

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

**פרוטוקול מספר 0022-16
כ"ה אלול תשע"ו 28/09/2016 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 אסף זמיר שמואל גפן אהרון מדואל שלמה מסלאוי ניר סביליה	מ"מ וסגן ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה סגן ראש העירייה סגן ראש העירייה חבר מועצה חבר מועצה חבר מועצה חבר מועצה
נכחו ה"ה :	הראלה אברהם אוזן, עו"ד אורלי אראל ריטה דלל, אינג' דנה שיחור אילן רוזנבלום, עו"ד נחמה עמירב רינה בר און רות אריאל אודי כרמלי, אדר' ומ"מ מהנדס העיר דרור לוטן אלה דוידוף	משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר סגנית מנהלת אגף רישוי ופיקוח על הבניה ומנהלת מחלקת מידע שמאית הועדה המקומית עוזר מ"מ ראש העירייה מ"מ נציגת השר לאיכות הסביבה היחידה למניעת דלקות ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה מ. מח' תכנון מזרח וס. מנהל אגף תכנון העיר ס. מנהל מינהל החינוך לבינוי ופיתוח מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו
חסרים :	כרמלה עוזרי מיכאל גיצין איתי פנקס ארד	חברת מועצה חבר מועצה חבר מועצה
משקיפים	אביגדור פרויד עמי אלמוג עידן עמית אורנית מורגנשטיין מלי פולישוק, עו"ד	ארגון הקבלנים והבוניס בתל אביב - יפו נציג הרשות למרקעי ישראל החברה להגנת הטבע נציגת 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 16-0022
כ"ה אלול תשע"ו 28/09/2016 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 16-0021 מיום 14/09/2016		
אשכול גנים מוריה דיון בעיצוב ארכיטקטוני	1	1.
בית ספר מוזיר דיון בעיצוב ארכיטקטוני	6	2.
שינוי קו בניין בביה"ס מצדה ברח' הר נבו דיון בהתנגדויות	12	3.
איחוד חלקות 222, 223 בגוש 7109 רח' גרשון שץ 20, 22 ת"א למגרש בניה אחד דיון באיחוד - דיון בהתנגדות לאחר פרסום	21	4.
שטחים ציבוריים שכונת מונטיפיורי דיון בסעיף 78	25	5.
מזא"ה - יצחק שדה דיון בהפקדה	46	6.
אצטדיון בלומפילד דיון בדיווח עדכון בתשריט	55	7.
תוכנית עיצוב - חכמי ישראל 79 - בית היימס דיון בעיצוב ארכיטקטוני	61	8.
שד ירושלים 8 דיון בהפקדה	67	9.
מרכז הירידיים - איילון צפון 506 גוש 6646 חלקות 45-54 דיון בחלוקה - דיון לאחר פרסום	73	10.
מרכז שוסטר - תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי דיון נוסף	76	11.
בית חורון 10 דיון נוסף	85	12.

דיווח על תכניות שאושרו :
תא/מק/4544 - אולם ספורט ביה"ס נופים

בכבוד רב,

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

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4634 - אשכול גנים מוריה דיון בעיצוב ארכיטקטוני	28/09/2016 10022-16'ב' - 1

**מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:
ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו**

מיקום:

המגרש נמצא מערבית למבנה ביה"ס היסודי "מוריה" ומזרחית למבנה מכון "ברודט" ליהדות. המגרש ברובו מצוי בחלקה 829 וחלקו המערבי בחלקה 858 גוש 6111 ברובע 4.

כתובת:

רחוב צייטלין, מערבית לרחוב רבקה זיו.



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6111	מוסדר	חלק	629	858

שטח התכנית:

שטח בחלקה 858 – 158 מ"ר (חלק מחלקה)
שטח חלקה 829 – 7591 מ"ר (חלקה בשלמותה)

מתכננים:

אדריכל תכנית: אדר אופנהיים | גריל אופנהיים אדריכלים | יהודית 19 ת"א | 03-6206075
אדריכל פיתוח: אב אדריכלים | טבעון | 0774080414

מצב השטח בפועל:

המגרש אינו מפותח ומשמש ברובו כחצר האחורית של ביה"ס היסודי "מוריה". בשטח מצויים מספר עצים בוגרים, חלקם לשימור. בחלקו הדרומי של השטח ממוקמים מתקני משחקים ע"ג משטח גומי אשר יועתקו בשלמותם לכיוון מזרח.

מצב תכנוני קיים: (לפי תיק מידע)

שם התוכנית ומספרה	תאריך הפקדה	תאריך מתן תוקף	כולל בניוי ועיצוב אדריכלי
צ	28/07/2015	18/07/2016	לא
3647	09/05/2007	09/11/2008	לא
2604	03/07/1997	21/06/1998	לא

מצב תכנוני מוצע:

- התכנון המוצע כולל מבנה אחוד של 5 כתות גני ילדים. לכל גן חצר משחקים מקורה בחלקה, מטבח, שירותים ומחסן.
- א. אשכול הגנים בנוי בשתי קומות: קומת קרקע וקומה נוספת.
 - ב. לצורך ניצול מרבי של השטח נעשה שימוש בגגות כחצרות כיתות הגן בקומה א'.
 - ג. מתקני המשחקים של ביה"ס המצויים בחלק הדרום מערבי של החלקה (629) יועתקו לכיוון מזרח, לחצר הדרומית של ביה"ס.
 - ד. לאשכול הגנים יפותחו התשתיות המתאימות: מים, ביוב, חשמל, תקשורת, חדר אשפה וכו'.
 - ה. מבנה חדר אשפה יתוכנן לפי הוראות תכנית צ' – כחלק מן המבנה, מקורה ובנוי, וישמש כחדר האשפה של ביה"ס ואשכול הגנים יחדיו.

טבלת נתונים:

נתונים	תא/מק/צ'
שטחים	תא / צ' – 400% (כ-30,364 מ"ר)
גובה	תא / צ' – עד 17 מ' ממפלס הכניסה הקובעת
תכסית	תא / צ' – 60%

עיקרי הוראות התכנית

- א. הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי:
 - כניסה קובעת – הכניסה למבנה בית הספר תהיה מרחוב צייטלין ותקודם על ידי רחבת כניסה פתוחה לציבור.
 - מפלס הכניסה הקובעת יעמוד על 12.26 + מטר מעל פני הים – בשיפוע של כ- 2% ממפלס הרחוב. תותר גמישות של עד 0.5 מ' באישור אדריכל העיר.
 - 1) קומות – למבנה 2 קומות, קומה אחת מעל קומת הכניסה הקובעת.
 - 2) קווי מגרש - קווי המגרש יהיו ע"פ גבול המגרש המופיע בתוכנית צ'.
 - 3) קווי בניין - קווי הבניין יהיו ע"פ הוראות תוכנית צ':
 - קו בניין לחזית רחוב צייטלין 0 מ' תכנית צ'
 - קו בניין צדי מזרחי 0 מ' תכנית צ'
 - קו בניין צדי מערבי 0 מ' תכנית צ'
 - קו בניין אחורי (מגורים) 2.5 מ' תכנית צ'
 - 4) עצים לשימור – במגרש מספר עצים המיועדים לשימור: פיקוס בכניסה למבנה, זית בחלק הדרומי (בחצר הגן), זית נוסף ופיקוס בגינה המרכזית. עץ אורן שהוגדר לשימור בגבול המערבי של החלקה – יועתק או ייכרת בשל סכנת התמוטטות.
 - 5) פיתוח השטח – רחבת הכניסה הצפונית למבנה תפותח ברצף מפלסי עם המדרכה של רח' צייטלין וללא אמצעי תיחום ותהיה בה זיקת הנאה לציבור. פיתוח חצרות המשחק של כיתות הגן ייעשה עפ"י הנחיות משרד החינוך ועיריית תל-אביב מבחינת כמות וסוג הריצופים, שטחי גינון, שטחי הצללה מינימליים, מערכות השקיה וניקוזים.
 - 6) חניית אופניים ועגלות – בכניסה הראשית של המבנה מכיוון רח' צייטלין יתוכנן חלל ייעודי עבור חניית אופניים ועגלות שיספק את כמות החניות הנדרשת עפ"י התקן העירוני והתקן התקף לעת הוצאת היתר הבנייה.
- ב. תשתיות
- 1) קווי ביוב, מים וכל קו תת קרקעי, יעברו בתת הקרקע באופן שלא יפגע בעצים לשימור.
 - 2) גמל מים, הידרנטים וברזיות לשתיה ע"פ דרישות שרותי כבאות, הל"ת 2007 וחוזר מנכ"ל משרד החינוך. על פי המוצג בתכנית.

ג. בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

- (1) **חומרים** – רוב חלקי המבנה יחופו בטיח בגוונים בהירים. אגף הבניין הפונה כלפי רחבת הכניסה והאגף האחורי הפונה אל חצרות הגנים הדרומיים יחופו באריחי בטון מסוג GRC ליצירת "משרביות", שימשו כמעקות של החצרות העליונות. תאום סופי לחומרי הגמר יעשה במסגרת היתר בניה ובאישור אדריכל העיר.
- (2) **שילוט** - השילוט יהיה בהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית ובאישורה.

(3) **חזית המיטית**

- גגות קומת הקרקע יהיו גגות פעילים שימשו כחצרות כיתות הגן בקומה א'. פיתוח גגות אלו ייעשה עפ"י הנחיות משרד החינוך ועיריית תל-אביב מבחינת כמות וסוג הריצופים, שטחי גינון, שטחי הצללה מינימליים, מערכות השקייה וניקוזים. הגגות יסתיימו במעקה תקני בגובה שלא יפחת מ-2 מ' ויהווה חלק אינטגרלי ממעטפת הבניין במסגרת תכנית העיצוב.
- הצללת הגגות הפעילים תשולב כחלק אינטגרלי ממעטפת המבנה לתכנית העיצוב.
- תנאי להיתר הבנייה – הצגת אופן העמדת והסתרת מתקנים טכניים על גג המבנה העליון.
- תוסדר גישה אל גג המבנה העליון לצורך תחזוקה, וכן יבוצעו בו הסדרי בטיחות למניעת נפילה.

הדמיות המבנים





תכנית פיתוח השטח



חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז ואדריכל העיר)

מומלץ לאשר את התכנון המוצע בתנאי הבא :

יש לבצע תיאום עם אדריכל העיר לנושא : חזיתות, חומרי גמר, גגות פעילים כולל הצללה וגידור, תכנית פיתוח כולל מיקום תשתיות ומיקום חלופי למתקני המשחק הקיימים במגרש.

בישיבתה מספר 0022-16ב' מיום 28/09/2016 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

אדר' אודי כרמלי מ"מ מהנדס העיר

מהלך הדיון:

דרור לוטן: מינהל החינוך מבקש להקים אשכול כיתות גן בחלק מהשטח המוגדר למבנים ומוסדות ציבור ברחוב צייטלין שעליו נמצאים גם בית ספר מוריה ומרכז ברודט. הפרויקט תואם עם אנשי מרכז החזנות ברודט ועם אנשי בתי הספר וועד ההורים.

אדריכל אדר אופנהיים מציג את הפרויקט.

ראובן לדיאנסקי: מדוע בונים רק 2 קומות?

אדר אופנהיים: בדקנו אפשרות ל-3 קומות, בבנייה גבוהה יותר נוצרה בעיה במיקום החצרות וגם לא צומצמה התכסית.

ראובן לדיאנסקי: מה מספר הילדים שיאכלסו את הכתות?

דרור לוטן: הרעיון הוא למלא את הכתות שתהיה תפוסה מלאה.

ראובן לדיאנסקי: מדוע לא להקים עוד קומה?

דרור לוטן: במידה ויידרשו כתות נוספות ניתן להמיר את אחד מחדרי הספח לכיתה רגילה, הדברים תוכננו כך מראש. עם זאת התקן בישראל קובע כי אשכול גנים מכיל עד 5 כתות גן ולא יותר ואנחנו ממלאים אחר הוראות התקן. הגנים שיבנו יהיו ממלכתיים, עם אפשרות גם לגנים דתיים. לגבי סוגיית התנועה רוב ההורים מגיעים עם אופניים אבל ננסה למצוא פתרון למפריצי עצירה.

דורון ספיר: גם אם אין אפשרות לעשות מפריצי חניה צריך לבנות את הגנים בכל מקרה.

נתן אלנתן: יש לי הצעה, אפשרת לעשות מפריצי הורדת והעלאת נוסעים.

שמואל גפן: מדובר ב-7 גני ילדים.

דרור לוטן: מינהל החינוך הקים 2 כתות גן בבית ספר.

דורון ספיר: גם אם יהיו מפריצי חניה הרחוב יהיה צפוף וסתום.

ההצעה היא שנאשר את הגנים ולעת היתר הבניה יוצג פתרון לנושא של הורדה של הילדים בצורה בטוחה.

אושר פה אחד.

הועדה מחליטה:

לאשר את תוכנית העיצוב בהתאם לחו"ד צוות. מינהל החינוך יציג פתרון תנועתי להורדת והעלאת הילדים בעת דיון בבקשה להיתר בניה.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, שמואל גפן, שלמה מסלאוי, ראובן לדיאנסקי, אסף זמיר

מצב השטח בפועל:

במגרש מבנה קיים המשרת את השירות הפסיכולוגי החינוכי, מרכז טיפולי אביבית ומרכז ספורט ארנון. בנוסף קיים במגרש מקלט תת קרקעי. במגרש קיימת גם חניה המשרתת את המבנה הקיים.

מצב תכנוני קיים:

תכנית מס' 507-0271700 תא/מק/צ'.

ע"פ תכנית צ', תנאי להגשת בקשה להיתר בניה הוא אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי למגרש כולו.

מצב תכנוני מוצע:

התכנון המוצע מציג בינוי לבית ספר יסודי של 18 כיתות ואולם ספורט המתוכנן לקום בשני שלבים.

שלב א'

12 כיתות אם ו-4 כיתות חינוך מיוחד.

שלב ב'

השלמה ל-18 כיתות אם ו-6 כיתות חינוך מיוחד ואולם ספורט.

- א. בית הספר יחולק לשני מבנים. הכניסה הראשית לבית הספר תהיה מרחוב דוד ילין.
- ב. לבית הספר יוקצו מגרש ספורט וחצר.
- ג. יתאפשר מעבר מרחוב מוזיר לאולם הספורט.
- ד. לבית הספר יפותחו התשתיות המתאימות: מים, ביוב, חשמל, תקשורת, מאגר מים לכיבוי אש, חדר אשפה, ביתן שומר וכו'.

טבלת נתונים:

נתונים	מוצע	תכנית תא/מק/צ'
שטחים עיקריים	כ-5,100 מ"ר	כ-9450 מ"ר (200%)
שטחי שרות	מ"ר	כ-3307 מ"ר (70%)
גובה	4	10
תכסית	כ-21%	60%
תכסית מרתפים	כ-4.2%	85% (לפי ע1)

זכויות בניה:

סך שטחי הבניה המוצעים בפרויקט עומדים על כ-5,100 מ"ר (ברוטו) כולל הקומות המפולשות לשני השלבים. סך הזכויות הבניה המוצעות עומד על כ-108% משטח המגרש. תכנית העיצוב מנצלת את זכויות הבניה מכח תכנית תא/מק/צ' למימוש פרויקט זה.

עיקרי הוראות התכנית

- א. הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי:
 1. כניסה קובעת – הכניסה למבנה תהיה מרחוב דוד ילין. מפלס הכניסה הקובעת יעמוד על +15.00 מ' מע"פ. תותר גמישות של עד 0.5 מ' באישור אדריכל העיר.
 2. קומות – מבנה בית הספר בשלב א' יהיה בן 4 קומות. 3 קומות מעל לקומת הכניסה הקובעת. מבנה שלב ב' יהיה בן 4 קומות. 3 קומות מעל לקומת הכניסה הקובעת.

3. **שלבי ביצוע** – בית הספר מתוכנן בשני שלבים. שלב ב' יתוכנן באופן מפורט לקראת ביצועו ויובא לאישור אדריכל העיר בשלב הוצאת היתר הבניה.

4. **קווי בנין** – קווי הבניין יהיו ע"פ הוראות תכנית תא/מק/צ :

קו בנין לחזית רחוב יעקב מוזר	0 מטר
קו בנין לחזית רחוב דוד ילין	0 מטר
קו בנין צדי צפוני (הפונה למגורים)	2.5 מטר
קו בנין צדי מערבי (הפונה למגורים)	2.5 מטר

ב. הוראות בדבר פיתוח:

1. **מאגר מים** וחדר המשאבות - יהיו תת קרקעיים.
2. **עצים לשימור** – במגרש נערך סקר עצים. מרבית העצים לשימור. העצים יסומנו ויוגנו במהלך העבודות. בעת מימוש שלב ב', יש לבצע סקר עצים עדכני.
3. **גדרות** – תותר הקמת גדר שגובהה 2.4 מ' לכל היותר, מפני הקרקע הגבוהים ביותר, הסמוכים לגדר.
4. **ביתן שמירה** – מבנה שומר בית הספר ימוקם בחזית רחוב דוד ילין, כחלק ממבנה בית הספר.
5. **אשפה** – פתרון האשפה ישולב בתחום המגרש, כחלק ממבנה בית הספר. הגישה אליו תהיה מרחוב דוד ילין. כמוצג בתכנית.

ג. תשתיות

1. קווי ביוב, מים וכל קו תשתית תת קרקעי, יעברו באופן שלא יפגע בעצים לשימור או במבנים תת קרקעיים (כגון המקלט הקיים).
2. חניות אופניים - ימוקמו בתחום המגרש בכניסה לבית הספר. תקן החניה לאופניים יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר הבנייה וע"פ דרישות תקן בניה ירוקה.
3. גמל מים, כמוצג בתכנית, הידרנטים וברזיות לשתיה ע"פ דרישות שרותי הכבאות, הל"ת וחוזר מנכ"ל משרד החינוך.
4. קווי תשתית תת קרקעיים יתחשבו במיקום העתידי של שלב ב'.

ד. בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

1. חומרים

יותר שימוש בטיח, בטון, אלומיניום, זכוכית (ברפלקטיביות מרבית של 14%) עץ, ולוחות HPL. תיאום סופי לחומרי הגמר של שלב ב' יעשה במסגרת היתר הבניה ובאישור אדריכל העיר.

2. שילוט

השילוט יהיה בהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית ובאישורה.

3. חזית חמישית

- a. תתאפשר גישה לגג מבנה ביה"ס לשימוש התלמידים. תתאפשר הצבת מתקני משחק פינות ישיבה והתכנסות מוצלים. האזורים הפתוחים ירוצפו בריצוף בעל ערכי SRI (Solar Reflecting Index) - מקדם החזר קרינה/חום) נמוכים לשיפור הנוחות האקלימית.
- b. הגג הפעיל יגודר באמצעות מעטפת הבניין כחלק אינטגרלי מעיצוב הבניין והמעטפת.
- c. פיתוח הגג, ריצופים, גינון, הצללות וגידור יתואמו ויגודרו במסגרת תכנית העיצוב.
- d. תנאי להיתר בניה - הצגת אופן העמדת והסתרת מתקנים טכניים על גגות המבנה. בכל מקרה, לא יבלטו מערכות טכניות מעבר למעקה הגג. הסדרת גישה ותחזוקה אל גגות המבנים והסדרי בטיחות בגגות.

הדמיות המבנים



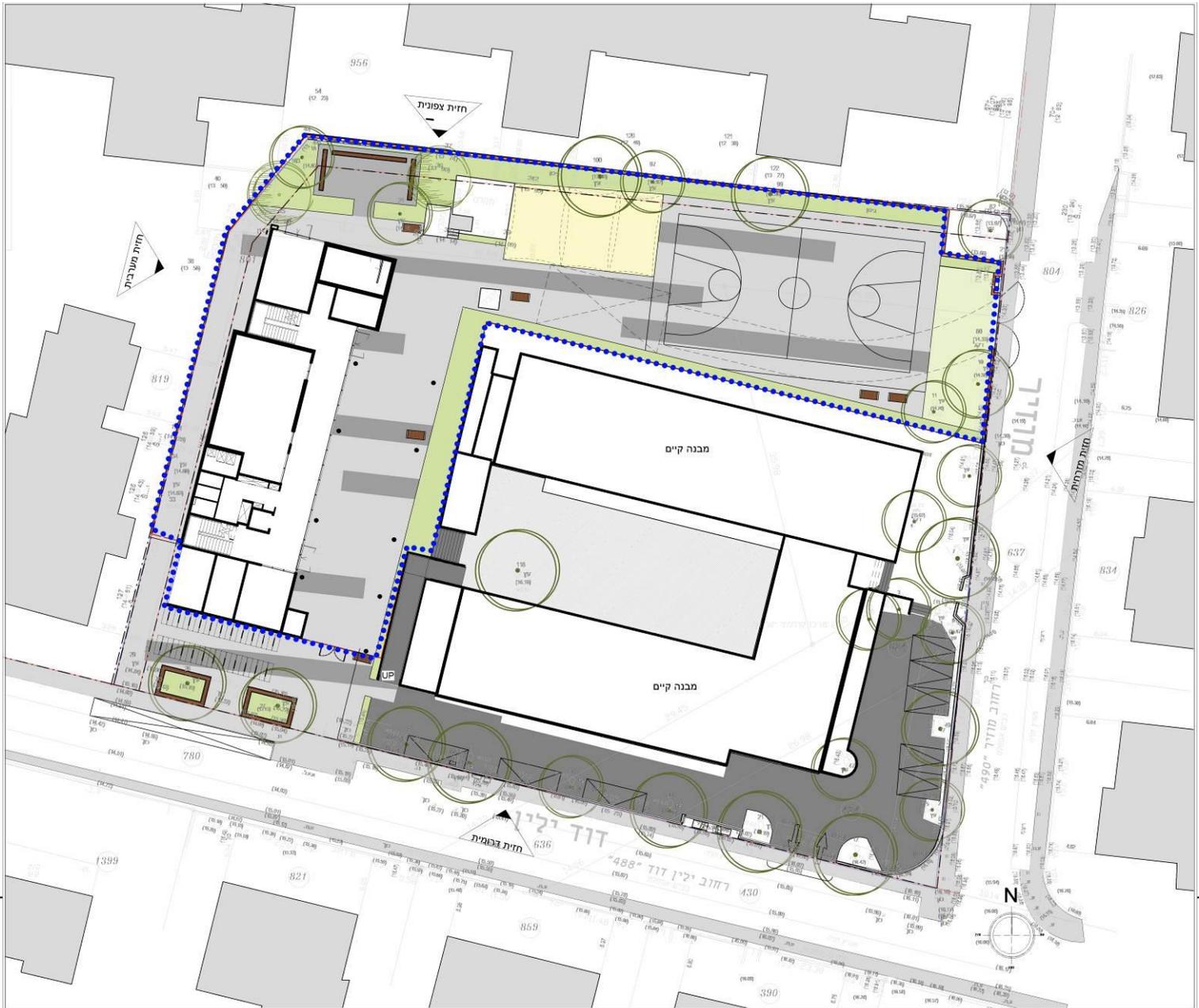
שלביות הפרויקט

שלב ב

שלב א



תכנית פיתוח השטח (שלב א')



<p>www.adomarq.com ADOM Architects</p>	<p>office@adomarq.com טלפון: 076-5480006 פקס: 076-5480007 שדרות הר"ץ 106 תל-אביב</p>	<p>תכנית פיתוח שלב א' קנ"מ 1 : 250</p>	<p>תכנית עיצוב אדריכלית</p>	<p>בית ספר מוזיר 18</p>	<p>עמוד 016 מתוך 18</p>
---	--	--	-----------------------------	-------------------------	-------------------------

1. תיאום עם אדריכל העיר לנושא חזיתות, חומרי גמר, גגות פעילים כולל הצללה וגידור, תכנית פיתוח כולל נטיעות ומיקום תשתיות
2. הצגת תכנית עיצוב ופיתוח לשלב ב' לאדריכל העיר.

בישיבתה מספר 0022-16/ב' מיום 28/09/2016 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

דרור לוטן : מינהל החינוך מבקש לבנות בית ספר יסודי חדש של 18 כיתות + כיתות חינוך מיוחד ואולם ספורט במתחם מוזיר. בית הספר מתוכנן להיבנות בשני שלבים :

בשלב הראשון ייבנה מבנה בית ספר של 12 כיתות וכיתות חינוך מיוחד שייבנה בשטח הפנוי במגרש ובמקביל ימשיך לפעול השירות הפסיכולוגי החינוכי עד העברתו למשכן חדש.

בשלב השני יהרס המבנה הישן של השפ"ח ובמקומות ייבנה אגף נוסף לבית הספר שישלים את מניין הכיתות ל-18 וכיתות חינוך ומיוחד ומעליהן ייבנה אולם ספורט.

אדר' עמיחי שגיא מאדום אדריכלים מציג את התכנון המוצע.

הועדה מחליטה:

לאשר את התכנון המוצג בתכנית העיצוב ע"פ חוות צוות.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, שמואל גפן, שלמה מסלאוי, ראובן לדיאנסקי, אסף זמיר, אהרון מדואל

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/4563 - שינוי קו בניין בביה"ס מצדה ברח' הר נבו דיון בהתנגדויות	28/09/2016 3 - 0022-16ב'

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

מיקום: רובע 3

כתובת: רחוב הר נבו 4-6, תל אביב - יפו

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6214	מוסדר	חלק	505,492	



שטח התכנית: 3.997 דונם

מתכנן: עורך ראשי- אדר' אלי אליקים, אליקים אדריכלים ובוני ערים בע"מ

יזם: הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א-יפו

בעלות: עיריית תל אביב-יפו

מצב השטח בפועל: בית ספר מצדה ומבנה הבלט הישראלי.

רקע:

בשנה האחרונה מגרש ביי"ס מצדה, עליו יושב גם מבנה הבלט הישראלי, עובר שיפוץ ביוזמה עירונית. מבנה בית הספר הקיים עובר שיפוץ והרחבה כדי לאכלס בשנת הלימודים הקרובה (ספט' 2016) 12 כיתות בית ספר יסודי, כולל מבנה מנהלה וספרייה. בחצר האחורית של בית הספר מתוכנן מגרש ספורט מקורה.

מדיניות קיימת: שטח למבני ציבור**מצב תכנוני קיים:** עפ"י תכנית 58 התקפה.

חלקה 505 שטח למבני ציבור וחלקה 492 שטח למגורים ולמבני ציבור:
 קו בניין לרחוב 4 מ', קו בניין אחורי 5 מ', קו בניין צדי 3 מ'.
 סה"כ שטחי בניה 150%.

מצב תכנוני מוצע: במסגרת השיפוץ הנערך בביה"ס, מתוכנן קירוי מעל מגרש הספורט. הקירוי המוצע נמצא מעל שתי חלקות בייעודים שונים (אחת שב"ץ והשנייה בייעוד מגורים) – שתיהן בתחומי בית הספר ובבעלות עירונית. כדי לאפשר את הקירוי, נדרש שינוי בקו בניין מזרחי ודרומי של חלקה 492 מ-3 מ' לקו בניין אפס ושינוי בקווי הבניין הצפוני והמערבי (הגובלים בחלקה 492) של חלקה 505 לקו בניין אפס, כך שיאפשרו את הקמת הקירוי וניצול שטח המגרש.

