

מס' החלטה	התוכן
26/06/2024	מרכז בריאות - בזק ההגנה
7 - - 0009-24	507-1329564 תא/מק/4843 - מרכז בריאות - בזק ההגנה
	דיון בהפקדה (2)

באוקטובר '21 הוגשה לוועדה המקומית תכנית במגרש שבנדון, ללא תיאום עם הצוות המקצועי. בתאריך 6.10.2021 הועדה המקומית החליטה לדחות את התכנית ולא לקדמה (פרוטוקול דיון 21-0020, מס' החלטה 6).

התכנית שבנדון הוגשה ישירות לוועדה המחוזית ללא תאום עם הצוות המקצועי. הדראפט וכל הכתוב בו נכתב ע"י עורכי התכנית ולא נבדק ע"י הצוות המקצועי.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית

מיקום: מתחם אורות, רובע 9, יד אליהו

כתובת: דרך משה דיין 52, דרך ההגנה 151, ת"א

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6130	מוסדר	חלק	273, 279	31-32, 62, 112, 363

שטח התכנית: 5.662 ד'

מתכנן: קו-מתאר בע"מ

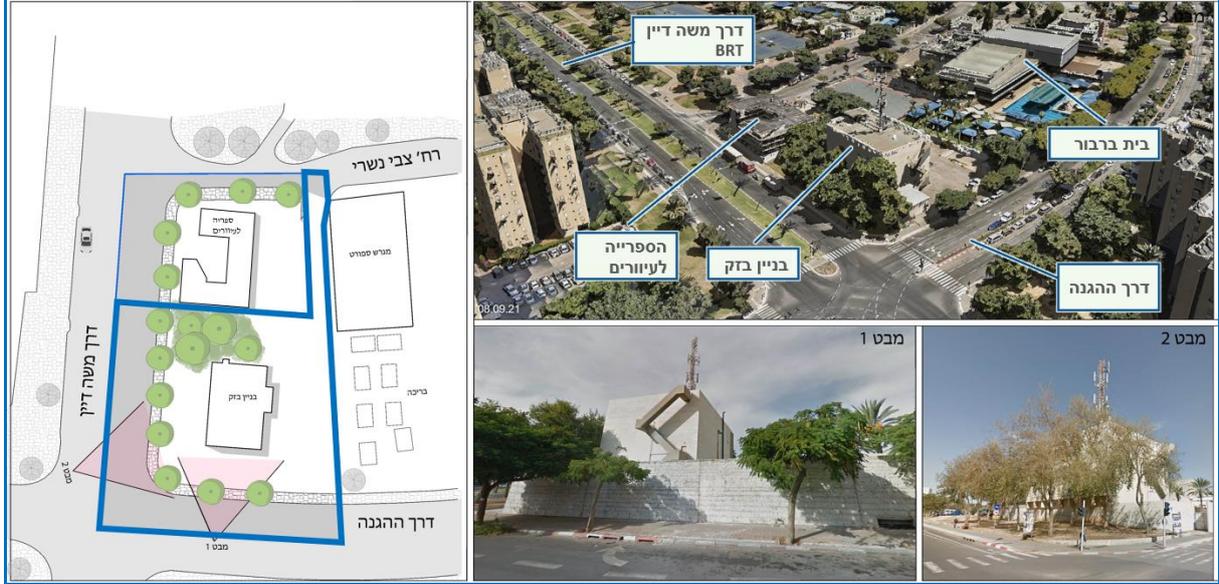
יזם: פאי סיאם לינקולן בע"מ

בעלות: פרטית – יזם (בהגשת תצהירים לתנאי סף נכלל "תצהיר עניין בקרקע לא לפי נסח")

מצב השטח בפועל:

מרכזת בזק לא פעילה. בנין סגור ולא מאוכלס

תמונות מצב קיים



תרשים סביבה - תצ"א עירונית - כולל פרויקטים מקודמים במרחב אורות



מדיניות קיימת:
 מדיניות מרחב אורות; מדיניות רחוב ההגנה

תכנית המתאר – הוראות מיוחדות

5000/תא

אזור תכנון	המתחם עליו חלות ההוראות	תשריט עם גבולות המתחם	ר"ק מירבי	מס' קומות מירבי	הערות והוראות נוספות
904	תל חיים, רמת הטייסים, עממי ג' אזור מוסדות ציבור עירוניים	תשריט אזורי ייעוד	8 ראו הערות	+	נוסח הנדיבנות יתייחס לכל הפחות להיבטים הבאים: שילוב כיכר עירונית, שילוב מגורים ניוחדים המיועדים לאוכלוסיות יעד (נוגדרות (כגון נוגרי סטודנטים).

