

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מחוזית

רקע: תכנית רחוב אבן גבירול הומלצה להפקדה בתאריך 20.1.1. מסמכי התכנית הועברו ללשכת התכנון של הוועדה המחוזית וכעת ממתנינים לדיון הפקדה. במקביל, עם התקדמות התכנון המפורט של הקו הירוק בתחום הפורטל הממוקם במקטע שבין כיכר מילאנו וצפונה עולה כי עפ"י רוחב זכות הדרך הקיים, ועפ"י התכנית לביצוע של קו הרק"ל, לא נותרת מדרכה מחוץ לקולונדה הקיימת ותנועת הולכי הרגל תוכל להתקיים רק בתחום הקולונדה. בצמוד לקולונדה ימוקם שביל אופנים אשר עלול להוות סיכון בטיחותי להולכי הרגל. בנוסף, במקטע זה לא ניתן יהיה לבצע נטיעות. לפיכך מוצעת הפקעה של 3 מ' מהמגרשים לעת מימוש התכנית במגרשים בהתאם לחו"ד הצות.

מיקום: המגרשים לאורך רחוב אבן גבירול



כתובת: החלקות הגובלות ברחוב

שטח התכנית: כ-270 דונם

מתכנן: דני לזר אדריכלים, אגף תכנון העיר-מחלקת תכנון מרכז

יזם: הוועדה המקומית לתכנון ובניה

בעלות: שונים

תמצית הליכי התכנון:

1. מסמך מדיניות רחוב אבן גבירול אושר בוועדה המקומית בתאריך 7.11.12.

2. פרסום 77-78 בדבר הכנת תוכנית - בישיבתה מספר 0031-14 ב' מיום 31/12/2014 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה להמליץ לוועדה המחוזית על פרסום בדבר הכנת תוכנית ותנאים מגבילים לפי סעיפים 77, 78 לחוק. בהתאם להחלטת הוועדה פרסום 77-78 אשר אושר בוועדה המחוזית בתאריך 7.6.15

3. **הארכת תוקף סעיפים 77-78** - דיון בהארכת תוקף הפרסום והוספת תנאים מגבילים בשיכון פועלי הנמל צפון ודרום לפי סעיפים 77-78 בחוק. בישיבתה מספר 17-0027 מיום 03/01/2018 דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה להאריך את תוקף הפרסום של 77-78 עד ל-3/2019 ולתקן את סעיף 78 במגרשים הממוקמים בכתובות אבן גבירול 170-192: לא תתאפשר הוצאת היתרי בניה בפרק זמן זה עד לאישור תכנית בתחומן.

רקע כללי:

רחוב אבן גבירול הינו רחוב מרכזי בליבה של העיר המשמש כציר תנועת הולכי רגל, רוכבי אופניים ותנועה מוטורית. הרחוב מתפקד כרחוב שוקק חיים לאורך כל שעות היממה בזכות דופן מסחרית רציפה, תמהיל שימושים ועסקים מגוון וכולל מאפייני בינוי רציפים וחזרתיים. תוואי רכבת קלה (תת"ל 71/ב "הקו הירוק") יחזק מגמה זו. תכנית המתאר תא/5000 מייעדת את הרחוב כציר מעורב עם הוראות מיוחדות. תוכנית זו מהווה השלמה לתוכניות הרובעים, (מהן נגרעו החלקות לאורך הרחוב) ויוצרת תשתית תכנונית להתחדשותם של המבנים תוך שמירה על איכויותיו של הרחוב.

מצב תכנוני קיים:

יעוד הקרקע במגרשים הטיפוסיים הינו מגורים א' ומגורים ב', וכן חובת חזית מסחרית עם קולונדה בעומק שלא יפחת מ-4 מ' כלפי רחוב אבן גבירול, ובגובה 4.50 מ'. במרבית המגרשים רצועת המדרכה כלולה בזיקת הנאה לטובת הולכי רגל ומהווה חלק מהרחוב בנוסף למעבר הולכי הרגל בקולונדה.

זכויות הבניה הינן %161-121, 3 קומות מעל קומת קרקע מסחרית עם קולונדה כאמור. תוכניות מרכזיות:

- תכניות מתאר ארציות – תמ"א 4/23 – הסעת המונית במטרופולין ת"א.
- תת"ל 71ב – רכבת קלה במטרופולין ת"א – "הקו הירוק" – מקטע מרכזי.
- תכנית המתאר תא/5000: הרחוב מוגדר כציר מעורב וראשי בעל הוראות מיוחדות, ומפנה למסמך המדיניות שאושר בוועדה המקומית. כמו כן מחייבת תכנית המתאר שמירה על המאפיין המרכזי ברחוב- החזית המסחרית והקולונדה. גובה הבינוי הינו 8-10 קומות, פרט לחלקו הצפון מזרחי בו במסגרת תכנית מתאפשרת בחינת בניה חריגה מסביבתה עד 15 קומות. בנוסף, הרחוב ממוקם בלב אזור עם עדיפות להולכי רגל. הרח"ק מירבי שנקבע בתוכנית המתאר למגרשים לאורך אבן גבירול הוא בהתאם להגדרה ל"אזור מגורים בבניה עירונית": 2.5 למגרשים הקטנים מ 0.5 דונם ו-3 למגרשים שגודלם 1.5-0.5 דונם (מרבית הרחוב).
- תכניות כלל עירוניות רלוונטיות: ח, 1, מ, ג, 2710, 2650ב'.
- תכניות ראשיות – 58 גדס, 50 "מזרח העיר", G (+שינויים 879, 567, 1137, 2604), 200 כיכר רבין.
- תכניות המגדירות חזיתות מסחרית לאורך הרחוב: 487, 336, 485, 570.
- תכניות נקודתיות ברחוב: 1762+935א (בית יכין), 2100 (גן העיר), 1090א (מגדל השקם), 1920 (בית אליהו), 2396 (מתחם דובנוב), 2663 (מגדל השופטים), 2971 (חניון בכיכר רבין), 2988 (סומייל), וכן תכניות נקודתיות שאושרו בהתאם למדיניות רחוב אבן גבירול- בית תהל תא/4011, אבן גבירול 144-148 תא/4202, וכן תכנית שיכון פועלי הנמל תא/4825 שהומלצה להפקדה באפריל 2019.
- מסמך מדיניות ע"י הוועדה המקומית תא/9027- אושר ב-2012 בו הוגדר חזון לפיתוח הרחוב ונקבעו הכלים להתחדשות. עקרונותיו יושמו בפרסום 7-78.
- החלקות לאורך הרחוב אינן נכללות בתחום תכניות הרובעים (רובע 3 ורובע 4).
- חלקו הדרומי של הרחוב ממוקם בתחום הכרזת אונסקו (ארלוזורוב בגדה הדרומית, שד' דוד המלך בגדה המזרחית).

מצב השטח בפועל:

1. הרחוב מאופיין בבניה למגורים, עפ"י רוב בגובה 3 קומות מעל קומה מסחרית גבוהה וקולונדה ייחודית באורכה, רציפותה ואיכותה.

