

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

**פרוטוקול מספר 16-0004  
א' אדר תשע"ו 10/02/2016 09:00 - 13:00**

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

השתתפו ה"ה :	הרב נתן אל נתן מיטל להבי שמואל גפן ראובן לדיאנסקי, עו"ד יהודה המאירי ניר סביליה איתי פנקס ארד גל שרעבי דמאיו	סגן ראש העירייה סגן ראש העירייה חבר מועצה חבר מועצה חבר מועצה חבר מועצה חבר מועצה חבר מועצה
נכחו ה"ה :	עודד גבולי, אדר' הראלה אברהם אוזן, עו"ד אורלי אראל ריטה דלל, אינג'	מהנדס העיר משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר סגנית מנהלת אגף רישוי ופיקוח על הבניה ומנהלת מחלקת מידע שמאית הועדה המקומית מ"מ נציגת השר לאיכות הסביבה היחידה למניעת דלקות ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה מ. מח' תכנון מרכז מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו
חסרים :	דנה שיחור נחמה עמירב רינה בר-און רות אריאל לריסה קופמן, אדר' אלה דוידוף דורון ספיר, עו"ד אסף זמיר אהרון מדואל	מ"מ וסגן ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה סגן ראש העירייה חבר מועצה
משקיפים	אביגדור פרויד עמי אלמוג עידן עמית עזאלדין דאהר מלי פולישוק, עו"ד	ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו נציג הרשות למקרקעי ישראל החברה להגנת הטבע נציג הועדה המחוזית משרד הפנים משרד האוצר

**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 16-0004  
א' אדר תשע"ו 10/02/2016 09:00 - 13:00**

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

תוכן סעיף	מספר עמוד	מספר סעיף
<b>אישור פרוטוקול ועדת המשנה לתכנון ובניה 16-0002 ב' מיום 20.1.2016</b>		
<b>אישור פרוטוקול ועדת המשנה לתכנון ובניה 16-0003 ב' מיום 27.1.2016</b>		
איכילוב - מגדל האשפוז הצפוני דיון בהפקדה	1	1.
שדרות הר ציון 53 דיון בהפקדה (3)	10	2.
חוות גורדון-עדכון דיון נוסף	15	3.
רדינג 38 דיון בהפקדה	26	4.
אחימאיר 5-9 הריסה ובניה חדשה דיון בהפקדה	29	5.
עיצוב ארכיטקטוני אחימאיר 1 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	39	6.
המשתלה מגרש 91 דיון בדיווח חו"ד ועדה מחוזית	48	7.

בכבוד רב,

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

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/4435 - איכילוב - מגדל האשפוז הצפוני	10/02/2016
דיון בהפקדה	1 - 16'0004

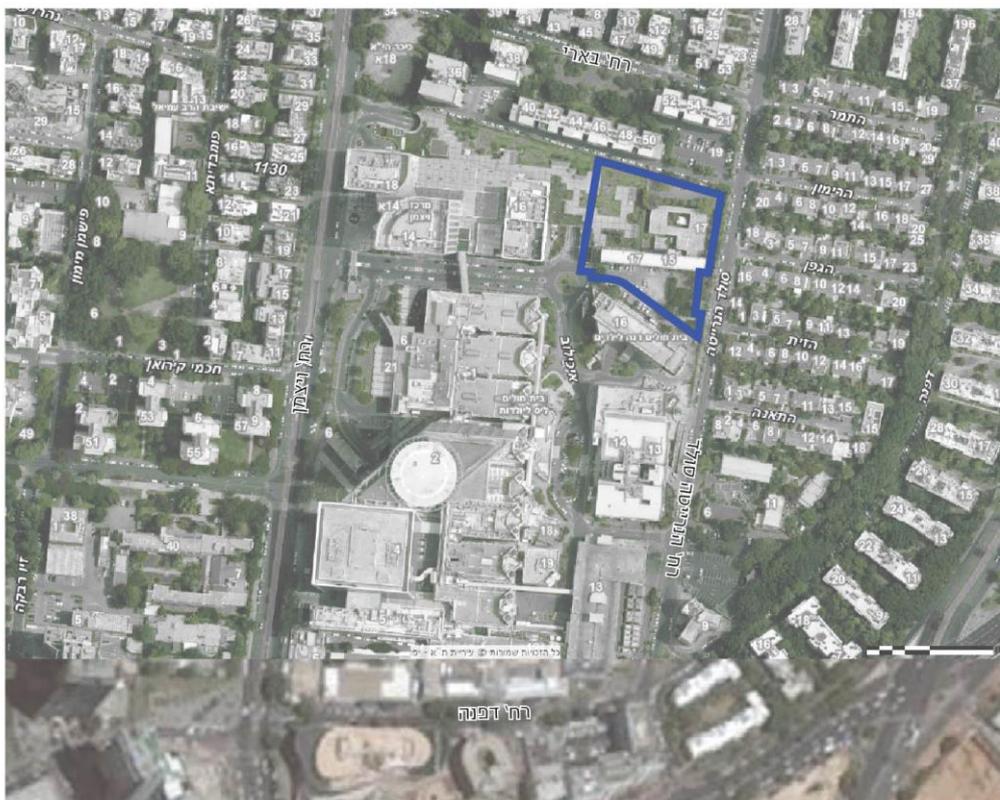
**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:** הוועדה המחוזית

**מיקום:** המרכז הרפואי ת"א על שם סוראסקי (ביה"ח איכילוב), המתחם הצפוני סמוך למרכז וייצמן

**כתובת:** רחוב הנרייטה סולד מס. 15-17 תל אביב

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7197	מוסדר	חלק	6	5



**שטח התכנית:** 9,019 מ"ר

**מתכנן:** זרחי אדריכלים בע"מ

**יזם:** המרכז הרפואי תל אביב ע"ש סוראסקי

**בעלות:** מדינת ישראל

**מצב השטח בפועל:**

אגף "R" (עפ"י תב"ע 2451) הוא חלק ממתחם בית החולים. במגרש קיימים שני מבנים: בית ספר לאחיות, מבנה בן 5 קומות, הכולל כיתות לימוד ומגורי צוות וכן מבנה ששימש עד לאחרונה כמכון פסיכוגריאטרי וכיום משמש להוראה ואחסנה. הכניסה הראשית לבניין היא משטח בית החולים ואילו הכניסה לחצר המשק היא מרחוב הנרייטה סולד.

**מצב תכנוני קיים :**

התכניות העיקריות החלות על המגרש הן :

**תכנית מס' תב"ע תא/ 2451 :**

יעוד המגרש : מבני ציבור  
 זכויות בניה ומספר קומות : 4,862 מ"ר, 7 קומות מעל הקרקע, 1 מתחת לקרקע  
 קווי בנין : על פי נספח הבינוי (משתנה)  
 שימושים : בית ספר לאחיות  
 שטחי שירות : 210,000 מ"ר למתחם בית החולים כולו

**תכנית מס'****תב"ע תא/ 2451 / ב :**

יעוד המגרש : מבני ציבור  
 זכויות בניה ומספר קומות : 12,562 מ"ר, 9 קומות מעל הקרקע, 1 מתחת לקרקע  
 קווי בנין : 5 מ' לרח' הנרייטה סולד, 15 מ' לכיוון בתי המגורים ברח' בארי צפונית לביה"ח  
 (מהם 2.7 מ' ביעוד שפ"פ לכל אורך הצלע הצפונית של המתחם).  
 שימושים : בית ספר לאחיות, מגורי צוות  
 שטחי שירות : תוספת 2,800 מ"ר לבניין מתוך סה"כ 210,000

**מדיניות קיימת :****תכנית המתאר :****התאמת תכנית "איכילוב - מגדל האשפוז הצפוני" להוראות המוצעות בתכנית המתאר תא/5000 :**

התאמה +/-	מצב מוצע	תא/5000	מסמך לבדיקה
+	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	אזור מוסדות ציבור עירוניים	אזור הייעוד שבתחומו התוכנית המוצעת :
+	אין	אין	תשריט אזורי ייעוד סימונים נוספים בתחום התוכנית :
-	6.37	2.7	רח"ק בסיסי :
+	6.37	8 המרבית במרקם הסובב	רח"ק מקסימאלי :
+	אין	אין	תשריט אזורי תכנון סימונים נוספים בתחום התוכנית :
+	25	25	נספח עיצוב עירוני מספר קומות מקסימאלי :
+	מתחם תכנון כללי	מתחם תכנון כללי	נספח אזורי תכנון הגדרת האזור/רחוב בנספח אזורי התכנון :
+	אין	אין	הוראות התוכנית, פרק 5 הוראות מיוחדות לאזור התכנון :
+	אין	אין	תשריט תחבורה סימונים בתחום התוכנית או בסביבתה :

**מצב תכנוני מוצע:****מטרות התכנית:**

פיתוח המתחם הצפון מזרחי של המרכז הרפואי תל אביב על שם סוראסקי (בית החולים איכילוב), כמענה לצרכי בית החולים, שיפור השירותים הרפואיים והקמת מערכי טכנולוגיות רפואיות חדשות. מטרת התכנית לאפשר גמישות לשימושים רפואיים שונים במבנה החדש, דוגמת מחלקות אשפוז ומגוון שימושים לשירותים רפואיים במתחם R החדש בקמפוס בית החולים.

**זכויות בנייה:**

מס' תא שטח	יעוד	שטח מגרש (מ"ר)	מעל לכניסה הקובעת (מ"ר) עיקרי + שירות	מתחת לכניסה הקובעת (מ"ר) עיקרי + שירות	סה"כ שטחי הבניה הכוללים (מ"ר)
101	מבנים ומוסדות ציבור	8,748.21	57,500 עיקרי: 42,500 שירות: 15,000	49,500 עיקרי: 3,500 שירות: 46,000	107,000
102	שפ"פ	270.66			
סה"כ		9,018.87			

**גובה ומספר קומות:**

מס' קומות מרבי: 25

גובה בניין מרבי: 130 מ' מעל פני הים

קווי בניין: 5 מ' לרח' הנרייטה סולד, 15 מ' לרח' בארי (ללא שינוי ממצב המאשר).

קווי בניין למגדל: 15 מ' במקום הצר ביותר לכיוון הנרייטה סולד  
24.5 מ' (כולל השפ"פ) לכיוון בארי

**צפיפות:**

-

**תכסית:**

40%

שטח קומה במגדל: 1,600 מ"ר

שטח קומת מסד: 3,300 מ"ר

**תחבורה, תנועה, תשתיות:**

1. כניסה לקומות החניה התת-קרקעית תהיה דרך חניון של מרכז וייצמן.

2. מאזן חנייה למצב המוצע:

ביקוש: 460 מקומות (1 : 100 מ"ר)

היצע: 520 מקומות

עודף: 60

**הנחיות עיצוב:**

עיצוב המבנה מתבסס על שני חלקים עיקריים:

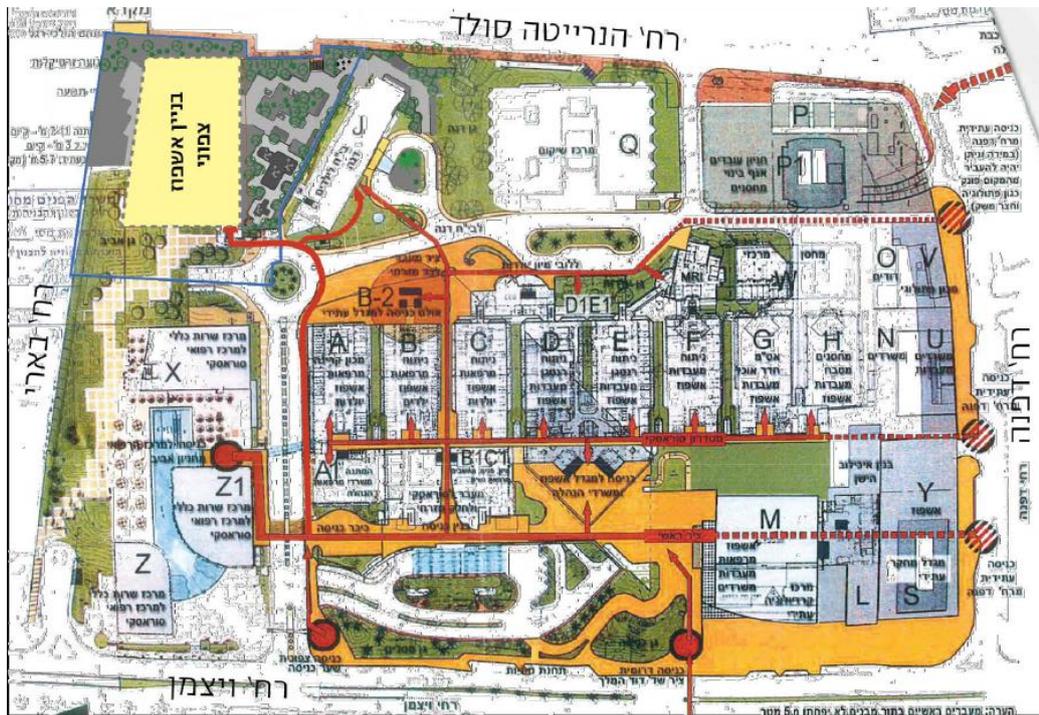
**קומות המסד** – מבנה בן 7 קומות בקנה המידה של המבנים ברחוב בארי, שבו שתי הקומות הראשונות הפונות לרח' הנרייטה סולד נסוגות מקו הרחוב ומגדירות קומה מפולשת גבוהה (7.8 מ') המייצרת מרחב עירוני מזמין לרווחת תושבי האזור ומבקרי ביה"ח.

**המגדל** – מעל קומות המסד קומה פתוחה נוספת המייצרת גינה פתוחה לרווחת משתמשי הבניין. מעל הקומה הפתוחה צומח מגדל בתכסית קטנה יותר המגיע ל-25 קומות.

**טבלת השוואה :**

הערות	מצב סטטוטורי מוצע	קיים בפועל- חישוב שטחים ישן (והיום)	מצב סטטוטורי קיים		
	9,018.87	חלק משטח בית החולים	חלק משטח בית החולים	גודל מגרש לבניה במ"ר	
	בית ספר לאחיות, שימושים נוספים לצרכי ביה"ח - מחלקות אשפוז; מרפאות ומכונים רפואיים; מכון דימות רפואי ומעבדות; שירותים נלווים, כגון חדר אוכל, מטבח, מחסנים, חדרי טכניים; משרדי אדמיניסטרציה; אודיטוריום	בית ספר לאחיות, מגורי צוות	בית ספר לאחיות, מגורי צוות	שימושים	
	לא מוגדר	לא מוגדר	לא מוגדר	%	זכויות בניה
	107,000	5,473	7,700	מ"ר	עיקרי+ שירות
	25	7	9	מס' קומות	גובה
	130 מ' מעל פני הים	21.40	42.5 מ'	מ'	
	40%	כ-20%	60%	תכסית %	
מקומות החנייה המבוקשים בתכנון המוצע אינם מכח תכניות תקפות, אלא נוספים על המצאי הקיים	520	לא קיים בגבול המגרש המוצע	לא קיים בגבול המגרש המוצע	מקומות חניה	

נספחים :



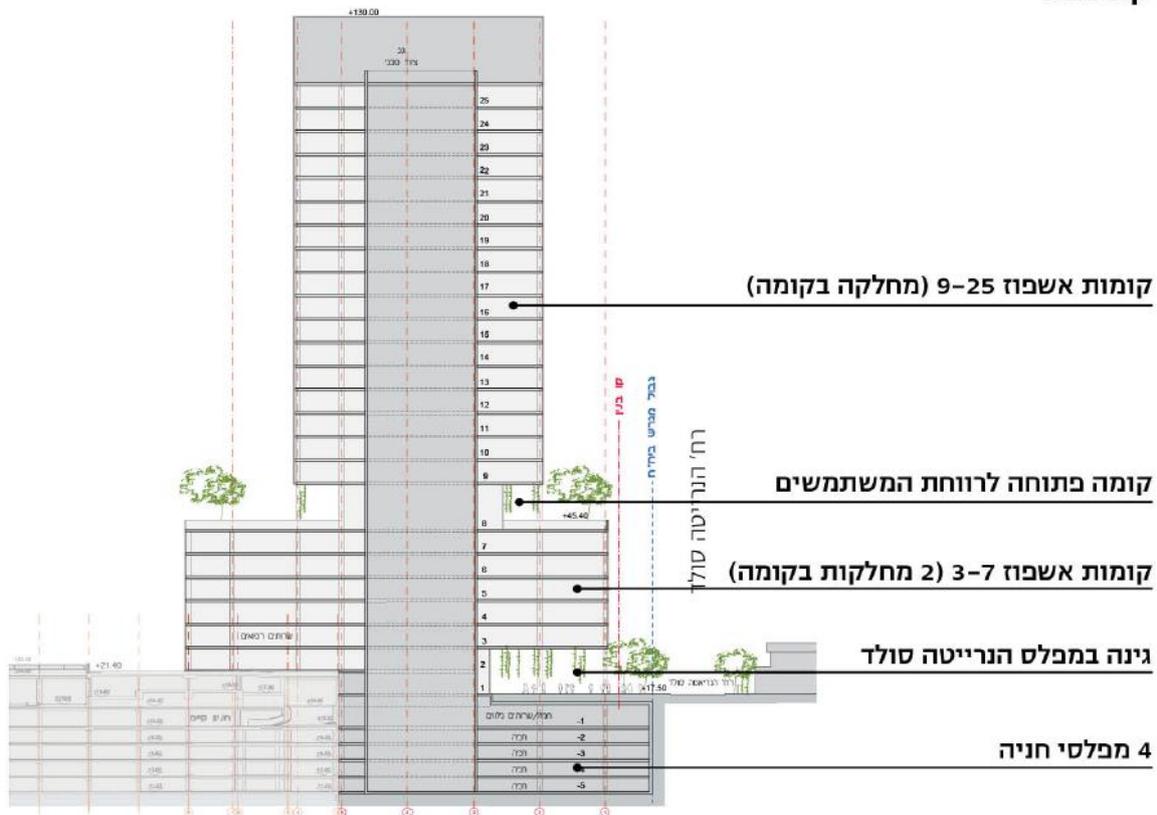
**קומת כניסה**

שטח קומה כ-2,100 מ"ר במפלס רח' הנרייטה סולד.

גינה בקומה מפולשת

בניין דנה לילדים

**קונספט**



**חז"ד הצוות :** (מוגש ע"י צוות מרכז)

הצוות ממליץ לאשר את התכנון המוצע בכפוף לתנאים הבאים.

1. יש להעניק התייחסות וטיפול מפורטים לדופן הפונה להנרייטה סולד במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי באישור מהנדס העיר. מוצע לפתח מסחר מצומצם (למשל בית קפה בקומה המפולשת), וכן לצמצם את הגידור לכיוון הנרייטה סולד ע"פ הנחיות אדריכל העיר.
- בנוסף, יש לפתוח את המעבר לאורך השפ"פ בגבול הצפוני של התכנית כך שיתאפשר מעבר רגלי/אופניים רציף מרחוב ויצמן להנרייטה סולד ותירשם זיקת הנאה למעבר הציבור.
2. **פרוגרמה ושימושים:** אין לכלול ברשימת השימושים המותרים מגורי צוות או מגורים אחרים.
3. התכנית תאפשר הקמת כיתות גן בהתאם לצרכים העירוניים כפי שייקבעו ע"י הגורמים העירוניים המוסמכים לעת אישור תכנית העיצוב. הכיתות ייבנו ע"י בית החולים, התכנון יתואם לדרישות פרוגרמתיות של עת"א.
4. **חנייה:** 20% מסך מקומות החנייה שייבנו לא יוצמדו וישמשו כחניון ציבורי לבאי בית החולים בתעריף מוזל דוגמת תעריף אחוזות חוף או שווה ערך.
5. **גובה הבניין ומספר קומות:** 25 קומות יכללו את קומות הקרקע והביניים. בנוסף לקומות האלה תתאפשר קומה טכנית על הגג. גובה המבנה הכולל לא יעלה על 130 מ' מעל פני הים.

## 6. תנאים להוצאת היתר בניה:

- a. אישור תכנית עיצוב בסמכות מה"ע הכוללת גם התייחסות לגדרות בית החולים, גני ילדים וכד'.
- b. עמידה בתנאים סביבתיים כמפורט בסעיף 12 לתכנית תא/2451 ה'.
- c. תנאי למתן תוקף לתכנית: תיאום תשתיות.

**בישיבתה מספר 0004-16' מיום 10/02/2016 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**מהלך הדיון:**

עירא רוזן: במגרש קיימים שני מבנים בית ספר לאחיות ומבנה ששימש מכוון פסיכוגריאטריה. אותם מבקשת התכנית להרוס ולבנות מגדל אשפוז חדש עם מסד מרקמי בגובה של עד 7 קומות סה"כ גובה המגדל 25 קומות ברח"ק של כ-6.3.

דוד זרחי אדריכל: מציג התוכנית במצגת.

ראובן לדיאנסקי: מה המרחק בין הבנין לבין גבול המגרש של המבנים ברח' בארי?

דוד זרחי: קו הבניין הוא כ-15 מ'.

נתן אלנתן: ע"פ התבע התקפה קו הבניין הוא 15 מ' מגבול המגרש.

יהודה המאירי: מה קורה לגבי חניה לציבור הרחב?

שמואל גפן: איך יהיו הכניסה והיציאה לחניה?

מיטל להבי: מה לגבי התכנית? מה היעוד? האם אנחנו מורידים את מגורי האחיות.

האם הגנים שיהיו בפרויקט יפנו ויורידו את הלחץ על הגנים של ויצ"ו? מה התועלת הציבוריים ב-100 מקומות חניה איך מבטיחים אותה?

עידן עמית: מדוע רק 20% מהחניות יהיו במחיר מופקד?

דוד זרחי: כל החניה תוזן מהכניסה הקיימת ברחוב ויצמן. ישנה קומת חניה טיפוסית שמתחברת למרכז ויצמן. (מציג את החניה מתחת לבניין).

נתן אלנתן: האם יהיו מחסומים?

דוד זרחי: לא.