בתכנית זו מבוקש – רח"ק 12.8
 יולי 2023 - אושר מסמך מדיניות – הרחבה בשקפים הבאים

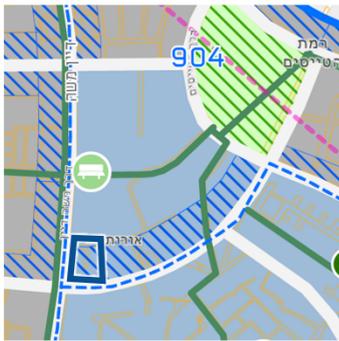
5500/תא – תנאי סף 01/08/2023

אזור תכנון	המתחם עליו חלות ההוראות	תשריט עם גבולות המתחם	ר"ק מירבי (ג)	מס' קומות מירבי (ג)	הערות והוראות נוספות
904	תל חיים, רמת הטייסים, עממי ג' אזור מוסדות ציבור עירוניים	תשריט אזורי ייעוד	8		

5500/תא – תנאי סף 01/08/2023

תכנית המתאר – עיצוב פיתוח ובינוי

5000/תא



- עד 9 קומות
 - עד 20 קומות
 - עד 30 קומות
 - עד 45 קומות
 - מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה
 - אתר טבע עירוני
 - שטח פתוח
- מגבלות גובה תמ"א 4/2 [רקע בלבד]

עודכנו מדרגות גובה הקומות אליהן ניתן להגיע

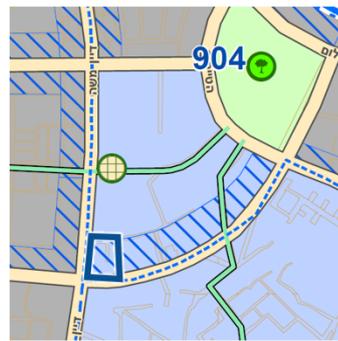
• עד 20 קומות (במקום 15)

• באזור המסומן כ"מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה", ניתן לעלות מדרגת גובה – במקרה זה עד 30 קומות (במקום 25)

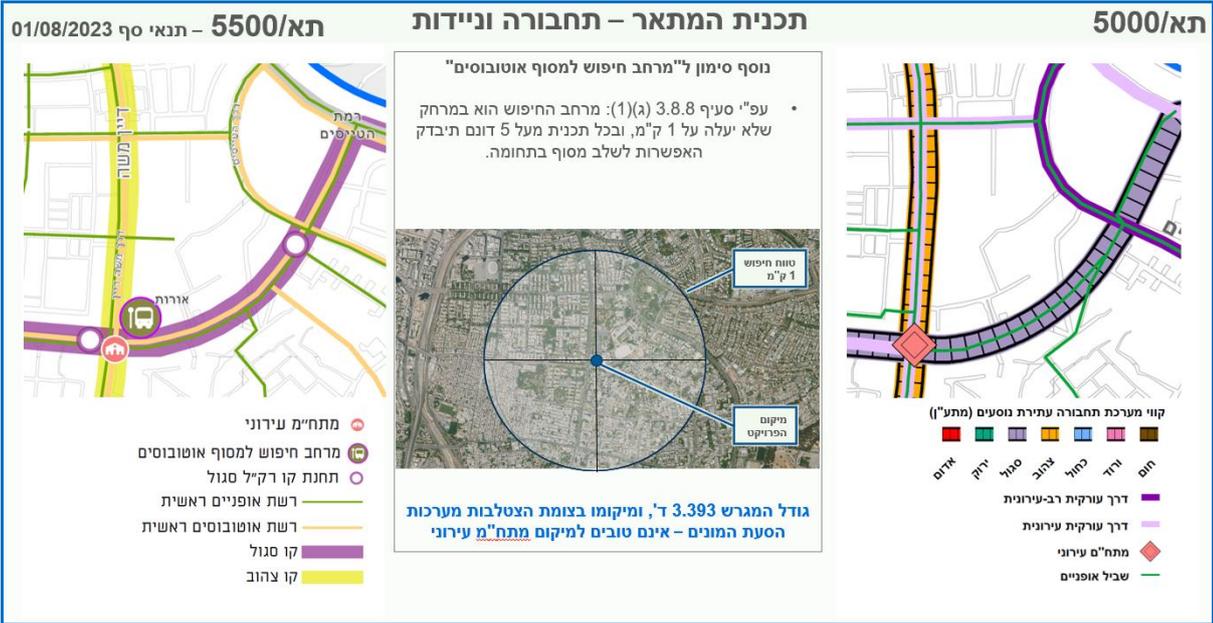
• עפ"י סעיף 3.5.1(ג)(1)(ב): "הוועדה רשאית לקבוע במגרש המיועד למבני ציבור מספר קומות שלא יעלה על 2 קומות מעל למותר על פי תשריט העיצוב העירוני". (במקום תוספת של עד 4 קומות בסמכות ועדה מקומית – הקלה שבטלה)

