

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

**פרוטוקול מספר 18-0016  
כ' אב תשע"ח 01/08/2018 09:00 - 15:00**

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

השתתפו ה"ה:	דורון ספיר, עו"ד הרב נתן אל נתן מיטל להבי שמואל גפן אהרון מדואל אופירה יוחנן וולק גל שרעבי דמאיו ליאור שפירא, עו"ד סוזי כהן צמח	מ"מ וסגן ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה חבר מועצה סגן ראש העירייה חבר מועצה סגן ראש העירייה חברת מועצה חבר מועצה חבר מועצה חברת מועצה
נכחו ה"ה:	עודד גבולי, אדר' הראלה אברהם אוזן, עו"ד אורלי אראל ריטה דלל, אינג'  אלי לוי אילנית לוזון שגב אילן רוזנבלום, עו"ד מירי אידלסון רות אריאל לריסה קופמן, אדר' איל רונן אלה דוידוף	מהנדס העיר משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר סגנית מנהלת אגף רישוי ופיקוח על הבניה ומנהלת מחלקת מידע מנהל אגף נכסי העירייה שמאית הועדה המקומית עוזר מ"מ ראש העירייה מ"מ נציגת השר לאיכות הסביבה ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה מ. מח' תכנון מרכז מ. מח' תכנון מזרח מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו
חסרים:	ארנון גלעדי שלמה מסלאוי	משנה לראש העירייה חבר מועצה
משקיפים	אביגדור פרויד אלי יהל עמי אלמוג עמית גולדשטיין מלי פולישוק, עו"ד	ארגון הקבלנים והבוניס בתל אביב - יפו ארגון הקבלנים נציג הרשות למרקעי ישראל נציג הועדה המחוזית משרד הפנים משרד האוצר

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



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

**פרוטוקול מספר 18-0016  
כ' אב תשע"ח 01/08/2018 09:00 - 15:00**

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

תוכן סעיף	מספר עמוד	מספר סעיף
אישור פרוטוקול 18-0013 ב מיום 04/07/2018		
אישור פרוטוקול 18-0014 ב מיום 18/07/2018		
אישור פרוטוקול 18-0015 ב מיום 25/07/2018		
בית קברות טאסו דיון בסעיפים 77 + 78	1	1.
הפקעת חניון הדר - חלקות 20 ו-30 בגוש 7446 דיון בהפקעה - דיון רגיל	6	2.
הפקעת חלקה 22 בגוש 7086 דיון בהפקעה - דיון רגיל	8	3.
הפקעת חלקות 124-126 בגוש 6634 דיון בהפקעה - דיון רגיל	10	4.
השלמת הפקעה - חלקה 19 בגוש 7093 דיון בהפקעה - דיון רגיל	12	5.
תכנית עיצוב - פינוי בינוי מתחם הצנחנים דיון בעיצוב ארכיטקטוני (2) תיקון החלטה	14	6.
מתקני חניה תת קרקעיים לאופניים דיון בהפקעה	25	7.
העברת זכויות מנחמני 64 ושינוי הוראות בינוי דיון בהפקעה	33	8.
סוקולוב 31 דיון בהפקעה	41	9.
תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב דיון בסעיף 78 (3) הוצאת מגרשים שלא יכללו בתכנית	43	10.
הרחבת בית עלמין קרית שאול דיון בהפקעה	57	11.
תכנית פיתוח לפארק החוף 3700 דיון בעיצוב ארכיטקטוני (2)	63	12.
תכנית עיצוב הוניגמן דיון בעיצוב ארכיטקטוני	71	13.
בית בן גוריון דיון בהפקעה (2)	82	14.
בן אביגדור 12-14 דיון בהפקעה	91	15.
בתי באר דיון בהפקעה	105	16.
מושות 4 ו 6 שכונת שפירא דיון בהפקעה	119	17.
לה גווארדיה 35-45 דיון בהפקעה	128	18.
דרום גן השוטר דיון בהתנגדויות	148	19.
התחדשות עירונית שדרות ירושלים-קהילת קנדה דיון בהפקעה (2)	170	20.
תוצרת הארץ מערב דיון בהפקעה (3)	192	21.

בכבוד רב,

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



התוכן	מס' החלטה
תא/4836 - בית קברות טאסו	01/08/2018
דיון בסעיפים 77 + 78	1 - 18-0016

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:** ועדה מחוזית - מחוז תל-אביב

**מטרת הדיון:**

פרסום תכנית נקודתית לשינוי ייעוד לפי סעיף 77 לחוק והודעה על תנאים מגבילים להוצאת היתרים לפי סעיף 78 לחוק, באופן שלא תותר כל בניה ו/או שימוש בניגוד למגמה התכנונית לשינוי הייעוד.

**מיקום:**

חלקה 1 בגוש 7064, בתחום תכנית מע"ר בן צבי, תא/4331 - הנמצאת בהכנה צפון - שצ"פ, אזור תכנון בעתיד ויעוד מגורים במזרח - שצ"פ בדרום - דרך - כביש 20, נתיבי אילון במערב - רחוב תל גיבורים



**גושים וחלקות בתכנית:**

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק/כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
	1	חלק מהגוש		7064

**שטח התכנית:** כ-81 דונם

**מתכנן:** ארי כהן, אגף תכנון עיר, מחלקת יפו ודרום, עת"א-יפו

**יזם:** הועדה המקומית

**בעלות:** המדינה, העירייה ובעלים פרטיים.

**רקע כללי:**

על פי נסח הרישום - חלקה 1 בגוש 7064 (ששטחה כ - 81 דונם), רשומה בבעלות האפוטרופוס לנכסי נפקדים.

מתוך שטח החלקה, כ - 180 מ"ר הופקעו לטובת העירייה בשנת 1987 וכ - 152 מ"ר הופקעו לטובת העירייה בשנת 2005, על פי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות. כמו כן, כ - 6150 מ"ר הופקעו ונרשמו על שם עיריית תל אביב-יפו על פי סעיף 19 לפקודת הקרקעות.

זכותם של הרוכשים הפרטיים (עזרא חממי, דן אבס ויוסי חסון חברה להשקעות בע"מ) במחצית החלקה (ששטחה כ - 40 דונם), נגזרת מהסכם מכר משנת 1973 והסדר פשרה משנת 1977, אשר קיבל תוקף של פסק הדין שניתן ע"י בית המשפט העליון בתאריך 8.9.2000 בע"א 7398/00. פסק הדין קבע, כי על כונסי הנכסים שמונו להשלים את רישום מחצית החלקה על שם הרוכשים הפרטיים. כ - 8 דונם משטח מחצית החלקה של הרוכשים הינו ביעוד תעשיה ומלאכה.

בתאריך 16.11.2017 הגישו הרוכשים הפרטיים עתירה מנהלית (עת"מ 17-11-38412), כנגד עיריית תל אביב-יפו והועדה המקומית וכנגד המדינה, בגין מחדלם, לכאורה, ובגין כך שאפשרו, לכאורה, קבורת נפטרים מהעדה המוסלמית במחצית החלקה השייכת לרוכשים הפרטיים ושאינה מיועדת לבית קברות.

עמדת העירייה והועדה המקומית הייתה שהעתירה הוגשה בשיהוי ניכר, בחוסר תום לב וחרף ניסיונות העירייה לאורך השנים לסייע בפתרון המחלוקת. כן נטען, כי קבורה אינה טעונה היתר בניה ולפיכך אין כל דרך למנוע בזמן אמת קבורה וכי הרוכשים הפרטיים לא נהגו עד למועד זה כבעלי מקרקעין סבירים, כאשר הסוגיות הרלבנטיות הוסדרו בהסדר הפשרה שקיבל תוקף של פסק דין.

כחלק מניסיונות העירייה לאורך השנים לסייע בפתרון המחלוקת ובתקווה שיהיה בכך להביא לפתרון המחלוקת, סוכם בתיאום מול רמ"י, כי רמ"י תפעל להפקעת מחצית החלקה על פי פקודת הקרקעות.

ההפקעה תתבצע ביחס למחצית החלקה (ששטחה כ - 40 דונם), תוך הקצאתה לעירייה ולשם ניהול בית עלמין בחלקה, באמצעות גורם שיימצא מתאים לכך על פי הדין החל.

במקביל סוכם, כי הועדה המקומית תקדם תכנית לשינוי ייעוד החלקה לייעוד של בית עלמין מוסלמי (שטח חום), כאשר מדובר בתכנית נקודתית לשינוי ייעוד בסמכות הועדה המחוזית.

**מצב השטח בפועל:****תיאור מצב פיסי קיים:**

בהתאם למצב הקיים בפועל, החלקה משמשת כבית קברות מוסלמי. החלקה מגודרת וכוללת בתחומה גם בית מלאכה לייצור מצבות שיש ושני בתי באר המוצעים לשימור.

**מדיניות קיימת:****תכנית תא/5000:**

אזור תכנון 707, מרבית שטח התכנון מוגדר בתכנית המתאר כאזור תכנון בעתיד. בהתאם לכך קידום התכנית באזור זה הינו בסמכות מחוזית. בנוסף מוגדרים בתחום החלקה: בדופן המערבית - רחוב עירוני, (רחוב תל גיבורים) וציר ירוק עירוני. בדופן הדרומית - ציר ירוק מטרופוליני.

**מצב תכנוני קיים:**

בתחום החלקה קיימים היעודים הבאים:  
 אזור תעשייה ומלאכה: כ - 16 דונם.  
 בית קברות: כ - 5 דונם.  
 שצ"פ: כ - 45 דונם.  
 שפ"פ: כ - 1 דונם.  
 אזור תכנון בעתיד: כ - 0.85 דונם.  
 דרכים: כ - 13 דונם.  
 מגורים: כ 0.5 דונם

**תכניות תקפות:**

1. תא/432 קיבלה תוקף בשנת 1960, קבעה יעודי קרקע לשצ"פ ולבית קברות (הקיים בפועל).
2. תא/720 קיבלה תוקף בשנת 1969, קבעה יעודי קרקע בתחום החלקה לאזור תעשייה ודרך והותירה את יעוד השצ"פ ובית הקברות שנקבע בתכנית 432.

3. תא/1990 קיבלה תוקף בשנת 1979, קבעה יעודי קרקע לאזור תכנון בעתיד ולאזור תעשייה ומלאכה, בהיקף זכויות בניה כולל של 200%. התכנית הותירה את יעוד השצ"פ ובית הקברות שנקבע בתכנית 432.



**מצב תכנוני מוצע:**

**תיאור מטרות ומגמות התכנון:**

1. מטרת התכנית המוצעת היא לקדם תכנית נקודתית בסמכות הועדה המחוזית, לשינוי ייעוד בחלקה 1 בגוש 7064 לייעוד של בית קברות מוסלמי (שטח חום), באופן שיתאפשר המשך פעילות עבור בית הקברות בתחום החלקה לרבות שירותים נלווים.
2. כמו כן התכנית תקבע מבנים לשימור, הרחבת רחוב תל גיבורים, והגדרת תוואי צירים ירוקים.

**הודעה על הגבלת מתן היתרים לפי סעיף 78 לחוק התו"ב:**

1. לא יינתנו היתרי בניה בתחום המפורט לעיל, למעט כמפורט להלן:
2. הועדה המקומית תהיה רשאית לפי שיקול דעתה, לאשר בקשות נקודתיות עבור שיפוץ ותחזוקה של המבנים הקיימים במקום.
3. לא תותר כל בניה ו/או שימוש בתחום חלקה 1 בגוש 7064, למעט כזו התואמת את המגמה התכנונית לשינוי הייעוד.
4. לא יותר איחוד וחלוקה של חלקות לפי פרק ג' לחוק.

בישיבתה מספר 18-0016 מיום 01/08/2018 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

**מהלך הדיון:**

ערן מאירסון : מבוקש לפרסם 77-78 , אנחנו מבקשים להתאים סטטוטורית למצב בפועל.  
דורון ספיר : התכנית הזאת היא פתרון לבעיה ארוכת שנים ביפו. מבקשים פה לשנות את היעוד לבית  
קברות מוסלמית.

נתן אלנתן : מה המטרה של 78?

ערן מאירסון : כמו שרואים את הרקע בחלקות יש בעלות פרטית ואנחנו רוצים למנוע בניה

נתן אלנתן : כמה שטח פרטי? האם כל השטח מיועד לבית קברות?

עודד גבולי : בית קברות הוא 80 דונם, 8 דונם מתוכם ביעוד תעסוקה בעלות פרטים.

ערן מאירסון : בחלק הדרומי יש גם ציר ירוק, ותידרש הרחבה של רחוב תל גיבורים.

נתן אלנתן : על שטח ההרחבה יש קברים?

ערן מאירסון : לא פוגעים בקברים

דורון ספיר : מאושר פרסום 77-78

#### הועדה מחליטה:

לאשר להעביר לדין בועדה המחוזית את הבקשה לפרסום סעיפים 77-78 להכנת תכנית

והגבלת מתן היתרים לפי סעיף 78 לחוק התו"ב :

5. לא יינתנו היתרי בניה בתחום המפורט לעיל, למעט כמפורט להלן :
6. הועדה המקומית תהיה רשאית לפי שיקול דעתה, לאשר בקשות נקודתיות עבור שיפוץ ותחזוקה של המבנים הקיימים במקום.
7. לא תותר כל בניה ו/או שימוש בתחום חלקה 1 בגוש 7064, למעט כזו התואמת את המגמה התכנונית לשינוי היעוד.
8. לא יותר איחוד וחלוקה של חלקות לפי פרק ג' לחוק.

משתתפים : דורון ספיר, נתן אלנתן, מיטל להבי, שמואל גפן, אופירה יוחנן וולק, מירי צמח

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
- הפקעת חניון הדר - חלקות 20 ו-30 בגוש 7446 דיון בהפקעה - דיון רגיל	01/08/2018 2 - 18-0016

### מטרת הבקשה:

אישור הפקעה. מגרש חניה "בית הדר" ברח' הרכבת.



### גושים וחלקות בתכנית:

גוש	חלקה	בעלות	שטח רשום במ"ר	שטח ההפקעה במ"ר	יעוד ההפקעה	מצב השטח בפועל
7446	20	מדינת ישראל	10,531	10,531	דרך ומגרש חניה	דרך ומגרש חניה. חלק מהשטח משמש כשטח התארגנות לרכבת הקלה
7446	30	מדינת ישראל	1,113	1,113	מגרש חניה	מגרש חניה

### מצב תכנוני קיים:

השטח להפקעה מיועד לדרך ומגרש חניה עפ"י תכנית 2414 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3854 מיום 7/3/1991. כ-800 מ"ר מתוך חלקה 20 כלול בתכנית 3639 - הרכבת הקלה, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5757 מיום 31/12/2007. שטח של כ-450 מ"ר מתוך שטח זה משמש כשטח התארגנות זמני לצרכי העבודות על תוואי הרכבת הקלה שעוברות בסמוך.

### מצב חוקי:

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

### חוי"ד מה"ע:

ממליץ להפקיע את חלקות 20 ו-30 בגוש 7446 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943. לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

בישיבתה מספר 01/08/2018 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

### מהלך הדיון:

גיא מדר : הציג את ההפקעה.

**הועדה מחליטה:**

לאשר להפקיע את חלקות 20 ו-30 בגוש 7446 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943. לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, מיטל להבי, שמואל גפן, אופירה יוחנן וולק, סוזי כהן צמח.

התוכן	מס' החלטה
7086 - הפקעת חלקה 22 בגוש 7086	01/08/2018
דיון בהפקעה - דיון רגיל	3 - 18-0016

**מטרת הבקשה:**  
אישור הפקעה.

**מיקום:**  
סמוך לנמל יפו. רח' יהודה הימית בין רציף העליה השניה לרח' המגדלור.



**גושים וחלקות בתכנית:**

מצב השטח בפועל	יעוד הפקעה	שטח הפקעה במ"ר	שטח רשום במ"ר	בעלות	חלקה	גוש
השטח פנוי ומשמש לחניית רכבים	דרך קיימת	963	963	מדינת ישראל	22	7086

**מצב תכנוני קיים:**

השטח להפקעה מיועד לדרך מאושרת עפ"י תכנית א'2378 אשר אושרה למתן תוקף בי.פ. 4647 מיום 29/3/2007.

**מצב חוקי:**

עפ"י ההבנות מול רמ"י שטחים בייעוד דרכים יופקעו ירשמו ע"ש עיריית תל אביב-יפו. ההפקעה תבוצע לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך תפורסמה הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943. לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

**חו"ד מה"ע:**

ממליץ להפקיע חלק מחלקות 22 בגוש 7086 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943. לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

**בישיבתה מספר 01/08/2018 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**מהלך הדיון:**

גיא מדר : הציג את ההפקע.

**הועדה מחליטה :**

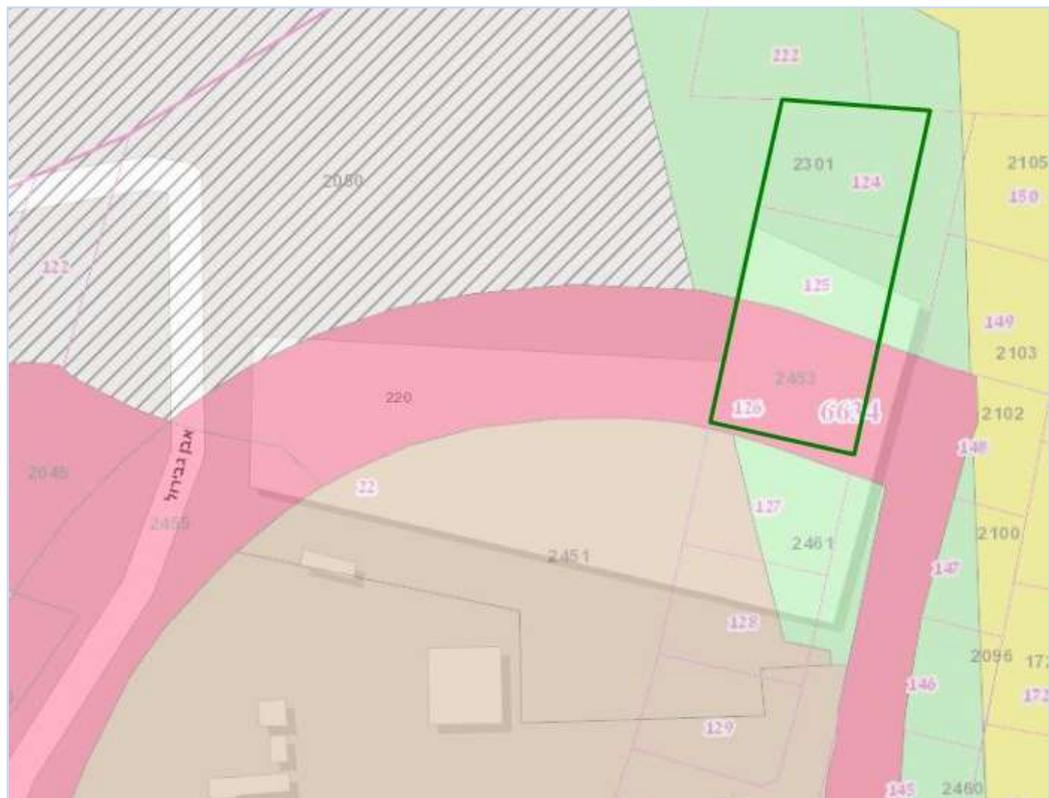
לאשר להפקיע חלק מחלקות 22 בגוש 7086 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו 7 – לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943. לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

משתתפים : דורון ספיר, נתן אלנתן, מיטל להבי, שמואל גפן, אופירה יוחנן וולק, סוזי כהן-צמח.

התוכן	מס' החלטה
6634 - הפקעת חלקות 124-126 בגוש 6634	01/08/2018
דיון בהפקעה - דיון רגיל	4 - 18-0016

**מטרת הבקשה:**  
אישור הפקעות עבר.

**מיקום:**  
צפונית למבנה השפד"ן, מדרום לשדה דב.



**גושים וחלקות בתכנית:**

מצב השטח בפועל	יעוד ההפקעה	שטח ההפקעה במ"ר	שטח רשום במ"ר	בעלות	חלקה	גוש
פנוי או בשימוש עיריית תל אביב-יפו	שטח ציבורי פתוח	897	897	פרטיים	124	6634
	שטח ציבורי פתוח ודרך מאושרת	864	864	פרטיים	125	6634
	דרך מאושרת	798	798	פרטיים	126	6634

**מצב תכנוני קיים:**

השטח אשר הופקע בעבר מיועד לדרך מאושרת ולשטח ציבורי פתוח עפ"י תכניות: 1111 אשר אושרה למתן תוקף בי.פ. 1515 מיום 27/3/1969. 2848 אשר אושרה למתן תוקף בי.פ. 5691 מיום 12/7/2007.

**מצב חוקי:**

על החלקות הנ"ל פורסמו בעבר שתי הודעות הפקעה לפי סעי' 19. הודעת ההפקעה הראשונה פורסמה בי.פ. 474 מיום 3/5/1956 והודעת ההפקעה השנייה פורסמה בי.פ. 528 מיום 21/3/1957. בשתי הודעות ההפקעה לא פורסם השטח המופקע אולם מתשריטי ההפקעה עולה כי החלקות הנ"ל הופקעו בשלמות. לבעלי החלקות שולמו פיצויים. לשם הבהרה, ולצורך רישום החלקות ע"ש עיריית תל אביב-יפו בלשכת רישום המקרקעין נדרשת העירייה לפרסם את ההפקעה בשנית תוך ציון העובדה שהחלקות מופקעות בשלמות. ההפקעה תבוצע לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך תפורסמנה מחדש הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943. לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

**חוו"ד מה"ע:**

ממליץ להפקיע את חלקות 124, 125, 126 בגוש 6634 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943. לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

**בישיבתה מספר 0016-18ב' מיום 01/08/2018 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**מהלך הדיון:**

גיא מדר: הציג את ההפקעה.

**הועדה מחליטה:**

ממליץ להפקיע את חלקות 124, 125, 126 בגוש 6634 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943. לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, מיטל להבי, שמואל גפן, אופירה יוחנן וולק, סוזי כהן צמח.

התוכן	מס' החלטה
7093 - השלמת הפקעה - חלקה 19 בגוש 7093	01/08/2018
דיון בהפקעה - דיון רגיל	5 - 18-0016

**מטרת הבקשה:**  
אישור הפקעה.



**כתובת:**  
אלון יגאל 131, תל אביב - יפו

**גושים וחלקות בתכנית:**

גוש	חלקה	בעלות	שטח רשום במ"ר	שטח ההפקעה במ"ר	יעוד ההפקעה	מצב השטח בפועל
7093	19	פרטיים	454.00	363.00	דרך מוצעת	בחלק משטח ההפקעה מוסד ובחלק שטח שאינו בשימוש.

**מצב תכנוני קיים:**

השטח להפקעה מיועד לדרך מוצעת עפ"י: תב"ע 2657 בתוקף לפי הודעה בי.פ 5789 מיום 26/03/2008 י"ט אדר ב תשס"ח. התכנית סימנה את החלקה להפקעה בשלמות, בעבר חזית החלקה סומנה להפקעה ושטח זה הופקע, כיום מבוקשת הפקעה של יתרת החלקה. ההפקעה בתיאום מול בעל החלקה.

**מצב חוקי:**

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

**חוקי מה"ע:**

ממליץ להפקיע חלק מחלקה 19 בגוש 7093 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו - 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943. לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

**בישיבתה מספר 01/08/2018-0016 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**מהלך הדיון:**

אירית ליברמן : הציגה את ההפקעה.  
התכנית במקור קודמה עם סימון של הפקעה חלקית מהחלקה, בעלי החלקה ביקש כי יסמנו את כל החלקה כמיועדת להפקעה ויפצו אותו בגין פינוי החלקה בשלמות ועל כן התכנית ייעדה את כל החלקה להפקעה.  
הבעלים יקבל פיצויים בגין הפקעת החלקה בשלמות.

**הועדה מחליטה:**

ממליץ להפקיע חלק מחלקה 19 בגוש 7093 (יתרת החלקה הלא מופקעת) לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.  
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, מיטל להבי, שמואל גפן, אופירה יוחנן וולק, סוזי כהן צמח.

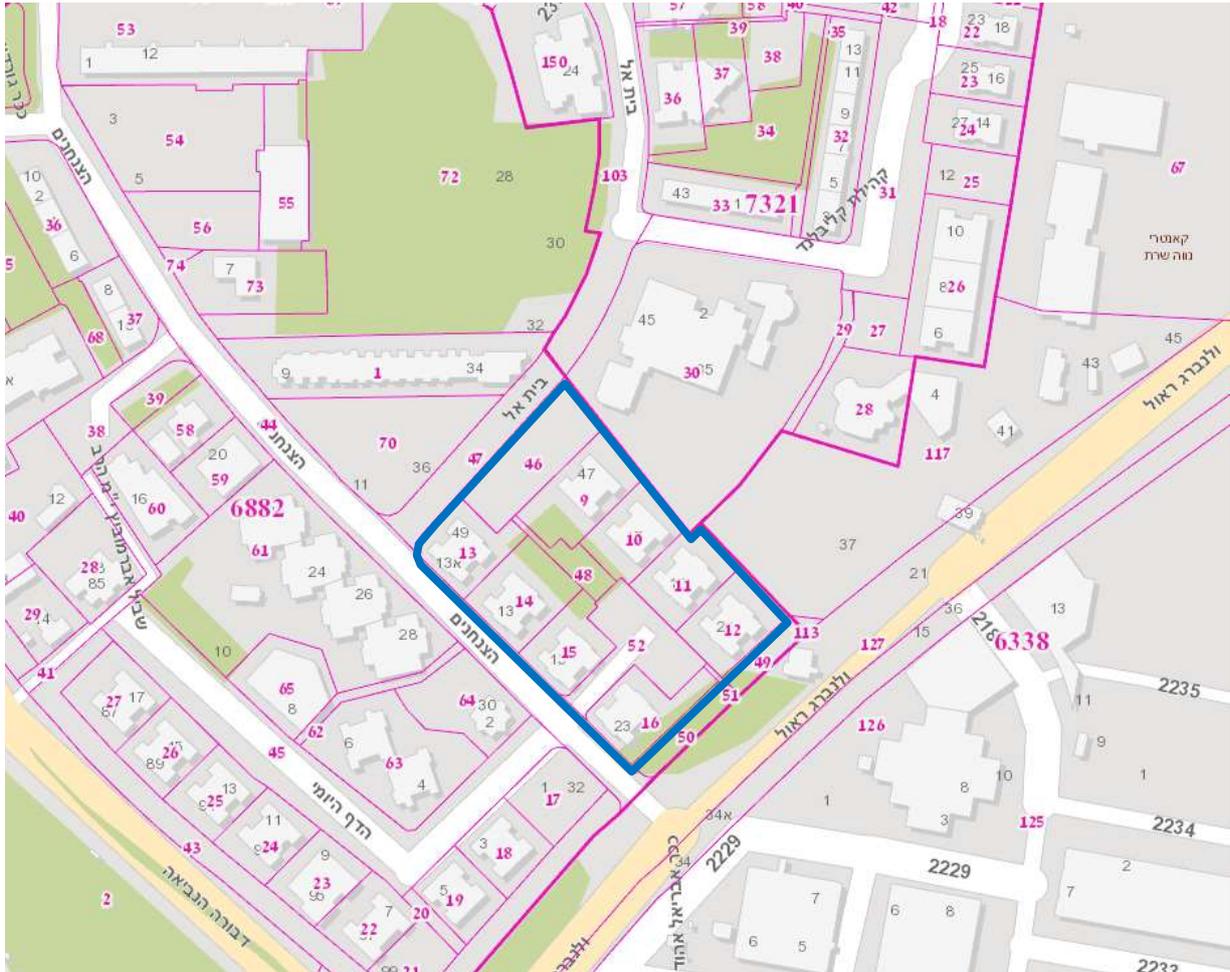
<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/תעא/4370 - תכנית עיצוב - פינוי בינוי מתחם הצנחנים דיון בעיצוב ארכיטקטוני (2) תיקון החלטה	01/08/2018 6 - 18-0016

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

**מיקום:**

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

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



**גושים וחלקות בתכנית:**

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

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

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

**מתכננים:**

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

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

**מצב השטח בפועל:**

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

**מצב תכנוני קיים:**

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

**טבלת נתונים - זכויות בניה:**

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

**מצב תכנוני מוצע:**

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

**תמהיל מוצע:**

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

הדמיה של המבנים:



תכנית פיתוח השטח



**2. הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי****2.1 אפיון המבנים בפרויקט:****א. תיאור כללי:**

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

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

- **מבנים 1,2 -**
  - מפלס הכניסה הקובעת למבנה 1 – (ראול ולנברג) +26.00
  - מפלס הכניסה הקובעת למבנה 2 - (בית אל) 30.85 +.
  - גובה המבנים ק+25 + קומה טכנית. גובה המבנים לא יעלה על 100 מ' ממפלס הכניסה הקובעת.
  - גובה קומת קרקע לא יעלה על 6 מ'.
  - גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.6 מ'.
  - גובה קומה טכנית לא יעלה על 8 מ'.
- **מבנים 3,4 -**
  - מפלס הכניסה הקובעת למבנה 3 – +24.90
  - מפלס הכניסה הקובעת למבנה 4 – +28.00
  - מפלסי הכניסה למסחר יהיו בהתאם למפלס רחוב הצנחנים.
  - גובה המבנים ק+8, יותר קירוי חדר מדרגות ומעלית מעל המפלס העליון. גובה המבנים לא יעלה על 38 מ' ממפלס הכניסה הקובעת.
  - גובה קומת קרקע למגורים לא יעלה על 6 מ'.
  - גובה קומה מסחרית לא יפחת מ- 4.5 מ' – וכמפורט בתכנית זו.
  - יישמר קו רום אחיד של קומת המסחר.
  - גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.3 מ'.
- מפלסי הכניסות הסופיים יקבעו בבקשה להיתר הבניה.
- גובה המרתף העליון יאפשר תמרון של משאית אשפה והעמדת דחסניות.

**ג. קווי בניין:**

קווי הבניין יהיו ע"פ תכנית תא/4370.

**2.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת****א. חומרים:**

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

**ב. מרפסות:**

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

**ג. הצללות**

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

**ד. חזית חמישית למבנים המרקמיים:**

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

**2.3 קומת הקרקע/קומת הכניסה****א. כניסות המבנים:**

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

**ב. קומת הקרקע:**

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

**ג. שטחים משותפים בנויים:**

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

**2.4 תנועה וחניה**

- החניה במתחמי המגורים תהיה בתת הקרקע בלבד.

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

## 2.5 נגישות

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

## 2.6 מערכות

### א. מתקנים טכניים והנדסיים :

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

### ב. איורור חניונים שטחים מסחריים ודירות בתת הקרקע:

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

### ג. אצירה ופינוי אשפה, מיחזור:

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

### ד. מים:

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

**ה. כיבוי אש:**

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

**2.7 גמישות:**

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

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

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

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

**3.1 שטחים פתוחים/זיקות הנאה****3.1.1 מדרכות בהיקף המתחם:**

השטחים המסומנים בתוכנית העיצוב האדריכלי כשטח מדרכה במעטפת הפרויקט ירוצפו בהתאם לפרטים הסטנדרטים של עיריית תל-אביב או בתיאום ואישור אדריכל העיר או מי מטעמו. שטחים אלו יהיו המשכיים למדרכה העירונית. במדרכות הציבוריות מתוכננת שתילת עצים לפי התכנית המצורפת. בפינות הרחובות יבוצעו כיכרות עירוניות ובמרכזן ערוגה מגוננת. ישמר מרחק של 5 מ לפחות בין הערוגה לחזית המסחרית. לא תותר חניה מעל פני הקרקע בשטחים הפתוחים, למעט חניית אופניים במקומות המוסדרים לכך. כניסת רחבי חירום תהיה באזור מוגדר לכך.

**רח' הצנחנים:**

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

**רח' בית אל:**

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

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

**רח' ראול ולנברג:**

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

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

**3.1.2 הגינה המרכזית:**

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

### **3.1.3. גדרות :**

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

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

- ישמר עומק מילוי גנני מינימלי עבור בתי גידול בעומק של לפחות 1.5 מ'.
- נפח השתילה המזערי עבור עצים (לא רק עבור מיתון רוחות) יהיה 24 קו"ב. העצים שישתלו יהיו עצים בוגרים בני 3 שנים לפחות ביום שתילתם.
- עצים המשמשים בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים.
- ברחבות מרוצפות בשטח הפרוייקט יש להציג פרט בית גידול אשר מונע שקיעת המצעים כגון: אדמת מבנה, תקרה כפולה וכד'.
- טיפול בעצים במגרש יעשה בהתאם לסקר העצים שאושר בתב"ע וסקר עצים מעודכן שיעשה ויחתם על ידי האגרונום העירוני במסגרת תכנית העיצוב.
- עצים במדרכה ישתלו בתעלות גידול לפי מסמך הנחיות של עיריית תל אביב.

### **3.1.5. נגישות :**

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

### **3.1.6. חלחול ומי נגר :**

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

### **3.1.7. אחזקת שטחים :**

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

### **4. בניה ירוקה :**

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

#### **א. דו"ח רוחות - מצ"ב נספח**

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

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

אין חריגה מהקריטריון לזכויות שמש למבנים מוצעים או לשטחים ציבוריים.  
ראה נספח סביבתי מצורף לדו"ח הצללות מלא

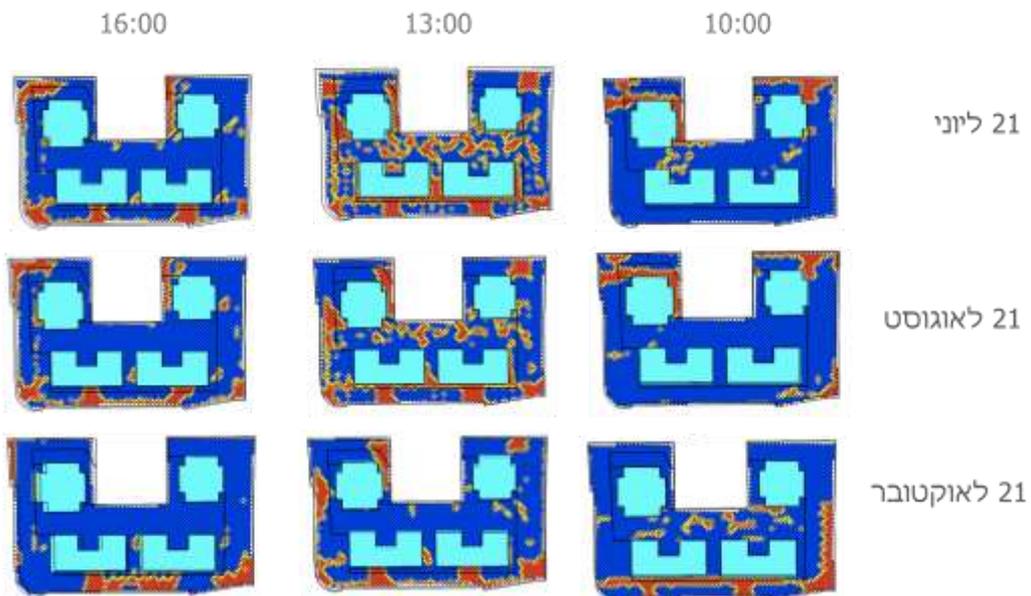
#### **ג. שימור וטיפול במי נגר - מצ"ב נספח**

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

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

ראה נספח מצורף "תקן שכונה 360"

ז. **אפקט חום עירוני וצל**



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

תכנון הצל הראשוני עומד בדרישות הועדה המקומית.

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

התכנון יעמוד במאפיינים הבאים:

- תקן בניה ירוקה 5281 – 1 כוכב
- דירוג אנרגטי כולל למבנים – מינימום B
- יחידות מיזוג אוויר – דירוג אנרגטי B

#### 5. תנאים להגשת בקשה להיתר בניה:

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

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

##### מומלץ לאשר את התכנית בכפוף ל:

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

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

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

#### מהלך הדיון:

תמיר קהילה: התוכנית המוצגת מגיעה בשני שלבים האחת התב"ע ואו"ח ותוכנית עיצוב. גיל שנהב: מציג את התוכנית במצגת. אורלי אראל: תוכנית או"ח להפקדה ובעקבותיה תוצג תוכנית העיצוב. ליאור שפירא: יש שני מקומות חניה הם רק לדירות מעל 120 מ"ר כל שאר דירות הפרויקט הם בתקן חניה 1:1.  
 עמית גולדשטיין: אם יש עומסי חניה אז מדוע לא ללכת לתקן 1.5 חניה לדירה תמיר קהילה: יש הפחתה של מקומות חניה ממה שנקבע בתכנית הראשית. לדירות מתחת 120 מ"ר אימוץ התקן הארצי ל-1:1 ורק לדירות שמעל 120 מ"ר 1:2

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

#### הועדה מחליטה :

לאשר את תוכנית העיצוב.

משתתפים : דורון ספיר, שמואל גפן, ליאור שפירא

#### חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון והיח' האסטרטגית)

לאחר תיאום עם היח' האסטרטגית מבוקש לתקן את תמהיל יח"ד :

22% יח"ד עד 75 מ"ר (עיקרי + ממ"ד)

36% יח"ד מעל 75 מ"ר ועד 107 מ"ר (עיקרי + ממ"ד)

42% יח"ד מעל 107 מ"ר (עיקרי + ממ"ד)

מוצע לאשר את התמהיל.

#### בישיבתה מספר 0016-18ב' מיום 01/08/2018 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה

בתכנית והחליטה :

#### מהלך הדיון:

תמיר קהילה : הציג את התמהיל המתוקן, שפי שהוצג במצגת אך לא תוקן בדרפט והחלטה. מייטל להבי : התמהיל הנוכחי הוא יותר נכון. אולם חו"ד לא מפורטת, יח"ד מאוד גדולות. תמיר קהילה : בדיון הקודם דנו ב-2 תוכניות. תכנית לאיחוד וחלוקה ותוכנית עיצוב. לפני שנתיים אושרה התוכנית הראשית במחוז (4370) וחייבה לעשות תוכנית אחוד וחלוקה. תכנית איחוד וחלוקה אושרה להפקדה על ידכם בישיבה הקודמת, ושם היה את כל הפירוט והורדת תקן החניה. מייטל : בסה"כ הכל הפכת את המצב יותר טוב אבל בדירות הקטנות לא הקטינו את תקן החניה. תמיר : תקן החניה לדירות שמתחת ל-120 מ"ר קטן ביחס לתב"ע המקורית. מייטל : אני נגד הקטנת תקן החניה. ראוי שפתרונות חניה ימצאו במגרשים פרטיים. האם ניתן להקטין תקן חניה במסגרת תוכנית עיצוב?  
תמיר קהילה : סוכם על תקן החניה בדיון שעבר והועדה הסכימה. זה היה בתכנית איחוד וחלוקה שהיא תב"ע ולא בתכנית עיצוב.  
אדריכל : נותן פירוט החניות.  
מייטל להבי : אני מבקשת ש – 9 החניות לנכים שיסומנו עם נגישות יהיו במיקום הנגיש ביותר בחניון.

#### הועדה מחליטה :

לאשר את תכנית העיצוב עם פירוט תמהיל כמפורט להלן :

22% יח"ד עד 75 מ"ר (עיקרי + ממ"ד)

36% יח"ד מעל 75 מ"ר ועד 107 מ"ר (עיקרי + ממ"ד)

42% יח"ד מעל 107 מ"ר (עיקרי + ממ"ד)

חניות הנכים יסומנו וימוקמו במקומות הנגישים ביותר במרתפי החניה.

משתתפים : דורון ספיר, נתן אלנתן, מייטל להבי, שמואל גפן, אופירה יוחנן וולק, סוזי צמח כהן

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/מק/4800 - מתקני חניה תת קרקעיים לאופניים דיון בהפקדה	01/08/2018 7 - 18-0016

## מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

**מיקום:** כל תחום העיר ת"א-יפו

**שטח התכנית:** 53,906 מ"ר

**מתכנן:** אדרי' חן אבגי (אשכנזי) – 78ARC

**יזם:** הועדה המקומית תל אביב - יפו

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

### מדיניות קיימת:

יצירת העדפה לתחבורה רב אמצעית ומקיימת בין השאר על ידי קביעת הוראות ודרישות להעדפת תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים. זאת על מנת להתמודד עם רמת השירות הנוכחית לכלי רכב, החוסר במקומות חניה וזיהום האוויר והרעש שמקורם בתחבורה.

### מצב תכנוני קיים:

#### תא/ח (אושרה ב 2001)

- מטרת התכנית - קביעת תקן חניה לשימושי הקרקע השונים, קביעת זכויות והוראות בדבר הקמת חניונים ציבוריים וכן הוראות בדבר הקמת קרן חניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג – 1983.
- מתוקף התכנית ניתן להקים חניונים ציבוריים לחנית כלי רכב בתחום מגרשים ביעוד שב"צ דרכים וחניה בתנאי פרסום לפי סעיף 149.
- בהתאם לתקנות התכנון והבניה – הגדרה: "כלי רכב - למעט רכב דו גלגלי".
- לפיכך לא קיים בסיס סטטוטורי להקמת חניונים ציבוריים לאופניים ביעוד דרכים וחניה בעיר (הקמת חניונים ציבוריים לאופניים במגרשים ביעוד מבני ציבור מותרת בהתאם לתכנית צ).

#### תכנית תא/5000

#### יעודים הגדרות ושימושים הקשורים לחניון אופניים

- "מרחב ציבורי" – לרבות רחוב עירוני, רחוב שכונתי, רחוב מקומי... וכן יעודים דומים שמהותם שטחים לתנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים. יותרו שימושים כלליים לחניונים ציבוריים. ניתן יהיה להוסיף שטחי בניה לחניונים תת קרקעיים.
- "שימושים נלווים" – שימושים שנדרשים במישרין כדי לשרת את השימוש העיקרי ולאפשר את תפקודו התקין והמלא, כגון: סככות צל...
- מרכזי תחבורה משולבים (מתח"מ) - יקבעו בתכנית יעודי קרקע שיאפשרו את השימושים הבאים: "...חניה, השכרה ואחסנה של אופניים ורכב דו גלגלי אחר"
- "חניון ציבורי" – שימושים לחניה, ושימושים נלווים. לא יותרו מבני חניה עיליים למעט בחניוני חנה וסע הממוקמים בשולי העיר.

**שטחי בניה בתחום דרכים (סעיפים בתכנית)**

- 3.1.1 (ח) בכל אזורי היעוד - יותרו שימושים נלווים (למשל "סככות צל"), בהיקף מקסימלי של עד 5% מסך שטחי הבניה.
- 3.1.5 (ג) בכל אזורי היעוד - יותרו בתת הקרקע שטחי בניה בהיקף של עד 6 רח"ק לחניונים
- 3.6.14 רחוב עירוני שכונתי או מקומי – זכויות בניה היררכיות לשימושים המותרים.
- 3.6.15 גשר מעל דרך פרברית מהירה – שימושים נלווים בהיקף 80 מ"ר.
- 3.8.2 דרכים – התכנית לא העניקה זכויות על קרקעות לכל סוגי הדרכים שבתכנית המתאר.
- 3.8.5 מתח"מ (מרכזי תחבורה משולבים): זכויות בניה היררכיות ל-4 סוגי המתח"מים.

**הנחיות מרחביות – הסדרי חניה**

- תקן חניה מינימלי לאופניים בהתאם לשימוש בקרקע.

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

מטרת התכנית לספק פתרונות חניה מאובטחת לאופניים, עם התרחבות השימוש באופניים בעיר המצטופפת, וזאת ע"י מתקני חניה אוטומטיים תת קרקעיים. אלה מאפשרים להבטיח מרחב ציבורי רציף ופנוי ככל הניתן מחניית אופניים.

התכנית מתקנת את תכנית ח ומאפשרת הקמת חניונים לאופניים ולאופניים עם מנוע עזר (חשמליים) ע"י מתקני חניה אוטומטיים תת קרקעיים, קביעת שימושים וזכויות בניה ביעודים דרכים וחניה.

**עיקרי הוראות התכנית:**

1. תיקון תכנית ח - הוספת אפשרות להקמת חניונים ציבוריים לאופניים בתחום דרכים וחניה.
2. קביעת זכויות והוראות בניה להקמת מתקני חניה אוטומטיים לאופניים:
  - זכויות על קרקעות בהיקף של עד 20 מ"ר למתקן
  - זכויות תת קרקעיות בהיקף של עד 95 מ"ר לקומה ועד 9 מפלסים תת קרקעיים
  - קביעת גובה מקסימלי למבנה על קרקעי – 3 מ'.
  - אפשרות לבניה עד גבולות המגרש
  - קביעת זכויות בניה מקסימליים לרובע.
- מה"ע יהיה רשאי לאשר העברת שטחים בין רובעים: רובע 1 – 950 מ"ר, רובע 2 – 350 מ"ר, רובע 3 – 1550 מ"ר, רובע 4 – 1450 מ"ר, רובע 5 – 1300 מ"ר, רובע 6 – 1000 מ"ר, רובע 7 – 900 מ"ר, רובע 8 – 700 מ"ר, רובע 9 – 800 מ"ר.
3. קביעת תנאים להגשת בקשה למידע לרבות אישור אדריכל העיר לתכנית העמדה, אשר תקבע את מספר מקומות החניה לאופניים, מספר המתקנים בחניון והעמדתם במרחב הציבורי, ופירוט שטח הבניה הדרוש להקמת החניון הציבורי לאופניים.
- מה"ע יהיה רשאי לאשר חריגה מהוראות הבינוי במסגרת תכנית העמדה.
4. קביעת תנאים להגשת בקשה להיתר בניה לרבות תיאום הנדסי ופרסום לפי סעיף 149 לחוק.
5. קביעת תנאים למתן היתר בניה, לרבות אישור אדריכל העיר לתכנון המפורט של החניון הציבורי וסביבתו.

**עיצוב מתקן החניה:**

כל מקרה יבחן לגופו מבחינת כמות החניות שידרשו בהתאם לסקר הביקושים הצפויים, ויכולת המגרשים הסמוכים לספק את חניית האופניים בתחומם. יבחן מיקומם של המתקנים במרחב הציבורי, כמתקן חניה בודד או כמספר מתקנים סמוכים וכן אמצעי הצללה. והכל במסגרת תכנית העמדה שתאושר ע"י מה"ע בטרם הגשת התכנית. כל זאת במטרה להביא להקלה של המרחב הציבורי ע"י הורדת האופניים אל מתחת למפלס הרחוב.

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

התכנית מהווה תיקון לתכנית ח, ומשכך חלה בכל תחומי העיר, בייעודי דרכים וחניה. תכנית העמדה שתוגש לאישור אדריכל העיר תהיה מבוססת על סקר ביקושים. קביעת זכויות כוללות לרובע בתכנית נקבעה ע"פ פרוגרמה שנרשמה עבור תכנית זו, וקבעה מתודולוגיה לחישוב מקומות חניה נדרשים במתקני חניה. הפרוגרמה מבוססת על מודל אזורי תנועה מקובל.

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

תידרש בדיקה של קרקע מזוהמת בשלבים מוקדמים של התכנון. בנוסף, על המתקן לעמוד בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן 1990.

**משימות פיתוח בסביבת הפרויקט:**

על מתקני החניה להשתלב בפיתוח הקיים / העתידי של המרחב הציבורי

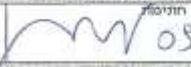
**זמן ביצוע:** מייד

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

<b>זהו התכנית</b>			
מספר התכנית 507-0646547	שם התכנית תא/מק/4800 - מתקני חניה לאופניים	מגיש התכנית הועדה המקומית תל אביב-יפו	עורך התכנית אדרי' חן אבני 78arc
<b>זהו הרשות והוועדה</b>			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעור 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)	
<b>תל אביב יפו</b>		<input checked="" type="checkbox"/> עירונית <input type="checkbox"/> כפרית <input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין	
<b>מוסד התכנון המוסמך לתפקיד את התכנית ולאשרה</b>			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מחוזית</b> כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מקומית</b> כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המכירת הסוגיות	מס' היעוץ בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מילות היעוץ בחוק
לדוגמה: תכנית המשנה את תכנית המגורים והאפשרות לתוספת חניונים צמודים לאמצעים מסוגם דרום הנהר	62 א (ג) חוק הת"ב התשכ"ח	תכנית ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/מק/4800 (סוג ת"ק 22.12.2016).
<b>התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית</b> כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/מק/5000, כמפורט להלן:		
הסעיף הראשי בתוכנית המוטא	ויתור השטח בתוכנית המוטא	הוראה הלבגיות בתכנית המתאר
קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ז-ח) (פרוט מקבני השימושים: סעיף 1.6)	שימושים נוספים בתחום לאזור הייעוד שימושים כללים - תשתיות נלווים - בכל אזורי הייעוד כמוף לתשתיות המספרות.	מקבני השימושים הנוספים תמורתם (עד 25%) מסורשים בסעיף קטן (א) לכל אזור ייעוד, מקבני השימושים המורשים בסעיף 1.6 בתוראות התוכנית.
קביעת שימושי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שימושי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שימושי בניה עד לטוח הבניה המרכזי.	בכל אזורי הייעוד	סווח שימושי הבניה נקבע בתחום לאזור הייעוד (סעיף קטן (ב) בכל אזור ייעוד בפרק 3. סעיף 3.6.14 ניתן יהיה להוסיף שימושי בניה בתחום הדרך ברחוב עירוני 80 מ"ר לכל ק"מ אורך של דרך, ברחוב
קביעת שימושי התחום והחזק שיטה מקסימלי 9,000 מ"ר לכל העיר		קביעת שימושי בתחום 20 מ"ר למתקן חניה לפי דרישות ושהיח שיטה מקסימלי 9,000 מ"ר לכל העיר

<p>שמונתו 40 מ"ר לכל ק"מ אורך של דרך</p> <p>סעי' 3.3.6.6 חנת וסע יותרו שימושים לשתחי חניה, שימושים כלולים ובלבד שהמתקנים ימוקמו בכל חיתוך מבנה בנין. ניתן יהיה לקבוע שטחי בנייה עד לרחיק 3.0 תיונע עדימות לבניית חינון בתת הקרקע ולבנינו שלא יפנה לרחוב עירוני</p> <p>סעי' 3.8.5 מתח"מ: (א) יותרו שימושי דרכים לחניה והשכרה האחסנה של אופניים ורכב דו גלגלי (ב) מתח"מ מטרופוליני- שטחי הבניה לא יעלו על השטחים המותרים באיזור היעד בו נמצא המתחם (ג) מתח"מ עירוני- וכויות הבניה והשימושים ישולבו ככל חיתוך במבנה במגרש סמוך ויתוספו לשימושים חפיות הבניה המאפשרים בו</p>	<p>סעי' 3.3.6.6 חנת וסע יותרו שימושים לשתחי חניה, שימושים כלולים ובלבד שהמתקנים ימוקמו בכל חיתוך מבנה בנין. ניתן יהיה לקבוע שטחי בנייה עד לרחיק 3.0 תיונע עדימות לבניית חינון בתת הקרקע ולבנינו שלא יפנה לרחוב עירוני</p> <p>סעי' 3.8.5 מתח"מ: (א) יותרו שימושי דרכים לחניה והשכרה האחסנה של אופניים ורכב דו גלגלי (ב) מתח"מ מטרופוליני- שטחי הבניה לא יעלו על השטחים המותרים באיזור היעד בו נמצא המתחם (ג) מתח"מ עירוני- וכויות הבניה והשימושים ישולבו ככל חיתוך במבנה במגרש סמוך ויתוספו לשימושים חפיות הבניה המאפשרים בו</p>	<p>בכל שטח העיר</p>	<p>קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5</p>
<p>התוכנית מסיימת שטחים למתקן חניה לאופניים ומספר מפלסים מקסימלי-עד 95 מ"ר תכנית למסלס למתקן חניה ועד 9 מפלסי חניה</p>	<p>במתחם לסעי' 3.1.5 (ג) הותר תוספת שטחי בניה בחוקף של עד 6 רחיק לחינונים וטא מקלטים</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - סעי' 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניה בין קווי בניין לקווי חנוני, טיטות ונניס.</p>
<p>התוכנית ששקת לר. בבניה בדרכים ובתניה</p>	<p>במתחם לסעי' 4.2.3 בכל תכנית תתיית העדה אל המרחב שבין קו הבנין לגבול המגרש ואל השטחים המותרים, העיבוריים, הפרטיים, אשר גובלים בו או ניתנים לעמיה ממנו, העדה תקבע בנוגע אליו הוראות עיצוביות וכן תיקנים מינימאליים לטיטות.</p>	<p>כלל שטח התוכנית</p>	<p>קביעת הוראות למרחב העיבורי - סעי' 3.6.18 - 3.6.1 הוראות נוגעות למנון אוריים המאונדים תחת התורה 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מטרופוליני, וכן פארק חוף, שמורת טבע יתת, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, גיר ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך מרבית מחירה קירוי מעל דרך מרבית מחירה, בית עלמון, אזור לספורט)</p>
<p>קביעת וכויות שימושים והוראות בניה על מגרשים ביעוד דרכים וחניה.</p>	<p>סעי' 3.6 - מרחב ציבורי כולל תחיות בדבר שימושים (א), שטחי בניה (ב) והוראות נוספות, כולל הנבחה בדבר שינוי ייעוד (ד).</p> <p>יותרו שימושים לדרכים, חינונים וחשתיות ככל שטח ציבוריים באופיים ונעודו לשמש את הציבור הרחב תוך עדימות למיקום שימושי מאלו מתחת למנ הקרקע ובתנאי שלא יפגעו במרחב הציבורי ובכסף למגבלות המטרות</p>	<p>בכל שטח התוכנית, לפי המוסמן בהשריט אזורי היעד, בספת העיצוב העירוני וטא בספת התחבורה.</p> <p>הוראות למרחב העיבורי חלות גם על היעודים הרלבנטיים בתוכניות מאישרות</p>	<p>קביעת הוראות נוגעות למנון אוריים המאונדים תחת התורה 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מטרופוליני, וכן פארק חוף, שמורת טבע יתת, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, גיר ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך מרבית מחירה קירוי מעל דרך מרבית מחירה, בית עלמון, אזור לספורט)</p>

תצהיר והתנגדות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית, (מחקר את חסותר) כמסומן בסעיף 76 בסופסוף ות.			
תאריך	חתימה	מספר ת.ד.	שם ושם משפחה
18/7/18		052082013	שירי נבול, אדר
תאריך	חתימה	מספר ת.ד.	שם ושם משפחה
17.7.2018		2438936-9	הראל אברם און, עו"ד

ח ב"מ | 2017

הצמקים  
גב' איילנה סולמי - ראש ענף (מחשבוט מכירות ועדה מחוזית)  
עדות תכנון

**חו"ד הצוות :** (מוגש ע"י מבנים לשימור)

ממליצים לאשר את התוכנית 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 786' לחוק**

**בישיבתה מספר 18-0016/ב' מיום 01/08/2018 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

**מהלך הדין:**

שירה ספוקויני: מדובר בתוכנית שמאפשרת התקנת מתקני חנייה לאופניים בתת הקרקע ומוסיפה לצורך כך שטחים מזעריים מעל הקרקע. התוכנית משחררת את המרחב הציבורי מחניות אופניים פירטיות ויוצרת מקומות איחסון מתחת לפני השטח.

חן אבגי אדריכלית: מציגה את התוכנית ע"פ מצגת. אופירה יוחנן וולק: אומרים שהציבור עובר לאופניים אבל צריכים לזכור שיש גם אופנועים. אורלי אראל: התוכנית הזו באה לתקן את תוכנית ח' שלא התייחסה לרכב דו גלגלי. כל חניון מחויב לעשות חניה לאופנועים לא אופניים. נתן אלנתן: מדוע להגדיר כמויות ולהגביל מטרים? צריך לעשות לפי הצורך. אורלי אראל: כי התב"ע הם לשטחי הבניה מעל הקרקע. נתן אלנתן: תוכנית ח' לא כוללת תוספת שטחים על קרקעיים? אורלי אראל: לא. התוכנית הנוכחית היא למתקן תת קרקעי אוטומטי עם שטח על קרקעי נתן אלנתן: כיוון שאנחנו כבר מטפלים בנושא של חניות ותיקון לח' בואו ונסדיר את החניות לרכבים אופנועים אופניים, כי תבע צריכה לטפל בכל הפרמטרים. מיטל להבי: הרעיון היה לתקן את תב"ע ח', וכשמתייחסים לתב"ע ח' צריך להתייחס בצורה רחבה. יש צורך למתן פתרונות לרכב דו גלגלי. ולתת לאופנוע לחנות בשטח של רכב זה בזבוז שטח גם ברח' וגם בחניון. במסגרת תב"ע ח' בגלל הצמצום והתקנים החדשים לחניות רכבים הפרטים צריך לאפשר לקחת כופר חניה על פתרונות תחבורה ציבורית. כל הזמן אומרים שהדרך תהיה בתחבורה ציבורית, אנחנו במינוס בתחבורה ציבורית אנחנו צריכים להפקיע שטחים למען מסופים תפעוליים ושטחים לתחבורה ציבורית. לדעתי במקומות שמורידים את התקן לחניה אפשר לקחת כופר להשלמת פתרונות לתחבורה ציבורית. התבע יצאה לדרך בגלל סיבה כלכלית. מצד אחד יש תקן לחניה דו גלגלי שלא מיושמות ומצד שני היא מאפשרת הקמת חניה לאופניים מקרן החניונים כדי לבנות חניונים כאלה באחוזת החוף. אופירה נתן וולק: מה אחוז של המענה שנותנים לפי הכמות שאתם נותנים? מלי פולישוק: מדובר בחניונים ציבוריים בלבד או במקומות פרטיים? עמית גולדשטיין: איך מוודאים את רוחב המדרכה שנשאר מינימלי להולכי רגל? אופירה נתן וולק: מי ממך בפרטיים את החניונים? הראלה אברהם אוזן: תקנות החניה בשנת 1983 הגדירו מה זה כלי רכב- כלי רכב למעט רכב דו גלגלי. תוכנית ח' מפנה לתקנות החניה ולכן לפיה אפשר לבנות חניה בדרכים אך לא עבור רכב דו גלגלי. המצב המשפטי הוא שאם רוצים לבנות מתקן חניה תת קרקעי ישירות אופניים, אי אפשר לעשות זאת בתוכנית ח'. לכן התוכנית הנוכחית בא לתקן תוכנית ח' ולתת אפשרות להקים חניה לאופניים. אנחנו לא עוסקים במגרשים פרטיים. התוכנית הזו ניתחה את הצרכים וראינו שלא מספיק לתת שטחים בתת הקרקע ויש צורך גם בשטחים מעל הקרקע. התוכנית כוללת הקמת מבנה מעל הקרקע עד 20 מ"ר וכדי שהתוכנית תהיה בסמכותינו היא היתה צריכה לעמוד בתוכנית 5000 המאפשרת בניה מעל הקרקע ונעשתה עבודה שלקחה את השטחים ועשתה כאן מפתח לחישוב השטחים עם הוראת ניוד בין הרובעים. לפי תקנות החניה המתוקנות התיקון קבע תקן חניה לאופניים. אנחנו קבענו בהנחיות המרחביות תקן לאופניים עוד לפני שהתקנות תוקנו. הוראות תקנות החניה שמאפשרות פטור מתן חניה למגרשים לא נותנות סמכות לגבות כופר חניה על אופניים/אופנוע. שטח של רכב דוד גלגלי הוא שטח שונה ויותר קטן. (מקריאה את התקנה 2 לתוספת התקנות לגבי רכב דו גלגלי). אי אפשר לקחת כסף כופר חניה בעבור חניון ציבורי לאופניים. מיטל להבי: כמי שהעלתה את נושא חניות האופניים גילתי כי אי אפשר לקחת כסף כופר חניה לשם חניה של רכב דו גלגלי. לכן חשבנו שצריך לעשות יחס המרה שכל רכב ייחשב כמו 4 מקומות חניה של אופניים ואולי צריך להחזיר את הכופר במקום זה אפשר לעשות 2000 מקומות חניה לאופניים וזה האחד הדברים החשובים לקבוע במסגרת התבע הזו ולא כמה שטח על קרקעי שיכול להשתנות. הראלה אברהם אוזן: את הכספים צריך לנצל לפי החוק וההגדרה בתקנות לחניות של כלי רכב לא כולל רכב דו גלגלי. אני צריכה לגבות לפי החוק כי אחרת יתקפו אותי שאני לא גובה לא לפי החוק. מיטל להבי: 4 שנים לקח עד שהגענו לתב"ע הזו ואני שואלת, למה לא לייצר מקום לכל רכב דו גלגלי? נתן אלנתן: האם התחשיב נעשה תוך כדי עמידה בקריטריונים של תוכנית 5000 שמגבילה אותנו בשטחים מעל הקרקע? האפשרות לתוספת שטח מסעיף זה מכוח תוכנית המתאר לא מיועדת רק לצורכי אופניים היא מיועדת לעוד צרכים לציבור. יש לוודא שלא יוצר מצב שנחסל את כל פול הזכויות. דורון ספיר: אני בקשתי לצמצם את השטחים העל קרקעי ל-10 מ"ר ולא ל-20 מ"ר שירה ספוקויני: המענה שאנחנו נותנים הוא ל 30%, בשאיפה שאכן המתקנים ימומשו בהיקף רחב. יש עוד פתרונות שעדיפים עירונית ונבחנו ע"י מחלקה לתכנון אסטראטיגי והם הקמת חניות אופניים במגרשים פרטים. הפתרון עם אחוזת החוף הוא פתרון משלים וזמין. מלי פולישוק: המילה מאובטח היא לא נכונה כי כביכול צריך שומר. אורלי אראל: נוריד את המילה.

חן אבגי אדריכלית : לגבי העמדה במרחב הציבורית, התהליך לקבלת היתר מתחיל בפניה לאדריכל העיר ובמסגרת זו הוא יאשר את כמות החניות באזור התנועה שאנחנו מתכוונים להתקין את המתקן. לפי תוכניות שמקודמות ברקע.  
עודד גבולי : לא צריך היתר מספיק תיאום הנדסי.  
אופירה יוחנן וולק : כמה אופנים נכנסים במתקן?  
חן אבגי : 120 אופנים.  
מיטל להבי : יש מגרשי חניה פרטיים בבעלות פרטית שהם ציבוריים אני מבקשת שזה יילקח בחשבון.  
שירה ספוקויני : התוכנית מתייחסת למגרשים בייעוד קרקע דרכים וחניה בלבד.  
מיטל להבי : למה אי אפשר להכניס את המילה אופנועים?  
שירה ספוקויני : אנו נרחיב את התוכנית למתקנים עתידיים לאופנועים.

#### הועדה מחליטה :

לאשר את התוכנית להפקדה בכפוף לתנאים המפורטים לעיל, ולתקן את השטח העל קרקעי הנדרש ל 10 מ"ר עבור מתקני חניה לאופניים, ובמידה ויתוכננו מתקני חניה לאופנועים השטח העל קרקעי יעמוד על 20 מ"ר  
משתתפים : דורון ספיר, נתן אלנתן, מיטל להבי, שמואל גפן, אופירה יוחנן וולק, סוזי כהן צמת, אהרון מדואל

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

מס' החלטה	התוכן
01/08/2018	תא/מח/4835 - העברת זכויות מנחמני 64 ושינוי הוראות בינוי
8 - 0018-ב'	דיון בהפקדה

יזם התכנית הגיש את התכנית ישירות לוועדה המחוזית ללא ידוע ותיאום עם הוועדה המקומית. כמו כן יזם התכנית סרב להעביר את עיקרי הוראות התכנית אשר הוגשה לוועדה המחוזית בתבנית הדרפט המקובלת ועל כן עיקרי הוראות התכנית אשר הועברה למחוז מובאת לדיון בפורמט שהוגש ע"י היזם.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית

כתובת: נחמני 64/ דרך בגין 27

תכנית מס': 507-0580951 - שם התכנית: נחמני 64 ת"א

### דברי הסבר לתכנית

התכנית מבקשת לאשר התרת מימוש זכויות חלקית בקומת גג, במבנה לשימור מחמיר בכתובת נחמני 64 בתל אביב.

תכנית מס': 507-0580951 - שם התכנית: נחמני 64 ת"א

### 1. זיהוי וסיווג התכנית

 <p>תכנון זמין מזגה הרפסה 21</p>	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	נחמני 64 ת"א
	שטח התכנית	מספר התכנית	507-0580951
	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית	
לפי סעיף בחוק	לפי סעיף בחוק	ל"ר	
היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	
סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה	
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא	

**גושים וחלקות בתכנית:**

תכנית מס': 507-0580951 - שם התכנית: נחמני 64 ת"א

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

קואורדינטה X 179435

קואורדינטה Y 663506

1.5.2 תיאור מקום מבנה קיים בפינת הרחובות מנחם בגין ונחמני בתל אביב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

תל אביב-יפו - חלק מתחום הרשות: תל אביב-יפו

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תל אביב-יפו	דרך בגין	27	
תל אביב-יפו	נחמני	64	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6941	לא מוסדר	חלק	118	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

יום, בעלות:

תכנית מס': 507-0580951 - שם התכנית: נחמני 64 ת"א

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע											
1.8.1 מגיש התכנית											
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל	
	פרטי	רני וינברג		מ.ע.ג.ן - ייעוץ וניהול נכסים בע"מ	תל אביב-יפו	דרך בגין	82	054-5750411		rani@mwainberg.co.il	
1.8.2 יום											
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל	
	פרטי	רני וינברג		מ.ע.ג.ן - ייעוץ וניהול נכסים בע"מ	תל אביב-יפו	דרך בגין	82	054-5750411		rani@mwainberg.co.il	
1.8.3 בעלי עניין בקרקע											
מקצוע/ תואר	סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	בעלים		נילי וינברג ת.ז. 008320392			תל אביב-יפו	דרך בגין	82	03-6853071		
	בעלים		מ.ע.ג.ן - ייעוץ וניהול נכסים בע"מ פ.ח.פ. 51-168586-9		מ.ע.ג.ן - ייעוץ וניהול נכסים בע"מ	תל אביב-יפו	דרך בגין	82	054-5750411		rani@mwainberg.co.il

מועד הפקה: 15:19 27/03/2018 - עמוד 8 מתוך 13 - מונה תדפיס הוראות: 21

תכנית מס': 507-0580951 - שם התכנית: נחמני 64 ת"א

מקצוע/ תואר	סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	בעלים		משה וינברג ת.ז. 008409476			תל אביב-יפו	דרך בגין	82	03-6853071		
	בעלים		מ.ו. השקעות בע"מ פ.ח.פ. 51-09208		מ.ו. השקעות בע"מ	תל אביב-יפו	דרך בגין	82	03-9561152		
1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע											
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל	
	עורך ראשי	אילן בלוקה	17257049		תל אביב-יפו	חפץ חיים	8	03-5618666		ilan@1plus1arch.com	
	מו"ד מוסמך	שי חפץ	276	איחוד מודדים מוסמכים בארץ ישראל	תל אביב-יפו	מזא"ה	1	03-6293214			

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

התרת מימוש זכויות חלקית בקומת גג במבנה לשימור מחמיר בכתובת דרך בגין 27 פינת נחמני 64 בתל אביב.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. התכנית תאפשר את מימוש הזכויות כדלהלן:

בקומת הגג נסיגה של 2.50 מ' מחזית הרחוב נחמני ומנחם בגין. השטח העיקרי בקומת הגג לא יחרוג מ-190 מ"ר.

2. קביעת תנאים למתן היתר בתחום התכנית.

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ומסחר	201
רצועת תשתיות	701

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מסחרי 2	872	84.74
דרך מאושרת	157	15.26
<b>סה"כ</b>	<b>1,029</b>	<b>100</b>

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומסחר	871.9	84.70
רצועת תשתיות	157.52	15.30
<b>סה"כ</b>	<b>1,029.42</b>	<b>100</b>

מועד הפקה: 15:19 27/03/2018 - עמוד 10 מתוך 13 - מונה תדפיס הוראות: 21

תכנית מס': 507-0580951 - שם התכנית: נחמני 64 ת"א

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ומסחר</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים מעל קומת מסחר
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.2</b>	<b>רצועת תשתיות</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	רצועת מעבר לתשתיות תת-קרקעיות של הרכבת הקלה.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>



תכנית מס': 507-0580951 - שם התכנית: נחמני 64 ת"א

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הקומת הקובעת (מטר)	מספר יחיד מבנה	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				נחיל מגרש (מ"ר)	תנאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לבנייה הקובעת		מעל הבנייה הקובעת					שטחי בניה (מ"ר)		נחיל מגרש כללי					
	קדמו	אחריו	קדמו	אחריו				שדות	עיקרי						
(3)	3	3	3	3	1	16.75	28			1629.19 (1)	1029	201	מגורים	מגורים (מסחר)	
										346.17		201	מסחר	מסחר	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המוצג המוצע.  
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) 1439.19 מ"ר קיים ע"פ היתר + 190 מ"ר קומת גג.
- (2) בדרך בנין - 2 קומות מעל מסחר וגלריה + קומת גג בנסיונה  
ברחוב נחמני - 2 קומות מעל קומת קרקע + קומת גג בנסיונה.
- (3) 4 מ' לרח' נחמני, לדרך בנין - בהתאם למסומן בתשריט.



תכנית מס': 507-0580951 - שם התכנית: נחמני ת"א	
<b>6. הוראות נוספות</b>	
<b>6.1</b>	<b>שימור</b>
	בית גברילוביץ, המבנה הקיים במגרש, הינו מבנה אשר תוכנן בסגנון האדריכלות הבינלאומית, וכלל בתחום הכרזת "העיר הלבנה", והוגדר כבניין לשימור בהגבלות מחמירות בהתאם לתכנית מס' תא/2650. אושר תיק תיעוד בהתאם לדרישות מחלקת השימור בעיריית תל אביב. אושר בתנאים בפורום מהנדס העיר.
<b>7. ביצוע התכנית</b>	
<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
<b>7.2 מימוש התכנית</b>	

### חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י היחידה ליישום תכנון השימור והמחלקה המשפטית)

התכנית הוגשה לוועדה המחוזית שלא בתיאום עם הוועדה המקומית. ביחס למקרקעין שלגביהם מקודמת התכנית, תלוי ועומד ערעור בבית המשפט העליון אותו הגישה העירייה על פסק הדין שניתן בבית המשפט המחוזי בנוגע לשתי מחלוקות עיקריות האחת לגבי שטח המקרקעין והשנייה לגבי חלקת הדרך שעוברת בתחומם.

במסגרת ההליך שהתנהל בפני ביהמ"ש המחוזי נטען על הנציגות המשפטית של העירייה כי מדובר במקרקעין שטרם עברו פרצלציה ולכן כל מדידה שהיא, בוודאי מדידה מנדטורית, אינה מהווה ראייה חותכת להיקפו האמיתי של שטח המקרקעין, כמו כן נטען כי בתחומם של המקרקעין עוברת דרך שהייתה צריכה להירשם על שם העירייה עוד לפני עשרות רבות של שנים, מדובר בדרך סטוטורית מאושרת המסומנת בתכניות תקפות ביעוד של דרך ולכן חישוב זכויות המגרש יעשה לאחר הפחתת שטחה של הדרך. לפיכך כל עוד המקרקעין לא עברו הליכי פרצלציה- לא נכון לקיים דיון שעשוי לקבוע עובדות בשטח על אף ששטחם של המקרקעין אינו ידוע וטרם הוסדר ויש להמתין לסיומם של הליכי ההסדר.

במסגרת פסק הדין שניתן קבע ביהמ"ש בין היתר, כי אין כל מניעה לדון בעתירה בהתאם לפקודת הסדר זכויות במקרקעין [נוסח חדש] תשכ"ט-1969, אלא שהתברר כי הודעה מוקדמת בדבר התחלת הסדר זכויות במקרקעין לפי ס' 5 לפקודת ההסדר יצאה בשנת 1995 ולכן היה על ביהמ"ש לדחות את הדיון בעתירה עד לאחר שהמקרקעין יוסדרו ויתפרסם לוח הזכויות בעניינם שיקבע גם לעניין שטחם של המקרקעין ולעניין חלקת הדרך- כפי שטענה העירייה לכל אורך ההליך, כמו כן ועל אף פסק הדין שניתן- נותרה עדיין סוגיית השטח של המקרקעין במחלוקת כאשר בית המשפט לא הכריע באשר לשטחם של המקרקעין ומטעמים אלו ועוד, הוגש הערעור לבית המשפט העליון.

לפיכך, לעמדת צוות התכנון והשירות המשפטי כל זמן שהנתון הבסיסי בדבר שטחם הכולל של המקרקעין אינו סופי ועד שלא יוסדרו המקרקעין ויתפרסם בעניינם לוח הזכויות שיקבע בין היתר את שטחם המדויק והסופי של המקרקעין - לא ניתן לקדם תכנית ביחס אליהם.

לאור האמור לעיל, צוות התכנון והשירות המשפטי ממליצים לתביר הוועדה שלא להמליץ לוועדה המחוזית על קידום התכנית עד אשר ההליכים המשפטיים בדבר שטח המקרקעין אשר בבעלות היזם יוכרע סופית בבית המשפט.

בישיבתה מספר 0016-18-ב' מיום 01/08/2018 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

**מהלך הדין:**

רות ארבל: מדובר בתוכנית שהועברה ישירות לוועדה המחוזית ללא תיאום עם צוות התכנון. במסגרת התוכנית שהוגשה הם מבקשים להרחיב את קומת הגג. הצוות ממליץ לדחות את הבקשה ולא לקבל את התוכנית מאחר ויש שני הליכים מהותיים המתנהלים על המגרש, אחד יש הליכים משפטיים לגבי היקף שטח המגרש ממנו נגזרות זכויות הבניה וגם תת"ל 71 שחלה במגרש ואין אפשרות לבטל את ההפקעה בזכות הדרך.

ע"פ חו"ד הלשכה המשפטית לאור ההליכים המשפטיים המתנהלים בבית המשפט בנוגע לשטח המגרש ממנו יגזרו שטחי הבניה לא ניתן לקדם תוכנית בנין עיר במגרש. שטח מגרש הינו נתון בסיסי בקידום תב"ע.

מבקשת לציין כי אכן הבעלים החלו לקדם הליך של תב"ע אשר כלל בתוכו גם את הרחבת הבניה המותרת על הגג אך התהליך לא נמשך לאור סוגיית היקף שטח המגרש ממנו יגזרו זכויות הבניה. כרגע ההמלצה של צוות התכנון והשירות המשפטי הינה שלא לקדם את התוכנית בגלל הליכים משפטיים.

עו"ד שרון נהרדא: התוכנית עוסקת בהוספת קומה לא מדובר בהעברת זכויות זה לא מה שמבוקש. היזם עבד בשיתוף פעולה ובהתאם להנחיות של צוות השימור. התוכנית הוגשה למחוז כי יש הרגשה שמתנהלת סוג של "ונדטה". צוות השימור המחלקה המשפטית החליטה שחלק מהשטח הוא מחויב הפקעה ולא ניתנה החלטה לעיכוב ביצוע.

הראלה אברהם אוזן: תדייקי. לא ניתנה החלטה בבקשה לעיכוב ביצוע. עו"ד שרון נהרדא: פס"ד המחוזי אמר שכל הבעלות היא שלנו, לא היתה הפקעה, שטח הדרך הוא שלנו אז אין שום מחלוקת לסך השטח. כרגע יש פס"ד של המחוזי שאומר שהזכויות שלנו. לא הייתה הערה תכנונית בקשר לבקשה שהגשנו כי הכל היה בתאום עם השימור. העלו סוגיה של הליך הסדר שלא הסתיים ההליך- זהו הליך שמתבצע במשך של 30-40 שנה. זה לא תקין וגורם נזק לזים. יש כאן שטח של מדרכה. אנחנו לא מדברים על העברת הזכויות מה זה רלוונטי לבקשה שלנו. מיטל להבי: הבנין נמצא בקו אחד עם כל הרחוב?

אורלי אראל: בנין שע"פ תוכנית השימור הוא בהגבלות מחמירות שלא ניתן להוסיף קומה. זהו הליך של תב"ע אם רוצים להוסיף קומה. בהליך של תבע במידה ונחשוב שאפשר וכאן יש בעיה משפטית מה שטח המגרש שממנו נגזרות זכויות הבניה. יש חילוקי דעות משפטיים האם המדרכה היא שטח פרטי כי זכויות הבניה נגזרות מגודל מגרש. התוכנית הוגשה למחוז והועדה צריכה לתת המלצתה לוועדה המחוזית. אנחנו ממליצים שהועדה תמליץ המלצה שלילית.

נתן אלנתן: נגיד שלא היתה הפקעה והיתה הסכמה שינוי משימור מחמיר לשימור חלקי הוא בסמכות מקומית.

הראלה אברהם אוזן: המצב הוא שהם רוצים להוסיף פה זכויות במבנה לשימור בהגבלות מחמירות. עד היום לא אישרנו תוכנית כזו..

נתן אלנתן: אבל בסמכות מקומית?

הראלה אברהם אוזן: מאיפה אני מביאה את הזכויות. היזם רוצה להשאיר את סל הזכויות בצד ולבנות. עודד גבולי: אי אפשר לשנות שימור מחמיר בסמכות מקומית

עו"ד שרון נהרדא: היתה החלטה בפורום ס.מה"ע שכן אישרה הוספת קומה מפברואר 2016. נתן אלנתן: כל הבעיה היא קניינית משפטית.

עו"ד שרון נהרדא: סה"כ אנחנו רוצים לבצע את השימור לקדם אותו להוסיף קומה משהו שאושר לנו. סוגיה של העברת הזכויות שאולי בנוגע אליה באופן קלוש אולי בתוכנית אחרת אפשר לדון בה.

נתן אלנתן: אם ישנה בעיה לגבי ניווד הזכויות אם קיימות או לא, אפשר בשלב ראשון היה אפשר להוסיף את הקומה הזו.

הראלה אברהם אוזן: כשיש מחלוקת על גודל המגרש ביום שנסכים מה הוא גודל המגרש אז נדע לגזור את הזכויות.

מיטל להבי: אולי לא תזכי בערעור.

הראלה אברהם אוזן: ואולי כן. בפס"ד המחוזי נפלה טעות שיכולנו להראות אותה, בהמ"ש יצא מנקודת הנחה שגויה שאין הליכי הסדר בקרקע וציין זאת בפסק הדין. בימ"ש לא ידע שיש הליכי הסדר בקרקע, ואנחנו חושבים שיש לנו סיכויי בימ"ש העליון. המחלוקת נוגעת לגודל המגרש, צריך להפקיד תוכנית איך יראה התשריט? אי אפשר להפקיד תוכנית עם תשריט בגרסאות שונות.

נתן אלנתן: בסמכותנו במסגרת 2650ב' אנחנו יכולים לבטל הפקעות.

עו"ד שרון נהרדא: אין בעיה לגבי התת"ל יש אישור של נת"ע.

ליאור שפירא: מה יקרה אם תגישו תוכנית בהתאם לעמדת העיריה. יש ערעור בבימ"ש ולרגע בוא נניח שהעיריה צודקת, האם בהתאם להחלטה שהעיריה צודקת תדעו להגיש בקשה שיאשרו לכם קומה נוספת. היזם: המדרכה היא לטובת העיריה. וגם נת"ע אישרה לנו את התת"ל לא על זה מדובר. מדובר בנושא המשפטי על נוסח בסדר גודל שלישי שבדקים מה סדר גודל זכויות הניוד וגם על זה לא מדובר נתאים את

הפורום. מדובר על בנין קיים תכנית קיימת בנסיגה של 2.5% שאושרה ע"י שימור הכל אושר. רוצים היתר רוצים לפנות דיירים מוגנים באמצע מרכז ת"א ולהתחיל לעבוד.  
עודד גבולי : אני חוזר בי. הנושא עבר פורום מצומצם ברשות אורלי ואני מכבד את ההחלטה של אורלי.

### דיון פנימי:

רות ארבל : יש מגרש שיש 2 יעודי קרקע יעוד דרך ויעוד מגורים. תוכנית השימור מאפשרת לבטל שטח של מדרכות ולהחזיר אותם ליעודים המקורי. הסכמנו לבטל חלק מיעוד הדרך מכח תוכנית השימור במתווה התכנוני שהיזם התחיל לקדם איתנו. כל שטח המרפסות שנמצא על תחום הדרך נבטל את תחום הדרך ונגדיל את שטח המגרש למגורים. המחלוקת היא על כל המדרכה שמרגע שהבנין נבנה הוא נבנה עם מדרכה כלומר שיש יעוד דרך. זכויות הבניה של המגרש נגזרות מתוך שטח למגורים ולא מהדרך. היזם מתעקש ששטח המגרש שלו יהיה משטח החלקה המקורי, דהיינו כולל המגרש ביעוד דרך. יש כאן 2 מגרשים על חלקה אחת, הוא טוען שזכויות הבניה למגורים צריכות להיגזר משטח החלקה. אבל שהוא מבקש לממש חלק מהזכויות על הגג אלו זכויות שנגזרו משטח המגרש אי אפשר לקדם תוכנית ששטח המגרש לא מוחלט. הצענו לו להגיש תוכנית בהתאם לגודל המגרש לפי חו"ד העירייה הראלה אברהם אוזן : הנושא סבוך, מה שקורה שחלק מדרך שמשמשת בפועל מאז האמצע שנות השלושים כדרך והיא חלק מרח' מנחם בגין, הדרך רשומה ע"ש בעלים פרטים ולא ע"ש העירייה ועל הדרך הזו יש מחלוקת.

נתן אלנתן : גם אם בימ"ש יחליט משהו אחר הוא יאבד את הזכויות שלו.  
**ההקלטה הופסקה לצורך מתן הסבר על ההליך המשפטי שתלוי ועומד**

נתן אלנתן : לאחר שראינו ששטח ההפקעה בחזית ברח' בגין מופיע גם בחלקות הסמוכות משני הצדדים לא יהיה נכון לבטל את ההפקעה של הדרך מכח תוכנית 2650. לכן האפשרות היחידה לקדם את התוכנית ע"פ המגרש המוקטן באותו שטח שילקח למגורים על פי הגודל הזה. המלצת הועדה היא אם היזם מוכן לקדם תוכנית על המגרש המוקטן הועדה ממליצה לקדם את התוכנית לתוספת קומה, ואם היזם לא יהיה מוכן לקדם תוכנית על המגרש המוקטן, הועדה מקבלת את חו"ד היועצת המשפטית לועדה שלא ניתן לקדם הליך תכנוני המאפשר קידום תוכנית על המגרש ללא מתן פס"ד סופי בסוגיית שטח המגרש.

מלי פולישוק : יש כאן עמדות סותרות, נאמר לנו שאסור לאשר חריגות בניה. היזם אמר עובדות אחרות הוא כן הסכים. זה לא המקרה הראשון שיש עתירות והועדה מקבלת החלטות תכנוניות אז למה אי אפשר לעשות זאת כאן. ואם צריך להפקיע דרך אז תעשו זאת זה לא צריך להיות אחד כובל אחד מהשני.  
הראלה אברהם אוזן : התשובה של אלי לוי, העמדה של העירייה שהשטח הזה נמסר לה מימים ימימה ולא צריך לנקוט הליך הפקעה, אבל הלכה למעשה מאחר שמשמש לדרך העמדה היא שהשטח צריך להירשם ע"ש העירייה במסגרת הליך הסדר.

### הועדה מחליטה:

לאחר שראינו ששטח ההפקעה בחזית ברח' בגין מופיע גם בחלקות הסמוכות משני הצדדים לא יהיה נכון לבטל את ההפקעה של כל הדרך מכח תוכנית 2650. לכן האפשרות היחידה לקדם את התוכנית ע"פ המגרש המוקטן באותו שטח שילקח למגורים על פי הגודל הזה. המלצת הועדה היא אם היזם מוכן לקדם תוכנית על המגרש המוקטן הועדה ממליצה לקדם את התוכנית לתוספת קומה, ואם היזם לא יהיה מוכן לקדם תוכנית על המגרש המוקטן, הועדה מקבלת את חו"ד היועצת המשפטית לועדה שלא ניתן לקדם הליך תכנוני המאפשר קידום תוכנית על המגרש ללא מתן פס"ד סופי בסוגיית שטח המגרש.

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

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/מק/4829 - סוקולוב 31 דיון בהפקדה	01/08/2018 9 - 18-0016

**התכנית מוגשת ללא תיאום ולכן כל הכתוב בדרפט נכתב ע"י האדריכל (מגיש התכנית) ולא נבדק בצוות התכנון.**

**מיקום:** תל-אביב

**כתובת:** סקולוב 31

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6955	מוסדר	חלק	163	

**שטח התכנית:** 305 מ"ר

**מתכנן:** יחיאל טימסית, אדריכל.

**יזם:** רנבר השקעות בע"מ.

**בעלות:** פרטית.

**מצב השטח בפועל:** מבנה קיים בנוי בהיתר.

**מדיניות קיימת:** מאושר למגורים.

**מצב תכנוני קיים:** בניין בן 5 קומות עם 6 יח"ד.

**מצב תכנוני מוצע:** תוספת 4 יח"ד על ידי פיצול 4 יח"ד קיימות בקומות 1-4.

**טבלת השוואה:**

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	אחוזים	185.83%	לא שינוי
	מ"ר	566.8	לא שינוי
זכויות בניה לקומה	אחוזים	37.16%	לא שינוי
	מ"ר	113.36	לא שינוי
גובה	קומות	5	לא שינוי
	מטר	21.76	לא שינוי
יח"ד		6	4
תכסית		42%	לא שינוי
מקומות חניה		5	לפי דרישת הועדה

**דיווח אודות התייעצות עם הציבור:** לא רלוונטי

**זמן ביצוע:** אם תוך 3 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)

- תכנית זו באה להסדיר מצב קיים ולאשר בדיעבד דירות שלא בהיתר.

- התכנית המוצעת לא תואמה מול המחלקת התכנון.
- מרחב התכנית כלול בתחום הוראות תכנית 3616א (רובע 3) התקפה. התכנית המוצעת מציעה להגדיל את הצפיפות בבניין הקיים מעבר למותר בתכנית 3616א.
- לפי טבלת הוראות מיוחדות למתחמי תכנון 5.4 בהוראות תכנית 5000, מגרש נשוא הבקשה כלול במתחם 301 "הצפון הישן ומרכז העיר". לפי הוראות הכתובות בטבלה, בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית תא/5000 להוראות תכנית תא/3616א, יגברו הוראות תכנית תא/3616א.
- אי לכך היות והתכנית המוצעת אינה תואמת את תכנית רובע 3 לעניין הצפיפות, התכנית המוצעת אינה תואמת את תכנית תא/5000.

**לאור האמור לעיל :**

מומלץ לא לקדם את התכנית.

- במידה והועדה המקומית תקבל החלטה לקדם ולהמליץ לועדה המחוזית להפקיד את התכנית הנ"ל, יש לחזור למחלקת התכנון ולקדם את התכנית בהתאם לנוהלים המקובלים ובכללם:
- א. הגשת התכנית בנוהל מבא"ת מקוון.
  - ב. אישור מדידה וקליטתה במערכת ה-GIS והכנת תשריט על "בועה" שתינתן לאדריכל ע"י מחלקת מדידות.
  - ג. תאום התכנית וקבלת חו"ד מאגפי העירייה ומחלקות העירייה הרלוונטיות: אגף התנועה, היחידה לתכנון אסטרטגי, אדריכל העיר, אגף הנכסים, אגף ההכנסות, מנהל החינוך, מנהל בת"ש וכד'.
  - ד. יש לחזור לועדה לאישור התכנית המפורטת לאחר התאומים ולאחר דיון בפורום מהנדס העיר.

**בישיבתה מספר 0016-18ב' מיום 01/08/2018 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה**

**בתכנית והחליטה :**

**מהלך הדיון:**

דניאל זולטרבסקי: התוכנית הוגשה לועדה המקומית ללא תיאום עם הצוות התכנוני. המהות התכנית היא להסדיר דירות שלא בהיתר בעצם להסדיר מצב קיים. אורלי: קבלנו את הדרפט מהיזם, כתובת בכותרת של הדרפט שמה שכתוב בתוך תוכן הדרפט לא נבדק עלי ידי הצוות התכנוני ואנחנו לא יכולים לאמת את מה שנכתב. אנחנו מבקשים לקבל את המלצת הצוות ולא לאשר את התכנית. דניאל זולטרבסקי: תבעית מותר 7 יח"ד והם מבקשים 10.

**הועדה מחליטה:**

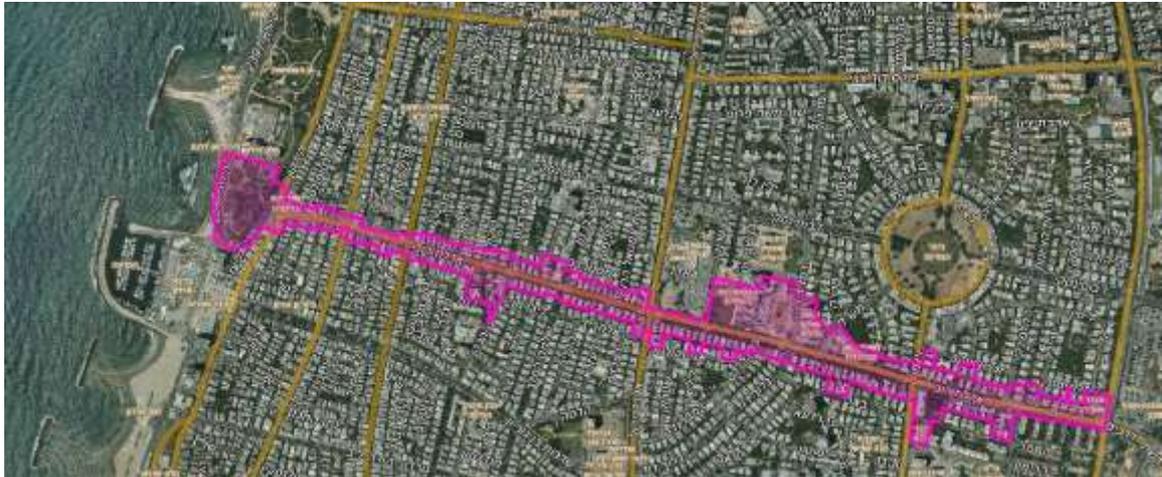
לא לקדם את התכנית כמפורט בחו"ד לעיל.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, סוזי כהן צמח, אהרון מדואל, אופירה יוחנן וולק, מיטל להבי, ליאור שפירא.

התוכן	מס' החלטה
תא/4474 - תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב דיון בסעיף 78 (3) הוצאת מגרשים שלא יכללו בתכנית	01/08/2018 10 - '18-0016

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית

מיקום: רחוב ארלוזורוב משני צדיו. במזרח מדרך נמיר ובמערב עד גן העצמאות כולל. בהתאם לקו הכחול



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6108	מוסדר	חלק	80,99,220,238-240,242-246,274-275,400-401,575-576,599-603,606,620-622,636-637	112,382
6110	מוסדר	חלק	16,56,261-263,267-268,270,276-277,279	31,55,71,216,219-224,249,272-273,280,322,325,395
6111	מוסדר	חלק	313,412,417-418,427,528,608-613,618-619,679,735	310,620
6213	מוסדר	חלק	51,56,196,250-251,377,426,600-605,607,609,611-612,655,661,677-678,843-844,943-944,1178-1179,1200-1201,1263,1282-1283,1285,1287,1366-1367,1378,1427,1450-1451,1453	245,275,412-413,680-681
6214	מוסדר	חלק	4,148-149,161-162,170-179,292,298-300,326,331-332,407,624-625,634,670	159,309,449

256,401	150-151,243-246,259-267,270,435-436,442	חלק	מוסדר	6215
14-16,20,45,55,62,72	21-22,44,47-49,57-59,68-70,74,76,79,81-83	חלק	מוסדר	6216
485-486	17,30,374-375,400,432-439,446,448,451,453,459-460,464,476,484,510-511,517,522-523,525,537,539,542-544,552,560,562-563,570-577,579-580,584-585,592-593,604-605,610-611,619-620,648-653,655-658,660,679-680	חלק	מוסדר	6217
131-132,134,138	15-17,61-62,65-66,70,75,77,139	חלק	מוסדר	6901
173-174,176,178,181,202	31,56-58,115-118,145-146,149,201,209-210,264-265	חלק	מוסדר	6902
149-150	1-5,11-16,52,131,134,161,192-193	חלק	מוסדר	6954
107,109	46-48,93-102,108,112-113,133-134	חלק	מוסדר	6955
6,47,49,55-56	21-22,45-46,48,51-53	חלק	מוסדר	6966

#### שטח התכנית : כ-270 דונם

**מתכנן :** מחלקת תכנון מרכז, אגף תכנון העיר ומשרד האדריכלים הפלטרומה העירונית, יועצי תנועה - דגש הנדסה, מתכנני נוף - אב אדריכלות נוף.

**יזם :** הועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו.

**בעלות :** רמ"י, עיריית תל אביב יפו, פרטיים.

#### מצב השטח בפועל:

רחוב ארלוזורוב הינו רחוב ראשי הממוקם במרכז העיר בכיוון מזרח- מערב, אשר מחבר את צירי התנועה הראשיים-דרך נמיר, נתיבי איילון, וכולל תחנות הסעת המונים-תחנת רכבת סבידור-מרכז, ובעתיד תחנות הרכבת הקלה - הקו הסגול. בנוסף, מחבר הרחוב את הערים הגובלות רמת גן, גבעתיים, ישירות אל מרכז העיר. הרחוב מאופיין בתנועה שוטפת של יוממים ומזדמנים אל העיר פנימה ומן העיר החוצה וכמובן תנועת תושבי הסביבה ומוביל למוקדים עירוניים ומוסדות רבים ומגוונים : ביה"ח איכילוב, בתי המשפט,

מוזאון תל אביב, רחובות מסחריים דיזינגוף ובן יהודה ובקצהו המערבי - גן העצמאות היורד אל חוף הים.

תוואי הרחוב חוצה את רובע 3 ורובע 4, (רובעי מרכז העיר הממוקמים מזרחית ומערבית לרחוב אבן גבירול), ואת רחובות הראשיים האורכיים-אבן גבירול, דיזינגוף, בן יהודה, הירקון, הרברט סמואל, ולמעשה מהווה בהיררכיית הרחובות הראשיים, כרחוב ראשי ביותר המחבר את רובעי המגורים והרחובות הראשים במרכז העיר. תוואי הרחוב משתנה לאורכו: מזרחית לרחוב אבן גבירול תוואי הרחוב רחב יחסית וכולל כיום כ-3 נתיבי תנועה בכל כיוון ומבני מגורים בבניה מרקמית 3 קומות על קומה חלקית לצד מבנים אייקוניים אדריכליים המשמשים לשימושי תעסוקה - מבנה הוועד הפועל, בניין לשכת המס, מבנה קופת חולים, מרכז יום לקשיש ועוד. מערבית לרחוב אבן גבירול מצטמצם התוואי באופן משמעותי וכולל 4 נתיבי תנועה בלבד, מבני מגורים בבניה מרקמית, חלקם כלולים בתחום אזור הכרזת אונסק"ו. כמו כן קיימים מס' מבני מגורים חריגים בגובהם וכן מקבצי חזיתות מסחריות הממוקמות באופן שאינו רצוף.

### מצב תכנוני קיים:

בחלקו הדרום מזרחי של הרחוב קיימת תכנית בניין עיר מאושרת להתחדשות עירונית, דפנה ארלוזורוב, על פיה מתוכנן בינוי מרקמי לצד מגדל בפינת הרחובות ארלוזורוב ונמיר. כמו כן, בפינת רחובות ארלוזורוב אבן גבירול ממוקמת תכנית סומייל הכוללת כיכר ציבורית ותחנת רכבת קלה, ובהמשכה בינוי מרקמי מלווה רחוב ומגדלי מגורים בנסיגה.

תמ"א 4/א23 - תכנית מתאר ארצית למערכת עתירת נוסעים קובעת ברחוב ארלוזורוב תוואי רכבת קלה. הקו הסגול משמש כקו המרכזי של מרכז העיר, ועובר ברחוב ארלוזורוב בתחום שבין רחוב בן יהודה ועד דרך נמיר, וכן כולל מפגש עם הקו הירוק המתוכנן בתוואי רחוב אבן גבירול.

בנוסף אושרה תכנית תשתית לאומית לתוואי הקו הסגול (תת"ל 70א) המבצעת הפקעות חלקיות לאורך הרחוב. במסגרת תכנון זה עולות סוגיות תכנוניות וקנייניות הקשורות בהקצאת השימושים המתוכננים ברחוב כפועל יוצא של תכנון הקו כאמור, כגון מדרכות רחבות להולכי רגל, שבילי אופניים, תוואי הרכבת, תחנות, נתיבי תנועת כלי רכב. עוד יצוין כי לאורך הרחוב קיימים עצים ותיקים המהווים אף הם מרכיב בשיקולי תכנון חתך הרחוב האופטימלי הנושא את כל השימושים כאמור לעיל. תכנית הקו הסגול כפי שאושרה ביצעה הפקעות מינימליות למעבר הרכבת ללא התחשבות כוללת בצרכים ציבוריים דוגמא שבילי אופניים מדרכות ראויות ונטיעות עצים.

תכנית המתאר העירונית, תא/5000, קובעת את הרחוב כציר מעורב, אשר משמעותו היא קומת קרקע עם חזית מסחרית, שימושים מעורבים, בינוי עד 10 קומות. חלקה המערבי של התכנית חל בתחום תכנית רובע 3 (א3616) וחלקה המזרחי חל בתחום תכנית רובע 4 (א3729).

תכניות רובע 3 ורובע 4 חריגו את רחוב ארלוזורוב מהנחיות הבינוי הכלליות אשר חלות על המגרשים ברחובות ראשיים בתחומן וקבעו כי ברובע 4 נפח הבניה יהיה עד 7 קומות וקומת גג חלקית הן בבניה חדשה והן בתוספת, וברובע 3 נפח הבניה יהיה עד 6 קומות וקומת גג חלקית. נפח זה נקבע לאחר קבלת ערר שהוגש ע"י הוועדה המקומית נגד החלטת הוועדה המחוזית לפיה ברחובות ראשיים ברובע 4 יותרו 8 קומות וקומת גג חלקית. הוועדה המקומית ביקשה לקבוע את נפחי הבניה ויתר ההוראות התכנוניות המתאימות במסגרת הכנת תכנית נפרדת שתוכן על ידה נוכח תת"ל 70א והוראות תכנית המתאר.

### תכניות תקפות:

תכניות מתאר ארציות ומחוזיות:

תמ"א 4/א23 – מערכת הסעת המונים, תת"ל 70 א' - רכבת קלה במטרופולין תל אביב, "הקו הסגול", תמ"א 38 ותמ"מ 5.

תכניות כלל עירוניות רלוונטיות:

תא/5000, ח' ע1, מ, ג, 2710, 2650ב', 4658 – תכנית משלימה לקווי מתע"ן בעיר תל אביב יפו  
תכניות ראשיות:

58 גדס (ושנויים), 50 "אדמות מזרח" A, B, C+D, G (ושנויים): 763, 246, 679, 645, 879), 766 ותכנית הרבעים.

תכניות המגדירות חזיתות מסחריות (נקודתיות):  
3461, 569, 570, 567.

תכניות נקודתיות לאורך הרחוב:

ארלוזורוב 160 – 877, לשכת המס- 908, מגדל שקל- 436, 1817א', קופת חולים כללית- 708, 709, 853א'  
2532א', בית הועד הפועל- "הסתדרות"- 305, יהושע בן נון- ארלוזורוב- 693, 1249, תכנית לשטח משק  
הפועלות- 1045 א', ב', ג', ד', מרכז קהילתי רמז - ארלוזורוב- 2597א', סמל דרום – 2988א', מוסך דן  
2668א', דפנה ארלוזורוב- 3885.

### מצב תכנוני מוצע:

מטרות התכנית:

- יצירת מתווה תכנוני המאפשר התפתחות של רחוב ארלוזורוב לרחוב עירוני מעורב שימושים, תוסס ותואם את צורכי תושבי העיר, הולכי הרגל, רוכבי האופניים, ותנועה רכובה.
- תכנון המרחב הציבורי ויצירת תכנית המהווה השלמה לתכנית תת"ל 70א'- תכנית תשתית לאומית לקו הרכבת הקלה- הקו סגול. שדרוג המרחב בהיבט רחב מדרכות שבילי אופניים ותנועה רכובה זאת על ידי ביצוע הפקעות והשלמות הפקעה של חצרות קדמיות לאורך הרחוב.
- יישום הוראות תכנית המתאר תא/ 5000 לקביעת רחוב ארלוזורוב כרחוב בעל שימושים מעורבים הכולל חזיתות מסחריות בקומת הקרקע לכל אורכו. קביעת הראות להתחדשות הבנייה במגרשים לאורך הרחוב, התואם רחוב עירוני מרכזי הכולל תוואי רכבת קלה הולכי רגל ואופניים. יצירת חיבור עירוני תואם רחוב ראשי לשתי קצוות הרחוב, גן העצמאות במערב ותכנית 2000 במזרח, תוך העצמת הרחוב.

### תמצית המלצות התכנית:

נתוניו של רחוב ארלוזורוב הכוללים מיקום מרכזי בשלד הרחובות הראשיים בעיר, היותו ציר ישיר המחבר את הגבול המזרחי של העיר ומוקדי התנועה הבינעירוניים אל מרכז העיר והיותו תוואי הקו הסגול של הרכבת הקלה, מאפשרים שינוי תפיסת התכנון הקיימת ברחוב זה והפיכתו מרחוב-דרך מוביל תנועה מוטורית עם בינוי מרקמי למגורים ברובו, לרחוב עירוני תוסס בעל שימושים מעורבים, מוטה תנועת הולכי רגל אופניים אשר ייתן ביטוי לחשיבותו במערך הרחובות הראשיים במרכז העיר כציר מזרח מערב מרכזי במרכז העיר.

### א. בינוי: ראו תרשים מצורף בנושא מקטעים ומעברי קישוריות

רובע 4 - מקטע א' - בין דרך נמיר לרחוב אבן גבירול

1. חתך הרחוב:

2. קומת קרקע מסחרית בגובה 6 מ' מעליה 7 קומות טיפוסיות ו- 2 קומות עליונות חלקיות

בנסיגה, סה"כ 10 קומות.

3. הוראות לבנייה בקיר משותף:  
הוראות לבניה בקיר משותף ליצירת מבנים במידות 2-3 מגרשים, לצורך התאמת המרקם וקנה המידה ברחוב לציר עירוני ראשי.
  4. קווי בניין:
    - א. קו בניין קדמי: קו בניין 0 לרחוב לאחר מימוש הפקעה ברוחב 5 מ'
    - ב. קו בניין צידי: 3 מ' או 0 מ'
    - ג. קו בניין אחורי: 5 מ'
  5. קביעת הוראות עיצוב התואמות רחוב ראשי מעורב שימושים.  
רובע 3 – מקטעים ב', ג', ד', ה' בין רחוב אבן גבירול לרחוב הירקון
  6. חתך הרחוב:  
דופן צפונית - מקטע ב' ו-ד': קומת קרקע מסחרית בגובה 6 מ' מעליה 6 קומות טיפוסיות וקומה עליונה חלקית בנסיגה, סה"כ 8 קומות.  
דופן דרומית - מקטע ג' ו-ה': קומת קרקע בגובה 6 מ' בה יותרו שימושים למגורים ולמסחר ומעליה 5 קומות טיפוסיות וקומה עליונה חלקית בנסיגה, סה"כ 7 קומות, בהתאמה להנחיות הכרזת אונסקו לאזור החיץ.
  7. הנחיות לבנייה בקיר משותף:  
דופן צפונית - מקטע ב': הוראות לבניה בקיר משותף ליצירת מבנים במידות 2 מגרשים, לצורך התאמת המרקם וקנה המידה ברחוב לציר עירוני ראשי.  
דופן דרומית - מקטע ג', ד' ו-ה': ללא שינוי ובהתאמה להנחיות הכרזת אונסקו לאזור החיץ.
  8. קווי בניין:
    - א. קו בניין קדמי: קו בניין עד אפס לרחוב לאחר מימוש הפקעה ברוחב 4 מ'.
  9. קביעת הנחיות בנייה למתחמי הבינוי החריגים הקיימים: זכויות הבנייה ונפחי הבינוי במגרשים החריגים יהיו בהתאם לתכנית הרבעים, תוך יצירת קומת קרקע מסחרית.
  10. מתן הנחיות עיצוב התואמות רחוב ראשי מעורב שימושים.
- ב. תמהיל שימושים וצפיפות:**
1. קביעת קומת קרקע מסחרית וייעוד מעורב בהתאמה לציר עירוני ראשי המשלב מגורים, מסחר, מלונאות ותעסוקה.
  2. קביעת מקדם צפיפות 65 ברוטו (סה"כ בינוי על קרקעי חלקי 65 מ"ר).
- ג. מרחב ציבורי ואפיון חתך הרחוב:**
1. רובע 4 - מקטע א' - בין דרך נמיר לרחוב אבן גבירול

- הרחבת המרחב הציבורי עד לקו הבינוי הקיים על מנת ליצור מרחב הכולל מדרכות ראויות, נטיעות, חזית מסחרית נגישה ושביל אופניים דו כיווני בדופן צפונית של הרחוב. יצירת מעברים בשלושה מוקדים A, B, ו-C החוצים את הבלוקים ומגבירים את הקישוריות לרחוב.
2. רובע 3 - מקטע ב' ג' - בין רחוב אבן גבירול לרחוב בן יהודה.  
יצירת רחוב מנוהל תנועה מדרום לתווי הרכבת הקלה, הכולל תנועת אופניים דו כיוונית משולבת רכבי חירום בין רחוב אבן גבירול לרחוב דיזינגוף ומצפון לתווי הרכבת בין רחוב דיזינגוף לרחוב בן יהודה. הרחבת המדרכות עד לקו הבינוי בדופן הרחוב הצפונית ודרומית להנגשת החזית המסחרית.
3. רובע 3 - מקטע ד' ה' - בין רחוב בן יהודה לרחוב הירקון.  
יצירת שדרה ציבורית נופית רחבה, המשפרת את הקישוריות בין הרחוב והעיר לבין גן העצמאות וחוף הים. הרחבת מדרכות עד לקו הבינוי בדופן הרחוב הצפונית ודרומית להנגשת החזית המסחרית בדופן הצפונית של הרחוב.
- ד. חנייה:  
פתרונות החנייה ייבחנו בהתאם לתכנון מפורט של תת"ל 70 הנמצא בתכנון בימים אלו, ובהתאם להנחיות מרחביות ורשות התמרון.
- ה. שלביות: התכנית כוללת משלימה את הפקעת המרווח הקדמי לכל אורך הרחוב בהמשך להפקעות של תת"ל 70 ליצירת מרחב ציבורי ראוי.

#### 1. שיתוף ציבור

אושר בתת הוועדה המקומית לשיתוף ציבור מתווה לשיתוף התושבים. המתווה יכלול זימון מפגש תושבים טרם הצגת התכנית בפני הוועדה המקומית (נקבע מפגש לתאריך 12.11), הצגת המצב התכנוני הקיים ברחוב, ציר רק"ל, חזיתות מסחריות תוך הצגת סוגיות נבחרות ולאחר מכן מפגשים לפי הצורך עם התקדמות תהליך התכנון. סיכומי הישיבות יועלו ויופצו באמצעות אתר האינטרנט העירוני והדיגיטל.



ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים להעביר את התכנית לדיון בועדה המחוזית לצורך הפקדה

**בישיבתה מספר 0024-17' מיום 22/11/2017 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

### מהלך הדיון:

גילה גינסברג : ברח' ארלוזורוב חל פרסום לפי סעיפים 77+78. עפ"י תכנית המתאר רחוב ארלוזורוב הינו רח' עם עירוב שימושים ועובר בו קו סגול של הרק"ל. תת"ל 70א' כוללת הפקעות מזעריות לאורך הרחוב, ועפ"י התכנון המפורט נוצר חתך רחוב לא ראוי. על מנת להבטיח את רציפות הולכי רגל ורוכבי אופניים ועל מנת שיהיה ציר עירוני פעיל ואיכותי נדרשת הכנת תוכנית משלימה. תוכנית הרובעים קבעה את רח' ארלוזורוב כרח' ראשי שכולל 7 קומות וקומת גג חלקית לאחר שהוועדה המקומית הגישה ערר למועצה הארצית על החלטת החוקרת לאפשר ברחוב 8 קומות וקומת גג חלקית. הערר התקבל והתוכנית הופקדה עם 7 קומות וקומת גג חלקית והמועצה הארצית אפשרה לנו להכין תוכנית נפרדת לרח' בפרק זמן של שנתיים. החל הליך של שיתוף ציבור, והתקיים מפגש ראשון עם תושבי הרחוב. המצגת נשלחה אל הציבור. התוכנית היא בסמכות מחוזית היות ויש צורך בתוספת זכויות מסוימת מעבר למה שנקבע בתכנית המתאר.

אדר סקר : מציג את התוכנית רח' ארלוזורוב ע"פ מצגת. אהרון מדואל : מה קורה עם הבנינים הקיימים עם החניה? יש מגרשים שיש חניה בחצר הבנין . אדר סקר : לחלק מהמגרשים תכנית הרכבת הקלה תת"ל 70א' מאפשרת את הכניסה. תוכנית המתאר מנחה אותנו לכלול חזית מסחרית, זה אומר שאין גינה ויש נגישות של הציבור לאורך החזית המסחרית. ככלל, כדי לייצר חזית מסחרית, שבמהותה כוללת מדרכות להולכי רגל רציפות ושבילי אופניים רציפים, לא ניתן לאפשר כניסות ויציאות כלי רכב למגרשים. לפיכך הגישה בנושא שאין כניסה מארלוזורוב היא מתוקף מימוש של תוכנית המתאר שתהיה חזית מסחרית. מלי פולישוק : התוכנית מותנת בכך שבכל ארלוזורוב תהיה בניה חדשה. אם מפקיעים מהבנינים שטחים צריך ליצור קו רציף שאף בנין לא יחרוג. נתן אלנתן : מתי יתבצעו ההפקעות של הרק"ל ומתי ההפקעות של התוכנית? ברובע 4 מגיעים עד 10 קומות כדי לפצות על הפגיעה שנעשית בתוכנית, אז איך קורה שברובע 3 מסתפקים ב7 קומות. אם אין פגיעה ואין פיצויים אז מדוע ברובע 4 צריך לפצות. הרי ההפקעה היא אותה הפקעה, אז מדוע ברובע 3 הפיצוי יותר קטן מהפיצוי ברובע 4 מדוע?

איחוד מגרשים - לא ברור נושא איחוד המגרשים שיצטרפו לאחד אותם אני מבקש הבהרה. בנוגע לחניה- מה קורה לאותם מגרשים שאי אפשר לתת להם פתרונות חניה במגרש. נאמר שברח' ארלוזורוב לא יכנסו עם רכבים ואותו מגרש לא יושב על רח' ניצב ואין לו אפשרות לכניסה כלומר לא תהיה לו חניה. האם נתת את הדעת לגבי מגרשים אלו שהפגיעה שלהם יותר גדולה. והאבסורד הוא כאשר יבואו לבנות- נדרוש מהם חניה והם לא יוכלו לתת חניה ונבקש כופר חניה. לכן האם לא נכון יהיה מבחינה חוקית לתת להם פטור מתקן חניה מאחר ולא יוכל לממש את חניה? מיטל : הגובה של אונסקו? האם יש את האישור? האם נעשה שיתוף ציבור כדין, ואם כן כיצד אני מבקשת יותר פירוט. כמה חניה נגרעת מהבתים? ואיך הדבר מתבצע בפרוייקטים חדשים כמו מוסך דן. חזית מסחרית פריקה וטעינה -איך מטפלים בענין הזה ומהתחושה הזו חתך הרחוב לא נראה כאן בטיחותי. הקו הסגול -צריך להציג אותו כאן שיהיה תת קרקעי כי כורתים עצים. מלי פולישוק : מדוע לא לעשות את הקו הסגול תת קרקעי. אהרון מדואל : החזיתות המסחריות מיותרות ברח' ארלוזורוב והפגיעה של אזרחי הרחוב היא פגיעה אנושה. רכב אוטונומי יהיה יותר יעיל והמצאות הזו תגיע מהר מאוד. מיטל להבי : לאיזה אורך מגיע רצף החזיתות?

אורלי אראל : אנחנו רואים בקו הסגול קו עירוני, והזדמנות עבור העיר להפוך את ארלוזורוב לרח' עירוני פעיל, עם חזית פעילה. זהו רח' שמקשר בין מזרח העיר למערבה. זהו רחוב שיקשר את מתחם התחבורה הגדול בישראל עם תוכנית אב שהועדה הזו אישרה. החזון הוטמע בתוכנית המתאר. לצערנו ההפקעה של הרק"ל והמדינה צומצמה לעת מתן תוקף והם נסוגו מההפקעה שהיתה קבועה במסמכי ההפקדה והשאירו לנו רחוב עם מדרכה מצומצמת ביותר ללא עצים וללא שבילי אופניים, לעמדתנו זה לא רחוב ראוי. לאחר שהתוכנית הזו תקבל תוקף העיריה תפקיע את כל המדרכות כדי שאפשר יהיה לממש את המרחב הציבורי גם לפני שאנשים מממשים את הבניה החדשה. כך שנקבל רחוב עם מדרכה נורמלית. עם רכבת קלה והרח' יהפוך לרח' נעים להליכה ולרכיבה על אופנים. אנשים יצטרפו להרוס ולבנות כדי לקבל את הבינוי שאנחנו מציעים אי אפשר לעשות בינוי מעל.

נתן אלנתן: את הבנין לא צריך להזיז.  
אורלי אראל: כדי לקבל את החזיתות בגובה הזה שהתוכנית תחייב. הקו הסגול בתוקף וברגע שיתחילו את מימוש הקו הסגול המדינה תפקיע. עד שתוכנית שלנו תקבל תוקף תהיה תקופה שהרח' יהיה בסוג של כאוס. אולם ברגע שהתוכנית תקבל תוקף העיריה תקח על עצמה תפקיע את שאר השטחים כדי ליצור המדרכות רחבות ושבילי האופנים. המלצות השמאי היתה להוסיף את קומה ברובע 4 וברובע 3 בדופן הצפונית כדי שהתוכנית תהיה יותר כלכלית. השוני בין הרובעים הוא במצב הנכנס שרובע 3 יש לו פחות זכויות מרובע 4.  
נתן אלנתן: אבל עדיין את נותנת לו יותר.  
אהרון מדואל: אין בעיה עם תוספת הגובה ברובע 4, מה שמטריד הוא רובע 3 אתם מבטלים קומת מגורים קומה א בגלל החזית המסחרית.  
דורון ספיר: קומת המגורים היא לא קומה מלאה  
אורלי אראל: תחשבו על איכות המגורים בקומת הקרקע בקו בנין אפס.  
נתן אלנתן: קומת הקרקע היא לא קומת מגורים אולי דירה אחת.  
אורלי אראל: לגבי אונסקו הקו הסגול הפקיע את המדרכה לאורך החזית הדרומית ברח' ארלוזורוב ולכן אנחנו לא נדרשים לתת עוד קומה ולא פוגעים בגובה.  
מיטל להבי: הגבול של אונסקו עובר בדופן הדרומית של ארלוזורוב ושם אנחנו נשארים 6.5 קומות, לאזור ההכרזה אין מגע עם רובע 4 רק ברובע 3.  
אורלי אראל: בעקבות הרכבת הקלה המצב בעיר השתנה. הקו הסגול הוא קו עירוני שמשרת את תושבי העיר. המסלול שלו לאורך הרחוב ולא ניתן במרבית המקרים לחצות את הרכבת ואת שבילי האופנים ולכן ההמלצה שלנו לא לאפשר כניסה לחניה מרח' ארלוזורוב. אם תהיה נגישות לחניה מאחור אין בעיה.  
מלי: אבל יש הרבה רח' שחוצים את תנועת הרח'.  
נתן: מה יקרה במגרשים שלא ניתן יהיה לעשות חניה אתם תפטרו אותם מתקן חניה.  
דורון ספיר: נעשה את התקן המינימלי בין אפס לחצי מקום.  
הראלה: יש אפשרות בתקנות המתוקנות לרדת מהתקן בתוכנית שמשנה את הוראות החניה.  
דורון ספיר: נעשה את המקסימום שתקן החניה יהיה אפס ובכפוף לדרישות החוק.  
גילה גינסברג: בנושא שיתוף ציבור- ערכנו ישיבה עם הועדה האחראית לנושא של שיתוף ציבור והראנו את המתווה. התקיים מפגש ראשון בו הצגנו את התוכנית. יצרנו קבוצת אנשים בשל כ- 250 איש המעורבים בתהליך. נשאלו שאלות ונתנו מענים, והודענו על הליך מתמשך. נאסוף את הנושאים שיועלו עם הציבור ונשלב בתוכנית ככל שניתן.  
אורלי אראל: אם יהיו הערות קריטיות של הציבור שנדרש לשנות את התוכנית נביא זאת לועדה.  
מיטל להבי: יש פער בין ההדמיות לגבי חתך הרחוב.  
אורלי אראל: בנוגע לגריעת מקומות החניה – קיימים בערך 20 מגרשים שיש להם חניה..  
דורון ספיר: אנחנו רוצים לדעת מה החניה בפועל ומה החניה בהיתר כי לפעמים אין קורולציה בין החניה בפועל לחניה בהיתר.  
דני פוקס דגש הנדסה: חניה במגרשים:  
בצד מערב אבן גבירול, בדקנו את החניה בפועל וחניה בהיתר. לרוב ללא היתרים, לדוגמא מצאנו היתר משנת 48. ממערב לאבן גבירול-65 מקומות חניה במגרשים, נגרעים. בצד מזרח סה"כ 180 כאשר בצד הדרומי 120 בצד הצפוני בין 60 65 במגרשים, נגרעים.  
חניה ברחוב: לכל אורך הרח' בין בן יהודה לדרך נמיר. נגרעו בפועל בתוכנית של הרק"ל כ- 200 חניות דורון ספיר: מה בנוגע לפריקה וטעינה?  
גילה גינסברג: התוכנית לא כוללת הוראות לפריקה וטעינה הזה ייבחן בהמשך  
שמואל גפן: פינני אשפה?  
גילה: כרגע אין הוראות, בהמשך לקידום התוכנית נערוך תיאום ונכניס הוראות בנושא פריקה טעינה ופינני אשפה.  
ליאור שפירא: אם היינו מאפשרים את הכל מגורים הבניינים היו בני 12 קומות.  
אורלי אראל: סה"כ יש 10 קומות כולל הכל, אין תוספת גובה ואין חובה לחזית מסחרי.  
מלי פולישוק: האם אין בנין שהוא יחסית חדש שישוג אחורה ושאי אפשר יהיה להפקיע.  
אורלי: אף בנין לא יסוג אחורה הקו בניו 5 מ' והם מופקעים והוא יהיה קו בנין אפס.  
גידי בר אורין: הרעיון להפוך את ארלוזורוב לרח' מסחרי רעיון טוב וזה יהיה רחוב אטרקטיבי. כדי ליצור זאת בצד המזרחי זה יתאפשר באמצעות תוספת קומות וקווי אפס בין החלקות. בצד המערבי כיוון שלא מוסיפים קומות אז צריך להיות רק באמצעות קווי אפס. בנוגע לתכנית בתוכנית הרובעים נתנה תכנית לפי נפח. ברגע שהופכים לקו אפס לרחוב צריך להבהיר מה קורה במגרשים גדולים מ-750 בהם הולכים לפי אחוזי תכנית - ברובע 4 50% וברובע 3 55% וכיוון שהמגרשים הצטמצמו אני מקוה שלא יופעל סעיף הגבלת התכנית כי זה יפגע וצריך להבהיר זאת. נושא של צפיפות לא נאמר כאן דבר האם זה נשאר כמו תוכנית הרובעים כמו בבן יהודה 65.  
גילה גינסברג: כמו בבן יהודה- 65.

גידי: כל 2 חלקות יכולות להציג קו אפס אני מבקש שישאירו גרעין אחד ולא לעשות 2 חדרי מדרגות. אורלי אראל: האם אפשר שאין איחוד חלקות אלא רק קו צידי אפס או קיר משותף לקבוע בתוכנית רק גרעין 1.

הראלה אברהם אוזן: בתוכנית כן.

גידי בר אורין: היום יש הנחיות מרחביות שברגע שמחוברות שתי חלקות צריך לעשות מגרעת אני מבקש שבארלוזורוב שתהיה אפשרות למסחר רציף שנבטל בצד של אונסקו בצד הדרומי.

בצד המזרחי הנושא של קומות הוא קריטי אתם נתתם תוספת של קומה קומה וחצי. השטחים העיקרים קטנים באופן משמעותי ולכן ההמלצה שלי לא להוסיף את הקומה כי שאר הקומות נפגעות. זו הזדמנות ברובע 4 לחבר לרחוב נמיר ואני מציע לעשות 15 קומות כמו שעשיתם בנמיר. זה לא כלכלי להגיע ל-10 קומות זה מייצר הוצאות של אחזקה שמעמיסות על הבנין.

מיטל להבי: מה אורך החזית המתקבלת בבנייה בקיר משותף?

אדר סקר: ברובע 4 רוב המגרשים הם בניה בקיר משותף, יש מקומות מידי פעם בהם תתאפשר שלישייה. זה נע בין 14-17 מ' ויכול להגיע במקומות קיצוניים עד 45 מ'.

מיטל להבי: סדר גודל של 50 מ'.

אדר סקר: גם אבן גבירול מחוברים אנחנו מעדיפים 2 מגרשים על שלושה.

דורון ספיר: לגבי כופר החניה ותשלום לקרן החניה, נמצא פתרון משפטי שנוכל לשאת אותו והנושא הזה ייבדק וניתן את המקסימום לאלה שלא יוכלו לממש.

נתן אלנתן: אבל רק לאלו שלא יכולים לשלם את כופר החניה. אני לא חושב שיש בעיה ברובע 3 לאפשר איחוד גם אם זה סותר את אונסקו כיוון שהרח' יש לו אופי אחר לגמרי.

אורלי אראל: יש הסכמות שהגענו עם אונסקו אנחנו לא חושבים שיש מקום לפתוח את הנושא. כל מה שיש באזור ההכרזה.

מיטל להבי נמנעת

דורון ספיר: אפשר לאשר פה אחד למעט מיטל שנמנעת.

#### הועדה מחליטה:

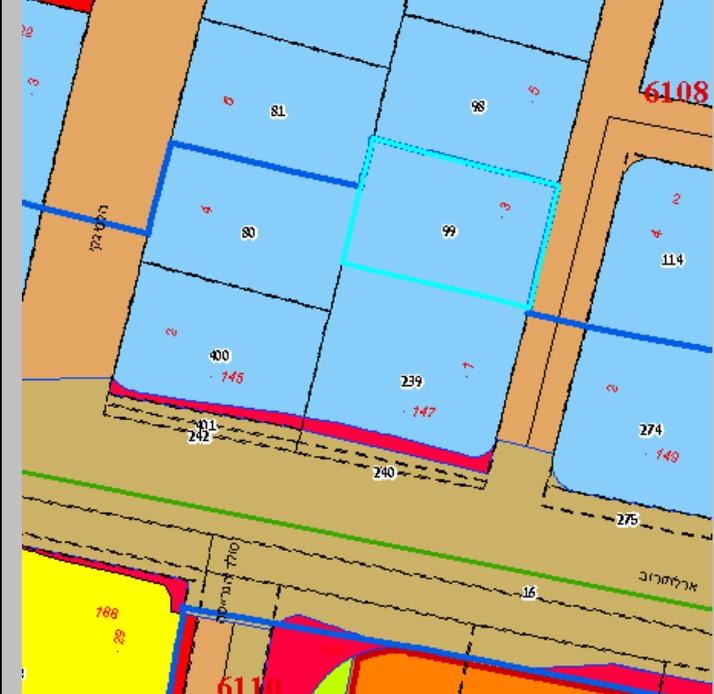
להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדת התוכנית.

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

#### דיון נוסף:

כחלק מהתקדמות התכנון מוצע לעדכן את הקו הכחול במטרה להחריג מהמגבלות לעניין הוצאת היתרי בניה, מגרשים אשר הוחלט שלא לכלול אותן בתוכנית



תמונה	חלקה	גוש	כתובת
	,245 1378- 1379	6213	ויצמן - 26, זכרון יעקב 2-4
	99	6108	פייבל 3



תמונה	חלקה	גוש	כתובת
	,1285 1287	6213	ארלוזורוב ,113-115 משה שרת 1

**חו"ד הצוות :** (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים לאמץ את השינוי המוצע ועדכן את תיחום התכנית והאזור בו חלות המגבלות ולהמליץ לועדה המחוזית לאשר את השינוי. בתחום הקו הכחול לא יכולו שינויים לעניין המגבלות ולא יוצאו היתרי בניה למעט סוגיות הנגשה, בטיחות ורשיונות עסק.  
בחלקות 1285, 1287 בגוש 6213 תתאפשר הוצאת היתרי בניה רק לאחר אישור תכנית תא/4398 (לשכת המס).

**בישיבתה מספר 18-0016-ב' מיום 01/08/2018 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :****מהלך הדיון:**

עידן האוז: הציג את השינוי בקו הכחול. מוצג בוועדה על ידי מצגת כל מגרש ומגרש אשר מבוקש לא לכלול בתכנית, ולהוציא אותם מקו הכחול.  
דורון ספיר: יש כמה מגרשים שאין צורך בהפקעה למגרשים אלו.  
עידן: בכל המגרשים שאני מציג במצגת אין צורך להכניס אותם לתוכנית ולבצע בהם הפקעה.

**הועדה מחליטה:**

לאשר את השינוי המוצע ועדכן את תיחום התכנית והאזור בו חלות המגבלות ולהמליץ לועדה המחוזית לאשר את השינוי ולעדכן את הפרסום.  
בתחום הקו הכחול לא יחולו שינויים לעניין המגבלות ולא יוצאו היתרי בניה למעט סוגיות הנגשה, בטיחות ורשיונות עסק.  
בחלקות 1285, 1287 בגוש 6213 תתאפשר הוצאת היתרי בניה רק לאחר אישור תכנית תא/4398 (לשכת המס).