טבלת השוואה: ללא שינויים פרט לקווי בניין:

ממצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
ל.ר	ל.ר	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
ל.ר	ל.ר	מ"ר	
ל.ר	ל.ר	אחוזים	זכויות בניה לקומה
ל.ר	ל.ר	מ"ר	
ל.ר	ל.ר	קומות	גובה
ל.ר	ל.ר	מטר	
ל.ר	ל.ר		תכסית
ל.ר	ל.ר		מקומות חניה (כולל חניון ציבורי)

זמן ביצוע:

מיידי



תאריך: כ"ה אדר ב תשע"ו
04 אפר 2016

אסמכתא יוצא: 2016-000262

מינהל הנדסה
אגף תכנון חעיר

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

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

<p>(א) זהו התכנית מספר התכנית 4563/מק/תא 507-0390708</p>		<p>שם התכנית שינוי קו בניין בביה"ס מצדה ברח' הר נבו</p>		<p>מגיש התכנית רשות מקומית</p>		<p>עורך התכנית אלי אליקים - אליקים אדריכלים בע"מ</p>	
<p>(ב) אזור הרשות והוועדה סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)</p> <p><input type="checkbox"/> "ירגילה" (שעוד לא תוסמכה) <input type="checkbox"/> עצמאית <input checked="" type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת <input type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת</p>							
<p>סוג הרשות שם הרשות (בה הלה התכנית)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> עירונית <input type="checkbox"/> כפרית <input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין</p>		<p>סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)</p> <p>תכנית כוללת בשטח התכנית</p>		<p>סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)</p>		<p>תכנית כוללת בשטח התכנית</p>	
<p>(ג) מוסד התכנון המוסמך לתפקיד זה 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 לזוגמה: תוספת בניה בבית מגורים בחוק 26% בוועדה שאינה עצמאית</p> <p>התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:</p>							
<p>מס' התכנית שינוי קו בניין</p>		<p>מס' התכנית שינוי קו בניין</p>		<p>מס' התכנית שינוי קו בניין</p>		<p>מס' התכנית שינוי קו בניין</p>	
<p>שינוי קו בניין</p>		<p>שינוי בקוי בניין מזרחי ודרומי של חלקה 492 מ-3 מ' לקו בניין אפס, ושינוי בקוי בניין הצפוני והמערבי (חגובלים בחלקה מס' 492) של חלקה 505 לקו בניין אפס.</p>		<p>462 א (א) (4)</p>		<p>שינוי קו בניין</p>	



תאריך: כ"ה אדר ב תשע"ו
04 אפר 2016

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

אסמכתא יוצא: 2016-000262

תצהיר חתימה (ד)			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מספר ת.ז.	חתימה	תאריך	שם ושם משפחה
05082013		5/4/16	עודד גבולי, אדר'
מספר ת.ז.	חתימה	תאריך	שם ושם משפחה
2438976-9		4.4.2016	הראלה אברהם אוזן, עו"ד

העתיקים
גב' אילנה סולמי - ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון



שד"ר 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 מרכז)

ממליצים לאשר את התכנון המוצע.

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

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 05/04/2016
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 05/04/2016

בישיבתה מספר 0011-16ב' מיום 20/04/2016 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

עירא רוזן : מדובר בבית ספר שעובר שיפוץ והרחבה ביוזמה עירונית ונדרשת הכנת תכנית לשינוי קו בנין. אדריכל אלי אליקים שגם אמון על שיפוץ ביה"ס יסביר על התכנית. אדרי' אלי אליקים : מציג את התוכנית. נתן אלנתן : הבקשה היא לשנות קו בנין לקו אפס בשביל לאפשר בניית קירוי מעל אחת מחצרות בית הספר. ראובן לדיאנסקי : מדובר בבי"ס יסודי, לא ראיתי שום צמחיה ירוקה. בנוסף ישנו שביל גישה לדעתי 3, 3.5 מ' שמשמש חלק מהזמן לחניות מה מתוכנן שם? עמית עידן : האם יש לתכנית השפעה על עצים בוגרים? דרור לוטן : בית ספר מצדה לחינוך מיוחד ששכן במבנה הועבר לרח' שושנה פרסיץ שם יש לו מבנה מדהים. העברתו לשם היא תוצאה של המחסור הגדול בכתות בי"ס יסודיים. את בי"ס מצדה אנחנו משפצים ובונים אגף נוסף וכן השארנו את מבנה הבלט הישראלי. בפועל החצר גדלה בשל הריסת מבנים ישנים של השרות הפסיכולוגי החינוכי שהיה במקום וכך יש שטח גדול יותר לילדים. ראובן לדיאנסקי : כמה קומות יש לבית ספר? אלי אליקים : גובה בית הספר הוא 3 קומות. השאלה לגבי העצים - פיתוח השטח בכללותו כולל תכנית נטיעת עצים, שטחי משחק והצללות. התכנית הזו נועדה לאפשר בניית קירוי מעל מגרש הספורט. שיפוץ בית הספר הוא בהיתר. שביל הגישה הוא ברוחב 4 מ' והוא כבר לא משמש לחניה כי הוא מסוכן לילדים. השביל יהיה להולכי רגל בלבד וייבנו שם מקומות החניה לאופניים בלבד. ראובן לדיאנסקי : אנחנו לוקחים מהתושבים מקומות חניה כאשר יש מצוקת חניה אדירה במקום. אלי אליקים : היתה התלבטות האם לבנות מקומות חניה אבל בשל הרצון לשמור על שטחי משחק ובטיחות הילדים הוחלט שלא.

הועדה מחליטה:

לאשר את התכנית להפקדה בהתאם לחוות דעת הצוות לעיל.

משתתפים : נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, יהודה המאירי, ניר סיבליה, שמואל גפן ואיתי ארד פנקס.

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

פרטי תהליך האישור :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 7289 בעמוד 8003 בתאריך 23/06/2016.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :
30/06/2016 ישראל היום
08/06/2016 The Marker
09/06/2016 העיר

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

רחוב בזל 52 תל אביב - יפו 6274428

עו"ד אדיר ונונו

עיקרי ההתנגדות:

לטענת המתנגדים קירווי מגרש הספורט בחצר בית הספר יצור מפגע רעש משמעותי לדיירים השכנים.

מענה להתנגדות:

התכנית נשואת ההתנגדות נערכת כדי לאפשר בניית קירווי מעל מגרש הספורט המחודש בבית הספר. ללא שינוי קו הבניין לא ניתן לבנות קירווי רציף מעל המגרש. לקירווי המתוכנן שתי מטרות:

1. להצל על משתמשי מגרש הספורט בכל שעות היום
2. להפחית, עד כמה שניתן, את מפגע הרעש מהמשחקים במגרש הספורט.

במסגרת שיפוץ בית הספר הוחלט לקרות את מגרש הספורט במיקומו החדש בתחום בית הספר למתן מענה מיטבי כמצויץ לעיל.

במסגרת תכנון הקירווי נערכה חוות דעת של יועץ אקוסטי (רצ"ב) שקבע שלא רק שהסככה המתוכננת לא תגביר את הרגע מהמגרש, היא אף תהווה "מתרס אקוסטי שיפחית את עוצמת הקול לכיוונם של הדיירים".

מאחר ולא התקבלה חוות דעת נגדית מצד המתנגדים (אף שצינו שהתייעצו עם מומחה) ומאחר וחוות הדעת שבידנו, שעל פיה תוכנן הקירווי, קובעת כי לא ייווצר מפגע, אנו ממליצים לדחות את ההתנגדות.

המלצה:

לדחות את ההתנגדות.



תאריך 31 יולי 2016
מספרנו: 8-2456

לכבוד
אינג' ינאי רוטברט
אייל רוטברט הנדסה וניהול בע"מ
במ"ל: yannay@rotbart-eng.com

א.נ.,

הנדון: פרויקט בית ספר הר נבו – תל אביב
מכתב אדיר וזוטו מתאריך 3/8/2016

1. מבוא
עפ"י בקשתך אתיחס לתוכן המכתב אשר בנדון בכל הקשור להיבטיו האקוסטיים.
2. בהקשר לנושא רעש מעבודות בניה, כמפורט בסעיפים 4,5, הרי לא מדובר בתופעה חריגה אלא בבניה בסביבה אורבנית אשר המגבלות החלות עליה מעוגנות בתקינה.
 - 2.1 במקרה זה, התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידו בניה), התשל"ט 1979 והנחיות היחידה לאיכות הסביבה לגבי רעש מסוג זה.
 - 2.2 ככל שידוע לנו בוצעו עבודות הבניה בהתאם לתקנים הנ"ל.
 - 2.3 באם חרג הקבלן מדרישת התקנות, ניתן היה לדווח על כך ואין לי ספק כי היו ננתקטים האמצעים הנדרשים להפסקת עבודתו או לחילופין לקבלת אישור נקודתי לחריגה הנדרשת, תוך נקיטת אמצעים להפחתת הקול.
3. "סככה אקוסטית"
 - 3.1 נכונה העובדה כי במצב בו אין כלל מתרס בסביבתו של מקור קול כלשהו ייתקבל מצב של 100% בליעה, קרי גל הקול הנגרם ע"י מקור קול לא יחזר, אלא ממשטח הרצפה. יחד עם זאת הנ"ל יגיע אל יעדיו ללא הפרעה ובעוצמה משמעותית.
 - 3.2 במקרה הנדון קיימים מבנים רבים בסביבת כלל מקורות הקול המתקיימים בסביבה אורבנית ולכן גורמים להחזרים ולהגברה.
 - 3.3 מטרת הסככה הינה למנוע את מעבר הקול הישיר אל קולטי הרעש אותם מייצג הדייר במכתבו.
 - 3.4 התופעות השליליות אשר עלולות להגרם על ידי סככה הינן:
 - 3.4.1 הגברת מקור הקול עקב יצירת החזרים בין משטח המשחק לבין הגג (הסככה).
 - 3.4.2 רעש הנובע מתופיות מי גשם על גבי חלקו העליון של גג המתכת.

1



- 3.5 שתי התופעות הללו מטופלות במסגרת תכנונה של הסככה הנדונה.
- 3.5.1 על מנת למנוע תופעות מי גשם מתוכנן הגג להבנות מלוחות מסוג אונדוליט (כמפורט בחתך הסככה), אשר בנויים שכבות הכוללות שכבה מרסנת והינה בעלת שיעור הפחתת קול של 28dB.
- נתון אשר יימנע תופעה זו.
- 3.5.2 על מנת למנוע את תופעת ההגברה, אשר ממנה חושש הדייר, מתוכננות בחלקה התחתון של הסככה קסטות פח מחורר (כמפורט בחתך הסככה), בעלות 40% חורר ומילוי 100 מ"מ צמר סלעים בצפיפות 60 ק"ג למ"ק, בתוך שקיות פלב בעובי 30 מיקרון.
- קסטות אלה ייסקו בליעת קול משוקללת בשיעור של $\alpha_w \geq 1.0$.
- כושר בליעה זה הינו ש"ע ל 100% בליעה.
- 3.6 דהיינו מצד אחד תמנע תופעת ההגברה ואף תופחת ובאותו הזמן תהווה הסככה מתרס אקוסטי אשר יפחית את עוצמת הקול לכיוונם של הדיירים.
- 3.7 מגרש דומה בקרבה דומה קיים בבית ספר אנטיגונס בת"א ובבתי ספר נוספים הקיימים בעיר זאת בניגוד לטענותיו של הדייר.
4. אנו נשמח להתייחס לחוות דעתו המקצועית של האקוסטיקאי איתו התייעצו הדיירים.

בכבוד רב

שרון בן עמי

2

רחוב הפלדה 3 אור יהודה 60218 טלפון: 03-6346771 פקס: 03-6346773 info@livni.co.il www.livni.co.il

בישיבתה מספר 0022-16ב' מיום 28/09/2016 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

דורון ספיר: ההתנגדות הוסרה – מקריא את מכתב הסרת ההתנגדות.

הועדה מחליטה:

הועדה מאשרת את התוכנית לפרסום למתן תוקף.

משתתפים:

דורון ספיר, נתן אלנתן, שמואל גפן, שלמה מסלאוי, ראובן לדיאנסקי, אסף זמיר

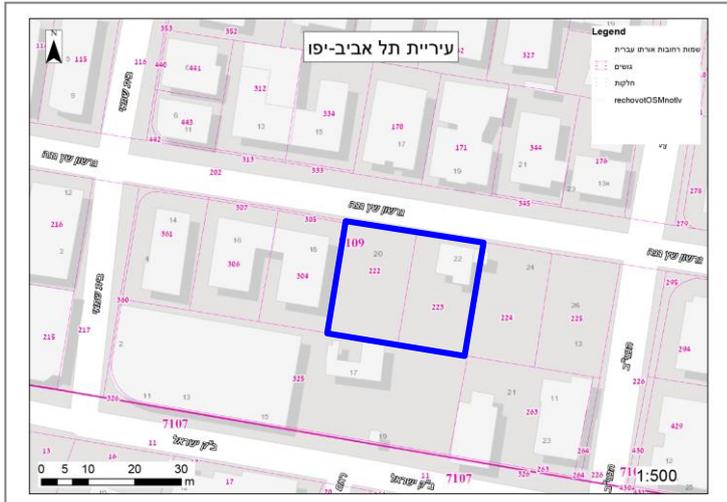
התוכן	מס' החלטה
- איחוד חלקות 222, 223 בגוש 7109 רח' גרשון שץ 20, 22 ת"א למגרש בניה אחד	28/09/2016
דיון באיחוד - דיון בהתנגדות לאחר פרסום	4 - 16-0022

תוכן הבקשה:

דיון לאחר פרסום בבקשה לאיחוד חלקות 222,223 בגוש 7109 רח' גרשון שץ גגה 22-20, שכונת מונטיפיורי ת"א-יפו.

מסמכי רקע:

1. תשריט מדידה לחלקות (מיום 25.08.2014 ועודכנה בתאריך 05.01.2016) שהוכן ע"י מודד מוסמך מסארוה חוסאם רישיון מספר 894
2. מכתב פניה מטעם עורך הבקשה אדר' גל מרום מיום 05.07.2016.
3. גרמושקה מיום 1.05.2016 .



בעלי הקרקע:

גרשון שץ גגה 20, גוש 7109 חלקה 222:
טננבוים יאיר ת"ז 860541

גרשון שץ גגה 22, גוש 7109 חלקה 223:
"גוש 7109 חלקה 223 בע"מ
ח.פ. 512237751

פרטים:

מצב קיים:

על חלקה 222 לא קיים בנינו, מגרש ריק.
על חלקה 223 קיים מבנה ישן בן קומה אחת.

תכניות חלות: תכנית 1602, תכנית ג', תכנית ע'1

ייעוד השטח והזכויות: ייעוד החלקות הוא אזור מעורב מיוחד (לשימוש משרדים או מגורים). מותרת בהן בנייה של 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת לחניה + חד' יציאה לגג. עד 120% שטח עיקרי למגורים או עד 140% שטח עיקרי למשרדים.

קווי בניין: לפי תכנית 1602

קו בנין לחזית רחוב גרשון ש"ץ: 3.5 מ' (קיימת הפקעה לאורך רח' גרשון שץ גגה בעומק של כ- 0.5 מ')
קווי בניין צידיים: 3 מ' או בנייה בקיר משותף (קו בניין 0).
קו בנייה אחורי: 5 מ'.

תיאור הבקשה לאיחוד החלקות:

החלקות נמצאות בתחום שכונת מונטיפיורי, אשר אושרה לה בשנת 2009 תכנית אב כוללת, ששמה לה למטרה לעודד תהליכי התחדשות עירונית באמצעות קידום בנייה חדשה לצד שמירה על אופיה הייחודי של השכונה. לשם כך מנחה תכנית האב כי לא יותר איחוד חלקות ששטחן יחד עולה על 500 מ"ר.

בחלקה 223 קיים כיום מבנה, אשר על פי חו"ד מכון הרישוי מיום 14/01/2016 עומד בתנאי הסף של תמ"א 38, ומכאן שניתן לאשר בחלקה זו פתיחת בקשה להריסה ובנייה מחדש מכח התמריצים בתמ"א 38, לרבות תוספת קומות וזכויות בנייה. חלקה 222 אינה עומדת בתנאים אלו (אין בה בנייה קיימת), וחלות בה לפיכך רק זכויות הבנייה שנקבעו בתכנית הראשית.

למרות תוספת הקומות שהתירה תכנית האב לשכונה, לא ניתן לממש בחלקה 223 את מלוא זכויות הבנייה מכח התב"ע ותמ"א 38 במסגרת קווי הבניין המותרים. בחלקה 222 מנגד לא מספיקות זכויות הבנייה על מנת להגיע לנפחים שהגדירה תכנית האב לשכונה. בכך נוצר בשתי החלקות עיוות תכנוני, אשר אינו מאפשר תכנון חדש, יעיל ואיכותי, כפי שבאה תכנית האב לשכונה לעודד.

איחוד החלקות דרוש על מנת לאפשר בו בנייה חדשה למגורים בהיקפים ובאופי שהתירו התכניות החלות ותכנית האב לשכונה (5 קומות מעל ק"ק וק' גג חלקית), ללא שינוי בשטחי הבנייה המותרים. אופי

הבנייה החדשה במגרש המאוחד יהיה זהה לזה שהותר בתכנית הראשית (שאפשרה כאמור בנייה בקיר משותף), ובאמצעות הנחיות העיצוב והבינוי שסוכמו עם צוות התכנון תישמר ניראות של נפחי בנייה המתאימים לאופיה של השכונה.

טבלת החלוקה והאיחוד המוצעים:

1. חלוקה

השטחים בדונמים	מספרי החלקות	
	סופי	ארעי
0.007		1
0.365		2
0.372	(222)	
0.007		3
0.363		4
0.370	(223)	

1. איחוד

השטחים בדונמים	מספרי החלקות	
	סופי	ארעי
0.365		2
0.363		4
0.728		(5)

טבלת זכויות הבנייה:

מצב מוצע לאחר איחוד	מצב קיים חלקה 223	מצב קיים חלקה 222	שטח החלקה/מגרש (מ"ר)	
מגורים: 728.0 דרך מאושרת: 14.0	370.0	372.0		
			אחוזים	סה"כ זכויות בנייה עיקרי
ללא שינוי	לפי תכנית 1602 + תמריצים מכח תמ"א 38 על שינויה	לפי תכנית 1602	מ"ר	
ללא שינוי	עפ"י פרוטוקול הוועדה המקומית מס' 7-2006 ב' 6 מיום 8.03.2006		מ"ר	שטח שירות
לפי תכנית ע"1	לפי תכנית ע"1	לפי תכנית ע"1	מ"ר	שטח מרתף
5 קומות מעל קרקע + ק' גג חלקית 65%	3 קומות מעל ק"ע + חד' יציאה לגג	3 קומות מעל ק"ע + חד' יציאה לגג	קומות	גובה
ללא שינוי	גודל דירה ממוצע לא ייפחת מ- 53 מ"ר עיקרי, גודל דירה מינמלי 35 מ"ר עיקרי (פרוטוקול 13.06.2007 ב' 2-2007)		צפיפות מותרת	

הבקשה לאיחוד פורסמה בעיתונים הארץ, ישראל היום והעיר בתאריך 8.7.16, הודעה אחרונה לזכאים נמסרה בתאריך 15.8.16. הודעה אחרונה על לוחות המודעות פורסמה בתאריך 3.8.16 הוגשה התנגדות אחת: רובין גיל, נתן ילין מור 9.

פירוט ההתנגדות, מענה להתנגדות והמלצות:

שם המתנגד	כתובת מגורים/בעלות
1. רובין גיל	נתן ילין מור 9, תל אביב יפו

סכום ההתנגדות והמענים

מספר	טענה	מענה	המלצה
1.	איחוד החלקות נוגד הנחיות עיריית תל אביב המאפשרת לפי תב"ע 1602 אחוד חלקות בשטח של עד 500 מ"ר. ישנה אפשרות לזיקת הנאה	תכנית 1602 אינה מתייחסת לאיחוד חלקות ואין בהוראותיה איסור על איחוד חלקות. ההנחה המגבילה איחוד חלקות הינה במסגרת מדיניות לשכונת מונטיפיורי. מדיניות לשכונת מונטיפיורי אכן הגבילה איחוד חלקות בשכונה עד ל- 500 מ"ר שטח לאחר איחוד. מתוך רצון לשמר את הפרצליה המאפיינת את השכונה ולהימנע ממגרשים גדולים, המפרים את המרקם הקיים בשכונה. האיחוד המבוקש אכן חורג מ- 500 מ"ר. ומייצר מגרש לאחר האיחוד של 728 מ"ר. עם זאת הבקשה כפי שהוצגה מצליחה לשמר את הכוונה התכנונית לשמירת פרצליה אופיינית ועם זאת מאפשרת ליזם גמישות תכנונית ומיצוי זכויות בניה. יש לציין כי תכנית 1602 מאפשרת קו בניין צידי אפס.	לדחות את ההתנגדות
2.	המבנה הקיים במגרש אינו למגורים ולכן אין אפשרות לתכנון תמ"א 2-38 על מגרשים אלו.	נושא הדיון הינו איחוד חלקות בתשריט בלבד. נושא הזכאות לתמ"א 38 ייבחן במסגרת הבקשה להיתר בניה.	לדחות את ההתנגדות

חוו"ד מחלקת תכנון מרכז :

מומלץ לדחות את ההתנגדות ולאשר את איחוד החלקות בתנאים הבאים :

1. מדובר בבקשה לאיחוד חלקות לפי פרק ד' לחוק תכנון ובניה. איחוד החלקות אינו משנה את זכויות הבניה ולכן במידה ובשלב היתר הבניה יבקשו זכויות מתוקף תמ"א 38, הן יחושבו רק מחלקת המקור עליה קיים מבנה. תירשם הערה לפי תקנה 27 לחוק.
2. היתר הבניה יציג פתרון אדריכלי המבטא את החלקות המקוריות, על מנת להימנע מחזיתות ארוכות שאינן מאפיינות את השכונה.
3. לא תותר הקלה לקומות מעבר לשש קומות (כולל קומת קרקע) וקומה חלקית. בהתאם לתכנית המתאר ומדיניות שכונת מונטיפיורי.
4. האישור הינו רק לאיחוד המבוקש. אין באישור לאיחוד החלקות אישור להיתר בניה ובכלל זה תמ"א 38.

בישיבתה מספר 0022-16ב' מיום 28/09/2016 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

אודי כרמלי מ"מ מהנדס העיר

מהלך הדיון:

רבקה פרחי : גרשון שץ - מקריאה את ההתנגדות שהוגשה. זכאות לתמ"א 38 תבחן במסגרת לבקשה להיתר בניה.

שמואל גפן : מדוע תמיד אתם מבקשים לחרוג מהמדיניות

רבקה פרחי : בדרך כלל אנחנו מבקשים לשמור על המדיניות. המדיניות למונטפיורי אושרה בשנת 2009 , שמואל גפן : מדוע יש כאן שינוי של יותר מ-50%.

רבקה פרחי : בשל תכנון מיטבי ואפשרות למצות זכויות בניה לא היתה סיבה להתעקש. מה גם שיש צורך לבחון מחדש את ההגבלה של איחוד החלקות במדיניות עד 500 מ"ר.

מדואל אהרון : לא מקובל עליי, אם אתם רוצים חריגה מהמדיניות אז תשנו את המדיניות.

הראלה אברהם אוזן : יש הבדל בין מדיניות לבין מצב שלפרסום של תנאים מגבילים לפי סעיף 78 לחוק. כשיש תנאים מגבילים אי אפשר לסטות מהחוק ואם רוצים לסטות מהתנאים רק הגוף שפרסם את התנאים המגבילים הוא הגוף שיכול להתיר את הסטייה.

מדובר כאן במדיניות שיש שיקול דעת לחרוג ממנה מאחר והיא מ-2009. כיוון שהמדיניות ישנה ואפשר לחרוג ממנה אתם כועדה מחויבים להפעיל את שיקול הדעת. התוכנית הראשית הגדירה שני מגרשי בניה ולפי החוק יש אפשרות לסטות מהתכנית בדרך של הקלה ונעשה פרסום בדרך של הקלה. הועדה צריכה לתת החלטה תכנונית מנומקת מדוע לא להסכים לאיחוד

נתן אלנתן : מה ההבדל בחריגה בין מדיניות תמא למדיניות כללית.

הראלה אברהם אוזן : יש הבדל בין מדיניות למדיניות, שכן מדיניות התמ"א היא מכוח הוראותיה..

דורון ספיר : תציג את הנימוק מדוע לחרוג מהמדיניות

אדריכל מיכאל ממשד גל מרום : מסביר במצגת הסיבה מדוע לחרוג מהמדיניות.

אהרן מדואל : איזה זכויות עודפות יש לך?

אדריכל : אני מקבל זכויות עודפות מכח תמ"א 38 שאני לא יכול לנצל את כולן

נתן אלנתן : אני מציע לחכות להחלטה של המועצה הארצית לגבי תמ"א 38.

אורנית מורגנשטיין : המצב הזה הוא חוקי, אי אפשר לעצור את התכנון העירוני עד להחלטה.

הראלה אברהם אוזן : להזכירכם אנחנו נמצאים בבקשה לאחד שתי חלקות למגרש אחד לפי סעיף 149 והוצגה הסיבה למה. כיום לא ידוע מה יאושר לכן אנחנו פועלים לפי ההנחיה העכשווית ליועמ"ש לממשלה וכך אנחנו מוצאים היתרי בניה. בכל מקרה האיחוד יוצר מגרש בניה אחד ומבטל קו בנין צידי והופך אותו לאפס. אם תאשרו את האיחוד חלקות זה יקל על היזם, הוא לא יצטרך בבקשה להיתר לפרסם הקלה מתכנית ע1 לבנות מרתף חניהאחד 1 ורישום זיקות הנאה בין החלקות למעבר. זה ההבדל.

נתן אלנתן : ברגע שמאחדים שתי חלקות יבנה בנין שהוא זכאי לזכויות תמ"א 38 האם גם במגרש הריק הם זכאי לזכויות אלו.

הראלה אברהם אוזן : באיחוד חלקות אי אפשר להוסיף זכויות בניה. אם למגרש הריק נחשב זכויות מכח תמ"א 38 המשמעות שהוספתי זכויות באיחוד חלקות ואין לנו סמכות לכך.

אלנתן נתן : מדוע לא לבטל את המדיניות שאי אפשר לאחד חלקות מעבר ל-500 מ"ר?

רבקה פרחי : אני מציעה לבחון את ההצעה, כדי שתהיה החלטה עקרונית ורחבה מאחר ובמקרה הנוכחי הבאנו מקרה נקודתי ואנחנו ממליצים לגביו בלבד.

שמואל גפן : מה יש לבחון אם במקרה הזה אנחנו מאשרים.

דורון ספיר : תכנונית אין בעיה לאשר את זה כי היא יוצרת מגרש יותר טוב וכניסה תת קרקעית אחת כל דירה עם חניה ודירות קטנות לפי התקן. להערכתי אין בעיה לאשר את האיחוד.

ראובן לדיאנסקי : האם זה יהווה תקדים לבקשות דומות באזור?

דורון ספיר : לא האישור הוא רק לאיחוד המבוקש, כי אנחנו לא מתייחסים לזכויות של תמא 38.

אהרון מדואל : אני מצטרף להצעה של גפן, שינוי המדיניות הוא פשוט כאן.

אורלי אראל : היופי במדיניות שהיא לא תבע ובמקרים נקודתיים ויוצא דופן אפשר להתגמש.

דורון ספיר : אני מציע לאשר את הבקשה כפי שהיא וננחה את הצוות לבדוק את הנושא של איחוד המגרשים, ולהביא לנו תוצאה מהירה.

בעד לאשר את האיחוד : ראובן לדיאנסקי, דורון ספיר, אסף זמיר, נתן אלנתן
נגד : שמואל גפן, אהרון מדואל, ניר סיבליה

הועדה מחליטה :

לדחות את ההתנגדות בהתאם להמלצת הצוות ולאשר את הבקשה איחוד החלקות בתנאים המפורטים בהחלטת הצוות.

משתתפים : דורון ספיר, נתן אלנתן, שמואל גפן, ראובן לדיאנסקי, אסף זמיר, אהרון מדואל, ניר סיבליה

מס' החלטה	התוכן
28/09/2016	תא/4504 - שטחים ציבוריים שכונת מונטיפיורי
5 - 0022-16ב'	דיון בסעיף 78

רקע:

בתאריך 27.05.2015 דנה הועדה המקומית בתכנית והחליטה להמליץ לועדה המחוזית, פרסום הכנת תכנית לפי סעיף 77 וקבלת החלטה על תנאים למתן היתרים בתקופת הכנת התכנית לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

בתאריך 21.09.2015 דנה הועדה המחוזית בבקשה והחליטה לפרסם הודעה בדבר הכנת תכנית על פי סעיף 77 ולקבוע תנאים להוצאת היתרי בניה לפי סעיף 78 לחוק בתחום התכנית המוצעת, כדלהלן:

א. לא יוצאו היתרי בנייה בשטח התכנית לתוספות בנייה ולבנייה חדשה.

ב. אי הריסת המבנה ברח' גרשון ש"צ 19. במסגרת הכנת התכנית ייבדק שימורו.

תוקף התנאים –שנה אחת.

בתאריך 01.06.16 נערך בועדה המקומית דיון להפקדה לתכנית שטחי ציבור מונטיפיורי, בו אושר להעביר את התכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית בתנאים:

1. מגרש ברחוב טברסקי (מוסך מעוז)- צוות התכנון יבחן מגרשים נוספים בחלק הדרומי של השכונה, אותם ניתן יהיה להפקיע. לפני העברת מסמכים לועדה המחוזית יובאו המגרשים לדיון לועדה המקומית להחלטה איזה מבין המגרשים ובכלל זה המגרש בטברסקי- מומלץ להפקעה.
2. המגרש ברחוב גרשון ש"צ 19- בהוראות התכנית יקבע שהריסת המבנה או שינוי בו טעון אישור הועדה המקומית.

החלטת הועדה מקומית דורשת עבודה הכוללת בין היתר איתור מגרשים נוספים, בדיקות שמאיות ובחינות תכנוניות.

התקופה להגבלת תנאים לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה, מגיעה לסיימה בתאריך 28.10.16 בטרם הפקדת התכנית.

לפיכך מומלץ להאריך לשנה נוספת את הגבלת התנאים לפי סעיף 78, כדלהלן:

לא יוצאו היתרי בניה בשטח התכנית לתוספת בניה ובניה חדשה.

מטרת הדיון: הכנת תכנית לשטחים ציבוריים בשכונת מונטיפיורי- דיון להפקדה

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: וועדה מחוזית



מיקום: שכונת מונטיפיורי, בין הרחובות איסרליש בצפון, יצחק שדה בדרום, מנחם בגין והמסגר במערב, ודרך האיילון במזרח.

גושים וחלקות בתכנית:

מס' גוש	חלקות בשלמות
7109	384, 379, 184, 171, 145, 139, 24
7107	92, 222, 115, 16, 13, 12

שטח התכנית: כ- 14 דונם.

מתכנן: חבי סטילינק השקעות בע"מ,

משרד עוזי גורדון בע"מ.

יעוץ שמאי: אדי גרשטיין.

ריכוז: היחידה לתכנון אסטרטגי, מחלקת תכנון מרכז.

יזם: וועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו.

בעלות: עיריית תל אביב, פרטיים.

רקע ומגמות תכנון בשכונת מונטיפיורי:

בשנת 2009 אושרה בוועדה המקומית "תוכנית אב לשכונת מונטיפיורי". תכנית האב בחנה את המצב הקיים, את מגמות ההתפתחות באזור, והציעה חזון וכיווני פיתוח לשכונה.

בהתאם להמלצות תכנית האב למענה תכנוני הולם לשינויים, שכבר החל לתת את אותותיו בשטח, ולגידול ביחידות המגורים בשכונה, מקדמת הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א יפו, תוכנית שמטרתה שינוי יעוד מגרשים סחירים בבעלות פרטית לשטח ציבורי פתוח ובנוי אשר יתנו מענה לצורכי ציבור לתושבי השכונה בד בבד עם התקדמות הפיתוח.

בנובמבר 2014, המליצה הועדה המקומית על הפקדת תכנית "שפע טל" בצפון שכונת מונטיפיורי. במסגרת תכנית זו, יוקצו כ- 10 דונם לשטחים ציבוריים. מתוכם כ- 6 דונם לטובת מוסד ציבורי גמיש ורב תכליתי וכ- 4.5 ד' לשצ"פ שכונתי. בנוסף יוקצו שטחים ציבוריים מבונים בהתאם לפרוגרמה עירונית: כ-3200 מ"ר בנוי לשימושים ציבוריים במסגרת שטחי תעסוקה ושטחים לוגיסטיים תת קרקעיים בסך כולל של 2,300 מ"ר.

תכנית זו הינה תכנית משלימה לתכנית "שפע טל", המאפשרת את הגדלת השטחים לצרכי הציבור ברמה המקומית השכונתית על ידי פיזור שטחים ציבוריים בשכונה.

סטטוס התכנית:

בתאריך 27.05.2015 דנה הועדה המקומית בתכנית והחליטה לאשר את העברת הבקשה לועדה המחוזית, לפרסום הכנת תכנית לפי סעיף 77 וקבלת החלטה על תנאים למתן היתרים בתקופת הכנת התכנית לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

בתאריך 21.09.2015 דנה הועדה המחוזית בתכנית והחליטה לפרסם הודעה בדבר הכנת תכנית על פי סעיף 77 ולקבוע תנאים להוצאת היתרי בניה לפי סעיף 78 לחוק בתחום התכנית המוצעת, כדלהלן:

א. לא יוצאו היתרי בניה בשטח התכנית לתוספות בנייה ולבנייה חדשה.

ב. אי הריסת המבנה ברח' גרשון ש"צ 19. במסגרת הכנת התכנית ייבדק שימורו.

תוקף התנאים – שנה אחת.

התאמת תכנית זו להוראות תכנית המתאר (תא/5000)

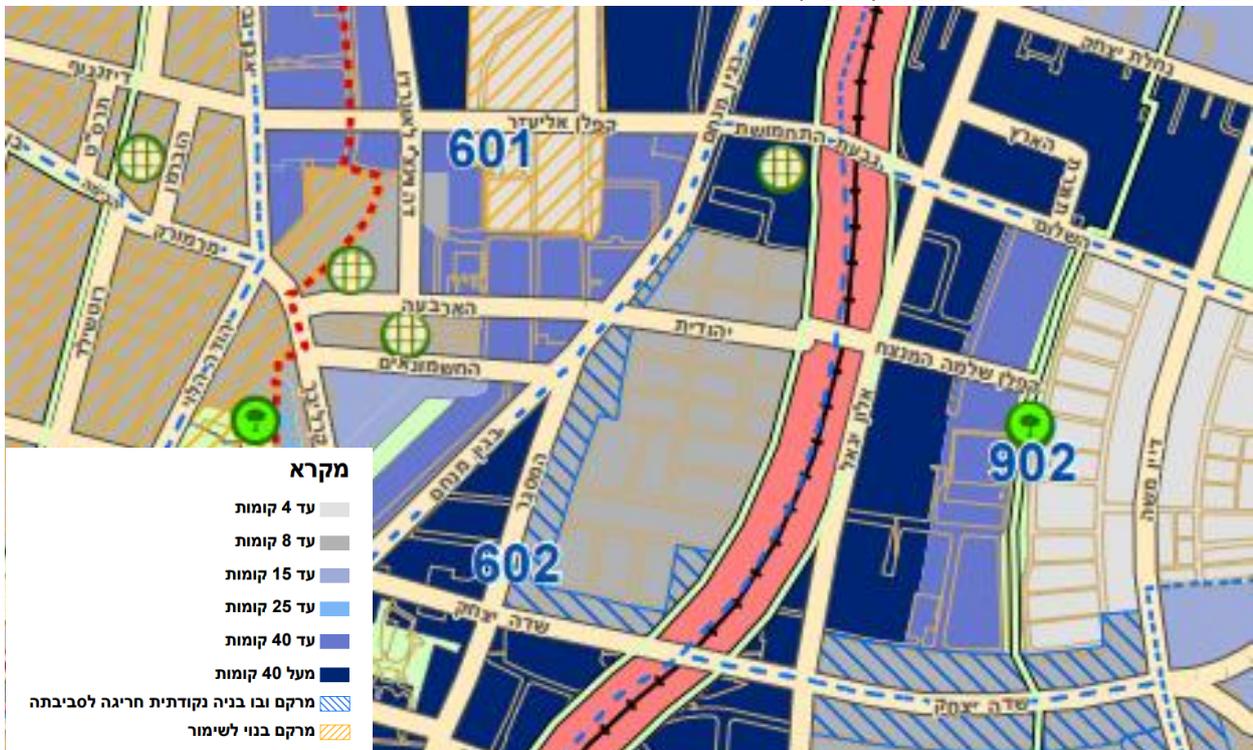
מסמך לבדיקה	סעיף לבדיקה	תא/5000	מצב מוצע	התאמה
תשריט אזורי ייעוד	אזור הייעוד שבתחומי התכנית המוצעת	מעורב לתעסוקה ומגורים	שטח ציבורי פתוח / מבנים ומוסדות ציבור	מתאים
	סימונים נוספים בתחום התכנית		מגרש המיועד למבנה ציבור.	מתאים
הוראות התכנית פרק 3	רח"ק מירבי	3.5	3.5	מתאים
	מס' קומות מירבי	7	עד 7	מתאים
נספח אזורי התכנון	הגדרות האזור	אזור תכנון 602א - מסמך מדיניות מתייחס בין השאר לשיפור המרחב הציבורי - הוראות מיוחדות לשכונת מונטיפיורי	התכנון מפתח לרווחת השכונה שטחים ציבוריים פתוחים ושטחים למבני ציבור.	מתאים
הוראות התכנית פרק 5	הוראות מיוחדות לאזור התכנון	מסמך מדיניות	התכנית מכילה הוראות בנושא לשצ"פ ולשצ"ב, בהתאם להנחיות נספח מדיניות	מתאים
נספח עתיקות	סימונים בתחום התכנית או בסביבתה	חלקה הצפוני של מונטיפיורי באתר עתיקות מוכרז (ראה תכנית מס' 3)	התכנית תכלול הוראות בנושא במידה ויסומנו מגרשים באזור זה.	מתאים

תכנית המתאר - תא/5000 : תשריט יעודי קרקע



על פי תכנית המתאר של תל-אביב (תא/5000), מונטיפירי מאופיינת כאזור מעורב לתעסוקה ומגורים, למעט שולי השכונה ובהם מתחם שפע-טל, שמוגדרים כאזורי תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים.

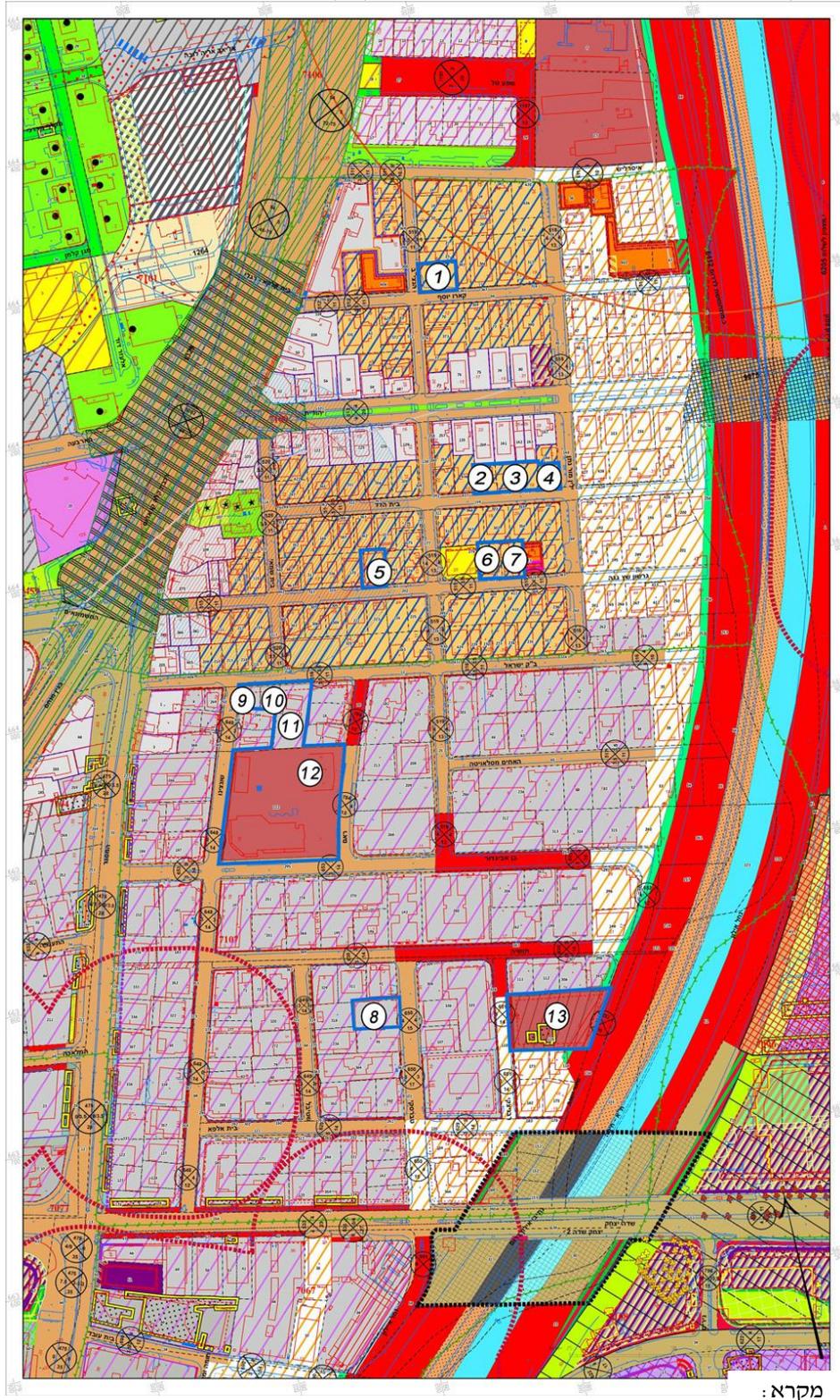
תכנית מתאר תא/5000 – נספח עיצוב עירוני



תכניות מפורטות החלות על האזור

הערות	מגרשים כפופים בתכנית המוצעת	מהות התכנית	מס' תכנית מאושרת
	1-7	שימושי מגורים או משרדים	תא/1602 תא/1602/א
	1-7	הרחבת שטחי דיור על הגגות של בניני מגורים	תא/ג
	8-13	שימושי תעסוקה	תא/1043/א
	9-11	שינוי יעוד ממגרשים ציבוריים להפקעה לאזור תעשייה	תא/2568
תא/1043/א מאפשרת את השימושים שבתכניות אלו	12	חלוקה למגרשי בניין ומגרשים ציבוריים	תא/212
	13	חניון ציבורי ובניין ציבורי	2478
	13	יעוד שטחים לדרך מהירה (נתיבי איילון)	1205
	1-13	הוראות לבניית מרתפים ולשימוש בהם	תא/ע/1
		כל הוראות תכנית צ' יכולו על תכנית זאת, למעט הוראות המפורטות בתכנית.	תא/צ'

סימון מגרשי התכנית על רקע תשריט ייעודי קרקע מאושרים



מקרא:

מעורב מיוחד (משרדים או מגורים) לפי תכנית 1602	
תעסוקה לפי תכנית 1043 א	
מבנה ציבור	

* זכויות בניה למגורים-120%, וזכויות בניה לתעסוקה-200%

מצב המגרשים בפועל

שטח (מ"ר)	בעלות	תיאור	כתובת, גוש/חלקה	מס' בתכנית	תמונה
435	פרטי	מגרש פנוי. משמש לחניה בתשלום	<u>כתובת</u> : קארו יוסף 11 <u>גוש</u> : 7109 <u>חלקה</u> : 24	1	
273	פרטי	מבנה צריף ישן בן קומה אחת	<u>כתובת</u> : בית הלל 15 <u>גוש</u> : 7109 <u>חלקה</u> : 139	2	
545	פרטי	מגרש פנוי משמש לחניה בתשלום	<u>כתובת</u> : בית הלל-17 19 <u>גוש</u> : 7109 <u>חלקה</u> : 379	3	
240	פרטי	2 מבני מגורים ישנים בני קומה אחת	<u>כתובת</u> : בית הלל 21 <u>גוש</u> : 7109 <u>חלקה</u> : 145	4	

שטח (מ"ר)	בעלות	תיאור	כתובת, גוש/חלקה	מס' בתכנית	תמונה
357	פרטי	מבנה מגורים בן קומה אחת, ברשימת מבנים מומלצים לשימור * מחלקת השימור ומה"ע החליטו שהמבנה לא לשימור	<u>כתובת</u> : רח' גרשון 19 <u>גוש</u> : 7109 <u>חלקה</u> : 171	5	
356	פרטי	מגרש פנוי. משמש לחניה בתשלום.	<u>כתובת</u> : רח' גרשון 29 <u>גוש</u> : 7109 <u>חלקה</u> : 384	6	
358	פרטי	סככה המשמשת כמוסך	<u>כתובת</u> : רח' גרשון 31 <u>גוש</u> : 7109 <u>חלקה</u> : 184	7	

שטח (מ"ר)	בעלות	תיאור	כתובת, גוש/חלקה	מס' בתכנית	תמונה
580	פרטי	סככה המשמשת כמוסך	<u>כתובת:</u> רח' טברסקי 13 <u>גוש:</u> 7107 <u>חלקה:</u> 92	8	
189	עיריית ת"א	מגרש פנוי. משמש לחניה בתשלום	<u>כתובת:</u> ישראל ב"ק בין 6 ל-10 <u>גוש:</u> 7107 <u>חלקה:</u> 12	9	
218	עיריית ת"א	מגרש פנוי. משמש לחניה בתשלום.	<u>כתובת:</u> ישראל ב"ק בין 6 ל-10 <u>גוש:</u> 7107 <u>חלקה:</u> 13	10	
1000	עיריית ת"א	מבנה בן קומה אחת בשימוש העירייה.	<u>כתובת:</u> ישראל ב"ק 10 <u>גוש:</u> 7107 <u>חלקה:</u> 16	11	
6490	עיריית ת"א	בית ספר תורה ומלאכה מבנה במצב טוב- 3 קומות	<u>כתובת:</u> רח' שונצינו 18 <u>גוש:</u> 7107 <u>חלקה:</u> 222	12	

שטח (מ"ר)	בעלות	תיאור	כתובת, גוש/חלקה	מס' בתכנית	תמונה
2515	עיריית ת"א	מגרש ריק המשמש לחניון של אחוזות החוף	רח' רבניצקי 6 גוש: 7107 חלקה: 115	13	

מדיניות מצב תכנוני מוצע:

על פי הפרוגרמה שנערכה על ידי היחידה האסטרטגית של עיריית תל אביב-יפו, אומדן תוספת האוכלוסייה בשכונת מונטיפיורי הוא כ- 3800 נפשות¹. תכנית האב מצביעה על פערים גדולים בין שטחי הציבור הנדרשים ברמה העירונית וברמה המקומית בשכונה, לבין השטחים הציבוריים הקיימים והמתוכננים בה. בהתאם אותרו מגרשים פוטנציאליים להקצאה לצרכי ציבור שנבחנו גם בהיבט השמאי.

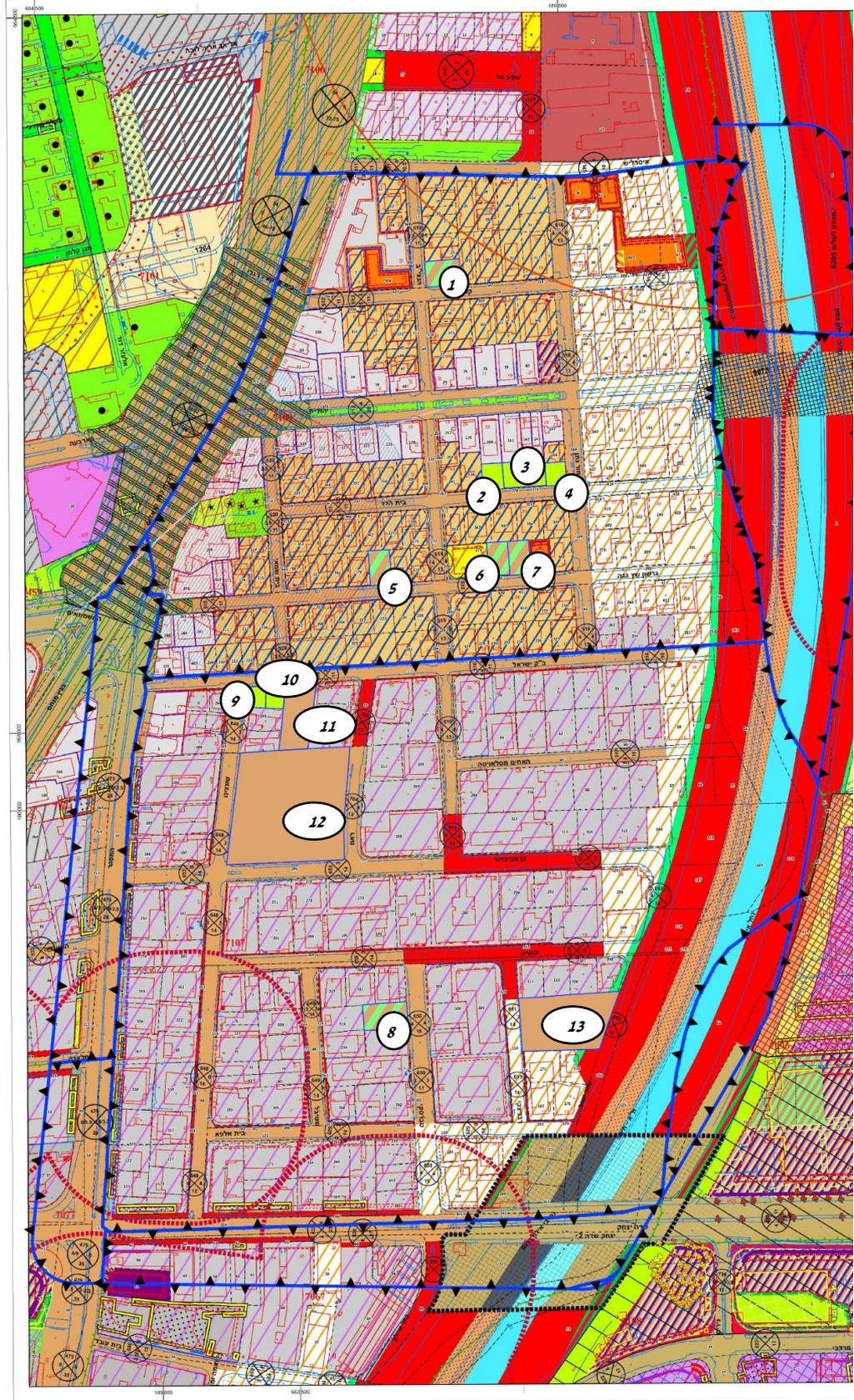
תהליך בחירת המגרשים בתכנית המוצעת:

נערכו סיורים בשכונה תוך ניסיון לאיתור מגרשים פנויים או תפוסים חלקית. נבחן פיזור המגרשים בצורה מיטבית עבור השכונה. לאחר עריכת הרשימה נערכו בדיקות מול מדור מידע ואגף רישוי אם הוצאו תיקי מידע ובקשות להיתרים למגרשים הנ"ל. המגרשים שבגינם לא הוצאו בקשות, הועברו לשמאי התכנית לבחינת המשמעויות הכלכליות

מטרות התוכנית:

- שינוי יעוד המגרשים (על פי הרשימה המופיעה בטבלה 5 להלן) למגרשים לצרכי ציבור (שצ"פ ושב"צ) בשכונת מונטיפיורי, בהתאמה לפרוגרמה הנדרשת לצרכי ציבור.
- קביעת הוראות התכנון וזכויות הבניה במגרשים והתאמתם להוראות תוכנית תא/צ' על שינוייה (למעט השינויים שיאושרו בתכנית זו). התכנית תאפשר הוצאת היתר בניה.

מפה 4. תשריט מצב מוצע לשינויי ייעוד לחלקות שסומנו



- מקרא
- שצ"פ מוצע -
 - שב"צ מוצע -
 - שב"צ/שצ"פ מוצע -

טבלה 4. רשימת המגרשים הכלולים בתוכנית וייעודם המוצע

מספר סידורי	כתובת	גוש	חלקה	בעלות	ייעוד מאושר	גודל מגרש (מ"ר)	גודל מגרש מאוחד	ייעוד מוצע*
1	קארו יוסף, 11	7109	24	פרטית	מעורב מיוחד (משרדים או מגורים) תכנית 1602	435		שב"צ/שצ"פ
2	בית הילל 15	7109	139	פרטית	מעורב מיוחד (משרדים או מגורים) תכנית 1602	273	1066	שצ"פ
3	בית הילל 17	7109	379	פרטית	מעורב מיוחד (משרדים או מגורים) תכנית 1602	545		
4	בית הילל 19 פינת ילין מור	7109	145	פרטית	מעורב מיוחד (משרדים או מגורים) תכנית 1602	240		
5	גרשון 19	7109	171	פרטית	מעורב מיוחד (משרדים או מגורים) תכנית 1602	357		שב"צ/שצ"פ
6	גרשון 29	7109	384	פרטית	מעורב מיוחד (משרדים או מגורים) תכנית 1602	356	722	שב"צ/שצ"פ
7	גרשון 31	7109	184	פרטית	מעורב מיוחד (משרדים או מגורים) תכנית 1602	358		
8	טברסקי 13	7107	92	פרטית	תעסוקה תכנית 1043א'	580		שב"צ/שצ"פ
9	שונצינו 24 פינת בק 6	7107	12	עיריית תל אביב	תעסוקה תכנית 1043א'	189	407	שצ"פ
10	ישראל בק 8	7107	13	עיריית תל אביב	תעסוקה תכנית 1043א'	218		
11	ישראל ב"ק 10	7107	16	עיריית תל אביב	תעסוקה תכנית 1043א'	1000		שב"צ
12	שונצינו 18	7107	222	עיריית תל אביב	מבנה ציבור תכנית 212	6490		שב"צ
13	רבניצקי 6+8	7107	115	עיריית תל אביב	חניון ציבורי עילי+ שימושים ציבוריים מצומצמים תכנית 2478	2515		שב"צ
סיכום שטחים:								
2,094 מ"ר	סה"כ תוספת לשטח ציבורי פתוח / מבנים ציבוריים							
1,473 מ"ר	סה"כ תוספת לשטח ציבורי פתוח							
1,000 מ"ר	סה"כ תוספת לשטח בנייני ציבור (לא כולל מגרש 12+13 שהיו ציבוריים במצב המאושר)							
9,005 מ"ר	סה"כ שטחי ציבור מאושרים בתחום התכנית (מגרש 12+13)							
13,556 מ"ר	סה"כ שטחים ציבוריים בתכנית							

עיקרי הוראות התכנית :

1. השימושים וההוראות יהיו על פי האמור בתכנית תא/צ', למעט נושאים אשר יפורטו בתכנית זו.
2. יעודי קרקע ושימושים :
 - 2.1 מגרשים 2-4, 8-10, ייעודם שטח ציבורי פתוח. שטחי גינון, גני משחקים, שבילים להולכי רגל, ריהוט רחוב, הצללה, פרגולות, משחקים, שבילים, ריהוט רחוב ועוד.
 - 2.2 במגרשים 1, 5-7, 11-13. ייעודם- 'שטח למבנים ומוסדות ציבור'. יותרו השימושים : חינוך, דת, קהילה, שירותי תרבות וספורט, בריאות ורווחה, משרדי הרשות העירונית, שירותים ציבוריים, שירותי מינהל וחירום עירוניים, לרבות מתקני תפעול ו/או כל שימוש בהתאם למוגדר בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה, לרבות שטחי מסחר בקומת הקרקע.
 - 2.3 שימושים תת קרקעיים : על פי המוגדר בתכנית ע'1. בנוסף בקומה שמתחת למפלס הכניסה הקובעת ובקומה שמתחתיה יותרו שימושים עיקריים. שטחים אלה יהיו בנוסף לשטחי הבניה העל קרקעיים.
3. זכויות בניה :
 - 3.1 שטחי הבניה הכוללים מעל הקרקע, לצרכי ציבור יהיו בהיקף של עד 270% משטח המגרש. במגרשים ששטחם מעל 1.5 דונם, שטחי הבניה הכוללים מעל הקרקע, יהיו עד 350% משטח המגרש. תותר הוספת שטח לבניית שטחי מסחר בהיקף של עד 20% מסך השטח הכולל העל קרקעי המותר לבנייה. (שטחי מסחר אלה הם בנוסף לשטח הכולל המותר לשטחי הציבור). שטחי הבניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת יהיו בהתאם לתכנית ע'1.
 4. תכסית : עד 60% משטח המגרש, כולל בליטות ומרפסות, בשיקול דעת מה"ע. לא כולל מצללות וסככות.
 5. קווי בניין :
 - קו בניין קדמי- ניתן יהיה להקים בניין עד קו בניין 0.0 מ', בשיקול דעת מה"ע.
 - קו בניין צידי ואחורי- במקרים בהם המגרש גובל במגרש ביעוד אחר מציבורי (בנוי או פתוח) קו הבניין הצידי יהיה 2.5 מ' ואחורי 4.0 מ'. תותר הקמת מצללות וסככות עד גבול המגרש.
 - במקרים בהם המגרש גובל במגרש ציבורי (בנוי או פתוח), בשביל, דרך ניתן יהיה לבנות בקו בניין 0.0 מ' ויותרו פתיחת חלונות ודלתות לכיוון מגרשים אלה.
 - קו בניין למרתפים- על פי תכנית ע'1.
 6. גובה המבנים : במגרשים ששטחים אינו עולה על 1.5 דונם- גובה המבנה יהיה עד 18 מ', ממפלס הכניסה הקובעת. בסמכות מה"ע לאשר גובה מבנה גבוה יותר, במקרה בו גובה הבניינים הסמוכים גבוה יותר. במגרשים ששטחם מעל 1.5 דונם- גובה המבנה לא יעלה על גובה של 2 קומות מהמבנים הבנויים בפועל או מגובה המבנים כפי שניתן לבנות על פי התכניות המאושרות במגרשים הגובלים, הכל לפי הגובה מבניהם, ובאישור מה"ע.
 7. חניה : במגרש שגודלו מעל 1 דונם, תתאפשר חניה ציבורית תת קרקעית מעבר לתקן הנדרש לשימוש הציבורי במגרש.

טבלת זכויות בניה:

קו בניין			גובה מבנה	תכסת	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הקרקע		שטח מגרש	יעוד	תא שטח
קומה	יחידה	שטח				שימושים מסחריים בנוסף לשטחי הבניה	שטח בניה כוללים			
2.5	4	0	18 מ'	60%	על פי תכ' תא/ע/1 ובנוסף בקומת מרתף עליונה ובקומה שמתחתיה יותרו שימושים עיקריים	20%	270%	עד 1.5 ד'	שטח למבנים ומוסדות ציבור	1, 5-7, 11-13
			קומות מעל גובה המבנים במגרשים הגובלים	60%		20%	350%	מעל 1.5 ד'		

עקרונות, הוראות ודברי הסבר נוספים:

- הוראות אלו יחולו גם לגבי תוספות למבנים קיימים ותוספות בניה במגרשים בנויים.
- תותר הקמת חדר טרנספורמציה בתת הקרקע (במגרשים ביעוד ציבורי פתוח וביעוד שטח ציבורי בנוי).

4. זמן ביצוע ושלביות:

- מימוש התוכנית עם התקדמות הגידול במשקי הבית המתגוררים בשכונת מונטיפיורי.

תנאים למתן היתר בניה:

1. עמידה בהנחיית הוועדה המקומית לנושא בנייה בת קיימא לעת הוצאת היתר בניה.
2. תנאי למימוש שטחי הבניה למסחר במגרש יהיה בניית המבנה הציבורי.
3. הוועדה המקומית תהייה רשאית לקבוע כי תנאי למתן היתר בניה למבנה חדש או לתוספות בניה במגרש בו קיים מבני ציבור נוספים, יהיה שיפוץ מלא או חלקי של המבנה הקיים.

נספח :
פרוגרמה לצרכי ציבור
הוכן על ידי היחידה האסטרטגית עיריית תל אביב, גב' חדווה פניש

הנדון : שכונת מונטיפיורי- עדכון פרוגרמה לצרכי ציבור (2013)

1. כללי

בעקבות עבודה חיפוש מגרשים מתאימים לקביעת יעודם כמגרשים ביעוד ציבורי והכנת התוכנית למתחם שפע טל ושכונת מונטיפיורי והצורך לקבוע מגרשים ביעוד ציבורי (לרכישה או כמטלה ציבורית), להלן עדכון הפרוגרמה שנערכה קודם לכן בשנת 2011. עודכנה הפרוגרמה לשטחי ציבור. הפרוגרמה מתייחסת לחלופות המקסימליות גם במתחם שפע טל וגם במתחמים בתוך השכונה. במידה ופרוגרמת השימושים תשנה את היקף יח"ד, הפרוגרמה של שטחי הציבור תשתנה בהתאם.

הניתוח הפרוגרמתי לצרכי ציבור הוא פונקציה של גודל משק הבית והאוכלוסייה הצפויה בשכונה בעת מימוש מלא של תוספת היח"ד החדשות. קיים הבדל בהיקף וקצב המימוש של תוספת יח"ד חדשות בחלקי השכונה לעומת מתחם שפע. ההנחה היא כי תוספת הבניה בתוך השכונה תתפרש לאורך שנים. המשמעות היא כי לא כל צרכי הציבור ידרשו בת אחת. יחד עם זאת הצורך לייצר פוטנציאל של מגרשים לצרכי ציבור, מחייב להתייחס למלוא קיבולת המגורים כפי שמוצע בתוכנית האב לשכונה.

2. אוכלוסיה

בסוף 2010 בשכונת מונטיפיורי התגוררו כ-900 נפשות בכ-900 יח"ד. גודל משק הבית קטן בהרבה מהמוצע העירוני ועמד על 1.6 נפשות למשק בית. על פי הערכה בעת מימוש מלא של כל יח"ד המוצעות על פי תוכנית האב ובהנחה של גודל משק בית צפוי של 2.0 נפשות למשק בית, כ-4000 נפשות צפויות להתגורר בשכונה, מתוכם כ-1000 נפשות יתגוררו במתחם שפע טל. ההנחה היא כי קבוצות הגיל הדומיננטיות יהיו בגילאי 20-39, האומדן הוא שהם יהוו למעלה מ-40% מכלל התושבים. המשמעות היא מעט משפחות עם ילדים ויותר קבוצות של צעירים או משפחות ללא ילדים.

טבלה 1 : פירוט תוספת יח"ד במתחמים השונים בשכונה ואומדן תוספת האוכלוסיה

מתחם	יח"ד	אומדן אוכלוסיה צפויה
שפע טל-חלופה מקסימלית	500	1000
שכונה היסטורית	1000 (כולל הקיים)	2000
דופן השכונה (מע"ר)	100	200
"בלוק מיוחד" + מתחם התושיה	300 (*)	600
סה"כ מקסימלי	1,900	3,800 נפשות

(*) על פי התכנון המוצע, יש פוטנציאל נומינלי של כ-1000 יח"ד. ההנחה היא של 30% מימוש שהם כ-300 יח"ד.

3. שטחי ציבור

כללי

שטחי הציבור הדרושים לאוכלוסיה הצפויה בעת מימוש כל יח"ד המוצעות בתוכנית האב מתבססות על התדריך תכנון להקצאת קרקע לצורכי ציבור של משרד הפנים, תוך התאמה למאפייני העיר ת"א (גודל משק בית והמבנה הדמוגרפי באזורי העיר השונים). נעשה מאזן בין היצע השטחים הקיימים והמתוכננים באזור ובין הנדרש נורמטיבית. שטחי הציבור נבחנים בשתי רמות שירות - שירותים מקומיים ושירותים ברמה אזורית-עירונית. יש לציין כי סה"כ השטחים הנורמטיביים כוללים גם שירותי ציבור שאין להם סף כניסה (כמו למשל חצי כיתה), זאת בשל ההנחה שיש לתת מענה לתלמידים המצריכים חצי כיתה. ההמלצות לגבי היקף מוסדות הציבור שיש להקצות מתבסס על שיקולים של מאזן המוסדות, התנאים הפיזיים של אזור התכנון ועל שיקולים של סף כניסה למוסד ציבורי.

מאזן שטחי ציבור

א. שטחים לבניני ציבור נדרשים - בדונם

מאזן שטחים (בדונם)	היצע שטחים קיים ומתוכנן (בדונם)	סה"כ שטחים נדרשים (בדונם)	שטחים נדרשים ברמה כלל עירונית (בדונם)	שטחים נדרשים ברמה מקומית (בדונם)	
7.3 (-)	14.7 ^(*)	22.0	4.0	18.0	אוכלוסיה צפויה - איכלוס מלא

(1) ההיצע כולל את השינוי המוצע בשפע טל לגבי שטחי הציבור (הקטנת היקף שטחי הציבור) ולא את ההיצע הקיים היום סטטוטורית. תמונה שאינה משקפת את המציאות בעתיד. השטחים הקיימים: 6.0 דונם היצע שטחים מתוכננים "בשפע טל", 6.3 דונם המשמשים את "תורה ומלאכה", 2.4 דונם- המשמש כחניון ציבורי של אחוזות החוף. ההיצע הקיים והמתוכנן אינו כולל את ההצעה החדשה לקביעת מגרשים ביעוד ציבורי, אלא את התכנון הידוע והמוסכם.

ב. שטחים ציבוריים פתוחים - בדונם

מאזן שטחים בדונם	היצע שטחים קיים ומתוכנן (בדונם)	שטחים נדרשים ברמה מקומית (בדונם) ^(*)	
12.5 (-)	7.5 (2)	20.0	אוכלוסייה צפויה -אכלוס מלא

(1) בהתאם למדריך למכסות קרקע לצרכי ציבור: לפי 5 מ"ר לנפש באזור ותיק
(2) ההיצע כולל 4.5 דונם המוצעים בשפע טל

ג. מאזן שטחי ציבור (בדונם)

סה"כ שטחים למבני ציבור ושצ"פ דרושים מול היצע קיים ומתוכנן ומול התוכנית החדשה לקביעת מגרשים ביעוד ציבורי

מאזן שטחים (בדונם)	סה"כ היצע שטחים קיים ומתוכנן	היצע שטחים בתוכנית לקביעת מגרשי ציבור	היצע שטחים קיים ומתוכנן	סה"כ שטחים נדרשים	שטחים נדרשים ברמה כלל עירונית	שטחים נדרשים ברמה מקומית	
14.9 (-) (*) + 3200 מ"ר בנויים בשטחים סחירים +2300 מ"ר בחניון המתחם	27.1	4.9	22.2 ^(*) +3200 מ"ר בנויים בשטחים סחירים +2300 מ"ר בחניון המתחם	42.0	4.0	38.0	אוכלוסייה - אכלוס מלא

(*) יש לציין כי השטחים הציבוריים הכלל עירוניים יינתנו כשטחים בנויים במבנים במתחם שפע טל כך החוסרים יצטמצמו והשטחים המוצעים בתוכנית החדשה יוכלו לתת מענה מספק.

מוסדות ציבור נדרשים

א. להלן רשימת מוסדות הציבור הנורמטיביים הנדרשים לאוכלוסייה הצפויה בעת מימוש מלא של המגורים. הרשימה כוללת גם מוסדות שאין להם סף כניסה. על בסיס התמונה הנורמטיבית ייגזרו הצרכים להם סף כניסה. הדרישות הנורמטיביות מתבססות על הנחות ביקוש מקובלות למוסדות השונים):

1.0 דונם	3 כיתות מעון –
2.0 דונם	4 כיתות גני ילדים -
6.0 דונם,	12 כיתות בית ספר יסודי -
7.5 דונם, השירות ניתן ברמה כלל עירונית	10 כיתות בית ספר על יסודי-
0.3 דונם, השירות ניתן ברמה כלל עירונית	1.4 כיתות חינוך מיוחד -
	מרכז קהילתי משולב
1.3 דונם (1600 מ"ר בנוי)	(מועדון נוער, מועדון קשישים, ספרייה)-
	תחנה לבריאות המשפחה (500 מ"ר בנוי)
0.2 דונם	שירותי דת
1.2 דונם,	רזרבה לשירותים שכונתיים

כדי לספק את השירותים שיש להם סף כניסה יידרשו כ- 11 דונם למבני ציבור (לא כולל שטח לבית ספר על יסודי שהשירות יינתן מחוץ לשכונה)

מסקנות- המלצות

- הבדיקה הנורמטיבית מצביעה על מחסור צפוי בשטחים ציבוריים למבני ציבור ולשטחים ציבוריים פתוחים.
- שטחי הציבור הקיימים בשכונה ברובם אינם משמשים את צרכי האוכלוסייה המקומית שהיוותה מיעוט בעבר ואילו היום הולכת וגדלה והפוטנציאל הינו גדול אף יותר.
- גם לאחר ההצעה לרכישת כ-4.9 דונם של שטחים לטובת יעוד ציבור, עדיין יידרשו כ-14 דונם למבני ציבור ולשטחים פתוחים. אם כי יש לציין כי חלק מהמענים הם שטחים בנויים ציבוריים משולבים בשטחים הסחירים – כך שהמחסור בשטחי ציבור בחלקו יקטן בפועל על ידי השימוש בשטחים אלה.

המלצות

- (1) יש לאפשר ככל שניתן לבנות את בניני הציבור במלוא היקף הזכויות לניצול מקסימלי ולהותיר חלק נכבד מהמגרשים המוצעים לטובת שטחים פתוחים.
- (2) כל תוכנית שתקודם בשכונה לתוספת זכויות בניה ושימושים, תקצה ככל שניתן את צרכי הציבור שיידרשו בגין התוכנית.
- (3) חלק מן השירותים יינתנו בסביבה הקרובה לדוגמת שוק הסיטונאי. לכן יש צורך לתת דגש ליצירת שטחים פתוחים בתוך השכונה (גינות) מעבר לשטח שיינתן במתם שפע טל
- (4) שירותים לגיל הרך - לצורך מתן מענה לכלל האוכלוסייה הצפויה בשכונה, ההמלצה היא לרכז את השירותים המקומיים הנדרשים: מעון יום, וגני ילדים במגרשים שייקבעו לצרכי ציבור
- (5) מבנה קהילתי - מוצע להקצות שטח ציבורי נוסף במרכז השכונה - לטובת מבנה לקהילה. לא חייב להיות מבנה סטנדרטי של מרכז קהילתי, אלא מבנה שיתאים לאופייה של שכונה מעורבת שימושים. מומלץ להקצות מגרש (או שנים סמוכים) שניתן יהיה לשלב מבנה (כ-1000 מ"ר) עם מגרשי ספורט לטובת השכונה.
- (6) בית ספר יסודי - מתוך הידיעה כי המגרש המשמש את "תורה ומלאכה" אינו יכול להיות שזמין לטובת בית ספר שכונתי עוד שנים רבות. יוקצה שטח של כ-6 דונם לטובת בית ספר יסודי במתחם שפי"ע טל. המבנה יכול להיות מבנה גמיש ורב תכליתי היכול לספק לעת צורך שירותים נוספים בקומות נוספות או בשעות פעילות אחרות לאלה של בית הספר.

- (7) השטחים הכלל עירוניים – ימוקמו בשטחים הבנויים של מבני התעסוקה במתחם שפע טל
- (8) שירותי הציבור נוספים - שאר השירותים (בית ספר על יסודי, תחנה לבריאות משפחה, מרכז ספורט וכו), ינתנו מחוץ לשכונה בסביבה הקרובה .
- (9) שטחים ציבוריים פתוחים - בשל המחסור הגדול בשטחים פתוחים וירוקים מוצע ששאר המגרשים שירכשו יהיו מיועדים לגינות מגוונות שימושים (גני משחק, התכנסויות, מנוחה) ומפוזרות במידת האפשר על פני כל השכונה. יש לציין כי היקף השטחים הציבוריים הפתוחים יהיה מותנה בזמינות מגרשים ובהיבטים הכלכליים . הדגש אם הוא באיתור השטחים לאו דווקא בהיקף השטחים, אלא באיכותם לייצר גינות ראויות ופיזורם הנכון בכל חלקי השכונה!
- (10) שטחי ציבור מבונים ופתוחים בפרויקטים לתעסוקה - תוכנית האב הגדירה את דופן השכונה כאזור לתעסוקה עם זכויות בניה גבוהות מאלה המאושרות כיום. ההמלצה היא כי בכל פרויקט לתעסוקה תיבחן האפשרות להקצאת שטחים מבונים בתוך הפרויקט לטובת הציבור וכלל שניתן גם הקצאה לטובת שטחים פתוחים וחללי ציבור פתוחים.

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז) חוות דעת צוות :

1. מומלץ להפקיד את התכנית.
2. המבנה בגרשון ש"ץ 19 אינו מומלץ לשימור. במידה והועדה תחליט על שימורו, המבנה לא יכלל במסגרת השטחים הציבוריים המוצעים בתכנית.
3. הוכנה רשימת מגירה של מגרשים נוספים פוטנציאלים להפקעה.

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 0014-16ב' מיום 01/06/2016 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

רבקה פרחי: הועדה המקומית דנה פרסום 77 78. הועדה המחוזית דנה בסעיפים והחליטה על פרסום הסעיפים בתנאים: אי הריסת מבנה גרשון 19 יבדק שימורו במסגרת התכנית. מדובר בתוכנית שמוסיפה שטחים ציבוריים בנויים ופתוחים בשכונת מונטיפיורי.

איוון אורמוש: מציג את התוכנית.

רבקה פרחי: מה"ע לא ממליץ על המבנה בגרשון ש"ץ לשימור.

מיטל להבי: האם יש שטחים למימוש מהיר?

עזר אלעדן: לגבי התשריט מה מוצע שצ"פ ומה חוס? האם יש עוד מגרשים עירוניים או של רמ"י שלא שינו את יעודם?

עידן עמית: מדוע לא להמליץ על שימור למבנה בגרשון ש"ץ?

רבקה פרחי: זמן המימוש תלוי בקצב של ההפקעות.

התוכנית לא נותנת מענה לכל הצרכים הציבוריים של השכונה וזהו רק כלי אחד למענה. כלים נוספים:

תוכנית שפע טל, תכניות המקודמות ע"י יזמים פרטיים שבמסגרתם ניתן מענה לצורכי הציבור לשכונה. התשריט כולל בתוכו את הסימון שצ"פ שב"צ.

מגרשים בבעלות עירונית: מדובר בקרקע בחכירה. ובשל כך, ההתייחסות לקרקע העירונית היא כמו ההתייחסות לקרקע הפרטית.

גרשון ש"ץ 19 מבנה קיים. לא המלצנו לשימור. מדובר במבנה בן קומה אחת. כל תוספת בניה על המבנה תייתר את השימור.

שמוליק מנדלבאום (תושב): המגרש בבעלות אימי והמבנה שנבנה עליו הוא משנת 1924. הוא הבנין

הראשון שנבנה בשכונה ויש לנו תיק תיעוד שנעשה לפני שנתיים שמדובר על המבנה ואושר ע"י פרופ' אמנון בר-אור לשימור. לצערי צוות תכנון מרכז החליטו שהם לא מעוניינים לשמר את המבנה ולבנות שצ"פ או שב"צ.

עמית צדוק: אני הבעלים של מוסך שירותי רכב המוסך מעסיק 23 משפ"י ולפני חצי שנה התבקשנו לשדרג

את המרכז ואז גילנו שיש הפקעה. צריך לעשות את השידרוג עד 2017 זה התנאי של היבואן ובאמצע נמצאת ההפקעה ואי הידיעה מה יהיה עתידנו.

דיון פנימי:

עודד גבולי: אין סיבה הגיונית לשימור את המבנה לא מבחינת אדריכלית ולא מבחינת היסטורית.

רבקה פרחי: לא בחרנו דווקא במוסך הזה. באזור הזה של דרום השכונה מאוד דליל בהפקעות שמבקשים לבצע. היה קשה לאתר מגרשים להפקעה בחלק זה של השכונה. על פי תוכניות עתידיות מוסיפים

שימושים של מגורים. קיים צורך בשטחי ציבוריים. אם המגרש הנ"ל לא יומלץ להפקעה, נאלץ לאתר מגרש אחר. וקיימת סבירות שתהייה אותה בעיה במגרש. לכל מגרש יש את הסיפור שלו.

אורלי אראל: הסיטואציה היא קשה יחד עם זאת, לשכונה הזו נדרשים שטחי ציבור.

הצעה להחלטה: להתקדם עם התוכנית ואנחנו בהליך של הכנת מסמכי התכנית במקביל לפני שנעביר את התוכנית לוועדה המחוזית, נחזור לוועדה ונצביע על מגרשים נוספים שבדקנו ואם אנחנו מוצאים מגרש אחר אז נשנה.

נתן אלנתן: תנו לנו את האפשרויות של מגרשים המגרשים לפני הפקדת התוכנית.

דורון ספיר: נאשר את התוכנית כפי שהיא. באם ימצאו מגרשים נוספים רלוונטים להפקעה לאחר בחינה נוספת הנושא יחזור לוועדה והועדה תבחר מגרש אחר להחליף את המגרש הנוכחי.

נתן אלנתן: בכל מקרה תחזרו לוועדה.

אדי שמאי: הקריטריון שבחנו אותו מבחינה שמאית היא האינטנסיביות שלה בניה. יש קושי להאריך נכס גם עם כל ההיבטים הכלכליים.

מלי פולישוק: מדוע אי אפשר לשימור את המבנה ולהפוך אותו למבנה ציבור כמו גן ילדים או ספרייה. אורלי אראל: שימור המבנה נבחן והתקבלה המלצה המבנה הזה אין לו מספיק ערכים שיהיה מבנה לשימור.

רבקה פרחי: קבענו את המגרש הזה לשצ"פ/מבנה ציבור בנוי. כדי לאפשר החלטה מאוחרת אם הוא יהיה שצ"פ או בנוי. כך שכרגע יכול להיות שנעשה במבנה הזה שימוש ציבורי בנוי.

דורון ספיר: נבקש לרשום שהריסת המבנה או שינוי בו תהיה באישור הועדה המקומית.

הועדה מחליטה:

לאשר להעביר את התכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית בתנאים הבאים:

3. מגרש ברחוב טברסקי (מוסך מעוז)- צוות התכנון יבחן מגרשים נוספים בחלק הדרומי של השכונה, אותם ניתן יהיה להפקיע. לפני העברת מסמכים לועדה המחוזית יובאו המגרשים לדיון לועדה המקומית להחלטה איזה מבין המגרשים ובכלל זה המגרש בטברסקי- מומלץ להפקעה.
4. המגרש ברחוב גרשון ש"ץ 19- בהוראות התכנית יקבע שהריסת המבנה או שינוי בו טעון אישור הועדה המקומית.

משתתפים: דורון ספיר, מיטל להבי, נתן אלנתן, שמואל גפן, יהודה המאירי, ראובן לדיאנסקי, איתי ארד פנקס ואסף זמיר.

בישיבתה מספר 0022-16' מיום 28/09/2016 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

רבקה פרחי: הבקשה היא להאריך את החלטת הועדה המקומית לסעיף 78. בתאריך 1.6.16 הובאה לועדה תוכנית לשטחי ציבור בשכונת מונטיפיורי. במסגרת החלטת הועדה להפקדת התכנית הועדה בקשה שנבחן מגרשים נוספים בדרום השכונה ונציג אותם לועדה לפני ההפקדה. לאור החלטת הועדה, צוות התכנון עורך בדיקות לאיתור מגרשים נוספים ולכן מבוקש להאריך תוקף הגבלת הוצאת תנאים לבניה לפי סעיף 78. אהרון מדואל: כל המגרשים שמסומנים הם מיועדים להפקעה או אופציונליים?.

רבקה פרחי: מדובר בהפקעה.

אהרון מדואל: הערכים של היחידה האסטרטגית לא מותאמים למציאות. נותנים ל-4 כתות 2 דונם זה לא מציאותי, למה?

רבקה פרחי: השטחים שאנחנו מבקשים לקבוע ליעוד ציבורי בשכ' מונטיפיורי לא עונים לצרכים, והם רק אחד מהכלים הקיימים כדי לענות לצורכי השכונה.

אהרון מדואל: גידול אוכלוסייה בשכונה הוא 4000 נפש השצ"פים שסומנו נראים מופרזים. תנו חישובים יותר מדויקים.

רבקה פרחי: אין מגרשים גדולים בשכ' מונטיפיורי, שכ' מונטיפורי היום הופכת לשכ' מגורים, אין היום בתוך השכונה גנים ציבוריים ואין שטחים ציבוריים וצריכים להענות לצרכים הללו.

אהרון מדואל: היחידה האסטרטגית ביקשה 11 דונם לשטחים ציבוריים.

רבקה פרחי: זו הפרוגרמה זה הרצוי, אבל אנחנו לא עונים לפרוגרמה הזו. התוכנית מוסיפה תוספת של שצ"פ 2 דונם, מה שמסתכם 4.5 דונם.

אהרון מדואל: למה שטח התוכנית הוא 14 דונם?

רבקה פרחי: כי יש שטחים ציבוריים בשכונה, כמו המגרש ברבניצקי 6-8 שיעוד שלו הוא חניון ציבורי, התוכנית משנה את היעוד שלו וזה מצטבר. יש מגרש נוסף גדול שהוא בבעלות עיריית ת"א 6.4 דונם שאנחנו מוסיפים לו זכויות.

אהרון מדואל: אתם מבקשים 14 דונם כולל המגרש עיריית ת"א. אורנית מורגנשטיין: זה שצ"פ ושבי"צ.

ראובן לדיאנסקי: הראיה העתידית היא מבורכת. יש לא יותר מ-3 דונם עם פוטנציאל הפקעה. אהרון אומר שאנחנו דורסים בעלי עסקים לשם הפקעה שאולי לא תמומש. בסופו של דבר גם אם רק חלק נמשך ונפקיע הדבר הוא נכון. הבדיקה לגבי טברסקי 13 הוא מגרש לא קטן אם אפשר למצוא מקום חלופי עדיף אבל האינטרס הציבורי גובר על האינטרס הפרטי.

בעד: אסף זמיר, דורון ספיר, נתן אלנתן, ניר סביליה, וראובן לדיאנסקי

נגד: אהרון מדואל

נמנע: שמואל גפן

הועדה מחליטה:

להאריך בשנה נוספת את הגבלת התנאים לפי סעיף 78.

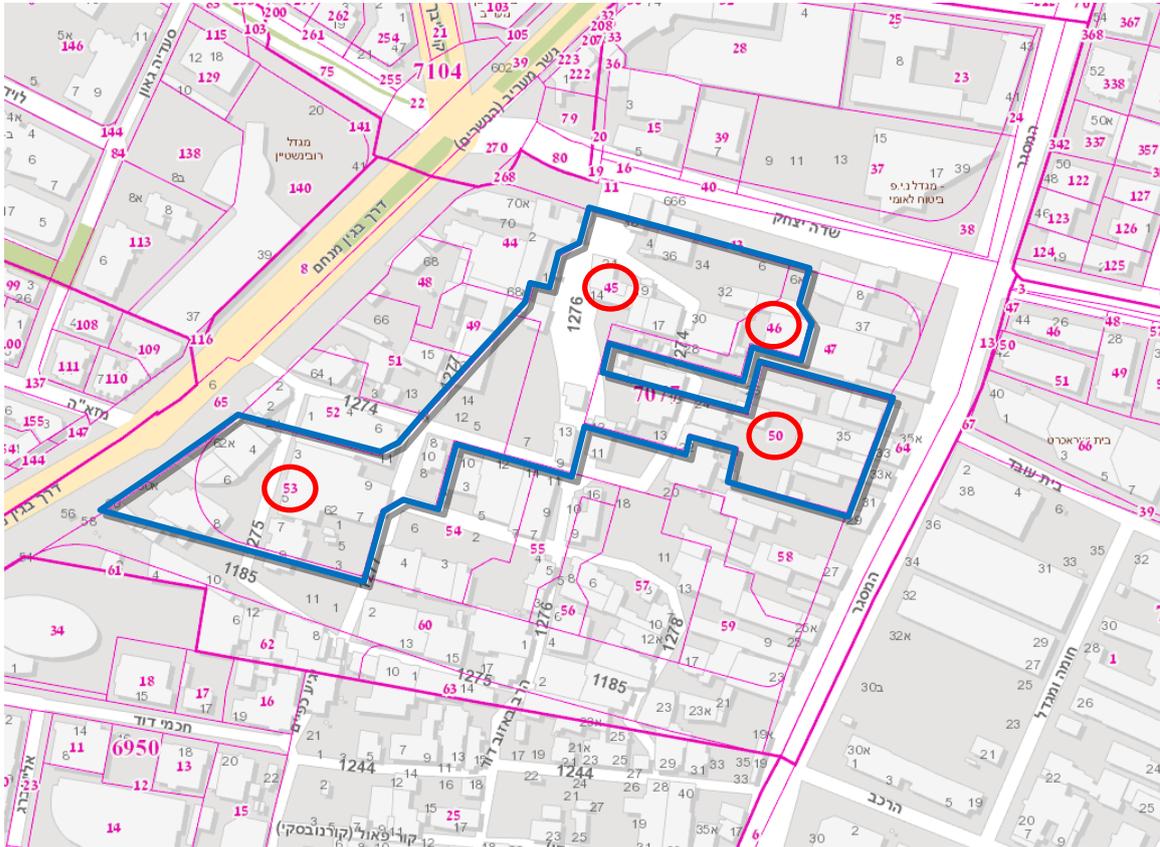
משתתפים:

דורון ספיר, נתן אלנתן, שמואל גפן, ראובן לדיאנסקי, אסף זמיר, אהרון מדואל, ניר סביליה

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית

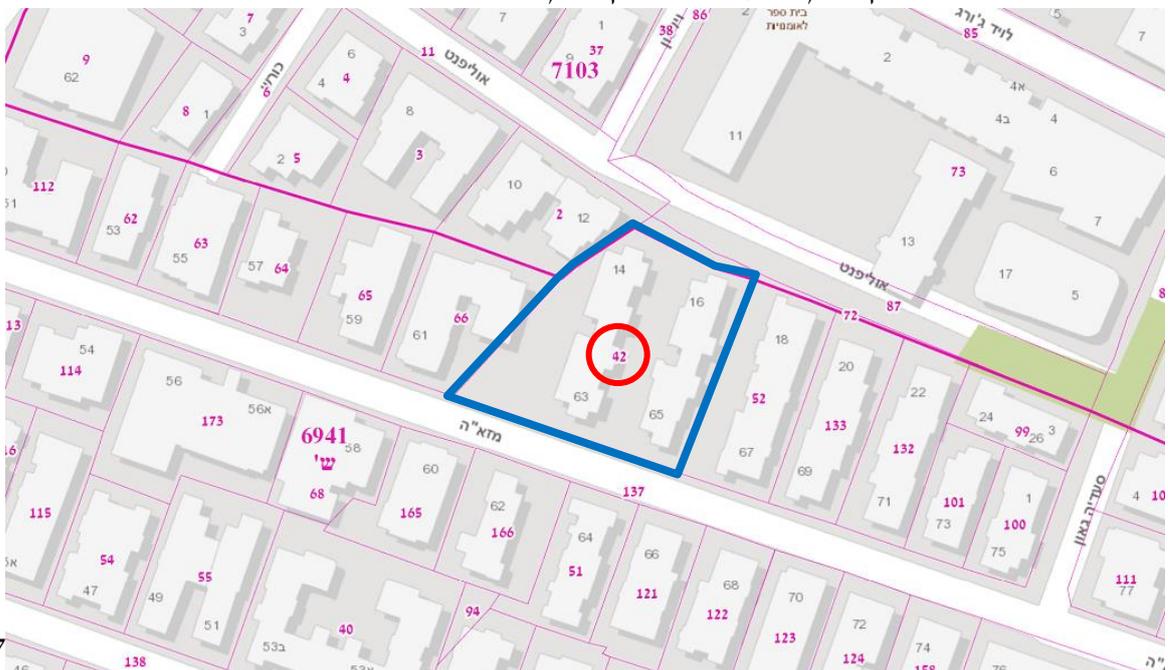
מיקום - מרחב יצחק שדה:

- בין הרחובות יצחק שדה, מצפון. - מתחם בגין, מערב.
- מס' 1185, מדרום. - המסגר, ממזרח.



מיקום - מתחם מעונות עובדים מאז"ה:

- בין הרחובות אוליפנט, מצפון. - מאז"ה, מדרום.
- חלקה 66, ממערב. - חלקה 52, ממזרח.



כתובת:
גושים וחלקות בתכנית:
 מתחם יצחק שדה

שטח חלקה (דונם)	כתובת	מספרי חלקות בשלמותן	סוג גוש	מספר גוש
8.439	7.104	יצחק שדה 4, 6.	מוסדר	7077
	1.335	יצחק שדה 6א'.		
	4.935	המסגר 35		
	7.419	מנחם בגין 62/מס' 1185, 7		
20.793				סה"כ
0.850	רח' מנחם בגין פינת רח' מס' 1185.	חלק מחלקה מס' 60 – רחוב 1185	מוסדר	7077

גושים וחלקות בתכנית:
 מתחם מעונות עובדים מאז"ה

שטח חלקה (דונם)	כתובת	מספרי חלקות בשלמותן	סוג גוש	מספר גוש
2.262	מאז"ה 63, אוליפנט 14. מאז"ה 65, אוליפנט 16.	42	שומא	6941

שטח התכנית: מתחם י.שדה 20.793 ד' + מתחם מאז"ה 2.262 ד' = 23.055 ד'

מתכנן: קייזר, אדריכלים ומתכנני ערים.

יזם: מרחב מעונות עובדים מאז"ה - בנייני העיר הלבנה בע"מ - בשם החוכרים שהינם בעלי הבניינים, בשם בעלי הזכויות הלא מנוצלות והתמריצים והם גם המממשים של אותן זכויות בנייה ושל התמריצים.

מרחב יצחק שדה - אומנינט בע"מ

בעלות: מרחב מעונות עובדים מאז"ה - קק"ל, חכירה ע"י פרטיים - ראה נסח טאבו מצורף.
 מרחב יצחק שדה - אומנינט בע"מ, בנייני רובינשטיין בע"מ ואחרים.

מצב השטח בפועל:

מרחב יצחק שדה:
 חלקות 45, 46 - עבודות חפירה ובנייה,
 חלקה 50 - הוגשה בקשה להיתר בניה, שטח החלקה פנוי ומשמש כחניון.
 חלקה 53 - תפוסה ע"י סככות ומבנים ארעיים בני קומה בהליכי פינוי.

מרחב מעונות עובדים מאז"ה:
 ברחוב מאז"ה קיים מתחם מעונות עובדים א, ב, ו-ג אשר כולל 5 מבנים המחולקים ל 2 מקבצי מבנים משני צדי רחוב מאז"ה. המתחם כולו מיועד לשימור ללא הגבלות מחמירות ע"פ תכנית השימור 2650 ב'.
 בנין מאז"ה 63 כולל 12 דירות ב 3 קומות.
 בנין מאז"ה 65 כולל 8 דירות בשתי לקומות.

מדיניות קיימת:

מרחב יצחק שדה
 תכנית המתאר תא/5000:

1. "אזור תעסוקה מטרופוליני הסמוך למערכת הסעת המונים"
2. רח"ק מקסימום עד - 12.8 מחולק לפי 75% מזכויות הבנייה לתעסוקה ו-25% למגורים.

3. נספח העיצוב - גובה הבינוי יהיה 40 קומות ומעלה.

מרחב מעונות עובדים מאז"ה.

1. עידוד שימור ושיפוץ בפועל של מקבצי מבנים לשימור (מתחמים) והתחדשות עירונית.
2. קביעת האופן והשיטה למימוש זכויות בניה ממבנים לשימור מכח תכנית השימור 2650 ב' המאושרת, במגרשים אחרים בעיר באמצעות הבטחת מקורות המימון לביצוע דרישות השימור במבנים לשימור.

מצב תכנוני קיים:

מרחב יצחק שדה

תכניות תקפות:

- תכנית תא/3319 – "מתחם יצחק שדה".
- תכנית תא/1/3319 – "מתחם יצחק שדה".
- תכנית תא/מק/3639 – "קביעת מתחמים להקמת מתקנים הנדסיים... לפי תמ"מ 5/1"
- מסמך ה"הנחיות פיתוח ועיצוב אדריכלי לתכנית מס' תא/3319 – מתחם יצחק שדה, שינוי להנחיות פיתוח ועיצוב מיום 26.7.2006", כפי שאושרה על-ידי הועדה המקומית ביום 18.06.2014.

מרחב יצחק שדה, בשל היותו גובל בתוואי 2 קווי רק"ל, הקווים האדום והירוק ומשיק לתחנת הרק"ל – קרליבך, מיועד להיות חלק מרכזי במרכז העסקים המטרופוליני של תל-אביב – יפו ולכן הוא מהווה מתחם לקליטת זכויות בנייה ביעוד תעסוקה המנויידות מבניינים לשימור בהגב"מ (ע"פ תא/2650ב').

זכויות בנייה אלה יקלטו במגרשי מתחם יצחק שדה על בסיס ההתפלגות הקבועה בתכנית תא/1/3319 כלהלן:

המרת עד 20% משטחי התעסוקה לשטחי מגורים. 10% משטח שהומר למגורים, ישמש לשימושים ציבוריים וירשם ע"ש עת"א-יפו.

מגדש ע"פ תא/3319	חלקה מס'	שטח חלקה (ד')	ש.עקרי (מ"ר)	ש.עקרי-רק"ל (מ"ר)	ש.שרות (מ"ר) 40% מש.עקרי	ש.שרות-רק"ל (מ"ר)	מס' קומות – רק"ל	שטח חניה במרתף (מ"ר)
C6/A2	45+46	8.439	37,259	-	14,904	-	-	29,738
C5	50	4.935	19,034	-	7,614	-	-	15,158
A1	53	7.419	15,731	675	6,562	202	1	26,272
סה"כ		20.793	72,699		29,282			

מרחב מעונות עובדים מאז"ה

תכניות תקפות:

- תכנית 2650ב' (שימור)
- 44 על שינויה,
- תכנית "ג" (חדרי יציאה לגג),
- תכנית ע (מרתפים),
- תכנית 2710 (מעליות)
- תכנית ס'

מצב תכנוני מוצע:

כללי:

- חיזוק מרכז העסקים המטרופוליני של תל-אביב – יפו בהתאמה למטרות תכנית המתאר תא/5000, על בסיס הסמיכות לרק"ל – מפגש הקווים האדום והירוק בתחום צומת הרחובות מנחם בגין ויצחק שדה.
- עידוד שימור ושיקום מקבצי מבנים (מתחמים) לשימור ע"פ תוכנית השימור 2650ב' וקביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור, באמצעות שמירת הצביון הייחודי של המרקם האורבני במתחם.
- קביעת המבנים לשימור מחמיר ומתן אפשרות לתוספות מינוריות בהתאם להנחיות מחלקת השימור.

- הבטחת מימוש השימור בפועל במבנים לשימור שברחוב מזא"ה 63 ו-65, על ידי קביעת הדרכים למימוש זכויות הבניה במרחב יצחק שדה כך שלא ייותרו זכויות בניה שאינן ממומשות בתכנית זו או בכלל ובאמצעות הבטחת מקור המימון לביצוע דרישות השימור במבנה לשימור שברחוב מזא"ה 63 ו-65.

התכנית המוצעת כוללת 5 פעולות עיקריות:

1. תוספת זכויות בנייה ביעוד משרדים ומבני ציבור בהתאמה לעקרונות תא/3319, לחלקת מס' 45-6, 50 ו-53 בהתאמה.
2. הצרחת זכויות בנייה:

 - ריכוז זכויות הבנייה בשימוש מגורים ומבני ציבור מחלקות מס' 45-6 ו-50 והעברתן לחלקה מס' 53.
 - העברת היקף זכויות בנייה ביעוד משרדים, זהה בהיקפו לני"ל מחל' 53 לחלקות מס' 45-6 ו-50 בהתאמה.

3. התכנית תכלול איחוד וחלוקה לחלקה 53 להבטחת רישום שטחי הציבור לאחר ההצרחה.
4. תוספת שטחי בניה ביעוד ציבורי בחלקה 53.
5. הגדרתו של מרחב מעונות עובדים - מאז"ה למתחם לשימור בהגבלות מחמירות" בהתאמה להגדרה זו בתכנית השימור תא/2650ב' ומחיקת זכויות הבניה אשר אינן ניתנות למימוש במסגרת נספח הבינוי למרחב מעונות עובדים, כ- 1500 מ"ר עיקרי למגורים.
6. למרחב מעונות עובדים יותרו תוספות בניה מינוריות כגון ממ"ד/ממ"ק, מעליות וכד' בהתאם להנחיות מחלקת השימור.

מרחב יצחק שדה :

טבלת תוספת שטחי בנייה ביעוד משרדים לכל החלקות, הצרחת זכויות הבנייה ביעוד מגורים+מבני צ' מחלקות 45-6 עם חלקה 53:

חלקה מס'	ז.בניה לפי תא/3319 (מ"ר)	תוספת ז.בנייה בתכנית זו (מ"ר)	סה"כ יעוד משרדים (מ"ר)	סה"כ (מ"ר)	משרדים (מ"ר) (80%)	מגורים+מבני צ' (מ"ר) (20%) (לפני הצרחה)
45+46	37,259	8,500	45,759	71,493	57,194	14,299
50	19,034	6,700	25,734			
53	16,406	5,800	22,206		17,765	4,441

בסיום מהלך זה (לאחר ההצרחה) זכויות הבנייה בכל אחת מהחלקות:

חלקה מס'	משרדים ומסחר (מ"ר)	מגורים+מבני צ' (מ"ר)	מגורים (מ"ר)	מבני צ' (מ"ר)
45+46	45,759	-	-	-
50	25,734	-	-	-
53	17,765 - 14,299 = 3,466	14,299 + 4,441 = 18,740	16,866	1,874

הערות:

1. הרח"ק המתקבל:
 - א. חלקות 45-46 הרח"ק הוא לסך של 74,558 מ"ר שטחי בניה בחלקה בשטח 8.4 דונם = 8.9.
 - ב. חלקה 50 הרח"ק הוא לסך של 35,888 מ"ר שטחי בניה בחלקה בשטח 4.9 דונם = 7.3.
 - ג. חלקה 53 הרח"ק הוא לסך של 30,878 מ"ר שטחי בניה בחלקה בשטח 7.4 דונם = 4.2.
2. תוספת שטחי הבניה במרחב יצחק שדה, יהיו ללא הגדלה של שטחי החניה המוקנים בתכנית מס' תא/3319.

הוראות ותנאים נוספים:

1. שטחי שרות נוספים לני"ל – 40% מהשטח העקרי.
2. המבנה הציבורי:

- השלמת זכויות בנייה למבנה ציבורי - 1,766 מ"ר – סה"כ מבני"צ - 3,640 מ"ר ש. עקרי.
 - ניתן להמיר עד 160 מ"ר (ש. עקרי) שטח ביעוד מגורים/משרדים/מסחר ליעוד של מבני ציבור לצורך השלמת שטח מבנה הציבור ל-3,800 מ"ר (ש. עקרי).
 - שטחי הציבור יירשמו ע"ש עת"א-יפו במסגרת איחוד וחלוקה בהסכמה.
3. מגורים :
- מספר יח"ד יהיה עד 240 יח"ד.
 - שטח דירה ממוצעת – 80.0 מ"ר (ש. עקרי).
4. תמהיל יח"ד
- 35% דירות קטנות
 - 35% דירות בינוניות
 - 30% דירות גדולות
5. מרפסות
- מגורים - 12 מ"ר לכל יח"ד אך לא יותר מ-14 מ"ר.
 - משרדים - עד 5% משטח קומה טיפוסית.
6. דברי הסבר נוספים:
- בנפרד ובמקביל, תוגש לאישור הוועדה המקומית תכנית בסמקו"מ אשר תכלול ניוד זכויות בנייה מבניינים לשימור בהגב"מ כלהלן:
- לחלקות מס' 6-45 – יועברו 8,000 מ"ר ביעוד משרדים.
 - מתוכם, ניתן להמיר עד 20% משטחי תעסוקה למגורים ומהם יופרשו 10% למבני ציבור.

עקרונות בינוי ועיצוב עירוני:

חלקות מס' 6-45 ובחלקה מס' 50 :

עיצוב המבנים בחלקות אלה יהיה בהתאמה וללא שינוי ממסמך ה"הנחיות פיתוח ועיצוב אדריכלי לתכנית מס' תא/3319 – מתחם יצחק שדה, שינוי להנחיות פיתוח ועיצוב מיום 26.7.2006, כפי שאושרה על-ידי הוועדה המקומית ביום 18.06.2014, ובהתאמה להיתרי הבנייה המופקים בעצם ימים אלה במחלקת הרישוי.

חלקה 53:

- קווי בניין :
על-פי מסמך ה"הנחיות פיתוח ועיצוב אדריכלי לתכנית מס' תא/3319 – מתחם יצחק שדה, שינוי להנחיות פיתוח ועיצוב מיום 26.7.2006.
- שימושים בקומת הקרקע :
מסחר, לובי למגדל המגורים, משרדים, למבנה הציבורי .
- גובה קומת קרקע :
6.0 מ', מדוד מפני המדרכה לצד רח' מ. בגין.
- שימושים בקומות הבסיס :
משרדים – שטחי משרדים ככל שיוותרו ימוקמו בקומות המסד בצידו במזרחי ובהיטל בניין המגורים. שטחי ציבור - השימושים בתחום מבנה הציבור יכללו שימושי חינוך, ספורט, רווחה וקהילה, דת, משרדים עירוניים ושרותי חרום.
- גובה המבנה הציבורי :
קומה ראשונה - 6.0 מ' ברוטו.
3 קומות בגובה של 4.50 מ' ברוטו.
סה"כ גובה מבנה הבסיס - 29.0 מ', מדוד מפני המדרכה לצד רח' מ. בגין.
- קומת הפרדה :
לשימושים טכניים, יציאה לגג העליון של מבנה הציבור, לפעילות חוץ של מבנה הציבור, וכד', גובה קומת הפרדה 4.50 מ'.
- קומות מגורים :
35 קומות לפי גובה קומה של 3.50 מ'.

שטח ברוטו של קומת מגורים לא יעלה על 800 מ"ר, לא כולל מרפסות.

• קומת גג טכנית:
6.0 מ'.

• סה"כ גובה הבניין:

157.5 מ' מדוד מפני המדרכה לצד רח' מ.בגין.

- 182.50 מ' – מעל פני הים.

תנועה וחניה:

הכניסות היציאות אל וממרתפי החניה, וכמות השטחים למרתפי החניה יהיו על-פי המפורט בתכניות תא/3319, תא/3319ב' ו-תא/1/3319.

מרחב מעונות עובדים – רח' מאז"ה 53, 65:

עיקרי הוראות התוכנית:

1. הגדרת של המבנים ברח' מאז"ה 63 ו 65 כמבנים הנמצאים ב"מתחם לשימור בהגבלות מחמירות" ומניעת האפשרות לתוספות בניה בין הבניינים ולתוספת קומות על המבנים מכח תכנית השימור.
2. מתן הנחיות שימור ושיקום לבניינים מאז"ה 63 ו 65 במתחם מעונות עובדים ברח' מאז"ה, הכוללות הנחיות שימור ושיקום למערך הבינוי ולמערך הגינות והמרחבים הפתוחים שבמתחם על ערכיהם ההיסטוריים, האדריכליים והמרקמים – אורבניים כולל החומה הטמפלרית, הכל בהתאם להוראות תכנית השימור תא/2650 ב' ולהנחיות מחלקת השימור, בכלל זה הנחיות לגבי קווי בניין, העברת שטחים בין הקומות, אזורי חניה תת קרקעית, מיגון הדירות, אזורי גינון, שטחי מרפסות, שמירת עצים, מיקום אזורי מערכות טכניות, התקנת מעליות וכדומה.
3. הבטחת ביצוע הוראות השימור בפועל במבנים לשימור ברח' מאז"ה 63,65 באמצעות הבטחת מקורות המימון לביצוען בהיקף שווה זכויות הבניה אשר נמחקות במסגרת תכנית זו, הכל לשביעות רצון מהנדס העיר ובהתאם להוראות תכנית השימור, ובכלל זה מחיקת כ 1,500 מ"ר עיקרי למגורים מהמבנים לשימור שברח' מאז"ה 63,65.

זמן ביצוע:

ל"ר

חז"ד הצוות:

ממליצים לקדם תכנית זו מהטעמים הבאים:

1. הרחבת מצאי התעסוקה בעיר ובאזור המע"ר בפרט.
2. הצרחת שטחי הבניה למגורים וריכוזם במגרש אחד ובהתאם ריכוז שטחי הציבור במגרש אחד מאפשרת מגוון שימושים ציבוריים נדרשים כדוגמת הקמת בית ספר יסודי.

ממליצים להעביר לדיון להפקדה בוועדה המחוזית בתנאים הבאים:

כללי:

1. יש לקדם את התב"ע בכפוף לתשלום היטל השבחה, מחיקת התביעות וקבלת כתבי שיפוי כמקובל הן מהמגרש המוסר והן מהמגרש המקבל.

מרחב יצחק שדה:

2. התכנית תכלול טבלאות איחוד וחלוקה (בהסכמת בעלים) לחלקה 53 אשר תבטיח את רישום השטחים הציבוריים ע"ש עת"א – יפו.
3. הקו הכחול יורחב על מנת להבטיח את הרישום בסעיף 1.
4. סך הקומות בתכנית המוצעת עבור שטחי המגורים, תהיה כפונקציה של הזכויות ותכסית לקומה, לא יוצגו קומות ללא זכויות.
5. מספר הקומות וגובה הבניינים המוצע לחלקות מס' 50 ו- 45+46. יהיה לפי המאושר בתכנית העיצוב האדריכלית שאושרה ע"י הוועדה.
6. שטחי המסחר בחלקה 53 ימלאו את מרבית שיטחה של קומת המסד וככל שניתן עם חזיתות פעילות בהיקף המבנה לצד הרחובות והשטחים הפתוחים. כמו כן תכלול קומת המסד לובי כניסה לקומות המגורים ולמבנה הציבור.
7. השימושים בשטחי הציבור יהיו כמפורט בתכנית צ'.

8. התכנית תאפשר הקמת ביי"ס יסודי 24 כיתות בקומות המסד בחלקה 53. לזכויות הבניה הנובעות מהליך "ההצרחה", יתווספו שטחים לשימוש ציבורי כנדרש, למטרה זו.
9. התכנית תאפשר הקמת "גג ירוק", ע"ג גג מבנה המסד בו תותקן אדמה גננית בעומק 1.5 מ' רציף, שיהווה חצר מגוננת לשימושים ציבוריים, חצר בית ספר, חצרות גני ילדים וכו', שיעשו בו שימוש.
10. התכנית תאפשר הקמת גג לחלק מקומת המסד להגנת המשתמשים בשטחים הציבוריים מנפילת עצמים מהמגדל הסמוך.
11. חתך מבנה המסד, גובה הקומות הנדרש, גובה חצרות מקורות, אולמות ספורט וכד', יתואם עם מחלקת "מבני ציבור" ויוצג בנספחי התכנית כמו גם בתקנון התכנית.

מרחב מזא"ה 63, 65:

1. התכנית מוחקת את סה"כ הזכויות ממרחב מזא"ה שאינן מנוצלות, לא תיוותרנה זכויות לא מנוצלות. יותרו הקמת ממ"ק ממ"ד ומעליות, הכל בהתאם להנחיות מחלקת השימור.
2. חתימת בעלי המבנים לשימור על הסכם לביצוע השימור בפועל הכולל לו"ז ואבני דרך לביצוע השימור והתחלת ביצוע עבודות השימור באופן מידי עם אישור תכנית זו, הכול בהתאם להנחיות מחלקת השימור.
3. חתימת בעלי המגרש המקבל על כתב התחייבות להבטחת ביצוע השימור בהיקף שווי זכויות הבניה המועברות, הכול לשבעות רצון מהנדס העיר ובהתאם להוראות תוכנית השימור.
4. בעלי המבנים ברחוב מזא"ה 63, 65: מתן כתב התחייבות להסרת התביעות הקיימות לפי ס' 197 בגין תכנית 2650ב' והתחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה בגין תכנית זו. בכפוף לאישור התכנית.
5. הצגת הסכמת 75% מבעלי הדירות במרחב מעונות עובדים.

תנאים למתן תוקף לתכנית:

1. הסרת התביעות הקיימות לפי ס' 197 בגין תכנית 2650ב' בפועל.
2. הבטחת ביצוע השימור במבנים לשימור ברחוב מזא"ה 63, 65, בהיקף שווי זכויות הבניה המועברות בהתאם להוראות תוכנית השימור.

תנאים להגשת היתר בניה במרחב יצחק שדה מכח תכנית זו:

1. תנאי להגשת היתר בניה לבניין בחלקה מס' 53: הוצאת היתרי בנייה להקמתם של המגדלים שבחלקות מס' 50 ו-46+45.
2. תנאי להגשת בקשה להיתר לחלקה 53 תהיה, קבלת פרוגרמה מהיחידה לתכנון אסטרטגי ואגף הנכסים לשימוש שטחי הציבור בחלקה.
3. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה לחלקה 53, במקרה של דרישה של היחידה לתכנון אסטרטגי להקמת גני ילדים/מעונות יום ו/או בית ספר, יהיה אישור מנהל החינוך לתכנון המוצע.
4. תנאי להגשת היתר בניה לחלקה 53 יהיה הכנת תכנית עיצוב אדריכלי, באישור מה"ע, בתכנית יוצגו בין השאר, מיקום שטחי הציבור ו תמהיל יח"ד.
5. אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לעניין קיום הבטחת ביצוע השימור במבנים לשימור ברחוב מזא"ה 63, 65, בהיקף שווי זכויות הבניה המועברות בהתאם להוראות תוכנית השימור.

תנאים להגשת היתר בניה במרחב מעונות עובדים מכח תכנית זו:

1. הכנת תיק תיעוד למרחב מעונות עובדים ואישורו ע"י מחלקת השימור.
2. אישור סופי של מחלקת השימור לעיצוב הבניינים במרחב מעונות עובדים

תנאים לאכלוס המבנים במרחב מעונות עובדים:

1. סיום עבודות השימור במבנה לשימור ע"פ הנחיות מחלקת השימור.
2. במידת הצורך, השלמה ועדכון תיעוד המבנה לשימור נכון לזמן הביצוע.
3. גמר ביצוע עבודות שיקום ושימור של החומה הטמפלרית בגבול המגרש המערבי של מזא"ה 63.

תנאים לאכלוס המבנים במרחב יצחק שדה:

1. אכלוס המגורים של הבניין בחלקה 53 מותנה בסיום הקמת שלד הבניינים בחלקות 56-45 ו-50.

בישיבתה מספר 0022-16' מיום 28/09/2016 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

צביקה לוי: התוכנית המוצעת כוללת 3 רכיבים עיקריים.

1. הגדרתו של מרחב מעונות עובדים - מאז"ה למתחם ל"שימור בהגבלות מחמירות" בהתאמה להגדרה זו בתכנית השימור תא/2650 וב' ומחיקת זכויות הבניה אשר אינן ניתנות למימוש במסגרת נספח הבינוי למרחב מעונות עובדים, כ- 1500 מ"ר עיקרי למגורים.
2. תוספת זכויות בניה לתעסוקה במרחב יצחק שדה, 21,000 שטחי בניה עיקריים בחלוקת שימושים לפי התכנית הראשית.
3. הצרחת שימושי המגורים למגרש אחד. קביעת מגדל למגורים וקביעת שימושי מבני ציבור של כ- 2000 מ' מכוח התוכנית הראשית ועוד 2000 מ' עבור צורכי ציבור בתכנית זו, כך, ירוכזו 4,000 מ' שטחי בניה עיקריים ועוד 3,500 שטחים לחצרות וזאת על מנת לאפשר הקמת בית ספר יסודי של 24 כתות במגרש פרטי.

דורון ספיר : מה מבטיח את ביצוע המשרדים?

דני קייזר: יש שלביות כתובה בחו"ד צוות.

דורון ספיר: המגורים והמשרדים הם אותה בעלות?

צבי לוי: לא

דורון ספיר: צריך לרשום הערה לפי תקנה 27 על מגרשי המגורים שיש הגבלה.

אורלי אראל: בסדר גמור. במרחב יצחק שדה, שני מגדלי משרדים בבניה.

צביקה לוי: זו לא תוכנית מניידת.

ראובן לדיאנסקי: 20 אלף מטר התוספת מאיפה הם מגיעים.

אורלי אראל: בשונה מתכנית השימור שבה מניידים זכויות משימור מחמיר, כאן מדובר במבנים שאינם לשימור מחמיר. לתכנית 2 מטרות: אחת, תוספת זכויות בחסן ערפה לתעסוקה והפיכה של חלק ממעונות עובדים א' לשימור מחמיר. עגנו הכל בתוכנית אחת בסמכות מחוזית שלא מניידת זכויות ומחקנו את

הזכויות במרחב מז"ה. הבאנו את מנגנון תוכנית השימור ואמרנו שאת הזכויות לשימור שמחקנו תקבלו במקום אחר אבל לא בניוד אלא במחיקה ויצירת זכויות בסכמות מחוזית.

צביקה לוי: במקביל לתכנית הזו יש תוכנית נוספת בסמכות מקומית שתוסיף למרחב יצחק שדה, עוד 8,000 מ' ע"י העברת זכויות ממבנים לשימור מחמיר.

עמי אלמוג: לגבי זכויות מעונות העובדים, זכויות הבניה לניצול דני אמר יועברו למתחם חסן ערפה, אורלי אומרת ימחקו כאילו לא קיימים, מנגנון 2650ב' אפשר העברת זכויות לניוד.

אורלי אראל: המנגנון לא חל על התוכנית הזו.

עמי אלמוג: אבל את כן החלת את המנגנון הזה בתוכנית.

אורלי אראל: זכויות הבניה שישנן נמחקות בהסכמה.

אורנית מורגנשטיין: כי זה כדאי להם.

עמי אלמוג: יש לך בתב"ע זכויות איך היזם מוותר על אלפי מטרים.