• כלומר, בתכנית בסמכות ועדה מקומית, יהיה ניתן להגיע עד 32 קומות. (במקום עד 30 קומות)

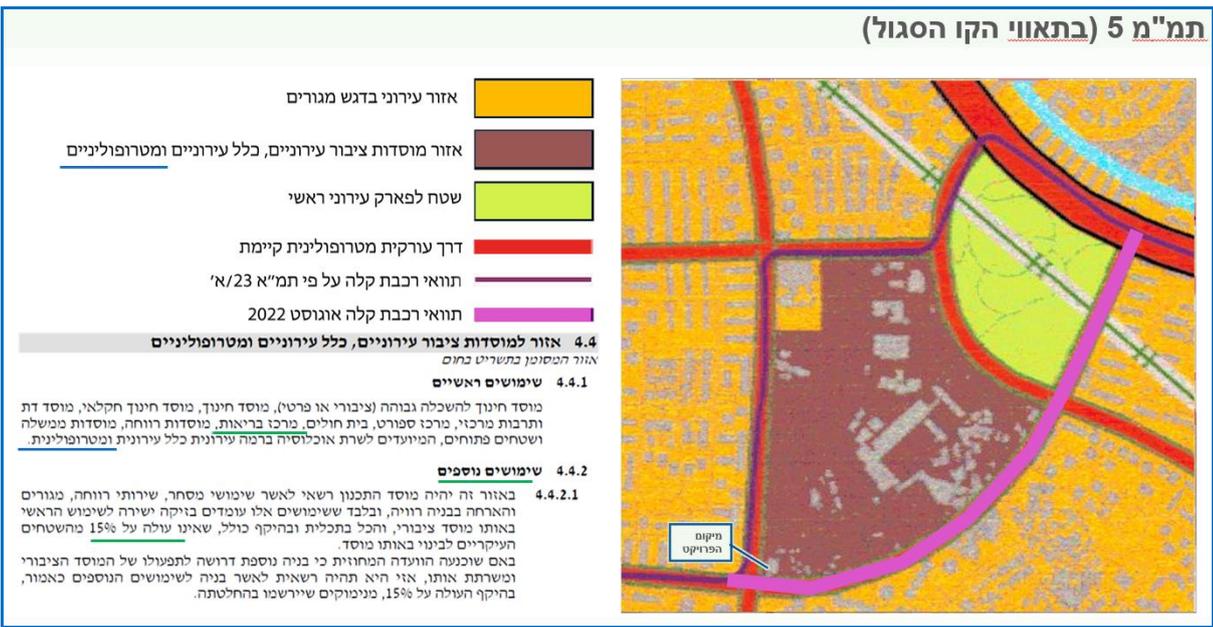
בתכנית זו מבוקש – 40 קומות



- עד 8 קומות
- עד 15 קומות
- עד 25 קומות
- עד 40 קומות
- מעל 40 קומות
- מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה
- אתר טבע עירוני
- שטח פתוח
- אתר טבע נקודתי



(3) תמ"מ/5: אזור מוסדות ציבור עירוניים, כלל עירוניים ומטרופוליניים



4) רשת קווי מתע"ן – רק"ל ומטרו גוש דן



מצב תכנוני מוצע:

לאחר ניסיון, שארך מספר שנים, ללא הצלחה, לקדם ולאשר תכנית בסמכות ועדה מקומית להקמת מבנה ציבור לשימוש מרכז בריאות, התואמת את תכנית המתאר, מוגשת תכנית זו, בסמכות ועדה מחוזית. השימוש המוצע, בהיקף המוצע (מפורט בהמשך) - יתן מענה הן בשגרה ובחירום לצרכים העירוניים והמטרופוליניים לשירותי בריאות.

