

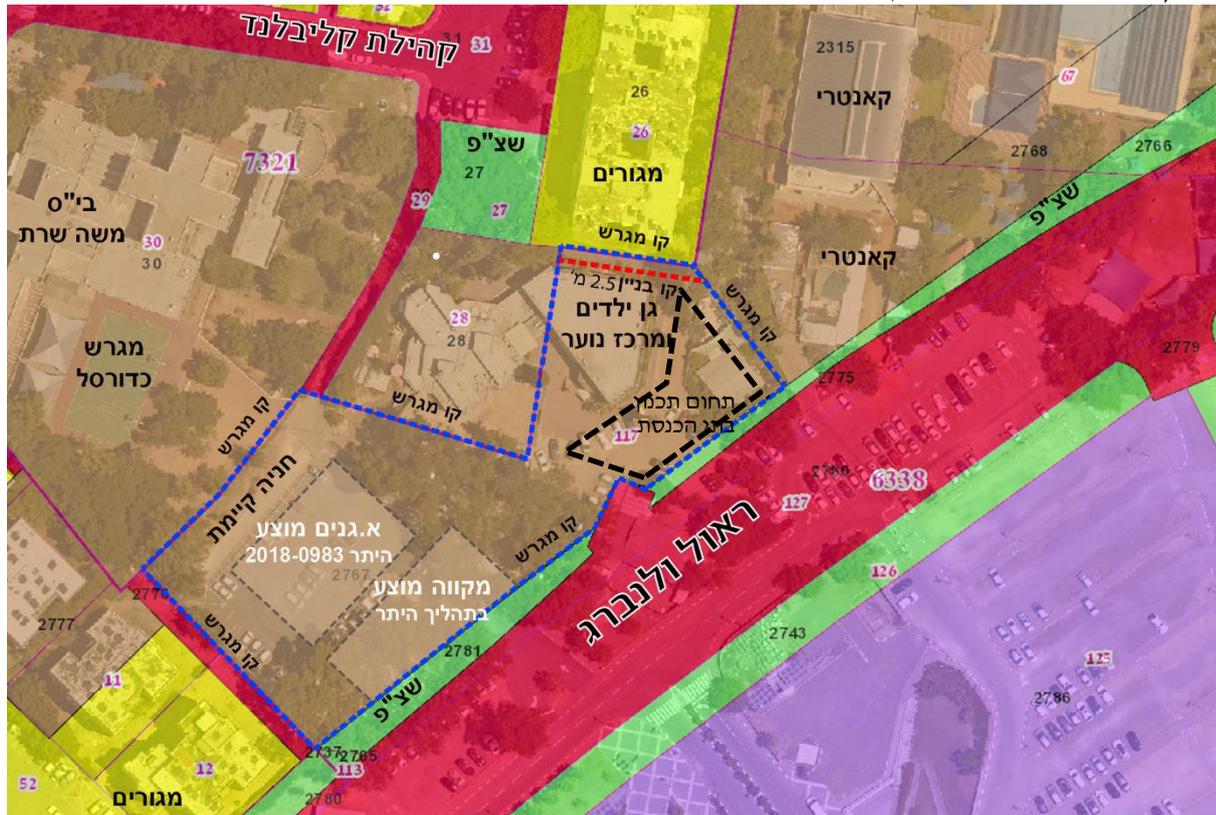
מס' החלטה	התוכן
07/08/2019	תא/תעא/צ/4439(2) - בתי כנסת ברחוב ראול ולנברג
19-0014 ב' - 3	דיון בעיצוב ארכיטקטוני (2) - דיון פנימי לאחר סיור במקום

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

הסבר כללי:

במגרש בתי כנסת, מבנה קהילתי, אשכול גנים ומקווה בתהליכי היתר. התכנון המוצע כולל בניית שני בתי כנסת חדשים במקום שני בתי הכנסת קיימים הבנויים על זכות דרך וזכות דרך עתידית. בתי הכנסת והן בנית קומות הנוספת בתחומם, תתאפשר לבניה בשלבים לפי צרכי העירייה.

מיקום: מתחם מבני ציבור, שכונת נווה שרת תל אביב.