איציק בן שוהם: המנגנון המדויק מחיקה במעונות עובדים, אילולא התוכנית הזכויות לא קיימות אי אפשר לנצל אותם.

עמי אלמוג: המגרש הזה לא מוגדר ולא מאפשר העברת זכויות לתוכנית אחרת.

אהרון מדואל: כמה בעלי זכויות?

איציק: 20 בעליות ויש הסכמות של 100%.

עמי אלמוג: מה הם מקבלים?

איציק: שימור תוספת מקומות חניה מיגון ומעלית. מה שנמחק זה 1500 מ' במעונות עובדים. מדובר במגרש גדול בטכסית מאוד קטנה.

הועדה מחליטה:

לאשר להמליץ לועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בכפוף לחו"ד הצוות ובנוסף את התיקונים הבאים:

1. להוסיף לשטחי הציבור הבנויים שטחי חצרות, שכן העירייה רוצה להבטיח את האופציה לשימוש לבי"ס בעתיד.
2. תנאי להעברת מסמכי התכנית למחוז הינו חתימת היזם על כתב התחייבות בנוגע לשטחי הציבור הבנויים.
3. בתנאים להיתר בניה להוסיף את הבטחת הקמה ורישום שטחי הציבור הבנויים ע"ש העירייה.

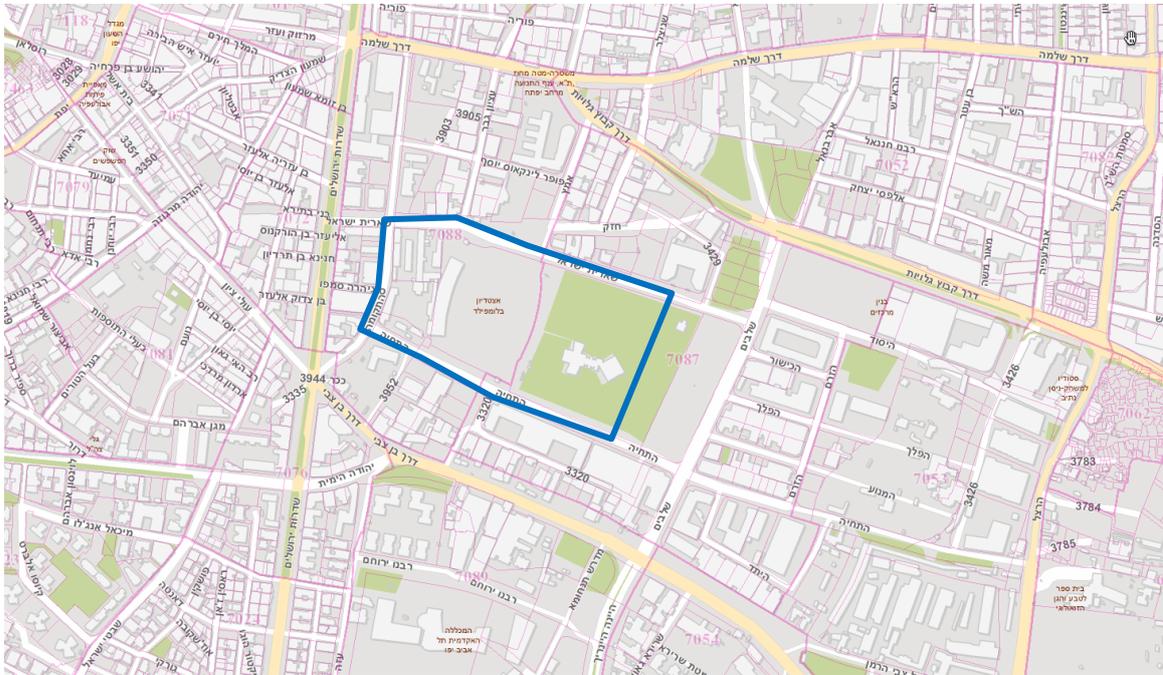
4. להוסיף בתנאים למתן תעודת אכלוס את הקמה ורישום בפועל של שטחי הציבור הבנויים ע"ש העירייה.
5. תרשם הזהרה לפי סעיף 27 הקושרים בין הקמת מבנה המגורים והקמה בפועל של מבני המשרדים.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, ראובן לדיאנסקי, אסף זמיר, אהרן מדואל, ניר סיבליה.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

מיקום:

מצפון – רח' שארית ישראל, ממערב – רח' התקומה,
מדרום – רח' התחיה, ממזרח – גבול ייעוד הקרקע לדרך לכיוון רח' שלבים.



כתובת: רח' התחיה 1,3,5,7,13, רח' שלבים 7,9,11, רח' שארית ישראל 6,8,10,12,18, רח' התקומה 3,5

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7087	מוסדר	חלק	4,55,56,57,58,73	56,126,160
7088	מוסדר	חלק		5,74,80

שטח התכנית: כ- 80 דונם

מתכנן: אליקים אדריכלים בע"מ – צדיק אליקים מ.ר. 38373

יזם: ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

בעלות: עיריית תל אביב

מצב השטח בפועל:

מצב השטח בפועל:

בשטח התכנית מבנה אצטדיון בלומפילד המשמש כאצטדיון כדורגל פעיל, ממזרח למבנה האצטדיון, גן כרונינגן, בו מבנה "מרכז המוזיקה העירוני תל אביב-יפו" והיכל המוזיקה, ממערב לאצטדיון ישנם מבנים שונים בשימוש עירוני תל אביב.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תאומק\3994 בתוקף לשימוש שטח ציבורי פתוח ושטחי ציבור בנויים ודרכים.

מצב תכנוני מוצע:

מטרת התכנית היא לאפשר הרחבת אצטדיון בלומפילד לאצטדיון כדורגל בן כ- 30,000 מושבים, תוך עמידה בתנאי "התאחדות הכדורגל האירופאית" (UEFA). התכנית תסדיר את המגרשים הציבוריים הקיימים היום על ייעוד שצ"פ, ע"י שינוי הייעוד שלהם לייעוד שב"צ בהתאם לשימוש בפועל. בשטחי השב"צ יחולו הוראות תכנית תא/מק/צ' – תכנית המקודמת לשטחים למבנים ומוסדות ציבור.

עיקרי הוראות התכנית:

1. הגדלת שטחים שנקבעו בייעוד מבנים ומוסדות ציבור על חשבון שטחים ציבוריים פתוחים.
2. קביעת הוראות בניה בייעוד שטח ציבורי פתוח.
3. קביעת הוראות בניה ושטחים.
4. הגדרת אפשרות בניה מעל דרך קיימת.
5. קביעת קווי בניין.

טבלת השוואה:

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
		אחוזים	שטח למוסדות סה"כ זכויות בניה
עד 400% לפי תא/מק/צ' *	138%	מ"ר	שטח ציבורי פתוח זכויות בניה לקומה גובה
	10,960	מ"ר	שטח ציבורי פתוח זכויות בניה לקומה גובה
ללא שינוי	28%	אחוזים	שטח ציבורי פתוח זכויות בניה לקומה גובה
ללא שינוי	14,857	מ"ר	שטח ציבורי פתוח זכויות בניה לקומה גובה
עד 10 קומות לפי תא/מק/צ'	2-3 קומות	קומות	שטח ציבורי פתוח זכויות בניה לקומה גובה
עד 40 מ' לפי תא/מק/צ'		מטר	שטח ציבורי פתוח זכויות בניה לקומה גובה
עד 60% לפי תא/מק/צ'			תכסית

* על תכנית זו תחול תכנית צ' הנמצאת אחרי דיון בהתנגדויות בוועדה המחוזית. במידה ותכנית צ' לא תאושר למתן תוקף לפני הפקדת תכנית זו, בהוראות תכנית זו יכנסו הסעיפים הרלוונטיים מתכנית צ'.



תאריך: ח' אדר תשע"ו
17 פבר 2016
אסמכתא יוצא: 2016-000207

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

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

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

זיהוי התכנית (א)		
מספר התכנית תא/מק/4560 507-0388082	שם התכנית אצטדיון בלומפילד	מגיש התכנית הועדה המקומית צדיק אליקים
זיהוי הרשות והוועדה (ב)		
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)		
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת
סוג הרשות		
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית
<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה (ג)		
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית 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 בכוללנית	מהות הסעיף בחוק או ההוראות הרלבנטיות בתכנית הכוללת לשטח התכנית
הגדלת השטח המיועד למבני ציבור	א62 (א) (3) א62 (א) (5)	הגדלת שטחים שנקבעו בתכנית לצרכי ציבור גם אם יש בכך כדי להקטין שטחים אחרים לצרכי ציבור. שינוי יעוד קרקע משטח ציבורי פתוח לשטח למבני ציבור, על מנת לאפשר הרחבת האצטדיון והתאמת יעוד הקרקע לשימוש בפועל במגרשים הציבוריים.



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



תאריך: ח' אדר תשע"ו
17 פבר 2016

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

אסמכתא יוצא: 2016-000207

תצהיר וחתימות (ד)			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מתנדס הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עודד גבולי, אדרי	05208250		17/2/16
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, עו"ד	2438976-9		17.2.2016

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



שדי 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 יפו)
ממליצים לאשר את התכנית להפקדה.

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 17/02/2016

חו"ד יועמ"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 17/02/2016

בישיבתה מספר 0005-16ב' מיום 24/02/2016 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הרב נתן אלנתן לא משתתף בדיון.

מהלך הדיון:

אלעד דמשק : זו תוכנית שבאה לאפשר שיפוץ האצטדיון הקיים והרחבתו. הסדרת מגרשים קיימים לפי השימוש שלהם בפועל .
אדר' צדיק אליקים : מציג את התוכנית על פי מצגת.
שמואל גפן : מה עם חניה?
גבי לסקי : נחליט שהעירייה תדרוש לאפשר תחבורה ציבורית בשבת על מנת לאפשר גם למי שאין בבעלותו רכב להגיע לאצטדיון בשבת
ראובן לדיאנסקי : הייתי בספרד ליד מגרש כדור רגל ואין שם חניה. אני לא רואה בעיה בהעדר חניות.

הצבעה לאמץ את חו"ד צוות.

בעד : אהרון מדואל, אסף זמיר, ראובן לדיאנסקי, יהודה המאירי, דורון ספיר, דן להט, גבי לסקי
נגד : שמואל גפן

הועדה מחליטה:

לאשר את התכנית להפקדה בהתאם לחו"ד צוות.

משתתפים : דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, שמואל גפן, דן להט, יהודה המאירי, אסף זמיר, גבי לסקי ואהרון מדואל.

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

דיון בדיווח הוועדה המקומית – 28/09/2016 : (מוגש ע"י צוות יפו)

- התכנית מובאת לעדכון דיווח בפני הוועדה המקומית על מנת לעדכן את הוועדה :
1. סיום מועד הפרסום ביום ה 04/09/2016 ללא התנגדויות לתכנית.
 2. ביצוע תיקון בתשריט התכנית בעקבות קביעת התכנית כטעונה אישור השר.
התיקון הנדרש : התאמת תכנית אצטדיון בלומפילד לתא/5000, שינוי ייעוד הקרקע בתחום גן כרונינגן (ממזרח למבנה האצטדיון) בו מבנה מרכז המוזיקה העירוני והיכל המוזיקה, מייעוד שטח למבנים ומוסדות ציבור לייעוד שטח ציבורי פתוח, ואינו גורע זכויות בניה ו/או משנה את הבינוי של האצטדיון.
 3. תיקונים טכניים בתקנון בהתאם לתכנית צ' (ציבורי) שקבלה תוקף ביום ה 18/07/2016.

בישיבתה מספר 0022-16ב' מיום 28/09/2016 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

ניר סביליה לא משתתף בדיון בשל היותו דירקטור

מהלך הדיון:

אלעד דמשק : מדווח לוועדה כי נסתיים מועד הפרסום ללא התנגדויות. בעקבות קביעת התכנית כטעונה אישור שר, יש שינוי בייעוד הקרקע בין שצ"פ לשב"צ, בנוסף התאמה לתכנית צ' בתוקף.

הועדה מחליטה:

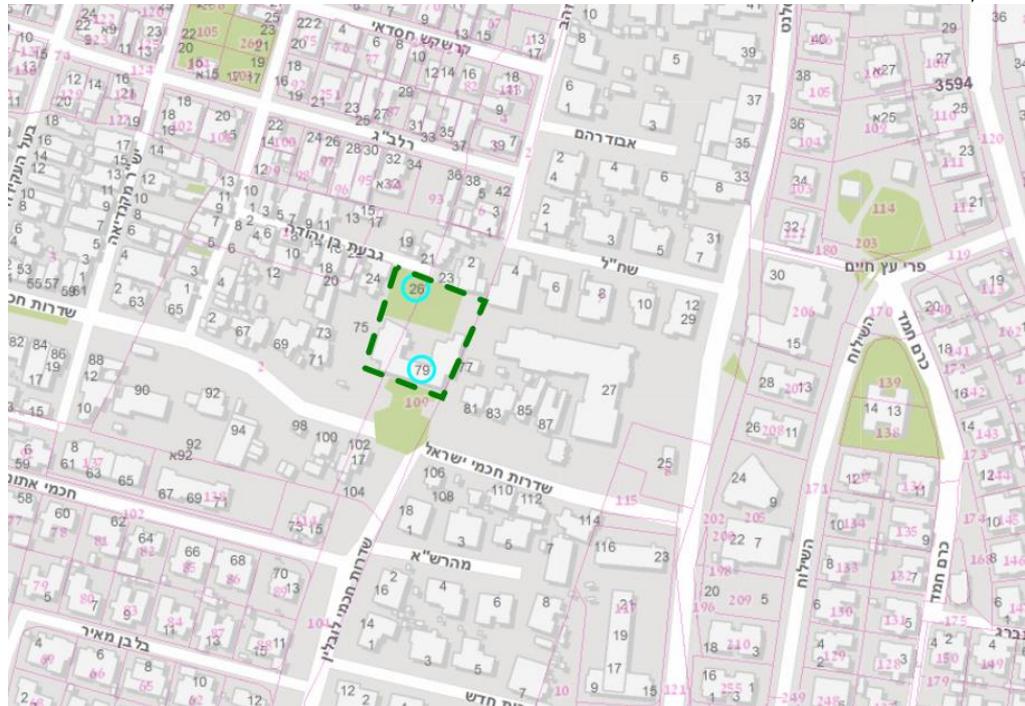
הוועדה מאשרת את התוכנית למתן תוקף

משתתפים:

דורון ספיר, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, אסף זמיר, אהרון מדואל

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מקומית תל-אביב יפו

מיקום: שכונת שפירא



כתובת: שדרות חכמי ישראל 79

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6974	חלק	חלק		7,109
6971	חלק	חלק		2

שטח התכנית: 2240 מ"ר (מגרש להקצאה)

מתכנן: יובל קדמון אדריכלים
מתכנן פיתוח ונוף: עמרם שילינג
יועץ בנייה ירוקה: יפתח הררי

יזם: קרן תל אביב לפיתוח

בעלות: עיריית תל אביב יפו

מצב השטח בפועל:

בקדמת המגרש מבנה שמשמש כמרכז יום לקשיש (בית היימס) בן קומה אחת כניסה משדרות חכמי ישראל, חלקו האחורי של המגרש ריק בחלקו וגנינת משחקים ציבורית זמנית.

מדיניות קיימת:

פיתוח ובניה של מבני ציבור לרווחת התושבים, ושימוש יעיל בשטח קרקע ע"י שילוב של שימושים שונים באותו הבניין.

מצב תכנוני קיים :

תב"ע תקפה (שם ומספר): 2,707, 590, תכנית צ' יעוד קיים : מגרש חום שטח התכנון : 2240 מ"ר (מגרש להקצאה)

זכויות לפי תוכנית צ' :

עיקרי : 200%

שירות : 70%

שימושים לפי תוכנית צ'

מצב תכנוני מוצע :

בניה של בניין חדש בן 3 קומות עם חצר פנימית המשותפת לבית היימס ולבניין החדש. מבנה ציבור לשימוש : מרכז יום לתשושי גוף ומרכז שק"ד (מרכז לטיפול במשפחה)

זכויות בניה :

שטחי שירות				שטח עיקרי				יעוד	
מתחת לקרקע 2		מעל הקרקע 1		מתחת לקרקע		מעל הקרקע			
%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר		
		33%	740.62 מ"ר	1244.4 מ"ר			55.5%	1244.4 מ"ר	

נתונים נפחיים :

מספר קומות : 3 קומות

גובה : 13.70



העיצוב האדריכלי

2.1 אפיון המבנים בפרויקט

ד. תיאור כללי – המבנה ממוקם בצמוד למרכז היימס הקיים, בצדו הצפוני. המבנה מתפקד באופן עצמאי. הגישה העיקרית למבנה החדש היא משדרות חכמי ישראל, דרך שביל הגישה הקיים

ממזרח בין מרכז היימס למתנ"ס שפירא (להולכי רגל בלבד). גישה נוספת למבנה היא דרך רחוב גבעת בן יהודה מפלס רחוב גבעת בן יהודה נמוך יותר (כ-קומה) ממפלס שד' חכמי ישראל.

ה. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים :

- מבנה בן 3 קומות ממפלס הכניסה הראשית, וקומה אחת מתחת הפתוחה לרחוב גבעת בן יהודה. שתי הקומות הראשונות מתפקדות כמרכז יום לתשושי גוף, והקומה השלישית משמשת עבור מרכז שק"ד. לשתי הפונקציות מבואה משותפת, עם מדרגות ומעלית, המובילות לכניסות הנפרדות. הפונקציות מתפקדות באופן עצמאי ונפרד.
- גובה המבנה ממפלס הכניסה הוא 13.70 מ' (כולל הסתרה למערכות מיזוג האוויר ע"י מעקה (גג)
- 1. **קווי בניין** - קווי הבניין יהיו ע"פ תוכנית מפורטת מס' צ' – "תוכנית לשטחים ומבנים למוסדות ציבור".

2.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

- (4) **חומרים** – הבנייה קונבנציונאלית. החיפוי החיצוני הוא ברובו טיח, עם שילוב חיפוי אלומיניום בחזיתות הדרומית והצפונית. בנוסף ישנו שילוב של חיפוי דמוי עץ להדגשת אזורי הכניסות למבנה. הזכוכיות בפתחים יהיו עם הגבלת רפלקטיביות של עד 14%, ועם ערכים נוספים בהתאם להנחיות בנייה ירוקה.
- (5) **שילוט** - מיקום השילוט למבנה, ימוקם בחזיתות הראשיות ו/או בכניסות הראשיות למבנה – בהתאם להנחיות העירוניות
- (6) **נגישות** - המבנה מיועד בחלקו לאנשים עם מוגבלויות, וככזה תכננו ותכנון הפיתוח עונים לתקנות הנגישות ולדרישות ההנגשה. הפרויקט מלווה ע"י יועץ נגישות.
- (7) **מערכות** - במפלס התחתון ממוקמים חדר משאבות ומאגרי מים לכיבוי אש ולמתזים. הגישה אליהם דרך המפלס התחתון בלבד. ארון חשמל ראשי ימוקם בקומת הכניסה ו/או במפלס התחתון, רחוק מחדרים בהם יש שמוש רציף. המרחק יקבע ע"פ התקן ו/או ע"פ הנחיית מתכנן חשמל. מיקום מערכות מיזוג האוויר ממוקם על הגג, יחד עם מערכת האוויר הצח, המפוחים לאוורור השירותים ומערכת המנדוף למטבח. הגישה לגג דרך המדרגות החיצוניות שלגובה המבנה.
- (8) **תברואה** – חדר האשפה החדש ימוקם בצמוד לקיים, כך שפינוי האשפה יהיה אחיד. נספח האשפה לפרוייקט אושר.
- (9) **אקוסטיקה** - חלונות המבנה יהיו בעלי ערכים אקוסטיים במקומות הנדרשים ע"פ הנדרש בדו"ח האקוסטיקה.
- (10) **תאורה** – מלבד תאורה נדרשת באזורי הכניסות למבנה, ימוקמו גופי תאורה נוספים בהתאם לצורך, לפי שיקול האדריכל ובתיאום עם מתכנן החשמל. תאורת השטחים הפתוחים הסמוכים תהיה מספקת לשימושים הנדרשים, ותתואם עם מתכנן הפיתוח.

2.3 קומת הקרקע/קומת הכניסה

א. כניסות המבנים

- הכניסה הראשית למבנה פונה לחצר הפנימית שנוצרת בין המבנה הקיים לחדש

▪ המפלס התחתון הפונה לרחוב גבעת בן יהודה, משמש גישה למבנה. מחוץ למבואה ישנו שטח מקורה פתוח. קיימת אופציה עתידית לסגירת החלל ושימוש בו לטובת המבנה. מחוץ למבואה ישנו שטח מקורה פתוח. קיימת אופציה עתידית לסגירת החלל ושימוש בו לטובת חלל רב תכליתי לשימוש המרכז או הקהילה

ב. תחבורה, תנועה, תשתיות:

- לא מתוכננים ממקומות חניה בתוך המגרש פתרון חניה יתן במסגרת היתר הבניה מחוץ לגבולות המגרש
- פריקה וטעינה ברח' גבעת בן יהודה





גמישות:

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

טבלת השוואה:

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	270%	88.6%
אחוזים	6048	1985.07
מ"ר		3
גובה		13.7
קומות		47
מטר	60	
תכסית	ע"פ התקן	השתתפות בקרן חניה
מקומות חניה		

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו + אדריכל העיר)

מומלץ לאשר את התוכנית בתנאים הבאים:

1. חלל הכניסה המשני יסגר בחלונות/ דלתות אלומניום, והחלל יושמש לשימוש המקום.
2. תקבע פרוגרמה לשימוש החלל הנוסף לעת הוצאת היתר בניה

בישיבתה מספר 0022-16ב' מיום 28/09/2016 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

שלומית זונשטיין: מובא לתוכנית עיצוב בית היינס זהו שטח חום מבנה ציבור שמוסיפים לו אגף מכח תכנית צ'.

יובל קדמון מציג את התוכנית:

נתן אלנתן: יש מצוקה של חניה בסביבה ולכן יש לראות איך פותרים את בעיית החניה. זהו מתחם שיש בו מתנ"ס ומרכז לקשיש צריך למצוא פתרון בעתיד הקרוב.

הועדה מחליטה:

לאשר את תוכנית העיצוב בכפוף לחוות דעת הצוות.

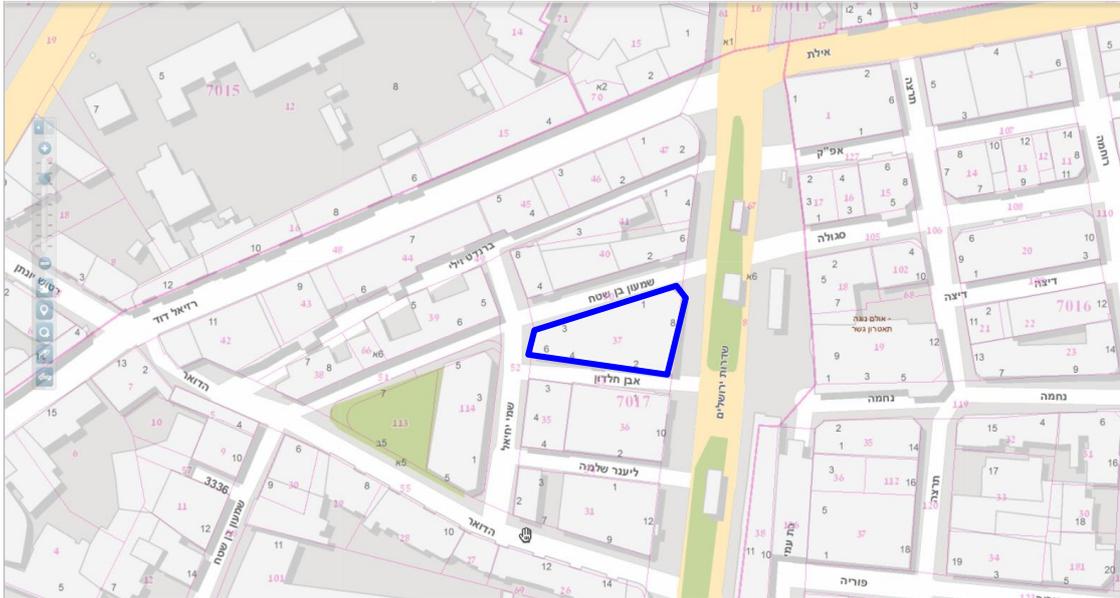
משתתפים:

דורון ספיר, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, אסף זמיר, אהרן מדואל, שמואל גפן

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית

מיקום:

מגרש מקבל: שד' ירושלים 8, צפון יפו



מצפון - רחוב שמעון בן שטח
מדרום - רחוב אבן חלדון
ממזרח - שדרות ירושלים
ממערב - רחוב שמי יחיאל

מגרש מוסר: ראש פינה 26 / איילת השחר 7, שכי נווה שאנן



כתובת:

מגרש מקבל: שדרות ירושלים 8, רחוב שמעון בן שטח 1

מגרש מוסר: ראש פינה 26, איילת השחר 7

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7017	מוסדר	חלק	37	
6977	מוסדר	חלק	64	

שטח התכנית: 854 מ"ר

מתכנן: אילן פינקו אדריכלים

יזם: שיא הים התיכון בע"מ + ישרוטל בע"מ

בעלות:

מגרש מקבל: שיא הים התיכון בע"מ + ישרוטל בע"מ
מגרש מוסר: פרטיים

מצב השטח בפועל:

מגרש מקבל (שד' ירושלים 8): בניין קיים לשימור בן 3 קומות. הבניין ניצב במיקום מרכזי בשדרות ירושלים ועומד נטוש בשבע השנים האחרונות ובמצב פיזי ירוד.

מגרש מוסר (ראש פינה 26): בניין לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תכנית השימור. בניין קיים בן 3 קומות על קומת במה מוגבהת. המבנה תוכנן על ידי אדריכל אריה כהן בסגנון הבינלאומי ונבנה בשנת 1935. הבית ממוקם על פינת הרחובות ראש פינה ואיילת השחר. למבנה 2 כניסות נפרדות הפונות אל שני חדרי מדרגות ויושב על במה בגובה של 3 מטר לערך.

מדיניות קיימת: לעודד שימור ושיפוץ מבנים לשימור והתחדשות עירונית ע"י העברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות מכח תכנית השימור 2650 ב' המאושרת, למגרשים אחרים וע"י קביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור. עידוד שימור הבניה הקיימת של המבנים ביפו וחזוק שדרות ירושלים כרחוב עירוני לשימושים מעורבים. עידוד מלונות והוספת חדרי אירוח לעיר ת"א יפו. תוכנית המתאר תא 5000: שד' ירושלים- אזורי יעוד: ציר ירוק, מגורים בבניה עירונית וציר מעורב. עיצוב עירוני: עד 8 ק' אזור מרקם בנוי לשימור. רח"ק בסיסי: 2.5 רח"ק מירבי: 3.

מצב תכנוני קיים:

מגרש מוסר: רחוב ראש פינה 26

תב"ע תקפה: תא/E, תא/F

יעוד קיים: מסחרי 2

שטח התכנון: 463 מ"ר

זכויות בניה (אחוזים, שטחים, קומות, שימושים):

לפי הקיים (בנוי) + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תוכנית השימור 2650ב'.

סה"כ זכויות הבניה הניתנות להעברה ממבנה זה הינם 677.39 מ"ר, ע"פ תחשיב

זכויות מתאריך 22.02.16, לשווי קרקע של 10,000 ₪ למ"ר.

מגרש מקבל: שדרות ירושלים 8

תב"ע תקפה: תכנית מפורטת מס' 2606

יעוד קיים: מגורים/אכסון מלונאי – מבנה לשימור

שטח התכנון: 854 מ"ר

זכויות בניה:

שטח עיקרי : 190% + 40% תוספת לבניין קיים + 20% תוספת באיזור מסומן בתב"ע
 שטח שירות : 70%
 שטח שירות מתחת לקרקע : לפי תכנית ע'

מצב תכנוני מוצע :

מטרות התכנון :

חיזוק שד' ירושלים כציר עירוני משמעותי עם שימושים מעורבים ע"י תוספת 3 קומות וקומת גג מעל למבנה לשימור לצורך הקמת מלון באמצעות תוספת 2972 מ"ר כולל לצורך תוספת חדרי מלון והבטחת השימוש המלונאי ע"י שינוי יעוד למלונאות.
 עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור באמצעות העברת זכויות ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברח' ראש פינה 26 ע"פ תוכנית השימור תא/2650 ב, למגרש בשד' ירושלים 8, תוך קביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור, הן בבניין המנייד והן בבניין המקבל.

היקף השטחים העיקריים המועברים מהמבנה לשימור בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ 677.39 מ"ר עיקרי בייעוד מגורים מהמגרש המוסר. היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנה לשימור למגרש המקבל הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים עפ"י הערכת שומה למבנה לשימור מתאריך מרץ 2015 ועפ"י הערכת שומה של שמאי הוועדה המקומית למגרש המקבל מתאריך 22.05.16, בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית 2650ב.

1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל- 0.59 מ"ר עיקרי למלונאות במגרש המקבל.

המגרש המקבל הגיש ערר על שומת שמאי הוועדה המקומית בפני שמאי מכריע ע"פ תיקון 84 לחוק. הנושא טרם הוכרע.

עיקרי הוראות התוכנית :

1. שינוי יעוד למלונאות ומסחר למגרש ברח' שד' ירושלים 8
 2. העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות במגרש ברחוב ראש פינה 26 למגרש המקבל ברחוב שד' ירושלים 8 :
 - 1.1 מחיקת 677.39 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב ראש פינה 26.
 - 1.2 תוספת 500 מ"ר עיקרי למלונאות במגרש מקבל ברחוב שד' ירושלים 8.
 - 1.3 תוספת 167 מ"ר שרות במגרש מקבל ברחוב שד' ירושלים 8.
 3. הבטחת ביצוע הוראות השימור בפועל במבנה לשימור ברחוב ראש פינה 26 באמצעות הבטחת מקורות המימון לביצוען בהיקף שווי זכויות הבניה המועברות, הכל לשביעות רצון מהנדס העיר ובהתאם להוראות תוכנית השימור.
 4. תוספת 1910 מ"ר שטח עיקרי למלונאות.
 5. תוספת 395 מ"ר שטח שירות למלונאות
 6. תוספת 3 קומות + קומת גג לשימוש מלונאי בלבד וקביעת בינוי כולל של 6 קומות + קומת גג חלקית בתכנית של 65% במגרש בשד' ירושלים 8.
 7. קביעת פריסת שימושים בבניין : קומת קרקע לשימוש מסחרי ומלונאי, הקומות העליונות לשימוש מלונאי בלבד במגרש שד' ירושלים 8.
 8. פטור מלא מחניה במגרש בשד' ירושלים 8.
- פירוט יעדים/שימושים במגרש המקבל- שד' ירושלים 8 :

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	
90	769	4630	10	85	532	4545	

1 - % מהשטח העיקרי
 2 - % משטח הקרקע

נתונים נפחים:

מספר קומות: 6 קומות וקומת גג בנסיגה. על הגג העליון בריכה, שטחים טכניים ומתקנים ע"פ התקנות הנדרשות, פירי מעליות ומדרגות.
 גובה: 36 מ' (עד קצה מעקה הגג העליון)
 תכסית: 100%
 קווי בניין: 0 מטר לכל הרחובות
 שינוי בגובה או מספר הקומות יהווה סטיה ניכרת

עקרונות ודברי הסבר נוספים למגרש המקבל בשד' ירושלים 8:

התוכנית מציעה תוספת של 2 קומות + קומת גג מעל 4 קומות המותרות ע"פ התוכנית התקפה (כיום בנויות בפועל 3 קומות) לצורך הקמת מלון עם קומת קרקע מסחרית בסה"כ תוספת של 3057 מ"ר שטח כולל לשימוש מלונאי בלבד. תוספת הזכויות הינן 667 מ"ר מניוד משימור ותוספת של 2305 מ"ר בסמכות מחוזית.

תחבורה, תנועה, תשתיות: התכנית משתלבת בתכניות התחבורה באזור, כולל הקו האדום (הרכבת הקלה) ותחום התנועה המנוהלת. לפיכך הכניסה התנועתית למלון תהיה מרחוב שמעון בן שטח. בשל העובדה כי מדובר במבנה לשימור אשר בנוי בקו אפס (מגרש אי) בכל היקף המגרש מוצע פטור מכופר חניה.

עיצוב: התכנית מציעה הקמתו של מלון במיקום מרכזי בצפון שדרות ירושלים, תוך שימור מבנה הקיים בן 3 קומות.

הבניין נבנה בשנות ה-20 והיה חלק מהפיתוח הכללי של האיזור באותן השנים. הבניין ששימש את שלטונות המנדט הבריטי, לאחר מכן שכן בו אחד מסניפי רשת בתי כלבו בריטית יוקרתית באותן השנים. לאחר מלחמת העצמאות שימש את הנהלת השק"ם ולאחר מכן ננטש. התכנית מציעה את שימורו של המבנה

טבלת השוואה:

מבצע מוצע (שד' ירושלים 8)		מבצע קיים (שד' ירושלים 8)		נתונים	
מעל הקרקע עיקרי: 532%	מעל הקרקע שרות: 136%	מעל הקרקע עיקרי: 250%	מעל הקרקע שרות: 70%	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
אחוזי בניה כוללים: 668%		אחוזי בניה כוללים: 320%			
מתחת לקרקע עיקרי: 10%	מתחת לקרקע שירות: לפי עי	מתחת לקרקע לפי עי		מ"ר	
מעל הקרקע עיקרי: 4545 מ"ר	מעל הקרקע שרות: 1160 מ"ר	מעל הקרקע עיקרי: 2135 מ"ר	מעל הקרקע שרות: 598 מ"ר		
סה"כ: 5705 מ"ר		סה"כ: 2733 מ"ר			
מתחת לקרקע עיקרי: 85 מ"ר	מתחת לקרקע שירות: לפי עי	מתחת לקרקע לפי עי			
ל"ר		ל"ר		אחוזים	זכויות בניה לקומה
ל"ר		ל"ר		מ"ר	
6 + קומת גג בנסיגה		4 קומות + קומת גג חלקית (20%)	משטח המגרש נטו)	קומות	גובה
36 מ'		16.5 מ'		מטר	
100%		ע"פ נספח בינוי			תכסית
אין		לפי התקן			מקומות חניה

הסברים נוספים ותנאים למימוש :**1. תנאי להעברה למחוז**

- א. עדכון שווי קרקע לניוד במגרש המקבל, בהתאם לשומת השמאי המכריע.
- ב. חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל.
- ג. מגרש מקבל- חתימת על כתב התחייבות להבטחת מקורות המימון לביצוע השימור בראש פינה 26, בהיקף שווי זכויות הבנייה המועברות, הכל לשביעות רצון מה"ע ובהתאם להוראות התכנית.
- ד. מגרש מוסר- חתימת בעל המבנה לשימור מר' ראש פינה 26 במגרש המוסר על כתב התחייבות לשימור ושיפוץ בפועל של המבנה עפ"י הוראות מחלקת השימור ואי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין התכנית דנן.

2. תנאי למתן תוקף לתוכנית

מגרש המקבל- הבטחת ביצוע שימור המבנה ברח' ראש פינה 26 בהיקף שווי זכויות הבניה המועברות, הכל לשביעות רצון מהנדס העיר ובהתאם להוראות תוכנית השימור.

3. תנאים למתן היתר בניה- מגרש מקבל (שד' ירושלים 8)

- א. תיאום סופי של היתר הבניה מול מח' שימור
- ב. אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לעניין קיום הבטחת ביצוע השימור במבנה בראש פינה 26 בהיקף שווי זכויות הבניה המועברות מהמבנה ברחוב ראש פינה 26 בהתאם להוראות תוכנית השימור.

4. הנחיות מיוחדות

מגרש מוסר – ראש פינה 26
הועדה המקומית תהיה רשאית לבצע רישום בפועל של הערה במגרש לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב 2011, בדבר מחיקת זכויות בנייה שנעשית מכוח תכנית זו.

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

מומלץ לאשר את התוכנית להפקדה בכפוף לתנאים המפורטים מעלה.
במידה ויהיה שינוי בזהות המגרש המוסר יועבר עדכון לידיעת הוועדה המקומית בטרם העברת מסמכי התכנית לוועדה המחוזית.

בישיבתה מספר 0022-16ב' מיום 28/09/2016 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה**בתכנית והחליטה :**

אסף זמיר לא משתתף בדיון

מהלך הדיון:

שלומית זוננשטיין : מדובר בתוכנית שמוסיפה זכויות ומניידת זכויות משימור, משנה יעוד מגורים לייעוד מלונאות ומשמרת גם את מבנה השקם וגם את ראש פינה 26 .
מיכל פלומין מפיבוקו : מדובר בבנין השקם.
אילן פיבוקו : יש את הרכבת הקלה לתחבורה .
אורי מישרוטל : הקרקע בשתי בעליות ומי שינהל את המלון היא חברת ישרוטל.
שלומית זוננשטיין : מדובר בתוכנית שמניידת שימור מראש פינה 26 ובנוסף היא מוסיפה זכויות מעבר לכן התוכנית היא בסמכות מחוזית. אנחנו ממליצים להפקיד את התוכנית עם כל התנאים שמפורטים בדפוס.

הועדה מחליטה:

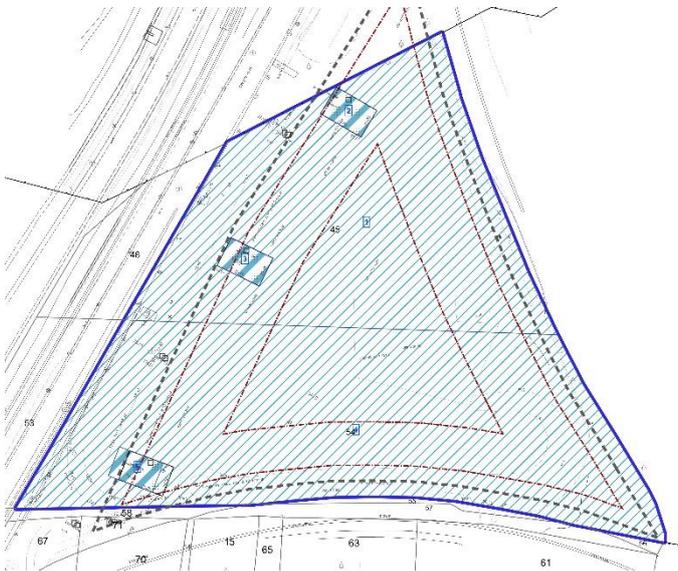
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בכפוף לחוו"ד הצוות .

משתתפים:

דורון ספיר, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, אהרן מדואל, שמואל גפן, ניר סביליה

התוכן	מס' החלטה
- מרכז הירידים - איילון צפון 506 גוש 6646 חלקות 45-54	28/09/2016
דיון בחלוקה - דיון לאחר פרסום	10 - 16-0022

מטרת הדיון: דיון לאחר פרסום לבקשה לחלוקת חלקות, גוש 6646, חלקות 45+54. נתיבי איילון צפון, מרכז הירידים.



מסמכי רקע: - תכנית הגשה.

- מפה לצורכי רישום של איחוד החלקות.

כתובת: - נתיבי איילון צפון 506
1/2410

גוש/ חלקה: 6646 חלקות 54 ו-45.

שטח הקרקע: 71.447 ד'

בעלי הקרקע / חלקות:

מדינת ישראל.

בשכירות עיריית תל אביב

תוכן הבקשה: אישור תשריט חלוקה (מכח

סעיף 137 לחוק התכנון והבניה) להגדרת מגרשים נפרדים ריקים (כהגדרת תקנות נתיבי איילון) לצורך הוצאת היתרי בניה להצבת שלטי פרסום חוצות. תשריט החלוקה והגדרת המגרשים אינם משנים את יעוד הקרקע וזכויות הבניה ומגבלות הבניה לפי תכנית מפורטת מאושרת תא/2540.

מצב סטטוטורי:

פרטים: החלקות הנ"ל כלולות בתב"ע 2540 ומוגדרות כשטח לתערוכות. גובה בניה מקסימאלי 25 מ'. במתחם הצפוני קוי הבניין 50 מ' ממזרח וממערב ו-30 מ' מדרום עבור מרכז ירידים וספורט, 10 מ' עבור שאר השימושים.

הבינוי מוצע: על 3 המגרשים הנפרדים החדשים מוצע הקמת 3 שלטי פרסום חוצות במגבלות קווי הבניין והגובה המותרים לפי תב"ע 2540.

טבלת האיחוד המוצע

השטחים בדונם / מ"ר	חלקה 45 - מספרי החלקות	
	סופי	ארעי
0.600		1
0.600		2
19.568		3
10.667		4

השטחים בדונם / מ"ר	חלקה 54 - מספרי החלקות	
	סופי	ארעי
0.600		1
19.772		2
19.664		3

טבלת זכויות בניה לפי תב"ע ומוצע:

ללא שינוי. תכנית 2540 קבעה סל זכויות לכל שימוש ללא חלוקתם למגרשים שבתחומה.

חו"ד היועמ"ש מיום 22.05.2016:

בהתאם לישיבה שנערכה בנושא אצל היועמ"ש לוועדה המחוזית (בהשתתפות הממונה על הפיקוח על הבנייה במחוז מרכז מטעם משרד הפנים) בנוכחותו של עו"ד עוזי סלמן, יועמ"ש העירייה, סוכם כי חלק ממתקני השילוט המוצבים במרכז הירידים והנצפים מנתיבי איילון נמצאים בהליך הסדרה של מיקומם בהתאם לתב"ע 2540 החלה בתחום מרכז הירידים, לאחר אישור עקרוני של ועדת השילוט למיקומים חדשים בתחום קווי הבניין המותרים.

בהתאם למיקומים אלו יוכן תשריט חלוקה (מכוח סעיף 137 לחוק התכנון והבנייה) לצורך הגדרת מגרשים ייעודיים למתקנים אלו והוצאת היתרי בנייה עבורם בהתאם להוראות הדין.

חלוקת הקרקע תבטיח הקצאת מגרשים ריקים כהגדרת תקנות נתיבי איילון עבור המתקנים הקיימים, ככל הניתן, ועיגון מיקום המתקנים במסגרת קווי בניין מותרים. המתקנים ישולבו במסגרת תכנית הפיתוח, כמתחייב בסעיף 14 לתכנית 2540 ובמתכונת זו יוגשו בקשות להיתרי בנייה עבורם.

תנאים והגבלות להוצאת היתר בניה

לצורך הבטחת מימוש זכויות עתידיות בתחום השטח לתערוכות, היתר הבניה יותנה בהתחייבות המבקשים לפרק את השלטים כנגד כל דרישה של העירייה בתוך 120 יום ממתן הדרישה ובגיבוי בערבות בנקאית מתאימה ללא תביעה כספית או אחרת.

פרסום הסדר הקרקע:

נעשו פרסומים בעיתונות: "מעריב" ו"המקומון של תל אביב" בתאריך 28/7/2016
ההודעה האחרונה לזכאים נמסרה ב-3/8/2016 ולא הוגשו התנגדויות.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

לאשר את החלוקה.

תנאי להוצאת היתר בניה לשילוט בהתחייבות המבקשים לפרק את השלטים כנגד כל דרישה של העירייה בתוך 120 יום ממתן הדרישה ובגיבוי בערבות בנקאית מתאימה ללא תביעה כספית או אחרת.

בישיבתה מספר 0022-16' מיום 28/09/2016 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

ראובן לדיאנסקי ניר סביליה לא משתתפים בדיון

מהלך הדיון:

מאיר אלואיל: בקשתנו לאשר תוכנית חלוקה על מגרש המשולש של הדרייבאין היכן שמרכז הספורט העירוני, יש שם 3 שלטים שצריך להסדיר אותם כי לפי חוק של נתיבי איילון לשלטי חוצות, ניתן להקים שלטים על מגרש נפרד ושאינ עליהם מבנה אחר. מבוקש להפריד 3 חלקות קטנות לשילוט הזה, כמו כן מבוקשת התניה בהיתרי הבניה כי השלטים הללו יפוננו אם יקום הצורך מבחינה תכנונית להשתמש במגרשים הללו בעתיד.

הועדה מחליטה:

לאשר את התשריט לחלוקה

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, אהרן מדואל, שמואל גפן, ניר סביליה

דרישה בתכנית: לפני מתן היתר בניה לבניין אחד או קבוצת בנינים באחד מגושי הבניינים המוזכרים לעיל יש להכין תכנית עצוב ארכיטקטוני.

זכויות :

תת קרקעי : לפי ע1 – עד 80% משטח המגרש=9648 מ"ר.
על קרקעי : לפי תכנית 1722 – עד 40% משטח המגרש בכל אחת מ-2 קומות מסחריות=9648 מ"ר.
 תוספת שטחי שירות לקומות המסחריות באזור יועד מסחרי מיוחד, לפי פרוטוקול שאושר בוועדה ביום 24.2.16- עד 25% מהזכויות העיקריות המותרות = 2400 מ"ר.

שטחים בנויים :

תת קרקעי : 6289 מ"ר.
על קרקעי : 3896 מ"ר שטחים עיקריים + 1750 מ"ר מעברים מקורים ושטחי שרות

מצב תכנוני מוצע :

1. תוספת קומה מסחרית ע"ג המרכז המסחרי הקיים במסגרת זכויות הבניה התקפות.
2. הרחבה ושינויים פנימיים של המרתף הקיים לצורך מתן פתרון חניה ונגישות לבאי המרכז המסחר ותפעולו, הכללת מחסנים קיימים בהיתר והכשרת המקלט הקיים למתן פתרון מיגון לשטחים המסחריים הקיימים והחדשים.
3. מתן פתרון להסתרת ציוד טכני ויחי' מ"א עבור השטחים המסחריים הקיימים והמתוכננים.
4. הסדרת שטחי אחסנה ושטחים טכניים במפלס הקרקע, והתאמת חצר פריקה וטעינה למתוכנן.
5. שימוש במרפסות גג כאזור נלווה לשטחים המסחריים הכולל בתי גידול לצמחיה ואזורי ישיבה.
6. הוספת מעליות וגרמי מדרגות לחיבור בין המפלס הקיים והחדש במסגרת שטחי השירות המותרים.
7. פיתוח המעברים הפתוחים והמקורים, הכיכר הציבורית ויצירת חיבור והנגשה למפלס הרחוב והסביבה. שינוי בתוואי ומיקום פתחי האוורור למרתפים והתאמתם לתכנית פיתוח הכיכר.
8. פיתוח רח' אחימאיר: הרחבת מדרכה ושימור שדרת העצים, יצירת נתיב אופניים ושינוי שיטת החניה מאלכסונית למקבילה.
9. שינוי ושיפוץ חזיתות המבנה הקיים והתאמתם לתוספת הבניה המוצעת.

פירוט יעודים/שימושים : מסחר

מספר קומות: תוספת קומה ע"ג קומה קיימת.

תכסית: 40%

קווי בניין: ללא שינוי

עקרונות ודברי הסבר נוספים :

1. תוספת בניה של קומה מסחרית של כ 4800 מ"ר, בתכסית של 40% במסגרת הזכויות התקפות.
 2. תוספת בניה במרתף של 1450 מ"ר מעבר ל 6289 מ"ר הקיים = סה"כ 7739 מ"ר (64%) (תותר אחסנה אך לא לשימושי מסחר מטעמי בריאות).
 3. תכנית פיתוח כללית למתחם הכוללת: יצירת רצף תנועה בין הכיכר והרחוב ע"י שימוש ברמפות, מעברים משופעים ומדרגות וכן הוספת תנועה ורטיקלית המחברת בין מפלס הכיכר ומפלס הקומה המסחרית החדשה.
 4. יצירת מקומות שהייה ופינות ישיבה מוצלים, לנוחות ורווחת הציבור.
 5. יצירת מעבר ציבורי מקורה ונגיש בקומה המסחרית החדשה.
 6. הצבת שולחנות וכסאות במרפסות הגג לשימוש באי בתי הקפה.
 7. הנגשת המתחם וחיבור לרצף תנועה עירוני כולל שבילי אופניים.
 8. שימוש בבניה קלה וחומרים יציבים מתקדמים בקומת התוספת, והתאמת חזיתות המבנה הקיים לשפה העיצובית החדשה, וביטול הדרישה לחיפוי בפסיפס בגוון בהיר. תחבורה, תנועה, תשתיות:
- החניה תהיה תת קרקעית, מתוכננת הרחבת שטח המרתף והכשרת תוספת מקומות חניה לפי תקן כולל חניית רכב דו גלגלי ואופניים. כניסות ויציאות לחניון ללא שינוי מהמצב הקיים.



תכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי מובאת לאישור הועדה לאחר תיאומים שנעשו מול מח' תכנון צפון, אדריכל העיר, מחלקת תנועה, מח' רישוי בניה, מכון הרישוי, אגף שפ"ע ובת"ש.

בהמשך לסיכום פורום מה"ע, תכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי הוצגה בתאריך 19/4/2016 ליו"ר וועד רמת אביב ג', גב' נעמי מחרז, וחברי הוועד במרכז רוזין ע"י האדריכל, מנה"פ ונציגי היזם. במפגש השתתפו גם ס. מנהל אגף רבעים ושכונות ונציג מח' תכנון צפון.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)
לאשר את תכנית הפיתוח והעיצוב האדריכלי.
יידרש תאום סופי עם אדריכל העיר לפני הגשת תיק מידע.

בישיבתה מספר 0017-16 מיום 13/07/2016 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון :
הנושא ירד מסדר היום לפי בקשת היזם.

הועדה מחליטה :

משתתפים : דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, נתן אלנתן, כרמלה עוזרי, שמואל גפן, איתי ארד פנקס

בישיבתה מספר 0018-16 מיום 27/07/2016 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

אודי כרמלי : מ"מ מהנדס העיר

מהלך הדיון :

מאיר אלואיל : בעלי הנכס מבקשים למצות את הזכויות בהתאם לתב"ע התקפה. כתנאי להיתר בניה מתבקשים לאשר שינוי לתכנית העיצוב הקיימת.
גידי בר אוריין : מציג את התוכנית.
ראובן לדיאנסקי : הבעלות של המרכז בידי גורם אחד.
גידי בר אוריין : כן
אלי רוזנסקי מנכ"ל שוסטר : 50% מהחנויות שייכים לבעלים פרטים 50% שייכים לנווה שוסטר. בקומה הנוספת החדשה כל זכויות הבניה שייכות לנווה שוסטר, החניון שייך לנווה שוסטר.
ראובן לדיאנסקי : כמה מעליות יש ?
גידי : 2 או 3 אלו מעליות גדולות אבל אפשר להוסיף עוד מעלית זו לא בעיה.
ראובן : מה חניה יש היום והאם יש תוספת לחניות.

גידי בר אורין : אנחנו מוספים 87 חניות לרכבים מלבד אופנים.
ראובן לדיאנסקי : האם לא שקלתם במקום להרחיב את המדרכה וליצור עוד מסלול בגלל, שיש נתיב תנועה ומסלול נוסף שהוא מסלול חניה ויש קושי תחבורתי במשך היום ורק 2 יציאות.
מאיר אלואיל : במסגרת תכנית העיצוב בקשנו להציג מעבר לתחום גבולות המגרש שלהם ולהציע הצעות ושינויים. עדיין אנחנו חושבים שאפשר להוסיף שביל אופנים שישתלב עם כל הרחוב. אם נעשה את השינוי אגף התנועה יבדוק את ההצעה והמשמעויות של זה, שהיא לא חלק מהתוכנית.
ראובן לדיאנסקי : אם מכפילים את מרכז שוסטר יש צורך בהסדרת מסלולים נוספים באחי מאיר וגם טוב לפרוייקט. אם לא יהיה לאנשים איך להגיע לא יגיעו למרכז זה חלק מהעניין.
יהודה המאירי : חשבתם על חניה עילית?
גידי בר אורין : לא.

במסגרת השיפוץ שנעשה במרתף בתוספת 89 מקומות חניה אופנועים ואופניים בעיית החניה תיפתר. כל הנושא שראובן דיבר זה באחריות העיריה אבל נצטרף אם הועדה תיזום.

ראובן לדיאנסקי : אם אתם רוצים שהפרוייקט יצליח אז אני חושב שצריך לעשות עבודה משותפת ואם צריך להצר את המדרכה אז לעשות זאת.

נעמי-תושבת-יו"ר ועד השכונה : אם היה רק שינוי ושיפוץ היינו מסכימים, אבל כל בעיות של תנועה ותחבורה יש בעיה של תושבים שגרים באזור ואתם אישרתם מרפסות 15 מ' פשוט תהיה כאן חומה שתהיה. כל תוכנית גם אם היא תוכנית שאושרה מעבר לפגיעה של התושבים יש להתחשב בכל הנוגע לתחבורה. כבר היום חב' נווה שוסטר שאמורה לטפל בתחזוקה של המקום התחזוקה היא מתחת לכל ביקורת.

החזית האחורית פוגעת בתושבים, האם באמת צריך כאן עוד חניות מסעדות ולהעמיס על המרכז הזה. יהיה באזור הזה משהו שלא יהיה פתרון. התושבים לא נכנסים למקום כי הוא בתשלום. אני מבקשת למצוא את הפתרונות הנדרשים ולשים את הדגש על החזית האחורית.

דר' פלק פיש : התושבים נפגעים בשל החזית האחורית, היו דרכי גישה שנחסמו, הצעת האדריכלים להרחבת את המסלול זו שערוריה. אין תורים לכניסה למרכז ולכן לא צריך שיפור הנגשה. אנחנו מבקשים שבתי קפה שלא יהיו למעלה שתהיה קומה מיוחדת למכונות ומהר מאוד יהיו ארובות ומזגנים. בנוסף דחסינית האשפה היא פועלת ברעש וללא לצורך.

ראובן לדיאנסקי : היתה פגישה עם ועד השכונה אבל אם רוצים לשפר היו צריכים ליצור פגישה יותר רחבה אלא גם עם תושבים עצמם.

גידי בר אורין : התוספת של עוד קומה היא תבע תקפה ואין עליה זכות התנגדות. הצענו לשפץ את כל המרכז כולל האזורים המפריעים לדיירים כמו החזית האחורית כל אזור הפריקה והטעינה דחסינית הכל יוחלף ויהיה ברמה הכי גבוה. מה שנוכל לשפר בענין חצר של פריקה וטעינה נעשה. המזגנים יכוסו וכל המערכות הדיירים לא יראו לא ארובה ולא מזגן בחזית. כולם יודעים איך לגור בעיר והמרכז הוא בגובה של 3 קומות מלאות.

דיון פנימי :

דורון ספיר : עשיתי סיור במקום והמצב רע מאוד, וחייבים לשפר את המקום באופן דרמטי. צריך לוודא שהחזית האחורית תהיה יפה. אני מבקש להסמיך אותי ואת ראובן כדי לערוך סיור במקום ולהראות לנו את החזית העורפית בצורה מפורטת.

ראובן לדיאנסקי : כשנצא לסיור יציגו לנו את המצגת בסיור. האם אנחנו יכולים להתנות או ליצור מינוף על פעולה מידית לשיפור התחזוקה של מבנה ובמיוחד הצד האחורי.
דורון ספיר : אין טעם להשקיע כרגע.

ראובן לדיאנסקי : שמנהל שוסטר יגיע לסיור.
אפרת טולקובסקי : אם יש אישור בתבע 40% הנסיגה מאיפה תהיה מאחורה או מקדימה ממה היא נקבעת מבחינתם עדיף שהנסיגה תהיה אחורה.

מאיר אלואיל : הם שומרים על קווי הבניה, הם סה"כ רצו להוסיף קומה והצוות התעקש שישפרו את המרחב הציבורי שישפרו את כל התחלואים בבנין שאתם מבקשים שהם כבר הציגו את השיפורים.
אם הנסיגה תהיה אחורית שם יהיה המסחר.
מאיר אלואיל : מערך התנועה ברחוב לא קשור לתכנית העיצוב.

הועדה מחליטה :

יו"ר הועדה דורון ספיר יחד עם ראובן לדיאנסקי ייצאו לסיור במקום. הודעה על הסיור תימסר לאפרת טולקובסקי.

הנושא יחזור לדיון פנימי לועדה תוך שבועיים להחלטה בלבד.

משתתפים : דורון ספיר, לדיאנסקי ראובן, יהודה המאירי, אפרת טולקובסקי .

בישיבתה מספר 16-0019-ב' מיום 10/08/2016 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

ראובן: בסיוור דיברנו על שטחים פתוחים.

הועדה החליטה:

הוועדה המקומית רואה בחיוב חידוש המרכז המסחרי וניצול הזכויות במתחם. עם זאת בקשת יו"ר הועדה להציג פתרון לתחזוקת המתחם נענתה בהתחייבות חתומה בלבד. לאור ההזנחה הרבה של המתחם על ידי הבעלים שהינם גם היזמים בפרוייקט זה, הרי שקיים חשש רב שהמרכז לא יתוחזק כראוי ויהווה גם בעתיד מפגע סביבתי הפוגע בחזות העיר וברווחת התושבים. לפיכך מבקשת הועדה להציג פתרון שיבטיח תחזוקה ראויה של המרכז לפחות בעשר השנים הקרובות. לרבות השארת המתחם הפתוח לרווחת הציבור בחזית העורפית.

לשוב ולדון לאחר הצגת ההתחייבות הנ"ל.

משתתפים: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי

בהמשך להחלטת הועדה, הנושא מוחזר לדיון נוסף לאור הגשת הצהרה ומכתב התחייבות על ידי היזמים המצורפים לעיל:

A. ITZKOVITZ - H. TSAIG
CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

157, YIGAL ALLON STREET
ZIP CODE 67443
TELEPHONE 03-6961266-7
FAX 03-6961268

Email: Tzaig1@bezeqint.net

ע. איצקוביץ - ח. צאיג
רואי חשבון

רחוב יגאל אלון 157
מיקוד: 67443
טלפון: 03-6961266-7
פקס: 03-6961268

תל-אביב, 30 באוגוסט, 2016, TEL-AVIV,

לכבוד,

וועדת המשנה לתכנון ובניה תל אביב

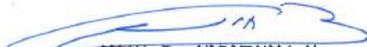
א.ג.נ

הנדון : חברת "נוה-שוסטר" בע"מ

ובהסתמך על המידע שברשותנו והדוחות הכספיים של החברה, אנו מאשרים בזה כי חברת "נוה-שוסטר" בע"מ 510543655 הינה חברה בעלת ותק של עשרות שנים ביזמות ובביצוע בתחום הנדל"ן למגורים ובעלת סיווג ג-4 ברשם הקבלנים.

על-פי הדוחות הכספיים, המבוקרים, של החברה לשנת 2015 לחברה מחזור מעל 100 מליון ש"ח והון עצמי מעל 400 מליון ש"ח.

החברה הינה חברה רווחית ובעלת איתנות פיננסית.


ע. איצקוביץ - ח. צאיג
רואי חשבון



30.8.2016

לכב' :וועדת משנה לתכנון ובניה תל אביב

תל אביב

ג.א.ג.

הנדון: מרכז שוסטר רמת אביב ג' –ניהול ואחזקת השטחים הפתוחים לציבור

לבקשתכם אנו הח"מ חברת נוה שוסטר בע"מ ו/או רמת אביב ג' ניהול ואחזקה בע"מ אחראים לביצוע כל העבודות הנדרשות ו/או אשר תידרשנה לצורך טיפול ואחזקה של השטחים הפתוחים לציבור כולל השטחים המגוננים (להלן: "השטחים הציבוריים") במרכז שוסטר ברחוב אחימאיר 15, רמת אביב גוש 6631 חלקה 226.

אנו נהא אחראים לבצע את עבודות הטיפול והאחזקה בשטחים הציבוריים ברמה גבוהה באמצעות שימוש בכוח אדם איכותי מקצועי על מנת לשמור על הקיים ולטפל בשטחים אלו ובמתקנים שבהם בצורה מסודרת ומקצועית, ומפעם לפעם ולהחליף ו/או לתקן ו/או לחדש מתקנים וציוד בשטחים הציבוריים וכל חלק אשר התקלקל או התבלה כך ששטחים אלו יישארו ויתוחזקו באופן ראוי והולם לשימוש הציבור.

חברת נוה שוסטר בע"מ הינה חברה ותיקה בעלת פעילות ענפה בתחום של השקעות ופיתוח מקרקעין בארץ ומחוצה לה והינה בעלת יכולת ומשאבים פיננסיים נאותים כפי שמתחייב מהיקף הכספי הגבוה של פעילותה. החברה עמדה ועומדת בכל התחייבויותיה תוך שמירה על המוניטין אותו צברה בעמל רב של עשרות שנים ברוכות בעשייה ופעילות במקרקעין. נאמנה לדרכה לאורך כל הדרך תפעל החברה ככל שידרש לצורך מילוי התחייבויותיה הנ"ל ותדאג להשקיע את כל הכספים הנדרשים לצורך כך על מנת שהמרכז המסחרי ישמור על צביון ואופי הולם על פי הצרכים. מצי"ב מכתבו של רואה החשבון מר ח.צאייג אשר מלווה את החברה מזה עשרות שנים מאז היווסדה והמדבר בעד עצמו.

אין באמור לעיל כדי לגרוע ממחויבות יתר בעלי היחידות בפרויקט לשאת בחלק יחסי בהוצאות הטיפול והאחזקה בפרויקט לחברת הניהול רמת אביב ג בע"מ.

רמת אביב ג' ניהול ואחזקה בע"מ

חברת נוה שוסטר בע"מ

אישור ע"ד

אני הח"מ מאשר בזאת כי המסמך הנדון נחתם על ידי החברות הנ"ל באמצעות המנחלת המוסמכת מטעמם הגב' דליה שוסטר כדין ועל פי מסמכי החברה והחלטותיה.

מורן שוסטר, ע"ד
מ.ר. 45058

טל' 03-6114606 • פקס: 03-6114607
בית שאפ, רחוב היצירה 3, רמת גן 52521
www.naveh-shuster.co.il • info@naveh-shuster.co.il

בישיבתה מספר 0022-16ב' מיום 28/09/2016 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:
אודי כרמלי מ"מ מה"ע

מהלך הדיון:

מאיר אלואיל: קבלנו מחב' שוסטר מכתבים שמאשרים את חוסנה של החברה מבחינה כלכלית והתחייבות לתחזוקת המרכז המסחרי.
דורון ספיר: אם החברה איתנה כלכלית ולמרות זאת המצב מוזנח אז מה יהיה בעתיד הדבר תמוה.
אלי רוזנסקי מהנדס החברה של נווה שוסטר: 50% ממרכז שוסטר הם בבעלויות של בעלים פרטים דבר שהקשה על שיתוף פעולה ואחזקת המרכז.
ראובן לדיאנסקי: מי הבעלים של מרתף החניה? מי מנהל התחזוקה של המרכז.
אלי רוזנסקי: במסגרת תוספת הקומה אנחנו נשפץ את רחבת הקניון ונגדיל את החניון.
ראובן לדיאנסקי: ב1.1.2019 המקום יהיה יפה, מה יקרה אחרי שנה שנתיים מי יתחזק את המקום איך אתם מתחייבים לתחזוקה שוטפת וטובה?
אלי רוזנסקי: התחייבנו במכתב מפורט?
ראובן לדיאנסקי: המכתב מדבר על מפעם לפעם לתחזק את המקום. אנחנו רוצים לקבוע תאריך יעד מסוים, לדוגמא אחרי 5 שנים לשם התחזוקה.
תושב השכונה: מציין כי המכתב שהחברה היא התחמקות לגבי התחזוקה ועמידה של המרכז.
אלי רוזנסקי: לא התכוונו לטפל בדברים נקודתיים אנחנו נטפל בכל מה שצריך והמרכז יהיה מתוחזק באופן ראוי.
דורון ספיר: אתם לא מוכנים לתת חנות או שניים לטובת קרן לשם תחזוקת המקום? אתם צריכים להציע הצעה. אם תציעו הצעה שתבטיח קרן לטובת תחזוקה של המבנה הועדה תהיה חיובית לאישור התוכנית.
אלי רוזנסקי: אני מבקש שנציג מטעמכם ישב אתנו כדי לדעת מה נדרש.
ראובן לדיאנסקי: צריך לראות כמה כל העלויות כמה שכירויות יכול להיות שהתחזוקה היא יותר גבוהה מהשכירות של החנויות צריך לעשות בדיקה מקיפה.

דיון פנימי:

הראלה אברהם אוזן: התוכנית הראשית קובעת שתנאי להוצאת היתר הוא באישור תוכנית העיצוב ע"י הועדה המקומית והמחוזית אם תחליטו לאשר את תיקון תוכנית העיצוב צריך גם את אישור הועדה המחוזית.
דורון ספיר: הם צריכים להעמיד חנות או שניים לטובת תחזוקת המבנה בקרן יהודית שהפירות שלה יהיה לשם תחזוקת המקום.
ראובן לדיאנסקי: צריכים לדעת איך אותה חנות תתחזק את הקרן. יש צורך לטיפול שוטף ונושאים מצטברים.
ההקלטה הופסקה לבקשת היועצת המשפטית.

ראובן לדיאנסקי: הצעתי הסדרת של 2 חנויות שתתחזק את המקום, אני מבקש לקבל את עלות התחזוקה של המקום.
דורון ספיר: מה שחשוב לנו יותר היא עלות שנתית של תחזוקה גלובלית.

מלי פולישוק: צריך לשים לב אם תהיה קרן כזו, שהכסף לא ילך לחברת האחזקה כדי לממן את התחזוקה של המקום, אלא לממן את הדברים המיוחדים של המקום. היום החברה מחזיקה חב' תחזוקה שלא מתפקדת אז לאן הולך הכסף? לכן צריך לוודא בהסכם שיהיה כתוב מה הם עושים עם הכסף לאיזה צרכים ושיהיה בו תועלת.

הועדה מחליטה:

חברי הועדה ראובן לדיאנסקי ואלנתן נתן ישבו עם נציגי המרכז להגיע להסכמות ותחזוקת המרכז.

משתתפים:

דורון ספיר, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, אסף זמיר, שמואל גפן, ניר סביליה

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית.
מיקום: שכונת תל ברוך הותיקה.



כתובת:

תל אביב - יפו
 שכונת תל-ברוך,
 בית חורון 10א'

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן
6627	מוסדר	חלק מהגוש	239

שטח התכנית: 0.535 ד'

מתכנן: אדרי' עבדאלמגיד שעבאן.

יזם: אורלי אלפסי, חי ישראל אלפסי.

בעלות: קק"ל והחוכרים הנ"ל.

מצב תכנוני קיים: ע"פ תבי"ע מס' 256, 20% * 2 קומות, קווי הבנייה המינימליים לצד הם 4 מ', לחזית-6מ'.

רקע :

מצב תכנוני מוצע קודם : ע"י אדר' אריה מזוריק -
עקב חריגת בנייה מבוקש לאשר צמצום קו הבנייה הצידי ל-2.5 מ', זאת ללא שינוי ביתר הוראות וזכויות הבנייה.

חו"ד צוות התכנון :

לאור הנחיית משרד הפנים ומה"ע, אין לקדם תב"ע נקודתית להכשרת עבירות בניה. לשיקול דעת הוועדה.
אם תאשר להפקדה, יש לקבל כתב שיפוי מהזים טרם ההפקדה בפועל.

חו"ד מהנדס העיר שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 01/08/2010
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 01/08/2010

בישיבתה מספר 0027-10ב' מיום 24/11/2010 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון :

אדר' אריה יוסף מזוריק הציג את חריגת הבניה ודיווח שהתיק מתנהל בבית המשפט. עו"ד דורון ספיר - מבקש שהמבקשים/יזמים יעבירו לצוות המקצועי את כל המסמכים הרלוונטים לנושא, כמו: בקשה שהוגשה לרישוי שבה הוחלט לקדם תב"ע בנושא, החלטת ועדת הערר שבה גם הומלץ להכין תב"ע להסדרת הנושא ופרוטוקולים של בית משפט.
יש להחזיר לוועדה לאחר גיבוש חו"ד הצוות המקצועי ביחד עם השרות המשפטי.

הועדה החליטה :

לשוב ולדון לאחר שהמבקשים/יזמים יעבירו לצוות המקצועי את המסמכים הרלוונטים כמפורט במהלך הדיון לעיל, ולאחר גיבוש חו"ד הצוות המקצועי בשיתוף עם השרות המשפטי.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, כרמלה עוזרי, נתן וולוך, ארנון גלעדי ואסף זמיר.

דיון נוסף :

מבדיקת המסמכים עם היועמ"ש עו"ד שרי אורן עלה כי וועדת הערר אישרה בניית קיר אטום בקו בניין צדדי של 2.80 מ' במקום 4 מ', בהליך של הקלה.
התכנית שמבוקשת מתיחסת לאותו קיר אטום, אך מבקשת קו בניין צדדי של 2.50 מ'. השרות המשפטי בדיעה שאין הצדקה לקידום תב"ע עבור 30 ס"מ.

חו"ד צוות התכנון :

לשיקול דעת הוועדה.

בישיבתה מספר 0001-11ב' מיום 19/01/2011 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון :

עו"ד יצחק שמלה הציג את השתלשלות הדברים.
אדר' אריה יוסף מזוריק הציג את התכנית.
עו"ד שרי אורן שאלה : מדוע עבור 30 ס"מ צריך לאשר לכם תב"ע בסו"מ?
עו"ד שלמה ענה כי זה בעקבות החלטת ועדת ערר שקבעה שיש צורך להרוס את הקיר ויש קושי להרוס את הקיר.
עו"ד שרי אורן - אתם צריכים להציג מצגת מסודרת ומאורגנת בפני חברי הועדה ולנסות לשכנע אותה שיש צורך לאשר את זה.
חברי הועדה מבקשים לראות מצגת מסודרת, אשר תראה את המבנה עם החריגה לעומת קווי הבניין והמגרש.

הועדה החליטה:

לשוב ולדון עם מצגת מסודרת.

משתתפים: נתן וולוך, שלמה זעפראני, כרמלה עוזרי, שמוליק מזרחי, מיטל להבי, ארנון גלעדי, אסף זמיר ושמואל גפן.

הנושא הובא לדיון חוזר.

חו"ד הצוות התכנון:

לשיקול דעת הוועדה.

בישיבתה מספר 0017-11ב' מיום 06/07/2011 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

עו"ד שמלה הציג את התכנית. עו"ד שרי אורן הסבירה לוועדה שלא ניתן לאשר את הבקשה שלהם במסגרת ההקלות מכיוון שהקלות כבר אושרו להם. שמוליק מזרחי שואל: אם מדובר במגרש שלו למה זה צריך להפריע לנו? ארנון גלעדי אומר שצריך מדיניות אחידה לחריגות בניה. עו"ד דורון ספיר אומר שמי שבנה את הקיר לא בנה אותו בתמימות מדובר בחריגה של מטר וחצי- זה נימוק לא לאשר את הבקשה. כרמלה עוזרי - בהחלטת ועדת ערר כתוב שזה לא מפריע לאף אחד, לא מדובר רק בקיר אלא גם פגיעה בבית, במטבח, אולי זה נעשה בתום לב.

הועדה החליטה:

הועדה לא רואה מקום לאשר את הבקשה הואיל ומדובר בחריגה של מטר וחצי מקו הבניין הצדדי 4 מ', ולא בחריגה של 30 ס"מ מקו בניין של 2.80 מ' (קו בניין לאחר הקלה), וזאת על מנת לא לעודד את הציבור לביצוע חריגות בניה והסדרתן בשלב מאוחר יותר בתב"ע.

שמואל גפן וכרמלה עוזרי נמנעו מההחלטה.

משתתפים: דורון ספיר, ארנון גלעדי, כרמלה עוזרי, שמואל גפן, שמוליק מזרחי ומיטל להבי.

במסגרת ערר תא/5489/11 שהגישו המבקשים - ישראל (חיים) ואורלי אלפסי, התקיים ביום 19.1.12 דיון בפני ועדת הערר בראשותו של היו"ר עו"ד מיכה גדרון. ביום 19.1.12 קבעה ועדת הערר, כי יש להחזיר את הדיון בתכנית לוועדה המקומית על מנת שזו תדון בה בהתאם לעקרונות שנקבעו בפסיקה. היינו, לאור שיקולים תכנוניים ולא רק לאור חריגות הבניה.

חו"ד מהנדס העיר:

בנכס הנדון ניתנה אפשרות לחריגת בנייה של 10% מקו בניין צדדי, בהתאם למותר בתקנות, ואף ניתנה אפשרות לחריגה של 30% בקיר אטום. היינו, ניתנה אפשרות להגיע למרווח של 2.80 ס"מ בין הבית לגבול המגרש הצפוני, במקום מרווח של 4 מ' כנדרש בתב"ע המאושרת לשכונה וזאת בהליך של הקלה. להקלה שהתבקשה הוגשה התנגדות השכנים הגובלים בצד זה של הבית. אלא שהבנייה בפועל חורגת אף מעבר לאמור לעיל והבקשה כעת היא להותיר מרווח צדדי של 2.5 מ' בלבד במקום 4 מ' הנדרשים. אין כל הצדקה לצמצום קווי הבניה עד כדי המבוקש ולקרב את הבנייה של הבתים, שכן בראייה כוללת יש לשמור על קווי בניה שאושרו מתוך מחשבה תכנונית כוללת לאיכות חיים בשכונה ולמרווחי בנייה הולמים לאופי הבניה. לפיכך, מומלץ לא לאשר הבקשה לשינוי תב"ע.

בישיבתה מספר 0007-12ב' מיום 21/03/2012 (החלטה מספר 19) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדין:

עו"ד הראלה אברהם-אוזן דיווחה לוועדה על החלטת ועדת ערר בפני הוועדה והוצגה חו"ד תכנונית מטעם מהנדס העיר.

הוועדה החליטה:

לא לאשר הבקשה לשינוי תב"ע מהנימוקים כמפורט מטה:
בנכס הנדון ניתנה אפשרות לחריגת בנייה של 10% מקו בניין צדדי, ע"פ המותר בתקנות החוק, ואף אפשרות לחריגה של 30% בקיר אטום. היינו, ניתנה אפשרות להגיע למרווח של 2.80 ס"מ בין הבית לגבול המגרש הצפוני, במקום מרווח של 4 מ' הנדרש בתב"ע מאושרת לשכונה. זאת בהליך של הקלה. להקלה שהתבקשה הוגשה התנגדות השכנים הגובלים בצד זה של הבית. אלא שהבנייה בפועל חורגת אף מעבר לנ"ל והבקשה כעת היא להותיר מרווח צדדי של 2.5 מ' בלבד, במקום 4 מ' הנדרשים.
אין כל הצדקה לצמצום קווי הבניה עד כדי המבוקש ולקרב את הבנייה של הבתים, שכן בראייה כוללת יש לשמור על קווי בניה שאושרו, מתוך מחשבה תכנונית כוללת לאיכות חיים בשכונה ולמרווחי בנייה הולמים לאופי הבניה.

משתתפים: דורון ספיר, אסף זמיר, ארנון גלעדי ואהרון מדואל.

המבקשים פנו שוב לוועדת הערר.

בתאריך 13.8.12 עלה הנושא לדין נוסף בפני ועדת הערר, במסגרת ערר תא/5277/12, וזו החליטה:

לקבל את הערר במובן זה שהתכנית תופקד והוועדה המקומית תחליט בתכנית לאחר שמיעת ההתנגדויות, אם יוגשו. עוד ציינה ההחלטה, כי אם התכנית לא תאושר, תעמוד לעוררים זכות לערור על ההחלטה בפני וועדת הערר.

לאחר שנועדו הגורמים המקצועיים במינהל ההנדסה במטרה לקדם את הפקדת התכנית הנקודתית, בהתאם לתקנון ולתשריט שהוגשו מטעם המבקשים, נמצא כי קיים פער בין חישובי השטחים שהוצגו במפרט הבקשה שהוגשה לבין המצב הבנוי בפועל ובאם מטרתה של התכנית הינה הוצאת היתר בניה לבנוי בפועל, הרי שעליה לכלול גם תוספת שטחי בניה על אלו המותרים מכוח תכנית מס' 256 החלה על המגרש, כאשר תוספת זו של שטחי בניה כמבוקש הינה נושא שאינו בסמכות הוועדה המקומית אלא בסמכות הוועדה המחוזית בלבד.

לאחר תיקונים רבים שנדרשו בהגשות המבקשים (בין היתר לאור הגשות ללא חישוב שטחים וללא התאמה למצב הקיים וכד') נקבע דיון בערר שבכותרת, אשר נדחה מעת לעת.

בינתיים, נכנס לתוקף תיקון 101 לחוק התכנון והבניה, הקובע, בין היתר, כי תכנית בסמכות ועדה מקומית, לענין ועדת מקומית עצמאית כהגדרתה בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה, יכול שתהיה גם תכנית מפורטת הכוללת הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה למגורים במגרש המיועד למגורים.
נוכח תיקון 101, הגישה הוועדה המקומית הודעה לוועדת הערר, לפיה השטחים הבנויים בפועל אותם מבוקש להכשיר בדיעבד במסגרת התכנית הנקודתית, עולים בקנה אחד עם הוראות סעיף 62(א)(1)(א) לחוק התכנון והבניה. בהתאמה, ביום 23.7.15 ניתנה החלטת ועדת הערר כי ערר תא/5277/12 ימחק.

ביום 11.3.16 הועברה התכנית הנקודתית ומסמכיה הנלווים לצוות התכנון, לאורם התברר כי רצונם של המבקשים הוא לפעול כעת לשינוי קווי הבניין ולהגדלת השטחים מעבר לאלו הבנויים בפועל ומעבר לאלו שהורתה ועדת הערר כי תוגש לבחינתה של הוועדה המקומית, כאשר סך השטחים המבוקשים כעת אינו עולה בקנה אחד עם הוראת סעיף 62(א)(1)(א), המתירה תוספת מקסימלית כוללת של 50 מ"ר (שטחים עיקריים ושטחי שירות), ומשכך אינה בסמכות הוועדה המקומית אלא בסמכות הוועדה המחוזית.

במאמר מוסגר יצוין, כי כנגד הבניה הבלתי חוקית בנכס ניתן ביום 30.3.16 פסק דין בעפ"א 30984-02-16, לפיו צו ההריסה יכנס לתוקפו ביום 29.4.16. כמו כן, ביום 14.7.16 ניתנה החלטה בת.פ. 01050011495, לפיה הואיל ומדובר בתיק משנת 2005 והשנה 2016, יש לדחות את הבקשה לעיכוב ביצוע הצו ולקיימו בהתאם לפסק דינו של בית המשפט המחוזי מיום 30.3.16.

מצב תכנוני מבוקש:

כאמור, במרץ השנה הגיש אדר' שעבאן, מטעם המבקשים, מסמכי תכנית עם בקשה לשינוי ק.ב. צידי ל-2.4 מ' (במקום 4 מ' המאושר בתב"ע) ולחזית-4 מ' (במקום 6 מ' המאושר בתב"ע) וכן תוספת שטחים מעבר לשטחים הבנויים בפועל ומעבר לסך השטחים שרשאית הועדה המקומית לאשר לאור סעיף 62(א)(1)(א)(1). לפיכך, לצורך אישור התכנית וסך השטחים המבוקשים במסגרתה, יש להעבירה לדיון בפני הועדה המחוזית.

חוו"ד: (מוגש ע"י צוות צפון, בתיאום השרות המשפטי)

לא להמליץ לאשר את הבקשה לשינוי תב"ע מהנימוקים המפורטים להלן:
בנכס הנדון ניתנה אפשרות לחריגת בנייה של 10% מקו בניין צדדי, על פי המותר בתקנות התכנון והבניה, ואף ניתנה אפשרות לחריגה של 30% בקיר אטום.
היינו, ניתנה אפשרות להגיע למרווח של 2.80 ס"מ בין הנכס הנדון לגבול המגרש הצפוני וזאת במקום מרווח של 4 מ' הנדרש בתב"ע המאושרת והחלה בשכונה.
להקלה שהתבקשה הוגשה התנגדות ע"י השכנים הגובלים בצד זה של הנכס.
בפועל, הבנייה הקיימת חורגת אף מעבר למפורט לעיל והתבקש להותיר מרווח צדדי של 2.4 מ' בלבד במקום 4 מ' הנדרשים בתב"ע, ובחזית התבקש מרווח של 4 מ' במקום 6 מ' המותרים ע"פ התב"ע.
כמפורט לעיל ולאור הדיונים שהתקיימו בפני ועדת הערר, הועדה המקומית התבקשה להפקיד את התכנית הנקודתית ולהחליט בה לאחר שמיעת ההתנגדויות. אולם כעת, מבוקש לאשר שטחים בנויים מעבר לאלו שהוצגו בפני ועדת הערר ומעבר לשטחים שמוסמכת הועדה המקומית לאשר. כלומר, במסגרת התכנית הנקודתית מבוקש כעת להוסיף שטחים בנויים ולא רק להכשיר את הקיים.

לעמדת גורמי התכנון, אין כל הצדקה תכנונית וציבורית לצמצום קווי הבניה עד כדי המבוקש ולקרבת את הבנייה של הבתים, שכן בראייה כוללת יש לשמור על קווי הבניה שאושרו לאחר מחשבת תכנונית כוללת לאיכות חיים בשכונה, בין היתר, לצורך שמירה על מרווחי בנייה הולמים לאופי הבניה והשכונה.
קל וחומר, כי אין כל הצדקה לאשר שטחים בנויים מעבר לאלו הקיימים בפועל ולהביא לתוצאה תכנונית המאשרת תכנית נקודתית לנכס יחיד בשכונה ובאופן החורג משמעותית מעבר לזכויות הניתנות ליתר הנכסים בה.

בישיבתה מספר 0019-16ב' מיום 10/08/2016 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

ירד מסדר היום בשל עומס בסדר היום של הועדה.

משתתפים: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי

בישיבתה מספר 0020-16ב' מיום 31/08/2016 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

לבקשת היום הנושא ירד מסדר היום.

הועדה מחליטה:

לשוב ולדון בעוד 30 יום במידה והיזם ונציגו לא יגיעו לדיון, הועדה תידון בתוכנית גם ללא נוכחותם.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, נתן אלנתן, מיכאל גיצין, יהודה המאירי, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי

בישיבתה מספר 0022-16ב' מיום 28/09/2016 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

סוזי שם טוב דניאל: יש בקשה להכנת תב"ע לצורך הכשרת בניה בלתי חוקית. הדיון עבר בוועדות ערר כיון שהועדה המקומית לא אישרה את קידום התב"ע. ועדת ערר קבעה שהתוכנית תופקד ובשלב ההפקדה היא תיבחן, בין היתר נוכח העבודה שמדובר בתוכנית להכשרת שטחי בניה. בבדיקת מסמכי התכנית שהוגשו, הסתבר שהמבקשים מבקשים כעת שטחים שמעבר לסמכות של הועדה המקומית לאשר, אלא בסמכות הועדה המחוזית, ולכן הם מבקשים לדון בוועדה המקומית, לפני המחוזית, בדיון מקדים. אדר' שעבאן: מציג את התוכנית. נתן אל נתן: כמה חריגה? אדר' שעבאן: היום מבקשים 300 מ' וכן שטחי שירות. מר אלפסי, אח של בעל הנכס: מהיום שהוא רכש את הנכס והתברר שישנה בעיה, הבעלים מנסים לפתור אותה.

דיון פנימי:

אורלי אראל: ברצוני לציין שהיה בעבר דיון לשינוי קו בנין, במסגרת הבקשה להיתר, השכנים התנגדו והם לא רוצים. לידיעתכם. בשביל 40 מ' הושקעו ויושקעו המון שעות בתוכנית הזו, אם תחליטו שצריך לעשות תב"ע נעשה תב"ע - זו תוכנית נקודתית. נתן אלנתן: כדאי לעשות כאן תב"ע לניוד זכויות. עשינו אבחנה בבניה לא חוקית למקרים מיוחדים. אין כל כך הרבה תוכניות לניוד זכויות. מלי פולישוק: יש צו הריסה. למה לא להרוס? מדובר רק ב-40 מ'. נתן אלנתן: מדובר ב-40 מ' עכשיו, אח"כ זה יהיה יותר. מלי פולישוק: הקונה שקנה היה צריך לבדוק מה הוא קונה. העלות של כספי הציבור שמושקעים בתיק הזה, היא פשוט עצומה. ציבורית זה לא נכון להמשיך ולדון בתיק הזה. צריך להסיר את הנושא מסדר היום ויש צו הריסה, אז שיהרוס בבקשה. יש גבול כמה המערכת יכולה לדון בנושא.

הצבעה:

מי בעד המלצת הצוות, שלא להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית? דורון ספיר, ושמואל גפן.

הצעה של נתן - לאפשר הפקדת תוכנית בסמכות ועדה מקומית, שמניידת את זכויות הבניה הנדרשות משימור:

מי בעד ההצעה של אלנתן?

אלנתן

הועדה מחליטה:

המלצת הצוות התקבלה. הועדה לא ממליצה על קידום התוכנית.

משתתפים:

דורון ספיר, נתן אלנתן, שמואל גפן