תכנית זו באה להציע תכנון להקמת מבנה ציבור בשימוש מרכז בריאות בצומת דרך ההגנה ומשה דיין, בת"א

ברחובות אלה יעברו מערכות הסעה המונית, בין ברק"ל – הקו הסגול ברחוב ההגנה ובין ברק"ל או BRT במשה דיין, התכנית באה להציע תכנון מיטבי לניצול הקישוריות הציבורית הגבוהה בצומת מרכזית זו, בגבולה המזרחי של העיר מחד, וכמרכז ציבורי מטרופוליני מאידך.

תכנון זה, המבקש להוסיף זכויות ביחס למאושר בתכנית המתאר - להעלות מרח"ק 8 ל- רח"ק 12.8 ומ- 25/29 קומות (30/32 קומות בתכנית תא/5500) ל- 40 קומות, עומד במגמות תכנון להעצמת זכויות בקרבה לצירי ותחנות הסעת המונים, ובהתאם, יתן מענה הן בשגרה ובחירום לצרכים העירוניים והמטרופוליניים לשירותי בריאות.

מאחר תמ"מ 5 מגדיר את השימושים, במתחם כולו, כשימושים ציבוריים מטרופוליניים, נבחר הרח"ק והקומות המירביים, אשר תכנית המתאר תא/5000 קבעה עבור אזור תעסוקה מטרופוליני למגרש מעל 1.5 דונם.

התכנון כולל בקומת הקרקע יצרית קישוריות רגלית מצפון לדרום, חזית פעילה עם מרחב עירוני בזיקת הנאה לטובת הציבור בצומת הרחובות דרך ההגנה ודרך משה דיין, הכוללת עצים לשימור ושטח לא מבונה בתת הקרקע (אשר כלול גם בחישוב השטחים המחלחלים של המגרש), ונטעית 2 שורת עצים לאורך דרך ההגנה – ליצירת מרחב עירוני נעים לשהיית אדם.

עקרונות הצעת התכנון – תכנון מוטה תחבורה ציבורית לשטחים ביעוד ושימושים ציבוריים

תמ"מ 5

המתחם מאותר כבעל חשיבות מטרופולינית

4.4 אזור למוסדות ציבור עירוניים, כלל עירוניים ומטרופוליניים

אזור המסווג בתשריט בח"מ

4.4.1 שימושים ראשיים

מוסד חינוך להשכלה גבוהה (ציבורי או פרטי), מוסד חינוך, מוסד חינוך חקלאי, מוסד דת ותרבות מרכזי, מרכז ספורט, בית חולים, מרכז בריאות, מוסדות רווחה, מוסדות ממשלה ושטחים פתוחים, המיועדים לשרת אוכלוסיה ברמה עירונית כלל עירונית ומטרופולינית.

תמ"א 70

אמנם תמ"א 70 מתייחסת למרחב תחנות המטר, ברם מרכזיות המתחם והנגישות שלו לאמצעי התחבורה המסיליים, זמינות הקרקע למימוש, מהווים פוטנציאל למימוש התואם את עקרונות תמ"א 70

תא/5000

עפ"י סעיף 3.3.2, באזור תעסוקה מטרופוליני, הקרבה לצירי מתע"ן, מאפשרת העצמת זכויות בניה בסמוך לצירי מתע"ן, במגרש מעל 1.5 דונם, עד לר"ק 12.8.

3.3.2 אזור תעסוקה מטרופולינית

בנוסף על האזור בסעיף 3.3.1 לעיל, יחולו על המגזר באזור תעסוקה מטרופולינית הוראות

הבאות:

(א) שימושים

- (1) ניתן לקבוע במגזר עתידית, במסגרת ייעוד קרקע לתעסוקה, את השימושים המסוימים המבצע השימושים הבאים, כולם או חלקם:
 - מבצע שימושים ראשיים – מסחר 1, תעסוקה 1, משרדים
 - מבצע שימושים נוספים – מורים, וכן מסחר 2 ו/או תעסוקה 2 ובלבד שישימושים אלה יחדיו נחתם למסלול המניה המובנת, או מעל למסלול זה במסגרת לכדיקה המגנטית מוקדמת ובתואם לשימושים המותרים בתמ"מ 5.
- (2) בכל מגרש שיועד הקרקע שלו מאפשר שימושים חסורים, תכנן קומת הקרקע כזוית מסחרית

(ב) שטחי הבניה

שטחי הבניה יקבעו בהתאם לטבלה המפורטת להלן ובמסגרת להוראות סעיף 3.1.3 לעיל וליתר הוראות המגזר זו:

(1) באזור תעסוקה מטרופולינית סמוך למתחים מטרופולינית:

גודל המגרש	ר"ח"ק מסוימי	ר"ח"ק מרכזי
פחות מ- 1.5 דונם	4.2	11.5
1.5 דונם ועולה	4.2	14.0

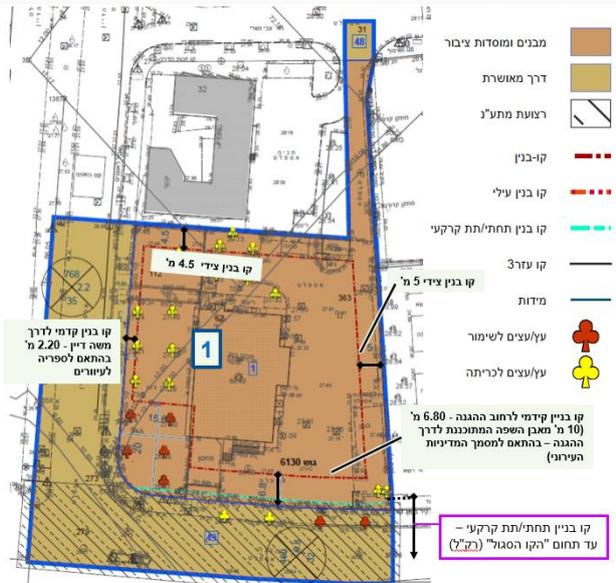
(2) באזור תעסוקה מטרופולינית סמוך לציר מתע"ן:

גודל המגרש	ר"ח"ק מסוימי	ר"ח"ק מרכזי
פחות מ- 1.5 דונם	4.2	10.4
1.5 דונם ועולה	4.2	12.8

שימושים מבוקשים

4.1 מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1 שימושים
א. שימושים מותרים בכל הקומות, ליעוט קומת הקרקע: שימוש ראשי למרכז בריאות, החלמה שיקום ותחלשות, ובכלל זה בתי החלמה לילדות הכוללים את כל השירותים והשימושים הנדרשים לכל מרוצדורה רפואית, פרא-רפואית ושוקומית, כולל חדרי התאוששות ו/או ליה, לרבות מרפאות ומכונים רפואיים, מרפאות חוץ, קליניקות, מעבדות.
ב. שימושים מותרים בכל הקומות: (1) שימושים נוספים לשימוש הראשי, כגון מסחר, משרדים, בתי קפה, מועדון, אולמות אירועים, מגורי צוות, כל אלה יחדיו בהיקף שלא יעלה על 15% מסך השטחים המבוקשים. (2) מגורי צוות כמפורט לעיל, במסגרת התכנית יוגבל לעד 10% מסך השטחים המבוקשים. שטח ממוצע לח"ד לא יעלה על 50 מ"ר. מגורי הצוות יישמשו רק את עובדי המרכז הרפואי ויפנו ע"י העובד עם הפסקת עבודתו במרכז הבריאות. (3) שימושים נלווים, כגון אחסנה, מיקלוט, לובים, חדרי טכניים, חדרי אשפה, חדרי נעלות, חדרי אופניים ומקלחות, חדרי אוכל, מטבחיים, קפיטריות וכו'.
ג. בקומת הקרקע והמרתף העליון יותרו שימושי מסחר, בתי קפה ומסעדות.
ד. בקומות המרתף ותור חניה

מצב מוצע



בינוי מוצע (ק. קרקע) - עקרונות התכנון

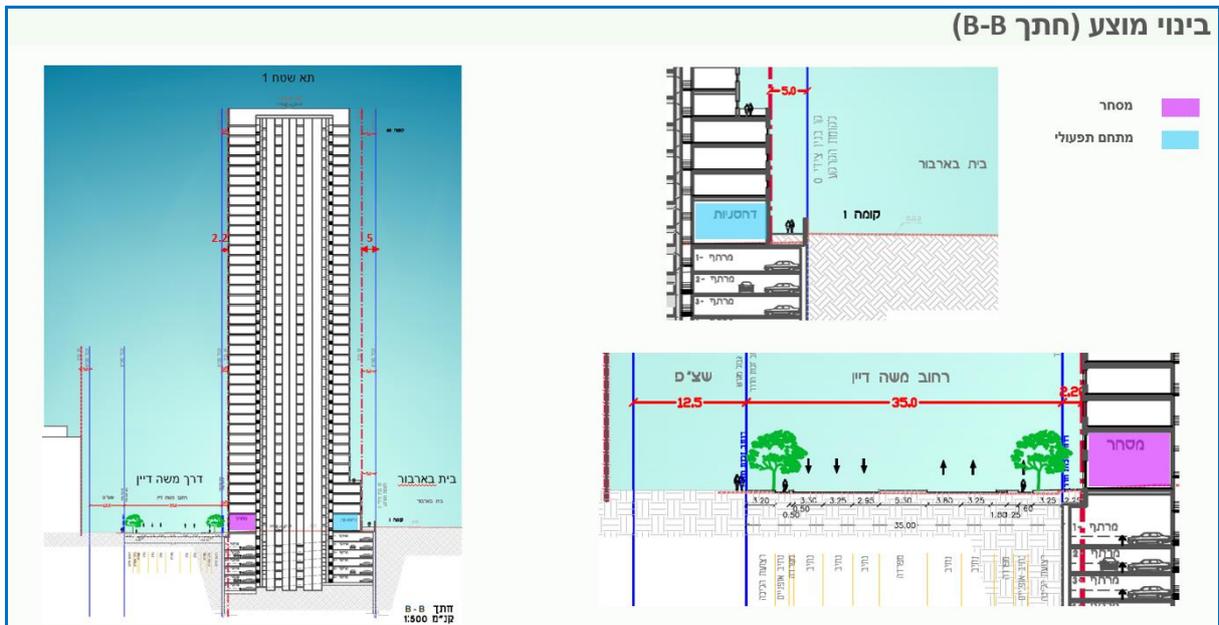
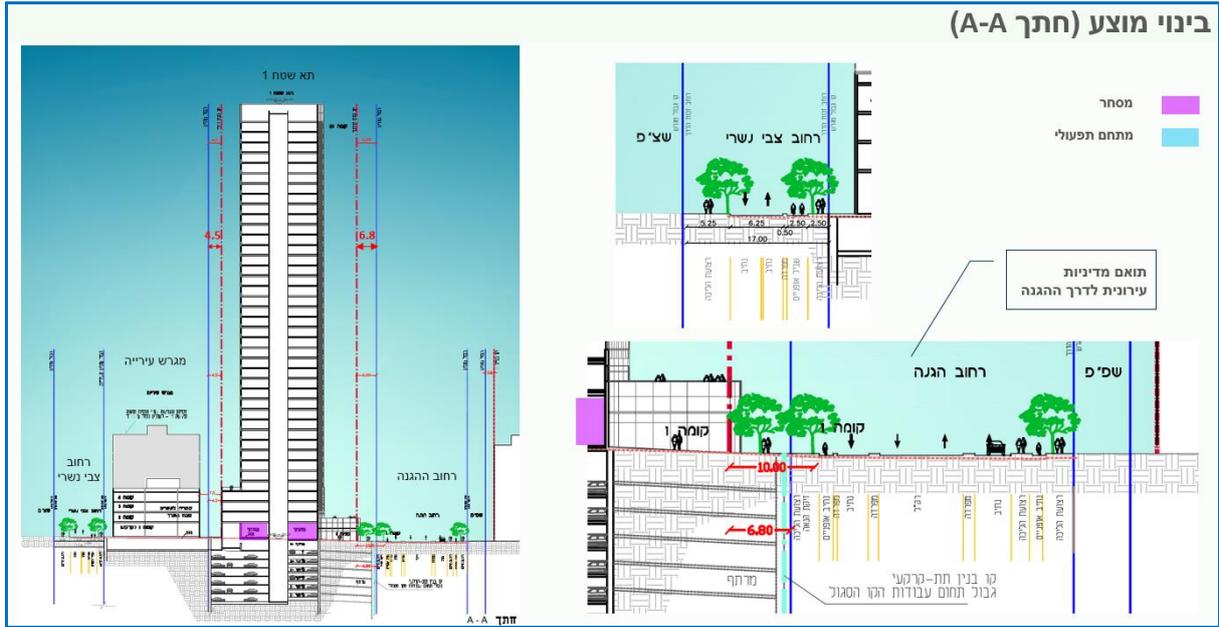
עקרונות התכנון:

1. שינוי יעודי קרקע ל- "מבנים ומוסדות ציבור" ועדכון שימוש ל- מרכז בריאות.
2. זכויות בניה: רח"ק 12.8 - 43,430 מ"ר
3. קומות: 40 קומות
4. קווי בנין: קדמי לדרך ההגנה - 6.8 מ' (= 10 מ' משפת המדרכה בהתאם למסמך המדיניות למרחב אורות ודרך ההגנה - לאפשר נטיעת 2 שורות עצים) קדמי לדרך משה דיין - 2.20 מ' (המשכי לספריה לעיוורים אשר בנויה) צידי מזרחי לבית בארבורג - 5 מ' צידי צפוני למגרש העירוני: 4.5 מ'
5. מרחב פתוח והמשכי המפולס הרחוב, הכולל כיכר עירונית ירוקה (עם עצים לשימור), חזית פעילה, וקישוריות רגלית מצפון לדרום (במרווח הצידי המזרחי - בין הבינוי המוצע לבית בארבורג) לאורך דרך ההגנה - 2 שורות עצים בהתאם למסמך המדיניות.



בינוי מוצע





הדמיה - להמחשה



טבלת השוואה:

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
1280	105	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
43,430	3563	מ"ר	
	35	אחוזים	זכויות בניה לקומה
	1,188	מ"ר	
40	3	קומות	גובה
152.65 מעל פני הקרקע (180 מעל פני הים)		מטר	
60			תכסית
לפי תקן	אין		מקומות חניה

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

במהלך הניסיון לקדם תכנית בסמכות ועדה מקומית התואמת תכנית תאר תא/5000 – רח"ק 8, 29 קומות, הועבר לעירייה "מתווה לשיתוף ציבור". מאחר והתכנית לא הבשילה, שיתוף הציבור לא קודם מעבר לזה.

זמן ביצוע:
 מידי

התוכן	מס' החלטה
מרכז בריאות - בזק ההגנה 507-1329564 תא/מק/4843 - מרכז בריאות - בזק ההגנה דיון בהפקדה (2)	26/06/2024 7 - - '24-0009

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

היוזמה המוצעת הוגשה ללשכת התכנון המחוזית. היוזמה טרם נדונה בפורום מה"ע ומסמכי התכנית לא תואמו עם יחידות העירייה השונות.

על מרחב התכנון הכולל את המגרש הנדון חל מסמך מדיניות תא/מק/9140 שאושר ביולי '23 בידי הועדה המקומית. מטרת המסמך הינה להוות מסגרת תכנונית המגדירה את החזון להתפתחות מרחב 'אורות' אשר יאפשר קידום של תכניות בניין עיר מפורטות ומימוש תכניות תקפות במטרה לפתחו ולממשו כאזור למוסדות ציבור עירוניים ומטרופוליים ברובע 9, כמוגדר בתכנית המתאר העירונית תא/5000 ובתכנית המתאר המחוזית תממ/5. היוזמה המוצעת לא תואמה עם עקרונות מסמך זה.

לפיכך, מומלץ כי הועדה המקומית תגיש ללשכת התכנון המחוזית חו"ד שלילית ביחס לקידום התכנית המוצעת.

במידה והועדה המחוזית תחליט על קידום התכנית הנ"ל, נבקש להחזיר את התכנית לבדיקה טכנית באגפי העירייה השונים (מדידה, ייעודי קרקע וכד').

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 26/06/2024 מיום 26/06/2024 תיאור הדיון:

יואב זילברדיק: אנחנו מעדכנים את הועדה על תוכנית שהוגשה לוועדה המחוזית ללא תאום עם הצוות המקצועי ללא דיון בפורום ולא הובא לוועדה המקומית. בהתאם לתוכנית 5000 הועדה רשאית לדרוש הכנה שלתוכנית במדיניות כתנאי לקידום תוכנית בנין עיר. מציג את עיקרי התוכנית.

מיטל להבי: כמה שטח חום יש?

מיטל להבי: כל מה שאתה אומר לא מופיע בדרפט

ראובן לדיאנסקי: אין לנו היסטוריה למה שאמרנו בדיון הקודם

יואב זילברדיק: למעט הטבלה

מיטל להבי: יש משפט שאני לא מכירה "אי אפשר לעשות מגורים כי זה שטח בבעלות פרטית".

יואב זילברדיק: זו המלצה שהועדה המקומית המליצה

ליאור שפירא: התוכנית הייתה כבר אצלנו ודחינו זה הלך למחוזית הועדה המחוזית קבלה את ההתנגדות שלנו.

יואב זילברדיק: טרם הדיון בוועדה המחוזית אנחנו מיידעים את הועדה המקומית שהוגשה תוכנית במחוז.

אורלי אראל: היה דיון בוועדה המקומית שהחליטה לא לקדם את התוכנית. עכשיו הגישו תכנית ישירות למחוז ואנחנו צריכים לקבל את עמדת הועדה המקומית בכדי שנוכל לייצג אותה בדיונים במחוז.

ליאור שפירא: הדיון הקודם לא מופיע בדרפט.

אורלי אראל: כי התבי"ע ההיא נגנזה.

ראובן לדיאנסקי: אין לנו שום היסטוריה.

אורלי אראל: מקובל.

ראובן לדיאנסקי: אם התוכנית היא פורצת מתאר שאין סמכות לוועדה המקומית, אז היזם להעביר ישירות למחוז ואז בוחנים אותה.

אודי כרמלי: אם יש תוכניות בסמכות ועדה מקומית שמוגשות ללא תאום הנוהל להגיש לוועדה המקומית ואח"כ מועבר למחוז.

אורלי אראל: ואז הועדה המחוזית מבקשת את חו"ד הועדה המקומית

אורנה ברביאי: אם מלכתחילה זה לא נדון אז למעשה אנחנו חותמת גומי שמאשרים המלצה שלילית.

אודי כרמלי: זה בדיוק השקופית שמראים מדוע איפה החריגות ולמה לא המלצנו.

מיטל להבי: חלק מהדמוקרטיה יש רשות מעל הרשות הקובעת שיש לאן לערער. במקרים כאלה שמישהו יסביר למה שנתן זכות דיבור ליזם. אותו יזם שעובר מעל המערכות שלנו שסיביר למה הוא עושה את זה ומדלג על פורום מה"ע ודיון עם הצוות.

ראובן לדיאנסקי: ההתמודדות היא מול הצוות המקצועי

אודי כרמלי: ליזמים יש שיקולים ויודעים שהעמדה שלנו שלילית והוויכוח הוא אידיאולוגי מהותי וללכת לבימ"ש.

הראלה אברהם אוזן: מבינה את התסכול שלא זכור העבר אבל אתם אישרתם מדיניות. והיזם לא קבל את המדיניות והחליטו לעקוף את המדיניות וללכת לוועדה המחוזית.

ליאור שפירא: מקבלים את המלצת הצוות וממליצים לא לאשר את התוכנית.

בישיבתה מספר 26/06/2024 מיום 26/06/2024 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

התוכן	מס' החלטה
507-1329564 תא/מק/4843 - מרכז בריאות - בזק ההגנה דיון בהפקדה (2)	26/06/2024 7 - 0009-24ב' - 7

להמליץ לוועדה המחוזית לא לקדם את התכנית. במידה והוועדה המחוזית תחליט על קידום התכנית הנ"ל, נבקש להחזיר את התכנית לבדיקה טכנית באגפי העירייה השונים (מדידה, ייעודי קרקע וכד').

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, חיים גורן, מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי, אורנה ברביבאי