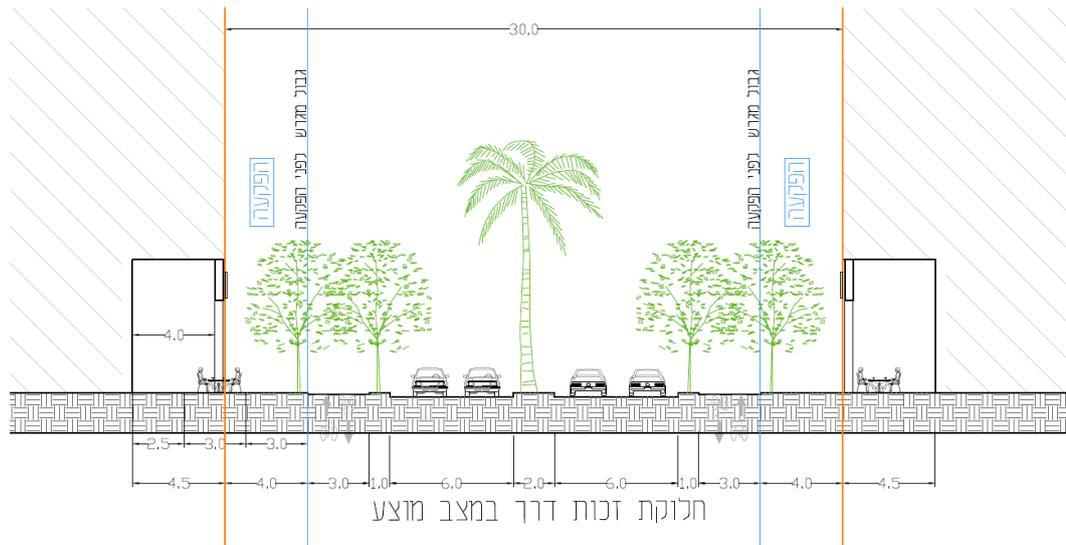
2. בינוי חזרתי (כ-70 בניינים העונים על כל מאפייני הבניין הטיפוסי לרחוב), המייצר דופן רציפה. בחלק מהמגרשים המדרכה הקדמית הקיימת מעבר לקולונדה הינה שטח פרטי המסומן בזיקת הנאה.
3. לאורך הרחוב קיים תמהיל שימושים מגוון ועשיר בדגש על שימושי תעסוקה בחלקו הדרומי ושימושי מגורים בחלקו הצפוני. לא קיימים שימושי מלונאות ברחוב.
4. מרחב ציבורי מחודש אשר לא בא לידי ביטוי עדיין בהתחדשות המבנים.
5. ברחוב קיימים מוקדי פעילות - בניין העירייה, בית ציוני אמריקה, גן העיר, לונדון מיניסטור.
6. בניה חריגה בגובה-בית יכין, בית אליהו, לונדון מיניסטור, מגדל השופטים, מגדל המאה, ומתחם סומייל.
7. מיעוט פרויקטים חדשים לאורך הרחוב בעשורים האחרונים. מגמה אשר משתנה בשנים האחרונות.
8. לאורך הרחוב קודמועד כה יוזמות שונות בהתאם ליעדי המדיניות: בית תהל (בבניה) אבן גבירול 148 - 144 (תכנית מאושרות), שיכון פועלי הנמל דרום (הומלצה להפקדה), שיכון פועלי הנמל צפון ובית וואלה.
9. חלק מהרחוב כלול בתחום תכנית הכרזת אונסק"ו - נכלל בתחום ההכרזה: בגדה המערבית מארלוזורוב דרומה ובגדה המזרחית משד' דוד המלך דרומה.

מצב תכנוני מוצע:

תכנית אבן גבירול הינה תכנית בסמכות הוועדה המחוזית. הרחק המרבי שנקבע בהיקף של 2.5-3 עבור מרבית המגרשים ברחוב אינו תואם את נפחי הבניה המתקבלים עפ"י הגובה המותר. לפיכך על מנת לאפשר את היקף זכויות הבניה המתאפשר בהתאם לנפחי הבניה המותרים, נדרשת תכנית בסמכות הוועדה המחוזית, אשר בין היתר מגדילה את הרחק ל-כ-3.5 באזור ההכרזה ו-כ-4.5 מחוץ לאזור ההכרזה. התוכנית משלימה את תוכניות הרובעים (רובע 3 ורובע 4) והיא מממשת את יעדי תוכנית המדיניות, תכנית המתאר ובהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38.

מטרות התכנון:

- א. עידוד התחדשות וחיזוק המבנים לאורך רחוב אבן גבירול ויישום תמ"א 38 בהתאמה ליעדי מדיניות רחוב אבן גבירול, באמצעות קביעת הוראות למבנים הטיפוסיים ברחוב, תוך שמירה על איכויות בינוי קיימות כגון: רציפות ואחידות הבינוי, קולונדה מסחרית.
- ב. הגדלת רחק לכ-3.5 באזור ההכרזה, וכ-4.5 מחוץ לאזור ההכרזה, בהתאם למס' קומות, קווי בניין, ומגבלות התכסית.
- ג. תוספת שימושי מסחר, תעסוקה, מלונאות ושטחי ציבור, פריסתם לאורך הרחוב ובחתך המבנה הטיפוסי.
- ד. הגדלת מלאי יחידות הדיור לאורך הרחוב בדגש על תוספת יח"ד קטנות.
- ה. שינוי ייעוד ממגורים לדרך במגרשים הכוללים את שטח המדרכה (מחוץ לקולונדה הנותרת בזיקת הנאה) לאורך רחוב אבן גבירול ללא שינוי בזכויות הבניה.
- ו. שינוי חתך הרחוב לטובת הרחבת מרחב הולכי הרגל והפרדת תנועות אופניים מתנועות הולכי הרגל ע"י הסבת נתיב תנועה בכל כיוון לשביל אופניים.
- ז. קביעת הוראות מתאריות למבנים ייחודיים לאורך הרחוב: גן העיר, לונדון מיניסטור.



הדמייה של המצב המוצע (מחוץ לתחום הכרזת אונסק"ו).

הוראות לבניה חדשה (מותנות בהריסה ובניה מחדש)

