וטעינה ושימושים טכניים.
  - 2) קומות 1-30 בנוסף למותר בקומות 1-3 כאמור לעיל יותרו שימושי תעסוקה ובכלל זה משרדים, תעשייה עתירת ידע, שרותי רפואה וכד' לרבות השימושים הנלווים להם.
  - 3) מעל קומת גג כפולה למתקנים טכניים.
- d. אגף הפונה לכיוון הגר"א:
- 1) קומת קרקע- שימושים ציבוריים ושימושים נלווים למגורים כגון לובי כניסה וכיו"ב.
  - 2) קומות 1-3 - שימושים ציבוריים (מבנים ומוסדות ציבור). שטחים אלו ישמשו עפ"י השימושים ליעוד שטח לבנייני ציבור לחינוך, דת, תרבות, ספורט, משרדי עירייה, נופש, קהילה, בילוי פנאי, רווחה ושירותים.
  - 3) קומות 4-8 וקומה חלקית מעל- מגורים והשימושים הנלווים להם.
  - 4) מעל קומת גג למתקנים טכניים.
- e. מתחת לפני הקרקע:
- 1) מסחר, מכוני כושר (שטחים עיקריים ושטחי שירות) בקומת מרתף עליונה בשטח של עד מחצית משטח קומת המרתף העליונה. שטחים אלו יבואו בנוסף לשטחים עבור מסחר שנקבעו בקומת הקרקע ובקומות שמעליה.
  - 2) שטחי שירות נלווים לשטחים העיקריים מעל פני הקרקע.
  - 3) חצר משק/ פריקה / טעינה ושימושים טכניים.
  - 4) חניונים, מחסנים ושימושים בהתאם להוראות תא/ ע' 1.
- f. אגפי מבנה המגורים ומבנה המשרדים יתוכננו כך שתהייה ביניהם הפרדה תפקודית מלאה.
- g. החזית המסחרית הפעילה לרחוב למעט לובי כניסה תהיה באורך של לפחות 70% מאורך החזית.
17. הקצאה של שטח בנוי בתחום אגף המגורים שלצד רחוב הגר"א (חלקה 18 והחלק המזרחי של חלקה 19), לשטחים בנויים ציבוריים ורישומם על-שם עיריית תל-אביב – יפו.
18. הפקעת חלקה המערבי של חלקה מס' 19 (רח' הגר"א 33), קביעת יעודה כ"שטח ציבורי פתוח ומבנים ומוסדות ציבור" ורישומה על-שם עיריית תל-אביב – יפו.

19. קביעת תנאים לאפשרות לשימוש בתחום המרתף של חלק מופקע זה והמגרש הציבורי על חלקות 20-21, להעברת המשך רמפת הרכב הקיימת בחלקה 256 (רח' הרכבת 66) לצורך שרות מרתפי החניה של הפרויקט ושל חלקות העירייה מס' 20 ו-21 (רח' הגר"א 31 ו-29 בהתאמה).
20. קביעת ייעוד קרקע משולב לשטח ציבורי פתוח ושטח למבני ציבור בתחום חלקות 20 ו-21 והחלת זכויות בניה והראות בהתאם לתכנית צ' למבני ציבור, החלקות הן בבעלות עירייה ויעודן היום שצ"פ. על המגרש בנוי כיום בניין המשמש לפעילות עבור אנשים עם מוגבלויות ובכך יש משום הסדרת הבנוי כיום על שטח שהינו שצ"פ וקביעת מעטפת זכויות ושימושים לעתיד.
21. הרחבת זכות הדרך ב-3 מ' ברחוב הגר"א.
- בתחום תת הקרקע תותר חניה תת קרקעית אשר תהווה חלק ממרתפי החניה.
22. יותרו עד 8 קומות מרתף.
- במגרשים בייעוד "שטחים פתוחים מבנים ומוסדות ציבור" תותר בניית מרתפים בתכנית שטח שלא תעלה על מחצית שטח המגרשים בייעוד זה.

**טבלה מס' 1 - זכויות הבניה:**

שטחי שירות				שטח עיקרי				שטח תא שטח (מ"ר)	תא שטח	שימוש	יעוד	
מתחת לקרקע 2		מעל הקרקע 1 (4)		סה"כ	מתחת לקרקע 2		*מעל הקרקע 2					
%	מ"ר	%	מ"ר	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר				
800	26,136	25	2,509	10,036			306	(1) 10,036	3,272	1	מגורים	עירוני מעורב
		35	420	(2) 1,200		(2)	36	1,200			מסחר (3)	
		30	350	1,150			34	1,150			מבני ציבור	
		30	5,504	18,348			560	18,348			תעסוקה ומשרדים (3)	
		35	595	1,705			52	1,705			תיירות (מלונאות)	
800	2,096	-	-	-	-	-	-	263	10	מבני ציבור ושטחים פתוחים	מבני ציבור ושטחים פתוחים	
800	7,880	33	500	1,500	-	-	151	(1) 1,500	987	11	מבני ציבור	מבני ציבור ושטחים פתוחים

1 - % מהשטח העיקרי  
2 - % משטח הקרקע

הערות:

- (5) בנוסף לשטחים העיקריים המותרים בתכנית למגורים יותרו שטחים עיקריים עבור מרפסות בלבד בשטח ממוצע של 12 מ"ר עבור כל יח"ד ומרפסת בשטח של 9 מ"ר ממוצע לחדר מלון.
- (6) יותר שימוש מסחרי בשטח של עד מחצית משטח קומת המרתף הראשונה. (השטחים עיקרי ושירות) יהיו בנוסף לשטחים שנקבעו עבור מסחר מעל הכניסה הקובעת.
- (7) ניתן להמיר עד 5% מהשטחים לשימוש תעסוקה ומשרדים לשטחים לשימוש מסחר ולהיפך.
- (8) ניתן יהיה לנייד שטחי שירות בין השימושים השונים במגרש 1 (מעל הקרקע) ובלבד שלא יעלה על 20% מסך שטחי השירות בכל שימוש.

**רח"ק:**

**תא שטח 1 (שטח 3.272 דונם) -**

מסחר: 1,620 מ"ר  
מלונאות: 2,300 מ"ר  
תעסוקה ומשרדים: 23,852 מ"ר  
מבני ציבור: 1,500 מ"ר  
מגורים: 12,545 מ"ר  
סה"כ רח"ק: 41,817 מ"ר - 12.78 רח"ק

מתוך סך השטחים ברוטו מעל הקרקע 30% מיועדים לשימוש מגורים.

**תא שטח 11 (שטח 0.987 דונם) -**

מבני ציבור: 2,700 מ"ר  
סה"כ רח"ק: 2,700 מ"ר - 2.7 רח"ק

בהתאם לתכנית צ'

**יח"ד:**

צפיפות: 41 יח"ד לדונם/נטו

סה"כ יח"ד: 137 יח"ד.

(1) תמהיל וגודל יח"ד:

- 20% משטח עיקרי למגורים - יח"ד בשטח ממוצע של כ- 55 מ"ר (ש. עיקרי).
- 60% משטח עיקרי למגורים - יח"ד בשטח ממוצע של כ- 75 מ"ר (ש. עיקרי).
- 20% משטח עיקרי למגורים - יח"ד בשטח מירבי של כ- 140 מ"ר (ש. עיקרי).

(2) 10% מתוך יח"ד שייבנו יהיו דיור להשכרה בהישג יד, בהתאם לחוק.

הערות:

היתר בנייה לאגף המגורים אשר יכלול ממ"ק, יכלול את השטח שהיה מיועד לממ"ד – בניכוי השטח של הממ"ק - כשטח עיקרי למגורים.  
לא יובא היתר למגדל המגורים, אלא במקביל להיתר בנייה למגדל המשרדים. כני"ל בקבלת תעודת גמר.

**עקרונות ודברי הסבר נוספים:**

1. יצירת מוקד עירוני אינטנסיבי ונקודת יחוס משמעותית מבחינת העיצוב העירוני במפגש הרחובות לה-גוארדיה והרכבת תוך הדגשת מקום זה מבחינת ההתמצאות והשפה העירונית ממחלף לה-גוארדיה בואכה המעי"ר ההיסטורי וליבת העיר הלבנה / שד' רוטשילד.
2. השלמה ויצירת סביבה עירונית מגוונת שימושים המשלימה מרחב מקומי הנמצא בתהליכי פיתוח.
3. התכנית הינה חלק מרצועת תכנון לאורך רחוב הרכבת אשר עקרונות התכנון ברצועה זו מוטמעות במסגרת התכנון של התכנית:
  - תיאום התכנית מול תכנית שדרת הקרייה בדגש על קיום מרחב ציבורי לאורך כל רחוב הרכבת לרבות צירי הולכי רגל, זיקות הנאה וחזיתות מסחריות פעילות.
  - ציר הליכה פנימי בין הבניינים אשר חוצה את המתחמים השונים ברצועת הרכבת.
  - הפקעת שטחים לצורך הרחבת רחוב הגר"א לכלל אורכו.
  - קישור כלל שטחי הציבור כלפי השכונה תוך מתן מענה לצרכים ולדרישות הפרוגרמטיות של כלל השכונה.
  - בהתאם למדיניות שאושרה הבינוי המוצע שומר על עקרונות הבינוי לאורך כל רצועת הייעוד באופן המפנה בנייה נמוכה לצד רחוב הגר"א ושכונת נווה שאנן ובינוי אינטנסיבי של שימושים מעורבים לכיוון רחוב הרכבת.
4. בינוי במגרש בייעוד עירוני מעורב:
  - א. מספר הקומות יהיה עד 30 קומות מעל מפלס הקרקע ובנוסף קומות טכניות כפולות על הגג.
  - ב. בינוי לכיוון רחוב הרכבת:
    - 1) ארבע קומות בסיס (קומת קרקע ועד 3 קומות מעל):
      - 1.1 גובה קומת קרקע ברוטו יהיה עד 7 מ'.
      - 1.2 גובה קומה ברוטו של כל אחת מ- 3 הקומות מעל קומת הקרקע יהיה עד 4.5 מ'.
    - 2) מעל קומות הבסיס יותרו 2 אגפים בגובה של עד 30 קומות (כולל קומות הבסיס):
      - 2.1 אגף מערבי- שימושי תעסוקה. גובה קומת תעסוקה טיפוסית יהיה עד 3.8 מ'.
      - 2.2 אגף מזרחי- שימושי מגורים. גובה קומת מגורים טיפוסית יהיה עד 3.5 מ'.
      - 3.3 שני האגפים יתוכננו כך שתהיה הפרדה תפקודית ביניהם.
  - ג. הבינוי לצד רחוב הגר"א:
    - 1) עד 8 קומות כולל קומת קרקע ומעליהן קומת גג חלקית בתכסית של 65% משטח קומה טיפוסית. מעל הקומה החלקית יותר גג עבור מתקנים טכניים.
    - 2) גובה ברוטו של קומת הקרקע יהיה עד 4.5 מ'.
5. בינוי במגרש 11 בייעוד "שטחים פתוחים מבנים ומוסדות ציבורי"- תותר בניה בגובה של עד 4 קומות כולל קומת קרקע. גובה קומת קרקע עד 4.5 מ' וגובה קומה טיפוסית עד 4 מ'.

6. ניווד זכויות עתידי משימור :

בתא שטח 1 כמגרש מקבל יהא ניתן לקלוט זכויות בנייה נוספות משימור על פי המנגנון הקבוע בהוראות תא/2650 ו/או באמצעות קרן שימור ו/או באמצעות משימות שימור כל זאת בדומה וע"פ ההתאמות הנדרשות לאמור בין היתר בסעיפים 3.1.3-3.1.4, לתוכנית המתאר תא 5000.

**תחבורה, תנועה, תשתיות:**

6. תותר כניסה למרתפי החניה מכיוון רחוב הגר"א ו/או כניסה מרחוב הרכבת.
7. יותר מעבר רמפה בתחום מגרשים 10-11 ב"יעוד" מבנים ומוסדות ציבור ושטחים פתוחים" לצורך כניסה למרתפי החניה במגרש 1 ב"יעוד" עירוני מעורב".
8. יותר שימוש ברמפה במגרש הצמוד מצפון מערב לתכנית (גוש 6977 חלקה 256) כאמור בתכנית תא/3204 "מגדל אלקטרה" אשר תשמש כמעבר לגישה וכניסה למרתפי החניה שבתחום התכנית.
9. תקן החניה יהיה התקן התקף במועד קליטת הבקשה להיתר הבניה.

**חוות דעת היחידה האסטרטגית  
הקצאות לשטחי ציבור:**

**1. רקע**

- התכנית ממוקמת בצפון מזרח שכונת נווה שאנן, בין הרחובות - הרכבת, ראש פינה והגר"א.
- שטח התכנית: כ- 4.4 דונם.
- על פי תכנית המתאר המקומית תא/5000 (מופקדת) –
  - תשריט אזורי יעוד - אזור תעסוקה מטרופוליני הסמוך להסעת המונים.
  - רח"ק בסיסי – 4.2, רח"ק מירבי - 12.8 (בתנאי של עמידה בתועלות ציבוריות)
  - תשריט עיצוב עירוני – בינוי עד 30 קומות.
- התכנית מציעה שני מגדלים ברח"ק של 12.8 – האחד לתעסוקה והשני למגורים, הנובע ממימוש האפשרות באזורי מע"ר להמרה של עד 25%-30% משטח הבינוי לשימושי מגורים.
- מס' יחידות הדיור המוצעות בתכנית: כ- 137 בתמהיל משתנה.



## 2. המלצה להקצאת שטחי ציבור ותועלות ציבוריות נוספות במסגרת התכנית

### א. הקצאות לצרכי ציבור:

- המתחם הינו חלק מאזור תעסוקה מטרופוליני הסמוך להסעת המונים ורובו של הבינוי המוצע מיועד לשימושי תעסוקה. לאור זאת, דרך החישוב של הקצאות לצרכי ציבור יהיו בהתאם להוראות תכנית המתאר המופקדת לאזורים ביעוד תעסוקה.
- על פי הוראות תכנית המתאר יש להקצות עד 40% משטח המגרש לטובת שטח ציבורי פתוח, שטח למבני ציבור ודרכים. ניתן להמיר את השטח למבני ציבור בשטחים בנויים לפי חישוב של הכפלת השטח הקרקעי ברח"ק של בין 1-2.7, בהתאם למאפייני התכנית ולצורכי האזור.
- אזור שכונת נוה שאנן בה ממוקם הפרויקט מאופיין באוכלוסיית מעבר ובמצב פיזי ירוד של חלק מהמבנים, של המרחב הציבורי ושל שרותי הציבור. באזור קיים מחסור בשטחים ציבוריים פתוחים וכן קיים היצע של שטחים ציבוריים פנויים המיועדים למבני ציבור, מרביתם תפוסים ע"י שימושים שאינם ציבוריים. עם מימוש תכניות הבניה למגורים המתוכננות באזור ייווצר מחסור הן בשטחים פתוחים והן בשטחים למבני ציבור, ולכן קיימת חשיבות להקצאה נאותה של שטחים למבני ציבור ולשטחים פתוחים איכותיים הן עבור המועסקים הרבים והן עבור האוכלוסייה שתתגורר בפרויקט.

### המלצות:

מתוך הקצאה נדרשת של 1.3 דונם ליעוד ציבורי (המהווים 40% משטח התכנית), יוקצו השטחים הציבוריים הבאים:

- שטח קרקע בהיקף של 286 מ"ר יוקצה כשטח ציבורי (ביעוד מעורב - שטח ציבור פתוח ושטח למבני ציבור), השטח יוקצה בצמוד ליעוד הציבורי ממערב לשטח התכנית.
- שטח בנוי (מ"ר) עבור שימושים ציבוריים בהיקף של כ-1,500 מ"ר, יוקצה בבינוי הפונה לרחוב הגר"א ובצמוד לשטח הציבורי במערב התכנית. שטח זה יהיה בעל כניסה נפרדת מיתר שימושי התעסוקה.
- הרחבת רחוב הגר"א – בהתאם להמלצת אגף התנועה.
- שילוב של 10% דיור בהישג יד בתמהיל מגוון.
- יצירת קרן הונית שתירשם על שם כל דיירי הבניין/ועד הבית והכנסותיה ישמשו לתחזוקת המבנה לאורך זמן.

ב. מעבר מרח"ק בסיסי לרח"ק מרבי באזור תעסוקה מטרופוליני הסמוך להסעת המונים (תא/5000 המופקדת): האפשרות להגדיל את שטחי בניה מעבר לשטחי הבניה הבסיסיים המותרים בשטח

**התכנית (רח"ק 4.2) ולהגיע לשטחי הבניה המרביים המותרים במתחם (רח"ק 12.8), כפופה לעמידה בתנאים של תרומה ציבורית מעבר להקצאת שטחי הציבור הנורמטיביים. בהתאם לכך, ההמלצה היא כי בתכנית יקבעו הוראות לגבי:**

- תנאי נדרש כתועלת ציבורית על מנת להגיע לתוספת הרח"ק שבין 8.2 לבין הרח"ק המרבי המותר 12.8 :  
שילוב שטחים לשימוש מלונאות עבור לפחות 50 חדרי מלון, בהתאם לתקנים של משרד התיירות עבור מלונות ברמת שלושה כוכבים. שימושי המלונאות יתוכננו בהתאם להוראות תכנית המתאר תא/5000 בנושא.
- הבטחת מדרכות ברוחב נאות לאזור מע"ר בשילוב שביל אופניים לאורך רחוב הרכבת, שיקושרו לרשת העירונית, בהתאם לתכנית האב העדכנית לאופניים.
- פיתוח שטחים פרטיים פתוחים בשטח התכנית עם זיקת הנאה לציבור, לטובת דיירי הפרויקט והציבור הרחב, ויצירת קישוריות למתחמים ולרחובות הגובלים.

