

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

פרוטוקול מספר 18-0017
כ"ז אב תשע"ח 08/08/2018 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 שמואל גפן אהרון מדואל אופירה יוחנן וולק ליאור שפירא, עו"ד	מ"מ וסגן ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה חבר מועצה חבר מועצה סגן ראש העירייה חברת מועצה חבר מועצה
נכחו ה"ה :	עודד גבולי, אדר' הראלה אברהם אוזן, עו"ד אורלי אראל ריטה דלל, אינג' אילנית לוזון שגב אילן רוזנבלום, עו"ד רות אריאל לריסה קופמן, אדר' יוסי וייס אלה דוידוף	מהנדס העיר משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר סגנית מנהלת אגף רישוי ופיקוח על הבניה ומנהלת מחלקת מידע שמאית הועדה המקומית עוזר מ"מ ראש העירייה ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה מ. מח' תכנון מרכז מתכנן תנועה ארוך טווח כלל אזורי מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו
חסרים :	ארנון גלעדי אסף זמיר יעל בן יפת כרמלה עוזרי ראובן לדיאנסקי, עו"ד	משנה לראש העירייה סגן ראש העירייה חברת מועצה חברת מועצה חבר מועצה
משקיפים	אביגדור פרויד עמי אלמוג עמית גולדשטיין מלי פולישוק, עו"ד	ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו 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 18-0017
כ"ז אב תשע"ח 08/08/2018 09:00 - 15:00

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

מספר סעיף	מספר עמוד	תוכן סעיף
1.	1	מסמך מדיניות לקביעת הנחיות לקידום תכנון מפורט ויצירת שטחי ציבור במרחב שלבים דיון באישור מדיניות
2.	9	שלמה 46+48 דיון בדיווח לשינוי סעיף בהוראות התכנית
3.	27	שלמה 44 דיון בדיווח שינוי סעיף בהוראות התכנית
4.	44	רובע 5, 6 דיון בסעיף 78 (3) (2) בקשה לערר למועצה ארצית על החלטות הועדה המחוזית
5.	56	שד ירושלים 8 דיון בהפקדה (3) - הוספת הועדה המקומית כמגישת התכנית
6.	65	נחמני 49-51 דיון בהפקדה
7.	73	העברת זכויות מנחלת בנימין 8 להלל הזקן 14 דיון בהפקדה (5)
8.	91	נחלת בנימין 13 דיון בהפקדה
9.	102	העברת זכויות מקרל נטר 2 ליגאל אלון 82-84 דיון בהפקדה
10.	109	איחוד וחלוקה בתחום תכנית תא/4130 - לה גוארדיה 65-71 דיון באיחוד וחלוקה - דיון רגיל
11.	119	התחדשות לה גוארדיה 65-71 תכנית עיצוב ופיתוח דיון בעיצוב ארכיטקטוני
12.	131	ברנט וולוזין דיון בהפקדה
13.	148	שוק האתרוג דיון נוסף לאחר סיור במקום
14.	164	מתחם דבורה הנביאה ב דיון נוסף
15.	176	צומת שי עגנון נמיר דיון בהפקדה
16.	184	גשר הולכי רגל ורוכבי אופנים מעל שדרות רוקח דיון בהפקדה
17.	188	מלון במתחם קאנטרי גלילות דיון בהפקדה
18.	196	מגדל בית מעריב דיון בדיווח החלטת ועדה מחוזית מספר 1290 מיום 16.7.18
19.	197	בתי באר דיון בהפקדה (2)
20.	213	דפנה ארלוזורוב מתחם 1 דיון בהתנגדויות

בכבוד רב,

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

מס' החלטה	התוכן
08/08/2018	תא/מק/9078 - מסמך מדיניות לקביעת הנחיות לקידום תכנון מפורט ויצירת שטחי
18-0017 - 1	ציבור במרחב שלבים
	דיון באישור מדיניות

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

מיקום: משני צידי רחוב שלבים בין הרחובות אילת בצפון, בן צבי במערב.



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7016	69-70,72-77,80,87,89,115,118,128,130,134-135,145-146,148,150-151,155-156,169-171	114,117,172
7041	3-27,29-38,58-59,65	1-2,28,56,60-63
7051	1-35,39-68,70-81,85-86,117,120-126,128,130,132-140,145,148,152-157	90,158
7052	1-17,109-110,122-123,131,147,149,152-154,156,158	54,111,118,121,124,126,128,150,155,157
7053		1-2,29,44,48-50
7054		21
7083	1-8,10-16,20-29,31-33,122,127-128,137-140,144,159-161,167-168,191-193	61,136,149,172,176,182
7087	12-16,31,43-78,81-82,85-107,110-111,115-121,127-128,130,132-133,142-144,146-147,150-151,155-156,161,164-172,17	27-28,108,122,126,129,131,134,153,160,176
7088		55,74,78
7089		58
7384		6

שטח התכנית : 450 דונם

מתכנן: פרחי צפריר אדריכלים, מחלקת תכנון יפו ודרום, אגף תכנון העיר.

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א -יפו

בעלות: שונים

מצב השטח בפועל:

שטח מבונה ברובו לשימושי תעשייה ומלאכה. מרבית הבניה ישנה - בת למעלה מ 50 שנה בגובה של 2-4 קומות. קיימים מבנים חדשים בודדים מרביתם לשימושי תעסוקה. מבנים לשימור, טחנת קמח, כ 700 יח"ד קיימות. מוקדים עירוניים חשובים בשטח התכנון: גן כרוננגן, מרכז למוזיקה, ב"ס דרואנוב.

מדיניות קיימת:

תא/5000

שטח מדיניות שלבים מתייחס לאזורי תכנון 702, 703, ר' 72, בתכנית המתאר. תכנית המתאר מגדירה את מרבית אזור התכנון כאזור מעורב לתעסוקה ולמגורים בבינוי שנע בין 8-15 קומות, רח"ק:

לאורך ציר שלבים – עד 6

מגרשים עורפיים – עד 5

מוקדי תעסוקה - עד 10.8

תכנית המתאר מורה להכין מסמך מדיניות אשר יהווה חוליה מקשרת בין תכנית המתאר הכוללת לבין תכניות מפורטת אשר יקודמו במרחב התכנון. המסמך יכלול התייחסות לשכונות הסובבות, הנחיות למוסדות ציבור עירוניים חדשים, תנאים לשילוב מגדלים לתעסוקה, אופי החזית הפעילה לאורך הרחוב, הנחיות לחתך הרחוב ושמירה על מעברים רציפים בין השכונות מצדי רחוב שלבים. תכנית המתאר מציעה שיקום והתחדשות של מרחב התכנון והפיכתו למרכז עירוני אינטנסיבי ורב שימושים בין השאר באמצעים הבאים:

- יעוד הקרקע הראשי הוא אזור מעורב לתעסוקה ומגורים שבו מותרים מגוון רחב של שימושים.
- הרח"ק המירבי המותר הוא 6 לאורך רחוב שלבים ורח"ק 5 במגרשים העורפיים.
- בצמתים של רחוב שלבים עם רחוב בן צבי, קיבוץ גלויות וסלמה הוגדרו "מוקדי תעסוקה חדשה" לשימושי תעסוקה בלבד עד לרח"ק 10.8.
- מספר קומות מירבי במרחב התכנון: 12 קומות על דופן שלבים, 8 – 15 קומות במגרשים העורפיים, ובניה נקודתית חריגה עד 25 קומות בצמתים ראשיות.
- מרבית מרחב התכנון מסומן כאזור להתחדשות עירונית המאפשר גמישות תכנונית ומוצק רח"ק.
- במרחב התכנון הוגדרו שני אזורים לפיתוח "מוסד ציבורי עירוני חדש":
1. על דופן שלבים בגן כרונינגן, 2. בצמת הרחובות אליפלט, הרבי מבכרד, מול ביה"ס דרויאנוב.

מצב תכנוני קיים:

התכניות העיקריות החלות מייעדות את המרחב לשימושי תעשייה ומלאכה עם זכויות בניה של 200-300 אחוזים:

מספר התכנית	שטח	יעוד עיקרי	שנת מ.ת.
397	190 ד	מלאכה. מבנה ציבורי.	1968
1367	160 ד	דרך. (רחוב שלבים)	1975
2606	230 ד (חלק)	מגורים. תעשייה ומלאכה	1997
2577	50 ד'	תעשייה ומלאכה	1994

בשנים האחרונות מקודמות במרחב התכנון תכניות ביעוד מוטה מגורים. עד כה אושרו תכניות בהיקף של כ 45 דונם המאפשרות את הקמתן של כ- 1,000 יח"ד ושטחי מסחר ותעסוקה:

מספר ושם התכנית	שטח	יעוד עיקרי	מס' יח"ד	שטחי בניה	שנת מ.ת.
תא/3094 אברבנאל אילת	7.2 ד	מגורים ומסחר	138	15660	2010
תא/2902 החרש והאמן (בתחום המדיניות)	כ 7 ד'	מגורים, מסחר, ציבורי	250	32,000	2010
תא/2724 רביעית פלורנטיין	9 ד'	מגורים, מסחר,	280	29,000	2000
תא/2797 אילת אליפלט (אליפלט 26)	7.8 ד'	מגורים, מסחר, תעסוקה	104	15,000	2008
תא/3929 וסרמן פוריה	6.3 ד'	מגורים, מסחר, ציבורי	100	20,000	2015

2001	3500	40	מגורים, מסחר	5 ד'	תא/2790 גבולות (חלק מערבי)
1999	11,640	50	מגורים, תעסוקה		תא/2498 המושבה האמריקאית
	126,800	969		42 דונם	סה"כ

* בנוסף, בתכניות שנמצאות בהליכי תכנון מקודמות כ 1000 יח"ד וכ- 150,000 מ"ר לתעסוקה ומסחר.

מצב תכנוני מוצע:

מסמך המדיניות ל"דופן שלבים" קובע הנחיות למימוש עקרונות תכניות המתאר בתכניות המפורטות העתידיות בכדי ליישם את היעדים הבאים:

- יצירת מרחב עירוני תוסס הכולל שימושים מעורבים
- הבטחת פיתוח מרחב ציבורי איכותי
- משיכת אוכלוסייה חדשה
- ניצול האיכויות של פיתוח רחוב שלבים והרכבת הקלה
- יצירת תשתית של שירותי ציבור העונים לדרישות הפרוגרמטיות

בנוסף, מסמך המדיניות מציע כלים להתמודד עם האתגרים הבאים:

- שינוי אופי הסביבה מאזור תעשייה לאזור מוטה מגורים המשלב תעסוקה.
- הבטחת תפקוד סביר לאורך זמן תוך פיתוח ומימוש בשלבים
- מילוי הדרישה להקצאות לצרכי ציבור
- ריבוי יוזמות נקודתיות בשלבים שונים של תכנון

עקרונות התכנון של מסמך המדיניות:

יחידת תכנון בסיסית

במרחב התכנון הוגדרו 35 יחידות תכנון בסיסיות, מתוכן 23 יחידות שטרם תוכננו. יחידות התכנון המוגדרות במדיניות המוצעת הינן המרחב המינימלי לקידום תכניות מפורטות.

זכויות הבניה ובסיס חישוב הזכויות

זכויות הבניה המוצעות מתבססות על הוראות תכנית המתאר כלהלן:

- הרח"ק המרבי בבלוקים המשיקים לרחוב שלבים - 6.
- הרח"ק המרבי ביתרת הבלוקים - 5.
- ב"מוקד תעסוקה חדש" על פי תכנית המתאר יתאפשר רח"ק מירבי 10.8 לתעסוקה בלבד בשטחי בניה שלא יפחתו מ 20,000 מ"ר.
- זכויות הבניה יחושבו על בסיס 65% משטח החלקות הסחירות של הבלוק.

תמהיל שימושים

זכויות הבניה בכל בלוק יחולקו ל%80 למגורים ומסחר ו%20 לתעסוקה. לא כולל מוקדי תעסוקה. במוקדי התעסוקה יותרו שימושי תעסוקה בלבד.

פרוגרמה לשטחי ציבור

על בסיס זכויות הבניה המפורטות לעיל והתמהיל המוצע לפי גודל יח"ד ממוצע כ- 85 מ"ר, עומד הפוטנציאל הנומינלי של יח"ד בכ 6500 יח"ד סה"כ. (כ 20000 נפש). לצורך מענה לאוכלוסייה המתוכננת נדרשים בהתאם לבדיקה פרוגרמטית של היחידה האסטרטגית: כ 60 דונם שטחים למוסדות ציבור שהגדולים שבהם הם בתי ספר יסודיים ועל יסודיים (40-35 דונם). וכ- 100 דונם שטחים פתוחים. לשם מימוש הצרכים הפרוגרמטיים יש לנקוט בצעדים הבאים:

- כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יישארו ביעוד ציבורי.
- שטחי דרך שיבוטלו יומרו לשטחים ביעוד ציבורי אחר.
- מתוך הבלוקים לתכנון יוקצו 35% משטחי המגרשים הסחירים לצרכי ציבור.
- בכל בלוק מתוכנן יוקצה שטח לצרכי ציבור למטרות המומלצות במסמך או כפי שיקבע בעת הכנת התכנית המפורטת או לעת מימושה.
- מסמך המדיניות מגדיר רצף של גינות שכונתיות בו משולבים גם מגרשים לבתי הספר. תכניות עתידיות יתייחסו לעקרונות הרצף הקבועים במסך.
- בנוסף להקצאות מגרשים לצרכי ציבור, תותר הקמת שטחי ציבור בנויים בתוך מגרשים סחירים לתעסוקה או למגורים כחלק מהמבנים הסחירים או כיחידה נפרדת.
- יותר ייעודם של מגרשים לשימושים מעורבים סחירים וציבוריים.
- יש לעודד תכנון יעיל המנצל באופן מיטבי את הקרקע, כולל מגרשים ציבוריים.
- בנוסף להקצאות לצרכי ציבור, יקבעו בכל תכנית תועלות ציבוריות בהתאם לעקרונות תכנית המתאר, תא/5000. בסמוך לקו הרק"ל מומלץ לשלב בתועלות אלה דיור בר השגה.

עקרונות הבינוי

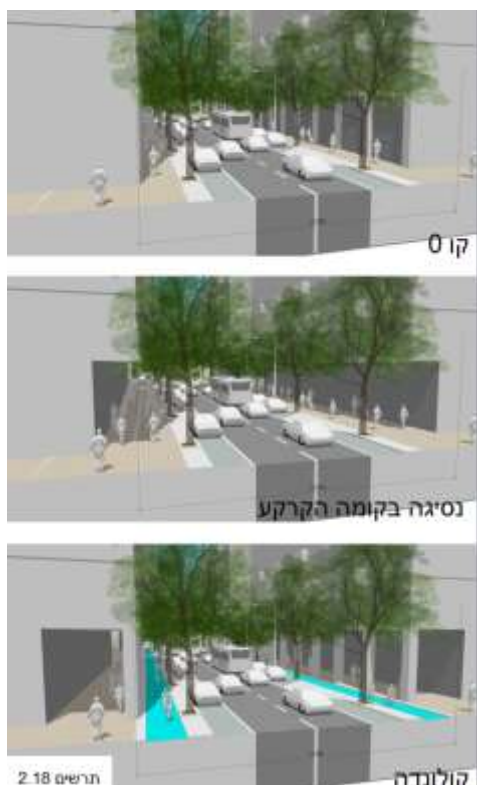
מסמך המדיניות קובע הנחיות בינוי כלהלן:

גובה בניה

גובה הבניה במרחב התכנון יתבסס על בניה מרקמית המלווה את הרחוב והגבהות נקודתיות של בניינים גבוהים (עד 15 קומות) ומגדלים. לאורך הרחובות שלבים, בן צבי, סלמה וקיבוץ גלויות – 9 קומות. עם מבנים גבוהים עד 15 קומות ביתר הרחובות – 7 קומות עם מבנים גבוהים עד 12 קומות. במקומות המצוינים להקמת מגדלי תעסוקה תותר הקמת מגדלים עד 25 קומות. הקלות במספר קומות בבינוי המגדלי ישקלו במסגרת קידום תכניות מפורטות, בהתאם למתווה התכנון שיוצע.

קווי בניה, חזיתות ודופן בינוי.

מאפייני הבינוי מיועדים להגדיר את המרחב הציבורי בעזרת חזיתות המבנים המלווים את הרחובות. ככלל קו הבניין לחזית במגרשים הסחירים במרבית הרחובות יהיה קו "0" מחייב - חזית המבנים תוצמד לקו הרחוב. במקרים אלו גם אם תהיה נסיגה מקו 0, תישאר חזית פעילה ולא יתאפשרו גדרות כלפי הרחוב. חזית פעילה הכוללים שימושי מסחר, שימושים ציבוריים ושימושים בעלי אופי ציבורי, לאורך הבלוק לא תפחת מ-70%. ההוראה לא תחול על מבני ציבור. לאורך הרחובות העירוניים הראשיים יהיה קו הבניין על פי הוראות תכנית המתאר. בתרשימי המסמך מוצעים קווי הרחוב שיש להיצמד אליהם כדי ליצר דופן עירונית קשיחה ופעילה המגדירה את המרחב הציבורי. בקווי הרחוב האחרים תתאפשר גמישות. חזיתות כלפי שפ"פים: ככל שיוגדרו שפ"פים בתכניות המפורטות, קומות הקרקע בדפנות הפונות כלפי השפ"פים יהיו דפנות פעילות עם שימושי מסחר, תעסוקה, מאפיינים ציבוריים או כדומה.



* חלופות לחזיתות פעילות בהתאם למאפייני הרחובות



*תרשים דפנות פעילות המגדירות מרחב ציבורי.

קולונדות

ברחוב שלבים, ובצמתים הראשיים בו תותקן קולונדה בתחום המגרש ויורחב שטח התנועה והפעילות של הולכי הרגל.

בתחום הקולונדה תובטח רצועה ברוחב שלא יפחת מ 3.2 מ' עם זכות מעבר חופשי להולכי רגל.

מרפסות וחצרות

ברחובות המקומיים (קבוצה 3 להלן) תתאפשר הבלטה של מרפסות מעבר לקו הבניין ואף מעבר לקו הרחוב לעומק של 1.2 מ' בהגבלות שיאפשרו גידול שדרת עצים לאורך הרחוב ומגובה שלא יפחת מ 5 מ' ממפלס המדרכה.

החצרות יהוו שטח משותף לדיירים או שטח פרטי פתוח בהתאם למתווה התכנון שיתגבש בתכניות מפורטות. לא תתאפשר הצמדת חצרות ליחיד בכל תחום המדיניות.

המרחב הציבורי

המרחב הציבורי בתחום התכנון מבוסס על מערך הרחובות הקיימים אשר חלקם מוצע להרחבה ואליהם נוספים מרחבים פתוחים של גנים שכונתיים, רחבות, וכיכרות. מושם דגש רב על נוחיות ואטרקטיביות של תנועה ופעילות של הולכי רגל - מדרכות רחבות, שדרות עצים, ומרחבי מנוחה ופעילות. בתי גידול לעצים, הן בשטח פרטי והן בשטחים הציבוריים יתואמו עם אדריכל העיר ויאפשרו נטיעתם של עצים בוגרים.

מבנים לשימור

במרחב התכנון מוצעות 3 רמות של הנחיות לשימור:

- מבנים לשימור – המיועדים סטטוטורית לשימור ע"פ תכניות תקפות.
- מבנים מוצעים לשימור – מבנים אשר לדעת צוות התכנון הם בעלי תכונות וערכים ייחודיים ויש לבחון במסגרת תכנית מפורטת את האפשרות לשימורם. בהתאם להחלטת וועדת השימור העירונית מיום 28.6.18 מומלץ לקדם את שימור המבנים המוצעים במדיניות זו במסגרת תכניות מפורטות לכשיקודמו.
- מבנים לשמירה - מבנים אשר יכללו בסקר ערכים לשימור בתכנית מפורטת ואשר לגביהם יבחן ערך שמירתם מול ערכים רלוונטיים אחרים.

תנועה ותחבורה

- מסוף תח"צ בתת-הקרקע – צמת הרחובות בן צבי-שבלים, נמצא כמיקום מתאים ואפשרי להקמת מסוף תחבורה. במסגרת קידום תכנית במרחב זה, תבחן האפשרות להקמת מסוף תחבורה בת הקרקע בתיאום עם אגף התנועה.
- רחובות המרחב מחולקים לשלש קבוצות ע"פ ההיררכיה התנועתית
 1. רחובות ראשיים בעלי תפקיד תנועתי עירוני ואזורי רחוב שלבים - ציר עירוני ראשי עם נתיבים מיוחדים לתחבורה ציבורית.
 2. רחובות מאספים – בן צבי, קיבוץ גלויות, סלמה, בעלי תפקיד תנועתי רובעי. הרחובות המאספים יחד עם רחוב אברבנל יהוו רחובות חייץ לאזורי מיתון תנועה.
 3. יתר הרחובות הם רחובות מקומיים ברוחב של 14-17 מ שבהם תתאפשר תנועה משותפת של אופניים וכלי רכב
- תקן חניה לתעסוקה יהיה ע"פ תקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה.
- תקן חניה למגורים יהיה 0.8 מקומות חניה ליח"ד.

טבלת השוואה :

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
960,000 מ"ר	250,000	מ"ר	סה"כ זכויות בניה
641,000 מ"ר	60,00	מ"ר	מגורים
5570 (תוספת)	780 יח"ד (לפי ארנונה)	יח"ד	
323,000 מ"ר	190,000	מ"ר	תעסוקה ומסחר

דיווח אודות התייעצות עם הציבור :

בהתאם למתווה שנקבע בתאום עם הועדה להתייעצות עם הציבור בראשות יו"ר הוועדה המקומית. מומלץ לערוך התייעצות עם הציבור במסגרת קידום תכניות מפורטות שיקודמו בתחום המדיניות. מתווה התייעצות עם ציבור בכל תכנית יאושר ע"י הועדה להתייעצות עם הציבור.

חז"ד צוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

מדיניות שלבים חלה בשטח נרחב אשר הופך מאזור מלאכה, חסר תשתיות ציבוריות לאזור מעורב שימושים מוטה מגורים. המדיניות חשובה ונחוצה ככלי המגדיר את עקרונות התכנון והתנאים לקידום תכניות, מתוך ראיה כוללת של התמורות החלות במרחב התכנון והצרכים שיש לתת עליהם מענה במסגרת קידום תכניות, על מנת ליצור מרחב עירוני מיטבי ופעיל. הצוות ממליץ לאשר את מסמך המדיניות.

בישיבתה מספר 0017-18' מיום 08/08/2018 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

נתן אלנתן: אני לא מסכים לדון בנושא כל כך רגיש לפני בחירות. אחרי הבחירות יתקיים דיון רציני ומהותי. אם זה ידון היום אני אערער על הנושא למליאה.

דורון ספיר: הראלה מבוקשת הנחייתך בשל הסתייגותו של נתן אלנתן להעלאת הנושא לדיון, טענתו שנושא זה חשוב במהותו ויש מקום לדחות אותו לאחר הבחירות. מאחר והוא מעלה שאלות שהועברו לשיקול דעתם של היועצים המשפטיים ע"פ הנחיית היועמ"ש לממשלה.

נתן אלנתן: באם יועלה הנושא לדיון אני אגיש ערר.

הראלה אברהם אוזן: אבקש את התייחסות הצוות תחילה.

אורלי אראל: תוכנית המתאר קבעה את היקפי זכויות הבניה והשימושים במתחם הזה. התנאי לקדם תוכניות מפורטות הוא מסמך מדיניות וכדי לאפשר גם לתושבים וגם ליזמים לקדם תוכניות מפורטות וכל מה שנקבע במדיניות תואם תוכנית המתאר. ולכן המדיניות הזו נדרשת כדי לקדם את התוכניות המפורטות.

נתן אלנתן: הנושא דרמטי יש קביעה כאן 35% מהשטחים יוקצו לצורכי ציבור. 1/3 מהשטח שלך הולך לצורכי ציבור.

אופירה יוחנן וולק: למה זה לא טוב?

נתן אלנתן: קביעה כזו היא הפחתה דרמטית בזכויות הבניה שיש במקום. יש תוכנית מתאר שמגבילה אותנו בזכויות בניה והמשמעות שהקצאת שטחים לצורכי ציבור שהרח"ק ירד 3.5.

אורלי אראל: כמו בתוכנית מפורטת שמביאים הפקעות לצורכי ציבורים למגרשים ציבוריים. כולל מה שנדרש לצרכי ציבור.

נתן אלנתן: זה שהחוק מאפשר להפקיע עד 40% דבר אחד. הפקעה צריכה להיות 40% מהחלקות ההיסטוריות ונעשו הפקעות. כל ההפקעות בתוכניות חדשות למעשה נעשה תכנון אבל נתנו זכויות בהתאם. למעשה לא מכירים בכך כמטלות.

אורלי אראל: כי זה מה שתוכנית המתאר אומרת שאנחנו צריכים לתת מענה לשטחי ציבור עתידיים. עד היום לא התנגדת לגבי ההפקעות. האזור הזה הופך ממלאכה למגורים וכדי שזה יתאפשר אנחנו נדרשים לשטחים לב"ס ולמוסדות שאין שם היום באזור התעשייה.

אופירה יוחנן וולק: אנחנו נציגי ציבור או נציגי יזמים?

נתן אלנתן: כשבאים למדיניות כללית ומפקיעים עד 35% לצורכי ציבור אני לא יכול לדעת. במבואות יפו לא הפקיעו 35% צורכי ציבור. זו אמירה לא נכונה.

אופירה יוחנן וולק: איך אתה אומר שלקחת 35% לצורכי ציבור זה לא נכון כאשר אתה נציג ציבור.

נתן אלנתן: יש לנו מטרה לעשות תוכניות שיצאו לפועל. מדובר על קרקעות שיש עליהם מפעלים יש משמעות כלכליות. אני רוצה לבחון דבר כזה עם תוכנית, אני לא נגד הציבור.

הראלה אברהם אוזן: היקף שטחי הציבור צריך להיקבע במדיניות בהתאמה להוראות תוכנית המתאר, הועדה תצטרך להידרש להגיע להחלטה אחרת לא נוכל לקדם תוכניות מפורטות.

נתן אלנתן: אני לא מספיק לעבור על החומר ואני רוצה להיות שלם עם עצמי בהחלטה.

דורון ספיר: נוריד את הנושא מסדר היום

הועדה מחליטה:

הנושא ירד מסדר היום וידון לאחר הבחירות.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, שמואל גפן, אופירה יוחנן וולק

מס' החלטה	התוכן
08/08/2018	תא/מק/4485 - שלמה 46+48
2 - 18-0017	דיון בדיווח לשינוי סעיף בהוראות התכנית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

מיקום:

ממערב : רח' הרא"ש
מצפון : דרך שלמה
מזרח : רח' בן עטר, ועורף חלקות 58-64 בגוש 7052
מדרום : רח' רבנו חננאל

כתובת:

תל אביב-יפו
דרך שלמה 46,48
רח' בן עטר 14,16
רבנו חננאל 7,9
הרא"ש 1,3,5,7,9



גושים וחלקות בתכנית:

גוש	גוש חלקי	חלקה	חלקי חלקה
7052	7052	57,65,125	

שטח התכנית:

300.8 דונם

מתוכם :

כ. 6.2 דונם בבעלות קבוצת חגיג' - יוזמי התכנית

0.906 דונם בבעלות חברה "גוש 7052 חלקה 216 בע"מ" ובבעלות מיכאל ושירין הרצוג.

מתכנן: בר אוריין אדריכלים בע"מ

יזם: קבוצת חגיג' שלמה בע"מ

בעלות:

בעלי חלקה 57: קבוצת חגיג' שלמה בע"מ
בעלת חלקה 125: עיריית תל אביב יפו
בעלי חלקה 65:
חברת גוש 7052 חלקה 216 בע"מ, משפחת מנדלסון
הרצוג שירין הלפרן, הרצוג מיכאל.

מצב השטח בפועל:

במתחם מבני משרדים, מגורים ותעשייה קלה. המתחם מחולק ל-3 חלקות:

חלקה 57 - כ-6.2 ד' - בניין משרדים בן 3 קומות על רחוב שלמה וסככות.

חלקה 65 - 0.9 ד', מבנה מיועד לשימור בן 2 קומות (חנות "חדרים") + תוספות מאוחרות למבנה על רח' בן עטר ושלמה.

חלקה 125 - רחוב הרא"ש מתפקד כרחוב אשר סטטוטורית ייעודו שביל.

מדיניות קיימת:

מדיניות מבואות יפו אושרה ב-2007 ושמה לה למטרה להפוך את אזור מבואות יפו לאזור עירוני חי ותוסס, אזור מעורב למגורים ותעסוקה, המחבר את הרקמות העירוניות הסובבות.

תא 5000 אימצה את עקרונות המדיניות וקבעה את האזור ביעוד "אזור מעורב למגורים ותעסוקה"

- **נספח העיצוב** מגדיר גובה עד 8 קומות.

- **נספח איזורי** תכנון הגדיר את המתחם כמתחם להתחדשות עירונית אזור 703 ה'

- **בפרק 5.4 המפרט את ההוראות למתחם קובע:**

- יחולו הוראות מתחם להתחדשות עירונית כמצוין בס' 5.3.2 עם הוראות מיוחדות.
- תוספת עד 1 רח"ק תותר רק עבור שימושים שאינם למגורים ובתנאי שקומת הקרקע כולה תהא לשימושים שאינם למגורים, ובכל מקרה סך הרח"ק לא יעלה על 5. הרח"ק יהיה ממוצע באופן שיאפשר גמישות תכנונית בתחום המגרש בהתאם לסעיף 5.3.2.(ד) (1)(2)
- תותר בניה נקודתית חריגה לסביבתה, לפי סעיף 5.3.2. (ג) בהוראות התכנית רק באזורים המסומנים עד 8 קומות בנספח העיצוב העירוני.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: תכנית מפורטת מס' 483, תיקון מס' 1 לשנת 1960 של תב"ע "סיי" יפו, מס' 483

יעודי קרקע קיימים: אזור מלאכה א', אזור מלאכה ב', שביל.

זכויות בניה:

שטח עיקרי – 40% לקומה, סה"כ 120%

שטח שירות – מעל הקרקע 25% מהשטחים העיקריים, מתחת לקרקע- לפי ע

מספר קומות מותרות- 3

שימושים- תעשיה קלה ומלאכה.

מבנה חדרים, שלמה 48, בית באר המיועד לשימור – כלול בפרסום הודעה ע"פ סעיף 77 ותנאים ע"פ סעיף 78 של הועדה המחוזית לתכנית בתי הבאר.

מצב תכנוני מוצע:

מטרת התכנית הינה לאפשר את פיתוח והתחדשות האזור בהתאם לתכנית המתאר ע"י יצירת מתחם בעירוב שימושים עבור מגורים מסחר תעסוקה ואפשרות למלונאות.

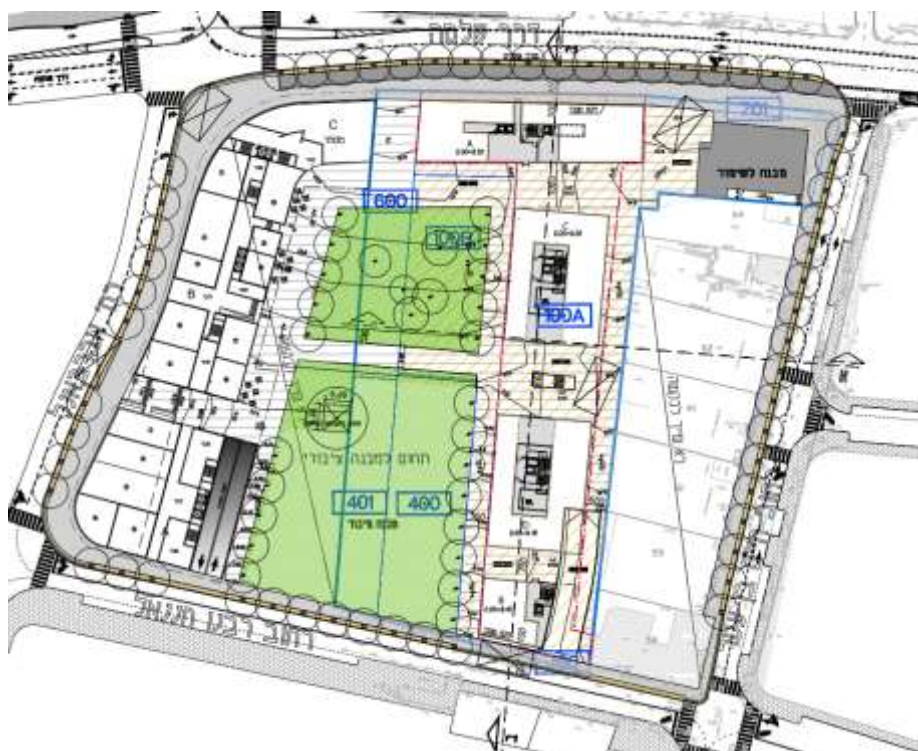
התכנון המוצע הינו בתיאום עם תכנית המקודמת ממערב – (תכנית "שלמה 44"). יחדיו הן יוצרות מרחב ציבורי משמעותי, משני צידי רח' הרא"ש, שכולל שטחים פרטיים פתוחים, עם זיקת הנאה לציבור שיפותחו כגינה ויתפקדו כשצ"פ עירוני, ומגרשים למבני ציבור שימוקמו לאורך רח' רבנו חננאל. רח' הרא"ש מתוכנן באופן שישלים את רצף השטחים הציבוריים המתוכננים בשתי התכניות. ניתן יהיה להשאירו עפ"י השימוש הקיים עד למימוש שתי התכניות.

התכנון המוצע נותן מענה לשטחי ציבור ע"י יצירת מגרש חדש ביעוד "שטח למבני ציבור" שממוקם על רח' רבנו חננאל בשטח של כ 1.5 דונם, המגרש הציבורי מרכב משני תאי שטח : תא שטח 400 - כ 1 דונם, שהוקצה מחלקת היזמים, ותא שטח 401 שנוצר משינוי יעוד של חלקו הדרומי של רח' הרא"ש, שיעודו שביל, ומשמש היום כרחוב. ניתן לממש את שני תאי השטח הללו ביחד ובנפרד.

מענה לשטחים ציבוריים פתוחים ניתן ע"י שפ"פ עם זיקת הנאה לציבור, שיפותח כגינה בלב המתחם. אל השפ"פ מתוכננים שבילי גישה, מהרחובות הגובלים.

במסגרת התכנית ישומר בית הבאר ברחוב שלמה 48.

הבינוי המוצע מחזק ומדגיש את הרחובות העירוניים ע"י בינוי מלווה רחוב, בקו בניין 0, הכולל מסחר בקומת הקרקע. גובה המבנים הסמוכים לרחובות רבנו חננאל ושלמה הוא עד 7 קומות. ביניהם בעורף המתחם מתוכננים שני מבנים בני 18 קומות. בפינת הרחובות שלמה ובן עטר ישומר מבנה בית הבאר, תוספות מאוחרות על גבי המבנה המקורי ייהרסו, מתוכננת הרחבה של זכות הדרך בפינת שלמה ובן עטר. התכנית כוללת 10 יחידות דיור להשכרה, לזכאי מ.השיכון, עפ"י קריטריונים שיקבעו ע"י מועצת העיר מעת לעת, לתקופה של 10 שנים.





תיאור מטרות התכנון מתוך התקנון:

1. לאפשר פיתוח והתחדשות עירונית בהתאם לתא 5000 ע"י פינוי והריסת מבנים ישנים, תוך שימור בית הבאר, יצירת מתחם עירוני חדש, הכולל עירוב שימושים של מגורים, מסחר ותעסוקה.
2. מתן מענה לשטחי ציבור, מבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים, ע"י הקצאת מגרש למבני ציבור והגדרת שטחים פרטיים פתוחים ומגוננים עם זיקת הנאה לציבור.
3. השתלבות ברצף התכנונית הקיימות והמתוכננות לאורך רחוב שלמה. ע"י בינוי מרקמי מלווה רחובות, הכולל מסחר בקומת הקרקע. ומיקום המבנים הגבוהים בעורף המתחם.
4. קביעת הוראות בינוי המגדירות נפח בניה מקסימלי, חריגה מהגובה וממספר הקומות הקבוע בתכנית זו יהווה סטייה ניכרת לתכנית.
5. התכנית כוללת איחוד וחלוקה של המגרשים בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

תיאור עיקרי התכנון מתוך התקנון:

1. איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
2. שינוי ייעוד קיים ממלאכה, מלאכה ב, דרך מוצעת, ושביל להולכי רגל ל"עירוני מעורב" הכולל בחלקו זיקת הנאה לציבור, "שפ"פ" הכולל זיקת הנאה לציבור, "מבנים ומוסדות ציבור", דרך מוצעת ודרך מאושרת.
3. קביעת שימושי מגורים, תעסוקה, מסחר ושימושים ציבוריים.

4. חובת יצירת חזית מסחרית רציפה בקומת הקרקע לאורך הרחובות שלמה ורבנו חננאל.
5. הגדלת שטחי הבניה הכוללים מעל הקרקע לפי השימושים הבאים :

מגורים (21868 מ"ר), מסחר (1820 מ"ר) ותעסוקה (5160 מ"ר). מימוש הזכויות מותנה בעמידה בקווי הבניין, בגובה ובתכסיות המותרות. זכויות שאינן ניתנות למימוש במגבלות הנ"ל- בטלות.

6. קביעת שפ"פ בשטח של כ 1,320 מ"ר הכולל זיקת הנאה לשימוש ומעבר רגלי לציבור כמסומן בתשריט.

7. קביעת מגרש ציבורי חדש ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור" בשטח של כ 1540 מ"ר.

8. שינוי יעוד של חלק מחלקה 125 (רח' הרא"ש) מ"שביל" ל"מבנים ומוסדות ציבור", והשאת חלקו הצפוני ביעוד "שביל" כך שיהווה המשך תכנוני רציף של היעודים החדשים הסמוכים לו.

9. קביעת הוראות בינוי לארבעה מבנים במתחם :

מבנה בן 7 קומות בנוי בקו בנין 0 לרחוב שלמה וכולל נסיגה בקומת הקרקע.

מבנה בן 7 קומות בנוי בקו בנין 0 לרחוב רבנו חננאל וכולל נסיגה בקומת הקרקע.

שני מבנים בני 18 קומות כמפורט בנספח הבינוי.

10. קביעת מספר יחידות דיור מקסימלי עד 225 וקביעת שטח דירה ממוצע ("פלדלת") שלא יעלה על 90 מ"ר ולא יפחת מ-80 מ"ר כולל ממ"ד, או 76 מ"ר במידה ובונים ממ"ק. (שטח דירה ("פלדלת") משמעו כאן סך השטחים העיקריים ושטחי השירות הדירתיים, לא כולל גוזזטראות ושטחי שירות משותפים.)

11. קביעת הוראות לשימור המבנה בגוש 7052 חלקה 65

12. קביעת הוראות תנועה וחניה כולל קביעת כניסות כלי רכב.

13. קביעת הוראות לאצירה ופינוי אשפה, פריקה וטעינה.

14. קביעת 10 יח"ד להשכרה לזכאי מ.השיכון, מתוך ה 225 המותרות, עפ"י קריטריונים שיקבעו ע"י מועצת העיר מעת לעת. לתקופה של 10 שנים.

15. קביעת הוראות להכנת תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי.

16. קביעת הוראות איכות סביבה.

פירוט יעודים/שימושים:

זכויות בניה לפי תאי שטח:

אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)					שימוש
	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		
		שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	
370	34604	12736		5904	15964	מגורים
31	4185		2365	455	1365	מסחר
87	5160			1290	3870	תעסוקה

זכויות בניה לפי תאי שטח:

תא שטח	A100	400	401
מגורים	21,868 מ"ר		
מסחר	1820 מ"ר		
תעסוקה	5,160 מ"ר		
מבנים ומוסדות ציבור*		2719 מ"ר	1441.8 מ"ר
סה"כ	28,848	2719	1441.8

*תתאפשר תוספת 1 רח"ק עבור הצללה במגרש למבני ציבור

השטחים כוללים עיקרי + שירות.

השטחים מתייחסים רק לעל הקרקע.

ניתן יהיה להמיר שטחי מסחר לשימושים אחרים המותרים בקומת הקרקע ובלבד שהשטח המינימלי למסחר לא יפחת מ 1050 מ"ר עיקרי + שירות. ובלבד שלפחות 70% מאורך חזית כל מבנה, בקומת הקרקע הפונה לרחובות, יהיו חזיתות מסחריות ופעילות לרחוב.

צפיפות: שטח דירה כולל ממוצע ("פלדלת") שלא יעלה על 90 מ"ר ולא יפחת מ-80 מ"ר כולל ממ"ד, או 76 מ"ר במידה ובונים ממ"ק. שטח דירה ("פלדלת") משמעו כאן סך השטחים העיקריים ושטחי השירות הדירתיים, לא כולל גזוזטראות ושטחי שירות משותפים

לפחות 10 יח"ד, מכלל יח"ד המותרות, תהיינה להשכרה לזכאי מ. השיכון בהתאם לקריטריונים שיקבעו ע"י מועצת העיר מעת לעת. שטחן הממוצע של יחידות הדיוור להשכרה, לא יפחת מ-80 מ"ר, או 76 מ"ר במידה ובונים ממ"ק. לתקופה של 10 שנים.

נתונים נפחיים: קביעת הוראות בינוי –

תא שטח A100 – המבנים על הרחובות שלמה ורבונו חננאל יהיו בגובה מרבי של 28 מ' ומס' הקומות המרבי יהיה 7. המבנים בעורף יהיו בגובה מרבי של 67.5 מ' ומס' הקומות המרבי יהיה 18. גובה המבנה ימדד מפני המדרכה הסמוכה לכניסה למבנה, ועד למפלס העליון של קצה המעקה מעל לגג העליון.

בניין לשימור, בדרך שלמה 48 פינת בן עטר, בן 2 קומות, ישומר בהתאם לתיק התייעוד המלא שיאושר במסגרת תכנית העיצוב, כולל הריסת התוספות המסומנות בתשריט וחלקים אחרים מהמבנה עפ"י מסקנות התייעוד.

תכנית מקסימלית לתאי שטח A 100 ו-B100: 42%

גובה מקסימלי: 67.5 מ' ו-28 מ'. אופן המדידה ראו פירוט נתונים נפחיים תא שטח A100

קווי בניין: קו רחוב 0, קו בניין פנימי לפי נספח הבינוי.

תחבורה, תנועה, תשתיות:

תכנון התנועה מבוסס על תכנון של דגש הנדסה, למרחב מבואות יפו. התכנית כוללת תכנון מנחה לחתך רח' שלמה, הכולל שביל אופניים בדופן הדרומית והסדרת מדרכות בהיקף המתחם.

רח' שלמה מוגדר כדרך עורקית עירונית בתכנית המתאר -

רוחב זכות דרך שלמה הוא 23 מ', ומתוכננת נסיגה של 2 מ' בקומת הקרקע, עם זיקת הנאה. רוחב זכות דרך שלמה מזרחית לפרויקט הוא - 20 מ'. על מנת ליצור חזית עירונית פעילה, ולהמשיך את קווי הבניין של רוב הבניינים ברחוב, הרחוב מתוכנן בקו בניין קדמי 0.

התכנון כולל הסדרת פריקה וטעינה במרתף, הסדרת פינוי ואצירת אשפה במרתף, תתאפשר גישה למרתפים במגרש הציבורי מהרמפה המשותפת לצורך חניה, פינוי אשפה שירות ותפעול.

התקבלה חו"ד אגף התנועה שניתן להכניס את התכנית לוועדה בהתאם לנספח התנועה המוצע ותכנית המדיניות ואין צורך בבה"ת.

עיצוב:

תנאי להוצאת היתר בניה- תכנית עיצוב בסמכות מהנדס העיר.

התייחסות לסביבה:

פיתוח והתחדשות עירונית ע"י פינוי והריסת מבנים ישנים ותוך שימור בית הבאר. מתן מענה לשטחי ציבור, מבני ציבור ושטחים ציבוריים, השתלבות ברצף התכניות החלות לאורך דרך שלמה ע"י בינוי מרקמי הכולל מסחר בקומת הקרקע.

טבלת השוואה:

נתונים	מצב מאושר	מצב מוצע
שטח מגרש אחרי הפקעות	דונם	5.922
דונם	6.144+0.906	
אחוזים	120% עיקרי	רח"ק 4.87
סה"כ זכויות בניה	מ"ר	28,848 מ"ר מעל הקרקע 21868 מ"ר למגורים 1820 מ"ר למסחר 5160 מ"ר לתעסוקה 20,135 מ"ר בתת הקרקע 17,770 מ"ר שטחי שירות למגורים 2365 מ"ר לשטחים עיקריים למסחר
זכויות בניה לקומה	אחוזים	ל"ר
מ"ר	40% (נטו)	ל"ר
	2,820 מ"ר	ל"ר

גובה	קומות	3	עד 18 – כולל קרקע וגג עד 7- כולל קרקע וגג
	מטר	ל"ר	67.5 מ' + 28 מ'
תכסית		ל"ר	42% לא כולל מבנה לציבור
מקומות חניה		לפי התקן בעת הוצאת היתר בניה	לשיקול הוועדה המקומית בעת הוצאת ההיתר בטווח התקן התקף.
מספר יחידות		0	עד 225

מצב מאושר			מצב מוצע		
יעוד	מ"ר	אחוזים	יעוד	מ"ר	אחוזים
שביל	1198	14.4	שביל	664	8
דרך מוצעת	52	0.63	דרך מאושרת	52	0.63
			מבנים ומוסדות ציבור	1007	12.13
אזור מלאכה א	2966	35.7	מבנים ומוסדות ציבור	534	6.43
אזור מלאכה ב	4084	49.2	עירוני מעורב	4599	55.4
			שפ"פ	1323	15.9
			דרך מוצעת	121	1.45
סה"כ	8300	100	סה"כ	8300	100

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

התוכניות תפורסמנה בפלטפורמה עירונית כגון פייסבוק שכונתי/ אחר. בנוסף, לאור העובדה שמדובר באזור מלאכה ההופך למגורים, תתקיים פגישה עם פעילים ע"פ זיהוי מינהל קהילה.

במפגש זה תוצג התחדשות רחוב שלמה כולל כל התוכניות החדשות לאורכו. מפגש זה הינו בעיקר ליידוע ואינו מהווה תנאי לתכנית ספציפית. המפגש ינוהל באחריות צוות התכנון.

בעלי הנכסים ברחוב בן עטר חלקות 59-64 נכחו בפורום מה"ע, ובפגישות רבות עם במינהל ההנדסה ומיודעים שתכנית זו מקודמת. ביקשו להכלל בתכנית, אבל לאור חוסר בשלות באם יזמו יקודמו בנפרד בהתאם לתכנית המתאר.

זמן ביצוע:

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

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית מספר התכנית 507-0305368		שם התכנית מתחם שלמה 46 תנ"א/4485	מגיש התכנית קבוצת רגלי - סלמה בע"מ	ערך התכנית גרעין בר אוריין בר אוריין אדריכלים
זיהוי הרשות והוועדה סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)				
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית	
סוג הרשות				
שם הרשות (בה חלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		
תל אביב יפו		☒ עירונית	☐ כפרית	☐ יש ☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה				
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית				
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:				

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' חש"פ בחוק לענין סמכות ועדה מקומית	מחוז חש"פ בחוק
פיתוח מרחב עירוני באמצעות שינוי יעוד מסתחם של תעשייה ומלאכה למתחם בעל שימושים מסדגים ופנאי. שינוי בתי באר. מתן מענה לעקיצוי ציבורי ע"י הקצאת משטח למבני ציבור וחדרת שטחים מתחמים פרטיים בענפים עם ניקות חובת הציבור. השתלבות ברכיבי התכנית הקיימות והמתוכננות לאורך רח שלמה ע"י בניית מיקסי פלוס רחובות. יכולת מסחר בתת הקרקע ומיקום המבנים רב הקומות בעורף המתחם. קביעת חוראות בטיח המגדירות גמיש בניה מקסימלי. בהתאם לתכנית המתאר, רחובות מתוכננות נמש. הקומות בתכנית זו יחווה סמיך גיבד.	52 א - (4) (5) (19) (2) (1) (9)	סמכות ועדה עממית עם תוכנית מתאר כוללת (בתחומים לתוכנית תא/5000 (מחוז תוקף 22.12.2016).
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:		
חש"פ הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי חש"פ בתוכנית המתאר	חוראות רלבנטיות בתכנית המתאר
חוראות מיוחדות – סבלת חש"פ 5.4 קיימות וראות לשטח התוכנית בטבלת חוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	אזור 703 ח' אזור מערב	- יתולו חוראות מתחם לתחלשות עירונית כמגוון בטי 5.3.2 - תוספת עד 1 רחיק תותר רק עבור שימושים שאינם למגורים ובתנאי שקומות הקרקע כולה תהא לשימושים שאינם למגורים, ובכל מקרה עד הרחיק לא יעלה על 5. הרחיק יהיה מסובע באופן שיאפשר גמישות תכנית בתחום המגרש בהתאם לחש"פ 5.3.2 (ד) (2)(1) - תותר בניה נקודתית חריגה לסביבתה, לפי חש"פ 5.3.2 (ג) בחוראות התכנית רק באזורים המסומנים עד 8 קומות במספר העיצוב העירוני.
קביעת חוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בחש"פ 5.3 בחוראות התוכנית לבנין	נשפח אזורי ומתחמי תכנון: - מתחם התחדשות עירונית - רח' 81	מתחם התחדשות עירונית: ס"פ 5.3.2 (ג) חריגה רשאית לאשר רחיק ולפעל לרחיק המירבי ובניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת טבה אחת מעבר לקבוע במספר העיצוב העירוני. 5.4 ס. 5.4 אזור מערב 703 ח' מפורט ומגביל את ס"פ 5.3.2: - תוספת עד 1 רחיק תותר רק עבור שימושים שאינם למגורים ובתנאי שקומות הקרקע כולה תהא לשימושים שאינם למגורים, ובכל מקרה עד הרחיק לא יעלה על 5. הרחיק יהיה מסובע באופן שיאפשר גמישות תכנית בתחום המגרש בהתאם לחש"פ 5.3.2 (ד) (2)(1)
- מתחם התחדשות עירונית - חוראות לעיצוב רחובות		עיצוב רחובות – יטנה מדיניות במח' התכנון לרח' שלמה בניה רציפה שלוחות רחוב עם חזית מסחרית, 6.5 קומות, ריכוז הבניה הנקודתית חריגה בעורף חורחוב, שביל אופניים בדומן חדרמית של חורחוב. חש"פ חוצה במסגרת הדיון על תכנית העיצוב.

עמ' 20

קביעת שטחי בנייה העולים על תרח"ק המורכב - 3.1.4 פירוט 8 התרחישים למיתוס הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המצבי הקבוע באזורי תייעוד.	נספח אזורי תכנון - מתחם להתחדשות עירונית	1. ס' 3.1.4 (א) בתכנית הכוללת על הסתמך המפורט בטבלת ההוראות מיוחדות למתחמי תכנון שבסעיף 5.4. מהתאם לסעיף 5.4 אזור משרב 703 2. ס' 3.1.4 (ח) (1) (2) שטחי הבניה העולים על תרח"ק ייוחדו למרפסות ענני ס' (2) שטחה של כל מרפסת לא יעלה על 14 מ"ר, ושטחן הכולל של המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר כפול מס' הדירות בבניין.	+
קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר	סעיף 3.1.5 (א) (שטחי בניה בתת הקרקע על פי המותר	קביעת וכויות ושימושים לפי ע"י וכן קביעת שימושים עיקריים לפי סעיף 3.1.5 (ד)
קביעת שטחי בנייה למגבי ציבור	בכל שטח העיר	3.5.1 (ב)	+
קביעת שטחי בנייה העולים על תרח"ק המורכב - 3.1.4	סעיף בכללי לא יוחוי באזורי	3.1.4 (ו)	קביעת 1 רח"ק עבור מכללות או שכונות על במגרש למגבים ומוסדות ציבור
קביעת גובה הבניה והוראות בדבר 'בניה נקודתית חריגה לסביבתה' ועליות מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	נספח עיצוב עירוני: עד 8 קומות נספח אזורי תכנון - מתחם התחדשות עירונית	- באזור עליו חלת הוראות למתחם התחדשות עירונית. מהתאם לסי 5.3.2 (ג) מתאפשרת עלייה מעל מספר הקומות בנספח העיצוב: ס' 4.2.6 (ג) + פרק 5.4 אזור משרב 703 חי: אפשרות ליבנות נקודתית חריגה לסביבתה: רק באזורי המסומנים עד 8 קומות בנספח העיצוב העירוני	התכנית נמצאת האזור להתחדשות עירונית בו מתאפשרת בניה נקודתית חריגה לסביבתה. במסגרת התכנית מוצג בניין של עד 18 קומות, מרח 3 קומות בחלקה
קביעת תוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2. תוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	כלל שטח התוכנית	בניה בין קווי בניין לקווי מגרש (4.2.3) 4.2.2 א.4.2.2 מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה (4.2.5) 4.2.6 הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.6)	+
הקצאת לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להמקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה... או חסרת שטחי בניה מיועד שאיש למגורים ליישד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאת לאו פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	לפי תשריט אזורי יעוד: מעורב לתעסוקה ומגורים	בסעיפים 4.1.1 (ב)-(ח)	תואמת חו"ד יחידת אסטרטגית לעניין הקצאת שטחי ציבור: * מגרש ביעוד שבי"צ - בשטח של כ 1 ד' * ממגרש חומים כ 0.5 ד' חסבה של מגרש ביעוד שבי"צ. * סח"ב כ 1.5 ד' * דרך מצענת כ 0.1 ד' * שפיים עם ויקת תואת שיחמקד כסצ"פ כ 1.3 ד' ויקת תואת בשטח

קביעת חוראות למרחב הציבורי - סעיפים 3.6.1 - 3.6.18 החוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' שטח מתוך מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי.	נספח עיצוב עירוני נספח אזורי ייעוד: רחוב עירוני	רחוב עירוני - לפי סעיף 3.6.14 שטח מתוך מקומי - לפי סעיף 3.6.11	+
חוראות למרכיבי תחבורה - 3.8 כולל חוראות כלליות (3.8.1) וחוראות לטשאים חבאים (3.8.2) תצוגים ציבוריים (3.8.6) תקן חניית (3.8.7) תצוגי תחבורת ציבורית (3.8.8)	נספח תחבורה: דרך עורקות עירוניות שביל אופניים	חוראות כלליות - כותאם לסעיף 3.8.1 (א-ה) דרך עורקות עירוניות - כותאם לסעיף 3.8.2 (ד) תקן חניית כותאם לסעיף 3.8.7. תצוגי תחבורת ציבורית - כותאם לסעיף 3.8.8	+
שימור 6.3		כותאם לסעיף 4.3.3 (א) הכנית עתידית תספק את האתר ותקבע בהוראותיה הנחיות ותנאים בנוגע אליו. חוראות כלליות - כותאם לסעיף 4.3.1 (א-ה)	+
אזכור סביבת 4.4 הגדרות תכנית בעלת חשפעה סביבתית 4.4.1 4.4.2 חוות דעת סביבתית 4.4.3 בניה ירוקה 4.4.4 הנחיות מרחביות 4.4.5 תנאים להפקדת התכנית		חובניות בעלת חשפעה סביבתית כותאם לסעיף 4.4.1 מכת הסעיפים כותאם: 4.4.1 (ד) תכנית הקובעת שימושם מערבים של מגורים תעסוקה ומסחר 4.4.1 (ט) קרקעות מי תועם מוחמים גוי קרקע בניה ירוקה 4.4.3 - נושא זה מקבל מענה בתכנית העיצוב הנחיות מרחביות 4.4.4 אשור הנחיות מרחביות, יש להראות בתבוע לנושא קרקע מוחמים, ניקוז מי גור עילי תנאים להפקדת התכנית 4.4.5 (ד) ביקשת: שיוספי לא תוער הקמת חדרי טרוסמורמגיות בקרקע חמוערת למבני ציבור.	+
תשתיות סעיף 4.6 הנחיות כלליות להכנת תכנית (4.6.2) ביטות אגירה ורדיוסי 4.6.3 ניקוז 4.6.4 ביוב 4.6.5 חשכול 4.6.6	הנחיות כלליות להכנת תכנית (4.6.2) ביטות אגירה ורדיוסי 4.6.3 ניקוז 4.6.4 ביוב 4.6.5 חשכול 4.6.6	4.6.2 (א) קיימת חוראה בתבוע: מתקני תשתיות יוקמו בתת הקרקע ואם הדבר לא ניתן, ישולכו במבנה חמויעד לשימושם טשפים ובתנאי שמויקום זה דרש לעורך תסקיד מתקן תשתיות או שחשקות המועדן כותת הקרקע אוה אפשיות ממויעד חודסיות או תכנותיות אחרת וכי חמתקן חמויעד אינו מהווה מסרד לשימושם אחרים בסביבתו וחמגבלות שהיא יטיל על טביבתו יחוי קטטת ככל חאפשר. 4.6.2 (ב) תכנית קובעת כי תנאי להיתר בניה יחיה תכנות ביצוע תשתיות אשר חקמתן נדרשת לעורך תפקוד תכנית או השימושם חמויעם בתכנית 4.6.2 (ד) תנאי חמויעד בניה תכנות פירוק מערכות תשתיות על קרקעות וחמממתן בתת קרקע	+

	4.6.2 (ה) – קיימת דרישה לנספח תשתיות 4.6.3 (ג) תנאי לאישור בקשה לחיתוך בינה הידני הבטחת נקיטת אמצעים למניעת זיהום מים בחתום לתוצאות משרד הבריאות ובתיאום עם רשות המים 4.6.4 (א) תנאי תוצאות המונעות אפשרות לחידור מים נטמים אל מערכת הביוב וחירות מעל הביוב אל מערכות הניקוז – יכלול בנספח מים ביוב וניקוז 4.6.4 (ב) תנאי להפקדה אישור נספח ביוב 4.6.6 קיימת תוצאה בתקנון – חדרי טרנספורמציה יהיו בהתקנים או במתחם המבנים בחתום לתוצאות הרשות העירונית לאיכות הסביבה והמשרד להגנת הסביבה.		
--	--	--	--

שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 462 (ד)		
שימוש בתוכנית ומפורטות	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תשתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א4), (2), (16) ו- (17) שבסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (8), (16) ו- (17) שבו. 462 (א) למעט: (א4) – קביעה או שווי גובה הקפדות, (8) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יעודים שונים, (16) – הגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	
	סעיף	מהות הסעיף
הרחבת דרך	סעיף קטן (א4)(2)	הרחבת דרך
קביעת קווי בניין	סעיף קטן (א4)(4)	קביעה או שינוי בקו בניין חקבוע בתוכנית
קביעת תוצאות בינוי	סעיף קטן (א4)(5)	תוצאות בינוי
תוספת 3 קומות	סעיף קטן (א4)(9)	הקבה
ויקת האנא	סעיף קטן (א4)(19)	קביעת תוצאות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות לחעבר... ולעניין חקקת קרקע חדרות לצורכי ציבור... בחתום למשרד בסעיף.

תצהיר (חתימות)			
בדיקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחוק את חמיתור) במסגרת בסעיף (ג) בטופס זה.			
מנהל/ת/נועדה	מסמך ת.ו.	חתימה	תאריך
שם וטעם משפחה	05/08/2018		16/2/18
עודד בובלי, מנכ"ל			
חוקר/ת/מאשר/ת/נועדה	מסמך ת.ו.	חתימה	תאריך
שם וטעם משפחה	24/2/2018		15.2.2018
הראל אברהם און, עו"ד			

ת.ו. כחול | דפוס

העמקים
נבי אילנה סולמו – ראש עוף (מחשבו מוכרזות ועדה מחוזית)
צוות הכנון

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

להפקיד את התכנית לאחר שתתקן ובתנאים הבאים:

- שטחי שירות מינימליים בתכנית לא יפחתו מ 30% מהשטח העיקרי
- מס' יח"ד המוצעות בתכנית 225 הינו מקסימלי – הקלה בצפיפות מהווה סטייה ניכרת.
- תיק תיעוד מלא יהווה תנאי לאישור תכנית העיצוב.
- מומלץ לאשר את תכנית העיצוב בסמכות מה"ע

השלמות נדרשות כתנאי להפקדה :

1. איחוד וחלוקה : אישור טבלאות איחוד וחלוקה בהסכמה ע"י אגף הנכסים והיח' לרה פרצלציה
2. תשתיות מים, ביוב וניקוז : אישור נספחי תשתיות ע"י הגורמים המוסמכים לכך, והכללתם במסמכי התכנית
3. איכות סביבה : נדרש סקר היסטורי
4. השלמת תיאום הוראות התכנית עם הגורמים המקצועיים בעיריה

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

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62'א בתאריך 16/02/2018
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62'א בתאריך 15/02/2018

בישיבתה מספר 18-0004' ב' מיום 28/02/2018 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

גיד בר אוריין : מציג את התוכנית של שלמה 46-48 במצגת.
 בדקנו ואנחנו מגיעים לשטחי שירות בהיקף של 25% מכיון שיש ממ"קים ובכך חוסכים שטחי שירות. לכן היינו שמחים להישאר ב 25% אבל נקבל את להחלטתכם.

אורלי אראל : מציעים בדומה לתכנית שלמה 44, 30% שטחי שירות עם אפשרות להעביר עד 3% בין שטח שירות לעיקרי בלי שיחשב כסטיה ניכרת.
 ראובן לדיאנסקי : כמה דירות יהיו בקומת מגורים ?
 גיד בר אוריין : 6 דירות בקומה.
 מלי פולישוק : אתם מחייבים לבזבז שטח שהוא לא צריך מדוע? אני מציעה להגדיל את הגמישות הזו מ 3% ל 5%.

אורלי אראל : ישבנו עם מנהלים של הרישוי ועשינו בדיקות לגבי היתרים על אחוז שטחי השירות למגורים שנדרש. יש אמירה ברורה לגבי שטחי השירות : למגורים 30% לתעסוקה 40% ולמלונאות 50% . במסגרת היתר הבניה אפשר לאשר גמישות כפי שהצענו.
 אסף זמיר : מציע לאשר את התוכנית.

הועדה מחליטה:

לאשר את התוכנית להפקדה בהתאם לחו"ד צוות.
 לאפשר גמישות במסגרת הוצאת ההיתר להעברת שטח שירות לשטח עיקרי עד 3%.

משתתפים : אסף זמיר, ליאור שפירא, שמואל גפן, ראובן לדיאנסקי

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

דיווח על שינוי סעיף בהוראות התכנית

לאור תיקון 120 לחוק התו"ב הקובע, בין היתר, קריטריונים לזכאי דב"י, ותקופת שכירות מינימלית של 20 שנה יש לעדכן את הסעיפים העוסקים בדיוור בהישג יד בהוראות התכנית ס' 2.2 (14), ס' 4.1 ג' (4), ס' 5 (הערה מס' 3 לטבלת זכויות והוראות בניה)

להלן ההוראה המעודכנת :

10 יח"ד מסה"כ יח"ד יהיו עבור דירות בהישג יד בשכירות מפקחת לתקופה כוללת שלא תפחת מעשרים שנה, בהתאם לתיקון 120 לחוק התו"ב

לאור השינוי הנדרש יש לפנות למחלקת הכנסות מבנים ופיתוח על מנת לעדכן את ההסכמים בהתאם.

בישיבתה מספר 0017-18 מיום 08/08/2018 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

נתן אלנתן לא השתתף בדיון

מהלך הדיון:

אלון הרשקוביץ: התוכנית הופקדה ונמצאת עדיין בתקופת ההפקדה וההפקדה מסתיימת בעוד כשבוע. התוכנית מובאת לדיווח בקשר לתיקון שנדרש לעשות בתקנון התכנית המופקדת בנושא הדב"י, לאור תיקון 120 לחוק התכנון והבניה.
רוני קינסברונר: קדמנו את ההסכמים הקודמים של דב"י לפי המתכונת שהיתה נהוגה עד לאישור תיקון 120 לחוק לפי ההסכמים תקופת ההשכרה היתה ל-10 שנים ולעיריית ת"א היו קריטריונים מי זכאי להשתתף בהגרלה של הדירות. בעקבות תיקון החוק למעשה העירייה צריכה לבצע התאמה ולהתאים את הדיוור בהישג יד למתכונת של החוק האומר שתקופת ההשכרה תהיה במקום 10 שנים 20 שנה. לכן הקריטריונים של עיריית ת"א אינם תקפים ולכן חל שינוי גם בקריטריונים.

הראלה אברהם אוזן: תקופת ההפקדה לא הסתיימה כאשר נכון להיום לא התקבלו התנגדויות. באם לא יתקבלו התנגדויות התוכנית תאושר ואפשר יהיה לפרסם אותה, לכן התכנית מובאת לדיון היום כדי לקבל החלטה בדבר תיקון ההוראות בתקנון התוכנית ו לפי תיקון 120 לחוק. אם תתקבלנה התנגדויות לתכנית הרי שהן תובאנה לדיון בועדה.

הועדה מחליטה:

הועדה מאשרת את תיקון התקנון בהתאם לניסוח שהוצג ע"י צוות התכנון :
10 יח"ד מסה"כ יח"ד יהיו עבור דירות בהישג יד בשכירות מפקחת לתקופה כוללת שלא תפחת מעשרים שנה, בהתאם לתיקון 120 לחוק התו"ב

לאור השינוי הנדרש יש לפנות למחלקת הכנסות מבנים ופיתוח על מנת לעדכן את ההסכמים בהתאם.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, אופירה יוחנן וולק

מס' החלטה	התוכן
08/08/2018	תא/מק/4531 - שלמה 44
18-0017 - ב' 3	דיון בדיווח שינוי סעיף בהוראות התכנית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מקומית

מיקום: גבולות התכנית:

ממערב: רח' אברבנאל

מצפון: דרך שלמה

מזרח: וסמטת הרא"ש.

מדרום: רח' רבנו חננאל



כתובת: : דרך שלמה 44, רח' אברבנאל 55,57,59, רח' חננאל 1,3,5, סמטת הרא"ש 2,4.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7052	מוסדר	חלק	56	111, 150

שטח התכנית: 5.529 דונם

מתכנן: גולדנברג אדריכלים בע"מ

יזם: ברמן בריר קרן משפחתית בע"מ (חן בריר, ברמן ושות' מסחר והשקעות בע"מ), יהלי כהנוב, אליעזר כהנוב, יובלים בלינקיס מגורים בע"מ, נגה יניב, נחמיה בלומברג, צבי בלומברג, רפאל מן, אנני הרולד, יצחק שפר, אמיר ברגר.

בעלות: עיריית תל אביב, ברמן בריר קרן משפחתית בע"מ (חן בריר, ברמן ושות' מסחר והשקעות בע"מ), יהלי כהנוב, אליעזר כהנוב, יובלים בלינקיס מגורים בע"מ, נגה יניב, נחמיה בלומברג, צבי בלומברג, רפאל מן, אנני הרולד, יצחק שפר, אמיר ברגר.

