

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

**פרוטוקול מספר 0013-18  
כ"א תמוז תשע"ח 04/07/2018 09:00 - 15:00**

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

השתתפו ה"ה:	דורון ספיר, עו"ד הרב נתן אל נתן מיטל להבי שמואל גפן אהרון מדואל ליאור שפירא, עו"ד	מ"מ וסגן ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה חבר מועצה סגן ראש העירייה חבר מועצה סגן ראש העירייה חבר מועצה
נכחו ה"ה:	עודד גבולי, אדר' הראלה אברהם אוזן, עו"ד אורלי אראל ריטה דלל, אינג'  אלי לוי אילנית לוזון שגב אילן רוזנבלום, עו"ד מירי אידלסון דני ארצי רות אריאל אירית סיג-אוריון, אדר' לריסה קופמן, אדר' איל רונן אורית בן אסא יוסי וייס אלה דוידוף	מהנדס העיר משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר סגנית מנהלת אגף רישוי ופיקוח על הבניה ומנהלת מחלקת מידע מנהל אגף נכסי העירייה שמאית הועדה המקומית עוזר מ"מ ראש העירייה מ"מ נציגת השר לאיכות הסביבה מנהל תחום מקרקעין ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה מ. מח' תכנון יפו והדרום מ. מח' תכנון מרכז מ. מח' תכנון מזרח ס. מנהל מינהל החינוך לבינוי ופיתוח מתכנן תנועה ארוך טווח כלל אזורי מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו
חסרים:	ארנון גלעדי ראובן לדיאנסקי, עו"ד כרמלה עוזרי שלמה מסלאוי מיכאל גיצין	משנה לראש העירייה חבר מועצה חברת מועצה חבר מועצה חבר מועצה
משקיפים	אביגדור פרויד אלי יהל עמי אלמוג עמית גולדשטיין מלי פולישוק, עו"ד מתן נחום	ארגון הקבלנים והבוניס בתל אביב - יפו ארגון הקבלנים נציג הרשות למקרקעי ישראל נציג הועדה המחוזית משרד הפנים משרד האוצר נציג החברה להגנת הטבע

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



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

**פרוטוקול מספר 18-0013  
כ"א תמוז תשע"ח 04/07/2018 09:00 - 15:00**

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

מספר מספר עמוד	מספר סעיף	תוכן סעיף
		אישור פרוטוקול 18-0011 מיום 20/06/2018
1	1.	בית ספר חנה רובינא דיון בעיצוב ארכיטקטוני
5	2.	הרחבת בית הספר תל נורדאו דיון בעיצוב ארכיטקטוני
11	3.	מגדל בראשית דיון בעיצוב ארכיטקטוני
21	4.	בינוי למגורים קהילת ורשה - מבצע קדש דיון בעיצוב ארכיטקטוני
29	5.	מתחם הצנחנים - נווה שרת דיון בהפקדה
34	6.	תכנית עיצוב - פינוי בינוי מתחם הצנחנים דיון בעיצוב ארכיטקטוני
45	7.	מתחם דבורה הנביאה ב דיון בהפקדה
56	8.	פארק על איילון דיון בהפקדה
69	9.	רוטשילד 10 תוספת שטחים דיון בהפקדה
92	10.	אופטושו - ליוויק דיון בהפקדה
99	11.	מתחם הגר"א הרכבת דיון בהפקדה
118	12.	איחוד וחלוקה - וסרמן פוריה דיון בהתנגדויות
128	13.	מוטורולה - תוצרת הארץ 3-5 דיון בעיצוב ארכיטקטוני (3)
147	14.	החוה החקלאית ו"ראש ציפור" דיון בהפקדה (2)
152	15.	מעגנת רדינג דיון בהפקדה (2)
164	16.	מרחב רסקו תל גיבורים דיון בהפקדה (2)

דיווח על תכניות שאושרו :

תא/מק/2/3885 - דפנה ארלוזורוב מתחם 2 (חדש)

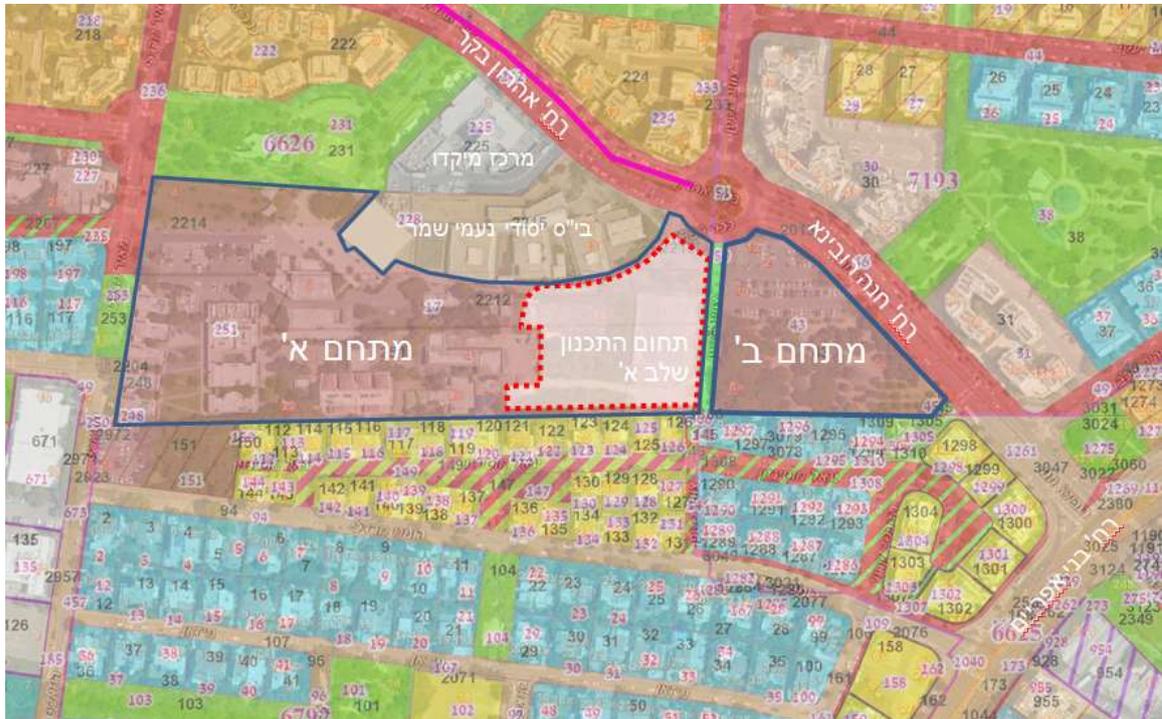
תא/מק/5/3885 - דפנה ארלוזורוב מתחם 5 (חדש)

בכבוד רב,

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

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

**מיקום:** שכונת תל ברוך צפון- מתחם מבני ציבור, בסמיכות לביה"ס היסודי נעמי שמר ולמתחם הצופים



**כתובת:** מתחם א' - רחוב סטפן צוויג 7, מתחם ב' - רחוב חנה רובינא 4

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7193	חלק	חלק	43	
6626	חלק	חלק	17,228,251	

**שטח התכנית:** כולל שני מתחמים :

מתחם א' מערבי - שטח כולל של כ 40,000 מ"ר מתוכו שטח התכנון של כ 7,600 מ"ר - שלב א'

מתחם ב' מזרחי - בשטח של 8,537 מ"ר - שלב ב'

**מתכנן:** לקנר אדריכלים

**יזם:** ועדה מקומית לתכנון ובניה

**בעלות:** עיריית תל אביב-יפו

**מצב השטח בפועל:** במתחם א' - במתחם קיימים- מבני מתחם הפנימיות, מבנה בית הכנסת, מתחם הצופים, מתחם בית הספר היסודי נעמי שמר. בתחום התכנון קיים מבנה קל זמני של פיקוד העורף. במתחם ב' - בחלקו הצפוני מגרש חניה ציבורי, בשאר השטח חורשת עצים

**מדיניות קיימת:**

- תכנית תא/מק/צ' – "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור" מענה על צרכי הציבור, המשתנים לאורך ציר הזמן, תוך ניצול אופטימלי של הקרקע המוקצית להם, הכול מתוך ראייה כוללת של התפתחות העיר וחשיבה על הדורות הבאים.
- בהתאם למטרות והוראות תכנית תא/5000 – "תכנית המתאר של תל אביב-יפו"

**מצב תכנוני קיים:**

תב"ע תקפה: מתחם א' - על השטח מאושרת תכנית תא/792, הקובעת את השטח בייעוד לבניני ציבור, מתחם ב' - מאושרת תכנית תא/2026/א הקובעת את השטח בייעוד למבני ציבור.

שטח התכנון: מתחם א' – תחום התכנון כ 7,600 מ"ר  
מתחם ב – 8,537 מ"ר

זכויות בניה: על פי תכנית תא/מק/צ' (507-0271700)

**מצב תכנוני מוצע:**

מתחם א' – בשלב א', התכנון המוצע כולל הקמת מבנה בית ספר בשטח כולל של כ 12,000 מ"ר בגובה של 3 ק' עד 5 ק', המבנה כולל כיתות לימוד, מעבדות, אודיטוריום, ספרייה, שטחי מינהלה וחדרי מורים, חצרות, גגות פעילים ומגרש ספורט. בהתאם לפרוגרמה של משרד החינוך. בגבולו המערבי עם מתחם הצופים, ממוקם מבנה חדר שנאים תת-קרקעי ומעליו מבנה ח.אשפה.

מתחם ב' – בשלב ב' בעתיד, בחלקו הדרומי התכנון המוצע יכולול מבנה אולם ספורט בשטח של כ 1,100 מ"ר 2 מגרשי ספורט, ומגרש חניה ל-40 מק' חניה. הגישה הישירה ממבנה בית הספר תהיה באמצעות גשר הולכי רגל מעל שצ"פ קיים המפריד בין המתחמים ומשמש כשביל הציבורי (רח' סטפן צוויג) בהתאם לחו"ד משפטי.

**נתונים נפחיים:**

מספר קומות: מ: 3 ק' עד: 5 ק' ממפלס הכניסה הראשית.  
גובה: 25 מ' (55 מ' אבסולוטי)  
תכסית: כ 40%  
קווי בניין: קו בניין לרח' סטפן צוויג קו בניין 0 -  
קו בניין לגבול המגרש הדרומי – 2.5 מ'  
קו בניין לרחוב חנה רובינא 0 -

עקרונות ודברי הסבר נוספים: מבנה בית הספר המוצע משלים את רצף מבני הציבור במתחם מבני הציבור אשר ממערב לרחוב סטפן צוויג. המבנה הינו מדורג ובנוי סביב חצר פנימית ראשית, הפתוחה לשביל הציבורי ממזרח אשר ממנו מתוכננת הכניסה הראשית לבית הספר. דרוג המבנה מאפשר שימוש טבעי ומידי בגגות הפעילים אשר מהווים חלק מהשטחים הפתוחים ואזורי הפעילות של בית הספר. אגפי הכיתות פונים לכיוון צפון או דרום. עיקר השימושים הציבוריים כגון ספרייה, אודיטוריום, ממוקמים בקומת הקרקע ונגישים לשימוש תושבי השכונה מחוץ לשעות הפעילות של ביה"ס.

תחבורה, תנועה, תשתיות:

אופניים - הגישה לבית הספר במערך שבילי האופניים העירוני, כלי רכב - מפרץ הורדה לכלי רכב מתוכנן ברחוב חנה רובינא בצדו הדרומי ממזרח לכיכר התנועה, תשתיות מתוכננות: חדר מיתוג של ח.ח.י וחדר שנאים פרטי תת קרקעי ממוקמים בגבול המתחם המערבי בצמוד למתחם הצופים.

עיצוב: עיצוב המבנה מתבסס על קווים פשוטים ונקיים, שילוב פתחים בגדלים משתנים לאזורי הלימוד והתנועה. דגש על פתיחות ותאורה טבעית באזורי התנועה הפונים לחצר הראשית. חומרי הגמר - טיח בהיר/לבן בשילוב בטון חשוף, לוחות HPL בגוונים משתנים.

פיתוח בסביבת הפרויקט: פיתוח המתחם משלב את מבנה בית הספר עם סביבתו הקרובה, מצפון משלים את ציר הגל הירוק, ממזרח את השביל הציבורי (סטפן צוויג) וממערב את מתחם הצופים, פיתוח השטח כולל שני מתחמים עיקריים, החצר המרכזית של בית הספר הכוללת שטחי גינון ועצים, אזורים מרוצפים פינות התכנסות וישיבה. החצר המערבית הכוללת שטחי גנון ועצים ומגרש ספורט הגובל עם מתחם צופים. גגות הבניין יפותחו כגגות פעילים הכוללים אזורי ישיבה לא פורמאליים, כיתות חוץ, גינון, פרגולות, וחלקות גינון לימודי.

## טבלת השוואה:

מצב מוצע (תוספת לקיים)	מצב קיים	מותר	נתונים	
18.5% עיקרי 12% שרות	כ 24% עיקרי	200% עיקרי, 70% שרות	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
כ 7,400 מ"ר עיקרי כ 4,800 מ"ר שרות	כ 9,400 מ"ר עיקרי כ 900 מ"ר שרות	מתחם א' 121,200 מ"ר עיקרי 40,400 מ"ר שרות	מ"ר	
בשלב ב' - 900 מ"ר עיקרי 250 מ"ר שרות	- -	מתחם ב' 25,611 עיקרי 8,537 מ"ר שרות	מ"ר	
מתחם א' - 5 ק', 4 ק', בסמיכות למגורים. מתחם ב' - 2 ק'	עד 3 ק'	על פי תא/מק/צ	קומות	גובה
עד 25 מ'		ייקבע לפי הייעוד - עפ"י צ'	מטר	
28%	20%	60%		תכסית

**שלביות:** בשלב א' - (במתחם א') מידי, יבנה מבנה בית הספר על שימושי השונים בשלב ב' - (מתחם ב') עתידי, יבנה אולם הספורט וגשר המקשר עם מבנה בית הספר, שני מגרשי ספורט ומגרש חניה תחליפי לקיים בחלקו הצפוני של המתחם.

**חו"ד משותפת:** (מוגש ע"י מחלקת תכנון צפון ואדריכל העיר)

מומלץ לאשר את תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הנופי בכפוף לתנאים הבאים:

- יש לתאם ולקבל אישר מנהל החינוך לגודל שטחי חצר פתוחים.
- יש לערוך תאום סופי להצללות ופירוט מערכות בגג העליון בהתאם לתכנית צ'.

**בישיבתה מספר 18-0013-ב' מיום 04/07/2018 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**מהלך הדיון:**

אורית בן אסא: בעקבות גידול מספר התלמידים בבתי הספר העל יסודיים בעיר, יש צורך ב-5 השנים הבאות בכ-200 כתות על יסודי נוספות על הכיתות הקיימות, מוצגת כאן תוכנית לתיכון חדש במזרח העיר.

אדריכל אילן לקנר: מציג את תכנית בית הספר במצגת.

שמואל גפן: איזה ילדים בית הספר ישרת?

ליאור שפירא: מנאות אפקה.

אורית בן אסא: יש צורך לתאם את השטחים הפתוחים ואת החצרות מול משרד החינוך, התקן הוא 5 מ' לתלמיד.

שמואל גפן: מדובר על 42 כתות איך 5 מ' לכל ילד.

דורון ספיר: כולל גגות ומרפסות.

נתן אלנתן : לאשר בכפוף לאישור משרד החינוך.  
ליאור שפירא : לתת דגש לחיבור בין הצופים לבין הבית ספר.  
אורלי אראל : הקו הכחול הוא כפי המוצג במצגת ואינו כולל את תחום בית הספר נעמי שמר.

**הועדה מחליטה :**  
לאשר את תוכנית העיצוב.

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

<b>מס' החלטה</b>	<b>התוכן</b>
04/07/2018	תא/תעא/צ/4489(1) - הרחבת בית הספר תל נורדאו
2 - 0013-18ב'	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

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

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

**מיקום:** רובע 3



**כתובת:** מנדלי מוכר ספרים 17-19, סירקין 28, פרישמן 24-28

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6906	מוסדר	חלק	35-36	-

**שטח התכנית:** 7.392 דונם

**מתכננים:**

אדריכל התכנית: אורית מילבאור אייל, מילבאור אדריכלים  
 נמרוד אולינקי, מילבאור אדריכלים  
 מתכנן פיתוח ונוף: טל רוסמן, טל רוסמן אדריכלות נוף  
 יועץ בניה ירוקה: יפתח הררי אדריכלים HIA  
 יועץ תנועה: פאדי סמארה, MS הנדסה תכנון תנועה ותחבורה בע"מ

**יזם התכנית:** הועדה המקומית לתכנון ובניה

**בעלות:** עיריית תל אביב-יפו

**מצב השטח בפועל:**

בשטח המגרש קיים בית ספר יסודי הכולל 3 מבנים – 2 מבני כיתות ומבנה אולם התעמלות. בנוסף, כולל בשטח המגרש מבנה ארעי המשמש לתפעול ומתחתיו חפור מקלט. יתרת שטח המגרש הינה פתוחה ומשמשת לחצרות בית הספר ומגרשי ספורט. בשטח המגרש פועל חניון תת-קרקעי ציבורי אשר הכניסה אליו היא מרחוב פרישמן.

**מדיניות קיימות:**

- תכנית תא/תעא/צ/14489(1) – "הרחבת בית הספר תל נורדאו" התכנית התקפה האחרונה המגדירה את המגרש ואת יעוד הקרקע כמבנים ומוסדות ציבור.
- תכנית 507-0271700 תא/מק/צ' – "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור" מענה על צרכי הציבור, המשתנים לאורך ציר הזמן, תוך ניצול אופטימלי של הקרקע המוקצית להם, הכול מתוך ראייה כוללת של התפתחות העיר וחשיבה על הדורות הבאים.
- בהתאם למטרות והוראות תכנית תא/5000 – "תכנית המתאר של תל אביב-יפו"

**מצב תכנוני מוצע:**

- התכנית מציעה לבית הספר אפשרות להתרחב בהתאם לצרכיו. לשם כך מתוכננת תוספת בנייה למתחם בית הספר ב-3 מוקדים –
- מבנה ספורט, בעל חזית לרחוב פרישמן, אשר בקומת הקרקע שלו כיתות לימוד ומזנון ובקומה ראשונה אולם ספורט בעל זירה בגודל תקני.
- תוספת למבנה הקיים בצד המזרחי של המתחם – מבנה כיתות חדשות וחדר מורים.
- מבנה כניסה ראשית וספרייה, בעל חזית לרחוב מנדלי מוכר ספרים, הכולל כניסה מוסדרת לבית הספר ולצידה גלריה וספרייה אשר ישקפו את רוח התרבות העברית אותה מקדם בית הספר.
- חיזוק הקשר בין בית הספר והקהילה הסובבת אותו תוך מתן אפשרות לגישה נוחה למתקני בית הספר אשר משמשים את הקהילה בשעות שלאחר יום הלימודים. עידוד שימור ושיפוץ המבנים לשימור שבמגרש וקביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת שימורם.

**נתונים נפחיים:**

- מספר קומות: מרבי 4 קומות
- גובה: גובה האגף הנוסף הצפוני יהיה עד 20 מ'
- גובה האגף הנוסף הדרומי יהיה עד 15.5 מ'
- גובה מבנה הכניסה יהיה עד 8 מ'
- תכסית: עד 50% משטח המגרש, ועד 60% באישור הועדה (במקרים בהם יוגדל שטח הבנייה כתוצאה מהתאמת המבנה לבנייה בת קיימא, צרכים מיוחדים למשתמשי המקום כגון, אנשים עם מוגבלויות, תקנות לבריאות הציבור וכד'). התחייבות השארית 4,300 שטחים פתוחים
- קווי בניין: מוגדר קו בניין אפס למתחם כולו. תחום הבינוי בפנים המתחם מוגדר בנספח הבינוי.

**טבלת השוואה:**

-	קיים + מוצע	מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
				אחוזים	סה"כ זכויות בניה
			70%+200% עיקרי ושירות על קרקעי 320% = 4X80% תתקרקעי שירות		
	7392	0	7392	מ"ר	
	3	3	3	קומות	גובה
	20	20	-	מטר	
	50%	30%	19%		תכסית במ"ר

**שלביות:**

תיאור השלבויות בתכנית, לפי פרוט לאזורים, בהתאם לסימון בתכנית ולמבנים המוצעים והשימושים: שלב א':

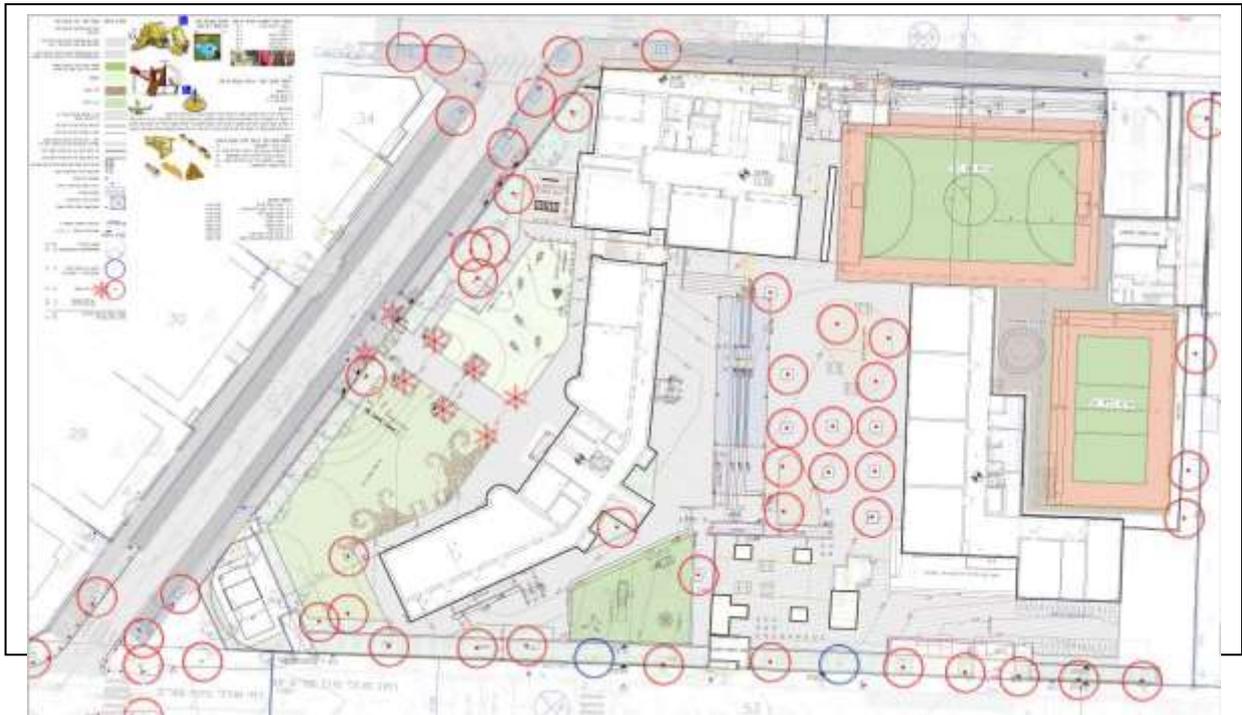
- אולם ספורט וכיתות בעל חזית ציבורית לרחוב פרישמן
- שימור בפועל של חזית הכניסה הדרומית למבנה שימור 2
- ביטול חניון עילי (דרום מזרח).

- הסטת גדר ב-2 מ' ברחוב מנדלי מו"ס ופיתוח במפלס המדרכה
  - השמשת החצר הקדמית אל סירקין ופתיחת שער היסטורי.
  - תכנית נטיעות בהיקף המתחם ובתוכו ככל שניתן
  - הצגת מינימום 4,300 מ"ר שטחים פתוחים
  - אצירת אשפה במסתור ולא בניין בהתאם לתכנית.
- שלב ב'+ עתידי:
- מבנה כיתות בעל חזית לרחוב מנדלי מוכר ספרים
  - שיפוץ בניין שימור בהגבלות מחמירות מותנה בניוד שטחים לפי תב"ע
  - גינת מתקנים ופיתוח חצרות בית הספר
  - מבנה כניסה ראשית רב תכליתי בעל חזית לרחוב מנדלי מוכר ספרים
  - עיצוב הגדר ההיקפית של בית הספר ופיתוח הרחובות ההיקפיים
  - תוספת קומה בנויה למבנה לשימור והנגשתו.

### הדמיות המבנים



## תכנית פיתוח השטח



### הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

#### **1. העיצוב האדריכלי**

##### **1.1 אפיון המבנים בפרויקט**

- א. **תיאור כללי** – מבנים לשימור מתקופות שונות, האגף החדש יכלול תכנון מודרני המשלב פונקציות ציבוריות כלפי הרחוב וביה"ס, שמירה על מרחקי בנייה ממבנים קיימים.
- ב. **גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים**: 4 קומות מרבי, עד 20 מ' גובה אגף חדש ותוספת למבנים לשימור.
- ג. **קווי בניין** – קו בניין 0 כלפי הרחובות כפי שנקבע בתכנית תא/תעא/צ/4489(1).

##### **1.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת**

- א. **חומרים** – טיח וחיפוי קשיח בשילוב זכוכית
- ב. **מרפסות** – מרפסות טכניות ללא גישה בשל אזורי תפוסה, יעמדו בתקן בטיחות וחוזר מנכ"ל
- ג. **הצללות** – הצללת החצרות והגגות הפעילים יעשה ע"י המבנה עצמו, נטיעות, קומות מפולשות, פרגולות בנויות ו/או מפרשי הצללה. יתר התקנות בדבר הצללות עפ"י תכנית צ'.
- ד. **שילוט** - בהתאם להנחיות השילוט העירוניות.
- ה. **חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג**
  - אופן הטיפול וההסתרה של מתקנים טכניים על הגגות. בכל מקרה לא יבלטו מערכות טכניות מעבר למעקה הגג.
  - הוראות לביצוע גגות מגוונים (כולל הנגשה, מעלית, וכד'). קביעת אופן הצללה על מרפסות הגג, סוג המעקות ואופן גידורן

- 1.3 **קומת הקרקע/קומת הכניסה – רק במידה ויש פתרון ייחודי המחייב התייחסות מילולית. כניסות המבנים** כניסה למזנון תעשה רק מהרחוב בקו אפס, כניסות למבני ביה"ס יהיו מתוך מרחב בית הספר ולא יופרדו כניסות לשימושים בשעות ביה"ס ולאחר שעות הפעילות
- 1.4 **נגישות** תכנון הבינוי והפיתוח יתייחס לתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.
- 1.5 **מערכות:** יוצגו כחלק מתכנית הפיתוח והאגף החדש בשלבי הוצאת התרים
- 1.6 **בניה בשלבים:** לפי הנחיית התב"ע לשלבויות הפרויקט

## 2. הנחיות הפיתוח הסביבתי

### פיתוח השטח

א. הוראות הכוללות:

- מי נגר- מינימום חלחול טבעי 15% משטח המגרש
- הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים – עומק גנני מינימלי כולל בתי גידול ו/או מילוי אדמת גן בעומק של לפחות 1.5 מ'. תכנית נטיעות הוגשה כחלק מהתכנית תא/תעא/צ/4489(1).

## 3. מאפייני בניה ירוקה

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

## 4. גמישות:

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

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

מומלץ לאשר את תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הנופי בכפוף לתנאים הבאים:

1. הוועדה המקומית תמליץ על שינוי שלביות בסמכות הוועדה המחוזית לנושא:
  - ביטול חחניה העילית הממוקמת בפינה הדרום מזרחית של המגרש.
2. התאמה לתכנית 4489 התקפה - תנאי למתן היתר יהיה:
  - שימור בפועל של חזית הכניסה הדרומית למבנה לשימור.
  - השמשת החצר הקדמית הפונה לרחוב סירקין לרבות פתיחת הכניסה המקורית למתחם ופינוי המתקנים מציר הכניסה.
3. יש להגדיל את שטח המדרכה בחזית המזנון וכניסת אחר הצהריים (לקהילה) על חשבון מקומות חניה ברחוב פרישמן, כולל הסדרת הורדת והעלאת תלמידים.
4. היות ומדובר במתחם לשימור יש לתאם את הגידור ההיקפי עם מחלקת שימור מבנים.

**בישיבתה מספר 0013-18ב' מיום 04/07/2018 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

### מהלך הדיון:

אורית בן אסא: תוכנית עיצוב להרחבת ביי"ס תל נורדאו ע"פ תבע שקודמה ע"י מינהל הנדסה.

אדר' אורית מילבאור-אייל: מציגה את תוכנית העיצוב במצגת.  
 ליאור שפירא: האם יותר נכון מבנה על קו אפס כפי שמוצג, מאשר לעשות גדר?  
 מיטל להבי: האם המדרכה בחזית פרישמן מספקת? יש גם כניסה נוספת לבית הספר בחזית רחוב.  
 אורית מילבאור: מוצע שיפור כלפי המרחב הציבורי. אם מתרחקים עם המבנה 3 מ' מתבזבז שטח יקר, בקו אפס מוצע מזנון הפונה לרחוב.

אלעד דמשק: המזנון יכול לתפקד כיחידה נפרדת מבית הספר. קיום פונקציה זו תחייב את הרחוב. בנוגע לשאלת רוחב המדרכה, כיום יש מפרץ חניה, תוכנית העיצוב תציג הגדלת המדרכה על חשבון המפרץ כדי לאפשר מדרכה יותר ראויה יותר בחזית המזנון וכניסה ראויה ובטוחה עבור התלמידים. מיטל להבי: איפה תעשה את העלאת וירידת הנוסעים? לדעתי להרחיב מדרכה ולעשות קו אפס בשביל קיוסק בשביל לעשות קיוסק על מדרכה זה לא תקין. לייצר עוד עסק שנהנה מהמדרכה זה לא תקין. אורית: שחי המזנון הנם מאוד קטנים.

אלעד דמשק: כרגע הדרישה של משרד החינוך בבתי ספר בבניה בחזיתות היא קיר בגובה 2 מטרים ובעובי של 20 ס"מ אנחנו מציעים את המבנה בקו אפס כדי לטייב את המפגש עם הרחוב ולא לגזול עוד שטח מחצר בית הספר. אנחנו מבקשים להחיות את הרחוב ולדעתנו זה מוצר יותר טוב לציבור, החלופה היא קיר אטום.

אדרי' אורית מילבאור: המקום הוא אך ורק למכירת קפה וכריכים, ללא בישול. מיטל להבי: האם אפשר להפוך את השטח אם יהיה צורך לשימוש בית הספר? אלעד דמשק: כן, שטחי הבניה הם במגרש חום ולפי התכנית התקפה, השאלה היא תפעולית ולא תכנונית. אורית מילבאור: עשינו תב"ע נקודתי ספציפית, הדבר זה הוצג בפני הוועדה והתכנית תקפה. אורית בן אסא: אנחנו מבקשים את המלצת הוועדה המקומית לשנות את השלבויות בתב"ע התקפה. על פי התב"ע, בשלב הראשון יש לבטל את החניה בחזית מנדלי מו"ס. יש קושי לגייס מורים שילמדו בת"א-יפו כאשר נושא החניה הוא נושא מהותי בגיוס ושימור המורים. מהבדיקה שלנו לגבי שטחים פתוחים מדובר בחניון קטן ואנחנו עומדים בתקן ל-10 מקומות חניה הם 250 מ' ואנחנו מבקשים לדחות את פינוי החניון הקיים לשלב בניית האגף המרחיב את מבנה 2' על גבי שטח זה. בנוסף התנאי להוצאת היתר הוא שימור בפועל של חזית מבנה 2'. אנחנו עובדים על שימור החזית בפועל במסגרת הנגשת המגרש, מבקשים המלצת הוועדה לאפשר פתיחת בקשה להיתר מהלך השימור בפועל של החזית הזו ולא כתנאי לבקשה, לכן נבקש דחיה של השלב ושימור החזית בפועל יהיה כלול במסגרת ההיתר.

מיטל להבי: אני מבקשת במקרה הזה לאור שיש חניון ציבורי בבית הספר שיקצו למורים חניה בחניון. דורון ספיר: לא יוצרים תקדימים, החניה תשאר שם עד שיבנו על גביה.

### **הצבעה**

הוועדה ממליצה לשינוי שלבויות לנושא פינוי החניה ושימור חזית מבנה 2', בהתאם לבקשת מנהל החינוך.

בעד: דורון ספיר, ליאור שפירא, מיטל להבי ונתן אלנתן.  
נגד: גפן שמואל

### **הועדה מחליטה:**

לאשר את תוכנית העיצוב.

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

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4402 - מגדל בראשית דיון בעיצוב ארכיטקטוני	04/07/2018 3 - 18-0013

## מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית: ועדה מקומית

### מיקום:

הפרויקט ממוקם בשכונת בבלי בין רחוב פעמוני יוסף ממזרח, דרך מדרום ושצ"פ מצפון ומערב.

### כתובת:

פעמוני יוסף 12



### גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6107	מוסדר	חלק מהגוש		29-30,290,293,495

### שטח התכנית:

4087 מר'.

### מתכננים:

אדריכל תכנית: יסקי מור סיון אדריכלים ומתכנני ערים.

מתכנן פיתוח ונוף: צור וולף אדריכלים

יועץ בנייה ירוקה: שמואל ליפשיץ – פיתוח סביבה וקיימות ESD בע"מ

מתכנן תנועה: דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים

### יזם:

חברת מגדלי בראשית נדל"ן בע"מ

### בעלות:

חברת מגדלי בראשית נדל"ן בע"מ

**מצב השטח בפועל:**

במהלך עבודות דיפון וחפירה

**מצב תכנוני קיים:**

- תכנית מס תא/1770/א- מתן תוקף 2006
- תכנית תא/ע"1 "מרתפים"
- תכנית תא/4402 מתן תוקף אפריל 2018

**סעיף 6.1 בתכנית תא/4402:**

תנאי להיתר בנייה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי ע"י הוועד המקומית

**מצב תכנוני מוצע:**

התכנון המוצע כולל שפ"פ עם זיקת הנאה ומגדל מגורים. מגדל המגורים בן 41 קומות מגורים + קומה טכנית גבוהה כפולה כל זאת מעל 3 קומות לאורך רחוב פעמוני – סה"כ 45 קומות + 3 קומות מרתף. במגדל 174 דירות.

**הקלות מבוקשות:**

ל"ר

**נתונים כמותיים:**

תכנית תא 4402	נתונים	
	סה"כ	
20,450	20,450	20,450
17,410	17,410	17,410
14 מ"ר מרובע לדירה בממוצע	2436	14*174
45 + 8 קומות מרתף		45 + 3 קומות מרתף *
168 מ' אבסולוטי מפני הים		168 מטר אבסולוטי
		ר"מ 1050
לפי תא/ע1		3931 מ"ר = 96%
מערבי 33 מטר		מערבי 33 מטר
מזרחי 3.5 מטר		מזרחי 3.5 מטר
צפוני 8 מטר		צפוני 8 מטר
דרומי 4 מטר		דרומי 4 מטר
1210 מ"ר		1210 מ"ר

\*לא ניתן יהיה לצרף שטחי מרפסות לשטחי הדירות

תכנית המוצגת כוללת את כל שטחי הבנייה ומספר יחידות הדיור המבוקשות. לא יהיה ניתן להוסיף יח"ד.

**תמהיל דירות**

מספר דירות	גודל דירה ממוצעת במ"ר - עיקרי	
139	130	תמהיל דירות לפי תב"ע
35	68	
174		

מבט מרחוב פעמוני



מבט מהשפ"פ אל הכניסה במפלס אברמוביץ'





תכנית פיתוח השטח – מפלס פעמוני



מפלס

השטח

פיתוח

תכנית

אברמוביץ'



**הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי****2. העיצוב האדריכלי****2.1 אפיון המבנים בפרויקט**

א. **תיאור כללי** –  
 התכנון מציג בניין מגורים בין רחוב פעמוני לגינת אברמוביץ'.  
 בקומת הכניסה מרחוב פעמוני מתוכננת מבואת כניסה בגובה 11 מטרים, שטחים משותפים לדיירים שטחים טכניים וחנייה.  
 במפלס הביניים מעל מפלס הקרקע מתוכננים בריכת שחייה, חדר כושר, טרקלין, חדר ישיבות, חדרים טכניים וכו'.  
 במפלס גינת אברמוביץ מתוכננת מבואת כניסה נוספת מהשצ"פ בגובה של 5.50 מ' ודירות גן למגורים ומעל 41 קומות מגורים. מתחת למפלס פעמוני ישנם 3 מרתפים המשמשים לחנייה ומתקנים טכניים.

ב. **גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים** :  
 גובה הבניין כ-168 מ' מעל פני הים, לא כולל אנטנות ומתקנים אחרים.  
 גובה הקומה במפלס אברמוביץ לא יעלה על 7 מ' ברוטו  
 גובה קומה טיפוסית למגורים לא יעלה על 3.4 מ' ברוטו.  
 יותרו חללים דו קומתיים בבניין בשטח של עד 10% מסך השטחים העיקריים במבנה – ותותר הקמת יציעים עפ"י חוק התכנון והבניה ובמסגרת השטחים. גובה קומות המרתף מעל מפלס פעמוני לא יעלו על 6 מ' וקומות המרתף מתחת למפלס פעמוני בהתאם לע1

ג. **קווי בניין**  
 קווי הבניין יהיו עפ"י סעיף 4.1.2 "קווי בניין" בתכנית תא/מק/4402 - "מגדל בראשית"  
 קו בניין קדמי לכוון פעמוני 3.5 מ'  
 קו בניין צדדי צפוני 8 מ'  
 קו בניין מערבי לכוון גינת אברמוביץ' 33 מ'  
 קו בניין דרומי 4 מ'

**2.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת**

א. **חומרים** – הבנין הינו בעל מעטפת זכוכית ואלומיניום לכל הגובה, שבה משולבות קורות אופקיות בגוון בהיר.  
 ב. **מרפסות** - מרפסות תשולבנה במערך הקורות האופקיות עם מעקה זכוכית.  
 ג. **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.

**2.3 קומת הקרקע/קומת הכניסה**

א. **כניסות המבנים**  
 למגדל מתוכננות שתי כניסות עיקריות: בדופן המזרחית כניסה מרחוב פעמוני ובמפלס אברמוביץ' כניסה מכוון מערב. הכניסה לחניון התת קרקעי מרחוב פעמוני.

ב. **קומת הקרקע**  
 בהיקף קומת הקרקע במפלס פעמוני מתוכננות רחבות מרוצפות ומגוננות ותאורה בדופן הדרומית של המגרש בין קו בניין לקו מגרש המדרכה תמשיך ללוות את המבנה עד הגעה

למדרגות המובילות למפלס אברמוביץ'. במפלס אברמוביץ מתוכננת גינה שממשיכה את גינת אברמוביץ' ומובילה למבואת הכניסה העליונה של הבניין.

### ג. שטחים משותפים בנויים

במפלס פעמוני מתוכננים לובי כניסה ושטחים טכניים. בקומת הביניים מעל מפלס פעמוני מתוכננים בריכת שחייה, חדר כושר, מגרש סקווש, ספא, ג'קוזי, חמאם טרקלין, חדר ישיבות וחדר סיגרים. במפלס גינת אברמוביץ מתוכן לובי כניסה נוסף ושטחים טכניים.

### 2.4 נגישות

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

### 2.5 תנועה

תכנית המרתפים הינה כ 4000 מ"ר. הכניסה לחניון מתוכננת ממפלס פעמוני ובנוסף 3 מרתפי חנייה. החנייה במגרש תהיה על פי התקן ומקומות חנייה לאופניים יתוכננו בשטחים משותפים במרתפים.

### 2.6 מערכות

- א. מתקנים טכניים והנדסיים – חדרי החשמל והחדרים הטכניים ימוקמו במפלס פעמוני ובמרתפים במרחק של לפחות 3 מ' ממקום מאוכלס. חדר גנרטור ימוקם לצד רמפת הכניסה לחניונים ע"מ לאפשר איורור מקסימאלי ללא פגיעה באיכות הסביבה. תשמר רמת הרעש הנדרשת בחוק העירוני.
- ב. איורור חניונים ושטחים מסחריים – איורור החניונים יעשה ע"י מערכת מכנית.
- ג. אצירה ופינוי אשפה, מיחזור – ריכוז ופינוי האשפה יעשה במפלס פעמוני ויתואם עם אגף התברואה לעת הוצאת היתר בניה. הפתרון המתוכנן לאצירת הפסולת והמיחזור יכלול חדר אצירה מרכזי אחד במפלס קומת הקרקע. סמוך אליו חדר מיחזור/מישני. לאורך מגדל המגורים ימוקמו חדרי פינוי קומתיים הנחיות אקוסטיות – הטיפול האקוסטי יעשה בהתאם לתקנים ולפי הנחיות היועץ. תנאי לקבלת היתר יהיה הצגת חוות דעת לענין מיגון אקוסטי.
- ד. בריכות שחיה – מתוכננת בריכת שחייה לשימוש דיירי הבניין במפלס +3.80, וכן בריכות פרטיות בקומות עליונות של המגורים.

- ה. מכיבי אש – מתוכננת רחבת כיבוי אש כמסומן בתכנית העיצוב בשילוב ברזי סניקה אשר ישולבו במעטפת הבניין בנישה ייעודית. מיקום סופי לפי נספח בטיחות בהיתר. 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. רחבת כיבוי האש תסומן בשילוט בלבד תוך שמירה על עקרונות העיצוב של התוכנית ובאישור אדריכל העיר.

בכל מקרה כל מתקני התשתית ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבינוי ולא יבלטו למרחב הציבורי (גם אם מדובר משטח בבעלות פרטית המהווה חלק מהמרחב הפתוח של הפרויקט)

### 3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

#### 3.1 שטחים פתוחים / שפ"פ

כל השטחים הפתוחים בתחום המגרש, כמו גם בדרכים ובמעברים לכלי הרכב אשר יהיו פתוחים לשימוש הציבורי, יפותחו ויתחזקו ע"י היוזם העירייה תהיה רשאית להיכנס בנעלי הזים בנושא תחזוקת שטחים אלו. בפיתוח ישולבו אלמנטים של ריהוט רחוב, אשפתונים, גינון ותאורה בהתאם להנחיות ואישור מה"ע או מי מטעמו.

**3.2 פיתוח השטח****- מערך ניהול המים במגרש -****ניהול מי נגר -**

בתכנית תא/ע1 מתאפשר תכנון מרתף בתכסית הגדולה מ-80% משטח המגרש בתנאי הבטחת ביצוע תנאים והוראות שיקבעו על ידי מהנדס העיר על מנת להבטיח את צרכי משק המים במגרש בצורת חלחול או החדרת מים. לפני הדיון בועדה יוצג פתרון חלחול ואו החדרה ואו אחר לשביעות רצון הועדה.

- המדרכות הציבוריות יבוצעו עפ"י הנחיות ופרטי עיריית ת"א ויושם דגש מיוחד על החיבור בין גינת אברמוביץ' לתחום השפ"פ. בדופן הדרומית של המגרש בין קו בניין לקו מגרש המדרכה תמשיך ללוות את המבנה עד הגעה למדרגות המובילות למפלס אברמוביץ'.

**4. מאפייני בניה ירוקה:**

תנאי להיתר מתוקף תוכנית זו יהיה עמידה בת"י והחלטת הוועדה התואמת לנושא זה בעת הוצאת היתר.

א. **דו"ח רוחות** - בנספח בנייה ירוקה לתוכנית העיצוב, חלק מספר 1.1 בפרק א מאפייני בנייה ירוקה בתכנית: דו"ח רוחות- חוות דעת בנושא רוחות - מאת שמואל ליפשיץ- פיתוח סביבה וקיימות ESD בע"מ מסקנותיו:

ממצאי הבדיקה במודל ממוחשב תלת-ממדי לחיזוי רוחות מצביעים על כך כי הבינוי המתוכנן בשטח התכנית לא יגרום לשינוי מהותי במשטר הרוחות בסביבתו.

ב. **דו"ח הצללות והעמדת המבנים** - בנספח בנייה ירוקה לתוכנית העיצוב, חלק מספר 1.2 בפרק א מאפייני בנייה ירוקה דו"ח הצללה- חוות דעת בנושא הצללה - מאת שמואל ליפשיץ- פיתוח סביבה וקיימות ESD בע"מ

ג. **דו"ח תרמי עקרוני** - בנספח בנייה ירוקה לתוכנית העיצוב נספח מספר 1: סקר תרמי ראשוני - מאת שמואל ליפשיץ- פיתוח סביבה וקיימות ESD בע"מ מסקנותיו: הקריטריונים לתכנון חתכי הקירות ומאפייני הזיגוג ייקבעו בהתאם לדרישות התקן הישראלי ת"י 5282, בדירוג מינימאלי C לצורך עמידה בדרישות הסף בתקן 5281, ובהתאם להנחיות הועדה המקומית ומה"ע לנושא הבידוד התרמי, התקפות בעת הוצאת היתר הבניה.

ד. **פרק וולנטרי - ייצור אנרגיה** - אין מידע נוסף בשלב זה- יבחן בהמשך.

**5. גמישות:**

שינויים בלתי מהותיים בתכנית העיצוב באישור מהנדס העיר או מי מטעמו אינם מהווים סטיה לתכנית זו.

**6. תנאים להיתר:**

1. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.

**חו"ד הצוות ואדריכל העיר:**

ממליצים לאשר את תכנית העיצוב האדריכלי, בתנאים הבאים:

1. תקן החניה יהיה על פי מדיניות הוועדה המקומית מיום 31.8.16
2. קו הבניין לחזית (4 מ') כמצוין בתכנית תא/4402, ירוצף כמדרכה, יתווסף למרחב הציבורי ותירשם בו זיקת הנאה לציבור. יש לתאם את התכנון הנופי עם אדריכל העיר, אגף שפ"ע ואדריכלית פרויקט רחוב פעמוני העירוני.
3. תחזוקת השטחים שבזיקת הנאה והשפ"פ במפלס גינת אברמוביץ, תבחן עם אגף שפ"ע ובעלי הקרקע, במידה ויידרש הסכם תחזוקה כנ"ל, תהיה חתימה על הסכם זה תנאי לחתימת סט תכנית העיצוב האדריכלי.
4. תאום עם אדריכל העיר לנושאים הבאים: תכנית הפיתוח, חומרי גמר במעטפת ובפיתוח, הצגת פתרונות למיקום מערכות טכניות ואוורור המרתפים בהתאם לדרישות איכות הסביבה (לא לאזורי שהיה ומעבר ולא לגבולות השצ"פ), תאום השילוט בהתאם להנחיות השילוט העירוניות ובתאום עם אדריכל השילוט.
5. תאום ואישור נספח בניה ירוקה עם יחידת אדריכל העיר כולל מתן פתרון לחלחול מי נגר במגרש.
6. במסגרת הוצאת תיק המידע, ייקבע תמהיל יח"ד.

בישיבתה מספר 0013-18ב' מיום 04/07/2018 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

#### מהלך הדיון:

מיטל להבי: נמנעת מלאשר את התוכנית.

#### הועדה מחליטה:

לאשר את תוכנית העיצוב, ותקן החניה יהיה 1:2 לכל יחידת דיור + חניות האורחים כפי שנקבע בתב"ע.

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

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/3312א(1) - בינוי למגורים קהילת ורשה - מבצע קדש	04/07/2018
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	4 - 18-0013

### מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:

#### מיקום:

צפון שכונת הדר יוסף, בגבול עם שכונת נאות אפקה א'

#### כתובת:

רחוב מבצע קדש 54 / קהילת ורשה 47 (ובנוסף שביל הולכי הרגל ממזרח)



### גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי בשלמותן	חלקות	מספרי חלקות בחלקן
6625		חלק			966,331,1224
6636		חלק			245,246

### שטח התכנית: 2.95

**מתכנן:** אדרי' נד סגלה

**מתכנן תנועה וחניה:** רונן ועקנין

**מתכנן פיתוח ונוף:** נוגה אלטר

**יועץ בנייה ירוקה:** מנור אלטר

**יזם:** עו"ד יהודה גור ו- עו"ד עובדיה בלס – נציגי הבעלים

**בעלות:** בעלים פרטיים המיוצגים ע"י עו"ד יהודה גור ו- עו"ד עובדיה בלס

**מצב השטח בפועל:**

מגרש ריק ובו נטיעות זמניות.

**מצב תכנוני קיים:**

תב"ע תקפה (שם ומספר): מח/3312, תא/מק/3312א'

יעוד קיים: מגורים, שביל הולכי רגל

תכנית מפורטת מספר תא/מק/3312א' - מתחם מגורים - "מבצע קדש" - המחייבת אישור הועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי בהתאם לסעיף 6.3.1.

**מצב תכנוני מוצע:**

הבניין הוא אחד מתוך שלושה בניינים במבנן חדש בין השכונות נאות אפקה א' והדר יוסף בתל אביב. בניין מגורים בן 14 קומות מעל קומת כניסה בה דירות הגן הכולל סה"כ 57 יח"ד, 3 מרתפים עבור חניה, מערכות ומחסנים.

כניסה ברגל למגרש מרחוב מבצע קדש (מצפון), וברכב מרחוב קהילת ורשה (מדרום). במסגרת תב"ע 3312 זכות הדרך ברחוב קהילת ורשה מורחבת ב-5 מ'.

מזרחה למגרש, ישנו שביל הולכי רגל ציבורי ברוחב של 8 מ', המחבר את שני הרחובות, ומאפשר כניסה למגרש השב"צ המזרחי, המיועד לגני ילדים. מערבית למגרש, ישנו מגרש בו מתוכנן בניין בן 9 קומות, שחלק מהכניסות אליו הן דרך המגרש נשוא התכנית, ומפורטות בתכנית הפיתוח ובנספח זיקות ההנאה.

**טבלת נתונים (ע"פ מח/3312):**

נתונים	
שטחים עיקריים	6,555 מ"ר
שטחי שרות-מעל הקרקע	2,650 מ"ר
מרפסות	12 מ"ר ממוצע
מספר קומות	15 קומות (כולל קומת הקרקע) + ק.טכנית
	48 מטר
תכסית המגדל - 30%	
תכסית מרתפים - 80%	

יח"ד: 57

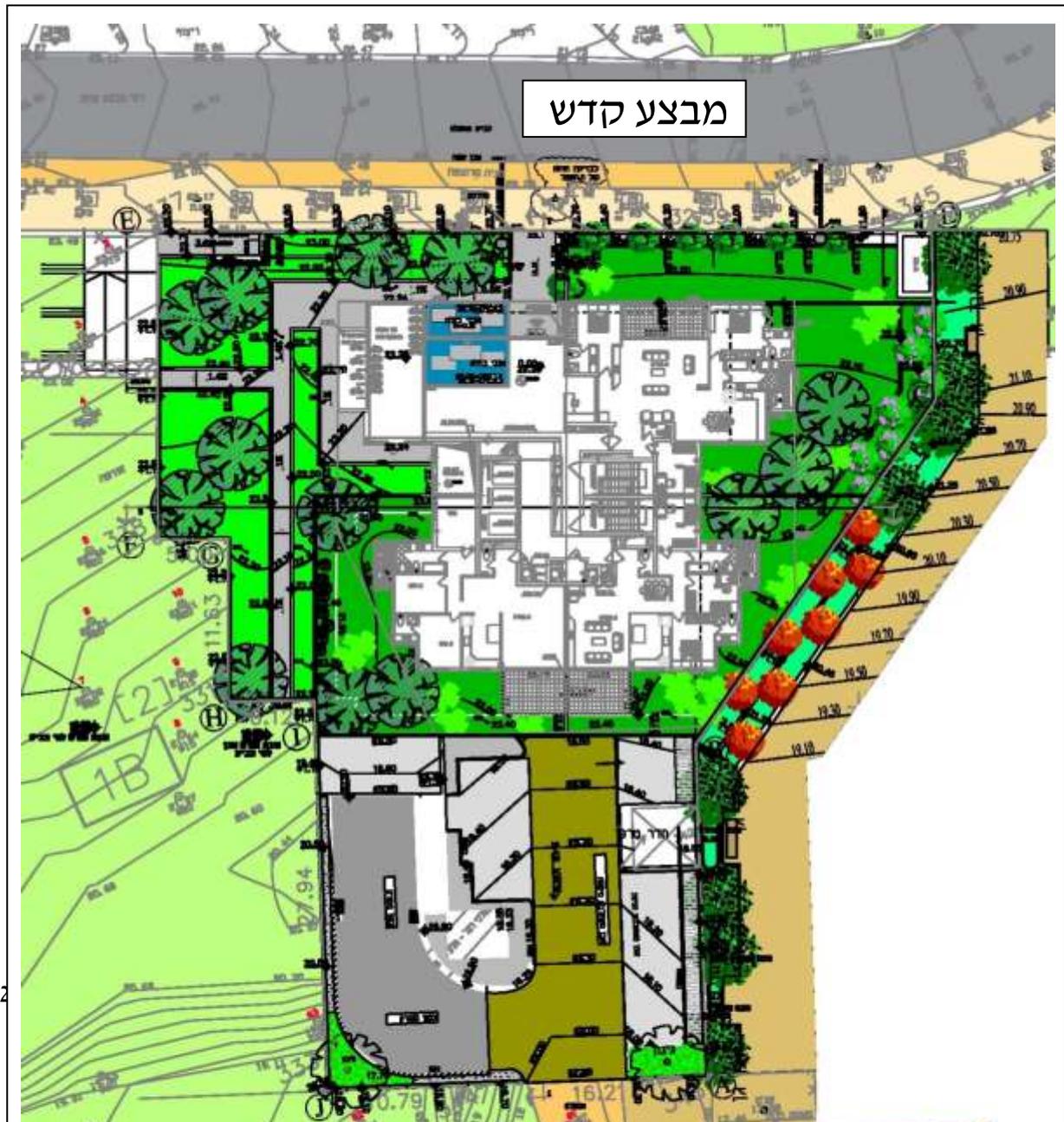
צפיפות: 24.8 יח"ד/דונם נטו

שטח ממוצע ליח"ד: 127 מ"ר (עיקרי+ממ"ד)

**הדמיות המבנים:**



תכנית פיתוח השטח :



## הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

### **. העיצוב האדריכלי**

#### **2.1 אפיון המבנים בפרויקט**

א. **תיאור כללי** – בנין בן 15 קומות מגורים וקומה טכנית עליונה. כניסת הולכי הרגל לבניין היא במפלס רחוב מבצע קדש, וכניסת רכב היא במפלס רח' קהילת ורשה. בתוך המגרש ובמרתפים מסומנות זיקות הנאה למגרש השכן, כפי שמחוייב בתב"ע.

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

גובה המבנה הוא עד 48 מ' ממפלס הכניסה (0.00), ומפלס הקצה העליון של הבניין הוא +70.00 מפני הים. מספר הקומות בבניין הן 16 מעל הקרקע, גובה קומה טיפוסית הוא 3 מ' ברוטו, ו-3 מרתפי חניה, מערכות ומחסנים, שמפלסיהם נקבעו בנספח התנועה לתב"ע המחייב.

ג. **קווי בניין** - קווי הבניין יהיו ע"פ תשריט התוכנית המפורטת מס' מח/3312 – "מתחם מגורים מבצע קדש".

מצפון – רח' מבצע קדש – 5מ'

מדרום – רח' קהילת ורשה – 25מ'

שאר קווי הבניין מסומנים בתשריט של התב"ע, ונקבעו כדי לשמור מרחק מהבניינים העתידיים.

#### **2.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת**

ד. **חומרים** – הבינוי יחופה בשיש אפור בהיר FLEMED.

קירות המסך יהיו מזכוכית רפלקטיבית. חומרי הגמר יאושרו סופית על ידי אדריכל העיר במסגרת היתר הבניה.

ה. **מרפסות** – המרפסות בחזיתות הן חזרתיות עם מעקות מזכוכית.

ו. **שילוט** - השילוטים של שם הרחוב, מספר ושילוט הקבלן יהיו בהתאם להנחיות מח' השילוט העירוניות.

**ז. חזית חמישית**

כל מערכות הגג כולל קולטי השמש הדוודים והמפוחים מוסתרים ע"י מעקות הגג, ובכל מקרה לא יבלטו מעליו.

**2.3 קומת הקרקע/קומת הכניסה****ד. כניסות המבנים**

הכניסה הראשית להולכי רגל ואופניים היא מרחוב מבצע קדש. מתוכננת כניסה רחבה לרווחת הדיירים כולל אלמנט מים אשר משתלב בין השטח החיצוני הפתוח לבין השטח הפנימי בלובי המבנה.

על מנת לאפשר מעברים להליכה לכל כיוון ושמירת זיקות ההנאה, תוכננו שבילי הליכה ברוחב של 3 מ' נטו שיחברו את השטחים המשותפים בין המגרשים השכנים הצמודים למגרש הנ"ל.

לא תתאפשרנה גדרות ו/או קירות בין המגרשים בשטחים המשותפים.

הכניסה לחניה ורכב תפעולי היא מרח' קהילת ורשה, במפלס המרתף העליון, והיא תוכננה ככניסה מרווחת.

**ב. קומת הקרקע**

קומת הקרקע כוללת אולם כניסה, אחסון אופניים ושלוש דירות גן במפלס הכניסה מהרחוב – 22.20 מ', בהתאם לתב"ע.

**ג. שטחים משותפים בנויים**

חניית האופניים תהיה לפי תקנות עיריית תל – אביב.

**2.4 נגישות**

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

**2.5 תנועה**

לבניין מתוכננים 3 מרתפי חניה, בתכנית של עד 80% משטח המגרש. תקן החניה לרכב פרטי כפי שנקבע בתב"ע. תתאפשר פרסום הקלה במסגרת היתרי הבניה להקטנת תקן החניה לתקן הארצי – לשיקול דעת היזם.

המרתפים כוללים גם חניה ל- 12 אופנועים, לפי יחס של 5:1.

בקומת הקרקע יש חניה מקורה ל- 68 זוגות אופניים לפי יחס של 1:1.2.

במרתפים ישנם חיבורים למגרש השכן ברוחב ובמיקום שנקבע בנספח התנועה לתב"ע.

**2.6 מערכות**

ז. **מתקנים טכניים והנדסיים** - ממוקמים בקומת המרתף, למעט מערכות כיבוי אש, קולטי שמש ודוודים ומפוחים הנמצאים על הגג, ומוסתרים ע"י המעקות.

ז. **מערכות מיזוג אויר** – מעבי המזגנים נמצאים בנישה לתליית הכביסה, ומי המזגנים ישמשו להשקיית הגינות.

ח. **איזור חניונים** – יתבצע ע"י פירי שחרור עשן מכניים בצמוד לרמפה, משולבים עם מקומות החניה ואינם בולטים מעל פני הקרקע, ופונים לאויר הצח במפלס המרתף העליון.  
אוורור מכני של חדר האשפה, עולה בפיר עד לגג העליון.

ט. **אצירה ופינוי אשפה, מיחזור** - בבניין מותקן מצנח אשפה (chute) עבור הפסולת מיחי הדיור.  
אזור אצירת האשפה (חדר אשפה) מתוכנן לקליטת האשפה מכל הסוגים ובכמויות מותאמות לתפוקת הבניין ביצירת האשפה ולתדירות איסוף האשפה ע"י מערך איסוף האשפה העירוני.  
נספח האשפה יאושר במסגרת היתר הבניה.

י. **הנחיות אקוסטיות** –

- מעטפת הבניין, מעטפת הבניין לרבות חלונות ופתחים אחרים בה, תתוכנן ותבוצע באופן שמפלס לחץ הקול (רמת רעש) המרבי המותר בשעת שיא, כשכל הפתחים בחזית סגורים, לא יהיה גבוה מ $L_{aeq}=40dB$ .

- מעליות לרבות פירי המעליות, יתוכננו וייבנו באופן שיבטיח עמידה במפלס לחץ הקול המרבי המותר לפי דרישות התקן הישראלי ת"י 1004 חלק 3.

- רעש ממתקני תברואה, מתקן התברואה, על רכיבי הבידוד הנלווים לו, יתוכנן וייבנה באופן שהמפלס לחץ הקול המרבי באזור עיקרי, הנובע מפעולת מתקן התברואה, לא יהיה גדול ממפלס לחץ הקול המרבי המותר לפי דרישות התקן הישראלי ת"י 1004 חלק 4.

ו. **כיבוי אש** – רחבת הכיבוי ממוקמת במפלס המרתף העליון, בכניסה ישירה מרח' קהילת ורשה, ומסומנת על רצפת המרתף.

### 3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

#### 3.1 שטחים פתוחים / זיקות הנאה

בין מגרשים A1, B1, C1, תוסדר זיקת הנאה הדדית, על קרקעית ותת קרקעית, למעבר הולכי רגל ולמעבר רכב, על פי תשריט ונספח התנועה של התב"ע.

בין שני הרחובות מבצע קדש וקהילת ורשה מתוכנן מעבר הליכה לרווחת הציבור, בו הוצבו טרסות, ערוגות גינון כולל ספסלי ישיבה לרווחת התושבים. התכנון תואם עם אגף שפ"ע.

גרעיני חדרי המדרגות של שלושת המבנים בשלושת תאי השטח ישמשו כציאות מילוט מקומות המרתף לקומת הקרקע, בהתאם למפורט בסעיפים 6.1.1, 6.1.2 ו- 6.2 בתקנון התב"ע.

בקומת הקרקע יוצמדו לשלוש דירות הגן חצרות פרטיות, שיתוחמו בגדר סבכה בגובה 1.10 מ', מעל בסיס בנוי של 40 ס"מ. בשטח הפתוח מערבית לבניין ושני החצרות הדרומיות, מתוכנן גינון בתוך מילוי שמעל תיקרת המרתף. החצר הצפון מזרחית תגונן בצמחיה בפיתוח אינטנסיבי יותר (עצים צפופים וגבוהים יותר), המתאים לאיזור ללא מרתף. באזור הפתוח בחלק הצפוני בין הכניסה לבניין ולגבול המזרחי, מתוכננת רצועת גינון ברוחב 1 מ' בה ינטעו עצים גבוהים וצפופים, ומאחריה רצועת גינון ברוחב 4 מ' עם אזור של דשא ושיחים, הכל על אדמה ללא מרתף.

#### 3.2 פיתוח השטח

א. הוראות הכוללות:

- מי נגר-השטח הפנוי לחלחול הוא 20% משטח המגרש למגורים.
- תוצג סכמה לניהול מי נגר כחלק ממסמכי התכנית הסופיים.
- הוראות לשתילת צמחיה ונטיעת עצים תוך עומק גנני (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 הפרויקט יש להציג פרט בית גידול אשר מונע שקיעת המצעים כגון: אדמת מבנה, תקרה כפולה וכד'.
- פיתוח זיקות הנאה יהיה ברצף מפלסי ללא אמצעי תיחום.

#### 4. מאפייני בניה ירוקה

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

#### 5. תנאים להיתר:

תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפיתוח ולחומרי הגמר.

#### ח"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

בהמשך להחלטת פורום מה"ע, התכנית עברה תיאום מול אדר' העיר ומה"ע ומומלץ לאשרה בכפוף לתנאים הבאים:

1. אישור סקר עצים ע"י האגרונום העירוני.
2. אישור נספח תנועה ע"י אגף התנועה, כולל המלצה להפחתת מקומות חניה במסגרת היתרי בניה במתכונת פרסום הקלה או במסגרת תכנית איחוד וחלוקה – לשיקול דעת היזם.
3. אישור הרשות העירונית לאיכ"ס למסמך הצללה ומזעור השפעת רוחות.

בישיבתה מספר 18-0013 מיום 04/07/2018 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

#### מהלך הדיון:

תמיר קהילה: מבצע קדש 54 חלק מ- 3 מגרשים. התוכנית הראשית קבעה שכל מגרש יהיה עם תוכנית עיצוב בנפרד.  
נד סגאלה: מציג את התוכנית במצגת.

#### הועדה מחליטה:

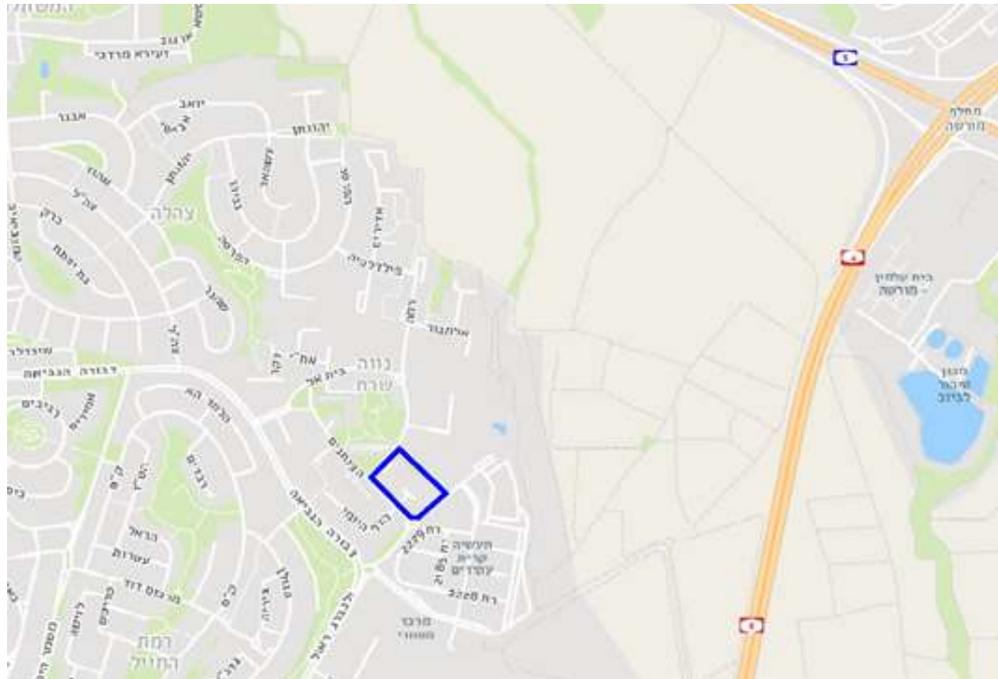
לאשר את תוכנית העיצוב

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

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/מק/4789 - מתחם הצנחנים - נווה שרת	04/07/2018
דיון בהפקדה	5 - 18-0013

**מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:** הוועדה מקומית לתכנון ובניה

**מיקום:** מתחם הממוקם בין רח' הצנחנים ממערב, בית אל מצפון, ראול ולנברג מדרום ובית כנסת תורה וחיים ממזרח. גבולות התכנית זהים לגבולות התכנית המאושרת תא/4370 (507-0254292), להלן "התכנית הראשית".



**כתובת:** רחוב הצנחנים, מספר בית 13, 15, 17, 19, 21, 23 ורחוב בית אל 47, 49

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשמותן	מספרי חלקות בחלקן
6882	מוסדר	חלק מהגוש	9-16,46,48,52	51

**שטח התכנית:** 11.193 דונם.

**מתכננים:**

**עורך התכנית:** גטניו ברנרד - דטהמפ מערכות מידע גאוגרפיות בע"מ.  
**יזם:** עו"ד יריב בר דיין בשם בעלי קרקע שונים  
**בעלות:** רשות הפיתוח ועיריית תל אביב-יפו, 128 חוכרים שונים בחכירה לדורות

**מצב השטח בפועל:**

במתחם ישנן 128 יחידות דיור ב-8 מבני מגורים משותפים בני 4 קומות מעל קומת עמודים). המגרשים יפותחו ויחודשו במתכונת של "פינוי בינוי", לפי תכנית תא/4370 מאושרת מיום 11.09.16.

**מצב תכנוני קיים:**

תב"ע תקפה: תכנית תא/4370 מיום 11.9.16  
יעוד קיים: מגורים ד', מבנים ומוסדות ציבור, שביל, דרך מאושרת, דרך מוצעת.  
שטח התכנון: כ- 11 דונם.  
סה"כ יח"ד: במגרש 401: 370 יח"ד;  
ב- 4 מגדלים (2 מגדלים בני 25 קומות מעל קומת קרקע ו- 2 מגדלים בני 8 קומות מעל קומת קרקע).

**טבלת נתונים - זכויות בניה:**

שטחי בניה				מס' קומות מעל הכניסה הקובעת	מספר יח"ד	סוג המתחם לפי תכנית תא 4370	גודל מגרש (מ"ר)	תא שטח	ייעוד	
סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת							
		שירות	עיקרי	שירות	עיקרי					
88,133	30,400	-	<u>מגורים</u>	<u>מגורים</u>	ק+25	כ 248 יח"ד	מתחם א (2 מגדלים)	8045	401	מגורים ד'
			<u>ומסחר</u> 13,930	<u>ומסחר</u> 34,100	ק+8	כ 122 יח"ד				
			<u>שטח עיקרי</u>	<u>למרפסות</u>						
			<u>בלבד</u> 4,440							

**מטרת ועיקרי הוראות התכנית**

1. מטרת התכנית: איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים להסדרת הזכויות הקנייניות של המגרשים הכלולים בתכנית זו לצורך רישום הבעלות עפ"י לוח הקצאות בלשכת רישום המקרקעין לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה כל זאת מבלי לשנות את זכויות והוראות הבניה או כל מאפיין או זכות אחרת.

**יעודי קרקע ושימושים**

מגורים ד', מבנים ומוסדות ציבור, שביל ודרך מאושרת: זכויות והוראות תכנית תא/ 4370 תחולנה על תכנית זו.  
נתונים כמותיים:

**מגורים ד': 8.006 ד'**  
 מבנים ומוסדות ציבור: 1.479 ד'  
 שביל: 0.420 ד'  
 דרך: 1.288 ד'  
**סה"כ: 11.193 ד'**

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

**תל אביב יפו**

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

<b>זיהוי התכנית</b>			
מספר התכנית 507-0009446	שם התכנית 4789 - מתחם הצנחנים איחוד ותלוקה	מגיש התכנית בעלי זירות באמצעות בא כוחם והינדה המקומית לתכנון ובניה	עורך התכנית מוזד מוסמך - ברני נטניו
<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 (בתחלת 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 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:			

מס' הסעיף בחוק לעניין שמכות ועדה מקומית	מאות הסעיף בחוק	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת
סעיף קטן (א1)	איווד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד.	איווד וחלוקה ללא הסכמת בעלים להסדרת הוכחות הסניגוריות של המגרשים הכלולים בתוכנית זו לצורך רישום הבעלות עפ"י לוח הקצאות המגורשים יפותחו ויחודשו במתכונת של י"מ"י ביוני 11.09.16 לפי תכנית תא/4370 מאושרת מיום 11.09.16
סעיף קטן (א9)	הכללת הקלות אותן ניתן לאשר.	

שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 462(ד)		
שימוש בתוכנית המפורטת	תוכנית שמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית פוללית לא תתווך את התוכנית הפוללית, ואלס ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הפוללית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1) (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (א5), (א6), (א7) ו-(א8) שבז.	מאות הסעיף
	462(א) (א) למעט (א4) - קביעה או שינוי גובה ומבנה, (א5) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יושבים וזרים, (א6) - הגדלת מספר יחיד, (א7) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	
איווד וחלוקה	איווד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד.	סעיף קטן (א1)
הקלה לחקטנת מספר מקומות וחנית בחומס חוראות המעבר בחיקון משנת 2016 לחקטנת התכנון והבניה/חוקנת סקטנות חיה, החשמי-1983.	לכלול בתוכנית מה שניתן לאשר בחלוקה	סעיף קטן (א5)

תצהיר וחתומות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומבטא כי התכנית היא בשמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המלומת) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
סוגרס הועדה -			
שם וסם מסמחת	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
כינן לוי, יו"ר	22864152	[חתימה]	27.6.2018
חיצר המשכטי לוועדה:			
שם וסם מסמחת	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם און, ש"ד	22864154	[חתימה]	27.6.18

10 ביטול | 101

החתיים  
בני אילנה סולמני - ראש עוף (מחשוב מסכירות ועדה מחוזית)  
בנות התכנון

**חו"ד משותפת:** (מוגש ע"י צוות צפון ותחום מקרקעי

לאשר התכנית בכפוף לתנאים הבאים:

תקן החניה יהיה תקן טווח בהתאם לתקן הארצי (המאפשר בין 1:1.5-1:0.5 עקב סמיכות לקו הרק"ל הירוק), ובכל מקרה לא יעלה על 1:1.

היות והתכנית הראשית אושרה לפני מאי 2016 העת בה שונו תקנות התכנון והבניה (בעל דירה הרשאי להגיש תכנית בבית משותף), התשע"ו-2016, לא ניתן להסתמך על העובדה שהבעלים שיזמו את התכנית הראשית הינם אלו היוזמים את התכנית הנוכחית. לכן, ממליצים לוועדה המקומית להיכנס גם כמגישת התכנית.

\* טבלאות האיחוד וחלוקה נבדקו ע"י דני ארצי מנהל תחום מקרקעין ואושרו על ידו.

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

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62'א בתאריך 27/06/2018  
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62'א בתאריך 27/06/2018

**בישיבתה מספר 0013-18'ב' מיום 04/07/2018 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

#### **מהלך הדיון:**

תמיר קהילה: התוכנית המוצגת מגיעה בשני שלבים האחת תב"ע איחוד וחלוקה והשניה תוכנית עיצוב אדריכלית. גיל שנהב: מציג את התוכנית במצגת.

אורלי אראל: זו תוכנית איחוד וחלוקה להפקדה ובעקבותיה תוצג תוכנית העיצוב. ליאור שפירא: יש שני מקומות חניה הם רק לדירות מעל 120 מ"ר כל שאר דירות הפרויקט הם בתקן חניה 1:1.

עמית גולדשטיין: אם יש עומסי חניה אז מדוע לא ללכת לתקן 1.5 חניה לדירה תמיר קהילה: יש הפחתה של מקומות חניה ממה שנקבע בתכנית הראשית.

לדירות מתחת 120 מ"ר אימוץ התקן הארצי ל-1:1 ורק לדירות שמעל 120 מ"ר 1:2 דורון ספיר: אז כמה דירות גדולות?

גיל שנהב: 2 מקומות חניה הם אך ורק לדירות מעל 120 מ' והם ספורות לחלוטין, כ- 30 דירות גדולות מתוך 370, כל שאר הדירות בפרויקט יהיו 1:1. דורון ספיר: אז לפי התקן.

#### **הועדה מחליטה:**

לאשר את התוכנית להפקדה

משתתפים: דורון ספיר, 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 486' לחוק**

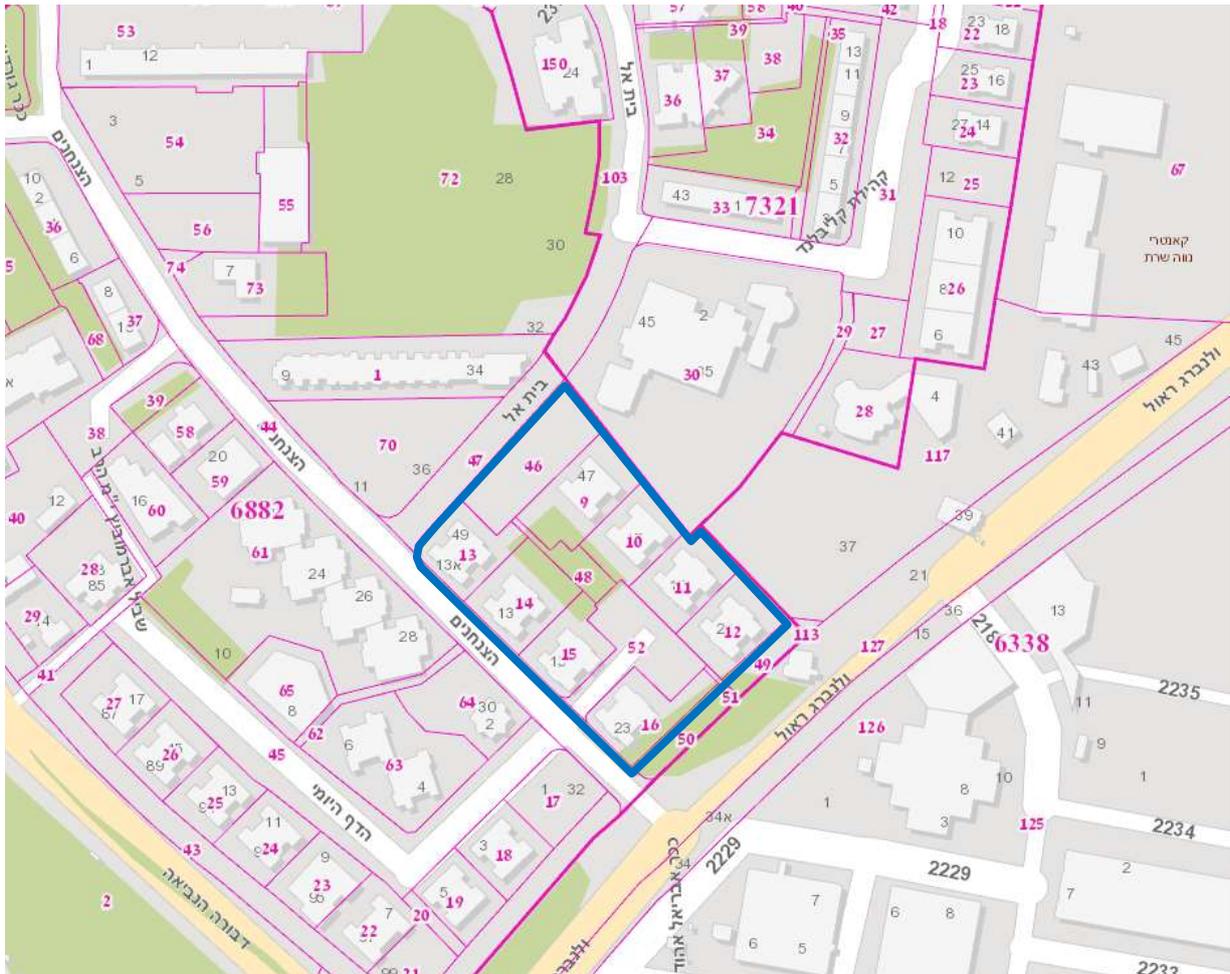
<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>תא/תעא/4370 - תכנית עיצוב - פינוי בינוי מתחם הצנחנים</b>	<b>04/07/2018</b>
<b>דיון בעיצוב ארכיטקטוני</b>	<b>6 - 18-0013</b>

**מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:** ועדה מקומית לתכנון ובניה

**מיקום:**

התכנית ממוקמת בין הרחובות ראול וולנברג, הצנחנים ובית אל בתל אביב, במגרש 401 כהגדרתו בתכנית תא/4370, להלן "התכנית הראשית". כמו כן תכנית 4789 (איחוד וחלוקה לתכנית 4370) בהכנה.

**כתובת:** רחוב בית אל, מספר בית 47,49 - רחוב הצנחנים, מספר בית 13,15,17,19,21,23



**גושים וחלקות בתכנית:**

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק/כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
51	9-16,46,48,52	חלק	מוסדר	6882

**שטח התכנית:** מגרש 401 : 8.045 דונם.

**בעלות:** עו"ד יריב בר דיין בשם בעלי קרקע שונים.

**מתכננים:**

**אדריכל התכנית:** כנען שנהב אדריכלים.  
**מתכנן פיתוח ונוף:** תמא – תכנון מרחב אורבני.  
**יועץ בניה ירוקה:** אלפא – בנייה ירוקה.  
**קונסטרוקטור:** ישראל דוד מהנדסים

יועץ מיזוג: ה.ר.ו.א.ק בע"מ  
 יועץ תברואה: אמנון יושע מהנדסים יועצים בע"מ  
 יועץ חשמל: טיקטין תכנון חשמל בע"מ  
 יועץ תנועה: דגש הנדסה בע"מ  
 יועץ אשפה: סיסטמה הנדסת הסביבה בע"מ  
 הדרולוג: צוק הידרולוגיה וסביבה בע"מ  
 יועץ בטיחות: ש.נתנאל בע"מ  
 יזם: אקרו נדל"ן.

**מצב השטח בפועל:**

בשטח התכנית ישנן 128 יחידות דיור ב-8 בניינים. הבניינים ייהרסו וייבנו מחדש, לפי תכנית תא/4370.

**מצב תכנוני קיים:**

תב"ע תקפה: תכנית תא/4370.  
 יעוד קיים: מגורים ד', מבנים ומוסדות ציבור, שביל, דרך מאושרת, דרך מוצעת.  
 שטח התכנון: כ-17 דונם.  
 סה"כ יח"ד: 370 - במגרש 401.

**טבלת נתונים - זכויות בניה:**

סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה		מס' קומות מעל הכניסה הקובעת	מספר יח"ד	סוג המתחם לפי תכנית תא 4370	גודל מגרש (מ"ר)	תא שטח	ייעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						
88,133	30,400	-	מגורים ומסחר 13,930	ק+25	מתחם א (2 מגדלים)	8045	401	מגורים ד'
			שטח עיקרי למרפסות בלבד 4,440	ק+8	מתחם ב (2 זוגות בניינים מרקמים)			

**מצב תכנוני מוצע:**

תכנית תא/4370, להלן "התכנית הראשית", וכן תכנית 4789 (איחוד וחלוקה לתכנית 4370) בהכנה. מטרת התכנית העיצוב: הוראות והנחיות עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי לכלל שטח התכנית, ליצירת מתחם בעל עקרונות עיצוב משותפים בכל הקשור לחזיתות המבנים, גובהם וחומרי הגמר. שימושים: מגורים, מסחר ומבני ציבור. סה"כ 370 יח"ד, לפחות 20% מסך הדירות תהיינה בגודל שלא יעלה על 63 מ"ר עיקרי. גודל דירה מינמלי בתחום התכנית יהיה 35 מ"ר שטח עיקרי.

**תמהיל מוצע:**

תמהיל שטחי דירות (פלדלת)				
מיקום	מרקמי	מגדלים	סה"כ	באחוזים
דירות עד 75	46	45	91	24.6%
דירות 75-100	4	4	8	2.2%
דירות 100-120	58	182	240	64.9%
דירות מעל 120	14	17	31	8.4%
סה"כ	122	248	370	100.0%

הדמיה של המבנים:



תכנית פיתוח השטח



**2. הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי****2.7 אפיון המבנים בפרויקט:****א. תיאור כללי:**

מתחם המגורים כולל:

- 2 מגדלי מגורים בני 25 קומות המוגדרים כמתחם א' בתכנית תא/4370 - מבנים 1,2.
- בינוי מרקמי ב 8 קומות על רחוב הצנחנים מוגדרים כמתחם ב' בתכנית תא/4370 - מבנים 3,4.
- הבינוי כולל 800 מ"ר עבור מסחר בקומת הקרקע, הפונה לרחוב הצנחנים. (סוג המסחר יהיה כמפורט בתב"ע תא/4370)
- בנוסף שטחים פתוחים, מערכת שבילים וזיקות הנאה להולכי רגל וכלי רכב.

**ה. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים:****מבנים 1,2 -**

- מפלס הכניסה הקובעת למבנה 1 – (ראול ולנברג) +26.00
- מפלס הכניסה הקובעת למבנה 2 - (בית אל) 30.85 +.
- גובה המבנים ק+25 + קומה טכנית. גובה המבנים לא יעלה על 100 מ' ממפלס הכניסה הקובעת.
- גובה קומת קרקע לא יעלה על 6 מ'.
- גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.6 מ'.
- גובה קומה טכנית לא יעלה על 8 מ'.

**מבנים 3,4 -**

- מפלס הכניסה הקובעת למבנה 3 – +24.90
- מפלס הכניסה הקובעת למבנה 4 – +28.00
- מפלסי הכניסה למסחר יהיו בהתאם למפלס רחוב הצנחנים.
- גובה המבנים ק+8, יותר קירוי חדר מדרגות ומעלית מעל המפלס העליון. גובה המבנים לא יעלה על 38 מ' ממפלס הכניסה הקובעת.
- גובה קומת קרקע למגורים לא יעלה על 6 מ'.
- גובה קומה מסחרית לא יפחת מ- 4.5 מ' – וכמפורט בתכנית זו.
- יישמר קו רום אחיד של קומת המסחר.
- גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.3 מ'.
- מפלסי הכניסות הסופיים יקבעו בבקשה להיתר הבניה.
- גובה המרתף העליון יאפשר תמרון של משאית אשפה והעמדת דחסניות.

**ו. קווי בניין:**

קווי הבניין יהיו ע"פ תכנית תא/4370.

**2.8 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת****ה. חומרים:**

- חומרי הגמר בבנייני המגורים יהיו מחומר קשיח בגוון בהיר עם שילוב אלמנטים בגוון אפור ו/או בגוון עץ.
- החזיתות המסחריות תהיינה שקופות בלא פחות מ 65% מאורך החזית ולא ימוקמו אזורים תיפעוליים בחזיתות הפונות לרחובות ולכיכרות.
- הזכוכיות בכל המבנים תהיינה ברפלקטיביות כלפי חוץ של עד 14%.
- תצורת חזיתות המבנים וחומרי הגמר הסופיים יתואמו ויואשרו ע"י אדריכל העיר בעת הוצאת היתר בניה.

**ט. מרפסות:**

- שטחי המרפסות יהיו לפי הקבוע בתכנית תא/4370.
- מעקות בקומות הגג ישולבו בחומר המבנה על מנת להסתיר מתקנים ומערכות על הגג.
- המרפסות תהיינה חזרתיות. לא תתאפשר הקמת מרפסות מדלגות.

**→ הצללות**

- גגונים ופרגולות יוצגו במסגרת היתרי הבניה בהתאם לתקנות החוק ויתואמו עם אדריכל העיר כחלק מתאום התכנון לפני הגשת בקשה להיתר
- בחזית המסחרית תהיה קולונדה, עפ"י הנחיות תכנית תא/4370.

**יא. חזית חמישית למבנים המרקמיים:**

- ימוקמו מתקנים טכניים על הגג באופן שתובטח הסתרתן של המערכות הטכניות הנ"ל, כמפורט בתכניות עיצוב אלו, ובכל מקרה לא יובלטו מתקנים טכניים מעבר למעקה הגג.
- יתר שטח הגג, אשר אינו מנוצל למתקנים טכניים, יטופל ויתוכן כחזית חמישית.

**2.9 קומת הקרקע/קומת הכניסה****ה. כניסות המבנים:**

- מפלס הכניסה הקובעת לשימושי המגורים בכל מגרש כמתואר לעיל.
- מפלס היחידות המסחריות יהיה במפלס רחוב הצנחנים ללא מדרגות ורמפות לצורך כניסה.
- כניסות נגישות להולכי הרגל למבני המגורים בבניה המרקמית תהינה מרחוב הצנחנים, בנסיגה מקו החזית, וכן מהחצר המרכזית.
- כניסה נגישה למגדלי המגורים תהיה מהרחובות הגובלים (ראול וולנברג/בית אל).
- יישמרו זיקות הנאה בחצר הפנימית ושבילים המחברים לשטחי הציבור עבור הולכי רגל כמסומן בתכנית.
- מיקום הכניסה לחניון התת קרקעי יהיה כמפורט בתכנית העיצוב

**→ קומת הקרקע:**

- הבינוי המוצע יהיה סביב חצר מרכזית כמופיע בתכנית תא/4370.
- קומת הקרקע למגורים במבנים המרקמיים תפוצל לשני מפלסים בכדי להתגבר על הפרש המפלסים בין מפלס הכניסה למפלס היציאה לחצר. לשם כך, מפלס הכניסה לדירות בקומת הקרקע יוגבה עד 2 מ' ממפלס הכניסה הקובעת.
- במפלס הקרקע יותרו שימושים כפי שמצוין בתכנית תא/4370.
- במפלס הקרקע, בחזית המסחרית תשמר קולונדה בנסיגה של 4 מ' מקו המגרש.
- שימושי המסחר המותרים יהיו עפ"י תכנית תא/4370.

**→ שטחים משותפים בנויים:**

- חדרי אפניים/עגלות ומחסנים יתאפשרו בכל קומות המרתפים התת קרקעיים ובקומת הקרקע.
- חללים לשימוש הדיירים יהיו במגדלי המגורים לטובת כל דיירי המתחם. תתוכן יציאה מהם אל החצר המרכזית במתחם.
- שימושים בקומות המרתף יהיו בהתאם למותר בתכנית תא/4370 ובתכנית ע1.

**2.10 תנועה וחניה**

- החניה במתחמי המגורים תהיה בתת הקרקע בלבד.

- כניסה ויציאה מן החניון התת קרקעי תהיה מרחוב בית אל, כפי שנקבע בתכנית תא/4370.
- תקן החניה למגורים ולמסחר יהיה לפי תכנית **איחוד וחלוקה לתב"ע 4370** ובהתאם למאזן החניה שיאושר במסגרת נספח התנועה של תכנית העיצוב.
- מפלסי המרתפים ופירוט מקומות החניה יהיה ע"פ נספח התנועה של תכנית זו.
- חניית רכב דו גלגלי ואופניים לכלל המתחם יהיו לפי התקן, כמפורט בתכנית העיצוב, : במפלס הפיתוח, בחדרי אחסנה משותפים במפלס הקרקע ו/או בתת הקרקע, במחסני דיירים, ולפי נספח התנועה המצורף לתכנית זו.
- פריקה וטעינה עבור שטחי המסחר תמוקם במפלס המרתף העליון, כמופיע בנספח התנועה של תכנית זו, בתוספת מעלית ייחודית למסחר.
- מקומות החניה ייתוכננו בטווח שבין תקן החניה הארצי לבין תקן החניה העירוני, בשל הקרבה למערכת הסעת המונים. בכפוף לחוות דעת משפטית בנושא על ידי היועצת המשפטית של עיריית תל אביב

## 2.11 נגישות

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

## 2.12 מערכות

### יא. מתקנים טכניים והנדסיים :

- חדרי שנאים ימוקמו בתחום המגרש, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה לגבי מרחק השנאים מתחומי המגורים, באישור חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית. אוורור ופליטת אוויר מחדרי השנאים יהיו באישור היחידה לאיכות הסביבה.
- צוברי גז ישולבו בשטחי הפיתוח כחלק מהתכנון הנופי בתיאום עם אדריכל העיר ובכפוף להצגת פתרונות אסטטיים.
- "גמל מים" ראשי ימוקם לפי המצוין בתכנית הפיתוח המצורפת.
- כל המערכות הטכניות יוסתרו ויקבלו התייחסות ויזואלית ואקוסטית במסגרת הבקשות להיתרי בניה ועפ"י עקרונות תכנית הפיתוח.

### יב. איזורי חניונים שטחים מסחריים ודירות בתת הקרקע:

- שחרור עשן והוצאת CO ממרתפי החניה יבוצע דרך גגות המבנים. מיקום עקרוני של מערכות אלו מצוין בתכנית עיצוב זו.
- הכנסת אוויר צח תבוצע מתחום המגרש, בהתאם למופיע בתכנית עיצוב זו.

### יג. אצירה ופינוי אשפה, מיחזור :

- חדרי דחסניות האשפה, ימוקמו במפלס המרתף העליון. פינוי האשפה יבוצע מתת הקרקע.
- יתוכננו חדרי מיחזור וחדרי אצירת ביניים לאשפה עבור המסחר ומבני המגורים במפלס המרתף העליון כמופיע בתכנית עיצוב אלו.
- חברת הניהול והאחזקה תהיה אחראית על פינויי הפסולת מחדרי אצירת הביניים וחדרי המיחזור לדחסניות.

### יד. מים:

- פתרון ניהול מי נגר עילי יהיה כמפורט בתכנית העיצוב הכללית.
- שטחי השהיית מי נגר יחושבו על ידי הידרולוג לפי קובץ הנחיות לבניה ירוקה שבתוקף, כמופיע בתכנית עיצוב אלו ובנספח הדרולוג המצורף.
- הנ"ל יאושר על ידי יחידת התיעול העירונית ויפורט במסגרת נספח בניה ירוקה

**טו. כיבוי אש:**

כל מתקני התשתית ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבינוי ולא יבלטו למרחב הציבורי בתיאום ואישור כ"א.

**2.13 גמישות:**

- א. במסגרת הבקשה להיתר בניה יותרו שינויים שאינם מהותיים לתכנית זו ואינם מהווים שינוי לתכנית הראשית, באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
- ב. שינויים הנובעים מהתאמת תכנית העיצוב להוראות התכנית הראשית ולתקנים חדשים לא יהוו שינוי לתכנית זו ויתואמו עם אדריכל העיר במסגרת היתרי הבניה.

**3. הנחיות הפיתוח הסביבתי****הוראות לפיתוח הנופי:****תיאור כללי**

נספח הפיתוח הנופי מתייחס לכל השטחים שלגביהם תרשם זיקת הנאה לציבור, תוך התייחסות ליחידות התכנון הגובלות, לשטחים הציבוריים הפתוחים, לשבילים ציבוריים ולשטח הפרטי הפתוח, ובהתאם להנחיות תכנית פיתוח נופי של עיריית תל אביב.

התכנית כוללת מדרכות ושבילי אופניים ברחובות ראול ולנברג, הצנחנים ובית אל, גינה מרכזית ובה שביל נגיש לציבור, כניסת כלי רכב מרחוב בית אל, ושביל הולכי רגל בצמוד לבי"ס הקיים. זיקת הנאה לציבור בחצר המרכזית עפ"י תכנית תא/4370. התכנית מתואמת ומתחברת לפרויקטים העתידיים בגבול הצפוני של המגרש. תכנית הפיתוח מציגה שלב א' הכולל התחברות לרח' ראול ולנברג הקיים ושלב ב' הכולל התחברות לרח' ראול ולנברג המתוכנן ובו הרק"ל.

**3.1 שטחים פתוחים/זיקות הנאה****3.1.1 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. במדרכות הציבוריות מתוכננת שתילת עצים לפי התכנית המצורפת. בפינות הרחובות יבוצעו כיכרות עירוניות ובמרכזן ערוגה מגוננת. ישמר מרחק של 5 מ לפחות בין הערוגה לחזית המסחרית. לא תותר חניה מעל פני הקרקע בשטחים הפתוחים, למעט חניית אופניים במקומות המוסדרים לכך. כניסת רחבי חירום תהיה באזור מוגדר לכך.

**רח' הצנחנים:**

תבוצע שדרת עצים כפולה, שביל אופנים, מדרכה ברוחב 3 מטר וארקדה ברוחב 4 מטר.

**רח' בית אל:**

תבוצע שדרת עצים כפולה וישמר רוחב מדרכה שלא יפחת מ-3 מטר. בנוסף, תשמר רצועה עבור שביל אופנים.

- בהמשך רחוב בית אל, לא מתאפשרת מדרכה רחבה עקב גדר ביה"ס. משרד אדריכל העיר מבקש להרחיב מדרכה זו. שטח זה אינו חלק מתכנית העיצוב עבור מתחם הצנחנים.

**רח' ראול ולנברג:**

בשלב א' תבוצע מדרכה ברוחב שלא יפחת מ-4 מטר. בשלב ב', עם הרחבת הכביש וביצוע הרק"ל, תתווסף למדרכה זו רצועת שירות ברוחב 2 מטר עם עצים וספסלים, שביל אופנים ורצועת שירות נוספת עם עצים. בגבול המגרש הצפוני יבוצעו שבילים עבור הולכי רגל וכיכר כניסה למבני הציבור המתוכנן. חלופה א': יבוצע שביל לאורך גדר ביי"ס קיימת עם מעבר הולכי רגל ברוחב מינימלי 2 מטר. חלופה ב': הזזת גדר בית ספר ומעבר להולכי רגל ברוחב מינימלי 3 מטר.

התכנון יתואם עם אגף שפ"ע לאחר סיכום לנושא אחזקה והקמת השטחים הפתוחים.

**3.1.2 הגינה המרכזית:**

הפרויקט נמצא באזור בעל הפרשי טופוגרפיה משמעותיים ממערב למזרח (6.5 מ"ר). הפיתוח הנופי יגשר על הפרשים אלו ללא מדרגות ורמפות ובאופן נגיש לכלל הציבור. פיתוח המגרש כולל גינה מרכזית עם זיקת הנאה לציבור ע"פ תא/4370. הגישה לשביל תישאר פתוחה לציבור מרח' בית אל וראול ולנברג והצנחנים ללא אמצעי תיחום או גידור. לאורך השביל יבוצע ספסל המשכי. משני צידי השביל יבוצעו שטחי גינון אשר יכללו דשא ואזורים מגוונים באופן אינטנסיבי. רוחב השביל בגינה המרכזית לא יקטן מ-2.5 מטר. שביל המעבר בצמוד למבנה הציבורי יהיה 1.8 מ' ובשלב הקמת מבנה הציבור תבחן אפשרות להרחבתו על חשבון המגרש הציבורי למינימום 3 מ'

### **3.1.3. גדרות :**

פיתוח שטחים עם זיקות הנאה יבוצע ברצף מפלסי עם המדרכות וללא אמצעי תיחום. חל איסור מוחלט על התקנת גדרות או חסימה כלשהי בין המגרשים בתחומים שלגביהם תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור לתנועת הולכי רגל ולתנועת כלי רכב, תשמר הרציפות הפתוחה בשטחים הנ"ל.

### **3.1.4 שתילת צמחייה ונטיעת עצים :**

- ישמר עומק מילוי גנני מינימלי עבור בתי גידול 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'.
- טיפול בעצים במגרש יעשה בהתאם לסקר העצים שאושר בתב"ע וסקר עצים מעודכן שיעשה ויחתם על ידי האגרונום העירוני במסגרת תכנית העיצוב.
- עצים במדרכה ישתלו בתעלות גידול לפי מסמך הנחיות של עיריית תל אביב.

### **3.1.5 נגישות :**

על כל השטחים הפתוחים והשטחים שלגביהם תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור חלה חובת הנגשה לכלל האוכלוסייה ואישור יועץ הנגישות לפתרונות, בשלב הטיפול בהיתרי הבנייה.

### **3.1.6 חלחול ומי נגר :**

במסגרת הפרוייקט ישמר 15% משטח המגרש ללא מרתף. פתרונות שהייה חלחול והחדרת מים מפורטים בדו"ח הידרולוג מצורף שיאושר על ידי יחידת התייעול העירונית.

### **3.1.7 אחזקת שטחים :**

אחזקת השטחים הפרטיים הכוללים זיקת הנאה תתואם עם מנהל אגף שפ"ע. תכנית העיצוב מציגה תכנון מחוץ לגבולות המגרש (שבילים עבור שב"צ, רחובות היקפיים וכו'), אין בכך משום התחייבות כי היזם ישא בעלויות הביצוע והתחזוקה של שטחים הנמצאים מחוץ לקו המגרש.

### **4. בניה ירוקה :**

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

#### **א. דו"ח רוחות - מצ"ב נספח**

בכל שטח התכנית ובסביבתה, אין חריגה מהקריטריון המוצע.  
ראה נספח סביבתי מצורף לדו"ח רוחות מלא.

#### **ב. דו"ח הצללות והעמדת המבנים - מצ"ב נספח**

אין חריגה מהקריטריון לזכויות שמש למבנים מוצעים או לשטחים ציבוריים.

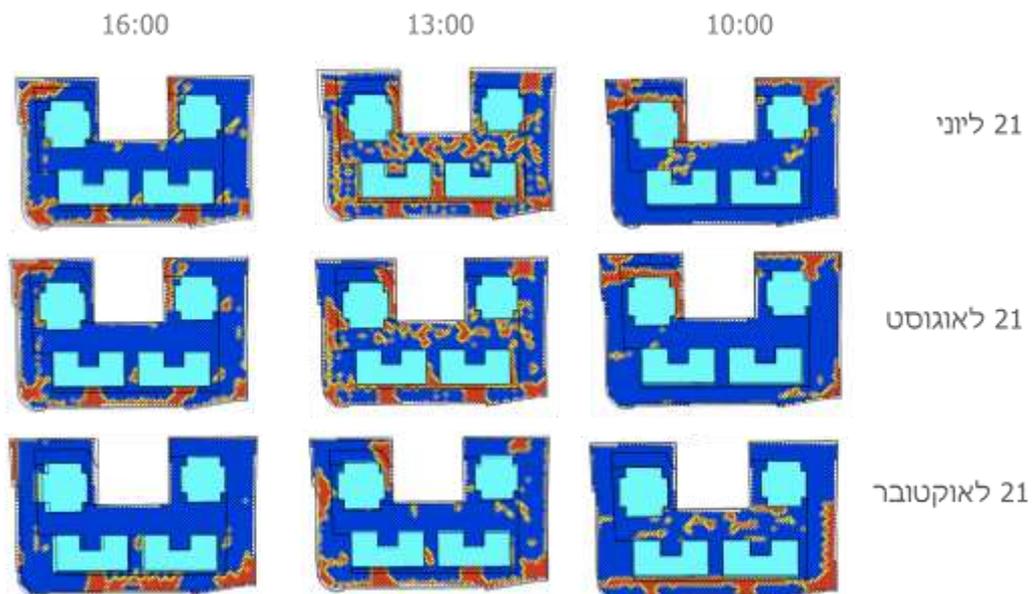
#### **ג. שימור וטיפול במי נגר - מצ"ב נספח**

תוכנית מלאה למי נגר נערכה ע"י משרד "צוק הידרולוגיה" ותאושר ע"י גורמי העירייה הרלוונטיים. התוכנית תעומד בדרישות סעיף 3.4 בת"י 5281 – תקן בניה ירוקה, ותכוון לעמידה בקרדיט Rainwater management בתקן LEED.

- ח. דו"ח תרמי עקרוני – מצ"ב נספח  
 בידוד תרמי - יבוצעו בידוד בקירות מעטפת, קירות פנים, גג ובידוד מהמתתפים להגעה לדירוג אנרגטי B לכל הבניינים  
 זיגוג - מקדם רווח חום סולארי של מערכת הזיגוג נדרש ע"פ ת"י 1045 הינו  $SHGC = 0.391$ .  
 ראה דו"ח תרמי מלא מצורף כנספח.
- ט. חימום מים – מצ"ב נספח
- חימום מים תרמו-סולארי יבוצע בכל הדירות במבנים המרקמיים וב-7 קומות עליונות של המגדלים ע"פ חוק התכנון והבניה
  - תבחן יישום מערכת פוטו-וולטאית במקום מערכת תרמו-סולארית במגדלים ע"פ מדד חסכון אנרגטי
- י. שכונה 360 – מצ"ב נספח
- התוכנית נבדקה ע"פ טיוטת תקן "שכונה 360" ונמצאה עומדת בו ברמת 4 כוכבים (71 נקודות)

ראה נספח מצורף "תקן שכונה 360"

יא. אפקט חום עירוני וצל



עמידה בדרישה	כמות הצל									אחוז הצל הנדרש	סוג המרחב	אזור מוגדר בתכנית
	21 לאוקטובר			21 לאוגוסט			21 ליוני					
	16:00	13:00	10:00	16:00	13:00	10:00	16:00	13:00	10:00			
כן	100%	100%	90%	100%	80%	100%	100%	80%	90%	80%	שטח תוכנית פנימי	
כן	80%	80%	80%	80%	80%	90%	80%	80%	90%	80%	שטח תוכנית חיצוני	

תכנון הצל הראשוני עומד בדרישות הועדה המקומית.

יב. ת"י 5281 – מצ"ב נספח – פרשה טכנית לבניה ירוקה

התכנון יעמוד במאפיינים הבאים:

- תקן בניה ירוקה 5281 – 1 כוכב

- דירוג אנרגטי כולל למבנים – מינימום B
- יחידות מיזוג אוויר – דירוג אנרגטי B

#### 5. תנאים להגשת בקשה להיתר בניה:

- 5.1 תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר לבינוי ולפיתוח.
- 5.2 תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אגף שפ"ע לפיתוח ההרחבות.

**חוו"ד משותפת:** (מוגש ע"י מחלקת תכנון צפון ואדריכל העיר)

#### מומלץ לאשר את התכנית בכפוף ל:

1. תכנית האיחוד והחלוקה תא/מק/4789 תקבע את תקן החניה בהתאם לחוו"ד אגף תנועה.
2. אישור נספח חניה על ידי אגף התנועה כולל צמצום רוחב הרמפה ביציאה לרחוב.
3. תאום סופי עם אדריכל העיר לנושא הפיתוח.
4. התחייבות היזם לחתימת הסכם עם אגף שפ"ע לנושא אחזקת השטחים הפתוחים הכוללים זיקות הנאה לציבור.
5. אישור סקר עצים עדכני על ידי האגרונום העירוני.
6. אישור יחידת התיעול העירונית לפתרונות שהייה חלחול והחדרת מים המפורטים בדו"ח הידרולוג המצורף.
7. אישור היחידה לאיכות הסביבה לפתרונות אוורור המרתפים בפרויקט.
8. אישור אגף התברואה לנושא פינוי האשפה של היחידות המסחריות.
9. עד להוצאת היתר הבנייה ייבחן מיקום הרמפה ופינוי האשפה.
10. מוצע לשנות את תמהיל יח"ד כפי שהוצע ע"י היזם לתמהיל הבא:
  - a. 20% יח"ד של עד 75 מ"ר (עיקרי+ממ"ד).
  - b. 40% יח"ד של 76-100 מ"ר (עיקרי+ממ"ד).
  - c. 40% יח"ד של מעל 100 מ"ר (עיקרי+ממ"ד).
11. לא יינתנו היתרים על פי התכנית הראשית, אלא לאחר כניסתה לתוקף של תכנית האיחוד והחלוקה תא/4789.

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

**בישיבתה מספר 0013-18'ב' מיום 04/07/2018 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

#### מהלך הדיון:

תמיר קהילה: התוכנית המוצגת מגיעה בשני שלבים האחת התב"ע ואו"ח ותוכנית עיצוב. גיל שנהב: מציג את התוכנית במצגת. אורלי אראל: תוכנית או"ח להפקדה ובעקבותיה תוצג תוכנית העיצוב. ליאור שפירא: יש שני מקומות חניה הם רק לדירות מעל 120 מ"ר כל שאר דירות הפרויקט הם בתקן חניה 1:1. עמית גולדשטיין: אם יש עומסי חניה אז מדוע לא ללכת לתקן 1.5 חניה לדירה תמיר קהילה: יש הפחותה של מקומות חניה ממה שנקבע בתכנית הראשית. לדירות מתחת 120 מ"ר אימוץ התקן הארצי ל-1:1 ורק לדירות שמעל 120 מ"ר 1:2 דורון ספיר: אז כמה דירות גדולות? גיל שנהב: 2 מקומות חניה הם אך ורק לדירות מעל 120 מ' והם ספורות לחלוטין, כ-30 דירות גדולות מתוך 370, כל שאר הדירות בפרויקט יהיו 1:1.

דורון ספיר : אז לפי התקן.

הועדה מחליטה :

לאשר את תוכנית העיצוב.

משתתפים : דורון ספיר, שמואל גפן, ליאור שפירא

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/4588 - מתחם דבורה הנביאה ב	04/07/2018
דיון בהפקדה	7 - 0013-18

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

מיקום: מתחם התחום בין רחובות בית אל בצפון, הצנחנים במזרח, בית אל 2 במערב ובתי הספר בדרום



כתובת: בית אל 4, בית אל 8, הצנחנים 10-2



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6882	מוסדר	חלק	68, 32-37	44

שטח התכנית: 7836 מ"ר

מתכנן: אדריכל עמית מנדלקרן, אדריכל שלום טל

יזם: קבוצת כנען, ב.מ. לוסטיגמן גיליס בע"מ, אשלי מיכלסון

בעלות: פרטית - באמצעות ייפוי כח ע"י הדיירים.

מגישים: הדיירים באמצעות היזמים מיופי הכוח והועדה המקומית.

**מצב השטח בפועל:** 4 מבני שיכון בני 24, 24, 16 ו-16 דירות. סה"כ 80 דירות קיימות

**מדיניות קיימת:** כפיפות לתכנית המתאר תא/5000 ולמסמך המדיניות להתחדשות שכונת נווה שרת.

**מצב תכנוני קיים:**

תב"ע תקפה: תא/738 (תכנית ראשית); 3/01/9 (תרש"צ – חלוקת הקרקע; תא/2389 (תכנית הרחבות) יעוד קיים: מגורים, דרך שטח התכנון: 7836 מ"ר זכויות בניה: לפי הקיים - מבני שיכון בני 4 קומות, עד 92 מ"ר ליח"ד ברכבות אחרי הרחבה. ועד 105 מ"ר ליח"ד בבניין ה-H אחרי הרחבה. שטחי דירות קיימים: 58 דירות בשטח של כ-60 מ"ר 6 דירות בשטח של 92 מ"ר 16 דירות בשטח של כ-105 מ"ר ממוצע שטחי יח"ד קיימות: 71 מ"ר (ממוצע ללא בניין H: 62 מ"ר)

**מצב תכנוני מוצע:**

התכנית מציעה התחדשות המתחם למגורים בבניה מרקמית בלבד, סביב שטח ציבורי פתוח חדש, שטחי ציבור בנויים בקומת הקרקע וחזית פעילה מלווה רחוב בה יותרו שימושי מסחר, משרדים, שירותים אישיים, בתי קפה וכד'. התכנית מציעה בינוי של מתחם עירוני באופיו ומייצרת דופן פעילה לרחוב הצנחנים, אחד מהרחובות המרכזיים בשכונה.

**מטרות התכנית:**

1. התחדשות עירונית באמצעות תכנית לפינוי בינוי במתחם דבורה הנביאה ב' - בפינת הרחובות הצנחנים ורחוב בית אל. התכנית הינה תכנית לפי סעיף 23 בתמ"א 38, וכן מקנה זכויות בניה מעבר לתמ"א 38.
2. מתן פתרון הולם לבעיות מיגון, נגישות וחניה.
3. יצירת שטח ציבורי פתוח בין המבנים וקביעת שטחים ציבוריים בנויים בקומת הקרקע.
4. יצירת חזית רחוב פעילה הכוללת מסחר, שירותים אישיים, שימושים בעלי אופי ציבורי וכד', לאורך רחוב הצנחנים.
5. הרחבת הרחובות הצנחנים ובית אל.
6. איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים.

**עיקרי הוראות התכנית:**

1. קביעת יעוד הקרקע למגורים, דרכים, שצ"פ, מגורים ומבנים ומוסדות ציבור ושטחים פתוחים פרטיים. וקביעת חזית מסחרית לאורך רחוב הצנחנים.
2. קביעת זכויות בניה למגורים, מסחר ושטחי ציבור בנויים, סה"כ - 29,186 מ"ר על קרקעי (בהם נכללים שטחי מעברים מקורים בזיקות ההנאה, שטחים עיקריים ושטחי שירות). וקביעת זכויות הבניה עבור מרפסות זיזיות.
3. קביעת מספר יחידות הדיור ב-4 בניינים חדשים, סה"כ 258 יח"ד.
4. ממוצע שטח הדירות החדשות בפרויקט: 87 מ"ר (עיקרי + ממ"ד).
5. קביעת הבינוי לכלל החלקות שיעמוד על קומת קרקע + 10 קומות מגורים + קומות חניון והמשך חדר המדרגות ליציאה לגג המבנה.
6. קביעת זכויות בניה תת קרקעיות עבור חניונים ושטחי שירות.
7. קביעת זיקות הנאה לרכב בין המגרשים לשם כניסה לחניונים התת קרקעיים, להולכי רגל דרך מגרשים פרטיים לשם מעבר לשצ"פ, ולהולכי רגל לאורך רחוב הצנחנים המלווה את החזית המסחרית.
8. הרחבת זכות הדרך ברחוב הצנחנים ב-6 מ' וברחוב בית אל ב-2 מ'.
9. קביעת הוראות בנושאים: איחוד וחלוקה, פיתוח נוף ושימור עצים, ותנאים למתן היתרי בניה.

**טבלת השוואה:**

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	אחוזים	106	592
	מ"ר	7360	29,186

54	23	אחוזים	זכויות בניה לקומה
2653	1840	מ"ר	
10+ק	4+ק	קומות	גובה
39.50	14.50	מטר	
90	45		תכנית
לפי תקן	ללא		מקומות חניה

יחס המרה ביח"ד: 3.2  
יחס המרה בשטחי בניה (עיקרי + ממ"ד): 4.4

**זכויות בניה:**

שטחי שירות				שטח עיקרי				יעוד	
מתחת לקרקע 2		מעל הקרקע 1		סה"כ	מתחת לקרקע		מעל הקרקע		
%	מ"ר	%	מ"ר	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	
189	14802	25	4264	16300	0	0	208	16300	מגורים ד'
77	6000	24	1524	6098	0	0	77	6098	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
0	0	0	0	250	0	0	3	250	מבנים ומוסדות ציבור
0	0	0	0	750	0	0	10	750	מסחר
0	0	0	0	145	2	145	0	0	שפ"פ
								953	שצ"פ

1 - % מהשטח העיקרי  
2 - % משטח הקרקע

**הערות לטבלה:**

1. שטח תאי השטח ביעוד מגורים, מגורים ומבני ציבור, מסחר ושפ"פ: 4,927 מ"ר
2. סך כלל השטחים העל קרקעיים בפרויקט: 29,186 מ"ר שהם 592%
3. יחס השטחים העל קרקעיים עיקרי/שירות מתייחס לכלל השטחים העיקריים: מגורים + מסחר (תאי שטח 5+6+10) או מגורים + מבנה ציבור (תא שטח 2).

**התאמה לתכנית המתאר:**

מתוכנן	מאושר ע"פ תכנית המתאר	תאימות לתכנית המתאר
11	עד 25	+
5.9	עד 6	+
		הופרשו כנדרש

**זמן ביצוע:**  
שוטף

תשריט התכנית:



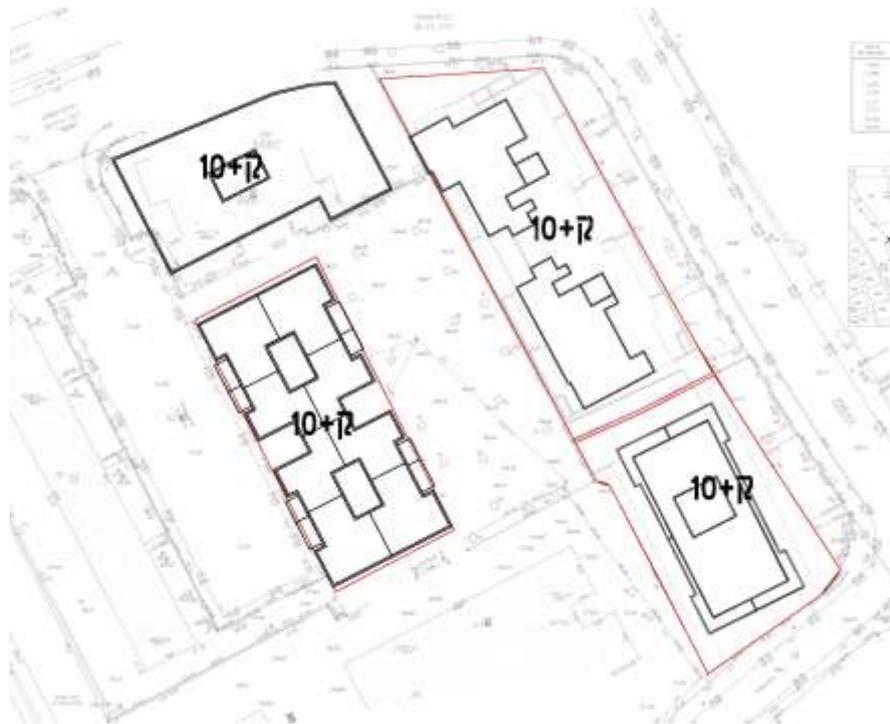
מקרא:

מבנה להריסה		מגורים ד	
קו-בנין		שטח ציבורי פתוח	
קו בנין תחתית/תת קרקעי		דרך מאושרת	
חזית מסחרית		דרך מוצעת	
קו עזר 2		מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	
מידות		שטחים פתוחים ומתקנים הנדסים	
עץ/עצים לשימור		זיקת הנאה למעבר ברכב	
עץ/עצים להעתקה		זיקת הנאה למעבר רגלי	
עץ/עצים לעקירה		שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	

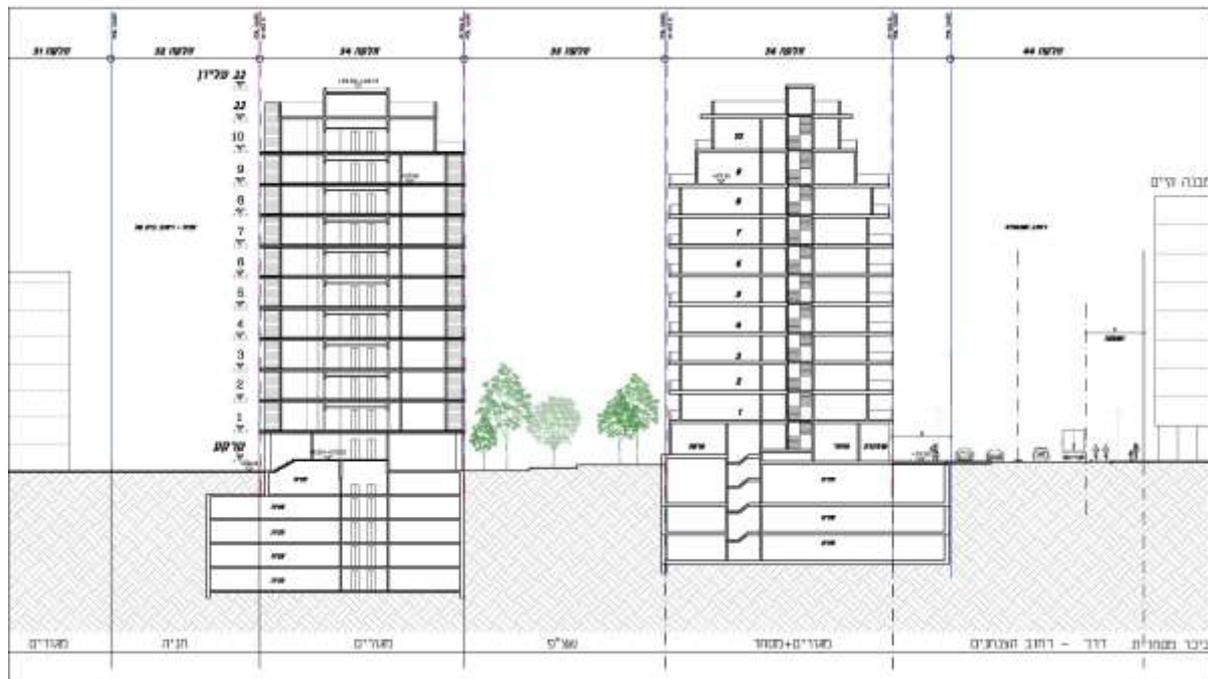
**תכנית בינוי:**



**תכנית גגות:**



חתך עקרוני:



הועדה המקומית לתכנון ולבניה

**תל אביב יפו**

חוות דעת מהנדס הועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

<b>זיהוי ותכנית</b>			
שם התכנית התחזית עירונית - מתחם דבורה הנביאה ב'	מגיש התכנית הועדה המקומית, עורכי הדין מסעם הדיירים שייד אורן אחרוני שייד עמית יושע	שורך התכנית אדרי עמית מנדלקרן אדרי שלום טל	מספר התכנית 507-0414540
<b>זיהוי הרשות והועדה</b>			
סוג הועדה (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, והיא 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:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מסי הסעיף בחוק לענין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק	
התכנית מסוקמת בכניסה הראשית לשכונת נווה שרת. סמרתה קידום התחדשות עירונית באמצעות מינוי בניו זיפ עקרונות מסמך המדיניות לתחדשות נווה שרת שאושר ב-2014. 30.4. בועדה המקומית בתחום התכנית 80 יחיד קיימות בארבעה סבני שיכון. התכנית מוסיפה 178 יחיד וכשהי"כ 258 יחיד, חזית מסחרית לרחוב הנחנים, מבנה ציבורי בקומת הקרקע, שצ"פ חדש והרחבת וכות הדרך ברחובות הצנחנים ובית אל. התכנית הינה לפי סעיף 23 בתמ"א 38 וערכה בחתום לתכנית המתאר תא/5000.	62 א. 31 חוק הת"מ התשכ"ה	סמכות העדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תנו/5000 (מתן חוקף 22.12.2016).	
<b>התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללנית תא/5000, כמפורט להלן:</b>			
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת החוראות בתוכנית המוצעת
הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לטעם התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	2008'א' בסמך אזורי ומתחמי התכנון. מגורים בבניה עירונית (טבלה בסעיף 5.4)	* יחולו הוראות התחלפות עירונית (+) סמך מדיניות	+ קיים מסמך מדיניות תא/9056 מאשר מאפ"ל מדיניות 2014. מדיניות פיתוח נווה שרת
	קבועת הוראות למתחמי הפנוי נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - מתחם התחדשות עירונית (סעיף 5.3.2)	תשרים ישודי קרקע: מגורים בבניה עירונית לפי עיצוב עירוני עד 8 קומות נשפא אזורי ומתחמי תכנון: מתחם התחדשות עירונית	* רח"ק 6 מור"ב מסבילה 5.4 * 8 קומות + בנית נקודתית חריגה לסביבתה עד שתי מדרות נובה (סמך 25 קומות) מסבילה 5.4 * חישוד רח"ק ממוצע, מסעיף 5.3.2
קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד קרקע בכל מגרש.	לפי תשרים אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית (סעיף 3.2.4)	ייעוד קרקע: מגורים בבניה עירונית. לפי מקבץ שימושים - סעיף 1.	+
קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הדרת השימושים המתירים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (מרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	לפי תשרים אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית (סעיף 3.2.4 א' 4)	שימושים מתירים: עיקריים: מגורים התכנית מסייפה מעל 100 יחיד. נושפים: מסחר 1 פללטים: מוסדות ציבור (סעיף 3.2.4)	+ משהח בדיקה והתכנית מקודמת בתיאום מלא מול היחידה האסטרטגית. (מסיימת נטו של 32 יחיד לדונם)
קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ה) (מרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד: מגורים בבניה עירונית. מסחר. שימושים כללים - מבנה ציבור בקומת הקרקע.	מקבצי שימושים נוספים סי 3.1.1 (ד) 3.2.4 (5)-(4)	+ חזית מסחרית במפלס הקרקע עד 25% מהשטחים מלווה בייעוד. מלווה בזיקת האתר. מבנה ציבורי בקומת הקרקע, 250 מ"ר.
קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח	לפי תשרים אזורי יעוד: אזור מגורים	עד רח"ק 4 לפי סעיף 3.2.4 ב'.	+

		בנייה עירונית	הכנה הסרבי:
		שעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי	קביעת שטחי בנייה העולים על תרחיק המיזבי - 3.1.4 מרוט 8 חנוורחיים לפיהם הועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח המניה הסרבי והקבוע באזורי היעדר.
+	הרחיק הסמוצע בתכנית 5.68 תותר תוספת של עד רחיק 2 (עד רחיק 6 כולל) בכפף לאישור הועדה והותאם לטבלה 5.4 נסעיף 5.3.2	תותר תוספת של עד רחיק 2 (עד רחיק 6 כולל) בכפף לאישור הועדה והותאם לטבלה 5.4 נסעיף 5.3.2	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5
+	על פי תראות ע"ג	בכל שטח חנויר	
+	בבנייה 4 מבנים בני 10 קומות מגורים מעל קומת קרקע	מספר קומות מירבי: לפי נספח העיצוב העירוני עד 8 קומות. אפשרות ליבנות נקודתית הריגה לטביבות: לפי סימון למתחם התחרשות עירונית בנספח אזורי תכנון	קביעת גובה הבנייה ותראות בדבר 'בנייה נקודתית אריגה לטביבות' ועליה בעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)
+	קיים נספח ערים	כלל שטח התוכנית	קביעת תראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2. תראות כלליות (4.2.1) והתראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי חנויר, נטיעת ועצים.
+	מאות חקיקה לנרבי עיבור חקיקה ייקבע על ידי התנה בכפף לבדיקה תכנונית מסוימת... 6.1.1 (א)-(ה)	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית	הקצאה לנרבי עיבור - סעיף 4.2.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה... או המרת שטחי בניה מיועד שאיש למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבע בה תראות בדבר הקצאה לנרבי עיבור של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.
+	קיים נספח בנייה (המתלים לפיתוח עקרון) תמידש תכנית עיצוב. קיים נספח תועה.	בכל שטח התוכנית, לפי המסמך בתשריט אזורי היעד, נספח העיצוב העירוני ונאו בנספח התחבורה. תראות למרחב הציבורי חלות גם על תישודים הרלבנטיים בתוכניות מאפשרות	קביעת תראות למרחב הציבורי - סעיפים 3.6.13-3.6.1 תראות נהנות לענן אזוריים המנוגדים תחת התודות 'מרחב ציבורי' (שטח מרחב שטחוני או מקומי)
+	תסאם ואישור נספח התנועה עם אפך התנועה. תראות כלליות - נספח תנועה. דרכים - הרחבת זכות הדרך. תוח - תגדות תפי חניה 1:1 עבור מגורים.	נספח תחבורה שביל אופניים	תראות למרחב הציבורי - 3.8 כולל תראות כלליות (3.8.1) ותראות לנשאים תבאים: דרכים (3.8.2) תתן תחיה (3.8.7)
+	בנייה ירוקה סי 4.4.3 תחיות מרחביות סי 4.4.4 תבאים להפקדה סי 4.4.5	בכל שטח התוכנית	זיכות טביבה - סעיף 4.4 תשננות לטטוח מחרואות סעיף 4.4
+	מנרש המיועד להשתיות (4.6.1). תחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2)	בכל שטח התוכנית	תשתיות - סעיף 4.6

נסמך ליקוד יומם בהתקדה במעל.	ליקוד (4.6.6) בוזב (5.6.5) האסמל (6.6.6)		
חדר האסמל וזג בתת חקרקק ביייעוד משולב שצייפ ומתקנס הנדסיים			

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיפי חוק בסכוייה מרובכנית המתאר - לפי סעיף א62 (ד) תוכנית בשמכות הקדה מקומית החלת בטוחה שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, והולם ועדת מקומית תחית מוטמפת לכלול בתוכנית כאסמר, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (2)(110), וכן בסעיף קטן (א) לעטט פסקאות (116), (6), (8), (116) ו- (17) שבו.	
	סעיף	מהות הסעיף
קביעת קו בנין	קביעה או שינוי בקו בנין חקבות בתוכנית	סעיף קטן (א)(1)
הקלה עבור תוספת 2 קומות	כל עיוון שניתן לבקשו בחקלה לפי סעיף 147 (המלכות)	סעיף קטן (א)(2)
הריסת מבנים וכות מעבר וויקת האאה	קביעת הוראות לעיון הריסת מבנים, לעיון וכות מובר או וכות לחעברה... ולעיון הקקשת קרקע החדשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף,	סעיף קטן (א)(3)

<b>תצהיר וחתימות</b>			
בדפנו את סוגיית הסמכות של התוכנית לעיל, ומאיתי כי התוכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מטרות, (מחקק את הסיותר) במסומן בסעיף (1) בסומפ וזג.			
מרגס הועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עדר נבולי, אורי	87013		25/6/18
חיוק המשפטי לעודה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם ארון, עויד	2437926-9		14.6.2018

ח ביום | זוט

**העתיקים**  
בני אילנה סולמז - ראש עוף המחשב מסכרות הקדה סחווית  
גרות תכנון

**חו"ד הצוות :** (מוגש ע"י צוות צפון)

מומלץ לאשר את התכנית בכפוף לתנאים הבאים :

1. תמהיל דירות ייקבע בתכנית העיצוב.
2. תקן החניה יהיה על פי התקן הארצי ולא יותר מ-1:1 לכל גודל דירה.
3. יימחק סעיף 4.5.2 ד' 2 בתקנון – המגביל שימושים בשטחים הציבוריים הבנויים.
4. ייחתם הסכם חכירה ושימוש בתת הקרקע של זכות הדרך מול אגף נכסים.
5. יש להוסיף סעיף המאפשר גמישות במיקום זיקות ההנאה לתכנית העיצוב, כל עוד נשמר שטחן.
6. תיאסרנה דירות גן.
7. להוסיף הוראה כי תמהיל יחידות הדיור ייקבע בתכנית העיצוב.

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

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 25/06/2018  
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 14/06/2018

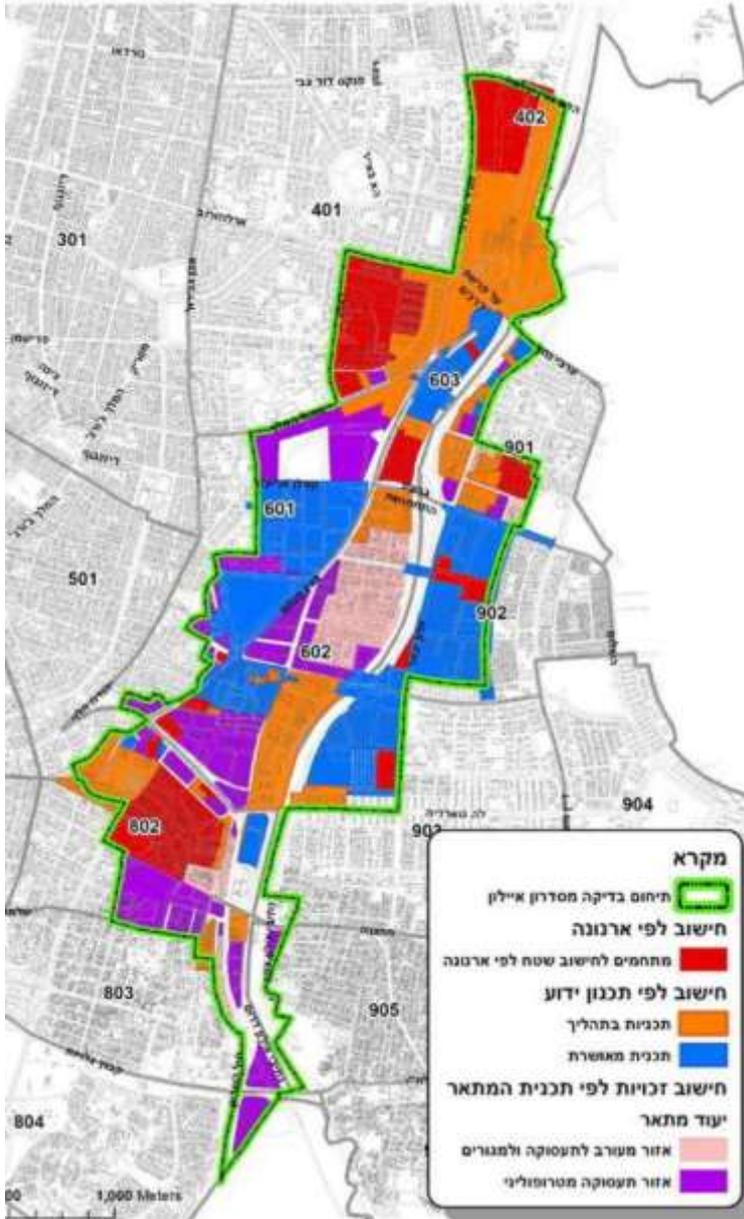
**בישיבתה מספר 0013-18ב' מיום 04/07/2018 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

**מהלך הדיון:**

הנושא ירד מסדר היום לבקשת אגף הנכסים.



**מצב השטח בפועל:**



נתיבי האיילון מהווים את אחד מעורקי התחבורה הראשיים והמשמעותיים שבמערך התנועה הארצי. בממוצע עוברים בהם כ- 750,000 כלי רכב ביממה והם נחשבים לציר התחבורה העמוס ביותר בארץ. תנועת הרכבים והרכבות מייצרת מטרידה רעש וזיהום אוויר, אשר צפוי להתעצם עם הפיתוח העתידי.

משני עברי רצועת האיילון, למעט בשכונת מונטיפיורי, קיימים אזורים תעסוקה מטרופוליניים שמאופיינים בבינוי אינטנסיבי העולה לגובה של 40 קומות ומעלה. במרחב האיילון קיימים כיום כ- 2.3 מיליון מ"ר לתעסוקה וכ- 84,000 מועסקים. למרחב זה יתווספו בעתיד הנראה לעין פרויקטים עתירי שטחים ומשתמשים, הנמצאים כעת בשלבי ביצוע שונים וכן פרויקטים מתוכננים רבים אשר ישנו את התדמית הקיימת וייצרו צללית עירונית חדשה. סה"כ המלאי התכנוני לשטחי תעסוקה במרחב האיילון עומד על 8.6 מיליון מ"ר עבור כ- 285,000 מועסקים.

בתחום התכנית 4 גשרים אשר חוצים את רצועת האיילון ומחברים את שתי גדותיה בכיוון מזרח-מערב: גשר ערבי נחל בגבול הצפוני של התכנית בגבול הדרומי של מרחב 2000 ומרחב תחנת הרכבת סבידור-מרכז, גשר מוזס, גשר חיים לנדאו (דרך גבעת התחמושת) באזור מחלף השלום וגשר יצחק שדה. גשרים אלה משמשים כיום למעבר כלי רכב, הולכי רגל ורוכבי אופניים.

מצפון לגשר חיים לנדאו נמצא אולם הנוסעים של תחנת רכבת השלום, אשר הוקם באמצע שנות ה-90. מספר הנוסעים בתחנה זו הוא כ-40,000 איש ביממה. בימים אלה מוקם אולם נוסעים נוסף מדרום לגשר, כחלק מתחנת השלום. תמ"מ 5 ותא/5000, סימנו סימבול לתחנת רכבת נוספת בסמוך לגשר יצחק שדה, אשר לא קיימת כיום.

## מדיניות קיימת:

### א. תכנית המתאר המחוזית תממ/5

תממ/5 מסמנת את את מרחב האיילון כמע"ר מטרופוליני ראשי ואת רצועת הדרך של נתיבי איילון (דרך מס' 20) כדרך מהירה ובמרכזה תוואי מסילת ברזל. נספח התשתיות של תממ/5 מסמן את תוואי האיילון כפרוודור תשתית הנדסית ואת מובל השפכים הקיים. התכנית מגדירה את מרחב האיילון כאזור מוטה תחבורה ציבורית ומסמנת בתחום תכנית פארק האיילון שני מרכזי תחבורה וצמתים מרכזיים: השלום ויצחק שדה. בסמיכות לרצועת האיילון מסומן קו הרכבת הקלה.

### ב. תכנית המתאר העירונית תא/5000 –

**קירוי מעל דרך פרברית מהירה** – תכנית המתאר העירונית תא/5000 נותנת ביטוי סטטוטורי ראשון לכוונה להקים קירוי מעל רצועת האיילון ומסמנת "קירוי מעל דרך פרברית מהירה (ציר איילון)". בכך היא למעשה מכשירה את הקרקע וקובעת את התנאים הסטטוטוריים להקמת קירוי מעל רצועת האיילון ליצירת מרחב ציבורי פתוח ורב-תכליתי ולאיחוי הרקמה העירונית משני צידי רצועת האיילון.

**אזורי ייעוד** – תא/5000 מגדירה את רוב המגרשים הגובלים בקירוי ממזרח וממערב כ"אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעות המונים". יוצאת דופן היא שכונת מונטיפיורי שמוגדרת ברובה כ"אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים".

**צירים ירוקים מטרופוליניים** – תא/5000 מסמנת שני צירים ירוקים מטרופוליניים בתווך שבין השטח לקירוי ואזורי הייעוד הגובלים. הצירים מקשרים בין שני הפארקים המטרופוליניים – פארק הירקון בצפון ופארק אריאל שרון בדרום. תכנית פארק האיילון מטמיעה אותם ע"י התוויית טיילות להולכי רגל ולרכבי אופניים בכיוון צפון-דרום בקו התפר בין פארק האיילון למרחב העירוני האינטנסיבי במגרשים הגובלים. צירים/טיילות אלה יקשרו את מוקדי הפעילות בדפנות הפארק למוקדי התחבורה הראשיים, למוקדי הפעילות שבפארק, ולצירים הירוקים/טיילות שבכיוון מזרח-מערב.

**דרך מהירה ומרכזי תחבורה** – תא/5000 מגדירה דרך מהירה ומסילת רכבת ישראל לאורך האיילון. כמו כן מסומנים בשטח התכנית מחלף השלום ומפרידן מאושר בגשר עמק ברכה, גשר מוזס וגשר יצחק שדה ומרכזי תחבורה משולבים עירוניים במחלף השלום ובמפגש רצועת האיילון עם דרך יצחק שדה. נוסף לכך, לאורך האיילון מסומן שביל אופניים אותו חוצים שבילי אופניים נוספים בכיוון מזר-מערב. התכנית לפארק האיילון מטמיעה את מערכות התחבורה הללו בתחומה ומסמנת שני תחומי איתור למוקדים משולבים בדגש על תחבורה, בהם יתוכננו השטחים והמבנים הדרושים להרחבת מוקד התחבורה באזור תחנת הרכבת השלום הקיימת והקמת מוקד תחבורה חדש במרחב דרך יצחק שדה. כמו כן, התכנית מתווה מערך שבילי אופניים מפותח בכיוון צפון-דרום ומזרח-מערב, אשר קושר בין מוקדי הפעילות בפארק ובסביבתו ובין צירי התנועה הראשיים ומוקדי התחבורה.

**תשתיות הנדסיות** – נספח התשתיות של תא/5000 מסמן לאורך האיילון קו מתח 161 ק"ו, קו ביוב וקו שפד"ן מתוכנן. בנוסף קיימים כמה קווי ניקוז וקו מים החוצה את האיילון לאורך דרך השלום ובהמשכה רח' גבעת התחמושת.

**עיצוב עירוני** – נספח העיצוב העירוני של תא/5000 קובע כי מרבית המרחב המשיק לרצועת האיילון בשטח תכנית פארק האיילון מותר לבניית בניינים בני מעל ל-40 קומות. זאת, פרט לשכונת מונטיפיורי בה הבנייה מוגבלת לכ-8 קומות. התכנית לקירוי האיילון מוסיפה זכויות בניה במגרשים הגובלים במרחבי מוקדי התחבורה השלום ויצחק שדה, אולם איננה משנה את הצללית העירונית וגובה הקומות המותר בתכנית המתאר.

### ג. תכנית אב "חזון האיילון" – אושרה בוועדה המקומית בתאריך 13.07.2016.

התכנית גיבשה מדיניות כוללת למרחב האיילון תוך ראייה עתידית ורב-תחומית של כיווני ההתפתחות של מטרופולין תל אביב. התכנית הצביעה על חלון הזדמנויות קצוב בזמן לטיפול במרחב השלום, בשל

התקדמות ומימוש של פרויקטים בפועל וקביעת עובדות בשטח וכתוצאה ממפגש מורכב של מערכות תחבורה, תשתיות ואחרות, המחייב מתן תשובות עדכניות.

עקרונות מובילים וקווי פעולה שאושרו במסגרת תכנית האב:



1. **קידום תכנון פארק גג האיילון בראיה כוללת של המרחב העירוני הסובב על כל מרכיביו** – הן ברמה התפקודית והן ברמת פיתוח המרחב הציבורי העוטף, מערכות הקשרים, מרחב הולכי הרגל והשימושים הציבוריים בצד הפיתוח הכלכלי/מסחרי.

2. **פיתוח פארק ומרחב ציבורי פתוח, נגיש ואטרקטיבי לשימוש קהלים רחבים הכולל מגוון רחב של פעילויות** – סוגים שונים של שטחים פתוחים, רחבות פתוחות, אזורים משחק ושהייה, אזורים מגוננים ובתי גידול לעצים גדולים.

3. **פיתוח, חיזוק והרחבת צירי קשר מזרח-מערב ברמה המטרופולינית, העירונית והמקומית וקישורם למערך הסובב** – מרחב הולכי הרגל, מסלולי אופניים, לוי והדגשת אופי הצירים על ידי נטיעת שדרות עירוניות המקושרות למרחב העירוני הסובב.

4. **הבטחת המשכיות ורציפות המעבר הפיזי להולכי רגל ולמסלולי אופניים בין פארק הירקון ופארק אריה שרון תוך התחברות לצירי הרוחב, למערכת הסובבת ולמוקדי התחבורה ציבורית בתחום הפארק ובמרחב העוטף.**

שמירת רצף ויזואלי בקטעי הפארק ומבט פתוח לאורך ציר צפון-דרום ככל הניתן.

5. **קישוריות מיטבית למוקדי תחבורה ותחנות תח"צ** – רכבת, רק"ל, מסלולי אוטובוסים ומוניות.

6. **פיתוח אזור תחנות הרכבת הראשיות** (שלום וסבידור) והמשניות (אוניברסיטה, יצחק שדה, ההגנה) בתיאום ותוך השתלבות בפיתוח פארק גג האיילון. יצירת מרחב ציבורי פתוח, אטרקטיבי ומזמין בכניסות לתחנות להבטחת גישה נאותה בדגש על הולכי רגל ורוכבי אופניים.

7. **צמצום הבניה על פארק גג האיילון למינימום הכרחי במתחמי התחנות וניצול שטחים גובלים להשלמת המערכות הנדרשות.**

8. **הפנית פרוגרמות נדרשות מפארק גג האיילון אל הבניה והפיתוח בשולי הפארק** בפרויקטים שכנים תוך ניצול תת הקרקע ובמידת הנדרש שטחים על קרקעים.

- 
- 
9. **פיתוח חזית הבינוי הפונה לפארק כדופן פעילה הכוללת שימושי מסחר, בידור ושימושים ציבוריים** בקומת מסד גבוהה הפתוחה לכיוון הפארק ומלווה בשטח פתוח ושדרת עצים כפולה. דגש על יצירת חיבוריות וקישורים לשטחים הציבוריים ולמעברים בפרויקטים הגובלים ולרחובות מקבילים (יגאל אלון במזרח ובגין במערב)
10. **גיבוש שפה עיצובית למקטעי פארק** תוך התייחסות לשילוט, תאורה, ריהוט רחוב, מתקנים נדרשים, חומרי גמר, גינון ונטיעות.
11. **מתן אפשרות להקמה בתחום הפארק של שטחים ומתקנים פתוחים לשימושים ציבוריים בלבד** כולל סככות ופביליונים לתערכות ולאספקת מידע בבניה קלה ובאופן שלא יהוו מטרד והפרעה לרצף הויזואלי הפתוח.
12. **עיגון הקשרים והפרוגרמות הנדרשות להבטחת מטרות התוכנית ואפשרות מימוש בתוכניות סטאטוטוריות** כולל התנאים והמגבלות הקשורים לבניה ופיתוח בפרויקטים בשולי הפארק גג האיילון
13. **שילוב והבטחת פתרונות לביסוס והקמת הקרוי ופתרונות למטרדים סביבתיים בתוכניות פיתוח הפארק.**
14. **פיתוח הפארק והמרחב הסובב בשלבים**, תוך ניצול הזדמנויות למימושו על ידי רתימת פרויקטים גובלים ואיגום משאבים של גורמי פיתוח שונים להבטחת פיתוח הפארק.
15. **קידום מודעות רחבה ושיתוף הציבור** ומקבלי ההחלטות ב"חזון האיילון".

ד. **הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 וקביעת מגבלות לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה** – אושרה בוועדה המחוזית בדצמבר 2015. גבול שטח ההכרזה דומה לגבול שטח התכנית לפארק האיילון, למעט כמה אזורים שהתווספו במרחב השלום ובמרחב גשר השלושה. לפי סעיף 78 לחוק התו"ב נקבעו מגבלות להוצאת היתרי בנייה ו/או הרשאות למבני דרך בתחום התכנית לתקופה של 3 שנים וזאת על מנת להבטיח את האפשרות לקירוי עתידי של האיילון, את האפשרות להרחבת הגשרים הקיימים וכן על מנת להבטיח את הרחבת זכות הדרך הנדרשת להנגשה נאותה של תחנת רכבת השלום ממזרח בדרך השלום. נקבעו מגבלות בנייה לגבי כל אחד מחטיבות השטח כמפורט מטה:

1. **רצועה להבטחת פרוגרמה תחבורתית**: סביב הגשרים הקיימים. מטרת קביעת המגבלות בתחום רצועה זו היא הבטחת מקום לפרוגרמה תחבורתית של הגשרים, בפרט בהקשר של תחנת הרכבת השלום הקיימת ותחנת יצחק שדה העתידית. בתחום רצועה זו יאסר מתן היתר בנייה ו/או מתן הרשאה למבנה דרך אלא בכפוף לביצוע הליך תיאום והתאמה של המבוקש להנחת דעתו של מהנדס העיר לעניין הבטחת האפשרות העתידית להרחבת הגשרים על מנת להבטיח מענה לפרוגרמה התחבורתית של הגשר הכוללת התייחסות לרכב ממונע, תחבורה ציבורית, אופניים והולכי רגל.

2. **רצועת הבטחת היבטים הנדסיים**: רצועה ברוחב 10 מ' לצד "רצועת האיילון". מטרת קביעת המגבלות בתחום רצועה זו הוא הבטחת מקום למרכיבים ההנדסיים של הקירוי בדופן האיילון (ניצבים/ קיר נושא, מערכת האוורור, מערכת מילוט ועוד). בתחום רצועה זו יאסר מתן היתר בנייה ו/או מתן הרשאה למבנה דרך אלא בכפוף לביצוע הליך תיאום והתאמה של המבוקש להנחת דעתו של מהנדס העיר לעניין הבטחת האפשרות העתידית לביצוע מרכיבים ההנדסיים של קירוי האיילון.

3. **רצועה להבטחת הממשק האורבני**: רצועה זו תכלול את שטח מתחמי התכנון הגובלים באיילון במלואם ואת שטח כל החלקות ביעוד סחיר הגובלות באיילון, משמע השורה הראשונה של הבינוי העתידי הגובל באיילון. מטרת קביעת המגבלות בתחום רצועה זו הוא הבטחת תיאום תכנון בינוי ופיתוח בין התכנון במסגרת בקשות להיתרים לקירוי. בתחום רצועה זו יאסר מתן היתר בנייה ו/או מתן הרשאה למבנה דרך וכן לאישור תכנית עיצוב אדריכלי אשר אישורו הוא תנאי למתן היתרי בנייה, אלא בכפוף לביצוע הליך תיאום והתאמה של המבוקש להנחת דעתו של מהנדס העיר לעניין הבטחת המפורט להלן:

4. **תאום הבינוי**: קביעת חזית עירונית פעילה, המשיקה לקרוי.

5. **תאום מפלסי הקירוי**: גובה מפלס הפיתוח העליון של הקירוי בסמוך לפרויקט טרם נקבע סופית. המפלס יהיה נגזרת של הגבריט הסופי בנתיבי התנועה, של הגובה ההנדסי הנדרש לקרוי, של עומק האדמה הגננית ובתי הגידול במסגרת הפיתוח המוצע בקטע זה וכיו"ב. מטרת התיאום הבטחת האפשרות העתידית לפיתוח רציף והמשכי בין השטחים הפתוחים בתחום המתחמים הגובלים לשטחי הקירוי. הבטחת הרציפות תיעשה באמצעות מגוון אמצעים לפי שיקול הדעת של מה"ע, בכלל זה קביעת מפלס הכניסה לבינוי הגובל בקירוי, מפלס הפיתוח במרווח שבין הבינוי העתידי לקירוי והבטחת השטחים הנדרשים לקירות תמך, מדרגות ורמפות.

6. **הבטחת רוחב זכות הדרך הנדרשת** להנגשה נאותה של תחנת רכבת השלום מכיוון מזרח בדופן דרך השלום. בתחום זה יאסר הוצאת היתרי בניה אלא להנחת דעתו של מהנדס העיר לגבי האפשרות להרחיב את המדרכה הגובלת החלקה באמצעות רישום זיקת הנאה ו/או הפקעה בהתאם להחלטה עתידית שתתקבל במסגרת הליך קידום התכנית.

### **מצב תכנוני קיים**

לאור מספרן הרב של התכניות בתחום התכנית, הן רוכזו בנספח הרצ"ב לדרפט זה.

ניתן לחלק את תחום תכנית פארק על האיילון לשלושה אזורים מובחנים עיקריים: רצועת האיילון, המגרשים הגובלים ודרכים מאושרות אשר חוצות את רצועת האיילון ותחנות רכבת.

**רצועת האיילון**: רצועת ייעודי קרקע הכוללת את תוואי אפיק האיילון, השטח למסילות הרכבת וזכות הדרך לנתיבי איילון בתחום תכנית זו, עפ"י תכנית תא/1205 ואשר מיועדת לקירוי בתכנית המתאר העירונית תא/5000. תחום זה כולל את השטח המיועד לתחנת רכבת השלום ולתחנת רכבת יצחק שדה המסומנות בתמ"מ 5 ותא/5000.

בתחום הרצועה מתוכננים פרויקטים תשתיתיים רבים, ביניהם הוספת מסילת הרכבת הרביעית (תת"ל 33) ופתרון הניקוז לאיילון כתכנית משלימה (תת"ל 33א'), תכנון מסילות 5+6 בתת הקרקע, חישוב מערך הרכבות הארצי (תת"ל 18), הרחבת נתיבי התנועה ויצירת נתיבים מהירים, שינוי ושיפור הגישה

והירידה לנתיבי התנועה. בנוסף, מתוכנן באיילון פרויקט שדרוג קווי הולכת השפכים במטרופולין ת"א (קו ביוב AY).

**המגרשים הגובלים:** המגרשים הגובלים ברצועת האיילון ואשר נמצאים ממזרח וממערב לה הינם אזורים מעורבים המיועדים בתכניות השונות לתעסוקה, משרדים, מסחר, מלונאות, מבני ציבור ומגורים. אזורי התעסוקה, שהם השימוש הרווח לאורך האיילון, נמצאים בדופן זרוע המע"ר הצפוני, נחלת יצחק וביצרון באופן חלקי גם בתחום שכונת מונטיפיורי, אשר בה אזור מגורים בין רח' איסרליש ורח' גרשון שך. בדופן נחלת יצחק רוב השטח הגובל באיילון נמצא בתחום תכניות בהליכי קידום בעלות מאפיינים דומים לתכניות בזרוע המע"ר הצפוני. תא/1205 קבעה יעוד "שטח לתכנון בעתיד" בחלק מן השטחים הגובלים באיילון. תכנית המתאר העירונית תא/5000 מגדירה את רוב השטח במגרשים הגובלים כ"אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעות המונים". יוצא דופן הוא חלק משכונת מונטיפיורי אשר מוגדר כ"אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים" (ראו פירוט לעיל, בסעיף מדיניות קיימת).

#### **דרכים מאושרות אשר חוצות את רצועת האיילון ותחנות רכבת:**

בתחום התכנית 5 דרכים מאושרות אשר חוצות את רצועת האיילון ומחברות את שתי גדותיה בכיוון מזרח-מערב: דרך ערבי נחל בגבול הצפוני של התכנית, רחוב מוזס, דרך גבעת התחמושת ודרך יצחק שדה. גשר עמק ברכה הינו תכנית מאושרת שטרם יצאה לפועל וגשר יהודית הינו גשר נוסף, שישי במספר, המיועד להולכי רגל ורוכבי אופניים בלבד ונמצא כיום בשלבי הקמה. תמ"מ 5 ותא/5000 סימנו סימבול לתחנת רכבת השלום (קיימת בפועל) ותחנת רכבת נוספת יצחק שדה. בחלק מהמגרשים הגובלים בתחנות הרכבת מקודמות כיום תכניות גדולות (שפע טל, קרן השלום, עזריאלי ידיעות אחרונות), חלקן מטמיעות בתוכן הוראות, בין היתר, לגבי אפשרות הקישוריות והחיבוריות לתחנה. הקו האדום של הרק"ל ותחנת הרכבת שאול המלך, וכן קווי המטרו המתוכננים עוברים במרחב השלום ומבקשים קישוריות וחיבוריות בין אמצעי התחבורה השונים.

#### **מצב תכנוני מוצע:**

קירוי רצועת האיילון מגלם תועלות רבות לעיר, בראשן - יצירת מרחב ציבורי איכותי ורב-תכליתי בדמות פארק ירוק נרחב בלב הפועם של האזור העירוני הגדול בישראל, איחוי רקמות אורבניות, שיפור איכות הסביבה באמצעות הפחתת זיהום האוויר ומטרדי הרעש הכבדים במקום, ויצירת אזור ידיוותי ואטרקטיבי לפעילות עירונית, ותוך ניצול מיטבי של הקרקע במוקד המטרופולין. הקירוי והמרחב הציבורי הפתוח שיוקם מעליו ישנו את האופן שבו נחוה אזור זה ע"י מאות אלפי התושבים, מועסקים, והמבקרים בעיר, בפרט במרכז העסקים הראשי שלה. רצועת האיילון תוכל להפוך למוקד עירוני חדש המהווה ונתפס כמרחב ציבורי איכותי ובעל מעמד איקוני, המזוהה עם העיר.

בהיבט התחבורתי - באזור זה, מצויות ומתוכננות תחנות רכבת מרכזיות, קווי רק"ל ומטרו ומערכות תחבורה ציבורית המשרתות מוקדים אלה ואשר היקף המשתמשים בהן צפוי לגדול באופן משמעותי ביותר בשנים הבאות ולהגיע להיקף של עשרות אלפי נוסעים בכל תחנה. הקמת הקירוי תתמוך בפיתוח עירוני מוטה תחבורה ציבורית (Transit Oriented Development). ותאפשר שיפור משמעותי ברמת השירות להולכי רגל ורוכבי האופניים, בפרט עבור יוממים העושים שימוש במערכות הסעת המונים. התכנית מציעה מיקום שני מוקדים משולבים באזור תחנת השלום וסביבתה ובאזור תחנה עתידית בתחום גשר יצחק שדה וסביבתו. מוקדים אלה יכללו תחנות רכבת, אולמות נוסעים, מסחר נלווה כולל פיתוח נלווה במגרשים הגובלים לשרות מוקד התחבורה ושימושים בעלי אופי ציבורי.

#### **מטרת התכנית:**

מטרת התכנית הינה יצירת קירוי מעל רצועת האיילון העוברת במרכז תל אביב, לצורך יצירת מרחב ציבורי פתוח ורב-תכליתי שיפותח כפארק לינארי, תוך הבטחת המשכיות ורציפות המעבר הפיזי הפתוח בכיוון צפון-דרום עבור הולכי רגל ורוכבי אופניים בין מוקדי הפעילות בפארק ותחנות הרכבת שלאורכו, ואיחוי הרקמה העירונית משני צידי האיילון תוך חיזוק הנגישות ופיתוח מערך קשרים בכיוון מזרח-מערב בדגש על הולכי הרגל ורוכבי אופניים.

#### **עיקרי הוראות התכנית:**

1. הוראות להקמת קירוי רצועת האיילון לצורך יצירת מרחב ציבורי משמעותי, רציף ופתוח לפעילות מגוונת בדגש על נופש בילוי וספורט בשטחים פתוחים.
2. הגדרת תחומי איתור למוקדים משולבים ("הנחיות מיוחדות") עבור הקמה והרחבה של תחנות רכבת ישראל, יצירת חיבוריות וקישוריות אליהם והבטחת מרחב ציבורי פתוח ומזמין בכניסות

- לתחנות, להבטחת הגישה הנאותה בדגש על הולכי רגל ורוכבי אופניים.
3. הוראות לפיתוח טיילת אורכית שתבטיח מעבר פיזי רצוף ופתוח בכיוון צפון-דרום להולכי רגל ולרוכבי אופניים, ותקשור בין מוקדי הפעילות השונים שלאורך פארק האיילון, מוקדי התחבורה הראשיים והצירים בכיוון מזרח-מערב.
  4. הוראות לאיחוי הרקמה העירונית משני צידי האיילון באמצעות חיזוק ופיתוח מערך קשרים בכיוון מזרח-מערב בדגש על הולכי רגל ורוכבי אופניים.
  5. הוראות ליצירת קישוריות מיטבית למוקדי תחבורה מרכזיים ותחנות תח"צ בפארק האיילון ובמרחב הסובב.
  6. הגדרת תחום "מגבלות בניה ופיתוח" בתחום המגרשים הגובלים, על מנת לאפשר ביסוס לצורך הקמת הקירוי, הקמת תשתיות ומתקנים הנדסיים המתחייבים מהקמת הקירוי והבטחת מרחב ציבורי בקו המגע שבין הפארק לסביבה העירונית הגובלת.
  7. הוראות לתוספת שטחים לשימושים בעלי אופי ציבורי לרבות שימושים תומכי תחנות הסעת המונים במגרשים הגובלים לפארק.
  8. הוראות בדבר פיתוח חזית פעילה ואטרקטיבית הפונה אל פארק האיילון ומלווה בטיילת ושדרת עצים.
  9. קביעת הוראות והגדרת זכויות בניה לשימושים בעלי אופי ציבורי ופעילות מסחרית בפארק האיילון.
  10. קביעת מרחבי תכנון, להגשת תכניות בינוי ועיצוב אדריכלי ומתן הנחיות תכנון כלליות ופרטניות לכל מרחבי, במטרה להבטיח את העקרונות התכנוניים המנחים וגמישויות אפשריות.
  11. מתן הוראות בדבר זיקות הנאה במגרשים הגובלים לטובת מעברים להולכי רגל ורוכבי אופניים, על מנת לקשור בין פארק האיילון לעורקי התנועה הראשיים ממזרח וממערב.
  12. קביעת תנאים לאישור תכניות בינוי ועיצוב אדריכלי כתנאי מוקדם למתן היתר בניה/חפירה/פיתוח.
  13. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
  14. קביעת תנאים לביצוע התכנית.

### פירוט יעודים/ שימושים:



עיקרו של השטח המקורה ישמש כפארק ציבורי פתוח הכולל מרחבי שיטוט להולכי רגל ומסלולים לרכיבה על אופניים, מוקדי הסעדה פנאי ספורט ובידור, ומבני ציבור עד גובה של 2 קומות מעל מפלס הקירוי.

להלן פירוט השימושים המתוכננים במרחב הקירוי – פארק האיילון :

- גוף הקירוי עצמו
- מבני ציבור – עד 2 קומות מעל מפלס הקירוי
- מסחר - בתי קפה, קיוסקים, עגלות ודוכנים למכירת מזון ומשקה
- שימושים בעלי אופי ציבורי
- מבני שירותים ציבוריים
- מבנים זמניים מתחלפים לירידים ותערוכות
- מתקנים הנדסיים ומבני תשתיות הכרחיים
- מעברים עיליים/תחתיים להולכי רגל
- מתקני פנאי ספורט ושעשועים
- אלמנטים להצללה ופרגולות
- שבילי הליכה, ריצה ואופניים
- כיכרות, רחבות, מקומות פתוחים למופעים והתכנסויות
- גני משחקים ומתקנים פתוחים לספורט פנאי ונופש
- גינון ציבורי, אלמנטי מים לנוי ומשחק, אמנות סביבתית
- דרכים מאושרות
- דרכי שירות וחירום
- שירותים נלווים עפ"י חו"ד הועדה המקומית

אזורי תחנות הרכבת יוגדרו כתחומים לאיתור עבור מוקדים משולבים בדגש על תחבורה. הקמתם ותאפשר במסגרת הכנה של תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי.

באזור תחנות הרכבת השלום ויצחק שדה, תכנית פארק האיילון תאפשר מתן מענה לפרוגרמה התחבורתית והתפעולית של התכנית, בכלל זה השטחים הנדרשים לתפקוד התחנות כמוקדי קישוריות, משמע ביצוע מעבר מרכבת ישראל לאמצעי תחבורה המשלימים את נסיעת הנוסעים ליעדם, בכלל זה אוטובוסים, מוניות וכדומה, ושטחי חנייה ושירות לאוטובוסים ומוניות ולרכב פרטי ודו גלגלי. לשם כך, **במגרשים ששביב מוקדי התחבורה** יותרו שימושים וזכויות בניה לצורך פעילותם של מסופי התחבורה ולצורך מטלות ציבוריות נוספות וכן תתאפשר קביעת שטחים לזיקת הנאה לטובת מעברים ציבוריים. כמו כן, יוגדר תחום של 10 מ' קו בניין מזכות דרך האיילון, שבו יותרו השימושים לביסוס הקירוי והקמת מערכות טכניות תומכות.

להלן פירוט השימושים המתוכננים במגרשים הגובלים, נוסף על השימושים המותרים בהם מתוקף תכניות חלות או מתוכננות :

- שטחים ושימושים בעלי אופי ציבורי לצורך פעילות המוקדים המשולבים: תחנות מעבר, אולמות נוסעים, משרדים, שירותים ותשתיות נדרשים להפעלת מוקד התחבורה, מסחר נלווה, פנאי ובידור
- שטחים למבנים ומוסדות ציבור לשימושים בעלי אופי ציבורי
- מבני שירותים ציבוריים
- אלמנטים לביסוס עתידי של הקירוי
- מבני תשתיות מתחייבים מהקירוי (אוורור, מילוט וכו')
- מעברים עיליים/תחתיים להולכי רגל
- מתקנים הנדסיים
- שטחי אחסון ומבני חניה תת"ק
- שבילי הליכה, ריצה ואופניים המשכיים לפארק האיילון
- אלמנטים להצללה – נטיעות ופרגולות

באזורי התפר בין דפנות האיילון לקירוי תבחן קביעת מגרשים עליהם תתאפשר בנייה בהיקף מתון על מנת לייצר ממשק תכנוני מיטבי בין סיפון הקירוי לסביבה האורבנית, בפרט באזורים שהם קיימים הפרשים טופוגרפיים בין מפלס הפיתוח הסופי של הקירוי למפלס הפיתוח הקיים באזורים הגובלים בו. תינתנה הנחיות ליצירת חזית סחירה פעילה במבנים הפונים לפארק האיילון ותינתנה הנחיות לפיתוח טיילת להולכי רגל ולרוכבי אופניים בגבול הקירוי.



להלן פירוט היעודים ותחומי ההנחיות הנוספים בתכנית:

**“שטחים פתוחים מבנים ומוסדות ציבור”** – חל בשטח הקירוי ומאפשר את הקמתו. כולל הוראות המפרטות את השימושים וזכויות הבניה במפלסים השונים שעל גבי הקירוי ומתחתיו.

**“יעוד עפ”י תכנית מאושרת אחרת”** – חל במגרשים גובלים לשטח הקירוי וכולל הוראות אשר תאפשרנה קביעת ורישום זיקת הנאה למעבר הציבור. במגרשים שסביב מוקדי התחבורה יותרו שימושים וזכויות בניה לצורך פעילותם של מסופי התחבורה ולצורך מטלות ציבוריות נוספות.

**“תחום מגבלות בניה ופיתוח”** – רצועה להבטחת השטחים הנדרשים לביסוס הקירוי, הקמת התשתיות (בכלל זה מערכות טכניות לאורור, לסילוק עשן, מעברים למילוט, ועוד) ובנוסף כולל הוראות בדבר שימושים ציבוריים.

**“תחום איתור למוקד משולב”** – מרחב איתור שיקבע במסגרת תכנית העיצוב את מיקום המבנים של מוקדי התחבורה (השלום ויצחק שדה) ואת השימושים הנלווים להם.

**“תחום לאיתור גשר/מעבר עילי”** – תחום לאיתור מעברים וגשרים בפארק האיילון וסביבתו לשירות מוקדי התחבורה ותנועה עוברת.

**“טיילת”** – הציר הירוק הראשי בכיוון צפון-דרום וצירים ניצבים בכיוון מזרח-מערב.

**“מרחבי תכנון משניים”** – השטחים בהם תתאפשר הקמת הקירוי ואשר ניתן לחלקם למתחמי משנה וכולל הוראות ייחודיות לכל מרחב, בכלל זה הוראות פרטניות לעריכת תוכניות עיצוב אדריכלי.

## **זכויות בניה:**

זכויות בניה מירביות בתכנית לפארק האיילון:

**גוף הקירוי** – קירוי מירבי על 100% משטח רצועת האיילון – 330,000 מ”ר

**מוקדים משולבים** (מעל ומתחת לקירוי) - מוקד השלום – 20,000 מ”ר, מוקד יצחק שדה – 10,000 מ”ר

**מבני ציבור, מסחר ושירותים נלווים**, כולל שירותים ציבוריים ומתקני פנאי ספורט ושעשועים (במידה ובנויים) – בשטח כולל של עד 7% משטח הקירוי שיבוצע בפועל, במתחמים שאינם מוקדי תחבורה. מתוכם עד 20% למסחר נלווה. ניתן יהיה לפתח את השטחים למסחר ושירותים נלווים ללא תלות בפיתוח השטחים הציבוריים.

**מעברים וגשרים** מעל מפלס הקירוי – בשטח כולל של 10,000 מ”ר

**אלמנטים להצללה ופרגולות** – תותר הצללה בכל תחום השטח הפתוח. שטחי ההצללה יהיו בנוסף לשטחים הבנויים והיקפם וטבעם יקבעו בתכנית הבינוי והעיצוב האדריכלי.

**מבנים זמניים מתחלפים לירידים ותערוכות** – בשטח כולל של עד 1.5% משטח הקירוי שיבוצע בפועל, במתחמים שאינם מוקדי תחבורה.

**מבנים לצורך פעילות המוקדים המשולבים** (על ותת"ק) – בסובב מוקד השלום – סה"כ שטח כולל ב- 40,000 מ"ר, בסובב מוקד יצחק שדה – סה"כ שטח כולל ב- 20,000 מ"ר.

**מספר קומות:** עד 2 קומות במבני הציבור ובמבני תחנות הרכבת, כאשר מפלס הכניסה למבנה יהיה מפלס הפיתוח של הקירוי.

**גובה:** עד 15 מ' מעל מפלס פני הפיתוח של הקירוי.

**קווי בניין:** מיקום וקווי הבניין של האלמנטים המבניים בתחום הקירוי יקבעו במסגרת תכניות עיצוב ובינוי אדריכלי למתחמים.

### **הנחיות והוראות לתכניות בינוי ועיצוב אדריכלי:**

התכנית קובעת הוראות והנחיות לעריכת תכניות בינוי ועיצוב אדריכלי כתנאי מוקדם למתן היתר בניה/חפירה/פיתוח, אשר תפרטנה את הנושאים הבאים: פירוט התכנון של קטע הפארק במתחם, פירוט מערך קשרי התנועה לסוגיהם, פירוט נושאים הנדסיים, נושאים הקשורים בתשתיות הנדסיות ובמערכות, קביעת מפלסי הפיתוח בדופן הקירוי ואופן התחברות גוף הקירוי והשימושים שבו למגרשים הגובלים, פירוט התכנון בתחום בניה למוקד משולב, פירוט היקפי הבניה לטובת השימושים המותרים עפ"י תכנית זו, הנחיות לעריכת תכנית נופית נלווית והוראות לגבי הפיתוח הנופי, פירוט נושאים סביבתיים, פירוט לגבי עיצוב וחומרי גמר, פירוט נושאים תפעוליים, סימון זיקת הנאה במגרשים גובלים, פירוט הנחיות והוראות לשלבי ביצוע וכו'.

קביעת פתרונות ועקרונות קונסטרוקטיביים לביצוע הקירוי.

### **עקרונות ודברי הסבר נוספים:**

#### **איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו'):**

היבטי איכות הסביבה נמצאים בהליך תיאום ובדיקה עם גורמי המשרד להגנת הסביבה למטרת אפיון תסקיר אשר יערך בהמשך הליך התכנון. 14/03/2018 אישרה ועדת המשנה לתכנון ובנייה תל אביב-יפו פנייה ליועץ הסביבתי של הועדה המחוזית למטרת קבלת הנחיות לעריכת התסקיר.

#### **תחבורה, תנועה ותשתיות:**

התכנית המוצעת אינה משנה את הסדרי התנועה בכביש 20 ו/או ביציאות ובכניסות אליו וממנו. הליך קידום התכנית נערך בתיאום עם חברת נתיבי איילון, בפרט מינהלת פרויקט הנתיבים המהירים, וכן בתיאום עם רכבת ישראל, בפרט מינהלת חשמול המסילות וצוות התכנון של פרויקט המסילות החמישית והשישית. מונתה ועדת היגוי משותפת לעת"א ולמשרד התחבורה, בהשתתפות גורמי רכבת ישראל. הועדה תנחה את צוות התכנון של התכנית במסגרת התכנון של מרחבי תחנות רכבת ישראל השלום ויצחק שדה. התכנון יערך תוך מתן מענה לפרוגרמות שימושי התחבורה שנערכו ע"י משרד התחבורה בשנים האחרונות לתחנות אלה ואשר במסגרתן פירוט של כל מרכיבי הקישוריות אשר ישרתו את נוסעי תחנות אלה, בכלל זה אוטובוסים, מוניות וכדומה. יצוין שהאופן התכנוני של פרוגרמות אלה הוא בשנת 2040, לאחר מימוש פרויקט המסילה הרביעית וכן פרויקט המסילות החמישית והשישית, דבר אשר יביא לגידול עצום במספר הנוסעים אשר ישתמשו בתחנות אלה.

#### **חו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי:**

• **מבני ציבור-** קיימת חשיבות רבה שפרויקט קירוי האיילון יאפשר הקמת מבני ציבור שישרתו את תושבי האזורים הסמוכים בהם קיים מחסור בשטחי ציבור וכמובן את הפרויקטים הסחירים (תעסוקה, מגורים ומסחר) שיבנו בשולי הקירוי.

• **שטח ציבורי פתוח איכותי-** חשוב ליצור פארק איכותי המכיל עצים בוגרים.

הנוף הירוק והצל העבות של עצים בוגרים מהווה מרכיב מרכזי בעיצוב חוויית השהייה בכל גינה וכמובן שבפארק גדול ותורם לתחושת המרגוע מהאינטנסיביות של העיר. פארקים איכותיים מהווים גם בית גידול לבעלי חיים והעצים מהווים פתרון להצללה הכרחית שהינה תנאי לשימוש בפארק.

קיימות דוגמאות רבות בעולם לפארקים שפותחו על גבי קירוי ובהם עצים בוגרים, מרכיבי טופוגרפיה, אגמים, מפלים, נחלים ומרכיבי מים אחרים.

יש לציין שבאיזור האיילון מתהווה מרכז תעסוקה ראשי ברמה המטרופולינית והארצית ושטח פתוח איכותי יוסיף לאטרקטיביות שלו.

רצ"ב הערכה לתוספת שטחי תעסוקה באיזור האיילון :

תקופת זמן	מצב קיים	2016-2020	2021-2025	2026-2030	+2031
תוספת מ"ר תעסוקה לחומש		568,000	1,015,000	1,135,000	4,475,000
סה"כ צפי שטחי תעסוקה במע"ר בסיום החומש*	2,275,000	2,513,000	3,463,000	4,433,000	<b>7,783,000</b>

יש לציין שעבור תושבי השכונות הסמוכות יתפקד הפארק כמקומי /עירוני וידרש לתת שרותים מקומיים.

#### • הבטי איכות סביבה-

קרינה- יש להתייחס לפרוייקט חישובול הרכבת (תת"ל 18). ולערוך בדיקה מקיפה על השפעות הקרינה על המשתמשים בפארק והמיגון הנדרש למבנים.

זיהום אויר- יש לפרט את אופן הוצאת האויר המזוהם מתוואי הקירוי, פתרון של ארובות המשולבות בפיר מגדלים בשולי האיילון דורש הקמת מגדלים אילו לפני הקירוי ובתפרושת מתאימה.

רעש- יש להתייחס להיבטי הרעש ומידת הפחתתם.

#### • פעילויות בפארק

פרוגרמת השימושים לפארק תכלול שימושי פנאי ונופש ושימושים ציבוריים החסרים באזורים הגובלים. בתפרושת הפעילויות יינתן דגש על כיוון מזרח מערב וקישור בין המרקמים העירוניים משני צידי האיילון. יש ליצור תכנים ייחודיים לפארק זה.

#### • שבילי אופניים: יש לשלב שבילי אופניים בתכנית קירוי האיילון.

#### התייעצות עם הציבור:

- מתווה לשיתוף ציבור הוצג בוועדה המצומצמת להתייעצות עם הציבור (ב19/02/2018). הועדה אישרה מתווה עקרוני כמפורט כדלקמן:
  - בשלב הראשון יערכו ארבעה מפגשים רבי משתתפים:
    - מפגש אליו יוזמנו כלל תושבי העיר.
    - מפגש אליו יוזמנו תושבי השכונות הגובלות בשטח התכנית: נחלת יצחק, מונטפריורי, ביצרון ויד אליהו, דיירי מגדלים בזרוע המע"ר הצפוני.
    - מפגש אליו יוזמנו בעלי קרקע ונכסים הגובלים בפרוייקט, בפרט כאלה המקדמים תבעו"ות הגובלות בפרוייקט.
    - מפגש משתמשי תחבורה ציבורית בתחום התכנית, בדגש על יוממים.
  - בנוסף יערכו מפגשים מצומצמים כדלקמן:
    - מפגש ארגונים וגופים ירוקים.
    - מפגש אנשי מקצוע מהנדסים, אדריכלים, מתכנני ערים.
- תערך ישיבה נוספת עם הועדה לשיתוף הציבור לטובת הצגת תכנית מפורטת לביצוע הליך התייעצות עם הציבור.

**חו"ד צוות:** (מוגש ע"י צוות מזרח)

להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדת התכנית.

**בישיבתה מספר 0013-18ב' מיום 04/07/2018 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**מהלך הדיון:**

איל רוני: תוכנית בסמכות הועדה המחוזית לפארק על איילון. תוכנית המשך לתוכנית האב שאושרה בועדה המקומית ומטרת התוכנית היא להבטיח את בניית הקירווי מעל תוואי איילון תוואי המסילה וגם ותוואי הנחל. להבטיח את הפיתוח והרציפות של המופע שיהיה מעל הקירווי והמפלס העליון, ובניה מרחבי הרכבת שנמצאות בתחום הקירווי תחנה עתידית ביצחק שדה ותחנה קיימת דרך השלום.

דורון ספיר: הועדה אישרה את עקרונות התכנון וכאן מובאת פירוט עקרונות התכנון כתב"ע.

אורלי אראל: זו תוכנית מפורטת שמכוחה אפשר יהיה להוציא היתרי בניה. תנאי להוצאת היתר בניה הינו אישור תוכנית עיצוב ופיתוח בועדה המקומית ולכן חלק מהנושאים ידונו במסגרת בתוכנית העיצוב עצמה. התוכנית כוללת את הרצועה מערבי נחל בצפון ועד יצחק שדה בדרום. הקו הכחול כולל את המבנים לאורך הדופן בפארק ואיך הפארק צריך להיראות. הכל בהתאם לתוכנית העיצוב ואישור הועדה.

אורלי אראל מציגה את התוכנית במצגת.

ליאור שפירא: מה האורך כל הרצועה?

איל: כל אורך הרצועה היא 7 ק"מ.

מלי פולישוק: לגבי האוורור, יש קולטנים שמטהרים את האוויר כמעט 100%.

אורלי אראל: אנחנו בהליך של תב"ע ובמסגרת הזו ניקח יועצי אוורור.

דורון ספיר: אני מבקש להציג את פתרונות האוורור במסגרת תוכנית העיצוב.

**הועדה מחליטה:**

לאשר להעביר את התוכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, נתן אלנתן, ליאור שפירא.

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/4467 - רוטשילד 10 תוספת שטחים	04/07/2018
דיון בהפקדה	9 - 0013-18

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



**מיקום:**

התכנית ממוקמת במע"ר רוטשילד :  
 ברוטשילד 10, רוטשילד 10א, רוטשילד 12, הרצל 7, הרצל 9, הרצל 11, לילינבלום 23, לילינבלום 25  
 גבולות התכנית :  
 במערב : רחוב הרצל  
 במזרח : חלקות 18 ו-20 בגוש 7245 (רוטשילד 14, לילינבלום 27)  
 בצפון : שדרות רוטשילד  
 בדרום : רחוב לילינבלום

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7245	מוסדר	חלק מהגוש	14,15,16,17,19	

**שטח התכנית:** 3,283 מ"ר

**מתכנן:** אדריכל רני זיס, IDG אדריכלות והנדסה בע"מ

**אדריכל שימור:** אמנון בר-אור טל גזית אדריכלים בע"מ

**מגיש:** תדהר מגדל רוטשילד בע"מ  
 מספר תאגיד: 514453174 כתובת: התדהר 14, רעננה 43665

**יזם:** תדהר מגדל רוטשילד בע"מ  
 מספר תאגיד: 514453174 כתובת: התדהר 14, רעננה 43665

**בעלות:**

נילי ארמוני  
אשכנזי עוזי  
ברנר אילנה נחמה  
נחמיאס שלמה  
קלימובסקי רבקה  
שטיינברג מרגריט  
הקרן בע"מ  
פנדום בע"מ  
רוטשילד 12 בע"מ

**מצב השטח בפועל:**

5 מבנים לשימור לאחר פינוי החלה עבודת הריסה ותליית המבנים לשימור וכן עבודות דיפון וחפירה היתרים פרטניים מתוקף תכנית 3324 להריסת חלקי מבנה לא מקוריים.

**מדיניות קיימת:**

תכנית המתאר מייעדת את המרחב לאזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים. המתחם נמצא באזור בו מותרת בניה עד 40 קומות ברח"ק מרבי 12.8. למע"ר רוטשילד אושרה מדיניות ע"י הועדה המקומית בתאריך 13.12.2006

**מצב תכנוני קיים:**

**תכניות תקפות:** תא/5000, תא/3324 מיום 12.03.2007, ע1  
**יעוד קיים:** על פי תכנית תא/3324: מע"ר - תכליות למשרדים, למגורים, ולמסחר עם חלופת שימוש מלונאי.

**1. זכויות בנייה (על פי חלופת שימוש מלונאי):**

תחת הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	
	18,220 מ"ר, מתוכם עד 1,700 מ"ר למסחר	<b>עיקרי</b>
13,200 מ"ר	6,920+12% מהשטח העיקרי = 7,762 מ"ר	<b>שרות</b>
2 קומות מרתף עליונות בגובה נטו עד 5 מ'	גובה הבניין לא יעלה על 120 מ' מעל פני הים, 140 מ' מעל פני הים כולל אנטנות	<b>גובה</b>
100% בכפוף לפתרון קונסט' לשימור, פתרון חלחול וניקוז	650 מ"ר שטח עיקרי לקומה טיפוסית	<b>תכסית</b>
6 קומות תת קרקעיות	21 קומות מעל קומת כניסה גבוהה הכוללת מבנים לשימור בני 2 קומות וקומה טכנית בתוספת 2 קומות גג למתקנים טכניים. תוספת 7 קומות עבור שימוש מלונאי 7+21=28 קומות (33 קומות כולל קומת קרקע ו-4 קומות טכניות) גובה מינימאלי לרכינת המגדל 18 מ' ממפלס הרחוב ולפחות 6 מ' מעל פני הגג העליונים של המבנים לשימור	<b>קומות</b>

**חניה**

- בהתאם לתכנית תא/3324 13,200 מ"ר בתת הקרקע.
- תקן חניה יקבע בעת הוצאת היתר בניה בהתאם לתקן התקף וע"פ תקן מקסימאלי.
- מחצית ממקומות החניה ישמשו כחניה ציבורית ולא תותר הצמדתן.
- **תנאי להיתר בנייה:** אישור תכנית עיצוב אדריכלי ותכנית פיתוח על ידי הועדה המקומית ע"פ הנחיות אדריכל העיר.
- רישום זיקת הנאה למעבר הציבור בקומת הכניסה של המגדל לבניינים לשימור.

**2. תכנית עיצוב ופיתוח - תא/תעא/3324 – רוטשילד 10**

מאושרת בוועדה מקומית מיום 22.01.2014

### עיקרי התכנית:

תכנית העיצוב כוללת מגדל המשלב מסחר, מלון ומגורים ו-5 מבנים לשימור הכוללים שימושים מסחריים ומלונאיים.  
קומת הקרקע והמגדל מתחברים לחלק מהמבנים לשימור על ידי לובי משותף וגשרים בקומות גלריה וכן קירווי החלל המקשר.

### הנחיות:

- תמהיל מלון/מגורים 50%-50% בשטחי ברוטו (עיקרי+שרות) ובהם 1,518 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים למלון, ובנוסף 1,700 מ"ר שטחי מסחר (1,200 מ"ר עיקרי ו-500 מ"ר שטחי שרות).
- גובה המגדל עד 120 מ' מעל פני הים, 140 מ' מעל פני הים כולל אנטנות
- 28 קומות מעל קומת כניסה גבוהה וחלוקה למפלסי ביניים וקומות גג למפלסים טכניים
- קומת הכניסה תשולב במבנים לשימור
- 6 קומות מרתף
- גובה מינימאלי להבלטת המגדל (רכינה) 18 מ' ממפלס הרחוב, 6 מ' מפני הגג הגבוהים ביותר לכל אחד מהמבנים לשימור
- גובה קומת מלון 3 מ' ברוטו, גובה קומת מגורים 3.5 מ' ברוטו
- קווי בניין ע"פ התכנית הראשית, תא/3324
- קווי בניין למרתפים בגבולות המגרש בכפוף לפתרון קונסטרוקטיבי למבנים לשימור ופתרון לחלחול וניקוז בתחום המגרש
- שטח עיקרי בקומה טיפוסית לא יעלה על 650 מ"ר
- קומת ספא – אפשרות למיקום בריכה בקומה

### 3. היתר מרתפים חלקי

- היתר מס' 17-0968 מיום 23.11.2017  
הארכת תוקף שנייה להיתר מס' 14-1041 מיום 06.11.2014  
הושלמה עבודת הריסה בשטח והכנת המבנים לתלייה. מבוצעות עבודות לתליית המבנים ולדיפון המגרש.
- רוטשילד 10 היתר מס' 11-0442 מיום 28.06.2011 (לא בתוקף).
  - הרצל 9 היתר מס' 2017-0078 – מיום 23.03.2017.
  - לילינבלום 23 היתר מס' 13-1254 מיום 02.12.2014 הארכת תוקף בהיתר 16-0487 מיום 02.12.2016.
  - לילינבלום 25 מס' בקשה 15-2055 החלטת ועדה מיום 13.05.2015 עם הארכת תוקף החלטת ועדה מיום 11.11.2015.
  - היתר מרתפים חלקי למתחם מס' 14-1041 מיום 6.11.2014 והארכת תוקף אחרונה בהיתר מס' 17-0968.

**מצב תכנוני מוצע:**

הוספת שטחים לטובת שימושים מלונאיים, הסדרת שטחי חמשת הבניינים לשימור וקביעת הנחיות בינוי.

**מטרת התכנית:**

חיזוק המע"ר ההיסטורי בשדרות רוטשילד ת"א-יפו ועידוד מלונאות.

**עיקרי הוראות התכנית:**

תוספת זכויות בנייה ושינוי הוראות בינוי ביחס לתכנית הראשית תא/3324 מתוקף תכנית תא/5000:

- א. תוספת קומות למגדל כך שמספר הקומות המותרות לבנייה מעל פני הקרקע לא יעלה על 37 קומות כולל קומות טכניות בגובה עד 162 מ' אבסולוטי כולל מסתור הגג, אנטנות ומתקנים טכניים בגג.
- ב. קביעת גובה הרכינה של המגדל מעל המבנים לשימור עד 20 מ' ממפלס הרחוב.
- ג. קביעת סך השטחים הכוללים במבנים לשימור עד 2,500 מ"ר, בהתאם למצב הקיים בתיקי התייעוד מתוכם לפחות 1,550 מ"ר למסחר וע"פ המפורט בטבלה בסעיף 5 וקביעת הוראות בינוי למבנים לשימור.
- ד. תוספת שטחים עיקריים ושטחי שירות למלון מעל הקרקע ותוספת שטחים עיקריים למלון בתת הקרקע ע"פ המפורט בטבלה בסעיף 5.
- ה. תוספת שטחי שירות לשימושים בתת הקרקע ע"פ המפורט בטבלה בסעיף 5.
- ו. קביעת שטחים למרפסות.
- ז. מתן אפשרות לתכנון בריכות פרטיות בקומות המגורים המיוחדות.
- ח. קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
- ט. קביעת הוראות לזיקת הנאה להולכי רגל.
- י. קביעת שטח תכסית קומת הקרקע.

**א. זכויות בניה:**

1. סך השטחים הכוללים מעל הקרקע בתכנית יהיו עד 28,850 מ"ר:
  - א. במבנים לשימור: קביעת עד 2,500 מ"ר שטח כולל במבנים לשימור בהתאם למצב קיים מתוכם לפחות 1,550 מ"ר שטח כולל למסחר בהתאם למפורט בטבלה בסעיף 5.
  - ב. סך השטחים הכוללים למלון יהיו 14,400 מ"ר מהם לפחות 8,620 מ"ר עיקרי. השטחים כוללים תוספת של 1,150 מ"ר שטחים עיקריים על קרקעיים ו- 918 מ"ר שטחי שירות על קרקעיים ע"פ תקנות רשות מוסמכת, תכנית תא/5000 וע"פ המפורט בטבלה בסעיף 5.
2. סך השטחים הכוללים בתת הקרקע יהיו עד 15,800 מ"ר מתוכם תוספת של 2000 מ"ר שטח עיקרי תת קרקעי לשימושים מלונאיים ותוספת של 600 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים. מתוך שטחים אלה יותרו עד 400 מ"ר עיקרי לשימושים מסחריים.

**ב. תמהיל:**

1. בהתאם להחלטת ועדה תכנית העיצוב מס' 14-0002 בישיבתה מיום 22.01.2014: השימוש המלונאי לא יפחת מ- 50% משטחי הבנייה הכוללים (עיקרי + שירות) והשטחים הנותרים למגורים ובנוסף לפחות 1,550 מ"ר שטחי מסחר. שטח המלון כולל שטחי עזר לתפעול המלון בתת הקרקע.

2. קביעת לפחות 110 יחידות מלונאיות.

3. מס יח"ד יקבע במסגרת תכנית העיצוב, בכפוף לחו"ד היחידה האסטרטגית ובהתאם לשטחים בתכנית הראשית

#### ג. גובה מבנים:

1. מספר הקומות במגדל לא יחרוג מ- 37 קומות כולל קומות הרכינה וקומות טכניות בגובה מרבי שלא יעלה על 162 מ' מעל פני הים כולל 1 מ' עבור פתיחת מתקן הניקוי בכפוף למגבלת רשות תעופה אזרחית ובהתאם לנספח הבינוי.
  2. גובה קומת המרתף הראשונה עד 6 מ' לטובת חיזוק המבנים לשימור ולרחבת הפריקה.
  3. גובה קומות טיפוסיות עד 3.60 מ'.
  4. קביעת גובה הרכינה מעל המבנים לשימור 20 מ' ממפלס הרחוב. יותר חלל עובר בתחום הרכינה, גובה קומות בתחום הרכינה ייקבע במסגרת תכנית העיצוב והפיתוח.
  5. גובה קומות מלון לשימושים ציבוריים במגדל דוגמת חדרי ישיבות, ספא וכד' עד 4.0 מ'.
  6. יותר חלל כפול בקומת הבריכה בין המלון למגורים בגובה עד 5.50 מ' נטו בהתאם לנספח הבינוי.
  7. קומות מגורים מיוחדות בנסיגה: יותרו עד 3 קומות מגורים מיוחדות בגובה עד 5.5 מ'. הקומות יהיו בפיזור בין קומות המגדל ובהתאם להנחיות תכנית העיצוב והפיתוח.
  8. עד 2 קומות עליונות לפנטהאוסים בגובה עד 4.50 מ'.
  9. קומות טכניות בגג עד 12.5 מ' בחלוקה לשלושה מפלסי ביניים כולל מעקה גג אשר יסתיר את המערכות הטכניות בגג ואת מתקן הניקוי במצב סגור.
- \* כל הגבהים מתייחסים לגובה ברוטו אלא אם צוין אחרת.
- הגובה המקסימאלי של הקומות ייקבע במסגרת תכנית העיצוב והפיתוח.

#### ד. קווי בנין

1. ללא שינוי ביחס לתכנית הראשית.
2. קביעת תכנית מקסימאלית בקומות הקרקע עד 67%.
3. שטח עיקרי בקומה טיפוסית לא יעלה על 650 מ"ר בהתאם להוראות התכנית הראשית. תותר הגדלת השטח העיקרי בקומות המיוחדות מעבר ל- 650 מ"ר ולא יותר מ-10% כל עוד אין הגדלה לנפח הבינוי.
4. קווי בנין במבנים לשימור לפי הקיים. קונטור מרפסות בקומת הקרקע וגישה אל המבנים לשימור בקומת הקרקע על פי הנחיות שייקבעו בתכנית העיצוב.

#### ה. אדריכלות:

1. תותר תוספת שטחים מעבר למפורט בטבלה 5 עבור מרפסות מקורות או בלתי מקורות הבולטות מהקירות החיצוניים של הבניין:
- א. שטחן הכולל של המרפסות בייעוד מלון לא יעלה על 8 מ"ר כפול מספר היחידות המלונאיות.
  - ב. שטחה של כל מרפסת בייעוד מגורים לא יעלה על 14 מ"ר ושטחן הכולל של המרפסות בייעוד למגורים לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין.

1.ג. עלה שטחן של מרפסות על האמור לעיל, יבוא השטח העודף במניין השטח העיקרי המותר לבנייה על פי השימוש.

1.ד. לא תותר העברת שטחי מרפסות בין שימוש מלון לשימוש מגורים.

1.ה. שטח למרפסת ע"פ סעיף זה ייועד למרפסות בלבד ושימוש אחר בו ייחשב כסטייה ניכרת.

1.ו. תיאסר סגירתן של מרפסות אלה ותירשם הערת אזהרה האוסרת את סגירתן.

2. תותר הקמת בריכת שחיה עבור המלון ובריכות פרטיות בקומות הפנטהאוז ובקומות המגורים המיוחדות בנסיגה בכפוף להנחיות תכנית העיצוב והפיתוח. בריכה לשימוש כל דיירי הבניין תהיה בריכה מקורה למניעת מטרדי רעש.

3. קביעת פטור מתכנון מרפסות שרות ומסתורי כביסה לדירות המגורים.

#### ו. שימור:

א. על פי הוראות התכנית הראשית ובהתאם למפורט לעיל:

ב. השטחים במבנים לשימור (עיקרי+שירות) ייחשבו כשטחים כוללים.

ג. בשלב הבקשה להיתר תבחן אפשרות להוספת גלריות חלקיות במבנה בלילינבלום 23, קומת קרקע, חזית לרחוב הרצל לאחר קבלת חוות דעת ואישור מחלקת השימור.

ד. שינוי לסעיף 13 (א) בתכנית הראשית: יותר חיבור של המבנים לשימור למעטפת המגדל. מיקום ואופי החיבור בהתאם להוראות תכנית העיצוב ובאישור ותיאום מול מחלקת השימור. בתכנית הראשית נדרש חיבור מעטפת המגדל לארבעה מבנים וכעת מבוקש לחבר שני מבנים בלבד על מנת לייצר מעברים בקומת הקרקע.

**ח"ד ועדת שימור מתאריך 7.5.18:** הוועדה מאשרת את התכנון המוצע בתכנית לתוספת הזכויות הנ"ל למלונאות, תוספת הזכויות למלונאות בלבד, ולא ניתן יהיה להמירן. בנוסף הועדה מאשרת לקדם תכנית עתידית לניוד זכויות משימור לתוספת מגורים במגדל.

#### ז. פרוגרמה לשטחי ציבור:

בתאריך 3.5.18 הוגשה ח"ד היחידה האסטרטגית לנושא פרוגרמה לשטחי ציבור, להלן המלצותיה

א. בבדיקה שערכנו עולה שתוספת שטחי הבנייה המוצעת בתכנית מייצרת צורך בהקצאה של 200 מ"ר בלבד. לאור זאת שמדובר בשטח קטן מאוד, ושאינו תואם את התכנון המוצע למגרש ואת הצרכים העירוניים, תוכנית זו אינה נדרשת להקצאת שטחים לצורכי ציבור.

ב.תועלות ציבוריות

תוספת השטחים בתכנית היא לשימושי מלונאות בלבד. כיוון ששימוש מלונאי באזור תעסוקה מטרופוליני מוגדר כתועלת ציבורית בתכנית המתאר, לא נדרשת תכנית זו לתועלות ציבוריות נוספות.

#### ח. מרתפים:

א. על פי הוראות התכנית הראשית ובהתאם למפורט לעיל.

ב. פתרון לחלחול מי נגר וניקוז גגות עליונים יינתן בהתאם לאישור רשות המים.

ג. תותר התקנת עוגני קרקע זמניים לצורך ובמהלך ביצוע החפירה והדיפון אל מתחת לקרקע הגובלת במגרש הבניה. עוגנים אלו יכללו בבקשה להיתר ובחישובים הסטטיים המוגשים במסגרת אותה בקשה. ההיתר יכלול את האמצעים למניעת פגיעה בתשתיות תת קרקעיות (פרטיות וציבוריות) ולשמירת יציבות ובטיחות המבנים והנכסים הגובלים. מבקש היתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב

לקדמותו.

ד. תותר הקמת מחסנים דירתיים ומחסנים עבור השימושים המלונאיים והמסחריים בכל קומות המרתף.

#### ט. תחבורה, תנועה ותשתיות:

- א. על פי הוראות התכנית הראשית ובהתאם למפורט לעיל:
- ב. קומות החניון יופרדו לחניון ציבורי עליון ולחניון פרטי תחתון עם כניסה משותפת. מתוך סה"כ מקומות החניה, מחציתם ישמשו כחניה ציבורית ולא תותר הצמדתם. החניה הציבורית תופעל עפ"י האמור בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג – 1983.
- ג. פתחי איורור חניונים תת קרקעיים לא יופנו לכיוון מעברים ציבוריים, שפ"פ או שצ"פ באזור בו צפויה שהיית אנשים ולא יהיה בקרבת פתחי כניסת אויר לשימושים רגישים של המבנים.

#### י. רישום זיקות הנאה:

השטחים המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בסימון זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור בקומת הכניסה יהיו פתוחים למעבר הולכי רגל ושהייה ותירשם עליהם זיקת הנאה לטובת הציבור בפנקס רישום המקרקעין. תותר התאמה של תחום זיקת ההנאה לבנייה בפועל כל עוד יישמר רצף המעברים.

#### יא. תכנית עיצוב ופיתוח:

- התכנית מהווה שינוי לתכנית העיצוב תא/תעא/3324 בדבר תוספת שטחים, גובה, מס קומות, בינוי ועיצוב המבנה.
- התכנית תכלול הנחיות ע"פ המפורט בתכנית הראשית ובנוסף תכלול התכנית את ההנחיות הבאות:
- א. קביעת שימושים מסחריים פתוחים לציבור במבנים לשימור.
  - ב. פיתוח רחבת הכניסה, הגן האחורי והמעברים בין המבנים לשימור וסימונם כזיקת הנאה ושהייה לטובת הציבור.
  - ג. כניסות למבנים וכניסות רכבים.
  - ד. הנחיות לפיתוח ולנטיעת עצים.
  - ה. הנחיות לבנייה ירוקה ואיכות סביבה בנושא רוחות, הצללה, חומרי המעטפת, מי נגר וריצופים.
  - ו. קביעת מיקום ואופי חיבור מעטפת המגדל למבנים לשימור.
  - ז. קביעת פיזור השימושים במבנים לשימור.
  - ח. קביעת הוראות שימוש לגינה האחורית בזיקת ההנאה למעבר הולכי רגל: שעות הפעילות וסוג השימוש.
  - ט. קביעת צורת הבינוי, חזיתות המבנים, גובה קומות מקסימאלי וחומרי גמר מעטפת המבנים.
  - י. הנחיות למיקום ואופי הקומות בנסיגה ומידת הנסיגה בחזית.
  - יב. הנחיות לאצירה ופינוי אשפה במרחב התכנון.
  - יג. הנחיות לתכנון האיורורים לחניונים ולשטחים המסחריים.
  - יד. מתקנים טכניים ומתקן ניקוי בקומת הגג העליונה יוסתרו על ידי מעקה הגג בגובה שלא יעלה על 3.5 מ'. לא תותר בליטת מתקנים קבועים מעבר לגובה זה.

#### יא. איכות סביבה:

א. המלצותיה של חוות הדעת הסביבתית על כל תיקוניה, המצורפת כנספח לתכנית זו, יעוגנו בהיתרי בניה.

ב. מפלסי הרעש בעת ההקמה לא יחרגו מהקריטריונים המפורטים בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) התשנ"ג, 1992, תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן 1990, ותקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצויד בנייה), תשל"ט, 1979.

ג. בכל בניין מעורב בו מתוכנן מסחר יידרש פיר פנימי וארובה בגובה 2 מ' מעל הגג הגבוה ברדיוס של 50 מ' לכל שטחי המסחר. במידה ולא ימצא פתרון לפליטת הריחות לא יאושרו במקום בתי אוכל שעיסוקם טיגון, צליה, בישול ואפיה.

ד. מטבחים וחדרי כביסה של המלון יידרשו לחיבור לפיר וארובה, למרות האמור לעיל ניתן לאשר מכבסה עם מתקנים במעגל סגור.

ה. תנאי למתן היתר הריסה למבנים וסככות יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה לביצוע סקר אסבסט על יד סוקר אסבסט מוסמך. טיפול בחומרי אסבסט, במידה וקיימים, יעשה עפ"י החוקים והתקנות למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק.

ו. יעשה שימוש בצויד צמ"ה שאינו גורם למטרדי זיהום.

ז. במבנים ייעשה שימוש אך ורק במקורות אנרגיה שהם גז וחשמל ו/או במקורות אנרגיה בלתי מתכלים.

#### יג. בניה ירוקה:

א. הבניה תעמוד בתקן הישראלי המינימאלי לבנייה ירוקה.

ב. הנחיות בניה ירוקה יינתנו בהתאם להנחיות המרחביות.

#### יד. גמישות:

א. במלון תותר העברת שטחי בנייה מעל הקרקע אל תת הקרקע, וכן שטחי בנייה בתת הקרקע אל מעל הקרקע בהיקף שלא יעלה על 10% מסך שטחי הבנייה למלונאות.

ב. לא תותר העברת שטחים בין שימוש מלון לשימוש מגורים. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.

ג. למרות האמור בסעיף 4.1.2 (א) תותר הגדלת שטחי המסחר במבנים לשימור על חשבון שטחי המלון במבנים לשימור בשטח שלא יעלה על 150 מ"ר כל עוד יישמר השימוש המסחרי בקומת הקרקע כלפי הרחובות הגובלים ובהתאם להוראות תכנית העיצוב והפיתוח.

#### טו. התייעצות עם הציבור:

בתאריך 7.5.18 התקיימה ועדה להתייעצות עם הציבור, החלטת הוועדה הייתה כדלקמן: לאור העובדה כי התכנית מוסיפה זכויות למלונאות בלבד מתקבלת המלצת הצוות כי לא קיים צורך בהליך התייעצות עם הציבור.

## טבלת השוואה:

מצב מוצע * שטח למגורש 3283 מ"ר	מצב קיים * שטח למגורש 3283 מ"ר	נתונים	
<p>מעל הקרקע: <u>20,170 מ"ר עיקרי ו- 8,608 מ"ר שירות</u>  <u>סה"כ מעל הקרקע שטח כולל 28,850 מ"ר (רח"ק 8.8)</u>            תוספת 2,868 מ"ר כולל על קרקעי שמתוכם:            תוספת 1,150 מ"ר עיקרי למלון            תוספת 918 מ"ר שטחי שרות למלון            סה"כ 14,400 מ"ר שטח כולל למלונאות            סה"כ 12,900 מ"ר שטח כולל            1550 מ"ר כולל מסחר</p> <p>בתת הקרקע: תוספת 2,000 מ"ר עיקרי למלון            תוספת 600 מ"ר שטחי שרות  <u>סה"כ בתת הקרקע 15,800 מ"ר</u></p>	<p>מעל הקרקע: 18,220 מ"ר עיקרי ו- 7,762 מ"ר שרות  <u>סה"כ מעל הקרקע 25,982 (רח"ק 7.9)</u></p> <p>* על פי תכנית תא/3324 היקף השימוש המלונאי מתוך סך כל הזכויות המותרות יקבע ע"י הועדה המקומית.</p> <p>* על פי החלטת ועדה מקומית מתאריך 22.1.14 בתכנית העיצוב: תמהיל השימושים 50% שטחי בניה כוללים (שירות+עיקרי) לשימושי מלונאות ו- 50% הנותרים לשימושי מגורים ובנוסף שטחי מסחר עד 1700 מ"ר.</p> <p>בתת הקרקע: <u>סה"כ 13,200 מ"ר</u></p>	מ"ר	סה"כ זכויות בניה  תמהיל השימושים
לפחות 1,550 מ"ר שטח כולל במבנים לשימור כחלק מהזכויות לעיל	1,700 מ"ר (1,200 עיקרי ו- 500 שרות כחלק מהזכויות)	מ"ר	מסחר ק"ק
לפחות 110 חדרי מלון	ללא פירוט		מספר יח"ד
	<b>ללא פירוט</b>	מ"ר	גודל יח"ד
37	33	קומות	גובה
ללא שינוי	לרוטשילד 10 מ', להרצל 6 מ', לליניבלום 13 מ', לעורף 5 מ'	מ'	קווי בניין
ללא שינוי בהתאם להוראות תכנית תא/3324	הוראות תכנית תא/3324		חניה

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מעל הכניסה הקובעת (2) 19	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת	
										שרות	עיקרי						שרות	עיקרי
						110 (1)		15450		2000	5780	7670		100	מלונאות (אכסון מלונאי)	עירוני מעורב		
								950				950 (3)		100	מלונאות (אכסון מלונאי)	עירוני מעורב		
								1550		(4)		1550 (3)		100	מסחר ותיירות	עירוני מעורב		
						62		12900			2900	10000		100	מגורים	עירוני מעורב		
						6		13800	13800				3283	100	מרתפים	עירוני מעורב		
(9)	5	5	5	6	37	162 (8)		44650	13800	2000	8680	20170	3283	100	סה"כ	עירוני מעורב		



תכנון זמין  
מונה לדפסה 34

תכנון זמין  
מונה לדפסה 34

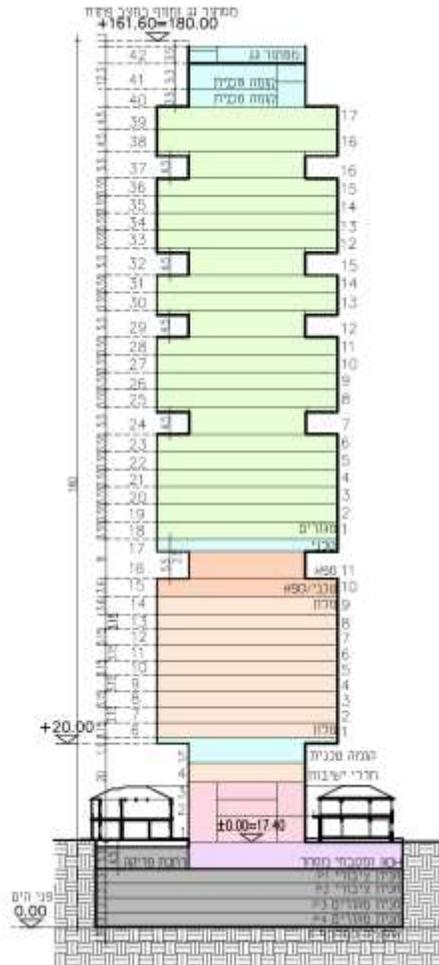
### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) לפחות 110 יחידות מלונאיות.
- (2) 19 קומות כולל קומות בתחום הרכינה וקומות טכניות בגג.
- (3) כחלק מהגדרת שטח כולל במבנים לשימור.
- (4) מתוך 2,000 מ"ר עיקרי בתת הקרקע, יותרו עד 400 מ"ר עיקרי לשימושים מסחריים.
- (5) ע"פ הקיים. תותר תוספת קומת גלריה בתיאום עם מחלקת השימור בעירייה.
- (6) 18 קומות כולל קומה טכנית תחת קומת המגורים הראשונה.
- (7) תכסית מקסימאלית בקומת הקרקע.
- (8) 162.0 מ' אבסולוטי כולל 1 מ' עבור פתיחת מתקן הניקוי, בכפוף להנחיות רשות תעופה אזרחית ומשרד הביטחון.
- (9) קו בניין קדמי בהתאם להוראות התכנית הראשית.

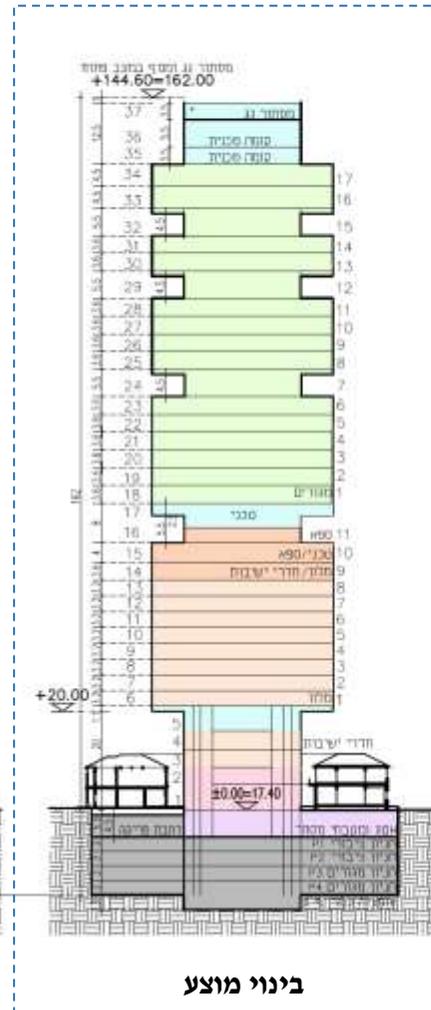
טבלת השוואה מצב קיים מול מוצע במגרש המקבל – מתחם רוטשילד 10:

הפרש		מצב מוצע						מצב קיים ע"פ שטחי תב"ע 3324 ותמהיל מאושר בתכנית העיצוב									
שירות	עיקרי	רח"ק	תמהיל	סה"כ לשימוש	סה"כ	שירות	עיקרי	רח"ק	סה"כ	שירות	עיקרי		שימוש				
		סה"כ מעפ"ק 28,850 שטח המגרש 3.283	44%	12,900	12,900	2,900	10,000	סה"כ מעפ"ק 25,982 שטח המגרש 3.283	50%			על קרקעי	מגורים				
918	1,150					56%	16,400			13,450	5,780	7,670		50%			על קרקעי
	2,000	2,000	2,000									תת קרקעי					
450		8.8	מסחר 1,550	1,550	950	950		7.9	1,700	500	1,200	על קרקעי	מלון בשימור				
-150							1,550			1,550						על קרקעי	מסחר בשימור
918	1,450						28,850			8,680	20,170	25,982	7,762	18,220	על קרקעי	סה"כ	
600	2,000						15,800			13,800	2,000	13,200	13,200	0	תת קרקעי		

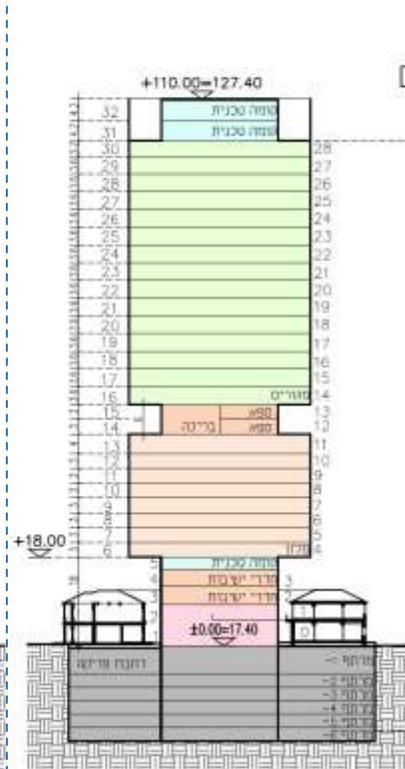
חתיך קיים מול מוצע



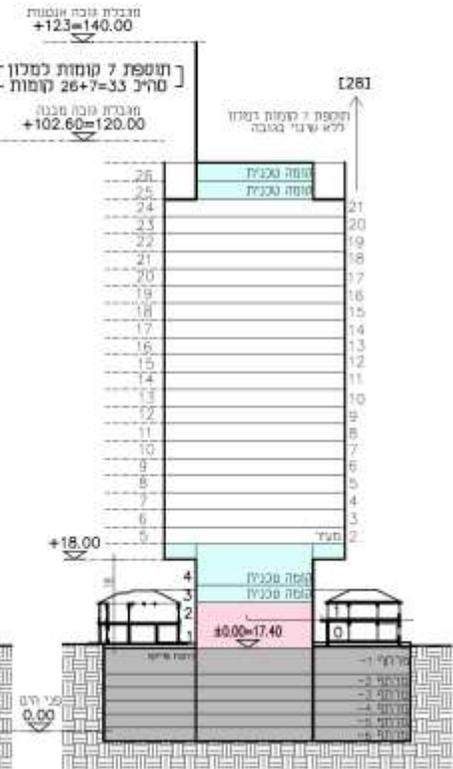
תב"ע עתידית לניווד



בינוי מוצע



תכנית עיצוב מאושרת



נספח בינוי תב"ע 3324

## הסברים נוספים ותנאים למימוש :

### 1. תנאים להוצאת היתר בנייה :

- א. בהתאם להוראות התכנית הראשית תא/3324.
- ב. אישור תכנית עיצוב בוועדה המקומית.
- ב. תנאי להיתר בניה למלונאות יהיה עמידה בתקנים הפיזיים של אכסון מלונאי לפי משרד התיירות.
- ג. תנאי למתן היתר בנייה למגורים יהיה מתן היתר בנייה למלון.
- ד. תנאי להיתר בנייה הינו התאמה לדרישות תכנית העיצוב בנוגע לנטיעת עצים.
- ה. תנאי להיתר בנייה הינו התאמת פתרון לניקוז ולשמירה על מי נגר לאישור רשות המים.
- ו. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת חו"ד אקוסטית ואישורה על ידי היחידה לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב. חו"ד האקוסטית תכלול פירוט המערכות המכניות ביחס למבנים הקיימים והמתוכננים, יבוצע מיגון דירתי להפחתת רעש מכבישים כך שמפלס הרעש לא יעלה על 40 דציבל עם חלונות סגורים בשעות הלילה (במגורים ובמלונאות). חוות הדעת תתייחס למניעת מטרדים מאולמות אירועים ובריכות שחיה ועמידה בחוקים ובתקנות (תקנות רישוי עסקים לאולמות וכו').
- ז. מרחק ארובת הגנרטור מחזית המבנה לא יפחת מ- 18 מ'.
- ח. הבטחת רישום זיקות ההנאה לטובת הציבור למעבר הולכי רגל ושהייה, כלי רכב ו/או אופניים.

### 2. תנאים למתן תעודת אכלוס :

- א. בהתאם להוראות התכנית הראשית תא/3324.
- ג. תנאי למתן היתר אכלוס למגורים יהיה הפעלת המלון.
- ד. הפעלת החניה הציבורית. ה. רישום הערות אזהרה בספרי רישום מקרקעין בהתאם לסעיף 4.1 (ד1) בעניין מרפסות.
- ו. רישום בפועל של זיקות הנאה לטובת הציבור בהתאם לסעיף 6.4 לעיל.
- ז. קבלת היתר רעלים לבריכות השחייה.

### 3. היטל השבחה: היטל השבחה יגבה כחוק

### 4. הוצאות הכנת תכנית: הועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית

### 5. זמן ביצוע: התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה כחוק.

## נושאים להחלטת הועדה ועמידה בתנאים להכנת תכנית ע"פ תא/5000

- א. סעיף 4.3.1 (א) הועדה תחליט על הפקדתה של תכנית שבתחומה מצוי מבנה או אתר לשימור רק לאחר התייעצות עם ועדת השימור העירונית. המלצה בועדה מיום 07.05.2018
- ב. סעיף 4.1.1 (ח) על הועדה לפטור מהקצאה לצרכי ציבור ע"פ חו"ד יחידה אסטרטגית
- ג. סעיף 4.6.4 (א) (3) אישור תכנית מגרש 100% בשל תנאים תכנוניים מקומיים - קביעת התכנית הראשית תא/3324 לתכנית מגרש מלאה והיתר מרתפים קיים שהוצא מכח התכנית הראשית.
- ד. אישור הקלה ע"פ סעיף 62א (א) (5) לחוק התכנון והבניה לסעיף 3.3.2 (ג) לתכנית המתאר בנוגע למגבלת תכנית מגרש 60%. התכנית המוצעת 67% נובעת מהמצב הנכנס – חמישה מבנים לשימור וסגירת קירווי המגדל באטריום אל המבנים לשימור. התכנית המוצעת מהווה הקטנה של תחום האטריום והתכנית ביחס לתכנית הראשית.

### טבלת השוואה לתכנית המתאר תא / 5000

מסמך לבדיקה	תא/5000	מצב מוצע	התאמה +/-
תשריט אזורי ייעוד	אזור הייעוד שבתחומו התוכנית המוצעת:	עירוני מעורב – מלונאות/ מגורים / מסחר. תמהיל שימושים מינימאלי למלון נקבע במסגרת מצב מאושר	+
	סימונים נוספים בתחום התוכנית:	אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים	
הוראות התוכנית, פרק 3	רח"ק בסיסי:	4.2	+
	רח"ק מקסימאלי:	12.8	
נספח עיצוב עירוני	סימונים נוספים בתחום התוכנית:	-	-
	מספר קומות מקסימאלי:	40	37
נספח אזורי תכנון	הגדרת האזור/רחוב בנספח אזורי התכנון:	502	
הוראות התוכנית, פרק 5	הוראות מיוחדות לאזור התכנון:	שילוב מגדלים בבניה מרקמית בכלל ועם מבנים לשימור בפרט, מיקום המגדלים	+
		מגדל רוכן בגובה 20 מ' מעל 5 מבנים לשימור, זיקות הנאה להבטחת גישה למבנים לשימור	

26.6.2018

לכבוד

אורלי אראל, סגנית מהנדס העיר ומנהלת אגף תב"ע  
שלום רב,

**הנדון: אישור "בעל ענין"**

**תכנית 4467 - רוטשילד 10**

הרינו לאשר כי לאחר שבחנתי את מכתבו של עו"ד איתי זמל מיום 5.3.2018, עולה כי למעלה מ-75% מבעלי הקרקע בתחום התכנית (גוש 7245 חלקות 14, 15, 16, 17 ו-19), יפו את כוחו של עו"ד זמל ואחרים להגשת התכנית שבנדון.

לפיכך, עמדו מגישי התכנית בדרישת הוראות סעיף 61א(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965. כל זאת, בכפוף לקבלת חוות דעת שמאית או אחרת, כי אין בתכנית זו פגיעה בחלקם של בעלי זכויות שלא נתנו הסכמתם לה.

  
בברכה,  
עו"ד **לירון רוזנס**,  
סגנית בכירה ליועמ"ש

העתק:

עו"ד הראלה אברהם-אוזן, משנה ליועץ המשפטי

אדריכלית לריסה קופמן, סגנית מנהלת אגף תכנון עיר ומנהלת מחלקת תכנון מרכז

אדריכל אדי אביטן, רכז תכנון עיר בכיר

רבקה פרחי, רכזת תכנון עיר בכירה

אלה דוידוף - מרכזות ועדת המשנה לתכנון ולבניה

2596\255\1

תל אביב יפו

חזות דעת מהנדס חוועזיה ותיקני המשפטי לענין סמכות

<b>זיהוי התכנית</b>			
מספר התכנית 507-0194134	שם התכנית תא/מק/4467 - רוטשילד 10	מגיש התכנית תהר מגדל רוטשילד בע"מ	עורך התכנית אדריכל רני זיס בשם איי.די.גיי. אדריכלות והנדסת בע"מ
<b>זיהוי הרשות והועדה</b>			
סוג חוועדה			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שער לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בח חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללנית בשטח התכנית	
תל אביב יפו	<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 ולאשרה</b>			
<p>התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מקומית</b> כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלק לפי סעיף בחוק 62א (ג), 62א (ד)</p>			

<p>מאות הסעיף בחוק</p> <p>סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתקן תוקף 22.11.2014))</p> <p>שינוי הוראות בדבר בנייה או עיצוב אדריכליים</p>	<p>מס' הסעיף בחוק לענין סמכות ועדה מקומית</p> <p>62 א. 01</p> <p>62א(5)</p>	<p>תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת</p> <p>התכנית מתייחסת למתחם בשטח של 282 דונם (מאפשרת תוספת קומות ושטחים להקמת מגדל המשלב מסחר, מלון ומגורים ברחוב רוטשילד 10 תוך שימוש חמשת מבנים לשמור מכות תכנית תא/3324 בתחום התכנית, וקביעת תוספת שטחים, גובה, קומות והוראות בנייה בהתאם לתא/5000</p>	
<p>ותכניות הינה <b>בסמכות ועדה מקומית</b> ליוו שתי-עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית התכנית תא/5000, במפורט להלן:</p>			
<p>התאמת תוכניות בתוכנית המוצעת</p>	<p>הוראה רלבנטית בתכנית המתאר</p>	<p>והורחשטת בתוכנית המתאר</p>	<p>הסעיף הראשי בתוכנית המתאר</p>
<p>על פי מסמך מדיניות מאושר מיום 13.12.2006 ובחלואם לתכנית תא/3324 (מורחבת למתן תוקף ביום 07.11.08) ותכנית עיצוב אדריכל (אנשרח ביום 22.1.14)</p>	<p>מתוך טבלה ס-5.4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• תוכנית הוראות אזורי תעסוקה במפורט בחוראות התכנית.</li> <li>• מדש מסמך מדיניות לחיבטים תבואים.</li> <li>• שימוש קרקע, עיצוב עז-רוני, מלאי שטחי ציבור, מרחב ציבורי, תשתית תחיה.</li> <li>• שילוב מגדלים בבניה עירונית בכלל ועם מבנים לשופר במרס, מיקום המגדלים.</li> <li>• מתח קומת קרקע קביעות זיקות חטאח לחולכי רגל סביב רמץ חבניונים, חסמת הציר תירוק המסורמוליו שלאורך האילן ויצרת קישורים אליו (סעיף 5.3.3)</li> </ul>	<p>תא שטח 502-אזור תעסוקת סטרומווליו סטוך לחסעת המונים.</p>	<p>תוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.</p>

<p style="text-align: center;">+</p> <p style="text-align: center;">תכנית הבניה המבוקשת חינת 62%</p> <p style="text-align: center;">2% מעבר למותר על פי סעיף 3.2.3.2 (1) מתקבל כחוקלה מתכנית על פי סעיף 62(א)(9) לחוק.</p> <p style="text-align: center;">+</p> <p style="text-align: center;">+</p> <p style="text-align: center;">+</p> <p style="text-align: center;">+</p>	<p>• בהתאם לסעיף 3.2.3.2(ג), יש להוסיף הוראות כלהלן: -תכנית הבינוי לא תעלה על 60% (3.2.3.2(1)).</p> <p>- התכנית תכלול הוראות בנוגע לפיתוח קומת הקרקע בויקה לרוחב וככל הניתן גם בויקה לרוחבות צדדיות ואחוריות. פיתוח השטח יעשה, במידת האפשר, באופן המשכי וגיש למדרכה שבוכות הדרך המסוכת, ונדך יצירת גישה ישירה למבנה מחוץ ויצירת מנוברים המאפשרים רצף של הגעת הולכי רגל בין מגרשים שונים (3.2.3.2(2)).</p> <p>-לתכנית מעורף נטמח תחבורתי אלא אם תקבע הועדה, בספוף לבדיקה תכנית מוקדמת, כי אין עורך במטמח תחבורתי נכח מוחות של התכנית או מאפייניה (3.3.1(4)).</p> <p>-לתכנית מעורף נטמח סביבתי אלא אם תקבע הועדה, בספוף לבדיקה תכנית מוקדמת, כי אין עורך במטמח סביבתי נכח מוחות של התכנית או מאפייניה (3.3.3(5)).</p>	<p>תא שטח 502 - אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לחשטת המונים. נטמח עיצוב עירוני: עד 40 קומות</p>	<p>קביעת הוראות לטחמתי תכנון נושאיים המפורטים בסעיף 3.3 בהוראות התוכנית לגבי:</p> <p style="text-align: right;">- - - אזורי תעסוקה</p>
<p style="text-align: center;">+</p>	<p>אזור תעסוקה מטרופוליני</p>	<p>תא שטח 502 -אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לחשטת המונים.</p>	<p>קביעת ייעוד קרקע - 3.1.1(ג) קביעת ייעוד קרקע ככל מגרש.</p>
<p style="text-align: center;">+</p> <p style="text-align: center;">לפי סעיף 3.3.1(ג) - התאמת ייעוד קרקע להוראות המבאיות - אזור עירוני מעורב.</p>	<p>מקבצי שימושים ראשיים: מסורי 1, תעסוקה 1, מסרדים; שימוש כללי: מלונאות (לפי סעיף 3.1.1(1) + 1.6).</p>	<p>תא שטח 502 -אזור תעסוקה מטרופוליני</p>	<p>קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1(ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. מרום מקבצי השימושים: סעיף 1.6</p>
<p style="text-align: center;">+</p> <p style="text-align: center;">לא רלוונטי.</p>	<p>לא רלוונטי. התכנית אינה מססיפה זכויות בניה למגורים.</p>	<p>תא שטח 502 -אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לחשטת המונים</p>	<p>קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1(ה) מרום מקבצי השימושים: סעיף 1.6</p>

<p>+</p> <p>הרחיק בתכנית לא יעלה על 10.</p>	<p>הרחיק המסייג לאורך תערוכת מסרופוליני סמוך לציר מתעין הנמדד על 4.2 ולא יעלה על רחיק מקסימלי של 12.8.</p>	<p>תא שטח 502-אזור תערוכת מסרופוליני סמוך לציר מתעין</p>	<p>קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.</p>
<p>לא רלוונטי</p>	<p>לא רלוונטי</p>		<p>קביעת שטחי בנייה העולים על הרחיק המרבי - 3.1.4</p>
<p>+</p>	<p>סעיף 2.5.3 (ב) סעיף 1.5 (א)</p> <p>שטחי בניה בנות הקרקע בהחייק של 4.8 (סעיף 1.5 א) + חניון ציבורי על פי תכנית 3324.</p>	<p>בכל שטח העיר</p>	<p>קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5</p>
<p>+</p> <p>עד 37 קומות.</p>	<p>בחומים נספח העיצוב העירוני - עד 40 קומות.</p>	<p>מספר קומות מירבי; לפי נספח העיצוב העירוני עד 40 קומות תא שטח 502-אזור תערוכת מסרופוליני</p>	<p>קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לטובתה' תעלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>
<p>+</p> <p>+</p> <p>+</p> <p>+</p> <p>+</p> <p>• תוכנית אינה קובעת את גובה קומת התקרה, כי אם את גובה הריכזה מעל המבנים לשימור של עד 20 מ' ממפלס הרחוב, כאשר האטריום מודלק לקומות ביניים חלקיות, הבאות בסך כל מוצן חקופות.</p> <p>• מבוקש לאישור בחקלה על פי סעיף 62א(א)19 לחוק יצוין כי בתכנית 3324 נקבע גובה רכיזה של 18 מ' (ראו סעיף 13 א) לתכנית חנייה</p>	<p>לפי סעיף 4.2.2 (ב) - תמאי להפקדת תכנית ביטוי העולה על 20 קומות יהיה צורף של המסמכים הבאים:</p> <p>(1) נספח ביטוי עירוני אשר יתייחס, בין היתר, לחיכוכים הבאים: מרחב ציבורי פתוח; ביטוי; מאפייני סביבת; נצרות; חומרי בניה גמור;</p> <p>(2) נספח תחבורה.</p> <p>(3) נספח תשתיות.</p> <p>(4) נספח אקלימי/סביבתי.</p> <p>על פי סעיף 4.2.2 (א) - גובה קומה טופוסית לא יעלה על 3.8 מ' וגובה קומת הקרקע לא יעלה על 6 מ'.</p>	<p>כלל שטח התוכנית</p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2. הוראות כלליות והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.</p>

+	לא רלוונטי.	תא שנת 502-אזור תעסוקה מטרופוליטני	הקצאה לצרכי ציבור – סעיף 4.1.3 הועדה תחליט להקדיף תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או חמרת שטחי בניה מיועד שאינו למגורים לייצור למגורים, רק אם נקבע בה הוראות בדבר הקצאה וראי פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.
	לא רלוונטי	לא רלוונטי	הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 החוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כאזור למוסדות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל עומד ציבורי עירוני חדש או בגין סמל של יומתחם לניסיון, וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעד חדש ובין אם כיעד על פי תכנית קודמת.
	לא רלוונטי	לא רלוונטי	קביעת הוראות לטרבח הציבורי סעיפים 3.6.18 – 3.6.1 החוראות נוגעות למגוון אזורים המאגדים תחת התגדרה יטרבח ציבורי (שטח מתח מטרופוליטני, ים, סאוק החוף, שמורת טבע ימת, שטח פתוח עירוני, שטח מתח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליטני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, נשר מעל דרך מרבית מרחב קרוי מעל דרך מרבית מהיר, בת שלמן, אזור לספורט)
+	תקן תניה על פי סעיף 3.8.7	בתחום לנסטח, תחבורת.	הוראות למרכיבי תחבורת – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנשאים תבאים, דרכים (3.8.2) הסרדות סאלסיות (3.8.3) קווי טתנין (3.8.4) מרכיבי תחבורת משולבים (3.8.5) חומים ציבוריים (3.8.6) תקן תניה (3.8.7) תכי ותחבורה ציבורית (3.8.8)
+	מבנים לשימור והוראות שימור הוגדרו במסגרת התכנית הראשית תא/3324	מבנה או אתר לשימור: הכללים ברשימת השימור העירונית או שנקבעו לבניהם חוראות לשימור בתכנית המופעת, או בתכנית מאושרת	שימור – סעיף 4.3 חוראות כלליות (4.3.1) חוראות למרקם בני לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3) אתר שתיקות (4.3.4)

+	<p>4.4.2 חוראות סעיף 4.4.2</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>הועדה תחליט בדבר הפקדתה של תכנית בעלת השפעה סביבתית רק לאחר שהוצגה במיח חוות דעת סביבתית אשר הוכנה בהתאם להחלטות הכלליות שתקבע הוועדה העירונית לאיכות הסביבה באישור הוועדה המקומית, והכוללת, ככל שידרש על ידי הרשות העירונית לאיכות הסביבה, המלצות בנוגע לאמצעים למזער מפגעים סביבתיים הנגרמים ממימוש התכנית או מביצוע העבודות למימושה.</li> </ul>	<p>4.4.1 בהתאם לסעיף 4.4.1 התכנית בעלת השפעה סביבתית.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>סעיף 4.4.1 (ד) - תכנית הקובעת שימושים מעורבים של מגורים מצד אחד ותעסוקה ו/או מסחר ו/או מלוואות מצד שני.</li> <li>סעיף 4.4.1 (ח) - תכנית המאפשרת בנייה של 20 קומות ומעלה.</li> </ul>	<p>איכות סביבה - סעיף 4.4</p> <p>הנדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1)</p> <p>חוות דעת סביבתית (4.4.2)</p> <p>כניית ירוקה (4.4.3)</p> <p>תנחית מורחבות (4.4.4)</p> <p>תנאים להפקדה (4.4.5)</p> <p>הסמכות לסטות מחוראות סעיף 4.4</p>
+	<p>סעיף 4.5 (א)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>הועדה תחליט על הפקדת תכנית הסללת מבנים רק אם יקבע כי במבנים יועשו שימוש אך ורק במקורות אנרגיה שהם גז וחשמל ו/או במקורות אנרגיה בלתי מתכלים.</li> </ul>	<p>אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי או מכלול טבע עירוני: על פי נטפת הציפוב העירוני אתר טבע עירוני או מקומי: שוקב בתכנית או ברשימת השימור העירונית.</p>	<p>4.5 הוראות בנושא טבע עירוני – סעיף</p> <p>אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי (4.5.1)</p>
	<p>4.6.4-עיקו</p>	<p>לפי סעיף 4.6</p>	<p>4.6 תשתיות – סעיף 4.6</p> <p>מרכז תשתיות ברמת הוראות בנושאם הבאים:</p> <p>מגרש הוועדה לתשתיות (4.6.1)</p> <p>הוראות כלליות להכנת תכניות (4.6.2)</p> <p>ברוכות אנרגיה ורדיוסי מגן (4.6.3)</p> <p>ניקוז (4.6.4)</p> <p>ביוב (4.6.5)</p> <p>חשמל (4.6.6)</p>

	שימוש בשיעור החוק בטייחה מתכנית הסדאי - לפי סעיף 62א(ד)		
שימוש בתוכנית המפורטת	התוכנית בשמות הדרך מקובלת החלה בשטח שחלה עליו התכנית בתולדות לא תשפ"ח ואת התוכנית בתולדות, האולם ועוד מקומות תחיה מוטמנת לכלול בתוכנית כמפורד, על אף האמור בתוכנית התולדות, עניינים המפורטים בשיעור קצין (א1), (א2), יב בשיעור קצין (א) למעט משקאות (אא), (א), (א), (א) ו- (א7) שבו.		
	26 א) למעט: [א] - קניינה או שונוי מכת וקומות. 36 - שינוי חלוקת שטחי ביניה בין היחידים שונים, (א) - הרחבת מספר יחיד, (א4) - תוספת שטחי בנייה ברשות פירוטיות.		
	סעיף	מנורת הסעיף	
	62 א. (ג)	62 א. (ג)	62 א. (ג)
	סעיף קצין (א5)	שילטי חוצאות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	
	סעיף קצין (א9)	כל ענין שניתן לבקשו בחקלא	
			חקלאות תחמית

תצהיר והתיבות			
ברקחו את סוגיה הסכמת של התכנית לטוב, ומאשר כי התכנית היא בטוחות הריה מקומית, כמסודר בשיעור (א) למעט ות.			
ממלאים והוצאה			
שם ושם משפחה א.ד.ר. עודד גבלי, אחי א.ד.ר. דניאל המושבי סג"דה	מספר ת.ו. 025747850	חתימה 	תאריך 27.06.18
שם ושם משפחה הראל אברום ארן, ע"ד	מספר ת.ו. 2438926-9	חתימה 	תאריך 26.6.2018

התצהיר  
גב אילנה סולמי - ראש ענין (מיושב בוהדות ועוד מנחות)  
צוות הכנת

### חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים לוועדה המקומית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

- שמירה על יחס שטחים כוללים מלונאות מגורים 50%-50% (לא כולל שטחי מסחר) כפי שנקבע בתכנית תא/תעא/3324 וללא תוספת שטחי מגורים מעל הקרקע.
- השלמת התיקונים במסמכי התכנית.

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 0013-18ב' מיום 04/07/2018 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

### **מהלך הדיון:**

אדי אביטן: פרויקט רוטשילד 10, מתחם עם 5 בנינים לשימור. ישנה תוכנית בתוקף אנחנו ומוסיפים שטחים למלונאות והסדרת שטחים בתת הקרקע ושינוי גובה הרכינה.

דורון ספיר: אני מעלה להצבעה מיטל להבי: אני מציעה לאשר את התוכנית ולבדוק הגדלת תקן החניה 2 ליח"ד והגדלת התקן הציבורי.

### **הצבעה:**

לפי חו"ד הצוות ומה"ע לענין תקן החניה

בעד: דורון ספיר, נתן אלנתן ליאור שפירא  
נגד: מיטל להבי, גפן שמואל

### **הועדה מחליטה:**

לאשר את התוכנית להפקדה.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, נתן אלנתן, ליאור שפירא, 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**

התוכן	מס' החלטה
תא/1/4677 - אופטושו - ליוויק	04/07/2018
דיון בהפקדה	10 - 18-0013

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית

### מיקום:

#### שכונת קריית שלום

1. מגרשים לפינוי:  
 צפון: רח' גוז'יקוב  
 מזרח: דרך חיל השריון  
 דרום: רח' אז"ר ושצ"פ (חלקות 5,6,7 גוש 6986)  
 מערב: רח' ליוויק ואופטושו

2. מגרש לבינוי:  
 צפון: דרך קיבוץ גלויות  
 מזרח: שד' ישראל גורי  
 דרום: שד' הותיקים  
 מערב: רח' אסירי ציון

### כתובת:

תל אביב - יפו

1. פינוי: רח' אופטושו יוסף 10-2, רח' ליוויק 28-2 (רק מספרים זוגיים)
2. בינוי: דרך קיבוץ גלויות פינת רחוב ישראל גורי



שטח התכנית מורכב משני מתחמים בשכונת קריית שלום.

מתחם אחד (פינוי) כולל את מבני המגורים הקיימים ברחובות אופוטושו ליויק אותם מציעה התכנית לפנות, ובמקומם לקבוע יעוד לשצ"פ/ שב"צ.  
מתחם שני (בינוי) כולל את מגרש הכדורגל וצומת הכניסה לשכונה (רח' קיבוץ גלויות פינת ישראל גורי) בהם מציעה התכנית שטח לבינוי ביעוד מגורים והסדרה סטטוטורית של הכניסה לשכונה.

#### גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6982	מוסדר	חלק מהגוש	281, 279, 277, 264 196, 291, 292	
6985	מוסדר	חלק מהגוש	135, 137, 138	
6983		חלק מהגוש	75, 76	85, 94, 77, 84, 25

#### שטח התכנית:

מתחם 1- לפינוי : 8,825 מ"ר (שטח תכנית המקביל לאיילון)  
מתחם 2- לבינוי : 10,214 מ"ר (שטח התכנית המקביל לקיבוץ גלויות)  
סה"כ: 19.0 ד'

**מתכנן:** יסקי מור סיוון אדריכלים ומתכנני ערים

**יזם:** הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו

**בעלות:** מנהל מקרקעי ישראל, עיריית תל-אביב

#### מצב השטח בפועל:

מתחם 1- לפינוי:

רחובות ליוויק ואופוטושו נמצאים בצמוד לרצועת נתיבי איילון. קיימים 4 בנייני רכבת בני 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית, 8-10 דירות בקומה, סה"כ 118 יח"ד בשטח של כ 75 מ"ר ממוצע.  
הבניינים בנויים משלד בטון ובלוקים, טיח וצבע עם גג שטוח מבטון. המבנים ישנים במצב תחזוקתי רעוע ואף לפני מספר שנים התמוטט אגף שלם בבניין ברחוב אופוטושו.  
יצוין כי בצמוד למבנים אלה קיימ קיר אקוסטי שהוקם לאורך נתיבי איילון בניסיון להתמודד עם מפגע הרעש וזיהום האוויר הנובע מנתיבי איילון. בנוסף, רצועת שצ"פ צרה אשר אינה אפקטיבית ומתאפיינת בנגישות מועטה לשכונה. הקרבה לנתיבי איילון משפיעה באופן משמעותי על איכות החיים ומצבם הפיזי של הבניינים.

מתחם 2- לבינוי: בתחום רחובות דרך קיבוץ גלויות מצפון וישראל גורי ממזרח.  
במגרש המוצע קיים מגרש ספורט שאינו בשימוש. ממערב אליו, מגרש הנוער העובד והלומד מדרום מתחם בית יצקר (חלקה במושע) אשר מאופיין בבניה נמוכה צמודת קרקע.  
מצפון, דרך קיבוץ גלויות ובית הקברות המוסלמי.

#### מדיניות קיימת:

תכנית תא/5000:

נספח אזורי יעוד – מתחם לפינוי: מוגדר למגורים.  
מתחם לבינוי: מגורים

נספח עיצוב עירוני - מתחם לפינוי - 4 קומות. התכנון מוגדר כמרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה.  
מתחם לבינוי- עד 8 קומות- בניה לאורך רחוב ק.גלויות.

רח"ק מאושר-

מתחם לפינוי: 1+1 (מתחם להתחדשות עירונית)  
מתחם לבינוי: 5 (ציר לאורך ק.גלויות ר-82)

**מצב תכנוני קיים :**

בתאריך 27.11.2017 התקבלה החלטת הוועדה המחוזית לתכנון ובניה ת"א לפרסום התכנית לפי סעיפים 77-78 לחוק תו"ב. מודעה התפרסמה ע"פ חוק בעיתונים.

**תב"ע תקפה :  
מתחם 1- לפינוי :**

- 2230-ב קרית שלום ג'
- 2205-ב נתיבי איילון
- 1205
- 3578 – שינוי קו בניין בתחום תבע 2230, שינוי חזיתות מסחריות
- 312 - קרית שלום

**מתחם 2- לבינוי**

- 312 - קרית שלום
- 2230
- 3578 – שינוי קו בניין בתחום תבע 2230, שינוי חזיתות מסחריות

**כלל עירוני**

- ג – גגות
- ע – מרתפים

**מצב תכנוני מוצע :**

תכנית להתחדשות עירונית המאפשרת שיפור בתנאי המגורים במבנים הקיימים לאורך דרך איילון ובינוי חדש בסמוך לקיבוץ גלויות זאת ע"י :

- א. פינוי 118 יח"ד הקיימות לאורך דרך איילון והקמת מבנים חדשים עם כ-360 יח"ד לאורך קיבוץ גלויות.
- ב. שינוי יעוד משב"צ למגורים, וממגורים לשב"צ.
- ג. קביעת שטחים עיקריים ושטחי שירות, לייעוד מגורים, מסחר ושטחי ציבור בנויים.
- ד. הסדרת סטטוטורית של צומת הכניסה לשכונת קריית שלום (רחוב קיבוץ גלויות/ רחוב ישראל גורי)
- ה. הרחבת זכות הדרך ברחוב קיבוץ גלויות לטובת הרחבת המדרכה בקטע המתוכנן.
- ו. קביעת זכות דרך חדשה לקישור עתידי מרח' ישראל גורי לרח' אסירי ציון.
- ז. הגדרת גובה בינוי חדש בין 9-30 קומות.

**זכויות בניה :**

שטחי שירות				שטח עיקרי				יעוד
מתחת לקרקע 2		מעל הקרקע 1		מתחת לקרקע		מעל הקרקע 3		
%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	
341.96%	14,400		*12,960			92.875	28,156	מגורים
18.04%	760		190			2.506	760	מסחר
	-		600			4.618	1,400	שב"צ
	15,160		13,750	0	0	100%	30,316	סה"כ

1 - % מהשטח העיקרי  
2 - % משטח הקרקע=שטח המגרש ביעוד מגורים = 4211 מ"ר  
3 - % מסה"כ השטח העיקרי (30,316 מ"ר)  
\*לא כולל מרפסות

**צפיפות:**  
(פלדלת)

שטח ממוצע ליח"ד : 90 מ"ר  
מס' יח"ד ששטחן 50 מ"ר – 54  
מס' יח"ד ששטחן 80 מ"ר – 90  
מס, יח"ד ששטחן 87 מ"ר - 118  
מס' יח"ד ששטחן 125 מ"ר – 86  
מס יח"ד ששטחן 130 מ"ר - 12

**סה"כ יח"ד: 360**

נתונים נפחיים:

מספר קומות: מ: 9 עד 30

שני מגדלים של 30 - 28 קומות (6 יח"ד בקומה), ובינוי מרקמי של 9 קומות (8 יח"ד בקומה).

גובה: עד 105 מ'

תכסית: 55%

קווי בניין: צפון - 3 מ'

מזרח- 3 מ'

מערב- 0 מ'

דרום- 0 מ'

**טבלת השוואה:**

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
		אחוזים	סה"כ זכויות בניה
30,316 (עיקרי כולל שב"צ)	12,036	מ"ר	אחוזים
		מ"ר	זכויות בניה לקומה
שני מגדלים עד 30 קומות בניה מרקמית של 9 קומות	3 מעל קומת קרקע חלקית	קומות	גובה
105	12	מטר	
55%	38%		תכסית
379	אין		מקומות חניה

רח"ק מוצע: 9.04 (רח"ק ללא שטחי ציבור 8.63).

**טבלת שטחים: ייעודי קרקע:**

מתחם מוצע לבינוי (דונם)(מגרש הכדורגל)

שטח (דונם) מוצע	שטח (דונם) במצב המאושר	ייעוד קרקע
2.874	0.762	דרך מאושרת
1.004	3.252	דרך מוצעת
-	4.657	שב"צ
4.097	0.150	מגורים
-	1.393	שצ"פ
0.774	-	שפ"פ
1.464		דרך משולבת
<b>10.213</b>	<b>10.214</b>	<b>סה"כ שטח</b>

מתחם לפינוי (אופטושו ליוויק)-

שטח (דונם) מוצע	שטח (דונם) במצב המאושר	ייעוד קרקע
-	1.128	שצ"פ
1.499	0.5	שפ"פ
-	7.197	מגורים
7.345		שב"צ/שצ"פ
<b>8.844</b>	<b>8.825</b>	<b>סה"כ</b>

### **תחבורה, תנועה, תשתיות:**

הרחבת דרך קיבוץ גלויות ב2 מ', קביעת רחוב משולב זו כיווני מדרום למגרש הבינוי למעבר של כלי רכב והולכי רגל. רחוב זה יאפשר נגישות אל רמפת החניונים של המגורים המוצעים, גישה אל שימושי השב"צ, ובעתיד אף אפשרות לחיבור תנועת אל רח' אסירי ציון. המשך נתיב האופנים על דרך קיבוץ גלויות דרומה לרח' שדרות ישראל גורי. תקן חניה יקבע לעת הוצאת היתר בניה ע"פ התקן התקף. פינוי השטח באופטושו ליוויק יאפשר יצירת המשך של שצ"פ/שב"צ בגבול המזרחי של השכונה ויצירת מחסום זיהום קול עם נתיבי איילון.

### **חנות דעת היחידה לתכנון אסטרטגי -**

חלופה נבחרת: 2,000 מ"ר שטח ציבורי בנוי תוך בחינת האפשרות למיקום גני ילדים והחצרות הנדרשות.

### **דיווח אודות התייעצות עם הציבור:**

- תאריך פרסום הכנת תכנית ברשומות: 09/01/2018. מס' ילקוט פרסומים: 7668. עמוד: 4034. שנה עברית: התשעח
- בתאריך 5.6.2017 התקיים מפגש שיתוף ציבור ראשון עם תושבי המתחם (אופטושו) לפני דיון ועדה מקומית לבחירת מתווה לקידום התכנית ובחירת מגרש שיוצע ביעוד מגורים במקום השטח הסמוך לנתיבי איילון.
- בתאריך 6.5.2018 התקיים מפגש אישור מתווה לשיתוף ציבור ע"י יו"ר ועדה מקומית דורון ספיר, ומהנדס העיר בו הוחלט כי יש לקיים מפגש שיתוף ציבור נוסף לדיירי המתחם לפני דיון ועדה מקומית.
- בתאריך 20.6.2018 התקיים מפגש הצגת עיקרי התכנית לדיירי המתחם (אופטושו-ליוויק).
- מפגש נוסף יתקיים לדיירי המתחם ולבעלי עניין גובלים לפני דיון להפקדה בועדה המחוזית.

### **זמן ביצוע:**

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

**ח"ד הצוות:** (מוגש ע"י צוות יפו)

התכנית בעלת חשיבות עירונית, קהילתית וחברתית רבה ועל כן, הגורמים בעירוניים התגייסו על מנת לאפשר פתרון לדיירי המתחם, אשר סובל רבות לאור הקרבה לנתיבי איילון.  
אנו ממליצים לקדם את התכנית לדיון בוועדה המחוזית בתנאים הבאים:

- יעשה נספח חברתי בהתאם לנוהל העירוני.
- תיאום סופי עם היחידה האסטרטגית ואגף מבני ציבור בנוגע לתמהיל הדירות, שטחי הציבור גודלם ואופן מימושם.
- יש לבחון את מספר יח"ד ותמהיל. לאחר מכן, יש לבחון שוב את התחשיב הכלכלי.
- קביעת הוראות לבינוי ופיתוח בהתאם לחלופה המוצעת. יש להתייחס לקישוריות לסביבה ופיתוח הרחובות הסובבים (נטיעות וכו')
- יש להשלים ולבצע בדיקת איכות הסביבה (תוך התייחסות למשטר רוחות, הצללה וניהול מי נגר בהתאם להנחיות היחידה לאיכה"ס) כתנאי להעברה למחוז.
- קביעת סופית של רוחב זכות הדרך וסיווגה, בהתאם לחו"ד אגף תנועה.
- יש לערוך תיאום הנדסי והכנת נספח תשתיות כתנאי להעברה למחוז.
- הכנת מסמכי איחוד וחלוקה כתנאי להעברה למחוז.

#### חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

התכנית בעלת חשיבות עירונית, קהילתית וחברתית רבה ועל כן, הגורמים בעירוניים התגייסו על מנת לאפשר פתרון לדיירי המתחם, אשר סובל רבות לאור הקרבה לנתיבי איילון.  
אנו ממליצים לקדם את התכנית לדיון בוועדה המחוזית בתנאים הבאים:

- יעשה נספח חברתי בהתאם לנוהל העירוני.
- תיאום סופי עם היחידה האסטרטגית ואגף מבני ציבור בנוגע לתמהיל הדירות, שטחי הציבור גודלם ואופן מימושם.
- יש לבחון את מספר יח"ד ותמהיל. לאחר מכן, יש לבחון שוב את התחשיב הכלכלי.
- קביעת הוראות לבינוי ופיתוח בהתאם לחלופה המוצעת. יש להתייחס לקישוריות לסביבה ופיתוח הרחובות הסובבים (נטיעות וכו')
- יש להשלים ולבצע בדיקת איכות הסביבה (תוך התייחסות למשטר רוחות, הצללה וניהול מי נגר בהתאם להנחיות היחידה לאיכה"ס) כתנאי להעברה למחוז.
- קביעת סופית של רוחב זכות הדרך המוצעת בין 12-14 מ', בהתאם לחו"ד אגף תנועה.
- יש לערוך תיאום הנדסי והכנת נספח תשתיות כתנאי להעברה למחוז.
- הכנת מסמכי איחוד וחלוקה כתנאי להעברה למחוז.

**בישיבתה מספר 0013-18ב' מיום 04/07/2018 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

#### **מהלך הדיון:**

עדי בסיס : תוכנית התחדשות עירונית, מתחם אופטושו תוכנית בסמכות מחוזית המקודמת ע"י הוועדה המקומית.

גלי דולב : מציגה את התוכנית במצגת. מתחם לפנינו : מתחם אופטושו -ליוויק, הבניינים על דופן איילון. מתחם לבינוי חדש-מגרש כדורגל על קיבוץ גלויות פינת גורי.

הכוונה לעשות בינוי-פינוי.  
מדואל אהרון: האם לדיירים הנוכחים תהיה להם עדיפות לדירות בבניינים החדשים?  
גלי דולב: תהיה להם עדיפות, ככל הנחתן.  
מיטל להבי: מדובר בפרויקט חריג של פינוי בינוי והשאלה היא איפה הדיירים יגורו? איך הדיירים יוכלו לשלם את דמי הניהול ש למגדל? אם בתוך כל התהליך החברתי שעושים לא תהיה נדידה של דיירים בגלל חוסר יכולת לשלם דמי אחזקה.  
נתן אלנתן: אני רוצה להודות למינהל על שיתוף הפעולה וכמו כן תוספת של 12 מ' על אף שעל פי החוק היו צריכים לקבל את השטח חזרה. בנוסף לא דובר על קרן הונית חשוב להוסיף אותה. כאן צריך לעשות קרן הונית חריגה כי עלות האחזקה תהיה גבוהה, לכן אני מציע לעשות קרן הונית למשך 20 שנה לדיירים הוותיקים שתממן את עלות מיסי הועד. המשמעות היא שלוקחים בערך 2-3 דירות שתממן את קרן הונית. הסטטיסטיקה אומרת בערך 60 דיירים.  
ליאור שפירא: כמה לדעתך שמים בקרן הונית?  
נתן אלנתן: שתהיה חו"ד כלכלית נדע.  
אהרון מדואל: יש ענין של הארנונה בפרויקטים של פינוי בינוי שהדיירים המקוריים של אותו פינוי בינוי משלמים את אותה ארנונה. מרכיב הארנונה לא פחות כבד, אני מבקש שהעירייה תכיל את אותו חיוב ארנונה על אותם דיירים.  
מיטל להבי: אני מציעה שאחרי החו"ד כלכלית שקרן הונית ל-20 שנה היא לא מספיקה, אני מציעה לאכלס את הדירות הנמוכות.  
דורון ספיר: כרגע לא דנים בנושאים הכלכליים אנחנו רוצים לאשר את התוכנית ולקדם אותה.  
עודד גבולי: מדובר בפרויקט היסטורי, הועדה צריכה להכריז על פטור מכל התסקירים המיותרים כלכלי עצים וכד'. אני מציע שתתנו לנו את האחריות לבדוק את הנושאים שהעלתם לכל מה שקשור לתחזוקה ואחזקה ואפשרות לזכות על בניה ישנה כולל מה שצריך ונעשה את זה, זה חשוב.  
נתן: מה עם היטל השבחה?  
גלי דולב: המתווה כלכלי אומר שהתוכנית תעמוד בתנאים לפטור שיהיו באותה עת בעיריית ת"א. הועדה החליטה על מדיניות לפטור מהיטל השבחה, אם דירת התמורה לדיירים הפרויקט יהיה זכאי לפטור והסכום הזה משתנה מעת לעת.  
נתן אלנתן: לכן צריכים להמליץ על פטור להיטל השבחה.  
אילנית לווזון: היטל השבחה יגבה כחוק ככול שיהיו קריטריונים לפטור מה שינתן נפעל בהתאם.  
דורון: מדובר בפרויקט חשוב ודחוף לכן יש לראות איך אנחנו מקדמים את הפרויקט תכנונית ע"י קבלת החלטה לאשר את התוכנית היום. בנוסף הטיל על מ"הע והצוות לבדוק את הנושא הכלכלי ויכולת התחזוקה של הדיירים הנשארים בעתיד כולל כל ההיבטים שנאמרו כאן ולענין ההשבחה להמליץ למועצת העיר לתת פטור.

#### הועדה מחליטה:

לאשר להעביר את התוכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית.

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

## תכנית מתאר מקומית – 507-0336123 – מתחם הגר"א תא/4378

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

### מיקום:



מצפון : רח' סלומון  
ממזרח : רח' הרכבת  
ממערב : רח' הגר"א  
מדרום : רח' בני ברק

### כתובת:

תל-אביב יפו  
רח' בני ברק : 33 , 35 .  
רח' סלומון : 24 , 26 , 28 .  
רח' הרכבת : 36 , 38 , 40 , 42 , 44 , 44 , 46 , 48 , 50 .  
רח' הגר"א : 1 , 3 , 5 , 7 , 9 , 11 , 13 , 15 , 17 , 17(א) .

### גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן
6894	מוסדר	חלק מהגוש	1-9 , 12 , 15-19 , 58

**שטח התכנית:** 11.416 דונם

**מתכנן:** רמי וימר אדריכלים בע"מ ; בר אוריין אדריכלים בע"מ

**יזם:** גרפוליט מפעלי דפוס בע"מ ; תאי השקעות וסחר בע"מ ; ברודקאסט וידאו ש.ב. בע"מ.

**בעלות:** רשות מקומית, בעלים פרטיים שונים.

5.1. במתחם בני ברק : חלקות 7,8,9,12,15,58 בגוש 6894 ;

מסכמים לתכנית וחותמים על מסמכיה	חלק החלקה מסה"כ התכנית	חלק החלקה במתחם	חלקים בבעלות	שמות הבעלים	שטח	חלקה
1\1	4.90539%	12.33751%	100%	גרפוליס מפעלי דפוס בע"מ	560	7
1\1	10.18745%	25.62238%	100%	גרפוליס מפעלי דפוס בע"מ	1163	8
1\1	5.11562%	12.86627%	100%	ברודקטסט ש.ב. נדליץ בע"מ	584	9

---	1.95339%	4.91297%	39.46% .1 38.21% .2 18.21% .3 2.05% .4 2.05% .5	1. נוילנד השקעות בע"מ 2. ר. לזיס הבע"מ 3. בית רחוב הגר"א 17 בע"מ 4. כסיף אוהד 5. כסיף מייזליץ גנית	223	12
1\1	5.50105%	13.83564%	100%	עמנום בע"מ	628	15
1\1	11.21233%	28.20044%	100%	גרפוליס מפעלי דפוס בע"מ	1280	58
---	0.88472	2.22515%	100%	עירית תל אביב	101	53 (חלק)
	<b>92.86224%</b>	<b>100%</b>			<b>4539</b>	<b>סה"כ</b>

5.2. במתחם הגר"א: חלקות 4,5,6,16,17 בגוש 6894:

חלקה	שטח	שמות הבעלים	חלקים בבעלות	חלק החלקה במתחם	חלק החלקה מסה"כ התכנית	מסכימים לתכנית וחותמים על מסמכה
4	571	בונלי בע"מ	100%	15.630988%	5.00175%	1\1
5	575	1. לנדאו רחל 2. בונלי בע"מ	1. 52.05% 2. 47.94%	15.740487%	5.03679%	2\2 * (רי סעיף 6)
6	546	ברודקאסט וידאו ש.ב בע"מ	100%	14.94661%	4.78276%	1\1
16	614	גרמוליט מפעלי דפוס בע"מ	100%	16.80810%	5.37841%	1\1
17	1231	1. הגר"א שבע נכסים בע"מ 2. גינקו נכסים בע"מ	1. 25% 2. 75%	33.69833%	10.78311%	2\2
53 (חלק)	116	עיריית תל אביב	100%	3.17547%	1.01611%	---
<b>סה"כ</b>	<b>3653</b>			<b>100%</b>	<b>31.99894%</b>	<b>96.82453%</b>

5.3. במתחם שלומון : חלקות 1, 2, 3, 18, 19 בגוש 6894 ;

מסכימים לתכנית וחותמים על מסמכייה	חלק החלקה מסה"כ התכנית	חלק החלקה במתחם	חלקים בבעלות	שמות הבעלים	שטח	חלקה
19\19	4.39733%	15.57071%	100%	1. פישמן גדעון 2. בליווייס זאב 3. ליסטנברג גילה מלכה 4. פרידמן אורנה 5. פרבר יהודית 6. פרידמן אורי שמואל 7. ליסטנברג זהבה 8. רונאל גילה 9. כפיר עציון זתר 10. דגן כפיר אורן 11. גל כפיר אורי 12. וילנר שרה 13. אלכסנדר נילי 14. שיפמן משה יוסף 15. גל כפיר אילה 16. ליסטנברג צילה 17. קפלן יוסף חיים יוחאי 18. טבצניק לאה 19. זחבי דינאל	502	1
4\4	4.55501%	16.12903%	50% 13.04% 13.04% 23.91%	1. ססובר (שיינפלד) רות 2. לינק אופקיה חדשית בע"מ 3. שישו ייוס ופיתוח 4. תאי השקעות וסחר בע"מ	520	2
3\3 (ר' סעיף 6)	5.05%	17.43176%	33.33% 11.11% 11.11% 11.11% 11.11% 11.11% 11.11%	1. בן אמיתי לאה 2. מחרובסקי אורית 3. בן אמיתי אריה 4. בן אמיתי יעקב אברהם 5. לבוא יעל 6. בן אמיתי גדעון 7. לבוא קוברסקי ענת	562	3
1\1	5.36089%	18.98263%	100%	קבוצת סרבי נדל"ן בע"מ	612	18

19	942	1. ברימוקס לימטיד	1. 29.1044%	29.21836	8.25157%	46%*
		2. טאטור בע"מ	2. 70.8955%			(ר' סעיף 6)
53	86	עירית תל אביב		2.66749%	0.75332%	---
(חלק)						
סה"כ	3224			100%		81.54%

### מצב השטח בפועל:

המבנים במתחם כוללים מבני מלאכה ותעשייה, חלקם במצב פיזי רעוע, חלקם נטושים. פעילותם מהווה מפגע תנועתי וסביבתי.

### מדיניות קיימת:

תכנית המתאר תא/5000 קבעה את רצועת התכנון לאורך רחוב הרכבת כאזור מע"ר מטרופוליני הכולל שימושים לתעסוקה ומסחר ושימושים משניים למגורים בהיקף של עד 30% מסך השטחים. שימושים אלו קיבלו ביטוי מס' שנים קודם לכן בתכנית המתאר המחוזית תמ"מ 5. בהתאם לכך קודמו ואושרו תכניות לאזור תעסוקה מטרופוליני ברצועת תכנון, וחלקן מומש לבנייה. תוכניות אלו התבססו על תכנית מדיניות שהוכנה ואושרה ע"י הועדה המקומית לפני למעלה מעשור ואשר קבעה עקרונות מנחים לתוכניות המקודמות. מדיניות זאת כללה התייחסות לבינוי המוצע ברצועת תכנון זו, הבנייה המע"רית הגבוהה (עד 30 קומות) לאורך רח' הרכבת תוך יצירת בינוי מדורג כלפי פנים השכונה המאופיינת בבנייה מרקמית בשימושים מעורבים עד 8 קומות. מלבד זאת המדיניות התייחסה לאופן יצירת שטחים פתוחים ציבוריים וכן מעברים בזיקות הנאה לציבור בין רח' הרכבת לרח' הגר"א מדרום. כיום התכניות המקודמות ברצועה זו נערכות בהתאם לעקרונות התכנון שגובשו במדיניות ובנוסף מתייחסות למס' נקודות חשובות:

1. היקף התרומה הציבורית שתוכניות עתירות זכויות אלו קובעות למען הציבור ותושבי שכונת נוה שאנן בפרט.
2. הרחבת הרחובות הסובבים ליצירת תשתית תחבורתית שתאפשר בעתיד הסדרי תנועה חדשים ומותאמים, הטמעת צירי אופניים, והגדלת המרחב הציבורי הפתוח לטובת השכונה.
3. קביעת עקרונות לשילוב השימושים השונים לתעסוקה ומגורים בבינוי המוצע באופן המתעדף הפניית מבנים למגורים הכוללים קומת קרקע מסחרית לפני השכונה לאורך רח' הגר"א, וקביעת מבנים לתעסוקה אינטנסיבית על דופן רח' הרכבת.
4. יצירת תמהיל יח"ד מגוון בהתאם להמלצת היחידה לתכנון אסטרטגי.

### מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה 1043 א' "שימושים באזורי תעסוקה בתל אביב"  
יעוד קיים: תעסוקה  
זכויות בניה: 200%  
שימושים: משרדים, תעשייה, מסחר סיטונאי.  
זכויות במתחם הגר"א: 11.416 דונם  $X$  200% = 22,832 מ"ר שטח עיקרי.

תב"ע תקפה: 44 "תכנית כללית לדרום ת"א"  
יעוד קיים: תעשייה  
שטח התכנון: 3055.237 דונם  
תכסית: 50%  
שימושים: תעשייה (כללי)

תב"ע תקפה (שם ומספר): f "תכנית ראשית לאזור לב תל אביב"  
יעוד קיים: תעשייה  
תכסית: 50%  
שימושים: תעשייה (כללי)

**טבלת ייעודי קרקע במצב המאושר :**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	303	2.65
דרך מוצעת	114	1
תעסוקה	10,999	96.35
סה"כ	<b>11,416</b>	<b>100</b>

**מצב תכנוני מוצע :**

מרבית קבוצת בעלי קרקע (למעלה מ 80%) התאגדו ליצירת חטיבת קרקע משמעותית של כ-11 דונם, לקידום תכנית בהתאם לעקרונות התכנון שפורטו, וזאת תוך יצירת תנאים לפינוי השימושים התעשייתיים המטרדים המאפיינים כיום את המתחם כגון מפעלי דפוס ומבני תעשייה שונים אחרים. מטרת התכנית ליצור רצף תכנוני מורחב אשר יהווה מרחב למסחר, משרדים ומגורים חדש במרקם העירוני הקיים וזאת ע"י שינוי ייעוד המגרש המאוחד, מייעוד תעשייה לייעוד מרכז עסקים ראשי (מע"ר) המשלב בתוכו מסחר, משרדים, מגורים, דיור מוגן, מלונאות, תוך הקצאת שטחי בניה לצרכי ציבור, וכן שטחים ציבורים פתוחים (שצ"פ) ושטחים פתוחים בזיקת הנאה לציבור, המהווים יחידת קרקע משולבת אחת לטובת הציבור בשטח של למעלה מ 2 דונם. ומעברים פתוחים ומקורים בזיקת מעבר לציבור. קביעת חניונים תת קרקעיים בכל תחום התכנית לטובת פריקה וטעינה ופינוי אשפה וחניה. קביעת זכויות בניה, הוראות בינוי למספר הקומות, גובה המבנים וקביעת הוראות ותנאים למימוש התכנית.

**עיקרי הוראות התכנית :**

- תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים בהתאם למרחבי התכנון שהוגדרו, , לקביעת יעוד קרקע משולב לתאי השטח למגורים, מסחר ותעסוקה.
- קביעת הוראות להרחבת דרכים חדשות, וקביעת שצ"פ ושפ"פ וזיקות הנאה בתחום התכנית.
- קביעת זכויות הבניה בתחום התכנית: יותרו שטחים עיקריים בהיקף של 86,587 מ"ר אשר מתוכם יוקצו 3500 מ"ר שטח עיקרי לשימושים ציבוריים בנויים, וכן שטחי שירות בהיקף של 21,497 מ"ר לכלל השימושים.
- קביעת ממוצע שטח יח"ד למגורים שלא יפחת מ-70 מ"ר עיקרי ליחידת דיור וסה"כ 371 יח"ד לכלל הפרויקט בתמהיל משתנה.
- קביעת זיקות הנאה למעבר הולכי רגל, כלי רכב ותשתיות בין המתחמים השונים בתחום התכנית מעל ובתת הקרקע.
- קביעת מתחמי איחוד וחלוקה לכל מרחב בנפרד, טבלאות איזון (לפי פרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבנייה) למרחבים בני ברק וסולומון ולוח הקצאה למרחב הגר"א.
- קביעת הוראות למרחבי הבינוי.
- קביעת שלביות בניה.

**פירוט יעודים/שימושים**

ייעודי קרקע במצב המוצע :

יעוד	דונם	אחוזים
דרך מאושרת	240.3	2.10
דרך מוצעת	1,730.38	15.16
מגורים מסחר ותעסוקה	7,411.49	64.92
שטח פרטי פתוח	1,079.01	9.45
שטח ציבורי פתוח	955.64	8.37
סה"כ	<b>11,416.82</b>	<b>100%</b>

זכויות והוראות בניה – מצב מוצע :

שטחי שירות				שטח עיקרי				יעוד
מתחת לקרקע 2		מעל הקרקע 1		מתחת לקרקע		מעל הקרקע		
מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	
		6,485	25,940				25,940	מגורים
		13,839	55,361				55,361	תעסוקה
		571	2286				2286	מסחר
		600	3500				3000	ציבורי מבונה
50,250		21,497	86,587				86,587	סה"כ

מרפסות :

- שטחן של המרפסות יהיה בנוסף לשטחים המותרים המופיעים בטבלה זו.
- יותרו שטחי מרפסות בסך כולל של 7,860 מ"ר : 4,452 מ"ר שטחי מרפסות למגורים ו-3,408 מ"ר שיוקצו לשטחי מרפסות המשרדים.

צפיפות :

שטח ממוצע ליח"ד : 70 מ"ר עיקרי  
סה"כ יח"ד : 371, בתמהיל משתנה בהתאם לחוות דעת היחידה האסטרטגית

נתונים נפחיים :

מספר קומות : בתאי השטח השונים יותרו עד 35 קומות בבינוי הפונה לדופן רח' הרכבת, כאשר הבינוי הפונה לרח' הגר"א ידורג ויעמוד על 12-17 קומות.

תכסית : עד 85% למגרש.

קווי בניין :

בכל תחום התכנית קווי 0 לרחובות הגובלים כאשר לרח' הגר"א ייקבע קו בנין של 2 מ'.

### עקרונות ודברי הסבר נוספים :

הליך התכנון הכוללני נערך בתיאום עם הרוב המכריע של בעלי הקרקע בתחום שטח התכנית לרבות לעניין קביעת התיחום של מתחמי התכנון המוצעים. להלן פירוט החלקות לפי מתחמי האיחוד המוצעים :

חלק מחלקות	גוש	שם מתחם התכנון	
7,8,9,12,15,58	6894	מרחב בני-ברק : תא שטח A100 ו- שפ"פ B100 : בניינים 1 ו-2	1
4,5,6,16,17		מרחב הגר"א : תא שטח A101 ו-שפ"פ B101 : בניין 3.	2
1,2,3,18,19		מרחב סלומון : תא שטח 102 : בניינים 4 ו-5.	3

**בינוי :**

נקבעו שלושה מרחבי תכנון , בני-ברק : תא שטח A100 , הגר"א : תא שטח A101 , סלומון : תא שטח 102. בתאי שטח אלו תתאפשר בניית 5 מבנים כאשר שלושה ממוקמים בדופן הפונה לרח' הרכבת המאופיינים בייעוד מטרופוליני תעסוקתי המשלב מגורים ותעסוקה ושניים בדופן הפונה לרח' הגר"א אשר מאופיינים בבנייה אינטנסיבית עם מגורים שפונה אל רחבת שטחי שצ"פ ושפ"פ מרכזית שפתוחה ונגישה לכלל הציבור. המבנים מאגדים יחד תחתיהם חניון משותף בעל כניסות ויציאות משותפות לכל תאי השטח בתוספת זיקת הנאה.

מרחב בני-ברק : תא שטח A100 : ייבנו שני מבנים :

1. מבנה למגורים בו יותרו שימושי מגורים בקומות 1-17, למעט קומה שנייה המיועדת לשימושים ציבוריים, ובקומת הקרקע והראשונה יותרו שימושי מסחר.
2. מבנה למסחר ולתעסוקה בו יותרו שימושי תעסוקה בקומות 1-34, בקומת הקרקע והראשונה יותרו שימושי מסחר ובקומה השנייה יותרו שימושים ציבוריים:  
בקומת קרקע בין שני המבנים (1 ו-2) ימוקם מבנה לובי כניסה עצמאי לשטח הציבורי הבנוי בקומה השנייה.
- מרחב הגר"א : תא שטח A101: ייבנה מבנה אחד:
3. מבנה למסחר ולתעסוקה בו יותרו שימושי תעסוקה בקומות 1-17, למעט קומה שנייה המיועדת לשימושים ציבוריים, ומגורים בקומות 18-34. בקומת הקרקע והראשונה יותרו שימושי מסחר.  
מתחם סלומון : תא שטח 102: ייבנו שני מבנים:
4. מבנה למסחר ותעסוקה בו יותרו שימושי תעסוקה בקומות 1-23, בקומת הקרקע והראשונה יותרו שימושי מסחר ובקומה השנייה יותרו שימושים ציבוריים:  
בקומת קרקע בין שני המבנים (3 ו-4) ימוקם מבנה לובי כניסה עצמאי לשטח הציבורי הבנוי בקומה השנייה.
5. מבנה למגורים בו יותרו שימושי מגורים בקומות 1-12, למעט קומה שנייה המיועדת לשימושים ציבוריים, ובקומת הקרקע והראשונה יותרו שימושי מסחר.

**שצ"פ**: תא שטח 200 ו-201

השטח הציבורי הפתוח, ביחד עם השטח הפרטי הפתוח, יהווה שטח מרכזי פתוח ונגיש לציבור כמתואר בנספח הבינוי ויפותח ברצף כיחידה אחת תוך התייחסות לשטחי המרחב הציבורי הסמוכים לתכנית.

**שפ"פ**: תא שטח B100 ו-B101

השטח הפרטי הפתוח יהווה שטח פתוח ונגיש לציבור בכל שעות היממה ויפותח ברצף עם השטח הציבורי הפתוח ושטחי זיקת ההנאה לטובת הציבור בכל תא שטח.

**טבלאות איזון והקצאה:**

טבלאות איחוד וחלוקת יוכנו בנפרד לכל אחד מהמתחמים בתחום התכנית. ניתן יהיה לערוך עדכונים אחרונים לטבלאות בכל אחד מהמתחמים, אשר יבוצעו בהסכמת הבעלים עד למועד הפקדת התכנית.

**תחבורה, תנועה, תשתיות:**

החנייה תהיה תת-קרקעית ותתוכנן כיחידה תפעולית אחת משותפת תוך מתן זיקות הנאה הדדיות ותכנון מפלסים רציף. קומת המרתף העליונה מאגדת בתוכה את הכניסות והיציאות התפעוליות של החניון וניתן לבצע בשלבים לפי תאי השטח, לוח הזמנים והתקדמות הבנייה:

- א. רמפה תפעולית במתחם בני ברק:
- רמפה תפעולית זו תשמש את כל המתחם כולו ותיבנה כאשר מתחם זה ימומש.
- ב. רמפה שאינה תפעולית המיועדת לרכב פרטי במתחם סלומון ו/או הגר"א - הראשון מבניהם.
- תינתן התחייבות להריסת רמפת כניסה לכלי רכב במתחם הגר"א באם תיבנה ראשונה, כאשר תמומש רמפת הכניסה לרכב במתחם סלומון. זאת על מנת לאפשר רציפות במרחב הציבורי הפתוח.

**מתחם הגר"א - דו"ח תחבורה מסכם - לפי תא/5000**

ע"י יועץ התנועה של התכנית בשיתוף אגף תנועה.

על פי דרישת תכנית המתאר מצורף להלן 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 ובין הרחבות בני ברק ממזרח וסלומון ממערב.  
היקפי הבינוי בפרויקט כוללים כ- 370 יחידות דיור, כ- 55,000 מ"ר תעסוקה, כ- 2,200 מ"ר מסחרי וכ- 3,000 מ"ר לשטחי ציבור.
2. תקני חנייה:  
בשל סמיכות הפרויקט לקו הרק"ל (הקו האדום) תקני החנייה המוצעים עבור הפרויקט מתבססים על תקני חנייה מופחתים בהתאם למדינות הועדה המקומית וכוללים היקף של כ- 700 מקומות חנייה לרכבים פרטים, כ- 950 מקומות לאופניים וכ- 680 מקומות חנייה לאופנועים בהתאם לתקן אזור א' (1:240 עבור משרדים ותקן של 1:1 עבור יחידות הדיור).

3. נגישות וחניונים :  
 מערך הנגישות המוטורית אל הפרויקט מתבסס על שני חיבורים :  
 הראשון, חיבור ראשי הכולל גם גישה תפעולית מרחוב בני ברק והשני, כגישה משנית, יותר מרחוב הג"א.  
 מערך התכנון מתבסס על כ- 6 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 בתכנית שדרת הקריה.  
 כמו כן, ההסדרים כוללים הרחבות של זכות הדרך של רחוב סלומון, רחוב הגר"א ורחוב בני ברק בכדי לאפשר רוחב מדרכות רחבות יותר (לפחות 3.50 מטרים), שביל אופניים וכד'.  
 כמו כן הרחבת זכויות הדרך מאפשרות גמישות או אפשרות למערך הסדרי תנועה נוחים יותר לרבות התכנות למערך תנועה דו סטרי ברחוב הגר"א ובני ברק לפי הצרכים והמדיניות העירונית שתקבע לעת מימוש התכנון.  
 נדגיש כי הסדרי התנועה החיצוניים מוצגים להמחשה וכעקרון נלווה בלבד לתכנית הסטטוטורית. הסדרי התנועה יקבעו לעת קידום תכנונים ויאושרו ע"י עיריית תל אביב כמקובל.  
 המתחם משורת על ידי מערך תחבורה ציבורית הכולל נגישות מיידית לתחנת אוטובוס הן ברחוב הרכבת והן ברחוב סלומון (בחזית הצפונית והמערבית של הפרויקט).  
 תחנת אוטובוס נוספת ממוקמת לאורך דרך מנחם בגין (כ- 350 מטרים מהפרויקט) ולאורך רחוב המסגר (כ- 550 מטרים מהפרויקט).  
 תוואי הרכבת הקלה העובר בסמוך לפרויקט כולל את הקו האדום העובר ברחוב הרכבת - מנחם בגין. המרחק אל תחנת אלנבי הינו כ- 520 מטרים.  
 הקו הירוק מתוכנן אף הוא לעבור בסמיכות לאורך ציר מנחם בגין כאשר המרחק לתחנת בגין / לינקולן הינו כ- 550 מטרים מהפרויקט.  
 מערך התנועה הרגלי הפנימי במרחב הפרויקט כולל זיקת הנאה ושפ"פ לשרות הציבור במטרה לאפשר נגישות בין הרחובות בני ברק / סלומון / הגר"א והרכבת.

#### איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו') :

התכנית נערכה בהתאם לנספח סביבתי שהוכן הכולל התייחסות להיבטים אקלימיים (אור, צל, רוח) וכן להיבטים סביבתיים נוספים כגון נושא אקוסטיקה ביחס להשפעות רעש מצירי תנועה ראשיים (רחי' הרכבת) וכן היבטים נוספים כגון סקר הסטורי ביחס לשימושים המזהמים שקיימים במתחם ואופן ההתמודדות עימם בשלבי מימוש התכנית.  
 כל מרכיבי התכנון המוצע יענו להוראות בנייה ירוקה בהתאם לתקנים התקפים והנחיות העיריה לרבות והנחיות היחידה לאיכות הסביבה התקפים.

#### מרחב הרכבת- הגר"א צרכי ציבור- חוות דעת היחידה לתכנון אסטרטגי

##### 1. רקע

**מיקום:** התכנית ממוקמת בין הרחובות: הרכבת מצפון, סלומון במערב, הגר"א בדרום ובני ברק במזרח  
**בעלות:** פרטיים שונים  
**מצב קיים בפועל:** המרחב כולל בעיקר מבני מלאכה ותעשייה, חלקם במצב פיזי רעוע, חלקם נטושים. היעוד הקיים תעסוקה (לפי 1043 א').  
**אזור יעוד לפי תכנית המתאר תא/5000:** "אזור תעסוקה מטרופוליני" הסמוך להסעת המונים, המאפשר רח"ק של עד 12.8 מעל הקרקע.

##### פירוט מגרשים בתכנית:

מגרש (לפי מס' חלקה)	שטח קרקע (מ"ר)
מגרש א	4492
מגרש ב	3556
מגרש ג	3176
<b>סה"כ</b>	<b>11,200</b>

##### 2. תכנון מוצע :

שינוי מאזור תעסוקה למע"ר מטרופוליני, הגדלת זכויות הבניה בהתאם להוראות תכנית המתאר באופן שסך שטחי הבניה לא יעלו על הרח"ק המירבי של 12.8.

**פירוט יעודי קרקע- מצב מוצע:**  
תעסוקה, מסחר, מגורים ושטחי ציבור בנויים – 8.9 דונם.  
שצ"פ- 0.86 דונם  
דרכים- 1.5 דונם.

**מגורים** - שילוב של מגורים בהתאם לתכנית המתאר לאזור זה – 30% מכלל הזכויות המוצעות. ובסה"כ כ- 370 יח"ד.

**גובה הבניינים:** גובה מותר לבניה: עד 30 קומות (בתוספת 4 קומות בהקלה) בדופן הפונה לרח' הרכבת ועד 17 קומות בדופן הפונה לרח' הגר"א.

**3. טבלת נתוני תכנון:**

יעודי קרקע- שטח קרקע (מ"ר)			
מצב מוצע ומספר תוכנית מתוקף תא/5000	מצב מאושר בתכנית 1043'א	יעוד – שטחי קרקע דונם	
1.6 דונם		דרך מוצעת	
7.46 דונם		מגורים מסחר ותעסוקה	
0.86 דונם	אין	שטח ציבורי פתוח (ירוק)	
1.2 דונם	אין	שפ"פ	
11.12 דונם		סה"כ	
?	אין	זיקת הנאה	
זכויות בניה (מ"ר)			
מצב מוצע (לפי רח"ק מקסימלי - 12.8)	מצב מאושר	פירוט שטחי בניה (מ"ר)	שימוש
104,305 מ"ר	11,176.61 מ"ר (לא כולל תעסוקה).	ברוטו על קרקעי (רח"ק)	מגורים, מסחר, תעסוקה סה"כ
כ- 32,000 מ"ר	אין	ברוטו על קרקעי (רח"ק)	מגורים (עד 30% מתוך הסה"כ)
370 יח"ד		יחידות דיור (לפי 100 שטח רח"ק)	
2000 מ"ר		ברוטו	מבנים ומוסדות ציבור

**4. המלצה להקצאת שטחי ציבור ותועלות ציבוריות נוספות במסגרת התכנית**

**א. הקצאות לצרכי ציבור:**

- המרחב הינו חלק מאזור תעסוקה מטרופוליני הסמוך להסעת המונים ורובו של הבינוי המוצע מיועד לשימושי תעסוקה. אולם לאור הכללת היקף של 320 יח"ד, הפרוגרמה נערכת עבור יח"ד והאוכלוסיה הצפויה להתגורר במקום.
- אומדן אוכלוסייה - בהנחה היא לגודל משק בית של 2.5 נפשות (בדומה לאזור התעסוקה בצרון) האוכלוסייה הצפויה נאמדת בכ- 800 נפשות.
- לאורך רחוב הגר"א ולאורך מנחם בגין (חגורת המע"ר הדרומית), מקודמות מספר של תוכניות לתעסוקה המשלבות כל אחת מהן מאות יח"ד בהתאם לתכנית המתאר המקומית תא/5000 המאפשרת באזור זה שילוב שימושי מגורים באזורי תעסוקה בהיקף של עד 30% משטחי הבניה הכוללים מעל הקרקע. בהתאם לכך, חשוב לדאוג במסגרת התכניות

המקודמות באזורי תעסוקה וכוללות מגורים להקצאת שטחים עבור מוסדות ציבור נורמטיביים נאותים שישרתו את האוכלוסייה אשר תתגורר באזורים הללו. בנוסף, קיימת חשיבות להקצאה נאותה של שטחים פתוחים איכותיים כולל גינות, הן עבור המועסקים הרבים והן עבור האוכלוסייה שתתגורר באזור.

**ב. שטחי ציבור נדרשים נורמטיבית עבור תוספת המגורים**

- שטחי ציבור נדרשים: ברמה המקומית - 4.0 דונם, ברמה כלל עירונית - 0.8 דונם, סה"כ 4.8 דונם. סה"כ שטחי הבניה הנדרשים עומד על כ- 1600 מ"ר (שטחים עיקריים).
- שצ"פ נדרש: ברמה מקומית - 4.0 דונם, ברמה כלל עירונית 2.4 דונם, סה"כ 6.4 דונם.

**ג. מוסדות ציבור נדרשים נורמטיבית**

- מעון יום - 1.0 כיתה בשטח קרקע של 0.3 דונם. בשטח בנוי של 150 מ"ר
- גן ילדים - 2.0 כיתות, שטח קרקע של 1.0 דונם, בשטח של 250 מ"ר
- שירותים קהילתיים - שטח קרקע של 0.3 דונם ובשטח בנוי של 450 מ"ר בנוי
- עבור שאר שירותי הציבור אין סף כניסה, והמענים לכך יינתנו במסגרת אזורית ועירונית.

**ד. המלצות לצרכי ציבור עבור תוספת המגורים:**

- שטח לבניני ציבור - ההמלצה היא להקצות מסך כל שטחי הציבור כ- 2 דונם שטחים למבני ציבור. בשל המגבלה ביצירת שטח קרקע, יוקצו כ- 2000 מ"ר (שטחים עיקריים) כשטחים בנויים בתוך פרויקט. השטח יוקצה בקומת קרקע וקומה ראשונה באחד ממגדלי התעסוקה. יתרת השטח הציבורי יוקצה לטובת הרחבת הדרכים.
- שצ"פ - התוכנית מקצה 0.86 דונם, לשטחים אלה יצורפו שפ"פ עם זיקת הנאה וציבור בהיקף של 1.209 דונם ובסה"כ כ- 2 דונם של שטחים ציבוריים לטובת הפרויקט. בשטח השצ"פ לא תותר כל בניה על קרקעית, למעט: גינון, ריהוט חוץ, מתקני משחקים פרגולות, קולונדות וכדומה.

**ה. תועלת צבורית - מעבר מרח"ק בסיסי לרח"ק מרבי באזור תעסוקה מטרופוליני הסמוך להסעת המונים (תא/5000 המופקדת):**

האפשרות להגדיל את שטחי הבניה מעבר לשטחי הבניה הבסיסיים המותרים בשטח התכנית עד לרח"ק המרבי המותר - רח"ק 12.8, היא בכפוף לעמידה בתנאים של תרומה ציבורית מעבר להקצאת שטחי הציבור הנורמטיביים. בהתאם להוראות תכנית המתאר יידרשו:

- **תוספת שטחי ציבור** - לאור המצוקה הרבה בשטחים ציבוריים באזור בו מקודמות תכניות עם מאות יח"ד בכל אחת מהן, יש להקצות תוספת של שטחי ציבור בנויים מעבר לנדרש נורמטיבית בסדר גודל של כ- 1000 מ"ר. שטחים אלה יכולים להיבנות כמבנים /אגפים נפרדים. ההמלצה היא למקם בתאי השטח 101
- **צרכי ציבור בגין תוספת שטחי תעסוקה** - תכנית הגר"א קודמה לפני אישורה של תכנית המתאר. משום כך לא נלקחו בחשבון היקף של שטחי ציבור נדרשים בגין תוספת התעסוקה. התכנית קודמה וסוכמה עם חו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי - המלצות לצרכי ציבור בגין תוספת מגורים. בבדיקה שנערכה לאחרונה לגבי משמעות היקף שטחי ציבור בגין תוספת תעסוקה - בהתאם להוראות תכנית המתאר, שיעור ההקצאה הינו 30% משטח המגרש. (שיעור ההקצאה בגין התעסוקה מחושב לפי הדלתא בין הרח"ק המוצע לרח"ק הנוכחי לחלק לרח"ק המוצע \* 40%. (הרח"ק המאושר עומד על 2.7 מול 12.8 הרח"ק המוצע). המשמעות היא כ- 3.0 דונם של קרקע לטובת מבני ציבור, שפ"פ ושצ"פ ודרכים. היות והתוכנית מפקיעה לטובת דרך 1.7 דונם, ייוותרו עוד 1.3 דונם שטחי ציבור. בשל המגבלות שנוצרו ולאור ההסכמות התכנוניות שנקבעו לאורך הזמן (בהעמדת המבנים ותמהיל השימושים, פריסת השטחים הפתוחים ועוד), מוצע כי הפרויקט יקצה בגין תוספת שטחי התעסוקה עוד 500 מ"ר שטחי ציבור בנויים שיתווספו ל-2000 מ"ר בנויים ולעוד 1000 מ"ר שטחי ציבור כתועלת ציבורית.

**המשמעות**

**הקצאה בפועל של 3500 מ"ר שטחי ציבור בנויים שיאפשרו פריסה איכותית בקומות קרקע וראשונות, מופנה לרחוב הרכבת ולרחוב הגר"א המתחבר לשכונת נוה שאנן ותוכל לשמש גם את השכונה המתחדשת**

**דיווח אודות התייעצות עם הציבור:**

בהתאם למתווה ליידוע הציבור שאושר ע"י ועדת ההיגוי ברשות דורון ספיר יו"ר הועדה המקומית בתאריך: 07.05.18 נערך מפגש תושבים.

**תוכנית מתחם הגר"א – התייעצות עם הציבור:****מתחם הגר"א:****מסלול ההתייעצות שנבחר:**

- המסלול שנבחר ונימוקים:
  - מסלול יידוע הציבור: מפגש ציבורי פתוח לכל, להצגת התוכנית – מתן הסברים ומענה לשאלות הבהרה. זאת מאחר והתוכנית נגזרה מהזכויות שמעניקות תוכניות קיימות באיזור (תא/5000, תמ"מ 5) שנעשו תוך שיתוף והתייעצויות עם הציבור המקומי והכלל עירוני.
- המפגש התקיים בתאריך ה 11.06.18 במרכז הקהילתי ברחוב הגר"א, הממוקם מול המתחם המתוכנן, בשיתוף ובסיוע מינהלת מרחב דרום מערב.
- הפעולות שהתבצעו:
- יצירת קשר עם מרחב קהילה דרום מערב לרבות פגישות תיאום לגבי אופן מימוש מתווה השיתוף שנקבע.
- פרסום המפגש באמצעות הזמנות / פלאיירים בתיבות הדואר של התושבים בשלושה אזורים סטטיסטיים המרכיבים את האיזור הרלבנטי עפ"י התייעצות עם המרחב; העלאת הפלאייר לפייסבוק (פייסבוק של המרחב הקהילתי ושל תושבי שכונת נווה שאנן); הפצתו באמצעות דיגיתל ע"י המרחב הקהילתי דרום מערב.

TEL תל אביב  
AVIV יפו  
YAFU יפו

עיר ללא הפסקה

תושבים יקרים,  
הנכם מוזמנים למפגש ציבורי להצגת

**תוכנית פרויקט הגר"א**

המתוכנן ברחוב הגר"א, בין הרחובות סולומון ובני ברק.

המפגש יתקיים במרכז הקהילתי ברח' הגר"א 28

**ביום שני 11.6,**  
**בשעה 18:00-19:30**

בהשתתפות:

- מתכנן העירייה • אדריכלי התוכנית
- נציגי מרחב קהילה דרום מערב

רח' סולומון  
רח' היכבת  
רח' הגר"א  
רח' בני ברק

Created by Archipix - Freepik.com

וקסמן גוברין גבע WXG

רמיומר אדריכלים בע"מ  
מ. גרונסקי הנדסה ויזמות 2000 בע"מ

BarOrlan Architects  
באוריין אדריכלים

- **המפגש הציבורי – 11.6.18**
- השתתפו:
- תושבי האזור: דיירי הרחובות הסמוכים למתחם, בעלי עסקים מקומיים, נציגי התארגנויות בשכונת נווה שאנן (לדוגמא – מנהלת "אחותי", נציגי וועד השכונה), תושבים פעילים בשכונה, אנשי מקצוע רלבנטיים שגם גרים בשכונה ובסביבתה (אדריכלים).
- יחידות עירייה: נציגי מינהל קהילה.
- בעלי עניין בתחום התכנית: בעלי קרקע בתחום התכנית.
- בעלי עניין חיצוניים אחרים: יזמים ואדריכלים הפועלים בסביבה.
- מס' הנוכחים: סה"כ כ- 50 אנשים מהם נרשמו והשאירו פרטיהם 26 אנשים (מחוץ לנציגי מרחב קהילה וצוות התכנון של הפרויקט). מספר משתתפים נוספים לא נרשמו ולא השאירו פרטים.



- המפגש :  
התכנית הוצגה ע"י אדריכל אלי דיגא ממחלקת תכנון יפו והדרום וכן ע"י גלי דולב מנהלת הפרויקט מטעם היזמים.  
לאחר הצגת התכנית נערך שיח עם התושבים במתכונת של שאלות ותשובות. כל הנושאים שעלו קיבלו הסברים ומענה מפורט על ידי צוות התכנון העירוני ומתכנני התכנית.
- סוגיות שהועלו ע"י המשתתפים :
  - חניה – חששות מפני תפיסת מקומות חניה ע"י עובדים ומבקרים במשרדים ומקומות העבודה במתחם, ע"ח התושבים, וזאת עקב מדיניות החניה של העירייה הקובעת הקצאות מינימום למקומות העבודה (בתחום 500 מ' מתחבורה ציבורית) ומקום חניה אחד לדירה.
  - ערכי שימור – בניינים ברחובות הסמוכים וערכים סביבתיים. חשש מפני אבדן ערכים אלה.
  - מדוע ממקסמים את הזכויות כך שמוקמים בניינים גבוהים מאד בשכונה שרוב הבתים בה הם בגובה כ- 7 קומות.
  - מעברים להולכי רגל לחציית רחוב הרכבת – בקשה להקמת גשרים להקלת החציה, וכן סימון מעברי חצייה במרחקים קטנים יותר מאשר בפינת רחוב סלומון ורחוב בני ברק עם רחוב הרכבת. הטענה – מעברי חציה אלה רחוקים מדי.
  - מהו התועלות לציבור שנותנת תוכנית זו?
  - מצגת התכנית הועברה למנהל קהילה ותהיה זמינה לכל מי שירצה.

#### כתבי שיפוי והסכמים :

נחתמו הסכמי שיפוי על כל שטח התכנית. וכן נחתמו הסכמים בגין מימוש השטחים הציבוריים הפתוחים והבנויים בתכנית.

#### צירוף הועדה המקומית כמגישת התכנית בשיתוף הבעלים הפרטיים :

בשתי חלקות : חלקה 12- בשטח של 223 מ"ר והכוללת 2 בעלים, וחלקה 19 בשטח של 942 מ"ר הכוללת גם כן 2 בעלים אין הסכמה לקידום התכנית. ביתרת 17 החלקות מתוך 19 חלקות בתכנית יש הסכמה מלאה לקידומה של התכנית.  
כאמור קיימת הסכמה של מעל 75% מהבעלים לקידום התכנית, אם זאת בחלקות המדוברות 12 ו-19 קיימת הסכמה חלקית (חלקה 19) ואי הסכמה בחלקה (12) כך שחלקות אלו אינן עומדות במינימום הנדרש (60%) מכול חלקה הרשומה כבית משותף. בשל החשיבות הרבה של התכנית לפיתוח האזור והשכונה מומלץ לקבל את אישור הועדה המקומית לצירוף כמגישת התכנית בשיתוף הבעלים.

#### מימוש התכנית :

יותר מימוש כל תא שטח בנפרד בכפוף להכנת תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי לכלל המתחם שתכלול הוראות בינוי מחייבות לכלל המתחמים לעניין גבהי קומות מעל הקרקע, ומפלסי קומות המרתף המשותפות.

זמן ביצוע:  
ל"ר

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

**תל אביב יפו**

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

<b>זיהוי התכנית</b>			
מספר התכנית 4378/תא 507-0336123	שם התכנית תכנית "מתחם הגריא	מגיש התכנית בעלים פרטיים	עורך התכנית אדריכל גידי בר אוריין אדריכל רמו וימר
<b>זיהוי הרשות והוועדה</b>			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "ירגילה" (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)	
תל אביב יפו		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
<input checked="" type="checkbox"/> עירונית		<input type="checkbox"/> כפרית	
<b>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה</b>			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדת 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 המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות מקומית	מאות הסעיף בחוק		
התכנית חלה על שטח של כ-11 דונם בדרום העיר בין הרחובות טולמון במערב, הג'רא בדרום, הרכבת בצפון והדוכן בני ברק בצפון. מטרת התכנית הינה לאפשר את פיתוח התחנות תאורי עיני הידית שלישית מתחמים והקמת המישת מבנים בעירוב שימושים של תעסוקה, מגורים, מסחר ושימושים ציבוריים. עני צומח שטחי תעסוקה ומתן העלפת מתקני למחוז שטחי מגורים בדרום העיר, יצירת שטחי פיתוח למרכז שכונת נווה שאנן.	82 א, (ג) חוק התרי"ב התשכ"ח סעיף קטן (א1) סעיף קטן (א2) סעיף קטן (א3) סעיף קטן (א4)	סמכות ועדה - עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת. בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מסל תוקף 22.12.2016) כל צניין שניתן לבקשו בתקלה למי סעיף 147 קביעת חוראות לעניין הריסת בניינים. לעניין זכות טענה או זכות להעבדת כסאות בסעיף 43 (6) ולעניין הסקעת קרקע חדרושת לעיריב יציבו, קביעת קי בניין או שינוי בקו בנין הקבוע בתכנית		
התכנית הינה <b>בסמכות ועדת מקומית</b> כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית- המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:				
הנושאים בהם התוכנית המפורטת עוסקת (סימן X)	הסעיף הראשי הרלבנטי בתוכנית המתאר	ויהיו השטח בתוכנית המתאר	הוראת 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.	2802 - בתשי"ט אורזי ומתחמי תכנון (טבלה סעיף 5.4)	<ul style="list-style-type: none"> <li>רצועת התעסוקה התוכנו במסגרת תכנית מפורטת כוללת למתחם תכנון</li> <li>עד 30% מסמאי למגורים יותן לילות על הרחיף הבסיסי בכפוף לקביעת הוראות ליבטיתח פניו והסדרת</li> </ul>	+
				+
				+

מס' החלטה			
+	<ul style="list-style-type: none"> <li>לפי סעיף 4.2.6 (א) באזור יעד טעייר מטרופוליטני לפי סבסל 5.4 וזמרו 30 קומות</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>מספר קומות מירביו לפי סבסל הוראות מיוחדות 5.4 סרחס חכנון 30-3802 קומות</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בניה נקודתית חריגה לטביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. 4.2</li> </ul>
+	<ul style="list-style-type: none"> <li>לפי סעיף 4.2.2 (3)(א) מקום שבו יקבע הבנייה מספר קומות תגובה בלמעלה מ-8 קומות ממספר הקומות בנינוי גובל</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>לפי סעיף 4.2.2 (ב) תנאי לתפקדת הבנייה מעל ל-20 קי תכיל את המסלחים: בינוי, תחבורה, אקלים, ושתיה</li> </ul>	X
+	<ul style="list-style-type: none"> <li>שינוי גובה קומה 5(א)א לפי סעיף 62</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>לפי סעיף 4.2.2 (ג) גובה קומה</li> </ul>	
+	<ul style="list-style-type: none"> <li>מסמכי הבנייה כוללים נספח נפי</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>לפי סעיף 4.2.1 (ג) תנאי למינוי חתור בניה יזמת אישור הבנייה עיצוב</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – סרק 4.2</li> </ul>
+	<ul style="list-style-type: none"> <li>לפי הבנייה עיצוב</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>לפי סעיף 4.2.3 בקוי בניין לקוי מנרש</li> </ul>	X
+	<ul style="list-style-type: none"> <li>למעט תא שטח 102 ב התכנית קובעת חכסית של 85% לפי 62 N (9)(א)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>הוראות בדבר נטיעות ונכים (סעיף 4.2.4)</li> </ul>	
+	<ul style="list-style-type: none"> <li>למעט תא שטח 102 ב התכנית קובעת חכסית של 85% לפי 62 N (9)(א)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>לפי סעיפים 3.1.3 (ד) ו- 4.1.1</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>הקטנה לרובי ציבור (סעיף 4.1.1) ולפי סעיף 3.1.3 (ד)</li> </ul>
+	<ul style="list-style-type: none"> <li>התכנית קובעת שימושם ציבוריים בתוך המבנים בחוקף של 3600 מי"ר, תואם חוות דעת של היחידה לתכנון אסטרונו וכן מרחיבה דרכים, קובעת זיקות הנאה</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>לפי תשריש אזורי היעוד: מרחב ציבורי</li> </ul>	X
+	<ul style="list-style-type: none"> <li>התכנית כוללת חלק מחציר הורזן סולמון. בתכנית הורחב ככל הניתן ל-7 מ' חלקים אחרים של הציר שמדיום</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>שימושים: 3.6.1. N. הוראות: 3.6.1 (1) 3.6.1 (2) 3.6.1 (3) 3.6.1 (4) 3.6.1 (5) 3.6.1 (6) 3.6.1 (7) 3.6.1 (8) 3.6.1 (9) 3.6.1 (10) 3.6.1 (11) 3.6.1 (12) 3.6.1 (13) 3.6.1 (14) 3.6.1 (15) 3.6.1 (16) 3.6.1 (17) 3.6.1 (18) 3.6.1 (19) 3.6.1 (20) 3.6.1 (21) 3.6.1 (22) 3.6.1 (23) 3.6.1 (24) 3.6.1 (25) 3.6.1 (26) 3.6.1 (27) 3.6.1 (28) 3.6.1 (29) 3.6.1 (30) 3.6.1 (31) 3.6.1 (32) 3.6.1 (33) 3.6.1 (34) 3.6.1 (35) 3.6.1 (36) 3.6.1 (37) 3.6.1 (38) 3.6.1 (39) 3.6.1 (40) 3.6.1 (41) 3.6.1 (42) 3.6.1 (43) 3.6.1 (44) 3.6.1 (45) 3.6.1 (46) 3.6.1 (47) 3.6.1 (48) 3.6.1 (49) 3.6.1 (50) 3.6.1 (51) 3.6.1 (52) 3.6.1 (53) 3.6.1 (54) 3.6.1 (55) 3.6.1 (56) 3.6.1 (57) 3.6.1 (58) 3.6.1 (59) 3.6.1 (60) 3.6.1 (61) 3.6.1 (62) 3.6.1 (63) 3.6.1 (64) 3.6.1 (65) 3.6.1 (66) 3.6.1 (67) 3.6.1 (68) 3.6.1 (69) 3.6.1 (70) 3.6.1 (71) 3.6.1 (72) 3.6.1 (73) 3.6.1 (74) 3.6.1 (75) 3.6.1 (76) 3.6.1 (77) 3.6.1 (78) 3.6.1 (79) 3.6.1 (80) 3.6.1 (81) 3.6.1 (82) 3.6.1 (83) 3.6.1 (84) 3.6.1 (85) 3.6.1 (86) 3.6.1 (87) 3.6.1 (88) 3.6.1 (89) 3.6.1 (90) 3.6.1 (91) 3.6.1 (92) 3.6.1 (93) 3.6.1 (94) 3.6.1 (95) 3.6.1 (96) 3.6.1 (97) 3.6.1 (98) 3.6.1 (99) 3.6.1 (100)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1 – 3.6.18</li> </ul>

+	התכנית כוללת נטפיה תשתיות מים, בוב, ניקוז, תלחול ומי נגר	4.6.3 (ג) רדיוס סגן 4.6.4 (ד) ניקוז 4.6.5 בוב 4.6.6 תשלול	לפי סעיף 4.6	תשתיות – סעיף 4.6 מרכז התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) תשתיות בלגיות לחבנת תכניות (4.6.2) רדיוסי סגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) בוב (4.6.5) תשלול (4.6.6)	<input type="checkbox"/>
<b>מחוזות הסעיף</b>					
	קביעת קווי בניין	קביעת קו בניין או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	סעיף 4א(א)		
	גובה קומות	במישור בגובה קומה טכנית	סעיף קטן א(4)		
	יחוספת של עד 5 קומות בחקלה יקביעת תכנית הנדולה מ-60% ישינוי גובה קומה עליונה במרתפים	כל עניין שניתן לבקשו בחקלה לפי סעיף 147 (חקלות)	סעיף קטן א(9)		
	קביעת הוראות בדבר ויקות הטא, וזריסת סבנים.	קביעת הוראות לעניין הריסת סבנים, לעניין זכות סגור או זכות לחניניה... ולעניין הפקעת קרקע הגדרות לצורכי ציבור... הוזנאם למפורט בסעיף.	סעיף קטן א(10)		

**תצהיר והתימות**

בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.

<b>מחנרס הועדה:</b>			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	תתימה	תאריך
שדד גבולי, אדרי	05208200		19/6/18
<b>היועץ המשפטי לוועדה:</b>			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	תתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן,	9-2438926		14.6.2018

**העתיקים**  
גבי אילנה טולמי – ראש ענף (מתשוב מוכיחות ועדה מחוזית)  
צוות תכנון

**חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)**

מומלץ לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים :

1. עדכון סופי של מסמכי התכנית לרבות טבלאות האיזון וההקצאה טרם ההפקדה בפועל לאישור היוע"מ.
2. תיאום סופי של השטחים הציבוריים הבנויים בתחום התכנית בהתאם לתכנון המוצע ולמתחמי המימוש שנקבעו בתכנית.
3. הטמעת תמהיל יח"ד בתקנון התכנית בהתאם לחוות דעת היחידה האסטרטגית.
4. אישור הועדה לקידום התכנית בהתאם למדיניות התכנון הכוללת שנקבעה לכל אורך רצועת התכנון ברח' הרכבת, ע"י דירוג המבנים כאמור מ- 34 קומות ועד 12-17 קומות כפועל יוצא מהוראות לאזור יעוד 802ג' בטבלה 5.4.
5. אישור הועדה לנושאים המהווים חריגה מתכנית המתאר במסגרת סמכותה להטמיע בתכנית הקלות המותרות בחוק :
  - א. תוספת עד 5 קומות עד לסך של 34 קומות
  - ב. הגבהת גובה קומת מרתף עליון עד ל-7 מ' לצורך פריקה וטעינה.
  - ג. שינוי גובה קומה טכנית עד ל-4 מ'.
  - ד. קביעת תכנית לבניה העולה על 60% ביעוד מע"ר מטרופוליני
6. קביעת תקן חניה מופחת לתעסוקה ביחס של 1:240
7. אישור הועדה המקומית לצירופה כמגישת התכנית בשיתוף הבעלים, לאור החשיבות הרבה של התכנית המוצעת לפיתוח השכונה והאזור.
8. ביטול הצורך בהכנת בה"ת בהתאם לחוות דעת תחבורתית של אגף התנועה.

**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 19/06/2018  
חו"ד יוע"מ שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 14/06/2018

**בישיבתה מספר 0013-18ב' מיום 04/07/2018 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

**מהלך הדיון:**

אלי דיגא : חטיבת קרקע משמעותית של 11 דונם. במקום קיימים מפעלי תעשייה דפוס גרפוליט והתוכנית קובעה יעוד קרקע למע"ר מטרופוליני הכולל שימושים מעורבים של תעסוקה, מסחר, מגורים עד 30% ומבני ציבור. אנחנו מבקשים שהועדה המקומית תצטרף כמגישת התוכנית ליזמים ומכיוון ששני מגרשים מתוך 19 לא עומדים בהסכמות הנדרשות לקידום התוכנית.  
גלי דולב : מציגה את התוכנית ע"פ מצגת.

מיטל להבי : מתחם בני ברק הייתי רוצה להבין מי הם המגרשים שאין הסכמות.  
אלי דיגא : חלקה 12 עם 2 בעלים שלא מסכימים וחלקה 19 גם כן שני בעלים מתוכם אחד לא מסכים.  
מיטל להבי : למה 30 ולא 60 40.  
אלי דיגא : כי אלו החלטות של תוכנית המתאר. אם זה היה אזור מעורב אחר אפשר לעשות אחרת.  
מיטל להבי : תקן החניה. יש ממוצע של יחידות דיור ולכן אני מבקשת שעל היחידות הגדולות מעל 100 מ' לבדוק הגדלת תקן החניה. זה אזור שאנחנו רוצים להביא משפרי דיור.  
נתן אלנתן : במגדלי בראשית זה היה מקרה מיוחד.  
אלי דיגא : לפי התקן התקף ולפי גודל יחידות הדיור אנחנו מקבלים 1:1, יש חניות למסחר לפי התקן ותקן החניה לתעסוקה עומד על 1:240.  
אהרון : מעל 120 מ' והאם יש חניות אורחים?  
יוסי וייס : אין

מיטל להבי: גם באזורי רק"ל בצומת השלום עשינו 1/120 מדוע כאן 1/240? אני מבקשת להגדיל את תקן החניה 1/120 לתעסוקה ולהגדיל את תקן החניה לדירות גדולות 1/2.

#### **דיון פנימי:**

אלי דיגא: זו רצועה של מע"ר מטרופולני הנמצאת בקרבה לתחנות הקו הירוק והסגול ובסמיכות לשכונת מגורים, זו לא רצועה על דופן איילון. 1:240 זהו התקן התקף לתעסוקה התואם את הגישה התכנונית שבקשה לא להעמיס על התשתיות התחבורתיות הקיימות בסמיכות לשכונת מגורים.. אהרון: תקן החניה קשה מאוד 1/120.

אלי דיגא: התקן הוא 1/240.

יוסי וייס: מצ"ב דו"ח תחבורתי מסכם לכל המתחם הזה, ובמסגרת שידרת הקריה מדובר על צמצום של הקיבולת של הרכב הפרטי והרכבת נתצ"ים.

אהרון מדואל: לא רואים שום שיפור בתחבורה הציבורית.

אלי דיגא:

כיום מתוכננים 6 מרתפי חניה על רוב שטח המגרש. הגדלת מס' החניות תהווה הכבדה על מס' המרתפים שיידרשו שיעמוד מעל 8 קומות מרתפים וזה לא הגיוני תכנונית והגעה למי תהום.

יוסי וייס: כל עומסי התנועה שהוזכרו יגרמו יותר לפקקים, מאשר כ-700 חניות.

אלי דיגא: להכניס לשכונת מגורים 700 מקומות חניה זאת הכבדה שרצינו להימנע ממנה.

אורלי אראל: זו תביעה שהולכת להפקדה. היזמים מבקשים לא לשנות את התקן הם כרגע ב-6 מרתפים

הם לא יכולים להגדיל, מבקשים לא להגדיל את התקן.

דורון ספיר: אני מציע לקבל את הצעת מה"ע.

#### **הועדה מחליטה:**

לאשר את התוכנית ע"פ חוות דעת הצוות ומהנס העיר פה אחד.

חלק מחברי הועדה מסתייגים ומבקשים להגדיל את תקן החניה 1/120 ושניים לכל דירה הגדולה מ-120 ומעלה.

משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, נתן אלנתן, שמואל גפן, 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 486ד' לחוק**

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/1/3929 - איחוד וחלוקה - וסרמן פוריה דיון בהתנגדויות	04/07/2018 12 - 18-0013

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

מיקום: תל אביב-יפו



כתובת: וסרמן יעקב 5,7 פוריה 13,15,17  
שטח התכנית: 6.316

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7051	מוסדר	חלק	9-15	123,124
7016	מוסדר	חלק		172

מתכנן: מהנדס העיר, אדר' עודד גבולי  
שמאי: אברהם כץ  
יזם: ועדה מקומית לתכנון ובניה תל-אביב-יפו

בעלויות:

שם פרטי ומשפחה	שם תאגיד / שם רשות
בעלות מדינה	מ.מ.י ורשות פיתוח
בעלות רשות מקומית	עיריית תל אביב-יפו
רוט אלכסנדר	
אלאלוף משה	
משה ישעיהו	סוטר בע"מ
ישראל ג'רמון וסילבר אמוייל	סילבר ראדו בע"מ
גרינברג אהרון	
אברמוב רפאל	

מצב השטח בפועל: חלקו תפוס במבנים, קיימים מוסכים ומבני מלאכה ומגורים.

### **מטרת התכנית:**

איחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת הבעלים על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

### **עיקרי הוראות התכנית:**

1. אישור לוח הקצאות וטבלת איזון שלא בהסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' ורישום עפ"י סעיף 125 לחוק בלשכת רישום המקרקעין, לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 1.
2. כל הוראות הבניה וזכויות הבניה יהיו על פי תכנית/תא/3929 "מתחם וסרמן-פוריה"

### **מצב תכנוני קיים:**

תכנית תא/3929 מתחם "וסרמן-פוריה" הינה חלק ממבואות יפו. מטרת התכנית השלמת רצף המגורים במתחם ע"י שינוי ייעוד מתעשייה ומלאכה למגורים מלונאות מסחר ושבי"צ. התכנית כוללת ביטול דרך מבכרך לטובת שצ"פ המשולב במערכת המסלולים הירוקים באזור, שימור מבנים, שינוי תוואי דרך בהתאם לתכנון תנועתי.

התכנית אושרה למתן תוקף בתאריך 22/12/2015 ללא טבלאות הקצאה ואיזון ומכוחה **לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות**

- מס' תב"ע תקפה: תא/3929 מתחם "וסרמן-פוריה"
- יעודי קרקע ראשיים: מגורים, מלונאות, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
- אחוזי בניה לפי תכנית תקפה: 275%
- מספר יח"ד: עד 100 יח"ד בשטח עיקרי ממוצע 65 מ"ר ומינמאלי 50 מ"ר

### **מצב תכנוני מוצע:**

התכנית המוצעת הינה תכנית איחוד וחלוקה מחדש הכוללת טבלת איזון והקצאה שלא בהסכמת הבעלים. תכנית זו מהווה תכנית מפורטת הכוללת הוראות לאיחוד וחלוקה עפ"י סעיף 6.1.1 שתכנית הראשית תא/מח/3929. במסגרת תכנית זו הוכן לוח הקצאות שנעשה בלא הסכמת בעלים עפ"י הוראות פרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבניה. תכנית איחוד וחלוקה מחדש(רפרצלציה) וטבלת האיזון וההקצאה נבדקו ע"י מנהל תחום מקרקעין, נמצא שטבלת האיזון וההקצאה שהוגש ע"י שמאי מקרקעין תקינה, הואיל וכך ניתן לאשר להפקדה.

### **שאר ההוראות בהתאם לתכנית הראשית תא/מח/3929**

#### **עקרונות שמאיים ודברי הסבר נוספים:**

- נשמר איזון החלק היחסי של הבעלים בין המצב הנכנס ובין המצב היוצא כך שאין צורך בתשלומי איזון בין הבעלים
- נעשה ריכוז זכויות בעלים מתוך שאיפה להפריד שותפויות בעלים ולשמור על בקשות לריכוז קבוצות בעלים ככל האפשר.
- ניתנו מקדמי התאמה לשווים של חלקות ומגרשים לצורך קביעת שווי יחסי במצב הקיים והמוצע

#### **חו"ד הצוות ותח**

חו"ד הצוות ותחום מקרקעין הינה לאשר את התכנית להפקדה.



תאריך: ב' תמוז תשע"ז  
26 יוני 2017

מינהל תנדסה  
אגף תכנון העיר

אסמכתא יוצא:

לכבוד  
דלית זילבר  
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

<b>זיהוי התכנית</b>		(א)	
מספר התכנית 507-0500488	שם התכנית תא/3929/1 מתחם וסרמן - פזריה - איחוד וחלוקה מחדש	מגוש התכנית ועדה מקומית	עורך התכנית אינג' עודד גבולי
<b>זיהוי 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 (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
<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 לדוגמה: תוספת בניה בבית מגורים בחיקף 26% בוועדה שאינה עצמאית			
<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	מסי הסעיף או זיהוי השטח בכוללת	מהות הסעיף בחוק או ההוראות הרלבנטיות בתכנית הכוללת לשטח התכנית	
איחוד חלקות	62א(א)(1)	איחוד וחלוקה מחדש לא בהסכמת הבעלים	



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



תאריך: ב' תמוז תשע"ז  
 26 יוני 2017

מינהל הנדסה  
 אגף תכנון העיר

אסמכתא יוצא:

תצהיר וחתימות (ד)			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף ג) בטופס זה.			
מהנדס הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עודד גבולי, אדרי	052082013		8/8/17
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, עו"ד	2438976-9		5.7.2017

**העתיקים**  
 גב' אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)  
 צוות תכנון



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

**בישיבתה מספר 0023-17ב' מיום 08/11/2017 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**מהלך הדין:**

אלון הרשקוביץ: תוכנית איחוד וחלוקה למתחם וסרמן פוריה. התוכנית הראשית תא/3929 הופקדה ללא איחוד וחלוקה. תנאי להוצאת היתר בניה הוא אישור תכנית איחוד וחלוקה. היום הועדה המקומית מגישה תוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים לכל המתחם התאם לתכנית הראשית מציג רקע לתוכנית וטבלת האיזון אושרה ע"י תחום מקרקעין. דני ארצי: הוכנה טבלת איזון והיא אושרה על ידי תחום מקרקעין אבל אין הסכמת בעלים. אלון הרשקוביץ: לכן מבוקש לאשר את להפקדה את התוכנית איחוד וחלוקה. הלל הלמן: יש ששה בעלים ולא כולם מעוניינים בקידום התוכנית למרות שהשמאות היא לפי כל הפרמטרים, חלקם מעוניינים להישאר במצב שלהם היום

**הועדה מחליטה:**

לאשר את התוכנית להפקדה.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, 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**

**פרטי תהליך האישור:**

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 7715 בעמוד 5852 בתאריך 27/02/2018.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

02/03/2018

The Marker

01/03/2018

ישראל היום

02/03/2018

העיר

**פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:**

בתקופת ההפקדה הוגשו 4 התנגדויות לתכנית:

- |   |  |                              |
|---|--|------------------------------|
| 1 | איריס פוצ'טרוק יורשת גרינברג ידידה וגרינברג אהרן באמצעות תצהיר החתום ע"י עו"ד מיכאל פינקלשטיין וח"ד שמאי אבי שעיו. | בר כוכבא 23 בני ברק 5126002  |
| 2 | רון משה רוט ואורלי רוט, באמצעות עו"ד אשר כהנא.   | יגאל אלון 65 תל אביב 6744316 |
| 3 | פני אללוף באמצעות עו"ד דורון אריאל וח"ד שמאי רפאל קונפורטי   | ז'בוטינסקי 7 רמת גן 52520    |
| 4 | סוטר בע"מ, סילברדו בע"מ, שרל ר.י בע"מ ומקמל גלית באמצעות עו"ד שמעון שגיא וח"ד שמאי שאול רוזנברג                    | השלושה 2 תל אביב 6706054     |

## להלן פרוט ההתנגדויות כפי שפורטו

שם המתנגד	תקציר ההתנגדות	מענה	המלצה
(1) איריס פוצ'טרוק יורשת גרינברג ידידה וגרינברג אהרן ע"י עו"ד מיכאל פינקלשטיין וחו"ד שמאי אבי שעיו.	7.1 בחלקת המתנגדת קיימות זכויות בניה במצב הקיים בהיקף של 200% ולא 160% בחלקות אחרות יש לתת בנוסף מקדם גבוה בשל קיבולת הבניה הגבוהה של לפחות 122%.	7.1 מקדם 200% ביחס ל- 160 : המקדם שנלקח בחשבון הינו בהתאמה להחלטת ועדת משנה ב' להתנגדויות של הוועדה המחוזית ת"א לטבלת הקצאה ואיזון שהייתה חלק מהתכנית המופקדת 3929 ולא נכללה בסופו של דבר בתכנית המאושרת, כדלקמן :  "הוועדה מקבלת את המלצת השמאי היועץ, כי מכיוון שלחלקות ישנו פוטנציאל לאיחוד (באופן שיעלה את זכויות הבנייה) בשים לב לכך שעל החלקות קיים בית משותף אחד הרשום במרשם המקרקעין, והן בפועל מתפקדות כמגרש אחד, יש לקבוע את המקדם ל- 1.02"	לדחות את ההתנגדות
(מספור לפי כתב ההתנגדות של השמאי)	7.2 היעדר התייחסות לעובדה כי בנכס ישנו מבנה בנוי בשטח כולל של 72.8מ"ר שהינו אולם הכולל גלריה. מבנים אלו אמורים לתרום לשווי לפי תקן 15 השמאי.	7.2 התחשבות בנכס הבנוי : ע"פ הבהרה מס' 1 לתקן מס' 15, שלא הוצגה בחוות הדעת הנ"ל : "2 הבהרה לסעיף 8.1 לתקן 2.1 בסעיף 8.1 לתקן נקבע "כי במתחמי איחוד וחלוקה שבהם מבנים, תתבצע אבחנה במצב הנכנס בין שווין של החלקות כבלתי בנויות ובין תרומת המבנים לשווי".  מובהר כי תרומת המבנים תוערך עפ"י שווים הפיזי ותובא בחשבון רק ככל שהיא מוסיפה לשווי החלקה כבלתי בנויה במצב הנכנס. "  לכן :  השווי במצב נכנס חושב כקרקע ע"פ זכויות הבניה בתכנית 2606, שכן זהו השימוש המיטבי.  לגבי תרומת המבנים : המבנים מסומנים בתכ" 2606 להריסה והינם בשימוש חורג, כך שלא חושבה תרומתם לשווי.	לדחות את ההתנגדות

לדחות את ההתנגדות	<p>7.3 שווי חלקות בתחום איחוד וחלוקה במצב קודם :  לגבי חלקות אלו (חלקות 9, 10, 12) – ניתן מקדם 1.045 לאור פוטנציאל איחוד מחד ומאידיך האיחוד לא מומש.  זאת - בהתאמה להחלטת ועדת משנה ב' להתנגדויות של הוועדה המחוזית ת"א לטבלת הקצאה ואיזון שהיתה חלק מהתכנית המופקדת 3929 ולא נכללה בסופו של דבר בתכנית המאושרת, כדלקמן :  "הוועדה מקבלת את המלצת השמאי כי ישנו פוטנציאל לאיחוד החלקות במצב הנכנס נוכח תכנית תא/2606, ולכן יש לתת מקדם 1.1 בהפחתה של 5%, משום שהאיחוד לא מומש בפועל, כך שהמקדם הסופי הינו 1.045"</p>	<p>7.3 מקדם שווי לא נכון לחלקות 13.14 שאינן כלולות במצב הנכנס בתחום האיחוד וחלוקה לעומת החלקות שנכללות בתחום האיחוד והחלוקה טרם תכנית תא/3929</p>	
לדחות את ההתנגדות	<p>7.4 אין כל יתרון בכך שהנכס רשום בפנקס הבתים המשותפים.</p>	<p>7.4 לא הובא בחשבון כי הנכס רשום בפנקס הבתים המשותפים שמאי התכנית נתן לכך הפחתה במקום יתרון .</p>	
לדחות את ההתנגדות	<p>7.5 במקרה הנדון, ובהתחשב בגודל המגרש, נראה שאין יתרון בכך שהמגרש פונה ל- 2 חזיתות.</p>	<p>7.5 בנכס של המתנגדת מיקומו לשתי חזיתות ויש לו יתרון יחסי שלא נלקח ע"י שמאי התכנית</p>	
לדחות את ההתנגדות	<p>ה"קו הכחול" של מתחם האיחוד וחלוקה נקבע כבר בתכנית 3929 המאושרת, ולכן ההקצאות בתחום האיחוד וחלוקה הינן ע"פי התכנית המאושרת.  חלקה 172 (רח' הרבי מבכרד) אינה נכללת במתחם.</p>	<p>3. השמאי לא לקח בחשבון את השטח שנרכש על ידי המתנגדים בחלקה 172 בגוש 7016</p>	<p>(2)  <b>רון משה רוט</b>  <b>ואורלי רוט,</b>  <b>באמצעות עו"ד</b>  <b>אשר כהנא.</b></p>
לדחות את ההתנגדות	<p>חוות הדעת לא צורפה, ובכל מקרה – השווי היחסי במצב קודם חושב ע"פ הקריטריונים שמצוינים בטבלת ההקצאה.</p>	<p>5. לפי חו"ד שמאי שצורפה בתכנית 3929 חלקם של המתנגדים הינו 23.76% לפיכך יש להגדיל את חלקם בטבלת האיזון</p>	<p>(מספור ההתנגדות לפי כתב ההתנגדות של עו"ד)</p>
לדחות את ההתנגדות	<p>התכנית היינה תכנית איחוד וחלוקה בלבד. התכנית הקובעת הינה מח/3929 אשר אושרה ע"י הוועדה המחוזית ולכן אין כל אפשרות לשינוי בגבולות המגרשים.</p>	<p>6. מבקש להגדיל את שטחו וזכויות הבניה במגרש 101 על חשבון מגרש 102 כך שהמגרש יכיל את כל זכויות המתנגדים. ויכיל את שטח כל המוסך במגרש 101</p>	

לדחות את ההתנגדות	אין סתירה בין התכנית הראשית מח/3929 לבין תכנית זו	7+8 אין לקבוע הוראות פיננסיים שסותרות את תכנית 3929 שאמרו שניתן להשתמש ביעודים קודמים במשך 5 שנים מאשור תכנית האחד וחלוקה. תכנית 3929 כוללת נספח פיננסיים שיש לנהוג על פיו גם בתכנית המוצעת. לכן אין להתנות פיננסיים כתנאי לרישום התכנית	
לדחות את ההתנגדות	6.2 נושא הזכויות של פני אללוף בחלקה 12 לא מתבטא בנסח הטאבו, ולכן אין אפשרות להתייחס לנושא זה.	6.2 למזמין השומה זכויות בעלות רשומה בחלקה 10, כאמור בשלמות זכויות לבעלות לא רשומה מכוח הסכם בחלק מחלקה 12.	<b>(3)</b> <b>פני אללוף</b> <b>באמצעות עו"ד</b> <b>דורון אריאל</b>  (התייחסות הסעיפים למסמך של השמאי קונפורטי רביב)
לדחות את ההתנגדות	6.4 שמאי המתנגדת אינם מקבלים את החלטת הוועדה המחוזית, בנושא. מאחר והחלטה זו ניתנה במסגרת ההתנגדויות לתכ' 3929, בהמלצת היועץ השמאי של הוועדה המחוזית, לדעתי יש לאמץ את החלטה.	6.4 חלקות 9,10 ו-12 מסומנות לר-פרצלציה ע"פ תכנית 26060 אחוזי הבניה נקבעים לפי גודל מגרש ולכן זכויות הבניה היו צריכות להלקח כ-200% (המגרש הגדול ביותר ולא 160%)	
לדחות את ההתנגדות	6.5 כניסות עורפיות: לגבי חלקות 13+14 קיימת ההחלטה בעניין התנגדויות, המשקללת את סך נתוני 2 החלקות, ולפיה פעלנו בהתחשב במכלול נתוני חלקות 10, 12 – אין לבטל את מקדם הכניסה העורפית לחלקה 12 ואין לתת מקדם פינתיות.  לדעת שמאי התכנית המקדמים שנקבעו משקפים את המצב הנכנס של התכנית	6.5 תיקוני מקדמים - יש לבטל לחלקה 12 את מקדם ההפחתה בגין כניסה עורפית כמו שבוטל בחלקה 13 העורפית. וכמו כן להעניק מקדם יתרון בגין פינתיות לחלקות 10 ו-12 ככל שלא יתקבל מבקשים להעריך את חלקה 13 בהפחתה בגין כניסה עורפית. יש לתת מקדם הפחתה של 5% לחלקות 9,12,13 ו-15 שפונות לרח' הרבי מבכרך ויש להם מגבלות לשימוש למוסכים ומקומות בילוי למול החלקות האחרות חלקה 15 בבעלות משפחתית יש להפחית את שווייה במצב הנכנס	
לדחות את ההתנגדות	6.6 לדעת שמאי התכנית המקדמים שנקבעו משקפים את המצב הנכנס של התכנית	6.6 בהתאם לתכנית 2606 לא תותר פתיחת מוסכים פאבים ודיסקוטקים ומקומות בילוי ובידור אחרים לכיוון רחוב רבי מבכרך בעוד שבחלקות 10,11,14 יותרו שימושים אלו הוראה זו פוגעת בשווי חלקות 9,12,13,15 לעניין השימושים האפשריים, המוגבלים ממילא בשל מיקום החלקות.	
לדחות את ההתנגדות	6.7 לא ברור מדוע שמאי המתנגדת סבורים כי נפלה טעות סופר בחלק היחסי של	6.7 בטבלת ההקצאה נפלה טעות סופר במצב יוצר בחלקיה של חלקה 10 במגרש	

	102. חלקה 10 במגרש 102. סה"כ החלקים היחסיים של ההקצאות במגרש 102 הינם 10,000/10,000 כד שאין טעות	
לדחות את ההתנגדות	6.8 במקרה הנדון, ולאור שיתוף הפעולה אף בהגשת ההתנגדויות, לדעתנו אין מקום למקדם מושע.	6.8 חלקה 15 בבעלות משפחתית ויש להביא הפחתה בשווי בגין מושע
לדחות את ההתנגדות	6.9 האפשרות להוספת הערה אינה אפשרית בטבלאות סטטוריות.	6.9 מבקשים הוספת הערה בענין תיקון טבלאות ההקצאה והאיזון אם ישתנה מיקום גן הילדים למגרש אחר.
	<p>6.1 חלקות 13+14 : המקדם שנקח בחשבון הינו בהתאמה להחלטת ועדת משנה ב' להתנגדויות של הוועדה המחוזית ת"א לטבלת הקצאה ואיזון שהייתה חלק מהתכנית המופקדת 3929 ולא נכללה בסופו של דבר בתכנית המאושרת, כדלקמן :</p> <p><i>"הוועדה מקבלת את המלצת השמאי היועץ, כי מכיוון שלחלקות ישנו פוטנציאל לאיחוד (באופן שיעלה את זכויות הבנייה) בשים לב לכך שעל החלקות קיים בית משותף אחד הרשום במרשם המקרקעין, והן בפועל מתפקדות כמגרש אחד, יש לקבוע את המקדם ל- 1.02"</i></p> <p>חלקות בתחום איחוד וחלוקה במצב קודם (9, 10, 12) :</p> <p>לגבי חלקות אלו ניתן מקדם 1.045 לאור פוטנציאל איחוד מחד ומאידך האיחוד לא מומש.</p> <p>זאת - בהתאמה להחלטת ועדת משנה ב' להתנגדויות של הוועדה המחוזית ת"א לטבלת הקצאה ואיזון שהייתה חלק מהתכנית המופקדת 3929 ולא נכללה בסופו של דבר בתכנית המאושרת, כדלקמן :</p> <p><i>"הוועדה מקבלת את המלצת השמאי כי ישנו פוטנציאל לאיחוד החלקות במצב הנכנס נוכח תכנית תא/2606, ולכן יש לתת מקדם 1.1 בהפחתה של 5%, משום שהאיחוד לא</i></p>	<p>6.1 שמאי התכנית היה צריך להעניק לנכס הבנוי בחלקות 13 ו-14 מקדמי שווי מוגדלים בגלל גודלה והאפשרות לנצל 200% ולא 160%</p> <p><b>(4)</b> <b>סוטר</b> <b>בע"מ, סילברדו</b> <b>בע"מ, שרל רי</b> <b>בע"מ ומקמל גלית</b> <b>באמצעות עו"ד</b> <b>שמעון שגיא</b> <b>ממשרד פירון</b></p> <p>(מספור הסעיפים בהתאם למסמך השמאי שאול רוזנברג)</p>

	מומש בפועל, כך שהמקדם הסופי הינו 1.045 "		
	6.2 עלות בניית המבנה של גן הילדים תובא בחשבון בעת תחשיב היטל ההשבחה	6.2 מבקשים להפחית ממגרש 102 את עלות בניית המבנה של גן הילדים.	
	הנושא של פס"ד "מרכזים" הינו ספציפי למקרה שבו נהרס בניין ויש ליחסו לצרכי מכירה בין בעלים. ואינו דומה למקרה הנ"ל.	6.3 שמאי התכנית היה צריך להתייחס למיקום לייעוד ולהצמדות של כל חלקת משנה בבית המשותף ולא בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף. הבסיס לטענה הינו פסק דין בית מרכזים שהינו בית משותף שנהרס ויש להחיל את פס"ד גם בענייננו.	
	לא מעניינה של תכנית איחוד וחלוקה זו לתקן את התכנית הראשית מח/3929 שאושרה ע"י הוועדה המחוזית	בסיכום העו"ד : לערוך תיקון לתכנית הראשית לפי תא/5000 לפי רח"ק 5	

**חו"ד הצוות :** (מוגש ע"י צוות יפו)  
מומלץ לדחות את כל ההתנגדויות כמפורט לעיל ולתת תוקף לתכנית.

**בישיבתה מספר 18-0013 ב' מיום 04/07/2018 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

**מהלך הדיון :**  
אלון הרשקוביץ : סקירה קצרה על התוכנית.

**הועדה מחליטה :**  
לדחות את ההתנגדויות, לקבל את חו"ד הצוות ולאשר את התוכנית למתן תוקף.

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

<b>מס' החלטה</b>	<b>התוכן</b>
04/07/2018	תא/תעא/3871 - מוטורולה - תוצרת הארץ 3-5
13 - 0018-ב'	דיון בעיצוב ארכיטקטוני (3)

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.

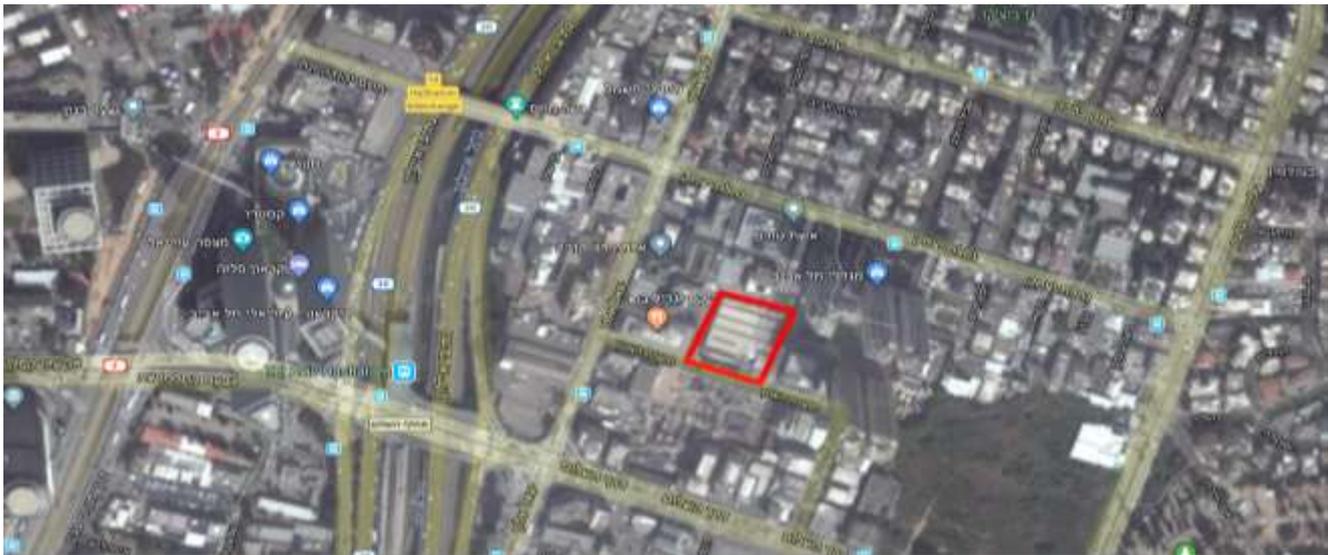
### מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית: ועדה מקומית

#### 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

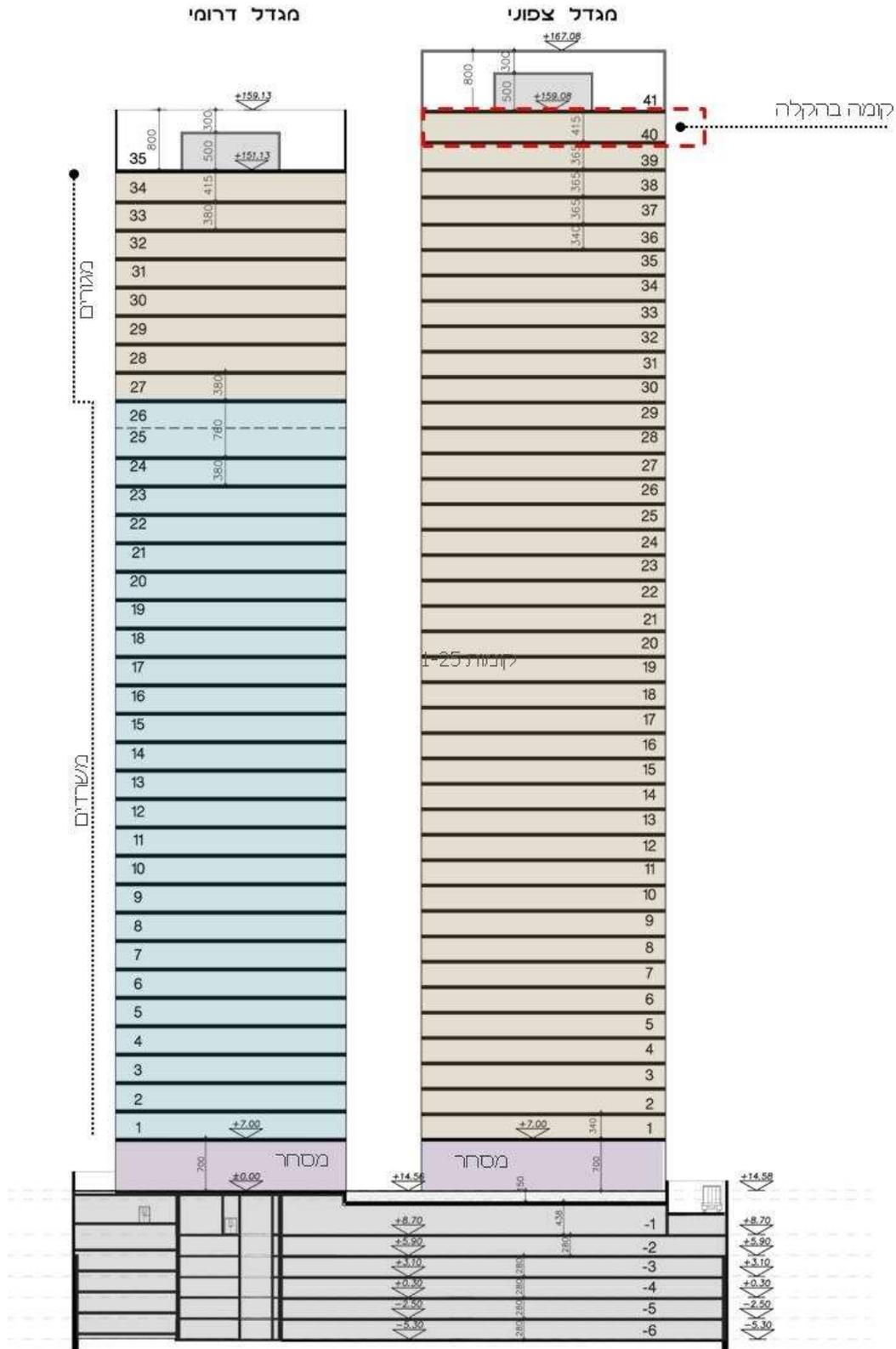


מבט מהשפ"פ אל החזית המערבית של המגדל הצפוני





**חתך עקרוני עם הקלה במספר קומות**



**תכנית קומת קרקע**



**הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי**

**3. העיצוב האדריכלי**

## 2.1 אפיון המבנים בפרויקט

- ז. **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.
- ח. **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.
- ט. **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

- יב. 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
- יג. אישור סופי של אדריכל העיר לחומרי הגמר ינתן כתנאי להיתר בניה.
- יד. מרפסות- מרפסות משולבות במערך הקורות האופקיות, למרפסות מעקה זכוכית .

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

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

יז. 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.

יח. 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.

יט. 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, הכל על פי תקן.

### 2.4 נגישות

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

### 3.5 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 ציבורי - 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.

### 3.6 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 איוורור 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 שיצטרכו אוורור טבעי יושתקו ויוסותרו ככל האפשר הכל בהתאם לתקנים ולדרישות העיריה.
- איוורור חניונים** – למעט פתח אנכי בפיתוח בפינה הצפון מזרחית של המגרש, אויר נכנס לחניונים יעשה ע"י מערכת מכנית ופתחים במעטפת בגובה של 6 מטרים מעל הקרקע. בחזית הצפונית של המגדל הצפוני ובחזית הדרומית של המגדל הדרומי. אוויר יוצא של החניונים יעשה ע"י מערכת מכנית ופתחים במעטפת, אשר ימוקמו במגדל הדרומי בגובה של מעל 6 מטרים מהפיתוח לכיוון צפון ובמגדל הצפוני בחזית מזרחית, כ 5 מטרים מתחת למפלס הכניסה כחלק אינטגרלי מחצר השרות לחברת חשמל וברדיוס של 10 מטרים לפחות משהייה קבועה. **אוורור המסחר** – יעשה על ידי פירי נידוף עד גג המגדלים.
- אצירה ופינוי אשפה, מיחזור** – תכנון הנדסי של פינוי אשפה בתת הקרקע מתואם מול אגף התברואה בהתאם לתבע.
- 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 תבע 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.

### 3.7 בניה בשלבים - אין פיצול בשלבי בנייה. ? והמבנה הציבורי?

### 3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

#### 3.1 שטחים פתוחים / זיקות הנאה:

##### עיקרי הוראות התוכנית

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

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

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

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

### 3.4 פיתוח השטח:

1. **מדרכות בהיקף המתחם**  
השטחים המסומנים בתוכנית העיצוב האדריכלי כשטח מדרכה במעטפת הפרויקט ירוצפו בהתאם לפרטים הסטנדרטים של עיריית תל-אביב או בתיאום ואישור אדריכל העיר או מי מטעמו. שטחים אלו יהיו המשכיים למדרכה העירונית.
2. **ניהול מי נגר** - יתאפשר חלחול טבעי ב- 15% מהשטח בתחום השפ"פ
3. **ריצוף בכיכר, בנגן, 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 ברחובות המחברים בין הפרויקט למעטפת וע"פ פרטי עת"א. בתחום הגן המרכזי ותאפשר גם ישיבה בלתי פורמאלית בכיסאות/ספסלים.
- מתקני משחקים ימוקמו בשפ"פ בתאום ואישור שפ"ע.

#### **4. מאפייני בניה ירוקה:**

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

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

#### **5. גמישות:**

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

#### **6. תנאים להיתר:**

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

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

**חו"ד הצוות :** (מוגש ע"י צוות מזרח)

**חו"ד אדריכל העיר :**

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

**חוו"ד צוות מזרח:**

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

**חוו"ד אגף התנועה:**

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

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

**מהלך הדיון:**

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

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

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

מלי: מצביעים על שתי החלופות ומאשרים אותם?

אורלי אראל: נכון.

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

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

**המשך הצגת המצגת**

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

**הועדה החליטה:**

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

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

**בישיבתה מספר 0011-18ב' 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

בישיבתה מספר 0013-18ב' מיום 04/07/2018 (החלטה מספר 13) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

### מהלך הדיון:

רן ברעם: תוכנית עיצוב אושרה בוועדה והיזמים מבקשים לשנות את חווי"ד הצוות. ראשית נדרשו עורכי התוכנית לחתום על הסכם אחזקה כתנאי לאישור תוכנית העיצוב. אנחנו ממליצים לשנות לתנאי לאישור תוכנית העיצוב - יגיעו להסכמות ותהיה התחייבות של היזם על חתימה עתידית של ההסכם וההסכם יהיה תנאי להוצאת היתרים. זה מבטיח את ההחזקה. הנושא שלא מוסכם תוכנית העיצוב הציגה מצב עתידי והיה ותקבל הקלת שבס וניתן להוסיף 90 יח"ד לפרויקט. מה שמבקשים היזמים של 90 יח"ד, אם יאושרו, יתווספו 90 מקומות חניה. התוכנית הראשית נוקבת במס' חניות למגורים המספר הזה גם לאחר והיה ותאושר הקלת שבס ויתווספו 90 יח"ד, החניה שהוקצתה ליזם היא מעל התקן - לפי 1.5 כלומר גם יתווספו 90 יח"ד מצבנו לפי התקן התקף + 15% חניות ולכן אנחנו לא ממליצים להוסיף עוד חניות. רחל פלר: מצד יש את יח"ד מצד שני יש הגדרה תב"עית שיש 21 אלף תעסוקה עם בערך 60 חניות. 90 חניות במתחם יאזן והיה ונקבל את יח"ד הדיור. מעבר לכך יש גם חניות לציבורי 1/50 ולתעסוקה 1/350 התב"ע אושרה ב 2015.

נתן אלנתן: התב"ע אישרה אבל זה לא התקן החדש.

אהרון מדואל: אני לא מוכן לקבל את זה.

רחל פלר: לכן אנחנו מבקשי 90 חניות מכח שבס.

נתן אלנתן: אני חושב שיש כאן בעיה לאשר מבחינה חוקית.

רן ברעם: מקריא את תקן החניה מתוך התב"ע. בתב"ע תקן החניה למגורים 1.5 ל 1 ממוצע ליחידת דיור שגודלם עד 120 מ' זה אמירה בהוראות התוכנית והמספר מופיע בנספח התנועה של התב"ע שהוא מנחה.

נתן אלנתן: אם יאשרו לכם שבס זה אוטומטי יבוא חניה, וההחלטה היא במסגרת רישוי לא במסגרת תב"ע.

אני לא חושב שיש סמכות במסגרת תוכנית עיצוב לבטל חניות.

הראלה: יש כאן תוכנית עיצוב עם שבס ל90 יח"ד?

איל רוני: הבנו תוכנית עיצוב לבקשתכם אנחנו מראים מה יקרה אם יבקשו שבס ומראים בהתאמה למה מאשרת התוכנית התקפה.

נתן אלנתן: יש לכם סמכות להמליץ אם לתת שבס או לא, אבל אם הוועדה תחליט שבס החניה מגיעה יחד עם זה.

רחל פלר: באנו רק עם שבס ולא שבס כחלון.

רן ברעם: ההוראה הזו במסגרת הצמדת חניות. האם במסגרת העובדה שניתן לצופף ולהוסיף שבס האם לא ניתנה לנו האפשרות להתייחס. אני לא רואה שהאמירה שלנו לגבי 1 ל 1.5 היא סטיה ניכרת ולכן בשינוי כזה ראוי 1 ל 1.5 נמליץ על מספר אחר.

נתן אלנתן: זה לא לשיקול דעת.

הראלה אברהם אוזן: יש כאן כרגע עיצוב שמראה פוטנציאל של שבס בהקפי של 90 יח"ד, אם יאושר

בשלב הבא אתם תבקשו חניה לזה והצוות לא ימליץ לא לאשר זאת.

אורלי אראל: ההסבר הוא היות והתב"ע התקפה התקן החניה שהתב"ע נתנה הוא יותר גובה ממה שיש היום לכן אנחנו ממליצים להתאים את תקן החניה.

הראלה אברהם אוזן: לפי תקנות סטיה ניכרת אני לא יכולה לסטות מתקן שבתוכנית לא להעלות או להוריד אותו. אז אם יש לי תקן סגור ואם זה לא שיקול דעת אין יכולת גמישות.

רן ברעם: ברשימת מסמכי התוכנית נספח התנועה מחייב לעניין תקן החניה לתעסוקה. לגבי המגורים גם הוראת התקנון מייצרת גמישות בפני עצמה, מקריא את התקנון לגבי תקן החניה.

נתן אלנתן: זה לא המקום לדון זו שאלה משפטית. שיקול הדעת יגיע בזמן ההיתר.

הראלה אברהם אוזן: יש כאן שאלה שיש לבחון אותה, האם יש לי תקן סגור באופן הצמדה והניהול או

אם יש לי גמישות בתקן יש לי את מה שצריך לעשות כמבוקש.

עודד גבולי: יש כאן שיקול דעת רק להתמדה ולא לתקן. זה בכלל לא אחד לאחד זה לכל דירה ואם זה

שבס ואם זה מעל 120 זה חניה אחת.

מיטל להבי: אם הפרויקט יצמצם במרחב הציבורי יהיו יותר כניסות ויציאות לכן אם מתחילים 1/350

לתעסוקה זה 3 מקומות חניה ל1000 מ'. צריך להבין שהמגרש שצריך לשאת כמות מסוימת של חניות.

רן: במידה ויהיה שבס גודל יח"ד יקטן מתחת ל 120 מ'.

דורון: הנושא קשור לחווי"ד משפטית אין טעם לעכב את התוכנית.

אהרון מדואל: צריכה להיות כאן אמירה לא לתת דירות בלי חניה.

נתן אלנתן: אני מציע לא להתעסק בנושא החניה אנחנו מאשרים את תוכנית העיצוב ולעת הוצאת ההיתר

נשקול את נושא החניה. אם היועמ"ש תגיד שזה בסמכותנו.

הראלה אברהם: שתוגש בקשה לתיק מידע ויבקשו את כוונתם לבקש שבס כבר שם נצטרך להחליט על

למקומות החניה.

דורון ספיר : כל הנושא ידון לעת הוצאת בקשה להיתר  
הראלה אברהם אוזן : תגישו בקשה לתיק מיידע במסגרת תיק המיידע אנחנו ניתן לכם מיידע.  
נתן אלנתן : עדין לא הגשתם בקשה להיתר.  
היזם : אם באישור תוכנית העיצוב סעיף החניה נמחק.  
הראלה אברהם אוזן : כן, לא יהיה שום סעיף על חניה בתוכנית העיצוב.  
רן ברעם : בלי התייחסות לשבס.  
הראלה אברהם אוזן : למה תוכנית העיצוב צריכה להתייחס לשבס?  
עודד גבולי : אני אבדוק את הנושא .

**הועדה מחליטה:**

לאשר את תוכנית העיצוב.

במסגרת בקשה לתיק המיידע ינתן מיידע לעניין החניה בהתאם לחו"ד היועצת משפטית של הועדה  
ומהנדס העיר.

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

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/4354 - החווה החקלאית ו"ראש ציפור" דיון בהפקדה (2)	04/07/2018 14 - 18-0013

## 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.
  - פארק צפרות מערבית לחווה החקלאית.
  - 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 ושכונות 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: 384.54 דונם  
שימור משאבי טבע ונוף (גדות נחלים): 56.85 דונם  
נחל: 29.41 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)	חווה חקלאית
300 מ"ר	-	"ראש ציפור"
2500 מ"ר		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 בהינתן 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.

**חוו"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 לדיון 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 לדיון 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 18-0011-ב' 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**

בישיבתה מספר 0013-18'ב' מיום 04/07/2018 (החלטה מספר 14) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

**מהלך דיון:**  
הנשא ירד מסדר היום לפי בקשת ראש עיריית רמת גן

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/4564 - מעגנת רדינג דיון בהפקדה (2)	04/07/2018 15 - 0013-18ב'

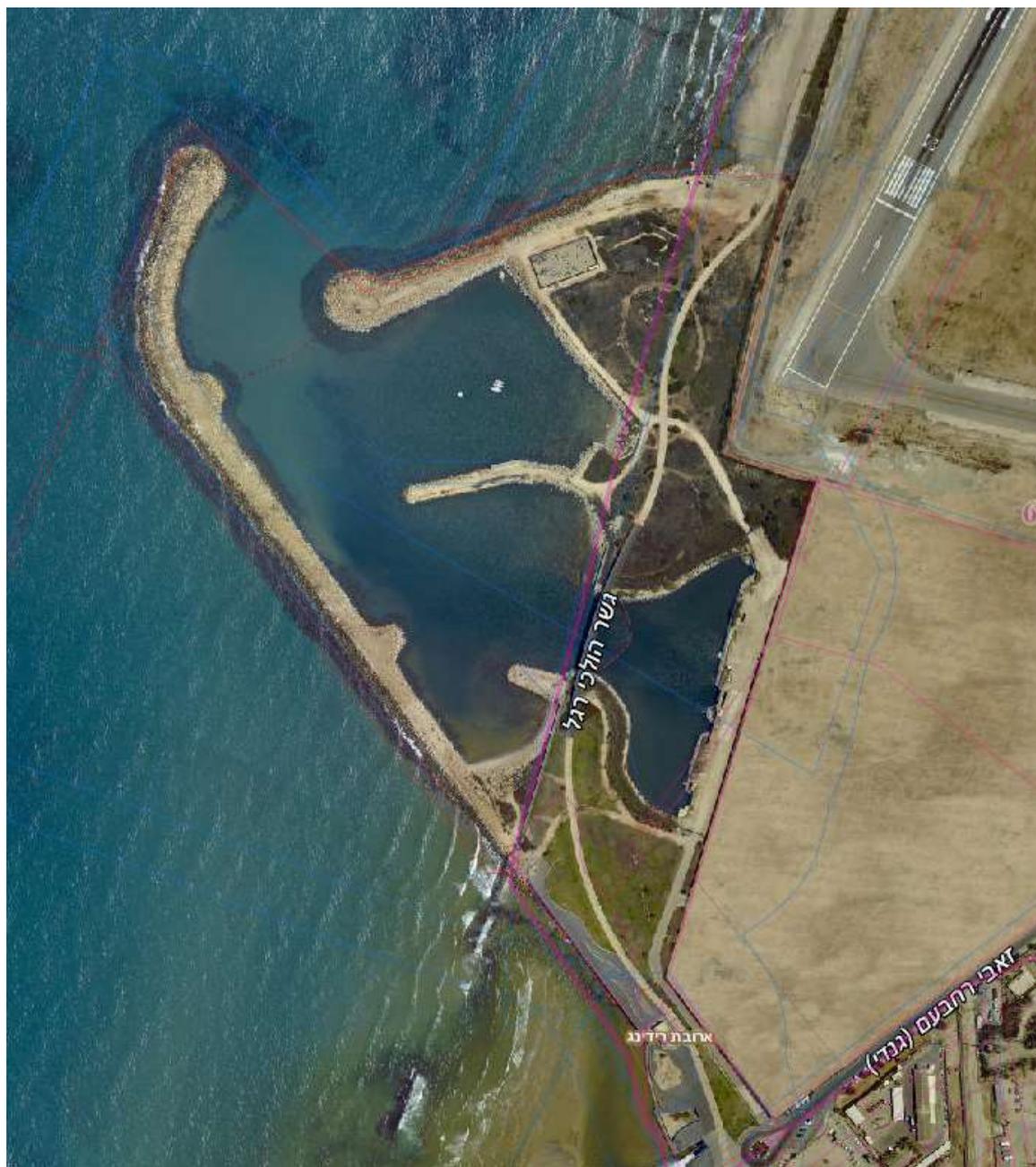
**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית**

**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:**

שימושים	פונקציה עיקרית
פארק חופי, נופש ופנאי. נטיעות, פינות ישיבה, מתקני משחק וספורט ומצללות	שצ"פ
טיילת ציבורית	שוברי גלים
עגינת כלי שייט, אירועים וירידים זמניים	רציפים
מדרון הורדה - ממשה מערכות חשמל, ביוב, מים, תקשורת משטח להצבת מנוף	תשתיות ייעודיות
מחסנים עבור צרכי המעגנה, כלי שיט שטחים לאחסנה פתוחה	אחסנה
מועדון שייט, כיתות לימוד, משרדים שירותים, מקלחות, אחסנה	חינוך וספורט ימי / אחר
מנהלת המרינה מרפאה, משטרה- ע"פ הצורך תאי שירותים, מקלחות, תאי איחסון	מנהלה ותפעול
בית קפה, קיוסק, דוכנים זמניים לאירועים חד פעמיים, מתקני הצללה	שימושים מסחריים

\* 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 אקסטנסיבי וצמחיה מקומית עפ"י עקרונות תכנית הפיתוח של משרד בריודא מעוז.  
הגינות 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 באנרגית 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

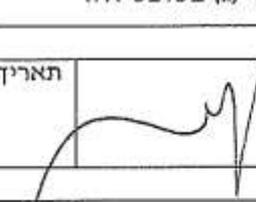
<b>זיהוי התכנית</b>			
מספר התכנית תא/4564 507-0524777	שם התכנית נופש וספורט ימי במעגנת רידינג	מגיש התכנית הועדה המקומית	עורך התכנית אדרי' מיכאל וינד חבי ארי כהן אדריכלות ותכנון ערים (2001) בע"מ
<b>זיהוי הרשות והוועדה</b>			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<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"/> 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 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.	<ul style="list-style-type: none"> <li>הבטחת השטח לשימוש הציבור.</li> <li>חלק משטחי פארק החוף.</li> <li>מוקד פיתוח חופי בשטח עד 1,500 מ"ר.</li> <li>חייב אישור ולחויף.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>שימוש ראשי כמעגנה</li> <li>שטחי פארק החוף ללא שינוי.</li> <li>1,500 מ"ר מוצע.</li> <li>מסמך מדיניות מאושר מיום 6.6.18</li> <li>חייב אישור ולחויף.</li> </ul>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: <ul style="list-style-type: none"> <li>3.6.6 פארק חוף – מוקד פיתוח חופי</li> <li>3.6.7 פארק חופי – אזור מעגנות נופש ספורט ודיג.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>סימון המתחמים לפי אחד ממשמכי התוכנית:</li> <li>תשריט יעודי קרקע:</li> <li>מעגנת נופש ספורט ודיג</li> <li>נספח עיצוב עירוני:</li> <li>שטח פתוח</li> <li>מכלול טבע עירוני</li> <li>נספח אזורי ומתחמי תכנון: מתחם תכנון עם הוראות מיוחדות</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>3.6.6 – מיקום מוקד הפיתוח עפ"י מסמך מדיניות</li> <li>3.6.7 בתחום המים: כלי שיט, ספורט וחינוך ימי, ערי ניווט (מגדלור)</li> <li>3.6.7 בתחום היבשה: שימושים לתפעול, הסעדה ומסחר, חינוך ימי.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>פארק החוף: נותר במקומו ללא שינוי תוך דגש על הממשק המוצע עם המעגנה</li> <li>מעגנת נופש ספורט ודיג: שימושים בהתאם לתכנית המתאר</li> </ul>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	לפי תשריט אזורי יעוד: <ul style="list-style-type: none"> <li>מעגנת נופש ספורט ודיג</li> <li>עורף החוף</li> </ul>	עפ"י סעיף 3.1.1 (ג) קביעת ייעודי קרקע מבא"תיים בהתאם לשימושים המותרים במקבץ השימושים המותר לאזור הייעוד.	<ul style="list-style-type: none"> <li>יעדים מוצעים: מעגנת תחום יבשתי, מעגנת תחום ימי, יעד עפ"י תכנית מאושרת (שצ"פ).</li> </ul>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (א) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד.	לפי תשריט אזורי יעוד: <ul style="list-style-type: none"> <li>מעגנת נופש ספורט ודיג</li> <li>עורף החוף</li> </ul>	עפ"י סעיף 1.6: תחת "מרחב ציבורי" – מעגנת נופש ספורט ודיג, מוקד פיתוח חופי.	<ul style="list-style-type: none"> <li>שימושים כמעגנה תחום יבשתי: מבני תפעול, מבנים לחינוך, מסחר/הסעדה, אחסנה, מתקנים הנדסיים</li> <li>שימושים כמעגנה תחום ימי: עגינת כלי שיט, חינוך ימי</li> <li>עפ"י תכנית מאושרת (שצ"פ): מעבר רכב, מתקנים הנדסיים.</li> </ul>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח)	שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד ושימושים כללים, תשתיות נלווים – בכל אזורי הייעוד בכפוף להנחיות המפורטות.	מקבצי השימושים מפורטים בסעיף 1.6 בהוראות התוכנית.	ל"ר	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	קביעת שטחי בנייה	לפי תשריט אזורי יעוד: <ul style="list-style-type: none"> <li>מעגנת נופש ספורט ודיג</li> <li>עורף החוף</li> </ul>	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>זכויות מוצעות: <ul style="list-style-type: none"> <li>1,250 מ"ר ברוטו לכל שימושי המעגנה מלבד מסחר.</li> <li>מסחר – 250 מ"ר</li> <li>מתקן הנדסי קיים</li> <li>מכח היתר לתח"ג חופית: 201.82 מ"ר, שאינו חלק ממוקד הפיתוח החופי</li> </ul> </li> </ul>	<input type="checkbox"/>
<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	<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 תוכניות
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.	

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	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 ב' 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**

בישיבתה מספר 0013-18ב' מיום 04/07/2018 (החלטה מספר 15) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

### מהלך הדיון:

מיכאל וינד: מציג את תוכנית המעגנה על פי מצגת. אורית ברנדר: המעגנה מתוכננת לכ-300 כלי שייט. עומק המעגנה 3.5 מ' עבור כלי שייט בגודל בין 10-20 מ' אורך. אלה כלי שייט קטנים ובינוניים. מאחר ומשמישים את המעגנה הקיימת ולא מרחיבים אותה – גודל כלי השייט מותאם לקיים. קבלנו את הפרוגרמה מאגף הספנות ממשרד התחבורה. ליאור שפירא: למה מיועדת המרינה אורלי אראל: לוקחים מעגנה קיימת ומשמישים אותה והתב"ע הזו נועדה להשמיש אותה עבור עבור צורכי העיר.

רות מעוז: אדריכלית-תכנון את פארק רידינג ושאלתי איך שומרים על פארק רידינג וכל מה שהוא עושה לציבור המשתמשים ולהולכים ברגל שגם להם יש זכות להנות ממנו. אורית ברנדר: קדמנו מדיניות והצגנו את ההתייחסות לנושא הפיתוח תוך כוונה להשאיר את אותו אופי פיתוח. בנוסף בתוכניות הגובלות שדה דב ורוקח אבן גבירול מתוכננים שטחי פארק מאוד גדולים כך שבראיה כוללת לאורך חזית הים יש שימושים מגוונים חלקם טבע וים ואחרים עם שימושים יותר אינטנסיביים. יש דרישה לשימושי מעגנה. מתן קטן: בנוגע למעבר הרגלי יש שטח הירוק שזכות כביש היא מן חניה ומשאיר שטח צר מאוד להולכי רגל מה בנוגע לרצף הליכה מצפון לדרום? אורית: גם היום, בגלל תשתיות תחנת הכח רדינג, אין מקום להולכי רגל. התכנית מציעה הרחבת הגשר הקיים עבור הולכי רגל ורוכבי אופנים. מתן נחום: זכות המעבר להולכי רגל ורוכבי אופנים זהו דבר שהועדה צריכה להתחשב במקום. אורית: אנחנו מיטיבים את המצב הקיים והאפשר מעבר להולכי הרגל. כניסת רכב תהיה רק עבור העלה והורדת נוסעים ומעבר לרכב חירום. מתן נחום: מה בנוגע לעיצוב הנופי של הפארק כי היום יש משהו מאוד מוגדר. אורית: יש מדיניות שהוצגה ואושרה בוועדה. המדיניות התייחסה לאופי הפיתוח וקבעה כי יש לשמור על אופי הפיתוח הקיים היום.

### הועדה מחליטה:

לאשר את התוכנית להפקדה בהתאם לחו"ד צוות.

משתתפים: דורון ספיר, אהרון מדואל, נתן אלנתן, שמואל גפן 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/4576 - מרחב רסקו תל גיבורים דיון בהפקדה (2)	04/07/2018 16 - 0013-18

**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 0.8: 1

## 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 – בנית מרתפים.
- ברחוב תל גיבורים מקודמת תכנית מהיר לעיר לנתיבי תח"צ.

**יעוד קרקע מצב קיים:**

קומות	שימושים	%	דונם	יעוד
עד 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 בנינוי 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 כיש 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 לדיור 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	מגורים
כ-1200	422	422		מספר יח"ד
ק+28+גג (30 סה"כ מעל הכניסה הקובעת)	4	4	קומות	גובה
110 מ'			מטר	
עד 65%				תכסית
947 למגורים		0		מקומות חניה
עיקרי : 2000 שירות : 600 תת קרקע : 1500	250	250	מ"ר	מסחר
43 למסחר				מקומות חניה
עיקרי : 50,000 שירות : 16,800	35,100	1700		מבני ציבור

יח"ד : 1,182

צפיפות : נטו 44.7 (בתחום הפינני 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 פינוי בינוי: 4.9 לפי 26,453 מ"ר ביעוד מגורים בתחום פינוי 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 18-0011ב' 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

**בישיבתה מספר 18-0013ב' מיום 04/07/2018 (החלטה מספר 16) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**מהלך הדיון:**

ערן מאירסון: מתחם רסקו תוכנית פינני בינוי של נווה עופר. התוכנית מקודמת ביוזמת הועדה המקומית סמכות ועדה מחוזית, פורצת גובה, לא פורצת רח"ק. מבקשים את אישור הועדה להעברת התוכנית למחוז. גלי דולב: מציגה את אדרכילי התוכנית. מקום שכונת נווה עופר, המתחם הוא מתחם רסקו, תל גיבורים. מציגה את התוכנית במצגת.

ערן מאירסון: תיקונים – להמליץ על תוספת 2210 לשטחי המגורים שהתחלקו בין הדירות המוצעות ללא תוספת יחידות הדירור וללא חריגה במספר הקומות. אין חלוקה ספציפית לאיזה דירה זה ילך.

אהרון מדואל: תוספת ה-5 מ' תהיה לדירות המפונות  
אורלי אראל: התוכנית קובעת ממוצע יחידות דיור, אין אפשרות בתב"ע לקבוע את שטחי התמורה  
ערן מאירסון: תיקון נוסף - תקן חניה יהיה בין 0.8. ללא תוספת שטחים בתת קרקע אנחנו ממליצים שהדבר יקבע בתוכנית איחוד וחלוקה. המצב היום הוא 0.6 מכוניות ליח"ד. במסגרת המדיניות ערכנו מסמך למניעת דחיקת אוכלוסייה קיימת.  
אהרון מדואל: האם הנתון הזה מדויק?

ערן מאירסון: הנתון מופיע בחוברת רובעים ושכונות. חלק מההמלצות למניעת דחיקת אוכלוסייה היה לתת תקן חניה מופחת ולאפשר גם דירות יותר זולות גם בקניה, גם בהשכרה וגם בתחזוקה בשביל לאפשר את התחדשות גם לאוכלוסייה שקיימת – דלת אמצעים ומבוגרת שאין להם רכבים. בנוסף יש המלצה של אגף תנועה.

יוסי וייס: מקודם הנת"צ מעיר לעיר גם בבן צבי וגם בלבון יש את הנתבי מהיר לעיר, הקו הירוק של הרכבת הקלה תעבור שם שיתן מענה לשכונה. כל השכונה עם שבילי אופנים ויש מענה תחבורתי רב גם ברכב פרטי וגם בשאר האמצעים.

נתן אלנתן: הסיכום של שתוספת בדירות התמורה יהיו עד 25 מ' אפשר להוסיף להחלטת ועדה. לגבי תקן החניה יהיה 0.8 ל-1 ללא תוספת בשטחי תת הקרקע. הפרויקט מאד חשוב וטוב שהעיריה לקחה לידיה לקדם את הפרויקט.

אהרון מדואל: אני חולק על חו"ד הצוות לגבי החניה. עלות של רכב פרטי היא זולה, וגם אלו שגרים בדירות הקטנות יהיו להם רכבים. תקן 0.8 הוא מעט. התחבורה בישראל היא לא טובה אני דורש שתקן החניה יהיה 1/1 לדירות מעל 120 מ' בלי הפחתות. התמורה לדירות התמורה היא 25 מ' לדירה מפונה. עמית גולדשטיין: באיזה פרמטרים חורגים מתוכנית המתאר והסבר למה חורגים מתוכנית המתאר.  
נתן אלנתן: ברח' תל גיבורים עושים הפקעה בצד הדרומי למה אתם לא עושים גם הפקעה בצד השני זה גם קרקעת מדינה.

ערן מאירסון: בחלק המזרחי של תל גיבורים אנחנו גם מקדמים תוכנית שתתייחס להפקעות נדרשות בצד המזרחי

נתן אלנתן: לא היתה התייחסות לגבי קרן ההונתי?

ערן מאירסון: לגבי החריגה - אנחנו חורגים נקודתית מתוכנית המתאר בחלק הדרומי של התוכנית לאורך אילון רק בגובה. אנחנו לא חורגים ברח"ק, זאת מכיון שאנחנו חושבים שנכון לייצר בינוי גבוה במיקום זה וגם בגלל שאנחנו רוצים לייצר מגוון אפשרויות של מגורים גם במגדלים וגם במרקמי שתהיה אפשרות לתושבים לגור גם בבניה נמוכה. ברח"ק אנחנו לא חורגים בתוכנית.

דורון ספיר: מדובר בפרויקט מאד חשוב. חסר נושא של התמודדות של הדיירים עם עלויות התחזוקה והאחזקה של הבנינים הללו שהן מאוד גבוהות וצריך להטיל על מהנדס העיר לבדוק זאת כדי לסייע לדיירים לתחזק את העלויות כלומר קרן הונתי או משהו בדומה לזה כדי לסייע באחזקת המגדלים.

משרד נשיץ בע"מ מייצגים את הדיירים: צריך לעשות תוכנית או"ח בנפרד.  
גלי דולב: התוכנית לא כוללת או"ח, וכל מתחם מימוש ידון בנפרד באופן עצמאי. אנחנו דואגים לכדאיות של כל מתחם באופן עצמאי.

**הועדה מחליטה:**

1. לאשר להעביר את התוכנית לדיון בהפקדה בועדה המחוזית.
2. לאשר את המלצת הצוות לתוספת 2210 מ"ר לתכנית, ללא תוספת יח"ד.
3. לאשר תקן חניה בין 0.8 ל 1.
4. שטח תמורה לדיירים יהיה עד 25 מ"ר.
5. הצוות יבחן את נושא הקרן ההונתי שתסייע בעלויות אחזקה לדיירים. בהתאם לבדיקה, יוטמעו הנחיות בהוראות התכנית.

אהרון מדואל מסתייג לענין תקן החניה.

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

מס' החלטה

28/10/2009

9 - '09-0024