1. כתובת: ראול ולנברג 39, תל אביב

1.1 גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6338	מוסדר	חלק	---	117

כל מגרש ייעוד קרקע מספר 2767

2. שטח התכנית: כ-5.6 דונם

3. מתכננים:

אדריכל התכנית: ליאור לייטמן, אדום אדריכלים, שדרות הר ציון 106, תל אביב, טל: 076-5480006

יועץ בניה ירוקה: יפתח הררי

יועץ תנועה: אחלאם יעקב, אדם הנדסה

4. יזם התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

5. בעלות: עיריית תל אביב-יפו

6. מצב השטח בפועל:

על המגרש קיימים: מבנה קאנטרי, בית כנסת, מרכז קהילתי, אשכול גנים ומקווה בתהליכי היתר. המתחם צמוד לרחוב ראול ולנברג לכל אורך צד דרום-מזרח, ומתחבר לרחוב קהילת קליבלנד בצד צפון, ומ-2 רחובות אלה הגישה לכלל המבנים. במגרש קיימים עצים בוגרים.

7. מדיניות קיימת:

- תכנית תא/תעא/14439(1) – "אשכול גני ילדים משה שרת בשכונת נווה שרת"
- תכנית העיצוב התקפה האחרונה המגדירה את פיתוח השטח, תכנון אשכול הגנים ומבנה מקווה.
- תכנית תא/מק/4439 – "שינוי ייעוד למבני ציבור נווה שרת"
- תכנית 507-0271700 תא/מק/צ' – "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור"

8. מצב תכנוני מוצע**8.1. תיאור התכנית, המבנים המוצעים והשימושים:**

- התכנית המוצעת כוללת הריסת בתי הכנסת הקיימים ובמקומם בניית שני בתי כנסת חדשים.
- בינוי בתי הכנסת יתאפשר בשני מבנים צמודי דופן, או במספר קומות זה על גבי זה.
- המבנה עצמו בכל שלב בנייה יאפשר מבחינה מבנית את תוספות הבניה העתידיות על גביו.
- תתאפשר הקמת בתי הכנסת בשלבים בהתאם לצרכים העירוניים.
- בתי הכנסת יכללו היכלי תפילה, שירותים, מטבחון, ממ"מ, מעלית וגרמי מדרגות.
- במידה ויידרשו בעתיד שימושים ציבוריים נוספים על פי הצרכים העירוניים, ניתן יהיה להוסיף עוד שתי קומות כמסומן באיור בהליך היתר וללא שינוי תכנית העיצוב.

8.2. נתונים נפחיים:

מספר קומות: תתאפשר בבניה של עד 4 קומות

תכסית: בתי הכנסת ייבנו בתחום שטחו 600 מ"ר ע"פ המסומן באיור בקו שחור מרוסק. התכסית המקסימלית בתחום זה תהיה 520 מ"ר. תכסית זו מהווה 9.2% תכסית ממגרש היעוד 2767 סה"כ תכסית מותרת במגרש היעוד כולו לא תעלה על 60% בהתאם לתכנית צ'.

8.3. קווי בניין:

- קו בניין דרום מזרח כלפי שצ"פ וזכות דרך: 0 מטר
- קו בניין דרום מערב כלפי שביל הולכי רגל: 0 מטר
- קו בניין צפון מערבי כלפי חלקות 29 ו-30 וביעודים שב"צ ושביל הולכי רגל: 0 מטר
- קו בניין צפוניים כלפי מגרש פרטי: 2.5 מטר
- קו בניין צפון מזרחי יהיה 5.5 מ', בכדי לאפשר זכות דרך בתכנון.

8.4. טבלת השוואה:

מותר - תכנית צ'	קיים + מוצע	מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
				סה"כ	אחוזים
270%	44%	9.2%	34.9%	מ"ר	זכויות בניה
15160.50	2482	520	1962	קומות	גובה
10 קומות	2	2	2	מ"ר	תכסית במ"ר
3369	1765	עד כ 600 מ"ר	1245		

8.5. שלביות:

תתאפשר הקמת בתי הכנסת ובניה נוספת בתחום המסומן כתכסית מקסימלית ועד 4 קומות בנויות בשלבים, בהתאם לצרכים העירוניים.
בינוי שני בתי הכנסת יתאפשר בשני מבנים צמודי דופן, או במספר קומות זה על גבי זה.