#### דברי הסבר ונקודות ציון בהליך קידום התכנית.

- בתאריך 13.07.2016 התכנית הובאה לדיון להפקדה בוועדה המקומית מס' החלטה 16-0017 ב'8-

#### **הועדה מחליטה:**

לאשר להעביר את התכנית לדיון להפקדה בוועדה המחוזית בכפוף לתנאים בחו"ד צוות .

**משתתפים:** דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, נתן אלנתן, כרמלה עוזרי, שמואל גפן, ארנון גלעדי

- לאחר אישור תכנית המתאר תא/ 5000 נערכו התאמות לתכנית והיא מובאת לדיון נוסף כתכנית בסמכות הועדה המקומית.

שינויים עיקריים ביחס להחלטת הועדה הקודמת:

1. התכנית קובעת הרחבת רחוב הגר"א ברוחב של 3 מ'. שטח מגרשים 1,10 ו-11 צומצם כתוצאה מהרחבת הדרך :  
שטח מגרש 1 בייעוד "עירוני מעורב" – מ- 3,343 מ"ר ל-3,272 מ"ר.
2. שטח מגרשים 10-11 בייעוד "שטחים פתוחים מבנים ומוסדות ציבור" – מ-1,371 מ"ר ל-1,250 מ"ר. זכויות הבניה לשימושי מגורים ותעסוקה בייעוד "עירוני מעורב" במגרש 1 הופחתו עקב צמצום שטח המגרש ועל מנת שלא תהיה חריגה מהרח"ק המותר 12.8 :  
מגורים : מ-140 יח"ד ל-137 יח"ד וזכויות בניה מ-12,840 מ"ר ל-12,565 מ"ר (עיקרי ושירות).  
תעסוקה ומשרדים : זכויות בניה מ-24,530 מ"ר ל-23,852 מ"ר (עיקרי ושירות).
3. קביעת הוראות בינוי ותכסית לבניה עד 50% למגרשים הציבוריים, כך ששטח השצ"פ הקיים בפועל כיום לא יפחת.
4. באגף הפונה לרחוב הגר"א מס' הקומות הינו 8.65 קומות כולל קומת הקרקע ומעל גג טכני.
5. בהחלטה הקודמת ניתנה אפשרות ניווד בין שטחי השירות עד 15%, החלטה זו מאפשרת עד 20% וזאת על מנת לאפשר תכנון מיטבי בבינוי מורכב המשלב שימושים רבים.
6. סעיף ניווד הזכויות לא היה בהחלטה הקודמת, בהחלטה זו מצוין האפשרות לקליטה עתידית של זכויות משימור.
7. תיאום מול תכנית שדירת הקריה, להגדלת המרחב הציבורי הפתוח לאורך רח' הרכבת.

התאמה לתכנית המתאר תא/ 5000 :

טבלה 5.4 באזור יעוד 802'ג רחוב הרכבת – אזור תעסוקה מטרופוליני קבעה בין היתר :

- רצועת התעסוקה תתוכנן במסגרת תוכנית מפורטת כוללת למתחם התכנון
- עד 30% משטחי הבניה יותרו למגורים.

התכנית שבנדון הומלצה להפקדה בוועדה המקומית במקביל לאישורה של תכנית תא/5000. התכנון של כלל רצועת רחוב הרכבת הינו בהתאם למדיניות שאושרה בוועדה המקומית ושנערכה לאחר אישורה של תמ"מ 5 ובמקביל להכנתה ואישורה של תכנית המתאר תא/5000. המדיניות הנ"ל קבעה עקרונות תכנון לאזור ייעוד מע"ר מטרופוליני לדופן רחוב הרכבת שעל בסיסן אושרו וקודמו תכניות לאורך רצועה זו.

התכנית המובאת כיום תוכננה על בסיס עקרונות מדיניות זו.

להלן מספר נקודות המאפיינות את עקרונות התכנון על פיהן אושרו ומקודמות כיום תכניות ברצועת הרכבת:

- תיאום כולל של המתחם מול תכנית שדרת הקריה בדגש על קיום מרחב ציבורי לאורך כל רחוב הרכבת לרבות צירי הולכי רגל, זיקות הנאה וחזיתות מסחריות.
- ציר הליכה פנימי בין הבניינים אשר חוצה את כל מתחמי התכנון ממזרח למערב.
- הפקעת שטחים לצורך הרחבת רחוב הגר"א לכל אורכו.
- תיאום כולל של הקצאת צרכי ציבור לכל אזור הייעוד.
- קישור כלל שטחי הציבור כלפי השכונה תוך מתן מענה לצרכים ולדרישות הפרוגרמטיות של כלל השכונה.
- בהתאם למדיניות שאושרה הבינוי המוצע שומר על עקרונות הבינוי לאורך כל רצועת הייעוד באופן המפנה בנייה נמוכה לצד רחוב הגר"א ושכונת נווה שאנן ובינוי אינטנסיבי של שימושים מעורבים לכיוון רחוב הרכבת.

- לאור כל האמור לעיל, התכנית המאושרת והמקודמות לאורך רצועת הרכבת עומדות בדרישה המופיעה בטבלה 5.4 בתכנית תא/5000 לפיה "ברצועת התעסוקה תתוכנן במסגרת תכנית מפורטת כוללת למתחם התכנון".

- נספח התחבורה של תכנית המתאר קובע את רח' הרכבת כדרך עורקית עירונית: 3.8.2 (ד) (3) קו הבינוי בתכנון מפורט יהיה במרחק שלא יפחת מ-5 מ' מגבול זכות הדרך. הועדה רשאית להקטין את המרחק האמור בבדיקה תכנונית מוקדמת.

- התכנית מציעה קו בנין של 4 מ' לקומות עליונות וקו בנין בקומת קרקע של 8 מ' בזיקת הנאה לציבור. נערכה בדיקה תכנונית מול תכנית שדרת הקריה וכן בדיקה תחבורתית מול אגף התנועה והדבר קיבל את אישורם.

- בהתאם לתכנית המתאר סעיף 3.8.1 ה' נדרש לחוות דעת תחבורתית בכל תכנית המוסיפה למעלה מ-10,000 מ"ר לתעסוקה או 100 יח"ד. להלן חוות דעת תחבורתית:

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 שד' הר ציון הקו הסגול ברח' לוינסקי וקרבה לתחנת הרכבת ההגנה, מרחקי הליכה סבירים מצירי התח"צ בשד' הר ציון- סולומון ורח' החרש, הגדרת רחובות המתאימים לתנועת תח"צ, תכנון שבילי אופניים רציפים לאורך רח' הרכבת ורח' לבנדה, והרחבת המדרכות בהתאם - ברחובות העורקיים הנכללים בתכנית שדירת הקריה (רח' הרכבת), מדרכות רציפות רחבות ומוצללות להליכה ברגל. התכנית כוללת את הרחבת רח' הגר"א הקיים.

הגדרת רחובות אשר ישמשו כרחובות מיתון תנועה לתנועה מעורבת של אופניים ורכב פרטי בלב שכונת נווה שאנן וכן פתרונות בסיסיים לתנועת וחנית הרכב הפרטי במגרשים וברחובות הפנימיים. התכנית תואמת את עקרונות תכנית המתאר המתעדפת אמצעי תחבורה מקיימים ועתירי נוסעים ולא עבור רכב פרטי ועל-כן לא נדרש לבצע בה"ת לרכב פרטי במסגרת תכנית הרכבת 74.

#### דו"ח תחבורה לסיכום תאום הפרויקט עם אגף התנועה - עיריית ת"א - יפו:

1. רקע:

הפרויקט ממוקם במתחם שמדרום לרחוב הרכבת ומצפון לרחוב הגר"א ובסמוך לרחוב ראש פינה ממזרח.

היקפי הבינוי בפרייקט כוללים כ-150 יח"ד, כ-19,000 מ"ר תעסוקה, כ-1,200 מ"ר מסחרי וכ-2,750 מ"ר לשטחי ציבור וכ-50 חדרי מלונאות.

2. תקני חניה:

בשל סמיכות הפרויקט לקווי הרק"ל - הקו האדום עם תחנה קרובה אלנבי והקו הירוק עם תחנה הקרובה לוינסקי כ-600 מ', וצירי תחבורה ציבורית מתוכננים לאורך רחוב המסגר ודרך בגין, תקני החניה המוצעים עבור הפרויקט מתבססים על תקני חניה מופחתים בהתאם למדיניות הועדה המקומית, למשרדים תקן 1:240, וכוללים היקף של עד כ-400 מקומות חניה לרכבים פרטיים, כ-260 מקומות לאופניים וכ-320 מקומות חניה לאופנועים.

3. נגישות וחניונים:

מערך הנגישות המוטורית אל הפרויקט מתבסס על שני חיבורים:

הראשון, חיבור ראשי לרכב פרטי מרחוב הגר"א והשני רק לרכב תפעולי מכניסה למגרש השכן ממערב מרח' הרכבת.

לאור שימוש בתקני חניה, מופחתים נפחי התנועה הנוצרים ע"י הפרויקט, כ-170 כ"ר בשעת שיא, השפעתם על תפקוד מערכת הדרכים קטנה וזניחה.

מערך תכנון החניה מתבסס על כ-8 מרתפים במטרה לספק מענה לביקוש החניה לרבות חצר משק ותפעול תת קרקעית לפריקה / טעינה ואשפה.

4. מערך תנועה היקפי:

הסדרי התנועה החיצוניים מבוססים על מערך התנועה הנכלל בתוכנית שידרת הקריה, הכולל הסדרת שבילי אופניים לאורך רחוב המסגר, הרכבת ודרך בגין.

כמו כן, ההסדרים כוללים הרחבות רחוב הרכבת ורחוב הגר"א על ידי זיקת הנאה לציבור בכדי לאפשר רחוב מדרכות רחבות יותר (לפחות 3.50 מטרים), שביל אופניים וכד'. מתוכננות גם זיקות הנאה למעבר הולכי רגל בתוך המתחם.

כמו כן ההרחבות מאפשרות גמישות או אפשרות למערך הסדרי תנועה נוחים יותר לרבות התכנות למערך תנועה דו סטרי ברחוב הגר"א לפי הצרכים והמדיניות העירונית שתקבע לעת מימוש התכנון.

נדגיש כי הסדרי התנועה החיצוניים מוצגים להמחשה וכעקרון נלווה בלבד לתוכנית הסטטוטורית. הסדרי התנועה יקבעו לעת קידום תכנונים ויאושרו ע"י עיריית תל אביב כמקובל.

### סיכום מפגש תושבים הרכבת 72 23/05/2018

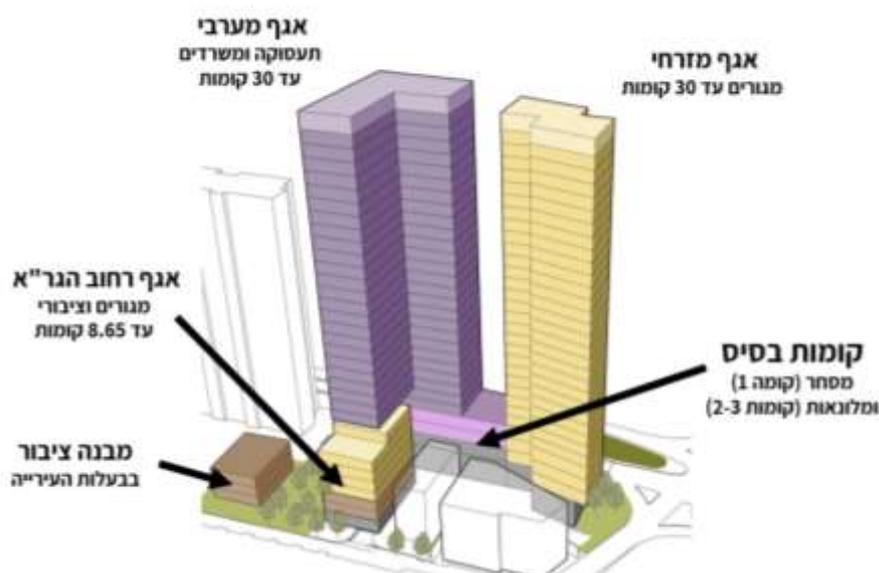
המפגש נערך בהתאם למתווה ליידוע הציבור שאושר ע"י ועדת ההיגוי בתאריך 07.05.18. המפגש התקיים במרכז קהילתי הגר"א, בסמוך למתחם הפרויקט, בהשתתפות אדרי' אלי דיגא - רכז תכנון עיר בכיר במנהל הנדסה מנהל הנדסה בעיריית תל אביב-יפו, רותי טסה, מנהלת מרחב דרום מערב מנהל קהילה, אדרי' דני קייזר - אדריכל התכנית, יזמי התכנית – חברת הרכבת 72, וכ-20 מתושבי האזור.

**למפגש הוזמנו תושבי שכונת נווה שאנן. הזימון נעשה על ידי המנהל הקהילתי בכלים מקוונים ובאמצעות מודעות שנתלו במקומות מרכזיים.**

מתחם התכנית



בינוי מוצע



**ריכוז הנושאים שעלו במפגש שיתוף ציבור**  
 כל הנושאים שעלו קיבלו הסברים ומענה מפורט על ידי צוות התכנון העירוני ומתכנני התכנית.

מענה נציגי העירייה והיזם	נושאים ושאלות התושבים	
<b>חניות ותחבורה</b>		
<p>לא ניתן להכניס את הרכבים למגורים דרך רחוב הרכבת, במסגרת התכנית נערכה בדיקה תחבורתית מקיפה של היקפי התנועה הצפויים והתכנון אושר על ידי הגורמים המוסמכים בעירייה.</p> <p>רחוב הגר"א מתוכנן להמשיך להיות חד-סטרי. הרחוב מורחב בעוד 3 מ', כך מתוכנן גם בתכנית המערבית בהמשך הרחוב. החניות ברחוב יישארו. לא ניתן להרחיב את הרחוב בחלק שנמצא מחוץ לתכנית (הגר"א א 39-41) אבל המשך הרחוב יורחב.</p>	<p>התושבים טענו שהכנסת הרכבים דרך רחוב הגר"א תיצור עומס על הרחוב הצר, וביקשו להבין כמה נתיבים מתוכננים לרחוב הגר"א? ואיך מתוכנן להרחיב את הרחוב כאשר כיום קיימים מבנים בכניסה שאינם מאפשרים להרחיבו.</p>	
<p>תקן החניה נמוך בשל הסמיכות להסעת המונים. על פי התכנית כיום מתוכננות 360 מקומות חניה למכוניות על פי הפירוט: 150 חניות למגורים, 158 חניות למשרדים ו-24 חניות למסחר, 13 חניות למלונאות, 15 חניות למבנה הציבור (עוד 19 חניות במבנה נפרד).</p>	<p>כמה חניות מתוכננות בפרויקט?</p>	
<p>הנושא הזה נבדק ומתוכנן בפרויקטים אחרים. (למשל ברחוב השומרון מתוכנן חניון ציבורי) בתכנית הזאת בשל מבנה החלקות לא ניתן להוסיף חניון ציבורי.</p>	<p>האם אפשר להקצות חניות לטובת הציבור הרחב?</p>	
<p>העירייה מבצעת בימים אלו עבודה לבחינה של הצומת (הרכבת-לה גארדיה) על מנת לשפר את המעבר להולכי רגל. בנוסף התכניות המקודמות (כולל הנוכחית)</p>	<p>התושבים ביקשו לדעת האם תהיה התייחסות למעבר הולכי רגל ברחוב הרכבת שכיום חסום בגלל המנהרה שמובילה את הרכבים לאילון?</p>	

<p>מרחיבות גם את המדרכות ברחוב הרכבת, מוסיפות שבילי אופניים, וקובעות נטיעות עצים. זאת על מנת לשפר את הנגישות להולכי רגל ברחוב, ולחזק את הרחוב כרחוב עירוני נעים.</p>		
<p>העיריה מודעת לכך ובמקומות שבהם זה אפשרי (רחוב השומרון למשל) מחזקים את הקישוריות למרכז העיר.</p>	<p>התושבים הזכירו שכיום השכונה מנותקת מהעיר על ידי כבישים רחבים.</p>	
<p>גם צידו הצפוני של רחוב הרכבת עובר תכנון, ואפשרויות לקישוריות כל הזמן נבדקות. אם זאת מדובר בשטחים פרטיים וקידום התכניות תלוי גם ברצונם של בעלי המגרשים.</p>	<p>תושבים הציעו לבנות גשר מעל רחוב הרכבת על מנת לאפשר קישוריות לצידו השני.</p>	
<b>שטחים ציבוריים פתוחים ובנויים</b>		
<p>השטח הפתוח לא יבוא על חשבון המבנה הקיים, התכנית מפקיעה שטח שהיעוד שלו היום הוא מגורים, והופכת אותו לשטח ציבורי פתוח.</p>	<p>התושבים ביקשו להבין האם השטח הציבורי הפתוח יבוא על חשבון המבנה הציבורי הקיים?</p>	
<p>מתוכנן להתקיים מפגש עם התושבים על מנת לברר את הצרכים של השכונה למבני הציבור. התכנית הזאת מגדילה את השטחים הציבוריים, לצד תכניות נוספות, ויש רצון להגדיר ביחד עם היחידה האסטרטגית, אגף נכסים ובהובלת מנהל קהילה והתושבים את הצרכים והרצונות.</p>	<p>התושבים ביקשו להבין מה השימושים המתוכננים למבני הציבור בתכנית והאם ניתן ליעד את מבני הציבור לעמותות שקיימות בשכונה כיום או לצרכי התושבים הותיקים בשכונה</p>	
<b>לוחות זמנים לאישור התכנית</b>		
<p>התכנית עומדת לקראת דיון בוועדה המקומית (בטווח של כחודש) לאחר אישור התכנית בוועדה היא תופקד (כ-4 חודשים לאחר הדיון) ההפקדה לעיון הציבור עורכת 60 יום, שלאחריהן מתקיים דיון בהתנגדויות במידה ויש כאלה. אישור התכנית עורך כשבעה חודשים. לאחר מכן יש לאשר תכנית עיצוב לכלל המתחם והוציא היתר בניה (כשנתיים לשני התהליכים)</p>	<p>התושבים ביקשו להבין מה לוחות הזמנים המתוכננים?</p>	
<b>היחס למבנים בהגר"א 39,41</b>		
<p>הבניינים רחוקים כיום כ-5 מ' מגבול המגרש, גם הבניינים החדשים מתרחקים מגבול המגרש, כך שהמרחקים בפועל בין המבנים אמורים להיות עד כ-15 מ'. אין שינוי בשטח הפרטי שאינו חלק מהתכנית.</p>	<p>תושבי הגר"א 39, 41 – שאלו לגבי המרחק בין הבניינים הקיימים לחדשים? וגם האם המעבר שיש היום בין הגר"א 39-41 יישאר סגור?</p>	

נושא התחבורה הוא הנושא העיקרי שהטריד את תושבי נוה שאנן ביחס לתכנית. העומס שייווצר ברחוב הגר"א עקב כלי הרכב שיכנסו לפרויקט, והעובדה שלא מוקצות חניות ציבוריות לטובת כלל הציבור מטרידות את תושבי השכונה. בנוסף התושבים מעוניינים להבין כיצד התכניות המקודמות בשכונה משפרות את הנגישות של השכונה לעיר ולשכונות הסמוכות לה. התושבים מעוניינים להיות מעורבים בקביעת השימושים הציבוריים של מבנה הציבור, על מנת לקבוע שימושים הרלוונטים לצרכי התושבים הקיימים.

