מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

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

<u>פרוטוקול מספר 15-0020</u>
ו' כסלו תשע"ו 18/11/2015 09:00 - 13:00

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

השתתפו ה"ה:	דורון ספיר, עו"ד	מ"מ וסגן ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה
	הרב נתן אל נתן	סגן ראש העירייה ומ"מ יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה
	אסף זמיר	סגן ראש העירייה
	שמואל גפן	חבר מועצה
	ראובן לדיאנסקי, עו"ד	חבר מועצה
	יהודה המאירי	חבר מועצה
	ניר סביליה	חבר מועצה
	אלון סולר	חבר מועצה
נכחו ה"ה:	עודד גבולי, אדר'	מהנדס העיר
	הראלה אברהם אוזן, עו"ד	משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה
	אורלי אראל	מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר
	אלי לוי	מנהל אגף נכסי העירייה
	דנה שיחור	שמאית הועדה המקומית
	אילן רוזנבלום, עו"ד	עוזר מ"מ ראש העירייה
	נחמה עמירב	מ"מ נציגת השר לאיכות הסביבה
	ערן פרידלר	מנהל האגף להכנסות מבנייה ומפיתוח
	רות אריאל	ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה
	פרנסין דוידי, אדר'	מ. מח' תכנון צפון
	דרור לוטן	ס. מנהל מינהל החינוך לבינוי ופיתוח
	אלה דוידוף	מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו
חסרים:	קרנית גולדווסר	חברת מועצה
	מיכאל גיצין	חבר מועצה
	איתי פנקס ארד	חבר מועצה
	אהרון מדואל	חבר מועצה
משקיפים	אביגדור פרויד	ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו
	עיזאלדין דאהר	נציג הועדה המחוזית משרד הפנים
	מלי פולישוק	משרד האוצר

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

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

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

פרוטוקול מספר 15-0020
ו' כסלו תשע"ו 18/11/2015 09:00 - 13:00

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

מספר סעיף	מספר עמוד	תוכן סעיף
		אישור פרוטוקול ועדת המשנה לתכנון ובניה 15-0019ב' מיום 4.11.2015
.1	1	מדיניות התחדשות עירונית בנאות אפקה א דיון נוסף
2.	15	בקשה לאיחוד חלקות 111, 112 בגוש 7047 רח' יפת 123, 125 יפו למגרש בניה אחד דיון באיחוד - דיון בהתנגדויות
3.	18	מתחם גולף- כיתן דיון בהתנגדויות
4.	30	תוצרת הארץ צירוף חלקה 14 דיון בהפקדה
5.	36	שכונת הרכבת - איחוד וחלוקה דיון נוסף
6.	41	כיכר המדינה 2015 דיון בעיצוב ארכיטקטוני
7.	51	בניין לשכת המס דיון נוסף
8.	58	תוכנית עיצוב תעא/2494/ 1- צפון מערב קרית שלום דיון בעיצוב ארכיטקטוני
9.	63	חלק מחלקה 40 בגוש 6946 דיון בהפקעה - דיון רגיל
10.	65	הפקעת חזקה -שדרות ההשכלה ורח' ד"ר מוזס וולטר דיון בהפקעה - דיון רגיל

בכבוד רב,

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

מוסד התכנון המוסמך לאשר את המדיניות: ועדה מקומית

שכונה: נאות אפקה א'

גבולות: צפון: רח' אברהם שלונסקי
מזרח: רח' פנחס רוזן
דרום: רח' מבצע קדש
מערב: רח' בני אפרים



גושים וחלקות בתכנית:

מס' גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6636 ,6625	חלק	ל"ר	ל"ר

שטח התכנית: כ-350 ד'

צוות תכנון:
מח' תכנון צפון, אגף תכנון העיר, מינהל הנדסה
היח' לתכנון אסטרטגי, מינהל הנדסה
אלונים גורביץ' אדריכלים ובוני ערים
רם איזנברג תכנון סביבה
דגש הנדסה – יועצי תנועה
אביב AMCG - שיתוף ציבור

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו

בעלות: פרטיים ועירייה

מצב השטח בפועל:

שכונת נאות אפקה א' נמצאת במרכז רובע צפון-מזרח בעיר וכוללת כ-3,000 נפש המתגוררים בכ-1200 יח"ד, כ-25,000 מ"ר שטחי תעסוקה ומסחר ו- 77 דונם למבני ציבור (משמשים בעיקר למבני ציבור כלל עירוניים).
השימושים הראשיים הקיימים בשכונה - מגורים, תעסוקה ומבני ציבור - מתקיימים בדר"כ באזורים נפרדים ואין ביניהם "עירוב". המגורים תופסים את מרכז השכונה, שטחי התעסוקה ממוקמים במזרחה ושטח מבני הציבור הגדול ממוקם במערבה.
קיים מגוון של סוגי מגורים - בלב השכונה קיים מרקם של בנייה בצפיפות נמוכה ובגובה נמוך ובדפנותיה, לאורך הרחובות מבצע קדש ושלונסקי, קיימים מתחמים של בנייה רוויה שרובה בנייני שיכון ותיקים.
מרכז השכונה שקט וחזותו הירוקה מאופיינת בצמחיה בוגרת ומפותחת.
קיימת זיקה חזקה בין שכונת נאות אפקה א' לבין השכונה הסמוכה לה מדרום, הדר יוסף, בכל הקשור בשימוש במבני ציבור שכונתיים ובשטחים פתוחים. לצד זאת, בנאות אפקה א' אין כמעט מבני ציבור שכונתיים, השטחים הפתוחים במרכזה אינם נמצאים בשימוש תדיר ע"י תושביה ורמת הקהילתיות שלה נמוכה. על אף מיקומה המרכזי ברובע ומגוון השימושים הקיים בה, היא נתפסת ומתפקדת כשכונה פרברית.

מדיניות קיימת:

1. תכנית המתאר העירונית תא/5000 סימנה את השכונה כ-"מתחם תכנון עם הנחיות מיוחדות" שמשמעותו, בין היתר, הכנת מסמך מדיניות לפיתוח השכונה. מסמך המדיניות הנדון הוא תולדה של קביעת תכנית המתאר. בנוסף, תכנית המתאר קובעת כי אגפה המערבי של השכונה יישמר למבני ציבור עירוניים ומרכזה ומזרחה ייועד למגורים, בדגש על בנייה נמוכה במרכז ובנייה גבוהה יותר בדפנות השכונה ובמקום הבנייה השיכונית הקיימת במתחם ברח' מבצע קדש. התכנית מסמנת מוקד תעסוקה לאורך רחוב פנחס רוזן.

2. מדיניות תמ"א 38 כפי שאושרת בוועדה מקומית ב- 7.5.2013:
לגבי הבנייה צמודת הקרקע במרכז השכונה נקבע כי תותר בה הרחבה עד 25 מ"ר ללא תוספת קומות.
לגבי הבנייה הנמוכה והבנייה השיכונית בדפנות השכונה נקבע כי:

א. במקרה של תוספת בנייה למבנים על עמודים, תותר קומת קרקע מלאה ותוספת קומה אחת בלבד, תוך שמירה על קווי בניין ע"פ תכנית תקפה. תותר קומת גג חלקית ב-65% משטח הקומה העליונה. תותר בגג דירה נפרדת. לא יותרו דירות גן בחזית.

ב. במקרה של הריסה ובנייה חדשה, תותר קומת קרקע מלאה ותוספת שתי קומות מעל למספר הקומות הקיים, תוך שמירה על קווי בניין ע"פ תכנית תקפה. תותר קומת גג חלקית ב-65% משטח הקומה העליונה. תותר בגג דירה נפרדת, לא יותרו דירות גן בחזית, חניה תהיה תת קרקעית. במרכז השכונה, בתחום מגורים ב', תותר בנייה עד גובה 4.5 ק' בלבד.

מצב תכנוני קיים

שלד השכונה נקבע בתכנית "ל", תכנית סטטוטורית שאושרה בשנת 1951 ומטרתה הרחבת שטח ת"א אל השטחים שמצפון לירקון. תכנית זו עיגנה את אזור תעשייה במזרח השכונה כאזור לתעסוקה וקבעה שבגבולה המערבי של השכונה יהיו שימושי ציבור ומסחר. בין שני קצוות אלו תוכננו מגורים אשר במרכזם מרכז מסחרי ופארק משמעותי, לימים "גינת ברלין".
ב-50 השנים האחרונות הוכנו יותר מ-20 תכניות סטטוטוריות שעסקו כל אחת בנפרד במקטע מסוים מתוך השכונה ותחומיהן נגזרו מתמונת הבעלויות בשכונה. התכנון המקומי יצר אזורים בעלי טיפוסי בינוי שונים ומובהקים בתוך השכונה. ברצועה המרכזית של השכונה בעיקר בתים נמוכים שנבנו בשנות ה-60. בהיקף השכונה בנייה ציבורית האופיינית לשנות ה60-70 ובמקטע הדרום מזרחי של השכונה מגורים בבנייה גבוהה בקרקע שהוסבה בשנות ה-90 מתעשייה למגורים.
אזורי המגורים נשענים על התשתית הציבורית של דרכים ושטחים לצרכי ציבור שהוגדרו בתכנית ל'. תכנית זו שונתה כך שצומצם הפארק במרכז השכונה ובוטל הציר הירוק המחבר את השכונה מערבה. השטחים החומים שבה הינם בשימוש עירוני בעיקרם.
מעבר ל כ-1,200 יח"ד הקיימות כיום, תכניות מאושרות מאפשרות הקמת 281 יח"ד בבתי מגורים גבוהים, מתוכם 213 יח"ד במתחם כיתן גולף וברחוב סלוניקי הסמוך ועוד 68 יח"ד ברחוב מבצע קדש בסמוך לבנייה הגבוהה הקיימת.
בנוסף לאלו מקודמת ע"י יזמים פרטיים התכניות הבאות:

- תכנית מפורטת לתוספת 40 יח"ד לתכנית מאושרת תא/ 1846/ב' "כיתן גולף"
- תכנית מפורטת ל"הצרחת ייעודים" ברח' סלוניקי, כך שיבנו מבני מסחר, תעסוקה ומגורים בצמוד לרחוב פנחס רוזן המתחדש ויפותח שצ"פ בכיוון השכונה.
- תכנית מפורטת להסבת מבנה "מגור" ברח' סלוניקי מייעוד תעסוקה לייעוד מגורים.
- בקשות להיתר בנייה לתוספת 2.5 קומות מגורים על חלק ממבני השיכון לאורך רח' שלונסקי.
- בנוסף, תושבים מתוך השכונה מבקשים לאפשר מימוש מלא של תמ"א 38 בכל השכונה ולבטל את הגבלות המדיניות העירונית לתמ"א 38. כמו כן קיימות בקשות לתכנית פינוי בינוי ברח' מבצע קדש ולביצוע תמ"א/38/2 ברח' שלונסקי ומבצע קדש.

הפוטנציאל המלא של יוזמות אלה עשוי להביא את קיבולת השכונה לכ- 3,000 יח"ד, אך ההשערה הנהוגה היא שתהליכים אלה יתרחשו במהלך עשרות שנים. תחזיות מימוש פוטנציאל בנייה חדשה למגורים מוערכות בדרך כלל בכ-50%.
בהיבט התנועתי, ברח' פנחס רוזן מתוכנן הקו הצהוב של הרק"ל.

מטרת מסמך המדיניות:

נוכח התמורות החזויות בשכונה יזמה עיריית תל-אביב-יפו הכנתו של מסמך המדיניות - מסמך שנועד להגדיר חזון, מטרות ומכלול פעולות לפיתוחה והתחדשותה של השכונה כולה, הכול מתוך ראייה רחבה וארוכת טווח, שמירת וחיזוק איכויותיה וניצול מיקומה כשכונה מרכזית ברובע.
המסמך מנתח את שכונת נאות אפקה א' בהיבטים רחבים, מזהה יתרונות, חסרונות והזדמנויות, מעלה מתווים אפשריים לפיתוח השכונה, מנסח אופק תכנוני ופורט את הכלים למימוש יעדי השכונה לאור המטרות שנקבעו בו.
מסמך המדיניות מוכן בהובלת מח' תכנון צפון במינהל ההנדסה של עיריית תל-אביב יפו, בשיתוף היחידה לתכנון אסטרטגי במינהל ההנדסה ותוך **שיתוף ציבור מקרב תושבי השכונה** וביחוד חברים בוועד השכונה.
המסמך מנחה לגבי הכנת תכניות בדרג מפורט בהתאם לתפיסה הכוללת שגובשה לשכונה, מייצר שקיפות ומחזק את רמת הוודאות עבור בעלי העניין – הציבור הרחב, מוסדות התכנון ויזמים פרטיים.

מצב תכנוני מוצע:

מטרת על:	**התחדשות נאות אפקה א' ופיתוחה כשכונה מרכזית ברובע תוך חיזוק איכויותיה ושמירת חזותה הירוקה**
מטרות פרטניות:	
• **תפקיד במכלול העירוני**	התווית פיתוחה של נאות אפקה א' כשכונה מרכזית ברובע צפון-מזרח בהיבטים של מגוון שירותים, תוספת ניכרת ומגוון של מגורים וחיבוריות גבוהה.
• **כמות יח"ד**	תוספת של עד 1,600 יח"ד מעבר ל-1,200 יח"ד קיימות וכ-300 יח"ד מאושרות. סה"כ בשכונה - עד 3,100 יח"ד בשכונה במצב מימוש מלא / 2,440 יח"ד בהנחת מימוש של 50% מתכניות עתידיות ותמ"א 38.
• **תוספת בינוי ותוספת שימושים**	• התחדשות בדפנות השכונה ויצירת עירוב שימושים. • התחדשות מתונה בלב השכונה תוך שמירת אופיו השקט וחזותו הירוקה של הלב.
• **הרכב האוכלוסייה**	מגוונת מבחינת מחזור החיים, חיזוק קהילתיות
• **תמהיל יח"ד**	נדרש היצע של דירות בינוניות וקטנות ע"מ לאזן מול מס' גדול של דירות גדולות
• **פיתוח המרחב הציבורי- רחובות**	פיתוח צירי הדופן של השכונה כרחובות המשכיים ופעילים. פיתוח טבעת הליכה שכונתית המנצלת את הטופוגרפיה המתונה של הרחובות הפנימיים, לאורך מדרכה רחבה ומוצלת ושביל אופניים. פיתוח רחוב מבצע קדש כשדרה בעלת נטיעה משולשת, עליה נשענים רחובות השכונה, רצף השטחים הפתוחים ומערכת שבילי האופניים. פיתוח רח' קובנה כשדרה ירוקה.
• **פיתוח המרחב הציבורי- שטחים פתוחים**	פיתוח שלד ירוק רציף שיורכב ממכלול הרחובות והשטחים הפתוחים בשכונה. העצמת השימושיות, הנגישות, והנצפות של גינת ברלין תוך שמירה על איכותה וייחודה. פיתוח שטחים פתוחים בזיקה לרחוב מבצע קדש. פרוגרמה רב-גילאית לפעילויות חוץ. פיתוח שטחים פתוחים בזיקה למבני ציבור.
• **שירותי ציבור**	המלצה להגדרת שטחים למוסדות חינוך ותרבות לשירות תושבי השכונה והשכונות הסמוכות.
• **קשר לשכונות הגובלות- הדר יוסף ואחרות**	חיזוק הקשר עם הדר יוסף לשימוש במבני ציבור ושטחים פתוחים משותפים. שיפור קישוריות להולכי רגל ואופניים להדר יוסף ושכונות סמוכות.
• **אזור התעסוקה**	התחדשות אזור התעסוקה, הגדלתו ויצירת עירוב שימושים והשתלבותו במרקם השכונתי.

• **קהילה**	יצירת מוקדים שיממשו בסיס לפעילויות שיחזקו את הקהילה.

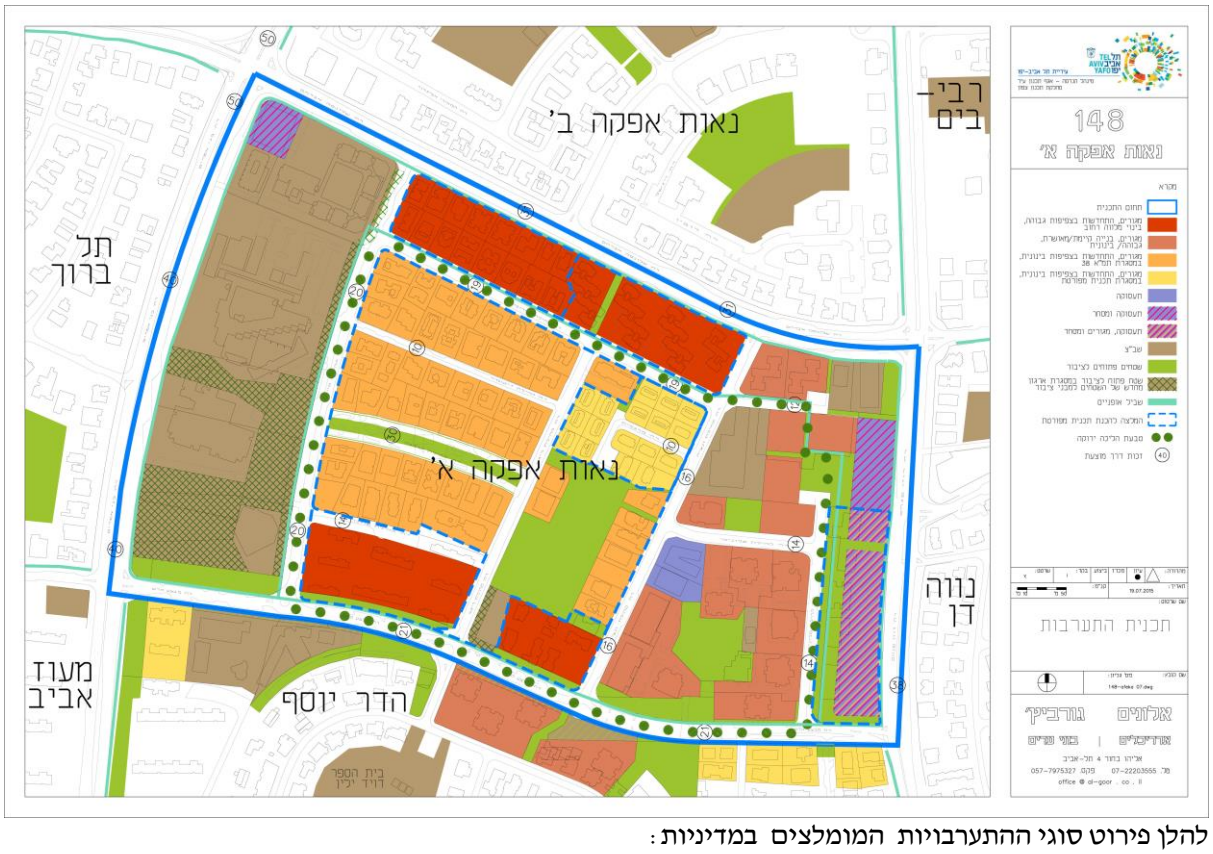
המסמך ישמש תשתית להכנת תכניות מפורטות לפי הצורך, בקשות להיתרים ותכניות פיתוח עתידיות.

שיתוף הציבור:
הכנת מסמך המדיניות מלווה לאורך כל שלביה בתהליך שיתוף ציבור כמפורט להלן:
<u>שלב מצב קיים</u> – נערכו פגישות עם נציגי וועד שכונת נאות אפקה א' עם צוות התכנון; התקיימו סיורים להכרת השכונה במהלכם צוות התכנון פגש נציגי מתחמים שונים בשכונה ושמע על צרכי התושבים ועמדותיהם לגבי השכונה; בסוף שלב מצב קיים נערך כנס ציבורי רחב בתאריך 15.1.15 בהשתתפות כ-150 תושבים.
<u>שלב גיבוש חלופות תכנון</u> - בשלב זה גובש פורום של 16 תושבים, נציגי וועד השכונה ומתחמים שונים. הפורום נפגש 5 פעמים עם צוות התכנון, במהלך כל פגישה הציג אדר' עדו אלונים, חלופות בשלבים שונים לתוכנית ונציגי הפורום חיוו את דעתם. המפגשים היו מאוד אינטנסיביים ולוו גם בחילוקי דעות בין צוות התכנון לבין חלק מהתושבים בנוגע לסוגיות שונות הקשורות לתוכנית המתגבשת. בסוף שלב זה התקיימה פגישה עם קבוצה מצומצמת של הפורום במהלכה צוות התכנון והנציגים הגיעו להסכמות לגבי סוגיות עקרוניות ולאחר פגישה זו התקיימה פגישה עם פורום תושבים מצומצם בה הוצגו סוגיות התכנון בפני מהנדס העיר.
<u>שלב גיבוש חלופת תכנון</u> – בשלב זה התקיים כנס ציבורי רחב בתאריך 28.6.15 בהשתתפות כ – 170 תושבים. הכנס כלל מליאה בה הוצגה החלופה הסופית ולאחר מכן התקיים פאנל שאלות ותשובות עם צוות התכנון. נראה כי למעט סוגיית בניית מבנה הציבור בגן ברלין, עיקרי התוכנית מקובלים על רוב התושבים. יחד עם זאת שכונת נאות אפקה א' הינה הטרוגנית ומורכבת מקבוצות אוכלוסייה בעלת מאפיינים ואינטרסים שונים, תהליך שיתוף הציבור כלל גישור בין נציגי קבוצות אוכלוסייה שונות בנוגע לצרכים ועמדות בהתייחס לסוגיות תכנוניות, אולם מטבעו של תהליך כזה קשה להשיג הסכמה גורפת של כל נציגי הקבוצות בנוגע לכלל פרטי התוכנית.

מפת ההתערבות:

תכנית ההתערבות קובעת סוגים של התערבות תכנונית במרקם השכונה בהיקפים ובדרגים משתנים. תכנית ההתערבות היא "תכנית המפתח" שמשקפת את עקרונות התכנון שתוארו בסעיף קודם ועל פיה יגזרו הפעולות התכנוניות בעתיד.

מפת התערבות נאות אפקה א' –



להלן פירוט סוגי ההתערבויות המומלצים במדיניות:

א. מגורים, התחדשות בצפיפות גבוהה, בינוי מלווה רחוב, דופן רחוב עם פעילות עירונית:
בתחום זה, לאורכם של הצירים ההמשכיים הרובעיים שלונסקי ומבצע-קדש, תתאפשר בנייה גבוהה למגורים, הכוללת עירוב שימושים בקומת הקרקע – מסחר במינון מצומצם, משרדים לבעלי מקצוע חופשי, שטחים מבונים למבני ציבור וכיו"ב'. הבנייה החדשה באה להחליף את הבנייה השיכונית הותיקה ואת הבנייה הנמוכה על רחובות מרכזיים אלה.
רוב הבנייה החדשה תהיה עד 8 קומות ובינוי מלווה רחוב ומיעוטה יוכל לחרוג מגובה 8 קומות על מנת שיהיה בסיס כלכלי לפינוי והבינוי.
הבנייה החדשה לאורך רחוב מבצע קדש תאפשר יצירת שדרה עירונית נעימה ורחבת ידיים שתסייע בחיזוק החיבור בין נאות אפקה א' להדר יוסף ותהיה חלק מהטבעת הירוקה הפנים שכונתית כפי שיפורט בהמשך. גם הבנייה החדשה לאורך רח' שלונסקי תאפשר את מימוש הטבעת הירוקה ותחזק את הזיקה אל שכונת נאות אפקה ב'.
בשטח האמור יתכנו כ- 1,200 יח"ד במקום כ-450 יח"ד קיימות כאשר לפחות 20% מתוכן תהינה דירות קטנות, כהגדרתן לפי מדיניות העירייה נכון לזמן קידום התכניות המפורטות.

ב. מגורים, בניה קיימת או מאושרת בצפיפות בינונית:
בשטח זה, בחלק המזרחי של השכונה, קיימת בנייה גבוהה וחדשה או קיימות תכניות מאושרות/בהליכי תכנון מתקדמים לבניית מגורים עד גובה 19 ק'. מסמך המדיניות מתייחס לבנייה ולתכניות אלה זו כאל עובדה מוגמרת ולוקח אותה בחשבון כחלק ממסד הנתונים הנשקל בעת התכנון החדש של השכונה.

ג. מגורים, אזור התחדשות בצפיפות בינונית באמצעות תמ"א/38 / תכנית מפורטת.
שטח זה מצוי במרכזה של השכונה ותכניות הבסיס שקבעו את ייעודי הקרקע בו מאפשרות הקמת מבנים משותפים נמוכים – קומת עמודים ומעליה שתיים וחצי קומות למגורים. תמ"א/38 מרחיבה במידה רבה את זכויות הבנייה המותנות במגרשים אלה ומאפשרת לבנות בכל אחד מהם מבנה משותף בן 5.5 קומות מגורים ובו כ-11 יח"ד, עם זאת מסמך המדיניות של עת"א בעניין תמ"א/38 התיר 4.5 קומות בלבד במקום זה והתמ"א עצמה חלה רק על כ-40% מבתי האזור, שניבנו לפני 1981.
לאחר בחינת מכלול הנסיבות ממליץ מסמך המדיניות לשנות את מדיניות העירייה בהקשר לבנייה הנמוכה בשכונה - לאפשר מימוש מלא של תמ"א/38 וכן לתמוך בתכנית מפורטת שתגביר את זכויות הבנייה גם במגרשים שתמ"א/38 אינה חלה עליהם עד השוואת הזכויות עם הזכויות המוקנות מכוח תמ"א/38, וזאת מהשיקולים הבאים:

- ציפוף מרכז השכונה תומך בהגשמת אחת ממטרותיה הראשיות של התכנית - נאות אפקה כשכונה מרכזית ברובע הכוללת <u>תוספת ניכרת ומגוון של מגורים</u>.
- דפנות השכונה עומדים לעבור ציפוף כך שאין ערך רב בשמירה על "בועה" של בנייה נמוכה במרכז.
- נאות אפקה א' היא שכונה שאינה הומוגנית כשכונות צמודות קרקע אחרות בעיר ולכן אין מניעה תכנונית לקבל את בקשת תושבי הקוטג'ים לשינוי תב"ע במתחם, לבנייה רוויה.
- מגמות בפסיקה מכוונות לזכויות מלאות לפי תמ"א/38 בהיעדר סיבה מובהקת לשלילתן.

על מנת לשמר ולהעצים את חזותה הירוקה של השכונה, מוצע לחייב את הבנייה החדשה בכללים שיאפשרו את המשך קיומה של הצמחייה הבוגרת והמשמעותית בשטחים המשיקים למרחב הציבורי, כמו גם ליצור בתי גידול איכותיים במסגרת שטחי החלחול הנדרשים לנטיעת עצים בכמות ובאיכות גבוהה, בהתאם להנחיות שיפורטו במסמך המדיניות. כמו כן מומלץ על מתן אפשרות להגדלת כמות היח"ד במגרש כהקלה על מנת לאפשר בניית יח"ד קטנות-בינוניות.
יובהר שצפי מימוש תמ"א/38 והתכנית המפורטת העתידית בלב השכונה אינו ודאי ועשוי להיות חלקי בלבד. בשטח האמור יהיו כ-450 יח"ד במקום כ-200 יח"ד קיימות, בהנחת מימוש של 50%.

ד. מגורים, אזור התחדשות בצפיפות בינונית באמצעות תכנית מפורטת
שטח זה כולל בנייה צמודת קרקע שע"פ מדיניות העירייה לתמ"א/38 , התמ"א חלה עליה רק לעניין הרחבה לשם חיזוק, ללא תוספת קומות.
במידה ויעלה רצון ע"י רוב בעלי הקרקע במתחם מגורים זה, אין מניעה בקידום תכנית מפורטת, להגברה מידתית של זכויות הבנייה, כל זאת בכפוף להקצאות לצרכי ציבור, פתיחת מעברים ציבוריים וכיוב'.

ה. תעסוקה
המדיניות מציעה לשמר את הייעוד בשני המגרשים בייעוד תעסוקה במתכונתו הקיימת.

ו. תעסוקה ומסחר
המדיניות מאמצת את התכנון לתעסוקה ומסחר המוצע בתכנית "מתחם כיתן" (בהכנה).

ז. תעסוקה, מסחר ומגורים
המדיניות מאמצת את עקרונות התכנון של תכנית "מתחם קהילת סלוניקי" (בהכנה) בה מוצע לבנות תעסוקה, מסחר ומגורים בחזית דרך פנחס רוזן, במקום מגרש החניה העילי הקיים במקום, ולאפשר שצ"פ אורכי לאורך רח' סלוניקי, במקום מבני המשרדים הקיימים במקום כיום. השצ"פ יהיה חלק מהטבעת הירוקה כפי שיפורט בהמשך.