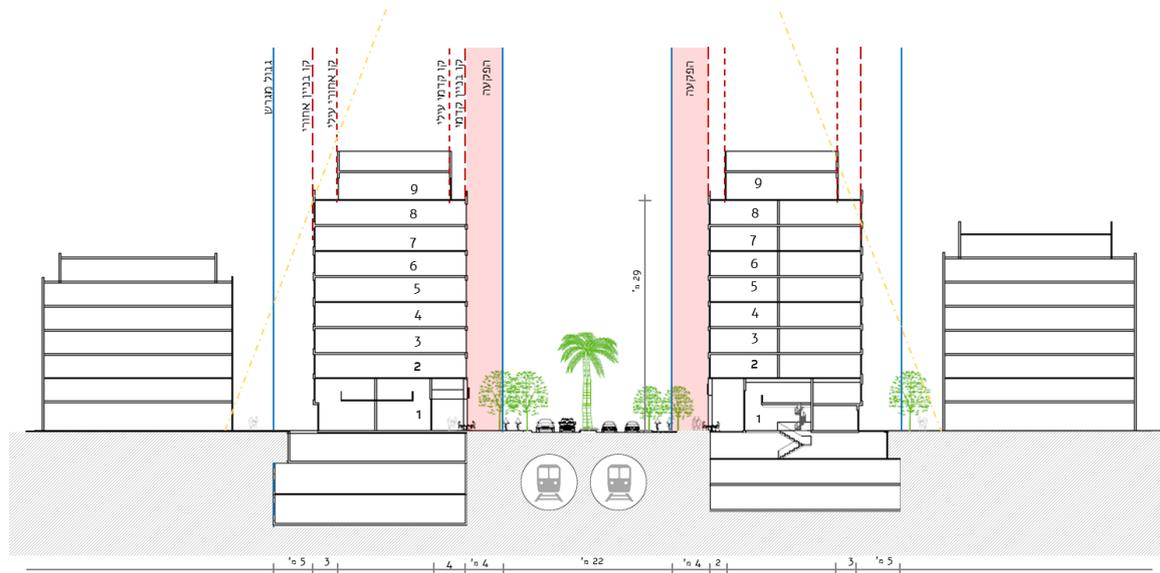
1. **זכויות בניה:**
 - א. הגדרת שטחי בניה מרביים בבניין טיפוסי הינן נפחיות ונקבעות ע"י קווי הבניה, מגבלות תכסית ומסי הקומות.
 - ב. זכויות הבניה הינן שטחים כוללים (עיקרי ושרות).
 - ג. זכויות בניה שלא ניתן יהיה לנצלן בגין מגבלות הבניה בתכנית זו – מבוטלות.
2. **מספר קומות וגובה:**
 - א. מחוץ לתחום הכרזת אונסק"ו עד 9 קומות כולל קומת קרקע גבוהה ויציע (29 מ' לכניסה עליונה, 35 מ' גובה מירבי).

ב. בתחום הכרזת אונסקו עד 7 קומות כולל קומת קרקע גבוהה ויציע

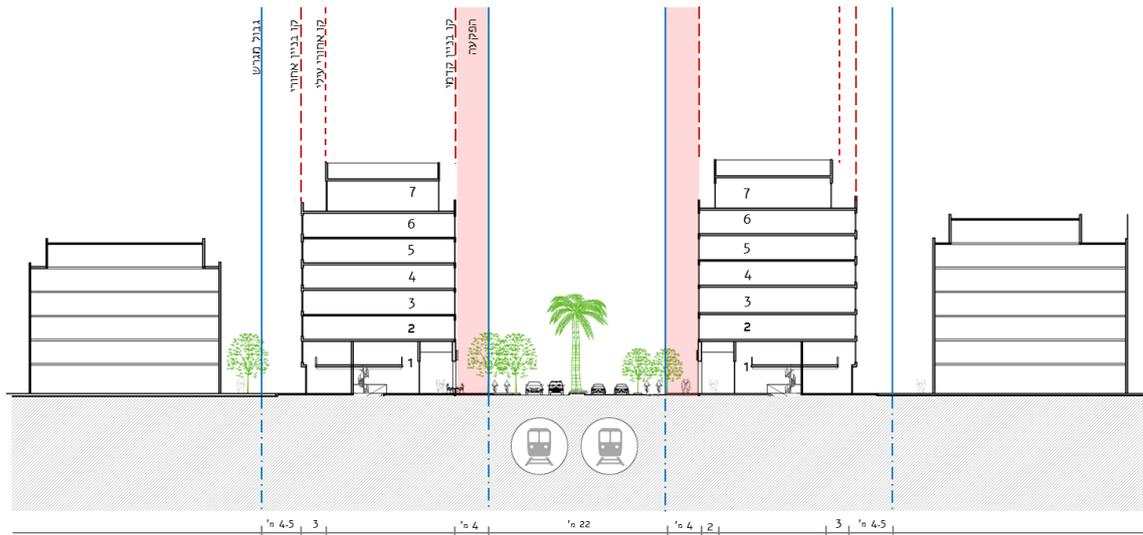
3. קווי בניין ובניה בקיר משותף במבנה טיפוסי לאורך הרחוב :

- א. במגרשים מחוץ לתחום הכרזת אונסק"ו - קדמי אבן גבירול- בהתאם לקיים, במגרשים פינתיים קו בניין קדמי ברחוב ניצב - ע"פ הקיים, קו בניין צידי 0 בקיר המשותף, 4 מ', קו בניין אחורי 5 מ' .
- ב. במגרשים בתוך תחום ההכרזה - קדמי אבן גבירול- בהתאם לקיים, במגרשים פינתיים קו בניין קדמי ברחוב ניצב - ע"פ הקיים, קו בניין צידי 0 בקיר משותף, 3 מ', קו בניין אחורי 4.5 מ'.
- ג. נסיגות בקומות העליונות: מחוץ להכרזה - 2 מ' בקומה עליונה בחזית אבן גבירול, 3 מ' בקומה העליונה בחזית אחורית. בתחום אזור ההכרזה : 2 מ' בקומה עליונה בחזית קדמית, 3 מ' בחזית אחורית.
- ד. בחלקות הבנויות בקיר משותף יותר חדר מדרגות משותף ומבואה אחת לשני בניינים צמודים.
- ה. במגרשים פינתיים, שעומקם קטן מ-12 מ' תתאפשר בהתאם לשיקול דעת בניה בקיר משותף עם מגרש גובל שאינו כלול בתחום התכנית. זכויות הבנייה יחושבו ע"פ התכנית התקפה בכל מגרש והנחיות הבניה בקיר משותף יהיו בהתאם לסעיפים הרלוונטיים בתוכנית זו.