מיטל להבי: האם ניתן ליצור כניסה נפרדת שלא דרך החניון הציבורי רינה בר און: אנחנו חייבים את הכביש כי אין גישה לכיבוי אש.

דוד זרחי: בנושא קווי הבנין והתכנית: למעשה הבניין הוא חלק מכל הקמפוס של בית החולים ולכן אין משמעות לתכנית. הבינוי המוצע הוא בתכנית מצומצמת יחסית, ובנוסף אנחנו לא מנצלים את מלוא קווי הבניין ע"פ התכנית התקפה.

מיטל להבי: למה הכוונה שהתכנית ירדה מ-60% ל-40% למה מתכוונים?

דוד זרחי: מתייחסים לקומה הרחבה, מציג את המסד.

ראובן לדיאנסקי: נוכח העובדה שיש מצוקה מצד הדיירים מהמגרש אולי כן כדאי לחשוב לבטל את הגינה, ולהצמיד את הבנין לבי"ח דנה, ולעשות גינה על המגדל.

**התייחסות הנהלת בית החולים**

יסי שחר משנה למנכ"ל בי"ח: לגבי חנייה לציבור - יש תוספת של 500 מקומות חניה שמתווספים לחניון של ויצמן. אנחנו פועלים להורדת המחירים, ובמקביל מסבסדים חניה ל-800 מבקרים ביום כלומר בי"ח משלם עבור החנייה בעבורם. בנוגע למגורי האחיות, אנחנו בונים 300 יח"ד לאחיות ולאנשי צוות שלנו ובנושא הזה בדקנו את נושא מעונות הילדים ואנחנו מתכוונים לבנות 3 מעונות ילדים שישחררו מקומות בגן ויצ"ו, והם ימצאו במתחם של מגורי צוות שהולך ונבנה כיום.

המעונות יהיו מיועדים ראשית לאנשי הצוות ובכך יפנה מקומות בויצ"ו לילדים אחרים. לגבי אופן הפעלת החניון אין הצדקה ליצור כניסה נוספת והכוונה איחוד של שני החניונים. תהליכי הגביה עוד לא התגבשו.

נתן אלנתן: היום ישנה שעת כושר שעם בנית המגדל ניתן גם חניה במחיר מוזל.

שמואל גפן: איך יהיו תהליכי הגביה?

שחר יוסף: טרם ירדנו לרזולוציה של תהליכי הגביה בחניון החדש.

נתן אלנתן: איך אנחנו מוודאים שהחניות החדשות הללו יהיו במחיר מוזל - איך תעגנו את זה?

פרופ' גבי ברבש: החניות חייבות להיות רק לבאי בית החולים.

שחר יוסף: כל נכה שבא לבי"ח מקבל חניה חינם. אם נוריד את המחירים ולא נקפיד שהחניה היא רק לבאי ביה"ח, גם באי בתי המשפט ימלאו את החניה של בי"ח ולכן המחירים הם כאלה.

שמואל גפן: יש חניון של גולדה והם מציעים מחירים של אחוזות חוף שהמחירים נמוכים, הוא לא מלא אף פעם.

ראובן לדיאנסקי: אני לא סובר שבאי בית המשפט יתחילו לחפש את מי להחתיים לחניה. סה"כ החניות שאתם רוצים להקצות הוא 104 חניות כלומר 416 חניות שהם חניות צמודות למי שביה"ח יחליט להצמיד אותם.

פרופ' רוני גמזו: אנחנו מסבסדים את החניות, הרבה נכים מקבלים חניות בביה"ח ואנחנו מקצים יותר מקומות חנייה מאשר החוק מחייב ומחילים הגדרה רחבה של נכות בהרבה מאשר מחייב החוק. לגבי החותמת, יש בבי"ח קניון שאין בעיה לציבור לעבור בדלפק ולהחתיים לחניה. המטופלים הם בראש דאגתנו. אנחנו רוצים שהחניון החדש יהיה לבאי בית החולים ולכן עלינו להיזהר.

מלי פולישוק: מטופלים שבאים לבית החולים שהם לא נכים מקבלים הנחה?  
פרופ' רוני גמזו: ההגדרה היא רחבה - חלקם כן מקבלים הנחה תלוי בסיבה לדוגמא מי שמגיע למחלקה אונקולוגית כן.

מלי פולישוק: ומה קורה במיון?

פרופ' רוני גמזו: למיון יש כיוון אחר וזו בעיה שתיפתר במסגרת פרוייקט אחר.

ראובן לדיאנסקי: איך פותרים את החניה בעלות זולה, יש כרגע שעת כושר לפתור את הענין. מה הסבסוד שאתם נותנים?

פרופ' רוני גמזו: אסור לנו להחזיר החזר של המוניות כי על פי הגדרות החוק זו פעולה שיווקית. נגדיל את הנגישות מהרכבת הקלה. יש לנו תכנית לבנות מעבר תת קרקעי מתחנת שאול המלך של הקו האדום אל הפינה דרום מזרחית של איכילוב במימון משותף. זהו פרוייקט תחבורתי חשוב.

ראובן לדיאנסקי: לא היתה התייחסות להזנת הבנין במקום הגינה.

פרופ' רוני גמזו: זה אזור הרווחה והמשחק של הילדים. זה מקום לילדים זו גינה שלא נותר עליה היא קריטית לילדים שנמצאים במחלקה האונקולוגית והאוור קריטי לילדים אלו. צריך לתת אזור שהוא חשוב להבראה שלהם וגינה על הגג היא לא פתרון.

עו"ד לאה הלחמי נציגת הדיירים: מציגה במצגת את שטח בו היא והדיירים גרים. מדובר בבולק שיהיה גבוה מהבניינים שלנו. התכנית של המבנה מול הדירות שלנו יהיו מגדל 9 קומות. במגדלי אשפוז יש אור כל הלילה. היתה תוכנית בעבר להקים מגדל מעל בית ספר לאחיות שנפסלה. אין לכם נתונים מה יבנה בעתיד. צריך לבדוק אם אין כאן חריגת בניה. יש כאן תוספת של הצפיפות לרח' הנריטה סולד שהוא רחוב צר.

ועדת הערר פסלה תוכנית של 9 קומות בגלל שהפאה הצרה היתה מולנו. אי אפשר לאשר את התוכנית להפקדה מאחר ואתם צריכים לקבל את כל הנתונים לגבי הבניה לגבי הצללה בדיקת עומסי התנועה.

ראובן לדיאנסקי: זה נכון שהצד שפונה לבית החולים הם של החדרים?

לאה לחמי: כן

ראובן לדיאנסקי: מה המרחק בין רחוב בארי לבנין לבין הבניינים שלכם?

לאה לחמי: אינני יודעת להגיד לך, אולם חדרי השינה שלנו פונים לכיוון בית החולים.

#### דיון פנימי:

ראובן לדיאנסקי: הדיירת העלתה כאן שני נושאים חשובים שמש ונושא התחבורה מה המענה? לריסה קופמן: היזמים הגישו דו"ח יחד עם זאת אפשר להעביר למחוז עם תנאי שהרשות לאיכות הסביבה תבדוק את נושא ההצללה.

נתן אלנתן: הרשות לאיכות הסביבה תבדוק את הדו"ח.

נחמה עמירב: אנחנו בודקים רק אם זו תוכנית בסמכות מקומית.

נתן אלנתן: אבל אם הוועדה המקומית נחליט שבמחקרה הזה רוצים חו"ד שלכם כתנאי אז אין בעיה.

מיטל להבי: ברגע שצמצמו את התכנית הם יכולים לעשות גמישות תכנונית.

נתן אלנתן: הכניסה לבי"ח היא מוויצמן.

ראובן לדיאנסקי: מה בנוגע לגבי ההצעה לבטל את הגינה ולהזיז את הבנין אחורה?

לריסה קופמן: צריך להשאיר מרחקים בין הבניינים גם בתחום בית החולים.

אורלי אראל: המרחק בין המגדל לבין הבתים הוא למעלה מ-25 מ'.

נתן אלנתן: גבול המגרש לבין הבניינים שלהם הוא לפחות 20 מ' וזה סביר.

מיטל להבי: אנחנו צריכים לקבל פעם אחת תוכנית כוללנית על כל המתחם.

לריסה קופמן: יש להם תוכנית מסודרת.

נתן אלנתן: היה סיור וביקור והציגו את כל התכנון של האזור.

מיטל להבי: לא ברור מה היעודים? כמו כן מה התשובה לגני הילדים. בנוגע לחניון ויצמן חייבים למצוא

פתרון בנוגע לתעריף הנהלת איכילוב צריכה להיפגש עם הנהלת אחוזת חוף ואולי לתפעל דרכם את

החניון.

נתן אלנתן: לא יהיה תפעול של אחוזת החוף.

יהודה המאירי: כיוון שכמות העובדים תגדל חייבים להכניס תנאי לגבי כמות החניות כמה לעובדים וכמה לציבור.

מלי פולישוק: בהדמיה רואים שהמבנה הגבוה הוא מאוד מחודד, זה יוצר פאה יותר ארוכה לכיוון הבתים.

אל נתן נתן : תהיה תוכנית עיצוב?

לריסה קאופמן : כן.

ראובן לדיאנסקי : בנוגע לתלונה של הדיירים לגבי אורות מהמגדל שיהיו כל הלילה, אפשר לבקש שבתכנית העיצוב החומרים יהיו לדוגמא זכוכיות כהות כדי שהאורות לא יפריעו. על מנת לצמצם את התאורה. רינה בר און : מבחינה בטיחותית יש בעיה חמורה באיכילוב לכיבוי אש. אין שום גישה לכוחות ההצלה רק מרח' הנריטה סולד.

נתן אלנתן : אז איך אתם מאשרים את ההיתר וטופס 4?

רינה בר און : לא תמיד אנחנו מקבלים את המידע הנכון, לבית חולים נותנים פתרונות זמניים בכדי לא לסגור בית חולים.

עודד גבולי : בייח בעיר הוא רעיון מצוין הפתרונות החניה הם לא רלוונטיים לתב"ע. מאחר ותהיה תחנה של הרכבת בארלוזורוב ברח' נמיר וגם תהיה תחנה ותהיה גם מנהרה שאורכה 200 מ'. בדרך נמיר יש הרבה תחנות אוטובוס וכל הפרויקט מגובה בתחבורה ציבורית מארלוזורוב, ויצמן ושאל המלך. ברור כי הבניה תהיה בניה ירוקה. לבית החולים כיום יש 3 כניסות והתוכנית העתידית שלבית החולים יהיו 5 כניסות מכל אזור בית החולים.

אם מזיזים את המבנה המוצע דרומה פוגעים בבנין של דנה. המרחק של הבנין המרקמי לבנייני הדיירים הוא מעבר למרחק גדול, יש פי 2.5 מ' מרחק בין המרקמי שהם 7 קומות. אם יש כאן דופן של רח' צפוני של 8 קומות אז אין סיבה שבדרום לא יהיה דופן של רחוב. ביקשנו את הבינוי המרקמי, גם המגדל הוא במרחק 30 מ' והמגדל מצליל על מקום שהוא לא בנוי ולא נדבר על הנושא שהוא מתאים לתוכנית המתאר. ראובן לדיאנסקי : מה רוחב הגינה?

עודד גבולי : 50 מ'.

נתן אלנתן : התכנון מאוזן ושומר על בית חולים דנה, הבניין מגיע עד הקצה של הבניין השני. לדעתי אפשר לאשר את התוכנית כמו כן יש התייחסות בחו"ד הצוות לגנים.

ראובן לדיאנסקי : אני דורש כי מספר החניות שאינן מוצמדות יעמוד על 50% ולא על 20%. אני מבקש כי לנושא הכבאות לקבל חו"ד תנועתית. יש חשש כי תהיה כניסה מהנריטה סולד לכוחות ההצלה הדבר יהפוך לכניסה גם לכלי רכב פרטיים.

לריסה קופמן : יש הסכם ובייח עומד עם הדיירים מסיבב שלא תהיה ואין כניסה ציבורית מהנריטה סולד רק לכוחות ההצלה.

מיטל להבי : מבקשת שתוכנית העיצוב תובא לאישור הוועדה המקומית עם תוכנית ההצללה.

#### **הוועדה מחליטה:**

לאשר להעביר את התכנית לדיון להפקדה בוועדה המחוזית בכפוף לתנאים הבאים ובהתאם לתנאים לחו"ד צוות :

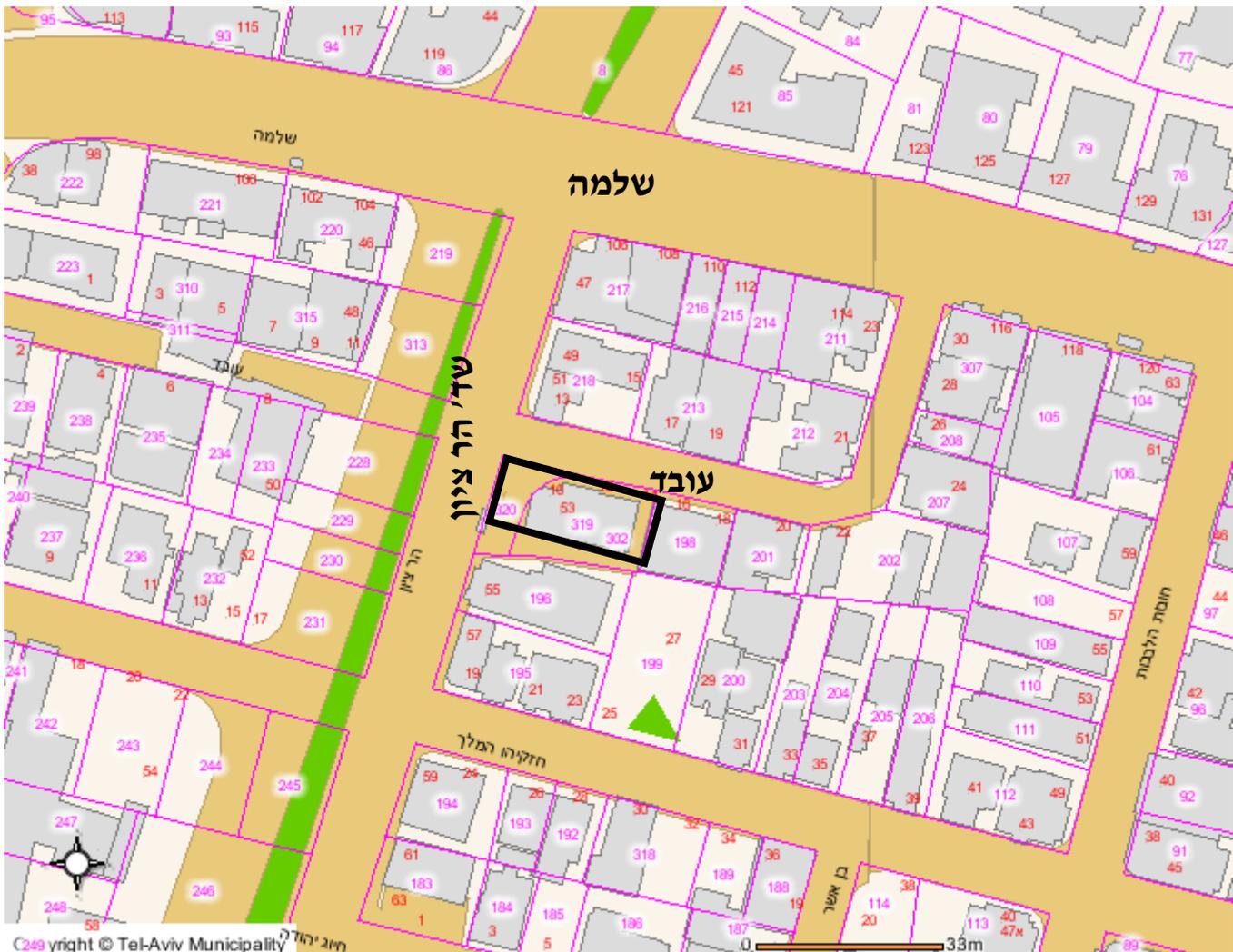
1. ינתן פתרון במסגרת תוכנית העיצוב לתאורת לילה.
2. בדיקת ההצללה והרוחות תועבר לרשות לאיכות הסביבה לבדיקה לפני העברה למחוז.
3. על פי נוסח סעיף 4 בחוות דעת הצוות, שיעור מקומות החנייה שאינם מוצמדים ופתוחים לציבור במחיר מפוקח יגדל ל-50% במקום 20% המוצעים.

**משתתפים:** נתן אלנתן, ניר סיבליה, גל שרעבי דמאיו, יהודה המאירי, ראובן לדיאנסקי, שמואל גפן, מיטל להבי, איתי ארד פנקס.

**התכנית מוגשת ללא תיאום ולכן כל הכתוב בדריפט נכתב ע"י האדריכל (מגיש התכנית) ולא נבדק בצוות התכנון.**

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מחוזית**

**מיקום:**  
 הר ציון 53, עובד 12  
 שכונת שפירא  
 תל אביב - יפו



**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן
6972	מוסדר	חלק	319

**שטח התכנית:** 0.329 דונם.

**מתכנן:** טימור אדריכלים.

**יזם:** יורם שבתאי.

בעלות: פרטית.

**מצב השטח בפועל:**

בניין קיים בן 5 קומות וקומת גג.  
 קומת קרקע עם שימוש למסחר לכוון שד' הר ציון. החנות המבוקשת בקומת הקרקע ממוקמת בחלל שנסגר בזכוכית באישור העירייה.  
 סה"כ קיימות בפועל 9 יחידות דיור:  
 קומת העמודים מעל קומת הקרקע הייתה ללא שימוש, עקב שינויים בסוג הדיירים שעבורו תוכנן הבניין הוסב השימוש למגורים הותאמו שתי יחידות דיור נוספות: (121.83 מ"ר) ומבוקשות 2 מרפסות חדשות לכוון צפון.  
 הדירה בקומה ב' משמשת כשתי יח"ד נפרדות.  
 קומה ג' - שתי יח"ד ללא שינוי.  
 קומה ד' - ביטול הקשר לבנייה על הגג.  
 קומת גג מבקשים להכשיר השטח הבנוי כיח"ד נפרדת עם גישה מחדר המדרגות הקיים.

**מדיניות קיימת:**

לאזור בו כלול המגרש אושרה כמדיניות בועדה המקומית, תכנית אב שפירא. בהתאם לתכנית האב הומלץ בשדרות הר ציון מסחר/ משרדים ומלאכה לא מטרדית, בקומת הקרקע ומרתף ומגורים/משרדים בקומות עליונות, סה"כ עד 6 קומות. גודל הדירות המינימאלי לא יקטן מ- 50 מ"ר ליח"ד.

**מצב תכנוני קיים:**

תב"ע תקפה 2472, תכנית ג'1, ע'1. על פי הוראות התכנית הראשית יעוד המגרש: מגורים ב' מיוחד.  
 אחוזי הבניה המירביים: 110% לשטח עיקרי. סה"כ 3 קומות וחדרים על הגג. מותרות 4 יח"ד על פי התכנית הראשית.  
 ע"פ היתר בנייה הקיים מס' 1580-95 ר' משנת 1996, אושר בניין למגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים כפולה ומרתף ו 2 חדרי יציאה על הגג. אושרו 5 יח"ד. בשנת 2001 אושרה סגירת קומת העמודים בזכוכית עבור לובי לבניין, בתנאי יעוד הלובי כמשותף לכל בעלי הדירות לבניין, עוד נקבע כי שימוש שונה בלובי המשותף מהווה ביטול ההיתר. סה"כ 233.99% בנייה מעל הקרקע ו-43.70% מתחת לקרקע.

**מצב תכנוני מוצע:**

תיאור מטרות התכנון: הכשרת בניה קיימת. הגדלת אחוזי הבניה ומספר היחידות המותרות לשם התאמה לקיים בפועל שלא בהיתר.  
 הבניין הקיים נראה אסטטי ובעל איכות אדריכלית סבירה.  
 תוספות הבנייה המבוקשות אינן חורגות מקווי הבניין הקיימים.  
 קומת המרתף תואמת את המופיע בהיתר הבנייה ומדידות המעודכנות עם אוורור מחלונות הפונים לחצרות אנגליות.  
 החנות בקומת הקרקע ממוקמת בחלל שנסגר בזכוכית באישור העירייה.  
 קומת הקרקע המאושרת - כוללת קומת עמודים עם סגירת זכוכית אותה היזם מעוניין להכשיר למסחר באופן חוקי. קומה א' - היא קומת העמודים מעל קומת הקרקע בעלת שטח 121 מ"ר ללא שימוש וזאת עקב שינויים בסוג הדיירים שעבורו נבנה הבניין במקור, ובהמשך הותאמה - כשתי יח"ד נוספות, ובנוסף מבוקשות 2 מרפסות חדשות הפונות לכוון צפון.  
 קומה ב - בנויה כדירה אחת על כל שטח הקומה אך בפועל - אינה תואמת את השימוש הנוכחי, אי לכך מבקש הדייר לחלקה לשתי יח"ד נפרדות.  
 קומה ג' - מחולקת חוקית לשתי דירות.  
 קומה ד' - לבטל הקשר בין הדירות הקיימות לבנוי על הגג.  
 קומת הגג - בעלי השטח הבנוי מבקשים להפוך את השטח הבנוי - כיח"ד נוספת עם כניסה מחדר המדרגות כמופיע בנספח הבינוי.

פירוט יעדים/שימושים: מסחר ומגורים.

**זכויות בניה:**

שטחי שירות				שטח עיקרי				יעוד
מתחת לקרקע 2		מעל הקרקע 1		סה"כ	מתחת לקרקע		מעל הקרקע	
%	מ"ר	%	מ"ר	מ"ר	%	מ"ר	%	
	157.79		179.88	587.18	-	0.00	233.99%	
							587.18	

1 - % מהשטח העיקרי  
2 - % משטח הקרקע

**יח"ד:** 9  
**צפיפות:** 2 יח"ד לקומה  
שטח ממוצע ליח"ד: 70  
מספר יח"ד ששטחן 45-90 מ"ר: 9  
סה"כ יח"ד: 9

**נתונים נפחיים:**  
מספר קומות: מ: +00 - עד: +14.85  
גובה: 17.67 מטרים על גג חדר המדרגות  
תכסית: 143.80  
קווי בניין: לפי תכנית המודד

**תחבורה, תנועה, תשתיות:** 5 מקומות חניה. חניה על קרקעית, כניסה מרחוב עובד. נגישות לנכים ומוגבלים עד המעלית. כמופיע בתכנית המצ"ב. ממ"דים כנדרש בחוק.

