

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

**פרוטוקול מספר 0008-16
י"ג אדר ב תשע"ו 23/03/2016 09:00 - 13:00**

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

השתתפו ה"ה:	דורון ספיר, עו"ד הרב נתן אל נתן מיטל להבי ארנון גלעדי שמואל גפן ראובן לדיאנסקי, עו"ד	מ"מ וסגן ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה סגן ראש העירייה סגן ראש העירייה משנה לראש העירייה חבר מועצה חבר מועצה
נכחו ה"ה:	עודד גבולי, אדר' הראלה אברהם אוזן, עו"ד אורלי אראל ריטה דלל, אינג' אלי לוי דנה שיחור אילן רוזנבלום, עו"ד רינה בר און רות אריאל אודי כרמלי, אדר' לריסה קופמן, אדר' דרור לוטן אלה דוידוף	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 מנהל אגף נכסי העירייה שמאית הועדה המקומית עוזר מ"מ ראש העירייה היחידה למניעת דלקות ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה מ. מח' תכנון מזרח וס. מנהל אגף תכנון העיר מ. מח' תכנון מרכז ס. מנהל מינהל החינוך לבינוי ופיתוח מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו
חסרים:	קרנית גולדווסר איתי פנקס ארד אהרון מדואל אסף זמיר אלון סולר	חברת מועצה חבר מועצה חבר מועצה ס. ראש העירייה חבר מועצה
משקיפים	אביגדור פרויד עידן עמית עוזאלדין דאהר מלי פולישוק, עו"ד	ארגון הקבלנים והבוניס בתל אביב - יפו 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 16-0008
י"ג אדר ב תשע"ו 23/03/2016 09:00 - 13:00**

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

תוכן סעיף	מספר עמוד	מספר סעיף
אישור פרוטוקול 16-0006 ב מיום 09/03/2016		
חלקה 11 בגוש 9006 דיון בהפקעה - דיון רגיל	1	1.
שינוי לתכנית עיצוב 2363(1) לב העיר דיון בעיצוב ארכיטקטוני	3	2.
פרזון 19-21 דיון בהתנגדויות	12	3.
מס' במערכת מקוונת 507-0159673 - וינגייט - לה גוורדיה התחדשות עירונית דיון בדיווח (2) החלטת ועדה מחוזית להפקדת התכנית	22	4.
שינוי יעוד מתחם חינוך ותרבות נוה שרת דיון בהפקדה	37	5.
מדיניות לשימושי מגורים במע"ר הצפוני דיון באישור מדיניות (3)	44	6.

בכבוד רב,

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

מטרת הבקשה:

אישור הפקעה – מבנה ביעוד ציבורי



כתובת: רח' פחד יצחק 11, יפו

גושים וחלקות בתכנית:

מצב השטח בפועל	יעוד ההפקעה	שטח ההפקעה במ"ר	שטח רשום במ"ר	בעלות	חלקה	גוש
בחלקה מבנה ציבורי לא בשימוש ובמצב פיזי רעוע.	מבנים ומוסדות ציבור	554.00	554.00	רשות הפיתוח מנוהל ע"י חברת עמידר	11	9006

מצב תכנוני קיים:

השטח להפקעה מיועד למבנים ומוסדות ציבור עפ"י: תב"ע 2660 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 5028 מיום 01/11/2001 ט"ו חשוון תשס"ב

מצב חוקי:

ההפקעה תבוצע לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך תפורסמה הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943. לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

חוו"ד מה"ע:

ממליץ להפקיע את חלקה 11 בגוש 9006 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943. לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י מקרקעין) אין מניעה תכנונית לאשר את ההפקעה.

בישיבתה מספר 16-0008/ב' מיום 23/03/2016 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדין:

גלעד טבת: מציג את שטח ההפקעה.
בחלקה מבנה ציבורי במצב פיזי לא טוב ולא בשימוש.
לאחר ההפקעה, העירייה תשפץ את המבנה ותשמיש אותו לטובת הציבור.

הועדה מחליטה:

לאשר להפקיע בגוש 9006 את חלקה 11 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

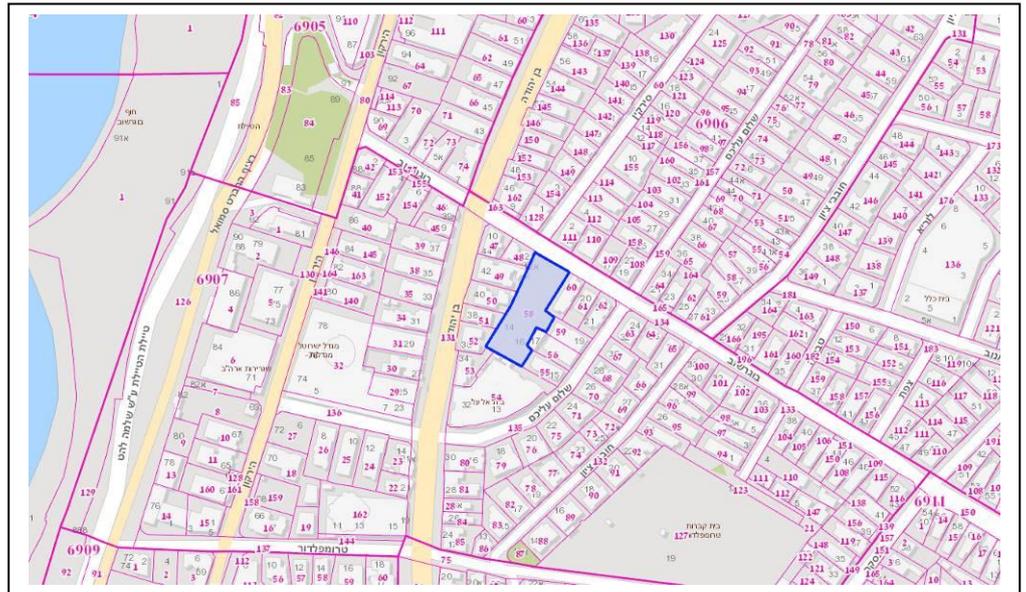
משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, ארנון גלעדי

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/2363(2) - שינוי לתכנית עיצוב (1)2363 לב העיר דיון בעיצוב ארכיטקטוני	23/03/2016 0008-16'ב' - 2

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:
הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב

מיקום:
מצפון- רחוב בוגרשוב, ממזרח- מבני מגורים (חלקות 54,55,56,59,60), מדרום- בית אלעל (חלקה 54),
ממערב- מבני מגורים (חלקות 48,49,50,51,52,53).

כתובת:
רחוב בוגרשוב 14-16 תל אביב



גושים וחלקות בתכנית:
נתונים מתוך מערכת מעקב תב"ע

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6907	מוסדר	חלק	58	-

שטח התכנית:
כ-1.99 דונם (על שטח זה קיימת הפקעה בשטח 107 מ"ר בחזית רחוב בוגרשוב)

מתכנים:

- אדריכל תכנית :
- אליקים אדריכלים ע"י אלי אליקים
- מתכנן פיתוח ונוף :
- חיים כהנוביץ'
- מתכנן תנועה :
- נתן תומר
- יועץ בנייה ירוקה :
- יפתח הררי
- יזם :
- חברת "אחוזות החוף"
- בעלות :
- עיריית תל אביב יפו

מצב השטח בפועל:

מגרש ריק סלול המשמש כחניון ציבורי של "אחוזות החוף".

מצב תכנוני קיים:

התכנית החלה במקום הינה במ/2363. בכפוף לסעיף 13 בתכנית זו, מתן היתר בניה בשטח התכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התכנית ואת תכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר ע"י הועדה.
ייעודי הקרקע המותרים במגרש ע"פ התכנית: בנייני ציבור, שצ"פ.

תכניות מאושרות הנוגעות לקרקע (מתוך תיק המידע 1044-2015)	
תמ"מ 5	
3647	
1ע	
2720	
(1)2363	
2363	
תמא 13	
1855	
תמ"א 2/4	

תכניות בתהליך (מתוך תיק המידע 1044-2015)	
5000	
3458	

מצב תכנוני מוצע:

התכנית מציעה הקמת מבנה בן 4 קומות הכולל: 4 כיתות גנ"י, 3 כיתות מעון יום וטיפת חלב בשטח שייעודו מבנה ציבור. בנוסף, הכשרת גינה ציבורית בשצ"פ הפונה לרחוב בוגרשוב וחניון תת קרקעי ציבורי אוטומטי תחת המגרש כולו.

טבלת נתונים:

יש לוודא כי הנתונים נכונים ולבדוק אם היו שינויים בין הדרפט שהוגש לוועדה המקומית להחלטות ועדה מחוזית

תכנית	נתונים
2363	שטחים עיקריים מעל הקרקע 2500
	שטחי שירות מעל לקרקע 200
2363	שטחים עיקריים מתחת הקרקע 6500
1ע	שטחי שירות מתחת לקרקע 1000
ע"פ חוק התכנון	מרפסות גג 250
6 קומות בהתאם לסעיף 9.2.2	גובה 4 קומות

לתכנית 2363		
	22 מטר	
2363	50%	תכנית המבנה
2363 + דו"ח הידרולוגי	100%	תכנית מרתפים

עיקרי הוראות התכנית

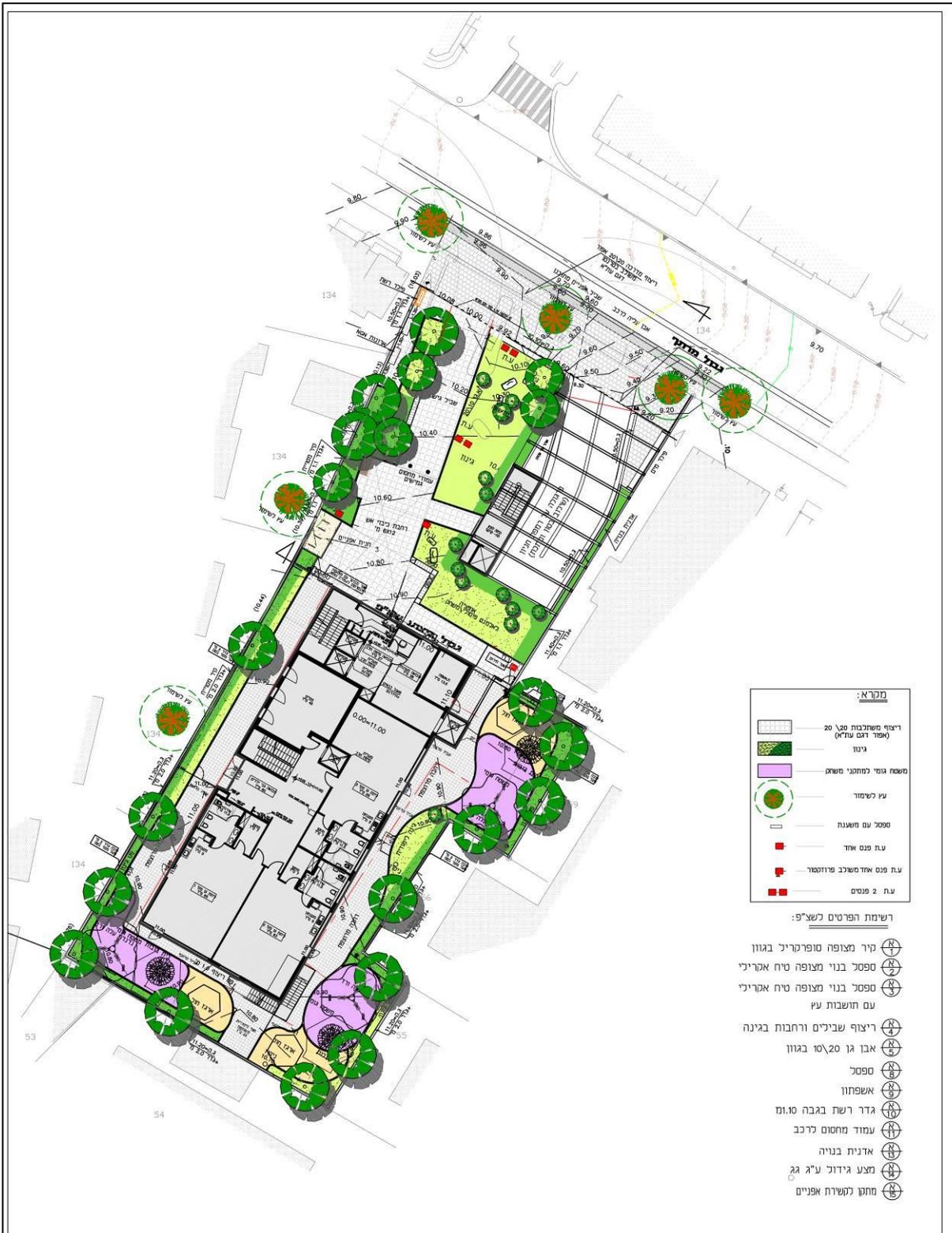
יצירת מבנה ציבורי רב שירותים וגינה ציבורית הפונים לרחוב בוגרשוב. המבנה הציבורי מתוכנן בשלב זה ל-4 קומות. תחת שטח המגרש כולו מתוכנן חניון ציבורי תת קרקעי בן 4 קומות.

הדמיות המבנים



מבט מכיוון דרום-מערב

תכנית פיתוח השטח



חיים כהנוביץ-אדריכל גנים ונוף
 haim kahanovitch landscape architect
 רחוב דב פרידמן 8 רמת גן 52503
 מילטון : 03-7527684 : 03-6132165-4 מקום : ziyona@kahanovi.co.il

15.12.15
 11.2.16 עדכון: 10.1.16 23.12.15
 16.2.16 עדכון: 17.1.16 3.1.16
 7.3.16 עדכון: 25.1.16 6.1.16



אחוזות החוף
חניון בוגרשוב
גינה ציבורית ואני ילדים
תכנית פיתוח
ק.מ. 1:250

הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי**2. העיצוב האדריכלי****2.1 אפיון המבנים בפרויקט****א. תיאור כללי -**

מבנה בן 4 קומות שבחזיתו הצפונית הפונה לרחוב בוגרשוב גינה לרווחת הציבור. בחזיתו הדרומית הבניין מדורג במרפסות שמש שישמשו כחצרות עיליות לכיתות הגנים והמעונות. מעקות המרפסות יחופו בחומרים מחוררים שיאפשרו כניסת אויר ואור.

ב. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים -

מפלס הכניסה הקובעת, גובה המבנה ומספר הקומות יהיו כמצוין בהוראות תכנית העיצוב לפי סעיף 2.3.א' להלן ויעמדו במגבלות הגובה למתחמי התכנון של תכנית המתאר המופקדת תא/5000.

ג. קווי בניין -

קווי הבניין יהיו ע"פ הוראות תוכנית במ/2363.

א. קו בניין קדמי לרח' בוגרשוב – 0 מ'

ב. קו בניין צידי – 4 מ'

ג. קו בניין אחורי – 5 מ'

2.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת**א. חומרים -**

יותר חיפוי יבש מכל סוג לרבות אבן טבעית מלבנית בסיתות מוטבה, אלומיניום, קירות מסך מזכוכית שקופה או עם הדפסות קרמיות ברפלקטיביות עד 14% וחומרי חיפוי קלים לרבות HPL לסוגיו השונים, לוחות פייברצמנט, אריחי פורצלן דמוי אבן במידות מינימליות 30X60 ס"מ, טיח חלק או בטקסטורה עדינה.

ב. מרפסות -

- יבנו מרפסות הפונות אל החזית האחורית.
- המרפסות ישמשו כחצרות עיליות ויותקנו עליהן מתקני משחק, הצללות וכל הנדרש.
- המרפסות יעוצבו כחלק אינטגרלי מעיצוב חזיתות המבנה.

ג. שילוט -

קביעת הוראות לעניין שילוט המבנה, בהתאם להנחיות השילוט העירוניות. שילוט קבלן על חזיתות מבנים יהיה רק בקומת הקרקע ובהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית.

ד. חזית חמישית-

- המתקנים הטכניים, לרבות מזגנים, מתקנים סולריים, חדרי מעליות ושירות על גג המבנה ישולבו באופן אינטגרציה עם חזית המבנה ובכפוף להוראות התכניות החלות במועד הגשת הבקשה להיתר.
- תותר בניית מדרגות פתוחות או סגורות לגג העליון, לרבות מעברי מילוט פתוחים בקומות, ע"פ דרישות כיבוי אש למילוט מן המבנה. בניית חדרי יציאה מפיר המדרגות ומהמעלית לגג העליון לא תחשב כקומה במניין הקומות המותרות.
- תותר הקמת פרגולות ע"פ תיקון 101 לחוק התכנון והבניה.

2.3 קומת הקרקע/קומת הכניסה וקומות מרתף**א. כניסות המבנים -**

- מפלס הכניסה הקובעת למבנה הציבור יהיה +11.00 מטר מעל מפלס פני הים, או בטווח של חצי מטר לכל כיוון.
- ניתן יהיה לקרות את הכניסות הראשיות למבנה בגגונים מחומרים קלים.

ב. קומת הקרקע-

- קומות הקרקע יבנו כקומות מלאות. לא תותר קומת עמודים מפולשת מלאה. בקומת הקרקע תותר הקמת מתקנים טכניים, מבואות, חדרי מדרגות, מעליות, חדרי אשפה וגז, גישה לחניונים תת קרקעיים ברמפה או במתקן מעלית ומדרגות, וכל מתקן טכני ככל שיידרש ע"י הרשויות.
- בקומת הקרקע יבנו כיתות גנ"י עם חצרות נלוות הכוללות מתקני משחק, הצללות וכל הנדרש.

ג. קומות מרתף-

- הגישה למרתף החניה תתאפשר באמצעות רמפה מרחוב בוגרשוב בשטח השצ"פ.
- במרתפים תותר התקנת מקומות חניה לכלי רכב ואופניים, לרבות במתקנים מכניים מכל סוג ובכפוף לאישור אגף התנועה, מחסנים, מדרגות, מבואות, מעליות וחדרים ומתקנים טכניים לשירות המבנה והסביבה הקרובה.

2.4 נגישות

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

2.5 מערכות**א. מתקנים טכניים והנדסיים -**

ימוקמו בקומות המרתף ככל שינתן ע"פ סוג המתקן ובקומות מעל הקרקע, לרבות פתחים למעבר אויר ושי"ע.

מערכות מיזוג אויר -

מנועי מערכות מיזוג האויר יותקנו במסתור מזגנים בחזיתות שאינן פונות לרחובות הסובבים ועל הגג.

ב. איורור חניונים –

- פתחי כניסת אוויר למרתפי החנייה ישולבו באופן אינטגרלי בחזיתות המבנה או בפיתוח באישור היחידה לאיכות הסביבה.
- פליטת אוויר ממרתפי חניה תתאפשר אך ורק לגג המבנה בפיר אנכי שיהווה חלק מהמבנה.

ג. אצירה ופינוי אשפה, מיחזור –

- פיתרון סילוק האשפה, אצירתו והפרדות אשפה השונות יבוצעו ע"פ ההנחיות התקפות של אגף התברואה של עיריית תל אביב- יפו בעת הוצאת היתר הבניה.

ד. כיבוי אש –

- מיקום נישות לברזי מים וכיבוי, ברזי סניקה יתואמו עם מהנדס העיר בעת הוצאת ההיתר ע"פ הנחיות התקפות ודרישות תאגיד המים ורשות כבאות.
- רחבות כיבוי אש ימוקמו ככל שינתן בגבולות המגרש.

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

3.1 פיתוח השטח-

א. מי נגר-

קיים פטור מחובת חלחול ע"פ דו"ח הידרולוג ובאישור רשות המים.

ב. בתי גידול-

תובטח הקמת בתי גידול לנטיעות עצים בוגרים בעומק 1.5 מ' לפחות בתחום השצ"פ הן באמצעות הנמכת תקרת המרתף הראשונה והן באמצעות חללי גידול מוגדרים לבתי גידול ע"פ אישור מהנדס העיר.

4. מאפייני בניה ירוקה

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

4.1 איורור מרתפים -

פליטת אוויר הכולל גזים רעילים ממרתפי חניה תתאפשר אך ורק לגג המבנים.

4.2 דו"ח תרמי-

המבנים בתחום התכנית יעמדו בתקן 1045 ו 5282 של מכון התקנים הישראלי

4.3 ריצופים-

בתחום התכנית יותקן ריצוף חוץ בעל ערכי SRI (Solar Reflecting Index) - מקדם החזר קרינה/חום) למניעת חום עירוני.