חתך רחוב טיפוסי מחוץ ל אזור ההכרזה



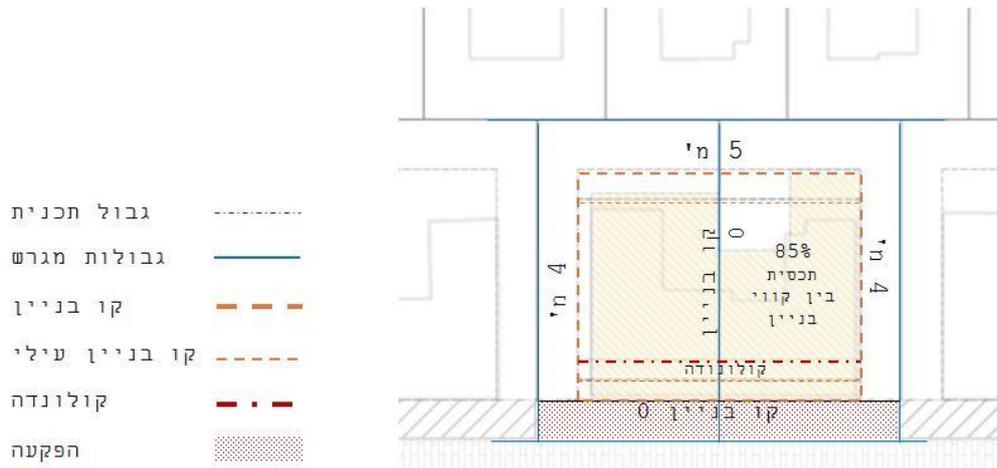
חתך רחוב טיפוסי באזור ההכרזה



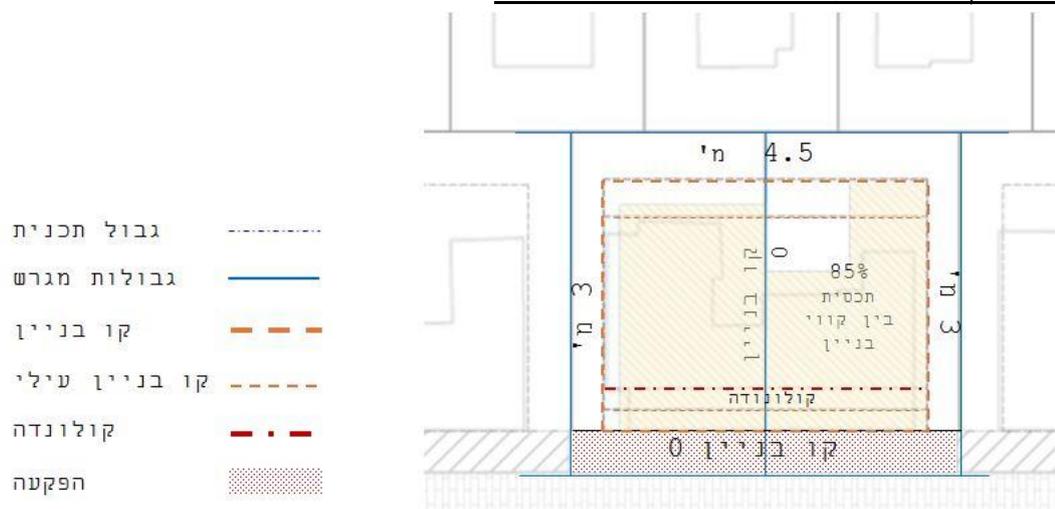
4. תכסית:

- א. 85% מהשטח התחום בין קווי הבניה של קומה טיפוסית.
- ב. במגרש בו שני קווי בניה הם 0 (קיר משותף משני הצדדים), תהיה התכסית 80% מהשטח שבין קווי הבניה.
- ג. במקרה של בנית ממ"קים במקום ממ"דים, יתווספו שטחים אלה מעבר לתכסית כאמור.

סכמת קווי בניה /תכסית במגרש טיפוסי מחוץ לתחום אזור ההכרזה -



סכמת קווי בניה במגרש טיפוסי בתחום אזור ההכרזה -



5. תמהיל שימושים:

- א. קומת הקרקע (0) ובקומת היצע- מסחר. כמו כן יותרו מבואות (בשטח המינימלי המותר) ושטחי שירות למגורים. בכל מקרה שטחי המסחר לא יפחתו מ-50% משטח הקומה.
- ב. קומה ראשונה (1) – תעסוקה. כמו כן יותרו שימושי מסחר, מלונאות, שימושים ציבוריים, שימושים בעלי אופי ציבורי. באזור ההכרזה יותרו גם שימושי מגורים בקומה זו.
- ג. קומות עליונות: מגורים. כמו כן יותרו שימושי מסחר, תעסוקה, מלונאות, שימושים ציבוריים ושימושים בעלי אופי ציבורי.

ד. קומת מרתף ראשון (1-) - מסחר, תעסוקה, בילוי ותרבות, שימושים נילווים למלונאות, שימושים ציבוריים, שימושים בעלי אופי ציבורי, אחסנה וחניה במידה ויש למגרש גישה לחניה מרחוב ניצב או עורפי לאבן גבירול.

ה. בשאר המרתפים יותרו שימושים ע"פ תכנית ע"1 על שינויה.

ו. צפיפות:

א. מס' יח"ד המירבי במגרש יחושב ע"י חלוקת סה"כ השטחים לשימושי מגורים במקדם הצפיפות 70.

ב. גודל דירה מינימאלי – 35 מ"ר ברוטו (עיקרי+שירות).

ג. לפחות 25% מכלל הדירות במגרש יהיו דירות קטנות (עד 50 מ"ר שטחים כוללים).

ז. תנועה וחניה:

א. לא יחוייב פתרון חניה מגרשים.

ב. לא תותר כניסה לחניה מרחוב אבן גבירול, אלא מרחובות ניצבים או עורפיים.

ג. במגרשים בהם ניתן לאפשר חניון תת"ק, לא יוקצו מקומות חניה לדירות הקטנות כהגדרתן בתכנית. ליתר הדירות תקן החניה היה התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה. תקן זה הינו מקסימליץ

ח. הנחיות עיצוביות:

8.1 קולונדה

א. קומת הקרקע תכלול קולונדה מסחרית רציפה בעלת מקצב עמודים אחיד.

ב. עומק הקולונדה המינימאלי- 4.5 מ'. במקומות בהם נותרת מדרכה הצרה מ 3 מ' מחוץ לקולונדה כתוצאה מתכנון מפורט של הקו הירוק, עומק הקולונדה המינימאלי יהיה 6 מ'. המרחק בין העמודים נטו יהיה 4-6 מ'. מימדי העמודים לא יעלו על 45 / 60 ס"מ. רוחבו המרבי של עמוד כלפי רחוב אבן גבירול לא יעלה על 45 ס"מ.

ג. גובה תחתית הקורה בחזית הקולונדה לכיוון הרחוב לא יעלה על 5.20 מ'.

ד. שילוט החזית המסחרית ימוקם בין העמודים ויהיה אחיד בכל המבנה.

8.2 חזיתות:

א. אורך מבנה לאורך אבן גבירול לא יעלה על 70 מ' ולא יפחת מ 30 מ'.

ב. לא תותר הפניית מחסנים, מטבחים וחדרים טכניים לרחוב ראשי.

ג. לא תותר הפניית ממ"דים לחזית הקדמית.

ד. אורך החזית של יחידה מסחרית בקומת הקרקע לא יעלה על 12 מ"א לאורך אבן גבירול.

ה. עיצוב החזית לרחוב יכלול התייחסות עיצובית לקווי הקומות ולקצב הקולונדה.

ו. שטח הזיגוג בחזית הראשית לא יעלה על 60% מכלל שטח החזית. לא יותרו תריסים אטומים כלפי הרחוב

ז. תחוייב בניית פיר לאיוורור וארובות לשטח המסחרי עד מעל לקומת הגג. לא יותרו ארובות חיצוניות או פירים על גבי החזיתות.

9 מרפסות

א. יותרו מרפסות שקועות ולא תותר הבלטתן למישור החזית ולא תותר סגירתן.

ב. שטח המרפסות יחושב מעבר לתכסית כאמור בסעיף 4.

10 שלביות ביצוע:

תותר הוצאת היתר בניה בתנאים הבאים:

1. המגרש הראשון הבנוי בקיר משותף מחוייב באישור תוכנית עיצוב ופיתוח עבור כלל המבנה הבנוי בקיר משותף בכל הנוגע לקולונדה, גובה הקומות, עיצוב החזית ונושאים נוספים להבטחת רצף הבינוי.

2. במגרשים סביב כיכר רבין (תוכנית 200) תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה אישורה של תוכנית עיצוב לבינוי סביב כל הכיכר אשר תכלול בין היתר שמירה על בניה אחידה לרבות מס' הקומות.

11. טבלת השוואה:

מצב מוצע		מצב קיים	נתונים	
זכויות בניה נפחיות באזור ההכרזה רחק כ-3.5 מחוץ לאזור ההכרזה כ-4.5		161%-121%	אחוזים	זכויות בניה למגרש טיפוסי
7 (בתוך אזור ההכרזה)	9 (מחוץ לאזור ההכרזה)	4	קומות	גובה אופייני
29	35	15	מטר	
נפחי, ובמסגרת 85% מהשטח המתקבל בין קווי בניה		40%-35%		תכסית
1. אין חובת התקנת מקומות חניה 2. במגרשים בהם ניתן להקים חניון לא תותר הקצאת מקומות חניה לדירות הקטנות כהגדרתן בתכנית זו. ליתר יחיד תקן החניה יהיה עפ"י התקן התקף.				מקומות חניה

12. הוראות לתוספות בניה על מבנה קיים באזור ההכרזה

תוספת למבנה קיים תותר באזור ההכרזה בלבד ובתנאים הבאים:

- כל תוספת בניה מותנית בשיפוץ הבניין וחיזוקו ע"פ תקן 413 ומשלוח הודעות וקבלת הסכמת החלקות הגובלות הבנויות בקיר משותף.
- תותר תוספת בניה של קומה וקומת גג חלקית.
- לא תותר הבלטת רכיבי חיזוק מעבר לקו חזית הבניין הקיים. עיבוי עמוד הקולונדה יהיה במימדים המינימליים לכיוון פנים הקולונדה בלבד. לא יותר עיבוי לכיוון חזית אבן גבירול.
- התאמת תוספת הבינוי להנחיות העיצוב.
- התאמת מימדי הקולונדה כמפורט בתוכנית זו, פרט לגובה והמרחק בין עמודים אשר נותרים ע"פ הקיים.

2. מוקדים ייחודיים ברחוב

מוקדים אלו יתוכננו בתוכנית זו ברמה מתארית. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תוכנית מפורטת נוספת בסמכות מקומית אשר תכלול הקצאת שטחי ציבור בנויים.

ג. העיר ולונדון מיניסטור

- תותר תוספת בניה בדופן הפונה לרחוב מעל הבינוי הקיים בגובה כולל של 6 קומות וקומת גג חלקית ובהתאמה למאפייני הבינוי המוצעים בתכנית.
- הקצאת שטחי ציבור תהיה בהתאם לפרוגרמה שטחי ציבור שתלווה את קידום התכנית.
- שימוש ציבורי במפלס הגג הקיים.
- קווי בניה - קו בניה קדמי לאבן גבירול 0. עומק האגף החדש לא יעלה על 20 מ'. מרחק מינימאלי ממגדל המגורים הקיים - 20 מ'.
- היקף השטחים:

ג. העיר: תוספת שטח ים כוללים (ברוטו) בהיקף של 10,000 מ"ר

6. לונדון מיניסטור: תותר תוספת שטחים כוללים בהיקף של עד 5000 מ"ר תמהיל שימושים סופי יקבע במסגרת התכנון המפורט ובכל מקרה יכלול שטחי ציבור בנויים אשר יירשמו ע"ש העירייה בהיקף שלא יפחת מ- 35% מכלל השטח.

שטחי בניה בשטח התוכנית:

מזב קיים בניו	תוספת למזב הקיים	מזב מוצע מתוכנן (על קרקעי)	
מגורים	כ- 150,000 מ"ר	375,000 מ"ר	
יח"ד למגורים	כ- 2,300 יח"ד	4,500 יח"ד	
מסחר	כ- 20,000 מ"ר	70,000 מ"ר מתוך זה כ 65% במבנים הטיפוסיים	
תעסוקה/מלונאות/מסחר נוסף על החזית המסחרית,	כ- 15,000	כ- 60,000 מ"ר	

*נתונים מזב קיים ע"פ יחידה אסטרטגית מתוך ארנונה, נתונים מזב מוצע עפ"י מימוש מלא של התכנית.

במהלך חודש מרץ 2019 נערכו מפגשי ידוע הציבור בהם עלו הנושאים הבאים:

- יש להביא בחשבון בקביעת צפיפות יח"ד מזב קיים של יח"ד גדולות.
- מניעת כניסה לחניונים תת קרקעיים
- אופן ההתחדשות סביב כיכר רבין הבנויה כיום בגובה של 6 קומות בתחום ההכרזה המאפשרות עד 6 קומות וקומת גג חלקית.
- מזב זכויות הבניה בגין ההפקעה
- שמירת העצים
- מענה לצרכי הציבור בגין תוספת יח"ד שהתוכנית מציעה .
- נושאים הקשורים לתכנון ועבודות הרק"ל (הקו הירוק) בכל הנוגע ל לוחות זמנים, הסדרי תנועה, הפקעות, אזורי התארגנות, מיקום תחנות וכו' .

חו"ד צוות:

ממליצים לקדם את התכנית לדיון בוועדה המחוזית.

בישיבתה מספר 0008-19/ב' מיום 15/05/2019 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

גילה גינסברג: מציגה את עיקרי התוכנית.
דני לזר: מציג את התוכנית במצגת.
דורון ספיר: אנחנו רוצים לעודד דירות יותר קטנות שמיועדות לבודדים בעיר והיום גרים בכל מיני מרתפים רוצים ליצור מלאי חדש בעיר אז אם אפשר להוריד את הגודל ולעודד ממ"קים.
גילה גינסברג: אתה מציע שיהיו דירות קטנות יותר מ 50 מ' לפי התקנות?
אודי כרמלי: דירות של 23 מ' יהיו דירות טובות לצרכים הללו.
מלי: אמרת שאם רק מעבים זו קומה וחצי
דני לזר: רק בתחום ההכרזה
אורלי אראל: הזכויות שלא בחלק של ההכרזה אי אפשר לעלות מעל 6.5 קומות אין אפשרות לתוספת אל להריסה ובניה מחדשה.
מלי פולישוק: בשטח ההכרזה זה או או וכמה תוספת?

דני לזר : עוד קומה.
מלי : ההבדל הוא עוד קומה.
ליאור שפירא : מה בנוגע ללונדון מניסטור.
יזם : התוכנית נותנת זכויות מתאריות רק בלונדון מניסטור. צריך תוכנית מפורטת נוספת כדי לממש אותם. ההצעה היא לתת זכויות כדי לבנות את הדופן של הרח' מעל המסד הקיים.
אסף הראל : האם ההבדל בין אזור ההכרזה לאזור לא בהכרזה הוא ענין תכנוני או חוקי למה לא עושים 7 קומות לכל האורך.
דני לזר : כשעשינו את תוכניות המדיניות הצענו לחרוג מאונסקו והועדה טענה שאי אפשר וחזרנו לועדה.
אורלי אראל : עיריית ת"א חתומה על הכרזת אונסקו.
אסף הראל : למה לא לשמור על הרציפות?
גילה גינסברג : המדיניות נחצית באזור כיכר רבין ניתן לקיים מדרום לכיכר רבין בניה נמוכה יותר גם ברובעים זה ככה ובהמשך להעלות.
אסף הראל : בדופן המזרחית, מדוע לא שומרים שם על 7 הקומות בדיוק שאבן גבירול עולה כל המתחם משתנה מדוע לא עושים בחזית הרחוב?
דני לזר : הסימטריה לאבן גבירול הוא רחב אנחנו רוצים להדגיש אותו באופן תלת מימדי לא להשוות אותו לרובע.
אסף הראל : באזור ההכרזה אין מרתפים?
דני לזר : רק באופציה של העיבוי זה לא ראלי לעשות את המרתפים בהליך של עיבוי.
אסף הראל : אני מתכוון לבניה חדשה לאחד יש מרתפים לשני אין מרתפים.
אורלי אראל : טעות נתקן את זה שתי קומות עיקרי אין בעיה עם זה.
אסף הראל : תמהיל השימושים גם בקומות העליונות רוצים לאשר מסחר תעסוקה בקומות העליונות ולא רק בקומה הראשונה.
דני לזר : אם יש עסק שרוצה לעשות כלבו על חשבון המגורים אנחנו לא מתנגדים .
אסף הראל : חלק מאופיו של אבן גבירול זה המסחר והתעסוקה.
אורלי אראל : דווקא ברח' הזה אנחנו רוצים להשאיר את עירוב השימושים. זהו רח' שהוא פעיל.
אסף הראל : האם יש הדמיה של לונדון מניסטור וגן העיר
דני לזר : מציג את ההדמיה.
גילה גינסברג : המוטיבציה לנקודתיות הזו היא ההזדמנות לעשות עירוב שימושים ותוספת שטחי ציבור.
מלי פולישוק : אתם לא חושבים שאבן גבירול צריכים קצת מרווח של אויר.
אורלי אראל : אתם רוצים להוריד את לונדון מניסטור ולהשאיר את גן העיר
אסף הראל : להוציא את שניהם.
אורלי אראל : המשמעות היא היות שבמימוש לא נוכל לקבל שטחי ציבור, המגרשים הללו הם הפוטנציאל לשטחי ציבור לאורך אבן גבירול.
דורון ספיר : אני מציע לאשר בלי שני המגרשים הללו ולקיים על זה דיון נפרד.
אודי כרמלי : יש כאן טענה שלא כל המשמעויות הובנו לועדה.
אורלי אראל : תאשרו עם זה ובתנאי ונחזור עם משהו יותר הדמיתי רק כתנאי להעברה למחוז אופרית יוחנן וולק : אם מאשרים את שטחי הציבור יש רעיונות למה.
דורון : נאשא את התוכנית בכפוף לדיון נוסף לגבי 2 המתחמים האלה לענין הבינוי לונדון מניסטור וגן העיר.
מלי פולישוק : מי שצריך דירה של 23 מ' הוא לא צריך גן ילדים
אורלי אראל : גודל הדירות 25% דירות קטנות לפי הגודל המינמלי שרשום בחוק. ונזקק את נושא הצפיפות.

הועדה מחליטה :

לאשר להעביר את התוכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית בכפוף לתנאים הבאים :

1. לקיים דיון נוסף בענין תוספת הבניה על גן העיר ולונדון מניסטור
2. גודל הדירות המינימלי יהיה על פי המינימום שנקבע בחוק בכפוף לבניית ממ"קים

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

דיון נוסף בהמשך להחלטת הוועדה

בהמשך להחלטת הוועדה להעברת התכנית לדיון בהפקדה הוועדה המחוזית בכפוף לבדיקה נוספת לתוספות במגרש גן העיר ולונדון מיניסטור, התקיים דיון אצל יו"ר הוועדה וסוכם כי בשל מורכבות הבעלויות, ניתן יהיה לקדם תכנון במגרשים אלה לפי הצורך בנפרד, ולפיכך הם לא יכללו בתכנית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0022-19'ב' מיום 01/01/2020 תיאור הדיון:

מהלך הדיון:

גילה: מדווחת על העברת התוכנית להפקדה בוועדה המחוזית

בישיבתה מספר 0022-19'ב' מיום 01/01/2020 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה מחליטה:

לאשר להעביר את התכנית לדיון להפקדה בוועדה המחוזית.

משתתפים: דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון.

עידכון לתכנית רחוב אבן גבירול ופירסום תנאים להוצאת היתרי בניה לפי סעיף 78

רקע: תכנית רחוב אבן גבירול הומלצה להפקדה בתאריך 1.1.20. מסמכי התכנית הועברו ללשכת התכנון של הוועדה המחוזית וכעת ממתנינים לדיון הפקדה.

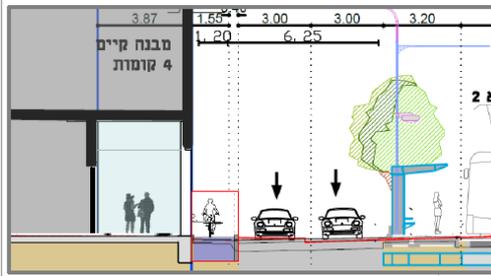
במקביל, עם התקדמות התכנון המפורט של הקו הירוק בתחום הפורטל הממוקם במקטע שבין כיכר מילאנו וצפונה עולה כי עפ"י רוחב זכות הדרך הקיים, ועפ"י התכנית לביצוע של קו הרק"ל, לא נותרת מדרכה מחוץ לקולונדה הקיימת ותנועת הולכי הרגל תוכל להתקיים רק בתחום הקולונדה. בצמוד לקולונדה ימוקם שביל אופנים אשר עלול להוות סיכון בטיחותי להולכי הרגל. בנוסף, במקטע זה לא ניתן יהיה לבצע נטיעות.

לאור האמור לעיל מוצע להוסיף לתכנית רחוב אבן גבירול כלהלן:

1. לאורך החלקות המערביות במקטע שבין שדרות נורדאו עד רחוב בני דן תיקבע הפקעה ברחוב 3 מ'. יצוין כי הפקעה זו מותנית במימוש הריסה ובניה מחדש מכוח התכנית.
2. בנוסף, מוצע לקבוע תנאים להוצאת היתרי בניה לפי סעיף 78 למשך שנה או עד למועד הדיון בהפקדה בוועדה המחוזית: תנאי להוצאת היתר בניה בחלקות הכלולות במקטע המערבי שבין שדר' נורדאו עד רחוב בני דן יהיה קו בנין 3 מ' בחזית הפונה לרחוב אבן גבירול.

חלו

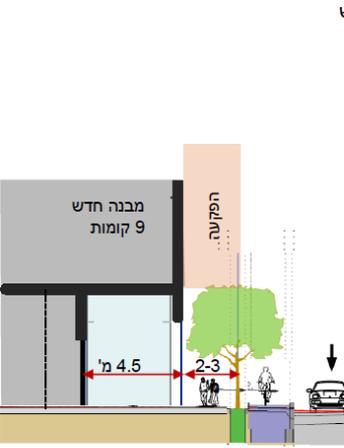
תת"ל 71ב- חתכים טיפוסיים – פורטל נורדאו - דופן מערבית.
אין מדרכות מחוץ לקולונדה



רציף נורדאו - מצב מתוכנן, תת"ל 71ב'



הורקנוס-שמעון התרסי - מצב מתוכנן, תת"ל 71ב'



חלופה ב - הפקעה

- מדרכה מחוץ לקולונדה כמו בכל חלקי הרחוב האחרים.
- קולונדה דומה לשאר חלקי הרחוב.
- פגיעה בזכויות (כ 150 מ"ר לכל 1 מ' הפקעה, לכל מגרש).
- חוסר אחידות במישור חזית הרחוב בשלבי המימוש השונים.
- כנראה מחייב מימוש משותף לכל מבנה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0004-21' מיום 10/02/2021 תיאור הדיון :

דורון ספיר : מדובר על הפקעה של 3 מ' לטובת מדרכה יותר רחבה.
אורלי אראל : להצר את הבנינים לטובת מדרכה אחרת אין מדרכה זו התוכנית
אסף הראל : זה בעצם המצב התכנוני בגלל העבודות של נתייע ולכן צריך להפקיע?
אורלי אראל : שיהיה גם שביל אופניים
אסף הראל : למה צריך להפקיע?
גילה גינסברג : ההפקעה היא בנוסף להפקעה של נתייע ובמצב הנכנס לאחר יציאת הרכבת בחלק של הפורטל לא נותרת מדרכה והולכי הרגל מופנים בתוך הקולונדה שביל האופנים נמצא מיד לאחר הקולונדה זה מצב לא בטיחותי. ההפקעה תאפשר גם עצים וגם מדרכה. ההפקעה מותנת ותתבצע לאורך זמן ויצרו איי הפקעה עד למימוש כל הרצועה. אם נמצאם בתחנה בתוכנית בסמכות מחוזית ונותנת האופק יש לנו את האחריות בחלק הזה ברחוב שנמצא במצב קשה.
מלי פולישוק : אם הייתם ממשיכים בתת הקרקע מעבר לירקון צפונה כל זה היה נחסך.
אודי כרמלי : כבר בקשנו 3 פעמים שונות וזו היתה החלטת המדינה.
גילה גינסברג : אנחנו מבקשים לקבוע גם תנאי של 78 לגבי הוצאת היתרים שתחוייב בקו בנין 3 מטר.

בישיבתה מספר 0004-21' מיום 10/02/2021 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

להמליץ לוועדה המחוזית על עדכנון לתכנית ופירסום תנאים להוצאת היתרי בניה לפי סעיף 78 כמפורט מטה :

3. לאורך החלקות המערביות במקטע שבין שדרות נורדאו עד רחוב בני דן תיקבע הפקעה ברחוב 3 מ'. יצויין כי הפקעה זו מותנת במימוש הריסה ובניה מחדש מכוח התכנית.
4. בנוסף, מוצע לקבוע תנאים להוצאת היתרי בניה לפי סעיף 78 למשך שנה או עד למועד הדיון בהפקדה בוועדה המחוזית : תנאי להוצאת היתר בניה בחלקות הכלולות במקטע המערבי שבין שד' נורדאו עד רחוב בני דן יהיה קו בנין 3 מ' בחזית הפונה לרחוב אבן גבירול.

משתתפים : דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי , אופירה יוחנן ווולק, אסף הראל, חן אריאלי, ליאור שפירא, ציפי ברנד

להלן תמצית התנגדות מהנדס העיר לתכנית שבנדון:

- שינויים קלים בסעיף שימושים בקומת מרתף עליונה, קומת הביניים ובקומה הראשונה
- שינויים בהוראות בינוי בנוגע לנסיגה בחזית קדמית, גובה קומת הגג, הבלטת מרפסות
- הבהרה בנוגע לקביעת סטיה ניכרת בגובה וקווי בניין באזור ההכרזה
- תיקון הוראה להרחבות לממ"דים שיותרו רק במסלול של תוספת באזור ההכרזה.
- גמישות בנושא הוראות לשימושים המסחריים.
- תוספת הוראות למגרשים גדולים מעל 1 ד'.
- תוספת הוראות בינוי וקומת גג סביב כיכר רבין.
- שינוי ייעוד קרקע בכיכר הקסטל מ'דרד' לכיכר ציבורית וקביעת הוראות להקמת קיוסק הקסטל בהתאם להתחייבות חברת נת"ע כלפי העירייה.
- תיקונים טכניים ככל שיידרשו.

פירוט השינויים והפניה למסמכים וסעיפים:

התנגדות מהנדס העיר	סעיף/מסמך	
תוספת שימוש עבור גגות כחולים.	תקנון – סעיף 4.1.1 א' 3 - שימושים	1
תיקון ניסוח שימושים בקומת המרתף העליונה – במקום "שטחי שירות למגורים (מחסנים, חדרי עגלות)" לתקן "שטחים טכניים למגורים וחדרי אופניים בהיקף שלא יעלה על 20% משטח הקומה".	4.א.4.1.1 שימושים בקומת מרתף	2
למחוק שימש לשטחים משותפים למגורים בקומת הביניים ובקומה הראשונה.	4.1.1.2 שימושים	3
העברת סעיף המתיר הרחבות לממ"דים לסעיף יא- תוספת על בניין קיים. בנוסף, הבלטת הממ"דים תותר במרחק שלא יפחת מ-5 מ' מהחזית הקדמית.	16,17 ב.2.א.4.1.2 והערות 5 בטבלה	4
למחוק את הסעיף (המתיר בשיקול דעת הוועדה לבטל נסיגה בקומת הגג בחזית קדמית. ולהוסיף כי חריגה מקווי בניין תהווה סטיה ניכרת לתכנית.	ג.5.ב.4.1.2	5
א. תוספת סעיף- מס' הקומות יהיה עפ"י טבלה 5. באזור ההכרזה חריגה ממס' הקומות תהווה סטיה ניכרת לתכנית. ב. תיקון גובה קומת הגג - לא יעלה על 5 מ' (במקום 5.5 מ').	4.1.2 ג' 4 גובה, הערה לטבלה סעיף 5	6