**עיצוב (היבטים מקומיים, השפעה על קו הרקיע העירוני במקומות הרלוונטיים):** הקיים סביר מבחינה אדריכלית ואינו פוגע בסביבה ואף משפרה.

**טבלת השוואה:**

מצב מוצע	מצב קיים על פי	נתונים	
284.15	277.71	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
924.85	913.65	מ"ר	
43	43	אחוזים	זכויות בניה לקומה
142 (ממוצע כולל ממ"ד	142 (ממוצע) כולל ממ"ד	מ"ר	
+ 5 יחידה קטנה על הגג	+ 5 יחידה קטנה על הגג	קומות	גובה
19.37	19.37	מטר	
143.80 מ"ר	143.80 מ"ר		תכסית
5			מקומות חניה

**סיכום פורום ס. מה"ע (אדר' עודד גבולי) מתאריך 21.12.2008:**

מומלץ לא לקדם את התכנית לדיון בועדה המקומית. במידה והיזם יחליט להביא את התכנית לדיון לועדה המקומית, חו"ד הצוות המקצועי תהא שלילית.

**זמן ביצוע:**

אם תוך 7 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, במגרש ממגרשי התכנית לא הוצע היתר בניה כלל, תתבטלה במגרש זה ההוראות מכח תכנית זו ויחולו בשטחו הוראות התכנית הראשית.

**חו"ד צוות:**

לדחות את הבקשה לקידום תכנית בסמכות ועדה מחוזית שמטרתה הכשרת בניה לא חוקית.

**בישיבתה מספר 10-0007 ב' מיום 17/03/2010 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**מהלך הדיון:**

אדר' טימור הציג את הבקשה. רבקה הסבירה שהאדר' העביר מסמכים לוועדה המחוזית ללא דיון בוועדה המקומית. הנושא נדון בפורום מצומצם (בראשות ס' מה"ע, אדר' עודד גבולי) ועל פי החלטת הפורום הומלץ לדחות את הבקשה, בשל מטרת התכנית - הכשרת חריגות בניה. מיטל להבי שאלה האם הבקשה תואמת את המלצות תכנית אב שפירא. רבקה ענתה שהבקשה תואמת. שרי העירה כי נוסח החלטת הפורום בעייתית וכי ניתן על פי החלטה להבין כי הוועדה המקומית תדחה את הבקשה.

**הועדה מחליטה:**

לשוב ולדון (ביום רביעי הבא) לאחר קיום דיון חוזר בפורום ס. מה"ע.

משתתפים: דורון ספיר, פאר ויסנר, מיטל להבי, שמואל גפן, כרמלה עוזרי, שמוליק מזרחי ואסף זמיר.

**הנושא נדון בפורום ס. מה"ע (אדר' עודד גבולי) בתאריך 22.03.2010: החלטת הפורום:**

בהתאם להחלטת הוועדה המקומית מתאריך 17.3.2010 הנושא נדון מחדש בפורום ס. מה"ע והוחלט: להמליץ לוועדה המקומית לדחות את הבקשה לקידום תכנית בסמכות ועדה מחוזית, שמטרתה הכשרת בניה לא חוקית. למרות שהבקשה תואמת מבחינה תכנונית את המלצות תכנית האב שפירא, הפורום לא רואה לנכון לקדם תכניות נקודתיות:

- מדיניות מה"ע קובעת כי במידה ולא קיים צורך ציבורי ראוי, אין לקדם תכנית נקודתית ולשנות עבודה סדרי עדיפויות בתהליכי העבודה.
- אין מקום לתכנון פרטני בכל מגרש ומגרש בחזקת עשיתי ואמסד בדיעבד.

**בישיבתה מספר 10-0008ב' מיום 24/03/2010 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**מהלך הדיון:**

רבקה פרחי מצוות מרכז הציגה את הבקשה להכשרת חריגת הבניה בתכנית בסמכות הוועדה המחוזית. חברי ועדה מבקשים לדון בחריגות בניה כל נושא לגופו ולא לדחות בצורה גורפת בקשות מהן אלה. מה"ע וסגן מה"ע הסבירו לחברי הוועדה בכמה הוצאות כלכליות וזמן עבודה כרוך טיפול בכל תכנית נקודתית. טיפול בתכניות מהן אלה גוזל זמן עבודה יקר ומכתיב את סדר העדיפויות לקידום תכניות.

מיטל להבי מבקש מהוועדה מכיוון שהתכנית תואמת את המדיניות תכנית האב של שפירא, ומכיוון שמדובר בחריגה של 9 מ"ר בלבד ומכיוון שמדובר באנשים קשיי יום להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית.

**הועדה מחליטה:**

פה אחד להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדת התכנית בשל התאמת הבקשה למדיניות תכנית אב שפירא. הוועדה התייחסה לבניה הבלתי חוקית שבוצעה בבניין, אולם התחשבה בעובדה שמדובר בבנייה שבוצעה לפני עשרות בשנים, וכן בשטח הקטן יחסית של ביצוע העבירה.

משתתפים: מיטל להבי, אסף זמיר, שמואל גפן, ארנון גלעדי ושלמה זעפראני.

**חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)**

הוועדה דנה בבקשה זו בשנת 2010 בשל הזמן שחלף ובשל העובדה כי לא הובאו כל הנתונים בפני הוועדה או מבקשים לדון בבקשה זו מחדש.

מומלץ לא לקדם את התכנית לדיון בהפקדה בוועדה המחוזית מן הסיבות הבאות:

1. מבוקש לאשר בדיעבד הפיכת כ 204 מ"ר שטחי שירות משותפים, לשימוש כל דיירי המבנה, לשטחים עיקריים למגורים ומסחר.

- 1.1. בשנת 1995 יצא היתר בניה מס' 5-960770 לבניין חדש בן 3 קומות מעל קומת עמודים כפולה מרתף וחדרי יציאה לגג. סה"כ 5 יח"ד. 383 מ"ר לשטחים עיקריים 2361 מ"ר לקומת עמודים מפולשת, כאשר שטחים אלו הוגדרו בהיתר כשטחי שירות לשימוש כלל דיירי הבית.
- 1.2. בשנת 2001 יצא היתר בניה מס' 5-211006 לסגירת קומות עמודים בזכוכית עבור לובי. בכפוף להתחייבות הבעלים לרישום השטחים המשותפים לכל בעלי הדירות בבניין, כמו כן נרשמה הערה כי שימוש שונה בלובי המשותף מהווה ביטול היתר.

לאור העובדה שמדובר בחריגת בניה משמעותית של כ-200 מ"ר שטחים עיקריים (לעומת 383 מ"ר שטחים עיקריים קיימים בהיתר המקורי), מומלץ להחזיר את המצב לקדמותו. כמו כן ישנה התחייבות בהיתר לרשום את השטחים המשותפים לכלל בעלי הדירות לא הוצגה הוכחה כי המבקשים פועלים בשם בעלי השטח.

2. אין בתוכנית המוצעת תועלת ציבורית בהמשך לכך לא הוכח הצורך בקידום תוכנית נקודתית.
3. הגשת התכנית לא תואמה עם מנהל ההנדסה ובכלל זה עם מה"ע ואגף תכנון העיר, התכנית המובאת לדין בוועדה לא נבדקה ע"י הגורמים המקצועיים של מנהל ההנדסה.
4. במידה והועדה המקומית תחליט כן לקדם את התכנית להפקדה, יש לחזור למחלקת התכנון לתאום מולה ומול אגפי העירייה האחרים בהתאם לנוהלי קידום תכנית באגף תכנון העיר.

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

**בישיבתה מספר 0004-16ב' מיום 10/02/2016 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

#### **מהלך הדיון:**

אדר' התכנית לא הגיע, שלומית מציגה את התכנית במקום האדריכל.

שלומית זוננשטיין: מציגה את התוכנית, כמפורט בתוך הדרפט. הבקשה של התכנית היא להכשיר את חריגות הבניה בשטח של 200 מ"ר. אנחנו לא ממליצים לאשר את התכנית. השטח שייך לכלל דיירי הבנין, הם לא הוכיחו לנו מכלל דיירים שהם פועלים בשמם. מיטל להבי: למה את אומרת חריגת בניה? כי יש היתר? אורלי אראל: מי שלוקח שטח שירות ומשתמש בו לדירות זה שימוש חורג. הגובה תואם, השימוש והיקף בניה לא תואם. נתן אלנתן: עשו בעבר טעות במערכת. אני מציע לעשות את זה בתב"ע לניוד זכויות. אנחנו לא נאשר בתכנית כפי שהיא אלא רק אם היא תוגש במסגרת ניוד זכויות. וכמובן הוכחת שזה מטעם כל הבעלים. עודד גבולי: אני מתנגד, אני חושב שאנחנו לא צריכים לנצל את העניין של ניוד זכויות להסדרת חריגות בניה. אלנתן: במקרה הזה ניתן לעשות את זאת.

#### **הועדה מחליטה:**

פה הוחלט לא לאשר את התכנית. במידה ותוגש תכניות לניוד זכויות הועדה תהיה מוכנה לשקול את הנושא וזאת במידה ויוצג יפוי כח מטעם הבעלים.

**משתתפים:** נתן אלנתן, ניר סיבליה, גל שרעבי דמאיו, שמואל גפן, יהודה המאירי, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, איתי ארד פנקס.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/מק/2693-ב - חוות גורדון-עדכון דיון נוסף	10/02/2016
	3 - 7184-0004-ב'



**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מקומית**

**מיקום:** ממערב רח' לוי אשכול  
 ממזרח מגרשים ביעוד מגורים ד, שצ"פ ושטח למבני ציבור  
 מדרום שדרות ישראל רוקח  
 מצפון רחוב מאוריצי ויטלה

**כתובת:** שדרות רוקח 49,51 / לוי אשכול 2,4

**גושים וחלקות בתכנית:**

**ש  
ד  
רו  
ק  
ח**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6648	מוסדר	חלק	252-261	246,251
7186	מוסדר	חלק		32,43

**שטח התכנית: 22.044 דונם**

**מתכנן:** חן אבגי (אשכנזי), אדר' - 78 אדריכלות

**יזם:** ועדה מקומית תל אביב - יפו

**בעלות:** רשות מקומית תל אביב יפו, פרטיים ומדינת ישראל

**מצב השטח בפועל:** השטח ריק מבניה

**מצב תכנוני קיים:**

תב"ע תקפה (שם ומספר): תא/2693  
 יעוד קיים: מבנים ומוסדות ציבור, מגורים מיוחד, שצ"פ, שפ"פ, דרך מאושרת ושביל.  
 סימון גשר בתשריט ע"ג היעודים: מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ, דרך מאושרת ושביל.  
 שטח התכנון: 22.083 דונם  
 זכויות בניה (אחוזים, שטחים, קומות, שימושים):  
 מגורים מיוחד:  
 במגרשים 100 ו-101 בסה"כ 166 יח"ד. שטח עיקרי 120 מ"ר ליח"ד;  
 מסי קומות עד 25 קומות למגורים, וקומת יציאה לגג מעל קומה מפולשת ו-3 מרתפי חניה.  
 הסדרי חניה: 2 חניות לכל יח"ד, ובנוסף מקומות חניה לאורחים בשיעור 20% ממקומות החניה התקניים.

מבני ציבור :

תותר בניה למטרות חינוך, רווחה, בריאות, תחנת תברואה, דת וכן מוסדות עירוניים וקהילתיים.

תנאי לאכלוס יהיה הקמת 2 גשרים עיליים להולכי רגל. אחד בתוואי המשך רח' לוי אשכול ואחד בשדרות רוקח.

תיאור מטרות התכנון : 1. ביטול התנאי לביצוע הגשרים כתנאי לאיכלוס. לפי סעיף 62 א(א)(2) לחוק.

2. שינוי ההוראה בדבר כמות החניות לאורחים כמקובל ע"פ מדיניות הועדה, ל-20% מסך יח"ד, במקום מסך מקומות החניה התקניים. לפי תקנה 2 בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמג-1983 ולפי סעיף 62 א(א)5 לחוק.

פירוט יעדים/שימושים : ללא שינוי יעודים מהתכנית הראשית (מלבד התאמתם ליעודי מבא"ת).

עקרונות ודברי הסבר נוספים : תכנית תא/2693 שאושרה בשנת 2005, הגדירה, בין השאר, חובת ביצוע 2 גשרים כתנאי לאכלוס : האחד מעל שדרות ישראל רוקח, השני מעל רח' לוי אשכול. התכנית מבטלת את חובת הקמתם כתנאי לאכלוס, זאת לאחר בחינה של הצורך המידי בגשר וההיתכנות להקמה.

גשר מעל שדרות רוקח- על שדרות רוקח עובר קו מתח גבוה, לא ניתן לחצותו בגשר. בהתאם, פותחו מדרכה ונתיבי אופנים על דופן הצפונית של שד' רוקח ובפארק הירקון לכוון מעברי חציה בצמתים. גשר מעל רחוב לוי אשכול- המשכיות השצ"פ תטופל במפלס הקרקע באמצעות מעבר חציה רחב ומוגבה.

כמו כן, קבעה התכנית כי יוכשרו ע"י הבעלים מקומות חניה לאורחים בשיעור של 20% ממקומות החניה התקניים כלומר 68 מקומות חניה לאורחים. התכנית משנה את כמות החניות לאורחים לשיעור של 20% ממספר יחידות הדיור, כמקובל ע"פ מדיניות הועדה כלומר 34 מקומות לחניית אורחים. זאת במטרה להפחית את מס' החניות במפלס קומת הקרקע המהווה חזית חמישית לדיירים במגדלים בסביבה.

תחבורה, תנועה, תשתיות : לא רלוונטי

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

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

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו') : לא רלוונטי

משימות פיתוח בסביבת הפרוייקט : לא רלוונטי

**זמן ביצוע :** לא רלוונטי



תאריך: ט"ו חשוון תשע"ו  
28 אוקטובר 2015

מינהל הנדסה  
אגף תכנון העיר

לכבוד  
אסמכתא יוצא: 000284-2015

גילה אורון  
יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
מנחם בגין 125

תל-אביב-יפו 6701201

א. ג. ג.

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה

**תל אביב - יפו**

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

<p>(א) <b>אזהרה התכנית</b> מספר התכנית תא/מק/4505</p>		<p>שם התכנית חוות גורדון- עדכון</p>	<p>מגיש התכנית ועדה מקומית תל אביב-יפו</p>	<p>עורך התכנית חן איבגי</p>
<p>(ב) <b>גיוון הרשות והוועדה</b> סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)</p>				
<p><input type="checkbox"/> "ירגילה" (שעוד לא הוסמכה)</p>		<p><input type="checkbox"/> עצמאית</p>		<p><input checked="" type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת</p>
<p><input type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית</p>		<p><input type="checkbox"/> תכנית כוללנית בשטח התכנית</p>		
<p>סוג הרשות שם הרשות (בת חלה התכנית)</p>				
<p><input checked="" type="checkbox"/> עירונית</p>		<p><input type="checkbox"/> כפרית</p>		<p><input type="checkbox"/> יש <input checked="" type="checkbox"/> אין</p>
<p>(ג) <b>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה</b> הותכנית הינה <b>בסמכות ועדה מחוזית</b> 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</p>				
<p><input checked="" type="checkbox"/> הותכנית הינה <b>בסמכות ועדה מקומית</b> כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:</p>				
<p>הנושאים בהם התכנית עוסקת</p>		<p>מס' הסעיף או זיהוי השטח בכוללנית</p>		<p>מהות הסעיף בחוק או ההוראות הרלבנטיות בתכנית הכוללנית לשטח התכנית</p>
<p>ביטול גשרים בתכנית וביטול ביצועם כתנאי לאכלוס</p>		<p>62אא(2)</p>		<p>ביטול מתקן דרך</p>
<p>שינוי מספר מקומות החניה לאורחים</p>		<p>תקנות החניה וס' 62אא(א)</p>		<p>הפחתת חניה עלית במפלס הקרקע לשגמור התכנון</p>



שד' בן גוריון 68 תל-אביב - יפו 64514, טלפון: 7247262 - 03, פקס: 7241949 - 03, אתר: www.tel-aviv.gov.il



תאריך: ט"ו חשוון תשע"ו  
28 אוקטובר 2015

מינהל הנדסה  
אגף תכנון ובנין ערים

אסמכתא יוצא: 000284-2015

תצהיר וחותימות (ד)			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיזר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מחנטי הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עודד גבולי, אדר'	052082013		1/11/15
חננטי המושפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, עוייד	24389769		29.10.15

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



שד' בן גוריון 68 תל-אביב - יפו 64514, טלפון: 7247262 - 03, פקס: 7241949 - 03, אתר: www.tel-aviv.gov.il

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

לאשר את הפקדת התכנית.

חוו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 01/11/2015  
חוו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 29/10/2015

בישיבתה מספר 0023-15' מיום 30/12/2015 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית  
החליטה:

#### מהלך הדיון:

**אורית ברנדר**: מציגה את תוכנית של חוות גורדון. תנאי לאכלוס של 2 המגדלים הוא הקמת 2 גשרים. אחד מעל לוי אשכול ואחד מעל שדי רוקח. מעל לוי אשכול התכנון לקשר את שני השצ"פ ע"י מעבר חציה רחב ומוגבה, מעל שדרות רוקח יש בעיה לבנות את הגשר בשל קו מתח עליון והסמיכות לגשר מעל דרך נמיר. לכן מבוקש לבטל את התנאי לאכלוס.

**דורון ספיר**: כרגע יש 2 בנינים שאמורים לקבל היתר בניה והתנאי לאכלוס הוא בניית הגשרים האלו. זה לא נכון להתנות את האכלוס במגרש פרטי במשהו שהעיריה אמורה לבצע.

**ראובן לדיאנסקי**: אני רוצה נימוק מדוע בשעתו הכניסו את הגשרים והתנו אותם כתנאי לאכלוס.

**נתן אלנתן**: אי אפשר לתת תנאים ליזמים שלא יוכלו לעמוד בהם.

**ראובן לדיאנסקי**: מדוע בשעתו קבעו: א. צורך בשני גשרים וב. מדוע כרכו האחד בשני?

**אורית ברנדר**: צריך להפריד בין שני הגשרים, הגשר בלוי אשכול אינו נחוץ היום ומבחינת המדיניות התכנונית השאלה היא האם יש צורך בגשר?

**ראובן לדיאנסקי**: בדרפט לא מצוינת הסיבה לשם מה צריך את ביטול התנאי לאכלוס?

**מיטל להבי**: גשרים נקבעו כחלק ממערך פיזור התנועה. לא צריך לעצור יזם בגין התניות כאלו ואחרות. עודד גבולי: אני מקבל את הסוגיה של ראובן ומיטל. הנושא של גשר קשור לתנועה מאחר וכאשר עושים גשר חלק ממסת התנועה מגיע אליו והדבר יכול להאריך או לקצר רמזור. בנוגע לשאלות שלכם כעת זו בעיה לעצור יזם אך אני מתחייב להביא תשובות לשאלות שבקשתם לשיבה הבאה. כעת אני מבקש שתאשרו את הבקשה.

**דורון ספיר**: יש דבר עקרוני אולי בעבר חשבנו שהעיריה תוכל לכפות על יזם אבל זה לא עובד. ההתליה הסטטוטורית שהעיריה עושה היא לא תקינה.

**מיטל להבי**: איך הועדה המחוזית עושה תנאי שלא יבנו יותר מ-3000 יחד? אם לא יבנה כביש הנופש.

**עודד גבולי**: עובדה שהועדה ביטלה את התנאי כי עשתה טעות. היא קובעת הרבה פעמים תנאים ומבטלת אותם שמואל גפן: מה עם החניות?

**אורית ברנדר**: לגבי החניות יש מדיניות של אגף הרישוי והתנועה שחניות אורחים הם 20% מסך יחידות הדירור ולא 20% מסך מקומות החניה התיקנים. במקרה הזה חלה טעות וקבעו שחניות אורחים יהיו 20% מתקן החניה שיהיה שם. מאחר והדירות גדולות מדובר מלמעלה מ-300 מקומות חניה. יש הבדל כשמדובר ב-20% מ-166 יח"ד לעומת 20% מ-300 מקומות חניה. בתיאום עם היזם והרצון להפחית את מס' החניות שנמצאות בקומת הקרקע- הוחלט לחזור חזרה לכמות חניית אורחים המקובלת- 20% ממספר יחידות הדירור.

**נתן אלנתן**: אני לא מכיר מדיניות שאושרה ע"י הועדה המקומית לגבי 20% חניות אורחים. זוהי לא פליטת קולמוס.

**אורית ברנדר**: נהוג לקבוע 20% ממספר יחידות הדירות.

**נתן אלנתן**: לדוגמה במגדל בראשית – גבעת עמל שדובר על חניות אורחים דובר על 20% מתקן החניה. שאלה ליועצ"מ האם בסמכות הועדה המקומית לשנות תקן חניה? כל המהלך הזה מיותר כי התקן החניה החדש בועדה הארצית יתוקן יהיה תקן של חניה 1 לדירה.

**דורון ספיר**: אתה רק מחזק את ההחלטה הזו. תמיד היינו מחשבים את החניות לפי מספר הדירות.

**מיטל להבי**: אתה מבטל גשר להולכי רגל מצד אחד ומצד שני אתה מבטל חניה אלו שני דברים סותרים. לרוב במגורים בצפון העיר יש 3 מכונית לבית אב.