תנאי להוצאת היתרי בנייה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה בת"י 5281 לבנייה בת קיימא והנחיות מה"ע בנושא זה.

5. גמישות:

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

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י אדריכל העיר וצוות מרכז)

ממליצים לאשר את תכנית העיצוב

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 16-0008/ב' מיום 23/03/2016 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדין:

אדי אביטן: שינוי לתוכנית עיצוב 2363 בבוגרשוב. מדובר במגרש חום ושצ"פ מתוכנית לב העיר. בתכנית קיימת דרישה לתוכנית עיצוב, הזכויות מתוקף לב העיר. אלי אליקים: מציג את תוכנית עיצוב ע"פ מצגת. מדובר בתוכנית עיצוב שקבלה אישור בעבר וכעת אנחנו מביאים שינוי בתוכנית לאישורה של הועדה. ראובן לדיאנסקי: כמה קומות יש במוצע? אלי אליקים: 4 קומות? גובה המבנה – הכניסה קובעת בתוכנית המקורית 10.80 היום מציעים לעלות לגובה 11 משיקולי פיתוח של הגנים. מפלס המעקה היה 24.50 אנחנו יורדים ל22 מעל פני הים. הקומה השישית בתוכנית המוצעת היא חלקית, בתוכנית החדשה היא לא קיימת בשלב הזה. עיצוב המבנה הוא די דומה רק שאנחנו מציעים חומרים נוספים בחיפוי המבנה קלקל HPM כל מיני חומרים שאנחנו מציעים לשיקול יחד עם מהנדס ואדריכל העיר. הפיתוח הסביבתי ללא שינוי. בתי גידול יהיו כפי שהוצע בתוכנית המקורית. פיתוח שצ"פ שכולל שטחי משחק פתחי אוורור ורחבת כיבוי אש, אלמנטים של כניסה לחניון וספסלים. ישנם מספר הבדלים והצעות לשנות: נושא של הכנסת עצים לשימור שלא נכלול בתוכנית המקורית ואנחנו כן משמרים אותם. פליטת אויר מהחניון התת קרקעי בתוכנית החדשה, הפליטה עוברת לפיר שצמוד ליד המעליות ועוברת לגג העליון ולא יוצר זיהום במפלס הקרקע או בקומות משתמשי המקום. בתוכנית המקורית לא היתה התייחסות לרוחב רכב כבאית ופינוי אשפה אנחנו חייבים למקם את הכבאית בסמוך למבנה אנחנו מייצרים שביל גישה ברוחב 4 מטרים וגם רכב אשפה יוכל להכנס. והדבר המשמעותי בתוכנית המקורית החרیגה של המבנה של אותם מובלעות היתה מובהקת אנחנו מייצרים רק פיר מעלית שהוא רק בתוך תחום קווי הבנין ובכך מתרחקים מהמבנה השכן. הנושא השני חדרי המדרגות מילוט היה מחוץ לקווי הבנין אנחנו מציעים להכניס אותו לתוך קווי הבנין ולא לחרוג ממנו. חדר האשפה – היתה נישה לאשפה בקיר החיצוני אנחנו עושים את החדר לפי התקנות והוא מכיל את כל הפונקציות למחזור. דורון ספיר: מאיזה כיוון הכניסה לחניון תהיה האם מכיוון צפון מערב? האם מתוכנן רמזור? אלי אליקים: הכניסה היא צפון מזרחית. לא מתוכנן רמזור. דורון ספיר: כדי להכנס לחניון העתידי אם לא תתאפשר פניה שמואל יצטרכו להגיע מבן יהודה דרום מערב, וזה אומר הכניסה תהיה מאוד מסובכת. ראובן לדיאנסקי: ואם תאפשר כניסה מכיוון בוגרשוב על כל השטח יהיו עומסים מאוד קשים. דורון ספיר: המרפסות שיוצרות חצרות לגנים איך תהיה הצללה. ראובן לדיאנסקי: אכן כיצד תבצע ההצללה בצד דרומי שמאוד חם במיוחד בחודשי הקיץ. אלי אליקים: בחדר חצי מהמרפסת היא מוצלת בחצי השני נוסף הצללות לפי הצורך ע"פ הנחיות. ראובן לדיאנסקי: מדוע אין אפשרות לבנות 5 קומות. גם אם אין צורך תמיד שטחי ציבור. כפי שאתם יודעים גידול של העצים צריך גם רוחב וגם עומק. דורון ספיר: לכן יש את ההנחיות המרחביות. ראובן לדיאנסקי: מה יהיה במפלס הכניסה?

אלי אליקים : גני ילדים בעורף ומבואות תחנה לבריאות המשפחה ומעונות היום.
מלי פולישוק : מדוע קבלתם פטור מחלחול?
אלי אליקים : ניתן פטור בגלל מי התהום.
גדי מנהל הפרוייקט : הבדיקות שעשינו למים ולאיכות המים, המסקנה שהמים שאלו מים מלוחים ולכן המלצת ההידרולוג היתה לא להחדיר את המים. וזו הסיבה שאנחנו לא עושים חלחול וקבלנו פטור.
מלי פולישוק : מהו שטח הגינה לילדים?
אלי : ע"פ הוראות משרד החינוך 150 מ' לכל כיתה.

אלי אליקים מציג את השינויים המבוקשים :

1. שינוי מפלס הכניסה במבנה מ-10.80+ למפלס +11.00 אבסולוטי
2. שינוי מפלס מעקה גג עליון מ-24.50+ למפלס עד +22.00 מעל פני הכניסה
3. שינוי מס' קומות מ-6 קומות (קומה 6 חלקית) ל-4 קומות + גרעיני מדרגות שעולים לגג עליון
4. חומרי גמר לחיפוי חזיתות- התרת שימוש בחומרים נוספים בחיפוי יבש כמו אריחי פורצלן, לוחות HPL, לוחות פייברצמנט וכו' ובאישור מהנדס העיר
5. סימון פרגולה (מערכת עמודים וקורות) בתחום השצ"פ מעל רמפת החניון. בתכנית המאושרת הותר השימוש אך לא סומן בתשריט.
6. פיר הוצאת גזים מהחניון עד לגג העליון של המבנה במקום למפלס הפיתוח בשצ"פ ע"פ התכנית המאושרת
7. מיקום חדר אשפה אינטגרלי במבנה ע"פ הנחיות אגף התברואה ובתוך גבולות קווי הבניין
8. שימור שני עצי פיקוס בחזית המבנה על המדרכה שלא הופיעו בתכנית המאושרת, וכתוצאה מכך הסטת רמפת הכניסה והתאמתה למיקום העצים.
9. התקנת רחבת כיבוי ודרך גישה לכבאית ורכב אשפה בסמוך למבנה כנדרש (לא הופיעו בתכנית המאושרת).
10. הגדלת המרחק בין המבנה המוצע למבני המגורים השכנים ע"י צמצום התכסית וביטול החריגות מקווי הבניין לכיוון בנייני המגורים.

הועדה מחליטה:

לאשר את תוכנית העיצוב בכפוף לתנאים הבאים :

1. ביצוע ההצללה של המרפסות שמשמשות כצל לגנים בהנחיית/אישור מהנדס העיר.
2. הועדה פונה למנכ"ל העירייה להוספת קומה נוספת לניצול מירבי של זכויות הבניה במגרש לשימושים ציבוריים נוספים ומנחים את מהנדס העיר להוסיף חניות נוספות של אופנים במתחם.

משתתפים : דורון ספיר, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/4363 - פרזון 21-19 דיון בהתנגדויות	23/03/2016 3 - 16-0008

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מקומית

מיקום:



ממערב: שטח ציבורי פתוח - גינת גונדה (רח' אריה אלטמן)

מצפון: שדרות החייל

מזרח: רח' פרזון

מדרום: חלקה 622 (פרזון 7-15)

כתובת:

תל אביב-יפו

רח' שדי החייל 26 - פרזון 21

רח' פרזון 19

גושים וחלקות בתכנית:

גוש	גוש חלקי	חלקה	חלקי חלקה
6134		336, 335	

שטח התכנית:

3.385 דונם

מתכנן: בר אוריין אדריכלים בע"מ

יזם: אשל ישראל התחדשות עירונית בע"מ

בעלות: פרטיים

מצב השטח בפועל:

על כל אחת מהחלקות קיים מבנה טורי בן 3 קומות ו-18 דירות. סה"כ 36 דירות קיימות.

מדיניות קיימת:

ביוני 2010 אושר מסמך מדיניות למרכז רובע 9 (אדר' דני לזר) הכולל הנחיות תכנוניות להתחדשות לב השכונה. התכנית המוצעת תואמת את הנחיות מסמך המדיניות למרכז רובע 9 ואת הוראות תכנית המתאר תא/5000 המופקדת. התכנית קובעת הוראות תכנון ובינוי לגבי גובה המבנן החדש, מס' הקומות, קווי הבניין, צפיפות ותמהיל עקרוני של יחידות הדיור.

מצב תכנוני קיים:

על תחום התכנית המוצעת חלות מספר תכניות: K, 87, 367, 367א', 565ב', 691, 880, 2323 (הרחבות דיור), 2324 (הרחבות דיור), 2490, 3366, 2691 (הרחבות דיור), ע-1, ג-1, תמ"א 38 על תיקוניה ועוד. על-פי התכנון המאושר, יעוד החלקות בתחום התכנית הינו מגורים ד'.

שטח התכנון: 3.385 דונם

פירוט יעודי קרקע קיים:

▪ מגורים ג'

שטח התכנון: 3.385 דונם

זכויות בניה: 106*36 דירות

גובה: 10.5 מטר + 3 מטר בניה על הגג

שימושים: מגורים

צפיפות: 106 מ"ר עיקרי ממוצע

מצב תכנוני מוצע:

התכנית הינה תכנית התחדשות עירונית.

מטרות התכנון: עידוד תהליך התחדשות עירונית במתחם, בסביבת המגורים ובמרחב הציבורי, זאת באמצעות שיפור איכות המגורים לאוכלוסייה הקיימת ומימוש הפוטנציאל לתוספת אוכלוסייה חדשה.

תוכנית בסמכות ועדה מקומית לאיחוד המגרשים, תוספת זכויות בניה, קביעת הוראות בינוי שנועדו להבטיח את השתלבות המבנים לאורך רחוב שד' החייל תוך התייחסות לגן גונדה מצידו המערבי של המגרש, זאת בהתאם למדיניות העירונית בנוגע למרכז רובע 9 כפי שמשקפת בעקרונות תכנית המתאר תא/5000. התוכנית הינה תוכנית לפי סעיף 23 בתמ"א 38. הזכויות המבוקשות תיגזרנה מהתוספת הניתנת מתוקף תמ"א 38 על תיקוניה. כל זאת ע"י:

- א. איחוד של המגרשים כמשמעותם בפרק ג' סימן ז' שלא בהסכמת הבעלים, ללא שינוי בשטח הכולל של יעוד הקרקע (בהתאם לסעיף 62 (א) ס"ק 1 לחוק התכנון והבניה).
- ב. הריסת שני המבנים הקיימים והקמת מבנן חדש במקומם.

- ג. הקמת מבנים בני 7 קומות + קומה חלקית (כולל קומת קרקע).
- ד. קביעת הוראות בינוי ועיצוב (בהתאם לסעיף 62 (א) ס"ק 5 לחוק התכנון והבניה).
- ה. קביעת צפיפות בהיקף של עד 112 יח"ד בשטח ממוצע של 82 מ"ר עבור דירות (כולל ממ"דים) וקביעת שטח מינימום של 50 מ"ר לדירה (כולל ממ"ד).
- ו. תותר הבלטת גזוזטראות ב-1.6 מ' מעבר לקו בניין קדמי מזרחי לרח' פרזון וקו בניין קדמי מערבי לרח' אריה אלטמן (בהתאם לסעיף 62 (א) ס"ק 9 לחוק התכנון והבניה).
- ז. תוספת זכויות בנייה מכוח סעיף 61א' (תיקון 101)

פירוט יעודים/שימושים:

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	%	מ"ר	
168%	5,691	74%	2,504				234%	7,936	מגורים
168%	5,691	74%	2,504				234%	7,936	סה"כ

יח"ד: 112

צפיפות: 70 מ"ר עיקרי ממוצע.

שטח ממוצע ליח"ד: 82 מ"ר כולל ממ"ד

שטח מינמלי לדירה: 50 מ"ר כולל ממ"ד

מספר יח"ד ששטחן 50-55 מ"ר: 24

מספר יח"ד ששטחן 70-76 מ"ר: 20

מספר יח"ד ששטחן 90 מ"ר: 44

מספר יח"ד ששטחן 110-115 מ"ר: 24

נתונים נפחיים:

מספר קומות: 7.65

גובה מירבי: גובה רצפת הקומה העליונה לא יעלה על 29 מ' מפני הכניסה הקובעת כך שיתאים להגדרת בניין גבוה ע"פ תקנות הת"וב.

תכסית כוללת למגרש המאוחד: 45% (לא כולל מרפסות)

קווי בניין:

- קו בנין קדמי צפוני לשד' החייל 5 מ'.
- קו בנין קדמי מזרחי לרחוב פרזון 6 מ'.
- קו בנין קדמי מערבי לרח' אריה אלטמן 3 מ'.
- קו בנין צידי דרומי 4 מ'.

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

המגרש המאוחד נותר ביעוד מגורים, כאשר הזכויות המותרות יגזרו ע"פ השטחים המותרים בכל אחד מהמגרשים המקוריים (תכנית בהסכמת בעלים ללא לוחות איזון והקצאה) ללא תכנית איחוד וחלוקה. יידרש אך ורק רישום החלקה החדשה.

תחבורה, תנועה, תשתיות:

החניה תהיה תת קרקעית; כניסה לחניה מהפינה הדרום-מזרחית של המגרש, רח' פרזון, בהתאם להנחיות אגף התנועה.

עיצוב (היבטים מקומיים, השפעה על קו הרקיע העירוני במקומות הרלוונטיים):
תותר הבלטת מרפסות של 1.60 מ' מעבר לקווי הבניין.

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

הקו הכחול של התכנית יקבע לפי קווי המגרש של שני המגרשים הקיימים. המגרשים גובלים בשד' החייל מצפון ובגינת אריה אלטמן ממערב; התכנון ינצל את איכות חזיתות אלה בתכנון מיקומו והפניותיו של המבנה. כמו כן, תתוכנן גינה פנימית שתיגזר ממיקום המבנים במגרש, לשימוש וטובת הדיירים.

טבלת השוואה:

ממצב מוצע	מצב מאושר	נתונים	
234% (עיקרי)	113% (עיקרי)	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
7,936 (עיקרי)	3,816 (עיקרי)	מ"ר	
33% (עיקרי)	37.5% (עיקרי)	אחוזים	זכויות בניה לקומה
1,108 (עיקרי)	1,272 (עיקרי)	מ"ר	
7.65	3	קומות	גובה
28.5 מ'	10.5 מ'	מטר	
65%	50%	תכסית קומת גג	
לפי תקן	לפי התקן	מקומות חניה	
112	36	מספר יחידות	

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

1. להמליץ על הפקדת חלופת צוות תכנון הקובעת בינוי המרקמי ב-7.5 קומות.
2. לקבוע כי בתמהיל הדירות המוצע יחס הדירות הקטנות לא יפחת מ-20% ויחס הדירות הגדולות לא יעלה על-15%.
3. הקצאת יח"ד או שטח מסחרי מניב לטובת תחזוקת השטחים הפתוחים בפרויקט.

התכנית תואמת עקרונות המדיניות להתחדשות עירונית בלב רובע 9 שאושרה בוועדה המקומית ב-22.12.2010.

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

בישיבתה מספר 0013-15ב' מיום 22/07/2015 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון :

איל רוני : התחדשות עירונית רח' פרזון 19-21.
גידי בר אורין : מציג את התוכנית ע"י מצגת.
ארנון גלעדי : אפשר לברך על הפרויקט.
נתן אלנתן : יש סתירה בין חו"ד צוות למבקש הבקשה.
איל רוני : יש סוגיה של דירות הגן לחזית הרחוב שאנחנו לא תומכים בה.
אורלי אראל : הגדרות של דירות הגן זהו הופך לפרבר ולא רחוב עירוני. נוצר קושי משמעותי לאחר מעשה לפקח על הקמת הגדרות.
דורון ספיר : דירות הגן יהיו רק בחזית העורפית.
גידי בר אורין : יש סה"כ 2 דירות גן שנמצאות על שד' החייל כל השאר הם אחוריות. הצעתי כמו שעשינו ברמת אביב הישנה נתנו לנו לעשות דירות גן ללא גדרות.
אורלי אראל : היום אפשר להקים גדר בלי היתרים.
גידי בר אורין : אפשר לעשות גדר לצד ולפנים.
איל רוני : המלצנו על הקצאת שטח סחיר מניב, היזם לא הסכים.
אודי כרמלי : אפשר להוסיף שטחי חניה סחירים כלומר להזכיר חניות.
נתן אלנתן : 2 קומות חניה מלאות?
הראלה אברהם אוזן : התוכנית בסמכות ועדה מקומית חתמנו על סעיף של סמכות הועדה המקומית. התוכנית היא תכנית איחוד וחלוקה בלי הסכמת בעלים. אם תהיה החלטה חיובית התוכנית תהפוך לתוכנית איחוד וחלוקה עם הסכמת בעלים.



תאריך: ח' אייר תשע"ה
27 אפר 2015

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

אסמכתא יוצא: 2015-000129

לכבוד
גילה אורון
יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
בגין מנחם 125
תל אביב - יפו 6701201
א.ג.ג.

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה
תל אביב - יפו
חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית (א)		
מספר התכנית תא/מק/4363 507-0264846	שם התכנית פרזון 19-21	מגיש התכנית אשל ישראל התחדשות עירונית בע"מ
עורך התכנית גדעון בר-אוריין		
זיהוי הרשות והוועדה (ב)		
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)		
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת
סוג הרשות		
שם הרשות (בח חלק התכנית)		
סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		
<input type="checkbox"/> אינ	<input type="checkbox"/> יש	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית
<input type="checkbox"/> כפרית		
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה (ג)		
התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:		
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית		
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:		
הנושאים בהם התכנית עוסקת	מס' הסעיף או זיהוי השטח בכוללנית	מותר הסעיף בחוק או ההוראות הרלבנטיות בתכנית הכוללנית לשטח התכנית
איחוד מגרשים שלא בהסכמת בעלים	62(א)(א)(ג)	איחוד מגרשים שלא בהסכמת בעלים, ללא שינוי בשטח הכולל של יעד הקרקע.
קביעת הוראות בינוי ועיצוב	62(א)(א)(ד)	1. קביעת גובה רצפת הקומה העליונה שלא תעלה על 29 מי ממפלס הכניסה הקובעת. 2. הקמת מבנים בני 7 קומות +קומה חלקית בהיקף של 65% 3. שינוי קווי הבניה והוראות הבניה כמפורט בטבלה 5. 4. הגדלת תכסית מותרת ל - 50%.
תוספת יחיד	62(א)(א)(ה)	1. תוספת 76 יחידות דיור לסך יחיד המאושר. 2. קביעת תמהיל יחיד בשטח ממוצע של 82 מ"ר (כולל ממ"ד). 3. קביעת שטח מיינימום של 50 מ"ר לדירה (כולל ממ"ד). 4. תוספת שטחי שירות בהיקף של עד 30% מהשטחים העיקריים המותרים
תוספת זכויות מתוקף תמ"א 38/3	סעיף 23 מתוקף תמ"א 38 על תיקוניה	הריסת 2 מבנים קיימים והקמת מבנים חדשים הכוללים בתוכם את תוספת זכויות הבניה מכוח תמ"א 38/3.



שד' בן גוריון 68 תל-אביב - יפו 64514, טלפון: 5217162 - 03, פקס: 5216815 - 03, אתר: www.tel-aviv.gov.il



תאריך: ח' אייר תשע"ה
27 אפר 2015

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

אסמכתא יוצא: 2015-000129

תצהיר וחתימות				(ד)
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקי את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.				
מהנדס הוועדה:				
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך	
עודד גבולי, אדר'	05268200		22/7/15	
היועץ המשפטי לוועדה:				
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך	
הראלה אברהם אוזן, עו"ד	2438976-9		22.7.2015	

העתיקים

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



שד' בן גוריון 68 תל-אביב - יפו 64514, טלפון: 5217162 - 03, פקס: 5216815 - 03, אתר: www.tel-aviv.gov.il

זאב גינסבורג: יש לנו חוזים עם 33 מתוך 36 דיירים.
אודי כרמלי: ההצעה שלנו היא שהתוכנית תהיה בהסכמה במידה ולא תצליחו לקבל הסכמה מלאה נחזור לוועדה עם טבלאות איזון.