התנגדות מהנדס העיר	סעיף/מסמך	
להוסיף- שטחי שירות משותפים במבנים הנבנים בקיר משותף תותר במקרה של בניה בעת ובעונה אחת.	4.1.2.4.ד	7
הרחבת סעיף גמישות בנושא הוראות לשטחי המסחר - הוועדה המקומית רשאית לאפשר גמישות בהוראות אלה במגרשים בשל נתונייהם הפיזיים יוכח כי לא ניתן להבטיח את השטחים המשותפים הנדרשים לתפקוד הבניין.	1.ה.4.1.2	8
אורך חזית של יחידה מסחרית לא יעלה על 12 מ' גם ברחובות הניצבים במגרשים פינתיים.	4.1.2.ה' 3- מסחר	9
בתחום זיקת ההנאה בשטח המדרכה ברחובות ניצבים עומק יותר מרתפים בעומק שלא לא יפחת מ-2.50 מ' לצורך מעבר תשתיות.	4.1.2.ה.4.	10
צמצום המרחק של המרפסות הבולטות ממפינת הבניין ברחובות הניצבים במגרשים בעומק 16 מ' ומעלה מ-6 מ' ל-4.5 מ' ובמגרשים בהם עומק המגרש 12 מ' ומטה מ-6 ל-4 מ'	4.1.2.ט מרפסות	11
יותר מרפסות דוגמת הקיים	מרפסות במבנים סביב כיכר רבין תאי שטח 215-222	12
היקף תוספת הבניה : ב. באזור ההכרזה תותר תוספת קומת גג חלקית למבנים סביב כיכר רבין. ג. תוספת סעיף סטייה ניכרת בנושא מס' קומות במסלול של תוספת קומות לבניינים קיימים.	4.1.2.יא' 2 תוספת קומות	13
1. הוספת/הרחבת מרפסות לחזית הקדמית במגרשים בהם נדרשת התאמה עיצובית לבניין הבנוי בקיר משותף ובכפוף לחו"ד מהנדס העיר או מי מטעמו. 2. תכנית 200-מרפסות לפי הקיים	4.1.2.יא' 6 מרפסות	14
קביעת גובה מקסימום לחזית הקולונדה – 5.5	4.1.2.ח 6 קולונדה	15
בהתאם להנחיות מחלקת השילוט העירונית	7.ח.4.1.2	16
במגרשים ששטחם 1 ד' ומעלה (לאחר הפקעה מכוח תכנית זו), תכסית הבניה לא תעלה על 50% משטח המגרש לאחר ההפקעה. תנאי להוצאת היתר בניה במגרשים אלה יהיה אישור תכנית עיצוב ופיתוח ע"י מה"ע. במגרשים אלה יקבעו שטחים ציבוריים רציפים בשיעור של 30% משטח קומת הקרקע.	תוספת סעיף למגרשים בשטח של 1 ד' ומעלה (5 מגרשים)	17
שטח המרפסות הפנימיות- באורך שלא יעלה על 65% מאורך החזית ובעומק שלא יעלה על 2 מ'	4.1.2.ט.א.1.	18

התנגדות מהנדס העיר	סעיף/מסמך	
1. הוועדה המקומית רשאית לאפשר גמישות בהוראות אלה במגרשים בשל נתוניהם הפיזיים יוכח כי לא ניתן להבטיח את השטחים המשותפים הנידרשים לתפקוד הבניין. 2. תיקון סעיף 4.1.2 ה-5- כניסה לשימושי המסחר במפלס מרתף או קומות עליונות במידה ויתוכננו תמוקם בקומת הקרקע.	19 4.1.2 ה. מסחר	
תוספת הוראה למינימום גובה סינר תחתית לא יפחת מ-4.7 ומוסיפים לא יעלה על 5.5	20 4.1.2 ח. 6 עיצוב אדריכלי	
תותר קומת גג חלקית. חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.	21 4.1.2 יא. תוספת הבניה לבניינים בתכנית 200	
עידכון הגובה הכולל בהתאם למס' וגובה הקומות	22 טבלה 5	
מפלס המרתפים בתחום הקולונדה יהיה בעומק של 2.5 מ' לכל הפחות ממפלס פני הקרקע.	23 6.6.1 זיקת הנאה	
התנגדות זו הינה בהמשך לפנייתה של חברת נת"ע. במסגרת הסכם בין העירייה לבין חברת נת"ע, התחייבה נת"ע כלפי העירייה להקים מחדש את מבנה קפה הקסטל בשטח הכיכר המשמשת כעת כשטח התארגנות. עקב שינוי הייעוד של שטח הכיכר לייעוד 'דרך' במסגרת תת"ל 71ב', לא מתאפשרת הקמת מבנה הקיוסק. לפיכך, מבקשת חברת נת"ע לכלול פיתרון סטטוטורי במסגרת תכנית זו באמצעות הגשת התנגדות מה"ע והתנגדות שתוגש על ידה. ההתנגדות כוללת שינוי ייעוד מ'דרך' ל'כיכר ציבורית', קביעת זכויות והוראות בניה להקמת קיוסק הקסטל בשטח של כ-20 מ"ר וכן שטחי איחסון בתת הקרקע. ועידכון מסמכי התכנית בהתאם לכך.	24 תשריט והוראות	
תיקונים טכניים	25 גליון חתכים	
תיקונים טכניים/טעויות סופר לפי הצורך	26 בכל המסמכים	

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0030-22ב' מיום 23/11/2022 תיאור הדיון :

גילה גינסברג : דיווח להגשת התנגדות מהנדס העיר. תקופת ההפקדה עומדת להסתיים בתחילת דצמבר ולכן הנושא מובא מיחוף לסדר היום .
יש לעשות שינויים בסעיף השימושים בקומת מרתף העליונה קומת הביניים וקומה ראשונה שלא יותרו שם שימושים למגורים. רחוב אבן גבירול שונה במהותו מיתר המרקם. התוכנית קובעת קומת קרקע מסחרית עם קולונדה קומה עליונה ראשונה למשרדים ויתר הקומות כל השימושים מותרים לרבות מגורים. מדובר בבניין מעט מורכב שכולל עירוב שימושים ולכן במסגרת ההתנגדות אנו מדייקים את ההוראות. שינוי אחד זה בסעיף שימושים שבקומת מרתף העליונה יוגבלו השימושים לטובת מגורים ככדי לעודד שימושים מעורבים ולהוציא את השימושים של המרתף כמחסנים. מבוקש לקבוע בההרה לגבי סטייה ניכרת בגובה וקווי בניין באזור ההכרזה. תיקון הוראה בנושא הרחבות למ"מדים שיותרו כתוספת באזור

ההכרזה. גמישות בנושא הוראות לשימושים המסחריים, הוראות למגרשים גדולים מעל דונם שיכללו תוכנית עיצוב באישור מה"ע וקביעת שטחי ציבור בקומת הקרקע בהיקף של 30%. הוספת הוראת בינוי לגבי כיכר רבין, לשמור על חזות הבניינים כפי שהם ולהוסיף קומת גג חלקית מעליהם. שינוי ייעוד הקרקע בכיכר הקסטל, נמצא כרגע בייעוד דרך במסגרת תת"ל 71ב נת"ע קבעו את השטח לאזור התארגנות ולכן יש לשנות את ייעוד הקרקע לכיכר ציבורית ובנוסף לקבוע הוראות להקמת קיוסק הקסטל בהתאם להתחייבות חברת נת"ע לעירייה. לעשות תיקון בתשריט ולקבוע את השטח שבין כיכר הקסטל למגרש המגורים שנמצא מערבית לו ולהפקיע את המרווח הקדמי שלו כפי שנעשה ביתר החלקות ברחוב. בנוסף תיקונים טכניים ככל שיידרשו. אודי כרמלי: במגרש הזה זה יהיה ייעוד כיכר ציבורית ולא דרך ההפקעה? גילה גינסברג: נכון. ליאור שפירא: מאשרים את הדיווח והגשת התנגדות מהנדס העיר לוועדה המחוזית.

בישיבתה מספר 0030-22' מיום 23/11/2022 (החלטה מספר 15) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה קיבלה דיווח על התנגדות מה"ע לתכנית.

משתתפים: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון, חן פנינה קראוס