**ראובן לדיאנסקי**: לדעתי כדאי להביא את הנושא לדיון נוסף. אנחנו נאשר את נושא הגשרים ואת נושא החניות נביא לדיון נוסף.

**מלי פולישוק**: לגבי קו מתח עליון, אם רוצים גשר אולי כדאי לפעול במסגרת בניית הגשר להטמין את הקו מתח עליון.

#### הועדה החליטה:

החלטת ביניים: בנוגע לגשרים הוסכם להמליץ על הפקדה התכנית לביטול התנאי לאכלוס בנוגע לחניה הנושא יחזור לדיון בועדה מקומית כדי לקבל הבהרות ומענה מהגורמים המקצועיים לשאלות שנשאלו.

משתתפים: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, נתן אלנתן, ארנון גלעדי, יהודה המאירי, גפן שמואל, מיטל להבי.

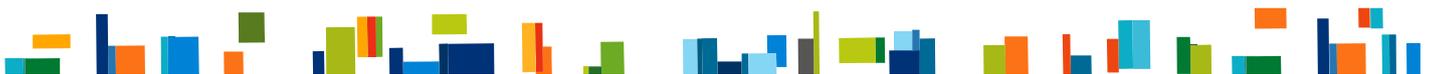
כ"ד בטבת, התשע"ו  
05 בינואר, 2016  
סימוכין : 01272516

## נושא: תכנית 2693 ב' גשרים מעל שדרות רוקח ומעל רחוב לוי אשכול

תכנית מתאר מפורטת "חוות גורדון" 2693 הופקדה בתאריך 29.05.1998 וקיבלה תוקף בתאריך 17.4.2005.

להלן פירוט ההליך התכנוני ע"פ סדר כרונולוגי לנושא הגשרים בתחום הקו הכחול של התכנית.

1. תחילת תכנון אין התייחסות לגשרים דצמבר 1995.  
התכנית קבעה - איזור מגורים מיוחד, אזור למבני ציבור, אזור לשטח ציבורי פתוח, דרכים חדשות והוראות בדבר איחוד וחלוקה.
2. במהלך שלבי קידום התכנית, עלה הצורך במעברים להולכי רגל דרומה לכוון פארק הירקון ומערבה לכוון שכונת כוכב הצפון.
3. החלטת הוועדה המקומית בדיון להפקדה פברואר 1996 -  
דיון להפקדה בוועדה המקומית מס' החלטה 12-160 ב'. ע"פ הדראפט: הוחלט כי התכנית תכלול מעברים להולכי רגל. ע"פ נוסח ההחלטה: "יש לציין אזור או מקומות לייצר מעבר ולציין שיש אפשרות למעברים עיליים או תת קרקעיים". הועדה החליטה שיש לסמן בתשריט את מיקום הגשרים להולכי רגל.
4. בדיון להפקדה בוועדה המחוזית ספטמבר 1996  
הנוסח שהובא לדיון: סעיף 15.1 "יוקמו שני גשרים עיליים להולכי רגל, כמסומן בתשריט. אחד בתוואי רח' לוי אשכול ואחד בשדרות רוקח בהתאם לתכנון מפורט שיוכן ע"י מהנדס העיר".
5. הנוסח המופקד ע"פ הוראת הוועדה המחוזית מאי 1998 -  
ע"פ הנוסח המופקד, ס' 13.1: "יוקמו שני גשרים עיליים להולכי רגל, כמסומן בתשריט.... בהתאם לתכנון מפורט שיוכן להנחת דעתו של מהנדס העיר. הקמת הגשרים תהייה תנאי לאיכלוס".
6. דיון בהתנגדויות בוועדה מקומית נובמבר 1999 -  
הוגשה התנגדות להטלת עלות המימון על הבעלים. חו"ד הצוות ומה"ע היתה לקבל את ההתנגדות והציעו לבטל את הסעיף. ע"פ החלטת הוועדה המקומית עלות הגשרים תחול על בעלי הקרקע באופן יחסי.
7. דיון בהתנגדויות בוועדה המחוזית דצמבר 2001 -



הועדה החליטה כי הקמת הגשרים חשובה לפיתוח הסביבה ורווחת דיירי השכונות הקיימות והשכונות שיוקמו ע"פ תכנית "חוות גורדון". ולכן- הקמת הגשרים תהווה תנאי לאיכלוס.

## סיכום

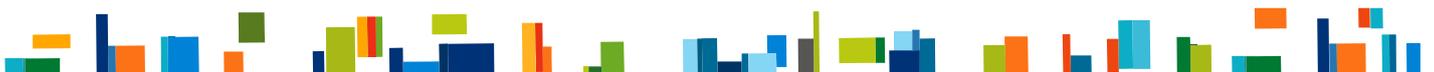
### גשר מעל שדרות רוקח

שדרת רוקח היא כביש דו מסלולי לכל אורכה, ובה שלושה נתיבים לפחות בכל כיוון. השדרה משמשת כדרך כניסה למרכז הער מצפון וממזרח. בפועל, נוצר נתק בין השכונות מצפון לשדרת רוקח לשכונות מדרום והצורך לאפשר מעבר להולכי רגל ורוכבי אופנים בחציית הדרך אינה מוטלת בספק. במקביל לדרך, עובר בגדה הצפונית קו מתח גבוה ובגדה הדרומית קו מתח עליון. במשך שנים מתנהל מו"מ עם נציגי חברת חשמל לגבי הצורך בהטמנת הקווים. עד כה לא התקבלה החלטה להטמנה. יחד עם זאת, קבעה תכנית המתאר כי לא יתאפשר להעביר קווי מתח עיליים. בשנים הקרובות, יהיה צורך בהוספת קווי מתח עליון במקום- ונראה כי זו תהיה הזדמנות לדרוש את הטמנת קו המתח העליון. יתכן, שבשלב זה תתאפשר הקמת גשר מעל שדרת רוקח. בשלב זה תהיה אפשרות לבחון מיקום גשר מסוג זה.

### גשר מעל רחוב לוי אשכול

היום, מבוצע רק חלק ממלוא זכות הדרך והנתיבים ברחוב- בגלל שאין צורך תנועתי ביותר מנתיב אחד לכל כיוון. בעת קידום התכנון לשצ"פ האלכסוני הנמצא משני צידי הרחוב, הוחלט לתכנן מעבר קרקעי ע"י מעבר חציה רחב ומוגבה בגלל העדיפות המובהקת למעבר במפלס הקרקע, מעבר כזה עדיף ביחס לטיפוס על גשר. בכל מקרה גשר אינו נדרש היום במקום ונראה שהפתרון המוצע ישרת את אפשרות הקשר בין השכונות ממזרח ומערב לרחוב.

בהתאם לניתוח המובא לעיל, מוצע לאפשר את הקמת הגשרים בעתיד, מבלי לכרוך את הקמתם בטופס איכלוס או אחר.



י"ז בשבט, התשע"ו  
27 בינואר, 2016  
סימוכין : 04853516

## נושא: תכנית 2693- חניית אורחים עידכון

בתאריך 30.12.15 התקיים דיון להפקדה בועדה המקומית בנושא שבנדון.

מטרות התכנון היו:

1. ביטול התנאי לביצוע הגשרים כתנאי לאיכלוס. לפי סעיף 62 א (א)(2) לחוק.
2. שינוי ההוראה בדבר כמות החניות לאורחים כמקובל ע"פ מדיניות אגף התנועה, ל-20% מסך יח"ד, במקום מסך מקומות החניה התקניים. לפי תקנה 2 בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמג-1983 ולפי סעיף 62 א(א)5 לחוק.

התקבלה החלטת ביניים:

1. בנוגע לגשרים הוסכם להמליץ על הפקדה התכנית
2. לביטול התנאי לאכלוס בנוגע לחניה הנושא יחזור לדיון בועדה מקומית כדי לקבל הבהרות ומענה מהגורמים המקצועיים לשאלות שנשאלו.

בנושא ביטול הקביעה כי תנאי לאיכלוס מבני המגורים יהיה ביצוע הגשרים שנקבעו בתכנית, מצ"ב מסמך המתאר את מהלך קבלת ההחלטות בנושא ועמדת מה"ע.

בנושא כמות חניית אורחים - מובא להלן תיקון, המדיניות נקבעה ע"י אגף התנועה ולא ע"י הועדה המקומית.

מצורף להלן דוא"ל מאת אילנה קוטלר בנושא:

[Kotlar <mailto:kotlari@gmail.com> :  
Tuesday, January 26, 2016 2:31 PM :Sent  
To: עינת פלדמן - מנהלת מחלקת תכנון  
Subject: Re: חניית אורחים

אני הנהגתי את הדרישה להחניית אורחים  
20%-15% מסך יחידות הדיור או הביקוש לפני המון שנים ורק  
באזורים, בהם מצאי החניה ברחובות - קטן.  
בעיקר בתב"ע, אבל גם בהיתרים בפרויקטים גדולים.  
השתתפתי בכל הוועדות הבינמשרדיות של מ.תחבורה והמושג  
השריש, לא עוגן אבל מוכר ...  
דרישה זו די "וולונטרית" בשלב הנוכחי ומצריכה תמיכת הוועדה המקומית (שרות משפטי לעירייה לא יהיה לעזר)  
הבעיה העיקרית: איך נוהגים בחניות לאורחים ואיך מתפעלים  
אותן: דורשים שהחניות הנ"ל יהיו בכניסה למגרש/חניון  
והשער לחניות הפרטיות יוזז פנימה? מי יורשה להכנס לחניות



לאורחים ואיך זה יעשה? יש בעיות עם זה ובכל פרויקט פתרון שונה.

בברכה  
אילנה

מצורף גם דוא"ל של מתכנתת תנועה

[irit [mailto:irit@nte.co.il :  
Sent: Wednesday, January 27, 2016 9:54 AM  
To: אורית ברנדר - רכזת תכנון עיר בכירה  
Subject: RE: חניית אורחים

אורית בוקר טוב  
המספר הוא מינימום 20% מכמות יחיד - כולל שבס לשכי חדשה כגון נופי ים .  
נתקבל כהנחיה מאגף התנועה .  
לא מצאתי התייחסות בכתובים , גם לא ב- "קובץ הנחיות כלליים לתכנון ולביצוע מבנים בתל אביב יפו , פרק 11 - הנחיות ותנאים להסדר חניה" - ע"י עיריית ת"א .

בברכה,

עירית בליז'ינסקי

עירית בליז'ינסקי  
נתן תומר הנדסה- אן.טי.אי. בע"מ



טלפון : 03-6242499 ; פקס : 03-6242490  
דוא"ל משרד : nte@nte.co.il ; דוא"ל אישי : irit@nte.co.il  
אתר : www.nte.co.il ; רח' בית הלל 20, תל אביב 67017

על בסיס מידע זה, והסכמות עם יזם התכנית מבוקש לאשר את השינוי המפורט :

התכנית המקורית קבעה כי יוכשרו ע"י הבעלים מקומות חניה לאורחים בשיעור של 20% ממקומות החניה התקניים כלומר 68 מקומות חניה לאורחים.  
מוצע לשנות את כמות החניות לאורחים לשיעור של 20% ממספר יחידות הדיור, כמקובל ע"פ מדיניות אגף התנועה כלומר 33 מקומות לחניית אורחים. זאת במטרה להפחית את מס' חניות האורחים שתוכננו במפלס קומת הקרקע המהווה חזית חמישית לדיירים במגדלים בסביבה.





תקן חנית אורחים ע"פ תא/2693 -

**20% מכמות החניות התקניות:**

166 דירות מעל 120 מ"ר

X 2 חניות לדירה

X 20% חניות אורחים

**= 66 חניות אורחים**

תקן חנית אורחים ע"פ תא/מק/2693/ב -

**20% מכמות הדירות בפרויקט:**

166 דירות מעל 120 מ"ר

X 20% חניות אורחים

**= 33 חניות אורחים**

**בישיבתה מספר 0004-16/ב' מיום 10/02/2016 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**מהלך הדיון:**

מאיר אלואיל: מדובר בתבע אשר מועלים לדיון שני נושאים: האחד- ביטול את התנאי לאיכלוס- אושר ע"י הועדה בדיון הקודם. השני עדכון מספר חניות האורחים, שיהיו 20% ממספר יחידות הדיור בתכנית ולא ממס' החניות ע"פ התקן. נבדק מקור ההנחיה לנושא חניית אורחים. פנינו לאגף התנועה ויצרנו קשר עם סי' מנהל האגף לשעבר - הסתבר שזו הנחיה של אגף התנועה- שהתייחסה למקומות בהן יש מצוקת חניה- להוסיף חניית אורחים המהווה 20% מסך יח"ד בתכנית.

ראובן לדיאנסקי: מה התקן אומר? במקום 66 מקומות 33 מקומות חניה.

מאיר אלואיל: מדיניות אגף התנועה אומרת כי החישוב של חניית אורחים, הוא מסך יחידות הדיור ולא מסך החניות הנדרשות בתקן. אותו תקן שהוא נמוך הוא נכון בגלל העובדה שכל החניות יהיו עיליות, כך נקבע בתב"ע. חניות אורחים בדרך כלל משמשים את המכוניות השניה והשלישית ולא את האורחים.

מיטל להבי: אנחנו רוצים שיבדק שאין מחסום לחניות האורחים.

נתן אלנתן: ייבדק האם התבע קבעה שהחניות של האורחים היא עיליות או תת קרקעיות.

**הועדה מחליטה:**

לשוב ולדון בישיבה הבאה.

**משתתפים:** נתן אלנתן, ניר סיבליה, יהודה המאירי, ראובן לדיאנסקי, שמואל גפן, מיטל להבי, איתי ארד פנקס.

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



<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/4501 - רדינג 38 דיון בהפקדה	10/02/2016 4 - 0004-16ב'



**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:** הועדה המחוזית

**מיקום:** רמת אביב א' (הירוקה)

**כתובת:** רח' רדינג 38

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6770	מוסדר	חלק מהגוש	14	4

**שטח התכנית:** 2.766

**מתכנן:** מנהל ההנדסה

**יזם:** הועדה המקומית תל אביב-יפו

**בעלות:** חלקה 14 – בעלות: בצר חברה בע"מ (חברה בת של ההסתדרות החדשה)  
חלקה 4 – שצ"פ בבעלות עיריית תל אביב-יפו

**מצב השטח בפועל:**

במגרש שבחלקה 14 קיים מבנה דו-קומתי לשימוש כמועדון הסתדרות ובשנים האחרונות פועלים בו בשימוש חורג גני ילדים פרטיים. בהיקפו של המגרש נמצא השצ"פ המרכזי של רמת אביב א' (חלקה 4). לצד הבניין נסלל בשטח השצ"פ חניון מאולתר שמשרת את המבנה.

**מדיניות קיימת:**

מדיניות רמת אביב הוותיקה, אשר אושרה בוועדת המשנה לתכנון ובניה בינואר 2014, מגדירה את המגרש כמגרש מיוחד בעל תפקיד ציבורי המומלץ לתב"ע.

מסמך המדיניות מדגיש את מיקומו המרכזי של המגרש, על דופן החורשה המרכזית ובצמוד לציר התנועה החוצה את השכונה מזרח-מערב, וממליץ להגביר את השימוש הציבורי בו ולחזק את הזיקה של הפעילויות הציבוריות לשטחים הפתוחים שבהיקף.

**מצב תכנוני קיים:**

תב"עות תקפות: 406, 408, 737 ל  
יעוד קיים: מגרש מיוחד – לשימוש יחיד: מועדון תרבות של ההסתדרות  
שטח המגרש: 1.08 דונם  
זכויות בניה: 30% (מתוקף תכנית ל')

**מצב תכנוני מוצע:**

**מטרת התכנית:**

תכנית מפורטת למגרש בגוש 6770 חלקה 14 וסביבתו לטובת הפקעתו לצרכי ציבור, שינוי ייעודו למגרש למבני ולמוסדות ציבור, והכפפת זכויות והוראות הבניה בו בהתאם לתכנית מתאר עירונית ל-4 על שינויה. הרחבת רשימת התכליות לחינוך, דת, קהילה, שירותי תרבות וספורט, בריאות ורווחה ומשרדי רשות עירונית.

פירוט יעדים/שימושים:

זכויות בניה (לפי תכנית ל-4):

שטחי שירות				שטח עיקרי				יעוד
מתחת לקרקע		מעל הקרקע		מתחת לקרקע		מעל הקרקע		
%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	
לפי ל-4 *		100	2770	לפי ל-4 *		300	8310	
0		0		0		0		

\* 3 קומות מרתף בתכנית עד 80% משטח המגרש.

נתונים נפחיים: בהתאם לתכנית ל-4 על שינוייה.

תכנית: עד 50%

קווי בניין: גבול מגרש (קו בניין 0)

**עקרונות ודברי הסבר נוספים:**

- 1) זכויות בניה והוראות בינוי בהתאם לתכנית ל-4 על שינוייה.
- 2) שימושים: חינוך, דת, קהילה, שירותי תרבות וספורט, בריאות ורווחה ומשרדי רשות עירונית.
- 3) יותרו עד 10% מסך השטחים המותרים עבור שימושים נלווים, כמפורט בתכנית ל-4.
- 4) בקומת הקרקע יקבעו שימושים עיקריים בעלי אופי קהילתי ושימושים נלווים ללא גידור.

**תחבורה, תנועה, תשתיות:**

- 1) תקן החניה יקבע לעת הוצאת היתר בניה, בהתאם לשימושים שיקבעו במבנה.
- 2) תשמר אפשרות להרחבת החניון הציבורי התת קרקעי צפונה אל מתחת לזכות הדרך (רח' רדינג) והשב"צ (בי"ס אורנים).

**עיצוב:**

מספר הקומות וגובה המבנה יקבעו בתכנית עיצוב אדריכלי, שתובא לאישור הועדה המקומית. הגובה לא יעלה על גובה 2 קומות מהגובה המאושר במגרשי המגורים הסמוכים.

**זמן ביצוע:**

מידי

**חז"ד הצוות:** (מוגש ע"י צוות צפון)

מומלץ לאשר את התכנית ולהביאה לאישור הועדה המחוזית. למסמכי התכנית יצורף נספח חניה מנחה ונספח עצים ע"י אגרונום. תנאי להיתר בניה, אישור תכנית עיצוב ע"י הועדה המקומית.

**בישיבתה מספר 0004-16 מיום 10/02/2016 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**מהלך הדיון:**

ערן וקסלר: תוכנית שמפקיעה מגרש ביעוד מגרש מיוחד לאחר המרת ייעודו למגרש "חום" למבני ציבור. מיטל להבי: כמה כל שטח הגינה?  
 ערן וקסלר: המגרש ביעוד מיוחד בשטח 1.08 דונם, לשטח זה הוספנו כ-1.5 דונם נוספים על חשבון השצ"פ. השצ"פ המרכזי של רמ"א הרבה יותר גדול.  
 ראובן לדיאנסקי: אנתנו יכולים להיות בטוחים שתהיה הפקעה?  
 אורלי אראל: כן. המבנה שמפקיעים הוא ביעוד של מגרש מיוחד.  
 ערן וקסלר: המלצת מסמך המדיניות היתה להפוך את המגרש למגרש "חום", ולשפר את התפקוד ההדדי שלו עם השצ"פ המרכזי. בנוסף, תשמר האפשרות להרחיב בבוא היום את החניון שיבנה מתחת לבניין, לחניון רחב יותר מתחת לזכות הדרך וחצר בי"ס אורנים שמצפון. תקן מקומות החניה יקבע בשלב ההיתר בהתאם לשימושים שיהיו.  
 יהודה המאירי: האם יש נספח חניה ונספח עצים?  
 ערן וקסלר: בהכנה. בנוגע לעצים אנחנו נסמן את אלו שצריכים לעקור ואת אלו שצריכים להעתיק לשמר ראובן לדיאנסקי: מתי תתבצע הפקעה?

ערן וקסלר : החוק אומר שקודם צריך לשנות את היעוד ואח"כ לבצע הפקעה. כרגע יש סעיף 77 78 על המגרש הזה.  
נתן אלנתן : החלטה של המועצה הארצית ביטלה את סעיף 78 על המגרש הזה. המטרה להפוך את המגרש הפרטי למגרש ציבורי.  
ראובן לדיאנסקי : עד שזה יופקע כרגע אנחנו קובעים שימושים ועד שהתב"ע תהיה תקפה הבעלים של המגרש יצטרכו לאשר את השימוש במגרש בשימוש חורג.  
נתן אלנתן : בסעיף 4 נאמר כי בקומת הקרקע יקבעו שימושים עיקריים בעלי אופי קהילתי ושימושים נלווים ללא גידור. נושא של מגבלות ששמים על מגרשים עירוניים לא מקובל, אנחנו לא יודעים מה יהיו הצרכים שלה העיריה ולכן יש לבטל את ההגבלה.  
אורלי אראל : המגבלות הללו מתואמות עם מינהל החינוך. המלצתי לאשר את התב"ע ונשוב לועדה עם נושא הגידור.  
עוז אלעדן : לפי סעיף 78 היה חשוב שימוש קהילתי ולא גן עם גדר סגורה.

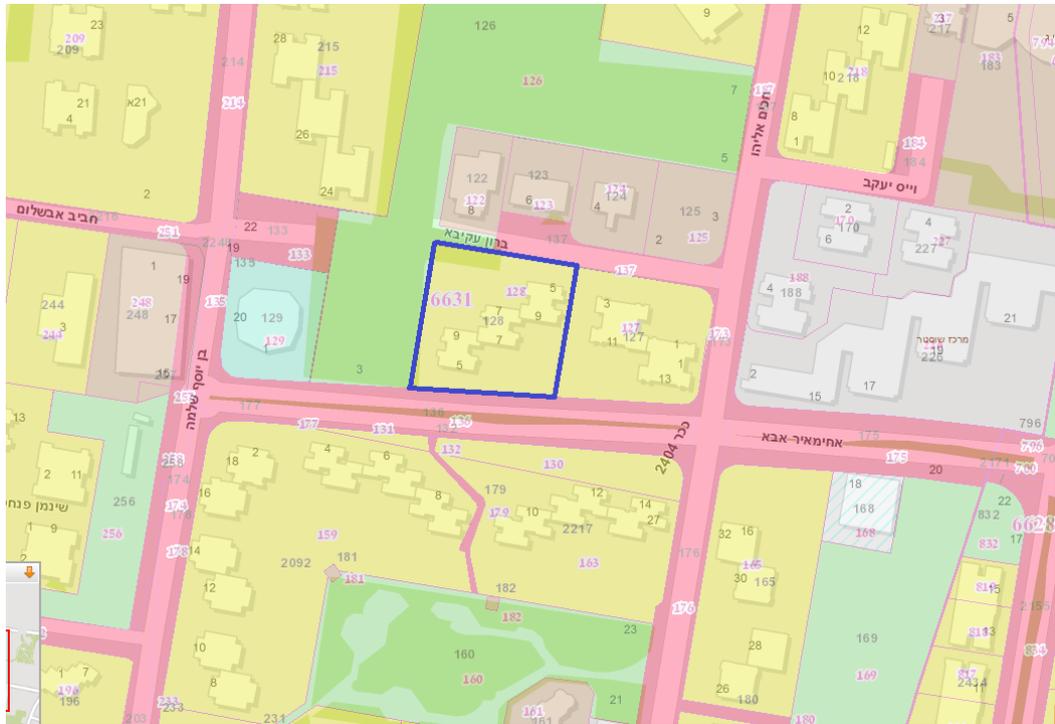
#### הועדה מחליטה :

להמליץ לועדה המחוזית על הפקדת התוכנית בהתאם לחו"ד הצוות.  
מנהלת אגף תכנון העיר תעדכן את הועדה בנוגע לסוגיית הגידור ותתקבל החלטה לגבי סעיף 4 בעקרונות ודברי הסבר הנוספים.

**משתתפים :** נתן אלנתן, ניר סיבליה, יהודה המאירי, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, איתי פנקס ארד, שמואל גפן.

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מקומית.**

**מיקום:** המגרש בשכונת רמת אביב ג'. מדרום רח' אחימאיר, ממערב שצ"פ, מדרום רח' ברוך וממזרח מגרש מגורים. בקרבת המגרש מרכז הקניות והבילוי שוסטר.



**כתובת:** תל אביב יפו, שכונת רמת אביב ג'  
רחוב אחימאיר 5-9

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6631	מוסדר	חלקי	128	-

**שטח התכנית:** כ- 5.5 דונם.

**מתכנן:** ישר אדריכלים.

**יזם:** אקרו נדל"ן  
בית וגן

**בעלות:** פרטיים

**מצב השטח בפועל:** כיום קיימים על המגרש שלושה בניינים מחוברים בקיר משותף, בני 6 קומות על קומת עמודים, סה"כ 72 יח"ד. שטח המגרש הפנוי משמש בחלקו לגינון וברובו לחניה עילית.

**מדיניות קיימת:** לפי תכנית המתאר תא/5000 תותר תוספת יחידות דיור בשכונה מתוקף תכנית מאושרות (כולל זכויות הרחבות ותמ"א 38). גובה עד 15 קומות (לא כולל הקלות). סביבה מתאפיינת בבניינים בני כ-18 קומות ממערב.

**מצב תכנוני קיים :**

תב"ע תקפה (שם ומספר): תא/1839, תא/1, תא/ג1, תמ"א 38/3.

יעוד קרקע קיים: מגורים מיוחד ג'.

זכויות בניה (אחוזים, שטחים, קומות, שימושים): מכוח התכניות התקפות, ל1, ג1 ו-1839, מותרות 24 יח"ד בכל אחד מ-3 המבנים בשטח של 110 מ"ר כל אחת. סה"כ 72 יחידות דיור בשטח עיקרי כולל של 7,920 מ"ר.

בנוסף, מותרת תוספת קומות, סגירת קומה מפולשת ותוספת שטחים לדירות בהתאם להוראות תמ"א 38/3.

לאחר שינוי הצפיפות המותרת בתוכנית זו, יעמוד היקף השטחים העיקריים מכח התוכניות התקפות ותמ"א 38 על 13,431 מ"ר.

**מצב תכנוני מוצע :**

תכנית בסמכות מקומית מכח סעיף 23 לתמ"א 38 המסמיך את מוסד התכנון לקבוע הוראות, בין השאר, בענייני יח"ד, גובה, קווי בנין ועיצוב אדריכלי.

**תיאור מטרות התכנון**

1. פיתוח והתחדשות המתחם, במתכונת של "הריסה ובניה מחדש".
2. הגדלת מספר יחידות הדיור במגרש מ-72 יח"ד ל-170 יח"ד.
3. קביעת הוראות בינוי והגדרת הגובה המותר לבניה במגרש כדלקמן: 2 מבנים בגובה 19 קומות מעל קומת הקרקע. מבנה מסד לאורך רחוב אחימאיר בגובה 4 קומות מעל קומת הקרקע.
4. קביעת שטח למרפסות.
5. קביעת הסדרי תנועה וחניה במגרש.
6. קביעת זיקת הנאה למעבר הולכי רגל לאורך רחוב אחימאיר לצורך הרחבה משמעותית של המדרכה והקמת שביל אופניים.
7. שינוי קו הבניין.

**פירוט יעודים/שימושים:**

יעוד הקרקע המוצע הינו מגורים ג'. (שינוי יעוד הקרקע בין המצב המאושר – מגורים מיוחד ג' ליעוד המוצע, הינו בהתאם להגדרות המבא"ת).

השימושים המוצעים ביעוד זה הינם למגורים ושטחים לרווחת הדיירים כגון חדר כושר ומועדון דיירים. תותר הקמת בריכות שחיה במגרש.

**זכויות בניה מוצעות:**

יעוד	שטח עיקרי				שטחי שירות			
	מעל הקרקע		מתחת לקרקע		מעל הקרקע (1)		מתחת לקרקע (2)	
	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%
מגורים	13,431	245%			4,029	30%	15,015	270%

1 - % מהשטח העיקרי  
2 - % משטח הקרקע

**הערה**

1. זכויות הבניה המדויקים יקבעו לעת הוצאת היתר הבניה על פי תכניות תקפות ותמ"א 38 על שינוייה.

**חישוב שטחים עיקריים לפי נוסח מופקד של שינוי א/3 לתמ"א 38:****זכויות מכח תכניות תקפות:**

$$72 \text{ יח"ד } 110X \text{ מ"ר} = 7,920 \text{ מ"ר}$$

**זכויות מכח תמ"א 38**

$$72 \text{ יח"ד } 13X \text{ מ"ר} = \frac{936}{8,856} \text{ מ"ר}$$

$$8,856 \text{ מ"ר} / 6 \text{ קומות} = 1,456 \text{ מ"ר שטח קומה טיפוסית}$$

$$1,456 \text{ מ"ר } 3.1X \text{ קומות} = 4,575.6 \text{ מ"ר}$$

$$7,920 \text{ מ"ר} + 4,575 \text{ מ"ר} = 13,431.6 \text{ מ"ר סה"כ שטח עיקרי}$$

**חוו"ד היועצת המשפטית:**

מאחר והועבר תיקון א3 לתמ"א להערות הועדות המחוזיות ואנו ערים להיקף הזכויות שמבוקש לאשר בהריסה ובנייה חדשה ולאופן חישוב הזכויות, ניתן לקדם את התכנית לדיון בוועדה המקומית, כאשר תחשיב הזכויות יערך ע"פ התיקון המוצע. תנאי להפקדה יהיה אישור תיקון א3 לתמ"א. סביר להניח שעד להפקדת התכנית יהיה לנו נוסח סופי של התיקון ונוכל על בסיסו לסגור את חישוב השטחים הסופי.

**נתונים נפחיים**

מספר קומות: 19 קומות מעל קומת הקרקע. סה"כ 20 קומות. תותר הקמת מתקנים טכניים על גג המבנה. לאורך רחוב אחימאיר מסד בגובה 4 קומות מעל קומת הקרקע, סה"כ 5 קומות.

גובה: גובה מקסימאלי הינו עד 90 מ' ממפלס הכניסה הקובעת.

תכסית: על קרקעית - 30%

תת קרקעית - 85%

קווי בניין: מדרום - לרחוב אחימאיר: 5 מ'. קו בניין למרפסות 3 מ'.

מצפון - לרחוב עקיבא ברוך: 5 מ'

ממזרח - למגרש מגורים: 4 מ'.

ממערב - לשצ"פ: 4 מ'. קו בניין למרפסות 2 מ'.

**עקרונות ודברי הסבר נוספים**

מוצעים שני מגדלי מגורים על שטח המגרש, וביניהם שטחים מגוונים פתוחים לרווחת הדיירים.

התכנון כולל מסד בגובה של 5 קומות המהווה דופן בנויה לרחוב אחימאיר. בקומת הקרקע לאורך הרחוב ימוקמו שטחים לרווחת הדיירים כגון חדר כושר ומועדון דיירים. יותר בעתיד שימוש מסחרי בחזיתות הפונות לרח' אחימאיר.

רחוב אחימאיר יורחב לאורך המגרש, באמצעות זיקת הנאה בקומת הקרקע, אשר תשמש למעבר הולכי רגל ושביל אופניים.

מספר יחידות הדיור כולל 72 יחידות עבור דיירי המתחם ו- 98 דירות תוספת.

לא תותר הפניית דירות גן לחזיתות הרחוב ולצדדים.

**תחבורה, תנועה, תשתיות**

כל החניה במגרש תהיה תת קרקעית, לרבות פינוי האשפה. כניסה ויציאה למרתפים תהיה מרחוב עקיבא ברוך. לאור מוסדות החינוך ברחוב עקיבא ברוך היוצרים עומס תנועה בבקרים, מוצעת יציאה נוספת

מהחניה אל רחוב אחימאיר. יציאה זו היא חד נתיבית ברוחב 4 מ' ותאפשר יציאה מערבה (פניה ימינה) בלבד.

תותר הקמה של עד 3 קומות מרתף. מספר מקומות החניה המוצע הינו לפי התקן התקף. לאורך רחוב אחימאיר מתוכננת הרחבה של המדרכה באמצעות זיקת הנאה בין גבול המגרש לקו הבניין ברוחב של 5 מ'. זאת על מנת לאפשר מדרכה רחבה והוספה של שביל אופניים לרווחת הציבור.

### עיצוב

התכנון מייצר דופן רחוב בנויה לרחוב אחימאיר ומדרכה רחבה ונוחה להליכה. בשל היותם נצפים מכל הכיוונים, המגדלים המתוכננים מפנים חזית קדמית לכל הכיוונים, ומסתורי הכביסה מוצנעים. הבניינים ממשיכים את קו הרקיע של המבנים הגבוהים בסביבתם הקרובה.

### איכות סביבה

בדיקות איכות הסביבה יבוצעו בהתאם להתקדמות התכנית.

### תנאים למתן היתר בניה

1. הכנת תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי לאישור מהנדס העיר.
2. אישור רשות התעופה האזרחית
3. הבינוי יתבצע לפי עקרונות בניה ירוקה
4. תוקם חברת אחזקה וניהול לשטחים המשותפים

### טבלת השוואה:

נתונים	מצב קיים (מאושר)	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	270% שטח עיקרי מ"ר	270%
גובה	קומת עמודים + 6 קומות+חדרים על הגג לפי תכנית ג1.	קומת קרקע +19 קומות. קומת מגורים אחרונה בנסיגה.
תכסית	לא נקבע גובה מקסימאלי במטרים	90 מ' ממפלס הכניסה
מקומות חניה	ע"פ התקן התקף	ע"פ התקן התקף

### התאמה לתכנית המתאר תא/5000:

מסמך לבדיקה	תא/5000	מצב מוצע	התאמה
תשריט אזורי ייעוד	אזור הייעוד שבתחומו התוכנית המוצעת:	אזור מגורים בבניה מרקמית	+
	רח"ק מקסימאלי:	4.0	3.6
נספח עיצוב עירוני	מספר קומות מקסימאלי:	15	5+15 (כהקלה)
נספח אזורי תכנון	הגדרת האזור/רחוב בנספח אזורי התכנון:	מס' 102 מתחם מגורים רגיל	+

**בדיקת מאזן שטחי ציבור:**

כחלק מתהליכי אישור תוכנית אבא אחימאיר 5-9 נדרשה היחידה לתכנון אסטרטגי לערוך בדיקת צורכי ציבור עבור התוכנית. לנוכח היקפה המצומצם מאוד של התוכנית (תוספת 95 יח"ד בלבד) ומיקומה בשכונה קיימת הכוללת אלפי יח"ד, נערכה בדיקת מאזן שטחי ציבור עבור השכונה כולה.

בשכונת רמת אביב ג' (כולל החלק של שכונת אפקה שמצפון לרח' קרן קיימת) התגוררו בסוף שנת 2013 13,275 תושבים. בשכונה מתוכננת תוספת של כ- 550 יח"ד במספר תוכניות מאושרות או בתהליכי אישור מתקדמים (כולל בתוכנית אחימאיר 5-9), ולאחר מימושן אוכלוסיית השכונה צפויה לגדול ל- 14,775 תושבים.

עבור האוכלוסייה הצפויה בשכונה נדרשים נורמטיבית 63 דונם שב"צ מקומי (ועוד 15 דונם שב"צ כלל-עירוני) ו- 74 דונם שב"פ מקומי (ועוד 44 דונם שב"פ כלל-עירוני). שטחי הציבור המאושרים סטטוטורית בשכונה- 111 דונם שב"צ ו- 130 דונם שב"פ, נותנים מענה לא רק לשטחים הנדרשים ברמה המקומית אלא גם לשטחים הנדרשים ברמה הכלל-עירונית.

שירותי הציבור הפועלים כיום בשכונה נותנים מענה כמעט לכל צורכי האוכלוסייה. שירותים חסרים יוכלו לקבל מענה במסגרת המגרשים לבנייני ציבור הקיימים, הן בבניה חדשה על מגרשים פנויים והן כתוספת בניה למוסדות קיימים.

כך, לאחרונה, זוהה צורך בבי"ס יסודי חדש בשכונה ואותר עבורו מגרש מתאים (מגרש לבנייני ציבור ששטחו כ- 10 דונם בין רח' קרן קיימת לרח' בוקשפן). במגרש סמוך לו מתוכנן מעון יום לגיל הרך (3 כיתות) שישלים את מספר הכיתות הנדרשות עבור אוכלוסיית השכונה הצפויה (14 כיתות לעומת 12 הקיימות).

**לסיכום, הבדיקה מראה שמבחינת מאזן שטחי ומוסדות הציבור, שכונת רמת אביב ג' יכולה להכיל בתוכה לא רק את האוכלוסייה הצפויה בתוכנית אחימאיר 5-9 אלא גם אוכלוסייה רבה נוספת אם יוחלט לקדם תוכניות התחדשות נוספות בעתיד.**

**זמן ביצוע:**

זמן משוער לביצוע התוכנית הינו 10 שנים מיום אישורה.



תאריך עברי  
תאריך לועזי

מינהל הנדסה  
אגף תכנון העיר

מספר אסמכתא נכנס : מספר אסמכתא  
מספר אסמכתא יוצא : מספר אסמכתא

לכבוד

כאן יודפס שם הנמען

כאן תודפס כתובת 1  
כאן תודפס כתובת 2

א. ג. נ.

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה  
**תל אביב - יפו**

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

<b>זיהוי התכנית</b>		(א)
מספר תכנית מקוונת 507-0301531	שם התכנית תא/מק/4459 אחימאיר 5-9	
<b>זיהוי הרשות והוועדה</b>		(ב)
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)		
<input type="checkbox"/> "ירגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית	
<input type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	
סוג הרשות		
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
תל אביב-יפו	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	
<input type="checkbox"/> יש	<input checked="" type="checkbox"/> אין	
<b>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה</b>		(ג)
<input type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מחוזית</b> כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:		
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מקומית</b> כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:		
הנושאים בהם התכנית עוסקת	מסי הסעיף או זיהוי השטח בכוללנית	מהות הסעיף בחוק או ההוראות הרלבנטיות בתכנית הכוללת לשטח התכנית
שינוי בקו בנין	62א(א)(4)	קביעת קו בנין או שינוי בקו בנין הקבוע בתכנית
שינוי הגובה המותר לבניה	62א(א)(4)א	שינוי הוראות בדבר גובהם של בניינים ומספר הקומות כאמור הקבועות בתכנית, והכול בלי לשנות את היקף השטח הכולל המותר לבניה.
הוראות בינוי ועיצוב אדריכליים	62א(א)(5)	בניה מלווה דופן רחוב עם שטחים משותפים או זירות בקומות הקרקע ללא הצמדת גינות לחזית הרחוב ונסיגה של 3 מ' בקומת מגורים אחרונה.
תוספת יחידות דיור ללא שינוי בשטחי הבניה המאושרים לפי תכניות תקפות.	62א(א)(8)	הגדלת מספר יחידות הדיור ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות.
קביעת זיקת הטאה למעבר הולכי רגל לצורך הרחבה משמעותית של המדרכה והקמת שביל אופניים.	62א(א)(19)	קביעת הוראות לעניין הריסת בניינים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה כאמור בסעיף 8(ב) ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור, והכול אם הדבר דרוש למימוש תכנית ולבניה לפיה.
הוספת שטחי שירות	62א(1א)(4)	הוספת שטחי שירות לשטחים למטרות עיקריות המותרים לבניה במגרש בהיקף שלא יעלה על 30% מהשטח הכולל המותר לבניה במגרש.



תאריך עברי  
תאריך לועזי

מינהל  
אגף תכנון ובנין ערים

מספר אסמכתא : אסמכתא נכנס  
מספר אסמכתא : אסמכתא יוצא

תצהיר וחתימות (ד)			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עודד גבולי, אדרי	052082013		2/2/16
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, עו"ד	2432976-9		2.2.2016

**העתקים**

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



**חו"ד הצוות :** (מוגש ע"י צוות צפון)

ממליצים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. אישור תיקון 3א לתמ"א 38, אשר חישוב הזכויות בתכנית מתבסס עליו.
  2. חתימת היזם על כתב שיפוי
  3. השלמת סבב הערות טרם הפקדה
  4. שטחי הבניה במסגרת הרח"ק המקסימלי המותר בתכנית המתאר, תכניות תקפות ותמ"א 38.
  5. לא תותר הצמדת גינות לדירות בקומת הקרקע הפונות לחזיתות הראשיות והצדיות
  6. ירשמו בהוראות התכנית תנאים להיתר בניה :
- א. אישור תכנית עיצוב ופיתוח ע"י מהנדס העיקר או מי מטעמו אשר תכלול תכנית פיתוח לכלל המגרש, פרוט חזיתות הבניין, מיקום המערכות הטכניות וכיו"צ.
- ב. מילוי התנאים הכלולים בקובץ ההנחיות העירוני ולבניה ירוקה.

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

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 03/02/2016  
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 02/02/2016

**בישיבתה מספר 0004-16ב' מיום 10/02/2016 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

**מהלך הדיון:**

מאיר אלואיל : אנו גאים להציג תוכנית להריסה ובניה חדשה ע"פ סעיף 23 לתמ"א 38 התיקון האחרון. הפרויקט מחליף 3 מבנים. אנחנו משנים את חתך הרח' ומציבים מבנה נמוך פתוח לרחוב בלי גדרות ובלו דירות גן וחזית שמשדרת עירוניות. אדריכל אבנר ישר : מפרט את התוכנית במצגת. מיטל להבי : גם חניית אורחים היא תת קרקעית? אבנר ישר : כ300 חניות. נתן אלנתן : מה ממוצע של הדירות. אבנר ישר : 93 מ' לבעלים ודירות יזם עד 81 מ'. נתן אלנתן : דירות קטנות עד 120 מ'. מיטל : התחשיב הוא לפי תמ"א 38 הוא 13 מ' זה הממ"דים נכון? מאיר אלואיל : התמ"א מאפשרת 13 מ' שטח עיקרי וחוף מזה 12 ממ"ד. אורלי אראל : התב"ע תופקד לאחר שתיקון 3א לתמ"א 38 אי יקבל תוקף. מאיר אלואיל : יש סל זכויות אך נדרשת תכנית כיוון שמצפיפים ומוסיפים יותר יחידות וקומות בהתאם לתיקון. נתן אלנתן : כל נוסח שנקבע הוא כפוף לתיקון הסופי של התמ"א. מיטל להבי : מה גודל הדירות? מה התכסית של הבניה? ראובן לדיאנסקי : התפיסה התכנונית כאן יש אנטי התכתבות עם הרחוב יש כאן חומה באמצעות הבניה המרקמית, אני מתנגד לבניה המרקמית גם במחיר לתת זכויות על המגדלים. גם מפתח של 2.1 זה עדין ריווחי ליזמים. נתן אלנתן : זוהי לא תוכנית של פינוי בינוי שבה צריך לבדוק רווחיות, זוהי תוכנית של תמ"א 38, ניתנים כאן זכויות לפי תמ"א 38 גם אם זה לא כלכלי. מיטל להבי : 72 האם יש שיתוף פעולה עם הדיירים. זיו יעקבי : לפרויקט הזה חתמו למעלה מ-80% מהדיירים, הוגש דו"ח כלכלי לעירייה.

**דיון פנימי :**

מאיר אלואיל : הרחוב עתיד לשנות את פניו. כל התפיסה של הרח' משתנה כדי להפוך אותו לעירוני יותר. הבניה המרקמית היא לא חומה, זו הסנונית הראשונה ברחוב, יצטרפו אליו הפרויקט בפנית בן יוסף ושדרוג מרכז שוסטר.

מיטל להבי: האם יש מעברים או זיקות הנאה?  
מאיר אלואיל: כן, יש מעבר דרך הפרויקט מרח' אחימאיר ומהשצ"פ ממערב אל רחוב עקיבא ברוך בעורפו.

ראובן לדיאנסקי: אם בקומות התחתונות היינו עושים 4 דירות בקומה ובקומות העליונות 6 דירות בקומה לגובה של 19 קומות זה יכול לשפר את התכנית הזאת ופותח את הבניה המרקמית.

אורלי אראל: זו תפיסה עירונית שהצגנו פה לאורך עשר שנים האחרונות, בכדי לחזק שכונות פרבריות את יוצר בינוי מלווה רחוב. בניה אורכית לאורך כל הרחוב במקרה הזה זה ברח' אחימאיר.

ראובן לדיאנסקי: אני מציע לאור המגבלה של 20 קומות, עד הקומה ה-6 או מה שיקבע, יהיו 4 דירות בקומה ולאחר מכן הבנין התרחב ל-6 דירות בקומה.