8.6 הדמיות המבנים





בניה בהתאם לצרכי העירייה : הריסת מבנה קיים בזכות דרך והקמת מבנה חדש לבית הכנסת הטורקי

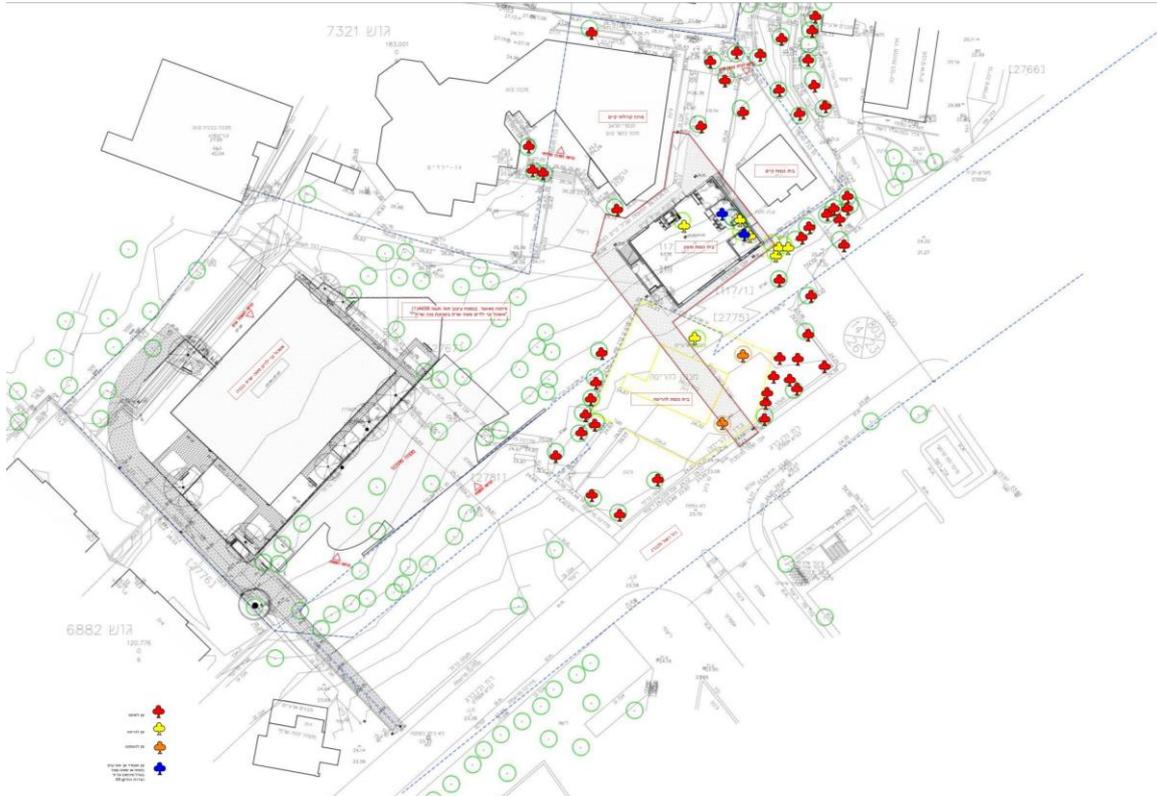


מבט מרחוב ראול ולנברג



מבט מצפון מערב לכניסה הראשית

8.7. תכנית פיתוח השטח



יש להוסיף תכנית פיתוח

9. הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

9.1. בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

כניסות: הכניסה הראשית למבנה החדש תהיה מכיוון צפון מערב, בין המבנה המוצע למבנה הקהילתי. מפלס הכניסה הקובעת יעמוד על 26.35 מטר. תותר גמישות של עד 1 מ' באישור אדריכל העיר.

קומת הקרקע: כניסה למבנה מתוך המגרש הציבורי – (בין המבנה המוצע למבנה הקהילתי) – תכלול היכלי תפילה, שירותים, מטבחון, ממ"מ, מעלית, חדר אשפה ו-2 גרמי מדרגות.

חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג:

מערכות:

מערכות לתפעול המבנה תרוכזנה ותוסתרנה, לא תבלוטנה מערכות טכניות מעבר למעקה הגג.

גג פעיל:

גג המבנה ישמש גג פעיל לשימוש המבנה כחצר, חלקי גג ייעודיים ישמשו גג למתקנים ומערכות.

חומרים:

טיח, בטון, אלומיניום, זכוכית וHPL או מתכת. חומרי הגמר יאושרו במסגרת היתרי הבניה.

מרפסות: מעקה מרפסות הגג יהיה המשך קירות בנייים ומעקה קל מעליהם.

9.2. פיתוח השטח

עצים וצמחיה: בוצע סקר עצים בשטח, ישנם 7 עצים המיועדים לכריתה במתחם התכנון.

הוראות לשתילת צמחיה ונטיעת עצים: עומק מינימלי כולל בתי גידול ו/או מילוי, עצים יהיו באדמה חופשית ולא מהודקת בעומק של לפחות 1.5 מ' ובנפח של כ- 22 קוב לעץ בוגר.

הצללות: בקומת הגג יתוכנן קורות בנויות ועליהן הצללות ע"י מפרשי הצללה.

גגות פעילים: גג המבנה כחצר פעילה לשימוש המבנה, יתר התקנות בדבר הצללות עפ"י תכנית צ'.

גדרות ושערים: אין גדר היקפית למבנה בית הכנסת המוצע, ישנו גדר של בית הכנסת התימני הסמוך שידרוש התייחסות בשלב התכנון.

תיעול ואיגום מי נגר: תיעול וניקוז מי הנגר העיליים יהיה בתחום המגרש לאזורי השחייה.

9.3 מתקנים ומערכות

קווי ביוב, מים וכל קו תת קרקעי, יעברו באופן שלא יפגע באפשרות בינוי עתידית. גמל מים, הידרנטים וברזיות לשתייה ע"פ דרישות שרותי הכבאות, הל"ת.

9.4 **אצירת אשפה:** חדר אצירת האשפה ממוקם בצדו המערבית של המבנה ובתחום המבונה.

9.5 נגישות

מבנה בית הכנסת בעל קומת קרקע נגישה כולל שירותים נגישים ומעלית להנגשת הגג המשמש כחצר בית הכנסת.

9.6 שילוט:

בהתאם להנחיות השילוט העירוניות. פירוט נוסף לפי הצורך

9.7 מאפייני בניה ירוקה

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

10 גמישות

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

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

ממליצים לאשר את תכנית העיצוב המאפשרת בניה עתידית לפי צרכי העירייה בוועדה המקומית

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0013-19ב' מיום 24/07/2019 תיאור הדיון:

אירית ליברמן אגף נכסים: הצורך לתוכנית עולה בעקבות קידום הקו הירוק ברח' ראול ולנברג. נדרשת הריסת כמה מבנים עבור תוואי הקו הירוק, אחד מהם הוא בית הכנסת אחווה ברח' ראול ולנברג 39 המשמש את קהילת יוצאי תורכיה. לצורך פינוי בית הכנסת הקיים נדרשת בניית בית כנסת חלופי. בניית בית הכנסת החדש תעשה מתקציב של נת"ע שאישרה תקציב בניה של מה שנהרס בתוואי. **אדריכל ליאור לייטמן: עורך תכנית העיצוב מציג את תכנון בתי הכנסת.**

אלעד דמשק: תתאפשר הקמת בתי הכנסת ובניה נוספת בתחום המסומן כתכנית מקסימאלית ועד 4 קומות בנויות בשלבים, בהתאם לצרכים העירוניים.

ראובן לדיאנסקי: למעשה רואים שנבנית קהילה דתית, בעת הזו יש שלושה מבנים שישרתו את הקהילות השונות. הם נבנו לפני שנים שמלאו צרכים אחרים. אני מדבר על מיצוי של שטחים חומים שלא נבזבז אותם, ופה יש בזבוז משווע של שטחים חומים. אם ההיתר עוד לא יצא ועוד לא התחילה בניה של המקווה אשר טומן בחובו כריתת עצים גדולים ומפוארים, אקליפטוסים שנמצאים עשרות שנים, אני חושב שנכון לתכנן את המקווה ובתי הכנסת במבנה אחד. בנין בן 3 או 4 קומות. ממול בנין יש את בניני כלל של 20 30 קומות. בנין רב תכליתי שנותן שירותים קהילתיים השונות: ליוצאי תימן, ליוצאי תורכיה ולאשכנזים. בני כנסת ומקווה והכל ביחד. הפריסה המוצגת מבזבזת שטחים ציבוריים והיא מיותרת גם מבחינת המתפללים.

ציפי ברנד: אנחנו כל הזמן פועלים בעיקרון של ציפוף, לא ברור לי מדוע לא בתוכנית זו. אין שום סיבה שלא יהיה קומפלקס תפילה כמו שיש קומפלקס של לימודים. לכמה אנשים הוא משרת? מה הפריסה בכלל באזור? אני רוצה לראות חלופה של התכנות בתוך קומפלקס אחד, ולפנות את שאר המקומות לטובת שאר צרכי הציבור.

אירית ליברמן: נושא הדחיפות קודם, אומנם הבניה בפועל תתאפשר בשלבים, אבל הקו הירוק יגיע בינוי 2020 ואנחנו מחוייבים ללוחות הזמנים, אחרת נת"ע יפקיעו ויהרסו את המבנה. אלי לוי הגיע להסכמות ובעקבות מו"מ לאפשר בנית המבנה החלופי בסמיכות, לפני שהם מפקיעים.

ציפי ברנד : זה לא רלוונטי היה צריך להציג את הסוגיה מוקדם יותר בפני הוועדה, היום מגיע לכאן בפעם הראשונה במסגרת תכנית עיצוב.

אירית ליברמן : בכל זאת, יש תכנון במתכנל את שני בתי הכנסת ובנייה עתידית ושמונו נלגד עינכם.

ראובן לדיאנסקי : אין התנגדות נכסית להעביר את המקווה למבנה אחד במיקום המוצע של בתי הכנסת, הדבר אך היה חוסך עלויות כספיות.

מיטל להבי : החשיבה שלנו על ציפוף צריכה להתמקד בכל מבנה בשימוש ציבורי דהיינו, תבי"ע צ' נבנתה גם לבתי כנסת ולא רק לבתי ספר. המחיר כאן הוא כבד כאשר הרכבת עולה על שטח בית כנסת צריך לתת אופציות. הועלו פה שתי אופציות, מצאו פתרון שהמשמעות שקהילה של כ- 100 איש תוכל לתפקד, זה כן קשור שצריך לאשר ולבקש מהצוות שייצרו את היסודות בצורה שהקונסטרוקציה בבניית המבנה החדש תהיה על חשבון נת"ע ותוכל לשאת תוספת קומות עתידיות.

ראובן לדיאנסקי : יש להעביר את מבנה המקווה למתחם אחר.

אלי לוי : הדבר בלתי אפשרי.

ראובן לדיאנסקי : יש את מבנה המקווה שאמור להיבנות, עוד לא התחילו לבנות אותו. תכנון המבנה תקוע בצורה שאין לה שום הצדקה תכנונית. הולכים להוריד הרבה עצי אקליפטוס ליד גן ילדים. אתם רוצים להעביר את בית הכנסת שאמור להיהרס כתוצאה מהרק"ל, שימו אותו באזור שאתם רוצים את בתי הכנסת, תעבירו לשם תחסכו גם כסף כי לא תצטרכו לבנות שני מבנים וכשבית הכנסת התימני יתפנה, תעבירו גם אותו לקומפלקס.

אלי לוי : אנחנו מטפלים תקופה מאוד ארוכה באזור. מקמנו את המקווה יחד עם מתחם של גני ילדים גם לאור התכנון של ניצול הקרקע נכון וגם שהכל משתלב עם כניסות נפרדות הוא גם ממומן וגם תוכנן. בנוסף לכך צריך לעמוד בלוחות זמנים מאוד צפופים התקדמו לנקודת אל חזור. יש מועדים שכולנו אחראים לעמוד בהם.

ציפי ברנד : ניתן להוסיף בניית גני ילדים או מעונות מעל מבנה המקווה.

אלי לוי : זה התכנון הנכון.

מיטל להבי : אני מבקשת סיור. דווקא התכנון של בית הכנסת החלופי, במקום זה שיהרס, הוא גמיש בואו נחליט שנאשר את הריסה.

ראובן לדיאנסקי : מדובר בכ- 100 איש. זה בא מתוך עיקרון, אני מוכן לאשר אם יבטלו את בנית המקווה. ליאור שפירא : הסוגיה שעומדת כאן הוא נושא הבניה לגובה ובסיור לא תראו את זה.

ראובן לדיאנסקי : כן יש משמעות לראות איך זה נפרש במתחם.

ליאור שפירא : אני מסכים לעמדתך לבניה לגובה בשטחים חומים.

מלי פולישוק : כשמגיעים למגרש בראיה תכנונית רואים דברים אחרים, ההבדל משמעותי.

אסף הראל : מבחינה אדריכלית יש בעיות זהות למבנה, בין המבנה בקומת הקרקע לבין התוספת העתידית, בין ההדמיה לבין תכנית החזית הצפופנית. אין הלימה בתכנון, אין זהות לתוספת, צריך שהבניין יהיה עם זהות משותפת המבנה לא נראה אחיד ומגובש. דרושה פה עבודת עיצוב.

מלי פולישוק : הצעת הבינוי אינה מרמזת על שימוש כבית כנסת.

אלעד דמשק : בניית מבנים בעיר נעשית בבחינת השימושים והן ההקשר התכנוני עירוני וזמן הבניה, מבנים יכולים להראות מעודכנים ויזואלית וגם לשמש כמבני ציבור שונים, למשל בית הכנסת ברח' פעמונית הוא מתוכנן כמבנה עכשווי בקו נקי הוא די דומה בתפיסה שלו למבנים אלו, את נושא השפה העיצובית של המבנה ואחידותה, אפשר לבחון שוב את העיצוב.

הצעה לסיור

בעד : ראובן לדיאנסקי, ציפי ברנד, אסף הראל, מיטל להבי
נגד : דורון ספיר, ליאור שפירא, זבולון אלחנן
נקבע כי יתקיים סיור במגרש, מועד לסיור יקבע בזמן הקצר האפשרי.

בישיבתה מספר 0013-19ב' מיום 24/07/2019 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לצאת לסיור במקום.
הועדה תשוב ותדון בנושא כנושא ראשון בועדה הבאה בעוד שבועיים.
ייקבע לסיור מועד שרירותי תוך שבועיים.

משתתפים : דורון ספיר, ליאור שפירא, אסף הראל, ראובן לדיאנסקי, ציפי ברנד, אלחנן זבולון, רועי אלקבץ, מיטל להבי.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0014-19ב' מיום 07/08/2019 תיאור הדיון :

אודי כרמלי: נערך סיור בבתי הכנסת יש כאן שני מישורים בעקבות מה שעלה בדיון ובסיור יש שתי חלופות להחלטה. פינני לרק"ל והשני היתר בניה שנמצא בשלב מאוד מתקדם למקווה, לכן בקשתי מתווה בשני חלופות.

א. למקווה יוגש היתר שינויים ובהיתר שינויים תהיה עבודה על נראות של הגדר ויוגש תכנון חדש בנספח הקונסטרוקטיבי של המקווה שיאפשר תוספת קומה. מאחר ומדובר בהיתר גמור למשוך אותו אחורה זה לא נכון.

לגבי בתי הכנסת המתווה שהוצג כאן הוא ראוי, המתווה שמעתיקים בית כנסת אחד, יש אפשרות להעתיק ביי"כ נוסף ושניהם משלימים קומה אחת כולל הכנה להוספת 3 קומות. להוסיף 3 קומות לבי"כ הראשון כבר עכשיו בעקבות תוכנית העיצוב. זה לא פרופרציונלי. המתווים הללו הם איזון נכון. ראובן לדיאנסקי: מרגע שבית כנסת התורכי יבנה, בזמן נתון יהיו 3 מבני דת במקומות שונים, לצורך מה עושים היתר שינויים למקווה?

אודי כרמלי: שתהיה עוד קומה.

ראובן לדיאנסקי: עבור מה, כי יכול להיות מצב שיהיה עוד בית כנסת בקומה הנוספת?

אודי כרמלי: כן יכול להיות.

ראובן לדיאנסקי: אתה מודע לחלופה הראשונה שדנה לפני 3 שנים, שיש אפשרות שעל המקווה יהיו שני בתי כנסת ראשון הטורקי ותוכנית ואח"כ התימני. הייתי בסיור והחלופה שמוצגת כאן היא לא משקפת את הלך הדברים שהיו בדיון הקודם. עם כל ההקרבה של העצים אני מוכן ללכת על הפורמט שמעל המקווה יהיו שני בתי הכנסת. בשלב הראשון ביי"כ אחד ובשלב השני שהדברים התפתחו לאור התוכנית המתוכננת של קליבלנד ואז יעבור ביי"כ התימני לקומה השניה כדי לחסוך בשטחי ציבור ולא ליצור על שטח ציבורי קהילה של קרית דת.

אירית: בהיי"כ נמצא בשטח קרקע של כ-500 מ"ר. במו"מ הצלחנו להביא אותם לצמצום השטח מתוך הבנה שכן מצופפים. ובעוד 5 שנים זה כן יהיה מצומצם. כרגע השטח החדש הוא 500 מ' לשני בתי הכנסת. ראובן לדיאנסקי: אם רוצים זה פתיר.

הצעת ראובן לדיאנסקי: נקצה מגרש בין אם המגרש הקיים של המקווה דהיום ובין מגרש אחר שנמצא בתוכנית. כאשר באותו מגרש בעצם יבנה קומפלקס שיורכב מהמקווה בית כנסת תורכי ובעתיד גם בית כנסת התימני יעבור אליו.

הצעה ב' על פי חוות דעת מהנדס העיר כפי שמופיעה בדברפוט ובנוסף מסר מה"ע לועדה שלמקווה יוגש היתר שינויים שיאפשר תוספת קומה למקווה.

ראובן לדיאנסקי: לא ינתן היתר למקווה, במקום זה המקווה יבנה על השטח המיועד לבי"כ התורכי ומעליו בית הכנסת התורכי כך שלא יהיה צורך בכריתת עצי האקליפטוס במגרש.

דורון ספיר: הצעת ראובן אינה רלוונטי שכן לוח הזמנים של התת"ל מחייב פינני מייד של בית הכנסת התורכי וכי ההיתר של המקווה עצמו נמצא בשלב חתימה.

ראובן לדיאנסקי: האם יצא היתר למקווה?

דורון ספיר: על פי החוק הוא רק מחכה לחתימות קיום.

הראלה אברהם אוזן: אם ההיתר לא חתום אז אי אפשר לבנות.

ראובן לדיאנסקי: העובדה שהיתר עוד לא יצא.

הראלה אברהם אוזן: היתר בניה שנמצא בהליך האגרות הוא כבר בשלב הסופי.

אם מישהו יפעל לביטול ההיתר יהיה מאוד קשה להסביר מדוע הועדה חוזרת בה מנתינת ההיתר.

ראובן לדיאנסקי: ההיתר עבר את השלבים ואפשר לנמק בנימוקים ראויים כמו חיסכון בשטח חום ולהחליט שאנחנו מקבלים עמדה אחרת שלא נכרות את עצי האקליפטוס ונעביר את המקווה למקום שבו אמור להיבנות ביי"כ התורכי ומעליו יבנה ביי"כ התורכי.

הראלה אברהם אוזן: הבקשה של המקווה היא בקשה שהוגשה ברשות רישוי ולכן אי אפשר להתערב בהחלטות של רשות רישוי. לרשות הרישוי היתה הסמכות הבקשה של המקווה. זו בקשה שתואמת תב"ע ואף אחד לא יכול למשוך את ההחלטה למליאה.

הצבעה:

בעד ההצעה של ראובן: ראובן לדיאנסקי

בעד החלטת מה"ע: דורון ספיר ליאור שפירא אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבלון
נמנע: אסף הראל

בישיבתה מספר 0014-19'ב' מיום 07/08/2019 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את תכנית העיצוב כמפורט בדברפט לעיל, ובנוסף בהתאם להודעת מה"ע כי למקווה יוגש היתר שינויים שיאפשר תוספת קומה למקווה.

משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, ראובן לדיאנסקי, אלחנן זבולון, אסף הראל.