מצב השטח בפועל: המתחם מאופיין במבנים וסככות המשמשים למלאכה, מוסכים וייעודי תעסוקה ומלאכה. על רח' שלמה מבנה בן שתיים עד שלוש קומות שנבנה טרם אישור תכנית 483. במתחם גדל עץ מסוג פיקוס קדוש.

מדיניות קיימת:

מדיניות מבואות יפו אושרה ב-2007 שמה לה למטרה להפוך את אזור מבואות יפו לאזור עירוני חי ותוסס, אזור מעורב למגורים ותעסוקה, המחבר את הרקמות העירוניות הסובבות.

תא 5000 אימצה את עקרונות המדיניות וקבעה את האזור ביעוד **"אזור מעורב למגורים ותעסוקה"**

- **נספח העיצוב** מגדיר גובה עד 8 קומות.

- **נספח איזורי** תכנון הגדיר את המתחם כמתחם להתחדשות עירונית אזור 703 ה'

- **בפרק 5.4 המפרט את ההוראות למתחם קובע:**

- יחולו הוראות מתחם להתחדשות עירונית כמצוין בס' 5.3.2 עם הוראות מיוחדות.
- תוספת עד 1 רח"ק תותר רק עבור שימושים שאינם למגורים ובתנאי שקומת הקרקע כולה תהא לשימושים שאינם למגורים, ובכל מקרה סך הרח"ק לא יעלה על 5. הרח"ק יהיה ממוצע באופן שיאפשר גמישות תכנונית בתחום המגרש בהתאם לסעיף 5.3.2 (ד) (1)(2)
- תותר בניה נקודתית חריגה לסביבתה, לפי סעיף 5.3.2 (ג) בהוראות התכנית רק באזורים המסומנים עד 8 קומות בנספח העיצוב העירוני.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: תכנית מפורטת 483 על גו"ח 56 7052, תכנית מפורטת תא/2674 על תחום רח' אברבנאל.

יעוד קיים: "מלאכה א" ו"מלאכה ב".

שטח התכנון: 5,529 מ"ר.

זכויות בניה: 120% שטחים עיקריים לתעשייה, עד 3 ק' ו-40% בניה לקומה.

שטחי שירות 25% מעל לקרקע מהשטחים העיקריים, 1 מתחת לקרקע.

שימושים: תעשיה קלה ומלאכה.

מצב תכנוני מוצע:

מטרת התכנית הינה לאפשר פיתוח והתחדשות האזור, בהתאם לתכנית המתאר, ע"י יצירת מתחם בעירוב שימושים עבור מגורים, מסחר, תעסוקה ו/או מלונאות.

התכנון נותן מענה לשטחי ציבור ע"י יצירת מגרש ביעוד שטח למבני ציבור, על רח' רבנו חננאל, ושפ"פ עם זיקת הנאה לציבור, שיפוחת כגינה בלב המתחם. אל השפ"פ מתוכננים צירי גישה מהרחובות הגובלים.

התכנון הינו בתיאום מלא עם תכנית המקודמת ממזרח (תכנית "שלמה 46 ו 48"), ומאפשר יצירת מרחב משותף הכולל מגרשים לשטחי ציבור וגן פתוח ונרחב פתוח לציבור במרכז הפרויקט, כאשר סמטת הרא"ש מהווה ציר גישה וחלק ממערך השטחים הפתוחים.

הבנוי המוצע מלווה את קו הרחובות העירוניים סביב, בקו בניין 0 כולל קומת מסחר בנסיגה. גובה המבנים הסמוכים לרחובות הוא עד 7 קומות. בפינת הרחובות אברבנאל ורבנו חננאל מתוכנן מבנה רב קומות בגובה של עד 18 קומות.

התכנון כולל חניון תת קרקעי תפעולי מלא המשמש את כל פונקציות המתחם הנדרשות עם אפשרות לשימושים עיקריים.



מטרות התכנית:

1. לאפשר את פיתוח והתחדשות האזור בהתאם לתא 5000/ ע"י יצירת מתחם עירוני חדש, הכולל עירוב שימושים של מגורים מסחר תעסוקה ו/או מלונאות.
2. מתן מענה לשטחי ציבור, מבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים, ע"י הקצאת מגרש לשימושים ציבוריים והגדרת שטחים פרטיים פתוחים ומגוננים עם זיקת הנאה לציבור.
3. השתלבות ברצף התכניות הקיימות והמתוכננות לאורך רח' שלמה ע"י בינוי מרקמי מלווה רחובות, הכולל מסחר רציף בקומת הקרקע, ומיקום מבנה רב קומות ברח' אברבנאל פינת רבנו חננאל.
4. קביעת הוראות בינוי המגדירות נפח בניה מקסימלי, חריגה מהגובה וממס' הקומות הקבוע בתכנית זו יהוו סטיה ניכרת לתכנית.
5. התכנית כוללת איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה

עיקרי הוראות התכנית:

1. איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת כל הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התו"ב.
2. שינוי יעוד ממלאכה א+ב, ודרך לביטול, וליעודים "עירוני מעורב", הכולל בחלקו זיקת הנאה לציבור, "שפ"פ" הכולל זיקות הנאה לציבור, "מבנים ומוסדות ציבור", ודרך מוצעת
3. קביעת שימושים למגורים, מסחר, תעסוקה ו/או מלונאות ושימושים ציבוריים עפ"י תכנית צ'
4. קביעת חזית מסחרית רציפה בקומת הקרקע לאורך הרחובות בהיקף המתחם.
5. הגדלת שטחי הבנייה הכוללים מעל לקרקע לפי השימושים הבאים: 16,480 מ"ר לשימושי מגורים; 2,400 מ"ר לשימושי מסחר; 3,000 מ"ר לשימושי תעסוקה. מימוש הזכויות מותנה בעמידה בקווי הבניין, בגובה ובתכסיות המותרות. זכויות שאינן ניתנות למימוש במגבלות הנ"ל בטלות.
6. קביעת תא שטח ביעוד מבנים ומוסדות ציבור בשטח של כ- 670 מ"ר על דופן רחוב רבינו חננאל.
7. קביעת שפ"פ עם זיקות הנאה לציבור בשטח של כ- 1,260 מ"ר
8. הרחבת רחוב אברבנאל, ופינת הרחובות אברבנאל ורבינו חננאל, ורחוב רבינו חננאל כמסומן בתשריט
9. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי ל- 2 מבנים במתחם:
- מבנה בן 7 קומות ברח' אברבנאל פינת שלמה, בנוי בקו בניין 0 וכולל נסיגה בקומת הקרקע, הכולל אגף נפרד, עם כניסה נפרדת, לשימושי תעסוקה על רח' שלמה.
- ומבנה בן 17 קומות בפינת הרחובות אברבנאל ורבינו חננאל, הכולל מבנה גבוה בן 16 קומות בתכסית של 650 מ"ר על מסד מסחרי בן קומה אחת. התכנית קובעת תנאים לתוספת קומה עד ל- 18 קומות סה"כ.
10. קביעת מס' יח"ד מקסימאלי שהינו 160 וכולל הקצאת 10 יח' לדיור להשכרה לזכאי משרד השיכון בהתאם לקריטריונים שייקבעו על ידי מועצת העיר מעת לעת. לתקופה של 10 שנים.
11. קביעת שטח דירה ממוצע ("פלדלת"), שלא יפחת מ- 80 מ"ר, או 76 מ"ר במידה ויתוכננו ממ"קים במקום ממ"דים, ולא יעלה על 90 מ"ר. שטח דירה ("פלדלת") - משמעו סך השטחים העיקריים ושטחי השירות הדירתיים, לא כולל גוזזטראות ושטחי שירות משותפים.
12. קביעת הוראות תנועה וחניה, כולל קביעת כניסות כלי רכב
13. קביעת הוראות לאצירה ופינוי אשפה, פריקה וטעינה
14. קביעת הוראות לבנייה בו זמנית של כל המתחם.
15. קביעת מבנים להריסה.
16. קביעת הוראות להכנת תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי
17. קביעת הוראות איכות סביבה.





פירוט יעדים/שימושים: עירוני מעורב (מיועד למגורים, תעסוקה ו/או מלונאות, מסחר), שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, שפ"פ, הפקעות לדרכים.

תעסוקה – 3,000 מ"ר (ברוטו)

מסחר 2,400 מ"ר (ברוטו)

מגורים 16,480 מ"ר (ברוטו)

סה"כ – 21,880 מ"ר ברוטו

טבלת השוואה:

מצב מוצע		מצב קיים	נתונים	
475%		120%	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
21,880		6,569	מ"ר	
מגדל	בניה מרקמית			זכויות בניה לקומה
ל"ר	ל"ר	40%	אחוזים	
ל"ר	ל"ר	2,189	מ"ר	גובה
*17	7	3	קומות	
64 מ"ר*	28 מ'*	ל"ר	מטר	תכנית מקומות חניה
65%		40%		
עפ"י תקן תקף לעת הוצאת ההיתר		ל"ר		

* במידה ותוצג חלופת בינוי, במסגרת תכנית העיצוב, המשמרת את העץ להעתקה במקומו המקורי, תתאפשר תוספת של קומה נוספת למגדל עד ל 18 קומות, בגובה 67.5 מ' וזאת ללא שינוי בסך הזכויות המוקצות בתכנית זו.

זכויות בניה: (ב-מ"ר לפי תאי שטח)

תכנית	מספר יח"ד מקסימי ום	שטחי בניה (מ"ר) מקסימום				גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
		סה"כ שטחי בניה מעל לקרקע	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי			
			שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
65%	160	16480	17000	1500	4000	12480	3335	1	מגורים	עירוני מעורב
		2400			400	2000		1	מסחר	עירוני מעורב
		3000			600	2400		1	תעסוקה	עירוני מעורב
							1264	2		שטח פרטי פתוח
			2016	1344	470	1344	672	3		מבנים ומוסדות ציבור*
							196	4		דרך מוצעת
							8	5		דרך מוצעת
							23	6		דרך מאושרת
							31	7		דרך מאושרת

*תוספת 1 רח"ק לטובת הצללה במגרש ביעוד שב"צ

טבלה יעודי קרקע מצב מאושר ומצב מוצע באחוזים ומ"ר משטח התכנית:

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	55	1
מלאכה א'	4,615	83.47
מלאכה ב'	859	15.54
סה"כ	5,529	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	54.08	0.98
דרך מוצעת	204.65	3.71
מבנים ומוסדות ציבור	671.35	12.16
עירוני מעורב	3,331.14	60.31
שטח פרטי פתוח	1,261.95	22.85
סה"כ	5,523.17	100

יח"ד:

שטח ממוצע ליח"ד: שטח יח"ד ממוצע ("פלדלת") לא יפחת מ 80 מ"ר (76 מ"ר במידה ויתוכנן ממ"ק) ולא יעלה על 90 מ"ר. שטח יח"ד ("פלדלת"): הכוונה לשטחים עיקריים ושטחי שירות דירתיים, לא כולל גזוזטאות ולא כולל שטחי שירות משותפים. סה"כ יח"ד עד 160

נתונים נפחיים:

מספר קומות:

לאורך רחובות שלמה וחננאל: המלצת הצוות - 7 ק' (כולל ק"ק מסחרית וקומת גג בנסיגה). המלצת המתכנן - 8 ק' (כולל ק"ק מסחרית וקומת גג בנסיגה). רח' אברבנל כהגבהה נקודתית עד: 17 ק' (כולל ק"ק מסחרית וקומת גג בנסיגה). במידה ובמסגרת תכנית העיצוב, תוצג חלופת בינוי המשמרת את העץ להעתקה במקומו המקורי, תתאפשר תוספת קומה 18 למגדל המגורים, ללא שינוי בסך הזכויות המוקצות בתכנית זו.

תכסית: עד 65%

קווי בניין: קדמי לרחובות: 0 (כולל נסיגות בק"ק), צידיים/אחוריים על פי תשריט.

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

התכנית הינה בהתאם ליעדי תכנית מתאר תא/5000 לעירוב שימושים בסביבה עירונית - על ידי הקצאת רח"ק 4 למגורים ומסחר בקומות הקרקע + רח"ק 1 חלקי (0.75) לשימושי תעסוקה ומסחר. צפיפות יח"ד של 35 יח"ד לדונם

תחבורה, תנועה, תשתיות: תכנון התנועה מבוסס על תכנון של דגש הנדסה, למרחב מבואות יפו.

התכנית כוללת תכנון מנחה לחתך רח' שלמה, הכולל שביל אופניים בדופן הדרומית והסדרת מדרכות בהיקף המתחם.

רח' שלמה מוגדר כדרך עורקית עירונית בתכנית המתאר -

רוחב זכות דרך שלמה הוא 23 מ', ומתוכננת נסיגה של 2 מ' בקומת הקרקע, עם זיקת הנאה. רוחב זכות דרך שלמה מזרחית לפרויקט הוא - 20 מ'. על מנת ליצור חזית עירונית פעילה, ולהמשיך את קווי הבניין של רוב הבניינים ברחוב, הרחוב מתוכנן בקו בניין קדמי 0.

התכנון כולל הסדרת פריקה וטעינה במרתף, הסדרת פינוי ואצירת אשפה במרתף, תתאפשר גישה למרתפים במגרש הציבורי מהרמפה המשותפת לצורך חניה, פינוי אשפה שירות ותפעול.

להלן טבלת מאזן החניה כפי שמופיע בנספח התנועה המנחה:

טבלת מאזן	רכב פרטי	אופניים	רכב תפעולי
ביקוש	198	188	5
היצע	198	188	5

התקבלה חו"ד אגף התנועה שניתן להכניס את התכנית לוועדה בהתאם לנספח התנועה המוצע ותכנית המדיניות

ואין צורך בבה"ת.

עיצוב:

התכנון מהווה המשך לאופי המתחמים הקיימים והמתוכננים באזור, תוך צמצום תכסית עבור הפניית שטח לגינות ומעברים ציבוריים. הקצאת מגרש למוסדות ציבור המהווה חלק אינטגרלי מהתכנון. תכנון המבנים בפריפריה של המתחם (לאורך הרחובות בלבד), לאחר בחינת חלופות בינוי רבות. יצירת הגבהה נקודתית תוך שילוב טיפולגיות בניה וגבהים שונים במתחם.

התייחסות לסביבה :

התכנית כלולה ברצף של תכניות המקודמות לאורך רח' שלמה, בדופן הדרומית של הרחוב. שמטרתן להפוך את רח' שלמה לרחוב עירוני, מסחרי וידודותי להולכי רגל.

איכות סביבה :

התכנון יכלול הנחיות ותנאים לעריכת סקר קרקע וסקר שימושים היסטורי, התייחסות למטרדים קיימים בסביבה, פינוי קרקע מזוהמת במידת הנדרש וסילוק מטרדים קיימים (המתחם כולו הינו לפינוי והריסה). בדיקת השפעת רדיוס באר בקרבת מקום. התייחסות בתכנון ובהוראות התכנית לנתונים אקוסטיים, וקביעת הנחיות לבנייה ברת קיימא.

משימות פיתוח בסביבת הפרויקט :

פיתוח נופי מפורט הכולל תכנון גינה במרכז הפרויקט בתיאום עם מגרש שכן, שתילת עצים בוגרים, העתקת עץ פיקוס קיים, מעברים ופינוי ישיבה. תכנון מעברים המובילים בין צירים סובבים לפני המתחם. תכנון רמפה לירידה למרתף כחלק ממבנה מתוכנן, ומעברים לציבור משלושת הרחובות המקיפים את המתחם.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור :

המלצת הצוות שאושרה ע"י הועדה המצומצמת : התוכניות תפורסמנה בפלטפורמה עירונית כגון פייסבוק שכונתי/ אחר.

בנוסף,

לאור העובדה שמדובר באזור מלאכה ההופך למגורים, תתקיים פגישה עם פעילים ע"פ זיהוי מינהל קהילה.

במפגש זה תוצג התחדשות רחוב שלמה כולל כל התוכניות החדשות לאורכו.

מפגש זה הינו בעיקר ליידוע ואינו מהווה תנאי לתכנית ספציפית.

המפגש ינוהל באחריות צוות התכנון .

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית: מספר התכנית 507-0408757		שם התכנית מתחם שלמה 44 תנ"א/4531		מגיש התכנית חן ברוך ברמן בריק קרן משפחתית בע"מ		עורך התכנית יובל גולדנברג גולדנברג אדריכלים בע"מ	
זיהוי הרשות והוועדה: סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)							
☐ "רגילה" (שערך לא תוסמכה)		☐ עצמאית		☐ עצמאית מיוחדת		☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת	
סוג הרשות							
שם הרשות (בה חלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללת בשטח התכנית		תל אביב יפו	
☒ תל אביב יפו		☒ עירונית		☐ כפרית		☒ יש ☐ אין	
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה:							
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא חוגגרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:							
יש למרש נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית							
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:							

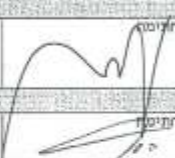
תאור כללי של התוכנית המוצעת	מס' הסעיף בחוק לענין סמכות ועדה מקומית	מתנות הסעיף בחוק
מיתוך מרחב עירוני הכולל עירייה שימושים מגורים ימי באמצעות שינוי תוכנית מיתוך של תעשייה ומלאכה למתחם בעל שימושים מגורים המורכב ממגרש כיעוד עירוני מגורים, הכולל מגורים מסחר ותעשייה, שפליט עם ויזית ונאות שימשה ברובו כבית ומגרש למגורים ציבורי. התוכנית כוללת בנייה מסחרית ומסחר לאורך הרחובות שלטון האבטאל ובנין רב קומות כפית אבולטית ורובו חנאל. התכנית היא חלק מרצף תכניות המקורות לאורך רח' שלמה	62 א, (4) (5) (19) (2) (11) (9)	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מיתוך כללית (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016)
תכנית הונה בסמכות ועדה מקומית כיון שמיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללית ותא/5000, כמפורט להלן.		
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר
הוראות מיוחדות – סבלת סעיף 5.4 קיימת הוראות לשטח תוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	אזור 703 חי' אזור מערב	- יחולת הוראות מתחם לתתחדשות עירונית כמגין בס' 5.3.2 - תוספת עד 1 רחיק תותר רק עבור שימושים שאינם למגורים ובתנאי שקומת הקרקע כולה תהא לשימושים שאינם למגורים, ובכל מקרה סך הרחיק לא יעלה על 5. - רחיק יחול ממוצע באופן שיאפשר גמישות תכנית בתחום המגרש בחתום לסעיף 5.3.2 (ג) (2)(1) - תותר בניה נקודתית חריגה לסביבתה, לפי סעיף 5.3.2 (ג) כחוראות התכנית רק באזורים המסומנים עד 8 קומות בגובה העירוי.
קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בחוראות התוכנית לבנין:	- נפתח אזורי ומתחמי תכנון: - מתחם התחדשות עירונית 81 ר	- ס' 5.3.2 (ג) מתחם התחדשות עירונית: - העיריה רשאית לאשר רחיק למעל לרחיק המירבי ובניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בגובה העירוי. 5.4 - ס' 5.6 אזור מערב 703 חי' מפרט ומגביל את ס' 5.3.2: - תוספת עד 1 רחיק תותר רק עבור שימושים שאינם למגורים ובתנאי שקומת הקרקע כולה תהא לשימושים שאינם למגורים, ובכל מקרה סך הרחיק לא יעלה על 5. - רחיק יחול ממוצע באופן שיאפשר גמישות תכנית בתחום המגרש בחתום לסעיף 5.3.2 (ג) (2)(1) - תותר בניה נקודתית חריגה לסביבתה, לפי סעיף 5.3.2 (ג) כחוראות התכנית רק באזורים המסומנים עד 8 קומות בגובה העירוי.
עיצוב רחובות – ישנה מדיניות בסוף התכנון לרח' שלמה בניה רציפה שלול רחוב עם חזית מסחרית, 6.5 קומות, ריבוי הבניה הנקודתית חריגה בעורף הרחוב. שכיב אופניים בחוף תדרומית של הרחוב. הנושא הוצג במסגרת הדיון על תכנית הוויזמן שאושרה להפקדה.		

			ר 81 רחוב שלמה - סי 5.3.5 חוראות לעיצוב רחובות	
	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	תשריט אזורי ייעוד: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים סי 3.4.1	אזור מעורב לתעסוקה ומגורים סי 3.4.1	+
	קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הדרת השימושים הסותרים בחתום למקבצי השימושים באזור הייעוד. (מרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	סי 3.4.1 אזור מעורב לתעסוקה ומגורים	מקבצי שימושים ראשי - סי 3.4.1 (א) בסופת שמעל לקרקע: מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1 בחתום לסעיף 3.4.1 (א1) בסופת הקרקע: שימושים הסותרים בחתום מסחר 1.4.2 סעיף 3.4.1 מסחר 1 תעסוקה 1 בחתום לסעיף 3.4.1 (א2) בסופת הקרקע לאזורי רח' שלטת מסחר 1 בחתום העירייה כחוב עירוני בחתום לסעיף 3.4.1 (א3) שימושים עפ"י יעוד ציר מעורב בסעיף 3.4.2 (א) משרדים, מסחר 1 תעסוקה 1 מסחר 2, במקום הקרקע לא יותר שימוש למגורים עפ"י סעיף 3.4.2 (א2).	160 יחיד 35 יחיד לדונם
	קביעת שימושים נוספים, כללים, השתיית ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח) (מרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	סי 3.4.1 מעורב לתעסוקה ומגורים סי 3.1.1 (ו)	שימושים כלליים: מלונאות - מלונאות סוגר כשימוש כללי בחתום לסעיף 1.6 - שימוש כללי מתאפשר בחתום לסעיף 3.1.1 (ו). מקבצי שימושים נוספים: בסופת שמעל קומת הקרקע - מסחר 2 - בחתום לסעיף 3.4.1 (א1).	+
	קביעת שימושי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שימושי בנייה בסיסיים וקביעת תוספת שימושי בנייה עד לשיטת הבניה המרבית.	מעורב לתעסוקה ומגורים סי 3.4.1 (ב)	רח"ק בסיסי בחתום לזכויות חביות מכח תכנית מאושרת סי 3.4.1 (ב) (3)	* נצל 4.76 רח"ק
	קביעת שימושי בנייה העולים על הרחיק המירבי - 3.1.4 מרוט 8 התרחישים לפיהם הוגעה רשאת לקבוצ שימושי בנייה העולים על שיטת הבניה המרבית והקבוצ באזורי הייעוד.	נסימח אזורי תכנון - מתחם להתחדשות עירונית	רח"ק מירבי בחתום למרק 5 - רח"ק 5 ממוצע לתכנית ובנטיא שקומת הקרקע תהיה לשימושים שאינם למגורים - מתוך רח"ק זה 1 רח"ק עבור שימושים שאינם למגורים סי 3.4.1 (ב) (2)	קומת הקרקע בכל התכנית חינוך לשימושים שאינם למגורים מתוכנן אזורי-מגון נפרד (3) לשימושים שאינם למגורים ברח"ק 0.76
			1. סי 3.1.4 (א) בנתחם החלפה על המתחם המגורט בטיבלת החוראות סיוחדות למתחמי תכנון שבסעיף 5.4. בחתום לסעיף 5.4 אזור מעורב 703 2. יחודל החוראות מתחם התחדשות עירונית. 3. סי 3.1.4 (ה) (2) שטחי הבניה העולים על הרחיק ייוחד למרפסת עפ"י סי (2) שטוח של כל מרפסת לא יעלה על 14 מ"ר, ושטח הבילל של המרפסת לא יעלה על 12 מ"ר כפול מסי חדרות בבנין.	+

עמ' 39

קיומם חוצי הרשית לאיכות הסביבה - דרישה לסקר חיסטורי כתנאי לתפקיד	התכנית בעלת השפעה סביבתית בהתאם לשעיף 4.4.1 מבט תיעודי תכנית: 4.4.1.1 תכנית הקובעת שימושים מעורבים של מגורים תעסוקה ומסחר 4.4.1.2 קרקעות מי תחום מזרחיים גוי קרקע בית ירוק 4.4.3 - נושא זה מוקבל שעה בתכנית העיצוב הנחיות מרחביות 4.4.4 אושרו הנחיות מרחביות, יש הראה בתביע נושא קרקע מזרחיים, ניקיון מי נגר עילי תנאים לתפקיד התכנית 4.4.5 (ד) ביקשתי שימושים לא תותר הקטת חדרי טרנספורמציה בקרקע המיועדת למבני ציבור.		איכות סביבה 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית 4.4.2 4.4.2 חוות דעת סביבתית 4.4.3 בניה ירוקה 4.4.4 הנחיות מרחביות 4.4.5 תנאים לתפקיד
נספח תשתיות מים ביוב וניקוז הוא תנאי לתפקיד התכנית	4.6.2 (א) יש הראה בתביע: מגורים תעסוקה ומסחר הקרקע האם הדבר לא ניתן, ישולבו במבנה המועד לשימושים מוספים ובתנאי שמיקום זה נדרש לצורך תפקוד מתקן תשתיות או שחקמת המתקן בהתקן אינה אפשרית מבחינת הנדסית או תכנונית אחרת וכן המתקן תמוצע אינו מורחב מסדר לשימושים אחרים בסביבתו וחמגבלות שחמא יטיל על סביבתו יהיו קטנות ככל תאפשר. 4.6.2 (ב) קיימת הראה בתכנית כי תנאי היתר בניה יהיה הבטחת ביצוע תשתיות אשר תקמתו נדרשת לצורך תפקוד תכנית או חשימושים תמוצעים בתכנית 4.6.2 (ג) קיימת הראה בתכנית כי תנאי לתקנת בניה יהיה הבטחת מירוק מערכות תשתיות על קרקעיות וחמגבלות בתנ קרקע 4.6.2 (ד) - קיימת דרישה לנספח תשתיות 4.6.4 (א) 4.6.4 (ב) הראות המועת אפשרות להתחדת מן גשמים אל מוסכת הביוב וחלירת מעי הביוב אל מערכות ואיקוז - יהיה נספח מים ביוב וניקוז שיכלול את זה 4.6.4 (ג) 4.6.5 ביוב - תנאי לתפקיד אישור נספח ביוב	הנחיות כלליות לתכנית תכנית (4.6.2) ניקוז 4.6.4 ביוב 4.6.5 תשכל 4.6.6	תשתיות סעיף 4.6 הנחיות כלליות לתכנית ותכנית (4.6.2) 4.6.4 ניקוז 4.6.5 ביוב 4.6.6 תשכל

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ד)	
	מחוז תל אביב	מחוז ירושלים
הרחבת דרך	סעיף קטן (א)21	סעיף קטן (א)21
קביעת קו בנין	סעיף קטן (א)41	סעיף קטן (א)41
קביעת חוראות בינוי	סעיף קטן (א)51	סעיף קטן (א)51
הוספת 3 קומות	סעיף קטן (א)91	סעיף קטן (א)91
זיקת הנאה	סעיף קטן (א)19	סעיף קטן (א)19

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדת מקומית/מחוזית, ומסכימה את המינוח למסמך בסעיף (א) בסופו של דבר.			
שם וטעם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עודד גבולי, אדרי	05908203		16/8/18
שם וטעם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
חראלאת אברהם און, עו"ד	243816-9		15.8.2018

ת.ז. 1017

הערת
גב' אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מוכיחות ועדת מחוזית)
צוות תכנון

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

הבאים ובתנאים שתתקון לאחר התכנית את להפקיד:

- הבינוי לאורך רח' שלמה יהיה עד 7 קומות כולל קומת קרקע וקומת גג בנסיגה – חריגה מהוראה זו תהיה סטייה ניכרת לתכנית.
- שטחי שירות מינימליים בתכנית לא יפחתו מ 30% מהשטח העיקרי
- מס' יח"ד המוצעות בתכנית 160 הינו מקסימלי – הקלה בצפיפות מהווה סטייה ניכרת.
- מומלץ לאשר את תכנית העיצוב בסמכות מה"ע

השלמות נדרשות כתנאי להפקדה:

5. איחוד וחלוקה: אישור טבלאות איחוד וחלוקה בהסכמה ע"י אגף הנכסים והיח' לרה פרצלציה
6. תשתיות מים, ביוב וניקוז: אישור נספחי תשתיות ע"י הגורמים המוסמכים לכך, והכללתם במסמכי התכנית
7. איכות סביבה: נדרש סקר היסטורי
8. השלמת תיאום הוראות ומסמכי התכנית עם הגורמים המקצועיים.

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

בישיבתה מספר 0004-18' מיום 28/02/2018 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הרב נתן אלנתן לא משתתף

מהלך הדיון:

אורית בן אסא: מסבירה על אזור מבואות יפו ומציגה את מדיניות מח' התכנון לרח' שלמה .
אדריכל יובל גולדנברג: מציג את תכנית שלמה 44 ע"פ מצגת.
מבוקש לאפשר מבנה מרקמי בן 7.5 קומות, הפחתה בשטחי השירות
ראובן לדיאנסקי: אין נראות של הגינה שנמצאת פנימה. אם היו אמרים לך תבטל את בנין C ותוסיף קומות בבנין D היית מקבל זאת? תמיד אנחנו אומרים שאנחנו רוצים שהרחוב יקושר עם המעברים ועדין הגינה מוסתרת.
יובל גולדנברג: אנחנו מדברים על שטח פתוח בקנה מידה גדול לאיזור, והגינה בתוך המתחם, מוסיפה לחויה. המעבר מרחוב שלמה הוא כרוחב הרחוב, כ-10 מ'.
אורית בן אסא: יש טעות סופר בדראפט מדובר בתוכנית בסמכות מקומית ולא מחוזית.
ממליצים לאפשר גמישות בשטחי השירות במסגרת ההיתר עד 27%.
חשוב לנו לשמור על הרציפות של המסחר בשלמה, בנוסף רואים ערך בקרבה של השטח הציבורי לשפ"פ עם זיקת ההנאה.
אורלי אראל: מאחר מדובר בתוכניות מתוקף תוכנית המתאר שהם צריכות להיות שיווניות ברחבי העיר ולא בודקים בתב"ע היתר בניה. אזי אנחנו מבקשים שאחוז שטחי השירות יהיה 30% אבל במסגרת היתר הבניה יהיה ניתן להמיר עד 3% משטח שירות לשטח עיקרי מבלי שיחשב לסטיה ניכרת, וכך שומרים על מסגרת 30% ומאפשרים לוועדה במסגרת היתר הבניה האם אפשר להפחית את שטחי השירות מ-30% ל-27% מי מבלי שזה פוגע במהות התכנון של הבנין.
אורית בן אסא: לנושא 6.5 הקומות זהו נושא מהותי ואנחנו לא ממליצים לעלות ל-7.5 קומות ראובן לדיאנסקי: השטח הפתוח מי רשום כבעלים
אורית בן אסא: בעלים פרטים. תירשם זיקת הנאה לציבור למעבר, שהייה ושימוש.

הועדה מחליטה:

לאשר את התכנית להפקדה בהתאם להחו"ד הצוות עם התיקונים הבאים:

1. התוכנית היא בסמכות ועדה מקומית.
 2. אחוז שטחי השירות בתכנית יהיה 30%. ניתן לאפשר גמישות במסגרת הוצאת ההיתרים עד 27% מבלי שיחשב כסטייה ניכרת
- משתתפים: אסף זמיר, ליאור שפירא, ראובן לדיאנסקי, שמואל גפן

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

דיווח על שינוי סעיף בהוראות התכנית

לאור תיקון 120 לחוק התו"ב הקובע, בין היתר, קריטריונים לזכאי דב"י, ותקופת שכירות מינימלית של 20 שנה יש לעדכן את הסעיפים העוסקים בדיוור בהישג יד בהוראות התכנית ס' 2.2 (10), ס' 4.1 ב' (6), ס' 5 (הערה מס' 4 לטבלת זכויות והוראות בניה)

להלן ההוראה המעודכנת:

10 יח"ד מסה"כ יח"ד יהיו עבור דירות בהישג יד בשכירות מפקחת לתקופה כוללת שלא תפחת מעשרים שנה, בהתאם לתיקון 120 לחוק התו"ב

לאור השינוי הנדרש יש לפנות למחלקת הכנסות מבנים ופיתוח על מנת לעדכן את ההסכמים בהתאם.

בישיבתה מספר 17-0018-ב' מיום 08/08/2018 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

נתן אלנתן לא השתתף בדיון

מהלך הדיון:

אלון הרשקוביץ: התוכנית הופקדה ונמצאת עדיין בתקופת ההפקדה וההפקדה מסתיימת בעוד כשבוע. התוכנית מובאת לדיווח בקשר לתיקון שנדרש לעשות בתקנון התכנית המופקדת בנושא הדב"י, לאור תיקון 120 לחוק התכנון והבניה. רוני קינסברג: קדמנו את ההסכמים הקודמים של דב"י לפי המתכונת שהיתה נהוגה עד לאישור תיקון 120 לחוק לפי ההסכמים תקופת ההשכרה היתה ל-10 שנים ולעיריית ת"א היו קריטריונים מי זכאי להשתתף בהגרלה של הדירות. בעקבות תיקון החוק למעשה העירייה צריכה לבצע התאמה ולהתאים את הדיוור בהישג יד למתכונת של החוק האומר שתקופת ההשכרה תהיה במקום 10 שנים 20 שנה. לכן הקריטריונים של עיריית ת"א אינם תקפים ולכן חל שינוי גם בקריטריונים.

הראלה אברהם אוזן: תקופת ההפקדה לא הסתיימה כאשר נכון להיום לא התקבלו התנגדויות. באם לא יתקבלו התנגדויות התוכנית תאושר ואפשר יהיה לפרסם אותה, לכן התכנית מובאת לדיון היום כדי לקבל החלטה בדבר תיקון ההוראות בתקנון התוכנית ו לפי תיקון 120 לחוק. אם תתקבלנה התנגדויות לתכנית הרי שהן תובאנה לדיון בועדה.

הועדה מחליטה:

הועדה מאשרת את תיקון התקנון בהתאם לניסוח שהוצג ע"י צוות התכנון: 10 יח"ד מסה"כ יח"ד יהיו עבור דירות בהישג יד בשכירות מפקחת לתקופה כוללת שלא תפחת מעשרים שנה, בהתאם לתיקון 120 לחוק התו"ב

לאור השינוי הנדרש יש לפנות למחלקת הכנסות מבנים ופיתוח על מנת לעדכן את ההסכמים בהתאם.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, אופירה יוחנן וולק

מס' החלטה	התוכן
08/08/2018	תא/4320 - רובע 5, 6
17-0018'4 -	דיון בסעיף 78 (3) (2) בקשה לערר למועצה ארצית על החלטות הועדה המחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: וועדה מחוזית

גבולות הקו הכחול:
בצפון: רח' בוגרשוב
בדרום: רח' יצחק אלחנן
במערב: רח' הירקון
במזרח: דרך מנחם בגין



מטרת הדיון: אישור לפרסום והודעה על תכנית חדשה "תכנית רבעים 5, 6" עפ"י סעיף 77 לחוק התכנון והבניה.

גושים וחלקות בתכנית:

גושים בשלמות:

6911, 6910, 6912, 6913, 6915, 6918, 6919, 6932, 6933, 6934, 6936, 7226, 7227, 7228, 7429, 7430, 7431, 7435, 7436, 7437, 7438, 7439, 7440, 7445, 7446, 7448, 7451, 7452, 7453, 7460.

גושים בחלקיות:

6111, 6904, 6905, 6907, 6909, 6914, 6916, 6920, 6921, 6922, 6925, 6937, 6939, 6940, 6941, 6942, 7001, 7002, 7077, 7085, 7092, 7099, 7100, 7103, 7104, 7111, 7229, 7245, 7420, 7441, 7443, 7444, 7454, 7465, 7466, 7467, 7499, 8937, 8941, 8983, 8984.

שטח התכנית : כ – 1842 ד'

מתכנן: מהנדס העיר, מנהל הנדסה, עיריית תל אביב יפו- לנושא פרסום 77 לחוק.

יזם: הוועדה המקומית לתכנון ובניה, עיריית תל אביב יפו

מצב השטח בפועל: רוב האזור התחום בגבולות הקו הכחול נמצא בתחום הכרזת אונסקו. תכנית המתאר הגדירה את האזור כאזור מגורים בבנייה מרקמית, מרקם בנוי לשימור.

מדיניות קיימת: מסמך מנחה לבחינת בקשות להיתרי בניה המוגשות מכח תמ"א 38 תיקון 3 (תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה) שאושר בוועדה המקומית בתאריך 7/11/12 קובע בפרק 3 סעיף 1. רבעים 5-6: "תוספת לבניה קיימת והריסה ובניה חדשה בהתאמה להוראות תכנית רובע 3 למעט אזורים עבור פורטו הנחיות ייחודיות כגון נווה צדק, תחום תכניות לב העיר. ובסעיף 4.3 תחום תכניות לב העיר: "תכניות לב העיר הינן נפחיות, בבניה חדשה ניתן יהיה להגיע לגובה של עד שש וחצי קומות, ובתוספת עד חמש וחצי קומות כל זה בהתאמה לגובה המקסימלי המותר ע"פ תכניות תקפות באזור הכרזת אונסקו.

מצב תכנוני קיים:

על האזור חלות מס תכניות: תכניות לב העיר: 2331, 2268, 2363, 2385, 2720, תכניות מנדטוריות 44, 58, תכנית השימור 2650, ס', G, F, ע, ע1, ג, מדיניות למתחם הכובשים ועוד.

מצב תכנוני מוצע:

הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 עפ"י סעיף 24 בפרק ג' לתמ"א 38 תיקון 3. הכנת תכנית לרבעים 5-6 התחומים במסגרת הקו הכחול, התאמת התכנית להוראות רובע 3, והטמעת הוראות תמא 38 תיקון 3 כפי שאושרו במסמך המדיניות שאושר ע"י הוועד המקומית בתאריך 7/11/12

הוראות בדבר תנאים מגבילים בזמן הכנת תכנית רבעים 5-6 דיון נוסף לצורך עדכון ותוספות

מוצע לקבוע תנאים לפי סעיף 78, לפיהם יינתנו היתרי בנייה ו/או היתרים לשימוש בקרקע, כפי שמפורט להלן:

הערות כלליות:

1. הפרסום אינו חל על מבנים לשימור.
2. הפרסום אינו חל על מגרשים בהם קיימת תכנית נקודתית
3. היתרי בניה באזור ההכרזה יוצאו בהתאם למסמך הנחיות עיצוביות לבניה חדשה ולתוספות על בניין קיים באזור ההכרזה.

1. גובה הבניה (למעט באזורים מסחריים) - בנייה חדשה:

במגרשים שגודלם עד 500 מ"ר הנמצאים בתחום ההכרזה ומחוץ לתכניות לב העיר (2385, 2331, 2368, 2720): עד חמש קומות וקומת גג חלקית.

1.1 במגרשים שגודלם 500 מ"ר ומעלה הנמצאים בתחום ההכרזה ומחוץ לתכניות לב העיר: עד שש קומות וקומת גג חלקית.

1.2 מחוץ לתחום ההכרזה ומחוץ לתחום תכניות לב העיר בכל מגרשי המגורים: עד שש קומות וקומת גג חלקית.

- 1.3 בתחום תכניות לב העיר: בהתאם לתכניות התקפות (ללא תמא/ 38) וקומת גג חלקית.
- 1.4 גובה קומת מגורים בכל תחום התכנית כולל בתחום תכניות לב העיר לא יעלה על 3.30 מ' מרצפה עד רצפה. בבניה בתחום תכניות לב העיר תותר הגבהת גובה המבנה כתוצאה מגובה קומת מגורים כאמור לעיל, בכפוף לפרסום הקלה.
- 1.5 במגרשים הקטנים מ- 500 מ"ר בתחום ההכרזה ברחוב הירקון, מספר הקומות יהיה 6 קומות וקומת גג חלקית

2. גובה הבניה באזורים מסחריים - בנייה חדשה:

- 2.1 בתחום ההכרזה מחוץ לתכניות לב העיר: עד חמש קומות וקומת גג חלקית, מלבד ברחובות אלנבי, בן יהודה, הרכבת ומנחם בגין, בהם תותר בנייה עד שש קומות וקומת גג חלקית.
- 2.2 מחוץ לאזור ההכרזה: עד 6 קומות וקומת גג חלקית.
- 2.3 בתחום תכניות לב העיר: בהתאם לתכניות תקפות (ללא תמא/ 38).
- 2.4 גובה קומת מגורים בכל תחום התכנית כולל בתחום תכניות לב העיר לא יעלה על 3.30 מ' מרצפה עד רצפה. בבניה בתחום תכניות לב העיר תותר הגבהת המבנה כתוצאה מגובה קומת מגורים כאמור לעיל, בכפוף לפרסום הקלה.
- 2.5 גובה קומת קרקע מסחרית לא יעלה על 5.00 מ' אשר ימדד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה. בכפוף לפרסום הקלה

3. גובה הבניה באזורים מסחריים – תוספת לבנייה קיימת:

- 3.1 בתחום ההכרזה מחוץ לתכניות לב העיר: עד חמש קומות וקומת גג חלקית, מלבד ברחובות אלנבי, בן יהודה, הרכבת ומנחם בגין, בהם תותר בנייה עד שש קומות וקומת גג חלקית.
- 3.2 מחוץ לאזור ההכרזה: עד חמש קומות וקומת גג חלקית. מלבד רחוב אלנבי שם תותר בניה של עד שש קומות וקומת גג חלקית. –
- 3.3 בתחום תכניות לב העיר: בהתאם לתכניות תקפות (ללא תמא/ 38).
- 3.4 גובה קומת מגורים בכל תחום התכנית כולל בתחום תכניות לב העיר לא יעלה על 3.30 מ' מרצפה עד רצפה.

4. גובה הבניה - תוספת לבנייה קיימת:

- 4.1 בכל תחום התכנית למעט בתחום תכניות לב העיר: עד חמש קומות וקומת גג חלקית.
- 4.2 בתחום תכניות לב העיר: בהתאם לתכניות התקפות (ללא תמא/ 38).
- 4.3 גובה קומת מגורים בכל תחום התכנית כולל בתחום תכניות לב העיר לא יעלה על 3.30 מ' מרצפה עד רצפה.

5. קווי בניין: בניה חדשה

- 5.1 בכל תחום התכנית עפ"י תכניות תקפות ללא תמ"א 38.
- 5.2 ניתן יהיה לאשר חריגה מקווי הבניין צדי ואחורי בלבד עד לשיעור של 10% תוך שמירה על השטחים המותרים על פי תכנית תקפה לרבות פתרון מיגון ובכפוף לפרסום הקלה או בהתאם להוראות תמ"א 38, לפי העניין.

6. קווי בניין- בתוספת לבניה קיימת

- 6.1 בתוספת לבניה קיימת בכל תחום התכנית יותרו קווי בניין ע"פ תכניות תקפות. ניתן יהיה לאשר חריגה מקווי בניין צידי ואחורי תוך שמירה על השטחים המותרים על פי תכניות תקפות. לצורך מימוש זכויות על פי תמ"א 38, בכפוף לפרסום הקלה המותרת עפ"י תקנות סטייה ניכרת.
- 6.2 לא תותר חריגה מקו בנין קדמי עבור הרחבות בנייה למעט אלמנטים לחיזוק בהתאם לתקנות התכנון והבנייה ותמא/ 38 ובאישור מהנדס העיר.

6.3. קווי בניין לממ"ד

6.3.1. במקרים בהם לא ניתן יהיה למקם ממ"ד בתחום הבניין, תותר חריגה של הממ"ד, כך שקו הבניין הצדי לממ"ד בלבד יהיה 2 מ', וזאת במרחק של לכל הפחות 3 מ' מקו בניין הקדמי. קו בניין אחורי יהיה לכל הפחות 3 מ' באישור הוועד המקומית.

6.3.2. בתחום אזור הכרזת אונסקו מיקום המרחבים המוגנים בחריגה מקווי בניין צידי ואחורי כאמור לעיל יהיה באישור הוועדה המקומית, לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר, לאחר התייעצותו עם מחלקת שימור.

6.4.3. מובהר כי פתרון המיגון עבור הקמת ממ"דים בקווי בניין מוקטנים הינו עבור הדירות הקיימות.

6.5.4. רוחב כל ממ"ד הבולט מקו הבניין הצדי והאחורי לא יעלה על 7 מ'.

7. צפיפות בבנייה חדשה ובתוספת בנייה:

7.1. הצפיפות בכל תחום התכנית בהתאם לתכניות תקפות.

7.2. ניתן יהיה לאשר בהקלה תוספת יח"ד של עד 20% בלבד מהצפיפות המותרת לפי התכניות התקפות (לא כולל דירות מכח תמ"א 38).

8. בנייה על הגג:

בבניינים חדשים בכל תחום התכנית המוגשים מכוח תמ"א 38, תותר תוספת של קומה חלקית בתכנית של עד 65%, במסגרת הצפיפות הקיימת או בתוספת יח"ד.

8.1. בבניינים קיימים המוגשים מכוח תמ"א 38 תינתן אפשרות לתוספת של קומה וקומת גג חלקית בתכנית של 65% או שתי קומות וקומת גג חלקית בתכנית של 50% ובהתאם למס' הקומות בבניין הקיים. בכפוף לסעיף 4 המפורט לעיל.

8.2. קומת הגג בבניינים חדשים תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3.0 מ' מקו החזית הקדמית ו- 2.0 מ' בחזית האחורית.

8.3. בבניינים קיימים תותר תוספת קומה חלקית ללא נסיגה בחזית העורף ונסיגה של 3 מ' לחזית.

8.4. בבניינים חדשים במגרשים פינתיים, קומת הגג תבנה בנסיגה שלא תפחת מ 3.0 מ' מאחת משתי החזיתות הקדמיות ו- 2 מ' בחזית הקדמית הנותרת.

8.5. בבניינים קיימים במגרשים פינתיים קומת הגג תבנה בנסיגה של 3.0 מ' מאחת משתי החזיתות ו- 1.2 מ' בחזית הקדמית השנייה.

8.6. בתוספת בניה תותר תוספת יח"ד על הגג בהתאם להראות תמ"א 38 לפי מפתח של 80 מ"ר.

9. קומת עמודים מפולשת:

9.1. בניינים חדשים: בכל מקרה של סגירת עמודים בקומת הקרקע תשמר רצועה מפולשת בעומק של 3 מטר. כן תתאפשר סגירה של עד 1/3 מאורך החזית הקדמית במגרשים בהם אורך החזית הקדמית לרחוב עולה על 30 מ'.

9.2. בבניינים קיימים: הוועדה המקומית רשאית לאשר משיקולים תכנוניים בינוי בתחום הרצועה המפולשת בשיעור שלא יעלה על שליש (1/3) מאורך החזית הקדמית ובלבד שהסגירה תהיה רציפה.

9.3. בבניין פינתי אורך הרצועה המפולשת לא יפחת ממחצית מאורך החזיתות הקדמיות, ובלבד שתהיה ברצף ותכלול את פינת הבניין הפונה לקרן הרחובות.

9.4. בינוי ברצועה המפולשת יהיה ככל הניתן בהתאמה לעמודים הקיימים.

9.5. בתחום קומת העמודים יוקצו שטחים עבור מבואת כניסה, חדר אשפה, חדר גז, למעט בתחום הרצועה המפולשת.

9.6. שטח יח"ד בקומת הקרקע לא יפחת מ- 35 מ"ר (שטחים עיקריים) לא כולל שטחים גלויים במרתף לפי תכנית ע'1, במידה ויצורפו לדירה. בכל מקרה לא יעלה מספר הדירות בקומת הקרקע על אלה הקיימות בקומה טיפוסית בהיתר.

- 9.7 בבניה לפי תמ"א 38, הכוללת תוספת יח"ד בקומת העמודים, שטח יח"ד בקומת הקרקע לא יפחת מ- 35 מ"ר (שטחים עיקריים) ובלבד ששם' יחידות הדיור בקומה זו לא יעלה על מספר היחידות בקומה טיפוסית עפ"י היתר.
- 9.8 יותרו פתחי יציאה אל הגינה בכל דירת קרקע אליה תוצמד גינה. פתחי היציאה יותרו בהתאם לתכנית הפיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר כתנאי להיתר. לא יותרו דירות גן במרווח הקדמי.
- 9.9 בבניין קיים הבנוי על קומת עמודים מפולשת, תותר סגירה חלקית של קומת העמודים מכוח תמא/ 38 ובתנאי שתיוותר רצועה מפולשת של 3 מ'.
10. **מרחב הכובשים:** שגבולותיו הם: מצפון רחוב **אהרונסון**, מדרום רחוב כרמלית, ממזרח רחוב הכובשים וממערב רחוב הירקון. היתרים במרחב זה יינתנו בהתאם למסמך המדיניות למתחם הכובשים תא/ 9034 שאושר בוועדה המקומית ב- 22.12.2010 על תיקונו השונים.
11. **כרם התימנים** **אזור מגורים א'- שיקום:** בהתאם לתכנית התקפה תא/ 2510 וללא תוספת קומות על פי תמא/ 38 על שינוייה.
12. **איחוד חלקות:** בתחום אזור ההכרזה ומחוץ לתחום תכניות לב העיר, יותר איחוד עד שתי חלקות הפונות לאותו הרחוב ובייעוד זהה. סך שטח החלקות המאוחדות לא יעלה על 700 מ"ר.
- 12.1 **בניה בקיר משותף:** הוועדה המקומית רשאית לאשר בניה בעת ובעונה אחת בקיר משותף בכפוף להתאמה למרקם הקיים.

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)
ממליצים לאשר את השינויים העיקריים כמפורט מטה:

- **בהערות כלליות הוספו הסעיפים הבאים:**
הפרסום אינו חל על מבנים לשימור.
הפרסום אינו חל על מגרשים בהם קיימת תכנית נקודתית.
היתרי בניה באזור ההכרזה יוצאו בהתאם למסמך הנחיות עיצוביות לבניה חדשה ולתוספות על בניין קיים באזור ההכרזה.
- **בסעיף 2: גובה הבניה באזורים מסחריים - בנייה חדשה:-** הוסף סעיף
מחוץ לאזור ההכרזה: עד 6 קומות וקומת גג חלקית.
- **בסעיף 3: גובה הבניה באזורים מסחריים - תוספת לבנייה קיימת:-** הוספו הסעיפים הבאים:
12.2 בתחום ההכרזה מחוץ לתכניות לב העיר: עד חמש קומות וקומת גג חלקית, מלבד ברחובות אלנבי, בן יהודה, הרכבת ומנחם בגין, בהם תותר בנייה עד שש קומות וקומת גג חלקית.
12.3 מחוץ לאזור ההכרזה: עד חמש קומות וקומת גג חלקית. מלבד רחוב אלנבי שם תותר בניה של עד שש קומות וקומת גג חלקית. –
12.4 בתחום תכניות לב העיר: בהתאם לתכניות תקפות (ללא תמא/ 38).
12.5 גובה קומת מגורים בכל תחום התכנית כולל בתחום תכניות לב העיר לא יעלה על 3.30 מ' מרצפה עד רצפה.
- **בסעיף 5 קווי בניין: בניה חדשה-** הוסף סעיף
5.2. ניתן יהיה לאשר חריגה מקווי הבניין צדי ואחורי בלבד עד לשיעור של 10% תוך שמירה על השטחים המותרים על פי תכנית תקפה לרבות פתרון מיגון ובכפוף לפרסום הקלה או בהתאם להוראות תמ"א 38, לפי העניין.
- **בסעיף 6 קווי בניין- בתוספת לבניה קיימת -** הוספו הסעיפים הבאים:

6.1 בתוספת לבניה קיימת בכל תחום התכנית יותרו קווי בניין ע"פ תכניות תקפות. ניתן יהיה לאשר חריגה מקווי בניין תוך שמירה על השטחים המותרים על פי תכניות תקפות, לצורך מימוש זכויות על פי תמ"א 38, בכפוף לפרסום הקלה המותרת עפ"י תקנות סטייה ניכרת.

6.3 קווי בניין לממ"ד

6.3.1 במקרים בהם לא ניתן יהיה למקם ממ"ד בתחום הבניין, תותר חריגה של הממ"ד, כך שקו הבניין הצדי לממ"ד בלבד יהיה 2 מ', וזאת במרחק של לכל הפחות 3 מ' מקו בניין הקדמי. קו בניין אחורי יהיה לכל הפחות 3 מ' באישור הוועד המקומית.

6.3.2 בתחום אזור הכרזת אונסקו מיקום המרחבים המוגנים בחריגה מקווי בניין צידי ואחורי כאמור לעיל יהיה באישור הוועדה המקומית, לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר, לאחר התייעצות עם מחלקת שימור.

• סעיף 11 כרם התימנים- הוספה הגדרה: אזור מגורים א'- שיקום.

• הוסף סעיף 12: איחוד חלקות: בתחום אזור ההכרזה יותר איחוד עד שתי חלקות הפונות לאותו הרחוב ובייעוד זהה. סך שטח החלקות המאוחדות לא יעלה על 700 מ"ר.

• הוסף סעיף 13: בניה בקיר משותף: הוועדה המקומית רשאית לאשר בניה בעת ובעונה אחת בקיר משותף בכפוף להתאמה למרקם הקיים.

בישיבתה מספר 0023-17/ב' מיום 08/11/2017 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אדי אביטן: עידכון פרסום 77+78 לתוכנית רובע 5,6. נציג טבלה עם המצב הקיים מול השינויים שאנחנו מציעים:

1. הפרסום אינו חל על מבנים לשימור.
2. הפרסום אינו חל על מגרשים בהם קיימת תכנית נקודתית
3. היתרי בניה באזור ההכרזה יוצאו בהתאם למסמך הנחיות עיצוביות לבניה חדשה ולתוספות על בניין קיים באזור ההכרזה.

נתן אלנתן: אי אפשר במסגרת 78 להביא פסקה כזו כמו הנחיות עיצוביות. הראלה אברהם אוזן: ההפניה אומרת שההנחיות הם חלק מההגבלות. זהו מסמך שאשרתם. אלנתן נתן: המסמך הזה עבר שינויים. ארנון גלעדי: אני לא זוכר מה סוכם ולכן אני רוצה שציגו את כל ההגבלות ואת כל תוכנית. נתן אלנתן: ברובע 3,4 הינו חייבים לאשר את ההנחיות המרחביות באזור אונסקו, זה לא המצב כאן. הראלה אברהם אוזן: היום אתם נמצאים במצב יותר מקל כי יש לכם יותר סמכויות ואתם קובעים תנאים מגבילים.

נתן אלנתן: ברובע 3,4 היינו חייבים לאשר כי לא הייתה לנו ברירה, בעוד שפה אנחנו נמצאים בתקופת ההגבלה ולא חייבים לפעול כרגע ויש לבדוק מה צריך להכניס ומה לא. 3 שנים אנחנו נמצאים ב-77-78 הזה ולכן צריך לקיים דיון מה קריטי מה כן מה לא, כאן אין ראייה כוללת. מלי פולישוק: לפני רגע שמענו שאין הנחיות עיצוביות לאזור והמשפט הזה לא מנוסח נכון. אדי אביטן: כרגע אנחנו עובדים על רובע 5, ממשיך להציג את השינויים. לריסה קופמן: אם שני בנינים בונים בקיר משותף רק אם הם בונים ביחד. בניה בקיר משותף לאשר איחוד חלקה בשיקול דעת הוועדה. בבנין שהוא לא מכוח תמ"א 38 לענין הממ"ד כן יהיה אפשר לתת. **אדי אביטן ממשיך בהקראת התיקונים**

נתן אלנתן: לא נכון להכניס את ההנחיות המרחביות, זהו נושא מאוד מורכב. לגבי האזורים המסחריים רובע 5 למרות שנאמר כאן שרובע 5 דומה לרובע 3 במסחר אתם מתנהגים שונה. המחוזית ברובע 3 אומרת שמגרשים מעל 500 מ' מקבלים 6.5 קומות אז למה לא ברובע 5. בבניה קיימת כמדובר על רצועה מפולשת בחזית, האם הדרישה שאני חייב לייצר הרצועה או לא.

אדי אביטן: לא ידרשו

נתן אלנתן: בקיר משותף אין שום סיבה לא לאפשר בניה בקיר משותף בפרט שלא דרשנו שזה יהיה בו זמנית. אם מביאים הסכמה ברורה אין בעיה זה חלק מהמרקם העירוני. הכי נכון צריך להמשיך בנוהל הקיים. לא צריך להשאיר את הדברים בצורה מעורפלת וכן לאפשר בניה בקיר משותף. ארנון גלעד: בבניה קיימת תמ"א 38 הממ"ד בחלק האחורי בשיקול דעת עד קו אפס. מה קורה בחלק הקדמי.

אדי אביטן: לא בחלק הקדמי אלא בחלק הצידי הקדמי-3 מ' אחורה וצידי אחורי.

אלי יחל: בענין קו צידי יאפשרו סטיה מקו בנין צדדים בתנאי שהוא ישאר 6 מ' הם לא יכולים להיות ביחד. ברובע 5 יש הרבה בנינים לשימור כאשר הבנין השכן יקבל לבנות בקו בנין צדדי של 2 מ' והבנין לשימור לא יכול לעשות זאת אזהבנין לשימור מקופח. לכן צריך לסייג את זה לבנינים שהם שכנים לבנינים לשימור.

עודד גבולי: לענין של ההנחיות יש בלבול ברישוי לגבי ההנחיות ולכן הם בקשו שנקבע ב78+77 הנחיות ברורות כדי לתת מידע נכון והנחיות ברורות. בקשר לקיר משותף אי אפשר לשנות שרק צד אחד בונה ואין שום סיבה ליצור חוסר איזון במגרשים שאחד בנוי על קו אפס והשני לא בנוי, מבחינה עירונית זה לא נראה טוב. לכן אנחנו מבקשים שישפצו את הבנין בו זמנית לשני הצדדים. חלק מההכרזה של אונסקו היא מתייחסת למרקם אורבני הרבה יותר ומעבר לשימור יש מרקם אורבני שהוא קשור למגרשים ולגודלם למרחק בין הבניינים וזה חלק מהמרקם.

נתן אלנתן: נושא של המרקם ביחס לקיר משותף אין בזה שום משמעות.

עודד גבולי: יש כאן איכות בניה יותר גבוהה אבל ההפרדה בין הבנינים היא טובה ויותר מתאימה לאקלים שלנו, ולכן כתוב שזה לשקול מה"ע ונמליץ או לא נמליץ.

נתן אלנתן: מדובר על 78 והדברים לא ברורים.

דורון ספיר: מה הבעיה במרקם אז נרשום בהתאם לחו"ד מהנדס העיר, נתון לשיקול מה"ע.

נתן אלנתן: נוסיף בהתאם לחו"ד מהנדס העיר.

ראובן לדיאנסקי: בסופו של דבר הועדה המקומית תוכל להחליט על פי אופי האזור אם כן לאפשר את הבניה בקו אפס. אבל נאמר כאשר יגיע התושב לקבל את תיק המידע ומי שיתן את התשובה ואת ההגדרה זה יהיה הצוות המקצועי ולכן צריך להיות כתוב בצורה ברורה אם זו הועדה או מה"ע. הראלה אברהם און: קבלנו את הערה שזה יהיה בהתאם לחו"ד מה"ע, בנוסח הבא:

"מה"ע רשאי לאשר בניה בעת ובעונה אחת בקיר משותף בכפוף להתאמה למרקם הקיים במסגרת תיק המידע".

אדי אביטן: רובע 3 ו5 שונים כאשר מדובר על רח' המסחריים בן יהודה אלנבי דיזנגוף אישרנו 6 קומות וכרגע אנחנו רוצים להשאיר 5 קומות בין אלנבי לנחלת בנימין. מדובר באזור לבניינים לשימור עם רחובות קטנים. בכל הרחובות הגדולים שאפשרה קומה נוספת.

נתן אלנתן: רח' אלנבי מלא בבניינים לשימור והוא נותן.

אורלי אראל: זהו אזור מסחרי לפי 44.

נתן אלנתן: ברובע 3 המחוז קבע שיהיה בהם 6.5 קומות, אז אי אפשר להגיד פה ככה וכאן אחרת זה מסחרי.

לריסה קופמן: ברובע 3 המסחריים שונים מדובר 5.5 קומות אבל אי אפשר לעשות העתק הדבק שזה לא נבחן בעיקר שזה לב ההכרזה.

אורלי אראל: זה לא נכון לקבל 6 קומות בגלל הרחובות קטנים.

נתן אלנתן: אני חושב במסחרי צריך לתת 6.

ארנון גלעד: צריך להוריד את הסעיף 3 של הוראות העיצוב.

עודד גבולי: אני מתחייב להציג את הוראות העיצוב.

הראלה אברהם און: למיטב זכרוני הועדה הסמיכה את מה"ע לקבל בהנחיות העיצוביות החלטה למיטב הבנתו ולא היה הנחיה למה"ע לחזור לדיון. כל התנאי אומר שהוא מפנה להוראות העיצוב שאושרו על ידי הועדה.

ארנון גלעד: איך נדע מה השינויים.

מלי פולישוק: הרובעים הם לא זהים מבחינת הגובה וההרכב?.

אורלי אראל: זה לא קשור לגובה זה קשור לחזיתות

דורון ספיר: נאשר את הכל חוץ ההנחיות המרחביות לעיצוב.

נתן אלנתן: לגבי הנושא המסחרי אני בעד לאשר למסחרי רק 6 קומות

הצבעה:

נתן אלנתן בעד לאשר למסחרי רק 6 קומות.
 בעד: דורון ספיר, ארנון גלעדי, שמואל גפן, כרמלה עוזרי, ראובן לדיאנסקי לאור שפירא
 נתן אל נתן בעד התוכנית מלבד סעיף המסחרי שיש לאשר רק 6 קומות

הועדה מחליטה:

לאשר את התנאים המגבילים כפי שהוצגו עם תיקוני הצוות המבוקשים למעט התנאי של הוראות העיצוב שידון בנפרד, כדלקמן:

1. לתקן את סעיף 5 בדרפט, עבור בניינים שנבנים מתוקף תמ"א 38, כדלקמן:
 - בבניה חדשה מחוץ לאזור ההכרזה -

בכל מגרשי המגורים:

קדמי: לפי תכנית מאושרת.

צדי: 2.5 מ'

אחורי: 4.5 מ'

בכל מקרה המרחק הצדי בין הבניינים לא יפחת מ- 4 מ' והמרחק האחורי לא יפחת מ- 6 מ'

4.2 בבניה חדשה בתחום אזור ההכרזה ומחוץ לתכניות לב העיר - במגרשים קטנים מ-500 מ"ר במגרשים קטנים מ-500 מ"ר:

קדמי: לפי תכנית מאושרת.

צדי 2.5 מ'

אחורי: 4.5 מ'

- בניינים שלא נבנים מתוקף תמ"א 38, קווי הבניין יהיו עפ"י תכניות תקפות + הקלות בהתאם לתקנות סטייה ניכרת ובשיקול דעת הוועדה המקומית, לא יינתנו הקלות בקווי בניין קדמיים.

2. בסעיף 6.1 למחוק את השורה: תוך שמירה על השטחים המותרים על פי תכניות תקפות

3. בסעיף 6.3.2 להוסיף: כי גם מחוץ לאזור הכרזה ניתן יהיה לפעול בהתאם לסעיף זה ללא התייעצות עם מח' שימור.

4. לתקן את סעיף 13 ולקבוע כי "מה"ע רשאי לאשר בניה בעת ובעונה אחת בקיר משותף בכפוף להתאמה למרקם הקיים במסגרת תיק המידע".

הוועדה מבקשת להציג באופן נפרד את מסמך ההנחיות העיצוביות שאושרו לפנייה ואת התאמתם לרוב ע 5, ו-6.

משתתפים: דורון ספיר, ארנון גלעדי, שמואל גפן, כרמלה עוזרי, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי לאור שפירא

בישיבתה מספר 0025-17' מיום 06/12/2017 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אדי אביטן: מציג את השינויים לסעיף 77 78 שינויים בקווי הבנין:

6.3 קווי בניין לממ"ד - בתוספת לבנייה קיימת

6.3.2. בכל תחום התכנית לרבות בתכניות לב העיר מיקום המרחבים המוגנים בחריגה מקווי בניין צידי ואחורי ביחס לתכניות התקפות יהיה באישור הוועדה המקומית, לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר, לאחר התייעצות עם מחלקת שימור. מחוץ לאזור ההכרזה ניתן יהיה לפעול בהתאם לסעיף זה ללא התייעצות עם מחלקת שימור.

6.3.3. מובהר כי פתרון מיגון עבור הקמת ממ"דים בקווי בניין צדי ו/או אחורי קטנים מהמותר בתכניות התקפות הינו כפוף לפרסום הקלה כדין או הוראות תמ"א 38 לפי העניין.

6.3.4. לא תותר חריגה מקו הבניין הקדמי עפ"י תכניות התקפות.

להוסיף להמלצת מחלקת התכנון מיום 8.11.2017 - הצעת החלטה - להמליץ לוועדה המחוזית לאשר את נוסח הפרסום המתוקן.

מיטל להבי: כל התוכניות התקפות מדברות על 5 מטר לא תהיה בניה חדשה כי אי אפשר לסגת בקווי הבנין. הפער בין זכויות יתר ללא לתת זכויות זו קומה.

נתן אלנתן: כלומר שר' שלם שקו הבנין שלו הוא 2 מ'. אין בעיה מכיוון שבתקנות יש תקנה שאומרת אם הרחוב מראה שהוא בנוי על קו בנין אחר מקו הבנין החוקי אזי אפשר לקבל את קו הבנין המוקטן. מכיוון שבעלים לא ירצו להרוס ולבנות כיוון שהם יצטרכו לסגת 4 או 5 מ' מקו בנין קדמי. לכן אפשר אם אכן הר' הוא 2 מ' לבקש בהקלה קו בנין קדמי שונה מקו הבנין החוקי אם מופע הר' הוא אחר. שאלה ליועמ"ש האם הועדה יכולה להחליט להוסיף שההוראה כזו לפרסום 77-78 ?

הראלה אברהם אוזן: משפטית ההנחיות המגבילות ב-78 הן הוראות שלמעשה אי אפשר לסטות מהן בהקלה. לכן אם יש רצון לאפשר הקלה צריך לכתוב בפירוש וזה התיקון שהובא בפניכם לסעיף 6.3.3 לקו צידי אחורה וכל זה מדובר על ממ"דים.

נתן אלנתן: נוסף עוד סעיף שהמגבלה לא יותר הקלה בקו בנין קדמי בבנינים חדשים לא תחול שרוב הרחוב בנוי 2 מ'.

אורלי אראל: נבדוק ונחזור.

מיטל להבי: אני מבקשת בשם הועדה לבדוק את הנושא מכיוון שעכשיו דיברנו על מופע הרחוב עם המגרעת ואם רח' שלם הוא בנסיגה מסוימת כדאי ונכון. בזמנו ברח' בלפור והעבודה זה טרם לרחוב.

אורלי אראל: אנחנו נבדוק ונחזור.

מיטל להבי: למה הכונה לא יותר דירות גן בקו קדמי.

אורלי אראל: מותר דירות בקומת קרקע לא מותר להצמיד את הגינה לדירות בקומת הקרקע.

מיטל להבי: יש רח' מסחריים שאנחנו אומרים מה אנחנו רוצים וישנם רחובות קטנים שהגינה הקדמית רשומה בטאבו..

הראלה אברהם אוזן: צריך הנחיות ברורות שאסור.

אורלי אראל: התב"ע אוסרת לעשות בחזית הקדמית גינה צמודה לדירת הקרקע.

ריטה דלל: עמדת רשות המקרקעין היא שעלינו לרשום תנאי בעניין בכל נסח טאבו.

מיטל להבי: אני מבקשת להחריג שני דברים בהחלטה: קווי בנין וגינה בדירות קרקע.

עודד גבולי: אני תומך בדבריה של הסגנית שלי, ואסור להחזיר את התוכנית לדיון נוסף. הכל קשור

להתנהלות נכונה ולכן אנחנו לא נוציא דירות גן לרחוב.

דורון ספיר: למה צריך לחזור לגבי קווי הבנין?

אורלי אראל: מיטל בקשה שנברר האם בבנין שרוב הרחוב שלו הוא 2 מ' האם נאפשר קווי בנין קטנים יותר בבניה חדשה.

דורון ספיר: ההחלטה אי הצמדה של הדירות או לחילופין מתן תנאים שלא יאפשרו סיפוח חצר, לתת הנחיות תכנוניות שלא יאפשרו את השימוש שם.

אורלי אראל: אנחנו לא מאשרים יציאה בקדימה בדירות הגן.

דורון ספיר: נאשר את התוכנית

מיטל להבי: כאשר הפער תוספת הקומה לא מהווה הטבה על אובדן התכנית.

אורלי אראל: גם ברובע 3,4 וברוב 5,6 בגלל המגבלה של המרקם האורבני ושל אזור ההכרזה של אונסקו זה נכון שבהרבה מקרים התוספת היא הריסה ובניה מחדש היא אולי לא כלכלית לעומת תוספת קומה.

בכל מקרה הבנין יחוזק והוא מקבל את האיכויות שלו. אנחנו נבדוק ברח' סביבות השוק ולא בלב העיר באזורים הללו נבדוק אם מרבית הרחוב הבניה בנויה בקו בנין של 2 מטר. במקרים הללו נבדוק מה תהיה ההמלצה לגבי בניה חדשה.

דורון ספיר: אנחנו נאשר את התוכנית כפי שזה עם הבדיקה לשאלה של מיטל על קווי בנין.

מיטל להבי: אני רוצה להחריג מההחלטה את נושא קווי הבנין.

אדי אבידן: נושא קווי הבנין לא נמצא בבניה חדשה. אנחנו מדברים על סעיף אחר שהגיע בלי קשר לתיקונים.

מיטל להבי: צריך לבדוק את מופע הרחוב ושהוא לא בנסיגה. התמריץ שרוצים לתת לבניה החדשה מתבטל.

אדי אביטן: אנחנו נבדוק את הנושא הבא: האם ב-77-78 בבניה חדשה, ניתן לאשר הקלות בקווי בנין קדמיים עפ"י רוב הבניינים במקטע הרחוב, בכפוף לפרסום הקלה, בהתאם לתקנות ההבניה.

דורון ספיר: זה מה שיבדק כל השאר מאושר.

הועדה מחליטה:

לאשר את התיקונים הרצ"ב:

6.3 קווי בניין לממ"ד- בתוספת לבנייה קיימת

6.3.2. בכל תחום התכנית לרבות בתכניות לב העיר מיקום המרחבים המוגנים בחריגה מקווי בניין צידי ואחורי ביחס לתכניות התקפות יהיה באישור הוועדה המקומית, לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר,

לאחר התייעצותו עם מחלקת שימור. מחוץ לאזור ההכרזה ניתן יהיה לפעול בהתאם לסעיף זה ללא התייעצות עם מחלקת שימור.
6.3.3. מובהר כי פתרון מיגון עבור הקמת ממ"דים בקווי בניין צדי ו/או אחורי קטנים מהמותר בתכניות התקפות הינו כפוף לפרסום הקלה כדין או הוראות תמ"א 38 לפי העניין.
6.3.4. לא תותר חריגה מקו הבניין הקדמי עפ"י תכניות התקפות.
להוסיף להמלצת מחלקת התכנון מיום 8.11.2017 - הצעת החלטה - להמליץ לוועדה המחוזית לאשר את נוסח הפרסום המתוקן.

בנוסף תעשה בדיקה כי :
בבניה חדשה כשרוב הבניינים הם בקווי בנין קטנים 2 מ' נבדוק אם ההמלצה התכנונית בתוך 77-78 תהיה לאפשר את החריגה הזו בבניה חדשה ע"פ חוק התכנון והבניה

משתתפים : דורון ספיר, שמואל גפן, נתן אלנתן, ראובן לדינאסקי, אהרון מדואל, ליאור שפירא, מיטל להבי, כרמלה עוזרי, יהודה המאירי.

בישיבתה מספר 18-0007 ב' מיום 25/04/2018 (החלטה מספר 17) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון

נתן אלנתן : מבקש לעלות נושא מחוץ לסדר היום.

המחוז ביקש החלטה מלבד התיקון גם את החלטה לגבי הארכת הפרסום. לפיכך הוחלט פה אחד ע"י חברי הועדה להעלות את הנושא מחוץ לסדר היום בשל העובדה שהמחוז ידון בנושא ביום שני ה-30.4.18.

דורון ספיר : מאושר לעלות מחוץ לסדר היום

נתן אלנתן : לפני כמה חודשים הועדה אישרה תיקון לפרסום של 77-78 אולם הסתבר שהיה צריך גם להאריך את תקופת הפרסום של 77-78 ומאחר והפרסום מסתיים בתקופת הבחירות ואי אפשר יהיה להאריך את הפרסום.

הועדה מחליטה :

לאשר את הארכה של פרסום 77-78 עד 3 שנים או עד הפקדת התוכנית.

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

מטרת הדין: דיווח וקבלת החלטה להגשת ערר למועצה הארצית בגין תיקון תנאים לפי סעיף 78 בנושא בניה בקיר משותף ואיחוד חלקות.

רקע:

1. ביום 30.4.18 ניתנה החלטת מליאת הוועדה המחוזית ת"א להאריך ולשנות את התנאים להוצאת היתרי בניה לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה, לתכנית מס' 507-0292219, רובעים 5 ו-6 בתל אביב
2. בהחלטה, התקבלה המלצת הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו מימים 8.11.17 ו-6.12.17 לתיקון התנאים המגבילים בהתאם לסעיף 78 לחוק, למעט בשני נושאים; בניה בקיר משותף ואיחוד חלקות.
3. בהתאם להחלטות הוועדה המקומית הנ"ל, הוועדה המקומית ביקשה להגביל בניה בקיר משותף ואיחוד חלקות כלהלן:
 - א. **איחוד חלקות:** בתחום אזור ההכרזה ומחוץ לתחום תכניות לב העיר, יותר איחוד עד שתי חלקות הפונות לאותו הרחוב ובייעוד זהה. סך שטח החלקות המאוחדות לא יעלה על 700 מ"ר.
 - ב. **בניה בקיר משותף:** מה"ע רשאי לאשר בניה בעת ובעונה אחת בקיר משותף בכפוף להתאמה למרקם הקיים במסגרת תיק מידע.
4. ביום 30.4.18 התקיימה ישיבת מליאת הוועדה המחוזית בסיומה התקבלה החלטת הוועדה המחוזית בנושאים אלו כלהלן:
 - א. **איחוד חלקות:** לא יותר אישור תשריט חלוקת קרקע אשר יצור חלקות למגרש הגדול מ-700 מ"ר.
 - ג. **בניה בקיר משותף:** ניתן לאשר בניה בעת ובעונה אחת בקיר משותף, בכפוף להתאמה למרקם הקיים במסגרת תיק מידע, למגרשים שגודלם המשותף עד 700 מ"ר.
5. מהאמור עולה אם כן, כי תחת הגבלת איחוד חלקות בתחום אזור הכרזת אונסק"ו בחלק שאינו מצוי בתחום תכניות לב העיר, החליטה הוועדה המחוזית להגביל איחוד חלקות בכל תחום התכנית, כן בעוד הוועדה המקומית ביקשה להגביל בניה בקיר משותף בכפוף להתאמה למרקם הקיים, הוועדה המחוזית ביקשה להגביל בניה זו למגרשים שגודלם המשותף עד 700 מ"ר בלבד.
6. ביום 27.5.18 פורסמה ברשומות הודעה בהתאם לסעיף 78 לחוק הכוללת תנאים לאיחוד חלקות ובניה בקיר משותף כאמור בהחלטה, על כן הוועדה המקומית אינה רשאית לתת היתר בניה הנוגד תנאים אלו.
7. הוועדה המקומית סבורה, משאין כוונה תכנונית להכניס שינויים במשטר התכנוני הקיים, המאפשר בניה בקיר משותף ללא הגבלת שטח מגרש, כן מאפשר בתחום תכניות לב העיר איחוד חלקות ששטחן עולה על 1,000 מ"ר, הרי שאין מקום להגבלת היתרים בתחומה של התכנית בשלב ביניים זה.
8. בנוסף לאמור לעיל, בסעיף 15 להחלטה נפלה טעות סופר ותחת המילה "הנחיות עיצוביות" צוין כי בתחום ההכרזה, חלות בנוסף למגבלות האמורות, הנחיות מרחביות.
9. לפיכך, הוועדה המקומית מבקשת את תיקון הסעיף כלהלן:

"מובהר כי בתחום אזור ההכרזה יחולו כמדיניות גם הנחיות עיצוביות כפי שאושרו על ידי הוועדה המקומית תל-אביב – יפו ביום 6.12.2017 ("הנחיות עיצוביות לבניה חדשה ולתוספת על בניין קיים באזור ההכרזה לרובעים 5-6")."

כזכור, הנושא עלה לדיון בוועדה המקומית בישיבה שהתקיימה ביום 16.5.18 אך ככל הנראה, מאחר ונושא זה עלה מחוץ לסדר היום ובוועדת רישוי, לא פורסם פרוטוקול הדיון ולא נמצאה החלטת הוועדה המקומית בעניין. להלן תמלול מהדיון:

אדי אביטן: הדבר הראשון נושא איחוד חלקות ב"לב העיר", סעיף 12 להחזיר כמו בוועדה המקומית. הדבר השני, בניה בקיר משותף, מהנדס העיר רשאי לאשר בעת ובעונה אחת בלי להגביל במגרשים עד 700 מ"ר.

ראובן לדיאנסקי: הנוסח הזה חושף את אנשי המקצוע.

נתן אלנתן: מהנדס העיר רשאי להמליץ בניה בעת ובעונה אחת בכפוף למרקם הקיים.

שולי דידי: צריך לקבוע נפח בתיק מידע, דברים ברורים. בגלל זה רשמנו כי מדובר בשיקול דעת ולא כהחלטה של הוועדה.

ראובן לדיאנסקי: ברגע שהציבור מקבל מידע שאומר, מהנדס העיר רשאי לאשר, ומהנדס העיר נניח מאשר, צריכים מספיק להיות ברורים כלפי המבקשים, כי האישור של מהנדס העיר יהיה כפוף להחלטה של חברי הועדה.

נתן אלנתן: צריכה להיות הנחיה חד משמעית בכל הנושאים, כי תיק המידע בכפוף לאישור הועדה המקומית. מדובר בנוסח שאושר כבר. הועדה המחוזית לא רוצה לאשר כלל.

ראובן לדיאנסקי: כל אישור יהיה כפוף להחלטת הועדה המקומית.

נתן אלנתן: כיוון שהועדה המקומית לא מתכוונת בתכנית עצמה ב-5 ו-6 היא לא תאסור בנייה בקיר משותף והיא לא תאסור איחוד חלקות בלב העיר, לכן אין שום סיבה שבעולם במסגרת 78 לאסור את זה, ולכן ההמלצה להורות ליועצת המשפטית להורות להגיש ערר למועצה המקומית כנגד ההחלטה של הועדה המקומית לגבי שני הסעיפים.

אדי אביטן: אני מאמין כי התקנון ייכנס לאישור כשנה מהיום.

חור'ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

מאחר ואין כוונה בשלב זה של עריכת התכנית להכניס שינויים במצב התכנוני הקיים, המאפשר בניה בקיר משותף ללא הגבלת גודל מגרש מחוץ לאזור ההכרזה, ומאפשר בתחום תכניות לב העיר איחוד חלקות ששטחן עולה על 1,000 מ"ר, הרי שאין מקום להגבלת היתרים בתחומה של התכנית בשלב ביניים זה וממליצים להגיש ערר למועצה הארצית לגבי הסעיפים כמפורט בדריפת

בישיבתה מספר 0017-18 מיום 08/08/2018 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

נתן אלנתן: למעשה צריך לאשר את ההחלטה שקיבלה הועדה להגיש ערר למועצה הארצית נגד החלטה של הועדה המחוזית בעניין איחוד חלקות ובניה בקיר משותף.

הועדה מחליטה:

לאשר הגשת ערר למועצה הארצית על החלטת הועדה המחוזית בעניין איחוד חלקות ובניה בקיר משותף כמפורט בדריפת

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, נתן אלנתן, אופירה יוחנן וולק

מס' החלטה	התוכן
08/08/2018	תא/4615 - שד ירושלים 8
5 - 18-0017	דיון בהפקדה (3) - הוספת הועדה המקומית כמגישת התכנית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית

מיקום:

מגרש מקבל: שד' ירושלים 8, צפון יפו



מצפון - רחוב שמעון בן שטח
מדרום - רחוב אבן חלדון
ממזרח - שדרות ירושלים
ממערב - רחוב שמי יחיאל

מגרש מוסר: ראש פינה 26 / איילת השחר 7, שכ' נווה שאנן



כתובת:

מגרש מקבל: שדרות ירושלים 8, רחוב שמעון בן שטח 1
מגרש מוסר: ראש פינה 26, איילת השחר 7

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7017	מוסדר	חלק	37	
6977	מוסדר	חלק	64	

שטח התכנית: 854 מ"ר

מתכנן: אילן פיבקו אדריכלים

יזם: שיא הים התיכון בע"מ + ישרוטל בע"מ

בעלות:מגרש מקבל: שיא הים התיכון בע"מ + ישרוטל בע"מ
מגרש מוסר: פרטיים**מצב השטח בפועל:**

מגרש מקבל (שד' ירושלים 8): בניין קיים לשימור בן 3 קומות. הבניין ניצב במיקום מרכזי בשדרות ירושלים ועומד נטוש בשבע השנים האחרונות ובמצב פיזי ירוד.

מגרש מוסר (ראשפינה 26): בניין לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תכנית השימור. בניין קיים בן 3 קומות על קומת במה מוגבהת. המבנה תוכנן על ידי אדריכל אריה כהן בסגנון הבינלאומי ונבנה בשנת 1935. הבית ממוקם על פינת הרחובות ראש פינה ואיילת השחר. למבנה 2 כניסות נפרדות הפונות אל שני חדרי מדרגות ויושב על במה בגובה של 3 מטר לערך.

מדיניות קיימת: לעודד שימור ושיפוץ מבנים לשימור והתחדשות עירונית ע"י העברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות מכח תכנית השימור 2650 ב' המאושרת, למגרשים אחרים וע"י קביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור. עידוד שימור הבניה הקיימת של המבנים ביפו וחזוק שדרות ירושלים כרחוב עירוני לשימושים מעורבים. עידוד מלונות והוספת חדרי אירוח לעיר ת"א יפו. תוכנית המתאר תא 5000: שד' ירושלים - אזורי יעוד: ציר ירוק, מגורים בבניה עירונית וציר מעורב. עיצוב עירוני: עד 8 ק' אזור מרקם בנוי לשימור. רח"ק בסיסי: 2.5 רח"ק מירבי: 3.**מצב תכנוני קיים:**

מגרש מוסר: רחוב ראש פינה 26

תב"ע תקפה: תא/א, תא/א

יעוד קיים: מסחרי 2

שטח התכנון: 463 מ"ר

זכויות בניה (אחוזים, שטחים, קומות, שימושים):

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

סה"כ זכויות הבניה הניתנות להעברה ממבנה זה הינם 677.39 מ"ר, ע"פ תחשיב

זכויות מתאריך 22.02.16, לשווי קרקע של 10,000 ₪ למ"ר.

מגרש מקבל: שדרות ירושלים 8

תב"ע תקפה: תכנית מפורטת מס' 2606

יעוד קיים: מגורים/אכסון מלונאי – מבנה לשימור

שטח התכנון: 854 מ"ר

זכויות בניה:

שטח עיקרי: 190% + 40% תוספת לבניין קיים + 20% תוספת באיזור מסומן בתב"ע

שטח שירות: 70%

שטח שירות מתחת לקרקע: לפי תכנית ע'

מצב תכנוני מוצע :**מטרות התכנון :**

חיזוק שד' ירושלים כציר עירוני משמעותי עם שימושים מעורבים ע"י תוספת 3 קומות וקומת גג מעל למבנה לשימור לצורך הקמת מלון באמצעות תוספת 2972 מ"ר כולל לצורך תוספת חדרי מלון והבטחת השימוש המלונאי ע"י שינוי יעוד למלונאות.

עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור באמצעות העברת זכויות ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברח' ראש פינה 26 ע"פ תוכנית השימור תא/2650 ב, למגרש בשד' ירושלים 8, תוך קביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור, הן בבניין המנייד והן בבניין המקבל.

היקף השטחים העיקריים המועברים מהמבנה לשימור

בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ 677.39 מ"ר עיקרי בייעוד מגורים מהמגרש המוסר.

היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנה לשימור למגרש המקבל הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים עפ"י הערכת שומה למבנה לשימור מתאריך מרץ 2015 ועפ"י הערכת שומה של שמאי הוועדה המקומית למגרש המקבל מתאריך 22.05.16, בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית 2650.

1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל- 0.59 מ"ר עיקרי למלונאות במגרש המקבל.

המגרש המקבל הגיש ערר על שומת שמאי הוועדה המקומית בפני שמאי מכריע ע"פ תיקון 84 לחוק. הנושא טרם הוכרע.

עיקרי הוראות התוכנית :

1. שינוי יעוד למלונאות ומסחר למגרש ברח' שד' ירושלים 8
2. העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות במגרש ברחוב ראש פינה 26 למגרש המקבל ברחוב שד' ירושלים 8 :
 - 1.1 מחיקת 677.39 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב ראש פינה 26.
 - 1.2 תוספת 500 מ"ר עיקרי למלונאות במגרש מקבל ברחוב שד' ירושלים 8.
 - 1.3 תוספת 167 מ"ר שרות במגרש מקבל ברחוב שד' ירושלים 8.
3. הבטחת ביצוע הוראות השימור בפועל במבנה לשימור ברחוב ראש פינה 26 באמצעות הבטחת מקורות המימון לביצוען בהיקף שווי זכויות הבניה המועברות, הכל לשביעות רצון מהנדס העיר ובהתאם להוראות תוכנית השימור.
4. תוספת 1910 מ"ר שטח עיקרי למלונאות.
5. תוספת 395 מ"ר שטח שירות למלונאות
6. תוספת 3 קומות + קומת גג לשימוש מלונאי בלבד וקביעת בינוי כולל של 6 קומות + קומת גג חלקית בתכנית של 65% במגרש בשד' ירושלים 8.
7. קביעת פריסת שימושים בבניין : קומת קרקע לשימוש מסחרי ומלונאי, הקומות העליונות לשימוש מלונאי בלבד במגרש שד' ירושלים 8.
8. פטור מלא מחניה במגרש בשד' ירושלים 8.

פירוט יעדים/שימושים במגרש המקבל- שד' ירושלים 8 :

זכויות בניה :

יעוד	שטח עיקרי						שטחי שירות		
	מעל הקרקע		מתחת לקרקע		סה"כ	מעל הקרקע		מתחת לקרקע	
	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	מ"ר	%		
אכסון מלונאי	4545	532	85	10	4630	1160	25.5	769	90

1 - % מהשטח העיקרי
2 - % משטח הקרקע

חדרי מלון: 130

נתונים נפחים :

מספר קומות : 6 קומות וקומת גג בנסיגה. על הגג העליון בריכה, שטחים טכניים ומתקנים ע"פ התקנות הנדרשות, פירי מעליות ומדרגות.

גובה : 36 מ' (עד קצה מעקה הגג העליון)

תכסית : 100%

קווי בניין : 0 מטר לכל הרחובות

שינוי בגובה או מספר הקומות יהווה סטיה ניכרת

עקרונות ודברי הסבר נוספים למגרש המקבל בשד' ירושלים 8 :

התוכנית מציעה תוספת של 2 קומות + קומת גג מעל 4 קומות המותרות ע"פ התוכנית התקפה (כיום בנויות בפועל 3 קומות) לצורך הקמת מלון עם קומת קרקע מסחרית בסה"כ תוספת של 3057 מ"ר שטח כולל לשימוש מלונאי בלבד. תוספת הזכויות הינן 667 מ"ר מניוד משימור ותוספת של 2305 מ"ר בסמכות מחוזית.

תחבורה, תנועה, תשתיות : התכנית משתלבת בתכניות התחבורה באזור, כולל הקו האדום (הרכבת הקלה) ותחום התנועה המנוהלת. לפיכך הכניסה התנועתית למלון תהיה מרחוב שמעון בן שטח. בשל העובדה כי מדובר במבנה לשימור אשר בנוי בקו אפס (מגרש אי) בכל היקף המגרש מוצע פטור מכופר חניה.

עיצוב : התכנית מציעה הקמתו של מלון במיקום מרכזי בצפון שדרות ירושלים, תוך שימור מבנה הקיים בן 3 קומות.

הבניין נבנה בשנות ה-20 והיה חלק מהפיתוח הכללי של האיזור באותן השנים. הבניין ששימש את שלטונות המנדט הבריטי, לאחר מכן שכן בו אחד מסניפי רשת בתי כלבו בריטית יוקרתית באותן השנים. לאחר מלחמת העצמאות שימש את הנהלת השק"ם ולאחר מכן ננטש. התכנית מציעה את שימורו של המבנה

טבלת השוואה :

נתונים		מצב קיים (שד' ירושלים 8)	מצב מוצע (שד' ירושלים 8)
סה"כ זכויות בניה	אחוזים	מעל הקרקע עיקרי : 250% מעל הקרקע שרות : 70% אחוזי בניה כוללים : 320%	מעל הקרקע עיקרי : 532% מעל הקרקע שרות : 136% אחוזי בניה כוללים : 668%
	מ"ר	מתחת לקרקע לפי ע'י מעל הקרקע עיקרי : 2135 מ"ר מעל הקרקע שרות : 598 מ"ר סה"כ : 2733 מ"ר	מתחת לקרקע עיקרי : 10% מתחת לקרקע שירות : לפי ע'י מעל הקרקע עיקרי : 4545 מ"ר מעל הקרקע שרות : 1160 מ"ר סה"כ : 5705 מ"ר
זכויות בניה לקומה	אחוזים	ל"ר	ל"ר
	מ"ר	ל"ר	ל"ר
גובה	קומות	4 קומות + קומת גג חלקית (20% משטח המגרש נטו)	6 + קומת גג בנסיגה
	מטר	16.5 מ' מ' 16.5	36 מ' מ' 36
תכסית		ע"פ נספח בינוי	100%
מקומות חניה		לפי התקן	אין

הסברים נוספים ותנאים למימוש :

1. תנאי להעברה למחוז

- א. עדכון שווי קרקע לניוד במגרש המקבל, בהתאם לשומת השמאי המכריע.
- ב. חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל.
- ג. מגרש מקבל- חתימת על כתב התחייבות להבטחת מקורות המימון לביצוע השימור בראש פינה 26, בהיקף שווי זכויות הבנייה המועברות, הכל לשביעות רצון מה"ע ובהתאם להוראות התכנית.
- ד. מגרש מוסר- חתימת בעל המבנה לשימור מר' ראש פינה 26 במגרש המוסר על כתב התחייבות לשימור ושיפוץ בפועל של המבנה עפ"י הוראות מחלקת השימור ואי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין התכנית דנן.

2. תנאי למתן תוקף לתוכנית

מגרש המקבל- הבטחת ביצוע שימור המבנה ברח' ראש פינה 26 בהיקף שווי זכויות הבנייה המועברות, הכל לשביעות רצון מהנדס העיר ובהתאם להוראות תוכנית השימור.

3. תנאים למתן היתר בניה- מגרש מקבל (שד' ירושלים 8)

- א. תיאום סופי של היתר הבניה מול מח' שימור
- ב. אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לעניין קיום הבטחת ביצוע השימור במבנה בראש פינה 26 בהיקף שווי זכויות הבניה המועברות מהמבנה ברחוב ראש פינה 26 בהתאם להוראות תוכנית השימור.

4. הנחיות מיוחדות

מגרש מוסר – ראש פינה 26
הועדה המקומית תהיה רשאית לבצע רישום בפועל של הערה במגרש לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב 2011, בדבר מחיקת זכויות בנייה שנעשית מכוח תכנית זו.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

מומלץ לאשר את התוכנית להפקדה בכפוף לתנאים המפורטים מעלה.
במידה ויהיה שינוי בזהות המגרש המוסר יועבר עדכון לידיעת הוועדה המקומית בטרם העברת מסמכי התכנית לוועדה המחוזית.

בישיבתה מספר 16-0022/ב' מיום 28/09/2016 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה**בתכנית והחליטה :**

אסף זמיר לא משתתף בדיון

מהלך הדיון:

שלומית זוננשטיין : מדובר בתוכנית שמוסיפה זכויות ומניידת זכויות משימור, משנה יעוד מגורים לייעוד מלונאות ומשמרת גם את מבנה השקם וגם את ראש פינה 26 .
מיכל פלומין מפיבוקו : מדובר בבנין השקם.
אילן פיבוקו : יש את הרכבת הקלה לתחבורה .
אורי מישרוטל : הקרקע בשתי בעליות ומי שינהל את המלון היא חברת ישרוטל.
שלומית זוננשטיין : מדובר בתוכנית שמניידת שימור מראש פינה 26 ובנוסף היא מוסיפה זכויות מעבר לכן התוכנית היא בסמכות מחוזית. אנחנו ממליצים להפקיד את התוכנית עם כל התנאים שמפורטים בדרישה.

הועדה מחליטה :

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בכפוף לחו"ד הצוות .

משתתפים :

דורון ספיר, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, אהרן מדואל, שמואל גפן, ניר סביליה

רקע:

התכנית חוזרת לדיון בוועדה המקומית ל אור בקשת יזם התכנית כי התכנית לא תכלול הוראות לשינוי ייעוד הקרקע למלונאות אלא תשאיר את ייעוד הקרקע הקיים (מגורים עם אכסון מלונאי) עם התחייבות לקיום מלון על פני תקופה של 15 שנה.

לאור בקשת היזם להלן פירוט המצב התכנוני החדש המבוקש (השינויים מהדיון הקודם ממורקים בצהוב):

מצב תכנוני מוצע:**מטרות התכנון:**

חיזוק שד' ירושלים כציר עירוני משמעותי עם שימושים מעורבים ע"י תוספת 3 קומות וקומת גג מעל למבנה לשימור לצורך הקמת מלון באמצעות תוספת 2972 מ"ר כולל לצורך תוספת חדרי מלון והבטחת השימוש המלונאי ע"י שינוי יעוד למלונאות. עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור באמצעות העברת זכויות ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברח' ראש פינה 26 ע"פ תוכנית השימור תא/2650 ב, למגרש בשד' ירושלים 8, תוך קביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור, הן בבניין המנייד והן בבניין המקבל.

היקף השטחים העיקריים המועברים מהמבנה לשימור בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ 677.39 מ"ר עיקרי בייעוד מגורים מהמגרש המוסר. היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנה לשימור למגרש המקבל הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים עפ"י הערכת שומה למבנה לשימור מתאריך 2015 ועפ"י הערכת שומה של שמאי הוועדה המקומית למגרש המקבל מתאריך 22.05.16, בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית 2650.

1. מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל- 0.59 מ"ר עיקרי למלונאות במגרש המקבל.

המגרש המוסר והמקבל הגישו ערר על שומת שמאי הוועדה המקומית בפני שמאי מכריע ע"פ תיקון 84 לחוק. הנושא טרם הוכרע. יחסי ההמרה יעודכנו בעת קבלת השומות המכריעות.

עיקרי הוראות התוכנית:

1. שינוי יעוד למלונאות ומסחר למגרש ברח' שד' ירושלים 8.
2. העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות במגרש ברחוב ראש פינה 26 למגרש המקבל ברחוב שד' ירושלים 8:
 - 1.1 מחיקת 677.39 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב ראש פינה 26.
 - 1.2 תוספת 500 מ"ר עיקרי למלונאות במגרש מקבל ברחוב שד' ירושלים 8.
 - 1.3 תוספת 167 מ"ר שרות למלונאות במגרש מקבל ברחוב שד' ירושלים 8.
3. הבטחת ביצוע הוראות השימור בפועל במבנה לשימור ברחוב ראש פינה 26 באמצעות הבטחת מקורות המימון לביצוען בהיקף שווי זכויות הבניה המועברות, הכל לשביעות רצון מהנדס העיר ובהתאם להוראות תוכנית השימור.
4. תוספת 1910 מ"ר שטח עיקרי למלונאות ותוספת 395 מ"ר שטח שירות למלונאות במגרש בשד' ירושלים 8. תוספת זכויות זו הינה עבור שימוש מלונאי בלבד ולצמיתות.
5. תוספת 3 קומות + קומת גג לשימוש מלונאי בלבד וקביעת בינוי כולל של 6 קומות + קומת גג חלקית בתכסית של 65% במגרש בשד' ירושלים 8.
6. הבטחת ביצוע הוראות השימור בפועל והשימוש המלונאי במגרש בשד' ירושלים באמצעות הגבלת הזכות למגורים ע"פ תוכנית תקפות ל-15 שנה מיום קבלת טופס האכלוס למלון.
7. קביעת פריסת שימושים בבניין: קומת קרקע לשימוש מסחרי ומלונאי, הקומות העליונות לשימוש מלונאי בלבד במגרש שד' ירושלים 8.
8. פטור מלא מחניה במגרש בשד' ירושלים 8.
9. התרת שימוש עיקרי למלונאות בתת הקרקע בשד' ירושלים 8.

פירוט יעדים/שימושים במגרש המקבל- שד' ירושלים 8 :

זכויות בניה :

שטחי שירות				שטח עיקרי					יעוד
מתחת לקרקע 2		מעל הקרקע 1		סה"כ	מתחת לקרקע		מעל הקרקע		
%	מ"ר	%	מ"ר	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	
90	769	25.5	1160	4630	10	85	532	4545	אכסון מלונאי

1 - % מהשטח העיקרי
2 - % משטח הקרקע

חדרי מלון: 130

נתונים נפחים :

מספר קומות: 6 קומות וקומת גג בנסיגה. על הגג העליון בריכה, שטחים טכניים ומתקנים ע"פ התקנות הנדרשות, פירי מעליות ומדרגות.
גובה: 36 מ' (עד קצה מעקה הגג העליון)
תכסית: 100%
קווי בניין: 0 מטר לכל הרחובות
שינוי בגובה או מספר הקומות יהווה סטיה ניכרת

עקרונות ודברי הסבר נוספים למגרש המקבל בשד' ירושלים 8 :

התוכנית מציעה תוספת של 2 קומות + קומת גג מעל 4 קומות המותרות ע"פ התוכנית התקפה (כיום בנויות בפועל 3 קומות) לצורך הקמת מלון עם קומת קרקע מסחרית בסה"כ תוספת של 3057 מ"ר שטח כולל לשימוש מלונאי בלבד. תוספת הזכויות הינן 667 מ"ר מניוד משימור ותוספת של 2305 מ"ר בסמכות מחוזית.

תחבורה, תנועה, תשתיות: התכנית משתלבת בתכניות התחבורה באזור, כולל הקו האדום (הרכבת הקלה) ותחום התנועה המנוהלת. לפיכך הכניסה התנועתית למלון תהיה מרחוב שמעון בן שטח. בשל העובדה כי מדובר במבנה לשימור אשר בנוי בקו אפס (מגרש אי) בכל היקף המגרש מוצע פטור מכופר חניה.

עיצוב: התכנית מציעה הקמתו של מלון במיקום מרכזי בצפון שדרות ירושלים, תוך שימור מבנה הקיים בן 3 קומות.
הבניין נבנה בשנות ה-20 והיה חלק מהפיתוח הכללי של האזור באותן השנים. הבניין שימש את שלטונות המנדט הבריטי, לאחר מכן שכן בו אחד מסניפי רשת בתי כלבו בריטית יוקרתית באותן השנים. לאחר מלחמת העצמאות שימש את הנהלת השק"ם ולאחר מכן ננטש.
התכנית מציעה את שימורו של המבנה.

טבלת השוואה :

נתונים		מצב קיים (שד' ירושלים 8)	מצב מוצע (שד' ירושלים 8)
סה"כ זכויות בניה	אחוזים	מעל הקרקע עיקרי: 250% מעל הקרקע שרות: 70% אחוזי בניה כוללים: 320%	מעל הקרקע עיקרי: 532% מעל הקרקע שרות: 136% אחוזי בניה כוללים: 668%
	מ"ר	מתחת לקרקע לפי ע'י	מתחת לקרקע עיקרי: 10% מתחת לקרקע שירות: לפי ע'י
זכויות בניה לקומה	אחוזים	מעל הקרקע עיקרי: 2135 מ"ר מעל הקרקע שרות: 598 מ"ר סה"כ: 2733 מ"ר	מעל הקרקע עיקרי: 4545 מ"ר מעל הקרקע שרות: 1160 מ"ר סה"כ: 5705 מ"ר
	מ"ר	מתחת לקרקע לפי ע'י	מתחת לקרקע: עיקרי למלונאות
גובה	אחוזים	ל"ר	ל"ר
	מ"ר	ל"ר	ל"ר
מטר	קומות	4 קומות + קומת גג חלקית (20%) משטח המגרש נטו)	6 + קומות גג בנסיגה
	מטר	16.5 מ'	36 מ'
תכסית		ע"פ נספח בינוי	100%
מקומות חניה		לפי התקן	אין

הסברים נוספים ותנאים למימוש :**1. תנאי להעברה למחוז**

- א. עדכון שווי קרקע לניוד במגרש המוסר והמקבל, בהתאם לשומות השמאי המכריע.
- ב. חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל.
- ג. מגרש מקבל- חתימת על כתב התחייבות להבטחת מקורות המימון לביצוע השימור בראש פינה 26, בהיקף שווי זכויות הבנייה המועברות, הכל לשביעות רצון מה"ע ובהתאם להוראות התכנית.
- ד. **מגרש מקבל- חתימה על כתב התחייבות לעניין השימוש המלונאי בכל המבנה למשך 15 שנה מיום קבלת טופס האכלוס למלון.**
- ה. מגרש מוסר- חתימת בעל המבנה לשימור מר' ראש פינה 26 במגרש המוסר על כתב התחייבות לשימור ושיפוי בפועל של המבנה עפ"י הוראות מחלקת השימור ואי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין התכנית דנן.

2. תנאי למתן תוקף לתוכנית

- מגרש המקבל-
הבטחת ביצוע שימור המבנה ברח' ראש פינה 26 בהיקף שווי זכויות הבנייה המועברות, הכל לשביעות רצון מהנדס העיר ובהתאם להוראות תוכנית השימור.

3. תנאים למתן היתר בניה- מגרש מקבל (שד' ירושלים 8)

- א. תיאום סופי של היתר הבניה מול מח' שימור
- ב. אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לעניין קיום הבטחת ביצוע השימור במבנה בראש פינה 26 בהיקף שווי זכויות הבניה המועברות מהמבנה ברחוב ראש פינה 26 בהתאם להוראות תוכנית השימור.

- ג. **רישום בפועל של הערה במגרש ברח' שד' ירושלים 8, ע"פ תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב 2011, בדבר הגבלת הזכות לשימוש בזכויות התקפות למגורים לתקופה של 15 שנה מיום קבלת טופס האכלוס למלון ובדבר תוספות הזכויות והקומות שנעשית מכח תכנית זו לשימוש מלונאי בלבד ולצמיתות.**

4. הנחיות מיוחדות

- מגרש מוסר – ראש פינה 26
הועדה המקומית תהיה רשאית לבצע רישום בפועל של הערה במגרש לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב 2011, בדבר מחיקת זכויות בנייה שנעשית מכוח תכנית זו.

חז"ד הצוות :

ממליצים לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לעקרונות התכנית והתנאים המפורטים מעלה ובכפוף לתנאים הבאים :

1. כל תוספת הזכויות והקומות ביחס למצב המאושר ע"פ תוכניות תקפות תהיה לשימוש מלונאי בלבד ולצמיתות.
2. קביעת הוראה בתב"ע המגבילה את הזכות לשימוש מגורים בזכויות התקפות ל 15 שנה מיום קבלת טופס האכלוס למלון. בגין הוראה זו תירשם הערה לפי סעיף 27 לחוק התו"ב.
3. תנאי להעברת התכנית למחוז- חתימה על כתב התחייבות לעניין השימוש המלונאי בכל המבנה למשך 15 שנה.

בישיבתה מספר 0007-17' מיום 29/03/2017 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לריסה קופמן מהנדס העיר

מהלך הדיון:

רות ארבל : תוכנית נדונה כבר בועדה. לאור בקשת היזם לשנות הוראות התכנית בדבר ביטול שינוי יעוד הקרקע למלונאות התכנית חוזרת לדיון. התכנית מבטיחה את השימוש המלונאי לאור זאת אנחנו לא רואים צורך לשנות את היעוד הקרקע למלונאות.
נתן אלנתן : כל תוספת הזכויות תהיה לשימוש מלונאי לצמיתות.

הועדה מחליטה:

לתקן את החלטת הועדה מיום 28.9.16 בהתאם להמלצת הצוות.

משתתפים: נתן אלנתן, ארנון גלעדי, גבי לסקי, מיטל להבי, כרמלה עוזרי, שמואל גפן, גל שרעבי דמאיו, ליאור שפירא, ראובן לדיאנסקי.

בקשת יזם:

המבנה לשימור בראש פינה 26. הינו מבנה לשימור בהגבלות מחמירות אשר נמצא בתהליכים סופיים של חתימה על הסכם שימור עם הועדה המקומית במסגרת קרן הסכמי השימור. תכנית זו מבקשת בין שאר מטרותיה, לקדם שימור של מבנים בדרום העיר. לאור זאת הדרישה התכנונית הייתה כי התכנית תכלול ניווד זכויות מראש פינה 26 לצורך הגדלת הזכויות המבוקשת בשד' ירושלים 8.

לאור העובדה כי התכנית הוגשה על ידי יזם התכנית לועדה המחוזית, וכי טרם נחתם בפועל ההסכם עם ראש פינה 26, היזם מבקש מהועדה המקומית להכנס כחלק ממגשי התכנית.

חוו"ד צוות:

לאור המפורט מעלה צוות התכנון ממליץ לועדה המקומית להכנס כמגישת התכנית לאור חשיבות קידום השימור בפועל בדרום העיר, במיוחד לאור העובדה כי ההסכם עם ראש פינה 26 נמצא ממש לקראת חתימה.

בישיבתה מספר 0017-18/ב' מיום 08/08/2018 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

רות ארבל: במסגרת התכנית ישנן גם הוראות לניוד זכויות מראש פינה 26 לשד' ירושלים 8. התוכנית בסמכות מחוזית. שני המגרשים, המוסר ומקבל, נמצאו זכאים לקבל סיוע מקרן הסכמי השימור. המבנה לשימור בראש פינה 26 נמצא בתהליכים מתקדמים לקראת חתימה על הסכם ובמקביל מקודמת תכנית למגרש המקבל אשר באמצעות ההסכם הינו מקבל את הזכויות. הועדה המקומית משמשת גורם להתקשרות בין הצדדים. צוות תכנון דרום ויפו ראה לנכון לחייב את הבניין בשד' ירושלים 8 לשמר מבנה בדרום העיר במיוחד בנווה שאנן. בשל העובדה שהבעלים במבנה לשימור נמצאים עמנו בהליכים מאוד מתקדמים לקראת חתימה שיבצעו לשד' ירושלים את ראש פינה 26. סטטוס התכנית כעת הינו כי התוכנית הועברה לוועדה המחוזית וההסכם עם ראש פינה טרם נחתם ולא יכולנו לחתום מכח יפוי הכח ולכן מבוקש שהועדה המקומית באופן זמני עד הדיון בוועדה המחוזית תכנס כמגישת התכנית מתוך תקווה שההסכם עם ראש פינה יחתם. אם לא יחתם יש לנו מבנים אחרים בקרן ונחליף את ראש פינה 26. ההפקדה בפועל של התכנית תהיה על סמך יפוי הכח של ראש פינה 26 או של מבנים אחרים לשימור שחתמו עם העיריה על הסכם שימור.

הועדה מחליטה:

לאשר שהועדה המקומית תכנס כמגישת התכנית באופן זמני לאור העובדה כי ההסכם עם ראש פינה 26 נמצא ממש לקראת חתימה.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, שמואל גפן, אופירה יוחנן וולק

מס' החלטה	התוכן
08/08/2018	תא/מק/4661 - נחמני 49-51
6 - 18-0017	דיון בהפקדה

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית



כתובת: נחמני 49-51, תל אביב.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6941			55	

שטח התכנית: 1063 מ"ר

מתכנן: בר-אוריין אדריכלים בע"מ

יזם: קרסו נדל"ן

בעלות: קרסו שרה, קרסו עדנה.

מצב השטח בפועל: במגרש בנין מגורים בן שלוש קומות, קומת מרתף חלקית וחדרי יציאה לגג. הבניין בעל שני אגפים זהים, קדמי ואחורי. דירת הגג שבאגף המערבי נבנתה ללא היתר.

מדיניות קיימת: לעודד שימור ושיפוץ מבנים לשימור בהתאם לתכנית השימור 2650 ב'.

מצב תכנוני מאושר:

הבניין מוגדר ביעוד קרקע דירות I בתב"ע 44 וכמבנה לשימור מכח תכנית 2650 ב'.

תכניות תקפות: 2650 ב', "44" על שינויה, "ג"- חדרי יציאה לגג, "2710" – מעליות, "ע" – מרתפים. יעוד קיים: דירות I

שטח התכנון: 1,063 מ"ר

צפיפות: 9 יח"ד ל-500 מ"ר. 3 יח"ד דיור בקומה. סה"כ 18.6.

זכויות בניה מתוקף תכנית 2650 ב', 44, ג :

שטח עיקרי מתוקף תכנית 44 :	1,339.38 מ"ר
(42% לקומה * 3 קומות)	
תמריץ ק.גג מתכנית 2650 ב' :	508 מ"ר
(נסיגה של 2.5 מ' חזית)	
תמריץ ק.מרתף מתכנית 2650 ב' :	570 מ"ר
סה"כ זכויות בניה :	2,417.38 מ"ר

מצב תכנוני מוצע :

מטרות התכנית

עידוד השימור ושיפוץ המבנה בכתובת נחמני 49-51 וקביעת הוראות בינוי ועיצוב לבניה חדשה הכוללת תוספת קומה וקומה בנסיגה על המבנה וכן הריסת האגף האחורי והקמתו מחדש ובתוספת הקמת מפלסים בתת הקרקע, כל זאת באמצעות ניוד שטח עיקרי מתת הקרקע לפי תכנית 2650 ב'.

עיקרי הוראות התכנית

1. הבטחת ביצוע שימור המבנה ברחוב נחמני 49-51 בהתאם להנחיות מחלקת השימור.
2. זכויות בניה :
 - 2.1. קביעת זכויות עבור שטח על קרקעי עיקרי בהיקף של 2050 מ"ר, מתוכם 63.78 מ"ר שניתן היה לאשר כהקלה וניוד 140 מ"ר עיקריים מתת הקרקע אל מעל לקרקע, כל זאת ע"פ השטחים המותרים בתכניות התקפות : תכנית 44 ו-2650 ב'.
 - 2.2. קביעת זכויות עבור שטח על קרקעי שירות בהיקף של 360 מ"ר, ע"פ השטחים המותרים בתכנית 2650 ב' ומתקנות התגוננות אזרחית.
 - 2.3. קביעת זכויות עבור שטח תת קרקעי עיקרי בהיקף של 430 מ"ר מתוקף תכנית השימור 2650 ב'.
 - 2.4. קביעת זכויות עבור שטח תת קרקעי שירות בהיקף של 1850 מ"ר, ע"פ תכנית 2650 ב'.
3. קביעת הוראות והנחיות עיצוב ובינוי לשימור המבנה, ולתוספת הבניה :
 - 3.1. אגף קדמי - תוספת קומה בנסיגה ע"פ תכנית השימור 2650 ב'.
 - 3.2. אגף אחורי - תוספת קומה נוספת מעבר לקומה המותרת מתכנית 2650 ב'.
 - 3.3. הוספת דירות מגורים במפלס מתחת הכניסה למבנה, באגף האחורי הקיים והחדש לפי תמריץ מס' 9 בנספח ד' בתכנית 2650 ב'.
4. קביעת קווי בנין על קרקעיים ע"פ סעיף 62 א (א) ס"ק 4 לחוק כלהלן ובהתאם לנספח הבינוי.
5. התרת כניסה נוספת בחזית המבנה למפלס שמתחת למפלס הכניסה הקיימת לבניין, כך שתאפשר הנגשת המבנה, הכל בהתאם למפורט בנספח הבינוי.
6. שינוי הוראות תכנית 'מ' בדבר חובת בניית מרפסות שירות ומסתורי כביסה וביטול החובה ע"פ סעיף 62 א (א) ס"ק 5.

7. קביעת הוראות בינוי למרתפי החניה :

7.1. התרת 5 קומות עבור מתקן חניה, מתחת לאגף אחורי חדש ועד גבולות מגרש בהתאם למפורט

בנספח הבינוי.

7.2. הסדרת החניה באמצעות מתקן חניה אוטומטי שיותקן בעומק המגרש ככל המתאפשר ובכל

מקרה לא מתחת לחלקי המבנה הקיים שאינם מיועדים להריסה בקדמת המגרש, בהתאם

למיקום המצוין בנספח הבינוי.

8. קביעת צפיפות עד 29 יח"ד בשטח מינימום של 35 מ"ר עיקרי ליח"ד וממוצע של 80 מ"ר עיקרי

ליח"ד.

טבלת השוואה :

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה (עיקרי)	אחוזים	227%	243%
על קרקע	מ"ר	1339.38 מ"ר (מתוקף תכנית 44) + 508 מ"ר תמריץ קומת גג מתכנית "2650 ב"	1339.38 מ"ר (מתוקף תכנית 44) + 508 מ"ר תמריץ קומת גג מתכנית "2650 ב"
תת קרקע		סה"כ 1847.38 מ"ר (על קרקעי) + 570 מ"ר מרתפים מתוקף תכנית "2650 ב"	סה"כ 2,015.38 מ"ר (על קרקעי) + 430 מ"ר מרתפים מתוקף תכנית "2650 ב"
קווי בנייה	מ'	קדמי- 4 מ' לרחוב נחמני צדי- 3.6 מ' אחורי- 5 מ'	קדמי 2.85 מ' צידי מערבי אגף קדמי 2.25 מ' צידי מערבי אגף אחורי 2.6 מ' צידי מזרחי אגף קדמי 2.85 מ' צידי מזרחי אגף אחורי 3.15 מ' אחורי 3 מ' קומת גג- ע"פ המצוין בתשריט ובנספח הבינוי.
גובה	קומות	מרתף + 3 קומות + ק.גג בנסיגה	מרתף + 3 קומות + ק.גג בנסיגה + ק.גג עליונה חלקית

תכסית		ללא שינוי
צפיפות	18.6 (הצפיפות מחושבת לפי 9 יח"ד ל- 500 מ"ר. 3 יח"ד בקומה). ללא קומת מרתף וקומות גג	19 יח"ד - לא כולל קומת מרתף וקומת גג 10 יח"ד - קומת מרתף וקומת גג 29 יח"ד סה"כ
מקומות חניה	0	לפי תקן התקף בעת הוצאת ההיתר

טבלת התאמה לתכנית המתאר תא\5000

מסמך לבדיקה	תא \ 5000	מצב מוצע	התאמה +\-	הערות \ הסבר
תשריט אזורי ייעוד רובע 5	אזור הייעוד שבתחומות התכנית מוצעת:	אזור מגורים ג'	+	
	סימונים נוספים בתחום התכנית:	-	+	
הוראות התכנית, פרק 3	רח"ק בסיסי:	2.5	2.26	+
	רח"ק מירבי:	3.0	2.26	+
נספח עיצוב עירוני	סימונים נוספים בתחום התכנית:	מרקם בנוי לשימור	-	+
	מספר קומות מקסימאלי:	עד 8 קומות	5	+
נספח אזורי תכנון	הגדרת האזור \ רחוב בנספח אזורי התכנון:	-	-	+
הוראות התכנית, פרק 5	הוראות מיוחדות לאזור התכנון:	תותר בניה עד לגובה 7 קומות בבניה חדשה	5 קומות	+
תשריט תחבורה	סימונים בתחום התכנית או בסביבתה	אזור העדפת הולכי רגל	אין שינוי ברוחב מדרכות	+

זמן ביצוע: תוך 10 שנים מאישור התכנית.

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

זיהוי התכנית		שם התכנית		מגיש התכנית	עורך התכנית
מספר התכנית 507-0513911		תא/מק/4661 - נחמני 49-51		עדנה קרסו שרה קרסו	בר אוריין אדריכלים
זיהוי הרשות והוועדה					
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)					
☐ "רגילה" (שעוד לא תוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת		
סוג הרשות					
שם הרשות (בה חלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו		☒ עירונית		☐ כפרית	☐ יש ☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה					
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, וחוא לא בסמכות מקומית					
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שחוגגרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:					

תנאי כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' חשיון בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות חשיון בחוק
המבנה הינו מבנה לשימור ללא הגבלות מהמניח תכנית א' ש' 16500. מטרת התכנית עידוד ת' שימור ושיפור המבנה לשימור בבתים נחמני 49-51 וקביעת הוראות בניה ושינוי לבניה חדשה המולדת תוספת 2 קומות על המבנה ובו הדיסט האחד האחרון והקמתו מחוץ, בתוספת סמלים באתר הקרקע: כל זאת באמצעות תוספת זכויות בניה	א 62 (ג) חוק התו"ב התשס"ח	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (החתימה לתוכנית תא/5000 ומתן תוקף 22.12.2016)
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:		
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתוכנית המתאר
קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית נספח עיצוב עירוני: מרקם בני לשימור נספח אזור וסתחמי תכנון: 601	רח"ק בסיסי: 2.5 רח"ק מרבי: 3 עפ"י: לא תפתח מ - 15 יח"ד לדונם
		רח"ק ממוצע: 2.26 עפ"י: עד 29 יח"ד לדונם, בהתאם לתכנית 12650

קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בניית נקודתיות חריגה לסביבתה' ועליה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	מספר קומות מרבי: 8 קומות	7.3	+ תוספת קומת גג מעבר לקומת חלקית מכוח תוכנית השימור – סעיף 4.5 קומות
קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2 תוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניית בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	כלל שטח התוכנית	בניה בין קווי בניין לקווי מגרש בהתאם לסעיף 4.2.3 הנחיות בדבר נטיעות ועצים בהתאם לסעיף 4.2.4	+ קביעת קווי בניין
שימור – סעיף 4.3 תוראות כלליות (4.3.1) תוראות למרקם בנוי לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3) אתר עתיקות (4.3.4)	מרקם בנוי לשימור: על פי נספח העיצוב העירוני מבנה או אתר לשימור: הכלולים ברשימת השימור העירונית או שנקבעו לגביהם תוראות לשימור בתכנית המועצת או בתכנית מאושרת	המגרש ברחוב חמני 49-51 תומו מבנה לשימור יגול לס' תכנית תא/2650/ב' לס' סעיף 4.3.3 (א) תוכנית ימולה להכיל תכנית נשאות קודמת בהתאם לסעיף 4.3.3 (א) לתכנית המועצה תכנית עתידית תשנ"ח את האתר ותקבע בחוראותיה הנחיות ותאיים בנוגע אליו בהתאם לסעיף 4.3.1 (א) לתכנית המתאר תודח תחליט על הפקדתה של תכנית שבתחומה מצוי מבנה לשימור רק לאחר התייעצות עם ועדת השימור העירונית	+ הבטחת חובת השימור כמבנה בהתאם לתוראות תכנית השימור ע"י קביעות הוראות בינוי ועיצוב ותוספת בנין התכנית בהתאם לתחילת ועדת השימור העירונית מיום 15.4.18 שהחליט על קידום התכנית המועצה.

שימוש בשימור תוכן בסיסי מותאמת למתאם – לפי סעיף 62א (ד)		שימוש בתוכנית המפורטת	
תוכנית בסיסית ועדת מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדת מקומית תחיה מוסמכת למלו בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א) (2), (3), (4), (5) ו- (17) שבס' 62א (א) למעט: (א) – קביעה או שינוי גובה קומות, (ב) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ועדות שונים, (ג) – הגדלת מספר יחיד, (ד) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.		סעיף קטן (א) (4) סעיף קטן (א) (5)	
מחנות חסידי		קביעת קווי בניין	
שינוי תוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים		ביטול חובת מרפסות שירות ומסעדות כביסה תקומת עד 5 קומות מתקן חייה תת קרקעי מתחת לאגף תעורפי וחודש הגדלת תכנית מרחף מעבר לקונסור האגף החדש ועד גבולות מגרש צדדים (אחרון)	
כל עניין שנתון לבקשו כחלקה לפי סעיף 147 (החלוקה)		1. תורת כניסה מוספת בחזית הבניין במפלס מתחת חזיתיה למזרח, לפי תכנית 2650/ב'. 2. תקומת בריכת שחית על הגג. 3. תוספת שימוש עבור מחסנים בקומות מרתף 4- 4. יציאה לחצר מוגמרת מחמורת 5. הקלה לנייד שטחי בנייה 6. הקלה לנייד שטחי עיסקיים מתת חקרקע אל מעל חקרקע	

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של החברות לעיל, ומצאתי כי החברות היא בסמכות ועדה מקסימית כמסומן בסעיף ג' בטופס זה.			
מזהרס חנועיה:	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
שם ושם משפחה	05208203		23/7/18
עודד נבלי, אדרי			
מזהרס חנועיה:	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
שם ושם משפחה	1438916-9		17.7.2018
הראלס אנרחם אורן, עייד			

ת.ז. 05208203

הערות

נבי אילנת סולמי - ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדת מחוזית)
עדות תכנון

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י מבנים לשימור)

ממליצים לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לתנאי הבא :

1. תנאי להפקדת התכנית הינה הגשת התחייבות בעלי המגרש להסרת התביעה בגין תכנית השימור כתנאי לפרסום מתן תוקף לתכנית.
2. חתימת בעלי המגרש על כתב התחייבות לביצוע השימור ע"פ הוראות מחלקת השימור ותכנית השימור 2650ב ומתן כתב שיפוי בגין תכנית זו.

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

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 23/07/2018
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 17/07/2018

בישיבתה מספר 18-0017' מיום 08/08/2018 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

רות ארבל : תוכנית נקודתית במבנה לשימור רגיל מכח תכנית השימור. המבנה נמצא על מגרש מאוד גדול ומוערך, ומצאנו שאפשר להוסיף זכויות בעורף המגרש קומה בנסיגה מכח הזכויות במגרש.

גידי בר אורין : מציג את התוכנית במצגת

הועדה מחליטה:

לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לתנאי הבא :

3. תנאי להפקדת התכנית הינה הגשת התחייבות בעלי המגרש להסרת התביעה בגין תכנית השימור כתנאי לפרסום מתן תוקף לתכנית.
4. חתימת בעלי המגרש על כתב התחייבות לביצוע השימור ע"פ הוראות מחלקת השימור ותכנית השימור 2650ב ומתן כתב שיפוי בגין תכנית זו.

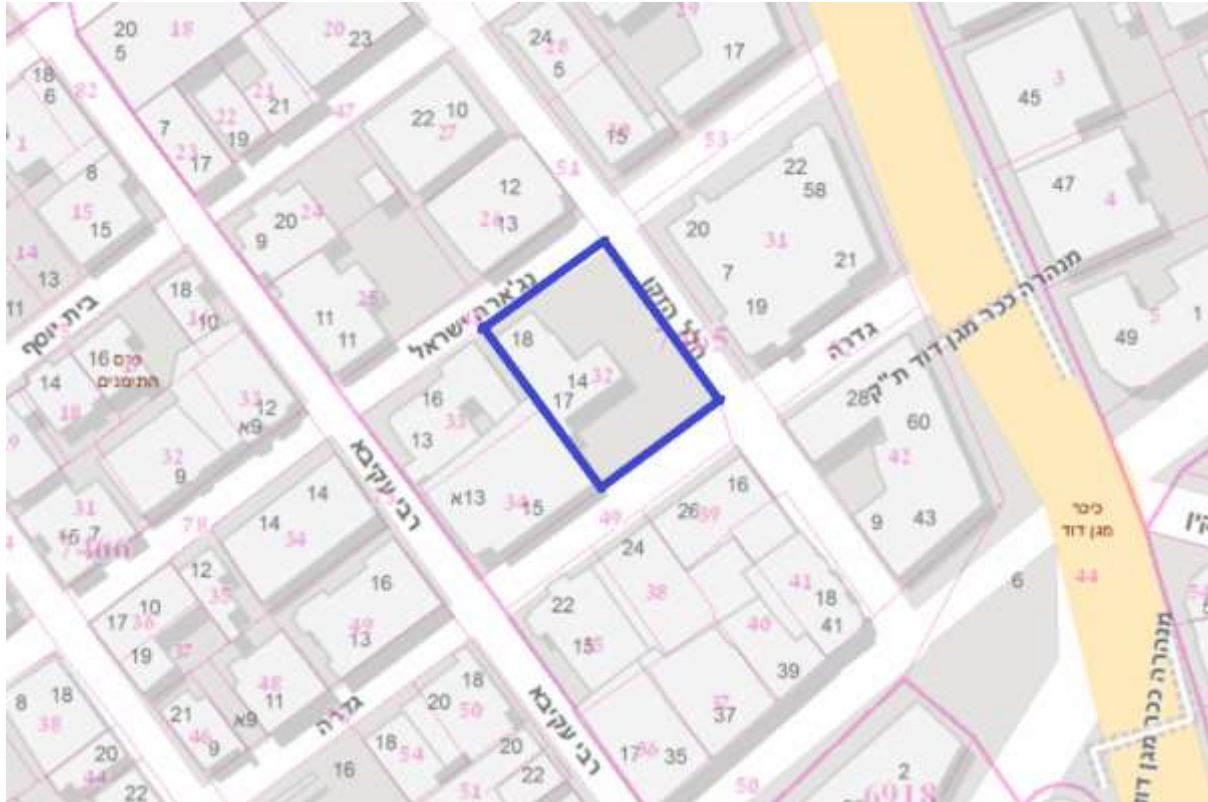
משתתפים : דורון ספיר, נתן אלנתן, שמואל גפן, אופירה יוחנן וולק

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

מס' החלטה	התוכן
08/08/2018	תא/מק/4577 - העברת זכויות מנחלת בנימין 8 להלל הזקן 14
7 - 18-0017	דיון בהפקדה (5)

מיקום: שכונת כרם התימנים, גבול אלנבי

כתובת: הלל הזקן 14, תל אביב - יפו



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7465	מוסדר	חלק	32	

שטח התכנית: 0.679 דונם

מתכנן: עורך ראשי- אדר' צדיק אליקים, אליקים אדריכלים ובוני ערים בע"מ
יועץ תחבורה- מהנדס לב ללציק, ללציק הנדסה בע"מ

יזם: עמוס וינברגר, באוהאוס הלל הזקן בע"מ

בעלות: עמוס וינברגר, באוהאוס הלל הזקן בע"מ

מצב השטח בפועל: במקום קיימת תחנת דלק עם מבנה מסחרי המופעלת על ידי חברת פז וכוללת חנות נוחות בשטח של כ- 105 מ"ר.

מדיניות קיימת: אזור מגורים ומסחר

מצב תכנוני קיים: יעוד מגרש מיוחד לתחנת דלק לפי תכנית תא/ במ/ 3/ 2510

מצב תכנוני מוצע: שינוי יעוד ממגרש מיוחד לתחנת דלק למגרש ליעוד מגורים ומסחר בדומה להוראות תכנית תא/ 3888 לאזור מגורים ג'.

טבלת השוואה :

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	15% מסחרי	448% ברוטו מעל כניסה קובעת (320% עיקרי + 40% שירות משטח עיקרי) 400% שירות (חניון) מתחת לכניסה קובעת
מ"ר	105	3041 מעל כניסה קובעת 2716 מתחת לכניסה קובעת
זכויות בניה לקומה	-	80% + 75% משטח קומה טיפוסית בקומת גג
מ"ר	-	528 לקומה טיפוסית, 396 לקומת גג
גובה	-	4 קומות מעל קומת קרקע + קומת גג חלקית בתוספת 5 מפלסי חניה
מטר	-	24 מטר מעל 0.00 בנקודת הכניסה לבניין.
תכסית	15%	80%
מקומות חניה (כולל חניון ציבורי)	-	84

זמן ביצוע :

10 שנים מיום מתן תוקף לתבע

חז"ד הצוות :

- התכנית המוצעת לא תואמה מול המחלקת התכנון, לא נבחנו הדרישות ל"הקצאות לצרכי ציבור" כמופיע בפרק 4 של תכנית המתאר.
- התכנית המוצעת אינה תואמת את תכנית המתאר לעניין הרח"ק, גובה הבניה המוצע וההתאמה למרקם הקיים.
- יוזמי התכנית לא ערכו בדיקות הכוללות בדיקות קרקע, גזי קרקע וזיהום מי תהום מול הרשות לאיכות הסביבה בעירית תל אביב והמשרד להגנת הסביבה.

להלן פרוט :

- המגרש נשוא התכנית כלול בתכנית תא/2510.
- התכנית המוצעת מציעה לשנות את ייעוד הקרקע במגרש מ"שטח מיוחד לתחנת דלק" ל ייעוד "מגורים ומסחר".
- ככלל, הצוות תומך בשינוי ייעוד הקרקע וביטול תחנת הדלק כמבוקש, מהטעמים הבאים :
- הוראות תמ"א 18/4 מונעות מימוש בחלק ממגרשי הבניה בתחום תכנית תא/3888 ומונעת שיפוף ושיקום מבנים הסמוכים לה הכלולים בתכנית תא/2510.
- תוספת יח"ד ומסחר בקומת הקרקע עולה בקנה אחד עם מדיניות הצוות.

מאידך, תכנית המתאר קובעת את הנתונים הבאים :

- ייעוד הקרקע הקבוע בתכנית המתאר הוא "אזור מגורים בבניה מרקמית נמוכה"
- נספח העיצוב העירוני מתיג את האזור כ - "מרקם בנוי לשימור עד 4 קומות".
- הרח"ק המרבי 3.0.
- הוראות בינוי למתחם 502 קובעות :
- תכניות מפורטות לתוספת זכויות בניה וקומות יקודמו רק לאזורים בהם לא קיימת תכנית המאפשרת הוצאת היתרי בניה. התכניות ייערכו בהתאם לעקרונות הבאים :
- רחובות יותנו בהמשך לרחובות הקיימים ; ישמרו מאפייני המרקם ההיסטורי ובכלל זה גודל המגרשים האופייני.
- רוחב הרחובות (6-10 מ') בניה בקו בניין קדמי 0 ותכסית עד 80% משטח המגרש.

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:
- הגשת התכנית בנוהל מבא"ת מקוון.
 - אישור מדידה וקליטתה במערכת ה-GIS והכנת תשריט על "בועה" שתיתן לאדריכל ע"י מחלקת מדידות.
 - 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'.
 - יש לחזור לועדה לאישור התכנית המפורטת לאחר התאומים ולאחר דיון בפורום מהנדס העיר.

בישיבתה מספר 0023-16 מיום 26/10/2016 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

אליקים אדריכלים: מציג את התוכנית לפינוי תחנת הדלק והקמת בנין מגורים. לריסה קופמן: התוכנית מגיעה ללא המלצת הצוות, אנחנו בעד להוציא את תחנת הדלק ולהפוך את המגרש למגורים ולמסחר. התוכנית לא תואמת את תוכנית המתאר מבחינת גובה ורח"ק. בכרם התימנים הבניה היא עד 4 קומות והם מבקשים 6 קומות ולכן הצוות לא מסכים. התוכנית גובלת עם אלנבי שהוא רח' מסחרי. כל שאר המבנים תואמים לתוכנית המתאר, כמו כן אין קשר בין המגרש הזה תוכנית שוק הכרמל 3888 כפי שהוצג ע"י המתכנן. שינוי השימוש במגרש למגורים ומסחר בנפחים התואמים את תכנית המתאר מהווה תמריץ מספק לפינוי התחנה. אליקים: המצב שלנו שונה בכרם התימנים אנחנו בתפר בין אלנבי לכרם התימנים. כשם שהעירייה רצתה לשחרר שטח ציבורי פתוח ונתנה למגרשים השכנים זכויות בניה יותר גבוהות אותו דבר אנחנו מבקשים במגרש שלנו כדי לפנות את תחנת הדלק יש לזה מחיר. מה שאנחנו מבקשים לא חריג ברקמת הבינוי הקיימת. לריסה קופמן: מגרשים שגובלים הם חלק ממרקם מסוים ויש להם גבול. ברגע שיאשר גובה החורג מהמרקם, זה יהפוך לתקדים לבקשות נוספות לחריגות דומות בגובה וזכויות בניה והועדות בעתיד תתקשינה לסרב לבקשות אלה. כמו כן היזם מבקש שהתוכנית תהיה בסמכות מקומית כנראה מתוקף תוכנית המתאר והדבר סותר את תוכנית מתאר. אליקים: אנחנו יודעים שהתוכנית היא בסמכות ועדה מחוזית. דורון ספיר: התוכנית לא סותרת את תוכנית מתאר, השאלה היא תכנונית ולא מתארית, משום שבהתנגדויות לתוכנית המתאר הנושא עלה והדרך בתוכנית המתאר מתייחסת לנושאים רחבים והתייחסויות כגון תחנות דלק, קמח יש לפנות לסמכות מחוזית. לכן התוכנית לא סותרת את תוכנית המתאר. השאלה שנשארת היא תכנונית האם לתת זכויות, אני לא רואה מקום לתת זכויות מעבר לתוכנית הקיימת. נתן אלנתן: יש זכויות לתחנה דלק יש שווי. דורון ספיר: אם היה שם מפגע שההריסה שלו היתה גדולה אולי צריך לתת פיצוי זהו מקום שאין בו זכויות. אליקים: זיהום הוא גם הוצאה. דורון ספיר: הזיהום הוא לא סיבה לתת יותר זכויות, אין כאן זכויות מעבר לכך שהם תחנת דלק. נתן אלנתן: כל תחנת דלק יש לה זכויות וכדאי לתת את הזכויות בכדי שהיא תתפנה. ראובן לדיאנסקי: אני מציע לעשות סיור במקום.