נתן אלנתן: בשביל זה צריך לעשות שינוי תפיסה תכנונית. בפרויקט אחד אי אפשר לבטל תפיסה.

ראובן לדיאנסקי: יש כאן 3 נושאים לשינוי. אחד לאפשר את הנגישות והפתיחות לרח' ללא החומה בדמות החומה המרקמית. שתיים לאפשר את הפרויקט מבלי להוריד בזכויות הבניה, ושלוש מגבלת הקומה אין בעיה לעשות 23 קומות.

נתן אלנתן: אי אפשר לבוא ולעשות שינוי תפיסה תכנונית כרגע לשם כך צריך לעשות דיון נפרד.

ראובן לדיאנסקי: זו הצעתי.

מיטל להבי: איך זה יוצר דופן רחוב חיה גם בגלל השימושים, ולכן אחת השאלות היא מה אנחנו מכניסים בשימושים.

מאיר אלואיל: יש מסחר חזק בשוסטר ויתווסף לרחוב גם מסחר במגדל המתוכנן בפינת בן יוסף ולכן אין דחיפות בפרויקט הזה לחזית מסחרית.

ראובן לדיאנסקי: מדוע שלא תישקל אפשרות שהבניה המרקמית תבנה מאחורה.

נתן אלנתן: ברגע שיש רח' עם המון מסחר צריך למצוא איזון. הרעיון שיש כאן הוא לעשות פונקציות שמשרתות את האוכלוסייה.

עודד גבולי: עולה כאן השאלה מתי דופן רחוב מוסיפה או גורעת, עם מסחר או בלי מסחר. במקום שאנחנו חושבים שכן צריך עם מסחר אנחנו דורשים זאת, רחוב אחימאיר הוא רחוב שהולכים בו ולכן לא צריך מסחר מה גם שיש.

ראובן לדיאנסקי: מאחר וזה רח' שהולכים בו צריך את הקטע הירוק.

אבגידור פרויד: בניסיון לכפות על העיר תוכנית אחת מקצה לקצה וזו טעות הסטורית. התחושה ללכת במגדלים היא תחושה לא טובה. הצורך לדוגמא שדופן מלווה רחוב ישקם עם מסחר. הפרויקט יהווה תקדים לכל רמת אביב שזו שכונה פרברית שנבנתה עם אחוזי בניה נמוכה ולכן שיתנו במקום 72 יח"ד 170 יח"ד הכל יהיה סגור ותיווצר הרגשה של חומה כאשר כעת יש שם שטח ירוק הפרויקט יהפוך לתקדים. איתי ארד פנקס: חשבתי שיהיה מסחר וכדאי להוסיף זאת.

ראובן לדיאנסקי: צריך שטח פתוח חוץ מהמגדלים.

נתן אלנתן: הצעה:

לאשר את התוכנית בכפוף לתיקונים הבאים:

- קומת קרקע בעלת חזית מסחרית
- שטחי השירות ע"פ התוכניות התקפות.
- מעבר עם זיקת הנאה בקומת הקרקע של המבנה הנמוך בצמוד למגדל ברחוב של לפחות 5 מטר.
- תיקון במצב הקיים בדרפט- בטבלה.
- סך הזכויות הסופי יקבע ע"פ תמ"א 38 תיקון א'.
- סך החניות יהיו 340 חניות.

הצעה של ראובן לדיאנסקי: אני מזדהה ע"פ דברי אביגדור.

הצעה למסחר בחזית היא הצעת סרק.

הבניה המרקמית תבוטל יקבלו את הזכויות שלהם במגדלים. הרחבת מקומות החניה במקום 300 יהיו 340 חניות.

**הצבעה:****בעד הצעתו של נתן אלנתן**

נתן אלנתן, יהודה המאירי, ניר סיבליה, מיטל להבי

**הצבעה:****בעד הצעתו של ראובן לדיאנסקי**

ראובן לדיאנסקי, שמואל גפן

הצעה של אל נתן התקבלה.

**הועדה מחליטה:**

- לאשר את התוכנית להפקדה בכפוף לתיקונים הבאים:
- א. קומת קרקע בעלת חזית מסחרית.
  - ב. שטחי השירות בתכנית יהיו ע"פ התוכניות התקפות.
  - ג. מעבר עם זיקת הנאה בקומת הקרקע של המבנה הנמוך בצמוד למגדל ברוחב של לפחות 5 מטר.
  - ד. תיקון במצב הקיים בדרפט- בטבלה.
  - ה. סך הזכויות הסופי יקבע ע"פ תמ"א 38 תיקון 3א'
  - ו. סך החניות יהיו 340 חניות.

**משתתפים:** נתן אלנתן, ניר סיבליה, יהודה המאירי, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, איתי פנקס ארד, שמואל גפן.

**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/עא3969 - עיצוב ארכיטקטוני אחימאיר 1	10/02/2016
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	6 - 0004-16

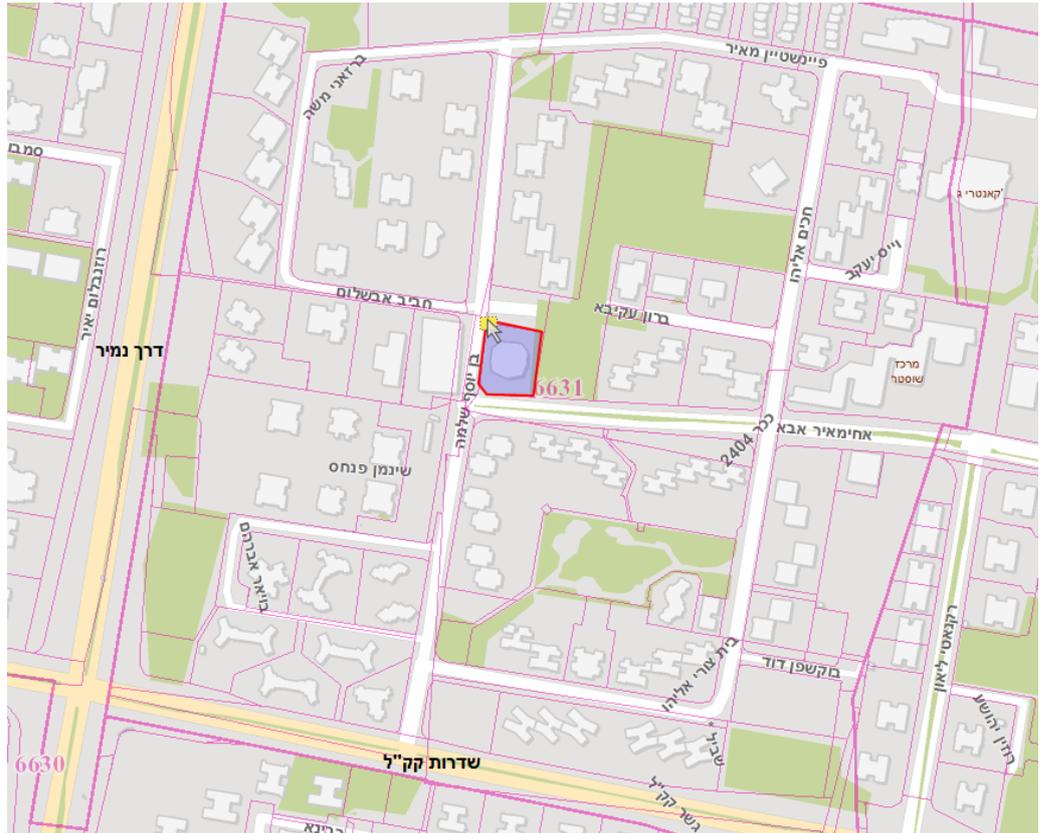
**מוסד התכנון המוסמך לאשר את תכנית העיצוב האדריכלי: ועדה מקומית**

**מיקום:**

צפון תל אביב, שכונת רמת אביב ג'

**כתובת:**

אחימאיר 1 פינת בן יוסף 20



**גושים וחלקות בתכנית:**

נתונים מתוך מערכת מעקב תב"ע

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6631		חלק מהגוש	129	

**שטח התכנית:**

3030 מ"ר

**מתכנים:**

אדריכל תכנית: אבנר ישר  
 מתכנן פיתוח ונוף: ז"ק רייכר אדריכלות נוף  
 יועץ בנייה ירוקה: WAWA ייעוץ ותכנון ירוק  
 יזם ובעלים: פרתם מבנים בע"מ

**מצב השטח בפועל:**

בשטח קיים מבנה בגובה שתי קומות המשמשות למסחר. במגרש קיים הפרש מפלסים של כ- 3 מ'. בהתאם, קומת המסחר הראשונה קבורה בחלקה.

**מצב תכנוני קיים:**

על המגרש חלה תכנית תא/3969/מח אשר אושרה במאי 2014 המייעדת את המגרש למגורים ומסחר ומאפשרת הקמת מבנה בגובה 16 קומות מגורים וקומת גג חלקית למגורים מעל שתי קומות מסחר. סה"כ 66 יחידות דיור. התוכנית קובעת זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים עפ"י המסומן בתוכנית. התכנית קבעה כי תנאי להיתר בניה הינו אישור הועדה המקומית לתוכנית עיצוב אדריכלי, לכל שטח התוכנית.

**מצב תכנוני מוצע:**

מבוקש הריסת מבנה קיים ובניית מבנה חדש הכולל:

מגדל בן 16 קומות מגורים, קומת גג חלקית למגורים ומעליה מתקנים טכניים מעל 2 קומות מסחר. מפלס מסחר תחתון מלווה את תוואי הרחוב בשונה מנספח הבינוי המנחה בתוכנית הראשית בו מופיע המסחר כחצי שקוע בתת קרקע. מעליו מסחר עליון עם גישה ישירה ממפלס הרחוב ומרתף החניה באמצעות מעליות ייעודיות מהמרתף. וכן דרך גרם מדרגות. במפלס קומת המסחר העליונה ועל גג מסחר תחתון מתוכננת בריכה לשימוש דיירי הבניין, גג מגונן פתוח לשימוש דיירי הבניין, מלתחות ושירותים כנדרש, הגישה דרך גרעין מגדל המגורים בלבד.

מרתף עליון: קומת שירות/טכני למגורים ולמסחר הכוללת חצר פריקה וטעינה, חדר חברת חשמל, חדרי טכניים חדרי האשפה המשותפים למגורים ולמסחר. כניסת משאיות נעשית דרך רמפה מרחוב אחימאיר בהתאם להוראות התכנית. גישה להכנסת סחורות ולחדרי אשפה של משתמשי המסחר נעשית ע"י מעליות מאזורי המסחר ומאזור המגורים. כ"כ מתוכננת אפשרות למעבר לחניון ציבורי הגובל מצפון בהתאם להוראות התכנית.

מרתף 2-: חניון ציבורי למעט שטחים כגון פירים טכניים, ירידת גרעין וכיו"ב), מתחת למפלס זה ממוקמים 2 מרתפי חניה לשימוש המסחר ושני מרתפי חניה לשימוש המגורים. סה"כ 5 מרתפי חניה.

גובה המבנה לא יעלה על 106+ מ' מפני הים בהתאם לתוכנית. מגדל המגורים מתאפיין בחדר ורטיקאלי משתנה, בשילוב מערכת קירות מסך עם חלונות ודלתות לפתיחה, זכוכית, אבן טבעית, לוחות אלומיניום, חיפוי בתליה יבשה אחר הכל באישור אדריכל העיר כתנאי להיתר. מעטפת מבנה המסחר מתאפיינת בקירות מסך, זכוכית/חיפוי אבן/לוחות אלומיניום/ אחר באישור אדריכל העיר כתנאי להיתר.

**טבלת נתונים:**

אין בתכנית העיצוב לשנות שטחים, גבהים ותכסיות שנקבעו בתכנית הראשית למעט תוספת שטחים עבור הגדלת מרפסות אותם ניתן לנייד ממבנים לשימור. על המתכנן והיזם להכין תוכנית לניוד זכויות למגדל עבור שטחי המרפסות.

**עיקרי הוראות התכנית הראשית**

שינוי ייעוד הקרקע מייעוד של מסחר לייעוד מעורב של מגורים ומסחר, כל זאת על ידי: קביעת הוראות בינוי למבנה מגורים אחד בן 16 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות קרקע (כאמור בסעיף 1.9) גבוהות המיועדות למסחר ועד 6 קומות מרתפי חניה. קביעת 66 יח"ד. 20% מתוך סך יח"ד יהיו יח"ד קטנות. קביעת שטחי מסחר בקומת קרקע תחתונה ועליונה. קביעת זכויות בניה למרתפים בהיקף של עד 6 קומות. קביעת הנחיות להפרדה תפקודית בין החנייה למגורים לחניה לשטחי המסחר. קביעת פתרונות תנועה וחניה.

**הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי****2. העיצוב האדריכלי****2.1 אפיון המבנים בפרויקט:**

- א. המתחם כולל מגדל מגורים, הממוקם מעל שתי קומות מסחר בגובה עד 6 מ' כ"א וחצר משק/אזור טכני. למגדל 16 קומות וקומת גג חלקית ומתקנים טכניים מעליה מעל 2 קומות מסחר. גג קומת המסחר בחלקה שטח ציבורי לרווחת דיירי הבניין וכוללת שטחים ירוקים, בריכה, בריכת פעוטות, ומלתחות. ובחלקה שטח מרפסת וגינון עבור דירות בקומה זו.
- ב. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים:
- הגובה המקסימלי למבנים ומספר הקומות של מגדל המגורים - ע"פ המותר בתכנית תא/3969/מח.
  - גובה לובי כניסה מגדל מגורים וקומת המסחר לא יעלה על 6.00 מ' נטו.
  - גובה קומת מגורים מקסימלי ברוטו מעל קומת מפלס הכניסה הקובעת:
    - קומות 1 עד 12: 3.50 מ'.
    - קומות 13 עד 15: 3.60 מ'.
    - קומות פנטהאוס 16-17: 4.50. מבלי לחרוג מהגובה האבסולוטי המותר.
- ג. קווי בניין - קווי הבניין של המגדל וקומות המסחר יהיו ע"פ תוכנית מפורטת תא/3969/מח - "פינת אחימאיר בן יוסף".

**2.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת****מגדל מגורים:**

- א. מגדל המגורים מתאפיין בחתך ורטיקלי משתנה, בשילוב מערכת קירות מסך עם חלונות ודלתות לפתיחה, זכוכית, אבן טבעית, לוחות אלומיניום, חיפוי בתליה יבשה אחר. סוג הזכוכית: עם מסנן קרינה מקסימום רפלקטיביות 14%. גמר גגות המבנה בתחום התכנית יעוצב באופן שימנע מפגע אסטטי מהצופים לגג בתאום ובאישור אדריכל העיר.
- ב. אזורים טכניים ואזורים ייעשה באופן מוצנע. מיקומם לפי תכנית העיצוב.
- ג. לא תותר התקנת צנרת גלויה או תעלות צנרת על חזיתות המגדל.
- ד. לא יותרו מרפסות מדלגות.

**קומות מסחר:**

- א. חיפוי בשילוב של קירות מסך, אבן, עץ או חומר דמוי עץ ואלומיניום. חלונות לפתיחה ישולבו בחזיתות. גמר גגות המבנה, שהוא שטח ציבורי לדיירי הבניין כמפורט לעיל, יעוצב באופן שימנע מפגע אסטטי באישור אדריכל העיר.
- ב. פתוח בחזית הרחוב בפרטים סטנדרטים.
- ג. אזורי המסחר הפונים למזרח. תעוצב מרפסת פתוחה בתחום עד קו גבול המגרש, בשילוב עץ, חומר דמוי עץ, אבן, ו/או אלומיניום באופן שימנע מפגע אסטטי באישור אדריכל העיר.

**2.3 קומת הקרקע/ קומת הכניסה:**

- א. הכניסה הראשית למגדל המגורים תהיה מרח' שלמה בן יוסף במפלס +32.80, מפלס הולכי הרגל.
- ב. מפלס כניסה למסחר תחתון:
- מרחוב שלמה בן יוסף: +31.00, +32.00, מפלס הולכי רגל - כניסה ללובי מעליות מסחר. הכניסה לחניית תקבע בהתאם לחלוקת חללי המסחר ובהתאם לתוואי הרחוב.
  - מרחוב אבא אחימאיר: מפלס הולכי רגל עבור הכניסה לחניית תקבע בהתאם לחלוקת חללי המסחר ובהתאם לתוואי הרחוב.
  - מגבול מגרש צפוני (סמוך לחלקה 133) +34.00.

- ג. מסחר עליון, מרחוב בן יוסף גישה למבואת מעליות ועליה למפלס +38.00, +39.00.
- ד. כניסות רכב לפי המתואר בתכנית ובכפוף לאשור אגף התנועה.
- ה. בשטח שבין המסחר העליון לגבול המגרש הדרומי (רחוב אבא אחימאיר) והמערבי (רחוב שלמה בן יוסף), תרשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בהתאם לתוכנית הראשית.
- ו. פיתוח מדרכות ושבילים בתחום התכנית יהיה ברצף מפלסי עם המדרכות הגובלות. רוחב מדרכה ציבורית לא פחות מ-3.5 מ'. המדרכה הציבורית מצטרפת לזיקת הנאה בתחום המגרש ברוחב 5 מ'.

**2.4 נגישות**

תכנון הבינוי והפיתוח יתייחס לתקנות הנגישות התקפות וייתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.

**2.5 מערכות****אורור חניונים :**

א. תתוכנן מערכת אורור חניונים, בתחום השטח הפרטי, באופן שלא יהווה מפגע להולכי הרגל ולמשתמשים בחצרות הציבוריות ובשצ"פ. מיקום פליטת אורור יבוצע בתאום ואישור אדריכל העיר ובאישור איכ"ס.

**חזית חמישית - טיפול במתקנים טכניים על הגגות :****מגדל מגורים :**

א. כל השטחים הפנייים על הגגות ירוצפו ו/או יכוסו בצמחיה ו/או יכוסו באבן בהירה ו/או בחצץ בגוון בהיר ו/או בדק עץ ו/או באגרנט הכולל פתרון למניעת חדירת מים.

**הנחיות אקוסטיות**

הפרויקט יתוכנן וייבנה ברמת בידוד אקוסטי בהתאם לתקנים המקובלים ובאשור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל-אביב-יפו.

**אשפה – פינוי אשפה, חדר אשפה :**

א. אצירת ופינוי אשפה, מיחזור- מיכלי האגירה לאשפה הביתית יהיו בתחום הבניינים. האשפה תיאגר בדחסנים בחדרים ממוזגים. המבנה וחדר האשפה יתוכננו כך שניתן יהיה להפריד בין אשפה רטובה ליבשה. עפ"י תקן ובתאום עם מחלקת התברואה ובהתאם לקובץ הנחיות להיתרי בניה בנושא זה.

**תאורה :**

א. תאורת חזיתות המבנה תיפתר בתחום המגרש בלבד. לא תותר תאורת הצפה למגדל. תאורה אדריכלית במידה ומבוקשת תוצג בהדמיות באישור אדריכל העיר.

ב. תאורת הפיתוח תתואם מול מחלקת מאור.

**סימון, שילוט ופרטים :**

א. כל השילוט ע"פ מדיניות הוועדה בנושא, בתאום ובאישור מח' השילוט.

**כיבוי אש :**

א. ברזי סניקה יתוכננו וישולבו במבנה.

- ב. מיקום רחבות כיבוי אש: רחבה אחת תמוקם ברחוב שלמה בן יוסף מול כניסה לחניונים, רחבה שניה תמוקם ברחוב אחימאיר מול כניסה לרחבת פריקה וטעינה.
- ג. הרחבות לא תסומנה בצבע אלא בשילוט בלבד, בתאום עם רשות הכיבוי ואדריכל העיר.

## 2.6 חניה

- א. מפלס מרתף חניה עליון 2- לחניון ציבורי בהתאם לתכנית תא/מח/3969. רמפת הכניסה לחניון התת קרקעי מתוכננת באופן שיאפשר שימוש עתידי בה לכניסה לחניון ציבורי עתידי במגרש הגובל מצפון בחלקה 133 בגוש 6631 בהתאם לנקבע בהוראות תכנית תא/מח/3969. החניון הציבורי כולל חנייה לאופניים ולאופנועים.
- ב. מפלס מרתף חניה 3- לחניון מסחר ומפלסים 4-, 5- לחניית המגורים.

## הנחיות הפיתוח הסביבתי

### 3.1 שטחים פתוחים / זיקות הנאה

המדרכה לאורך רחוב אבא אחימאיר ורחוב שלמה בן יוסף, תאפשר זרימה חופשית של אנשים בין שטח הפרויקט לבין המשך הרחוב הקיים. חומרי הגמר במדרכה זו יהיו על פי קובץ פרטים סטנדרטים. נטיעת עצים תהיה בהתאם לקובץ הנחיות פרק נטיעות עצים. עומק גנני באזורי נטיעות לא יפחת מ- 1.5 מ', באישור אגף שפ"ע.

השטח הפתוח בין החזית המזרחית של קומת המסחר העליון ועד לגבול המגרש תאפשר חיבור בין המסחר לגינה הציבורית (שצ"פ חלקה 126), בתאום ובאישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור חומרי גמר פיתוח ע"י אדריכל העיר. פרגולות מקורות אנכיות ממתכת מגולוונת וצבועה ומוטות פלדה עבור צמחיה מטפסת, בתאום ואישור אדריכל העיר.

זיקות הנאה להולכי רגל כמסומן בתוכנית מפורטת מס': תא/3969/מח – "פינת אחימאיר בן יוסף".

### 3.2 פיתוח השטח

הוראות כוללות:

- א. מי נגר- פתרון החדרה כקבוע בתוכנית.
- ב. הפיתוח במגרש כולל רחבות מרוצפות וגינות לאורך הרחובות שלמה בן יוסף ואבא אחימאיר, בכניסה למסחר העליון, ללובי מגדל המגורים, למרתף החניה ולרחבת חצר המשק.
- ג. רחבת כיבוי האש ממוקמת ברחוב שלמה בן יוסף. משתלבת עם חתך הרחוב לפי הנחיות אדריכל העיר ובאישורו.
- ד. הפיתוח במפלס הרחובות אבא אחימאיר ושלמה בן יוסף ולובי הכניסה למגדל ונותן מענה מלא לנגישות, הפיתוח בחזית המזרחית נגיש מרח' שלמה בן יוסף.
- ה. תיחום המגרש - חזיתות מזרחית וצפונית כוללות גדרות, גמר הגדר יהיה אלומיניום ו/או פלדה ו/או עץ ובחלקה תהיה בנויה בגמר טיח ו/או אבן. גובה וגמר הגדר באישור אדר' העיר כתנאי להוצאת היתר בניה.
- ו. הפיתוח במגרש מרביתו על חניון. על מנת להעשיר את מי התהום מתוכנן אזור בור החדרת מי תהום של מרב הנגר העילי במגרש.
- ז. עומק מצע שתילה על גג מרתף, בין המבנים ובקדמת המבנים ובכל מקום קו קיימים עצים על פי תכנית הפיתוח – יתוכנן בהתאם.
- ח. באזורי גינות במגרש שאינם על גג מרתף, כגון גג קומת המסחר ומרפסות הגג, יתוכנן עומק שתילה על פי הנחיות אדריכל הנוף.
- ט. סקר עצים – ראה נספח.
- י. גומחה ל"גמל" מים משולבת בקיר פיתוח באזור הכניסה לרחבת חצר המשק ו/או בכניסה למרתפי החניה.
- יא. פתחי אוורור מרתף משולבים במפלס הפיתוח. מיקומם על פי המסומן בתכנית.

### 4.1 נספח בניה ירוקה

מצורף לתכנית העיצוב וכולל:

- א. תכנון ביו-אקלימי- דו"ח הצללות והעמדת מבנים
- ב. דו"ח תרמי (דירוג אנרגטי)
- ג. חו"ד סביבתית – השפעת רוחות
- ד. ייצור אנרגיה
- ה. צמצום צריכת המים במבנה ובפיתוח
- ו. ניהול מי נגר
- ז. תופעת אי החום העירוני – מעטפת וריצופים



ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

לאשר את תכנית הפיתוח והעיצוב האדריכלי בתנאים הבאים :

1. השלמת מסמכי תכנית העיצוב בתאום עם הצוות ובאישור אדריכל העיר ומה"ע.
2. תכנון וסימון בתשריטים חניית דו גלגל למגורים לפי תקן.
3. תנאי להוצאת היתר בניה : הכנת ואישור תוכנית לניוד זכויות משימור למגדל עבור יתרת שטחי המרפסות.
4. תנאי להוצאת היתר בניה : הבטחת רישום זיקות הנאה וחתימה על הסכם הקמה והבטחת ניהול ותפעול של מרתף החניה לטובת העיריה והחניון הציבורי בהתאם לכתב התחייבות של היזם מתאריך 9/4/2014.
5. תנאי לקבלת תעודת איכלוס : רשום בפועל זיקות ההנאה ומסירת החזקה של החניון הציבורי לידי העירייה, הכל בהתאם להוראות התב"ע, כתב ההתחייבות הנזכר לעיל וחתימה על הסכם ניהול ותפעול.

**בישיבתה מספר 0004-16ב' מיום 10/02/2016 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

### מהלך הדיון:

מאיר אלואיל : זוהי תכנית עיצוב ארכיטקטוני שהיא תנאי להוצאת היתרי בניה. התב"ע אושרה לפני שנה וחצי ותכנית העיצוב מסתמכת על הוראות התב"ע.  
 אבנר ישר : מציג במצגת את תוכנית העיצוב.  
 ראובן לדיאנסקי : מדוע שהחניון יהיה תת קרקעי במקום חניון עילי.  
 אבנר ישר : יש כניסה מלמעלה לחניון הקרקע עם אופציה למגרש לרדת ל-1, אם לא ירצו את הרמפה שלנו. נתן אלנתן : כמה חניות ב-1 של העיריה?  
 אריאל שוב : 40 חניות.  
 מיטל להבי : אני מבקשת הסבר לגבי מה קיים במפלס הקרקע .  
 אבנר ישר : אין קולונדות במפלס הקרקע ישנה חזית זכוכית בגובה 2 קומות, יצרנו שטח ציבורי רחב לפני הבנין . כניסת הלובי לבנין המגורים רחבה. החנויות מלוות את הרחוב, והכניסה היא למעשה רמפה שיורדת לחצר של פריקה וטעינה עם שער, ורמפה שיורדת לחניון עם שער שמתרומם.  
 נתן אלנתן : מה זו החזית המסחרית?  
 אבנר ישר : יש כאן שצ"פ שיהיה בצמוד לו בית קפה. אפשר לעלות מהשצ"פ.  
 ראובן לדיאנסקי : מרתף החניה הוא בבעלות מי.  
 מאיר אלואיל : בבעלות היזם.  
 ראובן לדיאנסקי : אז מה אנחנו מקבלים פה?  
 מאיר אלואיל : זה תנאי מהתב"ע, זו תוכנית עיצוב.  
 עו"ד שוב : חניון העיריה הוא בבעלות העיריה. בתוך המגרש שלנו יש חניון במינוס 1 בבעלות פרטית שהתחייבנו להעביר את התפעול לרשות העיריה לזמן לא מוגבל.  
 נתן אלנתן : בפועל העיריה תתפעל את שני החנוונים ומקבלים 130 חניות למעשה.  
 ראובן לדיאנסקי : מה התנאי להוצאת היתר בבניית מינוס 1 ?  
 עו"ד שוב : אין צורך להכניס התניות שהם קנייניות.  
 עיז אלדין : כל החניון הציבורי בתוך הבנין עצמו, הם חויבו בשביל לא לחייב אותם לעשות חניה ציבורית בכדי לא לחייב אותם בתב"ע לעשות חניון בשביל העיריה. חוקית אי אפשר היה לחייב אותם לעשות חניון בתב"ע.  
 ראובן לדיאנסקי : האם התנאי להוצאת היתר מתייחס לחניון התת קרקעי הציבורי שבבעלות העיריה.  
 נתן אלנתן : כתוב לך שתפעול החניה שבבעלות העיריה והחניון הציבורי.  
 הראלה אברהם אוזן : על החלטה של הועדה המחוזית הגשנו ערר וכתוצאה מהסכמה שהגיעה עם היזם וכתוצאה מזו הערר נמחק והתוכנית התאשרה ופורסמה ברשומות לפני כשנתיים. הוגשה עתירה על התוכנית על ידי התושבים מחכים לפס"ד כבר שנה אבל התוכנית מאושרת.  
 נתן אלנתן : סעיף 4 נשנה את זה לתנאי להוצאת היתר באישור אגף הנכסים.  
 מיטל להבי : מה קורה עם שבילי האופנים.  
 מאיר אלואיל : יש צורך שהמדרכה תהיה בשטח ציבורי. וכדי להותיר מדרכה נאה סימנו את שבילי האופנים היכן שיש מפרצי חניה ולעתיד שירינו מקום לשבילי אופנים.  
 עו"ד שוב : יש לנו בקשה, יש לנו 700 מ' ניווד משימור ואנחנו מבקשים שזה לא יהיה תנאי להיתר.

אם לא יאשרו את התוכנית המקומית שאני עושה אני אבנה קומה פחות. אתם הכנסתם את זה כתנאי להיתר.

אורלי אראל: בעיצוב הזה חסרים לו 700 מטר.

הראלה אברהם אוזן: אתה תוכל להוציא היתר פחות 700 מ' בעיצוב הזה.

נתן אלנתן: צריך להפוך זאת כתנאי לאכלוס.

הראלה אברהם אוזן: הוא לא יקבל היתר בניה.

עו"ד שוב: אני לא רוצה שיאמרו לי עד שהתוכנית לא מאושרת אתה לא יכול לבנות בכלל.

הראלה אברהם אוזן: מה שחשוב שהבינוי שנמצא כאן זהו הבינוי התואם.

עו"ד שוב: הוא תואם.

#### הועדה מחליטה:

לאשר את תוכנית העיצוב ולתקן את חו"ד הצוות ע"י מחיקה של תנאי בסעיף 3, ותיקון סעיף 4 "כך שתנאי להוצאת היתר בניה יהיה: הבטחת רישום זיקות הנאה ואישור אגף הנכסים".

#### משתתפים:

נתן אלנתן, יהודה המאירי, שמואל גפן, ראובן לדיאנסקי, איתי ארד פנקס, ניר סבילה, מיטל להבי.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/4415 - המשתלה מגרש 91	10/02/2016
דיון בדיווח חוו"ד ועדה מחוזית	7 - 16-0004

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:**  
הועדה המחוזית לתכנון ובניה תל אביב יפו

**שם התכנית:** תא/4415 מגרש 91 במשתלה מס' מבא"ת 507-0231464

**מיקום:**

שכונת המשתלה, מגרש 91



**כתובת:**

תל אביב - יפו  
וילנסקי משה 11

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6651	מוסדר	חלק מהגוש	298	

**שטח התכנית:** 6.665 דונם

**מתכנן:** יער אדריכלים

**יזם:** רשות מקרקעי ישראל דרך מנחם בגין 125 תל אביב 6107201

**בעלות:** קק"ל ע"י רשות מקרקעי ישראל ועיריית תל אביב

**מצב השטח בפועל:**

מגרש פנוי עליו מבנה שנאים קיים וחורשה זמנית

**מדיניות קיימת:**

גובה הבינוי בתכנית 2069'ד' במגרשים הסמוכים 4 קומות בחזית לרחוב ו8 קומות בעורף המגרש. לפי מדיניות הועדה המקומית בפרויקטים חדשים לא יאושרו דירות גן בחזית לרחוב.

**מצב תכנוני קיים:**

תב"עות תקפות: 2069'ג', 2069'ד' שכונת המשתלה

מגרש 91 בתכנית 2069ג' ו-2069ד' המשתלה צפון מזרח, הוגדר לתכנון בעתיד כיוון שבעת אישור התכנית עבר מעל המגרש קו מתח עליון. זכויות הבניה למגרש, שנקבעו בתכנית 2069ד', הם 90 יח"ד בשטח ממוצע 100 מ"ר, סה"כ 9,000 מ"ר. כמו כן נקבעו מס' הקומות 4/8 וקווי בניין. נקבע בסעיף 14 בתכנית 2069ג' כי תוכן ביחס למגרש זה תכנית מפורטת בעתיד.

שטח התכנון: 6.665 דונם  
זכויות בניה: 90 יח"ד סה"כ 9000 מ"ר.

### מצב תכנוני מוצע:

מטרת התכנית:

4 מבני מגורים בני 7 קומות מעל קומה מסחרית סה"כ 90 יח"ד בשטח ממוצע 85 מ"ר סה"כ 7650 מ"ר ו- 1,350 מ"ר מסחר.

תכנית 2069ג' ו-2069ד' כאמור קבעו שימוש, זכויות בניה, מס' יח"ד, מס' קומות וקווי בניין כעת במסגרת התכנית המפורטת עפ"י סעיף 14 קובעים את יתר ההוראות הנדרשות להוצאת היתר בניה שניתן לאשר או לשנות בסמכות ועדה מקומית:

- הוראות בינוי ועיצוב אדריכליים: קביעת קולונדה בקומת הקרקע, נסיגות בקומה ראשונה וחמישית ושינוי גודל ממוצע של יח"ד קווי בניין.
- שינוי קווי בניין
- קביעת זיקת הנאה למעבר לציבור בקולונדה מסחרית
- הוספת שימוש מסחר בקומת הקרקע

פירוט יעדים/שימושים: מסחר בקומת הקרקע ומעליו 7 קומות מגורים.

לפי תיקון 101 סעיף א(12) הוספת שימושים והגדלת השטח הכולל המותר לבנייה, במגרש שאינו מיועד למבני ציבור בתכנית, בכפוף להוראות אלה:

- (א) הוספת השימושים והגדלת השטח כאמור יהיו מותנות במימוש יעדים ציבוריים בתחום המגרש או במגרש הגובל כגון חיזוק בניין קיים, פיתוח שטח פרטי פתוח בתחום המגרש תוך קביעה בתכנית של זכות הנאה לציבור לשימוש בו וכל יעד ציבורי אחר שאישר שר הפנים לעניין זה;
- (ב) הוספת השימושים במסגרת הגדלת השטח המותר לבנייה או הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה לא יעלו על 15% מסך השטח הכולל המותר לבנייה במגרש ובלבד שהיקף ההגדלה או השימושים הנוספים כאמור, יהיה ביחס סביר להיקף היעדים הציבוריים;

כיעד ציבורי בתכנית מוצע סימון המרווח הקדמי מול המסחר בקומת הקרקע ותחת הקולונדה כזכות הנאה לציבור ובנוסף הקצאת 20% מהדירות בפרויקט לדיור להשכרה במחיר מפוקח.

1,350 מ"ר למסחר מהווים 15% מהשטחים המותרים לפי תכנית 2069ד'.

### זכויות בניה:

יעוד	שטח עיקרי				שטחי שירות			
	מעל הקרקע		מתחת לקרקע		מעל הקרקע		מתחת לקרקע	
	מ"ר	%	מ"ר	סה"כ	מ"ר	%	מ"ר	%
מגורים	7650	0	0	7650	3600	0	לפי ע"ד	0
מסחר	1350	0	0	1350	180	0	0	0

1 - % מהשטח העיקרי  
2 - % משטח הקרקע

צפיפות: 13.5

שטח ממוצע ליח"ד: 85

מספר יח"ד ששטחן 45-90 מ"ר: 90

סה"כ יח"ד: 90

**נתונים נפחיים :**

מספר קומות : מ : 1 עד : 8

תכסית : 55%

קווי בניין : קו בניין לרחוב 5.0 מ' קו בניין אחורי 5.0 מ' קו בניין צדי 3.0 מ'

**עקרונות ודברי הסבר נוספים :** מגרש פנוי בשכונה קיימת. 4 בנייני מגורים 7 קומות מעל לקומה מסחרית מלווה בקולונדה. מעל לקומת מגורים רביעית הבניין מדורג על מנת לשמור על חזית הרחוב

**תחבורה, תנועה, תשתיות :** מערך התנועה יהיה כפי שנקבע בתוכנית 2069 ד' התוכנית הראשית. כניסות לחניה יהיו מרחובות משולבים 72, 73 כל החניה תהיה בתחום המגרש עפ"י תקן החניה שנקבע בתוכנית הראשית. תשתיות חשמל ותקשורת יהיו תת קרקעיות בלבד כפי שמתחייב מהתוכנית הראשית.

**עיצוב :** כל הבתים יחופו אבן טבעית מסותתת בסיתות מסמסם או שווה ערך כדוגמת הבניינים הקיימים בשכונה וכמוגדר בספר השכונה. החזית המסחרית תלווה בקולונדה גובה הבניינים 4 קומות לחזית הרחוב ו 8 קומות בחזית אחורית, תואם את חזית הרחוב הקיימת והמתוכננת ומשלימה את קו הרקיע הצפוני של השכונה בגבול רמת השרון.

**התייחסות לסביבה :** תוספת של חזית מסחרית מקורה בקולונדה בהתאם ליעדי מדיניות תכנונית עירונית של עירוב שימושים ועל מנת ליצור חזית עירונית פעילה כתחליף לדירות גן בחזית לרחוב. הקו הכחול של התוכנית הוא גבול המגרש. מאזן שטחי ציבור (שצ"פ ושב"צ) עודכן במסגרת אישור תכנית 2069 ד' בה נקבעו עבור המגרש זכויות הבניה ומס' יח"ד.

**איכות סביבה :**

בהוראות תכנית 2069 ד' רשום : מבנה השנאי הקיים במגרש 91 ישולב בתכנית העיצוב הארכיטקטוני ותוגש למגרש זה. מגיש הבקשה יהיה רשאי להעתיק את מבנה השנאי ולשלב בתכנון המבנים שיבנו על המגרש על חשבונו ובאישור חברת החשמל. המלצת הצוות שמבנה השנאי יועתק ממקומו כדי לאפשר תכנון אופטימלי על המגרש ללא צורך להתחשב באילוף קיים זה.

עצים קיימים : כל עץ שיהיה הכרח לעקרו, יועבר ויינטע בשטח ציבורי לפי הוראות אגרונום העירייה ומהנדס העיר ובאישורו.

תכנית עיצוב ארכיטקטוני : הבניה בשטח התכנית תותר אך ורק בהתאם לתכנית עיצוב ארכיטקטוני שתאושר ע"י הועדה המקומית כפי שמפורט בתכנית הראשית.

**טבלת השוואה :**

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
שטחי בניה	9,000	9,000
גובה	4-8 קומות	8
תכסית	לא נקבע	55%
מקומות חניה		לפי תקן החניה למגורים ומסחר המקובל בעת הוצאת היתר הבנייה

**התאמה לתכנית המתאר תא/5000 :**

מסמך לבדיקה	תא/5000	מצב מוצע	התאמה +/-	
תשריט אזורי ייעוד	אזור הייעוד שבתחומו התוכנית המוצעת :	אזור מגורים בבניה מרקמית	+	
	רח"ק מקסימאלי :	2	+	
	צפיפות	12-24 יח"ד/דונם	13 יח"ד/דונם	+
נספח עיצוב עירוני	מספר קומות מקסימאלי :	8	8	+
נספח אזורי תכנון	הגדרת האזור/רחוב בנספח אזורי התכנון :	מס' 206 מתחם מגורים רגיל	מגורים	+

+	8	אזור מגורים בבניה מרקמית. מספר קומות מירבי 8.	הוראות מיוחדות לאזור התכנון:	הוראות התוכנית, פרק 5
---	---	-----------------------------------------------------	---------------------------------	--------------------------

**בדיקת מאזן שטחי ציבור בשכונת המשתלה**

**1. כללי:**

לפי בקשתך בדקנו את היקף שטחי הציבור הנדרשים בשכונת המשתלה בעקבות התוספת המתוכננת של 90 יח"ד בהשוואה להיקף שטחי הציבור שהוקצו בשכונה במסגרת שתי התוכניות המאושרות (2069 ג' + 2069 ד').

ערכנו את הבדיקה למרות שלמיטב הבנתנו תוספת של 90 יח"ד בשכונה הכוללת כבר 1,650 יח"ד מאושרות אינה משמעותית לאיכות המענה שמספקים שטחי הציבור בשכונה. הבדיקה מראה כי היקף שטחי הציבור שהוקצו בתוכניות המאושרות נותן מענה לשטחי הציבור המקומיים הנדרשים נורמטיבית.

**2. ההנחות בבסיס הבדיקה:**

א. מספר יח"ד: 1,650 יח"ד בתוכניות המאושרות ו- 90 יח"ד במסגרת התוכנית המקודמת כיום, סה"כ 1,740 יח"ד.

ב. גודל משק בית: גודל משק הבית בשכונה לפי נתוני מפקד 2008 - 3.0.

ג. התפלגות גילים: התפלגות הגילים בסוף שנת 2013 לפי נתוני למ"ס. שיעור הילדים בגילאי 0-19 לפי התפלגות זו- 33% מכלל האוכלוסיה.

**3. שטחי ציבור מקומיים נדרשים (נורמטיבית) מול שטחים שהוקצו בתוכניות**

התוכנית	מס' יח"ד	מספר תושבים	שטח נדרש נורמטיבית		שטח שהוקצה בתוכנית	
			שב"צ	שצ"פ	שב"צ	שצ"פ
תוכנית 2069 ג'	1,400	4,200	23.5	29.3	33.4	43.4
תוכנית 2069 ד'	250	750	4.2	5.3	3.3	0.6
תוכנית בהכנה	90	270	1.5	1.9	-	-
סה"כ שכונת המשתלה	1,740	5,220	29.2	36.5	36.7	44.0

**4. סיכום**

א. על-פי הבדיקה, שטחי הציבור שהוקצו בתוכניות נותנים מענה מלא לצרכי הציבור המקומיים הנדרשים לאוכלוסיה הצפויה להתגורר בשכונה לעת מימוש כל יח"ד המתוכננת בשכונה.

ב. בנוסף, שטחי הציבור שהוקצו נותנים מענה גם לשטח לבנייני ציבור הכלל-עירוני הנדרש נורמטיבית (5.3 דונם) ולמחצית מהשצ"פ הכלל-עירוני הנדרש נורמטיבית (8 מתוך 16 הדונם הנדרשים).

טופס  
15914

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה

**(תל אביב- יפו)**

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

1

<b>החלטת התכנית</b>			
מספר התכנית	שם התכנית	מגיש התכנית	עורך התכנית
507-0231464	תא/ 4415 המשתלה 91	רמ"י	אביב יער
<b>היהו הרשות והוועדה</b>			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
הוסמכה (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 checked="" type="checkbox"/> אין
<b>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולקשרה</b>			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מחוזית</b> כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מקומית</b> כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
הנושאים בהם התכנית עוסקת	מס' הסעיף או זיהוי השטח בכללית	מילות הסעיף בחוק או ההוראות הרלוונטיות בתכנית הפוללת לשטח התכנית	
שינוי קו בניין	א.62 (א) (4)	שינוי קו בניין	
הוראות בינוי ועיצוב אדריכליים	א.62 (א) (5)	קביעת קולונדה בקומת הקרקע, נסיגות בקומה ראשונה וחמישית ושינוי גודל ממוצע של יח"ד	
קביעת זיקת הנאה	א.62 (א) (19)	קביעת זיקת הנאה למעבר לציבור בקולונדה מסחרית	
הוספת שימוש מסחר	א.62 (א) (12)	הוספת שימוש מסחר במגרש שאינו מיועד למבנה ציבור בתנאי מימוש יעדים ציבוריים בתחום המגרש	
הערה: התכנית הינה תכנית מפורטת עפ"י סעיף 14 בתכנית 2069ג', אשר קבעה ביחס למגרש זכויות בניה, קווי בניין, מס' קומות ומספר יח"ד למגורים ולפיכך למרות שהשטח מוגדר בה כ"איזור לתכנון בעתיד" היעוד לפי תכנית 2069ג' הינו למגורים.			
<b>הצעה וחוות דעת</b>			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
<b>מהנדס הוועדה</b>			
שם ושם משפחה עודד גבולי, אדר'	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
	0592082013		24/6/15
<b>היועץ המשפטי לוועדה</b>			
שם ושם משפחה הראלה אברהם אוזן, עו"ד	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
	2438976-1		8.6.2015

**חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)**

ממליצים לאשר את הפקדת התכנית. התכנית ממלאת כמה יעדים של עירוב שימושים, הוספת תמהיל של דירות קטנות לשכונה ושיפור הקשר בין הרחוב לחזית הראשית ע"י תוספת חזית מסחרית בקומת הקרקע מלווה בקולונדה וזאת במקום דירות גן בחזית עם גדר אטומה לרחוב. המסחר בקומת הקרקע יחזק את העירוניות בשכונה ויהיה תוספת למסחר המועט ובעל הנגישות המוגבלת הקיים בלב השכונה.

**החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 186ד' לחוק**

**בישיבתה מספר 0011-15ב' מיום 24/06/2015 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

**מהלך הדיון**

מאיר אלואיל : מציג את התוכנית. המגרש בשטח של כ- 6.5 דונם בבעלות משותפת של עיריה עם קק"ל. זהו המגרש האחרון שנותר לתכנון בשכונה. חצה אותו קו מתח עליון שהוסר לפני כשנה. אנחנו מבקשים להמיר חלק מהזכויות, שהוגדרו עברו בתכנית האחרונה ונועדו למגורים, עבור מסחר 15% מהזכויות לחזית מסחרית. אהרון מדואל : בסעיף 1א לתב"ע ק מאפשר לך להוסיף שימושים תמורת תועלת ציבורית זו הקולונדה של שימושי המסחר.

מאיר אלואיל : אנחנו מבקשים להמיר חלק מזכויות המגורים עבור שטחי מסחר בחזית הבניין בקומת הקרקע. כתועלת ציבורית אנחנו מפקיעים חלק מהמגרש למעבר הציבור מתחת לקולונדה שמלווה את המסחר וזה בנוסף לקו בנין של 5 מ' שיהיה שם בחזית, כך מקבלים מרווח קדמי מאוד נאה. בנוסף אנחנו מציעים ש 20% מהדירות בבנינים יהיו דירות להשכרה. במקום דירות של 100 מ"ר יהיוהדירות בשטח ממוצע של 85 מ"ר.

התוכנית היא יחסית שמרנית בהתייחס לנתוני המגרש, התכנית מתאימה לאופי השכונה ולזכויות, הגבהים והנפחים שהוגדרו בתכנית הראשית. לגבי השימוש המסחרי, בשכונה יש מסחר בלב השכונה בככר, אך הוא מועט ובעל נגישות מוגבלת, לכן תוספת מסחר תועיל לשכונה. ראובן לדיאנסקי : האם יש סקר של שטח חום.

מאיר אלואיל : נעשתה בדיקה ע"י היח' לתכנון אסטרגי לשטחי ציבור נדרשים פי הסטנדרטים המקובלים.

מיטל להבי : תכנית בסמכות מקומית איפה מתבססות הזכויות.

דורון ספיר : בתחילת הדיון הנושא הוסבר.

מאיר אלואיל : בגלל שעבר שם קו מתח עליון לא שחררו את המגרש הזה כשאר המגרשים והשאירו לו את ההגדרה מגרש לתכנון בעתיד למרות שהגדירו עבורו את כל שאר הקריטריונים כזכויות, מס' יח"ד, מס' קומות וכו'.

מיטל להבי : בנוגע למסחר האם הדפנות שברחוב לא קרובות מדי. האם קובעים שהמקום הזה יהיה ממגורים מה החלופות למסחר.

מאיר אלואיל : בתכניות חדשות אנחנו לא מקדמים יותר דירות גן בחזית לרחוב בשל העובדה שהן יוצרות מעין חומות בחזית הרחוב. לכן מסחר זה ממלא עוד יעד תכנוני .

מיטל להבי : האם כתוצאה שאתה עושה מסחר גדל המרווח ב 5 מ'.

מאיר אלואיל : כן

מיטל להבי : מה תקן החניה?

מאיר אלואיל : כפי שמקובל בעת הוצאת היתר.

אהרון מדואל : החזיתות המסחריות הם לא במקום ויש התנגדות של הדיירים. בשכונות כאלה צריך לחזק מוקדים מסחריים.

ראובן לדיאנסקי : לעניות דעתי מוקדים מסחריים הם מוקדים שמושכים פעילות מסחרית.

יובל מור ועד שכונת המשתלה : אנחנו מבקשים להפסיק את התכנון במגרש גם מאחר ולטענתנו התוכנית היא לא בסמכות הועדה המקומית.

הטיעונים הם : לא הוגשה בדיקת קרינה כאשר יש מבנה של חוות טרנספורמטורים של חברת החשמל באזור. חסר תסקיר תנועה עדכני, תסקיר אחרון נעשה ב 2004. חישובי שצ"פ - גודל משק הבית הם לא מעודכנים מקדם 3 הוא לא עדכני יש לחשב לפי עם מקדם גבוה יותר.

השטחים שהופרשו לצורכי שצ"פ בקדמת השכונה אינם שטחים שמשמשים בפועל את תושבי השכונה. מדובר על מדשאה שלא משמשת את תושבי השכונה ומהווה חיץ בין השכונה לכביש. בנוסף השטח מפריד בין השכונה לגני צהלה השטח הזה הוא ללא מוצא הוא לא אמור להיחשב שצ"פ. אנחנו מבקשים להוריד את השטחים של הברכות הציבוריות של מקורות שנמצאות בפארק. בריכות מים לא צריכות להיות מוצגות בפני הועדה כשטחים ציבוריים.

הוספת השימושים – אין בסמכות הועדה המקומית להוסיף את השימושים. זיקת הנאה מתחת לקולונדה מסחרית לא יכולה להיחשב כיעד ציבורי. הקצאת דיור במחיר מפוכח דבר שלא הוגדר על ידי השר. ניצול יחידות הדיור – סעיף 10 ב' בתוכנית המתאר תוכנית 2069ד' על התכולה שלה נמנה מגרש 91. הסעיף קובע שה"כ יחידות בתחום התוכנית לא יעלה על 452 סעיף 11 קובע כי סטיה מכמות יח' הדיור יהווה סטיה ניכרת בטבלה המצורפת כבר יש 452 יח"ד ויש סטיה ניכרת. אנחנו מבקשים לקבל הבהרות מהועדה המחוזית. תנאי לקיום ההיתר הבניה לתוספת יח"ד יהיה הרחבת צומת השכונה. יש היתרים יש בניה אך עדין לא נערכו שום פעולה של העיריה על מנת לעמוד בתנאים שנתנו לה. לגבי הבניה לגובה היא בניה לא נכונה המגרש הוא חלק ממבנן קודם. תכנית המתאר מדברת על המבנן על צפון מזרח ועקרונות האדריכלים צריכים לחול על המבנן הזה. בבניה הקיימת תוכנן 8 קומות בעורף ו-4 בחזית מאחר שהמגרשים רחבים. לא נעשתה של 8 קומות מול בניינים קיימים. גבעה מדורגת של שני בניינים גבוהים יורדים ל-6 קומות כל מה שמקיף את המבנן מדורג. בניה של 8 קומות תסגור גוש בניינים של 6 קומות ואין לזה תקדים בשכונה ואנחנו מתנגדים לבניה של 8 קומות.

מדובר בחיי קהילה המגרש משמש לצורכי ציבור. לדוגמא במגרש הזה מתקיים חוג כדורגל. אני מבקש להפסיק לתכנן על המגרש.

עמי אלמוג: במשפט: דירות להשכרה מפוכח אנחנו מבקשים שהמילה **מפוכח** תמחק מהמשפט. אהרון מדואל: הייתה טענה שנוצלו הזכויות.

#### דיון פנימי:

ראובן לדיאנסקי: אני ממליץ לערוך סיור.

דורון ספיר: זהו מגרש ריק.

אהרון מדואל: מצטרף להצעתו של ראובן.

עודד גבולי: אני ממליץ שאם הועדה רוצה לקדם את התוכנית שהתוכנית תהיה בסמכות מחוזית ולא מקומית.

נתן אלנתן: מצטרף להצעתו של מהנדס העיר.

דורון ספיר: נאשר את התוכנית בסמכות מחוזית.

ראובן לדיאנסקי: אנחנו רוצים לצאת לסיור.

#### הועדה מחליטה:

לצאת לסיור במקום.

משתתפים: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, אהרון מדואל, שמואל גפן, מיטל להבי ונתן אלנתן.

**החלטה זו תהיה בטלה תוך 3 חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק**

**בישיבתה מספר 0016-15ב' מיום 09/09/2015 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

הנושא ירד מסדר היום לבקשת חבר הועדה שהשתתף בסיור ולא נמצא בועדה כיום.

משתתפים: אהרון מדואל, ניר סביליה, אופירה יוחנן וולק, שמואל גפן ואלון סולר.

התכנית מובאת בזאת לדיון נוסף.

בהתאם להחלטת הועדה מתאריך 24/6/15, התקיים ביום 27/7/15 סיור במגרש 91 בשכונת המשתלה. בסיור השתתפו: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, אילן רוזנבלום, מאיר אלואיל, מיכל פרנקל - יו"ר ועד השכונה, ונציגי חברת 'דירה להשכיר' ענת צור, יעל מרום אבישר, וטל זוראל.

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 786' לחוק

בישיבתה מספר 0017-15' מיום 07/10/2015 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

### מהלך הדיון:

מאיר אלואיל : ממליצים לאמץ את חוו"ד מהנדס העיר ולהעביר לסמכות מחוזית. נציג תושבים יובל מור : תומכים להעביר את התוכנית לסמכות מחוזית. התב"ע של המגרש ושל הבניה בשכונת המשתלה יש לה התניות מסויימות שהעיריה לא עמדה בהם העלתי את זה בדיון הקודם אני מבקש שיצויין בפרוטוקול.

דורון ספיר : אם העלת את זה בדיון הקודם זה נרשם בפרוטוקול. יובל מור : בתב"ע המקורית היתה התניה להרחבת הכניסה לשכונה כחלק ממתן היתר בניה וחלק ממתן אישור איכלוס. הבניה נמצאת בשלבים מתקדמים אנחנו נתנגד לאיכלוס ויכולות להיות השלכות לגבי אנשים שקנו שם דירות.

מאיר אלואיל : הוא מתנגד להיתרי בניה זה לא קשור לתכנית. דורון ספיר : הוא רוצה שיהיה רשום לפרוטוקול. יובל מור : באישור התב"ע של כל המגרשים שנמצאים בבניה וגם בתכנית הנדונה היתה התניה להרחבת כביש הגישה לשכונה ברח' משה סנה ואלי כהן. ההתניה היתה במתן היתרי הבניה למרות שלא נעשתה הרחבה. האם העיריה יכולה לעשות זאת? ומעבר לזה יש התניה נוספת לאישורי איכלוס בתנאי שכל התניות התממשו.

מיטל להבי : יש כמה דברים שצריך לחשוב לפני שמעבירים למחוז כמו למשל אחוזי בניה, צריכים לחשוב אם רוצים לקדם את התוכנית למחוז או לא.

ראובן לדיאנסקי : כלומר אם יש לנו הסתייגויות זה המקום לבוא ולהעיר אותם. מאיר אלואיל : התוכנית היא בתת ניצול של המגרש ומתחשבת בסביבה הקיימת. היא לא משנה את הזכויות הקיימות. הועדה המחוזית יכולה להוסיף זכויות. לדעתי כדאי שהועדה המקומית תמליץ על התוכנית כפי שקודמה עם הזכויות היחסית שמרניות ולקוות שהועדה המחוזית לא תגביר זכויות ותיתן יותר זכויות. מי שמתנגד לתכנית משיקולים של גובה צריך לאמץ אותה ולא להתנגד לה כי בסמכות מחוזית הנושא הזה יכול להיפרץ.

לגבי התנועה התושב אומר שבתוכנית הראשית תנאי איכלוס יהיה רק לאור תנאים מסוימים תנועתיים והוצאו היתרים ובידי התייחסות של מנהל אגף התנועה הקודם שלמה פלדמן, בה הוא מנמק איזה שיפורים נעשו והוא לא רואה שום מניעה.

מיטל להבי : אז לא עשה. יש תנאי שנאמר שיש להרחיב את הכביש בוצע התנאי או לא בוצע. פרנסין דויד : מי שצריך לאשר את זה אגף התנועה.

דורון ספיר : כאן צריכה להיות חוו"ד משפטית ולא חוות דעת אגף התנועה, כי אם יש תנאי בתב"ע צריך לבדוק אם התנאי בוצע או לא בוצע בהיבט המשפטי של הענין.

דורון ספיר : זכויות הבניה יעלו אם התוכנית הזו תועבר לסמכות מחוזית. פרנסין דויד : לדעתי ההרחבה בוצעה לפני כמה שנים.

דורון ספיר : עלתה כאן טענה שלא קשור לדיון שצריכה לקבל מענה גם תכנונית וגם משפטית. אם התכנית תועבר למחוזית זכויות הבניה יעלו שיהיה לכם ברור.

יובל מור : למיטב הבנתי יש מגבלות של גובה במגרש הזה. לכן אני לא לגמרי משוכנע שאפשר להגדיל. ההתנגדות הראשונית שלנו היא הוספת יעודים שערכתם, השינויים היו הוספת יעוד מסחרי שאנחנו מתנגדים לכך במתכונת המוצעת של עירוב שימושים. הנימוקים אמורים להיות מימוש יעדים ציבורים במגרש. מימוש יעד ציבורים במגרש. מימוש יעד ציבורי הוגדר ע"י המתכננים 1 מתן זיקת הנאה מתחת לקולונדה זהו לא מימוש יעוד ציבורי ובנוסף הקפאת דיוור בפיקוח המגרש נמצא בבעלות עיריית ת"א ורמ"י והמשפט היחיד שהנציג של רמ"י בפרוטוקול הקודם הוא אמר שהוא מבקש להוריד את המשפט "בפיקוח". לכן אני לא חושש ללכת למחוזית.

להבי מיטל : אני רוצה שהועדה תשים לב ליעוד ציבורי. תוספת של חינוך או תוספת מרכז מסחרי נטו. יובל מור : עקב הרחבת השכונה אנחנו רוצים שימוש אחר. לא רצינו קולונדה רצינו מסחר בקשנו מרכז מסחרי קטן עם חניה תת קרקעית שיוכלו לשלב בתי אוכל ומשרדים בלי עירוב שימושים. אם היה הליך של שיתוף ציבור אז זה שיתוף הציבור שלנו.

עמי אלמוג: התוכנית כן נתנה שטחי מסחר. אולם השימושים לא היו נכונים לתוכנית זה מה שקורה בשכונות. המגרש מיועד לתכנון בעתיד אולם בטבלה הצמודה לתשריט התב"ע רשומים 90 יח' דיור. המגרש יועד למגורים מדוע? זה לא ידוע כרגע. קו החשמל הוזז, התב"ע מייעדת את המגרש למגורים ו-90 יח' דיור לא נעלמות ופתאום נעשה קניון. השכונה היא שכונת מגורים בשביל עוד חנות לא צריך לעשות קניון. מסחר שכונתי יש לו אופי מסויים ולדעתי הוא לא צריך להופיע שם בטח לא להיות מגרש שלם למסחר שכונתי, העיריה והצוות מצאו פתרון בצורה חזית מסחרית. דורון ספיר: אפשר לעשות שתי קומות מסחריות ומעליו בנין. עמי אלמוג: אתם רוצים לראות מגדל? אין בעיה. יובל מור: המענה של המסחר שיש בשכונה הוא לא טוב. עמי אלמוג: מה שיש בשכונה נובע מתמהיל לא טוב. מיטל להבי: הם לא אשמים.

יובל מור: מדוע לא מגיעה לנו 1700 בתי אב - שכונה סגורה כמו שכונות סמוכות. ראובן לדיאנסקי: היה סיור איתי ועם יו"ר הועדה ובו הוסכם שיהיה ניסיון נוסף של הדברות. מאיר אלואיל: היה ניסיון נוסף של הידברות והוצגו דעות שונות בין התושבים ולא היתה עמדה אחידה כפי שמציג אותה כאן נציג התושבים. אנחנו מאפשרים פה לעשות דיון עם תושבים טרם הפקדת התכנית ולא לשמוע את שאר התושבים. לא נראה לי נכון. דורון ספיר: מונחת לפנינו תכנית כפי שהיא ואנחנו צריכים לקבל החלטה לגביה. אחרי שהיינו בשטח ועשינו מספר דיונים עם תושבים במקום, כל אחד הייתה לו דעה שונה לכן התכנית לא השתנתה.

#### הועדה מחליטה:

לאשר להעביר את התכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית בכפוף לחו"ד צוות.

מיטל להבי נמנעת.

**משתתפים:** דורון ספיר, מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי, אלון סולר, אופירה יוחנן וולק.

#### **דיווח על החלטת הועדה המחוזית:**

#### **הוועדה המחוזית המליאה בישיבתה מס' 832 מיום 25.01.16 דנה בתכנית שבנדון, והחליטה כדלקמן:**

לשוב ולדון במליאת הוועדה הבאה בה יודיעו בעלי הקרקע רמ"י ("דירה להשכיר") ועת"א על העדפתם באחת משתי החלופות:

#### **חלופה א:**

1. 7,820 מ"ר שטח עיקרי למגורים, 92 יח"ד, ובנוסף יותרו מרפסות בשטח של 9 מ"ר לדירה, ועוד 1,500 מ"ר שטחים עיקריים למסחר.
2. לפחות 20% מהדירות יהיו דירות קטנות ששטחן הכולל (עיקרי + ממ"ד) לא יעלה על 75 מ"ר, ו-20% מסך יח"ד יהיו להשכרה.
3. 6 קומות מעל קומת קרקע כפולה ועוד קומת גג חלקית.

#### **חלופה ב':**

1. 10,540 מ"ר שטחים עיקריים (7,820 מ"ר ו-2,720 מ"ר נוספים שהם תוספת של 32 יח"ד בשטח של 85 מ"ר ליח"ד). מספר יח"ד יהיה 132-140 יח"ד. בנוסף, יותרו מרפסות בשטח של 9 מ"ר ליחידת דיור, ועוד 1,500 מ"ר שטחים עיקריים למסחר.
2. כל יח"ד יהיו להשכרה.
3. 8 קומות מעל קומת קרקע כפולה ועוד קומת גג חלקית.

**הוועדה מציינת את העדפתה לחלופה ב' להשכרה של כל יחידות הדיור במלואן ולצמיחות.**

**בישיבתה מספר 0004-16ב' מיום 10/02/2016 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**מהלך הדיון:**

מאיר אלואיל: הועדה המחוזית דנה בתוכנית והחליטה שהאדריכלים יכינו חלופה עם תוספת זכויות למגורים, תוספת יחידות דיור ותוספת קומות ושכל הדירות יהיו להשכרה. מפרט את הדיווח. נתן אלנתן: אישרנו תכנית, המלצנו עליה והועדה המחוזית בקשה את המלצתנו לשני חלופות בינוי. ראובן: חשוב להדגיש שכל מה שקשור לדירות להשכרה זו לא השכרה מפוקחת זו השכרה לכל המרבה במחיר.

עיי אלעדן: זה כאן זה שונה. כאן דירה להשכיר מקדמת את הפרויקט.

נתן אלנתן: זהו פרויקט של המדינה?

עמי אלמוג: כן, מדובר בבעלות של 59% מדינה ו-41% עיריה.

עיי אלעדן: מבחינת המדינה הם רצו שכל הדירות יהיו להשכרה וחלק מהדירות יהיו ממחירי השוק. אורלי אראל: כל הדירות הם להשכרה.

עמי: החברה "דירה להשכיר" ישבו עם הועדה המחוזית ובקשו שכל הפרויקט יהיה דירות להשכרה והועדה המחוזית הסכימה לזה. 90 יח"ד הדיור המקוריות המחוז מסכימים לכך. לאחר מכן באה הועדה המחוזית ואמרה אנחנו חושבים שלאור הצפיפות שיש כאן, שכן אפשר להוסיף יחידות דיור להשכרה ותשאלו את הועדה המקומית אם הם מוכנים לכך.

מיטל להבי: כלומר חלופה ב' היא כולה להשכרה.

מאיר אלואיל: החלופה הראשונה שנדונה והומלצה ע"י הועדה המקומית היא 20% בלבד להשכרה.

עיי אלעדן: דירה להשכיר הם בקשו שזה לא יהיה בתב"ע כל נושא ההשכרה.

נתן אלנתן: האם החלופה שאנחנו הפקדנו הועדה המחוזית השאירה או שינתה אותה.

ראובן לדיאנסקי: השאירה אותה.

יובל מור ועד תושבי השכונה: אנחנו מבקשים להפקיד את חלופה א' שהיא עדיפה מחלופה ב'. נערך דיון שהמחוז חשב שיהיה קצר ונהפך לדיון ארוך מאוד, לא ניתנה מחשבה לאיזון תשתיות נקודה חשובה שלא נשכח בתב"ע במגרש הזה יש תנאים להיתר בניה סעיף 27ח' התנאי היה הרחבת הצומת כניסה לשכונה ולא נעשו שום עבודות וממשיכים לתכנן על המגרשים הללו.

נתן אלנתן: בכל מקרה אנחנו נמצאים בתב"ע ולא בהיתר בניה.

ראובן לדיאנסקי: יש כאן 2 אופציות שצריך להחליט.

עמי אלמוג: אלו זכויות קיימות.

ועד תושבים: חלופה 3 ע"פ התבע המקורית מדברת 90 יח"ד ללא מסחר. אפשר להשתמש בכל 90 יח"ד

וכך אפשר לא לבנות לגובה.

ראובן לדיאנסקי: לקבל אופציה א' עם תיקון והמלצה שכל 92 יח"ד יהיו דירות להשכרה.

**הועדה מחליטה:**

לקבל אופציה א' עם תיקון והמלצה שכל 92 יח"ד יהיו דירות להשכרה.

**משתתפים:**

נתן אלנתן, יהודה המאירי, שמואל גפן, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי.