

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

**פרוטוקול מספר 0011-19
כ"ג סיון תשע"ט 26/06/2019 09:00 - 13:00**

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

השתתפו ה"ה :

מ"מ ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	דורון ספיר, עו"ד
מ"מ וסגנית ראש העירייה	אופירה יוחנן וולק
מ"מ יו"ר ועדת תכנון ובניה/רישוי	שפירא ליאור
חבר מועצה	אלקבץ רועי
סגנית ראש העירייה	ברנד פרנק ציפי
סגנית ראש העירייה	אריאלי חן
חבר מועצה	זבולון אלחנן
סגן ראש העירייה	לדיאנסקי ראובן עו"ד
סגנית ראש העירייה	להבי מיטל
סגן ראש העירייה	הראל אסף

נכחו ה"ה :

מהנדס העיר	אהוד כרמלי, אדר'
סגן בכיר ליועמ"ש	לירון רותם, עו"ד
מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר	אורלי אראל
סגנית מנהלת אגף רישוי ופיקוח על הבניה ומנהלת מחלקת מידע	ריטה דלל, אינג'
שמאית הועדה המקומית	אילנית לוזון שגב
עוזר מ"מ ראש העירייה	אילן רוזנבלום, עו"ד
מ"מ נציגת השר לאיכות הסביבה	מירי אידלסון
ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה	רות אריאל
מ. מח' תכנון מרכז	לריסה קופמן, אדר'
מ. מח' תכנון מזרח	איל רונן
מנהלת לבינוי ופיתוח	אורית בן אסא
מתכנן תנועה ארוך טווח כלל אזורי	אלון סיגלר
מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו	אלה דוידוף

משקיפים

ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו	אביגדור פרויד
נציג הועדה המחוזית משרד הפנים	עמית גולדשטיין
משרד האוצר	מלי פולישוק, עו"ד

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



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

**פרוטוקול מספר 19-0011
כ"ג סיון תשע"ט 26/06/2019 09:00 - 13:00**

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

תוכן סעיף	מספר עמוד	מספר סעיף
אישור פרוטוקול 19-0010 מיום 12/06/2019		
הרחבת ביה"ס יהודה מכבי דיון בעיצוב ארכיטקטוני	1	1.
תוספת אגף לבית הספר ניצנים דיון בעיצוב ארכיטקטוני	7	2.
שלהבת_אונטרמן - בר-לב דיון בדיווח	13	3.
נחמני 49-51 דיון בהתנגדויות	25	4.
בית בן גוריון דיון בהתנגדויות	30	5.
77-78 נווה שרת בקשה לפרסום סעיפים 77 + 78	45	6.
תכנית בינוי ברחובות בבלי-תוספתא-ירושלמי דיון בעיצוב ארכיטקטוני (2)	52	7.

בכבוד רב,

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

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/3729(4) - הרחבת ביה"ס יהודה מכבי דיון בעיצוב ארכיטקטוני	26/06/2019 1 - - 19-0011

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:
הוועדה המקומית - ועדת המשנה לתכנון ובניה תל אביב יפו

דיון לאישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח נופי למבנה ציבור בתחום העיר תל אביב-יפו

הסבר כללי:

התכנית המוצעת למגרש בית הספר יהודה המכבי קובעת את אופן העמדת המבנים ופיתוח החצר תוך ניצול מיטבי של שטח המגרש. מבני בית מוצבים לאורך קו הרחוב מתוך כוונה למקסם את שטח החצר הפתוחה של בית הספר ולייצר דופן עירונית רציפה של מבנה הציבור בסביבת המגורים בו הוא נטוע.

1. מיקום: המגרש נמצא בתחום רובע 4 שכונת הצפון החדש.



מפת התמצאות (הצגת המגרש על גבי תצ"א ממערכת GIS הכוללת: שכבת ייעודי קרקע בשקיפות, שמות הרחובות הסמוכים/ראשיים, סימון הקו הכחול על כל מגרש יעוד הקרקע – בצבע כחול בשלמותו, תחום האיתור של ההקצאה יסומן בקו שחור מקווקו).

2. כתובת: רחוב אנטיגונוס 6

3. גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6212	מוסדר	חלק	554	.
6212	מוסדר	חלק	555	.
6212	מוסדר	חלק	572	
6212	מוסדר	חלק	526	
6212	מוסדר	חלק	999	

4. שטח התכנית: 5.286 דונם

5. מתכננים :

אדריכל התכנית : אלי אליקים, אליקים אדריכלים ובוני ערים בע"מ

מתכנן פיתוח ונוף : יעל בר מאור

יועץ בניה ירוקה : אדר' יפתח הררי

יועץ תנועה : לחץ כאן להזנת טקסט

6. **יזם התכנית :** הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב- יפו

7. **בעלות :** עיריית תל אביב- יפו

8. **מצב השטח בפועל :**

על המגרש קיים מבנה בית ספר משנת 2013, סככת מגרש כדורסל פתוח ומבנה בית הספר הישן ששימש עד לאחרונה כאשכול גני ילדים המיועד להריסה. בשטח קיימים עצים לשימור.

9. **מדיניות קיימת :**

- תכנית תא/3729 א' – תכנית רובע 4 התכנית התקפה האחרונה המגדירה את המגרש ואת יעוד הקרקע כמבנים ומוסדות ציבור.

- תכנית 507-0271700 תא/מק/צ' – "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור" מענה על צרכי הציבור, המשתנים לאורך ציר הזמן, תוך ניצול אופטימלי של הקרקע המוקצית להם, הכול מתוך ראייה כוללת של התפתחות העיר וחשיבה על הדורות הבאים.

- בהתאם למטרות והוראות תכנית תא/5000 – "תכנית המתאר של תל אביב-יפו"

10. **מצב תכנוני מוצע**

10.1. **תיאור התכנית, המבנים המוצעים והשימושים :**

- השימושים המוצעים הם מבנים לבית ספר יסודי הכולל אולם ספורט ומגרש ספורט פתוח מקורה לרווחת התלמידים והקהילה.
- התכנית המוצעת קובעת את הצבת המבנים על קו הרחוב, תוך השארת מדרכה רחבה בחזית המבנה לרווחת התלמידים. שטח החצר הוא בעורף המבנה תוך מקסום שטח הרצוף והפתוח.
- אולם הספורט המוצע ימוקם מעל מבנה כיתות החדש לניצול מיטבי של המגרש תוך מתן אפשרות לכניסה נפרדת ישירות מהרחוב לשימושים קהילתיים מעבר לשעות פעילות בית הספר.

10.2. **נתונים נפחיים :**

מספר קומות : מ- 3 קומות ועד 5 קומות.

גובה : כ- 20 מטר, יתכנו שינויים בגובה הסופי בשלב היתר הבניה.

תכסית : כ- 50 %, יתכנו שינויים בתכסית הסופית בשלב היתר הבניה.

10.3. **קווי בניין :**

- קו בניין קדמי** כלפי מגרש ציבורי : 0 מטר
- קו בניין צדדי** כלפי מגרש פרטי : 2.5 מטר
- קו בניין צדדי** כלפי מגרש ציבורי : 0 מטר
- קו בניין ציון הכיוון** כלפי מגרש סוג המגרש הגובל : הזנת ערך במטרים מטר

10.4. טבלת השוואה:

מותר - תכנית צ'	קיים + מוצע	מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
				אחוזים	סה"כ זכויות בניה
270	155.3	47.3	108	מ"ר	גובה
14272.2	8227.6	2500	5727.60	קומות	תכסית במ"ר
8	4	4	3	מטר	
40 מטר	20	20	17.22		
3171.6	1953.54	850	1692.54		

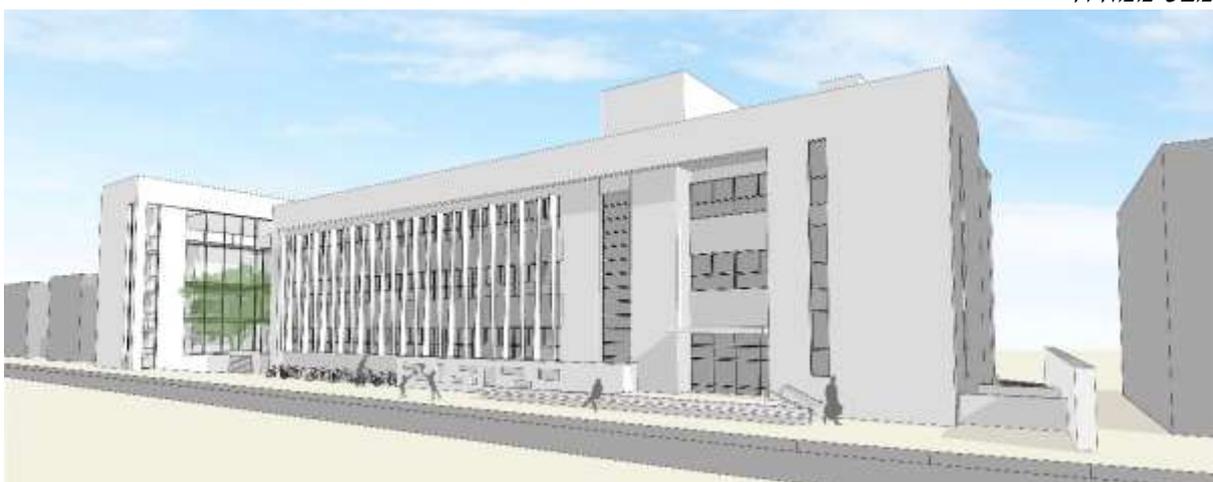
10.5. שלביות:

ללא שלביות ביצוע

10.6. הדמיות המבנים



מבט ממזרח



מבט מצפון

10.7. תכנית פיתוח השטח



11. הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

11.1. בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

כניסות: כניסה ראשית וכניסה משנית למבנה ממוקמות בחזית לרחוב על שפת המדרכה ללא גדר.
קומת הקרקע: מבנה בית הספר כולל מבואות ראשיות, חדרי הנהלה, כיתות לימוד וחדרי ספח.

חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג:

- **מערכות:** מערכת מיזוג אוויר ממוקמת בחלק הטכני של הגג המופרד מהשטח המיועד לשימוש התלמידים וסביבו מעקה גג גבוה המסתיר את המערכות כלפי הרחוב ומבני המגורים הסובבים.
לא תבלוטנה מערכות טכניות מעבר למעקה הגג.

- **גג פעיל:** מחצית הגג של המבנה הקיים משמש כמרפסת מוצלת בפרגולה לרווחת התלמידים והוא נגיש באמצעות שני חדרי מדרגות ומעלית.

חומרים: גמר המבנים בטיח אקרילי מגוון בשילוב קירות מסך

מרפסות: מרפסת הגג כמפורט בסעיף גג פעיל

11.2. פיתוח השטח

עצים וצמחיה: בחזית המבנה ממוקם עץ פיקוס קדוש בוגר המיועד לשימור. בחצר בית הספר קיימים מס' עצים הכוללים זית, מספר סיסמים הודים ודקל ושינגטוניה. עץ זית מיועד להעתקה מסיבות אלרגיות.

הוראות ונטיעת עצים: במגרש יבוצעו נטיעות בקרקע, עומק מינימלי כולל בתי גידול ואו מילוי אדמת בעומק של לפחות 1.5 מ' הצללות: יש לפרט

- **חצרות:** בחצר בית הספר קיים קירוי למגרש הכדורסל, סככות הצללה ועצים בוגרים קיימים. יתר התקנות בדבר הצללות עפ"י תכנית צ'.

- **גגות פעילים:** על הגג הפעיל קיימת פרגולה על מרבית השטח המיועד לפעילות.

גדרות ושערים: חזית המבנה הקדמית משמשת כגדר לרחוב. בשאר החזיתות גדר הכוללת מסד בטון 20-30 ס"מ ומעליו גדר מתכת מוסדית בגובה 2 מ'.

תיעול ואיגום מי נגר: במגרש ממוקמת תחנת שאיבה עירונית לסילוק מי הנגר. בגלל אופי האדמה והעומק הרדוד של מפלס מי תהום אין אפשרות להחדרת מי גשם בתחום המגרש.

11.3. מתקנים ומערכות

בתחום המגרש ממוקמת בקומת המרתף (מפלס החצר) תחנת טרנספורמציה של חח"י, מקלט ציבורי של עיריית תל אביב ותחנת שאיבה למי נגר וביוב. מערכות מיזוג האוויר של המבנה ממוקמות על גג המבנה.

11.4. אצירת אשפה

חדר אצירת האשפה משולב בנפח ובתכסית המבנה ופתחיו אינם מופנים לחזית הראשית.

11.5. תנועה וחנייה: תוכננה הורדת נוסעים לשימוש התלמידים. בתכנית מוצעים מתקני אופניים לאורך המדרכה וקיר המבנה.

11.6. נגישות

המבנים עומדים בתקן נגישות ועומדים בדרישות ע"פ היתר בניה קיים ומתוכנן

11.7. שילוט

בהתאם להנחיות השילוט העירוניות.

11.8. 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. **תאים פוטו-וולטאיים:**

12. גמישות

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

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י חו"ד משותפת מחלקת תכנון מרכז ומשרד אדריכל העיר)

ממליצים לאשר את תכנית העיצוב בדיון הוועדה המקומית. יש לבחון מיקום קירות הממ"ד בקומת הקרקע כך שתוצר רציפות בין החצרות. - יש להסיג את המבנה המוצע כך שרוחב מדרכות בחזית המבנה לא יפחת מ-3 מ'

בישיבתה מספר 0011-19ב' מיום 26/06/2019 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אורית בן אסא: בית ספר מאוד מבוקש בשנה הבאה אנחנו מוצאים את ילדי א' לבי"ס אחר בגלל הצפיפות, נדרש שבי"ס יהיה מוכן לספטי 2020. אלי אליקים: מציג במצגת את ההרחבה המבוקשת.

אופירה יוחנן וולק: האם אפשר להוסיף בניה בעתיד, האם אפשר להוסיף בבניה הנוכחית. אורית בן אסא: מדובר במגרש של 4.5 דונם שמתוכננים עליו 24 כתות + 4 חינוך מיוחד + אולם ספורט. מבחינה פדגוגית, בבתי ספר יסודיים, זו קיבולת המקסימלית במגרש אחד - חן אריאלי: השכונה הזו תעבור הרבה תמ"אות, ויהיה צורך בעוד 10-15 שנים הבאות עוד כתות למה לא לנצל את הבניה בראיה של 20 שנה קדימה עוד שטח של בית הספר. אורית בן אסא: מדובר במגרש קטן עם קיבולת כתות גבוהה, ולכן בעתיד אם יהיה צורך נרחב קודם בתי ספר אחרים באזור אח"כ נחדש את הבית ספר הנוכחי. אופירה יוחנן וולק: אם את לא מכינה מראש יסודות לא תוכלי לבנות. ציפי ברנד: החצרות כאן קטנות למה לא נעשית בניה לגובה? למה לא להפוך ל6 קומות לפתח את החצרות?

דורון ספיר: אמרו שאי אפשר לבנות בזמן שתלמידים לומדים. למה לא יכולים להביא מבנים יבילים. למענה לתשובה בקשתי פגישה עם המנכ"ל כי למעשה אפשר לקנות המבנים יבילים. חשוב שיהיה שטח קרקע פנוי לתלמידים בבי"ס במקרה הנוכחי.

אלי גינזברג: לא ניתן לקחת כתות יבילות אחת על השניה גם לא לשנה אחת. לגבי בי"ס ארנון לא התחום שלי. לבנות מעל ילדים זה בלתי אפשרי כי יש כאן הורים והם חרדים לבטיחות ולביטחון בזמן הבניה. ציפי ברנד: כן עושים ויודעים לעשות את הסטריליות בבניה. בבית ספר גורדון מתנהלים שיפוצים בזמן לימודים.

אלי גינזברג: בי"ס גורדון יש הפרדה מוחלטת בקשתי ממנהל הפרויקט לבדוק את הסוגיה הזו. ציפי ברנד: הפניה היא למינהל החינוך כי המחיר הוא צמצום שלחצרות. אופירה יוחנן וולק: למה לא לקחת קונטיינרים.

ראובן לדיאנסקי: מכיוון שתמיד הנושאים של החינוך מגיעים בדחיפות צריך אולי להקים צוות. מלי פולישוק: צריך לפעול למען מדינית שכבר קודמה כאן והיא לעשות אולם ספורט בתת הקרקע וחוסך הרבה קרקע וזה נותן פוטנציאל לבנות לגובה. ראובן לדיאנסקי: יש צורך לבנות לגובה.

דורון ספיר: המנכל יבוא לפגישה אבל כרגע יש לאשר את התוכנית הנוכחית. אסף הראל: למה הכניסה ליד העץ הכניסה הפינתית שנכנסים בה אחת"צ למה המבנה לא מקבל כניסה ראויה משלו.

אלי אליקים: יכול להיות שצריך לבדוק. בזמן ההיתר נחזור עם תשובה. חן אריאלי: למה לא להכניס חלק מהחניות של האופניים פנימה למדרכה ולתת שטח יותר רחב למדרכה? אורלי אראל: זה השטח הנתון שיש. ראובן לדיאנסקי: נמנע

הועדה מחליטה:

לאשר את תוכנית העיצוב.

משתתפים: דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, חן אריאלי, אסף הראל, ציפי ברנד, ראובן לדיאנסקי

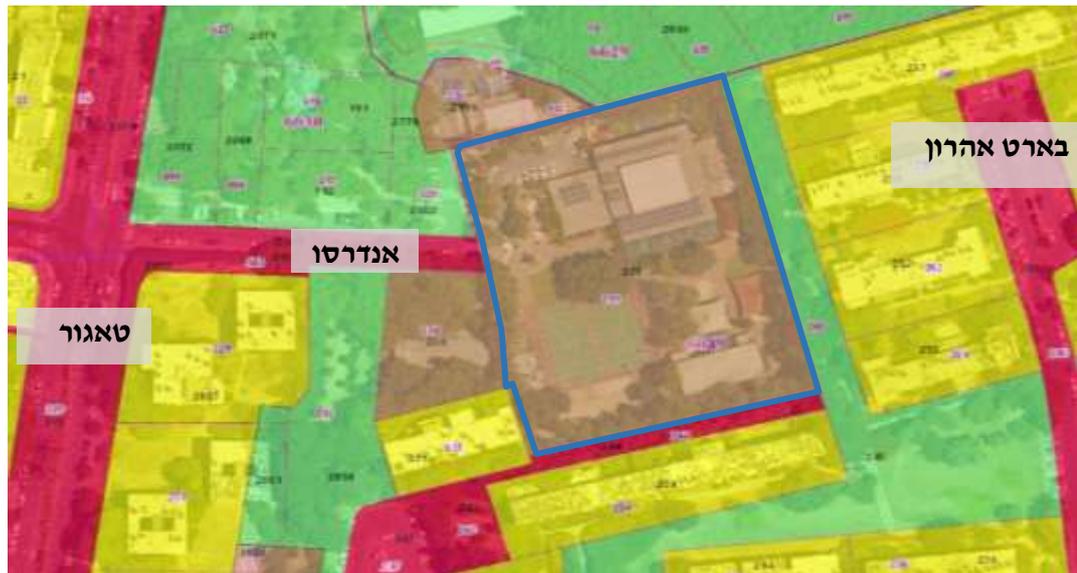
דרפט לועדה - תכנית עיצוב בית ספר ניצנים

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:

ועדת המשנה לתכנון ובניה תל אביב-יפו

דיון לאישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח נופי למבנה ציבור בתחום העיר תל אביב-יפו

1. מיקום: בית ספר ניצנים ברחוב אנדרסן, גובל בבנייני מגורים ובגינה ציבורית.



2. כתובת: אנדרסן 22, שכונת נוה אביבים

3. גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6649	-	חלק	233	

4. שטח התכנית: 9.11 דונם

5. מתכננים:

אדריכל התכנית: אדר אופנהיים, גריל אופנהיים אדריכלים
מתכנן פיתוח ונוף: טל רוסמן
יועץ בניה ירוקה:
יועץ תנועה: אחלאם יעקב

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

7. בעלות: עיריית תל אביב-יפו

8. מצב השטח בפועל:

בשטח קיים אגף כיתות בן ארבע קומות בשטח של כ-27828 מ"ר ומבנה חד קומתי בשטח של 330 מ"ר המשמש אולם ספורט וסככות משחק.

9. מדיניות קיימת:

- תכנית ל' – תכנית לשטחים מעבר לירקון
- תכנית 507-0271700 תא/מק/צ' – "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור" מענה על צרכי הציבור, המשתנים לאורך ציר הזמן, תוך ניצול אופטימלי של הקרקע המוקצית להם, הכול מתוך ראייה כוללת של התפתחות העיר וחשיבה על הדורות הבאים.
- בהתאם למטרות והוראות תכנית תא/5000 – "תכנית המתאר של תל אביב-יפו"

10. מצב תכנוני מוצע:**10.1. המבנה המוצע:**

- התכנון המוצע אגף חדש לבית ספר ניצנים, בעל ארבע קומות. קומת קרקע- ספריה, סטודיו וכתות לימוד קומות – א' וב' - כתות לימוד וחדרי ספח קומה ג' - אולם ספורט וחללים טכניים
- למבנה החדש יפותחו תשתיות מתאימות שיצורפו לתשתיות הקיימות בבית"ס : מים, ביוב, חשמל, תקשורת, חדר אשפה וכו'.

10.2. נתונים נפחיים:

- מספר קומות: 4 קומות
- גובה: כ- 20 מטר, יתכנו שינויים בגובה הסופי בשלב היתר הבניה
- תכסית: כ- 684 מטר, יתכנו שינויים בתכסית הסופית בשלב היתר הבניה

10.3. קווי בניין:

- קו בניין קדמי: 0 מטר
- קווי בניין צידיים (אל מגרשי מגורים): 2.5 מטר
- קו בניין אחורי (אל מגרש ציבורי): 0 מטר

10.4. טבלת השוואה:

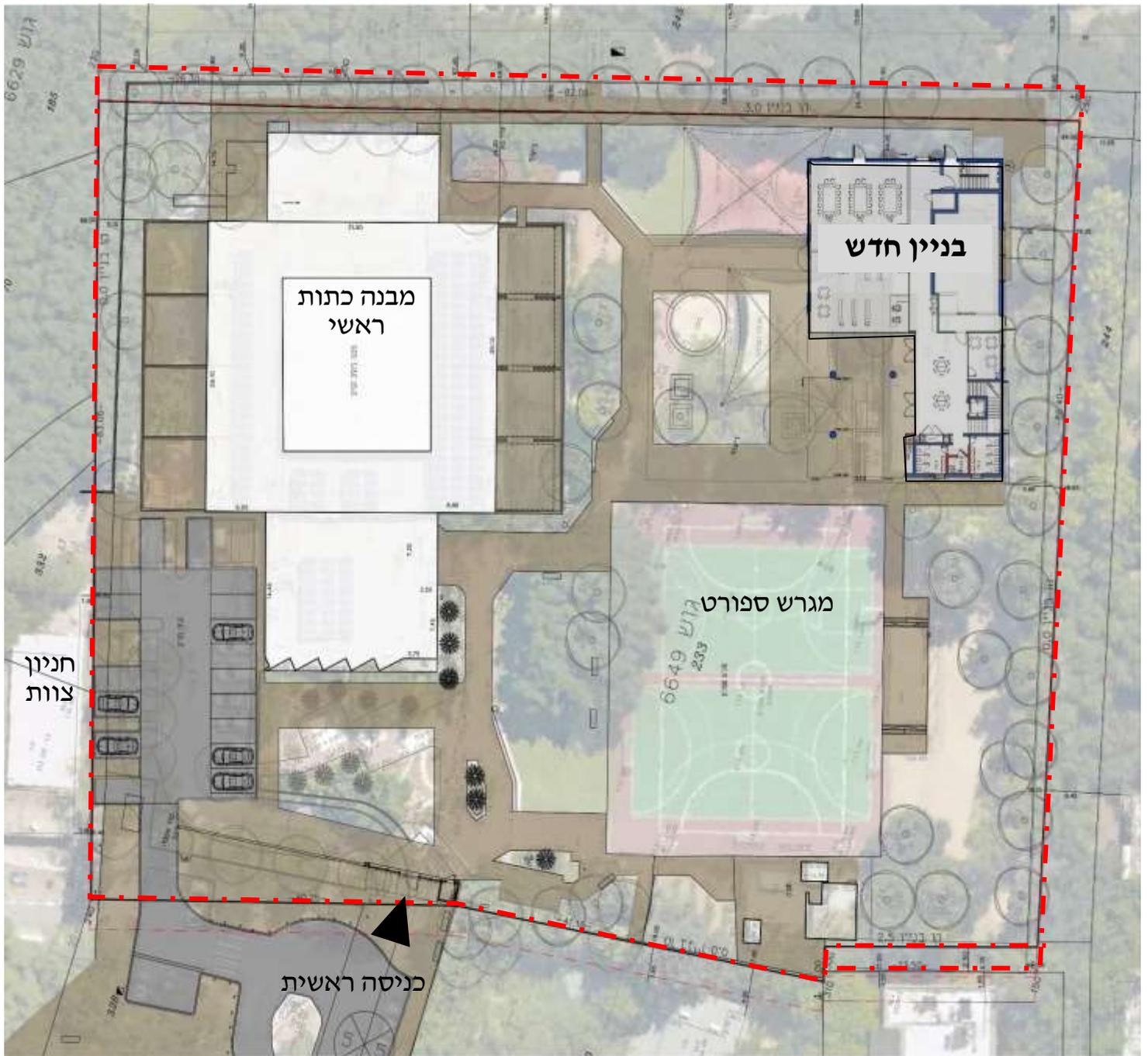
נתונים	מצב קיים להריסה	מצב מוצע	קיים + מוצע	מותר - תכנית צ'
סה"כ זכויות בניה	3.6%	27.4%	57.4%	400%
מ"ר	330	2,502	5230.07	36,400
קומות	1	4	4	-
מטר	7	20	20	-
תכסית במ"ר	330 - 3.6%	684 - 7.5%	2069 - 22.7%	5,460 - 60%

10.5. שלביות:

- המבנה כולו ייבנה בשלב אחד.

10.6. הדמיות המבנה:





11. הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

11.1. אפיון המבנים בפרויקט:

א. **תיאור כללי** – המבנה המוצע מתפרש ע"פ ארבע קומות, מכיל חללי לימוד ואולם ספורט בקומתו העליונה. המבנה מוצב בפינה הדרום מזרחית של חצר קמפוס בית הספר ניצנים והינו בתכנית מינימלית על מנת שלא לפגוע בחצר בית הספר הקיימת וכן בכדי להשתלב בנוף הסביבה הקרובה. כחלק מהפרויקט, יתוכננו מחדש הסדרי התנועה והכניסה לבית הספר ואצירת האשפה, כולם במסגרת פרויקט "עם הפנים לשכונה" אותו אנו מובילים.

ב. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים:

- המבנה כולל 3 קומות וקומה לאולם ספורט.
- גובה 3 הקומות התחתונות מרצפה לרצפה יהיה 4.0 מ', גובה אולם הספורט יהיה 7.0 מ'

ג. **קווי בניין** - קווי הבניין יהיו ע"פ תכנית צ'.

11.2. בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת:

א. **חומרים** – רוב חלקי הבנייה יחופו בטיח בגוונים בהירים. תאום סופי לחומרי הגמר יעשה במסגרת היתר בניה ובאישור אדריכל העיר.

ב. גג טכני-

- תנאי להיתר בניה – הצגת אופן העמדת והסתרת מתקנים טכניים על גג המבנה העליון.
- תוסדר גישה אל גג המבנה העליון לצורך תחזוקה, וכן יבוצעו בו הסדרי בטיחות למניעת נפילה.

11.3. מערכות:

- קווי ביוב, מים וכל קו תת קרקעי יוצרפו לקווים הקיימים בבית ספר ויעברו בתת הקרקע באופן שלא יפגע בעצים לשימור.
- המבנה יעמוד בכל דרישות שרותי כבאות, הל"ת 2007 וחוזר מנכ"ל משרד החינוך.

11.4. נגישות:

תכנון הבינוי והפיתוח יעמוד בתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.

11.5. אצירת אשפה:

מסתור אשפה קיים בבית הספר, בסמוך לכניסה לבית הספר. יתוכנן חדר אשפה מסודר במסגרת תכנון חדש של הסדרי תנועה וכניסה לבית הספר (רגלית וממונעת) כחלק מפרויקט "עם הפנים לשכונה".

11.6. שילוט:

בהתאם להנחיות השילוט העירוניות.

11.7. הנחיות הפיתוח הסביבתי:

- **מי נגר** - יתוכנן חלחול טבעי ב- 15% משטח המגרש לפחות.
- **הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים** –מילוי אדמת גן בעומק של לפחות 0.5 מ'.

12. מאפייני בניה ירוקה:

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

14. גמישות:

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

ח"ד משולבת: (מוגש ע"י חו"ד משותפת למחלקת תכנון צפון ואדריכל העיר):

ממליצים לאשר את תכנית העיצוב בדיון הוועדה.
התכנית תכלול בגג מבנה הספורט מערכות פוטו-וולטאיות כולל גשרי הטיפול בגג העליון.

בישיבתה מספר 0011-19' מיום 26/06/2019 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אורית בן אסא: בקשה להרחיב את בית הספר ניצנים 18 כתות + 4 כתות חנ"מ, כבר היום הוא מאכלס 15 כתות. בשנה הבאה ילמדו בלי חדרי ספח עם ספריה בלבד.
אדר אופנהיים: מציג את תוכנית העיצוב.
ראובן לדינסקי: האם אפשר לבנות על המבנה הישן.
חן אריאלי: דרך הגישה לבית הספר הגישה שהיא רק מרח' אנדרסן ויש תנועה רבה מה התכנון להתמודד עם הגישה הזאת בזמן הבניה. למה לא לפתוח גישה נוספת.
אסף הראל: גובה האולם 7 מ' תקרה באולם ספורט זה התקן?
אדר' אדר אופנהיים: זה התקן.
צחי מוסקוביץ (הורה): התכנסנו לפני חודש עם הורים וקבלנו החלטות. אנחנו מבינים שהשכונה התפתחה והכתות צפופות ונדרשת תוספת בניה.
בקשנו לשקול את כותת המחול להוסיף כשטח ממוגן כבר היום בשטח הקיים יש מחסור במקלוד זה יעזור לנו בממ"ד. הנושא של הגישה זה משהו שהיינו רוצים לקחת חלק פעיל. אם יהיה אפשר לדאוג למדרכה ישירה אפשר לעשות שער אחורי. אנחנו נשמח שתשקלו בחיוב.
ציפי ברנד: אין מספיק שטחי מיגון?
אורית: המיגון שתוכנן עומד בתקנים, ומתייחס למתחם כולו, כולל כל המבנים בבית הספר. ההורים בקשו תוספת מעבר לתקן הנושא בבדיקה נקבע מפגש עם מנהלת המינהל וההורים.
דורון ספיר: יש מגעים ומ"מ עם המינהל כרגע נקדם את התוכנית.
חן אריאלי: מה הכוונה הפנים לשכונה?
אורית בן אסא: שערי כניסה שיוצרים מקום ראוי להורים להמתין לילדים.

הועדה מחליטה:

לאשר את תוכנית העיצוב

משתתפים: דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, מיטל להבי, חן אריאלי, אסף הראל, ציפי ברנד, ראובן לדיאנסקי

מס' החלטה	התוכן
26/06/2019	507-0338632 תא/מק/4317 - שלהבת_אונטרמן - בר-לב
3 - - 19-0011	דיון בדיווח

דיווח לוועדה:

מבקשים לעדכן את הועדה כי בדיון קודם נשמט מהדראפט כי 10% או 14 יח"ד (הקטן מבין השניים) מתוך סך יחידות הדיור בתכנית (142 יח"ד) תהיינה עבור דירות בהישג יד שתהיינה בשכירות מפוקחת לתקופה כוללת שלא תפחת מ-20 שנה, בהתאם לתיקון 120 לחוק התכנון והבנייה. יחידות דיור אלה תמוקמנה בבניין המרקמי.

רקע: בדיון שהתקיים טרם אישור תכנית המתאר העירונית (תא/5000) החליטה הועדה המקומית להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדת התכנית. עם אישור תכנית המתאר התכנית חוזרת לדיון להפקדה בוועדה המקומית, תוך התאמתה להוראות תכנית המתאר העירונית.

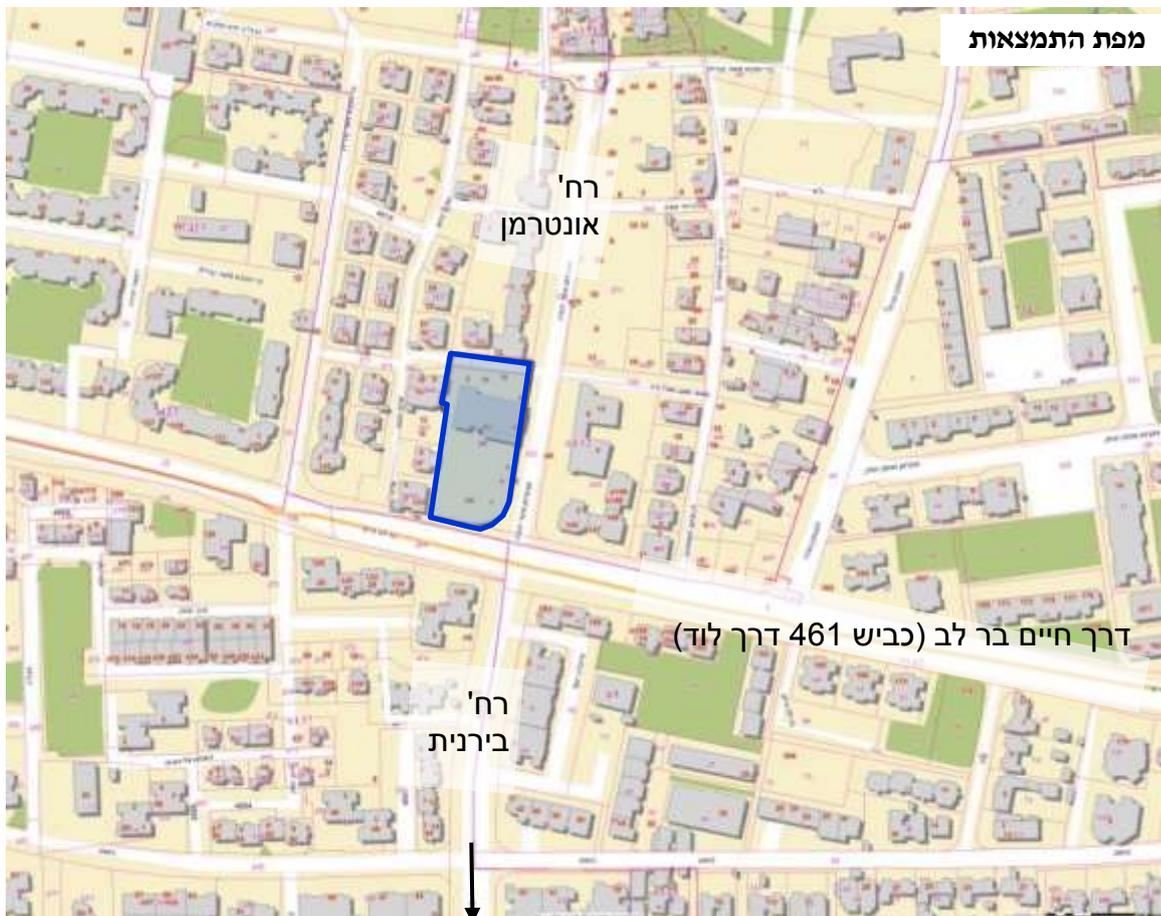
הסבר כללי: תוכנית בסמכות הועדה המקומית אשר חלה על שטח של 4.144 ד' בדרום מזרח העיר. התוכנית מציעה הריסת מבנה מסחרי קיים והקמת מבנה מגורים הכוללים 142 יח"ד בתמהיל מגוון ובעירוב שימושים הכולל שטחי מסחר במפלס ברחוב, בניית שטח ציבורי בנוי על קרקעי בהיקף של 800 מ"ר והפקעה 4 מ' להרחבת רחוב אונטרמן. התכנית כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו

מיקום:

מפגש הרחובות אונטרמן - בר-לב. סמוך לשכונת כפיר.

כתובת:



כניסה ראשית
לפארק בגין

התוכן	מס' החלטה
מס' תא/4317 - שלהבת_אונטרמן - בר-לב דיון בהפקדה	

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6132	מוסדר	חלק	355	342,

שטח התכנית: 4144 מ"ר

מתכנן: ד.מזו אדריכלים ומתכנני ערים – אדרי' דמטרי מזו

יזם: בעלי הקרקע – שלהבת בע"מ

בעלות: שלהבת בע"מ (פרטית), עיריית תל אביב – יפו.

מצב השטח בפועל: קיים סופרמרקט פעיל במבנה ששימש לקולנוע שלהבת בעבר + שטח חנייה.

מדיניות קיימות: ע"פ תא/5000:

- אזור יעוד: מגורים בבניה מרקמית
- טווח רח"ק: עד 5 - בהתאם לתנאים המפורטים בהוראות התוכנית.
- גובה מקסי' לבניין: 15 קומות + אפשרות לבנייה נקודתית חריגה לסביבתה (עד 25 קומות)
- רח' אונטרמן הינו חלק ממערך הצירים הירוקים העירוניים ומהווה ציר גישה לכניסה הראשית לפארק בגין.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה:

- תא/2390 – "כפר שלם"
 - יעוד קיים: מגורים ג', שבילים משולבים להולכי רגל
 - שטח התכנון: 3770 מ"ר - מגורים ג'
 - 374 מ"ר - שבילים משולבים להולכי רגל
 - זכויות בניה (אחוזים, שטחים, קומות, שימושים):
 - מס' יח"ד: 40 יח"ד
 - שטח עיקרי לדירה: 100 מ"ר.
 - צפיפות: 10.6 יח"ד לדונם.
 - סה"כ: 4000 מ"ר עיקרי.
 - שטחי שירות:
- תא/460
 - יעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד. זכויות בנייה ע"פ תכנית "ל"י
- תמ"א 3
 - התכנית מגדירה את קו בניין לרחוב בר לב המוגדר בתכנית דרך אזורית 80 מטר מציר הדרך.

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:

- פיתוח מרחב כפר שלם תוך ניצול מיקומו של המגרש: רח' אונטרמן המהווה ציר ירוק עירוני המקשר בין מרכז כפר שלם ופארק בגין, ודרך בר-לב המהווה ציר כניסה משמעותי לעיר ממזרח ומדרום המטרופולין.

התוכן	מס' החלטה
תא/4317 - שלהבת_אונטרמן - בר-לב	
דיון בהפקדה	

- תכנון פרויקט מעורב שימושים הכולל 142 יח"ד בתמהיל מגוון, שטחי מסחר במפלס הרחובות, שטח ציבורי בנוי על קרקעי והרחבת רח' אונטרמן לצורך יצירת זכות דרך רצויה.
- התכנית כוללת איחוד וחלוקה.

שטחי ציבור:

- הקצאת 800 מ"ר שטח בנוי בקומת קרקע לצרכי ציבור (כפי שייקבע בהוראות התוכנית).
- הרחבת רחוב אונטרמן בהפקעה לכל אורך המגרש ב-4 מ' נוספים.
- רישום זיקת הנאה לטובת מעבר ושהיית הציבור בכיכר בפינת רחובות אונטרמן ודרך בר-לב (כפי שמופיע בתשריט).

שיתוף ציבור:

התכנית הומלצה ואושרה להפקדה ע"י הועדה המקומית לתכנון ובנייה. התכנית חוזרת לדיון בהפקדה לאחר אישור תכנית המתאר ולכן לא נדרש הליך שיתוף ציבור.

מגורים:

שטח מגרש בייעוד מגורים: 3439 מ"ר.
 צפיפות: כ-46.0 יח"ד/דונם
 שטח ממוצע ליח"ד: **76.7 מ"ר עיקרי**, 88.7 מ"ר (כולל ממ"ד).

תמהיל יח"ד

- מספר יח"ד ששטחן 45-55 מ"ר (עיקרי + ממ"ד): 30
- מספר יח"ד ששטחן 70-80 מ"ר (עיקרי + ממ"ד): 30
- מספר יח"ד ששטחן 95-105 מ"ר (עיקרי + ממ"ד): 59
- מספר יח"ד ששטחן מעל 125-135 מ"ר (עיקרי + ממ"ד): 23

סה"כ יח"ד: 142

מסחר: שטח למסחר לא יפחת מ 2000 מ"ר עיקרי בחזית הכיכר וברחובות אונטרמן ובר לב.

זכויות בניה:

שטחי שירות				שטח עיקרי				יעוד	שימוש
מתחת לקרקע 2		מעל הקרקע 1		מתחת לקרקע		מעל הקרקע			
%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר		
0	(1) 0	2	100	0	0	13	700	מבנים ומסדות ציבור	מגורים ג'
0	(3) 14300	6	3320	0	0	20	(2) 10670	מגורים	מגורים ג'
0	400	3	405	0	0	12	2000	מסחר	מגורים ג'

הערות לטבלת זכויות:

- (1) בנוסף על השטח הציבורי הבנוי העל קרקעי, יוקצו מקומות חניה הנלווים להם בתת קרקע.
- (2) הקצאת שטח ציבורי בנוי בהיקף של סך הכל 800 מ"ר למטרות ציבוריות מתוך סך שטחים העל קרקעיים.
- (3) 2000 מ"ר שטחי שרות תת קרקעיים ועוד 11130 מ"ר שטחי חניה וזאת בנוסף ל-400 מ"ר שטחי שרות תת קרקעיים למסחר.

סה"כ שטחים מעל הקרקע: 17195 מ"ר (עיקרי ושרות – רח"ק 5) שטחי מרפסות נוספים: 1704 מ"ר (לפי 12 מ"ר בממוצע ליח"ד). שטח ציבורי בנוי כפי שיפורט בהוראות התוכנית.

נתונים נפחים:

בניין 1: (מגדל פינתי)

- סה"כ קומות מעל מפלס הכניסה הראשית לבניין: קומת מסחר + 20 קומות מגורים וקומה חלקית על הגג. סה"כ 22 קומות

מס' החלטה	התוכן
	תא/4317 - שלהבת_אונטרמן - בר-לב דיון בהפקדה

- קומת מסחר מתחת למפלס הכניסה הקובעת. מפלס הכניסה הקובעת נקבע לפי מפלס רחוב ד"ר מאור יעקב שב"י. פינת רחובות אונטרמן ובר לב בכ-4 מ' מתחת למפלס זה.
- גובה (על קרקעי): 85.0 מ'

בניין 2: (בניין מרקמי)

- סה"כ קומות מעל מפלס הכניסה הראשית לבניין: 6 קומות מגורים וקומה חלקית על הגג. סה"כ 7 קומות.
- קומת מסחר ו 800 מ"ר למטרות ציבוריות.

תכסית: עד 45% בשטח על קרקעי. עד 85% תת קרקעי בכפוף לתוכניות ולמדיניות העירונית.

קווי בניין:

- לרחוב בר-לב: 6 מ'
- לרחוב אונטרמן: 0 מ'
- צידי (מערבי): 4 מ'
- צידי (צפוני): 4 מ'
- הערה: קו הבניין לדרך בר-לב מבוסס על הקלה כפי שהתקבלה במועצה הארצית במסגרת עריכת תוכנית המתאר.

תחבורה, תנועה, תשתיות:

- כניסת כלי רכב לפרויקט הינה מכיוון צפון (רח' ד"ר מאור יעקב שב"י) בלבד.
- הפקעת זכות דרך להרחבת רח' אונטרמן להשגת החתך הרצוי.
- פינוי אשפה יעשה מתוך החניון.
- כניסות הולכי הרגל לפרויקט הינה לבניין 1 ולבניין 2 מכיוון מזרח (רח' אונטרמן)
- רמפת הכניסה למרתף החניה תמוקם בצד המגרש הפונה לרחוב מאור יעקב שב"י.
- רחוב מאור יעקב שב"י יסומן בייעוד דרך.

עיצוב:

- בחלקו הצפוני של הפרויקט הבניה הינה בניה מרקמת כנגזרת של המשך הבניה המרקמית ברחוב אונטרמן. בחלקו הדרומי של הפרויקט (מפגש אונטרמן בר לב) יצירת בניין גבוה המושפע מציר בר לב ומשקיף דרומה לכיוון פארק דרום).
- חובת חזית מסחרית לאונטרמן ובר-לב בשטח שלא יפחת מהמצויין בהוראות התכנית.
- גובה הקומות הטיפוסיות ייקבע בהתאם למדיניות העירונית.
- יחולו הוראות בנייה ירוקה בהתאם למדיניות העירונית.

איכות סביבה:

- מגבלות גובה (תעופה): בהתאם לתמ"א/4/2.

התוכן	מס' החלטה
תא/4317 - שלהבת_אונטרמן - בר-לב דיון בהפקדה	

טבלת השוואה :

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
142	40	מספר יחידות דיור	
5 מקסי	2.4	רח"ק	
2000 מ"ר עיקרי	0	שטחי מסחר	
500	119	אחוזים	סה"כ זכויות בניה (עיקרי / + שרות)
17195 מ"ר	4480	מ"ר	
23	15	אחוזים	זכויות בניה לקומה
716	560	מ"ר	
מסחר+20+גג	8	קומות	גובה
85		מטר	
45		תכסית	
ע"פ תקן בעת הוצאת ההיתר		מקומות חניה	

זמן ביצוע : שוטף.



מצב קיים - מבט מצומת בר-לב – אונטרמן צפונה



מוצע - מבט מדרך בר-לב מערבה

מוצע - מבט מרחוב אונטרמן דרומה

2007

עמ' 17



הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0338632	שם התכנית קולנוע שלהבת תא/מק/4317	מגיש התכנית שלמה נבו, חברת קולנוע שלהבת בעם	עורך התכנית DMAZO אדריכלים (אדרי דימיטרי מזו)
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> 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			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק	
תכנית התחדשות עירונית בשטח כולל של 4.1 דונם - ומוכנית כוללת הריסות, מכנה קיים והקמת מגדל בן 22 קומות ולצדו בניה מרקמית עבור 142 יחיד. התכנית כוללת טבלת הקצאות של איחוד וחלוקת בחסכמה, במסגרתה מוקצים לטובת העירייה שטחי ציבור ושטחים להרחבת דרך קיימת.	א. 62 (ג) חוק תת"ב התשכ"ה	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בחינוס לתוכנית תא/5000 (מח) חוקף 22.12.2016).	
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:			
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	תוראה רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת
הוראות מיוחדות - טבלת סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	907 א' "כפר שלם-רבתי" בנספח אזורי ומתחמי התכנון (טבלת 5.4). אזור מגורים בבניה עירונית	* יחולו הוראות התחדשות עירונית לפי סעיף 5.3.2 לתכנית. * ניתן להגיע עד רחיק 5 (התכנית מפנה בניה היסטורית ולא מוסדרת, התכנית כוללת ערוב שימושים לפי בדיקה תכנונית מוקדמת, התכנית כוללת מנגנון להבטחת תחזוקת שטחים משותפים).	קיים מסמך מדיניות מאושר +

<p>* 15,390/3069 - 4.98 (ר"ח"ק) * 22 קומות</p> <p>+</p>	<p>* רח"ק 4+1</p>	<p>מתחם התחדשות עירונית (סעיף 5.3.2)</p>	<p>קביעת הוראות למתחמו תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לבנין: - מתחם חופי - מתחם התחדשות עירונית - אזורי תעסוקה - מרקם בנין לשימור - הוראות לעיצוב רחובות</p>
<p>+</p>	<p>ייעוד קרקע: מגורים בהתאם למקבץ שימושים ראשי - מגורים - סעיף 1.6</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבנייה עירונית (סעיף 3.2.4)</p>	<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.</p>
<p>46 יחידות/י</p> <p>+</p>	<p>שימושים מותרים: בהתאם למקבץ שימושים ראשי - מגורים - סעיף 1.6</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבנייה עירונית (סעיף 3.2.4)</p>	<p>קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (מרס מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>+</p>	<p>שימושים נוספים: מסחר 1 שימושים כלליים: מוסדות ציבור, דרכים ותשתיות.</p>	<p>שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד שימושים כלליים, תשתיות ונלווים - בכל אזורי הייעוד בסמוך להתחלות המפורטות.</p>	<p>קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ה) (מרס מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>+</p>	<p>רח"ק 4 + 1 + סעיפים 3.2.4 (5) 3.3.2</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד 907 א' "כפר שלם-רבתי" בנספת אזורי ומתחמי התכנון (טבלה 5.4) אזור מגורים בבניה עירונית</p>	<p>קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.</p>
<p>+</p>	<p>סעיף 2.5.3 (ב) בהוראות תא/5000 מאפשר להחיל הוראות תכנית נושאות קודמת בתכנית המפורטת החדשה</p>	<p>בכל שטח העיר</p>	<p>קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5</p>
<p>+</p>	<p>בהתאם לנספח העיצוב העירוני: עד קומות 15 סעיף 5.3.2 (י) (3) בהוראות התכנית סאמפר בנייה נקודתית חריגה לסביבתה (קרי: עד 25 בתכנית התחדשות במתחם המסומן כמתחם התחדשות.</p>	<p>מספר קומות מירבי: אפשרות ליבנית נקודתית חריגה לסביבתה: לפי סימון בנספח העיצוב העירוני או אזור עליו חלות הוראות למתחם התחדשות עירונית. עלייה מעל מספר הקומות בנספח העיצוב: בהתאם לחמשת הפרויטים המפורטים בסעיף 4.2.6</p>	<p>קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר "בנייה נקודתית חריגה לסביבתה" ועליות מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>
<p>+</p>	<p>בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)</p>	<p>כלל שטח התוכנית</p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - סעיף 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.</p>
<p>+</p>	<p>* חיקף החקצאות מתואם מול היחידה לתכנון אסטטוני.</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: 907 א' "כפר שלם-רבתי" בנספת אזורי ומתחמי התכנון (טבלה 5.4) אזור מגורים בבניה עירונית</p>	<p>הקצאה לצרפי ציבור - סעיף 4.1.1</p>

	יפחת מ-250 מ"ר, ושטחים להרחבת דרך קיימת.			
	לא רלוונטי	בכל שטח התוכנית, סמל ימוסד ציבורי ו ימתחם לוגיסטי מופיעים בתשריט אזורי היעוד	הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 ההוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כיאזור למסודות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל ימוסד ציבורי עירוני חדשי או בגין סמל של ימתחם לוגיסטי, וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכניות קודמות	
• לא רלוונטי +			קביעת הוראות למרחב הציבורי - סעיפים 3.6.18 - 3.6.1 ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת הגדרה 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מטרופוליטני, ים, פארק החוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציד ירוק מטרופוליטני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרברית מהורה קירוי מעל דרך פרברית מהירה, בית עלמין, אזור לספורט)	מרחב ציבורי
ציד ירוק אונטרמן: מובטחת רצועה לא בנויה ברוחב של 2- מ' ורצועת מדרכות שלא יפחתו מ- 8 מ' סה"כ רחוב עירוני בר-לב: מובטחת רצועת מדרכות שלא יפחתו מ- 8 מ' סה"כ	סעיף 3.6.13 - ציד ירוק בנספח העיצוב העירוני בר-לב - רחוב עירוני בנספח עיצוב עירוני	בכל שטח התוכנית, לפי המסומן בתשריט אזורי היעד, בנספח העיצוב העירוני ו/או בנספח התחבורה. הוראות למרחב הציבורי חלות גם על הייעודים הרלבנטיים בתוכניות מאושרות	הוראות למרכיבי תחבורה - 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: (3.8.2) דרכים (3.8.3) הפרדות מפלסיות (3.8.4) קווי מתעין (3.8.5) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.6) חניונים ציבוריים (3.8.7) תקן חנייה (3.8.8) נתיבי תחבורה ציבורית	
• התכנית קובעת קו בניין של 6 מ' כלפי דרך עורקית רב-עירונית (דרך בר-לב). • תכנית העיצוב תכלול התייחסות לנושא שביל האופניים הגובל ומקומות חנייה לאופניים. +	סעיף 3.8.2 (ג) (3) בדרך עורקית רב עירונית (דרך בר-לב) קו הבניין לא יפחת מ- 5 מ'.	נספח תחבורה	איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4	
• תכנית בעלת השפעה סביבתית. הוגשה חווי"ד סביבתית +	סעיף 4.4.1 • ס.ק. (ב) התכנית גובלת בדרך עורקית רב-עירונית • ס.ק. (ג) התכנית קובעת שימושים רגישים לרעש בסמוך לדרך עורקית רב עירונית • ס.ק. (ח) התכנית מאפשרת בינוי של מעל 20 קומות	בכל שטח התוכנית	תשתיות - סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)	
+	קו מים קיים מדרום לתכנית לאורך דרך בר-לב	בכל שטח התוכנית		

☆ לתשומת לב נוספת :

≥100 תוכניות עם מעל 100 יח"ד נדרשות לעמוד בהנחיות מסימות - סעיף 3.2.1 (א) (2)

≥20 תוכניות עם בנייה מעל 20 קומות נדרשות לעמוד בהנחיות מסימות - סעיף 4.2.2

שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכניות המתאר - לפי סעיף 62א(ד)		
שימוש בתוכנית המפורטת	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.	
	62א(א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות יעירונית.	
	סעיף	מהות הסעיף
	(א1)	התכנית כוללת טבלת הקצאה לאיחוד וחלוקה בחסכמה.
	(א2)	הרחבת דרך בתוואי מאושר.
	(א4)	קביעת קו בנין
	סעיף קטן (א19)	התכנית קובעת חריסת מבנה קיים, קביעת זיקות הנאה.

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	
עידו גבול, אדריכל אזרי כלי	025332735		6.5.2019	
היועץ המשפטי לוועדה:				
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך	
הראלח אברהם אוזן, עו"ד	2438976-3		6.5.2019	

תן ברעם | 2017

העתיקים

גבי אילנה סולמני - ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

- מומלץ לאשר את התכנית להפקדה.
תנאי להיתר הינו תכנית עיצוב ופיתוח לאישור הועדה.
תכנית העיצוב והפיתוח תתייחס בין היתר לנושאים הבאים:
1. ייקבע עומק מספק עבור המסחר בקומת הקרקע כלפי רחובות אונטרמן ובר-לב כך שלא יפחת מ-5 מ'.
 2. יש להתייחס לאיכות ולעיצוב חזיתות המבנה הגבוה הפונות לדרך בר-לב מדרום ולרחוב אונטרמן ממזרח.

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

התוכן	מס' החלטה
תא/4317 - שלהבת_אונטרמן - בר-לב דיון בהפקדה	

בישיבתה מספר 0008-19'ב' מיום 15/05/2019 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

יואב זילברדיק: תוכנית התחדשות עירונית המציעה 142 יח"ד בצומת אונטרמן בר לב. התוכנית מציעה 142 יח"ד ומממשת ציר ירוק שנקבע בתכנית המתאר. דימיטרי מזו: מציג את התוכנית במצגת. אופירה יוחנן וולק: אונטרמן הוא רח' ששופץ אתם מדברים על הפקעה כדי להרחיב אותו? אתם הופכים את אונטרמן שהיה דו-סיטרי לרח' שיהיה עמוס מבחינה תנועתית, למה אין כניסה מבר לב? זה רח' ראשי. דימה: דרך בר לב היא דרך ברמה אזורית לא רצוי ולא ניתן לקבוע כניסה מכיוון זה. אודי כרמלי: דרך בר לב היא דרך ברמה ארצית היא מופיעה בתמ"א. דימיטרי מזו: המגרש הוא ניצב לדרך ולכן המרחק מהצומת יהיה קטן לכניסה מציר כל כך חשוב וזה עלול לפגוע בתפקוד הצומת, לכן הכניסה מבר לב היא לא אפשרית. ההפקעה תהיה לטובת הרחבת מדרכות ולשביל אופנים. אפירה יוחנן וולק: יש שם מדרכה רחבה עם שביל אופניים יואב זילברדיק: הסימון של ההפקעה נקבע על מנת לאפשר את החתך באופן המשכי. אפירה יוחנן וולק: אתם מתואמים עם אגף התנועה? יואב זילברדיק: כן אנחנו מתואמים.

הועדה מחליטה:

לאשר את התוכנית להפקדה בהתאם לחו"ד הצוות.

משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, חן אריאלי, שולה קשת

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

דיווח לועדה:

מבקשים לעדכן את הועדה כי בדיון קודם נשמט מהדראפט כי 10% או 14 יח"ד (הקטן מבין השניים) מתוך סך יחידות הדיור בתכנית (142 יח"ד) תהיינה עבור דירות בהישג יד שתהיינה בשכירות מפוקחת לתקופה כוללת שלא תפחת מ-20 שנה, בהתאם לתיקון 120 לחוק התכנון והבנייה. יחידות דיור אלה תמוקמנה בבניין המרקמי.

בישיבתה מספר 0011-19'ב' מיום 26/06/2019 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אורלי אראל: הנושא הוא דיווח עם שינויים. יואב זילברדיק: לעדכן את הועדה ב4 נקודות הדורשות תיקון.
 א. בדיון קודם נשמט מהדראפט כי 10% או 14 יח"ד (הקטן מבין השניים) מתוך סך יחידות הדיור בתכנית (142 יח"ד) תהיינה עבור דירות בהישג יד שתהיינה בשכירות מפוקחת לתקופה כוללת שלא תפחת מ-20 שנה, בהתאם לתיקון 120 לחוק התכנון והבנייה. יחידות דיור אלה תמוקמנה בבניין המרקמי.
 ב. היתה שגיאה בחישוב התכסית מתכסית של 56% לתכסית מקסימלית של 60%.
 ג. בנוגע לשטחי המסחר היו רשומים כ2000 מ"ר לשימוש זה. מבקשים לעדכן כי 1000 מ"ר יוגדרו כמינימום מחייב וניתן יהיה להמיר ולייצר גמישות לגבי 1000 מ"ר הנוותרים למסחר או לתעסוקה. אלו יוכלו להיות ממוקמים בקומת קרקע ובקומה הראשונה בלבד.
 ד. יותר להקים ממ"ק במקום ממ"ד. במקרה כזה, תתאפשר המרת הפרש שטחי הממ"דים לאחר הפחתת שטחי הממ"ק לשטח עיקרי לדירות, כל זאת ללא שינוי בסך השטחים למגורים בתכנית.

מס' החלטה	התוכן
	תא/4317 - שלהבת_אונטרמן - בר-לב דיון בהפקדה

אופירה יוחנן וולק: הממ"קים ליח"ד? זה מקלט זה הופך להיות מחסן.
אורלי אראל: והממ"ד לא הופך להיות מחסן.

הועדה מחליטה:

לאשר את התכנית להפקדה עם התיקונים הנדרשים.

משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, חן אריאלי, אסף הראל, ציפי ברנד, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, יוחנן זבולון, רועי אלקבץ

התוכן	מס' החלטה
49-51 - נחמני 4661/מק/תא/507-0513911	26/06/2019
דיון בהתנגדויות	4 - - '19-0011

פרטי תהליך האישור :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 8044 בעמוד 4484 בתאריך 18/12/2018.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

27/12/2018	הארץ
27/12/2018	ישראל היום
27/12/2018	העיר

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית :

רחוב נחמני 47 תל אביב - יפו 6777617	אלעד גרבינסקי
רחוב נחמני 55 תל אביב - יפו 6777634	חדוה ויטל
רחוב נחמני 53 תל אביב - יפו 6777627	מרינגר חנוך
רחוב נחמני 47 תל אביב - יפו 6777617	רונית ורדי
רחוב נחמני 53 תל אביב - יפו 6777627	שיר חנה
רחוב נחמני 53 תל אביב - יפו 6777627	תמנע בינימני אש

מענה להתנגדות מס' 1: המתנגדים הינם בעלים של יח"ד במבנה הסמוך נחמני 47

המלצת הצוות	מענה	טענה
לקבל את הטענה ולתקן את סעיף 4.1.1 בהתאם כך שיקבע כי בקומה שמתחת למפלס הכניסה יותרו שטחי שירות למגורים בלבד.	מדובר בטעות סופר. שטחי השירות בתת הקרקע מיועדים לשטחי שירות למגורים בלבד. סעיף 4.1.1 יתוקן בהתאם וירשם כי בקומה שמתחת למפלס הכניסה יותרו שטחי שירות למגורים בלבד.	התוכנית מאפשרת שימוש מסחרי בשטחי השירות בתת הקרקע באופן שאינו משתלב באופי הרחוב המשמש למגורים. כמו כן עולה חשש כי השימוש המסחרי בתת הקרקע ישמש בשטחי שירות למסחר שבסביבת התכנית ולא בבניין עצמו.
לקבל את הטענה בחלקה ולדרוש תנאי למתן תוקף לתוכנית-הצגת סקר עצים ו/או חוות דעת אגרונום ביחס לעץ המיועד לכריתה.	התוכנית כוללת עקירת עץ אחד תוך 4 עצים בחזית המבנה. יקבע תנאי למתן תוקף לתוכנית-הצגת סקר עצים ו/או חוות דעת אגרונום ביחס לעץ המיועד לכריתה. התוכנית כוללת ניצול תמריצי תוכנית השימור בתכנית הבניה בקומה שמתחת קומת הכניסה. התוכנית לא כוללת חפירה מתחת לקו הבניין הקדמי ולפיכך אין מקום לדרוש קו בניין תת קרקעי קדמי, שכן זה נותר ללא שינוי	התוכנית כוללת עקירת אחד מארבע עצים בחזית המבנה ובכך מהווה פגיעה בנוף הייחודי של רחוב נחמני . מדובר בעץ שהותר לעקירה אך עם זאת מהווה משענת לעץ סמוך שנקבע כעץ לשימור. לא צורך סקר עצים למסמכי התוכנית. מבוקש 1. לקבוע הנחיות להגנה על העצים 2. לקבוע קו בניה תת קרקעי שימנע פגיעה בעצים 3. לדרוש כתנאי למתן אכלוס מדידה תת קרקעית שאכן