הועדה החליטה:

סיור במקום ע"י החברים נתן אלנתן וראובן לדיאנסקי

משתתפים: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, ניר סיבליה, נתן אלנתן, אפרת טולקובסקי

בישיבתה מספר 16-0028-ב' מיום 04/01/2017 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

אדר' לריסה קופמן מ"מ של מה"ע

לבקשת הרב נתן אלנתן הנושא ירד מסדר היום.

משתתפים: דורון ספיר, יהודה המאירי, שמואל גפן, ליאור שפירא, ראובן לדיאנסקי, ניר סיבליה.

בישיבתה מספר 17-0001-ב' מיום 18/01/2017 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

נתן אלנתן: אני מבקש לדחות את הדיון לישיבה הבאה כדי לבוא עם פתרון. מיטל להבי: הוא מפגע תברואתי צריך לפנות אותו מהאזור

הועדה מחליטה:

לשוב ולדון.

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

בישיבתה מספר 17-0002-ב' מיום 01/02/2017 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

נתן אלנתן: התכנית תוצג בפני הוועדה המקומית בדיון להפקדתה בהתאם להסכמות הבאות:

- זכויות בניה:
 - בהתאם לתכנית המתאר רח"ק 3.0 ובנוסף לכך, העברת זכויות ממבנים לשימור מחמיר לפי חישוב הפער שבין:
 - שטח תא שטח לבניה $X = 3.0$ (רח"ק מתכנית המתאר) $X =$
 - שטח תכנית מקסימלית שיחושב בהנחה שקו בניין צדי יהיה 2 מ' $4.65X$ קומות $Y =$
 - $X - Y =$ שטח נדרש להעברת זכויות משימור.
 - 50% משטחי הבניה העיקריים בקומת הקרקע יהיו שטחי מסחר.
 - הפקעה לטובת הרחבת זכות הדרך, 2 מ' בשלושת צדי המגרש הפונים לרחובות הלל הזקן, גדרה, נג'ארה ישראל.
 - קווי בניין:
 - 0 לחזיתות הקדמיות.
 - 0/2 לחזית הצדית בהתאם לתכנית 2510.
 - מספר קומות: 4.65 קומות.
 - תכנית גג תהיה 65% משטח הקומה שמתחתיה (לא כולל מרפסות).
 - הבלטת מרפסות מעל תחום הדרך בהתאם למדיניות הוועדה המקומית בכרם התימנים.

דורון מקובל לעל הצוות.

הועדה מחליטה:

היזמים יגישו תוכנית מתוקנת לועדה המקומית בהתאם לעקרונות שהובאו לעיל לדיון להפקדה.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, ליאור שפירא, ראובן לדיאנסקי, שמואל גפן, יהודה המאירי, אפרת טולקובסקי מיטל להבי.

להלן התכנית המתוקנת בהתאם לעקרונות התכנון שקבעה הוועדה המקומית בהחלטתה מתאריך 04.01.2017 :

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הוועדה מקומית

כתובות:

מבנה מוסר: נחלת בנימין 8 תל-אביב, מגרש מקבל: הלל הזקן 14 תל-אביב.

תרשים והמצאות:



מיקום:

מבנה מוסר: נחלת בנימין 8-גוש 6918, חלקה 5.
(מצפון נחלת בנימין 6, מדרום נחלת בנימין 10, ממזרח רחוב נחלת בנימין, מערב הכרמל 53 והשומר 3).
מגרש מקבל: הלל הזקן 14-7465, חלקה 32.
(מצפון רחוב נג'ארה ישראל, מדרום רחוב גדרה וגדרה 15, ממזרח רחוב הלל הזקן, ממערב רבי עקיבא 13 ונג'ארה ישראל 16).

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות	מספרי חלקות
----------	---------	-------------	-------------	-------------

בחלקן	בשלמותן			
-	5	חלק	מוסדר	6918
-	32	חלק	מוסדר	7465

שטח התכנית :

מבנה מוסר- נחלת בנימין 8 : 582 מ"ר.
מגרש מקבל- הלל הזקן 14 : 697 מ"ר.

מתכנן : אליקים אדריכלים ובוני ערים בע"מ.

יזם : באוהאוס הלל הזקן בע"מ.

בעלות :**נחלת בנימין 8 - מבנה לשימור בהגבלות מחמירות**

- הבעלים של הנכס עצמו, של זכויות התביעה לפי סעיף 197, של הזכויות הלא מנוצלות, של זכויות התמריצים:
- חברת "פרויקט נ"ב 8 בע"מ" מס' חברה 514703289 בבעלות בן טולילה ג'רארד מ.ד. cv8203611. מיופה כוח: חדד ברונו מ.ד. 05013187503 (מאז יולי 2012).

מגרש מקבל- הלל הזקן 14 :

1. באוהאוס הלל הזקן בע"מ, אבן גבירול 124 תל אביב-יפו.

מצב השטח בפועל :**נחלת בנימין 8 : (מבנה מוסר)**

"בית הדקל" : מבנה מגורים בן קומת מרתף ו-3 קומות מעל הקרקע. תיק תיעוד נעשה בשנת 1995 והושלם לפי הדרישות החדשות באוקטובר 2013. המבנה שוקם בין השנים 1999-2009. על המבנה הוצא היתר מעודכן לעבודות שימור. העבודות החלו וצפויות להסתיים תוך מספר חודשים.

הלל הזקן 14 : (מגרש מקבל)

במקום קיימת תחנת דלק עם מבנה מסחרי המופעלת על ידי חברת פז וכוללת חנות נוחות בשטח של כ- 105 מ"ר. התחנה מהווה גורם מטריד מבחינת איכות הסביבה, כמו כן חוסמת אפשרויות פיתוח באזור ובסביבה הקרובה.

מדיניות קיימת :

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

מצב תכנוני קיים :**מבנה מוסר - נחלת בנימין 8 :**

תכניות תקפות : 2650 ב', 680, 1200, 675 א', 755, 541, 287, 75, 44, 39, 5000, 3954, 3380, 3365, ג', 1658, תמ"א 3/38 א', תמ"א 1/4/18, תמ"א 1/10/ד/10, תמ"א 12/ד/10, תמ"א 3/38, תמ"א 4/16, תמ"א 10/ד/10, תמ"מ 5, תמ"א 2/38, תמ"א 5/ב/34, תמ"א 4/ב/34, תמ"א 4/18, תמ"א 38, תמ"א 36 א', תמ"א 2/4, תמ"א 23, תמ"א 13, תמ"א 18.

יעוד קיים : אזור לתכנון בעתיד

שטח המגרש : 582 מ"ר

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

סה"כ זכויות הבניה הניתנות להעברה ממבנה זה הינם 346.19 מ"ר, ע"פ תחשיב

זכויות מתאריך 14.01.2018, לשווי קרקע 23,000 ₪ למ"ר.

*** בנוסף לזכויות להעברה המצוינות לעיל, בעלי הנכס מהמבנה ברחוב נחלת בנימין 8 מבקשים מהוועדה המקומית לאשר תוספת תמריץ של 30% מיתרת שטחי הבנייה הניתנים לניוד, המיועד לשמירת שווי הזכויות להעברה.**

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

הלל הזקן 14:

תכניות תקפות: תמ"א 18, תמ"א 35, תמ"מ 5, תא/ג/1, תא/ע/1, תא/במ/2510/3

יעוד קיים: מגרש מיוחד לתחנת דלק

שטח המגרש: 679 מ"ר

זכויות בניה: 105 מ"ר לחנות נוחות ותחנת דלק.

גובה: קומה אחת.

התאמה לתכנית תא 5000:

טבלת עזר לבדיקת תוכניות אל מול תוכנית המתאר: בהקשר למגרש המקבל- הלל הזקן 14

מסמך לבדיקה	תא/5000	מצב מוצע	התאמה +/-
תשריט אזורי ייעוד	אזור הייעוד שבתחומו התוכנית המוצעת:	מגורים בבנייה עירונית נמוכה	+
הוראות התוכנית, פרק 3	רח"ק בסיסי:	1	
	רח"ק מקסימאלי:	3	3.3
			0.3 (תוספת משימור)
נספח עיצוב עירוני	סימונים נוספים בתחום התוכנית:	מרקם בנוי לשימור	+
	מספר קומות מקסימאלי:	4 + קומת גג חלקית	+
נספח אזורי תכנון	הגדרת האזור/רחוב בנספח אזורי התכנון:	אזור 502- רחובות עם הוראות עיצוב מיוחדות	
הוראות התוכנית, פרק 5	הוראות מיוחדות לאזור התכנון:	ל.ר	ל.ר
תשריט תחברה	סימונים בתחום התוכנית או בסביבתה:	אזור העדפת הולכי רגל	+
		2 מ' קו בינין קידמי רישום זיקת הנאה	

התכנית מחזקת את מדיניות העירייה על פי תכנית תא/5000 בכך שמגדירה זכויות בניה למגרש המקבל על פי הזכויות התקפות במגרשים סמוכים באזור. המגרש המקבל כלול במרקם בנוי לשימור עד 4 קומות בתוספת קומת גג חלקית על פי תכנית תא/5000 וכלול בתוך תחום ההכרזה. לפיכך, זכויות הבניה למגרש נקבעות על פי 3 קומות הנהוגות במגרשים הסמוכים בכרם התימנים בתוספת קומה אחת מתכנית השימור העירוני ובכך משלים הבניין את מספר הקומות במרקם בנוי לשימור עד 4 קומות. בנוסף, על פי תכנית תא/5000 ניתן להקים קומת גג בשיעור של 65% מתכסית הקומה שמתחתיה.

ניתוח רח"ק

המגרש המקבל נמצא באזור יעוד מגורים בבניה עירונית נמוכה, עם רח"ק מרבי 3.

הרח"ק המבוקש בתכנית זו הוא 3.3.

תכסית הבניה המרבית במגרש עומדת על 482 מ"ר לקומה, על פי 4.65 קומות סה"כ בניה = 2,241.3 מ"ר.

על פי רח"ק 3 זכויות הבניה עומדות על 2,037 מ"ר (679 מ"ר שטח מגרש X 3) לכן נדרש להעביר 204 מ"ר

בשטחי ברוטו ממגרש לשימור, שהם 0.3 רח"ק.

לפיכך, סה"כ מ"ר עיקרי להעברה למגרש המקבל הוא 154 מ"ר. (לפי 33% לשטחי שירות).

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

עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור באמצעות העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תוכנית השימור, במגרש ברחוב נחלת בנימין 8 וקביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.

קביעת הוראות ומגבלות בניה להקמת מבנה מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע מסחרית ומגורים, וקומת גג חלקית. קווי בניין 2 מ' לכל כיוון ; מתן זיקת הנאה למעבר הציבור בקו בניין קדמי לרחובות נג'ארה, גדרה, הלל הזקן.

היקף השטחים העיקריים המועברים מהמבנה לשימור

בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ 131.9 מ"ר עיקרי בייעוד מגורים למגרש המקבל. היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנה לשימור למגרש המקבל הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים עפ"י הערכת שומה למבנה לשימור מתאריך 13.12.2017 ועפ"י הערכת שומה למגרש המקבל מתאריך 19.09.2017, בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית 2650ב.

1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל- 1.167 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המקבל.

עיקרי הוראות התוכנית:

- 2 במגרש המקבל הלל הזקן 14 שינוי יעוד משטח מיוחד לתחנת דלק וחנות נוחות לשטח למגורים ולמסחר.
- 3 העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות במגרש ברחוב נחלת בנימין 8 למגרש המקבל ברחוב הלל הזקן 14.
 - 3.1 מחיקת 131.9 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב נחלת בנימין 8.
 - 3.2 תוספת 154 מ"ר עיקרי במגרש מקבל (ראו סעיף 1.1 בנספח ה' לתוכנית השימור)
 - 3.3 תוספת 50 מ"ר שרות במגרש מקבל (ראו סעיף 1.2 בנספח ה' לתוכנית השימור)

(פירוט השטחים בסוגרים הינו במידה והועדה המקומית תחליט על תוספת של 30% למבנים לשימור).
- 4 קביעת זכויות בניה, הוראות ומגבלות לבניה במגרש המקבל הלל הזקן 14 :

4.1 זכויות הבניה:

שטח הבניה הכולל יעמוד על 2,241 מ"ר הכוללים : שטח עיקרי של 1,487 מ"ר ו550 מ"ר שטח שירות בתוספת 154 מ"ר שטח עיקרי ועוד 50 מ"ר שטח שירות מהמגרש המוסר בנחלת בנימין 8.

4.2 שימושים:

מגורים ומסחר.

4.3 קווי הבניין:

קו בניין קדמי לרחוב הלל הזקן יהיה 2 מ'. קו בניין קדמי לרחובות נג'ארה וגדרה יהיה 2 מ'. קו בניין צידי יהיה 2 מ'. תותר הכללת גגון זיזי של עד 1.2 מ' מעל הרחוב בגובה שלא יפחת מ- 3 מ' מפני המדרכה, בהתאם לתקנות וכמפורט בנספח הבינוי

4.4 תכסית:

תכסית בקומת הקרקע תעמוד על עד 482 מ"ר שהם 71% משטח המגרש. שטחי החילול יהיו בהתאם להוראות תכנית ע"1. שטח תכסית לא יכלול שטח מקורה ע"י גזוזטראות בקומה א.

4.5 מספר יחידות דיור ותמהיל דירות:

במבנה יתוכננו עד 23 יחידות דיור. 30% מסך הדירות יהיו בגודל שלא יפחת מ-80 מ"ר ולא יעלה על 100 מ"ר עיקרי+שירות. 70% מסך הדירות יהיו בגודל שלא יפחת מ-47 מ"ר ולא יעלה על 80 מ"ר עיקרי+שירות.

4.6 גובה ומס' קומות:

מספר הקומות לא יעלה על 4 קומות בתוספת קומת גג חלקית. גובה המבנה לא יעלה על 20 מ' כולל מעקה הגג כמפורט בנספח הבינוי. גובה קומת הקרקע לא יעלה על 5 מ' ברוטו מפני המדרכה במרכז החזית לרחוב.

4.7 גגות:

תכנית קומת הגג החלקית לא תעלה על 65% משטח הקומה שמתחתיה (לא כולל מרפסות). לא יותרו גגות משופעים/ רעפים. נסיגות בגג עליון: בחזית צידית תותר הצמדת הגג עד מעקה הגג. בחזיתות הקדמיות שמירת נסיגה ברוחב 1.5 מ'.

4.8 מרפסות:

בנוסף לשטחים העיקריים ושטחי השירות אשר מפורטים לעיל תותר תוספת לכל דירה של עד 8 מ"ר למרפסת אשר תיבנה בתחום שבין קו המגרש לקו הבנין. עומק המרפסת לא יפחת מ-1.2 מ'. תירשם הערת אזהרה בלשכת רשם המקרקעין האוסרת את סגירתן של מרפסות אלה.

4.9 מרתפים:

יותרו קומות מרתף על פי תכנית ע"1. תותר בניית מתקן חניה אוטומטי בהיקף מספר מקומות החניה הדרוש לבנין.

4.10 מסחר:

ברחוב הלל הזקן תחול חובה לחזית מסחרית. לפחות 50% מקומות הקרקע תשמש למסחר. חובת התקנת ארובה ומנדף עם פתח פליטה מעל גובה המבנה ובהתאם להנחיות רישוי עסקים ומשרד הבריאות

4.11 עיצוב אדריכלי:

לא יותרו גגות משופעים/ רעפים. מתקנים טכניים כולל מתקנים סולריים יוסתרו על ידי מעקה קומת הגג. לא תתאפשר הקמתן של מרפסות קופצות/ מדלגות/ לסירוגין. הבלטת המרפסות תהיה בהתאם למדיניות הועדה המקומית בכרם התימנים.

4.12 זיקת הנאה:

רישום זיקת הנאה למעבר הציבור בשטחים שבין קו המגרש לקו הבנין הפונים לרחוב הלל הזקן, נג'ארה וגדרה.

4.13 חניה:

לא יותרו חניות עבור שטחי המסחר. ליחידות הדיור תותר חניה אחת עבור כל יחידת דיור.

4.14 הריסות ופינויים:

בכפוף להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

טבלת השוואה :

מצב מוצע		מצב קיים		נתונים	
הלל הזקן 14	נחלת בנימין 8	הלל הזקן 14	נחלת בנימין 8	סה"כ זכויות בניה	מ"ר
2,241 מ"ר	הפחתה של	105 מ"ר מעל	1,474.21		

לפי תחשיב מיום 14.01.2018	הקרקע + תחנת תדלוק פעילה	131.9 מ"ר עיקרי.	(בהתאם לתכנית תקפות בסביבה הקרובה). הכוללים תוספת של 154 מ"ר עיקרי*.
מספר יח"ד	כקיים	-	ללא שינוי
גודל יח"ד ממוצעת	מ"ר	-	ללא שינוי
גובה	קומות	-	ללא שינוי
קווי בניין	מ'	-	ללא שינוי
חניה	כקיים	-	ללא שינוי

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

הסברים נוספים ותנאים למימוש:

1. עיצוב אדריכלי:

- עיצוב הבניין וחומרי הגמר בהתאם להנחיות מרחביות.
- ארוכות יהיו פנימיות בלבד. גובהן יהיה עד 2 מ' מעל הקומה האחרונה של הבניין ו/או הקומה האחרונה של הבניינים הגובלים- הגובה מביניהם.

2. חניה:

- כל החניה תהיה תת קרקעית.
- כניסה ויציאה מהחניה תהיה מהרחובות הגובלים, מלבד הלל הזקן, בצמוד לקו הבניין הצידי.

3. בניה ירוקה:

- בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה הנחיות בנושאים של בנייה בת קיימא, לרבות: שימוש באנרגיה ממקורות גז/ חשמל ו/או שימוש באנרגיה ממקור בלתי מתכלה, שימור אנרגיה (באמצעות מרכבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור, וכדומה), מיחזור פסולת, שימור וחסכון מים, משאבי מים וקרקע, חומרי בנייה וכיוצא בזה ע"פ הנחיות מהנדס העיר.
- תנאי להיתר בניה מתוקף תכנית זו יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושא בניה בת קיימא ע"פ הנחיות הועדה המקומית ואישורם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו בהתאם לתקן ישראל מס' 5281 והנחיות ומדיניות העיריה התקפות לאותה עת.

4. איכות הסביבה:

- תקני פליטה- תקני פליטה לרעש יהיה של אזור ג'.
- רעש- מפלס הרעש עם חלונות סגורים לא יעלה על 40 דציבל.
- אסבסט- אלמנטים המיועדים להריסה- יש לבצע סקר אסבסט ע"י סוקר אסבסט מוסמך אשר יפנה לוועדה הטכנית באגף למניעת אבק מזיק במשרד להגנת הסביבה ולקבלת אישורה.
- זיהום קרקע- יש לבצע בדיקות קרקע, גזי קרקע, ובדיקות מי תהום.
- במידה וידרש גנרטור חירום- אין למקם אותו צמוד לדירת גן. תאסר התקנת ארובות חיצוניות מכל סוג שהוא. במידה וימוקם הגנרטור בתת קרקע יש לבנות פיר מרכזי וארובה לפליטת הגנרטור. הגנרטור יהיה בחדר אטום למניעת רעש וזעזועים או לחילופין ימוקם על הגג עם חופה אקוסטית ולהתקין ארובה בגובה 2 מ' מעל הגג. בשום מקרה לא יהיה פיר משותף לגנרטור ולבתי אוכל.

5. תנאים להפקדת התכנית:

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

6. תנאים להוצאת היתר בנייה במגרש המקבל:

בפניו תחנת הדלק ובנייה חדשה במקומה חלה חובת הפרדת היתרים, ועל כן יוגשו שני היתרים נפרדים - היתר לפירוק והריסת תחנת דלק והיתר לבניית מבנה חדש.

1. תנאים להיתר הריסה:

- 1.1 קבלת הנחיות המשרד להגנת הסביבה לביצוע בדיקות גזי קרקע ותיאום מול רשות המים. לא יחלו בפעולות פירוק תשתיות התחנה והריסתה לפני קבלת אישורי המשרד להגנת הסביבה וזימון נציגם לשטח במהלך ביצוע העבודות הנ"ל.
- 1.2 ביצוע דיגום מוודא שכל הקרקע המזוהמת אכן פונתה לקבלת אישור סופי של המשרד להגנת הסביבה יהיה תנאי לניפוק היתר בניה למבנה המוצע.

2. תנאים להיתר בניה:

- 2.1 רישום זיקת הנאה לציבור בקו בניין קדמי לרחובות נג'ארה, גדרה, הלל הזקן.
- 2.2 קבלת אישור סופי של המשרד להגנת הסביבה להיתר הבניה.
- 2.3 במידה וידרש איטום המבנה נגד חדירת גזי קרקע יש להמציא לבדיקת הרשות לאיכות הסביבה את תכנית האיטום.
- 2.4 יש לקבל את אישור הרשות לאיכות הסביבה לחוות דעת בנושאי אקוסטיקה ואיכות אוויר למתקנים הטכניים (גנרטור חירום, מתקן חניה אוטומטי).
- 2.5 אישור הרשות לאיכות הסביבה בכפוף להכנת סקר סיכונים לשימוש בני אדם במרתפים במידה ואלה משמשים לשימוש אחר מלבד אחסנה.
- 2.6 אישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב לעניין הבטחת צרכי משק המים התת קרקעי וניקוז מי נגר עילי בתחום המגרש או בסמוך לו (חלחול מים ו/או החדרתם אל מאגרי המים התת קרקעיים ו/או כל פתרון אחר שיבטיח ניקוז מי נגר עילי ושימוש בהם לתועלת משק המים).
- 2.7 בתקופה בין הריסת תחנת הדלק לבניית מבנה חדש תאסר הקמת חניון זמני בתחום תא השטח.

7. תנאים למתן תעודת אכלוס במגרש המקבל:

סיום עבודות השימור במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ הנחיות מחלקת השימור. ע"פ מידת הצורך, השלמת ועדכון התיעוד וההיתר במבנה לשימור נכון לזמן הביצוע. היה ושוכנעה הוועדה כי מסיבות שונות לא ניתן לעמוד בתנאי שרשום בראש סעיף זה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להמיר את התנאי שלעיל במתן ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת ביצוע השימור כפי שייקבע על ידי מה"ע או מי מטעמו.

8. 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.

9. מימוש התכנית:

תחנת הדלק תהרס תוך 3 שנים מיום אישור התכנית. במידה ולא תבוצע הריסת תחנת הדלק בזמן זה יפוג תוקפה של התכנית.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית תא/מק/507-0312827	שם התכנית העברת זכויות מנחלת בנימין 8 לרחוב הלל הוקן 14	מגיש התכנית באורחאוס חלל הוקן בע"מ	עורך התכנית צדוק אלקיס
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "ירגילתי" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מותרת כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו	☒ עירונית	☐ כפרית	☐ יש ☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית 62 א.נ. (ג) חוק התרי"ב התשכ"ה	מהות הסעיף בחוק
התוכנית הינה תוכנית מתאר מקומית ע"פ תוכנית השימור המאושרת תא/2650. מטרתה לעדד שימור ושיפוץ מבנה לשימור בהגבלות מחסירות ברחוב נחלת בנימין 8 על ידי העברת זכויות בניה למגרש בכתובת הלל הוקן 14 והבטחת חובת שימור המבנה ברחוב נחלת בנימין 8 בהתאם להוראות תוכנית השימור. כמו כן, התכנית קובעת הוראות ומגבלות בניה לפינוי תחנת דלק והקמת מבנה מגורים בן 3 קומות.		סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:		
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר <u>במגרש מקבל</u>	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר
הוראות מיוחדות – טבלה שע"פ 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת ההוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית: 502 תשריט יעודי קרקע: אזור מגורים בבית עירונית	טבלה 5.4 * תוכניות מפורטות לתוספת זכויות בניה וקומות יקודמו רק לאזורים בהם לא קיימת תכנית המאפשרת הוצאת היתרי בניה.
+		התוכנית המפורטת מוקדמת בהתאם לתוכנית 2650

עמ' 85

עמ' 86

עמ' 87

+ הוכנה חוזית סיבות המסתמכות על בדיקת מקיפה למגרש ברחוב הלל הזקן. חוזית הוגשה לרשות לאיכות הסביבה נתנה התייחסות לחכמת המובאה לעיון חברי הוועדה במסגרת התכנית.	4.4.1 (ט) התכנית הינה תכנית בעלת השפעה סיבותית. 4.4.2 * הועדה המקומית תחליט בדבר הפקדתה של תוכנית בעלת השפעה סיבותית רק לאחר שהוצגה בפניה חזית סיבותית הכוללת המלצות בנוגע לאמצעים לנזק ממנים סיבותיים הנגרמים ממיוש התוכנית או מביצוע העבודות למימוש. * הוגשה חוות דעת סיבותית הכוללת המלצות, תכלול התכנית נספח סיבותי מחייב המען את המלצות כולן או חלקן, אלא אם קבעה הוועדה אחרת בהחלטה מנומקת. 4.4.3 ו- 4.4.4 התוכנית תכלול תנאי למתן חותם בניה עמידה בהנחיות מרחביות ובניה ירוקה. 4.4.5 הועדה תחליט על הפקדת תוכנית הכוללת מבנים רק אם יקבע כי במבנים ייעשה שימוש אך ורק במקורות אנרגיה שהם נחשבים ראו במקורות אנרגיה בלתי מתכלים.	סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית: אזור תכנון 502. תשריט יעודי קרקע: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה. נספח עיצוב עירוני: מרקם בנוי לשימור עד 4 קומות.	איכות סביבה - סעיף 4.4 הנדרת תכנית בעלת השפעה סיבותית (4.4.1) חוות דעת סיבותית (4.4.2) בניה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) הנחיות להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4
לא רלוונטי	לא רלוונטי	סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית: אזור תכנון 502. תשריט יעודי קרקע: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה. נספח עיצוב עירוני: מרקם בנוי לשימור עד 4 קומות.	הוראות בנושא טבע עירוני - סעיף 4.5 אחר טבע עירוני או אחר טבע עירוני נקודתי (4.5.1)
לא רלוונטי	לא רלוונטי	בכל שטח התוכנית	תשתיות - סעיף 6.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים:

שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)		שימוש בתוכנית המפורטת
תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כלכלית לא תסתור את התוכנית הבולגנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכלכלית, עניינים המפורטים בסעיף קטן 1א(2), וכן בסעיף קטן 1א) למעט פסקאות 1א4), 6), 8), 16) ו- 17) שבו.		
סעיף	מהות הסעיף	
סעיף קטן 4א(4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	
סעיף קטן 5א(4)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	

2. קביעת מספר קומות וגובה כולל 3. קביעת שטח דירה ממוצע 60 מ"ר ומינימום לא יפתח מ 35 מ"ר 4. קביעת תכנית הגג עד 65% מתכנית קומה ועלונה		
קביעת חוראות לעניין חריגות מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות לחצרות... ולעניין חקיקת קרקע חורשות לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף ומשרד חבירות	סעיף קטן (א) (19)	

תצהיר ותחיתנות			
בדקתי את סוגיית הסכנות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסכנות ועדה סקומית/מחוזית, (מחקר את המיתר) במסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
סמלס חולעדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עודד נבול, אדר חיוסי המספטי להועדה	01484957		31.7.2018
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם און, עויד	2438776-9		31.7.2018

ת.ז. 2017

הערת
נבי אילנה סולמני – ראש עף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י היחידה ליישום השימור)
ממליצים לאשר את התכנית בהתאם לתנאים המפורטים מעלה.
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 0017-18ב' מיום 08/08/2018 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה
בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

שירה ספוקויני: תוכנית לפינוי תחנת הדלק בכרם התימנים וקביעה של זכויות בניה והוראות בינוי. בנוסף יש ניווד זכויות ממבנה לשימור בנחלת בנימין 8.

יש טעות סופר בדרפט, מספר מקומות החניה למגורים צריך לעמוד על 23 במקום 80 מקומות חניה. מלי פולישוק: יש עוד טעות סופר התכנית בישיבה של ה 4.1.17 ירדה מסדר היום כאשר ההחלטה של היום מבוססת על הישיבה שהתקיימה בפברואר 2017.

הועדה מחליטה:

לאשר את התוכנית להפקדה בהתאם לחו"ד הצוות ולתקן את טעויות הסופר בדרפט (מקומות החניה הם 23 ולא 80)

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, שמואל גפן, 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

מס' החלטה	התוכן
08/08/2018	תא/מק/4694 - נחלת בנימין 13
8 - 18-0017	דיון בהפקדה

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מקומית

כתובת: נחלת בנימין 13

מיקום:



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6918	מוסדר	חלק	71	-

שטח התכנית: 0.683 דונם

מתכנן: יניב פרדו אדריכלים בע"מ
 יזם: ברגו נכסים ובנין מקבוצת ברגו הון השקעות בע"מ.
 בעלות: פרטית: אסף גורן

מצב השטח בפועל:
 בניין מגורים לשימור בהגבלות מחמירות על פי תכנית השימור של תל אביב.

מדיניות קיימת:
 קידום התחדשות עירונית ע"י שימור ושיפוץ מבנים לשימור, עידוד מלונאות ברחבי העיר, והחזרת השימוש המסחרי למבנה.

מצב תכנוני קיים:
 תב"ע תקפה (שם ומספר): 2650
 ב', תא/5000, "44" על שינויה, "ג" – חדרי יציאה לגג, "ע" – מרתפים

יעוד קיים: אזור מסחרי, בניין לשימור במגבלות מחמירות בתוך אזור ההכרזה.

שטח התכנון: 683 מ"ר.

זכויות בניה:
 סה"כ זכויות הבנייה המותרות למימוש בתכנית זו הינם: 1916.95 מ"ר עיקרי על קרקעי לפי הפירוט הבא: שטח הבנין הקיים – 880.10 מ"ר + תחשיב זכויות בנייה הניתנות לניוד מתאריך 5.9.17 לפי תכנית 2650 ב'.

ע"פ תחשיב הזכויות הניתנות להעברה סך כל הזכויות להעברה במ"ר הינן :

יתרת שטחים :	538.52	
תמריץ עלויות שיפוץ :		
כללי :	80.16	
זירוז הליכי תכנון :	0.0	
תמריץ להכנת תיק תיעוד :	2.32	
תמריץ להכנת תכנית מפורטת :	129.70	
תמריץ למרתפים שאינם ניתנים למימוש :	30.16	
תמריץ לעניין מרפסות פתוחות :	4.20	
שמירה על שווי הזכויות להעברה : *נמצאתם עומדים בקריטריונים בהתאם למסמכים שהוגשו על ידכם. (תוספת של 15%)	117.76	
סה"כ במ"ר :	919.09	
הגדלת תמריץ שמירה על שווי הזכויות להעברה בגין השנה ה- 8, 9 ו- 10 בכפוף לקבלת אישור הוועדה המקומית (תוספת של 15%) :	117.76	

בעלי המבנה לשימור מבקשים מהוועדה לקבל את תמריץ תכנית השימור בגין שמירה על שווי קרקע בגין השנה ה-8 ועד ה-10. בעל הנכס ינמק את בקשתו בפני חברי הוועדה בעת הדיון.

מצב תכנוני מוצע:

רקע היסטורי של המבנה : בית שמואל לוי הינו הוקם בשנת 1925 בשכונת נחלת בנימין. המבנה תוכנן במקורו לשלב מגורים ומסחר ובו פסאז' מסחרי המאפשר מעבר מנחלת בנימין, דרך החנויות, אל רחוב אלנבי. לאורך השנים הפסאז' נסגר וכיום החזית הפונה לרח' הינה אחידה ללא אפשרות למעבר. חשיבותו של מבנה זה נובעת ממיקומו בתוך מרקם רחוב נחלת בנימין שבשנת 1985 הפך בקטע זה למדרחוב ובשל תכנונו האקלקטי המיוחד ושילוב אלמנטים אופייניים לתקופת הקמתו, כגון : אריחי קרמיקה בצלאל, מעקות ברזל, חלונות ותריסי עץ וכיו"ב.

תיאור מטרות התכנון:

1. עידוד שימור ושיפוץ המבנה לשימור שברחוב נחלת בנימין 13 וקביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור בו.
2. עידוד המלונאות בעיר והגדלת מצאי חדרי אירוח בעיר ת"א-יפו על ידי קביעת ייעוד מלונאות במגרש ברחוב נחלת בנימין 13.
3. קביעת הוראות והנחיות עיצוב ובינוי לתוספת אגף אחורי, קומה מלאה וקומה בנסיגה, באמצעות מימוש זכויות בניה לא מנוצלות ושטחי בניה הנובעים מתמריצי נספח ה' ונספח ד' בתכנית השימור 2650ב'.

עיקרי הוראת התכנית:

1. הבטחת ביצוע שימור המבנה ברחוב נחלת בנימין 13 בהתאם להנחיות מחלקת השימור.
2. קביעת הוראות והנחיות עיצוב ובינוי לשימור המבנה ולתוספות בניה במבנה לשימור באמצעות מימוש זכויות בניה לא מנוצלות ושטחי בניה הנובעים מתמריצי נספח ה' ונספח ד' בתכנית השימור 2650ב' ובכלל זה :
 - 2.1 שינוי ייעוד הקרקע למלונאות עירוניות רמה C ע"פ תקני משרד התיירות.
 - 2.2 תוספת אגף אחורי+ קומה אחת בתכנית המבנה הקיים+ קומה בנסיגה של 2.5 מ' מחזית המבנה.
 - 2.3 קביעת שימוש ראשי למלונאות עם שטחי מסחר.
 - 2.4 קביעת קווי בנין על קרקעיים ע"פ קונטור הבניין הקיים ותוספת בניה בתוך קווי בנין.
 - 2.5 הריסת כל תוספות הבניה שאינן מקוריות.
 - 2.7 שינוי הוראות תכנית ימ' ע"י ביטול חובת בניית מרפסות שירות ומסתורי כביסה.
 - 2.8 התרת בניית חצר מונמכת לצורך אוורור הקומה שמתחת למפלס קומת הכניסה למבנה, הכל בהתאם למפורט בנספח הבינוי.

- 2.9 פטור מתקן חניה ע"פ תכנית השימור.
3. המרווח הקדמי במגרש, בין קו מגרש לקו בנין, יפותח כתחום פנוי ולא מבונה בחזית המגרש אשר לא תותר בו בניה של כל אלמנט כלשהוא לרבות גדר ומעקה. תחום זה יצטרף לשטח המדרכה הקיימת, בזיקת הנאה למעבר ציבור.
4. הקמת בריכה בקומת הגג העליון.
5. תוספת שטחי שירות למלונאות ומסחר בקומת מרתף שנייה.
6. תוספת 6% משטח המגרש בגין הקלה.

פירוט הוראות התכנית:

ייעוד:

מלונאות (אחסון מלונאי) + מסחר בקומת הקרקע

גובה ושימושים:

קומות על קרקעיות- מלונאות+ מסחר:

קומת קרקע- מלונאות ומסחר

קומות א עד ד- מלונאות

גג עליון- בריכת שחייה ומרפסת גג

קומה מתחת למפלס הכניסה- יותרו שימושים עיקריים למסחר ולמלונאות

קומת מרתף שנייה- שטחי שירות למלונאות ולמסחר.

תכסית:

תכסית המבנה נותרת כקיים ותותר תוספת של אגף אחורי, הכל בהתאם למפורט בנספח הבינוי.

תותר עליה לגג העליון עבור מרפסת גג ובריכת שחייה המקרה את החצר הפנימית.

מס' חדרי מלון:

יזקמו כ-60 חדרי מלון במבנה.

שטח יחידה מלונאית יהיה ע"פ תקן מלון סוויטות עירוני מסוג C כהגדרתן בתקנים לתכנון וסיווג מתקני

אכסון תיירותי של משרד התיירות ומנהל הפיתוח.

קווי בנין

קווי הבניין העל קרקעיים הקדמי והצדדיים יהיו בהתאם לבניין הקיים- עפ"י הבניין לשימור.

קו הבניין האחורי לתוספת האגף העורפי יהיה 3.0 מ'

קווי הבניין הצדדיים לתוספת האגף העורפי יהיו 2.7 מ'

קווי הבניין התת קרקעיים יהיו זהים לקווי הבניין העל קרקעיים.

בינוי ו/או פיתוח

קומת הקרקע- במטרה ליצור זיקת הנאה למעבר רגלי- החצר הפנימית הקיימת תשמש כמעבר ציבורי אל

האגף האחורי דרך אטריום בגובה של 4 קומות. פיתוח השטח של מעבר זה ייצור רצף עם המדרכה של

הרחוב ולא יותרו אמצעי תיחום בשטח זה.

האטריום יהיה מקורה ע"י בריכת השחייה שבגג העליון.

חניה

מתן פטור מתקן חנייה ע"פ תכנית השימור 2650 ב'.

שימור

שימור הבניין הקיים יעשה בהתייחס לתיק התייעוד למבנה ובהתאם להוראות תכנית השימור ומחלקת

השימור בעיריית תל אביב.

טבלת השוואה:

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
רח"ק	1.29	2.96
זכויות בניה	129%	296%
מ"ר	880 מ"ר	1916.95 מ"ר על קרקעי
גובה	קרקע+2 קומות+חדרי יציאה לגג	קרקע+3 קומות+ קומת גג בנסיגה
תכסית	60% (תכסית קיימת)	70%

התאמה לתכנית תא 5000:

טבלת עזר לבדיקת תוכניות אל מול תוכנית המתאר

מסמך לבדיקה	תא/5000	מצב מוצע	התאמה +/-
תשריט אזורי ייעוד	אזור הייעוד שבתחומו התוכנית המוצעת:	מלונאות ומסחר	+
	סימונים נוספים בתחום התוכנית:		
הוראות התוכנית, פרק 5	רח"ק בסיסי:	2.96	+
	רח"ק מקסימאלי:	3.5	
נספח עיצוב עירוני	סימונים נוספים בתחום התוכנית:	מרקם בנוי לשימור	
	מספר קומות מקסימאלי:	עד 8	+
נספח אזורי תכנון	הגדרת האזור/רחוב בנספח אזורי התכנון:	502	
הוראות התוכנית, פרק 5	הוראות מיוחדות לאזור התכנון:	הרח"ק המרבי יותר בכפוף למגבלת הגובה בנספח העיצוב העירוני ובהוראות מרקם בנוי לשימור להלן.	+
תשריט תחבורה	סימונים בתחום התוכנית או בסביבתה:	שביל אופניים בצדו השני של רחוב נחלת בנימין	+

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית תא/מק/4694 507-0559450	שם התכנית נחלת בנימין 13	מגיש התכנית ברגו חון חשקשת בע"מ	ערך חתוכית יניב פדרו אדריכלים
זיהוי הרשות והנושאים			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעד לא הרשמה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
תל אביב יפו		☐ עירונית ☐ כפרית ☒ יש ☐ אין	
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאושרה			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן.			
יש למרש נושא אחד למחוז שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן.			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדת מקומית	מהות הסעיף בחוק
א. התוכנית מבטיחה את שימורו של מבנה ברחוב נחלת בנימין 13 שהיה מבנה לשימוש בהגבלות מחיריות לפי תכנית השימוש והגבלות תמלול הנחלת בנין ועיצוב להקמת תוספת בנייה על חלקו המזרחי של הבניין באמצעות מימוש של ותרת הזכויות חלל מוגבלות ושטחו בניה המבנים מתמריצי נספח ת' ונספח ד' בתוכנית השומור 2650 ב/ בחלקה ב. התוכנית מעודדת מלונאות ע"י קביעת גודל מלונאי במבנה ובכך הגדלת מנאי המלונאות בעיר	62 א. (ג) חוק חתי"ב חתי"ב	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בתנאי חס' לתוכנית תא/5000 (מס') חוק 22.12.2016)
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט לחלן.		
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראת רלבנטית בתכנית המתאר
הוראות מיוחדות – סבלת סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח תוכנית בטבלת הוראות מיוחדות לתחומי התכנון.	תשריט יעודי קרקע: אזור מעורב לתעשייה ומגורים נספח עיצוב עירוני: מרחם בנוי לשימור עד 8 קומות. נספח אזורי ומתחמי תכנון: אזור תכנון 502	יחדל הוראות מרחם בנוי לשימור כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.4. בתחום הכרות העיר הלבנה כאזור מורשת שלמית יכול מסמך תמדיניות עקרונית תכנון טרמיים,

הגדרה של מונט לשם את ערכיו האדריכליים, החברתיים וההיסטוריים של העיר העתיקה. • בתחום חדרות העיר העתיקה הבניה יחיד עד 7 קומות במגרשים החדשים מ-500 מ"ר.	נספח ח' ונספח ד' לתכנית תא/2650.		
קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בחוראות התוכנית לגבי: - פרקם בנוי לשימור	ל.ר	ל.ר	תשריט יעודי קרקע: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים נספח עיצוב עירוני: פרקם בנוי לשימור נספח אזורי ומתחמי תכנון: אזור תכנון 502
קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעודי הקרקע בכל מגרש.	על פי סעיף 3.4.1.	ל.ר	ל.ר
קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בתחום למקבצי השימושים באזור היעודי. (פרט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	על פי סעיף 3.4.1 (ג) - מקבצי שימושים ראשי: מסחר 1. - בקומות חקוקע יחידו אן ורק השימושים המותרים ביישוד חיות מסחריות. על פי סעיף 3.1.1 (ג) - סעיף 1.6: - בכל אזור ייעוד ניתן לקבוע ייעוד קרקע חסותי שימושים כללי, בין חיות, של מלונאות כשימוש בלעדי אז מעורב.	ל.ר	ל.ר
קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח) (פרט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	ל.ר	ל.ר	שימושים נוספים בתחום לאזור היעוד שימושים כללים, תשתיות ונלווים - בכל אזורי היעוד בסוף לחצות המפורטות.

ל.ר	ל.ר	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים 502 תכנון	קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.
ל.ר	ל.ר	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים 502 תכנון	קביעת שטחי בנייה העולים על החי"ק המורבי - 3.1.4
+	ל.ר	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים 502 תכנון	קביעת שטחי בנייה תוך קרקעיים - 3.1.5
ל.ר	ל.ר	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים 502 תכנון	קביעת גובה הבנייה
+	ל.ר	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים 502 תכנון	קביעת חוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2 וראות כלליות (4.2.1) ווראות נושא בניה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטישת ועבים.
ל.ר	ל.ר	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים 502 תכנון	הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה... או חמרת שטחי בניה מיעוד שאיט למגורים לישור למגורים, רק אם נקבע בה הוראות בדבר הקצאה ולא פתחו של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.

ושטחי בניה תקופים הנבונים מתמריצי נספח די' ונספח די' לתכנית תא/2650.			
ל.ר	ל.ר	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים אזור תכנון 502	הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 ההוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כיאזור למסדות ציבור ופרויקטים, על שטח לשימושים ציבוריים שעקב בנין סמל ימוסד ציבורי עירוני חדש או בנין סמל של ימתחם לוגיסטי, וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיסוד חדש ובין אם כיסוד על פי תכניות קודמות
ל.ר	ל.ר	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים אזור תכנון 502	קביעת הוראות למרחב הציבורי – סעיפים 3.6.18 – 3.6.1 ההוראות נוגעות למגוון אזורי המאגזינים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי'
+	תחולת הוראות סעיף 3.6.7	נספח ותחבורה	הוראות למרחבי תחבורה – 3.6 תקן חנייה (3.6.7)
+	מבוקש מועד פטור מתקן חניה ע"פ תוכנית השימור 2650 ב' סעי' 11.2.1: הוועדה רשאית לפטור מבנים לשימור חלקי או מלא מהתקנות מקומות חניה בתחום המגרש	לפי סעיף 4.3.1(א), ועדת השימור תתלים על הפקודות של תוכנית שבתחומה מצוי מרחק בנין לשימור או אתר לשימור הכלולים ברשימת השימור העירונית או מבנים שעקב לנביהם הוראות לשימור בתוכנית המועצה, רק לאחר התייעצות עם ועדת השימור העירונית.	שימור – סעיף 4.5 הוראות למרחק בנין לשימור (4.3.2) אתר לשימור (6.3.3)
+	התוכנית נידונה מועד שימור 7.5.18 בתאריך ואשר ותכנון המבוקש. התוכנית כוללת קביעת הוראות ותנאים לבניה באגף אחורי במבנה ובנייה של קומה + קומה בנשיג במבנה ברחוב תחלת בנימין 13 וקובעת הוראות לתיבטות ביצוע השימור המבנה בהתאם להנחיות תכנית השימור 2650 ב. התכנית אינה מוסיפה זכויות על קרעיות אלא מתירה מימוש של זכויות בניח לא מוצלחות במגרש ושטחי בניה תקופים הנבונים מתמריצי נספח די' ונספח די' לתכנית תא/2650.	תשריט יעודי קרקע: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים נספח עיצוב עירוני: מרחק בנין לשימור עד 8 קומות נספח אזורי ומתחמי תכנון: אזור תכנון 502	לפי סעיף 4.3.2(א), מועצת העיר וכן ועדת השימור העירונית במסגרת חוק דעות יורשו, הכנת מסמך מדיניות אלא אם התוכנית מסיפה זכויות בתיקף בניה שאינן עולת על 0.5 רח"ק
ל.ר	ל.ר	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים אזור תכנון 502	זכויות סביבה – סעיף 4.4 הגדרת זכויות בעלת השפעת סביבתית (4.4.1) חוק דעת סביבתית (4.4.2) בניית ירושה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מההוראות סעיף 4.4

הוראות בנושא טבע עירוני – סעיף 4.5 אחד טבע עירוני או אחד טבע עירוני מקודח (4.5.1)	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים אזור תכנון 502	לר.	לר.
תשתיות – סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים המאים: סגור המימון לחשבוניות (4.6.1) חובות כלליות לחובות חובות (4.6.2) ברוכות אגרות ודיווידיס טק (4.6.3) מקדון (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים אזור תכנון 502	+	החלת את הוראות סעיפים 4.6.2, 4.6.3, 4.6.4, 4.6.5
שימוש בסעיף חוק בסטנדרט מתוכנית המתאר - לפי סעיף 462 א (ד)			
התוכנית בסטנדרט ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תשומת את התוכנית הכוללת, והולם ועדה מקומית תחילה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים חמורים בשעיף קסן 17(א), וכן בשעיף קסן (א) לשטח פסקאות (4), (5), (6), (7) ו- (17) שבו.			
462 א (4) לענין: (4) – קבוע או שימי נדבך וקומות, (5) – שינוי חלוקת שטח בנייה בין יישרים שאינם, (6) – הגדלת מספר יחיד, (7) – תוספת שטח בנייה בשטח קבוע.			
סעיף קסן (4)א	מחנות הסעיף	שימוש בתוכנית המפורטת	
סעיף קסן (5)א	שימי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	קביעת קווי גבול על קרקעים ע"פ קונטרס חבנין הקיים וחוספת בניה בתוך קווי חבנין קביעת הוראות והנחיות עיצוב ובנין לשימור המבנה ולתוספת בניה באמצעות שימוש חוזקיות בניה לא מנוגלות והמריצי השימור מבנה תוכנית השימור.	
סעיף קסן (9)א	כל ענין שניתן להקטין בתקנה לפי סעיף 197 לחוק	החלת הקטנת בריכה בקומה גג עליון. הקלה לתוספת 6% שטח עיקרי. החלת בניית חצר מוגבלת לצורך אוורור הקומות שמתחת למפלס קומת חניכית למבנה.	
סעיף קסן (19)א	הקטנת הוראות לענין חריגות מבנים לצורך זכות מעבר או זכות העברה אצליון חקיקת הקטן החריגות לצורך ציבורי	קביעת זיקת הסה למעבר לציבור במרחב חקיקת שכן קו הסגור לקו חבנין הקדמי וקביעתו כחחסום פני ולא מבנה אשר לא תותר בו בניה של כל אלמנט כלשהו לריבוי דרך האו מעקה.	

תצהיר וחתימות			
בדטיו את סוגיות הסמכות של תוכנית לעיל, ומצאנו כי התוכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את הסיווג) במסמך בשעיף (2) בטופס זה.			
שם וטקסט	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
עודד גבול, אדרי	25082093		23/7/18
שם וטקסט	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
הראלה אברום און, ק"ד	2438946-9		18.7.2018

ת כ"ח | 2017

העתיקים
נבי אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מוכיחות ועדה מחוזית)
עוזת תכנון

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

ממליצים לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים :

1. תנאי להפקדת התכנית :
 - a. חתימת בעלי המגרש על כתב התחייבות לביצוע השימור ע"פ הוראות מחלקת השימור ותכנית השימור 2650 ומתן כתב שיפוי בגין תכנית זו, מתן התחייבות על אי תביעה בגין תכנית זו.
2. תנאי להגשת היתר בניה :
 - a. אישור מחלקת השימור לעיצוב המבנה ותוספת הבניה כולל חומרי גמר הכל בהתאם להנחיות מחלקת השימור.
3. תנאי לקבלת היתר בניה :
 - a. אישור מחלקת השימור לתוכניות ההיתר.
 - b. רישום הערה ע"פ תקנה 27 בגין זיקת הנאה למעבר הציבור כפי שנקבע בתכנית זו.

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

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62'א בתאריך 23/07/2018
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62'א בתאריך 18/07/2018

בישיבתה מספר 18-0017 מיום 08/08/2018 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

רות ארבל : נחלת בנימין 13 מבנה לשימור בהגבלות מחמירות, מבוקש לקדם פרויקט מלונאי באמצעות הסבת יעוד המגרש למלונאות ובתמורה כל הזכויות שתקפות במגרש ימומשו במגרש. מימוש הזכויות יהיה באמצעות תוספת אגף האחורי בחלק הפנוי שבמגרש ותוספת של 2 קומות בנסיגה. נתן אלנתן : האם זהו בנין לשימור ממחמיר שהופכים אותו לשימור לא מחמיר?
רות ארבל : לא. הבניין נשאר בדרגת השימור שלו ומאפשרים את מימוש הזכויות במגרש לטובת מלונאות במבנה.

אדר' יניב פרדו מציג את התוכנית

שמואל גפן : האם יהיו חדרים במלון במרתף?
יניב פרדו : תוכנית השימור מאפשרת חדרים במרתף.
אורלי אראל : יש חצר מונמכת וחלון זה מלון עממי. ישנן אמירות שחסרים מלונות ברמת C בת"א
דורון ספיר : אני מבקש לתקן את סעיף 2.3 במקום קביעת שימוש ראשי לשימוש למלונאות שיהיה רשום שימוש בלעדי למלונאות ושטחים נלווים למלון.

הועדה מחליטה:

לאשר את הפקדת התוכנית בהתאם לחו"ד צוות עם תיקון בסעיף 2.3 בעיקרי הוראות התכנית לשימוש בלעדי למלונאות.

משתתפים : דורון ספיר, נתן אלנתן, שמואל גפן, אופירה יוחנן וולק

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

מס' החלטה	התוכן
08/08/2018	תא/מק/4675 - העברת זכויות מקרל נטר 2 ליגאל אלון 82-84
9 - 18-0017	דיון בהפקדה

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מקומית

כתובת:

קרל נטר 2 (פינת מונטיפיורי 38), יגאל אלון 82-84 (מגרש סוזוקי).

מיקום:

קרל נטר 2 (פינת מונטיפיורי 38): גוש 7452, חלקה 11.

יגאל אלון 82-84: גוש 7096, חלקה 102.



יגאל אלון 82-84 (מגרש סוזוקי)



קרל נטר 2

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7452		חלק	11	
7096		חלק	102	

שטח התכנית:

קרל נטר 2: 637 מ"ר.

יגאל אלון 82-84 (מגרש סוזוקי): 4,532 מ"ר.

מתכנן: יסקי מור סיון אדריכלים

יזם: שירותי רכב בע"מ

בעלות:

קרל נטר 2 - מבנה לשימור בהגבלות מחמירות

• **הבעלים של הנכס עצמו (ראה נסח טאבו מצ"ב):**

1. גורמן מנחם ת.ז. 07233323
2. פרצ'ק רוני ת.ז. 058669532
3. בוברוב דקל ת.ז. 024359937

4. גבע הילה ת.ז. 027458108

5. גבע ניר ת.ז. 027198027

6. פרי תמר ת.ז. 022521967

- **הבעלים של הזכויות הלא מנוצלות (מכח תוכניות תקפות קודמות לתוכנית השימור):**
שירותי רכב בע"מ ח.פ. 51-0338932

הבעלים של הנכס התקשרו בהסכם מכר ביום 9.2.2010 למכירת זכויות הבניה הלא מנוצלות עם חברות טארה יסודות נדל"ן בע"מ ח.פ. 51-3245282 וס.מ.ל סולומון מבנים לתעשייה בע"מ ח.פ. 51-2026824. לטובתם נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 בלשכת רישום המקרקעין. (ראה נסח טאבו מצ"ב)

החברות הנ"ל מכרו את הזכויות לשירותי רכב בע"מ ח.פ. 51-0338932 בהסכם מיום 25.10.2015 (ראה הסכם מצ"ב)

- **הבעלים של זכויות התמריצים:**
שירותי רכב בע"מ ח.פ. 51-0338932

יגאל אלון 82-84 – מגרש מקבל

גוש 7096 / חלקה 102:

- **הבעלים של הנכס:** קרן קיימת לישראל
- **חוכרים:** 1. שירותי רכב בע"מ ח.פ. 51-0338932
- 2. קבוצת רכישה לפי הפירוט שמופיע בנסח הטאבו

מצב השטח בפועל:

קרל נטר 2:

מבנה בן 3 קומות וחדר על הגג, מעל קומת מרתף חלקית, הכולל 2 אגפים: אגף דרומי עם חזית לרח' קרל נטר ובו 3 דירות שאוחזו לדירה אחת ולה הוצמדה קומת מרתף חלקית. אגף צפוני עם חזית לרח' מונטיפיורי הכולל 3 יח"ד (יח"ד בכל קומה) וליחידה העליונה מוצמד חדר על הגג. אגף זה ללא מעלית. בחזית לקרל נטר קיימות מרפסות פתוחות עם מעקות ברזל. המבנה מאוכלס ברובו למגורים, למעט משרד עו"ד המצוי בקומה השנייה. המבנה הוגדר לשימור בהגבלות מחמירות לפי תכנית 2650 ב'. תוכנית תא/מק/3941, אשר פורסמה למתן תוקף ביום 05.02.2013 בי.פ. 6543, מניידת זכויות מהמבנה הנ"ל לאחר מתוקף 2650 ב'. המבנה שופץ בהתאם להנחיות ולתנאים לשיקום ושימור המבנה כפי שעולה ממסמך חתום של המחלקה לשימור בעיריית ת"א מיום 11.12.2013.

יגאל אלון 82-84 (מגרש סוזוקי):

לפי תא/3475 ובהתאם לעיצוב אדריכלי תא/3475, הוצא היתר בניה מס' 16-0459 אשר נחתם ביום 03.08.2016 עבור מגדל משרדים בן 18 קומות (כולל קרקע) עם מסחר בקומת הקרקע וקומת גג טכני מעל 4 מרתפי חניה. בשלב זה הנמצאים לקראת סיום בניית מרתפי החניה.

מדיניות קיימת:

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

מצב תכנוני קיים :**קרל נטר 2:**

תכניות תקפות: תא/2650 ב', תא/מק/3941, תא/3440, תא/2710, תא/ח, תא/ג, תא/מ, , תא/מ, תא/1680, תא/755, תא/636, תא/287, תא/74, תא/44, תמא/3, תמא/34/ב4

יעוד קיים: מגורים ב'

שטח המגרש: 637 מ"ר

זכויות בניה: סה"כ זכויות הבניה הניתנות להעברה ממבנה זה הינם 76.9 מ"ר, ע"פ תחשיב זכויות מתאריך 24.6.18, לשווי קרקע 26,000 ש"ח/מ"ר

העברת הזכויות המבוקשת איננה הראשונה ממבנה זה.

בתוכנית 3941 אשר בתוקף, נידו שטחים בהיקף של 141.06 מ"ר לכתובת הברזל 5א

בתוכנית 4689 לניד זכויות מהמבנה הנידון לפנחס רוזן 65-67 (מתחם כיתן) המאושרת להפקדה מתאריך 6.6.18, מבוקש לניד 186.3 מ"ר מהמבנה.

נכון למועד הכנת תכנית זו נותרו להעברה מהמבנה ברחוב קרל נטר 2 סה"כ 76.9 מ"ר לפי החלוקה הבאה:

76.9 מ"ר בגין יתרת שטחי בניה ע"פ תוכניות קודמות.

0 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי הקרקע.

0 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי הקרקע.

0 מ"ר בגין תמריץ שמירה על שווי קרקע.

יגאל אלון 84-82:

תכניות תקפות: תא/2650 ב', תא/2657, תא/3475, תא/3475א, תא/3255ב, תא/1043, תא/1043א, תא/1386, תא/367, תא/295, תא/קיי, תא/ג, תא/מ, תא/ח, תמא/3, תמא/34/ב4

יעוד מאושר: תעסוקה

שטח המגרש: 4.532 דונם

זכויות בניה: 15,130 מ"ר עיקרי, 6,052 מ"ר שירות על קרקע.

גובה: 5 מרתפים+ק"ק כפולה+ 18 קומות+2 קומות טכניות.

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

עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור באמצעות העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תוכנית השימור במגרש ברחוב קרל נטר 2, וקביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.

כמו כן, התוכנית מאפשרת תוספת של 524 מ"ר שטחים עיקריים עבור תעסוקה במגרש ברחוב יגאל אלון 82-84.

היקף השטחים העיקריים המועברים מהמבנה לשימור

בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ 71.65 מ"ר עיקרי ביעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת (מגורים ב') מהמגרש המוסר.

היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנה לשימור למגרש המקבל הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים עפ"י הערכת שומה למבנה לשימור מתאריך 24.4.18 ועפ"י

הערכת שומה למגרש המקבל מתאריך 30.01.18, בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית 2650.

1 מ"ר ביעוד מגורים ב' במגרש המוסר שווים ל- 8.0 מ"ר ביעוד תעסוקה בקומה 1 במגרש המקבל

1 מ"ר ביעוד מגורים ב' במגרש המוסר שווים ל- 6.86 מ"ר ביעוד תעסוקה בקומות 15 וכן 17 במגרש המקבל

עיקרי הוראות התוכנית:

10. העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות במגרש ברחוב קרל נטר 2 למגרש המקבל ברחוב יגאל אלון 82-84.

4.15 מחיקת 71.6 מ"ר עיקרי למגורים במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב קרל נטר 2.

4.16 תוספת 524 מ"ר עיקרי במגרש מקבל ברח' יגאל אלון 82-84 עבור תעסוקה.

11. הבטחת חובת שימור המבנה לשימור ברחוב קרל נטר 2 בהתאם להוראות תכנית השימור, כתנאי למימוש זכויות הבנייה המועברות.

12. פטור מתקן חניה עבור תוספת הזכויות המתבצעת במגרש המקבל, הכל בהתאם לתכנית תכנית השימור.

טבלת השוואה :

מצב מוצע		מצב קיים		נתונים	
יגאל אלון 82-84	קרל נטר 2	יגאל אלון 82-84	קרל נטר 2	מ"ר	סה"כ זכויות בניה
תוספת של 524 מ"ר עיקרי ביעוד תעסוקה	הפחתה של 71.6 מ"ר עיקרי ביעוד מגורים	15,130 מ"ר עיקרי + 6,052 שירות על קרקעי	לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב מתאריך		
ללא שינוי	ללא שינוי	כקיים	כקיים		מספר יח"ד
ל"ר	ללא שינוי	ל"ר	כקיים	מ"ר	גודל יח"ד ממוצעת
ללא שינוי	ללא שינוי	101 מ' אבסולוטי	כקיים	מ'	גובה בנין
ללא שינוי	ללא שינוי	5 קומות מרתף+ק"ק כפולה + 18 קומות+2 קומות טכניות	כקיים	קומות	גובה
ללא שינוי	ללא שינוי	כקיים	כקיים	מ'	קווי בניין
ללא שינוי	ללא שינוי	ע"פ התקן	כקיים		חניה

הסברים נוספים ותנאים למימוש :

5. תנאים להפקדת התכנית :

- ג. חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין התכנית.
- ד. מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין אישור התכנית דנן, מבעל המבנה לשימור ומבעל המגרש המקבל.

6. תנאי להוצאת היתר בנייה במגרש המקבל :

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

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית תא/מק/6675 507-048370	שם התכנית העברת ומויות מרחוב קרל נטר 2 לרחוב ינאל אלון 82-84	מגיש התכנית ב, רחביה יזום והשקעות בע"מ	עורך התכנית גדי בר אוריין
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "יריגלה" (שערך לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית מכללת בשטח התכנית	
☒ תל אביב יפו	☒ עירונית	☐ כפרית	☐ יש ☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש למרש נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	סמות הסעיף בחוק	
התוכנית הינה תכנית מתאר מקומית ע"פ תוכנית השימור והמורשת תא/2680.ב. לניוד וזכויות מומנה לשימור בתבולות מחמירות ברחוב קרל נטר 2 אשר שומר ושומר בהתאם לתכנית השימור למבנה ברחוב ינאל אלון 82-84	62 א. (ג) חוק הת"ב התשכ"ה	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).	
התוכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים חנואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:			
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת
הוראות מיוחדות - טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למרחמי התכנון	מגרש מקבל לפי תשריט אזורי יעוד: אזור תעסוקה מסרופוליני סמוך לאזור הסעת המונים- מתניין נשבת עיצוב עירוני: מעל 40 קומות נשפת אזורי וסמחמי תכנון: 902	טבלה 5 - קידום תוכניות לאורך רחוב בהתאם למסמך מדיניות לפי סעי' 3.3.2 1. תכנית הכינוי לא תעלה על 60% משטח המגרש 2. התוכנית תכלול הוראות בנוגע למיתות קומות הקרקע בויקח לרחוב וכלל הניתן בזיקת לחיזות צדיות ואחוריות.	* התכנית מוסיפה זכויות בניה מיוחדות מומנה לשימור בתבולות מחמירות בהתאם לתכנית השימור 2680.ב. ועל כן אין צורך באישור מסמך מדיניות.

+ רח"ק מוגש ברחוב יגאל אלון 84-82: 4.79 תוספת תכנית במסגרת העברת זכויות בניה מסבנה לשימור בתגבולות מוחמדות בתחום לכנית 2650	ש"י 3.3.2 (ב) יגאל אלון 84-82 שטח סגור 4532 פ"ר. רח"ק בשיעור 4.2 רח"ק מרבי: 22.8 סי' 3.3.3 ד. סי' 2.4.1	מגרש מוקבל לפי תשריט אזורי יעוד: אזור תעסוקה מטורפוליטני סטוד לאזור הסעות המונים- מתניין נשפח קישוף אירועי סעל 40 קומות נשפח אזורי ומתחמי תכנון: 902	קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטח בניה עד לשיטח הכנית המרבי
* מבוקש פטור מתקן חניה ע"פ תוכנית חשימור 2650 סעי' 11.2.1: תועדה רשאית לפטור מבנים לשימור חלקו או מלא מוחמדות מוקומות חניה בתחום חמגרש	תחולתה הוראות סעיף 3.3.7	נשפח תחבורה	הוראות למרכיבי תחבורה 3.8 תקן חניה (3.8.7)
+ חברות זכויות בניה מסבנה לשימור בתגבולות מוחמדות ברחוב קרל נטר 2 ומחמדות זכויות בניה מוחמדות לשימור ברחוב קרל נטר 2 שבהם פו שימור בתחום לכנית חשימור	חמגרש חמסור ברחוב קרל נטר 2 הינו מבנה לשימור בתגבולות מוחמדות לכנית חשימור תא/2650/3 לשימור מבנים בתל אביב. לפי סעי' 2.5.3 (ב) התוכנית יכולה להכיל תוכנית נושאית קודמת.	מבנה או אחר לשימור: הכלולים ברשימת חשימור חשימדות או שוקמו לבניהם הוראות לשימור בתכנית המועצת, או בתכנית מאושרת אתר עתיקות: על פי נשפח חשימדות	שימור - סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) הוראות למרכיבי כני לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3)

תצהיר ותחיתומות			
בדקתי את סוגיות הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בטובות ועדת מקומית/מוחמדות, (מחקר את חמיות) במסגרת בסעיף (א) בסופסוף.			
מוחמדות הועדה:			
שם וסמכות	מספר ת.י.	חתימה	תאריך
עודד נבול, אדר	05208205		25/7/18
היועץ המשפטי לועדה:			
שם וסמכות	מספר ת.י.	חתימה	תאריך
הראל אברהם און, עו"ד	2934946-5		23.7.2018

ח' חמ' | חמ'

חשקלים
נבי אילנה סולמי - ראש ענף (מחשוב מוכירות ועדה מחמדות)
בוות תכנון

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י מבנים לשימור)
ממליצים לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לתנאים המפורטים לעיל.

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

בישיבתה מספר 0017-18' מיום 08/08/2018 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

שירה ספוקויני: תוכנית לניוד זכויות ממבנה בכתובת קרל נטר 2 למבנה בכתובת יגאל אלון 84-82. בתוכנית מניידים 500 מ' למבנה לתעסוקה וחלק מהחללים הקיימים שמשמשים כשטחי שרות מוסבים לשטחי תעסוקה.

רננה מיסקי מור סיון: מציגה את התוכנית.

הועדה מחליטה:

לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לתנאים המפורטים לעיל בהתאם לחוו"ד צוות.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, שמואל גפן, 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

מס' החלטה	התוכן
08/08/2018	תא/מק/1/4130 - איחוד וחלוקה בתחום תכנית תא/4130 - לה גוארדיה 65-71
10 - 18-0017	דיון באיחוד וחלוקה - דיון רגיל

מטרת הדיון:

דיון בהפקדת התכנית.

מסלול התב"ע:

בסמכות ועדה מקומית.

מיקום:

בדרום- רח' לה גוארדיה, בצפון - רח' עמק איילון, במזרח- רח' הגיבור האלמוני, במערב- מגרשים 464-465



גוש/חלקה:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6133	מוסדר	חלק	465-472	426,428,474,879,884

שטח קרקע: 14.461 דונם.

עורך: גוגנהיים/בלוך אדריכלים ומתכנני ערים - דוד גוגנהיים, שלי גוגנהיים

שמאי: עודד לוי

יזם: חברת "בין השדרות ת"א בע"מ"

מסמכי רקע: טבלת איזון והקצאה.

בעלות: פרטיים, עיריית תל-אביב יפו.

מצב השטח בפועל:

בשטח קיימים 8 מבנים על 8 חלקות כאשר כל 2 חלקות בנויות בקו בנין אפס כך שמקבלים 4 בניינים טוריים כדלהלן:

רח' לה גוארדיה 65, 67, 69 – מבנים בני 3 קומות ו - 3 כניסות סה"כ 18 יח"ד בבניין * 3 = 54 יח"ד
רח' החיל האלמוני – מבנה בן 4 קומות ו - 4 כניסות סה"כ
רח' עמק אילון 18, 20, 22, – מבנים בני 4 קומות כניסה אחת סה"כ 8 יח"ד בבניין * 4 = 21 יח"ד
סה"כ בכל המתחם 106 יח"ד

קיימים 3 טיפוסים דירות:

- טיפוס של כ - 64 מ"ר
- טיפוס של כ - 55 מ"ר + הרחבות בהיתר
- טיפוס של כ - 80 מ"ר

במספר יח"ד בוצעו הרחבות.

המבנים ממוקמים כך שהחזיתות הרחבות פונות מז' - מע' והגמלוניים פונים צפ' - דר' כלפי רחובות לה גוארדיה ועמק אילון.

מדיניות קיימת:

התכנית הראשית התקפה תא/4130 – התחדשות עירונית ברח' לה גוארדיה "בין השדרות".

מצב תכנוני קיים:

1. תכנית תא/ 5000 - תכנית מתאר לעיר ת"א-יפו
2. תכנית מס' 507-0133983 תא/4130 התחדשות עירונית ברחוב לה גוארדיה "בין השדרות" קיבלה תוקף וקבעה במטרות התכנית:
1. פינוי של 106 יח"ד ב 4 מבנים טוריים על גבי 8 חלקות ובנייה מחדש של 12-6 מבנים בני עד-8 קומות כל אחד בבניה מרקמית ומבן אחד של 15 קומות. המבנים תוחמים שטחים פתוחים לטובת הדיירים ותושבי השכונה. לאורך כל רחוב לה גוארדיה מתוכננת קולונדה עם חזית מסחרית.
2. קביעת זכויות בניה והוראות בינוי.
3. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה בתכנית עתידית בסמכות מקומית.
4. קביעת הוראות בדבר חזית מסחרית ושביל אופניים.

מצב תכנוני מוצע:

1. תכנית איחוד וחלוקה הכוללת לוח הקצאות וטבלאות איזון שלא בהסכמת כל הבעלים. תכנית זו מהווה תכנית מפורטת הכוללת הוראות לאיחוד וחלוקה על פי סעיף 6.1 שבתכנית הראשית תא/4130. במסגרת תכנית זו, נקבעה ע"י שמאי התכנית חלוקת זכויות הבניה בין המגרשים בהתאם לסה"כ זכויות הבניה שנקבעו בתכנית הראשית תא/4130, כך שנשמר האיזון בין הבעלים ובהתאם הוכן לוח הקצאות וטבלת איזון בלא הסכמת בעלים עפ"י הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
2. שינוי בקו הבניין הקדמי לכיוון רח' לה גוארדיה ביחס לתכנית הראשית תא/4130 וקביעת קו בניין חדש של כ-2 מ' לצורך שיפור המרחב הציבור ע"י הרחבת המדרכה וסלילת שביל אופניים.
3. שינוי בהוראת הבינוי ביחס לתכנית הראשית המאפשר תוספת קומה אחת לכלל המבנים בתחום התכנית ותוספת גובה של עד 4 מ' ברוטו לכלל המבנים המוצעים על פי סעיף 5 שבתכנית הראשית תא/4130.
4. הגדלת תחום זיקת ההנאה בתחום התכנית: תוספת של רצועה בחזית רח' לה גוארדיה בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור ביחס לתכנית הראשית תא/4130. צורתה הסופית וההיקף המדויק של זיקת ההנאה תיקבע בתכנית העיצוב.

עקרונות לפיהן בוצעו טבלאות ההקצאה והאיזון:

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



תשריט מצב מאושר ע"פ התכנית הראשית תא/4130



תשריט מצ"ב מוצע

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

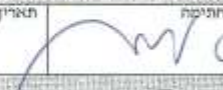
תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0530329	שם התכנית איחוד וחלוקה בתחום תכנית תא/4130	מגיש התכנית נתמיה דויד "בין השדרות" תל אביב בע"מ	עורך התכנית דוד גונגהיים - אדריכל עודד לוי - שמאי משה פוגל - מודד
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעור 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 בשטח התכנית	
תל אביב יפו	☒ עירונית	☐ כפרית	☐ יש ☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

מחוז הסעיף בחוק	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת
- איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד. - שינוי קו בניין קדמי לכיוון רחוב לה גורדיה. - שינוי הוראות בינוי ותוספת קומה אחת והגדלת גובה הבניינים בחלקה. - הגדלת תחום זיקת החנאה למעבר הציבור בתחום התכנית הראשית תא/4130 ללא שינוי בזכויות הבניה ומס' יח"ד.	סעיף קטן (א) (1) סעיף 62א(א) (4) סעיף 62א(א) (5) סעיף 62א(א) (9) סעיף 62א(א) (19)	איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים לחסדרת הזכויות הקנייניות של המגרשים הכלולים בתכנית זו לצורך רישום הבעלות עפ"י לוח הקצאות. המגרשים יפותחו ויחודשו במתכונת של "פינוי בינוי", לפי תכנית תא/4130 מאושרת מיום 8.8.2016

שימוש בתוכנית המפורטת		שימושי בסעיף ח' בסכמת התוכנית המפורטת - לפי סעיף 162(ד)
שימוש בתוכנית המפורטת	סעיף	א. תוכנית המפורטת תהיה מקומית החלטה בשטח שחל על תוכנית בללית לא תסתור את התוכנית הבללית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הבללית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (1א)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4א), (6), (8), (16) ו-(17) שבד.
	מהות הסעיף	162(א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בניין בין יושבים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות שירות.
שימוש בתוכנית המפורטת	סעיף קטן (1א)(2)	א. תוכנית המפורטת תהיה מקומית החלטה בשטח שחל על תוכנית בללית לא תסתור את התוכנית הבללית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הבללית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (1א)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4א), (6), (8), (16) ו-(17) שבד.
	סעיף 162(א)(4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתוכנית
	סעיף 162(א)(8)	שינוי תוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים
	סעיף 162(א)(9)	כל עניין שניתן לבקשו כחלקה לפי סעיף 147
	סעיף 162(א)(19)	קביעת תוראות לעניין הריסת מבנים, לענין זכות מעבר או זכות להעברה ... ולענין חקיקת קרקע תדרשת לצורכי ציבור ... בהתאם למפורט בסעיף.

תצהיר והתייבות			
בדיקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (נחקר את הסמכות) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
שם וטעם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עידו גבול, אדרי	0528203		18/7/18
שם וטעם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
חראלה אברהם און, ע"ד	24389469		16.7.2018

חברה | 2017

הערות

בב' אילנה סולמי - ראש ע"פ (מחשוב מוכירות ועד מחזיקות), נזות המנן



תאריך: ו' אב תשע"ח
18 יולי 2018
סימוכין: 32060118

לכבוד
מר גדעון סגל, עו"ד
סגל-כהן משרד עורכי דין
בפקס: 03-5757670

ח.נ.

הנדון: חוות דעת בעל עניין - תכנית איחוד וחלוקה, לה גארידיה 65-71
סימוכין: מכתבך מיום 16.7.18 ומייל מיום 17.7.18

1. כפי העולה ממכתבך, התכנית שבנדון הינה תכנית להתחדשות עירונית בחלקות המנויות במכתבכם, המהוות את שטח התכנית (להלן - "שטח התכנית").
2. במכתבך הנך מצהיר כי התכנית חלה על בית משותף ולא על חלה על קרקע פנויה ומשכך, על פי סעיף 61א(ב1)(2) לחוק, לעניין בית משותף, יראו בעל עניין בקרקע, בין היתר, כמי שמתקיימים בו התנאים שקבע שר האוצר, קרי, התנאים שנקבעו בתקנות, ובלבד שאין בתכנית, פגיעה בבעל זכויות אחר.
3. על פי תקנה 4(2) לתקנות לגבי תכנית לפינוי בינוי בשטח שהוכרז מתחם פינוי בינוי כמשמעותו בסעיף 33א לחוק, בעלי דירות שבבעלותם למעלה מ- 60% מהדירות שבמתחם עליו חלה התכנית יהיו בעל עניין בקרקע, ובלבד שבכל בית משותף במתחם תהיה הסכמה של לפחות 50% מבעלי הדירות להגשת התכנית.
4. כפי שעולה ממכתבך, התכנית הינה תכנית לפינוי בינוי על פי הגדרתה בתקנות.
5. כפי שהובהר ממכתבך, ברשות מרשדך, חברת בין השדרות תל אביב בע"מ, ח.פ. 514911197 (להלן - "חזום"), העתידה להגיש את התכנית, הסכמות של בעלי דירות בשיעור של 85% משטחי המקרקעין הכלולים בתכנית וזאת על פי ייפוי כוח. כן עולה ממכתבך ומהמייל שבסימוכין כי בכל בית משותף בשטח התכנית קיימות הסכמות של מעל ל- 50%.
6. זאת ועוד, בהסתמך על מכתבך, על פני הדברים לא נראה כי קיימות פגיעה ביתר בעלי הזכויות במגרש שכן התכנית מיטיבה עם כלל יחידות הדיור במסגרת הפרויקט ומוסיפה זכויות בניה לכל יחידה.
7. לאור האמור לעיל עולה ממכתבך כי חזום עונה על הגדרת בעל עניין בקרקע לפי סעיף 61א(ב) לחוק וזכאי להכין את התכנית המוצעת.

בכבוד רב ובב"ח,

חגית חמאירי-פרלרוט, עו"ד
עוזרת ראשית ליועמ"ש

הערות:

עו"ד הראלה אברהם אוזן, חמשנה ליועמ"ש (לעניינים מנהליים ומונחל הנדסה)
אדרי' עירא רזון, מתכנן עיר בכיר

אישור יועמ"ש הוועדה לנושא בעל עניין בקרקע

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח ותחום מקרקעין)

1. התכנון המוצע קובע איחוד וחלוקה וכולל לוח הקצאות וטבלאות איזון שלא בהסכמת כל הבעלים. תכנית זו מהווה תכנית מפורטת הכוללת הוראות לאיחוד וחלוקה על פי סעיף 6.6 שבתכנית הראשית תא/4130, כתנאי להוצאת היתר בניה.
2. במסגרת הכנת תכנית עיצוב לתכנית הראשית מציגים עורכי התכנית בינוי שבו קו הבניין הקדמי לכיוון רחוב לה גוארדיה נסוג ב-2.00 מ' ביחס לקו הבניין התב"ע בתכנית המאושרת תא/4130. השינוי הנ"ל נעשה לדרישת הגופים המקצועיים במינהל ההנדסה ואגף התנועה בעת"א, וזאת כדי לאפשר את הרחבת המדרכה ויצירת שביל אופניים בחזית הפרויקט, תוך קביעת זיקת הנאה למעבר הציבור ברצועה זו. הסגת הבינוי הנ"ל, מחייבת את צמצום נפח הבינוי שהיה אמור להיבנות באותה הרצועה בחלופת הבינוי התב"עית. במסגרת הדרישה העירונית, הונחו עורכי התכנית למקם את נפחי הבינוי שנחתכו כקומה נוספת ע"ג המבנים בפרויקט. לכן מוצעים, בתמיכת אגף תכנון העיר, השינויים הבאים :
 - א. שינוי בקו הבניין הקדמי לכיוון רח' לה גוארדיה ביחס לתכנית הראשית תא/4130 וקביעת קו בניין חדש של כ-2 מ'.
 - ב. שינוי בהוראת הבינוי ביחס לתכנית הראשית המאפשר תוספת קומה אחת לכלל המבנים בתחום התכנית ותוספת גובה של עד 4 מ' ברוטו לכלל המבנים המוצעים על פי סעיף 5 שבתכנית הראשית תא/4130.
 - ג. הגדלת תחום זיקת ההנאה בתחום התכנית : תוספת של רצועה בחזית רח' לה גוארדיה בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור ביחס לתכנית הראשית תא/4130. צורתה הסופית וההיקף המדויק של זיקת ההנאה ייקבעו בתכנית העיצוב.
 3. אישור החלופה התכנונית המוצגת לפניכם בתכנית העיצוב מחייבת את אישורה של תכנית זו. לחילופין, ניתן לאשר את השינויים המבוקשים בס"ק א', ב' ו-ג' לעיל גם במסגרת הקלה בבקשה להיתר הבנייה.
 4. בהיתן המוצג לעיל, ממליצים צוות התכנון ותחום מקרקעין להפקיד את התכנית, לרבות השינויים המבוקשים ביחס לתכנית הראשית, בכפוף לאישור הסופי של תחום מקרקעין ללוח ההקצאות וטבלאות האיזון.

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 18-0017/ב' מיום 08/08/2018 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

עירא רוזן : מובאת לפניכם תכנית איחוד וחלוקה לתב"ע מאושרת תא/4130 שאושרה בוועדה המחוזית ב-2016. מדובר בתוכנית להתחדשות עירונית ברח' לה גוארדיה 71-65 הכוללת ארבעה מבנים טוריים. בתוכנית הראשית המאושרת תנאי להיתר בנייה הוא עריכת ואישור תוכנית איחוד וחלוקה ותוכנית עיצוב. מאז אישור התוכנית הראשית קידמנו כמה תוכנית לאורך רחוב לה גוארדיה והבנו שחלק מהתוכניות שאישרנו יצרו מצב ובו חתך הרחוב החדש לא מותיר מרחב מספיק להולכי הרגל ורוכבי האופניים. במסגרת העבודה על התכנון, הגענו להסכמות עם היזם שהבינוי יהיה שונה מזה של התב"ע בכך שהוא יסוג מקו הבנין התב"ע לאורך חזית לה גוארדיה וכתוצאה מכך יצור רצועה נוספת למרחב להולכי הרגל ברוחב של כ-2 מ' לאורך חזית הרחוב. את זכויות הבניה שנגרעות כתוצאה מהזזת הבינוי, אנחנו

מאפשרים למקם על גבי המבנים בפרויקט ע"י תוספת קומה. לצורך השינוי הנ"ל הכנסנו בתכנית האו"ח סעיפים נוספים שמדברים על השינוי בקו הבנין, שינוי בבינוי והרחבה זיקת הנאה ביחס לתוכנית המאושרת.

במצגת שתוצג יש נושאים קטנים שבהם קיימים חילוקי דעות ביו הצוות ליזם, אבל בסה"כ התכנית המוצגת תואמת את תוכנית המתאר, את התכנית הראשית ואת המדיניות העירונית ואגף תכנון העיר ומה"ע תומכים בה.

אדריכל דוד גוגנהיים : מציג את התוכנית.

מלי פולישוק : כמה תוספת שטח עיקרי?

אדריכל גוגנהיים : העברנו את 2500 מ"ר שטח עיקרי אחד לאחד אותו דבר, פשוט הוספנו אותם בדמות קומה נוספת ביחס לתכנית המאושרת.

נתן אלנתן : אם התבע קובעת מגדל של 40 ואתה עושה 30 קומות, התבע הרי מאפשרת לבנות פחות. זה לא נכון להגיד שזה נוגד את המדיניות.

מלי פולישוק : למה כאן מותר להוסיף עוד קומה?

עירא רוזן : חוק התכנון והבנייה קובע כי מבנים שגובה רצפת הקומה העליונה שלהם גבוה מ-29 מ' הופך מבניין גבוה לבנין רב קומות שמחייב חדר מדרגות נוסף, יותר מעליות ומערכות דבר שמייקר משמעותית את עלויות הבנייה והתחזוקה וכעת אנחנו נמצאים בקו התפר ברגע שהופכים את הבניינים של 9 קומות ל-10 או 11 קומות זה בדיוק עובר את הגבול.

נתן אלנתן : בתוכנית הקודמת דובר על מבנים בני 8 קומות. אפשר לעשות 10 קומות ועדין לא להגיע להגדרת רב קומות.

הועדה מחליטה:

לאשר להפקדה את התוכנית בהתאם לחוו"ד הצוות ומה"ע.

משתתפים : דורון ספיר, נתן אלנתן, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, שמואל גפן

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

מס' החלטה	התוכן
08/08/2018	תא/תעא/4130 - התחדשות לה גוארדיה 65-71 תכנית עיצוב ופיתוח
11 - 18-0017	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:

ועדה מקומית

מיקום:

בדרום- רח' לה גוארדיה, בצפון - רח' עמק איילון, במזרח- רח' הגיבור האלמוני, במערב- מגרשים 464-465

כתובת:

תל אביב - יפו

רחוב לה גוארדיה 65, 67, 69, 71

רחוב הגיבור האלמוני 35, 37, 39, 41



מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6133	מוסדר	חלק	465-472	426,428,474,879,884

שטח התכנית:

14.461 דונם

מתכננים:

אדריכל: דוד גוגנהיים/שלי גוגנהיים
מתכנן פיתוח ונוף: דוד גוגנהיים
יועץ בנייה ירוקה: לשם שפר מהנדסים
יועץ הידרולוגיה: נועם דבורי
יועץ אשפה: חיים צפירי
יועץ תנועה: דן פוכס, ד.ג.ש. הנדסת תנועה
יועץ בטיחות אש: צבי בראון
יוזם: חברת "בין השדרות ת"א בע"מ"

בעלות: פרטית

מצב השטח בפועל:

בשטח קיימים 8 מבנים על 8 חלקות כאשר כל 2 חלקות בנויות בקו בנין אפס כך שמקבלים 4 בניינים טוריים כדלהלן:

רח' לה גוארדיה 65, 67, 69 – מבנים בני 3 קומות ו- 3 כניסות סה"כ 18 יח"ד בבנין * 3 = 54 יח"ד
 רח' הגיבור האלמוני – מבנה בן 4 קומות ו- 4 כניסות סה"כ
 רח' עמק אילון 18, 20, 22, – מבנים בני 4 קומות כניסה אחת סה"כ 8 יח"ד בבנין * 4 = 21 יח"ד
 סה"כ בכל המתחם 106 יח"ד

קיימים 3 טיפוס דירות

- טיפוס של כ- 64 מ"ר

- טיפוס של כ- 55 מ"ר + הרחבות בהיתר

- טיפוס של כ- 80 מ"ר

במספר יח"ד בוצעו הרחבות.

המבנים ממוקמים כך שהחזיתות הרחבות פונות מזר-מער והגמלוניס פונים צפ-דר' כלפי רחובות לה גוארדיה ועמק אילון. קיימת גדר המפרידה בין הבניינים שלאורך רחוב לה גוארדיה לאלו שלאורך רחוב עמק אילון. קיימת חניה ציבורית פתוחה ברחוב עמק אילון בצמוד למבנה הציבורי.

מצב תכנוני קיים:

תא/4130 מאושרת ואחד התנאים להוצאת היתר בניה הוא אישור הוועדה המקומית לתכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי.

מצב תכנוני מוצע:

במסגרת הליך של התחדשות עירונית (פינוי בינוי), יפנו ויהרסו בהדרגה 8 בניינים ב- 4 מבנים טוריים ישנים לאורך הרחובות לה גוארדיה, הגיבור האלמוני ורחוב עמק אילון. תכנית תא/4130 מציעה 7 מבנים התוחמים שטח ירוק פתוח לשימוש הדיירים, לרבות שטח בן 500 מ"ר שבו תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור. בנוסף, תירשם זיקת הנאה למעבר הציבור במעברים ציבוריים דרך הפרויקט.

מוצעות 2 חלופות תכנון:

1. בהתאם לתכנית המאושרת.
 2. בינוי שבו קו הבניין לרח' לה גוארדיה נסוג ב-2 מ' ותינתן זיקת הנאה ברוחב של 2 מ' ברחוב לה גוארדיה להרחבת המדרכה לאורך הרחוב בחזית הפרויקט. לצורך מימוש זכויות הבניה, מבוקשת, במסגרת תכנית האיחוד והחלוקה המובאת בפני הוועדה בדיון זה, תוספת קומה טיפוסית אחת על כלל המבנים בתחום התכנית וכן תוספת גובה של עד 4 מ' ברוטו.
- התכנית מציעה בניית 420 יח"ד (כמאושר בתא/4130) ב-7 מבנים. בהתאם לחלופה 2, מוצגים מבנים בני 9 קומות וקומת גג חלקית ומבנה פינתי בן 16 קומות בצומת הרחובות לה גוארדיה והגיבור האלמוני. הבניה העירונית-מרקמית בפרויקט מבקשת לשמר את אופייה של השכונה המקורית. עיצוב המבנים מבקש לעשות שימוש בשפה מודרנית מקומית. הבניינים יהיו מחופים טיח צבעוני, בתיאום ואישור אדריכל העיר, ובהם ישולבו פתחים גדולים, ומרפסות.
- גדרות בנויות בפרויקט, יבנו בבניה קלה ויכוסו צמחיה. ההפרדה בין אזורים משותפים פרטיים לבין אזורי זיקת הנאה ומעבר בין המבנים תיווצר על ידי שימוש בצמחיה ולא על ידי גדרות. הפרויקט כולו נמצא באזור יחסית מישורי כך שלא מתוכננים הפרשי מפלסים בפיתוח השטח ובכניסות למבנים. בשבילים בזיקת הנאה תינתן אפשרות למעבר להולכי רגל ואופניים.

טבלת נתונים:

נתונים		תכנית 4130
מעל כניסה קובעת		
שטחים עיקריים	34,761 מ"ר	34,761 מ"ר
שטחי שרות	9,764 מ"ר	9,764 מ"ר
מרפסות	5040 מ"ר	5,040 מ"ר
גובה	9,11,16 קומות	8,10,15 קומות
	38,60 מ'	34,56 מ'
תכנית מרתפים		100%

עיקרי הוראות התכנית

במסגרת הליך של התחדשות עירונית (פינוי בינוי), יפוננו ויהרסו בהדרגה 8 בניינים ב- 4 מבנים טוריים- ישנים לאורך הרחובות לה גורדיה, הגיבור האלמוני ורחוב עמק אילון. במקומם מציעה התכנית 7 מבנים התוחמים שטח ירוק פתוח לשימוש התושבים. המבנים לאורך רחוב לה גורדיה מגדירים את חלל הרחוב ויוצרים קולונדה וחזית מסחרית, יתר המבנים משמשים למגורים בלבד. כמו כן מתוך שאיפה להשתלב בסביבה, יתאפשרו מעברים ציבוריים ורחבות ציבוריות (כזיקת הנאה למעבר הציבור) דרך הפרויקט. התכנית מציעה 420 יחידות דיור כשבממוצע כ-30% מהן תהינה דירות קטנות.

הדמיות המבנים - יוצגו 2 החלופות

מבט מכיוון דרום מזרח – חזית רחוב לה גורדיה



חזית רחוב לה גורדיה

הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי**1. העיצוב האדריכלי****1.1 אפיון המבנים בפרויקט****א. תיאור כללי**

התכנון הינו תכנון מרקמי מלווה רחוב של מתחם מגורים. במתחם מתוכננים 5 מבנים בני 9 קומות + קומת גג חלקית בבנייה מרקמית, מבנה אחד בן 11 קומות + קומת גג חלקית ששתי קומותיו הראשונות ציבוריות ומעליהן מגורים וכן מבנה אחד בן 16 קומות + קומת גג חלקית.

המבנים תוחמים שטחים פתוחים לטובת הדיירים ושבילים בזיקת הנאה לציבור לטובת כלל תושבי השכונה. לאורך כל חזית רחוב לה גוארדיה מתוכננת קולונדה בזיקת הנאה לציבור עם חזית מסחרית והרחבת המדרכה ב-2 מ' ביחס לקו הבניין הקבוע בתכנית הראשית תא/4130 בזיקת הנאה לציבור כמצוין לעיל על פי דרישת מהנדס העיר.

ב. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים:

מירב המבנים הם בני 9 קומות + חדרי יציאה לגג וגובהם האבסולוטי יכול להגיע עד ל-38 מ' ממפלס הכניסה הקובעת.

המבנה הצפון-מערבי בתא שטח 7 שבו ממוקמת פונקציה ציבורית ב-2 קומות מגיע ל-10 קומות, זאת כמאושר בתכנית המפורטת מס' תא/4130, אך גובהו האבסולוטי לא יעלה על-38 מ' מהכניסה הקובעת.

המבנה הפינתי בפינת רח' לה גוארדיה והגיבור האלמוני הנו בן 16 קומות + קומת גג חלקית וגובהו האבסולוטי יכול להגיע עד 60 מ' ממפלס הכניסה הקובעת לבניין. גובה תקרת הקולונדה המסחרית יהיה 5 מ' מעל למפלס הכניסה הקובעת.

ג. קווי בניין

קווי הבניין יהיו ע"פ תוכנית מפורטת מס' תא/4130 "בין השדרות - התחדשות עירונית ברחוב לה גוארדיה".

צפון – לרח' עמק אילון – 3.5-3 מ' (קו בניין משתנה)

מזרח - לרח' הגיבור האלמוני ע"פ תשריט – 4.5-2 מ' (קו בניין משתנה)

מערב – לכיוון חלקה 464 – 5-3 מ' (קו בניין משתנה)

דרום – לרח' לה גוארדיה קו בניין 2 מ' ומעבר אליו קולונדה מסחרית ברוחב 4 מ'.

- קומה 1 (קרקע) 4 מ' (לטובת קולונדה מסחרית) + הרחבת המדרכה כמופיע בתכנית קומת הקרקע המצורפת (הסגת הבנין ב-2 מ' מקו הבניין התב"ע).
- קומות 2-9, קו בניין כמופיע בתכנית קומה טיפוסית המצורפת.
- בבנין הפינתי, קומות 2-16, הבניין הגבוה, כמופיע בתכנית קומה טיפוסית המצורפת.

1.2 בינויי, חזיתות המבנים ומעטפת

א. חזיתות - בחזית לרח' לה גוארדיה יבנה מעבר מקורה (קולונדה) ברוחב 4 מ' ותהיה חזית מסחרית.

ב. חומרים

- הבניינים יהיו מחופים טיח צבעוני, באישור אדריכל העיר.
- יתאפשרו פתחים גדולים מאלומיניום, זכוכית וברזל.

- ניתן יהיה גם להשתמש בחיפוי עץ או דמוי עץ hpl משולב באלמנטים צבעוניים, אישור סופי של אדריכל העיר לחומרי הגמר והגוונים ינתן לעת היתר הבניה.

ג. מרפסות – קביעת הוראות לעניין מרפסות :

- המרפסות בכל המבנים יהוו חלק אינטגרלי של האלמנטים האדריכליים ויחופו בהתאם בחומרים קלים לניקוי, המעקות יהיו ברובם שקופים או ע"י מסגרות מתכת צבועה או ע"י זיגוג.
- תותר בניית מרפסות בכל החזיתות עד ל-1.5 מ' מגבול תא השטח כמצוין בתכנית תא/4130.
- לא תותר הקמת מרפסות מדלגות.

ד. סגירות חורף :

תתאפשרנה סגירות חורף בכל החזיתות המסחריות.

כל עוד קיימות תחנות אוטובוס בחזית הפרויקט, תיאסר הוצאת כסאות ושולחנות לתחום הקולונדה בתחום המקביל לתחנות האוטובוס, כדי למנוע קונפליקט בין רוכבים, הולכי רגל ומשתמשי התח"צ.

ה. חזית חמישית

גג העליון של המבנה ישמש בחלקו לצורך קולטי שמש לחימום דוודי המים של הדיירים ולמזגנים. ניתן יהיה להגביה את מעקה הגג העליון כך שישתיר מתקנים אלו, תוך הקפדה על גובה שלא יעלה על 38 מ'. המערכות הטכניות יוסתרו ויטופלו טיפול אקוסטי בהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה. בכל מקרה לא יבלטו המערכות הטכניות מעל למעקה הגג העליון.

1.3 קומת הקרקע/ קומת הכניסה

א. כניסות לחניון ולמבנים

- הכניסות למבנים יהיו מהרחובות הראשיים ומשבילי הולכי הרגל. בכל מקרה, הכניסות תהיינה במישור הפיתוח ולא תתאפשר הגבהת קומת הקרקע.
- הכניסות יהיו על פי המופיע בתכנית הפיתוח.

ב. קומת הקרקע

- תכנית קומת הקרקע בהתאם לתא/4130 הינה כ-50% (ראה סכמת תכנית קומת הקרקע בחוברת העיצוב).
- תותר הקמת דירות גן לכיוון החצרות הפנימיות בלבד ולא לכיוון הרחובות ההיקפיים ולזיקות ההנאה למעבר לציבור.
- בתא השטח הצפון מערבי של התכנית מוקצה שטח של 400 מ"ר (בקומת הקרקע וקומה מעליה) למבנה ציבור, ע"פ תכנית מפורטת תא/4130 "בין השדרות - התחדשות עירונית ברחוב לה גוארדיה".

ג. שטחים משותפים מבונים

- מחסנים לדיירים יהיו ממוקמים בקומות המרתף. מספר המחסנים לדירות לא יעלה על מספר הדירות בבניינים.
- מקומות לאחסון אופניים ואופנועים, מועדוני דיירים, עגלות ילדים וכיו"ב יהיו בשטחים המשותפים בקומות הקרקע ובמרתפים.

1.4 נגישות

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

מערכות

2.1 מתקנים טכניים והנדסיים - קביעת הוראות והתייחסות לכל המתקנים (חשמל, מים גז וכו') למשל איסור חדרי שנאים עיליים, מיקום גמלי מים, גישות לחדרים טכניים ועוד.

מתקני התשתית והתפעול ישולבו ככל שניתן במעטפת הבניינים ולא יבלטו שלא לצורך למרחב הפתוח.

- א. נידוף שטחי המסחר – יעלו עד לגגות המבנים הכל באישור הרשות לאיכות הסביבה.
- ב. מערכות מיזוג אוויר - מיקום מערכות מיזוג אוויר יהיה במקום מוסתר המיועד לכך בבניינים או על גג הבניינים.
- ג. אוורור חניונים - מיקום פתחי אוורור החניונים ומרחקים המינימלי מחלונות לפתיחה ו/או הולכי רגל, בהתאם לנספח איכות הסביבה ולתכנית העיצוב.
- ד. אצירה ופינוי אשפה, מחזור - האשפה תמוקם במפלסי המרתף. הפסולת תופרד לזרם רטוב ויבש וכן יוקצו שטחים להפרדת פסולת הניתנת למחזור, הכל בהתאם לנספח תברואה ולתכנית העיצוב.
- ה. הנחיות אקוסטיות - יינקטו האמצעים להפחתת הרעשים ממקורות הרעש כדוגמת חדרי שנאים, מעבים, וכד', בהתאם להנחיות נספח איכות הסביבה ולתכנית העיצוב.
- ו. תאורה - תכנון וביצוע תאורת החזיתות ותאורת השטחים הפתוחים בהתאם להנחיות העירוניות לתאורה אדריכלית.
- ז. מים - ינקטו האמצעים להשגחת מי נגר מפיתוח השטח (ערוגות) ומגגות המבנים. בהתאם למסמך ההידרולוג ולתכנית העיצוב ובאישור תאגיד המים.
- ח. כיבוי אש - מיקום רחבות כיבוי האש – ברזי הסנקה יהיו חלק ממעטפת הבניין ולא יבלטו לפיתוח.
- ט. מתקנים טכניים כגון ח. טרפו, ח. גנרטור, מאגרי מים, חדרי אשפה וכד' יתוכננו במרתפי החנייה ולא יבלטו לשטח הפתוח.
- י. בכל מקרה כל מתקני התשתית ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבניין/או פיתוח השטח ולא יבלטו למרחב הציבורי.

תנועה:

- יא. תקן החניה יהיה לפי התקן בתכנית תא/4130 (ס' 4.1.2. ס"ק ה'). התכנון הסופי יאושר ע"י אגף התנועה, כתנאי לאישור תכנית זו.
- יב. חניות אופניים יינתנו ע"פ הנחיות משרד אדריכל העיר ובחלוקה בין השטחים השטחים הבנויים בשטחים משותפים, לבין שטחי הפיתוח מוצע כי כ-420 מקומות חנייה לאופניים (כמספר יחיד בפרויקט) ייבנו בקומות המרתף בחדרים משותפים. וכ-40 מקומות חנייה נוספים יוצבו בשטחים הפתוחים בתחום בתכנית בהתאם למוצג בתכנית הפיתוח.
- יג. **כל עוד קיימות תחנות אוטובוס בחזית הפרויקט**, תיאסר הוצאת כסאות ושולחנות לתחום הקולונדה בתחום המקביל לתחנות האוטובוס, כדי למנוע קונפליקט בין רוכבים, הולכי רגל ומשתמשי התח"צ.

3. בניה בשלבים

ניתן יהיה לבצע את הבנייה בשלבים בהתאם לסעיף 7.1.1 בתכנית המאושרת תא/4130, כאשר כל מבנה קיים יוכל להיחרס בנפרד ולהוות שלב ביצוע עצמאי.

4. הנחיות הפיתוח הסביבתי

- א. תינתן זכות מעבר להולכי רגל בין הרחובות לה גוארדיה, הגיבור האלמוני ועמק אילון על מנת לייצור מרקם הולכי רגל עשיר שיאפשר קישוריות טובה בין המוקדים השונים.
- ב. לא תותר כל בנייה מעל הקרקע בשטח זיקת ההנאה. זיקות ההנאה כמופיע בתכנית הראשית ירוצפו על פי סטנדרט עירוני ויאפשרו מעבר נגיש ונוח.
- ג. יותרו עבודות פיתוח וגינון בלבד כגון: רחבות מרוצפות, נטיעות ושילוט, מדרגות, רמפות, קירות תומכים, עמודי תאורה, פרגולות ומתקני הצללה, מתקני משחק, ספסלים וכד', בהתאם לתכנית העיצוב.

- ד. במסגרת תכנית זו נקבעו צירי הולכי הרגל כזיקת הנאה הנדרשים עפ"י התב"ע, לרבות מיקומם, רוחבם ופיתוחם, תוך שמירה על העקרונות הבאים :
- ציר צפון-דרום בין רחוב לה גוארדיה לרחוב עמק אילון, בין הבניינים. ברוחב מינימלי של 3 מ'.
 - ציר מזרח-מערב מרח' הגיבור האלמוני לכוון מערב, ברוחב מינימלי של 3 מ'.
 - קולונדה ברוחב 4 מ' מתוכננת בהתאם להנחיות בתכנית תא/ 4130.
- ה. העברת תשתיות מתבצעת מתחת לפני הקרקע בלבד ובאישור כל הגורמים המוסמכים, בהתאם לתב"ע.
- ו. פיתוח השטח
- שטחים המצוינים כשטחים עם זיקת הנאה לציבור, יפותחו כחלק מהמרחב הפתוח הבין בנייני וישמשו למעבר חופשי ולשהייה של הולכי רגל, וכן למעבר אופניים.
 - לא יוקמו כל מדרגות, גדרות ומכשולים בשטח המיועד למעבר הציבור.
 - מפלס הכניסה לחנויות יותאם למפלס המדרגות ללא מדרגות.
 - גג החניון התת קרקעי יחופה במקומות הלא בנויים מעל הקרקע והלא מרוצפים , באדמת גן בעומק של כ-1.5 מ', למטרת נטיעת עצים בוגרים, צמחיה והשהיית מי נגר וחלחול מים.
2. חמש "גינות" מפותחות בין המבנים (כמסומן בתכנית הפיתוח). יגוננו, דשא, עצים, פרגולות, ספסלים וכד'. 500 מ"ר מגינות אלו מוגדרות כשטח פתוח למעבר לציבור ותירשם בהן זיקת הנאה לציבור.
3. מאפייני בניה ירוקה
- א. תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה עמידה בת"י 5281 ובהנחיות הוועדה המקומית לבנייה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה.
- ב. דו"ח רוחות - מוצג בנפרד בפורמט העירייה.
- ג. דו"ח הצללות והעמדת המבנים - מוצג בנפרד בפורמט העירייה.
- ד. דירוג אנרגטי לפי תקן ת"י 5282 :
- ומעלה ובהנחיות הוועדה המקומית לבנייה B המבנים בתחום התכנית יעמדו בדירוג אנרגטי ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה.

3.1 ניהול מי נגר

התכנית תכלול פתרון להשהיית מי נגר בתחומה, בהתאם לנספח ההידרולוג ולתכנית העיצוב.

3.2 ריצופים

- א. תכנית הפיתוח תכלול ריצוף בעל גוון מתון להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור.
- ב. מירב השטחים המרוצפים יהיו מוצללים הן ע"י הבניינים עצמם והן ע"י עצים שינטעו לאורך השבילים ובשטחים הפתוחים.

3.3 חניית אופניים

חניית אופניים לפי מפתח של חנייה 1 לכל יח"ד מתוכננת בשטחי הפיתוח ובמרתפים בשטחים משותפים.

גמישות

מטעמו מי או העיר מהנדס י"ע יאושרו המבנים בעיצוב או הסביבתי בפיתוח מהותיים לא שינויים כגון שינוי מיקום הכניסה, גודל, הלוביים, הסדרת המרפסות. המקומית לוועדה חזרה יחייבו ולא והפתחים, שינוי מיקום ופריסת החניות והמחסנים, ביטול או שינוי מיקום עמודים בקולונדה וכד'.

4. חלופות בינוי

מוצגות לוועדה שתי חלופות :

1. חלופה התואמת את התכנית המאושרת תא/4130.

2. חלופה המרחיבה את המדרכה ברחוב לה גוארדיה ומסיגה את הבניינים מקו הבניין וכוללת תוספת קומה אחת לכל המבנים בתחום התכנית (כמצוין לעיל) ותוספת של 4 מ' ברוטו לגובה כלל המבנים בתחום התכנית כתוצאה מהנסיגה שנדרשה ע"י מהנדס העיר. בהתאמה, זיקת ההנאה לאורך חזית רח' לה גוארדיה מורחבת.

תכנית פיתוח השטח וחתך (חתך הרחוב המוצע דורש את אישור תכנית האיחוד וחלוקה או לחילופין פרסום הקלה בעת הבקשה להיתר בנייה)



ח"ד צוות : (מוגש ע"י צוות מזרח, משרד אדריכל העיר ואגף התנועה)

תכנית העיצוב המוצעת, מציגה בינוי שבו קו הבניין הקדמי לכיוון רחוב לה גוארדיה נסוג ב-2.00 מ' ביחס לקו הבניין התב"עי בתכנית המאושרת תא/4130. השינוי הנ"ל נעשה לדרישת הגופים המקצועיים במינהל ההנדסה ואגף התנועה בעת"א, וזאת כדי לאפשר את הרחבת המדרכה ויצירת שביל אופניים בחזית הפרויקט תוך קביעת זיקת הנאה למעבר הציבור ברצועה זו. הסגת הבינוי הנ"ל, חייבה את צמצום נפח הבינוי שהיה אמור להיבנות באותה הרצועה בחלופת הבינוי ע"פ התכנית הראשית.

במסגרת הדרישה העירונית, הונחו עורכי התכנית למקם את נפחי הבינוי שנחתכו כקומה נוספת על גבי המבנים בפרויקט. פעולה זו מחייבת שינוי ביחס לתכנית הראשית ופירסומו לציבור במסגרת תכנית (כפי שמוצע בתכנית האיחוד וחלוקה) או לחילופין בפרסום הקלה בשלב הבקשה להיתר בנייה.

בדיון זה מובאת בפניכם גם תכנית לאיחוד וחלוקה, כמתחייב מהוראות התכנית הראשית תא/4130. במסגרת תכנית זו, מבוקשים השינויים שיאפשרו את התכנון המוצע, לעת אישורה. השינויים כוללים:

1. שינוי קו הבניין הקדמי לכיוון רח' לה גוארדיה.

2. שינוי בהוראות הבינוי, כך שתותר תוספת קומה אחת ותוספת של עד 4 מ' ברוטו לכלל המבנים בתחום התכנית.

3. הגדלת תחום זיקת ההנאה לשהיית ומעבר הציבור בתחום התכנית הראשית תא/4130, ללא

שינוי בזכויות הבנייה ומס' יח"ד.

מאחר ולא ניתן לאשר שינויים ביחס לתכנית תקפה במסגרת תכנית עיצוב, מובאות לוועדה שתי החלופות: בינוי ע"פ התכנית המאושרת ובינוי התואם את דרישת הצוותים המקצועיים.

מומלץ לאשר את התכנון המוצע בכפוף לתנאים הבאים:

1. תנאי לאישור התכנית יהיה הצגת נספח תנועה מאושר על ידי אגף התנועה, לרבות חתך הרחוב, רוחב רצועת ההליכה, פתרונות מוסכמים למפגש בין שביל האופניים ותחנות האוטובוס.
2. יש להשלים תיאום עם אגף שפ"ע לנושא הקמה ואחזקת השטחים הפתוחים וכן התאמה לפרטי הפיתוח העירוניים כתנאי לאישור התכנית. תנאי להיתר בניה יהיה חתימה על הסכם לנושא תחזוקת השפ"פ.
3. תנאי לאישור התכנית יהיה השלמת תיאום התכנון לשטחים הציבוריים הבנויים והחצרות הצמודות להם עם מח' תכנון באגף מבני ציבור, היחידה לתכנון אסטרטגי ואגף הנכסים, בהתאם לסיכום הפגישה מיום 18.07.18.
4. השלמת תיאום עם אדריכל העיר לנושאים הבאים: חומרי גמר במעטפת ובפיתוח, הצגת מיקום מערכות טכניות, הצגת סכמת אוורור מרתפים ומערכות טכניות.
5. יש להשלים תיאום לנושא תמהיל יח"ד עם היחידה לתכנון אסטרטגי.
6. אין לקזז את שטחי זיקת ההנאה שנוספו בחזית לה גוארדיה משטחי זיקת ההנאה בחצרות התכנית.
7. תנאי לאישור התכנית יהיה אישור פתרונות השהייה וחלול מי נגר על ידי תאגיד המים (מי אביבים).
8. יש לאשר פתרון למעבר תשתיות בתאגיד המים. אין להציג מרתפים שבולטים לשטחים העירוניים.
9. אין להציג תכנון חנייה שמציג חניות אורחים ברחובות בהיקף הפרויקט. אין להציג מפרצי חניה ברחובות ההיקפיים, למעט הנדרש ע"י אגף התנועה.
10. תנאי לאישור התכנית יהיה השלמת תיאום תכנון עם אגף רישוי עסקים לנושא שטחי המסחר, כך שניתן יהיה להפעיל בהם בתי אוכל, לרבות מנדוף, שטחי אחסנה כנדרש ואזורים לסגירות חורף.
11. לפי עמדת מהנדס העיר, אין להציג דירות גן (עם חצרות פרטיות מוצמדות) בתחום התכנית.
12. יש להכין נספח ביצוע לאישור רשות הרישוי ובתיאום עם היח' הסביבתית בעת"א, מנהל ההנדסה, ובהתייעצות עם מנהל הקהילה ומנהל השירותים החברתיים. הנספח יכולול התייחסות לשלביות הביצוע, שטחי התארגנות מגודרים, פתרונות לבטיחות האתר, נתיבים והגדרת לוחות זמנים לנסיעת משאיות, הסדרי תנועה ציבורית ופרטית, מיקום הצבת מנופים, תיאום מועדים לשלבי ההריסה 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 0017-18/ב' מיום 08/08/2018 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אדריכל דוד גוגנהיים מציג את תוכנית העיצוב שמואל גפן: מדוע אין אפשרות להוריד את הגובה של המגדל ולהוסיף אותו לבנינים הקיימים? אדריכל דוד גוגנהיים: ברגע שהמגדל יורד אני צריך להוסיף 2 קומות לכל בנין וההגדרה תהיה מבנין גבוה לבנין רב קומות וכל מערכת הגבהים מסתבכת, דבר שיצריך 2 מעליות ושני גרמי מדרגות זו בניה שונות וחוף מזה שהתבע מאושרת. אורלי אראל: עלות האחזקה לבנינים רבי קומות עם תוספת של 2 קומות זו תוספת של 2 חדרי מדרגות והשינוי מייקר את האחזקה והבנייה דבר שיכול להדיר את האוכלוסיה שמתגוררת שם היום. מלי פולישוק: התוצאה מנסיגה של 2 מ' גורמת להקטנה של הדירות. מה גודל של הדירות המינימלי של הדירות הקטנות. אדריכל דוד גוגנהיים: סה"כ 420 יח"ד כאשר 200 דירות של 2-3 חדרים, מהן 100 דירות הן בשטח 60 מ"ר ו-3 חדרים של 70 מ"ר ותמהיל 200 דירות קטנות 180 דירות בינוניות ו-40 יח"ד גדולות. מלי פולישוק: זה שינוי של התמהיל. דוד גוגנהיים: התמהיל דומה מאוד למה שדובר עליו בתכנית הראשית. יש כאן דירות טובות מאוד. עמית גולדשטיין: מה העמדה לגבי דירות גן? אורלי אראל: אנחנו נגד דירות גן - יד אליהו מאופיינת במרחב המשותף הציבורי הגדול בין המבנים התוצאה של דירות גן נראה מאוד לא טוב עם הגדרות והיטות במרחב הציבורי. נתן אלנתן: המרחב הציבורי נראה סביר אני לא רואה בעיה, זה מינורי 20 מ"ר לחצר. דורון ספיר: יש את חוות צוות ויש הצעה אחרת? נתן אלנתן: אני בעד כל התוכנית כמו שהיא, עם הסתייגות שצריך לאשר את דירות הגן כי יש איזון נכון בין שטחים פתוחים ציבוריים לחצרות פרטיות קטנות. שההפרדה טבעית על ידי צמחיה. ליאור שפירא: אם לא מאשרים כרגע גינות מוצמדות אז הגינה מוצמד לאחת הדירות? אורלי אראל: לא. אז השטח הופך לשטח של כלל הבניין.

הצבעה:

הצעת של נתן אלנתן: לאשר את התכנית כפי שהיא, אך לאשר גם את דירות הגן המבוקשות בעד: נתן אלנתן

הצעת הצוות ומה"ע:

בעד: דורון ספיר, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק
נמנע: שמואל גפן

הועדה מחליטה:

לאשר את תוכנית העיצוב בהתאם לחוו"ד צוות ומה"ע:

13. תנאי לאישור התכנית יהיה הצגת נספח תנועה מאושר על ידי אגף התנועה, לרבות חתך הרחוב, רוחב רצועת ההליכה, פתרונות מוסכמים למפגש בין שביל האופניים ותחנות האוטובוס.
14. תנאי לאישור התכנית יהיה אישור פתרונות השהייה וחלול מי נגר על ידי תאגיד המים (מי אביבים).
15. יש לאשר פתרון למעבר תשתיות בתאגיד המים. אין להציג מרתפים שבולטים לשטחים העירוניים.
16. אין להציג תכנון חנייה שמציג חניות אורחים ברחובות בהיקף הפרויקט. אין להציג מפרצי חניה ברחובות ההיקפיים, למעט הנדרש ע"י אגף התנועה.
17. תנאי לאישור התכנית יהיה השלמת תיאום תכנון עם אגף רישוי עסקים לנושא שטחי המסחר, כך שניתן יהיה להפעיל בהם בתי אוכל, לרבות מנדוף, שטחי אחסנה כנדרש ואזורים לסגירות חורף.
18. אין לאפשר דירות גן (עם חצרות פרטיות מוצמדות) בתחום התכנית.
19. 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 ההריסה 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.

20. תנאי לאישור תכנית העיצוב הוא מתן תוקף לתכנית הכוללת את האיחוד והחלוקה שהובאה בפני הוועדה בדיון זה.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, שמואל גפן

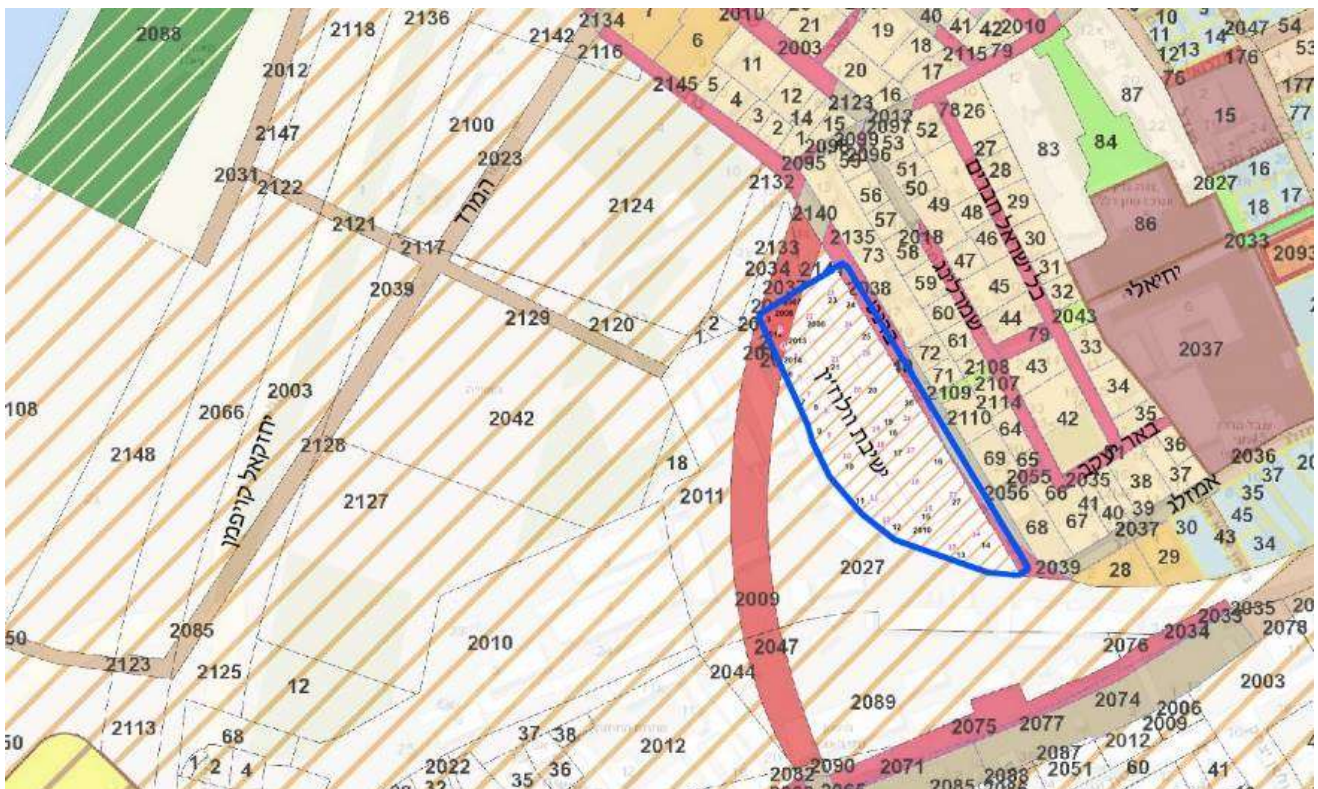
מס' החלטה	התוכן
08/08/2018	תא/מק/4743 - ברנט וולוזין
12 - 18-0017	דיון בהפקדה

מטרת הדיון: להפקדה.

מסלול התב"ע: וועדה מקומית.

מיקום: דרום מערב שכונת נווה צדק (נגזרת מתכנית מנשייה).
גבולות: **בצפון:** אזור לתכנון בעתיד ודרך, בפועל: שביל הולכי רגל וגינה (גוש 7004 | חלקות 13-14)
במזרח: רח' ברנט.
בדרום: קצה רח' אמזלג/חומה היסטורית.
במערב: חומה היסטורית (גוש 7112, חלקה 36).

מיקום:



גוש/חלקה:

גוש	חלקו	
7112	41, 3-27	42

מתכנון: אדרי אורית מילבאואר אייל, מילבאואר אדריכלים.
יועץ שימור: אדרי ד"ר קרן מטרני.

מס' החלטה	התוכן
	תכנית 507/0609180 – ברנט וולוז'ין תא/מק/4743 דיון להפקדה
<u>יועץ תנועה:</u> <u>יועץ תשתיות:</u> <u>אגרונום:</u>	אריה פלנר, הנדסה אזרחית בע"מ – תכנון דרכים תנועה ופיתוח. ירון גלר, הנדסה ניהול ומשאבי מים בע"מ. דורון לנג, מומחה לטיפול בעצים.
<u>מגישי התכנית:</u>	פרטיים – בעלי קרקע בתחום התכנית (בעלי חלקות 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 21, 26, 27) וועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו.
<u>יזם:</u>	נציגות מטעם מגישי התכנית החתומים על ייפוי כח בפני עו"ד נדב דרזנין ואבי בן משה ממשרד מיתר עו"ד.
<u>בעלות:</u>	רמ"י (בחכירת עמידר), עיריית ת"א-יפו, פרטיים (פירוט לפי גוש חלקה מטה).
<u>טבלת בעלויות</u>	

מס' החלטה	התוכן תכנית 507/0609180 – ברנט וולוז'ין תא/מק/4743 דיון להפקדה
-----------	---

סוג בעלות	גוש	חלקה	בעלים
פרטית	7112	3	זינגר מאיר
	7112	4	גבריאאל שלמה, גבריאאל עשריאל
	7112	6	דריאל רותי, הס אשכנזי איתן
	7112	8	רודיטי מלצר רבקה, ולצמן מלצר לאה, מלצר משה, פונדק דליה , ורון דניאל, בן גירה משה מוריס, בהרי יונה, שלו מיכל, קנת רן, זמיר פנינה, גולדשטיין דוד שמואל, בר אשי, עגיב נגה, בר כהן שלומית, מאירוביץ' שלומית, יקותיאל גיא עזרא
	7112	9	רודיטי מלצר רבקה, ולצמן מלצר לאה, מלצר משה, פונדק דליה , ורון דניאל, בן גירה משה מוריס, בהרי יונה, שלו מיכל, קנת רן, זמיר פנינה, גולדשטיין דוד שמואל, בר אשי, עגיב נגה, בר כהן שלומית, מאירוביץ' שלומית, יקותיאל גיא עזרא
	7112	10	וולוז' יורי, וולוז' שפרה,
	7112	12	אברגיל רונן, אברגיל תמר, יעקובי ימימה, אזולאי יעקב, קבין אסתר, אזולאי מנחם, מזר מיכאל, ברן חיה וידה, מזר אליהו, כהן דינה, אזולאי דוד, אזולאי רונן, אזולאי איל, גצל צפורה, אזולאי שמעון, בראון (הרשקוביץ) מזל, בן צבי מרגלית, אזולאי יצחק, אזולאי יעקב, אזולאי אברהם, בורנשטיין שנער נחמה, אברונל זהבה, אזולאי יוסף, אזולאי אמנון, יורשי מלכה גמל כהן ז"ל, כהן ישראל, כוכבי צפורה, כהן בנימין, כהן אליהו, כהן חיה, אזולאי חיים, אזולאי משה, אזולאי אליהו, שוקיאן רחל, מיכאל חיה, לוי נחמה, אזולאי אורה, עו"ד וקנין שלמה, עו"ד פלדה יובל, עו"ד אזולאי גביש מיכל
	7112	13	עטור רוני
	7112	14	עטור שלמה חי, עטור טל, עטור לי, עטור דליה, גרינהויז ליאור, זהרנו- גרינהויז אלה, מדחי שושנה, עטור דוד, עטור רוני, עטור אופירה, והבה רחל, טרי מזל, עטור יעקב , צוברי אורה, עטור רחמים , להב סמדר, עטור יוסף , סלונים אליעז
	7112	15	דולפין דרור, דולפין גבאי גל
	7112	16	קורנפלד שיפרה, כהן שגב שמואל, לוי יונת, רוזנבלום עידו
	7112	18	אנגל טל
	7112	19	כהן מרים, ירדני יגאל, הירשפלד עפרה, כץ רות, מוואס בהירה, בן דור עליזה, בן דור אברהם, בן דור יעקב, משה אליהו, נודלמן שרה, משה יוסף, מוואס יפה, יקותיאלי שמעון, יקותיאלי יוסף, פינץ (יקותיאלי) רחל, יקותיאלי בנימין, בן דור אלגרה גילה, עוז ליליאן, איילון ריבה
	7112	20	עוזר יחזקאל, עוזר ברטין
	7112	21	ברץ חיים, מור פאל יזמות (אשר קוגלר)
	7112	22	גבריאלי חיים
	7112	23	גבריאלי שלמה, עזרן אסתר אתיאן
	7112	26	אנגל טל
	7112	27	לסר רות, לסר מרדכי, לסר שי, לסר עפרית
מדינה	7112	5	רמ"י
	7112	7	רמ"י
	7112	11	רמ"י
	7112	17	רמ"י
	7112	24	רמ"י
	7112	25	רמ"י
עירונית	7112	41	עת"א
	7112	42 (חלק מחלקה)	עת"א

- מיופי כח בתכנית- יזמי התכנית

- מגישי תכנית

התוכן תכנית 507/0609180 – ברנט וולוז'ין תא/מק/4743 דיון להפקדה	מס' החלטה
--	---

מצב השטח בפועל:

האזור מתאפיין במבנים למגורים בני 1-2 קומות, במצב פיסי בינוני עד גרוע. החלקות ברובן, בבעלות פרטית, בגודל משתנה בשטח של 70-520 מ"ר. חלק מהחלקות אינן מבונוות או שקיימים מבנים זמניים בתחומן.

מצב תכנוני קיים:

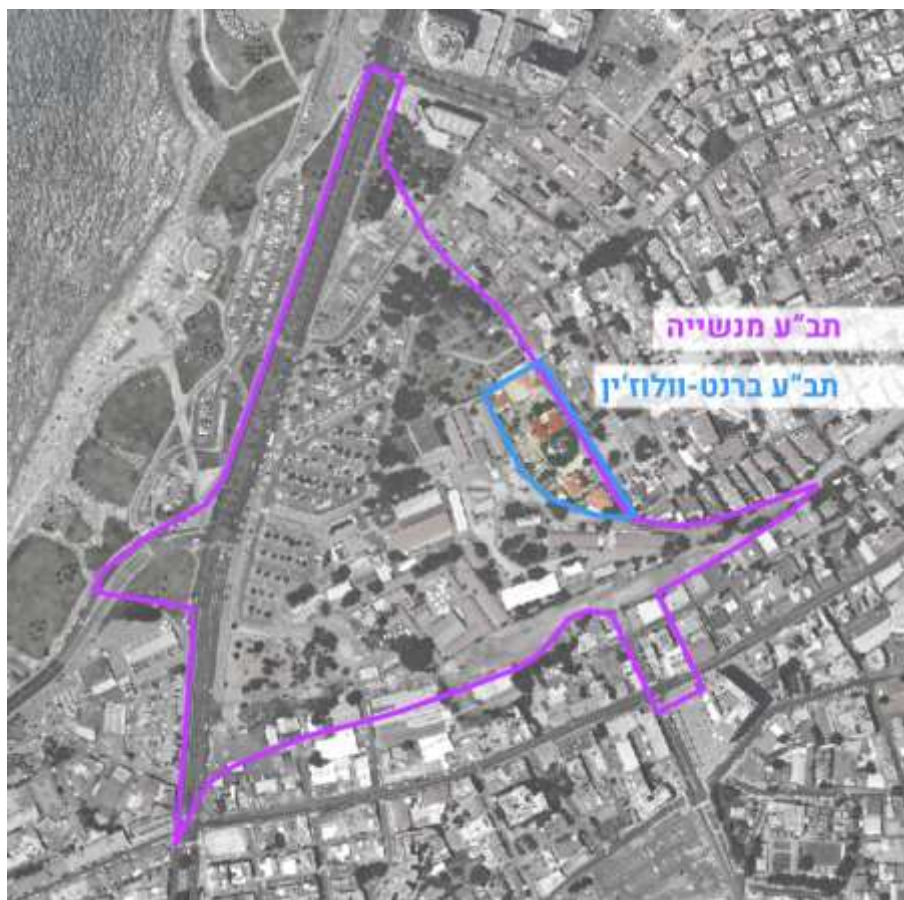
התכנית החלה הינה תא/1200 לפיה מרבית ייעוד הקרקע בשטח התכנית הוא "אזור לתכנון בעתיד", ובחלקה דרך.

בסמוך לגבולות התכנית מקודמות/מאושרות תכניות המייצרות רצף תכנוני שמאפשר את שיקום והחייאת האזור תוך שמירה על מאפייני המרקם כחלק אינטגרלי משכונת נווה צדק:

1. תכנית תא/3501 תפרי נווה צדק דרום - אושרה בשנת 2013. התכנית מאפשרת, בסמוך לתכנית, בנייה ב-2 קומות + עליית גג, קו בניין קדמי 0, עד 210% אחוזי בנייה (שטח כולל), הוגדר כמרחב לשימור ומבנים לשימור.
2. תכנית תא/3866 תפרי נווה צדק צפון מזרח - אושרה בתחילת שנת 2018. התכנית מאפשרת בנייה ב-2-3 קומות + עליית גג, קו בניין קדמי 0, 280-210% אחוזי בנייה (שטח כולל), הוגדר כמרחב לשימור ובניינים לשימור.
3. תכנית תא/3966 תפרי נווה צדק דרום מערב - החלטה למתן תוקף מתאריך 02.07.18. התכנית מאפשרת בנייה ב-3 מקומות + עליית גג (למעט החלקות הפונות לרח' המרד), קו בניין קדמי 0, 280% אחוזי בנייה (שטח כולל).

במקביל מקודמת תכנית תא/4408 לשכונת מנשיה - בתחומה תחנת הרכבת ההיסטורית, מוזיאון בתי האוסף, ומרחב ברנט-וולוז'ין. בעלי החלקות הפרטיות במרחב ברנט-וולוז'ין מבקשים לקדם תכנית נפרדת, בהתאמה לתכניות המאושרות הסמוכות, תוך מתן פתרון תכנוני הולם ומתאים לאזור, ובהתאם לפסק דין בית המשפט העליון במסגרת ערעור 1753/13 מתאריך 23.02.14, המאפשר קידום תכנית נפרדת.

בישיבה מספר 0026-14' מיום 12/11/2014 (החלטה מספר 1) הוצג לועדה המקומית תוואי להמשך כביש שלבים. הועדה החליטה: כי כביש שלבים לא יעבור ברחוב ברנט אלא דרום מערבית לחומה ולפיכך אין מניעה לקדם תכנית נפרדת למגרשים שמצפון מזרח לחומת המסילה (לרחובות ווילוז'ין וברנט) או לקדם תכנון עבור מגורים אלה במסגרת תכנית מנשיה.



תכנית המתאר
תא/5000:

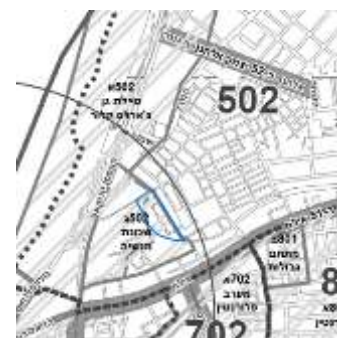
- אזור תכנון : מתחם 502 שכונת מנשיה
- תשריט אזורי ייעוד : אזור מגורים בבנייה עירונית נמוכה, אזור מוטת מלונאות, ציר ירוק עירוני, חוק הגנת הסביבה החופית
- נספח עיצוב עירוני : בנייה עד 8 קומות, מרקם בנוי לשימור, ציר ירוק, רחוב עירוני מוצע
- רח"ק מירבי: 6
- צפיפות : לא יפחת מ- 12 יח"ד לדונם נטו



נספח עיצוב עירוני מתוך תא/5000



תשריט אזורי ייעוד מתוך תא/5000



מתחמי תכנון מתוך תא/5000

מס' החלטה	התוכן
תכנית 507/0609180 – ברנט וולוז'ין תא/מק/4743	דיון להפקדה

טבלת התאמה לתכנית המתאר תא/5000

מסמך לבדיקה	תא \ 5000	מצב מוצע	התאמה -/+	הערות \ הסבר
תשריט אזורי ייעוד	אזור הייעוד שבתחומות התכנית מוצעת:	מגורים ב', דרך משולבת, דרך מאושרת, שצ"פ	+	התכנית מקודמת בהתאם להחלטת בית המשפט העליון בפס"ד במסגרת ערעור 1753/13
	סימונים נוספים בתחום התכנית:			בקשת פטור מחובת 30% שימוש מלונאות ע"פ סעיף 3.7.2 ג' בשל גודל מגרשים קטן מ-1 דונם. לשיקול דעת הוועדה. ציר ירוק עירוני מלווה את תוואי הרחוב החדש המוצע ומכיוון שהרחוב החדש (שלבים) אינו בתחום התכנית- גם הציר הירוק לא בתחום התכנית.
הוראות התכנית, פרק 3	רח"ק בסיסי:	לא ניתן להוציא היתרי בניה		
	רח"ק מירבי:	6	2.1	בהתאמה לשכונת נווה צדק
נספח עיצוב עירוני	סימונים נוספים בתחום התכנית:	מרקם בנוי לשימור, ציר ירוק, רחוב עירוני מוצע	+	מסמכי התכנית כוללים סקר תיעוד מתחמי - נקבעו 3 מבנים לשימור ואושרו בוועדת השימור בתאריך 15.04.18 - התכנית כוללת הוראות למבנים לשימור ולחומה לשימור
	מספר קומות מקסימאלי:	עד 8 קומות	2 קומות ועליית גג	בהתאמה לשכונת נווה צדק
נספח אזורי תכנון	הגדרת האזור ורחוב בנספח אזורי התכנון:	מנשיה 502 ג'	שכונת נווה צדק	
הוראות התכנית, פרק 5	הוראות מיוחדות לאזור התכנון:	לא רלוונטי		
עמ' 136 תחבורה	סימונים בתחום התכנית או בסביבתה	שביל אופניים, דרך עורקית עירונית מוצעת	+	תוואי שביל עירוני מוצע 2007 מבא"ר תכנית מנשיה.

מס' החלטה	התוכן
	תכנית 507/0609180 – ברנט וולוז'ין תא/מק/4743 דיון להפקדה

מצב תכנוני מוצע:

מטרת התכנית החדשה:

קביעת מסגרת בניה כוללת לאזור, שתאפשר את שיקומו והחייאתו, תוך שמירה על אופי הבנייה של המרקם הקיים, הפרצלציה הקיימת, וערכי המורשת של המרחב, ובהתאמה למרקם הבינוי האופייני לשכונת נווה צדק, ולתכניות התקפות באזור.

עקרונות התכנית:

1. שינוי ייעודי הקרקע מאזור לתכנון בעתיד ודרך, למגורים ב', שטח ציבורי פתוח דרך משולבת ודרך מאושרת.
2. קביעת זכויות בניה והוראות בניה למגורים : בהיקף של עד 210% שטחים כוללים על קרקעיים.
3. אופי הבינוי המתוכנן : בניינים בני 2 קומות ועליית גג, בנויים בקו בניין 0 מ' לרחוב.
4. קביעת מבנים וחומה היסטורית לשימור.
5. קביעת ייעוד חלקה 17 בגוש 7112, כשטח ציבורי פתוח.

מס' החלטה	התוכן
תכנית 507/0609180 – ברנט וולוז'ין תא/מק/4743	דיון להפקדה

טבלת זכויות והוראות בניה :

יעוד	תאי שטח	שטחי בניה (% מתא שטח)		אחוזי בניה כוללים ¹ (%)	תכסית (% מתא השטח)	שטח ממוצע ליח"ד מ"ר	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)		
		מעל הכניסה הקובעת (שטח כולל)	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי	אחורי
מגורים ב'	תאי שטח ששטחם 170 מ"ר ומטה 103 - 108, 111, 113, 118, 119, 126	210%	ע"פ 1 (לא חל על מבנים לשימור)	עד 210% + מרתפים	ללא הגבלת תכסית ²	80	10.6	2 + עלית גג	ע"פ 1 (לא חל על מבנים לשימור)	0 ³	0/2/2.5 ⁴	4 ⁵
מגורים ב'	תאי שטח ששטחם 171 מ"ר ומעלה 109 - 110, 114, 115, 116, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 127	210%	ע"פ 1 (לא חל על מבנים לשימור)	עד 210% + מרתפים	ללא הגבלת תכסית ²	80	10.6	2 + עלית גג	ע"פ 1 (לא חל על מבנים לשימור)	0 ³	0/2/2.5 ⁴	4 ⁵

1 אחוזי בניה מקסימליים, במגבלות קווי הבניין, מספר קומות והגובה, זכויות בניה שלא יכנסו במגבלות העיצוביות בטלות.

2 התכסית תיקבע לפי מגבלות קווי בניין ואחוזי בנייה בלבד

3 במגרש בו קיימות שתי חזיתות קדמיות ויותר תותר בניה בקו בניין קדמי שונה באישור מה"ע או מי מטעמו. הבנייה בחזית לרח' ברנט תהיה בקו בניין 0 מחייב.

4 בנייה בקו 0 מ' משותף תאושר בהסכמה בין בעלי מגרשים צמודים. במגרש שאורך החזית הקדמית שלו קטן מ-8 מ' יותר קו בניין צידי 2 מ'.

5 במגרשים הפונים לחומה ההיסטורית, קו בניין אחורי 2.5 מ' (גם בקומת המרתף).

התוכן	מס' החלטה
תכנית 507/0609180 – ברנט וולוז'ין תא/מק/4743 דיון בוועדה	

בינוי:

התכנית כוללת הוראות עיצוביות ונספח בינוי שנועדו להבטיח שמירה על עקרונות הבינוי האופייניים למרקם ההיסטורי:

1. דופן בנויה לאורך רחוב ברנט: הדופן הארוכה מקבילה לרחוב ובנויה בקו בנין קדמי אפס.
2. זכויות בניה סימטריות משני צדדי רח' ברנט
3. קביעת מפלס הכניסה הקובעת.
4. הנחיות עיצוב ביחס לגגות, גמר חזיתות, פתחים ומרפסות.
5. הוראות ביחס להסדרה ולמיקום של תשתיות.

מספר קומות:

שתי קומות (כולל קומת קרקע) ועליית גג

קווי בניין:

קדמי: 0 מ'.
צדדי: 2.5/2 מ' או 0 מ' משותף בתנאים (במגרשים בשטח מעל 170 מ"ר יתאפשר להיצמד בקו בניין 0 רק בצד אחד).
אחורי: 4 מ' (בחלקות הפונות לחומה ההיסטורית – 2.5 מ').

צפיפות:

שטח דירה ממוצע לא יפחת מ- 80 מ"ר שטחים כוללים (עיקרי ושרות).
סה"כ 75 יח"ד (כ-6,000 מ"ר בנייה למגורים, 16.5 יח"ד לדונם).

תחבורה:

אין שינוי במערך הרחובות והתנועה הקיים בפועל. התכנית אינה מרחיבה דרכים קיימות, למעט הארכה נקודתית של רח' באר יעקב לצורך קישור הולכי רגל עם אזור התחנה (באמצעות פתיחת מעבר בחומה ההיסטורית).

נבדקת אפשרות לשינוי מיקום המעבר ככל שימצא, בתיאום עם תכנית מנשייה.

רח' ישיבת וולוז'ין ובאר יעקב בייעוד דרך משולבת, ברנט בייעוד דרך מאושרת. הנגישות הינה דרך רחובות ברנט, ישיבת וולוז'ין ובאר יעקב. הקצה הצפוני של רח' ישיבת וולוז'ין יתחבר בעתיד לדרך משולבת ע"פ תכנית מנשייה המקודמת. רח' ישיבת וולוז'ין ייקבע כדרך עם עדיפות להולכי רגל ללא חניה לאורכו, בין השאר בשל גישה בעייתית עבור כלי רכב.

מגרשים קטנים (מתחת ל-170 מ"ר) ומגרשים בעלי אי ישימות תכנונית למתן פתרונות חניה תת קרקעיים, יקבלו פטור מחניה. במגרשים גובלים תהיה כניסת רכב משותפת עם זיקת הנאה.

שימור:

מוצעים 3 מבנים לשימור ללא הגבלות מחמירות, בהם תתאפשר תוספת בניה. התכנית קובעת הוראות לשימור ולשיקום המבנים לשימור. בגבול התכנית קיימת חומה היסטורית לשימור. לשם הבטחת שלמות החומה, התכנית כוללת הוראות עבור הסדרת גבולות החלקות הכוללות חלקי חומה המצויים בתחום המגרשים הפרטיים (תנאי למתן היתר בנייה – דיוק מדידה והסדרת חלקי חומה הנמצאים בתחום חלקות פרטיות כך שיהיו בתחום הבעלות העירונית), קובעת קווי בניין אחוריים במרחק 2.5 מ' מהחומה (גם בקומת המרתף). כמו כן התכנית תכלול הוראות שיבטיחו

מס' החלטה	התוכן
תכנית 507/0609180 – ברנט וולוז'ין תא/מק/4743	דיון בוועדה

אי פגיעה במרכיבי החומה והוראות לשימורה, שחזורה ותחזוקתה בידי הרשות המקומית.

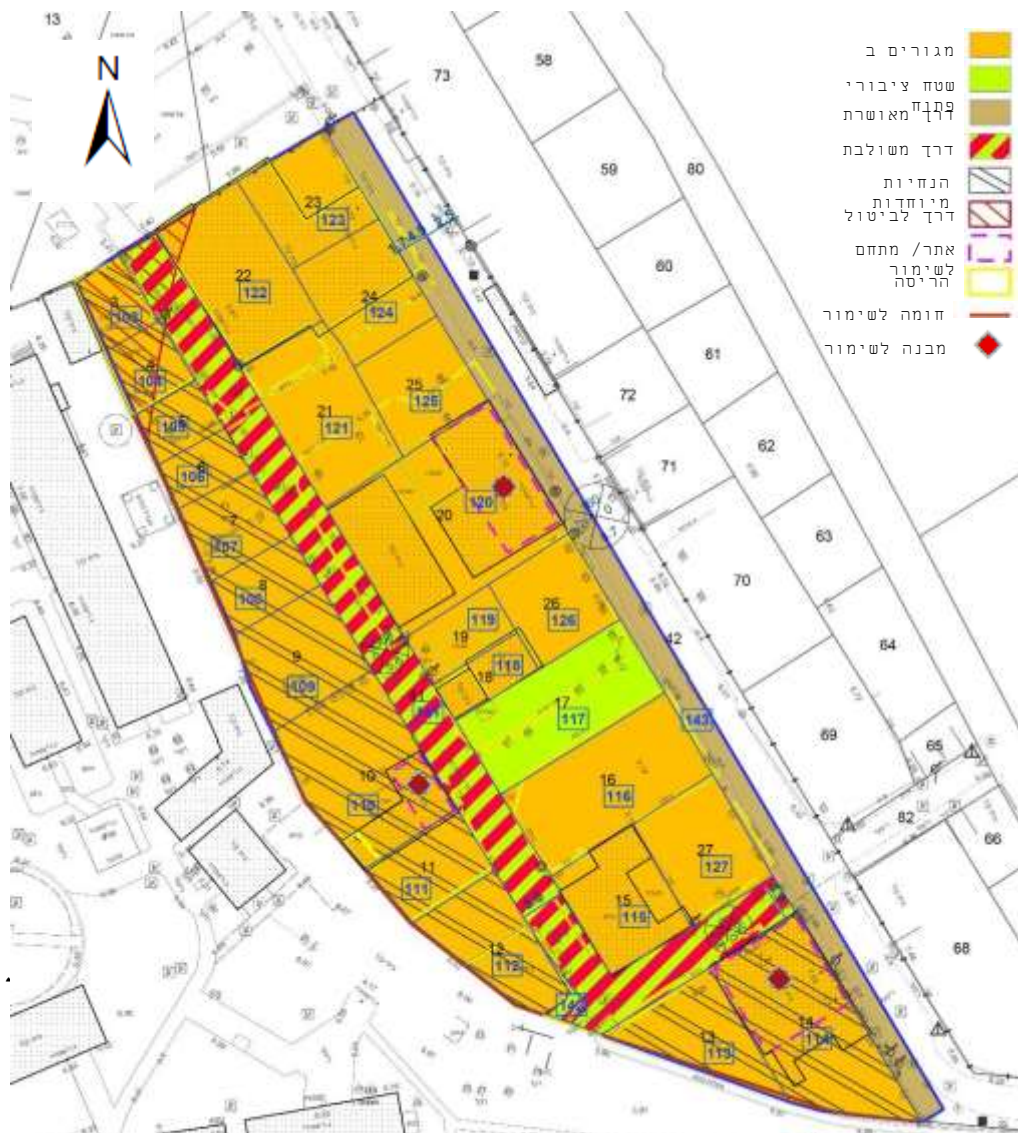
שצ"פ:

חלקה 17 בגוש 7112 בשטח 296 מ"ר בבעלות רמ"י (אזור לתכנון בעתיד ע"פ תכנית 1200). מוצע ליעד חלקה זו לשצ"פ לשימוש כגינה ציבורית.

נתונים:

מצב מוצע			סוג נתון כמותי
יחידות דיור	מ"ר כוללים (עיקרי+שרות)	שטח	
		כ- 6.278 ד'	שטח התכנית – דונם
כ- 75 יח"ד	כ- 6,000 מ"ר	4,544 מ"ר	מגורים ב'
-----	-----	291.36 מ"ר	שטח ציבורי פתוח
		1442.83 מ"ר	דרכים

תשריט מצב מוצע:



מס' החלטה	התוכן
תכנית 507/0609180 – ברנט וולוז'ין תא/מק/4743	דיון בוועדה

טבלת השוואה:			
מצב קיים		נתונים	
מצב מוצע		סה"כ זכויות בניה	
עד 210% זכויות בניה כוללות על קרקעות.		%	
אזור לתכנון בעתיד, דרך מוצעת. לא ניתן להוציא היתרי בניה			
			מספר יחיד**
כ- 75 יחיד		מ"ר	גודל יחיד ממוצעת
2.5 קומות. עד 10.60 מ'		מ'	גובה וקומות
0 קדמי, 0 צידי משותף בתנאים, 4/2.5 אחורי		מ'	קווי בניין
על פי תקן תקף בעת הוצאת היתר בניה, למעט מבנים לשימור ומגרשים הקטנים עד- 170 מ"ר, בהם מבוקש 0 חניה		מס' חניות	חניה

חוו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי מתאריך 29.5.18:

התוכנית כוללת תוספת של כ- 40 יחיד בלבד ותחומה נכלל עד לאחרונה בתוכנית מנשיה הנמצאת בהכנה, כך שהשיקולים התכנוניים שמנחים את תוכנית מנשיה הנחו גם אותה. לפיכך, שטחי הציבור הנדרשים עבור תוכנית ברנט-וולוז'ין יובאו בחשבון במסגרת הבדיקה הפרוגרמטית לתוכנית מנשיה ויוקצו בתחומה. (למעט שצ"פ בתחום התכנית)

וועדה מצומצמת להתייעצות עם הציבור מתאריך 14.6.18:

אין צורך בשיתוף ציבור. התכנית הנדונה הינה נגזרת לתכנית מנשיה, שלגביה הועדה המצומצמת להתייעצות עם הציבור החליטה כי לפני הדיון להפקדה במקומית יש ליידע את הציבור שהתכנית אמורה לעלות לדיון וניתן לעיין בתכנית באתר העירוני.

ועדת שימור מתאריך 15.4.18

החלטה: חברי הוועדה מאשרים את התכנית המוצעת.

חוו"ד מחלקת שימור מתאריך 2.7.18

נערך סקר תיעוד מתחמי של האזור ונרשמו הממצאים הבאים:
מומלץ לקבוע לשימור שלושה מבנים: ברנט 20, ברנט 32 פינת באר יעקב 2, וולוז'ין 70.
מומלץ לקבוע הוראות שיבטיחו הגנה על חומת האבן התוחמת את האזור, שמצויה מחוץ לגבולות התכנית.
צמחיה- בשטח מספר עצים בוגרים המומלצים לשימור.

מס' החלטה	התוכן
תכנית 507/0609180 – ברנט וולוז'ין תא/מק/4743	דיון בוועדה

שטח התכנית מוגדר כ"מרקם בנוי לשימור" ועל כן כל בקשה להיתר בנייה תהיה בתיאום מול מח' השימור.

חוו"ד צוות:

- א. המלצה לפטור משימוש מלונאי בהתאם לסעיף 3.7.2 ג' בתכנית המתאר. במגרשים ששטחים קטן מדונם הועדה רשאית לפטור משימוש מלונאי (לפחות 30% מלונאות). המגרשים הכלולים בתחום התכנית הינם מגרשים קטנים (בגודל משתנה בשטח של 520-70). כמו כן, קיימת חשיבות לשמר את השכונה כשכונת מגורים, כאשר השימוש המלונאי הינו אופציה תוך בחינה נדרשת למאזן מספר היחידות המלונאיות בשכונה.
- ב. המלצה לפטור מהקצאה לצרכי ציבור, בהתאם לחוו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי. תנאים להפקדת התכנית בפועל:
1. מתן התחייבות על ידי מגישי התכנית הפרטיים לאי תביעה סעיף 197 לחוק לתוואי המוצע להמשך רחוב שלבים בתכנית מנשיה תא/4408.
2. חתימה על כתב שיפוי
3. תיאום הוראות התכנית להערות שהתקבלו במסגרת סבב הערות לתכנית
4. אישור נספחי תשתיות ע"י מי אביבים

מסמך אזורי ומתחמי תכנון: 502/ שכונת מנסיה	המוקדמת לעניין זה	
קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (א) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	לפי תשריט אזורי יעד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה	קביעת ייעודי קרקע + ייעודי קרקע בתחום התכנית: - מגורים בי - שניים - דרך משולבת - דרך מאושרת
קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בחתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד.	לפי תשריט אזורי יעד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה	פרוט מקבצי השימושים: מגורים, מלונאות, מרחב ציבורי, צפיפות לא תופחת מ- 12 יחיד לדונם נטו
קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ה) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.4)	שימושים נוספים בחתאם לאזור הייעוד שימושים כללים, תשתיות ונלווים - בכל אזורי הייעוד בסמף לתחזית המפורטות.	לר
קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	לפי תשריט אזורי יעד: מגורים בבניה עירונית נמוכה	רחיק מוצע עד 2.1 +
קביעת שטחי בניה העולים על הרחיק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לסיום הולדת ראית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.	סעיף כללי ללא זיהוי באזורי	ליר לא עולה על הרחיק המרבי
קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר	שטחי הבניה בתת קרקע יחיו בחתאם למותר על פי תכנית 50% תקפות או עד משטח הבניה שמעל הקרקע
קביעת גובה תכנית והוראות בדבר 'בניה נקודתית חריגה לסביבתה' עלייה מעל מספר תקומות הקבוע בשיטת העיצוב. (סעיף 4.2.2, 6.2.5-4.2.6)	מספר קומות מירבי: לפי נסמך העיצוב העירוני	8 קומות +
קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2. קווים כלליים (4.2.1) והוראות בנושא בניה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיית ועצים.	כלל שטח התוכנית	בניה בין קווי בניין לקווי מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטיית ועצים (4.2.4)
הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפסיק תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מיישד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבע בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ונשתיות.	לפי תשריט אזורי יעד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה.	מחוז ההקצאה לצרכי ציבור והקצפת יוקבע על ידי הועדה בסמף לבדיקה תכנונית מוקדמת...כמפורט בסעיפים 4.1.1 (א)-(ח)
הוראות למבני ציבור - סעיף 3.5 ההוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כאזור לשוטות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל 'מסד ציבורי עירוני חדש' או בגין סמל של 'מתחם לוגיסטי', וכן על מגרש המיועד למבני ציבורי, בין אם כמסד חדש ובין אם כמסד על פי תכנית קידמות	בכל שטח התוכנית, סמל 'מסד ציבורי' ו'מתחם לוגיסטי' מופיעים בתשריט אזורי היעד	סעיף 3.5 - 'מבני ציבור' כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בניה (ג) והוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינוי ייעוד (ד).

קביעת תוראות למרחב הציבורי – 3.6.18 – שיעורים 3.6.1 תוראות נוגעות למגוון אזורים חמאוגים תחת תחבורה מרחב ציבורי (שטח מתוח מטרופוליט, ים, פארק החוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליט, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך מרבית מהירות, דרך מרבית מהירות, קירוי מעל דרך מרבית מהירות, בית עלמון, אזור לשמורת)	בכל שטח התוכנית, לפי חסומן בתשריט אוזרי היעוד, בנספח העיצוב העירוני ו/או בנספח התחבורה. תוראות למרחב הציבורי הולות גם על חיישורים הרלבנטיים בתוכניות מאשרות	לפי סעיף 3.6 – זמרחב ציבורי כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלת בדבר שינוי ויעוד (ד).	מסמכי התכנית + מכללי נספח תנועה – התוכנית כוללת דרך משולבת לא תחויב חניה בתחום הסגרש – פטור מחניה לחלוקת שטחים קטן מ-170 מ"ר, מחתאם לחוצי התוכנית והתנועה. – תוכנית כוללת תוראות עיצוביות בנוגע לחניה
תוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 – כולל תוראות כלליות (3.8.1) ותוראות לנושאים חבאים (3.8.2) (ה) דרכים תתקני (3.8.7)	נספח תנועה	לפי סעיף 3.8.2 (ה) בדרך מקומית: ניתן להגדיל או להקטין זכות דרך, לבטל דרך, לשנות תוואי דרך ולתחנות דרך חדשה. ניתן לקבוע קו בגיין לדרך מקומית בכפוף לשיקולים תחבורתיים, עיצוביים, סביבתיים ואורבניים. ניתן להחיר חיבורים לדרכים אחרות וציאות ובניסות לחינוכים. בהתאם לתקנה 12 (ב) לתקנות התכנון חבניה (החקנת מקומות הניהול) תשס"ג – 1983 מוסד תכנון ראשי לקבוע בתכנית מספר מקומות חניה נמוך מחסטר חמוצרי אם ראה שיש בכך כדי לענות על צורכי התכנון (התחבורה) באזור	שימור – סעיף 4.3 תוראות כלליות (4.3.1) תוראות למרקם בנוי לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3) אתר שתיקות (4.3.4)
מסמכי התכנית + מכללי סקר תיעוד מתחמי. נקבעו 3 מבנים לשימור ואשרור בוצעו השימור בתאריך 15.4.18. התוכנית כוללת תוראות למבנים לשימור ולחומה לשימור.	מרקם בנוי לשימור: על פי נספח העיצוב העירוני מבנה או אתר לשימור: הכלולים ברשימת השימור העירונית או שנקבעו לבניהם תוראות לשימור בתכנית המוצעת, או בתכנית מאושרת אתר עתיקות: על פי נספח העתיקות	על פי סעיף 4.3.1 (א) הועדה תחליט על הקדחת של תכנית שבתחומה מצוי מרקם בנוי לשימוש או מבנה או אתר לשימור הכלולים ברשימת השימור העירונית או מבנים שנקבעו לבניהם תוראות לשימור בתכנית המוצעת או בתכנית מאושרת רק לאחר החייצנות עם ועדת השימור העירונית. על פי סעיף 3.8.1 (ה) יידרש תיק תיעוד כתנאי לתקדחה. על פי סעיף 4.3.2 במרקם בנוי לשימור חונדס תיער במסגרת הבדיקה התכנונית המוקדחת וכן ועדת	תוכנית תיעוד לשימור

	השימור העירוני במסגרת חוק דנום, ירושלים, כותלי ירושלים, הכנת מסמך מדיניות, אלא ס התכנית, מוסמכת וכו' בית בחינה שמיני עולה על חצי רחוק או אם התכנית תואמת תכנית קודמת אשר התייחסה לנשאים המפורטים בסעיף 4.4.		
4.4 איכות סביבה – סעיף 4.4.1 חגורת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חולת דעת סביבתית (4.4.2) בניית ירושלים (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) תסמונות לשטות מתוראות סעיף 4.4	לפי סעיף 4.4.1 התכנית אינה בעלת השפעה סביבתית	הוראות בדבר ניקיון מי נגר עילי 4.4.1.1 (ח) הוראות בדבר בניית ירושלים 4.4.1.2 (ח) הוראות בנוגע לתחומי מרחביות 4.4.1.3 (ח) הוראות בדבר ניקיון מי נגר עילי 4.4.1.4 (ח) הוראות בדבר בניית ירושלים 4.4.1.5 (ח) הוראות בדבר בניית ירושלים 4.4.1.6 (ח) הוראות בדבר בניית ירושלים 4.4.1.7 (ח) הוראות בדבר בניית ירושלים 4.4.1.8 (ח) הוראות בדבר בניית ירושלים 4.4.1.9 (ח) הוראות בדבר בניית ירושלים 4.4.1.10 (ח)	+
הוראות בנושא טבע עירוני – סעיף 4.5.1 אחר טבע עירוני או אחר טבע עירוני נקודתי או מכלול טבע עירוני: על מי נסמך העיבוד העירוני אחר טבע עירוני או מקומי: שנקבע בתכנית או ברשימת השימור העירונית.	אחר טבע עירוני או אחר טבע עירוני נקודתי או מכלול טבע עירוני: על מי נסמך העיבוד העירוני אחר טבע עירוני או מקומי: שנקבע בתכנית או ברשימת השימור העירונית.	לפי סעיף 4.5.1 אחר טבע עירוני או אחר טבע עירוני נקודתי או מכלול טבע עירוני: על מי נסמך העיבוד העירוני אחר טבע עירוני או מקומי: שנקבע בתכנית או ברשימת השימור העירונית.	לפי סעיף 4.5.1 אחר טבע עירוני או אחר טבע עירוני נקודתי או מכלול טבע עירוני: על מי נסמך העיבוד העירוני אחר טבע עירוני או מקומי: שנקבע בתכנית או ברשימת השימור העירונית.
תשתיות – סעיף 4.6.1 מרחב תשתיות כולל תשתיות מרחביות (4.6.1) מרחב תשתיות כולל תשתיות מרחביות (4.6.2) מרחב תשתיות כולל תשתיות מרחביות (4.6.3) מרחב תשתיות כולל תשתיות מרחביות (4.6.4) מרחב תשתיות כולל תשתיות מרחביות (4.6.5) מרחב תשתיות כולל תשתיות מרחביות (4.6.6)	בכל שטח התוכנית	סעיף 4.6.4 תוראות בנוגע לניקיון סעיף 4.6.5 תוראות בנוגע לבנייה	+

שימוש הסעיף (א) בתוכנית המתאר: לפי סעיף 462 (א) (1)	
התוכנית במסגרת ועדה מקומית תחלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תשתית את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תחלה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף תאמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א) (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט מסיקאות (א) (4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.	שימוש בתוכנית המפורטת
462 (א) למעט: (א) – קביעת או שינוי גובה וקוטרו, (א) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בקי ייעודים שונים, (א) – הבדלת מספר יחיד, (א) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	סעיף קטן (א) (2)
הרחבת והארכת דרך בתוואי פאזישר בתחום לממרט בסעיף	+
הרחבת והארכת דרך בתוואי פאזישר בתחום לממרט בסעיף	הרחבת והארכת דרך בתוואי פאזישר בתחום לממרט בסעיף
קביעת או שינוי בקו בניין חקבוע בתכנית	סעיף קטן (א) (4)
קביעת קווי בניין בדומה לתכנית סמוכה בגובה.	- קביעת קווי בניין בדומה לתכנית סמוכה בגובה.
קביעת קו בניין צידי 0 או 2 מ' בתנאים	- קביעת קו בניין צידי 0 או 2 מ' בתנאים
קביעת קו בניין אחורי 2.5 בתלקות חפונות לחומה החסיטורית	- קביעת קו בניין אחורי 2.5 בתלקות חפונות לחומה החסיטורית

שעיף קטן (א)5	שינוי תוראות בדבר בניה או שינוי אדריכליים	+ קביעות תוראות שינוי בדומה לתכנית סטנדרט בניה
שעיף קטן (א)19	קביעת תוראות לעניין תריסות מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות לחצות... ולעניין חפיקת קרקע תנודת לנודכי ציבור... בתחום לספורט בסעיף.	+ תריסות מבנים שלא בחיתוך - חפיקת חלקה 17 לשנייה - זאת שטח החומות - הסדרת החלוקות שהחלטת החלטות נוספת בתחומן

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המולדת) כמסומן בסעיף (ג) במסמך זה.			
שם וזמן מסמך	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עודד גבול, אדרי	05208203		25/7/18
שם וזמן מסמך	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
חולצה המשפטי הועדה:	2438976-9		24.7.2018
הראלה אברהם און, ע"ד			

ת.ז. 05208203

הערות
 גבי אילנה סולמני – ראש ע"פ (מחשוב מוכיחות ועדת מחוזית)
 צוות תכנון

בישיבתה מספר 18-0017/ב' מיום 08/08/2018 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

התוכן תכנית 507/0609180 – ברנט וולוז'ין תא/מק/4743 דיון בוועדה	מס' החלטה
---	--

מהלך הדיון:

רבקה פרחי: תוכנית בשכונת נווה צדק באזור לתכנן בעתיד בתוכנית 1200. התוכנית נגזרת מתוכנית מנשיה, שהומלצה להפקדה ובהתאם להחלטת בימ"ש עליון לכך שיתאפשר לבעלי החלקות הפרטיות להגיש תוכנית נפרדת למנשיה. מגישי התוכנית הם חלק מבעלי הקרקע בתחום התוכנית ועל מנת שניתן יהיה להגיש תוכנית ולשם עמידה בהוראות החוק הועדה מצטרפת כמגישה לתוכנית.

אדר' אורית מילבאור מציגה את התוכנית במצגת.

שמואל גפן: את אומרת שמותר 8 קומות ואתם מגבילים אותו ל-2.5?
אורית מילבאור: תוכנית המתאר קבעה את האזור עד 8 קומות, התכנית קובעת בינוי עד 2 קומות ועליית גג, כהמשך ובהתאם למרקם הקיים בשכונת נווה צדק ובמגרשים סמוכים.
אורלי אראל: התוכנית כבר נדונה והומלצה להפקדה במקומית. ההנחיה לאדריכלים ויוזמי התוכנית היתה להתאים את התכנית לתכנית מנשיה. 2.5 קומות הוצגו במסגרת תכנית מנשיה והומלצו להפקדה. כשקודמה תכנית 3501 לא היה ברור היכן יעבור תוואי המשך רחוב שלבים. אחת מהחלופות של כביש שלבים היתה על המגרשים בתחום תכנית זו. עם התקדמות החשיבה התכנונית והיות שבתכנון המפורט של מנשיה המשך שלבים מוקם מעבר לחומה ההסטורית ולא בתחום המגרשים הנדונים, ניתן לאפשר קידום תכנית נפרדת, בהתאמה לבינוי הקיים בסביבה הקרובה. ולא היינו רוצים לראות בניה חריגה של פי 3 ממה שמותר מנווה צדק. כמו כן יש לציין שמדובר במגרשים קטנים.
רבקה פרחי: בגודל של כ- 100 מ"ר ואפילו 70 מ"ר.
עמי אלמוג: קבעתם כאן שצ"פ על חשבון שטח של המדינה וזוהי גזלה של קרקע. השטח של השצ"פ לא נותן דבר ולא מחבר דבר. יש להסתכל על השטח כחלק ממכלול בתוכנית מנשיה, שנותנת הרבה שטחי ציבור. זוהי גזלה של קרקע ואני מבקש שתשקלו זאת שוב ותבטלו את ההפקעה. גם מבחינת ההליכה במגרשים הללו יש מעבר של הדרך המשולבת שהיא מספיקה בהחלט ואין יתרון הצדקה להפקעה הזו.
רבקה פרחי: השצ"פ מופיע גם בתוכנית מנשיה שהומלצה להפקדה. זהו שצ"פ קטן שאמור לשרת את הצרכים של השכונה שצ"פ - גינה.

הועדה מחליטה:

לאשר את התוכנית להפקדה בהתאם להמלצת הצוות.

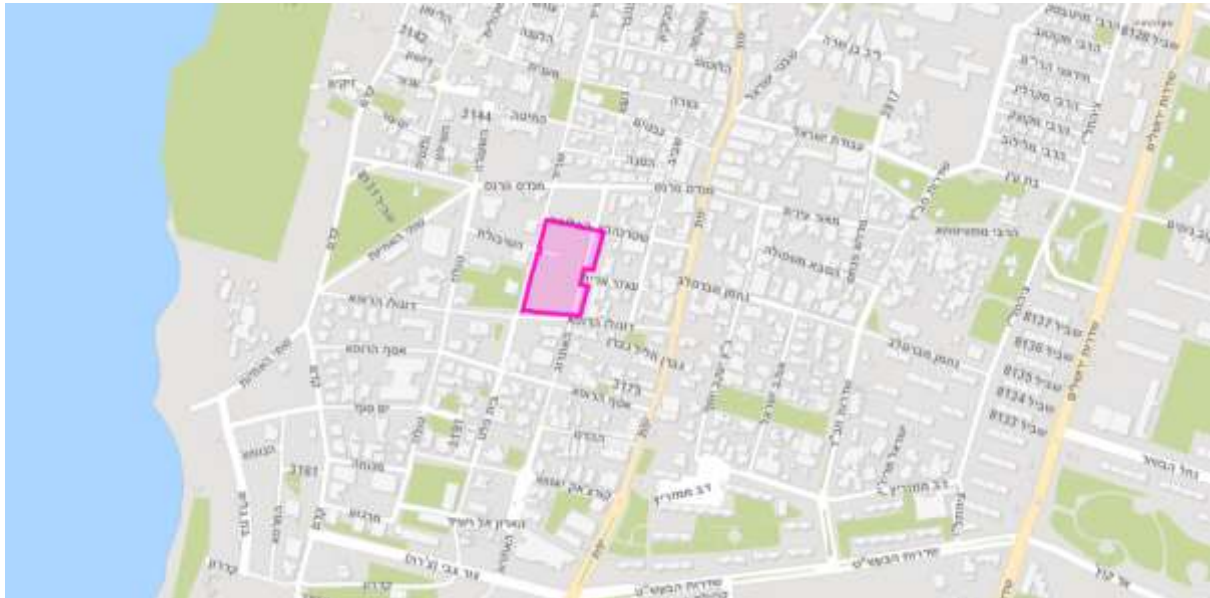
משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, שמואל גפן, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא

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

מס' החלטה	תא/מק/4458 - שוק האתרוג	התוכן
08/08/2018	דיון נוסף לאחר סיור במקום	
13 - 18'0017		

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הוועדה המקומית

מיקום: מצפון: רח' האלומה ורח' שטרנהרץ, מדרום: רח' דונלו הרופא, ממזרח: רח' עזר אדיל, ממערב: רח' בית פלט.



כתובות- דונלו רופא 11-15, בית פלט 5-11, עזר אדיל 1,2, האלומה 8,10, השיבולת 11,13, שטרנהרץ 4, האתרוג 58.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8997	מוסדר	חלק	5-10,18,78	55,62,79,88

שטח התכנית: 6939 מ"ר

מתכנן: אילן פיבקו אדריכלים

יזם: פוגלר ואריאל גרופ ביפו בע"מ

בעלות: פוגלר ואריאל גרופ ביפו בע"מ, עיריית תל אביב-יפו

מצב השטח בפועל: שטח פתוח ללא בנייה, המשמש כחורשה זמנית וחנייה זמנית בלב שכונת עגימי ביפו, בבעלות פרטית, בין רחובות אלומה/שטרנהרץ, בית פלט, דונלו הרופא והאתרוג.

מדיניות קיימת:

תא/5000 - מתאר העיר:

תשריט אזורי יעוד: מגורים בבניה עירונית נמוכה, רח"ק בסיסי 1, רח"ק מרבי 3, צפיפות המגורים לא תפחת מ 12 יח"ד לדונם.

נספח עיצוב עירוני: בנייה עד 4 קומות, מרקם בנוי לשימור.

מדיניות עיצוב יפו: הגדרת אופי הבינוי והתאמתו למרקם הייחודי הקיים בסביבתו.

מצב תכנוני קיים:

מגרש: גוש: 8997 חלקי חלקות: 55,62,79,88 חלקות בשלמותן: 5-10,18,78

תב"ע תקפה: תכנית מפורטת מס' 2660 עגימי

יעוד קיים: אזור מסחר ומגורים

שטח התכנון: 6939 מ"ר

זכויות בניה:

שטח עיקרי למגורים/משרדים: 4000 מ"ר, שטח עיקרי למסחר: 3000 מ"ר

שטח שירות: 1750 מ"ר (25% מהעיקרי), שטח שירות מתחת לקרקע: לפי תכנית ע"י

גובה: עד 10.5 מ, תותר בניה מעל גובה זה, אם שוכנעה הוועדה המקומית כי הבינוי

משתלב באופי הסביבה. בנסיגה של 2.5 מ' לפחות מהקיר החיצוני, לאורך הרחוב, בשטח

שלא יעלה על 50% וגובה שלא יעלה על 3 מ'.

מס' יח"ד : עד 40 יח"ד. / תכסית : 70%

מצב תכנוני מוצע :

מטרות התכנון : הקמת מבנים בבנייה רוויה בשכונת ע'מי תוך הקמת 131 יחידות דיור, מתוכן 10 יחידות בבעלות העיריה לצורך דיור בר השגה. התכנית קובעת תוספת בנייה לשימוש מגורים ומפחיתה את שטח הבנייה לשימוש מסחרי. כמו כן, התכנית משנה את התוואי הקיים של זיקת ההנאה לציבור בתחומה, תוך שמירה על גודלו. בבניין בן עד 6 קומות הכולל הגדרת נסיגות בקומות העליונות, כאשר בבניינים המערביים שתי קומות העליונות בנסיגה, ובבניינים המזרחיים קומת הגג בנסיגה. הרח"ק המבוקש הינו 2.12.

התכנית תקודם בהתאם לעקרונות הבאים :

- א. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת כל הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
- ב. קביעת הוראות לבניה בו זמנית של כל המגרשים בתכנית, כולל חניון משותף.
- ג. קביעת שטח דירה כולל ממוצע שלא יפחת מ 80 מ' כולל, עיקרי ושירות ללא שטחי מרפסות וללא שטחי שירות משותפים.
- ד. הרחבת דרך ברחוב שטרנהרץ-האלומה לפי סעיף 62א(א)(2).
- ה. קביעת הוראות תנועה וחניה.
- ו. הגדלת מספר יח"ד המותרות לבניה מ - 40 יח"ד ל - 131 יח"ד, מהן 10 יח"ד יועברו לבעלות העירייה לטובת דיור בר השגה עפ"י חוזה שיחתם בין הצדדים.
- ז. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי לפי סעיף 62א(א)(5), הכולל קוי בניה לפי סעיף 62א(א)(4), קביעת מס' קומות שלא יעלה על 6 קומות וגובה מבנה של עד 23 מ' לפי סעיף 62א(א)(9) כל חריגה מגובה ומספר הקומות תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
- ח. הגדלת שטחי הבניה הכוללים מעל הקרקע וקביעתם לפי השימושים השונים.
- ט. שינוי ייעוד קיים ממגורים ומסחר למגורים ומסחר ומבנים ומוסדות ציבור.

פירוט יעדים/שימושים :**זכויות בניה :**

שטח שירות		שטח עיקרי		ייעוד
מתחת לקרקע	מעל הקרקע	מתחת לקרקע	מעל הקרקע	
עפ"י ע1	3560	-	8900	מגורים
	250	-	1000	מסחר

נתונים נפחיים :**מספר קומות :**

- עד 6 קומות (כולל ק"ק וק' גג בנסיגה) בחלק המזרחי בצמוד לרח' האתר וג' והצפוני בצמוד לרח' שטרנהרץ/האלומה.
- עד 6 קומות (כולל ק"ק ושתי ק' עליונות בנסיגה) בחלק המערבי בצמוד לרח' בית פלט.
- גובה : מרבי בתחום התוכנית הינו 23 מ' ממפלס הכניסה הקובעת לכל בנין. גובה קומת הקרקע המסחרית לא יעלה על 5 מ'.

קוי בניין : מצפון – לרחוב שטרנהרץ 0-מ'

ממערב – לרחוב בית פלט – 3 מ'

ממזרח – לרחוב עזאל אדיל – 0 מ' ולכיוון הבתים השכנים 3 מ'

מדרום – לדונולו הרופא – 3 מ'

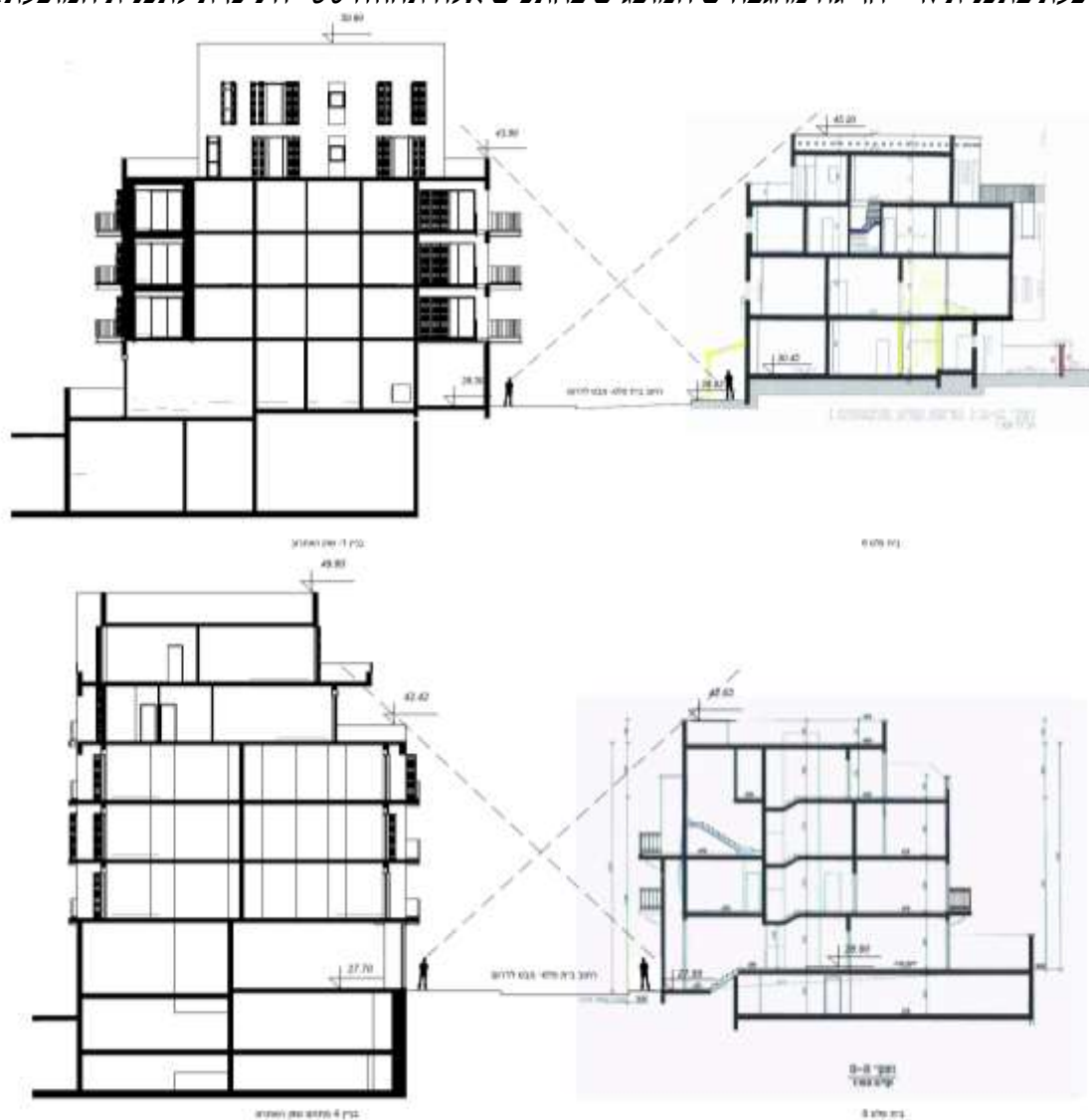
יח"ד : 131 יח"ד בשטח כולל (עיקרי ושירות, לא כולל שטחי גזוזטרות ושטחי שירות משותפים) ממוצע של 80 מ"ר לכל הפחות.

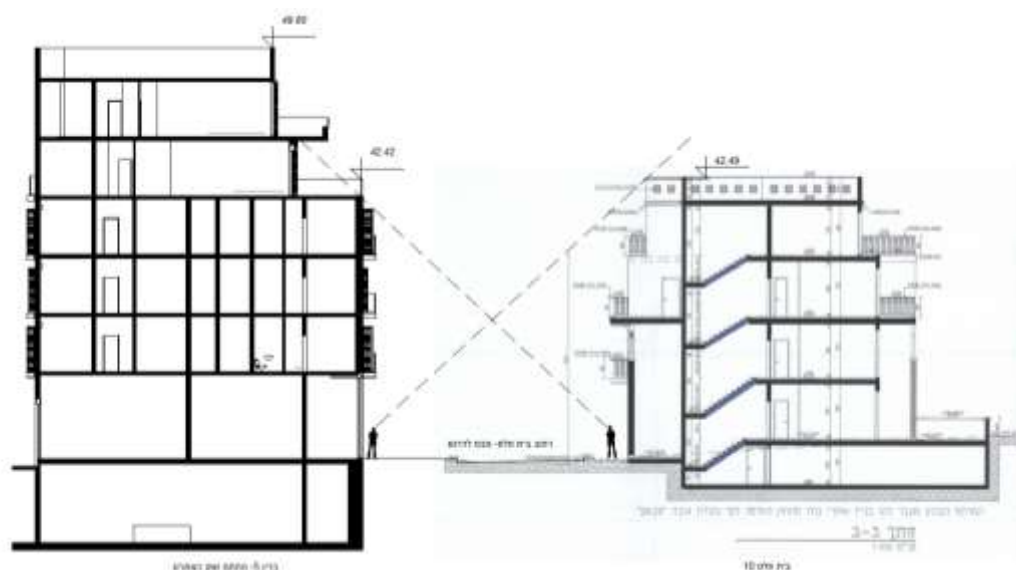
עקרונות התכנון

תכנון פרויקט עבור מגורים ומסחר בקומת הקרקע המייצר דופן מסחרית כלפי רחוב בית פלט וכיכר מסחרית לכיוון השצ"פ הקיים ברחוב בית פלט ודונולו הרופא. הפרויקט מכיל בתוכו מעבר פנימי בזיקת הנאה המחבר את הבלוק מדרום לצפון וממזרח למערב. מסת הבנייה מחולקת ל-7 בניינים אשר הכניסה אליהם מכיוון זיקת ההנאה דרך חצר משותפת. גובה הפרויקט עומד על 6 קומות בסה"כ. שטח זיקת ההנאה עפ"י הוראות התכנית התקפה יהיה לכל הפחות בגודל של 2000 מ"ר ויפותח כמעבר ציבורי המגשר על פערי הטופוגרפיה בין הרחובות בכדי לאפשר מעבר פתוח ומגונן, לא תתאפשר הקמת גדרות ושערים בשטח זיקת ההנאה.

גבהים אבסולוטיים – מצב קיים / מצב מוצע

בחתכים אלה, גבהים אבסולוטיים של הבינוי הקיים, כפי שמופיע בהיתרי הבנייה ושל הבינוי החדש, המוצעת בתכנית זו – חריגה מהגבהים המוצגים בחתכים אלה תהווה סטייה ניכרת לתכנית המוצעת.





תחבורה, תנועה, תשתיות

מערך הדרכים בהתכנית המוצעת מבוסס על ביטול רח' האתרונג בהתאם לתכנית התקפה תא/2660. במסגרת התכנון תהיה הרחבת רח' שטרנהרץ/אלומה מ-9 ל-12 מטר. החניה תהיה תת קרקעית בלבד, רחבות לפריקה וטעינה ורחבות כיבוי אש ימוקמו על הרחוב. יותר מעבר לרכבי כיבוי והצלה בלבד בשטח זיקת ההנאה. אצירת אשפה ופינוי אשפה באמצעות חדרי אצירת אשפה במפלס הרחוב.

טבלת השוואה:

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע – לאחר המרה ותוספת
סה"כ זכויות בניה	מ"ר	שטח עיקרי מגורים : 4000 מ"ר שטח עיקרי מסחר : 3000 מ"ר שטח שירות : 1750 מתחת לקרקע לפי ע"י	שטח עיקרי מגורים : 8900 מ"ר שטח עיקרי מסחר : 1000 מ"ר שטח שירות מעל הקרקע : 3850 מתחת לקרקע שירות : לפי ע"י
זכויות בניה לקומה	אחוזים	ל"ר	ל"ר
גובה	מ"ר	ל"ר	ל"ר
	קומות	ל"ר	קרקע + 3 קומות + 2 בנסיגה/ קרקע + 4 קומות + ק.ג. בנסיגה
	מטר	13.5 מ'	23 מ'
תכסית		70%	ל"ר
מקומות חניה		לפי התקן	לפי התקן

חז"ד צוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

התכנית המוצעת תואמת את תכנית המתאר תא/5000. תכנית שוק האתרונג הינה תכנית בעלת חשיבות ייחודית במרחב בשל יכולתה ליצור מלאי דירות מגורים בסביבה מבוקשת ובצפיפות נמוכה במרחב. התכנית חריגה לסביבתה מבחינת היקפי הבניה, הזכויות, הגבהים והציפוף המוצע בה. לפי כך עליה לספק מענה הולם הן לתוספת המוצעת בפרויקט והן לסביבתו. יש לאזן את הפרויקט ע"י יצירת מלאי דירות ברות השגה בבעלות העירייה והגדרת שטחים נאותים בזיקות הנאה לציבור. היות ומדובר במגרש ריק מבינוי בו מוצע בינוי בהיקף של 1000 מ"ר שטחי מסחר עיקריים ולא מתקיימת הראה בשטחי מסחר קיימים, לכן אין צורך בהתייחסות להוראה מיוחדת מטבלה 5 בתכנית המתאר בנוגע להתייחסות לתעסוקת נשים מסורתיות. יומלץ לאשרה להפקדה בהתאם לסעיפים להלן:

1. שטחים לטובת זיקות הנאה לציבור ויחידות דיור ברות השגה לידי העיריה :
בתכנית מוצע כי שטחי הציבור בפרויקט, יוקצו כשטח ציבורי בנוי שישמש במלואו לדב"י בבעלות עירונית בנוסף שומרת התכנית על 2 דונם רציפים לטובת זיקות הנאה לציבור.
2. הוראות בינוי ועיצוב ופיתוח המגרש והשטחים בזיקת הנאה :

- התכנית כוללת נספח בינוי ופיתוח – כתכנית עיצוב, המפרטת את אופי הבינוי וכן מציינת פיתוח השטחים, כולל פיתוח השטחים בזיקת הנאה.
- א. גובה הקומות כולל קומת הקרקע יהיה בהתאם לסטנדרט העירוני ובהתייחס לגובה המבנה כולו ומיקומו בסביבה, גובה קומת הקרקע המסחרית לא יעלה על 5 מ'.
- ב. התכנית כוללת נספח המציג פיתוח גם מעבר לקו הכחול של התכנית, כתכנית צל, פיתוח הרחובות השיבולת ממערב ועאזר אדיל ממזרח בתיאום עם המישלמה ליפו.
- ג. השטחים בזיקת הנאה יפותחו כגינות ויובטח עומק גנני רציף של 1.5 מ' לטובת נטיעת עצים בוגרים, תוך התאמה לסטנדרט העירוני ולהנחיות אדריכל העיר בעת הוצעת היתר הבניה.
3. יוצע קיום יידוע ציבור בהתאם לנוהל העירוני התקף בשלב הפקדת התכנית להתנגדויות.
4. סה"כ שטחי השירות למגורים לא יעלו את ה 40% משטחי המגורים העיקריים בתכנית ושטחי השירות למסחר לא יעלו על 25% משטחי המסחר העיקריים בתכנית ויהיו בהתאם בטבלה 5 בתקנון.
5. יומלץ כי הנסיגות בקומות העליונות לא יעלו על 75% מתכסית הקומה הטיפוסית, במבנים בהם שתי קומות בנסיגה, יהיו שתי הקומות באותה התכסית.
6. תנאי להפקדת התכנית יהיה עדכון זכויות בניה תת קרקעיות בטבלה 5 בתקנון תכנית זו, בהתאם לחו"ד היועמ"ש.

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

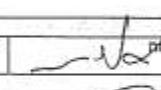
זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0462432	שם התכנית תא/מק/4458 - "שוק האתרונ"	מגיש התכנית מוגלר ואריאל גרופ ביז' בע"מ	עורך התכנית אילן פובקו אדריכלים בע"מ
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעור לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית מכללית בשטח התכנית	
תל אביב יפו	☒ עירונית	☐ כפרית	☐ יש ☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תניאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
תכנית בשטח כולל בן כ- 7 דונם - התוכנית כוללת הקמת 7 מבני מגורים חדשים כולל חוות מסחרית בקומת הקרקע.	62 א. (ג) חוק התריב התשכ"ה	סמכות ועדה עצמאית עם תכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/מק/5000 (מתן) תוקף 22.12.2016).
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים חתומים את תכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:		
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר
הוראות מיוחדות - טבלה סעיף 5.4 קיימת הוראות לשטח התוכנית בסבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	705 בנספח אזורי ומתחמי התכנון	יחולו הוראות מרקם בני לשימור לפי סעיף 4.3.2 (א) סיפא תונתן התייחסות לחשוקת נשים מסורתיות
קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לבני מגורים חופי	סימן המוחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית: נספח עיצוב עירוני: מרקם	סעיף 5.3.4 חכנת מסמך מדיניות
התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת	התכנית תואמת תכנית קודמת אשר התייחסה לנושאים המפורטים בס' 4.3.2 (א). בהתאם לחוק מהנדס העיר ההוראה לענין תעסוקת נשים מסורתיות לא רלוונטית לתכנית	התכנית תואמת תכנית קודמת (תא/מק/2660) אשר

עמ' 154

✓	סביבתית	בנייה ודוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) הנחיות להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4	
✓	הנחיות כלליות להכנת תכנית ס' 4.6.2 ניקוד ס' 4.6.4 ביוב ס' 4.6.5	לפי סעיף 4.6	תשתיות – סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) במחיצות כלליות להכנת תכנית (4.6.2) ברוכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוד (4.6.4) ביוב (4.6.5) חומש (4.6.6)

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיפי חוק בסיסית מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)		
	תכנית בשמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1) (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (א6), (א8) ו-(א17) שבו.		
	62א (א) למעט: (א4) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (א6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (א8) – הגדלת מסמר יחיד, (א16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.		
	סעיף	מהות הסעיף	
	סעיף קטן (א1) (2)	הרחבת והארכת דרך בתוואי מאושר בותאם למפורט בסעיף	✓
✓	סעיף קטן (א1) (4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	✓
✓	סעיף קטן (א1) (5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	✓
✓	סעיף קטן (א1) (9)	כל עניין שניתן לבקש בחקלה לפי סעיף 147 (הקלות)	✓

תצהיר וחתימות				
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (א) בטופס זה.				
מאגדס חלוצה:	שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עודד גבולי, אדריכל	עודד גבולי	5889065		30.8.2017
היועץ המשפטי לוועדה:	שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
חראלה אנדרסן און, עו"ד	חראלה אנדרסן און	2438976-9		30.8.2017

תחב"מ | 2017

העתיקים
גבי אילנה סולמזי – ראש ענף ומחשוב מזכירות ועדה מחוזית
צוות תכנון

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 30/08/2017
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 30/08/2017

בישיבתה מספר 0019-17 מיום 06/09/2017 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

אלעד דמשק: התוכנית המובאת כאן הינה תכנית בעלת חשיבות ייחודית במרחב, ביכולתה ליצור מלאי דירות בסביבה מבוקשת. שיוכלו לתת דירות ברות השגה. התוכנית מתפרסת על 7 דונם במגרש ייחודי בסביבתו ממזרח לקו פרשת המים. כיום המגרש ריק. התכנית קובעת שטח בזיקת הנאה בהיקף של כ-2 דונם רציפים המאפשרים מעבר להולכי רגל דרך המגרש וקישור התחברות לצירים קיימים לכיוון הים והרחבת רח' שטרנהרץ-האלומה. התוכנית מסתמכת על תכנית 2660 כמדיניות והיא מוסיפה שטחים של כ-2,900 מ"ר עיקרי. סה"כ התוכנית מציעה 121 יח"ד ועוד 10 יח"ד שיועברו לבעלות העירייה.

אדריכל פיבקו: מציג את התוכנית במצגת.
יהודה המאירי: סעיף 3 כתוב "יוצא ידוע הציבור" לדעתי צריך להוציא את המילה "יוצא" ולהוסיף את המילים "קידום שיתוף הציבור".
ראובן לדיאנסקי: ב-6.7.17 היה לנו דיון בלשכתך לגבי השיתוף הציבורי ודנו בשאלה האם זה נכון לקדם פרויקט כזה באזור הזה נוכח המגורים שנמצאים שם והייתה התלבטות. אז עדין יש לי את אותם התלבטויות לגבי המהות של הפרויקט באזור המסוים הזה. כיוון שהראו את הפרויקט היפה אבל לא הראו את ההשפעה של הסביבה שעליה הייתה ההתלבטות ועכשיו זה מגיע לפה. ולגבי שיתוף ציבור לא ברור אם נעשה.
מלי: כמה שצ"פ?
פיבקו: המגרש בשטח שכיר למגורים מסחר ומוסדות ציבור עם זיקת הנאה לציבור. מציג במצגת את הקו האדום "זהו ציר המשך" המהווה 2 דונם של שטח ציבורי.
דורון ספיר: התקיימה ישיבה נוספת אצלי והציגו בישיבה אצלנו את כל החתכים והגבהים של הרחוב. ראובן לדיאנסקי: המעטפת של סביב הפרויקט איזה בתים יש מסביב?
אלי דיגא: הבינוי מסביב תואם את החתכים הטיפוסים שמסביב לפרויקט. התב"עות מדברות על עד 4 קומות בכל הבינוי מסביב למתחם הזה וזאת לדוגמא ברח' בית פלט לבנינים קיימים שמימשו את כל ה-4 קומות, חתך הרחוב שהוצג מראה את היחס של הבינוי המוצע לקיים. לגבי שיתוף הציבור, ניידע את הציבור לאחר הפקדת התכנית, באחריות המשלמה ליפו.
אלעד דמשק: מציג תמונה של הבינוי הקיים ברח' בית פלט ואזור המבנים החדשים ברח' שטרנהרץ-האלומה.
אלי לוי: מבקש שההפקדה תהיה לאחר חתימת כתב התחייבות להקמה של היחידות.
דורון ספיר: נושא יידוע הציבור יובא לדיון בוועדת יידוע הציבור ברשות יו"ר הועדה.

הועדה מחליטה:

לאשר את התוכנית להפקדה.
תנאי להפקדת התכנית בפועל הוא חתימת כתב התחייבות להסכם עם אגף נכסי עיריית ת"א יפו.

ייעשה יידוע הציבור.

ראובן לדיאנסקי נמנע.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, ראובן לדיאנסקי, יהודה המאירי, ליאור שפירא.

פרטי תהליך האישור:

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 7681 בעמוד 4507 בתאריך 23/01/2018.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

18/01/2018

19/01/2018

25/01/2018

הארץ

ישראל היום

העיר

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

רחוב החושלים 6 הרצליה 4672406

עו"ד זוהר שם טוב

רחוב בית פלט 8 תל אביב - יפו 6804369

מיה גרוסמן

רקע:

- במקום חלה תכנית 2660 – עגימי אשר אושרה בשנת 2000.
 - שטח המתחם כ- 7 דונם והוא שימש בעבר כשוק גבעת עליה. תכנית 2660 ראתה במתחם המשך ישיר לשימושים ההיסטוריים שהיו קיימים בו (שוק העליה) וקבעה שימושים מעורבים למסחר ומגורים בהיקף של 3,000 מ"ר למסחר ו- 4,000 מ"ר למגורים סה"כ 7,000 מ"ר וכן זיקות הנאה לטובת הציבור.
 - החלקות הגובלות במתחם הוגדרו בתכנית 2660 כאזור מגורים ג, ד, ז. בחלקות אלו הותרו זכויות בניה בהיקף של 125% - 160% שטח עיקרי. ובבניו של 3 קומות מעל קומת מרתף (שחלקה גלויה מעל הקרקע) וקומת גג חלקית.
 - התכנית המוצעת כיום נערכה בהתאם להוראות תכנית המתאר אשר קבעה את יעוד הקרקע לאזור בבניה עירונית נמוכה. המשלב שימושים של מגורים כשימוש עיקרי ושימושי מסחר בקומת הקרקע כשימוש משני. היקף השימושים המסחריים הוקטן ביחס לתכנית המאושרת ל- 1,000 מ"ר בלבד, הממוקמים בקומת הקרקע בחלק מהבניינים הפונים לרחובות הגובלים. בהיבט התכנוני התכנית המקודמת כיום ממשיכה את תפישת התכנון שנקבעה בתכנית המאושרת, ורואה במתחם זה מתחם ייחודי, ובעל פוטנציאל להתחדשות עירונית בלב שכונת עגימי.
 - היקף הזכויות המכסימלי בתכנית המתאר נקבע לרח"ק 3 כאשר התכנית המוצעת קובעת היקף זכויות העומד על כ- רח"ק 2 קרי 200% שטח כולל.
 - הקטנת שטחי המסחר מ- 3,000 מ"ר בתכנית המאושרת ל- 1,000 מ"ר והמרתם לשטחי מגורים, הגדילה את מס' יח"ד האפשרי בהתאם לזכויות המאושרות עד לסך של 60 יח"ד. מכאן שתוספת יח"ד בתכנית המוצעת עומד על 71 יח"ד ובסה"כ 131 יח"ד בתמהיל משתנה הפונה לקהל יעד אטרקטיבי ורחב ככל הניתן לעומת גודל הדירות שעמד על 100 מ"ר שטח עיקרי במצב המאושר.
 - התועלת הציבורית שגובשה כחלק מהתכנית המקודמת קבעה הגדלת השטחים הפתוחים לטובת הציבור כזיקת הנאה להולכי רגל במתחם, וקביעת 10 דירות לדיוור בר השגה להשכרה לתושבי יפו בבעלות עיריית ת"א- יפו.
 - טרם הפקדת התכנית נערכה בתאריך 27.11.17 פגישת יידוע הציבור בהתאם להחלטת הועדה בדיון להפקדה. יידוע הציבור נערך בשיתוף המשלמה ליפו ובהובלתה. למפגש הגיעו כ- 10 תושבים רובם דיירים המתגוררים ברחובות הגובלים וכן פעילים שכונתיים.
 - התכנית הוצגה לתושבים ע"י צוות התכנון הוסבר היקפי הבניה והשימושים הקיימים בתכנית המאושרת, והשינויים אותם התכנית מבקשת לעשות. ניתן דגש רב לשטחים הציבוריים הפתוחים בזיקת הנאה לכלל הציבור שהתכנית מציעה, התועלת הציבורית בדמות 10 יח"ד להשכרה לתושבי המקום בדירות שיהיו בבעלות עיריית ת"א וכן העובדה כי מדובר במתחם ייחודי במרחב התכנון. נקודות שעלו בדיון ע"י תושבים הגרים בסמיכות לפרויקט:
 - א. היקף יח"ד במתחם יביא להעמסה על התשתיות הקיימות, לרבות תשתיות הביוב, והחניה.
 - ב. שטחי המסחר המוצעים גדולים מידי, ויגרמו לבעיות פינוי אשפה, וגודש תנועת.
 - ג. הבינוי המוצע חורג מהמרקם הקיים והמתוכנן בשכונה.
- ניתן מענה לנקודות שעלו הן מהתפישת התכנונית והן בהיבטים הסטטוטוריים. ההתנגדויות התקבלו ע"י אותם אנשים שנכחו במפגש.

מספר התנגדות	טענה	מענה	המלצה
1. עו"ד זוהר שם טוב בשם יעקב פוגל ואיל פוגל, מיה גרסון, מיכל ששון ביב ומיכל ברוק, חלק מבעלי הזכויות ברח' פלט 8 ת"א.	א. התכנית הופקדה בניגוד להוראות תכנית היסוד תא/2660 וכן בניגוד להוראות תכנית המתאר תא/5000 לעניין השתלבות הבניה המבוקשת במרקם הקיים באזור המוגדר כמרקם בנוי לשימור.	א. תכנית המתאר ת"א/5000 קבעה אזור זה כמרקם לשימור, כאשר יעוד הקרקע שנקבע הינו אזור בבניה עירונית נמוכה. מס' הקומות המותר בהתאם לנספח העיצוב של תכנית המתאר הינו 4 קומות. עם זאת תכנית המתאר מאפשרת תוספת 2 קומות במסגרת ההקלות המותרות בחוק. מגרש זה הינו ייחודי באזור זה מפאת שטחו העומד על כ- 7 דונם והינו פנוי כיום וללא בניה ומהווה הזדמנות למהלכים של התחדשות עירונית בלב השכונה במקום שאופיין בחוסר פיתוח זמן רב. במהלך עבודת התכנון נערכה בדיקה מפורטת לעניין התאמת הבינוי המוצע לסביבתו תוך התייחסות לטופוגרפיה הקיימת במתחם. נערכה בדיקה שכללה את חתכי הרחוב המוצעים ונקבע חתך בנין מדורג ביחס לרחובות הסובבים באופן שגובה הבניין האבסולוטי לרחוב יהיה תואם (במגבלות הטופוגרפיה) את גובה המבנים הגובלים מבחינת קווי מבט וראיה, כאשר 2 הקומות הנוספות הינן חלקיות ובנסיגה כך שהשפעתן על המרחב הסובב והולך הרגל תהיה מינימלית.	לדחות ההתנגדות
ב. בהתאם לתכנית המתאר תא/5000 תנאי להפקדת תכנית המוסיפה מעל 100 יח"ד רק אם הונחה בפני הועדה חוות דעת תחבורתית.	ב. תכנית 2660 התקפה במקום קבעה 40 יח"ד בשטח ממוצע של 100 מ"ר. מס' יח"ד המוצע כולל תוספת של 91 יח"ד(מתוכם 20 יח"ד נגזרות משטחי מסחר שהומרו לשטחי מגורים במסגרת הזכויות המאושרות). בהתאם להוראות תכנית המתאר לא נדרשת חוות דעת תחבורתית. עם זאת לאור הרגישות המאפיינת את האזור נערכה בדיקה תחבורתית מקיפה מול אגף התנועה בה אף נקבע הרחבת רחוב שטרנהרץ-האלומה והתכנית קבלה את אישור אגף התנועה.	ב. תכנית 2660 התקפה במקום קבעה 40 יח"ד בשטח ממוצע של 100 מ"ר. מס' יח"ד המוצע כולל תוספת של 91 יח"ד(מתוכם 20 יח"ד נגזרות משטחי מסחר שהומרו לשטחי מגורים במסגרת הזכויות המאושרות). בהתאם להוראות תכנית המתאר לא נדרשת חוות דעת תחבורתית. עם זאת לאור הרגישות המאפיינת את האזור נערכה בדיקה תחבורתית מקיפה מול אגף התנועה בה אף נקבע הרחבת רחוב שטרנהרץ-האלומה והתכנית קבלה את אישור אגף התנועה.	לדחות ההתנגדות
ג. סעיף 3.2.3 בתכנית תא/5000 קובע כי באזור מגורים בבניה	ג. תשריט יעודי הקרקע בתכנית תא/5000 קובע מתחם זה לאזור מגורים בבניה עירונית נמוכה, ולא לאזור מגורים בבניה נמוכה. על אזור זה חלות הוראות בהתאם	ג. תשריט יעודי הקרקע בתכנית תא/5000 קובע מתחם זה לאזור מגורים בבניה עירונית נמוכה, ולא לאזור מגורים בבניה נמוכה. על אזור זה חלות הוראות בהתאם	לדחות

ההתנגדות לדחות ההתנגדות	לסעיף 3.2.3 "אזור מגורים בבניה מרקמית נמוכה". הוראות אלו מאפשרות בהתאם לסעיף 3.2.3(א) שימושי מגורים וכן מקבצי שימושים נוספים בקומת הקרקע- מסחר 1. הכוללים בהתאם לסעיף 1.6 בתכנית המתאר : מסחר קמעונאי וכן שימושים מסחריים ושימושים בעלי אופי ציבורי המשרתים את המתגוררים, המועסקים והמבקרים בסביבתם. ואשר לדעת הוועדה משתלבים מבחינת אופיים, תפקודם וכו'. ד. בהתאם למענה לסעיף א.	נמוכה יותר בכל תכנית עתידית מקבץ שימושים עיקרי של "מגורים" והתרת משרדים כחלק מדירות המגורים. בתנאי שלא יהוו מטרד למגורים. התכנית הנ"ל משלבת שימושים של מסחר כאשר אין הגבלה על אופי השימושים המסחריים. ד. אופי הבינוי המוצע אינו תואם את אזור המגורים הכפרי במקום והופך אותו לאזור אורבני. לרבות לנושא גובה הבנייה המוצעת ומס' יח"ד המוצע 131.	
לדחות ההתנגדות לדחות ההתנגדות	א. ראה מענה להתנגדות מס' 1 (א), (ב), (ג) ב. ראה מענה להתנגדות מס' 1 (א), (ב), (ג)	א. התכנית המוצעת עתידה לפגוע באופן קשה באופי השכונה, ליצור מטרד סביבתי, ליצור בעיה תחבורתית קשה של נגישות אל השכונה וממנה, וליצור בעיית חניה קשה. ב. התכנית נוגדת את הקבוע בתכנית המתאר בשל היקף הבניה המתוכנן, גובה הבניינים, הרחבת שטחי המסחר, היעדר הגבלה על שימושי הקרקע.	2. מיה גרסון רח' בית פלט 8 ת"א
לדחות ההתנגדות	ג. ראה מענה להתנגדות מס' 1 (א), הבניה המוצעת הינה בניה עירונית מרקמית, גובה הבניה עומד על 4 קומות ביחס לרחובות בדומה לבניינים הגובלים, ו- 2 קומות חלקיות בנסיגה, כך שמידת החסימה של אור השמש הינה מינימלית אם בכלל.	ג. גובה הבניה המוצע של 6 קומות בעוד יתר הבניינים בשכונה מוגבלים ל 4 קומות יהווה חסימה של אור השמש לבניין שלנו.	
לדחות ההתנגדות	ד. התכנית עברה תיאום מלא מול כל אגפי העיריה לרבות אגף תנועה לנושאי פריקה וטעינה, אגף	ד. התכנית המוצעת צפויה לגרום לבעיות תשתית חמורות, בעיות של פינוי זבל, ביוב, ופריקה	

	תברואה לנושא פינוי אשפה וקבלה את אישורם.	וטעינה.	
--	--	---------	--

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)

לדחות את ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

בישיבתה מספר 0009-18 מיום 23/05/2018 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אלי דיגא: המתחם של שוק האתר הוא מתחם יחודי בנוף שכונת ע'מי, שטחו כ 7 דונם. תוכנית 2660 המאושרת של שכ' עגמי קבעה שימושים מעורבים למסחר בהיקף של 3000 מ"ר ומגורים 4000 מ"ר. התוכנית המקודמת כיום קובעת הוראות בינוי חדשות, שימושי קרקע, ומגדילה את מס' יח"ד המאושרות עד לסך של 131 דיור בתמהיל משתנה, מתוכם 10 יח"ד יהיו בבעלות עיריית ת"א להשכרה. עמית ממשרד פיבוקו: סוקר את התוכנית ע"פ מצגת. אלי דיגא: נערך שיתוף ציבור בתאריך 27.11.17.

ההתנגדויות:

עו"ד שם טוב זוהר: לדעתנו יש בעיתיות בטבלת הזכויות בסעיף 5.2 ניתן יהיה להמיר שטחים ביעוד מגורים לשטח מסחרי, וסעיף 4 תותר המרה בשטחים עיקריים ושטחי שירות באותו שימוש. 1000 מ"ר לשטחי מסחר כמתנגד הנושא לא ברור. מבחינת שטחי הבניה מגיעים כאן 26 אלף שטחי מסחר. לכן לא ברור מה יבנה כאן. האזור הוא במרקם ביעוד לשימור. המסחר צריך להיות בעל אופי משתלב לסביבה, לשימוש לסביבה. לכן בתוכנית 5000 בקשו מסמך מדיניות והשפעות על הסביבה ולא ראינו את המסמך. אזור בית פלט מדובר ברח' חד סטרי יעמיסו שטחי מסחר שמתחילים ב1000 מ"ר. ההתחלה של השטח המסחרי ידוע הסוף לא ידוע. בית פלט נמצא כלוא הבית נמצא ליד ב"ס, מהצד השני מעמידים חזית מסחרית. הציר צר עם רחבת אש היא ממול בית פלט 8. איך על פרויקט כזה לא יהיו חניות כי יש רק 121 חניות. התוכנית לא מתאימה לאזור. בתוכנית 5000 רשמו מעל 100 יח"ד לכן מחויבת הועדה לקבל חו"ד סביבתית. אני מעלה את הקשיים בגלל שעלנו את הנושאים הללו בשיתוף הציבור ולא נעשה דבר. לא הפחיתו את הקומות. בפרויקט יש בניה בגובה 23 מ' ועוד לא ניתנה כאן הקלה. התוכנית הקודמת היתה יותר ברורה, רק 7000 מ"ר על 7 דונם עם חצר שהשטח המסחרי פונה לבפנים זיקת ההנאה היתה פנימה. לכן כל שילוב הפרויקט והתאמתו לתוכנית 5000 והחריגה מבחינת הגובה החניות עומס בניה של 7 בנינים הכל חורג מכל הגיון אפשרי. בגלל ניווד המסחרי אני לא חושב שהנושא בסמכות הועדה ולכן הייתי מציע להחזיר את התוכנית שלב אחד אחורה לשיתוף הציבור בצורה יותר יעילה ולחזור לועדה. ראובן לדיאנסקי: 3000 מ"ר מסחר יש התכנות יכול להיות שיגיעו לסדר גודל של 20 חנויות? אלי דיגא: בתוכנית המקורית היו 3000 מ"ר מסחר בתוכנית הנוכחית יש 1000 מ"ר מסחר שמלווה את הרחוב.

מאיה גרסון: אני גרה בבית פלט 8 ביפו הרבה שנים, ובשנתיים האחרונות עברתי לגור בבנין הזה. בשכונה שלי יש בנינים קטנים וכל הבתים הם עד 4 קומות. 7 מגדלים בגובה של 23 מ' בלב ליבה של שכונה שהיא כפרית ואתם בונים קניון בלב השכונה. כל החנויות עומדות להיות מול הדירה והבנין הקטן שאני גרה. החנויות הללו הולכות להיפתח למסחר מול הבתים הקטנים הללו ולהוציא שולחנות החוצה. העיריה והועדה המקומית אמורה לייצג את התושבים. שיתוף הציבור גילנו אותו במקרה ברגע האחרון. לא ראינו שום פליירים כשהגענו לישיבה התוכנית הזו הוצגה בשיתוף ציבור, אבל לא נעשה שום תיקון בלאחר שיתוף הציבור. הועדה הזו צריכה לתת את דעתה על שימור של השכונה ולהגן על התושב ולא לאפשר את הבניה הזו. יש דרך לעשות תוכנים בשיתוף עם התושבים.

אלי דיגא: בדקנו את נושא התאמת הבינוי לסביבה המוגדרת כמרקם לשימור, ומס' הקומות, התב"ע מדברת על 10.5 מ' ל 3 הקומות הראשונות שיהיו מעל קומת מרתף שהיא גבוהה ב 1.2 מ' מעל הקרקע. ומעל זה ניתן לעשות קומת גג חלקית, בבנין של המתנגדים התבקשה הקלה בגובה המותר ובמצטבר מדברים על בנינים של 16 מ'. בבינוי החדש מוצע קומת קרקע מסחרית גבוהה מעל 3 מ' וכן קיימים הפרשי טופוגרפיה לאורך הרחוב. מעל קומת הקרקע 3 קומות למגורים ושתי קומות חלקיות בהקלה שגובהם כ 6-7 מ' נוספים מעבר ל-16 מ'. בתכנית המתאר ניתן לבנות 4 קומות, אך תוכנית המתאר מאפשרת להטמיע בתוכניות כל שניתן לקבל בהקלה ובמקרה זה תוספת של עד 2 קומות בהקלה. בתוכנית החדשה מירב השטחים הם בזיקת הנאה לטובת הציבור, כאשר תכנית הבניה בבניינים המוצעים קטנה,

דבר שהביא אותנו לעלות בקומות. תוספת הקומות החלקיות והנסיגות עודכנו בעקבות שיתף הציבור. חתכי הרחוב נקבעו כך שהגובה האבסולוטי של הבינוי הפונה לרחוב בשכונה דומה לבניינים הקיימים, ואח"כ יש את 2 הקומות בנסיגה. החריגה בגובה היא לא פי שתיים אלא רק באותן 2 קומות שהן בנסיגה.

מענה להתנגדויות

יוני אפרתי מנהל הפרויקט: התוכנית תואמת את תא 5000. התוכנית מפחיתה את שטחי המסחר בצורה ניכרת. מול הבית של מאיה אמור היה להיות קניון והוא הוסר ויהיה מרכז מסחרי של 5, 6 חנויות. אין בעיה שלא תהיה קומה שניה של מסחר. כמו כן עיקר המטרים בתוך התחשיב הם מטרים תת קרקעיים שנועדו לכך שכל פינוי האשפה והתשתיות יהיו בתת הקרקע. לא הוזכרה מטלה שאנחנו נבנה דירות לטובת עיריית ת"א. חטיבת קרקע מאוד גדולה שניתן דגש לפיתוח שלה והמעברים הם לא לטובת המסחר אלא יש מעברים עם גינות ורחבות של מקום לאנשים מתושבי השכונה לשבת עם ילדים ועגלות והפתוח הוא מאוד משמעותי.

עו"ד דורון אריאל: יש כאן תוכנית קיימת. המטרה בתוכנית היא לשנות ולהתאים למרקם העירוני, הותרת התוכנית הקיימת שדיברה על 3000 מ"ר מסחר ושטחי שירות, מפלצת של מסחר שבתוכה מתחם מגורים ענק של דירות של 200 מ"ר, היינו אמורים לקבל מתחם סגור עם דירות ענק עם קומפלקס ענקי. הצוות עם היזמים הגיע להסכמה של יצירת מתחם עם דירות קטנות ולייצר דיור לאוכלוסיה המקומית. התוכנית נותנת רח"ק 2 לעומת רח"ק 3 שמותר, נכון שהוספו 2 קומות אבל הם הוספו בנסיגה כך שביחס לקו הרחוב, כל הבינוי לא נראה מפני הרחוב. המסחר קטן באופן מלא יש חניות גם למסחר במסגרת החניון. יש יותר חניות לא הובאה חו"ד של יועץ תנועה שיאמר שלהכניס עוד 90 רכבים לא מאפשרים מעבר ברח', זו כמות יחסית קטנה, יש חניון תת קרקעי, כל התהליכים של הפריקה והטעינה הם בצורה מסודרת. המתנגדים היו בשיתוף ציבור, שמעתי את החשש, זו תוכנית מחייבת וליזמים אין בעיה להתחייב שלא תהיה תוספת בשטחי המסחר אין כוונה להגדיל את שטחי המסחר..

דורון ספיר: מה בנוגע למרקם לשימור הרח"ק ותוכנית המתאר, נא התייחסותך? עו"ד דורון אריאל: תוכנית המתאר מאפשרת רח"ק 3 וזה לא מתחם לשימור לפי תוכנית המתאר. אלי דיגא: כל האזור הוא ביעוד בניה עירונית וזה לא מרקם כפרי. מרקם כפרי- מתכוונים לבניינים צמודי קרקע. הקפי הזכויות למסחר בטבלה 5 הם 1000 מ"ר לשטחי המסחר ועוד 250 מ"ר שטחי שירות. אנחנו מוכנים לערוך תיקון לתקנון ולהוריד את האפשרות להמרת שטחי המגורים למסחר כך שזה ייקבע את שטחי המסחר להיום ולא תהיה אפשרות להגדלת שטחי המסחר בעתיד. נעשתה בדיקה לנושא של החניה יש כאן הפקעה לטובת הרחבת דרך ברח' שטיינהרץ ב3 מ'. יש כאן הזדמנות להרחיב את הרחובות הקיימים. תוכנית המתאר קובעת שנדרשת חו"ד תנועתית מעל 100 יח"ד ואין כאן תוספת של 100 יח"ד. יש כאן 40 יח"ד קיימות שיכלו לגדול ל-60 יח"ד אם היו ממירים את שטחי המסחר הקיימים למגורים ולכן תוספת יח"ד קטנה מ 100 יח"ד ביחס למצב המאושר. עם זאת נערכה חו"ד תנועתית ותיאום מול אגף תנועה שאישר את המוצע.

תגובה של המתנגדים:

עו"ד זוהר שם טוב: בתקנון התוכנית של שכ' עגמי הוא רח"ק 1 לא 3. אלי דיגא: רח"ק הוא מושג של תוכנית המתאר לא בתכנית עגמי משנות ה-90. עו"ד זוהר שם טוב: ביעודי הקרקע והשימושים הקומות מעל הקרקע יותרו שימושי מגורים ו/או התעסוקה. לא נתחיל להתווכח עם הסוחרים מה יהיה שם לגבי התעסוקה, ההגדרות לא ברורות. במשחק של השטחי שירות זה ברור שאפשר להגדיל אותם וקשה להתמודד עם זה, כל שכן שיתחילו להשכיר את המקומות הללו. גם ככה העיריה מרשה להוציא שולחנות וכסאות בתעסוקה. אני לא רואה משהו מצמצם מוספות עוד 10 יח"ד לטובת עיריית ת"א אבל גם בשטח המסחרי שמותר לעשות בקומות הראשונות תעסוקה ואח"כ יהיה אפשר להרחיב את זה קשה להתמודד עם זה. דורון ספיר: אם אתה חושב שזה פסול שעיריית ת"א מקבלת יח"ד לטובת דיור בר השגה אז תגיב. מאיה גרוסמן: אני רוצה להזמין אתכם לסיור ותראו את המרקם הסביבתי אני מציעה שתעשו סיור ותראו את המרקם של הסביבה. גם לגבי התעבורה והולכים להוסיף 130 יח"ד דיור כאשר סביבו יש מעט מאד מגורים ולא הסדירו יציאות לרח' יפת להוסיף 130 משפחות שלא נדבר על שטחי מסחר והחניות והכניסות והיציאות ולכל זה אין חו"ד תחבורתית שלא תלויה ביום.

שמאל גפן: כמה מקומות חניה?

עו"ד דורון אריאל: 131 מקומות חניה כאשר מראש. יש תוכנית למסחר עם אפשרות להמרה והחניות שנעשו הם לפי התקן. חניה אחת לכל דירה של 50 מ"ר, ועוד 20 חניות לפי התקן. היו כאן מגורים 40 יח"ד עם אפשרות להגדלה. בסופו של דבר יש תוספת מעבר ל-60 עוד 60 יח"ד הם 10 יח"ד הם לעיריית ת"א. שמואל גפן: האם היה לכם חשש שדירות של 200 מ"ר לא תוכלו למכור ולכן אתם באתם עם השינוי הזה? עו"ד דורון אריאל: יש כאלה שחשבו שעדיף לעשות כך זה בדיוק היה ההיפך.

דיון פנימי:

אהרון מדואל: מה הצפיפות לדונם נטו? כמה דירות יהיו בבנין ומה שטחו?
 אלי דיגא: הנטו והברוטו אותו דבר. יוצא סביב ה-18 לדונם. כל השטחים הם בזיקות הנאה לכלל הציבור. וכמטלה ציבורית העדפנו לעשות הרחבה של דרכים וגם לאפשר הקצאת 10 יח"ד להשכרה. אהרון מדואל: גודל החלקה הוא 7 דונם הצפיפות סבירה.
 אלי דיגא: בתכנית המאושרת רוב הדירות הם גדולות מעל 100 מ"ר, וכווננו לאוכלוסיות שיכולות לאפשר לעצמם, בתכנית המוצעת יש תמהיל יח"ד מ-65 מ"ר ועד 95-90 מ"ר כאן קהל היעד הוא רב גוני.
 ראובן לדיאנסקי: לפני מס' חודשים הפרויקט הגיע לשיתוף הציבור וכבר אז אמרתי שהתוכנית לא נראית לי. כי תא השטח מאוד קטן לפרויקט מאוד גדול.
 אלי דיגא: 7 דונם זה לא קטן לשכונת עג'מי.
 ראובן לדיאנסקי: אני מבין את האילוצים התכנוניים, אבל כשצריך למדוד את הפרויקט למקום הוא מוצב לא נכון. לכן אני מציע שנצא לסיור במקום נראה את המתחם נראה את הבניינים מסביב. אלו לא דירות לכאורה שהיזם ניסה להציג שהם דירות עממיות. הם לא דירות עממיות ולא מוזלות.
 דורון ספיר: אין מקום בת"א שיש דירות מוזלות.
 ראובן לדיאנסקי: אני התייחסתי לאמירה של דירות לעשירים ואוכלוסייה יותר עניה. אני מעדיף ללכת על מהלך של שינוי תב"ע.
 עודד גבולי: התוכנית מדהימה, ויש כאן עבודה מקצועית של הצוות כדי להגיע לאיזון הנכון במצב האורבני הנכון. יש כאן סבירות של סדר גודל של דירות במיוחד במצב השוק, זה לא משנה כמה נבנה זה קשור למצב השוק. אני לא רואה בעיה לא בחתכים החיבורים האורבניים מדברים בעד עצמם. יומיים אחרי שהפרויקט יגמר מחירי הדירות יעלו.
 אלי דיגא: המגרש הזה הוא ייחודי ומאפשר את הבינוי החריג. נמצא בין רח' קדם ליפת כאשר הטופוגרפיה יורדת מעבר לקו פרשת המים.
 דורון ספיר: להוריד את הקומה של הקומה המסחרית דהיינו ל-4.5 מ' ולשלול חלוקתה.
 אלי דיגא: להחלטה נכניס הערה כי מבטלים את האפשרות להמרה בין השטחים העיקרים למגורים למסחר. וגם לבטל את התעסוקה בקומות העליונות.
 אירית סייג: הסיור לא ישנה את העובדה שהמגרש שונה במרחב. זו הזדמנות לגרום לשכונות לא להיות סטריליות. לכן אני מבקשת לבטל את הסיור.
 ראובן לדיאנסקי: אני חושב שכן צריך סיור.

הועדה מחליטה:

לצאת לסיור.

הועדה רושמת לפנייה את ההערות הבאות:

1. המסחר יוגבל עד ל-1000 מ"ר עיקרי ללא אפשרות המרה.
2. לא תתאפשר תעסוקה מעל קומת הקרקע.
3. גובה קומה מסחרית עד 4.5 מ'

לשוב ולדון בדיון פנימי לאחר הסיור.

משתתפים: דורון ספיר, אסף זמיר, ראובן לדיאנסקי, שמואל גפן, אהרון מדואל

בישיבתה מספר 0017-18/ב' מיום 08/08/2018 (החלטה מספר 13) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

המתנגדים ועו"ד זוהר שם טוב והמבקשים היו בדיון והדיון הוא דיון פנימי ולכן הם לא יכולים להשתתף בדיון.
 דורון ספיר: היינו בסיור והוסקו המסקנות.

שלומית זונשטיין : בחלק הדרומי של התוכנית הבינוי, הסכמה התכנונית הראשונית כללה שני מבנים נפרדים ולא בניה רציפה. אנחנו מציעים להפריד את המבנים ושקווי הבנין בין המבנים יהיו 6 מ'. בענין חתך המוצע לקבוע שהחתך של כל המבנים יהיה 4 קומות ו21 קומות חלקיות בנסיגה כאשר הקומה החלקית הראשונה תהיה של 70% ביחס לקומה טיפוסית. וקומת הגג תהיה בתכסית של 70% ביחס לקומה שמתחתיה, הייתי מוסיפה לאפשר גמישות לתכסית שתנוע בין 60-80 אחוז. דורון ספיר : שהנסיגות יהיו לכיוון המתחם. שלומית זונשטיין : היקף הזכויות הצטמצם כ-10%. דורון ספיר : לגבי גודל החנויות 50-60 מ"ר ולא יהיו בעלי אופי מטרדי.

התייעצות ללא הקלטה לבקשת רוני קינסברונר.

הועדה מחליטה:

1. לקבל את ההתנגדויות בחלקן להפריד את הבניה הרציפה של המבנה לאורך רח' בית פלט לשני מבנים. קווי הבנין בין שני המבנים חדשים יהיו 6 מ'. כל המבנים המתוכננים בתוכנית יהיו בחתך של 4 קומות + 2 קומות בנסיגה שתוצמד לעורף הבנינים. גודל יחידות המסחר לא יעלה על 50-60 מ"ר לערך חנות, יאסר איחוד חנויות. תכסית הקומה הראשונה שבנסיגה לא תעלה על 70% שטח קומה טיפוסית וקומת הגג תהיה בתכסית 70% מהקומה שמתחתיה, תתאפשר לאפשר גמישות בנסיגות של שתי הקומות של 60-80 אחוז לתכסית הקומות אך ממוצע הנסיגה הכללי יהיה 70%. הבניה בקומות הנסיגה תוצמד ככל הניתן לפני המבנים המתחם.
2. במידה ולא יוצא היתר תוך 7 שנים תתבטל התוכנית והתוכנית הקודמת תחזור תחתיה.
3. לדחות שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתוכנית בהתאם להמלצת הצוות.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, אהרון מדואל

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

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



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



גושים וחלקות בתכנית:

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

שטח התכנית : 7836 מ"ר

מתכנן: אדריכל עמית מנדלקרן, אדריכל שלום טל

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

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

מגישים: הדיירים באמצעות היזמים מיופי הכוח והועדה המקומית.

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

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

מצב תכנוני קיים:

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

מצב תכנוני מוצע:

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

מטרות התכנית:

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

עיקרי הוראות התכנית:

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

טבלת השוואה:

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

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

יחס המרה ביח"ד: 3.2

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

זכויות בניה:

שטחי שירות				שטח עיקרי				יעוד
מתחת לקרקע 2		מעל הקרקע 1		סה"כ	מתחת לקרקע		מעל הקרקע	
%	מ"ר	%	מ"ר	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר
189	14802	25	4264	16300	0	0	208	16300
77	6000	24	1524	6098	0	0	77	6098
0	0	0	0	250	0	0	3	250
0	0	0	0	750	0	0	10	750
0	0	0	0	145	2	145	0	0
							953	

1 - % מהשטח העיקרי

2 - % משטח הקרקע

הערות לטבלה:

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

התאמה לתכנית המתאר:

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

זמן ביצוע:

שוטף

תשריט התכנית:



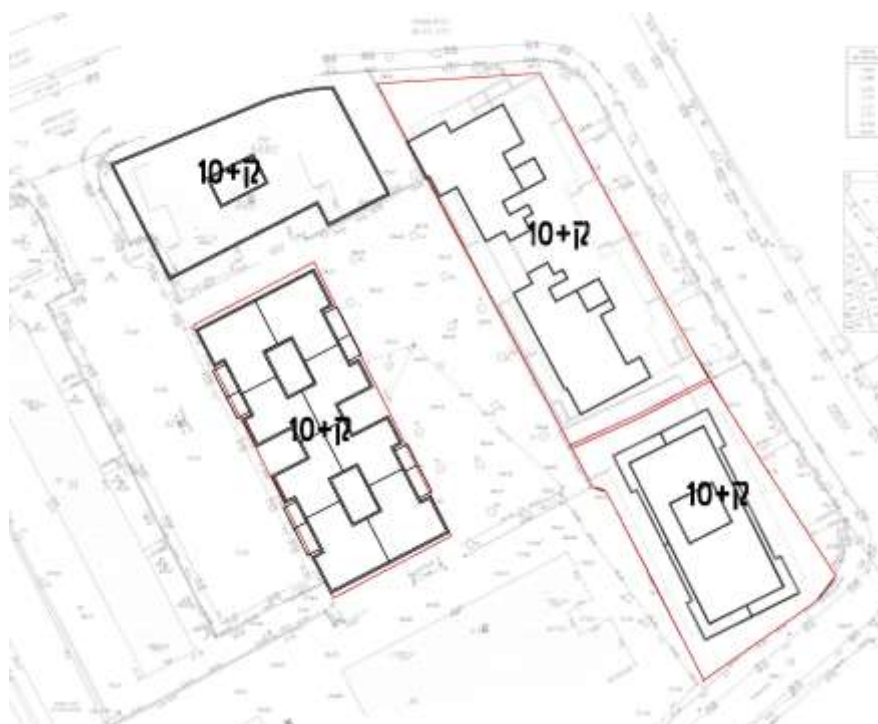
מקרא:

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

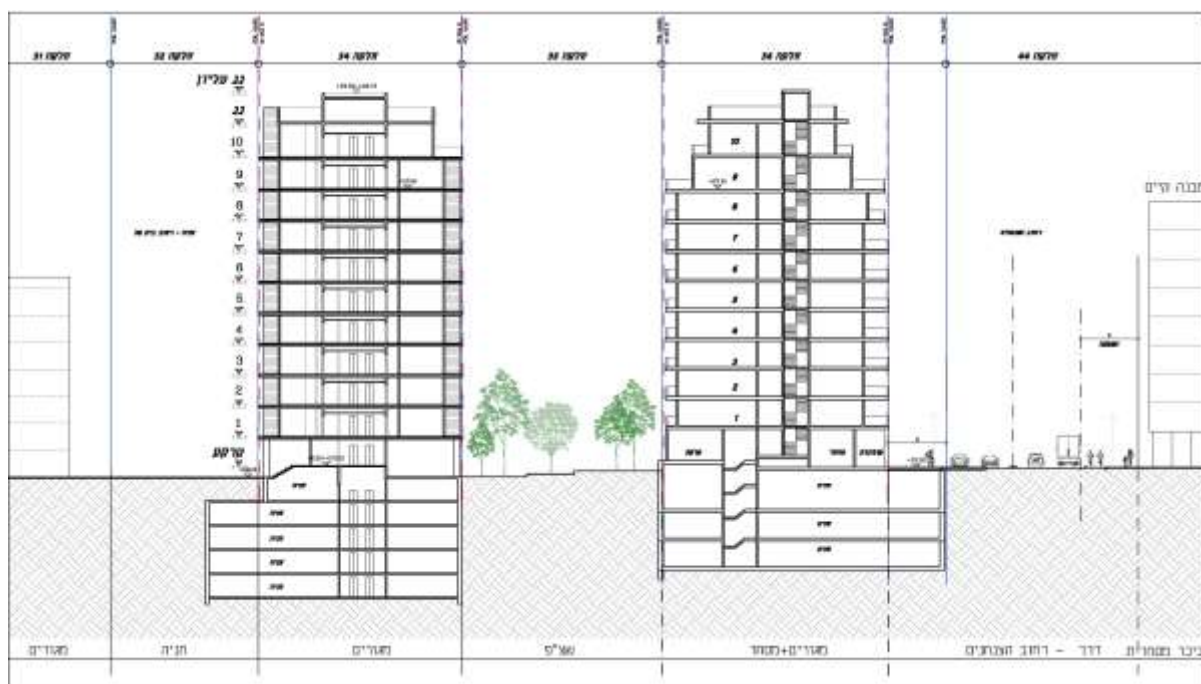
תכנית בינוי:



תכנית גגות:



חתך עקרוני:



הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0414540	שם התכנית התחזקות עירונית - מתחם דבורה הנביאה ב'	מגיש התכנית הועדה המקומית, עורכי הדין מטעם הדיירים עידן אורן אחרוני עידן עמית יושע	שורר התכנית אדרי עמית מנדלרן אדרי שלום טל
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית
תל אביב יפו		☒ עירונית	☐ כפרית
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והיא לא בסמכות מקומית			
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לענין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק	
התכנית מסוקמת בכניסה הראשית לשכונת נווה שרת. סמירתה קידום התחדשות עירונית באמצעות מינוי בנייני ציפ עקרונות מסמך המדיניות להתחדשות נווה שרת שאושר ב-2014. 30.4. בועדה המקומית בתחום התכנית 80 יחיד קיימות בארבעה מבני שיכון. התכנית מוסיפה 178 יחיד ובסה"כ 258 יחיד, חוות מסחריות לרחוב הנחלים, מבנה ציבורי בקומת הקרקע, שציפ חדש והרחבת וכות הדרך ברחובות הצנחנים ובית אל. התכנית הינה לפי סעיף 23 בתמ"א 38 ושכרה בתחום לתכנית המתאר תא/5000.	62 א. 33 חוק התכ"מ התשכ"ה	סמכות העדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תנו/5000 (מתן) חוק 22.12.2016).	
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללתית תא/5000, כמפורט לחל:			
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת התוראות בתוכנית המוצעת
הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	2008'א' בסמך אזורי ומתחמי התכנון. מגורים בבניה עירונית (טבלה בסעיף 5.4)	- יחולו הוראות התחדשות עירונית (+) מסמך מדיניות	+ קיום מסמך מדיניות תא/9056 מאשר מדיניות 2014. מדיניות פיתוח נווה שרת
בקומת הוראות למתחמי הכנין נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - טחום התחדשות עירונית (סעיף 5.3.2)	תשרים ישדו קרקע: מגורים בבניה עירונית לפי עיצוב עיראני עד 8 קומות בשפה אזורי ומתחמי תכנון: טחום התחדשות עירונית	- רח"ק 6 מורבי מסבכל 5.4 8 קומות + בניה נפרדת חריגה לסביבתה עד שתי מדרגות נובח נוספות (עד 25 קומות) מסבכל 5.4 - חישוב רח"ק ממוצע, מסעיף 5.3.2	10 קומות מעל קומת קרקע הרח"ק הממוצע בתכנית 5.88 +
קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד קרקע בכל מגרש.	לפי תשרים אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית (סעיף 3.2.4)	ייעוד קרקע: מגורים בבניה עירונית. לפי מקבץ שימושים - סעיף 1.	+
קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (א) הדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	לפי תשרים אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית (סעיף 3.2.4 אי 4)	שימושים מותרים: עיקריים: מגורים 3.2.1 (א) (20) התכנית מוסיפה מעל 100 יחיד. נוספים: מסחר 1 כלליים: מוסדות ציבור (סעיף 3.2.4)	+ מנשה בדיקה והתכנית מקודמת בתיאום מלא מול היחידה האסטרטגית. (צמיחת נטו של 52 יחיד לדונם)
קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ה) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד: מגורים בבניה עירונית. מסחר, שימושים כללים - מבנה ציבור בקומת הקרקע.	מקבצי שימושים נוספים י" 3.1.1 (ד) 3.2.4 (5)-(6)	+ חזית מסחרית במפלס הקרקע עד 25% מהשטחים בייעוד. מלווה בזיקת הנאה. מבנה ציבורי בקומת הקרקע, 250 מ"ר.
קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה עד לשטח	לפי תשרים אזורי יעוד: אזור מגורים	עד רח"ק 4 לפי סעיף 3.2.4 ב.	+

חבניה חסרית	בנייה עירונית		
קביעת שטחי בנייה חסרים על תחילת המיזם - 3.1.4 מוט 8 חורחשים לפיהם הועדה רשאית לקבוע שטחי בניה חסרים על שטח חבניה חסרית וקבוע באזורי היעדר.	שטח כללי ללא זהות גאוגרפי	תותר תוספת של עד 2 רחיק ובלבד שלא תהא חריגה ממספר הקומות המורכב והמבנית המותרת במגרש. לפי טבלה 5.4	+ הרחיק המסומן בתכנית 5.68
קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח חסר	עד רחיק 6 לפי שטח 3.1.5 ג'	+ על פי תרואת ע"א
קביעת גובה חבניה חסרית בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לטובת' ועלית בעל מספר הקומות הקבוע במספר העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	מספר קומות מירבי: לפי מספר העיצוב העירוני עד 8 קומות. אפשרות ליבית נקודתית חריגה לטובת: לפי סימון לטובת תחריש עירוני במספר אזורי תכנון	עלית בעל מספר הקומות במספר העיצוב: כהתאם לסעיף 4.2.6 א' ולטבלה 5.4 עד 25 קומות	+ בתכנית 4 מבנים בני 10 קומות מגורים בעל קומת קרקע
קביעת תרואת בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2 תרואת כללית (4.2.1) ותוראות בגובה בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיית ועצים.	כלל שטח התוכנית	בנייה בין קווי בניין לקווי מגרש (4.2.3)	+ קיים מספר עצים
הקצאת ציבורי - סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפיק תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או חסרת שטחי בניה מועד שאיש למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבע בה תרואת בדבר הקצאה לשטחי פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בנייה עירונית	מחוז חקלאות לגרבי ציבורי תיקנת ייקבע על ידי התנה במספר לבניית תכנון מסודרת...במספר 4.1.1 (א)-(ה)	+ הקצאה: 400 מ"ר לדרך, 1 דונם עבור שטחים 250-1 מ"ר מגורים עבור שטחי יוקות חסות להחלי רגל, לרכב ולמערב ותשתיות ציבוריות.
קביעת תרואת למרחב הציבורי - סעיפים 3.6.13 - 3.6.1 תוראות נוגעות למספר אזורי המסגרים תחת (שטח מרחב שטחי או מקומי)	בכל שטח התוכנית, לפי המספר בתשריט אזורי היעד, במספר העיצוב העירוני וטא במספר התחבורה.	סעיף 3.6 - מרחב עיבורי 3.6.1 ג' (1,2,5,6)	+ קיים מספר בניין (המספרים לפחות עקרוני) ותחריש תכנית עיצוב. קיים מספר תנועה.
תרואת למרחב הציבורי - 3.8 כולל תרואת כללית (3.8.1) ותוראות לטובת תכנון: דרכים (3.8.2) תכן תחיה (3.8.7)	נשפת תוכנית שטח אופניים	סעיף 3.8.1 (ה) סעיף 3.8.2 סעיף 3.8.7	+ תכנון ואישור נשפת תנועה עם אופי תנועה. תרואת כללית - נשפת תנועה. דרכים - תנועה זכות הדרך. תנועה - תנועה תכן תחיה 1:1 עבור מגורים.
זכות סביבה - סעיף 4.4 תשנות לטובת תוראות סעיף 4.4	בכל שטח התוכנית	בניית ירוקה ס' 4.4.4 תכנון להקדחה ס' 4.4.5	+ מגרש המיועד להשתיות כללית (4.4.1), תוכנית תכנית (4.4.2)
תשנות - סעיף 4.6	בכל שטח התוכנית		+ זכות למערב תשנות ציבוריות ויוקת תנועה.

נספח ליקוד יוגש בהפקדה בפועל.	ליקוד (8.6.6) ביוזם (8.6.5) האשכול (8.6.6)		
----------------------------------	--	--	--

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיפי חוק בסטיית מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)	
	תוכנית בשמכות הקדח מקומית החלת כשטח שחלה עליו תוכנית בולגנית לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדת מקומית תחית מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א6), (א8), (א16) ו- (17) שבו.	
	62א (א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה הקומות; (א) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יושבים שונים; (א) - הגדלת מספר הידי, (16) - תוספת שטחי בנייה כרעשה עירונית.	
	סעיף	מהות הסעיף
סעיף קטן (א1)	קביעה או שינוי בקו בניין חקבות בתוכנית	קביעת קו בנין
סעיף קטן (א9)	כל עניין שניתן לבקשו בחקלה לפי סעיף 147 (החלטות)	הקלה עבור תוספת 2 קומות
סעיף קטן (א19)	קביעת הוראות לעניין חריסת מבנים, לעניין זכות סוגר או זכות להעברה... ולעניין הקצת קרקע חדרות לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף	הריסת מבנים וזכות מעבר וויקת הגאה

תצהיר וחתימות			
בראיו את סוגיות המסמכות של התוכנית לעיל, ומאשר כי התוכנית היא בשמכות הקדח מקומית/מטרות, (מחקר את הסיוות) כמסומן בסעיף (א) בסופם זה.			
מרגע הועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עודד נבול, אדיר	05081013		25/6/18
חיוך המשפטי לעולה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם ארן, עו"ד	2437936-9		14.6.2018

ח ביום | דעת

הערת
בני אילנה סולמי - ראש עוף (מחשוב מוכרות הקדח מחוזית)
גורח תכנון

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

מומלץ לאשר את התכנית בכפוף לתנאים הבאים :

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

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

התייעצות עם הציבור:

בתאריך 24.7.18 אושר באישור טלפוני פטור מהליך התייעצות עם הציבור.

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

מהלך הדיון:

הנושא ירד מסדר היום לבקשת אגף הנכסים.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

מומלץ לאשר את התכנית בכפוף לתנאים הבאים :

8. תמהיל דירות ייקבע בתכנית העיצוב.
9. תקן החניה יהיה על פי התקן הארצי ולא יותר מ-1:1 לכל גודל דירה.
10. יימחק סעיף 4.5.2 ד' 2 בתקנון – המגביל שימושים בשטחים הציבוריים הבנויים.
11. ייחתם הסכם חכירה ושימוש בתת הקרקע של זכות הדרך מול אגף נכסים.
12. יש להוסיף סעיף המאפשר גמישות במיקום זיקות ההנאה לתכנית העיצוב, כל עוד נשמר שטחן.
13. תיאסרנה דירות גן.
14. להוסיף הוראה כי תמהיל יחידות הדיור ייקבע בתכנית העיצוב.
15. רישום בפועל של הערת האזהרה לטובת העירייה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, בגין כתב ההתחייבות של שטחי הציבור הבנויים.
16. תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה תיאום מול רשות מקרקעי ישראל והסכמתם להסדר קנייני.

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 18-0017-ב' מיום 08/08/2018 (החלטה מספר 14) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

תמיר קהילה : מתחם שנמצא בכניסה לשכונת נווה שרת. במתחם 4 מבני שיכון קיימים. יש לציין שבתוכנית יש שיתוף פעולה בין 3 יזמים. תוכנית שמוסיפה הרבה שטחי ציבור ואין בניה מגדלית אלא בניה מרקמית בלבד, תוספת לזכות הדרך, תוספת שצ"פ ושטח ציבורי בנוי.

עמית מנדלקרן : מציג את התוכנית במצגת
ליאור שפירא : איפה תהיה החניה לחלק המסחרי ברח' הצנחנים

עמית מנדלקרן : במרכז המסחרי ולאורך הרחוב שמורחב ב 6 מ' .

ליאור שפירא : באיזה יחס?

עמית מנדלקרן : 1:1. יש פנטהאוזים ואנחנו רוצים 1:2 כרגע הועדה עוד לא החליטה.

אופירה יוחנן וולק : כמה פנטהאוזים ישנם?

עמית מנדלקרן : 6 בכל בנין.

2 נקודות נוספות. אחד לגבי השימושים בשטח הציבורי מתחת לבנין בית אל 4, הגענו לסיכום עם היחידה האסטרטגית שנכתוב שהשימושים לא יהיו מטרד עבור התושבים. אין לנו ענין להגביל את השימושים במקום אבל רצינו להוסיף את המשפט הזה.

אורלי אראל : שטח חום זה שטח חום אי אפשר להגביל, זה במקום הפקעה.

עמית מנדלקרן : סעיף נוסף – התבקשו להוסיף את הסכמת רמ"י לתוכנית. כיוון שיש חלק מהמגרשים בבעלות רמ"י. אנחנו מבקשים להעביר את התנאי במקום "תנאי להפקדת התוכנית" שהתנאי יהיה "מעמד במתן תוקף" ההסכמה לוקחת הרבה זמן.

עמי אלמוג : הם לא הגיעו להסכמה. הם התבקשו להביא בדיקה כלכלית יש את החלטה 1519 שהם צריכים לעמוד בה כדי לקבל קרקע בפטור ממכרז בחלקה 68. כרגע הם לא עומדים בהחלטה הזו והם צריכים להוכיח שהם עומדים בה. לכן הם כן צריכים לתאם עם המדינה כי בלי המדינה הם לא יוכלו להתקדם עם התוכנית.

מלי פולישוק : מדוע המדינה לא מסכימה ?

עמי אלמוג : לא ברור שהם יכולים לרכוש את חלקה 68 בפטור ממכרז. הם גם נכנסים לעוד חלקה אחרת שיש לבניין אחר עניין בחלקה שהוא גם בעלים בה. לחלקה המערבית (חלקה 31) יש זכות בחלקה 32 של החניה היא מחוברת לחלקה 34.

דורון ספיר : מה הבעיה לתת את התנאי כתנאי למתן תוקף

עמי אלמוג : ההסכם חייב להיחתם לפני ההפקדה.

דורון ספיר : מה עמדת הצוות?

תמיר קהילה : תנאי להפקדה.

אבי שפרמן עו"ד מייצג את קבוצת כנען : מבחינה סמכות הועדה המקומית אמורה להצטרף כמגישת התוכנית וברגע שהיא מצטרפת אין בעיה של סמכות ואפשר לקבוע את ההסכמות עם רמ"י כתנאי למתן תוקף. לועדה המקומית יש סמכות להפקיד את התוכנית היא לא זקוקה להסכמות עמי אלמוג : לועדה המקומית יש סמכות אבל היא לא תוכל להפקיד את התוכנית אם לא תוכלו לרכוש את הקרקע, אתם צריכים לעמוד בכללים ואתם צריכים לעמוד בהם אבי שפרמן : אם הדברים נדרשים אני מבקש לא לעכב את התוכנית אנחנו מבקשים שהתנאי יהיה כתנאי למתן תוקף.

הראלה אברהם אוזן : מה שרמ"י אומרת זה לא תנאי לאישור התוכנית. מדוע ללכת להליך תכנוני אם בסוף לא ייחתמו הסכמים. יש כאן אמירה פשוטה ואין כאן טענה של סמכות. אין לנו רצון להגיש ולאשר תוכנית שאי אפשר ליישם אותה.

דורון ספיר : אנחנו חייבים שלא נבזבז זמן תכנוני לריק זו העמדה המשפטית. נאריך את המועד להפקדת התכנית.

הועדה מחליטה:

לאשר את התוכנית להפקדה בהתאם לחו"ד צוות, תוקף ההחלטה להפקדה מוארך ויהיה 6 חודשים .

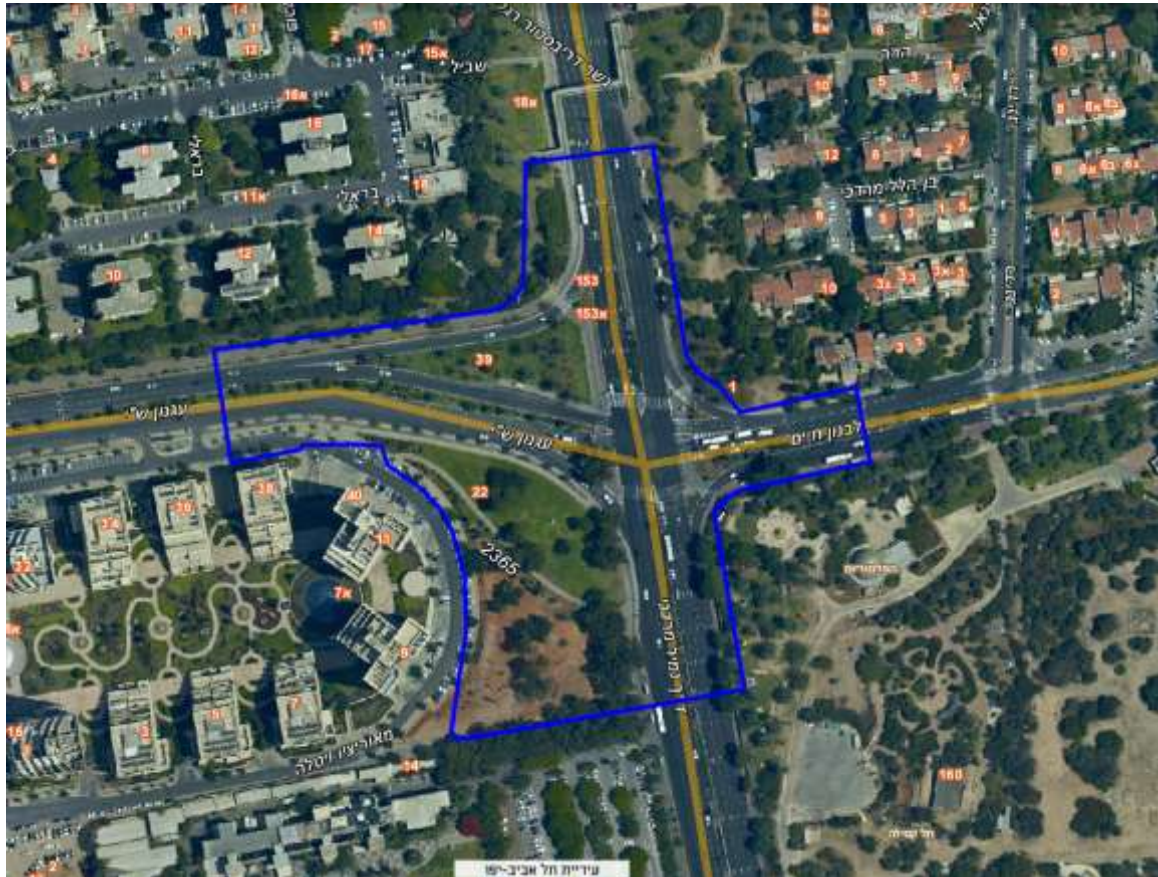
משתתפים : דורון ספיר, שמואל גפן, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא

החלטה זו תהיה בטלה תוך 6 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86 לחוק

מס' החלטה	התוכן
08/08/2018	תא/מק/4827 - צומת שי עגנון נמיר
1518-0017 - 15	דיון בהפקדה

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

מיקום: צומת הרחובות ש"י עגנון, דרך נמיר וחיים לבנון



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספר חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6648	מוסדר	חלק מהגוש		150
7222	מוסדר	חלק מהגוש		5,50
7225	מוסדר	חלק מהגוש		2,5,8,11-12

שטח התכנית: 36.314 דונם

מתכנן: מחלקת תכנון צפון, אגף תכנון העיר, מינהל ההנדסה

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו

בעלות: עיריית תל אביב-יפו

מצב השטח בפועל: צומת רחובות קיים

מצב תכנוני קיים:

ע"פ תמ"מ 5 סימבול מחלפון עירוני.

תכנית 22196 מתחם מלון רמת אביב (בתוקף 9.8.2006) – קובעת הוראות שלביות למגרש הציבורי הסמוך לצומת ומתנה את הבניה בכל שטח המגרש הציבורי בהשלמת תכנון הצומת. מגדירה רוחב זכות דרך נמיר – 50 מ' וש"י עגנון – 40 מ'.

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון : ביטול סימול מחלפון עירוני בצומת ש"י עגנון-דרך נמיר- חיים לבנון.

קווי בניין : ללא שינוי.

עקרונות ודברי הסבר נוספים : תכנון צומת ש"י עגנון-נמיר-חיים לבנון הושלם והינו מצב קיים. הצומת סומן בתמ"מ 5 כמחלפון עירוני.

תכנית 2196ב' קובעת הוראות שלביות למגרש הציבורי הסמוך לצומת ומתנה את הבניה בכל שטח המגרש הציבורי בהשלמת תכנון הצומת.

המחלפון העירוני לא מסומן בתמ"מ א 3.

תמ"מ 5 קובעת כי מוסד תכנון רשאי לבטל את המחלפון העירוני.

התכנית מבטלת את הוראת שלביות הבינוי במגרש הציבורי ומתירה בו בניה לפי תכנית צ – תכנית לשטחים ומוסדות ציבור.

תחבורה, תנועה, תשתיות : אין שינוי במצב התנועתי הקיים.

טבלת השוואה :

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

אישור משרד התחבורה

המפקחת על התעבורה
מחוזות ת"א והמרכז

יב' באדר התשס"א
7 במרץ 2001
מספר: תא.570

מדינת ישראל



משרד התחבורה
אגף - התעבורה

לכבוד
אינג' שלמה פלדמן
מנהל אגף התנועה
עיריית ת"א-יפו

א.נ.,

הנדון: אישור שינויים ברמזור בצומת דרך נמיר - לבנון - עגנון בתל-אביב, במסגרת שינוי תוואי המסלול הדרומי של רח' עגנון ומתן פניה שמאלה ממערב לצפון. סימוכין: -מכתבה של אינג' ע. שוורץ מעיריית ת"א, אלינו, מיום 22.2.01, בצירוף תכניות כדלקמן:

- א. תכנית הסדר הנדסי ורימזור (בקני"מ 1:250) מס' 5702, מעודכנת לתאריך 20.2.01.
 - ב. תכנית זמנים מס' 5695, מעודכנת לתאריך 20.2.01.
- אישורנו מיום 13.6.00 לתכניות הסדרי תנועה להארכת הנת"צ בדרך נמיר צפונה (בקטע שמדרום לצומת נמיר - לבנון), כולל שינוי תוואי המסלול הדרומי של רח' עגנון ומתן פניה שמאלה בהתקרבות ממערב בצומת דרך נמיר - עגנון (מותנה בביצוע שינויים ברמזורים עפ"י תכניות באישורנו).

המשך לאישורנו מיום 13.6.00 שבסימוכין, ... מצ"ב התכניות שבסימוכין לשינויים ברמזור שבנדון התומות ומאשרות על-ידי, בכפוף לחוספת קו עצירה ד-9 בפניה ימינה ממערב לדרום (לפי המסומן באדום ע"ג התכנית).

בכבוד רב,
אדריכלית מתיה ענב
מנהלת המחוז
המפקחת על התעבורה
מחוזות ת"א והמרכז
רשות תימור מרכזית

העתיקים:

- מר רון חולדאי - ראש העירייה ת"א-יפו.
- ד"ר מ. טיומקין - ראש רשות תחבורה וחניה, עיריית ת"א-יפו.
- אדרי' ד. קייזר - מהנדס העיר ת"א-יפו.
- ד"ר ב. מאור - מנהל מינהל בינוי ותשתית, עיריית ת"א-יפו.
- סני"צ א. צ'אוסקי - קאמ"נ מחוז ת"א, משטרת ישראל, רח' דרוך 6, יפו (+סט).
- מר י. בר-און - מנכ"ל חבי "נתיבי איילון", ת"א.
- אינג' ה. סטינגר ראש מינהל תכנון, חבי "נתיבי איילון", ת"א.
- אינג' נ. שקר, אינג' י. סוקולובסקי - מח' הנדסה, כאן (+דף בדיקה+סט).

רחוב המלאכה 8, ת"א 61570, ת.ד. 57109 פקס. 03-5657216 טל: 03-5657214

ט — נגרת' ל-מזכיר' לשל ירוק-קייס

עיריית

15. התכנית

דרך נמיד - לבנק - שי" עגנון

1:250

20.2.01	סדנוביץ	עידכון לפי דרישת משורר התחלום
11.12.00	"מתן"	עידכון מעברי החציה לבד שד"ר אלפרד
21.11.00	שורק	שינוי נאומות לפי התבטות ש"ר מלך
8.2.98	שורק	שינוי עיתון
17.7.66	מנדולסו	עידכון לפי בקשת משורר התחלום
הסדן	פיק	השינוי

שנים

16.5.86	מנדולסו	פסקל	5702
הסדן	פיק	הסדן	הסדן

עידית תל-אביב יפו
בת"ש - סק התחום

800/94/116/3/אח/א
איתות חשמלי - עמודים
דרך נמיר - לבנון-שיי' עגנע

מנהל אנף התנועה

11.12

חוות דעת אגף התנועה

1. תכנית למחלופ הצמתים לאורך דרך נמיר קודמה בעבר ע"י עיריית תל אביב מתוך רצון לשפר את זרימת התנועה ולהגדיל את קיבולת הדרך לרכב פרטי.
חלק מהצמתים אכן מוחלפו/ימוחלפו ברמות שונות (מחלף גלילות, fly-over מעל שדרות רוקח, שיקוע עבור הקו הירוק של הרק"ל המתוכנן בצומת איינשטיין).
גם לצומת דנן, ש"י עגנון-דרך נמיר, היו בעבר תכניות למחלופ וחיבור עם רחוב חיים לבנון.
2. בראייה הנוכחית, המתעדפת תנועת הולכי רגל, רוכבי אופניים ותחבורה ציבורית על פני תנועת הרכב הפרטי, לא נראה כי יש הגיון, צורך ואפשרות לבצע מחלף בצומת זה.
הצומת מוקף מכל עבריו במבני מגורים ושימושי ציבור. קיום מחלף עם רמפות וכד' תפריע מאד לתנועת הולכי הרגל ורוכבי האופניים בין השימושים הללו.
כמו כן קיימת באזור תחבורה ציבורית רבה ומספר תחנות אוטובוס שנגישותן עלולה להיפגע.
בדרך נמיר צפויה לקטון הקיבולת עקב שביל "אופנידן" והביקוש לנסיעות יסופק ע"י מערכת המתע"ן המפותחת בסמיכות לציר נמיר.
3. לאור כל האמור לעיל, אנו לא רואים היתכנות להקמת מחלף בצומת זה ואין לנו התנגדות לשינוי הגדרת הייעוד בצומת.
4. לציין שאין בנאמר בכדי לבטל מחשיבותה של דרך נמיר. דרך נמיר הייתה ונשארת עורק כניסה ראשי לעיר גם ללא מחלף.
ביטול המחלף אינו מוריד מהיררכיית הצומת ומתפקודו כצומת ראשי עם דרכים עורקיות ונפח תנועה גבוה.

זמן ביצוע : מיידי.

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה

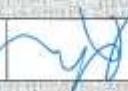
תל אביב יפו

חזות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0661497	שם התכנית תא/מק/4827 צומת שייל עגנון נמיר	מגיש התכנית הוועדה המקומית תל אביב-יפו	עורך התכנית מחלקת תכנון צפון, אגף תכנון חקיר, מינהל ההנדסה
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "ירגילתי" (שעור לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלקי הוועדה)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו	☒ עירונית	☐ כפרית	☐ יש ☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תיאור כללי של התוכנית המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות מקומית	סמכות הסעיף בחוק
- תקני צפיפות שטח (ענף) - נטרי לבנות חשלים ודגמי סככים - הצגות סכמות בתכנון: 3 במחלקת עירונית - תכנית 2219/ב קובעת חובות שלביות לסוגי הבנייה השונים ולגובה ומבנה את הבנייה בכל שטח המגרש הציבורי בהשקמת תכנון הנושאת - הסמכות העירונית לא סומך בתמלול - השטח 3 סומך כי מסה תכנון חשאי לכלל את השטח העירוני - התכנית מביאה את חזונו שלביות תכנון במגרש העירוני ופיתוחו ביניהם לפי תכנית 2 - תכלית לשטחים להגנים והשטח ציבורי	א 62 (3) אינה חתי"ב התעמית סעיף קטן 2100	סמכות ועדה מחוזית - עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת, בהתייחס לתעמית 1000/א (ענף) תוכנית 2219/ב

שילוב בסעיף חוקי בסטיות מתוכנית המותאם - לפי סעיף 62א (ד)	
התכנית בסמכות ועדה מקומית הלה בשטח שהלה עליו תוכנית כוללת לא תשתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינם המפורטים בסעיף קטן 2100א (א), וכן בסעיף קטן 2100א (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.	
62א (א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ישרדים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	
סעיף	מהות וסעיף
סעיף קטן 2100א (5)	שינוי הוראות בדבר בנייה או עיצוב אדריכליים
	שימוש בתוכנית המפורטת
	ביטול הוראת שלביות הציבורי במגרש הציבורי

תצהיר ותמימות				
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) במסמך בסעיף 15 בסופו זה.				
מחשבוש התוצאה:				
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך	
עודד גבולי, אדרי	052082613		26/7/18	
חיוני המסמך להעדה:				
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך	
דראלה אברהם און, עורך	2438976-7		26.7.2018	

ת.ז. 2017

השקטות
גבי אילנה סולמי - ראש ענף (מחשבוש מזהירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)
מומלץ לאשר את התכנית להפקדה.

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 0017-18 ב' מיום 08/08/2018 (החלטה מספר 15) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה
בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

אורית ברנדר : תוכנית 2516 קובעת שלביות במימוש הבניה בתחום השטח החום הצמוד לצומת וכי נדרש אישור משרד התחבורה לתכנון הצומת כתנאי למימוש בניה בכל השטח החום. מטרת התכנית לבטל תנאי זה מאחר שצומת זו הינה בסמכות עירונית, ולא מתוכנן בצומת זה מחלף. בנוסף, קיים אישור של משרד התחבורה משנת 2001 לתכנון צומת זו. בהתאם, מצורף לדראפט אישור של אגף התנועה שאין כוונה לשנות את התכנון של הצומת ביחס לקיים ומאושר. מלי פולישוק : מה יהיה בשטח החום אורית ברנדר : נתכנן על פי הצורך העירוני, בית ספר או אולם ספורט. שמואל גפן : בית ספר על הצומת? אורית ברנדר : ע"פ תכניות מחוזיות, הרמה של דרך נמיר יורדת לדרך עירונית מדרום לצומת עם רחוב אינשטיין. שמואל גפן : לא בא בחשבון בית ספר בצומת ואם יש לכם בעיה תפקיעו. מלי פולישוק : מתי זה יבנה. אורלי אראל : זהו שטח חום ויש בו מגבלות אנחנו לא רוצים שטח חדש. מלי פולישוק : מה הגודל שלו? אורית ברנדר : השטח החום הוא כשמונה דונם. אורלי אראל : אנחנו משחררים את השטח החום. הנהלת העיריה בקשה שנמצא שטחים חומים בצפון העיר. תשב הנהלת העיריה תדון בצרכים העירוניים נגיע עם תוכנית העיצוב ויקבע מה יהיה שם.

שמואל גפן נמנע

הועדה מחליטה:

לאשר את התוכנית להפקדה על פי חו"ד צוות.

משתתפים : דורון ספיר, נתן אלנתן, שמואל גפן, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא

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

מס' החלטה	התוכן
08/08/2018	תא/מק/4729 - גשר הולכי רגל ורוכבי אופניים מעל שדרות רוקח
16 - 18-0017	דיון בהפקדה

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: מקומית

מיקום:

ממערב שכונת כוכב הצפון

ממזרח מבני מגורים- חוות גורדון וסמינר הקיבוצים, שצ"פ ושטח למבני ציבור

מדרום פארק הירקון

מצפון רחוב מאוריצי ויטלה



כתובת: צומת רחובות לוי אשכול- שדרות רוקח

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6648	מוסדר	חלק	91-94 , 252-261	246,251
7186	מוסדר	חלק		32,43

שטח התכנית: 28.524 דונם

מתכנן:

חן אבגי (אשכנזי), אדרי' – 78arc

יזם:

ועדה מקומית תל אביב – יפו

בעלות:

רשות מקומית תל אביב יפו, פרטיים ומדינת ישראל

מצב השטח בפועל: רחוב לוי אשכול- זכות דרך 46 מ'. במרכז אי תנועה ברוחב של כ-20 מ'.

מדיניות קיימת: נדרש גשר להולכי רגל ורוכבי אופנים בין שכונות צפון מערב לפארק הירקון.

מצב תכנוני קיים:

תכנית תא/2693 "חוות גורדון" שאושרה בשנת 2005, הגדירה בין השאר, חובת ביצוע 2 גשרים כתנאי לאכלוס: האחד מעל שדרות ישראל רוקח, השני מעל רחוב לוי אשכול.

מצב תכנוני מוצע:

המיקום המוצע לגשר מעל שד' רוקח אינו בר יישום עקב קרבתו לגשר רוקח והגשר מעל רח' לוי אשכול אינו מעניק פתרון מיטבי עבור הולכי רגל ואופניים.

תכנית זו מציעה הקמת גשר אשר ישרת הולכי רגל ורוכבי אופניים כאחד, ויחבר בין שכונות המגורים מצפון לשדרות רוקח אל פארק הירקון וזאת בתחום אי התנועה שברחוב לוי אשכול, באיזור המפגש שלו עם שדרות רוקח.

גשר מעל רחוב לוי אשכול – במקום הגשר תטופל המשכיות השצ"פ במפלס הקרקע באמצעות מעבר חציה רחב ומוגבה.

תיאור מטרות התכנון:

1. ביטול גשר מאושר, בתכנית תא/2693 מעל רחוב לוי אשכול והסדרת מעבר הולכי הרגל במפלס הקרקע ע"י מעבר חציה רחב ומוגבה.
2. שינוי מיקום הגשר המאושר בתכנית תא/2693 מעל שדרות רוקח לתחום זכות הדרך של רחוב לוי אשכול.
3. ביטול התנאי ע"פ תכנית תא/2693 לפיו ביצוע הגשרים הינו תנאי לאיכלוס.

פירוט יעדים/שימושים:

ללא שינוי.

תחבורה, תנועה, תשתיות:

נתיב האופניים יתוכנן בהמשך לנתיבים קיימים ברחוב לוי אשכול. גובה הגשר יאפשר מעבר משאיות ורכבים בשדרות רוקח ללא מגבלות גובה.

עיצוב:

תכנון מפורט של הגשר וסביבתו הקרובה יאושר בתכנית עיצוב ופיתוח ע"י מהנדס העיר. שיפוע מתון בעליה לגשר מצפון- בהתאם לחוקי ההנגשה עבור הולכי רגל ורוכבי אופניים. על מנת להימנע מרמפות ארוכות בתחום הפארק, בין העצים ובסמוך לקו מתח גבוה, תוכננה העליה לגשר מדרום במדרגות ובמעלית משותפת לרוכבי אופניים והולכי רגל. בעת התכנון המפורט יוחלט על חומרי גמר וקונסטרוקציה. התכנית מאפשרת גמישות לגבי גשר פלדה או בטון. הקמת הגשר תחייב הטמנת קו חשמל עילי העובר לאורך הגדה הצפונית של שדרות רוקח.

התייחסות לסביבה:

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו'): לא רלוונטי

טבלת השוואה:

ללא שינוי מהתכנית הראשית

זמן ביצוע:

שוטף

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

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0661666	שם התכנית תא/מק/4729 - גשר חולכי רגל ורוכבי אופניים מעל שדרות רוסה	מגיש התכנית הועדה המקומית תל אביב - יפו	עורך התכנית תן אבני - 78arc
זיהוי תרשומות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "ירגילה" (שעד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (במחלוקה)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
☒ תל אביב יפו	☐ עירונית	☐ כפרית	☐ יש ☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית חיינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק בנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
☒ התכנית חיינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק בנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת תמצית	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	פחות הסעיף בחוק	
בניית גשר מעל רח' לוי אשכול (העסקת חברה מעל שטח רוסה) חומרים בתכנית הראשית, תכנית תא/2693 יחנית גורדן (ויטורל חתומה) לאמליס מנרשי הבניה בהתאם לתכנית הראשית	62 א' (א) חוק התכנון והבניה	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בתוכנית ת/מ/5000 תא/2693) (תוקף 2016.12.22)	
התכנית חיינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכללית תא/5000, כמפורט לחלן:			
חסיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	חוראם רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת החוראות בתוכנית המוצעת
קביעת חוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1 - 3.6.18 החוראות נוגעות למגוון אזורים המאגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' שטח פתוח מטרופוליטני, ים, פארק חוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליטני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרברית מחוצה קורו מעל דרך פרברית מחוצה, בית עלמין, אזור לספורט	בהתאם לנספח אזורי היעוד: רחוב לוי אשכול - רחוב עירוני דרך רוסה - דרך עורקית עירונית	בהתאם לסעיף 3.6.14 לתכנית תא/5000 ברחוב עירוני ניתן יתית לחסיף בתחום הדרך שטחי בניה לשימושים נלווים בשטח שלא יעלה על 80 מ"ר לכל ק"מ אורך של הדרך.	+ תוספת שטחי בניה עבור שימושים נלווים עד 15 מ"ר עבור מעלות

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)
לאשר את התכנית להפקדה בתנאי :
1. השלמת סקר עצים

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 26/07/2018
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 26/07/2018

בישיבתה מספר 0017-18' מיום 08/08/2018 (החלטה מספר 16) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

אורית ברנדר : על פי תוכנית חוות גורדון, תא/2693, תנאי לאכלוס למגרש הגובל היה להקים שני גשרים : האחד מעל שד' רוקח וגשר נוסף מעל לוי אשכול. התוכנית הזו מבטלת את הגשר מעל לוי אשכול מאחר ואינו נדרש. הגשר השני מעל שדרות רוקח אינו ניתן לביצוע בתחום שנקבע בתכנית מאחר והוא נמצא מעל התחלת הגשר שעובר את דרך נמיר.

התוכנית מציעה : 1. במקום הגשר מעל רחוב לוי אשכול, יבוצע מעבר חניה מוגבה ורחב עבור הולכי רגל ורוכבי אופניים . 2. להעתיק את הגשר מעל שדרות רוקח, מהמיקום שנקבע בתב"ע המאושרת לתחום רח' לוי אשכול בתוך האי תנועה. גשר עם עליה מתונה וירידה בתחום הפארק. יש 2 חלופות אחת ירידה במעלית ומדרגות וחלופה שניה ירידה ברמפה לאורך הדופן של שד' רוקח. ההחלטה תהיה בעת הכנת תוכנית העיצוב. 3. מבוקש ביטול התנאי לאכלוס ולא להתנות אותו באכלוס המגרש הפרטי.

עודד גבולי : הנה עוד תב"ע שהיא מצטרפת לעוד תב"עות שבערך 60% מהתב"עות שמתקנות מצבים בעיר ואני רוצה לציין לשבח את הפתרון של הצוות ואורית .

אורית ברנדר : העליה מאוד מתונה אבל הגובה שמגיעים לפארק הוא בערך 6 מ'.

אופירה יוחנן וולק : אני בעד מעלית.

אורית ברנדר : הגשר ברחוב לוי אשכול מאסף את תושבי השכונות ומאפשר גישה לפארק הירקון.

אביגדור פרויד : בצד של הפארק יש חניון- האם הגשר יבטל את החניון?

אורית ברנדר : שביל האופניים לא פוגע בחניון. זה מחבר כל צפון מערב .

הועדה מחליטה:

לאשר את התוכנית להפקדה ע"פ חוות דעת צוות.

משתתפים : דורון ספיר, נתן אלנתן, שמואל גפן, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא

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

מס' החלטה	התוכן
08/08/2018	תא/מק/4797 - מלון במתחם קאנטרי גלילות
17 - 18-0017	דיון בהפקדה

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

מיקום: רובע צפון מערב, מתחם קאנטרי גלילות לשעבר

כתובת: רח' יוניצמן 2,4

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7224	מוסדר	חלק מהגוש	13	



שטח התכנית: 1.85 ד'

מתכנן: פייגין אדריכלים

יזם: פרוספריטי בע"מ

בעלות: פרוספריטי בע"מ

מצב השטח בפועל: במגרש המלון בוצעו חפירה ודיפון בשנת 2015. מאז הבניה נעצרה.

מדיניות קיימת:

לפי תכנית המתאר תא/5000:
אזור מגורים בבניה עירונית עד 15 קומות (קק+13+גג)
רח"ק בסיסי 2.5, רח"ק מרבי 4.0.
לפי נספח אזורי תכנון: תא שטח 101 ג' מתחם תכנון עם הוראות מיוחדות:
צפון מערב העיר תכנית 3700.
נספח התחבורה מציין קרבה לדרך עירונית עורקית וקרבה לקו הירוק המתוכנן של הרכבת הקלה.

מצב תכנוני קיים:

תכניות תקפות:
תא/842- מרכז תיירות וספורט בצפון ת"א – צומת גלילות.
תא/842-א- מרכז תיירות וספורט- צפון ת"א.
תא/2566- קאנטרי קלאב ת"א.
תא/2566-א - מתחם קאנטרי קלאב ת"א גלילות.
תא/3836- איחוד וחלוקה- קאנטרי קלאב.
ג1- שינוי לתכנית מתאר מקומית "ג" בניה על גגות בתים.

יעוד קיים: מלונאות ונופש

שטח התכנון: 1.85 דונם

זכויות בניה:

תכנית 2566 (2008) כללה איחוד וחלוקה שבמסגרתו הוגדר מגרש מס' 6 ביעוד מלונאות ונופש
זכויות: שטח עיקרי 3000 מ"ר, שטח שירות 1500 מ"ר
קווי בניין "0" (עד גבול המגרש)
גובה: עד 4 קומות
תכסית: 100%
מרתפים: 300% בשלוש קומות.

תכנית עיצוב אדריכלי תעא/2566(6) למלונות אושרה בשנת 2008 יחד עם תכנית העיצוב לפרויקט BLUE.

מצב תכנוני מוצע :

תיאור מטרות התכנון :

בהתאם לתכנית המתאר תא/5000, התכנית מציעה תוספת זכויות להשלמה של הרח"ק מ-2.4 (המאושר) לרח"ק מקסימלי 4.0, הגבהת המבנה לעד 15 קומות ותוספת שימוש למגורים, בהיקף 25% מזכויות הבניה (1850 מ"ר עיקרי+שירות) על מנת לתמרץ את הקמת המלון.