הוסכם פה אחד

הועדה מחליטה:

לאשר את התוכנית להפקדה בהתאם להמלצת צוות התכנון ובהתאם לפתרון המוסכם על הורדת החצרות הפרטיות הפונות לכיוון שדרות החי"ל ובכפוף להצגת כלל הסכמות בעלי הנכסים. במידה ולא תהיה הסכמה מלאה תשוב התוכנית לדיון בוועדה כתוכנית ללא הסכמת הבעלים עם טבלאות איזון וחלוקה. התכנית המוצעת תכלול שטח סחיר שימשש לטובת אחזקת המבנה. השטח המוצמד ליחידות הדיור לחזית לא יעבור את קו הבינוי בחזית לשד' החייל.

משתתפים: דורון ספיר, ארנון גלעדי, אסף זמיר, נתן אלנתן

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

חוו"ד צוות:

להמליץ להפקיד את התכנית ללא הסכמת בעלים.

בישיבתה מספר 0016-15/ב' מיום 09/09/2015 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

אלון סולר לא השתתף בנושא הנ"ל.

מהלך הדיון:

איל רונן: הועדה המליצה להפקיד את התוכנית כאשר היתה הסכמה חלקית, וההחלטה במידה והתוכנית לא תהיה בהסכמת הבעלים היא תוגש עם טבלת איזון ולוח הקצאות. התוכנית לא בהסכמת כל הבעלים והוכנה טבלה ואושרה ואנחנו מדווחים לוועדה.

נושא נוסף אשר אושר ע"י הועדה לאחר המלצת הצוות הינו הקצאה של שטח מניב. המלצתנו הייתה כי יוקצו כ-2 חניות לטובת תחזות המבנים אולם לאחר בדיקה כלכלית מצאנו שלא תהיה בכך תועלת ציבורית מאחר והמנגנון שיווצר סביב הנושא לא יביא לתועלת ביחס לסירבול שיווצר. לכן אנחנו ממליצים למשוך את ההחלטה הזו. שמואל גפן: מדוע לא.

איל רונן: בוועדה הקודמת המלצנו שיהיה שטח סחיר מניב סביב למבנה והסתמך על חוות כלכלי אולם היחידה להכנסות ממליצה שאין בזה תועלת ציבורית וכלכלית. אורלי אראל: ישנה גם בעיה משפטית.

איל רונן: ברגע שיש נכס שרשום על בעלים ויש בבעלותו חלק יחסי בדירה נוספת אשר רשומה בבעלות משותפת אז אין להם דירה ראשונה ופטור ממיסוי.

אורלי אראל: האגף להכנסות בדק ונבוא עם המלצות. אולי הדבר מצריך שינוי בחקיקה. אהרון מדואל: אי אפשר לרשום את זה כרכוש משותף?

הראלה אברהם אוזן: זהו מנגנון מבורך אך אין למנגנון תקדים. לכן צריך לבנות אותו מהיסוד באותם מקרים שאי אפשר לפתור זאת צריך לעשות שינוי חקיקה.

עודד גבולי: הנושא יצטרך שינוי חקיקה. לגבי צורך בהסכמה לנושא איחוד וחלוקה ללא הקצאה. שאלה ליועצת המשפטית: האם אין שינוי בחוק שלא צריך הסכמה של 100%? הראלה אברהם אוזן: זוהי תוכנית איחוד וחלוקה בלי הסכמת הבעלים ו100% זה כולל כל הבעלים.

הועדה מחליטה:

לאשר את התוכנית להפקדה כתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, ולקבל את השינוי של הורדת הנכס הסחיר ממסמכי התוכנית.

משתתפים: אהרון מדואל, ניר סביליה, אופירה יוחנן וולק ושמואל גפן.

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

פרטי תהליך האישור :

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 7167 בעמוד 1956 בתאריך 16/12/2015.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

18/12/2015	ישראל היום
17/12/2015	The Marker
17/12/2015	העיר

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית (שתי ההתנגדויות זהות) :

רחוב אוגרית 10 תל אביב - יפו 6901610	עמש אסתר
רחוב פרזון 19 תל אביב - יפו 6742423	שני (שוש) עמש

התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

18/12/2015	ישראל היום
17/12/2015	TheMarker
17/12/2015	רשת העיר

מענה :	1. התנגדות מס' 1+2 שני (שוש) עמש, אסתר עמש מרח' פרזון 19 מייצג : עו"ד לירן רצון-מקדוסי
אף על פי שאין המדובר בנושא תכנוני גרידא נערכה פנייה ליזם התכנית בכדי שיבחן חלופות ופתרונות להתמודדות עם הסוגיה הכלכלית המועלית ע"י המתנגדות בסעיף ג' והתייחסותו באופן קונקרטי לנשוא ההתנגדות כמו גם לשאר בעלי המקרקעין כיום.	מתנגדים לתכנית על רקע שלושה טיעונים. א. על רקע בריאותי. בדירה מתגוררים 3 נפשות: המתנגדת אם המשפחה (בת +80), בנה אשר מוגבל שיכלית ונפשית ומתנגדת נוספת (הבת) אשר משמשת אפוטרופוסית. המעבר מהדירה הנוכחית אינה טובה לתא המשפחתי. ב. בעקבות שינוי הצפיפות בפרויקט (כיום ישנן 18 יחידות דיור וכאשר יאוכלס הפרויקט תגדל כמות הדירות ל-112), ניתן לצפות כי התקשורת הבינאישית עבור הבן תהווה בעיה עם כמות כזו של דיירים. ג. היבט כלכלי. עלות התחזוקה ודמי וועד הבית לאחר איכלוס הבניין החדש יהוו בעיה.
המלצה : לקבל ההתנגדות בחלקה מומלץ לבחון קידום הסכם עם אגף הכנסות מבניה ופיתוח לטובת הקמת קרן הונית אשר מטרתה עזרה במימון תשלומי ועד הבית ואחזקת המבנה לתקופה של 10 שנים.	

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

לקבל ההתנגדות בחלקה

מומלץ לבחון קידום הסכם עם אגף הכנסות מבניה ופיתוח לטובת הקמת קרן הונית אשר מטרתה עזרה במימון תשלומי ועד הבית ואחזקת המבנה לתקופה של 10 שנים.

בישיבתה מספר 0008-16ב' מיום 23/03/2016 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

איל רונן: זו תוכנית שהופקדה ושיש בה הריסה של 36 יח' דיור והקמה 112 דיור על שד' החייל רח' פרזון 7.5 קומות.

המתנגדים לא הגיעו - מקריא את ההתנגדות.

אבשלום בן יעקב: מייצגים את בעלי הדירות ועורכים את התוכנית. מתוך 36 דיירים יש 33 חתומים.

ישנה משפחה אחת איתה לא מצליחים להגיע עמם להבנה ואין אפשרות ליצור עמם שיתוף פעולה. לגבי עלויות שכ"ד הוצגו כמה פתרונות והועדה החליטה שלא לתת מקום לענין הזה.

ראובן לדיאנסקי: מה החובה שלנו לאפשר למתנגדים זכות עמידה לפנינו.

הראלה אברהם אוזן: בתוכניות ישנה חובה לשלוח זימון למתנגדים ולאפשר להם להשמיע את התנגדותם

בע"פ. אם נשלח זימון והמתנגד לא הגיע זכות הטיעון תמוצא בהקראת ההתנגדות וזה מספק. אם

הדיירים לא אוספים את הדואר הרשום זה ענין שלהם ומהבחינה הזו אנחנו פעלנו כחוק.

ארנון גלעדי: נושא התחדשות עירונית הוא שיקום של אזור. עם כל החמלה אני מאמין שהיזם יבוא להבנות עם הדיירים.

מלי פולישוק: המטרה העיקרית היא הגנה בפני רעידות אדמה יש כאן סיכון של כל הדיירים מול משפחה שהתנגדותה לא רלוונטית.

מיטל להבי: אני יודעת שבערים אחרות יש פתרון למשפחות עם קושי כלכלי.

אודי כרמלי: תראי את ההמלצה שלנו.

מיטל להבי: קרן הונית היא רק ל-10 שנים.

אודי כרמלי: אנחנו כיום חוקרים את הנושא בעזרה למשפחות עם בעיה כלכלית.

ראובן לדיאנסקי: אנחנו חייבים לעודד תמ"א 38 סעיף 2 באזור זה.

דורון ספיר: מה המענה להתנגדות?

איל רונן: מקריא את הפתרון המומלץ בקידום הסכם.

אבשלום בן יעקב: יש יותר ממשפחה אחת שיש לה בעיות כספיות והנציגות החליטה לא לקבל את הבקשה

להקים קרן הונית. יש כאן זכויות בניה שהם מעבירים ליזם אם היזם צריך להקצות לקרן הונית המפרט

שיקבלו בעלי הדירות יקטן.

דיון פנימי:

ההקלטה הופסקה לשם התייעצות בקשר עם הקמת ה"קרן ההונית".

דורון: נשוב לדון לאחר דיון נוסף עם יזם עם הפרויקט לעניין הקמת קרן הונית / נכס מניב לטובת אחזקת

המבנה כפי שהיה במקור בתוכנית הראשונה ונשוב ולדון תוך 30 יום.

הועדה מחליטה:

נשוב לדון לאחר בחינה נוספת עם היזם של הפרויקט לעניין הקמת קרן / נכס מניב לטובת אחזקת המבנה

כפי שהיה במקור בתוכנית הראשונה לפרוייקט.

הועדה תשוב ותדון בנושא תוך 30 יום.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, ארנון גלעדי.

התוכן	מס' החלטה
תא/3944 - מס' במערכת מקוונת 507-0159673 - וינגייט - לה גוורדיה התחדשות עירונית	23/03/2016
דיון בדיווח (2) החלטת ועדה מחוזית להפקדת התכנית	4 - ב'16-0008

מהות הבקשה: תכנית לפינוי בינוי במתחם ווינגייט – לה גוורדיה ביד אליהו. עקרונות התכנית תואמים לתוכנית המתאר העירונית באופן עקרוני (נדרש התאמה טכנית למתאר), למדיניות רובע 9 שאושרה בועדה ומשלימים את התכנון במתחם התעסוקות אנילביץ ופארק גלית. ביום 18.07.12 הוצגה התכנית בפני הועדה המקומית ואושרה לפרסום ע"פ ס' 77-78 לחוק. התכנית נערכת במסגרת מסלול התחדשות עירונית של משהבי"ש ועברה מיון שני, זכתה באכרזה ובמימון לתכנון והוצגה בכנס לתושבים.

הועדה מתבקשת להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדת התכנית.

פרטי התכנית המובאים להלן הינם עקרוניים וכפופים להמשך תהליך התכנון לקראת אישור הועדה להעברה למחוז.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מחוזית.

מיקום התכנית: שכונת יד אליהו, תל אביב-יפו.

- גבולות התכנית:**
- במערב - נתיבי איילון.
 - במזרח - שד' המעפילים.
 - בצפון - רחוב ווינגייט.
 - בדרום - רחוב לה גוורדייה.

תרשים מיקום:



גוש/ חלקה:

מספר גוש	חלקה מלאה	חלק חלקה
7090	4-9	10,11,3
7108		35,52,39,34

שטח התכנית: כ- 23 דונם (כולל שטח בייעוד דרך קיימת ומוצעת).

מתכנן: פרחי צפריר אדריכלים.

חברה מנהלת: חושן ניהול פרויקטים.

יוזם התכנית: התכנית מקודמת ביוזמת הועדה המקומית, במתכונת תכנית לפינוי בינוי במסגרת מסלול התחדשות עירונית של משרד השיכון והבינוי.

בעלויות: המגרשים בייעוד מגורים בבעלות עיריית תל-אביב יפו + פרטיים. הדירות מוכרות לבעלים פרטיים. חלק מהדירות נמכר בשלמות לחוכרים. מבנה אחד בחכירה מעזרא וביצרון. מגרש מיוחד -איזור לתכנון בעתיד- בבעלות עירונית מלאה. שטחי דרך בבעלות עירונית.

מצב השטח בפועל:

מדרום למתחם ציר תנועה מרכזי וסואן – רח' לה גווארדיה המוביל תנועה לנתיבי איילון. ממערב למתחם – נתיבי איילון המהווים מפגע לבנין המגורים הגובל בו. מצפון למתחם – כיום שטח פתוח המשמש ברובו לחניה. לפי תכנית 2381א' שבתוקף "פארק תעסוקות ונופש יד אליהו" מצפון למתחם מתוכנן שטח ציבורי פתוח ובמגרש 3 מצפון מערב למתחם קיימות זכויות ליעוד תעסוקה, מגורים ומלונאות בהיקף של 43,713 מ"ר. 3,000 מ"ר מתוכם יועדו למטרות ציבוריות. במתחם 5 בניינים טוריים בגובה 3 קומות מעל קומת קרקע בנויה חלקית. ובנין חד קומתי בשימוש העירייה. שימושים: הבניינים הטוריים משמשים למגורים. בבנין המזרחי, עם החזית לרחוב המעפילים – חזית מסחרית בקומת הקרקע. הבנין המערבי – החד קומתי בשימוש עירוני ציבורי – מועדון הקשיש. מצבם הפיסי של הבניינים ירוד, הגינות מוזנחות.

מצב תכנוני קיים:

יעוד קיים:

שטח בדונם	יעוד קרקע
9.4	מגורים א3
2.4	תכנון עתידי
8.8	דרכים
1.3	ש.צ.פ
1.1	ש.פ.פ
23	סה"כ

זכויות בניה:

זכויות הבניה על פי התכניות המאושרות : מספר קומות : 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית. אחוז קומה טיפוסית : 25% לקומה סה"כ אחוז בניה : אחוז הבניה המירבי הוא 100%. שימושים מותרים : מגורים. בבנין הגובל ברחוב המעפילים מותרת חזית מסחרית. **בינוי:** 3 קומות

מדיניות קיימת:

באזור אושרה מדיניות למרכז רובע 9 המגדירה את עקרונות התכנון והבינוי בכל מרחב יד אליהו והשכונות הסובבות אותו. במסגרת מדיניות זו הומלץ על מתחם זה כמתחם לבחינת פרויקטי פינוי בינוי. מתחם זה עתיד להשתלב עם המשך רחוב לה גווארדיה אשר בו מוצע עיבוי אינטנסיבי לאורך הרחוב וכולל תוספת אגפים לבניינים הקיימים ויצירת דופן מסחרית/ציבורית לרחוב לה גווארדיה. עקרונות המדיניות אושרו ע"י הועדה המקומית, ועיקריה משולבים במסגרת תכנית המתאר שאושרה בועדה המקומית והומלצה להעברת המסמכים להפקדה בועדה המחוזית.

מצב תכנוני מוצע:

1. תיאור מטרות התכנון:

- חיזוק שכונת יד-אליהו ע"י תוספת היצע יחידות דיור שתאפשר למשפרי דיור מהשכונה ומחוצה לה איכות דיור טובה.
- פיתוח אינטנסיבי של המתחם בהתאמה למאפייני המתחם הגובל - נוקיה/השלושה, וניצול הסמיכות לש.צ.פ.
- הרחקה מרבית של מגורים מנתיבי איילון ומיקום של שימושים פחות רגישים על נתיבי התנועה.
- מתן בסיס לפתרון תנועתי מקיף לנגישות למתחם נוקיה/השלושה.

2. השימושים המוצעים בתכנית הינם מגורים מעל חזית מסחרית ובנין תעסוקה החוצץ בין נתיבי איילון ובניני המגורים.

עקרונות בינוי

התכנית כוללת 2 מתחמים עצמאיים.

המתחם המזרחי: 2 מגרשי מגורים, בכל אחד מגדל מגורים בן 32 קומות מעל קומת קרקע. בקומת הקרקע חזית מסחרית לרחוב לה גוארדייה והמעפילים.

המתחם המערבי: מגרש מגורים ובו מגדל מגורים בן 32 קומות מעל קומת קרקע. בקומת הקרקע חזית מסחרית לרחוב לה גוארדייה. ממערב למגרש המגורים מגרש תעסוקה ובו – מגדל תעסוקה בן 25 קומות מעל קומת קרקע מסחרית.

יעודי הקרקע המוצעים

יעוד	שטח	אחוז משטח התכנית
מגורים עם חזית מסחרית	6.8	30 %
תעסוקה	2.0	9 %
דרכים	14.2	61 %
	23	100 %

זכויות בניה:

יעוד	שטח (מגרש)	יחיד	שטח מעל הקרקע				שטח מתחת לקרקע	
			מגורים	מסחר תעסוקה	שרות	סה"כ	עיקרי	שרות
מתחם			%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר
מגורים	מערבי	141		400		19100		9000
	מזרחי	135		400		17300		9000
		135		400		17300		9000
תעסוקה	(1)			16000		22500		9000
סה"כ		411		17200		76200		36000

1 - % מהשטח העיקרי

2 - % משטח הקרקע

עקרונות ודברי הסבר נוספים:**הקפי הבניה נקבעו על בסיס העקרונות הבאים:**

- מספר יחיד המוצע בכל מתחם הוא ביחס של כ- 3.2 למספר יחיד קימות.
- שטחי הבניה בכל מתחם מאפשרים דירות לבעלים בשטח הגדול בכ 30 מ' משטח הדירות הנוכחי.
- יתרת הדירות יהיו בשטח עיקרי ממוצע של כ 85 מ'ר. (לא כולל מרפסת).
- שטחי שרות בממוצע לדירה 45 מ'ר
- בכל מגרש תותקן חזית מסחרית לרחוב לה גרדייה בשטח עיקרי של כ400 מ'ר.
- שטחי התעסוקה מבוססים על עקרונות תכנית המתאר לא. תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים בשטח של למעלה מ2 דונם – רחק 11.2

תחבורה, תנועה, תשתיות:

פיתוחו של הפרויקט מייצר פתרון תנועתי מהותי לנגישות למתחם נוקיה/השלושה ופארק תעסוקות ולמתחם עצמו, ומאפשר לערוך מתווה תנועה חדש שמטרתו ביטול השיקוע של רח' המעפילים כל זאת באישור משרד התחבורה. הנושא מתואם ומטופל מול מחלקת תנועה בעת"א.

טבלת השוואה:

ממצב מוצע		מצב קיים		נתונים	
% מגרשי הבניה	במ"ר	% ממגרשי הבניה	במ"ר		
600	51800 (1600 תת קרקע)+	100%	*9,400	שטח עיקרי	זכויות בנייה
287	24800			שטח שירות מעל הקרקע	
417	36000	200%	18,800	שטח שירות מתחת לקרקע	
	36	4 כולל ק. עמודים		קומות	גובה
					תכסית

* השטח אינו כולל שטחים להרחבת דירות קיימות לפי תכנית תקפה 2325

תאום עם בעלי הקרקע: בתאריך 10.06.2012 התקיים מפגש עם דיירי המתחם ביוזמת אגף תכנון העיר. מטרת המפגש הייתה לידע את הדיירים על הכרזת המתחם כמתחם פינוי בינוי ע"י ממשלת ישראל ועל התחלת תהליך התכנון. הוצגו עקרונות התכנית המוצעת והמסגרת התכנונית בה מקודמת התכנית. הושם דגש, כי התכנית מקודמת ביוזמת העירייה במימונה ובמימון משהב"ש וכי אין מאחורי התכנית יזם מבצע. במפגש הועלו שאלות תכנוניות ושאלות בנושא חלוקת המתחם למתחמי משנה. סוכם כי יתקיימו מפגשים נוספים עם הדיירים, בצמתי התכנון החשובים כגון טרם דיון בוועדה המקומית, טרם העברת התכנית למחוזית, במהלך הפקדת התכנית וכד'.

החל מ 10.6.2012, מועד מפגש הדיירים הראשון, התקיים דיאלוג עם דיירים מהמתחם הן באמצעות התכתבויות במיילים, שיחות טלפוניות והן במפגשים אישיים וכל זאת על מנת לתת את מלוא ההסברים הדרושים לתושבים על מנת להבין את התהליך הצפוי. בנוסף, נערכו מספר מפגשים בין צוות התכנון לבין יזמים המייצגים בנינים במתחם במטרה לשמוע את הצרכים התכנוניים כפי שאלו רואים אותם מנקודת מבט יזמית.

בתאריך 06.02.2013 התקיימה פגישת יידוע שניה טרם הדיון לאישור התוכנית להפקדה ע"י הועדה המקומית.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

לקדם את התכנית לדיון בהפקדה בועדה המחוזית בכפוף למפורט להלן:

1. התכנית המוצעת אינה תואמת במלואה את עקרונות תכנית המתאר לנושאי רח"ק ואזורי ייעוד כפי שהומלצה בועדה המקומית.
2. מומלץ להורות על תיקון של מסמכי המתאר להגדיל את שטח המע"ר המטרופוליני כהמשך ישיר למתחם התעסוקות עד לרח' לה-גווארדיה.
3. תנאי להעברת התוכנית לועדה מחוזית – בדיקה מול האגף להכנסות מבניה ופיתוח לעניין הצורך בחתימה על כתב התחייבות לנושא משימות פיתוח בפני המחוז.
4. השלמת תיאום תכנון מול אגף התנועה ומשרד התחבורה.
- 5.

בישיבתה מספר 0003-13ב' מיום 13/02/2013 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

דורון צפרי: מציג את תוכנית.
 דן אלרוד: אנחנו מייצגים 44 משפחות מתוך 130, 2 מבנים מתוך 5. אנחנו בעד הפרוייקט. אולם יש סוגיות בעייתיות. החלוקה לא נכונה, אנחנו רוצים שהחלק של העיריה יהפוך לשימוש מעורב. אנחנו רוצים שהמגרש הזה יהפוך למגרש ברח"ק תעסוקתי.
 להבי: שוב לא נעשה איחוד וחלוקה.
 אראלה אוזן אברהם: איחוד וחלוקה הועדה המחוזית נוטה לאשר את התוכניות בלי איחוד וחלוקה כדי לפשט את התוכנית ולהעביר את התוכנית לועדה המקומית.
 גבולי עודד: הועדה המחוזית החליטה שהם לא מקבלים יותר תוכניות של איחוד וחלוקה.
 דן אלרוד: התושבים רוצים 2 בנינים ולא אחד בגלל הגובה והדבר ניתן לביצוע. הנושא של הגובה הוא חשוב מבחינה חברתית.
 אריה בר: הויכוח הינו ענייני קנייני. אי אפשר לקחת מגרש להגדיל אותו על חשבון מגרש אחר. אם יש הסכמה או איחוד וחלוקה כן להסכמה או לא. מבקש שהחלטה לא תסטור את כללי החוק.
 דליה קלשבסקי: 2 הבנינים הם אומנם 44 משפחות אבל הדירות מאוד גדולות למעלה מ-90 מ'. 2 הבנינים שונים לחלוטין. אין ספק שהעיריה רוצה בנין משרדים אך אנחנו מבקשים מתוך 2200 שהעיריה הקציבה לבנין המשרדים 1060 מר' ניתן לדיירים אנחנו לא מסכימים להפסיד את השטח ולכן אנחנו מבקשים שתי בנינים.

הועדה מחליטה:

הדיון נדחה למועד אחר מחמת קוצר זמן.

משתתפים: דורון ספיר, פאר ויסנר, מיטל להבי ואסף זמיר.

בישיבתה מספר 0004-13ב' מיום 13/03/2013 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

דיון פנימי:

אדר' איל רונן: מציג את התוכנית.

עו"ד דורון ספיר: שמענו את היזמים והתושבים ודחינו את הדיון לדיון פנימי.

אדר' אודי כרמלי: יש לקבל החלטה/המלצה האם להמליץ להפקדה ולהעביר למחוז. טענה שהוצגה בפני הועדה היתה שמגרש המגורים המערבי נכנס עם שטח מסויים ויוצא עם שטח יותר קטן מזה.
 הפרוייקט הוא כמו מערב בטון השאלה האם מה שיוצא הוא לטובת התושבים. ואכן כן יש רווח בדירות חדשות.

עו"ד דורון ספיר: הם טענו שהם רוצים 4 בנינים ולא 3.

אדר' אודי כרמלי : יש זכויות של העיריה בשטחי המגורים. אנחנו מנקזים את כל בעלויות העיריה למגרש התעסוקה.

ארנון גלעדי : למה הם מתנגדים לפרוייקט?

עו"ד דורון ספיר : הם לא מתנגדים, הם רוצים במקום בנין אחד לפצל לשני בניינים.

אדר' אודי כרמלי : הכל נעשה בכדי לנתק את הבעלות של העיריה על השטח.

אדר' עודד גבולי : האם היה במקומות אחרים בעיר שיזמים ואדריכלים אחרים יעשו את התוכנית כפי שכאן הבעלים עושים תוכנית חלופית, זה לא מקובל.

אראל אורלי : לחלק את המגרש בצורה שהתושבים מציעים זה לא עובד וזה תכנון רע.

אדר' כרמלי אודי : התוכנית לא תואמת את תוכנית המתאר מבוקש תיקון לתוכנית המתאר שיכניס את המגרש לאזור התעסוקה שבתוכנית המתאר.

הועדה מחליטה :

לאשר להעביר את התוכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית בתנאים המפורטים בחו"ד לעיל.

משתתפים : דורון ספיר, שמואל גפן, כרמלה עוזרי ארנון גלעדי.

משרד הפנים
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל-אביב

תאריך: 29.04.2015
מספר: 3944 תא/ 507-159673



לכבוד
הוועדה המקומית לתכנון ובינה
תל אביב

א.נ.,

הנדון: תכנית 507-0159673 : תא/ 3944 מתחם וינגייט – לה גוארדיה

הריני מתכבדת להודיעך כי הוועדה המחוזית המליאה בישיבתה מס' 821 מיום 27.4.15 דנה בתכנית שבנדון, והחליטה כדלקמן:

להפקיד את התכנית לאחר שתתוקן ובתנאים הבאים:

1. איחוד וחלוקה:

- א. המתחם המערבי של התכנית (תאי שטח 1 ו- 2) יכלול איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.
- ב. המתחם המזרחי (תאי שטח 3 ו- 4) – תנאי להיתר בניה יהיה אשור תוכנית לאיחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז'.

2. זכויות בניה ומס' יח"ד:

המתחם המערבי(תאי שטח 1,2)

- א. תא שטח 1 בייעוד תעסוקה- 16,000 מ"ר שטחים עיקריים על קרקעיים.
- ב. תא שטח 2 בייעוד מגורים ד" - 13,200 מ"ר שטחים עיקריים על קרקעיים, ובנוסף שטחים למסחר.
- ג. תא שטח 2 יכלול 150 יח"ד לצורך הפינוי בינוי. למגרש זה יתווספו עוד 17 יח"ד בשטח עיקרי של 1,496 מ"ר ובתנאי כי האיחוד וחלוקה יהיו בהסכמה כאמור בסעיף 1 לעיל (המגרש יכלול סה"כ 167 יח"ד).
- ד. המתחם המזרחי של התכנית תאי שטח 3 ו-4 בייעוד מגורים ד' יכלול 24,080 מ"ר שטחים עיקריים על קרקעיים, שמתוכם 800 מ"ר למסחר. המתחם יכלול 280 יח"ד. שטחי הבנייה והדירות יחולקו באופן שווה בין שני תאי השטח במתחם.
- ה. 20% מסך יח"ד בכל מגרש יהיו דירות קטנות ששטחן הכולל (עיקרי + ממ"ד) לא יעלה על 80 מ"ר.

3. הוראות בינוי:

- א. בתא שטח 1 מס' הקומות יהיה 25 ובגובה מירבי של 123 מ'.
- ב. בתאי שטח 2,3,4 בצמוד לרח' לה גורדיה מס' הקומות לא יעלה על 8 קומות בגובה של 32 מ' מעל הכניסה הקובעת. לאורך הבניינים לכיוון לה גורדיה תקבע קולונדה ברוחב של 3 מ'.

רחוב דרך מנחם בגין 125, מיקוד 67012 טלפון: 03-7632579 פקס: 03-7632581
אתר המשרד: www.pnim.gov.il דואר אלקטרוני: tlv-tichnun@moin.gov.il

משרד הפנים
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל-אביב

- ג. בתאי שטח 2,3,4 בחלק הצפוני מס' הקומות לא יעלה על 27 קומות סה"כ ובגובה מירבי של 108 מ'.
- ד. השטח בין גבול המגרשים ביעוד מגורים עד לחזית המסחרית (כולל שטח הקולונדה) לאורך הרחובות לה - גוארדיה, שדרות המעפילים, ולכיוון נתיבי איילון יסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה להולכי רגל.
- ה. המרחק בין בנין התעסוקה לבנין המגורים המערבי יוגדל ככל הניתן עד 20 מ'.

4. שימושים:

- שטחי ציבור:** יתווספו שטחים מבונים לצרכי ציבור למטרת חינוך, רווחה, תרבות ועירייה, שיירשמו על שם העירייה.
- בתא שטח 1: 500 מ"ר.
- בתא שטח 2: 150 מ"ר.
- בתא שטח 4: 300 מ"ר.
- השימושים הציבוריים ייקבעו בהתאם לחו"ד הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א-יפו. בתאי שטח 1 ו-2 לא יתאפשרו שימושים רגישים כגון גן ילדים ומועדון קשישים. מיקום שטחי הציבור בתוך תא השטח, והבטחת גישה נפרדת יקבעו במסגרת מסמך העיצוב האדריכלי.

5. סביבה:

- א. חו"ד המשרד להגנ"ס: התכנית נמצאת בסמיכות לנתיבי איילון, לפיכך יש לקבל את חוות דעת המשרד להגנת הסביבה לענין גזי קרקע וטיפול בקרקעות מזהמות על פי המתווה של המשרד להגנת הסביבה ולהטמיעה בתכנית.
- ב. תכנית: התכנית חלה באזור הרגיש להחדרת מי נגר עילי בהתאם לתמא/ 34 ב/ 4, יש להותיר בתחום התכנית לפחות 20% תכנית פנויה על ותת קרקעית ובכפוף לחוות דעת רשות המים.
- ג. עצים לשימור: יש לערוך תשריט מדידה עם סימון העצים ולהעבירו לחו"ד פקיד היערות והטמעתה בתכנית.
- ד. חומרי חפירה ומילוי: תנאי להיתר בניה – אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.
- ה. פסולת בניין: טיפול בפסולת בניין יהיה על פי תכנית האב של פסולת בניין במחוז תל אביב שהוחלט לאמצה ע"י הוועדה המחוזית ביום 30.10.2006.

משרד הפנים
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל-אביב

6. תחבורה:

- א. בדיקת הצמתים וקיצור הרמפה לחיבור ויינגייט / רמפת איילון תיבדק על ידי חב' נתיבי אילון. חוות דעתה תועבר לאשר משרד התחבורה ותוטמע בתוכנית.
- ב. **שביל אופניים**: התכנית תכלול הוראות להבטחת פיתוח שביל האופניים המתוכנן בצד הצפוני של רחוב לה גוארדיה.
- ג. **חניה לרכב דו גלגלי**: תקן חניה לאופניים ולרכב דו גלגלי יהיה על פי החלטת הוועדה המחוזית מיום 25.6.2012, יש להקצות שטח בתכנית בהתאם.
- ד. **הצמדת מקומות חניה**: במגרש התעסוקה לא תותר הצמדת מקומות חניה, והחניון ינוהל כחניון ציבורי.

7. תיאומים ואישורים:

- א. **תמ"א 3 ותמ"א 23**: הוועדה מחליטה לאשר הקלה בקווי בניין על פי סמכותה כמסומן במסמכי התכנית. קו בניין של 75 מ' לכיוון ציר הדרך של נתיבי איילון, והקלה של 85 מ' מציר הרצועה של מסילת הברזל ע"פ סמכותה בתמ"א/3 ותמ"א/23.
- ב. **משרד הבטחון ורת"א**:
תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית למבנה אשר גובהו עולה על 80 מ' מעל פני השטח הינו אישור עדכני של משרד הביטחון. במידה ולא יתקבל אישור משרד הבטחון לגבהים המבוקשים ניתן יהיה לבנות על פי מגבלות הגובה של משרד הבטחון ולפי האמור בסעיף 3.ב לעייל.
תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית למבנה אשר גובהו עולה על 60 מ' מעל פני השטח הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
- ג. **רשות המים**: יש לקבל חו"ד רשות המים לתכנית.
- ד. כל חוות הדעת שנדרשו לעייל יוגשו בתוך 30 יום.

8. כללי:

- א. סעיף 6.1.6 בהוראות התוכנית ימוחק.
- ב. במידה ולא יוצא היתר בניה תוך 5 שנים מיום אישור התכנית התכנית זכויות הבניה יתכלו. ניתן יהיה להאריך תקופה זו ב-5 שנים נוספות באישור הוועדה המקומית שינתן טרם מועד התכלות הזכויות.
- ג. תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון.



משרד האוצר יחידת סמך
מינהל התכנון
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב

תאריך: 09.08.2015

מספר: 507-0301101 תא/3944

לכבוד
✓ הועדה המקומית לתכנון ובניה
תל אביב

ד.א.

הנדון: תכנית 507-0301101 תא/3944 מתחם ווג'ייט - לה גווארדיה

הרינו מתכבדת להודיע כי הועדה המחוזית המליאה בישיבתה מס' 826 מיום 05.08.2015 דנה בתכנית שבנדון, והחליטה כדלקמן:

בתאריך 27.4.2015 החליטה הועדה להפקיד את התכנית בתנאים. במהלך בדיקת התכנית התברר כי נפלו טעויות הנוגעות לגובה המבנים, ועוד תיקונים שנדרשו מלשכת התכנון בעניין תכנית מרתפים ותקן חניה.

כן הונחה בפני הועדה בקשת היזם להגדיל את שטח הדירה הממוצע של 17 דירות התמורת לפי סעיף ג.2. בהחלטה הקודמת מ-88 מ"ר עיקרי ל-110 מ"ר עיקרי.

הועדה מחליטה לתקן את החלטתה מיום 27.4.2015 כדלקמן:

1. תקן חניה למגורים יהיה 1:1.
2. סעיף ג.5. ירשם: יש לחותיר בתחום התכנית 15% תכנית פנויה על ותת קרקעית, ניתן למקם שטחים אלו גם בתחומי יעוד דרך, ויהיו חזירי מים.
3. גובה - הבהרה ותיקון:
 - א. סעיף ג.3. ירשם: בתא שטח 1 (בייעוד תעסוקה) מס' הקומות יהיה 25 מעל קומת קרקע כפולה, ועוד קומת טכנית על הגג, ובגובה מרבי של 116 מ' מעל הכניסה הקובעת.
 - ב. סעיף ג.3. ירשם: בתאי שטח 2, 3, 4- (בייעוד מגורים ד') בצמוד לרח' לה גווארדיה, מס' הקומות לא יעלה על 7 קומות מעל קומת קרקע כפולה, ועוד קומת גג חלקית. גובה רצפת קומת המגורים העליונה לא יעלה על 29 מ' מעל הכניסה הקובעת; סטייה מהוראה זו תחווה סטייה ניכרת. לאורך הבניינים לכיוון לה גווארדיה תקבע קולונדה ברוחב 3 מ'.
 - ג. סעיף ג.3. ירשם: בתאי שטח 2, 3, 4- בחלק הצפוני, מס' הקומות לא יעלה על 27 קומות מעל קומת קרקע כפולה ועוד קומת גג, ובגובה מרבי של 108 מ' מעל הכניסה הקובעת.
 4. יתווסף להוראות התכנית כי ככל הנדרש, תתאפשר תוספת קומה למגדלים לטובת שילוב שטחי ציבור בנויים בתא השטח. הנושא ייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי.

רחוב דרך מנחם בגין 125, מיקוד 67012
אתר המשרד: www.pnlim.gov.il
טלפון: 03-7632579
דואר אלקטרוני: זואר אלקטרוני:
מקס: 03-7632581
tlv-tichnun@moin.gov.il



משרד האוצר יחידת סמך
מינהל התכנון

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה וכל אגבי

5. סעיף 2.ג. ירשם: תא שטח 2 יכלול 150 יחיד לצורך הפינוי בינוי. למגרש זה יתווספו עוד 17 יחיד ושטח עיקרי של 1,870 מ"ר ובתנאי כי האיחוד וחלוקה בתאי שטח 1 ו-2 יהיה בהסכמת. המגרש יכלול 167 יחיד, 15,070 מ"ר עיקרי למגורים.

יובהר כי מספר התכנית במערכת הממונת יהיה: 507-0301101 במקום המספר הקודם: 507-0159673.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86 ד' לחוק.

החלטה זו טעונה אשור הפרוטוקול. במקרה של שינויים בה – נודיעכם דבר.

[] נא להמציא לנו עותקי התכנית המתוקנת (תקנות + תשריטים) עפ"י נוהל מבא"ת להמשך הפעולות/הדיון.

[] נא לדווח לנו מילוי התנאים כאמור לעיל, להמשך פעולות.

[] נא להמציא תאריכים/המסמכים/תדיווח כאמור לעיל, להמשך הפעולות/הדיון.

[] נוסח הפרסום עפ"י סעיף 77 לחוק (הכנת התכנית) ישלח אליכם בנפרד.

בכבוד רב,
סגן יחל דח
ק/ ממנה הוועדה המחוזית

תת 6063-2015

מהלך הדיון:

אורלי אראל: וינגייט לה גרדיה תוכנית ביוזמה של הוועדה מקומית. הוגשה תוכנית במקביל ע"י יזם בשם בעלי הקרקע, הועדה המליצה להפקיד את התוכנית שאנחנו קדמנו. מתכנת המחוז הציעה ליזם למשוך את התוכנית שלו. אולם, בדיונים בוועדה המחוזית הועדה המחוזית הוסיפה 37 יחידות דיור על 411 יח"ד שהועדה המליצה. כמו כן הוסיפה 374 מ"ר והגדילה את שטח ממוצע ליחידת דיור בתוספת מ-88 מ"ר שטח עיקרי ל-115 מ"ר שטח עיקרי ממוצע. היה דיון קשה בו הבענו את התנגדותנו להגדלה הדירות מול הועדה המחוזית והועדה לא קבלה את עמדתנו והחליטה על הפקדה. בהמשך להכרזת הועדה המקומית ת"א-יפו לוועדה עצמאית מיוחדת, נערוך דיון לגבי התוכניות שאנחנו מושכים מהועדה המחוזית, במסגרת הסמכתנו כועדה מקומית מוסמכת זו אחת התוכניות שנדון בה. היזם טען שהתוכנית שהועדה המקומית הציעה היא לא כלכלית. הוכנסו שינויים לתוספת בהתאם לבקשת היזם.

ארנון גלעדי: אישרנו כמה תוכניות בנושא גודל דירות האם זה סותר את כל מה שקבענו. דורון ספיר: 1 זה סותר 21 התוכנית לא תואמת את תוכניות פינוי בינוי בלה גרדיה שאישרנו. ארנון גלעדי: כאן משנה תמהיל הדירה ואיך אנחנו רוצים לראות את רח' לה גרדיה. דורון ספיר: הועדה רושמת את החלטת הועדה המחוזית, יחד עם זאת הועדה המקומית מסתייגת מהחלטת הועדה המחוזית.

הועדה מחליטה:

הועדה רושמת את החלטת הועדה המחוזית, יחד עם זאת הועדה המקומית מסתייגת מהחלטת הועדה המחוזית.

משתתפים: דורון ספיר, ארנון גלעדי, נתן אלנתן, כרמלה עוזרי, מיכאל גיצין ושמואל גפן.

דיווח בדבר החלטת הועדה מחוזית מיום 29.02.2016

לאור חו"ד משרד התחבורה, ההוראה בדבר חיוב ביטול השיקוע תבוטל במסמכי התכנית ובמקומה תבוא הוראה המאפשרת את ביטול השיקוע בכפוף להצגת פתרון תחבורתי חלופי, בין אם ע"י חיבור רחוב וינגייט לרמפת אילון או כל פתרון תחבורתי אחר (רצ"ב מטה החלטת הועדה המחוזית).

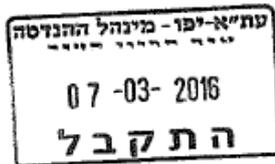


משרד האוצר יחידת סמך
מינהל התכנון
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב

תאריך: 1.3.2016
מספר: 507-0159673

לכבוד
הוועדה המקומית לתכנון ובניה
תל אביב

הנדון: תכנית - 507-0159673 : תא/3944 מתחם וינגייט - לה גוארדיה



הריני מתכבדת להודיע כי הוועדה המחוזית המליאה בשיבתה מס' 833 מיום 29.2.16 דנה בתכנית שבנדון, והחליטה כדלקמן:

רקע:

התכנית הנדונה מציעה לבטל את השיקוע המאושר בתכנית תא/ מק/ 3482, ומציעה פתרון חלופי ע"י חיבור רחוב וינגייט לרמפת נתיבי אילון.
הוועדה המחוזית דנה בתכנית ביום 27.4.2015, והחליטה להפקידה בתנאים. בסעיף 6.א בהחלטה נקבע כי:
"בדיקת הצמתים וקיצור הרמפה לחיבור וינגייט/ רמפת אילון תיבדק על ידי חב' נתיבי אילון. חוות דעתה תועבר לאשור משרד התחבורה ותוטמע בתכנית".
משרד התחבורה טרם אישר את החיבור לרמפת אילון, ודרש בדיקות אזוריות נוספות, שאינן צפויות להתבצע בתקופת מילוי התנאים להפקדה.

לאור זאת מחליטה הוועדה כדלקמן:

לבטל את התנאי שנקבע בסעיף 6.א בהחלטתה מיום 27.4.2015, ולקבוע כי:
תנאי לביטול פתרון השיקוע המאושר בתכנית תא/ מק/ 3482 יהיה אישור משרד התחבורה לפתרון תחבורתי חלופי, בין אם ע"י חיבור רח' וינגייט לרמפת אילון כמוצע בתכנית זו, או כל פתרון תחבורתי אחר.
מסמכי התכנית יכללו את פתרון השיקוע והן אפשרות החיבור של רחוב וינגייט לרמפת האיילון.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86 ד' לחוק.

החלטה זו טעונה אשור הפרוטוקול. במקרה של שינויים בה – נודיעכם דבר.

[] נא להמציא לנו עותקי התכנית המתוקנת (תקנות + תשריטים) עפ"י נוהל מבא"ת להמשך הפעולות/הדיון.

[] נא לדווח לנו מילוי התנאים כאמור לעיל, להמשך פעולות.

[] נא להמציא האישורים/המסמכים/הדיווח כאמור לעיל, להמשך הפעולות/הדיון.

[] נוסח לפרסום עפ"י סעיף 77 לחוק (הכנת התכנית) ישלח אליכם בנפרד.

בכבוד רב,
ענת אלשיך
מזכירת הוועדה המחוזית

תת 2016-752

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

ביטול השיקוע ברחוב לה גווארדיה לרחוב המעפילים היה מאבני היסוד של תכנית זו. החלטת הועדה המחוזית, למעשה מאפשרת את המשך קיומו הסטטוטורי (והביצוע) של השיקוע המדובר. לאור זאת אנו ממליצים לוועדה להגיש התנגדות לסעיף זה בהחלטת הועדה המחוזית עם הפקדת התכנית.

בישיבתה מספר 0008-16ב' מיום 23/03/2016 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

איל רונן : מדווח את פרטי התוכנית שהומלצה להפקדה ע"י הועדה המקומית, והחלטת הועדה המחוזית אשר אישרה את הפקדת התכנית בכפוף להתניית ביטול השיקוע בין רח' לה גרדיה לרחוב המעפילים באישור משרד התחבורה לפתרון תנועתו, זאת על רקע העדר הסכמות עם משרד התחבורה. אנחנו ממליצים לוועדה להתנגד לסעיף הזה בתכנית. התוכנית היא ביוזמת עיריית תל אביב ואנחנו ממליצים להתנגד לסעיף הזה. בבסיס התוכנית נמצא ביטול השיקוע בין רח' לה גרדיה לרח' המעפילים אשר יפגע באופי הרחוב העתידי.

דורון ספיר : אפשר לבטל את התנאי ולא את התב"ע.

אורלי אראל : הם לא מוכנים לבטל את השיקוע.

אודי כרמלי : עדיין צריכים להתנגד לזה.

דורון ספיר : זו תוכנית בסמכות מחוזית ביטול התנאי גובר על התוכנית.

עוז : ענין השיקוע לא קשור דווקא לתוכנית הזו אל לכל האזור. משרד התחבורה לא ביטל את הפתרון באופן גורף הוא ביקש שהועדה ועיריית ת"א יעשו את הבדיקות הנדרשות.

דורון ספיר : מה דעתך על ביטול התנאי בשלב זה?

עוז אלאדין : התנאי הוא לא ספציפי לתכנית הזו.

אודי כרמלי : הבעיה שלנו היא בשאר הפרויקטים אשר קשורים בשיקוע. ברגע שאני מבטל את שורש

הבעיה כל התוכניות האחרונות זה לא רלוונטי.

איל רונן : התנאי הוא תנאי לפיתוח במגרש אחר.

דורון ספיר : הדרך לבטל את השיקוע זו אותה הדרך לביטול התנאי.

מיטל להבי : לא נכון, אם מותר לבטל שיקוע בפרויקט אחד אז צריך לבטל בשאר הפרויקטים.

אודי : מסביר את נושא השיקוע. אחד התנאים לפיתוח מגרים סמוכים היה מימוש של השיקוע. המטרה

של השיקוע הייתה לעזור בבוקר לתנועות ממזרח למערב על מנת לבטל את הפניה שיוצרת פקק ברחוב

המעפילים.

ראובן לדיאנסקי : מה רוחב הדרך ממדרכה למדרכה?

אודי כרמלי : כלל הדרך והכביש הם 15 מ'. משרד התחבורה עקרונית מסכים אבל אין החלטה ברורה.

ההצעה שלנו הינה לפתוח את החיבור הקיים בקצה וינגייט באופן קבוע ולא רק בזמן משחקים. מציג את

הכניסה במצגת.

ראובן לדיאנסקי : האם יש אישור ממשרד התחבורה לפתוח את הירידה לאילון.

איל רונן : אין אישור.

ראובן לדיאנסקי : אני מציע לא לדון כרגע אם אין אישור ממשרד התחבורה.

אודי : לא יהיה אישור ממשרד התחבורה. משרד התחבורה מתנגד וטוען שאין ולא יהיו חיבורים לרמפות

בכל רחבי העיר. אנחנו מבקשים שהרמפה תתחיל מהצומת הקטנה ומשרד התחבורה חושש מתקדים.

ראובן לדיאנסקי : מה יקרה אם תבטל את השיקוע בלי הסכמה של משרד התחבורה.

אודי כרמלי : זו הוראה סטטוטורית.

דורון ספיר : אתה אומר שיש תוכניות אחרות שתנאי לאיכלוס הוא ביטול השיקוע.

עוז : אני מציע לבוא לשינוי שלביות.

דורון ספיר : לבטל את תנאי ולבטל את השיקוע צריך לעשות זאת באותה תוכנית.

אודי כרמלי : המדיניות לפני 15 הייתה שונה ממה שהם היום. ההצעה שלנו אומרת בואו נייצר מצב ברור

והחלטי עכשיו. לאור חוסר ההחלטיות שקיימת במשך 4 שנים האחרונות.

מיטל להבי : צריך לבטל את המעבר.

ראובן לדיאנסקי : אתם מבקשים להתנגד לנושא השיקוע אנחנו מבקשים שיפתחו את הירידה לאילון.

הועדה המחוזית תגיד שהם מקבלים את ההתנגדות אבל אנחנו לא פותחים את הירידה לאילון.

אודי כרמלי : משרד התחבורה לא התנגד בצורה גורפת לנושא הזה. אנחנו צריכים להתעקש שאין

שיקועים בתוך מרקם אורבני קיים.

אורלי אראל : הועדה המחוזית קיבלה בהחלטתה את הביטול השיקוע.

ארנון גלעדי: נושא השיקוע מופיע בכמה וכמה תוכניות ומופיע כהמלצה שלכם, ויש שיקוע בלה גווארדיה היום. לכן אין אפשרות לפתוח את הרח' הקטן, אי אפשר פתאום לבטל את השיקוע שכרגע לא מתאים. אורלי אראל: תפיסות העולם השתנו מלפני 15 שנה כאשר התוכנית הזו אושרה. תקן החניה משתנה וכל הזמן מקטינים את כמות הרכבים הפרטים שיכנו למרחב הציבורי אז אפשר היום להסתכל אחרת לשקועים היום. הצגנו פתרון בתוכנית גשר השלושה שאישרתם אותם עם ביטול השיקוע. הראלה אברהם אוזן: ההמלצה התכנונית לבטל השיקוע בתוכנית הספציפית הזו שהולכת להפקדה וזה ישחרר את התוכנית הזו תהיה אפשרות לבנות בלי הדרישה של השיקוע, הדבר לא מחייב כרגע לעשות קו כחול.

עיי אלדין: את התוכנית אפשר לממש בלי קשר לשיקוע.

הראלה אברהם אוזן: הקו הכחול לתכנית כולל את השיקוע וכן את הפתרון התנועתי החלופי למצב הזה חרף השיקוע הוא נמצא בתוכנית. אתם צריכים לקבל החלטה שאומרת שאם תוגש התנגדות לתוכנית זה יהיה גם הפתרון כי זה במסגרת הקו הכחול. כלומר אומרים לכם כאן תתנו לנו הזדמנות להגיש התנגדות ולבוא ולשכנע את משרד התחבורה בפתרון התחבורתי.

דורון ספיר: לבדוק את התנאי ולא את השיקוע.

הראלה אברהם אוזן: ישנה אמירה הזדמנות להציף את הנושא ולטפל בו זו האמירה כי הפתרון נמצא בתוכנית הזו, ההתנגדות היא הפתרון. יש כאן הסכמה למצוא פתרון תנועתי.

דורון ספיר: אני מציע נגיש הודעה על ההתנגדות ונכתוב בהתנגדות שאנחנו דורשים שהכניסה תפתח ביציאה לנתיבי איילון וזאת כתנאי לביטול השיקוע. נציג זאת בהתליה ברורה שזו הדרישה. ראובן לדיאנסקי: שהניסוח יבוא לעיוןך בטרם הפרסום.

הועדה מחליטה:

נגיש הודעה על ההתנגדות ונכתוב בהתנגדות שפתיחת היציאה לנתיבי איילון הינה תנאי לביטול השיקוע.

משתתפים: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, נתן אלנתן, מיטל להבי.

שטח התכנון כ-9.083 ד'

מצב תכנוני מוצע:

תכנית צל למבני ציבור

תכנית הבינוי העקרונית הינה "תכנית צל" המגדירה, תוך ראייה כוללת, את מערך מבני הציבור הקיימים והעתידיים העונים על הצרכים הנוספים לשכונה המתחדשת.

התכנית מגדירה את המערך העתידי של מבני הציבור בהתייחס לתכניות המתחמיות השונות להתחדשות השכונה, חלופות להרחבת מבנים קיימים, מערך השטחים הפתוחים, ככרות, מעברים ציבוריים ורחבות, כל זאת תוך שמירה על מירב העצים הקיימים בשטח. המטרה היא ליצור מרחב ציבורי פעיל ומגוון מבחינת פעילויות וקהלי יעד, אשר יצור מקומות מפגש רבים ויענה בצורה מיטבית על צרכי תושבי השכונה.

התכנית מתייחסת לפיתוח העתידי של מתחם קליבלנד ומציעה חיבור עתידי מתוך השכונה לרחוב ראול ולנברג, זאת על פי המוצע במסמך המדיניות לשכונה, והמשך ראול ולנברג עפ"י תכנית "ציר עתידים" המקודמת במקביל.

התכנית מאפשרת פיתוח בשלבים.

כאמור בשלב המידי התכנית קובעת מיקומם של אשכול גני ילדים ומקווה חדשים.

בנוסף מוצע מיקום לשני בתי כנסת חדשים בסמוך וממזרח למרכז הקהילתי.

כמו כן מציעה התכנית חלופות להרחבת מבני הציבור הקיימים כגון הקאנטרי ובית הספר היסודי וכן תוספת מבני ציבורי עתידיים.

שגיאה!



תב"ע

תב"ע זו הינה חלק ממתחם למבני הציבור שכונתיים רחב יותר ונגזרת מתכנית הצל לבינוי עקרוני למערך מבני ציבור בחלק זה של השכונה.

התכנית משנה חלק מייעוד השטח הציבורי הפתוח לייעוד שטח למבני ציבור, ובכך מגדילה את השטחים והגמישות לאפשרויות הבינוי העתידי למבני ציבור במתחם.

הגדלת השטח תואמת למדיניות להרחבת המתחם ולשילוב פונקציות ציבוריות משלימות בתחומי חינוך, תרבות וספורט בשכונה (בי"ס יסודי, גני ילדים, קונסרבטוריון, מתנ"ס, מגרשי ספורט, קאנטרי, מקווה וכד').

כדי לענות על חזון המדיניות, ולהוות מוקד משיכה שכונתי ואזורי לשירותי ציבור, ישנה חשיבות לחזק ולעבות מתחם זה באופן שייתן מענה לצרכי השכונה המתחדשת ואף לצרכי הרובע.

התכנית כוללת שלושה תאי שטח. הראשון יישאר רצועה ביעוד שצ"פ לאורך רחוב ראול וולנברג (רצועה זו מיועדת בעתיד להרחבת הרחוב וזאת על ידי תכנית נפרדת להרחבת ראול ולנברג והקמת קו קר"ל). השני, שטח למבני ציבור לקידום מהיר ולו תכנית עיצוב הכפופה לתכנית הצל למתחם כולו. השלישי, שטח למבני ציבור לעת הצורך לו נדרשת תכנית עיצוב עתידית. בשלב המידי ובמסגרת הצרכים הדחופים של השכונה, ניתן יהיה להקים בתא שטח אחד אשכול גני ילדים ומקווה חדשים. מיקומם נקבע בתכנית הצל כך שתיווצר כיכר מרכזית בין מבני הציבור ושתשמר חורשת עצי האקליפטוס הוותיקה והפגיעה בה תהיה מזערית.

תיאומים:

היחידה האסטרטגית, אדר' העיר, אגף התנועה, תשתיות, אגף נכסים ויועמ"ש.

כל השטחים בגבול התכנית הינם בבעלות העירייה. העמדת מבני הציבור בתכנית הצל למבני ציבור בנווה שרת, מאפשרת למקם שירותי ציבור נוספים שיידרשו עקב פיתוח השכונה עם מימוש תכניות להתחדשות עירונית. בנוסף מאפשרת ליצור זיקות נכונות יותר בין שירותי הציבור הקיימים והעתידים (ביה"ס, גני ילדים מרכז קהילתי ומקווה) ויוצרת מרחב ציבורי פתוח ראוי יותר המקשר בין שירותי הציבור ובינם לבין שאר חלקי השכונה. תכנית מס' 44399 המסדירה שטחים ויעודי קרקע על פי תכנית הצל למבני ציבור בנווה שרת, חשובה כדי לאפשר את המטרות הציבוריות בשכונה.

התכנון המוצע מציג חלופות למערך בינוי מבני הציבור בהתאם למסמך המדיניות שאושר ע"י הועדה המקומית. החלופות מציעות מערך טוב.

אישור התכנית יאפשר תכנון נכון יותר של מתחם מבני הציבור הנדרשים עקב גידול במספר התושבים ושטחי ציבור פתוחים לשימוש השכונה. נחיצות כניסה עתידית נוספת לשכונה תיבחן בהתאם לתכניות בינוי פינוי עתידיות ובהתאם לצורך העתידי תוגש תכנית נפרדת לדרך המהווה כניסה לשכונה. נדרש להשלים תיאום מול נת"ע לעניין מיקום תחנת הרק"ל. בתכנית זו אין סוגיות תנועתיות המהוות בעיה. מומלץ לאשר את התכנית.

יועמ"ש

התכנית תואמה מול היועמ"ש ונמצאה בסמכות הועדה המקומית.

טבלת השוואה:

ממצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
ע"פ ל' 4 על שינוייה (כולל תכנית צ' שנמצאת לאחר התנגדויות במחוז)	200% ביעוד שב"צ	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
		מ"ר	
		אחוזים	זכויות בניה לקומה
		מ"ר	
		קומות	גובה
		מטר	
		ל.ר. - רוב השטח ביעוד שצ"פ	
	ל.ר. - רוב השטח ביעוד שצ"פ		מקומות חניה

זמן ביצוע:

שוטף.



תאריך: ד' אדר ב תשע"ו
14 מרץ 2016

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

אסמכתא יוצא: 2016-000232

לכבוד
גילה אורון
יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
בגין מנחם 125
תל אביב - יפו 6701201
א. ג. נ.

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה
תל אביב - יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

(א) אזהרה התכנית			
מספר התכנית תא/מק/4439 507-0320242	שם התכנית שינוי יעוד מתחם חינוך ותרבות נוה שרת	מגיש התכנית ועדה מקומית ת"א יפו	עורך התכנית אדרי' אילן לקנר
(ב) אזהרה הרשות (הוועדה)			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> י"רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש	<input checked="" type="checkbox"/> אין
(ג) מסד התכנון (המוסמך לתפקיד את התכנית ולאשרה)			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש למרס נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית לדוגמה: תוספת בניה בבית מגורים בהיקף 26% בוועדה שאינה עצמאית			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
הנושאים בהם התכנית עוסקת	מס' הסעיף או זיהוי השטח במסלולית	מחנה הסעיף בחוק או ההחלטה הרלבנטית בתכנית הכוללת לשטח התכנית	
הגדלת שטח למבנים ומוסדות ציבור	62 (א) (5)	הגדלת שטח למבנים ומוסדות ציבור וחקטנת שטח ציבורי פתוח.	
קביעת זיקות הנאה	62 (א) (19)	קביעת זיקת הנאה למועבר כלי רכב בשני מרחוב ראול ולנברג לתאי 1,2.	



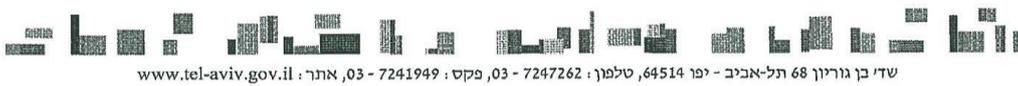
תאריך: ד' אדר ב תשע"ו
 14 מרץ 2016

מינהל הנדסה
 אגף תכנון העיר

אסמכתא יוצא: 2016-000232

תצהיר ירת'מנות (ד)			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מחנכס הנועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עודד גבולי, אדר'	052082013		14/3/16
היועץ המשפטי לועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, עו"ד	2438976-9		14.3.2016

העתיקים
 גב' 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

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)
 מומלץ לאשר את התכנית להפקדה.

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 14/03/2016
 חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 14/03/2016

בישיבתה מספר 0008-16ב' מיום 23/03/2016 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

תמיר קהילה: מוצגת כאן 2 תוכניות. תוכנית צל על כל אזור מבני הציבור עם שטח התייחסות רחב, והתוכנית השניה היא תב"ע שמרחיבה את השטח החום במזרח המתחם ומאפשרת את הוספת מבני הציבור ע"פ תוכנית הצל. אילן לקנר: מציג את התוכנית במצגת. ראובן לדיאנסקי: מדוע אנחנו לא ממצים את השטחים החומים? מדוע המקווה לא יהיה מתחת לבית הכנסת, המסר שצריך להיות למצות שטחים החומים. עודד גבולי: ישנו היתר ועשו כאן תב"ע מיוחדת אז אני חושב שלא צריך לעצור את זה. אני לא מתנגד שתהיה אפשרות לבנות בית כנסת מעל המקוה. נתן אלנתן: המקוה יושב על תוואי מוכן ואסור לעכב אותו. אין בעיה תב"עית לבנות בית כנסת על המקוה. ארנון גלעד: אם יהיה עיכוב של עוד שנה זה לא נורא. אני מבקש התייחסות לצד התנועת. מיטל להבי: כמה שטח ירוק יש? וכמה שטח ירוק הופך לשטח חום. למה הכוונה ל-45 ושינוייה? הדרפט חסר עם נתונים עקרוניים שצריכים להיות כאן. עזי אלעד: האם התוכנית לפי תמ"מ 5? עידן עמית: הקו הכחול הוא על נחל פרדסים אני מבקש התייחסות. פניתי לתמיר ובקשתי לקבל את מסמכי התוכנית אני מבקש לראות קומפילציה אל מול סקר העצים. מלי פולישוק: האם יש אזור לבית הקשיש? דרור לוטן: יש הערות לתכנון מבחינת ההסבר בדרפט. מינהל החינוך נדרש להרחיב את בית הספר ל-18+6 כיתות, ולהקים אשכול כיתות גן ומדובר על 4 קומות, לכן תבינו את הדחיפות בנושא.

התייחסות הצוות

תמיר קהילה: קיים בשכונה מרכז יום לקשיש. נעשה סקר עצים. חלק מהעצים נרשמו לשימור והעמדת המבנים לוקחת בחשבון את עניין זה, רוב העצים יכולים להשמר. אורלי אראל: יש כאן שתי תוכניות שמובאות לאישור. אחת התוכנית עם הקו הכחול שברגע שתוכנית צ' תאושר יש להם את זכויות הבניה והתניה של צ' היא הבאת תוכנית עיצוב. הדבר שהוא תב"עי הוא שינוי היעוד משצ"פ לשב"צ וזאת כדי להרחיב את הדרך לצורך הקו הירוק וראול וולנברג שמרחיבים אותו. תמיר קהילה: בנושא אישור בשלבים - התב"ע מחולקת ל-3 תאי שטח. תא שטח לשצ"פ ושני תאי שטח שהחלוקה שלהם נעשתה לפי חישוב הדחיפות. מה שלא דחוף הוא החלק שקרוב לנחל פרדסים שבעתיד יעשו לו תוכנית עיצוב. דורון ספיר: השטחים האלו מונחים באון סטטוטורי לאישור הועדה תמיר קהילה: כן. החלק הדרומי שמיועד למקווה, גני ילדים והרחבת בית הספר הוא הדחוף ביותר. שתי תוכניות העיצוב תהיינה ברוח תוכנית הצל שאותה אנחנו רוצים שתאשרו, אבל היא לא סטטוטורית היא מנחה. דורון ספיר: יש תוכנית סטטוטורית בתוך השטחים החומים יש תוכנית מנחה שהיא לא סטטוטורית לענין הוצאת היתרי הבניה ומבקשים שנחליט עליה. תמיר קהילה: לתוכנית יש הוראות ותשריט. בית כנסת העירקי נמצא בתחום הקהילה החרדית, התוכנית אושרה בסמכות ועדה המחוזית לא נוגעים בו. תנועה - ישנו חיבור שנראה בתוכנית הצל נדרש ע"פ מסמך המדיניות שעשו ואושר פה. החיבור נדרש כאשר יהיו 7500 יח"ד בשכונה היום אנחנו רק ב2900 יח"ד. אנחנו לא בונים בתחום הנחל ע"פ תמ"מ 2/5. דורון ספיר: לא נענינו בנוגע לניצול שטחי בניה ציבורים. אורלי אראל: אגף תכנון העיר מכין לעיר ת"א שטחים ציבורים. תוכנית צ' אושרה ובהתאם לכך ... מה עיריית ת"א איך היא מקצה את השטח ההחלטות מה בונים מתי בונים והאם מנצלים את זכויות הבניה דורון ספיר: מיצוי זכויות בניה שעושים נספח מנחה ואומרים חברי הועדה שלא מראים את זכויות ... לכן יכול להיות שאנחנו נאשר בשלבים את החלק הראשון ואת החלק השני תבוא לאישור לאחר בני נספח מנחה. ראובן לדיאנסקי: מדובר בתוכנית צל שתהפוך לתוכנית שתקבל אחיזה תב"עית. האם המקווה הוא תבע אורלי הראל: המקווה הינו הליך של קידום היתר למעשה זו תב"ע בתוקף. ראובן לדיאנסקי: לגבי המקווה יש הגיון תכנוני להעביר את המקווה להיכן שבתי הכנסת מתוכננים. יש לשקול לתכנן את המקווה בשטח אחר.

נתן אלנתן: המקוה נמצא על תוואי הדרך להרחבה, העיריה הקצאתה את הקרקע. היום לבוא ולעצור את השינוי אין סיבה לכך.

מיטל להבי: כמה דונם נכנס וכמה דונם יוצא?

אורלי אראל: מסמך מדיניות נווה שרת שאושר כאן בוועדה, שאומר שיגיעו לסדר גודל במימוש של 7500 יח"ד בשכונה נדרשת עוד כניסה ויציאה מהשכונה. מראה את היציאה ברקע היא לא סטטוטורית.

התוכנית לא קובעת את הדרך היא מראה את התכנון הכולל. מתחם קליוולנד התחילה כבר תכנון והדרך הזו היא תבוא כחלק מהתבע כדי לאפשר עוד כניסה ויציאה למתחם, כרגע זהו היבט כללי.

מיטל להבי: אז מהי התביעה?

אורלי אראל: התביעה היא רק הגדלה של שטח ציבורי חום על חשבון שצ"פ.

ארנון גלעדי: קידום תוכנית הצל של הכביש היא הכרחית.

אורלי אראל: אנחנו כן מקדמים.

עזי אלאדין: בנוגע לקו הכחול שכן מגיע לנחל אני מבקש לעשות תמ"מ 5.2 גם בהיתר בניה ואיסור בינוי בתחום ה-50 מ'.

תמיר קהילה: השטח בתוך הקו הכחול של התביעה הוא כ-11.5 דונם, מתוכם 9 הם שצ"פ ו-2.5 הם שב"צ, במצב המוצע השטחים הללו מתהפכים ו-7 דונם הופכים להיות שב"צ. יחד עם זאת לא הכל יהיה בנוי.

דורון ספיר: לאשר להפקדה את התוכנית הסטטוטורית שהוצגה לנו. לענין נספח הצל - לאשר גני ילדים והרחבת בית הספר ושאר המבנים הציבוריים שמופיעים בנספח הצל להציג תוכנית שממצה באופן מיטבי

את זכויות הבניה. להשאיר אותם כדי לקדם את הבינוי הדחוף.

תמיר קהילה: לא נגרע שום שטח מבית הספר.

דורון ספיר: להחזיר לדיון את נספח הצל.

הועדה מחליטה:

לאשר להפקדה את התוכנית הסטטוטורית בכפוף לתנאים בחו"ד צוות.

מיטל נמנעת

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי ארנון גלעדי.

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

התוכן	מס' החלטה
תא/9019 - מדיניות לשימושי מגורים במע"ר הצפוני דיון באישור מדיניות (3)	23/03/2016 6 - 16-0008

רקע

בעקבות עלייה במימוש תכניות והוצאת היתרי בנייה במע"ר הצפוני, לצד הרצון בהקטנת השטח הממוצע ליח"ד והגדלת הצפיפות בפרויקטים, נוצר מצב ובו מספר הדירות הכולל הצפוי במע"ר הצפוני יעלה על 1,500 – זאת בחריגה מהחלטתה האחרונה של הוועדה המקומית בנושא מיום 17.03.2010.

בעקבות החריגה הצפויה ובמקביל לקידום תכנית עיצוב אדריכלי ע"י חברת נצבא לבניית מגדל מגורים ותעסוקה במתחם בית אגד (תא/2623), עלה הצורך בעדכון המדיניות שכן ללא העדכון לא ניתן יהיה להמשיך ולקדם היתרים הכוללים יח"ד במע"ר הצפוני.

בהמשך להחלטת הוועדה מספר 16-0003 מיום 27/01/2016, להלן טבלה המציגה נתונים על היקפי הבנייה במע"ר הצפוני המשלבת נתונים סופיים מהיתרי בנייה שהוצאו לצד נתונים מבוקשים מתכניות ו/או תכניות עיצוב אדריכלי, זאת כדי לצייר לחברי הוועדה את התמונה המלאה ביותר האפשרית. לאחר הטבלה מוצגת חוות דעת הצוות. כפי שניתן לראות, שיעור המגורים במע"ר הצפוני נותר בתחום שהחליטה הוועדה ולא עולה על 25%, למרות העלייה בצפיפות.

שם הפרויקט	כמות יח"ד	שטח מגורים	שטחי תעסוקה	דיוור מוגן	כללי (שטח עיקרי)	מגורים %	סטטוס
מגדלי השלום - עזריאלי	-	-	112,500		150,000		בני
הצעירים	486	31,590	2,500		36,000	88	בבנייה
רסיטל	-	-	24,740		24,740	0	בני
קרדן	-	-	16,600		16,600	0	בני
גזית	-	-	16,200		16,200	0	בני
אכטמן	100	7,000	18,521		27,021	26	יצא היתר
תנובה (מידטאון אלקטרה)	337	22,000	80,000		102,000	22	בבנייה
קופ"ח (עזריאלי טאון)*	215	14,000	41,607		55,607	25	הכנת תכנית עיצוב
אגד*	450	32,780	14,569		47,349	69	הכנת תכנית עיצוב
ידעות - מצב מאושר		9,170	21,275		41,275		תכנית תקפה***
ידעות*	292	19,000	48,000	14,200	96,200	20	הכנת תב"ע
סה"כ	1,880	140,570	375,237		571,717	25	

* מספר יחידות הדיוור המוצג בטבלה אינו מאושר, אלא מבוקש בתכנית ו/או תכנית עיצוב אדריכלי
*** התכנית לא קבעה צפיפות, אלא הגדירה מינימום שטחים למגורים. בנוסף מצוין כי מהקומה ה-25 עד הקומה 53 ניתן לבנות מגורים.

חוות דעת הצוות

- ממליצים לאשר הקטנת שטח יח"ד ממוצע מ-100 מ"ר ועד לשטח ממוצע של 65 מ"ר (53 מ"ר + 12 מ"ר ממ"ד) ובלבד שהמספר הכולל של יחידות הדיוור בתחום המע"ר הצפוני לא יעלה על 1,900 יח"ד.
- תמהיל גודל יחידות הדיוור בכל תכנית יקבע בחוות דעת מחלקת התכנון שתוצג לוועדה.
- הגדלת צפיפות יחידות הדיוור כמומלץ לעיל, לא תלווה בתוספת מקומות חנייה.
- יוקצו 10% מכלל יחידות הדיוור בכל תכנית לטובת דיוור בהישג יד (דב"י) ע"פ מדיניות הוועדה.
- במסגרת כל תכנית המכילה יחידות למגורים יוקצו שטחים לטובת הציבור – שטחי קרקע או שטחים בנויים – בהתאם לחוות דעת היחידה לתכנון אסטרטגי ומחלקת התכנון.
- בכל תכנית יוקצו נכסים מניבים בתחומה לטובת מימון חלק מהוצאות התחזוקה ארוכת הטווח של הפרויקט, בכפוף לאישור יועמ"ש העירייה.

להלן נספח הסטוריית החלטות הוועדה:

מדיניות לשימושי מגורים במע"ר (מתחם המע"ר הצפוני).

מטרת הדיון: שינוי למדיניות לשילוב מגורים בזרוע הצפונית של המע"ר

מיקום: הזרוע הצפונית של המע"ר- בין דרך מנחם בגין במערב, לנתיבי איילון במזרח, ובין רח' פרשת דרכים בצפון, לרחוב גבעת התחמושת בדרום.

מתכנן: אגף תב"ע – צוות תכנון מרכז, היחידה לתכנון אסטרטגי.

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו

התפתחות המע"ר בת"א

תל-אביב-יפו משמשת כמוקד וכמרכז המטרופולין והמדינה כולה בתחום הכלכלי. האזורים הנכללים במרכז העסקים הראשי (מע"ר) של העיר הם מוקד הפעילות העסקית בעיר כמו גם עתודת הקרקע המרכזית לפיתוח שטחי תעסוקה עתידיים. במהלך השנים התרחבו והשתנו מוקדי התעסוקה בתל-אביב-יפו והתפרסו לאזורים חדשים כולל אזור גדות האיילון ואזור הבורסה ברמת גן. עם זאת, המוקדים האחרים, ובעיקר אלו המתמחים בפנינסים, נשארו ואף גדלו באזורי המע"ר ההסטורי בשד' רוטשילד, בו מתרכזים השרותים הפנינסיים, הנהלות הבנקים, חברות הנדל"ן הגדולות, הבורסה, חברות מסחריות וכד'. מגמות כלכליות-חברתיות בשנים האחרונות הביאו לשינויים בשוק הנדל"ן המתבטאים בין השאר בירידה בביקוש לשטחי תעסוקה ובמקביל לגידול בביקוש לשטחי מגורים. שינויים אלה באים לידי ביטוי בבקשות רבות לקידום תכניות לתוספת שטחי מגורים באזורי המע"ר כמו גם להסבתם של שטחי תעסוקה (בנויים או מתוכננים) למגורים.

מצב תכנוני קיים:

תכנית מתאר מחוזית (תמ"מ) 5

במסמך מדיניות הפיתוח למטרופולין ת"א מ-1998 ובתכנית המתאר למחוז ת"א (תמ"מ 5), הנמצאת בהפקדה, ניתנה חשיבות רבה לפיתוח ולחיזוק העיר המרכזית וגלעין המטרופולין. המשך התפתחותו התקינה של המע"ר המטרופוליני מהווה תנאי הכרחי להמשך תפקודו ומרכזיותו של המטרופולין כולו. בתמ"מ 5 נקבע יעד תכנוני של כ-460,000 מועסקים בתל-אביב-יפו לטווח הארוך (2020/5).
הצעדים הנדרשים למימוש מדיניות הפיתוח למטרופולין בתחום זה:

1. חיזוק המרכז המטרופוליני כמרכז וכלב הפעילות הכלכלית במטרופולין.
2. הבטחת תנאים ואפשרויות לפיתוח מגוון פעילויות משרדים הכוללות שימושי עסקים, תרבות וביילוי ובנוסף גם מגורים.
3. חיזוק ופיתוח אזורי תעסוקה מתמחים "חכמים" אשר יתאימו לחברות בינלאומיות.
4. השקעות גדולות בתשתית התחבורה והקמת מערכת הסעת המונים.
5. יצירת היצע מגוון של שטחי תעסוקה על מנת להרחיב את מרחב ההחלטה של היזמים. תכנון חסר של שטחי תעסוקה בענפי השרותים העסקיים והפנינסיים בת"א-יפו עלול לגרום לגלישה של עסקים ממנה לערים הסמוכות לה. כדי למנוע התפתחות כזו נדרש תכנון שטחי תעסוקה בעודף.

התכנית האסטרטגית לת"א-יפו

ברוח התכניות הארציות גם החזון העירוני מקנה חשיבות גדולה לשמירת מעמדה ואף לחיזוקה של העיר תל-אביב-יפו כמרכז כלכלי מטרופוליני וארצי. העיר צריכה להתמקד בפיתוח אותם ענפי כלכלה בהם יש לה יתרון יחסי: יש לנקוט אמצעים להעצמת העיר כמרכז פיננסי ארצי, כמרכז הנהלות של תאגידים גדולים ועסקים עתירי הון, כמוקד למערך תומך של שירותים עסקיים וכחוליית הקשר של המדינה עם מרכזי עסקים בעולם. עפ"י החזון העירוני, הזרוע הצפונית של המע"ר לאורך האיילון מתוכננת לשימושים מעורבים, בדגש על משרדים עם מרכיב מצומצם של מסחר ומגורים. אופי הבינוי בזרוע הצפונית של המע"ר הנו מגדלי, תוך יצירת חזית לנתיבי איילון שתשמש כשער כניסה צפוני לעיר. התכנית האסטרטגית מדגישה את הצורך בהבטחת תשתית ארגונית שתאפשר קיומה של רציפות תכנונית לאורך זמן. שמירה על המאגר התכנוני לתעסוקה והגדלה של סיכויי מימוש התכנון ע"י שיפור משמעותי

בתנאי הפעילות של היזמים. מימוש אמצעים אלה הוא תנאי הכרחי כדי להגיע ליעד המועסקים הרצוי וכדי להגדיל את יכולת התחרות בערים השכנות.1.

תכניות מקומיות ומדיניות מאושרת

לאור נגישותו המעולה של המתחם, קירבתו למערכות תנועה מטרופוליניות וסמיכותו לתחנת רכבת ישראל ולתחנות רק"ל מתוכננות קודמו במתחם תכניות לבניה אינטנסיבית ליעודי תעסוקה, עפ"י מפתח זכויות המקובל לאזורי מע"ר. בשנת 1997 גיבשה הועדה המקומית, בשיתוף הועדה המחוזית, מדיניות לפיה זכויות הבניה לשימושי מע"ר יהיו 450% ומתוכם לא יפחתו זכויות הבניה למגורים מ-100%. שילוב מגורים נקבע על מנת להבטיח פעילות עירונית גם מעבר לשעות העבודה. בהמשך, בדיוניה על תכניות נקודתיות במתחם הגמישה הועדה המקומית את עמדתה וקבעה כי ניתן יהיה לשלב שימושי מגורים בשיעורים גבוהים מן המוצע לעיל.

לאחרונה אושרה למתחם הזרוע הצפונית של המע"ר תכנית כוללת (תא/2774). התכנית קבעה הוראות להקמת מערך דרכי גישה ואת תכנון הפיתוח המשותף למתחם, זאת- במטרה ליצור מתחם שיפותח בצורה מתואמת, תוך דגש על סביבת הולכי הרגל והקשר שבין הפרויקטים השונים למערכות התחבורה הציבורית הסמוכות.

בתחום הזרוע הצפונית של המע"ר קודמו מספר תכניות נקודתיות, ביניהן: ידיעות אחרונות, אגד, תנובה-קופ"ח, מגדל אלה, קרדן ותכניות נוספות. קידום התכניות כולל התחייבות של היזמים להשתתפות במימון תכנון וביצוע משימות פיתוח באזור התכנית.

שטחי תעסוקה ושטחי מגורים במתחם המע"ר הצפוני

בחינת כל התכניות בתחום הזרוע הצפונית של המע"ר מעלה כי סה"כ שטחים הבנויים או המותרים לבנייה במגדלים הם כ-500,000 מ"ר. מתוך שטחים אלה מותרים למגורים כ-150,000 מ"ר שהם 30% מכלל השטחים המותרים במגדלים. ברוב תכניות אלה אין הגדרת צפיפות. במידה ושטח דירה עיקרי ממוצע יהיה כ-100 מ"ר, סה"כ יח"ד יהיו כ-1500. במידה והיזמים יחליטו לממש את זכויות המגורים בצפיפות של 53 מ"ר שטח עיקרי ממוצע (עפ"י החלטת הועדה לצפיפות באזורים בהם לא נקבעה צפיפות), סה"כ מספר יח"ד יגיע לכ-2,800 יח"ד.

בנוסף לשטחים המאושרים למגורים בתכניות שבתוקף, קיימות יוזמות חדשות של יזמים המבקשים להמיר שטחי תעסוקה במגדלים מתוכננים למגורים בהיקף של כ-58,000 מ"ר (בין 580 ל-1,100 יח"ד נוספות). במידה והועדה תאשר להסב שטחים אלה, סה"כ שטחי המגורים בתחום הזרוע הצפונית של המע"ר יגיע ל-41%. (טבלת שטחים מפורטת מצורפת בנספח 1).

לשטחי המגורים האלה אין פתרונות של שרותים קהילתיים, מבני ציבור, חינוך וכד' במתחם. כ"כ אין למתחם המע"ר שטחים פתוחים נגישים וזמינים בהיקפים הנדרשים למגורים בהיקפים הנ"ל.

ניתוח הנתונים והשיקולים בקביעת מדיניות לשילוב מגורים במע"ר:

א. שטחי ציבור

אזורי המע"ר המטרופוליני שמשני צידי האיילון בנויים ברובם על תשתית תכנונית של אזורי תעשייה, אזורים בהם כמעט ולא הוקצו שטחי ציבור. תכנון אזורי התעשייה מחדש כאזורי תעסוקה הביא לתוספת שטחי ציבור, אולם שטחים אלה תוכננו על מנת לשרת את העובדים והמבקרים במע"ר ואינם אמורים לספק מלאי שטחי ציבור מספיק למגורים.

בזרוע הצפונית של המע"ר כמעט ואין שטחי ציבור מאושרים בתכניות מאושרות. תכנית 2774 אמנם קובעת שטח פתוח (טיילת) מעל לדרך השירות לאורך האיילון אך נראה כי מיקומו ואופיו של שטח זה יקשו על השימוש בו כשצ"פ נורמטיבי למגורים. נראה כי עיקר השטחים הפתוחים יתוכננו כשטחים פרטיים פתוחים במסגרת התכנון המפורט לכל מתחם, קשה להניח כי שטחים אלה יתנו מענה מספיק לצורך בשטחי ציבור פתוחים, מענה לשטחים למבני ציבור לא קיים כלל. המחסור בשטחי ציבור צפוי להחמיר באם תאושר תוספת יחידות דיור מעבר למאושר כיום בתכניות שבתוקף.

ב. שמירה על מלאי שטחי תעסוקה:

אחד התנאים החשובים לשמירה על מעמדה של ת"א יפו כמוקד וכמרכז המטרופולין והמדינה כולה בתחום הכלכלי הוא הגדלת היצע שטחי התעסוקה ויצירת עודף תכנוני שיאפשר מרחב בחירה מספק ליזמים שירצו לבנות בת"א יפו. על מנת לממש יעד זה, יש ליצור מאגר תכנוני כפול מן היעד.

¹ במסגרת התכנית האסטרטגית נבחנו בעזרת מודל אנליטי מספר תרחישים של גודל אוכלוסיה עתידית ונגישות תחבורתית לעיר. תחת הנחות שונות ובתקציב עירוני מאוזן, ניתן עפ"י מודל זה להגשים את החזון העירוני עם אוכלוסיה של 400-420 אלף תושבים וכ-460 אלף מועסקים.

עפ"י תמ"מ 5 (תכנית מתאר מחוזית למחוז ת"א) וגם עפ"י החזון העירוני, צפי המועסקים ל- 2020/5 הוא כ- 460 אלף מועסקים. התנאים להגיע לצפי זה קשורים למצבו של המשק הכלכלי ולהשקעות במערכת הסעת המונים, אך קשורים גם ליצירת מאגר תכנוני גדול שיספק שטחי משרדים בהיקף הנדרש, במקומות בהם ידרש ובעת שידרש. כיום מאגר התכנוני כולל פוטנציאל לשטחי תעסוקה ומסחר בהיקף של כ- 5.5 מיליון מ"ר. מהם כ- 60% באזורי המע"ר המטרופוליני. על מנת שיהיה אפשר להגיע לצפי המועסקים של כ- 460 אלף מועסקים, יש צורך להגדיל את המאגר התכנוני הכולל לכ- 6-8 מיליון מ"ר לתעסוקה ומסחר^[1]. לכן, המסקנה מן הניתוח לעיל היא כי המאגר התכנוני הקיים היום לשטחי תעסוקה בת"א נדרש, ויש אף להגדילו על מנת לענות על יעדי התכנון האזורי.

עם זאת, גם התכניות הארציות וגם החזון העירוני מדגישים את השילוב הרצוי של משרדים, מגורים ומלונאות במע"ר המטרופוליני. המע"ר ההסטורי נמצא בלב שכונות מגורים במרכז העיר ("לב העיר"). באזור בו קיים מאגר שטחי ציבור. לעומתו המע"ר בזרוע הצפונית נמצא בין תוואי נתיבי איילון לדרך בגין ואינו קשור באופן מיידי לאזורי מגורים, וכן אין בתחומו שטחי ציבור בהיקפים הדרושים. חשוב למצוא את האיזון הנכון בין השימושים כדי לשמור על מעמדו הכלכלי החשוב של המע"ר המטרופוליני מחד, וכדי לאפשר קיום מגורים איכותיים בו מאידך.

ג. בניה למגורים במגדלים

בניית דירות מגורים במגדלים היא בניה יקרה, דירות גבוהות יקרות ביותר מ- 60% ביחס למחיר הדירה הממוצעת. הבסיס הכלכלי והחברתי לביקושים התומכים ברמת מחיר גבוהה לאורך זמן מבוסס על קיום ביקושים מצד אוכלוסייה בעלת מאפיינים חברתיים וכלכליים גבוהים. שוק הדירות הגבוהות/יקרות הוא מצומצם למדי. עפ"י חו"מ"ד כלכלית (של היועץ הכלכלי רן חקלאי) שהוכנה ביוני 2005, הביקוש לדירות יקרות עשוי להיות בהיקף של 200 עד 300 יח"ד בשנה, כלומר, עד כ- 6,000 יח"ד לתקופה של 20 שנה.

בתל אביב יפו כולל היום המאגר התכנוני של מגדלי מגורים (תוכניות בתהליך ומאושרות, נכון ליוני 2005) כ- 17,500 יחידות דור, כלומר כ- 24% מכלל הדירות המתוכננות בעיר. מתוך מלאי תכנוני זה, כ- 6,000 יח"ד מתוכננות מקומה 19 ואילך. מימוש פוטנציאל תכנון זה לבדו יענה על הביקוש הצפוי לדירות יקרות ל-20 השנה הבאות. לפיכך, מבחינה זו לפחות, אין מקום להגדיל באופן גורף את הצע הדירות במגדלי יוקרה בעיר.

מדיניות מוצעת

הזרוע הצפונית של המע"ר הנה חלק אינטגרלי מהמע"ר המטרופוליני שמשני צידי האיילון. המע"ר המטרופוליני הנו עתודת שטחי התעסוקה העיקרית של העיר ומתאים במיוחד לשימושים אינטנסיביים בשל סמיכותו לנתיבי איילון, לרכבת ישראל ולקו האדום של הרכבת הקלה אשר מתוכנן לאורכו. לכן, במע"ר המטרופוליני בכלל ובזרוע הצפונית של המע"ר בפרט יש חשיבות מרובה לשמירה על היקפי בניה גבוהים לתעסוקה לצורך יצירת הביקושים המתאימים למערכות הסעת המונים.

למתחם אין קשר ישיר ומיידי אל שכונות מגורים בסביבה, המתחם מוקף מכל צדדי בנתיבי תחבורה עמוסים, כך שאין לו כל יתרון יחסי כמתחם מגורים. נראה כי ניתן למצוא את המענה לדרישה למגדלי מגורים בצורה טובה יותר באזורי עיר אחרים.

לאור האמור לעיל ומכיוון שכבר כיום מאושרים בתכניות בתוקף שטחי מגורים בהיקף נרחב ומכיוון שאין אפשרות לספק במתחם את שטחי הציבור הנדרשים למגורים, מומלץ שלא לעודד שטחי מגורים נוספים בזרוע הצפונית של המע"ר. מוצע לקבוע עקרונות והנחיות להבטחת התיפקוד העיקרי של מתחם זה כמע"ר, כמפורט להלן:

1. בתכניות חדשות לא תותר הסבת שטחי תעסוקה למגורים.

2. ניתן יהיה לקדם תכניות לתוספת זכויות בניה, ע"י העברת זכויות בניה ממבנים לשימור במגבלות מחמירות ובלבד שהשטח הכולל למגורים לא יעלה על 25% מסך כל שטחי הבניה העיקריים.
3. גודל דירה ממוצע יהיה כ- 100 מ"ר שטח עיקרי, וגודל דירה מינימאלי לא יפחת מ-50 מ"ר שטח עיקרי.
4. מוצע כי בתכניות מאושרות בהן מותרים שטחי מגורים, לא יותרו שימושים למגורים ב- 5-10 הקומות התחתונות של המבנה, בכפוף לפתרון התיפקודי והאדריכלי של הבנין.
5. מכיוון שלמגדלים במע"ר נצפות גבוהה ומשמעות חזותית רבה, יש לודא כי עיצוב המגדלים יהיה בעל מאפיינים של אזור מע"רי ולא בעל מאפייני שכונת מגורים. לכן מוצע כי הועדה לא תאשר מרפסות החורגות מקו בניין שנקבע בתכנית, ולא תאשר מרפסות "קופצות" המאפיינות בניינים באזורי מגורים מובהקים.
6. כל בניה במתחם תהיה עפ"י הוראות תכנית "הזרוע הצפונית של המע"ר"- תא/2774, בכל הנוגע בפתרונות התנועה והנחיות הפיתוח המשותף לשטחים הפתוחים במתחם. יודגש פיתוח סביבת הולכי הרגל, לרבות הטיילת, המעברים, כיכר לב המע"ר וקישוריות לתחנות הרק"ל. במידה ויאושר פיתוח זמני לפרויקט- תוגש התחייבות היזמים להתאים את הפיתוח לתכנון הכולל עפ"י דרישת הועדה.
7. הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש בדיקות סביבתיות לפני אישורם של שימושי מגורים במתחם.
8. מומלץ לאפשר שטחי ציבור בנויים במגדלים כתוספת לשטחים המותרים תוך מתן אפשרות לשימוש ביניים סחיר בשטחי הציבור עד שידרשו.

נספח 1 - שטחים מותרים לבניה לתעסוקה ולמגורים ובקשות להסבת שימושים

הזרוע הצפונית של המע"ר

שם מגדל/מתחם	מס' תכנית	מצב תכנית	מ"ר מותר לבניה	מ"ר מותר לתעסוקה	מ"ר מותר למגורים	מ"ר מומש למגורים ²	מ"ר מומש לתעסוקה ³	מ"ר מבוקש למגורים ⁴	הערות
1 מרכז השלום	2401, 2401ג	בתוקף	150,000	150,000	16,000		100,000		ניתן להמיר את שטחי המגורים למלונאות
2 ידיעות אחרונות	2599	בתוקף	41,000	41,000	19,000		22,000		ניתן להמיר את הקומות שמעל הקומה ה- 25 למלונאות או מגורים.
3 אגד	2623	בתוקף	47,000	37,000	10,000		27,000		ניתן להמיר את הקומות שמעל הקומה ה- 20 למלונאות או מגורים.
4 תנובה קופ"ח	3250	לפני הפקדה	143,000	143,000	36,000				מגדל מגורים מחייב בניה במקביל של מגדל עסקים

² בנוי בפועל, מאושר בהיתר או נמצא בהליכי הוצאת היתר

³ כ"ל

⁴ קיימת פניה של בעלים/יזמים להסבת שטחים מותרים מתעסוקה למגורים (בנוסף למאושר בתכנית למגורים)

שם מגדל/מתחם	מס' תכנית	מצב תכנית	מ"ר מותר לבניה	מ"ר מותר לתעסוקה	מ"ר מותר למגורים	מ"ר מומש למגורים ²	מ"ר מומש לתעסוקה ³	מ"ר מבוקש למגורים ⁴	הערות
5 גזית	2791	בתוקף	17,000	17,000			5,000		אופציה משרדים/מלונאות. ללא מגורים
6 אכטמן	2676א	בתוקף	31,500	31,000	7,000				
7 קרדן	2678	בתוקף	18,000	18,000	9,000		9,000		
8 רסיטל	3040	בתוקף	16,000	16,000	16,000				
9 מגדל אלה	2712	בתוקף	36,000	36,000	30,000				
סה"כ			499,500	489,000	143,000	0	105,000	58,000	

שטחי מגורים מתוך סך כל שטחי בניה מותרים על פי מצב תכנוני נוכחי : כ-30% שטחי מגורים מתוך סך כל שטחי בניה מותרים, לאחר הסבת שטחי תעסוקה מבוקשים מיעוד משרדים לתעסוקה: כ-41% משטחי מתחם המע"ר.

החלטת ועדה: לאחר הצבעה בעניין (5 בעד – דורון ספיר, יפה כחלון, נתן וולוד, מיטל להבי, והרב זעפראני) הוחלט לאשר את המדיניות בכפוף לאמור לעיל וכמפורט להלן:

הזרוע הצפונית של המע"ר הנה חלק אינטגרלי מהמע"ר המטרופוליני שמשני צידי האיילון. המע"ר המטרופוליני הנו עתודת שטחי התעסוקה העיקרית של העיר ומתאים במיוחד לשימושים אינטנסיביים בשל סמיכותו לנתיבי איילון, לרכבת ישראל ולקו האדום של הרכבת הקלה אשר מתוכנן לאורכו. לכן, במע"ר המטרופוליני בכלל ובזרוע הצפונית של המע"ר בפרט יש חשיבות מרובה לשמירה על היקפי בניה גבוהים לתעסוקה לצורך יצירת הביקושים המתאימים למערכות הסעת המונים. למתחם אין קשר ישיר ומידי אל שכונות מגורים בסביבה, המתחם מוקף מכל צדדי בנתיבי תחבורה עמוסים, כך שאין לו כל יתרון יחסי כמתחם מגורים. נראה כי ניתן למצוא את המענה לדרישה למגדלי מגורים בצורה טובה יותר באזורי עיר אחרים. לאור האמור לעיל ומכיוון שכבר כיום מאושרים בתכניות בתוקף שטחי מגורים בהיקף נרחב ומכיוון שאין אפשרות לספק במתחם את שטחי הציבור הנדרשים למגורים המבוקשים, מומלץ שלא לעודד בניית שטחי מגורים נוספים בזרוע הצפונית של המע"ר. מוצע לקבוע עקרונות והנחיות להבטחת התיפקוד העיקרי של מתחם זה כמע"ר, כמפורט להלן:

1. בתכניות חדשות לא תותר הסבת שטחי תעסוקה למגורים.
2. ניתן יהיה לקדם תכניות לתוספת זכויות בניה, ע"י העברת זכויות בניה ממבנים לשימור במגבלות מחמירות ובלבד שהשטח הכולל למגורים לא יעלה על 25% מסך כל שטחי הבניה העיקריים.
3. גודל דירה ממוצע יהיה כ-100 מ"ר שטח עיקרי, וגודל דירה מינימאלי לא יפחת מ-50 מ"ר שטח עיקרי.

4. מוצע כי בתכניות מאושרות בהן מותרים שטחי מגורים, לא יותרו שימושים למגורים ב-5-10 הקומות התחתונות של המבנה, בכפוף לפתרון התיפקודי והאדריכלי של הבנין.
5. מכיוון שלמגדלים במע"ר נצפות גבוהה ומשמעות חזותית רבה, יש לודא כי עיצוב המגדלים יהיה בעל מאפיינים של אזור מע"רי ולא בעל מאפייני שכונת מגורים. לכן מוצע כי הועדה לא תאשר מרפסות החורגות מקו בניין שנקבע בתכנית, ולא תאשר מרפסות "קופצות" המאפיינות בניינים באזורי מגורים מובהקים.
6. כל בניה במתחם תהיה עפ"י הוראות תכנית "הזרוע הצפונית של המע"ר" - תא/2774, בכל הנוגע בפתרונות התנועה והנחיות הפיתוח המשותף לשטחים הפתוחים במתחם. יודגש פיתוח סביבת הולכי הרגל, לרבות הטיילת, המעברים, כיכר לב המע"ר וקישוריות לתחנות הרק"ל. במידה ויאושר פיתוח זמני לפרויקט- תוגש התחייבות היזמים להתאים את הפיתוח לתכנון הכולל עפ"י דרישת הועדה.
7. הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש בדיקות סביבתיות לפני אישורם של שימושי מגורים במתחם.
8. מומלץ לאפשר שטחי ציבור בנויים במגדלים כתוספת לשטחים המותרים תוך מתן אפשרות לשימוש ביניים סחיר בשטחי הציבור עד שידרשו.

רקע:

בשנים האחרונות, מאז החלטת הועדה על המדיניות כאמור לעיל, לא התקדמה הבניה בזרוע הצפונית של המע"ר באופן ניכר ולא מוצה עדיין הפוטנציאל התכנוני של אזור זה. בימים אלו מבקש היזם במגרש הצפוני של המע"ר (מגרש אחים אלה לשעבר) לנצל את זכויות הבניה הקיימות באופן שונה. על פי התב"ע התקפה (2712) והמדיניות של הועדה המקומית משנת 2006 מותרות כ – 300 יח"ד בשטח ממוצע של 100 מ"ר. עקב השינויים בשוק הדיור בעיר, המחסור ביחידות דיור קטנות והצורך העולה לספק מענה לפלח שוק זה מבקש היזם להקטין את שטח יח"ד הממוצע באזור המע"ר הצפוני מ – 100 מ"ר שטח עיקרי ליחידת דיור ל – 65 מ"ר (עיקרי) ליחידת דיור. יש לציין כי כאמור בטבלה (המצ"ב), סך כל שטחי הבניה למגורים במע"ר קטנו לאורך השנים עקב בחירת חלק מן היזמים להסב שטחים אפשריים אלו לשטחי תעסוקה כדוגמת עזריאלי ורסיטל, כך שבמידה ובכל התכניות התקפות ימומש מלוא היקף שטחי המגורים המותר, היקף המגורים מתוך סך כל שטחי הבניה במע"ר הצפוני לא יעלה על 20% משטחי הבניה, אך עם זאת מספר יח"ד המותר במע"ר יגדל מכ- 1000 יח"ד לכ – 1600 יח"ד קטנות יותר. יש לציין כי בהנחה של גודל משק בית קטן הכולל בעיקר צעירים וואו משפחות קטנות (1.8 נפשות למשק בית) מדובר על כ 1,000 נפשות שיאכלסו את המגדל הנדון וכ – 2,880 נפשות בכלל הזרוע הצפונית של המע"ר. כפי שנאמר בהחלטת הועדה הקודמת, בזרוע הצפונית של המע"ר לא הוקצו שטחי ציבור בנויים ופתוחים על פי הנורמות הנדרשות לאזור מגורים שכן המקום לא נתפס ולא תוכנן כאזור מגורים אך יחד עם זאת באם תאשר הועדה את השינוי למדיניות אנו ממליצים כי תנאי השינוי המדיניות יהיה הקצאה של שטחי ציבור בנויים בקומות הראשונות של הבנין לטובת שימושים ציבוריים וכן חלל ציבורי פתוח ונגיש בקומת הכניסה של הבנין. בנוסף יש לתת מענה לנושא התחזוקה של הבנין מאחר ומדובר בריכוז של כ 500 יח"ד

בבנין אחד ומאחר ועל פי הודעת היזם מחירי הדירות יהיו נמוכים יחסית לקניה אך עם זאת עלות התחזוקה במגדלים יקרה, אנו ממליצים לחייב הקמת חברת אחזקה לבניין (על אף שאין דרישה כזו בתב"ע המאושרת) וכן מחויבות של היזם לתחזוקה שוטפת של הבנין על ידי חברה זו.

להלן טבלת שטחי הבניה והיעודיים העדכנית במע"ר הצפוני:

שם מגדל/מתחם	מס' תכנית	מצב תכנית	מ"ר מותר לבניה	מ"ר מותר לתעסוקה	מ"ר מותר למגורים	מ"ר מומש למגורים ⁵	מ"ר מומש לתעסוקה ⁶	מ"ר מבוקש למגורים ⁷	הערות
1 מרכז השלום	2401, 2401ג	בתוקף	150,000	150,000	16,000	0	150,000	0	ניתן להמיר את שטחי המגורים למלונאות
2 ידיעות אחרונות	2599	בתוקף	41,000	41,000	19,000	0	0	19,000	ניתן להמיר את הקומות שמעל הקומה ה-25 למלונאות או מגורים.
3 אגד	2623	בתוקף	47,000	37,000	10,000	0	0	10,000	ניתן להמיר את הקומות שמעל הקומה ה-20 למלונאות או מגורים.
4 תנובה קופ"ח	3250	בתוקף	143,000 1.1.1	143,000 1.1.1	36,000 2.1.1	0	0	36,000	מגדל מגורים מחייב בניה במקביל של מגדל עסקים
5 גזית	2791	בתוקף	17,000	17,000		0	5,000	0	אופציה משרדים/מלונאות. ללא מגורים
6 אכטמן	2676א	בתוקף	31,500	31,000	7,000	0	0	7,000	
7 קרדן	2678	בתוקף	18,000	18,000	9,000	0	18,000	0	
8 רסיטל	3040	בתוקף	16,000	16,000 3.1.1	16,000 4.1.1	0	0	0	
9 מגדל אלה	2712	בתוקף	36,000	36,000	30,000	30,000		32,000	

⁵ בנוי בפועל, מאושר בהיתר או נמצא בהליכי הוצאת היתר

⁶ כ"ל

⁷ קיימת פניה של בעלים/יזמים להסבת שטחים מותרים מתעסוקה למגורים (בנוסף למאושר בתכנית למגורים)

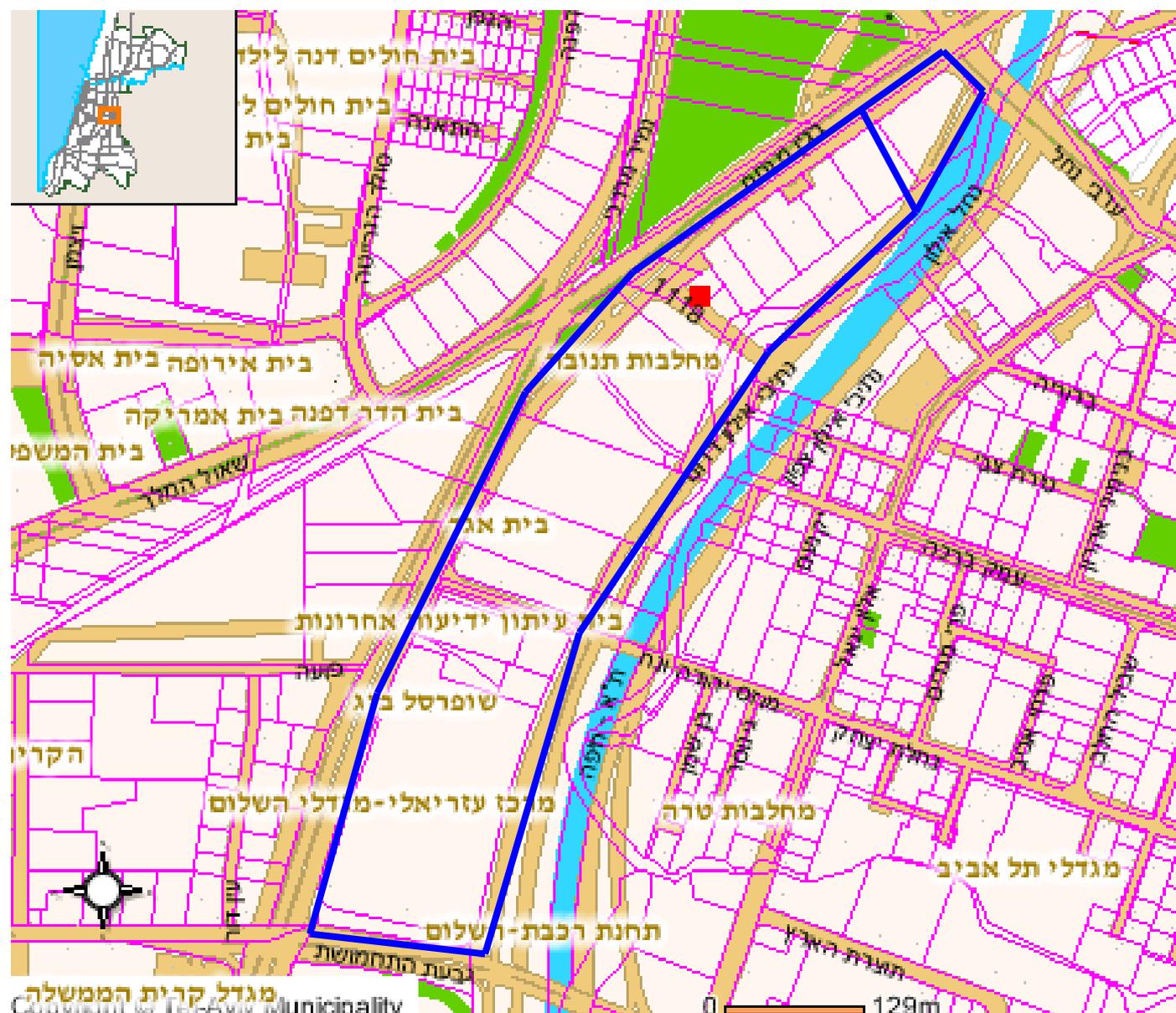
שם מגדל/מתחם	מס' תכנית	מצב תכנית	מ"ר מותר לבניה	מ"ר מותר לתעסוקה	מ"ר מותר למגורים	מ"ר מומש למגורים ⁵	מ"ר מומש לתעסוקה ⁶	מ"ר מבוקש למגורים ⁷	הערות
סה"כ			499,500	489,000	143,000	0	178,000	104,000	

חות דעת הצוות:

מאחר והתב"ע המאושרת מאפשרת בניית כ 300 יח"ד והיזם מבקש תוספת של 200 יח"ד נוספות על המותרות כעת ללא שינוי בסך כל השטחים העיקריים המותרים, מובא הנושא לשיקול דעת הועדה. יומלץ כי במידה ותאושר המדיניות יקבעו התנאים הבאים:

1. בתכניות חדשות לא תותר הסבת שטחי תעסוקה למגורים.
- ❖ ניתן יהיה לקדם תכניות לתוספת זכויות בניה, ע"י העברת זכויות בניה ממבנים לשימור במגבלות מחמירות ובלבד שהשטח הכולל למגורים לא יעלה על 25% מסך כל שטחי הבניה העיקריים.
- ❖ גודל דירה ממוצע יהיה 65 מ"ר שטח עיקרי, וגודל דירה מינימאלי לא יפחת מ-50 מ"ר שטח עיקרי.
- ❖ מוצע כי בתכניות מאושרות בהן מותרים שטחי מגורים, לא יותרו שימושים למגורים ב- 5-10 הקומות התחתונות של המבנה, בכפוף לפתרון התיפקודי והאדריכלי של הבנין.
- ❖ מכיוון שלמגדלים במע"ר נצפות גבוהה ומשמעות חזותית רבה, יש לודא כי עיצוב המגדלים יהיה בעל מאפיינים של אזור מע"רי ולא בעל מאפייני שכונת מגורים. לכן מוצע כי הועדה לא תאשר מרפסות החורגות מקו בניין שנקבע בתכנית, ולא תאשר מרפסות "קופצות" המאפיינות בניינים באזורי מגורים מובהקים.
- ❖ פתרון המיגון יעשה בממ"קים ולא בממד"ים ככל הניתן, בכל מקרה לא יותרו יותר מ 6 ממד"ים בקומה וזאת כדי למנוע הגדלה משמעותית של נפח הבניה היות ומדובר בקומות בהן כ – 10 דירות ויותר.
- ❖ כל בניה במתחם תהיה עפ"י הוראות תכנית "הזרוע הצפונית של המע"רי"- תא/2774, בכל הנוגע בפתרונות התנועה והנחיות הפיתוח המשותף לשטחים הפתוחים במתחם. יודגש פיתוח סביבת הולכי הרגל, לרבות הטיילת, המעברים, כיכר לב המע"ר וקישוריות לתחנות הרק"ל. במידה ויאושר פיתוח זמני לפרויקט- תוגש התחייבות היזמים להתאים את הפיתוח לתכנון הכולל עפ"י דרישת הועדה.
- ❖ תנאי לשינוי המדיניות יהיה הקצאת שטחי ציבור בנויים במגדלים עפ"י הנדרש על ידי מהנדס העיר וחלל ציבורי פתוח ונגיש בקומת הכניסה לבנין.
- ❖ מומלץ לאפשר שטחי ציבור בנויים במגדלים כתוספת לשטחים המותרים תוך מתן אפשרות לשימוש ביניים סחיר בשטחי הציבור עד שידרשו.
- ❖ מומלץ כי תנאי להיתר בניה יהיה חיוב בחברת אחזקה ומחויבות היזם לתחזוקה שוטפת של הבנין על ידי חברה זו לשביעות רצון מהנדס העיר.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק.



בישיבתה מספר 10-0007ב' מיום 17/03/2010 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

עודד גבולי הציג את הרקע לדיון, נושא מדיניות הועדה לשימושי מגורים במע"ר הצפוני וכן את בקשת היזם במגדלי ארלוזורוב לשינוי מדיניות הועדה להקטנת שטח ממוצע ליחיד מ 100 מ"ר שטח עיקרי ל 65 מ"ר שטח עיקרי. עו"ד צחי חגיג מציג את פרויקט מגדלי ארלוזורוב את בקשת היזם ואת הצעותיו לנושא הדיור ונושא שטחי הציבור.

ארנון גלעדי מביע התנגדות עקרונית לשינוי מדיניות הועדה כל שנתיים, אם תאושר המדיניות מתלה זאת בהקצאת חלק מסוים לדיור בר השגה.

מיטל להבי מבקשת סקירה של סטטוס קידום התשתיות במתחם המע"ר הצפוני דורשת לא להוסיף שטח עיקרי נוסף למגורים מעבר למאושר וכן מבקשת במסגרת אישור המדיניות דרישה לשימוש בממק"ים ולא בממד"ים. מסכימה עם ארנון גלעדי לענין דרישה לאחוז מסוים מיח"ד כדיור בר השגה כהגדרתו על ידי עת"א.

פאר ויסנר: מבקש ליצור במקום אייקון אדריכלי כפי שהיה בעבר.

אהרון מדואל: מבקש לדעת כיצד יובטח כי השטח שינתן על ידי היזם לציבור אכן ישאר לטובת הציבור.

שמואל גפן: מבקש לקבל הסבר על הפיתוח וכן על נושא החניה.

שמוליק מזרחי: מבקש אף הוא לדעת כיצד יובטח השטח הציבורי.

דורון ספיר: מבקש להבחין בין שני נושאים, האחד התנהגות היזם ושיווק זכויות בטרם אישור הועדה לכך וכן לנושא עצמו שהוא תוספת יח"ד באזור ללא תוספת שטחים עיקריים.

מציע מגבלה שהיקף יח"ד במע"ר הצפוני לא יעלה על 1,500 יח"ד במקום כ-1,700 יח"ד. בנוסף מציע כי

היקף השטחים לטובת הציבור מיקומם ואופיים יקבע על ידי מהנדס העיר בהסכמה עם היזם, השימוש

הציבורי של שטחים אלו יובטח על ידי היועמ"ש בשיתוף עם אגף הנכסים. הקצאה של 10% ממספר יח"ד

בפרויקט לטובת דיור בר השגה על פי הקריטריונים העירוניים.

הועדה מחליטה:

1. מאשרים הקטנת שטח ממוצע של יח"ד במע"ר ל-65 מ"ר (שטח עיקרי) בתנאי שמספר יח"ד הכולל במתחם לא יעלה על 1,500 יח"ד, שטח מינימום ליח"ד 53 מ"ר שטח עיקרי.
2. הקצאת 10% מיח"ד בכל פרויקט שיבנה על פי מדיניות זו לדיור בר השגה על פי הקריטריונים העירוניים.
3. הקצאת שטחים ציבוריים בנויים במסגרת כל פרויקט על פי הנחיית מהנדס העיר וקיבוע השימוש והייעוד הציבורי בשיתוף עם היועמ"ש ואגף הנכסים.
4. קביעת חברת אחזקה והיקף משימותיה באשור מהנדס העיר כתנאי להיתר.
5. החזקת יח"ד בפרויקט על ידי חברת האחזקה של הבנין למימון אחזקת חלק מההוצאות השוטפות.
6. התנאים הנ"ל ידרשו מכל פרויקט בתחום המע"ר הצפוני שיבנה על פי השטח הממוצע הנ"ל ליח"ד, יזם אשר יבקש לבנות על פי המדיניות התקפה כיום לא ידרש לעמוד בתנאים אלו.

ההחלטה פה אחד למעט אסף זמיר שמתנגד

משתתפים: דורון ספיר, פאר ויסנר, שמואל גפן, אהרון מדואל, כרמלה עוזרי, שמוליק מזרחי, אסף זמיר, מיטל להבי, נתן וולוד, ארנון גלעדי.

רקע

בעקבות עלייה במימוש תכניות והוצאת היתרי בנייה במע"ר הצפוני, לצד הרצון בהקטנת השטח הממוצע ליח"ד והגדלת הציפיות בפרויקטים, נוצר מצב ובו מספר הדירות הכולל הצפוי במע"ר הצפוני יעלה על 1,500 – זאת בחריגה מהחלטתה האחרונה של הוועדה המקומית בנושא מיום 17.03.2010.

בעקבות החריגה הצפויה ובמקביל לקידום תכנית עיצוב אדריכלי ע"י חברת נצבא לבניית מגדל מגורים ותעסוקה במתחם בית אגד (תא/2623), עלה הצורך בעדכון המדיניות שכן ללא העדכון לא ניתן יהיה להמשיך ולקדם היתרים הכוללים יח"ד במע"ר הצפוני.

להלן טבלה המציגה נתונים על היקפי הבנייה במע"ר הצפוני המשלבת נתונים סופיים מהיתרי בנייה שהוצאו לצד נתונים מבוקשים מתכניות ו/או תכניות עיצוב אדריכלי, זאת כדי לצייר לחברי הוועדה את התמונה המלאה ביותר האפשרית. לאחר הטבלה מוצגת חוות דעת הצוות.

שם הפרויקט	כמות יח"ד	שטח מגורים	שטחי תעסוקה	מסחר	כללי (שטח עיקרי)	% מגורים	סטטוס
הצעירים	486	31,590	2,500	1,000	36,000	88	בבנייה
רסיטל	-	-	24,740		24,740	-	בנוי
קרדן	-	-	16,600		16,600	-	בנוי
גזית	-	-	16,200		16,200	-	בנוי
אכטמן	100	7,000	18,521	1,479	27,000	26	יצא היתר
תנובה (מידטאון אלקטרה)	337	22,000	80,000	12,148	102,000	22	בבנייה
קופ"ח (עזריאלי טאון)*	215	14,000					הכנת תכנית עיצוב
אגד*	450	32,780	14,569		47,349	69	הכנת תכנית עיצוב
ידיעות*	292	18,980	47,800		95,350	20	הכנת תב"ע
סה"כ	1,880	126,350	220,930		365,239	35	
גודל יחידה ממוצעת (מ"ר)	67						

* מבוקש בתכנית ו/או תכנית עיצוב אדריכלי
** לא כולל מגדלי השלום של עזריאלי

חוות דעת הצוות

- ממליצים לאשר הקטנת שטח יח"ד ממוצע מ-100 מ"ר ועד לשטח ממוצע של 65 מ"ר (53 מ"ר + 12 מ"ר ממ"ד) ובלבד שהמספר הכולל של יחידות הדיור בתחום המע"ר הצפוני לא יעלה על 2,000 יח"ד.
- תמהיל גודל יחידות הדיור בכל תכנית יקבע בחוות דעת מחלקת התכנון שתוצג לוועדה.
- הגדלת צפיפות יחידות הדיור כמומלץ לעיל, לא תלווה בתוספת מקומות חנייה.
- יוקצו 10% מכלל יחידות הדיור בכל תכנית לטובת דיור בהישג יד (דבי"י).
- במסגרת כל תכנית המכילה יחידות למגורים יוקצו שטחים לטובת הציבור – שטחי קרקע או שטחים בנויים – בהתאם לחוות דעת היחידה לתכנון אסטרטגי ומחלקת התכנון. בכל תכנית יוקצו נכסים מניבים בתחומה לטובת מימון חלק מהוצאות התחזוקה ארוכת הטווח של הפרויקט, בכפוף לאישור יועמ"ש העירייה.

בישיבתה מספר 0003-16ב' מיום 27/01/2016 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

עירא רוזן: התיקון הוא תיקון טכני. יש טבלה שמרכזת את כל התכניות הקיימות במע"ר הצפוני והשלבים השונים שבהם הן נמצאות. בדיון האחרון אשרתם כמות מסוימת של יח"ד במע"ר, 1500 יח"ד, ותוך כדי התקדמות מימוש התכניות הבנו שהכמות קטנה מדי ביחס לזכויות התקפות. ביחוד לאור העבודה

שהגדלנו את הצפיפות ולא רצינו לחרוג מהמדיניות שאישרנו. לכן אנחנו רוצים לעדכן את המדיניות ולהגדיל את סך יחידות הדיור מ-1500 יח"ד ל-2000.

אורלי אראל: התיקון לא מגדיל את השטחים למגורים, אלא רק מגדיל את הצפיפות כדי ליצור דירות קטנות יותר.

מיטל להבי: היה ערר במליאה לנושא הזה והייתי עם הצוות שעמד על יחס של 25% 75%. אולם בטבלה כתוב שה"כ 35% המתייחסים למטרים ולא יחידות דיור אני מבקשת הבהרה. שנית מה פירוש המילה "יוקצו".

עירא רוזן: כל התוכניות שאנו מדברים עליהם הן בתוקף ואין אפשרות לשנותם. יש להן זכויות, מה שאפשר לעשות במדיניות הוא לדאוג לתמהיל.

מיטל להבי: אם קודם היו לבית אלה יותר מגורים איך עכשיו נהיה גם לבית אגד?

אורלי אראל: כל התוכניות האלו הן בתוקף, המטרים נקבעו בתב"ע התקפה. אנחנו לא רוצים לשנות משהו בתב"ע ולקבע זאת ולכן תוכנית העיצוב מאפשרת לנו לקבוע את התמהיל של יח"ד.

דורון ספיר: אבל ברגע שאומרים שיהיו במקום 25% מגורים 30% מגורים אז את משנה.

אורלי אראל: זהו המצב הקיים היום אני משנה את גודל יחידות הדיור.

מיטל להבי: לא נשמע לי הגיוני שזה המצב הקיים כאשר הצבענו במליאה על 25%-75%.

אורלי אראל: ה-25%-75% נמצאים בתוכנית המתאר. כשיזם ירצה לעשות תב"ע חדשה כמו עזריאלי ולהגדיל לרח"ק 17.8 אז בתב"ע חדשה אתם קובעים 25%-75% תעסוקה. תוכנית מתאר לא פוגעת בתוכניות תקופות.

מיטל: שני המע"רים אושרו היתה טבלה מסודרת, את מוסיפה מטרים.

אורלי אראל: אני לא מוסיפה מטרים

נתן אלנתן: איך בית אגד יש להם 32 אלף מגורים מול 14 תעסוקה.

אורלי אראל: זו התב"ע התקפה - מעל 10 קומות יש מגורים זו התב"ע.

דורון ספיר: קבענו תמהיל 25%-75% מגורים מול תעסוקה במע"ר ואנחנו לא רוצים לחרוג. במקביל יש תוכניות שהן בתוקף וליזמים ולבעלי הקרקע יש זכויות ואנחנו לא יכולים לפגוע בזכויות שלהם. כלומר 25%-75% ובלבד שלא תהיה פגיעה בזכויות קיימות.

ראובן לדיאנסקי: מדוע שלא נסתכל על כל המכלול כמכלול אחד ונעשה תחשיב מחדש.

דורון ספיר: אנשים הסתמכו על מה שקבענו 25%-75%.

אורלי אראל: הטבלה לא לוקחת את מגדלי עזריאלי שהוא בנוי 150 אלף מרובע.

נתן אלנתן: אני מאמץ את הדעה שאנחנו לא פוגעים במי שיש לו זכויות למגורים בתב"ע. אולם למעשה למה הכוונה. באיזה מקרה עושים 25% איך סופרים? בית אגד למשל לא נקבע לו כמה מגורים.

דורון ספיר: נוריד את הנושא מסדר היום ונעבור בנין בנין ונחליט לגבי כל בנין.

הוועדה החליטה:

לשוב ולדון.

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

בישיבתה מספר 0008-16ב' מיום 23/03/2016 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

עירא רוזן: עדכון. מציג את הטבלה המעודכנת שבה אנחנו כוללים את כל המבנים הקיימים בתחום המע"ר הצפוני: בנויים, כאלה המצויים בהכנת תוכניות עיצוב ובתוכניות בנין עיר שטרם אושרו. מדיניות התקפה במע"ר הצפוני מאשרת 1500 יח"ד בשטח ממוצע של 100 מ' אנחנו ממליצים להעלות את הצפיפות ולהקטין את גודל יחידות הדיור מ-100 מ"ר ל-65 מ"ר. אנחנו ממליצים להעלות את סך יח"ד ל-1900.

ראובן לדיאנסקי: 12+53 למגורים כולל ממ"ד.

עירא רוזן: אכן. הוועדה קבעה 25% מכלל השטחים במע"ר יתאפשרו למגורים (במטרים) ו-75% בשטחים לתעסוקה ומסחר.

דורון ספיר: לא מוסיפים מטר, אלא מוסיפים צפיפות.

עירא רוזן: כן. הטבלה מציגה את מה שאנחנו מבקשים לא את מה שמאושר.

ארנון גלעדי: הגדלה של מספר יחידות הדיור,

דורון ספיר: זה מה שמוצע כאן.

ארנון גלעדי: הבעיה היא שנקלע לדרישת הממשלה אבל לא לצרכים של העיר. צריך להגדיל את מס' יח"ד במקום.

ראובן לדיאנסקי: דירת 65 מ' דירה קטנה שבה זוג צעיר יכול לגור צריך שיהיה יותר מפורט ולהוסיף את הנדבך של השטחים המשותפים כגון אולמות משחקים לילדים או שטח כביסה וכד'.

מיטל להבי: איך מגיעים ל-1900 יחידות דיור בלי בית ספר גני ילדים וכל מה שכרוך בכך.
אורלי אראל: התוכניות כאן הן בתוקף. המדיניות קובעת צפיפות לא תבעיית ואנחנו באנו לדייק את המסמך הזה.
נתן אלנתן: איך בית אגד גדל ל-32,000 מ"ר מגורים, אם אישרנו שזכויות המגורים יהיו עד 25% איך בית אגד הופך לרוב מגורים. איך 37,000 תעסוקה ו-10,000 מגורים הפך ל 32,000 מגורים. אם מחזירים את בית אגד לקדמותו לא צריך את כל השינויים האלו.
לריסה קופמן: הנושא של אגד אמור להעלות לדיון לתוכנית עיצוב.
דורון ספיר: בראש הפרק של התביעה כתוב איך מקימים במקום מתחם תעסוקה זו מטרת התביעה וצריך לפרש את התביעה לאור מה שכתוב בראש הפרק. אני מציע לבדוק שוב ונשוב ולדון בנושא של אגד.

הועדה מחליטה:

לשוב ולדון.

משתתפים:

דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, ארנון גלעדי, מיטל להבי