תיאומים נוספים שנעשו :

- נחתם כתב שיפוי
- נחתם כתב התחייבות להסכם בדבר השטחים הציבוריים בתחום התכנית.

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה

**תל אביב יפו**

חוות דעת מהמסד הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

<b>זיהוי התכנית</b>			
מספר התכנית תא/מס 507-0378731	שם התכנית תכנית "מרחב הרכבת"	מניש התכנית הוועדה המקומית תל אביב יפו	עורך התכנית אדריכל דני קיזור
<b>גיהוי הרשות והוועדה</b>			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא חוסמה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (כוז חלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
תל אביב יפו		תכנית כוללת בשטח התכנית	
<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input checked="" type="checkbox"/> יש	<input type="checkbox"/> אין
<b>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית (לאשרה)</b>			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן; יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן;			

תאור כללי של התוכנית המוצעת		מס' הסעיף בתוקף לענין סמכות מלוכמת	מרות הסעיף בתוקף
<p>התכנית הלה על שטח של כ-7.5 דונם בשכונת גור יאנון בין רחובות הרבנות והמלך העשירי. מטרת התכנית היא לתכנן את שטח זה לתכנית קונצרט שמטרתה מעורבים של העסקה ששדה מוסחר, מורחב מלוחות זמנו ל-10 שנים במימון למבני ציבורי. התכנית תבנה ארבעה בתי של תכנית האזורית והתכנית תכלול יריעה הרבית שמטרתה בין היתר שיפור רמת החיים של התושבים. הריבויים וההתפתחות של שכונת גור יאנון.</p>		<p>62 א' (נ) חוק תחייב התשכ"ח                  סעיף 5(א)                  סעיף 5(א)                  סעיף 5(א)                  סעיף 5(א)</p>	<p>מסמך ועדה עצמאית גם תוכנית מתאר כוללת בהתחשב לתוכנית תא/5000, אשר תוקף 12.12.2016</p>
<p>התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיוון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הקולקטיבית תא/5000, כמפורט לעיל.</p>			
הנשאים העיקריים המפורטים ע"פ סעיף 5(א)	הסיווג האזורי הקולקטיבי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	חוראת הרבנות בתכנית המתאר
<p>הנשאים העיקריים המפורטים ע"פ סעיף 5(א)</p>	<p>הוראות מיוחדות – טבלת סעיף 5.4                  קיימות חוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות לתחומי התכנון.</p>	<p>302 ג' - רחוב הרבנות-                  אזור תעסוקה מטרופוליטני                  (טבלת סעיף 5.4)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>מס' קומות מירבי- 30</li> <li>עד 30% משטחי הבניית יותרו למגורים.</li> <li>תכנית ספורטת תיערך לכלל המתחם בהתאם לעקרונות הבאים:                         <ul style="list-style-type: none"> <li>קביעת תאם סביבתיים לשילוב שיסודי מגורים.</li> </ul> </li> <li>עד לאישור תכנית כלל המתחם כאמור, תוכל היעדה לאשר תכניות נקודתיות תמאפשרות תוספת של עד 10% לשיטחי בנייה הבטיים בפועל ובלבד שהאחוז כמות התכנית הנקודתית אינה מוגעת אפשרויות פיתוח עתידיות של המתחם.</li> </ul> <p>לענין זה, תוגש תרשי של מהגורס תיער.</p> <p>ניתן לעלות על הרחיק הבסיסי בסגוף לקביעת הוראות שיבטוחו מינו והסדרת השטחים הציבוריים ובכל מקרה לא מעל הרחיק המירבי.</p> <p>רצועת התעסוקה התוכנית במסגרת תכנית ספורטת כוללת למתחם התכנון.</p>
<p>התכנית קובעת רחוק מירבי של 12.8</p>	<p>התכנית קובעת רחוק מירבי של 12.8</p>	<p>התכנית קובעת רחוק מירבי של 12.8</p>	<p>התכנית קובעת רחוק מירבי של 12.8</p>

	קביעת הוראות למתחמי תכנון משאומם המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לבנין	אזור תעסוקה	סעיף 5.3.3	על מי הוראות סעיף 5.4 לא נדרש מסמך מדיניות
	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעודי הקרקע בכל מגרש.	אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להשעת המונים (מתחם תכנון 802).	• תעסוקה מטרופוליני שימושים יקבעו לפי סעיף 3.3.2 (א)	+
	קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ד) תגדרת השימושים המותרים בהתאם למסבדי השימושים באזור הייעוד.	לפי תשריט אזורי הייעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להשעת המונים (סעיף 3.3.2 (א)). סעיף 3.3.2 (2) חזית משתרות	שימושים מותרים: מקבץ ראשי: אזור תעסוקה מטרופוליני מסחר 1, תעסוקה 1, משרדים, (סעיף 3.3.2 (א) (1) (2)).	+ התכנית קובעת ייעודי קרקע ייעודי משרדי, ישימושים פנוריים ומבנים ומסחרות ציבורי וייעוד ייעודי קביעת חזית מסחרית בכינוי המות לרחוב הרביב.
	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ה)	לפי תשריט אזורי הייעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להשעת המונים (סעיף 3.3.2).	• שימושים נוספים: לפי סעיף 3.3.2 (א) (1): מגורים עד 30% - לפי סכלה בסעיף 5.4 (חוברות); שימושים כלליים: סעיף 3.1.1 (נ); מלונאות ומבני ציבור סי 3.7 שימושים למלונאות	+ התכנית קובעת שימושים כללים עבור מלונאות וכן קביעת שימושים עבור מבני ציבור. + הנאי להיתר בניה למלונאות יחת אישור משרד התמורות
	קביעת שטחי בניה - 3.1.3 - 3.1.2 קביעת שטחי בניה בסיסים וקביעת נוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	לפי תשריט אזורי הייעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להשעת המונים (סעיף 3.3.2).	• לפי סעיף 3.3.2 (ב) (2) הרחיק הבסיס לאזור יעד מעיר מטרופוליני המוד על 4.2 ולא יעלה על רחיק מכסימולי של 12.8.	+ תרחיק בתכנית הוא 12.8
	קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח חנייה	• סעיף 3.1.5 (א): שטחי תכנית יחיו בהתאם למותר לפי תכנית תקמות	• התכנית מביאה ומשטח את תרואות תכנית ע"כ לענין שטחי בניה ומספר קומות כמו כן במסגרת סעיף 62 א (א) 15 מותרים שטחי שירות נוספים מתחת לקרקע (עמיי כפל תכסית מותרת).
	קביעת גובה הבנייה וחוראות בדבר 'בנייה נסודתית חריגה לסיבות' ועליות מקל מספר הקומות הקבוע במסמך העיצוב. 4.2	לפי נסמך עיצוב עירוני: עד 25 קומות לפי נסמך מתחמי תכנון: מתחם תכנון 802 ג.	• באזור יעד מעיר מטרופוליני לפי סכלה 5.4 יותרו 30 קומות תואם סעיף 4.2.6 (א) למספר קומות גובה מחקבונ בניסמך העיצוב • סעיף 4.2.2 (ב) בניה מעל 20 קומות	+ • התכנית קובעת 31 קומות, מהן קומה 1 בחסלה לפי סעיף 62 א (א) (א) לחוק. • בניה מעל 20 קומות לתכנית מפורטים נסמך ביטוי, תנועה, תשתיות ונסמך אקולוגי.

<ul style="list-style-type: none"> <li>• הביטוי לכיוון רחוב הנגיף מדרג כדי לתואים לסביבה</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• סעיף 4.2.2(א)3</li> </ul>			
<p style="text-align: center;">+</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• מטמני התכנית כוללים נספח בינוי</li> <li>• בהוראות התכנית הנחיות לטיעון עשים.</li> <li>• מבוקשות תכנית עד 85% באזור ייעוד מעיר מסרומולני בחקלה מרחב סעיף 62 א' (9).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• הוראות כלליות (סעיף 4.2.1)</li> <li>• הנחיות בדבר טייעות ועשים (סעיף 4.2.4).</li> <li>• סרווח בין קווי בניין לבול המגרש סעיף 4.2.3 + סעיף 3.2.3(ג)1 - תכנית 60%</li> </ul>	<p style="text-align: center;">כלל שטח התוכנית</p>	<p style="text-align: center;">קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2</p>	
<p style="text-align: center;">+</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• תואם מול היחידה לתכנון אסטריטני.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• בהתאם להוראות סעיפים 3.1.3(ד)1 - 4.1.1</li> </ul>	<p style="text-align: center;">כלל שטח התכנית</p>	<p style="text-align: center;">הקצאה למרכז ציבור (סעיף 0.1.1) ולמי סעיף 3.1.3(ד).</p>	
<p style="text-align: center;">+</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• זכויות ותוראות לשבייב נקש, למי רחייק + 1 רחייק למצללות וסכנות</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• סעיף 3.5.1 - מבני ציבורי כולל הנחות בדבר שימוש (א), שטחי בניה (ב) והוראות נוספות, כולל תכנית בדבר שינויי ייעוד (ד).</li> <li>• סעיף 3.5.4 מגרש למסד ציבור</li> </ul>	<p style="text-align: center;">כלל שטח התוכנית</p>	<p style="text-align: center;">הוראות למבני ציבור - סעיף 3.5</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• המבנה הציבורי בנוי על שני קיים כך ששטח השני קטן מחצי מהמגרש כולו.</li> <li>• התכנית משנה את שטח המגרש ליעוד מעורב שני ושבייב כדי לתאים את היעד למבנה הציבורי הקיים, אך מנדילה את שטח המגרש כך ששטחו האיכות של השני לא נגעת אלא גדלה.</li> <li>• דומן רחוב הרכבת וייקנת ההטאת בתואם עם תכנית שדרות הקרית. לאורך רחוב הנריא חפקנה.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• סעיף 3.6.1(א)1 - (ב) סעיף 3.6.1(ד)</li> <li>• סעיף 3.6.14 רחוב עירוני ומקומי</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• רחוב הרכבת סוגר כרחוב עירוני</li> <li>• הנגיף רחוב מקומי</li> </ul>	<p style="text-align: center;">קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1 - 3.6.18</p>	
<p style="text-align: center;">+</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• נבדק על ידי אגף התנועה והגורמים הרלוונטיים ומצא כי לא נדרשת חווייד ותחבורתית.</li> <li>• נספת תנועה תואם חוות דעת אגף תנועה</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 3.8.1</li> <li>• 3.8.1 (ה): תכנית המוסיפה 100 יחיד/ 10,000 מ"ר תעסקת תפקיד רק לאחר קבלת חווייד התחבורתית או חו' המקומית המסור הכנת חווייד ביימוק בהתלטה.</li> <li>• דרך שרקית עירונית: 3.8.2 (ד) 3(3) קו הבניין בתכנון ממרש יחיד</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• בהתאם לניסוח תחבורה:</li> <li>• דרך הרכבת דרך שרקית עירונית</li> <li>• הנגיף - דרך מקומית</li> </ul>	<p style="text-align: center;">הוראות למרכזי תחבורה - 3.6</p> <p style="text-align: center;">כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים תאים:</p>	

<p>מבוקש קו תכנין לאורך רחוב הרכבת של 4 מ' זיבא לאפשר תצפית המסומלת</p>	<p>במרחק שלא יפחת מ- 3 מ' מגבול ופוח הדרך. הצעה רשאית להקטין את המרחק האמור בבדיקה תכנונית מוקדמת</p> <p>• דרך מקומית 3.8.2 (ה) – הרחבת דרך מקומית (הגרייבא)</p>			
<p>+ תואם חוות דעת סביבתית</p> <p>+ תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב</p> <p>+ תכנית בטיח למרתמים מתחת לקרקע בחתום מגרש עירוני מעורב יהיו ע"י 100% בשל העדר אפשרות לעמוד בתקני חניה</p>	<p>4.4.1 ב- תוכנית המובלת בדרך עלרונית. 4.4.1 ג- שימושים רגשיים ליעש. 4.4.1 ד- עירוב שימושים. 4.4.1 ח- תכנית המאפשרת בינוי של 20 קומות ומעלה. 4.4.1 ט- זיהומי קרקע 4.4.3 בניה ודוקה 4.4.4 החזיות מורחבות 4.4.5 ג) ו- (ד) הוראות לתכנית עם ממני ציבור</p>	<p>לפי סעיף 4.4.1 התכנית הינה בעלת השפעה סביבתית</p>	<p>איכות סביבה - סעיף 6.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בניה ודוקה (4.4.3) תנאות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מחוראות סעיף 4.4</p>	<p>תנאי בטיח</p>
	<p>4.6.4 א) (ג) - ניקוח תכנית של 15%</p>	<p>ליך</p>	<p>השתיות - סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: (4.6.1) מגרש המיועד לתשתיות (4.6.2) הנאות כלליות להקמת תכניות (4.6.3) בדיקות אנורה ורדיוסי מגן (4.6.4) ניקוח (4.6.5) ביום (4.6.6) הסמל (4.6.6)</p>	<p>תנאי בטיח</p>

שע"פ בסעיף 171 לפק"מ 462 (א) - תוכנית בטיח		שע"פ בסעיף 171 לפק"מ 462 (א) - תוכנית בטיח	
<p>(ד) - תוכנית בטיח וצדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את תוכנית הכוללת, ואולם רצח מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית באמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א) וכן בסעיף קטן (א) למעט מסיקות (א4), (א6), (א8), (א16) ו- (א17) שבו.</p> <p>462 א) (א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (א6) - שינוי חלוקת שטחי בניה בין יעודים שונים, (א8) - הגדלת מספר יחיד, (א16) - תוספת שטחי בניה ברשת עירונית.</p>			
סעיף קטן (א4)	קביעה או שינוי בקו בנין הקבוע בתכנית	מחוזות הסעיף	קביעת קו בנין 4 לאורך רחוב הרכבת
סעיף קטן (א5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב ארדכיילים קומות		גמישות בגובה קומות
סעיף קטן (א9)	כל עניין שניתן לבקשו חקלה לפי סעיף 147 (יחולות)		תוספת של קומת אחת והגדלת תכנית הבניה האחרת ותנאות גובה מירבי של בנין.
סעיף קטן (א18)	תוספת שטחי שרונות בתת הקרקע בחתום למפורט בסעיף		תוספת שטח שירות בקומות המרתף מעבר לרתיק 6 בחישוב כפל תכנית מותר.
סעיף קטן (א19)	קביעת הוראות לענין חריטות מבנים, לענין זכות מעבר או זכות להנבחה... ולענין חקפת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בחתום למפורט בסעיף.		הפקעה ברחוב חרייא קביעת יסודות חתום למעבר לציבור ולכלי רכב

תצהיר והתייבות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקי את המיזר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס הוועדה			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
שודד גבולי, אדרי'	05208250		15/4/18
היועץ המשפטי לוועדה			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, עו"ד	2438976-9		12.4.2018

תב"מ | 2007

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

**חו"ד הצוות :** (מוגש ע"י צוות יפו)

מומלץ לאשר את התכנית להפקדה בהתאם לחוות דעת הצוות ובתנאים הבאים :

1. עדכון סופי של התקנון טרם ההפקדה בפועל לאישור היוע"מ.
2. הקטנת קו בנין קדמי מ- 5 מ' ל- 4 מ' בהתאם לבדיקה התכנונית המקדימה שנעשתה.
3. קידום התכנית בהתאם למדיניות התכנון הכוללת שנקבעה לכל אורך רצועת התכנון ברח' הרכבת, כפועל יוצא מהוראות לאזור יעוד 802ג' בטבלה 5.4.
4. היקף זכויות הבניה במגרשים הציבוריים יהיה בהתאם לתכנית צ'.
5. ביטול הצורך בהכנת בה"ת בהתאם לחוות דעת תחבורתית של אגף התנועה.