ח. מבני ציבור
עפ"י בדיקת היח' לתכנון אסטרטגי, השכונה יכולה לשאת את גידול מספר היח"ד המרבי המוצע ובלבד שמכללת אפקה, שעתידה להתפנות, תוסב למבנה ציבור שכונתי, כגון בית ספר יסודי.
בצירוף ה-שב"צ הקבוע ב-"תכנית כיתן", יינתן מענה מלא לצרכי הציבור השכונתיים . יובהר שהשכונה תמשיך לספק שירותי ציבור רובעיים וכלל עירוניים בדמות תיכון ליידי דיוויס, בית אקים, בית יהודי בסרביה, מרכז ספורט הדר אפקה ודיור מוגן.

<u>הנחות בסיס</u>

א. מאפייני האוכלוסייה הצפויה להתגורר בשכונה- לפי מאפייני אוכלוסיית השכונה במפקד 2008:
- גודל משק בית ממוצע: 2.7
- התפלגות גילים: גילאי 0-19 26.8%, גילאי 39-40 25.8%, גילאי 59-40 21.9%, גילאי 60 ומעלה- 25.5%

ב. נורמות שטחי הציבור: לפי "תדריך לתכנון הקצאת קרקע לשטחי ציבור" (2005).
- שימוש מושכל בנורמות התדריך המתבסס על הנחיית התדריך לשילוב שימושים במגרש/במבנה אחד
- שימוש בנורמות התדריך להקצאת שצ"פ המתייחסות למתחם התחדשות עירונית (5 מ"ר לנפש לשצ"פ מקומי)

<u>שטחי ציבור נדרשים (נורמטיבית)</u>

מצב/חלופה	סה"כ יח"ד	סה"כ אוכלוסיה	שב"צ נדרש (דונם)		שצ"פ נדרש (דונם)	
			מקומי/רובעי	כלל-עירוני	מקומי/רובעי	כלל-עירוני
מצב קיים ומאושר*	1,850	4,995	24.0	5.0	25.0	15.0
מצב קיים, מאושר ומתוכנן	2,090	5,645	27.2	5.6	28.2	16.9
מצב מוצע- חלופה 1	2,585	6,980	33.6	7.0	34.9	20.9
מצב מוצע- חלופה 2	3,065	8,275	39.8	8.3	41.4	24.8

* שטחי ציבור במצב מאושר: שב"צ- 77 דונם[1], שצ"פ- 29.5 דונם

<u>שירותי ציבור מקומיים הנדרשים נורמטיבית[2]</u>

שירות	חלופה 1 (6,980 תושבים)	חלופה 2 (8,275 תושבים)
מעון יום לגיל הרך	7 כיתות (2 מעונות, 3-4 כיתות כ"א)	8 כיתות (2 מעונות, 4 כיתות כ"א)
גני ילדים	11 כיתות (2 אשכולות, 5 כיתות כ"א)	13 כיתות (3אשכולות, 5 כיתות כ"א)
בי"ס יסודי	18 כיתות (בי"ס אחד)	21 כיתות (בי"ס אחד)
בי"ס ע"י"ס	16 כיתות	18 כיתות
מרכז קהילתי	מרכז קהילתי בינוני (1,500 משתתפים)	מרכז קהילתי בינוני (1,500 משתתפים)
מועדון תנועת נוער	180 חניכים	220 חניכים
מועדון קשישים	מועדון קטן (250 משתתפים)	מועדון קטן (300 משתתפים)
ספריה שכונתית	ספריה קטנה	ספריה קטנה

[1] מתוך 77 דונם שב"צ, 20.5 דונם משמשים כיום למוסדות כלל-עירוניים: משען (11.2 ד'), בית בסרביה (1.8 ד'), מכללת אפקה (6 ד'), אקי"ם (1.6 ד'). 27 דונם נוספים משמשים למוסדות רובעיים: בי"ס ליידי דיוויס (24 ד'), מרכז ספורט אפקה (3 ד')

[2] יודגש כי הצורך הנורמטיבי עדיין אינו מחייב הקמת השירות בתחומי השכונה. ראוי כי מעונות, גני ילדים, בי"ס יסודי ומרכז קהילתי ימוקמו בשכונה. אך השירותים האחרים (הכתובים בפונט קטן יותר) אינם מגיעים לסף הכניסה- בי"ס ע"י"ס ומועדון תנועת נוער (אם כי בי"ס ע"י"ס המשרת את האזור כבר קיים בשכונה), או שאינם מגיעים לגודל הרצוי על-פי התפיסה המקצועית המקובלת כיום בעירייה- מועדון קשישים, ספריה, תחנה לבריאות המשפחה.

תחנה לבריאות המשפחה	תחנה קטנה (2 אחיות)	תחנה בינונית (3 אחיות)

ט. שטחים ציבוריים פתוחים

1. טבעת ההליכה

טבעת ההליכה המוצעת, שלעיתים תכונה במסמך זה "הטבעת הפנימית" או "הטבעת הירוקה", מורכבת מרצף של רחובות ושטחים פתוחים, בטופוגרפיה נוחה, המקשרים בין חלקי השכונה בהיקף הפנימי (והאינטימי יותר) שלה ומאפשרים הליכה נעימה ורכיבה בשבילי אופניים לאורכה, תחת צל של עצים בוגרים, מרחב משתנה ושימושים מגוונים.

מסמך המדיניות מציע הרחבה של זכויות הדרך לאורך טבעת ההליכה על מנת לאפשר את מימוש שבילי אופניים והנטיעות לאורכה. מוצע כי הפרויקטים להתחדשות עירונית יתכללו את טבעת ההליכה ויאפשרו את השלמתה.

2. גינת ברלין

גינת ברלין היא גינה רחבת ידיים, מטופחת ומוחזקת, שלכאורה נמצאת בתת-שימוש משמעותי מצד תושבי השכונה ויש בכך החמצה גדולה. הסיבות לשימוש מופחת הן חסימות ויזואליות, רום טופוגראפי, העדר "מושך קהל" בגינה עצמה, מחסור בקישורים וכניסות.

המדיניות מציעה להעצים את השימושיות, הנגישות, והנצפות של גינת ברלין ולעודד פיתוח שמשרת את כלל השכונה. במסגרת זו מומלץ לטפל בנתיבים המובילים אל הגינה ולבחון הסדרת כניסות חדשות או לפחות לשפר את הפיתוח של הכניסות הקיימות. פתיחת הנצפות אל לב הגן חשובה במיוחד, וזו תושג ע"י שינויים מינוריים באופי הפיתוח בכניסות.

3. שדרות קובנה

רח' קובנה במרכז השכונה, שרוחבו הסטטוטורי כרוחב שד' בן-גוריון, נורדאו או שד' בן-ציון, הומר לפני כ 20 שנה לרחוב משולב קטוע במרכזו, המשמש בעיקר לחניה ולערוגות לא רציפות. מומלץ לבחון את חתך הרחוב ואופן פיתוחו מחדש לאחר שמחצית מהבתים ברחוב יממשו תוספת או בינוי מחדש.

בהתממש תנאים אלו, מסמך המדיניות מציע להפוך את רחוב קובנה לשדרה תל אביבית, כמתחייב מתפקידה של השכונה ברובע והציפוף שיתבצע לאורכו של הרחוב, להעלות את היקף השטחים הירוקים במקום ולהתוות שביל הליכה ישיר בין גינת ברלין, מכלול מבני הציבור על רח' בני-אפריים ושכ' תל ברוך. כמות החניה ברחוב לא תפחת.

4. רחוב פאדובה

כדי לממש את הטבעת הירוקה ושביל האופניים נדרשת ברחוב זה הרחבת זכות הדרך. המדיניות מציעה הרחבה צפונה, על חשבון מגרשים בהם תבוצע בניה חדשה. הרחבה זו תאפשר את שימור העצים הבוגרים הקיימים במגרשים הפרטיים, ע"י העברת הרצועה בה הם גדלים לתחום השטח הציבורי.

י. שטחים פתוחים לציבור במסגרת התערבות בשב"צ

המדיניות מציעה לארגן מחדש את רצועת השב"צ בין רח' בני אפרים וקהילת קייב – להרחיב את המדרכה על חשבון שטחי חניה לטובת רצועת הליכה, נטיעות כפולות ושביל אופניים במסגרת טבעת ההליכה. כמו כן, מציעה המדיניות לפתוח מעבר רחב להולכי רגל במורד קהילת קובנה אל חזית בני אפרים עם אפשרות לפתוח פונקציה ציבורית / בית קפה פעילים.

בנוסף, מציעה המדיניות שבמידה ויבוצע מבנה ציבור בפינת הרחובות מבצע-קדש וריגא, תשמר רצועה רחבה במיוחד לטובת הציבור לאורך הרחובות ריגא ומבצע קדש ויחוזק הקשר הוויזואלי בין גן ברלין לרח' מבצע קדש. ניתן יהיה לשלב שימוש מסחרי במבנה הציבור ליצירת מוקד עניין בהתאם לתיקון 101.

בנוסף לשימושים שעולים מתוך מפת ההתערבות, יש מקום לציין בנפרד את **רחוב מבצע קדש**:

המדיניות מזהה את רחוב מבצע קדש כמחבר חשוב ועקרוני בחיי השכונה כיום ובעתיד. המדיניות מציעה לפתח את רח' מבצע קדש כרחוב ייחודי, שדרה משולשת, הכוללת לאורכה מגוון של שטחים פתוחים ופעילויות רב-גילאיות ובעל זיקות לעומק השכונות הגובלות, מבני ציבור וכן בנייה חדשה למגורים, עם דופן רחוב בעל מאפיינים המאפשרים פעילות עירונית, כולל מינון מצומצם של מסחר ושימושים ציבוריים למחצה אחרים בקומות הקרקע. כיוון שהרחוב צמוד לשיעור גבוה של שטחים ציבוריים פתוחים או מבני ציבור, אופיו אינו "עירוני" ואיכותו תנבע מהשילוב הנכון והמידתי בין פתוח למבונה, ציבורי ופרטי.

יצוין שרח' מבצע קדש עשוי להיות קצהו של ציר רגל/אופניים שמחבר את רובע צפון מזרח עם האוניברסיטה, רובע צפון מערב וחוף הים. יש לתת משקל לעיצובו כמפרק בציר ירוק וחשוב זה.

מסמך המדיניות ממליץ על שמירת הסטטוס קוו מבחינה תחבורתית של רחוב מבצע קדש.

יא. תנועה וחניה

הערכת קיבולת התנועה מראה כי אין צורך בשיפור תנועתי עבור תוספת של עד 600 יח"ד מעבר למצב הקיים.

הערכת הקיבולת מראה שתוספת של עד 1,200 יח"ד מעבר למצב הקיים תתאפשר בכפוף להוספת נתיב פנייה נוסף לשלונסקי מכיוון קהילת ונציה, בהוספת נתיב פנייה בצומת בין מבצע קדש לבני אפרים ובשיפור רמזורים. הערכה זו נעשתה בהנחה של קו מתע"ן בפנחס רוזן ועידוד השימוש היוממי באופניים ככלי תחבורה.
ללא תלות במנות הפיתוח שצוינו, כל תכנית שתציע תוספת מעל 100 יח"ד תחויב בבדיקה ופתרונות תנועתיים, בהתאם להיקפי התנועה, תקני החניה ומערכות הסעת ההמונים שיהיו באותו מועד. פתרונות תנועתיים, אם ידרשו כתוצאה מהבדיקה, יהיו תנאי לקידומן של תכניות משמעותיות.
לגבי מימוש תמ"א/38 בלב השכונה – מוערך שהרחובות הקיימים יכולים לשאת את ציפוף השכונה בדגש על כך שבבניה חדשה כל החניות הפרטיות שיידרשו ע"פ תקן תהינה תת קרקעיות. ברור שפתיחת רחוב קובנה לתנועה ישפר את תפקוד מערכת התנועה בלב השכונה.

מספר יח"ד קיימות ותוספת מרבית לפי מסמך המדיניות:

	מימוש מלא	מימוש חלקי
יח"ד קיימות	1,210	1,210 (קיים)
יח"ד מאושרות ולא בנויות בתכניות בניין עיר (תכנית כיתן גולף, מגדל סלוניקי, מגדל מבצע קדש)	281	281 (מאושר, הנחת מימוש מלא)
יח"ד מקודמות בתכנית בניין עיר (תוספת לכיתן גולף, תכנית סלוניקי, בית מגור)	290	290 (תכניות למתחמים, הנחת מימוש מלא)
יח"ד לפי תמ"א 38 + תכנית משווה בלב השכונה	580	290
יח"ד לפי התחדשות עירונית ברחובות מבצע קדש ושלונסקי *	739	369
סה"כ	**3,100**	**2,440**

* הערה: בכפוף לתכנית מתאר תא/5000 ולבדיקה כלכלית

פירוט כלי התכנון:

1. **תכניות בניין עיר -** יאפשרו התחדשות מרקמים אשר אינם עומדים בהגדרות תמ"א 38 או שהתחדשותם דורשת התערבות סטטוטורית.
2. **תמ"א 38 מלאה -** עדכון מדיניות הועדה המקומית לתמ"א 38 בשכונת נאות אפקה א' כך שתחול התמ"א במלואה על כל מבני השכונה. כמו כן בנייה חדשה תחויב בחנייה תת קרקעית ובהוראות לגינון ולחלחול בחזית הרחוב בכדי להבטיח שאופיים הירוק של הרחובות יישמר. בנוסף מומלץ שהתחדשות רחוב פאדובה תותנה בקיום "טבעת ההליכה".
3. **תכניות פיתוח להתחדשות המרחב הציבורי -** נדרשת בכדי לתת מענה לעיבוי הבינוי בשכונה ולשיפור המרחב הציבורי בה. חלק מהפיתוח המוצע ניתן לבצע מיד וחלק דורש הכנת תכנית מפורטת להסדרה סטטוטורית.
   מומלץ לקדם את התכניות הבאות:
   א. תכנון מפורט של שדרה משולשת ברחוב מבצע קדש – מיידי
   ב. תכנון מפורט של "טבעת ההליכה הירוקה" ברחובות קייב, ומבצע קדש- מיידי
   ג. רחובות סלוניקי ופאדובה יתוכננו למצב עתידי בו יוגדל המרחב הציבורי לאחר התחדשות הבינוי לאורכם – מיידי.
   ד. תכנון שינויים מינוריים של גן ברלין בכדי להבטיח נגישות, נצפות ופרוגרמה רב גילאית- מיידי

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)
ממליצים לאשר את מסמך המדיניות להתחדשות עירונית לנאות אפקה א'.

בישיבתה מספר 15-0014ב' מיום 05/08/2015 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:
אדר' מאיר אלואיל, צוות צפון: השכונה סומנה בתכנית המתאר כמתחם תכנון עם הנחיות מיוחדות שעליו יש להכין מסמך מדיניות להתחדשות עירונית. על השכונה יש תוכניות שהן בהכנה ויוזמות שונות

ותוכניות וחלקן בתחום עניינה של תמ"א 38. מטרת המסמך לקבוע חזון והמסקנה שהשכונה עשויה ואף רצוי שתקבל צפוף, אולם עיקרה של המדיניות בדרכים שיש לאפשר זאת. ולא כמה ואיך. השאלה איך שומרים על אופייה הרגוע, השקט והירוק. קיימנו שיתוף ציבור מאוד נרחב. לדעתנו הגענו לתוכנית ממצה וטובה לתושבים ולאזור כולו.
אדר' עידו אלונים: מציג את התוכנית ע"פ מצגת.
יהודה מאירי: לא אוזכר נושא של דיור בר השגה. האם עקרונות תוכנית ל' תחול גם כאן. בשיתוף ציבור ביקשו התושבים לחרוג ממגבלות התמ"א האם יצרנו פה תקדימים?
מאיר אלואיל: לגבי דיור בר השגה, אנחנו מאפשרים זאת בתכניות חדשות דרך הקצאת 20% דירות קטנות ודרך הגבלה של אותן דירות להשכרה וכד'. לגבי החלת העקרונות והתקדים – כן, יש תקדים. אנו מציעים לועדה לשנות כמה מהוראות תמ"א 38 על השכונה. לאחר בחינה מדוקדקת מצאנו שניתן לאפשר תמ"א מלאה ללא מגבלות. במידה ובעלי המגרשים בלב השכונה עם בניינים חדשים יתאגדו וירצו לקדם תוכנית שתשווה את הזכויות לתמ"א 38,תחול עליהם השבחה.
יהודה המאירי: גם לגבי מבנים שנבנו בתקן ולא רק לפי הוראות התמ"א עד 1980.
מאיר אלואיל: כן, אם אופי השכונה ישתנה מסביבה צמודת קרקע והתחלף לבניינים משותפים של 4-5 קומות, אנחנו לא רואים מניעה בכך.
מיכאל גיצין: אתה יכול לחזור על ההתייחסות של לדיור בר השגה.
מאיר אלואיל: בתכניות חדשות נהוג ש 20% מהדירות בפרוייקט יהיו קטנות ולהשכרה.
ראובן לדיאנסקי: תוכנית ההתחדשות שלונסקי מבצע קדש לענין המסחר. כל אזור מתחם כיתן הופך להיות מוקד משיכה למסחר ותעסוקה ופחות חשוב ליצור מסחר בשלונסקי . אני מתנגד לכל הקולונדות. דבר שני גינת ברלין. מה התכנון שם ? אני מקבל את ההערות של התושבים שאם אפשר להפוך את השטח רציף לפארק ברלין.
דבר נוסף עמדתי אני מתנגד להפוך את הרח' שד' קובנה הפרברי לשטח לשדרה עירונית, אין לזה מקום ואם אין טיעון תחבורתי מכריע במקום הזה, בהחלט אני מבקש שזה ירד מסדר היום.
כרמלה עוזרי: לגבי ההתייחסות של שכ' הדר יוסף שגובלת מזרחה האם גם שם יהיה התחדשות.
ראובן לדיאנסקי: אם יש לנו תכנית מתאר מדוע אנחנו צריכים לאשר תוכניות מדיניות, היא מיותרת.
עודד גבולי: תכונית המתאר לא ירדה לרזולוציה נמוכות.
מאיר אלואיל: השאלה לגבי חזית מסחרית במבצע קדש – כשיקודמו תב"עות אנחנו נמליץ לשקול חזית מסחרית. המוקד המסחרי של השכונה לא ישתנה ויישאר בפרויקטים בסלוניקי וכיתן. הכוונה היתה לאור הזיהוי שלנו במבצע קדש, כשדרה מקשרת בין שכונות, להוסיף חזית מסחרית. הכוונה היתה ליצור במבצע קדש ציר ירוק וליצור נקודות ענין. הכוונה לא היתה להציף את הרח' במסחר. הדבר יבחן לעומק בהכנת תוכניות מפורטות.
גינת ברלין – הכוונה היתה לשפר את הנגישות ולגרום ליותר אנשים להשתמש בשטחים הפתוחים על ידי יצירת מוקדי עניין הבנו שיש לגינה ערך רגשי כלפי הרבה תושבים ולכן אנחנו מציעים שמוקד העניין ישולב במבנה ציבור במגרש חום סטטוטורי מדרום לגינה ותשמר רצועה פתוחה ממערב למגרש זה. אנחנו לא מוותרים על שטחים חומים. מסמך המדיניות קובע עקרונות שיחלו על כל תוכנית מפורטת שתהיה באזור.
לגבי רח' קובנה – לאור החתך הרחב הקיים ולאור הבקשה לשנות את אופי הבניינים למשותפים, אנו מציעים להפוך את הרחוב המשולב המשמש כמגרש חניה מקומי לשדרה שתשרת את השכונה ולא אמרנו שיש כאן ענין תחבורתי זה ענין של קישוריות של הליכה בשדרה.
ראובן לדיאנסקי: אם תפתח את פארק ברלין תיצור את אותה נגישות.
מאיר אלואיל: יצרנו סל של כלים לשיפור המרחב הציבורי הפתוח. השדרה של מבצע קדש תקשר את הדר יוסף והשכונה. הדר יוסף תרוויח בצורה עקיפה ממה שאנחנו מציעים במבצע קדש.
כרמלה עוזרי: צריך לתת את הדעת לשימושים במבנים העירונים, כאשר בונים בצורה מסיבית אין מספיק שימושים ציבורים.
מיכאל גיצין: מה התוכנית התחבורתית לאזור הזה בכדי להבין מה ההשלכות של תוספת התושבים על התוכנית כולל תחבורה ציבורית ולא רק הוספת כבישים?
ארנון גלעדי: הצפיפות באזור זה היא יותר נמוכה מכל מקום אחר. התחדשות עירונית יכולה להגדיל את הצפיפות. המטרה הנוספת היא הגדלת יחידות הדיור. השכונה יכולה להשתוות לצפיפות של נווה שרת. אפשר לנצל כאן את היצע הדיור, למה לא מגדילים?
אסף זמיר: יש כאן אנשים שחושבים שלא צריך להגדיל בכלל ויש תושבים שצריכים להוסיף .
ארנון גלעדי: כשיש תוכנית של התחדשות עירונית שמסתכלים קדימה אין פשרות. אחד שיפור תנאי מגורים שתיים הגדלת צפיפות והגדלת היצע הדירות בעיר.
מאיר אלואיל: יש פרק שלם שמתעסק במבני הציבור. יש בדיקה נורמטיבית שקבעה שאותו ציפוף מתאפשר בשכונה. יש תא שטח גדול מאוד למבני ציבור במערב השכונה. יש שם כיום את מכללת אפקה ואנחנו מציעים דרך מסמך המדיניות, לכשמוסדות ציבור יעזבו, לדוגמא במקום מכללת אפקה אם תעבור למתחם המכללות ביד אליהו, יכניסו מבני ציבור שכונתיים. בנוסף אנחנו משפרים ומקדמים את התב"עות במגרשים למבני ציבור. לכן יש מענה גם מבחינת בית ספר וכד'.

נושא התחבורה – צריכים לקחת בחשבון את הקו הצהוב על משה סנה/ פנחס רוזן ואת רשת האופניים שתווסף לשכונה, בכל הפרויקטים החדשים נורה שהחניונים יהיו תת קרקעיים ולכן לא יעמיסו על הרחובות. בבדיקה שנעשתה לא צריך להיעשות שום שינוי תחבורתי לגבי 600 היחידות החדשות ולגבי ה600 הנוספות הצענו שיפורי תנועה ע"י הרחבת נתיבים, תמרור ורימזור.
נווה שרת ונאות אפקה הם לא היינו הך. רוב התוכניות שמקודמות בנווה שרת הם של פינוי בינוי . נאות אפקה א' היא לא שכונת מצוקה.
ארנון גלעדי: התחדשות עירונית היא מגיעה לא רק לשכונת שיקום.
מאיר אלואיל: יש אזורים בשכונה שדומים באופיים לנווה שרת, למשל מתחם הרכבות ולכן מסמך המדיניות ממליץ לאמץ גישה שהיא כוללנית של הריסה ובניה חדשה ולא טלאי על טלאי. בתכנית כוללנית נוכל לדרוש הפקעות לצורך הרחבת דרך והפרשה לצורכי ציבור. בתמ"א 38 לא רואים ראיה רחבה.
הפתרון שם יהיה דומה לתוכניות שמקודמות בנווה שרת אבל לא נגיע לגבהים של נווה שרת. אנחנו נקבל את אותה תוספת יחידות והתחדשות דרך הפרוייקטים האלה.
איתן ברק חבר ועד: אני נהנה מהשכונה שלי בגלל האופי הכפרי שלה. תודה לכל היועצים ונציגי ציבור שעשו עבודה טובה. באופן משמעותי את גודלן של הדירות הם יוכלו מפרי השינוי. הבעיה היא הקיפו את השכונה בחומה של מגדלים וחלקם הם של 30 קומות ומעלה והדבר הבהיל אותנו. התוכנית הזו הייתי מעדיף שלא תהיה ומאחר ואנחנו נמצאים בעידן של התחדשות אז אין לנו בעיה שהשכונה הזו תקבל פנים חדשות. בסופו של דבר התוכנית הזו טובה לשכונה.
ינון ברכה תושב השכונה: הגעתי לשכונה לפני 16 שנה בגלל האופי הכפרי שלה. אין ספק שצריך לעשות פינוי בינוי בשכונה שנראה יותר גרוע מנווה שרת. סמכתי על מי שהלך וייצג אותי בועדה. בשורה התחתונה יש בנאות אפקה א' 1200 יח"ד. ואם עולים ל3100 יח"ד שזה הפוטנציאל של התוכנית מדובר בעליה של 1900 יח"ד לשכונה. זה פי שתיים וחצי שיש פה. יש כאן הטעיה מאושרות 300 ועוד 300 בתהליך. תחשבו 2 מכוניות לדירה כלומר 4000 כלי רכב.
ארנון גלעדי: בסופו של דבר ימומשו רק 50%.
ינון ברכה: יש אזור נוסף של 300 יח"ד צמוד לנאות אפקה א. שאומרים שהגישה אליהם מהצד. כלומר 2000 כלי רכב שלא יהיה להם מקום חניה. ישנו משפט במסמך שמאוד מקומם "דפנות השכונה עומדים לעבור ציפוף כך שאין ערך רב בשמירה על בועה של בניה נמוכה במרכז" מי החליט את זה? לכן יזמתי עצומה למי מתנגד לתוכנית הזו. בחמישה ימים יש 400 חתימות שמתנגדים לתוכנית. אני חושב שזה חרג מגבולות ההיגיון. אני מבקש לתת יותר זמן ולעשות תוכנית יותר שפויה עם תוספת של 1000 יח"ד.
ברטה שירן יו"ר ועד השכונה: היוזמה היתה של ועד השכונה. כל פעם היינו צריכים להתנגד לתוכנית זו או האחרת ולכן רצינו לאגד למסמך מדיניות. המסמך מתחשב וטוב יש זוגות צעירים שמחכים למסמך כדי לבנות להיכנס לדירות הם יושבים בבנין שמתפרקים . בנייניי רכבות שמחכים לקבל או.קיי לראות מה הם יכולים לבנות לכן המסמך הזה חשוב ורוצים לשמור על האופי הירוק. התוספת של 178 יח"ד בלב השכונה זה לא משהו קריטי ומספר יח"ד לא יעמיס על השכונה. הפרויקטים הגדולים של זוגות צעירים אנחנו דורשים שיכנסו למסמך כי יעשה חניון תת קרקעי מהרחובות הראשיים אם זה משלונסקי ואם זה מתחם סלוניקי תעסוקה משרדים ומגורים כולל דירות ברות השגה בנין שלם חדש הכל יכנס מפנחס רוזן. זה יעשה בתחשיב מתאים למי שמומחה לכך. זה יהיה חלק בלתי נפרד מהמסמך.
לגבי גן ברלין יש דרישה לשילוט שלא לארגן אירועים בגן.
מתחם שלונסקי יש זוגות צעירים שמחכים למסמך בכדי לצאת כבר לבניה מידית של תמ"א 38 כבר יש להם חוזה אבל אין להם תוכנית. רח' קובנה ומחזקת את הדברים שנאמרו פה זהו רחוב שהוא גינה שיש בה גם מקומות חניה אבל מספיק כדי להפוך כמו שד' בן גוריון, אנחנו רוצים את ההתחדשות.
סימה ארז: מתחם של 8 בניני בתי רכב מדובר ברח' קהילת ריגה מבצע קדש וקייב. אפשר להפוך את השטח הזה של פינוי בינוי אנחנו מחכים כבר 15 שנה לפינוי בינוי.

<u>דיון פנימי:</u>
עודד גבולי: לא תמיד יש פתרונות להכל. במקרה הנוכחי הצוות המקצועי יחד עם הצוות של הועדה עשה עבודה מצויינת. הייתה עבודה מצויינת עם התושבים בתוכנית המתאר קבענו חד משמעית יהיה מסמך מדיניות ולכן צריך להעביר את התכונית.
יהודה המאירי: צריך לעשות שיתוף ציבור ולתת החלטות.
ארנון גלעדי: הנושא של התחדשות עירונית הוא כלי חשוב ובמיוחד תמ"א 35. ת"א סובלת מחוסר דירות אולם זה לא תורם להשאיר את תושבי העיר ובמיוחד זוגות צעירים. הצפי האמיתי הוא 50% מתוך 1900 יח"ד אנחנו מגיעים ל-6 יח"ד לדונם. זה כמעט כמו בכל יישוב כפרי אחר. אין סיכוי מהצעירים שיוכל לרכוש דירה זהו לא אזור של אוכלוסייה ממוצעת. כמו שמקדים במקומות אחרים בעיר אנחנו צריכים להגדיל את ההיצע הדיור הגלדת דירות ברי השגה, אבל בסופו של דבר הראיה שלנו צריכה להיות יותר מערכתית. כדי להגדיל את הדיור בר השגה ולהגדיל את מספר יחידות הדיור הקטנות.
כרמלה עוזרי: האם זה כלול בתוכנית שניתן לעשות פינוי בינוי.