להמליץ לועדה המחוזית לפרסם עדכון לפרסום סעיף 78 המחריג את המגרשים שנדונו.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלטמן, סוזי כהן צמח, אהרון מדואל, אופירה יוחנן וולק, מיטל להבי, ליאור שפירא

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/מק/4742 - הרחבת בית עלמין קרית שאול דיון בהפקדה	01/08/2018
	11 - '18-0016

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

**מיקום:** בצמוד לשכנות קרית שאול, תל אביב יפו

**כתובת:** רחוב קרית שאול

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6166	מוסדר	חלק	58-, 56, 52-53, 49, 47 65-68, 59	69

**שטח התכנית: 8.701**



**מתכנן:** אדרי טוביה שגיב

**יזם:** חברה קדישא תל אביב-יפו, הועדה המקומית לתכנון ובניה

**בעלות:** רמ"י

**מצב השטח בפועל:** חניה ציבורית (יעוד השטח על פי תב"ע: תעשייה למצבות)

**מצב תכנוני קיים:**

תב"ע תקפה: תא/516 א

יעוד קיים: אזור תעשיית מצבות, דרך מאושרת

שטח התכנון: 8.701 דונם

זכויות בניה (שטחים, שימושים) עבור: קביעת תנאי בניה לאזור תעשיית מצבות בכפוף ל % בניה, קווי בניה וגובה בניה כמפורט בהוראות התכנית.

**מצב תכנוני מוצע:**

תיאור מטרות התכנון:

הרחבת בית העלמין הקיים בשני שלבים. שלב א' בגבול התכנית ושלב ב' כתכנית צל ע"פ נספח הבינוי. זאת לאור המחסור בקרקעות לקבורה בת"א שנדרש לפתור בטווח הקצר, כאשר הקרקע המיועדת לשלב ב' אינה זמינה (פעילות של עסקים למצבות).

פירוט יעדים/שימושים:  
אזור לקבורת שדה משפחתית – קבורת שדה המיועדת ליותר מנפטר אחד.  
מבני שירות: מבנה בשטח עיקרי שלא יעלה על 50 מ"ר ובנוסף מצללות.  
דרכים ושבילים לשימוש בית העלמין.

זכויות בניה:

שטחי שירות				שטח עיקרי				יעוד
מתחת לקרקע 2		מעל הקרקע 1		מתחת לקרקע		מעל הקרקע		
%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	
				50		0.6	50	

1 - % מהשטח העיקרי  
2 - % משטח הקרקע



תא/5000:

תכנית המתאר סימנה את כל השטח לבית עלמין. תכנית זו תואמת לתכנית המתאר.

**עקרונות ודברי הסבר נוספים:**

התכנית מרחיבה את בית עלמין קרית שאול ע"י שינוי ייעוד תעשיית מצבות שנקבע בתכנית א/516 לטובת יעוד של בית עלמין.

**תחבורה, תנועה, תשתיות:**

התכנון מתבסס על תשתיות קיימות של בית העלמין הקיים.

**עיצוב:** בהתאם לנספח בינוי, המקום מתוכנן לקבורת שדה משפחתית לשיפור ניצול השימוש בקרקע.

התייחסות: בכפוף לתמ"א 19 – תכנית מתאר ארצית לבתי עלמין על שינוייה.

איכות סביבה: בכפוף לתמ"א 19.

**טבלת השוואה:**

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
0.2% (בייעוד בית עלמין)	40% (בייעוד תעשיית מצבות)	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
סה"כ 50 מ"ר עיקרי לא כולל מצללות שתידרשנה	-	מ"ר	
-	-	אחוזים	זכויות בניה לקומה
-	-	מ"ר	
1	-	קומות	גובה
-	7	מטר	
-	-		תכסית
-	-		מקומות חניה

זמן ביצוע: שוטף

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

<b>זיהוי התכנית</b>			
מספר התכנית 507-0463706	שם התכנית תא/מק/4742 חרחבת בית עלמין קרית שאול	מגיש התכנית ועדה מקומית	עורך התכנית שגיב אדריכלים
<b>זיהוי הרשות והוועדה</b>			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעד 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 בשיט התכנית	
<b>תל אביב יפו</b>	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
<b>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה</b>			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מחוזית</b> כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן; יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, וחוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מקומית</b> כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן;			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מסל הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בלוח
התוכנית נועדה לבנות את בית עלמין מרכזי שאולי עליו סימון ועד ועשויות שסמכו בתכנית תא/516 לחצו בית קברות	52 א. (ג) חוק תחריב התכנית	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר מחוזית (בתנאים לתוכנית תא/5000 (מוע) חוק 12.12.2016)
התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מקומית</b> כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התיאומים אוז תוכנית המתאר המובלגת תא/5000, כמפורט לחלן.		
הסעיף הראשו בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראת רלבנטית בתכנית המתאר
קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד קרקע לבית עלמין.	לפי תשריט אחרי ייעוד: בית עלמין.	קביעת ייעוד קרקע מבא"תים בהתאם לשימושים המותרים במקבץ השימושים המותר לאזור הייעוד.
קביעת שימושים עוקבים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד, (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	לפי תשריט אחרי הייעוד: בית עלמין	מקבץ השימוש העיקרי נקבע בהתאם לאזור הייעוד: על פי סעיף 3.6.17 באזור ייעוד לבית עלמין ניתן לקבוע ייעוד קרקע המוגדר שימושים לבית עלמין ובנוסף יותר השימושים הקובעים בסעיף 3.6.1 (א) (1)-(2), למעט שטחים לספורט בילוי ונופש, (ובלבד שהם מתאימים לייעוד בבית עלמין)

+	שימושים כלליים, תשתיות ונמוכים - שירותים לשימוש הציבור כגון: שירותים ציבוריים, בית לוויות ובינוי נטר בבית עלמין	קביעת שימושים נוספים, כלליים, תשתיות ושימושים נמוכים - 3.1.1 (ד-ח) (פרט מקבצי השימושים - סעיף 1.6)
+	שטח שטחי הבנייה נקבע בהתאם לאזור תיעוד (סעיף קטן (א) (3).	קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בנייה בשיטות וקביעת חוסמת שטחי בניה עד לטסת המנה המרבי.
+	הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) (הוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.
+	סעיף 3.6.17	קביעת הוראות למרחב הציבורי - סעיפים 3.6.1 - 3.6.18 הוראות נוגעות למגוון אזורים הסמוכים תחת הגדרה 'מרחב ציבורי' (שטח מתוח מסדרופוליטי, ים, פארק חוף, שמורת טבע ימית, שטח מתוח עירוני, שטח מתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק, מטרופוליטי, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, נגד מעל דרך פרברית מוארת, קידוי מעל דרך פרברית מחוררת, בית עלמין, אזור לשמורני)
+	מיקום החניית הנדרשות וכספך מוצג בנספח התנועה	הוראות למרכיבי התכנון - 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנטיעות במאים; חניונים ציבוריים (3.8.6) תקן חנייה (3.8.7)

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בשיטות חוקיות בתוכנית המפורטת - לפי סעיף 4.2 (ד-ח) ותוכנית במסגרת ועדה מקומית החלה בשיטה שחלה עליו ותוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1) (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (א6), (א5), (א6) ו-(17) שבו.
	62 א (ג) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומת, (א) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (ב) - הגדלת מספר יחיד, (16) - חוסמת שטחי בנייה ברישות עירונית.
סעיף	מתות הסעיף
סעיף קטן (א3)	הגדלת שטחים שעקבם בתוכנית למרכז ציבור
סעיף קטן (א5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים

תצהיר נחתימות			
בדיקתי את שונית הסמכות של התכנית לעיל, (מבאתי כי התכנית היא במסגרת ועדה מקומית/מחוזית, ומסחקי את הסיוות) במסגרת בסעיף (ג) בתוספת זו.			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
ועד נבולי, אדר	52082013		20/7/18
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הוראה אברהם און, עויד	24399-76-9		19.7.2018

ת"מ 2017

השתתפות  
גבי איקנה סולמי - ראש עקי (מחשוב מאכירות ועדה מחוזית)  
צוות תכנון

**חו"ד הצוות :** (מוגש ע"י צוות צפון)

מוצע לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים :

1. תיאום עם הרשות העירונית לאיכות הסביבה.
2. עריכת סקר עצים.
3. עריכת נספח שלביות לפיתוח השטח המיועד לקבורה. השלביות המוצעת :  
שלב א' – חלקות 47,49,52,53.  
שלב ב' – חלקות 67,68.  
שלב ג' – חלקות 56,58,59,65,66.

\* לפני מימושו, השטח בשלב ג' ישמש כחניה זמנית עבור כלל בית העלמין (כפי שמשמש כיום בפועל).

\*\* ניתן לממש שלבים בו זמנית ובתנאי כי מימוש שלב ג', יותנה באישור הועדה לתכנית צל לפתרונות חניה בכל הכניסות לבית העלמין.

אם יידרש, תקודם בעתיד תכנית נוספת לשלב ב' בכפוף לזמינות השטחים.

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

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 23/07/2018  
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 19/07/2018

**בישיבתה מספר 0016-18ב' מיום 01/08/2018 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

נתן אלנתן לא משתתף

**מהלך הדיון:**

תמיר קהילה : הציג את עיקרי התכנית.  
מבקש להוסיף תנאי להפקדה בפועל של התוכנית יהיה תיאום ואישור הנושא הקנייני מול רשות מקרקעי ישראל.

אהרון מדואל : למה לחייב בתב"ע קבורת שדה ליותר מנקבר אחד?  
אופירה יוחנן וולק : מה עם החניה שקיימת?

תמיר קהילה : קבענו בתכנית קבורת שדה משפחתית – כלומר לפחות שני נקברים בחלקה, זאת במטרה ליעל השימוש בקרקע.

בעניין החניות, מוצע בחוות דעת הצוות לחייב שלביות שלא תפגע בחניות הקיימות בשלבים הראשונים. בשלב האחרון יהיה תיאום ביחס לחניות בשערים אחרים של בית העלמין.

**הועדה מחליטה:**

לאשר את התוכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים :

4. תנאי להפקדה בפועל של התכנית יהיה תיאום ואישור הנושא הקנייני מול רשות מקרקעי ישראל.
5. תיאום עם הרשות העירונית לאיכות הסביבה.
6. עריכת סקר עצים.
7. עריכת נספח שלביות לפיתוח השטח המיועד לקבורה. השלביות המוצעת :  
שלב א' – חלקות 47,49,52,53.  
שלב ב' – חלקות 67,68.  
שלב ג' – חלקות 56,58,59,65,66.

\* לפני מימושו, השטח בשלב ג' ישמש כחניה זמנית עבור כלל בית העלמין (כפי שמשמש כיום בפועל).

\*\* ניתן לממש שלבים בו זמנית ובתנאי כי מימוש שלב ג', יותנה באישור הועדה לתכנית צל לפתרונות חניה בכל הכניסות לבית העלמין.

אם יידרש, תקודם בעתיד תכנית נוספת לשלב ב' בכפוף לזמינות השטחים.

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

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

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/תעא/3700(1) - תכנית פיתוח לפארק החוף 3700 דיון בעיצוב ארכיטקטוני (2)	01/08/2018 12 - '18-0016

**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

שאל גבירצמן, מלין מהנדסים בע"מ - ניקוז, תשתיות רטובות

דרור נחמיאס, אדסה - מדעי הסביבה והגיאולוגיה בע"מ - הידרוגיאולוגיה

משה לוי, סקרים גיאולוגיים 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 לויין – סקרים גיאולוגיים וגיאוטכניים בע"מ
- תכנית ניקוז ע"י שאול גבירצמן – משרד מלין
- 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 אקסטנסיבי לעומת 1/3 אינטנסיבי).
- 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 קישוריות 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
<b>סה"כ</b>			<b>4,500 מ"ר</b>

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'. יצוין שחברת "אתרים" טוענת ש-250 מ"ר בנויים לכל מוקד שירותי חוף אינם מספיקים. מוצע לבחון טענה זו עד לדיון בוועדה המחוזית. בכל מקרה אין בסמכות הוועדה המקומית לשנות נתון זה במסגרת תכנית הפיתוח.
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, שרותי הסעדה ומסחר מוטה לבילוי, 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 חוף. במרחב הדו-מפלסי הנוצר, מוצע להקים מבנה פתוח, ללא גג, אפשר מבטון מותאם סביבתית. 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 המפורטים לעיל 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 פתרונית לאישור הוולחוף, 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 גיאומטריים (דוגמת סיבי קוקוס), רשתות, קירות, כלונסאות 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.

#### חניה ציבורית: (ו)

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), במיקום שונה מהמיקום המסומן בתא/3700 (בגבולות הגמישות המותרות).  
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.ן.), וכן עקרונות בינוי ופיתוח לשלב התכנון המפורט של החניונים (אדרי' 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 1:500 ע"י מה"ע לאחר התייעצות עם אגף התנועה.

#### תשתיות: (ז)

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 הוולחוי"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. לויז' 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 שתבצע 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:**

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	מ"ר 4,500 (עיקרי ושרות)	4,500 (עיקרי ושרות)
	אחוזים	
זכויות בניה לקומה	מ"ר	
	אחוזים	
גובה	מטר 5 מ', 6 מ', 9 מ' בהתאם למפורט	5 מ', 6 מ', 9 מ' בהתאם למפורט
	קומות	
תכסית		
מקומות חניה	כ-3,000 תת-קרקעיים (לא צוין מפורשות)	כ-3,000 (תת-קרקעיים)

## 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 86'ד לחוק

בישיבתה מספר 18-0014-ב' מיום 18/07/2018 (החלטה מספר 15) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

הועדה מחליטה:

משתתפים:

בישיבתה מספר 18-0016-ב' מיום 01/08/2018 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

פרנסין דויד: תוכנית הפיתוח במתחם 3700 מובאת בנפרד, אבל מבחינת התכנון היא חלק בלתי נפרד מחמש התכניות המפורטות 3700/1-3700/5 שהופקדו לאחרונה. מצד אחד רוצים להקים פארק טבעי עם שימור וחיזוק של מצוק הכורכר ומצד שני ידוע שהוא יהיה בסמוך לרובע תוסס ולכן יש לפעול בחוכמה. האישור של תוכנית הפתוח ע"י ועדה מקומית חשוב ובהמשך יש לקבל את אישורה של הועדה המחוזית ושל הוולחוי"ף. אישור זה מהווה תנאי לאישור כל אחת מ-5 התוכניות המפורטות ולכן לוח הזמנים לחוץ. לפני 4 שנים ערכנו סקר אקולוגי מקיף לכל שטח הפארק כולל המצוק והרצועה הימית. לפני שנתיים יצאנו לתחרות ואדריכל הנוף ליאור לווינגר זכה בתחרות. כרגע פתחנו בתכנון מפורט בשיתוף עם בת"ש. ביצענו פעולות בתחום השימור ע"י איסוף הפקעות שנמצאות במקום בליווי אקולוג.

ליאור לווינגר אדריכל התכנית:  
הציג מצגת.

פרנסין דויד: נדרש מוצא לים חדש לניקוז מי קיץ. המגמה היא שהמוצא יהיה בעומק הים. מיטל להבי: אם מתכוונים להביא ניקוז לעומק הים וזה חוף לא מופר אז חייב שירשם בתב"ע

פרנסין דויד: הפיתוח יערוך שנים רבות. אנחנו מאשרים את התוכנית אבל לא מאשרים את הלוח לביצוע.

דורון ספיר: אני מבקש להביא לדיון בוועדה תוכנית עיצוב נפרדת לאזור "הפורום" המוצע לפני קבלת היתר, מאחר ומדובר כעת באישור עקרוני.

מלי פולישוק המתחם של הפורום ת"א הוא חריג למקום.

אורלי אריאל: לכן התוכנית תגיע לוועדה.

מיטל: מה הן זכויות הבניה?

פרנסין דויד: כל הזכויות מעוגנות במסגרת 3700. ישנם 4 מוקדי שירותי חוף, כל אחד 250 מ"ר כפי שמצוין בתוכנית המאושרת. ישנם 3 מוקדי פיתוח כאשר מוקדי הפיתוח 1 ו-2 יהיו כל אחד 1500 מ"ר והשלישי (מ"פ 3) יהיה ממוקם בשטח הבסיס עבור מרכז מבקרים יהיה 500 מ"ר.

מיטל להבי: סה"כ אתם מבקשים 4500 מ"ר. אתם מתקנים את מס' החניות ל-3500 ומתקנים סעיף מוצא ניקוז לים, שיהיה מוצא ניקוז ימי ולא יבשתי.

#### הועדה מחליטה:

לאשר את תכנית הפיתוח בכפוף להערות הבאות:

1. אישור הוועדה המקומית לתכנית עיצוב נפרדת עבור "הפורום" המוצע.
  2. המוצא לים יהיה בעומק הים.
  3. מס' מ"ח ציבוריים יתוקן ל-3,500.
- ולמעבר לאישור הוועדה המחוזית והולחו"ף.

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

מס' החלטה	התוכן
01/08/2018	תא/תאע/4465 - תכנית עיצוב הוניגמן
13 - 18-0016	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

**מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:**  
וועדה מקומית

**מיקום:**

מצפון : רחוב דרך שלמה  
מדרום : רחוב סמטת הש"ך  
ממזרח : רחוב הרצל  
ממערב : רחוב אבולעפיה

**כתובת:**

שלמה 62-58, הרצל 116-118, סמטת הש"ך 11-7, אבולעפיה 1



**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7082	מוסדר	חלק	1-3, 97	96, 98
7084	מוסדר	חלק		229

**שטח התכנית:**

13.305 דונם

**מתכננים:**

אדריכל תכנית : אילן פיבקו אדריכלים בע"מ  
מתכנן פיתוח ונוף : ז"ק רייכר אדריכלות נוף  
יועץ בנייה ירוקה : ESD פיתוח סביבה וקיימות  
יזם : טריגו נדל"ן בע"מ, סיטיאל נדל"ן בע"מ

**בעלות:**

טריגו נדל"ן, סיטיאל נדל"ן

**מצב השטח בפועל:**

במתחם מבני משרדים, מסחר, תעשייה ואחסון בני 3-4 קומות ותחנת דלק.  
במרחב התכנית קיימים :  
תחנת דלק ומבנה בן קומה אחת המשמש את התחנה והרצל-הש"ך -בנין בן שתי קומות.

בסלמה 60, מבנה בן 3 קומות בסגנון הבינלאומי שנבנה ב 43-1935 כמבנה תעשייה ומסחר. בקומות התחתונות משרדי ומחסני הוניגמן ובקומה העליונה שלוחה של האקדמיה לעיצוב בצלאל. הש"ך 9- מבנה מחסנים אורכי בן קומה אחת בעל גג דו שיפועי לכל אורכו. שלמה/אבולעפיה- מבנה פינתי בן ארבע קומות, מבנה המשביר לצרכן ההיסטורי. הש"ך אבולעפיה-מבנה בן שתי קומות.

### מצב תכנוני קיים:

תכנית תא/4465 אושרה למתן תוקף בתאריך 28.3.2018 וכוללת שטח בייעוד עירוני מעורב למסחר, תעסוקה ומגורים במסגרתו ישולב שטח ציבורי מבונה בהיקף של 1000 מ"ר בנוסף בתחום התכנית תא שטח בייעוד שפ"פ עם זיקת הנאה לציבור אשר יפותח כשטח איכותי פתוח לציבור. גובה הבניה משתנה בין 6 ל 17 קומות. לא ניתן לחרוג מהגובה וממס' הקומות, וחריגה מהם תהווה סטייה ניכרת. בכפוף לסעיף 6.1 בתכנית 4465 תנאים לפתיחת בקשה להיתר בניה בשטח התוכנית מותנה באישור תכנית עיצוב אדריכלי על ידי הוועדה המקומית

### מצב תכנוני מוצע:

התכנון המוצע משלב שימושים של תעסוקה, מגורים, שטחי מסחר, שטחים ציבוריים ושפ"פ בזיקת הנאה הפתוח לשימוש הציבור בשטח שלא יקטן מ 1.9 דונם. מוצע בינוי רציף בקו 0 לרחובות אבולעפיה, שלמה והרצל הכולל חזית מסחרית ושטחים ציבוריים בנויים ושפ"פ הנפתח לרחוב הש"ך. במגרש מתוכננות שתי מאסות עיקריות. אחת בבניה מרקמית של 8 קומות מעל קומת מסחר גבוהה עבור מגורים ותעסוקה כולל מבנה לשימור הפונה לדרך סלמה ולשפ"פ המאסה השנייה היינה מגדל בן 16 קומות מעל קומת מסחר. בשטח התכנית מתוכננות כ-200 יח"ד.

### טבלת נתונים:

תכנית	נתונים
תא/4465	שטח עיקרי למגורים 16000 מ"ר
תא/4465	שטחי שרות מגורים 3670 מ"ר
תא/4465	שטח עיקרי לתעסוקה 3600 מ"ר
תא/4465	שטחי שרות לתעסוקה 900 מ"ר
תא/4465	שטחי עיקרי למסחר 2100 מ"ר
תא/4465	שטח שירות למסחר 230 מ"ר
תא/4465	שטח עיקרי לציבור 800 מ"ר
תא/4465	שטח שירות לציבור 200 מ"ר
תא/4465	שטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת 170 מ"ר
תא/4465	שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת 22650 מ"ר
תא/4465	מרפסות 2400 מ"ר מגורים 200 מ"ר משרדים
תא/4465	גובה (מעל הכניסה הקובעת) בניין A 7 קומות, 28 מ' מהרחוב בניין B 6 קומות 28 מ' מהרחוב בניין C 8 קומות 31.5 מ' מהרחוב בניין D 17 קומות 63 מ' מהרחוב
ע1	תכסית מרתפים 100%
תא/4465	תכסית מגדל 650 מ"ר

### עיקרי הוראות תכנית העיצוב:

1. תיאום עיצוב חזיתות המבנים כולל קביעת מיקום מרפסות
2. תכנון השטח המסומן כשפ"פ בזיקת הנאה לציבור כשטח ציבורי פתוח ואיכותי המאפשר שהייה ומשחק, שתילת עצים בוגרים ומצלים, פיתוח גנני איכותי, נגיש וכד'
3. תיאום שימור מבנה הוניגמן מול מחלקת השימור ובהתאם לתיק תיעוד
4. קביעת חתכי הרחוב ותיאומם מול אגף התנועה
5. קביעת מיקום שטחי הציבור ותיאומם עם אגף מבני ציבור
6. תיאום תשתיות מול הגורמים העירוניים
7. קביעת הנחיות לבנייה ירוקה
8. קביעת תמהיל יח"ד בתיאום עם היחידה האסטרטגית

### הדמיות המבנים

מבט מרחוב דרך שלמה מצפון מערב



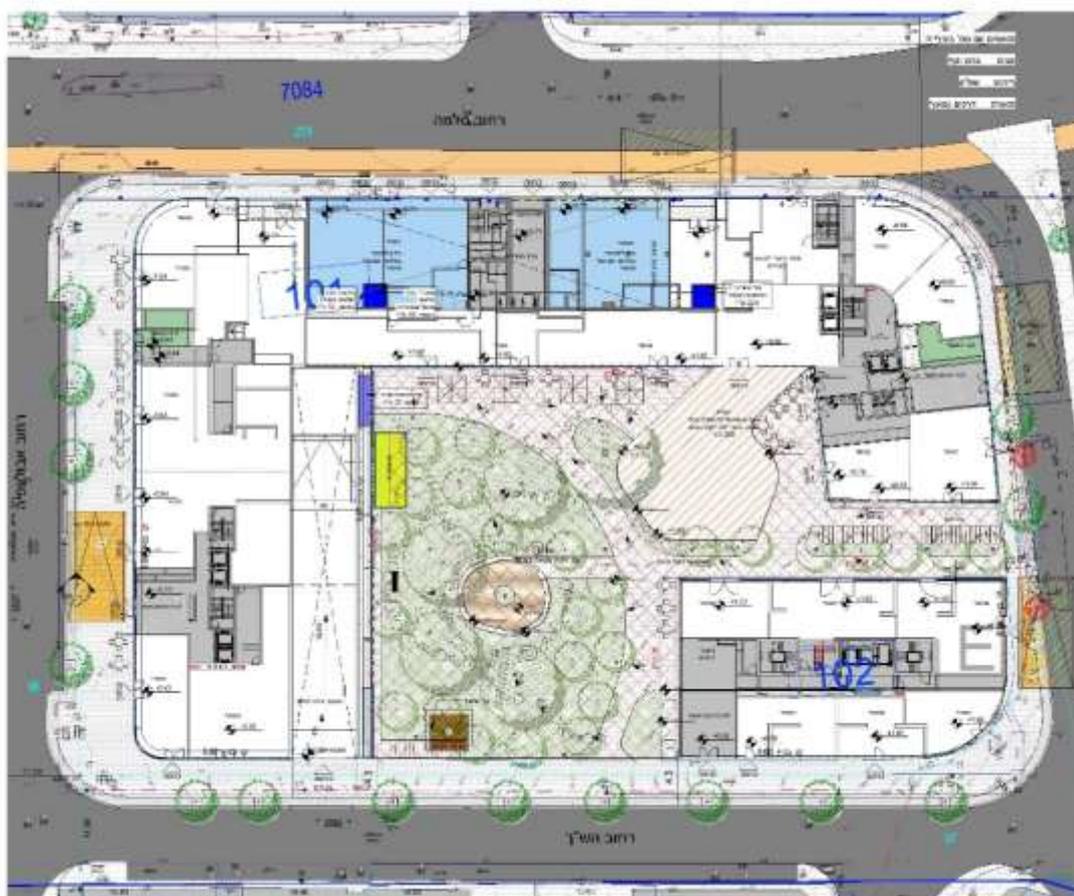
מבט מרחוב הרצל



מבט לגינה הציבורית מרחוב סמטת השך



## תכנית פיתוח השטח



### העיצוב האדריכלי

#### 1. אפיון המבנה בפרויקט

##### 1.1 תיאור כללי

מתחם בנוי רציף על קו 0 לרחובות דרך שלמה, הרצל, אבולעפיה וסמטת הש"ך. בקומת הקרקע מוצע שימוש מסחרי, שטחים ציבורים ושטחי תעסוקה, כמו כן משולבות כניסות למגורים, כניסה תת קרקעית לחניון בדופן הדרום מערבית של המגרש, במפלס הקרקע מתוכן שפיפ פתוח לציבור (בזיקת הנאה) המיועד לגינון ופיתוח נופי, שבילי הליכה, שהיה ופעילות, מתקני משחק וכל זאת בדומה לשצפ עירוני ובהתאם לתשריט התכנית המאושרת.

**1.2 גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים-**

- בניין A 7 קומות, 28 מ' מהרחוב – זהה לתב"ע
- בניין B - מבנה לשימור - 6 קומות 28 מ' מהרחוב (לפי התב"ע) – מבקשים 7 קומות ללא תוספת שטחים ושמירה על גובה 28 מ' מהרחוב
- בניין C 8 קומות 31.5 מ' מהרחוב – זהה לתב"ע
- בניין D 17 קומות 63 מ' מהרחוב - זהה לתב"ע

**1.3 קווי בניין-**

- קו בניין לחזית דרך שלמה – 0 מ'
- קו בניין לחזית רח' אבולעפיה – 0 מ'
- קו בניין לחזית רח' הרצל – 0 מ'
- קו בניין לרח' השך – 0 מ'
- קומת הגג בבנייה היקפית הנמוכה תיסוג 2 מ' מקונטור הקומה שמתחת

**1.4 תמהיל דירות**

לפחות 20% מיחיד בפרויקט יהיו בשטח פלדלת של 80-90 מ"ר  
תמהיל הדיוור המלא יתואם מול המחלקה האסטרטגית כתנאי לחתימה על תכנית העיצוב

**1.5 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת**

- ה. **חומרים** –
  - מעטפת חיצונית של זכוכית ואלוקובונד עם קורות היקפיות מחופות באלוקובונד בשילוב תריסי אלומיניום להזזה.
  - אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר יהיה תנאי להיתר בניה
- ב. **מרפסות**
  - בחזיתות הפונות לסלמה והרצל בקומה 1 (תקרת קומת המסחר) ובקומה 2 עומק המרפסות לא יעלה על 0.80 מ', בשאר הקומות והרחובות בכפוף לתקנות תו"ב
  - יותרו גזוזטראות בבליטה מעבר לגבול מגרש מעל תחום הדרך באישור אגף הנכסים
  - יותר שימוש באלמנט הצללה במרפסות בשיעור שלא יעלה על 25% מאורך המרפסת. אלמנט ההצללה יוצג לאישור אדריכל העיר במסגרת הליך היתר הבניה על מנת להבטיח השתלבות בחזית הבניין ובחנית פרטי העיצוב.
- ג. **הצללות וסגירות חורף**
  - לא תותר סגירות חורף והצבת שולחנות וכסאות בשטח השפ"פ שבזיקת הנאה, אלא, אזורי ישיבה פתוחים לציבור.
- ד. **התכנית תעמוד בהנחיות הצל העירוניות בשטח השפ"פ בהתאמה לשצ"פ.**
- ה. **שילוט**
  - השילוט המסחרי יהיה בהתאם להנחיות העירוניות התקפות בעת הוצאת היתר הבניין.
  - השילוט המסחרי וכן שילוט המלון יהיו באישור מח' השילוט העירונית בתנאי להיתר בניה.
- ו. **חזית חמישית**
  - המתקנים הטכניים, לרבות מזגנים, מתקנים סולריים, חדרי מעליות ושירות על גג המבנה ישולבו באופן אינטגרלי עם חזית המבנה ובכפוף להוראות התכניות החלות במועד הגשת הבקשה להיתר. בכל מקרה לא יבלטו מערכות טכניות מעבר למעקה הגג בכל המבנים.

## 1.6 קומת הקרקע/קומת הכניסה

### כניסות המבנים

- כניסות דיירים למבנים תתבצענה דרך לובאים שימוקמו ברחובות המקיפים (רח' אבולעפיה, דרך שלמה, רח' הרצל וסמטת הש"ך)
- כמו כן תתאפשר יציאה נוספת מהלובאים לשפך בתאום עם אדריכל העיר ומחלקת התכנון.
- הכניסה לתת הקרקע לכלי רכב כולל רכבי תפעול תהיה מצדו הדרום מערבי של המגרש כחלק אינטגרלי מהבינוי המוצע.

### קומת הקרקע

- שטחי מסחר
- שטחי ציבור (250 מ"ר) ושפ"פ מוצמד ללא זיקת הנאה (270 מ"ר)
- שטחים לתעסוקה
- שטחים משותפים לדירי הבניין.
- בקומת המרתף - מועדון דיירים או מועדון כושר בשטח 170 מ"ר

## 1.7 שימור

- תיאום של המבנה ברחוב שלמה 60 על בסיס תיק תעוד מאושר.

## 1.8 נגישות

- תכנון הבינוי והפיתוח יתייחס לתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות ויחוייב באישור יועץ נגישות כתנאי למתן היתר.

## 1.9 מערכות

- ו. **מתקנים טכניים והנדסיים** – חדר השנאים וחדר הגנרטור ימוקמו בקומות המרתף.
  - ז. **מערכות מיזוג אויר** – מעבי המזגנים ימוקמו על גג הבניין או מאחורי רפפות שישולבו במעטפת הבניין. במידת האפשר, ייעשה שימוש במי עיבוי מזגנים להשקיה.
  - ח. **איורור חניונים ושטחים מסחריים** – פתחי כניסת ויציאת אוויר ממרתפי החנייה יהיו בהתאם לתכנית הראשית סעיף 6.8 ובאישור היחידה לאיכות הסביבה.
  - ט. **אצירה ופינוי אשפה, מיחזור** – אצירת האשפה ואופן סילוק הפסולת יבוצעו בקומת המרתף ויהיו בהתאם לנספח האשפה של תכנית העיצוב ובכפוף לאישור מח' התברואה העירונית.
- הנחיות אקוסטיות** – דו"ח אקוסטי יוגש לאישור המחלקה לאיכות סביבה כתנאי לקבלת היתר. קביעת הוראות ספציפיות לעניין מיגון אקוסטי במידה ורלוונטי

י. **בריכות שחיה** – יותרו בריכות שחיה פרטיות במרפסות קומות הפנטאוז/מיני פנטאוז ובקומה שמעל הרמפה לחניון, חדרי מכונות יהיו מוטמעים בשטחים הפרטיים ולא ישפיעו על חזיתות המבנה.

יא. **תאורה** – תכנון התאורה בפיתוח יעשה בתיאום עם הנחיות מחלקת דרכים ומאור. תאורת חזיתות אדריכלית לפי אישור אדריכל העיר כתנאי לקבלת היתר

יב. **כיבוי אש** – ברזי הסניקה ישולבו בנישות ייעודיות בלבד. מיקום רחבות כיבוי האש יתואמו במסגרת תכנית היצוב ויאושרו סופית ע"י אדריכל העיר כתנאי לקבלת היתר במסגרת תכנית הפיתוח

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

**בנייה בשלבים**  
לא תותר בנייה בשלבים

## 2. הנחיות הפיתוח הסביבתי

### 2.1 שטחים פתוחים / זיקות הנאה

- פיתוח השטחים הפתוחים יהיו בהתאם למפורט בתכנית הראשית סעיף 4.2 ובהתאם למופיע בתכנית הפיתוח.
- הוראות לתחזוקה, תפעול ושימוש בשטחים שבזיקות הנאה ובשפ"פים יוטמעו בחוזה עתידי שיחתם עם עריית תל אביב כתנאי להוצאת היתר בניה.
- במסגרת תכנית העיצוב מוצגים חתכי רחוב מתואמים עם אגף התנועה והם מהווים חלק ממסמכי התכנית ויש להטמיעם בהיתרי הבניה.
- שבילי האופנים לאורך רחובות סלמה והרצל יתואמו מול מנהל בת"ש

### 2.2 פיתוח השטח

- מי נגר**- בקשה למתן פטור מחובת חלחול ע"פ דו"ח הידרולוג ובאישור רשות המים. חלחול באמצעות קידוח מכאני לבור החדרה במקום המסומן מחוץ לרדיוס מגן ובאישור הידרולוג, אזור איגום מתוכנן בנוסף במטרה להשהות את הניקוז בארועי מים חריגים. אישור סופי לפתרון החלחול ינתן במסגרת היתר הבניה
- הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים** תוך עומק גנני מינימלי (כולל בתי גידול ו/או מילוי אדמת גן בעומק של לפחות 1.5 מ').
  - יובטח עומק גנני בכל שטח השפפ שלא יפחת מ 1.5 מ'.
  - נפח השתילה המזערי עבור עצים (לא רק עבור מיתון רוחות) יהיה 24 קו"ב. העצים שישתלו יהיו עצים בוגרים בני 3 שנים לפחות ביום שתילתם.
  - עצים המשמשים בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים.

- ברחבות מרוצפות בשטח הפרוייקט יש להציג פרט בית גידול אשר מונע שקיעת המצעים כגון , אדמת מבנה, תקרה כפולה וכד'.
- פיתוח שפ"פים עם זיקות הנאה ו/או זיקות הנאה ברצף מפלסי עם המדרכות וללא אמצעי תיחום.

### **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.  
אישור התכנית מותנה בהכנת נספח בניה ירוקה ותאמו עם יחידת אדריכל העיר

### **4. גמישות**

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

### **5. תנאי לפתיחת בקשה לתיק מידע**

- חתימה על הסכם הקמה ואחזקה של השטחים הפתוחים והשטחים הבנויים מול אגף הנכסים ואגף הכנסות ובתאום עם אגף שפ"ע
- תאום השימוש והתכנון של השטחים הציבוריים המבונים עם ביחד' האסטרטגית ואגף מבני ציבור

### **6. תנאים להיתר:**

- תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר
- אישור אגף נכסים לתכנון השטחים הציבוריים

**חו"ד צוות:** (מוגש ע"י צוות יפו ודרום ומשרד אדריכל העיר)  
ממליצים לאשר את תכנית העיצוב בהתאם לתנאים הבאים:

1. תאום סופי של תמהיל הדיור מול היחד' האסטרטגית כתנאי לחתימה על ת.העיצוב
2. תאום תכנון השפ"פ, בזיקות ההנאה ובשטח הפתוח המוקצה עבור מבנה הציבור עם יחידת אדריכל העיר, מחלקת התכנון ואגף שפ"ע, תוך התייחסות לנושאים הבאים: אזורי פיתוח ומשחק, אזורי ישיבה ושהיה, נטיעות ועומק שתילה, מיקום רחבות כיבוי אש, חניות אופניים, מיקום מערכות טכניות, אוורור המרתפים, המתקנים הטכניים ושטחי המסחר, מיקום מתקנים טכניים במגרש, תאום נספח בניה ירוקה ותאום לנושא הקמה ואחזקת השטחים הפתוחים.
3. תאום סופי של חתכי הרחוב לפי דרישות יחידת אדריכל העיר ואגף התנועה ובהתאם לנספח התנועה האזורי.
4. תאום שימור מבנה סלמה 60 עם מחלקת שימור בהתאם לתיק תיעוד מאושר
5. תאום עם היחידה האסטרטגית ואגף מבני ציבור לנושא השטחים הציבוריים המבונים ובשטח הפתוח שמוקצה עבור השימוש הציבורי.
6. הכנת נספח תשתיות ותאמו עם יחידת התיעול והניקוז ומי אביבים.
7. אישור סופי של נספח הבניה הירוקה.

**בישיבתה מספר 0016-18' מיום 01/08/2018 (החלטה מספר 13) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

הרב נתן אלנתן לא משתתף בדיון הזה.

### **מהלך הדיון:**

אלון הרשקוביץ: זאת התוכנית הראשונה שאושרה מתוקף תוכנית המתאר והסנונית הראשונה באזור מבואות יפו המשנה את אזור מלאכה לאזור תעסוקה ומגורים. עמית ממשרד פיבקו אדר': מציג את התוכנית במצגת.

מיטל להבי: כמה מגורים? כמה חניות יש? מאחר ואנחנו על סלמה כל התפעול הוא בתת הקרקע? מה עם חניות נכים?

אלון הרשקוביץ: 200 יחיד תקן חניה 1 ל-1, לפי דרישות אגף התנועה ואישור אגף התנועה כפי שאושר בתכנית בנספח התנועה. כל התפעול בתת קרקע.

מיטל להבי: אני לא מאמינה בשפ"פ בדרום ת"א, מי מתחזק את השפ"פ הזה? אני רוצה חב' ניהול. אני פונה לאלי לוי, יש לך קרן לאחזקת קרקעות ירוקות בפלורנטין בשם רמז ארלוזורוב. אני חושבת שבדרום העיר השפ"פ צריך להיות מתוחזק מהקרן הזאת.

אדר' עודד גבולי: גם בככר המדינה וגם גם בפרויקטים אחרים בעיר בכל סיטואציה שהשפ"פ מתחבר לעיר. מגיעים להסכם עם אגף ההכנסות, וקימום לחדש את השפ"פ ואחזקה היא על ידי העירייה. זה לא מוזנח. יש חברת אחזקה שאמורה לתחזק את השפ"פ. תנאי לאישור התכנית הוא הסכם מול אגף ההכנסות.

מיטל להבי: למה בטבלת הנתונים השפ"פ לא מופיעים?  
אלון הרשקוביץ: התכנית כבר אושרה הנתונים נמצאים בתכנית המאושרת. סוגיית השפ"פ צריכה להיפתר. השפ"פ כ-2 דונם. אנחנו מקדמים עדכון למסמך מדיניות למבואות יפו על מנת לבחון את צרכי הציבור באזור, השפ"פ יפותח כשצ"פ עירוני המיועד לגינון ופיתוח נופי, שבילי הליכה, שהייה ופעילות פתוחים לציבור בכל שעות היממה.

מיטל: אם רוצים לעשות גן ילדים ולהצמיד חלק ממנו לגן?  
אלון: כנראה 1000 מטר יהיה למרכז הקהילתי.  
שמואל גפן: מה גודל דירות?

שושנה: לדירות של עד 120 מטר 1.1

לדירות מעל 120 מטר 1.3 חניות

למסחר 2330 מ"ר ל-1 - 50 - 7 חניות וחניה אחת תפעולית

לתעסוקה 75 חניות

מבנה ציבור 17 חניות

שושנה: סה"כ 343 מקומות חניה מפרט.

יזם: יש קומה שלמה לתפעול אשפה, מיחזור.

דורון ספיר: יש התייחסות לנושא הצללה? יש במקום תחנת דלק, האם נבדק הקרקע? מבקש להכניס לתכנית עיצוב נספח צל מחייב.

שושנה: לא כרגע. התכנית כפופה למדיניות צל עירונית, כמו כל תכנית עיצוב. הקרקע נבדקה בתב"ע.

### **הועדה מחליטה:**

לאשר את תכנית העיצוב בהתאם לתנאים הבאים:

8. תאום סופי של תמהיל הדיור מול היחד' האסטרטגית כתנאי לחתימה על ת.העיצוב

9. תאום תכנון השפ"פ, בזיקות ההנאה ובשטח הפתוח המוקצה עבור מבנה הציבור עם יחידת אדריכל העיר, מחלקת התכנון ואגף שפ"פ, תוך התייחסות לנושאים הבאים: אזורי פיתוח ומשחק, אזורי ישיבה ושהיה, נטיעות ועומק שתילה, מיקום רחבות כיבוי אש, חניות אופניים, מיקום מערכות טכניות, אוורור המרתפים, המתקנים הטכניים ושטחי המסחר, מיקום מתקנים טכנים במגרש, תאום נספח בניה ירוקה ותאום לנושא הקמה ואחזקת השטחים הפתוחים.

10. תאום סופי של חתכי הרחוב לפי דרישות יחידת אדריכל העיר ואגף התנועה ובהתאם לנספח התנועה האזורי.

11. תאום שימור מבנה סלמה 60 עם מחלקת שימור בהתאם לתיק תיעוד מאושר

12. תאום עם היחידה האסטרטגית ואגף מבני ציבור לנושא השטחים הציבוריים המבונים ובשטח הפתוח שמוקצה עבור השימוש הציבורי.
13. הכנת נספח תשתיות ותאומו עם יחידת התיעול והניקוז ומי אביבים.
14. אישור סופי של נספח הבניה הירוקה.
15. יש להוסיף לתכנית העיצוב נספח צל מחייב

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

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/4666 - בית בן גוריון דיון בהפקדה (2)	01/08/2018 14 - 0018-18ב'

**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 :**

יעוד	שטח עיקרי		שטחי שירות	
	מ"ר	%	מ"ר	%
מבנים ומוסדות ציבור	1180	270%	100	23%
מבנים ומוסדות ציבור	669	149%	180	40%

(\*) 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 ע1)		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 2650ב.

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

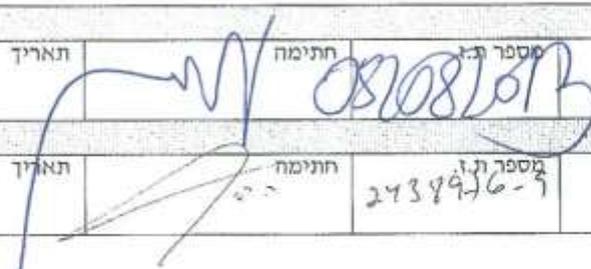
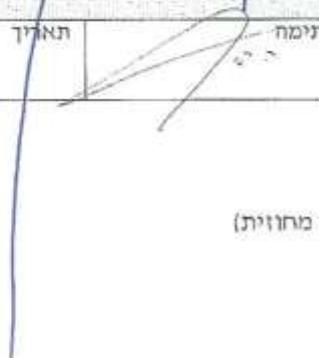
חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

<b>זיהוי התכנית</b>			
מספר התכנית 507-0559526	שם התכנית תא/4666	מגיש התכנית בית בן גוריון	עורך התכנית ליאת איינזורן
<b>זיהוי הרשות והוועדה</b>			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
"רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	עצמאית	עצמאית מיוחדת	עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת כשטח התכנית	
<b>תל אביב יפו</b>	עירונית	כפרית	יש אין
<b>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה</b>			
התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מחוזית</b> 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 <b>בסמכות ועדה מקומית</b> 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</p> <p>גובה 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>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, הזוראות 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 חתורות 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), (א2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (א6), (א8), (א16) ו-(א17) שבו.
	62א (א) למעט: (א4) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (א6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יעודים שונים, (א8) – הגדלת מספר יחיד, (א16) – ונוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
סעיף	מנחות הסעיף
סעיף קטן (א4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית
סעיף קטן (א2)	הרחבת והארכת דרך בתוואי מאושר
סעיף קטן (א5)	שינוי הוראות בדבר בניין או עיצוב אדריכליים
סעיף קטן (א9)	כל עניין שניתן לבקשו כחקלה לפי סעיף 147 (יחקלות)
סעיף קטן (א19)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין חפיקת 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
			8/7/18
חיוני המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה הראלה אברהם איון, עו"ד	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
	2438976-9		28.6.2018

**העתיקים**  
גב' 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 18-0014 ב'18 מיום 18/07/2018 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**  
הנושא ירד מסדר היום בשל חוסר הזמן.

**בישיבתה מספר 18-0016 ב'18 מיום 01/08/2018 (החלטה מספר 14) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**מהלך הדיון:**

גילה גינסבורג: התוכנית המוצעת ממוקמת ב2 חלקות. התוכנית משנה יעוד ממגורים ליעוד מבנה ציבור ומתירה את בית בן גוריון. נפחי הבניה הם ע"פ תוכנית צ'.  
אלי לוי: המדינה קנתה את הדירה?  
רן מנהל הפרוייקט: כן המדינה קנתה ב1974, אנחנו בונים מרכז תוכן על ברכי בן גוריון, הבית הוא תאגיד סטוטורי שהוקם מתוקף החוק.  
מאירה קובלסקי: מציגה את הפרוייקט  
אופירה יוחנן וולק: איפה יהיה בית הקפה?  
מלי פולישוק: האם בית הקפה יהיה מתחת למגורים?  
ליאור שפירא: למה לא עושים מרפסת לכיוון הגינה?  
דורון ספיר: העיצוב שמוצג כאן לא מחייב מבחינת האלמנטים של זכוכית וכו' מדובר בתב"ע ולא בתכנית עיצוב.  
תוכן תוכנית עיצוב שצריכה להתייחס לגינה, בית הקפה מול בית המגורים צריך את הרגישות כלפי המגורים שבאזור. בית קפה צריך להיות מוגדר כקפטריה פנימית ולא חיצונית.  
עודד גבולי: דרשתי מרפסת שיוצאת מהקומה העליונה.  
גילה גינסבורג : תנאי להפקדה לפועל המצאת כתב שיפוי .

#### הועדה מחליטה:

- להפקיד את התכנית בכפוף לחוות דעת הצוות ולתנאים הבאים והערות שהועלו בדיון לעיל:
1. תנאי להפקדה בפועל המצאת כתב שיפוי על ידי היזם.
  2. השלמת חו"ד סביבתית בהתאם להנחיות היחידה לאיה"ס.
  3. תכנית העיצוב והפיתוח אשר תאושר בועדה תתוכנן כך שלא ייגרם מטרד לתושבים הגרים לצד המבנה.
  4. בית הקפה יופעל כקפיטריה פנימית לשירות מבקרי המקום ולא תתאפשר הצבת שולחנות וכיסאות מחוץ למבנה.

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

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

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/4785 - בן אביגדור 12-14 דיון בהפקדה	01/08/2018 15 - 18-0016

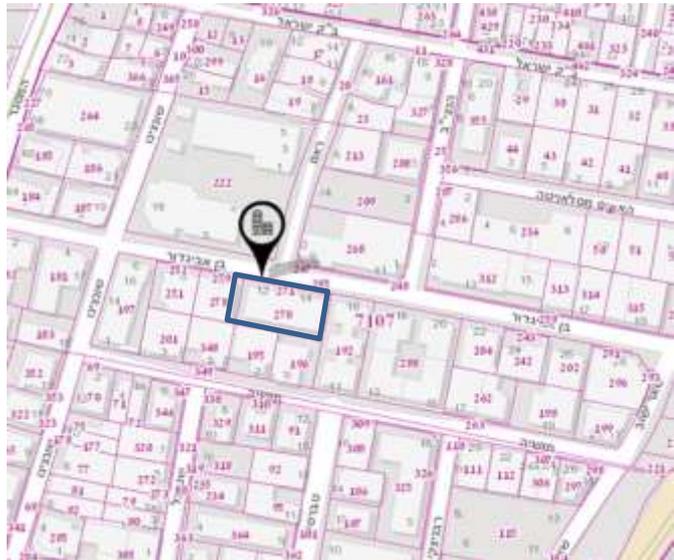
**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מקומית  
כתובת:**

מגרש מוסר: ביה"ס תל-נורדאו - מנדלי מוכר הספרים 17-19 / סירקין 28 / פרישמן 26-28.  
מגרש מקבל: בן אביגדור 12-14 - שכונת מונטיפיורי

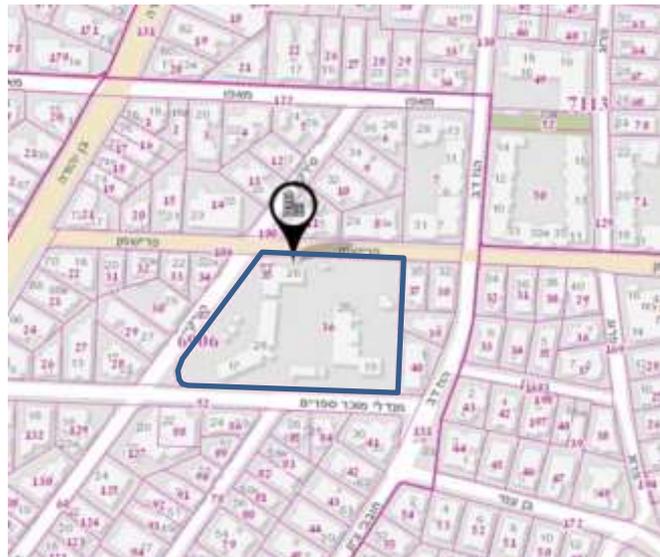
**מיקום:**

- מגרש מוסר: ביה"ס תל נורדאו - מנדלי מוכר הספרים 17-19 / סירקין 28 / פרישמן 26-28.  
גוש - 6906, חלקה - 35-36
- מגרש מקבל: בן אביגדור 12-14, שכונת מונטיפיורי: גוש - 7107, חלקה - 270

**מגרש מקבל: רחוב בן אביגדור 12-14 שכונת מונטיפיורי**



**מגרש מוסר: ביה"ס תל נורדאו**



## גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק \ כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן
6906	מוסדר	חלק	35-36
7107	מוסדר	חלק	270

### שטח התכנית:

- בן אביגדור 12-14 : 1271 מ"ר
- ביה"ס תל-נורדאו - מנדלי מוכר הספרים 17-19 / סירקין 28 / פרישמן 26-28 : 7372 מ"ר

סה"כ: 8,643 מ"ר

**מתכנן: אדריכל:** בר אוריין אדריכלים בע"מ

**יועץ תחבורה:** לב ללצ'וק

**יועץ איכות הסביבה:** אגוטי איכות סביבה – אלון טופצ'יק

**יזם:** ויספל בע"מ, אור-של השקעות בע"מ

**מגיש:** ויספל בע"מ, אור-של השקעות בע"מ  
ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

### בעלות:

ביה"ס תל נורדאו- מנדלי מוכר הספרים 17-19 / סירקין 28 / פרישמן 26-28

- עיריית תל אביב  
בן אביגדור 12-14
- עיריית תל אביב
- חכירה עד שנת 2059 : ויספל השקעות בע"מ-פ. 515177806, אור של השקעות בע"מ-ח.פ. 512663758

### מצב השטח בפועל:

- **ביה"ס תל-נורדאו - מנדלי מוכר הספרים 17-19 / סירקין 28 / פרישמן 26-28:**  
מבנה בית ספר לשימור בהגבלות מחמירות. לא בוצע שימור.  
במבנה 2 קומות (קומת קרקע וקומה נוספת) + חניון תת קרקעי בן 4 מפלסים.
- **בן אביגדור 12-14:**  
מבנה קיים בן קומה אחת וקומת מרתף, המשמש כבית דפוס על פי היתר משנת 1962.  
בחלקה מקודם היתר בנייה מסי' בקשה 16-1193, בהתאם להחלטת ועדה מתאריך 22.3.17,  
להקמת מלון עממי בן 110 חדרים, תוספת של 5 קומות מעל המבנה הקיים. אושרה הארכה  
להיתר שמשפרו 18-0384.

### מדיניות קיימת:

עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור ע"י העברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות מכוח תכנית השימור תא/2650' המאושרת, למגרשים אחרים וע"י קביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור. המגרש המקבל נמצא בשכונת מונטיפיורי, בשנת 2009 אושרה מדיניות לשכונת מונטיפיורי ע"י הועדה המקומית.

תכנית המתאר תא/5000, קובעת ייעוד מעורב לתעסוקה ומגורים, ביחס של לפחות 70% לתעסוקה ועד 30% למגורים, רח"ק מירבי 3.5, עד 8 קומות על פי תשריט נספח עיצוב עירוני ועד 7 קומות מלאות (כולל קומת קרקע) על פי אזור תכנון 602א'.

באזור יעוד מעורב, שבתכנית המתאר, דרומית לרחוב ישראל ב"ק, מקודמת תכנית מונטיפיורי דרום תא/4125, ביוזמת הועדה המקומית, התכנית מציעה שימור איכויות אדריכליות הקיימות והמאפיינות את מבני התעשייה הברוטליסטים, המאפיינים חלק זה של השכונה. התכנית מוסיפה זכויות בניה, קובעת שימושים, מסמנת מבנים לשימור וקובעת הנחיות עיצוביות למבנים קיימים וחדשים – הכל בהתאם לתכנית המתאר ומדיניות לשכונת מונטיפיורי.

במסגרת קידום תכנית מונטיפיורי דרום תא/4125, נערך סקר שימושים וסיכונים, ע"י מוקי שפר ממשד לשם שפר איכות סביבה בע"מ. התכנית תכלול הוראות מעבר לשימושים הכוללים שימושים מטרידים, על מנת לאפשר תוספת שימוש מגורים בתכנית.

### מצב תכנוני קיים:

ביה"ס תל נורדאו-מנדלי מוכר הספרים 19-17 / סירקין 28 / פרישמן 28-26:

- תכניות תקפות: תא/2650ב', תא'מק/4489.
- יעוד קיים: מבנים ומוסדות ציבור
- שטח המגרש: 7,392 מ"ר
- זכויות בניה: שטח מבנה קיים: 2672 מ"ר + 7934.54 מ"ר זכויות בניה הניתנות להעברה עפ"י תחשיב זכויות בניה הניתנות להעברה מתאריך 03.06.18 (לאחר הפחתת שטחים שנוצלו בתכנית תא/4489).
- סעיף 7.1 סעיף קטן 4 – סעיף שלביות בתכנית 4489 קובע כי מימוש הזכויות הניתנות לניוד מחוץ לבית הספר מותרת בשימור בפועל של מבנים 1, ו-2 בהתאם למפורט בהוראות התכנית.
- בהתאם לסעיף 10.7.2 (ב) לתכנית השימור, תא/2650ב', הועדה המקומית רשאית להתנות מתן תוקף לתכנית להעברת זכויות ממבנה לשימור בהבטחת מקורות המימון לביצוען בהיקף שווי הזכויות המעוברות הכל לשביעות רצון מה"ע.
- סך כל יתרת זכויות הבנייה הניתנות להעברה ממבנה זה הינם 7934.54 מ"ר (לא כולל תמריץ שמירה על שווי), על פי תחשיב זכויות מתאריך 03.6.2018 לשווי קרקע 16,800 ש"ח למ"ר מתאריך 22.03.18, בכללם:

5599.40 מ"ר בגין יתרת שטחי בנייה על פי תכניות תקפות.

2186.68 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע.

148.46 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע.

2380 מטר רבוע בגין תמריץ שמירה על שווי קרקע (בכפוף להחלטת וועדה בדיון על הפקדת התוכנית).

בתוכנית הנוכחית מועברים בסך הכל 994.47 מ"ר עיקרי בייעוד ציבורי מהמגרש המוסר, על פי החלוקה הבאה:

- 0 מ"ר בגין יתרת שטחי בנייה על פי תכניות תקפות.
- 846 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע.
- 148.46 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע.

\* בנוסף לזכויות להעברה המצוינות לעיל, בעלי הזכויות במבנה לשימור ביה"ס תל נורדאו 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 אדרי' התכנית בעת הדיון בוועדה.

### בן אביגדור 14-12:

- תכניות תקפות: תא'1043, 2058, ע' 1, ג', תמ"א 38
- יעוד קיים: אזור תעסוקה.
- שטח המגרש: 1271 מ"ר
- זכויות בניה - עיקרי:

- זכויות 200% [2058] : 2542 מ"ר + 76.26 מ"ר הקלה [6%, אושר בהחלטת וועדה מתאריך 22.3.2017, מס' בקשה 16-1193]

**סה"כ עיקרי - 2618 מ"ר**

- זכויות בניה - שירות:

- 35% מתוך עיקרי [1043א':] 890 מ"ר
- הקלה 5% : 127.10 מ"ר [אושר בהחלטת וועדה מתאריך 22.3.2017, מס' בקשה 16-1193]
- **סה"כ שירות – 1017.1 מ"ר**

**סה"כ מ"ר מאושר מעל הקרקע: 3635.1 מ"ר + קומת תמ"א 38 על פי קומה טיפוסית המאושרת בבקשה להיתר (707.89 מ"ר)**  
**רח"ק ע"פ תכניות תקפות [2058, 1043א',] ותמ"א 38 : 3.41**

- עפ"י החלטת וועדה מתאריך 22.3.2017, מס' בקשה 16-1193:

- שימוש: מלונאות + מסחר . מספר חדרי מלון : 110
- גובה: 21 מ' + קומת תמ"א, 6 קומות (17 מ' מאושרים עפ"י תכנית 1043).
- קווי בניין צדדים : 2.91 מ' (במקום 3 מ' מותרים), אחורי 5 מ'
- תכסית : 774.66 מ"ר

**טבלת התאמה לתכנית המתאר תא\5000**

הערות \ הסבר	התאמה -/+	מצב מוצע	תא \ 5000	מסמך לבדיקה
3.1.1 בתכנית מתאר ניתן להוסיף שימוש מלונאי בכל אזורי היעוד	+	מגורים ותיירות	אזור מעורב לתעסוקה ומגורים	אזור הייעוד שבתחומות התכנית מוצעת:
	+	חזית מסחרית זיקת הנאה	-	סימונים נוספים בתחום התכנית:
			לפי תכניות תקפות	רח"ק בסיסי:
תוספת זכויות ע"י ניווד ממבנים לשימור מחמיר	+	4.64 + תוספת זכויות למרפסות	3.5	רח"ק מירבי:
				סימונים נוספים בתחום התכנית:
	+	8 קומות	עד 8 קומות	מספר קומות מקסימאלי:
	+	שכונת מונטיפיורי	שכונת מונטיפיורי 602א'	הגדרת האזור ורחוב בנספח אזורי התכנון:
בקשה לתוספת קומה בהקלה	-	8 קומות עד 30% מגורים	תותר בניה עד 7 קומות עד 30% מגורים	הוראות מיוחדות לאזור התכנון:
				הוראות התכנית, פרק 3
				נספח עיצוב עירוני
				נספח אזורי תכנון
				הוראות התכנית, פרק 5

		ללא שינוי	ללא הגדרה	סימונים בתחום התכנית או בסביבתה	תשריטת החברה
--	--	-----------	-----------	---------------------------------	--------------

### מצב תכנוני מוצע:

#### תיאור מטרות התכנון:

1. עידוד שימור ושיפוץ בפועל של המבנה לשימור "בית הספר תל נורדאו", על ידי קביעת הדרכים להעברת הזכויות למגרש מקבל ברחוב בן אביגדור 12-14 באמצעות הבטחת מקור המימון לביצוע בפועל של דרישות השימור במבנה לשימור "בית הספר תל נורדאו".
2. עידוד התחדשות עירונית בדרום שכונת מונטיפיורי באמצעות תוספת זכויות לבניית 2 קומות נוספות עבור מלונאות/מגורים, קביעת הוראות בינוי ועיצוב מחייבות לעירוב שימושים למסחר, מלון ומגורים בהתאם לתוכנית המתאר.
3. תוכנית זו מוגשת מתוקף תוכנית המתאר העירונית תא/5000 מכוח סעיף 62א(ג) בחוק התו"ב. היקף השטחים העיקריים המועברים מהמבנה לשימור:  
היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנה לשימור למגרש המקבל הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בנייה בין המגרשים על פי הערכת שומה למבנה לשימור מתאריך 22.3.2018 ועל פי הערכת שומה למגרש המקבל מתאריך 29.01.2018 בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תוכנית תא/2650 ב'.  
1 מ"ר בייעוד ציבורי במגרש המוסר שווה 1.2 מ"ר עיקרי למגורים במגרש המקבל.  
1 מ"ר בייעוד ציבורי במגרש המוסר שווה ל-3 מ"ר למרפסות במגרש המקבל.  
בהתאם לסעיף 10.7.2 (ב) לתכנית השימור הבטחת מקורות המימון על ידי הקמת קרן ייעודית בעירייה לטובת ביצוע השימור בפועל של בית הספר והעברת הכספים לקרן הני"ל הינה תנאי להוצאת ההיתר במגרש המקבל.

#### עיקרי הוראות התכנית:

1. העברת זכויות בנייה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ממגרש בית ספר תל נורדאו למגרש המקבל ברחוב בן אביגדור 12-14.
  - 1.1 תוספת 1166 מטר רבוע עיקרי למגורים למגרש המקבל ברחוב בן אביגדור 12-14.
  - 1.2 תוספת של 68.4 מטר רבוע עיקרי למרפסות למגרש המקבל ברחוב בן אביגדור 12-14.
  - 1.3 תוספת של 358 מטר רבוע שטחי שירות למגרש המקבל ברחוב בן אביגדור 12-14.
  - 1.4 הפחתת 994.47 מטר רבוע עיקרי מזכויות הבנייה במגרש המוסר בית ספר תל נורדאו.
2. הבטחת ביצוע הוראות השימור בפועל במבנה לשימור "בית הספר תל נורדאו" באמצעות הבטחת מקורות המימון לביצוען בהיקף שווי זכויות הבנייה המועברות, הכל לשביעות רצון מהנדס העיר ובהתאם להוראות תוכנית השימור ותוכנית תא/4489.
3. שינוי יעוד במגרש המקבל בבן אביגדור מאזור תעסוקה לרבות מלונאות (1043א) ליעוד מעורב מגורים מלונאות ומסחר
4. קביעת שימושים, גובה ומספר הקומות במגרש המקבל ברחוב בן אביגדור 12-14: תוספת 2 קומות ובסך הכול יוקם בניין לשימוש מסחר, מלון ומגורים עד 8 קומות מלאות כולל קומת קרקע: שימושים:
  - a. תוספת שימוש: מגורים. קביעת צפיפות בהיקף של עד 22 יח"ד. ועד 30% מסך השטחים הכוללים העל קרקעיים
  - b. קביעת שטח מינימום של 35 מ"ר עיקרי לדירה [הדירות יתוכננו עם ממ"ק ו/או ממ"מ]. שטח ממוצע לדירה – 53 מ"ר עיקרי.
  - c. קביעת חזית רחוב פעילה הכוללת מסחר, שימושים ציבוריים ושימושים בעלי אופי ציבורי, מחייבת בקומת הקרקע.
  - d. מספר חדרי מלון: לפחות 110 ולפחות 70% מסך כל הזכויות העל קרקעיות הכוללות.

5. קביעת הוראות בינוי ועיצוב חזיתות מחייבים למגרש המקבל ברחוב בן אביגדור 12-14.

חזית הרחוב :

- החזית הקדמית וחזיתות הצד יאופיינו בגריד אורטוגונולי המדגיש את קונסטרוקציית המבנה, הגריד יבלוט ממישור המילואות.
- היחס בין הגריד למילואות יהיה 25% - 15% גריד ו- 75% - 85% מילואות
- חומרי גמר – גמר הגריד יהיה בטון חשוף ופח אלומיניום, גמר המילואות יהיה זכוכית.
- קומת נתק – קומות נתק עיצוביות .

קביעת קו מרפסות :

מרפסות ישולבו בגריד בנפח של הבניין.

- קו מרפסות קדמי עד 1.5 מ' מקו בניין לקומות מעל הקרקע
- קו מרפסות אחורי עד 2.0 מ'

6. קביעת גג משותף למלון ולדיירים. הכולל גג ירוק, בריכת שחיה, לשימוש המלון והמגורים. 30% מהגג יהיה גג ירוק. היציאה לגג תהא מחדר המדרגות המשותף בלבד. חדרי מדרגות ומתקנים טכניים יהיו בנסיגה של לפחות 4 מטרים מהחזית הקדמית של המבנה כלפי הרחוב הסתרת המבנים הטכניים העולים על גובה המבנה המותר תבוצע בצורה מיטבית ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
7. קביעת זכות מעבר ושימוש לציבור בחלקו הקדמי של המגרש מדופן המבנה הקיים ועד לקו הבניין לטובת הרחבת מדרכה ומעבר תשתיות לאורך רחוב בן אביגדור. תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור בפנקס רישום המקרקעין.
8. מרתפים : על פי תכנית ע'1

**טבלת השוואה :**

מצב מוצע		מצב קיים		נתונים	
בן אביגדור 12-14	ביה"ס תל נורדאו	בן אביגדור 12-14	ביה"ס תל נורדאו		
עיקרי : קיים + תמ"א + 1166 מ"ר עיקרי מניוד משימור סה"כ עיקרי 4309 מ"ר שירות : 1201 מ"ר + 358 מ"ר מניוד סה"כ שטח כולל על קרקעי 5868 מ"ר	הפחתה של 994.47 מ"ר עיקרי.	עיקרי : 2618 מ"ר+ שירות : 1017.1 מ"ר סה"כ 3635 מ"ר + קומת תמ"א (עפ"י קומה טיפוסית מאושרת בהיתר)	לפי הקיים+ זכויות הניתנות להעברה עפ"י תחשיב מתאריך 22.3.2018	מ"ר	סה"כ זכויות בניה
תוספת 22 יח"ד ועד 30% מסך השטח הכולל העל קרקעי	ללא שינוי	-	ל"ר		מספר יח"ד**
53 מ"ר ממוצע עיקרי		ל"ר	ל"ר	מ"ר	גודל יח"ד ממוצעת
לפחות 110			ל"ר		מס' יחידות מלונאיות
28.8 מ'		21 מ' [גובה קומה 3.4 מ']	כקיים	מ'	גובה
צידו : 2.91 מ' [לפי קיים] אחורי : 5 מ' קדמי לקומת		צידו : 2.91 מ' [לפי קיים] אחורי : 5 מ' קדמי לקומת	כקיים	מ'	קווי בניין

קרקע: 2.94 מ' [לפי קיים] קדמי לקומות מעל קומת הקרקע: 3.62 מ'	קרקע: 2.94 מ' [לפי קיים]			
8 קומות מלאות	6	כקיים		קומות
0	29		מס' חניות	חניה

\* מצב קיים מתייחס לקיים בבקשה להיתר שמספרה 1193-16 לפי החלטת וועדה מיום 22.3.17.  
\*\*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.

### הוראות לתנועה וחניה:

פטור מחניות רכב פרטי . תקן חניה 0 לרכב פרטי

### הוראות לבנייה ירוקה:

תנאי למתן היתר בניה מתוקף תכנית זו יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושא בנייה בת קיימא ע"פ הנחיות הועדה המקומית ואישורם ע"י מה"ע או מי מטעמו בהתאם לתקן ישראל מס' 5281 והנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.

### חו"ד יועץ איכות הסביבה (אלון טופצ'יק):

1. בסמוך לתכנית לא קיימים מחזיקי חומרים מסוכנים במרחק של פחות מ-50 מ' אשר מהווים מגבלה לשילוב מגורים, בהתאם למדיניות המשרד לאיכות הסביבה למרחקי הפרדה ממחזיקי חומ"ס.
2. קיימת התכנות לשילוב מגורים במקום, זאת בתנאי שבתנאי רישיון העסק של המוסך הסמוך [רח' התושיה 5] ייושמו אמצעים לצמצום פליטות המזהמים.

### חו"ד הרשות לאיכות הסביבה: (מירי אידלסון)

תוספת שימוש מגורים בסמיכות למוסכים הכוללים צביעה עשויה לגרום למטרדי זיהום אויר. תנאי להוצאת היתר בניה הצגת פתרונות לנושא זה. יש לציין כי המטרדים הסביבתיים הינם מחוץ לקו הכחול ולא ניתן לאכוף על עסקים קיימים בהיתר מעבר לדרישות הקיימות כיום.

### חו"ד תכנון אסטורטי (מתאריך 19.1.18):

בבדיקה לנושא צורכי הציבור הנובעים מתכנית בן אביגדור 12-14:

- א. מדובר בתכנית למלונאות.
- ב. מדובר בתוספת יח"ד שהיא מניוד לשימור.
- ג. מדובר בתוספת של כ-22 יח"ד בלבד (שאינה מחייבת לפי תכנית המתאר בחינה פרוגרמטית של שטחי הציבור).
- ד. מקודמת תכנית לשטחי ציבור בשכונת מונטיפיורי ובה סומנו מגרשים לקביעת ייעוד ציבורי בשכונה, זאת בנוסף לתכנית שפ"ע טל אשר נותנת מענה לשטחי ציבור לכלל השכונה. לאור כל זאת לא נדרשת חו"ד נוספת לשטחי ציבור לתכנית הנ"ל.

### הועדה המצומצמת להתייעצות עם הציבור:

בהתאם להחלטת הועדה המצומצמת מתאריך 9.7.18 לא נדרש הליך התייעצות עם הציבור

### הסברים נוספים ותנאים לשימוש:

#### א. תנאים להפקדת התכנית:

1. חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין התכנית.
2. מגרש מוסר- חתימה על כתב התחייבות לביצוע השימור בפועל אשר יכלול התחייבות לביצוע השימור לפי אבני דרך ולו"ז מוגדר מראש. כמו כן כתב ההתחייבות יכלול את הנושאים הבאים:

\* הבטחת מקורות המימון לביצוען של עבודות השימור בהיקף מלוא שווי זכויות הבניה המועברות במסגרת תכנית זו.  
\* הבטחת לפתיחת חשבון ייעודי עבור שימורו בפועל של בית הספר תל נורדאו.  
\* כל הוצאה מכספי החשבון תעשה אך ורק בכפוף לאבני הדרך שייקבעו בכתב ההתחייבות לביצוע השימור.

**ב. תנאי למתן תוקף לתכנית:**

ב.1 תנאי למתן תוקף לתכנית יהיה פתיחת חשבון ייעודי עבור שימורו בפועל של בית ספר תל נורדאו. כל היקף שווי זכויות הבניה המועברות במסגרת תכנית זו יועברו לחשבון זה.

**ג. תנאים להוצאת היתר בניה במגרש המקבל:**

1. העברת מקורות המימון לשימור בית ספר תל נורדאו בהיקף שווי כל זכויות הבניה שהועברו בתכנית זו לחשבון הייעודי.
2. קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לעניין העברת מקורות המימון לצורך הבטחת ביצוע השימור, בהיקף מלוא זכויות הבניה המועברות בתכנית זו, בהתאם להוראות תכנית השימור.

**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.

**חו"ד צוות:**

**תנאים להפקדת התכנית בפועל:**

1. חתימת בעלי המגרש המקבל על כתב התחייבות לביצוע השימור הכולל את העקרונות הבאים:
  - a. כל הכספים שיתקבלו כתוצאה מהעברת הזכויות יופקדו בקרן ייעודית לשימור תל נורדאו.
  - b. הגשת היתר בניה הכולל עבודות שימור לכל מבני בית הספר תוך חצי שנה מיום קבלת היתר בניה במגרש המקבל.
  - c. ביצוע עבודות השימור תוך 24 חודשים מיום קבלת היתר בניה לשימור בית ספר תל נורדאו ובכפוף לתיאום לו"ז הביצוע בפועל עם מנהל החינוך.
2. מתן התחייבות להגשת בקשה לשינוי ההיתר הקיים בהתאמה לתכנית המוצעת.
3. זכויות בניה במצב הנכנס, הקלות, תמ"א 38 יקבעו סופית במסגרת היתר בניה. תירשם הערה בטבלה 5 שבהוראות התכנית.
4. התכנית תכלול הוראות בינוי מחייבות בהתאמה ככל הניתן להנחיות עיצוביות בתכנית מונטפיורי דרום ובכלל זה בליטת מרפסות. תוספת שטח מרפסות בהתאם להוראות תכנית מתאר.
5. יקבעו הוראות לסטייה ניכרת לגובה, מספר קומות והוראות עיצוביות.
6. עדכון נספח תנועה על פי הערות אגף התנועה ואישור אגף התנועה
7. אישור רשות איכות סביבה והטמעת הנחיות בהתאם להערות שניתנו בתאריך 16.7.18.
8. אישור אגף נכסים
9. אישור ותיאום עם משרד התיירות למלון.
10. תיקון מסמכי התכנית בהתאם לסבב הערות.
11. יש לחתום על כתב שיפוי כמקובל.

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

<b>זיהוי התכנית</b>			
מספר התכנית 507-0635813	שם התכנית תא/4785 ניוד זכויות מבחי"ס יתל נורדא"י לבן אביגדור 12-14	מגיש התכנית ויספל בע"מ אור-של החזקות בע"מ עיריית תל אביב	עורך התכנית גידי בר ארזין
<b>זיהוי השנות והוועדה</b>			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (כח חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
<b>תל אביב יפו</b>	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
<b>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה</b>			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מחוזית</b> כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, וחוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מקומית</b> כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאריך בקלי של התוכנית המפורטת המועעת	מס' תעודת כרזון לעניין סמכות ועדה מקומית	מחוזת תעודת כרזון
לדוגמא: תוכנית המעדרת עליה הסנה בחי"ס יתל נורדא"י ע"ה ניוד זכויות למגיש מ אביגדור 12-14 לצורך הוספת שימוש מגורים ו-2 קומות ויצירת מבנה מערב שימושים (מלונאת ומגורים ומסחר בקומות)	62 א- (ג) חוק התוכ"ב תש"פ"ה	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בתחילת סמכות התכנית תא/5000 (מתר) תוקף 22.12.2016)
<b>התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000. כמפורט להלן:</b>		
<b>תעודת הראשית בתוכנית המתאר</b>	<b>זיהוי השטח בתוכנית המתאר</b>	<b>הוראות הוראות בתוכנית המוצעת</b>
הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות לתחמי התכנון.	מגרש מקבל: בן אביגדור 12-14 602 א' שכונת מונטיפיורי- בתש"ט אזורי ומתחמי תכנון (טבלה סעיף 5.4)	מגרש מקבל: לפי טבלה 5.4 • נדרש מסמך מדיניות • במתחם מדרום לרחוב ישראל בק יותרו מגורים עד 30% • נובח: עד 7 קומות. מגרש מוסרי: ליור
	מגרש מוסרי: בחי"ס יתל נורדא"י 301 - בתש"ט אזורי ומתחמי תכנון (טבלה סעיף 5.4)	+ + + תוספת קומה בחלקה

+ מגורים ותירות חזית מסחרית	מגרש מקבל: לפי סעיף 3.4.1 (א) אזור מעורב לתעסוקה ומגורים סעיף 3.1.1 ג' התאמה למבאת	מגרש מקבל: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים. (מתחם תכנון 602 א' שכונת מוניטיפור)	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.
+ מגורים, מסחר 1	מגרש מקבל: שימושים מותרים: לפי סעיף 3.4.1 (א) מקבץ ראשי - מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1.  לפי סעיף 3.4.3 בקומת הקרקע - חזית מסחרית	מגרש מקבל: לפי תשריט אזורי היעוד: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים.	קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד.  (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
+ מלונאות	מגרש מקבל: שימושים נוספים: שימושים כלליים: בהתאם לסעיף 3.1.1 (נ) היעוד שנקבע לתכנית יאפשר גם שימושים מעורבים: מלונאות 3.7	מגרש מקבל: שימושים נוספים אזור מעורב לתעסוקה ומגורים.  שימושים כלליים, תשתיות ונלווים - בכל אזורי הייעוד בכפוף לתנחית המפורטות.	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ז-ח)  (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
לייר מכת חכניות קיימות	מגרש מקבל: רחי"ק 3.5 + הערות	מגרש מקבל: לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים.	קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.
+ +	מגרש מקבל: * רחי"ק 4.64 תוספת מגוון זכויות ממבנים לשימור מחמיר בהתאם לסעיף 3.1.4 (ג) * תוספת זכויות למרפסות בהתאם לסעיף 3.14 (ח)	סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי	קביעת שטחי בנייה העולים על הרחי"ק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.
+ מגרש מקבל: בהתאם לתכנית ע"פ	לפי סעיף 3.1.5 (א) שטחי הבנייה בתת הקרקע יהיו בהתאם לתכנית ותקפות	בכל שטח העיר	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5
+ 8 קומות, מתוכן קומה אחת בחקלה	מגרש מקבל: בהתאם לנספח העיצוב העירוני ובכפוף לעניינים 4.2.2, 4.2.5-4.2.6 בהוראות התוכנית. * לפי סעיף 4.2.2 (א) (1) מספר קומות עפ"י המופיע בנספח העיצוב העירוני * לפי סעיף 4.2.2 (ג) גובה קומה	מגרש מקבל: מספר קומות מירבי:  * לפי נספח עיצוב עירוני 602 א'-עד 8 קומות  * לפי טבלה 5.4 602 א'-עד 7 קומות מלאות	קביעת גובה הבנייה
+ לתכנית קיים נספח ביטוי מחייב כולל הוראות עיצוביות.	לפי סעיף 4.2.1 (א) כללי (ב) נספח ביטוי	כלל שטח התוכנית	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - סדק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.
+ עפ"י חוות דעת תכנון אסטרוטני 9.1.18 אין צורך בהקצאה לצורכי ציבור	מהות ההקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו על ידי הוועדה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת...כמפורט בסעיפים 4.1.1 (ב)- (ה)	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים	הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מיועד שאינם למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבע בה הוראות בדבר הקצאה ולא פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.

שטחי בנייה

מרחבי גובה הבנייה

<p>+ זיקת הטאה במרווח הקדמי של המבנה</p> <p>קביעה תקן החניה ל-0 עבור זכויות הבניה המוגדלות לפי סעיף 1.5 בנספח ה בתכנית 2650 ב</p>	<p>מגרש מקבל:          • לפי סעיף 3.8.1 (א)</p> <p>• לפי סעיף 3.8.7 (א) לתקן חניה</p>	<p><b>בהתאם לנספח תחבורה:</b></p> <p>כל שטח התכנית</p>	<p><b>הוראות למרכזי תחבורה – 3.8</b>          כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לרשאים הבאים: ותקן חנייה (3.8.7)</p>
<p>ליר</p> <p>+ לפי 2650 בני מבנה לשימור מחמיר</p>	<p>מגרש מקבל:          ליר</p> <p>מגרש מוסר:          ביהיים יתל נורדאוי • 301 - בתשריט אזורי ומתחמי תכנון (טבלת סעיף 5.4)</p>	<p><b>מרקם בנוי לשימור:</b>          על פי נספח העיצוב העירוני מבנה או אתר לשימור:          הכלולים ברשימת השימור העירונית או שנקבעו לגביהם הוראות לשימור בתכנית המוצעת, או בתכנית מאושרת.</p>	<p><b>שימור – סעיף 4.3</b>          אתר לשימור (4.3.3)</p>
<p>+ מגורים ותיירות</p> <p>+ תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>+ לתכנית הוכן סקר שימושים ויעודים לבחינת השפעת סביבתית. מוטנציאלית.</p> <p>+ מוטמנע סעיף רלוונטי בתקנון</p> <p>+ קיימת הוראה בתקנון לגבי קרקע מוחממת וניקונו מי גר</p> <p>+ </p>	<p>מגרש מקבל:          • לפי סעיף 4.4.1 התכנית סייק (ד). התכנית קובעת שימושים מעורבים – מגורים ומלונאות</p> <p>• לפי סעיף 4.4.2 סייק (א) הצגת חוות דעת סביבתית</p> <p>• לפי סעיף 4.4.3 עמידה בתקן ישראלי לבניה ירוקה</p> <p>• לפי סעיף 4.4.4 חנויות מרחביות</p> <p>• לפי סעיף 4.4.5 תנאים להפקדה סייק (א) שימוש במקורות אנרגיה על בסיס גז וחשמל</p>	<p><b>לפי סעיף 4.4.2 התכנית בעלת השפעה סביבתית</b></p>	<p><b>איכות סביבה - סעיף 4.4</b>          הנדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בניה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5)</p>
<p>+ </p> <p>+ </p> <p>+ </p> <p>+ </p>	<p>מגרש מקבל:          • לפי סי 4.6.2 (א) מתקני התשתית יוטמנו בתת הקרקע</p> <p>• לפי סי 4.6.2 (ג) ייקבע בתכנית כי תנאי היתר בניה יהיה הבטחת ביצוע תשתיות אשר הקמתן נדרשת לצורך תפקוד הבניה או השימושים המוצעים בתכנית</p> <p>• לפי סי 4.6.2 (ד) תנאי בהיתר בניה פירוק מערכות תשתית על קרקעית וחטמתן בתת קרקע</p>	<p><b>בכל שטח התוכנית</b></p>	<p><b>תשתיות – סעיף 4.6</b>          פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים:          הנחיות כלליות לחכנת תכנית (4.6.2)          ניקונו (4.6.4)          ביוב (4.6.5)          חשמל (4.6.6)</p>

+	לפי סי 4.6.4 (א)1- קרקע מוזהמת לא ניתן להחלף.		
+	לפי סי 4.6.4 (ב) הוראות המונעת אפשרות להחדרת מי גשמים אל מערכת הביוב והדירת מע הביוב אל מערכת הניקוז 4.6.4 (ג) - כנייל		
+	4.6.5 ביוב - תנאי לחיתוך בנייה אישור תשתיות ביוב וניקוז		
+	4.6.6 חדרי טרנספורמציה יווני בנת הקרקע או בתוך המבנים בהתאם להנחיות הרשות העירונית לאיכות חסביבה והמשרד להגנת הסביבה.		

שימוש בסעיפי חוק בסיטואציה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)	
שימוש בתוכנית המפורטת	התוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לפעול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א)1(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.
סעיף	62א (א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
מותרת הסעיף	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית
סעיף קטן (א)4	כל עניין שניתן לבקשו בחקלא לפי סעיף 147 (יחסיקות)
סעיף קטן (א)9	קביעת הוראות לענין הריסת מבנים, לענין זכות מעבר או זכות לחצברת... ולענין הפקעת קרקע החדרית לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.
סעיף קטן (א)15	הוראות עיצוביות
סעיף קטן (א)5	

תצהיר וחתומות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאני כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מנהלס הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
עודד נבולי, אדרי	052082050		18/8/18
חיוצי המשפחה לועדת:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
חראלה אברהם ארון, עייד	9-678436		17.7.2018

17 | ביום | 2017

תעתיקים  
גבי אילנה סולמי - ראש ענף (מחשוב מוזכרות ועדה מחוזית)  
צוות תכנון

בישיבתה מספר 0016-18' מיום 01/08/2018 (החלטה מספר 15) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

## **מהלך הדין:**

רבקה פרחי: תוכנית בדרום שכונת מונטיפיורי. התוכנית מניידת זכויות ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות למגרש בן אביגדור. מדובר במגרש בבעלות עירונית בחכירה. קיים במגרש מבנה בן קומה אחת, שמשמש כבית דפוס. התוכנית מוסיפה קומות מעבר לתב"ע התקפה. סה"כ 8 קומות מלאות. והתוכנית מוסיפה שימוש של מגורים בהגבלה של 30% שאר השימושים מסחר בקומת הקרקע ומלונאות. קיימת החלטת ועדה מקומית להיתר למלונאות. זה שטח בבעלות עירייה בחכירה ביעוד תעסוקה ולא יעוד ציבורי. מיטל להבי: לא ידענו שיש שטחים עירוניים בחכירה. האם משמרים את הבניין בית ספר בנורדאו? רבקה פרחי: חו"ד צוות מפרטת את התנאים להוצאת היתר בניה. אלי לוי: קיים חוזה חכירה.

## **אדר' גידי בר אורין: מציג את התוכנית.**

שמואל גפן: אך הוא יכול למכור דירות שהם בחכירה? אלי לוי: כל המדינה היא בחכירה, אין בעיה לעשות את זאת. חכירה היא ל 49 שנה + 49 שנה נוספים. העירייה מקבלת דמי החכירה בגין הקרקע. אופירה יוחנן וולק: מה התמהיל? גידי בר אורין: פירט את התמהיל. רבקה פרחי: שימו לב לחו"ד צוות, מקודמת במקביל בקשה להיתר בניה ואני מבקשת שכל בקשה שתקודם תהיה תואמת להנחיות התכנית המוצעת. מלי פולישוק: גובה בנין ביחס לסביבה האם חריג? רבקה פרחי: לגבי גובה בנין, המדיניות קובעת 7 קומות. הבקשה להקלה בקומה נוספת, גובה בנין ישתווה לגובה שניתן במקום למרות ההקלה לקומה שאנחנו מאפשרים וזאת בשל שימוש מחייב למלונאות. בקשה היא בעצם ל 8 קומות. התכנית הזאת היא סנונית ראשונה בדרום השכונה, אנחנו מקווים שזה יתמרץ לבניה נוספת במקום.

## **הועדה מחליטה:**

- לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים:
12. חתימת בעלי המגרש המקבל על כתב התחייבות לביצוע השימור הכולל את העקרונות הבאים:
    - a. כל הכספים שיתקבלו כתוצאה מהעברת הזכויות יופקדו בקרן ייעודית לשימור תל נורדאו.
    - b. הגשת היתר בניה הכולל עבודות שימור לכל מבני בית הספר תוך חצי שנה מיום קבלת היתר בניה במגרש המקבל.
    - c. ביצוע עבודות השימור תוך 24 חודשים מיום קבלת היתר בניה לשימור בית ספר תל נורדאו ובכפוף לתיאום לו"ז הביצוע בפועל עם מנהל החינוך.
  13. מתן התחייבות להגשת בקשה לשינוי הבקשה להיתר בהתאמה לתכנית המוצעת.
  14. זכויות בניה במצב הנכנס, הקלות, תמ"א 38 יקבעו סופית במסגרת היתר בניה. תירשם הערה בטבלה 5 שבהוראות התכנית.
  15. התכנית תכלול הוראות בינוי מחייבות בהתאמה ככל הניתן להנחיות עיצוביות בתכנית מונטיפיורי דרום ובכלל זה בליטת מרפסות. תוספת שטח מרפסות בהתאם להוראות תכנית מתאר.
  16. יקבעו הוראות לסטייה ניכרת לגובה, מספר קומות והוראות עיצוביות.
  17. עדכון נספח תנועה על פי הערות אגף התנועה ואישור אגף התנועה
  18. אישור רשות איכות סביבה והטמעת הנחיות בהתאם להערות שניתנו בתאריך 16.7.18.
  19. אישור אגף נכסים
  20. אישור ותיאום עם משרד התיירות למלון.
  21. תיקון מסמכי התכנית בהתאם לסבב הערות.
  22. יש לחתום על כתב שיפוי כמקובל.
  23. במבנה לשימור ביה"ס תל נורדאו מאושר תוספת תמריץ של 30% מיתרת שטחי הבנייה הניתנים לניוד, המיועד לשמירת שווי הזכויות להעברה בגין השנה החמישית – עשירית מיום אישור תכנית השימור.
- משתתפים: דורון ספיר, אהרון מדואל, שמואל גפן, מיטל להבי, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, נתן

---

---

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

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/4715 - בתי באר דיון בהפקדה	01/08/2018 16 - 0016-18

## **מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית**

**מיקום: רובע 8-7 ו9**

**כתובת:**  
בהתאם למפורט בהמשך הדרפט.

**גושים וחלקות בתכנית: בהתאם למפורט בהמשך הדרפט.**

**מתכנן:** אגף תכנון העיר, מחלקת תכנון יפו דרום, היחי' ליישום השימור ומחלקת השימור.

**יזם:** ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

**בעלות:** עיריית תל אביב – יפו ושונים

### **רקע היסטורי:**

**הבייארה (בית הבאר) הינה** מכלול מבנים שהתפתחו בד"כ בסמוך לשטחי הפרדס במאה ה-19 בא"י, במטרה לתת מענה לצרכי המשק. תחילתו של טיפוס בניה חקלאי זה הייתה בבניית בבאר, בריכת אגירה ומערכת תעלות ששימשו להשקיית גידולים. החל ממוחצית המאה ה-19, היציאה מחומות יפו אפשרה לבעלי הפרדסים להתגורר בשטחי הגידול עצמם, וכך התפתח המודל כאשר בסמוך / על גבי הבארות נבנו בתי קיט מפוארים אשר הפכו עם השנים למגורי קבע.

תופעת הביארות הינה ייחודית בשל העובדה כי הינה תופעה מקומית וייחודית במרחב יפו. בניה אשר התפתחה באופן הדרגתי ללא תכנון אדריכלי / סביבתי מוקדם אלא על פי חוקיות פנימית של החקלאים בעלי הפרדסים דאז כאשר המבנים מאפיינם את המקום עצמו, החומרים המצויים בו, תנאי האקלים, ואורח החיים שהיה דאז.

חשיבותם של הביארות בהיותם חלק מהותי מהתפתחות העיר יפו ות"א במאה ה-19 וחלק ממורשת הבנייה הערבית המקומית. היום נותרו כ-70 בתי באר המרוכזים בעיקר בדרום ת"א וביפו.

הבאר הייתה הראשונה להיחפר בשטח הפרדס. מתקן האנטיליה- מערכת שאיבת המים עשויה גלגלי עץ – הותקן לצד הבאר וסביבה נחפרו תעלות השקיה פתוחות מסויידות. השלב הבא היה בניית מערך מבני שירות, אחסנת כלי עבודה, מבנים לחיות משק ועוד. בשלבים הראשונים עוד לא שימשו הבתים למגורי אדם. בהמשך נוספה לבית הבאר יחידת מגורים שאילצה את בעלי הבתים, מטעמים ביטחוניים, להקיף את המערך בחומה שיצרה בידול על רקע הנוף היפואי. לצד החומה הותקן סביל לרווחת עוברי האורח. התפתחות מבנה המגורים סביב בית הבאר החלה במבנה חד קומתי - סדרת חדרים פשוטים בגימור צנוע ביותר, לא כל החדרים קורו ולא כולם טוייחו והפלאחים ישנו במחיצת בהמות העבודה. הצפיפות ביפו ופתיחת החומות הובילו לבניית קומות שניות בבתי הבאר, אז הופרדו מגורי האדם והבהמה, והחל השימוש בבתי כבתי קיט ונופש.

בראשית הדרך שימשו הוילות כבתי קיט – הרחק מהצפיפות במרכז העיר (בין החומות), ועם צמיחתה של יפו, הפכו אלה לבתי קבע. הפרדסים המוריקים ובלבם חומה שהקיפה את המתחם הבנוי, היו חלק מהנוף שסבב את חומות העיר טרם התפתחותה אל מחוץ לחומות. שטחי הגינות והפרדסים הכתיבו את התפתחות העיר ואת קביעת רשת הדרכים העירונית ומכאן חשיבותם להתפתחות האורבנית העתידית.

העיר יפו חוותה תהליך מואץ של מחיקת הזהות החקלאית והפיכתה למרקם אורבני מיושב, צפוף ובנוי תוך פרק זמן קצר. לאורך המאה ה-20 ניתן לראות בבירור כיצד בנייה מואצת אל מחוץ לגבולות העיר ההיסטורית - צפונה לכיוון תל אביב, וכן מזרחה ומערבה (לכיוון חולון ובת ים דהיום) מחקו למעשה את תבנית הנוף הירוקה והעלימו אותה תחת מפעל הבנייה האינטנסיבי. כיום, למעשה, לא נותר כמעט זכר למרקם זה, למעט אזכורים בודדים בדמות בתי הבאר ושרידיהם הנמצאים עד היום לצד הדרכים ההיסטוריות אותן הגדירו.

**מדיניות קיימת:**

קידום התחדשות עירונית ושימור המורשת, הנוף והסביבה תוך שילוב בין הבנוי לפתוח ע"י קביעת הוראות לשימור ופיתוח המרחב הבנוי והציבורי באופן המחייב ראייה כוללת של כל חלקי המרחב הציבורי ובחינה של היחס בינם לבין עצמם ובינם לבין יעודי הקרקע שסביבם.

לאחר עבודה סקר מקיפה של מחלקת השימור ומחקר שערכו ד"ר אבי ששון ואדר' טל קציר בו נסקרו כל בתי הבאר בתל אביב (כ- 100 בתי באר), הוועדה המקומית דנה והמליצה בתאריך 06.06.12 לוועדה המחוזית על פרסום הודעה לפי סעיפים 77-78. בתאריך 29.10.2012 הוועדה המחוזית אישרה פרסום הודעה בדבר הכנת תכנית לפי סעיף 77 לחוק התכנון והבניה לבחינת שימור 32 בתי באר ולתיעוד 11 בתי באר נוספים. כמו כן קבעה תנאים להוצאת היתרי בניה בבתי באר אלו ע"פ סעיף 78. תוקף התנאים נקבע לשלוש שנים. הוועדה המחוזית האריכה את תוקף הפרסום בשלוש שנים נוספות, עד לתאריך 30.08.2018.

במהלך תקופת הפרסום צוותי התכנון באגף התכנון העיר בחנו את כל רשימת בתי הבאר אשר המחוז קבע, ובחינת הטיפול בבתי הבאר נעשה במספר מהלכים מקבילים. ככל שהדבר התאפשר במידה וקודמה תכנית נקודתית אשר כללה בתוכה בית באר, בית הבאר נכלל בתוכנית ושימורו עוגן. במקביל נעשתה עבודת חקר לסיקור, מיפוי והעמקת מחקר כל תופעת בתי הבאר והדרכים בהם ניתן יהיה לחשוף את הסיפור ההיסטורי של התופעה החקלאית בנוף האורבני המתחדש. להלן פירוט מסמכי ותתי הנושאים שנחקרו במסגרת הליך זה:

**א.** הוכן מסמך המלצות למדיניות עירונית כוללת להנכחת תופעת בתי הבאר במרחב (בלווי משרדו של רן וולף)

**ב.** הוגדרו ערכי השימור וגיבוש הנחיות לשיקום ושימור לבתי הבאר (בסיוע אדר' נאור מימר ואדר' נוף טל קציר)

**ג.** פיתוח מתודה לתמרוץ שיקום בתי הבאר (בסיוע אינג' מאיר רוני, שפר-רוני מהנדסים)

**ד.** בחינה שמאית (ע"י השמאי מאיר צור)

מתוך כל התהליכים שפורטו שלעיל, צוותי התכנון באגף התכנון העיר גיבשו תכנית לשימור בתי הבאר בתל אביב-יפו אשר קובעת את בתי הבאר לשימור תוך יצירת דרכים וכלים לתמרוץ הטיפול בבתי הבאר בפועל לאחר ניתוח והבנה של המבנה, המרחב המידי ומיקומו בעיר.

במסגרת סקר בתי הבאר שנערך ע"י ד"ר אבי ששון ואדר' טל קציר, נסקרו כ- 100 בתי באר, מתוכם:

כ- 35 בתי באר לא הומלצו לשימור / דורגו בהערכה כללית נמוכה.  
כ- 25 בתי באר נמצאו כמוגדרים לשימור בתוכניות תקפות.  
כ- 40 בתי באר הוגדרו כראויים לשימור בדרגות שונות.  
במסגרת ההליך התכנוני של תוכנית זו נותחו כל 40 בתי הבאר כאשר אלו הם למעשה מרבית בתי הבאר עליהם פורסמו הודעה בגין 77-78.  
בהחלטת הוועדה המחוזית על פרסום הודעות לפי סעיף 77-78 הוגדרו 32 בתי באר שכמבנים המיועדים לשימור וכ- 11 בתי באר אשר מיועדים לתיעוד בלבד.

בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית להלן רשימת בתי הבאר אשר נדרשו לבחינה ע"פ ההחלטה לפרסום הודעות לפי סעיף 77-78, הסטטוס התכנוני שלהם והמלצות צוות התכנון של התכנית בנוגע לכל בית באר:

מספר בהחלטת ו.מחוזית	מספר בדו"ח הסקר	כתובת	שם	סקר בעלויות	תכנית תקפה	סטטוס תכנוני	המלצה צוות התכנון
3	4	רח' בני ברק -24 26, איגר 3, הגר"א 20	משפחת נבולסי	פרטית	תכנית F ייעוד קרקע אזור מסחרי	לא נמצא בהליך סטטוטורי המבטיח ביצוע שימור	לכלול לשימור בתכנית זו
4	6	חזנוביץ 5-7 פ.שיבת ציון 6	חזנוביץ 5	פרטית	תכנית 663 ייעוד קרקע מגורים תכנית שימור בהליך	לא נמצא בהליך סטטוטורי המבטיח ביצוע שימור	לכלול לשימור בתכנית זו
9	26	רח' הינריך הינה 16	פארק החורשות- ביארה צפונית	עירייה	תכנית 222 ייעוד קרקע שצ"פ	לא נמצא בהליך סטטוטורי המבטיח ביצוע שימור	לכלול לשימור בתכנית זו
10	27	רח' הינריך הינה 12	פארק החורשות- ביארה דרומית	עירייה, מתרוכה	תכנית 222 ייעוד קרקע שצ"פ	לא נמצא בהליך סטטוטורי המבטיח ביצוע שימור	לכלול לשימור בתכנית זו
11	28	דרך בן צבי 63/ הרצל 161	פארק החורשות- ביארת אמזלג- ביארה מערבית	ממ"י	תכנית 222 ייעוד קרקע שצ"פ	לא נמצא בהליך סטטוטורי המבטיח ביצוע שימור	לכלול לשימור בתכנית זו
12	29	רח' פנחס לבון 16	פארק החורשות- ביארת מוסאי	פרטית וממ"י	תכנית 222 ייעוד קרקע ספורט ונופש	לא נמצא בהליך סטטוטורי המבטיח ביצוע שימור	לכלול לשימור בתכנית זו
13	31	דרך בן צבי 77 פינת פנחס לבון 79	פארק החורשות- ביארת סכנת א- תורכ ביארת סכנת א-סביל	ממ"י, קק"ל	תכנית 222 ייעוד קרקע שצ"פ	לא נמצא בהליך סטטוטורי המבטיח ביצוע שימור	לכלול לשימור בתכנית זו
14	43	דרך בן צבי 22	בן צבי 22	פרטית	תכנית 720 ייעוד קרקע תעסוקה	לא נמצא בהליך סטטוטורי המבטיח ביצוע שימור	לכלול לשימור בתכנית זו

לכלול לשימור בתכנית זו	לא נמצא בהליך סטטוטורי המבטיח ביצוע שימור	תכנית 2707 ייעוד קרקע שצ"פ	ממ"י	טורי זהב	רח' טורי זהב 15	22	21
לכלול לשימור בתכנית זו	לא נמצא בהליך סטטוטורי המבטיח ביצוע שימור	תכנית 720 ייעוד קרקע דרך מוצעת ושצ"פ	ממ"י	בן צבי 20א	דרך בן צבי 20 א	42	23
לכלול לשימור בתכנית זו	לא נמצא בהליך סטטוטורי המבטיח ביצוע שימור	תכנית 446 ייעוד קרקע מלאכה תעשייה זעירה	פרטית	שדרות הר ציון	שד' הר ציון 66-68	16	25
לכלול לשימור בתכנית זו	לא נמצא בהליך סטטוטורי המבטיח ביצוע שימור	תכנית 2707 ייעוד קרקע מסחר	ממ"י	סלמה 158	רח' שלמה 158, התיבונים 42	17	26
לכלול לשימור בתכנית זו	לא נמצא בהליך סטטוטורי המבטיח ביצוע שימור	תכנית 2580 ייעודי קרקע מבנה לשימור א	ממ"י	שדרות הר ציון-החאן	משה דיין 41	58	31
לא לכלול בתכנית זו	נמצא בהליך הכרזה <b>נקודתי</b> לשימור במסגרת תכנית	תכנית F ייעוד קרקע אזור מסחרי	פרטית ועירייה	משפחת רוק	שומרון 6	3	2
לא לכלול בתכנית זו	נמצא בהליך הכרזה <b>נקודתי</b> לשימור במסגרת תכנית	תכנית 483 תכנית אב מבואות יפו ייעוד קרקע מלאכה	פרטית	חנות חדרים	רח' שלמה 48	11	6
לא לכלול בתכנית זו	נמצא בהליך הכרזה <b>נקודתי</b> לשימור במסגרת תכנית	תכנית 2736 ייעוד קרקע יחידה מסחרית- היה מיועד להריסה	פרטית	הרצל 140	רח' הרצל 140	13	7
לא לכלול בתכנית זו	נמצא בהליך הכרזה <b>נקודתי</b> לשימור במסגרת תכנית		פרטית, עירייה	סכנת עראין- הרצל פינת שלמה			20
לא לכלול בתכנית זו	נמצא בהליך הכרזה <b>נקודתי</b> לשימור במסגרת תכנית	תכנית 1172 ייעוד קרקע תחבורה - מיועד להריסה	פרטית	שרירא גאון	שרירא גאון 26	40	29

לא לכלול בתכנית זו	נמצא בהליך הכרזה נקודתי לשימור במסגרת תכנית	תכנית 92 ייעוד קרקע שצ"פ	עירייה	פרדס גולדברג חוות תלמי אביב	קוסובסקי 73	62	
לא לכלול בתכנית זו	מוכרז לשימור בתכנית תקפה	תכנית 2498 ייעוד קרקע מבנה לשימור ב יעד מגרש מיוחד, חזית מסחרית לדרך אילת. שימושים מוסדות חינוך/ מוזיאון לתולדות המושבה.	ממ"י	אילת 16	אילת 16	1	1
לא לכלול בתכנית זו	מוכרז לשימור בתכנית תקפה	תכנית מכבי יפו 2725 1780 מיועד לשימור בתכנית בהכנה	ממ"י	ביירת וורדה	עזה 90	44	15
לא לכלול בתכנית זו	מוכרז לשימור בתכנית תקפה	תכנית 2725 מכבי יפו, 852 א' להריסה - תכנית חדשה מיועד לשימור	עירייה	ביירת באראקת	עזה 55	45	16
לא לכלול בתכנית זו	מוכרז לשימור בתכנית תקפה	תכנית 250 ציבורי מסחר, 500 תחום תכנית בינוי ועדה מקומית	ממ"י	מתחם מע"צ בזק	הרצל 180	57	19
לא לכלול בתכנית זו	מוכרז לשימור בתכנית תקפה	תכנית 2498 ייעוד קרקע תחבורה תכנית 2606 שימור ב	פרטית	פזריה 13	פזריה 13	10	24
לא לכלול בתכנית זו	מוכרז לשימור בתכנית תקפה	תכנית 2523 מבנים לשימור	עירייה, ממ"י	נס לגויים	נס לגויים 49-51	38	28 ?
לא לכלול בתכנית זו	מוכרז לשימור בתכנית תקפה	2650 ב לשימור	ממ"י	ביירת אבו חדרא	אילת 54	2	32
לא לכלול בתכנית זו	מוכרז לשימור בתכנית תקפה	תכנית 2659 ייעוד מבנים ומוסדות ציבור	פרטית, עירייה,	ביירת הקונסול הצרפתי פיליברט	תל גיבורים 18	33	27 ?

			ממ"י				
לא לכלול בתכנית זו	מוכרז לשימור בתוכנית תקפה (חלק מהמבנים מוגנים וחלק לא בתכנית תקפה)	לא תותר תוספת בנייה	פרטית וממ"י	משפחת מוראד	שלמה 6, 8	9	5
לא לכלול בתכנית זו	מוכרז לשימור בתוכנית תקפה	תכנית 222 ייעוד קרקע שצ"פ	עירייה	פארק החורשות - ביארת לה קורטיליה חאן הכנסיה	רח' הינריך הינה 19-21	25	8
לא לכלול בתכנית זו	טרם נמצא בהליך הכרזה לשימור מומלץ לבחון בתכנית עתידית.			בית קברות טאסו	תל גיבורים 11	50	17
לא לכלול בתכנית זו	טרם נמצא בהליך הכרזה לשימור מומלץ לבחון בתכנית עתידית.			חברת ה"מרזב"	מרקיש פרץ 4	52	18
לא לכלול בתכנית זו	טרם נמצא בהליך הכרזה לשימור מומלץ לבחון בתכנית עתידית.	תכנית 1816 ייעוד קרקע מבנים ומוסדות ציבור	עירייה, ממ"י	המשלטים 12	המשלטים 12	24	22
לא לכלול בתכנית זו	טרם נמצא בהליך הכרזה לשימור. מומלץ לבחון בתכנית עתידית.	תכנית 1927 א ייעוד קרקע מגורים מיוחד	פרטית	רחוב 3874	3874 מספר 5 טוביה הרופא 5,	49	30

מעיון בטבלה ניתן לראות כי –

- 10 בתי באר כבר הוגדרו לשימור בתוכניות תקפות.
- 5 בתי באר נמצאים בהליך הכרזה לשימור במסגרת תוכניות נקודתיות אשר מקודמות בימים אלו.
- 13 בתי באר מומלצים להיכלל בתכנית זו לצורך הגדרתם כמבנים לשימור.
- שימורם של 4 בתי באר הומלצו להיבחן בתוכניות עתידיות אשר יקודמו בכל אזור בהתאם לתכנית המתאר.



להלן רשימת בתי הבאר אשר הוגדרו בהחלטת הוועדה המחוזית על פרסום הודעה 77-78, כמבנים המיועדים לתיעוד, סטטוס התיעוד שלהם בפועל והמלצת צוות התכנון: הביארות אשר הומלצו לתיעוד הינם שרידי ביארות אשר הימצאותם אינה בעלת השפעה על המרחב הציבורי ועלכן הומלצו לתיעוד בלבד.

מספר בהחלטת ו.מחוזית	כתובת	סטטוס ביצוע תיעוד	המלצת צוות התכנון
1	לבנדה 26	לא תועד	לתיעוד
2	חזמביץ' 10	בוצע תיעוד. נהרס	לא לתיעוד
3	ישראל מסלנט 50	בוצע תיעוד מתחמי	לא לתיעוד
4	ישראל מסלנט 46	בוצע תיעוד מתחמי	לא לתיעוד
5	שכונת קריית שלום, שמעון הצדיק 79	בוצע תיעוד, נהרס	לא לתיעוד
6	הרצל 186	בוצע תיעוד	לא לתיעוד
7	הרצל 168	לא תועד	לתיעוד
8	אד קוץ' 2	לא תועד	לתיעוד
9	רח' 1,3,5 1251	בוצע תיעוד. נהרס	לא לתיעוד
10	יהודה הלוי 135	מוגדר לשימור – חובת התיעוד מוגדר בתוכנית השימור	להוציא מהתוכנית
11	יפת 155	לא תועד	לתיעוד

סיכום:

בהתאם למפורט בטבלאות שלעיל נותרו 15 בתי באר אשר שימורם לא מובטח בתכנית תקפה וצוות התכנון ממליץ על הגדרתם כמבנים לשימור וכן נותרו 4 בתי באר אשר לא תועדו ויש להבטיח בתכנית את ביצוע התיעוד בהם בטרם יהרסו.

### מצב תכנוני קיים + מצב השטח בפועל:

תכנית זו תכלול 13 בתי הבאר המפורטים להלן:

#### 1. מכלול פארק החורשות:

הביארות הנ"ל נמצאים בתוך פארק החורשות, חלקן שרידים של רכיבי ביארה כגון בריכות, חלקן מבנים שלמים, חלקן מתחמים שלמים.

שם וכתובת בית הבאר	גוש	חלקה בשלמות	חלקה בחלקיות	בעלות	תכנית תקפה	ייעודי קרקע	זכויות בניה
דרך בן צבי 63/הרצל 161	7063	-	6,5	עיריית תל אביב יפו	ל,222	שצי"פ	10%
דרך בן צבי 77 פינת פנחס לבון 79	7065		46,48	- מדינת ישראל - קק"ל	ל,222	שצי"פ (הבריכה מיועדת להריסה)	10%
משעול הינריך מנדלסון 12	7063		19,20	עיריית תל אביב יפו	ל,222	שצי"פ (הבריכה מיועדת להריסה)	10%

10%	שצ"פ (הבריכה מיועדת להריסה)	ל, 222	עיריית תל אביב יפו	39,40		7063	משעול הינריך מנדלסון 16
10%	דרך, שצ"פ מיועד להריסה	ל, 222 נמצא בתחום תת"ל 71 א - קו ירוק	- מדינת ישראל - קק"ל	46,48 48		7065 7063	רח' פנחס לבון 16

## 2. בייארות לתכנון מפורט:

בייארות אשר נמצאים במרקם העירוני, כאשר המצב הסטאטוטורי התקף אינו מתייחס לבייארות בתחומם: חלקם מסומנים להריסה או שנמצאים ביעוד דרך, חלקם חולקו למגרשים שונים חלקם נמצאים על שצ"פ.

מס' קומות	זכויות בניה	ייעודי קרקע	תכנית תקפה	בעלות	חלקה בחלקיות	חלקה בשלמות	גוש	שם וכתובת בית הבאר
2.5	1g+66%	מגורים ב, דרך	Mיפו+ 1g	פרטיים	95,8	90-91, 38	6975	חזונביץ 5- פ. שיבת ציון 6
9	7000 מ"ר עיקרי 3200+ שירות (64 יח"ד)	מגורים	2580	- עיריית תל אביב יפו מדינת ישראל	341	-	6130	משה דיין 41
		שצ"פ (בניין להריסה)	301	- עיריית תל אביב יפו מדינת ישראל	68,69	-	6131	
4.5	162.5% עיקרי + 35% שירות + 1g	מגורים מלאכה ואומנות	1g+ F	- פרטיים עיריית תל אביב יפו	-	35-, 30-33 ,45-46, 36 ,189-191 212, 209	6977	רח' בני ברק 24-26, איגר 3, הגר"א 20
4	187.5% עיקרי + 35% שירות	תעסוקה	1043					
	10%	שצ"פ, שבי"צ	2472	עיריית תל אביב יפו	66,28	-	6973	רח' טורי זחב 15
5.5	180% עיקרי + שירות	מסחר, מגורים	1g + 2472	מדינת ישראל עיריית תל אביב יפו פרטיים	244, 64, 63	-	6973	רח' שלמה 158, החיבונים 42

## 3. בייארות מורכבות:

הבייארות הנ"ל הינם מתחמים אשר, המצב הסטאטוטורי התקף קשורים לחלקות/ מגרשים נוספים. לא ניתן להפרידם מתא השטח שהוגדר סביבם ולרוב הינם ללא זכויות והוראות בניה. המצב הסטאטוטורי התקף מנחה להכנת תכנית מפורטת לצורך קביעת כל הפרטים הנוגעים לתקנות בנייה - אחוזי הבנייה, גובה הבנינים, קווי הבנייה ושאר יתר הוראות הבינוי והפיתוח. במתחמים אלו לא ניתן כיום להוציא היתרי בניה.

זכויות בניה	ייעודי קרקע	תכנית תקפה	בעלות	חלקה בחלקיות	חלקה בשלמות	גוש	שם וכתובת בית הבאר
	שצ"פ	720	מדינת ישראל	-	5-10	7089	דרך בן צבי 20 א
	דרך, שצ"פ	720	פרטיים				דרך בן צבי 22
ללא זכויות - יקבע בתוכנית מפורטת, אזור לאיחוד וחלוקה מחדש	מלאכה תעשייה זעירה	446	פרטיים עיריית תל אביב יפו	,241-244 ,246 ,251-257 ,261-265 302	,247-250 258-259	6972	שד' הר ציון 66-68

**מצב תכנוני מוצע :**

קידום תכנית לשימור בתי הבאר ביפו ובדרום העיר ומתן תימרוץ לשיקום בתי הבאר ולהקים מנגנונים הנדרשים ליישום התכנית.

**מטרות התכנית:**

1. ליישם את השימור כמנוף לשמירת הזיכרון והערך התרבותי-ההיסטורי- הנופי והחברתי של בתי הבאר הקדומים המצויים בעיר אשר מייצגים תק' של אדריכלות ללא אדריכלים, בנייה עממית בארץ ישראל העות'מאנית והמנדטורית (עדות לחקלאות עירונית), תוך חשיפתם לציבור הרחב.
2. להפעיל את השימור כמנוף לשימור נופי תרבות לצורך שמירה על שטחים פתוחים וקידום התחדשות עירונית ובין היתר לשם משיכת פעילויות חדשות וביניהם כלכלית, תיירותית ותרבותית לדרום העיר.
3. ליצור תמריצים לשיקום ושימור בתי הבאר ולהקים מנגנונים הנדרשים ליישום התכנית.
4. לשם כל האמור לעיל, לקבוע הוראות ותנאים לשימור המורשת החקלאית הבנויה של העיר יפו במאה 19, באמצעים הבאים:
  - א. קביעת בתי באר לשימור, מיקומם וסיווגם.
  - ב. קביעת הוראות לתיעוד בתי הבאר.
  - ג. קביעת הוראות לשימור בתי הבאר על ידי מניעת פגיעה בהם, שיקומם ותחזוקתם לאורך זמן.
  - ד. קביעת תמריצים לשימור
  - ה. שמירת השטחים הפתוחים כחלק משימור תופעת בתי הבאר.

**1. קטגורית מכלול בתי הבאר פארק החורשות:**

- דרך בן צבי 63/הרצל 161,  
משעול הינריך מנדלסון 12,  
משעול הינריך מנדלסון 16,  
רח' פנחס לבון 16,  
דרך בן צבי 77 פינת פנחס לבון 79 (סכנת א-תורכי)

**התכנית הנוכחית מבקשת:**

1. לקבוע את הביארות המפורטות מעלה לשימור.
2. זכויות בניה – יותר חישובם של רכיבי הביארה שנמצאו ע"פ תיק התיעוד כשטח עיקרי הנוסף לשטחים העיקריים המותרים בפארק, בנוסף מתן זכויות לניוד ע"פ מס' רכיבי הביארות לשימור.
3. התרת שימושים בעלי זיקה ציבורית.
4. לבון 79- נדרשת הכנת סקר שימור על כל סכנת א-תורכי לאחר פינוי התפיסות.

**2. קטגוריה ביארות בתכנון מפורט-נקודתי:****א. טורי זהב 15:**

- ה"ביארה" ברח' טורי זהב 15 נמצא על מגרשים בעלי ייעוד קרקע שונה, אחד שצ"פ ואחד למבנים ומוסדות ציבור.
- התוכנית הנוכחית מגדירה מגרש חדש ביעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור ובו ביארה לשימור בהגבלות מחמירות. בנוסף התוכנית קובעת:**
1. איחוד וחלוקה מחדש של השטח החום וקביעת ייעוד משולב לשצ"פ ומבני ציבור וקביעת תנאי שהשטח הפתוח לא ייפחת מהשטח הפתוח במצב הנכנס.
  2. קביעת הוראה מיוחדת אשר תתיר מימוש נוסף של 160 מ"ר במגרש.
  3. קביעת זכויות בניה – יתרת זכויות תקפות לניוד +תמריצים,
  4. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה - חובת הכנת תכנית עיצוב ופיתוח לצורך קביעת נפחי הבניה

ושילובם עם בית הבאר באישור מחלקת השימור לאישור מה"ע.

**ב. שלמה 158:**

- ה"ביארה" ברח' שלמה 158 מתפרש על 3 מגרשי יעודי קרקע: שצ"פ, מסחרי ומבנים ומוסדות ציבור.
- התוכנית הנוכחית מחליפה את פריסת יעודי הקרקע ומגדירה מגרשים חדשים ביעוד מסחרי ושטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור. זאת ע"י:
1. **איחוד וחלוקה מחדש** לשני מגרשים האחד ביעוד מגורים ומסחר, השני ביעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור ובו **ביארה לשימור**.
  2. **לקבוע את הביארה המפורטת מעלה לשימור**.
  3. **קביעת זכויות בניה** למגרש ביעוד מגורים ומסחר בהיקף הדומה ל-3.2 רח"ק בחדך של 8 ק'.
  4. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה- חובת הכנת **תכנית עיצוב ופיתוח** לשני המגרשים.
  5. תנאי לקבלת טופס אכלוס למגרש ביעוד מסחר ומגורים – סיום עבודות השימור והפיתוח למגרש ביעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור ובו **הביארה לשימור**.

**ג. משה דיין 41:**

- הביארה ברח' משה דיין 41 נמצאת על שני מגרשים במגרש ביעוד שונה האחד מגורים והשני שצ"פ. מגרש המגורים הינו מגרש ריק עם זכויות בניה תקפות לא מנוצלות למגורים, הביארה מסומנת להריסה. במסגרת התכנית הנוכחית מבוקש:
1. **איחוד חלקות והגדרת מגרש חדש** ביעוד מגורים עם שפ"פ בזיקת הנאה ומעבר לציבור.
  2. **לקבוע את הביארה המפורטת מעלה לשימור**.
  3. קביעת תחום השפ"פ כתחום עם **מגבלות הפירה**.
  4. קביעת זכויות בניה: התרת מימוש מלא של זכויות הבניה התקפות בתוספת זכויות בהיקף של 2,500 מ"ר שטח כולל.
  5. **קביעת הוראות בינוי**: צמצום קווי בנין: דרומי ומערבי- 5 מ', מזרחי וצפוני עם השצ"פ, 2.70. גובה הבינוי ע"פ התוכנית התקפה (קרקע+9)
  6. חובת הכנת **תכנית עיצוב ופיתוח** לצורך קביעת נפחי הבניה ושילובם עם בית הבאר באישור מחלקת השימור לאישור מה"ע. במסגרת תכנית העיצוב והפיתוח ייקבע מיקומו וצורתו הסופית של השפ"פ ובתנאי ששטח השפ"פ לא יפחת מ-1300 מ"ר וקביעת הנחיות לפיתוח אשר יוטמעו בתכנית העיצוב.
  7. התרת שימושים בעלי זיקה לציבור לבית הבאר.
  8. תנאי לקבלת טופס אכלוס למגרש ביעוד מסחר ומגורים – סיום עבודות השימור והפיתוח למגרש ביעוד שפ"פ ובו **הביארה לשימור**.

**ד. חזנוביץ 3, חזנוביץ 5-7**

- ה"ביארה" ברח' חזנוביץ 3, חזנוביץ 5-7 מתפרשת על 4 מגרשים ביעודי קרקע של מגורים ודרך התוכנית הנוכחית מגדירה שני מגרשים אחד ביעוד מגורים ואחד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור וביטול דרך. זאת ע"י:
1. **איחוד וחלוקה מחדש** לשני מגרשים האחד ביעוד מגורים, השני ביעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור ובו **"ביארה" לשימור**.
  2. **לקבוע את הביארה המפורטת מעלה לשימור**.
  3. **קביעת זכויות בניה למגרש ביעוד מגורים** בהיקף הדומה ל-2.5 רח"ק בחדך של 6.5 ק'.
  4. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה למגרש המגורים- חובת הכנת **תכנית עיצוב ופיתוח** לשני המגרשים.
  5. **קביעת זכויות בניה למגרש ה"ביארה"** – יתרת הזכויות התקפות לניוד + תמריצים, הזכויות התקפות אשר ינויידו שייכות לבעלי הקרקע ערב הפקעת המגרש במסגרת תוכנית זו. ניוד זכויות הבניה התקפות לא יהיו מותלות בביצוע השימור.

ה. מתחם "בייארת נבולסי" (בני ברק 24-26, איגור 3 / הגר"א 20)

1. איחוד וחלוקה מחדש למגרשים ביעוד מגורים ומסחר, מגרש ביעוד תעסוקה ומסחר ומגרש ביעוד שפ"פ ובו מתחם בייארה לשימור.
2. קביעת הוראות להבטחת ביצוע שימור הבייארה בפועל כתנאי למימוש זכויות מכוח תא/5000 שימור הבייארה תהווה אחת מהתרומות למרקם העירוני כהגדרתה בתוכנית תא/5000.
3. קביעת זכויות בניה - בהיקף הדומה ל 3.5 רח"ק בחתך של 8-10 ק'.
4. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה למגרשי מגורים והתעסוקה- חובת הכנת תכנית עיצוב ופיתוח לכל המגרשים.
5. הוראות בינוי: קווי בניין, תכסיות, תמהיל
6. היקף השטח המינימלי הפתוח מסביב לבייארה
7. התרת שימושים בעלי זיקה לציבור לבית הבאר.

3. קטגוריית ביארות מורכבות:

בן צבי 20א+בן צבי 22, הר ציון 66-68

התכנית הנוכחית מציעה לקבוע אזורים לתכנון עתידי המכילים בתוכם מתחמי בייארה לשימור. התכנית קובעת מנגנון להבטחת ביצוע שימורם וקובעת חובת שמירה על השטח הפתוח הנמצא מסביב לבתי הבאר. שימור בתי הבאר ושמירה על השטח הפתוח סביבם ישולבו עם הכנת התוכנית העתידית למתחם התכנון ויוגדרו כתועלת ציבורית במתחם ע"פ תכנית המתאר תא/5000.

1. קביעת מתחם בייארה לשימור.
2. קביעת אזור תכנון ופיתוח עתידי הכוללים את מתחם בתי הבאר לשימור.
3. קביעת הוראות לתוכנית עתידית מכח תכנית תא/5000- מגרשי הבניה, ייעודי הקרקע, זכויות הבניה והוראות הבינוי ייקבעו בתכנית עתידית. להלן עקרונות התוכנית:
  - a. הבטחת ביצוע שימור בית הבאר בפועל כתנאי למימוש זכויות מכוח תא/5000
  - b. שימור בית הבאר תהווה אחת מהתרומות למרקם העירוני כהגדרתה בתוכנית תא/5000.
  - c. הבטחת שמירת השטח הפתוח שמסביב לבית הבאר- שטח זה יכלול את כל רכיבי בית הבאר וכן את השטח הפתוח שסביב בית הבאר. ניתן יהיה לשנות את מיקומו וגבולתיו של המתחם לשימור ובתנאי ששטחו הגאומטרי לא יפחת מהאמור מטה ובכפוף לעריכת תיק התיעוד ובתיאום עם מחלקת השימור.
    - i. הר ציון 66-68: היקף השטח הפתוח מסביב לבית הבאר לא ייפחת מ- 500 מ"ר.
    - ii. בן צבי 22: לצורך יצירת מעבר רציף לציבור תקבע זיקת הנאה למעבר רגלי לציבור במבנה בית הבאר בקומת הקרקע. היקף השטח הפתוח מסביב לבית הבאר ומרחקי הבניה העתידיים יקבעו בתוכנית העתידית.
    - iii. בן צבי 20א: היקף השטח הפתוח וצורתו מסביב לבית הבאר ייקבע בעת הכנת התכנית העתידית.
  - d. איסור השימוש במבנה למגורים והרחבת השימושים במבנה לכל שימוש בעל זיקה ציבורית = כל שימוש קרקע שאינו למגורים והינו בעל גישה לציבור (כגון: מסחר, מבני ציבור בהתאם לסעיף 188 בחוק). השימוש בעל הזיקה הציבורית ייקבע בהתאם לחו"ד מה"ע ובאישור מחלקת השימור להתאמת אופי השימוש לערכי השימור במבנה.

הוראות כלליות:

1. הוראות לתיעוד הבייארות:

- a. כל בייארה תתועד בתיק תעוד המפרט את ערכיו היחודיים של הבייארה על כל מרכיביה, הכל ע"פ הפורמט הרשמי והמעודכן של מחלקת השימור.
- b. כל פעולה בבייארה הטעונה היתר ע"פ כל דין או אישור ע"פ הוראות תוכנית זו, תותנה בהגשת תיק תיעוד ע"י מבקש ההיתר.
- c. תיק התיעוד יאושר ע"י מח' השימור ויהווה חלק מהמסמכים המוגשים לקבלת היתר בניה.
- d. תוכנית זו כוללת באיירות המחוייבות בתיעוד מלא. התיעוד יהיה בהתאם לפורמט העירוני התקף באותה העת. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה במגרשים אלו יהיה אישור מחלקת השימור לתיק התיעוד.

2. הוראות לשיקום ושימור הבייארות:

- a. לא תותר הריסת באיירה או חלקים ממנה. ולא תותר לגביה כל תוספת למעט במגרשים אשר פורט בהם אחרת.
- b. הבייארה על כל רכיביה תשוקם ע"פ הוראות השימור של תכנית זו כפי שמפורט בנספחי השימור והשיקום של תכנית זו ובכפוף לאישור מחלקת השימור.
- c. שיקום ושימור הבאיירה על כל רכיביה יכלול עבודות שימור ושיקום למבנים ובכללם שימור טכנולוגית הבניה, שימור מעטפת, שימור רכיבים קונסטרוקטיביים.
- d. שימור הבאיירה יכלול פיתוח השטח הפתוח סביב הבייארה בהתאם להנחיות הפיתוח המפורטות בנספחי התכנית.

3. תמרוץ לשיקום הבייארות:

- תוכנית זו מאפשרת שימור הבייארות בשני אופנים האחד שימור בתחום מתחם בייארה והשני ע"י העברת זכויות בניה ותמריצים.
- a. **תמרוץ לתחזוקה ושיקום הבייארות בתחום המגרש:** ( שלמה 158, משה דיין 41, בני ברק 24-26, בן צבי 20+א-בן צבי 22, הר ציון 68-66) התוכנית מקנה את הזכות לרח"ק המירבי ובמקרים מסויימים מעל הרח"ק המירבי כאשר שימור הבייארה תהווה אחת מהתרומות במגרש למרקם העירוני כהגדרתה בתוכנית תא/ 5000.
  - b. **תמרוץ לתחזוקה ושיקום הבייארות ע"י העברת זכויות בניה:** במגרשים הבאים (הועדה המקומית רשאית להתיר העברת זכויות בניה למגרש אחר (מגרש מקבל) באמצעות תוכנית בסמו"ק.
    1. העברת זכויות הבניה מהבייארה תכלול את יתרת השטחים ע"פ התכניות התקפות ערב אישורה של תוכנית זו בתוספת התמריצים המפורטים בנספח Y (טורי זהב 15, חזנוביץ 5,7, מכלול פארק החורשות) מתן זכויות לניוד ע"פ מס' רכיבי בתי הבאר ומימושן יותנה באמור להלן.
    2. הוועדה המקומית רשאית להתיר העברת זכויות הבניה למגרש אחר (להלן: מגרש מקבל). ההעברה כאמור תיעשה באמצעות תכנית שבסמכות ועדה מקומית.
    3. ניתן יהיה לנייד את זכויות בניה לכל מגרש מקבל בעיר.
    4. תנאי לניוד זכויות בניה הנובעות מתמריצי תוכנית זו- הבטחת ביצוע השימור בפועל ותנאי לקבלת טופס 4 במגרש המקבל.

4. **תוכנית עיצוב ופיתוח:** בבאיירות הנמצאות בקטגוריית התכנון המפורט יקבע כי תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה אישור הוועדה המקומית לתוכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי לבייארות. פיתוח האתר וסביבתו יעשה באלמנטים הלקוחים מנוף הפרדסים ובתי הבאר, שחזור אלמנטים חקלאיים טיפוסיים לבתי הבאר, פיתוח שטח ונטיעות בצמחייה טיפוסית לבתי הבאר והפרדסים. פיתוח הבייארות ייעשה תוך שימת דגש על הגברת הנצפות של המבנים במרחב הציבורי, שימוש בשילוט ותאורה מדגישה, וקישוריות האתרים אל מערכות שבילים (הולכי רגל אופניים וכו') ודרכים.

בהתאם לאמור לעיל, התוכנית תכלול הוראות מפורטות בדבר:

  - a. פריסת השימושים במגרש.
  - b. נפח והעמדת המבנים (כולל מרחקים למבנה הקים והמוצע).

- c. פירוט חומרים (חומרי גמר למבנים החדשים ולרכיבי השימור. חומרים התאומים את רוח התקופה של הביארות)
- d. השתלבות התוספת והבניה במגרש תוך התייחסות לקשרים בתוך המגרש, להיקף ופריסת השטח הפתוח אשר מהווה חלק ממתחם הביארה ולמרקם הסובב ולצירי התנועה לרכב פרטי ולתנועה לא ממונעת.
- e. הצגת תכנון חניה, כניסות ויציאות לרכב ממנוע כולל נושא פריקה וטעינה ופינוי אשפה.
- f. הצגת תכנון רחבת כיבוי אש, במידה ונדרש ע"פ דרישות הבטיחות וכיבוי אש.
- g. כל נושא נוסף שידרש ע"י מהנדס העיר.

תנאי להגשת תוכנית העיצוב והפיתוח יהיה אישור מח' השימור לתיק התיעוד לביארה.

5. **רישום שטחים ציבוריים:** השטחים המיועדים לצורכי ציבור ירשמו בבעלות ע"ש עיריית תל אביב-יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שיעבוד מסוג שהוא. העיריה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים ולתפוס חזקה בהם עם אישור התוכנית.

**חו"ד הצוות:** (מוגש ע"י צוות דרום ויפו והיחי' ליישום תכנית השימור)  
ממליצים להעביר לדיון על הפקדה לוועדה המחוזית בכפוף לתנאים המפורטים לעיל.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/מק/4455 - מושות 4 ו 6 שכונת שפירא דיון בהפקדה	01/08/2018
	17 - 18-0016

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:** ועדה מקומית

**מיקום:** דרום מערב שכונת שפירא,



**כתובת:** שכונת שפירא

מצפון שדרות חכמי ישראל, ממערב רחוב רבי מאיר בעל הנס/חכמי אתונה, מדרום דרך קיבוץ גלויות וממזרח רחוב שיפר

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6971	מוסדר	חלק מהגוש	4,6	

**שטח התכנית:** 60.8 ד'

**מתכנן:** אדרי אילה רונאל, מחלקת תכנון יפו והדרום עת"א-יפו

**יזם:** הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

**בעלות:** פרטיים, עיריית תל אביב, מדינת ישראל (כ-800 בעלים)

**מצב השטח בפועל:** שטח התוכנית בנוי ברובו וקיימים בו מבני מגורים, מסחר ובתי כנסת. האזור מאופיין בבניה נמוכה, לרוב בנינים פרטיים צמודי קרקע ובנינים משותפים בני 2-3 קומות. רוב הבעלות בשטח התכנון היא של בעלים פרטיים, וחלק קטן ממנה שייך לעיריית תל אביב-יפו ומדינת ישראל. מבין הבעלים הפרטיים יש שאינם תופסים חזקה בפועל ויש המתגוררים במתחם.

**מדיניות קיימת:** לשכונת שפירא תכנית אב שאושרה ע"י הוועדה המקומית בשנת 2006 וקבעה את אופי הבינוי – 3.5 קומות בפנים השכונה ובינוי עד 6 קומות לאורך הרחובות ההיקפים קיבוץ גלויות והר-ציון. תכנית האב הגדירה את פירוק חלקות המושע בשכונה כפרויקט בעל חשיבות והתכנית הנוכחית מהווה המשך של תכנית האב במובן זה

**יחס לתכנית המתאר תא/5000:** תכנית המתאר קבעה את פנים השכונה כאזור מגורים לבניה עירונית נמוכה עד 4 קומות ובצפיפות שלא תפחת מ-12 יח"ד לדונם במובן זה תואמת המתאר את עקרונות תכנית האב, גבולות השכונה נקבעו כאזור מגורים בבניה עירונית עד 8 קומות אם אפשרות לקפיצה במדרגת גובה במקטעים בין צמתים ראשיים ולכל אורך רחוב הר-ציון (אזור בו תותר בניה נקודתית חריגה לסביבתה) ובצפיפות מגורים שלא תפחת מ-18 יח"ד לדונם. רחובות קיבוץ גלויות, מסילת ישרים וחכמי ישראל נקבעו כרחובות מסחריים ואת שד' הר-ציון כציר מעורב.

### מצב תכנוני קיים:

- ייעודי קרקע לפי תכנית מאושרת אחרונה מס' 2707: מגורים א', מגורים ב', מגורים עם חזית מסחרית.
- זכויות בניה של 33% למגרשים שגודלם מעל 750 מ"ר, 30% למגרשים שגודלם בין 300 ל-350 מ"ר, 25% למגרשים שגודלם בין 150 ל-300 מ"ר ו-20% למגרשים שגודלם עד 150 מ"ר.
- תכנית מס' 2707 עדכון לתכנית 590 קבעה הנחיות בינוי חדשות הכוללות קווי בניין, תכסית, הוראות לשיפוץ מבנים ללא היתר וכד'
- פרוטוקול שטחי שירות מאושר מיום 04/07/2012 – תוספת שטחי שירות

### מצב תכנוני מוצע:

#### **דברי הסבר לתכנית:**

תכנית רה פרצלציה לחלקות במושע (4 ו-6) בשכונת שפירא, בשטח המשתרע על כ-60 דונם ונמצא בבעלותם של כ-800 בעלים פרטיים ועת"א. החלוקה נעשית למגרשים פרטניים בהתאם למצב הבנוי, תוך שאיפה לשמר את האופי העירוני הקיים בשכונה. התכנית כוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים לפי המצב המאושר בתכנית תא/590 והזכויות תיגזרנה ע"פ גודל מגרש מקסימאלי במצב הקיים. ירוכזו זכויות הבניה בדופן הדרומית לרחוב קיבוץ גלויות כמענה לבעלי זכויות בקרקע שאינם נוכחים בשטח

#### **מטרות התכנון:**

1. איחוד וחלוקה מחדש של חלקות 4 ו-6 בגוש 6971 ללא הסכמת הבעלים, למגרשים פרטניים, בהתאם למצב בנוי בשטח.
2. הסדרת בעלויות במתחם התכנון לבעלי קרקע שאינם תופסים חזקה או שאינם נוכחים, כך שכל הבעלים יוכלו למצות את זכויותיהם במתחם.
3. קביעת גודל מגרשים פרטניים לפי מצב בנוי בשטח וגדרות קיימות, בהתאם להיקפי הבניה בתכנית מאושרת (תא/590).
4. שינוי גודל מינימלי למגרש עליו מותר להקים בניין מהמאושר בתכנית 590, למגרש מינימלי של 80 מ"ר.
5. שמירה על מאזן שטחי הציבור.
6. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי הכוללות: שינוי קווי בנין בהתאם לגודל המגרש ומיקומו, גובה קומה ומספר קומות.

7. הגדלה והגדרת צפיפות יח"ד מקסימלית לשכונה ל- 14 יח"ד לדונם נטו, ושטח מינימלי ליח"ד 45 מ"ר עיקרי זאת מבלי לשנות את סך השטחים העיקריים.
8. קביעת הוראות בינוי בדופן לרחוב "קיבוץ גלויות" לשני מגדלי מגורים עד 15 קומות כולל ק"ק מסחרית.
9. הוספת שימושי מסחר במגרש למגורים עד 2.5 דונם בבניה חדשה לאורך קיבוץ גלויות.
10. קביעת מגרשים לשטחי ציבור במגרשים פנויים הניתנים למימוש מלא, מבלי לשנות את סך מאזן השטחים הציבוריים בתכנית ובהתאם להוראות תכנית צ'.
11. התאמת תחום הדרך בהתאם למצב הקיים, ללא תוספת דרכים חדשות.
12. קביעת שימושים למגורים, מסחר, תעסוקה, שימושים בעלי אופי ציבורי.

**זכויות בניה:**

זכויות בניה לפי מגרש מקסימאלי בתכנית מס' 590 ובהתאם לאיזון שמאי בין שטח הרשום בטאבו לבין שטח המגרש הקיים בפועל  
שטחי שירות: תוספת ממ"ד ותוספת של 35% שטחי שירות מהשטח העיקרי המותר לבנייה, שטח גזוזטראות יינתן בנוסף בהתאם לתקנות.

**שימושים:****מגורים א':**

קומת מרתף: בהתאם לשימושים בתוכנית ע'1  
קומת קרקע ב"רחובות מסחריים": שימושים מסחריים, תעסוקה, שימושים בעלי אופי ציבורי ומשרדים.  
קומת קרקע ברחובות שאינם מסחריים: שימושי מגורים. בנוסף, יותרו שימושים לתעסוקה ומשרדים, שימושים בעלי אופי ציבורי לבריאות, רווחה וחינוך  
שאר הקומות מעל הקרקע: מגורים  
קומת הגג: בהתאם להנחיות תוכנית ג'1

**מגורים ב' ו ד':**

קומת מרתף: בהתאם לשימושים בתוכנית ע'1  
קומת קרקע ב"רחובות מסחריים": שימושים מסחריים, תעסוקה, שימושים בעלי אופי ציבורי ומשרדים.  
שאר הקומות מעל הקרקע: מגורים  
קומת הגג: בהתאם להנחיות תוכנית ג'1

**נתוני צפיפות וגודל יח"ד:**

צפיפות 14 יח"ד לדונם, גודל ממוצע עבור יחידות הדיור במגרש יהיה 65 מ"ר (כולל ממ"ד). גודל יחידת דיור מינימאלי יהיה 45 מ"ר (עיקרי+ממד).  
צפיפות בייעוד מגורים ד' לאורך רחוב קיבוץ גלויות לא תפחת מ-18 יח"ד לדונם  
גודל מגרש מקסימלי לאיחוד: 749 מ"ר

**הוראות בינוי ועיצוב:**

- **מגורים א'**  
מספר קומות: ברחובות מסחריים 3+ גג בשאר הרחובות 2+ גג  
תכסית: 60% - 70%
- **מגורים ב' - ללא שינוי(שיכונים קיימים לפי תרש"צ).**  
**מגורים ד' - פינת קיבוץ גלויות מספר קומות: 15 קומות**
- **חזית מסחרית**  
במגרשים בהם מסומנת חזית מסחרית, יותרו שימושי מסחר בקומת הקרקע הפונה לרחוב.  
חזית המסחר לא תקטן משני שליש אורך החזית הראשית הפונה לרחוב.



**טבלת השוואה:**

מצב מוצע	מצב קיים מקסימאלי	נתונים	
66% כמפורט בטבלאות האיזון ובהתאם לאיזון שמאי בין גודל מגרש לשטח בטאבו.	33% לקומה למגרשים שגודלם מעל 750 מ"ר. סה"כ – 2 קומות.	אחוזים	סה"כ זכויות בניה (עיקרי)
		מ"ר	
2-15	1-4	קומות	גובה
		מטר	
ללא שינוי	עד 60% עם 2 קוי בניין שונים מ-0,		תכסית
	עד 70% עם קו בנייה 0.		
עפ"י תקן	עפ"י תקן		מקומות חניה

**שיתוף ציבור:**

לאחר שאושרו עקרונות התכנון בפורום מה"ע שהתקיים בתאריך 31/07/2014 צוות התכנון ערך שני מפגשי שיתוף ציבור בהם התקיימו שני כנסים לכלל הבעלים ואיתור פרטני למגרשים עם כל אחד מהבעלים. המפגשים התקיימו בבית-הימס בשכונת שפירא בתאריכים 4.1.2016 ו-6.1.2016. לצורך שמירה על קשר רציף עם הבעלים הוקמה לתכנית תיבת דואר עירונית.

**זמן ביצוע:**

מייד

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

<b>זיהוי התכנית</b>			
שם התכנית מספר התכנית (507-0323345)	שם התכנית "מירוק חלקות מושע שכונת שפיראי תא/4455"	מגיש התכנית ועדה מקומית	שדר התכנית איילה רוטאל אדריכלים
<b>זיהוי הרשות והוועדה</b>			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא חוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללת בשטח התכנית
<b>תל אביב יפו</b>	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input checked="" type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
<b>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה</b>			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מתחזית</b> 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 <b>בסמכות ועדה מקומית</b> כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאית בכלל של התוכנית הנפרטת המוצעת	מוסד הסעיף בחוק לענין סמכות ועדת מקומית	מהות הסעיף בחוק
הכנת אזור ומחלקת לחלקות מושע 4 דה 6 בגוש 69/1 שכונת שפיראי התכנית הובעת מנישים חדשים בהתאם לקיום כישור ויזומה זמית ביה בהתאם לתכנית התפוז על בסיס מנפון שטח צעור אזור שוריהו בור כל בעלי חקיקה התכנית הובעת כיון היתר תחזית בינוי קניי בניי תכנית, ובה מבנים ותנאים למות היתר בנה	א.א. (3) א.א. (4) א.א. (5) חוק התר"ב תשנ"ב	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (37 ת"ח) לסמכות תא/5000 (מטר) תוקף 22.12.2016
התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מקומית</b> כיון שהיא עוסקת גם בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:		
הסעיף הראשון בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת
הוראות מיוחדות - סבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית כמסכת הוראות מיוחדות למתמי חחמון.	תשריט אזורי ייעוד: אזור תכנון 803 בסבלה 5.4 - אזור מגורים - חזית מסעדות - ר-82 רחי ק. נליות	הוראות מיוחדות לסבלה 5.4 - תאי לחקדות - תכנית - הכנת - מסמך מדיניות - לאזור בכללות - חזית מסחרית - פרובות הכפו - ישראל, מסילת - ישרים והר-עון - יותרו מגורים - בעורף קומה

<p>קיימת תכנית אב לשפירא</p> <p>התכנית אינה מוסיפה זכויות בנייה ולכן לא נדרש מסמך מדיניות</p>	<p>הקרקע</p> <p>ר-82: נדרש מסמך מדיניות, יחולו הוראות לעצב כמסמך כפי 5.3.5 ונבנה הסבכים לאורך חזית הרחוב ויזה עד 10 קומות ובמגורים ראשיים עד 15 קומות</p> <p>סי 5.2.1 (ז) לא תידרש הכנתו של מסמך מדיניות כתנאי לתקדמה של תכנית עתידית אשר מוסיפה עד 0.5 רחיק או כאשר התכנית העתידית תואמת תכנית וחלה על המתחם כולו</p>		
<p>+</p>	<p>סי 5.3.5: מסמך מדיניות לאורך הרחוב או לקטעים ממנו בין צמתים</p> <p>סי 5.2.1 (ז)</p>	<p>נספח אזורי ומתחמי תכנון: הוראות לעיצוב רחובות קיבוץ גלויות ר-82</p>	<p>קביעת הוראות לתתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לבנין - הוראות לעיצוב רחובות</p>
<p>+</p>	<p>סי 3.1.1 ג</p> <p>קביעת יעודי קרקע מביאיתים בהתאם לשימושים המותרים במקבץ השימושים המותר לאזור היעוד.</p>	<p>לפי תשריש אזורי יעוד: דופן ק, גלויות אזור מגורים בבניה עירונית</p> <p>יותר תחום התכנית: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה</p>	<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מנרש.</p>
<p>באזור מגורים נמוכה הבנייה עירונית בהתאם לתכנית מאושרת 590 ובתחום לתכנית המתאר עד 18 יחיד לזוג.</p> <p>באזור מגורים בבניה עירונית - מורשים על קיבוץ גלויות צמיחת גבוהה מעל 18 יחיד לדוגם.</p> <p>+</p>	<p>סי 3.2.4 (א) (ג) סי 3.2.3 (א) אזור מגורים בבניה עירונית ובהתאם לתכנית מאושרת 590 ובתחום לתכנית המתאר עד 18 יחיד לזוג.</p> <p>סי 1.6 מגורים: דירות מגורים בסניף, בנין אבות, דוור, מעונות סטודנטים, דירות ומשנות למעל גרמים מיוחדים</p>	<p>לפי תשריש אזורי יעוד: רח' ק, גלויות ורח' איון: אזור מגורים בבניה עירונית</p> <p>יותר תחום התכנית: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה</p> <p>סי 3.2.4 (א) (1) שימושים ראשיים</p>	<p>קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד.</p> <p>(מרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>+</p>	<p>סי 3.2.4 (א) סי 3.2.2 (א)</p> <p>שימושי משרד חולק מדרת מגורים או בק. סרקע על דרך ערוקית יותר למעט אם קיים חשש למסדר</p> <p>שימושים נוספים בק. סרקע מסחר 1 למעט אם קיים חשש למסדר ומשרדים.</p>	<p>סי 3.2.4 שימושים ראשיים ומספים סי 3.1.1 (ד-ז)</p>	<p>קביעת שימושים נוספים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ה) (מרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
	<p>סי 3.2.3 (א)</p> <p>אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה:</p>	<p>לפי תשריש אזורי יעוד: רח' ק, גלויות ורח' איון: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה:</p>	<p>קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניין מסוימים וקביעת תוספת שטחי בנייה עד לשטח הבניה המרבי.</p>

<p>+ זכויות הבניה בכל שטח התכנית לפני מצב מאושר</p>	<p>רחיק 1-3 ס' 3.2.4 (ב) אזור מגורים בבניה עירונית: רחיק 2.5-4 ס' 5.4: ר-82 לאורך רחוב קיבוץ גלויות רחיק 5</p>	<p>עירונית יותר תחום התכנית: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה ס' 5.4: ר-82</p>	
<p>+ (לפי ע"1)</p>	<p>שטחי הבניה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר על-פי תכנית התקפות</p>	<p>ס' 3.1.5 (א)</p>	<p>קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5</p>
<p>+ התכנית מאפשרת בנייה של עד 15 קומות במקצוע שבין הר-ציון לקיבוץ גלויות</p>	<p>עפ"י ס' 5.4: ר-82: בשכונת שפירא גובה המבנים לאורך חזית תרומב יהיה עד 10 קומות ובצומתם ראשיים עד 15 קומות.</p>	<p>מספר קומות מירבי: לפי נספח העיצוב העירוני ר-82 ק גלויות, 4 קומות שכונת שפירא (עורף הרחובות העירוניים): 4 קומות אפשרות לבניה נקודתית חריגה לטובתה: ר-82 ק גלויות</p>	<p>קביעת גובה הבניה והוראות בדבר 'בניה נקודתית חריגה לטובתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>
<p>+ איוון מלא בין היתא</p>		<p>4.2.1 ס' 4.2.1 4.2.2 ס' 4.2.2 4.2.3 ס' 4.2.3 4.2.4 ס' 4.2.4 4.2.5 ס' 4.2.5</p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - ס' 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות תפנים.</p>
			<p>הקצאה לכרטיז ציבורי - סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להקפיד תכנית הכוללת חיסמת שטחי בניה... אך הפרת שטחי בניה מיועד שאינו למגורים ליהודי למגורים, רק אם נקבע בה הוראות בדבר הקצאה לאו פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>
<p>+ ס' 3.5.1 כללי ס' 3.5.3 מסד ציבורי עירוני חדש ס' 3.5.4 מדרש למוסד ציבורי</p>		<p>ס' 3.5.1 כללי ס' 3.5.3 מסד ציבורי עירוני ס' 3.5.4 מדרש למוסד ציבורי</p>	<p>הוראות למבני ציבורי - סעיף 3.5 ההוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כיאזור למסודות ציבורי עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בקוון מסל ימוסד ציבורי עירוני חדש או בקוון סגול של מתחם לגיטימי, וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם יועד חדש בקוון אם יועד על פי תכנית קודמת</p>
<p>+ ס' 3.6.1 כללי ס' 3.6.11 שטח פתוח מקומי ס' 3.6.14 רחוב עירוני</p>		<p>ס' 3.6.1 כללי ס' 3.6.11 שטח פתוח מקומי ס' 3.6.14 רחוב עירוני</p>	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי - סעיפים 3.6.18 - 3.6.3 ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת התגדרות 'מרחב ציבורי' שטח פתוח מקומי, ציר ירוק עירוני, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי.</p>
<p>+ ס' 3.8.2 רחוב עירוני ס' 3.8.7 תוקן הניה ס' 3.8.1</p>		<p>נספח תחבורה ושטח אופנים דרך ערוקת רב-ערונית- קיבוץ גלויות</p>	<p>הוראות למרחבי תחבורה - 3.8 דרכים (3.8.2) תקן הניה (3.8.7)</p>
<p>+ ס' 4.4.2 ס' 4.4.2 ס' 4.4.3 ס' 4.4.3 ס' 4.4.4 ס' 4.4.4 ס' 4.4.5 ס' 4.4.5</p>		<p>ס' 4.4.2 ס' 4.4.3 ס' 4.4.4 ס' 4.4.5</p>	<p>איכות סביבה - סעיף 4.4 חזות דעת סביבתית (4.4.2) בניה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) הנחיות להפקדה (4.4.5)</p>
<p>+ ס' 4.6.2 חניית כללות ס' 4.6.4 ניקון</p>		<p>ס' 4.6.2 ס' 4.6.4</p>	<p>תשתיות - סעיף 4.6 ס' 4.6.2 חניית כללות ס' 4.6.4 ניקון</p>

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ר')	
	<p>תוכנית במסגרת ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תהיה את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית באזור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן 13א(2), וכן בסעיף קטן 14 למצט מסקאות (14א), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.</p> <p>62א (א) למועצ: (14) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.</p>	
	סעיף	מהות הסעיף
קביעת קווי בניין חדשים	סעיף קטן 4(א)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית
הקלות במספר הקומות המותר לבנייה	סעיף קטן 9(א)	כל עניין שניתן לבקשו בחקלה לפי סעיף 147 (הקלות)

תצורה וחתומות			
בדקותי את סוגיית הסמכות של התכנית לטל, ומצאני כי התכנית היא במסגרת ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את חתימת) כמסומן בסעיף 4) כסופס זה.			
מחנכים הועדה			
שם וט"ס מטפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עדי גבול, ארדי	2438976-7		20/4/18
חונכי המועצה לועדה			
שם וט"ס מטפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
דראלה אברהם ארון, עו"ד	2438976-7		28.6.2018

התקנים  
בבי אילנה סולמי - ראש עוף (מחשוב מוכיחות ועדה מחוזית)  
צוות תכנון

**חו"ד הצוות:** (מוגש ע"י צוות דרום)

מומלץ להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים הבאים

1. השלמת תיאום הוראות התכנית עם הגורמים המקצועיים בעירייה
2. עדכון טבלאות איחוד וחלוקה בהתאם להערות מנהל מחלקת תחום מקרקעין

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

**בישיבתה מספר 0016-18ב' מיום 01/08/2018 (החלטה מספר 17) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**מהלך הדיון:**

אלון הרשקוביץ: הציג את התכנית.

**הועדה מחליטה:**

להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים הבאים

3. השלמת תיאום הוראות התכנית עם הגורמים המקצועיים בעירייה
4. עדכון טבלאות איחוד וחלוקה בהתאם להערות מנהל מחלקת תחום מקרקעין

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

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

<b>מס' החלטה</b>	<b>התוכן</b>
01/08/2018	תא/מק/4575 - לה גווארדיה 35-45
18-0016 - ב'18	דיון בהפקדה

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

**מטרת התכנית: פרסום סעיף 77 + 78 לחוק.**

המלצה על פרסום לפי סעיפים 77/78 לחוק התכנון והבנייה להכנת תכנית להתחדשות עירונית בשכונת יד אליהו וקביעת תנאים בחלקות המגורים להגשת היתרים עד לאישורה.

**מיקום:**

11 מבני שיכון טוריים בין הרחובות לה גווארדיה מדרום, וינגייט ועמק אילון מצפון, יגאל אלון ממערב והחורשה ממזרח.



**כתובת:**

תל אביב - יפו  
שכונת יד אליהו  
לה גווארדיה 35-55

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7097		חלק	7,8,9,10,11,12,334	
6133		חלק	404,431,432,439,440,441,442,445,446	

**שטח התכנית: 27.2327 דונם**

**מתכנן: אדרי' גיל שנהב, כנען שנהב אדריכלים בע"מ**

**יזם: חברת עזרה וביצרון**

**בעלות: פרטיים, עת"א-יפו**

**מצב השטח בפועל: התכנית כוללת 15 מגרשים ובהם 11 מבני מגורים טוריים. מגרשי המגורים**

נחלקים ל-2 קבוצות אופיניות:

- מגרש בשטח אופייני של כ-2.2 ועליו מבנה טורי בן 18 יחידות דיור בגובה 3 קומות, 3 כניסות, מאונך לחזית רחוב לה-גוורדיה. סה"כ 7 מגרשים (לה גוורדיה 35,37,39,41,43,45,55). שטח דירה (על-פי תכנית K) הינו 75-78 מ"ר, ועל פי תכנית הרחבות דיור (תכניות מפורטות 2323, 2324) מגיע לכ-110 מ"ר עיקרי. במגרשים אלה כלול מגרש בעל גודל דירות חריג: לה גוורדיה 55 (חלקה מס' 404) ובה דירות בשטח 64 מ"ר הניתנות להרחבה ל-110 מ"ר - ללא שינוי בצפיפות.
- מבנה טורי המורכב מ-2 חלקות צמודות, בשטח אופייני של כ-3.0 דונם, ועליו מבנה טורי בן 25-26 יחידות דיור בגובה 3-4 קומות, 4 כניסות, מאונך לחזית רחוב לה-גוורדיה. סה"כ 4 מגרשים (לה גוורדיה 47,49,51,53). שטח דירה (על-פי תכנית K) הינו 66-84 מ"ר, ועל פי תכנית הרחבות דיור (תכניות מפורטות 2323, 2324) מגיע לכ-94-97 מ"ר עיקרי.

### **מדיניות קיימת:** בשנת 2010 אושר בוועדה המקומית מסמך המדיניות למרכז רובע 9 (יד-אליהו, אדר' דני לזר).

מסמך זה מהווה את התשתית התכנונית לאזור בכלל ולתכנית המוצעת בפרט, ואף הוטמע במסמכי תכנית המתאר העירונית תא/5000 (נתקבלה החלטה למתן תוקף בתנאים).  
על-פי התכנית המתאר מיועד האזור ל'אזור מגורים בבניה מרקמית' הכולל חזית מסחרית לאורך רח' לה-גוורדיה (תשריט תא/5000), בבנייה בגובה עד 8 קומות, רח"ק מירבי 4 במגרשים בשטח שמעל 1.5 דונם, וכן "מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה" (נספח עיצוב עירוני של תא/5000). ב'נספח אזורי' תכנון (מתחם 903) מוגדר הרחוב כמתחם 91-9 ר הכולל הוראות לעיצוב רחובות.  
בתחום התכנית המוצעת מקודמת בימים אלו תכנית תא/4123 ביוזמת הוועדה המקומית ומשהב"ש אשר דיון על סמכות התכנית ואישור הפקדתה יתקיים בתאריך 16.05.18 בוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב-יפו.

### **מצב תכנוני קיים:**

תב"ע תקפה: K, 2323, 2324, תמ"א 38/3, ג-1, ע-1.  
יעוד קיים: מגורים א4, מגרש מיוחד  
שטח התכנון: 27.2327 דונם  
זכויות בניה (אחוזים, שטחים, קומות, שימושים): על-פי תכנית K, באזור מגורים 1 מותרת הקמת בתי דירות וכן רשימת שימושים נוספים הכוללת בין היתר משדים למקצועות חופשיים, בנינים למוסדות שלטון, השכלה וצדקה, מרפאות ועוד. באזור מגורים מותרים בנינים בגובה 3 קומות, 18% לקומה.  
על-פי תכנית להרחבת דירות (תכנית מפורטת מס' 2323, 2324) ניתן להרחיב את הדירות לשטח עיקרי 108-110 מ"ר.  
כמו-כן, על שטח התכנית המוצעת חלות תכנית מתאר מקומית ג-1' (יציאות לגג) וכן תכנית מתאר מקומית ע-1' (מרתפים).

### **מצב תכנוני מוצע:**

התחדשות מבני המגורים בלב שכונת יד אליהו ולאורך רחוב לה גווארדיה לאור מסמך המדיניות למרכז רובע 9, תכנית המתאר תא/5000 ותכנית תא/4123 אשר הומלצה להפקדה ע"י הוועדה המקומית בישיבתה מיום 14.06.18 (פרוטוקול 14-0015-18 מספר 2).

הגדרת 2 מתחמי תכנון המאפשרים הריסת המבנים והקמת חדשים תחתם. התכנון ישלב מתן האפשרות לשלבויות הבינוי. התכנית תטמיע את ההפקעות הנדרשות ברחובות וינגייט ועמק אילון ואת שילוב שביל האופניים ברחוב לה גווארדיה. קביעת הנחיות לפיתוח השטח הפרטי הפתוח והתניית רישום התראה

לזיקת הנאה למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים לשם שמירת רצף שטחי הציבור בשכונה. קביעת חזית מסחרית בקומת הקרקע ובחזית לרחוב לה גווארדיה, הסדרת הכניסה למתחמים מהרחובות וינגייט ועמק אילון והסדרת חניה תת קרקעית עבור דייריו (לרבות פינוי אשפה, פריקה וטעינה).

מהות הבקשה :

1. פרסום הודעה בדבר הכנת תכנית שבנידון על פי סעיף 77 לחוק התו"ב.
2. קביעת תנאים ע"פ סעיף 78 לחוק התו"ב :  
בשל חשיבותו האסטרטגית של המתחם בפיתוח השכונה העתידי ושמירה על רציפות הפיתוח ברחוב, מוצע לקבוע תנאים להוצאת היתרי בניה ו/או היתרים לשימוש בקרקע ו/או היתרי הריסה לרבות שימוש בחורג, עד לאישורה של התכנית, על פי סעיף 78 לחוק כדלקמן :  
א. לא יוצא היתר בניה ו/או שימוש חורג ו/או היתר הריסה בתחום החלקות הנ"ל אשר לדעת הוועדה המקומית עלול לפגוע במגמות התכנון העתידי למתחם המבוסס על עקרונות התכנון של מסמך המדיניות למרכז רובע 9 ותכנית תא/4123 אשר הומלצה להפקדה ע"י הוועדה המקומית ביום 18.06.14. כמו כן רשאית הוועדה המקומית להגביל היתרים ו/או להתנות תנאים להתרתם במגמה להתאימם לתכנון החדש.  
ב. היתרים מכוח תכנית תמ"א 38 יוצאו לחיזוק המבנים בלבד ללא תוספת זכויות.

**תוקף התנאים : 3 שנים.**

**חו"ד הצוות :** (מוגש ע"י צוות מזרח)

ממליצים על פרסום לפי סעיפים 78+77 לחות"ב לפי התנאים המפורטים בדראפט

**בישיבתה מספר 0012-16-ב' מיום 18/05/2016 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

שמאל גפן לא משתתף מאחר הוא דירקטור בעזרה ובצרון.

#### **מהלך הדין:**

איל רוני : אנחנו מביאים לפרסום 77-78 ומודיעים על הכנת תוכנית באמצע רח' לה גרדיה 11 מבנים טוריים. יזמי התוכנית הם עיריית ת"א באמצעות חברת עזרה וביצרון שמקדמת תהליך של התחדשות עירונית, אדריכל גיל שנהב. על מנת להבטיח את מימוש התחדשות שתואמת מדיניות מרכז רובע 9 ואת יתר התוכניות שמקודמות לאורך הרחוב. מוצגים השטח ופירוט הגושים והחלקות ואנחנו מעוניינים במסגרת סעיף 77-78 להגביל את היתרי הבניה על מנת שיותאמו את עקרונות התוכנית הראשית במידה ויצאו היתרים מכח תמ"א 38 הם יהיו לחיזוק הבנינים.

כרמלה עוזרי : ללא זכויות?

איל רוני : ללא תוספת זכויות. עקרונות הבניה הם : בניה מרקמית רציפה שיוצרת דופן לרח' עם חזית מסחרית בקומת הקרקע. בינוי עד 8 קומות ובניה נקודתית בקרנות רח' משמעותיות זהו הבינוי שאושר בחלק מהתוכניות. תוכנית אחת נמצאת כבר בשלבי היתר בניה. ויתר התוכניות בשלבים אחרים. מיטל להבי : האם הפרויקט הוא בשיתוף הדיירים עם עזרה ביצרון?

איל רוני : כן.

ארנון גלעדי : הפרויקט חשוב מאוד.

נתן אלנתן : הקביעה של שימוש חורג אי אפשר להוציא אותו בשל פסיקה של ועדת ערר יש פסיקה ארצית שאי אפשר במסגרת 78 למנוע שימוש חורג כי השימוש החורג לא אמור למנוע את קידום התוכנית.

#### **הועדה מחליטה :**

לאשר לפרסם את התכנית לפי סעיפים 77-78 ל-3 שנים כמפורט להלן :

3. פרסום הודעה בדבר הכנת תכנית שבנידון על פי סעיף 77 לחוק התו"ב.
4. קביעת תנאים ע"פ סעיף 78 לחוק התו"ב :  
בשל חשיבותו האסטרטגית של המתחם בפיתוח השכונה העתידי ושמירה על רציפות הפיתוח

- ברחוב, מוצע לקבוע תנאים להוצאת היתרי בניה ו/או היתרים לשימוש בקרקע ו/או היתרי הריסה, עד לאישורה של התכנית, על פי סעיף 78 לחוק כדלקמן:
- ג. לא יוצא היתר ו/או היתר הריסה בתחום החלקות הנ"ל אשר לדעת הוועדה המקומית עלול לפגוע במגמות התכנון העתידי למתחם המבוסס על עקרונות התכנון של מסמך המדיניות למרכז רובע 9 ותכנית תא/4123 אשר הומלצה להפקדה ע"י הוועדה המקומית ביום 18.06.14. כמו כן רשאית הוועדה המקומית להגביל היתרים ו/או להתנות תנאים במגמה להתאימם לתכנון החדש.
- ד. היתרים מכוח תכנית תמ"א 38 יוצאו לחיזוק המבנים בלבד ללא תוספת זכויות.

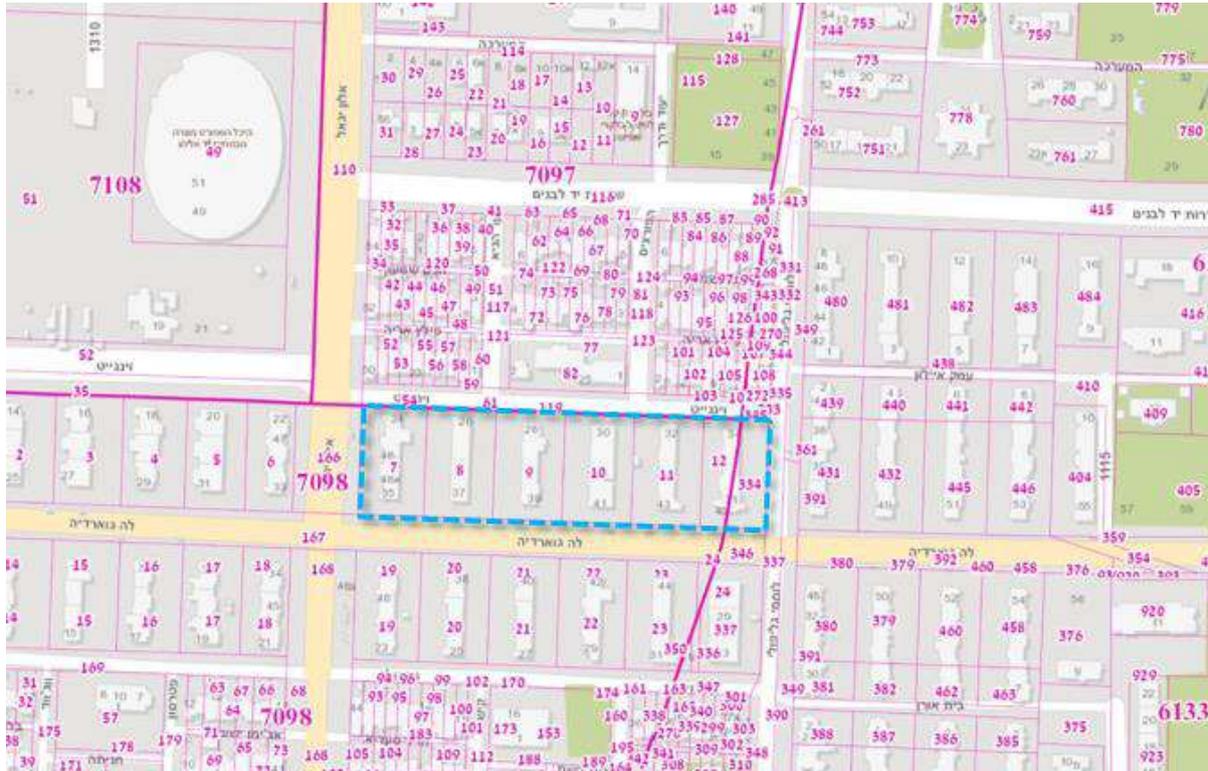
משתתפים: דורון ספיר, ארנון גלעדי, כרמלה עוזרי, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי ומיטל להבי.

## דיון בהפקדת התכנית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הוועדה המקומית

### מיקום:

6 מבני שיכון טוריים בין הרחובות לה גוארדיה מדרום, וינגייט מצפון, יגאל אלון ממערב ולוחמי גליפולי ממזרח.



### כתובת:

תל אביב - יפו  
שכונת יד אליהו  
רח' לה גוארדיה 35-45, רח' וינגייט 24-34

### גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6133	מוסדר	חלק	334	
7098	מוסדר	חלק	7-12	

שטח התכנית: 13.395 דונם

מתכנן: אדרי' גיל שנהב, כנען שנהב אדריכלים בע"מ

יזם: חברת עזרה ובצרון חברה לשכון בע"מ  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה ת"א- יפו

בעלות: עו"ד גיל נבו בשם בעלי קרקע שונים עפ"י יפוי כח  
עיריית ת"א- יפו

### רקע כללי לתכנית:

התכנית, שמטרתה קידום התחדשות עירונית בשכונת יד אליהו בכלל וברחוב לה גוארדיה בפרט, מקודמת באמצעות חברת עזרה ובצרון הפועלת כמנהלת להתחדשות עירונית, עבור ויחד עם בעלי הדירות במתחם.

### מצב השטח בפועל:

התכנית כוללת 7 חלקות ובהן 6 מבני מגורים טוריים וסה"כ 114 יחידות דיור קיימות. כל מגרש בשטח אופייני של כ- 2.2 דונם ועליו מבנה טורי בן 18-20 יחידות דיור בגובה 3 קומות, 3 כניסות, שממוקם בניצב לחזית רחוב לה גוארדיה. סה"כ - 7 חלקות (לה גוארדיה 35,37,39,41,43,45). שטח דירה ממוצע בפועל הוא 75-78 מ"ר (והוא תואם גם את הקבוע בתכנית K).

### מדיניות קיימת:

בשנת 2010 אושר בוועדה המקומית מסמך המדיניות למרכז רובע 9 (יד אליהו, אדר' - דני לזר). מסמך זה מהווה את התשתית התכנונית לאזור בכלל ולתכנית המוצעת בפרט, שהוטמע במסמכי תכנית המתאר העירונית תא/5000 המאושרת.

על פי תכנית המתאר תא/5000 מיועד האזור ל'אזור מגורים בבניה עירונית' הכולל חובת חזית מסחרית לאורך רח' לה גוארדיה. גובה הבינוי הוא עד 8 קומות, רח"ק מירבי 4 במגרשים בשטח שמעל 1.5 דונם, וכן "מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה" (נספח עיצוב עירוני של תא/5000).  
 ב'נספח אזורי' תכנון (מתחם 903) מוגדר הרחוב כמתחם ר-91 הכולל הוראות לעיצוב רחובות. וכן האזור מוגדר כ"מתחם להתחדשות עירונית" שבו, לפי הוראות תכנית המתאר, רשאית הוועדה לאשר דרגת רח"ק 1 מעבר לרח"ק המרבי ובניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר למוצע בנספח העיצוב העירוני.

### מצב תכנוני קיים:

- תמ"א 38 על תיקוניה
- תא/5000
- תכניות תקפות: K, 2323, 2324, ג-1, ע-1.

יעוד קיים: מגורים א 4, מגרש מיוחד

תחום התכנון: 13.395 דונם

זכויות בניה: על פי תכנית K, באזור מגורים 1 מותרת הקמת בתי דירות וכן רשימת שימושים נוספים הכוללת, בין היתר, משרדים למקצועות חופשיים, בנינים למוסדות שלטון, השכלה וצדקה, מרפאות ועוד. באזור מגורים מותרים בנינים בגובה 3 קומות, 18% לקומה.  
 על פי תכנית להרחבת דירות (תכניות מפורטת מס' 2323, 2324) ניתן להרחיב את הדירות לשטח עיקרי 108-110 מ"ר. כמו כן, על שטח התכנית המוצעת חלות תכנית מתאר מקומית ג-1 (יציאות לגג) וכן תכנית מתאר מקומית ע-1 (מרתפים).

### מצב תכנוני מוצע:

מוצעת התחדשות עירונית בתחום התכנית במתווה של פינוי-בינוי בהתאם להוראות תכנית המתאר תא/5000.

התכנית המוצעת כוללת הריסה של המבנים הקיימים לצורך הקמה של עד 420 יח"ד במבנים חדשים: מבנים בני 8 קומות וקומת גג חלקית (7.5 קומות מעל קומת מסחר) לאורך רחוב לה גוארדיה, מבנים בני 7 קומות וקומת גג חלקית (6.5 קומות מעל קומת כניסה) לאורך רחוב וינגייט ומבנה אחד בן 15 קומות וקומת גג חלקית (14.5 קומות מעל קומה מסחרית) בפינת הרחובות לה גוארדיה ויגאל אלון.

התכנית מגדירה דופן עירונית פעילה הכוללת מסחר בקומת הקרקע וקולונדה לאורך רחוב לה גוארדיה ורחוב יגאל אלון, ובכך משתלבת במדיניות התחדשות עירונית לרחוב לה גוארדיה הקובעת את הרחוב כשדרה עירונית אשר מהווה את לבו של הרובע.

התכנית מרחיבה בפועל את רחוב לה גוארדיה באמצעות תוספת שביל אופנים והרחבת המדרכה לאורך הרחוב בתחום התכנית, זאת באמצעות הגדרת זיקות הנאה לטובת הציבור.

התכנית מרחיבה את המרחב הציבורי ומשפרת את איכותו, זאת באמצעות הקצאת שטחים למבנים ומוסדות ציבור לרווחת התושבים במגרש בייעוד מעורב: מגורים ומבנים ומוסדות ציבור. וכן, באמצעות פיתוח שטחים מגוונים משמעותיים לרווחת הדיירים ותושבי השכונה. שטחים אלו כוללים אזורי שהייה בלב המתחם ומעברים מגוונים בין הרחובות וינגייט ולה גוארדיה.

כדי להבטיח ישימות והתכנות מירבית של התכנית ובמטרה לאפשר גמישות בביצוע, התכנית כוללת 2 מתחמי ביצוע ראשיים, באופן שניתן יהיה להתחיל בביצוע בכל אחד מהם בנפרד, ללא תלות באחר.

**מטרת התכנית:**

1. התחדשות עירונית בתחום התכנית באמצעות פינוי והריסת 6 מבנים טוריים והקמת מבני מגורים חדשים תחתם תוך מתן פתרונות הולמים לנגישות, מרתפי חניה, מיגון, מבני ציבור, ושטחים פתוחים משותפים לרווחת הדיירים וכלל הציבור.
2. פיתוח שטחים פתוחים משמעותיים לרווחת הדיירים ותושבי השכונה עם אזורי שהייה בלב המתחמים ומעברים מגוונים המקשרים בין הרחובות.
3. קביעת זיקת הנאה למעבר הציבור ליצירת מעברים ואזורי שהייה לציבור בתחום התכנית וכן הרחבת חתך הרחוב האופייני ברחובות לה גוארדיה ווינגייט.
4. הקצאת שטחים בנויים למבנים ומוסדות ציבור לרווחת התושבים.
5. יצירת דופן עירונית פעילה לכיוון הרחובות לה גוארדיה ויגאל אלון באמצעות חזית מסחרית פעילה.
6. הפקעות להרחבת דרכים.

**עיקרי הוראות התכנית:**

1. קביעת הוראות להריסת 6 מבני מגורים קיימים.
2. שינוי ייעוד ממגורים למגורים ומסחר ולמגורים ומבנים ומוסדות ציבור.
3. קביעת התכליות המותרות בייעודי הקרקע למגורים ומסחר ולמגורים ומבנים ומוסדות ציבור.
4. קביעת הוראות בינוי למבנים חדשים, הכוללות קביעת קווי בניין, מספר קומות וגובה מבנים.
5. קביעת היקף שטחי הבניה בתחום התכנית, קביעת צפיפות ותמהיל יח"ד לעד 420 יח"ד, וכן חזית מסחרית ושטחים למבני ציבור לרווחת התושבים.
6. הפקעות לטובת הרחבת הדרך בפינת רחובות לה גוארדיה ולוחמי גליפולי ובפינת הרחובות לה גוארדיה ויגאל אלון.
7. קביעת זיקת הנאה למעבר ושהיית רגל לרווחת הציבור.
8. קביעת הוראות ותנאים להוצאת היתרי בניה, לרבות הנחיות להכנת תכנית עיצוב אדריכלי.
9. מתן פתרונות חניה בחניון תת-קרקעי.

**שיעור הסכמות ותמורות לבעלי הזכויות:**

- נכון ליום הדיון, כ-75% מכלל בעלי הזכויות בתחום התכנית חתמו ונתנו את הסכמתם לקידום התכנון המוצע ע"י עזרה ובצרון.
- תמורות לבעלי הזכויות: 25 מ"ר ליח"ד + מרפסת, חניה ומחסן.

**זכויות בניה:**

יעוד	שטח עיקרי		שטחי שירות	
	מ"ר	%	מ"ר	%
מגורים	37,800	282.2	14,540	108.5
מסחר	960	7.2	320	2.4
מבני ציבור	900	6.7	300	2.2

**טבלת השוואה:**

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	104 אחוזים	296
זכויות בניה לקומה	מ"ר 13,426 עיקרי	מ"ר 39,660 עיקרי
גובה	3.5 קומות	בין 6.5 + גג משותף ירוק, מעל קרקע עד 14.5 מעל קומת מסחר גבוהה

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
מ 33 מ' לבניין בן 6.5 קומות + גג משותף ירוק, מעל לקרקע ועד 57 מ' לבניין בן 14.5 קומות מעל קומת מסחר גבוהה	14	מטר	
55-60%	30%	תכסית	
498	אין	מקומות חניה	

### נערך נספח חברתי-קהילתי ותהליכי התייעצות עם הציבור:

הליך פינוי בינוי, משנה את אופיו של המרחב העירוני ובכך משפיע גם על המרקם החברתי והקהילתי באזור. כדי שההתחדשות תהיה מוצלחת מבחינה חברתית ולא רק מבחינה תכנונית או כלכלית, יש לספק מענה עבור האוכלוסייה הקיימת במתחם, תוך יידוע ושיתוף של בעלי הדירות בכל שלבי הפרויקט. במשך החודשים שקדמו להפקדת התכנית, התקיימו מפגשי דיירים בבניינים הקיימים בתחום התכנית. במפגשים הוצגה חלופת התכנון המוגשת לוועדה ועזרה ובצרון קיבלו תמיכה לקדמה לדיון בהפקדה.

### במסגרת הייעוץ החברתי הוכן נספח חברתי אשר כלל את המתודות הבאות:

1. סקירה חברתית-כלכלית ברמת השכונה
2. סקר שטח חברתי של בעלי הדירות במתחם
3. מפגשים אישיים עם בעלי הדירות
4. מפגשים תקופתיים עם חברי נציגות הבניינים
5. מפגשים תקופתיים עם בניינים
6. מפגשים תקופתיים עם כלל הדיירים
7. שילוב נציגי דיירים בפגישות צוות התכנון

ניתן לעיין בנספח החברתי שצורף והוגדר כחלק ממסמכי התכנית.

### **גמישות:**

שטח התכנית כולל 2 מתחמים ראשיים- מתחם מערבי (תאי שטח 201 ו-202) ומתחם מזרחי (תאי שטח 101 ו-102). התכנית תאפשר שלביות ביצוע של כל מתחם בנפרד ו/או שני המתחמים יחדיו, בכדי לתת גמישות והתכנות מקסימאלית לביצוע בפועל. השלביות תתאפשר ברישוי, בהיתרי בניה, בבניה ובאכלוס. שלביות זו, לרבות נושאי פיתוח השטח, בינוי ותנועה תיקבע לעת אישור תכנית העיצוב.



תכנית קומת הקרקע, בנספח הבינוי



מבט מרח' לה גוארדיה פינת יגאל אלון



מבט למרחב הבין-בנייני

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

<b>זיהוי התכנית</b>			
מספר התכנית 507-0601443	שם התכנית לה גוארדיה 35-45	מגיש התכנית הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ת"א- יפו עזרה ובצרון	עורך התכנית גיל צבי שנהב
<b>זיהוי הרשות והוועדה</b>			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
<b>תל אביב יפו</b>	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
<b>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה</b>			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מחוזית</b> כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מקומית</b> כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מחוז הסעיף בחוק
תוכנית התחדשות עירונית בשטח כולל בו כ- 13.4 דונם - התוכנית כוללת הריסת 6 מבני מגורים טוריים והקמת מבני מגורים חדשים כולל ערוב שימושים של מסחר ומבני ציבור וכן זיקות תנאה.	62 א. (1) חוק הת"ב התשכ"ב	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).
התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מקומית</b> כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:		
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר
הוראות מיוחדות - טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	אזור תכנון 903 ר-91 לה גוארדיה	יחולו הוראות עיצוב רחובות כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5 סעיף 5.3.5
קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים לגבי: תמפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית	סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית: תשריט יעודי קרקע: אזור מגורים	סי 5.3.2 (ג)בתכנית התחדשות עירונית, רשאית הועדה לאשר 1
הוראות מיוחדות	התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת	התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת + קיים מסמך מדיניות
- מתחם התחדשות עירונית		הרח"ק המירבי המותר באזור מגורים בבניה עירונית- 4.0 הועדה רשאית

<p>לאשר תוספת ל- 5.0</p> <p>הרח"ק המוצע הוא בין 4.095 ל- 4.1666 +</p>	<p>רח"ק מעל לרח"ק המרבי ובניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני</p>	<p>בבניה עירונית + חזית מסחרית <b>נספח עיצוב עירוני</b>: עד 8 קומות מרקס ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה <b>נספח אזורי ומתחמי תכנון</b>: מתחם התחדשות עירונית והוראות לעיצוב רחובות.</p>	<p>- הוראות לעיצוב רחובות</p>
<p>היעודים המוצעים - מגורים וחזית מסחרית מגורים ומבנים ומוסדות ציבור +</p>	<p>מקבץ שימושים המותר: ראשי- מגורים שימוש נוסף בקומת הקרקע- מסחר 1</p>	<p><b>לפי תשריט אזורי יעוד</b>: אזור מגורים בבניה עירונית + חזית מסחרית</p>	<p><b>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג)</b> קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.</p>
<p>צפימת מוצעת- 31.37 יח"ד/דונם</p> <p>קיימת חווי"ד יחידה אסטרטגית +</p>	<p><b>מקבץ שמושים ראשי- מגורים (סעיף 3.2.4, (א)(1))</b> <b>הסעיף הרלוונטי לצפימות:</b> סעיף 3.2.4, (ג)(2)</p> <p>סעיף 3.2.1 (א) (2) התכנית מוסיפה מעל 100 יח"ד, נדרשת חווי"ד יחידה אסטרטגית.</p>	<p><b>לפי תשריט אזורי היעוד</b>: אזור מגורים בבניה עירונית + חזית מסחרית</p>	<p><b>קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג)</b> הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>+</p>	<p>מקבצי שימושים נוספים בקומת הקרקע 3.2.4 (א)(4)-(5) - מסחר 1</p>	<p><b>שימושים נוספים</b> אזור מגורים בבניה עירונית ס' 3.2.4 (א)(3)-(5) <b>שימושים כללים, תשתיות ונלווים</b> - בכל אזורי הייעוד בכפוף להנחיות המפורטות.</p>	<p><b>קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ח-ד)</b> (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>הרח"ק המירבי המותר באזור מגורים בבניה עירונית- 4.0 הועדה רשאית במתחם להתחדשות עירונית לאשר תוספת ל- 5.0 +</p>	<p>ס' 3.2.4 (ב) רח"ק 2.5 - 4</p>	<p><b>לפי תשריט אזורי יעוד</b>: אזור מגורים בבניה עירונית + חזית מסחרית + מתחם התחדשות עירונית</p>	<p><b>קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3</b> קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.</p>
<p>הרח"ק המוצע הוא בין 4.095 ל- 4.1666 +</p>	<p>ס' 5.3.2 (ג) ס' 3.1.4 (ו) ביעודים לשימושים ציבוריים</p>	<p><b>מתחם להתחדשות עירונית</b></p>	<p><b>קביעת שטחי בניה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4</b> פרוט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.</p>

	1 רחיק נוסף למצללות או סככות צל		
	התכנית מציעה 26,400 מ"ר תת קרקעי, המתווה פחות מ-50% משטחי הבניה המוצעים מעל הקרקע- 54,820 מ"ר. +	סעיף 3.1.5 (א) "שטחי הבניה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר עפ"י תכניות תקפות או עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע, לפי הגבוה מביניהם"	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5  בכל שטח העיר
התכנית המוצעת מתווה בנינים בגובה קרקע+7 קומות + קי גג חלקית לאורך רחי לה גוארדיה	בנינים בגובה קרקע+6 קומות + קי גג חלקית לאורך רחי' וינגייט	בהתאם לנספח העיצוב העירוני ובנספח לסעיפים 4.2.2, 4.2.5-4.2.6 בהוראות התוכנית.  סי' 4.2.5 הועדה תהיה רשאית להחליט על הפקדתה של תכנית אשר מספר הקומות בה חורג ממספר הקומות המירבי המסומן בתשריט העיצוב העירוני ובלבד שלא יעלה על מספר הקומות של דרגת גובה אחת מעבר למסומן בתשריט העיצוב העירוני (דהיינו 15 קומות).  סי' 4.2.6 (ב)	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)
הבלטת מרפסות עד קווי מגרש +	בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3)  הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)	כלל שטח התוכנית	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - סרק 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.
+	מהות הקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו על ידי הועדה בכפוף לבדיקה תכנונית...מקדמת...כמפורט בסעיפים 4.1.1 (ב)-(ח)	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית	הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מיועד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.

הוראות גובה וחיוב

<p>קיימת חו"ד מח' תכנון מזרח</p>	<p>סעיף 3.5 – 'מבני ציבור' כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד).</p>	<p>בכל שטח התוכנית, סמל 'מוסד ציבורי' 'מתחם לוגיסטי' מופיעים בתשריט אזורי היעוד</p>	<p>הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 ההוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כ'אזור למוסדות ציבור עירוניים', על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל 'מוסד ציבורי עירוני חדשי' או בגין סמל של 'מתחם לוגיסטי, וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכניות קודמות</p>
<p>+ מומלץ שפי"פ בכפוף לאישור הועדה המקומית.</p>	<p>4.1.1 (ד) הועדה המקומית רשאית לתת חלף הקצאה של שטח ציבורי – שפי"פ עם זיקת הנאה לציבור.</p>	<p>בכל שטח התוכנית,</p>	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1 – 3.6.18 ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מטרופוליני, ים, פארק החוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרברית מהירה קירוי מעל דרך פרברית מהירה, בית עלמין, אזור לספורט)</p>
<p>קיים נספח תנועה. תקן החניה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר. +</p>	<p>3.8.2 (ד) דרך עורקית עירונית  דרך עורקית מטרופולינית קיימת- עפ"י תמ"מ 5  3.8.7 תקן חניה</p>	<p>נספח תחבורה דרך עורקית עירונית שביל אופניים</p>	<p>הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) הפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתע"ץ (3.8.4) מרכיבי תחבורה משולבים (3.8.5) חניונים ציבוריים (3.8.6) תקן חנייה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)</p>
<p>יש חוות דעת אקלימית כנספח והתייחסות לאיכות הסביבה, לבניה ירוקה וניהול מי נגר בהוראות נוספות.</p>	<p>4.4.1 תכנית בעלת השפעה סביבתית  4.4.2 חוות דעת סביבתית  4.4.3 בניה ירוקה  4.4.4 הנחיות מרחביות</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4</p>
	<p>4.6.2 הנחיות כלליות 4.6.3 – 4.6.6</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>תשתיות – סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)</p>

שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)	תוכנית בטמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים הספורים בסעיף קטן (א)2X1א), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.	
	מזהות הסעיף	סעיף
שימוש בתוכנית המפורטת	מזהות הסעיף	סעיף
קביעת קו בניין	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	סעיף קטן (א)2
קומה בחקלה.	כל ענין שניתן לבקשו בחקלה לפי סעיף 147 (חקלות)	סעיף קטן (א)2
הריסת מבנים, וכות מעבר ורישום זיקת הנאה	קביעת הוראות לענין הריסת מבנים, לענין זכות מעבר או זכות להעברה... ולענין הפקעת קרקע הדרושה לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	סעיף קטן (א)2

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית חסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בטמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מצדו את הפיתוח כמסומן בסעיף 1) בטופס זה.			
מזהיר הועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
עודד גבול, אדרי	2458916-9		28/7/18
דיוען המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם און, עויד	2458916-9		19.7.2018

ח. ברום | 2017

**העמקים**  
גבי אילנה סולמן - ראש ענף (מחשוב מוכיחות ועדה מחוזית)  
צוות הבנק

**חו"ד הצוות :** (מוגש ע"י צוות מזרח)

מומלץ להפקיד את התכנית בכפוף להערות ולתנאים הבאים :

### מבנים ומוסדות ציבור

1. ע"פ חוות דעת היחידה האסטרטגית, נדרש להקצות בתחום התכנית 1.2 ד' קרקע בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, או לחילופין שטחים בנויים בהיקף שלא יפחת מ-1,600 מ"ר. מסמכי התכנית מציגים 1,200 מ"ר שטחים בנויים. יש לעדכן כתנאי להפקדה.
2. שלביות – יש להציג פתרון שיאפשר מימוש מלא של שטחי הציבור במסגרת מימוש השלב הראשון בתכנית.

### תנועה וחניה

התכנית מציגה שתי רמפות כניסה ויציאה מהחניון. יש להציג פתרון תנועתי המציע כניסה ויציאה אחת ולקבוע בהוראות התכנית, כי במידה וימומש הבינוי בשלבים שלב א' יאפשר גישה למימוש שלב ב'.

### קרו תחזוקה

תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה חתימה על כתב התחייבות לעניין תחזוקת השטחים המשותפים בהתאם להנחיות עיריית ת"א-יפו ("קרו הונת").

### כתב שיפוי

חתימה על כתב שיפוי תהיה תנאי למתן תוקף לתכנית.

### כללי

תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה תיקון והשלמת מסמכי התכנית בהתאם לכל הערות הגורמים המקצועיים בעת"א, כפי שהועברו בסבב ההערות.

### תנאים להיתר בנייה

1. תנאי להיתר בנייה יהיה הכנת ואישור תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי בוועדה המקומית.
  2. תנאי להיתר בנייה יהיה קביעת השימוש הציבורי לשטחי הציבור התחום התכנית, במסגרת הנוהל העירוני התקף לעת הוצאת ההיתר.
  3. הכנת ואישור נספח ביצוע :
- יש להכין נספח ביצוע לאישור רשות הרישוי ובתיאום עם היח' הסביבתית בעת"א, מנהל ההנדסה, ובהתייעצות עם מנהל הקהילה ומנהל השירותים החברתיים. הנספח יכלול התייחסות לשלבויות הביצוע, שטחי התארגנות מגודרים, פתרונות לבטיחות האתר, נתיבים והגדרת לוחות זמנים לנסיעת משאיות, הסדרי תנועה ציבורית ופרטית, מיקום הצבת מנופים, תיאום מועדים לשלבי הריסה והבנייה העיקריים והכל בהקשר למיקום התכנית בתוך שכונת מגורים קיימת ובשאיפה לצמצם עד כמה שניתן את ההפרעה למהלך החיים התקין בשכונה. הכנת ואישור הנספח יהיו תנאי להוצאת היתרי הריסה ובנייה.

**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 18-0016 ב' מיום 01/08/2018 (החלטה מספר 18) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

### מהלך הדיון:

גיל שנהב אדריכל: מציג את התוכנית ע"פ מצגת הראלה אברהם אוזן: מציגה מכתב בו ניטען שלא נתן לקיים את הדיון. הטענה הראשונה במכתב היא שחב' עזרה ובצרון לא יכולה להגיש את התכנית כיום שכן אין לה הסכמה של 75%. התשובה היא שהתוכנית מוגשת ע"י הוועדה המקומית ועזרה ובצרון ולכן אין בעיה של בעל ענין בקרקע. טענה נוספת שכל עוד עומד ותלוי ערר לגבי תוכנית תא/4123 אי אפשר להפקיד את התוכנית הזו. התשובה היא שתוכנית תא/4123 היא תוכנית מתארית שקובעת הוראות לעניין עיבוי ולעניין הריסה ובנייה מחדש. ומאפשרת תוספות למבנים קיימים בהתאם לזכויות תמ"א 38 ולגבי הריסה ובניה מחדש התוכנית קובעת את המסגרת התכנונית.

תא/4123 קובעת שיידרשו תוכניות מפורטות להריסה ובניה מחדש וכרגע ממתנינים להחלטת ועדת ערר. התוכנית שנמצאת בפניכם היא תוכנית שתואמת את עקרונות התכנון המוצגים בתא/4123 וכפי שניתן לראות בטופס הסמכות התוכנית יונקת את זכויות הבניה שלה מכח תוכנית המתאר תא/5000 ולא מתא/4123. להבדיל, כשיש תוכנית בסמכות ועדת מחוזית שאפשרה זכויות ושימושים והתוכנית בסמכות מקומית היא תוכנית מכווחה והתוכנית המחוזית עוד לא אושרה, לא ניתן לקדם את התכנית המפורטת. אך זה לא המצב במקרה שלנו. התוכנית הזו עומדת בפני עצמה, תואמת את תא/5000 ויש לכם סמכות לאשר את ההפקדה שלה ללא קשר לתוצאות של ועדת הערר. אהרון מדואל: אני לא חושב שאפשר להפקיד את התוכנית. נתן אלנתן: האם הערר מתייחס גם לתוכנית המתארית? הראלה אברהם אוזן: הערר מתייחס אך ורק לתוכנית המתארית. נתן אלנתן: אם ועדת ערר תקבל את הערר לזכויות ולגובה ותקבע רק 5 קומות האם ימצא שהתוכנית הזו סותרת ואז ימצא שערר מתבקש? הראלה אברהם אוזן: זה לא המקרה עיקר הטענות היו לגבי תחבורה ותנועה ואיך יהיה הישום. כפי שמסרנו לוועדת הערר את התשובה תספק כל תוכנית מפורטת והיא תיתן את הפתרונות שלה. הדיון האחרון בעררים היה במאי 2018.

נתן אלנתן: האם אפשר להפקיד תוכנית שאולי היא סותרת את החלטת ועדת ערר? אם התוכנית שואבת את כחה מתוכנית המתארית המקומית אז למה מפקידים אותה? הראלה אברהם אוזן: התוכנית המתארית נותנת ודאות לציבור הרחב, להיפך היא נתנה יותר. דורון ספיר: היועצת המשפטית קבעה שאפשר להמשיך בדיון. נתן אלנתן: לא קבלתי תשובה איזה מהדברים שיוצגו פה יכולים לסתור את החלטת ועדת ערר. דורון ספיר: היועצת המשפטית אמרה שאפשר להמשיך. אהרון מדואל: צריך לבדוק את נושא החתימות? הראלה אברהם אוזן: התוכנית כאן מקודמת ע"י הוועדה המקומית ולכן אין צורך לבדוק את החתימות. אהרון מדואל: החוק קובע לפחות 65% חתימות. נתן אלנתן: יש הנחיה של היועמ"ש לממשלה לא לקיים דיונים בנושאים טעונים לפני בחירות, במיוחד תוכניות שיש בהם ערר. דורון ספיר: האם את חושבת שלא צריך לקיים כאן דיון? הראלה אברהם אוזן: לגבי תוכנית תא/4123 שנמצאת בוועדת הערר אין כאן בעיה משפטית. התוכנית תואמת את תא/5000. לגבי הנושא של הרגישות הציבורית אם אתם מרגישים שאתם לא יכולים לנהל דיון זה נתון להחלטתכם. מלי פולישוק: את לא יכולה לדעת כמה בעד וכמה נגד.

### דיון פנימי:

שמואל גפן: מה המרחקים בין הבתים? האם היה שיתוף עם הדיירים? נתן אלנתן: אני רוצה התייחסות לכל פרט בתוכנית שהוגש לגביה הערר כדי לדעת האם אני יכול לקבל החלטה נגד ועדת ערר. האם מבחינת הגובה ה-5.8 קומות בחזית זה המקסימום של המתאר? כי אם זה אפשרי אני לא אוהב את המגדל. הייתי מציע לשמור על הבניה המרקמית ואם אין בעיה, עדיף לפזר את הזכויות של המגדל על כל המתחם. אני מבקש שתראו את הכניסות לחניה, מאיפה הכניסות לחניה. שמואל גפן: כמה מקומות חניה? נתן אלנתן: האם נעשתה בדיקה כלכלית שאושרה ע"י רוני קינסברונר. מה קורה עם קרן ההונית בשביל הדיירים האם זה קיים? אופירה יוחנן וולק: אני מבקשת פירוט על התסקיר החברתי שנעשה? מה חושבים התושבים על התוכנית? מיטל להבי: תא/4575 הוגשה על לה גוארדיה 55-35, הקו הכחול. איל רונן: התשובה היא לא נכונה. לבקשת מחצית מהתושבים שנכללו תחת 77-78 החרגנו אותם אם יחליטו לקדם תוכנית התושבים יוכלו לעשות זאת. הקו הכחול שמובא לדיון הוא הקו הכחול שהוצג כאן.

מיטל להבי: מה שמוכן שתוכנית תא/4123 נמצאת בערר, מתוקפה מביאים את תא/4575 שהיתה בקו כחול רחב יותר ועכשיו מביאים לדיון קו כחול מצומצם יותר פחות 5 בנינים כלומר תיקון על תיקון. איל רונן: זה לא מדויק, רבע מהתוכנית הראשית הוועדה המקומית אישרה ודנה בתוכנית נוספת שחלה בצד השני של הכביש, זה רבע נוסף והוא לא שואב את הזכויות מאותה תוכנית. הראלה אברהם אוזן: התוכנית הזו גוזרת מתכנית המתאר את השימושים והגבהים, היא כאמור תואמת מתאר ומבחינת הסמכויות בחוק היא אושרה על ידי, בנוסף היא אינה סותרת את תוכנית 4123. נתן אלנתן: לדעתי כדאי לקבל החלטה שאנחנו מבטלים את תוכנית 4123 ומקבלים אותה כמדיניות. נודיע לוועדת ערר שהתוכנית הפכה למדיניות.

מיטל להבי: התוכנית נגזרת מתוכנית 4123 שנמצאת בוועדת ערר ותוכנית 4525 כוללת את בנינים 35-45 נגזרת מהתוכנית הראשית 4575 שהוגשה עם קו כחול עד 55, ולדעתי בגלל התושבים הורידו חלק 45-55 מהתוכנית. אני מבינה שאין מספיק חתימות ולדעתי לא משנה איזה סעיף יקראו שפוטר את עיריית ת"א ועזרה ובצרון מלהגיש חתימות וזה חמור. כרגע עזרה ובצרון יכול לשמש זרוע והיא משמשת גם יזם מתכנן ומתאם חברתי צריך לדרוש ממנו דו"ח יותר רציני. בקשתי את המסמך החברתי במיל ולא קבלתי אותו. ולכן אני מבקשת לא לדון בתוכנית ולהסביר לי למה לא הועבר אלי. מלי פולישוק: הפרסום ע"פ סעיפים 77-78 שדן בכל המתחם של לה גרדיה וקו כחול רחב. היום באים עם קו כחול שונה וצריך לאשר את החרגה של התוכנית. האם אפשר לחתוך את הקו הכחול לחלקים ולהתייחס לכל אחד בנפרד משפטית? עודד גבולי: זה אפשרי זו התביעה.

מלי פולישוק: יש אפשרות לקחת חלק מהשטח של הקו הכחול ולפרק אותו לחלקים. ולכן בנושא של הסכמות או לא הסכמות מתייחס לחלק שעליו דנים שהוא חלק מהקו הכחול ויש הסכמה עד 75% חתימות. לכן אפשר לדון בזה.

#### מענה:

גיל שנהב: תקן החניה לאופנועים במגורים הוא אופנוע אחד לכל 5 יח"ד ולמסחר חניה 1 לכל 100 מ"ר התקן לאופניים הוא 1 מקום חניה לכל יחידת דיור ומקום אחד לכל 300 מ"ר למסחר ומקום אחד לכל 100 מ"ר מבנה ציבור. התוכנית תואמת את תוכנית המתאר ומסמך המדיניות של יד אליהו ואנחנו תואמים את 4123, אנחנו לא סותרים אותה ואם יוחלט לבטל את התוכנית 4123 זה לא משנה לנו כי אנחנו לא סותרים אותה ויכולים להמשיך עם התוכנית שלנו. לגבי המגדל ביגאל אלון ולה גוארדיה, רוב התוכנית היא בבניה מרקמית עם נקודת ציון בפנינת הרחובות ואי אפשר להוסיף עוד קומה אם נוסף קומה נוספת אנחנו הופכים את כל המתחם לרבי קומות. לגבי כניסות ויציאות לחנייה זו חניה אחת תת קרקעית ב-2-3 מפלסים ויש לנו 2 רמפות כניסה ויציאה לחניה מרח' וינגייט שנכנסות בתוך מבני המגורים ואינם פתוחות לשמיים. כל הכניסה והיציאה לכלי רכב היא מרח' וינגייט. בפרויקט יש 470 חניות לפי 420 דירות. נעשתה בדיקה כלכלית ע"י פז כלכלה. יש בתוכנית קרן הונית ומטפלים בה ע"פ מדיניות העירייה. לגבי הקו הכחול בלה גוארדיה 35-55 הוא התייחס לפרסום לפי סעיפים 77-78, עכשיו זו תוכנית חדשה שבעקבות ההחלטה של 77-78 הגשנו חלק אחד בהתאם להחלטה שלכם. לגבי התסקיר החברתי, במקום הזה נעשה שיתוף ציבור המסיבי והגדול שהיה כאן. ישבנו עם התושבים עשינו שולחנות עגולים אספנו את מה שקבלנו מהדיירים פרסמנו והפצנו סקר חברתי. ואת כל המידע הזה רכזנו והתוכנית כוללת את דעתם של התושבים. המרחק בין הבנינים הוא 9 מ' בין בניין לבניין. נעמה בן זאב: יש לנו 72% חתימות במתחם של התושבים. המתנגדים מהמכתב שהוגש לכם לא מתגוררים במתחם ולא מחזיקים זכויות במתחם.

אהרון מדואל: לפני שבועיים הובאה לדיון בקשה להיתר באלתרמן 6 והיא כללה 40 דירות קיימות והציעה 72. כלומר יחס פינני בינוי של 1.8:1 ואני שואל איך מגיעים ליחס של 3.7:1. זהו יחס כפול מנאות אפקה היחס הזה הוא אחר. אנחנו נגרום לציפוף לא נורמלי ביד אליהו. מה ההגיון הכלכלי ההפרשים בין 1.8:1 ל-3.7:1? יכלו לעשות עסקת קומבינציה במקום ההתחדשות העירונית. רוני קינסברונר: קשה לספק תשובות כי את אלתרמן אני לא מכיר. העדכון של הבדיקה הכלכלית בלה גוארדיה הגיע בתחילת השבוע ולכן אין לנו חו"ד סופית לגבי אמינות הבדיקה. מבדיקה ראשונית יש כמה פרמטרים שבהם נדרוש תיקון, בעיקר לגבי שווי המכירה של הדירות הקטנות. ההמלצה שלנו לקבוע שההיקף המדויק של זכויות הבנייה יהיה בכפוף לבדיקה הכלכלית שאנחנו נאשר סופית.

אהרון מדואל: הקרקע בחינם גם בנאות אפקה וגם ביד אליהו, למה יש הבדל ביחסים. יש הרגשה שהעירייה לא מתחשבת בציפוף באזור הדרום המזרח. גל שרעבי דמאיו: יש כאן פרויקט של התחדשות עירונית ודווקא נבחרה הציבור של דרום העיר מתנגדים. היו כאן מתנגדים שלא גרים שם. מי אנחנו שנלך נגד התושבים יש טעם לפגם מאוד גדול. עירא רוזן: תסקיר חברתי הוא מסמך חברתי הוא שבעקבות הניסיון המצטבר שלנו החלטנו לחייב את הכנתו בצורה גורפת בכל התכניות להתחדשות עירונית. המסמך הזה אוסף נתונים דמוגרפיים, חברתיים

וכלכליים על האוכלוסיה שמתגוררת בתחום התוכנית ומשלב ממצאים מסקר שטח הכולל ראיונות עם כל האנשים במתחם. לבסוף מתקבלת חו"ד שעושה אינטגרציה בין הנתונים. התוכנית הזו היא הראשונה מבין התכניות ביד אליהו שבמסגרתה נערך מסמך כזה ועזרה ובצרון הם החלוצים שקידמו את הכנת הדו"ח חברתי במתחם.

ענת ברקאי נבו: במהלך השנתיים האחרונות ערכנו מספר תהליכי ייעוץ חברתי במתחם, לרבות סקר שטח מדלת לדלת. מלבד זאת, במהלך השנתיים האלה ניסינו לשתף את הציבור כמה שרק ניתן ושהכוח יהיה בידיהם. לדוגמא היו תושבים שבאו למפגשים והשתתפו בתכנון עצמו והכל מתועד. היום מגיעים מתנגדים מחוץ למתחם, בין היתר משום שעזרה ובצרון פרסמה את דבר הדיון מתוך שקיפות והיו המלצות חברתיות.

עודד גבולי: מעבר לעובדה שעזרה ובצרון עושה עבודת קודש בנושא התחדשות העירונית יחד עם מינהל קהילה ומינהל השירותים החברתיים. יש פגישות עם תושבים והוועדה היא זו שאמצה ודורשת את התסקיר החברתי.

איל רונן: אני מבקש להסתייג מהאמירות שמשליכות על איכות צוות התכנון. מופיע בחו"ד בדרפט והנתונים נמצאים כאן. זו התוכנית הראשונה החשובה שמקדמת עיריית ת"א ביחד עם התושבים שעברו את התהליך ואנחנו ממליצים בחום על הפקדת התוכנית.

עירא רוזן: מה שלא מופיע בחו"ד צוות הוא שנוכח העובדה שקיבלנו את הגרסה האחרונה של הבדיקה הכלכלית התקבלה רק השבוע אני ממליץ לקבל את הצעתו של רוני קינסברונר לפיה היקף זכויות הבנייה המדויק ייקבע לאחר בחינת אגף ההכנסות את הדו"ח הכלכלי המעודכן וקבלת חו"ד דעת מהם לנושא היקף הזכויות ויחידות הדיור.

איל רונן: ובלבד שלא יעלה על היקף הזכויות שמוצג כאן בפני הוועדה.

נתן אלנתן: אני מוכן לאשר את התוכנית לפי תיקונים. אחד להוריד את המגדל ולחלק את הזכויות הבניה על כל הבניינים בצורה שלא יהיה מגדל ותהיה בניה מרקמית.

דורון ספיר: זה מה שאישרנו במדיניות.

נתן אלנתן: כדי לפתור את הבעיה אני מציע שייכתב בהחלטה שלא יתקיים דיון בהתנגדויות עד לקבלת החלטה בערר.

עודד גבולי: אני מוחה על כך.

נתן אלנתן: אם כך שהנקודות שוועדת ערר תשנה בתא/4123 ויסתרו את התוכנית יוצגו בפני חברי הוועדה לפני דיון בהתנגדויות.

עודד גבולי: מוחה על הצעת נתן אלנתן.

מלי פולישוק: הסיבה שאני פה היא כדי שיהיו יותר סמכויות לוועדה המקומית. ואתה אומר שאני אתן לוועדת ערר יותר כח.

נתן אלנתן: צריך להעביר החלטה ותיקון חוק שעל תוכנית בסמכות מקומית אי אפשר יהיה לערער, אנחנו שואבים את הכח.

דורון ספיר: נושא המגדל יקבע לעת תוכנית העיצוב.

אהרון מדואל: יש להוריד את הנושא מסדר היום ולדון בתוכנית לאחר קבלת החלטת ועדת ערר וקבלת חו"ד כלכלית על ערכים כלכליים בתוכנית.

מיטל להבי: מצטרפת להצעה של מדואל ומוסיפה שלפרויקט של עזרה ובצרון תתבצע בדיקה של חתימות.

### הצבעה:

הורדת הנושא שסדר היום עד קבלת החלטה בערר של תכנית תא/4123  
בעד: אהרון מדואל מיטל להבי  
נגד: דורון ספיר, סוזי צמח כהן, גל שרעבי דמאיו, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא,  
נמנע: גפן שמואל, נתן אלנתן

### הצבעה

לאשר את התוכנית להפקדה וכן את ההערה שלא לקיים דיון בהתנגדויות עד לקבלת החלטה בערר ובדרפט של הוועדה יוצג כל הנושאים שבהם, אם הוחלט לשנות בערר, עומדים בסתירה לתוכנית המופקדת.

**בעד:** דורון ספיר, נתן אלנתן, ליאור שפירא, גל דמאיו שרעבי, אופירה יוחנן וולק, סוזי צמח, שמואל גפן  
**נגד:** מדואל אהרון מיטל להבי  
התוכנית אושרה להפקדה בסעיפים האלה.

### הועדה מחליטה:

1. לאשר את התוכנית להפקדה בהתאם לחו"ד הצוות.

2. לא לקיים דיון בהתנגדויות עד לקבלת החלטה בערר לתוכנית תא/4123, ובדרפט שיוצג לוועדה לעת הדיון בהתנגדויות יוצג השוני בין התוכנית הנוכחית לתוכנית תא/4123.

3. היקף זכויות הבנייה הסופי, יקבע לאחר חוות דעת ובחינה של אגף ההכנסות מבנייה ופיתוח את הדו"ח הכלכלי המעודכן. בכל מקרה, היקף הזכויות לא יעלה על שהוצג בפני הוועדה בדיון זה.

משתתפים: דורון ספיר, אהרון מדואל, נתן אלנתן, שמואל גפן, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, גל שרעבי דמאיו, סוזי צמח כהן

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

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/4393 - דרום גן השוטרות דיון בהתנגדויות	01/08/2018 19 - 0016

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

**מיקום:**

דרום מערב שכונת עזרא, בסמוך לפארק מנחם בגין וספורטק דרום



**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6034	מוסדר	חלק מהגוש	23-26	11, 22, 31, 33, 36
6136	מוסדר	חלק מהגוש	27	26

**שטח התכנית:** כ-30.3 דונם

**מתכנן:** אדר' אילה רונאל

**יזם:** הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

**בעלות:** פרטיים, רמ"י.

**מצב השטח בפועל:**

שטח התכנית בנוי ברובו וקיימים בו מבני מגורים. האזור מאופיין בבניה נמוכה, לרוב בניינים פרטיים צמודי קרקע ובניינים משותפים בני 2-3 קומות. שטח התכנית שטוח ברובו וללא הבדלי טופוגרפיה משמעותיים. הבעלות בשטח התכנון הנה בבעלות רשות מקרקעי ישראל, עת"א, בעלים פרטיים שאינם תופסים חזקה בפועל ובעלים פרטיים המתגוררים במתחם. חלק מהמתגוררים בשטח התכנית אינם בעלים רשומים בטאבו (רשם המקרקעין).

**מדיניות קיימת:**

תכנית דרום גן השוטר ממשיכה בעשיה תכנונית להסדרת חלקות המושע בשכונת עזרא. מטרת התכנית הינה עידוד להתחדשות הבינוי בשכונה תוך מתן זכויות בניה והאפשרות למיצוי זכויות אלה למגורים עבור בעלים פרטיים המתגוררים בתחום התכנית, בעלים פרטיים שאינם תופסים חזקה בפועל לצד הסדרת מערך התשתיות הציבוריות.

**מצב תכנוני קיים:**

תוכניות תקפות: תא/במ/2215ג, תא/5000, תמא/3, תא/1ג, תא/ע1

תב"ע 2215 קובעת זכויות בניה של 80% למגרשים שגודלם עד דונם ו-120% למגרשים שגודלם מעל דונם. בנוסף, מתירה התכנית, לשיקול דעת הועדה המקומית, עד 10% נוספים עבור הריסת מבנים קיימים. תב"ע 2215 קבעה הליך להגדרת מגרש משני לבניה. כאמור, בפועל הליך זה מופעל כיום כחלק מהליך הוצאת היתר לבעלי קרקע המתגוררים בשכונה בלבד. כמו כן, הועדה המקומית רשאית להתיר לאורך רחוב חירותינו מסחר קמעוני, שירותים אישיים ובתי קפה בקומת הקרקע.

תב"ע תקפה: 2215 ג

יעוד קיים: אזור מגורים ב

שטח התכנון: 30,356 מ"ר

זכויות בניה: 80% למגרשים קטנים מדונם, 120% למגרשים גדולים, עד 3 קומות

שימוש: מגורים.

תא/5000 הגדירה מרחב זה לאזור מגורים בבניה עירונית נמוכה- רח"ק 1-3 עד ל- 8 קומות (לפי נספח

עיצוב עירוני).

במקבץ שימושים ראשי- מגורים ובמקבצי השימושים הנוספים- מסחר 1, בקומת הקרקע

**מצב תכנוני מוצע:**

תיאור מטרות התכנון:

- פירוק המושע ע"י חלוקה למגרשי משנה עפ"י המתוכנן.
- הסדרת בעלויות במתחם התכנון ע"י איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, תוך מתן פתרון תכנוני לבעלי קרקע שאינם תופסים חזקה, כך שכל הבעלים יוכלו למצות את זכויותיהם במתחם.
- הנעת תהליך של התחדשות עצמית.

- תכנון השטח בהתאם לתפקודו כחלק משכונת עזרא המקשר ופוגש את פארק מנחם בגין והספורטק בהתאמה לעיצוב שולי העיר על גבול הפארק.
- ציפוף עירוני ומיצוי הפוטנציאל האורבני תוך חיזוק שכונת המגורים.

יח"ד:

- צפיפות- במגרשים בבנייה נמוכה: עד 10 יח"ד/דונם, במגרשים בבנייה רוויה: 16-29 יח"ד/דונם.
- שטח ממוצע ליח"ד- 75 מ"ר
- סה"כ יח"ד- כ- 249 יח"ד

נתונים נפחיים:

- מספר קומות- 3-10
- תכסית- במגרשים החדשים: 40%-55%
- קווי בניין- ע"פ המסומן בתשריט ומוגדר בטבלה 5 בתקנון התכנית

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

- שמירה על אופי בינוי 'מפורק' ומגוון. יצירת עירוב בין בנייה נמוכה, בנייה גבוהה ושטחים פתוחים.
- קישור השכונה הקיימת לפארק מנחם בגין ולספורטק הסמוך.
- ישימות כלכלית לאור מורכבות של בעלויות.
- הסדרת מערך הדרכים והשטחים הציבוריים הפתוחים.

**טבלת השוואה:**

ממצב מוצע		ממצב קיים		נתונים	
		80% למגרש קטן מדונם 120% למגרש גדול מדונם עד 10% תוספת בעבור הריסת מבנה קיים	אחוזים מ"ר	סה"כ זכויות בניה	
כ-18,675 מ"ר (שטח עיקרי) ללא שינוי					
	ל"ר	ל"ר	אחוזים	זכויות בניה לקומה	
			מ"ר		
3-10		1-3	קומות	גובה	
			מטר		
40%-55%		50%-80% בבניה קיימת		תכסית	
עפ"י תקן		עפ"י תקן		מקומות חניה	

**זמן ביצוע:**

מיידי

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

**תל אביב יפו**

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

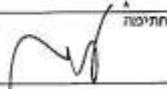
<b>זיהוי התכנית</b>			
מספר התכנית 507-0322842	שם התכנית תא/4393 דרום גן השוטרות	מגיש התכנית הועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב יפו	עורך התכנית אדרי אילה רוטאל
<b>זיהוי הרשות והוועדה</b>			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא חוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
<b>תל אביב יפו</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input checked="" type="checkbox"/> יש	<input type="checkbox"/> אין
<b>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית לאשרה</b>			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מחוזית</b> כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, וחוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מקומית</b> כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לענין שמכות ועדת מקומית	מאות הסעיף בחוק		
התכנית התחדשה לירונות בשטח כולל בן כ- 28 דונם - הוטבנה במתווה של רח-פרצלניה המאפשר את מימוש הוכיות, יצירת מערך דרכים ויצירתם של שטחי ציבור פתוחים	62 א. (ג) חוק התויב התשי"ח	שמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר מוללנית (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן) תיקף 22.12.2016).		
<b>התכנית הינה בשמכות ועדת מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללנית תא/5000, כמפורט להלן:</b>				
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	ויחוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתוכנית המתאר	התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת	
הוראות מיוחדות	הוראות מיוחדות – סבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בסבלת הוראות מיוחדות למתחם התכנון.	906א – נשפח אזורי תכנון – יזום מארק בנין	מסמך המדיניות יתייחס לצירים ירוקים מקומיים בין מארק מתחם בנין לשכונת המגורים	התכנית מסדירה דרכים קיימות וחודשות בתחומה ומוסיפה שביים בנבולת חיוצר רצף עם הפארק ודרכו. בהתאם לסעיף 5.2.1 (א), לא נדרשת הכנה של מסמך מדיניות לתכנית המוסיפה עד 0.5 רח"ק.
	קביעת ייעוד קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	למ תשריט אזורי יעוד: 906 - אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה (סעיף 3.2.3) ושטח מתוח מטרופוליני	בתחום לסעיף 3.6.1 (ד) שינוי יעוד קרקע משטח ציבורי מתוח לשטח סחרי מותנה בקביעת שטחים חלופיים למטרות אלו בעודל וברמת אטרקטיביות דומה.	בתחום התכנית מוסף שטח ביעוד שביים
	קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הדרת השימושים המותרים בתחום למקבצי השימושים באזור הייעוד. (מרט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	לפי תשריט אזורי ייעוד, אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה (סעיף 3.2.3)	שימושים- מגורים. מקבצי שימושים ראשי- מגורים	+
	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ח-ו) (מרט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה (סעיף 3.2.3)	מקבצי שימושים נוספים במקבצי 1 הקרקע- מסחר 1	לעבר רחוב חירותנו יתאפשר שימוש נוסף עבור מסחר 1 כפי שנוהג בתכנית תא/2215
	קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בשיטת קביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח המניה המרבי.	לפי תשריט אזורי ייעוד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה (סעיף 3.2.3)	רחיק 1-3 לפי סעיף 3.2.3 (ג) על מגרש פנוי, צפופות המגורים לא תמחת מ-12 יחיד לדונם נטו	במגרשים המזויים חופפות שלה על 12 יחיד לדונם נטו. תוספת שטחי הבניה מכה תכנית 5000 היתה עד 0.5 רח"ק.
שימושים				
הוראות מיוחדות				

<p>התכנית מביאה את הוראות ענ- סבלה 5 בתקנון</p> <p style="text-align: center;">+</p>		<p>בכל שטח העיר</p>	<p>קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5</p>	<p>הוראות וביטוי</p>
<p>במספר מגרשים ממוצעים הותר תוספת של עד 3 קומות בהקלה.</p> <p style="text-align: center;">+</p>	<p>בהתאם לנספח הציגוב העירוני - עד 8 קומות</p>	<p>מספר קומות מרובי: עד 8 קומות</p>	<p>קביעת גובה הבנייה ומספר הקומות (סעיף 4.2.2)</p>	
<p style="text-align: center;">+</p>	<p>בנייה בין קווי בניין לקווי מגרש (4.2.3) ו (4.2.4) תתייחסות למסיעת עצים כתנאי לאישור בקשה להיתר במסגרת התקנון</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>קביעת הוראות מיבר עיצוב עירוני - סרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות גרסה בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיפת ועצים.</p>	
<p>המלצה לועדה לנתן מסדר מתקצאות שיטחים למגרשים לבנייני ציבור, שכן התכנית שהיה תכנית רח-פרצלציה המסדירה את המצב הקנייני, מוסיפה כ- 30 יחיד ביחס למצב מאושר וממנת שטחי ציבור משמעותיים לטובת שיטחים פתוחים.</p>	<p>סעיף 4.1.1 (ג) וסעיף 4.1.1 (ח) חנדה רשאית לפטור מהקצאה לצרכי ציבור.</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעד</p>	<p>הקצאת לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1</p>	
<p>סעיף 3.6.13 (ב) 5 - תועה ראשית לצמצום את רחב הציר באקומות ממייקום. צמצום רחב הוצעה שאינה בנייה מ-100 מ' ל- 50 מ' וזאת בהתאם להסדרת הבניה תקימות היום בשכונה ולתכנית הניקוז מכת חמימי 5/3</p>	<p>סעיף 3.6.13 מפרט הוראות לגבי ציר ירוק מסרופולני-הסדרת ציר ירוק מסרופולני בתנאים התכנית בשטח רציף של המרק.</p> <p>סעיף 1.4.4 מתיר את קביעת מיקום הציר המסרופולני.</p>	<p>בכל שטח התוכנית, התכנית סמוך לשטח מנה מסרופולני בתחומה ציר ירוק מסרופולני</p>	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי - סעיפים 3.6.18 - 3.6.1 התוכנית נוגעת למנגנון אחרים המאוגדרים תחת הציר ירוק מסרופולני 3.6.13</p>	
<p style="text-align: center;">+</p>	<p>מוטמע בתקנון התכנית</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>איכות סביבה - סעיף 4.4 מגדרת חבנית בעלם השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) המחוז מרחביות (4.4.4) ונאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4</p>	
<p style="text-align: center;">+</p>	<p>בהא שטח 212 קיימת תחת</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>תשתיות - סעיף 4.6 פרוק התשתיות כולל הוראות גרוטאים הבאים: מגרש חמימי לתשתיות (4.6.1)</p>	

	שאיבה- בלתי פעולה שהועברה לארצות עריית תל אביב יפו ב-08.2016 מאונחן ותפוח כשרים במסגרת התכנית		החזיקה כללית להכנת התכנית (4.6.2) כריכות אגורה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוד (4.6.4) בוב (4.6.5) השמל (4.6.6)
--	---	--	---

שימוש בתוכנית המפורטת	מחזור הסעיף	סעיף
קביעת קווי בניין	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	סעיף קטן (א)(4)
+ הוראות כינוי	שינוי של הוראות לפי התכנית בדבר כינוי או עיצוב אדריכליים	סעיף קטן (א)(5)
+ תוספת עד 3 קומות	כל עניין שניתן לבקשו כחוקה לפי סעיף 147 (יחידות)	סעיף קטן (א)(9)
+ הוראות להריסת מבנים	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הורשות לעורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	סעיף קטן (א)(15)

תצהיר ותתימות			
בדקתי את סוגיית המסכות של התכנית לפי, ומאשר כי התכנית היא בטוחה ועדה מקומית/מחוזית, (מקומו את המיתר) כמסומן בסעיף (ג) בסופם זה.			
מנהיג הוועדה:			
שם ושם משפחה שדד גבול, אדרי	מספר ת.ד. 05082013	תתימות 	תאריך 25/10/17
הוועד המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה הראלה אברהם אוזן, עדין	מספר ת.ד. 2438976-5	תתימות 	תאריך 29.12.2017

ק בנים | 2017

העתקים  
גב אילנה סולמי – ראש ענף (מחשבוט מכירתו ועדה מחוזית)  
צוות תכנון

**חוו"ד הצוות :** (מוגש ע"י צוות מזרח)

מומלץ לאשר תכנית זו להפקדה.

התכנית מקודמת ביוזמת הועדה המקומית לתכנון ובניה ומציבה פתרון להמשך הליך פירוק המושעות בשכונת עזרא ובכך חיזוקה כשכונת מגורים.

- יומלץ לוועדה המקומית לקבל החלטה למתן פטור מהקצאות שטחים למגרשים ביעוד למבני ציבור, שכן התכנית מוסיפה כ-34 יח"ד ביחס למצב המאושר ומפנה שטחי ציבור משמעותיים לטובת שטחים ציבוריים פתוחים בתחומה.
- יומלץ לוועדה המקומית לקבל החלטה בהתאם לסעיף 3.6.13 (ב)5, לצמצום רוחב ציר ירוק מטרופוליני במקומות מסוימים. צמצום רוחב הרצועה שאינה בנויה מרוחב 100 מ' ל-50 מ' וזאת בהתאם להסדרת הבניה הקיימת היום בשכונה ולתכנית הניקוז מכח תמ"מ 5/3.
- לעת פרסום התכנית יתקיימו מפגשי ציבור להסבר ומתן מענה על שאלות .  
כפי שנקבע ב-03.12.2017 במסגרת תת הועדה לנושא שיתוף הציבור.

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

חוו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 25/12/2017  
חוו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 24/12/2017

**בישיבתה מספר 0027-17ב' מיום 03/01/2018 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

#### **מהלך הדיון:**

מיכל שרון הציגה את עיקרי התכנית. תכנית דרום גן השוטרות היא תוכנית רפרצלציה ביוזמת הועדה המקומית. המרחב ממוקם בשכונת עזרא סמוך לספורטק דרום והפארק. התוכנית מגדירה מגרשים למגורים, מסדירה דרכים, מגדילה שטחי ציבור פתוחים בלב השכונה ומאפשרת בניה חדשה מתוך רצון לחיזוק שכונת המגורים. התכנית המוצעת היא תכנית חשובה ומשמעותית להשלמת הליך פירוק המושעות בשכונת עזרא ואנו ממליצים לוועדה על הפקדת התוכנית בהתאם לחוו"ד הצוות. אדריכלית איילה רונאל הציגה את התכנית. ארנון גלעדי : זו תוכנית ראויה שבשכונת עזרא היא טובה לעיריה. כרמלה עוזרי : אין עדיין הסכמות מלאות למחזיקים.

איל רונן : התושבים המחזיקים בעלי הנכסים מכירים את העובדה שהועדה המקומית מקדמת תכנון בעתיד לפירוק החלקות שבמושע והסדרת המגרשים. לכן התהליך מפגיש אותנו עם התושבים וגם בסוף החודש הזה יהיה מפגש עם התושבים על מנת להציג להם את התוכנית והליכי התכנון. בוודאי שיגיעו תושבים גם כאלה שידם אינם משגת על מנת להציג את המסמכים שיש להם. אהרון מדואל : בשכונת עזרא לא ברור מצב קיים לעומת מצב נכנס. מלי פולישוק : כמה יח"ד יש?  
איל רונן : זו אחת התוכניות המורכבות בשכונה. מאחר ומספר הזכאים גדול מהשטח הפנוי בשכונה לכן יח"ד המאושרות הן 215 ויח"ד המוצעות הן 249.  
אהרון מדואל : אני מבקש הסבר לגבי הזכויות.  
איילה רונאל : התוכנית לא מגדילה זכויות בניה. התוכנית מקבעת את הזכויות הקיימות, מוסיפה יח"ד על אותו שטח. התוכנית מחלקת למגרשים לפי מה שקיים בפועל ורושמת את המגרשים ע"ש הבעלים/מחזיקים כפי שיש במיידע שבידנו ובסה"כ 775 מ' נשארים בנכנס וביוצא אותו דבר.

נתן אלנתן: כמפורט בחו"ד הצוות יש שתי החלטות שצריך לקבל בק/שר להקצאות ציבור ולצמצום רוחב הציר הירוק המטרופוליני.

### הועדה מחליטה:

הועדה מחליטה בהתאם לסמכות המסורה לה בהוראת סעיף 4.1.1. (ח) בתכנית המתאר לתת פטור מהקצאות שטחים למגרשים ביעוד למבני ציבור, שכן התכנית מוסיפה כ-34 יח"ד ביחס למצב המאושר ומפנה שטחי ציבור משמעותיים לטובת שטחים ציבוריים פתוחים בתחומה. בהתאם לסמכות המסורה לה בסעיף 3.6.13 (ב) בתכנית המתאר לצמצם את רוחב הציר המטרופוליני שאינו בנוי - מרוחב 100 מ' ל-50 מ' וזאת בהתאם להסדרת הבניה הקיימת היום בשכונה ולתכנית הניקוז מכח תמ"מ 5/3 ולאשר את התכנית להפקדה.

משתתפים: נתן אלנתן, שמואל גפן, כרמלה עוזרי, סוזי כהן צמח, ארנון גלעדי, ראובן לדיאנסקי.

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

### פרטי תהליך האישור:

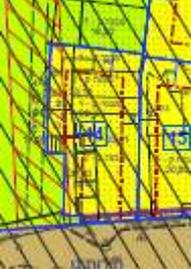
בישיבתה מספר 17-0027 ב' – 3 מיום ה-03.01.2018 דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית תא/4393 'דרום גן השוטרתי' והחליטה לאשר את הפקדתה בסמכות הועדה המקומית ובהתאם לכתוב מעלה. הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 7748 בעמוד 6649 בתאריך 29/03/2018 ובמסגרת זו הוזמנו בעלי העניין למפגש תושבים ב'בית דני' בו הוצגה התכנית. הודעות בעיתונים פורסמו בישראל היום ובעיתון 'the marker' ב-15.03.2018 וירשת העיר 16.03.2018. בתאריך 19.03.2018 הוצבו שלטים במקומות בולטים בשכונה. בתאריך 21.03.2018 נתלו מודעות בדבר הפקדת התכנית ע"ג לוחות מודעות. המפגש ב'בית דני', כפי שפורסם, התקיים ב-25.03.2018 וכלל הסבר כללי על ההליך הסטטוטורי, התכנית הנדונה ומפגשים פרטניים. תום מועד קבלת ההתנגדויות היה ב-21.05.2018, נכון לתאריך זה הוגשו 4 התנגדויות (התנגדות מר עופר גבאי באמצעות עו"ד יורם פיינברג, מר גדעון שרעבי, מר רמי בן שייאן והתנגדות מהנדס העיר). לאחר מועד זה התקבלו 4 התנגדויות נוספות (התנגדות עו"ד רייסמן-גור המייצג כ-12 בעלים, גב' חאלו נושאפרין ומר חאלו רבי מאיר, מר מוגמי עשהאל ומר שמעון טוב). הארכת מועד ההתנגדויות עד לתאריך 11.06.2018 התקיימה בהמלצת הצוות המקצועי, אגף התכנון ובאישור יו"ר הועדה והיועצת המשפטית.

### פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

1. עו"ד רייסמן גור- בשם בעלי הזכויות: ירון שרעבי, מירב שרעבי, ציון שרעבי, עזרא כהן תמים, עזת כהן תמים, משאלה כהן, חיים כהן, שרעבי יהודית, שרה נדר, משה צדוק, שושנה ברוכים, שארים דליה - מגדלי גיבורי ספורט, קומה 19, מנחם בגין 7, רמת גן 03-5555055
2. חאלו נושאפרין וחאלו רבי מאיר - אלול 7, ת"א יפו - 050-5184383
3. שרעבי גדעון - תשרי 63א, ת"א יפו
4. מוגמי עשהאל - ראם 7, ת"א יפו - 052-2720141
5. שמעון טוב - צייטלין 8, ת"א יפו - 050-6825310
6. עו"ד יורם פיינברג בשם גק. גבאי יזמות בניה ונדלן בע"מ - רח' קלישר 30, ת"א יפו - 03-5165500
7. רמי וברטה בן שייאן - משה דיין 140, ת"א יפו - 050-9254444

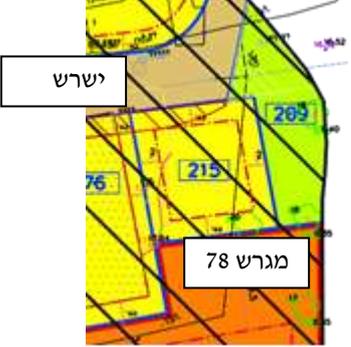
8. התנגדות מהנדס העיר אדר' עודד גבולי

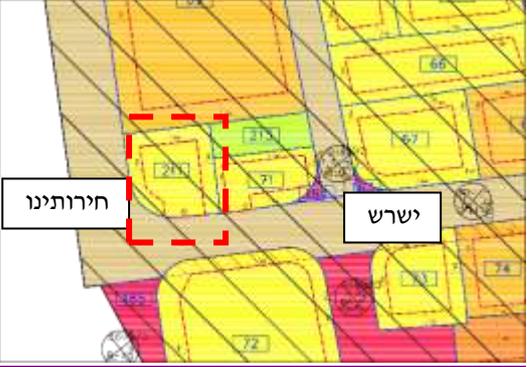
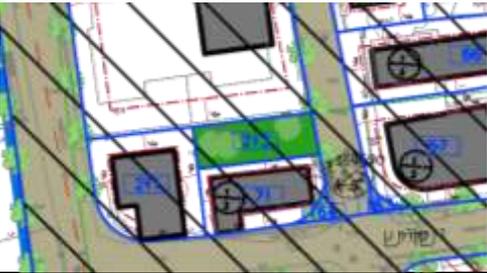
נימוק + המלצה	תמצית הטענה	המתנגד
<p>א. תכנית 2215 קבעה מגרשים ראשיים והוראות לחלוקתם למגרשים משניים. הגדרת מגרש משני הינה כפופה לאישור הועדה המקומית, זמנית ומותנית בקביעת שטחים לצרכי ציבור.</p> <p>מוצע לקבוע כי יתווספו זכויות בניה בגין הריסת 'מבנה קיים' כמוגדר בתכנית והוספת 3% לקומה בגין איחוד מגרשים, בהתאם להוראות תב"ע 2215.</p> <p>ב. איזון בין בעלי הזכויות בטבלה נעשה בשווי אקווילנטי בזכויות הבניה בין המצב הנכנס למצב היוצא ולא בשטח המגרש, זאת בהתאם לזכויות הבעלים הרשומים בנסחי הטאבו וכפי שמנוסח בעקרונות השומה, המהווים חלק ממסמכי התכנית.</p>	<p>1. <b>יחס לתכנית 2215 ג -</b></p> <p>א. תכנית 'דרום גן השוטר' מחליפה את תכנית 2215 בתחומה. תכנית 2215 קבעה אזור זה כאזור מגורים ב', בו אחוזי הבנייה הבסיסיים למגרש משני הינם 80% ובתמורה להריסת מבנה קיים תינתן תוספת של 2.5% לכל קומה שתבנה מחדש. תמורת איחוד מגרשים וחלוקתם מחדש תינתן תוספת של 3% בהתאם להנחיות. התכנית הנדונה מבקשת להפחית את זכויות הבנייה מאלו הקיימות כיום למתנגדים.</p> <p>ב. קביעת הזכויות בלוח ההקצאות אינה שומרת על זכויות הבעלים בין המצב הנכנס למצב היוצא.</p> <p>סעיפים 5-14 בהתנגדות</p>	<p>עו"ד רייסמן גור- בשם בעלי הזכויות: ירון שרעבי / מירב שרעבי / ציון / שרעבי / עזרא כהן / תמים / עזת כהן / תמים / משאלה כהן / חיים כהן / שרעבי / יהודית / שרה נדר / משה צדוק / שושנה / ברוכים / שארים / דליה</p>
<p><b>לקבל התנגדות זו בחלקה</b></p> <p>מוצע לקבוע בהוראות התכנית סעיף המבטיח תוספת של 2.5% לכל קומה שתיבנה במבנה חדש תמורת הריסת 'מבנה קיים' והוספת 3% לקומה בגין איחוד מגרשים, בהתאם להוראות תב"ע 2215.</p>		<p>1</p>
<p>המתנגדים אינם רשומים בנסחי הטאבו ולפיכך אינם מופיעים במסמכי התכנית. עפ"י החוק והתקנות יש להתבסס בהתאם לזכויות הרשומות בלשכת רישום מקרקעין בלבד. המגרש האמור משויך למדינת ישראל – מגרש 62.</p>	<p>2. <b>משפחת צדוק</b>: רחוב ישרש 11 – יורשים מכח חוזה ממר רוזנהויז המופיע בנסחי הטאבו</p> 	
<p><b>לדחות התנגדות זו</b></p>	<p>(לא קיים פירוט התנגדות. להתנגדות מצורפים מסמכים ממש רכוש 1991, ייפוי כח וחוזה ממר פיינה אהרן ונסח טאבו בו מופיע מר רוזנהויז)</p>	

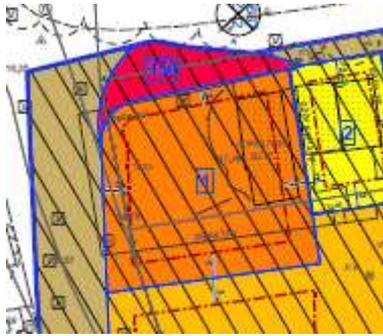
<p>א. הקצאת זכויות הבנייה נעשית ע"פ נסחי הטאבו ובהתאם לעקרונות השומה המהווים חלק ממסמכי התכנית. חזקתם של בעלים רשומים בשטח אינה מקנה בהכרח את הקצאת הקרקע בשלמותה ו/או זכויות בניה ביחס לתפישתם בפועל.</p> <p>ב. נמליץ לרכז את זכויות המתנגדים ירון ומירב שרעבי במגרשים 58 ו-59, בהם מתגוררים בהמשך להצהרתם במפגש התושבים וככתוב בהתנגדות זו, להלן אב 9 ו-11.</p> <p>לפי מסמכי התכנית במגרש 58 משויכים מדינת ישראל, סימן טוב שרעבי ושרעבי גדעון ואבנר. נמליץ כי במגרש 58 ישויכו סימן טוב שרעבי, ירון ומירב שרעבי בלבד.</p>	<p><b>3. שרעבי ירון ומירב:</b></p> <p>א. בעלי שני בתים פרטיים הבנויים בקיר משותף ברחוב אב 9 ו-11. בחזקתם שטח של כ-1200 מ"ר סה"כ. לטענת המתנגדים, שטח החזקה בפועל אינו תואם את המצוין במסמכי התכנית.</p> <p>ב. בעלות ירון ומירב שרעבי קבועה במסמכי התכנית במגרשים 43 ו-59 בשונה מחזקתם בפועל בכתובת האמורה לעיל (מגרשים 58 ו-59).</p> 	
<p><b>לקבל התנגדות זו בחלקה ולשנות את שיוך המגרשים לבעלים בהתאם.</b></p>	<p>סעיפים 15-16 בהתנגדות (להתנגדות מצורף נסח טאבו)</p>	
<p>הקצאת זכויות הבנייה נעשית ע"פ נסחי הטאבו ובהתאם לעקרונות השומה המהווים חלק ממסמכי התכנית. חזקתם של בעלים רשומים בשטח אינה מקנה בהכרח את הקצאת הקרקע בשלמותה ו/או זכויות בניה ביחס לתפישתם בפועל.</p>	<p><b>4. שרעבי ציון רפאל:</b></p> <p>ע"פ נסחי הטאבו רשום כבעלים של 169 מ"ר, בפועל בעלים של כ-400 מ"ר. הטבלה יצרה משגה הפוגע קניינית במתנגדים בהתייחס למצב הנכנס.</p> 	
<p><b>לדחות התנגדות זו</b></p>	<p>סעיף 17 בהתנגדות</p>	
<p>הקצאת זכויות הבנייה נעשית ע"פ נסחי הטאבו ובהתאם לעקרונות השומה המהווים חלק ממסמכי התכנית. חזקתם של בעלים רשומים בשטח אינה מקנה בהכרח את הקצאת הקרקע בשלמותה ו/או זכויות בניה ביחס לתפישתם בפועל.</p>	<p><b>5. כהן חיים:</b></p> <p>המתנגד הינו בעלים של בית פרטי בשטח של 90 מ"ר במגרש של כ-150 מ"ר. קיים פער בין הרשום בנסחי הטאבו לבין חזקתו בפועל.</p> 	
<p><b>לדחות התנגדות זו</b></p>	<p>(להתנגדות מצורף נסח טאבו 56/17481 ותשלום ארנונה ל-90 מ"ר – בכתובת חירותינו 62)</p>	

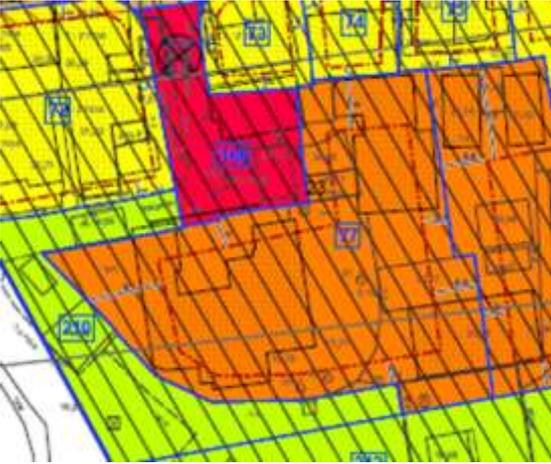
<p>הקצאת זכויות הבנייה נעשית ע"פ נסחי הטאבו ובהתאם לעקרונות השומה המהווים חלק ממסמכי התכנית. חזקתם של בעלים רשומים בשטח אינה מקנה בהכרח את הקצאת הקרקע בשלמותה ו/או זכויות בניה ביחס לתפישתם בפועל. מבחינת עקרונות השומה אין הבדלה בהיקף זכויות הבניה בין מבנה אחד לשלושה.</p>	<p><b>6. שרעבי יהודית:</b> בחזקת המתנגדת שטח של כ-3,000 מ"ר ברחוב אלול 25. על פי טבלת האיזון נקבע שטח של 507 מ"ר, הקטן משמעותית מחזקתם בפועל. כמו כן, יש להתייחס לכך כי בפועל קיימים בשטח שלושה מבנים ואין להשוותם לזכויות של מבנה/יחיד אחת.</p> 	
<p><b>לדחות התנגדות זו</b></p>	<p><b>7. כהן- כהן תמים- צדוק, אלול 7:</b> המתנגדים מתגוררים ברחוב אלול 7 וזאת ע"פ הצהרתם והמסמכים הנלווים. לטענתם מר רוזנהויז ז"ל מכר את זכויותיו, אולם, העסקה לא נרשמה ולא הוסדרו זכויותיהם בנסחי הטאבו ועל כן לא נכללו במסמכי התכנית. המתנגדים מבקשים כי הועדה המקומית תסדיר זכויות אלו בהתאם לאסמכתאות המוצגות.</p>  <p>(להתנגדות מצורפים חשבון מס רכוש, הסכמים וחוזה מכר, חשבון ארנונה ומכתב שיקום שכונות של משרד הבינוי והשיכון)</p>	
<p><b>לדחות התנגדות זו</b></p>		
<p>פוטנציאל התכנון בשכונת עזרא נקבע מכבר בתכנית מאושרת 2215ג. לפיכך ובהתחשב במטרת התכנית, שבאה להסדיר מצב קנייני ורישום המגרשים בחלקות המושע, מוצע לדחות התנגדות זו.</p>	<p><b>8. פוטנציאל השבחה-</b> הפוטנציאל באזור מגורים ב' כמוגדר ב-2215ג עולה עשרות מונים ביחס לבניה רוויה. קביעת השמאי בתכנית 'דרום גן השוטר' מקיימות זכות לתבוע פיצויים ככל שתאושר ולערור על דרך אישורה לוועדת הערר, כל עוד לא נבחן, ע"פ המתנגדים, המצב הנכנס לאשורו.</p>	
<p><b>לדחות התנגדות זו</b></p>	<p>סעיפים 18-20 בהתנגדות</p>	

<p>הליך התכנון מלווה על ידי שמאי הוועדה המקומית ולפיכך אין אנו ממליצים על קביעת לוח מקצועי נוסף.</p>	<p><b>9. מטרת המחוקק-</b> התכנית המוצעת מהווה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים כהגדרתה בסעיף 122 לחוק. התכנית הינה בניגוד להסכמת המתנגדים ומשכך חלות עליה ההוראות המיוחדות (סעיף 21 בהתנגדות). לאור האנומליה שנוצרה לשאלת הזכאות- מבקשים המתנגדים מהוועדה המקומית את מינויו של בורר מוסכם שייקבע במעמד הדיון. במידה ולא תהא הסכמה, תתבקש ועדת הערר כלשון סעיף 122(4) לחוק בהתייעצות עם יו"ר הוועדה המחוזית למנות בורר שיכריע.  המתנגדים מציעים למנות כבורר מוסכם את שמאי המקרקעין ד"ר בועז ברזילי לחילופין את השופטת בדימוס ד"ר רות לבהר שרון</p>		
<p><b>לדחות התנגדות זו</b></p>	<p>סעיפים 21-22 בהתנגדות וסעיף 26</p>		
<p>ראה מענה סעיף קודם, סעיף 10.</p>	<p><b>10. הנפקות המשפטית –</b> המתנגדים מדגישים את חיוניות מינוי הבורר טרם אישורה של התכנית המוצעת. כל עוד לא קיים איזון בין זכויות הבעלות הקיימות במצב בפועל לעומת המצב התכנוני החדש אין לאשר את ההליך על מתכונתו.</p>		
<p><b>לדחות התנגדות זו</b></p>	<p>סעיפים 23-25 בהתנגדות</p>		
<p>המתנגדים אינם רשומים בנסחי הטאבו ולפיכך אינם מופיעים במסמכי התכנית. עפ"י החוק והתקנות יש להתבסס בהתאם לזכויות הרשומות בלשכת רישום מקרקעין בלבד.</p>	<p>המתנגדים מצהירים כי מתגוררים בכתובת אלול 7 המסומן בתכנית כמגרש 10 ומוקצה לרשות מקרקעי ישראל. לטענת המתנגדים רכשו את הבית והמגרש בשנת 1965 עם חוזה קניה (מצורף). תהליך רישומו של הבית בנסחי הטאבו טרם הושלם. על פי הצהרתם, המשפחה נמצאת בימים אלו בהליך הסדרת מעמדם במקרקעין ורישום זכויותיהם בנסחי הטאבו.</p>	<p>חאלו נושאפרין וחאלו רבי מאיר</p>	<p>02</p>
<p><b>לדחות התנגדות זו</b></p>			

<p>על פי הצהרתו והמסמכים הנלווים נמליץ לקבל את התנגדותו ולהעתיק את זכויותיו בתכנית למגרש 43 הנמצא בכתובת תשרי 63א. בהתחשב בשטח הרשום בטאבו למתנגד לעומת שטח מגרש 43, תינתן הקצאה במגרש זה גם למדינת ישראל.</p>	<p>המתנגד מצהיר כי הינו הבעלים של הבית ברחוב תשרי 63 א. במסמכי התכנית שויך למגרש 58 הנמצא ברחוב אב ולא למגרש 43 בו מתגורר. המתנגד מבקש כי טעות זו תתוקן בהתאם להצהרתו ולמסמכים הנלווים.</p> 	<p>גדעון שרעבי</p>	<p>03</p>
<p><b>לקבל התנגדות זו ועדכון מסמכי התכנית בהתאם</b></p>	<p>(להתנגדות זו מצורף חוזה משנת 1986, שטר משכנתא, שטר מכר, חשבון ארנונה ונסח טאבו)</p>		
<p>מהמסמכים שהוצגו על ידי המתנגד ניתן להסיק על זיקתו לרכישת מגרש מידי יורשים קודמים. יחד עם זאת, מאחר ומדובר במגרש ריק בחלקת מושע (המבנה נהרס בשנת 1975 לערך) המיועד לבעלים אחרים בשל גודלו והיקפי זכויות הבניה הניתנים למימוש, מוצע כי יוקצה למתנגד שטח חלופי במגרש המוגדר במצב המוצע כשצ"פ, ללא שותפים - מגרש 215 בשטח של 156 מ"ר.</p>  	<p>המתנגד מצהיר כי הינו בעלי מגרש ריק בכתובת זרעים 9, גוש 6034 חלקה 25. לטענתו מזה כ-11 שנה המגרש מטופל ונשמר על ידי המתנגד בהתאם להוראות העיריה ומחלקת הפיקוח. על אף האמור לעיל שויך המתנגד בתכנית למגרש 78 עם שותפים נוספים.</p> 	<p>עשהאל מוגמי</p>	<p>04</p>
<p><b>לקבל התנגדות זו בחלקה לעניין הקצאת מגרש עצמאי ללא שותפים בתחום התכנית.</b></p>	<p>(להתנגדות זו מצורף העתק חוזה, תצלומי המגרש הריק ונסח טאבו)</p>		

<p>מהמסמכים שהוצגו על ידי המתנגד עולה זיקתו למגרש. יחד עם זאת, מאחר ומדובר במגרש ריק משנת 1981 בחלקת מושע הנדרש כאמור ליעוד שצ"פ, מוצע לתת למתנגד מגרש ריק חלופי, ללא שותפים – מגרש 211, בקרן הרחובות חירותינו וישרש.</p>  	<p><b>א. זיקה למגרש ספציפי –</b> המתנגד מצהיר כי הינו בעלים של שטח אדמה בגודל 225 מ"ר, גוש 6034 – חלקה 26, בכתובת אלול 3א. לפי הצהרתו והמסמכים הנלווים, בשנת 1981 הוצא צו הריסה ע"פ דרישת העירייה ומאז נשמר השטח פנוי ושולמו כל האגרות בידי המתנגד. שטח זה עליו שמר ממוקם במרכז השכונה. במסגר התכנית שויך המתנגד למגרש 78 הממוקם בדרום התכנית.</p>  <p>(להתנגדות זו מצורפים תעודת רישום, תצלומי אוויר, שטר מכר, תכתובת מבנה מסוכך, תשלום מיסים, תכתובת עם העירייה שלגבי זמניות פיתוח השטח שבוצע ונסח טאבו</p>	<p>שמעון טוב 05</p>	
<p><b>לקבל התנגדות זו בחלקה לעניין הקצאת מגרש עצמאי ללא שותפים בתחום התכנית.</b></p>			
<p>הקצאת זכויות הבנייה נעשית ע"פ נסחי הטאבו ובהתאם לעקרונות השומה המהווים חלק ממסמכי התכנית. איזון בין בעלי הזכויות בטבלה נעשה בשווי אקוויוולנטי בזכויות הבניה בין המצב הנכנס למצב היוצא ולא בשטח המגרש, זאת בהתאם לזכויות הבעלים הרשומים בנסחי הטאבו וכפי שמנוסח בעקרונות השומה, המהווים חלק ממסמכי התכנית.</p>	<p><b>ב. פגיעה כלכלית בצמצום השטח –</b> המתנגד טוען כי שטח האדמה שעמד על 225 מ"ר הצטמצם ל-145.7 מ"ר, מצב בו הופקעו למעלה מ-35%.</p>		
<p><b>לדחות התנגדות זו</b></p>			
<p>ראה מענה להתנגדות בסעיף א</p>	<p><b>ג. בעלות עם שותפים –</b> הבעלות על השטח הייתה פרטית וללא שותפים נוספים. כעת על פי מסמכי התכנית שותפים לעוד 71 בעלי זכויות במגרש.</p>		
<p><b>לקבל התנגדות זו</b></p>			

<p>ראה מענה להתנגדות בסעיף א השותפים המוצעים ע"י המתנגד אינם מופיעים בנסחי הטאבו ועל כן אינם מהווים חלק מתכנית זו, כמו כן, לא בוצעה פניה מצדם לוועדה.</p>	<p>ד. המתנגד מבקש למצות את זכויותיו בקרקע תוך שמירת הערך הכלכלי של קניינינו וללא שותפים רבים. המתנגד מציע את מר בן טוב דניאל, מר בן טוב מאיר וגברת נגר מזל כשותפים אופציונאליים.</p>		
<p><b>לדחות התנגדות זו</b></p> <p>סעיף זה בהתנגדות אינו רלוונטי לאור המענים הקודמים.</p>			
<p>נמליץ לקבוע בהוראות התכנית כי אופן חישוב הזכויות לבעלים אשר בבעלותם מעל 1000 מ"ר בנסחי הטאבו יהיה לפי 120% ולא על פי 80%, בהתאם לתכנית 2215ג. אופן פילוג הזכויות במגרשים השונים אליהם שויך המתנגד יבוצע לאחר הטמעת חישוב זכויות אלו ובדיקה תכנונית ושמאית כך שיתאים להוראות תכנית המתאר תא/5000.</p>	<p><b>א. אופן חישוב הזכויות –</b> המתנגד מבקש כי זכויותיו במקרקעין יחושבו בהתאם ל- 120% במגרשים אליהם שויך. חישוב זה נובע מהיקף הזכויות הרשום בנסחי הטאבו בחזקת המתנגד ובהתאם לתכנית 2215ג.</p> 		
<p><b>לקבל התנגדות זו בחלקה.</b></p>	<p>סעיף 1 בהתנגדות</p>	<p>עו"ד יורם פיינברג בשם גק. גבאי יזמות בניה ונדלן בע"מ מה- 09.05.18</p>	<p>06</p>
<p>העתקת זכויות אלו וריכוזן במגרש 01 תביא לחריגה מההוראות תכנית המתאר תא/5000 ואינה עונה על עקרונות התכנון העירוני בשכונה והשומה בתכנית זו.</p>	<p><b>ב. העברת זכויות ממגרש 40 למגרש 01 -</b> לטענת המתנגד זכויות הבעלים הרשומים במגרש 40, משפחת צוברי המתגוררת בבית זה, נרכשו על ידו וטרם נרשמו בנסחי הטאבו (נכון למועד כתיבת המענה). המתנגד מבקש כי זכויות אלו ירוכזו במגרש 01 אליו שויך.</p> 		
<p><b>לדחות התנגדות זו</b></p>	<p>סעיף 2 בהתנגדות</p>		
<p>בהתאם לנסחי הטאבו מומלץ לבצע עדכון זה</p>	<p><b>ג. העברת זכויות ע"ש המתנגד -</b> העברת זכויות מעידן אור שלום במגרש מס' 01 ע"ש המתנגדת לאחר שנרשמו בלשכת רישום המקרקעין ע"ש המתנגדת</p>		
<p><b>לקבל התנגדות זו</b></p>	<p>סעיף 3 בהתנגדות</p>		

<p>מוצע להשאיר את התכנון למגרש מס' 01 לבנייה עד- 6 קומות . העלאת מספר הקומות וריכוזן של זכויות נוספות במגרש זה תביא לחריגה מהוראות תכנית המתאר תא/5000 לעניין שטחי בנייה מרביים במגרש וסותרת את עקרונות התכנון.</p>	<p><b>ד. הגבהת הבינוי במגרש 1-</b> המתנגד מבקש את הגבהת הבינוי במגרש מס' 1 ל-8 קומות מעל הכניסה הקובעת, בהתאם לתכנית המתאר וכפי שהוצג בתכניות הקודמות, כך שניתן יהיה לממש את הזכויות הקיימות והעתידיות.</p> <p>סעיף 4 בהתנגדות</p>		
<p><b>לדחות התנגדות זו</b></p>	<p><b>ה. הגדלת תכסית במגרש 1 -</b> המתנגד מבקש את הגדלת התכסית במגרש מס' 01 מ-50% ל-60% כדי שלא תידרש הגבהת הבינוי מעל 8 קומות המותרות ע"פ תכנית המתאר. כמו כן, הגדלת הצפיפות מ-15 יח"ד ל-21 יח"ד.</p> <p>סעיף 5 בהתנגדות</p>		
<p>מוצע להשאיר את התכנון כפי שהובא בפני הועדה. תכסית 50% עונה על עקרונות התכנון והוראותיה של תא/5000. זאת ללא שינוי יחס הצפיפות במגרש האמור.</p>	<p><b>ו. התאמת מסמכי התכנית למוצג בהתנגדות בנוגע לחישוב זכויות, גובה והתכסית בין המגרשים השונים אליהם משויך -</b> שינוי טבלה 5 במגרש 01 בהתאם לפירוט המתנגד – 1,468 מ"ר עקרי / 400 מ"ר שירות - 21 יח"ד ב-60% תכסית.</p> <p>(להתנגדות זו מצורף נסח טאבו)</p>		
<p><b>לדחות התנגדות זו</b></p>	<p>בהתאם למענה בסעיף א.</p>		
<p><b>לקבל התנגדות זו בחלקה לעניין אופן חישוב הזכויות.</b> בהתאם למענה להתנגדות בסעיף א</p>	<p><b>ז. העברת זכויות המתנגד בין מגרשים -</b> המתנגד מבקש כי זכויותיו במגרש 77 (763.14 מ"ר) יועברו למגרש 78 בשל אפשרות מימוש בניה גבוהה יותר, כוון שללא בעלי זכויות המתגוררים בפועל. המתנגד הצהיר כי נמצא בהליך סופי לרכישת זכויות של כ-400 מ"ר במגרש 78.</p>		
<p>העברת זכויות המתנגד ממגרש 77 ל-78 תייצר חריגה מהוראות תכנית המתאר תא/5000 לעניין שטחי בנייה מרביים - רח"ק, ועל כן אין אנו ממליצים על ביצועה.</p>		<p>עו"ד יורם פיינברג בשם גק. גבאי יזמות בניה ונדלן בע"מ מה- 14.05.18</p>	
<p><b>לדחות התנגדות זו</b></p>	<p>סעיפים 1-3 בהתנגדות</p>		

<p>מוצע לקבוע בהוראות התכנית כי במסגרת תכנית העיצוב החלה במגרש תתאפשר הקמתם של שני מבנים במגרש אחד ללא שינוי קווי הבניין. לא יתאפשר פיצול המגרש.</p> 	<p><b>ח. פיצול מגרש 78-</b> המתנגד מבקש לפצל את מגרש 78 לשני מגרשים נפרדים בגודל של כ-700 מ"ר כל אחד ולשייך את בעלותו למגרש המזרחי. פיצול זה יגדיל לטענתו את סיכויי מימוש הבניה בשל צמצום ריבוי הבעלים והיותו של המגרש המזרחי פנוי.</p> 		
<p>לקבל התנגדות זו בחלקה.</p>	<p>סעיפים 4-5 בהתנגדות</p>		
<p>העברת זכויות המתנגד ממגרש 77 ל-78 תייצר חריגה מהוראות תכנית המתאר תא/5000 לעניין שטחי בנייה מרביים - רח"ק, ועל כן אין אנו ממליצים על ביצועה.</p>	<p><b>א. העברת זכויות המתנגדת בין מגרשים -</b> המתנגדת מבקשת כי זכויותיה במגרש 77 (139.47 מ"ר) יועברו למגרש 78 בשל אפשרות מימוש בניה גבוהה יותר, כוון שללא בעלי זכויות המתגוררים בפועל. זאת מתוך הסכמה עקרונית עם מתנגד 06 יגק. גבאי יזמות בניה ונדל"י לשיתוף פעולה / מכירה.</p>		
<p>לדחות התנגדות זו</p>	<p>סעיפים 1-2 בהתנגדות</p>		
<p>מוצע לקבוע בהוראות התכנית כי במסגרת תכנית העיצוב החלה במגרש תתאפשר הקמתם של שני מבנים במגרש אחד ללא שינוי קווי הבניין. לא יתאפשר פיצול המגרש.</p>	<p><b>ב. פיצול מגרש 78-</b> המתנגדת מבקשת לפצל את מגרש 78 לשני מגרשים נפרדים ולשייכה למגרש המזרחי. פיצול זה יגדיל לטענתה את סיכויי מימוש הבניה בשל צמצום ריבוי הבעלים והיותו של המגרש המזרחי פנוי.</p>	<p>עו"ד יונתן דה פריס בשם ברטה בן שייאן</p>	<p>07</p>
<p>לקבל התנגדות זו בחלקה.</p>	<p>סעיף 3 בהתנגדות</p>		
<p>טבלת ההקצאה והאיזון מבוססת על רשומות בלשכת רישום מקרקעין, נסחי טאבו, וזאת על פי החוק והתקנות.</p>	<p><b>ג.</b> לטענת המתנגדת ברישומים מתואר גודל ששטחו 186.5 מ"ר במקום 196.5 מ"ר.</p>		
<p>לדחות התנגדות זו</p>	<p>סעיף 5 בהתנגדות (לא צורפו מסמכים לגיבוי טענה זו)</p>		

<p>בהתאם לתקן 15 לעניין טבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה, אין לבצע שחזור זכויות בעבור הפקעה שבוצעה בתכנית מאושרת.</p>	<p>ד. ביטול הפקעה שבוצעה בעבר – המתנגדת מבקשת כי תבוטל הפקעה של 20 מ"ר שבוצעה בשנים 1971-1996 לצורכי ציבור מאחר שבתכנית החדשה זכויות הבניה שהתקבלו נמוכות כלכלית בשל מימושן בבניינים רבי קומות להבדיל מצמודי קרקע.</p>		
<p>לדחות התנגדות זו</p>			
<p>על פי עמדת שמאי, הדבר אינו אפשרי בשלב זה</p>	<p>א. תיקון סדר רישום המגרשים ב'טבלאות הקצאה' כך שיופיעו בהתאם למספרו של המגרש המוצע בתכנית במרוכז ולא על פי גוש וחלקה במצב המאושר.</p>	<p>08 מהנדס העיר</p>	
<p>לדחות התנגדות זו</p>	<p>ב. תיקון טעות סופר בה הושמטה מסעיף 1.6 בתקנון התכנית, ייחס בין תכניות מאושרות קודמות, תכנית ת1358. סוג יחס: החלפה, הערה ליחס: תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית תא/1358 בתחום הקו הכחול.</p>		
<p>נמליץ על תיקון טעות סופר במסכי התכנית</p>			
<p>קבלת התנגדות זו</p>			

**חוו"ד הצוות:** (מוגש ע"י צוות מזרח)

בהתאם לפירוט ההתנגדויות בטבלה לעיל מוצע לוועדה:

לקבל באופן מלא

התנגדות מספר 03- גדעון שרעבי, ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם למפורט.

לקבל באופן חלקי

- א. התנגדות מספר 01- סעיף 01, עו"ד רייסמן גור- יחס לתכנית 2215ג
- ב. התנגדות מספר 01- סעיף 03, שרעבי ירון ומירב
- ג. התנגדות מספר 04- עשהאל מוגמי
- ד. התנגדות מספר 05- שמעון טוב
- ה. התנגדות מספר 06- עו"ד יורם פיינברג בשם גק. גבאי יזמות בניה ונדלן בע"מ
- ו. התנגדות מספר 07- עו"ד יונתן דה פריס בשם ברטה בן שייאן
- ז. התנגדות מספר 08- מהנדס העיר אדר' עודד גבולי ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם למפורט.

לדחות את התנגדות

- א. התנגדות מספר 01- סעיף 02, משפחת צדוק
- ב. התנגדות מספר 01- סעיף 04, שרעבי ציון רפאל

- ג. התנגדות מספר 01- סעיף 05, כהן חיים
- ד. התנגדות מספר 01- סעיף 06, שרעבי יהודית
- ה. התנגדות מספר 01- סעיף 07, כהן – כהן תמים – צדוק
- ו. התנגדות מספר 01- סעיף 10-08, עו"ד רייסמן גור
- ז. התנגדות מספר 02- חאלו נושאפין וחאלו רבי מאיר

לתת תוקף לתכנית.

**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 0016-18ב' מיום 01/08/2018 (החלטה מספר 19) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

#### **מהלך הדיון:**

מיכל שרון: התוכנית פורסמה והוגשו 4 התנגדויות עד המועד הקבוע בחוק, 4 התנגדויות שהוגשו לאחר הארכת המועד והתנגדות נוספת של יורשי מנחם טוב אשר אינה מופיעה בדראפט. סוקרת את התוכנית.

**עו"ד מורן גור:** בקשנו שהועדה תמנה מומחה שיעשה בדיקה ויבחן כל מקרה לגופו. יש כאן כמה נקודות אקוטיות. מדובר באיחוד וחלוקה ללא הסכמה כאשר הרציונל לבוא ולעשות סדר בהם מקבלים תמורות שהם אקוולנטיות וראויות, צרפנו את כל האסמכתאות הרלוונטיות וזו הטענה שלנו למנות בורר מכריע. מפרט את פרטי ההתנגדות.

**חאלו רבי מאיר:** באנו לארץ ב-1962 ואבי קנה את הבית ולא דאג לרשום אותו על שמו. הבית כולו יושב על שטח של מינהל מקרקעי ישראל לפי התכנית. רמ"י אומרים שאין להם בעיה להעביר את השטח על שמנו ברגע שיהיה הסדר של הקרקע בזמן פרצלציה. לכן הגשנו התנגדות ואנחנו מחכים לתשובת רמ"י.

**עשהאל מוגמי:** רכשתי בית ממשפחת אתר, מגרש של 196 מ"ר, מגודר ונמצא בין משפחת פינה לשרעבי. גרו בו אברהם ואסתר אתר. קניתי את המגרש ב-2006 ובדקתי בעיריה שאפשר לבנות במגרש ואמרו שאפשרי ואין דורש לשטח שלי. הוא שלי ואין סיבה שיוציאו אותי.

**שמעון טוב:** פירטנו את כל דברינו בהתנגדות שהוגשה. יש נסח מסודר ואדמה ששולמו עליה מיסים. כרגע הקטינו את השטח וצירפו לנו 71 שותפים במגרש בדרום השכונה ועל כך מבוססת ההתנגדות. אנחנו רוצים את השטח המקורי.

**עו"ד יורם פיינברג:** הגשנו התנגדות שפוצלה לשני מכתבים שונים. יש לנו שטחים שעולים על דונם ולכן צריך לחשב לפי 120% ולא 80%. חלק מהזכויות לא נרשמו על שמנו וצריך לסדר את זה. בקש אחד המתנגדים תוספת של 2.5% לכל קומה שתבנה על כל מה שנהרס. בקשנו שהזכויות שלנו ירוכזו במגרש מס' 01 והייתה טענה שבגלל הרח"ק עולה על המגבלות. להזכיר בתוכנית תא/5000 הועדה יכולה לקבוע רח"ק שעולה על הרח"ק המירבי בהתחדשות עירונית. מפנה לסעיפים בתוכנית שיש אפשרות להגדיל את הרח"ק ל-4 ואם זה יאושר הבעיות שלנו יפתרו. בנוסף גם אם יש בעיה אני רוצה להזכיר את מגרש 08 שניתן למינהל מקרקעי ישראל, בלי מחזיקים והמגרש יותר גדול ממגרש 01 והצפיפות שנתנה בו היא מחצית. אם הועדה תחליט להעביר כ-150 מ"ר ממגרש 08 אלינו כל הבעיות של כמות הבניה שאנחנו מבקשים במגרש 01 תיפתר ונאפשר את התוכנית. יש גורם שרוצה לממש את התוכנית ושהיא לא תהיה משהו תאורטי עם ריבוי פולשים ואי אפשר לממש את התוכנית.

**אהרון מדואל:** היכן בהתנגדות רשומה ההצעה.

**עו"ד פיינברג:** העברת 150 מ"ר אינה בהתנגדות ונטענת בע"פ כי תפתור את כל הבעיות למגרש 01. הייתה טענה שמש' צוברי גרה בבית הזה בטעות הזכויות רשומות על שמנו אבל במגרש 40 גרה משפחה אחרת ומר לאטי שרון גר שם ומה שרשום בפרוטוקול לא נכון. שמים אותנו במגרש על זכויות של משפחה שגרה שם.

לגבי מגרש 78-77 חלקה 78. העמדה שיהיו 2 בנינים אבל לא לחלק לשני מגרשים והסיכוי לממש את התוכנית קטנים מאוד כי יש פולשים. הבקשה שלנו לפצל את 78 ל-1, 78 ו-2.

**בן שיאן רמי מייצג את ברטה (אימי):** שיבצו אותי למגרש 77 ואני רוצה להיות במגרש 78 מאחר שב-78 יש אפשרות לממש את הזכויות. יש לי גם הסכם עם עופר גבאי יזמות שירכוש אותי בעתיד. הגודל של השטח בטאבו הוא 196.5 והכניסו אותי 186.5, ובעבר הפקיעו מהשטח 20 מ"ר אני רוצה שיבדקו.

**יוסי אהרוני יורש מנחם טוב:** בשנת 44 סבא שלי רכש את המגרש ויש תעודת רישום. מאז בנו בית עד 1973, ואז היו צריכים להתפנות. בשנת 81 עיריית ת"א הוציאה צו הריסה למבנה והוא נהרס. במהלך התקופה קבלנו בקשה לפינוי פסולת, פנינו לעיריית ת"א ועמדנו בכל ההתחייבויות. עכשיו שמגיעים למימוש השטח אומרים לנו להתחלק עם עוד כ-70 איש, אנחנו רוצים להנציח את המצב שהיה מגרש משותף עם שמעון טוב.

#### **מוצגות התנגדויות בע"פ ללא שהוגשו קודם לכן**

**שרון לאטי:** את מגרש מס' 40, אלול 17, קניתי אותו ב-2008 ועופר גבאי הודיע שזה לא שייך אליו.

**חן שרעבי גר ברח' זרעים 8:** קניתי את הבית ב-2007 ממשפחת ישמח משה, אין טאבו לבית והמגרש רשום בתכנית על מינהל מקרקעי ישראל ואני גר שם עם משפחה.

**איל רונן:** הציג התנגדות מה"ע

**מיכל שרון:** הקריאה את ההתנגדות של גדעון שרעבי שלא הגיע לדיון.

#### **מענים:**

**איל רונן:** מהות התוכנית היא להסדיר את השטחים לבעלים בין אם נוכחים ואם לא, את הזכויות במקרקעין שהם נמצאים. אנחנו משתדלים שלא להקצות שטח שלא שייך למישהו אחר.

**אהרון מדואל:** אם הייתם עושים מיפוי כמו שצריך לקחתם את ההסדר כמו קרקע חקלאית

**דני ארצי:** נעשתה בדיקה מדוקדקת.

**ליאור שפירא:** למה רק בשלב ההתנגדויות מבררים למי כל שטח שייך

**איל רונן:** עשינו סקר ולא לכולם נפתחה הדלת. בהליך ההתנגדויות לא פעלנו בצורה עיוורת והמשמעות של האמירות של האנשים יצטרכו לקבל ביטוי.

**מלי פולישוק:** אתם אומרים- מקבלים התנגדויות אבל אני מעביר לחלקה אחרת. למה לאחד ככה ולשני אחרת.

#### **מענה להתנגדויות**

**מיכל שרון:** מקריאה את התשובות להתנגדויות מתוך הדראפט. בנוסף מציגה את השינוי בהקצאת המגרשים למר עשהאל מוגמי ומר שמעון טוב בהמשך להתנגדותם של יורשי מנחם טוב, אשר אינה מופיעה בדראפט ומענה להתנגדות משפחת נדר.

#### **קריאה מהקהל**

**נתן אלנתן:** ברגע שתסדירו את ההסכם שלכם מול המינהל, המינהל יוכל להעביר את הזכויות על שמך.

**איל רונן:** אנחנו ממליצים למצות את הזכויות במגרש ריק אחר.

**מלי פולישוק:** למה?

**מיכל שרון:** בנוגע לעשהאל מוגמי המגרש במושע ריק ומוצע שינתן לו שטח חלופי בתחום שצ"פ בתוכנית המופקדת.

**איל רונן:** המבקש מבקש לבסס את מעמדו במגרש ריק. בפועל אנחנו ממליצים למצות את הזכויות באותו מגרש שהוא גדול יותר עבור בעלי נכסים שיש להם יותר זכויות מאשר שיש למבקש.

**אהרון מדואל:** כרגע הוא נמצא בשצ"פ?

**איל רונן:** כרגע יש לו זכויות במקרקעין (בטאבו) והוא מחזיק במגרש מסוים במושע.

#### **קריאה מהקהל**

**איל רונן:** מוסיפה לשטח הזה צריך לבדוק זאת.

**מיכל שרון:** ממשיכה במענה להתנגדויות

#### **קריאה מהקהל**

**אהרון מדואל:** אנשים במידה ונקבל את ההתנגדות ונגדיל את מגרש מס' 1 מגרש מס' 40 יישאר ללא בעלים.

**עופר גבאי:** מנהל גק גבאי יזמות, קנינו הרבה שטחים כל מטר שקנינו דיווחנו ואנחנו מבקשים לרכז וקבלנו את ההסכמה. קנינו וראינו את התכנית עם בנין של 24 יח"ד, אמרנו אם יש יתרה מסכימים שיעבירו אותנו בשותפות עם אחרים קבלנו את הזכויות. בשלב מסוים ראינו שהתוכנית ירדה מ-8 קומות ל-6 ומ-24 יח"ד ל-15 יח"ד. שאלתי למה, ענו כי הרח"ק לא מספיק אז למה לא הגדלתם לי את המגרש. אין שום בעיה להעביר אלינו 100/200 מ"ר. מצד שני המגרש 78 בהתחלה היה מגרש אחד שנקרא מגרש 77 שלעולם לא יבנה. הצוות קבל את ההצעה שלי אבל שמו אותי בחלק שלעולם לא יבנה בגלל שיושבת שם משפחה עם יורשים בטאבו שאומרת שהיא לעולם לא תתפנה. אני לא אכנס איתם לבימי"ש. בקשתי להעביר את הזכויות שלי למגש 78. במגרש 40 הודעתי לאיילה ולאיל מצוות תכנון זהו מגרש של בית של שרון לאטי אף פעם לא היה לי שם זכויות וגם לצוברי לא היו זכויות.

**עו"ד מורן גור :** הנסתר רב על הגלוי לא נתנו תשובות כמו שצריך מדובר בבעלי זכויות שהבאנו את כל האסמכתאות וגם הרישומים בטאבו לא תואמים. ציפיתי שהמשיבים יראו עין בעין את הדברים כדי שלא יעלו כל מיני טענות. במקום שהתוכנית תעשה סדר היא עושה יותר בלאגן. ולכן אני מבקש שיבחר כאן בורר.

**חאלו רבי מאיר :** מסביב לבית שלי יש בניינים של 6 עד 8 קומות ולבניין שלי נשאר 3 קומות אני מבקש להגדיל את אחוזי הבניה במקום .

**איל רונן :** התוכנית למעשה פשוטה במרחב שהוא מורכב. יש מעל 100 בעלים מחזיקים בנכסי טאבו, מחזיקים במקרקעין שהם לא בעלים ובכל המרחב אנחנו באים לעשות הסדר כדי שהמעמד יהיה מוסדר בקרקע. אחרי שהופקדה התוכנית קיימנו מפגש עם כל תושבי השכונה ומפגשים פרטניים, עודדנו אותם להגיש התנגדות ולהסביר את הטענות שלהם. בתוך המרחב הזה בדקנו את כל הנתונים כדי שכל אחד יוכל להסדיר את מעמדו. כל יתר הנושאים נתנו להם מענה. לגבי מגרש 40 הנושא ייבדק לאור טענותיו של לאטי שרון שהוצגו כאן בע"פ ללא שהוגשה התנגדות, אנחנו יכולים להתייחס להתנגדויות שהוגשו. אנחנו מבקשים לתת תוקף לתוכנית, אנחנו יכולים לחזור לפני פרסום למתן התוקף לדווח לוועדה אם ידרש פרסום לפי סעיף 106ב.

**נתן אלנתן :** עקרונית מאשרים את התוכנית והדברים שטעונים בדיקה נבדוק.  
**הראלה אברהם אוזן :** נשמעה טענה לשמאי בורר. התוכנית מאוזנת ונעשתה עבודה יסודית ואין צורך למנות שמאי בורר כי הוא לא יתן פתרון לטענות קנייניות וזכויות שאינן רשומות בטאבו. הצעתי היא שהצוות יתכנס ויבדוק את שתי הטענות תוך שבועיים ויביא להמשך דיון פנימי לצורך קבלת החלטה לאחר קבלת חו"ד הצוות באם לקבל את ההתנגדויות ובאם קבלת ההתנגדויות המצריכה פרסום של 106ב'.  
**נתן אלנתן :** ולהוסיף את הסוגיות לבדיקה

#### **הועדה מחליטה:**

לקבל את המלצות הצוות כמפורט מעלה במהלך הדיון ולבצע בדיקה לעניין הטענות שהועלו במסגרת הדיון:

1. לאטי שרון – בחינת הבעלות בפועל לגבי המבנה במגרש 40, בכתובת אלול 17 .
2. בא כח עו"ד יורם פיינברג - הקצעת זכויות מתנגד מספר 06 ממגרש 40 (תלוי בדיקה סעיף 1 לעיל) וריכזן במגרש 01. הגדלת שטח מגרש 01 ע"ח שטח מגרש 08 (בבעלות רמ"י) לטובת מיצוי זכויות הבניה בבעלותו.

לאחר הבדיקה לשוב ולדון בדיון פנימי בתוך שבועיים עם ריכוז המלצות הצוות התכנוני ובחינת הצורך בפרסום 106ב'.

משתתפים: ליאור שפירא, שמואל גפן, אהרון מדואל, נתן אלנתן, גל שרעבי דמאיו

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/מק/4233 - התחדשות עירונית שדרות ירושלים-קהילת קנדה דיון בהפקדה (2)	01/08/2018 20 - 0018-18

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מחוזית (דיון קודם)**

**מיקום:** בין רחוב קהילת קנדה לשדרות ירושלים, תל אביב יפו

**כתובת:** קהילת קנדה 8,10,12,14,16,18,20,22,24,26,26,28,30,32  
שדרות ירושלים 209,211,213,215,217,219,221

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7050	מוסדר	חלק מהגוש	בהתאם לתשריט	



**שטח התכנית:** כ-24 דונם

**מתכנן:** צפור גרשון-צפור ברק אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

**יזם:** חברת NEXT התחדשות עירונית בע"מ מקבוצת אלמוג כ.ד.א.י בע"מ

**בעלות:** מנהל מקרקעי ישראל

**מצב השטח בפועל:** כיום קיימות 208 יחידות דיור בשמונה בנייני, בני 2-3 קומות.

**חו"ד הצוות:** (מוגש ע"י צוות יפו)

1. ממליצים לאשר עקרונית קידומה של תכנית להתחדשות עירונית באזור זה תוך התכנסות לרח"ק של 4.5.
2. הבינוי המוצע אינו מקובל הן לענין היקפי הבניה והן לענין הגבהים וטיפוסי הבניינים.
3. תנאים להעברת מסמכי התכנית לועדה המחוזית:
  - א. תאום ואישור תכנית בינוי, ע"י מהנדס העיר. תכנית זו תבחן על רקע בינוי תלת מימדי של השכונה הסמוכה ובשים לב לתכנון העתידי של שדרות ירושלים, הבינוי יתיחס לנפחי הבניה, מס' הקומות, טיפוסי הבניינים (לצורך יצירת מגוון טיפוסי דירות) והשטחים הפתוחים ביניהם, כך שהמרחב הציבורי בתכנית יהיה המשכי לזה שקיים ממזרח.
  - ב. מספר יחידות הדיור הסופי יעודכן בהתאם לתכנית הבינוי שתאושר ע"י מהנדס העיר (סעיף א לעיל) ובשים לב לדו"ח הכלכלי. התכנית תציע תמהיל דירות מגוון.

- ג. תאום ואישור נספח שלביות ביצוע ע"י מהנדס העיר. התכנית תקבע שלביות ביצוע כך שבכל שלב ושלב יובטחו שטחים פתוחים/מבוינים לטובת הציבור בהתאם למקטע התכנון הרלבנטי ובשים לב להיתכנות הכלכלית של כל שלב.
- ד. גיבוש מנגנון כלכלי להבטחת תחזוקתם של השטחים הפרטיים בתכנית באמצעות הקצאת יחידות מסחריות בפרויקט או באמצעות תשלום מהוון לעת"א-יפו בעבור אחזקתם של שטחים אלו, בהתאם לשיקול דעת מהנדס העיר.
- ה. אישור אגף התנועה.
- ו. הגשת נספח בניה ירוקה והתאמת התכנון להמלצותיו.
- ז. מתן כתב שיפוי ע"י יזמי התכנית.

**החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 186ד' לחוק.**

**בישיבתה מספר 0016-13ב' מיום 14/08/2013 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**אדר' לריסה קופמן מחליפה את מהנדס העיר**

#### **מהלך הדיון:**

אביעד מור מציג את עקרונות תכנית ההתחדשות המוצעת, לרבות התייחסות לתחום התכנית, מנגנון בינוי-פינוי ושלביות. ברק צפור (עורך התכנית) מציג את פרטי התוכנית באמצעות מצגת וסרטון להמחשה. מר יוסי בר דוד (יזם התכנית): מציג את אחוז ההסכמות שנתקבלו עד כה, כאשר 82% חתומים סה"כ 180 חוזים חתומים יש תמיכה גדולה גם של הדיירים וגם של הסביבה. אביעד מור: נקטנו בשיטה של בינוי-פינוי, דהיינו בניה בשטחים פתוחים (בבעלות עירונית) ולאחר מכן הריסה של הקיים והפיכתם לשטחים ציבוריים פתוחים. יש לכך יתרון כלכלי וחברתי: שיפרנו את כלכליות הפרויקט מחד ואפשרנו לתושבים להשאר בביתם ללא מעבר לדיור זמני בתקופת הבניה, מאידך. מקריא את חו"ד הצוות ומסביר אותו. דנה שיחור: מבדיקה ראשונית עולה כי אין הצדקה למתן פטור מהיטל השבחה, בדקנו את שווי הקרקע אנחנו נעדכן את הבדיקות בהמשך. אהרון מדואל: יחס הדירות בפינוי בינוי הינו גבוה מאוד, אני לא חושב שאשרנו פעם יחס של 1:4. גם בנושא הרח"ק יש חריגה, ואני מציע לצוות התכנוני לבדוק את הנושא הזה. שמוליק מזרחי: אני מברך על הפרוייקט, זוהי הזדמנות לחדש את המקום. עו"ד זיו כספי: הצפיפות נקבעת בהתייחס לשווי הקרקע. יש תקן ומדיניות לדירות התמורה וכו'. הפער בשווי הקרקע בין נווה שרת (שהוזכרה בדיון) ליפו עומדת על 60%. אם הדרום יתרומם זה ישפיע על הכל.

#### **דיון פנימי:**

אדר' אירית סייג: צריך לתת את הדעת גם לנושא של שיתוף הציבור. אביעד מור: הקן הכחול של התוכנית הורחב דרומה לבקשתנו, כדי לתת מענה תכנוני ראוי. הדו"ח הכלכלי שהוגש נבדק עם אגף הכנסות מבניה ופתוח וכעת יש לעדכן את הדו"ח לפי התחום החדש של התוכנית. אני מניח שיחס ההצפפה לא ישאר על 1 ל-4 כפי שמבוקש. אהרון מדואל: הייתי מוריד את דירות התמורה ל-100 מ'. אביעד מור: הממוצע הוא 90 מ' עיקרי. דורון ספיר: הוא צריך לעדכן את התוכנית בהתאם לחו"ד הצוות.

#### **הועדה מחליטה:**

1. מאשרים עקרונית קידומה של תכנית וממליצים להעבירה לועדה המחוזית, כאשר הבינוי והיקף יחידות הדיור יקבעו לאחר השלמת הבדיקות כמפורט בחו"ד הצוות (סעיף 3).
2. העברת מסמכי התכנית לועדה המחוזית תהיה בכפוף להשלמת התנאים המפורטים בחו"ד צוות.
3. יש לנקוט בהליך שיתוף ציבור על פי הנהלים של עת"א-יפו, בסיוע ובשיתוף המשלמה ליפו.

**משתתפים:** דורון ספיר, שמוליק מזרחי, אהרון מדואל וערן לב.



**מצב תכנוני קיים :**

תב"ע תקפה : 03/05/22, 2295,2961

יעוד קיים : מגורים ג'

שטח מגרשי המגורים : 14,880 מ"ר

זכויות בניה : 142% , מגורים ג', 3 קומות מעל קומת קרקע,

**מדיניות קיימת :**

- שכונת יפו ד', ובכללה רח' קהילת קנדה, סומנו בתכנית המתאר כמתחם להתחדשות עירונית. על פי הוראות תכנית המתאר תא/5000 בתכנית התחדשות עירונית הנמצאת במתחם התחדשות עירונית, ניתן לאשר רח"ק 1 מעל לרח"ק המרבי ובניה חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני. נספח העיצוב העירוני בתכנית המתאר נקבע הבינוי באזור זה כבניה מרקמית עד 8 קומות וכאמור ניתן לקבוע בניה חריגה מסביבתה עד ל-15 קומות, כן נקבע בתכנית המתאר כי תתאפשר בנייה עד לגובה 25 קומות במגרשים הגובלים ברח' גיבורים על גבול בת ים.
- כן קובעת תכנית המתאר בתכנית התחדשות עירונית הנמצאת במתחם התחדשות עירונית, את האפשרות לאשר ניוד זכויות בין המגרשים באופן שבמגרשים מסוימים יקבע רח"ק העולה על הרח"ק המרבי ובמגרשים אחרים ייקבע רח"ק נמוך מהרח"ק המרבי, בהתקיים התנאים בסעיף. (רח"ק ממוצע).
- התכנית גובלת בשד' ירושלים המוגדר בתכנית המתאר כציר מעורב ורחוב עירוני עליו חלות ההוראות הבאות: א. שימושים בהתאם לסעיף 3.4.2(א) – מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1 ומסחר 2,

בהתאם להוראות טבלה 5.4 (ר-71) תתאפשר תוספת קומה בבניינים הפונים לשדרות ירושלים בתנאי והשימושים המוצעים בקומת הקרקע לא יהיו למגורים. הוראות תכנית המתאר קובעות תנאים לאפיון מתחמי התחדשות עירונית והוראות אלו מחייבות הכנת מסמכי מדיניות כוללים לאזור כולו ובחינה כוללת של בינוי, שימושים, הפרשות לצרכי ציבור, תנועה וחניה.

כתוצאה מריבוי היוזמות לפינוי בינוי באזור זה, וכמענה למורכבות הכרוכה בתכניות מעין אלו קודמה מדיניות כוללת לשיכוני יפו ודרום יפו, בין היתר לשכונת יפו ד'.

מטרת המדיניות היא להציע סל כלים להתחדשות מגוון טיפוס המגורים הקיימים וסביבתם במרחב השיכונים של דרום ומזרח יפו.

בינואר 2018 הועדה המקומית אשרה מסמך מדיניות לשיכוני דרום יפו. במסמך זה פורטו האזורים עפ"י סוג ההתחדשות (פינוי בינוי, תמ"א) כאשר התכנית המוצעת עומדת בהנחיות מסמך המדיניות.

**מצב תכנוני מוצע :**

1. התחדשות עירונית והמרקם הבנוי הקיים באמצעות הריסה ובניה מחדש.
2. איחוד וחלוקה מחדש לכלל שטח התכנית, תוך יצירת מגרשים (תאי שטח) לטובת שימושי המגורים כאשר בלב התכנית נקבע תא שטח לטובת שצ"פ מרכזי עבור דיירי הפרויקט והשכונה בכלל. כן נקבע שצ"פ לינארי המשתרע מכיוון דרום לצפון הקושר את לב המתחם עם מגרשים/תוכניות חדשות גובלות מצפון.
3. יצירת דופן עירונית עם קומת קרקע מסחרית פעילה הכוללת שימושים בעלי אופי ציבורי לכיוון שדרות ירושלים בבינוי מדורג.
4. קביעת שטחים ציבוריים בנויים בבניינים הגובלים בשצ"פ המרכזי לטובת הקמת גני ילדים הנדרשים במקום.
5. קביעת מנגנון לבינוי-פינוי-בינוי, כך שתתאפשר הקמת מבנים על שטחים פתוחים/דרכים קיימות והקצאתם מחדש במסגרת תכנית האיחוד וחלוקה.
6. קביעת שלביות למימוש – מתחמי תכנון בהתאם למקטעי בר ביצוע.
7. קביעת הוראות בינוי :
- א. דופן מערבית- לכיוון שדרות ירושלים- בניינים בני 7 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע (לובי ומסחר).
- ב. דופן מזרחית- לכיוון רחוב קהילת קנדה – בניינים רבי קומות בני 14 קומות מעל קומת קרקע (דירות גן וגני ילדים).
- ג. דופן דרומית – בניינים בני 18-28 מעל קומת קרקע.
8. קביעת שטחים בזיקת הנאה לציבור בתחום התכנית.
9. הפקעה לדרכים לצורך המשך רחוב קהילת קנדה וחיבורו לרחוב הגיבורים מדרום, כדי לאפשר כניסה/יציאה נוספת לשכונה.

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
20.29	5,387.24	דרך מאושרת
55.99	14,867.72	מגורים ג'
23.72	6,297.29	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>26,552.25</b>	<b>סה"כ</b>

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
אחוזים	מ"ר	
7.26	1,928.65	דרך מאושרת
3.51	930.87	דרך מוצעת
63.68	16,907.78	מגורים ד'
25.55	6,784.96	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>26,552.25</b>	<b>סה"כ</b>

### טבלת השוואה:

מצב סטאטורי קיים (עפ"י 2995 ו תא/ג/1)	דיון נוכחי - שנת 2018	דיון קודם - שנת 2013	
לי"ר	26,552 מ"ר	25,785 מ"ר	שטח התוכנית
מגורים ג', שצ"פ, דרכים	מגורים ד', שצ"פ, מבני ציבור, מסחר.	מגורים ד', שצ"פ, שפ"פ, שב"צ	שימושים
208	800	830	מספר יחידות דיור
21,208	58,445 מ"ר	74,700 מ"ר	שטח עיקרי למגורים
--	1,420 מ"ר	2,000 מ"ר	שטח עיקרי מסחר
--	600 מ"ר	850 מ"ר	שטח עיקרי ציבורי
--	23,670 מ"ר	37,350 מ"ר	שטחי שירות מעל הקרקע
21,208	84,715 מ"ר	115,000 מ"ר	סה"כ שטחים מעל הקרקע

מצב סטטורי קיים (עפ"י 2995 ו תא/ג/1)	דיון נוכחי - שנת 2018	דיון קודם - שנת 2013	
14.88 דונם	16.943 דונם	19.812 דונם	סה"כ שטחי מגרשים למגורים
1.42	5	5.8	רח"ק
--	58,419 מ"ר	49,120 מ"ר	שטחי שירות תת-קרקעיים חניונים
13.9	47.31 יחידות לדונם	43 יחידות לדונם	צפיפות נטו
7.84	30 יחידות לדונם	32 יחידות לדונם (קו כחול)	צפיפות ברוטו
3-4	9-29	8-28	מספר קומות
26%	ממוצע 60%	עד 60%	תכסית
57 מ"ר ממוצע	73 מ"ר ממוצע עיקרי 85 מ"ר פלדלת	78 מ"ר עיקרי 90 מ"ר פלדלת	שטח ממוצע ליחיד
6,354	6,785 מ"ר	2,809 מ"ר	שצ"פ

פירוט גודל שטחים לפי ייעודים: שטח עיקרי מעל הקרקע: 58448 מ"ר, שטח שירות מעל הקרקע: 24000 מ"ר, שטח שירות מתחת הקרקע: 62507 מ"ר.

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

בתכנון הפרויקט נבדקו חלופות שונות של יחס הדירוג בין הבניה החדשה של הפרויקט לבין הבניה המרקמית של השכונות הגובלות באתר, תוך התאמת הבינוי המוצע למדיניות התכנון שקבעה בניה מרקמית לאורך שד' ירושלים הכוללת קומת קרקע מסחרית. ובניה גבוהה יותר עד 15 קומות בלב השכונה. ב 3 המגרשים הדרומיים על גבול בת ים שולבו מבנים בבניה גבוהה הגובלים בתוכניות דומות לפינוי בינוי מאושרות ומקודמות בתחום העיר בת ים בתכנית הפיתוח ניתן דגש רב להמשך מערכת שבילי המעבר דרך השכונה והשטחים הפתוחים הפזורים לאורכה באופן שנשמרת ואף מתעצמת הנגישות בין לב השכונה לצירים הראשיים (שד' ירושלים, והרחובות הגובלים). במרכז הפרויקט משולבות שתי שורות מבנים עם שצ"פ ביניהם המסתיים בשטח פתוח משמעותי ששימש כגינה מרכזית בהיקף של כ- 2.6 ד'. נבדקו השלכות אקלימיות והצללה של המגדלים המתוכננים. העיצוב הסופי יתואם בתכנית עיצוב אדריכלי מול גורמי התכנון בעירייה, תוך התאמה לסביבה ולפרויקטים החדשים המתוכננים לאזור. פינוי שמונה מבנים ישנים לטובת תוספת יחידות דיור חדשות בשילוב של בנייה מרקמית ומגדלים מאפשר יצירת שטח ציבורי פתוח חדש לטובת תושבי הסביבה. - שטחי מסחר, ושטחי ציבור בנויים לטובת דיירי השכונה הכוללים 2 מתחמים של גני ילדים.

### דברי הסבר נוספים

- התוכנית הינה תכנית התחדשות עירונית של אזור מגורים הממוקם בשכונת יפו ד' בגבול בין יפו לעיר בת-ים. התכנית תואמת את המדיניות העירונית להתחדשות עירונית שנערכה לכל אזורי שיכונן דרום יפו.

- אזור התוכנית גובל באחד מצירי התנועה הראשיים בעיר - שדרות ירושלים בו עתידה לעבור הרכבת הקלה (הקו האדום) .
- המתחם משתרע על שטח של כ-26 דונם בין גבולות רחוב קהילת קנדה, רחוב הגיבורים ושדרות ירושלים. התכנית הינה תכנית לבינוי- פינוי- בינוי, ומציעה הריסת 8 מבנים קיימים הכוללים 208 יח"ד ובניית 12 בנייני מגורים הכוללים כ- 800 יח"ד בתמהיל יח"ד מגוון.
- הבינוי המוצע כולל בנייה מרקמית בדופן שד' ירושלים עד 9 קומות. 3 מבנים עד 15 קומות לאורך רח' קנדה. ו 3- מגדלים בני 19-29 קומות בבינוי הגובל לרח' גיבורים ורח' קנדה. לאורך שדרות ירושלים מוצעת קומת קרקע מסחרית פעילה לרחוב.
- התכנית הינה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים כאשר נקבעו 4 שלבי מימוש לפרויקט. תנאי להגשת היתרי בנייה הינו אישור תכנית איחוד וחלוקה.
- התכנית קובעת דרכים חדשות ומבטלת דרכים קיימות ומציעה שטחים פתוחים לציבור, כאשר בלב הפרויקט מתוכנן שצ"פ מרכזי משמעותי בשטח של כ- 2.6 ד' לטובת דיירי הפרויקט והשכונה בכלל. כל השטחים בתחום התכנית מעבר למגרשים הסחירים יהיו בזיקת הנאה לטובת הציבור ובכך התכנית שומרת ומחזקת צירי הליכה קיימים בשכונה ואף קובעת צירים חדשים הקושרים בין פנים השכונה לשד' ירושלים וכן צירי הליכה מצפון לדרום.
- בתכנון המתחם, שולבו שטחים ציבוריים בנויים כחלק מהבינוי המתוכנן ונקבעה האפשרות להקמת מבני ציבור (גני ילדים) בשטח של 600 מ"ר.
- פתרונות החניה לכלל הפרויקט לרבות פריקה וטעינה ופינוי אשפה יהיו בתת הקרקע, כאשר מתוכננים מרתפי חניה משותפים לכל המתחם.
- התכנית הינה תכנית ראשונה לפינוי בינוי בשכונת יפו ד' ויש בה כדי להוות זרז להתחדשות האזור כולו.
- כחלק ממסמכי התכנית הוכן סקר חברתי שמיפה את הבעלים בתחום התכנית ונקבעו דרכי פעולה בהתייחס לפילוח האוכלוסיות הייחודיות הקיימות בתחום התכנית.
- תמהיל יח"ד : התכנית קובעת תמהיל יח"ד מגוון בהתפלגות הבאה :
  - 317 יח"ד בגודל 60 מ"ר שטח כולל
  - 145 יח"ד בגודל 80 מ"ר שטח כולל
  - 278 יח"ד בגודל 100 מ"ר שטח כולל
  - 36 יח"ד בגודל 120 מ"ר שטח כולל
  - 12 יח"ד בגודל 125 מ"ר שטח כולל
  - 6 יח"ד בגודל 140 מ"ר שטח כולל
  - 6 יח"ד בגודל 150 מ"ר שטח כולל
 סה"כ 800 יח"ד
- הגיוון בבינוי המוצע לצד תמהיל מגוון של גדלי הדירות יאפשרו גיוון בסוגי וגדלי משקי הבית שיגורו במתחם.

### שיתוף ציבור

נוהל שיתוף הציבור אושר בוועדה להתייעצות עם הציבור בתאריך 12.03.18 ונקבעה מתכונת ליידוע התושבים ובעלי הדירות בתחום התכנית במפגש משותף אחד.

### סיכום מפגש תושבים מתחם קהילה קנדה 16/05/2018

המפגש התקיים בהתאם לנוהל העירוני לשיתוף ציבור בתהליכי תכנון ונערך ב- 16/05/2018 במרכז אניס, בסמוך למתחם הפרויקט, בהשתתפות אדר' אירית סייג-אוריון, מנהלת מחלקת תכנון יפו והדרום, אדר' אלי דיגא - רכז תכנון עיר בכיר במנהל הנדסה ושלומית זונשטיין - רכזת תכנון עיר בכירה התחדשות עירונית, מנהל הנדסה בעיריית תל אביב-יפו, שרית סוזין בר-עז מנהלת קשרי קהילה, המישלמה ליפו, אדר' ברק ציפור - אדריכל התכנית, יוסי בר דוד – מנכ"ל אלמוג פינוי בינוי, וחב' מודוס – יועץ שיתוף הציבור וכ- 90 תושבים. למפגש הוזמנו דיירי המתחם והתושבים הגובלים במתחם.



מתחם התכנית



בינוי מוצע

ריכוז הנושאים שעלו במפגש שיתוף ציבור  
כל הנושאים שעלו קיבלו הסברים ומענה מפורט על ידי צוות התכנון העירוני ומתכנני התכנית.

מענה נציגי העירייה והיזם	נושאים ושאלות התושבים	
<b>לוחות זמנים לאישור התכנית</b>		
<p>נציג העירייה הסביר כי התכנית הייתה בדיון בוועדה המקומית בעבר, מרגע שתכנית המתאר של תל אביב אושרה, נערך תהליך על מנת להתאים את התכנית כך שתהיה בסמכות מקומית, תהליך שאמור להיות הרבה יותר מהיר.</p>	<p>התושבים מוטרדים מלוחות הזמנים לאישור התכנית וכן למימוש הפרויקט (הוצאת היתרים ובניה). התושבים טענו כי התכנית נמצאת בתהליך כבר הרבה שנים, והם מרגישים שיש עיכובים מצד העירייה.</p>	
<p>נציג העירייה הסביר שהתכנית גובשה בשיתוף העירייה, המתכננים והיזם, רוב המסמכים מוכנים והוגשו. תהליך שיתוף הציבור הנוכחי, הוא חלק מתנאי הועדה לכניסה לדיון, שאמור להתקיים ביולי.</p> <p>יש פרק זמן של 4 חודשים לאחר הדיון להפקדת התכנית, תיקון המסמכים בהתאם להחלטת הועדה. כל בעל עניין שמרגיש נפגע מהתכנית יכול להתנגד בטווח של 60 יום. לאחר מכן יתקיים דיון בהתנגדויות. החוק קובע טווחי זמן, ועל כן לא אמור להיות עיכוב בדיון. עם זאת יש לקחת בחשבון שככל שיש התנגדויות - יש תהליך פרוצדורלי שלוקח זמן, הועדה ערוכה לזאת, ועל כן לא צפויים עיכובים.</p>	<p>התושבים ביקשו להבין באיזה טווח של זמנים מדובר, והעלו את חששם שהתכנית תיתקע בשלב ההתנגדויות בוועדה.</p>	
<b>מימוש התכנית</b>		
<p>התכנית מחולקת לשלבים, במידה ויש 100% הסכמות של הבעלים, ניתן להתחיל מהלך לאישור תכנית עיצוב לכלל שטח התכנית, ולאחריה לקדם הגשת בקשות להיתרים. זמן הוצאת היתר בתל אביב היום הינו כשנתיים.</p> <p>במידה ואין את כל ההסכמות יש צורך בקידום ואישור תכנית איחוד וחלוקה, שאישורה עורך כ- 12 חודשים תלוי בהיקף ההתנגדויות שיוגשו.</p>	<p>התושבים ביקשו להבין גם את לוח הזמנים למימוש הפרויקט לאחר אישור התכנית.</p>	
<b>בינוי פינוי או פינוי בינוי</b>		
<p>נציג העירייה הסביר כי ניתן יהיה לעשות בינוי-פינוי. מגרש החניה הריק בקצה רחוב קהילת קנדה מאפשר לקדם בינוי בטרם הפינוי, כחלק משלב א1. לא נדרש פינוי דיירים בשלב ראשון. לגבי השאלה לאן כל דייר חוזר (לאיזה בניין) יש לבחון</p>	<p>התושבים ביקשו להבין האם בתכנית תהיה אפשרות לבינוי-פינוי? כלומר אפשרות שקודם כל יבנו את הבניינים, אליהם יתפנו הדיירים ורק אז יהרסו את הבניינים הקיימים? (כך הדיירים לא יצטרכו לעבור פעמיים).</p>	

מול ההתקשרות של התושבים מול היזם/עורך הדין.		
<b>עדכון התושבים וקשר עם העירייה</b>		
נציג העירייה הסביר כי המישלמה היא הגוף העירוני שאחראי על הקשר הרציף בין התושבים לגורמים בעירייה. ניתן לקבל מהמישלמה את המצגת של התכנית וכן לקבל עדכונים לגבי התקדמות התכנית. כמו כן ניתן להיות בקשר עם שלומית זונשטיין - רכזת תכנון עיר בכירה התחדשות עירונית.	התושבים רצו לדעת כיצד הם יכולים להיות מעודכנים בשלבי התכנית.	
<b>חניות ותחבורה</b>		
<p>תקן החניה במתחם הוא חניה לדירה, כמו כן יהיו חניות לחנויות. מדובר בתקן נמוך, המתאפשר בזכות הקרבה לנתיב של הרכבת הקלה. על מנת להקל את הכניסה והיציאה מתוך השכונה התכנית מאפשרת לחבר את רחוב קהילת קנדה לרחוב הגיבורים. התכנית נבחנה על ידי אגף התנועה של העירייה וקיבלה את כל האישורים.</p> <p>התכנית מתכננת חניון מתחת לכל הבניינים. אשר יהיו מחוברים בניהם, על מנת לייעל את התכנון שלהם. יהיו שתי כניסות לחניונים לכלל המתחם שבין קהילת קנדה לשדרות ירושלים, וכניסה נפרדת לחלק שממזרח לקהילת קנדה.</p> <p>לכל הדירות מוצמדות חניות, כמו גם מחסנים.</p>	<p>במסגרת הפרוייקט יהיו 800 יחידות חדשות, האם נבדקה ההשפעה של כלי רכב אלו על היציאה והכניסה למתחם?</p> <p>האם תהיה הצמדה של חניות בטאבו?</p>	

**סיכום עד כה.**

הנושא העיקרי שמעסיק את תושבי המתחם הוא לוחות הזמנים לאישור התכנית והחשש שלהם מעיכוב או תקיעות בתהליך האישור או המימוש. התושבים מעוניינים להיות מעודכנים בשלבי תהליך האישור ונקבע שהגוף העירוני האחראי על הקשר תהיה המישלמה ליפו. יש לידע את התושבים בשלבי התקדמות התכנון (דיון במקומית, הפקדה, דיון בהתנגדויות ואישור התכנית).

- **חוות דעת יועץ התנועה ואגף תנועה**

**הנדון: דוח תחבורה מסכם - מתחם קהילת קנדה – יפו**

**1. רקע-**

הפרוייקט ממוקם במתחם שממזרח לשדרות ירושלים, נמצא בסמוך לרחוב קהילת קנדה ורחוב הגיבורים הנמצא בגבול שבין יפו לבת ים. המתחם מורכב ממספר מגרשים, לצורך נוחות למגרשים שבין שדרות ירושלים לרחוב קהילת קנדה נקרא המגרש הגדול, ולמגרשים הנמצאים מזרחית לרחוב קהילת קנדה וצפונית לגיבורים נקרא המגרש הקטן. הפרוייקט מורכב מ-800 יח' דיור, 600 מ"ר לשטחי ציבור וכ-1670 מ"ר מסחר.

**2. תקני חניה-**

הפרויקט ממוקם בסמוך לרכבת קלה ולצירי תחבורה ציבורית המתוכננים לאורך שדרות ירושלים. עפ"י תכנית נת"ע, מתוכננות על רחוב ירושלים 2 תחנות אוטובוס, האחת סמוך לבית מס' 209 והשנייה סמוך לבית 219. כמו כן, "תחנת מחרוזת" של הרכבת קלה (הקו האדום) נמצאת על שד' ירושלים סמוך לבית 209.

תקני חניה המוצעים עבור הפרויקט מתבססים על תקני חניה, בהתאם למדיניות הוועדה המקומית, לפי הפרוט הבא:

למגורים עד 120 מ"ר 1:1

למגורים מעל 120 מ"ר 1:1.2

למסחר 1:50

**3. נגישות וחניונים-**

נגישות מוטורית אל הפרויקט מתבססת על שני חיבורים למגרש הגדול וחיבור אחד למגרש הקטן. חיבור למגרש הגדול מרחוב הגיבורים ע"י רמפה המותאמת לרכב תפעולי ורכב פרטי. במגרש זה מתוכננת חצר משק ותפעול תת קרקעי לפריקה, טעינה ואשפה שתיתן מענה ל 10 הבניינים במתחם זה. חיבור נוסף מרחוב קהילת קנדה- לרכב פרטי בלבד.

חיבור מרחוב קהילת קנדה למגרש הקטן לרכב פרטי. במגרש זה, מתוכננת במתחם הרמה כמענה לפינוי האשפה עבור 2 הבניינים במתחם.

לאור שימוש בתקני החניה הנדרשים ע"י הרשות, להלן נפחי התנועה הנוצרים ע"י הפרויקט בשעות השיא:

כ- 146 כ"ר בכל אחד מהחיבורים במגרש הגדול, וכ- 130 כ"ר במגרש הקטן.

מערך תכנון החניה מתבסס על 4 מרתפים במטרה לספק מענה לביקוש החניה.

**4. מערך תנועה היקפי**

כיום, מערך התנועה מתבסס על כניסה משד' ירושלים אל רח' מחרוזת וממנו אל רח' קהילת קנדה שהינו רחוב מעגלי המתחבר חזרה אל רחוב קהילת קנדה.

מערך הסדרי התנועה החיצוניים מבוססים על מערך הנכלל בתכנית שדרות ירושלים הכולל הסדרת שבילי אופניים לאורך שד' ירושלים.

מערך התנועה המוצע בתכנית כולל חיבור חדש מרחוב קהילת קנדה לרחוב הגיבורים לצורך מערך הסדרי תנועה נוחים יותר לטובת תושבי השכונה כולה.

תוכננו שצ"פ נרחב בחלק הפנימי וכן זיקות הנאה למעבר הולכי רגל לאורך כל המתחם, אשר מאפשרים מעבר להולכי רגל מצפון לדרום וממזרח למערב ושומרים על המשכיות הצירים הירוקים בתוך השכונה.

רוחב המדרכות ברח' קהילת קנדה לא יפחת מ 3.5 מ'.

נדגיש כי הסדרי תנועה החיצוניים מוצגים להמחשה וכעיקרון נלווה בלבד לתכנית הסטטוטורית.

הסדרי תנועה יקבעו לעת קידום תכנית ויאושרו ע"י עיריית תל אביב- יפו כמקובל.

**• מתחם קהילת קנדה – סקר חברתי – תקציר**

מסמך זה מציג את תמצית הסקר החברתי והמלצותיו. הסקר נערך על ידי חב' מודוס המתמחה בתכנון חברתי. הסקר מפרט מי הם בעלי הדירות במתחם ומה השפעות התוכנית עליהם, ובנוסף מפרט את הקשר שהתקיים ומתקיים בין החברה היזמית ובין בעלי הדירות במתחם לאורך כל שלבי התהליך.

**1. התנהלות היזם עם בעלי הדירות במתחם**

בשנת 2011 הדיירים התארגנו וחיפשו יזם לקידום תכנית פינוי בינוי. הם בחרו להתקדם עם חב' אלמוג מכיוון שהתרשמו מהחשיבות שהחברה נותנת לפן החברתי. חב' אלמוג נותנת דגש להיבטים חברתיים בתכנון וקשר עם התושב. מאז 2011 מתקיים קשר אישי ורציף עם הדיירים, כולל נוכחות נציגי היזם במתחם ומפגשי הסברה רחבים.

מתוך 208 בעלי הדירות במתחם 179 חתמו על חוזה מול היזם. מתוכן 15 דירות מסוג דיור ציבורי בהן נחתם חוזה מול החברות המשכנות (עמידר וחלמיש). 21 בעלי דירות נמצאים בתהליך חתימה, ואילו 8 בעלי דירות מתנגדים לחתום בשלב זה. אנו מאמינים שעם התקדמות הפרויקט, קבלת האישורים הדרושים והשלמת החתימות של שאר בעלי הדירות, יפוגו חששות אלו. חלק ניכר מבעלי הדירות המתגוררים במתחם ומתנגדים לפרויקט הינם מבוגרים או בעלי צרכים מיוחדים.

כפי שפורט, מומלץ להיעזר במנהל השירותים החברתיים לליווי התהליך מול בעלי דירות אלו, על מנת להפיג חששות, ולדאוג לכך שיקבלו את צרכיהם במסגרת התכנית. בנוסף, עו"ד דוברי רוסית ואמהרית נפגשו עם בעלי הדירות אשר דוברים את השפות הנ"ל וליוו אותם בתהליך.

## 2. דיירי המתחם - מאפיינים בולטים והמלצות להמשך

### 2.1 מעל ממצאת הדיירים מתגוררים בשכירות

מתוך 208 יח"ד במתחם, ב-84 דירות במתחם מתגוררים בעלי הנכס. 107 דירות מאוכלסות על ידי שוכרים, 15 דירות הן מסוג דיור ציבורי, ו-2 דירות ריקות נכון למועד כתיבת התסקיר. אחוז השוכרים במתחם גבוה מהממוצע העירוני וגם מהממוצע לאזור על פי נתוני הלמ"ס. כיום מאופיין המתחם בהיצע דיור זול הנובע מריבוי דירות קטנות הבנויות באיכות ירודה. עם מימוש הפרויקט, יבנו במתחם בניינים חדשים בסטנדרט גבוה. על אף הגיוון בגדלי הדירות, אופי ואיכות הבנייה החדשה וכן הגידול המתוכנן בגודל הדירות, ימשכו למתחם אוכלוסיות ממעמד סוציו-אקונומי גבוה יותר מהאוכלוסייה המתגוררת במתחם כיום. תהליך זה עלול לפגוע במלאי הדיור הזול במתחם ואולי אף להוביל ליציאתן של האוכלוסיות המוחלשות ממנו. יש לקחת בחשבון שגם במידה ובעלי הדירות המתגוררים במתחם יקבלו תמיכה וסבסוד של דמי התחזוקה, קהילת השוכרים במתחם תוותר ללא מענה. היזם, יחד עם העירייה, יבחן אפשרויות נוספות לדיור בר השגה להשכרה באמצעות פרויקט לשכירות ארוכת טווח, שכירות מוזלת, או אפשרויות נוספות שיתנו מענה לאוכלוסיית השוכרים במקום.

### 2.2 נוכחות גבוהה של אוכלוסייה מבוגרת (+65) במתחם

ב-35 מהדירות במתחם בהן מתגוררים בעלי הנכס, מתגוררים דיירים מבוגרים מעל גיל 65. ב-22 מהן מתגורר דייר יחיד. לאוכלוסייה המבוגרת בפרויקטים של פינוי בינוי יש קשיים אופייניים הנובעים מההיקשרות למקום, והשינוי במרקם הפיזי והחברתי שמביא עימו התהליך. לטובת קיצור פרק הזמן לקבלת הדירה החדשה הוסכם עם חלק מהדיירים המבוגרים כי תהיה להם קדימות בקבלת הדירה. בנוסף, היזם יידע בחודשים קרובים את הדיירים, באמצעות עורך דינם, לגבי ההתייחסות הספציפית בחוק לאוכלוסייה המבוגרת בתהליכי פינוי בינוי (לדוגמה סעיף 19 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית המתייחס לדמי ועד הבית, וסעיף 49כב.א) לחוק מיסוי מקרקעין המאפשר למוכר שמלאו לו 60 לקבל תמורה שניתנת במלואה במזומן בתנאי שחלק מהתמורה ישמש לרכישת זכות בדיור מוגן או בית אבות).

בשל האחוז הגבוה של בעלי דירות מבוגרים המתגוררים במתחם, מומלץ שמחלקת הרווחה תהיה מיועדת על קידום התהליך, תלווה את בעלי הדירות הזקנים לאורך כל התהליך ותעזור במימוש זכויותיהם על פי הצרכים האישיים של כל דייר. יש לבחון התאמת דירות התמורה לצרכי הדיירים במועד המימוש, שילוב של שירותי 'קהילה תומכת' ושירותים דומים.

### 2.3 התייחסות פרטנית לבעלי מוגבלויות וצרכים מיוחדים

ב-7 מהדירות בהן מתגוררים בעלי הנכס מתגוררים בעלי מוגבלויות. לבעלי דירות בעלי צרכי מיוחדים אשר חתמו על הסכמים נוסף נספח להסכם המגדיר את צרכיהם המיוחדים (מצ"ב). נעשו התאמות פיזיות בפנים הדירות בהתאם לצורכי בעלי הנכסים כגון: הרחבת מעברים ודלתות בדירה, רצפות חדרי רחצה מחומר בעל התנגדות להחלקה, מקלחות מונגשות, שירותי נכים במידת הצורך, פסי דלתות המאפשרים מעבר בקלות עם כיסא גלגלים, מתגי אור בגובה מתאים לכיסא גלגלים, חלונות מותאמים לפתיחה במצב ישיבה בכיסא גלגלים, חבל כביסה בגובה מותאם וכו'.

### 2.4 דוברי שפות שאינן עברית

בעלי הנכס של 10 דירות במתחם הם דוברי רוסית. 8 מתוכם שולטים גם בעברית ו-2 מתוכם דוברי רוסית בלבד. בעלי הנכס של 5 דירות במתחם הם דוברי אמהרית. 2 מתוכם שולטים גם בעברית ו-3 מתוכם דוברי אמהרית בלבד. עו"ד דובר השפה (אמהרית או רוסית בהתאמה) נפגשו עם כל בעלי הדירות הרלוונטיים ודאגו להסביר את המשמעויות של קידום התכנית. הם הוחתמו בפניהם רק אחרי שוודאו כי הם מעוניינים לחתום ומבינים על מה הם חותמים. מומלץ להבטיח שעדכונים על התקדמות הפרויקט יגיעו גם לבעלי הדירות שדוברים רק רוסית או אמהרית (במקרה זה ניתן להיעזר בשכנים הדוברים את שתי השפות).

### 2.5 דיירי דיור ציבורי במתחם

במתחם 8 דירות בבעלות עמידר ו-7 דירות בבעלות חלמיש. דיירי הדיור הציבורי הם בעלי מעמד מיוחד, כיוון שהם אינם שוכרים ואינם בעלי דירות. תושבים אלו עלולים להיות פגיעים במיוחד, בשל תחושת חוסר הביטחון מול זכויותיהם בדירה. דיירי הדיור הציבורי, הינם בעלי הכנסה נמוכה, ועל כן עלויות אחזקת הדירה וההשתתפות כלכלית בתחזוקת הבניין יקשו עליהם.

היזם הגיע להסכם עם החברות המשכנות (מצורף נספח) כי דירות התמורה יהיו בגודל דומה לגודל הדירות כיום ואת ההפרש יקבלו החברות בתמורה כספית. מדיניות החברות המשכנות תואמות את הנחיות חוק

הרשות להתחדשות עירונית, לפיה דיירי הדיור הציבורי במתחם יהיו זכאים לדירת תמורה במתחם בגודל שלא פוחת מגודל הדירה היום. בנוסף, דמי התחזוקה הנוספים (מעבר לתשלום המשולם היום) ישולם על ידי החברות המשכנות.

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

<b>זיהוי התכנית</b>			
מספר התכנית 507-0200352	שם התכנית תא 4033 שדרות ירושלים - קהילת קנדה	מגיש התכנית הועדה המקומית תל אביב יפו	עורך התכנית אדריכל ברק צפור
<b>זיהוי הרשות והוועדה</b>			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעד לא הוסמכת)	<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)	
תל אביב יפו		<input checked="" type="checkbox"/> עירונית <input type="checkbox"/> כפרית <input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין	
<b>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה</b>			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש למרס 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:			

מרות הסעיף בחוק	מדי חסונה במסג לעניין סמכות מקומית	תיאור כללי של התוכנית המוצעת
סמכות ועדה עצמאית עם תכנית מתאר כוללת בתחומי לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016)	מס' תוקף תכנית התכנית	התכנית הינה תכנית התחדשות עירונית של אזור מגורים הממוקם בשכונת יפו ד' בגבול בין יפו לעיר בת ים. התכנית תואמת את המדיניות העירונית להתחדשות עירונית שנוסחה לכלל אזרחי שיכון דרום יפו. אזור התכנית נכלל באחד מצירי התנועה הראשיים בעיר - שדרות ירושלים. מטעמים לענין תוכנית הקמה ותקר האזור. המתחם משתרע על שטח של כ-24 דונם בין גבולות רחוב קהילת קנדה, רחוב הגיבורים ושדרות ירושלים. התכנית מציעה תחילת תחילת 8 מבנים קיימים הכוללים 208 יחידים וביניהם 12 בנייני מגורים הכוללים כ-800 יחידים בתגמול יחיד מגוון הבינוי המוצע כולל בנייה מרקטיות בדומה של ירושלים ועד 9 קומות. 3 מבנים עד 15 קומות לאורך רחוב קנדה, 3-3 מגדלים בגו 19-29 קומות בביני הוובל לרחוב גיבורים (רחוב קנדה). לאורך שדרות ירושלים מוצעת קומת קרקע מסחרית פעילה לרחוב. התכנית קובעת כי תנאי להגשת התנהגות בנייה הינו אישור תכנית אזורית וחלוקה בתכנית או שלא. מהסמכות התכנית קובעת 4 שלבי מימוש מותחים שיתנו לזכאות את קבלת חששות הציבוריים מוקדם ככל הניתן. התכנית קובעת דרישה מ' שות ומכילת דרישה קיימות ומציעה שטחים מתוחים לציבור, כאשר נכל הפרויקט מתוכנן שצ"פ המרכזי משמעותי בשטח של כ-2.6 ד' לטובת דיירי הפרויקט והשכונה בכלל.

התכנית הינה בסמכות ועדה ממומית מוג' שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המראד המוגבלות תא/5000, כמוג'ים לחלו			
הסגיה הראשי הרלבנטי בתוכנית המראד	זיהוי השטח בתוכנית המראד	הוראה רלבנטית בתכנית המראד	עיקרי החוראה בתוכנית המוצעת
חוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות חוראות לשטח התוכנית בטבלת חוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	תשריט אוזרי ומתחמי תכנון, 704 א' יפ"ג, יפ"ד	<ul style="list-style-type: none"> <li>• וחילו חוראות מתחם הוטחדשות עירונית כמפורט בחוראות התכנית, פרק 5, סעיף 5.3.2 ובהתאם לסיסון בנספח אוזרי תכנון.</li> <li>• מסמך מדיניות יתייחס לקובטים הבאים:               <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ביטול התנאים ומתוואים לתכנית פיגו-כיסוי.</li> <li>2. יבחנו תנאים ומתוואים לשילוב שימושי העסקות ומסחר תוך העדפה לריכוס ברחובות העירוניים שבחלקף השכונה.</li> </ol> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ התכנית חומלכה למקדה טרם אישור תכנית המראד, אשר מסמך מדיניות לאזור זה שחטמט את חוראות התכנית המקורסת.</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• באזור המסומן כמרקם לבנייה נקודות חריגה מטיביות, ובמדינות דמן למתחמי תכנון לגובה בתחום העיר בת ים תתאשר בניה עד 25 קומות רח"ק מירכי 5.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ בצמידות דומך למתחמי תכנון לגובה תחום מת ים 2 מגדלים של 29 קומות ובניין קן 19 קומות חקומות הנוספות חן קומות שניתן לחוסיף בחקלה</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>ניוד רחיק – בהתאם לסעיף 5.3.2 (ז) בתכנית התחדשות עירונית הנמצאת במתחם התחדשות עירונית, ראשית הועדה לאשר ניוד זכויות בין המגורשים באופן שבמגורשים מסוימים יקבע רחיק חשלה על חריחיק המרבי ובמגורשים אחרים ייקבע רחיק נמוך מהרחיק המרבי, בהתקיים התנאים בסעיף.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ רחיים מירכי של 5 (ניוד רחיק לפי 5.3.2 (ז))</li> </ul>
	ר-71 שדרות ירושלים	<ul style="list-style-type: none"> <li>• וחילו חוראות עיצוב רחובות (סעיף 5.3.5).</li> <li>• תתאשר קומת גוספת מעל מספר הקומות המירכי בנספח העצוב עבור שימושים שאינם למגורים</li> <li>• בנספח העיצוב מספר הקומות המותר הינו 8</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ בבניינים המונים לשדרות ירושלים יתאשרו 9 קומות, כאשר הקומה הנוספת ריגה למסחר בלבד</li> </ul>
קביעת חוראות למתחמי תכנון נושאים המפורשים בסעיף 5.3 בחוראות התוכנית לגבו:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• מתחם להתחדשות עירונית.</li> <li>• סימון רחוב ל-71 כרחוב עם חוראות עיצוב מיוחדות (טבלה 5.3.5).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• סעיף 5.3.2 קובע חוראות למסמך מדיניות</li> <li>• בהתאם לסעיף 5.3.2 (ג) בתכנית התחדשות עירונית הנמצאת במתחם התחדשות עירונית, ראשית הועדה, לאחר שבתנה את מכלול החיוביים</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ קיים מסמך מדיניות תוספת של רחיים 1 נוסף ניוד זכויות בין מגרשים</li> </ul>
מתחם התחדשות עירונית 5.3.2 לסעיף 5.3.5 בהתאם לסעיף			

	<p>התכנוניים, המזויים, התרבותיים והכלכליים, לאשר רחיק 1 מעל לרחיק המרכזי ובניה נקודות חריגה מסוימת בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע במסמך העיצוב העירוני.</p> <p>• בהתאם לסעיף 3.2.2 הנ"ל בתכנית התחישות עירונית הנמצאת בסגרת התחישות עירונית, רשאית להעדה לאשר מוד ומיות בין המגורים באופן שבמגורים מסוימים יקבע רחיק העולה על הרחיק המרכזי ובמגורים אחרים ייקבע רחיק נמוך מהרחיק המרכזי, כהתקיים התנאים בסעיף.</p>		
<p>+ יעוד מבאיצי-טורים</p>	<p>• מגורים - סעיף 3.2.4</p> <p>ציר מעורב - 3.4.2</p> <p>• רחוב עירוני 3.6.14</p>	<p>• אזור מגורים בבניה עירונית</p> <p>• ציר מעורב</p> <p>• רחוב עירוני</p>	<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.</p>
<p>+  +  קומת הקרקע מותרת לשימוש מסחרי בלבד.</p>	<p>• מקבץ ראשי - מגורים סעיף 3.2.4 (א).</p> <p>• שימושים בהתאם לסעיף 3.4.2 (א) - מסורים, תעסוקה 1 ומסחרי 2, בסעיף הוראות 3.4.2 (א)2, כאשר בקומת הקרקע לא יותר שימוש למגורים.</p> <p>• בהתאם להוראות טבלה 5.4 (71) תוספת הקומה בבניינים הפונים לשרות ירושלים מתאפשרת לשימושים שאינם למגורים בלבד.</p>	<p>לפי תשריט אזורי היעוד: • אזור מגורים בבניה עירונית (סעיף 3.2.4).</p> <p>• ציר מעורב</p> <p>• רחוב עירוני</p>	<p>קביעת שימושים עוקריום - 3.1.1 (ג) הנדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור היעוד,  (מרוס מקבצי השימושים - סעיף 1.6)</p>
<p>+  +  היספת שטחים ציבוריים בתוך השטחים המבונים בקומות הקרקע</p>	<p>שימושים מותרים:</p> <p>שימושים נוספים לפי סעיף 3.1.1 (7); מסורים (בקומת הקרקע). 3.2.4 בהתאם לסעיף 3.2.4 (א).</p> <p>שימושים כללים לפי 3.1.1 (א); מבני ציבור</p>	<p>לפי תשריט אזורי היעוד: • אזור מגורים בבניה עירונית (סעיף 3.2.4).</p>	<p>קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (7-1)  (מרוס מקבצי השימושים - סעיף 1.6)</p>

+	<p>באזור יעוד למגורים בבניה עירונית הרחיק הנטייה הוא 2.5 המרבי הוא 4. הוא רחיק 4.</p>	<p>לפי תשריט אזורי היעוד:  <ul style="list-style-type: none"> <li>אזור מגורים בבניה עירונית - אזור יעוד 704</li> <li>ציר מעורב</li> </ul> </p>	<p>קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3  קביעת שטחי בנייה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בנייה עד לשטחי הבניה המרבי.</p>
+	<p>רחיק 5 מירבי  התכנית סוללת ייוד זכויות בין חמנרשים.</p>	<p>בכל שטחי התכנית  <ul style="list-style-type: none"> <li>3.1.4 א)</li> <li>3.1.4 ב)</li> </ul> </p>	<p>שטחי בנייה מעל הרחיק המירבי.</p>
+	<p>שטחי בנייה בתת קרקע בתנאים לתכנית ע"פ</p>	<p>בכל שטח היעוד</p>	<p>קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5</p>
	<p>בהתאם לטעף 3.1.5 א) שטחי הבניה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר על פי תוכניות תקפות או עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע, לפי הגובה מביניהם.</p>	<p>מספר קומות מרבי: לפי נטפת היעוד העירוני - 8 קומות</p>	<p>קביעת גובה הבניה והוראות בדיבר 'בניה נקודתית חריגה לשיבוטח' ופלייה מעל מספר הקומות תקיפות בנסיפח היעוד. (טעף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>
	<p>בהתאם לנסיפח היעוד העירוני ובכפוף לטעף 4.2.6</p>	<p>אפשרות לייבנית נקודתית חריגה</p>	

<p>+</p> <p>התכנית מאשרת ברצועה המובלת עם בית ים חריגה מסיבית על 25 קומות בהתאם לסכום 5.4 + נוספת של 4 קומות מכה סעיף 62(א)א(5)</p> <p>+</p> <p>התכנית כוללת נספח ביטוי, תחבורה, תשתיות, אקלים.</p> <p>+</p> <p>גמישות גבוהה קומות סגורות וקומת גג לפי סעיף 62(א)א(5)</p> <p>גובה קומת מרתף ראשונה חינו עד 7 מ, עבור רכב פינוי אשפה ורכב תפעול בהתאם לתכנית, קובעת גובה קומה של 4 מ אך מאפשרת גמישות בגובה קומה באישור מהנדס חניר</p>	<p>לסיכומה עד 25 קומות בהתאם ל 4704 מנובלה 5.4</p> <p>באזור התחדשות מסומן עד 8 קומות, תותר בניה נקודתית חריגה מסיבית ברמת גת אחת, באזור התחדשות.</p> <p>תותר תוספת קומה אחת לשימושים שאינם למגורים בניינים חפניים לשרות ירושלים</p> <p>סעיף 42.2(ב) ביטוי מעל 20 קומות</p> <p>4.2.2(ג) רמת גת</p>	<p>לסיכומה" : עד 15 קומות</p> <p>הוראות סבלה 5.4 : עד 25 קומות בצמידות לבנין בית ים</p> <p>ר- 71 שירות ירושלים - קומה נוספת מעל תגובה המירבי - 9 קומות. בהתאם לסעיף 4.2.6(ב)</p>	
<p>+</p> <p>4.2.1(א) תנאי לחיתוך בניה יחיד תכנית עיבוד ומיתוח</p> <p>קיימות הוראות בתקנון + קיים נספח עשים</p>	<p>הוראות כלליות (סעיף 4.2.1)</p> <p>הוראות לבניה במרחב שבין קו חבניץ לבנין חמגוש</p> <p>הנחיות בדבר נתיבות (עשים) (סעיף 4.2.4)</p>	<p>כלל שיטת התוכנית</p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיבוד עירוני - סעיף 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניה בין קווי חבניץ לקווי חמגוש, נתיבות ועשים.</p>
<p>+</p> <p>הוספת עשים, הארכת דרך קיימת, הוספת שטחי ציבור בניינים והכל בהתאם לתחום דעת היחידה האסטרטגית</p>	<p>מאות החקלאה לצרכי ציבור (חוקפת ויקבוש על ידי תועה בכפר) כבדיקה תכנונית...כמפורט בסעיפים 4.1.1 (א)-(ח)</p>	<p>למי תשריט אזורי יעוד:</p>	<p>הקצאת לצרכי ציבור (סעיף 4.1.1) העדה תחליט להפיק תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או חמגוש שטחי בניה מיועד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ואו מתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>
<p>+</p> <p>נבונה האפשרות לחרחבת המדרכה ונקבעו שטחים בויקוח הנאה ככל הניתן.</p>	<p>3.6.1 עשים קיים + מוצע</p> <p>3.6.1(3) תשתיות מתחת לעשים</p> <p>3.6.14 רחוב עירוני ומקומי</p>		<p>הוראות למרחב ציבורי - סעיף 3.6</p>
<p>+</p> <p>תואם חרידי תחבורתי</p>	<p>בהתאם לסי 3.8.1 (ה) הועדה תחליט על תכנית תמונתית למעלה מ- 100 יחיד רק אם הוזהרה במסגרת חוות הדעת התחבורתית, המתייחסות לעניינים הספייסיים בסעיף.</p>	<p>בהתאם לנספח תחבורה: ר- 71 שדי ירושלים מסומן כדרך שרקיות רב עירונית עם שכיב אופיים וקו מתעני - חק האדום.</p>	<p>הוראות למרכיבי תחבורה - 3.8</p>

<p>מוצע לחקטין קו בנין קטן מ- 5 לשם שיפור תבנון ונוכח קיומו של שניים בין הדרך הטובלת למגרשים ברוחב 10מ</p> <p>+ הארכת תוואי דרך מקומית - קהילתי קנינה</p> <p>+ התכנית שמורה לקו מתעין ותאושר ע"י מזיע</p> <p>+ תקן חניה בחתום לחקן חתופי בעת הוצאת החיתור</p>	<p>3.8.2 בחתום לסיפוף (ג) קו הבניין בתבנון המפורט ויחיה במרחק שלא יפחת מ- 5 מטרי מגבול יכות הדרך. הרעה רשאית להגדיל או לחקטין את המרחק האמור לעיל משיקולים יעוצוביים, סביבתיים ואורבניים בכפוף לכדיקה תכנונית מוקדמת</p> <p>דרך ערונית רב עירונית</p> <p>הוראות לדרך מקומית בחתום לסי 3.8.2(ג)</p> <p>הוראות לתיכוב העדמה לתחבורה ציבורית בחתום לסיפוף 3.8.8</p> <p>הוראות קווי מתעין בחתום לסיפוף 3.8.4</p> <p>הוראות בדבר תקן חניה בחתום לסיפוף 3.8.7</p>		
<p>+ תואם חווידי סביבתי</p> <p>+ תנאי לחיתור יהיה תכנית עיטוב</p>	<p>תוכנית הטובלת בדרך ערונית רב עירונית בחתום לסי 4.4.1 (ב) הוראות בדבר שימוש רגועים לעש בחתום לסי 4.4.1 (ג) הוראות בדבר עירוב שימושים בחתום לסי 4.4.1 (ד) הוראות בנוגע לתכנית המאפשרת כינוי של 20 קומות ומעלה בחתום לסי 4.4.1 (ח) הוראות בדבר יוקו לסי 4.4.1 (ח) הוראות בדבר בניה ירוקה בחתום לסי 4.4.3 הוראות בנוגע להנחיות מרחביות בחתום לסי 4.4.4</p>	<p>לפי סיפוף 4.4.1 התכנית חונה בעלת השפעה סביבית</p>	<p>איכות סביבת - סיפוף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבית (4.4.1) חיות דעת סביבית (4.4.2) תואים לחסקדה (4.4.5) בניה ירוקה (4.4.3)</p>
<p>+ התכנית כוללת נספח תשתיות מים, ביוב, יוקו.</p>	<p>4.6.4 - יוקו 4.6.5 - ביוב</p>	<p>לפי סיפוף 4.6</p>	<p>תשתיות - סיפוף 4.6 ברק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: הנחיות כלליות לחמת תכניות (4.6.2) יוקה (4.6.4) ביוב (4.6.5)</p>

שימוש בשיעורי חוק בסטיויה כותבניות המוגדר - לפי סעיף 162(ד)	
שימוש בתוכנית המפורטת	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תשגור את התוכנית הכוללת, ואלם ועדה מקומית תחית מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן 162(א), וכן בסעיף קטן 162 לפנים מסקאות (א4), (א), (א), ו- (17) שבו.
סעיף	162(א) לפעטו (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (א) - שינוי חוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (א) - חדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית, מאות הסעיף
סעיף קטן 162(א)	קביעה או שינוי בקו בניין המבוע בתכנית
סעיף קטן 162(א)	שינוי הוראות בדבר ביעור או עיבוד אדריכליים
סעיף קטן 162(א)	כל עניין שיתון לבקשו כחוקה לפי סעיף 147 (הקלות)
סעיף קטן 162(א)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות לחצברת... ולעניין הקפעת קרקע תדרושת לגורכי ציבור... בחותאם למפורט בסעיף.

תצהיר ותזכורת			
בדקו את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ובצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מוחזרת, (מקו את המיותר) במספרו בסעיף 16 בסוס זת.			
מחננס חתמה	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
שרד גבולי, אדר	05708243		23/7/18
הועץ המשפטי לועדה	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
שרד המשפחה	243716-5		18.7.2018

ח ב"מ | ד 207

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

**חו"ד הצוות :** (מוגש ע"י צוות יפו)  
ממליצים לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים :

1. עדכון סופי של כל מסמכי התכנית טרם ההפקדה בפועל לאישור היוע"מ.
2. אישור הועדה לנושאים המהווים חריגה מתכנית המתאר במסגרת סמכותה להטמיע בתכנית הקלות המותרות בחוק :
  - א. תוספת עד 5 קומות עד לסך של 29 קומות במגרשים 11,12 ותוספת 4 קומות עד לסך של 19 קומות במגרש 10.
  - ב. הגבהת גובה קומת מרתף עליון עד ל-7 מ' לצורך פריקה וטעינה.
  - ג. לאשר הוספת שטחים ציבוריים בנויים בקומת הקרקע של מבני המגורים, שכן אין בה כדי לפגוע באופיו של אזור הייעוד, בהתאם לסעיף 3.1.1 (ו) לתכנית המתאר.
  - ד. ביטול הצורך בהכנת חוות דעת תחבורתית בתכנית המוסיפה למעלה מ-100 יח"ד על פי סעיף 3.8.1 (ה) בתכנית המתאר, בהתאם לחוות דעת תחבורתית של אגף התנועה.
  - ה. הקטנת קו הבניין הקדמי לשד' ירושלים כך שיפחת מ-5 מטר מגבול זכות הדרך בשל שיקולים עיצוביים וסביבתיים בהתאם לסעיף 3.8.2 (ג)(2) לתכנית המתאר.
3. תנאי להפקדת התכנית בפועל הינו חתימת היזם על הסכם להקמת קרן הונית אשר תסייע לדיירים הממשיכים בתכנית במימון עלויות התחזוקה השוטפת של השטחים המשותפים בתכנית.
4. תנאי להפקדת התכנית חתימת היזם על כתב התחייבות להקמת השטחים הציבוריים בפרויקט (שצ"פ, ושטחים ציבוריים בנויים).
5. נדרש לעדכן את הדו"ח הכלכלי בהתבסס על תמורות לדיירים של עד 25 מ"ר, הקצאה כ-50 יח"ד לטובת דב"י להשכרה ארוכת טווח בהתאם לנספח החברתי. בהתאם להמלצות הדו"ח הכלכלי המעודכן, יבדקו שוב היקפי השטחים המוצעים ובמידת הצורך יצומצמו לאישור מהנדס העיר.
6. כחלק ממסקנות הנספח החברתי שנערך מומלץ כתנאי להפקדת התכנית :
  - א. **יח"ד להשכרה לטווח ארוך ויח"ד להשכרה במחיר מופחת**  
107 יח"ד מהדירות הקיימות במתחם מאוכלסות ע"י שוכרים. שיעור שוכרים זה גבוה מהממוצע העירוני ומהממוצע באזור. במטרה לשמר לפחות חלק ממאגר הדירות המוצעות להשכרה במתחם, יש לבצע בדיקה כלכלית לגבי היתכנות הקצאת כ-50 יח"ד להשכרה לטווח הארוך ואו יח"ד להשכרה במחיר מופחת בתכנית.
  - ב. **דיוור ציבורי**  
15 דירות במתחם מאוכלסות ע"י דיירי הדיוור הציבורי באמצעות שתי חברות משכנות : עמידר וחלמיש. יש להציג את ההסדרים עם החברות המשכנות על מנת לוודא שנשמרות בהם זכויות הדיירים עפ"י החקיקה המעודכנת בנושא.
  - ג. **קשישים ואנשים עם מוגבלויות**  
מתוך 84 דירות בהן מתגוררים בעלי הנכס, ב-35 דירות מתגוררים דיירים מבוגרים מעל גיל 65. ב-7 מהן מתגוררים בעלי מוגבלויות שונות. אוכלוסיות אלה הן בין האוכלוסיות הפגיעות ביותר במסגרת קידום תהליכי התחדשות עירונית. יש לקיים יידוע של אוכלוסיות אלה בדבר מגוון הפתרונות והחלופות העומדים לרשותם. תהליך זה ייעשה בשיתוף פעולה של היועץ החברתי לתכנית, מנהל השירותים החברתיים והמשלמה ליפו.
7. כתב שיפוי נחתם ע"י היזמים.

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 0016-18/ב' מיום 01/08/2018 (החלטה מספר 20) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

**מהלך הדיון:**

אדר' אלי דיגא : הציג את עיקרי תכנית.

אדר' ברק ציפורי: הציג את התכנית. אלי דיגא: נערכה בעבר בדיקה כלכלית, אנחנו מבקשים כחלק מהמלצת הצוות לערוך עדכון, בהתאם לדוח הבדיקה יעודכנו מסמכי התכנית. נתן אלנתן: האם יש קרן הונית לפרויקט? אלי דיגא: כן. עפ"י עקרונות הועדה. נתן אלנתן: לגבי דיור הציבורי, מבקש לבדוק הסכמים מול החברות המשכנות ממליץ שדיירי דיור הציבורי יקבלו דירה חדשה בשטח שדומה לשטח הדירה הקיימת. מבקש לבדוק הגדלת מספר יח"ד נוספות מעבר לקיים עבור הדיור הציבורי על חשבון שטחי התמורה נוספים (25 מטר לכל דירה) מבקש לבדוק הדיור הציבורי יקבלו כמו כולם. אופירה יוחנן וולק: מה עם מעונות יום? צריך להכניס מעונות יום לתכנית. אלי דיגא: נעשתה בדיקה על יח' אסטרטגית, ועלה צורך בגנים ולא מעונות. אורלי אראל: אופירה צודקת, תיבדק האפשרות להקמת מעונות יום בתכנית. נתן אלנתן: תוסיפו עוד זכויות לתכנית כדי שניתן יהיה לעשות עוד גנים ומעונות. אורלי אראל: אנחנו לא יכולים לעשות את זאת עכשיו. דורון ספיר: נסמך את הצוות לבדוק הגדלת השטח ציבורי הבנוי עד 1000 מטר עד לפני הפקדת התכנית בפועל. יוסי בר-דוד - יזם התכנית: מבקש לאשר את התכנית.

### הועדה מחליטה:

לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים:

8. עדכון סופי של כל מסמכי התכנית טרם ההפקדה בפועל לאישור היוע"מ.
9. אישור הועדה לנושאים המהווים חריגה מתכנית המתאר במסגרת סמכותה להטמיע בתכנית הקלות המותרות בחוק:
  - ו. תוספת עד 5 קומות עד לסך של 29 קומות במגרשים 11,12 ותוספת 4 קומות עד לסך של 19 קומות במגרש 10.
  - ז. הגבהת גובה קומת מרתף עליון עד ל-7 מ' לצורך פריקה וטעינה.
  - ח. לאשר הוספת שטחים ציבוריים בנויים בקומת הקרקע של מבני המגורים, שכן אין בה כדי לפגוע באופיו של אזור הייעוד, בהתאם לסעיף 3.1.1 (ו) לתכנית המתאר.
  - ט. ביטול הצורך בהכנת חוות דעת תחבורתית בתכנית המוסיפה למעלה מ-100 יח"ד על פי סעיף 3.8.1 (ה) בתכנית המתאר, בהתאם לחוות דעת תחבורתית של אגף התנועה.
  - י. הקטנת קו הבניין הקדמי לשד' ירושלים כך שיפחת מ-5 מטר מגבול זכות הדרך בשל שיקולים עיצוביים וסביבתיים בהתאם לסעיף 3.8.2 (ג)(2) לתכנית המתאר.
10. תנאי להפקדת התכנית בפועל הינו חתימת היזם על הסכם להקמת קרן הונית אשר תסייע לדיירים הממשיכים בתכנית במימון עלויות התחזוקה השוטפת של השטחים המשותפים בתכנית.
11. תנאי להפקדת התכנית חתימת היזם על כתב התחייבות להקמת השטחים הציבוריים בפרויקט (שצ"פ, ושטחים ציבוריים בנויים).
12. נדרש לעדכן את הדו"ח הכלכלי בהתבסס על תמורות לדיירים של עד 25 מ"ר, הקצאה כ-50 יח"ד לטובת דב"י להשכרה ארוכת טווח עפ"י מסקנות הנספח החברתי. בהתאם להמלצות הדו"ח הכלכלי המעודכן, יבדקו שוב היקפי השטחים המוצעים ובמידת הצורך יצומצמו לאישור מהנדס העיר.
13. במסגרת עדכון הדו"ח הכלכלי תיערך בחינה של תמהיל יח"ד המוצע להגדלת מלאי הדירות בגודל בינוני 80-100 מ"ר כך שיינתן מענה טוב יותר לצרכי האוכלוסייה באזור.
14. הועדה מסמיכה את הצוות המקצועי לבדוק הגדלת השטח ציבורי הבנוי עד 1000 מטר עד לפני הפקדת התכנית בפועל.
15. כחלק ממסקנות הנספח החברתי שנערך מומלץ כתנאי להפקדת התכנית:
  - ד. יח"ד להשכרה לטווח ארוך ויח"ד להשכרה במחיר מופחת

107 יח"ד מהדירות הקיימות במתחם מאוכלסות ע"י שוכרים. שיעור שוכרים זה גבוה מהממוצע העירוני ומהממוצע באזור. במטרה לשמר לפחות חלק ממאגר הדירות המוצעות להשכרה במתחם, יש לבצע בדיקה כלכלית לגבי היתכנות הקצאת כ- 50 יח"ד להשכרה לטווח הארוך ו/או יח"ד להשכרה במחיר מופחת בתכנית בהתאם לבקשת חברי הועדה להגדלת מס' יח"ד לטובת הדיור הציבורי, הגדלה זו תהיה כחלק מסך הדירות לטובת השכרה שהומלצו בנספח החברתי.

#### ה. דיור ציבורי

15 דירות במתחם מאוכלסות ע"י דיירי הדיור הציבורי באמצעות שתי חברות משכנות: עמידר וחלמיש. יש להציג את ההסדרים עם החברות המשכנות על מנת לוודא שנשמרות בהם זכויות הדיירים עפ"י החקיקה המעודכנת בנושא.

#### ו. קשיים ואנשים עם מוגבלויות

מתוך 84 דירות בהן מתגוררים בעלי הנכס, ב - 35 דירות מתגוררים דיירים מבוגרים מעל גיל 65. ב - 7 מהן מתגוררים בעלי מוגבלויות שונות. אוכלוסיות אלה הן בין האוכלוסיות הפגיעות ביותר במסגרת קידום תהליכי התחדשות עירונית. יש לקיים יידוע של אוכלוסיות אלה בדבר מגוון הפתרונות והחלופות העומדים לרשותם. תהליך זה ייעשה בשיתוף פעולה של היועץ החברתי לתכנית, מנהל השירותים החברתיים והמשלמה ליפו.

משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, נתן אלנתן, אופירה יוחנן-וולק, אהרון מדואל. סוזי צמח.

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

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/מק/4052 - תוצרת הארץ מערב דיון בהפקדה (3)	01/08/2018 21 - 18-0016

**תיאור כללי:** תוכנית להקמת מבנה תעסוקה בן כ- 80 קומות בפינת הרחובות תוצרת הארץ ויגאל אלון, התוכנית משלימה את חלקו המערבי של מתחם תוצרת הארץ וכוללת בנוסף קביעת תא שטח למבנה ציבור, הקצאת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת שטחים פתוחים בזיקת הנאה לכלל הציבור. **רקע:** התכנית בעקרונות דומים הובאה לדיון בוועדה המקומית בשנת 2012 והוחלט לקדמה לדיון בוועדה המחוזית (בכפוף לחתימה על כתב התחייבות). בהמשך, קודמה התכנית בשלבים - שלב 1: תכנית לאיחוד מגרשים וקביעת זכויות בנייה (תא/4051), שלב 2: תוספת מגרש נוסף בתחום התכנית (תא/4540). כעת מובאת התכנית השלישית והאחרונה להשלמת התכנית הכללית לאישור הוועדה המקומית כשהיא תואמת את תכנית המתאר ובסמכות ועדה מקומית.

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:** ועדה מקומית

**מיקום:** אזור תעסוקה נחלת יצחק, בין הרחובות דרך השלום, יגאל אלון ותוצרת הארץ.

**כתובת:** רח' תוצרת הארץ 2-8, רחוב יגאל אלון 114-118, דרך השלום 5-1

**גושים וחלקות בתכנית:**



מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7094			11,12,13,14,17,106	

**שטח התכנית:** כ- 17 דונם.

**מתכנן:** רון ארד אדריכלים וי.א. ישר אדריכלים.

**יזם:** גב ים חברה לקרקעות, אמות השקעות, עיריית ת"א יפו.

**בעלות:** הקרקע בבעלות עת"א, מוכרת ליזם התכנית.

**מצב השטח בפועל:** במזרח השטח (בחלקות 106 ו-17) נבנה מגדל בן כ- 33 קומות שבנייתו מושלמת בימים אלה לפי תוכניות תקפות. יתרת השטח פנויה ממבנים שנהרסו בתקופה האחרונה למעט מבנה אחד שהריסתו תושלם בחודשים הקרובים.

**מדיניות קיימת:** תוכניות קודמות במתחם הציגו מדיניות לכלל המתחם (תכנית ותכנית עיצוב תא/4051 משנת 2015), תוכנית זו משלימה את המדיניות כפי שהוצגה בתוכניות אלה ובהתאם להוראות תכנית תא/5000.

### **לפי תוכנית המתאר תא/5000:**

אזור ייעוד – אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים.

רח"ק מרבי – 12.8

מספר הקומות לפי נספח עיצוב עירוני – מעל 40 קומות.

מתחם תכנון 'תוצרת הארץ' - 901'א'

### **מצב תכנוני מאושר:**

#### **תב"ע תקפה:**

- תוכנית תא/4051 (מתן תוקף 04/2015). תוכנית זו מאחדת חלקות (11,12,13,17,106) למגרש אחד בייעוד תעשייה וקובעת את שטחי הבנייה המירביים.
- תא/4540, (מתן תוקף 03/11/2016). תוכנית זו, בסמכות הועדה המקומית קבעה איחוד של החלקות המאוחדות עם חלקה 14 לחלקה אחת ('תא שטח 100'). התוכנית הגדירה את סך השטחים המותרים לבנייה בחלקה המאוחדת ואת מספר הקומות המירבי ל-34 קומות על קרקעיות ו-8 קומות תת קרקעיות.

**יעוד קיים:** תעשייה

**שטח התכנון:** כ- 17 דונם.

**זכויות בניה מאושרות:** תא שטח 100 : 53,069 מ"ר על קרקעי עיקרי ושירות, לפי תוכנית תא/4540. גובה עד 34 קומות. השימושים המותרים בתא שטח זה הינם לפי תוכניות תא/4051.

### **מצב תכנוני מוצע:** התוכנית המוצעת הינה חלק מהליך תכנוני כולל אשר נועד לאפשר הקמת מוקד חדש

- לתעסוקה במרחב התעסוקה המטרופוליני. השטח יפותח בזיקה לאזור תחנת השלום ומסדרון האיילון תוך ניצול מערך הנגישות המפותח הקיים והעתידי ממנו נהנה האזור, ולשכונת נחלת יצחק.
- התכנית קובעת את יעודי הקרקע לתעסוקה ויתעסוקה ומבנים ומוסדות ציבורי (יעוד משולב) תוך קביעת התכליות והשימושים המותרים, זכויות הבניה, הנחיות לגובה הבניה המוצעת וקווי הבניין ביעודים אלו. בנוסף, קובעת התוכנית הוראות לבנייה בתת הקרקע הכוללת הקמת חניון ציבורי במגרש.
- הבינוי נערך בהתאם למדיניות כוללת של רחוב יגאל אלון, הרחבת מדרכות ותוספת שבילי אופניים. כמו כן מתוכננת הרחבת המדרכות לאורך הרחובות תוצרת הארץ ודרך השלום.
- ע"פ התכנית יוקמו שני מגדלים, אחד בבנייה (מכח תכנית קודמת) ואחד במסגרת תוכנית זו, המבנים יוקמו סביב מרחב ציבורי פתוח לרווחת כלל הציבור. גובה המגדלים הינו עד 33 קומות ו 80 קומות.
- מתוכננים במתחם שטחים בנויים לשימושים ציבוריים: חלקם בתא שטח ובמבנה נפרד וחלקם שטחים בנויים לשימושים ציבוריים במסגרת מגדל התעסוקה המערבי.

- כל זאת מעל מערך חניונים תת קרקעיים, הכולל בין היתר, חניון ציבורי תת קרקעי ומערכת זיקות הנאה למגרשים שכנים.

### תיאור מטרות התכנון

- קביעת יעודי הקרקע ל'תעסוקה' ו'תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבורי' (יעוד משולב).
- קביעת השימושים המותרים בתא השטח ל'תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבורי': בהתאם לתוכנית צ'.
- קביעת שימושים לתא השטח בייעוד 'תעסוקה' (התכנית אינה כוללת מגורים): (א) שימושים עיקריים על קרקעיים: משרדים, תעשייה עתירת ידע או תעשייה נקייה אחרת, מסחר קמעונאי ומסחר סיטונאי, לרבות בתי קפה ומסעדות, מרפאות וכל שימוש בהתאם להוראות תכנית המתאר למעט מגורים.
- (ב) שימושים נוספים על קרקעיים (בהתאם להוראות תכנית המתאר ובכפוף לאישורים הנדרשים): מלונאות, שימושים בהתאם לתוכנית 'צ', מתקני ספורט, אולמות בידור ושמחה, פאבים ומועדונים, אולמות ושטחים לאחסנה, מכירה והשכרת כלי רכב, שטחים פתוחים לרווחת הציבור הכוללים גינון, נטיעות, ריהוט רחוב, הצללה, מתקני ספורט משחק וכדומה וכל שימוש בהתאם להוראות תכנית המתאר למעט מגורים.
- (ג) שימושים תת קרקעיים: מחסנים תת קרקעיים, שטחים תפעוליים, חדרים ומתקנים טכניים, חניונים לכלי רכב לרבות חניון ציבורי, דרכים וחניות ובכלל זה מעבר כלי רכב מסעות ותשתיות תת קרקעיות, אולמות בידור ושמחה, פאבים ומועדונים, תיאטראות, בתי קולנוע, מוכני כושר ובריכות שחיה, מוסכים, מסגריות, נגרות, בתי דפוס ובתי קירור וייצור מזון.
- קביעת מספר המבנים המותר לבניה וגובהם - עד 80 קומות למגדל המערבי ו- 33 קומות למגדל המזרחי, 5 קומות למבנה הציבורי וכן 8 קומות תת קרקעיות.
- קביעת שטחי הבניה בתחום התוכנית: סה"כ 200,410 מ"ר על קרקעיים שטחים כוללים המהווים רח"ק 12.8 לפי תוכנית המתאר, לשימושים הסחירים השונים, מתוכם כ-3,000 מ"ר עבור שימושים ציבוריים.
- מגרש ציבורי בשטח של 702 מ"ר. במגרש זה ניתן זכויות בהיקף של 2,500 מ"ר בבניין בגובה 5 קומות לטובת שימושים לפי תוכנית תא/מק/צ.
- קביעת היקף שטחי המסחר בתוכנית בכללותה והיקפם המינימאלי בקומת הקרקע וכן, מיקומם בקומת הקרקע באופן שיפנה לשטחים הפתוחים ולרחוב יגאל אלון.
- קביעת סדרי התנועה והחניה ותקני החניה במתחם כולל מתן זכויות עבור הקמת חניון ציבורי תת קרקעי בהיקף של עד 1,000 חניות אשר סדרי החניה בו ייקבעו בתיאום עם הרשות המקומית.
- קביעת הוראות בנושאי בינוי ופיתוח.
- קביעת זיקות הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל בכל תחום התוכנית בין קירות המבנים.
- קביעת זיקת הנאה בתת הקרקע בהיקף המגרש עבור כל מטרה עירונית כולל נטיעות ומעבר תשתיות עירוניות.
- קביעת זיקת הנאה ברמפות ובתת הקרקע למעבר רכבים/הולכי רגל למגרשים השכנים כולל לרחוב יגאל אלון ליצירת מעבר למגרש 'קרן השלום' (מתחם גיבורי ישראל של חברת החשמל) כפי שיידרש.
- קביעת תנאים להוצאת היתרי בנייה ומתן אישורי איכלוס לרבות הכנת תוכנית עיצוב אדריכלי.

### שטחי ציבור :

- התוכנית מגדירה תא שטח (תא שטח 300) ביעוד תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור בשטח של 702 מ"ר. היקף הזכויות בתא שטח זה הינו 2,500 מ"ר עבור שימושים בהתאם לתוכנית תא/מק/צ.
- שטח ציבורי מבונה בהיקף של כ-3,000 מ"ר אשר יבנה במגדל המערבי.
- כיכר ציבורית בשטח של כ-2.5 דונם בפיתת הרחובות יגאל אלון ודרך השלום הפתוחה לציבור ולרווחתו.
- קביעת זיקת הנאה להולכי רגל בהמשך לרחובות הסובבים את התוכנית לצורך הרחבת מדרכות, הוספת שבילי אופניים וזיקת הנאה תת קרקעית לצורך העברת תשתיות בעומק שלא יפחת מ 3 מ' בהיקף התכנית.
- חניון ציבורי בהיקף של עד 1,000 חניות אשר הסדרי החניה בו יהיו בתיאום עם עיריית תל אביב.
- קביעת זיקות הנאה למעבר כלי רכב והולכי רגל למגרשים הסמוכים.

### זכויות בניה :

קו בנין (מטר)	מספר קומות				אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
						סה"כ שטחי בניה	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי קובעת				
						130,840	130,840	56,660	140,750	15,657	100	תעסוקה ומסחר	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
								600	2,400	15,657	100	מבנים ומוסדות ציבור	
						2,500	0	600	1'900	702	300	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	

\* כ- 56,589 מ"ר במבנה המזרחי ו כ-143,821 מ"ר במבנה המערבי. סה"כ בשני מבני התעסוקה : 200,410 מ"ר שמתוכם יוקצו 3,000 מ"ר לשימושים ציבוריים.

יח"ד : - אין מגורים בתחום התכנית

צפיפות : לא רלבנטי.

פירוט יעדים/שימושים : בהתאם להוראות תוכנית תא/5000.

### נתונים נפחיים :

**מספר קומות :** עד 80 קומות מעל הכניסה הקובעת בקרקע, גובה קומות הקרקע ו-3 הקומות שמעליה לא יעלה על גובה של 6 מ' כל אחת, גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.8 מ'. בנוסף, בקומות עליונות (עד ארבע קומות) יותרו קומות מיוחדות שגובהם לא יעלה על 8 מ'. כמו כן, יותרו 8 קומות תת קרקעיות (מתוכם נחפרו בשלב א' 4 קומות חלקיות מכח תכניות תקפות).  
**גובה :** עד 350 מ' מגובה פני הים ו-337 מ' מפני מפלס הכניסה הקובעת.  
**תכסית :** 60% בקומת קרקע ובקומה טיפוסית.

**קווי בניין:** קו בניין עילי לרחוב תוצרת הארץ – 5 מ', לרחוב יגאל אלון – 5 מ', לדרך השלום – 5 מ'.  
למגרשים גובלים 4 מ'. קווי הבניין בתת הקרקע יהיו קו בניין 0.

#### **עקרונות ודברי הסבר נוספים :**

- מספר מקומות החניה בתחום התוכנית הינו בהתאם להוראות תוכנית 4540 ולהיתרי הבניה למרתפי החניה שהוצאו במקום + מקומות חניה שיתווספו עפ"י התקן התקף לתוספת שטחי הבנייה המבוקשים מתוקף תוכנית זו + תוספת מקומות חניה עבור חניון ציבורי בהיקף של עד 1,000 מקומות חניה חדשים.  
- התוכנית קובעת זיקות הנאה במפלס הקרקע ועד לעומק של לפחות 3 מ' מתחת למפלס הקרקע עבור הרחבת הדרכים והמדרכות וכן לצורך מעבר תשתיות עירוניות, זאת בנוסף לזיקות הנאה לכלי רכב ותשתיות עבור גישה למגרשים השכנים כולל למגרש 'קרן השלום' (חברת חשמל). בנוסף התוכנית מציגה את הכניסה למרתפים התת קרקעיים, אזורי הפריקה והטעינה ומיקום החניות הציבוריות והפרטיות בתחומה.

#### **עיצוב :**

תוכנית עיצוב אדריכלי למתחם, אושרה ע"י הועדה המקומית ולפיה נבנה בימים אלה המבנה הראשון במתחם. לפי תוכנית זו (המוצעת) ייבנו במתחם 2 מגדלי תעסוקה ומבנה ציבורי. כמו כן, ניתן לאשר, בכפוף לאישור בתכנית עיצוב, בניית פביליונים למסחר בהיקף של עד 1,000 מ"ר עפ"י התוכנית התקפה תא/4051. התוכנית מגדירה כי כל שטח התכנית במפלס הולכי הרגל יהיה שטח פתוח לרווחת כלל הציבור בזיקת הנאה בין קירות המבנים ופיתוח כך שישמר המעבר החופשי, אפשרות שהייה וגישה חופשית במשך כל שעות היממה לרווחת תושבי האיזור, באי המתחם והציבור כולו.  
תנאי למתן היתר הבניה לתוספת הזכויות מכוח תוכנית זו הינו הכנת תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי לתוספת הבניה במתחם באישור הועדה המקומית. שטח זיקת ההנאה לא יפחת מ-4.5 דונם.  
תובטח אפשרות נטיעת עצים ופיתוח בכל שטח התכנית ע"י קביעת עומק אדמה לנטיעות בעומק שלא יפחת מ 1.5 מ' ובנפח שלא יפחת מ 22 קו"ב.

**זמן ביצוע:** זמן משוער למימוש התוכנית הינו 15 שנים מיום אישורה.

**שיתוף ציבור:** כחלק מקידום סדרת התוכניות לפיתוח האזור נערך הליך שיתוף ציבור בהתאם למתווה שאישרה הוועדה המקומית במסגרת ישיבתה מיום 21/03/2012. הליך זה כלל מפגש תושבים בו נכחו כ-50 תושבים וכן נציגי היזמים, צוות התכנון ונציג מחלקת התכנון בעירייה.  
לקראת הדיון לוועדה ובהתאם להנחיית תת הועדה לנושא שיתוף ציבור מיום 14.6.2018 נערך מפגש ציבורי פתוח נוסף (25.7.2018) שמטרתו יידוע לגבי התכנון העדכני והנעת תהליך שיתוף לתכנים ולמאפיינים של השטחים הציבוריים (הפתוחים והבנויים) המוקצים במסגרת התכנית.



טמבר 2007



עכ

מימין: תכנית כוללת של תחום התכנית וסביבתו משמאל: מבט כללי מכיוון דרום מערב (ישר אדרי')

## חו"ד צוות:

מומלץ להפקיד את התכנית בכפוף לנושאים הבאים:

- תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה אישור סופי של אדר' העיר לחוות הדעת האקלימית והטמעת ההנחיות במסמכי התכנית.
- תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה אישור סופי של הרשות העירונית לאיכות הסביבה לחוות הדעת הסביבתית והטמעת ההנחיות במסמכי התכנית.
- יש לקבוע בהוראות התכנית כי שטח השימושים הנוספים (בהתאם להגדרות תכנית המתאר) לא יעלה על 25% מסך השטחים הסחירים.
- תכנית העיצוב תכלול ותפרט פתרונות בהתייחס לניהול וטיפול במי נגר בהתאם להוראות תמ"א 18, ע'1 ותכנית המתאר העירונית.
- יש לנמק נחיצותו של קו בניין תת קרקעי 0 כלפי דרך השלום.
- אישור תכנית עיצוב בועדה המקומית יהווה תנאי להוצאת היתרים מכח תכנית זו, במסגרת תכנית העיצוב ייקבעו הנטיעות ויובטחו בתי גידול נאותים לעצים, קרי, עומק שלא יפחת מ-1.5 מ' ונפח בתי גידול רציפים של 22 קו"ב.
- הרמפה הנוספת (המערבית) מרחוב תוצרת הארץ תהיה בתחום חזית הבניין.
- תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה חתימה על כתב התחייבות לנושא תחזוקת השטחים הפתוחים בתחום הפרוייקט
- השטחים הציבוריים המוקצים בתוך מגדל התעסוקה ייבנו וימסרו כך שמתאפשרת אליהם גישה נפרדת מלובי נפרד ומערכות נפרדות מאלה של מגדל התעסוקה ככל שיידרש לצורך השימושים הציבוריים.
- קביעת זיקת הנאה מהרמפות והמרתפים למגרשים השכנים תכלול אפשרות מעבר לרכבים תפעוליים למגרשים ממזרח (תוצרת הארץ 16-10).
- תנאי להפקדת התכנית בפועל: השלמת טבלאות הקצאה (בהסכמת בעלים).
- תועלות ציבוריות כפי שייקבעו בהתאם לעקרונות תכנית המתאר ייועדו לקרן קירווי האיילון.
- תנאי להפקדת התכנית הינו חתימה על כתב התחייבות בנוגע לשטחי הציבור הבנויים בתכנית.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

**תל אביב יפו**

חות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

<b>זיהוי התכנית</b>			
מספר התכנית 507-0442822	שם התכנית תוצרת הארץ	מניש התכנית אמות השקעות בע"מ חברת גב ים לקרקעות בע"מ	עורך התכנית ישר אדריכלים
שם התכנית תנא/4052			
<b>זיהוי הרשות והוועדה</b>			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה תלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
<b>תל אביב יפו</b>		<input checked="" type="checkbox"/> עירונית <input type="checkbox"/> כפרית <input type="checkbox"/> תכנית כוללת בשטח התכנית	
<b>מוסד התכנון המוסמך להסכים את התכנית ולאשרה</b>			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מקומית</b> כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרס נוסא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מקומית</b> כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

מחוז הסעיף בחוק	מני-הסעיף בחוק לעניין סמכות מקומות	תאור כללי של התוכנית המוצעת
סמכות תדיר עצמאות עם תוכנית ממאד כוללת. בתחילת-החודש לתוכנית תא/5000 (פוזי ותיקף 22.11.2015)	62 א. (ג) חוק החריג התשי"ח 4.00 א 62 19 א 62	תוכנית המוצעת, תא/4052, ממוקמת במערב תא השמה בין רח' תוצרת הארץ מצפון ובמזרח רח' השלום, מדרום ורחוב יטאל אלון, מערב וסמוך חינו' כ-17 דונם. סמכות התוכנית הינה לאפשר הקמת מתחם חדש למעסקת הכלכלי יעודב שימושים, תוך מוצג יעודנות, חמקום בעומת זרמים לאישות ובקרת למעשה (מסרכת החברה עגירת נטיעים) כגון תחנת הכנת השלים, פיתוח המתחם כאזור תעסוקה, מוקד החברה ציבורית ותכלית רח' תואם את תוכנית הממאד תא/5000 בה נכלל שטח התכנון בימתחם תכנון 901- תוצרת הארץ.

תוכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיוון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית הממאד הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:				
הנושאים בהם התוכנית משפיעה עוסקת (סימן X)	הסעיף הראשי הרלבנטי בתוכנית הממאד	ויכוח השטח בתוכנית הממאד	הוראה רלבנטית בתוכנית הממאד	עיקרי ההוראה בתוכנית המוצעת
<input checked="" type="checkbox"/>	תוראות מיוחדות – סבלה סעיף 5.4	901 ב - מתחם תוצרת הארץ בנשפא אזורי הממאד	במתחם תוצרת הארץ מורה ניתן לאפשר הקמת פגורים וכלבו שהיקף השטחים לשימושים נוספים במתחם התכנון כולו לא צפוי לעלות על 25%, החישוב ייעשה בהתאם לאזור בנרואות תוכנית זו.	תחום תוכנית אינו כולל שימושי פגורים.
<input checked="" type="checkbox"/>	קביעת הוראות למתחמי תכנון נוספים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לצדו: - אזורי תעסוקה	סימון המתחמים לפי אזורי הממאד התוכנית. תשרים יעודי קרקע: אזורי תעסוקה מסרופולני סמך להסעת המונים	סעיף 5.3.3 - בנוסף על האזור בסעיף 5.2.1 לעיל, מסך מדינות למתחם ייעודו אזור תעסוקה יתייחס בין השאר לחובטים הבאים: פיתוח קמות הקרקע, קביעת זיקות חטא לזולכו רגל וטביב הבניינים, חמטת הגיר חירוק המסרופולני שלאורך האיילן וקישורים אלו.	הוצגה בעבר ואושרה ביודה תוכנית על לכלל המתחם. במסגרת תוכנית תא/4052 (מ.ת. 04/2015) ותוכנית פיצוב האזור 4051 (מ.ת. 06/2015).
<input checked="" type="checkbox"/>	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (א) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	לפי תשרים אזורי יעוד: אזור תעסוקה מסרופולני סמך להסעת המונים	סעיף 3.3.2 - אזור תעסוקה מסרופולני.	התוכנית מגדירה יעודי קרקע בתנאים למקבצי השימושים המותרים: תעסוקה ותעסוקה ומבני ציבור.
<input checked="" type="checkbox"/>	קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) המותרים במתחם למקבצי השימושים כאזור היעוד.	לפי תשרים אזורי יעודי: אזור תעסוקה מסרופולני סמך להסעת המונים	סעיף 3.3.2 (א) - אזור תעסוקה מסרופולני - מקבצי שימושים ראשי - מסחר 1, תעסוקה 1, משרדים.	יוצר שימוש עקרו של תעסוקה מסחר ומשרדים. במתחם למקבצי שימושים ראשי של מסחר 1 תעסוקה 1, משרדים.
<input checked="" type="checkbox"/>	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד) -	לפי תשרים אזורי היעוד: אזור תעסוקה מסרופולני סמך להסעת המונים.	סעיף 3.3.2 (א) - אזור תעסוקה מסרופולני - שימושים נוספים עד 25% - מסחר 2 ותעסוקה 2. בנוסף, מקבצי שימושים כללים לפי סעיף 3.1.1 (ג) + סעיף 1.6 - מלונאות ומסדות ציבור.	
<input checked="" type="checkbox"/>	קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3	לפי תשרים אזורי יעוד: אזור תעסוקה מסרופולני סמך להסעת המונים.	כפי סעיף 3.3.2 (א) (ג) רחיק מטיב באזור תעסוקה מסרופולני סמך לכיר מטיבין במגרש כן 1.5 דונם ומעלה: 12.8.	תא שטח 100: רחיק 12.8

תא שטח 300 רחיק 3.6	הוראות סעיף 3.5.1 (ג).			
<p>+</p> <p>שטחי הבנייה בתת הקרקע אינם עולים על הזכויות מבח הבנייה האזרחית 4540 התקפה.</p> <p>תכנית הבנייה בתת הקרקע (100%) תואמת הוראות בנייה בתת הקרקע בתכנית תקומת 4540 14051 ואשרה ב 4.12.2011 בתנאים לשיורי והמלכת החדו"ג.</p>	<p>לפנין חוקף שטחי הבנייה בתת הקרקע -</p> <p>לפי סעיף 3.5.1 (א), שטחי הבנייה בתת הקרקע יהיו בתנאים למותר על פי תכניות תקפות או עד 50% משטחי הבנייה שכולל הקרקע, לפי הגזרה מבליחם.</p> <p>לפנין תכנית הבנייה בתת הקרקע - בתנאים לסעיף 4.4 א"א - ניתן להתיר תכנית מגילה בחוקף של פחות מ- 15%, בגטיות הרלוונטיות לספרט בשטף.</p>	בכל שטח חקיר	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	
<p>+</p> <p>התוכנית מאפשרת בניית מגדל אחד בן 33 קומות ומגדל נוסף בן 80 קומות כולל קומת קרקע וקומת טכנית.</p>		מספר קומות מורכב: מעל 40 קומות במסגרת העיצוב העירוני	קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה' לשיבוטחי ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע, גשטח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.3, 4.2.4, 6.2.5)	
<p>+</p> <p>מסמכי התוכנית כוללים את הנספחים הבדרשים (נספח ב'ג', חתבורה, תשתיות, אקליטי, התקבלה חוות דעת אקליטיות - אישור והסמכת החוות חוות חוות תרזה תמיר להפקת התכנית בפועל.</p> <p>התכנית כוללת החזית לויקת החזאה שבין המבנים.</p> <p>התכנית כולל נספח שמו מנוגד לשיחוח</p>	<p>4.2.2 מספר קומות נגובה תגליה - (א) (3) מסוס שבו יקבע בתכנית מספר קומות הנגובה למספלה מ- 5 קומות מספר הקומות בבניין נגב, קיים או מתוכנן, תחילת העדה בדבר הפקדת התכנית בכפוף לבדיקה תכניתית מוקדמת בוגה למתחמת אשורים לישאר על הפרש הבחוס, כדוגמת כיוון בובה בניום, מבנה צבוב, קרע/רעשת שבים, רחוב רחב וכד.</p> <p>(ב) תנאי להפקדת תכנית הכוללת ביטוי העלת על 20 קומתי חיה עירוף המסמכים הבאים:</p> <p>(1) נספח בנין עירוני אשר יתוויש בין היתר, להיבטים הבאים: מרחב ציבורי בתות; ביטוי; מאפייני שביטה; נצפות; חומרי בנייה נגמר</p> <p>(2) נספח תחבורה</p> <p>(3) נספח תשתיות</p> <p>(4) נספח אקליטי</p> <p>4.2.3 הוראות לבניה במרחב שבין קו הבניין לגבול המגרש</p> <p>4.2.4 תחולת מרחביות בדבר גטיעות ציגוס והתייחסות למגים בוגרים</p>	כלל שטח התוכנית	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - סעיף 4.2, הוראות כלליות (4.2.1) הוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי הסגרת, מטיעות ועצים. <p>(קביעת קווי בניין מתוקף סעיפים 4.2.1 א(2) ודי 3.1.3 (ב))</p>	
<p>+</p> <p>* התוכנית פקדה בתא שטח 300 מגרש בייטוד שערב של תעשוקה ומבני ציבור וכו' זכויות בנייה על</p>	<p>מחלת התקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו על ידי העדה בכפוף לבדיקה תכניתית מוקדמת... כמפורט בשעיף 4.1.1 - בלין מגרש המילעד לשימושים סוקרים שאינם למגורים חוקף התקצאה כשטח ציבורי בתוח דא</p>	למי תשריט אזורי יעוד אזור תעשוקה מטורמוליני שמוך להיסת המנוים,	הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 העדה תחליט להמקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בנייה... או המרת שטחי בניה מייטוד שאינו	

			למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבע בה הראות בדבר הקצאת ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים השתנות.	
	<p>לשטח לבניית ציבור יהיה שטח קרקע בחוקף של עד 40% משטח התוכנית.</p>			
	<p>קרקעית של 2,500 מ"ר עבור שימושים ציבוריים בלבד.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• בתא שטח 100 - הקצאת שטחים בגוים לשימושים ציבוריים בחוקף של כ-3000 מ"ר.</li> <li>• קביעת זיקת הגנה לרצועות הציבור בחוקף של כ-6.2 דונם</li> </ul>			
	<p>שעיף 3.5 – מבני ציבורי כולל החזית בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והראות נוספות, כולל הבבלה בדבר שינויי ייעוד (ד).</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד אזור העסקה מסטרומילני סמוך להשעת המונים.</p>	<p>הראות למבני ציבור – שעיף 3.5 הראות היחול על מגיש המוסד בתשריט כאזור המוסדות אינר עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל מוסד ציבורי עירוני חדש או בגין סמל של ימחם לניסוח, וכן על מגיש המועד לטובת ציבור, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכנית קודמת</p>	
	<p>התוכנית מקצה שטח 300 ליעוד יעסקה מבני ציבורי המאפשר שימושים ציבוריים בלבד.</p> <p>התוכנית מקצה כ-3,000 מ"ר לשטחים ציבוריים בגוים בתא שטח 100 במסגרת מבנה העסקה המסרי.</p>			
	<p>רצועות עירוניים לפי תשריט אזורי יעוד.</p> <p>לפי שעיף 3.6.14 (ב) – העדה תחליט על הפקדתה של תוכנית ככופף לבדיקה תכנית מוקדמת במועץ לפשרות לתכנית רחב מדרכות של 8-10 מ' רחוב עירוני, ולתכנית תשאלות נאותות לשבילי אופניים.</p>	<p>שעיף 3.6.14 – רחוב עירוני, שמומל או מקומי. הועדה תחליט על הפקדתה של תכנית בכפוף לבדיקה תכנית מוקדמת בגוון לפשרות לתכנית רחב מדרכות של 8-10 מ'.</p>	<p>קביעת הראות למרחב הציבורי שעיפים 3.6.18 – 3.6.21 ההראות נוגעות לשטחי אורחים המאגדים התת התגדרה 'מרחב ציבורי</p>	
	<p>שעיף 3.3.2 (ז) (3) – דרך עורקות עירונית</p> <p>קו הבניין בתכנון המפורס יהיה במרחק שלא יפחת מ-5 מטר מגבול וכות הדרך ... העדה רשאית לזקק את המרחק האמור משיקולים עיצוביים, סביבתיים ואורבניים בכפוף לתתיחסות לנשא בבדיקה התכנית המוקדמת.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• שעיף 3.5.6 – תיוגים ציבוריים</li> <li>• שעיף 3.5.7 – תקו חניה</li> <li>• נספח תחבורה - מסונן שביל אופניים.</li> </ul>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד אזור העסקה מסטרומילני סמוך להשעת המונים.</p>	<p>הראות לשיפוי תחבורה 3.8 – כולל הראות כלליות (3.8.1) הראות לשימושים הבאים (3.8.2) הפרדת ממסיות (3.8.3) קרוו מתעין (3.8.4) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5) חניונים ציבוריים (3.8.6) תקו חניה (3.8.7) ענימי תחבורה ציבורית (3.8.8)</p>	
	<p>התוכנית אינה משנה את קו הבניין העיליים לרצועות שחוקף התוכנית פאואריות ובין חואמת את תמיים 5 / תמיים 3</p> <p>התוכנית קובעת קו בנין על קרקע של 5 מ' מגדת הדרך המאושרת.</p> <p>התוכנית קובעת קו בנין תת קרקעו 8 ליוצול מיטבי לשטחי תת הקרקע ובהתאמה לתכנית תקפות ת.א.4051 ו- ת.א.4340.</p> <p>התוכנית קובעת חינון ציבורי – רב כ-1,200.</p>			
	<p>התקבלה חוות דעת סביבתית – אישור והשמת החזית חוות הדעת</p>	<p>שעיף 4.4.2 – רבות חצות חוידית סביבתית.</p>	<p>אילנות סביבה - שעיף 4.6</p>	
		<p>תכנית בעלת</p>		

השמה סביבתית על פי סעיפים 4.4.1 (א), (ב), (ג) ו-4.4.1. (ד).	מטרה ונאי להקשר התכנית במצע.		
תשתיות – סעיף 4.6 פיק התשתיות כולל חוראות בנושאים הבאים: ניקוז (4.6.4) כיבוי (4.6.5)	לפי תשריט אזורי יעד אזור המסוקה בטרמינל סמך לחשפת המונים.	* להחיל את חוראות סעיפים 4.6.2, 4.6.3, 4.6.4 ו-4.6.5.	* מטרה התשתיות מניחים לשימושים הנדרשים למרוקט.
שימוש בסעיף חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ד)			
(9) – תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשיח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תשתור את התוכנית הכוללת, הולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית באזור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (2א), וכן בסעיף קטן (א) למעט משקאות (א), (ב), (ג), (ד), (ה), (ו), (ז) ו- (17) שבו.			
62א (א) למעט – קביעת או שינוי גובה וקומת, (ב) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יישודים שונים, (ג) – המילת מספר הידי, (4) – תוספת שטחי בנייה ברישום עירונית.			
סעיף קטן 62א(א)	מחוזות הסעיף	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	קביעת קווי בניין עיליים למבנים וחתך קרקעיים בתחום התכנית.
סעיף קטן 62א(ב)	קביעת חוראות לבניין חריגות מבנים, לבניין וכות מעבר או וכות לחיבור... ולבניין המקמת קרקע חדרות לצורכי חיבור... בהתאם למפורט בסעיף.		<ul style="list-style-type: none"> <li>קביעת זיקות המטה עיליות</li> <li>למעבר והחיות החיבור</li> <li>קביעת זיקות המטה ברמת</li> <li>ובתת הקרקע לכות מעבר למרחמים שכנים.</li> <li>קביעת זיקות המטה בחיקף המגורש לצורך תרחבת מדרכות ושימוש בתת הקרקע למטק של 3 מי לכל צורך עירום ומשתית.</li> </ul>

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיזם) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
עודד גבולי, אדרי	05208203		23/7/18
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
תראלה אברהם און, עו"ד	2428926-9		19.7.2018

**העתיקים**  
גבי אילנה סולמי – ראש ע"פ (מחשוב מוזכרות ועדה מחוזית)  
צוות תכנון

בישיבתה מספר 0016-18/ב' מיום 01/08/2018 (החלטה מספר 21) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

**מהלך הדיון:**

אדר' רן ברעם : תוכנית 4052 בתוצרת הארץ היא תוכנית רביעית מתוך סידרה של תוכניות למתחם. הבינו יוצג על ידי אדר' אבנר ישר והוא כולל השלמת הקמת מגדל תעסוקה לצד מגדל תעסוקה נוסף מבוקש בתכנית זו. מבוקש לאשר את התכנית להפקדה.  
אדר' אבנר ישר : מציג את התוכנית במצגת.  
אדר' רון ארד : מרחיב לגבי התוכנית.  
רן ברעם : אפשר לעשות מלונאות. אני מבקש מנציג של מודוס להציג את הדברים שהועלו בשיתוף ציבור. לעניין החניה : יש חניה לשטחי התעסוקה, בנוסף יש חניה ציבורית עד 1000 חניות. תקן החניה לתכנית קרן השלום יקבל מענה במסגרת ה'קופסא' של תוצרת הארץ (מרתפי החנייה), נדרש תכנון מפורט לדעת את המספר המדויק, -  
אחרי שיבחן יושלמו מקומות החנייה הנדרשים על פי התקן מתוך 1000 החניות הציבוריות.  
דורון ספיר : בתוכנית העיצוב נדרוש נספח צל מחייב.  
לביא היציג : למפגש ציבור הגיעו 80 משתתפים, בנחלת יצחק החשש העיקרי שלהם הוא שזהו אזור של תעשייה היה חשוב שהמקום (החניון הציבורי) יהיה פתוח לחניה של לילה. הטריד את התושבים נושא התחבורה ונפחי הפיתוח באזור.

### הועדה מחליטה:

- להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים הבאים :
  - תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה אישור סופי של אדר' העיר לחוות הדעת האקלימית והטמעת ההנחיות במסמכי התכנית.
  - תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה אישור סופי של הרשות העירונית לאיכות הסביבה לחוות הדעת הסביבתית והטמעת ההנחיות במסמכי התכנית.
  - יש לקבוע בהוראות התכנית כי שטח השימושים הנוספים (בהתאם להגדרות תכנית המתאר) לא יעלה על 25% מסך השטחים הסחירים.
  - תכנית העיצוב תכלול ותפרט פתרונות בהתייחס לניהול וטיפול במי נגר בהתאם להוראות תמ"א 18, ע' 1 ותכנית המתאר העירונית.
  - אישור תכנית עיצוב בועדה המקומית יהווה תנאי להוצאת היתרים מכח תכנית זו, במסגרת תכנית העיצוב ייקבעו הנטיעות ויובטחו בתי גידול נאותים לעצים, קרי, עומק שלא יפחת מ-1.5 מ' ונפח בתי גידול רציפים של 22 קו"ב.
  - הרמפה הנוספת (המערבית) מרחוב תוצרת הארץ תהיה בתחום חזית הבניין.
  - תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה חתימה על כתב התחייבות לנושא תחזוקת השטחים הפתוחים בתחום הפרוייקט
  - השטחים הציבוריים המוקצים בתוך מגדל התעסוקה ייבנו וימסרו כך שמתאפשרת אליהם גישה נפרדת מלובי נפרד ומערכות נפרדות מאלה של מגדל התעסוקה ככל שיידרש לצורך השימושים הציבוריים.
  - קביעת זיקת הנאה מהרמפות והמרתפים למגרשים השכנים תכלול אפשרות מעבר לרכבים תפעוליים למגרשים ממזרח (תוצרת הארץ 16-10).
  - תנאי להפקדת התכנית בפועל : השלמת טבלאות הקצאה (בהסכמת בעלים).
  - תועלות ציבוריות כפי שייקבעו בהתאם לעקרונות תכנית המתאר ייועדו לקרן קירוי האיילון.
  - תנאי להפקדת התכנית הינו חתימה על כתב התחייבות בנוגע לשטחי הציבור הבנויים בתכנית. - החניה הציבורית לא תפחת מ 900 מקומות חנייה.
- משתתפים : דורון ספיר, ליאור שפירא, 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**