**בישיבתה מספר 0011-18ב' מיום 20/06/2018 (החלטה מספר 13) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

**מהלך הדין :**

דורון ספיר : תוכנית שאישרנו בסמכות מחוזית ועובר לסמכות מקומית אלי דיגא : התכנית מובאת לדין להפקדה נוסף כתכנית בסמכות מקומית, לאחר התאמתה להוראות תכנית המתאר תא/5000. יעודי הקרקע והשימושים נשארו אותו דבר. יעוד מע"ר מטרופוליני הכולל שימושים של תעסוקה, מסחר, מגורים עד 30%, מבנה ציבור ומלונאות. מיטל להבי : למה רק 30% למגורים ולא 40%? אלי דיגא : כי זה מה שאושר בתוכנית המתאר. התכנית קבעה בין היתר הרחבת דרך קיימת ברחוב הגר"א ב- 3 מ' כמפורט בחוות דעת התוות.

**הועדה מחליטה :**

- לאשר את התכנית להפקדה בהתאם לחוות דעת הצוות ובתנאים הבאים :
6. עדכון סופי של התקנון טרם ההפקדה בפועל לאישור היוע"מ.
  7. הקטנת קו בנין קדמי מ- 5 מ' ל- 4 מ' בהתאם לבדיקה התכנונית המקדימה שנעשתה.
  8. קידום התכנית בהתאם למדיניות התכנון הכוללת שנקבעה לכל אורך רצועת התכנון ברח' הרכבת, כפועל יוצא מהוראות לאזור יעוד 802ג' בטבלה 5.4.
  9. היקף זכויות הבניה במגרשים הציבוריים יהיה בהתאם לתכנית צ'.
  10. ביטול הצורך בהכנת בה"ת בהתאם לחוות דעת תחבורתית של אגף התנועה.

בעד ההחלטה :

אהרון מדואל דורון ספיר.

נמנע : מיטל להבי

**משתתפים :** דורון ספיר, מיטל להבי, אהרון מדואל

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

התוכן	מס' החלטה
תא/4576 - מרחב רסקו תל גיבורים דיון בהפקדה	20/06/2018 14 - 0011-18

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית**

**מיקום:** ממזרח – רחוב תל גיבורים, מדרום – שצ"פ, ממערב - רחוב הדקל, רחוב 3936, מגורים ברח' קורקידי וברח' שז"ר, מצפון – שצ"פ, רחוב גרוסמן ורחוב זלמן שז"ר.

**כתובת:** ברחובות שז"ר 8, 6, 9, הדקל 2, 4, 6, 7, 8, 10, 12, 14, גרוסמן 1, 3, 5, 7, 8, 9, תל גיבורים 20, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, שז"ר 9 – 23, האירוס, רח 3936, 2, 4, 6.



**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6991			27-43, 46-49, 51-52, 55-61, 77-78, 80, 90, 93	46, 50, 66, 68, 85, 92
6993				51
7055				14
7056			60-67	85

### שטח התכנית : 68.6 דונם

**מתכנן:** ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים, אגף תכנון העיר, מנהל הנדסה, עריית ת"א-יפו  
**יזם:** הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו  
**בעלות:** פרטיים, עיריית ת"א, מדינת ישראל, רשות הפיתוח, עמידר, חכירה – חלמיש.

### מצב השטח בפועל:

השטח מוגדר משלשה אזורים שונים :  
**בחלק הצפוני :** שתי חלקות ריקות ביעוד מגורים וללא זכויות בניה, על דופן תל גיבורים בשטח של כ 5.5 דונם ששימשו בעבר את מפעל נשר רבינוביץ'.  
**בחלק המרכזי :** בית ספר יסודי הדקל בשטח 7.3 דונם, 13 מבנים למגורים משנות ה-60 הכוללים 250 יח"ד בגודל ממוצע של כ 45 מ"ר, בחלק מהמבנים נעשו הרחבות נקודתיות, המבנים והתשתיות במצב תחזוקתי ירוד.  
הבינו כולל: 6 שיכוני רכבת בני 3 קומות, 24 יח"ד בכ"א על דופן רחוב תל גיבורים.  
7 מבני H בני 4 קומות, 14 יח"ד בכ"א לאורך רחוב הדקל.  
**בחלק הדרומי :** מגרש ביעוד ציבורי בשטח 3.7 הכולל 2 כיתות גן ילדים ומרכז נוער על דופן רחוב תל גיבורים ויעוד שבי"צ לא מפותח בשטח של כ 400 מ"ר בחלקה 64.  
רחוב האירוס, 8 בנייני מגורים משנות ה-60 הכוללים 178 יח"ד בגודל ממוצע של 75 מ"ר.  
הבינו כולל:  
6 בנייני רכבת בני 4 קומות ע"ג קומת עמודים חלקית, 32 יח"ד כ"א עם הרחבות חלקיות. 2 מבני שיכון בני 3 ו 4 קומות, 8 יח"ד כ"א. בבניין על פינת הרחובות שז"ר/האירוס חזית מסחרית פעילה בקומת הקרקע בהיקף של 250 מ"ר.  
סה"כ ע"פ נתוני ארנונה : 422 יח"ד, כ- 24,478 מ"ר קיים למגורים וכ-250 מ"ר מסחרי בצפיפות 14.8 יח"ד לדונם.

### מדיניות קיימת:

**תל אביב 5000** – שכונת נווה עופר מוגדרת כמתחם להתחדשות עירונית המחייבת הכנת מסמך מדיניות. לאורך הרחובות העירוניים תותר בנייה עד 15 קומות.  
המתחם המרכזי מוגדר כאזור מגורים בבניה רבת קומות עד 15 קומות עם אפשרות לחריגה נקודתית עד 25 קומות, רח"ק עד 5.  
המתחם הדרומי והצפוני מוגדרים כאזור מגורים בבניה מרקמית עד 8 קומות עם אפשרות לחריגה נקודתית עד 15 קומות, רח"ק עד 4.  
ניתן להוסיף רח"ק 1 ולחשב רח"ק ממוצע בכל שטח התכנית בהתאם להוראות מתחם להתחדשות עירונית.  
**מסמך מדיניות להתחדשות עירונית נווה עופר** - עפ"י מסמך המדיניות תא/מק/9061 אשר אושר בוועדה המקומית בתאריך ה 6.12.2017, במגרש המיועד לתכנון מתאפשרת הכנת תכנית מפורטת להתחדשות עירונית באמצעות פינוי-בינוי ביחס מקסימלי 3: 1. בהתאם למסמך המדיניות תקן החניה יהיה 1: 0.8

### מצב תכנוני קיים :

- תא/432, תכנית מתאר ליפו, 1960.
- תא/1134, חלק מתכנית מתאר 432 יפו ג', 1973.
- תא/882, התרת קומת עמודים, 1965.
- תא/720, תיקון לתא/432, 1969.
- תא/1990, שינוי יעודים לתכנית תא/720
- תא/2603, תא/2603א', תכנית הרחבות המאפשרת הגדלת הדירות עד 110 מ"ר כולל שטחי שירות, 1996, 2007.
- תא/644, חלק מתכנית מתאר 432, 1966.
- תא/4323 – דרום מתחם הגדנע, 2015.
- תכנית ג'1 – יציאות לגג.
- תכנית ע'1 – בניית מרתפים.
- ברחוב תל גיבורים מקודמת תכנית מהיר לעיר לנתיבי תח"צ.

**יעוד קרקע מצב קיים:**

קומות	שימושים	%	דונם	יעוד
עד 4 ק.ק+4 קומות	מגורים מתחם דרומי- חזית מסחרית	49.8	34.2	מגורים
עד 4 קומות	ביה"ס הדקל, גן ילדים, מועדון נוער שב"צ נוסף	19	13	מבני ציבור
--	פארק קירווי איילון שבילי הולכי רגל	3.2	2.2	שצ"פ + שביל
--	--	28	19.2	דרך
		100	68.6	סה"כ

**רקע:**

התכנית מקודמת ביוזמת הועדה המקומית. לתכנית זו השפעה רבה על התחדשות השכונה והאזור. דיירי הבניינים מנסים לקדם תכנית התחדשות ביוזמה עצמאית במשך זמן רב וללא הצלחה. עריית תל-אביב יפו לקחה על עצמה את קידום התכנית בשל חשיבותה הרבה, הן כלפי דיירי הבתים שמתגוררים בתנאים קשים והן לצורך טיוב המרחב הציבורי, קישוריות הולכי רגל ושיפור הרחובות ומערכת הדרכים אשר ישפיעו על כלל תושבי השכונה והאזור.

**מצב תכנוני מוצע:**

1. פינוי 422 יחידות דיור קיימות, הריסת המבנים הקיימים בתחום התכנית ובניית כ-1200 יח"ד במבנים חדשים.
2. הרחבת רחוב תל גיבורים לצורך פיתוחו כרחוב עירוני הכולל תח"צ ושבילי אופניים.
3. יצירת חזית מסחרית לרחוב תל גיבורים בבינוי מלווה רחוב.
4. הגדלת שטחים ביעוד שב"צ ושינוי מיקום שטחי הציבור.
5. הגדרת שטחים ביעוד שצ"פ והגדרת שטחים עם זיקת הנאה לציבור.
6. חיבור רחוב הדקל עם רחוב גרוסמן.
7. תכנון ציר ירוק שיקשר בין בית הבילויים ופארק החורשות הנושא מוסדות ציבור לאורכו.
8. גובה המבנים החדשים ינוע בין 8-30 קומות.

**תיאור מטרות התכנון:** התחדשות עירונית בדרך של בינוי פינוי ופינוי בינוי, שתאפשר שיפור באיכות

החיים של התושבים ושדרוג המרחב הציבורי כחלק מחידוש שכונת נווה עופר.

נפחי הבינוי המוצע נקבעו בהתאם לתוספת של 20 מ"ר ליח"ד הכוללים ממ"ד, לשטח זה תתווסף מרפסת.

הבינוי והפיתוח לאורך רחוב תל גיבורים נועדו לעודד התפתחות של רחוב עירוני הכולל בניה רבת קומות עם חזית מסחרית. ברחובות הפנים שכונתיים מוצעת בניה נמוכה היוצרת חצרות כיס ומעברי הולכי רגל בין הרחובות הגובלים. בדופן הדרומית, הנושקת לפארק/ציר ירוק מטרופוליני מוצעים שני מגדלים בגובה עד 30 קומות.

מוצע שינוי יעוד במגרשים בחלק הצפוני של התכנית. כ-3.5 דונם ישונו מיעוד מגורים (ללא זכויות) לשטח ציבורי להשלמת הדרישה הפרוגרמטית לשטחי ציבור. כ-2 דונם ישמשו לדירור לקשישים ולמגורים. מוצע ציר ירוק הקושר את בית הבילויים לפארק החורשות כהמשך לציר בנטוב ובהתאם לעקרונות תכנית המתאר. לאורך ציר זה מתוכננים מגרשים ציבוריים. שטחי הציבור הקיימים לאורך תל גיבורים ישמשו לבינוי פינוי ויקבעו מחדש לאורך הציר הירוק המוגדר בתכנית המתאר. מוצע שינוי בתוואי הרחובות הקיים לצורך שיפור מערך התנועה בשכונה, חיבר רח' הדקל לרח' גרוסמן וניצול יעיל של הקרקע.

**עקרונות ודברי הסבר נוספים:**

התכנית כוללת ארבעה מרחבי מימוש בלתי תלויים, כך שהתארגנות התושבים לקראת המימוש תתבצע בקבוצות קטנות יחסית, ותאפשר גיבוש הסכמות ועבודה יעילה עם יזם.

**מצפון לדרום:** מתחם א': כולל 128 יחידות דיור קיימות / מתחם ב' הכולל 122 יח"ד קיימות / מתחם ג1, הכולל 92 יחידות דיור קיימות + כ- 250 מ"ר למסחר קיים + שב"צ קיים / מתחם ג2, הכולל 80 יחידות דיור קיימות.

**עקרונות התחשיב הכלכלי:**

- תוספת קבועה ליחידות התמורה : 20 מ"ר + מרפסת.
- גודל דירה ממוצעת בתכנון המוצע (כולל ממ"ד) כ 90.3 מ"ר.
- תקן חניה: 1:0.8.
- ערך דירות התמורה יענה על הקריטריונים העירוניים לקבלת פטור מהיטל השבחה.
- שיעור רווח מעלויות כ 18%

**טבלת שטחי קרקע במצב מוצע:**

יעוד	דונם	%
מגורים	26.5	38.5
מגורים מיוחד (מצפון לרח' גרוסמן)	1.8	2.7
מבני ציבור	17.4 (מתוכו בית ספר הדקל 7.5 ד')	25.4
שצ"פ	1.8	2.6
דרך	21.1	30.8
סה"כ	68.6	100

**טבלת השוואה:****פירוט יעדים/שימושים:**

מצב מוצע	מצב קיים מאושר	מצב קיים בנוי	נתונים
עיקרי : 92,550 מ"ר ממ"ד : 14,184 מ"ר מרפסת : 13,612 מ"ר שירות : 22,090 מ"ר תת קרקע : 44,552 מ"ר	כ 42,000	24,062	מ"ר <b>מגורים</b>
כ-1200	422	422	מספר יח"ד
ק+28+גג (30 סה"כ מעל הכניסה הקובעת)	4	4	קומות
110 מ'			מטר
עד 65%			תכסית
947 למגורים		0	מקומות חניה
עיקרי : 2000 שירות : 600 תת קרקע : 1500	250	250	מ"ר <b>מסחר</b>
43 למסחר			מקומות חניה
עיקרי : 50,000 שירות : 16,800	35,100	1700	<b>מבני ציבור</b>

יח"ד : 1,182

צפיפות : נטו 44.7 (בתחום הפיננסי בינוי וללא מתחם חלמיש) . ברוטו 18 . שטח ממוצע ליח"ד : 78.3 מ"ר עיקרי

**נתונים נפחיים:**

מספר קומות : מ : 8 עד : 30

גובה : עד 110 מ' גובה יחסי

תכסית : עד 65%

קווי בניין : 0 - 5 לפי תשריט מצב מוצע.

רח"ק מוצע בתחום פינני בינוי: 4.9 לפי 26,453 מ"ר ביעוד מגורים בתחום פינני בינוי.

### מגרש מצפון לרח' גרוסמן (חלמיש):

יוקצה מגרש ביעוד סחיר בשטח של: 1,870 מ"ר.

זכויות הבניה במגרש זה יעמדו על כ 11,220 מ"ר (עיקרי + שירות) המחושבים ע"פ רח"ק 6.

זכויות אלה יכללו קומת קרקע מסחרית ומס' יחידות דיור מוגן ציבורי לקשישים שלא יפחת מ 80 יח"ד במבנה עצמאי לרבות שטחים נלווים בהתאם לפרוגרמה שתתואם עם גורמי העירייה הרלוונטיים.

שאר הזכויות יוקצו במבנה נפרד למגורים וקומת קרקע מסחרית.

**פרסום לפי 77-78:** במסגרת קידום תהליך התכנון בוצע פרסום התכנית בהתאם לסעיפים 77-78 לחוק תו"ב ביום 1.9.2016 בשלושה עיתונים שונים.

### **מבוקש לעדכן את נוסח הפרסום:**

נוסח סעיף ב' שפורסם לפי סעיף 77-78 הוא כדלקמן:

*בעלי זכויות כדין שהגישו בקשה להיתר או קיבלו תיק מידע עד לפרסום הודעה זו יוכלו להמשיך את ההליך, אך היתרים אלו לא יילקחו בחשבון ב"מצב נכנס" לעת הכנת תכנית מפורטת.*

מבוקש שינוי הסעיף ע"פ הנוסח שלהלן:

*בעלי זכויות כדין שהגישו בקשה להיתר או קיבלו תיק מידע עד לפרסום 77-78 בתאריך 1.9.16 יוכלו להמשיך את ההליך, גם אם פג תוקף תיק המידע והוציאו תיק מידע חדש, אך היתרים אלו לא יילקחו בחשבון ב"מצב נכנס" לעת הכנת תכנית מפורטת.*

### **דיווח אודות התייעצות עם הציבור:**

בהתאם למתווה שסוכם עם אגף קהילה ואושר בוועדה להתייעצות עם הציבור בראשות יו"ר הוועדה המקומית בתאריך 6.5.18, הוחלט כי הליכי שיתוף ציבור והתייעצות נקודתית עם בעלי עניין מוגדרים, שהתקיימו החל משנת 2016 וכללו 8 מפגשים בהרכבים שונים תואמים את הנוהל העירוני. במסגרת מדיניות להתחדשות שכונת נווה עופר שאישרה הוועדה בדצמבר 2017, קודם הליך שיתוף ציבור נרחב, מגוון ומתמשך עם כלל תושבי השכונה, במסגרת שיתוף הציבור הוצגו גם עקרונות תכנית זו. הוועדה החליטה כי בנוסף על מפגשים אלה יש לקיים מפגש נוסף, טרם הדיון בוועדה. התקיים מפגש התייעצות עם הציבור להצגת מסמכי התכנית וסטטוס קידום (4.6.18)

טרם דיון להפקדה בוועדה המחוזית נקיים מפגש ידוע ציבור נוסף בהשתתפות תושבי המתחם + הגובלים המידיים + בעלי עניין. תיבחן אפשרות לקיים מפגשים יחודיים בהתאם למתחמי המימוש.

### **חו"ד צוות:** (מוגש ע"י צוות יפו)

1. ממליצים לקדם את התכנית לדיון בוועדה המחוזית.
2. מבוקש שינוי הסעיף ב' לפי סעיף 78 הנוסח שלהלן:  
בעלי זכויות כדין שהגישו בקשה להיתר או קיבלו תיק מידע עד לפרסום 77-78 בתאריך 1.9.16 יוכלו להמשיך את ההליך, גם אם פג תוקף תיק המידע והוציאו תיק מידע חדש, אך היתרים אלו לא יילקחו בחשבון ב"מצב נכנס" לעת הכנת תכנית מפורטת.

**בישיבתה מספר 0011-18ב' מיום 20/06/2018 (החלטה מספר 14) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

מפאת חוסר הזמן הנושא ירד מסדר היום וידון בשבוע הבא.

**משתתפים: דורון ספיר, אהרון מדואל ומיטל להבי**

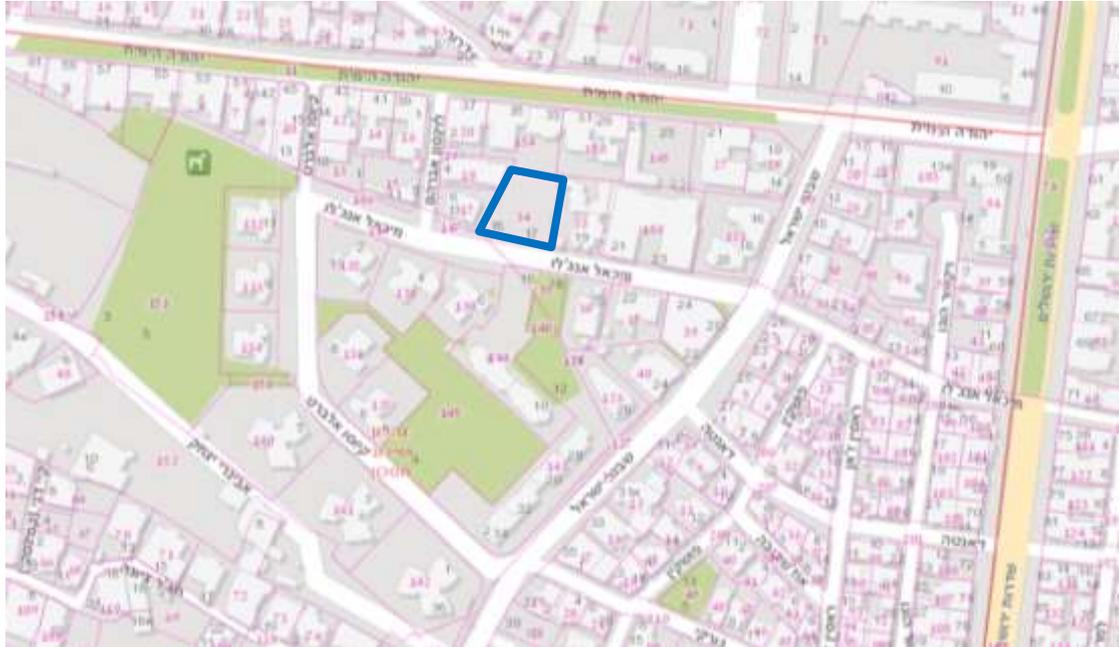
<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/מק/4697 - מיכאל אנג'לו 15-17 דיון בהפקדה	20/06/2018
	15 - 18-0011

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית**

**מיקום: לב יפו**

**כתובת:**

**מיכאל אנג'לו 15-17, תל אביב: גוש 7023, חלקה 34.**



**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7023	מוסדר	חלק	34	-

**שטח התכנית: 0.997 ד'**

**מתכנן:** יובל צפנת, דונסקי צפנת אדריכלים

**יזם:** משה חדיף, משה חדיף בניין והשקעות בע"מ

**בעלות:** עיריית תל אביב יפו

**מצב השטח בפועל:** מגרש ריק

**מדיניות קיימת:**

הגדלת מלאי יח"ד בר השגה.

תוכנית המתאר: אזור מגורים בבניה עירונית רח"ק בסיסי 2.5 רח"ק מירבי 3 (2,990 מ"ר), גובה עד 8 ק'.

**מצב תכנוני קיים:**

תב"ע: 4002, ע1, 2570, ג.

יעוד קיים: מגורים ד' (4002)

שטח התכנון: 997 מ"ר

זכויות בניה:

מבנה למגורים הכולל 4.5 קומות, בשטח עיקרי של 160% משטח המגרש (1595.2 מ"ר) + 2 קומות מרתף

לחניה תת קרקעית לפי ע"1 בתכנית של עד 85% משטח המגרש (1,994 מ"ר).

סה"כ 24 יח"ד.

**מצב תכנוני מוצע:**

התוכנית מקודמת במסגרת תוכנית המתאר ברח"ק מירבי 3. במטרה להגדיר דיור בר השגה ולהוסיף

יח"ד סה"כ 32 יח"ד.

**מטרת התוכנית:**

הגדלת הצפיפות במגרש ע"י:

1. הגדלת זכויות בניה במגרש לשטחים עיקריים ושטחי שירות
2. הקצאת יחידות דיור לדיור בר השגה למכירה
3. קביעת הוראות בניוי ועיצוב

**עיקרי הוראות התוכנית:**

1. הגדלת הצפיפות במגרש מ-24 יחידות דיור ל-32 יחידות דיור, מתוכן 28 יחידות לדיור בר השגה למכירה
2. תוספת זכויות בניה בהיקף של 600 מ"ר עיקרי ו-350 מ"ר שרות
3. תוספת קומה מ-4 קומות + ק.גג חלקית ל-5 קומות + ק.גג חלקית
4. קביעת קווי בניין
5. קביעת תכנית מתחת לקרקע, מעל הקרקע ובקומת הגג החלקית
6. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

**שימושים:** מעל הקרקע - מגורים + שימושים נלווים למגורים, מתחת הקרקע - בהתאם לתכנית ע1 ' יח"ד וצפיפות: 32 יחידות דיור, מתוכן 28 יחידות דיור ישמשו לדיור בהישג יד למכירה. שטח דירה ממוצע לא יקטן מ-65 מ"ר עיקרי. שטח דירה לא יקטן מ-50 מ"ר עיקרי. **קווי בניין:** קדמי 0, צידי 2 מ', אחורי 4 מ', **תכנית בניה:** 70%. תכנית בניה על הגג: 75% מהקומה שמתחתיה תכנית בניה למרתפים לפי ע1

**תנאים למתן היתר בניה:**

1. כל התשתיות העירוניות שבתחום התכנית יועתקו, במידת הצורך, על ידי בעלי הקרקע ועל חשבונם, בתיאום עם עיריית תל אביב יפו כתנאי להיתר איכלוס
2. היתר בניה למרתף יפרט את האמצעים שינקטו למניעת פגיעה כלשהי לבניינים קיימים גובלים או לתשתיות הגובלות במגרש
3. על מנת להבטיח את השתלבות המבנה עם סביבתו יאושר עיצוב המבנה והפיתוח כולל פרטי החזית, המרפסות, פרטי הפיתוח, וחמרי הגמר ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו
4. חתימה על הסכם עם אגף הנכסים בקשר לתוספת זכויות בניה בתוכנית.

חניה: על פי התקן התקף.

**טבלת השוואה:**

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
	160%	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
	2200 מ"ר עיקרי + 790 מ"ר שרות (מעל הקרקע)	מ"ר	
	1595.2 מ"ר עיקרי + 448.65 מ"ר שרות (מעל הקרקע)	מ"ר	
-	-	אחוזים	זכויות בניה לקומה
-	-	מ"ר	
+5 גג חלקית	+4 גג חלקית	קומות	גובה
20.4	17.8	מטר	
70%	70%		תכנית
לפי התקן	לפי התקן		מקומות חניה

**דיווח אודות התייעצות עם הציבור:**

הפרויקט מקודם כבר כמה שנים ישנה ציפייה של הקהילה למימוש הפרויקט. הנושא עלה במספר מפגשים מול התושבים, וגם במפגשי מנכ"ל ביפו המפגשים ידווחו בוועדה.

**זמן ביצוע:**

אם תוך 7 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, במגרש התכנית לא הוצע היתר בניה כלל, תתבטלה במגרש זה ההוראות מכח תכנית זו ויחולו בשטחו הוראות התכנית הראשית.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
**תל אביב יפו**  
חוות דעת מהנדס הוועדה והינעף המשפטי לעניין סמכות

<b>זיהוי התכנית</b>			
מספר התכנית 507-0547372	שם התכנית תא/מק/4697 מיכאל אגניל 15-17	מגיש התכנית משה חרף בנין וחשקשת בע"מ	עורך התכנית יוכל זפנת
<b>זיהוי הרשות והוועדה</b>			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא חוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input checked="" type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
<b>נוסד התכנון המוסמך להמקיד את התכנית ולאשרה</b>			
<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 ועלם מקומות	מחנות הסעיף בחוק
התכנית באה להגדיל את היקף הבניה במגזש השם חוסמת 24 על 24 היחידות המותרות על פי תכנית תא/מק/4697 של סוג התכנית נגדילה את זכויות הבניה את מספר הקומות המותרות ואת המספרות, וקובעת החאות בינוי ושיעור כחלואה	22 א' (ג) חוק התכנון והבניה	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/מק/4697 נסמן אותה 22.12.2016)
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את התכנית המותרת והכוללת נא/5000, כמפורט להלן:		
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה וז'לבנטית בהכנית המותרת
הוראות מיוחדות - סבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	מרחם 700 מרחם בניו לשימור	ישמרו מאפייני גודל וצורת החלקות הקיימות. ישמרו מאפייני הבינוי הקיים בחתייחס לשטח שבו הרחבות הראשיים לסביבה.
קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בחוראות התוכנית לבנין:	נספה עיצוב עירוני: מרחם בניו לשימור	4.3.2 סג תכני לדיון בתכנית הכוללת מרחם בניו לשימור - הכות מסמך מדיניות, אלא אם התכנית תואמת את המדיניות קודמת אשר התייחסה לנושאים המפורטים בסעיף 4.3.2 (ג), כגון: שמירה על המרחם תריסטורי ואופני; המרחם הבינוי והבינוי האופייניים למרחם ועוד.
מרחם בניו לשימור		תכנית תואמת את מרחם 2570 - ת.א.ב.מ. 43/ - ידנמאי, שהתייחסה לנושא השימור.

קביעת יועד קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת יועד הקרקע בכל סוג.	לפי תשריט אזורי יעד: אזור מגורים בבניה עירונית	מגורים, צפיפות לא פחות מ- 12 יחיד לדונם	+ מגורים ד'
קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ב) הגדרת השימושים הסותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור היעד.  (אזור מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	לפי תשריט אזורי יעד: אזור מגורים בבניה עירונית	דירות מגורים לסוגיות	+ מגורים, צפיפות 33 יחיד לדונם
קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח)	שימושים נוספים בהתאם לאזור היעד שימושים כללים, תשתיות נלווים - בכל אזורי היעד בכפוף להנחיות המפורטות.	מקבצי השימושים הנוספים הסותרים עוד (25% מפרטים בסעיף קטן (א) לכל אזור יעד, מקבצי השימושים מפורטים בסעיף 1.6 בהוראות התוכנית.	ליר
קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח המגירה המרבי.	לפי תשריט אזורי יעד: אזור מגורים בבניה עירונית	רחיק בסיסי: 2.5 רחיק מרבי: 3.0	+ רחיק מוצע: 3
קביעת שטחי בניה העולים על הרחיק המרבי - 3.1.4	סעיף כללי ללא זיהוי נאגורפי	תותר תוספת וכלבד שלא תחא חריגה ממספר הקומות המרבי ומשיעור התכסית המרבית המותרת במגרש.	ליר
קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר	בהתייחס להנחיות הרלבנטיות מעל לקרקע באזור הרלבנטי	+ בהתאם לע"ג
קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה קודמת' תרניה לשיבתה וקלייה מעל מספר הקומות הקבוע בגיפס העיצוב, (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	מספר קומות מירבי: עד 8 קומות	בהתאם לגיפס העיצוב העירוני, עד 8 קומות	+ קומות 6 קומות + קומת גג חלקות
קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - סעיף 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניה בין קווי בניין לקווי המגרש, כמיעות נכסים.	כלל שטח התוכנית	בניה בין קווי בניין לקווי מגרש: (4.2.3)	+ הצרות מוגמכות למעט ברצועת 3 מטר סמוך הרחוב
הקצאה עירפי ציבור - סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...לא המרת שטחי בניה מיעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבע בה הוראות בדבר הקצאה ולא מתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית.	מחות החקצאה לארכי ציבור והיקמה ייקבעו על ידי הועדה בכפוף לבידוק תכנונית טוקדטת...כמפורט בסעיפים 4.1.1 (ב)	לא נדרש

שימוש בסעיפים 4.1.1 ו-4.1.2 בתוכנית המתאר - לפי סעיף 4.62	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תשתור את התוכנית הכוללת, והולם ועדה מקומית תחיה מוסמכות לכלול בתוכנית באזור, על אף האזור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א) (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (א6), (א8), (א16) ו-(א17) שבו.	מחות הסעיף	קביעת קווי בניין
מס' 462 (א) לשעבר: (א4) - קביעה או שינוי גובה קומות, (א6) - שינוי חלקת שטחי בניה בין ייעודים שונים, (א8) - הגדלת מספר יחיד, (א16) - תוספת שטחי בניה ברשות עירונית.	מחות הסעיף	קביעת או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	קביעת קווי בניין
סעיף קטן (א) (5)	שינוי הוראות בדבר בנייה או עיצוב אדריכליים	קביעת קווי בניין	קביעת קווי בניין לג מגמכות

תצהיר וחתומות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, למחוק את המיתר ("כמומנען בסעיף 2) בטופס זה.			
מנהל תולדות:	תאריך:	חתימה:	מספר ת.ז.
שם ושם משפחה:	6/6/18		051082013
שדר גבולי, אדרי			
היועץ המשפטי להגירה:	תאריך:	חתימה:	מספר ת.ז.
שם ושם משפחה:	5.6.2018		2482926-5
הראלה אברהם אנון, עו"ד			

01/06/18

**העמקים**  
 בני אילנה סולמי – ראש עף (מחשב מוכרות ועדה מחוזית)  
 צוות תכנון

**חו"ד הצוות :** (מוגש ע"י צוות יפו)

פרויקט מיכאל אנג'לו (מגרש בגודל של דונם) מקודם כבר שנים מטרתו לתת מענה של דיור בר השגה לטובת אוכלוסייה הערבית ביפו. תוכנית 4002 שאושרה ב-2012 במגרש הוסיפה צפיפות אך יח"ד לא הוגדרו כדיור בר השגה. על מנת לאפשר דיור בר השגה וגם להגדיל את מלאי יח"ד בר השגה התוכנית מציעה להוסיף 8 יח"ד סה"כ 32 יח"ד, מתוכם להגדיר 28 יח"ד בר השגה למכירה. התוכנית מוסיפה שטחי בניה ע"פ תוכנית המתאר ברח"ק מירבי 3 ומגדירה גובה בניה של 5.5 קומות. אנו ממליצים להפקיד את התוכנית.

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

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62'א בתאריך 06/06/2018  
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62'א בתאריך 05/06/2018

**בישיבתה מספר 0011-18ב' מיום 20/06/2018 (החלטה מספר 15) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

**מהלך הדיון :**  
שלומית מציגה את עיקרי התוכנית

**הועדה מחליטה :**  
לאשר את התוכנית להפקדה ע"פ המלצת הצוות.

משתתפים: דורון ספיר, אהרון מדואל, מיטל להבי

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

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/4354 - החווה החקלאית ו"ראש ציפור" דיון בהפקדה	20/06/2018 16 - 18-0011

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית**

**מיקום:**

מזרחית לשכונת בבלי, בשטח שבין מפגש הנחלים ירקון ואיילון ובין הגבול העירוני עם העיר רמת גן.

**כתובת:**

תל אביב - יפו  
פארק הירקון  
גני יהושוע

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק/כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
33-7, 9-11, 17, 23, 26, 28-29 361, 358, 354, 356, 352, 35 373, 379, 384-386	27, 30-31	חלק	מוסדר	6106
138, 125-129, 2, 88, 98	105-89-97, 77-79 130-137, 124	חלק	מוסדר	6206
20-23, 14	15-19, 8-13, 3-6	חלק	מוסדר	6208
	6-47, 1-4	כל הגוש	מוסדר	6209
159, 6		חלק	מוסדר	6210
17, 9, 5, 2	3, 1	כל הגוש	מוסדר	6211



**שטח התכנית:** 470.8 דונם (שטח התכנית צומצם כתוצאה משינוי הגבול המוניציפלי עם ר"ג)

**מתכנן:** אדר' תמר בן טובים ומח' תכנון צפון

**יזם:** הועדה המקומית

**בעלות:** עיריית תל אביב - יפו (כמעט בכל השטח)  
מדינת ישראל (באזור נתיבי איילון)  
קק"ל (בראש תל גריסה)  
הווקף המוסלמי (באזור שבע טחנות)

**מצב השטח בפועל:**

- השטח כולו הינו חלק מפארק הירקון-גני יהושוע וברובו ביעוד שצ"פ. אזור "ראש ציפור", כולל תל גריסה (גבעת נפוליאון), באחריות חברת גני יהושוע. מתחם "החווה החקלאית" (כ-70 דונם) – באחריות הרשות לפיתוח כלכלי. בעלי עניין נוספים: רשות נחל הירקון – אחראית לנחל הירקון, נחל האיילון ולגדות הנחלים. קק"ל – שותפה במספר פרויקטים בשטח: 1. שיחזור מבנה טחנת הקמח הדרומי באתר שבע טחנות. 2. פארק צפרות מערבית לחווה החקלאית. 3. אתר הנצחה לגולדברג שתרם את השטח לציבור.

רשות העתיקות – אזור ראש ציפור הינו אתר עתיקות מוכרז. תל גריסה מכיל ממצאים מתקופות היסטוריות רבות החל מ-3000 לפנה"ס. שבע טחנות אתר שימור. עיריית רמת גן – ראש ציפור גובל בשכונות שיכון ותיקים ושכונת החרוזים (עלית). גישה ברכב לראש ציפור אפשרית רק דרך רמת גן. את תחום התכנית חוצים קו מתח 161 ק"ו וקו שפד"ן.

### מדיניות קיימת:

תמ"מ 5/2 למרחב נחל הירקון באה לחזק את מעמדו של מרחב נחל הירקון כריאה ירוקה ושטחי נופש ברמה המטרופולינית והמקומית. החווה החקלאית (לשעבר פרדס גולדברג) נתרמה לעיריית תל אביב למטרת חינוך לחקלאות. תכנית המתאר תא/5000 מגדירה את "ראש ציפור" כשטח פתוח (ברמה מטרופולינית) וכמכלול טבע עירוני.

### מצב תכנוני קיים:

תכנית תקפה:  
תמ"מ 5/2.

לשטח ראש ציפור לא קיימת תכנית מתאר מקומית ולכן אין זכויות בניה בתוקף.

יעוד קיים (תמ"מ 2/5):

שצ"פ:  
שימור משאבי טבע ונוף (גדות נחלים): 56.85 דונם  
נחל: 29.41 דונם  
384.54 דונם

שטח התכנון: 470.80 דונם

זכויות בניה: לפי תמ"מ 5/2, בכפוף לאישור תכנית מתאר מקומית. סך זכויות הבניה ביעוד שצ"פ בתחום תל אביב: 1.1%.

השטח המגודר לא יעלה על 15% מתחום השצ"פ בתחום תל אביב.

### מצב תכנוני מוצע:

לאחר בחינת השימושים בגני יהושע ע"י היח' האסטרטגית ואגף תכנון העיר נקבעה פרוגרמה לתכנית, המתמקדת בפעילויות חינוך וקהילה. זכויות הבנייה המוצעות בתחום התכנית הינן מתונות (2500 מ"ר), על מנת לשמר זכויות לצרכים עתידיים בתחום גני יהושע. מוצע לרכז את מירב הזכויות ממזרח ל"ציר גולדברג" (הציר שחוצה את שטחי החווה החקלאית מדרום לצפון).

הזכויות והשימושים בתב"ע בהתאם לתמ"מ 5/2.

רשימת השימושים שמאפשרת התמ"מ ביעוד שצ"פ:  
בנייני ציבור השייכים לרשות המקומית, מועדוני נוער, מגרשי חניה ציבוריים, שבילים ורחבות להולכי רגל ולרכבי אופניים, דרכי עפר לצורך תחזוקה או נגישות, תשתיות - מתקני מים ביוב תיעול ניקוז וכו', מגרשי ספורט ומשחק, מתקני ספורט נופש וסריכות שחיה, קיוסקים סתי קפה ומסעדות (באישור הועדה המחוזית), בתי שימוש ציבוריים ומחסני גינון, גנים ציבוריים וחורשות.

### תיאור מטרות התכנון:

הכנת תכנית מתאר ברמה מפורטת לשטח "ראש ציפור" שמטרתה לאפשר פיתוח, בינוי ושימושים בתחומי חינוך וקהילה.

פירוט יעדים/שימושים מוצעים:

שטח בנוי		
מצב מוצע (שטח עיקרי ושירות)	מצב קיים לפי מסמך נלווה לתמ"מ 5/2	

	(ספירה של גדעון שריג - 2010)	
2200 מ"ר לא כולל כ-500 מ"ר חממות	1826 מ"ר (מבנים, סככות, חממות)	חוה חקלאית
300 מ"ר	-	"ראש ציפור"
<b>2500 מ"ר</b>		סה"כ

לפי ספירת אדריכל הנוף של הפארק, גדעון שריג, ממרץ 2010, בפארק בנויים כ-26,500 מ"ר שהם 0.95%. כך שנותרו כ-4300 מ"ר (0.15%) עד ל-1.1% המותרים לבניה.

התכנית מציעה לאפשר בתחומה זכויות בניה בהיקף **2500 מ"ר**, מהם 1826 מ"ר קיימים ו-674 מ"ר נוספים. לאחר אישורה של התכנית יותרו כ-**1800 מ"ר** לשימוש ביתר השטחים ביעוד שצ"פ בתחום גני יהושע.

מעבר לזכויות בניה אלו, תמ"מ 2/5 מאפשרת גם מרכז אופניים בשטח עד 500 מ"ר בתחום השצ"פ, ובגדות הנחל (בייעוד שימור משאבי טבע ונוף) מרכז שייט בשטח עד 300 מ"ר ומתקנים להפעלת סירות בשטח עד 20 מ"ר.

### תנאים להיתרי בניה

תנאי להיתר בניה ראשון יהיה אישור **תכנית מדיניות לשימושים ותכנית עיצוב לבינוי ולפיתוח** בסמכות מהנדס העיר שבמסגרתה יכללו:

- 1) **שימור בית באר** - במסגרת התכנית יבוצע תיק תיעוד לבית הבאר, באישור מחלקת השימור. על פי מסקנות תיק התיעוד יוחלט על ידי מה"ע מהן ההתניות שנכון לעגן כתנאי להגשת היתר בניה ראשון.
- 2) **הסרת גדרות** - צמצום השטח המגודר ממערב ל"ציר גולדברג" לטובת שיפור הקישוריות האקולוגית ותחושת השטח הפתוח.
- 3) **ביטול החניון הקיים** - והסדרת חניונים בפאתי "ראש ציפור".
- 4) התכנית תפרט את רשימת השימושים המותרים והפריסה שלהם.
- 5) התכנית תנחה לגבי חומרי גמר, שילוט, פתרונות הצללה, שילוב מע' אנרגיה מקיימת ועוד.

### נתונים נפחיים:

מספר קומות: עד 2 קומות  
גובה: עד 8 מ'  
תכסית: ל.ר.  
קווי בניין: ל.ר.

### תחבורה, תנועה, תשתיות:

ההגעה למתחם תתבסס בעיקר על תנועה רגלית או באופניים. התכנית תאפשר חניונים לרכב בפאתי "ראש ציפור". חניון צפוני ובו כ-150 חניות. גישה מרח' רוקח ר"ג. חניון דרומי ובו כ-300 חניות. גישה מרחוב איתמר ר"ג. ביתר תחום ראש ציפור תתאפשר תנועת רכבי שירות וחירום בלבד.

ביטול החניון בלב "ראש ציפור", שיקום הטבע העירוני במקום והקמת החניונים בפאתים יהווה תנאי להיתר בניה ראשון מעל 200 מ"ר.

הגישה לחניון הדרומי מרחוב חרוזים בתחום ר"ג, הגובל בפארק. החניונים יבוצעו בשילוב צמחיה (שיחים ועצים) ובחומרי גמר שמאפשרים חלחול. תכנית המדיניות והעיצוב תכלול חניוני אופניים ורכב דו גלגלי.

### ניקוז:

לתכנית יצורף נספח ניקוז כולל הנחיות להתגוננות בפני הצפות בהיתן שהאתר בפשט ההצפה של נחל הירקון.

עיצוב, התייחסות לסביבה ואיכות סביבה:

התכנית תעגן אימוץ עקרונות בניה ירוקה בסטנדרט מחמיר ותעודד שימוש בחומרים וטכנולוגיה אשר תשרת גיבוש זהות אקולוגית למקום.  
מוצע שבשלב היתר בניה תוצג חו"ד סביבתית (אקולוגית ואקוסטית) להפחתת זיהומי רעש, תאורה ועוד ולמניעת מטרדים.  
התכנית תקדם פעילויות שיקום אקולוגיות המותאמות לאפיון הנופי הייחודי של מתחם ראש ציפור : שיקום גדות הנחלים, שתילת עצים וצמחיה עשבונית אופייניים ושיקום אתרי מורשת ואתרים היסטוריים.

בתחום התכנית כולה יותרו שבילי אופניים ושבילים להולכי רגל בכפוף להיתר פיתוח.

#### התייעצות עם הציבור :

התכנית גובלת בשכונות של רמת גן : שיכון ותיקים ממזרח ושכונת "חרוזים" (עלית) מדרום. בשנים 2015-2016, בוצע תיאום ראשוני מול עיריית ר"ג, התקיימו מספר פגישות להצגת עקרונות התכנית, עם נציגים משכונת "חרוזים" (עלית) בר"ג שנערכו באתר ובמשרדי חב' גני יהושע, לבקשתם של הנציגים. חלק מתושבי השכונה הסתייגו מהחניון הדרומי המוצע במסגרת התכנית. מומלץ שלא ליזום התייעצות נוספת עם הציבור אלא להמשיך בתאום התכנית מול עיריית ר"ג.

#### חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

מרחב "ראש ציפור" הינו האזור המשמעותי הבלתי מפותח האחרון בפארק הירקון שבתחום תל אביב. התכנית מציעה לפתחו באופן אקסטנסיבי, כמתחם טבע עירוני זמין במרכז הארץ וכמוקד לפעילות חינוכית חווייתית שמתרכזת בנושאי הקיימות.  
התכנית תשפר את הטבע העירוני במרחב "ראש ציפור" ותגדיל את השטח שבפיתוח אקסטנסיבי, זאת על ידי הסרת גדרות וביטול החניון המרכזי הקיים.

#### מומלץ לאשר ולהעביר את התכנית לדין בוועדה המחוזית בתנאים הבאים :

- 1) בשל מיקומה של התכנית בצמוד לשכונות רמת גן, מומלץ לבחון שיתוף פעולה בין-עירוני בהקמת ותפעול המוסד הציבורי בתחומי החווה החקלאית.
- 2) השלמת נספח ניקוז טרם הבאת התכנית לדין בוועדה המחוזית.
- 3) היתרי בניה בתחום התכנית יותנו בחוות דעת אקולוגית, על מנת להבטיח את התאמתם לסביבה מבחינת רמות רעש, תאורה וכו'.
- 4) היתרי בניה בתחום התכנית יותרו באישור רשות העתיקות ע"פ חוק.

בישיבתה מספר 0011-18ב' מיום 20/06/2018 (החלטה מספר 16) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מפאת חוסר הזמן הנושא ירד מסדר היום וידון בשבוע הבא.

משתתפים : דורון ספיר, אהרון מדואל ומיטל להבי

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/4564 - מעגנת רדינג	20/06/2018
דיון בהפקדה	17 - 18-0011

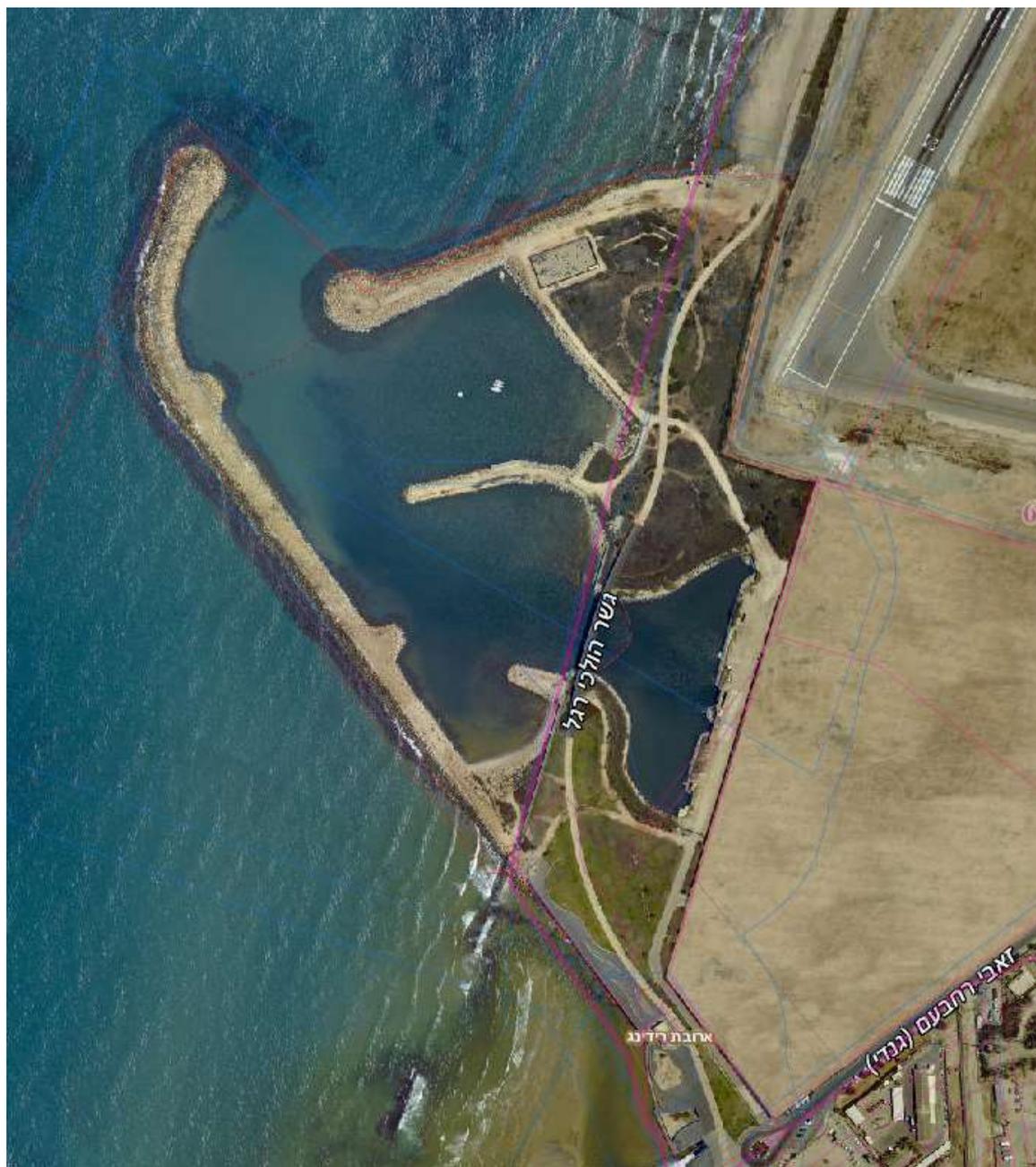
**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית**

**מיקום:** התכנית משתרעת על שטח יבשתי של כ 100 ד' בתחום היבשה וכ-58 ד' ימיים.

התכנית ממוקמת:

- ממערב לתחנת הכוח רידינג ונמל התעופה דב הוז.
  - מזרחית לים.
  - צפונית לגשר ווקופ (גשר רידינג) ותל כודאדי.
  - מדרום לים, לטיילת החופית ולחוף הים.
- בתחום התכנית עובר שביל ישראל מדרום לצפון.

**כתובת: מעגנת רידינג**



**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
60218	לא מוסדר	חלק		999
6900	מוסדר	חלק		8-9, 11, 24-25, 27

\* הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

## שטח התכנית : 157.152 דונם

**מתכנן:** אדר' מיכאל וינד - חב' ארי כהן אדריכלות ובינוי ערים (2001) בע"מ, מחלקת תכנון צפון-אגף תכנון העיר בתיאום עם חברת אתרים

**יזם:** ועדה מקומית תל-אביב-יפו.

**בעלות:** מדינה ועיריית תל-אביב יפו חברת חשמל מחזיקה בנכס מזה שנים.

**מצב השטח בפועל:** השטח מהווה חלק מאזור המוכרז כנמל תל-אביב ואינו פעיל כנמל מזה שנים. מבחינה סטטוטורית, הוגדר השטח בתמ"א 3/א/10 "תחנת הכח רדינג" כבריכת קירור. התמ"א קבעה כי תנאי להפיכת המקום למעגנה ציבורית יהיה קידום תכנית מפורטת למקום.

בתחום התכנית יש 3 בריכות: 2 בריכות חיצוניות משמשות כמעגנה לא פעילה הבריכה השלישית משמשת בפועל בריכה ממנה שואבת חברת חשמל מי קירור לתחנת הכוח רידינג. בין בריכת מי הקירור ל-2 הבריכות קיים חיץ פיזי למניעת מעבר ו/או סחף אנשים לבריכת הקירור. מעל קיים גשר ברוחב 5 מ' המאפשר המשכיות של טיילת רדינג. בנוסף קיימים מבנים לשימור ותחנת גז חופית.

**מדיניות קיימת:** המעגנה אינה פעילה. הכניסה לכלי שיט חסומה. כניסת הציבור אסורה בגלל היבטי בטיחות וסכנות בגלל שאיבת מי קירור לתפקוד תחנת הכוח. ע"פ מסמך המדיניות שהוצגה ואושרה בוועדה המקומית ביום 6.6.18 החלטה מס' 10.

### מצב תכנוני קיים :

תכניות החלות במקום :

- תמ"א 10 שינוי א 3 - תכנית מתאר ארצית חלקית לתחנות כוח ורשת החשמל - תחנת הכוח ת"א – בתוקף מיום 24.05.2016. התכנית מאפשרת שינוי יעוד השטח למעגנה.
- תמ"מ 5 – מתייחסת לחיבורים וצירים לאזור המעגנה.
- תמ"מ 5/13 – התכנית בהכנה. הוראות ושימושים ע"פ תכנית זו הוטמעו בתא/5000 התכנית תאפשר:
  - טיילת חופית וציר ירוק עירוני ראשי.
  - פארק חופי.
  - מעגנת נופש, ספורט ודיג.
- תא/5000 – תכנית מתאר מקומית לתל אביב-יפו – בתוקף מיום 18.12.2016. התכנית מאפשרת:
  - מעגנת נופש וספורט ודיג.
  - ים בתחום שיפוט עירוני.
  - אישור כל השימושים הנדרשים למעגנה.
  - תמ"א 37/ט כניסת גז

### מצב תכנוני מוצע :

בהתאם לתכניות החלות במקום, מקודמת תכנית מפורטת למעגנת נופש וספורט ימי במעגנת רידינג. זאת ע"י קביעת הוראות להפיכת המעגנה הקיימת למעגנה פעילה. מוצעים כ-300 מקומות עגינה. התכנית מתבססת על השמשת מערך המזחים הקיים, תוך ביצוע שינויים הנדסיים נדרשים, על בסיס מודלים ימיים שנעשו במעבדות ימיות: העמקת קרקעית המעגנה, חיזוק והגבהת שוברי הגלים, בניית מערך רציפים צפים כולל מערך תשתיות נלווה. בנוסף, קובעת התכנית הוראות ליצירת עורף יבשתי למעגנה

הכולל דרכי גישה, פיתוח סביבת המעגנה כשטח ציבורי פתוח, קביעת מבנה מסחר, שירותים, אחסנה, מינהל וכד'.

**פירוט יעודים/שימושים:**

יעוד	שימוש	שטח - מ"ר - שטח כולל
מעגנה תחום יבשתי		
	מסחר	375
	תפעול וניהול חינוך ימי	1125
	מתקנים הנדסיים	210
<b>סה"כ</b>		1500+210

1. תחום יבשתי- מתייחס לעורף המעגנה שוברי הגלים והרציפים
2. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו.
3. שטח מבני הציבור מיועד עבור מתקני תפעול ושירות לשטחי המעגנה.
4. השטח המפורט עבור מתקנים הנדסיים הינו עבור תחנה קיימת להפחתת לחץ גז אשר נבנתה מכח היתר מס' תא/רש"ג/5010.

**פרוגרמת שימושים מוצעת:**

פונקציה עיקרית	שימושים
שצ"פ	פארק חופי, נופש ופנאי. נטיעות, פינות ישיבה, מתקני משחק וספורט ומצללות
שוברי גלים	טיילת ציבורית
רציפים	עגינת כלי שיט, אירועים וירידים זמניים
תשתיות ייעודיות	מדרון הורדה - ממשה מערכות חשמל, ביוב, מים, תקשורת משטח להצבת מנוף
אחסנה	מחסנים עבור צרכי המעגנה, כלי שיט שטחים לאחסנה פתוחה
חינוך וספורט ימי / אחר	מועדון שיט, כיתות לימוד, משרדים שירותים, מקלחות, אחסנה
מנהלה ותפעול	מנהלת המרינה מרפאה, משטרה- ע"פ הצורך תאי שירותים, מקלחות, תאי איחסון
שימושים מסחריים	בית קפה, קיוסק, דוכנים זמניים לאירועים חד פעמיים, מתקני הצללה

\* בשטח החופי: תותר הקמת מתני משחק וספורט ומתקני הצללה.

\*\* בשטח הימי: ייועד מקום עבור ספורט ימי שיתן מענה עבור כ- 20% מהפעילות במקום.

## עקרונות ודברי הסבר נוספים:

### תחבורה, תנועה:

#### **1. תיאור מערך מוצע:**

- זיקת הנאה למעבר רכב ע"פ המוצע בתשריט- עבור רכב חירום, תפעול, העלאה והורדת נוסעים בלבד.
- לא תתאפשר חניה בשטחי התכנית, למעט חניית נכים.
- המקום ישורת ע"י מערך חניונים קיימים באזור.
- שבילים להולכי רגל יפותחו ברוחבים ע"פ הוראות תכנית המתאר ברוחב של כ-12 מ' כמסומן בתשריט.
- הגשר הקיים מעל בריכת ההשקטה יורחב בהתאם לשבילי המתחברים, לטובת הולכי הרגל ורוכבי אופניים.
- תתאפשר טיילת להולכי רגל על פני שוברי הגלים.
- בשטח הימי כניסת אנשים מבוקרת: לאזור רציפי העגינה.
- בריכת מי הקירור: תמנע כניסת שחיינים וכלי שייט לבריכת מי הקירור באמצעות מחסום.
- הרציפים המוצגים בתכנית הבינוי הינם מנחים בלבד.

#### **תשתית ימית מוצעת:**

- תשתית המעגנה בתחום הימי תתבסס על שיקום מערך שוברי הגלים הקיים ומערך של מזחים ורציפים צפים- עבור כ-300 כלי שייט.
- מערך המזחים וכמות מקומות העגינה מתבסס על הנחת תכנון של עומק מינימלי של כ-3.5 מטרים בשטח המעגנה ביחס למפלס אפס ארצי.
- בחזית השטח הימי יבנה רציף המשכי למעבר הציבור. רוחבו יאפשר מעבר לציבור.

#### **תשתיות רטובות:**

- תשתית המים יתחברו לצינור קיים החל מרח' זאב רחבעם גינדי וימשיכו בתוואי הטיילת בחלקו התחתני של גשר הולכי הרגל.
- תשתית הביוב תסתמך על שתי משאבות ביוב נקודתיות אשר ישאבו עד לתחנת איגודן הקרובה.

#### **תשתיות חשמל ותקשורת:**

- התכנית גובלת בתחנת הכוח "רידינג" ממזרח.
- תיקבע בהוראות התכנית זיקת מעבר תשתיות הנדסיות תת קרקעיות בתחום שבין בריכת השקטת המים ותחנת הכח רידינג באופן שלא יפריע את מעבר הציבור בשטח המסומן בתשריט כזיקת מעבר.

#### **עיצוב ופיתוח:**

- עיצובה המוצע של המעגנה נגזר מהשימוש בתשתיות הנדסיות קיימות תוך התאמתם להיקפי השירות הנדרשים. בהתאם, נשמרה צורתה ההיסטורית של המעגנה בד בבד להשמשתה באופן מחודש.
- התכנון מציע פיתוח היקפי אשר יהא נגיש לציבור וייצר מוקדי פעילות ופנאי סביב רציפי כלי השיט באופן שייצר מקום מפגש חדש, חי וחיוני של העיר והים.

**פיתוח ונוף:**

פיתוח אקסטנסיובי וצמחיה מקומית עפ"י עקרונות תכנית הפיתוח של משרד ברוידא מעוז. הגינון בסביבה חופית נדרש למטרות אסתטיות, הצללה בימות הקיץ והגנה מפני רוחות בחורף. התנאים הסביבתיים:

- קרקע חולית המקשה על התפתחות צמחייה.
  - מיעוט במים.
  - רוחות עזות מכיוון הים (הכוללות רסס מלוח וגרגרי חול).
  - הפיתוח ישמר ברובו ברוח הפיתוח הקיים - צמחיה מקומית, חסכונית במים ומתאימה לסוג הקרקע ורסס הים.
- יתאפשרו פרגולות להצללה, שטחן יהיה מעבר לזכויות הקיימות, ויקבע בתכנית העיצוב והפיתוח- זאת מאחר ולא תהיה הצללה מנטיעות. חומרי הגמר יהיו מבודדים ככל הניתן במטרה להוריד את תחושת החום במקום.

**היבטים סביבתיים:**

חוו"ד סביבתית, נעשתה עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה מחוז ת"א מתאריך מרץ 2018, הונחה יועץ הסביבה לערוך מסמך סביבתי בן ארבעה פרקים:

1. מצב קיים
2. תיאור התכנית המוצעת
3. הערכת השפעות סביבתיות
4. המלצות להוראות בתכנית

**נושאים סביבתיים שנבחנו:**

1. סיכונים – מחומ"ס, ממערכות שאיבה
2. זיהום ים
3. אוקיינוגרפיה ועליית מפלס הים
4. איכות מים וסדימנט
5. השפעות רדינג – רעש, איכות אויר, סיכונים, קרינה
6. היבטים סביבתיים בהקמה ובתפעול
7. תנועה ונגישות הציבור

**חקירות ימיות באזור התכנית:**

1. אוקיינוגרפיה – משתני גלים וזרמים
  2. בטימטריה – מיפוי קרקעית המעגנה וסביבתה
  3. אופטימיזציה של מיקום מזחים במעגנה
  4. בדיקות איכות מים וסדימנט במצב קיים
  5. מודלים לתנועת חולות וגופי מים
  6. איכות צפויה של מי המעגנה
  7. סקר ערכי טבע בים ובשפך הירקון
- (כלל הסקרים והמודלים לקראת סיום ועריכה).

**קיימות:**

בפיתוח ובינוי ילקחו בחשבון עקרונות קיימות:

- הקטנת אי החום העירוני ע"י שימוש בחומרים בהירים, וחומרים ידידותיים
- שימוש בפנלים סולריים בשאיפה לספק חשמל הנדרש לתאורה וכד'
- אפשרות שימוש באנרגיה גלים ו/או בטורבינות רוח קטנות
- הקמת מצללות באזורי מעבר ושהייה

**משימות פיתוח בסביבת הפרויקט:**

- חיזוק ושיפוץ מרכיבי המעגנה הקיימת כגון שוברי גלים.
- הסרת מפגעים נופיים כגון גדרות תיל לטובת שיפור המופע הסביבתי ויחד עם זאת לשמור על בטיחות הציבור.
- תכנון ההפרדה הפיזית הנדרשת של בריכת הקירור משאר חלקי התכנית.

- פיתוח של השטחים הציבוריים לפעילויות פנאי ונופש, שטח לפעילויות חינוך ימי, ומבנים בתחום המעגנה יקודמו בתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח- באישור הועדה המקומית.
- פיתוח המפרץ הדרומי – לצרכי חינוך וספורט ימי.

### מתווה לקידום התכנית:

- אישור להפקדה בועדה המקומית.
- אישור המשרד להגנת הסביבה- אגף ים וחופים
- אישור וולחוי"ף
- הפקדה בפועל

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

### תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

<b>זיהוי התכנית</b>			
מספר התכנית תא/4564 507-0524777	שם התכנית נופש וספורט ימי במעגנת רידינג	מגיש התכנית הועדה המקומית	עורך התכנית אדרי' מיכאל וינד חבי ארי כהן אדריכלות ותכנון ערים (2001) בע"מ
<b>זיהוי הרשות והוועדה</b>			
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	
<b>תל אביב יפו</b>	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> אין <input checked="" type="checkbox"/> יש
<b>מוסד התכנון המוסמן להפקיד את התכנית ולאשרה</b>			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מחוזית</b> כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, וחוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מקומית</b> כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

מאות הסעיף בחוק	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות מקומית	תאור כללי של התוכנית המוצעת	מס' סעיף בחוק	מס' סעיף בחוק	מס' סעיף בחוק
סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת. בהתייחס לתוכנית תא/5000 (פרסום למתן תוקף 22.12.16 (פ.ו.7407).	62 א. (ג) חוק התו"ב התשכ"ה	תכנית להשגשת מעגנת רדינג הקיימת. כוללת זכויות והוראות בינוי לשימושי חוף ולמבנים ימיים נדרשים.			
<b>התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:</b>					
הנושאים בהם התוכנית המפורטת עוסקת (סימון X)	הסעיף הראשי הרלבנטי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	עיקרי ההוראה בתוכנית המוצעת	
<input type="checkbox"/>	הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	101 א' – מעגנת חברת החשמל.	הבטחת השטח לשימוש הציבור. חלק משטחי פארק החוף. מוקד פיתוח חופי בשטח עד 1,500 מ"ר. חייב אישור ולחויף.	שימוש ראשי כמעגנה שטחי פארק החוף ללא שינוי. 1,500 מ"ר מוצע. מסמך מדיניות מאושר מיום 6.6.18. חייב אישור ולחויף.	הוראות מיוחדות
<input type="checkbox"/>	קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: 3.6.6 פארק חוף – מוקד פיתוח חופי 3.6.7 פארק חופי – אזור מעגנות נופש ספורט ודיג.	סימון המתחמים לפי אחד מגמטמי התוכנית: תשריט יעודי קרקע: מעגנת נופש ספורט ודיג נספח עיצוב עירוני: שטח פתוח מכלול טבע עירוני נספח אזורי ומתחמי תכנון: מתחם תכנון עם הוראות מיוחדות	3.6.6 – מיקום מוקד הפיתוח עפ"י מסמך מדיניות 3.6.7 בתחום המים: כלי שיט, ספורט וחינוך ימי, ערי ניווט (מגדלור) 3.6.7 בתחום היבשה: שימושים לתפעול, הסעדה ומסחר, חינוך ימי.	פארק החוף: נותר במקומו ללא שינוי תוך דגש על הממשק המוצע עם המעגנה מעגנת נופש ספורט ודיג: שימושים בהתאם לתכנית המתאר	
<input type="checkbox"/>	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש, ודיג עורך החוף	לפי תשריט אזורי יעוד: מעגנת נופש ספורט ודיג עורך החוף	עפ"י סעיף 3.1.1 (ג) קביעת ייעודי קרקע מבא"תיים בהתאם לשימושים המותרים במקבץ השימושים המותר לאזור הייעוד.	יעודים מוצעים: מעגנת תחום יבשתי, מעגנת תחום ימי, יעד עפ"י תכנית מאושרת (שצ"פ).	יעודי קרקע
<input type="checkbox"/>	קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (א) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד.	לפי תשריט אזורי יעוד: מעגנת נופש ספורט ודיג עורך החוף	עפ"י סעיף 1.6: תחת "מרחב ציבורי" – מעגנת נופש ספורט ודיג, מוקד פיתוח חופי. עפ"י סעיף 3.6.6: פארק החוף מוקד פיתוח חופי עפ"י סעיף 3.6.7: פארק החוף אזור מעגנות נופש ספורט ודיג.	שימושים כמעגנה תחום יבשתי: מבני תפעול, מבנים לחינוך, מסחר/הסעדה, אחסנה, מתקנים הנדסיים שימושים כמעגנה תחום ימי: ענינת כלי שיט, חינוך ימי עפ"י תכנית מאושרת (שצ"פ): מעבר רכב, מתקנים הנדסיים.	
<input type="checkbox"/>	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ה)	שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד, שימושים כללים, תשתיות נלווים – בכל אזורי הייעוד בכפוף להנחיות המפורטות.	מקבצי השימושים מפורטים בסעיף 1.6 בהוראות התוכנית.	ל"ר	שימושים
<input type="checkbox"/>	קביעת שטחי בנייה	לפי תשריט אזורי יעוד: מעגנת נופש ספורט ודיג עורך החוף	עפ"י סעיף 5.4, רובע מס' 1, תא שטח 101 א'. סעיף קטן 4: תותר הקמת מוקד פיתוח חופי של עד 1,500 מ"ר	זכויות מוצעות: 1,250 מ"ר ברזט לכל שימושי המעגנה מלבד מסחר. מסחר - 250 מ"ר מתקן הנדסי קיים מכח היתר לתח"ג חופית: 201.82 מ"ר, שאינו חלק ממוקד הפיתוח החופי	
<input type="checkbox"/>	קביעת שטחי בנייה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לפיהם	ל"ר	ס. 3.1.4 (ו): "ביעודים לשימושים ציבוריים ניתן לקבוע עד רח"ק	עד 1 רח"ק = עד 5,000 מ"ר עבור מצללות וסככות צל	שטח בניה

	אחד נוסף מעבר לרחיק המירבי, ובלבד ששטחי הבניה העולים על שטח הבניה המירבי ייוחדו למצוללות או סככות צל, אשר יכול שיבנו עם גג חיוצר סיכוך מלא, אך ללא קירות.		הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.		
	ל"ר	ל"ר	ל"ר	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	<input type="checkbox"/>
גובה מוצע: ○ 6.5 מ' לכל המבנים	לפי סעיף 3.6.7 (ג)- ○ הוראות לגובה מרבי: ○ 6.5 מ' בקו החוף גובה מספח 10 מ'	לפי תשריט אזורי ייעוד: ○ מעגנת נופש ספורט ודייג	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)		<input type="checkbox"/>
מסמכים נלווים רלוונטיים לעיצוב עירוני: ○ נספח בינוי ופיתוח ○ נספח תנועה תוך התייחסות לסביבה הקרובה.	לפי סעיף 4.2.1 (ב)- מסמכים נלווים נדרשים לתכנית ממורטת ○ נספח בינוי ופיתוח ○ לפי דרישת ועדה ○ התייחסות לסביבה הקרובה לפי דרישת מהנדס העיר.	כלל שטח התוכנית	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.  (קביעת קווי בניין מתוקף סעיפים 4.2.1 א(2) וסי' 3.1.3 (ב))		<input type="checkbox"/>
ל"ר	ל"ר	ל"ר	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 ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.		<input type="checkbox"/>
ל"ר	ל"ר	ל"ר	הוראות למבני ציבור - סעיף 3.5 ההוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כאזור למוסדות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבעו בנין סמל 'מוסד ציבורי עירוני חדש' או בנין סמל של 'מתחם לוגיסטי', וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכנית קודמות		<input type="checkbox"/>
הוראות ונספחים רלוונטיים:  ○ שימושים מותרים לפי סעיף 3.6.7 ○ שטחי בניה לפני סעיף 5.4 תא שטח 101 א. ○ בהוראות התכנית המוצעת סעיף 6.2 "תנאי להיתר בניה" אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח ואישור הולחוף.	לפי סעיף 3.6: ○ ס.ק. (א) שימושים מותרים עפ"י אזור הייעוד  ○ ס.ק. (ב) שטחי בניה בהתאם למפורט בהוראות / המאושר  ○ ס.ק. (ג) תנאי להיתר יהא אישור נספח פיתוח תוך התייחסות לשטחים גובלים	בכל שטח התוכנית: ○ לפי המסומן בתשריט אזורי הייעוד, בנספח העיצוב העירוני ו/או בנספח התחבורה.  ○ הוראות למרחב הציבורי חלות גם על הייעודים הרלבנטיים בתוכניות מאושרות	קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1 - 3.6.18 ההוראות נוגעות למגוון אזוריים 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, קירוי מעל דרך פרברית מהירה, בית עלמין, אזור לספורט)		<input type="checkbox"/>
לאור זאת מומלץ לועדה המקומית לקבוע תקן חניה מוקטן של 8 מקומות חניה לנכים, רכב תפעולי ואוטובוסים, שכן בסמיכות למעגנת תוקנו ביוני 2016, כאשר התקנה שהסמיכה את הועדה המשווית להקטין תקן	סעיף 3.8.7: יכולת לקבוע תקן חניה מופחת באישור הועדה המשווית. תקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה), התשס"ג 1983 תוקנו ביוני 2016, כאשר התקנה שהסמיכה את הועדה המשווית להקטין תקן	נספח תחבורה	הוראות למרכיבי תחבורה - 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הנאים: דרכים (3.8.2) הפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתעין (3.8.4) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5) חניונים ציבוריים (3.8.6) תקן חנייה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)		<input type="checkbox"/>

	חניה בוטלה. במקומה תוקנה תקנה 2(ב) המתירה למסד התכנון להקטין את תקן החניה המזערי כאשר ראה שיש בכך כדי לענות על צרכי התחבורה באזור.				
התכנית אינה נכללת ברשימת השימור	ל"ר	מרקם 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	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)	<input type="checkbox"/>	הוראות כלליות להכנת תוכנית
הוראות ונספחים רלוונטיים: תסקיר סביבה כחלק ממסמכי התכנית	יידרש אישור ולחויף כתנאי לאישור נדרש תסקיר סביבה עפ"י סעיפים 4.4.1, 4.4.2	בכל שטח התוכנית	איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) תנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4	<input checked="" type="checkbox"/>	
הוראות ונספחים רלוונטיים: תסקיר סביבה כחלק ממסמכי התכנית ידרש אישור ולחויף כתנאי להפקדת התכנית	סעיף 4.5.1: בתכנית הכוללת אתר עירוני נקודתי יש לערוך בדיקה תכנונית מוקדמת	אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי או מכלול טבע עירוני: על פי נספח העיצוב העירוני אתר טבע עירוני או מקומי: שנקבע בתכנית או ברשימת השימור העירונית.	הוראות בנושא טבע עירוני – סעיף 4.5 אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי (4.5.1)	<input type="checkbox"/>	
ניקוז: תכנית בינוי מרבית מוצעת 3.08% מתבקש שהועדה המקומית תאשר פטור מנספח ניקוז בשל היות המעגנה קיימת ביוב: נערך נספח ביוב ומים כולל פתרונות טיפול בשפכים בסעיף 6.2 (2) מופיע תנאי להיתר בהתייחסות ל עמידה בתכנית אב ו/או הנחיות מרחביות.	סעיף 4.6.4 ניקוז תכנית פנויה מינימלית של 15% לתכנית מעל 25 ד' ו/או תחום פשט הצפה נדרש נספח ניקוז, ניתן לקבל פטור מהועדה. סעיף 4.6.5 ביוב יש להראות פתרון טיפול בשפכים תנאי להיתר עמידה בתכנית אב ו/או הנחיות מרחביות לטיפול בשפכים	בכל שטח התוכנית	תשתיות – סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)	<input type="checkbox"/>	
			שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)		
			(ד) – תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תשתור 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) 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.		

לפי סעיף 62א(ד) אפשרים לשימוש סעיפי חוק	סעיף קטן (א)(19)	מהות הסעיף	זיקת הנאה למעבר ברכב
		קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	

<b>תצהיר וחתימות</b>			
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	052082519		12/6/18
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, עו"ד	2438976-9		12.6.2018

תן ברעם | 2017

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

**חו"ד הצוות:** (מוגש ע"י צוות צפון)

מומלץ לאשר את התכנית להפקדה בוועדה המקומית בתנאים הבאים:

1. אישור הוועדה לפטור מתכנית ניקוז
2. אישור הוועדה להקטנת תקן חניה
3. תנאי להפקדה הינו השלמת הבחינה הסביבתית ואישורה על ידי המשרד להגנת הסביבה, אגף חופים וים והולחוף...  
בהתאם לכך מבוקש לתת הארכה של 3 חודשים נוספים מעבר לקבוע בחוק.

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

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 12/06/2018  
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 12/06/2018

**בישיבתה מספר 0011-18' מיום 20/06/2018 (החלטה מספר 17) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

מפאת חוסר הזמן הנושא ירד מסדר היום וידון בשבוע הבא.

**משתתפים: דורון ספיר, אהרון מדואל ומיטל להבי**

<b>מס' החלטה</b>	<b>התוכן</b>
20/06/2018	תא/תעא/3871 - מוטורולה - תוצרת הארץ 3-5
18-0011 - 18	דיון בעיצוב ארכיטקטוני (2) דיון נוסף לבקשת יו"ר הועדה

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.

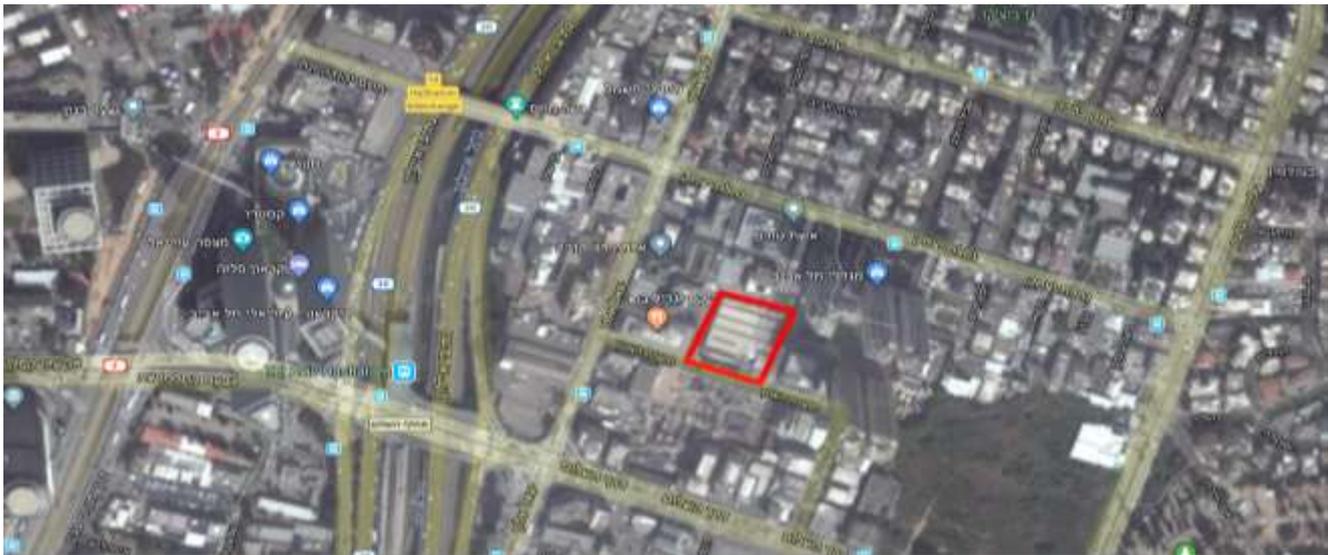
### מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית: ועדה מקומית

#### 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		



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	
	<b>300</b>		<b>סה"כ</b>	
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	
	<b>390</b>		<b>סה"כ</b>	

\* 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



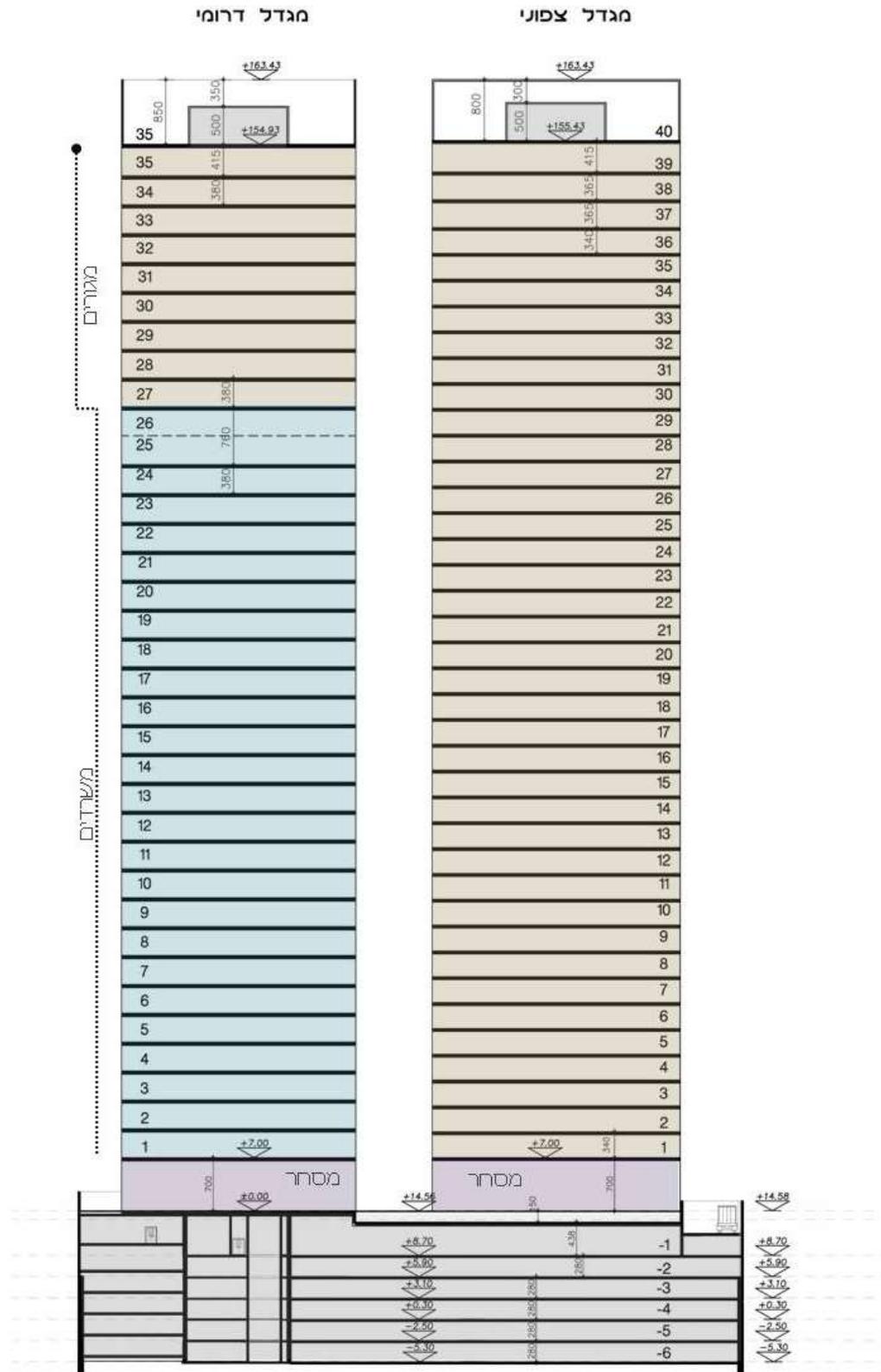
מבט מרחוב תוצרת הארץ למגדל הדרומי



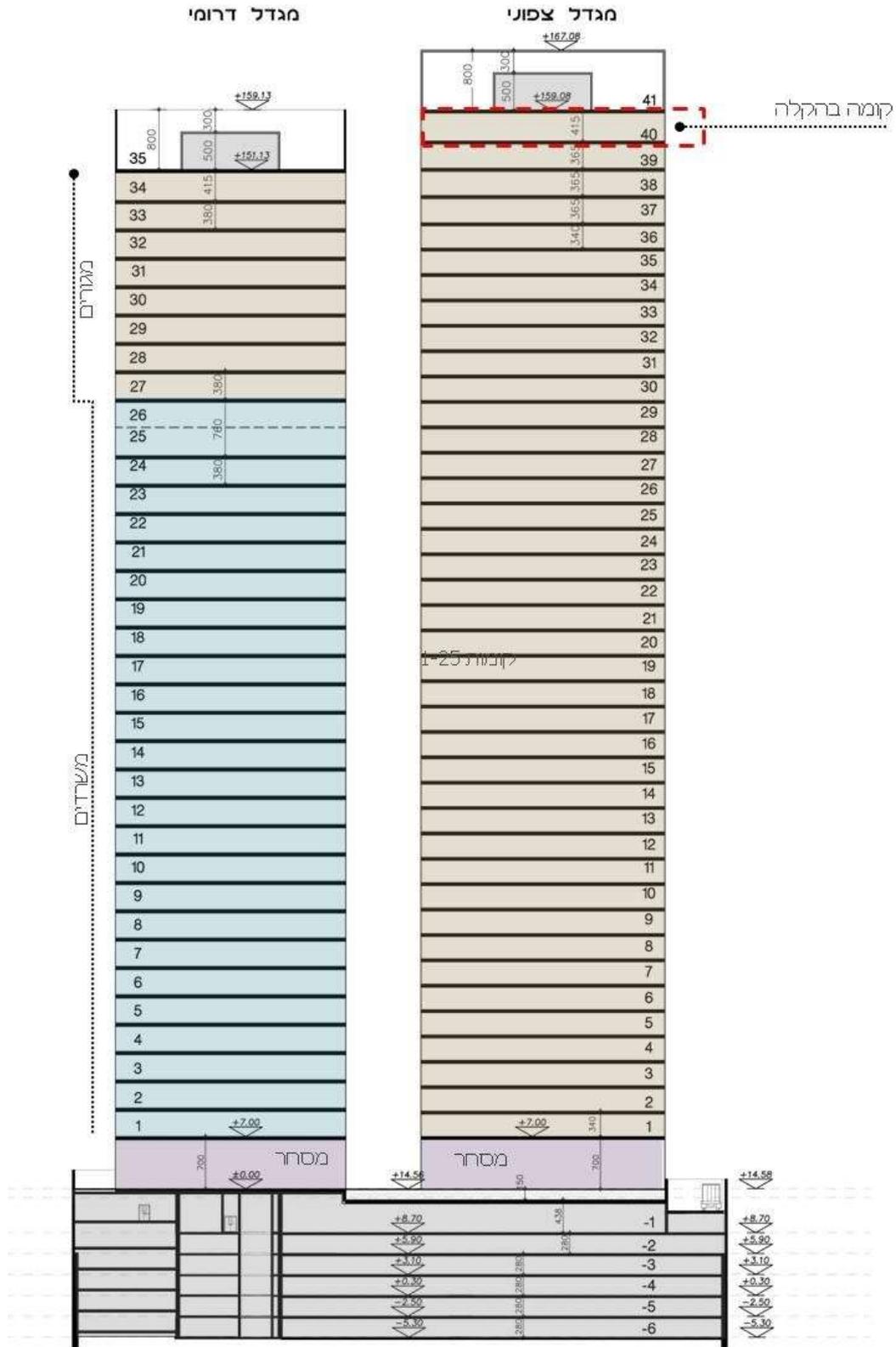
מבט מהשפ"פ אל החזית המערבית של המגדל הצפוני



**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

- ה. 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
- ו. אישור סופי של אדריכל העיר לחומרי הגמר ינתן כתנאי להיתר בניה.
- ז. מרפסות- מרפסות משולבות במערך הקורות האופקיות, למרפסות מעקה זכוכית.

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

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

י. 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.

יא. 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.

יב. גגונים -

יותר 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, הכלל 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

- 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 איורור מקסימאלי וללא פגיעה באיכות הסביבה. תשמר רמת הרעש הנדרשת בחוק העירוני. צובר הגז ימוקם בחלקו הדרום מערבי של שטח השפ"פ.
- מערכות מיזוג אויר** – המערכת תכלול פתרון לטיפול באוויר צח עבור המגדל הדרומי והצפוני. מגדלי קרוור על הגג ומקררי מים בחדר מכונות במרתף העליון. היחידות שיצטרפו אוורור טבעי יושתקו ויוסותרו ככל האפשר הכל בהתאם לתקנים ולדרישות העיריה.
- איורור חניונים** – למעט פתח אנכי בפיתוח בפניה 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. אויר 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.
- אצירה ופינוי אשפה, מיחזור** – תכנון הנדסי של פינוי אשפה בתת הקרקע מתואם מול אגף התברואה בהתאם לתב"ע.
- הנחיות אקוסטיות** – הטיפול האקוסטי יעשה בהתאם לתקנים ולפי הנחיות היועץ. תנאי לקבלת היתר יהיה הצגת חוות דעת לענין מיגון אקוסטי.
- בריכות שחיה** – בריכות פרטיות ככל שיהיו, ימוקמו בדירות הפנטהאוס והמיני פנטהאוסים.
- מערך ניהול המים במגרש** - חלחול על תכסית קרקע טבעית לפי תב"ע 15% משטח המגרש בשטח השפ"פ.
- 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"ע 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 בכיר, בגן, ברחבות, ובמעברים**  
השטחים המסומנים בתכנית העיצוב האדריכלי כריצוף, ירוצפו באבן טבעית/יציקת בטון/טרצו/גרנוליט 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.  
( יצורף כנספח. )
7. **תאורה וריהוט רחוב**
- ספסלי הישיבה ישולבו ברחבות המחברים בין הפרוייקט למעטפת וע"פ פרטי עת"א. בתחום הגן המרכזי תתאפשר 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 בנייה 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.

**חו"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 למפלים 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.

**חו"ד אגף התנועה:**

על פי התב"ע המאושרת נקבע 1.5 חניות לכל יחידות דיור. משמע 450 מקומות חנייה ל-300 יח"ד. בהינתן ותתווספה 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 18-0010-ב' 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 הועדה 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 הועדה ברוב תוכניות העיצוב היזם אומר מראש שהוא יבקש עם ההקלות. לכן הועדה בקשה כאשר אנחנו מגיעים עם תוכנית העיצוב עם חלופות ובזמן ההיתר בוחרים, לא יצטרכו להגיע לועדה 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 הועדה 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 בדברט במידה וההקלות האלה יאושרו בהליך הרישוי.

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

**בישיבתה מספר 18-0011-ב' מיום 20/06/2018 (החלטה מספר 18) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

מפאת חוסר הזמן הנושא ירד מסדר היום וידון בשבוע הבא.

**משתתפים:** דורון ספיר, אהרון מדואל ומיטל להבי