מיכאל גיצין: האם התשתיות האזוריות יכולות לעמוד בציפוף? ודבר שני עצם העובדה שהגיעו להסכמה בין הצוותים לבין התושבים על הגדלת הצעת דיור בצורה משמעותית ולכן צריך להתחשב בתושבים בנאות אפקה גם ביד אליהו וגם במקומות אחרים.
אהרון מדואל: שיתוף הציבור היה נכון ויחד עם זאת אני מבין מאוד את המתנגדים. אני מציע להחזיר את התוכנית לשיתוף ציבור נוסף לחודשיים.
עיז אלדין: השכונה סמוכה לקו רכבת קלה אני מציע הורדת התקן לחניה אחת.
אסף זמיר: ביחס לשיתוף ציבור שעושה העיריה מספר התושבים היה גבוה מאוד. התוכנית היא טובה ולוקחת בחשבון את פוטנציאל השכונה. אני מציע לקבל את התוכנית.
ראובן לדיאנסקי: הודעה לפרוטוקול : בעקבות פנייתה של היועצת המשפטית לענין היתכנות של ניגוד עניינים כי אני גר בשכונה סמוכה ועל אף העובדה שאני לא מקבל את הפרשנות המשפטית שלה מאחר וכנבחר ציבור שלא מושפע באופן ישיר מהפרוייקט אני נמנע מלהצביע.
ארנון גלעדי: יש כאן השתלטות של היעוץ המשפטי , אנחנו נבחרי הציבור ואנחנו מייצגים את הציבור.
הראלה אברהם אוזן: לפני שנה 1.8.14 תוקן החוק ונושא של ניגוד עניינים שהיה גם לפני התיקון בחוק, הוכנס לחוק והובהר וניתן לו משקל גדול. אני בשנה האחרונה למדתי החלטות לרבות החלטות של הועדה לניגוד עניינים של משרד הפנים וכל מה שקשור לניגוד עניינים של חברי הועדה המקומית. לפי הפסיקה הניגוד עניינים של חברי הועדה המקומית הוא אחד הנושאים הכי רגישים שקיימים. נוכח ההשלכות הרחבות והכלכליות שניגוד עניינים כזה יכול ליצור. כל מי שיושב בחדר חתם על הסדרים וכתבתי לכולם בהסדרים שהם צריכים להתייעץ איתי אם יש חשש לניגוד עניינים.
ארנון גלעדי: אני לא קבלתי ממך שום דבר חזרה. קבלתי שנבדק ומאושר.
הראלה אברהם אוזן: מעולה שזה מה שקבלת. הפנתי לכל הסעיפים וכתבתי שאם הנכם חושבים שאתם נמצאים בניגוד עניינים נא דברו איתי לפני שאתם פועלים וגם הפנתי לסעיפים בשאלון, ואמרתי היכן שיש לכם נכסים שימו לב אתם או מי קרובי משפחתכם לא יכולים להיות מעורבים. כל אחד לפי מה שהוא מילא. האחריות היא שלכם. לדעתי אם אדם יש לו נכס במתחם סמוך או שכונה סמוכה שמושפע מהתוכנית הוא מנוע מלהיות מעורב. אתם מאשרים מדיניות שבעקבותיה תוכן תוכנית של העצמת זכויות בניה ויש לזה השלכות. אחת מההשלכות היא תחבורתית ובמקום של הנכסים שיש לחבר הועדה לדיאנסקי ביחס לשכונה הזו חשבתי שלהחלטה שתתקבל פה עשויה להיות השפעה ישירה על הנכסים שלו. זו חוו"ד שלי אפשר לתקוף אותה אפשר לא לתקוף אותה.
ארנון גלעדי: אישרנו העצמה של זכויות בניה בתוכנית המתאר. חברי הועדה לא יכלו להצביע כי יש להם נכסים.
אסף זמיר: הנושא הזה לא עולה פעם ראשונה. בואו נקבע לנהל דיון על הנושא.
ראובן לדיאנסקי: אני לא גר מול הפרוייקט. מאחר ואחת מהזכויות הבסיסיות היא להצביע אני חושב בעקבות הפניה של היועצת המשפטית ואין לי זכות הצבעה אני מבקש לקבל חוות דעת משפטית מוצקה כתובה לענין הזה ועד אז לא לקיים הצבעה על הנושא הזה.
הראלה אברהם אוזן: אני נתתי חוו"ד כל מה שצריך הוא להעלות אותה על הכתב.
ארנון גלעדי: אנחנו רוצים לקרוא אותה ולהביא יועץ חיצוני לבדוק את החוו"ד.
כרמלה עוזרי: איך זה עובד מי קובע אם יש לי ניגוד עניינים או לא?
ארנון גלעדי: בואו נבדוק את הפקידים כי גם להם יש ניגוד עניינים כי הם גרים שם.
הראלה אברהם אוזן: פקיד לא יטפל או יקדם תוכנית שהוא גר בשכונה.
אין לי מושג היכן אתם גרים וזה לא תפקיד שלי לבדוק רשימת כתובות שלכם ושל הקרובים לפני כל דיון, זו אחריות שלכם, אני מבינה את הרגישות שלכם ואת הרצון שלכם לממש את זכות ההצבעה. אני לא בטוחה שאני יכולה לתת חוו"ד שתסמן במטרים או בק"מ את גבולות הגזרה. קראתי החלטות של הועדה למניעת ניגוד עניינים. אם זו הצפיה שלכם אני אעביר אותה ליועץ המשפטי אבל זה לא יקרה, אני לא רואה את עצמי יכולה לקבוע גבולות גיזרה מראש. ביקש חבר הועדה חוו"ד בכתב והוא יקבל.
אסף זמיר: אני מציע להפריד בין שני הדברים להעביר חוו"ד לראובן ולקיים דיון עם יו"ר דורון ספיר, ואני מציע לא לעכב את התוכנית הזו לעשות הצבעה.

החלטה:
לשוב ולדון בנושא לאחר קבלת חוו"ד יועצת המשפטית.

משתתפים: אסף זמיר, אופירה יוחנן וולק, יהודה המאירי, כרמלה עוזרי, שמואל גפן, מיכאל גיצין, ארנון גלעדי, ראובן לדיאנסקי, איתי ארד פנקס, אהרון מדואל.

מסמך המדיניות מובא בזאת לדיון נוסף בהמשך לקבלת חוו"ד היועצת המשפטית כלהלן:

תל אביב יפו TEL AVIV YAFO
עיריית תל-אביב-יפו

תאריך: 6 אוקטובר 2015 השירות המשפטי
כ"ג תשרי תשע"ו
טל': 03-5218357
פקס': 03-5216414
סימוכין: 576\255\1

לכבוד
חברי ועדת המשנה של הועדה המקומית לתו"ב

א.ג.נ.

הנדון: <u>חשש לניגוד עניינים בקשר לתכנית תא/מק/ 9052 – מדיניות התחדשות עירונית בנאות אפקה א'</u>

בהמשך לחוו"ד שנתתי בנושא הנדון, במהלך הדיון שהתקיים בתכנית ביום 5.8.15 ולהחלטת ועדת המשנה, ולאחר שבחנתי את הנושא בשנית מבחינה משפטית, הגעתי למסקנה שבשל העובדה שהדיון שהתקיים ביום 5.8.15 בתכנית הנדונה, עסק <u>באישור מדיניות</u> שתשמש תשתית להכנת תכניות מפורטות לפי הצורך, בקשות להיתרים ותכניות פיתוח עתידיות, חבר ועדת המשנה, מר ראובן לדיאנסקי, יכל להשתתף בדיון שהתקיים בתכנית ויכול לקחת חלק בהצבעה שעל ועדת המשנה לקיים בקשר לתכנית.

בכבוד רב,
ה.נ.
הראלה אוזן אברהם, עו"ד
משנה ליועמ"ש
(לעניינים מינהליים ומינהל הנדסה)

<u>העתק:</u>
עו"ד עוזי סלמן, היועץ המשפטי לעירייה

בניין העירייה, רחוב אבן גבירול 69 תל-אביב-יפו 64162

36 16324 5 10.2010
C:\Users\x6593917\AppData\Local\Microsoft\Windows\Temporary Internet Files\Content.Outlook\S5P7N165\0000576.doc.docx

בישיבתה מספר 15-0019ב' מיום 04/11/2015 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

אדר' לריסה קאופמן מ"מ מהנדס העיר

מפאת חוסר זמן הנושא ירד מסדר היום.

משתתפים:
נתן אל נתן, שמואל גפן, מיטל להבי, יהודה המאירי, אופירה יוחנן וולק וראובן לדיאנסקי,

בישיבתה מספר 15-0020ב' מיום 18/11/2015 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

<u>מהלך הדיון:</u>
מאיר אלואיל: המדיניות הוצגה בהרחבה, בישיבת הועדה המקומית הקודמת שדנה בנושא, כולל הניתוח, החלופות והחלופה נבחרת והליך שיתוף הציבור האינטנסיבי שבוצע..
ראובן לדיאנסקי: אמור להיות מסחר בשלונסקי, איפה אמור להיות מסחר עם הקולונדות.
מאיר אלואיל: המדיניות הציעה בנוסף למרכז התעסוקה בצד המזרחי – בגולף כיתן, להוסיף נקודות ענין בעלות אופי ציבורי וגם מסחר לאורך מבצע קדש בפרויקטים חדשים שיבנו. בפרויקט של פינוי בינוי הצענו לכלול חזית בעלת אופי מסחרי לרחוב.
ראובן לדיאנסקי: בשכונות פריפריות אני מתנגד למסחר מתחת למגורים. אני מעדיף מרכזים מסחריים בשכונות, מבצע קדש לא אמור להיות רח' מסחרי בהגדרה.
אורלי אראל: הדיון הזה עלה בכמה מקומות בועדה בהקשר לתוכנית המתאר, לדוגמא, ובסופו של דבר הוחלט כי אם המטרה בתוכנית המתאר היא חיזוק העירוניות בת"א, אזי, חלק מאותה עירוניות מתבטאת ברחובות עירוניים שבחלקם יש חזית מסחרית. לא כל הרחובות בעיר הם אבן גבירול. הועדה המקומית קבלה את העמדה הזו ולעמדתנו שכונות הצפון שמתאפיינות כשכונות פרברים, כדאי להפוך את השכונות הללו לאורח חיים אורבני עם רח' מסחריים. שכונות הצפון צריכות להשתנות משכונות פרברים לשכונות עם רחובות מסחריים.
ראובן לדיאנסקי: איך תתנו חניה שם?
אורלי אראל: המסחר משמש את מי שגר שם.
ראובן לדיאנסקי: את תתני הנחיה.
אורלי אראל: בתב"ע חדשה ניתן פתרונות חניה לפי התקן, אנחנו במסמך מדיניות ולא בתב"ע.
ראובן לדיאנסקי: האם אפשר להכניס התייחסות במסמך המדיניות פתרונות לחניה.
אורלי אראל: זו התווית דרך, אפשר להכניס בהחלטה שתוכניות שיוקדמו בהתאם למסמך הזה יהיו מחוייבות לתת פתרונות לחניה במסחר.
ראובן לדיאנסקי: פארק ברלין אמור לעבור רפורמה ושיפוץ ונגישות מקהילת סלוניקי, אבקש התייחסות לשטח החום.
מאיר אלואיל: במסגרת הכנת המדיניות נבחנו הדרכים להשתמש בשטחים הפתוחים לאור הציפוף שאנחנו מבקשים כך השטחים הקיימים יהיו אפקטיביים יותר. אדריכל הנוף בדק את פארק ברלין והציע הצעות - מה שאנחנו מציעים להפוך את הדרכים המובילות לפארק לנגישות יותר.
לגבי מבנה חום בחלק הדרומי של מבצע קדש יש מגרש של מבני ציבור וההצעה לעשות הצרכה לא יצאה לפועל. אנחנו מציעים שהמגרש החום יישאר במקומו ונותיר מעבר ירוק ורחב ממבצע קדש לכיוון פארק ברלין.
שמואל גפן: למה הכוונה הנגשה מינורית?
מאיר אלואיל: בהנגשה מינורית הכוונה לשינויים שלא דורשים התערבות סטטוטורית של הצרכת שטחים ולא מחייבים להנמיך את הטופוגרפיה במטר חצי. טיפולים שלא דורשים הכנת תוכנית ובתאום עם שפ"ע ויכולים להיות מיידים.
יהודה המאירי: חוו"ד שמאית לכדאיות גם של העיבוי בינוי וגם של הפינוי בינוי.
נתן אלנתן: אנחנו נמצאים במדיניות, כשתבוא תוכנית נעשה שמאות.
יהודה המאירי: זו בדיוק הכוונה שלי במקביל למדיניות נקבל התייחסות שמאית.
יהודה המאירי: אתה לא יכול לקבל שמאות תאורטית.
מאיר אלואיל: כשהכינו מדיניות ליד אליהו הכינו גם נספח ע"י שמאי על הכדאיות הכלכלית. המדיניות אושרה לפני כמה שנים והיום הנספח לא רלוונטי. במסמך המדיניות הנדון היום, לדוגמא, אנחנו מציעים לאמץ את תמ"א 38 במלואה כך שהכדאיות הכלכלית משתפרת.

נתן אלנתן: הדבר משנה את המדיניות של תמ"א 38.
אורלי אראל: זה מזקק אותה.
נתן אלנתן: המדיניות היא גם מתקנת את מסמך המדיניות לתמ"א 38 באזור הזה.
מאיר אלואיל: בשכונה יש אזורים שאפשר להוסיף 2.65 קומות וקבלו עד עתה רק 1.65.
שמואל גפן: אנחנו אישרנו 2.65
נתן אלנתן: התמ"א נותנת 2.50.
יהודה המאירי: גם פה אפשר להכניס דיור בר השגה.
נתן אלנתן: לא מכניסים במדיניות כללית מדיניות נקודתית.
ראובן לדיאנסקי: בהקשר לנושא ניגוד העניינים ולאור חו"ד היועץ המשפטי המתוקן. דובר שתהיה התייחסות קונקרטית עם הרצאה לשים את המונח ניגוד עניינים בפרופורציה.
נתנן אלנתן: אני מבקש מאילן שידאג לתאם את ההרצאה הזו.
ראובן לדיאנסקי: מי שקרא את חוק תכנון והבניה לעניין ניגוד העניינים סעיף 47ב מתייחס לניגוד העניינים של נציג בעל דעה עובד במוסד תכנון ממלא תפקיד יועץ וכיוצ"ב. יש אותה הוראה כלפי חבר ועדה יש גם לעובד מוסד תכנון והשאלה האם יצאו הנחיות לצוות המקצועי למינהל הנדסה לגבי ניגוד עניינים.
אורלי אראל: אנחנו חתומים על מסמך ניגוד עניינים, כולם חתומים גם נציגים.
ראובן לדיאנסקי: האם יש מקרים שעובד הודיע שיש לו איזושהי דירה שיש בה ניגוד עניינים לתכנית .
נתן אלנתן: בוודאי.
הראלה אברהם אוזן: הסעיף בחוק הוא סעיף עתיק מ-1995. ב-4 שנים האחרונות פנו אלי שני מקרים של עובדים שמסרו הודעה בדבר העניין. כל העובדים של העיריה חתומים על המסמך.
אורלי אראל: אנחנו מוודאים עם יועצים חיצונים.

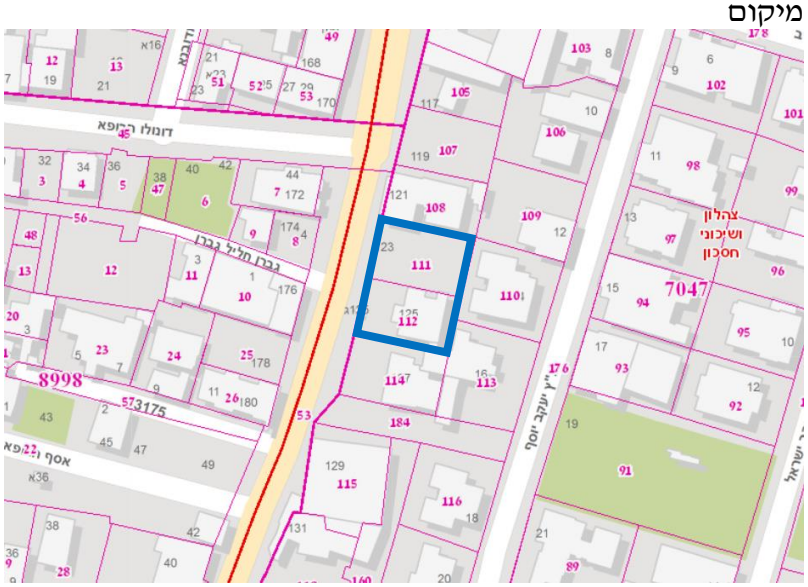
<u>הועדה החליטה:</u>
לאשר את מסמך המדיניות כפי שמפורט בדרפט.

משתתפים: נתן אלנתן, שמואל גפן, יהודה המאירי, ראובן לדיאנסקי וניר סיבליה.

מס' החלטה	התוכן
18/11/2015 2 - ב15-0020	- בקשה לאיחוד חלקות 111, 112 בגוש 7047 רח' יפת 123, 125 יפו למגרש בניה אחד דיון באיחוד - דיון בהתנגדויות

מסמכי רקע:

מיקום



רח' יפת 123-125

בעלי הקרקע / חלקות: חנא שורש רחוב יפת 244 תל-אביב יפו

תוכן הבקשה: בקשה לאיחוד חלקות 111 ו112 למגרש תכנוני אחד בגוש 7047

פרטים:

מדובר במגרשים ריקים הכלולים בתוכנית 2563 באזור מגורים ד' עם חזית ממסחרית לרח' יפת. במגרשים 114,112,111 מסומנת זיקת הנאה לכלי רכב בחלקו האחורי של המגרשים.

טבלת האיחוד המוצע

מספרי החלקות		השטחים בדונם / מ"ר
ארעי	סופי	
111-112	מגרש אחד	749 מ"ר

טבלת זכויות בניה

		מצב קיים חלקה	מצב קיים חלקה	מצב מוצע לאחר איחוד
שטח החלקה/מגרש		374 מ"ר	375 מ"ר	749 מ"ר
סה"כ זכויות בניה	אחוזים	150%	150%	150%
	מ"ר	561 מ"ר	562 מ"ר	1123.5 מ"ר
זכויות בניה לקומה	אחוזים	47.9%	48%	48%
	מ"ר	179.5מ"ר	180 מ"ר	539 מ"ר
שטח שירות	מ"ר	168 מ"ר(25%+הפרש מ.מ.ד)	173.62 (25%+הפרשי מ.מ.ד)	280.8 מ"ר הפרשי מ.מ.ד 341.3 מ"ר
שטח מרתף	מ"ר	317 מ"ר*2=634 מ"ר שני מרתפים	318 מ"ר*2=637 מ"ר שני מרתפים	599.2 מ"ר*2=1200 מ"ר שני מרתפים
גובה	קומות	3 קומות +בניה בגג	3 קומות +בניה בגג	3 קומות +בניה בגג
מספר יח"ד		5 יחידות+ מסחר	6 יחידות מסחר	11 יחידות +מסחר
תכסית		70%	70%	70%

צפיפות	5 יחידות +מסחר	6 יחידות +מסחר	11 יחידות מסחר
מקומות חניה	8 מקומות	8 מקומות	16 מקומות
	מצב קיים חלקה	**מצב קיים חלקה**	**מצב מוצע לאחר איחוד**

פירוט ההתנגדות:

1. אדר' מיכאל אברהמסון בעלים של יפת 121 הצמוד למגרש ברח' יפת 123 (מגרש 108)	
1.1 לנכס שבבעלותי זכות מעבר להולכי רגל במגרש 111 ע"פ חוזה רכישה מעמידר והערות אזהרה בטאבו.	**מומלץ לדחות את הטענה-** הטענה אינה רלוונטית למהות הבקשה לאיחוד חלקות, האיחוד אינו פוגע באפשרות למתן זיקת הנאה לעת מתן היתר בניה. נושאים הקניינים יבחנו לעת היתר בניה.
1.2 מסומנת זיקת הנאה לכלי רכב במגרשים 111, 112, 114 בתשריט תוכנית 2563, אשר באה לתת גישה לכלי רחב דרך שלושת המגרשים הנ"ל עד למגרש בבעלותי.	**מומלץ לקבל את הטענה** – בתשריט התוכנית מסומנת זיקת הנאה לכלי רכב ממגרש 114 עד מגרש 108, יש להשאיר מעבר לכלי רכב לכניסה למגרש 108.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י מח' תכנון יפו ודרום תל-אביב)

ממליצים לאשר את איחוד החלקות 111,112 בכפוף להשארת זיקת הנאה לכלי רכב עד למגרש 108 כמסומן בתשריט.
ניתן כי זיקת ההנאה תהיה מתחת למפלס הכניסה בכפוף להסכמת חלקה 108.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 78ד' לחוק

בישיבתה מספר 15-0020ב' מיום 18/11/2015 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

<u>מהלך הדיון:</u>
התנגדות מיכאל אברהמסון: אני בעל נכנס במגרש 108 בהתנגדות שלי הסברתי קיימת זכות מעבר לכלי רכב בשלושת המגרשים הללו.
נתן אלנתן: האיחוד חלקות לא מבטל.
מיכאל אברהמסון: אחד זיקת הנאה לכלי רכב למעבר
שמואל גפן: יש מעבר?
שלומית זוננשטיין: יש זיקת הנאה מאחורי שלושת המגרשים כאשר צריך לאפשר זיקת הנאה לכלי רכב. היזם מחויבים לתת זיקת הנאה לכלי רכב למגרש 18.
שלומית זוננשטיין: זו ההמלצה שלנו שהיזם חייב לתת זיקת הנאה.
מיכאל אברהמסון: נקודה שניה – יש זיקה להולכי רגל עד הכניסה שלי שלא מופיעה בתב"ע ומופיעה בטאבו וברכישה של הנכס שלי. אני מבקש שיופיע בטאבו זה עניין קנייני עם השלכה תכנונית. יכול להיות שאפשר לדרוש שהדבר יופיע בנספח תנועה. הייתה כוונת מתכנן שיהיה מעבר דרך 3 המגרשים אני מבקש שזה יופיע.
הראלה אברהם אוזן: על החלקה שלך רשומה בטאבו זכות מעבר.
אברהמסון: כן
הראלה אברהם אוזן: התשריט הוא תכנוני ולא קניני הוא לא מעלה ולא מוריד את מה שרשום בטבו.
מיכאל אברמסון: נכון אבל הדבר חייב להופיע במקום כלשהו. אפשר לפתור את הנושא בצורה פשוטה ופניתי ליזם בכדי לפתור זאת. הוא אמר שהוא יבדוק זאת, אני רוצה לשמור על הזכות למגרש שלי.
אדריכל פורסן: אין זיקות מעבר של כלי רכב לחלקה שלו, למגרש שלו. הזיקות הנאה הן רק להולכי רגל בשביל 9 מ' ולא לכלי רכב.
הראלה אברהם אוזן: מה זיקת ההנאה ואיפה היא נמצאת?

אדריכל פורסן: זיקת הנאה היא רק להולכי רגל בשביל של 9 מ' שרשום בטאבו. בתוכנית 2563 אין אזכור לזיקת הנאה לחלקות אחרות.
נתן אלנתן: אז איך הוא יכנס עם רכב?
אדריכל פורסן: אין מרתף חניה ואין מקום לרכב הם יכולים להיכנס מרח' יפת ישירות.
נתן אלנתן: המטרה היתה שלא יכנסו מכל חלקה.
אדריכל פרסן: יש הגיון תכנוני מהו מרחב ציבורי, כל הענין לשמור על רחוב עם חזית מסחרית אחידה.
לשלושת החלקות שלנו זיקות מעבר לכלי רכב לא מוזכר בתוכנית בנין העיר.

<u>דיון פנימי:</u>
שלומית זוננשטין: האיחוד המבוקש הוא מחלקות 112 111. בתשריט מצוין זיקת הנאה למעבר לכלי רכב מ 114 כולל עד ל108. בתקנון לא מוזכרת זיקת הנאה ולכן צריך להבין את הפרשנות. יש מקרה נוסף בצפון ליפת וכך הצוות מבין שהיזם צריך לאפשר זיקת הנאה לכלי רכב עד מגרש 108.
הראלה אברהם אוזן: מה שמאשרים זה איחוד 2 חלקות למגרש בניה אחד, הסטייה מהתוכנית רק בנושא אחד, גודל המגרש יתר הוראות התוכנית לרבות זיקות ההנאה לא משתנה בתשריט.
נתן אלנתן: ברגע שיש אמירה בתוכנית אז תהיה לו טענה לכן חשוב שתהיה אמירה שאנחנו מאשרים את איחוד החלקות ויחד עם זאת אין באישור זה לבטל או לשנות את זיקת ההנאה בחלקות הנ"ל.
ראובן לדיאנסקי: יש לנו סמכות לבטל את זיקת ההנאה?
הראלה אברהם אוזן: לא, רק בתב"ע או בזמן הבניה לבקש הקלה.
ראובן לדיאנסקי: אם יש גישה מרח' יפת לחלקה של המתנגד אולי אין צורך בזיקת ההנאה.
שלומית זוננשטיין: הכוונה של התב"ע ברח' יפת יש חזית מסחרית וצריך כמה שפחות להפריע לה עם כניסות לחניה, לכן אני ממליצה לא לבטל את זיקות ההנאה.

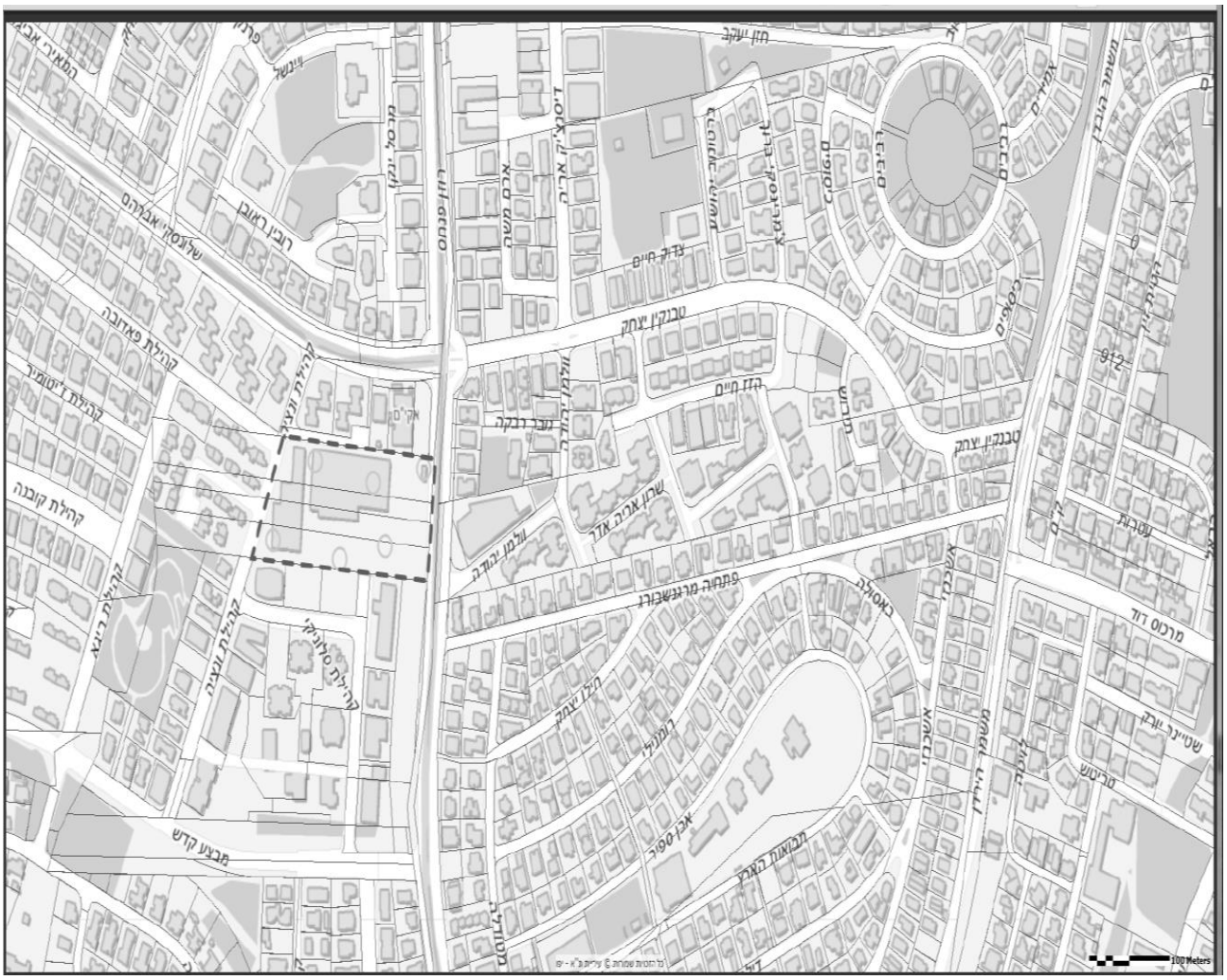
<u>הועדה החליטה:</u>
לקבל את ההתנגדות בחלקה לענין זיקת ההנאה לכלי רכב נוכח הסימון בתשריט תוכנית 2563 של זיקת ההנאה לכלי רכב, בחלקה 111 עד גבול עם חלקה 108 ולאשר את הבקשה לאיחוד חלקות.

משתתפים: נתן אלנתן, שמואל גפן, יהודה המאירי, ראובן לדיאנסקי וניר סיבליה.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:
ועדה מקומית

מיקום:
בין הרחובות פנחס רוזן ,קהילת פאדובה וקהילת ונציה

כתובת:
תל אביב - יפו
רוזן פנחס 75



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6625	מוסדר	חלק מהגוש		889 ,53-55

שטח התכנית:
כ - 21 דונם.

מתכנן : אבירם אדריכלים
יזם : כלל תעשיות בע"מ ,אקרו נדל"ן
בעלות: פרטיים

מצב השטח בפועל:
משרדים 2308 מ"ר
מחסנים 2185 מ"ר
חנות 3116 מ"ר(כולל שטח מלאכה ותעשיה של 191 מ"ר בתוך החנות)
בית קפה 275 מ"ר
מגרש חניה פתוח 10224 מ"ר

מדיניות קיימת:
תכנית המתאר תא /5000 קבעה את האזור הנדון כאזור מגורים בבנייה מרקמית ,עד 15 קומות, עם צפיפות של לפחות 12 נטו ורח"ק מירבי של 3.5 ,עם מוקד תעסוקה לתגבור זכויות .בהוראות מיוחדות למתחם קבעה התכנית ,כי תתאפשר תוספת זכויות ,עם חזית מסחרית בק"ק ,החלפת מיקום השצ"פ לאורך רח' קהילת סלוניקי במקום לאורך פנחס רוזן וכי ייבחן חיבור לתנועה ממונעת מרח' ק.סלוניקי לרח' פ.רוזן.

מצב תכנוני קיים:
תב"ע תקפה: תכנית מפורטת מס/1846ב'
יעוד קיים :מגורים מיוחד ,משרדים מיוחד ,בנייני ציבור ,שצ"פ בשילוב חנייה ,דרכים
שטח התכנון 21198 מ"ר

פירוט זכויות בניה מאושרות:
אזור מגורים מיוחד:
סה"כ 143 יח"ד .מתוכן 102 יח"ד בשטח עיקרי של 100 מ"ר ו - 41 יח"ד מיוחדות בשטח עיקרי של 75מ"ר.
סה"כ שטח עיקרי 13260 מ"ר .סה"כ שטח שרות מעל הכניסה הקובעת 3700 מ"ר .סה"כ שטח שרות מתחת לכניסה הקובעת 8700 מ"ר.
גובה בניינים :אחד בגובה 12 קומות מעל קומת עמודים מפולשת גובה אבסולוטי 67.5 מ' והשני בגובה 16 קומות מעל קומה מפולשת גובה אבסולוטי 77.5 מ.'

אזור משרדים מיוחד:
תכליות מותרות: 2 קומות מסחר(ללא בתי אוכל) שמעליהן 3 קומות משרדים ותעסוקה עתירת ידע וקומת גג, בה תותר הקמת בריכת שחייה ומתקנים נלווים לשימוש דיירי המגורים.
שטחים מותרים :סה"כ שטח עיקרי 4360 מ"ר מתוכם מסחר עד 2200 מ"ר .סה"כ שטח שרות מעל הכניסה הקובעת 1100 מ"ר סה"כ שטח שרות מתחת לכניסה הקובעת 7400 מ"ר.
גובה ומספר קומות :סה"כ 5 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת מעל 3 מרתפים .גובה אבסולוטי 42.5 מ.'

אזור לבנייני ציבור:
תכליות מותרות :מוסדות חינוך ,תרבות וקהילה ,ספורט ,בריאות ,רווחה ודת
שטחים: 90% משטח המגרש לשטח עיקרי, 10% בניה לשטח שרות מעל לכניסה הקובעת.
גובה ומספר קומות :עד 3 קומות ממפלס הכניסה הקובעת מעל 2 קומות מרתפים.

שצ"פ בשילוב חניה:
תכליות מותרות :גינה ציבורית בשילוב חניה ,עם עד 3 מרתפים בהיקף המגרש לחניה ציבורית ,כתוספת חניה לאזור המשרדים המיוחד ,ע"פ הסכם שיחתם עם העירייה.

מצב תכנוני מוצע:
עיקרי התכנית המוצעת:
- התכנית מציעה הצרחה של שטחים ללא שינוי בשטחים של ייעודי הקרקע, כפי שהוגדרו בתכנית מאושרת 1846/ ב'
- הקמת 183 יח"ד (תוספת 40 יח"ד על המאושר) ללא תוספת זכויות בנייה, במטרה להוסיף יחידות דיור קטנות.

התכנית המוצעת מייצרת מרחב עירוני חדש הנותן מענה לדפנות השונות של המתחם :דופן עם חזית מסחרית ומשרדים לאורך פנחס רוזן ,שימושים מעורבים ושצ״פ בהמשך לרח׳ קהילת סלוניקי ושימושי מגורים ושב״צ המשתלבים בשכונה ממערב.
רחוב פנחס רוזן הינו רחוב ארוך שלאורכו תוואי עתידי של הרכבת הקלה.
הפרוייקט מהווה הזדמנות לשינוי עירוני לאורך קטע רחוב ארוך שאינו מתפקד כרחוב עירוני .הבינוי יוצר דופן עירונית להולכי הרגל ולנוסעים ברחוב ,חזית מסחרית פעילה וקולונדה.

תיאור מטרות התכנון:
פריסה מחודשת של יעודי קרקע : אזור מגורים ,מסחר ותעסוקה ,שב״צ ,שצ״פ ודרכים.
קביעת הוראות בניה
איחוד חלקי החלקות וחלוקתן מחדש.

זכויות בניה במגרשים הפרטיים:

יעוד	שטח עיקרי		שטחי שירות	
	מעל הקרקע (מ״ר)	מתחת לקרקע (מ״ר)	סה״כ (מ״ר)	מעל הקרקע (מ״ר)	מתחת לקרקע (מ״ר)
חניון					24,520
מגורים	15,816	0	15,816	5,896	0
מסחר	2,200	0	2,200	550	0
תעסוקה	2,160	0	2,160	550	0

נתונים נפחים:
<u>מגורים:</u>
סה״כ יח״ד: 183
צפיפות נטו: 30 יח״ד לדונם
שטח ממוצע ליח״ד גדולה: 85 מ״ר עיקרי
שטח ממוצע ליח״ד בינונית: 68 מ״ר עיקרי
שטח ממוצע ליח״ד קטנה: 55 מ״ר עיקרי
מספר קומות: 6, 17.
גובה מקסימלי : 59מ׳ (79 מ׳ אבסולוטי)
תכסית : 1500 מ״ר לשני מגדלי המגורים ו- 600 מ״ר למגורים מדורג.
קווי בניין :לפי תשריט

<u>מגרש מסחר ותעסוקה:</u>
מסחר:
שטח עיקרי: 2200 מ״ר
מס׳ קומות: 2 (1 ק׳ קרקע למסחר +קומה 1 לשילוב מסחר ומשרדים)
גובה :5 מ׳ + 4.5 מ׳.
תכסית: 1850 מ״ר במגרש מסחר ותעסוקה ו-650 מ״ר חזית מסחרית במגרש מגורים מס׳ 1.
קווי בניין : לפי תשריט.

משרדים:
שטח עיקרי : 2160 מ״ר
מספר קומות: 3 מעל קומות המסחר +ק׳ בריכה.
גובה: 27.5 מ׳ ממפלס הרחוב.
קווי בניין :לפי תשריט.

<u>שב״צ:</u>
ללא שינוי מהמאושר.

<u>שצ״פ:</u>
גינון ופיתוח על הקרקע וחניה ציבורית מתחת לקרקע.
מס׳ המרתפים ייקבע בהתאם לצורכי החניה הציבורית שיתקבלו , בתאום עם אגף התנועה ומח׳ נכסי העירייה. יישמר בית גידול לעצים בוגרים.

עקרונות ודברי הסבר נוספים:
יצירת רחוב עירוני לאורך פנחס רוזן וחידוש הפעילות בו ע״י העברת הדופן הבנויה בסמוך לכביש ותוך יצירת עירוב שימושים ,יצירת חזית מסחרית ,ויצירת חתך רחוב חדש, המתואם גם עם קו הרק״ל המתוכנן על פנחס רוזן.
יצירת דופן לרחוב העירוני אשר תהווה בסיס מקשר לתכנון עתידי במתחמים הסמוכים
תכנון שכונת מגורים סביב שצ״פ בלב אזור עירוני
מעברי הולכי רגל החוצים את המתחם ,פתוחים ונגישים לכלל הציבור
תכנון המאפשר תמהיל דירות בהתאם למדיניות העירונית
יצירת מגרש למבני ציבור עם דופן לרחוב קהילת ונציה, המרכזי יותר בשכונה.

*נגישות תחבורתית:
הנגישות לחניונים תהיה מרח׳ פנחס רוזן והן מרח׳ קהילת סלוניקי, באישור אגף התנועה.
*תחבורה ציבורית:
על פי תכנית מתאר23 /א/4 מתוכנן ברחוב פנחס רוזן תוואי רכבת קלה״ - הקו הצהוב . רוחב זכות הדרך המאושרת- 38 מ׳. בנספח התנועה מוצג חתך טיפוסי של הרחוב המציג מסילת רכבת קלה . התכנית מרחיבה את זכות הדרך בקטע הנדון ל - 44מ.׳
*מאזן חניה:
דרישת החניה חושבה עפ״י התקן הידוע כיום, סה״כ מקומות חניה: 356 (ראה פירוט בטבלה מטה) ו-6 מ״ח תפעולית.
מס׳ מקומות החניה הסופי יקבע בעת הוצאת היתרי בניה.
פירוט הנדרש והמוצע:

	מסחר	משרדים	מגורים			סה״כ
	2,200 מ״ר	2,160 מ״ר	58 יח״ד/55מ״ר	33 יח״ד/68 מ״ר	92 יח״ד/85 מ״ר	
תקן	1:30	1:40	1:1	1:1	1.5:1	
סה״כ	73	54	58	33	138	356

לפי התכנון הראשוני יידרשו 3 מרתפי חניה ,עם חיבור בין החניונים של המסחר ,המשרדים והמגורים. (יש צורך לשייך חלק מהחניות במגרש המסחרי לדיירים של המגדלים ,לכן מתוכנן חיבור בין החניונים.)

עיצוב:
הבינוי המוצע אינו אחיד בגובהו ,אלא משלב גבהי בינוי שונים .הבינוי לאורך פנחס רוזן בשימושים מעורבים (מסחר ומשרדים)משקף גבהי הבינוי המקובלים לאורך הרחוב ויוצר דופן פעילה בכל שעות היום בזכות עירוב השימושים .מאחורי שורת הבינוי החזיתית מתוכנן שצ״פ רחב המהווה״ חצר פנימית״ לפרוייקט .בדופן הצפונית ,מבנה נוסף ובו מסחר בקומת הקרקע ומגורים מיוחדים מעל, בגובה של 8 קומות .השצ״פ יוצר הפרדה בין הבינוי לאורך פנחס רוזן לבין מבני המגורים הגבוהים (17 קומות) שתוכננו להשתלב במגמת התכנון הקיימת כהמשך של רצף בינוי גבוה.

התייחסות לסביבה(מעבר להיבטים כלליים של המדיניות ,היבט פיזי ואיכות תכנונית:) -
מתחם המגורים והמסחר מתוכנן סביב לשטח ציבורי פתוח רחב מימדים (כ- 2.7 דו׳). הכניסות למגורים מוצעות מול השטח הציבורי בעוד הכניסות הראשיות למסחר ולתעסוקה מוצעות מרח׳ פנחס רוזן.
מערכת שבילי הולכי רגל ,בהיררכיות משתנות קושרות את השטח הציבורי לרחובות המקיפים אותו מכל עבריו, כולל פוטנציאל מעבר לשטח למבני הציבור ממערב .כמו כן תוכנן מעבר הולכי רגל מדרום לפרוייקט לאזור מרכזי ממנו מתפצלת התנועה למתחם ולרח׳ קהילת סלוניקי. המעברים יוגדרו בזיקות הנאה לציבור.

המגרש הציבורי מוצע בין מגדלי המגורים המתוכננים לבתים צמודי הקרקע שקיימים ממערב לרחוב קהילת ונציה.

איכות סביבה(מטרדים ,סקר אקלימי וכו׳: המתחם מתוכנן ואמור להבנות מתוך תפיסת עולם סביבתית/ ירוקה .עקרונות הבניה הירוקה הבאים לידי ביטוי בתכנון בשלב זה כוללים :עירוב שימושים ,הפניות נכונות לדיור ,שימוש בגגות כשטח פתוח-ירוק, ניצול קרקע ובניה בצפיפות עירונית גבוהה ,נגישות גבוהה לתחבורה ציבורית ולמערכת תנועת אופניים והולכי רגל ,מעברים מקורים להולכי רגל ,שטחי החדרת מי נגר .בדיקות הפניה, הצללה ורוחות, שנערכו בשלב המוקדם, הוטמעו בתכנון, לדוגמא :תכנון השטח הציבורי הפתוח בהפניה דרומית כך שיקבל שמש גם בחורף.

טבלת השוואה:

זכויות הבניה בין מצב קיים למצב מוצע לא השתנו. הטבלה להלן מציגה את השטחים הכוללים המותרים במגרשים הפרטיים, ע"פ תב"ע מאושרות (1846ב' ו-ג1) ובתוספת שטחי ממ"דים ומרפסות (של 12 מ"ר ליח"ד) לכל יחידות הדיור, ע"פ המותר בחוק.

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות	אחוזים	217	223
	מ"ר	19,576	20,176
גובה	קומות	16	17
	מטר	77.5 אבסולוטי	79.0 אבסולוטי
תכסית			5,600 מ"ר
מס' מקומות חניה לתקן		335 + 5 משאיות	356 + 6 תפעולי
מס' מקומות חניה ציבורית (על-תקנית)		כ- 130	ע"פ הנדרש בעת הוצאת היתר הבניה הראשון.

חוו"ד צוות:
התכנית המוצעת תואמת את עקרונות תכנית המתאר העירונית (5000) . יש התאמה מבחינת השימושים והרצון לחיזוק מוקד תעסוקה קיים. הצפיפות המבוקשת והגובה המבוקש גבוהים מהקבוע במתאר , אך בהתנגדות מה"ע למתאר התבקש לסמן כמתחם חורג לסביבתו. ההצפפה מקובלת -לקבלת יח"ד קטנות באזור.
לנת"ע, אין כרגע התנגדות עקרונית לקידום התכנית, בתנאי תאום עימם לגבי הנחת תשתיות ועוגנים. יש להמשיך התיאום עימם עם התקדמות התכנון של הקו הצהוב.
עמדת צה"ל היא שלא לחרוג מגובה של 91.46 מ' מעל פני הים. רת"א אישרה בניה עד גובה 79+מ'. המוצע עומד בגובה המותר.
אדריכל העיר תומך ברעיון הבינוי העקרוני. מבקש המשך תיאום מולו.
לאגף התנועה אין מניעה עקרונית לקידום הפרוייקט.
מח' תיעול וביוב ביקשה טיפול והסדרת הניקוז במתחם.

לפיכך, עקרונית אין מניעה לאשר התב"ע להפקדה, ע"פ ההנחיות לעיל ובתנאים הבאים:

1. אישור הוועדה המחוזית להתנגדות מה"ע להחרגת המתחם מסביבתו בתכנית המתאר .
2. הסדרי התנועה והחנייה יאושרו ע"י אגף התנועה. יובטח שהחניה התפעולית תהיה סגורה ולא מטרדית למגורים. יש לספק מקומות חניה לדו-גלגלי.
3. יש לשמור על רוחב של לפחות 5מ' במעברים לה"ר. רוחב לשביל אופניים- עפ"י הנחיות אדר' העיר.
4. יש להטמיע הנחיות בניה ירוקה- בתאום עם אדר' העיר.
5. הבינוי והפיתוח ימשיכו להתגבש מול אדר' העיר וצוות התכנון. תנאי להיתר בניה במגרשי המגורים, המסחר והתעסוקה, יהיה אישור מה"ע לתכנית בינוי ופיתוח, כחלק מהליך הוצאת ההיתר.
6. יש להטמיע ההמלצות של היח' לא"ס בעירייה.
7. יש להטמיע ההמלצות של אגרונום העירייה.
8. יש לטפל בניקוז, עקב הפרשי גבהים במתחם, מול מח' ביוב ותיעול. פתרון ניקוז זמני יידרש במגרש הפרטי.
9. יש להמשיך תאום מפורט גם עם שפ"ע, תשתיות, נת"ע וצוות אופניים, צה"ל ורת"א .
10. המשך טיפול מול אגף נכסי העירייה, לגבי ההסכם הנדרש מולו בתב"ע מאושרת וההשלכות משינוי התכנון. תנאי להפקדה בפועל - הבטחת הקמת מרתפי חניה (לחניה ציבורית על-תקנית), בהתאם לסעיף 9 4)ב'2 בתב"ע 1846ב' המאושרת למתחם. תנאי לאישור התכנית- חתימה על הסכם כנ"ל.
11. יש להגיש כתב שיפוי חתום- תנאי להפקדת התכנית בפועל.

זמן ביצוע:

אם תוך 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, לא הוצא היתר בניה כלל במגרש ממגרשי התכנית, תתבטלנה 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 78ד' לחוק.

חוו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 09/03/2014
חוו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 09/03/2014

בישיבתה מספר 0015-14ב' מיום 18/06/2014 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

<u>מהלך הדיון:</u>
סוזן שם טוב: מדובר על תב"ע שעושה שינוי במיקום שימושי הקרקע לעומת תב"ע קיימת. זהו שנוי שיהיה לטובת העיר ולכן הצוות המקצועי תומך בה.
מודי אבירם: מציג את התוכנית ע"י מצגת.
ארנון גלעדי: מדוע אין חזית אחידה והמשכית בין הפרוייקט למבנים הקיימים מדרום לו?
אדר' דוידי פרנסין: בתכנית המתאר בקשנו את ההצרחה בין מגרש המסחר והתעסוקה לשצ"פ. פשוט מדובר בשני קטעים שונים ושני יזמים נפרדים.
ארנון גלעדי: מה תתנו בהצרחה.
אדר' עודד גבולי: מבקש לתת הסבר על ההצרחה.
שם טוב סוזן: גם בקטע הדרומי לפרוייקט הנדון יש פרויקט מוצע. בקשנו לעשות תאום בין שני האדריכלים של שני פרוייקטים אלה. הפרוייקט מדרום מציע, בקומות המסד הראשונות, מסחר ותעסוקה, בגובה התואם את הבניין המוצע במתחם הנדון, כדי שתהיה חזית אחידה, ובעורף מגורים מעל.
ארנון גלעדי: מה קורה עם דירות לצעירים?
מדואל אהרון: אין תוספת בזכויות ,להיפך הוא הקטין את גודל הדירות המאושר והוסיף עוד דירות קטנות.
גלי דולב: יש 143 דירות קיימות.
מדואל אהרון: יש תקן של 85 ממוצע של החניות.
אהרון מדואל: אפשר לעשות לפי התקן התקף.
אדר' מודי אבירם: החניות יהיו ע"פ התקן התקף.
ראובן לדיאנסקי: גם במצב הקיים של המרכז המסחרי ובעיקר בכיתן גולף ישנם בעיות תנועה מאוד קשות. נכון שפנחס רוזן הוא דרך יותר נוחה, אולם הולכים להוסיף עוד 40 יחד' דיור והשאלה האם יש סקר תנועתי בעיקר לרחובות של השכונה.
גלי דולב: יהיו שתי כניסות אחת מפנחס רוזן והשניה מסלוניקי וכמובן ישבנו עם אגף התנועה, עם נורית כספית. מבחינת השינוי אין שינוי במס' החניות.

<u>החלטה:</u>
להפקיד את התוכנית ע"פ המלצת הצוות.

משתתפים: אהרון מדואל-יו"ר, ראובן לדיאנסקי, מיכאל גיצין, ארנון גלעדי, שמואל גפן וקרנית גולדווסר.

<u>עדכון:</u>
בחוו"ד הצוות הרשומה לעיל, נותר בטעות סעיף מס' 1.
סעיף זה אינו רלוונטי ויש להסירו.

<u>חוו"ד צוות:</u>
לתקן חוו"ד וההחלטה, ע"פ העדכון הנ"ל.

בישיבתה מספר 0016-14ב' מיום 02/07/2014 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

דורון ספיר יצא את הדיון

<u>הועדה מחליטה:</u>
לאשר את התיקון המבוקש.

דהיינו למחוק סעיף מס׳ 1 מחוות דעת צוות וההחלטה מיום **18/06/2014 (החלטה מספר 9)**
״אישור הוועדה המחוזית להתנגדות מה״ע להחרגת המתחם מסביבתו בתכנית המתאר ״.

משתתפים: מדואל אהרון יו״ר ארנון גלעדי, יהודה המאירי, קרנית גולדווסר, מיכאל גיצין ואיתי ארד פנקס

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

פרטי תהליך האישור:

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 7097 בעמוד 8174 בתאריך 19/08/2015.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

ישראל היום	21/08/2015
הארץ	20/08/2015
העיר	20/08/2015

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

ינון ברכה	קהילת פדובה 12 תל אביב יפו 6940412
עופר טויסטר	רחוב דרך בן גוריון 1 בני ברק 51201

שם המתנגד	פרטי ההתנגדות	מענה	חוו״ד	
ינון ברכה	1. בשכונה מקודמות שתי תב״עות נוספות לזו הנדונה. שלושתן ממוקמות בסמיכות ויחד הן מוסיפות כ-400 יח״ד וכן שטחי מסחר ומשרדים. תוספת זו היא משמעותית לעניין תוספת התנועה בכניסות והיציאות לשכונה. רצוי לבחון תנועתית את שלושת הפרויקטים יחד. 2. לאור העבודה התכנונית לשילוב רק״ל בציר פנחס רוזן, מבקש לשמור על מספר הנתיבים הקיימים לתנועת כלי רכב פרטיים(3) ולא לצמצם, כמוצע בתכנון התנועתי לטובת כניסה ויציאה למתחם התכנית הנדון. 3. מבוקש שכל התנועה המוטורית לפרויקט תהיה רק מפנחס רוזן ולא דרך השכונה. לצורך כך, יש לתכנן נתיב תנועה תת-קרקעי, ע״ח המגרשים הפרטיים בתכנית, שיהיה	1. הבדיקות התנועתיות אכן נעשו בבחינה שכונתית כוללת. גם בהתייחס לשתי התב״עות הסמוכות. התכנית הנדונה מצפיפה מעט ומוסיפה רק 40 יח״ד למס׳ יח״ד המאושר למתחם ע״פ תב״ע קיימת ובתוך סך הזכויות המאושר. לפיכך, היא מסיפה סה״כ 183 יח״ד על הקיים היום בשטח. בבדיקה הכוללת נמצא, כי תוספת של עד 600 יח״ד מעבר לקיים היום אינה דורשת	לדחות ההתנגדות.	

	יעודי עבור כניסה/יציאה לבאי המתחם בלבד. נתיב תת-קרקעי זה יהיה מרחי שלונסקי לרחי מבצע קדש וייתן אפשרות תנועה תת-קרקעית גם למתחמי שתי התבי"עות הסמוכות. 4. לאור התכנות להקמת יחי"ד חדשות ויוקרתיות, סביר שיהיו לכל יחי"ד 2 מכוניות לפחות. לפיכך, יש לאפשר תקן חניה של 2 מי"ח צמודים לכל דירה, שלא יעמיסו על רחובות השכונה.	שינויים/שיפורים תנועתיים כלשהם. התכנית הנדונה מצויה בתוך מסגרת זו. 2. התכנית הנדונה אימצה את התכנון המקודם על דרך פנחס רוזן מול נתי"ע. הרעיון העיקרי העומד בבסיס פיתוח מערכת הסעת המונים (רקי"ל, במקרה הנדון) הוא צמצום נתיבי נסיעה של כלי רכב פרטיים לטובת פינוי מקום לאמצעי ההסעה ההמונית. זה מה שנעשה גם במקרה דנן. 3. הכניסות והיציאות לפרויקט נבחנו, כאמור גם מול נתי"ע וגם עי"י אגף התנועה, תוך התייחסות לתכנון דרך פנחס רוזן, עם קו הרקי"ל, למיקום התכנית בהתייחס לרחובות ולצמתים הסמוכים ולתנועה בשכונה. התכנית אף הפרישה להפקעה שטח לאורך גבולה המזרחי המשיק לדרך פנחס רוזן, לצורך הרחבת הדרך ושינוי החתך בה, כמתואם עם נתי"ע ואגף התנועה. על מנת שלא להעמיס תנועה יוממת למשרדים ותנועת "מבקרים" למסחר על השכונה פנימה, הוחלט בעצה אחת עם גורמי התנועה, לפצל תנועות, כך שתנועת כלי הרכב למגורים המתוכננים כחלק מהשכונה תהיה מתוך השכונה ואילו הגישה למשרדים ולמסחר תהיה מדרך פנחס רוזן. 4. תקן החניה שהוגדר בתכנית הוא התקן שיהיה תקף בעת הוצאת היתר בנייה (כשהגישה הכללית כיום היא דווקא לצמצם את התקן לטובת עידוד נסיעה	

		בתחבורה ציבורית).		
זכריה זלמן ע"י עו"ד ע.טויסטר.	המקרקעין שבבעלות המתנגד הם חלק ממתחם התב"ע הסמוכה, הגובלת לתכנית זו מדרום- תב"ע של "רצועת סלוניקי" (הכוללת את סלוניקי 7- 15). גם התב"ע של "רצועת סלוניקי מייצרת דופן בנויה על דרך פנחס רוזן (כהמשך לזו של המבנים המוצעים בתכנית הנדונה. לאור הקושי התנועתי לאישור גישות לכלי רכב מדרך פנחס רוזן, מוצע להצמיד את הגישות של שני הפרויקטים הגובלים הללו, היינו, להעביר את רמפת הכניסה/יציאה של התכנית הנדונה לגבולה הדרומי, במקום הצפוני, ולהצמיד לה את הרמפה של תכנית "רצועת סלוניקי", כל' בגבול הצפוני של זו האחרונה. כך תיווצר "הפרעה" אחת על דרך פנחס רוזן, במקום שתיים, מחד-גיסא, ותמנע הכנסת תנועה מיותרת לשכונה, מאידך-גיסא.	ההצעה נבחנה ע"י אגף התנועה. התייחסותו הייתה, שאכן עדיף היה לאחד את הכניסות לחניונים עבור שימושי המסחר והתעסוקה של שני הפרויקטים, ע"מ ליצור "נתק" אחד בלבד ברציפות התנועתית, גם להולכי הרגל ולרוכבי האופניים על קטע רחוב זה. לחילופין, ניתן להשאיר את הגישה לפרויקט כפי שאושרה ועל הפרויקט ב"רצועת סלוניקי" לפתור הגישה מהרחובות האחרים הסובבים (קהילת סלוניקי ומבצע קדש). תכנון תנועתי שערך משרד מת"ן (יועצי תנועה) לרמפה משותפת כמבוקש בדרום המגרש, נמצא שזו תפגע בתכנון הפרויקט: בשטחי המסחר- שיתבטלו לצורך רמפת הגישה (כ-430 מ"ר), בחזות המבנה ובפיתוח השטח הצמוד לו, כלפי השצ"פ, ברצף ההליכה מהרחוב לתוך הפרויקט וסביבתו וממנו לרחוב, ברצף החזית המסחרית שתתקבל משני הפרויקטים הצמודים והפעילות לאורכה.	לדחות את ההתנגדות.

ביום 05.11.15 הועברה אלינו התייחסות לשכת התכנון המחוזית, אשר קבעה את התכנית כטעונה אישור השר. זאת מהסיבות הבאות:

א. לא ניתן להחיל את השימושים מתכנית ל4 במגרש השב"צ, כי התכנית הראשית המאושרת קבעה שימושים ספציפיים לשב"צ. לכן יש להעתיקם מהתב"ע המאושרת.

ב. לגבי יח"ד הקטנות, יש לשמור על יעודן להשכרה ולאוכלוסיות אותן הגדירה התב"ע הראשית המאושרת.

ג. יש להעביר התכנית לחוו"ד רשות המים ולהטמיע חוו"ד בתכנית לעת מתן התוקף.

מענה:

א. בהוראות לשב"צ תהיה הפנייה להוראות מהתכנית הראשית המאושרת.

ב. 41 יח"ד קטנות ייקבעו להשכרה, כפי שנקבע בתב"ע הראשית .

ג. יש חוו"ד של רשות המים, שאישרה התכנית, בתנאי הוספת סעיף בהוראות, הדורש ביצוע בדיקת מי תהום והעברתה לרשות המים, לצורך קבלת חוות דעתה, כתנאי למתן היתר בניה, בהתאם לממצאי הבדיקה. בהוראות התכנית המוצעת נרשמה הדרישה לאישור הרשות לא"ס . יתוקן- לאישור רשות המים.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

ממליץ לקבל הערות לשכת התכנון המחוזית ולעדכן הוראות התכנית:

א. בהוראות לשב"צ תהיה הפנייה להוראות מהתכנית הראשית המאושרת.
ב. יירשם בהוראות התכנית ש- 41 יח"ד קטנות יהיו להשכרה.
ג. יש חוו"ד של רשות המים, שאישרה התכנית, בתנאי הוספת סעיף בהוראות, הדורש ביצוע בדיקת מי תהום והעברתה לרשות המים, לצורך קבלת חוות דעתה, כתנאי למתן היתר בניה, בהתאם לממצאי הבדיקה. בהוראות התכנית המוצעת נרשמה הדרישה לאישור הרשות לא"ס . יתוקן- לאישור רשות המים.

ממליץ לדחות את ההתנגדויות ולקדם התכנית למתן תוקף, בתנאי תיקונים טכניים במסמכי התכנית.

בישיבתה מספר 0020-15ב' מיום 18/11/2015 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

<u>מהלך הדיון:</u>
סוזן שם טוב דניאל: התב"ע משנה את יעוד הקרקע ומעלה את הצפיפות כמה שאפשר: במקום 143 יח"ד מבוקשות 183, הכל במסגרת סל הזכויות המאושר עם בקשה לתמהיל לדירות קטנות ובינוניות. התב"ע בסמכות מקומית.
אדריכל מודי אבירם: מציג את התוכנית במצגת. ניתנו גם פתרונות של נגישות להולכי רגל, יש בתוכנית מסלולי אופנים וכן הלאה.
נתן אלנתן: יש שינוי במס' בקומות ?
אדר' מודי: מ-16 ל-17
ראובן לדיאנסקי: איפה הבניין נמצא?
אדריכל מודי: 2 מגדלי מגורים ועוד בנין שפונה לכיוון השצ"פ.

<u>דיון בהתנגדויות:</u>

<u>ינון ברכה:</u> המתחם למעשה הוא חלק משלושה מתחמים שהולכים לעבור התחדשות: בית מגור, סלוניקי וכיתן- גולף. מבחינה תחבורתית תהיה הפרעה תחבורתית . הפתרון, שכבר מומש במקום אחר, הוא כביש שירות שישרת את 3 המבנים. מדובר על הוספת של 450 יח"ד שיהיו עם כלי רכב נוספים. ???. עדיף שיהיו לכל דירה 2 חניות.

עו"ד חן פרס ממשרד עו"ד טויסטר, בשם זכריה זלמן: מדרום לתכנית הנדונה, במתחם שלונסקי, מתוכנן פרוייקט להקמת 5 בנינים לאורך של פנחס רוזן של מגורים, מסחר ותעסוקה. מבקשים שינוי: בהתאם לנספח התנועה מתוכנת כניסה לרמפה משלונסקי לחלק הצפוני של מתחם גולף. אנחנו מבקשים שיזיזו את הרמפה מהחלק הצפוני לדרומי, כדי שנוכל לתכנן רמפה צמודה נוספת ותיווצר כניסה אחת מפנחס רוזן.
ראובן לדיאנסקי: מה רע אם יהיו 2 רמפות?
עו"ד חן פרס: החשש שלנו שיגידו לנו שלא ניתן לאפשר עוד כניסה מפנחס רוזן.

התייחסויות:
גלי דולב- משרד וקסמן גוברין (ניהול הפרויקט מטעם היזם): שתי ההתנגדויות עוסקות בנושא התנועה. גם תוכנית 3571 ומתחם גולף 1846ב' הן תוכניות מאושרת עם אפשרות להוציא היתרי בניה. לא הוספנו זכויות בניה ויש להם פתרונות תנועה.
ראובן לדיאנסקי: מה שהופקד זו תוכנית חדשה מטעמכם.
אורן צמיר – יועץ תנועה: נדרשנו להרחיב את רח' פנחס רוזן בתוך השטח שלנו ב- 6 מ' הפקעה מ-38מ' ל 44 מ'. לפי הדרישות, ניתן להכניס את הרכבת הקלה ברוחב זה. המתנגד הראשן מתייחס לצומת שלונסקי שאין שום קשר בין הנתיבים. יש לציין שברח' קהילת פדובה הטופוגרפיה גבוהה ב-3.5 מ' מרח' פנחס רוזן. נדרשנו להרחיב את רח' פנחס רוזן על חשבון השטח שלנו. אנחנו נכנסים מתחת לרח' יחד עם חצרות המשק ואפשרנו כניסות של מסחר מהצד של פדובה לא של דיירים וניצלנו את הפרש הגובה. משום מה כתוב בהתנגדות שהפחתנו מסלול נסיעה אחד - הדבר לא נכון.
מכיוון שירדנו עם חצרות המשק, אנחנו צריכים הפרש גובה יותר גדול מאשר למכוניות פרטיות. הכניסה המוצעת ע"י המתנגדים מצד דרום תהיה בתוך צומת מרומזר ויש הרבה מגבלות ממשרד התחבורה ונת"ע לתכנון צמתים מהסוג הזה. כמו כן מספר הפאזות מקשה כניסה.

עשינו ניתוח ש- 183 יח״ד מייצרות, ע״פ הנחיות משרד התחבורה, כ-90 מכוניות בשעת שיא בוקר ואחה״צ. נתיב נסיעה ברח׳ שלונסיקי -קיבולת שלו בשעת שיא היא 700- 800 מכוניות. אנחנו לא מגיעים למצב שמייצרים קשיים לנפחי התנועה.
ראובן לדיאנסקי: בשעת שיא התווספו רק 90 מכוניות על 183 דירות חדשות? שפחות או יותר בשעה 8.00,בשעת שיא, יתווספו ל-300 המכוניות היוצאות היום רק 90 רכבים? הדבר לא נשמע הגיוני.
אורן צמיר: עירית ת״א עשתה סקר ב- 5-6 שכונות ומצאה שהנתונים זהים ואין קשר ברמת המינוע וכמות המכוניות שיוצאות.
ראובן לדיאנסקי: אתה לוקח בחשבון שבפנחס רוזן יישארו רק 2 נתיבי תחבורה לכלי רכב?
אורן צמיר: כן. וקרוב לוודאי הכמות תרד בעקבות הרכבת הקלה.
עו״ד אמיר חן: התוכנית בסמכות מקומית. היא לא מוספיה זכויות בניה. התוכנית נותנת לציבור חניון של 60 מקומות חניה במסגרת מטלה ציבורית.
גלי דולב: המתחם כולל מלבד שימושי מגורים גם שימושי תעסוקה ומסחר. המגורים עצמם מקבלים 180 יח״ד המקבלות 230 מקומות חניה. התקנים הם מופחתים, אין 2 מקומות חניה ליחידות דיור. חלק מהיחידות הן יחידות קטנות. סה״כ מקומות החניה בחניון הוא 350 מקומות חניה, לא כולל חניה ציבורית ויתנו מענה לפי התקן של מסחר תעסוקה ומגורים.
עו״ד חן אמיר: יש הערות שהעלה המחוז לפי סעיף 109, שאומר שאם תתקיים הדרישה הזו אז התוכנית לא תאושר כאן אלא תאושר בועדה המחוזית. מתוכן 2 נקודות נפתרות. הנקודה השלישית לגבי הנושא של הדירות המיוחדות- אנחנו מבקשים שהנוסח של התב״ע יכלול את הנוסח של התוכנית הראשית 1846ב׳, האומר שיהיו 41 דירות של 75 מ״ר יחידות מיוחדות שייועדו למבוגרים, בודדים, משפחות קטנות ולהשכרה. אנחנו מבקשים שהנוסח של התוכנית הראשית יהיה גם כעת. אם הנוסח ישתנה נצטרך ללכת למחוז לאשר את הנוסח.
סוזן שם טוב דניאל: כל שינוי מהערות המחוז מחייב ללכת למחוז.
אדריכל מודי: מענה להתנגדות של משרד עו״ד טויסטר- ברגע שנעשה רמפה בחלק הדרומי ייפגע התכנון ובכלל זה לא יהיה מעבר להולכי רגל מרח׳ פנחס רוזן והתוכנית מאבדת שטח בניה.

דיון פנימי:
ראובן לדיאנסקי: אני רוצה התייחסות לנושא התחבורתי, כולל להתנגדות של המתנגד השני, איך יתכננו בעתיד את פרק ב׳- הפרויקט העתידי. בפרויקט כזה צריך ייעוץ תנועתי פנימי מהעירייה . בנוסף, לגבי 90 מכוניות בשעת עומס, הדבר לא נכון. באזור הזה יש עומס של יוצאים ונכנסים מהרחובות הקטנים.
בנוגע למנהרה תת קרקעית אולי זה יפחית את העומס. דבר שלישי לגבי הדירות הקטנות 41 דירות ב-75 מ״ר אני חושב שראוי בפרויקט כזה. מאוד נכון שיהיה שם דיור בהישג יד ואם זה מצריך להעביר את התוכנית לסמכות ועדה מחוזית זה מספיק ראוי שכך יעשה. הפרויקט הזה משווע לדיור בהישג יד.
נתן אלנתן: אתם מדברים על תב״ע מאושרת.

סוזן שם טוב דניאל: נעשו בדיקות במסגרת המדיניות השכונתית, והתוצאות היו: שתוספת של עד 600 יח״ד בשכונה לא תדרוש שינויים תנועתיים. היום כל התוכניות שמקודמות מוסיפות כ- 400 יח״ד. ההמלצה הייתה שכל פרויקט שיתווסף, שיחרוג מה-600 הנ״ל יעשה את השינויים הנדרשים.
ראובן לדיאנסקי: איך?
סוזן שם טוב דניאל: הפרויקט הזה הפקיע מתוכו עבור רח׳ פנחס רוזן, בשביל ההרחבה של הרח׳, עוד 6 מ׳ בהפקעה, וזאת מעבר לכך שהיזם נותן מקומות חניה ציבוריות על-תקניות עבור הציבור.
מבחינה תנועתית עשינו גם תיאום עם יועץ תנועה מטעמנו בהקשר למדיניות ציר פנחס רוזן וההתקשרות לשכונה, חוץ ממשרד דגש שבדק תנועתית את כל השכונה בהקשר של מדיניות התחדשות השכונה כולה. כלומר, הכל מתואם ופתור. דנו ודשנו בנושא הזה.
לעניין הזזת הרמפה מצפון לדרום- אגף התנועה שלנו בדק את הנושא, ולאור תכנון הפרויקט הדרומי ותכנון ציר פנחס רוזן משה סנה והשילוב של הרק״ל אכן היה מעדיף שתהיה כניסה אחת, אבל ולחילופין, כיוון שאנחנו לא רוצים לפגוע בתכנון הפרויקט עצמו וברצף האורבני של כל הבלוק, ניתן להשאיר את הרמפה הצפונית, שאושרה ע״י אגף התנועה, ולדרוש מהפרויקט העתידי, (רצועת סלוניקי) שמדרום לתב״ע המוצעת, להיכנס למרתפיו מרח׳ מבצע קדש וקהילת סלוניקי.
מלי פולישוק: ה-6 מ׳ הפקעה ילקחו גם מפרויקט רצועת סלוניקי ?
סוזן שם טוב דניאל: ניקח כל מה שנדרש לתכנון התנועתי .
פרנסין דוידי: התוכנית הנדונה היא בסמכות מקומית, מראה שינוי מזערי ומבחינה תכנוני הם הלכו אתנו לכל אורך הדרך והתוכנית הזו מצוינת.
ראובן לדיאנסקי: אנחנו צריכים לצפות שתהיה שם בעיה תחבורתית כי התכנון יצמצם את כל נושא התחבורה הפרטית.
הראלה אברהם אוזן: ראיתי את הערה של המחוז, שמפנה לנוסח התוכנית הראשית שאומרת: 41 יח״ד מיוחדות שייעודו למבוגרים, בודדים ומשפחות קטנות ולהשכרה ויפוזרו בין כל הבניינים. אנחנו רוצים

שהתוכנית תישאר בסמכותנו. אנחנו כן מקבלים את ההמלצה לתקן את התקנון של התוכנית שיצוטט את הסעיף מהתוכנית הראשית. אין לנו התנגדות. אין בעיה להגדיל את גודל הדירות.
יהודה המאירי: צריך לייעד את הדירות לדיור בר השגה.
נתן אלנתן: זה לא תלוי בנו.
עודד גבולי: אם לא עושים שינוי חקיקה אי אפשר להכניס את נושא דיור בר השגה. אין דיון בוועדה המחוזית שאנחנו לא דורשים דיור בר השגה ומפרסמים את זה. המקומות שאנחנו מצליחים להוציא דיור בר השגה הם רק בהסכמים עם יזמים. בסופו של דבר הסכימו היזמים להגיע לסמכות מקומית ולהגדיל את מס' יח"ד. זהו התוצר הסופי הכי טוב שאפשר לקבל .
ראובן לדיאנסקי: לגבי 41 דירות הקטנות והסעיף בתקנון- מבחנתי הייתה כוונה שהיחידות יהיו לא רק קטנות בגודל שלהם אלא גם שיהיה להן מחיר מופחת ממחיר השוק.
נתן אלנתן: התב"ע תכנונית לא קניינית, בנוסף- סעיף ב' יתוקן ויהיה רשום כמו שמופיע בתוכנית הראשית.

הצבעה: מי בעד המלצת הצוות, שסעיף ב' יתוקן ע"פ מה שכתוב בתוכנית הראשית?

בעד: נתן אלנתן

נגד:
שמואל גפן, ראובן לדינאסקי, ניר סיבליה,

נמנע:
יהודה המאירי

נתן אלנתן: ההתנגדויות התקבלו והתוכנית לא אושרה.

ראובן לדיאנסקי: קבלנו את עמדת המתנגדים לעניין התנועה והתחבורה ולכן זה לא תואם את התוכנית המוצעת בהקשר התנועתי ולכן צריך להפוך את זה לתוכנית אחרת .

נתן אלנתן: לשוב ולדון לאחר שהצוות יציג פתרון תנועתי, בהתאם למה שחברי הועדה בקשו.

<u>הועדה החליטה:</u>
נוכח טענות המתנגדים לנושא התנועתי, הועדה תשוב ותדון לאחר שהיזם יציג לוועדה פתרון תנועתי מתאים, המתואם עם הצוות המקצועי.

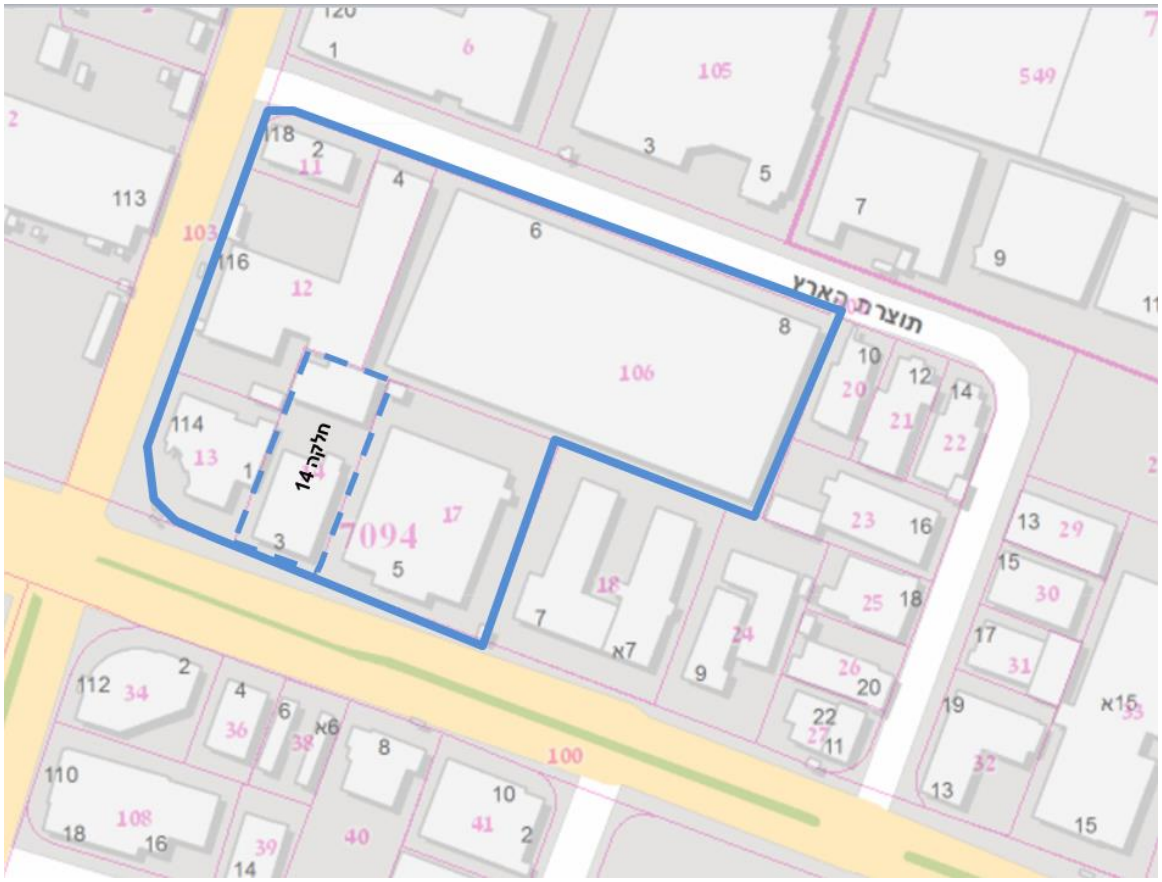
התקבלה פה אחד.

משתתפים: נתן אלנתן, שמואל גפן, יהודה המאירי, ראובן לדיאנסקי וניר סיבליה.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מקומית

מיקום: אזור תעסוקה נחלת יצחק.

תרשים סביבה:



כתובת: רח' תוצרת הארץ 2-8, רחוב יגאל אלון 114-118, דרך השלום 1-5

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7094			11,12,13,14,17,106	

שטח התכנית: כ- 17 דונם.

מתכנן: רון ארד אדריכלים וי.א. ישר אדריכלים.

יזם: גב ים חברה לקרקעות ואמות השקעות.

בעלות: הקרקע בבעלות עת"א, מוחכרת ליזם התכנית.

מצב השטח בפועל: בחלקות 106 ו- 17 נבנים חניונים תת קרקעיים בהתאם לתוכניות תקפות. ביתר החלקות מבנים שונים – מבנים של מפעל טרה לשעבר נפרדים ממתחם המפעל העיקרי ממערב לרח' יגאל אלון ובניין גזית בפינת רח' יגאל אלון והשלום. הריסת מבנים אלה מהווה תנאי לאכלסו שלב א' של פרויקט תוצרת הארץ של היזם. בחלקה 14 מבנה בן 3 קומות המשמש נכון להיום את חברת נטלי.

מדיניות קיימת: בהתאם לתוכנית המתאר לעיר תל אביב-יפו תא/ 5000.
אזור ייעוד עפ"י תא/5000 – אזור תעסוקה מטרופוליני.
רח"ק מרבי – 12.8
מספר הקומות לפי נספח עיצוב עירוני – מעל 40 קומות.

מצב תכנוני מאושר:
תב"ע תקפה (שם ומספר): תא/4051, אושרה למתן תוקף בתאריך 26/04/15. תוכנית זו, בסמכות הועדה המקומית קבעה איחוד של חלקות 11-13,17, ו- 106 לחלקה אחת (תא שטח 100 להלן). התוכנית הגדירה את סך השטחים המותרים בחלקה המאוחדת.
על חלקה 14 חלות תוכניות תא/1043 ותא/1043א'.
יעוד קיים: תעשייה בהתאם לתא/1043 א'.
שטח התכנון: כ- 17 דונם.
זכויות בניה (אחוזים, שטחים, קומות, שימושים): תא שטח 100: 48,664 מ"ר על קרקעי עיקרי ושירות, לפי תוכנית תא/4051. גובה עד 34 קומות. השימושים המותרים בתא שטח זה הינם לפי תוכניות תא/1043א' ו- 2225א'.
חלקה 14 - 200% שטח עיקרי + 40% שטח שירות לקומה לפי תוכנית תא/1043. גובה עד 17 מ' ב- 5 קומות. יצוין כי נהוג לאשר הקלות באזור זה.

מצב תכנוני מוצע: התוכנית המוצעת הינה חלק מהליך תכנוני כולל אשר נועד לאפשר הקמת מתחם חדש לתעסוקה בהיקף זכויות עתידי של כ – 130,000 מ"ר עיקרי וכולל שני מבנים, הראשון בגובה 34 קומות והשני בשלב עתידי בגובה כ- 70 קומות. מטרת המתווה המוצע היא לאפשר התחלת מימוש הפרויקט בשלבים בהקדם האפשרי.

הליך התכנון למתחם כולו כולל 4 תוכניות. 2 מהן בסמכות הועדה המקומית ו – 2 בסמכות הועדה המחוזית.
2 תוכניות מתוכן (תא/4049 ו- תא/4051) אושרו זה מכבר.
מטרת התוכנית המוצעת, בסמכות הועדה המקומית הינה לצרף את חלקה 14 למתחם תכנון אחד על מנת לאפשר את מימוש זכויות הבניה המוקנות לחלקה 14 במסגרת המצב התכנוני המאושר במסגרת שלב א' של הפרויקט – הקמת המגדל הראשון הדרומי, אשר כאמור לעיל, כבר נמצא בבנייה.

תיאור מטרות התכנון: איחוד חלקות ושינוי הוראות בינוי.
1) איחוד חלקה 14 בגוש 7094 יחד עם תא שטח 100 לפי תוכנית מאושרת תא/4051 (המורכב מחלקות מקור 11,12,13,17,106).
2) שינוי קווי הבניה (בהתאם לסעיף 62א(א)(4) לחוק התו"ב).
3) שינוי הוראות הבינוי בדבר גובה הבניה ומספר הקומות לבניה (בהתאם לסעיף 62א(5) לחוק התו"ב).
4) הגדלת היקף שטח הבניה העיקרי בשיעור של 16% משטח חלקה 14 בייעוד תעסוקה, כמותר במסגרת הקלה (בהתאם לסעיף 62א(א)(9) לחוק התו"ב).
5) קביעת הוראות לרישום זיקת הנאה ומעבר במפלס הרחוב בשטחים כפי שיסומנו בתכנית הפיתוח.

פירוט יעדים/שימושים: בהתאם להוראות תוכנית 1043 א' ותא/4051 .

זכויות בניה:

יעוד/ שימוש	שטח המגרש	שטח עיקרי				סה"כ	שטחי שירות			
		מעל הקרקע		מתחת לקרקע			מעל הקרקע [1]		מתחת לקרקע [2]	
		מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	מ"ר	%	מ"ר	%
חלקה 14 ותא שטח 100 המורכב מחלקות 11,12,13, 17,106	16,332	37,922	232%	-	-	37,922	15,168	40	130,656	800%

יח"ד: לא רלבנטי.
צפיפות: לא רלבנטי.
נתונים נפחיים:
מספר קומות: עד - 34 קומות מעל הכניסה הקובעת בקרקע, ועוד 8 קומות תת קרקעיות.
גובה: עד 160 מ' מגובה פני הים.

תכסית: 40% בקומת קרקע ובקומה טיפוסית.
קווי בניין: לרחוב תוצרת הארץ – 5 מ', לרחוב יגאל אלון – 5 מ', לדרך השלום – 5 מ'. למגרשים גובלים 4 מ'.

תחבורה, תנועה, תשתיות: מספר מקומות החניה בתחום התוכנית הינו בהתאם להוראות תוכנית 4051 ולהיתרי הבניה למרתפי החניה שהוצאו במקום. תוספת שטחי הבניה בגין חלקה 14 אינה כרוכה בתוספת מקומות חניה.

עיצוב: תוכנית עיצוב אדריכלי למתחם, למעט חלקה 14 אושרה ע"י הועדה המקומית ולפיה מקודם בימים אלה היתר בניה למבנה הראשון במתחם. עם זאת, תוכנית העיצוב כללה בתוכה את נפחי הבניה לפי התוכנית המוצעת כעת, המפורטים בטבלה לעיל.

התייחסות לסביבה: תכנית זו תאפשר לממש את שלב א' של הפרויקט הכולל. המבנה ממוקם בשטחי החלקות המזרחיות במתחם בלבד (106 ו 17), ואילו בחלקות בחלק המערבי של המתחם (14-11) יפותחו שטחים פתוחים.

זמן ביצוע: הוגשה בקשה להיתר בניה ולמבנה העילי הראשון במתחם לפי תוכנית תא/4051 ולפי תוכנית העיצוב המאושרת. מיד עם אישורה של התכנית מוצעת תוגש בקשה להיתר למימוש זכויות הבנייה המוקנות לחלקה 14 במסגרת שלב א' של הפרויקט.

תיאום אגף הנכסים: קידום התכנית מתואם עם אגף הנכסים של עת"א.

תנועה וחניה: התוכנית המוצעת אינה משנה את הסדרי התנועה המאושרים במתחם.

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע
שטח עיקרי	**מ"ר**	37,688 מ"ר	37,922 מ"ר
גובה	**קומות**	5	34
	מטר	17	160
תכסית		40%	40%
מקומות חניה		בהתאם לתקן התקף	ללא שינוי

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

תאריך עברי
תאריך לועזי

אסמכתא נכנס : מספר אסמכתא
אסמכתא יוצא : מספר אסמכתא

לכבוד

כאן יודפס שם הנמען

כאן תודפס כתובת 1
כאן תודפס כתובת 2

א. ג. נ,

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

(א) **זיהוי התכנית**

מספר התכנית	שם התכנית	מגיש התכנית	עורך התכנית
תא/מק/4540 507-0361695	תוצרת הארץ צירוף חלקה 14	חברת גב-ים לקרקעות בע"מ ואמות השקעות בע"מ	אדר' אבנר ישר, ישר אדריכלים

(ב) **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)		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

☒ התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן :

הנושאים בהם התכנית עוסקת	מס' הסעיף או זיהוי השטח בכוללנית	מהות הסעיף בחוק או ההוראות הרלבנטיות בתכנית הכוללנית לשטח התכנית
איחוד חלקה 14 בגוש 7094 יחד עם תא שטח 100 לפי תוכנית מאושרת תא/4051 (המורכב מחלקות מקור 11,12,13,17,106) בהסכמת הבעלים למגרש בניה אחד.	בהתאם לסעיף 62א(א)(1) לחוק.	
שינוי קווי הבניה המותרים .	בהתאם לסעיף 62א(א)(4) לחוק.	
שינוי הוראות הבינוי בדבר גובה הבניה המותר ומספר הקומות המותר לבניה, עד ל-32 קומות מעל למפלס הכניסה הקובעת ועוד שתי קומות טכניות (סה"כ 34 קומות), וכן עד 8 קומות תת קרקעיות.	כל זאת בהתאם לסעיף 62א(5) לחוק.	
הגדלת היקף שטח הבניה העיקרי בשיעור של 16% משטח חלקה 14 בייעוד תעסוקה, כמותר במסגרת הקלה.	בהתאם לסעיף 62א(א)(9) לחוק התו"ב.	
קביעת הוראות להריסת בניינים, רישום זיקת הנאה ומעבר במפלס הרחוב בשטחים כפי שיסומנו בתכנית הפיתוח.	בהתאם לסעיף 62א(א)(19) לחוק.	
קביעת תנאים להוצאת היתרי בנייה ומתן אישור אכלוס.		

מינהל הנדסה
אגף תכנון ובנין ערים

תאריך עברי
תאריך לועזי

אסמכתא נכנס: מספר אסמכתא
אסמכתא יוצא: מספר אסמכתא

(ד)

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עודד גבולי, אדר'			5.11.15
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, עו"ד	24389769		5.11.2015

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

חוו"ד צוות:
לאשר הפקדת התכנית בכפוף לחתימת יזם התכנית על כתב שיפוי, כתב התחייבות והסכם עם אגף הנכסים בפרט בנוגע להתחייבות יזם התכנית להרוס את הבניין הקיים בשטח חלקה 14 ופיתוחו בהתאם לתכנית הפיתוח של שלב א' של הפרויקט.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 78ד' לחוק

חוו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 05/11/2015
חוו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 05/11/2015

בישיבתה מספר 0020-15ב' מיום 18/11/2015 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

<u>מהלך הדיון:</u>
ניר דוד כהן: תכנית שהיא בחזקת תשלום חוב לועדה לאישור תוכנית 4051, בזמנו הוחרגה חלקה מהתוכנית וכעת היזם מחזיר את החלקה לפרוייקט.
אדריכל יוני: במסגרת התוכנית אנחנו לוקחים חלקה שהיתה ביעוד תעשיה לפי 1043א ומאחדים אותה עם המתחם עצמו שיש לו תב"ע עם עוד בינוי שלו ומשווים עם החלקה שמוסיפים אל התבע הקיימת וככה יכולים לנייד את זכויות הבניה. מציג את התוכנית ע"פ מצגת.
דורון ספיר: מה היעוד של המגרש היום ומה היעוד בעתיד?
אדריכל הפרוייקט: היום תעסוקה ובעתיד גם תעסוקה.
דורון ספיר: אנחנו לא רוצים שיהיה תעסוקה אל אשפ"פ או שצ"פ.
אדריכל הפרוייקט: כל המגרש ביעוד תעסוקה וכל שטחי גינון הם באמצעות זיקות הנאה ושטחים פתוחים
דורון ספיר: איך אני מבטיח שלא יבנו שם ואין זכויות בעתיד?
אדריכל: יש תוכנית עיצוב אדרכלי מאושרת ויש סימוני זיקת הנאה על כל השטח.
ניר דוד כהן: זה מובנה ה-4052 תוכנית שהומלצה ע"י הועדה ועדין לא נדונה בועדה המחוזית, כל הדברים שאתה מדבר עליהם מוסדרים לשביעות רצונכם והתוכנית הזו פותרת בעיה מקומית וקטנה.
דורון ספיר: אני רוצה לראות איך השטח הזה אין עליו זכויות בעתיד. אולי אפשר לתקן את תוכנית 4052 לפני שמעבירים למחוז.
ניר כהן: התוכנית הזו שמשלימה את המהלך התכנוני ומבטיחה את המעמד של השטחים כשטחים הפתוחים באמצעות רישום זיקת הנאה שרשום בתשריט ולשטחים האלה הצטרף המרווח בין גבול זיקת הנאה לבין גבול התכסית בפועל למבנים שיבנו. החלקה הזו כל כולה מיועד להשאר שטח פתוח וזה מובטח ססטוטורית.
דורון ספיר: האם זיקת הנאה סטטורית תמנע בניה במקום. למה לא הגדירו את השטח הזה כשפ"פ או שצ"פ.
ניר דוד כהן: מתחם לשטח הזה יש חניון מאוד גדול ולכן ההמלצה להגיד את השטח הזה כזיקת הנאה. המופע בפועל זהה לחלוטין לשפ"פ עם זיקת הנאה, זה אותו דבר
דורון ספיר: שוב מדוע לא הגדירו את השטח כשפ"פ או שצ"פ?
ניר דוד כהן: על מנת לאפשר גזירת זכויות.
דורון ספיר: לפי הבנתי מבחינה סטטוטורית זיקת הנאה נותנת את התוצאה ומבטיחה שהשטח ישאר פתוח כך שאפשר לאשר זאת.

<u>הועדה החליטה:</u>
לאשר את התוכנית להפקדה בכפוף לחוו"ד צוות.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, שמואל גפן, יהודה המאירי, ראובן לדיאנסקי, ניר סיבליה ואסף זמיר.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 78ד' לחוק

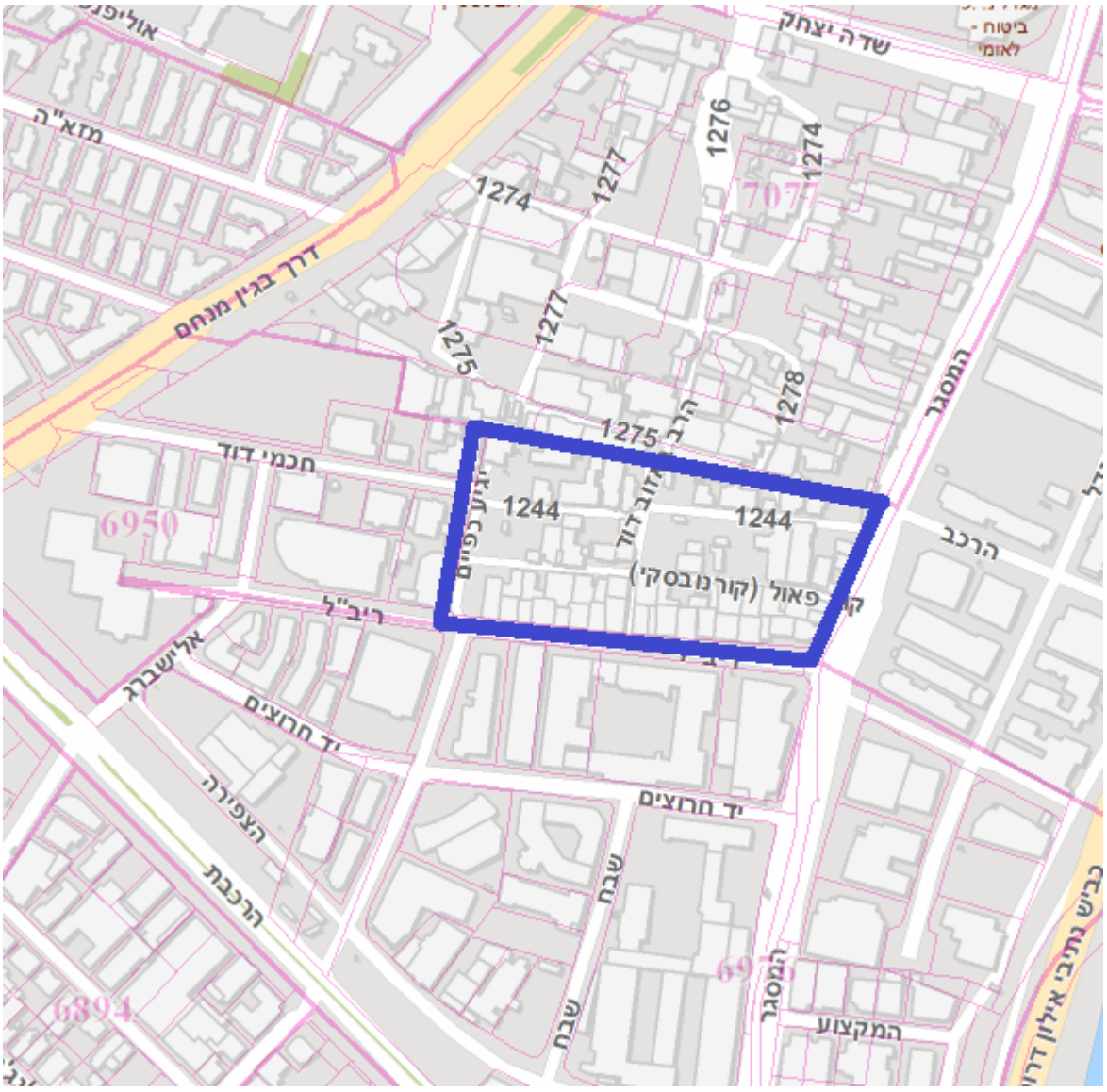
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מקומית

<u>מטרת הדיון:</u> <u>הפקדת תכנית איחוד וחלוקה הכוללת לוח הקצאות וטבלאות איזון שלא בהסכמת בעלים.</u>

.

<u>מסלול התב"ע:</u> בסמכות ועדה מקומית.

<u>מיקום:</u> בצפון: מרחב יצחק שדה, במזרח: רחוב המסגר, במערב: רחוב יגיע כפים, בדרום: רחוב ריב"ל, בתחום אזור התעסוקה שממערב לנתיבי איילון.



<u>גוש/חלקה:</u> חלקה 25 בגוש 6950.חלק מחלקה 24 בגוש 6950 וחלק מחלקה 6 בגוש 7067

<u>שטח קרקע:</u> 21.515 דונם.

<u>שמאי:</u> אלירם ליפא

<u>יזם:</u> הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב-יפו.

<u>מסמכי רקע:</u> טבלת איזון והקצאה.

<u>בעלות:</u> פרטיים, עיריית תל-אביב יפו.

מצב השטח בפועל:

חלקה 25 בגוש 6950 היא חלקת מושע מרובת בעלים (כ – 150) ששטחה 20.7 ד' ומהווה את מירב התוכנית.
רוב השטח מכוסה בסככות ובמבנים ארעיים בני קומה אחת, המשמשים כמוסכים זעירים, בתי מלאכה, אחסנה ומעט מסחר.
לפי נתוני הארנונה בחלקה כ - 8500 מ"ר שימושים עסקיים ו- 28 יח"ד בשטח כולל של כ- 1700 מ"ר.
מערכת הדרכים הקיימת מבוססת על שבילי גישה צרים ומפותלים בין המבנים היות ומערכת הדרכים הסטטוטורית שנקבעה בתכנית E לא מומשה מעולם (לא נעשה הסדר קרקע).

מצב תכנוני קיים:

תכנית מס' תא/3706/א' שפורסמה למתן תוקף ביום 10.5.2013 קבעה במטרות התכנית:

א. שינוי יעוד מאזור תעסוקה ודרכים לעירוני מעורב, דרך מוצעת, שטח ציבורי פתוח, שטח פרטי פתוח, ודרך משולבת.
ב. ביטול התוויית דרכים שנקבעו בתכניות קודמות וקביעת מערכת דרכים חדשה.
ג. קביעת שלושה מגרשי בנייה הניתנים למימוש עצמאי הכוללים מגדל בחלק הצפוני ומבנן נמוך בחלק הדרומי.
ד. קביעת שימושים, הוראות בניה והנחיות לעיצוב אדריכלי לתעסוקה, מסחר, ושטחי ציבור.
ה. קביעת זכויות בניה לתעסוקה ומסחר בהיקף של 92,500 מ"ר ולשטחים לצרכי ציבור בהיקף של 1500 מ"ר.
ו. קביעת תנאים להמרת משרדים למגורים/מלונאות.
ז. קביעת שטח ממוצע ליחידת דיור יהיה 65 מ"ר עיקרי, ולפחות 20% מהדירות בתחום התכנית, בכל היתר שיוצא, יהיו קטנות (עד 80 מ"ר, כולל ממ"ד),כאשר גודל דירה מינימאלי לא יפחת מ-50 מ"ר שטח עיקרי.
ח. קביעת הוראות לתפקוד משותף ע"י זיקות הנאה, מעברים מקורים ושטחים פתוחים משותפים.

קביעת הוראות לפיתוח שדרה ירוקה ציבורית בלב הפרויקט.

מצב תכנוני מוצע:

<u>הפקדת תכנית איחוד וחלוקה הכוללת לוח הקצאות וטבלאות איזון שלא בהסכמת בעלים.</u>

תכנית זו מהווה תכנית מפורטת הכוללת הוראות לאיחוד וחלוקה על פי סעיף 6.3 שבתכנית הראשית מס' תא/ /3706/א "שכונת הרכבת".

במסגרת תכנית זו נקבעה ע"י שמאי התכנית חלוקת זכויות הבניה בין המגרשים בהתאם לסה"כ זכויות הבניה שנקבעו בתכנית הראשית תא/3706/א' , כך שנשמר האיזון בין הבעלים .

בהתאם הוכן לוח הקצאות וטבלת איזון בלא הסכמת בעלים עפ"י הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

עקרונות לפיהן בוצעו טבלאות ההקצאה והאיזון:

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

תל אביב יפו TEL AVIV YAFO

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

תאריך: כ"ד אלול תשע"ה
08 ספט 2015

אסמכתא יוצא: 2015-000246

לכבוד
גילה אורון

בגין מנחם 125
תל-אביב - יפו 67012
א. ג. נ,

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

(א) **זיהוי התכנית**

מספר התכנית	שם התכנית	מגיש התכנית	עורך התכנית
תא/מק/4511	שכונת הרכבת - איחוד וחלוקה	הועדה המקומית תל אביב יפו	אדר' עודד גבולי

(ב) **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)		תכנית כוללנית בשטח התכנית	
תל אביב יפו	☒ 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 בהיקף 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	מהות הסעיף בחוק או ההוראות הרלבנטיות בתכנית הכוללנית לשטח התכנית
איחוד וחלוקה ללא הסכמה	62א (א) סעיף קטן 1	*איחוד וחלוקה של מגרשים ללא הסכמה לפי סימן ז' בפרק ג.*

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

תאריך: כ"ד אלול תשע"ה
08 ספט 2015

אסמכתא יוצא: 2015-000246

(ד)

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עודד גבולי, אדר'	052082613		18/10/15
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, עו"ד	2438976-9		18.10.15

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

חו"ד הצוות ותחום מקרקעין :

ממליצים להפקיד התכנית.

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 15-0019ב' מיום 04/11/2015 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

אדר' לריסה קאופמן מ"מ מהנדס העיר

מפאת חוסר זמן הנושא ירד מסדר היום.

משתתפים:
נתן אל נתן, שמואל גפן, מיטל להבי, יהודה המאירי, אופירה יוחנן וולק וראובן לדיאנסקי,

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 15-0020ב' מיום 18/11/2015 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

<u>מהלך הדיון:</u>
עידן האוז : מציג את עיקרי התוכנית ומדגיש שמדובר בתוכנית שמטרתה הינה איחוד חלוקה בלבד.
אורלי הראל : התוכנית הראשית הינה תוכנית מאושרת כחלק מהחיוב בתוכנית הראשית ומרצון לעודד את מימוש התוכנית לקחה על עצמה הועדה המקומית לטפל בנושא של איחוד וחלוקה.

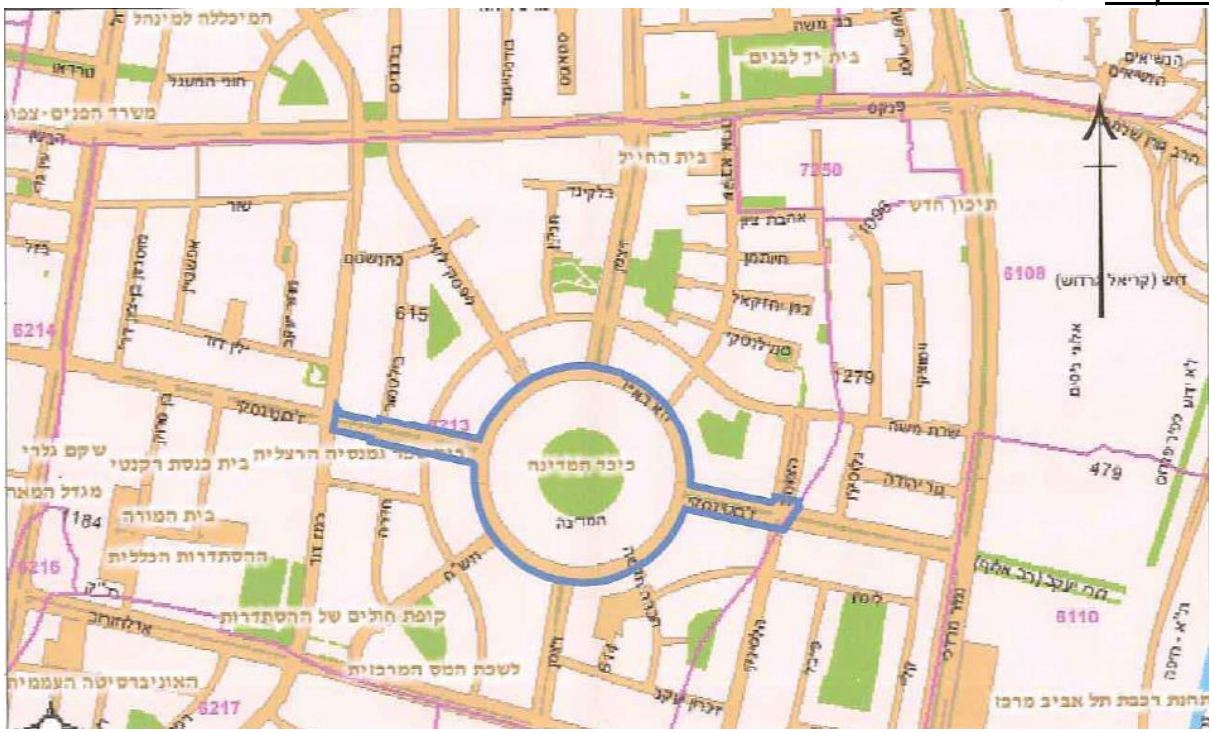
<u>הועדה החליטה:</u>
לאשר את התוכנית להפקדה.

משתתפים : דורון ספיר, נתן אלנתן, שמואל גפן, ראובן לדיאנסקי, ניר סיבליה, אסף זמיר, אלון סולר ויהודה המאירי.

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

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית: וועדה מקומית

מיקום: כיכר המדינה



כתובת: רחוב ה' באייר

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6213	מוסדר	חלק	184, 209-220, 273, 322-340, 354, 355, 559-565, 575-577, 587-589, 744, 897-918, 932, 934, 938-941, 1152, 1193, 1199, 1247, 1265, 1299, 1301, 1304, 1307, 1309, 1311, 1322, 1326, 1332, 1340, 1345, 1347, 1349, 1352, 1355, 1357, 1360, 1365, 1382, 1384, 1392, 1394, 1403, 1410, 1430, 1433, 1437, 1442	189, 275, 276, 345, 346, 356, 435, 586, 894-896, 936, 937, 1306, 1312, 1320, 1324, 1343, 1363, 1388, 1407, 1413, 1423

שטח התכנית:
77,743 מ"ר.

מתכננים:

אדריכל תכנית: יסקי-מור-סיון אדריכלים מתכנן פיתוח ונוף: ת.מ.א תכנון מרחב אורבני

יועץ בנייה ירוקה: לשם שפר איכות הסביבה יזם: וועד בעלי המגרשים בכיכר המדינה בעמ

בעלות: וועד בעלי המגרשים בכיכר המדינה בעמ , עיריית תל אביב-יפו

מצב השטח בפועל:

שבילי אספלט, שטחי גינון, גינת כלבים, תחנת אופניים תל-אופן, ריהוט רחוב ועצים בהתאם למדידה וסקר עצים.

מצב תכנוני קיים:

תא/מק/2500

תא/מק/2500/א - תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי ע"י הוועדה המקומית.

תא/מק/2500/ב- שינויים בהסדרי תנועה -ביטול מינהרה- לקראת דיון בוועדה המחוזית .

התכנית התקפה כוללת 3 מגדלים בני 40 קומות מגורים, הבינוי התת קרקעי כולל 4 קומות מרתף לחניה ציבורית, חניה פרטית ומועדון ספורט ושטח למבנה ציבור ושצ"פ.

תכנית 2500/ב שתידון בוועדה המחוזית בחודש הקרוב משנה את הוראות תכנית 2500 ותכנית תא/מק/2500/א ע"י ביטול מנהרת כלי הרכב הקבועה בתכנית וכן כוללת תוספת שטחי שירות למגדלי המגורים, איחוד שטחי השצ"פ והשב"צ למגרש אחד בעל ייעוד מעורב, קביעת זכויות בניה לבנייני ציבור,קביעת קווי בניין, מספר קומות והוראות בינוי עבורו ושינוי שלביות ביחס להוצאת היתרי בניה ומתן אישורי איכלוס.

כמו כן כוללת התכנית הגדרת שטחי מסחר לקיוסקים בשדרה ההיקפית .

מצב תכנוני מוצע:

טבלת נתונים:

נתונים		תכנית 2500/א
	מ"ר	
שטחים עיקריים	מ"ר	59175 (מגורים) +6000 (ציבורי) = 65175 (סהכ)
שטחי שרות	מ"ר	23600 (מגורים) + 103100 (מרתפי מגורים) + 1800 (ציבורי) + 40400 (מרתפי ציבורי) = 168900 מר (סהכ)
מרפסות		
גובה	קומות	ק.כניסה (+ק.ביניים)+40 ק.מגורים+ק. גג טכני
	מטר	155.6 מ'
תכסית המגדל		כ-1000 מ'
תכסית מרתפים		כ-29,160 מר

נתונים		תכנית 2500/ב
	מ"ר	
שטחים עיקריים	מ"ר	59175 (מגורים) + 200 (מסחר) + 25200 (ציבורי) = 84575 מר (סהכ)
שטחי שרות	מ"ר	29587 (מגורים) + 103100 (מרתפי מגורים) + 8400 (ציבורי) + 40400 (מרתפי ציבורי) = 181487 מר (סהכ)
מרפסות		5436 מ"ר
גובה	קומות	ק.כניסה (+ק.ביניים)+40 ק.מגורים+ ק.גג טכני
	מטר	155.6 מ' מע"פ
תכסית המגדל		עד 1000 מ'
תכסית מרתפים		85%

עיקרי הוראות התכנית

התכנית כוללת הוראות בנושא בינוי ופיתוח:

בינוי: העמדה מחייבת של 3 מגדלי המגורים ותכסיתם.

פיתוח השטח : יצירת שדרה הקפית ברוחב של כ-18 מטר אשר כוללת נתיב אופניים דו סיטרי,רצועת גינון ועצים, מסלול ריצה ומדרכה, קיוסקים ומקומות ישיבה.יתרת השטח שאינו מבונה יכלול שטחי שהיה (מדשאות) בהיקף שלא יפחת מ7 דונם בשטח הפרטי, ואגם מרכזי בשטח שלא יעלה על 3.5 דונם.

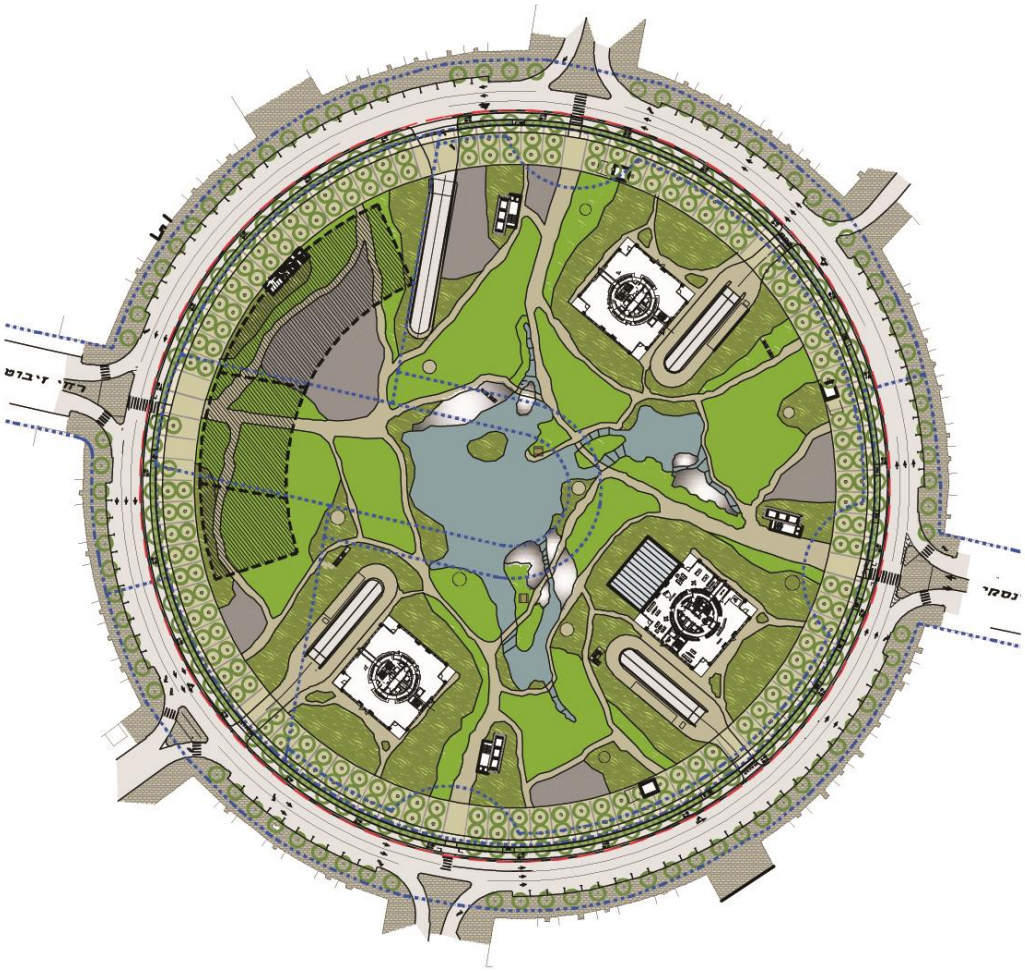
פיתוח השטח הציבורי יהיה ברצף עם השטח הפרטי המסומן בזיקת הנאה ויכלול אלמנטים זהים.

<u>הדמיות המבנים</u>





תכנית פיתוח השטח



הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

2.1 אפיון המבנים בפרויקט

א. **תיאור כללי** –

3 מגדלים ריבועיים, בני כ-40 קומות מגורים המתוכננים בהסטה קלה מהצירים ראשיים-רחובות ויצמן וז'בוטינסקי. בהתאם לתב"ע, כל מגדל כולל קומת כניסה 40 קומות מגורים, וקומת גג טכני שגובהה לא יעלה על 8 מ'.

התכנית כוללת 4 קומות מרתף: מפלס 1 - - קומת ביניים מתחת לגרעיני המגדלים המיועדת למתקנים טכניים ומחסנים, מפלס 2- - קומה המיועדת לחניה פרטית ,מתקני מועדון ספורט, מתקנים טכניים ומחסנים; מפלס 3- - קומה המיועדת לחניה פרטית, פריקה וטעינה, מועדון ספורט, מתקנים טכנים ומחסנים; מפלס 4- קומה המיועדת לחניה ציבורית, מתקנים טכניים ומחסנים.

עיצוב המגדלים

חזיתות המגדלים, בפרשנות מודרנית לחזיתות הבינוי הקיים ברחוב ה' באייר, מאופיינות בקומות טיפוסיות חזרתיות, התחומות בגובהן ברצפות בולטות אשר בינהן קיר מסך המורכב זכוכית ואלומיניום (בגוון בהיר). מרפסות הדירות כלולות בנפח בינוי בפינות המגדלים. 2 עמודים נטויים, מחופים באלומיניום (בגוון בהיר) תוכננו בארבעת פינות המגדל ולכל גובהו.

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

עפ"י תקפה-מספר הקומות לא יעלה על 40 קומות מגורים מעל קומת כניסה וקומה טכנית .

ג. **קווי בניין** - עפ"י התכנית התקפה.

2.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

א. **חומרים** – 3 המגדלים הינם בעלי מעטפת זכוכית ואלומיניום (בגוון בהיר) לכל גובהם. עמודים וקורות אופקיות בולטות מחופות באלומיניום (בגוון בהיר). הזכוכית בידודית מטיפוס LOW-E בדרגת שקיפות גבוהה מ-50% ובדרגת רפלקטיביות נמוכה מ-14% (פנימית וחיצונית).

ב. **מרפסות** – המרפסות מתוכננות בפינות קומות המגורים הטיפוסיות, שקועות במסה הבניינית ותחומות בעמודים נטויים המחופים באלומיניום (בגוון בהיר) . למרפסות מעקה זכוכית עם מאחז יד מאלומיניום (בגוון בהיר).

ג. **הצללות וסגירות חורף** –עפ"יהנחיות העירוניות לפרגולות/הצללות .

ד. **שילוט**- על פי הנחיות הוועדה המקומית ובאישור מח' השילוט העירונית. **חזית חמישית** - גגות הבניינים יהיו שטוחים. כל המערכות הטכניות יהיו מוסתרות ויטופלו אקוסטית בהתאם לתקנים ולהנחיות היחידה הסביבתית בעיריית תל אביב יפו..

ה. תאורה אדריכלית- תאורה אדריכלית תהיה על פי מדיניות הוועדה המקומית לא תותר תאורת הצפה. במידה ומבוקשת תאורה אדריכלית, יש להציג הדמיות לילה לאישור אדר' העיר בעת הוצאת היתר הבנייה.

2.3 קומת הקרקע/קומת הכניסה

א. **כניסות**

למרתפי החניה מתוכננות 4 רמפות לרכבים:

בצפון-מערב המגרש – רמפת כניסה ויציאה לחניון הציבורי וכן כניסה לרכבי שרות ולדרך שירות הפנימית.

בצפון- לצד מגדל מגורים C, רמפת כניסה ויציאה לחניון הפרטי.

במזרח- לצד מגדל מגורים B, רמפת כניסה ויציאה לחניון הפרטי.

בדרום- לצד מגדל מגורים A, רמפת כניסה ויציאה לחניון הפרטי ויציאה מהחניון הציבורי.

3 מבני כניסה ויציאה של הולכי רגל מהחניון הציבורי, הכוללים חדר מדרגות ומעלית, תוכננו בהיקף הכיכר מול הצירים הראשיים, בצפון, בדרום ובמזרח הכיכר. במבנים אלה ישולבו פירים ומערכות איוורור חניונים ושטחם לא יעלה על85 מ״ר כל אחד ובגובה של כ-5 מ׳

למגדלי המגורים A (צפון הכיכר) ו-C (דרום הכיכר) מתוכננות כניסות ללובי המגורים מהשדרה ההיקפית המתוכננת וממפרץ העצירה שלצד הרמפות. מצידו הצפוני או הדרומי של מגדל מגורים B מתוכננת כניסה נוספת למועדון ספורט דיירים מהפארק המתכונן.

ב. **קומת הקרקע**
קומת הקרקע של מגדלי המגורים, כוללת לובי כניסה הכולל קומת ביניים טכנית ומועדון דיירים.

ג. **שטחים משותפים בנויים**
במפלס ביניים מרתף 1- יתוכננו מחסנים ומתקנים טכניים. במפלס מרתף 2- יתוכנן חניון דיירים, מתקני מועדון ספורט, מחסנים ומתקנים טכניים. במפלס מרתף 3- יתוכנן חניון דיירים, מועדון ספורט (אשר יכלול חדרי כושר, חדרי טיפולים ובריכה), חצר פריקה וטעינה, חדרי אצירת אשפה, מחסנים ומתקנים טכניים. במפלס מרתף 4- יתוכנן חניון ציבורי, חניית אופניים ועגלות, מחסנים ומתקנים טכניים.

2.4 <u>נגישות</u>

תכנון הבינוי והפיתוח יהיה עפ״י הנחיות יועץ הנגישות העירוני .

2.5 <u>מערכות</u>

א. **מתקנים טכניים והנדסיים** – חדרי החשמל של חברת חשמל וחדרי הגנרטורים יתוכננו במרתף 3- מתחת לרמפות הכניסה לחניונים ובאישור היחידה הסביבתית של עיריית תל אביב יפו.

ב. **מערכות מיזוג אויר** – מערכות מיזוג האוויר כוללות מגדלי קירור ומאגרי מים אשר יתוכננו במפלס מרתף 3-. המגדלים יחוברו ליחידות עיבוי המתוכננות בחדרים טכניים קומתיים.
יציאות אוויר ממגדלי הקירור יתוכננו במסעת מפרץ העצירה שסביב רמפות הכניסה לחניונים.
פתרון עיצובי למפגש בין תריסי האוורור לשטח הפארק יהיה על פי המתואר בתכנית העיצוב.
איוורור חניונים ושטחים פרטיים - מיקום פתחי כניסת אוויר יתוכננו בהיקף ובפנים הכיכר עפ״י פרט המפורט בחוברת תכנית העיצוב וללא הגבהה מעל פני הקרקע. פליטת אויר ושחרור עשן מחניונים יבוצעו בגובה הנדרש מעל קומת הקרקע ולפי הנחיות איכות הסביבה . לבנייני המגורים יהיו מספר מערכות איוורור (איוורור ח.שירותים, מטבחים, שחרור עשן לקומות) אשר יתאווררו ויפלטו דרך פירים למערכות בגג כנדרש בתקן ולפי יועץ מ.א ובטיחות. ??

ג. **אצירה ופינוי אשפה, מיחזור** - חדרי אצירת אשפה ומחזור יתוכננו במרתף 3-. תחזית התפלגות נפחי הפסולת ומרכיבי המחזור וכן עקרונות תכנון נדרשים בהתאם, מצורפים בנספח בנייה ירוקה לתכנית עיצוב אדריכלי. תכנון הנדסי מפורט של מערכת אצירת האשפה ייעשה בתיאום ובאישור אגף תברואה וע"פ הנחיות עירוניות לפינוי פסולת.

ד. **הנחיות אקוסטיות** – הטיפול האקוסטי יעשה בהתאם לתקנים ולפי הנחיות היועץ.

ה. **בריכות שחיה** – בריכת שחיה תתוכנן במועדון ספורט דיירים אשר ימוקם במפלס מרתף 3-. שטחי הסקייליט יהיו צמודים למגדל, במפלס הפיתוח ושטחם לא יעלה על המופיע בתכנית המפורטת בחוברת התכניות.

ו. **תאורה** - תאורת חזיתות ותאורת שטחים פתוחים לציבור יקבעו בהתאם להנחיות עיצוב עירוניות.

ז. **כיבוי אש** - רחבות כיבוי אש ימוקמו באזור מפרצי העצירה ורמפות הכניסה לחניונים שמתוכננות לצד הבניינים.

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

1.1. שטחים פתוחים /זיקות הנאה:

השטחים הפתוחים בתוכנית כוללים:

1.1.1. שדרה עירונית בהיקף הכיכר הכוללת: נתיב אופניים דו סיטרי, רצועת גינון ועצים, מסלול ריצה ומדרכה, קיוסקים ומקומות ישיבה. רוחב השדרה לא יפחת מ -18 מ'.כניסת הולכי רגל ורוכבי אופניים לשדרה תהיה בארבע נקודות עיקריות: רחוב ז'בוטינסקי ממזרח ומערב ורחוב ויצמן מצפון ודרום.

1.1.2. כניסות לפארק- הכניסות הראשיות לפארק יהיו בהמשך לצירי התנועה המרכזיים המקיפים את הכיכר. כניסות אלו יעוצבו באופן מודגש ויהיו רחבות ונגישות לקהל. כמו כן יהיו מספר כניסות נוספות המחברות נקודות מוקד בשדרה ובפארק ליצירת רצף תנועות מגוונות ועבירות גבוהה של הולכי הרגל.

הכניסות לחניונים יהיו באמצעות אבן עלייה לרכב תוך שמירה על רצף המדרכה ,זכות קדימה להולכי רגל ואמצעי בטיחות ככל שיידרשו ע"י אגף התנועה.

פארק הכולל שטחי גינון, מדשאות ואגם

מערכת שבילים קושרת את הכניסות הראשיות מרח' ויצמן ורח' ז'בוטינסקי.

האגם יהיה מורכב ממספר גופי מים במפלסים שונים, נחלים, מפלים ואיים, ותחום ע"י צמחיה, דשא, שבילים וסלעים במפלסים משתנים. את האגם ניתן יהיה לחצות באמצעות גשרים וסלעים. שטחו לא יעלה על 3.5 דונם.

שטחי הגינון יהיו מצמחייה עשירה ומורכבת מצמחייה רב שנתית ועונתית המתאימה לתנאי אור וצל הקיימים, מדשאות ועצים.

שטחי הגינון והמדשאות לא יפחתו מ-7 ד' בתחום השטחים הפרטיים אשר יאפשרו שטחי שהיה ומשחק.

הפארק יכלול חמישה מוקדים עם מתקני משחק, אזורי ישיבה,שולחנות משחק וגינת כלבים שתמוקם בשטח הפרטי.

תותר הקמת פביליונים להצללה ותצפית כמפורט בחוברת העיצוב- הכל באישור אגף שפ"ע ואדר' העיר.

בתחום הפארק ובצמוד לשבילים מרכזיים יוקמו שלושה מבני יציאה מהחניון שיכללו מעליות, בשטח עד 42 מ"ר כל אחד ובגובה עד 5 מ' ובנוסף השטח המינמלי הנידרש לאיורור החניונים.

פרטי מבני היציאה יהיו על פי המתואר במסמכי תכנית העיצוב.

מדרגות מילוט נוספות ופתחי יניקת אוויר לא יבלטו מפני הפיתוח בתחום הפארק.

הפארק יתוכנן באופן רציף ונגיש ללא גידור.

לא יותר איורור המזגנים בשטחי הפיתוח. פתחי הכנסת האויר ימוקמו במפלס פני הפיתוח ובתחום שטחי צמחייה ולא תותר הצבתם בתחומי מעבר ושהיה.

1.1.3. הקמה

כל השטחים הפתוחים בתחום הכיכר יוקמו בבת אחת כולל פיתוח השטחים הציבוריים.

1.1.4. תחזוקה

תחזוקה בתחום הכיכר תהיה עפ"י הסכם שייחתם בין העירייה ויזמי התכנית.

1.1.5. פיתוח השטח:

1.1.6. **שדרה ושבילים מרכזיים** – יהיו מיציקה כגון בטון כורכרי/גרנוליט ובאישור אגף שפ"ע ואדר' העיר

1.1.7. **נתיבי אופניים** - נתיב אופניים דו סיטרי יהיה בצמוד לכביש ובמפלס הכביש עם מפרדה לפי פרטים סטנדרטיים עת"א. סימון ושילוט יהיה לפי נספח תנועה.
חניית אופניים תוסדר בתחום רצועת הגינון והעצים הצמודה לנתיב האופניים.

1.1.8. **גדרות** - מעקות וגדרות במקרה של הפרשי גובה בלבד יהיו בנויים בחיפוי אבן/גרנוליט/טרצו/טיח או יהיו מעקות קלים יהיו באישור אדריכל העיר.

1.1.9. **צוברי גז** - צוברי הגז יוצמדו למגדל ככל הניתן בכפוף לתקנים הרלוונטיים ועל פי המיקום המוצג במסמכי תכנית העיצוב.צובר הגז יוטמע בשטח גינון ולא יבלוט מעבר לפני הפיתוח.

1.1.10. **גמל מים** - גמל מים ישולב בדופן המבנים המתוכננים או רמפות כלי הרכב, בנישה או בתחום המרתף ליד דרך השירות הפנימית, בכפוף לדרישות "מי אביבים" ועל פי המיקומים המוצגים במסמכי תכנית העיצוב.

1.1.11. **קיוסקים** – יותרו עפ"י הוראות התכנית התקפה. לא יותרו מתקנים טכניים על הגג או מחוץ למעטפת המבנה.

1.1.12. **מבני מעלית חניון** – מבנה המעלית ישולב עם המדרגות וכן פירי פליטת אוורור מהרתפים. שטח המבנים לא יעלה על כ-85 מ' כ"א. עיצוב המבנים יהיה אחיד ועל פי הפרט המתואר במסמכי תכנית העיצוב ובאישור אדריכל העיר.

1.1.13. **צמחייה ונטיעות עצים**

1.1.14. **עצים להעתקה** - עצים בעלי ערך יועתקו לתחום המגרש הציבורי במהלך עבודות הבניה וישתלו מחדש בתחום הפרויקט מעל לתקרת המרתף ובמסגרת עבודות **הפיתוח. הכל בהתאם לנספח העצים המצורף למסמכי התכנית. ההעתקה תבוצע בליווי אגרונום מומחה.**

1.1.15. **עצים חדשים** - גודל עצים מינימלי יהיה – עץ חצי הגזע צירי ושלם ללא גיזום או קיטום עד לתחילת ההסתעפות. בעל 3 ענפים עיקריים לפחות בצורה סימטרית.

1.1.16. ישמר בית גידול רציף לעצים וצמחיה בעומק שלא יפחת מ-1.5 מ'

1.1.17. השקיה - מערכות ההשקיה יתוכננו עם מערכות דישון אינטגרליות ופרופורציונליות, כולל מיכלי דישון המותאמים לגודל שטחי הגינון.

1.1.18. **חשמל ותאורה -** תאורה ע"י עמודי תאורה ו/או שילוב תאורה בריצוף/ריהוט/צמחיה. אפיון הגופים והעמודים בתחום הכיכר יקבע בתאום עם אגף מאור עת"א ואדריכל העיר מדרכות היקפיות יהיו לפי פרטים סטנדרטיים עת"א.

1.1.19. **ריהוט רחוב** - בתחום הכיכר יותקנו ספסלים, שולחנות וכסאות, מתקני משחק, אשפתונים, מתקני שתייה וכדומה – אפיונם יקבע בתאום עם אגף שפ"ע עת"א ואדריכל העיר מדרכות היקפיות יהיו לפי פרטים סטנדרטיים עת"א.

1.1.20. **שילוט** – יותקן שילוט בכניסות הראשיות ובתחום הפארק לצורך הכוונה וכללי התנהגות. אפיון השילוט ותוכנו באישור מח' השילוט העירונית אגף שפ"ע עת"א ואדריכל העיר.

4. מאפייני בניה ירוקה-

תנאי להוצאת היתר בניה יהיה עמידה בת"י 5281 לבניה בת קיימה והנחיות מה"ע העיר לנושא זה.
חלות דרישה זו תהיה על כל סוגי המבנים והשימושים בשטח התכנית.

א. דו"ח רוחות

בסמוך לפינות המגדלים בהן חזויה חריגה מהקריטריון על פי בדיקת משטר הרוחות, מומלץ לשלב אמצעים למיתון רוח כגון, עצים בוגרים ירוקי-עד, ריהוט רחוב מוגן רוח (קירות מסך, אלמנט פיסי מחורר), להגנה מפני רוחות אופקיות הזורמות מכיוון מערב וצפון-מערב.

ב. דו"ח הצללות והעמדת המבנים

הצללות ע"ג פתחים מזוגגים ייעשו באמצעות תריסים כלואים בין שכבות הזיגוג.

ג. אוורור הדירות

למעלה מ-20% מתוך כלל שטח הדירות בבניין יאפשרו אוורור מפולש כמוגדר בתקן ת"י 5281.

ד. דו"ח תרמי עקרוני

מגדלי המגורים בתכנית יעמדו בתקן ת"י 5282, בדירוג B לפחות

ה. מערך ניהול המים במבנה

מי עיבוי מזגנים יועברו מהמגדלים להשקיית שטחים מגוננים בתכנית.

ו. ניהול מי נגר

תכסית המרתפים לא תעלה על 85% לצורך חלחול מי נגר. שיפועי הפיתוח יאפשרו זרימת מים משטחים מרוצפים ומגוננים לצינורות שרשוריים שיותקנו בהיקף תקרת המרתף. באזורים אלו תתאפשר השהיה של מי הנגר וכמו כן חלחול באמצעות הזרמת המים המושהים לבורות חלחול.

ז. הפרדת אשפה

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

5. גמישות:

שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי, או בעיצוב המבנים ככל שיידרשו, לרבות התאמת הפיתוח להסכם אחזקת השטחים הפתוחים שייחתם בין היזמים לבין העירייה, יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יהוו שינוי לתכנית זו.

חו"ד צוות:

לאשר את התכנית בכפוף לתנאים הבאים:

1. בתחום המגרש הפרטי, בשטחים הפתוחים שאינן מבונים (שטחים המבונים כוללים שטחי המגדלים, רמפות לכלי רכב, מבני כניסות ויציאות לחניונים, מערכות וכיו"ב), ישמרו כ- 80% לטובת שטחים הנגישים לציבור הכוללים שטחי משחק, אזורי ישיבה, שבילים, גינת כלבים, דשא בשטח שלא יפחת מ-7 דונם ושדרה הקפית. ביתרת השטח הפרטי הפתוח (כ-20%) שאינו מבונה יהיו אזורי צמחית נוי ואגם.
2. התכנית כוללת מבנה ציבורי בשטח השב"צ-שצ"פ בהתאם להקפי הבניה הקבועים בתכנית תא/2500ב' אשר נמצאת בהליכי אישור בוועדה המחוזית.
3. התכנית תכלול תאום כל נושא השלביות והתשתיות מול הגורמים העירוניים הרלוונטיים.
4. התכנית תכלול תאום ואישור סופיים עם אגף התנועה וכן יישום החלטות הוועדה המחוזית ככל שיהיו לגבי תכני תתא/2500ב.
5. הקמת חדר התחזוקה-בכפוף להנחיית אגף שפ"ע ובתאום אדריכל העיר.
6. התכנית תכלול פיתוח זמני בתחום המגרש הציבורי, אשר יכלול עצים המיועדים להעתקה ומדשאות בשטח מקסימלי בתחום זה.
7. תנאי לאישור התכנית יהיה הסכם חתום של בעלי הקרקע עם העירייה בכל הנוגע להקמה ותחזוקת השטחים הפתוחים הכלולים בתכנית.

בישיבתה מספר 0020-15ב' מיום 18/11/2015 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

<u>מהלך הדיון:</u>

גילה גינסברג: מציגה את הרקע לתוכנית העיצוב בדגש על המאמץ שנעשה בנוגע לשטחים הפתוחים הכוללים שטחי זיקת הנאה ושטחים ציבוריים. ההתייחסות אליהם היתה כמקשה אחת. כמו כן ההערות של נציגות רובע הוטמעו ככל שניתן בתוכנית העיצוב.

יוסי סיון: מציג במצגת את תוכנית העיצוב

גילה גינסברג: (ביחס להערה לגבי שטחי הציבור הבנויים המוצגים בתכנית)ההנחיה לסמן את מבנה הציבור היתה של הצוות. מדובר בשטח לעתודת בניה. אין לנו כרגע פרוגרמה אליו אך לא נרצה למנוע את

הבניה המקסימלית בעתיד במידה וידרש ולכן מופיעה אילוסטרציה. תוכנית 2500 ב' תיתן את המסגרת התכנונית ובהמשך התכנון יהיה בהתאם לצרכים.
אורנה ממשרד ת.מ.א: מציגה את תכנון הנוף.

יהודה המאירי: לבצע תיקונים בסעיף 1.1.9 – אני מציע לא לכתוב יוטמע בשטח הגינון אלא יוטמן (הכוונה לצוברי גז) ולמחוק את המילים "ככל הניתן".
דורון ספיר: יתוקן

דיון פנימי
ערן פרידלר: מדובר בשטח פתוח חלקו שצ"פ וחלקו פרטי עם זיקת הנאה לציבור. מי שמסתובב לא יודע אם מדובר בשטח פרטי או ציבורי היות והשטח יפותח ללא גבולות. על כן צריך לתת מענה לגבי ההקמה והתחזוקה. סיכמנו על עקרונות שלפיהם הפיתוח יהיה אחד באחריות היזמים ולצורך כך צריך שיהיה הסכם. אנחנו עדיין לא נמצאים שם, תנאי להיתר בניה יהיה חתימה על הסכם. אישור של הועדה המקומית לתוכנית יותנה בכך שהם יתחייבו להגיע להסכם שכזה.
גילה גינסברג: סעיף 7 במקום הסכם צריך שיהיה רשום כתב התחייבות.
אביגדור פרויד: היה והמבנה הציבורי יבנה שיבנה צפונית לדופן הצפונית של ז'בוטינסקי.
דורון ספיר: אני מבקש שיהיה נספח של תוכנית צל למבקרים בפארק. תוכנית צל שמראה איך המראה הזה מוצל.
יואב דוד: בפרויקט הזה יש פתרונות מצוינים החל מהשדרה לתוכנית צל.
עודד גבולי: בנוגע למבנה הציבור, חייבים לבנות במקום הזה מבנה ציבור. יש לנו מחסור בשטחי ציבור וזו הזדמנות לקבל מבני הציבור, המבנה יוסיף לפרויקט הזה.
יהודה המאירי: סעיף גמישות מס' 5 להוסיף את המילים ידווח לועדה.
דורון ספיר: אין צורך.
גילה גינסברג: מבקשת להוסיף תיקון שיקבע את גודל האגם שלא יעלה על 3 דונם.
כמו כן סעיף 7 לשנות במקום הסכם "כתב התחייבות".

<u>הועדה החליטה:</u>
לאשר את תוכנית העיצוב בהתאם לחוות דעת צוות ובנוסף:

1. גודל האגם על שלוחותיו לא יעלה על 3 דונם.
2. תנאי לאישור התוכנית יהיה כתב התחייבות חתום של בעלי הקרקע עם העיריה ככל הנוגע להקמה ותחזוקת השטחים הפתוחים הכלולים בתוכנית. ותנאי להוצאת היתר בניה יהיה חתימה על הסכם בענין.
3. למסמכי התוכנית תצורף תוכנית הצללה בשטח הפתוח לרווחת הציבור למבקרי הפארק (עצים פרגולות וכד') באישור אדריכל העיר.
4. התוכנית תוצג לנציגות תושבי רובע 4 שהשתתפו בתהליך עד כה, במידה ולדעת מהנדס העיר ידרשו תיקונים משמעותיים יובא הדבר לידיעת הועדה והחלטתה.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, שמואל גפן, ניר סיבליה, אסף זמיר ויהודה המאירי.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: וועדה מחוזית

מיקום:
רחוב ארלוזרוב פינת רחוב משה שרת



כתובת:
תל אביב - יפו
ארלוזורוב 113

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6213	מוסדר	חלק מהגוש	1287,1285	

שטח התכנית :

מתכנן: אבי מאיר אדריכלים ומתכנני ערים

יזם: שירותי בריאות כללית

בעלות:
שירותי בריאות כללית

מצב השטח בפועל:
בניין לשכת המס הוקם בשנת 1964 בתכנונו של אדר' מרדכי בן חורין.
הבניין כולל מסד בעל חזית ייחודית לכל אורך החלקה ומעליו מבנה הממוקם על חלק מקומת המסד הכוללת קומת ביניים, 4 קומות טיפוסיות וקומת גג. המבנה כולל מרתף וחניון.
הבניין מהווה מופת אדריכלי ומייצג סגנון בינוי של התקופה (ברוטליזם במבני ציבור) ובפרטי בטון ייחודיים.
הבניין משמש כיום את הנהלת קופ"ח כללית.

מדיניות קיימת:
תמ"א 23/א/4 קובעת תוואי רכבת קלה ברחוב ארלוזורוב (הקו הסגול וכן מפגש עם הקו הירוק בצומת עם אבן גבירול).
בהמשך לכך תא/5000 תכנית מתאר מקומית לתל אביב הקובעת את רחוב ארלוזורוב כציר מעורב הכולל חזית מסחרית.

מצב תכנוני קיים:
תב"ע תקפה: 908 תיקון מס' 1 לשנת 1964 לתכנית מתאר מס' 50_תכנית כללית למזרח ת"א
יעוד קיים: מגרש מיוחד עבור בניין לשכת המס
שטח התכנון: 3678 מ"ר
זכויות בניה (אחוזים, שטחים, קומות, שימושים): אחוזי הבנייה לא יעלו על 148% משטח המגרש (לא כולל מרתפים, ושטחי עזר למכונות ומתקנים בגג ובקומת הביניים, חללים למעבר מעליות, תעלות וצינורות אינסטלציה סניטרית).
גובה הבניין לא יעלה על 8 קומות (כולל קומת ביניים וגג לשירותים) מעל שתי קומות מרתף ובסה"כ 26.20 מ' נטו.

מצב תכנוני מוצע:
1. שימור בניין לשכת המס.
2. תוספת מבנה לשימושי מסחר ומגורים לצד מבנה המשרדים הקיים במגרש תוך שמירה על מרכיבי הבינוי הקיימים לרבות חזית קומת הקרקע הרציפה לכל אורך המסד.
3. שטח התכנון המוצע תואם להנחיות תכנית המתאר מבחינת הרח"ק המותר - 3.5.
4. גובה הבניין המוצע יהיה זהה לגובה הבינוי הקיים (נמוך מהמותר בתכנית המתאר).

פירוט יעדים/שימושים: בניין משרדי קופ"ח כללית
השימושים המוצעים מעבר לקיימים: מסחר ומגורים

זכויות בניה:

יעוד	שטח עיקרי	שטחי שירות			שטחי שירות		
	מעל הקרקע	מעל הקרקע	סה"כ	מעל הקרקע 1	מתחת לקרקע	סה"כ	מתחת לקרקע 2
	מ"ר	מ"ר	מ"ר	%	מ"ר	מ"ר	%
מגורים	4800	2000	6800		8500	9200	250
מסחר	500	200	700				
משרדים	5863 (קיים) – 780 (הריסה) = 5083		5083		2200 (קיים) – 1500 (הריסה) = 700		

1 - % מהשטח העיקרי
2 - % משטח הקרקע

צפיפות יח"ד:
שטח ממוצע ליח"ד : 70
מספר יח"ד ששטחן 45-35 מ"ר :
מספר יח"ד ששטחן 90-45 מ"ר : 68
מספר יח"ד ששטחן 120-90 מ"ר :
מספר יח"ד ששטחן מעל 120 מ"ר :
סה"כ יח"ד : 68

נתונים נפחיים:
מספר קומות : מ :0 עד : 7 (סה"כ 8 קומות + גג באגף האחורי, סה"כ 7 קומות + גג באגף הקדמי) – זהה למבנה הקיים
גובה : 26.20 מ' נטו - זהה למבנה הקיים.
תכסית : 1200 מ"ר
קווי בניין : קדמי :4 (זהה לקו הבניין הנוכחי), אחורי :4, צידי מערבי :4 (זהה לקו הבניין הנוכחי), צידי מזרחי (ביחס לבניין הקיים) :8

עקרונות ודברי הסבר נוספים:
המבנה החדש יהיה זהה בגובהו למבנה הקיים.
הבניין יתוכנן עם שני אגפים בעלי גרעין משותף אשר יתפקדו כבניין אחד. האגף הקדמי ישמור על קווי בניין בהתאם לקיים וכן על אופיו האדריכלי (בינוי מעל קומת מסד) של המבנה הקיים. חזיתות האגף הקדמי וכן חומרי הגמר של הבניין החדש יהיו תוך התייחסות לחזיתות המבנה הקיים.
חזית המסד הכוללת אלמנט רפפות הבטון בקומת הקרקע לכל אורכה של החזית הקדמית ישמר וישולב בבנייה החדשה.

תחבורה, תנועה, תשתיות:
יוקמו עד 5 מרתפי חנייה תת קרקעיים תחת הבניין החדש. גישת כלי הרכב הקיימת תשמש גם עבור הבניין החדש תוך התאמות לתקני התנועה התקפים בעת עריכת התכנית . מאזן החנייה יקבע לפי תקני החנייה התקפים בעת עריכת התכנית.

עיצוב (היבטים מקומיים, השפעה על קו הרקיע העירוני במקומות הרלוונטיים):
התאמה לבינוי הקיים במגרש.

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

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו'):
עמידה בקובץ הנחיות עירוני בנושא בניה ירוקה

משימות פיתוח בסביבת הפרויקט:
הכנת תיק תעוד לבניין לשכת המס

טבלת השוואה:

נתונים	מצב קיים (מעל מפלס הכניסה)	מצב מוצע (מעל מפלס הכניסה)
סה"כ זכויות בניה	148%*	- 20% (הריסה) + 144% (שטח עיקרי) = 272% (סה"כ שטח עיקרי)
	5863מ"ר**	- 780 מ"ר (שטח להריסה) + 7500 מ"ר (שטח בנייה) = 12583מ"ר (שטח בנייה)
זכויות בניה לקומה טיפוסית	22% (בבניין המשרדים)	+ 19% (שטח עיקרי בבניין המגורים) = 41% (סה"כ שטח עיקרי בשני המבנים)
	950מ"ר**	+ 950 מ"ר (שטח בנייה) = 1900 מ"ר (שטח בנייה)
גובה	8 קומות***	סה"כ 8 קומות + גג באגף האחורי, סה"כ 7 קומות + גג באגף הקדמי – זהה למבנה הקיים
	26.20מ'	26.20 נטו - זהה לקיים
תכסית	75%	70%****
מקומות חניה	66*****	+ 150 = 216 חניות

*לא כולל מרתפים, ושטחי עזר למכונות ומתקנים בגג ובקומת הביניים, וחללים למעבר מעליות, תעלות וצינורות אינסטלציה סניטרית (מתוך תקנון התב"ע)
** סה"כ שטח בנוי קיים
*** כולל קומת ביניים וגג לשירותים (מתוך תקנון התב"ע)
**** בבנייה המוצעת התכסית קטנה.
***** קיים בהיתר

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)
חו"ד צוות:

1. נפחי הבניה: תוספת בניה תתאפשר בחלקו המערבי של המגרש, בנפח וגובה דוגמת המצב הקיים. המרווח בין הבניין הקיים למוצע לא יפחת מ-10 מ'.
2. שימושים: במגרש קיים מבנה לתעסוקה, באגף זה לא יותרו שימושים אחרים מלבד שימוש זה. בתוספת הבניה יותרו שימושי מגורים .בקומת הקרקע יחויבו שימושים ציבוריים/שימושי מסחר באגף הדרומי הפונה לרחוב.
3. % 10 מכלל יח"ד יהיו להשכרה בהתאם למדיניות העירונית.
4. בניין לשכת המס ייקבע כבניין לשימור במסגרת תכנית זו. תנאי להפקדת התכנית יהיה הכנת תיק תעוד וסקר הנדסי וכן קביעת הוראות עקרוניות לשיקומו אשר יפורטו במסגרת תכנית עיצוב ופיתוח. החזית הפונה לרחוב ארלוזורוב בתחום האגף המוצע תשומר , והתכנית תכלול הוראות בכל הנוגע להקמת האגף החדש תוך שמירה על המבנה הקיים.
5. תיקבע זיקת הנאה ברוחב שלא יפחת מ-1.60מ' במעבר מרחוב ארלוזורוב לשצ"פ הגובל בערף המגרש.
6. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי בוועדה המקומית בתאום עם מחלקת השימור.

בישיבתה מספר 0024-14ב' מיום 22/10/2014 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

<u>מהלך הדיון:</u>
גילה גינסברג: מציגה את עקרונות התוכנית המוצעת.
אסף מאייר: מציג את התוכנית.
אהרון מדואל: אנחנו מבקשים לקבוע שימוש מלונאות בבניין המוצע.

ראובן לדיאנסקי: בשל הקמת מרכז הספורט ברמז ארלוזורוב, עלול להפגע השטח הפתוח של הצופים לכן אני מציע לתת קומות למרכז הספורט במבנה בלשכת המס שיוקם.
אהרון מדואל: מרכז הספורט לפני מכרז.
אורלי אראל: מרכז הספורט הוא פרוייקט עירוני אם רוצים לעצור את הפרויקט צריך לדבר עם המנכ"ל.
עודד גבולי מהנדס העיר: התב"ע מייצרת תוספת מגורים וניתן לשלב שטחים ציבורים החיוניים. אולם להצריח את מרכז הספורט לתוכנית זו אינו מהלך רלוונטי, הצעת ההחלפה אינה נכונה.
יהודה המאירי: תוספת החניות -האם היא עונה על תוספת הקומות?
צבי סומך: כן היא אכן עונה.
אהרון מדואל: לבדוק את ענין המלונאות בתוכנית הזו -אני מציע שהיזמים יקחו פרק זמן לבדוק אך לשלב מלונאות בתוכנית.
צבי סומך: התוכנית לא רק שהיא עומדת בתוכנית המתאר היא פחות בגובה ואנחנו לא רואים טעם להוסיף מלונאות.
אהרון מדואל: מה השטח המוצע בתכנית?
אסף מאייר: התוספת היא 7,500 מ' סה"כ 12,000 ברוטו.

<u>החלטה:</u>
לשוב ולדון בישיבה הבאה.

משתתפים: אהרון מדואל-יו"ר, קרנית גולדווסר, יהודה המאירי, ראובן לדיאנסקי, איתי ארד פנקס, שמואל גפן וארנון גלעדי.

בישיבתה מספר 0025-14ב' מיום 05/11/2014 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

<u>מהלך הדיון:</u>
גילה גינסברג: התוכנית קובעת את בניין לשכת המס לשימור. קומת הקרקע לשימושי מסחר /שימושים ציבורים. היקף הבנין בהתאם לגובה הקיים. מוצעת תוספת של 68 יח"ד בשטח ממוצע של 70 מ"ר.
דורון ספיר: יש כאן יצירת זכויות יש מאין במגרש שאין בו אפשרויות לשימושים שונים מהקיים מבחינת התב"ע ואין שום זכויות לפיכך אם התב"ע הקיימת אינה מאפשרת שימושים סחירים- הציבור צריך לקבל יותר ולכן אני מציע לכלול 25% דיור בר השגה.
שמואל גפן: כמה קומות?
גילה גינסברג: 8 קומות.
דורון ספיר: במצב שאין תב"ע ואין זכויות הציבור צריך לקבל יותר.
ראובן לדינאסקי: מגרש קאנטרי שמתכננים מספר שנים מתוכנועל אדמות של שבט דיזינגוף. למעלה יש מעט מאוד שטחים פתוחים שהשבט משתמש בו. והנה כאן במבנה המדובר יש שטחים פתוחים ששבט דיזינגוף יכולים להשתמש בו. יש צרכים לציבור שמשתמש בשטחים הציבורים הילדים אם יבנה קנטרי לא יכולים להשתמש בשטחים האלה.
גל שרעבי: ברגע שנבנה את הקנטרי לא יהיה מקום לצופי דיזנגוף בכלל.
ראובן לדינאסקי: במקום שיהיה מלונאות או דיור בר השגה שיהיה שטח לקנטרי ומקום לצופים.
גילה גינסברג: עמדת היזמים -הם מעדיפים את ההצעה של דיור בר השגה בהיקף 10% מהשטח המוצע. הקנטרי כולל 3 בריכות שחיה זו פרוגרמה שמחכים לה זמן רב ואין שום התכנות מבחינה תכנונית למקם פרוגרמה בהיקף כזה בבניין נשוא התכנית
אהרון מדואל: האם אנחנו יכולים לכפות על היזם לבנות קאנטרי.
ארנון גלעדי: הקאנטרי אמור להבנות מכספים ממקום אחר.
גל שרעבי: רוצים להקים את הקנטרי, ולראות אם אפשר להזיז את המבנה עוד 5 מטר כדי לא לפגוע בצופים.
דורון ספיר: הנושא לא רלוונטי לדיון היום. במידה ואתם רוצים לדבר על הנושא נא לפנות למה"ע בנושא.
ראובן: העלתי הצעה , ואם ניתן לעשות את זאת אני אשמח.
דורון ספיר: הצוות המקצועי אומר שהצעה של ראובן לא ישימה.
שמואל גפן: יש הבדל בין תכנון וביצוע לעתיד, לבין מה שקיים.
הדבר הקיים הוא שבט הצופים. ראובן מבקש לבדוק אלטרנטיבה איך פותרים את הבעיה של הצופים, כדי שיהיה לצופים מרחב פעולה.
אהרון מדואל: בניין לשכת המס יש לו ערך אדריכלי מאוד גבוהה. האם יש כוונה לשמר אותו?

כיצד התוספת של 15% דיור בר השגה ישנה את התכנון.
דורון ספיר: זה בנפח הקיים ולא להוסיף. אם הדבר לא כלכלי שלא יעשו, גם ככה הבנין מיועד לשימור בתכנית הזאת.
מיכאל גיצין: מה ההגדרה של דיור בר השגה?
דורון ספיר: עפ"י המלצה של עוזי סלמן בתב"ע 25% דירות להשכרה. מחיר ההשכרה יהיה בהתאם לתנאים שאושרו מועצת העיר, זה לא יכנס לתקנון אלא תנאי להעברת תכנית למחוז יהיה חתימת הסכם מול העירייה בנושא.
ראובן לדיאנסקי: לא ישימים במקום אני לא מאמין בו.
אביגדור: על מנת לגרום לכך שהיזם יסכים ל – 25%, צריך לחשוב להוסיף 2 קומות יותר, זה לא יפגע וימנע התנגדות.
ראובן לדינאסקי: בואו נגיע להדברות עם היזם, ואז נקבל את ההחלטה, כדי שהוא לא ילך לועדה המחוזית לשנות את ההחלטה.
דורון ספיר: אין שום בעיה בהידברות אולם טובת העיר צריכה להיות לנגד עיננו. ברור שהועדה המחוזית היא מעל לועדה המקומית והיא יכולה להחליט מה שהיא תחליט ויש מקרים שצריך להתפשר אולם יש מקרים ודווקא במקרה הזה שאין זכויות ואין תבע ויש לנו לגיטימציה לבוא ולדרוש אחוז גבוה לדיור בר השגה. זו המלצה לועדה על 10% הדיור. אם נותנים ליזם הוא צריך לתת תמורה לציבור .
עודד גבולי: הפרוייקט ראוי ואני ממליץ לקדם אותו.
מדואל אהרון: תנאי לאישור התוכנית הוא 25% לדיור בר השגה.
דורון ספיר: או הכל או לא כלום, בואו נערוך הצבעה.
ראובן לדינסקי: אני מציע שנצביע בשני אופנים שהפרוייקט יהיה קנטרי מדובר בחלק מהקומה יהיה קאנטרי במקום הקנטרי ברח' רמז.
דורון ספיר: מי בעד הצעה של ראובן: ראובן לדינסקי.
פה אחד נגד.
לדיור בר השגה.
החלטה פה אחד.

<u>הועדה מחליטה:</u>
הועדה מחליטה פה אחד לפנות ליזם ולהביא בפניו את הצעת הועדה, לקבוע דיור בהשכרה בהיקף של 25% מכלל שטחי המגורים בפרויקט, התחייבות וחתימה על הסכם מול העיריה כתנאי להעברה לדיון להפקדה בוועדה המחוזית וזאת בנוסף להמלצות הצוות כפי שמופיעות בדרפט.
במידה ולא תושג הסכמה מחליטה הועדה שלא לקדם את התכנית.

משתתפים: דורון ספיר, קרנית גולדווסר, ראובן לדיאנסקי, שמואל גפן, ארנון גלעדי, אהרון מדואל, גל שרעבי דמאיו, מיכאל גיצין.

דיון נוסף:

יידוע הוועדה בדבר הגשת התכנית לוועדה המחוזית לפי סעיף 62ב' לחוק התו"ב.

בתאריך 19.10.15 נמסר עותק של בקשה לדיון בוועדה המחוזית לפי סעיף 62ב' לחוק וכן סט מסמכי התכנית.
בהקשר לכך יצויין כי בהמשך להחלטת הוועדה המקומית בכל הנוגע להתחייבות וחתימה על הסכם מול העירייה בנושא דיור בהשכרה בהיקף של 25% מכלל שטחי המגורים בתכנית, החל קידום ההסכם כאמור, אשר הועבר לידי היזמים. מהלך זה לא הגיע לכדי סיום עקב אי הסכמת היזמים לחלקים משמעותיים בהסכם זה.
בנוסף, הושמטו ממסמכי התכנית מס' סעיפים משמעותיים בנושא שימור מבנה לשכת המס הקיים כתנאי להיתר בניה, הפחתת שטחי מסחר, וביטול זיקת ההנאה. התכנית אינה כולל הוראות בנושא יח"ד להשכרה.

בישיבתה מספר 15-0020ב' מיום 18/11/2015 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

<u>מהלך הדיון:</u>
גילה גינסברג: תכנית בנין לשכת המס הומלצה להפקדה ע"י הוועדה המקומית לפני כשנה. התכנית כללה שימור בניין לשכת המס, תוספת מבנה זהה לנפח הקיים על מסד הבניין והקצאת דיור להשכרה בהיקף של 25%. היזמים לא הסכימו לחתום על ההסכם בכל הנוגע לדיור להשכרה, והחליטו לפנות לועדה המחוזית. מסמכי התוכנית שהועברו לבדיקתנו לא כללו הסעיפים המשמעותיים בנושא שימור מבנה לשכת המס הקיים כתנאי להיתר בניה, הופחתו שטחי המסחר שאנחנו דרשנו בקומת המסד בוטלה זיקת ההנאה וכמובן התוכנית אינה כוללת הוראות בנושא יחידות להשכרה כפי שנקבע בהחלטת הועדה המקומית ולכן המלצתנו לועדה המחוזית צריכה ל היות בהתאם.
אורלי אראל: אתמול בשיחה עם מנהלת המחוז הועלה שהנושא יעלה במליאה של הועדה המחוזית ואנחנו צריכים לקבל החלטה אם אנחנו עקביים ונגיש התנגדות או ממליצים להפקדה.
דורון ספיר: אנחנו מתנגדים להפקדת התוכנית.

<u>הועדה מחליטה:</u>
הועדה חוזרת על החלטתה הקודמת מתאריך 05.11.15.

משתתפים: דורון ספיר, אסף זמיר ויהודה המאירי.

תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי תעא/2494/1 צפון מערב קרית שלום

מיקום: רובע 8, צפון מערב קריית שלום

כתובת:
בצפון - דרך קיבוץ גלויות.
במזרח - שכונת קרית שלום.
בדרום - שצ"פ וקאנטרי גורן גולדשטיין.
במערב - דרך לבון



גושים וחלקות בתכנית*:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6970	• מוסדר	• חלק מהגוש	**47, 49-72, 74-81, 87, 96, 110, 113**	
6969	• רישום ראשון		**81-119, 126, 128, 130-133**	**32, 120**
6984	• בהסדר		**1-10, 12, 22**	**11, 85, 15**
7063	• בהסדר, מספר הגוש "ארעי"		**41-47, 64, 65**	**40,48**
7065	• רישום בשטח לא מוסדר			**48,46,2**

* הנתונים בטבלה לפי התכנית הראשית 2494/1/א

שטח התכנית: כ- 105 דו'

מתכנן:
מתכנן התב"ע: עירית סולסי דרור גרשון אדריכלים.
שמואל פן – שמאי מקרקעין.
מתכנן תכנית העיצוב: מנעד:
תכנון נוף בע"מ – אדריכלי נוף שלומיק זאבי.
יאיר אביגדור – אדריכלות ועיצוב עירוני בע"מ.
יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א יפו.
בעלות: פרטיים, עת"א יפו ומנהל מקרקעי ישראל.

מצב השטח בפועל:
השטח פנוי מבניה ברובו, מאופיין בחלקו באזורי חורש . בתחומו נמצא כיום מגרש אימונים לכדורגל גדנ"ע יהודה ומס' מבנים יבילים המשמשים אותו, דרכי אספלט ואזורים המשמשים כיום כחניות לקאנטרי גורן גולדשטיין, וגינת ההסתדרות - גינה מפותחת ופעילה.
בתחום השטח, מדרום לרחוב עופר כהן ובסמוך לדרך לבון, קיים אזור תפוס ומגודר, בית כנסת משנות החמישים, ומבנה נוסף תפוס חד קומתי – כל הנ"ל בטיפול לפינוי ע"י העיריה במטרה לקדם בניית מגרש כדורגל חלופי חדש.
בסמוך לדרך קיבוץ גלויות קיים מבנה מגורים בן שלוש קומות, בנוי לפי התב"ע הקודמת, 561, ומבנה קיים בן קומה אחת. שני מבנים אלו אינם כלולים בתכנית הראשית 2494/1.
במרכז המתחם עובר רח' עופר כהן, שמשמש כחלק מהציר הירוק העירוני ומקשר בין שכונת קרית שלום לשלב א' המפותח של פארק החרושת.

מדיניות קיימת:
תכנית 2494/1 צפון מערב קרית שלום קיבלה תוקף (03/11/2011) וקבעה תנאים להוצאת היתרים בתכנית הנ"ל ביניהם:

1. אישור תכנית איחוד וחלוקה
2. אישור תכנית עיצוב.

הועדה המקומית קידמה את שתי התכניות הללו על מנת לאפשר ולהקל את יישום תכנית צפון מערב קריית שלום.

תכנית האיחוד והחלוקה אושרה ע"י הועדה המקומית ונמצאת לקראת דיון בוועדת ערר.
תכנית העיצוב מובאת בדיון זה.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: 2494/1 "צפון מערב קרית שלום"
יעוד קיים: מגורים, מסחר, שצ"פ, שפ"פ, מבנים ומוסדות ציבור, ספורט ונופש, דרך
שטח התכנון: שטח תכנית העיצוב (השטח לתכנון – קו כחול תכנית העיצוב)
זכויות בניה (אחוזים, שטחים, קומות, שימושים): **650 יח"ד**
66400 מ"ר מגורים מתוכם עד 1400 מ"ר מסחר
6,700 מ"ר מבני ציבור
4,300 מ"ר ספורט ונופש
אחוזי בניה לשטחים עיקריים כ- 300% בממוצע למגרשים המיועדים למגורים.
בינוי: התכנית מציעה גובה מבנים בין 6-19 קומות לא כולל חדרי יציאה לגג.

תב"ע אושרה למתן תוקף לאיחוד וחלוקה 2494/1/א לאחר דיון בהתנגדויות בוועדה המקומית (5/11/14).
הוגשו עררים ע"י חלק מבעלי הקרקע הפרטיים, נקבע מועד לדיון בעררים אלו בוועדת הערר(23.11.15).

מצב תכנוני מוצע:

מוצעת תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי, לאישור הועדה המקומית, שמהווה את אחד התנאים להוצאת היתרים מתב"ע 2494/1 "צפון מערב קרית שלום" .
על פי סעיף 6.6 בתב"ע מאושרת, מטרת התכנית ליצור מערך בינוי חדש, ע"י התאמתו לנתוני הסביבה הבנויה והסביבה הנופית ויצירת קשר וזיקה של מתחם המגורים המתוכנן, אל קריית שלום הסמוכה.
התכנית כוללת הנחיות תכנון לשטחים הציבוריים ולשטחים הפתוחים והנחיות עיצוביות למבנים.
התכנון קודם ע"י משרד מנעד עבור מינהל ההנדסה, עירית ת"א – יפו.
שטח תכנית העיצוב אינו כולל את השטח ממערב לדרך לבון, שמתוכנן כחלק מפארק החורשות.
תכנית העיצוב מתייחסת לתכנון העתידי של קאנטרי גורן גולדשטיין, ולכן כוללת את השטח הצמוד לקאנטרי ממערב.

תיאור מטרות התכנון:

- אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח הכוללים הוראות לצורך הוצאת היתרי בניה עפ"י הוראות התכנית הראשית בהתאם לסעיפים 6.6, 6.12, 6.16 וכו'.
- תכנית זו תהווה בסיס לתכניות לביצוע השטחים הציבוריים, התשתיות העירוניות והשפ"פים בתחום הקו הכחול.
- התכנית קובעת עקרונות עיצוביים ותפקודיים עבור מבני הציבור ומבני המגורים בתחום הקו הכחול תוך שמירה על עקרונות התכנון של המתחם השלם.

<u>זכויות בניה:</u>
על פי התב"ע התקפה
יח"ד: 650 יח"ד
צפיפות: 28 יח"ד לדונם

<u>נתונים נפחיים:</u>
מספר קומות: מ: 6 עד: 19 לא כולל חדרי יציאה לגג.
גובה: על פי התב"ע
תכסית: על פי התב"ע
קווי בניין: על פי התב"ע

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

1. התכנית מתווה את החיבור של הפרויקט למתחמים סמוכים, בין היתר,פארק החורשות, למתחם גורן גולדשטיין, לרח' קבוץ גלויות ולשכונת קריית שלום.
2. הושם דגש על תכנון השצ"פים בהתאם לעקרונות תכנית האב לפארק החורשות, תוך שמירת עצי החורש הקיימים בהתאם לנספח העצים המאושר בתב"ע ותוספת צמחיה מקומית. השצ"פים בתכנית יקושרו לפארק החורשות דרך תוואי רחוב עופר כהן שמתוכנן כ"שדרת הפארק" - ציר ירוק ללא תנועה ממונעת.

3. התכנית כוללת תכנון מפורט של חתכי הרחוב הכלולים בה וכן הטמעת חתכי הרחוב המתוכננים לדרך לבון ולדרך קיבוץ גלויות.
4. ניהול מי נגר –מפלסי הכבישים, הבניינים והשטחים הפתוחים מתוכננים להשהיה וחלחול של מי נגר במטרה לצמצם השקעות בתשתית ניקוז תת קרקעית ושיפור אוקולוגית האתר.
5. מבני ציבור – התכנית קובעת עקרונות למיקום מבני הציבור, והנחיות לשטחים הפתוחים הסמוכים אליהם. התכנית כוללת את מגרש הכדורגל והקשר שלו לסביבתו, ומציגה אפשרויות למימוש אחוזי הבניה במגרשים הציבוריים.
6. מגרשי בניה פרטיים – התכנית קובעת עקרונות עיצוביים לשכונה, לפיתוח המגרשים הפרטיים וחיבורם לשטחים הציבוריים תוך התייחסות לכניסות לבניינים להולכי רגל ולרכב, מיקום ואפשרויות שיתוף רמפות כניסות לחניונים והעדפה למיקום חצרות משק בתת הקרקע.
התכנית מחלקת את מבני המגורים ל-6 טיפוסי בינוי, ומגדירה תלות עיצובית ותפקודית בין מבנים מטיפוסים שונים ובין המבנים מאותו הטיפוס. ישנה עדיפות כי כל טיפוס יתוכנן באותה העת. במידה וזה לא מתאפשר, על מתכנן הבניין הראשון, להגדיר סטנדרטים עיצוביים ותפקודיים כגון הנחיות לחזיתות, חומרי גמר אצירת אשפה וכד׳ שיותאמו לשאר המבנים מאותו הטיפוס ולאשר זאת אצל מה״ע או מי מטעמו.

תחבורה, תנועה, תשתיות:
התכנית מטמיעה את החתכים המתוכננים של רחוב קיבוץ גלויות ופנחס לבון, כולל תוואי הקו הירוק של הרכבת הקלה בדרך לבון.

עיצוב והתייחסות לסביבה:
1. חיבור השכונה לפארק החורשות ברמה העיצובית ותשתיתית.
2. הנחיות עיצוב למבנים ליצירת שפה עיצובית לשכונה.

איכות סביבה:
נעשתה בדיקה של ניתוח הצללות ורוחות, נעשה תכנון לצמצום אפקט אי החום העירוני ותכנון משמר נגר עילי.

חוו״ד צוות
1. מומלץ לאשר את התכנון המוצע
2. במקביל לביצוע מקודם תכנון לביצוע על ידי מנהל בת"ש – נדרש להשלים תיאום התכנון והטמעת הערות צוות היועצים לתכנון ביצוע התשתיות.
3. יש להשלים הנחיות עיצוביות עקרוניות לבינוי – הנחיות לחומרי חיפוי ולעיצוב המבנים.

בישיבתה מספר 0020-15ב׳ מיום 18/11/2015 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

נתן אלנתן לא השתתף בדיון.

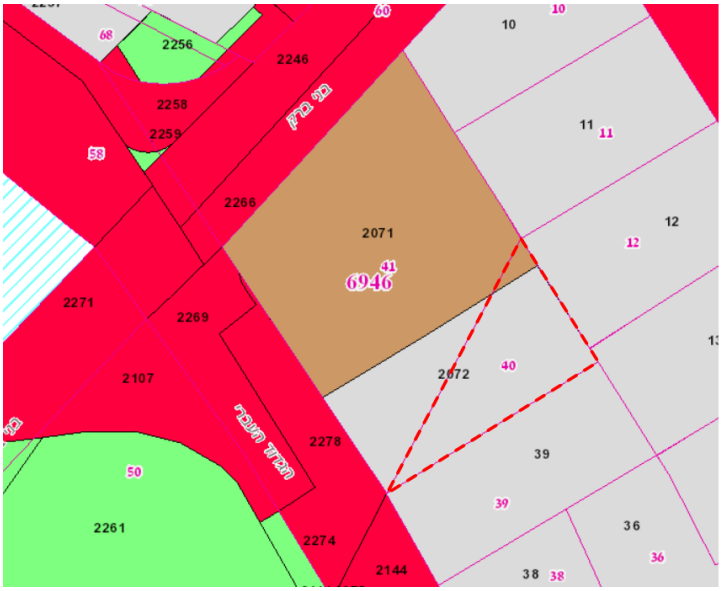
<u>מהלך הדיון:</u>
אורית בן אסא: מובאת לאישורכם תוכנית עיצוב, ביוזמת הועדה המקומית, שמהווה תנאי להוצאת היתרים מתוקף תב״ע 2494/1, צפון מערב קרית שלום, שקבלה תוקף בשנת 2011. מקודמים במקביל שני מהלכים, האחד תוכנית איחוד וחלוקה, תכנית שאושרה למתן תוקף ע״י הועדה ונמצא כעת בערר. ומהלך השני, הכנת תוכנית עיצוב ופיתוח שמובאת לדיון היום.
מכיוון שהתכנית מקודמת ע״י הועדה, ועדיין אין יזמים פרטים , עיקר התכנית עוסקת בהנחיות לפיתוח המרחב הציבורי והשטחים למבני ציבור, ומגדירה עקרונות לבניה במגרשים הפרטיים. אישור התכנית יאפשר לבנות את מגרש הכדורגל בצפון מערב קריית שלום, שעתיד להיות המגרש החלופי לגדנ״ע ת״א.
שלומי זאבי: מציג את התוכנית הפיתוח.
יאיר אביגדור: מציג את תכנית העיצוב למבני המגורים.
דורון ספיר: הועדה החליטה שבכל תוכנית עיצוב תבוא תוכנית הצללה שמצלילה על הרחובות והשטחים הפתוחים.
אוריאל בבצ׳יק: יש בדיקת הצללה. נבחן בנוסף את נושא אחוזי הצל בשטחים הפתוחים וכד׳.
דורון ספיר: נאמר שהטיפוסים לא מחייבים עד כמה מחייבים ועד כמה לא.

יאיר אביגדור: נקבעו עקרונות עיצוביים שמתייחסים להמשכיות בקווים האופקיים, בין המבנים מאותו הטיפוס ובינם לבין שאר המבנים באותו צד לאורך דופן הרחוב המתוכנן. נקבעה המשכיות בגבהים בין הבניינים, ניתנו הנחיות לגבי קומת המסד, וקומת הגג לעניין רמת שקיפות, נסיגות, וכד'. בהיקף השכונה, כלפי הכבישים הראשיים ההנחיה היא ליצור תמירות ולהדגיש את המימד האנכי במבנים הגבוהים. כלפי פנים השכונה והשטח המגונן הבינוי צריך להיות פחות נוקשה.
אלון סולר: מבקש לוודא שהשטחים למתקני הספורט בתכנית לא יפחתו מהקיימים כיום בגדנ"ע.
שלומי זאבי: לא יפחתו אלא ישדרגו ויהיו יותר.
אלון סולר: מבקש שזה ירשם בפרוטוקול .

<u>הועדה החליטה:</u>
לאשר את תוכנית העיצוב בכפוף לחוו"ד צוות.

משתתפים: דורון ספיר, אסף זמיר, יהודה המאירי ואלון סולר.

מטרת הבקשה:
אישור הפקעה.



גושים וחלקות בתכנית:

גוש	חלקה	בעלות	שטח רשום במ"ר	שטח ההפקעה במ"ר	יעוד ההפקעה	מצב השטח בפועל
6946	40	פרטיים	268.00	10.00	מבנים ומוסדות ציבור	השטח פנוי – משמש כמגרש חניה. במגרש מתוכנן הקמת גני ילדים

בעלות:
רובו של המגרש החום נמצא בבעלות העירייה (חלקה 41 בגוש 6946), לאחר ההפקעה של חלק מחלקה 40 בגוש 6946 העירייה תהייה הבעלים בשלמות של כל המגרש.

מצב תכנוני קיים:
השטח להפקעה מיועד למבנים ומוסדות ציבור עפ"י:
תב"ע 1140 בתוקף לפי הודעה בי.פ 1487 מיום 21/11/1968 ל' חשון תשכ"ט

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

חו"ד מה"ע:
ממליץ להפקיע חלק מחלקה 40 בגוש 6946 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו – 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י מקרקעין)
אין מניעה תכנונית לאשר את ההפקעה.

מס' החלטה
18/11/2015
15-0020ב' - 9

בישיבתה מספר 15-0020ב' מיום 18/11/2015 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

<u>מהלך הדיון:</u>
גלעד טבת: רוב המגרש חום נמצא בבעלות העירייה, ההפקעה כוללת שטח קטן מהמגרש שנמצא בבעלות פרטית.

<u>הועדה החליטה:</u>
לאשר להפקיע בגוש 6946 חלק מחלקה 40 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו – 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

משתתפים: דורון ספיר, יהודה המאירי, ניר סביליה, אסף זמיר ושמואל גפן.

מטרת הבקשה: הפקעת חזקה - רח' ד"ר מוזס ולטר (בין רח' קרמינצקי בדרום לרח' הסוללים בצפון) וחלק משדרות ההשכלה – יד אליהו



גושים וחלקות בתכנית:

גוש	חלקה	בעלות	שטח רשום במ"ר	שטח ההפקעה במ"ר (בקירוב)	יעוד ההפקעה
7095	49	עיריית תל-אביב – יפו (לחברת חשמל היה חוזה חכירה עד שנת 2010)	653.00	653.00	דרך מוצעת
7095	50	עיריית תל-אביב – יפו (לחברת חשמל היה חוזה חכירה עד שנת 2010)	685.00	685.00	דרך מוצעת
7095	51	עיריית תל-אביב - יפו	1173.00	1173.00	דרך מאושרת
7095	78	עיריית תל-אביב - יפו	6728.00	1300.00	דרך מאושרת
7095	40	עיריית תל-אביב – יפו (לחברת חשמל היה חוזה חכירה עד שנת 2010)	18,276	2,000.00	דרך מוצעת

מצב השטח בפועל:
השטח תפוס וחסום ע"י חברת חשמל.

מצב תכנוני קיים:
השטח להפקעה מיועד לדרך מאושרת ולדרך מוצעת עפ"י:
תב"ע 3255ב בתוקף לפי הודעה בי.פ 6061 מיום 08/02/2010 כ"ד שבט תש"ע

מצב חוקי:
ההפקעה תבוצע לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך תפורסמנה הודעות לפי סעיפים 5 ו – 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.

חו"ד מה"ע:
ממליץ להפקיע את חלקות 49, 50, 51 וחלק מחלקות 40 ו- 78 בגוש 7095 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו – 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י מקרקעין)
אין מניעה תכנונית לאשר את ההפקעות.

בישיבתה מספר 0020-15ב' מיום 18/11/2015 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

<u>מהלך הדיון:</u>
גלעד טבת: הציג את ההפקעה

<u>הועדה החליטה:</u>
ממליץ להפקיע את חלקות 49, 50, 51 וחלק מחלקות 40 ו- 78 בגוש 7095 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו – 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

משתתפים: דורון ספיר, יהודה המאירי, ניר סביליה, אסף זמיר ושמואל גפן.