רציונל : תיקון 107 לחוק, המאפשר תוספת מגורים למלונאות אינו תקף בתחום תל אביב, שבה תכנית כוללתית בתוקף ולועדה המקומית סמכויות מיוחדות. התב"ע באה לתמרץ את הקמת המלון, באופן דומה למה שמאפשר תיקון 107 בערים בהן אין תכנית כוללתית.

פירוט יעדים/שימושים מוצעים :

זכויות בניה :

יעוד	שטח עיקרי				שטחי שירות			
	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%
מלונאות ונופש	5400	292	לפי תכנית ע-1		2000	37	לפי תכנית ע-1	

1 - % מהשטח העיקרי
2 - % משטח הקרקע

יחיד (הצעת היזם) :

90 יחיד מלונאות, 20 יחיד מגורים בשטח ממוצע עיקרי 65.0 מ"ר

נתונים נפחיים (מגרש ביעוד מלונאות ונופש) :

מספר קומות : 15

מקומת כניסה עד קומה 7 - מלון
מקומה 8 עד קומה 15 – מגורים.

גובה : +59.00, בכפוף לאישור רת"א ומשהב"ט

תכסית : 100%

קווי בניין בקומות 1-7 : קו בניין "0" לכל הכיוונים.

קווי בניין לקומות 8 ומעלה : קו בניין "0" לצפון, למזרח ולמערב, קו בניין דרומי 40.0 מ'.

טבלת השוואה :

נתונים		מצב קיים		מצב מוצע	
סה"כ זכויות בניה עיקרי מעל הקרקע	אחוזים	162%	3000	תוספת	סה"כ
	מ"ר			+2400	5400
סה"כ זכויות בניה שירות מעל הקרקע	אחוזים	81%	1500	+500	2000
	מ"ר				
סה"כ זכויות בניה בתת הקרקע	אחוזים	300%	5500	לפי תכנית ע-1	לפי תכנית ע-1
	מ"ר				
גובה	קומות	4		15	

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0468058	שם התכנית תא/מק/4797 מלון במתחם קאנטרי גלילות	מגיש התכנית פרוסמוריטי בנימי	עורך התכנית פיגין אדריכלים
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	תל אביב יפו
☒	☐ עירונית	☐ כפרית	☐ יש ☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שחוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מחנות הסעיף בחוק
התכנית מציעה תוספת זכויות עד הריחיק המרבי של 15 קומות ותיפפת שימוש למגורים בתיקוף של עד 25% מומרות חבניה וזאת על מטל לחפור את הסמך המלון התכנית מתיימרת לשמש כיבדו בשטח של 210 מ"ר במקומה הנאשט	א. 62 (ג) חוק הח"ב התשכ"ב	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בתחילתם לתוכנית תא/מק/5000) (מס'ן תת"ר 22.12.2016)
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התנאים את תוכנית המתאר הכוללת תא/מק/5000, כמפורט לחלן:		
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	ויהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר
הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחם התכנון.	181 צמון מערב העיר (תכנית 3700)	בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכנית תא/מק/3700 החל מבנייתה לחוקף, יבדו הוראות תכנית 3700.
קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד קרקע בכל מגרש.	אזור מגורים בבניה עירונית	- ייעוד הקרקע נקבע בתכנית מתאר מס' 2566/א למלונאות וגופס בהתאם לס' 3.1.1.1 לתכנית בכל אזור ייעוד קרקע המוגדר שימושים כללים, כשימוש בלעדי או מערב עם שימושים אחרים חמורים באותו ייעוד, בתנאים הקבועים בסעיף

קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (א) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעודי. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	אזור מגורים בבניה עירונית.	מסבך השימוש העיקרי נקבע בהתאם לאזור הייעודי (סעיף קטן א) בכל אזור ייעודי. פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6 בהוראות התוכנית.	שימוש למלונאות +
קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים כלולים - 3.1.1 (ד-ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעודי שימושים כללים, תשתיות וכלולים - בכל אזורי הייעודי במקום להחיות המפורטות.	מגורים ומסדות ציבור כמפורט בסעיף 1.6 לתכנית תא/5000.	תוספת שימוש למגורים בשטח של עד 23% (1850 מ"ר עיקרי ושירות) ושטחי ציבור בשטח עיקרי 250 מ"ר
קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	לפי תשריט אזורי ייעודי.	רחיק בסיסי - 2.5 רחיק מרבי - 4.0 (שטח מגרש כ- 1.8 דונם)	רחיק מוצע 4.0 +
קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.3	בכל שטח תעיד	בהתאם לסעיף 3.1.5 (א) שטחי הבניה בתת הקרקע יהיו בהתאם למגרש על פי תוכנית תוספת או עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע, לפי הגבוה מבניהם.	בהתאם לע" 1 +
קביעת גובה הבניה והוראות בדבר 'בניה נקודתית חריגה לסביבתה' ועליות מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	מספר קומות מירבי: לפי נספח העיצוב העירוני עד 15 קומות.	7.7	+
קביעת תוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בטיח בניה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	כלל שטח התוכנית	בניה בין קווי בניין לקווי מגרש (4.2.3) חנויות בדבר נטיעות ומצים (4.2.4)	שינוי קווי בנין לתוספת הבניה + 7.7
הקצאת לרכי ציבור - סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית תכולת תוספת שטחי... או חמרת שטחי בניה מיוחד שאיש למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או מתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	אזור מגורים בבניה עירונית.	בהתאם לסעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית תכולת תוספת שטחי בניה ליעודים שחורים מעבר לשטחים ליעודים שחורים המותרים על פי תכנית קודמות או חמרת שטחי בניה מיוחד שאיש למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות... הועדה... במגרשים המיועדים לשימושים שחורים שאינם למגורים לחלוק את התקצאה של שטח לבנינו ציבור, כולל או חלקה, בשטחים בנויים, לשימושים ציבוריים, במסגרת מגרש בתכנית בו מותרים גם שימושים שחורים.	הקצאה של 250 מ"ר בנויים בכל, מתוך פטור חלקי מהקצאה לצורכי ציבור לצורך עידוד מלונאות +

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ד)	
	התוכנית במסגרת ועדה מקומית החלה בשיטת שלילת עליו תוכנית בתלנית לא תשזור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט מסקנות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.	
מחות הסעיף	סעיף	
	סעיף קטן (א) (4)	
שינוי קווי בנין בתוספת הבניה	קביעה או שינוי בקו בנין חקבע בתכנית	
חוראות בינוי לתוספת הבניה	שינוי חורשת בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומאשר כי התכנית היא במסגרת ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את הסיוות) כמסומן בסעיף 62 בסמך זה.			
שם וטעם משמח	מסר ת.ו.	חתימה	תאריך
עוזר נביל, אדרי	052082013		25/7/18
שם וטעם משמח	מסר ת.ו.	חתימה	תאריך
חראלה אברהם און, נשיד	2438746-9		24.7.2018

חברים | 2018

העתקים
בני אילנה סולמג - ראש עץ (מחשוב מוכירות ועדה מחוזית)
צוות חכנון

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

מומלץ לאשר את התכנית להפקדה, בכפוף להטמעת ההערות הבאות במסמכי התכנית :

1. סימון קווי בניין לבניה מעל 8 קומות, בהתאם לקו בניין אחורי בתכנית ה"בונגלוס".
2. התב"ע תכלול נספח בינוי מחייב בהתאם להנחיית ואישור אדר' העיר, בו יקבע מיקום סופי של שטחי הציבור.
3. תנאי להפקדה בפועל חתימה על כתב התחייבות עם אגף הנכסים לגבי השטח שירשם על שם העירייה.
4. היתר הבנייה יכלול בדיקה אקוסטית למניעת מטרדי רעש עבור המגורים ע"י השימושים הנלווים למלונאות.
5. יש להעתיק מיקום חניות על קרקעיות אל מתחת לבינוי.
6. שטחי המלונאות יתוכננו בהתאם לתקן משרד התיירות.
7. טרם הפקדה בפועל, נדרשת התאמת מסמכי התכנית להחלטת הועדה, בהתאם להנחיית מח' תכנון צפון.

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

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62'א בתאריך 25/07/2018
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62'א בתאריך 24/07/2018

בישיבתה מספר 0017-18'ב מיום 08/08/2018 (החלטה מספר 17) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

ערן וקסלר : מציג את התוכנית.
מדובר במגרש במתחם קאנטרי גלילות שהיום מאושר בו מלון ברח"ק 2.4 והתכנית מוסיפה לו זכויות עד רח"ק 4 ועד גובה 15 קומות, כשרבע מהזכויות למגורים, במטרה לתמרץ את הקמת המלון.
ליאור שפירא : מי היזם?
ערן וקסלר : מלונות אורכדיאה.
ליאור שפירא : האם היזם נמצא בחפירה ודיפון?
ערן וקסלר : חפירה ודיפון בוצעו בשנת 2015 מאז הפרויקט נעצר.
ליאור שפירא : למה עצר? זה לא מקום אטרקטיבי למלון.
עודד גבולי : המתחם הזה הולך להשתנות.
תוך 3 שנים אנחנו רוצים לבנות ממזרח למלון הזה פרויקט של 50,000 מ"ר משרדים ולהעביר לשם את חברת וויקס.

הועדה מחליטה:

לאשר את התוכנית להפקדה על פי חו"ד צוות.

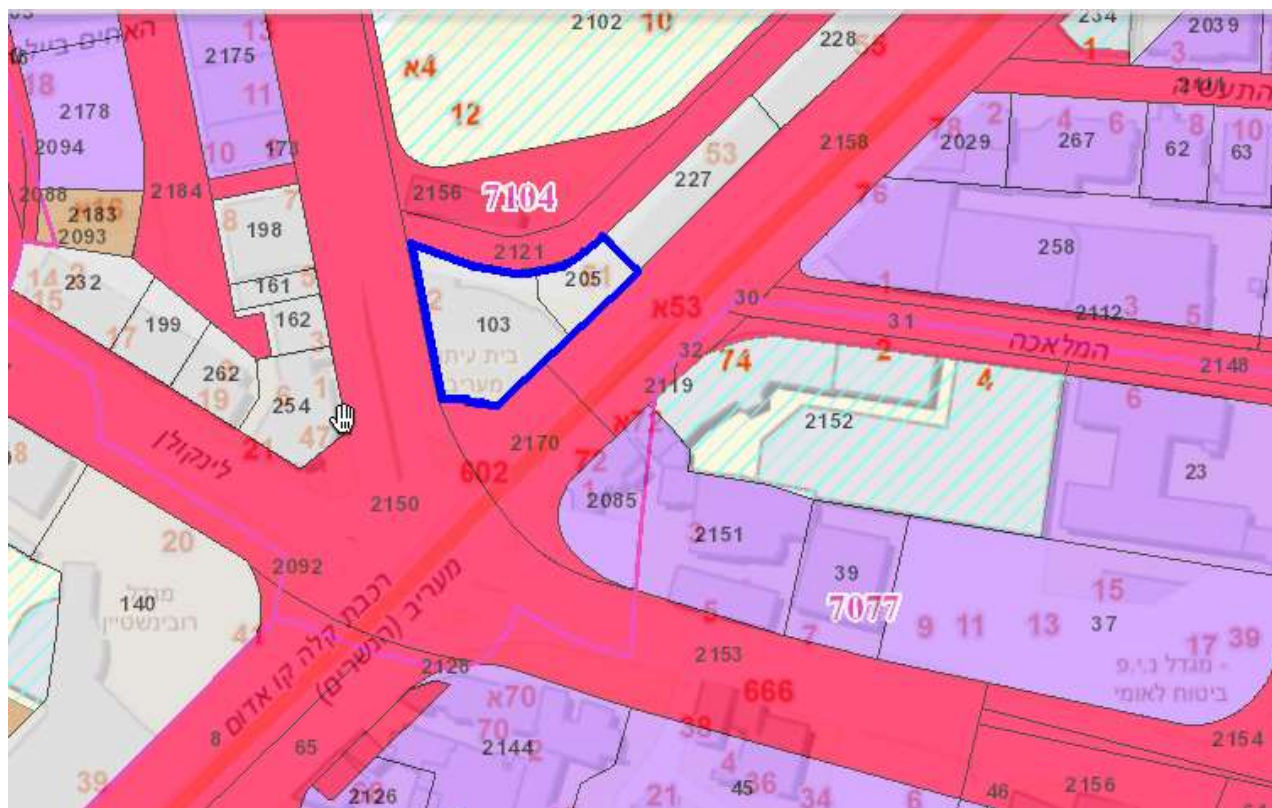
משתתפים : דורון ספיר, שמואל גפן, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא

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

מלונית במתחם קאנטרי גלילות	פורום מה"ע 27/05/2018
----------------------------	--------------------------

מס' החלטה	התוכן
08/08/2018	תא/4211 - מגדל בית מעריב
18-0017 - 18	דיון בדיווח החלטת ועדה מחוזית מספר 1290 מיום 16.7.18

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הוועדה המחוזית



מיקום:

רובע 6
רחוב 454 (צפון), דרך מנחם בגין (מזרח), רחוב קרליבך (מערב)

כתובת:

רחוב קרליבך 2, פינת דרך מנחם בגין

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7104	מוסדר	חלק מהגוש	205, 103	

שטח התכנית:

1.712 דונם

מתכננים:

אדריכל התכנית: משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ
מתכנן פיתוח נוף: האוסמן אדריכלים ובוני ערים
מתכנן תנועה: דגש הנדסה, תכנון תנועה ודרכים בע"מ

יזם:

- ה.ה. משקיעים במקרקעין בע"מ, חברת בת בבעלות מלאה של חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ
- עיריית ת"א

בעלות:

1. ה.ה. משקיעים במקרקעין בע"מ, חברת בת בבעלות מלאה של חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ (בעלות וחכירה)
2. עיריית ת"א

מצב השטח בפועל: מבנה בית מעריב קיים, 6 קומות (5 קומות + קומת כניסה)**מצב תכנוני קיים:** על פי שמאות מקרקעין - דוד סגל מתאריך 8.3.2011

1. פרטי הנכס
שטח הרשום של החלקות : 1.712 ד'
שטח בנוי 6,387 מ"ר (שטח רשום כולל של תתי החלקות, כולל שטח בנוי של ההצמדות)
שימושים : משרדים ומסחר
יעוד קיים : מסחרי מיוחד
2. תיאור הסביבה
הנכס ממוקם במפגש הרחובות קרליבך / דרך מנחם בגין / לינקולן / יצחק שדה, הידוע כ"צומת מעריב", בקרן הצפונית של הצומת, בין רחוב קרליבך לבין דרך מנחם בגין ולאורכו, באיזור המער"ר התל אביבי. צומת זה הינו אחד הצמתים המרכזיים והסואנים בעיר, ממנו מתאפשרת גישה אל ומחוץ לתל אביב.
3. תיאור המבנה
הבניין המשולב – הניצב על חלקות 103 ו-205, כולל קומת מרתף, קומת קרקע, יציע, 3 קומות וקומת גג ובסה"כ 6 קומות מעל קומת מרתף. לבניין כניסות מרחוב קרליבך 2 ומדרך מנחם בגין.
4. תכניות תקפות (שם ומספר):
1057 בית חניון – דרך פ"ת
669 הרחבת רח' לינקולן
307 השוק הסיטונאי – תיקון מס' 2 ל 1954 – לתכנית מפורטת "G"
תכנית "G"
תכנית מתאר מס' ח' – תכנית החניה לתל אביב
תכנית ע/1 - מרתפים

מצב תכנוני מוצע:

1. עקרונות:
מגדל משרדים המאפשר בקומת הקרקע שלו מעבר מקורה להולכי רגל, מסחר נילוה, קישור ליציאה מוגנת מתחנת הרכבת התחתית בעתיד.
2. תיאור מטרות התכנון:
- נקודת ציון עירונית למפגש צירי תנועה משמעותיים בעיר ת"א ובחיבורה למטרופולין.
- חיבור איכותי להולכי רגל לרכבת התת-קרקעית העתידית למטרופולין.
- קביעת זיקת הנאה למעבר הולכי רגל במפלס הקרקע ובמפלס המרתף העליון.
3. פירוט יעדים/שימושים:
משרדים, מסחר, מלונאות, מעברים ציבוריים להולכי רגל.
4. קווי בניין: צפוני (454) 0, מזרחי (מנחם בגין) 0, דרומי (צומת) 2 מ', מערבי (קרליבך) 3 מ'
5. זיקות הנאה: זיקת הנאה לאורך הרחובות הראשיים לצורך הרחבת המדרכות ומעבר הולכי רגל ולמעבר הולכי הרגל בין רח' מנחם בגין לרח' 454 ע"פ תשריט. סימון זיקות הנאה סופי ייקבע בתכנית עיצוב אדריכלי. במסגרת קומת הקרקע ניתן יהיה למקם שולחנות וכסאות צמודים לבתי קפה בתחום זיקת הנאה.
6. מסחר בקומת קרקע: כ- 700 מ"ר
7. מרתפים:
תכסית - 100%
- 9 קומות חניה מתחת ל-2 קומות מסחר תת קרקעיות
יותר להמיר שטחי חניה בשטחי מסחר נוספים בשטח שלא יעלה על 2,000 מ"ר.

ניתן יהיה להוסיף קומות חניה בהתאם לתכנון ובהתאמה לכך יתווספו שטחי שירות ע"פ הצורך. תכנית ע-1 חלה למעט מספר הקומות, גובה הקומות ותכנית.

טבלת השוואה :

נתונים (עיקרי)		מצב קיים	מצב מוצע 1	מצב מוצע 2
סה"כ זכויות בניה עיקרי (על קרקע)	אחוזים	310%	2000%	3100%
	מ"ר	5,246.1 מ"ר	34,240 מ"ר	52,630 מ"ר
סה"כ זכויות בניה עיקרי (תת קרקע)	מ"ר	1,363.5 מ"ר	1,700 מ"ר	1,700 מ"ר
	קומות	6 ק.	50 ק.	67 ק.
גובה	מטר	כ- 20 מ'	206 מ'	271 מ'
	תכנית	85%	85%	85%
מקומות חניה		10 חניות	200 חניות	300 חניות

*מצב קיים על פי שמאות מקרקעין - דוד סגל מתאריך 8.3.2011

זמן ביצוע :

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

חו"ד הצוות :

רקע:

- בתכנית המיתאר התכנית נמצאת באזור "מע"ר מטרופולינים", סמוך להסעת המונים, לבינוי בגובה עד 40 קומות. רח"ק 10.4.
 - מיקום הפרוייקט בסמוך לתחנת קרליבך ועל צומת צירי תנועה חשובים, דרך בגין ויצחק שדה/קרליבך מהווה נקודת ציון עירונית להתמצאות כלל עירונית, מכאן, חריגה מנפחי הבניה וגובה בינוי המוצעים בתכנית המתאר נכונה במקרה זה.
- קידום תכנית זו בנפחי בניה חריגים לתכנית המיתאר, טובה לכל המגרשים סביב לנקודת ציון עירונית זו / צומת קרליבך.

ממליצים להפקיד התכנית בתנאים הבאים :

1. בינוי לגובה של עד 55 קומות (כולל קומות טכניות וקומת קרקע לפי 3.8 מ' לקומת תעסוקה, 3.6 מ' לקומת מלונאות סה"כ גובה 215 מ' (יחסי).
 2. קביעת רח"ק של 30.0 וגזירת הזכויות מרח"ק זה.
 3. חניה – קביעת מספר חניות מקסימלי ש"ע ל 200:1 בתכנית לכלל השימושים ובכל מקרה לא יעלה סך החניות על 150.
 4. שטחי שרות בתת הקרקע, לפי ע1 יתווספו לשטחי החניה.
 5. חזית מסחרית רציפה ככל הניתן בקומת הקרקע בהיקף הפרוייקט – חובה, שטח מינימלי 200 מ"ר שטח עיקרי. (אורך וחלוקת החזית המסחרית תיקבע בתכנית עיצוב אדריכלית שתובא לאישור הוועדה המקומית)
 6. זיקת הנאה בקומת הקרקע – שטח זיקת הנאה בקומת הקרקע לא יפחת מ 750 מ"ר, מיקום שטחים אלו יקבע בתכנית העיצוב והפיתוח.
 7. שטחי בניה לצרכי ציבור :
- לזכויות הבנייה יתווספו שטחי בניה של קומה מלאה באחת מקומות הבסיס, סה"כ כ- 1,100 מ"ר שטחי בניה כוללים לצרכי ציבור ויירשמו ע"ש עת"א.
 - שטחים אלו יהיו נוספים לשטחי הבניה בתכנית ויתווספו למלוא אחוזי הבניה המותרים על פי התוכנית.
 - חניות לשטחי הציבור יהיו בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בניה ויתווספו לסך שטחי החניה בפרוייקט.

8. בניה ירוקה - בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה לרבות: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור, וכד'), מחזור פסולת, שימור וחסכון במים, משאבי מים וקרקע, וכיוצא בזה על פי הנחיות מהנדס העיר.
9. התכנית כפופה לתמ"א/23/א/4 על שינוייה. בתנאים להיתר- תיאום עם הרשות המוסמכת לעניין הסעת המונים ושמירה על הרצועה לתכנון מתע"ן ורצועת המסילה כפי שתקבע בתכניות מפורטות לקווי המתע"ן.
10. תנאים להעברת התכנית לוועדה המחוזית:
- אישור תכנית פיתוח ע"י אדריכל העיר.
 - אישור נספח התנועה ע"י אגף התנועה
 - חתימת היוזמים על כתב שיפוי בגין סעיף 197 לחוק
 - חתימת היוזמים על הסכם משימות מול אגף הכנסות מבניה ופיתוח בקשר עם מימון המעבר התת קרקעי.
 - התאמת הקו הכחול של התכנית לקו הכחול של תמ"מ 1/5 (לוודא השקפה במידה המספיקה אפשרות חיבור תת קרקעית).
11. תנאים למתן היתר בניה:
- התכנית כפופה לתמ"א/23/א/4 על שינוייה. תיאום עם הרשות המוסמכת לעניין הסעת המונים ושמירה על הרצועה לתכנון מתע"ן ורצועת המסילה כפי שתקבע בתכניות מפורטות לקווי המתע"ן.
 - לעת הוצאת היתר הוועדה המקומית תחליט אם נדרש המעבר התת קרקעי בין תחנת קרליבך ומגדל בית מעריב, והאם קיימת ייתכנות פיזית להקמתו, בהתאם לכך יכלו התנאים הבאים:
 - תרשם זיקת הנאה לציבור בדרכי המעבר מן התחנה לכניסות אליה במפלס הרחוב.
 - על היוזמים לגבש הסכם הבנות מול נת"ע לגבי תחזוקת הכניסה לתחנה לרבות הסדרי הביטחון שידרשו כחלק מכניסה לתחנת רק"ל. (בתקופת ההפעלה).
 - היבטי הבינוי של היציאות מהתחנה יחושבו כפועל יוצא, מכמויות הנוסעים הצפויות לעבור מהתחנה למבנה, יש להסדיר יציאות נוחות זמינות ומרווחות למפלס הרחוב וקומת הלובי של בית מעריב.
 - אישור תכנית עיצוב אדריכלי ע"י הוועדה המקומית.
 - תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי מה"ע או מי מטעמו בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.
 - הבטחת הקמת השטחים הציבוריים הבנויים ורישומם ע"ש העירייה.
12. תפוגת תכנית - אם תוך 15 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.

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

בישיבתה מספר 0001-14' מיום 08/01/2014 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אדר' צור משה: מציג את התכנית.
 הפרוייקט אמור לספק יציאה אל מפלס המדרגה, לעניין הגבהים אנחנו צריכים לקבל את אישור הוועדה. רצינו לבקש שתאשרו את החלופה של 67 קומות.
 מדואל אהרון: מה הרח"ק פה?
 ספיר דורון: הרח"ק הוא 30.
 גפן שמואל: מדוע אתם מתכננים חניה דרך מתקן – ולא עם רמפה?
 משה צור: מכיוון שהמגרש קטן ולחלק מהמגרש תפסנו עבור חלקה ציבורית ועל כן אין מקום לרמפה.
 שמואל גפן: במתקנים הללו לוקח המון זמן עד שמכונת יוצאת מהחניה.
 משה צור: השימוש הוא נוח ומצוין. הטכנולוגיה הזאת קיימת בהרבה מקומות, מזמינים את המכונת כבר מתוך המשרד ולכן זמן ההמתנה הוא קצר.

ארנון גלעדי: במסגרת תוכנית המתאר הגדרנו את הגדלת שטחי תעסוקה בעיר, האם התייחסנו למע"ר הזה, ומה היחס של המע"ר הזה לעומת מקומות אחרים בעיר האם אנחנו לא פוגעים במקומות אחרים בעיר? שנית הרח"ק כאן הוא 30 ובתוכנית המתאר אישרנו רח"ק של 20 ברמה המקסימלית. צבי לוי: רח"ק של 14 ברמה המקסימלית.

אורלי אראל: תוכנית המתאר נתנה פוטנציאל של 8 מיליון מ"ר לתעסוקה כאשר בפועל ימומשו ותוכנו 4 מיליון מ"ר. כמו כן בדקנו את נושא ההיצע והביקוש לשטחים אלו. מהבדיקה עולה כי באזורים עם נגישות תחבורתית שם תינתן עוצמה המיירבית לשטחי תעסוקה. אנחנו נמצאים בצומת שנמצאת במקום הכי נגיש מבחינה תחבורתית, כלומר מקום שיש בו מפגש של קו ירוק וקו אדום באותה תחנה שהקווים הללו מגיעים מהדרום או מהמזרח והקו הירוק שמגיע מהרצליה ומזרח חולון. הנגישות הזו נותנת את מירב שטחי התעסוקה שהצומת הזו מאפשרת לתת, לצערנו המגרש הזה קטן אחרת היינו מבקשים לתת עוד זכויות. יחד עם זאת המקום הזה הוא נקודת ציון שבו אפשר לתת 55 קומות והמשתמע מכך 2000 אחוזי בניה ובערך 30 רח"ק. נכון זה סותר את תוכנית המתאר אולם כבר ראינו בתוכניות אחרות שהרח"ק שהצענו בתוכנית המתאר הוא נמוך מידי.

אהרון מדואל: אני מעלה הצעה להוסיף את בית מעריב לרשימה השימור. עודד גבולי: כשהיזמים הגיעו עם הפרוייקט ההצעה הראשונית היתה ל-40 קומות. לעניות דעתי אפשר להקים 100 קומות ואין שום סיבה לשמר את הבנין הזה. הפרוייקט חשוב ברמה האורבנית והכלכלית ולאפשר בנייה של 80 קומות בלי סטייה נכרת. איתי פנקס: אני מצטרף להצעת מהנדס העיר, דווקא בגלל שהמגרש קטן זה מגדיל את הפרופורציות של מגדל אמיתי באזור הזה.

ארנון גלעדי: שוב אני חוזר, יש צורך להתייחס למבנה הזה כמבנה לשימור לפחות חלק מהמבנה. אהרון מדואל: הושמט חלק חשוב בנוגע למטלה הציבורית. אורלי אראל: המטלה הציבורית של הפרוייקט תהיה הקישוריות (דרגנו) מהאתר. נחתם הסכם בין היזם לעירייה שבו היזם יממן וממן כבר את התכנון של הקישוריות ויממן את הביצוע של זה אם וכאשר העירייה תחליט לבצע את הקישוריות. בפרוייקט הזה אין מגורים הוא נותן 1000 מטר לשטחי ציבור. אהרון מדואל: הקישוריות משביחה ליזם את הפרוייקט לא פחות ממה שהיא נותנת לציבור. גפן שמואל: 50 קומות ומתוך זה נגזרת המטלה ציבורית, אבל אם בסופו של דבר יהיו 67 קומות מה אז תהיה המטלה הציבורית או 100 קומות מה תהיה המטלה הציבורית?

יעל-חבי' להגנת הטבע: תוכנית המתאר נותנת ודאות תכנונית בעיר ובעיני צריך להשאיר את כמות הקומות ע"פ תכנית המתאר, לפיה 40 קומות.

עוז - ועדה מחוזית: צריך להתייחס ברצינות לשילוב השימור במבנה של בית מעריב. צבי לוי: בפורום מהנדס העיר מחלקת שימור חברה בו והיא לא נתנה הערות לגבי שימור בית מעריב. ראובן לדיאנסקי: בחלופה של ה-55 קומות בדומה לחלופה של 50 קומות אתם מציעים 200 חניות מדוע לא הגדלתם את כמות החניות ע"פ מס' הקומות?

צבי לוי: מציעים יחס 200:1 ולא יותר מ-150 מקומות חניה. להזכירכם יש את הקו האדום והקו הירוק וכמו כן יש חניון של השוק הסיטונאי 3000 מקומות חניה, חניון חסן ערפה וחניון גבעון 5000 מקומות חניה.

קרנית גולדווסר: אם אנחנו מגדילים את מקומות החניה אנחנו מעמיסים על עורקי התחבורה בעיר. האם אנחנו מעודדים תחבורה ציבורית. יש הבדל כשמדובר במקומות חניה למגורים או למשרדים. ארנון גלעדי: אבן גבירול הוא אזור לא למגורים.

לדיאנסקי ראובן: השאלה היא כמה תוספת מקומות חניה באם מדובר ב-50 קומות או 55 קומות, מדובר בתוספת של עוד 20 חניות. שאלה נוספת כמה הבנין אמור לרדת למטה? לוי צביקה: 7 קומות.

ראובן: יש צורך בבדיקת איכות הקרקע מי ישא בנטל של הבדיקות הנ"ל? צביקה לוי: היזם ישא בהוצאות אלו.

ארנון גלעדי: אני דורש להכניס את נושא השימור להחלטה.

אורלי אראל: כרגע מחלקת השימור לא ראתה לנכון להשאיר את המבנה לשימור.

ארנון גלעדי: אני מבקש חו"ד בכתב.

ספיר דורון: אני מציע לאמץ חוות דעת הצוות ומהנדס העירייה ולהשאר בגובה של 55 קומות ו150 מקומות חניה.

אהרון מדואל: המטלה הציבורית היא לא ראווה.

משה צור: עצם הקצאת חלק מקומות הקרקע לחיבור לתחנה של שתי הקווים לרכבת הקלה, זהו ויתור על אפשרות ליצור שם מסחר שהערך כלכלי שלו הוא הרבה יותר מאשר העלויות.

שמואל גפן: א. לא בטוח שהיית מקבל וב. זה משרת גם אותך כיום.

ראובן לדיאנסקי: אם לפי תוכנית המתאר מדובר על 40 קומות אני בעד 55 קומות ותו לא.

דורון ספיר: אנחנו נשאר בבניה של 55 קומות וחניה לפי סעיף 3 לחו"ד צוות.

הועדה מחליטה:

לאשר להעביר את התכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית ע"פ המלצת הצוות כמפורט לעיל.
תצורף חו"ד מחלקת השימור לנושא שימור בית מעריב.

אהרון מדואל מתנגד להחלטה מהנימוקים הבאים:

א. הבנין ראוי לשימור

ב. היקף המטלה הציבורית אינו מידיתי ונמוך מהדרוש לפי היקף התוכנית.

שאר חברי הועדה תמכו בתוכנית.

משתתפים: דורון ספיר, אהרון מדואל, ארנון גלעדי, אסף זמיר, אלון סולר, קרנית גולדווסר, ראובן לדיאנסקי, מיכאל גיצין ואיתי פנקס.

דיווח לוועדה על החלטת וועדת משנה ב להתנגדויות של הוועדה המחוזית מיום ה 16.07.2018:

רקע:

בהחלטה להפקדת התכנית נקבע כי המגדל יכלול עד 42 קומות מעל הכניסה הקובעת, ובגובה בינוי מירבי של 180 מ' מעל פני הים, ואם לעת הוצאת היתר בניה יתקבל אישור מאת הרשות לתעופה אזרחית להגבהת הבנין, יותר לבנות עד 60 קומות, ובגובה מירבי של עד 256 מ' מעל פני הים. כמו כן צוין בהחלטה להפקדה היקף הזכויות בשתי החלופות.

ההחלטה למתן תוקף, לאחר דיון בהתנגדויות ובכלל זה התנגדות שהוגשה ע"י רת"א, קבעה כך:

1. גובהו של המגדל לא יעלה על 180 מ' מעל פני הים, לרבות כל מתקן קבוע על המבנה.
2. מספר הקומות מעל הכניסה הקובעת יהיה עד 42.
3. היקף זכויות הבניה הכולל בשימוש תעסוקה עד 43,500 מ"ר והיקף הזכויות הכולל השימושים ציבוריים עד 4,850 מ"ר.

חו"ד הצוות:

לערור למועצה הארצית ולהציע כי:

אם לעת הוצאת היתר בניה יתקבל אישור מאת הרשות לתעופה אזרחית להגבהת הבנין, תותר הכנת תכנית בסמכות הוועדה המקומית ויתאפשר הגבהת המגדל ותוספת זכויות בניה, בהתאם לנקבע בתכנית המופקדת.

מכאן, יתווסף לתכנית סעיף הקובע:

הועדה המחוזית מסמיכה את הועדה המקומית לתוספת זכויות וגובה עד ל- 235 מ' או 60 קומות ועד ל 61,725 מ"ר ברוטו לבניה ומתוכם 6,200 מ"ר שטחים לצרכי ציבור.

בישיבתה מספר 18-0017-ב' מיום 08/08/2018 (החלטה מספר 18) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אורלי אראל: במסגרת דיון בהתנגדויות הועדה המקומית ביקשה שהבנין יהיה גבוה יותר. לא קבלנו אישור של רשות התעופה האזרחית להגביה את הבנין. אנחנו ממליצים לערור למועצה הארצית ולהוסיף סעיף בתוכנית האומר כי אם תהיה החלטה אחרת של רת"א בנושא מגבלות הגובה לא נצטרך לחזור לתוכנית בסמכות ועדה המחוזית. היות והתכנית פורצת מתאר אז הועדה המחוזית תאשר את היקף הזכויות והגובה במסגרת תכנית מתארית ורק נצטרך להכין תכנית מפורטת במסכות ועדה מקומית היות ופורץ מתאר כך הועדה המקומית אישרה. יתווסף סעיף בתכנית בסמכות הועדה מחוזית שהועדה המחוזית מסמיכה את הוועדה המקומית לתוספת זכויות וגובה של 235 מ' או 60 קומות, 61725 מ"ר לבניה ומתוכם 6,200 מ"ר שטחים לצורכי ציבור בתוכנית בסמכות ועדה מקומית.

הראלה אברהם אוזן : כל עוד ההתנגדות לא תוסר לא יהיה ניתן לבנות. למה?
עמית גולדשטיין : לפי תמ"א 4/2 אסור לאשר תוכנית שחורגת ממנה.
הראלה אברהם אוזן : יש כאן טענה משפטית. התוכנית הופקדה עם 60 קומות. אומר נציג הועדה המחוזית שהסיבה שלא ניתן לאשר את האופציה הינה כי לפי התמ"א אי אפשר לאשר את התוכנית. הועדה המחוזית רצתה לקבל את הבקשה שלנו אבל היא מוגבלת לתמ"א. אני מבקשת לקבל החלטה על הגשת ערר בכפוף לבדיקה משפטית. מאחר ואם יתגלה משפטית שהטענה נכונה יתכן ואין טעם להגיש ערר.
עודד גבולי : המועצה הארצית יכולה לאשר את התוכנית, היא יכולה לאשר חריגה מהתמ"א.
הראלה אברהם אוזן : מה שנאמר הוא שאי אפשר לאשר תוכנית בסמכות ועדה מחוזית עם אופציה נוכח הוראות התמ"א. הערר שלנו הוא גם החרגה מהתמ"א, נבדוק את הטענה משפטית.

הועדה מחליטה:

להגיש ערר למועצה הארצית להחרגת המגרש מתמ"א 4/2 וקביעת הוראות בתוכנית לאופציה לבניה גבוהה יותר בהתאם לתכנית המופקדת בכפוף לבדיקה משפטית.

משתתפים : דורון ספיר, שמואל גפן, אופירה יוחנן וולק, נתן אלנתן

מס' החלטה	התוכן
08/08/2018	תא/4715 - בתי באר
17-0018-19	דיון בהפקדה (2)

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית

מיקום: רובע 7-8 ו9

כתובת:

בהתאם למפורט בהמשך הדרפט.

גושים וחלקות בתכנית: בהתאם למפורט בהמשך הדרפט.

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

יזם: ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

בעלות: עיריית תל אביב – יפו ושונים

רקע היסטורי:

הביארה (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 בבאר, בריכת אגירה ומערכת תעלות ששימשו להשקיית גידולים. החל ממחצית 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 מאפיינים 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 עובדי האורח. התפתחות מבנה המגורים סביב בית הבאר החלה במבנה חד קומתי - סדרת חדרים פשוטים בגימור צנוע ביותר, לא כל החדרים קורו ולא כולם טויחו והפלאחים ישנו במחיצת בהמות העבודה. הצפיפות ביפו ופתיחת החומות הובילו לבניית קומות שניות בבתי הבאר, אז הופרדו מגורי האדם והבהמה, והחל השימוש בבתים כבתי קיט ונופש.

בראשית הדרך שימשו הווילות 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 תכנון 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 רונן, שפר-רון מהנדסים)
- ד. בחינה שמאית (ע"י השמאי מאיר צור)

מתוך כל התהליכים שפורטו שלעיל, צוותי התכנון באגף תכנון 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	חזונוביץ 5-7 פ.שיבת ציון 6	חזונוביץ 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, מתוכה	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

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

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 יעוד 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	ביארת 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	ביארת 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	פוריה 13	פוריה 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	ביארת אבו חדרא	אילת 54	2	32
לא לכלול בתכנית זו	מוכרז לשימור בתכנית תקפה	תכנית 2659 ייעוד מבנים ומוסדות ציבור	פרטית, עירייה,	ביארת הקונסול הצרפתי פילברט	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 5טוביה 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 ינהרסו.

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 בייארה 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 (הברכה 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. ביאורות לתכנון מפורט:

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

שם וכתובת בית הבאר	גוש	חלקה בשלמות	חלקה בחלקיות	בעלות	תכנית תקפה	ייעודי קרקע	זכויות בניה	מס' קומות
חזנוביץ 5- 6 פ. שיבת ציון 6	6975	90-91, 38	95, 8	פרטיים	Mיפן + ג1	מגורים ב, דרך	1g+66%	2.5
משה דיין 41	6130	-	341	- עיריית תל אביב יפו מדינת ישראל	2580	מגורים	7000 מ"ר עיקרי 3200+ שירות (64) יחיד	9
	6131	-	68,69	- עיריית תל אביב יפו מדינת ישראל	301	שצ"פ (בניין להריסה)		
רח' בני ברק 24-26, איגר 3, הגר"א 20	6977	35-, 30-33, 45-46, 36, 189-191 212, 209	-	פרטיים - עיריית תל אביב יפו	1g+ F	מגורים מלאכה ואומנות	162.5% עיקרי + 35% שירות + 1g	4.5
					1043	תעסוקה	187.5% עיקרי + 35% שירות	4
רח' טורי זזה 15	6973	-	66, 28	עיריית תל אביב יפו	2472	שצ"פ, שבי"צ	10%	
רח' שלמה 158, התיבונים 42	6973	-	244, 64, 63	מדינת ישראל - עיריית תל אביב יפו פרטיים	1g + 2472	מסחר, מגורים	180% עיקרי + שירות	5.5

3. ביאורות מורכבות:

הביאורות 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.

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

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

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

- ה"ביאורה" 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 וביאורה 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 בחתך 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 חפירה.
 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 בחתך 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 מותרות בביצוע השימור.

ה. מתחם "בייארט נבולסי" (בני ברק 24-26, איגר 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 בייארות 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 שימור** 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.

ד. 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 הביארות:

- a. כל ביארה תתועד בתיק תעוד המפרט את ערכיו היחודיים של הביארה על כל מרכיביה, הכל ע"פ הפורמט הרשמי והמעודכן של מחלקת השימור.
- b. כל פעולה בביארה 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 הביארות:

- a. לא תותר הריסת באיירה או חלקים ממנה. ולא תותר לגביה כל תוספת למעט במגרשים אשר פורט בהם אחרת.
- b. הביארה 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 הביארה בהתאם להנחיות הפיתוח המפורטות בנספחי התכנית.

3. תמרוץ לשיקום הביארות:

- תוכנית זו מאפשרת שימור הביארות בשני אופנים האחד שימור בתחום מתחם ביארה והשני ע"י העברת זכויות בניה ותמריצים.
- a. **תמרוץ לתחזוקה ושיקום הביארות בתחום המגרש:** (שלמה 158, משה דיין 41, בני ברק 24-26, בן צבי 20א+בן צבי 22, הר ציון 66-68) התוכנית מקנה את הזכות לרח"ק המירבי ובמקרים מסויימים מעל הרח"ק המירבי כאשר שימור הביארה תהווה אחת מהתרומות במגרש למרקם העירוני כהגדרתה בתוכנית תא/ 5000.
 - b. **תמרוץ לתחזוקה ושיקום הביארות 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 מהביארה 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 לביארות. 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 הביארות 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 ולמקום 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.

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות דרום ויפו והיח' ליישום תוכנית השימור) ממליצים להעביר לדיון על הפקדה לוועדה המחוזית בכפוף לתנאים המפורטים לעיל.

בישיבתה מספר 0016-18' מיום 01/08/2018 (החלטה מספר 16) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

שלומית זונישטיין: הציגה את התפתחות האורבנית של התופעה, מדובר בתוכנית לשימור בתי הבאר ביפו ובדרום ת"א יפו. התפיסה התכנונית, היא להחזיר את המרחב הירוק שהיה בפרדס ועל ידי כך להשיג שתי מטרות, שימור מבנים ושמירה על המרחב הפתוח. בסקר בתי הבאר נסקרו כ-100 בייארות: 35 בתי באר לא הומלצו לשימור, 25 מוגדרים לשימור בתוכניות תקפות ו40 הוגדרו כראויים לבחינה שימורית. במסגרת העבודה התכנונית צוות התכנון בחן את 40 בתי הבאר ומצא כי: 10 בתי באר הוגדרו לשימור בתוכניות נקודתיות, 5 בתי באר נמצאים בתהליך 13 בתי באר מומלצים בתכנית הזאת 4 בתי באר במצב סטטוטורי מצב נכסי בעייתי, לכן יומלצו בתוכניות אחרות.

הציגה את כל 13 בתי באר שבתוכנית.

נתן אלנתן: המגרש בטורי זהב לא חוס? תוסיפו עוד זכויות למגרש החוס. כמה זכויות יש למגרש הזה?

כמו כן מבקש לקבל הסבר על התמריצים כלכליים שהתוכנית מעניקה.

שלומית: המגרש חצוי לשני יעודי קרקע התוכנית מבקשת להפוך את כל שטח המגרש למגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור ושטחים פתוחים.

הסבר על חישוב השוויים יוסבר בסוף ההצגה.

מדואל: לגבי הזכויות, לגבי משה דיין, מה היקף הזכויות במגרש הזה? האם התכנית הזאת מקיפה את כל בתי הבאר שיש בעיר?

מיטל: מבחינה רעיונית תוכנית מבורכת. צריכים לשמור על בתי באר בעיר. זה מקנה יותר שצפ"ם. אנחנו לא דנים פה בתי באר, אנחנו דנים פה למעשה ב 30 תוכניות שמאפשרים להם תוספת זכויות. אני רוצה להבין מה אנחנו מאשרים פה? אנחנו פשוט כובלים את ידינו בתוכניות בניה עם זכויות שבמקרה יש בה גם בת באר.

נתן אלנתן: לא היה כאן הסבר של התמריצים.

אופירה: מבוקש הסבר יותר מפורט על בית הבאר במשה דיין 41.

מלי: איך אתם קובעים את הגודל את השטח סביב הבאר שקובעים 77 + 78?

רות ארבל: משה דיין 41, מגרש בבעלות רשות פיתוח. במגרש יש תכנית תקפה עם זכויות תקפות.

במסגרת התכנית הנוכחית (תוכנית מפורטת שמכוחה יוכלו להוציא היתרי הבניה) אנו קובעים קווי בנין ושימור בית באר ובנוסף ממליצים לאשר מתן תוספת זכויות בניה של כ 2500 מ"ר.

אופירה: יש חלקה אחת לא בנויה והשאר איך הכל פנוי? אתם מדברים רק על החלק הפנוי

דורון ספיר: מדובר בתוכנית מורכבת לאור סדר היום העמוס מבקש להמשיך לדון בשבוע הבא, בנושא מהנקודה בה הדיון הופסק.

הועדה מחליטה:

לשוב ולדון מאותה הנקודה שהדיון הופסק.

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

בישיבתה מספר 0017-18' מיום 08/08/2018 (החלטה מספר 19) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

נתן אלנתן: יש לתת עקרון מתווה וכללי לכל בתי הבאר. יש בית באר מדהים שנמצא ברח' גרוסמן (בית קאשר) והוא ניצל בזכות העובדה שהיה שם בסיס צבאי. הבית עומד שומם בכלל שיעוד הקרקע שהוא ציבורי. לדעתי יש לבחון בית באר כזה להפוך אותו לבית מגורים. יש לחשוב על שימושים אחרים ולא העיקר לקבוע אותו לאופי ציבורי. האופי הציבורי הוא הכלאה לא לכאן ולא לכאן. צריך לבחון בית באר כזה להפוך לבית מגורים.

רות ארבל: צוות התכנון הבין שמדובר בתופעה מרחבית שצריך לנתח אותה. לכן נעזרנו במשרדו של אדר' רן וולף וגייבשנו מסמך עבודה להסתכלות כוללת לצורך הנכחת התופעה במרחב. מסמך זה שימש את צוות התכנון לצורך גיבוש התפיסה התכנונית-מרחבית. כאשר התוצאות של המסמך הוטמעו בתכנית המוצגת בפניכם על יתרת בתי הבאר אשר נותרו ללא הגנה. בית קאשר באופן ספציפי מוגדר לשימור בתכנית תקפה אבל אולי אכן יש צורך להכניס אותו לתכנית שלו ולבחון את השימושים המותרים בו. שלומית זונשטיין: המטרה של התוכנית לא רק לשמר את המבנים אלה גם לייצר שטח פתוח ושטחים פתוחים בדרום העיר ויפו כאשר בתוכם יש את הביארות לשימור. סוקרת ומציגה את התוכנית.

נתן אלנתן: משה דיין 41- תוספת של 160 מ"ר פותר להם עלויות בית הבאר? רות ארבל: התבע התקפה קובעת 64 יח"ד כאשר 110 מ"ר עקרי + 50 מ"ר שרות עבור כל דירה באותה מנגנון כדי לא להגביר את הצפיפות. שלומית זונשטיין: 160 מ"ר זה שטח כולל ליח"ד בודדה. עמי אלמוג: תמחקו את הכולל נתן אלנתן: שלמה 158, זו קרקע סחירה רגילה. איך מבחינת איכות הסביבה אי אפשר להקים שם בנין מגורים גדול. רות ארבל: תוכנית המתאר צבעה מגורים במסגרת התכנית שלנו אנחנו גם ממליצים על שימוש למשרדים. נתן אלנתן: האם בדקתם שהדבר יהיה כלכלי לעשות את הפרויקט ולהקים את הבנין. רות ארבל: כן נתן אלנתן: חישובתם למגורים ואולי אם יהיו משרדים זה לא יהיה כלכלי. אופירה יוחנן וולק: חזונובץ- למה כתבם שהזכויות לא יהיו מותרות בביצוע של השימור? רות ארבל: החלק הצפוני של המתחם צבוע למגורים וראינו שנכון להגדיר אותו באופן עצמאי למימוש זכויות ע"פ תוכנית המתאר ללא קשר לסמיכותו לביארה. נתן אלנתן: במגרש הצפוני לא הכנסתם זכויות? שלומית זונשטיין: לא. ייעוד הקרקע נשאר בהתאם למצב הקיים. יכול להיות שמגרש זה ישמש כעתודת כרגע לפרויקט להתחדשות בבניינים הסמוכים.

שלומית זונשטיין: בן צבי+ הר ציון- התוכנית שלנו לא נכנסת לתכנון מפורט במגרשים האלה וקובעת את המגרשים הללו לשימור. כחלק מהתועלת הציבורית הנדרשת ע"פ תכנית המתאר.

נתן אלנתן: היום קובעים לשימור אנחנו לא מונעים מימוש? שלומית: אי אפשר להרוס אותם. הביארות נמצאות על שצ"פ. המגרשים האלה אין להם זכויות בניה תקפות אי אפשר להוציא היתר בניה.

נתן אלנתן: היתה עוד קבוצה של בנינים שהיו שהכנסתם לתוכניות נקודתיות. כמה כאלה היו. רות ארבל: יש עוד 30 בזמן שנעשה הסקר היו בתוכניות תקפות. אנחנו טיפלנו ביתרה. חשוב להבין את מקדמי עלויות השימור והנחיות של תוכנית השימור. תוכנית השימור היא למעטפת של הבנין שימור של בית באר הוא שימור של טכנולוגית הבניה לבתי הבאר ולכן לא נוסף קומות מעל בית הבאר. נעזרנו באיג' מאיר רונן שערך מסמך אשר אפיין את כל רכיבי הביארות וכימת את כל הנתונים לעלויות לפי כל רכיב. סופרים כמה רכיבים יש בביארה כאשר לכל רכיב נקבע מקדם עלויות שונות המתאים לו. עלפי מקדם זה יחושבו התמריצים הישירים בגין השיפוך השימורי שהתכנית קובעת כנדרש. נתן אלנתן: המחירים הללו כוללים מע"מ? ואיך מתמודדים עם עליית מחירים מה שלא עשינו בתוכנית השימור.

רות ארבל: לא כולל מע"מ. זו הסיבה שבתוכנית השימור נוסף התמריץ של ה-5% החל מתחילת השנה החמישית שאם יהיה בעליית מחירים או ירידה ערך משווי הקרקע אזי לוועדה המקומית תהיה הסמכות והאפשרות להעניק תוספת זכויות.

נתן אלנתן: מדוע ששמאי התוכנית לא יעשה בדיקה פרטנית לכל מבנה בעת הגשת היתר הבניה ויבדוק האם עלות הרכיבים השתנה פר מטר. זה תחשיב פשוט.

שעושים שימור על 1000 בנינים אי אפשר להיות מדויקים אבל מס' נמוך של בתי באר אפשר לכמת את עלויות השימור המדויקות לכל מבנה ומבנה.

רות ארבל: זו התמחות שונה. השמאי הוא לא כמאי זו התמחות. נתן אלנתן: לא מבין מדוע אי אפשר שבשלב שרוצים לממש את התמריצים, בדיוק כמו שמוציאים שווי לערך הקרקע אז אותו כמאי מהנדס שליווה אותכם ימשיך לוות גם עד לעת מימוש התמריצים וכך הוא יגיע שווי אמיתי נכון למועד המימוש, כך התחשיב יהיה הכי מדויק שניתן. רות ארבל: יש לבחון את הצעתך גם מבחינה משפטית, האם ניתן לאשר מתן תמריצים תמהיל קבוע באופן מפורט את היקף התמריצים.. נתן אלנתן: למה התוכנית בסמכות מחוזית. רות ארבל: אין לנו סמכות לקבוע ניווד זכויות ולכן זה בסמכות מחוזית. דורון ספיר: הנושא חשוב יש כאן מבנים לא מוגנים ולכן חשוב לאשר היום העברה התכנית לוועדה המחוזית ולהמליץ על הפקדה.

הועדה מחליטה:

לאשר להמליץ להעביר את התכנית לדיון להפקדה לוועדה המחוזית בכפוף לתנאים המפורטים לעיל ומוצע לבחון את ההצעה של חבר הועדה נתן אלנתן.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא, נתן אלנתן

מס' החלטה	התוכן
08/08/2018	תא/מק/1/3885 - דפנה ארלוזורוב מתחם 1
18-0017 - ב' 20	דיון בהתנגדויות

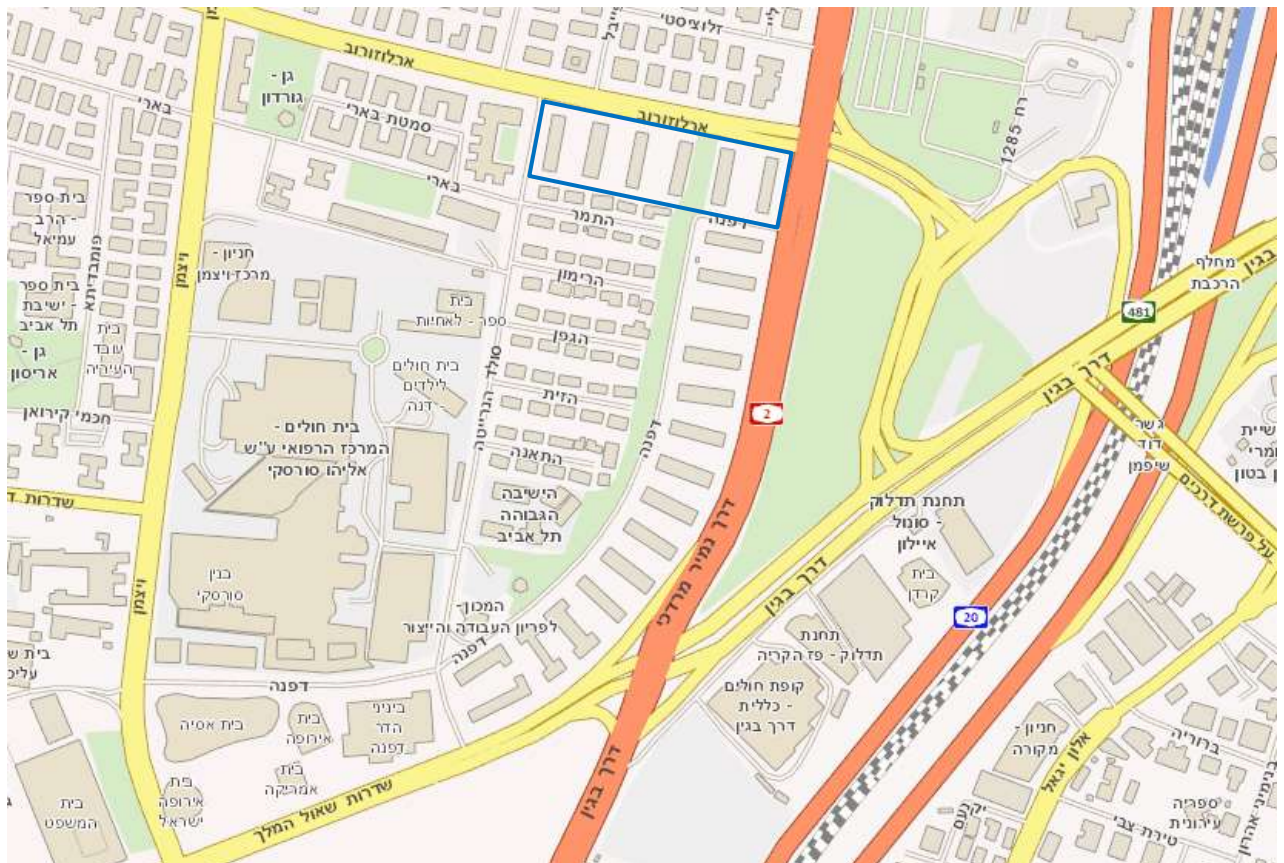
מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית: ועדה מקומית

מיקום:

מתחם הממוקם בין הרחובות ארלוזורוב מצפון, דרך מרדכי נמיר ממזרח ורח' הנרייטה סולד ממערב, במגרש 501 כהגדרתו בתכנית תא/3885, להלן "התכנית הראשית".

כתובת:

רחוב ארלוזורוב, מספר בית 190,192,194,196,198,200



תוכן הבקשה: תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6110	מוסדר	חלק מהגוש	219-224,249	395

שטח התכנית: מתחם 1 : 13.034 דונם.

מתכננים:

עורך התכנית: גטניו ברנרד - דטהמפ מערכות מידע גאוגרפיות בע"מ.
יזם: נוה גד בנין ופתוח בע"מ בשם חוכרים שונים, וועדה מקומית
בעלות: קק"ל ועיריית תל אביב-יפו, 128 יח"ד בחכירה לדורות לחוכרים שונים.

מצב השטח בפועל:

במגרש 501 ישנן 128 יחידות דיור ב-6 מבנים טוריים. המגרשים יפותחו ויחודשו במתכונת של "פינוי בינוי", לפי תכנית מוכרזת תא/3885.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: תכנית תא/3885.

יעוד קיים: מגורים ד', מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ, דרך מאושרת, דרך מוצעת.

שטח התכנון: כ - 13 דונם.

סה"כ יח"ד: במגרש 501: 391 יח"ד;

טבלת נתונים - זכויות בניה:

תכנית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים	שטחי בניה					גודל מגרש (מ"ר)	תא שטח	ייעוד
		סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
			שירות	עיקרי	שירות	עיקרי			
50	1,142	88,133	30,880	-	<u>מגורים</u> <u>ומסחר</u> 14,390 <u>קולונדות</u> 940 <u>שטחי ציבור</u> 210	<u>מגורים ומסחר</u> 41,113 <u>מרפסות (מתוך</u> <u>סך השטח</u> <u>העיקרי)</u> 4,692 <u>שטחי ציבור</u> 600	7.72	501	מגורים ד'

מצב תכנוני מוצע:

תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים למתחם הכלול בתא שטח 501 כהגדרתו בתכנית תא/3885 המהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

התכנית מקצה את הזכויות הקנייניות במקרקעין הכלולים בתחומה, באמצעות טבלת הקצאה ואיזון המהווה מסמך מחייב. באמצעותה ניתן לאפשר את רישום החלוקה בלשכת רישום המקרקעין. כל זאת ללא שינוי זכויות והוראות הבנייה של התכנית הראשית.

מטרת הוראות התכנית ועיקריה

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

יעודי קרקע ושימושים

מגורים ד', שצ"פ ודרך מאושרת: זכויות והוראות תכנית עפ"י תא/ 3885 החלה בתחום זה. נתונים כמותיים:

מגורים ד': 7.733 ד'

שטח ציבורי פתוח: 1.685 ד'

דרך מאושרת: 3.616 ד'

סה"כ: 13.034 ד'

חז"ד צוות ומנהל תחום מקרקעין:

ממליצים להפריד את התכנית.

בשלב זה יש כ-50% הסכמות של בעלי הדירות המתחם. לאור העובדה כי מדובר במתחם מרובה בעלים הכולל 6 מבנים, ולאור חשיבותו במיקומו ובשלבויות מימוש המתחם, מומלץ כי הוועדה המקומיתתצטרף ליוזמי התכנית על מנת לאפשר את קידומה.



א.ג.ג.

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב - יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

(א) זיהוי התכנית			
מספר התכנית תא/3885/1	שם התכנית דפנה ארלוזורוב מתחם 1	מגיש התכנית נוה גד בניין ופיתוח בע"מ כשם דיירים: וועדה מקומית לתכנון ובניה עת"א-יפו.	עורך התכנית גטניו בראד דטהמפ מערכות מידע גאוגרפיות
(ב) זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מותאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
		תכנית כוללנית בשטח התכנית	
☒ עירונית		☐ כפרית	
☐ יש		☐ אין	
(ג) מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית לדוגמה: תוספת בניה בבית מגורים בחיקף 26% בוועדה שאינה עצמאית			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
הנושאים בהם התכנית עוסקת		מס' הסעיף או זיהוי השטח בכוללנית	
מאות הסעיף בחוק או ההוראות הרלבנטיות בתכנית הכוללנית לשטח התכנית		מאות הסעיף בחוק או ההוראות הרלבנטיות בתכנית הכוללנית לשטח התכנית	
איחוד וחלוקה על פי תכנית מאושרת תא/3885/1		איחוד וחלוקה מחדש לא בחסמת הבעלים.	
(ד) תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עודד גבולי, אדרי	052082093		14/11/17
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם און, ע"ד	2438946-9		14.11.2017

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

בישיבתה מספר 0024-17' מיום 22/11/2017 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

גילה גינסברג: תוכנית איחוד וחלוקה בהתאם לתב"ע דפנה ארלוזורוב תוכנית לפינוי בינוי. מתוקף התב"ע נדרש לעשות תוכניות איחוד וחלוקה. התוכנית כוללת חלוקה למתחמי מימוש כאשר כל מתחם כולל הקצאות לדרכים ולשצ"פ. המתחם הקיצוני ברח' ארלוזורוב פינת נמיר כולל 6 מגרשים המתאחדים למגרש אחד, ומתחמים 2,5 לאורך נמיר כוללים 3 מגרשים כל אחד המייצרים מגרש אחד. המתחמים שמגיעים לדיון הם מתחמים 1, 2,5, 5.

דני ארצי: הוכנו טבלאות איזון ונבדקו ומוכנים להפקדה. אורן עורך התוכנית: התוכנית מהותה קניינית בלבד, התוכניות הם תנאי להיתר בניה ולרישום פרצלציה ורק באמצעות איחוד וחלוקה נתן לעשות זאת, אין שינוי תכנוני.

גילה גינסברג: מתחמים 2, 5 מגיעים עם רוב מספק להכנת תוכנית איחוד וחלוקה. במתחם 1 שכולל 6 חלקות מוצע כי הועדה תצורף לחתימת יוזמי התוכנית מאחר היקף החתימות הוא 50% מכלל הדיירים. נתן אלנתן: מדוע הועדה צריכה להיכנס כיזמת לתוכנית ולהתערב במאבק הקנייני הקיים של הדיירים? גילה גינסברג: התוכנית הראשית לא כוללת טבלאות איזון וכד' היא רק מצלמת את המצב הקיים מבחינת היעודים וקובעת אותם כמגרשים ..

נתן אלנתן: מחצית מהאנשים לא חתמו וזהו מאבק של הבעלים והם בסופו של דבר יגישו התנגדות ולא תהיה אפשרות להוציא היתר.

גילה גינסברג: מתחם 1 מרובה חלקות, יושב על צומת ארלוזורוב נמיר והוא כולל נושאים שתורמים להמשך יישום התוכנית, כמו המשך תוואי רח' דפנה המסומן באדום ומתחבר לרח' סולד. בנוסף כולל המתחם 600 מ"ר שטחי ציבור ולפיכך כדי להיטיב את שלביות ההתחדשות במתחם ראינו לנכון להמליץ שהועדה תצטרף לתוכנית.

נתן אלנתן: מדוע לא לעשות מאמץ ולהגיע ליותר מ-50% חתימות. אני מוכן להיות כיום כשמדובר בתוכנית תכנונית – וזה לטובת העיר, אבל למה אני כוועדה צריך להיכנס כדי לממש? וזה בתוכנית של איחוד וחלוקה.

מלי פולישוק: זה תקדים מסוכן, אי אפשר לעשות איפה ואיפה.

עודד גבולי: זה לא נכון.

אורלי אראל: התוכנית הסטטוטורית היתה ביוזמה של הועדה המקומית ובמימון עירוני. התוכנית חשובה מספיק כדי לאחד כוחות. ותוכנית עיצוב אושרה וכרגע נמצאים בשלבי מימוש. תוכנית איחוד וחלוקה באה לאפשר את המימוש.

נתן אלנתן: השאלה מה הגבול? כי לפי הגישה הזו אפשר להגיד שנגיע כיזמים ונבנה את הפרויקט.

אורלי אראל: עדין זה הליך של תבע

דורון ספיר: היא מאפשר את חלוקת המימוש במתחמים.

נתן אלנתן: במתחם זה אין את הרוב הדרוש והועדה נכנסת כיזמית כדי לקדם את התוכנית. האם אנחנו אמורים להיכנס לשלב מימושי? עד היום לא עשינו דבר כזה כיזמי תוכנית בתוכנית איחוד וחלוקה?

דורון ספיר: זה תכנון שמאפשר מימוש.

נתן אלנתן: עד היום לא נכנסו כיזמי התוכנית שהנושא הוא קנייני

הראלה אברהם אוזן: התוכנית הזו נדרשת על מנת לאפשר להוציא מהכח אל הפועל ולממש את התוכנית הראשית. בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים עולה השאלה מי יכול להכין את התוכנית? אם הכינו אותה אנשים פרטיים והמהות שלה אלו הטבלאות שהם חלוקה קניינית, לכאורה יכולים להטות את התוכנית לכאן או לכאן. אנחנו דורשים זה מס' שנים, גם במקרה שזים פרטי שמקדם תוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, שהשמאי יהיה שמאי שהועדה בחרה כדי לא ליצור עיוות.

נתן אלנתן: כלומר היה אפשר לקדם את התוכנית בלי שהועדה תכנס כיזמית?

הראלה אברהם אוזן: האמירה היא כדי לממש את התוכניות של האיחוד והחלוקה ואם אתה מקדם את 2 התוכניות האחרות ותוקע את מתחם 1 הדבר משפיע על מימוש התוכנית הראשית.

עודד גבולי: אם היה לי כח עבודה והיה אפשרי היינו עושים את כל התוכניות והפרצלציה ואת תוכניות איחוד החלוקה ולהכין את השטח להיתרי בניה אם היה מספיק את כח האדם. לפי החוק אנחנו צריכים לעשות את הפרצלציה אבל בסופו של דבר היזמים עושים ולא אנחנו כי אין לנו את כח העבודה.

דורון ספיר: לאור ההבהרות אפשר לאשר את התוכנית.

הועדה מחליטה:

לאשר את התוכנית להפקדה.

משתתפים: דורון ספיר, יהודה המאירי, שמואל גפן, נתן אלנתן, סוזי כהן צמח, מדואל אהרון
החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86'ד לחוק

פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 7703 בעמוד 5109 בתאריך 15/02/2018.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

01/03/2018	הארץ
02/03/2018	ישראל היום
08/03/2018	העיר

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

דנה ענר - נת"ע הרוקמים 26מרכז עזריאלי A חולון 5885849

מתנגד	טענה	מענה	המלצה
נת"ע	הוראות תכנית 3885 מתייחסות לתמא 4/א/23 שהיתה תקפה לעת אישור התכנית. כעת משאושרה תת"ל 70 א קיימת חפיפה בתחום הקו הכחול של התכנית. לפיכך מבוקש כלהלן: א. להוסיף להוראות התכנית סעיף כפיפות לתת"ל 70 א ב. להוסיף להוראות התכנית זו כפופות להוראות תת"ל 70 א. על רצועת המתע"ן המסומנת בתכנית יחולו הוראות תת"ל 70 א.	מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם לתת"ל 70א.	לקבל את ההתנגדות

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

דנה ענר - נת"ע הרוקמים 26מרכז עזריאלי A חולון 5885849

בישיבתה מספר 0017-18ב' מיום 08/08/2018 (החלטה מספר 20) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

דורון ספיר: לקבל את ההתנגדות

הועדה מחליטה:

לקבל את ההתנגדות ולתקן את מסמכי התוכנית בהתאם לתת"ל 70א ולתת תוקף לתוכנית.
משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא