

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

**פרוטוקול מספר 0014-18
ו' אב תשע"ח 18/07/2018 09:00 - 13:00**

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

<p>מ"מ וסגן ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה חבר מועצה סגן ראש העירייה סגן ראש העירייה חבר מועצה חבר מועצה סגן ראש העירייה חברת מועצה חברת מועצה חבר מועצה חבר מועצה</p>	<p>דורון ספיר, עו"ד הרב נתן אל נתן מיטל להבי אסף זמיר שמואל גפן ראובן לדיאנסקי, עו"ד אהרון מדואל אפרת טולקובסקי אופירה יוחנן וולק גל שרעבי דמאיו ליאור שפירא, עו"ד</p>	<p>השתתפו ה"ה:</p>
<p>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 ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה מ. מח' תכנון צפון מ. מח' תכנון מרכז מ. מח' תכנון מזרח מתכנן תנועה ארוך טווח כלל אזורי מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו</p>	<p>עודד גבולי, אדר' הראלה אברהם אוזן, עו"ד אורלי אראל ריטה דלל, אינג' אלי לוי אילנית לוזון שגב אילן רוזנבלום, עו"ד רות אריאל פרנסין דויד, אדר' לריסה קופמן, אדר' איל רונן יוסי וייס אלה דוידוף</p>	<p>נכחו ה"ה:</p>
<p>ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו נציג הרשות למרקעי ישראל נציג הועדה המחוזית משרד הפנים משרד האוצר</p>	<p>אביגדור פרויד עמי אלמוג עמית גולדשטיין מלי פולישוק, עו"ד</p>	<p>משקיפים</p>

**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 18-0014
ו' אב תשע"ח 18/07/2018 09:00 - 13:00**

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

תוכן סעיף	מספר עמוד	מספר סעיף
מבנה כיבוי אש דיון בעיצוב ארכיטקטוני	1	.1
מבנה הקולנוע הישראלי - מוזיאון ארץ ישראל דיון בעיצוב ארכיטקטוני	6	2.
קמפוס תרבות ומחול - נווה שאנן דיון בעיצוב ארכיטקטוני	10	3.
מרכז ספורט ימי קהילתי - דולפינריום דיון בעיצוב ארכיטקטוני	18	4.
התחדשות ברמת אביב ב דיון בהפקדה (2)	28	5.
קרן השלום דיון בהפקדה (2)	40	6.
העברת זכויות מבן יהודה 12 לקרל נטר 6-8 דיון בהפקדה	65	7.
העברת זכויות מרח' מאלנבי 81 לרח' שי עגנון 28 - פלהרמונית דיון בהפקדה	76	8.
בית בן גוריון דיון בהפקדה	85	9.
פינוי בינוי אחי דקר - שכי נווה שרת דיון בהפקדה (5)	94	10.
תכנית בינוי לביצוע למגרש 5 בתחום תא/3000 דרום הקריה דיון בעיצוב ארכיטקטוני (3)	113	11.
קדם שם הגדולים דיון בהפקדה	138	12.
רחוב צדוק 6, 6א' תבי"ע לאיחוד חלקות דיון בהפקדה	150	13.
תע"ש השלום דיון בהתנגדויות	153	14.
תכנית פיתוח לפארק החוף 3700 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	178	15.
הארכת תוקף תכנית תא/ 2689 דיון בהפקדה	185	16.

בכבוד רב,

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

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/12451(1) - מבנה כיבוי אש דיון בעיצוב ארכיטקטוני	18/07/2018 1 - 0014-18

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

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

מיקום: שכונה ל' בגבול שדה דב
סמוך למכון הביוב, לשרות הווטרינרי, לכלבייה העירונית ולתחנת כיבוי האש הקיימת.



כתובת: סמוך לקצה הצפוני של רחוב אבן גבירול

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6634		חלק		316, 129, 128, 127, 22

שטח התכנית: 5.294 דונם

מתכננים:

אדריכל התכנית: רוזנפלד ארנס אדריכלים
מתכנן פיתוח ונוף: יעל בר מאור

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

מצב השטח בפועל:

- מחסן עירייה שאינו מקורה על גבי שטח סלול אספלט
- כ-46 עצים בחלק הדרומי של המגרש.

מדיניות קיימת ומצב תכנוני קיים:

- תכנית תא/2848 – "בנייני ציבור באזור מכון הביוב"
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"
תכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי מציגה את השלב הסופי של התכנון- ע"פ תכנית "רוקח אבן גבירול" תא/4140- (הומלצה להפקדה במקומית ונמצאת בדיונים בועדה מחוזית).
- מתוך השלב הסופי, נגזר שלב א'- ע"פ תכנית בתוקף היום- תכנית 507-0271700 תא/מק/צ' – "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור"

מצב תכנוני מוצע:

תחנת כיבוי אש הכוללת שלושה מבנים, האחד מבצעי השני לרווחת קהילת הכבאות והשלישי בשימוש כמוזאון כיבוי אש והנצחה לחללי כיבוי אש אשר יוצב בחזית הצפונית. מוצע מבנה מלווה רחוב בהתאם להוראות תכנית רוקח אבן גבירול. בנוסף מתוכנן מגדל אימונים. האגף המבצעי כולל חניית כבאיות ורכבים בשירות הכבאים, שטחי אימון ומפקדה.
האגף לרווחת קהילת הכבאות כולל אודיטוריום, בריכה, חדר כושר וכדומה.
בין שני הגפים מקשרת רחבה אשר שימושיה העיקריים הם לגישת כבאיות וכן לפריסת ציוד ואימוני הצוותים.

כניסת כלי הרכב תבצע מהדרך הצפונית ובתחום המגרש העתידי. יציאת כלי רכב תבצע מהדרך המזרחית ולכיוון רח' ש"י עגנון.

נתונים נפחיים:

מספר קומות: 3 מעל הקרקע

מרתף המשמש לחדר מבצעים בשטח של כ 100 מ"ר

גובה: כ-13 מ' למבנים עקריים וכ-25 מ' למגדל האימונים, יתכנו שינויים בגובה הסופי בשלב היתר הבניה תכסית: כ-3,200 מטר.

קווי בניין:

קו בניין (1) לכיוון צפון וצפון מערב, לדרך - אל מגרש ציבורי): 0 מטר

קו בניין (2) לכיוון מזרח, לשצ"פ - אל מגרש ציבורי): 0 מטר

קו בניין (3) לכיוון דרום, למפעל ביוב - אל מגרש ציבורי): 0 מטר

טבלת השוואה:

נתונים	קיים	מצב מוצע	קיים + מוצע	מותר - תכנית צ'
סה"כ אחוזים	0			400%
זכויות בניה	0	6,000	6,000	21,176
גובה	0	3	3	
מטר	0	12	12	גובה 3 קומות (2 קומות מעל גובה מבנים במגרשים גובלים)
תכסית במ"ר	0	3,000	3,000	3,176

שלביות: כל חלקי התכנית יבוצעו בהינף אחד

הדמיות המבנים



הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

1. העיצוב האדריכלי

1.1 אפיון המבנים בפרויקט

- א. **תיאור כללי** – תחנת כיבוי האש בנויה משני מבנים עיקריים התוחמים את רחבת רכבי הכיבוי.
- ב. לאחר אישור התב"ע "רוקח אבן גבירול" תא/4140- תתאפשר השלמת הבינוי המוצג בתכנית העיצוב הבאלה לידי ביטוי בבינוי מלווה רחוב בחזית הצפונית.
- ג. צורת הבינוי נובעת מהצורך בהעמדת כ-12 רכבי הכיבוי באופן שיהיו מוכנים להזנקה ולכן יש צורך ברחבת חניה גדולה סביבה תוקם התחנה.
- ד. **גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים:**
 - המבנה המבצעי מתוכנן בשלוש קומות מעל הקרקע וקומת מרתף שתשמש לחדר מבצעים.
 - גובה קומה טיפוסית כ 4.00 מ' מרצפה לרצפה.
- ה. **קווי בניין** - קווי הבניין יהיו ע"פ תכנית צ' קוי הבניין לכל גבולות המגרש יהיו 0- מ'

1.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

- א. **חומרים** – בטון גלוי, טיח, זכוכית, חיפויים קשיחים, אלומיניום.
- ב. **מרפסות** – גידור המבנה בחזיתות הפונות לרחוב ייעשה ברובו באמצעות המבנים. בחזיתות שאינן פונות לרחוב ייעשה שימוש בגדר מוסדית בהתאם להנחיות עירוניות.
- ג. **הצללות** – הצללת רחבת רכבי כיבוי אש יעשה ע"י המבנה עצמו. יתר התקנות בדבר הצללות עפ"י תכנית צ'.
- ד. **שילוט** - בהתאם להנחיות השילוט העירוניות.
- ה. **חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג**
 - מערכות ומתקנים טכניים יוצבו על גגות המבנים ובאופן אשר לא יבלוט מעל מעקה הגג.

1.3 קומת הקרקע/קומת הכניסה – רק במידה ויש פתרון ייחודי המחייב התייחסות מילולית.

א. כניסות למבנים

- כניסות לציבור לאזורי קבלת קהל ומתן שרות יהיו מהחזית הצפון מזרחית ובמפלס הרחוב.
- כניסות לכלי רכב מהפינה הצפון מערבית של המגרש ויציאת כלי רכב מצידו המזרחי של המגרש. בכניסות ויציאות לכלי הרכב יוצבו שערים/מחסומים נגררים.

ב. קומת הקרקע

- קומת הקרקע תשמש לרחבת רכבי כיבוי אש ובצמוד יוצבו מגורי לוחמי האש. במפלס הרחוב יוצבו הכניסות לציבור ולקבלת שרות.

1.4 נגישות

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

1.5 מערכות:

- כללי – מתקנים טכניים ככול שיידרשו ישולבו במסגרת נפחי הבנייה.
- קווי ביוב ומים יעברו בתת הקרקע באופן שלא יפגע בעצים לשימור.
- גמל מים, הידרנטים ע"פ דרישות שרותי כבאות
- במידה וידרש חדר טרפו, הוא יתוכנן לפי דרישות של חח"י ובאישור מהנדס העיר.

1.6 בניה בשלבים:

- התכנית תבוצע בהינף אחד

2. הנחיות הפיתוח הסביבתי

פיתוח השטח

- 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 0.5 מ'.

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 בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון ואדרי' העיר)

מומלץ לאשר את התכנית

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 18-0014-ב' מיום 18/07/2018 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אורית ברנדר : תוכנית רוקח אבן גבירול התוותה את התוואי של רחוב אבן גבירול לכיוון שדה דב 3700. כדי לאפשר את התוואי הזה נדרשת העתקה של מבנה כיבוי אש שיושב על התוואי.

אדריכל מנדי רוזנפלד : מציג את התוכנית במצגת.

מלי פולישוק : מה גודל השטח של התוכנית?

אורית ברנדר : השטח שיש לכיבוי אש הוא כ-10,7 דונם.

מלי פולישוק : בדרפט כתוב 5.294 דונם

אורית ברנדר : כפי שהסברנו התוכנית הזו מקודמת ע"פ תוכנית שבתוקף על השטח החום ע"פ תכנית מאושרת. בעתיד עם מתן תוקף לתכנית "רוקח אבן גבירול" שנמצאת בדיוני הפקדה במחוז, השטח יגדל לכ-10.7 שטח זהה למגרש כיבוי אש הקיים היום בפועל. ואז יבנה המבנה החזיתי שיצור דופן עירונית ויהווה גדר למגרש.

מלי פולישוק : אתם מדברים על 10 דונם בתוכנית בשלביה השונים.

אורית ברנדר : בשלב הסופי.

מלי פולישוק : למי מיועדת בריכת השחיה והמוזיאון? לכמה אנשים מיועדת הבריכה?

אורית ברנדר : הפרוגרמה לפונקציות במבנה, ניתנה ע"י כיבוי אש. יש פונקציות נוספות כמו משרדים, קבלת קהל וכד'.

מיטל להבי : מה זה המלווה רחוב? מה היקפה של פונקציות המבצעים, קהילת מכבי האש ולמי זה פתוח, מוזאון מכבי האש למי זה מיועד? מה הדרכים שמגיעים לשם? לאור העובדה שאנחנו מוסיפים שימושים אני מבקשת להבין את הדרכים שאמורים להגיע לשם ואיך אפשר לשאת את עומסי התנועה. מה השלבויות של ביצוע הדרכים? בנוסף נא התייחסותך להנחיות הפתוח לשלילת עצים צמחיה וגנני עומק של 0.5 מ'. ראובן לדיאנסקי : כל ציר אבן גבירול אמור לעבור שינוי מהותי. לדעתי לא צריך להקים קנטרי קלאב לכיבוי אש כל השימושים של מכבי האש זה לא המקום. אני מתנגד, אני לא נגד תחנת כיבוי קטנה אבל כל הקומפלקס הזה לא למקום.

דורון ספיר : איזה שימושים היית גורע?

ראובן לדיאנסקי : פרט לנושא המבצעי של תחנת הכיבוי יש לצמצם את המקום ל-5,6 דונם וכל השימושים של פנאי ונופש לא צריך להקים את זה במקום זה אלא במלרוג.

עודד גבולי : התב"עות שהיו לאורך שפך הירקון איפשרו הקמת מבני תשתית - כל האזור תוכנן מחדש כשטח מבואה לתוכניות שדה דב 3700. כל עשרות הדונמים בשטח הזה תוכננו מחדש למבני ציבור כולל חיבור ליריד המזרח-כל האזור יהיה משופר ברמות גבוהות. בנוסף, יש את הצורך לפתוח את התוואי של אבן גבירול עבור הקו הירוק. בעתיד כל האזור יקבל תנופה של בניה וכל זאת לחבר את העיר לאורך אבן גבירול צפונה. לגבי מכבי אש יש להם כ-10 דונם היום עם פרוגרמה שהם קבעו. כיבוי אש אמורים לקבל 10 דונם מול 10 דונם שהיו להם. וקחת את הלוגיסטיקה להעביר את תחנת כיבוי האש היא לא קלה. לגבי האפשרות למוזיאון עבור כיבוי אש, הוא נמצא על ציר של המוזיאונים המתחיל באוניברסיטת ת"א וממשיך מערבה. מבחינה אורבנית אין בעיה שיעשו את מה שהם רוצים לעשות בפרוגרמה.

אדריכל מנדי רוזנפלד : סה"כ מתוכננים כ-6000 מ"ר בניה במגרש. מתוכם עבור הפונקציה המבצעית שכוללת את חניון הכבאיות, משרדים וחדרי שירות היא בשטח של כ-3000 מ"ר השטח עבור קהילת מכבי אש הוא סדר גודל של כ-2500 מ"ר סה"כ כ-6000 מ"ר. לגבי הפיתוח הגנני היתה טעות סופר במקום 1.5 מ' נרשם 0.5 מ'.

מיטל להבי : גם אם הרוב הוא לחניונים למרות שיש את הכבאיות בחניון עדין נשאר 3000 מ' אם עושים אדמה בגובה חצי מ' אי אפשר לשתול עץ. איך התנועה תתנהל שם? מנדי רוזנפלד : מציג את הציר.

מיטל להבי : הדרך היחידה שקיימת הוא שי עגנון כל הדרכים הם בעתיד. האם יש שלביות שקושרת את השלבויות לדרכים.

אורית ברנדר : כרגע יחד עם קמת המבנה ויחד הקמתו בפועל תעשה סלילה סופית או זמנית של הרחובות המקיפים את המגרש.

מיטל להבי : אפשר להכניס זאת כתנאי מערכת דרכים מנקזת והגנני מטר וחצי.

הועדה מחליטה:

לאשר את תוכנית העיצוב בכפוף לתנאים הבאים :

1. עומק גנני יהיה לפחות מטר וחצי.

2. תנאי לטופס 4 ביצוע בפועל של הכבישים המקיפים את המתחם.

ראובן לדיאנסקי מתנגד לתוכנית

משתתפים : דורון ספיר, גל שרעבי דמאיו, מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי, אופירה יוחנן וולק, שמואל גפן, אפרת טולקובסקי

מס' החלטה	התוכן
18/07/2018	תא/תעא/צ/13494(1) - מבנה הקולנוע הישראלי - מוזיאון ארץ ישראל
2 - 18-0014	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

מיקום: מוזיאון ארץ ישראל



כתובת: רחוב חיים לבנון

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6648	מוסדר			27, 18, 17

שטח התכנית: כ-2.8 דונם

הזכויות יחושבו משטח הכולל של המוזיאון בהתייחסות למבנים קיימים בשטחו.

מתכנן הפרויקט ואדריכלות נוף: אפרת-קובלסקי אדריכלים

יזם התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

בעלות: עיריית תל אביב-יפו

מצב השטח בפועל:

השטח נמצא בגבול המזרחי של המוזיאון בסמוך לשער החדש. יושב על הדרך ההקיפית של המוזיאון וגובל בביתן הקרמיקה הקיים. חלק מהשטח המיועד למבנה החדש תפוס ע"י מבנים זמניים עבור שימושי חינוך, בית מלאכה וכד'.

שטח המוזיאון מתאפיין בביתנים בסגנונות אדריכליים משתנים ע"פ עקרון תכנית האב של האדריכל ו.י. ויטקובר. גובה הביתנים נע בין קומה אחת ועד שתי קומות מעל הקרקע (בגבהים משתנים ע"פ השימושים). את הביתנים מקשרת מערכת של דרכים להולכי דרך, המוצללות בחלקה ע"י פרגולת בטון, מערכת דרכים לרכבים המקיפה את המוזיאון ופיתוח נופי וגנות.

מדיניות קיימת:

שטח המוזיאון מיועד לבנייני ציבור, שטח ציבורי פתוח, דרכים ועתיקות.

מצב תכנוני קיים:

1. **תכנית מס' 507-0271700 תא/צ'** – תנאי להיתר בנייה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי ע"י וועדה מקומית.
2. **תכנית מפורטת מס' 3494, מוזיאון א"י** – שינוי מס' 1 לשנת 2004 של תכנית מפורטת מס' 2356.
3. **תכנית מפורטת מס' 2356** – שינוי מס' 1 לשנת 1984 של תכנית מתאר ל' – שטחים מעבר לירקון.

מצב תכנוני מוצע:

הפרויקט כולל בניית מבנה חדש במוזיאון ארץ-ישראל כחלק ממכלול הביתנים הקיימים. המבנה בן 2 קומות מעל הקרקע הכוללים אודיטוריום, מבואות והכנה לקפיטריה עתידית. בנוסף מתוכננת קומת מרתף אחת לשימוש של אולם תערוכות. הבניין משתלב בתכנית האב של המוזיאון ותכנית העיצוב והפיתוח מתייחסת אליו. מערכת השבילים המוצללים בחלקם על ידי פרגולה ייחודית ימשיכו ויתחברו לפיתוח הנופי של המבנה החדש ויהוו חלק בלתי נפרד ממנו בצורה קוהרנטית ונגישה. הבניין שומר על גובה וקנה המידה של ביתני המוזיאון ומשתלב בייחוד עם שאר המוזיאון.

נתונים נפחיים:

מספר קומות: 2 מעל הקרקע, 1 מתחת לקרקע.

גובה: 7 מ' עד 14 מ'

תכסית: 580 מ"ר (מבנה)

תכנית פיתוח השטח:

טבלת השוואה :

נתונים	קיים בפועל	מוצע	מותר (ע"פ תכנית צ')
סה"כ זכויות בניה	9000 מ"ר	1500 מ"ר	300,000 = 75x4 מ"ר
גובה	הקיים במוזיאון	2	
קומות	הקיים במוזיאון	14 מטר מעל כניסה קובעת	17 מטר מעל כניסה קובעת
מטר	הקיים במוזיאון		
תכסית	הקיים במוזיאון		45,000 = 75x0.6 מ"ר

שלביות :

שלב א' - יבוצע בפעימה ראשונה ויכלול את בניית ביתן "מרכז מוגרבי" ופיתוח סביבתי בתיחום "אזור התערבות" – ע"פ מסמך תכנית הפיתוח. בשלב זה תבנה התשתית לחיבור המבנה וסביבתו למערך המוזיאון.

הדמיה :



חוו"ד משותפת : (מוגש ע"י צוות צפון ואדריכל העיר)

מומלץ לאשר את תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי בתנאים :

1. השלמת תכנית הפיתוח- פירוט מפלסים, ניקוז, נטיעות, חומרים
2. הצגת היבטי קיימות- בניה ירוקה חסכון באנרגיה הצללות
3. הצגת כל החיבורים לתשתיות, כאשר מערך החיבורים והתשתיות (חיבור מים ומונה מים, חדר שנאים, פילר חשמל וכד') יהיו חלק מהמבנה- ולא יעמדו חופשיים בשטח.

תנאי לאישור וחתומה על תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הנופי יהיה הצגת הפתרונות לסוגיות שפורטו לעיל ואישורם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.

בישיבתה מספר 18-0014 ב' מיום 18/07/2018 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדין:

עמי כץ: זהו מבנה חדש במוזיאון ארץ ישראל שאמור להיות בקצה הדרום מזרחי בסמוך לשער החדש. כניסה זו היא דרך שביל הולכי רגל שמחבר את גני יהושע עם הגשר מעל רוקח למוזיאון. המבנה יכיל אולם תערוכות מתחלפות שנחוץ למוזיאון, אודיטוריום לנושא קולנוע שפותח אופציות מעניינות. המבנה יוסיף נפח של פעילות למוזיאון.

מיטל להבי: ביתן מרכז מוגרבי יש תועלת ציבורי כאן.

רון חולדאי: נתנם כסף כדי להקים מוזיאון ארץ ישראל, אין קשר לשטח בבן יהודה.

מיטל להבי: האם יש אפשרות לנצל את ההזדמנות לפתרון בעיות חניה?

עמי כץ: השער החדש מאפשר חניה בגני יהושע עליה בגשר ומעבר בשביל קיים עד הכניסה.

הועדה מחליטה:

לאשר את תוכנית העיצוב

משתתפים: דורון ספיר, גל שרעבי דמאיו, מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי, אופירה יוחנן וולק, שמואל גפן, אפרת טולקובסקי, נתן אלנתן

מס' החלטה	התוכן
18/07/2018	תא/תעא/צ/ F - קמפוס תרבות ומחול - נווה שאנן
3 - 18-0014	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: שכונת נווה שאנן, מרחב התחנה המרכזית הישנה



כתובת: רחוב השומרון 5, רחוב הגליל 6-8, רחוב השרון 2, רחוב סלומון 1

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8939	מוסדר	חלק	7	-
8940	מוסדר	חלק	-	2

שטח התכנית: 9.525 דונם

מתכננים:

אדריכל התכנית: מיקו ארדיטי-ג.א.ב אדריכלים, Adjaye Associates
 מתכנן פיתוח ונוף: ליטל סמוק פביאן-ת.מ.א תכנון מרחב אורבני
 יועץ בניה ירוקה: נירית אמיר ESD
 יועץ תנועה: כנרת דביר - רעם

יזם התכנית: הוועדה המקומית ת"א-יפו בשיתוף להקת המחול בת שבע, ע"י קרן ת"א-יפו לפיתוח.
בעלות: עיריית תל אביב-יפו

מצב השטח בפועל:

בחלק הצפוני של המגרש קיים מבנה התחנה המרכזית הישנה שפועל כיום בחלקו ככיתות גני ילדים, משמש את הסיירת לביטחון עירוני, מרכז יזמות "הרציף" ופעילויות קהילתיות שונות. בנוסף קיימים גינה ציבורית, מתקני משחקים מוצללים, מגרש כדורסל ומגרש חנייה.

מדיניות קיימת ומצב תכנוני קיים:

- תכנית F - תכנית "אף"- תכנית ראשית לאזור לב תל אביב, תכנית F קבעה את המגרשים בתחום תכנית זו לשימושים ציבוריים.
- תכנית 507-0271700 תא/מק/צ' - "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור", זכויות הבניה, כמו גם הוראות בינוי מעל הקרקע ובתת הקרקע נגזרים מתכנית צ'.

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"

תכנית בהכנה:

תכנית תא/4321 – "מתחם השומרון (התחנה המרכזית הישנה)" - התכנית הופקדה.

מצב תכנוני מוצע:

התכנית כוללת שני מבנים המתחברים מתחת לקרקע. מבנה אחד שעיקרו – אולם הופעות וכל הפונקציות המשמשות את אולם ההופעות. אולם קטן יותר בתת הקרקע, שני אולמות קולנוע ואפשרות לאולם קולנוע פתוח על הגג. מבנה שני, הכולל קומות סטודיו לחזרות, משרדים והסעדה בקומת הקרקע. בין המבנים תוכננה ככר גדולה פתוחה לציבור שתכלול שטח חיצוני למסעדות ובתי הקפה הצמודים לכיכר וכניסות לחלק מהפונקציות בשני המבנים. הכיכר תשמש כבמה למגוון אפשרויות למופעי מחול ומופעים אחרים לא פורמליים ופעילות ציבורית אחרת. המתחם כולו נגיש ומאפשר תנועת הולכי רגל. בחלק הצפון מערבי מאחורי הבמה מוצעת כניסה תפעולית ראשית עבור מרכז התרבות והמחול.
גובה המבנים עד 40 מטר בהתאם לתכנית צ' במספר נפחים שונים, מבנה הנהלה, הסטודיו וחדרי חזרות בן 5 ק' גבוהות והמבנה המערבי הכולל את אולם התיאטרון, עד 9 ק'. הבינוי מרוכז בחלק הצפוני של המגרש בעוד החלק הדרומי מפותח ככיכר עירונית המאפשרת מגוון פעילויות. מרחב הקמפוס נגיש ומאפשר תנועה חופשית להולכי רגל בכל שטחו. בכיכר העירונית יינטעו עצי צל רבים ומתוכננים מקומות ישיבה לרווחת הציבור. תחום התכנית כולל את מבנה התחנה המרכזית הישנה הקיים, מבנה עירוני המספק מענה לצרכי הקהילה.

נתונים נפחיים:

מספר קומות: עד 9 קומות
גובה: עד 40 מטר, יתכנו שינויים בגובה הסופי בשלב היתר הבניה
תכסית: כ- 3300 מטר, יתכנו שינויים בתכסית הסופית בשלב היתר הבניה

קווי בניין:

קו בנין קדמי (רחוב השומרון): 0 מטר
קו בנין צדי (רחוב השרון): 3 מטר
קו בנין צדי (רחוב סלומון): 3 מטר
קו בנין אחורי (רחוב הגליל): 3 מטר

טבלת השוואה:

תכנית צ'	קיים + מוצע	מצב מוצע		מצב קיים/בנוי	נתונים	
		תוספת אפשרית מעל מבנה קיים	מרכז תרבות		אחוזים	סה"כ זכויות בניה
400%	151.3%	8.3%	132%	11%	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
38,100	14,350	800	12,500	1,050	מ"ר	גובה
9	9	4	9	3	קומות	תכסית במ"ר
40	40	17	40	9	מטר	
5,715	3700 מ"ר *	3300	3300	400		

* בנוסף למבנה המוצע מתוכננת כיכר פתוחה בין המבנים מעל בניה בתת"ק בשטח של כ 1600 מ"ר

שלביות:

שלב א' הקמת המבנה והרחבה המצויים בשטח המגרש המקורי במלואו כולל פיתוח בתחום המגרש ע"פ תכנית F. בזמן עבודות הרק"ל תתאפשר גישה לפרויקט מכיוון מזרח, צפון ודרום, מהרחובות סלומון, הגליל והשרון.
שלב ב' לאחר סיום בנית הרכבת הקלה יפותח המגרש שנוסף על פי תכנית תא/4321 הממוקם מדרום למתחם- מגרש מספר 151.

הדמיות המבנים





שלב ב'

שלב א'

הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

1. העיצוב האדריכלי

1.1 אפיון המבנים בפרויקט

1. **תיאור כללי** – שני מבנים בגובה של עד 40 מ' במספר נפחים מדורגים. על גגות המבנים במפלסים שונים מצויות מרפסות גג המוצללות בחלקן ומיועדות לפונקציות שונות – קולנוע פתוח, מרפסות גג ירוקות וגגות טכניים.
2. **גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים:**
 - במבנה 9 קומות בגבהים משתנים. סה"כ גובה המבנה 35 מטר.
 - בניה בתת"ק כוללת שתי קומות תת קרקעיות גבוהות, סה"כ 11 מ' הכוללות שימושים עיקריים לאולמות ושטחים לוגיסטיים נלווים.
 - גובה קומות המרתף לאישור מהנדס העיר במסגרת תכנית העיצוב.
 - במבנה התחנה המרכזית הישנה הקיים 2 קומות קיימות ועוד קומת מרתף. במידת הצורך ניתן יהיה בעתיד לבחון הוספת שתי קומות מעל המבנה הקיים.
3. **קווי בניין** - קווי הבניין יהיו ע"פ תוכנית מפורטת מס' F – 3 מ' מרחוב סלומון, 3 מ' מרחוב הגליל, 3 מ' מרחוב השרון. קו בנין 0 ברחוב השומרון.

1.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

1. **חומרים** – חומרי הגמר כוללים אבן טבעית, בטון חשוף, קירות מסך ומשרביות.
2. **מרפסות** – המרפסות ומרפסות הגג משמשות את הציבור ואת באי המרכז.
3. **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'.

- הצללת הגגות הפעילים תשולב כחלק אינטגרלי ממעטפת המבנה על ידי קורה דקורטיבית במעטפת המבנה בהתאם לתכנית העיצוב.
- ט. **שילוט** - בהתאם להנחיות השילוט העירוניות.
- י. **חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג**
 - בגג בניין התאטרון, תתאפשר הפעלת קולנוע קיץ פתוח מונגש לנכים, עם גישה עצמאית מהחוץ וכן בית קפה עם קירוי חלקי.
 - בגג בניין הסטודיו, גינת גג אורבנית מונגשת שתפותח בהתאם לפרטים סטנדרטיים של עיריית תל אביב-יפו, עם גישה עצמאית מבחוץ. בגג זה ימוקמו יחידות מיזוג המוסתרות בקירות היקפיים.

1.3 קומת הקרקע/קומת הכניסה.

ג. כניסות המבנים

הכניסה הראשית למבנה האולם מהחזית הדרומית דרך פביליון הכניסה. הכניסה הראשית לסטודיו הרקדנים במבנה המשני מצידו המערבי של המבנה, דרך הככר העליונה. הכניסות לשאר הפונקציות מהרחובות ובמפלסי הרחובות.

1.4 נגישות

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

1.5 מערכות:

- המערכות השונות (מיזוג, חשמל, אנסטלציה וכו') משולבות בתוך המבנה ועל הגגות. המערכות והפתחים של הפירים השונים יהיו מוסתרים ולא יפריעו להולכי הרגל בגג העליון תשולב מערכת סולארית לפי הנדרש בתקנות.

1.6 בניה בשלבים:

שלב א' - בשלב ראשון יבנה המבנה והרחבה המצויים בשטח המגרש המקורי (ע"פ תכנית אף) ללא פיתוח הרחבה הדרומית הצמודה לקו הרק"ל בהתאם למגבלות הבניה הקיימות בתת"ל 71ב', הפיתוח הנופי יקודם ככל האפשר עד לאתר חפירת הרכבת הקלה מדרום. הגישה אל המתחם תתאפשר מכל הכיוונים שיהיו נגישים להולכי רגל, אופנים וכלי רכב כרגיל מלבד החלק הדרומי של המתחם.

שלב ב' - לאחר סיום בנית הרכבת הקלה יפותח המגרש שנוסף מתוקף תכנית תא/4321 (נמצא מדרום למתחם) - מגרש מספר 151.

2. הנחיות הפיתוח הסביבתי

פיתוח השטח

א. הוראות הכוללות:

- **ניהול מי נגר** - תיעול מי נגר עיליים ושיהוי/איגום יהיו בתחום המגרש ככול הניתן על מנת למנוע הכבדה על תשתיות עירוניות, מינימום חלחול טבעי 15% משטח המגרש ובהתאם להנחיות איכה"ס. שיפועים מופנים לאזורי החלחול.
- **זיהום קרקע** - יש צורך בבדיקת זיהום קרקע על מנת לקבוע את הצורך בחלחול טבעי.
- **הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים** - עומק גנני מינימלי בכיכר העליונה כולל בתי גידול ו/או מילוי אדמת גן בעומק של לפחות 1.5 מ' ויאפשר בית גידול שלא יפחת מ 24 מ"ק אדמה גננית ו 50 מ"ק לעצי צל 12 מ' ורציפות בתי גידול ככול הניתן. העצים בפיתוח שתולים בקרקע חופשית ללא מגבלת עומק, במפלס הריצוף.

3. מאפייני בניה ירוקה

- 3.1 תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה בת"י 5281 לבנייה בת קיימא, הנחיות מרחביות והנחיות הוועדה המקומית בנושא זה לעת הוצאת היתר בנייה.
- 3.2 חניות אופניים: למבנה יסופקו חניות אופניים בהתאם להנחיות עיריית תל אביב למבני ציבור, התקפות בעת הוצאת היתר.
- 3.3 איכות הסביבה: הטיפול בזיהומי קרקע או גזי קרקע יקבע על בסיס ממצאי הסקר ההיסטורי, תכנית הקידוחים וביצוע הדיגומים ככל יידרשו.

4. גמישות:

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

5. חניה:

תכנית תא/4321 "מתחם השומרון (התחנה המרכזית הישנה)" המופקדת (מתחם זה כלול בתחומה) קובעת את האפשרות לתקן חנייה – 0 במגרש הציבורי הנ"ל כמו כן, קובעת הקמת חניון ציבורי בן כ-100 מקומות חנייה במגרש הגובל. כעת ועד למתן תוקף לתכנית הראשית ניתן יהיה לתת מענה חלקי בתחום המגרש הציבורי לדרישות החניה המפורטות להלן.

תקן החנייה הנדרש:

- על-פי תקן חניה עירוני ת"א 2016 אזור ב'
- ** על-פי תקן חניה ארצי 2016 ישוב עם מתע"ן - אזור ב'

ייעוד קרקע	שטח (מ"ר)	מושב	רכב פרטי - תקן *	רכב פרטי- דרישה	שטח (מ"ר)	אופניים - תקן **	אופניים - דרישה	אופנועים - תקן **	אופנועים - דרישה
בית חרבות	1214	1:15	81	1096	11	1:100	11	1:100	11
משרדים	400	1:120	3	400	2	1:250	2	1:200	2
מסעדה	217	1:50	4	217	1	1:300	1	1:200	1
סה"כ רכב פרטי: 88		סה"כ אופניים: 14		סה"כ אופנועים: 14					

* במסגרת הפרויקט יוצעו חניות לרכב דו גלגלי הגדולות מהמוצג בטבלה זו ויחושבו ובכל מקרה לא ירדו מהתקן הנהוג בתל אביב.

חוו"ד משותפת (מחלקת תכנון יפו והדרום ואדריכל העיר)

מומלץ לאשר את תכנית העיצוב בוועדה המקומית בכפוף להערות:

1. תכנון הפיתוח המוצע יבחן ויעודכן לאחר פרוט ומענה לדרישות תיאום עם אדריכל העיר, אגף שפ"ע ואגף התנועה.
2. הצגת התייחסות לשלביות ביצוע הפיתוח והסדרי החניה בהתאם לתכנון/לו"ז הקמת תחנת הרכ"ל ובהתחשב בקידום תכנון עתידי לתשתיות/רחובות מעטפת עפ"י תכנית השומרון לאישור מה"ע או מי מטעמו כתנאי להגשת להיתר.
3. יש להציג חלופה לאלמנט ההצללה המוצג ובנוסף יש להציג חשיבה נוספת לעניין פתרונות ההצללה והתאמתם למדיניות הוועדה המקומית בנושא תכנון צל במרחב הציבורי, כולל הכיכר המרכזית וגגות המבנים לאישור מה"ע או מי מטעמו כחלק מתכנית העיצוב.
4. יש להציג חלופה נוספת לאלמנטי המים המוצעים, אופן שילובם התכנית, מול התפיסה הכללית למרחב המפותח, ישימות שלביות והיבטי תחזוקה ותפעול לאישור מה"ע או מי מטעמו כחלק מתכנית העיצוב.
5. יש להבטיח המשך פעילות גני הילדים בבניין אגד בעת ההקמה, לפחות בשלבי הביצוע הראשונים, יש להציג גמישות לעניין מיקום מבנה הסטודיו בהתייחס למרחק הנתון בינו לבין גדר חצרות גני הילדים. במידת הצורך לשקול הסטת מבנה הסטודיו לאישור מה"ע או מי מטעמו.
6. חניה – במידה ויידרש לתת מענה חלקי בתחום המגרש הציבורי במפלס הקרקע כפתרון זמני, סידורי החניה והצגת שלביות ביצוע יבחנו בהתאמה לתכניות נ.ת.ע, הסדרת תשתיות ודרכים באזור וקידום התכניות במגרשים הגובלים, באישור מה"ע ואו מי מטעמו ואגף התנועה.
7. עיצוב הבניין, עמידה בדרישות בניה ירוקה, חומרי גמר במעטפת המבנה ובפיתוח, יוצגו במסגרת הבקשה להיתר בניה ויהיו באישור מהנדס העיר/אדריכל העיר.
8. יש להשלים נושא תכנון מי נגר עילי במתחם על פי הנחיות אדריכל העיר ויחידת הניקוז בעיריית תל אביב-יפו.

בישיבתה מספר 0014-18ב' מיום 18/07/2018 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

גל שרעבי: מרכז תרבות ומחול נווה שאנן בלב ליבה של השכונה. יש בקשה של התושבים באופן חד משמעי לשיתוף של תושבים. התושבים יהיו חלק בלתי נפרד ממרכז התרבות הזה. שתהיה הנהלה ציבורית למרכז התרבות הזה. התושבים יהיו בתוך הנהלה הציבורית של המרכז. תהיה תוכנית מסודרת גם לתרבות המזרחית אף אחד לא יפגע בתרבות המזרחית. המקום קם בכדי לשקם ולתת פעילות ולהחיות את המקום הזה שהיה עזובה. התושבים יהיו מאלה שיחליטו מה יהיו התכנים במרכז הזה.

אלי דיגא: מציג את עיקרי התוכנית.

דינה אלדור-מנכלית להקת המחול: נפלה לידינו הזכות לקדם את היוזמה ולהעניק ללהקת בת שבע בית. בנוסף למחול יהיו מוסיקה, קולנוע ואומנות בכללותה, ולהפוך למרכז תרבות לתפארת. אנחנו מתחייבים לגבש תוכנית אומנית פלורליסטית ולעבוד בשיתוף עם התושבים במקום.

אדריכלית ליטל סמוק: מציגה את התוכנית במצגת.

דורון ספיר: אני מבקש שתהיה תוכנית צל מחייבת לשטח הציבורי.

ראובן לדיאנסקי: האם יש הקצאת מקרקעין לעמותה לבת שבע?

אלי דיגא: אני יודע שהיה פירסום ראשון. זה פרויקט עירוני.

נתן אלנתן: זו שאלה עקרונית. ואם מועצת העיר לא תאשר.

אהרון מדואל: כולנו בטוחים שהקרקע הוקצתה לה, ובמידה ומועצת העיר לא תאשר התוכנית תרד.

דורון ספיר: הנושא הזה לא קשור לנושא התכנוני, כל החלטה שלנו כפופה למועצת העיר, אפשר לקבל החלטה תכנונית שבמידה וההקצאה לא תאושר במליאה התכנית תרד.

אלי דיגא: ראשית זו תוכנית עיצוב ולא תביע זהו מגרש ציבורי וזהו פרויקט עירוני בשטח ובבנין שיהיה

בבעלות העירייה יחד עם בת שבע. זו לא הקצאה רגילה.

הראלה אברהם אוזן: הפרויקט הזה הוא פרויקט עירוני. מדובר במגרש חום שחלה עליו תוכנית צ' ומכניס עליו תוכנית עיצוב הנדרשת להוצאת היתרי בניה. תוכנית העיצוב מראה פרויקט של בניה שמשלב

כמה מבנים. יש עוד מבנים נוספים כמו תאטרון ומבנה עירוני, בנוסף מדובר בתוכנית שעובדים עליה יותר משנתיים. לכן יכול להיות שתוכנית העיצוב תאושר וההקצאה לא תאושר ואז יבחרו איך להתנהל עם

התוצאות.

גל שרעבי: הקרקע לא תוקצה לבת שבע, המבנה הוא מבנה עירוני יהיה להם זכות לעשות שימוש בקרקע.

אדריכלית ליטל סמוק: תוכנית השימושים גובשה בשיתוף אגפים שונים בעירייה, מתוך מחשבה איך הבנין

משרת לא רק את תושבי השכונה וגם את הסביבה והעיר. עשינו מאמץ לכלול גם בתי קולנוע כי אין

בדרום העיר.

אהרון מדואל: מדובר ב4 אולמות, אני מבקש לעשות שינויים בתוכנית מבחינת גודל האולם וגם בנושא

ההסתמכות.

נתן אלנתן: יש מצוקה של אולמות בדרום ת"א אולם גדול נחשב אולם של למעלה מ600 מקומות. אין לנו

אולם גדול בדרום העיר לכן זו ההזדמנות לעשות אולם של 900 מקומות.

ראובן לדיאנסקי: אם זה פרויקט עירוני אז נעשה פרויקט שמתאים לצרכים של השכונה. אם זה פרויקט

שתפור למידותיה של בת שבע צריך להקצות לה את המקרקעין. לענין שיתוף הציבור אנחנו עושים שיתוף

בפרויקטים משמעותיים כאן אין תוכנית ואנחנו פועלים עפ"י צ' ולכן היה צריך לעשות שיתוף הציבור

בשלב התכנית העיצוב.

מיטל להבי: זה לא נכון להביא לכאן תוכניות 4 חודשים לפני הבחירות. העובדה ש4 שנים התוכנית

מתנהלת בלי התייעצות עם הציבור זה לא המקום לעשות זאת. קודם לנושא הגשת התוכנית צריך לעשות

שיתוף ציבור. בנוסף תקן חניה אפס ייצר פקקי תנועה לסוג של אירועים. מה התכלית של האולם? לא

נמצא בדפרט הנושא של קהילה.

אלי לוי: במסגרת התהליך, ההקצאה מתחילה כאשר אנחנו יודעים מה אנחנו מקצים. מדובר בפרויקט

עירוני הסוגיה של תהליך ההקצאה אמורה להיות לפי תקנות ההקצאה במסגרת הפרסום הראשוני של 60

יום יש אפשרות לכל בעל ענין להתנגד להקצאה ולסוגיה של הכמויות והשימושים. בשלב זה אנחנו אומרים

מה אנחנו בונים ונקבע מה השימוש של בת שבע, אנחנו אמורים להשאיר שטחים בעבור העירייה שיהיה

שימוש רב תכליתי לעירייה ולבת שבע, ובמסגרת הפרסום נאפשר התנגדויות גם להקצאה וגם לנושא

העמדה של מגוון השימושים.

קודם מאשרים את תוכנית העיצוב כדי שנוכל להבין במדויק מה אפשר להעמיד ולאחר מכן נסגור את

סוגיית השימושים הציבורים עם בת שבע בנוסף לכך יתחיל התהליך של הפרסום וההתנגדויות.

אהרון מדואל: שאלתי אם פרסמתם.

אלי לוי: נעשה פרסום ראשון. בפעם השנייה יפורסם אחרי המליאה. זה פרויקט עירוני והוא שונה

מהקצאה רגילה של מגרש, אנחנו מאשרים את תוכנית העיצוב והשימושים המוצעים זה עקרוני.

אהרון מדואל: זה פורמלי 4 שנים עובדים על התוכנית

אלי דיגא : התוכנית לא כוללת רק את מבנה מרכז המחול, היא כוללת את מבנה בית אגד הישן שהוא מבנה קיים, שמשמש כיום וישמש גם בעתיד כמבנה עירוני, תכנית העיצוב אף מאפשרת תוספת בניה למבנה הקיים. בנוסף מתוכנן אולם תת קרקעי שימש כמבנה רב תכליתי להופעות (בלאק בוקס) שישרת בין היתר גם מטרות עירוניות. לעניין החניה תקן החניה שנדרש עומד על כ- 88 חניות. כשאמרנו תקן אפס התכוונו שבתוכנית הראשית (תכנית מרחב השומרון המופקדת) התוכנית אפשרה תקן אפס במגרש החום, זאת כיוון שמתוכננים חניונים ציבוריים במגרשים הגובלים במסגרת התוכנית הראשית, שיתופעלו ע"י אחוזת החוף. אם זאת כפי שנאמר ניתן לתת מענה חלקי זמני בתחום המגרש לחניות הנדרשות עד לפיתוחו הסופי לאחר גמר עבודות הקו הירוק.

מוטי כץ - ועד : הפרויקט הזה לא הוסבר לתושבים מה באמת הולך. השטח הזה נתרם לתושבי השכונה. השטח הזה נתרם עבור תושבי השכונה. המילה קהילה לא מוזכרת כאן, אנחנו בעד תרבות ואני רוצה שישבו איתנו.

שולה קשת-ועד : נולדתי בשכונה, התרבות שהייתה בשכונה היא הייתה מוסיקה מזרחית. באה עיריית ת"א ונתנת את השטח ללהקת המחול ודינה תחליט איזו תרבות תהיה. כאן. אין כאן שום שיתוף ציבור למרות שהצעתיה לה. אנחנו רוצים תרבות מזרחית ים תיכונית, איפה התרבות שלנו. רון חולדאי : אין כאן בארץ מתקני תרבות שכונתיים ולכן אני לא מקבל את העניין שזאת תרבות שכונתית. היכל התרבות הוא תרבות. כל מוסד תרבות בעיר הוא לכל הטעמים. כרגע זה לא מספיק חשוב אני מבקש שיורידו מסדר היום ואפשר יהיה להביא את זה לאחר הבחירות.

הועדה מחליטה: לשוב ולדון

משתתפים : דורון ספיר, גל שרעבי דמאיו, מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי, אופירה יוחנן וולק, שמואל גפן, אפרת טולקובסקי, נתן אלנתן.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/3360(1) - מרכז ספורט ימי קהילתי - דולפינריום דיון בעיצוב ארכיטקטוני	18/07/2018 4 - 0014-18

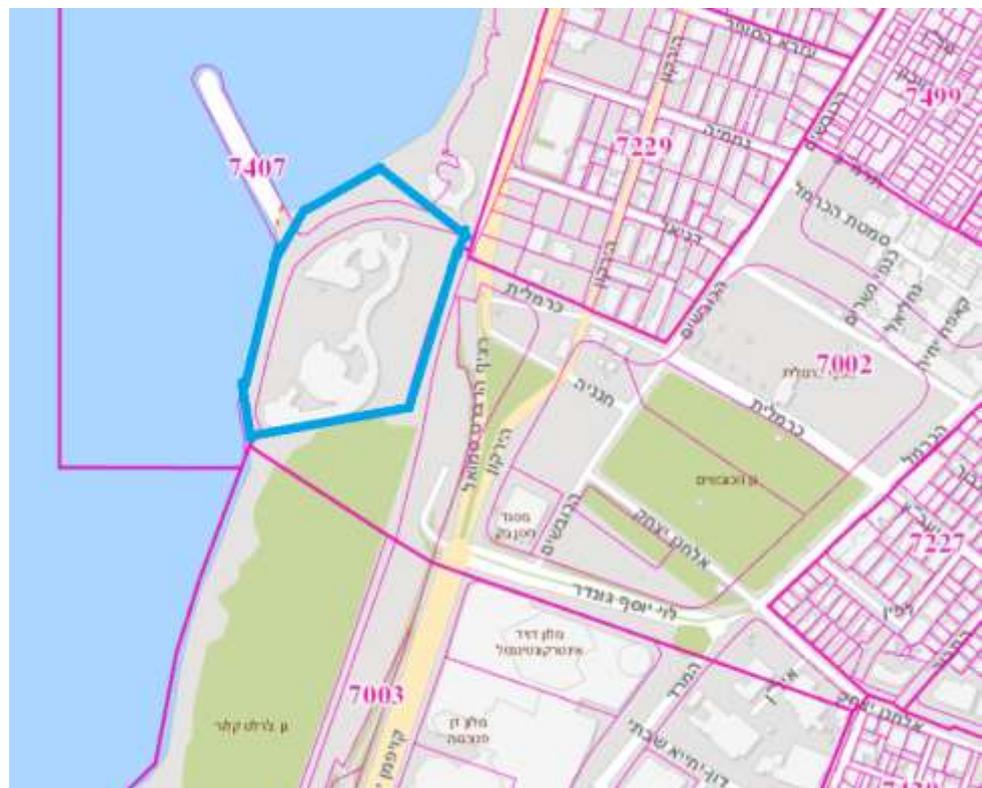
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: וועדה מקומית לתכנון ובניה.

מיקום:

מרחב הדולפינריום – מערבית לרחוב הרברט סמואל
גבולות התכנית:
 בצפון: טיילת החוף של תל אביב
 בדרום: פארק צ'ארלס קלור
 במזרח: רחוב הרברט סמואל
 במערב: הים

כתובת:

רחוב הרברט סמואל 1



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7002	מוסדר	חלק		1
7407	מוסדר	חלק	2	1

שטח התכנית:

שטח התוכנית – כ – 31 דונם.

יזם התוכנית:

עיריית תל אביב יפו

מתכננים:

אדריכל תכנית: ליאור ציונוב | ציונוב ויתקון אדריכלים
 אדריכל נוף: ברוידא מעוז אדריכלות נוף בע"מ
 מתכנן תנועה: מ.ת.ן מערכות תעבורה 97
 יועץ סביבתי: HIA - יפתח הררי
 יועץ ימי: ליאונרדו שטדלר

מצב השטח בפועל:

על המגרש קיים מבנה הדולפינריום והוא בשלבי הריסה מתקדמים.

מצב תכנוני קיים:

- תכנית מס' 507-0296129 (תא/מק/2/3360) – תוכנית איחוד וחלוקה
- תכנית מס' ת"א/1/3360 – התכנית הראשית שקבעה את ייעודי הקרקע, זכויות והוראות בניה שימושים ועוד.
- התכנית כפופה לאישור הולחו"ף לפי סעיף 6.1.4.

התב"ע התקפה שמספרה תא/3360/1 מייעדת תא שטח זה שמספרו 670 לשצ"פ, והיעוד העיקרי שלו "פיתוח רצועת החוף והשלמת הטיילת המקשרת בין מרכז ת"א ליפו, ע"י פינוי מתחם הדולפינריום והפיכתו לשטח ציבורי פתוח הכולל מסעדה, שטחים לספורט ימי וטיילת". (מתוך תקנון התב"ע).
 הוראות בינוי:

4.1.2	הוראות	
א.	זכויות בניה בתא שטח 670	שטחים לשרותי חוף, לספורט ימי ו/או חינוך ימי, כמפורט בטבלה 5 ולגביהם ההוראות הבאות: <ul style="list-style-type: none"> • השטחים יהיו משולבים בשצ"פ ויאפשרו ככל הניתן שימוש הציבור ובאי החוף בגג המבנה. • שטחים אלה ימוקמו ככל האפשר במרחק הגדול מ-100 מ' מקו החוף ובכל מקרה לא פחות מ-75 מ' מקו החוף. • גובה מרבי של הבנייה יהיה עד 7.5 מ' מעל פני הים.
ב.	פיתוח ועיצוב בתא שטח 670	<ul style="list-style-type: none"> • אזורי האחסון והשירותים יתוכננו בצורה שלא יראו מהחוף ומעורף השצ"פ. • תכנית הפיתוח תכלול בין היתר התייחסות לשימושים השונים בים ותבטיח בין היתר אי פגיעה באלה הקיימים. בין היתר יבחנו ויקבעו המקומות הספיציפיים לכניסה למים של כלי שייט, גולשי רוח וגלים וכיו"ב תוך התחשבות בגבולות הגזרה של הפעילויות השונות הנדרשים לצרכי בטיחות והבטחת ההנאה המירבית של המשתמשים בחוף.

מצב תכנוני מוצע:

מרחב הדולפינריום נמצא בצומת חשוב ביותר על רחוב הרברט סמואל בשטח בו היה קיים מבנה הדולפינריום. במסגרת הפרויקט יהרס מבנה הדולפינריום ויוקם מרכז קהילתי לספורט ימי עממי וכן בית אוכל. הפרויקט נושק לפארק צארלס קלור

המחודש בדרום ולטיילת תל אביב מצפון. התכנית כוללת הרחבת שטחי החוף, המשך שביל טיילת החוף, ושטחים פתוחים רחבים.

תיאור המבנה :

המבנה בנוי בשני מפלסים, ובכך מנצל את הפרש הגבהים בין הפארק והחוף.

א. **קומת כניסה:** במפלס הטיילת – מבואת כניסה למרכז הספורט הימי הקהילתי ומסעדה.

ב. **קומה במפלס החוף:** מרכז קהילתי לספורט ימי עממי, שטחי תפעול למסעדה, וחדר טרפו תת קרקעי.

זכויות בניה :

תכנית העיצוב האדריכלית תואמת את השטח המותר לבניה לפי תא/ 3360 / 1 ותכנית ע1 החלה על המגרש, להלן פרוט:

שטחים מותרים על פי תא 1/3360

750 מ"ר סה"כ שטחים מותרים לבניה על קרקעיים (מפלס הטיילת)
250 מ"ר עבור מסעדה : 175 מ"ר שטחים לשימושים עיקריים, 75 מ"ר שטחי שירות
500 מ"ר עבור מרכז ספורט: 425 מ"ר עבור שימושים עיקריים, 75 מ"ר שטחי שירות.

שטחים מותרים על פי תא ע1

שטח נילוה המותר לבניה מתחת לקרקע ביחס 1:1 לשטח בנוי מעל הקרקע, במפלס הטיילת (עד 435 מ"ר)
שטחי שירות כהגדרתם בחוק

התכנון המוצע:

על קרקעי (מפלס הטיילת):

435 מ"ר סה"כ על קרקעי
250 מ"ר על קרקעיים עבור מסעדה
185 מ"ר על קרקעיים עבור מרכז הספורט.

- מבוקש ניווד של 315 מ"ר למפלס תת הקרקע (מפלס החוף)

תת קרקעי (מפלס החוף):

1096 מ"ר סה"כ שטחים מוצעים בתת הקרקע
315 מ"ר שטח מנוייד לתת הקרקע – מתוכנית תא/1/3360
330 מ"ר שטח נילוה – מתוכנית ע/1 (עד מגבלת 435 מ"ר)
451 מ"ר שטח שירות – מתוכנית ע/1

שתוף ציבור :

ההתייעצות עם הציבור כללה את הצעדים הבאים :

1. פגישות עם קבוצות משתמשים מוגדרות במבנה וסביבתו שהציגו בפני צוות התכנון את רצונותיהם למתן ביטוי לצורכיהם בעיצוב השטח הציבורי שסביב המבנה ובפארק :
- המתופפים : ביקשו מקום המתאים להתכנסות המנגנים והקהל המגיע להשתתף באירועים השבועיים.
- קבוצת הנצחה להרוגי פיגוע הדולפינריום : ביקשו השארת שתי האנדרטאות שלצד המבנה וכן שטח פתוח המותאם להתכנסות ולקיום אירועי זיכרון רשמיים וחברתיים.
2. מפגש ציבורי (41 תושבים) : במפגש הוצגה ונדונה תוכנית המבנה וכן הוצג השצי"פ שיתפנה. הקהל העלה רשימת בקשות לשימושים במבנה, בחוף ובשצי"פ. בין השאר צוינו סקייט פארק, שביל אופניים נוסף,

ברicht שחיה לפעוטות וילדים ואיזור טיפולי לכלבים ובעליהם. כן הועלו ונענו שאלות אודות שימושי המבנה וניהול החוף ע"י "אתרים" כולל טיפול בניקוז ופעולות להרחבת הטיילת והשלכותיה. הבקשות מהציבור נמצאות עתה בבדיקה והתשובות תפורסמנה לציבור עם השלמתן. המהלך פורסם לציבור בסרטון מטעם דוברות העירייה, מודעות בעיתוני סופשבוע, שלטי רחוב, בפייסבוק וברשימות מייל של מנהל קהילה.

הדמיות המבנים ופיתוח השטח :



מבט כללי של השטח מכיוון פארק צ'ארלס קלור



מבט מכיוון צפון

1. הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי:

1.1 כללי:

מבנה המרכז הקהילתי לגלישה ולפעילות ימית תוכנן עם נגישות ישירה ממפלס הפארק למפלס החוף, כדי לאפשר נגישות נוחה ומהירה למשתמשי המרכז.

המבנה מאפשר את מגוון השימושים השונים הנדרשים בפרוגרמה באופן גמיש ובשני מפלסים נפרדים – כך שניתן יהיה להתאים לכל מפלס מאפיינים שונים בהתאם לשימושים השונים תוך כדי מתן חופש וגמישות לשינויים ככל שידרשו בעתיד.

המבנה תוכנן באופן המצמצם את השטח הבנוי במפלס הפארק ויצר שקיפות מקסימלית על מנת להשאיר את המראה של השטח הפתוח לים ולנוף.

במסגרת התכנית מוצעת הצללה רחבה על אזור טיילת החוף ומרפסת התצפית הצמודה למבנה במפלס הפארק. התכנית מבטיחה את חיזוק הקישוריות העירוניות, חיבור המשך טיילת החוף לפארק צ'ארלס קלור ליצירת רצף נגיש ופתוח לאורך החוף וכן חיבורים מזרח מערב לאזורי המגורים וגן הכובשים תכנון הפיתוח מציג ניצול המרחב הפתוח בהתאם למטרות פנאי ונופש, מתקני משחק והצללות. ההצעה מרחיבה את ממדי רצועת החוף ומחדשת את חוף הדולפינריום כחוף ציבורי נוח ונגיש הכולל פעילות ספורט ימי עממי, טיילים, ומבקרים ברצועה רחבה דייה שיכולה להכיל תנועה ערה וגם שהייה ממושכת ללא הפרעה.

1.2 הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי:

כניסה קובעת: תהיה ממפלס הטיילת 5.60 + מטר מפני הים.

גובה רצפת המרכז במפלס החוף: 2.50 + מגובה פני הים כגובה מינימלי למניעת הצפות המבנה (לפי ד"וח יועץ ימי). יותרו שינויים של עד 50 ס"מ מטר ממפלס.

גובה המבנה - בהתאם לטבלה 5 בתכנית תא/ 1 / 3360 גובה המבנה ייקבע בתכנית העיצוב. גובה המבנה המבוקש הוא 9.50 + מ' מעל פני הים.

מיקום המבנה: המבנה ימוקם בהתאם לתב"ע במרחק שלא יפחת מ- 75 מטר מקו החוף (תא/3360/1.2.4.א'')

בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת.

חומרים – הצגת חומרי הגמר לאישור אדריכל העיר לרבות חיפויי חוץ, בעת הוצאת היתר בניה. החומרים בקומת הטיילת יהיו שקופים וישולבו בהם אלמנטי הצלל בהתאם לחו"ד של יועץ בניה ירוקה ואדריכל העיר.

שילוט - השילוט יהיה בהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית ובאישורה.

חזית חמישית

תנאי להיתר בניה – הצגת אופן העמדת והסתרת מתקנים טכניים על גגות המבנה. הסדרת גישה, ותחזוקה אל גגות המבנה – והסדרי בטיחות בגגות.

1.3 נגישות

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

1.4 תשתיות

- קווי ביוב, מים וכל קו תת קרקעי, יעברו בתת הקרקע.
- לא יתוכננו חניות בתחום השצ"פ.
- חניות אופניים יבוצע ע"פ התקן התקף ביום הוצאת היתר הבניה ועל פי שיקול דעת אגף התנועה לתוספת במידת הצורך.
- גמל מים, הידרנטים וברזיות לשתייה ע"פ דרישות שרותי כבאות, הל"ת 2007 וחוזר מנכ"ל משרד החינוך ובתאום עם אדריכל העיר כתנאי להוצאת היתר בניה
- מוצע חדר טרנספורמציה חדש תת קרקעי בצמוד למפלס התחתון של מרכז הספורט וזאת במקום חדר טרפו קיים במבנה הדולפינריום.
- **תכנית פיתוח**



תכנית הפיתוח הסביבתי והקשרים לסביבה

2. הנחיות הפיתוח הסביבתי**2.****2.1 כללי:**

הפיתוח הסביבתי מביח את **המשכיות הטיילת** הקיימת לכיוון דרום, וחיבורה לפארק צ'ארלס קלור בתוואי קרוב לים ולחוף. משיקים לטיילת **משטחי ישיבה מול הים**, הכוללים טריבונות ישיבה המאפשרות התכנסות ופעילויות שונות, וכן אזור נרחב ייחודי על קו המים, הכולל מרפסת רחבה עם אלמנטי ישיבה והצללה. בשטח סמוך לטיילת הקיימת מתוכנן מקום לאנדרטת חללי הדולפינריום באופן המאפשר התכנסות לאזכרות.

שביל האופניים הקיים לאורך הטיילת ממשיך דרומה ומתחבר לכיון פארק צ'ארלס קלור. בשטח הפתוח מתוכננים איזורי פנאי, משחק ושטחי גינון, נטיעות ואזורים מוצלים.

במסגרת הקישור לאזורי המגורים הנמצאים ממזרח לפארק מתוכננים שבילי גישה ושבילי אופניים מכיוון העיר אל הים. במפרק החיבור בין טיילת החוף החדשה (מרכזית) והשביל לכיוון המרכז הקהילתי מתוכנן חיבור בשביל נגיש כרידה אל החוף ואל המרכז הקהילתי.



הטיילת, המצללה, ומשטחי הישיבה מול הים

2.2 צמחיה ועצים:

עצים לשימור: במגרש בוצע סקר עצים מצ"ב לתכנית.

עצים חדשים, הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים:

עומק גנני מינימלי (כולל בתי גידול ו/או מילוי אדמת גן בעומק של לפחות 1.5 מ').

עומק גנני בשאר השטח עבור דשא או צמחיה אחרת לפחות 0.5 מטר.

נפח השתילה המזערי עבור עצים (לא רק עבור מיתון רוחות) יהיה 24 קו"ב. הצעים 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'.

שתילת צמחייה - הצמחייה תותאם לאזור חוף הים ותהיה חסכונית במים וקלה לתחזוקה. סוג הדשא יותאם לסביבה ימית, באופן שלא יפגע מרסס מלוח.

2.3 גדרות – לא יתוכננו גדרות סביב המבנה.

2.4 אשפה – פתרון האשפה ישולב במבנה. כמות פחי אשפה יתוכננו על פי הנחיות אגף תברואה. פינוי האשפה ייעשה בשביל בשיפוע נגיש לכיוון כיבש הרברט סמואל.

3. מאפייני בניה ירוקה

1. תנאי לאישור תכנית לאישור תכנית העיצוב יהיה עמידה במדיניות הצל העירונית למרחב הציבורי.
2. תנאי להוצאת היתרי בנייה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה בת"י 5281 לבנייה בת קיימא והנחיות הוועדה המקומית בנושא זה לעת הוצאת היתר בנייה.
3. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר לנושא הזיגוג וחיפוי המבנה (הצללת המעטפת).

4. גמישות:

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

5. תנאים להיתר :

תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.

חוזר אדריכל העיר ומחלקת תכנון מרכז:

מומלץ לאשר את התכנית בכפוף לתנאים הבאים :

1. הצגת התאמה למדיניות הצל העירונית לכל השטח בתחום התכנית.
2. הצגת נספח תנועה חתום על ידי אגף התנועה כולל התייחסות להורדה והעלאת נוסעים, כניסת רכב תפעולי והתחברות לתכנון הרחבות הסמוכים (מעבר במגרש החניה).
3. תאום התכנית עם אגף שפ"ע. הצגת אופן התחברות למבנה החוף הצפוני כולל תאום לנושא התשתיות.

בישיבתה מספר 18-0014-ב' מיום 18/07/2018 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

צבי לוי: תוכנית עיצוב אדריכלי להקמת מרכז ספורט ימי הנובעת מהתוכנית הראשית של הדולפינריום. הוולחוף קבע שתוכנית העיצוב האדריכלית תובא לאישורו. הוולחוף קבע מספר סייגים בתוכנית הראשית למרחק מחוף הים והגובה מעל מפלס פארק צ'רלס קלור.

יואב דוד : מציג את תכנית העיצוב האדריכלי

מיטל להבי : יש כניסה למתחם רק מדרום האם יש מצפון. ומה רוחב החזית? מה העלו התושבים ובקשו ומה העיריה נענתה?

דורון ספיר : מה עם תוכנית הצל?

יואב דוד : מדיניות הוועדה בנושא הצל ידועה לנו ויש בשתי התוכניות התייחסות לכך וחוות הדעת יהיה נספח מחייב לתוכנית הצל.

אהרון מדואל: מה השטח הבנוי של הדולפינריום
יואב דוד: 6000 מ"ר
אורלי אראל: בהליך קידום התב"ע של הדולפינריום רצינו שטח יותר גדול הועדה מחוזית והוולחוף
הסכימו רק ל 750 מ"ר.
אהרון מדואל: זה אחד הפספוסים.
אורלי אראל: היו לנו הרבה וויכוחים לגבי השטח אבל זה מה שאושר.
יואב דוד: מרכז הספורט מונגש מטיילת החוף במישור העיר, יש גישה בירידה מרמפה. שאר הציבור יוכל
להמשיך מהטיילת כל המרכז מונגש מכל הכיוונים. המשפחות השכולות ביקשו מקום להנציח את
יקיריהם וקבלו מקום לכך. שטחי המסעדה והבריכה הטיפולית לא קבלו מענה. בקשנו מס' במות מדורגות
זה טוב למתופפים. הטריבונוט יהיו מוצללות, מבקשים מהוועדה לאשר את תוכנית העיצוב כדי להגיע
לוולחוף.
מיטל להבי: בדפרט כתוב הבקשות יענו לציבור האם ביחס למה שהראתה כאן זו תהיה התשובה.
יואב דוד: זאת תהיה התשובה

הועדה מחליטה:

לאשר את תוכנית העיצוב ולהעבירה לאישור הוולחוף.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, מיטל להבי, אפרת טולקובסקי, אהרון מדואל, גל דמאיו שרעבי,
אופירה יוחנן וולק.

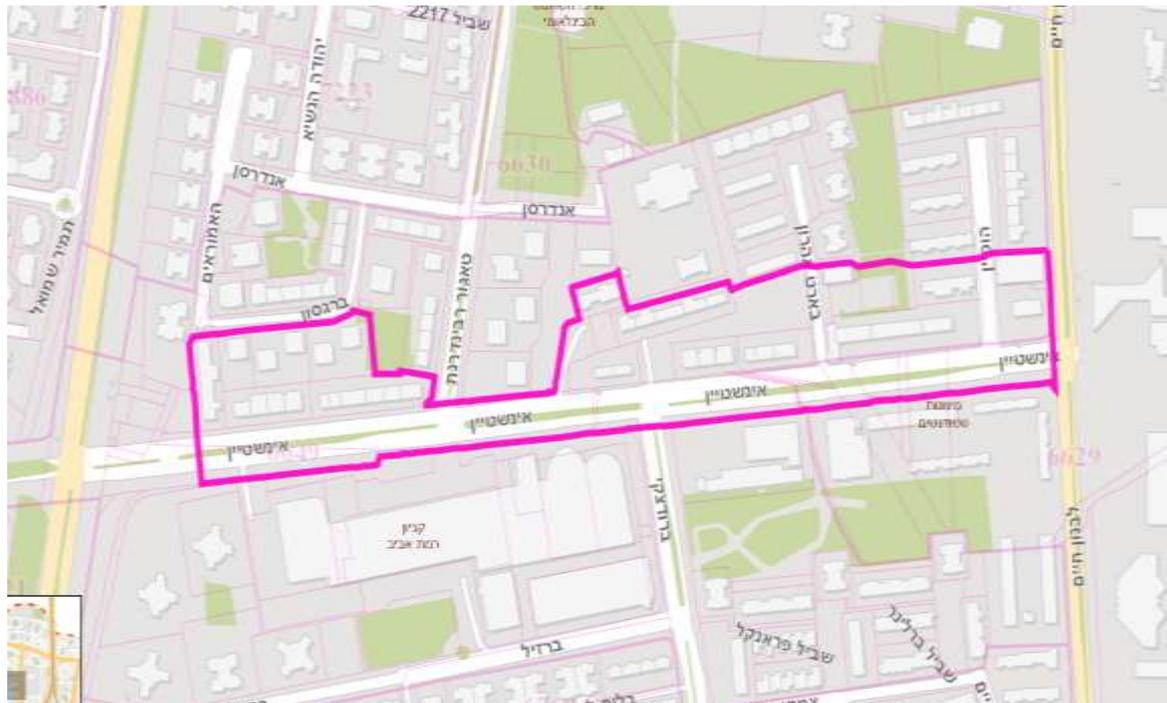
התוכן	מס' החלטה
תא/מק/4406 - התחדשות ברמת אביב ב דיון בהפקדה (2)	18/07/2018
	5 - 18-0014

מיקום: התחדשות לאורך רח' איינשטיין, שכונת רמת אביב ב'.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב יפו.

מיקום: שכונת רמת אביב ב', שבין הרחובות חיים לבנון ומרדכי נמיר וקטע רחוב איינשטיין עצמו (זכות הדרך).

כתובת: רח' איינשטיין 19 עד 75



גושים וחלקות בתכנית:

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק/כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
245,246,249,248,509,244,300	240,241,261,238,257,265,236,264,234,231,243,247,303,304,305,306,322,323,232,224,227,568	חלק מהגוש	מוסדר	6649
109,87,9,137,139,207	73,75,84,203	חלק מהגוש	מוסדר	6629

שטח התכנית: כ-68 דונם

מתכנן: עמית נמליך, אדריכלים

יזם: הוועדה המקומית ת"א-יפו

בעלות: עירייה, רשפ"ת ופרטיים

מצב השטח בפועל: מרקם הבינוי הקיים כולל מבני שיכון בני 3-4 קומות, מבנה בן 10 קומות באיינשטיין 75 פינת רח' לבנון ומבנה לשימור באיינשטיין 69-73. סה"כ כ-300 יח"ד.

מצב תכנוני קיים :

במסמך המדיניות להתחדשות רמת אביב א' ו-ב', שאושר בוועדה ב-2014, הומלץ תחום התכנון להתחדשות באמצעות קידום תכנית בניין עיר, ע"פ נפחי הבנייה שנקבעו בתא/5000: עד 9ק' בחזית רחוב איינשטיין ועד 15ק' בעורף, רח"ק מכסימלי - 5. רחוב איינשטיין הומלץ להפוך לרחוב עירוני פעיל, עם חזית מסחרית. כמו כן הוצע טיפול בחתך הרחוב, גם לאור מעבר קו הרק"ל הירוק בו. רוחב זכות הדרך של רח' איינשטיין בקטע הנדון, הוא 35 מ'. לאורך הציר, בדופן הצפונית, ייעודי קרקע למגרשי מגורים, בגדלים של 1 דונם - 2.5 דונם. קיימים גם מס' מגרשים למבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים. בפנית רחוב טאגור ואיינשטיין, מאושרת תב"ע 3853 שהגדילה זכויות בנייה וקבעה את הרחבת זכות הדרך של רח' איינשטיין ל-45 מ'. תמ"מ 5 קבעה ציר ירוק עירוני ראשי בקטע זה של רח' איינשטיין. כמו כן מאושרות תב"ע 2371, 2371א', המהוות תכניות להרחבות הדיור לשטחי דירות של 71-106 מ"ר, בהתאם לגודל דירה נכנס. על המבנה לשימור מקודמת תב"ע נפרדת, בסמכות הוועדה המחוזית.

מצב תכנוני מוצע :

פירוט יעדים/שימושים : מגורים, מסחר, שטחים לצרכי ציבור: מבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים. **עקרונות התכנון :**

התחדשות רמת אביב ב', תוך פיתוח המרחב הציבורי לאורך הרחוב, התחדשות המגורים, הגדלת מספר ומגוון יחידות הדיור, עירוב שימושים, יצירת מוקדי מסחר ובילוי וחיזוק מערך הקשרים בין שכונת רמת אביב א' לרמת אביב ב'. הגדלת היצע השטחים לצרכי ציבור במגרשי המגורים, בקומות הקרקע, והיצע מגרשים חדשים למבני ציבור ע"י שינויי ייעוד והצרחת שטחים.

פיתוח וחיזוק אופיינו של רחוב איינשטיין כרחוב עירוני ראשי המוביל מכוון הים לשער האוניברסיטה. יצירת רחבות עירוניות בקני"מ שכונתי לאורך הרחוב בקרבת תחנות הרק"ל. הרחבת זכות רח' איינשטיין לצורך פיתוח ועידוד תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים, תוך שילוב תכנון הרק"ל שאושר. פיתוח חתך בינוי מנחה על דופן רחוב איינשטיין, המייצר קולונדה למעבר הולכי רגל. שמירה על עקרונות הפיתוח ברוח "נחלת הכלל" של מדיניות ההתחדשות שאושרה לשכונה.

פרטים :

עיון זכויות בנייה והוראות בנייה, בהתאם להנחיות מסמך המדיניות השכונתית ולתכנון המתארי המאושר כנ"ל, עד רח"ק 5. סך יחידות הדיור החדשות: 889-1110.

תמהיל מוצע (שטחי פלדלת- עיקרי+ממ"ד), בתאום עם היח' האסטרטגית:

אחוז יח"ד ששטחן 35-50 מ"ר: 15%

אחוז יח"ד ששטחן 51-85 מ"ר: 30%

אחוז יח"ד ששטחן 86-100 מ"ר: 40%

אחוז יח"ד ששטחן מעל 101 מ"ר: 15%

זאת, תוך שמירה על פרצלציה קיימת בדרי"כ ואיחוד של חלקות בודדות בלבד, לתכנון מיטבי ולצורך הקצאת שטחי ציבור חדשים: איחוד זכויות, שלא בהסכמה, של חלקות 265 ו-232 בחלקה 232 ואיחוד זכויות של חלקות 231 ו-234 בחלקה 234. חלקות 265 ו-231 מופקעות בשלימות עבור שטח לבנייני ציבור. ע"י כך, תהיה תוספת של כ-3.1 ד' של קרקע לבנייני ציבור, בהתאם לדרישת היח' האסטרטגית וסך שטחי הקרקע למבני ציבור יהיה כ-5.4 ד'.

כ"כ, קביעת הנחיות לעיצוב, לרבות לחתך רחוב איינשטיין: התכנית מציעה על דופן רחוב איינשטיין חתך בינוי, המאזכר את הבינוי השיכוני הקיים, ומוסיפה מסחר בק"ק, מלווה בקולונדה בעומק 4 מ', 4 קומות ראשונות בקו בניין אפס קדמי (שלאחר ההפקעה) ושאר קומות המגורים בנסיגה של 4 מ'. המבנים על רחוב איינשטיין יהיו בני עד 9 קומות, עם חזית מסחרית בק"ק, והמבנים בשורה העורפית יהיו בני 9 - 15 קומות, בהתאם לבדיקה סביבתית שנעשתה. בינוי זה מבקש לשמר את רוח המרקם הבנוי של מבני השיכונים ולייצר הדרגתיות בחתך הבניה כלפי הולכי הרגל ברחוב. קו הבניין לרח' איינשטיין יהיה אפס(0). שאר קווי הבניין- בהתאם למסומן בתשריט.

בבניינים החדשים שייבנו בעורף יוקצו שטחים ציבוריים בנויים בק"ק, בשטח של כ-300-400 מ"ר בכל בניין, בהתאם לתכנית הבניה החדשה. סה"כ שטחי הציבור הבנויים המוצעים- כ-1,500 מ"ר.

הפיתוח יכלול התייחסות לצמחיה ולעצים לשימור, כפי שנמצאו בסקר העצים שנעשה, ודרישה לעומק גנני שיאפשר שתילת עצים בוגרים ושטחי חלחול הנדרשים. התכנון המוצע לחתך רחוב איינשטיין מתבסס

על ראייה כוללת של הרחוב כציר ירוק, בהתאם לקבוע בתמ"מ 5, ועל חשיבותו כציר המחבר את רמת אביב א' מדרום עם רמת אביב ב' מצפון. התכנית שואפת לשמר את מרקמו הייחודי של אזור זה, המאופיין בשטחים פתוחים רבים בין המבנים ושמירה על מעברים להולכי רגל בין השטחים הפתוחים. כ"כ, קביעת הנחיות תנועה וחנייה, שתהיה כולה תת-קרקעית, במרתפים משותפים ל-2-3 מגרשים, כפי שתואם עם אגף התנועה, הסדרת החניה בחניונים תת קרקעיים עם כניסות משותפות מוצעת על מנת לצמצם הפגיעה במרחבים הפתוחים וברציפות תנועת הולכי הרגל. תקן החניה למגורים, המונחה ע"י אגף התנועה - 1: 1 לדירות עד 80 מ"ר, 1.3: 1 לדירות בין 80-120 מ"ר ו- 2: 1 לדירות מעל 120 מ"ר. כן מוצעת הפקעה של 6 מ' לצורך הרחבת רח' איינשטיין, פיתוח שדירה ושביל אופניים על רחוב איינשטיין, תוך תיאום והטמעת התכנון שאושר לקו הירוק בקטע הנדון ובנוסף, קביעת זיקת הנאה להולכי רגל ברוב כ-4 מ', תחת הקולונדה הצמודה לחזית המסחרית. תנאי למתן היתרי בניה יהיה הבטחת רישום החלוקה החדשה, זיקות הנאה ורישום השטחים הציבוריים ע"ש העירייה ותנאי לאיכלוס יהיה הרישום בפועל ומסירת החזקה על השטחים הציבוריים לעירייה.

טבלת זכויות בניה מסכמת:

תכסית (%)	גובה מקס' מעל לכניסה הקובעת	מס' יח"ד	מס' קומות מקס'	שטח בנייה מקס' מעל לכניסה הקובעת	אחוזי בניה כוללים	יעוד
עד 65% במגרשים על רח' איינשטיין, עד 81% בשורת מבנים עורפית	עד 35 מ' לרח' איינשטיין, עד 56 מ' בשורת מבנים עורפית	889-1,110	5-15	103,650 מ"ר מתוכם: - מסחר בקומת הקרקע במגרשים שעל רח' איינשטיין - בשטח של כ- 2,765 מ"ר -שטח בנוי ציבורי בקומת הקרקע במגרשים העורפיים - לכל הפחות 1,500 מ"ר *	400-500%	מגורים

*לא כולל שטחים במגרשים ביעוד למבני ציבור- שטח ע"פ תכנית צ'.

איכות סביבה

רחוב איינשטיין ממוקם באזור אקלים א' ע"פ הגדרות תקן 1045 חלק 10. בוצע ניתוח זכויות השמש של גגות המבנים ושל השצ"פים בסביבה על מנת לבדוק את מידת ההשפעה של הצל המוטל מהתוכנית המוצעת על סביבתה. הקריטריון המקובל לבדיקה מכתוב ארבע שעות שמש ביום על 50% משטח הגג בתאריך 21.12 ואילו על השצ"פ קרינת שמש ישירה על 30% משטח השצ"פ במשך לפחות שעתיים בחורף ו/או בקיץ. התכנון המוצע עומד בקריטריונים המקובלים. יועצי האקלים של התבי"ע ממליצים על ביצוע קולונדות לקומות המסחר הפונות דרומה לאורך רחוב איינשטיין, שכן לפי התוכנית המוצעת, חלקו הצפוני של רחוב איינשטיין יהפוך לאזור שבו רוצים לעודד תנועה רבה של אנשים ושהייה ארוכה באזור. תכנון קולונדה לאורך אזורי המסחר ימנע קרינה ישירה אל תוך שטחי המסחר בעונות המעבר ובקיץ. בוצע ניתוח רוחות לתכנון המוצע, בו נמצא כי לא צפויות להתפתח רוחות מטרידות או מסוכנות עקב מימוש התכנון המוצע.

שיתוף הציבור:

בישיבת הוועדה להתייעצות עם הציבור, הוחלט על הליך יידוע בלבד, שכן התכנון המוצע תואם את תכנית המתאר העירונית ואת מדיניות התחדשות השכונה, שנעשו בהליכי שיתוף ציבור מלאים וארוכים. הליך היידוע יעשה לאחר קבלת החלטה בוועדה המקומית ולפני הפקדה בפועל.

טבלת השוואה:

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
--------	----------	----------

480% (ממוצע)	81% (ממוצע)	אחוזים	סה"כ זכויות בניה (מעל הקרקע)
103,623 מ"ר	כ- 26,011 מ"ר	מ"ר	
5-15 קומות	3-4 קומות, 10 קומות	קומות	גובה (מעל הקרקע)
עד 35 מ' לרח' איינשטיין, עד 56 מ' בשורת מבנים עורפית		מטר	
עד 65% במגרשים על רח' איינשטיין, עד 81% בשורת מבנים עורפית	26% (ממוצע)		תכסית (מעל הקרקע)

זמן ביצוע:

עד 20 שנה ממתן התוקף לתכנית.

חוו"ד הרשות לא"ס:

1. בהיתרי הבניה יעוגנו המלצות חוו"ד סביבתית, שתתייחס גם להיבטי רעש ואקוסטיקה, איכות אויר, מערכות אוורור החניונים, קרינה הנחיות למניעת מפגעים סביבתיים בזמן עבודות הריסה ופעולות בנייה וכו' ואשר תועבר לבדיקת הרשות לאיכות הסביבה.
2. עירוב שימושים: בכל המבנים בהם מתוכננים שטחי מסחר יש לדרוש פיר לארובה וארובה. יש לכלול בגובה האבסולוטי של הבניין ארובה בגובה של 2 מ' מעל הגג העליון ואם אין - מעל מעקה הגג.
3. תקני פליטה: מבני המגורים המוצעים כוללים ייעוד מסחר ולכן תקני הפליטה לרעש יהיה של אזור ג' (-אמירה זו באה לצורך תיאום ציפיות, כלומר שמפלסי הרעש המותרים בשעות היום יהיו גבוהים יותר לעומת מצב בו המבנים הם רק למגורים).
- למגורים, מפלס הרעש בשעות הלילה עם חלונות סגורים לא יעלה על 40 – דציבל.
- למבני ציבור (בי"ס/גן ילדים), מפלס הרעש לא יעלה על 35 – דציבל בשעות שיא הרעש עם חלונות סגורים.
4. דו"ח הצללות/מיתון רוחות יהווה חלק מחוו"ד סביבתית, המלצותיו יעוגנו במסגרת היתרי בנייה.
5. תנאי למתן היתר הריסה למבנים יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה לסקר אסבסט שיעשה ע"י סוקר אסבסט מוסמך.
6. פתחי אוורור החניונים לא יופנו לכיוון מעברים ציבוריים, שצ"פ, שפ"פ, איזור בו צפויה שהיית אנשים, מבני ציבור מוסדות חינוך ולא יהיו בקרבת פתחי כניסת אויר לשימושים רגישים של המבנים.
7. לגבי מבנים ומוסדות חינוך – יש לבחון שיקולים סביבתיים בהתאם לשימוש המבנה, בעיקר בהתייחס- לשימושים שלהם פוטנציאל להוות מטרד סביבתי או להיפגע ממטרד סביבתי.
8. לגבי שצ"פ- אם מתוכננת הקמת חדר טרנספורמציה בתחום השצ"פ/שבילים, לא תותר התקנת ספסלי ישיבה לידו ומעליו.
9. טיפול בפסולת בניין: תנאי לקבלת טופס אכלוס או תעודת גמר יהיה הצגת אישורים על טיפול בפסולת הבניין, אשר יועברו לאגף שפ"ע (אישורי כניסה מאתר טיפול או אתר פסולת בניין מוסדר ו/או תעודות משלוח של חומר שנגרס באתר).

חוו"ד היוע"מ:

התכנית בסמכות הוועדה המקומית.

<p>תואם רחיק 4 + 1</p> <p>תואם</p>	<p>5.3.2 מתחם התחדשות עירונית – מסמך מדיניות 5.3.2 (נ) תוספת רחיק 1 מעל לרחיק המרכזי 5.3.2 (נ) יגוד זכויות בין שני מגרשים לצורך הריכת אחד מהם לשב"י.</p> <p>5.3.5 מסמך מדיניות הכולל את רחוב איינשטיין</p>	<p>מתחם להתחדשות עירונית</p> <p>רחוב עם תוצאות עיצוב מיוחדות</p>	<p>קביעת הוראות למתחמו תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לבנין:</p> <p>- מתחם התחדשות עירונית</p> <p>- הוראות לעיצוב רחובות</p>
<p>תואם</p> <p>יעוד מבאית, סגורים די-סגורים (מסודות ציבור שצ"מ) (קיים) דרך ממשורת דרך ממשורת</p>	<p>בהתאם לסעיף 3.2.4 מגורים בבניה עירונית – מקבץ שימושים ראשי-מגורים.</p>	<p>איזור מגורים בבניה עירונית</p> <p>רחוב עירוני</p> <p>ציר ירוק עירוני</p> <p>שטח פתוח עירוני</p>	<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.</p>
<p>תואם</p>	<p>3.2.4 (א) איזור מגורים בבניה עירונית - מגורים</p> <p>6.1 (א) + 3.6.10 (א) – שטח פתוח עירוני – שימושים למרחב ציבורי שאינם פתוחים טבעיים, מגורים, ונסיעות, שימושים פתוחים לציבור שאינם מחייבים קירוי למעט קירוי קל מעל מגרשי משחקים</p>	<p>איזור מגורים בבניה עירונית</p> <p>רחוב עירוני</p> <p>ציר ירוק עירוני</p> <p>שטח פתוח עירוני</p>	<p>קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) תודרת השימושים הנותנים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד.</p> <p>(מרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>תואם</p>	<p>מגורים בבניה עירונית: שימושים נוספים: 3.1.1 (ד) (א) 3.2.4 (א) מסחר 1 בקומת הקרקע</p> <p>שימושים כללים: 3.1.1 (ג) (א) בקומת הקרקע – שטחים מגורים לצורכי ציבור</p> <p>מכת סעיף 3.1.1 (ג) התוסף שטח למבני ציבור באזור שב"י + הרחבת דרך</p>	<p>איזור מגורים בבניה עירונית</p>	<p>קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד) (א) (מרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>תואם</p> <p>12 מגרשים בגודלים שונים – כל מגרש קיבל את הרחיק המרכזי + רחיק 1</p>	<p>3.2.4 (ב) רחיק במיסי 2.5 – רחיק מרכזי בהתאם לסטח המגרש 2.5/3/4</p> <p>5.3.2 (נ) יגוד זכויות בין מגרשים בהתאם להוראות מתחם התחדשות עירונית</p>	<p>איזור מגורים בבניה עירונית</p>	<p>קביעת שטחי בניה - 3.1.3-3.1.2 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה על לסטח הבניה המרכזי.</p>
<p>התחדשות עירונית</p> <p>- יגוד זכויות בין מגרשים בהתאם לסעיף התחדשות עירונית</p> <p>עלמנות מגורים- ממוצע 46.68 (יחיד לדונם)</p>	<p>+</p>		
<p>תואם</p>	<p>סעיף 3.1.4 (ב) - לפי סעיף 5.3.2</p>	<p>סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי</p>	<p>קביעת שטחי בניה העולים על הרחיק המרכזי - 3.1.4</p>

<p>תואם</p> <p>סעיף 3.6.1 סרחב ציבורי- שטח פתוח עירוני</p> <p>3.6.1 תנ"ח הובלה על שינוי יעוד שטח פתוח</p> <p>סעיף 3.6.13 ב-2- כזיר ירוק עירוני - האפשרות להבטיח רצועה לא בנייה ברוחב של 20 מ' ומטווח רצועה ברוחב מינימום של 8 מ' למדרכות ולשבילי אופניים</p> <p>תואם - השניים נשאר כפי שהיא</p>	<p>בכל שטח התוכנית, שטח פתוח עירוני ציר עירוני ירוק</p>	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי - 3.6.18 - 3.6.1 הוראות נוגעות למסלול אזורים המאוגדים תחת ההגדרת 'ארחב ציבורי' שטח פתוח עירוני</p>	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי - 3.6.18 - 3.6.1 הוראות נוגעות למסלול אזורים המאוגדים תחת ההגדרת 'ארחב ציבורי' שטח פתוח עירוני</p>
<p>תואם</p> <p>סעיף 3.8.2 (ד2)-(ד) דרכים- ברוך עורקית עירונית ניתן להגדיר הגודל זכות הדרך בהתאם לתמי"מ 5</p> <p>סעיף 3.8.2 (ד3)-</p> <p>סעיף 3.8.4 (א)- קווי מתעין-</p> <p>סעיף 3.8.7 (א)- תקן חנייה</p> <p>תואם סק הניין במגורים על רוחב אוימשיאי, לאחר מתן ויקת הגנה למעבר לציבור, היום אפס.</p> <p>תוראו קוד המתעין יסודן בתכנית בהתאם למאשר בתכנית ארכיות ומחוזיות</p> <p>לתכנית זו תקן חנייה חסומים לתחיל הדירות המוגע בהתאם לתקנות</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>הוראות למרחב הציבורי - 3.8 - כולל הוראות כלליות (3.8.1) הוראות למשאבים הבאים: דרכים (3.8.2) קווי מתעין (3.8.4) תקן חנייה (3.8.7) מתיבי התוכנית ציבורית (3.8.8)</p>	<p>הוראות למרחב הציבורי - 3.8 - כולל הוראות כלליות (3.8.1) הוראות למשאבים הבאים: דרכים (3.8.2) קווי מתעין (3.8.4) תקן חנייה (3.8.7) מתיבי התוכנית ציבורית (3.8.8)</p>
<p>תואם חוות דעת סביבתית</p> <p>תואם כל בית חדשה מעמד בתקן הישראלי המינימום לבניית ירוקה</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת חסומים סביבתית (4.4.1) חנות דעת סביבתית (4.4.2) בניית ירוקה (4.4.3) הנחיות סביבתיות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) חסומים לפסות מהוראות סעיף 4.4</p>	<p>איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת חסומים סביבתית (4.4.1) חנות דעת סביבתית (4.4.2) בניית ירוקה (4.4.3) הנחיות סביבתיות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) חסומים לפסות מהוראות סעיף 4.4</p>
<p>תכנית עיצוב כתנאי להיות בניה</p>	<p>הנחיות סביבתיות</p>		
<p>תואם מתקני תשתית ירקום בתת- הקרקע</p> <p>בכל תכנית תישטר תכנית פנויה, על ותת קרקעית</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>תשתיות - סעיף 4.6 פיק התשתיות כולל הוראות במישאים הבאים: הנחיות כלליות להבנת תכנית (4.6.2) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חסומים (4.6.6)</p>	<p>תשתיות - סעיף 4.6 פיק התשתיות כולל הוראות במישאים הבאים: הנחיות כלליות להבנת תכנית (4.6.2) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חסומים (4.6.6)</p>

בחוקף של 15% למרות סחוד שטח המגורים			
--	--	--	--

שימוש בסעיפי חוק בטיחה בתוכנית המתאר - לפי סעיף N62 (ד)	
התכנית בשטחיה וזדה מקומית החלה בשיטת שחלה עליו תוכנית כוללת לא תשתור את התכנית הכוללת, ואולם ועדת מקומית תחיה מוטבת לכלול בתוכנית באזור, על אף האסור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א2), וכן בסעיף קטן (א) לפעט פסקאות (א4), (א5), (א6), (א7) ו-(א8) שבין.	
מא לא למעט - (א4) - קביעה או שינוי גובה הקומות, (א5) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייצורים שונים, (א6) - תכולת מספר יחיד, (א7) - תוספת שטחי בנייה ברשת עירונית.	
שימוש בתוכנית המפורטת	מחוזת הסעיף
קביעת קוד בנין	מבנית או שינוי קוד בנין המקור בתכנית
הוראות פינוי	שינוי תראות בדבר בניי או עיצוב ארויכליים
ייקת הנאה לשם מעבר לניכוד לאורך רחוב אינטסיין	מבנית חוראות לענין חוראות מנונים, לענין זכות מעבר או זכות חזקנות, ולענין חקקות קרקע חזקנות לענין בנייה

הצהרה וחותמות	
בדסתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדת מקומית/מחוזית, נמחק את החותמת במסופן בסעיף (ג) בטופס זה.	
מספר ת.ו.	מספר ת.ו.
שם וטעם משטחה	שם וטעם משטחה
עודד נבול, ארדי	עודד נבול, ארדי
ח'ישו המולקלי מדינת	ח'ישו המולקלי מדינת
שם וטעם משטחה	שם וטעם משטחה
שראלה אברחם ארון, עניין	שראלה אברחם ארון, עניין

מס' 12.4.2018

החלטות
נב' אילנה סויסה - ראש עמי (מחוזת מבטירות מנה מחוזית)
פזות תכנון

ח"ד הצוות ומה"ע : (מוגש ע"י צוות צפון)

ממליץ להפקיד את התכנית לאחר סגירת מסמכיה.

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

מספר 18-0014-18ב' מיום 18/07/2018 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

סוזן דניאל שם טוב: מדובר בתוכנית להתחדשות לאורך איינשטיין, ברמת אביב ב', אשר באה לעגן את שנקבע בתוכנית תא/5000 ובמסמך המדיניות השכונתית. התוכנית ביוזמה הועדה המקומית. עמית נמליך אדריכל התוכנית: מציג את התוכנית במצגת.

נתן אלנתן: כמה מקבלים הדיירים בדירות תמורה? מה התוספת? בנוסף, תקן החניה נראה שהוא לא ע"פ תקן החניה שנקבע. האם נעשתה בדיקה כלכלית? הרח"ק צריך להיות 4 וכאן יש יותר. מיטל להבי: אני חוזרת לדיונים שהיו על תוכנית המתאר ובמיוחד אני מבקשת לדבר על איינשטיין. היה תהליך שיתוף ציבור ודובר על מקסימום 9 קומות. לא דובר על 15 קומות, לא דובר על הגבהה של התבור או איינשטיין. ברובד השני, דובר על 2.65 תוספת לפי תמ"א.

למה את ההרחבה של רח' איינשטיין עושים בדופן הצפונית? הקניון ועוד מוסדות ציבור כולם שוכנים בדופן הדרומית, כולם ישמחו שתרחיבו להם את הדרך ע"ח שטחים ציבורים. למה לקחת מהחצרות של התושבים? ועוד לקחת שטחים לקולנוע. סה"כ לוקחים רצועה ברוחב 10 מ' משטחים פרטיים. נצטרך להגיע יותר מ-15 קומות. ולא בכל מקום עוברת רכבת שלמעשה יוצאת מנמיר. יש מנהרה ברגע שיוצאת מתחת לרח' נמיר, ברגע שיוצאת המנהרה לאיינשטיין יש מנהור שאי אפשר לעבור בין שני הדפנות של הרחוב. למה מטפלים בדופן הצפונית? יש קניון של אלפיי מטרים. לא ברור כמה מטרים אתם מציעים למסחר. איך נכנסים להפקעה של עשרה מטרים. כל שטחי הציבור שמגיע מעל 103,000 מ"ר הבינוי התושבים, שצ"פ שאי אפשר לשים ספסלים, תוך הפקעה של 10 מ' לתושבים. אהרון מדואל: האם הפרויקט מוגדר כהתחדשות עירונית?

מלי פולישוק: כתוב בטבלה 5-15 קומות, כאשר הבניין הפינתי הוא 4 קומות. אם כתוב מוצע אז אולי אפשר לכתוב את כל היתר עד 15? נראה שיש כאן שינוי מתוכנית המתאר. האם זה תואם את תוכנית המתאר? וגם לא נעשה שיתוף ציבור לתוכנית הזו. האם אתם מסתפקים במה שהיה בתוכנית המתאר? אמרתם שבעורף גובה הבתים עד 15 קומות, מה גובה הבניינים צפונית לקו הכחול, האם יותר גבוה או יותר נמוך?

ראובן לדיאנסקי: יש נסיון של תושבים לערער על התוכנית ולומר שהיא צריכה תיקון. התוכנית הזו עברה תהליך של שיתוף ציבור ארוך, אבל יתכן שצריך לעשות שוב את השיתוף ולהבין מה קרה מאז שעשו את התהליך.

ניסים בן חיים: אני גר ברח' איינשטיין. קבלנו התראה על הדיון לפני 3 ימים. נעשה תהליך שיתוף ציבור, אבל זו חצי אמת כי בשיטת הסלמי מוסיפים ומורידים קומות. היום יש 3,4 קומות, ומדברים על עליה מ-80% זכויות בניה ל-400%, פי 5, הפקעה בצד אחד של 10 מ'. אנחנו לא רוצים אבן גבירול. המון מגבלות ציפוף. כל התהליך נעשה בגניבת דעת ואנחנו מבקשים לדחות את התוכנית ולעשות שיתוף ציבור והכל בצורה הגונה.

סיגל ויצמן: אני מחליפה את אביטל זוהר. בכל השנים והליכי שיתוף הציבור, התושבים בקשו לא להפקיע מהשטח שלהם באיינשטיין אלא לקחת מהחלק הדרומי. מה עשו העירייה? הפקיעו. הרכבת הקלה תגרום לבעיה, להוסיף קומות מ-9 ל-15 קומות זה לא הגיוני. לא הגיוני להפוך למסחרי כאשר אין איפה להחנות.

תשובות:

סוזי שם טוב דניאל: לעניין הבדיקות הכלכליות- היה יועץ כלכלי, אהוד פסטרנק, שע"פ חו"ד שלו נבנתה התוכנית. הכלכלנים שלנו, מאגף ההכנסות מבניה ופיתוח, בדקו את הכדאיות הכלכלית. לעניין תקן החניה- הוא מתואם עם אגף התנועה.

לעניין הגובה- תוכנית המתאר קבעה את הגובה בשכונה עד 15 קומות, עם הנחיה מפורשת שגובה השורה של הבניינים שעל חזית רח' איינשטיין לא יעלה על 9 קומות. הבניינים בעורף לא מגיעים כולם ל-15 קומות. גובה הבניינים נקבע לנוכח ההמלצות של בדיקות הצללה והרוחות בדו"ח סביבתי. תוספת של 2.5 קומות היא במקרה של בקשה לתוספת בניה, ע"פ תמ"א 38. זהו לא מתחם שנקבע לתמ"א 38 ע"פ מסמך המדיניות השכונתית, שנערך לאחר לשיתוף הציבור (להזכיר, מסמך המדיניות אושר בוועדה המקומית). זהו מתחם שנקבע לקידום תב"ע, הכפופה לתכנית תא/5000.

גם שילוב חזית מסחרית לרח' איינשטיין נקבע כבר בתכנית תא/5000 ובעקבות זאת, גם במסמך המדיניות השכונתית שאושר.

התב"ע המוצעת מקבעת כל זאת בהתאם.

התב"ע מטפלת רק בחתך הדרך ובדופן הצפונית של הרחוב. התת"ל שאושרה לקו הירוק של הרכבת הקלה נתנה את הוראת ההפקעה בדופן הדרומית של רח' איינשטיין. ההפקעה בתב"ע המוצעת נקבעה גם לאור תכנית הרכבת הקלה, שנגסה רוחב מרח' איינשטיין. אנחנו מבקשים לתכנן את רח' איינשטיין כשדרה, הכוללת את הרכבת הקלה, שהתכנון שאושר לה הוטמע בתכנית המוצעת הנדונה.

כמו כן, יש הנחיה מתמ"מ 5, הקובעת את רחוב איינשטיין כציר ירוק, עם דרישה לשטח ירוק מגונן ולאור תוכנית הרק"ל, כאמור, נדרש להפקיע מהדופן הצפונית 6 מ' ולפתח את הרח' הזה כשדרה (דבר שנעשה כבר בתכנית מאושרת בפנינת איינשטיין-טאגור).

שטחי הציבור- התוכנית עברה תיאום עם היחידה האסטרטגית, לה יש את הדרישות להפרשות שטחים נורמטיביות, בהתאם לתוספת האוכלוסייה הצפויה. כוון שנאלצנו להישאר בפרצלציה הקיימת (כי רוב המגרשים מאורגנים לביצוע התחדשות ומחכים לתב"ע ע"מ ליישם), ולא יכולנו לתכנן השטח מחדש ולהפריש שטחי ציבור חדשים, נאלצנו להצטמצם בהפקעות לבנייני ציבור ובכל זאת, הצלחנו להוסיף 1500 מ"ר קרקע לשטחי ציבור וכן נקבע, כי בבניינים עורפיים (מהם לא הופקעה קרקע לציבור) יוקצו שטחים ציבוריים בנויים בקומת הקרקע.

בנוגע לשיתוף הציבור- זה כבר נעשה בהמון מפגשים ציבוריים, רבי משתתפים (עם מאות תושבים), הן בשלב גיבוש ואישור תכנית המתאר העירונית והן בהליך גיבוש ואישור מסמך המדיניות השכונתית. נערכו מפגשים כלליים ואף קבוצות עבודה. הצוותים שמעו וקבלו/ לא קבלו את בקשות התושבים, בהתאם לאפשרי. בנוסף לכך, בכל המגרשים המאורגנים להתחדשות עם יזמים נשמעו הנציגים, ע"י מתכנני התב"ע והיה נסיון להטמיע את מה שאפשר.

אהרון מדואל: אין התייחסות לעניין התמורה, איך חושבה התמורה לדירות המפונות?
סוזן דניאל: אין לי כאן את הפירוט.

דיון פנימי:

נתן אלנתן: כמה מטרים תמורה לדיירים?

פרנסין דויד: אין לנו כרגע את התשובה.

נתן אלנתן: על סמך זה קובעים את התוכנית, לכן אי אפשר להמשיך לדון בכך. כ"כ, קבענו תקן חניה.

פרנסין דויד: תקן החניה תואם עם אגף התנועה.

נתן אלנתן: מן הראוי שתוכניות שיש להן בדיקה כלכלית, שיצרפו את הבדיקה לסדר היום.

אורלי אראל: יש בדיקה כלכלית. ההערה שלא מפורטים שטחי התמורה היא הערה נכונה וצריך לחזור לדיון עם פירוט יותר מדויק לגבי גודל שטחי הדירות, ושיהיה נציג של אגף ההכנסות, שבדק את הבדיקה הכלכלית.

ראובן לדיאנסקי: אני מבקש להיכנס גם להליך של שיתוף ציבור.

אביגדור פרויד: מכיוון שדובר על הדופן הצפונית כדופן מסחרית, אבקש לציין, שהבנין בפינת לבנון הוא בנין שישאר כמו שהוא, מדבר מצד ימין ברחוב לצד שמאל, . בפינת טאגור יש תב"ע נקודתית ולא נראה שתהיה שם קולנודה ובפינת נמיר יש בנין שלא יהיה שימור וגם שם לא נראה שתהיה קולנודה. ברחוב איינשטיין, בין נמיר לבין לבנון. תהיה דופן רחוב בעלות שתי תצורות. משהו בתכנון לא נראה, אין לי נגיעה אישית למקום, אך משהו בתכנון לא נראה.

נתן אלנתן: מה סטטוס התכנון לבניין לשימור? הוא בתוך הקו הכחול כאן.

פרנסין דויד: הוא לקראת הפקדה בפועל, בדיון בוועדה המחוזית. הוא בתוך הקו הכחול, אך נרשם שהוא בתוכנית נפרדת.

דורון ספיר: צריך לכתוב במפורש שהוראות התוכנית לא חלות עליו.

לבקשת סגנית מה"ע הנושא יגיע לדיון נוסף, בדיון פנימי, לכשיהיו כל הנתונים בפני הוועדה, היינו, כולל הבדיקות הכלכליות. שיתוף הציבור נעשה בדיוני תכנית המתאר ובדיונים על מסמך המדיניות ואין טעם להיכנס שוב לשיתוף הציבור.

ראובן לדיאנסקי: אם חוזרים ודנים צריך לקבוע לגבי שיתוף הציבור אם יהיה או לא.

הראלה אברהם אוזן: אתם יכולים לקבל החלטה לשוב ולדון ולתת הסבר מה המטרה לשמה יש לשוב ולדון.

דורון ספיר: תכנון הוא דבר ארוך טווח כמו תוכנית המתאר. הם עושים חזית מסחרית עושים בינוי. יש רק בנין אחד לשימור. תוכנית המתאר ומסמך המדיניות קבעו את הרחוב הזה עם חזית מסחרית ואת הטיפול בחתך הרחוב. אני לא רואה במה תכנון זה סותר את המתאר ואת המדיניות.

ראובן לדיאנסקי: אני מציע לשוב ולדון עם הבדיקות הכלכליות ובצירוף שיתוף ציבור.

דורון ספיר: אני מציע לשוב ולדון, בדיון פנימי, לכשיהיו כל הנתונים בפני הוועדה- כולל הבדיקות הכלכליות.

הצבעה:

בעד ההצעה של דורון: דורון ספיר, נתן אלנתן, ליאור שפירא, גל שרעבי דמאיו, אופירה יוחנן וולק

בעד ההצעה של ראובן לדיאנסקי- הצעת דורון ובתוספת שיתוף ציבור:

ראובן לדיאנסקי, אהרון מדואל, ומיטל להבי

נמנע: שמואל גפן.

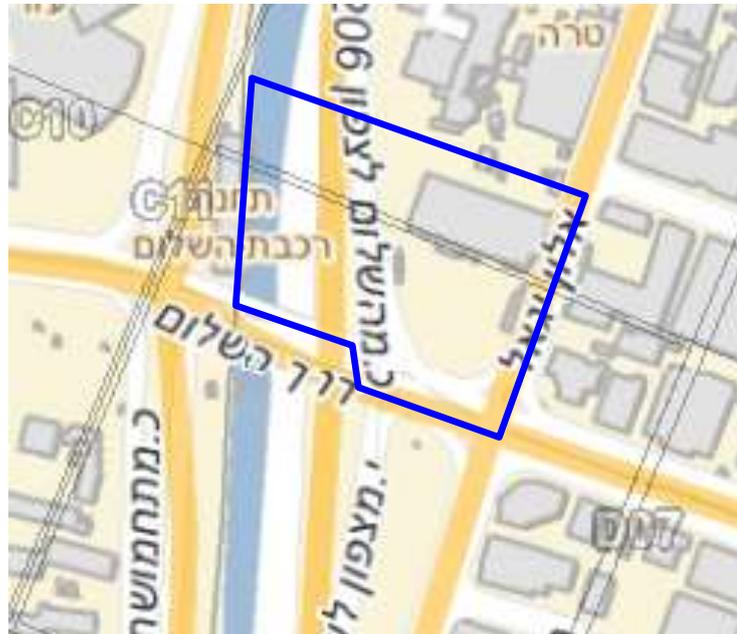
הועדה מחליטה:

לשוב ולדון, בדיון פנימי, לכשיהיו כל הנתונים- כולל הבדיקות הכלכליות.

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

התוכן	מס' החלטה
תא/4204 - קרן השלום דיון בהפקדה (2)	18/07/2018 6 - 18-0014

דיון קודם – וועדה מס. 13-0014 ב' מתאריך: 31/07/2013
מטרת הדיון: דיון בהפקדה.
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה המחוזית.
מיקום: מזרח: רח' יגאל אלון, צפון: "רמפה 300", מערב: איילון NB, דרום: כמסומן בתשריט.



כתובת: רח' יגאל אלון 113.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשמותן	מספרי חלקות בחלקן
7093	מוסדר	חלק		197, 193, 186
7094	מוסדר	חלק		103, 108, 11, 102, 98-100, 55, 43, 1-4, 6, 11-13, 34

שטח התכנית: 27 דונם. (כולל שטח מוצע לקירוי האיילון במרווח שבין תחנת רכבת השלום ומגרש חח"י ושטחי דרכים גובלות לפי מצב תכנוני מאושר).

מתכנן: אורית אורנת רות שפירא אדריכלות, מחלקת תכנון מזרח.

יזם: ועדה מקומית תל אביב יפו.

בעלות: עיריית תל אביב יפו. חברת החשמל לישראל הינה בעלת עניין בתכנית היות והשטח הסחיר בתחום התכנית מוחכר לחברה.

מצב השטח בפועל: במקום מתקן טכני הכולל אולם בתכנית של כ – 2,000 מ"ר המשמש את חברת החשמל.

מדיניות קיימת: ע"פ תכנית המתאר תא/5000 בהליכים, התכנית נמצאת בתחום איזור יעוד "אזור תעסוקה מטרופוליני". ע"פ נספח העיצוב של תא/5000 ניתן לבנות במקום מגדלי תעסוקה אשר גובהם מעל 40 קומות. ע"פ נספח התחבורה של תכנית המתאר, שטח התכנית נמצא בתחום "מחלפון קיים/מאושר" וליד "מתח"מ עירוני".

מקבצי השימושים הראשיים כוללים מסחר, תעסוקה ומשרדים. שימושים אלה יותר מתחת למפלס הכניסה הקובעת ומעל למפלס זה. בכל מגרש שייעוד הקרקע שלו מאפשר שימושים סחירים, תקבע קומת הקרקע כבעלת חזית מסחרית. באזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לתחנת הסעת המונים, במגרשים אשר שטחם מעל מעל 3 ד' נקבע רח"ק בסיסי בשיעור של 4.2 משטח המגרש, ורח"ק מרבי בשיעור של 14.0. תכנית הבינוי לא תעלה על 60% משטח המגרש. תכנית מוצעת באיזור זה תכלול הוראות בנוגע לפיתוח קומת הקרקע בזיקה לרחוב וככל הניתן גם בזיקה לחזיתות צדדיות ואחוריות. פיתוח השטח יעשה במידת האפשר באופן המשכי ונגיש למדרכה שבזכות הדרך הסמוכה, תוך יצירת גישה ישירה למבנה מהרחוב ויצירת זיקות הנאה בין מגרשים שונים.

מצב תכנוני קיים :

תב"ע תקפה : תא/2657 ב', תא/1205 (אפשרה למתן תוקף (19/04/1973), תא/1043 א', תא/1043 (20/03/1969), תא/ע'1, תא/221.
יעוד קיים : יעוד דרך, יעוד "אזור לתכנון בעתיד" (ע"פ תב"ע 1205), אזור תעסוקה (ע"פ תב"ע 221, 1043, 1043 א').

שטח התכנון : כ- 27 דונם.

שטח מגרש ביעוד סחיר (מגרש חח"י) : 5.5 דונם.

זכויות בניה : במסגרת תא/1205 אשר אושרה למתן תוקף 19/04/1973 נקבע לשטח הסחיר בתחום התכנית יעוד של "שטח לתכנון בעתיד" ללא זכויות בניה.

תכניות גובלות : המתחם ממוקם בתחום תכנית תדמ"ת 2012 אשר אושרה בוועדה המקומית להעברה לדיון בהפקדה בוועדה המחוזית אך טרם התקיים לגביה דיון בוועדה המחוזית. תכנית זו אינה מוסיפה זכויות בניה ואינה קובעת הוראות בינוי. גובלות בשטח התכנית תכניות בהליכי קידום תא/4068 "טרה" (מצפון) ותא/4052 "תוצרת הארץ" (ממזרח). שתיהן בתחום יעוד המע"ר המטרופוליני. בנוסף גובלת התכנית בתא/1205 "נתיבי איילון" וכן בתחום בדיקת ההתכנות לקירוי האיילון.

מצב תכנוני מוצע :

תיאור מטרות התכנון :

1. התכנית ללא הוראות של תכנית מפורטת. תנאי למימוש הזכויות המוקנות במסגרת תכנית זו יהיה אישור תכנית עם הוראות של תכנית המפורטת בסמכות הוועדה המקומית.
2. קביעת הוראות לתוספת זכויות, והוראות בינוי לבניית מגדל תעסוקה למגרש ביעוד תעסוקה בשטח כ- 5.16 דונם.
3. הרחבת זכות דרך.
4. קביעת הוראות להבטחת חיבוריות נאותה, ברמת שירות גבוהה, למעבר הולכי רגל ובפרט נוסעי רכבת ישראל, בין תחנת רכבת השלום ואיזור התעסוקה נחלת יצחק ובפרט הפרויקטים העתידיים במתחם טרה ומתחם תוצרת הארץ.
5. קביעת הוראות להבטחת האפשרות להקמת מרכז קישוריות לביצוע נסיעות באמצעים ממונעים בכלל זה אוטובוסים, מוניות, אופניים, קטנועים ואופניים, כמו גם הקצאת שטחים לחינוכי "חנה וסע", לחניית קטנועים ואופניים ואיזור ל"הורד וסע" (kiss&ride) מרכב פרטי.
6. קביעת הוראות להבטחת האפשרות לביצוע קירוי מעל האיילון בתוך שבין המגרש לתחנת רכבת השלום.
7. קביעת הוראות לעניין שלביות ותנאים למימוש התכנית.

זכויות בניה :

שטחי שירות		שטח עיקרי							יעוד
מתחת לקרקע 2		מעל הקרקע 1		סה"כ	מתחת לקרקע		מעל ומתחת הקרקע		
%	מ"ר	%	מ"ר	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	
600%	30,960	35%	8,663	29,200	87%	4,500	479%	24,700	משרדים, מסחר ומבני ציבור
600%	30,960		8,663	29,200		4,500		24,700	סה"כ
				שטח כולל מעל קרקע 37,863 מ"ר					

1 - % מהשטח העיקרי

סה"כ: 24,700 מ"ר עיקרי מעל פני הקרקע, 37,913 מ"ר מבונה כולל מעל הקרקע. רח"ק: 734%.

טבלת השוואה:

נתונים	מצב קיים לפי 1205	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	שטח לתכנון בעתיד.	479% שטח עיקרי (734% רח"ק) מגרש לחישוב זכויות: 5.16 דונם
מ"ר	0	24,750 מ"ר עיקרי (37,863 מ"ר מבונה כולל).
זכויות בניה לקומה	0	20%.
מ"ר	0	עד 2,700 מ"ר ולא יותר מאשר 1,200 מ"ר בקומות המגדל.
גובה	0	מעל 41 קומות.
מטר	0	180 מ'.
תכסית	0	60%.
מקומות חניה	0	תקן מופחת בהתאם לתיאום עתידי עם אגף התנועה

קווי בניין: קו בניין אפס. קו בניין סופי יקבע במסגרת תכנית מפורטות בסמכות הועדה המקומית אשר אישורה יהיה תנאי להוצאת היתר בנייה.

דברי הסבר נוספים:

התייחסות לסביבה: התכנון התנועתי מתבסס על המוצע במסגרת נספחי התנועה של שתי תכניות בהליכים: תדמ"ת 2012 ותא/4068 "טרה". לאור מיקומה של התכנית בסביבה שאינה מאפשרת כניסה ישירה למגרש מן הדרכים הגובלות בה, נקבעו במסגרת תא/4068 הוראות להבטחת מעבר תת קרקעי מקומות המרתף העליונה של תכנית זו לקומת המרתף העליונה של הפרויקט המוצע למגרש החדש בתחום השטח התכנית. בנוסף, מוצע לאפשר גישה תת קרקעית נוספת מקומת המרתף העליונה של הפרויקט העתידי בתא/4052 "תוצרת הארץ". מוצע כי תקן החנייה לשטחים ביעוד סחיר בתחום התכנית יהיה מופחת לאור עקב מיקומה בסמיכות לתחנת רכבת השלום. נערכה בדיקה לעניין התשתיות התת קרקעיות ונמצא כי אין מניעה בהיבט זה לביצוע המעברים התת קרקעיים כמפורט לעיל. מוצע כי תתאפשר בנוסף בניית מעברים תת קרקעיים להולכי רגל מתחת לשטחי הדרך המקיפים אותה, כמו גם גשר עילי לפרויקט תוצרת הארץ ממזרח לרח' יגאל אלון, למטרת שיפור החיבוריות לתחנת רכבת השלום. התכנית מציע לאפשר בניית שטחי מסחר בדופן מעברים אלה, לרבות מתחת לשטחי הדרך.

העקרון המכונן והמנחה את התכנית הוא הבטחת חיבוריות בין תחנת רכבת השלום ומתחמים הגובלים ממזרח, ומתן מענה לצרכים התפעוליים של תחנת הרכבת. לאור עקרון זה, מוצע במסגרת תכנית זו לאפשר קירוי האיילון במרווח שבין השטח הסחיר בתחום התכנית ותחנת רכבת השלום. סיפון הקירוי המוצע יוכל לשמש למתן מענה לצרכים התפעוליים והתחבורתיים של תחנת הרכבת, כמו גם לרווחת ושיפור רמת השירות של הולכי הרגל במקום. נספח הבינוי של התכנית ישמש כתכנית צל לגבי שטחים מחוץ לקו הכחול שלה, להבטחת האמור לעיל. מיקום הקו הכחול נקבע כך שניתן יהיה לאפשר באמצעות תכנית זו יצירת מעברים תת קרקעיים להולכי רגל מתחת לדרך השלום, רח' יגאל אלון והרמפות לאיילון מצפון כמו גם גשר עילי לפרויקט תוצרת הארץ ממזרח לרח' יגאל אלון, למטרת שיפור החיבוריות לתחנת רכבת השלום.

עיצוב: לאור הזיקה בין הבנייה העתידית בתחום התכנית ותחנת רכבת השלום, מוצע שתנאי להוצאת היתר בנייה יהיה אישור תכנית עיצוב ופיתוח אשר במסגרתה ניתן יהיה להבטיח את המענה הנאות בהקשר תכנוני זה. לאור מיקומה של התכנית באיזור המע"ר, אין רגישות לאשר בנייה מגדלית גבוהה בתחומה. התכנית תאפשר בניית קומות מסד בתכסית גדולה (60%) מן התכסית של המגדל (30%), על מנת לאפשר בינוי אשר יהווה דופן מלווה לחלל הרחוב. בקומת הקרקע תחויב חזית מסחרית.

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו'): התכניות מצויה באיזור שאין בו רגישות לנושא הצללות מבנייה גבוהה. על התכנית יחולו הוראות המשרד להגנת הסביבה ומדיניות הועדה המקומית לעניין חובת ביצוע בדיקות קרקע ומי תהום.

זמן ביצוע:

אם תוך 25 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, במגרש ממגרשי התכנית לא הוצע היתר בניה כלל, תתבטלנה במגרש זה ההוראות מכח תכנית זו ויחולו בשטחו הוראות התכנית הראשית.

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

להמליץ בחיוב על הפקדת התכנית כאשר העברת מסמכי התכנית ללשכת התכנון המחוזית תיעשה בכפוף למפורט להלן :

1. תיאום התכנית עם צוות התכנון של תדמ"ת 2012 ועם חברת נתיבי איילון, ועדכון מיקום הקו הכחול של התכנית בהתאם לצורך.
2. תיאום עם אדריכל העיר ועדכון התכנית בהתאם לצורך בהתאם למפורט להלן :
 - א. הכנת תכנית פיתוח מפורטת בתיאום ואישור אדריכל העיר.
 - ב. תיאום התכנית עם מדיניות הועדה המקומית לפיתוח רח' יגאל אלון אשר נמצאת בהליכי עריכה לעניין חתכי רחוב יגאל אלון ורח' מוזס ועם צוות התכנון המפורט לרח' יגאל אלון שנערך ע"י חברת נתיבי איילון.
 - ג. הוראות התכנית יכללו הנחיות לבנייה ירוקה .
3. תיאום נוסף מול אגף התנועה ועדכון נספח התנועה בהתאם לצורך ובהתאם למפורט מטה :
 - א. נספח התנועה יערך על רקע קו כחול עדכני וכל על רקע תכנית בינוי עדכנית לאחר השלמת התיאומים הנדרשים מול אדריכל העיר, נת"א, וצוות בדיקת ההתכנות לקירוי האיילון ומול צוות התכנון לעריכת מדיניות לרח' יגאל אלון.
 - ב. נספח התנועה יכלול מיקום עקרוני לרחבות פריקה וטעינה.
 - ג. ביצוע בדיקה של מיקום קו השפד"ן וקו הניקוז ע"ג מדידה על מנת להבטיח שתוואי המעבר התת קרקעי למגרש חח"י חופשי מתשתיות אלה.
 - ד. ביצוע בדיקה לעניין גובה מפלס המסעה של רמפה 300 ע"מ להבטיח שהגבהים המוצעים למעבר הולכי הרגל ברי ביצוע.
4. תיאום התכנית עם הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב-יפו, בכלל זה לעניין ביצוע בדיקות קרקע ומי תהום בהתאם למדיניות הועדה המקומית בנושא זה.
5. תיאום התכנית עם אגף הנכסים לעניין כתב שיפוי והשתתפות בביצוע משימות פיתוח, בפרט בזיקה לקירוי האיילון ולתחנת רכבת השלום.
6. תיאום התכנית עם חברת החשמל, בעלת הסכם חכירה ובעלת החזקה בפועל בשטח ביעוד סחיר בתחום התכנית.
7. התכנית תכלול הוראות מעבר להסדרת בנייה בהיקפים מופחתים מן ההיקף המקסימלי שמאפשרת התכנית.
8. תיאום התכנית עם צוות בדיקת ההתכנות לקירוי האיילון.
9. קביעת הוראות במסגרת תקנון התכנית לעניין הבטחת מענה לצרכים התפעוליים של תחנת הרכבת, בפרט לעניין השטח הנדרש למרכז קישוריות לנסיעות המשך, בהתאם לפרוגרמה עתידית כפי שתיערך ע"י רכבת ישראל בתיאום עיריית תל אביב ויתר הגורמים הממונים על נושא זה.
10. במסגרת הוראות התכנית יקבעו הוראות מעבר אשר יאפשרו מימוש חלקי זמני של היקף הבנייה בדגש על שטחי מסחר בקומת מפלס הרחוב. היקף השטחים יקבע בהמשך הליך התכנון במסגרת בחינת משמעויות והשלכות הדבר.
11. ידוע הועדה לתשתיות לאומיות לצורך תיאום תת"ל 33, התכנית להוספת המסילה הרביעית באיילון.
12. תנאי להוצאת היתר בנייה במקום יהיה :
 - א. הכנת תכנון כוללני לתחנת רכבת השלום בתיאום רכבת ישראל ויתר הגורמים הממונים על נושא זה.
 - ב. אישור נספח תנועה מפורט אשר במסגרתו ינתן ביטוי לצרכים התפעוליים של תחנת רכבת השלום.
 - ג. אישור תכנית פיתוח ותכנית עיצוב אדריכלי ע"י הועדה המקומית.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק.

בישיבתה מספר 0014-13ב' מיום 31/07/2013 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

אדר' ניר- דוד כהן : מציג את התוכנית.
אדר' אודי כרמלי : חלק הארי של השטח המיועד לקירוי מעל כביש האיילון יפותח כשטח ציבור פתוח וירוק.
אהרון מדואל : אפשר לקחת כמודל לפיתוח מרחב תחנת רכבת השלום את תחנת רכבת צפון.
דורון ספיר : בכלל זה רציפי המתנה.
מיטל להבי :

1. האם יש כוונה ליישם באותה מסגרת תחנת עגינה של אופניים?
 2. מציגים תוכנית של שטח 27 דונם אני רוצה לדעת מה השלביות. לייצר שלביות שקירוי איילון מושגת.
 3. מה הבסיס לכך שבדיונים להפקדה בועדה המקומית והמחוזית המתכננים נסמכים על עיקרי תכנית המתאר לתל אביב בהליכים (תא/5000)?
 4. מבקשת הבהרה – האם במסגרת הליך קידם התכנית הובטח תשלום היטל השבחה מלאה לעירייה?
ניר דוד-כהן : התוכנית היא ברמה של תוכנית מתארית כך שתנאי למימושה יהיה אישור תכנית ברמה מפורטת ע"י הועדה המקומית, ובנוסף לכך תכנית עיצוב אדריכלי. במסגרת תכניות אלה ניתן יהיה לתת התייחסות להיבטים של תכנון מפורט, בכלל זה שלביות ועוד. עם זאת, אישור התכנית ברמה המתארית תקל על העירייה לממש הפקעות במקום לצורך הוספת נתיבים, הרחבת מדרכות ועבור מקום למתקני עגינה לאופניים ואופנועיים.
- אודי כרמלי : המטרה של התוכנית היא להתוות את תכנון במקום ברמה העקרונית. קידום התכנית מאפשרת לועדה להגדיר את אופי השטחים הפתוחים ונפחי הבנייה. כמו כן התכנית תאפשר נגישות להולכי רגל מעל ותת הקרקע לרווחת הולכי הרגל. התוכנית מאפשרת סטטוטורית ליצר את חיבורים בין תחנת הרכבת למתחמים הגובלים בלא לפרט את המיקום המדוייק של חיבורים אלה, אשר יקבע במסגרת התכנית המפורטת העתידית ותכנית העיצוב האדריכלי.
- אורלי אראל : השלביות של מימוש הבנייה ע"פ התכנית תקבע במסגרת התכנית העתידית בסמכות הועדה המקומית. מוקדם מדי להתייחס לנושא זה כעת.
- מיטל להבי : באזור בו ממוקמת התכנית עומסי תנועה גדולים כבר כעת. אי אפשר להגיד לי שאין מינימום שלביות כאן. יש לחייב ביצוע הקירוי המוצג בתחום הקו הכחול של התכנית כתנאי למימוש השטחים שתכנית תקנה.
- כרמלה עוזרי : התכניות שהועדה כבר אישרה באזור זה תחייב מעבר לתחבורה ציבורית, אופניים והליכה ברגל בהתאם למה שרצינו.
- אודי כרמלי : אין מניעה לקבוע שמימוש קירוי איילון בחלק בין תחנת הרכבת למגדל יהיה תנאי למימוש המגדל.
- עודד גבולי : הנושא של גביית השבחה מלאה הוא מורכב. בראיה לטווח ארוך, לתקבולים מן הארנונה חשיבות רבה יותר מן השבחה המלאה.
- ערן פרידלר : היטלי השבחה חל על הבעלים. שתבוא חב' חשמל שתשנה את הייעוד היא תגיע אל אלי לוי ואז יצטרכו לחתום על הסכם חדש.
- מיטל להבי : הועדה גובה היטל השבחה אבל אלי לוי יגבה את מה שהחוק קובע.
- עו"ד הראלה אברהם-אוזן : סכום השבחה מחושב בעת שהתוכנית מאושרת. במקרה של תכנית זו, היות והעירייה שהיא הבעלים, היא לא מחויבת בהשבחה.

הועדה מחליטה :

להמליץ לועדה המחוזית להפקיד את התוכנית כאשר קירוי איילון בשטח שבין תחנת הרכבת למגדל הוא תנאי למימוש המגדל.

משתתפים : דורון ספיר, אסף זמיר, שמוליק מזרחי, שמואל גפן, כרמלה עוזרי, מיטל להבי, דן להט, אהרון מדואל ובנימין בביוף.

דיון נוכחי, 18.07.2018

מטרת הדיון : דיון בהפקדה.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית : ועדה מקומית לתכנון ובנייה.

מיקום : מזרח : רח' יגאל אלון, צפון : מתחם "טרה", מערב : איילון NB, דרום : כמסומן בתשריט.



כתובת: רח' יגאל אלון 113.

גושים וחלקות בתכנית:

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק/כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
197, 193, 186		חלק	מוסדר	7093
,43, 55, 98-100, 102, 11, 108, 103, 1-4, 6, 11-13, 34		חלק	מוסדר	7094

שטח התכנית: 288 דונם (כולל שטחים ביעוד דרך לפי תא/1205 בתחום כביש 20 ("נתיבי איילון") אשר התכנית מציע לקבוע לגביהם הוראות שיאפשרו ביצוע קירוי של האיילון בתחומם.

מתכנן: אורית אורנת רות שפירא אדריכלות ותכנון עירוני, מח' תכנון מזרח, אגף תכנון העיר, מינהל הנדסה, עיריית תל אביב-יפו.

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב יפו.

בעלות: עיריית תל אביב יפו. חברת החשמל לישראל הינה בעלת עניין בתכנית היות והשטח הסחיר בתחום התכנית מוחכר לחברה.

מצב השטח בפועל: במקום מתקן טכני הכולל אולם בתכנית של כ – 2,000 מ"ר המשמש את חברת החשמל.

אבני דרך בקידום התכנית:

1. קידום התכנית החל בשנת 2013. קידום התכנית נעשה במקביל לקידום תדמ"ת 2012 ("מחלף השלום מזרח") ולקידום תכנית המתאר העירונית תא/5000. היקף זכויות הבנייה שהוצע להקנות עמד על 37,863 מ"ר מבונה כולל מעל לקרקע.
2. בישיבתה מספר 13-0014 ב' מיום 31/07/2013 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית כאשר קירוי איילון בשטח שבין תחנת הרכבת למגדל הוא תנאי למימוש המגדל.
3. הועדה המחוזית ומשרד התחבורה לא נתנו הסכמתם לקידום תדמ"ת 2012 וקידום התכנית נעצר.
4. התכנית מובאת בזאת לדיון חוזר להפקדה בוועדה, לאור הסכם פיננסי מגרשי חברת חשמל בין משרד האוצר ועיריית תל אביב – יפו.
5. לאור מתן התוקף לתא/5000, התכנית המוצעת מוגדרת כעת כתכנית בסמכות הוועדה המקומית.

מדיניות קיימת:

ע"פ תכנית המתאר תא/5000, התכנית נמצאת בתחום איזור יעוד "אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים". ע"פ נספח העיצוב של תא/5000 ניתן לבנות במקום מגדלי תעסוקה אשר גובהם מעל 40 קומות. ע"פ נספח התחבורה של תכנית המתאר, שטח התכנית נמצא בתחום "מחלפון קיים/מאושר" וליד "מתח"מ עירוני".

מקבצי השימושים הראשיים כוללים מסחר, תעסוקה ומשרדים. שימושים אלה יותרו מעל ומתחת למפלס הכניסה הקובעת. בכל מגרש שיעוד הקרקע שלו מאפשר שימושים סחירים, תקבע קומת הקרקע כבעלת חזית מסחרית.

באזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לתחנת הסעת המונים, במגרשים אשר שטחם מעל מעל 3 ד' נקבע רח"ק בסיסי בשיעור של 4.2 משטח המגרש, ורח"ק מרבי בשיעור של 12.8.

תכנית הבינוי לא תעלה על 60% משטח המגרש.

תכנית מוצעת באיזור זה תכלול הוראות בנוגע לפיתוח קומת הקרקע בזיקה לרחוב וככל הניתן גם בזיקה לחזיתות צדדיות ואחוריות. פיתוח השטח יעשה במידת האפשר באופן המשכי ונגיש למדרכה שבזכות הדרך הסמוכה, תוך יצירת גישה ישירה למבנה מהרחוב ויצירת זיקות הנאה בין מגרשים שונים.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: תא/2657 ב', תא/1205 (אושרה למתן תוקף (19/04/1973), תא/1043 א', תא/1043 (20/03/1969), תא/ע'1, תא/221.

יעוד קיים: יעוד דרך, יעוד "אזור לתכנון בעתיד" (ע"פ תב"ע 1205), אזור תעסוקה (ע"פ תב"ע 221, 1043, 1043א').

שטח התכנון: כ- 28 דונם.

שטח מגרש ביעוד סחיר: כ- 5.241 דונם.

זכויות בניה: במסגרת תא/1205 אשר אושרה למתן תוקף ב19/04/1973 נקבע לשטח הסחיר בתחום התכנית יעוד של "שטח לתכנון בעתיד" ללא זכויות בנייה.

תכניות גובלות:

1. התכנית נמצאת בתחום הקו הכחול של תא/1205 "נתיבי איילון".
2. גובלות בשטח התכנית תכניות בהליך קידום תא/4068 "טרה" (מצפון) ותא/4052 "תוצרת הארץ" (ממזרח). שתיהן בתחום יעוד המע"ר המטרופוליני לפי תא/5000.
3. התכנית נמצאת בתחום תא/4385 "פארק על האיילון" (התכנית לקירו האיילון) אשר הומלצה להפקדה ע"י הועדה המקומית לתכנון ובנייה ב04/07/2018.
4. התכנית נמצאת בתחום תדמ"ת 2012 "מחלף השלום מזרח", אשר אושרה בוועדה המקומית להעברה לדיון בהפקדה בוועדה המחוזית אך זו החליטה שלא לקדמה כאמור לעיל. מטרת תדמ"ת 2012 היתה הרחבת זכות דרך על מנת לאפשר את הביצוע של מערך רמפות הגישה בין כביש האיילון לדרך השלום וגשר גבעת התחמושת. משרד התחבורה, אשר היה יזם התכנית, קיבל החלטה שלא להמשיך בקידומה.
5. התכנון המוצע מאפשר מימוש ביצוע רמפות הגישה לאיילון בעתיד ע"י קביעת הוראות להפקעה בהתאם לתדמ"ת 2012 במידה ויוחלט לקדמה.

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:

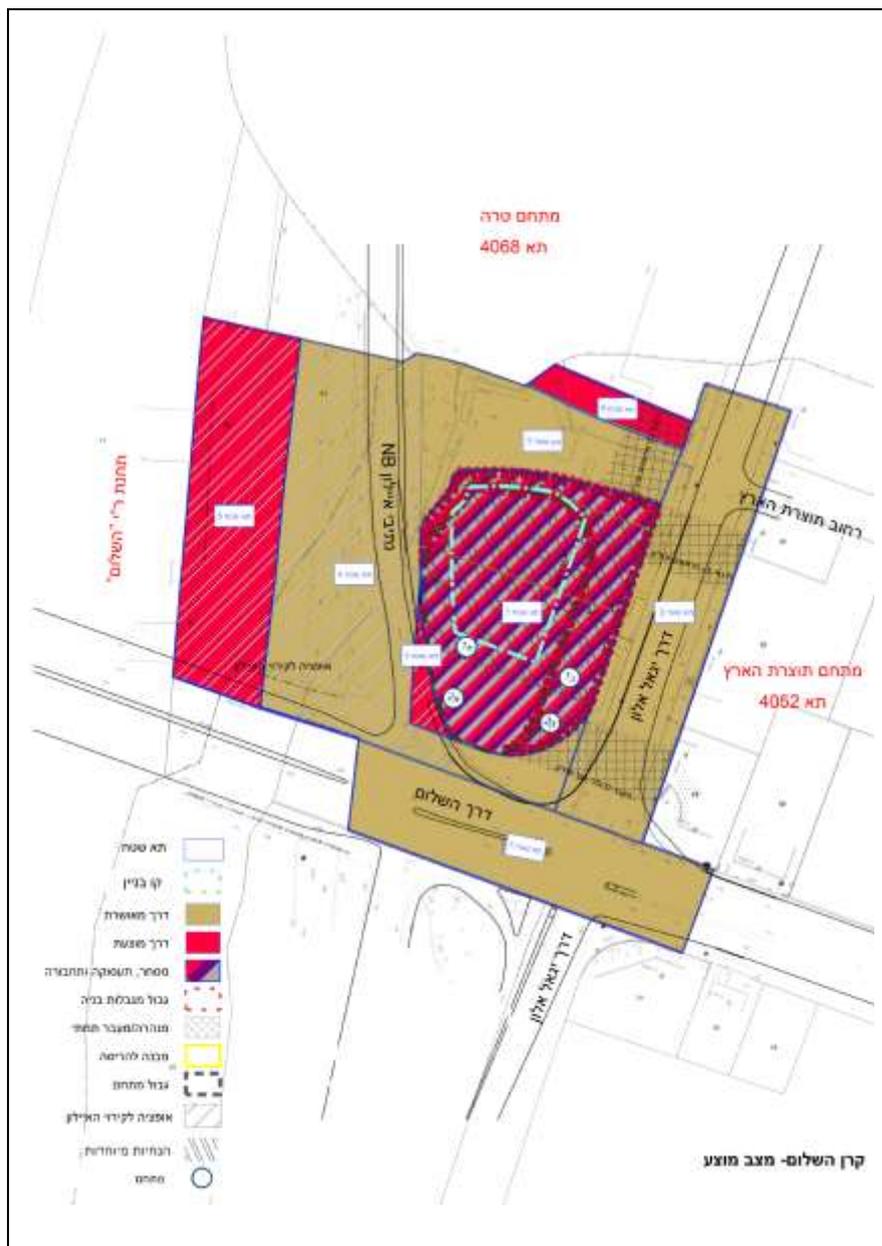
קידום פיתוח המרחב בצומת רחובות יגאל אלון ודרך השלום בואך גשר גבעת התחמושת, הגובל בנתיבי איילון צפונה ובסמוך למרכז תחבורה עירוני – תחנת רכבת ישראל "השלום", והמהווה חלק מרכזי ברצף "מע"ר האיילון" הבנוי והמתוכנן.

יצירת נקודת ציון עירונית, תוך מיצוי פוטנציאל הבנייה ע"פ תכנית המתאר העירונית תא/5000, הבטחת האפשרות לממש הסדרי תנועה שונים במסגרת תרחישי פיתוח שונים של האזור, וכן הבטחת האפשרות לממש מערך קישוריות (מעבר בין אמצעי תחבורה שונים) וחיבוריות (מעבר רגלי בין תחנת ר"י השלום ליעדים בטווח הליכה ממנה) ופיתוח המרחב הציבורי בטווח המידי והעתידי, כל זאת ע"י:

1. קביעת תא שטח של 5.762 ד' ביעוד מסחר, תעסוקה ותחבורה.

2. קביעת שטחי בנייה - השטחים הכוללים מעל הקרקע לא יעלו על 73,148 מ"ר (רח"ק 12.8), השטחים מתחת לקרקע לא יעלו על 46,096 מ"ר (רח"ק 8).
3. הקצאת שטח ציבורי מבונה בהיקף של 1,000 מ"ר (שטח מבונה כולל). שטח יהיה חלק מן השטחים המצוינים בסעיף 2 לעיל.
4. קביעת שלביות בנייה.
5. קביעת הוראות בינוי בדבר גובה, תכסית וקווי בנייה מעל ומתחת לקרקע.
6. קביעת הסדרי תנועה וחנייה בתחום התכנית ובזיקה לתכניות הגובלות.
7. הקצאת שטחי בנייה למסחר בזיקה לתשתיות התחבורה בתחום המגרש (בדגש על מופע של תחנת רכבת תת קרקעית במסגרת פרויקט המסילות ה-56).
8. קביעת הוראות לפיתוח המרחב הציבורי בתחום התכנית.

תשריט מצב מוצע



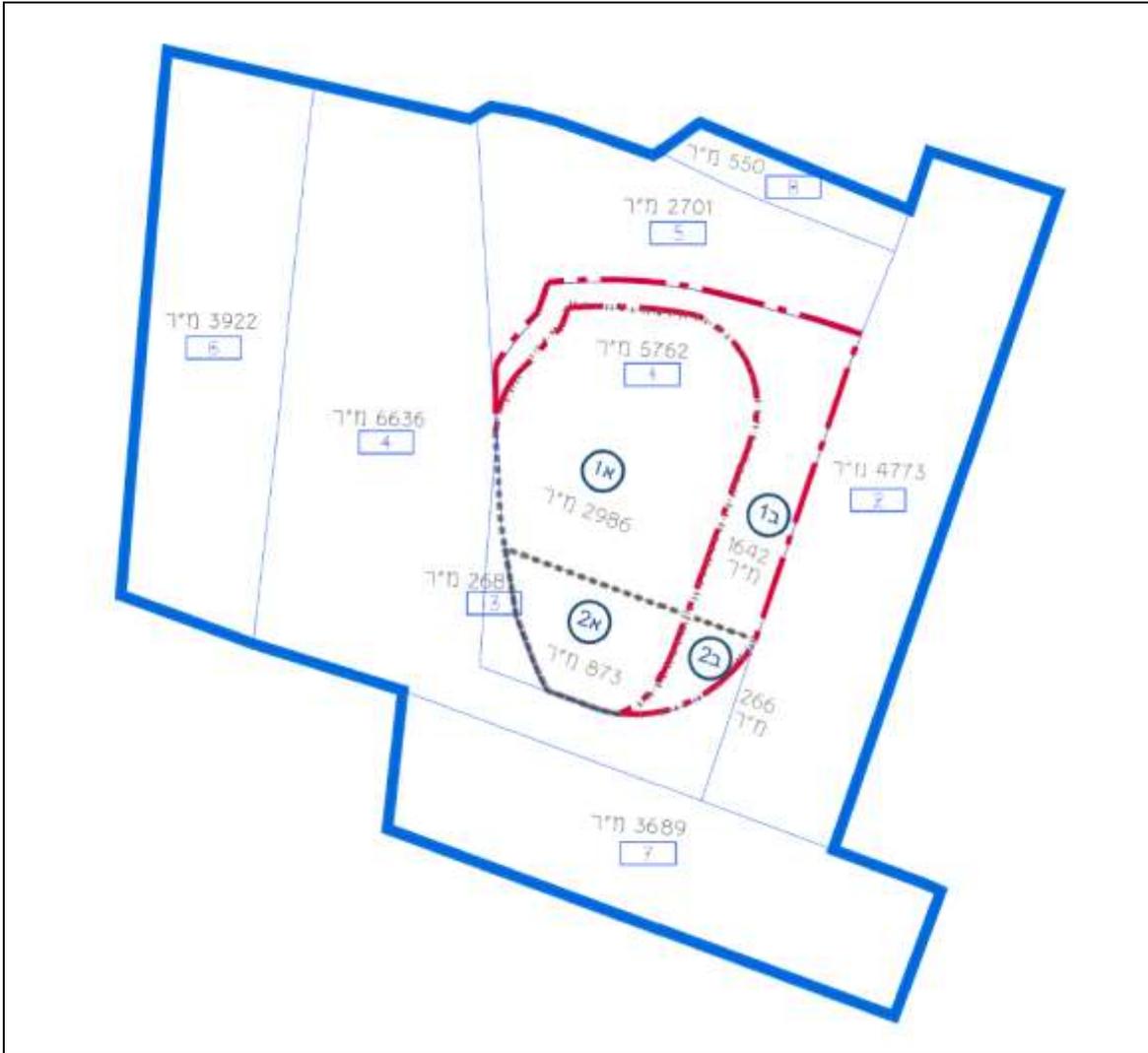
עקרונות התכנון:

בנייה ופיתוח

1. תא שטח 1 ביעוד קרקע "תעסוקה, מסחר ותחבורה" יחולק ל- 4 מתחמים:

1א ו-1ב: בשני מתחמים אלה ניתן יהיה לממש את זכויות הבנייה בשימוש תעסוקה ושימושים נלווים. במתחם ב' 1 ניתן יהיה לממש בנייה רק מתחת לפני הקרקע. מעל פני הקרקע ניתן יהיה לממש מסעות במסגרת מערך רמות הגישה לאיילון.

2א ו-2ב: שני מתחמים אלה ניתן יהיה לממש בנייה אך ורק בזיקה למערך הקישוריות והחיבוריות של תחנת רכבת השלום. בנייה בתחום מתחמים אלה תותלה בתאום עם משרד התחבורה בהתייחס לפיתוח תחנת רכבת ישראל, המטרו ופרויקטים תחבורתיים נוספים.



2. זכויות הבנייה מעל לקרקע ימומשו במתחם 1א.

א. שימושים: מע"ריים בהתאם לתא/5000.

ב. קווי בניין:

לרחוב יגאל אלון: 24 מ'

לדרך השלום: 34 מ'

לנתיבי איילון NB (כיוון נסיעה צפון): 10 מ'

ג. מס' קומות מעל פני הקרקע: 60 קומות, מעל 2 קומות מסד מסחריות, סה"כ 62 קומות.

ד. תכסית מרבית: 2,300 מ"ר (40% מתא שטח 1).

3. במפלס הקרקע, במתחם ב1 ו-ב2 :

- א. "אזור עם מגבלות בנייה" - לא תותר כל בנייה מעל לקרקע, כאמור, על מנת להבטיח ביצוע מסעות במסגרת מערך רמפות הגישה לאיילון.
- ב. השימוש מעל פני הקרקע יהיה לדרך.
- ג. בטווח המידי התכנית תתיר פיתוח שטח זה כמרחב מגוון למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים ושימושי תחבורה לפי הצורך.

4. מתחת לפני הקרקע, במתחם א1 ו-ב1 :

- א. מרתפים : חנייה (עבור רכב פרטי ממונע, רכב דו גלגלי, אופניים ועוד), חצר משק תפעולית, חנייה לרכב דו גלגלי, ומסחר.
- ב. קווי בניין : 0 מ' - בגבול המגרש.
- ג. היקף : עד 800%. ניתן יהיה לממש חלק משטחים אלה כשטחים עיקריים, ללא גריעה מסך השטח העיקרי מעל פני הקרקע.

5. מתחת לפני הקרקע, במתחם א2 ו-ב2 :

- א. מרתפים לשימושי תחבורה ציבורית, ככל שיידרש בכלל זה עבור יציאה מתחנת רכבת תת קרקעית במסגרת פרויקט מסילות 5 ו6 באיילון, בתאום עם משרד התחבורה עם משרד התחבורה ורכבת ישראל.
- ב. קווי בניין : 0 מ' - בגבול המגרש.
- ג. היקף : עד 800%. ניתן יהיה לממש חלק משטחים אלה כשטחים עיקריים, ללא גריעה מסך השטח העיקרי מעל פני הקרקע.

עיצוב ופיתוח :

- ד. כל השטח בתחום תא שטח 1 במפלס הקרקע שאיננו בנוי יהיה פתוח לשימוש הציבור הרחב ותירשם לגביו זיקת הנאה למעבר ושהייה של הציבור הרחב.
- ה. תנאי להגשת בקשה לדיון בהיתר בנייה בכל אחד מהמתחמים יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית עיצוב ופיתוח. במסגרת תכנית זו יובטחו בין היתר :
 - 1) בתי גידול במידות ומפרט נאותים להבטחת שגשוג שך עצי רחוב עתירי עלווה עם אפקט הצללה נאות להבטחת תנאים מיקרו אקלים נאותים עבור הולכי הרגל ומשתמשי התחבורה הציבורית.
 - 2) פירוט מתקנים להצללה במקומות בהם לא ניתן יהיה להבטיח תנאים נאותים לעצי רחוב. פירוט רהוט רחוב ופרטי ביצוע נבחרים לפי שיקול דעת מה"ע.
 - 3) מענה למרכיבי פרוגרמת שימושי התחבורה של תחנת רכבת השלום, בכלל זה חיבוריות למרחב המצרני וקישוריות לביצוע מעברים מרכבת ישראל לאמצעי תחבורה משלימים.

תנועה, חנייה ותחבורה :

1. התכנית תבטיח את האפשרות למימוש יציאה מתחנת רכבת תת קרקעית במסגרת פרויקט מסילות 5 ו6 באיילון המקודם בימים אלה ע"י משרד התחבורה לצד תועלות תחבורתיות שונות נוספות בהתאם לצורך.
2. התכנון יבטיח את האפשרות למימוש מערך הרמפות בהתאם למוצע במסגרת תדמ"ת 2012, וזאת באמצעות קביעת הוראות להפקעה.
3. במסגרת התכנית מופקע שטח של כ- 300 מ"ר למיסוד סטטוטורי של רמפת הירידה הקיימת מדרך השלום לנתיבי איילון NB.
4. לאור מיקומה של התכנית באזור הגובל בנתיבי האיילון, אשר חלקו עשוי לשמש בעתיד לביצוע מערך רמפות חדשות, התכנון התנועתי מתבסס על המוצע במסגרת נספחי התנועה של שתי התכניות הגובלות והמקודמות במקביל :
 - 4.1 מתחם "טרה" (מצפון תכנית קרן השלום) : בתקנון תא/ 4068 (סטטוס – לפני דיון בהפקדה) משולבות הוראות להבטחת מעבר תת קרקעי מקומת המרתף העליונה של תכנית זו לקומת המרתף העליונה בתא/ 4204 "קרן השלום" לרכב פרטי ולרכבת תפעולי, מתחת לשטח המיועד לרמפות 300 ו100 במסגרת מחלף השלום מזרח.

על מנת לאפשר גמישות מרבית מבחינת השימושים (שלא יחצה על ידי גרעין/ממ"ד וכו'). יש לבחון אפשרות לכניסה נפרדת ולתשתיות נפרדות.

הסכם תועלות:

היות והקרע ביעוד סחיר בתחום התכנית הינה בבעלות עירונית, אין צורך בהסכם תועלות לעת הפקדת התכנית, וזאת בכפוף לכך שבתקנון התכנית יקבע כי תנאי לקבלת היתר בנייה למימוש זכויות בנייה מעל רח"ק 8.5 יהיה הבטחת השתתפות מגיש הבקשה להיתר/ היזם אשר יממש את הבנייה במקום, במימון פרויקט קירוי האיילון.

חוות דעת אגף התנועה:

אגף התנועה מבקש להדגיש את החשיבות של פיתוח ותכנון המתחם עפ"י העקרונות של תכנון מוטה תחבורה ציבורית TRANSIT ORIENTED DEVELOPMENT. אגף התנועה מבקש לבחון שילוב מסוף תח"צ או מרכיבים של מסוף בשטח התכנית, בפרט בתת הקרקע. יש לתת את הדעת לנוחות האקלימית של נוסעי התח"צ – בין היתר באמצעות הבטחת הצללה וככל שניתן לפי הצורך גם באמצעות מיסוד אקוסטי. יש לתת את הדעת לנושא USER EXPERIENCE. במסגרת זאת, בהתאם לסיכומים הקודמים עם אגף התנועה ומת"ח, אגף התנועה מבקש לנסות ולתת מענה למרכיבי פרוגרמת שימושי התחבורה אשר נערכה לתחנת רכבת ישראל השלום, בהתאם לשנות יעד 2025, 2035 ומעבר ל-2040, הכל בהתאם למפורט בפרוגרמות אלה. אגף התנועה מנחה את צוות התכנית לבצע תיאום עם התכנון במסגרת הפרויקטים הבאים: פרויקט מסילות 5 61, פרויקט קווי המטרו, פרויקט מהיר לעיר ופרויקט אופני דן. בנוסף, אגף התנועה מנחה להציג במסגרת התכנית שבילי אופניים רציפים בהתאם לתכנית האב לשבילי אופניים של עיריית תל אביב וכן בהתאם לתכנית של פרויקט האופני – דן אשר מקודם ע"י מת"ח באמצעות נת"א.

אגף התנועה תומך בהצעה כי הגישה למרתפי החנייה של המגדל תהיה דרך מתחם טרה מצפון ו/או דרך מתחם תוצרת הארץ ממזרח, בפרט לרכב תפעולי. יש לתאם עם אגף התנועה מיקום גישה זמנית ישירות למגרש אשר תשמש במסגרת תרחיש במסגרתו הבנייה במגרש תתבצע בטרם הקמת הפרויקטים במתחם טרה ו/או מתחם תוצרת הארץ. לאור אי הוודאות האינהרנטית בסביבת התכנית מן הבחינה התנועתית אגף התנועה ממליץ להתנות את הוצאת היתר הבנייה באישור נספח תנועה מפורט, אשר ישקף היבטים תנועתיים אשר היום לא קיימת לגביהם וודאות מספקת על מנת לתת להם ביטוי נאות במסגרת נספח התנועה של התכנית, בכלל זה התיאום עם פרויקט המסילה הרביעית אשר במסגרתו מתוכננת הרחבה משמעותית של אולמות הנוסעים של תחנת רכבת השלום, פרויקט מסילות 5 61 ועם פרויקט קווי המטרו. במסגרת זאת, ניתן גם יהיה לבחון הקמת גשרים להולכי רגל ישירות בין אולם הנוסעים הצפוני של תחנת הרכבת לשטחי התכנית.

התייעצות עם הציבור:

התכנית הוצגה לוועדה מצומצמת להתייעצות עם הציבור. הועדה קיבלה החלטה לפטור את התכנית מחובת קיום הליך התייעצות עם הציבור וזאת לאור מיקומה ומאפייניה.

התאמה לתכנית המתאר העירונית, תא /5000: רצ"ב מטה טופס סמכות חתום ע"י היועמ"ש לוועדה המקומית.

זמן ביצוע: שוטף

טופס סמכות חתום ע"י היועמ"ש לוועדה המקומית



תאריך: כ"ג אייר תשע"ח
26.6.2018

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

אסמכתא יוצא: 2018-003287

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה
תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית תא/4204	שם התכנית קרן השלום	מגיש התכנית	עורך התכנית
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "ריגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input checked="" type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרת			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מתוזת כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, וחוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

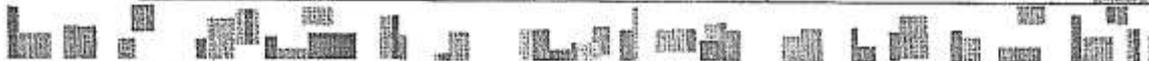


תאריך: כ"ג אייר תשע"ח
26.6.2018

מינהל חנדסה
אגף תכנון העיר

אסמכתא יוצא: 2018-003287

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק	
תוכנית לבניה במע"ר תעסוקה מטרופוליטני, הכללת מרכז קישוריות וחברותית זהירכת דרכים בשטח כולל של כ-28 ד'. התכנית הוראת לאיחד וחלקה במסכמת בעלים.	62 א' (ג) חוק התו"ב התשכ"ח	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן חוקף) 22.12.2016)	
<p>התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכללנית תא/5000, כמפורט להלן:</p>			
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת
הוראות מיוחדות – טבלת סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	901 – אזור תעסוקה מטרופוליטני סמוך להשעת המונים.	מתוך טבלת ס-5.4: <ul style="list-style-type: none"> יחולו הוראות אזורי תעסוקה כמפורט בהוראות התכנית. בהתאם לסעיפים 5.2.1 + 5.3.3 נדרש מסמך מדיניות להיבטים הבאים: שימושי קרקע, עיצוב עירוני, מלאי שטחי ציבור, מרחב ציבורי, תנועה וחניה. - שילוב מגדלים בבניה עירונית בכלל ועם מבנים לשימור בפרט, מיקום המגדלים. - פיתוח קומות קרקע, קביעות זיקות הנאה לחולכי רגל סביב ובין הבניינים; הטמעת הציור הירוק המטרופוליטני שלאורך האילון ויצירת קישורים אליו (סעיף 5.3.3). סעיף 5.2.1 (א) לתכנית המתאר קובע כלחלן: "נקבע בתכנית כי באזור או בנושא מסוים רשאית 	<ul style="list-style-type: none"> מובאת בזאת המלצת מהנדס העיר לפטור מהכנת מדיניות מחנימוק כלחלן: תכנית זו מאפשרת להטמיע בתחומה את כל מרכיבי התכנון המפורט אשר יערך במסגרת תכנית "פארק האילון" למרחב ותנת רכבת השלום אשר תיחזמו גשר מוזס מצפון, גשר יהודית מדרום, אזור צומת רחי יגאל אלון ודרך השלום ממזרח ואזור צומת רחי קפלן ושדרות בנין. במסגרת תכנון זה, אשר עריכתו תיערך מתוך גישה תכנונית אסטרטגי וארכת טווח,



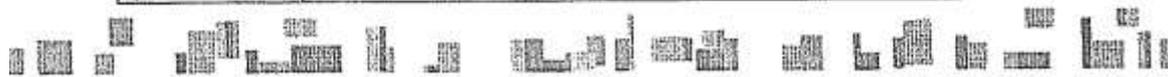


תאריך: כ"ג אייר תשע"ח
26.6.2018

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

אסמכתא יוצא: 2018-003287

<p>יובטח מתן המענה התכנוני לצרכים הפרוגרמטיים של תחנת רכבת ישראל השלום ומערך הקישוריות שיודרש לתפקוד התא, תוך הבטחת רמת שירות נאותה למשתמשי התחבורה הציבורית עד לשנת יעד 2045..</p>	<p>הועדה המקומית לדרוש מסמך מדיניות, תחליט הועדה בדבר הפקדתה של תכנית בתחום אוונו מתחם רק א ס שקלה והחליטה בדבר חצורך בהכנת אותו מתחם".</p>		
<p>כניל</p>	<p>סעיף 5.3.3 - לאו נא פירוט בפרק הוראות מיוחדות.</p>	<p>סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית: תשריט יעודי קרקע: תא שטח 901 - אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לחסעת המונים.</p>	<p>קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי:</p> <ul style="list-style-type: none"> - מתחם חופי - מתחם התחדשות עירונית - אזורי תעסוקה - מרקם בנוי לשימור - הוראות לעיצוב רחובות
<p>+</p>	<p>קביעת יעודי קרקע משולבים של מסחר, ותעסוקה (תחבורה)</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: תא שטח 901 - אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים.</p>	<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.</p>
<p>+</p> <p>+</p> <p>+</p> <p>+</p>	<p>מקבצי שימושים ראשים. כמסומנם בסעיף 3.3.2 (א)(1): מסחר 1, ותעסוקה 1, משרדים.</p> <p>שימוש כללי - שעומים 3.1.1 (1) + 1.6: מלונאות ודרכים ותשתיות</p> <p>סעיף 3.8.2 (ד) - לא רלוונטי - ללא שינוי.</p> <p>כמפורט בסעיף 3.8.5 (א) + 3.8.5 (ג)</p>	<p>לפי תשריט אזורי היעוד: תא שטח 901 - אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים</p> <p>דרך עורקית עירונית</p> <p>מתח"מ עירוני</p>	<p>קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד.</p> <p>(פרוט מקבצי שימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>+</p>	<p>מקבצי השימושים הנוספים המותרים (עד 25%): סעיף 3.3.2 (א)(1) מסחר 2</p>	<p>לפי תשריט אזורי היעוד: תא שטח 901 - אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים</p>	<p>קביעת שימושים נוספים, כללים, ותשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>+</p> <p>12.8</p> <p>כהתאם לחוות דעת יחידה לתכנון</p>	<p>על פי סעיף 3.3.2 (ב) - (באזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לציר מתעין גודל המגרש של 1.5 די' ומעלה -</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: תא שטח 901 - אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים</p>	<p>קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בנייה בסיסיים וקביעת המרפסות שטחי בנייה עד לשטח הבנייה המרבי.</p>



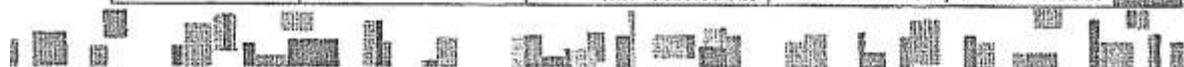


תאריך: כ"ג אייר תשע"ח
26.6.2018

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

אסמכתא יוצא: 2018-003287

אסטרטגי מיום 5.6.2018	רח"ק בטיס 4.2 רח"ק מרבי 12.8		
+	על פי סעיף 3.8.5 (ג) (1) תותר בניה עד 200 מ"ר	לא רלוונטי	קביעת שטחי בניה העולים על הרח"ק 3.1.4 - המירבי - 8 הפרטים לפיהם הועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי היעוד.
+	סעיף 2.5.3 (ב) סעיף 3.1.5 (ג)	לפי תשריט אזורי יעוד: תא שטח 901 - אזור תעסוקה מטרופוליני	קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5
+	שטחי בניה בתת הקרקע רח"ק 6 בתוספת רח"ק של 2 למתקני תשתית (ומנהרת תשתיות)	תא שטח 901 - אזור תעסוקה מטרופוליני מספר קומות מירבי: מעל 40 קומות אפשרות ל'בניה נקודתית חריגה לסביבתה': לא רלוונטי עלייה מעל מספר הקומות במספר העיצוב: לא רלוונטי	קביעת גובה הבניה והוראות בדבר 'בניה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)
+	בהתאם לנספח העיצוב העירוני ולכפוף לסעיפים 4.2.2, 4.2.5-4.2.6 בהוראות התוכנית.		
+	60 קומות		
-	לפי סעיף 4.2.2 (ב) - תנאי להפקדת תכנית בינוי העולה על 20 קומות יהיה צירוף של המסמכים הבאים: (1). נספח בינוי עירוני אשר יתייחס, בין היתר, לחיבטים הבאים: מרחב ציבורי פתוח; בינוי; מאפייני סביבה; נצפות; חומרי בניה וגמר; (2). נספח תחבורה. (3). נספח תשתיות. (4). נספח דות אקלימי/סביבתי.		קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - 4.2 פרק 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.
	בהתאם לסעיף 4.1.1.	לפי תשריט אזורי יעוד: תא שטח 901 - אזור	הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת





תאריך: "ג אייר תשע"ח
26.6.2018

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

אסמכתא יוצא: 2018-003287

+	הקצאה לצרכי ציבור לפי חוות דעת יהודה לתכנון אסטרטגי מיום 5.6.2018..	תעסוקת מטרופוליני סמוך להסעת המונים.	תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה לאו פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.
	לא רלוונטי	לא רלוונטי	הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 הוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כאזור למסודות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל ימוסד ציבורי עירוני חדש או בגין סמל של ימתחם לוגיסטיי, וכן על מגרש המיועד למבנת ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכניות קודמות
-	ועדה מקומית רשאית לדרוש כתנאי להפקדה הכנת מסמך מדיניות שכולל בין היתר היבטים לנושאים המפורטים בסעיף זה, בהם: מרחב ציבורי, בינוי, קירוי עתידי של איילון, הנחיות לגבי אופן מימוש המוצע לקירוי ולבניה תסמוכה לו, תשתיות ומיקום והיקפי וטעות עצים ושתילת.	תא שטח 901 - אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים.	קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 – 3.6.1 הוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרת 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מטרופוליני, ים, פארק החוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרברית מהירה קירוי מעל דרך פרברית מהירה, בית עלמין, אזור לספורט)



תאריך: כ"ג אייר תשע"ח
26.6.2018

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

אסמכתא יוצא: 2018-003287

<p style="text-align: center;">+</p> <p style="text-align: center;">+</p> <p style="text-align: center;">+</p> <p style="text-align: center;">התכנית עומדת בהוראות הסעיף למעט באזור המחלף, שם, לפי חוות דעת תכנונית, אין אפשרות לקבוע אזור מיתון תנועה.</p> <p style="text-align: center;">+</p>	<p>3.8.1 כללי</p> <ul style="list-style-type: none"> • תינון העדמה • לתחבורה ציבורית, להולכי רגל ולרוכבי אופניים. • התכנית תכלול הוראות בנוגע לפיתוחו של שביל האופניים בתחומה. • הועדה תחליט בדבר הפקדתה של תכנית רק בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת בנוגע לצורך ולאפשרות לקבוע בתכנית אזור מיתון תנועה ותשתיות לתנועת אופניים וחנייתם. • תנאי להפקדה בפני הועדה הינו חוות דעת תחברתית אשר מתייחסת, בין היתר לאפשרות לעידוד תחבורה ציבורית בתחום התכנית, לצורך באזורי מיתון תנועה, לאפשרות לשיפור התשתיות להולכי הרגל ולקביעת תשתיות לאופניים בתחום התכנית. 	<ul style="list-style-type: none"> • נספח תחבורה 	<ul style="list-style-type: none"> • הוראות למרכיבי תחבורה -- 3.8 • כולל הוראות כלליות (3.8.1) • והוראות לנושאים הבאים: • דרכים (3.8.2) • הפרדות מפלסיות (3.8.3) • קווי מתעין (3.8.4) • מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5) • חניונים ציבוריים (3.8.6) • תקן חנייה (3.8.7) • נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)
--	--	---	--

אסמכתא יוצא : 2018-003287

	<p>3.8.2 דרך עורקית</p>		
+	<p>עירונית: על דרך עורקית עירונית המופיעה בתמ"א 3 או בתמ"מ 5 יחולו הוראות התמ"א או התמ"א על שינויין, לרבות שמירה על רצועת התכנון.</p>		
+	<p>קו הבניין בתכנון המפורט יהיה במרחק שלא יפחת מ-5 מטר מגבול זכות הדרך, או לפי קו הבניין של רוב חבניינים בין שני צמתים, הנמוך מבין השניים.</p>		
+	<p>ניתן להתיר חיבורים לדרכים אחרות ויציאות וכניסות לחניונים מעבר לקבוע בתכנית מאושרות, בכפוף להתייחסות לנושא בבדיקה התכנונית המוקדמת ובלבד שאין בכך כדי לפגוע במערך התנועה אל או מרשות גובלת.</p>		
	<p>3.8.5 מתח"מ (ג) מתח"מ</p>		
+	<p>עירוני עבור שימושי מתח"מ עירוני תותר בניה של עד 200 מ"ר בכל מתח"מ.</p>		
+	<p>זכויות הבניה והשימושים של המתח"מ העירוני ישולבו, ככל הניתן, במבנה מגרש סמוך ויתוספו לשימושים ולאכויות בניה המאושרים בו. בכפוף להתייחסות הטיקה התכנונית המוקדמת לענין זה, ניתן לקבוע זכויות בניה אלה בתחום הדרך או בתחום המרחב הציבורי.</p>		
+	<p>לתכנית הכוללת מתח"מ עירוני יצורפו נספח בינוי ונספח פיתוח ועיצוב נופי לתחומים וסביבתו,</p>		

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

אסמכתא יוצא : 2018-003287

+	<ul style="list-style-type: none"> אשר יציג את אופן שילבו המונחים בשימושים האחרים שבסביבתו. 		
	<ul style="list-style-type: none"> 3.8.7 תקן חניה תקן החניה ייקבע בתכנית על פי תוקף שיהיה בתוקף במועד אישורה. תקן החניה תוקף ייקבע כתקן מחייב ומירבי בכפוף לכל דין. 		
לא רלוונטי	לא רלוונטי	<p>מ'קס בנוי לשימור : על פי נספח העיצוב העירוני מובנה או אזור לשימור : הכלולים ברשימת השימור העירונית או שנקבעו לגביהם תוראות לשימור בתכנית המוצעת, או בתכנית מאושרת אזור עתיקות : על פי נספח העתיקות</p>	<p>שימור – סעיף 4.3 תוראות כלליות (4.3.1) תוראות למרקם בנוי לשימור (4.3.2) אזור לשימור (4.3.3) אזור עתיקות (4.3.4)</p>
+	<ul style="list-style-type: none"> הועדה תחליט בדבר הפקדותה של תכנית בעלת השפעה סביבתית, רק לאחר שהוצגה בפניה תווז דעת סביבתית, הכוללת המלצות בנוגע לאמצעים למזער מפגעים סביבתיים חונרמים ממומשות התכנית או מביצוע העבודות למימושה. הוגשה תווז דעת סביבתית הכוללת המלצות, תכלול התכנית נספח סביבתי מחייב המאגן את ההמלצות כולם או מקצתן, אלא אם קבעה ההועדה אחרת. יש לתחיל את הוראות סעיפים 4.4.3, 4.4.4-1, 4.4.5. 	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>איכות סביבה - סעיף 4.4 הנדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים לחפקדה (4.4.5) אסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4</p>
	<p>לר</p>	<p>אתר טבע עירוני או אזור טבע עירוני נקודתי או מכלול טבע עירוני : על פי נספח העיצוב העירוני אזור טבע עירוני או נקומי : שנקבע בתכנית או ברשימת השימור העירונית.</p>	<p>הוראות בנושא טבע עירוני – סעיף 4.5 אתר טבע עירוני או אזור טבע עירוני (קודדי 4.5.1)</p>

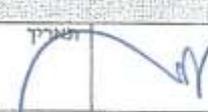
תאריך: 26.6.2018

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

אסמכתא יוצא: 2018-003287

+	*	לתחיל את הוראות סעיפים 4.6.2, 4.6.3, 4.6.4 -1	בכל שטח התוכנית	תשתיות – סעיף 4.6 מרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנזיות כלליות להכנת תכנית (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מנון (4.6.3) ניקוז (4.6.4) כיוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)
---	---	--	-----------------	--

שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ד)											
שימוש בתוכנית המפורטת	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלת עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א)(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 בדשות עירונית.										
	<table border="1"> <tr> <td>סעיף</td> <td>מהות הסעיף</td> </tr> <tr> <td>62 א. (ג)</td> <td>62 א. (ג)</td> </tr> <tr> <td>סעיף קטן (א)(5)</td> <td>שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: right;">סעיף קטן (א)(19)</td> </tr> </table>	סעיף	מהות הסעיף	62 א. (ג)	62 א. (ג)	סעיף קטן (א)(5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים			סעיף קטן (א)(19)	
סעיף	מהות הסעיף										
62 א. (ג)	62 א. (ג)										
סעיף קטן (א)(5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים										
סעיף קטן (א)(19)											
+	+										

תצהיר והתימות			
בדיקתי את סוגיית הסמכות של התוכנית 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.: 081082013 שדד נבלי, אדרי			
הוועף המשפטי לוועדה: שם ושם משפחה:  מספר ת.ז.: 2538926-9 הראלה אברהם און, עויד			
תאריך: 26.6.2018			



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

חוו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי בדבר הקצאת שטח ציבורי

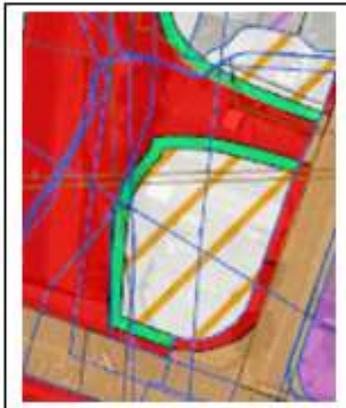


כ"ב בסיון, התשע"ח
05 ביוני, 2018
סימוכין: 24643318

אל: אדר' נייר כהן דוד
אדר' רות שפירא

מאת: חדוה פיניש - סגנית מנהל לתכנון

הנדון: קרן השלום - צרכי ציבור



1. רקע

מיקום: יגאל אלון, דרך השלום וגבעת התחמושת

בעלות: עיריית ת"א-יפו

יעודי קרקע קיים מאושר: "שטח לתכנון בעתיד" אשר נקבע במסגרת תא/1205/אזור יעוד לפי תכנית המתאר תא/5000: "אזור תעסוקה מטרופוליטני" הסמוך להסעת המונים, המאפשר תחילת של עד 12.8 מעל הקרקע.

התכנון המוצע: שימושי מסחר, תעסוקה ותחבורה ושטחים ציבוריים. מגדל תעסוקה בגובה 60 של קומות. קיימות אפשרות להקצות בתת הקרקע לטובת שטחי פורטל של תחנת הרכבת התת קרקעית העתידית של פרויקט מסילות 615,

נתוני תכנון המוצעים:

שטח התוכנית - 28 דונם, מתוכם 5.7 ביעוד שחיר. היות ויש צורך להשאיר שטח עתידי (כ-1.6 דונם) להרחבת הדרכים לטובת לולאת טרה וכן שטח של כ-1,000 מ"ר לטובת פורטל תחנת הרכבת, השטח שיוותר לבניה היב כ-3 דונם. סה"כ שטחי בניה של 75,000 מ"ר - 3 קומות מסחר ושאר הקומות למשרדים. דרך מוצעת בהיקף של כ- 270 מ"ר.

2. המלצה להקצאת שטחי ציבור ותועלות ציבוריות במסגרת התכנית

א. הקצאות לצרכי ציבור:

- **הקצאה נדרשת עבור השימושים הסחירים שאינם מגורים:** תוספת הזכויות המבוקשת ביחס לכלל הזכויות המבוקשות = 40% = שיעור ההקצאה משטח המגרש. היות והיעוד במצב הקיים הוא שטח לתכנון בעתיד - כל שטחי הבניה המוצעים נכללים בחשבון.
- בשל אופיו המיוחד של הפרויקט המגביל את המגרש לבניה - גודל המגרש שנקבע בחשבון לקביעת היקף ההקצאה לצרכי ציבור הוא 3 דונם. לפי נוסחה זו שטח ההקצאה הציבורית המרשת הוא כ- 1.2 דונם לטובת שטח למבני ציבור, שצ"פ, ודרכים.

1. התוכנית מפקיעה שטח של כ-260 מ"ר לטובת דרך מוצעת. אי לכך יש להקצות שטח של 1 דונם קרקע.
2. בשל אופי הבינוי ותכנית המבנה מקשה על הקצאת קרקע ובשל אופי המשימות האחרות המוטלות על הפרויקט, ההמלצה היא להקצות שטחי ציבור במימם בפרויקט הסחיר בהיקף של כ-1000 מ"ר, ואז קומה אחת (1.0 דונם) תחילת לטובת שטח ציבורי. השטח צריך להיתן כנסו, רציף ככל שניתן על מנת לאפשר גמישות מרבית מבחינת השימושים (שלא יחצה על ידי גרעין/ממ"ד נכ). יש לבחון אפשרות לכניסה נפרדת ולתשתיות נפרדות.

ב. ר. כ. ה.

חדוה פיניש

היחידה לתכנון אסטרטגי

I



חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

- להמליץ בחיוב על הפקדת התכנית בכפוף למפורט להלן:
1. תא/5000 מקנה לועדה סמכות להתלות קידום תכנית בעריכת מסמך מדיניות. המלצת הצוות היא ל לאפשר קידום התכנית בלא עריכת מסמך מדיניות-וזאת היות ותא/4204 מאפשרת להטמיע בתחומה את כל מרכיבי התכנון המפורט אשר יערך במסגרת תכנית "פארק האיילון" למרחב תחנת רכבת השלום אשר תיחמו גשר מוזס מצפון, גשר יהודית מדרום, אזור צומת רח' יגאל אלון ודרך השלום ממזרח ואזור צומת רח' קפלן ושדרות בגין. במסגרת תכנון זה, אשר עריכתו תיערך מתוך גישה תכנונית אסטרטגי וארוכת טווח, יובטח מתן המענה התכנוני לצרכים הפרוגרמטיים של תחנת רכבת ישראל השלום ומערך הקישוריות שיידרש לתפקודה הנאות, תוך הבטחת רמת שירות נאותה למשתמשי התחבורה הציבורית עד לשנת יעד 2045".
 2. תיאום נוסף עם הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב-יפו בהתאם לחוות הדעת הסביבתית אשר נערכה ע"י יועץ הסביבה של התכנית והוגשה לרשות לאיכ"ס.
 3. תאום נוסף עם אגף הנכסים בעניין הבטחה באמצעות הוראות בתקנון התכנית ו/או הסכמים נלווים לתכנית, את השתתפות מגיש הבקשה להיתר/ יזם הפרויקט העתידי במימון פרויקט קירוי האיילון ואת ביצוע הקצאת זכויות עבור צרכי ציבור, כמו גם את הקמת ותחזוקתם לאחר מימוש הבנייה לפי תכנית זו.
 4. ריענון התיאום התכנית עם צוות התכנון של תא/4385 "פארק האיילון" לקירוי האיילון.
 5. תיאום נוסף עם אגף התנועה, בהתייחס, בין היתר, לנושאים להלן מטה:
 - א. קביעת הוראות בתקנון התכנית בנושא חיבור מרתפי החנייה במסגרת הבנייה העתידית במתחם "תוצרת הארץ" ומתחם "טרה". מטרת החיבור לאפשר גישה לרכב פרטי ממונע ורכב תפעולי מתוך מרתפי החנייה של הבנייה העתידית במתחמים אלה לבנייה העתידית בשטח התכנית.
 - ב. קביעת הוראות בתקנון התכנית בנושא מעבר תת קרקעי ו/או על קרקעי הולכי רגל/ משתמשי תח"צ בין הבנייה החדשה בתחום התכנית לבנייה החדשה במתחם "תוצרת הארץ" ומתחם "טרה". מעבר זה אמור לשרת את נוסעי הרכבת ולאפשר להם גישה לגדה המזרחית של רח' יגאל אלון, שלא באמצעות מעברי חציה.
 6. תנאי להוצאת היתר בנייה במקום יהיה:
 - ד. אישור נספח תנועה מפורט ע"י מה"ע או מי מטעמו אשר במסגרתו יינתן, לפי הצורך, ביטוי לצרכים התפעוליים של תחנת רכבת השלום ולהסדרי התנועה במסגרת הגישות למרתפי החנייה בתחום התכנית, בפרט דרך מרתפי החנייה של פרויקטים גובלים.
 - ה. אישור תכנית עיצוב אדריכלי ע"י הועדה המקומית.
 - ו. חתימה על הסכם לנושא תועלות ציבוריות.

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

בישיבתה מספר 0014-18ב' מיום 18/07/2018 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

איל רונן: קרן השלום תוכנית בשטח בבעלות עיריית ת"א. שטח התוכנית 27 דונם - מציג את התוכנית.

שני משיח נציגת משרד התחבורה: המרחב של השלום חשוב מבחינה תחבורתית ועירונית, וזהו המרכז של המע"ר ויש את כל התחבורה ובכל המרחב צריך להסתכל בראיה מרחבית ולא נקודתית. בעיריית ת"א מקדמים הרבה פרויקטים אבל 2 פרויקטים חשובים הינם מסילות 5,6 שהם רכבות מהירות והפרויקט של המטרו שיקודם לתכנון בקרוב. נקבע לפני שבוע שהחלופה של המטרו נקבעה לעבור ברח' יגאל אלון בצד של קרן השלום וחשוב שתהיה להם אפשרות ליישם זאת. אין מספיק מקום לפיר ולשטח למטרו ובפורמט הנוכחי זה לא יכול לצאת בפועל. כרגע זה לא נכון לקדם את התוכנית בפורמט הנוכחי, וצריך לעצור את התכנון. שני נושאים נוספים שהמשרד מקדם עם עיריית ת"א פרוגרמה תחבורתית לכל התחנות של אגן האיילון, ובמקרה הזה גם התוכנית של חניות אופנים הורד וסע לאוטובוסים וגם זה לא נותן מענה וגם קירוי אילון שהעירייה צריכה לקדם בראיה תחבורתית עם דגש על הולכי רגל. מבחינתנו

אם לא יעשה תיאום אתנו, מבקשים לתאם את התכנית עם משרד התחבורה לפני ההפקדה. תקן חניה חייב להיות אפס. כניסות לחניות לא מקובל. התוכנית משנה את תת"ל 33 וזה לא אפשרי בסמכות הועדה המקומית אלא בסמכות ועדה מחוזית. צריך לעשות את התאומים אתנו וגם רכבת ונתיבי אילון. אי אפשר להקים את הכניסה לתחנת הרכבת כשהמגדל יהיה בנוי אם רוצים שמסילות 5,6 יעצרו כאן. עודד גבולי: בשם מנכ"ל העירייה ובשמי כמה"ע התחייבנו לעשות תאום מלא עם משרד התחבורה הוסכם שנדון בתוכנית ועדיין נפקיד את התוכנית. היה לנו סיכום עם משרד התחבורה שיתנו לנו פרוגרמה תוך פרק זמן קצוב ומוסכם והתחייבנו לתת להם מרתפים גם בתכנית שפע טל וחיבורים לרכבת הכל בתאום עם משרד התחבורה. אנחנו נלחם על הרעיון שפרויקטים שקשורים לעיר ת"א יחוברו לרמפות של איילון. אלי לוי: המגרש נמצא במסגרת רפורמה עם חבי חשמל אם לא תקודם התוכנית עם חבי החשמל לא יהיה לא לנו ולא למשרד התחבורה מטר של קרקע לתכנון ולביצוע. האפשרות לקבל משהו תקרה רק אם נפנה את חברת החשמל. מירי הירש: מדובר על כמויות נוסעים מאוד גדולות שאנחנו מחוללים גם את הרכבת והמטרו ותחנה מרכזית של 1M ו2M. המספרים שלנו הועברו ליזמי התוכנית והייתי רוצה שתגלו יותר התחשבות. איל רונן: נשמח לקבל את כל האינפוט התכנוני הקונקרטי שיש למשרד התחבורה באופן מרוכז וודאי או מכל גוף אחר. חייב לציין כי עד היום לא קבלנו שום מידע אותו ניתן להטמיע בתכנית. דורון ספיר: אני מציע לקדם את התוכנית ואם יהיה צורך לחזור אלינו.

הועדה מחליטה:

לאשר את התוכנית להפקדה בהתאם לחו"ד הצוות.

משתתפים: דורון ספיר, אהרון מדואל, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, נתן אלנתן

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

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/4714 - העברת זכויות מבן יהודה 12 לקרל נטר 6-8	18/07/2018
דיון בהפקדה	7 - 18-0014

תכנית להעברת זכויות מבן יהודה 12 \ אידלסון 11
לקרל נטר 6-8 (תא/מק/4714)

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מקומית

כתובת:

בן יהודה 12 / אידלסון 11, קרל נטר 6-8

מיקום:

- מגרש מוסר: בן יהודה 12 / אידלסון 11: גוש – 6910, חלקה - 94

- מגרש מקבל: קרל נטר 6-8: גוש – 7452, חלקות – 7,8

מפה:



רח' בן יהודה 12 \ אידלסון 11



מפת התמצאות: רח' קרל נטר

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק \ כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6910	מוסדר	חלק	94	
7452	מוסדר	חלק	7-8	

שטח התכנית:

- קרל נטר 6-8: 641 מ"ר

- בן יהודה 12 / אידלסון 11: 502 מ"ר

מתכנן: בר אוריין אדריכלים

יזם: ב. רחביה ייזום והשקעות בע"מ

בעלות:

בן יהודה 12 / אידלסון 11 – מבנה לשימור בהגבלות מחמירות

- הבעלים של הנכס עצמו: יגאל מוגרבי ייזום וייעוץ כלכלי בע"מ, ח.פ. 511854929

- הבעלים של זכויות התביעה לפי ס' 197 : יגאל מוגרבי ייזום וייעוץ כלכלי בע"מ, ח.פ. 511854929
- הבעלים של הזכויות הלא מנוצלות : יגאל מוגרבי ייזום וייעוץ כלכלי בע"מ, ח.פ. 511854929
- הבעלים של זכויות התמריצים : יגאל מוגרבי ייזום וייעוץ כלכלי בע"מ, ח.פ. 511854929

קרל נטר 6-8

- ב. רחביה ייזום והשקעות בע"מ, ח.פ. 512173162

מצב השטח בפועל:

- **בן יהודה 12 \ אידלסון 11:**
מבנה מגורים שעבר שימור בהגבלות מחמירות. תיק תיעוד אושר בתאריך 18.12.2005 ואישור מחלקת השימור על סיום עבודות השימור ניתן בתאריך 12.07.2016. במבנה 2 קומות (קומת קרקע וקומה נוספת).
- **קרל נטר 6:**
מבנה קיים בן 3 קומות וקומת גג חלקית.
- **קרל נטר 8:**
מבנה קיים, בן 4 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית.

מדיניות קיימת:

עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור ע"י העברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות מכוח תכנית השימור תא"מ 2650 ב' המאושרת למגרשים אחרים וע"י קביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.

מצב תכנוני קיים:

בן יהודה 12 / אידלסון 11:

- תכניות תקפות: תא"מ 2650 ב'
- יעוד קיים: אזור מסחרי
- שטח המגרש: 502 מ"ר
- זכויות בניה:

- שטח הבניין הקיים **431.88 מ"ר** (לא כולל תוספת השטחים מתוקף תכנית השימור אשר אינם ניתנים להעברה)
- סה"כ כל הזכויות להעברה במ"ר: **878.04 מ"ר**, ע"פ תחשיב זכויות מתאריך 26.11.2017, ע"פ שווי קרקע של 21,500 ש"ח למ"ר.

קרל נטר 6:

- תכניות תקפות: מ', ע' 1, תמ"א 38
- יעוד קיים: מגורים ב'
- שטח המגרש: 313 מ"ר
- זכויות בניה: 1016.4 מ"ר (עיקרי)
- זכויות %165, **516.4 מ"ר**.
- ג', **23 מ"ר**.
- תמ"א 38, עבור 3 קומות טיפוסית [159.0 מ"ר לקומה], **477 מ"ר**.
- שטחי שירות ע"פ מ':
- קרקע: 9.75 מ"ר
- טיפוסית: 80 מ"ר [20 מ"ר X 4 קומות טיפוסיות]
- גג: 2.75 מ"ר
- **סה"כ: 92.5 מ"ר**
- רח"ק ע"פ תכניות תקפות: 3.54
- גובה: 21.20 מ' (כולל מתקני עזר טכניים)

קרל נטר 8:

- תכניות תקפות: מ', ע' 1
- יעוד קיים: מגורים ב'
- שטח המגרש: 328 מ"ר
- זכויות בניה: 564 מ"ר (עיקרי)
- זכויות 165%, 541 מ"ר.
- ג', 23 מ"ר.
- שטחי שירות ע"פ מ':
- קרקע: 52.5 מ"ר
- טיפוסית: 80 מ"ר [20 מ"ר X 4 קומות טיפוסיות]
- גג: 20.7 מ"ר
- סה"כ: 153.2 מ"ר
- רח"ק ע"פ תכניות תקפות: 2.18
- גובה: 21.20 מ' (כולל מתקני עזר טכניים)

מצב סטטוטורי לפי תא/5000:

אזור התכנון בו התכנית מצויה הינו 501, אשר מוגדר כאזור מעורב לתעסוקה ומגורים. עפ"י הוראות התכנית, שטחי הבנייה המרביים באזור זה, ניתנים לחישוב לפי רח"ק מרבי של 3.5, ורחב בסיסי הקיים ע"פ התכניות התקפות:

- קרל נטר 6-8 רח"ק ע"פ תכניות תקפות: 2.85

טבלת התאמה לתכנית המתאר תא\5000

הערות \ הסבר	התאמה -/+	מצב מוצע	תא \ 5000	מסמך לבדיקה
	+	אזור מעורב לתעסוקה ומגורים	אזור מעורב לתעסוקה ומגורים	תשריט אזורי ייעוד רובע 5
	+	-	-	סימונים נוספים בתחום התכנית:
	+	3.49	קרל נטר 6-8 : 2.85	רח"ק בסיסי:
	+	3.49	3.5	רח"ק מירבי:
	+	-	מרקם בנוי לשימור	סימונים נוספים בתחום התכנית:
	+	6 קומות + קומת גג	עד 8 קומות	מספר קומות מקסימאלי:
	+	-	לב העיר	הגדרת האזור ארוחב בנספח אזורי התכנון:
	+	6 קומות + קומת גג	תותר בניה עד לגובה 7 קומות בבניה חדשה	הוראות מיוחדות לאזור
	+	6 קומות + קומת גג	תותר בניה עד לגובה 7 קומות בבניה חדשה	הוראות מיוחדות לאזור

			התכנון :	
	+	אין שינוי ברוחב מדרכות	סימונים בתחום התכנית או בסביבתה	תשריט תחבורה

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:

מטרת התוכנית לעודד שימור ושיפוץ המבנה ברחוב בן יהודה 12 \ אידלסון 11 תל אביב, על ידי העברת זכויות למגרש מקבל ברחוב קרל נטר 6-8, וקביעת הוראות בינוי בו.

היקף השטחים העיקריים המועברים מהמבנה לשימור:

בתכנית הנוכחית מועברים סה"כ 100.0 מ"ר עיקרי בייעוד מגורים מהמגרש המוסר. היקף השטחים המועברים בתכנית מהמבנה לשימור למגרש המקבל הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים עפ"י הערכת שומה למבנה לשימור מתאריך 11.10.2017 ועפ"י הערכת שומה למגרש המקבל מתאריך 11.10.2017 בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית תא/2650 ב'.

מ"ר עיקרי בייעוד אזור מגורים במגרש המוסר שווים ל- 0.86 מ"ר עיקרי בייעוד מגורים במגרש המקבל.

קביעת שטחי הבניה המותרים:

עיקרי:

- $180\% : 641 \text{ מ"ר} \times 1.80 = 1153.8 \text{ מ"ר}$
- זכויות לפי תכנית ג' : 23X2 מ"ר = 46 מ"ר
- זכויות מתוקף תמ"א 38 : 516 מ"ר
- **סה"כ עיקרי : 1715.8 מ"ר**
- ניוד זכויות משימור : 86 מ"ר
- **סה"כ עיקרי אחרי ניוד : 1801.8 מ"ר.**

פירוט שטחי שירות (עפ"י תכניות תקפות) :

- גרעין בניין 200 מ"ר [40מ"ר X 5 קומות].
- שטח קומת קרקע מתוכננת על פי תכנית מ'.
- מרחבים מוגנים לפי תקנות.
- **סה"כ שטחי שירות : 435 מ"ר**

הרח"ק המתקבל הינו 3.49 אשר גבוה ב 0.49 מהרח"ק המינימלי ע"פ תכניות קיימות, ונמוך ב 0.01 מהרחק המקסימלי ע"פ תכנית תא/5000.

עיקרי הוראות התכנית:

- א. איחוד המגרשים, קרל נטר 6,8 בהסכמת הבעלים, ללא שינוי בשטח הכולל של יעוד הקרקע ובכלל זה הריסת שני המבנים הקיימים ברחוב קרל נטר 6-8 והקמת מבנה חדש במקומם.
- ב. בהתאם להוראות תכנית 2650ב', העברת זכויות בנייה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות מהמגרש ברחוב בן יהודה 12 \ אידלסון 11 למגרש המקבל ברחוב קרל נטר 6-8.
 - ב.1. הפחתת 100 מ"ר עיקרי מזכויות הבנייה המוקנות למגרש ברחוב בן יהודה 12 \ אידלסון 11 והניתנות להעברה

ב.2. תוספת 86 מ"ר עיקרי בייעוד מגורים ג' למגרש המקבל ברחוב קרל נטר 6-8.

ג. קביעת הוראות בינוי ועיצוב למגרש המקבל ברחוב קרל נטר 6-8, ביטול חובת קומת העמודים כך שתותר בניה של 6 קומות וקומת גג חלקית, וביטול חובה להקמת מסתורי כביסה.

ד. קביעת צפיפות במגרש המקבל ברח' קרל נטר 6-8.

ד.1. קביעת צפיפות בהיקף של 18 יחידות דיור.

ד.2. קביעת שטח מינימום של 35 מ"ר עיקרי לדירה וממוצע של 85 מ"ר עיקרי + ממ"ד או 93 מ"ר עיקרי, במידה ומתוכננים מרחבים מוגנים קומתיים.

ד.3. קביעת שטחי שירות ע"פ תכניות תקפות בהיקף של 435 מ"ר על קרקעי.

ו. קווי בניין :

ו.1. קביעת קווי בניין למבנה :

ו.1.א. קווי בניין צדדיים 3 מטרים

ו.1.ב. קו בניין אחורי 4.5 מטרים

ו.2. קביעת קו גזוזטראות :

ו.2.א. קו גזוזטראות קדמי- 2.4 מטרים, הבלטת גזוזטראות קדמיות 1.6 מטרים מקו הבניין

ו.2.ב. קו גזוזטראות אחורי- 2.9 מטרים, הבלטת גזוזטראות אחוריות 1.6 מטרים מקו הבניין

ו.3. קביעת קו בניין לכניסה למתקן חניה : 0.8 מ' מגבול מגרש צדדי והבלטה של 0.8 מ' מקו בניין צדדי, 4.0 מ' מקו בניין קדמי.

ז. אישור הקלות עבור :

ז.1. הקלה לבריכת שחיה על הגג.

ז.2. הקלה לתוספת שימוש עבור מחסנים בקומות המרתף 3-, 4-.

ז.3. הקלה ליציאה לחצר מונמכת.

ח. קביעת שטח עבור מרפסות שניתן להקים מכוח תכנית זו בשטח 12 מ"ר מכוח תקנת חישוב שטחים.

טבלת השוואה :

מצב מוצע		מצב קיים		נתונים	
קרל נטר 6-8	בן יהודה 12 \ אידלסון 11	קרל נטר 6-8	בן יהודה 12 \ אידלסון 11		
עיקרי : 1715.8 מ"ר ותוספת של 86.0 מ"ר עיקרי, ע"י ניווד זכויות. סה"כ 1801.8 מ"ר. שירות : 435 מ"ר סה"כ : 2236.8 מ"ר	הפחתה של 100.0 מ"ר עיקרי	קרל נטר 6 : עיקרי : 1016.4 מ"ר שירות : 92.5 מ"ר סה"כ : 1108.9 מ"ר קרל נטר 8 : עיקרי : 564 מ"ר שירות : 153.2 מ"ר סה"כ : 717.2 מ"ר	לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב מתאריך -	מ"ר	סה"כ זכויות בניה
18		13	כקיים		מספר יח"ד
קביעת שטח מינימום של 35 מ"ר עיקרי לדירה, וממוצע סך כל יחידות הדיור 85 מ"ר עיקרי + ממ"ד, או 93 מ"ר עיקרי במידה ומתוכננים	ללא שינוי	לר.	כקיים	מ"ר	גודל יח"ד ממוצעת

מרחבים מוגנים קומתיים.					
24.60 גובה קומה טיפוסית 3.3 מ'. גובה בניה על הגג בהתאם לתכנית ג'1.		21.20	כקיים	מ'	גובה
צידי : 3 מ' אחורי : 4.5 מ'		במצב של מגרש מאוחד : צידי 3.6 מ' אחורי 6.2 מ'	כקיים	מ'	קווי בניין
6 + גג בנסיגה		5 + חדר יציאה לגג	כקיים		קומות
בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה		-	כקיים	מס' חניות	חניה

הסברים נוספים ותנאים לשימוש:

א. תנאים להפקדת התכנית:

1. חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל
2. מתן כתב התחייבות שיפוי ואי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין אישור התכנית דן, מבעל המבנה לשימור.

ב. תנאים להוצאת היתר בניה במגרש המקבל:

1. בהתאם למצוין בתכנית תא/מק/4714.

ג. תנאים למתן תעודת אכלוס במגרש המקבל:

1. כמצוין בתכנית תא/מק/4714.

ד. רישום הערה:

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

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

זיהוי התכנית			
מספר התכנית תא/מק/4714 507-0541029	שם התכנית העברת זכויות מכון יהודה 12 ואידלסון 11, לקרל נטר 6-8	מגיש התכנית ב. רחביה ייזום והשקעות בע"מ	עורך התכנית גידי בר אוריין
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בה 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
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש למרש נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מסי הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מתות הסעיף בחוק
התוכנית הינה תכנית מתאר מקומית ע"פ תוכנית השימור המאושרת תא/2650/ב. מטרתה לעודד שימור ושיפוץ מבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב בן יהודה 12 ע"י העברת זכויות בניה למבנים בכתובת קרל נטר 6-8	62א(א1); 62א(א4); 62א(א5); 62א(א9).	
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללנית תא/5000, כמפורט להלן:		
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר
קביעת שטחי בנייה - 3.1.3-3.1.2 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	לפי תשריט אזורי יעוד: מגרש מקבל: (קרל נטר 6-8) איזור מגורים בבניה עירונית נספח עיצוב עירוני: מרקם בנוי לשימור נספח אזורי ומתחמי תכנון: 501	מגרש מקבל (קרל נטר 6-8) שטח מגרש 641 מ"ר רח"ק בשיסוי: 3 רח"ק מרבי: 3.5 צפיפות שלא תפחת מ- 18 יח"ד לדונם
התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת	+	רח"ק מוצע ברחוב קרל נטר 6-8: 3.49 לפי סעי' 3.1.4 (ג). באמצעות העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות. צפיפות בהיקף של עד 21 יח"ד בשטח מינימום 35 מ"ר וממוצע של 85 מ"ר עיקרי בתוספת ממ"ד או 93 מ"ר עיקרי במידת ומתוכנים מרחבים מוגנים קומתיים

+	<p>1. העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מתמירות ברחוב בן יהודה 12 ומחיקת זכויות בניה מהמבנה לשימור ברחוב בן יהודה 12.</p> <p>2. הבטחת חובת השימור במבנה ברחוב בן יהודה 12 בהתאם להוראות תוכנית השימור, כתנאי למימוש זכויות הבניה המנוידות.</p>	<p>המגרש המוסר ברחוב בן יהודה 12 הינו מבנה לשימור בהגבלות מחמירות לפי תכנית תא/2650/בי לשימור מבנים בתל אביב.</p> <p>לפי סעי' 2.5.3 (ב) התוכנית יכולה להכיל תוכנית נושאת קודמת.</p>	<p>מבנה או אתר לשימור: הכלולים ברשימת השימור העירונית או שנקבעו לגביהם הוראות לשימור בתכנית המוצעת, או בתכנית מאושרת</p> <p>אתר עתיקות: על פי נספח העתיקות</p>	<p>שימור – סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) הוראות למרקם בנוי לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3)</p>	הוראות כלליות להגנת תוכניות
---	---	---	--	--	-----------------------------

שימוש בתוכנית המפורטת	<p>שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף א62 (ד)</p> <p>תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1), (א2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (א6), (א8), (א16) ו-(א17) שבו.</p> <p>א62 (א) למעט: (א4) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (א6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (א8) – הגדלת מספר יחיד. – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.</p>										
	<table border="1"> <tr> <td style="text-align: center;">סעיף</td> <td style="text-align: center;">מהות הסעיף</td> </tr> <tr> <td>סעיף קטן (א1)</td> <td>איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד</td> </tr> <tr> <td>סעיף קטן (א4)</td> <td>קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית</td> </tr> <tr> <td>סעיף קטן (א5)</td> <td>שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים</td> </tr> <tr> <td>סעיף קטן (א9)</td> <td>כל עניין שניתן לבקשו כחקלה לפי סעיף 147 ('הקלות')</td> </tr> </table>	סעיף	מהות הסעיף	סעיף קטן (א1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד	סעיף קטן (א4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	סעיף קטן (א5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	סעיף קטן (א9)	כל עניין שניתן לבקשו כחקלה לפי סעיף 147 ('הקלות')
סעיף	מהות הסעיף										
סעיף קטן (א1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד										
סעיף קטן (א4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית										
סעיף קטן (א5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים										
סעיף קטן (א9)	כל עניין שניתן לבקשו כחקלה לפי סעיף 147 ('הקלות')										

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.			
מספר ת.ז. 052082043	חתימה	תאריך	3/4/18
שם ושם משפחה עודד גבולי, אדרי			
היועץ המשפטי לוועדה:			
מספר ת.ז. 2438976-9	חתימה	תאריך	3.7.2018
שם ושם משפחה הראלה אברהם און, ע"ד			

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

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

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 03/08/2018
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 03/07/2018

**בישיבתה מספר 18-0014-ב' מיום 18/07/2018 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה
בתכנית והחליטה :**

מהלך הדיון:

רות ארבל : נותנת סקירה על התוכנית. מדובר בתוכנית לניוד רגיל- התוכנית מוסיפה זכויות לקרל נטר 6-8

הועדה מחליטה:

לאשר את התכנית להפקדה בהתאם לחוות דעת הצוות.

משתתפים : דורון ספיר, נתן אלנתן, אהרון מדואל, ליאור שפירה, אופירה יוחנן וולק

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

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/4704 - העברת זכויות מרח' מאלנבי 81 לרח' שי עגנון 28 - פלהרמונית	18/07/2018
דיון בהפקדה	8 - 0014-18

ניוד זכויות מרחוב אלנבי 81 לרחוב ש"י עגנון 28

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מקומית לתכנון ובניה

כתובת:

אלנבי 81, ש"י עגנון 28

מיקום:

- מגרש מוסר: אלנבי 81: גוש – 6937, חלקה - 5

- מגרש מקבל: ש"י עגנון 28: גוש – 6634, חלקה - 336

מפה:



רחוב ש"י עגנון 28



מפת התמצאות: רחוב אלנבי 81

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק \ כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6937	מוסדר	חלק	5	
6634	מוסדר	חלק	336	

שטח התכנית:

- אלנבי 81: 1.481 דונם

- ש"י עגנון 28: 4.613 דונם

מתכנן: בר אוריין אדריכלים בע"מ

יזם: יוסי אברהמי עבודות הנדסה אזרחית בע"מ

בעלות:

אלנבי 81

- פרויקט שימור ושיחזור אלנבי 81 בע"מ

ש"י עגנון 28

- יוסי אברהמי עבודות הנדסה אזרחית בע"מ, ח.פ. 511609984

מצב השטח בפועל:

- **אלנבי 81:**
בנין קיים בן 3 קומות המשמש למגורים ומסחר בקומת הקרקע. המבנה מיועד לשימור בהגבלות מחמירות עפ"י תכנית השימור 2650.
- **ש"י עגנון 28:** במגרש מתבצעות עבודות בניה לפי היתר 18-0314 מתאריך 27.05.18 לבניית שני מבני מגורים בני 10 קומות + קומת גג מעל 2 קומות מרתף משותף, 93 יח"ד, 202 חניות בתת הקרקע.

מדיניות קיימת:

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

מצב תכנוני קיים:

אלנבי 81:

- תכניות תקפות: 2650ב' מבנה לשימור בהגבלות מחמירות.
- יעוד קיים: אזור מסחרי לפי תכנית 44.
- שטח המגרש: 1.481 דונם
- זכויות בניה:
- שטח הבנין הקיים (הקדמי) 1565.31 מ"ר.
- סה"כ זכויות הבניה הניתנות להעברה מהמבנה לשימור ברחוב אלנבי 81 הינם: 2325.28 מ"ר, ע"פ תחשיב זכויות מתאריך 21.05.18 לשווי קרקע 22,500 ש"ח למ"ר, נכון לשומה מתאריך 21.05.2018, בכללם:
- 1711.7 מ"ר בגין יתרת שטחי בניה ע"פ תכניות תקפות.
- 458.11 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע.
- 155.38 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע.
- השטחים שמבוקש להעביר בתכנית זו ממגרש זה הינם 2225.4 מ"ר בכללם:
- 1711.7 מ"ר בגין יתרת שטחי בניה ע"פ תכניות תקפות (לאחר העברה של 141.06 מ"ר בתכנית תא/מק/3941- העברת זכויות מקרל נטר 2 לרח' הברזל א5)
- 458.11 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע.
- 56.1 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע.

* בנוסף לזכויות להעברה המצוינות לעיל, בעלי הזכויות במבנה לשימור ברחוב אלנבי 81 מבקשים מהוועדה המקומית לאשר תוספת תמריץ של 30% מיתרת שטחי הבנייה הניתנים לניוד, המיועד לשמירת שווי הזכויות להעברה בגין השנה החמישית - עשירית מיום אישור תכנית השימור. הנימוקים לשכנוע הוועדה יוצגו ע"י אדר' התכנית בעת הדיון בוועדה.

ש"י עגנון 28:

- תכניות תקפות: תא/3518
- יעוד קיים: מגורים ג2
- שטח המגרש: 4.613 דונם

- זכויות בניה: התכנית התקפה במגרש היא תא/3518. ביום 27.05.18 התקבל היתר לבניית שני מבני מגורים בני 10 קומות + קומת גג מעל 2 קומות מרתף משותף, 93 יח"ד (כולל הקלה), 202 חניות בתת הקרקע.
שטח עיקרי מעל הקרקע: 9,250 מ"ר
שטח שירות מעל הקרקע: 4,500 מ"ר
שטח שירות מתחת לקרקע: 11,100 מ"ר
סה"כ: 15,600 מ"ר
- רח"ק ע"פ תכניות תקפות: 2.9
- גובה: 41.40 מ' (כולל מתקני עזר טכניים)

מצב סטטוטורי לפי תא/5000:

אזור התכנון בו התכנית מצויה הינו 103, אשר מוגדר כאזור "מגורים בבניה עירונית". עפ"י הוראות התכנית, שטחי הבנייה המרביים באזור זה, ניתנים לחישוב לפי רח"ק מרבי של 4, ורח"ק בסיסי 2.5 למגרש מעל 1.5 דונם.

טבלת התאמה לתכנית המתאר תא\5000

הערות \ הסבר	התאמה -/+	מצב מוצע	תא \ 5000	מסמך לבדיקה
	+	אזור מגורים בבניה עירונית	אזור מגורים בבניה עירונית	אזור הייעוד שבתחומות התכנית מוצעת:
		-	-	סימונים נוספים בתחום התכנית:
		3.68	2.5	רח"ק בסיסי:
	+	3.68	4	רח"ק מירבי:
		-	-	סימונים נוספים בתחום התכנית:
	+	13 כולל קומת גג	15	מספר קומות מקסימאלי:
			103- כוכב הצפון	הגדרת האזור רחוב בנספח אזורי התכנון:
	+	13 קומות כולל קומת גג	לא תותר תוספת שטחי בניה למעט מעל מוקדי תעסוקה	הוראות מיוחדות לאזור התכנון:

			מקומיים קיימים בהתאם לסעיף 3.3.6 בתקנון		
			צמוד לדרך עורקית עירונית	סימונים בתחום התכנית או בסביבתה	תשריט תחבורה

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

מטרת התכנית לעודד שימור ושיפוץ המבנה ברחוב אלנבי 81 תל אביב, על ידי העברת זכויות למגרש מקבל ברחוב ש"י עגנון 28 וקביעת הוראות בינוי בו.

היקף השטחים העיקריים המועברים מהמבנה לשימור:

היקף השטחים המועברים סה"כ 2225.4 מ"ר עיקרי בייעוד מגורים מהמגרש המוסר. היקף השטחים המועברים בתכנית מהמבנה לשימור למגרש המקבל הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים עפ"י הערכת שומה למבנה לשימור מתאריך 01.05.2018 ועפ"י הערכת שומה למגרש המקבל מתאריך 25.01.2018 בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית תא/22650ב'.

- 1 מ"ר עיקרי בייעוד אזור מגורים במגרש המוסר שווים ל- 1.403 מ"ר עיקרי להגדלת דירות בייעוד מגורים במגרש המקבל.
- 1 מ"ר עיקרי בייעוד אזור מגורים במגרש המוסר שווים ל- 1.035 מ"ר עיקרי לתוספת יחידות דיור בקומות חדשות בייעוד מגורים במגרש המקבל.
- 1 מ"ר עיקרי בייעוד אזור מגורים במגרש המוסר שווים ל- 3.333 מ"ר לתוספת מרפסות בייעוד מגורים במגרש המקבל.
- 1 מ"ר עיקרי בייעוד אזור מגורים במגרש המוסר שווים ל- 5.389 מ"ר עיקרי לתוספת חדר מציל ומלתחות עבור בייעוד מגורים במגרש המקבל.

הרח"ק המתקבל הינו 3.68 גבוה ב 1.18 מהרח"ק הבסיסי, ונמוך ב 0.32 מהרחק המירבי עפ"י תכנית תא/5000.

עיקרי הוראות התכנית:

1. העברת זכויות בנייה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות במגרש המוסר ברחוב אלנבי 81 למגרש המקבל ברחוב ש"י עגנון 28, כמפורט להלן:
 - 1.1 מחיקת 2225.4 מ"ר מזכויות הבנייה (שטח עיקרי) במבנה לשימור בהגבלות מחמירות במגרש המוסר ברחוב אלנבי 81.
 - 1.2 תוספת 125 מ"ר עיקרי להרחבת דירות ובקומה ראשונה במגרש מקבל.
 - 1.3 תוספת 1,990 מ"ר עיקרי למגורים בקומות חדשות במגרש המקבל.
 - 1.4 תוספת 650 מ"ר עיקרי עבור הרחבת שטח המרפסות בקומות הטיפוסיות.
 - 1.5 תוספת 100 מ"ר עבור שטחים עיקריים לבריכה משותפת עבור דיירי המבנים בגוש 6634 חלקה 336.
 - 1.6 תוספת שטחי שירות בהיקף של 350 מ"ר.
2. הבטחת חובת שימור המבנה לשימור ברחוב אלנבי 81 בהתאם להוראות תכנית השימור, כתנאי למימוש זכויות הבנייה המועברות.
3. קביעת גובה שני המבנים ברחוב ש"י עגנון 28 ו-28א, עד חתך של 13 קומות כולל קומת קרקע וקומת גג חלקית.
4. הרחבת שטח המרפסות בקומות הטיפוסיות במסגרת קורות קיימות ובהתאם למפורט בנספח הבינוי.
5. התרת הקמת בריכה משותפת לשימוש דיירי המבנים בגוש 6634 חלקה 336 לרבות חדר מציל ומלתחות ושתי בריכות נוי בהתאם לתקנות.
7. תוספת מרפסות שניתן להקים מכח תכנית זו עבור יחידות הדיור הנוספות בשטח של 12 מ"ר מכח תקנות התכנון והבניה- חישוב שטחים בתוכנית (היתר בניה), התשס"ב 2002

טבלת השוואה:

מצב מוצע		מצב קיים		נתונים	
ש"י עגנון 28	אלנבי 81	ש"י עגנון 28	אלנבי 81		
תוספת של 2865 מ"ר שטח עיקרי וכן תוספת של 350 מ"ר שטחי שירות.* סה"כ במגרש 16965 מ"ר שטח כולל על קרקעי.	הפחתה של 2225.4 מ"ר עיקרי.	9250 מ"ר שטח עיקרי על קרקעי. 4500 מ"ר שטח שרות על קרקעי. סה"כ במגרש 13750 מ"ר שטח כולל על קרקעי.	לפי תכנית 44 + ג' +2650' זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב מתאריך 2225.4 מ"ר	מ"ר	סה"כ זכויות בניה
תוספת 20 יח"ד סה"כ 113 יח"ד		78+15			מספר יח"ד**
115.9 מ"ר		115.4 מ"ר		מ"ר	גודל יח"ד ממוצעת
48.2		41.40		מ'	גובה
ללא שינוי		לפי הוראות תכנית 3518 + ג'1		מ'	קווי בניין
ק+11+גג סה"כ 13 קומות		ק+9+גג			קומות
לפי התקן התקף בעת הוצאת ההיתר		16+186 חניות אורחים		מס' חניות	חניה

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

** מספר יח"ד במצב הקיים כולל הקלה של תוספת 20% למספר יח"ד המותר בתב"ע. (תקנת שב"ס)

הסברים נוספים ותנאים לשימוש:

א. תנאים להפקדת התכנית:

- 1.א. חתימת בעל המבנה לשימור על כתב התחייבות לשימור ושיפוץ בפועל של המבנה עפ"י הוראות מחלקת השימור.
- 2.א. חתימת בעל המגרש המקבל על כתב השיפוי ואי תביעה לפי סעיף 197 בגין אישור התכנית דנן לרבות תוספת זכויות במגרש המקבל.
- 3.א. מתן כתב התחייבות שיפוי ואי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין אישור התכנית דנן, מבעל המבנה לשימור.

ב. תנאי למתן תוקף לתכנית:

- 1.ב. תשלום היטל ההשבחה בגין עסקת המכר.
- ג. תנאים להוצאת היתר בניה במגרש המקבל:
 - 1.ג. במגרש המקבל ברחוב ש"י עגנון 28: השלמת תיק תיעוד מלא למבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב אלנבי 81 שיאושר על ידי מחלקת השימור.
- ד. תנאים למתן תעודת אכלוס במגרש המקבל:

- 1.ד. סיום עבודות השימור במבנה לשימור בהגבלות מחמירות על פי הנחיות מחלקת השימור. במידת הצורך, עדכון תיק התיעוד וההיתר במבנה לשימור נכון לזמן הביצוע. היה ושוכנעה

הוועדה כי מסיבות שונות לא ניתן לעמוד בתנאי זה, תהייה הוועדה המקומית רשאית להמיר את התנאי שלעיל במתן ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת ביצוע השימור כפי שייקבע על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.

רישום הערה:

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

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 5070570812	שם התכנית ת.א. מק. 4704 נייד זכויות מרחוב אלנבי 81 לרחוב שיי עננץ 28	מגיש התכנית יוסי אברהמי עבודות הנדסה אורחית בע"מ	עורך התכנית נידי בר אוריון
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	התכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו			
<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input checked="" type="checkbox"/> יש	<input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק בנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק בנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מזהות הסעיף בחוק
התוכנית הינה תכנית מתאר מקומית ע"ג תוכנית השימור הסטוטורית המאושרת תא/2650 ב. מטרחה לעודד שימור ושיפוץ מבנה לשימור בתגובות מחסירות ברחוב אלנבי 81, על ידי העברת זכויות בניה למבנים ברחוב שי עננץ 28.	62 א. (ג) חוק הת"ב התשכ"ח	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:		
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר
הוראות מיוחדות - טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	מגרש מקבל 103 מתחם 103 אזור מגורים בבניה עירונית	מגרש מקבל. לא תותר תוספת שטחי בניה למטע שעל מוקדי תעסוקה טקומיים בהם יחולו הוראות סעיף 3.3.6
	מגרש מוסר 501 אזור סורב לתעסוקה ומגורים	מגרש מוסר. ל"ר
קביעת שטחי בניה - 3.1.3-3.1.2 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה על לשטח הבניה המרבי.	לפי תשריט אזורי ייעוד. מגרש מקבל. אזור מגורים בבניה עירונית	סי 3.2.4 ובו רחיק בסיסי 2.5 רחיק מירבי 4
		סי 3.1.3 הועדת ראשית לקבוע בתכנון שטחי בניה העולים על שטח הבניה הבסיסי.
		התכנית כוללת תרומה משמעותית לעיר עיי הכללת הוראות לשימור אתר וניוד זכויות

ממבנה לשימור בהתאם לחוראות השימור.	בהתקיים תנאים א-ד.		
צפיפות לא תפחת מ- 18 יחיד לדונם	צפיפות לא תפחת מ- 24.5 יחיד לדונם		
מספר קומות מירבי: מגרש מקבל. לפי נספח העיצוב העירוני עד 15 קומות	בהתאם לנספח העיצוב העירוני עד 15 קומות	קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לטובתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	
מבנה או אתר לשימור: הכלולים ברשימת השימור העירונית או שנקבעו לנביהם הוראות לשימור בתכנית המוצעת, או בתכנית מאושרת	המגרש המוסר ברחוב אלנבי 81 הינו מבנה לשימור בהגבלות מחמירות לפי תכנית תא/2650/ב: לשימור מבנים בתל אביב. לפי סעיף 2.5.3 (ב) התכנית יכולה להכיל תוכנית נושאים קודמת תא/2650/ב.	שימור – סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) אתר לשימור (4.3.3)	
1. העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב אלנבי 81 ומחיקת זכויות בניה מחמנה זה בהתאם. 2. הבטחת חובת השימור מהמבנה לשימור ברחוב אלנבי 81 בהתאם לחוראות תוכנית השימור, כתנאי למימוש זכויות הבניה המועברות.			

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1) (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.
	62א (א) למעט: (א4) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בניה בין יעדים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בניה ברשות עירונית.	
מהות הסעיף	סעיף	
הקמת בריכת שחיה משהתפת בקומת הקרקע לשימוש דיירי הבניינים	כל עניין שיתן לבקשו כחלקה לפי סעיף 147 (הקלות)	סעיף קטן (א) (9)

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מנהלס הוועדה:	שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	תאריך
	עודד נבולי, אדר	052082013	18/7/18
היועץ המשפטי לוועדה:	שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	תאריך
	הראלה אברהם און, ע"ד	2438946-9	3.7.2018

ת כנס | 2017

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

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י היח' לתכנון השימור)

1. ממליצים לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לתנאים המפורטים לעיל.
2. ממליצים לאשר תוספת תמריץ של 30% מיתרת שטחי הבנייה הניתנים לניוד, המיועד לשווי זכויות להעברה בגין השנה השישית- העשירית מיום אישור תכנית השימור.

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 03/07/2018
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 03/07/2018

בישיבתה מספר 0014-18ב' מיום 18/07/2018 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

רות ארבל : תוכנית לניוד זכויות – סוקרת את התוכנית.
מיטל להבי : התוכנית של שי עגנון 28 נדונה בוועדה בפברואר 2004 ואושרה להפקדה עם 147 יח"ד . בדיון נאמר שצריך לתמוך בתזמורת הפילהרמונית שהיתה במצוקה כספית. נערכו פגישות וניסיונות להגיע להסכמות עם היזם אך נסיונות אלו נכשלו. לוועדה המחוזית הוגשה תוכנית עם 147 יח"ד לה הוגשה התנגדות והתקיים דיון עם חזי ברקוביץ. לבסוף הייתה הסכמה להקמת 2 בנינים של 10 קומות כולל קומת הלובי וכך זה מופיע בתב"ע המאושרת.
למינהל יש תביעה נגד התזמורת הפילהרמונית עקב שינוי ביעוד הקרקע וזאת בעקבות נספח שנחתם בין הצדדים בזמן ביצוע העיסקה המקורית. (מיטל מציגה צילום מהפרוטוקול). התזמורת מכרה את הקרקע ליוסי אברהמי וב2016 הוא הגיש בקשה להגדלת יח"ד דירות ללא תוספת לבניה והגיע ל104 יח"ד. אם התב"ע תאושר נגיע למס' יח"ד גבוה יותר. זה לא אזור בו מוצעות יח"ד ברות השגה, אלו דירות לעשירון העליון. כמו כן יש כניסה ויציאה אחת לשי עגנון לפי התב"ע המקורית. כעת מבוקש להוסיף 2 קומות לפילהרמונית, כך שכל שנעלה לגובה- המינהל ידרוש פיצוי בהתאם. לא ברור לי כל תוספת מעבר להסכמות הקיימות.

רות ארבל : מדובר בתוכנית לניוד זכויות משימור אשר מוסיפה זכויות על המצב הקיים, כלומר היזם הוא בעל הקרקע ועשה עסקה עם המבנה לשימור ורכש את הזכויות, כאשר העברה נעשת ע"פ השוויים ויחס המרה של השוויים.
מיטל להבי : ככל שניתן יותר זכויות, המינהל יבקש יותר זכויות .
רות ארבל : יזם התוכנית הוא יוסי אברהמי המופיע כבעלים היחידבנסח הטאבו. כאמור רשות מקרקעי ישראל לא מוזכרת כבעלים בנוסח הטאבו העדכני.

מיטל להבי : מתנגדת
מי בעד : ליאור שפירא דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, גל דמאיו שרעבי, אהרון מדואל

הועדה מחליטה :

לאשר את התוכנית להפקדה.

משתתפים : דורון ספיר, מיטל להבי, אהרון מדואל, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, גל דמאיו שרעבי

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

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/4666 - בית בן גוריון דיון בהפקדה	18/07/2018 9 - 0014-18'ב'

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

מיקום: בית בן גוריון שדרות בן-גוריון 17, תל-אביב

כתובת: שדרות בן-גוריון 17-רחוב לסל 18



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6902	מוסדר	91,76	175
6968	מוסדר		187

שטח התכנית: 1,030 מ"ר

מתכנן: אפרת-קובלסקי אדריכלים

יזם: עמותת בית בן גוריון

בעלות: בית בן גוריון (בהתאם לשטר הקדש).

מצב השטח בפועל: בניין לשימור המשמש כמוזיאון בן-גוריון בחלקה 91, מבנה חד קומתי בחלקה 76.

מדיניות קיימת: מימוש תוכנית 2650ב – מבנים לשימור בתל אביב יפו ומימוש נפחי הבניה עפ"י תכנית תכנית צ' ובהתאם לתכנית רובע 3

מצב תכנוני קיים :

תב"ע תקפה: 58, 887, תא/5000, 507-0271700 (תכנית צ') תא/2650ב (תכנית שימור), תא/ע/1 יעוד קיים: מגורים א' שטח התכנון: 902 מ"ר (מגורים א') זכויות בניה: מגרש מס 76 רחוב לסל שטח מגרש: 437 מ"ר היעוד: אזור מגורים בבניה עירונית שימושים: מגורים זכויות בניה: לפי תכנית רובע 3 באזור ההכרזה הפקעה של 1 מ' לטובת הרחבת רחוב לסל דרך מתוקף תכנית 887 מגרש מס 91 שטח מגרש: 449 מ"ר היעוד: בניין לשימור באזור מגורים בבניה עירונית שימושים: בית בן גוריון 40% בניה לקומה, סה"כ 3 קומות + קומה בנסיגה.

מצב תכנוני מוצע :

תיאור מטרות התכנון:

פיתוח מרכז חינוכי ומוזיאלי למורשת בן-גוריון ב-2 מגרשים הגובלים בחזית האחורית: המגרש בשד' בן גוריון הוא בית בן גוריון, המהווה בניין לשימור יחובר למבנה חדש הממוקם במגרש העורפי לו הפונה לרחוב לסל באמצעות מבנה גשר במפלס קומה עליונה. בין המבנים יפותח גן פנימי. הכניסה מרחוב לסל תפותח כמעבר פתוח לציבור כולל שימושים מסחריים נילווים בקומת הקרקע (בת קפה, חנות מוזיאון וכיו"ב.

פירוט שימושים:

מגרש רחוב לסל: מוזיאון, משרדים, מרחבי עיון ועבודה, חללי תצוגה, שימושים מסחריים נלווים לצרכי המוזיאון הכוללים בית קפה/מסעדה. יותרו שימושים מסחריים נוספים בהיקף שלא יעלה על 13% מסך אחוזי הבניה המותרים בתא שטח זה. בתת הקרקע: אודיטוריום ושטחים נלווים. מגרש בית בן גוריון: שימור בית בן גוריון כמוזיאון ושימוש נלווה למשרד.

זכויות בניה :

שטחי שירות		שטח עיקרי						יעוד
מתחת לקרקע 2 (*)	מעל הקרקע 1	סה"כ	מתחת לקרקע	מעל הקרקע	סה"כ	מתחת לקרקע	מעל הקרקע	
%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	
23	100	-	1780	137%	600	270%	1180	מבנים ומוסדות ציבור
40	180	-	669	-	-	149%	669	מבנים ומוסדות ציבור

(*) שטחים תת קרקעיים מתוקף ע שימורו לטובת אודיטוריום (שטח עיקרי) בתת הקרקע מתוקף צ'.

יח"ד: ל"ר

צפיפות: ל"ר

שטח ממוצע ליח"ד: ל"ר

נתונים נפחיים:

מגרש רחוב לסל:

מספר קומות 5 קומות וקומה חלקית

תכסית: 60%

קווי בניין: קידמי – עפ"י תכניות תקפות, (כולל הפקעה של 1 מ' מתוקף תכנית 887). המרווח הקדמי יסומן בזיקת הנאה להולכי רגל.

צידי – 2.5 מ' (בהתאם לתכנית צי')

אחורי – 0 (חיבור למבנה המגשר במגרש בית בן גוריון)

תכסית מרתף (אודיטוריום) 85%

מגרש בשד' בן גוריון

מבנה לשימור עפ"י מצב קיים

קווי בניין: ללא שינוי

אחורי – ק"ק – לפי הקיים, קומה עליונה-0 קו בניין לטובת מעבר מקשר

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

הקמת מבנה ציבור למרכז בן גוריון:

1. קביעת יעוד קרקע מ"מגורים א" למבנים ומוסדות ציבור עפ"י תכנית המתאר.
2. שינוי קווי בניין: קו בניין אחורי בשני המגרשים מ-4.5 מ' ל-0 מ', עפ"י סעיף 62א(א)4,
3. הטמעת הרחבת דרך עפ"י תכנית 887 וקביעת זיקת הנאה להולכי רגל במרווח הקדמי.
4. קביעת שימושים למרכז פעילות ציבורי ושימושים נלווים עפ"י תכנית המתאר.
5. קביעת גובה קומה טיפוסית 4.10 מ' עפ"י סעיף 62א(א)5.
6. קביעת הוראות שימור למבנה בית בן גוריון.
7. במגרש בית בן גוריון שינוי תכסית קומה טיפוסית מ-40% ל-505 לטובת הקמת מבנה מקשר.
8. קביעת הוראות להריסת מבנה במגרש הפונה לרחוב לסל וכן הריסת תוספת בניה עורפית במבנה הפונה לרחוב בן גוריון בהתאם לתיק התייעוד ובאישור מחלקת שימור עפ"י סעיף 62א(א)19.
9. קביעת תנאים להוצאת היתר בניה.
10. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.

תחבורה, תנועה, תשתיות: בהתאם לחו"ד אגף התנועה- הורדה והעלאה עבור מבקרי המוזיאון תקבע במסגרת הסדרי תנועה ובאישור אגף התנועה.

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

צורתו ונפחו של המבנה המוצע הינם בהתאם לתכנית רובע 3 וכן יאפשרו מעבר ציבורי מזמין בין רחוב לסל לשדרות בן-גוריון ולהזמין שהייה בגן הפנימי של בית בן-גוריון. הגג המשופע של המבנה החדש מתחיל בנקודה הגבוהה ברחוב לסל ומשתפל לכוון בית בן גוריון הנמוך.

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

המבנה החדש בעל חזות של מבנה ציבור הכולל רחבה ציבורית אלכסונית המתקשר למבנה בית בן-גוריון באמצעות מבנה מגשר מינימלי.

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו'): בהתאם לחו"ד היחידה לאיה"ס.

התייעצות עם הציבור (המלצה אם נדרש הליך, באיזה מסלול והאם נדרש פרסום לפי סעיף 77 לחוק):
פטור

טבלת השוואה :

חלקה מס 76 הפונה לרחוב לסל (תא שטח 3) :

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
1,180 מ"ר עיקרי (מתוקף תכנית צ' ככל שבמבנה נדרשת חלוקה שונה בין השטח העיקרי לשירות ניתן יהיה להמיר משטחי שירות לעיקרי וההפך בתנאי שסה"כ שטחי הבניה לא יעלו על 270%). שטחים תת קרקעיים : 700 מ"ר עיקרי + שירות בתת הקרקע (המרה של שטח שירות מתכנית על 1 לשטח עיקרי מתוקף תכנית צ') סה"כ 1,880 מ"ר	רח"ק = 2.7 = 1,180 מ"ר	מ"ר	סה"כ זכויות בניה
4 קומות גבוהות בהתאם לשימוש המבנה, סה"כ הגובה תואם לתכנית רובע 3 באזור ההכרזה	5 קומות וקומת גג חלקית (בהתאם לאזור ההכרזה)	קומות	גובה
60%	60%		תכסית
אין	700 מ"ר (לפי על)		מקומות חניה

חלקה 91 הפונה לשד' בן גוריון (תא שטח 4)

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
ללא שינוי	149%	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
תוספת שטח מבנה מקשר	669	מ"ר	
ללא שינוי	3	קומות	גובה
50% בקומה עליונה לטובת מבנה מקשר	40%		תכסית
ללא שינוי	אין		מקומות חניה

זמן ביצוע : 5 שנים

התכנית נדונה בוועדת השימור, להלן פרוטוקול הדין :

נושא מס' 9 : מרכז בן-גוריון תכנית מס' - 507-0559526

התוכנית עוסקת בחידוש והרחבת מרכז בן גוריון, וכוללת את בית בן גוריון המקורי ומגרש אחורי ברחוב לסל שהיינו בבעלות מרכז בן גוריון.

התכנית מציעה לשנות את יעוד שני המגרשים מייעוד מגורים א' ל "מבנים ומוסדות ציבור", לפתח מרכז פעילות חינוכית, מוזיאלית וחברתית למורשת בן-גוריון, לשמר את מבנה המגורים המקורי של בן-גוריון ולחברו למבנה חדש ברחוב לסל באמצעות מבנה מגשר בחזיתות האחוריות.. המבנה החדש יבנה בהתאם לנפחי הבניה של תכנית הרבעים.

לצורך זה מוצע שינוי קווי בניין לקו בניין אחורי 0, וזאת במטרה לאפשר מעבר ציבורי מזמין בין רחוב לסל לשדרות בן-גוריון, וליצור הזדמנויות לשהייה בגן הפנימי של בית בן-גוריון. המבנה החדש מקרין נוכחות של מבנה ציבור, ומותאם למרקם השכונתי הסובב אותו בתחום העיר הלבנה.

המלצת מחלקת השימור : מבנה בית בן גוריון מוכרז לשימור שאינו בהג"מ בתוכנית 2650.

התוכנית החדשה מאפשרת את הרחבה הפעילות למרכז בן גוריון תוך שיקום המבנה ללא תוספות שטחים וקומות (למעט הגשר). המבנה הציבורי החדש ברחוב לסל שומר על הרקמה האורבנית של העיר הלבנה.

התייחסויות:

נתן אלנתן: המבנה המוצע לא מתאים לסביבה.

ירמי הופמן: המבנה המוצע היינו מבנה ציבור ייחודי, ובהתאם לכך מראהו ייחודי ושונה מיתר מבני

המגורים בסביבה המבנה המוצע אינו נצפה מהשדרה.

מאירה קובלסקי: מדובר במרחב ציבורי רציף משד' בן גוריון ועד רחוב לסל המאפשר מעבר פיסי ופתיחות

וויזואלית המגדירים את הפרויקט הציבורי. בהיבט נפחי/מרקמי קיימת התייחסות והתאמה למרקם

הקיים.

הראלה אברהם אוזן: התכנית לא מציעה תוספת של זכויות בניה.

החלטה:

חברי הוועדה מחליטים לשוב ולדון בתכנית לאחר ביצוע של מספר בדיקות, הנושא יוצג לראש העירייה

לפני דיון נוסף בוועדת השימור ובוועדה המקומית.

התכנית הוצגה לרוח"ע וניתנו הנחיות עיצוביות ע"י מה"ע על מנת להתאים את המבנה לסביבתו.

הנחיות מה"ע:

1. הסגת קו בנין קדמי עפ"י התכניות התקפות

2. נסיגה בקומת הגג על מנת להתאים את נפחי הבניה באופן מדוייק לתכנית רובע 3

ההנחיות הוטמעו בתכנית ובתאריך 1.7.18 הוצגה התכנית בשנית בוועדת השימור העירונית.

וועדת השימור אישרה את התיקונים המוצעים, בעת עריכת הדראפט טרם פורסם פרוטוקול הדיון,

הפרוטוקול יוצג בדיון לפקדת התכנית.

חו"ד צוות:

להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים הבאים:

1. השלמת חו"ד סביבתית בהתאם להנחיות היחידה לאיה"ס.

2. פרוט עיצוב המבנה יהיה במסגרת תכנית העיצוב והפיתוח אשר אישורה ע"י הוועדה המקומית

יהווה תנאי להיתר בניה.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0559526	שם התכנית תא/4666	מגיש התכנית בית בן גוריון	עורך התכנית ליאת איינזורן
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
"רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	עצמאית	עצמאית מיוחדת	עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלח התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת כשטח התכנית	
תל אביב יפו	עירונית	כפרית	יש אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק בנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק בנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תיאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
<p>התכנית כוללת 2 מגרשים המצויים בין רחוב בן-גוריון ורחוב לסל בתל אביב, הגובלים זה בזה בחזית אחורית, ועניינה חידוש והרחבת מרכז בן גוריון זאת ע"י שינוי יעוד שני המגרשים ל"מבנים ומוסדות ציבור".</p> <p>התכנית משנה את יעודם של שני המגרשים מ: מגורים א' ל: מבני ומוסדות ציבור.</p> <p>התכנית מאפשרת פיתוח מרכז פעילות חינוכית, מוזיאלית וחברתית למורשת בן-גוריון לצד שימור מבנה המגורים המקורי של בן-גוריון, וחיבורו למבנה חדש על רחוב לסל, הגובל בו בחזית אחורית באמצעות מעבר מקורה המבחר בין החזית האחורית של המבנה לשימור בחלקה 91 (רח' בן-גוריון) ובין המבנה החדש בחלקה 76 (רח' לסל).</p> <p>התכנית משנה קווי בניין וזאת במטרה לאפשר מעבר ציבורי מזמין בין רחוב לסל לשדרות בן-גוריון, ולייצר חודמויות לשהייה בגן הפנימי של בית בן-גוריון.</p>	62 א. (ג) חוק התנו"ב התשכ"ה	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בחתימה לתוכנית תא/5000) (מתן תוקף 22.12.2016).

<p>+</p> <p>+</p>	<p>תא שטח 4 (מונה לרח' בן גוריון) - אין תוספת רח"ק, שטחי הבניה בהתאם לתכנית השימור</p> <p>תא שטח 3 (מונה לרח' לסל) - רח"ק 2.7 בהתאם לסעיף 3.5.1 (ב) החל גם על מגרש מיועד למבנה ציבור על פי תכנית מכוחה של תכנית המתאר מתוכנס עד 13% לשימושים נוספים.</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית</p>	<p>קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בנייה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.</p>
<p>לי"ר אין חריגה מרח"ק מרבי</p>	<p>לי"ר</p>	<p>סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי</p>	<p>3.1.4 קביעת שטחי בנייה העולים על הרח"ק המירבי - פרוט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.</p>
<p>+</p> <p>בהתאם לזכויות של תכנית צ ותכנית 15</p>	<p>בהתאם לסעיף 3.1.5 (א) זכויות בהתאם לתכניות תקפות</p>	<p>בכל שטח העיר</p>	<p>קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5</p>
<p>+</p> <p>מספר קומות מירבי- 5.5 נמוך מהמספר המירבי הואיל ובאזור ההכרזה נובה קומה טיפוסית עד 4.40 מ' בהקלה</p>	<p>מספר הקומות לא יעלה על הקבוע בתשריט העיצוב העירוני בנוגע לאזור בו מצוי התכנית, בהתאם לסעיף 4.2.2 (א) לתכנית המתאר.</p> <p>גובה הבניה המרבי יקבע באופן שגובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.8 מ' בהתאם לסעיף 4.2.2 (א) לתכנית המתאר.</p>	<p>מספר קומות מירבי: לפי נספח העיצוב העירוני עד 8 קומות</p>	<p>קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>
<p>+</p> <p>+</p>	<p>בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3)</p> <p>הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)</p>	<p>כלל שטח התוכנית</p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.</p>
<p>לי"ר</p>	<p>לי"ר</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: לדוגמא: אזור מגורים בבניה עירונית.</p>	<p>4.1.1 הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאת/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>
<p>+</p> <p>שימוש למבנה ציבור ושימושים נוספים למסחר עד 13% משטחי הבניה</p>	<p>בהתאם לסעיף 3.5.4 ייחולו על מגרש שנקבע בתכנית עתידית כמגרש המיועד למוסד ציבורי, הוזראות הבאות:</p> <p>(א) ייעודים ושימושים כאמור בסעיף 3.5.1 (א) לתכנית המתאר.</p> <p>(ב) שטחי בניה כאמור בסעיף 3.5.2 (ב) לתכנית המתאר.</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>3.5 הוראות למבני ציבור - סעיף 3.5 חוזרות יחולו על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכנית קודמות</p>

שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)	
שימוש בתוכנית המפורטת	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו-(17) שבו.
	62א (א) למעט: (א4) – קביעת או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – ונוספת שטחי בנייה ברישות עירונית.
סעיף	מנחות הסעיף
סעיף קטן (א)(4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית
סעיף קטן (א)(2)	הרחבת והארכת דרך בתוואי מאושר
סעיף קטן (א)(5)	שינוי הוראות בדבר בניין או עיצוב אדריכליים
סעיף קטן (א)(9)	כל עניין שניתן לבקשו כחקלה לפי סעיף 147 (יחקלות)
סעיף קטן (א)(19)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין חפקת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.

תצהיר וחתומות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס חוועדה:			
שם ושם משפחה עודד גבולי, אדרי	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
	08108108		8/7/18
חיוצי המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה הראלה אברחם איון, עויד	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
	2438976-9		28.6.2018

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

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 28/06/2018
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 28/06/2018

בישיבתה מספר 0014-18ב' מיום 18/07/2018 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הנושא ירד מסדר היום בשל חוסר הזמן.

התוכן	מס' החלטה
תא/4242 - פינוי בינוי אחי דקר - שכ' נווה שרת דיון בהפקדה (5)	18/07/2018 10 - 18-0014

תנתן זכות טיעון ל – 2 נציגים מכל צד.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מחוזית

מיקום: מתחם אח"י דקר בשכונת נווה שרת, תל אביב.



גבולות המתחם:

צפון: רחוב נהריים

מזרח: רחוב אח"י דקר ותחום תוכנית מאושרת 3463

דרום: רחוב בית אל

מערב: רחוב דבורה הנביאה, המשך שצ"פ גן מודעי ושכונת צהלה.

כתובת: רח' אח"י דקר 5,7,8,10,12,14,17-21,22,24,25,26,27,28,29,30,33,37,39
רח' בית אל 3,5,9-11

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6335				305
6882			67	44
6337			66, 75-76, 81, 109, 127, 114-125	113, 65
7321			73-77, 86, 99-102, 107-117, 135	104

שטח התכנית: 49.16 דונם

מתכנן: טיטו אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

יזם: P.B החברה לפינוי בינוי
בעלות: פרטי, ציבורי, מ.מ.י

מצב השטח בפועל:



הכניסה למתחם מרחוב בית אל. המבנים בנויים סביב מערך דרכים ללא מוצא. במתחם 22 מבנים בני 5 קומות. 1 מבנה בן 4 קומות, 2 מבני ציבור בני קומה אחת ושצ"פ. מצבם הפיסי של המבנים ירוד. המתחם מאוכלס.

מדיניות קיימת:

תוכנית המתאר אשר הומלצה להפקדה בתנאים ע"י הועדה המקומית קבעה את שכונת נווה שרת כשכונה הראויה להתחדשות עירונית וציפוף. הרח"ק שנקבע בתכנית המתאר הינו 4.5 ומספר הקומות הוא עד 25. תכנית זו קודמה במקביל לדיונים שהתקיימו בוועדה המקומית בנושא תכנית המתאר ומאחר ולא ניתן היה להטמיע בשלב זה את השינויים כמבוקש, שינויים אלו יוצגו בפני הועדה מחוזית, לאחר המלצת ועדה זו להפקדת התוכנית.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה (שם ומספר): ת"א- דרום צהלה 1, 3/01/6, 1ג, תמ"א, 38/3, 2732
יעוד קיים: מגורים, שבי"צ, דרכים, שצ"פ

שטח התכנון: 49.16 דונם

זכויות בניה: מאושר 51,304.46 מ"ר. (כולל תוכניות ההרחבה)
מספר קומות: 4+ק.

סה"כ יח"ד לפינוי: 451.

תכסית: כ- 25%

גובה מאושר: כ- 15.5 מ'

חניה: בתחום הדרכים הציבוריות

מצב תכנוני מוצע :

תיאור מטרות התכנון : התחדשות עירונית בשכונת נווה שרת פירוט יעדים/שימושים : מגורים, שב"צ, מסחר, שצ"פ, שפ"פ (עם זיקת הנאה).

זכויות בניה :

יעוד	שטח עיקרי				שטחי שירות			
	מעל הקרקע		מתחת לקרקע		מעל הקרקע		מתחת לקרקע	
	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%
מגורים	107,000	410%	2,200*	8%	109,200	35%	84,015***	309%
מרפסות	13,908**	53.4%	--		13,908			
מסחר	1200	4%			1200			
קולונדות עבור מסחר	תותר קולונדה מעבר לזכויות הרשומות בטבלה							
ציבורי	עפ"י פרוגרמה							

1 - % מהשטח העיקרי
2 - % משטח הקרקע

* 200 מ"ר לבניין עבור שטחים לרווחת הדיירים.

** 12 מ"ר עבור מרפסות ל-1159 יח"ד.

*** 45 מ"ר חנייה תת קרקעית עבור 451 יח"ד ; 90 מ"ר חנייה תת קרקעית עבור 708 יח"ד.

סה"כ יח"ד : 1159

צפיפות : 43 יח"ד לדונם ברוטו.

שטח ממוצע ליח"ד : 708 יח"ד - 20% עד 70 מ"ר שטח עיקרי.

60% עד 100 מ"ר עיקרי

20% מעל 100 מ"ר עיקרי

דירות מפונים : 451 יח"ד - בשטח של 83 מ"ר עיקרי

נתונים נפחיים :

מספר קומות : מ : 9 עד : 30

גובה : 110 מ'

תכסית : 70%

קווי בניין : יפורט בתשריט

עקרונות ודברי הסבר נוספים :

מדיניות עירונית : התכנית הינה במסגרת מדיניות התחדשות עירונית ומתואמת עם צוות צפון באגף תב"ע ובהתאמה לתכנית המתאר תא/5000 כלהלן :

שכונת נווה שרת כלולה באזור 208 – מתחם התחדשות עירונית ע"פ נספח אזורי התכנון והוראות התכנית בדבר מתחמים להתחדשות עירונית.

התכנון המוצע משיג את מטרות תכנית המתאר תא/5000 לאיזורים של התחדשות עירונית של :

- שיפור מערך המרחב הציבורי במרחב על-ידי מערך רחובות, שבילים, גינות ושבילי אופניים.
- יצירת תמהיל דירות מגוון לרבות דירות במיבנים בהם התחזוקה היומיומית היא בהישג ידם.
- יצירת מערך בנייה המשלב בנייה מיגדלית ובנייה מירקמית מלווה רחובות וצירים ציבוריים
- שילוב צרכים עירוניים נוספים כמו מסחר, ופונקציות ציבוריות כגון גני ילדים, מעונות יום וכד'.

תחבורה, תנועה, תשתיות : שכונת נווה שרת תוכננה כמובלעת – רחובות ללא מוצא - של בנייני מגורים סביב מגרשי חניה ללא מוצא, אשר מונעים יצירת רצף תנועה ומיפגשים עירוניים אקראיים, המהווים בסיס ליצירת חיי קהילה איכותיים. רח' אח"י דקר מהווה למעשה מערך של 4 מגרשי חניה ללא מוצא ה"תלויים" על חיבור תנועתי אחד לרח' בית-אל וממנו למערכת השכונתית. התכנון החדש מייצר רציפות תנועתית הן של רכב לרבות שבילי אופניים והן של הולכי רגל ומתייחס לתקנים מעודכנים לרבות יצירת שני חיבורים לרשת התנועה השכונתית עם הצירים העירוניים הקיימים.

בתכנון החדש הורחבה זכות הדרך ל-19.5 מ' ותכלול-מדרכות ברוחב שלא יפחת מ-3 מ', חנייה ציבורית בצידי הכביש ומסלול אופניים דו-סטרי כל אלה משולבים ברשת צירי הליכה להולכי רגל.

עיצוב (היבטים מקומיים, השפעה על קו הרקיע העירוני במקומות הרלוונטיים): כדי לשמור על רוח המקום וכדי להציע מיגוון יחידות דיור מוצעים בניינים בבנייה מרקמית בני 9 קומות המלווים את הרחובות ויוצרים גינות פנימיות מוגנות.

יחד איתם משולבים מגדלי מגורים מודרניים המשלבים אבן, אלומיניום וזכוכית ובסיסי מגדלים בני 8 קומות אשר מלווים את הרחוב או את ציר הולכי הרגל הראשי לרבות שילובן של קולונדה וחזית מסחרית לאורכם.

צרכי ציבור: בבדיקה שנערכה ע"י היחידה לתכנון אסטרטגי לגבי צרכי הציבור בפרוייקט אח"י דקר: נדרש: 3.5 דונם עבור מבני ציבור עתידיים.

מוצע: שב"צ: כ-2.5 דונם עבור מבני ציבור, כ-1000 מ"ר לצרכי ציבור בבסיס המבנה רב הקומות הצפון מערבי אשר בסמיכות למבני הציבור הקיימים.

שצ"פ: לא נדרש.

קיים: שצ"פ + שביל הולכי רגל: 4.29 דונם.

מוצע: שצ"פ + שפ"פ + זיקת הנאה: 5.29 דונם.

התייחסות לסביבה (מעבר להיבטים כלליים של המדיניות, היבט פיזי ואיכות תכנונית - היקף, הגיון הקו הכחול ושיקולים כוללניים): הקו כחול נקבע ברובו ע"פ קווי חלקות וגושים, אך מייצג רצף תכנוני כלל שכונתי לרבות יצירתו של רצף תנועה על-ידי חיבורו של רח' נהריים לרח' אח"י דקר החדש, שמירת האופצייה של התווית המשכו של רח' אלמגור וכן יצירה של רשת המשכית של שבילים ושטחים ירוקים פתוחים.

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו'): לתכנית יוכן דו"ח איכות הסביבה מקיף אשר יכלול את השפעות הצל והרוחות בין המבנים הקיימים למתוכננים בשכונה.

טבלת השוואה:

מצב מוצע	מצב קיים + מאושר	נתונים	
		אחוזים	סה"כ זכויות בניה
ממוצע 93 מ"ר עיקרי ליח"ד	ממוצע 108 מ"ר עיקרי ליח"ד	מ"ר	סה"כ זכויות בניה
		אחוזים	זכויות בניה לקומה
		מ"ר	גובה
עד 30 קומות	כ-5 קומות	קומות	מטר
		מטר	תכסית
עד 70%	כ-25%		מקומות חניה
חניות פרטיות תת קרקעיות בתחומי המגרשים וחניות ציבוריות בצידי הכביש.	חניות בתחום הדרכים הציבוריות		

זמן ביצוע: 10 שנים מיום אישור התכנית

החלטת פורום תכנון (מה"ע) מיום 5.2.2013:

נעשתה עבודה מקצועית אולם הבינוי המוצע לאורך רחוב בית אל אינו מתייחס לרחוב לקדם לדיון בועדה בכפוף למילוי התנאים הבאים:

- יש להנמיך את מספר הקומות במגדל ל-25 קומות כולל קומת קרקע, ולהגדיר את שימושה ואופיה של קומת הקרקע בחלקים בהם היא איננה מסחרית. על הבינוי לאורך רחוב בית אל ללוות את הרחוב.
- יש לבדוק את האפשרות לחיבור בין הרחובות המוצעים בתוכנית לרחוב אדירים שבצפונה.
- יש להרחיב את השדרה המתוכננת (צפון – דרום), על מנת שתוכל לשמש בצורה מירבית את הפונקציות המסחריות העתידיות בדופן השדרה.
- יש לעבד את טיפולוגיית הבנייה המרקמית המוצעת ואת זיקות ההנאה דרכה.

5. יש להשלים את שאר הבדיקות שנדרשו בעבר, ולעדכן את הבדיקה הכלכלית בהתאם לחלופה הנבחרת.
6. יש לשמור על התמהיל הבא: 20% עד 70 מ"ר, 60% עד 90 מ"ר, 20% מעל 90 מ"ר. (שטחים עיקריים).
7. יש להדגיש כי תנאי בהבאת הפרוייקט לדיון בוועדה המקומית תהייה:
 - א. השלמת כל המסמכים ע"פ נוהל מבא"ת, תשריטים, הדמיות, כתב שיפוי וכו', בהתאם לדרישת צוות התכנון.
 - ב. חו"ד חיובית של צוות התכנון להתאמתו של הפרוייקט להמלצות מדיניות שכונת נווה שרת
 - ג. תנאי הבאת התוכנית לוועדה הצגת חתימות של מעל 50% מבעלי הדירות.

החלטת ועדה מיום 14.8.2013:

כעקרון הועדה תומכת בתכנית, ואולם לאור השאלות והדילמות שהועלו בדיון הוחלט לשוב ולדון לאחר התייחסות ומציאת פתרונות לסעיפים הבאים:

1. בדיקת פתרונות תנועתיים הכוללים כניסות ויציאות לשכונה בהתחשב בתוכנית המוצעת והתוכניות המוקדמות בסביבה.
2. בדיקת אחוז החתימות התומך בתכנית.
3. פתרונות חנייה המוצעים לציבור.
4. פתרונות לתחזוקת הרכוש המשותף.
5. פתרונות למוסדות ציבור.

הועדה רואה חשיבות רבה בהליך שיתוף ציבור רחב לתכנית.

חו"ד הצוות: מוגש ע"י מחלקת צפון

התכנית שבנדון הינה תוצאה של תהליך שהתחיל לפני כ-6 שנים ועבר שינויים בהנחית הצוות ובתאום עם מחלקות העירייה השונות, בעקבות העבודה הנערכת כעת לקביעת מדיניות התחדשות לשכונה, כפי שנקבע בתוכנית המתאר העירונית תא/5000.

עמדת הצוות, כפי שהועברה ליזמי התכנית, מתבססת על הנושאים הבאים:

1. תכנית המתאר: שכונת נווה שרת כשכונה להתחדשות עירונית. מסמך המדיניות המפרט הוראה זו נמצא כעת בשלב גיבוש החזון. הגרסה המובאת לדיון של מתחם אח"י דקר מבוססת על עקרונות החזון העירוני מחד ומאידך תכנון מתחם זה מהווה כר פורה לבחינת המדיניות העירונית.
2. מדיניות עירונית להתחדשות השכונה: התאמה לחזון ועקרונות התכנון למדיניות התחדשות השכונה המתוכננת.
3. מרחב ציבורי: הזדמנות לתכנון רחוב בעל מאפיינים עירוניים.
4. טיפולוגיה ותמהיל דירות: (רב קומות ובניה מרקמית) הכוללים מגוון גדלי דירות התואמים את צרכי התושבים הוותיקים והחדשים.
5. תנועה: פתרון תנועתי המשפר בצורה משמעותית את מערך התנועה הנוכחי ע"י יצירת סירקולציה. הוספת מסלול נסיעה לרחוב בית אל, ושיפור היציאה מהשכונה לרחוב דבורה הנביאה.
6. חניה: פתרון חניה לכל יחידות הדיור ולשטחים המסחריים המבוקשים בתת הקרקע.
7. אופניים: שביל אופניים במקביל לכל הדרכים המוצעות ובחיבור למערך השבילים העירוני.
8. שצ"פ: פיתוח שצ"פים המאפשרים תנועה רגלית המשכית ורציפה וקושרים את הפרוייקט לשלד הירוק בשכונה.
9. שבי"צ: תוספת שטח ציבורי בהתאם לדרישת היחידה האסטרטגית.
10. רק"ל: קו צהוב עתידי ברחוב ראול ולנברג.
11. שיתוף ציבור: ע"פ דרישת מחלקת תכנון צפון התקימו 2 מפגשי ציבור. לראשון הוזמנו בעלי הדירות בתחום בקו הכחול והשני היה מיועד לכלל תושבי השכונה במפגשים אלה הוצגה התוכנית ועקרונותיה, זאת ברקע החזון העירוני. כמו כן התקימו 2 מפגשים במחלקת תכנון צפון עם דיירים במתחם בעקבות דרישות לשיפור התכנון מדיירים אלו.
12. מצב מאושר במגרשים הגובלים: תוכנית מפורטת 3463 פינוי בינוי בית אל.

14.8.13. הפתרונות המוצעים בהתאם להחלטת הועדה מיום ה

1. כניסה ויציאה לשכונה: הרחבת זכות הדרך ברחוב בית אל מ 14 מ' ל 19 מ' – 30 מ'. הכוללת תוספת נתיבי פניה ימינה ללא רמזור בכניסה לשכונה וביציאה מהשכונה. רמזור צומת הרחובות דבורה הנביאה/צה"ל.
2. אחוזי החתימות יוצגו לחברי הועדה במהלך הדיון.
3. בעקבות מתן פתרון לחניות הדיירים בתת הקרקע. (יוספו למתחם כ 130 חניות עיליות ברחוב). בנוסף ידרשו המבקשים לספק חניות אורחים בהתאם.
4. פתרונות לתחזוקת הרכוש המשותף: ינתנו באמצעות היחידות המסחריות שבתחום הקו הכחול.
5. בשונה מהתוכנית הקודמת בהם אוחדו כל המגרשים למבני הציבור במטרה להגיע לגודל מגרש המאפשר הקמת ביה"ס נוסף לשכונה, הוחלט למקם את ביה"ס באם ידרש במיקום אחר בשכונה תוך דגש על נגישות. בחלקו הצפוני של כביש הטבעת יוקצה שטח מדרכה להורדה והעלאת נוסעים בשעות פעילות מבני הציבור.
6. התקימו 2 מפגשי ציבור. לראשון הוזמנו בעלי הדירות בתחום בקו הכחול והשני היה מיועד לכלל תושבי השכונה במפגשים אלה הוצגה התוכנית ועקרוניתה ברקע החזון העירוני ועקרונותיו. כמו כן התקימו 2 מפגשים במחלקת תכנון צפון עם דיירים במתחם אח"י דקר בעקבות דרישות לשיפור התכנון ע"י דיירים אלו. בחינת דרישות אלו תעשה עד להעברת התכנית לדיון בהפקדה בוועדה המחוזית.

לאור האמור לעיל, ממליצים לקדם את התכנית לדיון בוועדה המחוזית בכפוף לתיקונים והשלמת הנושאים הבאים:

1. תוכנית בינוי: להמשך תכנון מול מחלקת תכנון צפון. תיבדק האפשרות להפרדת בסיס המגדל מהמגדל. הבינוי הסופי יקבע לפני העברת התוכנית לוועדה המחוזית.
2. רח"ק: היקף הבניה מוצע ברח"ק של 5.5. ללא מרפסות התואם את הגדלת הרח"ק המבוקש בשלב התנגדות מהנדס העיר.
3. תכסית: תכסית הבניה לא תעלה על 70%. תכסית המגדל ללא הבסיס לא תעלה על 700 מ"ר.
4. גודל ממוצע ליחידות דיור: 90 מ"ר בממוצע.
5. קומת הקרקע: במבנים בהם קומת הקרקע אינה מסומנת בתשריט למסחר יש לשמור על תמהיל של 50% לשימושים מסחריים ו 50% מגורים. לא יותרו דירות גן. (ובנוסף חדר אופנים ע"פ תקן וכ"ו).
6. תנועה וחניה: השלמת התאום מול אגף התנועה ומחלקת תכנון צפון הכולל את מיקומם הסופי של רמפות הירידה למרתפי החניה. הכנת נספח תנועה, חניה ושביל האופניים.
7. חניה אורחים: ע"פ תקן חניה בעת הוצאת היתר בניה.
8. הולכי רגל: יש לשמור על מעברים ירוקים רציפים בין המבנים לטובת הולכי הרגל ממזרח למערב ומצפון לדרום.
9. קביעת יחידות מממנות (מגורים/מסחריות) למימון הוצאות החזקה של הדיירים במבני הרב קומות.
10. סקר איכות סביבה: תנאי להפקדת התוכנית בוועדה במחוזית יהיה תאום הבינוי המוצע לסקר איכות סביבה הכולל השפעות הצללה ורוח. נספח סביבתי יהיה חלק ממסמכי התוכנית.
11. סקר עצים: סקר עצים הוגש לאגרונום העירוני, יש להטמיע את מסקנותיו בתוכנית.
12. נספח שלביות הביצוע יהיה חלק ממסמכי התוכנית, הן לגבי עקרונות שלביות הפינני והבינוי, והן לגבי היחס בין הקמת מוסדות הציבור ואיכלוס הפרוייקט.
13. בינוי ופיתוח: הכנת נספח בינוי ופיתוח. הנספח יכלול גם תכנון תשתיות.
14. בניה ירוקה: התכנית תקבע הוראות מפורטות לנושא בניה ירוקה בהתאם לקובץ ההנחיות העירוני כפי שאושר ע"י הועדה.
15. בדיקה כלכלית: תנאי להעברת מסמכי התוכנית לוועדה המחוזית אישור אגף הכנסות מבניה ופיתוח לחוות הדעת הכלכלית.

16. איחוד וחלוקה : התכנית תקבע הוראות להכנת תכנית איחוד וחלוקה בסמכות הועדה המקומית
17. תוכנית עיצוב : תוכנית עיצוב תוכן לכל אחד ממבני התוכנית בהתאם לנספח הבינוי. תנאי להוצאת היתר בניה, יהיה אישור תוכנית עיצוב ע"י הועדה המקומית.
18. כתב שיפוי חתום כתנאי להעברת התוכנית להפקדה לוועדה המחוזית.
19. תוקפה של התוכנית לאחר מתן תוקף ע"י הועדה המקומית יהיה ל 15 שנה. באם לא התממשה 20% מהתוכנית. התוכנית תכלה את עצמה.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק.

בישיבתה מספר 0020-13ב' מיום 25/12/2013 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

דיון פנימי:

אדר' שגיא תמרי : הפרויקט הוצג לוועדה ב14.8.13, החלטת הוועדה הייתה לבצע מספר בדיקות לפני הדיון החוזר בוועדה. ברצוני להציג את הפרויקט בפני חברי הועדה החדשים. מציג את תחום הפרויקט, מתחם אחי דקר בשכונת נווה שרת. בתחום הקו הכחול 22 מבנים ובהם 451 יח' דיור. היחס שמבוקש הוא בהתאם ליחס שאושר במתחם בית אל יחס של 1:2.57. מציג את המצב הקיים ואת המצב התנועתי הקיים. מציג את התוכנית שנדונה בוועדה בחודש אוגוסט ואת השינויים בתוכנית בהתאם להחלטת הוועדה מאוגוסט. אחת הדרישות של הועדה היא הצגת החתימות מעל המותר, הוצגו 62% חתימות ע"י היוזם. שמואל גפן : מה הרחוב של הרחוב? שגיא תמרי : בתחום הדרך 2 נתיבי תנועה, מסלול אופניים ומדרכות של 3 מ'. שמואל גפן : בשני הצדדים שגיא תמרי : מסלול אופניים בצד אחד מדרכות 3 מ' בשני הצדדים. ארנון גלעדי : אני רוצה לדון על 3 דברים דחופים בפרויקט :

1. נושא התמריץ שנתנו לאוכלוסייה החלשה
2. נושא תנועה וחניה – להשתמש ביועץ תנועה שלנו שאכן עומס התנועה הוא סביר בכדי שהשכונה לא תהפוך לפקק תנועה עם אי יכולת כניסה ויציאה אל השכונה. בוא תגיד לנו כיצד הדברים באים לידי ביטוי בתוכנית.

שגיא תמרי :

תנועה:

יש תוספת של נתיב פניה ימינה יציאה מהשכונה בתחום התכנית. ויש הערכת נתיב כניסה ימינה קיים לשכונה. הערכת הנתיב הופכת אותו לנתיב פניה ימינה חופשי. במסגרת תחום הדרך ללא צורך בהפקעה אלא רק על ידי הסדרי תנועה חדשים ושינוי של תוואי הדרך. אלון סולר : בדבורה הנביאה יש מצב של כמות תנועה מסוימת שעם הוספת הפרויקט יעמיס יותר על התנועה. שגיא תמרי : אנחנו משפרים משמעותית את הכניסות והיציאות לשכונה, לפתור את בעיות התנועה מעבר לשכונה וברחוב דבורה הנביאה זה לא ענין הפרויקט הזה. אלו צמתים שנמצאים המושפעים משאר המתחמים ברובע ולא קשורים לפרויקט. יחד עם זאת בתחום השכונה בהוספת הנתיבים שיפרנו את המצב. אלון סולר : יחד עם זאת האם הייתה התייחסות לכביש הזה מבחינה תנועתית מאחר ובגלל הפרויקט יתווספו מכוניות והשאלה שנשאלת האם המצב לא התדרדר? שמואל גפן : תמיד יהיו שם פקקים בלי שום קשר לפרויקט עד שיפתחו את הדרך לכביש 5. פרנסין דויד : הנושא של התנועה מטופל במסגרת המדיניות שאנחנו עושים להתחדשות כל השכונה. אנחנו עושים אינטגרציה בין 3 הרמות הרמה המקומית הרמה הכלל שכונתית והרמה השלישית באזור התעסוקה והכל יוצג לכם. שגיא תמרי :

חניה : יחס החניה היום הוא 0.6 ליח' דיור קיימת. הפרויקט מציע 1854 חניות תת קרקעיות ביחס של 1:6 ליח' דיור ועוד 130 חניות ציבוריות מעל הקרקע לאורך הרחובות. שמואל גפן : איך נכנסים לחניות? שגיא תמרי : יש הפרדת חניונים בין הבניה המרקמית לבניה הגבוהה וכניסה עצמאית לכל מבנה. מלבד כניסה משותפת לזוג מגדלים בצומת הרחובות בית אל ורחוב מוצע. נושא שייבחן בהמשך. פתרונות לתחזוקת הרכוש המשותף :

החזקת הרכוש המשותף: חלק מהשטחים הסחירים בקומת הקרקע או אם יקבע אחרת ירשמו כרכוש משותף, השכרתם תעזור במימון אחזקת המגדל. הנושא יכנס לתקנון התוכנית באם הועדה המחוזית תאשר זאת.

בניני ציבור: בזמנו כל בניני הציבור רוכזו בצפון מזרח התוכנית. בעקבות בקשה של התושבים לא לייצר מגרש גדול של 7 דונם במקום הזה, אלא למצוא מקום אחר בשכונה למגרש חום גדול, המגרש נשאר במתכונת הקיימת שלו חום בגדול של 2.5 דונם. + 1 דונם תוספת. בנוסף יקבעו מקומות חניה ציבוריים בקרבת לטובת מוסדות הציבור. מציג את מפרץ החניה שהוא בסמיכות לשטח החום שנועד להורדת והעלאת נוסעים בזמן פעילות הגן.

ארנון גלעד: מה עם בית ספר?

שגיאת תמרי: כרגע זה לא בתחום של התוכנית הזו, אבל כבר סומנו מקומות בשכונה לא רק בית ספר אחד אלא שניים. נכון להיום יש 2 שטחים גדולים, אחד של 8 דונם ואחד של 6 דונם.

שיתוף ציבור:

דורון ספיר: יש טענות קשות מהתושבים שהיום לא מציג להם את התוכניות. תמרי שגיאת: אני יכול להעיד שהתקיימו 2 מפגשים. מפגש אחד לכל השכונה ומפגש שני רק לבעלי הנכסים בתחום הקו הכחול. לאחר המפגשים הללו היו מספר טענות בנושאים שונים. (מציג את הפרוטוקולים של מפגשי הציבור). לאחר המפגשים התארגנה קבוצה של הבעלים במתחם שביקשה להיפגש עם מחלקת תכנון צפון בטענה שהתוכנית הקודמת אינה מספיק טובה. הדיירים הציגו 2 טענות עיקריות ברמה התכנונית. חלקם רצו תכנית של מגדלים בלבד. הובהר להם שלא תהייה תכנית רק של מגדלים צפון והבקשה לבניה מרקמית ולתוכנית המוצגת היא בקשה של מחלקת תכנון צפון ומנהל הנדסה ולא של היזמים. הבקשה השנייה הייתה לשנות את הבניה המרקמית. לאור בקשה זו שונתה התוכנית. מציג את השינויים בבניה המרקמית ובתוכנית ביחס לתוכנית הקודמת. טענות נוספות היו: שהעו"ד המייצג את הדיירים נכפה עליהם, וכן שלא קיבלו אדריכל מטעם שיבדוק את התוכנית. ונושאים נוספים קנייניים. הבהרתי שנושאים אלו אינם בתחום המנדט של מחלקת תכנון צפון.

דורון ספיר: האם התוכנית שהוצגה לנו היום הוצגה לתושבים הנ"ל?

שגיאת תמרי: הוצגה.

דורון ספיר: ומה התגובה הייתה?

שגיאת: לעניין התכנון, חלקם אמרו שהתוכנית טובה יותר. וביקשו לבדוק אפשרות להפרדת בסיס המגדל מהמגדל. וחלקם חזרו על הטענה ובקשתם לתוכנית של מגדלים בלבד. שאר הטענות לא היו תכנוניות אלא בנושא יחסי יזם תושבים. וחזרו על בקשתם לאדריכל ועו"ד מטעמם. ארנון גלעד: זה מסלול של משרד השיכון שהם קובעים מי האדריכל והעו"ד.

אודי כרמלי: המיסוי הוא מסלול פרטי ולא ממון ע"י משרד השיכון.

אורלי אראל: הם יקבלו רק זיכוי במס אין מימון ציבורי לתוכנית הזו, התוכנית ממומנת ע"י יזם פרטי. דורון ספיר: אני מבקש להטיל על היזמים להציג להם שוב את התוכנית וזאת למען הסר ספק. לפרסם בלוח מודעות בשכונה ובתחום הקו הכחול ולהודיע שיש הצגה של התוכנית ביום ובשעה מסוימת ושכולם מוזמנים ושלא ייווצר מצב שתושבים לא ידעו.

אלון סולר: למה במקום כזה אנחנו לא מתייחסים לנושא דיור בר השגה בכלל?

דורון ספיר: כי זה דיור בר השגה. הפרויקט הזה יוצר ביחס בין היחידות הדיור הקיימות לחדשות את האיזון הכלכלי.

אלון סולר: למה אנחנו לא יכולים להוסיף קומה למשל ולשמור על האיזון הכלכלי?

אורלי אראל: היום יש שם 400 ומשהו יחידות דיור עם תושבים שגרים בתנאי דיור ירודים. אנחנו באים לאותם משפחות ואומרים להם אנחנו לא מפנים אתכם, אלא אנחנו בונים לכם בנין חדש ואתם מקבלים דירה חדשה במקום מה שיש לכם דירה שלעולם הם לא היו יכולים לרכוש דירה כזו באזור כזה ובבניה איכותית כזו.

אלון סולר: למה לא להוסיף עוד קומה?

דורון ספיר: כל תכנית ועומס הקומות שלה.

פרנסיין דויד: הכנסנו שני פרמטרים בכיוון הזה. אחד זו הבניה המרקמית ולא בניה במגדלים שיכולה להקשות על התחזוקה של המגדל ודבר שני הוא התמהיל של הבניה ודרשנו 20% של דירות קטנות אנחנו רוצים לקבל את כל הספקטרום של כלל הדירות.

מדואל אהרון: בפרויקטים של התחדשות עירונית המטרה הראשית היא לצמצם את יחס ההמרה.

עודד גבולי: התוכנית מצוינת בזכות הצוות המקצועי.

דורון ספיר: כמה חתימות יש? אתם ראיתם את זה?

שגיאת תמרי: לפי מה שמסר היזם יש 62% חתימות של בעלי הזכויות במתחם התומכים בתוכנית. חתומים באישור עו"ד.

החלטה:

1. לאשר להעביר את התכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית בהתאם להערות של מהנדס העיריה ובהתאם לחו"ד צוות.
 2. תתקיים הצגה נוספת של הפרויקט לתושבי השכונה ולבעלי הזכויות באמצעות פרסומים באמצעים האלקטרוניים העירוניים וכן במודעות בשכונה ומסירת הודעות לבעלי זכויות בקו הכחול.
- אושר פה אחד.
- משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, ארנון גלעדי, אסף זמיר, קרנית גולדווסר, אלון סולר אהרון מדואל.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

נערכה פגישה עם נציגי תושבים ממתחם אח"י דקר ולשמוע את טענותיהם התכנוניות לתכנית, התקיימה פגישה זו ב-4.5.2016 (מצ"ב סיכום הישיבה).

ב-10.7.2016 נערכה פגישה פנימית אצל יו"ר הועדה המקומית והוחלט כי יש להעלות לדיון פנימי בועדה את סוגיית תכנית אח"י דקר לנושא הארכת תוקף החלטת הועדה מיום 25.12.2013.

מח' תכנון צפון ממליצה לתת הארכה ליזם הנוכחי להשלים את החתימות הדרושות לקידום תכנית עד לתאריך ה-31.12.2016. במידה ועד תאריך זה לא יושג רוב החתימות הנדרש, תפוג תוקף החלטת הועדה המקומית.

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

בישיבתה מספר 0018-16ב' מיום 27/07/2016 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

אודי כרמלי : מ"מ מהנדס העיר

דיון פנימי

מהלך הדיון:

דורון ספיר : תכנית שכונת נווה שרת.

הראלה אברהם אוזן : התוכנית פינוי בינוי אחי דקר היא תוכנית בסמכות הועדה המחוזית, כל תוכנית שמגיעה לועדה המחוזית עוברת לפני כן דיון בועדה המקומית שנותנת את המלצתה התכנונית. הועדה נתנה המלצה ראשונה להפקיד את התוכנית ולקדמה ב-25/12/2013. ההמלצה לא הוגבלה בזמן, כאשר בפרוטוקול נכנס סעיף בטעות שתוקף ההחלטה תקפה ל-7 חודשים. מאז מתן ההחלטה חלפו שנתיים וחצי ולא קרה דבר. הלכה למעשה לא נקצב לוח זמנים להחלטה של הועדה המקומית ובשטח היזם ממשיך לנסות לקדם את התוכנית ועוד לא הגיע איתה לועדה המחוזית. התושבים שהתנגדו ממשיכים להתנגד השטח מאוד תוסס ונוכח המצב שנוצר המחשבה היתה שתשקלו את ההמלצה הקודמת ותקצבו אותה בזמן כדי שתהיה וודאות וכך אם היזם לא יעמוד במועד הוא יצטרך לפנות מקומו ליזם אחר. סעיף 61 מדבר על בעל ענין בקרקע והחוק תיקון 101 קבע מי בעל ענין בקרקע שהקרקע ריקה ונקבע ששר הפנים יקבע תקנות לעניין בתים משותפים. התקנות עושות אבחנה לבין תוכניות של פינוי בינוי לבין תוכניות שהם לא תוכניות בינוי. התוכנית שלנו היא לא תוכנית פינוי בינוי לפי סעיף 31 לחוק ולכן לפי התקנות האלו צריך 60% מהחתימות שבכל בית משותף. היועץ המשפטי שמוסמך לדון בתוכנית צריך לתת חו"ד בכתב ולכן מי שמוסמך להפקיד את התוכנית זו הועדה המחוזית והיועצת המשפטית תבדוק את המסמכים.

מיטל להבי : הייתי בועדה ב-2013 כל נושא ביחס לבדיקה של החתימות אנחנו לא צריכים להאריך את התוכנית מאחר ולאורך כל הדרך יש מאבק בין היזם לתושבים.

תמיר קהילה : בעניין ההסכמות, בשטח ישנם 21 בניינים ו-451 יחידות דיור שבעליהן הם בעלי העניין בקרקע. 61% מבעלי העניין בכל המתחם החתומים על הסכמים עקרוניים זהו העדכון האחרון מהיזם. מציג את הפריסה לפי הכתובות והאחוזים.

ראובן לדיאנסקי: אנו רואים 3 בנינים שיש בקושי חתימות דהיינו אין פרויקט כי יש בקושי 60% חתימות.

אפרת טולקובסקי: איך היחידות של עמידר נספרות.

תמיר קהילה: רוב הבנינים הם מעל 60% חתימות וחלקם לא. דירות עמידר נכללו ב-61%.

אורלי אראל: בתוכניות לפינוי בינוי לא תמיד מושג רוב של 100%. במצבים בהם יש מסמך מדיניות לתוכניות פינוי בינוי שאושר בועדה והוטמע כחלק מתוכנית המתאר ובאזורים שראוי לקדם את התוכנית כי יש לה ערכים אורבניים וערכים שחשוב לקדמה, אנחנו מבקשים מהועדה המקומית שתצטרף כיום התוכנית. ברגע שהועדה מצטרפת כיום אין צורך ב-60 אחוז חתימות. במקרה הזה, התוכנית תואמת את תוכנית המתאר ותוכנית המדיניות וחשוב שהיא תתממש, כי היא קריטית לאזור כולו גם מבחינת תוכניות אחרות ודרכי גישה לאזור.

הראלה אברהם אוזן: יש כאן שאלה של סבירות.

ראובן לדיאנסקי: פרק הזמן שניתן עד היום הוא סביר.

תמיר קהילה: בעניין הנגישות, התוכנית תואמת את המדיניות שאישרה הועדה בנושא דרכי הגישה לשכונה ומערך התנועה בתוך השכונה והסירקולציה שתתאפשר. העיקרון שמה שמבוצע הוא בהתאם לתוכנית המתאר ולמדיניות. אחד היתרונות של התכנית שהיא מציעה פתרון לנושאי התנועה והשלביות ופתרה אותם במקשה אחת.

אפרת טולקובסקי: יש לא מעט תושבים שלא חתמו, יש כעס מאוד גדול של התושבים בכל ההתנהלות ויש תחושה של אי אמון מהתושבים ותחושות של תושבים כי העיריה עובדת יד ביד עם היזם. התקופה שנתנה ליום עד היום היא מספיקה.

ראובן לדיאנסקי: לי ברור שאין פרויקט. יש כאן 3 איים של בנינים שיש להם בין 12 ל-13 אחוזי חתימה. אין שום סיכום שיקבלו 60% חתימות. אני בעד התחדשות אבל בשותפות עם התושבים. יש כאן 8 בנינים שלא הגיעו ל-60% ו-5 בנינים בין 60%-70% חתימות לא נראה שיגיעו למלוא החתימות. אין לי התנגדות לתת עוד חודשיים מאחר ואנחנו רואים צורך לפינוי בינוי באזור הזה ולכן כן לתת הארכה עד 31.10.16.

יהודה המאירי: ההצעה של הצוות עונה על כל הדברים.

דורון ספיר: אני בעד לתת להם 3 חודשים.

ראובן לדיאנסקי: החתימות זהו כל העניין. עד 31.10.16 יצטרך היזם להציג את החתימות.

אורלי אראל: שיגיש מכתב מעו"ד לגבי החתימות.

דורון ספיר: עד ה-31.10.16 היזם יגיש תצהיר לגבי החתימות שהצליח להשיג לפרויקט.

הראלה אברהם אוזן: אם יוגש תצהיר שיעמוד בהוראות החוק עד ה-31.10.16.

ראובן לדיאנסקי: יש יזם שעובד ואני מבקש לראות את התצהיר עם טבלה כמה חתימות יש. אנחנו מציעים שהועדה המקומית תכנס לנעלי היזם.

הראלה אברהם אוזן: החוק בשנת 96 לגבי השאלה מי בעל קרקע שונה, ולפני שנתיים חודד החוק. התוכנית הזו מספיק חשובה בכדי שאולי הועדה תיכנס כיום.

ראובן לדיאנסקי: ראשית יש יזם שעד 31.10.16 יש לו אורכה ואני מבקש לקבל את הטבלה עם כלל החתימות לתצהיר. אם וכאשר הוא לא יגיע לרף המצופה אנשי התכנון יגידו שהאופציה של היזם הזו עברה וננסה להכניס את הועדה כיום והיא זו שתכנס לתכנית אולם בינתיים נשאר במסגרת היזם הקיים.

הועדה מחליטה:

לקצוב את תוקף המלצת ועדה המקומית עד 31.10.2016.

הועדה התרשמה כי קיים סיכוי נמוך ביותר שיושגו החתימות או ההסכמות הדרושות כדי להעביר את הפרויקט לועדה המחוזית. ואולם לפני משורת הדין ולתת הזדמנות סופית להשגת ההסכמות הדרושות קוצבת הועדה אורכה של 3 חודשים עד 31.10.2016, להגשת התוכנית למחלקת תכנון צפון כנדרש ע"י הועדה המקומית בצירוף רוב החתימות הדרושות (60% מכל בניין במתחם), לא תנתן ארכה נוספת. להגיש תצהיר חתום לפיו יש בידינו את החתימות הנדרשות על פי החוק והתקנות בצירוף פירוט אחוזי החתימות.

הוחלט פה אחד.

משתתפים: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, יהודה המאירי, אסף זמיר, אפרת טולקובסקי.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

לאור החלטת הועדה מה-27.7.2016, פגישת התושבים והיזם עם חברי הועדה אצל יו"ר הועדה ב-10.10.2016 ולאור התניית קידום התכנית בהצטרפות הועדה המקומית כמגישה ע"פ המכתב הרצ"ב (מיום 5.10.2016) עם חוות דעתה של היועמ"ש ללשכת התכנון המחוזית, להלן חוות דעת מח' תכנון צפון.

אנו רואים חשיבות רבה בפתרון כולל למתחם אח"י דקר.

בין העקרונות המרכזיים במדיניות להתחדשות השכונה שאושרה בוועדה המקומית ביום ה-30.4.2014 ניתן למנות את התחדשות המרחב הציבורי, הגדלת השטחים למבני ציבור, תמהיל דירות וסוגי מבנים, עירוב שימושים, פתרונות לתנועת כלי רכב, הולכי רגל ואופניים, שילוב מסחר שכונתי והתחדשות לפי מתחמי תכנון (העקרונות כפי שאושרו בוועדה נבעו משני טעמים: א. מתן הזדמנות הוגנת לכל בניין להתחדש; ב. אפשרות להשגת מטרות תכנוניות ציבוריות).

רחוב אח"י דקר כיום הינו מערכת דרכים ללא מוצא ובכך לא מאפשר תנועתית להכיל את כמות התושבים העתידית.

התכנית המובאת מאפשרת פתרון תנועתי כולל למתחם, מרחיבה את היציאה/כניסה לשכונה מרחוב דבורה הנביאה ומחברת בינו לבין מתחמים שכנים. בנוסף, כמחצית מהמבנים מתוכננים לבניה מרקמית ובהם מעל 20% מיחידות הדיור. דבר היוצר תמהיל של סוגי מבנים במתחם. תמהיל דירות, תמהיל סוגי מבנים, קיום מסחר בקומת הקרקע, פתרון תנועתי והגדרת שטחי ציבור קיימים וחדשים בתכנית נעשו בתיאום מול צוות התכנון ובהנחייתו.

עם זאת, ישנם מספר נושאים שעלו ע"י קבוצות מתנגדים לתכנית שהמכנה המשותף להם הוא הסתייגות מרמת הצפיפות ואופן הבינוי. מאז שהחל התכנון במתחם עבר זמן, מחירי הקרקע ושווי הדירות עלו בכל השכונה. לכן גם הכדאיות הכלכלית עלתה ונכון להתאים את התכנון למצב כיום. בדיקה כלכלית עדכנית עשויה לגלות כי ניתן להסתפק בפחות שטח בנוי ואולי אף במספר קטן יותר של יח"ד ובכך להקטין את המסה שיוצר הפרויקט על התשתיות השונות וגם להפג חששות של קבוצות שונות באוכלוסייה.

הצוות ממליץ לוועדה המקומית לדון על הצטרפותה כמגישת התכנית בתנאים שלהלן:

א. **התמורות לבעלי הדירות** – התמורה הממוצעת לדיירים במתחם היא מעל ל-40 מ"ר. כיום, אנו ממליצים על תמורה שהיא **עד 25 מ"ר**. יש חשיבות להפחית את התמורות שהובטחו ולא ליצר תקדים מסוכן להתחדשות עירונית.

מומלץ לאשר סל זכויות אשר ממנו יתוכנן המתחם. סל זה יכלול את שטחי הדירות הקיימות ושטחי תמורה השווים ל-25 מ"ר לכל יח"ד קיימת ושטחי היזם הנדרשים לכלכליות הפרויקט ויקבעו לאור בדיקה כלכלית מעודכנת. בכל אופן מומלץ שלא לחרוג מתוספת מקסימלית של 25 מ"ר ליח"ד.



חשוב להזכיר שהשטחים שהובטחו בהסכמים מפורטים, אינם מחייבים את הועדה המקומית והועדה המחוזית ולדעתנו המקצועית מהווים מעמסה עודפת על השכונה ותקדים בעייתי.

- ב. שטחי היזם – יש לעדכן את השטחים שיבנה היזם באופן התואם להורדת שטחי התמורה ובהתאם לבדיקה כלכלית מעודכנת שתוגש למח' תכנון צפון ולאגף הכנסות מבניה ופיתוח.
- ג. עדכונים תכנוניים – יש לעדכן את הגבול הצפוני של התכנית בתיאום עם מתכנני המתחם הסמוך (מתחם נהריים) ובליוי מח' תכנון צפון.

מכתב מלשכת התכנון (מתאריך 5.10.2016):

לכבוד
פי.בי חברה לפינוי בינוי בע"מ
עוה"ד ענת בירן, ורד מאירוביץ סייג ואינה טל - ב"כ יזמת התכנית
טיטו אדריכלים בע"מ - עורכי התכנית

שלום רב,

הנדון: תכנית "פינוי בינוי אח"י דקר שכונת נווה שבת", 0201319-507 - הזכות להגיש תכנית

סימוכין: מכתב ההשגה על החלטת הוועדה המקומית מיום 16.8.2016

לאחר התייעצות עם היועצת המשפטית לוועדה ושיתח שהתקיימה בעניין בינה לבין עו"ד ורד מאירוביץ סייג, לשכת התכנון חוזרת על עמדתה, כי אף אם נקבל את עמדתכם כי תקנות התכנון והבנייה (בעל דירה הראשי להגיש תכנית בבית משותף) לא חלות בעניינכם, ואין אנו קובעים מסמרות בהקשר זה, בכל מקרה לא ניתן לראות במגישי התכנית כבעל עניין בקרקע, שכן הוראות סעיף 461(ב1) קובעות כי בעל עניין בקרקע הראשי להגיש תכנית הינו "מי שיש לו זכות בחלק מסוים מהקרקע הנכללת בתכנית בשיעור של 75% או יותר...".

מבדיקה שקיימנו בלשכת התכנון, עולה כי בתכנית שהוגשה מהווים מגרשי המגורים 58.71% בלבד משטח התכנית במצב המאושר, ויתר שטח התכנית הינו בבעלות ציבורית ומיועד למבני ציבור, דרכים, שבילים, שטח למתקני הנדסה ושצ"פ.

על מנת שנוכל לקדם את התכנית על הוועדה המקומית או הרשות המקומית לחצרטף כמגישות התכנית.

בכבוד רב
חגית אלדר
צוות תל אביב-יפו

בישיבתה מספר 0025-16 ב' מיום 23/11/2016 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

הראלה אברהם אוזן: ברצוני להסביר את היקף ההסכמות שנדרשות לתוכנית הזו. כשהחלו לקדם את התוכנית זה היה עוד לפני תיקון 101. החוק לפני התיקון קבע שמי שיכול לקדם תוכנית הוא בעל עניין בקרקע. הפרקטיקה שרווחה הייתה ע"פ הנחיות של משרד הפנים (היועמ"ש) שצריך 75% הסכמות מכל חלקה שנכנסת לתוכנית פינוי בינוי. הצוותים דרשו מנציג בעל הקרקע שימציא חתימות והסכמות.

בתוכנית הזו הסתמן שיש בידו של היזם לאסוף את החתימות הנדרשות לכן התכנית הגיעה לדיון והועדה המקומית נתנה המלצה חיובית. אלא שאחרי ההמלצה ככל הנראה היזם לא הצליח לאסוף חתימות בהיקף שהוא נדרש ולכן לא הגיע עם התכנית לוועדה המחוזית. באוגוסט 2014 תוקן החוק וקבע מי הוא בעל ענין בקרקע. החוק קבע ששר הפנים יתקין תקנות לגבי הסכמה הנדרשת מבעל עניין בקרקע בבתים משותפים או בתים שיכולים להירשם כבתים משותפים. לתקנות הללו התייחסתי בישיבה הקודמת בה אמרתי שאם אנחנו עוסקים בהריסה של דירות דהיינו בעלי דירות שהם בעלי 60% מהדירות בבית המשותף כולל שינוי ברכוש צמוד שצריך גם את ההסכמה של אותו בעל דירה. בין לבין היזם פנה ללשכת התכנון המחוזית בנסיון להגיש את התכנית. לשכת התכנון השיבה לו שגם אם יקבלו את טענת היזם, שהתקנות החדשות לא חלות על התכנית הזו, בכל מקרה אין לראות במגישי התוכנית בעל ענין בקרקע שכן הוראות החוק אומרות שבעלי הקרקע יהיו בשיעור של 75% או יותר ובתוכנית שהוגשה אין יותר מ-58.71%. יתרת השטחים הם בבעלות עירונית, מבנה ציבור, דרכים ושבילים. לשכת התכנון הבהירה שעל מנת שנוכל לקדם את התוכנית על הועדה המקומית להצטרף ולהיות מגישה של התוכנית וכך לא נדרש לבדוק את כמות ההסכמה של כמה אחוזים של בעלי הזכויות מסכימים. ראובן לדיאנסקי: במימוש נדרש אחוז מסוים של חותמים כדי להוציא פרויקט לפועל.

הראלה אברהם אוזן: מבחינת התכנון התוכנית חשובה ולכן יש המלצה שהועדה המקומית כן תהיה מגישה התוכנית. ראובן לדיאנסקי: במישור התכנוני ברגע שנכנסים שותפים מתייתרת הדרישה לאחוזים ונוכל לצאת לדרך. בשלב השני שנצטרך לעשות את הפעילות העסקית אל מול היזם עדיין יצטרכו לעמוד בתנאים מסוימים של החתימות.

הראלה אברהם אוזן: היה חשוב להסביר את המצב המשפטי לאשורו. כי אם תקבלו את העמדה של הגורמים המקצועיים שהועדה המקומית תצטרף לתכנית אז תדעו שנושא ההסכמות ירד מהפרק. עודד גבולי: נקודה חשובה אין שום תב"ע שלא מפקיעה פחות מ-50% לדרכים ושטחי ציבור ולא תהיה שום תוכנית שהועדה לא תצטרך להצטרף אליה.

ארנון גלעדי: התחדשות עירונית היא צו השעה במקומות בעיר. קשה מאוד להגיע להסכמות רחבות ולכן הועדה וכנבחר ציבור צריכים לדאוג לאותם תושבים. אפרת טולקובסקי: התחדשות עירונית חשובה לעיר ולכן היא צריכה להיות שקופה. תושבים שהם חלשים חשוב שיהיו חלק מהתהליכים ושכל התהליך יהיה ברור ונהיר מול התושבים. לכן מה שמוצג כאן שהעירייה בעצם מחליטה למרות שאין ליזם רוב, להצטרף כיזמת למרות שהוא קיבל הארכה ולא עמד ביעד. היזם מציג שיש לו 60% מההחלטות. כמו כן היזם החתים את התושבים על תוספת של 30 מ"ר למרות שידע שהועדה לא מסכימה לכך, אז איזה משמעות יש לכך שיש לו איזו שהיא הסכמה בכלל. היזם החתים את התושבים על כך שמי שחותם ראשון יהיה לו 115% מהזכויות לעומת מי שחותם מאוחר יותר יקבל רק 90%. האם זו פעולה שאנחנו רוצים ונסכים כי תהיה גורפת בכל העיר? לאחר יעוץ משפטי אני טוענת שהחווה הזו לא חוקי. הפעולה הזו היא נגד החלשים והיזם לא יכול פתאום לשנות את התנאים.

ראובן לדיאנסקי: אבל זה כן משרת את החלשים אם הם חותמים ראשונים. אפרת טולקובסקי: זה לא חוקי.

תמיר קהילה: הציג את עיקרי התכנית.

המלצת הצוות היא להצטרף לתכנית כמגישה ב-3 תנאים. תנאי אחד שהתמורות יחושבו עד 25 מ"ר בסל השטחים. תנאי שני צריך להגיש תוכנית כלכלית חדשה ומעודכנת כדי לקבוע את סל השטחים הכולל. והתנאי השלישי תאום עם התוכניות הגובלות המתחם מצפון ושינויים על פי הצורך.

נציגים בעד התוכנית:

מאיר פורגס: אנחנו מייצגים 214 בעלי דירות במתחם שחתמו על חוזים מפורטים עם היזם מתוך 451 בעלי דירות במתחם. למעלה מ-40% שהצטרפו ליזם. מעבר ל-214 שחתמו יש כ-40 שאמורים להיות חתומים ועוד 20 בעלי ירושות ותוך חודשים ספורים נגיע ל-60%. אנחנו מבקשים שהועדה המקומית תצטרף לתוכנית - החלטה כזו תיתן רוח גבית להחלטה של קבוצה נוספת של בעלי דירות.

ענת בירן: התוכנית חייבת להיות מוגשת כתוכנית שהעירייה מצטרפת אליה. משום שלעירייה יש הרבה שטחים והיזם לא יכול להגיש אותה לבד. זהו לא ענין תכנוני ולכן העירייה לא צריכה לשאול מי היזם. אין קשר בין החוזים שהיזם חותם לבין התכנון, והתוכנית מתוכננת באופן רצוף עם הצוות. לגבי תקן 21 ולגבי חישובי הזכויות גם פה צריך לעשות הפרדה. אין לנו שום התנגדות להגיש תוכנית כלכלית חדשה לפי תקן 21 שלפיו יחושבו התמורות. אלו שיקולים של היזם מול הדיירים והתמורות צריכות להיות מחושבות לפי התקן.

תושב- אלירן קמפנו: השכונה נמצאת בבניה ואכלוס והאינטרס הוא להגיע כמה שיותר מהר למימוש התוכנית. הצטרפותה של העירייה תאיץ בתהליך. הרצון של המדינה לממש בניית דירות חדשות. הראיה של הועדה צריכה להיות האם אפשר מבחינה תכנונית להכניס כמה שיותר יחידות דיור להכניס לתוכנית, וכמה שיותר זכויות בניה והועדה לא צריכה לחשוש מכך.

נציגים נגד:

סימונה - אחי דקר 5: היזם מציג מצב נתון והועדה צריכה להחליט אם להצטרף לתוכנית. היזם לא עמד בתנאים, וחזרנו והצפנו את הבעיות, הן בנושא הצפיפות והמסחר. התוכנית לא תואמת את מסמך המדיניות. בסופו של דבר יש כאן זעקה של תושבים, זכויותינו נרמסות. כולנו רוצים את ההתחדשות, כל השכונה, וכולם רבים עם כולם. היזם יצר מצב שחלה תסיסה בין התושבים ואנחנו מחולקים לקבוצות. תנו לנו להתקדם עם תוכנית מחודשת עם פרוגרמה שמתואמת עם הדיירים. התוכנית התחילה בחטא, אין לאלץ את התושבים לקבל החלטות על בסיס לחץ. אחת הטענות שבסיס הסכמות הבעלים לא נבדקו בשטח. אנחנו מתנגדים לתוכנית 4242 עם היזם הנוכחי. בקשנו להכניס מס' יזמים ולפצל את המתחמים לתתי מתחמים ונתקדם כולם ביחד. אנחנו חיים באתר בניה שנבנה מולנו כבר שנתיים. היזם מציג נתונים שמורים אחרת. אם ישולבו מס' יזמים לא יהיה מצב שיתחיל מתחם אחד ואנשים יתייבשו ולא מתחילים עם המתחם שלהם.

ליהי נציגות אחי דקר 8: אנחנו נמצאים בקצה הפרויקט, לא שמו לב שמי שמקדם את התוכנית הזו הוא היזם ואנשי המקצוע שלו ולא התושבים. ברגע שיזם אחד מקדם את כל התוכנית והחתיים את הדיירים על מסמכי העקרונות, למעשה נוצר מתחם שיש בו מונופול ואין זכות לתחרות. יש תוכנית ענקית בה 451 אנשים שצריכים להסכים על הבית שלהם שזה מה שיש להם בחיים. צוות צפון ניסה לגשר בין כל הנקודות אבל אנחנו לא מגיעים עם אנשי מקצוע אלא דיירים בלבד. יש יזם שמקדם תוכנית בין עם מי שיש לו זכות קניינית. אנחנו בעד הכל, הבעיה שאנחנו לא מיוצגים בתוכנית. דורון ספיר: כל דייר יכול להגיד שהוא רוצה להביא את היזם שלו. ליהי: הגודל הוא כל הבעיה. צריך לפצל את המתחם ולדאוג לייצוג תכנוני וייצוג משפטי שייבחרו ע"י כל הדיירים. אנחנו לא מיוצגים כראוי בשום תהליך. תעזרו לנו להפריד בין הצד התכנוני לצד הקנייני ותפסיקו לאשר כל הזמן ארכות.

שאלות חברי הועדה

מיכאל גיצין: לא הבנתי האם יש לכם התנגדות עניינית לתוכנית שמוצגת כאן? ליהי: מבחינת הבעיות התכנוניות לדוגמא: הציפוף הקשה בין הבניינים, בעיה של זרימת אויר, בעיה של גינה ציבורית כלואה, בעיה של מפגע סביבתי עם רעש, בעיה של זיהום אויר ובעיה של אור לדירות, כמו כן לא יהיו מספיק מקומות חניה.

שאלות חברי הועדה

אפרת טוקלוסקי: יש כאן 2 סוגיות נושא התוכנית ונושא 60% חתימות אם רלוונטי או לא. השאלה מופנית לעו"ד היזם, מצוטטת מהחוזה "סעיף 9.1.9 דייר זכאי ליותר תמורות" האם אני מתערבת בזכויות הדיירים? האם סעיף כזה עומד בחוק החוזים? האם התושבים מודעים שהצוות לא ייתן 40 מ"ר ליח"ד? יש התייחסות בדרישה שהובטח לדיירים יותר מטרים ממה שמתכננים לתת להם בדיעבד. האם למרות זאת 60% חתימות הם חתימות רלוונטיות?

ראובן לדיאנסקי: השאלה לעו"ד בירן, בסופו של דבר יש הסכמים חתומים עם 214 בעלי דירות. האם אחרי שיש תבע החתימות תקפות כן או לא? היזם הופך להיות שותף לעירייה. יהיו כבר 214 חתימות אצל יזם מסוים איזה מקדם זה ייתן? בנוסף השינויים שעלולים להיות בתוך ההסכמים, לדוגמא בסעיף המרכזי שהוא סעיף התמורה, נניח שבהסכמים מדובר בין 30-40 מ"ר והתב"ע תקבע שמדובר לא יותר 20-25 מ"ר, מה יעלה בגורל ההסכמים שהתושבים כבר חתמו לזים?

ארנון גלעד: נושא התמורה הוא לא עד 25 מ"ר. אנחנו נותנים בין 12-18 מ"ר תוספות גם באזורים החלשים בעיר. שנית המטרה בהתחדשות עירונית היא לא רק פינוי בינוי אלא גם בינוי שיש בו צפיפות נינוחה יותר. פחות יח"ד ופחות צפיפות. הצוות אמר שהתוספת תהיה יותר נמוכה והצוות צריך לדעת אם אתם מסוגלים לספק את זה לדיירים.

שמואל גפן: אם התוכנית משפרת את התנאים לדיירים למה לא כולם חותמים? אהרון מדואל: כל ההתנהלות כאן לקויה מהבסיס, אנחנו לא אמורים להכתיב לדיירים עם איזה יזם ללכת.

מלי פולישוק: למה כל כך הרבה זמן לא מצליחים להחתיים את כל הדיירים?

תשובות יזם - מאיר פורגס עו"ד: החתמנו כבר 214 בעלי דירות על חוזים חוקיים. אלו חוזיים עסקיים הכוללים תמריצים לבעלי הדירה וליזם. הם חוזים חוקיים כדין לכל דבר וענין. הועדה הזו היא עוסקת בתכנון ולא בענייני קניין. הצטרפות הועדה תעזור לקדם את התוכנית וזה חלק מהאחריות הציבורית שלכם מול הועדה המחוזית.

דיון פנימי

ראובן לדיאנסקי: יש לזכור שיש קבוצה שכן תומכת בתוכנית. זו שכונה שלמה של 1159 יח"ד. יש לי השגות לגבי הקולונדות. הייתי נותן זכויות למרכזים המסחריים ועוד קומות. לעניין השצ"פ אנחנו מגדילים את היח"ד פי 2 ומקבלים על כך 3 דונם בעבור שצ"פים כלומר מקבלים 6.5 דונם. מה שקורה

בשטח יש שצ"פ איכותי ושצ"פ צבוע ירוק שביל ברוחב של 3-5 מ' הוא לא שצ"פ מהותי. זה יפגע באיכות החיים של התושבים.

22 בניינים זהו שטח גדול להקים שכונה חדשה, ולכן אני חושב שחלוקת המתחם לתב"עות זה הדבר הנכון לעשות זה יזרז גם את המתנגדים. כשהם יראו שיש 4-5 בניינים שיוצאים לבניה זה יזרז את האחרים. לגבי העניין של תוקף החתימות ענין התכנון וענין המימוש, אם יש ליזמים 214 חתימות זה ברור שאם בסופו של דבר נגביל את המתפנים בקבלת תמורה נמוכה יותר ממה שהובטח להם, בין אם במישור ההצהרתי ובין אם במישור החוזי, אם נחתמו הסכמים והם בונים על 40 מ"ר ויקבלו בסוף 12-18 מ"ר, אנחנו יכולים להשיג על ידי זה את פתיחת ההסכמים ליזמים נוספים ואז אין יזם אחד. ברגע שיהיה הבדל משמעותי בין מה שהיזם התחייב בחוזה לבין מתן תמורה שאנחנו נאשר לו (אם נקבע שזה רק 25 מ"ר) מאחר והחוזה בטל הכל נפתח מבחינת יזמים. בכל מקרה בתנאים שנוצרו אנחנו בעלים של 42% מהשטח ואין ברירה להצטרף לתב"ע ולהוביל אותה בעקרונות של מה"ע. אני בעד לחלק את התב"ע לכמה תב"עות וצריך להתחשב בהסכמות של הדיירים לתב"ע.

נתן אלנתן: צריך לעשות הפרדה בין הנושא התכנוני לנושא הקנייני. צריך בתוכנית הזו לא לקשור הכל ביחד אלא להוציא מתחם מתחם, ובמתחם אחד שיש מספיק הסכמות יש להתקדם, ומתחם אחר שאין בו הסכמות שימצאו להם יזם אחר. ברגע שהועדה המקומית נכנסת כיוזמת הועדה לא צריכה להתערב באיזה יזם התושבים לוקחים. בתוכניות אחרות שהועדה שותפה זה לא מענייני איזה יזם, אנחנו מקדמים תוכנית. ברגע שתהיה תב"ע כולם יתיישרו לפיה וכאן יש לנו הזדמנות לקדם תב"ע.

לנושא התמורות יש כאן בלבול בין ההסכמים לבין מה אנחנו מתירים. תקן 21 קובע כמה אני מכניס לתחשב זכויות הבניה שאני נותן במתחם במסגרת התוספת לדיירים. התקן נותן עד 25 מ"ר וזה מה שכתוב. אנחנו לא מתחשבים במה היזם הבטיח לדיירים. רוצה היזם לתת יותר שייתן יותר, גם אם הוא ייתן 40 מ"ר שייתן, לא צריך להיכנס לכיס של היזם. אני מציע לקדם את התוכנית עם תנאי הגדרה של שלביות לכמה תב"עות.

אפרת טולקובסקי: לנו יש את הזכות להחליט איך תראה התוכנית בשיתוף ציבור. מה המקום שאנחנו נותנים ליזם בהקשר שהעירייה ממשיכה לתכנן? האם הוא מממן את המשך התכנון או שאנחנו כועדה מממנים את המשך התכנון? זה בדיוק מה שקרה ברובעים, אני בעד לפרק את התכנון לכמה מתחמים ושהעירייה תממן את התכנון. האם מבחינת היועצת המשפטית הסעיפים לגבי תוספת מוגדלת למי שחותם ראשון הם קבילים.

ראובן לדיאנסקי: איך אנחנו מצטרפים לתוכנית? אנחנו בודקים את התוכנית או רק מצרפים את השם? אפרת טולקובסקי: אם אנחנו חוזרים לתכנן אנחנו צריכים לעשות סדרה של שיתופי ציבורי כדי שהתושבים ירגישו רוח חדשה.

אהרון מדואל: מדובר כאן בבני אדם וכל אורכה שהיזם מקבל אם מהועדה המחוזית ואם כגלגל הצלה מהועדה המקומית, בגלל שהיזם לא השיג את כל ההסכמות ובכך גורמת נזק לתושבים. הועדה המחוזית באה ואמרה שהיא מקציבה 25 מ"ר, כלומר אם יש 10 דירות בבניין היזם יקבל ללא היטל השבחה 250 מ"ר. פה היזם נותן 40 מ"ר, מאיפה? אף אחד לא נותן בחינם את המטרים הנוספים אלא על חשבון אחרים. ההתנהלות של היזם היא התנהלות שגויה. במצב כזה יש לנו זכות להיכנס ולהגיש תוכנית בשותפות עם היזם? כאן התקבלה החלטה שאם היזם לא ישיג את ההסכמות והחתימות הנדרשות לא נאריך את תוקף ההחלטה. היזם לא השיג את ההסכמות ובעצם אנחנו זורקים לו גלגל הצלה. אני אומר שצריך לבטל את התוכנית ולהחזיר אותה לשולחן הדיונים, לפצל את התוכנית לכמה מתחמים, לא צריך לעשות קולונדות, לא צריך ציר ירוק, יש להכניס שטחים ירוקים איכותיים כי השטחים המסחריים הללו יישארו כאבן שאין לה הופכין.

ארנון גלעדי: חשוב שהעירייה תהיה חלק מהתוכנית. התמורה בתוכנית תהיה מדודה, ושהעירייה תוכל לקלוט את התוספת. אני בעד פתיחה של בינוי ושמירה על המדדים. קבענו פרמטרים של גודל דירות ממוצע, ככל שנוריד את הצפיפות ונוריד את הגובה זה יותר טוב לשכונה. עודד גבולי: אין תוכנית בינוי או פינוי בינוי שיזמים לא רוצים יותר. ברור לגמרי שהחוזים הם חוקיים. ברגע שאנחנו נצטרף אנחנו נקבע את הסטנדרט ונקבע את כמות הדירות והתוספות וזה מה שנמליץ לועדה המחוזית. הועדה צריכה להצטרף לתוכנית ויש לנו מספיק ידע כדי לבדוק את המשמעות לכך ואני בעד לגבש שלביות לתוכנית. אבל זה לא נכון לעשות הפרדת תב"עות.

ראובן לדיאנסקי: נסכים שתהיה שלביות והצוות יבדוק את גזירת התב"עות. אורלי אראל: לאחר פרסום למתן תוקף לתוכנית המתאר, תכנית זו תהיה בסמכות מקומית. הראלה אברהם אוזן: לגבי חוקיות החוזים על פניו ממה ששמעתי כאן הם תואמים את החוק, אני לא בדקתי אותם באופן אישי. יש כאן תנאים של שוק והיזם מנסה ליצור לחץ אבל זה תמריץ ואלו תנאי השוק. התוכנית מתואמת תכנונית. אם היזם לא יעמוד בזה הוא יצטרך לשלם על כך. ראוי שהועדה תאפשר בניה בשלבים. אתם מבלבלים בין שני מושגים. זו ועדה תכנונית והיא מאשרת את התכנון ואת התמריצים לפי תקן 21. הועדה תקבע כמה ייבנה בנוסף ואת חלוקת סל הזכויות הזה היזם יקבע. ראובן לדיאנסקי: הסיכום הוא שמצטרפים כמגישי התוכנית ותבצע בתוכנית שלביות, בנוסף אנשי המקצוע שלנו יבדקו את האפשרות לפצל את התב"עות.

הצבעה:

בעד: דורון ספיר, ארנון גלעדי, ראובן לדיאנסקי, נתן אלנתן, שמואל גפן יהודה המאירי וגל שרעבי דמאיו

נגד: אפרת טולקובסקי, אהרון מדואל
נמנע: מיכאל גיצין

החלטה:

לאשר את חוות דעת הצוות הועדה המקומית תצטרף כמגישת התוכנית. בנוסף תתווסף לתוכנית הוראת שלביות והצוות המקצועי יבדוק את האפשרות לפצל את התוכנית לתב"עות נפרדות.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, שמואל גפן, ראובן לדיאנסקי, גל שרעבי דמאיו, אהרון מדואל, אפרת טולקובסקי, ארנון גלעדי, מיכאל גיצין, יהודה המאירי

דיון נוסף: הצגת ממצאי תסקיר חברתי והמלצות מחלקת תכנון צפון בעקבותיו

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

בתאריך 23.1.2017 הוחלט במליאת הועדה המקומית לתכנון ובניה כי כתנאי להצטרפות הועדה המקומית כמגישה לתכנית (בהתאם להחלטות ועדת המשנה מתאריך 23.11.2016), יהיה הכנת נספח חברתי למתחם. בחודשים האחרונים, הוכן נספח חברתי ע"י ד"ר אהובה ווינדזור ובשיתוף ד"ר בתאל אשקול. לנספח שלושה חלקים עיקריים. סקירת המצב הקיים, סקר חברתי והמלצות חברתיות ותכנוניות.

מטרת הנספח הייתה לבחון ולאפיין את הקהילה החיה במתחם, כולל בעלי דירות, שוכרים פרטיים ודיירי הדיור הציבורי. אולם השוכרים סירבו להתראיין ולכן המדגם כלל רק בעלי דירות המתגוררים במתחם (104 מתוך 451 משקי בית שהם 23% מהמתחם). הפניות נעשו על בסיס רשימות שהועברו ממרכז המחקר חברתי-כלכלי של העירייה.

מתוך 104 משקי בית של בעלים המתגוררים במתחם, רואיינו 39 באמצעות שאלונים מובנים בסקר פנים אל פנים ובפגישה שנקבעה מראש, בבית המרואיין/ת. 30 (27%) מבעלי הדירות המתגוררים במתחם סירבו להתראיין, לא אותרו 19 (19%), ו-9 (8%) לא יכלו להשיב עקב קשיי שפה, מחלות וכד'. בנוסף, רואיינו 15 בעלי דירות שאינם מתגוררים במתחם אך אינם משקיעים (למשל בעלי משפחות שגרו בו בעבר אך משפחתם גדלה ועתה ממתינים בדירות שכורות להתחדשות, או מי שהם בעלי דירת הורים במתחם). אל אנשים אלה נעשתה הפנייה ע"י מרואיינים מהמתחם, והם רואיינו בראיונות עומק, בד"כ טלפנית. על כן, המדגם כלל בסופו של דבר 54 מרואיינים שהם כ-15% ממשקי הבית במתחם. כל נושא בניית המדגם והמתודולוגיה תואם מול המרכז למחקר חברתי-כלכלי של עיריית תל אביב והיח' האסטרטגית.

השיעור הגבוה לסירובים להתראיין מוסבר באופן מפורט בחוברת הנספח החברתי (עמ' 17) ובכל אופן מובהר שם כי המניעים לסירוב לקחת חלק בראיונות רלוונטיים לנושאי הנספח החברתי ולכן אינם מפחיתים את האפשרות לעבד את הנתונים לממצאים תקפים.

תמצית התובנות החברתיות-קהילתיות שעולות מניתוח הסקרים:

- בקרב המרואיינים קיים רצון לחזור למתחם, בעיקר בזכות הקהילה ותקווה לשיפור נוסף בה עם ההתחדשות.
- דיירי המתחם אינם מסוגלים להתארגן ולייצר בעצמם נציגות בת קיימא שתוביל את כלל המתחם ותגיע להסכמות.
- הדיירים אינם שבעי רצון מכך שהיזם פועל ללא מעורבות העירייה.
- הדיירים אינם מרוצים מהתכנית המוצעת למתחם ע"י היזם, ואינם רואים דרך לפעול בעצמם כנגדה. עם זאת, מבטאים חששות עקב התמשכות התהליך שרוחק עדיין מסיום.

עיקרי המלצות הנספח החברתי בהיבטים החברתיים-קהילתיים:

הקמת מנהלת לפינוי בינוי במתחם שתפקידה: הנחייה וליווי של התארגנות תושבים והקמת נציגויות; הקניית ידע על התחום ועל התהליך; שימוש בכלים גישוריים לגיבור הסכמות סביב תכנון; עידוד הדיירים למעורבות בתהליך.

עיקרי המלצות הנספח החברתי בהיבטים התכנוניים:

חלוקת המתחם לתתי מתחמים בלתי תלויים תוך הקפדה על יצירת רציפות רשת הדרכים; שיפור נגישות וקישוריות להולכי רגל ורוכבי אופניים; חיוב במתן פתרונות למזעור רעש משימושי המסחר.

לאור ממצאי הנספח החברתי, מסקנותיו והמלצותיו, אנו ממליצים על המתווה הבא:

1. הקמת מנהלת:

בחודשים האחרונים החל לפעול בשכונה בית להתחדשות עירונית, בדומה לשכונות נוספות בעיר. הבית באחריות חברת עזרה ובצרון, המשמשת כמנהלת העירונית להתחדשות עירונית. ראוי כי המענה לליווי והכשרת תושבים, לעזרה בבניית נציגויות נבחרות ולשילוב כלים גישוריים בתהליך יהיה באמצעות הבית להתחדשות עירונית או לפחות יכוון על ידו.

לא מדובר על הקמת מינהלת לכל פרויקט בנפרד, אלא במבט כלל עירוני בשכונות המאופיינות ע"י פרויקטים רבים להתחדשות עירונית.

המלצת הצוות היא לקיים מטעם עת"א-יפו כנס בעלי הדירות במתחם, כצעד מקדים לקראת מפגשים נוספים המיועדים לבניית נציגויות לכל מספר בניינים.

כמו כן, מוצע לקיים בשכונה קורס התחדשות עירונית נוסף, אליו יוזמנו בעלי דירות עם דגש על החברים בנציגויות.

במידת הצורך, לבחון שילוב מגשר/יועץ חברתי כחלק מהצוות המקצועי המלווה את הדיירים. התהליכים החברתיים, ליווי הדיירים ובניית הנציגויות יתבססו על הנתונים שבנספח החברתי. כל המפגשים יתקיימו בבית להתחדשות עירונית בנווה שרת.

2. חלוקת המתחם לתתי מתחמים:

כמו ברב המקרים, גם במקרה זה אנו עדים לקושי מצד תושבים להתארגן להקים נציגות לכל בנין ולבנות הסכמות. קושי זה גורם לזעזועים במרקם החברתי והקהילתי.

לכן, לאור ניתוח הממצאים כפי שעולה מהנספח החברתי, **המלצת הצוות היא לקדם תכנית בנין עיר מפורטת בסמכות הועדה המקומית לפינוי בינוי לכלל מתחם אח"י דקר, ללא איחוד וחלוקה. תכנית זו תכלול פריסת יעודי קרקע, כולל מערכת הדרכים ושטחי הציבור, זכויות בניה והוראות בינוי ופיתוח ברמת תתי מתחמים (מקבצים) ולא ברמת המגרש הבודד.**

לאחר אישור תכנית זו, לכל תת מתחם תקודם תכנית איחוד וחלוקה בסמכות הועדה המקומית, ממנה ניתן יהיה לאשר תכניות עיצוב אדריכלי ולהוציא היתרי בניה.

בשלב של התביעה לאיחוד וחלוקה ניתן יהיה לחדד הוראות תכנוניות ולבצע לוחות הקצאה לכל בעלי הדירות. החלוקה לתתי מתחמים תעשה כך שלא תהיה התלייה ביניהם, וכל אחד יוכל להתארגן לפי יכולתו וקצבו.

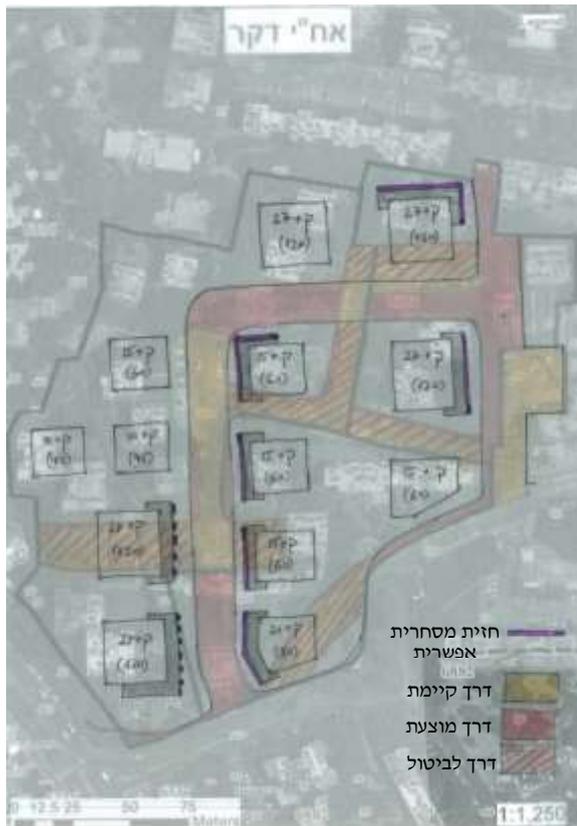
מומלץ על 3-4 תתי מתחמים. ניתן יהיה להציע במסגרת תביעה לאיחוד וחלוקה חלוקות משנה, הכל בהתאם לתביעה הראשית.

הרציונל לקידום דו-שלבי הינו כפול:

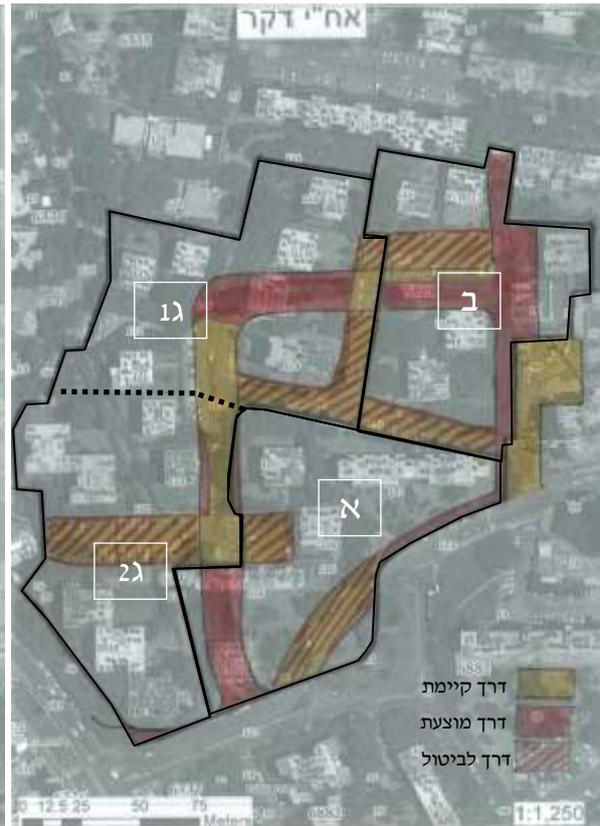
א. בשלב הראשון תיווצר ודאות תכנונית ע"י קביעת סל הזכויות לכל המתחם אח"י-דקר, מערכת הדרכים רציפה על בסיסה ייקבעו גבולות תת המתחמים (המקבצים). כאמור לכל תת מתחם יוגדרו יעודי הקרקע, השימושים המותרים, סל זכויות, עקרונות בינוי ופיתוח. כך יעוגן התכנון הסטטוטורי.

ב. בשלב השני, ירידה לפרטים ובעיקר לוח הקצאות ברמת המגרש הבודד ובעלי הנכסים.

המלצת הצוות לחלוקה לתתי מתחמים:



חלופה עקרונית לבינוי המאפשר את החלוקה המוצעת



חלוקת המתחם ל-3 תתי מתחמים

3. בדיקה כלכלית ושטחי בניה:

הבדיקה הכלכלית מטעם היוזם התקבלה באגף הכנסות מבניה ופיתוח בנובמבר 2017. לדברי אגף ההכנסות, עולה מהבדיקה כי בהינתן ששטח התמורה הממוצע לדיירים יעמוד על 25 מ"ר נוספים על הקיים ליחידת דור, אזי סך שטחי הבניה למגורים מעל הקרקע (עיקרי + ממ"ד) יהיו בטווח של 100-105 אלף מ"ר (כ-125-130 אלף מ"ר כולל שטחי שירות משותפים), ורווח יזמי בטווח של 20%-25% בהתאמה. זאת לעומת דו"ח היוזם, לפיו נדרשים כ-155 אלף מ"ר שטחי בניה על קרקעיים (עיקרי + שירות) על מנת להגיע לשיעור רווח של כ-20%.

המלצת הצוות היא לאמץ את חו"ד אגף ההכנסות, ולקבוע סל שטחים בתכנית הראשית של כ-125-130 אלף מ"ר (עיקרי + שירות) המבטאים גם תוספת ממוצעת של 25 מ"ר לכל זירה קיימת וגם את השטחים הנדרשים ליוזם כדי להוציא לפועל פרויקט זה.

4. תנועה ונגישות:

- א. לאחר בדיקות ישימות, שלביות והפרשי טופוגרפיה, אנו מסיקים כי אין אפשרות או צורך בחיבור נוסף בין נהריים ואח"י דקר לכלי רכב, כפי שהוצע במדיניות.
- ב. שבילי אופניים תקינים רציפים הינם חלק מתכנון התנועה ויופיעו בחתכי הרחובות.
- ג. איחוד רמפות למספר מבנים לשם פגיעה מינימלית ברצף המדרכות ובמרחב הולכי הרגל והכנסתן לקווי הבניין.

המלצת הצוות:

- א. לעגן קישור הולכי הרגל בתב"ע למתחם אח"י דקר ובתב"ע למתחם נהריים.
- ב. לכלול בנספח התנועה שבילי אופניים תקינים רציפים בנספח התנועה כחלק בלתי נפרד ממנו.
- ג. הרמפות לחניונים יהיו בתוך קונטור המבנים ותאוחדנה.

5. קומת הרחוב:

שילוב חזית רחוב פעילה במספר קטעי רחובות הינו חלק מהחזון העירוני, בשכונת נווה שרת כמו בשכונות רבות אחרות בעיר.

המלצת הצוות היא לחייב קולונדה ברחובות בהם תקבע חזית רחוב פעילה, כאמצעי להפחתת רעש לקומות מעל המסחר, או לחילופין לחייב אמצעי אדריכלי אחר מוכח.

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

בישיבתה מספר 18-0014-ב' מיום 18/07/2018 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

ירד מסדר היום.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/5/3000 - תכנית בינוי לביצוע למגרש 5 בתחום תא/3000 דרום הקריה דיון בעיצוב ארכיטקטוני (3)	18/07/2018 11 - 18-0014

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית: הועדה מקומית
דרום הקריה – תכנית בינוי לביצוע יח' תכנון מס' 5 בתחום תא/3000

מטרת הדיון: אישור תכנית בינוי לביצוע.

מסלול התוכנית: תכנית בינוי לביצוע כמצוין בסעיף 21.3 לתכנית הראשית תא/3000 ובאישור ועדה מקומית.

מיקום:

מצפון: יחידת תכנון מס' 4 ושטח ג' 3

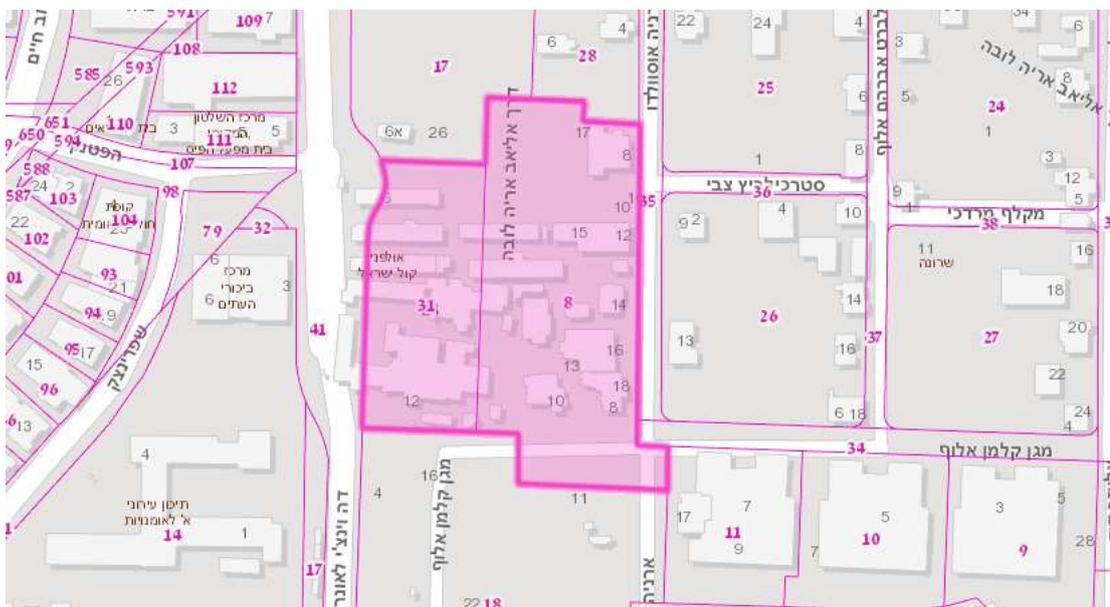
מדרום: יחידת תכנון מס' 7

ממזרח: ברחוב ארניה אסוואלדו, בפארק שרונה ומתחם גינדי שרונה (מגרש 8)

ממערב: יחידות תכנון מס' 6 מס' 4 ומס' 7

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג	חלקה/כל	מספרי חלקות	מספרי חלקות
7101	מוסדר	הגוש	8	החלקה
7101	מוסדר	חלק מהגוש	31	החלקה



שטח התכנית: 13.752 דונם

מתכנן: משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ, הנמל 36, ת"א

Citybee אדריכלים, מצדה 7, בני ברק

יזם: קבוצת רכישה "יונייטד שרונה"

בעלות: מדינת ישראל

חכירה: קבוצת רכישה "יונייטד שרונה"

מצב השטח בפועל: קיימים מבנים שנועדו להריסה (עפ"י תוכנית תא/ 3000) הכוללים את מבני רשות

השידור ו-3 מבנים לשימור מס' 205,206,207

מדיניות קיימת: מימוש זכויות עפ"י תכנית תא/3000 המאושרת.

מצב תכנוני קיים: על המתחם חלה תכנית תא/3000 המאושרת

1. מצב תכנוני מוצע:

א. על פי הוראות ס' 26.4 לתכנית תא/3000 - דרום הקריה נדרשת הכנת תכנית בינוי לביצוע לכל יחידת תכנון לאישור הועדה המקומית כתנאי להיתר בניה.

ב. תכנית זו תחול על השטח התחום בקו כחול בנספח הבינוי לביצוע

הכולל את מגרש 5

תא/3000-דרום הקריה

ג. במקביל לתכנית הבינוי לביצוע מקודמת ע"י יזם התכנית בקשה להקלה לתוספת יח"ד ושטח ע"פ סעיף 151 (ב3) בחוק התכנון והבנייה המכונה הוראת שעה "שבס-כחלון". הצגת ההקלה המבוקשת במסגרת תכנית בינוי לביצוע זו תואמה עם אגף תכנון העיר.

כמו כן, בתיאום עם גורמי העירייה הרלוונטיים (לרבות היחידה לתכנון אסטרטגי ואגף נכסי העירייה) ומכוח סעיף 16.5 לתוכנית תא/3000 יועברו 10% משטחי הבנייה במגרש 6 למגרש 5 (נשוא הבקשה) להגדלת השטחים המיועדים לשימושים ציבוריים במגרש תוך מתן מענה לתוספת השטחים שתבוקש בבקשה העתידית להקלה. הבינוי המוצג בתכנית זו תואם את עקרונות הבינוי לתוספת שטחי ציבור בתחום התכנית וכן לתוספת בהקלה.

2. תיאור מטרות התכנון:

קביעת הוראות בניה, הגדרות והנחיות תכנוניות לקבלת היתרי בניה במגרש מס' 5 ע"פ הוראות סעיף 21 בתקנות התכנית המפורטת מס' תא/ 3000 דרום הקריה אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה ביום 25/09/06 ב.י.פ מס' 5582.

התכנית תקבע:

1. הגדרה מדויקת של גבולות ושטח יחידת התכנון של מגרש מס' 5 גבולות ושטח מגרשי

הבנייה הכלולים בה.

2. פרישת השימושים ביחידת התכנון ובקומות התחתונות כולל שטחי ציבור במידה וכוללים במגרש, הפרדת כניסות למגורים ושימושים אחרים.
3. הגדרת צורת גושי המבנים, גובה מירבי וקביעת קווי הבניין.
4. קביעת מפלס הכניסה הקובעת (0.00) לבניינים בתחום יחידת התכנון בהתייחס למפלסי הפיתוח, מפלסי הרחובות הסמוכים ומפלסי הקרקע ברחובות הסמוכים.
5. קביעת גבהי קומות.
6. פירוט חלק מהדרך התת קרקעית הכלול ביחידת התכנון והבטחת רציפות הגישה לדרך התת קרקעית אל יחידות התכנון הסמוכות.
7. קביעת הוראות בינוי מחייבות לבניית הדרך התת קרקעית ביחידת התכנון.
8. קביעת הוראות בינוי, הגדרות והנחיות תכנוניות ביחידת תכנון מס' 5 בנושאים שונים כגון פינוי אשפה רחבות כיבוי אש, כניסות ויציאות מדרך השירות התת קרקעית, תנועה וכד', התואמות את הוראות התכנית המפורטת מס' תא 3000/ דרום הקריה אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה ביום 25/09/06 ב.י.פ מס' 5582
9. עמידה בתקן בנייה ירוקה ת"י 5281.
10. סימון זיקות הנאה להולכי רגל ו/או לרכב בתחום יחידת התכנון על פני הקרקע ובמפלסי תת הקרקע על פי הצורך.
11. פתרון לתוואי תשתיות ע"פ הנחיות תכנית התשתיות.
12. הנחיות להבטחת איוורור של מרתפי חניה באופן שפליטת האויר לא תהווה מפגע להולכי רגל וכן הנחיות למיקום ארובות איוורור מופרדות לדרך התת קרקעית ולשטחי המסחר, בתחום השטחים הפרטיים לכל גובה המבנה ועד מפלס גגות עליונים
13. קביעת הנחיות באשר לאופן הטיפול בגבולות העבודה של יח' התכנון, במטרה להבטיח את שלמות הבניינים והעצים שנועדו לשימור הנמצאים בתחום או בסמוך לגבול יח' התכנון ועלולים להיפגע במהל עבודות הבנייה.
14. הנחיות באשר לאופן סילוק האשפה מהמבנים וטיפול בפסולת ובמטרדים כתוצאה מהפעילות המסחרית לפי סעיף 21.3.15 בתקנון תכנית תא/3000
15. הנחיות לבינוי המבנים לשימור במגרש כגון חיבור עיצובי לבניה החדשה, מיקום סגירות חורף וכדומה בתיאום עם מחלקת השימור כתנאי להיתר בנייה.
16. הבטחת שימור ושיפוץ המבנים לשימור בפועל כתנאי למן היתר אכלוס.

3. זכויות בניה:

זכויות הבניה המוצגות מבוססות על הוראות תכנית מפורטת תא 3000/ דרום הקריה בתוספת זכויות אפשריות מכוח חוק התכנון והבניה-הוראת השעה המכונה "שבס

כחלון" והעברת השטחים ממגרש 6 כמצוין לעיל. במידה ולא יאושרו ההקלות המבוקשות, הבינוי המוצג יכלול את הזכויות מכח התכנית הראשית בלבד ומספר הקומות, השטחים ויחידות הדיור יפחת בהתאמה.

א. שטחי בניה למטרות עיקריות :
מצב מאושר לפי תא/3000 :

שטחים עיקריים/מ"ר					שטח מגרש דונם	מס' מגרש
סה"כ במגרש	שטחי ציבור	מגורים	מסחר	משרדים		
42,860	1,200	31,350	2,300	8,010	9.107	5
16,500	16,500	-	2000 מ"ר מתוך סך השטחים במגרש מותרים לשימוש מסחר/משרדים נלווה		4.645	6

הערה : לזכויות בניה אלו יתווספו על פי סעיף 14 בתכנית תא/3000 שטחי המבנים לשימור בייעוד מסחר ומשרדים – בשטח כולל של 1,287.3 מ"ר.

מצב מוצע :

שטחים עיקריים/מ"ר						שטח מגרש דונם	מס' מגרש
סה"כ במגרש	שטחי ציבור	מגורים בהקלה "שבס- כחלון"	מגורים	מסחר	משרדים		
50,780	2,850	6,270	31,350	2,300	8,010	9.107	5
14,850	14,850	-	-	2000 מ"ר מתוך סך השטחים במגרש מותרים לשימוש מסחר/משרדים נלווה		4.645	6

הערה : לזכויות בניה אלו יתווספו על פי סעיף 14 בתכנית תא/3000 שטחי המבנים לשימור בייעוד מסחר ומשרדים בשטח כולל של 1,287.3 מ"ר.

ב. שטחי בניה למטרות שירות:

מצב מאושר לפי תא/3000 :

שטחי למטרות שירות /מ"ר מתחת קרקע מתחת כניסה קובעת	שטחים למטרות שירות /מ"ר מעל קרקע מעל כניסה קובעת		שטח מגרש דונם	מס' מגרש
	סה"כ	40% משטחים העיקריים מתוקף תא/3000		
650% משטח המגרש				
59,195	17,144	17,144	9.107	5
30,192	6,600	6,600	4.645	6

מצב מוצע:

שטחי למטרות שירות /מ"ר קרקע כניסה קובעת	שטחים למטרות שירות /מ"ר מעל קרקע מעל כניסה קובעת				שטח מגרש דונם	מס' מגרש
	סה"כ	העברת שטחים ממגרש 6 לטובת מבנה הציבור	40% מהשטחים העיקריים בהקלה "שבס כחלון"	40% משטחים העיקריים מתוקף תא/3000		
650% משטח המגרש						
59,195	20,312	660	2,508	17,144	9.107	5
30,192	5,940	-	-	5,940	4.645	6

לאור שינוי תקנות התגוננות אזרחית מאז אישור התכנית הראשית ומתוקף חוק התכנון והבנייה

בנוסף לשטחים אלו מבוקשת תוספת של 7.5 מ"ר שטחי שירות לכל ממ"ד.

במגרש לא תותר אחסנה כשטח שירות מעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין למעט כחלק מקומה
טכנית. שטחי האחסנה יהיו משויכים כשטחי שירות לשימושים העיקריים שבאותו בניין וירשמו בלשכת
רישום המקרקעין ע"ש הבעלים המחזיק בשטחים העיקריים שאותם משרתים שטחי האחסנה האמורים.

בהתאם לסעיף 16.6 לתכנית הראשית תא/3000 ניתן יהיה באישור הוועדה המקומית להעביר שטחי שירות תת קרקעיים לשטחי שירות במפלס הכניסה הקובעת ומעליה לצורך מעברים מקורים לשימוש הציבור, לרבות מעברים בתחום מוסדות הציבור בפרויקט.

שטחי ציבור

1. ע"פ הוראות התכנית הראשית, במגרש נשוא תכנית זו ישנם 1,200 מ"ר שטחים עיקריים בייעוד למבנים ומוסדות ציבור.

2. בהתאם לסיכום עם מנהל הנדסה, היעוץ המשפט ואגף הנכסים בעיריית ת"א-יפו, ככל שתואשר תוספת צפיפות, שטחים גובה וקומות המבוקשת בהליך של הקלה מהתכנית הראשית תא/3000, יתווספו לפרויקט 1,650 מ"ר שטחים עיקריים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור. עם זאת, במידה ולא תאושר מלוא התוספת המבוקשת – תפחת תוספת שטחי הציבור בהתאמה והכל בכפוף לתחשיבים ולאישור היחידה לתכנון אסטרטגי.

3. שטחי הציבור העיקריים ושטחי השירות התואמים להם המוזכרים לעיל, יועברו ממגרש 6 העירוני למגרש 5 בהתאם להוראת סעיף 16.5 בתכנית הראשית ובכפוף להסכמה העירייה וחתומת היזם על הסכם עם עת"א.

4. השימושים המותרים בשטחים הציבוריים יהיו כל השימושים המותרים ע"פ סעיף 188 לחוק התו"ב. השימושים הסופיים בשטחים ייקבעו ע"י עיריית ת"א-יפו לעת הוצאת היתר הבנייה.

5. תנאי להיתר בנייה יהיה חתימה על הסכם עם אגף נכסי העירייה לעניין הקמתם של השטחים דלעיל.

4. תכליות מותרות:

מגורים, משרדים ושירותי רפואה, מסחר לרבות בתי אוכל ומשקה, שירותים אישיים ועסקיים, מועדונים ואולמות בידור (אישור הרשות לאיכות סביבה בעיריית ת"א-יפו) שימושים בעל אופי ציבורי כמו: בריכות שחייה מקורות, אולמות ספורט, גלריות לאמנות וכו'.

במפלס הקרקע ובגלריה/ ובקומות החלקיות יותרו שימושי מסחר לרבות בתי אוכל ומשקה, גלריות לאומנות, קיוסקים, שטחים בעלי אופי ציבורי, שירותים אישיים ועסקיים, מועדונים, אולמות בידור וכד' באישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב-יפו.

בשטחי הציבור הבנויים בתחום התכנית תותר הקמת גני ילדים, מעונות יום וכל שימוש ציבורי אחר בהתאם לסעיף 188 בחוק התו"ב שייקבע ע"י הגורמים הרלוונטיים בעיריית ת"א-יפו.

שטחי שירות המשרתים את השימושים העיקריים הנזכרים לעיל, מבואת כניסה למגדל המגורים, לשטחי המשרדים ולשטחים הציבוריים.

בכל יתר הקומות: השימוש העיקרי כמפורט בשימושים המותרים לפי התב"ע ושטחי השירות שלהם.

במפלס המרתף העליון והגלריה: מחסנים המשרתים את שטחי המסחר, המשרדים והמגורים שבאותו מגרש, שירותים טכניים, חדרי אשפה, שטחי פריקה וטעינה, חניונים לכלי רכב, רכב דו גלגלי ואופניים, ודרך ציבורית תת קרקעית, חדרים טכניים לתפעול הדרך התת קרקעית ושימושים נלווים לשימושים העיליים כגון מועדון דיירים, חדר כושר וכו'

ביתר קומות המרתף: שטחי שירות כלליים כהגדרתם בחוק, חניות, אחסנה וחדרים טכניים הנדרשים לתפעול המבנה. הוועדה המקומית רשאית להתיר מיקום שטחים עיקריים במפלסים שמתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין.

5. גובה מבנים:

5.1 מס' קומות מעל הקרקע: עד 40 קומות (קומת קרקע+37 קומות+ טכניות/קומות חלקיות)

5.2 תכסית הקומה החלקית לשימושים עיקריים בקומת המסחר לא תעלה על 50% מתכסית קומת הקרקע ובכל מקרה שטחיה יכללו במניין השטחים ומרחקה מהחזית לא יפחת מ-3 מ'.

בשטח החזית המשיק למבנים לשימור יותר חיבור הקומה החלקית בתחום קומות המסד המסחריות, כל עוד גובהה לא יעלה על גובה המבנה לשימור שאותו היא משרתת ובכפוף לאישור מחלקת השימור.

5.3 בתחום הגג הטכני ניתן יהיה לייצר חללי ביניים בגבהים משתנים.

5.4 גובה המבנים לא יעלה על 165 מ' מפני הים כולל קומות טכניות עפ"י תמ"א 2/4 ובכפוף לאישור מנהל התעופה האזרחית ומשהבי"ט

5.5 מתקן הניקוי בזמן עבודה יחרוג מגובה המעקה והעניין לא יחשב כחריגה מהגובה המקסימלי

5.6 גובה המבנים המקסימלי המוגדר בחלק זה אינו נוגע למנופים ויהיה בניין לחרוג ממנו בזמן ביצוע

גובה קומה:

א. גובה קומת הקרקע המסחרית לא יעלה על 6 מ' ברוטו ממפלס ה-0.00.

ב. גובה קומת משרדים טיפוסיות לא יעלה על 3.8 מ' ברוטו.

ג. ניתן יהיה להגביה את קומת המשרדים העליונה לצורך התאמתה למערכת המעליות, זאת כאשר תוספת הגובה תופחת בהתאמה מהקומות שמתחתיה והגובה הכולל של המסד המסחרי לא יעבור את המוצג בתכנית זו והכל בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

ד. גובה קומת מבני הציבור יהיה זהה לגובה קומות המשרדים.

ה. גובה קומת מגורים טיפוסית לא יפחת מ-3.25 מ' ברוטו ולא יעלה על 3.6 מ' ברוטו.

ו. שתי קומות הפנטהאוס האחרונות יוכלו לחרוג בגובהן כאשר הפנטהאוס התחתון יהיה בגובה של עד 4.5 מ' ברוטו והפנטהאוס העליון יהיה בגובה של עד 6 מ' ברוטו.

ז. גובה הדרך התת קרקעית יהיה כ-4.85 מ' נטו.

ח. נושא המרפסות בקומות המשרדים ובשטחים הציבוריים כמופיע בנספח הבינוי לביצוע יקבע סופית בעת הגשת היתר הבנייה ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. צורת המבנים תהיה ע"פ תכניות בינוי לביצוע זו ושינויים לא מהותיים בנספחי הבנייה ובעיצוב יותרו במסגרת הבקשה להיתר ובאישור מהנדס העיר.

6. קווי בניין:

א. במרתפים: קווי הבניין למרתפים יהיו גבולות המגרשים. הקמת מרתף תתאפשר בכל שטח המגרש, בכפוף להבטחת פתרון תשתיות לחלחול המאושר ע"י רשות המים (כמפורט בסעיף 18 לתוכנית הראשית).

ב. קווי בניין לקומות המסד:

קו בניין מערבי: 14.7 מ' לכיוון מגרש 6 (ובתנאי שקו הבניין של מגרש 6 לא יפחת מ-3.3 מ'). קו בניין מערבי לכיוון מגרש 7 – 0 מ'; קו בניין מערבי לכיוון מגרש 4 - 14.7 מ'

קו בניין דרומי לכיוון מגרש 7 – 0 מ'.

קו בניין מזרחי לכיוון מגרש 8 – 29.5 מ' (35 מ' בין חזיתות הבנייה החדשה במגרש 5 לבנייה במגרש 8).

קו בניין מזרחי לכיוון מגרש ג' 3 (פארק שרונה) – 10 מ'

קו בניין צפוני לכיוון מגרש 4 ומגרש ג' 3 – 0 מ'

ג. קווי בניין למגדלים:

קו בניין מערבי – 14.7 מ' לכיוון מגרשים 6 ו-4; לכיוון מגרש 7 – 0 מ'

קו בניין מזרחי לכיוון מגרש 8 – 29.5 מ' (35 מ' בין חזיתות הבנייה החדשה במגרש 5 לבנייה במגרש 8); לכיוון מגרש ג' 3 – 13 מ'

קו בניין דרומי - לכיוון מגרש 7 – 8 מ'
קו בניין צפוני לכיוון ג' 3 – 13 מ' ו-4 מ' (קו בניין מדורג); לכיוון מגרש 4 – 13 מ'
ג. יתאפשרו קיוסקים לאורך השדרה מחוץ לקו הבניין המערבי של המתחם. שטחם לא יעלה על 20 מ"ר לכל קיוסק ושטחי הבנייה שלהם יכללו במניין השטחים הכולל.
* תותר גמישות של עד 10% בקווי הבניין בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

7. מפלסי כניסה:

א. מפלס הכניסה הקובעת (0.00) בתכנית זו הוא +20.65 מעפ"י.
ב. כניסות ראשיות להולכי רגל לבניינים תהינה משדרת העצים המערבית וממעברי הרוחב. לפונקציות השונות יתוכננו מבואות כניסה נפרדות לחלוטין.
ג. גובה התקרה של המסחר יהיה אחיד, מפלסי הרצפה במסחר בקומת הקרקע בהם יש יציאה אל החוץ ומפלסי הכניסות הראשיות יקבעו בהתאם למפלס הפיתוח הסמוך, שינויים במפלסים אלו בהיתר בנייה יותרו באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

צפיפות:

- תותר הקמה של עד 420 יח"ד (140 יח"ד * 3)
- מכח תא/3000 יוקמו 324 יח"ד (108 יח"ד * 3)
- מכח הקלת שבס-כחלון יוקמו עד 96 יח"ד נוספות (32 יח"ד * 3)
- תמהיל יחידות הדיור יהיה בהתאם להמלצת היחידה לתכנון אסטרטגי מיום 20.3.2017 כדלהלן:

שטח (במ"ר)	0-65 מ"ר	65-90.5 מ"ר	90.5-110 מ"ר	110 מ"ר+	סה"כ
כמות יח"ד	111	0	138	171	420
שטח ממוצע	49.9		98	125	
שיעור מכלל יחידות הדיור	26.43%	0	32.86%	40.71%	100%

תכנית :

מעל הקרקע: עד 55% משטח המגרש.
מתחת לכניסה הקובעת: תותר 100% תכנית בתנאי הבטחת פתרון תשתיות לחלחול המאושר ע"י רשות המים (כמפורט בסעיף 18 לתוכנית הראשית).

8. מרתפים :

מתחת לקומת הקרקע יותרו עד 7 קומות מרתף (כמפורט בסעיף 15 בתכנית הראשית), מפלסי המרתפים בהתאם לחתכים בנספח הבינוי לביצוע המצורף.

9. חניה :

א. תקן החנייה למכוניות, אופניים ורכב דו-גלגלי בתחום תכנית בינוי לביצוע זו יהיה בהתאם לתקן התקף לכל אחד מהשימושים בעת הוצאת היתר הבנייה.
ב. החניה תוסדר בקומות המרתף בלבד, לא תותר חניה מעל פני הקרקע בשטחים הפתוחים למעט חניית אופניים במקומות המסודרים לכך.
ג. חניית האופניים בקומות המרתף יהיו מרוכזות באזורים נוחים ונגישים בסמיכות למעליות כ"כ האפשר. המחסנים הדירתיים לא ייספרו במניין מקומות החנייה לאופניים.
ד. מקום עצירה לרחבי חירום יהיה באזור המוגדר לכך בלבד, כפי שמוצג בתכנית בינוי לביצוע זו.
ה. מתוך סך מקומות החנייה המבוקשים כ-270 מקומות חנייה לא יוצמדו ויתופעלו כחניון ציבורי בהתאם להוראת סעיף 15.8 בהוראות התוכנית הראשית.
ו. במסגרת חישוב ביקושי החנייה לפרויקט, תכלול תוספת מקומות חנייה בעבור שטחים ציבוריים פתוחים הקיימים בכלל תחום התכנית הראשית תא/3000.

מרתפים והסדרי תנועה

א. מקומות החנייה בעבור שטחי הציבור הבנויים יהיו קרובים ככל הניתן לשימושים האלה.
ב. כתנאי לקבלת היתר בניה לשטחי המרתפים, יתוכנן ויוצג פתרון תפעולי של החניונים עם מענה לפריקה וטעינה ולכלל משתמשים האחרים.
ג. אוורור מרתפי החניה יהיה בתחום המבנים ובאישור היחידה לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב- יפו. אוורור חדרי הטרנספורמציה והכנסת אוויר לחניונים יתאפשר בסבכות בפיתוח שבתחום המגרש.
ד. קביעת מפלסי המרתפים ופירוט מקומות החניה תהא ע"פ נספח תנועה וחניה המהווים חלק מתכנית זו. מפלסים אלו הינם עקרוניים ותותר גמישות לעת הוצאת היתר הבנייה.
ה. התכנית מציגה 2 כניסות לרכב פרטי מהדרך התת-קרקעית, מתוכן אחת לרכב שירות ותפעול. כל שינוי הכרוך במספר הכניסות ומיקומן חייב באישור רשות מקרקעי ישראל ומהנדס העיר או מי מטעמו, לפני שיובא לאישור הוועדה המקומית.
ו. סידור החנייה המדויק ייעשה במסגרת היתר בניה ויכסה את היקף הביקושים.

9. סימון זיקות הנאה להולכי רגל :

א. לא פחות מ-45% משטח המגרש יסומנו וירשמו בספרי המקרקעין בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור.
ב. על כל השטחים הפתוחים בתחום התכנית, בין אם תירשם לגביהם זיקת הנאה לטובת הציבור ובין אם לאו, חלה חובת הנגשה לכלל האוכלוסייה

10. הסדרי תנועה ורכב:

הדרך התת קרקעית:

- א. עפ"י הוראות סעיף 15.11 שבתכנית 3000, תשמש דרך פנימית תת קרקעית כנתיב מעבר ציבורי מקורה ותירשם לגביה זיקת הנאה לטובת הציבור המתירה בה מעבר לכלי רכב ולהולכי רגל.
- ב. תחום הדרך התת קרקעית יועבר בחכירה לעיריית תל אביב-יפו
- ג. תחום הדרך התת קרקעית כולל את המיסעה, המדרכות, תקרת הדרך, מעבר שרות דו-מפלסי למערכות הדרך וכלל השטחים הטכניים הנדרשים להקמת ולהפעלת הדרך התת קרקעית לרבות חדרי מכונות חיבור מים מופרד, מאגר מים, תחנת שאיבה לכיבוי, תחנת שאיבה לניקוז, חדרי תקשורת וחדרי חשמל שונים המשרתים את הדרך התת קרקעית.
- ד. מיקום ותוואי הדרך מפלסיה וממדיה מחייבים לפי תכנית הדרך יאושרו ע"י רמ"י וואו מי טעמה.
- ה. היזום מבקש ההיתר, יבנה בין היתר גם את חדרי המכונות, חדרי החשמל הנדרשים למתקני האוורור של הדרך התת קרקעית ותעלת אוורור בנויה בחתך הנדרש, בתחום המרתף ועד למפלס העליון של המגדלים עבור פליטת אוורור הדרך התת- קרקעית. ניתן יהיה לפצל את פירי האוורור האנכיים למספר פירים באישור רמ"י וואו מי מטעמה.
- ו. במסגרת ביצוע הדרך התת קרקעית במשולב בבינוי יינתן פתרון לאוורור גרטרורים, שחרור עשן לחללים טכניים, אקסוזטים ונקודות תדלוק בהתאם להנחיית הרשויות השונות ובאישור רמ"י וואו מי מטעמה.
- ז. תכנון הדרך התת-קרקעית יהיה בהתאם לדרישות הביטחון המוגדרות בהנחיות התכנון של התב"ע ובתכניות הראשיות הנלוות אליה לרבות התכנית המפורטת המאושרת לדרך התת"ק.
- ח. עפ"י הוראות סעיף 20 שבתכנית תא 3000, תבוצענה כל עבודות הבניה, התגמירים ומערכות הדרך עפ"י תכנית הבינוי המפורטת לדרך התת קרקעית.
- ט. הדרך התת- קרקעית על כל מרכיביה תועבר לאחריות עיריית ת"א- יפו וואו מי מטעמה לאחר שיושלמו כל העבודות במגרש הנדרשות להפעלת ולפתיחת הדרך לשימוש הציבור. עד למועד העברת הדרך התת קרקעית לאחריות העירייה תחול האחריות על הדרך התת קרקעית על יזם מגרש 5.

י. מעבר לרכב שירות:

- כניסות ויציאות רכב השירות יהיו אל ומהדרך התת קרקעית.
- לפירוט רחבות כיבוי אש במפלס הקרקע ראו בנספח הבינוי לביצוע.
- הגישה לרחבות הכיבוי: תהיה מרחוב ארניה אוסוולדו כמפורט בנספח התנועה לתכנית זאת.

11. פתרון מפורט לתוואי תשתיות ע"פ הנחיות תכנית התשתיות:

רשת תשתית עירונית וציבורית:

ע"פ תכנית תשתיות כללית המפורטת שאושרה לפי סעיף 18 לתכנית הראשית, תוצג כחלק ממסמכי תכנית הבינוי לביצוע תשתיות מפורטת למגרש 5 לקווי אספקת המים, קווי ביוב חשמל תקשורת, וכל פירוט אחר שיידרש ע"י מהנדס העיר.

12. הנחיות לחומרי גמר בחזיתות ופרטים ארכיטקטוניים מחייבים לחזיתות, סטויים ומתקנים שונים

במפלסי הקומות התחתונות

הוראות לעיצוב המבנים :

- א. כל חזיתות קומת הקרקע יחופו בזכוכית וואו אלומיניום וואו אבן וכל שילוב בין החומרים וואו כל חומר אחר שיאושר ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.
- ב. חומרי הציפוי לחזיתות המגדלים יהיו: זכוכית וואו אלומיניום וואו אבן וואו אחר וכל שילוב בין החומרים וואו כל חומר אחר שיאושר ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.
- ג. ניתן לקדם היתר בנייה במגרש תוך הבטחת תנאי נדחה בהיתר לאישור חומרי הגמר ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו תוך 3 חודשים מיום מתן היתר.

13. הנחיות באשר לעיצוב סיומת קומות עליונות וקומת הגג במגדלים וטיפול בגגות נמוכים ועליונים של

המבנים

- א. מפלסי המעקות שמופיעים בנספח הבינוי לביצוע והפיתוח מתייחסים לחלק המעקה הבנוי. חומרי המעקות יהיו זכוכית, אלומיניום וואו נירוסטה.
- ב. במידה ויידרש מתקן קבוע על הגג שימש לתליית תא חיצוני למנקיי שמשות, וואו לצורך תחזוקה אחר, יוסתר על פני הגג ולא יראה אלא בעת הפעלתו.
- ג. מיקום מתקנים טכניים בקומות הנמוכות שמעל קומת הקרקע:
לא תותר הצבת מתקנים טכניים חשופים על פני גגות נמוכים של אגפי גוש הביניים, אלא רק על גגות המגדלים ובאופן שיוסתרו מכוון חזיתות הבניין. יתאפשר למקם קומה טכנית בין קומת הקרקע לקומת הגג בכל מפלס שיידרש. קומה זו תמנה במסגרת הגובה המרבי המותר ע"פ תכנית זו.
- ד. תותר בניית בריכות במרפסות 6 הקומות העליונות בכל מגדל ועל גגות ומרפסות הפנטהאוסים.

14. הוראות לפיתוח הנופי

תיאור כללי

- נספח הפיתוח הנופי מתייחס לכל השטחים שלגביהם תירשם זיקת הנאה לציבור, תוך התייחסות ליחידות התכנון הגובלות, לשטחים הציבוריים הפתוחים, לשבילים ציבוריים ולשטח הפרטי הפתוח, ובהתאם להנחיות תכנית פיתוח נופי כללית למתחם דרום הקריה. התוכנית כוללת מדרכות היקפיות, מעברים פנימיים המקושרים לגני שרונה ולציר הירוק המערבי.
- א. **מדרכות בהיקף המתחם:** השטחים המסומנים בתוכנית העיצוב האדריכלי כשטח מדרכה במעטפת הפרויקט ירוצפו בהתאם לפרטים הסטנדרטים של עיריית תל אביב או בתיאום ואישור מהנדס העיר או מי מטעמו. במדרכות אלו יפותחו שבילי אופניים, עצים, מתקנים וכיו"ב בהתאם להוראות העירוניות ובהתאם לפרטים הסטנדרטיים של עיריית תל אביב.
 - ב. **ריצוף בכיכרות ובמעברים:** השטחים המסומנים בנספח הפיתוח לתכנית בינוי לביצוע זו כשבילים, ירוצפו באבן טבעית/ריצוף מדק עץ/ יציקת בטון/ טרצו/ גרנוליט או כל חומר אחר באישור מהנדס העיר או מי מטעמו. הריצוף יותאם לתקן דריכה והחלקה של תנאי חוץ, ויהיה מפולש עם פני הפיתוח הסובבים אותו.
 - ג. **שבילי אופניים:** שבילי אופניים ישולבו בהיקף המתחם ע"פ תכנית הפיתוח והבינוי ובתיאום עם צוות אופניים בעת"א. מיקום מתקני קשירת האופניים יוצג בתוכנית הפיתוח בהתייחסות להנחיות העירוניות.

ד. **גדרות:** חל איסור מוחלט על התקנת גדרות או חסימה כלשהי בין המגרשים ובתחומים שלגביהם תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור לתנועת הולכי רגל ולתנועת כלי רכב. תשמר הרציפות הפתוחה בשטחים הנ"ל.

ה. **צמחייה ונטיעות עצים:**

לתכנית זו יוכן דו"ח עצים בוגרים שאליו תצורף חוות דעת אגרונום. הדו"ח יאושר ע"י אגרונום עיריית ת"א-יפו ואגף שפ"ע.

עצים להעתקה:

העצים המיועדים להעתקה יועתקו על חשבון מבקש ההיתר, ובאישור אגף שפ"ע בעירייה.

עצים חדשים:

גודל עצים מינימאלי יהיה- עץ חצי בוגר (בכיר = מעוצב מאדמה) הכוונה היא:

1. לעץ בין 5-10 שנים שגדל באדמה עד לנטיעתו באתר בגידול משתלה מתמחה.
2. גובה הגזע 2.1 מ' לפחות וקוטרו 127 מ"מ, כלומר 5". הגזע צירי ושלם ללא גיזום או קיטום עד לתחילת ההסתעפות. בעל 3 ענפים עיקריים לפחות בצורה סימטרית. הענפים יוצרים ביחס לגזע זווית חיבור תקינה, שאינה צרה.
3. העצים יעברו אקלום לתערובת גידול מעל גגות, ויועברו עם שק שורשים מינמלי בקוטר 100 ס"מ לפחות עטוף וקשור כנדרש. ההעתקה לפי סעיף 41036 במפרט הבינמשרדי.
4. הקוטר יימדד בגובה 40 ס"מ מפני קרקע גידול במשתלה. גובה גזע משמעו גובה מפני מצע קרקע עד להתפצלות ראשונה של ענף שקוטרו לפחות 40% מקוטר הגזע בנקודת התפצלות.
5. העצים יעברו גיזום עונתי כך שישמר גזע נקי וצירי עד לגובה של 3 מ'.
6. באזור השדרה המערבית ישמר מילוי מינימלי בגובה נטו של 100 ס"מ.
7. מערכות ההשקיה יתכוננו עם מערכות דישון אינטגראליות ופרופורציונאליות, כולל מיכלי דישון המותאמים לגודל שטחי הגינון.
8. כתנאי לאכלוס- תכנית השתילה וההשקיה בשטחים הפתוחים תובא לאישור עת"א וואו מי מטעמה.

ז. **תאורה וריהוט רחוב:**

1. בשדרה המערבית והרוחבית שממשיכה למגרש 4, רחוב קפלן ולמגרש 7 תתאפשר הצבת מקומות ישיבה על יד בתי העסק בדופן המבנים שפונים אליה ובאיזור המסומן ומיועד לכך. בתחום השטחים הפתוחים בדופן המזרחית של הפרויקט הפונה לפארק שרונה תתאפשר גם ישיבה בלתי פורמאלית על שפת הערוגות, ספסלי ישיבה, כיסאות בודדים ושלחנות ישיבה וכד'. לא ימוקמו אזורי ישיבה בשטחים שמול לובי המגורים, המשרדים, ולובי מבנה הציבור ובמעברים.
2. אשפתונים יהיו מפורזים בתחום הפרויקט.
3. תאורה ע"י עמודי תאורה וואו שילוב תאורה בריצוף אריהוט צמחיה. כל התאורה לפי כל התקנים והתקנות. סוג הגופים והעמודים שיקבעו במסגרת היתר הבניה הראשון יחייבו את יתר מבקשי ההיתר בשאר המגרשים באישור מהנדס העיר או מי מטעמו. במשולב בפיתוח יותקנו יחידות אינטגרליות מתועשות של שקעי חשמל ותקשורת לשימוש באירועים בשטחים הפתוחים. זווית ההארה ומבנה הפנס לא יאפשרו זליגת אור לשמיים.
4. תנאי לאכלוס יהיה אישור תכנית מתקן החשמל התאורה והתקשורת בשטחים הפתוחים ע"י עת"א וואו מי מטעמה.

5. לא תותר חניה מעל פני הקרקע בשטחים הפתוחים, למעט חניית אופניים במקומות המסודרים לכך.
כניסת רכבי חירום תהיה באזור מוגדר לכך.
6. **נגישות:** בכל השטחים הפתוחים בתכנית חלה חובת הנגשה לכלל האוכלוסייה.

ח. מיקרו אקלים ואקוסטיקה:

1. כתנאי להיתר בנייה יידרש ביצוע דו"ח אקלימי ואקוסטי וכן מילוי ההוראות הנגזרות מהם, הכל בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה של עיריית "א-יפו".
2. נספח הפיתוח יתייחס לאמצעים למניעת "אפקט חום עירוני" ע"י הצללה לאזורים הפתוחים וואו שימוש בריצוף בעל גוון בהיר, וואו שימש בריצוף מחלחל בחלק יחסי בשטח.

15. הנחיות באשר לאופן סילוק פסולת מהמבנים וטיפול בפסולת ובמטרדים כתוצאה מהפעילות המסחרית.

מכלי האגירה לאשפה הביתית והמסחרית יהיו בתחום התוכנית ומתחת לפני הקרקע. האשפה הביתית והמסחרית תיאגר בדחסנים בחדרים סגורים ממוזגים, ובנוסף תהיה לכל בנין מכולה לאגירת פסולת קשיחה שתאוחסן בחדר סגור.
מערך פינוי האשפה המוצע כולל דחסניות אשפה בהתאם לדרישות אגף תברואה והמשרד לאיכות הסביבה- עיריית תל אביב. כל הוראות הבטיחות, אופן הפעלת מיתקן האשפה וסווג לסוגי אשפה לדחיסה מחזור ומיון יכללו בתכניות הבקשה להיתר. אישור מתקני התברואה ואופן סילוק האשפה מותנה באישור אגף התברואה בעיריית ת"א.

16. הנחיות לתאורת חזיתות וסטווים, תאורת היצף והנחיות לשילוט

תאורת חזיתות המבנים: באם הארת כל חזיתות המבנים תבוצע באמצעות גופי תאורה שימוקמו באזורים נמוכים יכוונו כלפי מעלה הם יצוידו באביזרים למניעת סנוור אזי יש להתאים את סוג גופי התאורה ואופי התאורה בהתאם לסוג החומרים מהם יבוצעו החזיתות המוארות בהתאמה שונה לחזית קיר מסך או לבניית אבן ולעובדה כי הקומות התחתונות מיועדות למסחר, פיתרון התאורה יובא לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו, בעת היתר הבניה.

שילוט

1. לא תותר התקנת אביזרי פרסום או שילוט מסחרי על חזיתות המבנים בכל מפלס שהוא, למעט שילוט עם שם המבנה במיקום ובעיצוב שיאושרו ע"י עת"א במסגרת היתר הבניה וואו רישיונות עסק, אך לא על מגדלי המגורים.
2. התקנת שילוט בקומה מסחרית תותר רק בתחום מישור הוויטרונות של אותן החנויות שלהן מיועד, פרט ואפיון שילוט טיפוסי יאושר ע"י עת"א במסגרת היתר הבניה.
3. התקנת שילוט במבואות הכניסה של כל השימושים תתאפשר ע"ג חזיתות המבואות החיצוניות בלבד ובאישור הפרטים ואפיונם ע"י אדריכל העיר.

17. הוראות בטחון:

בתאום לדרישות הביטחון המוגדרות בהנחיות התכנון של רשות הרישוי לעניין זה

18. גמישות:

שינוי במספר קומות המגורים, המשרדים ומבנה הציבור לא יהווה שינוי לתכנית הבינוי לביצוע, בתנאי של שמירה על גובה בהתאם להוראות תוכנית הבינוי לביצוע ובכפוף למגבלות תמ"א 2/4 ואישור משרד הביטחון ורשות התעופה האזרחית והכל בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

19. אחזקת מבנים ושטחים ציבוריים:

א. תנאי להיתר בניה יהיה הבטחת האחזקה של המבנים ושל השטחים שבזיקת ההנאה לציבור.
ב. תנאי להיתר בניה הוא הבטחת התקשרות עם חברת אחזקה. תנאי לאכלוס יהיה הסכם ביצוע עם חברת אחזקה.
ג. תנאי למתן היתר בניה, יהיה חתימה על הסכם בין יזם התכנית לעיריית תל אביב- יפו לתחזוקת כלל השטחים הפתוחים בתחום התכנית המסומנים בזיקת הנאה לציבור.

רישום שטחי הציבור:

השטחים הציבוריים להן עפ"י התקן ייבנו ע"י מבקש ההיתר ועל חשבונו, ללא תמורה ויירשמו על שם עיריית תל אביב יפו בלשכת רישום המקרקעין ע"י מבקש ההיתר כחידה נפרדת במסגרת הבית המשותף.

20 . בניה ירוקה:

תנאי להוצאת היתרי בנייה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה בהנחיות מה"ע והנחיות הוועדה המקומית בנושא זה לעת הוצאת היתר בנייה.

דו"ח רוחות

אמצעי אפשרי למיתון רוחות יהיה הצבת קיוסקים מול המעברים בין הבניינים במגרש בשדרה המערבית ושתילת עצים בוגרים רחבי נוף למתן מענה לתוצאות סימולציית הרוחות, כמו כן תתאפשר הבלטה של גגונים מעל הכניסות למבנים בקומת הקרקע בלבד של עד 3 מ'. גגונים אלו יוכלו לחרוג מקווי בניין במידה הנזכרת לעיל.

תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית שמציגה את כלל האמצעים למיתון רוחות בהתאם לנדרש ואישורה ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.

1. הצללות:

הצללות ע"ג פתחים מזוגגים ייעשו באמצעות מערכת זיגוג אשר תאפשר עמידה בדרישות דירוג מינימליות לפי ת"י 5282.

2. תרמי:

המבנה יעמוד בת"י 5282, בדירוג C לפחות

3. חניית אופניים:

בפרויקט תתוכנן חניית אופניים ע"פ התקן התקף בעת הוצאת היתר הבנייה בקומת הפיתוח ובקומות המרתף בהתאם להנחיות עיריית ת"א. חניות האופניים בקומות המרתף יהיו מרוכזות באזורים נוחים ונגישים בסמיכות למעליות כ"כ האפשר. המחסנים הדירתיים לא ייספרו במניין מקומות החנייה לאופניים.

4. מערך ניהול מים מבנה

מי עיבוי מזגנים יועברו למכל אגירה וישמשו להשקיית הפיתוח ולהדחת אסלות במשרדים ובמסחר.

5. ניהול מי נגר

השהיית מי הנגר תבוצע במפלס הפיתוח באמצעות ריצוף מחלחל. פתרון להחדרה וחלחול של מי גשמים יבוצע בתיאום ובכפוף לאישור רשות המים בשלב הוצאת היתרי הבנייה.

6. הפרדת אשפה

הפרדת אשפה תיעשה בהתאם להנחיות עירוניות והנחיות תקן הבנייה הירוקה התקפות לעת הוצאת היתר הבנייה.

21. עתיקות:

יחידת תכנון מס' 5 היא חלק ממתחם דרום הקריה שהוכרז כאתר עתיקות ולפיכך חלות עליה כל ההוראות, ההגבלות וההנחיות המפורטות בסעיף 28 שבתכנית תא\3000.

22. מבנים לשימור:

א. בתחום התכנית 3 מבנים לשימור משולב ע"פ הגדרתם בתכנית הראשית תא/3000.

ב. יתאפשרו חיבורים בין המבנים לשימור לבין המבנים החדשים בחזיתות האחוריות של המבנים לשימור. החיבורים יהיו שקועים בכ-1 מ' ממישור החזיתות הדרומיות והצפוניות של המבנה כמופיע בתוכנית הבינוי.

ג. הגדר המזרחית שמפרידה בין הפרויקט לרחוב ארניה אסולדו תשומר ע"פ המקטעים המצויינים בנספח הבינוי והפיתוח לתכנית זו.

ד. ככל שיהרסו שטחים קיימים במבנים לשימור אלו ימדדו ויצורפו למניין השטחים המותרים לבניה במבנים החדשים.

ה. במידה ויהיו בתי אוכל במבנים לשימור יתאפשרו סגירות חורף על גגות המבנים לשימור או לצדם כמסומן בנספח הבינוי והפיתוח לתכנית זאת.

ו. הבקשות להיתרי הבנייה יתואמו ויאושרו ע"י מחלקת השימור בעיריית תל אביב-יפו, כתנאי למתן היתר הבנייה.

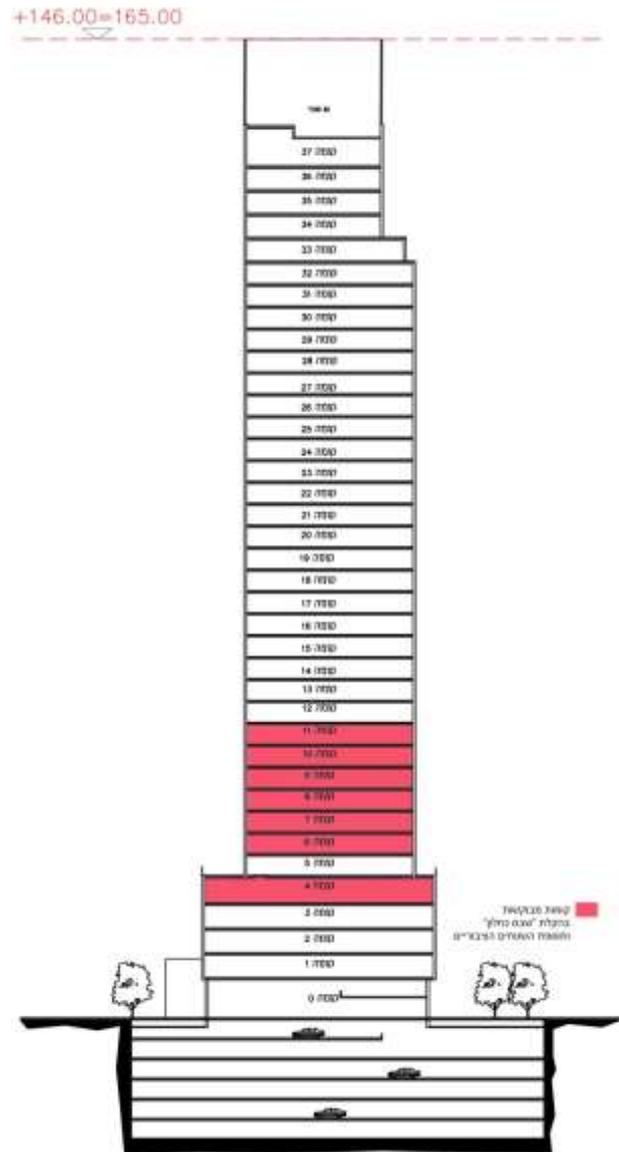
23. תנאים למתן היתרי בנייה:

- א. אישור תכנית תשתיות לכלל התכנית הראשית כאמור לסעיף 18 בתכנית הראשית.
- ב. אישור עקרונות פיתוח ועיצוב נופי לכלל התכנית ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.
- ג. אישור תכנית בינוי וביצוע לדרך התת קרקעית ע"י אגף התנועה, חברת אחוזת החוף ומהנדס העיר כאמור בסעיף 20 בתכנית הראשית והתאמת התכנית במגרש להוראותיה.
- ד. אישור תכנית בינוי לביצוע (תכנית זו) ע"י הועדה המקומית והטמעת הוראות תכנית זו והוראות תוכנית תא\3000 דרום הקריה בתכנית הבקשה להיתר.
- ה. אישור התאמת הפיתוח בתחום המגרש לתכנית הבינוי לביצוע ולנספח הפיתוח ועיצוב הנופי.
- ו. הבטחת תחזוקה נאותה ע"י חב' אחזקה של הבניין ושל השטחים שלגביהם תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור המתירה מעבר להולכי רגל וואו לכלי רכב בתחום המגרש.
- ז. הבטחת רישום זיקות הנאה כמפורט בסעיף 24 שבתכנית תא\3000.
- ח. מילוי התנאים המתאימים לשלבי הבנייה כפי שמופיעים בטבלה 23.2 בתכנית הראשית ובהתאם להחלטת ועדת משנה א' בישיבתה מס' 122 מיום 15.2.2016.
- ט. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת ביצוע והקמת שטחי הדרך התת"ק והבטחת תפקודה העצמאי כיחידה נפרדת, כולל המערכות ותשתיות הקשורות אליה.
- י. אישור מהנדס העיר ומנהל אגף נכסי העירייה לדרכי הגישה לשטחי הציבור.
- יא. אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לתכנון המפורט לביצוע של השטחים הפתוחים עם זיקת הנאה לשימוש הציבור.
- יב. אישור נספח עיצוב שלטים ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו יהיה תנאי להוצאת היתר לשטחים העיליים.
- יג. תנאי להיתר בניה יהיה אישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א- יפו לגבי הנושאים הסביבתיים. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור תכנית שמציגה את כלל האמצעים למיתון רוחות בהתאם לנדרש ואישורה ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.
- יד. הוצאת היתרי בנייה למבנים שגובהם עולה על 60 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת, מותנית בתיאום עם רשות התעופה האזרחית וקבלת הנחיות להתקנת סימונים הנדרשים לבטיחות הטיסה והוראות להקמת עגורנים.
- טו. במידה ויבוקש היתר דיפון וחפירה וואו מרתפים ללא הבנייה העל קרקעית, יקבעו התנאים הרלוונטיים להיתר מתוך הרשימה הנ"ל ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.
- טז. התחייבות להריסה של כל חלק בניין קיים במגרש וחורג מהוראות התכנית, על חשבון מבקש ההיתר, והתחייבות לפינוי ההריסות על חשבונות לאתר פסולת מורשה.
- יז. אישור רמ"י וואו מי מטעמה ואישור אחוזות החוף לתכנון שטחי הדרך התת"ק במגרש.
- יח. תנאי להיתר בנייה- אישור על מתן התחייבות, להנחת דעת היועץ המשפטי ע"י בעלי ההיתר, שהאחריות לביצוע שינויים אשר ינבעו מהבנייה על קרקעית וואו מאישורה של תכנית אחרת, לרבות תיקון תכנית העיצוב, תהיה על אחריותו ולא תהיה לו כל טענה וואו דרישה כלפי העירייה בנושא זה.
- יט. הבטחת הקמת כלל שטחי הציבור הבנויים בתחום הפרויקט ע"י היזם.
- כ. אישור מחלקת השימור לשימור ושיפוץ המוצע של המבנים לשימור בתחום התכנית כפי שמוצג בבקשה להיתר הבנייה.

24. תנאים למתן היתרי אכלוס:

- א. השלמת ביצוע החלק התואם לשלב הבניה במערכת הדרכים ובשטחי השצ"פ, כמפורט בטבלה 23.3 בתכנית תא\3000
- ב. רישום בפועל של זיקות ההנאה לתנועת כלי רכב והולכי רגל בתחום המגרש, במפורט בתוכנית הבינוי לביצוע.
- ג. התקשרות חב' אחזקה על פי סעיף 27.4 בתוכנית הראשית וכן חתימה על הסכם האחזקה עם עיריית ת"א- יפו, כפי שנקבע בכתב ההתחייבות.
- ד. השלמת הדרך התת-קרקעית בתחום המגרש להנחת דעת מהנדס העיר, אחוזות החוף ומסירתה לידי העירייה.
- ה. השלמת ביצוע שטחי הבניה המיועדים לשימוש ציבורי בתחום המגרש, מסירתם לעירייה ורישום ע"ש עיריית ת"א- יפו.
- ו. אישור מהנדס העיר למילוי כל הדרישות שפורטו בתכנית בינוי לביצוע במגרש.
- ז. אישור רמ"י ו\או מי מטעמה.
- ח. הקמה בפועל של שטחי הציבור בתחום הפרויקט, מסירתם לידי עירייה וקבלת אישור הגורמים העירוניים הרלוונטיים.
- ט. השלמה בפועל של שימור ושיפוץ המבנים לשימור בתחום התכנית.







ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז ומשרד אדריכל העיר)

מומלץ לאשר את התכנון המוצע בכפוף לתנאים הבאים :

1. **תכנית בינוי לביצוע זו מציגה בינוי הכולל תוספת יח"ד דיור, שטחי בנייה, גובה וקומות שכפופה לאישור הקלה מהתכנית הראשית תא/3000 במסגרת הוצאת היתר הבנייה.**
2. תנאי לאישור התכנית יהיה חתימה על הסכם לאחזקת השטחים הפתוחים המסומנים בזיקת הנאה ע"י העירייה.
3. תנאי לאישור התכנית יהיה אישור הגורמים הבאים : חברת אחוזות החוף, חברת י.ה.ל מהנדסים, רמ"י, אגף נכסי העירייה, אישור כיבוי אש, תאגיד המים, אגף התברואה, הרשות לאיכות הסביבה.
4. תנאי לאישור התכנית יהיה השלמת התיאומים ומילוי הדרישות כפי שסוכמו והוצבו כתנאי לדיון זה עם כלל מחלקות העירייה לרבות מחלקת השימור, משרד אדריכל העיר, בנייה ירוקה (לרבות בחינת יישום קו-גנרציה) והרשות לאיכות הסביבה.
5. השימושים בשטחי הציבור הבנויים ייקבעו ע"פ הצרכים העירוניים וע"י הגורמים הרלוונטיים בעיריית ת"א-יפו לעת הוצאת היתר הבנייה.
6. **תנאי להיתר בניה** יהיה חתימה על הסכם עם אגף נכסי העירייה לעניין הקמתם של שטחי הציבור.

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

בישיבתה מספר 0009-17' מיום 19/04/2017 (החלטה מספר 3) זנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

עירא רוזן : התכנון המוצג במסגרת תוכנית בינוי לביצוע זו נעשה בהתאם לדרישת תכנית תא/3000 דרום הקריה. במהלך הדיאלוג התכנוני, היזם הבהיר את כוונתו להגיש בקשה לתוספת יחידות דיור וציפוף במסגרת הוראת השעה של שבס כחלון. מאחר והצוות ידע שהיזם ירצה לבקש את ההקלה במסגרת הבקשה העתידית להיתר, ביקשנו להציג לחברי הוועדה את התוספת (גובה, יח"ד ושטחים) המבוקשת כבר בעת תכנית הבינוי לביצוע. עם זאת, חשוב להדגיש כי התוספת אינה ניתנת אוטומטית וכי היזם מחויב בבקשה להקלה בהיתר הבנייה ובאישורה.

נתן אלנתן : כעת אנחנו מחליטים לגבי תוכנית העיצוב שתאפשר, בתורה, ליזם להגיש בקשה להקלה ואז הוועדה המקומית תדון ותחליט לאשר או לא לאשר.

עירא רוזן: מגרש מס' 5 הוא המגרש האחרון שרשות מקרקעי ישראל שיווקה בתחום התכנית וכרגע הקרקע עדיין לא פנויה. התוכנית התקפה קבעה לא מעט מטרים לצורכי ציבור -1200 מ"ר עיקריים. הוראת השעה שבס-כחלון נותנת לוועדה שיקול דעת אם לאשר או לא את הבקשה להקלה, בין היתר, ע"י המענה שמספקת התכנית לצורכי הציבור. לכן אנחנו מציגים גם תוספת שטחים לצורכי ציבור במגרש. לפי הוראת השעה של שבס כחלון הוועדה צריכה לתת את דעתה לסוגיית שטחי הציבור במגרש. במידה ואין מספיק מהם היא יכולה לדחות את הבקשה.

עם זאת, הוראת השעה אוסרת קידום תכניות לתוספת שטחים במגרש נשוא הבקשה, שכן כל תכנית חדשה – גם כזו שמטרתה היא להוסיף שטחי ציבור מבטלת את האפשרות לבקש את תוספת הצפיפות והשטחים במסגרת הקלה להיתר בנייה. למרות זאת, בתוכנית תא/3000 יש מנגנון ייחודי שמאפשר להעביר במסגרת תכנית הבינוי לביצוע עד 10% מהשטחים העיקריים ושטחי השירות התואמים ממגרש למגרש בהסכמת הבעלים.

אנחנו מעוניינים בכמה שיותר שטחי ציבור אפקטיביים ולכן אפשרנו העברה של 10% שטחים עיקריים ממגרש 6 הציבורי שגובל בתוכנית למגרש המדובר וכך אנחנו נמנעים מעריכת תב"ע לתוספת שטחי ציבור שתנעל את האפשרות לבקש את ההקלה המדוברת.

משה צור מציג במצגת את התוכנית.

מיטל להבי: בפרויקט כזה שמתנפח ביח"ד אפשר שמדד החניה יהיה X ולהגדיל בהתאם למה שיתפתח. מנדי רוטבארד: החנייה למגורים היא לפי התקן ואילו תקן החנייה בתכנית למשרדים מתבסס על כך ש-50% משטחי התעסוקה ישמשו למרפאות. לעת הוצאת היתרי הבנייה נידרש, מן הסתם, להציג את הכמות המדויקת של מקומות החניה.

נתן אלנתן: בתוכנית עיצוב אי אפשר לשנות את כמות החניה - זה על פי התקן. עירא רוזן: התכנית הראשית מחייבת ש-30% מסך מקומות החנייה בפרויקט לא יוצמדו יופעלו כחניון ציבורי.

מיטל להבי: האם מה שנשאר לשטחי התעסוקה יהיה ע"פ תקן חנייה של 1:60?
עירא רוזן: לא. כבר היום התקן התקף במיקום של הפרויקט הזה שנמצא בסמיכות למערכות תחבורה עתירות נוסעים הוא 1:120 וביום שהקו האדום יפעל תקן החנייה לתעסוקה ירד ל-1:240.
מיטל להבי: האם יהיו דירות מגורים שימכרו בלי חניות?

נתן אלנתן: לא יהיו דירות ללא חנייה.
רינה בר און: בענין החנייה – כיום המתחם הזה מאכלס גם תחנת כיבוי אש. מה יהיה לגבי חניות לרכבי כבוי?

עירא רוזן: בתחום מגרש 7 הסמוך נבנית תחנת כיבוי תת-קרקעית שנותנת מענה לנושא זה. הראלה אברהם אוזן: בחו"ד הצוות צריך לתקן את סעיף 6 כתוב "תנאי להיתר בנייה יהיה חתימה", אך יש לשנות את הנוסח ל"תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה".

מיטל להבי: מה הכוונה בבקשה לתוספת שטחי שירות להגדלת הממ"דים?
מנדי: ע"פ חוק מותרת תוספת שטח לממ"ד לסך של 12 מ"ר, זאת בעקבות שינוי התקנות בנושא. רצינו לציין זאת בתכנית הבינוי לביצוע למען הסר ספק.

להבי מיטל: מה רוחב דרך השירות התת-קרקעית בתחום התכנית?
עירא רוזן: המקטע של הדרך התת-קרקעית במגרש 5 יהיה זהה ליתר המקטעים שכבר קיימים ומתפקדים כיום ולכלום מפרט אחיד. רוחב הדרך הוא כ-15 מ' וגובהה הוא 4.85 מ' נטו. בנוסף מגרש 5 לא גובל באף רחוב והכניסות אליו ברכב הן רק מתת-הקרקע.

הועדה מחליטה:

לאשר את תכנית הבינוי לביצוע בכפוף לחוות דעת הצוות ולהערת היועמ"ש לפיה יש לתקן את סעיף 6 בחוות דעת הצוות ולשנות את המלים "תנאי להיתר בנייה" ל-"תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה".

משתתפים: נתן אלנתן, שלמה מסלאוי, מיטל להבי, שמואל גפן.

דיון נוסף לשם הבהרה:

סעיף 9 (ו) לתכנית עיצוב זו כוללת הנחייה לפיה "במסגרת חישוב בקושי החנייה לפרויקט, תיכלל תוספת מקומות חנייה בעבור שטחים ציבוריים פתוחים הקיימים בכלל תחום התכנית הראשית תא/3000".
ההבהרה הינה: "במסגרת בקשה להיתר, אגף התנועה יבחן אפשרות של תוספת מקומות חנייה בעבור שטחים ציבוריים פתוחים הקיימים בכלל תחום התכנית הראשית תא/3000. מקומות אלו יתווספו לחניה הציבורית שנקבעה בתכנית הראשית ולא יוצמדו לדירות פרטיות ולא לשטחי תעסוקה ומסחר".

בישיבתה מספר 0006-18ב' מיום 28/03/2018 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדין:

מיכל בלייכר: נספח בינוי לביצוע נדון בוועדה ב 19/4/2017. התכנית כוללת סעיף לפיו: " במסגרת חישוב בקושי החנייה לפרויקט, תיכלל תוספת מקומות חנייה בעבור שטחים ציבוריים פתוחים הקיימים בכלל תחום התכנית הראשית תא/3000". יש להבהיר שני נושאים; א. לא כתוב מה התקן ומה היקף החניה. נושא זה נתון לפרשנות. ב. לא כתוב למי חניות אלה מיועדות. מקריאה את ההמלצה של הצוות, היזם מבקש להשמיע את עמדתו.

יוני אפרתי מנהל הפרויקט: במסגרת תכנית העיצוב תקן החניה החדש מאוד נמוך. בנוסף אנחנו נדרשים להקצות 30% מכמות מקומות החניה במגרש עבור חניון ציבורי. לאחר בדיקה התקנות והתכנית, נמצא כי ניתן להוסיף מקומות חניה ע"פ תקן עבור שצ"פ למגרש צמוד. מכיון שהמגרש צמוד לשצ"פ, בקשנו במסגרת תוכנית העיצוב והועדה אישרה, לקבל 40 מקומות חניה עבור 10,000 מ"ר בשצ"פ ע"פ תקן של 1 250, בהתאם לחוק והבקשה אושרה בדין בוועדה. בסה"כ הגענו לכ 850 מקומות חניה מתוכם 30% יוסדרו כחניון ציבורי בהתאם לתכנית, כשבאנו לקבל את החותמת לתכנית העיצוב, נאמר לנו שצריך לתת 30% מכלל מקומות החניה ועוד 40 מקומות חניה לטובת החניון הציבורי. אין צורך לתקן את החלטת הועדה. המגרש סובל ממצוקת חניה מאוד קשה והבקשה הוצגה בצורה מדויקת בוועדה. יוסי וייס: תקן החניה לשטח ציבורי פתוח נתון לשיקול דעתה של רשות הרישוי מה שהוזכר הוא תקן למשרדים. המקום סובל מעומסי תנועה רבים ויש צורך לבחון אם ניתן להוסיף עוד חניות. אורלי אראל: לא רלוונטי מה תקן החניה, בשצ"פ החניה היא חניה ציבורית זה שטח ששייך לציבור ואם רוצים להשתמש בחניה ששייכת לציבור היא צריכה להיות תוספת מעבר ל-30% שקבעה התב"ע. אי אפשר לקחת את החניה הציבורית ולהצמידה לתעסוקה מסחר או מגורים אחרת זו לא חניה ציבורית.

דין פנימי:

נתן אלנתן: אני רוצה לקבל חו"ד משפטית האם בכלל יש מקום לדין או לא. כי אם הטענה שלהם מבחינה משפטית לא נכונה אז אין מה לדון. הרבה יותר פשוט אם יש חו"ד משפטית. הראלה אברהם אוזן: ראיתי את הנושא ואני אוציא חו"ד כתובה. שמואל גפן: הצוות אמר שתקן החניה נתון לשיקול דעת הועדה. הראלה אברהם אוזן: תקנות החניה קובעות. כי בשצ"פ בגודל של עד 10 דונם, הנושא נתון לשיקול דעת רשות הרישוי, שצ"פ שהוא בין 10 דונם עד ל-100 דונם הוא ביחס של 1 ל-250. עודד גבולי: עד 10 דונם לשיקול הועדה מ-10 דונם עד 100 זה 1 ל-250 כלומר פלוס פלוס. הועדה יכולה לשיקול גם אפס. דורון ספיר: אני מציע שנדחה את הדין עד לחו"ד משפטית שתתקבל. מיטל להבי: אני כן בדעה שהיקף החניה צריך לתת מענה לצרכים. יש מחסור וחנייה אחת לדירה זה לא מספיק, אני כן בעד חניה מתחת לשצ"פים אך היא צריכה להיות חניה ציבורית. אורלי אראל: לא מדובר בחניה מתחת לשצ"פ. היזם לוקח את מקומות החניה ומכניס אותה לחניה שלו לצרכים פרטיים. מיטל להבי: כשמקנים פול של מקומות חניה של שצ"פ אנחנו רוצים שזה ישרת את הציבור ולא יקבל בעלות פרטית. בנוסף צריך למצוא את הדרכים להגדיל את היקף החניה.

הועדה מחליטה:

לשוב ולדון לאחר קבלת חו"ד משפטית לעניין תקן החניה ושיקול הדעת של הועדה.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, ליאור שפירא, גל שרעבי דמאיו

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

מוחזר לדין נוסף בהתאם להחלטת הועדה לשוב ולדון לאחר קבלת חו"ד משפטית לנושא של חניה וסמכות הועדה להחליט.

חו"ד הראלה:



תל אביב-יפו
השירות המשפטי
04 יולי 2018
כ"א תמוז תשע"ח
03-5218357
03-5216414
2624125511
טל':
פקס':
סימוכין:

לכבוד
אדרי לריסה קופמן, מנהלת מחלקת תכנון מרכז

הנדון: חו"ד בענין העברת חניות משצ"פ למגרש 5 בתוכנית 3000

1. בהתאם להוראת סעיף 1.5.5 בתכנית 3000 הועדה המקומית רשאית להתיר הוספת מקומות חניה מעל התקן הנדרש במגרש, וזאת באמצעות העברת מקומות חניה ממגרש אחר, הכל בתנאי שסך מקומות החניה במגרשים לא יעלה על תקן החניה הנדרש. כמות מקומות החניה לכל מגרש תפורט בתכניות הבינוי לביצוע.
2. כיום, מבוקש במסגרת תכנית העיצוב של מגרש 5 כי הועדה תאשר העברת מקומות חניה ממגרש השצ"פ למגרש 5 וזאת במטרה להגדיל את מספר מקומות החניה במגרש 5.
3. מאחר ומקומות החניה במגרש לשצ"פ הינם מקומות חניה ציבוריים עפ"י ייעוד הקרקע, הרי שהעברת מקומות חניה ממגרש זה למגרש 5 תגדיל את מלאי מקומות החניה הציבוריים במגרש 5. זאת, נוכח הוראת סעיף 15.8 בתכנית 3000 לפיה לפחות 30% ממקומות החניה בכל מגרש הדרושים על פי תקן החניה שבתוקף יוסדרו כחניון ציבורי, כהגדרתו בחוק התכנון והבניה.
4. ובמילים אחרות, לא ניתן להעביר חניות ציבוריות ממגרש השצ"פ ועל ידי כך "לשחרר" חניות סחירות במגרש 5, שכן תכנית 3000 ביקשה להבטיח מלאי מסויים של חניות ציבוריות שיהיה מורכב מ-30% חניות ציבוריות בכל אחד ממגרשי הבניה בתוספת החניות במגרש השצ"פ.

בכבוד רב,

הראלה אוזן אברהם, עו"ד
משנה ליועמ"ש
(לעניינים מינהליים ומינהל הנדסה)



בהתאם לכך חו"ד הצוות היא :
במסגרת בקשה להיתר, אגף התנועה יבחן אפשרות של תוספת מקומות חנייה בעבור שטחים ציבוריים פתוחים הקיימים בכלל תחום התכנית הראשית תא/3000. מקומות אלו יתווספו לחניה הציבורית שנקבעה בתכנית הראשית ולא יוצמדו לדירות פרטיות ולא לשטחי תעסוקה ומסחר.

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

בישיבתה מספר 18-0014-ב' מיום 18/07/2018 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

דניאל זולוטובסקי: מוחזר לדיון נוסף בהתאם להחלטת הוועדה לשוב ולדון לאחר קבלת חו"ד משפטית לנושא של חניה וסמכות הוועדה להחליט. התקבלה חו"ד משפטית. בהתאם לכך חו"ד הצוות היא: במסגרת בקשה להיתר, אגף התנועה יבחן אפשרות של תוספת מקומות חנייה בעבור שטחים ציבוריים פתוחים הקיימים בכלל תחום התכנית הראשית תא/3000. מקומות אלו יתווספו לחניה הציבורית שנקבעה בתכנית הראשית ולא יוצמדו לדירות פרטיות ולא לשטחי תעסוקה ומסחר. ליאור שפירא: מה היחס למגורים מעל 120 מ"ר? נחשון קיוותי: הבעיה של הפרויקט שהוא כולל 420 יח"ד של קבוצת רכישה. בפרויקט דירות של 120 מ"ר ודירות גדולות יותר. אני נאלץ להגיד למשפחות אלו שיש להם רק מקום חניה אחד לדירה. נתן אלנתן: כשמכרו היה אפשר? קיוותי: שמכרו במכרז את הדירות היה אפשר. אורלי אראל: התב"ע אומרת ש30% יהיה חניה יהיה חניות ציבוריות לא מוצמדות בכל מקרה. נתן אלנתן: התקן הוא טווח. התקן קובע בין 1 ל2. אורלי אראל: הדיון הזה הוא על תוכנית עיצוב. אם תקן החניה לא נקבע בתב"ע הוא ידון במסגרת היתר הבניה. נתן אלנתן: בישיבה הקודמת התבקשה חו"ד משפטית לאמור האם זה חוקי או לא חוקי. הראלה אברהם - אוזן: בישיבה הקודמת הוצגה לנו תוכנית העיצוב, במהלך הצגתה נאמר לנו שרוצים לעשות שימוש בסעיף ניוד שיש בתוכנית, לנייד חניות ציבוריות מהשצ"פ ובכך לשחרר חניות סחירות שאפשר למכור. נתתי חו"ד משפטית לפיה ניתן לנייד מהמגרש הציבורי אבל זה לא עוזר לחניות הסחירות כי החניות שינוידו הן חניות ציבוריות.. נתן אלנתן: כל הבעיה נוצרה כי הם בקשו הקלה של שבס, אבל אפשר לפתור את הבעיה בצורה פשוטה, אם ניתן 2 מקומות חניה לדירות מעל 120 מ"ר פתרנו את הבעיה. האם היום בסמכותנו לתת להם את הרף העליון על פי תקן החניה שקיים היום. נחשון קיוותי: אבל בגינדי כן קבלו. אני לא מבין יש כאן ציבור א' וציבור ב'. הראלה אברהם אוזן: אנחנו נמצאים באישור תוכנית עיצוב, בהתאם לתוכנית שחלה סוגיית החניה תדון לעת הוצאת היתר הבניה. הבחינה היא בחינה לעת היתר הבניה זה אומר תקן חניה לפי הנחיות מרחביות שכבר פורסמו. נתן אלנתן: שתצא הנחיה של מה"ע שבתוכניות עיצוב לא עוסקים בנושא החניה אלא אם כן יש הנחיה בתב"ע. דורון ספיר: נדון בנושא לעת הוצאת היתר הבניה.

הועדה מחליטה:

לקבל את חוות דעת הצוות, כמו כן סוגיית החניה תדון לעת הוצאת היתר הבניה.

משתתפים: דורון ספיר, אהרון מדואל, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, נתן אלנתן

בעלות: בעלות מדינה – רמ"י, עיריית תל אביב - יפו

מצב השטח בפועל: בשטח התכנית 3 מגרשים: מגרש "קדם" (תא שטח מס' 1) ברח' קדם 163, מגרש "שם הגדולים" (תא שטח מס' 2) ברח' שם הגדולים 2 ומגרש "חורשת הזיתים" (תא שטח מס' 3) ברח' קדם 161. במצב הקיים כיום במגרש "קדם" ישנו מבנה שיכון בעל 6 כניסות ובן 3 קומות על גבי קומת עמודים, ובו סה"כ 44 יחידות דיור. במגרש "שם הגדולים" שני מבני שיכון בעלי 4 כניסות, בני 3 קומות ובהם סה"כ 59 יח"ד. במגרש "חורשת הזיתים" ישנה כיום נטיעת עצי זית, ניתן לבנות ע"פ תב"ע תקפה 23 יח"ד

מחצית מהדיירים בתחום התכנית הם דיירי דיור ציבורי (דירות בבעלות משרד הבינוי והשיכון, החברה המשכנת חלמיש), ומחצית הם בעלים פרטיים. בנוסף בתחום התכנית שצ"פ המשמש כיום כשטח לחניית הדיירים.

מדיניות קיימת:

תוכנית תא 5000 -

אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה עד 4 ק', רח"ק 3-1. שטח התכנית מסומן בתכנית המתאר תא/5000 כמתחם להתחדשות עירונית. בתוכנית להתחדשות עירונית תותר תוספת רח"ק 1 מעל לרח"ק המירבי ובניה נקודתית חריגה לסביבתה דרגת גובה אחת מעל הגובה המותר לאישור הועדה המקומית. **תמ"א 38-** מבני שיכון ביפו ההיסטורית תותר תוספת 2 קומות + קומת גג חלקית (עד גובה של 6 קומות + קומה חלקית)

מצב תכנוני קיים:

תכנית בניין עיר 2660 – תכנית מתאר "עג'מי". תכנית זו קובעת את שטחי הבנייה המקסימליים למספר יחידות הדיור בהיתר*110 עבור שטח עיקרי, ו25% משטח זה כשטחי שירות.

תב"ע תקפה: 2660 עג'מי
 יעוד קיים: אזור מגורים ה'
 שטח התכנון: 12042 מ"ר
 זכויות בניה: 110*מס' יח"ד שטח עיקרי, 25% משטח עיקרי עבור שירות 4 קומות
 שימוש: מגורים.

חוו"ד יחידה אסטרטגית לעניין שטחי ציבור ותמהיל:

1.1 אוכלוסייה קיימת בעג'מי ובגבעת העליה

הנחות עבודה:

- גודל אוכלוסייה: 5,740 תושבים
- ממוצע נפשות למשק בית: 4.4
- יח"ד קיימות 1,957

מאזן		שטח קיים		שטח נדרש נורמטיבית עבור האוכלוסייה הקיימת (דונמים)					
שצ"פ	שב"צ	שצ"פ	שב"צ	סה"כ	שצ"פ כלל עירוני	שצ"פ מקומי	סה"כ	שב"צ כלל עירוני	שב"צ מקומי
+178	52+	207	80	29	-	29	28	6	22

מאזן	קיים	נדרש עבור אוכלוסייה קיימת (כיתות/יחידות)	שירות
-7	-	7	מעונות יום
-2	7	9	גני ילדים
+9	27	18	בית ספר יסודי
+34	52	18	בית ספר על יסודי
+1	1	-	מרכז קהילתי
-	אין נתונים	-	מועדון נוער
+1	1	-	מועדון קשישים
-	-	-	תחנה לבריאות המשפחה
+1	1	-	מרפאה
+4	6	2	בתי כנסת

מסקנות:

- א. בשכונה נדרשות כ - 7 כיתות של מעון יום ו - 2 כיתות של גן ילדים. ממידע שהתקבל ממינהל השירותים החברתיים עולה כי מרבית אוכלוסיית השכונה מוצאת פתרונות לגילאי 0-3 בתוך המשפחה או במסגרת משפחתונים פרטיים קטנים.
- ב. סה"כ השטח הבנוי הנדרש לצרכים קהילתיים בשכונה (רווחה, תרבות וקהילה, דת) הינו כ - 2,700 מ"ר. כל אחד מצרכים אלה, לא עובר את סף הכניסה לשכונה, כאשר הוא עומד בפני עצמו.

1. מאזן שטחי ציבור בעג'מי וגבעת העליה ביחס לתכניות שטרם מומשו

על מרבית שטחן של עג'מי וגבעת העליה חלה תכנית מס' 2660. ההערכה היא כי 1,500 יח"ד מתוכה טרם מומשו וכי על היקף יח"ד זה יש להפעיל מקדם מימוש של 10% : סה"כ 150 יח"ד שטרם מומשו.

הנחות עבודה:

- גודל אוכלוסייה קיימת: 5,740 תושבים
- אומדן תוספת אוכלוסייה מכוח תכנון מפורט לאחר הפעלת מקדם המימוש¹: 660 תושבים
- סה"כ: 6,400 תושבים

מאזן		שטח קיים		שטח נדרש נורמטיבית עבור האוכלוסייה הקיימת (דונמים)					
שצ"פ	שב"צ	שצ"פ	שב"צ	סה"כ	שצ"פ כלל עירוני	שצ"פ מקומי	סה"כ	שב"צ כלל עירוני	שב"צ מקומי
+175	49	207	80	32	-	32	31	6.4	24.3

מאזן	קיים	נדרש עבור אוכלוסייה קיימת (כיתות/יחידות)	שירות
-8	-	8	מעונות יום
-4	7	11	גני ילדים

¹ 150 יח"ד * 4.4 (גודל מ"ב) = 660 תושבים

+7	27	20	בית ספר יסודי
+32	52	20	בית ספר על יסודי
+1	1	-	מרכז קהילתי
-	אין נתונים	-	מועדון נוער
+1	1	-	מועדון קשישים
-	-	-	תחנה לבריאות המשפחה
+1	1	-	מרפאה
+4	6	2	בתי כנסת

2. המלצות

2.1 כאמור, היקף השטח הציבורי הנדרש נורמטיבית (כ - 7 דונם שב"צ ושצ"פ), אינו מאפשר הקצאת שטחים אלה באמצעות קרקע בתחום התכנית המוצעת.

2.2 שטחים למוסדות ציבור

בעגמי וגבעת העליה ישנם מגרשים פנויים רבים בייעוד מבנים למוסדות ציבור. אחד מהם, בגודל של 1.5 דונם, נמצא בצמידות לתכנית המוצעת. אף על פי כן, נוכח העדר כיתות של מעונות יום בשכונה, מוצע כי התכנית תכלול בתוכה שטחי ציבור שיאפשרו את הקמתן של לפחות **שתי כיתות מעונות יום** או **שתי כיתות לגיל הרך**, לרווחת הדיירים הקיימים והעתידיים.

2.3 שטחים ציבוריים פתוחים

מיקום התכנית המוצעת בצמידות לפארק מקומי שכונתי ובקרבת חוף הים מאפשר מתן מענה נגיש ואיכותי לשטחי ציבור פתוחים עבור הדיירים הקיימים והעתידיים.

3. תמהיל יח"ד

3.1 תמהיל ביח"ד המוצעות במסגרת במסגרת עיבוי - בדומה לתמהיל הקיים במבנים.

3.2 תמהיל יח"ד בבנייה החדשה:

א. דירות 2-3 חדרים (60-79 מ"ר): 25%

ב. דירות 4 חדרים (80-100 מ"ר): 50%

ג. דירות 4 חדרים ומעלה (מעל 100 מ"ר): 25%

מצב תכנוני מוצע:

התחדשות עירונית במתחם "קדם-שם הגדולים" ע"י עיבוי הדירות הקיימות, שיפור המרחב הציבורי, הסדרת החניה ותוספת בניה למגורים ותוספת של 2.65 קומות על שלושת הבניינים הקיימים ברח' קדם ושם הגדולים (תאי שטח 1, 2) תוך שימור אופי המקום. הגדרת זכויות בנייה וצפיפות לבניין חדש במגרש "חורשת הזיתים" (תא שטח 3). כל זאת בהתאם לתכנית המתאר תא 5000.

תיאור מטרות התכנון:

- התחדשות עירונית במתחם "קדם-שם הגדולים" ע"י:
- עיבוי הדירות הקיימות.
- שיפור המרחב הציבורי ע"י הגדלת שצ"פ ופיתוח המרחב הציבורי המשותף.
- קביעת תקן חניה.

- תוספת בניה למגורים – 2.65 קומות על גבי המבני השיכון הקיימים (תא שטח 201).
- תוספת שטחים לבניה חדשה במגרש "חורשת הזיתים" (תא שטח 3) לבניין של 7.5 ק'.
- תוספת שטח ציבורי בנוי בבניין החדש.

יח"ד:

צפיפות: 28.3 יח"ד לדונם בתחום התכנית.
 שטח ממוצע ליח"ד לתוספת בניה ובניה חדשה: כ 80 מ"ר כולל ממ"ד
 תמהיל יח"ד יהיה ע"פ המלצת היחידה האסטרטגית לעיל ותבחן סופית לעת הכנת תוכנית עיצוב.
 תתאפשר גמישות במספר יח"ד בתמהיל של עד 5%.
סה"כ יח"ד: 294 יח"ד
 במסגרת תכנית זו תותר תוספת בנייה כ 200 יח"ד.

תקן חניה: חו"ד אגף התנועה:

- תכנית קדם שם הגדולים מרוחקת פחות מחצי ק"מ מתוואי המתע"ן – הקו האדום.
- מערך שבילי האופניים כולל שביל קיים במחרוזת, שבילים מתוכננים בבעש"ט, צבי צור ויפת.
- כיווני התנועה יבחנו ע"מ לאפשר תנועת אופניים גם ברחוב קדם.
- תקן חניה מומלץ 1:1 לכל היותר ובנוסף חניות אופניים, אופנועים ונכים.
- רחובות יפת וצבי צור הינם רחובות בהם תח"צ רבה.
- במסגרת התב"ע תוסדר הגישה למגרשים, מתוכנן מרתף תת קרקעי שיפנה שטחים עבור הולכי הרגל ויאפשר תנועה בטוחה יותר עבורם בתוך המתחם.

נתונים נפחיים:

מספר קומות: מ: 6.5 (במבני השיכון תא שטח 201 – תוספת של 2.5 ק') עד: 7.5 (במגרש חורשת הזיתים – בניה חדשה תא שטח 3)
 תכסית: 55% במגרש החדש, 45% במגרשים הקיימים.
 קווי בניין: במגרשים הקיימים 2 מ' לכל כיוון, במגרש החדש ימני – 3 מ', שמאלי – 2 מ', אחורי – 2 מ', קדמי 4 מ'.

שטחי בניה:

מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי				
				מתחת לכניסה הקובעת	שרות		עיקרי			
86	45	260	9451	0	2775	6676	3376	1	מגורים	מגורים ג'
108	45	320	14335	950	4015	9370	4472	2	מגורים	מגורים ג'
			410		30	380	2680	3	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ג'
100	55 (5)	660	19376	8576	3360	7440	2680	3	מגורים	מגורים ג'
294			43572	9526	10180	23866	10528			סה"ב

שיתוף ציבור: בתאריך 15/07/2018 התקיימה ישיבה להתייעצות עם הציבור והוחלט כי: בהמשך לעבודה הנרחבת שנעשה במתחם שכלל מספר אספות דיירים, הקמת נציגויות בתים וסקר הוחלט על ידוע הנציגות על הדיון בועדה.

טבלת השוואה :

ממצב מוצע	מצב מאושר	נתונים	
			סה"כ זכויות בניה
34,046 מ"ר	19,344 מ"ר	מ"ר	
ל"ר	ל"ר	אחוזים	זכויות בניה לקומה
		מ"ר	
6-8	3-4	קומות	גובה
		מטר	
45%-55%	45%		תכסית
עפ"י תקן	עפ"י תקן		מקומות חניה

זמן ביצוע :
מיידי

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

לאשר את התוכנית להפקדה.

התוכנית היא תוכנית להתחדשות עירונית יחידה מסוגה בעגימי-גיבליה התוכנית משאירה את האוכלוסיה הקיימת ומשפרת את תנאי הדיור. תוספת יחידות הדיור החדשה מיועדת לאוכלוסיה ממעמד סוציו אקונומי בינוני-נמוך.

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

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0468389	שם התכנית מתחם קדם-שם הגדולים תא/4553	מגיש התכנית הועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב יפו	עורך התכנית אילה רונאל
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמן להפקיד את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
תוכנית התחדשות עירונית בשטח כולל בן כ- 12 דונם - התוכנית מבקשת לחדש את שלושת המבנים הקיימים ע"י תוספת 2.5 קומות והרחבת הדירות הקיימות במגרשים 1,2, ולבנות בניין חדש למגורים במגרש 3 הפנוי. התוכנית מוסיפה שטחים ציבוריים מתוחים.	62 א. ג), 62 א (א) ס.ק. (19) (4)	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:		
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר
הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	705 ג' דרום עימי 705 ב' אזור בתי הקברות וחוף ענמי (אינו גובל בחוף היס)	יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.2, 5.3.1 (ד) 1, 2, 4
		התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת
		+

+	<p>5.3.2 ס' מתחם התחדשות עירונית</p> <p>5.3.1 (ד) 1,2,4 מתחם חוף עגימי</p>	<p>נספח אזורי ומתחמי תכנון: מתחם התחדשות עירונית, מתחם חופי</p>	<p>קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי:</p> <p>- מתחם חופי</p> <p>- מתחם התחדשות עירונית</p>	יעודי קרקע
+	<p>3.2.3 ס' איזור מגורים בבניה עירונית נמוכה</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעודי: איזור מגורים בבניה עירונית נמוכה</p>	<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.</p>	
+	<p>צפיפות לפי תאי שטח (יחיד לדונם) מגרש 1 – 24 מגרש 2 – 22 מגרש 3 הפנוי - 32 ישנה חווי"ד יחידה אסטרטגית</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעודי: איזור מגורים בבניה עירונית נמוכה</p>	<p>קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד.</p> <p>(פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>	שימושים
+	<p>3.2.3 ס' (ב) רחוק 1-3 לכל גודל מגרש</p> <p>5.3.2 ס' (ג') בתוכנית התחדשות עירונית תותר תוספת רחוק 1 מעל לרחיק המרבי</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעודי: איזור מגורים בבניה עירונית נמוכה</p>	<p>קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.</p>	שטחי בניה
+	<p>3.1.4 ס' (ב) בתוכנית התחדשות עירונית</p>	<p>סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי</p>	<p>קביעת שטחי בניה העולים על הרחיק המרבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.</p>	
+	<p>3.1.5 ס' (ב) סעיף 2.5.3</p>	<p>בכל שטח העיר</p>	<p>קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5</p>	הוראות גובה ועיצוב
+	<p>6.5 ס' עיצוב עירוני 4 ק' 5.4 ס' אזור תכנון 705 (ג) 6.5 קומות 5.3.2 ס' (ג)</p>	<p>לפי נספח העיצוב העירוני: עד 4 ק' לפי אזור תכנון 705 ג' 6.5 ק'</p>	<p>קביעת גובה הבניה והוראות בדבר 'בניה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>	
+	<p>בניה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3)</p> <p>הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)</p>	<p>כלל שטח התוכנית</p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניה בין קווי בניין לקוי המגרש, נטיעות ועצים.</p>	הקצאה לצרכי ציבור
+	<p>מהות ההקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו על ידי הועדה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת... כמפורט בסעיפים 4.1.1 (ב)-(ח)</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעודי: איזור מגורים בבניה עירונית נמוכה.</p>	<p>הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה... או המרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>	

+	<p>סעיף 3.6 – 'מרחב ציבורי' כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד). סעיף 3.6.11 שטח פתוח מקומי</p>	<p>בכל שטח התוכנית, לפי המסומן בתשריט אוזורי היעוד, בנספח העיצוב העירוני ו/או בנספח התחברה. הוראות למרחב הציבורי חלות גם על הייעודים הרלבנטיים בתוכניות מאושרות</p>	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 – 3.6.1 ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' שטח פתוח מקומי.</p>	מרחב ציבורי
+	<p>3.8.7 תקן חניה שביל אופניים</p>	<p>נספח תחברה 3.8.7 תקן חניה שביל אופניים</p>	<p>3.8 – הוראות למרכיבי תחברה – 3.8.1) כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: תקן חנייה (3.8.7)</p>	תחברה
+	<p>בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5)</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>4.4 איכות סביבה - סעיף 4.4 בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5)</p>	
+	<p>4.5.3 תכנית עתידית הגובלת המכלול טבע עירוני</p>	<p>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.</p>	<p>4.5 הוראות בנושא טבע עירוני – סעיף 4.5 אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי (4.5.1)</p>	הוראות כלליות לזכנת ותוכנית
+	<p>4.6.2 4.6.4 4.6.5 4.6.6</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>4.6 תשתיות – סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) ניקוו (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)</p>	

מהלך הדיון:

שלומית זונשטיין: התוכנית הוכנה בשותף פעולה של עיריית ת"א ומינהל מקרקעי ישראל, אוניברסיטת ת"א אילה רונאל מציגה את התוכנית במצגת.

אילה רונאל: מדובר בפרוייקט התחדשות עירונית יחודי הרעיון לעשות פרוייקט אחד. אהרון מדואל: מה גודל התמורה לדירות הקיימות?

אורלי אראל: רוב האנשים גרים בדיוור ציבורי העיריה לוקחת על עצמה הדיירים הם מקבלים ממ"ד ומרפסת.

אהרון מדואל: 50% דיוור ציבורי ו-50% דיוור בבעלות ולכן אני מבקש 25 מ"ר + מרפסת לדיוור בבעלות. נתן אלנתן: האם מגדילים את הדירות של הדיוור הציבורי? אם כן, אני מתנגד להגדלה. זה נגד התושבים. כי למעשה כל דייר בדיוור הציבורי מקבל דירה בהתאם למצב המשפחתי שלו.

אהרון מדואל: דיירי הדיוור הציבורי מקבלים בעלות. נתן אלנתן: כלומר הדיוור הציבורי הופך להיות בבעלות? אהרון מדואל: כן.

עמיר בדראן מבקש רשות דיבור.

הראלה אברהם-אוזן: פונה לעמיר בדראן. לא מלאת שאלון ניגוד עניינים ולא ערכתי לך הסדר ניגוד עניינים. שאלתי - האם אתה שואל שאלה כחבר מועצה או מייצג תושבים כאחד שגר בשכונה ולא כעו"ד? עמיר בדראן: אני נמצא כאן כנבחר ציבור וכתושב בשכונה ולא מייצג כעו"ד.

הראלה אברהם-אוזן: מאחר ואנחנו נמצאים בדיון להפקדת תוכנית ואתה פונה לחברים כנבחר ציבור ותושב השכונה אתה רשאי לדבר.

עמיר בדראן: מדובר בפרוייקט יחודי יש רתימה ביחד של כל הגורמים עקב מצוקת הדיוור ביפו. מי מצטרף לתוכנית רמ"י שמביאה מגרש כדי שהפרוייקט יוכל לעמוד על הרגלים. זאת כדי לראות איך ממנים את התוכנית? מחד רמ"י מתנה שהיא נותנת את הקרקע אבל היא רוצה שיהיה פי 3 יח"ד. לכן מדובר על 100 יח"ד ויבנו 200 יח: ד. בנוסף העיריה אומרת שהיא רואה בחיוב את התוכנית. מדובר על 50 יח"ד שיהפכו בבעלותם של מתגוררי הדיוור הציבורי בלי לשלם שקל והדירות שלהם גם יורחבו וישופצו. אבל בפועל יש סכנה שהפרוייקט יכשל בגלל שהובטחו הבטחות ונוצר מצב שהובטח לבעלים שיוגדל להם הסלון וינתן להם הממ"ד + מרפסת שמש, יש בעיה עם השוויון. אחרי שהבטחנו את ההבטחות לבעלים באים היום ואומרים מה שהבטחנו לא ממש מצליח. צריך לעשות שינוי תכנוני אנחנו חייבים לחלק את זכויות הבניה כי תכנונית כי אי אפשר להסדיר את זה שהדיוור הציבורי לא יקבלו את תוספת הבניה והדירות של הבעלים כן יקבלו את תוספת הבניה. להשאיר את הזכויות אותו דבר אבל נגרע מכם משהו כמו 13 מ"ר בנוי תוספת לכל דירה וניתן את זה לדיוור הציבורי שגם ככה לא משלם שום דבר והופכים להיות בעלים. זה מתכון לכישלון.

מה שמבקש מהוועדה הבקשה היא לעוד 13 מ"ר 100X הדירות הקיימות 1300 מ"ר משהו כמו 10% מאחוזי הבניה שמוענקות לפרוייקט. ולא בהכרח נצטרך לממש את כל זכות הבניה אבל אם הם לא יהיו מעוגנות במסגרת התב"ע אז לא יהיה אפשרי לצאת עם הפרוייקט הזה. אהרון מדואל: כמה זכויות הרחבה בדירות הללו?

שלומית זונשטיין: אין היום זכויות הרחבה, התוכנית הזו מייצרת את זכויות הרחבה. מלי פולישוק: לפי הבקשה המוצאת כל דירה תקבל 25 מ"ר כולל ממ"ד

אורלי אראל: לא נעשתה בדיקה כלכלית על תוספת של 25 מ"ר לכל הפרוייקט, והבדיקה הכלכלית שנעשתה מראה כי הפרוייקט היה גבולי. השאלה אם העיריה תהיה מוכנה לשלם על כך.

נתן אלנתן: מה השתנה הדיוור הציבורי הזה מכל הדיוור הציבורי שיש בעיר ובמדינה. בד"כ הדירות של הדיוור הציבורי לא מקבלות. כלום במקרה הטוב הם חוזרים לדירה דומה בעתיד. למה דווקא כאן צריך לחרוג.

עמיר בדראן: פתרנו את הבעיה כי יש לנו הסכמה של חלמיש שהתחייבנו מולם שהדיוור הציבורי יהפוך לבעלים.

נתן אלנתן: אבל למה דווקא פה. גם בנווה עופר יש 60 70 דירות בחלמיש דיוור ציבורי במקרה הטוב הם יחזרו לדיוור המקורי שלהם משופץ.

ענת רודניצקי מהקליניקה המשפטית של האוניברסיטה: התחלנו את הפרוייקט ב2011 והדיירים הציבוריים שמתגוררים במתחם הזה שאמורים לקבל את הבעלות אין להם את אותם מאפיינים בדיוור הציבורי הרגיל. הנסיבות שבגינם הם הפכו דיירים בדיוור הציבורי לא בגלל שהם ענו לקריטריונים לזכאות בחוק. אלא אחרי שבמקור הם היו דיירים מוגנים בנכסי רשות הפיתוח בעגימי. המדינה בשנות ה-80 אמרה לאותם דיירים שהמבנים בהם מתגוררים מסוכנים, המדינה העבירה אותם לגור בשם הגדולים באופן זמני עד לשיפוץ הדירות בפועל הם מעולם לא חזרו לדירות שלהם. היא העבירה את הדיירים לשם

הגדולים הפכה אותם לדיירים בדיור הציבורי עם מעמד קנייני נמוך מאוד, אבל המדינה לא החזירה אותם. לא ניתן להם פיצוי משמעותי ולכן המדינה הרימה את הכפפה. נתן אלנתן: אבל אם הם היו דיירים מגוונים הם היו צריכים לחזור כדיירים מוגנים הם לא יכולים לקבל בעלות. גם בדיור הציבורי בנווה עופר היו כאלה שפוננו והפכו אותם לדיור ציבורי ולא נתנו פתרון. אם המדינה מתקנת עוול היסטורי היא צריכה לעשות בכל העיר. אהרון מדואל: אתה פורץ דרך. עמי אלמוג נציג רמ"י: זהו מקרה מיוחד שכדי לבצע את הפרויקט ניצלנו את החלטת מועצת המינהל 1519 שמאפשרת מתן קרקע פנויה וצמודה בהנחה מרבית. שלומית זוננשטיין: לגבי הרחבות בזמנו דובר שדירות הבעלים יורחבו 25 מ"ר והדיור הציבורי לא יורחבו בכלל, זו הבדיקה התכנונית שעשינו. הבדיקה הראתה שלא נתן לעשות זאת כי יישארו חורים בבנין, בנוסף תוספת 25 מ"ר לכל הדירות אינה אפשרת בשל אופי הבינוי, הממ"ד הוא חלק מחיזוק הבנין. לכן הגענו ל 12 מ"ר ויש תוספת שהיא אפשרית ונכונה לדירות וזו התוספת שהמלצנו ממ"ד לדירה לכל הדירות. מלי פולישוק: לכל הדירות אהרון מדואל: אבל אומרים שאם לא נעמוד על 25 מ"ר לדירות הבעלות מה הובטח להם. אורלי אראל: לאף אחד לא הובטח כלום מיטל להבי: ה 12 מ"ר מבוקש עבור כולם? מה למעשה אתה רוצה? עמיר בדראן: אני רוצה שנוסיף 1300 מ"ר שזה למעשה אישור של תוספת 25 מ"ר לכל דירה. מיטל להבי: לא זה לא לכל דירה. אני רוצה להבין איך הגענו ל 7.5 קומות ביפו? האם זה חורג ואם כן ממה נובעת החריגה? איך צומחים מ 19,000 מ"ר ל 34,000 מ"ר לפני התוספת של 1000 מ"ר שהוא מבקש? שלומית זוננשטיין: המתחם הזה מסומן בתוכנית המתאר להתחדשות עירונית, חורשת הזיתים גובלת עם הציר הירוק ומרכז פרס לשלום. כדי להקצות את המגרש הזה היתה בקשה של רמ"י להגיע לכמות יח"ד מסוימות והיינו צריכים גם להוסיף וגם לצופף ויש החלטת מועצה שלא יכולנו לחרוג מכך בגלל שראינו שהמתחם גובל בציר הירוק, אבל כאן ראינו שזה לא פוגע בסביבה כאשר אנחנו מגיעים עד הגובה הזה. מבחינת תוכנית המתאר אפשר להגיע לגובה הזה. האזור מוגדר להתחדשות עירונית תוכנית המתאר מאשרת 4 קומות והגבהה נקודתית שזה מגיע ל 8 קומות. מיטל להבי: איך את נותנת מענה ל 200 יח"ד לשטחי ציבור? שלומית זוננשטיין: נתנו מענה לשטחי ציבור בקומות הקרקע למעונות יום והגדלה של השצ"פ זה מה שנדרש. דורון ספיר: יש את המלצת מה"ע. יש אחריות לעיריה בנושא של השטחים. לכן יש לאשר פה אחד ולקדם את המלצת מה"ע.

הועדה מחליטה:

לאשר את התוכנית להפקדה בכפוף להמלצת הצוות.

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

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

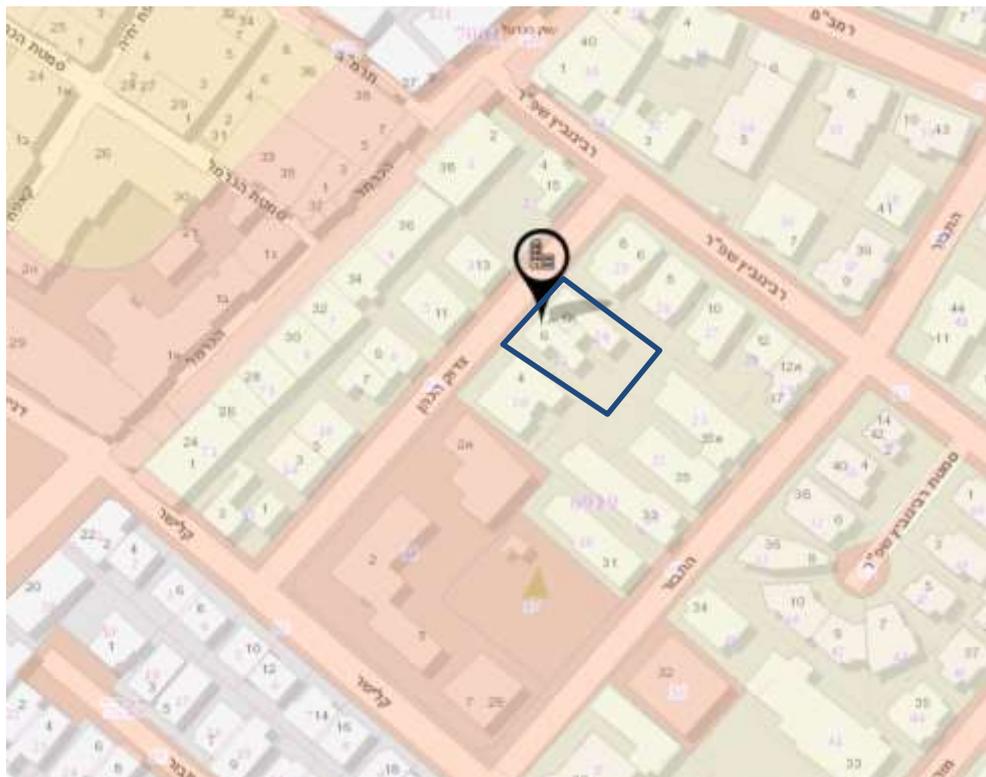
התוכן	מס' החלטה
תא/מק/4813 - רחוב צדוק 6, א' תב"ע לאיחוד חלקות	18/07/2018
דיון בהפקדה	13 - 0014-18

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

מיקום: תל אביב

התכנית הוגשה לוועדה ללא תאום עם הצוות המקצועי. הדראפט וכל הכתוב בו נכתב ע"י אדריכלית התכנית ולא נבדק ע"י הצוות המקצועי.

כתובת: צדוק הכהן 6, א'



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6919			24, 21	

שטח התכנית: 0.569 דונם

מתכנן: אדריכלית תמר פרצוב. פרצוב ארכיטקטורה.

יזם: משה פרס, דויד פרס

בעלות: משה פרס, דויד פרס

מצב השטח בפועל: 2 חלקות צמודות עליהן בנויים 2 מבני מגורים בקיר משותף.

מדיניות קיימת: תוכנית רובע 5 בהכנה. פרסום ע"פ סעיפי 77, 78.

מצב תכנוני קיים: אזור לתכנון בעתיד. (שמושים ראשיים מותרים, מגורים)

מצב תכנוני מוצע: מגורים.

איחוד החלקות למגרש אחד גדול מעל 500 מ"ר לבניית מבנה מגורים 1 בחלקה בגובה של 6 קומות + קומת גג חלקית מעל מרתפי חניה בהתאמה לתוכנית רובע 5 בהכנה.

טבלת השוואה:

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
ללא שינוי	תמ"א 38 + 165%	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
ללא שינוי	ת"מא 38 + 938.85	מ"ר	
תכסית מלאה בתחום קווי בניין	40%	אחוזים	זכויות בניה לקומה
		מ"ר	
6 + קומת גג חלקית	5 + קומת גג חלקית	קומות	גובה
3.30 גובה קומה	3.30 גובה קומה	מטר	
			תכסית
חניה תת"ק	-		מקומות חניה

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

זמן ביצוע:

אם תוך 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, במגרש ממגרשי התכנית לא הוצע היתר בניה כלל, תתבטלה במגרש זה ההוראות מכח תכנית זו ויחולו בשטחו הוראות התכנית הראשית

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

התב"ע המוגשת כלולה בתחום רובע 5-6 תחת מגבלות 77-78. תכנית זו תובא לדיון להפקדה בוועדה המקומית בתחילת שנת 2019.

1. הצוות אינו ממליץ על קידום התכנית וזאת בהתאם למדיניות מה"ע והוועדה המקומית כי אין לקדם תכניות נקודתיות שאין בהן תועלת ציבורית
2. במידה והוועדה המקומית תקבל החלטה לקדם את התכנית הנ"ל, יש לחזור למחלקת התכנון ולהתקדם בהתאם לנהלים המקובלים ובכללם:
3. אישור מדידה (תת"ג) וקליטתה במערכת ה-GIS והכנת תשריט על "בועה" שתינתן לאדריכל ע"י מחלקת מדידות.
4. יש לחזור לוועדה לאישור התכנית המפורטת לאחר התאומים ולאחר אישור סמכות מקומית ע"י היועמה"ש ודיון בפורום מהנדס העיר.
- 5.

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

חוו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 01/01/2018
חוו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 01/01/2018

בישיבתה מספר 18-0014ב' מיום 18/07/2018 (החלטה מספר 13) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אורלי אראל: הוגשה תוכנית לא מתואמת מול צוות התכנון ואנחנו מבקשים מהועדה לא לאשר את הפקדת התכנית.

תמר מפרץ אדרילים: מדובר על בקשה לאיחוד 2 חלקות ברח' צדוק 6 וצדוק 6א שתי חלקות בקיר משותף. חלקה 264 מ"ר וחלקה 305 מ"ר יש בעלים אחד לשתי החלקות. המצב הקיים הוא מגרש לתכנון בעתיד אפשר לראות מצב מבוקש. יש לתוכנית רובע 5 פרסום לפי סעיפים 77-78. אנחנו מבקשים להשאר באותם קווי בנין ובאותם זכויות בניה ורק לאשר את שתי החלקות לטובת בנין אחד. בנין של 6.5 קומות. קומת קרקע בנסיגה, 5 קומות טיפוסיות מלאות קומת גג חלקית כפי שניתן יהיה לעשות לאחר שתאושר התוכנית בהסתמך על תכנית רובע 3. ההתנגדות היתה בגין שלא מקדמים תב"עות נקודתיות. אדי אביטן: האיחוד המבוקש אכן יהיה תואם את רובע 5,6 אנחנו לא ממליצים לאשר תוכניות נקודתיות. תוכנית רובע 5-6 תאפשר את התוספת הזו ממילא אפשר לחכות עד שתוכנית הרובעים 5 ו-6 תאושר. אורלי אראל: התכנית תגיע לדיון להפקדה ברבעון הראשון של 2019.

הועדה מחליטה:

לקבל את חוות דעת צוות ולא לאשר את התכנית להפקדה.

משתתפים: דורון ספיר, מיטל להבי, אהרון מדואל, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, גל דמאיו שרעבי

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/4491 - תע"ש השלום	18/07/2018
דיון בהתנגדויות	14 - 18-0014

כללי: תוכנית בסמכות ועדה מקומית שמטרתה להשיג תכנון עירוני מיטבי לשטח של כ- 58 דונם בין הרחובות עליית הנוער ודרך השלום (תע"ש השלום). התוכנית מציעה שיפור של מאפייני המגורים, המרחב הציבורי ומבני הציבור ביחס לתוכנית המאושרת תוך שימת דגש על מרחב ציבורי איכותי. התוכנית מציעה 1097 יח"ד במבנים בני 52-7 קומות בשילוב חזיתות מסחריות ושטחים למבני ציבור. בנוסף קובעת התכנית הוראות לשימור מבנה תע"ש ומסדירה פתרונות בתחומה לטיפול במי התהום באזור.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

מיקום: התכנית ממוקמת במתחם תע"ש על דרך השלום, בסמוך לגבול תל אביב-גבעתיים. התכנית תחומה בדרך השלום מדרום, רחוב עליית הנוער ממזרח, ובמבני תעסוקה קיימים מצפון וממערב (שכונת נחלת יצחק).

כתובת: דרך השלום 15, עליית הנוער 48-50



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6150	מוסדר	חלק	3	9-10
6154	מוסדר	חלק		1
7093	מוסדר	חלק	445-446	547, 543, 127
7094	מוסדר	חלק		100-101, 33, 28

שטח התכנית: כ-58 דונם.

מתכנן: 'ישר אדריכלים'.

יזם: הועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל אביב יפו.

בעלות: רשות מקרקעי ישראל, עיריית תל אביב ופרטיים.

מצב השטח בפועל:

מרבית השטח פנוי ממבנים. בדופן המערבית ממוקמים שני מבני תע"ש מגן אשר אינם בשימוש, גובה המבנה הקדמי הפונה לרחוב דרך השלום הינו 4 קומות וגובה המבנה האחורי הינו 2 קומות. בחלקה הצפוני של התוכנית קיימים מספר מבנים בייעוד תעשייה ובגובה של 1-2 קומות. השטח כולו מגודר. בנוסף, גבול התכנית כולל שטח בייעוד שצ"פ הממוקם ממזרח לרחוב עלית הנוער, סמוך לבית הקברות.

מדיניות קיימת:

ע"פ תכנית מתאר עירונית תא/5000:

א. יעוד קרקע: 'אזור מגורים בבנייה רבת קומות', 'אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים'. בשטח עובר גם ציר ירוק עירוני (החלק הצפוני של הציר הירוק הרובעי).

ב. רח"ק מירבי בכל תחום התכנית: 5

ג. מספר קומות מקסימלי: מעל 40 קומות.

ד. תמהיל:

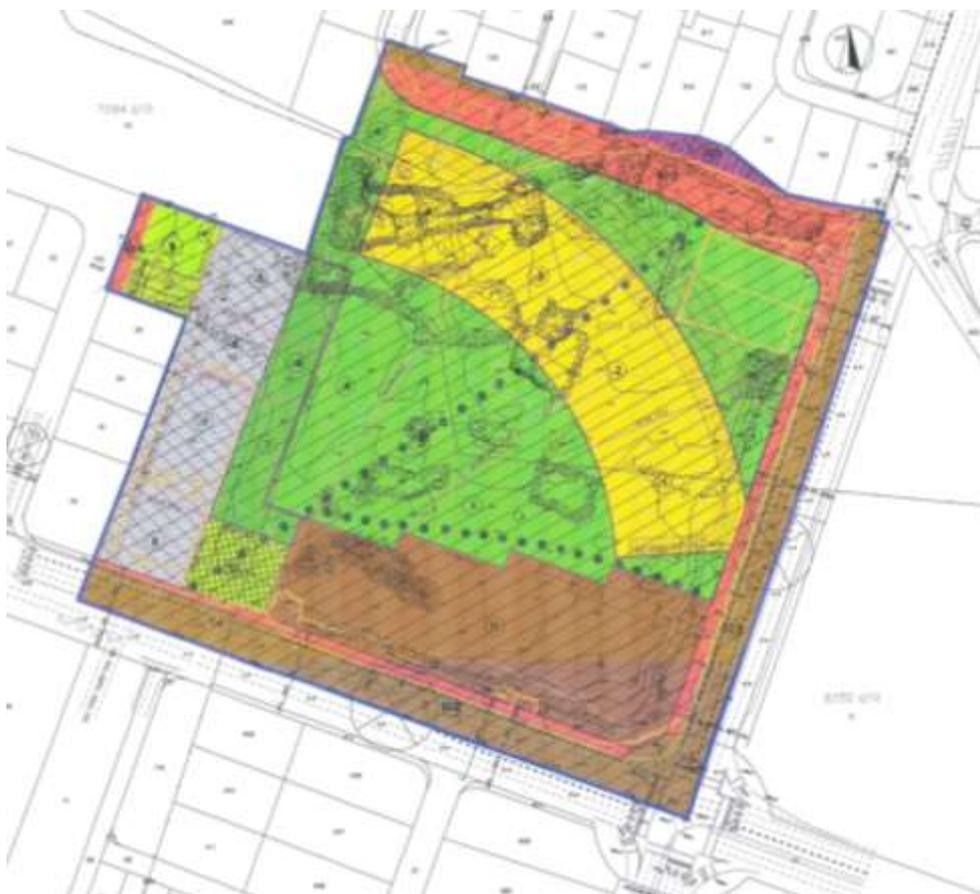
באזור מעורב לתעסוקה ולמגורים - לפחות 40% שטחים לתעסוקה.
באזור לבניה רבת קומות - שימוש ראשי למגורים ומסחר בקומת הקרקע.

מצב תכנוני קיים:

שטח התכנון: כ-55 דונם

תב"ע תקפה: תא/2771- תע"ש השלום

תשריט התכנית התקפה:



יעוד קיים: מגורים, תעסוקה, תעשייה, מבני ומוסדות ציבור, שפ"פ, שצ"פ ודרכים. כל המבנים הקיימים בתחום התכנית התקפה סומנו להריסה לרבות מבני תע"ש מגן.

זכויות בניה ונתונים נפחים:

- מגורים: התכנית מגדירה 4 מגרשים למגורים בבניה של עד 45 קומות ו184 מ' מעל פני הים. שטחי בניה למגורים: 86,992 מ"ר עיקרי, 40% מהשטח העיקרי לשירות על קרקעי ו 400% משטח המגרשים לשירות תת קרקעי. סה"כ 848 יח"ד.
- תעסוקה: התכנית מגדירה 3 מגרשים לתעסוקה בבניה של עד 62 מ' מעל פני הים. שטחי בניה לתעסוקה: 13,782 מ"ר עיקרי, 40% מהשטח העיקרי לשירות על קרקעי ו 600% משטח המגרשים לשירות תת קרקעי.

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:

- תכנון מחדש של שטחי המתחם על מנת להשיג תכנון עירוני איכותי באמצעות עירוב שימושים, בינוי מלווה רחוב, שיפור של מאפייני המגורים ומבני הציבור תוך שימת דגש על מרחב ציבורי איכותי ושטחים פתוחים.
- קביעת הוראות לשימור מבנה תע"ש מגן והגדרתו לשימושים מעורבים כולל מגורים כך שיהווה חלק אינטגרלי מהמתחם.
- הגדלת מספר יח"ד מ- 848 בתוכנית התקפה ל- 1097 בתכנית המוצעת.
- מתן מענה למתקנים הנדסיים ותשתיות לצורך טיפול במי התהום באזור כולו.

בהתאם קובעת התכנית:

1. איחוד וחלוקה של מגרשים בתחום התכנית בשני מתחמים כולל טבלאות הקצאה ללא הסכמת בעלים.
2. שינוי יעוד קרקע מתעסוקה למגורים מסחר ותעסוקה בהתאם להוראות תכנית המתאר.
3. קביעת שטח לשצ"פ.
4. קביעת דרך חדשה בהמשך לרחוב חפץ חיים עד לדרך השלום.
5. קביעת מספר יחידות הדיור ל- 1097 יח"ד.
6. קביעת גודל ממוצע ליחידות הדיור.
7. קביעת 20% מיחידות הדיור להשכרה לטווח ארוך.
8. קביעת שימושים למסחר לאורך הרחובות ובמרחבים ציבוריים.
9. קביעת הוראות בינוי למבנים בגבהים מ 7 קומות ועד 52 קומות למגדל בפינה הצפון מזרחית של התכנית.
10. קביעת זיקות הנאה לציבור למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים.
11. הוספת שימושים למתקנים הנדסיים בתחום התכנית כמתן מענה להליכי טיפול במזהמים כפי שייקבע.
12. קביעת הוראות בינוי לרבות בינוי מלווה רחוב, לאורך הרחובות דרך השלום ועליית הנוער וכן קביעת הנחיות לעריכת תכנית עיצוב אדריכלי.
13. קביעת הוראות שימור למבני תע"ש.

פירוט יעדים/שימושים:

- יעוד מגורים - שימושים: מגורים, חזית מסחרית ומתקנים הנדסיים זמניים.
- יעוד מגורים, מסחר ותעסוקה - שימושים: מגורים, משרדים, שימושים ציבוריים ובעלי אופי ציבורי, מלונאות ומסחר.
- יעוד מבנים ומוסדות ציבור - שימושים: לפי תוכנית תא/מק/צ' - 507-0271700
- יעוד שפ"פ - השטחים במפלט הקרקע מוגדרים בזיקת הנאה למעבר כלל הציבור, שבילי אופניים ומעבר רכבי חירום. בתת הקרקע - חניונים פרטיים ומעבר תשתיות.
- יעודים נוספים - שצ"פ ודרכים.
- בכל תחום התכנית מותר מעבר תשתיות תת קרקעיות ומתקנים הנדסיים לרבות מתקנים לטיפול במי תהום.

זכויות בנייה מוצעות:

שטחי שירות		שטח עיקרי		שימוש	יעוד
מתחת לקרקע 2	מעל הקרקע 1	מתחת לקרקע	מעל הקרקע		
מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר		
	32,952	-	82,450	מגורים	מגורים
	730	-	3240	מסחר	
73870	33,682	-	85,690	סה"כ מגורים	
	3427	-	9791	מגורים	מגורים מסחר
	2195	-	6527	מסחר ותעסוקה	ותעסוקה
22070	5622	-	16,318	סה"כ מגורים מסחר ותעסוקה	

הערה - שטחי הבניה והשימושים למבני הציבור הינם לפי תוכנית תא/מק/צ' - 507-0271700 על תיקוניה.

יח"ד:

סה"כ: 1097 יח"ד

תמהיל יח"ד: יקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.

לפחות 20% מסך הדירות בתכנית תהינה יח"ד קטנות (70-50 מ"ר שטח כולל ממי"ד) להשכרה ארוכת טווח בהתאם למדיניות העירונית.

מוצע למקם את הדירות להשכרה במסגרת הבנייה המרקמית וככל שניתן לא במגדלי המגורים.

בנוסף, לא יותרו דירות גן בקומת הקרקע.

שטח ממוצע ליח"ד: 85 מ"ר עיקרי.

נתונים נפחיים:

גובה: גובה מקסימאלי בתחום התכנית הינו עד 220 מ' ממפלס פני הים ועד 52 קומות למגדל אחד בפינה הצפון מזרחית של מתחם תע"ש.

קווי בניין:

- מגרש למבנים ומוסדות ציבור - לפי תוכנית תא/מק/צ' - 507-0271700 על תיקוניה.
- מגרשי מגורים - 4 מ' בקומת הקרקע (מסומן זיקת הנאה), 0 מ' בקומות עליונות. בנוסף בין מגרשי המגורים לרחובות דרך השלום, עליית הנוער והרחוב הצפוני החדש מפרידים שטחי שפ"פים ברוחב מינימאלי של 5 מ' המסומנים בזיקת הנאה לציבור ויהוו המשך ישיר של המדרכות הציבוריות.
- מגרשים למגורים, תעסוקה ומסחר - 2 מ' בקומת הקרקע (מסומן זיקת הנאה), 0 מ' בקומות עליונות.

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

עקרונות הבינוי - תוכנית הבינוי מציעה הגדרה לרחובות המקיפים את המתחם דרך השלום ועליית הנוער, באמצעות בינוי מלווה רחוב בגובה של 7 קומות. בנוסף מוצעים בתכנית מבנים בגובה 9 קומות, 23 קומות ומגדל מגורים בגובה 52 קומות בפינה הצפון מזרחית של המתחם.

הבינוי מתוכנן סביב מערכת שטחים פתוחים אשר במרכזה שצ"פ בגודל של כ-5 דונם. בין המבנים מוצע מערך חללים פתוחים השונים זה מזה בקנה המידה ובאופי, המשלבים אזורים מסחריים והמאפשרים סביבה רב גונית בעלת אינטנסיביות ושימושים שונים.

מוצעת חיבוריות של שכונת נחלת יצחק לרחוב דרך השלום, ציר שדרות ההשכלה (ציר ירוק עירוני) ורחוב עליית הנוער באמצעות המשך הרחובות חיי אדם ותוצרת הארץ כשדרות הולכי רגל ורוכבי אופנים. כמו כן מוצע להמשיך את רחוב חפץ חיים עד לדרך השלום.

התכנית כוללת מגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור אשר ימוקם בדופן הצפון מערבית של התכנית, בסמיכות ובנגישות לשכונת נחלת יצחק.

מבנים לשימור - התכנית קובעת לשימור את שני מבנה תע"ש: המבנה הדרומי הפונה לדרך השלום נותר ללא שינוי ובמבנה הצפוני מותרת הריסה חלקית והקמת מבנה למגורים, בגובה של עד 25 קומות. התכנית מאפשרת לכך שתי חלופות לשימור. חלופה א': הריסת חלק מהמבנה הצפוני באופן שלא יעלה על שליש מאורכו. חלופה ב': הריסת המבנה הצפוני כולו למעט שתי החזיתות שתהיינה לשימור. שתי החלופות יתואמו עם מחלקת השימור בעיריית תל אביב לעת הכנת תכנית עיצור אדריכלי.

תמהיל שימושים - במגרשי המגורים לאורך רחובות עליית הנוער ודרך השלום חובת הקמת חזית מסחרית מקורה. בנוסף, יותרו חזיתות מסחריות בכל קומות הקרקע הפונות לדרכים ולשטחים ציבוריים או זיקות ההנאה. במגרשים המעורבים למגורים, תעסוקה ומסחר יובטח תמהיל של 40% שטחים עיקריים לתעסוקה לכל הפחות וקומת קרקע מסחרית בהתאם להוראות תכנית המתאר.

איחוד וחלוקה - התכנית קובעת שני מתחמי איחוד וחלוקה: שטח המיועד למגורים ושטח המיועד למגורים מסחר ותעסוקה. התכנית כוללת טבלאות הקצאה ואיזון ללא הסכמת בעלים.

שלביות - התכנית מחולקת למתחמי מימוש עצמאיים המאפשרים לממש את התכנית בשלבים תוך שמירה על פיתוח איכותי של המרחב גם במצבי הביניים. הוראות באשר לשלבויות הביצוע יקבעו בתכנית העיצוב.

תחבורה, תנועה, תשתיות:

תכנון מערך הדרכים המוצע, לרבות מיקום הכניסות לחניונים התת קרקעיים, מבוסס על מערך הדרכים בתוכנית המאושרת תא/2771. בנוסף כאמור לעיל מוצע לקבוע דרך חדשה בהמשך רחוב חפץ חיים.

במסגרת מערך התנועה העתידי מוצעות מספר כניסות ויציאות כלי רכב למתחם:

1. מרח' עליית הנוער.
 2. מרח' מוצע חדש בתא שטח 802 צפונית למתחם.
 3. 2 כניסות מרח' חפץ חיים.
 4. מרח' תוצרת הארץ.
 5. כניסה אופציונאלית למגרש הציבורי במידה ותדרש בהחלטה עירונית.
- בסמכות מהנדס העיר לעת הכנת תכנית העיצוב האדריכלי להוסיף ו/או להפחית כניסות וכן לשנות את מיקומן.

תקן החניה הינו בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה. כל שטחי האשפה, פריקה וטעינה יהיו תת קרקעיים.

מוצעים שבילי אופניים לאורך הרחובות עלית הנוער ודרך השלום, וכן במערך השטחים הפתוחים בתכנית.

התייחסות לסביבה:

הקו הכחול של התכנית נקבע בהתייחס לקו הכחול של תכנית 2771 התקפה, בתוספת שצ"פ הסמוך לבית הקברות, ממזרח לרחוב עליית הנוער ובהפחתת שטח ביעוד תעשייה מצפון. הכללת השצ"פ בתחום התכנית הינה לצורך מיקום אופציונאלי בחלקו של השטח של מתקנים הנדסיים זמניים לטיהור מי התהום, בהתאם לטכנולוגיה כפי שתיקבע לנושא.

איכות סביבה:

עיריית תל אביב בוחנת בימים אלה את הטכנולוגיות המתאימות לטיהור מי התהום במקום. התכנית מקצה שטחים לטיפול ותאפשר את השימוש בטכנולוגיה כפי שתיקבע. בנוסף שימושים למתקנים לטיפול סביבתי יותרו בכל שטח התכנית עפ"י תכנית שתאושר ע"י רשות המים והביוב. התניות הפיתוח נקבעו בתוכנית הראשית (2771) עומדות בעינין בתכנית זו.

בהתאם לסיכום עם היחידה לאיכות הסביבה וצוות התכנון, התוכנית קובעת הנחיות למניעת מטרדים משטחי המסחר לשימושי המגורים. כמו כן ע"פ הנחיות הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב-יפו הוכנה חוות דעת סביבתית לעניין הצללה ורוחות. להלן עיקרי ממצאי חוות הדעת הסביבתית:

רוחות: משטר הרוחות בסביבת הבניין נמדד במפלס הולכי הרגל (מפלס קרקע). ממצאי הבדיקה מראים עמידה ביעדי נוחות תנאי הרוח של התכנית. בכל שטח התכנית צפויות רוחות נוחות בשכיחות גבוהה של 95%. הבינוי המוצע אינו יוצר הגברה של הרוח סביב מבנים קיימים בסביבה.

הצללות: בדיקת ההצללה מראה כי שיעור ההצללה בתכנית המוצעת נמוך ביחס למצב המאושר ואף צפויה הפחתה בשעות הצל במספר מבנים ושצ"פים.

שטחי ציבור:

- **מבני ציבור -** היקף שטחי הקרקע למבנים ולמוסדות ציבור תואם את היקף השטחים בתוכנית התקפה תא/2271. שטחי הבניה והשימושים הניתנים הם על פי תוכנית תא/מק/צ' - 507-0271700 על תיקוניה.
- **שצ"פ -** בתכנית שטח של כ-5 דונם בעבור שצ"פ מרכזי לטובת הציבור. בשטח זה לא תתאפשר בניית שטחים תת קרקעיים למעט שטחים לתשתיות ומתקנים הנדסיים לטיפול במי התהום ככל שידרשו.
- **מתקנים הנדסיים -** התכנית מקצה שטח פתוח בייעוד "שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים" בסמוך לבית הקברות בו תותר הקמת מתקנים לטיפול במי התהום. בנוסף, תתאפשר הוספת שטחים למתקנים הנדסיים בכל תחום התכנית עבור מתן מענה להליכי טיפול במזהמים לרבות טיפול במי תהום ככל שידרש.
- **דרכים -** התכנית קובעת שטח לרחוב חדש בהמשך לרחוב חפץ חיים עד לדרך השלום.

ט. טבלת השוואה שטחים לבניה:

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
יחידות דיור	848	1097
שטח ממוצע ליחיד	100 מ"ר עיקרי	85 מ"ר עיקרי
רח"ק		5 (כולל שטחי השפ"פ)
שטחי בניה למגורים (עיקרי)	86,992	92,241
שטחי בניה למבני ציבור (עיקרי)	על פי תא/מק/צ'	על פי תא/מק/צ'
שטחי בניה למסחר (עיקרי)	0	5,340
שטחי בניה לתעסוקה (עיקרי)	13,782	4,427
סה"כ זכויות בניה (מ"ר עיקרי)	100,774	102,008
גובה	קומות	45
	מטר מעל פני הים	184
מקומות חניה	על פי התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.	220

י. טבלת השוואה שטחי קרקע:

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים
15 דונם	9.4 דונם	שטח קרקע למגורים
8.3 דונם	19 דונם	שטח קרקע לשפ"פ
8 דונם	8 דונם	שטח קרקע למבני ציבור
4.3 דונם (בייעוד מגורים, תעסוקה ומסחר)	4.6 דונם	שטח קרקע לתעסוקה
5 דונם	3.3 דונם	שטחי קרקע לשצ"פ
1.4 דונם		שטחי קרקע לשטח פתוח ומתקנים הנדסיים

זמן ביצוע:

זמן משוער למימוש התוכנית הינו 20 שנה.



הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית (מספר מבאיית)	שם התכנית	מגיש התכנית	עורך התכנית
	תא/4491 - תע"ש השלום	הועדה המקומית	ישר אדריכלים
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא חוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מסי הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מאות הסעיף בחוק
לדוגמה: תוכנית במזרח העיר בשטח של כ- 80 דונם לשימור המרחב העירוני על ידי עירוב שימושים ושילוב שטחי ציבור. בתכנית 1097 יחיד, שטחי מסחר ותעסוקת תשתית תבייעת להליכי טיפול נדרשים בפי התחום.	62 א. (ג) חוק חנו"ב 62 א (ד) כמפורט מטה	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת - תוכנית תא/5000 (מותן תקף 22.12.2016).
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים חתומים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:		
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת
הוראות מיוחדות - טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	הזור יבטון 901 אזור געורב דרך השלום	* אזור מעורב דרך השלום: - רח"ק סירבי 5. - יבטת תמחיל של 40% תעסוקה לכל הפחות. - מסמך מדיניות.

קבוצת נושאים	נושאים	קבוצת נושאים	נושאים
קבוצת נושאים	קביעת ייעוץ קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוץ הקרקע בכל מגרש.	לפי תשריט אזורי ייעוץ: * אזור מגורים בבניה רבת קומות] סי' 3.2.5 * אזור מעורב לתעסוקה ומגורים (סי' 3.4.1) * בניו ירוק עירוני	מקבץ שימושים: 1. באזור מגורים: מגורים, מבנים ומסגרות ציבור, שצופים, שפיים, דרך. 2. באזור מעורב: מגורים, מסחר ותעסוקה 3. שטח פתוח + מתקן הנדסי
	קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (א) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוץ. (מרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	לפי תשריט אזורי ייעוץ: * אזור מגורים בבניה רבת קומות * אזור מעורב לתעסוקה ומגורים	מקבץ שימושים: 1. באזור מגורים: ראשי: מגורים 2. אזור מעורב: ראשי: לפי סי' 3.4.1
קבוצת נושאים	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ה) (מרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	לפי תשריט אזורי ייעוץ: * אזור מגורים בבניה רבת קומות * אזור מעורב לתעסוקה ומגורים (סי' 3.4.1)	שימושים נוספים: 1. באזור מגורים: מסחר, תשתיות, בתוספת עד 20% הקלה לפי שבי"ש) 2. אזור מעורב: מגורים, מסחר, ציבורי, תעסוקה ותשתיות. 127 יחיד
	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ה) (מרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	לפי תשריט אזורי ייעוץ: * אזור מגורים בבניה רבת קומות * אזור מעורב לתעסוקה ומגורים (סי' 3.4.1)	שימושים נוספים: 1. באזור מגורים: מסחר, תשתיות, בתוספת עד 20% הקלה לפי שבי"ש) 2. אזור מעורב: מגורים, מסחר, ציבורי, תעסוקה ותשתיות. 127 יחיד
קבוצת נושאים	קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	לפי תשריט אזורי ייעוץ: * אזור מגורים בבניה רבת קומות * אזור מעורב לתעסוקה ומגורים (סי' 3.4.1)	שימושים נוספים: 1. באזור מגורים: מסחר, תשתיות, בתוספת עד 20% הקלה לפי שבי"ש) 2. אזור מעורב: מגורים, מסחר, ציבורי, תעסוקה ותשתיות. 127 יחיד
	קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5	לפי תשריט אזורי ייעוץ: * אזור מגורים בבניה רבת קומות * אזור מעורב לתעסוקה ומגורים (סי' 3.4.1)	שימושים נוספים: 1. באזור מגורים: מסחר, תשתיות, בתוספת עד 20% הקלה לפי שבי"ש) 2. אזור מעורב: מגורים, מסחר, ציבורי, תעסוקה ותשתיות. 127 יחיד
קבוצת נושאים	קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לטובתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	לפי תשריט אזורי ייעוץ: * אזור מגורים בבניה רבת קומות * אזור מעורב לתעסוקה ומגורים (סי' 3.4.1)	שימושים נוספים: 1. באזור מגורים: מסחר, תשתיות, בתוספת עד 20% הקלה לפי שבי"ש) 2. אזור מעורב: מגורים, מסחר, ציבורי, תעסוקה ותשתיות. 127 יחיד
	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	לפי תשריט אזורי ייעוץ: * אזור מגורים בבניה רבת קומות * אזור מעורב לתעסוקה ומגורים (סי' 3.4.1)	שימושים נוספים: 1. באזור מגורים: מסחר, תשתיות, בתוספת עד 20% הקלה לפי שבי"ש) 2. אזור מעורב: מגורים, מסחר, ציבורי, תעסוקה ותשתיות. 127 יחיד
קבוצת נושאים	קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לטובתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	לפי תשריט אזורי ייעוץ: * אזור מגורים בבניה רבת קומות * אזור מעורב לתעסוקה ומגורים (סי' 3.4.1)	שימושים נוספים: 1. באזור מגורים: מסחר, תשתיות, בתוספת עד 20% הקלה לפי שבי"ש) 2. אזור מעורב: מגורים, מסחר, ציבורי, תעסוקה ותשתיות. 127 יחיד
קבוצת נושאים	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	לפי תשריט אזורי ייעוץ: * אזור מגורים בבניה רבת קומות * אזור מעורב לתעסוקה ומגורים (סי' 3.4.1)	שימושים נוספים: 1. באזור מגורים: מסחר, תשתיות, בתוספת עד 20% הקלה לפי שבי"ש) 2. אזור מעורב: מגורים, מסחר, ציבורי, תעסוקה ותשתיות. 127 יחיד
קבוצת נושאים	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	לפי תשריט אזורי ייעוץ: * אזור מגורים בבניה רבת קומות * אזור מעורב לתעסוקה ומגורים (סי' 3.4.1)	שימושים נוספים: 1. באזור מגורים: מסחר, תשתיות, בתוספת עד 20% הקלה לפי שבי"ש) 2. אזור מעורב: מגורים, מסחר, ציבורי, תעסוקה ותשתיות. 127 יחיד
קבוצת נושאים	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	לפי תשריט אזורי ייעוץ: * אזור מגורים בבניה רבת קומות * אזור מעורב לתעסוקה ומגורים (סי' 3.4.1)	שימושים נוספים: 1. באזור מגורים: מסחר, תשתיות, בתוספת עד 20% הקלה לפי שבי"ש) 2. אזור מעורב: מגורים, מסחר, ציבורי, תעסוקה ותשתיות. 127 יחיד

				ותשתיות.
	הבדיקה התכנית לנושא צרכי הציבור	בתכנית תקפה 2771 הנוסף: + תוספת ש"מ + סבבים לשימור + רחוב חדש + בסיס תשתיתי לשימול במי התהום.		
	+ התכנית סמנה להוראות ותכנית ע' התקפה	סעיף 3.5 – ימבני ציבורי	בכל שטח התוכנית	הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 ההוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט...וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש (בין אם כיעוד על פי תכניות קודמות).
	התכנית כוללת הנחיות למרחב הציבורי ומבטיחה את רציפות הציר הירוק	רחוב עירוני: עליית תנועת ודרך השלום ציר ירוק עירוני: מדרך השלום עמותת דרך התכנית	בכל שטח התוכנית לפי תשריט אזורי היעוד, רחוב עירוני, ציר ירוק.	קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1 – 3.6.18 ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאגדים תחת הגדרות 'מרחב ציבורי' ציר ירוק, רחוב עירוני.
	התכנית כוללת נספח תנועת.	דרך השלום ורח' עליית תנועת: - ידרך עורקית עירונית - שביל אופניים	נספח תחבורה	הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הנאים: דרכים (3.8.2) תקן חנייה (3.8.7)
	התכנית כוללת חבבים לשימור.	התכנית מסמנת לשימור שני מבנים (מחונכרים ביניהם בגנים מדרגות) ומפרטת לניהולם הנחיות בהתאם לסעיף 4.3.1	מבנה או אתר לשימור: "... או שנקבעו לניהולם הוראות לשימור בתכנית המועצת."	שימור – סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) / אתר לשימור (4.3.3)
	בהתאם להסלבת מהנדס העיר והרשויות העירוניות הוטסעו בהוראות התכנית השינויים הנדרשים ביחס למצב המואשר התכנית כוללת הנחיות והנחיות של גורמי איכות הסביבה.	סעיף 4.4.6 מאפשר להקל מההנחיות מהנימוק כי התכנית והשינויים בה אינם משנים באופן מהותי את המצב המואשר.	בכל שטח התוכנית	איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חזות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) תנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לשטח מהוראות סעיף 4.4
		במידת ונתא שטח 507 יוקם מתקן תשתית יחולו הוראות סעיפים 4.6.2, 4.6.1	בכל שטח התוכנית	תשתיות – סעיף 4.6 מקד תשתיות כולל הוראות בנושאים הנאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות לחכמת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי סוף (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)

שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)	
תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף תאמור בתוכנית הכוללת, עניינם המפורטים בסעיף קטן (א1), וכן בסעיף קטן (א) למעט משקאות (84), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.	
שימוש בתוכנית המפורטת	62א (א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה מקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בינון בין ייעודים שונים, (8) - החילת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה בראשת יערות.
	מאות הסעיף
+	סעיף קטן (א1) - איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים
+	סעיף קטן (א2) - הרחבת והארכת דרך בתוואי מאוישר בהתאם למפורט בסעיף
+	סעיף קטן (א4) - קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית
+	סעיף קטן (א5) - שינוי הוראות בדבר בינון או ייעוב אדריכליים
+	סעיף קטן (א9) - כל עניין שנוי לבקשו בחקקה לפי סעיף 147 (עסקות)
+	סעיף קטן (א13) - קביעת ייעוד או שינוי ייעוד לאתר לשימור וקביעה או שינוי של הוראות ל יאתר לשימור לפי המפורט בסעיף
+	סעיף קטן (א19) - קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לענין זכות מעבר או זכות להעברת... ולענין הפסקת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.

תצהיר והתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בסופו זה.			
מהנדס הוועדה:			
תאריך	חתימה	מספר ת.ז.	שם ושם משפחה עודד נבול, אדרי
30.8.17		025747858	
היועץ המשפטי לוועדה:			
תאריך	חתימה	מספר ת.ז.	שם ושם משפחה הראלה אברהם און, שייד
30.8.2017		2438976-9	

01/08/2017

העתיקים
 גבי אילנה סולמי - ראש ע"פ (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
 צוות תכנון

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

התכנית קודמה בהובלה עירונית תוך הסכמה ושיתוף פעולה עם רשות מקרקעי ישראל, התכנית מציעה פיתוח עירוני איכותי על היבטיו השונים: מרחב ציבורי, ערוב שימושים, עיצוב עירוני ועוד. מומלץ להפקיד את התכנית. נספח תשתיות יהווה תנאי להפקדת התכנית בפועל.

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

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

בישיבתה מספר 0019-17'ב מיום 06/09/2017 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

רן ברעם: באזור יש תוכנית תקפה שבגלל סיבות שונות יצאה תוכנית לא מוצלחת, גם הבינוי וגם מערך השטחים הציבוריים. ניצלנו את ההזדמנות לקדם ביוזמה עירונית תוכנית שתשפר את הבינוי ואת כל מערך השטחים הציבוריים וזו התוכנית. אבנר ישר: מציג את התוכנית ע"פ מצגת

ראובן לדיאנסקי: התוכנית מזכירה במעט את תוכנית המשתלה ששם התושבים מעדיפים איים ירוקים ולא ככר אחת. כאן התפיסה במרכז תא השטח יש השצי"פ העיקרי זה נראה יפה אבל זה לא עולה בקנה אחד עם הצרכים של הציבור.

הבנין הפינתי הוא בן 52 קומות כלומר יהיו בערך 200 דירות כלומר 700 איש לכאן או לכאן. לדעתי צריך כאן שהשטח הפתוח והירוק יהיה יותר נגיש ויותר רחב.

שמואל גפן: האם בנין כזה של 52 קומות מתאים למהות האוכלוסיה שתהיה שם? מיטל להבי: יש כאן פרויקט שהוא גדול ומסיבי. האזור הזה הוא בעייתי וצריך למצוא פתרון לכל נושא התנועה ולכל השטחים הפתוחים. אני רוצה להציע למצוא פתרון לכל התנועה. עצם זה שהגדרנו את השצי"פ אבל הדבר לא נראה כך. הפרוייקט יוצר סוג של שכונה סגורה. הורדנו בסופו של דבר 10 דונם ירוק. אני רוצה לראות כיצד השצי"פים והשפי"פים לא יהיו כלואים כמו שהוצגו במצגת. כמו כן בנושא זיהום הקרקע צריך לתת כאן מענה.

מלי פולישוק: מבחינה תכנונית זו בועה סגורה שהיא לא לכלי רכב ככה שבהחלט יצור כאן בעיה של נגישות לבנינים ואין מעברים ונגישות לכלי רכב והדבר יצור בעיה. הופתעתי שיש יותר התייחסות לזיהום מי התהום ואין התייחסות לזיהום הקרקע. הבעיה המרכזית בזיהום הקרקע. במתחם הזה יש לשלם סכומי עתק לשם טיהור הקרקע ולא סתם לא נעשה דבר. התפקיד של העיריה לדאוג שיהיה אפשר לחיות שם.

התבקשתי ע"י עידן עמית מהגנת הטבע - להציע להוסיף מסמך של סקר קרקע ובנוסף מדוע מקימים מתקן הנדסה לטיהור מי מחוץ למתחם ועל גינה ציבורית ולא במתחם? יהודה המאירי: גובה המגדל עונה על הדרישות של רשות שדות התעופה? מיקי זיידמן: תוספת של 3000 יח"ד בראיה כוללת של הורודצקי, תע"ש ותעסוקה בצרון - האם ברמה האסטרטגית ניתן מענה ברמת התשתיות למוסדות הציבור ליחידות הללו. אלי יהל: הבנין לשימור שמעציב מדוע צריך לשמר את הבנין הזה. על קרקע כזו יקרה עדיף היה לשחזר אותו ולא לשמר אותו זה הרבה יותר זול. תת הקרקע מאוד חשובה.

אבנר ישר: הגודל של בלוק נחלת יצחקי טיפוסי זהה לבלוק שתכננו ויש במרכזו שטח ירוק. ההבדל הוא שכלי הרכב יצא מתוך הפרויקט והוא מסביב לפרויקט. הערה ששטח ירוק צריך להיות יותר אינטימי לכל מבנן זה תלוי ושונה בכל תוכנית. יש היררכיה בין השטחים הירוקים והשטח הירוק הזה מתחלק גם לאמצע וגם לשטחים ירוקים עצמאיים בצמודים לחלקים יותר אינטימיים בפרויקט. ביחס להערה שהשטח סגור יש כאן בינוי עם שדרות סטוטוריות - זה לא שטח פרטי. אלו שטחים ציבוריים שמחברים אותנו לשטחים אחרים ונוגד את המונח לקהילה סגורה, הפרויקט לא חסום. החניות הם תת קרקעיות ויש גישה לרכב מסביב והכביש הצר (המשך חפץ חיים) הוא תוספת לתוכנית, כדי לקשר את הצפון עם הדרום. כדי לאפשר העלאה והורדה של תלמידים וסירקולציה של התנועה. מכל עבר יש גישה חוץ מהרמפות שנמצאות באישור בתב"ע התקפה באישור משרד התחבורה. אני לא יודע איזה אוכלוסיה תגיע לגור פה ודווקא הבניה כאן מאופיינת לגובה, יש 4 מגדלים בסביבה. מתוך מחשבה על קישוריות של הסביבה מיקום של מוסדות החינוך משרת גם את השטחים החומים והם במרכז כובד בין המגדלים לתוכנית החדשה ולחלק הוותיק.

רן ברעם: לגבי התנועה (לשאלתה של מיטל) – בתוכנית החדשה יש כביש חדש שמקבל את רח' חיי אדם וחפץ חיים שמזין את כל הפרויקט הזה. מבחינה תנועתית יש כאן נגישות מכל מקום ומכל הכיוונים. לגבי תוצרת הארץ הוא רח' בבעיה אבל מטופל בנפרד ויש על הרחוב החלטת 77-78 ותוצרת הארץ יידע בעתיד לתת מענה.

השטח באמצע - מדובר בשצ"פ משמעותי, כל מערך שטחי הציבור היה פגום בתוכנית התקפה. כל השטח המצויר כשצ"פ הוא לא בזיקת הנאה לציבור. הגינה תהיה מגודרת לדיירים, אז בשטחים (לשאלתה של מיטל) הגדלנו את השצ"פ והשפ"פים בזיקת הנאה ואת השב"צ העברנו למקום ראוי. מי יבנה ב"ס בפנית דרך השלום ועלית הנוער? במצב הקיים כל הרחובות מנחלת יצחק מקבלים המשך באופן רגלי ובאופנים ולא מכוניות. הבינוי בצד השמאלי (צפון מערבי) הוא בינוי ציבורי הוא לא בינוי מגורים הכולא חצר. דיור בהישג יד – מה שנקבע בתוכנית הוא 20% מסך יח"ד דיור של המדינה יוקצו להשכרה לטווח ארוך, המיקום שלהם כאשר יקבע במסגרת יח"ד שהוקצו למגרשי המדינה. גם לגבי פוטנציאל המימוש - 4 המבנים (בתכנית המאושרת) היה סלט של בעלויות ואחד ההישגים שלנו בתוכנית השמאלית (המוצעת) - עשינו סדר בבעלויות והם יכולים לממש. הדיור בר השגה הוא של המדינה.

אורלי אראל: דירות בבעלות עירונית הנהלת העיריה ומועצת העיר יחליטו מה לעשות. ארנון גלעדי: למה יש הפרדה בין העיריה למדינה הממשלה בדיור בר השגה.

רן ברעם: לגבי הזיהום - התוכנית המאושרת הניחה מערכת שלמה של התניות ואישורים של כל הגורמים לגבי האפשרות לקבל היתר בניה במקום הזה. במקביל לתוכנית הזו נערך אגף הנכסים להוציא מכרז לטיפול בזיהום במי התהום. יש תיאור מדוקדק כיצד לטפל בזיהום איזה קידוחים ומה המערך ההנדסי לשם כך. שמנו את כל האפשרויות הטכנולוגיות בהתאם לכך. לא יינתן להוציא היתר בניה ללא אישור של כל הגורמים המקצועיים גם הממשלתיים וגם העירוניים לגבי הזיהום של מי התהום.

מקור הזיהום הוא במי התהום ויש השפעה של מי התהום על הקרקע – הטיפול בשלב הראשון מזריקים חומר לפירוק המזהמים שיש במי התהום. אם הזיהום הוא ברמות גבוהות יוקם מתקן הנדסי שיעבוד ויסנן את המים במערכת של פילטרים ויביאו אותם לשפדן. אם רמת הזיהום היא יחסית נמוכה ההזרקה הזו מספיקה בכדי לשאוב ולהעביר את המים לשפדן, שהשפדן יודע לטפל בזיהום הזה. חלק מהקרקע הוחלף בשנת 2000 נשלח והובאה קרקע אחרת. התחלת הטיפול מתחילה עכשיו כי הטיפול לוקח שנים, עובדה שהחליפו את הקרקע ולא עזר - צריך לטפל במי התהום.

עודד גבולי מה"ע: היו שתי תבע"ות בבלי ופה. פה החלטתי שלא יוצאו היתרים עד שנשפר את הקרקע. הזיהום הוא במי התהום ששם צריך לטפל. יש הוראה מפורשת בתב"ע שלא מוצאים היתרים בלי אישור של רשות המים.

ראובן: מדוע לקדם תב"ע אם צריך לטפל בקרקע.

עודד גבולי: התב"ע משפרת את התכנון ותגרום בפועל לטיפול במים אם לא יעשו את זה,

ראובן: כלומר המנוף היחידי לטפל בקרקע היא לקדם תבע.

עודד גבולי: נכון. מדינת ישראל התחייבה למכור את השטחים של התע"ש בהתחייבות לתת את הקרקע נקיה. הבעיה של הזיהום היא שהוא מתקדם ומתפשט ולכן צריך לטפל בו וזאת ע"י קידום התב"ע.

ראובן לדיאנסקי: כלומר התב"ע אסטרטגית על מנת לחולל את הטיפול במים ואתה לא תאשר שום היתר עד שיהיה אישור של רשות המים ואיכות הסביבה.

עודד גבולי: מדובר על זיהום המים זה הרבה יותר גרוע. איכות הסביבה הסכים להוציא היתרים כי יש שיטה לבנות ומגינה על הבניינים במערכת של בנייה ואני לא הסכמתי בלי שיטפלו בקרקע.

ראובן לדיאנסקי: שלא יהיה שום היתר ללא אישור של הרשות להגנת הסביבה.

אלי לוי: יש תב"ע מאושרת והמינהל יכל להוציא היתרים ועודד עצר את זה, והמינהל עשה טיפול אבל עד שלא נעשה טיפול למים הקרקע תהיה מזוהמת. ולכן הוצאנו מכרז מאוד גדול לניקוי המים. לא נוכל,

עלויות של ניקוי המים יעשה בשני שלבים בעלויות גבוהות מאוד 140-150 מיליון ₪ בשני השלבים. הכל תלוי בשלב הראשון של פירוק כל המזהמים ובדיקת איכות המים ולפי זה יקבעו את השלבים הבאים. כל

הקרקע הזו מתחלפת בפעם השניה. בינואר נפרסם את המכרז לטיפול וטיהור מי התהום. המימון התחלתי

זה העיריה והמדינה. רק ניקוי המים ועוד 15-20 שנה של העברת מים כדי להגיע לאיכות מים נקיים. והשגנו גם דיור בר השגה לתקופה ארוכה.

לגבי הבנין לשימור - ברמה העקרונית יש כאן בנין בטון שצוות התכנון חשבו שיש כאן ערכים ארכיטקטוניים חשובים והיתה שאלה מה להשאיר ומה לא, בלי לפגוע בזכויות הבניה שיש במגרש הזה. דורון ספיר : מה בנוגע לגישות של כיבוי אש? אורלי אראל : יש גישות מכל בנין.

רן ברעם : לכיבוי אש רוחב הרחובות מתאים לכלי רכב הצלה. ארנון גלעדי : הבנין לשימור מה התוכן שלו? הערכים של דיור יותר חשוב. עלות השימור הוא 50 מיליון ולכן צריך לאפשר כאן דיור בר השגה זה כסף עירוני של תושבי ת"א ולא בנושא של תעסוקה. כיו"ר השפדן יש חשיבות שיהיה אישור גם של השפדן וגם רשות המים חלק מפתור ההיתרים ניתן ע"י רשות המים ולכן הכרחי אישור של השפדן. בלי הפיקוח שלנו רמת הזיהום יהיה יותר גבוה.

ראובן לדיאנסקי : עיקר הזיהום הוא במים אבל הקולחים הם גם מזהמים את הקרקע ויש צורך לבדוק את הקרקע ועליו אחראי המשרד לאיכות הסביבה. לכן לפני כל הוצאת היתר צריך אישור גם של רשות המים וגם אישור של המשרד להגנת הסביבה לגבי תקינות הקרקע.

אלי לוי : יש לנו תוכנית מאושרת ואי אפשר לשנות אותה בתנאים ואם נחכה למשרד לאיכות הסביבה אנחנו נטרפד את התוכנית לכן יש אגף של איכות הסביבה בעיריה שבדק את הדברים הללו.

רן ברעם : המרכיב של המגורים והבנין לשימור - מחויב במרכיב של תעסוקה. את כל פוטנציאל המגורים ניצלנו עד תום. מדובר במקום של עירוב השימושים גם מתאריה. אנחנו חושבים שהחללים הללו של הבנין לשימור הם אלו שיתאימו לתעסוקה. ארנון גלעדי : למי הוא מיועד המגורים? אורלי אראל : העיריה תחליט.

רן ברעם : לענין הצורך באישור המשרד להגנת הסביבה. התוכנית התקפה מתנה את הוצאת היתר הבניה באישור המשרד להגנת הסביבה לפיכך גם התוכנית החדשה תהיה כזו- אין לנו ברירה אחרת. אנחנו נדרשים לנספח תשתיות לפי תמ"מ 5 לשינוי הבינוי. נספח תשתיות יהווה תנאי להפקדת התוכנית בפועל.

דורון ספיר : לגבי זיהום הקרקע לא יוצא היתר לפני קבלת אישור על תקינות הקרקע ע"י הרשות להגנת הסביבה לאחר שקבלה את כל האישורים הנדרשים ע"פ חוק. ראובן לדיאנסקי : מה כתוב בתב"ע ? שיבדקו.

אורלי אראל : מדינת ישראל לא מכירה במונח דיור בהישג יד כמו העיריה ומאחר וזו קרקע שרובה של המדינה אנחנו מבקשים שעל הקרקע של המדינה 20% מיח"ד בבעלות המדינה יהיו לשכירות ארוכת טווח בהתאם להחלטות המדינה אחרת התוכנית לא תקבל תוקף.

ארנון גלעדי : אני לא בטוח ששר האוצר יאשר ויתן קרקע בת"א בלי מחיר למשתכן . אורלי אראל : זו דרישת מינימום.

רן ברעם : מקריא מתוך התב"ע (התקפה) סעיף 17. ג. "תנאים למתן היתר : אישור המשרד להגנת הסביבה רשות המים והרשות לאיכות הסביבה של עיריית ת"א בתוכנית לטיפול בקרקע ובגזי הקרקע התוכנית תכלול התייחסות" (ויש רשימה של דברים).

דורון ספיר : אז תוסיף את המים. ראובן לדיאנסקי : כלומר באישור 3 הגופים כאחד הללו יצא היתר. מלי פולישוק : האישורים הנדרשים ע"פ התב"ע.

ראובן : אנחנו מאמצים את סעיפי התב"ע שקובעים שיש חובה לאישור המשרד להגנת הסביבה למען הסר ספק. דורון ספיר : בתב"ע כתוב על הקרקע וגזי קרקע ואני הוספתי את המים. דורון ספיר : לאשר להפקדה פה אחד.

הועדה מחליטה :

לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים :

1. הקצאת 20% מיחידות הדיור של המדינה לטובת השכרה לטווח ארוך.
2. תנאי להוצאת היתר בתכנית יהיה בכפוף לתנאים בתכנית התקפה מספר תא/2771.
3. תנאי להוצאת היתר בניה תיאום עם רשות המים.
4. תנאי להפקדת התכנית, הוספת למסמכי התכנית נספח תשתיות.

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

פרטי תהליך האישור :

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 7738 בעמוד 6393 בתאריך 22/03/2018.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

29/03/2018	The Marker
29/03/2018	ישראל היום
30/03/2018	העיר

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית :

אפעל 25 ת.ד. 3208 קרית אריה פי"ת 4951125	דירה להשכיר
רחוב אהוד 24 תל אביב - יפו 6993624	דניאל בר עו"ד
רחוב יהודה הלוי 23 תל אביב - יפו 6513601	טלי סלטון ישועה
רחוב פילון 5 תל אביב - יפו 64518	עודד גבולי
הרכבת 58 תל אביב 6777016	עמינדב בלוזר, עו"ד
רחוב אהוד 24 תל אביב - יפו 6993624	רונן אלפסי
דרך מנחם בגין 125 תל אביב 6107201	רשות מקרקעי ישראל
רחוב נחלת יצחק 18 תל אביב - יפו 6744815	שגית אדרי

תכנית תא/מק/4491 'תע"ש השלום' – דיון בהתנגדויות בועדה המקומית

מספר מבא"ת 507-0444778

תאריך הפקדת התכנית: 22.03.2018 | תאריך דיון בהתנגדויות: 18.7.2018

במסגרת תקופת ההפקדה הוגשו ההתנגדויות הבאות:

פרוט	מתנגד	
1	חווה סטוצ'ינר בעלת זכויות בקרקע בתחום התכנית, ע"י עו"ד טלי סלטון (גוש 6154 חלקה 1). שמאית: שולי קרגולה.	חווה סטוצ'ינר הינה יורשת המנוח כרמי סטוצ'ינר שהוא חוכר לדורות של קרקע בתחום התכנית (רח' עליית הנוער 50) בשטח של כ- 2.08 דונם בבעלות קק"ל. בתכנית התקפה הוקצו לחוכר 41.36 יח"ד במושע עם קק"ל.
2	שגית אדרי, תושבת מגדלי תל אביב.	תושבת נחלת יצחק מזה כעשור – בעלת דירה במגדלי תל אביב הסמוכים לשטח התכנית.
3	רונן אלפסי וועד שכונת נחלת יצחק, ע"י עו"ד אורית עוזרי.	בשם הוועד הנבחר של שכונת נחלת יצחק – 11 מתנגדים.
4	פז חברת נפט, בעלת תחנת הדלק הסמוכה, ע"י רומן מושינסקי ועו"ד עמינדב בלזר, עו"ד ירון ויצמן.	בעלת הזכויות בתחנת הדלק 'פז' הגובלת בתחום התכנית, בפינת הרחובות דרך השלום ותוצרת הארץ.
5	רשות מקרקעי ישראל, בעלת קרקע בתחום התכנית, ע"י עמי אלמוג ועו"ד ליאת גיא.	בעלת זכויות במרבית שטחי הקרקע בתחום התכנית.
6	נגה קוטלר ויעל כץ, בעלות זכויות בתחום התכנית, ע"י עו"ד דניאל בר. שמאי: שלומי מערבי	מצורפת חוות דעת ע"י מר שלומי מערבי, כלכלן, שמאי מקרקעין ועו"ד.
7	'דירה להשכיר' חברה ממשלתית, ע"י אבי בוכשרייבר ועו"ד ענבל דוד.	החברה פועלת בשיתוף רמ"י לשיווק קרקעות לצורך הקמת פרויקטים להשכרה ארוכת טווח. (בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל 1466)
8	התנגדות מה"ע, אגף נכסים והערות לשכת תכנון מחוזית.	משלבת הערות מינהל הנדסה, אגף נכסים והערות לשכת התכנון המחוזית.

מס'	מתנגד	תמצית הטענה	נימוקים להמלצה	המלצה
1	חנה סטוצ'ניר ע"י עו"ד טלי סלטון שמאית: שולי קרגולה.	תיקון טבלת השמאות. טבלת האיזון וההקצאה אינה ערוכה צורנית בהתאם לתקן 15 לתקינה השמאית, יש לתקן.	(1) נתוני העמודות והעריכה הצורנית נערכה בהתאם לתקן מס' 15 ותקנות החוק שניתן היה להשמיט עמודת חוכר שהיא ריקה הושמטה וזה בהתאם לחוק.	לדחות את ההתנגדות
		תיקון טבלת השמאות. ישנה טעות ב"תחום החלק המשתתף בתכנית תא/2771 במ"ר" מטעם קק"ל.	(1) החלק המשתתף בתחום חלקת המתנגד הוכנס בהתאם לתקן מס' 15 בהתאם לשטח הנכנס לבעלים עפ"י מדידה .	לדחות את ההתנגדות
		תיקון טבלת השמאות. יש אי דיוק בהיקף השטחים הקבועים במתחם א' בטבלת איחוד וחלוקה.	(1) סיכום השטחים תואם לשני מתחמי האיחוד וחלוקה. יש להתייחס לסה"כ השטחים בתכנית בשני המצבים ולא לסכם את שטח מתחמי התכנון .	לדחות את ההתנגדות
		תיקון טבלת השמאות. יש להגדיל את מספר יחידות הדיור המוקצות למתנגדת. הנימוק: שטח הדירות קטן, הבינוי נמוך יותר, צפוף יותר ומעורב שימושים ביחס למצב המאושר.	(1) לדעת שמאי התכנית לא ניתן לחלוק על המצב הקודם שאושר, המקדמים שנקבעו במצב המוצע הינם המקדמים המשקפים את המגרשים המוצעים.	לדחות את ההתנגדות
		תיקון טבלת השמאות. יש אי התאמה בין שטח התכנית המופיע במסמכי התכנית לבין השטח בטבלת האיזון וההקצאה. (58,150 מ"ר במסמכים מול 58,099 בטבלה).	(1) שטח התכנית טבלת האיזון משקף מדידה אנליטית ומדויקת , בתקנון מופיע שטח תכנית עפ"י מדידה לפי דרישות מערכת תכנון זמין של מנהל התכנון. בפועל הרישום מתבצע עפ"י השטחים בטבלת האיזון.	לדחות את ההתנגדות
		יש למצות את מלוא הזכויות האפשריות בשטח לפי תא/5000.	מוצו שטחי הבנייה בהתאם לתכנית תא/5000 ובהתאם לזכויות התקפות.	לדחות את ההתנגדות
2	שגית אדרי – תושבת מגדלי תל אביב הגובלים לשטח התכנית.	יש להקצות את מרבית שטח התכנית או את כולו לשטח ירוק פתוח – ריאה ירוקה לכל האזור. הסבר: השכונה סובלת ממחסור אקוטי בשטחים ירוקים פתוחים, במצב הקיים יש פערים משמעותיים מהנתונים המומלצים באופן כללי ובתכנית המתאר העירונית, לפיכך, למרות שהתכנית המוצעת משפרת את המצב ביחס לתכנית התקפה, אין בזה די.	מטרת התכנית לפתח את האזור ע"י הקמת מרקם עירוני מעורב שימושים. התכנית, כפי שאושרה בועדה המקומית, מבוססת על זכויות התכנית המאושרת ועל עקרונות תכנית המתאר העירונית, יחד עם זאת התכנית מוסיפה שטחים פתוחים ביחס לתכנית התקפה. התייחסות היח' לתכנון אסטרטגי (28.6.18): היקף השטחים לטובת הציבור הניתנים בתכנית הינם גדולים ועומדים על 13 דונם למבני ציבור ופתוח. שטח פתוח של 5 דונם מהווה על פי הנורמות גינה שכונתית ראויה . עם פיתוח כלל התכנון בשכונה, היקף שטחים הפתוחים יעמוד על 46 דונם של לעומת 48 דונם הנדרשים- היקף משמעותי ביחס לנורמות. בהוראות התכנית יש לתת דגש לאיכות השטח הפתוח , לנגישות נוחה לכלל תושבי השכונה ולתפקודה	לדחות את ההתנגדות

	של הגינה.			
		אין התנגדות גורפת לתכנית, אלא למס' נושאים לאור הגדלת היקף יחידות הדיור והפיתוח באזור:		
לקבל חלקית, להוסיף נוסח מוצע בהוראות התכנית.	<ul style="list-style-type: none"> יש להוסיף בהוראות התכנית התייחסות לשטחים בייעוד שפ"פ שבהם תובטח גישה חופשית לכלל הציבור והם יפותחו ללא הפרדה כלשהיא מהשטחים הציבוריים. לגבי שצ"פ אין צורך לפרט. 	יש לוודא בהוראות התכנית שהשטחים הפתוחים (כולל שפ"פ) יהיו נגישים ותובטח אליהם גישה חופשית לכלל הציבור: שיהיו ללא חומות, נעימים לשהייה ומשחק, מוצלים, מוגנים מרוח, פתוחים לרחוב, מרובי עצים, כולל מתקני משחק ושטח לגינה קהילתית – יש להבטיח את כל האמור בתכנית העיצוב האדריכלי.		
לדחות את ההתנגדות	<ul style="list-style-type: none"> שטחי ציבור בנויים: שטחי הבנייה המותרים במגרש המיועד למבני ציבור (המגרש החום) גדלו משמעותית ביחס לתכנית המאושרת ובהתאם לתכנית 'צ'. המבנה לשימור מאפשר שימושים ציבוריים ובעלי אופי ציבורי כגון ספרייה, מוסדות קהילתיים, מרפאות וכדו'. 	שטחי ציבור בנויים: התכנית לא מציעה שטחי ציבור בנויים, מבקשים לכלול שטחים לטובת הציבור עבור שרותי חינוך (גני ילדים) ובריאות (טיפת חלב).		
לדחות את ההתנגדות	התכנית מקצה שטח קרקע בייעוד למבני ציבור (כ-8 דונם) בשטח ובמיקום המאפשרים הקמת ב"ס (ויותר מכך). ההחלטה לגבי אופי המבנה שיוקם והשימושים בו אינה חלק מהוראות התכנית.	יש להקים בית ספר יסודי חדש בשכונה.		
לדחות את ההתנגדות	מספר מקומות חנייה נקבע בהתאם לתקן התקף. התייחסות אגף התנועה (28.6.2018): תוספת חניה תגרום לעומסי תנועה ברחוב. רחוב תוצרת הארץ הינו רחוב צר בעל נתיב לכיוון בלבד. רחוב דרך השלום כולל נתיב תח"צ במסגרת מהיר לעיר ומצמצמים בו נתיבי רכב פרטי ביחס למצב הקיים. מניעת חניה משמעותה ריסון הרכב הפרטי.	חנייה: תקן 1:1 אינו מספיק. יש להוסיף 15% לחניות אורחים לכל בניין מגורים כפי שנעשה ב'פרי מגדים'.		
לדחות את ההתנגדות	התייחסות אגף התנועה (28.6.2018): תוספת נתיבים תגרום למשיכת רכב פרטי לאזור ותייצר עומסי תנועה נוספים בעוד שתא 5000 מתייחסת לעידוד אמצעים תחבורה מקיימים ולא רכב פרטי. בקרבת התכנית מתוכנן נתיב תחבורה ציבורית בדרך השלום וכן תחנת רכבת ישראל השלום במרחק 500 מטר ותחנת קו אדום במרחק 800 מ'.	תנועה ותחבורה: קיימים קשיי תנועה. מבקשים להרחיב את רחוב תוצרת הארץ לשני נתיבים לכל כיוון. ולשקול הקטנת זכויות בתכנית מטעם זה.		
	(2) עבודות בשעות לילה, הסדרי תנועה וכדומה נקבעות במסגרת	הפחתת מטרדים בתקופת הבנייה: יש להבטיח בהוראות התכנית		

ועד תושבי נחלת יצחק (11 חברי הוועד)

3

<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>התיאום ההנדסי של היתר כמו כל פרויקט בניה בעיר. לענין מטרדי אבק, רעש, פינוי פסולת וכו, הבנייה באתר תהיה כפופה להוראות היתר הבניה המחייבות עמידה בהנחיות הרשות לאיכות הסביבה, התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) וחוק העזר העירוני.</p>	<p>הפחתת מטרדי רעש, אבק ותנועה, איסור עבודה בלילה ובשעות מוקדמות והכנת הסדרי תנועה זמניים.</p>	
<p>לקבל</p>	<p>יש לסמן את רדיוסי המגן בתשריטים ולהוסיף בהוראות התכנית סעיף רלבנטי בדבר המיגבלות מכח התמ"א.</p>	<p>יש לסמן על גבי תשריטי התכנית את רדיוסי המגן מתחנת הדלק: 40מ' ו 80מ' כקבוע בתמ"א 18 ולהוסיף הערה מתאימה בהוראות התכנית שתבהיר את האיסור על שימושים כאמור במגרשים שגבולם נמצא בתחום רדיוס המגן.</p>	<p>חברת 'פז' תחנת 'השלום' הגובלת בתחום התכנית</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>לא אותרה התכנית המדוברת. רדיוסי המגן יסומנו ע"פ הוראות התמ"א.</p>	<p>הואיל ובתחנה צפויים שינויים בבינוי (תכנית 507-02000840) יש לסמן את רדיוסי המגן מגבול מגרש התחנה.</p>	<p>4</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>רחוב תוצרת הארץ נמצא בהליך מתקדם של תכנון מפורט לביצוע (במסגרת זכות הדרך). תכנון זה נמצא ברקע התכנית וכך נכון שיהיה. הוראות התכנית אינן חלות על השטח שמחוץ לתחום הקו הכחול.</p>	<p>יש למחוק מנספח התנועה את הסדרי התנועה שמחוץ לקו הכחול של התכנית או להותיר כרקע את הסדרי התנועה הקיימים כיום. הסדרי התנועה המופיעים רשלניים ואינם ישימים.</p>	
<p>לקבל חלקית</p>	<p>מומלץ להוסיף הוראה שתאפשר הקמת הרמפות בתאי שטח 102 ו 104B לפני פיתוח מגרשים אלה במטרה לאפשר גישה ופיתוח למגרשים להם אין רמפה עצמאית (100, 101 ו 104A).</p>	<p>מבוקש להוסיף גמישות שתאפשר קביעת מיקום רמפות זמניות למרתפי החנייה במטרה לאפשר פיתוח בשלבים גם בתאי שטח בהם אין רמפה.</p>	<p>רמ"י – בעלת זכויות בקרקע בתחום התכנית, ע"י עמי אלמוג.</p>
<p>לקבל</p>	<p>מומלץ לתקן סעיף 4.1.2 א' 6 בהוראות התכנית ולהשמיט את נושא המדיניות העירונית- בהתאם להחלטת הועדה המקומית. הקצאת היח' להשכרה נעשית מיחידות הדיור בבעלות המדינה.</p>	<p>יש למחוק את המילים "על פי המדיניות העירונית" בהתייחס ליחידות הדיור שיוקצו להשכרה לטווח ארוך.</p>	<p>5</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>(1) מקדמי השווי נקבעו ע"י שיקולים שמאי התכנית נכון למיקום בסביבה בהתחשב בבינוי הקיים ונכון למועד הקובע. אין לגזור חישוב מקדמים מתכנית אחרת הנמצאת בסביבה שונה.</p>	<p>קיימת אי בהירות בטבלת ההקצאה והאיזון ולפיכך מבוקש לבחון מחדש את מתן הזכויות בטבלה. אי הבהירות בנושאים הבאים: מקדמי שיווק דיור בהישג יד, מקדם שווי בגין דירות במגדלים, מקדם צפיפות וחניות.</p>	
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>(1) תחשיב שווי היחסי של הזכויות נעשה ליח"ד אקוול. לכן טעה שמאי המתנגדות שלקח בחשבון יחידות דיור לא אקוויוולנטיות. במגרש מס' 3 בתכנית 2771 יש 21.23 יח"ד דיור המהוות 20.59 יח"ד אקוול' שוות ערך כפי שקבע שמאי התכנית.</p>	<p>יש להוסיף יחידות דיור זכויות בטבלאות האיזון וההקצאה – הזכויות המופיעות הן במצב המאושר והן במוצע בטבלאות שגוי.</p>	<p>6</p> <p>נגה קוטלר, ויעל כץ, בעלות זכויות בתחום התכנית, ע"י עו"ד</p>

			דניאל בר. שמאי: שלומי מערבי	
לדחות את ההתנגדות	שטחי הבנייה בתכנית המוצעת מותאמים להוראות תא/ 5000 ולתכנית התקפה, התכנית אינה פוגעת בזכויות התקפות וכוללת הקצאה ראויה לשטחי ציבור.	יש להגדיל את שטח מגרשי המגורים למצב המאושר בתכנית 2771 (המאושרת) ולרח"ק 5, בהתאם לחוות הדעת השמאית.		
לדחות את ההתנגדות	(1) מקדמי השווי למגרשים בתכנית נקבעו ע"י שמאי התכנית והינם תואמים את שווי המצב החדש ומשקפים לדעת השמאי את מיקומם והבינוי בהתאם.	הבינוי בתכנית המופקדת פחות יוקרתי ממגדלי המגורים הפונים לפארק פנימי בתכנון שבתוקף ולפיכך מהווה פגיעה ביחס לתכנית התקפה.		
לדחות את ההתנגדות	(1) מקדם מיקום המגרש שכולל במקדמי שמאי התכנית לכן לקח שמאי התכנית בחשבון את כל המרכיבים של מגרש התמורה למתנגדות.	יש להסיט את מגרש התמורה למגורים למיקום מרוחק מצירי התנועה הראשיים וממבט לבית הקברות. מיקום מגרש התמורה נחות ביחס למגרש בתכנית התקפה.		
		החברה מברכת את יוזמת התכנית ומבקשת:	'דירה להשכיר' – החברה הממשלתית תלדיור ולהשכרה בע"מ	7
לקבל את ההתנגדות	יחידות הדיור להשכרה לטווח ארוך יוקצו מהדירות שבניהול רמ", לפיכך, ובהתאם להחלטת הועדה המקומית לא יחולו עליהם הוראות המדיניות העירונית.	במקום המילים "על פי המדיניות העירונית לעניין גודלן, שכר הדירה ומשך הזמן.." יירשם: "בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל בדבר הקצאת קרקע לבניית דירות להשכרה."		
לקבל חלקית	התייחסות היח' לתכנון אסטרטגי (28.6.18): יש יתרונות וחסרונות לריכוז היח"ד. (143) מבחינה עירונית וחברתית נכון לפזר את היח"ד, אם יוחלט כי דירה להשכיר מנהלת-אזי בשל המנגנון הממשלתי- יידרש לרכז את יחידות הדיור. מבוקש להראות כיצד יהיה מנגנון לטווח ארוך שיאפשר את תחזוקת הבניין לאורך השנים, מבוקש לייצר תמהיל בגודלי יח"ד. - אין התנגדות לריכוז יחידות הדיור להשכרה ארוכת טווח, עם זאת לא מומלץ ולא ניתן לשנות את הבינוי כך שיחידות אלה יהיו מבודדות מיחידות דיור נוספות.	מבוקש שכל היחידות המיועדות להשכרה לטווח ארוך ירוכזו בבניין מגורים עצמאי הכולל אך ורק דירות להשכרה, משיקולי ניהול, תחזוקה ומימון. לפיכך מבוקש לרכז את כלל יחידות הדיור המיועדות להשכרה במגרש/מתחם אחד הניתן לשיווק ליזם אחד ויישאר בבעלות אחודה למשך כל תקופת ההשכרה.		
לקבל את ההתנגדות	מומלץ לשנות את הוראות ותשריטי התכנית כך שהאופציה העתידית, במידה ותידרש, להקמת מתקן הנדסי לסיון מים תהיה בחלק מהשצ"פ במרכז התכנית (או בתא שטח סחיר) במקום בשצ"פ שממזרח לרח' עליית הנוער.	מבוקש שינוי תחום התכנית – הוצאת שטח ביעוד שצ"פ שממזרח לרח' עליית הנוער מתחום התכנית. גבולה המזרחי של התכנית יהיה רח' עליית הנוער.	התנגדות מהנדס העיר – שילוב הערות מינהל הנדסה,	8
לקבל את ההתנגדות		הוספת סעיף מתאים להתניית הוצאת היתר בנייה באישור רשות התעופה האזרחית (רת"א)	אגף נכסים ולשכת התכנון המחוזית.	

<p>לקבל ולהטמיע הנחיות ועדת השימור בהוראות התכנית.</p>	<p>נערך דיון התייעצות בוועדת השימור, הנחיות הועדה: - תנאי לאישור תכנית העיצוב: עריכת תיק תעוד מקדים למבנים לשימור. - תנאי להוצאת היתר במגרש המבנים לשימור: תיק תעוד מלא.</p>	<p>מתן תוקף לתכנית יותנה בהתייעצות עם ועדת השימור העירונית לנושא המבנים שנקבעו בתכנית לשימור.</p>	
<p>לקבל את ההתנגדות</p>	<p>תיקון טכני - שינוי ניסוח</p>	<p>תיקון טכני – שינוי ניסוח בסעיף 2.2.3 בתקנון התכנית: צ"ל 'הארכת דרך' במקום 'קביעת דרך חדשה'.</p>	
<p>לקבל את ההתנגדות</p>	<p>תיקון טכני - שינוי מיקום הסעיף בהוראות התכנית</p>	<p>תיקון טכני – התייחסות סעיף 4.1.2 א' (4) לכלל יחידות הדיור בתכנית אך הוא מופיע רק בייעוד 'מגורים', צריך להופיע גם בהוראות הייעוד המעורב.</p>	
<p>לקבל את ההתנגדות</p>	<p>טעות סופר בשם הרחוב</p>	<p>תיקון טכני – טעות סופר בסעיף 4.4.2 ד': צ"ל "בין רחובות חפץ חיים ותוצרת הארץ" ולא "...בין רחובות חיי אדם ותוצרת הארץ."</p>	
<p>לקבל את ההתנגדות</p>	<p>מומלץ כי תכנית העיצוב למתחם תאושר ע"י הועדה המקומית.</p>	<p>יש לשנות בהוראות התכנית כי תכנית עיצוב אדריכלי תאושר על ידי הוועדה המקומית (ולא כפי שכתוב ע"י מהנדס העיר).</p>	
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>זכויות הבנייה למגרש הציבורי תואמות את הזכויות מכח תכנית עירונית 'צ'</p>	<p>במידה זכויות הבנייה במגרש החום גבוהות מבתכנית 'צ' יש לציין זאת.</p>	
<p>לקבל את ההתנגדות</p>	<p>תיקון טכני - שינוי ניסוח</p>	<p>תיקון טכני – בסעיף 2.2 (2) יש למחוק את ההפנייה לסעיף בחוק: מיותר.</p>	
<p>לקבל את ההתנגדות</p>	<p>התכנית נערכה במתכונת שני מתחמי איחוד וחלוקה, מבוקש להוסיף התייחסות לכך במקומות המפורטים.</p>	<p>לאור חלוקת שטח התכנית לשני מתחמי איחוד וחלוקה: - יש להוסיף בדברי ההסבר לתכנית: "התכנית הינה תכנית לאיחוד וחלוקה וקובעת שני מתחמי איחוד וחלוקה לשטח המיועד למגורים ולשטח המיועד למגורים, מסחר ותעסוקה." - בנוסף: לקבוע בסעיף 1.4 בהוראות התכנית כי התכנית הינה תכנית לאיחוד וחלוקה בשני מתחמים. - בנוסף: לתקן סעיף 1.7 ולהוסיף לרשימת מסמכי התכנית 2 לוחות הקצאות לפי המתחמים.</p>	
<p>לקבל את ההתנגדות</p>	<p>מוצע לקבל – במטרה לאפשר עמידה בתקן החנייה תוך ייעול המרתפים בסמוך למגרש הכולל מבנים לשימור.</p>	<p>מבוקש לאפשר חניה מתחת לדרך הגובלת במגרש 300 ממזרח החנייה תהווה המשך למרתפי החניה בתא שטח 300. מבוקש לאור המגבלות התכנוניות הנוצרות מהמבנים לשימור.</p>	
<p>לקבל את ההתנגדות</p>	<p>התכנית נערכה במתכונת שני מתחמי</p>	<p>תיקון טכני – בסעיף 6.12 מבוקש להוסיף: א. "התכנית קובעת שני מתחמים</p>	

<p>לקבל את ההתנגדות</p>	<p>איחוד וחלוקה, מבוקש להוסיף התייחסות לכך במקומות המפורטים.</p>	<p>לאיחוד וחלוקה חדשה כפי המצוין בתשריט התכנית. ב. "כל מתחם לאיחוד וחלוקה יבוצע בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה – 1965 בהסכמת הבעלים ו/או ללא הסכמת הבעלים ויירשם לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבנייה."</p>	
<p>לקבל חלקית (בדומה להתנגדות רמ"י בנושא)</p>	<p>מומלץ להוסיף הוראה שתאפשר הקמת הרמפות בתאי שטח 102 ו 104B לפני פיתוח מגרשים אלה במטרה לאפשר גישה ופיתוח למגרשים להם אין רמפה עצמאית (100, 101 ו 104A).</p>	<p>יש לתקן את נספח התנועה כך שמרתפי החנייה בכל מגרש יהיו עצמאיים ללא הסתמכות על מגרש שכן.</p>	
<p>לקבל את ההתנגדות</p>	<p>תיקון טכני – סימון בתשריט של שני מתחמי האיחוד והחלוקה.</p>	<p>יש לתקן את תשריט 'מצב מוצע' ולציין את שני מתחמי האיחוד והחלוקה ללא הסכמת בעלים.</p>	

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

ממליצים לתת תוקף לתכנית בהתאם להמלצות בטבלה המצורפת ובכפוף לתיקון מסמכי התכנית בהתאם.

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

בישיבתה מספר 0014-18ב' מיום 18/07/2018 (החלטה מספר 14) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

רן ברעם: סריקה לגבי התוכנית.
התנגדויות (1,6) הוגשו מטעם בעלים פרטים כלפי טבלאות ההקצאה

דיון בהתנגדויות:

חנה סטוצינר עו"ד יונתן ליבצ'יק: המתנגדת היא חוכרת לדורות של 2085 מ"ר. ע"פ תוכנית 2771 כנגד הזכויות של המתנגדת היא זכאית ל- 41.36 יח"ד ששטחם הממוצע 100 מ"ר במגרש למגורים בלבד במגדל בן 43 קומות. לבינוי יש השפעה על מצב הזכויות החדש. במצב החדש ע"פ טבלת האיזון אנחנו זכאים לדירות ביעוד מגורים בבנין בן 9 קומות. אנו סבורים שבנין שסמוך לתחנת הסעת המונים ראוי היה לתגבר את הזכויות יותר. כך או כך היה ניתן היה לאשר יותר. הערה מהותית לגבי טבלאות האיזון במצב הנכנס בטבלאות האיזון הוקצו למתנגדת זכויות במובחן מהזכויות שהוקצו לקק"ל. במצב החדש לא יוחד למתנגדת שורה משלה הזכויות נזכרות במסגרת * בטבלאות, אין הצדקה ואנחנו מבקשים להקצות שורה נפרדת למתנגדת במסגרת טבלאות האיזון. יש חוסר איזון בסך היקף השטחים הכל מפורט בהתנגדות בחו"ד השמאית. התוכנית מרעה את מצבה של המתנגדת ביחס למצב הקיים. ע"פ הבדיקה במצב היוצא זכאים 54.7 יחידות אקוולנטיות כי לא נלקחו בחשבון השפעות הבינוי על שווי הדירות במצב היוצא למשל הקטנת שטח הדירה המוצעת והנמכת הבנין. השפעה נוספת היא עירוב השימושים אנחנו זכאים לדירות במגדל שכולו מגורים במצב היוצא אנחנו זכאים לדירות בבנין עם בחזית מסחרית. חזית מסחרית יש השפעה על שווי הדירות וכל אלו לא נלקחו בחשבון.

נגה קוטלר ויעל כץ : בעלות זכויות בגוש 7093 חלקה 547 ומגרש תמורה 3 בתוכנית 2771. ההקצאה במועד הבדיקה היא 21.23 יח"ד וזכויות תמורה במגרש 102 הם 26.39 יח"ד. מבחינת ההתנגדות נפלה טעות במס' יחידות הדיור שהיו במצב הקודם שהיו 21.23 לעומת 20.59 וצריך לבדוק אם במצב המוצא מגיע לנו יותר יח"ד. התוכנית המופקדת מפחיתה גם שטח מגרשים וזכויות בניה, התוכנית שבתוקף מדברת על 4 מגרשים לבניה למגורים בסה"כ 121,000 מ"ר ואלו התוכנית המופקדת 21,500 מ"ר למגורים עם שטח עיקרי 77,382 מ"ר. מדובר על הפחתה של קרוב 5 דונם בשטח המגרש ובעיקרי 9,600 מ"ר ולכן צריך לשמור על ההיקפים במצב הקודם. מדובר ביח"ד יותר קטנות שלא תהיה טענה לירידת ערך של יח"ד. אנחנו מבקשים להוסיף למגרש במצב המוצא לפחות את אותו שטח של המצב הקודם דהיינו 26,500 מ"ר ובהתאם לכך אם שומרים על רח"ק 5 להגדיל את זכויות השטח העיקרי 94,600 מ"ר. הבינוי בתוכנית החדש הפחות טוב ולכן הזכויות פוחות בגלל המיקום.

רונן אלפסי-ועד השכונה נחלת יצחק : היקף יח"ד שונה כמותית ובמבנים כלולים בתמהיל גם תעסוקה וגם מסחרי ולא ברור לנו את ההשלכות. מבחינת שטחים פתוחים 5 דונם אנחנו לא יודעים מה יהיה שם תכנונית. חשוב לנו להיות מעורבים בקבלת ההחלטות. אין שטחים ירוקים בשכונה אנחנו רוצים להיות מעורבים בתכנון שהשטח ישמש את התושבים. מבני ציבור אנחנו דורשים עוד מבני ציבור כמו בית כנסת מרכז רפואי טיפת חלב וכד'. נתתם תקן חניה 1:1 פיזית ומי שקונה דירה 4 מיליון לא מגיע עם רכב אחד. אנחנו רוצים פתרונות לתנועה. יש את החניון של ברוריה אבל הוא מרוחק. אנחנו לא מתנגדים לתוכנית אבל לא רוצים שהתוכנית תפגע בנו אלא לקבל איכות חיים.

'פז' עו"ד עמינדב בלוזר : תחנת פז נמצאת בפינת השלום היא מחוץ לקו הכחול. נקודה אחת חובה לסמן בתוכנית רדיוס מגן אז צריך לסמן. נקודה שניה עוסקת בהסדרי התנועה מחוץ לקו הכחול. למרות זאת בנספח התוכנית יש הסדרי תנועה מסומנים בדרך השלום ומגיעים ליגאל אלון מחוץ לקו הכחול. אי אפשר לשנות הסדרי התוכנית שהם לא בקו הכחול. כאן לא מסדירים את המצב הקיים ברח' תוצרת הארץ. צריך למחוק את הסדרי התנועה מחוץ לקו הכחול. או לסמן את ההסדרים הקיימים היום. רח' תוצרת הארץ הופך לרח' דו סטרי. יש תוכניות אחרות מסומנת אחרת. סמן את תוצרת הארץ בצורה שונה. היתה לי טעות סופר ברדיוסי מגן שהתוכנית היא 4365 והמספר שרשום בהתנגדות לא נכון.

עמי אלמוג-ממ"י : הבינוי ע"פ התוכנית כפוף לאישור רשות המים. מאחר ורשות המים שחררה את רצועת החלק הדרומי נפתחה אפשרות לבנית 3 המגרשים הדרומיים 104, 100, 101 יוכלו להתקדם ולבנות מוקדם יותר. בקשנו שיהיה רמפות לכניסה ויציאה לחניות של אותם מגרשים שיבנו מוקדם יותר מאחר והכניסות מגיעות האחת ממגרשי מערבים יותר ורצינו שיהיו שתי רמפות שיאפשרו את הבינוי יותר וקבלנו אישור מרשות המים ובקשנו להטמיע את זה בתוכנית ולתקן את הסעיף. נושא נוסף תיקון 4.1.2א6 שעוסק ביחידות דיור להשכרה לטווח ארוך ולמחוק את המילים "עפ"י המדיניות העירונית" זה לא מה שסוכם עם העיריה. אנחנו משווקים ע"פ מדיניות המדינה ולא ע"פ מדיניות העיריה. הסעיף השלישי מתייחס לעניינים שמאיים מפורט בהתנגדות.

דירה להשכיר : סעיף 4.1.2א6 בשני היבטים. מדיניות ההשכרה המדינית הוא לא רק על שיעור ההנחה אלא המדיניות צריכה בהתאם להחלטת מועצה ולכן על המדיניות להיות מדיניות ממשלתית. הסעיף קובע ש 143 יח"ד יהיו להשכרה ארוכת טווח, מתווה ההשכרה של דירה להשכיר הוא שאנחנו משווקים מגרש עצמאי שכולו מנוהל ע"י היזם שזוכה במכרז, אין מגרש שיש בו 143 יח"ד ולכן מבקשים שאחד מהמגרשים שיש בהם מגרש של 164 יח"ד יסומן שכמגרש שבו יוקצו כל יח"ד להשכרה.
רן ברעם : מקריא את התנגדות מה"ע כפי שהיא מופיעה בדברפס.
שגית אדרי : מקריאה את התנגדות מבקשת. שיתוף הציבור לא היה לגבי התוכנית ולמה בשכונה ברמת אביב כן זוכים לשיתוף ציבור.

מענים להתנגדויות:

דני ארצי : מקריא מתוך הדברפס את המענה להתנגדויות.
רן ברעם : לגבי התנגדויות המדינה ודירה להשכיר ההגדרה תתוקן בהתאם למדיניות המדינה. למעט בקשת דירה להשכיר- אין לנו התנגדות לרכז את 143 יח"ד שיהיו במגרש אחד אבל לבדוד כמגרש לבד יש לנו התנגדות לכך.
לגבי התנגדות של פז הסימון של רדיוסים בהתאם להוראות התמ"א נוסף את זה זו טעות סופר. החלק השני, של רח' תוצרת הארץ - הרקע שמופיע במסמכי התוכנית זו תוכנית לפתוח רח' תוצרת הארץ שנעשית כהסדרי תנועה בתחום הדרך הקיימת ויוצא לביצוע בקרוב. זה לא במסגרת תב"ע זה ענין של פיתוח רח' תוצרת הארץ ולכן מן הראוי שיופיע כרקע למסמכי התוכנית. במקום 2 נתיבים לכיוון יש נתיב לכל כיוון. התוכניות שהוזכרו כתוכניות בהליכים לא מוכרות לנו בסמיכות לתחנה ולא נמצאו במערכת המכוונת.

התנגדות של אלפסי - נקודת הבסיס לפרויקט היא מבוססת על התוכנית התקפה. התוכנית התקפה לקחה את מרבית הדברים לידי חשבון גם את הנושא של התנועה וההקצאות והיא מטייבת את הדברים הללו שמה שטחים ציבורים במקום טוב יותר מוסיפה שטחים זו ההשוואה במצב המאושר למצב המוצא מבחינת יעודי קרקע. בתשריט מצד ימין כל השטח פתוח בהגדרת שפ"פ ללא זיקת ההנאה. זיקת הנאה היחידה לציבור יהיה מעברים. אחת מהנחות התכנון לתכנית שכל רח' ממשיד למעבר חופשי של הולכי רגל ומעבר אופניים, גם מבחינת יעודי הקרקע אנחנו מגדילים משמעותית וגם שטחי הבניה 135% בשטח החום מגדילים ל-300% + 100% שירות וגם המגרש לשימור מאפשר שימושים אופי ציבורי כך שאנחנו מגדילים לשימושים ציבורים גם בשטח החום וגם במבנים לשימור ומגדילים את יעודי הקרקע הציבורים. אנחנו לא קובעים בתב"ע מה יהיה טיפת חלב וכד' בשטח לא נעשה תכנון מפורט. השטח של 8 דונם מאפשר לשלב במסגרת בית הספר התבע מאפשרת הכל. הנושאים התנועתיים - אין תוספת מעבר למצב המוצע ובתוספת לכך אנחנו פותחים עוד רחוב יציאה. במענה לשגית אדרי- הנחת התכנון שלוקחים את מסות ושטחי הבניה ומנסים לסדר בצורה יותר טובה, אם להפוך את זה לפארק ולבטל את זכויות הבניה זו שאלה שהיא לא לנושא ההתנגדויות, תקן חניה לפי התקן התקף לא רואים סיבה לעלות מעל התקן הזה.

מענה:

עו"ד עמינדב בלזר : החוק שמשנים הסדרי תנועה צריך לתת זכות טיעון למי שנפגע מהסדרי תנועה יש החלטה לגבי הועדה הזו שהועדה המחוזית קבעה שכל שינוי בהסדרי התנועה יידעו את פז ויתנו לה זכות להתנגד בגלל סעיף של גמישות. בתכנית תא 4365 שחלה על 4 מגרשים ואני מפנה למק/3900 שבה הסדרי התנועה שם הפוכים, צריך להוציא את הסדרי התנועה מחוץ לקו הכחול להוציא מהתוכנית.

עו"ד יונתן ליבצ'יק : אני מבין לשיטתכם שתקן 15 מאפשר להסיר את השורה הנפרדת שמיוחדת לזכויות של המתנגדת ובודאי לא מונע להוציא ציון שורה נפרדת לזכויות שלה. היות והנזק שנגרם למתנגדת אנחנו מבקשים שבכל יצינו הזכויות של המתנגדת בשורה נפרדת בטבלאות.
רון אלפסי : לגבי החניה לא נתן פתרון לחניה בפועל, פיזית אין איפה להעמיד את האוטו.
מיקי : יש לערוך בה"ת כולל רכבת.

עודד גבולי : התוכנית הזו באמת אחת התוכניות הטובות.

אירית ליברמן-אגף התנועה : תקן החניה - במקום הזה הוא הכי מרושת מבחינת הסעת המונים אנחנו לא רואים להוסיף חניות ולא מעוניינים לעודד רכב בעיר.

מיטל להבי : הפרויקט דורש 20 שנה לניקוי המים ולנקות את הקרקע.

אלי לוי : יש תהליך ראשוני שיקבע אם נמשיך את תהליך ניקוי המים לאורך הזמן שהוא של שנה וחצי לפי התוצאות נחליט. לנושא 10, 15 הסוגיה היא להגיע למים נקיים בתוך שנה וחצי בתום התקופה הזו אנחנו רוצים להמשיך את הזרמת המים ולכן הערכה תהיה המשך הזרמת מי התהום אבל זה לא אומר שנמשיך לנקות את הקרקע במשך 20 שנה. בתום שנה וחצי אפשר להתחיל לבנות.

מיטל להבי : התכוונת לתהליך תוך כדי שאנשים גרים בשטח. אני מפקפקת ששנה וחצי יטוהרו המים ואיכות הסביבה של עירית ת"א תקבע אם המים יהיו טובים, מה יבטיח שאנשים שקונים דירה 43 מיליון ש"ח שהמים שלהם לא יהיו רעילים. האם נבחנו אלטרנטיבות תכנוניות? האם יש שם סך של 2 מיליון מטר שבוניים בה"ת לא יכול להתבסס על הרכבת הקלה ולכן על מה מבססים את התוכנית התחבורתית. במע"ר הצפוני עשינו תוכנית, עדין צריך שטחים ללוגיסטיקה.

רן ברעם : בתוכנית המופקדת סעיפים 6.1 תנאים למתן היתר הם בסמכות רשות המים והמשרד להגנת הסביבה.

מיטל להבי : יש את שד' ההשכלה אני מבקשת התייחסות.

רן ברעם : שד' ההשכלה אכן ציר ירוק עירוני ועשינו מאמצים לשנות את כל הצומת ולאפשר מעבר חציה שימשיך בצורה רציפה את הציר הירוק, הפתיחה של רח' חפץ חיים עד לדרך השלום מאפשר הליכה רציפה עד לשכונת נחלת יצחק ובעצם החזית של מבנה השימור שהוא סוף שד' ההשכלה, המשך של מעבר כלי הרכב והאופניים היא חופשית לחלוטין.

אהרון מדואל : אני מבקש שתקן החניה ישונה 1/1 לדירות של עד 120 מ"ר.

דורון ספיר : זה לא אושר ולא פורסם. מה שהיה בראשית זה היה נתון שנמסר לוועדה שיש 2/1.

הראלה אברהם אוזן : אפשר לכל היותר לקבל את ההתנגדות במה שקשור לחניה אבל זה לאנטעוֹבהתנגדות.

אירית ליברמן אגף התנועה : אם ניתן 15% חניות אורחים נפתח פה פתח במקום הזה צריך לתת חניה בהתאם לתקן.

דורון ספיר : בקשנו לדעת שהתקן יפורסם.

אירית ליברמן אגף התנועה : תקן החניה היום לפי המרחק של תוכנית מתחנת הסעת המונים. התכנית במרחק של מעל 300 מ' ומתחת 600 מ' ולכן התקן למגורים הוא ל-1 ליח"ד מעל 120/1.1/3.

אהרון מדואל : לדירה מעל 120 מ"ר האם אפשר לתת תקן חניה 1/2.

הראלה אברהם אוזן : שלא תתקבל החלטה לגבי התקן שסוטה מהתקנות.
עמית גולדשטיין : תקנות 2016 לא מדברות על גודל יחיד אלא על מתע"ן, זה לגבי כל השימושים.
דורון ספיר : להוסיף חניות כל עוד לא סותרים את התקן.

הועדה מחליטה:

לקבל את ההתנגדויות בחלקן בהתאם לחו"ד מה"ע והצוות ובנוסף לתקן החניה של 1/1 יתווספו 15% חניות לאורחים במידה ולא ניתן להוסיף 15% חניות לאורחים תקן החניה יהיה 1/1 לדירות עד 120 מ"ר ו1/1.31 לדירות מעל 120 מ"ר ולדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתוכנית.

מיטל נמנעת בשל הסיבה שאין בה"ת

משתתפים : דורון ספיר, אהרון מדואל, שמואל גפן, ליאור שפירא, גל דמאיו שרעבי, אופירה יוחנן וולק, מיטל להבי

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/3700(1) - תכנית פיתוח לפארק החוף 3700 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	18/07/2018 15 - 0014-18'ב'

מוסד התכנון המוסמך לאשר את תכנית הפיתוח: ועדה מקומית, ועדה מחוזית והולחו"ף.



מיקום:

פארק החוף בתחום תא/3700 (צפון-מערב העיר), מצפון לשדרת פרופס ועד הגבול עם הרצליה בצפון.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6609		חלק		
6621		חלק		
6896		חלק		

שטח התכנית: 447.00 ד'

מתכננים: אדרי' הנוף ליאור לווינגר, סטודיו אורבנוף - אדריכלות נוף

יועצים: ד"ר רון פרומקין - אקולוג

שאול גבירצמן, מלין מהנדסים בע"מ - ניקוז, תשתיות רטובות

דרור נחמיאס, אדסה - מדעי הסביבה והגיאולוגיה בע"מ - הידרוגיאולוגיה

משה לוי, סקרים גיאולוגים וגיאוטכניים בע"מ

אינג' אילן בירנבאום, גפן - יועץ קרקע

ליווי: מח' תכנון צפון באגף תכנון העיר, אדריכל העיר, יחידת מצוקים ושוברי גלים

באגף הדרכים, אגף שפ"ע, יחידת פרויקטים מיוחדים, הרשות לאיכות הסביבה וכד'.

יזם: הוועדה המקומית לתכנון ובניה

בעלות: עיריית תל-אביב-יפו

מצב השטח בפועל: פארק חופי טבעי, מדשאות, שירותי חוף, חופי רחצה, חניה עילית וכד'

מדיניות קיימת: פיתוח פארק חוף טבעי המשלב שימור ושיקום מצוק הכורכר, שימור ערכי טבע ונוף ופיתוח מבוקר של רצועת חוף הים, ליצירת ממשק ייחודי ומשמעותי בין עיר - טבע - וים, לרווחת הציבור הרחב.

מצב תכנוני קיים: תכנית הפיתוח לפארק החופי תואמת את הוראות תא/3700 המאושרת.

תכנית הפיתוח טעונה אישור הוועדה המקומית, הוועדה המחוזית והולחו"ף.

קידומה נעשה במקביל לקידום חמש התכניות המפורטות תא/3700/1 עד 3700/5 שהפקדתן הסתיימה בשבוע האחרון של חודש יוני.

עפ"י תא/3700 (סעיף 11.8.1 לתקנון):

"תנאי לאישור תכנית או תכניות מפורטות למתחמי התכנון [דהיינו תא/3700/1 עד תא/3700/5] יהיה אישור תכנית הפיתוח לפארק על ידי הוועדה המקומית, הוועדה המחוזית והוועדה לשמירה על הסביבה החופית (וולחו"ף). תכנית הפיתוח לפארק תקבע את שלבי הפיתוח של הפארק ביחס להתקדמות שלבי המימוש של התכניות המפורטות, ואת שלבי המימוש של מוקדי הפיתוח ושרותי החוף. לא תאושר תכנית מפורטת למתחם תכנון אלא לאחר שהובטחו ויוטמעו בה הוראות לשלבי מימוש הפיתוח של פארק החוף, כפי שייקבע בתכנית הפיתוח לפארק. עד לפיתוחו בפועל של הפארק, תנאי להוצאת היתר בנייה במתחמי המגורים יהיה סימון גבול פארק החוף ואמצעים לחסימה ולמניעת כניסת כלי רכב לתחום הפארק, והתוויית שבילים להולכי רגל ולאופניים. בכל מקרה לא יוצאו היתרי בנייה למגורים מעל 6,000 יח"ד רגילות (כאשר כל 2 יח"ד קטנות = 1 יח"ד רגילה), מעל 38,000 מ"ר מסחר ומעל 71,000 מ"ר תעסוקה בתחום תכנית זו, אלא לאחר שיבוצע פיתוח פארק החוף במלואו."

מצב תכנוני מוצע:

(א) חזון התכנית:

פיתוח פארק חוף טבעי, בגודל 400 ד' (ללא רצועת החול), בחלקו על מצוק כורכר. המטרה היא ליצור חוויה נופית המשלבת שמירה והעצמת ערכי הטבע והנגשתם לציבור, ויצירת מפגשים מגוונים בין עיר פעילה לבין טבע והים, רגיש, נוח ומקרין על הסביבה.

יש להדגיש שתכנית הפיתוח מבוססת על הסקרים והדוחות הבאים, שהעיקריים הינם:

- סקר אקולוגי ע"י ד"ר רון פרומקין וצוותו
- סקר עצים (כחלק מסקר העצים שבוצע במסגרת התכניות המפורטות) ע"י ד"ר רקפת הדר-גבאי
- דו"ח גיאולוגי ע"י משה לוי
- תכנית ניקוז ע"י שאול גבירצמן
- המלצות לטיפול במצוק החופי ע"י אילן בירנבאום

(ב) פעולות מקדימות:

כהקדמה לגיבוש תכנית פיתוח כוללת בוצעו בריכוז מינהל ההנדסה מספר פעולות:

1. בשנת 2014 נערך סקר אקולוגי מקיף ע"י צוות מומחים רב-תחומי, במטרה להגדיר את ערכיות השטח ורגישותו לשינויים בהיבט של טבע עירוני, להבטיח את שימור ושיקום מצוק הכורכר, ולקבוע את היחס בין דרגות שונות של שימור ופיתוח. הסקר נערך בארבע חטיבות: ים, רצועת החול, מצוק הכורכר ופארק עורפי עד לדרך הים המתוכננת, בגישה של אינטגרציה בין התחומים המסוקרים הרבים - אקולוגיה יבשתית וימית, מורפולוגיה, תהליכי חופיים וימיים, טיפול והגנה על המצוק, ניהול משאב החול וכד'. אחד התוצרים הוא מיפוי רגישויות אקולוגיות. זוהתה הזדמנות וחשיבות רבה לשימור היחידה הדרומית בה מגוון של בתי גידול, עושר מינים ואיכויות נופיות, המתלכדים עם ייצוב המצוק ושימור סלעי הגידוד בים. היחידה הצפונית מתאימה יותר לפיתוח שטח פתוח אינטנסיבי המאפיין פארק עירוני.

2. קיום תחרות פומבית לתכנון פארק החוף, ביוזמת מינהל ההנדסה ובשיתוף עמותת האדריכלים ואיגוד אדריכלי נוף בישראל. נבחר ע"י חבר שופטים משרד "אורבנוף" בראשות אדר' הנוף ליאור לוינגר.
3. אישור הועדה המקומית לתפיסת קרקע של המרחב הציבורי הראשי, כולל הפארק החופי (2015).
4. בוצעו מספר פעולות במישור האקולוגי, התואמות את תפיסת העירייה לגבי פארק טבעי – אקולוגי ברובע מקיים. נאספו ע"י האקולוג וצוותו זרעים ופקעות בעלי ערך למגוון הביולוגי ואוחסנו במשתלה מחוץ לשטח התכנית עד לשתילה מחדש בשטח הפארק. זאת כפעולה מקדימה את עבודות העפר שיידרשו לסלילת הדרכים הראשיות.

ג) פיתוח נופי:

1. פיתוח הפארק מתוכנן בדרגות שונות של אינטנסיביות / אקסטנסיביות. נשמר היחס ביניהם שנקבע בתא/3700 (2/3 אקסטי לעומת 1/3 אינטי).
- תוך כדי העמקת התכנון ועידון המיפוי האקולוגי, נמצאה הצדקה להתאים את הגבולות בין שני המרחבים האלה לתובנות האקולוגיות.
2. התאמה למיפוי הרגישות האקולוגית של המרחב וסביבתו ע"מ לשמור ולעודד מגוון ביולוגי הן לצומח והן לבעלי החיים.
3. הסדרת הקישוריות עם מרחבים פתוחים מצפון, מדרום וממזרח.
4. יצירת קישוריות במישור הנופי עם השדרות הרוחביות בתחום הבינוי, בהתאם לאופייה ותפקידה של כל אחת מהן.
5. יצירת "שלד" ע"י שלוש טיילות ומערכת שבילים.
 - שלוש טיילות רצופות המתחברות כאמור להמשך הפארק בהרצליה ובעיר המרכזית.
 - "טיילת העיר" לאורך דרך הים – שדרה מוצלת ולאורכה רחבות במפגשים עם השדרות ומוקדי פיתוח. מיועדת להולכי רגל ואופניים, תפקידה למשוך קהל עירוני לשוליי הפארק ולערכי הטבע, לאפשר אתנחתא.
 - "טיילת הפארק", המתמזגת בחלקה עם טיילת העיר מטעמים אקולוגיים. מיועדת להולכי רגל ואופניים. תאורה מינימלית.
 - "טיילת המצוק" רצופה לאורך הפארק כולו, בתוואי תואם את ממצאי מדיניות שימור ושיקום המצוק. המרחק מרום המצוק לא יפחת מ-10 מ'. יותרו גשרונים קלים לחציית ואדיות. מיועדת להולכי רגל בשעות היום בלבד. ללא תאורה.
 - שבילים צרים בהתאם לתכנון המפורט.
 - ירידה לים – בשביל אחד או יותר.
 - שימוש בדרך הקיימת עד הבסיס הצבאי לשעבר, להגעה למוקד הפיתוח המתוכנן ולצרכי תפעול. התאמת הטיפול הנופי למאפייני הפארק (שינוי חתך הדרך לכלל המשתמשים, הצללה וכד').
6. צומח: בחירת עצים וצמחיה ברוח המקום, עמידים לרסס ולרוחות מן הים. מתוכנן "גן אקלום" בתחום הבסיס לשעבר, בשלב הראשון בהליך הבחירה

ד) בינוי:

1. סה"כ עד 4,500 מ"ר (עיקרי ושרות) בהתאם לתא/3700 לפי החלוקה כדלקמן:

תיאור	מס' מוקדים	שטח מוקד	סה"כ שטח
מוקדי שרותי חוף	4	250 מ"ר	1,000 מ"ר
מגרשים למוקד פיתוח (מפ-1 ו- מפ-2)	2	1500 מ"ר	3,000 מ"ר
מוקד פיתוח בפארק מפ-3	1	500 מ"ר	500 מ"ר
סה"כ			4,500 מ"ר

2. מוקדי שרותי חוף נמצאים / מתוכננים על רצועת החול. הם כוללים : שירותים סניטריים, מלתחות, מקלחות, תחנות עזרה ראשונה, בתי אוכל (עד 125 מ"ר בכל אחד מהמוקדים), מוקד שיטור ופיקוח, מתקנים לאיסוף אשפה, מחסנים וכד'.
3. מוקדי פיתוח : בתחום הפארק מעל רצועת החול.
- תכליות מותרות : שירותים למתרחצים, שירותים נלווים לפעילות החוף (ספורט ימי, בריכה ציבורית מקורה כיו"ב), אזורי ישיבה, שימושים לבילוי ובידור, שירותי הסעדה ומסחר מוטה בילוי, וכן השירותים המותרים במוקדי שרותי חוף.
- מפ-1 : מוקד פיתוח לינארי לאורך חוף הצוק שהיא למעשה טיילת – תצפית לים, עם בתי קפה והצללה לא רצופים. הטיילת מתחברת למלון מנדרין ולחזית המסחרית שלו. גובה עד 2 קומות או 9 מ' מעל פני הקרקע.
 - מפ-2 : דרומית לסי-אנד-סאן. גובה עד 2 קומות או 9 מ' מעל פני הקרקע.
 - מפ-3 : מוצע למקם אותו באתר הבסיס הצבאי לשעבר, תוך ניצול כביש הגישה, ישור השטח ופיתוחו ויתכן חלק מהמבנים הקיימים. המיקום הינו מיטבי לתצפית – בראש המצוק. בין יתר השימושים המותרים עפ"י תא/3700, מתוכנן מרכז מבקרים / מרכז חינוכי-סביבתי-קהילתי בנושא טבע / ים, וכן גן אקלום לעצים וצמחי חוף למיניהם. גובה המבנים : עד 6 מ' מעל פני הקרקע. תיחום : גבולות האתר במצב הקיים. תנאי להיתר בניה : תכנית עיצוב אדריכלי ותכנית פיתוח מרחב מוקד הפיתוח, לאישור מה"ע. חומרי גמר : לאישור אדריכל העיר. ללא גידור עד כמה שניתן.
4. "הפורום" : במפגש פארק החוף והפארק הלינארי הניצב לו, שהוא גם מפגש בין טיילת הים מחד ורצועת הנופש מאידך, נוצרת סיטואציה מרחבית ייחודית בעלת פוטנציאל למפגשים ופעילויות חוץ. במרחב הדו-מפלסי הנוצר, מוצע להקים מבנה פתוח, ללא גג, אפשר מבטון מותאם סביבית. מיועד לשימושים רבים - שהייה, שוטטות, ספורט, תצפית, אמפי ועוד.

ה) שימור שיקום וייצוב המצוק/ ניקוז :

- אורך קטע מדרון החוף בתחום תא/3700 הינו כ-1,600 מ'. גובה מקסי' : כ-45 מ'. מהסקרים הרבים שבוצעו עולים הדברים הבאים :
- ישנה הסכמה כללית כי אחד הגורמים המרכזיים העלולים לפגוע ביציבות קטע זה של המצוק, הוא הארוזיה הנגרמת עקב זרימת מי הנגר בוואדיות לכיוון המדרון. לפי כך אחת ההמלצות המרכזיות היא "לעצב" את טופוגרפיית עורף הפארק ובכך להפוך את כיוון זרימת חלק מהנגר אל עורף הפארק. זוהי גם אחת הנחות העבודה בתכנון הנגר, כפי שיפורט בהמשך.
- קצב נסיגת המצוק לאורך זמן מוערך ב-10 ס"מ בשנה. יחד עם זאת, בקטעים מסוימים בהם גובה המדרון מעל 30 מ' ושיפוע המדרון גדול מ-40 מעלות, יתכנו גלישות רדודות שעלולות להגביר את קצב הנסיגה. בקטעים אלה מומלץ להגן על בסיס המדרון (בוהן המצוק) באמצעים פיזיים למניעת דרדרת אל הים. בגב המדרון מומלץ להקטין את מקדם הנגר ע"י הסדרת שיפועי זרימת המים. לכל אלה מוצע שהתכנית תציע סל פתרונות לאישור הוולחוי"ף, כאשר מינונם, שילובם והיקפם ייבחנו לגופו בהתאם לצורך. בין האמצעים המוצעים, ניתנת עדיפות לחומרים טבעיים והתערבויות מהסוג של "דיקור" :
- גביונים (מאבן עם אפשרות שילוב חומרים טבעיים אחרים), בדים גיאו-טכניים (דוגמת סיבי קוקוס), רשתות, קירות, קלונסאות עץ נסתרות, אלמנטים טרומיים, ומעל הכל צמחיה מתאימה וידועה כתורמת לייצוב קרקע.
- מוצע כי בחינת הפתרונות תעשה בהתייעצות עם אדריכל הנוף של הפארק ומה"ע וצוותו.

- ניקוז פארק החוף :

כאמור ישנו צורך להקטין את כמות הנגר הזורם לכיוון הים, ולכן מוצע להתערב בתוואי קו הרכס. בשטח המתנקז מזרחה לכיוון דרך הים, מוצע להרחיב את האיגומים כך שהנגר יישאר בתחום הפארק, ורק מוצאי גלישה יותקנו אל מערכת הניקוז בדרך הים. גם בסוגיית הניקוז, מוצע שהתכנית תציע סל פתרונות (שינוי קו הרכס, בורות חלחול, איגומים, תעלות וכד'), הכל באישור מה"ע ואדריכל הנוף כתנאי לביצוע.

(ו) חניה ציבורית :

מדיניות העירייה היא לצמצם עד כמה שניתן את השימוש ברכב פרטי בעיר בכלל ולהגעה לפארק החוף וליים בפרט. התקווה היא שהקו הירוק של הרק"ל בהמשך אבן-גבירול ושימוש נרחב בתח"צ, תחבורה שיתופית, אופניים מכל הסוגים, ייקלו על הצורך בחניונים ציבוריים, אך לא ניתן להתעלם מהצורך בהם, בייחוד בשבתות וחגים.

אי לכך, מעבר לאפשרויות הטמונות בחניונים מתחת למבני ציבור, קריית החינוך וכד' בתחום הבנוי, מוצע לנצל את האפשרות שנקבעה בתא/3700, דהיינו לאפשר מספר חניונים ציבוריים תת-קרקעיים בדופן המזרחית של הפארק, ובכל מקרה במרחק גדול מ-50 מ' מרום המצוק. סה"כ: כ-3,000 מקומות חניה, לפי החלוקה הבאה :
כ-1,500 מ"ח במתחם 5 הצפוני, בהמשך לשדרת יוניצמן (המשך כביש 5 – עורק מטרופוליני)
כ-400 מ"ח מתחת לשצ"פ ממזרח ל"סי-אנד-סאן"
כ-500 מ"ח תת-קרקעיים בקרבת רחבה בקטע המרכזי של הפארק, באזור בעל רגישות אקולוגית מופחתת.
בקטע הדרומי מוצע לאפשר כ-1,000 מ"ח תת-קרקעיים מתחת למגרש לספורט המתוכנן מסמוך לפארק אך לא בתחומו.

מספר המרתפים : מ-3 עד 6, כמפורט בתא/3700.

תכנית הפיתוח כוללת איתור המגרשים, שטח ודרכי גישה (משרד מ.ת.נ.), וכן עקרונות בינוי ופיתוח לשלב התכנון המפורט של החניונים (אדר' עפר קולקר ואורבנוף).
חניונים אלה יכללו לפי הצורך משרד לתפעול החניון, שירותים סניטריים, מתקנים הנדסיים לאיוורור וניקוז, מרכז אנרגיה לטרי-גנרציה על בסיס גז טבעי, כחלק ממדיניות האנרגטית העירונית לרובע צפון-מערב – הכל לפי הצורך. הכוונה היא לרכז את פונקציות התפעוליות הנ"ל בדופן הרגילה פחות. גג החניון יפותח כחלק מהפארק, בהתאם למיקומו (פיתוח ירוק ו/או מתקני ספורט או כושר וכד'). שאר הוראות הבינוי והפיתוח כמפורט בתא/3700.
תנאים להיתר בנייה : אישור נספח סביבתי ע"י הרשות לאיכות הסביבה בעירייה, הנחיות לפינוי מוסדר שח עודפי עפר, ואישור תכנית פיתוח לחנייה בקני"מ 500 : 1 ע"י מה"ע לאחר התייעצות עם אגף התנועה.

(ז) תשתיות :

- מוצא ניקוז חדש לים : נמצא כי ישנו צורך בהוספת מוצא שני לים, בנוסף לקיים בחוף הצוק דרום. המיקום המוצע הינו מדרום לסי-אנד-סאן, בהמשך הפארק הלינארי. הנושא הוצג לוועדה הממיינת של הוולחוו"ף בתאריך 10.1.18 ואושר עקרונית, בכפוף לכך שיפורטו בתכנית הפיתוח של הפארק המיקום המדויק, המופע הנופי והשתלבותו בפארק, פתרונות לקליטת מי קיץ, נגר ראשון בתחילת החורף, פסולת ממערכת הניקוז. כמו כן יוצג טיפול במוצא הקיים והממשק עם המוקד החופי וחוף הרחצה. הכוונה היא שהנושא אמור להתאשר כחלק מפארק החוף.
בינתיים הנהלת העירייה הנחתה את צוות התכנון להציג חלופות להטמנת המוצאים בקרקעית הים, במטרה לחסל את מטרד המוצא הקיים ולא ליצור מטרד חדש על חוף הים.

- מאגר תת-קרקעי למי שתיה בקיבולת 10,000 מטרים מעוקבים, ע"פי דרישת תאגיד מי אביבים. תכנית הפיתוח קובעת את מיקומו ואת שטחו בקטע הדרומי, בקרבה לשדרת פרופס ולמגרש לספורט, במקום בעל רגישות אקולוגית פחותה. המגרש, בגודל כ-2.5 ד', יהיה מגודר מטעמים בטיחותיים. לוי"ז לביצוע: עתידי.
- צנרת תת-קרקעית להולכת גז טבעי: יתכן כי תונח בתוואי דרך הים או בקרבתה, כאמור כחלק מהמדיניות האנרגטית של העירייה.
- מוצע שבעת ביצוע הדרכים בתחום תא/3700, יותרו אתרי עירום עודפי עפר מגודרים זמניים, עפ"י תכנית ניהול עודפי עפר מוסדרת ומאושרת ע"י מה"ע. מטרת העירום הינה שימוש חוזר בעודפי העפר לאחר פעולות מיון ופעולות אחרות, כפי שיידרש מההיבט האקולוגי. חומרים אלה יוכלו לשמש לשינויים בטופוגרפיית הוואדיות למניעת ארוזיה ולייצוב המדרון, כפי שמפורט לעיל.

ח) תפעול ותחזוקה:

התפעול והתחזוקה בידי העירייה.
לדוגמה, חיבור מוקדי הפיתוח הצפוני והמרכזי (מפ-1 ומפ-2) למערכת פינוי פסולת פניאומטי של הרובע. כמו כן מתוכננות עמדות נוספות עבור הפעילות שתתבצע ברחבות בקצה השדרות.

ט) שלביות מימוש:

- שלב א' לאחר אישור תכנית הפיתוח בוולחוי"ף (לא לפי סדר):
 - עירום עודפי עפר עפ"י תכנית לניהולם באישור מה"ע, עם סלילת דרך הים ושאר הדרכים הראשיות. ביצוע דרך הים יכלול פיתוח מלא – שביל אופניים, נטיעות, תאורה וכד', וכן רחבות בקצה השדרות.
 - הקמת 3 הטיילות
 - הקמת גן אקלום בשטח הבסיס לשעבר
 - הקמת מרכז מבקרים / חינוכי / סביבתי / חינוכי.
- שאר המרכיבים: בהתאם להתקדמות ביצוע הפארק והחלטת העירייה.
- שלביות הפיתוח ביחס למימוש התכניות המפורטות: בהתאם לתא/3700.

טבלת השוואה:

ממצב מוצע	ממצב קיים	נתונים	
		אחוזים	סה"כ זכויות בניה
4,500 (עיקרי ושרות)	4,500 (עיקרי ושרות)	מ"ר	סה"כ זכויות בניה
		אחוזים	זכויות בניה לקומה
		מ"ר	
		קומות	גובה
5 מ', 6 מ', 9 מ' בהתאם למפורט	5 מ', 6 מ', 9 מ' בהתאם למפורט	מטר	
			תכסית
כ-3,000 (תת-קרקעיים)	כ-3,000 (תת-קרקעיים) (לא צוין מפורשות)		מקומות חניה

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

1. בשלב התחרות הפומבית:

התחרות הייתה פומבית ולכן פתוחה לציבור אנשי המקצוע מכל הארץ. ההצעות קיבלו חשיפה באמצעי התקשורת ורשתות החברתיות, בתערוכה במשרדי עמותת האדריכלים. התכנית הזוכה הוצגה בפירוט בדיון פתוח במסגרת תערוכה זו, והתכנית הועלתה לאתר האינטרנט העירוני.

2. בשלב הכנת תכנית הפיתוח:

התקיימו ישיבות מיוחדות של צוות העבודה בהשתתפות נציגי ארגונים ירוקים, המשרד להגנת הסביבה ועמותות מקצועיות.

זמן ביצוע: כ-20 שנה

חו"ד צוות (מח' תכנון צפון):

לאשר את תכנית הפיתוח ולהעבירה לאישור הוועדה המחוזית.

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

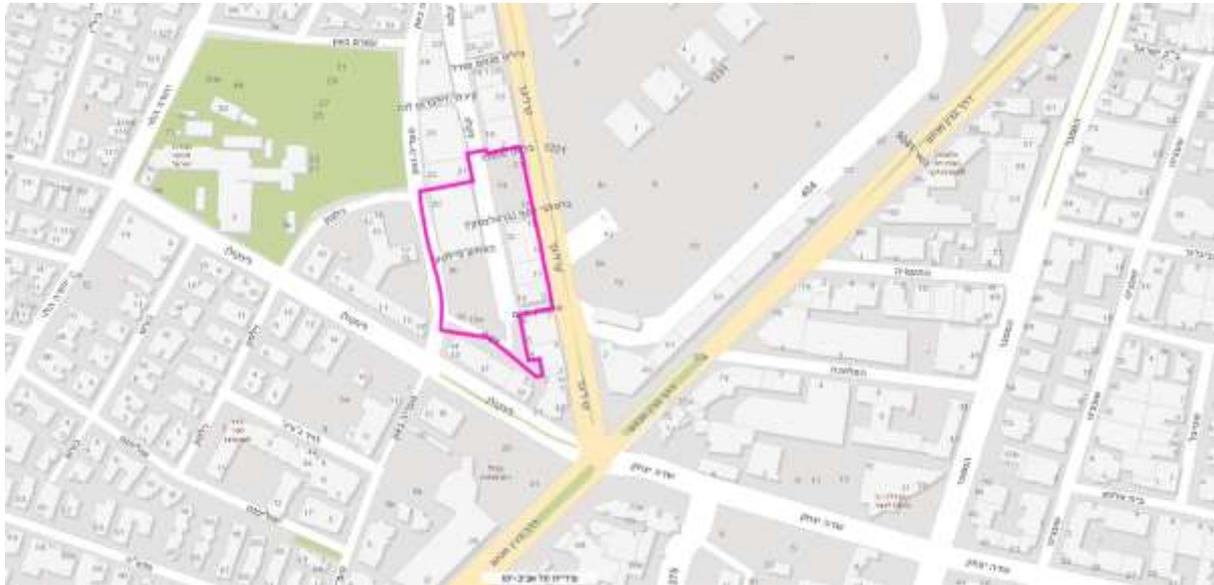
בישיבתה מספר 18-0014 ב' מיום 18/07/2018 (החלטה מספר 15) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

ירד מסדר היום

התוכן	מס' החלטה
תא/4833 - הארכת תוקף תכנית תא/2689 דיון בהפקדה	18/07/2018
	16 - 0014-18ב'

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית, מחוז תל אביב

מיקום:



כתובת: קרליבך 9-15, קרליבך 17-21, סעדיה גאון 16-18, סעדיה גאון 20
גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7103	מוסדר	חלק	110, 108	105, 82
7104	מוסדר	חלק	153-157, 146, 144, 171-175, 165-168, 188-192, 178-180, 201, 194-195	217, 109

שטח התכנית: 9.907 מ"ר

מתכנן: אדרי אורי שלום- סטביליטי סטודיו

יזם: עיריית תל אביב

בעלות: הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א - יפו

מצב השטח בפועל:

קרליבך 9-15 – מבנה מסחר ומשרדים בן 4 קומות

קרליבך 17-21 – חניון

סעדיה גאון 16-18 – חניון

סעדיה גאון 20 – מבנה תעשייה בן 5 קומות

קיימת תכנית תקפה שמספרה תא/2689. לא מבוקש שינוי והכנת תכנית חדשה כי אם הארכת תוקפה של התכנית התקפה כיום ל-10 שנים נוספות. ומימוש הוראות סעיף 10 לתכנית המורה על הכנת לוח הקצאות בהסכמת בעלים.

מדיניות קיימת:

המתחם ממוקם באזור המיועד למע"ר. תכנית המתאר תא/5000, מייעדת את המתחם כאזור תעסוקה מטרופוליני הסמוך להסעת המונים. התכנית מתירה שימושים ראשיים למסחר לתעסוקה ולמשרדים. הרח"ק הבסיסי נקבע ל-4.2 והרח"ק המרבי נקבע ל-12.8.

מסמך לבדיקה	תא/5000	מצב מוצע התואם תכנית תקפה (2689)	התאמה +/-
--------------------	----------------	--	------------------

	ללא שינוי בשימושים מלבד חריגה באחוז השימושים המותר למגורים – 35%. אולם אחוז המגורים תואם תכנית תקפה	אזור תעסוקה מטרופוליני. שימוש למגורים מותר עד 25% מסך השימושים העיקריים.	אזור הייעוד שבתחומו התוכנית המוצעת:	תשריט אזורי ייעוד
-	ללא שינוי	סמוך להסעת המונים	סימונים נוספים בתחום התוכנית:	
		4.2	רח"ק בסיסי:	הוראות התוכנית, פרק 3
+	ללא שינוי	12.8	רח"ק מקסימאלי:	
		-	סימונים נוספים בתחום התוכנית:	נספח עיצוב עירוני
-	התכנית תואמת מלבד מגרשים א1, א1ב בהם מותר עד 27 קומות. אולם תואם תכנית תקפה תא/2689.	עד 15 קומות במגרשים המזרחיים עד 25 קומות במגרשים המערביים	מספר קומות מקסימאלי:	
			הגדרת האזור/רחוב בנספח אזורי התכנון:	נספח אזורי תכנון
+	ללא שינוי	ללא התייחסות מיוחדת		
			הוראות מיוחדות לאזור התכנון:	הוראות התוכנית, פרק 5
+	ללא שינוי	*הקו הירוק-קו הסעת המונים, *דרך עורקית עירונית – רחוב קרליבך, *נתיב העדפה ברחוב קרליבך	סימונים בתחום התוכנית או בסביבתה:	תשריט תחבורה

מצב תכנוני קיים:

תכנית תא/2689.

קיימת חלוקה לחלקות לפי התב"ע ללא ביצוע בפועל של איחוד וחלוקה לפי הוראות סעיף 10 לתכנית מגרשים א1 ו1ב' כדלהלן יחולקו מחדש ויאוחדו בתכנית איחוד וחלוקה.

מגרש א1 לפי תכנית תא/2689

תכנית תקפה: תא/2689

יעוד קיים: מע"ר

שימושים: מסחר, משרדים או מגורים (לא יותר שילוב משרדים ומגורים).

שטח מגרש: 1304 מ"ר

זכויות בניה: בנייה עד 25 קומות מעל 2 קומות מסחר ובגובה מקסימאלי של 125 מ', בשטח עיקרי של 6,150 מ"ר מתוכם עד 800 מ"ר למסחר. בניה למגורים עד מקסימום 94 יח"ד.

קווי בניין: קו בניין קדמי לרח' סעדיה גאון – 3.5 מ'; קו בניין אחורי – 3.5 מ'; קו בניין צדי צפוני – 5 מ' וקו בניין צדי דרומי 8 מ'.

מגרש 1ב לפי תכנית תא/2689

תכנית תקפה : תא/2689

יעוד קיים : מע"ר

שימושים : מסחר, משרדים ושימושים ציבוריים.

שטח מגרש: 1250 מ"ר

זכויות בניה: בנייה עד 25 קומות מעל 2 קומות מסחר ובגובה מקסימאלי של 125 מ', בשטח עיקרי של 6,150 מ"ר מתוכם עד 800 מ"ר למסחר ו-1660 מ"ר ציבורי.

קווי בניין: קו בניין קדמי לרח' סעדיה גאון – משתנה בין 2.5 מ' ל- 3.5 מ'; קו בניין אחורי – 3.5 מ'; קו בניין צדי צפוני – 8 מ' וקו בניין צדי דרומי משתנה בין 7.5 מ' ל-2.5 מ'.

מגרש 1ג לפי תכנית תא/2689

תכנית תקפה : תא/2689

יעוד קיים : מגרש משולב שב"צ+שצ"פ

שימושים : שצ"פ משולב בבניין ציבורי שייבנה במפלס הרחוב הנמוך מתחת לפני הפיתוח

שטח מגרש: 500 מ"ר

זכויות בניה: 250 מ"ר עיקרי.

קווי בניין: קו בניין קדמי לרח' סעדיה גאון – משתנה בין 2.5 מ' ל- 3.5 מ'; קו בניין אחורי – 3.5 מ'; קו בניין צדי צפוני – 8 מ' וקו בניין צדי דרומי משתנה בין 7.5 מ' ל-2.5 מ'.

מגרש 2 לפי תכנית תא/2689

תכנית תקפה : תא/2689

יעוד קיים : מע"ר

שימושים : מסחר ומשרדים

שטח מגרש: 676 מ"ר

זכויות בניה: 2250 מ"ר מתוכם עד 600 מ"ר למסחר. עד 7 קומות בגובה עד 27 מ'

קווי בניין: קו בניין קדמי לרח' קרליבך – 0 מ', קו בניין אחורי 0 מ', קו בניין צדי 2 מ'.

מגרש 3 לפי תכנית תא/2689

תכנית תקפה : תא/2689

יעוד קיים : מע"ר

שימושים : משרדים

שטח מגרש: 1600 מ"ר

זכויות בניה: תוספת 2 קומות משרדים בשטח עיקרי 2660 מ"ר מעל קונטור הקיים

קווי בניין: קו בניין קדמי לרח' קרליבך – 0 מ', קו בניין אחורי 0 מ', קו בניין צדי 2- מ'.

מצב תכנוני מוצע :

שינוי סעיף ההתכלות – סעיף 21 בתכנית תא/2689 - הקובע שהתכנית תפוג במידה ולא יוצאו היתרים מכוחה בתום 10 שנים לאחר אישורה של תכנית זו - באופן שבו תכנית תא/2689 על מסמכיה תמשך לחול.

טבלת השוואה :

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	17,460 מ"ר עיקרי	ללא שינוי
קוי בניין	מטר	ללא שינוי
גובה	קומות	ללא שינוי
	מטר	ללא שינוי
מקומות חניה	מטר	ללא שינוי
	מטר	ללא שינוי
	על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה	ללא שינוי

זמן ביצוע: 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו.

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז, אגף נכסים)

חוו"ד צוות

1. התכנית אושרה למתן תוקף ב-31.7.2008. בהתאם להוראות סעיף 21 "אם תוך 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, לא מומשו רוב זכויות הבניה במגרש הבניה המוגדר בתכנית יפקעו זכויות הבניה ויתבטלו ההוראות מכח תכנית זו לגבי המגרש האמור".
2. היות ועתידיים לעבור 10 שנים ובהתאם לחוו"ד המשפטית נידרש להאריך את תוקף התכנית ל-10 שנים נוספות. במסגרת תכנית זו, ממלאים בנוסף את הוראות סעיף 10 לביצוע איחוד וחלוקה. והתכנית תובא עם לוח הקצאות בהסכמת בעלים.
3. להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד תכנית לשינוי סעיף

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 18-0014'ב' מיום 18/07/2018 (החלטה מספר 16) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אלי לוי: הארכת תוקף לתוכנית שהתחלנו לקדם לפני 22 שנה. לפני 10 שנים התוכנית אושרה בסופו של דבר. התכנית כוללת פינוי של מחסן קירור שנמצא ברח' ציקלג ולכן קדמנו תוכנית. בתוכנית יש סעיף לתפוגת התוכנית ואנחנו מבקשים להאריך את תוקפה של התוכנית. המועצה אישרה את המתווה ואנחנו מבקשים להאריך ל-10 שנים.
דורון ספיר: להאריך ל-6 שנים.
אלי לוי: גם ככה זה בסמכות מחוזית.
מיטל להבי: התוכנית קרליבך מערב 4512 מקודמת על אותו שטח. פנתה עמותת התושבים והם יצאו למאבק על זה ודורון הסכמת לצאת איתם לתהליך לידוע הציבור, אותם תושבים חשבו שיקבלו תועלות עירוניות אבל מאז עברו 8 חודשים ובמקום להטמיע את בקשות התושבים החליטו להביא תוכנית ישנה לאישור מחודש ולהבין שזה ציקלג בכסות אחרת. צריך להסביר למה מגישים את הזו וכיצד היא סותרת את תוכנית המתאר ובעצם אין הקצאה של שטחי ציבור לא ניתן לאשר מגורים במע"ר ע"פ תוכנית המתאר. חידוש התוכנית הישנה פוגעים ביכולת המיקור של העיריה מול החוכרים. ויתרת על התוכנית הישנה.
אהרון מדואל: מה ההבדל בין התוכנית החדשה לישנה? השטח הכולל הוא 10 דונם בערך. מדובר בניצול שטח.
אלי לוי: התוכנית הזו נותנת 1600 מ"ר ציבורי עיקרי בנוסף 500 מ"ר מגרש לגני ילדים.
דורון ספיר: אני ממליץ להאריך את התוכנית ל-7 שנים זו תוכנית בסמכות מחוזית.
מיטל להבי מתנגדת

נערכה הצבעה:

בעד: ליאור שפירא, אהרון מדואל, דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, גל דמאיו
נגד: מיטל להבי

הועדה מחליטה:

לאשר להעביר את התוכנית לדיון להפקדה בוועדה המחוזית להארכת תוקפה ל-7 שנים.

משתתפים: דורון ספיר, מיטל להבי, אהרון מדואל, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק גל דמאיו שרעבי

מס' החלטה

<tr_yeshiva>

<ms_yeshiva>

<seif>