	<p>מהתוכנית התקפה וכן אין צורך במדידה לאחר קבלת היתר</p>	<p>המבנה נבנה בהתאם לקווי הבניין.</p>
<p>לדחות את הטענה</p>	<p>המבנה הנידון הינו מבנה מגורים. התוכנית לא כוללת שינוי בשימושים במבנה כך שאין שינוי ביחס למצב הקיים ולכן לא צפויים מטרדים אקוסטיים חדשים מהאגף החדש.</p> <p>במסגרת התוכנית מבוקש לנצל תמריצי תוכנית השימור באמצעות בניית אגף חדש עד קו בניין אחורי 3 מ', כאשר בפועל הבניה המבוקשת בחזית האחורית הינה בקו בניין 4.0 מ' בלבד. ויודגש, המתנגדים מתגוררים בבניין הממוקם מצדו המערבי של המבנה נשוא התכנית.</p> <p>מבוקשת עקירת עצים בחצר העורפית לצורך הקמת מרתף מתוקף תמריצי תוכנית השימור, ואולם, התוכנית מציעה נטיעת עצים חדשים במרווח העורפי.</p> <p>לפיכך אין בתוכנית זו בכדי לשנות את המצב הקיים, לרבות ביחס לשימוש בית המלון הפועל בבניין העורפי.</p>	<p>פגיעה באיכות החיים ויצירת מטרדים אקוסטיים. המתנגדים טוענים שקיומו של בית מלון דיאגילב מפריע ויוצר מטרדים אקוסטיים</p> <p>הקטנת קו הבניין העורפי מ 5.2 מ' ל- 3.0 מ', תקטין משמעותית את המרווחים בחצרות העורפיות ותגביר את המטרדים האקוסטיים הקיימים. לא מוצעים עצים בחזית העורפית שיקטינו את המטרדים האקוסטיים. נדרשת חו"ד אקוסטית לשינויים המוצעים ולדרוש מדידה ובקרה בפועל ביחס לתנאים שיקבעו בחו"ד האקוסטית כתנאי למתן אכלוס</p>
<p>לקבל את הטענה לעניין הצגת חו"ד אגרונום לנושא עקירת העצים במגרש ונזקים צפויים לעצים בסביבה ולדחות את יתר הטענות.</p>	<p>הטענות שהועלו ע"י המתנגד הינן ביחס לביצוע עבודות הבניה לעת הוצאת ההיתר.</p> <p>מדובר בנושאי בטיחות והגנה אשר בדומה לכל היתר בניה, כאשר הוראות פרטניות ביחס להגנה על עצים והגנה ממטרדי לכלוך, ניתנים במסגרת תיאום היתר הבניה מול מחלקות איכות סביבה ואגרונום עירוני.</p> <p>לעניין החדרת כלונסאות למגרש המתנגד- במידה והתוכנית להיתר תכלול החדרת כלונסאות למגרשים השכנים, יידרש בעל הקרקע להגיש התחייבות לאי פגיעה במגרש המתנגד - לעת הוצאת היתר הבניה.</p>	<p>טענות בעניין הגנה ובטיחות ואי פגיעה במגרש המתנגדת בעת ביצוע עבודות הבניה :</p> <p>א. הגשת התחייבות שלא להחדיר כלונסאות דיפון לשטח מגרש המתנגד אשר עלול לגרום לנזק ביסודות הבניין.</p> <p>ב. הקמת גדר בטיחות גבוהה בין החלקות והקמת פיגום עם יריעות אטומות למניעת מטרדי לכלוך ואבק.</p> <p>ג. הגשת התחייבות לאי פגיעה בעצם אשר במגרש המתנגד.</p> <p>ד. הגשת פוליסת ביטוח למניעת נזקים במגרש המתנגד</p> <p>ה. עריכת בדיקת קונסטרוקטור למניעת פגיעה ביסודות מבנה הסמוך במגרש המתנגד- כתנאי למתן אכלוס</p> <p>ו. התחייבות לביצוע עבודות בניה בשעות המקובלות</p> <p>ז. התחייבות לפינוי מחולות פסולת בסופי שבוע כדי להקל על מציאת חניה לדיירי הרחוב.</p> <p>ח. הפקעת חניות לשם ביצוע</p>

		עבודות הבניה- במינימום האפשרי ט. מתן התרעה על הפסקת חשמל 48 שעות לפני ביצוע הפסקת החשמל
--	--	---

מענה להתנגדות מס' 2-6: המתנגדים הינם בעלים של יח"ד במבנים הסמוכים נחמני 49, נחמני 53 א ו 53ב, נחמני 55

המלצת הצוות	מענה	טענה
ראה מענה למתנגד מס' 1 לקבל את הטענה ולתקן את סעיף 4.1.1 בהתאם כך שיקבע כי בקומה שמתחת למפלס הכניסה יותרו שטחי שירות למגורים בלבד.	ראה מענה למתנגד מס' 1	התוכנית מאפשרת שימוש מסחרי בשטחי השירות בתת הקרקע באופן שאינו משתלב באופי הרחוב המשמש למגורים. כמו כן עולה חשש כי השימוש המסחרי בתת הקרקע ישמש בשטחי שירות למסחר שבסביבת התכנית ולא בבניין עצמו.
ראה מענה למתנגד מס' 1 לקבל את הטענה בחלקה ולדרוש תנאי למתן תוקף לתוכנית-הצגת סקר עצים ו/או חוות דעת אגרונום ביחס לעץ המיועד לכריתה.	ראה מענה למתנגד מס' 1	התוכנית כוללת עקירת אחד מארבע עצים בחזית המבנה ובכך מהווה פגיעה בנוף הייחודי של רחוב נחמני. מדובר בעץ שהותר לעקירה אך עם זאת מהווה משענת לעץ סמוך שנקבע כעץ לשימור. לא צורך סקר עצים למסמכי התוכנית. מבוקש 4. לקבוע הנחיות להגנה על העצים 5. לקבוע קו בניה תת קרקעי שימנע פגיעה בעצים 6. לדרוש כתנאי למתן אכלוס מדידה תת קרקעית שאכן המבנה נבנה בהתאם לקווי הבניין.
לדחות את הטענה	ראה מענה למתנגד מס' 1	פגיעה באיכות החיים ויצירת מטרדים אקוסטיים. המתנגדים טוענים שקיומו של בית מלון דיאגילב מפריע ויוצר מטרדים אקוסטיים הקטנת קו הבניין העורפי ל- 3.0 מ', תקטין משמעותית את המרווחים בחצרות העורפיות ותגביר את המטרדים האקוסטיים הקיימים. לא מוצעים עצים בחזית העורפית שיקטינו את המטרדים האקוסטיים. נדרשת חו"ד אקוסטית לשינויים המוצעים ולדרוש מדידה ובקרה בפועל ביחס לתנאים שיקבעו בחו"ד האקוסטית כתנאי למתן אכלוס

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י מבנים לשימור)
לקבל את ההתנגדויות לנושא שימושי מגורים בלבד בתת הקרקע וחו"ד אגרונום ולאשר את התוכנית למומן תוקף בתנאים הבאים:
א. הצגת חו"ד אגרונום לנושא עקירת העצים במגרש ונזקים צפויים לעצים בסביבה.
ב. לתקן את סעיף 4.1.1 בתקנון וירשם כי בקומה שמתחת למפלס הכניסה יותרו שטחי שירות למגורים בלבד.

בישיבתה מספר 0011-19ב' מיום 26/06/2019 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

התנגדויות:

גידי בר אוריין: סוקר את התוכנית והתכנון.
אסף הראל: 2650 מאפשרת קומה נוספת זה התמריץ. נכון שאפשר לנייד את המרתף בעיננו התמריץ הוא קומה נוספת כי אנחנו רוצים לעשות מרתף למה זה הופך לשתי קומות. הדבר לא עומד בחזון של תוכנית השימור להפוך מרתף לעוד קומה.
שירה ספוקויני: צוות השימור בחן את העיצוב של המבנה והמליץ על התוספת המוצעת באגף העורפי, שכן המבנה שומר על המימדים המקוריים. אנחנו מנצלים את כל הזכויות העודפות בתוך המגרש עצמו ואין שום פגיעה מבחינת החזית כך שהפתרון שהוצג עומד במסגרת תוכנית השימור.
אסף הראל: אני כן רואה את זה. היה יותר יפה קומה אחת. בפירוש לוקחים מקלט ומוספים קומה.
עו"ד מיכל טוייסטר: מבחינת חזון העיר, גובה הבניין הוא נמוך ממה שהעיר רוצה באזור הזה ונמוך ממה שיהיה. השאלה אם זה פוגע בחזון השימור ומבחינה הזו צוות השימור זה לא פוגע ברח' מבחינת הנראות הבניינים בחזית.
מיטל להבי: למה הגענו לגובה הזה בשיטה הזו האם השיטה אומרת שלמקלטים לשימור יש ערך לניוד? שירה ספוקויני: זה לא מבנה לשימור בהגבלות מחמירות. באופן כללי כן יש ערך למרתפים, למרות שלא מדובר בתוכנית לניוד רגילה.

מתנגדים

אלעד גרבינסקי: העצים ברח' נחמני ב-8 חוד' האחרונים קרסו 2 עצים במגרש הצמוד מבלי שום סיבה. במגרש הנוכחי בקשנו שיבדקו את העצים. כמו כן יש בעיה אקוסטית באזור מכיוון ששומעים לדוגמה את מי שמדליק גפרור בגלל המנהרה האקוסטית שומעים את זה בעקר כל מה שמגיע מהמלון.
רונית ורדי: ישנם 2 עצים (מציגה עצים במצגת) אחד מהם שהוא מת הולך לעקירה והוא משמש סמוכה לעץ גדול שיכול להיות שיפול. ישנם פיקוסים ברח' נחמני צריך לדאוג לכך. בנוסף נושא המנהרה אקוסטית זהו דבר בלתי נסבל ממש שומעים כל תזוזה כל דבר אנחנו דורשים שתעשו בדיקה אקוסטית. אנחנו ממש שותפים לשיחות רגילות שיחות טלפוניות
שירה ספוקויני: מפרטת את ההתנגדויות שלא הגיעו תיקון טעות סופר בשימוש מרתף שאנחנו מקבלים את הטענה, הוגש סקר עצים ונכנסים אותו כחלק ממסמכי התוכנית. מדובר בעץ בחזית שמיועד לכריתה. ההתנגדויות חוזרות על אותם נושאים
עו"ד מיכל טוייסטר: קו הבנין התב"עי הוא 3 מ' הבנין נוכחי בנוי ב 5 מ' והבנין המתוכנן יהיה ב-4 מ' ואין שינוי במצב הסטטוטורי. לגבי הנושא האקוסטי השימוש נשאר שימוש מגורים קו הבנין לא משתנה ומתווספת קומה אחת בהתאם למצב הסטטוטורי שהיא עדיין פחות מ-5000, זה לא מחולל אקוסטי חריג. אין השפעה אקוסטית מיוחדת ושנוצית היתר נביא דו"ח אקוסטי. התקנון קובע תקנות למניעה רעש ואנחנו נעמוד בו. העץ בחזית לפי סקר העצים שהוכן הוא עץ מת. פנינו שוב לאגרונום לגבי התמיכה בעץ השני ונאמר כי העץ המת לא יכול לתמוך לשום עץ.
האם אתם יודעים איך לתמוך בעץ הקיים
ראובן לדיאנסקי: גם אם העץ לא זקוק אם העץ כלכך חשוב האם אתם מתחייבים לתמוך בעץ החי לתמוך אותו לבנין אם יהיה צורך?
עו"ד טוייסטר: כן אם יהיה צורך.
גידי בר אוריין: העץ הוא הכי חשוב בבנין.
עו"ד מיכל טוייסטר: מציגה את חו"ד אגרונום לגבי העץ שעומד להיכרת. היתה דרישה לקבוע קו בנין תת קרקעי במרווח הקידמי כדי למנוע פגיעה בעצים אבל אין מרתף אז אין פגיעה. לגבי הדרישות אנחנו עומדים לפי הנחיות.
דורון ספיר: גידי תעשו את כל הבדיקות האקוסטיות ותמיכה לעץ הפיקוס ובוזה יגיעו להסדר עם המתנגדים והתוכנית תתקדם.
גידי בר אוריין: מקובל עלינו.

אלעד : אין מרתפים בחזית הבנין אבל יש מרתפים לטובת החניה העצים הם בעורף הבנין חשוב לנו לקבל התחייבות.
ראובן לדיאנסקי : הדבר יבדק בשלב ההיתר בסקר עצים ושם יבדק הנושא של קריסת עצים.

הועדה מחליטה :

- לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולתקן את מסמכי התוכנית כמפורט להלן :
- ג. תנאי הפרסום למתן תוקף - הגשת סקר עצים וחוו"ד אגרונום לנושא עקירת העצים במגרש ונזקים צפויים לעצים בסביבה ודו"ח אקוסטי, וצירופם כחלק ממסמכי התוכנית.
- א. לתקן את סעיף 4.1.1 בתקנון ולרשום כי בקומה שמתחת למפלס הכניסה יותרו שטחי שירות למגורים בלבד.
- ב. לדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתוכנית.

משתתפים : דורון ספיר, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, חן אריאלי, אסף הראל, ציפי ברנד, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, יוחנן זבולון, רועי אלקבץ

התוכן	מס' החלטה
507-0559526 תא/מק/4666 - בית בן גוריון דיון בהתנגדויות	26/06/2019
	5 - - 0011-19

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

מיקום: בית בן גוריון שדרות בן-גוריון 17, תל-אביב

כתובת: שדרות בן-גוריון 17-רחוב לסל 18



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6902	מוסדר	91,76	175
6968	מוסדר		187

שטח התכנית: 1,030 מ"ר

מתכנן: אפרת-קובלסקי אדריכלים

יזם: עמותת בית בן גוריון

בעלות: בית בן גוריון (בהתאם לשטר הקדש).

מצב השטח בפועל: בניין לשימור המשמש כמוזיאון בן-גוריון בחלקה 91, מבנה חד קומתי בחלקה 76.

מדיניות קיימת: מימוש תוכנית 2650ב – מבנים לשימור בתל אביב יפו ומימוש נפחי הבניה עפ"י תכנית תכנית צ' ובהתאם לתכנית רובע 3

מצב תכנוני קיים :

תב"ע תקפה: 58, 887, תא/5000, 507-0271700 (תכנית צ') תא/2650ב (תכנית שימור), תא/ע/1 יעוד קיים: מגורים א' שטח התכנון: 902 מ"ר (מגורים א') זכויות בניה: מגרש מס 76 רחוב לסל שטח מגרש: 437 מ"ר היעוד: אזור מגורים בבניה עירונית שימושים: מגורים זכויות בניה: לפי תכנית רובע 3 באזור ההכרזה הפקעה של 1 מ' לטובת הרחבת רחוב לסל דרך מתוקף תכנית 887 מגרש מס 91 שטח מגרש: 449 מ"ר היעוד: בניין לשימור באזור מגורים בבניה עירונית שימושים: בית בן גוריון 40% בניה לקומה, סה"כ 3 קומות + קומה בנסיגה.

מצב תכנוני מוצע :

תיאור מטרות התכנון:

פיתוח מרכז חינוכי ומוזיאלי למורשת בן-גוריון ב-2 מגרשים הגובלים בחזית האחורית: המגרש בשד' בן גוריון הוא בית בן גוריון, המהווה בניין לשימור יחובר למבנה חדש הממוקם במגרש העורפי לו הפונה לרחוב לסל באמצעות מבנה גשר במפלס קומה עליונה. בין המבנים יפותח גן פנימי. הכניסה מרחוב לסל תפותח כמעבר פתוח לציבור כולל שימושים מסחריים נילווים בקומת הקרקע (בת קפה, חנות מוזיאון וכיו"ב.

פירוט שימושים:

מגרש רחוב לסל: מוזיאון, משרדים, מרחבי עיון ועבודה, חללי תצוגה, שימושים מסחריים נלווים לצרכי המוזיאון הכוללים בית קפה/מסעדה. יותרו שימושים מסחריים נוספים בהיקף שלא יעלה על 13% מסך אחוזי הבניה המותרים בתא שטח זה. בתת הקרקע: אודיטוריום ושטחים נלווים. מגרש בית בן גוריון: שימור בית בן גוריון כמוזיאון ושימוש נלווה למשרד.

זכויות בניה:

יעוד	שטח עיקרי		שטחי שירות	
	מעל הקרקע	מתחת לקרקע	מעל הקרקע 1	מתחת לקרקע 2 (*)
	מ"ר	%	מ"ר	%
מבנים ומוסדות ציבור	1180	270%	-	-
מבנים ומוסדות ציבור	669	149%	-	-
	600	137%	1780	
	-	-	669	
	100		180	23
	-	-	-	40

(*) שטחים תת קרקעיים מתוקף ע שימורו לטובת אודיטוריום (שטח עיקרי) בתת הקרקע מתוקף צ'.

יח"ד: ל"ר

צפיפות: ל"ר

שטח ממוצע ליח"ד: ל"ר

נתונים נפחיים:

מגרש רחוב לסל:

מספר קומות 5 קומות וקומה חלקית

תכסית: 60%

קווי בניין: קידמי – עפ"י תכניות תקפות, (כולל הפקעה של 1 מ' מתוקף תכנית 887). המרווח הקדמי יסומן בזיקת הנאה להולכי רגל.

צידי – 2.5 מ' (בהתאם לתכנית צי')

אחורי – 0 (חיבור למבנה המגשר במגרש בית בן גוריון)

תכסית מרתף (אודיטוריום) 85%

מגרש בשד' בן גוריון

מבנה לשימור עפ"י מצב קיים

קווי בניין: ללא שינוי

אחורי – ק"ק – לפי הקיים, קומה עליונה-0 קו בניין לטובת מעבר מקשר

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

הקמת מבנה ציבור למרכז בן גוריון:

1. קביעת יעוד קרקע מ"מגורים א" למבנים ומוסדות ציבור עפ"י תכנית המתאר.
2. שינוי קווי בניין: קו בניין אחורי בשני המגרשים מ-4.5 מ' ל-0 מ', עפ"י סעיף 62א(א)4,
3. הטמעת הרחבת דרך עפ"י תכנית 887 וקביעת זיקת הנאה להולכי רגל במרווח הקדמי.
4. קביעת שימושים למרכז פעילות ציבורי ושימושים נלווים עפ"י תכנית המתאר.
5. קביעת גובה קומה טיפוסית 4.10 מ' עפ"י סעיף 62א(א)5.
6. קביעת הוראות שימור למבנה בית בן גוריון.
7. במגרש בית בן גוריון שינוי תכסית קומה טיפוסית מ-40% ל-505 לטובת הקמת מבנה מקשר.
8. קביעת הוראות להריסת מבנה במגרש הפונה לרחוב לסל וכן הריסת תוספת בניה עורפית במבנה הפונה לרחוב בן גוריון בהתאם לתיק התייעוד ובאישור מחלקת שימור עפ"י סעיף 62א(א)19.
9. קביעת תנאים להוצאת היתר בניה.
10. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.

תחבורה, תנועה, תשתיות: בהתאם לחו"ד אגף התנועה- הורדה והעלאה עבור מבקרי המוזיאון תקבע במסגרת הסדרי תנועה ובאישור אגף התנועה.

עיצוב (היבטים מקומיים, השפעה על קו הרקיע העירוני במקומות הרלוונטיים):

צורתו ונפחו של המבנה המוצע הינם בהתאם לתכנית רובע 3 וכן יאפשרו מעבר ציבורי מזמין בין רחוב לסל לשדרות בן-גוריון ולהזמין שהייה בגן הפנימי של בית בן-גוריון. הגג המשופע של המבנה החדש מתחיל בנקודה הגבוהה ברחוב לסל ומשתפל לכוון בית בן גוריון הנמוך.

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

המבנה החדש בעל חזות של מבנה ציבור הכולל רחבה ציבורית אלכסונית המתקשר למבנה בית בן-גוריון באמצעות מבנה מגשר מינימלי.

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו'): בהתאם לחו"ד היחידה לאיה"ס.

התייעצות עם הציבור (המלצה אם נדרש הליך, באיזה מסלול והאם נדרש פרסום לפי סעיף 77 לחוק):
פטור

טבלת השוואה :

חלקה מס 76 הפונה לרחוב לסל (תא שטח 3) :

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
1,180 מ"ר עיקרי (מתוקף תכנית צ' ככל שבמבנה נדרשת חלוקה שונה בין השטח העיקרי לשירות ניתן יהיה להמיר משטחי שירות לעיקרי וההפך בתנאי שסה"כ שטחי הבניה לא יעלו על 270%). שטחים תת קרקעיים : 700 מ"ר עיקרי + שירות בתת הקרקע (המרה של שטח שירות מתכנית על 1 לשטח עיקרי מתוקף תכנית צ') סה"כ 1,880 מ"ר	רח"ק = 2.7 = 1,180 מ"ר	מ"ר	סה"כ זכויות בניה
4 קומות גבוהות בהתאם לשימוש המבנה, סה"כ הגובה תואם לתכנית רובע 3 באזור ההכרזה	5 קומות וקומת גג חלקית (בהתאם לאזור ההכרזה)	קומות	גובה
60%	60%		תכסית
אין	700 מ"ר (לפי ע1)		מקומות חניה

חלקה 91 הפונה לשד' בן גוריון (תא שטח 4)

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
ללא שינוי	149%	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
תוספת שטח מבנה מקשר	669	מ"ר	
ללא שינוי	3	קומות	גובה
50% בקומה עליונה לטובת מבנה מקשר	40%		תכסית
ללא שינוי	אין		מקומות חניה

זמן ביצוע : 5 שנים

התכנית נדונה בוועדת השימור, להלן פרוטוקול הדין :

נושא מס' 9 : מרכז בן-גוריון תכנית מס' - 507-0559526

התוכנית עוסקת בחידוש והרחבת מרכז בן גוריון, וכוללת את בית בן גוריון המקורי ומגרש אחורי ברחוב לסל שהיינו בבעלות מרכז בן גוריון.

התכנית מציעה לשנות את יעוד שני המגרשים מייעוד מגורים א' ל "מבנים ומוסדות ציבור", לפתח מרכז פעילות חינוכית, מוזיאלית וחברתית למורשת בן-גוריון, לשמר את מבנה המגורים המקורי של בן-גוריון ולחברו למבנה חדש ברחוב לסל באמצעות מבנה מגשר בחזיתות האחוריות.. המבנה החדש יבנה בהתאם לנפחי הבניה של תכנית הרבעים.

לצורך זה מוצע שינוי קווי בניין לקו בניין אחורי 0, וזאת במטרה לאפשר מעבר ציבורי מזמין בין רחוב לסל לשדרות בן-גוריון, וליצור הזדמנויות לשהייה בגן הפנימי של בית בן-גוריון. המבנה החדש מקרין נוכחות של מבנה ציבור, ומותאם למרקם השכונתי הסובב אותו בתחום העיר הלבנה.

המלצת מחלקת השימור : מבנה בית בן גוריון מוכרז לשימור שאינו בהג"מ בתוכנית 2650.

התוכנית החדשה מאפשרת את הרחבה הפעילות למרכז בן גוריון תוך שיקום המבנה ללא תוספות שטחים וקומות (למעט הגשר). המבנה הציבורי החדש ברחוב לסל שומר על הרקמה האורבנית של העיר הלבנה.

התייחסויות:

נתן אלנתן: המבנה המוצע לא מתאים לסביבה.

ירמי הופמן: המבנה המוצע היינו מבנה ציבור ייחודי, ובהתאם לכך מראהו ייחודי ושונה מיתר מבני

המגורים בסביבה המבנה המוצע אינו נצפה מהשדרה.

מאירה קובלסקי: מדובר במרחב ציבורי רציף משד' בן גוריון ועד רחוב לסל המאפשר מעבר פיסי ופתיחות

וויזואלית המגדירים את הפרויקט הציבורי. בהיבט נפחי/מרקמי קיימת התייחסות והתאמה למרקם

הקיים.

הראלה אברהם אוזן: התכנית לא מציעה תוספת של זכויות בניה.

החלטה:

חברי הוועדה מחליטים לשוב ולדון בתכנית לאחר ביצוע של מספר בדיקות, הנושא יוצג לראש העירייה

לפני דיון נוסף בוועדת השימור ובוועדה המקומית.

התכנית הוצגה לרו"ע וניתנו הנחיות עיצוביות ע"י מה"ע על מנת להתאים את המבנה לסביבתו.

הנחיות מה"ע:

1. הסגת קו בנין קדמי עפ"י התכניות התקפות

2. נסיגה בקומת הגג על מנת להתאים את נפחי הבניה באופן מדוייק לתכנית רובע 3

ההנחיות הוטמעו בתכנית ובתאריך 1.7.18 הוצגה התכנית בשנית בוועדת השימור העירונית.

וועדת השימור אישרה את התיקונים המוצעים, בעת עריכת הדראפט טרם פורסם פרוטוקול הדיון,

הפרוטוקול יוצג בדיון לפקדת התכנית.

חו"ד צוות:

להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים הבאים:

1. השלמת חו"ד סביבתית בהתאם להנחיות היחידה לאיה"ס.

2. פרוט עיצוב המבנה יהיה במסגרת תכנית העיצוב והפיתוח אשר אישורה ע"י הוועדה המקומית

יהווה תנאי להיתר בניה.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

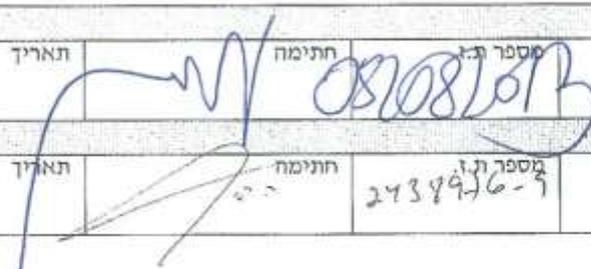
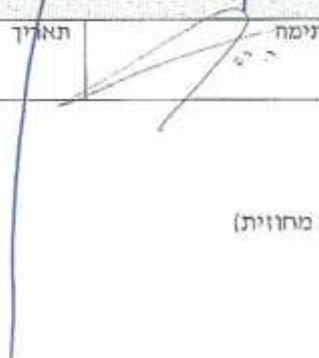
תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0559526	שם התכנית תא/4666	מגיש התכנית בית בן גוריון	עורך התכנית ליאת איינזורן
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
"רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	עצמאית	עצמאית מיוחדת	עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת כשטח התכנית	
תל אביב יפו	עירונית	כפרית	יש אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק בנושאים 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 בנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תיאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
<p>התכנית כוללת 2 מגרשים המצויים בין רחוב בן-גוריון ורחוב לסל בתל אביב, הגובלים זה בזה בחזית אחורית, ועניינה חידוש והרחבת מרכז בן גוריון זאת ע"י שינוי יעוד שני המגרשים ל"מבנים ומוסדות ציבור".</p> <p>התכנית משנה את יעודם של שני המגרשים מ: מגורים א' ל: מבני ומוסדות ציבור.</p> <p>התכנית מאפשרת פיתוח מרכז פעילות חינוכית, מוזיאלית וחברתית למורשת בן-גוריון לצד שימור מבנה המגורים המקורי של בן-גוריון, וחזקתו למבנה חדש על רחוב לסל, הגובל בו בחזית אחורית באמצעות מעבר מקורה המבחר בין החזית האחורית של המבנה לשימור בחלקה 91 (רח' בן-גוריון) ובין המבנה החדש בחלקה 76 (רח' לסל).</p> <p>התכנית משנה קווי בניין וזאת במטרה לאפשר מעבר ציבורי מזמין בין רחוב לסל לשדרות בן-גוריון, ולייצר חודמויות לשהייה בגן הפנימי של בית בן-גוריון.</p>	62 א. (ג) חוק התנו"ב התשכ"ה	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בחתימה לתוכנית תא/5000) (מתן תוקף 22.12.2016).

שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)	
שימוש בתוכנית המפורטת	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו-(17) שבו. 62א (א) למעט: (א4) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – ונוספת שטחי בנייה ברישות עירונית.
סעיף	מנחות הסעיף
סעיף קטן (א4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית
סעיף קטן (א2)	הרחבת והארכת דרך בתוואי מאושר
סעיף קטן (א5)	שינוי הוראות בדבר בניו או עיצוב אדריכליים
סעיף קטן (א9)	כל עניין שניתן לבקשו כחקלה לפי סעיף 147 (יחקלות)
סעיף קטן (א19)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לענין זכות מעבר או זכות להעברה... ולענין חפיקת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.

תצהיר וחתומות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף ג) בטופס זה.			
מהנדס חוועדה:			
שם ושם משפחה עודד גבולי, אדרי	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
	08108108		8/7/18
חיוני המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה הראלה אברחם איון, עו"ד	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
	2438976-9		28.6.2018

העתיקים
גבי אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 28/06/2018
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 28/06/2018

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

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

מהלך הדיון:

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

הועדה מחליטה:

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

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

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

פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 8083 בעמוד 6414 בתאריך 17/01/2019.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

18/01/2019 ידיעות אחרונות

18/01/2019 מעריב הבוקר

17/01/2019 מקומון ת"א

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

דורית לב ארי ומוטי אסאבן	רחוב לסל 20 תל אביב - יפו 6340920
זיו אלון	רחוב גרינברג אורי צבי 10 תל אביב - יפו 6937916
יניב ארז	רחוב לסל 16 תל אביב - יפו 6340918
ענת רייס	רחוב לסל 22 תל אביב - יפו 6340921
אריאל ודניאל וכסלר (עו"ד רונית שאולי ברנאי)	שד' בן גוריון 15 ת"א
גבי ואבי רוזנברג	רחוב לסל 16 ת"א
ליזי מאירי	רחוב לסל 22 ת"א
חנה זינגר	רחוב לסל 16 ת"א
ריינר דן	רחוב לסל 20 ת"א

נושא	התנגדות	מענה והמלצה
תכנון ותיפקוד עתידי	<p>א. התכנית אינה תואמת את הבניה באזור הכרזת אונסקו.</p> <p>ב. הקמת מבנה ציבור גדול בין בניינים קטנים יפר את האיזון הקיים במקום, גובה הקומה המוצע גבוה מהקומה הטיפוסית והגובה הכולל המותר לפי תכנית רובע 3, יש לקבוע נסיגה אחורית בקומת הגג.</p> <p>ג. עיצוב הבניין- חזית קיר הבטון אינו מתאים לשפה האדריכלית בקיימת, לא משתלב בסביבתו.</p> <p>ד. קיר הזכוכית המזרחי יהווה פגיעה בפרטיות דיירי הבנין הסמוך וכן לא נבדקה ההשפעה הסביבתית</p>	<p>א. נפחי הבניה המוצעים בתכנית הינם בהתאם לתכנית 5000. מדובר במבנה הכולל 4 קומות וקומת גג חלקית. היות ומדובר בבניין ציבורי בעל שימושים מגוונים, גובה הקומות הינו כ-4 מ', אך מס' הקומות (4) וקומת גג חלקית) נמוך ממס' הקומות המתאפשר בסביבתו העומד על 5 קומות וקומה חלקית.</p> <p>ב. עוד יצויין כי המבנה אושר במסגרת וועדת השימור העירונית. לאור האמור לעיל, מימדי הבניין והעמדתו משתלבים בסביבתו ותואמים את הכרזת אונסקו.</p> <p>ג. מדובר בבניין ציבורי אשר מתוקף תיפקודו אינו בעל חזות של מבנה מגורים ולפיכך עיצובו שונה מעיצוב בנייני המגורים בסביבתו. יחד עם זאת יש לציין כי נספח הבינוי מחייב אך ורק לנושא קווי בניין וגובה, ותנאי להיתר בניה יהיה הכנת תכנית עיצוב ופיתוח אשר תאושר ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>ד. קיר הזכוכית בחזית המזרחית נועד להכנסת אור למבנה. יצויין כי בכל מקרה הזכוכית לא תהיה שקופה וכי חומרי הגמר יפורטו בתכנית העיצוב האדריכלי המהווה תנאי להיתר בניה.</p> <p>ה. שינוי קו בניין אחורי נידרש לצורך יצירת קשר מבני בין המבנה החדש לבין בית בן גוריון הקיים. שינוי זה נשקל נוכח הבינוי המוצע ב-2 החלקות, הכולל הקמת מבנה חדש</p>

<p>לצד שימור מבנה בית בן גוריון הבנוי ב-2 קומות בלבד, וביניהם מרווח של 7.20 מ'. יצויין כי הוראות תכנית רובע 3 חלות על מגרשים המיועדים למגורים ואינן חלות על מגרשים בייעוד למבני ציבור.</p> <p>ו. מבנה הגשר המקשר הינו במימדים ובמפלס שלא יפגעו בפרטיות דיירי הסביבה.</p> <p>ז. היקף הבניה במגרש המיועד למבני ציבור הינו עפ"י תכנית צ', המאפשרת מתן מענה מיטבי לצרכי ציבור במסגרת מלאי המגרשים הציבוריים המוגבל בעיר. לפיכך בנייני הציבור בעיר בו קיים חוסר בשטחי ציבור נבנים תוך ניצול מקסימלי של המגרשים.</p> <p>ח. שימוש הבניין: בית בן גוריון פועל מתוקף חוק בן גוריון ופתיחו לביקורים ופעילות החל משנת 1974. בשנת 1982 נוסף לבית בית הלל הכהן הממוקם בעורף המגרש. המקום משמש כבר היום למגוון פעילויות כגון הרצאות, סדנאות, פעילות קהילתית, ימי עיון, בנוסף לביקורים בבית בן גוריון. לפיכך, השימוש הקיים והמתוכנן הינו ייעודי לפעילות מרכז בית בן גוריון ואילו מרכז גורן גולדשטיין מהוה בניין ציבורי למטרות ציבוריות כלליות. במתחם מתקיימת פעילות ציבורית רציפה מזה שנים והמבנה החדש יאפשר לפעילות ציבורית זו להתקיים בתנאים ראויים. לא יהיה מעבר חופשי של הולכי רגל בין שדרות בן גוריון לרחוב והכניסות לבניין יהיו מבוקרות.</p> <p>בית הקפה המתוכנן מיועד לשרת את באי המקום ויהיה בהיקף פעילות המצומצם לשעות פעילות המבנה. שימוש האודיטוריום יבוטל לטובת חלל פעילות רב תכליתית.</p> <p>ט. בית בן גוריון, המיועד לשימור, מייצג את הערכים ההיסטוריים והאורבניים של התפתחות השדרות, ושכונת הפועלים ההיסטורית. בית הלל אינו מבנה מוכרז לשימור. יחד עם זאת ייקבע כי תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תיק תעוד למבנה בית הלל. משפ' כהן תומכת בקידום התכנית אשר מטרתה לקדם את הנצחתו וחזונו של דוד בן גוריון.</p> <p>לקבל את ההתנגדות בחלקה ולקבוע כי תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תיק תעוד לבית הלל ואישורו ע"י מחלקת השימור.</p>	<p>ה. שינוי קו בניין יהווה חסימת אויר ואור ומנוגד להוראות תכנית רובע 3.</p> <p>ו. הגשר המקשר בין המבנים יהווה פגיעה בפרטיות.</p> <p>ז. בנייני ציבור צריכים להיות נמוכים מסביבתם ואין צורך במבמנה ציבור נוסף על מרכז גורן גולדשטיין הממוקם ברחוב לסל.</p> <p>ח. התכנית תיצור משיכת מבקרים אשר יפרו את השקט לרבות מעבר הולכי רגל, שימושי בית הקפה והאודיטוריום יהוו מטריד לסביבה ויגדילו את מצוקת החניה. בנוסף, שינוי ייעוד למבנה ציבור בסביבת מגורים חסרת חניה יגרום לפגיעה בשל ריבוי עובדים ומבקרים</p> <p>ט. לסל 18 הא הבית המקורי האחרון של שכונת פועלים א, היה בעבר ביתו של הלל כוהן, מוקף בעצי הדר מקוריים ויש לשמרו כחלק מהכרזת אונסקו. בנוסף, משפחת כהן בחרה לתרום את ביתם בהיותו גובל בבית בן גוריון כחלק מהנצחת המקום והאיש וכחלק מצביון השכונה.</p>	
--	--	--

		מסמכי התכנית שיתוף ציבור	
א. התכנית נדונה בוועדה לשיתוף ציבור ונקבע כי היות מדובר במגרש ציבורי אשר מוסיף להתקיים בהתאם למטרה והשימוש הקיים במקום. אין צורך בהליך שיתוף ציבור.	א. לא התקיים שיתוף ציבור		
ב. תיפקוד הבניין יהיה המשכי לתיפקוד הקיים. מבנה ציבור בשימוש זה ובסדר גודל זה אינו צפוי להוות גורם משפיע על למערך התנועה הקיים.	ב. לא הוצגה השפעה תנועתית		
ג. כתובת המתנגדים הינה בשד' בן גוריון ואכן בית בו גוריון נותר בעינו למעט מבנה הגשר הנקודתי.	ג. רכשו את דירתם בידיעה שהמגרש כולל בינוי נמוך שאינו אמור להשתנות.		
ד. הקמת הבניין החדש אכן תאפשר את קיום הפעילות המתקיימת בחצר בתוך הבניין.	ד. לאור הבינוי החדש מבקשים לצמצם את הפעילות ברחבה.		
ה. על הבניין יחולו הנחיות למניעת זיהום אור.	ה. הבניין החדש יגרום לזיהום אור.		

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה כלהלן, ולדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית בתנאים הבאים:

1. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תיק תעוד לבית הלל ואישורו ע"י מחלקת השימור.

בישיבתה מספר 0011-19ב' מיום 26/06/2019 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון :

גילה גינסברג : סוקרת את התוכנית לחברי הוועדה.

מאירה קובלסקי : מציגה את התוכנית במצגת

מוטי אסבאן : אנחנו צמודים לבית בן גוריון . אתם רוצים ליזום מעבר להולכי רגל ובית קפה שהדבר לא מקובל עלינו. גובה הבנין שאתם מבקשים לבנות יותר גבוה מהבנין שלנו וזה לא הגיוני שיבנו בנין יותר גבוה משלנו. אתם מבקשים לבנות אודיטוריום שלמעשה יש בבית ספר גורדון אודוטוריום. הרחוב הוא צפוף וצר ולא עומדת להיות שם חניה דבר שיקשה מאוד על עומס החניה באזור. היזם רוצה להיצמד בנין לבנין דבר שגורם לחסימת אוויר, זרימת אוויר לא תהיה שם.

זיו אלון : בניית הבנין נוגדת את כל המטרות של אזור ההכרזה של אונסקו. כל פרמטר של הבנין שתוכנן לא קשור לרובע 3 למרות שבוועדה של 2018 כתוב תואם את רובע 3- שום דבר מהבנין לא תואם את רובע 3. סתיו העמודים מקו הבנין נסיגה פנימה דבר שעומדים על כך -אין את זה. בניגוד לאזור ההכרזה הבנין הזה גבוה יותר במטר וחצי ובסטיה ניכרת, גם אם יגידו שזהו מבנה ציבורי. הרי ברובע 3 בנינים צריכים להיות עם חזית של טיח, המרפסות צריכות להיות לא יותר 2/3 מהחזית הכל לשמר את הרוח של העיר הלבנה. הבנין הזה יכול להיות בכל אזור בעיר, אין שום צניעות, אין שום קשר לרחוב. המבנה הזה רחוק מלהראות את תכונות ומורשת בן גוריון. גובה הקומות לפי תכנית הרובעים 3.30 מ' כאן 4.10. אין קשר בין הבנין לאזור מגורים מובהק, כל האופי של הרח' משתנה. זה לא תואם את הרחוב. קירות הזכוכית והמסעדה או אוכל- מי צריך במבנה ציבורי. מבני ציבור הם יותר נמוכים ממבני המגורים ופה זה הפוך. הבנין ממול של גורדון הוא מרוחק מהמדרכה 12 מ' יש רחבה ירוקה ופה 3 מ' מקו המגרש מתחיל הבנין.

עו"ד רונית שאולי: דיירים שגרים ליד בית בן גוריון - בניה בקו אפס תיגרום לצפיפות ומחנק, הבינוי יגרום לפעילות נרחבת ברחבה. הגשר מטריד את מרשיי - לא יעלה על הדעת שהבנין יצפה על הבנין של מרשי. גרים שם אנשים מבוגרים ויש אופי שקט לאזור ובנית הבנין יגרום לשינוי כל זה. נושאים כגון זיהום אור, צימצום פעילות נסיגה משמעותית מקו הבנין לפחות שיהיה 3 מ' לא קו האפס שזה מאוד מטריד, פגיעה בפרטיות, זיהום אור והאור.

ליזי מאירי: אני גרה בבנין 22, תמיד היתה תנועה דלילה בבית בן גוריון ולא ברור למה בונים. במדרכה אין רוחב למעבר של יותר מבן אדם אחד. בעתיד לבוא הלא רחוק יעבור הקו הסגול מה שיצמצם את התנועות שלי, איך אני אצא מהבית. בחרתי לגור בשכונה שקטה וכך היה הצביון עד היום. הבנין זה לא עומד בחוקי אונסקו ואיך פתאום זה אפשרי. יש פעילויות כיום ללא אוכל בבית בן גוריון אם תכניסו בית קפה יהיה יותר לכלוך וזהו.

ריינר דן: אני דייר בלסל 20 הבנין הצמוד לתוכנית. זהו רח' חד סטרי אינטימי וצר, אין אפשרות לחנות בשני צידי הרחוב. המדרכה היא ברוחב של 1 מ' רק הולך רגל אחד. ממול יש את המרכז של גורן גולדשטיין ושם יש מרכז ציבורי אשכול שלם עם מרכז תרבות ותנועה של אנשים שמפריעים. בכביש מכונות שצופרות ואין מקום לחניה. בן יהודה נמצא 3 ד' שיש שם 4 בתי קפה מי צריך עוד בתי קפה. חברת החשמל לא מוכנה להגדיל את תשתית החשמל, פנינו אליהם והם אמרו שהם לא ישנו את התשתית הזו ברחוב הזה. תחשבו על זה שעומדים לבנות מגדל בלי חשמל. הבנין נושק לאחורים של בית בן גוריון החצר של בית בן גוריון, נערכים בו אירועים, תזמורות, אנשים. הרעש הוא בלתי נסבל ואין פתרון. המגדל הזה יחסום את כל האויר. מדוע צריך את הבנין הזה כאשר ממול יש מרכז שעושה אירועים.

יפעת קליין: הפרויקט כבר עכשיו עם פעילויות עם מגברים מאוד מפריע ואתם רוצים להכפיל את הפעילות הזו וזו חוסר התחשבות בדיירים ובתושבים. הבנין ישקיף לתוך הסלון ו/או חדר השינה.
גילה גינסברג: מקריאה את ההתנגדות של המתנגדים שלא הגיעו- יניב ארז ענת רייס וחנה זינגר מענה:

רן וולף מנהל הפרויקט: בית בן גוריון פועל מעל 40 שנה, המבנה יהיה צנוע וזאת בהתאמה למורשת של בן גוריון, כל נושא האודיטוריום ירד, וגם בית הקפה. הכל יהיה צנוע, זו שכונה שקטה אבל נמצא בה בית של בן גוריון וזהו מקום שיהיה בו מרכז של תוכן.

מאירה קובלסקי: בנוגע למעבר בין הבתים - לא יהיה מעבר בין לסל לבן גוריון. הכניסה היחידה תהיה רק מבן גוריון ודרך הגשר לאגף החדש. המרחק בין הבנין הקיים לבין המוצע הוא 7 מ'. נכון שקו הבנין הוא 0 עדין יש מרווח של 7 מ' מה שאומר שמעבר האויר והאור לא יזוקו כתוצאה מהתכנית. לגבי הפרטיות אנחנו מוכנים לשקול להשתמש בחומר אטום בגשר. הגשר קרדינלי לתוכנית כי הוא מחבר את הספרייה של בית בן גוריון עם אותה קומה שאפשר לעבור מהספרייה אל החלל העיקרי של המרכז. רן וולף: הגשר יצור תנועה פחותה בחוץ ובניית המרכז יגרום לתנועה בתוך המרכז ולא בחוץ.
מאירה קובלסקי: לא תהיה כניסה מלסל. אנחנו לא חוסמים את האויר ו הגשר משאיר את כל קומת הקרקע פנויה. קו בנין לרח' לסל 4 מ' כולל הפקעה. קו מגרש אחורי הוא אפס למגרש של בית בן גוריון, הרווח לבין המבנה הקיים למבנה החדש נשאר 7.20.

גילה גינסברג: לגבי התנועה אין כוונה ליצר מרתפי חניה ולא לזמן נסיעות ברכב פרטי וזאת בהלימה לתפיסה התכנונית בכל שטחי הציבורי בעיר. ההגעה תהיה בתחבורה ציבורית בהתאם למה שנעשה היום, אין כוונה להעמיס את המקום לכלי רכב וליצור חניונים.

רן וולף: אירועים בחצר מתקיימים אירועים אבל הכוונה להעביר את האירועים למבנה ולא בחוץ. בנוגע לתאורה נשמור על פרטיות התושבים לא ניצור זיהום אור או סינוור.

גילה גינסברג: התוכנית הופכת מגרש מגורים למגרש ציבורי ועל כן אנחנו מחילים על המגרש את צ' שילוב צ' אזור ההכרזה ותוכנית המתאר מייצרים את הגבהים שמונחים לפניכם היום ללא סטיה מאזור הכרזת אונסקו- נטען שהקומות גבוהות ביחס לתכנית הרובעים אבל מס' הקומות מצומצם ולכן זו לא בעיה. מדובר במבנה צבוע שההנחיות העיצוב של של אזור ההכרזה מתוקף רובע 3 לא חלות עליו. הבנין כולל 4 קומות כאשר כל קומה גובה 4 מ', לכן גובה אבסולוטי תואם את הגובה שהיה ניתן לכאורה בתוכנית הרובעים, אבל אנחנו לא בתוכנית הרובעים, אנחנו פועלים מכוח תוכנית צ' ובהתאמה לתוכנית המתאר ולפיכך התוכנית לא פוגעת בהנחיות הכרזת אונסקו.
חן אריאלי: מה הגובה אבסולוטי?

מאירה קובלסקי: הגובה הוא 22.80 שהגובה המותר הוא 21.50 ואחת הסיבות שחרגנו מהגובה כי רצינו להוריד את החלק האחורי כלפי בית בן גוריון גודל ולא להראות מפלצתי וגודל קומה בפרויקט הוא 200 מ'.

ראובן לדיאנסקי: תורידו קומה בנסיגה ותעשו גג ירוק תקבל תועלת ציבורית וגם תפתח את המקום לקהילה וזה יהיה פרויקט לדוגמא.

ציפי: נושא חריגת הגובה רחוק מלהיות פתור ולא ברור נושא הדלתות שהוא לא תואם את תקנות העיר הלבנה.

יזם: חוויית המבקר שהוא נכנס לבית הפרטי ועובר למרכז החדש ויוצא דרך בן גוריון.
ליאור שפירא: למה החלטת לבטל את המעבר?

מאירה קובלסקי: התחשבנו בתושבים. אסף הראל: לדעתי להוריד את קיר הסיפורה של בן גוריון בעיני לא לענין זו פגיעה מהותית בחלל. למה לא משתמשים בתת הקרקע של בן גוריון ואפשר לחבר את המבנה, ועל ידי כך להוריד את הקומות וכך לעשות צדק של בית כהן ולחבר אותם מתחת. כך יתן לפרוייקט את הנפחים שאתם צריכים. בהינתן שזו הפרוגרמה הנכונה זה יכול לתת מענה לצד השימורי לסביבה ולהרבה תושבים. רועי אלקבץ: אני לא חושב שהבניה קשורה למורשת בן גוריון. באיזון לחדשנות לבין הספירה ומה שנראה לעין יש כאן הפרה של האיזון. בנושא הגובה צריך לקחת בחשבון ואת הלחץ ממרכז רבין ואח' אני לא יודע אם יגיעו כל כך הרבה אנשים שווה לשקול את האיזונים כדי שזה לא יהיה פיל לבן. זיו אלון: תושב: למה לא נשמר סתיו העמודים הקדוש? שיתוף הציבור לא היה אין שיתוף ציבור איך יכול להיות? גם לפי תוכנית צ' שמוש מסחרי יכול להיות רק 10% התכסית של מגרש למגורים היא 50% פה זה 60% אפשר לעוות הכל.

תושבת: חלונות הזכוכית הם פונים לתוך הדירות של בן גוריון 15. גבי רוזנברג: עכשיו רק יוגבר הלכלוך של כוסות הקפה שאנשים משאירים. מוטי אסאבן: להגיד שאתה משאיר 7 מ' זה לא נכון לא יהיה לנו אויר, האוויר בא מהים. בנוסף חלונות זכוכית הם צפייה ישירה לכיוון הבית שלי לכיוון הפרטיות שלי.

רן וולף: הפרוגרמה שומרת על בית המגורים של בן גוריון אין שום פגיעה. היום יש תוספת אחורית שמייצרת מרפסת לא קשורה שמאפשרת לצאת מהספרייה באותה יציאה אין שום פגיעה במקום. אנחנו חושפים את בית בן גוריון לעוד בני נוער. אנחנו בונים מתחם של 455 מ' קטן כדי שלא יהיה פיל לבן. גילה גינסברג: רוצה לציין כי מה שנידון כאן עוד ידון במסגרת העיצוב האדריכלית. בנוסף הקירות של הצד המזרחי לא יהיו שקופים.

מאירה קובלסקי: אורלי אראל: הכרזת אונסקו ניתנה על המרקם הת"א והתייחסה לבנינים מגורים ולא למבני ציבור. כאשר מגיעים עם מבנים של בתי ספר אנחנו חושבים שאפשר לפתח שפה שונה. זה לא סותר את נושא ההכרזה שדיברה על נפחים וגובה, זה לא סותר את המהות של הכרזת אונסקו. נהפוכו, עצם יצירת מבנה ציבורי חדש שהוא לא צריך לעמוד בשום סטנדרט של מבנה מגורים למעט בנפח שלו באזור ההכרזה. לנושא סתיו העמודים מבני הציבור לא התאפיינו באזור ההכרזה בסתיו עמודים, ואין להם שום קשר לאיך נראים מבני מגורים ותבוא לדיון תוכנית העיצוב לסגירת נושאים אלו. אסף הראל: האם היתה התייחסות לתת קרקע. רן וולף: אי אפשר להתייחס לתת קרקע הדבר יהרוס את המבנה של בית בן גוריון.

דיון פנימי:

ראובן לדיאנסקי: ראשית אני רוצה לוודא שלא תהיה אפשרות עתידית לקפיטריה שום שימוש מבחוץ רק בפנים. בצד הצפוני (רח' לסל) של הבנין אתם לוקחים חלק מתוך המגרש ומרחיבים את המדרכה? גילה: לפי תוכנית 8887 זה כי של רחבה לפני הבנין.

ראובן לדיאנסקי: לענין הגשר כהמשך של הספרייה הוא אמור להיות חיבור ישיר בין הספרייה של פעם לבין המרכז של היום ויוצר חיבוריות בין העבר לעתיד. הכנסה מלסל לתוך הבנין אבל ברגע שתהיה דלת אז כניראה אפשר לפתוח לפי דרישה זה יכול ליצור אימפקט קהילתי. מה שבאמת מפריע הבנין שסמוך לסל 20 יש חסימה של אויר למרות שמגיע לגשר יש מעבר של אויר אבל הוא לבן גוריון 19. אני מבקש שיהיה כתוב שהחלונות לא יהיו שקופים להכניס את זה לתקנון התוכנית, איך פותרים את ענין האויר? ליאור שפירא: אין הגיון לבטל את המעבר בין לסל ובן גוריון וגם לא לאפשר כניסה מרח' לסל. בנוגע לחלונות כן צריכים להיות שקופים.

רועי אלקבץ: כל מה דובר זה לא נראה קשור לא לבן גוריון ולא לרחוב אני ממליצה לחשוב שוב על התוכנית.

אסף הראל: בלי להיות במקום יש חשש לפגיעה מהותית בספירה הזו. מי שנמצא בספרייה יראה את הבנין השני ויאבד את המשמעות של הספרייה אין חוויה אינטימית של הספירה. יש קיר והוא הופך להיות סוף של מסדרון מדובר בבנין לשימור. לא ברור לי איפה מחלקת השימור זה לא בסדר. זה מקום בעל ערך היסטורי, זה שימור שיש לו ערך רב. בשם חיבור החדש והישן פוגעים בספרייה.

מלי פולישוק: זה לא נראה דלת זה משהו הרבה יותר גדול.

דורון ספיר: יש סתירות בדיווחים. הקיר בספרייה מה פתחו?

הדס גולדשטיין: הספירה זה לא הבית המקורי זהו בנין שהוספו לו עוד חלקים והספרייה הוא הדבר הנפלא. הגשר מאפשר סירקולציה בין שני המבנים הענין הוא שהות בבית בן גוריון ומעבר לבנין החדש. מדובר בשני אלמנטים יש פתח ויש את הגשר. לא נכנסנו לרזולוציה של גודל הפתח הנכון, נוסף חלל ועוד חלל מן המשכיות. במסגרת ההיתר הדיוק של הדלת ורוחב הגשר יבחנו באופן יותר ספציפי. כל הפנים של המבנה יש לו חשיבות וערכים גם מוחשיים וגם לא מוחשיים. לכן הכניסה לבנין היא כניסה אחת מקומת הקרקע.

אסף הראל: למה אני צריך שהספרייה תהיה מעבר, אין התאמה בין המצגת לשטח.

גילה גינסברג : בית בן גוריון הוא בית לשימור סגור וקטן וצנוע וישנם הבדלים בין תפיסה אלטרנטיבית לשימור לבין תפיסה שאומרת שנפתח לשם משהו חדש וחוויה אחרת.
דורון ספיר : אני מציע לעשות סיור.
ציפי ברנד : אני מתנגדת
אביגדור פרויד : אני מציע לבדוק את ענין הגובה של הקומות ולקצץ מהם הדבר יוריד חלק מההתנגדויות
חבל שזה ימשך הרבה זמן כי ציבורית זה יהיה לזכות העיר.
אסף הראל : אני מסכים

הועדה מחליטה :

לצאת לסיור

משתתפים : דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא, אסף הראל, רועי אלקבץ, זבולון אלחנן, ראובן לדיאנסקי, ציפי ברנד, חן אריאלי

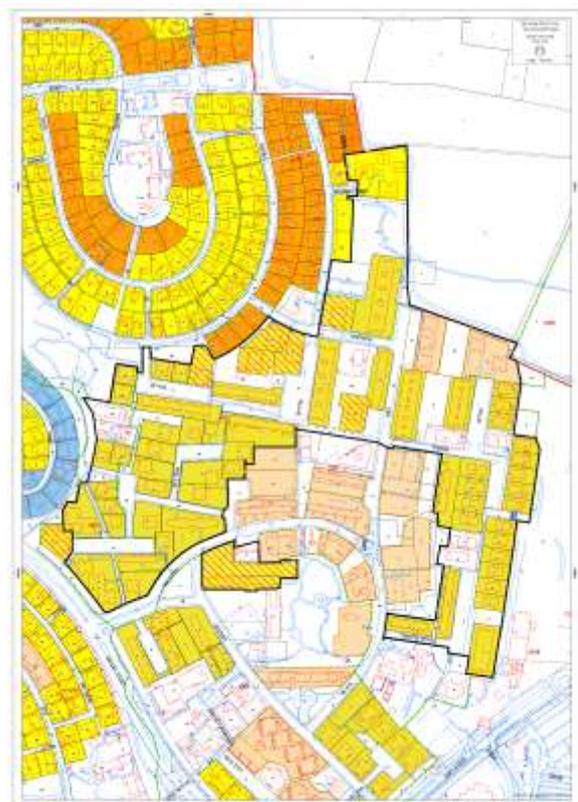
התוכן	מס' החלטה
507-0400044 תא/מק/4526 - 77-78 נווה שרת בקשה לפרסום סעיפים 77 + 78	26/06/2019 6 - - 19-0011

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

מטרת התכנית: אישור הוועדה המקומית לפרסום לפי סעיפים 77-78 לחוק התכנון והבניה בדבר הכנת תכנית/יות בנין עיר ע"פ עקרונות תכנית המתאר תא/5000 והמדיניות להתחדשות שכונת נווה שרת כפי שאושרה ע"י הוועדה המקומית ביום ה' 30.4.14. עיקרי המדיניות: התחדשות המרחב הציבורי, הרחבה וחיבור דרכים לכדי רשת עירונית, הוספת כניסות ויציאות לשכונה, הגדלת שטחי הציבור הפתוחים והשטחים למבני הציבור במטרה לאפשר תוספת יח"ד להתחדשות מבני המגורים, התשתיות הציבוריות והרקמה העירונית.

עד תאריך 16.5.2019 חלו תנאים לפי סעיף 78 שאישרה הועדה המחוזית למשך 3 שנים. מבוקש לקבוע את אותם התנאים למשך 3 שנים נוספות וזאת בסמכות הועדה המקומית.

מיקום: שכונת נווה שרת



כתובת: בכל הרחבות הבאים: בית אל, אח"י דקר, נהריים, אדירים, רמה, כורזים, פילדלפיה, קהילת קליבלנד,

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6335	מוסדר	חלק	304, 307, 306, 246, 313, 303	
6337	מוסדר	חלק	115, 116, 119, 123, 109, 127, 66, 120, 121	
6882	מוסדר	חלק	53	
7321	מוסדר	חלק	8, 132, 145, 125, 123, 7, 133, 23, 22, 120, 21, 44, 24, 9, 62, 129, 14, 45, 15, 17, 46, 122	

	19, 20, 16, 13, 128, , 143, 119, 139, 47, 33, 32, 48, 117, 71, 74, 75, 116, 112, 113, 108, 115, 114, 109, 107, 76, 77, 118, 26			
--	---	--	--	--

שטח התכנית: כ 168 דונם (השטחים הסחירים בלבד)

מתכנן: מחלקת תכנון צפון, מתכננים נוספים שיבחרו בהמשך
יזם: ועדה מקומית לתכנון ובניה
בעלות: רמ"י + פרטים

מצב השטח בפועל:

מס' תושבים (לא כולל תוספת תושבים מתוקף תכנית בית אל 3463 המאושרת המאוכלסת בחלקה): כ- 7,300 נפש.

מס' יח"ד בפועל: כ 2,900 יח"ד.

סביבה

ממזרח ואדי נוה-שרת (נחל הפרדסים) המפריד בינה לבין פרדסי יכין חכ"ל המשתרעים עד כביש מספר 4. מצפון שכונת צהלה. ממערב שכונת רמת החיל. מדרום אזור התעסוקה של רמת החייל וקריית עתידים. הקריה החרדית הממוקמת במרכז השכונה וקהילתה מנהלת אורח חיים עצמאי המתרכז פנימה ובמוסדותיה.

תנועה

מערכת התנועה בשכונה היא מעגלית- "שכונת בלון"- אופיינית לשכונות הצפון. לשכונה 3 כניסות/יציאות: 2 ראשיות: מדבורה הנביאה ומראול וולנברג, וכניסה משנית מרחוב פילדלפיה לרחוב הפרסה שבצהלה. מערכת התנועה הפנימית בשכונה מאופיינת במערך רחובות ללא מוצא ("אשכולות"), המסתיימים במגרשי חנייה עיליים.

שטחים פתוחים ותכנון נוף

פארק מודעי, שצ"פ רחב ידיים ומגוון, שרובו בשטח צהלה, מתחבר לשכונה מצפון-מערב, ורצועת הטבע העירוני של ואדי נוה-שרת (נחל הפרדסים) גובלת בשכונה לכל אורכה ממזרח. אם זאת מוקדים אלו מנותקים מהרצפים הפנים שכונתיים. 18% משטח השכונה הוא שטח ציבורי פתוח, אולם מערך הדרכים בשכונה מנתק את רצף המעברים אל מבני הציבור בדרום מזרח השכונה והשצ"פ הראשי בלב השכונה.

שטחים למבני ציבור

כ- 15% משטח השכונה מיועד למבני ציבור. מעבר לשטחי הציבור השכונתיים גם מבני הציבור רובעים ובהם: הקאנטרי קלאב, הקונסרבטוריון, המרכז הקהילתי והמרפאה. מרבית השטחים למבני ציבור מרוכזים בשולי השכונה.

המקום הבנוי (בתחום הקו הכחול)

מבני מגורים משנות ה 60-70 בשטח של 80-35 מ"ר בצפיפות ממוצעת של כ 15 יח"ד לדונם. טבלת טיפולוגית בניה:

סוג הטיפוס	מספר קומות	מספר יח"ד בקומה	מספר מבנים	סה"כ יח"ד
רכבת	4	8 - 12	12	480
רכבת כפולה	4	4	4	352
H	4	4	41	656
H	8	4	12	384
H כפול	3	8	3	72
H משולש	3	12	1	36
סה"כ				1980

מצב תכנוני קיים:**תכניות להתחדשות עירונית בתהליכי בינוי ואכלוס:**

תא/3463, פינוי בינוי מתחם בית אל – הכוללים 3 מתחמי בינוי בשלבי בינוי שונים
מתחם א' – היתר בניה – 324 יח"ד
מתחם ב' – לפני אכלוס – 270 יח"ד
מתחם ג' – היתר בניה - 447 יח"ד

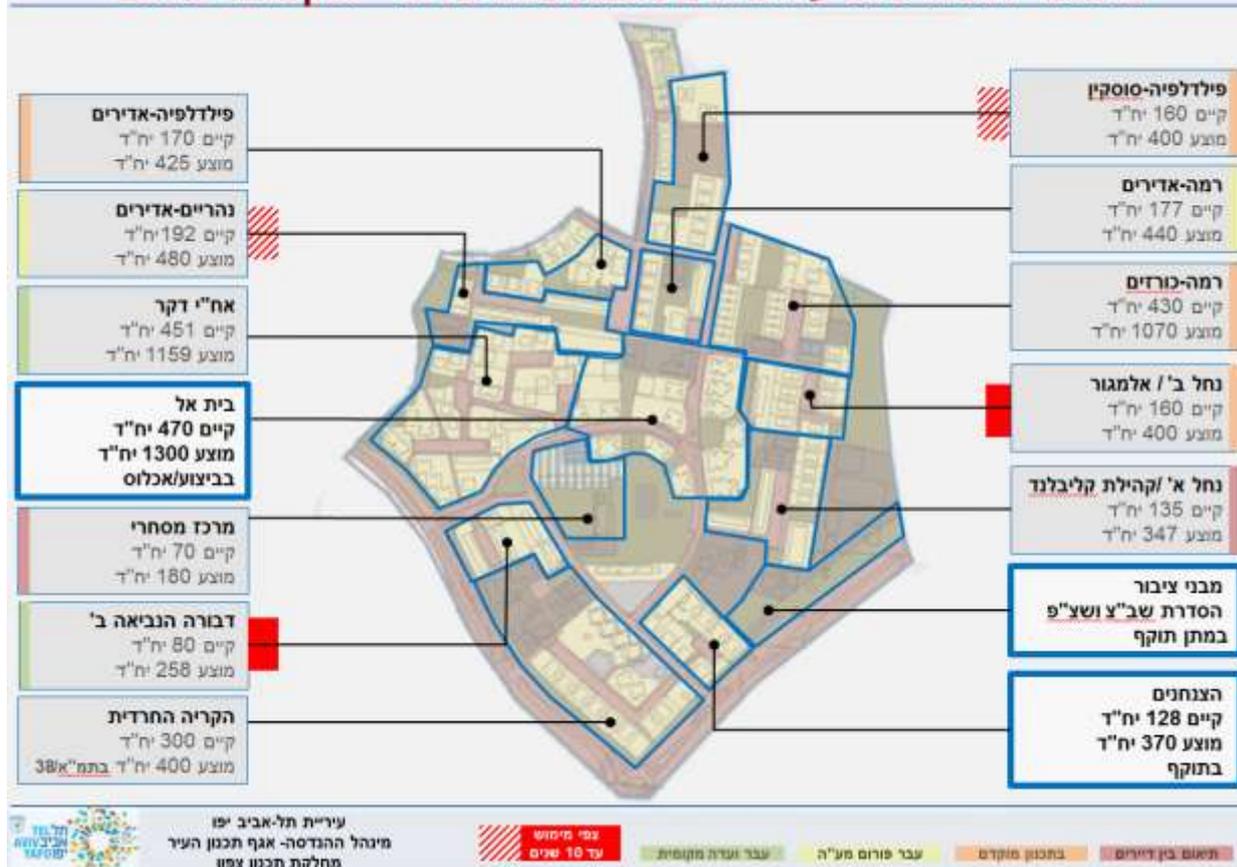
מדיניות מאושרת: תא/9054 מדינות שכונת נווה שרת להתחדשות השכונה.

עקרונות המדיניות:

1. **הגדרת מתחמים:** הגדרת מתחמי בינוי המבוססים על רשת הרחובות המוצעת. המערכת נקבעת ברובה ע"פ שלוב של מערכת הדרכים הקיימת והטופוגרפיה הקיימת במטרה לגמישות תכנונית מרבית.
2. **מערכת התנועה:** רשת דרכים שכונתית מקושרת לסביבתה.
3. **בינוי:** בינוי מלווה רחוב ובניה גבוהה. מגוון יחידות דיור למשיכת אכלסיה מגוונת. תוך איזון בין בניה חדשה והתחדשות הקיים.
4. **מערכת ירוקה:** משטחים מגוונים לא רציפים לשלד ירוק רציף וברור וחיבור אל טבע עירוני שבסמיכות.
5. **טבע עירוני:** "קו פרשת המים" עובר בשכונה מצפון לדרום ויאפשר ע"י שימוש מושכל ותיעול מי הנגר השקיה נכונה של הפארקים והגינות, הזרמת המים לנחל הפרדסים יבטיח את קיומה של צמחיה משמעותית ורצף אקולוגי. פיתוח תפיסה מערכתית בכל הנוגע לתשתיות ונוף בשכונה ובצירים הירוקים הפנימיים ובהיקף השכונה לאורך רחובות דבורה הנביאה וראול וולנברג.
6. **עירוב שימושים:** ערוב שימושים מושכל ומאוזן במטרה להעצמת המרחב הציבורי למרחב נגיש ופעיל.
7. **מסחר:** חיזוק המרכז המסחרי הישן ותוספת מסחר ברחובות: הצנחנים/בית אל/ראול וולנברג/דבורה הנביאה. ותוספת של עסקים קטנים/חללי עבודה בקומת הקרקע בשאר רחובות השכונה.
8. **מבני ציבור:** חיזוק הקשר בין מוסדות הציבור בשולי השכונה אל פנים השכונה ותוספת מבנה ציבור רובעי/עירוני בלב השכונה.
9. **קצב התחדשות:** קצב התחדשות מהיר יחסית ובהכוונת העיריה.

תכניות להתחדשות עירונית בתהליכי תכנון, על פי מתחמי התכנון:

מתחמי התחדשות עירונית בשכונת נווה שרת – אוקטובר 2018



אפריל 2014 אושר מסמך המדיניות לשכונה מאי 2016 פורסמו סעיפים 77-78 לכל החלקות עליהן מקודמות תכניות עם הגבלות לעניין היתרים העלולים לפגוע במימוש עקרונות ההתחדשות לשכונה. כעת, מבוקש לאשר פרסום תנאים אלו בוועדה המקומית לשלוש שנים נוספות.

מצב תכנוני מוצע:

נוסח מוצע לפרסום סעיפים 77-78 כפי שהיו בתוקף בשלוש שנים האחרונות:

הכנת תכנית על פי בסעיף 77 לחוק כדלקמן: הכנת תכנית/יות מתאר מקומיות להתחדשות המרחב הציבורי על פי עקרונות תכנית המתאר תא/5000 ועל פי העקרונות המפורטים במדיניות להתחדשות שכונת נווה שרת, כפי שאושרה ע"י הוועדה המקומית ביום ה-30.4.2014.

- א. התחדשות על פי מתחמים המאפשרים גמישות ומגבירים את הוודאות התכנונית.
- ב. הרחבת וחיבור דרכים לכדי רשת עירונית המאפשרת נשיאת הגידול במספר התושבים.
- ג. הוספה ושדרוג כניסות ויציאות לשכונה בכדי לשפר את הנגישות לשכונה ומערך התנועה בה.
- ד. הגדלת סך שטחי הציבור הפתוחים והשטחים למבני הציבור במטרה לענות על צורכי תוספת האוכלוסייה.
- ה. תכנון רחובות בהם שימושים מעורבים להגברת העירוניות והקטנת התלות במסחר מחוץ לשכונה.
- ו. הפיתוח יהיה ע"פ הוראות תמ"מ 2/5.

התנאים להוצאת היתרי בנייה לפי סעיף 78 לחוק כמפורט להלן:

- א. לא יוצא היתר בניה (כולל היתר בניה מכוח תמ"א/38 ו/או שימוש חורג בתחום החלקות הנ"ל, אשר לדעת הוועדה המקומית עלול לפגוע במגמות התכנון העתידי למתחם המבוסס על עקרונות התכנון של המדיניות להתחדשות שכונת נווה שרת, תא/5000 ותמ"מ 2/5.
- ב. כמו כן רשאית הוועדה המקומית להגביל היתרים ו/או להתנות תנאים להתרתם במגמה להתאימם לתכנון החדש.
- ג. לא תחול הגבלה על בקשה להרחבה על פי תכניות הרחבה מאושרות, אך לא תאושרנה הקלות. הרחבות שההיתר עבורן יוצא לאחר פרסום הודעה זו לא יילקחו בחשבון ב"מצב הנכנס" לעת הכנת תכנית מפורטת.

תוקף התנאים : 3 שנים.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

כיום 11 תכניות התחדשות עירונית מקודמות בשכונה, בשלבים שונים של התהליך. כדי לקיים את מערך התנועה המתוכנן לשכונה על פי מסמך המדיניות נדרש שכל מתחם יקצה שטחי קרקע עבור דרכים. ללא פתיחת הדרכים וחיבור הרחובות הקיימים, רוב התכניות בשכונה לא תוכלנה להתממש.

עד כה נעשה עבודת תכנון רבה, ומכיוון שמדובר במספר תכניות התלויות אחת בשניה, מבוקשת הארכה לתחום הכרזת התכנית ומגבלות הבניה של 3 שנים נוספות. כאמור, הכל כדי לאפשר תכנון כולל ומיטבי על פי עקרונות מסמך המדיניות שאושר בועדה המקומית באפריל 2014. מומלץ לאשר את פרסום סעיפים 77-78 לחוק ואת ההגבלות כפי שנרשם לתקופה של 3 שנים.

בישיבתה מספר 0011-19ב' מיום 26/06/2019 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון :

תמיר קהילה : 77-78 בשכונת נווה שרת ממשיך את התנאים שחלו בתחום ההכרזה ב 3 שנים האחרונות. לשכונת נווה שרת יש מסמך מדיניות מ2014 הקובע את המאפיינים של השכונה, עבודה לפי מתחמים. מפרט את התנאים.

כדי לממש את עקרונות המדיניות נדרש להבטיח שהיתרים לא יתקעו את התכנון העתידי. מציג טבלה של כל אזור והתכנון העתידי שלו. כמו כן, שלא תחול הגבלה על הרחבות אבל מה שחשוב שהבעלים ידעו שמה שמרחיבים היום לא יחשב בתוכניות של פינני בינוי כ"מצב נכנס". אותו נוסח מבוקש להארכה לעוד 3 שנים.

אורלי אראל : זו לא רק הארכה אלא העברת הסמכות לוועדה המקומית. ליאור שפירא : למה לא ניצלנו את אותה אופציות בעבר שבעלים קבל היתר ולהחתים שאם יעשה תמ"א אז הוא לא יקבל את ההרחבה?

אופירה יוחנן : אם אני מרחיבה זה עדין על הרכוש המשותף?

אילנית : כאן זה לדירה הספציפית, להבדיל גם החדר יציא בגג אבל הרכוש המשותף הוא בגג.

אופירה : מדוע השטח שאני בונה עליו בקומה ראשונה או שניה הוא ברכוש המשותף.

אודי כרמלי : ההבדל שעושים הרחבות את מבקשת חתימות אי אפשר לעשות הרחבה חופשית. שטח

ההרחבה שלו מכשיר את ההרחבה של כולם ולמעלה זה רק אחד.

ראובן לדיאנסקי : 77-78 מגביל את החופש של האדם לעשות בנכס שלו כראות עיניו. האם שמטילים 77-

78 על תא שטח מאוד גדול שמורכב מתתי פרויקטים, האם יודעים שבכל הפרויקטים הללו ב-3 השנים

הקרובות יקרה משהו? או שאנחנו מטילים 77-78 ומקפידים לבנות באופן עצמאי גם במקום שלא יקרה

משהו?

תמיר קהילה : תלוי איך מתייחסים לנושא, בודאי שיקרה משהו – חלק מהתכניות בתהליך לפני פורום

מה"ע וחלקן אחרי פורום מה"ע ומקודמות לדיון בועדה וסיכוי גדול שיקודם פרויקט, לכן צירפנו את

הטבלה.

ראובן לדיאנסקי : אם יש מקומות שלא יקרה משהו אני חושב שצריך לשחרר כמה תוכניות או אזורים.

אודי כרמלי: זה מה שאנחנו אומרים? סעיף 77 אומר דעו אני מכין תוכנית, 78 פירושו תנאים שאני מטיל בתקופה קצובה בזמן. יש כאן 10 תוכניות לפני הפקדה שהייתי צריך לעשות להם 77-78. ראובן לדיאנסקי: התנאי ב78 להרחבה לדירה יהיה תחתום שאתה מבין שהחלק שיבנה הוא לא יחשב בעתיד.

אודי כרמלי: אני רשות ציבורית לא לייצר מצב שאנשים מוציאים היתרים על חשבון הכלל. ראובן לדיאנסקי: אנחנו רוצים ליצור התחדשות עירונית אבל ברגע שאישרת ל23 דיירים לבנות תוספת אבל אז נוצרת מהמורה שתקשה על היזם לממש כי אותם דיירים יגידו היו לי כך וכך מטרים ואני רוצה לממש.

אודי כרמלי: לכן הפתרון שאתה מציע זה לאסור על הרחבות לבין קניבליזציה של המתחם הדרך אמצע היא הכי הוגנת עם השלכות ציבוריות נכונות מי שהרחיב הרחיב. בסופו של דבר מהו דו"ח רווח והפסד לזימים. לא נקדם פרויקטים שהם לא כדאיים כלכלית.

תמיר: אין פרויקטים בשלב היתר אבל יש כמה פרויקטים מתקדמים מאוד. ראובן לדיאנסקי: כמה זמן משלב שתוכנית עברה מפורום עד להפקדה?

אודי כרמלי: יכול לעבור חצי שנה או 3 שנים. לכן אנחנו רוצים להאריך את ה77-78.

חן אריאלי: רוצים להמשיך מאותם טיעונים את ה77-78 אבל לא הבנתי מה הנימוקים המיוחדים להמשיך את ההגבלה.

ליאור לדיאנסקי: אני חושב שאפשר למצוא כלי או מדד מתי הבקשה היא בשלבים אחרונים? ובמקרים הללו אפשר לבוא לקראת.

רועי אלקבץ: שמציגים רצון להקפאה של 3 שנים מן הראוי להראות לנו תמונה כוללת של 9 פרויקטים אודי כרמלי: כל מה שמבקשים הוא שאם אתה מבקש הרחבה תוסיף להיתר שלך מסמך שאומר שבכל תוכנית עתידית שטחי ההרחבה הללו מבחינתי כעיריה אני לא מסתכל עלה שטחים שמגיע להם פיצוי בגין הריסתם.

ראובן לדיאנסקי: במקומות שצריך להקפא לגמרי ומדובר בעשרות משפחות שכבר התחילו בהרחבה, במקומות כאלה בואו ניתן את ה78 בלי התנאי הזה.

בתאוריה זה נכון אבל זה ניהול בלתי אפשרי עמית גולדשטיין: לנושא ההרחבה נדרשנו לאחרונה לדון בכך והבעייתיות בכל הנוגע לבדיקה הכלכלית, ובבדיקה הכלכלית צריך להכניס כל מה שניתן כחוק. מה שהוחלט הוא שגם היתר שיתן בחוק הוא כן יכנס בבדיקה הכלכלית. הדבר השני אם מדובר בהארכה מה הסיבה שבגינה מבוקשת ההארכה. מלי פולישוק: אני רוצה להבין איפה עומד ומי ניזוק מהארכה של 3 שנים של ההקפאה? כל המתחמים נמצאים במקומות שונים. מה זה אומר מבחינה סטטוטורית.

אורלי אראל: מפרטת ומסבירה את המקרא של התוכניות שנכללות בתוך ה77-78. תמיר קהילה: נימוקים לבקשת הארכת ה77-78:

כיום 11 תכניות התחדשות עירונית מקודמות בשכונה, בשלבים שונים של התהליך. כדי לקיים את מערך התנועה המתוכנן לשכונה על פי מסמך המדיניות נדרש שכל מתחם יקצה שטחי קרקע עבור דרכים.

ללא פתיחת הדרכים וחיבור הרחובות הקיימים, רוב התכניות בשכונה לא תוכלנה להתממש. עד כה נעשה עבודת תכנון רבה, ומכיוון שמדובר במספר תכניות התלויות אחת בשניה, מבוקשת הארכה לתחום הכרזת התכנית ומגבלות הבניה של 3 שנים נוספות. כאמור, הכל כדי לאפשר תכנון כולל ומיטבי על פי עקרונות מסמך המדיניות שאושר בוועדה המקומית באפריל 2014.

עמית גולדשטיין: לא ניתן לא לקחת בחשבון את ההרחבות. אודי כרמלי: לא ידוע של מי העמדה הזו. זו רק הדרך היחידה ליצור איזון באינטרסים הציבוריים. הכי קל להגיד לא - אין הרחבות זה לא הוגן וזו לא עמדת הוועדה. אתה מטיל שכונה שלמה להתחדשות עירונית ובנוסף להגיד לא להרחיב זו אמירה קיצונית. תפקידה של הוועדה לשקול את כל השיקולים יש לנו צידוקים טובים. אנחנו נמצאים בתוך תהליך ונווה שרת היא מרקם שלם שעובר מהפך וצריך לפתוח ולפתח את השכונה.

דורון ספיר: איך יוצרים תמרוץ לפתיחה של הצירים

אודי כרמלי: אנחנו נותנים תמרוץ ויש תוספת זכויות בנווה שרת שהיא לא פשוטה. פה כל תוכנית תלויה בשניה אם לא נצליח לממש את התוכניות הללו הכל יורד לטמיון.

מלי פולישוק: הנימוק בגלל ההרכב המסיבי של התוכניות 3 שנים לא מספיק והתלות ביניהם זה הנימוק לקבל את הארכה ל77-78?

חן אריאלי: 3 שנים זה הרבה זמן.

אודי כרמלי: תראו לאן הגענו - 14 תוכניות שונות שמתוכנן יש 3 שנמצאות עם מתן תוקף ועוד שעברו ועדה מקומית כל אלה הם מחוץ לקו הכחול מציג תמונה מצב כולל של התקדמות באזור.

הועדה מחליטה:

מומלץ לאשר את הארכה ופרסום סעיפים 77-78 לחוק ואת ההגבלות כפי שנרשם לתקופה של עוד 3 שנים.
משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, ראובן לדיאנסקי, חן אריאלי, אסף הראל, רועי אלקבץ

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/519/2543 - תכנית בינוי ברחובות בבלי-תוספתא-ירושלמי דיון בעיצוב ארכיטקטוני (2)	26/06/2019 7 - - 19-0011

תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי ברחובות:
בבלי, הכנסת הגדולה, ירושלמי, תוספתא
מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:
 ועדה מקומית תל אביב יפו

מיקום:

שכונת בבלי בבלי 26-38, הכנסת הגדולה 2-6, תוספתא 1-15, ירושלמי 1-5



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6106	מוסדר	חלק	301	---

שטח המגרש:

10,261 מ"ר

מתכננים:

אדריכל תכנית: יניב פרדו אדריכלים
 אדריכל נוף: עד- אדריכלי נוף בע"מ
 יזמים: אורבן נדל"ן י.ד בע"מ, הכשרת הישוב
 בעלות: עו"ד עמיר רייסמן, מיופה כח מטעם דיירי המתחם

מצב השטח בפועל:

ארבעה בניינים טוריים בכל בניין קומת עמודים מפולשת + שלוש קומות השטחים הפנויים שבין המבנים הינם שטחים מגוננים עם צמחייה ומתפקדים כמעברים ציבוריים פתוחים.

מספר יחידות: 123

מצב תכנוני קיים:

תכנית תא/3729 א (תכנית רובע 4)

תא/2543 – הרחבות דיור בשכונת בבלי

תא/4053- תכנית למסגרות חינוכיות לגיל הרך

מצב תכנוני מוצע:

התכנית זו הינה מכוח תא/2543 – הרחבות דיור בשכונת בבלי אשר קובעת כי תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי עבור כלל המגרש. התכנית קובעת הוראות בינוי ופיתוח המגרש, בהתאם לתכנית רובע 4 תא/3729. מאחר שמדובר במגרש גדול מהמקובל, מוצעות 2 חלופות:

1. חלופה א הכוללת 10 בניינים בני 6 קומות ו-2 קומות חלקיות עפ"י הוראות תכנית רובע 4.
2. חלופה ב הכוללת צמצום הבינוי ל-9 בניינים בני 7 קומות ו-2 קומות חלקיות במסגרת זכויות הבניה עפ"י תכנית רובע 4, הקצאת שטח פתוח ומגוון בהיקף שלא יפחת מ-1 דונם בזיקת הנאה להולכי רגל ושביל הולכי רגל סמוך לו, זיקות הנאה היקפיות להרחבת מדרכות והקצאת שטח למסגרות חינוכיות לגיל הרך עפ"י תכנית 4053. חלופה זו כפופה לפרסום ואישור הקלה במסגרת היתרי הבניה לתוספת קומה טיפוסית. מאחר ומדובר במגרש יוצא דופן בממדיו, המלצת צוות התכנון היא אישור חלופה ב'.

להלן עיקרי תכנית הבינוי – חלופה ב' :

1. **בינוי:** תשעה בנייני מגורים בהתאם להוראות תכנית רובע 4 ובתוספת קומה טיפוסית אחת נוספת, היינו 7 קומות ו-2 קומות גג חלקיות וקביעת שטח מגוון פתוח בהיקף שלא יפחת מ-1 דונם, זאת בכפוף לפרסום ואישור הקלה במסגרת היתרי הבניה.
 2. **הקצאת שתי כיתות גן/מעונות יום פרטיים** במבנים הממוקמים בפינת הרחובות ירושלמי ותוספתא ובפינת הרחובות הכנסת הגדולה ותוספתא עפ"י תכנית תא/4053, כולל גישה ישירה מרחובות אלה כמפורט בתכנית. שטח גני ילדים לא יפחת מ-130 מ"ר לכל גן ילדים + חצר של 100 מ"ר לכל גן ילדים כמפורט בתכנית זו כולל גישה ישירה מהרחוב. מיקום החצר יותר בקדמת המגרש ויכלול פרט גידור כמפורט בנספח הבינוי אשר יאושר ע"י אדריכל העיר והגורמים הרלוונטיים בכל הנוגע למסגרות חינוכיות לגיל הרך בעירייה. השימוש לגני ילדים יהיה לתקופת זמן בלתי מוגבלת.
 3. **קביעת הוראות בנושא נסיגות:** חזית קדמית-שתי קומות גג בנסיגה של 3 מ' לכיוון הרחובות בבלי ותוספתא ו-2 מ' לכיוון רחובות הכנסת הגדולה וירושלמי. חזית אחורית- 2 מ' נסיגה עורפית בקומה העליונה.
 4. קביעת כניסה אחת בלבד לחניון תת קרקעי בממדים המינימליים הנדרשים מרחוב בבלי.
 5. קביעה ורישום זיקות הנאה אשר ילווה בהסכם עם עיריית תל אביב יפו בכל הנוגע לאופן אחזקת שטחים אלה והמהווה תנאי לאישור תכנית זו לפי הפרוט הבא:
- א. קביעת 1 דונם שיפוחת כשטח מגוון הממוקם במרכז הבלוק ופונה לרחוב בבלי ברוחב שלא יפחת מ-34 מ' ובעומק שלא יפחת מ-35 מ'. שטח זה יפותח ברצף מפלסי עם הרחוב ללא אמצעי תיחום. לפחות 530 מ"ר מהשטח הפתוח יהווה שטח חלחול ללא מרתפים בו ימוקמו נטיעות עצים בוגרים. יתרת השטח יכלול מילוי אדמת גן בעומק שלא יפחת מ-1.5 מ' ברצף עם פיתוח השטח, ללא אדניות

- וללא הגבהות. תותר הקמת פרגולה/ מצללה בהתאם לתקנות כמפורט בנספח הפיתוח.
- ב. מעבר להולכי רגל מרחוב תוספתא לרחוב בבלי ברוחב שלא יפחת מ- 2.5 מ' ויכלול תאורה וגינון.
- ג. הרחבת מדרכות בהיקף התכנית כמופיע בנספח הפיתוח, ובלבד שרוחב המדרכות לא יפחת מ-4.5 מ' שיפותחו ברצף עם המדרכה הקיימת לפי פרטים סטנדרטיים.

הדמיות המבנים*



*התכנית אינה מחייבת לנושא עיצוב החזיתות אשר יאושרו לעת היתר הבניה בכפוף לתכנית 4 ולהנחיות המרחביות.

תכנית פיתוח השטח



הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי**2. העיצוב האדריכלי**

- בהתאם לתכנית הרובעים וההנחיות המרחביות ובכפוף להנחיות הבאות:
- א. המרווחים הצידיים בין הבניינים לא יפחתו מ-6 מ', לא תותר הבלטת מרפסות בתחום זה. המרווחים האחוריים בין הבניינים יהיו 10 מ' לכל הפחות.
 - ב. כל חזיתות המבנים הפונות לרחובות יכלו רצועת עמודים מפולשת בעומק שלא יפחת מ-3 מ'.
 - ג. חומרי גמר – טיח בהיר, אלומיניום לבן, ויטרינות זכוכית, לוחות PHL באישור אדריכל העיר לעת הגשת בקשה להיתר בניה ובכפוף להתאמה להנחיות המרחביות.

ג. קומת הקרקע / קומת הכניסה**א. כניסות המבנים**

- מפלסי ה-0.00 של הכניסה הקובעת לכל מבנה משתנים בין +5.70 ל-+6.60 בהתאם לגובה המדרכה הסמוכה לכל מבנה.
הכניסה לכל אחד מהמבנים תהיה ממפלס הרחוב ללא הפרשי גובה.

ב. מתקנים טכניים והנדסיים –

1. חדר שנאים תת קרקעי ימוקם על פי תכנית הפיתוח בשטח הפתוח באזור שאינו מיועד להולכי רגל ויכלול פרטים מינימליים. מדרגות הירידה ימוקמו בנסיגה של לפחות 4.0 מ' מגבול המגרש, פתח האוורור יהיה סגור בסבכת דריכה ללא מעקה ופתח הכנסת הציוד יהיה מרוצף בהתאם לתכנית הפיתוח.
2. **אוורור חניונים** – כמסומן בתשריט- ובכל מקרה מיקום פתחי כניסת אוויר ופליטת אוויר מחניונים יהיו באישור היחידה לאישור הסביבה ולא יותרו בתחום השטח הפתוח וזיקת ההנאה.
3. אצירה ופינוי אשפה, מיחזור – חדרי האשפה ימוקמו במפלס הקרקע ויאושרו במסגרת היתר בניה ובכפוף להתאמה להנחיות המרחביות.
4. הנחיות אקוסטיות – יהיו במסגרת היתר הבניה ובאישור היחידה לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב.
5. כיבוי אש – רחבות כיבוי אש ישמשו זוגות בניינים ע"פ המופיע בתכנית הפיתוח. לעת הוצאת היתר בניה ייבחן מיקומן בתחום המיסעה (ולא בתחום המדרכה).
6. פילרים ומתקנים טכניים קיימים במגרש- (חשמל, תקשורת, מערכות ציבוריות) יוטמעו במעטפת המבנים ובתת הקרקע במידת הצורך.

3.2 פיתוח השטח

- א. תחזוקת השטח הפתוח בזיקת ההנאה תהיה באחריות בעלי המגרשים ותלווה בהסכם עם העירייה. הצגת הסכם עם חברת ניהול יהווה תנאי להיתר בניה.
- ב. שטחי זיקות ההנאה הכוללת הרחבת המדרכות והמעבר ציבורי ירוצפו בהתאם לפרטים סטנדרטים של עיריית תל אביב.
- ג. גדרות המבנים כלפי הרחוב והשטח המרכזי המגוון יהיו בהתאם להנחיות המרחביות.
- ד. המרווח הקדמי יהיה מגוון כולל נטיעת עצים בוגרים וללא מרתפים בעומק של 2 מ' מגבול המגרש. ב-2 מקטעים לאורך רחוב תוספתא כמפורט בתכנתי הפיתוח יותרו מרתפים שיכללו בתי גידול בעומק שלא יפחת מ-1.5 מ' וברצף עם המדרכה.
- ה. מי נגר- שטח לחלחול טבעי לא יפחת מ- 15% משטח המגרש.
 - ו. בתחום השטח הפתוח לפחות 60% יהיו לטובת גינון ונטיעות עצים אשר ירוכזו באזור שאינו כול מרתפים. השטח הכולל מרתפים יכלול מילוי אדמת גן בעומק מינימלי של לפחות 1.5 מ' אשר יפותח ברצף מפלסי עם הרחוב.
 - ז. נפח השתילה המזערי עבור עצים (לא רק עבור מיתון רוחות) יהיה 24 קו"ב. העצים שישתלו יהיו עצים בוגרים בני 3 שנים לפחות ביום שתילתם.
 - ח. עצים המשמשים בין השאר גם למיתון רוחות כמפורט בתכנית הפיתוח יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים. עצים אלה יפורטו בעת היתר הבניה בתכנית הפיתוח.
 - ט. מפרט בית גידול יכלול אמצעים למניעת שקיעת מצעים ויאושר ע"י אדריכל העיר.
 - י. פיתוח שטחים פתוחים ואזורי זיקות הנאה יהיו ברצף מפלסי עם המדרכות וללא אמצעי תיחום.
 - יא. תנאי להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר ואגף שפע לפיתוח השטח ולחומרי הגמר.
 - יב. התכנית כוללת סקר עצים. תנאי להיתר בניה יהיה אישור האגרונום העירוני לסקר ויישום הנחיותיו.

4. מאפייני בניה ירוקה –**א. דו"ח רוחות**

1. בהתאם למשטר הרוחות ועבור מיתון הרוחות ונוחות להולכי הרגל, בכל גבולות המגרש ובשטח הפתוח מתוכננת נטיעת עצים בנוסף לעצים שנקבעו לשימור הקיימים במגרש. העצים לאורך המדרכות, שבילי ההליכה והכניסות לבניינים יוצרים הגנה ומיתון הרוח בכל אזור הפרויקט ובמענה לכל כיווני הרוח ומקנה סביבת הליכה ושהות נוחה למשתמשים.

ב. דו"ח הצללות והעמדת המבנים

- בוצעה בדיקת השפעת הצללות של המבנים, מצורף להגשה דו"ח הצללות.
1. **גגות** - המבנים בפרויקט חשופים לשמש בין השעות 00:00-15:00 באופן מלא המאפשר קרינת שמש על קולטים פוטו וולטאים לחימום מים או ייצור חשמל.
 2. התכנית המוצעת אינה משפיעה על גגות המבנים הסמוכים ועומדת בקריטריון כך שבעונת החורף הגגות הסמוכים לתכנית חשופים לשמש

לפחות במשך 4 שעות באופן מלא המאפשר קרינת שמש על קולטים פוטו וולטאים לחימום מים או ייצור חשמל.

ג. איוורור הדירות

1. כיוון הרוח השלטת בחודשים אפריל ואוקטובר בשעות 17:00 ו – 18:00 צפון-מערב.
2. מערכת האוורור המתוכננת תכלול חלל אחד או כמה חללים, כאשר המערכת מתקיימת בחלל אחד תהייה לה לפחות פתח כניסת אוויר ופתח יציאת אוויר.
3. כאשר המערכת מורכבת מכמה חללים, חללים פרטיים יאווררו דרך חללים ציבוריים בהם חלונות הפונים החוצה.
4. פתחי הכניסה של החלונות יהיו בזוויות 0-60 מעלות לכיוון צפון מערב בדירות הפונות לכיוון צפון או מערב (כיוון הרוח השלטת והמשנית בעונות המעבר)
5. במערכת אוורור הכוללת חלל אחד או יותר הזווית בין פתחי כניסת האוויר לפתחי היציאה תהיה 90 מעלות לכל היותר, כאשר פתחי כניסת האוויר ממוקמים מול פתחי יציאת האוויר הזווית ביניהם תהייה 0 מעלות.

ה. דו"ח תרמי עקרוני

עפ"י דוח תרמי עקרוני, הבניינים מתוכננים לעמוד בדירוג אנרגטי מינימלי B על פי ת"י 5282, הבניין מתוכנן לבניה כבדה באמצעות בלוקים.

אסטרטגיית הבידוד -

1. קירות מעטפת החוץ יבודדו על ידי בלוק פומיס/איטונג - 22 ס"מ, קירות ממ"ד באמצעות טיח תרמי (400) 4 ס"מ, או צמר זכוכית 5 ס"מ, גגות יבודדו באמצעות פוליסטירן מוקצף קשיח מיוצר בשיחול 5 ס"מ או שווה ערך, רצפות מעל חללים פתוחים/סגורים יבודדו באמצעות פוליסטירן מוקצף קשיח מיוצר בשיחול 2 ס"מ, קירות בין דירות לחלל שאינו ממוזג יבודדו על ידי טיח תרמי 200 2 ס"מ או צמר זכוכית 2.5 ס"מ
2. מערכות הזיגוג (פרט לחדרי שירותים וממ"ד) יהיו מסוג "בידודית" שקופה על פי סיווג G-1.
3. הרפלקטיביות לא תעלה על 16%, מערכות הזיגוג בחדרי הרחצה/שירותים והממ"ד - זכוכית רגילה.

6. תנאים להיתר/איכלוס:**א. תנאי להיתר בניה:**

1. אישור אדריכל העיר לפתיחת בקשה.
2. אישור אגרונום העירייה לפתיחת בקשה.
3. אישור נספח בניה ירוקה.
4. אישור נספח תנועה.
5. הבטחת רישום הערת אזהרה לשימוש לגני ילדים בשטח שלא יפחת מ130 מ"ר לכל גן ילדים + חצר של 100 מ"ר לכל גן ילדים כמפורט בתכנית זו.
6. הבטחת רישום זיקות הנאה כמסומן בתכנית.
7. חתימה על התחייבות לתחזוקת שטחי זיקות ההנאה כולל השטח הפתוח המגונן מול עיריית תל אביב-יפו

ג. תנאים לאיכלוס:

1. רישום הערת אזהרה לשימוש גני הילדים כאמור בסעיף 6.1.
2. רישום זיקת הנאה בשטח הפתוח ובמעבר הציבורי כמסומן בתכנית בחוברת העיצוב.
3. הקמת חברת ניהול אשר תתחזק את השטחים הפתוחים וזיקות ההנאה.

7. יחס בין תכניות:

- א. בתחום תכנית זו חלות הוראות תכנית רובע 4.** בכל מקרה של סתירה בין תכנית העיצוב לתכנית רובע 4 יגברו הוראות תכנית רובע 4, למעט הוראות הכלולות בתכנית זו הנוגעות להקצאת השטח הפתוח, זיקות ההנאה, מיקום גני הילדים והקומה הנוספת אשר תאושר במסגרת הקלה בהיתרי הבניה.
- ב. התכנית כפופה להנחיות המרחביות של עיריית תל אביב.**

8. **גמישות:** שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו דיון חוזר בוועדה המקומית.

חו"ד צוות:

לאשר את התכנון כמפורט לחלופה ב' בכפוף לאישור הקלות הנדרשות לעת הוצאת היתר בניה ובכפוף לתנאים הבאים:

1. תנאי לפתיחת בקשה יהיה אישור אגרונום העירייה, אדריכל העיר מינהל החינוך, הבטחת רישום זיקות הנאה והבטחת ביצוע פיתוח השטח הפתוח וגני הילדים.
2. תנאי להיתר בניה יהיה חתימת הסכם עם העירייה בכל הנוגע לפיתוח השטחים הפתוחים בזיקות ההנאה, הצגת הסכם עם חברת ניהול בכל הנוגע לתחזוקת השטחים הפתוחים בזיקות ההנאה. והבטחת רישום הערת אזהרה בכל הנוגע נוגע לגני הילדים הקבועים בתכנית זו.

3. תנאי לאיכלוס יהיה מימוש בפועל של כלל השטחים הפתוחים, זיקות ההנאה וגני הילדים ורישום בפועל של הערת אזהרה בכל הנוגע לגני הילדים הקבועים בתכנית זו.
4. מימוש התכנית יהיה בעת ובעונה אחת עבור כלל המבנים.

בישיבתה מספר 19-0010 מיום 12/06/2019 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

בשל חוסר קוורום לא התקיים דיון

בישיבתה מספר 19-0011 מיום 26/06/2019 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לריסה קאופמן מ"מ מהנדס העיר

מהלך הדיון:

גילה גינסברג: תוכנית בינוי ועיצוב בבילוק של כ-10 דונם בשכונת בבלי בתחום תוכנית רובע 4. תנאי להוצאת היתר במגרש – אישור תוכנית בינוי ועיצוב בשל גודלו של הבילוק. נבחנו 2 חלופות: חלופה אחת סטנדרטית עפ"י תכנית הרובעים, 10 מבנים, 50% תכסית, מס' קומות 6 ו-2 קומות גג חלקיות. חלופה שניה הכוללת הקצאת דונם לטובת גינה ציבורית, זיקות הנאה היקפיות להרחבת מדרכות, שביל מקשר להולכי רגל ו-2 כיתות גן פרטי ב-2 מהמבנים, ובינוי 9 מבנים במקום 10, אשר כוללים תוספת קומה אחת ללא שינוי זכויות הבניה התקפות יניב פרדו: מציג את התוכנית במצגת אופירה יוחנן וולק: יש 123 יח"ד כמה יוצא אחרי להיות בסה"כ. יניב פרדו: 289 יח"ד.

אופירה יוחנן וולק: איך זה מדבר עם רח' בבלי.

גילה גינסברג: אם מסתכלים בתכנון עתידי לרובע 4 לרח' בבלי כאן יש בינוי של 9 קומות כיוון שמדובר ב-10 דונם שיבנו בו זמנית ראינו לנכון שלאפשר חלופה הכוללת הקצאת שטח פתוח שתידרש לו הקלה בקומה אחת לעת הוצאת היתר בניה. אופירה יוחנן וולק: איפה עומדים ההיתרים בשאר הרחוב. אורלי אראל: לא ידוע כי כל בנין מתארגן באופן עצמאי כל רובע 3 ו-4 התממשו הכל תלוי איך התושבים מתארגנים.

לירון רותם: בכל מגרש ומגרש תכנוני

ראובן לדיאנסקי: אנחנו כועדה צריכים ברדיוס של 100-200 מ' לדעת מה קצב ההתקדמות של תכניות להבין ולקבל החלטות. זה נכון שאלו זכויות מוקנות ומגיע להם לבנות אבל כועדה צריכים להסתכל בראיה כוללת, במיוחד שיש חלופות ושניתנת הקלה. אורלי אראל: תכניות רובע 413 מוסיפות לעיר סדר גודל של 10,000 יח"ד. אין לנו שום יכולת לנהל את התהליך הזה. אני יכולה לתת לך כמה תיקי מידע ניתנו, כמה בקשות נמצאות בהליך בדיקה וכמה בקשות להיתרים אבל האינדיקציה היא רק מתי שהתקבל טופס 4. ראובן לדיאנסקי: לכן אנחנו צריכים לדעת מה ההשלכות של הפרוייקט ושל בינוי שעתידי להיעשות באופן ממש.

לירון רותם: חשוב לציין אין באישור תוכנית העיצוב כדי לאשר הקלות מתוכנות רובע 4 ויובאו לאישור הועדה המקומית בבוא העת.

אורלי אראל: לכן אנחנו מבקשים לאשר את שתי החלופות.

ראובן לדיאנסקי: יש שם הרבה שטחים פתוחים, מה כולל זיקת הנאה, בענין חורשה מה זה אומר? האם השטח הזה ביעוד הוא בבעלות פרטית? ב. כלומר שעל פניו יכול לבוא היזם ולהגיד שזיקת הנאה מסתיימת ואני רוצה לממש את השטח אורלי אראל: אבל אין לו זכויות.

אורלי אראל: אפשר להשאיר הערה אזהרה לפי תקנה 27 להיתר?

לירון רותם: אפשר להשאיר הערה על יעוד לפי תקנה 27. אבל מה שידרש היא זיקת הנאה. והיא לא מוגבלת בזמן.

ראובן לדיאנסקי: איך אפשר לבטל הערת אזהרה. אני רוצה שהמקום ישמר לדורי דורות כחורשה ולאבטח שאף אחד לא יוכל לעשות של שינויים בעוד 15 שנה. איך מבטלים הערה אזהרה? לירון רותם: הפתרון הוא בהליכי הרישוי. בשלב הראשון נרשמת הערה על יעוד מקרקעין לפי תקנה 27 לתקנות ניהול ורישום מקרקעין לזיקת הנאה, אח"כ רושמים זיקת הנאה הסכמית ובעלי הנכסים חותמים על התחייבות שהם ישאירו את זה כזיקת הנאה וזה תנאי להיתר. אפשר לקבוע שתנאי לקבלת תעודת גמר. דורון ספיר: השטח הופך למעין ציבורי ואם הציבור יפול בו יתבעו את היזמים? האם אפשר להעביר את זה לבעלות העיריה לירון רותם: לא. זה קרקע פרטית. היזם: אנחנו משלמים והעיריה מתחזקת רוני קינסברג: תמיד פועלים מכח החלטת הועדה המקומית ואם יש הסכמה אז היזם משלם סכום כסף לצמיתות והעיריה מתחזקת את השטח. דורון ספיר: לנו יש סמכות במה להחליט, ואני כועדה רוצה להבטיח שהשטח יהיה פתוח לציבור בצורה ודאית יש לי בעיה תכנונית לתמיד. האם זיקת הנאה ורישומה והערה 27 יכולה להבטיח את זה לצמיתות ומה הקלות שאפשר לשנות את זה? היזם: אנחנו לא נחכה לתביעה תפקיעו את השטח הזה ותתנו לנו ההיתר דורון ספיר: נעשה הפקעה ללא תמורה. לירון רותם: מדובר על תוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה? היזם: אנחנו מוכנים אחרי ההיתר מבלי שתגזלו לנו זכויות בתוכנית הרובעים להגיע אתכם להסכם שאומר ברגע שקבלנו את ההיתר תתחילו בהליך ההפקעה מבחינתנו ללא תמורה. דורון ספיר: אתם מוכנים לשלם את התחזוקה וגם להפקיע ללא תמורה אורלי אראל: העיריה מפקיעה את השטח ללא תמורה והדבר הזה צריך להיות הסכמה של 100% מהדיירים שלא יתבעו אותנו. לירון רותם: לא ניתן להחליט על הפקעה. אנחנו נמצאים באישור תוכנית עיצוב לא סטטוטורית ואפילו עוד לא יודעים מה שיעור ההסכמות של הדיירים להגשת בקשה להיתר. ואי אפשר לקבל החלטה. היזם: תצטרכו הסכמה של 100% של 300 דיירים. לירון רותם: (לדברי היו"ר) היה פה פתרון תכנוני וגם משפטי. שבשלב הראשון העיריה תרשום הערה לפי תקנה 27 על זיקת הנאה ובשלב השני זיקת הנאה הסכמית בכפוף לחתימה של בעלי הדירות. כל היתר, לא יכולים לדון כאן עכשיו. ראובן לדיאנסקי: לאשר את החלופה השניה ושכתוב שהמקום לא יהיה מגודר ויהיה פתוח לציבור ויהיה הסכם של תחזוקה לצמיתות יועבר כסף על ידי היזמים באופן חד פעמי והעיריה תתחזק את השטח על ידי שפ"ע. אורלי אראל: אתם צריכים לאשר את 2 החלופות כי על החלופה של המגרש הפנוי צריך לבקש הקלה ואם ההקלה הזו לא תתקבל לא נרצה לחזור אחורה. העדפה היא לחלופה השניה. ראובן לדיאנסקי: בעקרון החלופה המועדפת היא החלופה השניה לירון רותם: אופן תחזוקת שטחים היא בסמכות העיריה והיא צריכה לדון בכך, לא הועדה. הנושא בדיונים אצל המנכ"ל.

הועדה מחליטה:

לאשר את שתי החלופות שהוצגו לתוכנית העיצוב עם העדפה לחלופה ב' ובהתאם לחו"ד צוות. שטח הגינה בחלופה ב' שיוצר בין הבניינים יובטח באמצעות רישום הערה על יעוד של זיקת הנאה לפי תקנה 27 לחוק התכנון והבניה כתנאי להיתר, ורישום זיקת הנאה כתנאי לתעודת גמר. לא יתאפשר גידור או כל אמצעי תחום אחר לשטח זה והוא יהיה פתוח לציבור כל שעות היממה. תנאי לאישור התכנית יהיה השלמת תאום תנועה עם אגף התנועה.

משתתפים: דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, זבולון אלחנן, ראובן לדיאנסקי