מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

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

<u>פרוטוקול מספר 16-0023</u>
כ"ד תשרי תשע"ז 26/10/2016 09:00 - 13:00

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

השתתפו ה"ה:	דורון ספיר, עו"ד	מ"מ וסגן ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה
	הרב נתן אל נתן	סגן ראש העירייה
	שמואל גפן	חבר מועצה
	ראובן לדיאנסקי, עו"ד	חבר מועצה
	אפרת טולקובסקי	חברת מועצה
	ניר סבילייה	חבר מועצה
נכחו ה"ה:	עודד גבולי, אדר'	מהנדס העיר
	הראלה אברהם אוזן, עו"ד	משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה
	אורלי אראל	מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר
	ריטה דלל, אינג'	סגנית מנהלת אגף רישוי ופיקוח על הבניה ומנהלת מחלקת מידע
	אלי לוי	מנהל אגף נכסי העירייה
	שרונה הרשקו	מנהלת מנהל בינוי ותשתיות
	אילן רוזנבלום, עו"ד	עוזר מ"מ ראש העירייה
	נחמה עמירב	מ"מ נציגת השר לאיכות הסביבה
	רות אריאל	ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה
	לריסה קופמן, אדר'	מ. מחי תכנון מרכז
	דרור לוטן	ס. מנהל מינהל החינוך לבינוי ופיתוח
	אלה דוידוף	מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו
חסרים:	אסף זמיר	סגן ראש העירייה
	אהרון מדואל	חבר מועצה
	כרמלה עוזרי	חברת מועצה
	מיכאל גיצין	חבר מועצה
	ציפי ברנד פרנק	חברת מועצה
משקיפים	אביגדור פרויד	ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו
	אלי יהל	ארגון הקבלנים
	עמי אלמוג	נציג הרשות למקרקעי ישראל
	עידן עמית	החברה להגנת הטבע
	אורנית מורגנשטיין	נציגת הועדה המחוזית משרד הפנים
	מלי פולישוק, עו"ד	משרד האוצר

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

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

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

<u>פרוטוקול מספר 16-0023</u>
כ"ד תשרי תשע"ז 26/10/2016 09:00 - 13:00

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

מספר סעיף	מספר עמוד	תוכן סעיף
		אישור פרוטוקול 16-0022ב מיום 28/09/2016
.1	1	הפקעה להרחבת דרך השלום 13-1 דיון בהפקעה - דיון רגיל
.2	3	הרחבת דרך - גוש 7096 דיון בהפקעה - דיון רגיל
.3	5	גוש 9016 דיון בהפקעה - דיון רגיל
.4	7	ניוד זכויות משימור - מרוטשילד 64 לאחימאיר 1 דיון בהפקדה
.5	16	בית העצמאות דיון בהתנגדויות
.6	26	בית גיבור תכנית עיצוב דיון בעיצוב ארכיטקטוני
.7	38	הלל הזקן 14 דיון בהפקדה
.8	42	הרחבת בי"ס אלומות דיון בעיצוב ארכיטקטוני
.9	50	המשתלה מגרש 91 דיון בהתנגדויות - דיון פנימי
.10	63	מתחם החרש לה גוארדיה דיון בהפקדה (2)
.11	72	תביעת פיצויים בגין תכנית ג3 דיון בפיצויים

דיווח על תכניות שאושרו:
תא/מק/4540 - תוצרת הארץ צירוף חלקה 14

בכבוד רב,

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

מטרת הבקשה:

אישור הפקעה – הרחבת דרך, דרך השלום 13-1

גושים וחלקות בתכנית:

גוש	חלקה	בעלות	שטח רשום במ״ר	שטח ההפקעה במ״ר	יעוד ההפקעה	מצב השטח בפועל
7094	13	עיריית תל אביב חוכרים - פרטיים	1,270	288	דרך	פנוי
7094	14	עיריית תל אביב חוכרים - פרטיים	1,582	261	דרך	חניה
7094	17	עיריית תל אביב חוכרים - פרטיים	3,166	259	דרך	פנוי
7094	18	עיריית תל אביב חוכרים - פרטיים	3,166	261	דרך	חניה
7094	24	עיריית תל אביב חוכרים - פרטיים	1,890	156	דרך	חניה
7094	27	עיריית תל אביב חוכרים - פרטיים	648	140	דרך	חניה
7094	32	פרטיים	1,257	139	דרך	השטח מהווה חלק מרחבת הכניסה לתחנת הדלק.

מצב תכנוני קיים:

השטח להפקעה מיועד לדרך עפ״י:
תכנית 3255ב׳ בתוקף לפי הודעה בילקוט פרסומים 6061 מיום 8/2/2010.

מצב חוקי:

ההפקעה תבוצע לפי חוק התכנון והבנייה התשכ״ה - 1965 ובהתאם לכך תפורסמנה הודעות לפי סעיפים 5 ו – 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ״ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה לגבי החלקה שאינה רשומה בבעלות עיריית תל אביב יפו.

חו״ד מה״ע:

ממליץ להפקיע חלק מחלקות 13,14,17,18,24,27,32 בגוש 7094 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ״ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו – 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ״ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה לגבי החלקה שאינה רשומה בבעלות עיריית תל אביב יפו.

בישיבתה מספר 16-0023ב׳ מיום 26/10/2016 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

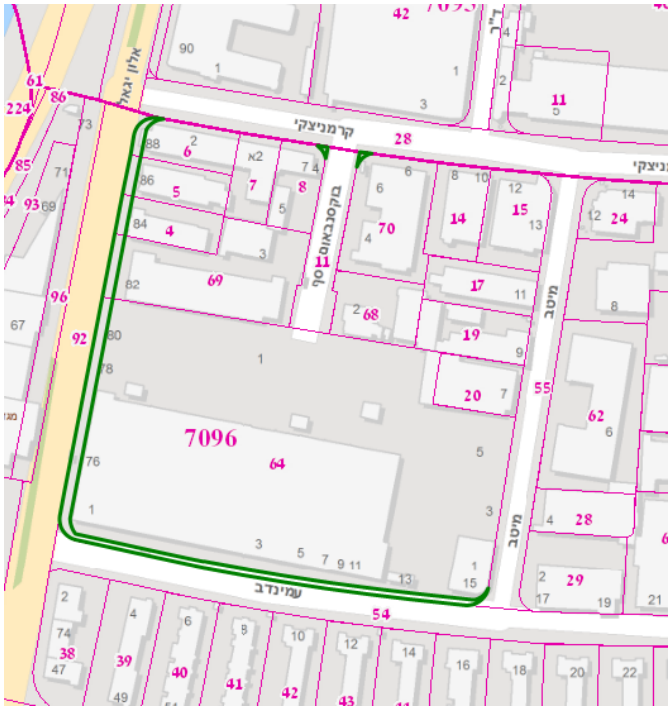
<u>מהלך הדיון:</u>
גלעד טבת: הפקעה לצורך הרחבת דרך עפ"י תב"ע תקפה.

<u>הועדה החליטה:</u>
לאשר להפקיע בגוש 7094 חלק מחלקות 13, 14, 17, 18, 24, 27, 32 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו – 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, ניר סבילייה

מטרת הבקשה:

אישור הפקעה – הרחבת רח' יגאל אלון 76-88 ורח' עמינדב 1-15



גושים וחלקות בתכנית:

גוש	חלקה	בעלות	שטח רשום במ"ר	שטח ההפקעה במ"ר	יעוד ההפקעה	כתובת מצב השטח בפועל
7096	4	קק"ל מוחכר לפרטיים	940	95	דרך	יגאל אלון 84 פנוי
7096	5	קק"ל מוחכר לפרטיים	938	98	דרך	יגאל אלון 86 פנוי
7096	6	קק"ל מוחכר לפרטיים	966	93	דרך	יגאל אלון 88 מרפסת של בית קפה בתחום הדרך
7096	8	קק"ל מוחכר לפרטיים	922	11	דרך	קרמצניצקי 4 פנוי
7096	64	קק"ל מוחכר לפרטיים	23,272	1,160	דרך	יגאל אלון 76-80 פנוי
7096	69	קק"ל מוחכר לפרטיים	3,382	154	דרך	יגאל אלון 82 תפוס בחלקו, מחסן המיועד להריסה
7096	70	קק"ל מוחכר לפרטיים	2,270	13	דרך	קרמצניצקי 6 פנוי

מצב תכנוני קיים:
השטח להפקעה מיועד לדרך עפ"י:
תב"ע 3358 בתוקף לפי הודעה בי.פ 5531 מיום 23/05/2006 כ"ה בניסן, תשס"ו.
תב"ע 3255ב' בתוקף לפי הודעה בי.פ 6061 מיום 8/2/2010 כ"ד שבט, תש"ע.

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

חו"ד מה"ע:
ממליץ להפקיע חלק מחלקות 4,5,6,8,64,69,70 בגוש 7096 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו – 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

בישיבתה מספר 16-0023ב' מיום 26/10/2016 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

<u>מהלך הדיון:</u>
גלעד טבת: הפקעה לצורך הרחבת דרך עפ"י תב"ע תקפה.

<u>הועדה החליטה:</u>
לאשר להפקיע בגוש 7096 חלקה 4, 5, 6, 8, 64, 69, 70 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו – 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

משתתפים: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, ניר סיבליה, נתן אלנתן

מטרת הבקשה:
אישור הפקעה – רישום שטחי ציבור ע"ש העירייה

מיקום:
גוש 9016 - מצפון רח' החרוב ממזרח רח' יפת מדרום רח' דודאים ממערב רח' הערמון.

גושים וחלקות בתכנית:

גוש	חלקה	בעלות	שטח רשום במ"ר	שטח ההפקעה במ"ר	יעוד ההפקעה	מצב השטח בפועל
9016	2	רשפ"ת	203	11	דרך	פנוי
9016	9	רשפ"ת	36	בשלמות	דרך	תפוס - חריגות בניה
9016	10	מדינת ישראל	74	בשלמות	דרך	פנוי
9016	12	רשפ"ת	116	69	דרך, שצ"פ	תפוס - חצר
9016	13	רשפ"ת	203	46	דרך, שצ"פ	תפוס - חצר
9016	14	רשפ"ת	166	86	שצ"פ	פנוי
9016	15	רשפ"ת	159	בשלמות	דרך	תפוס - חריגות בניה
9016	19	רשפ"ת	29	בשלמות	דרך	פנוי
9016	24	מדינת ישראל	47	33	דרך	פנוי
9016	38	רשפ"ת	61	בשלמות	דרך	פנוי
9016	39	רשפ"ת	211	בשלמות	דרך, שצ"פ	פנוי

מצב תכנוני קיים:
השטח להפקעה מיועד לדרך מאושרת ושצ"פ עפ"י:
תב"ע 2660 בתוקף לפי הודעה בי.פ 5028 מיום 01/11/2001 ט"ו חשון תשס"ב.

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

חו"ד מה"ע:
ממליץ להפקיע חלקות וחלק מחלקות 2,9,10,12-15,19,24,38,39 בגוש 9016 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו – 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

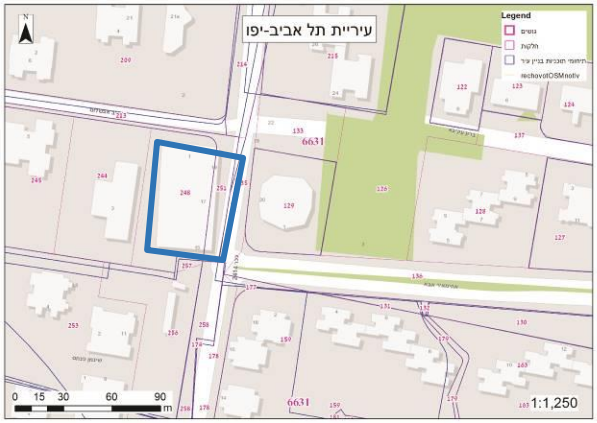
בישיבתה מספר 16-0023ב' מיום 26/10/2016 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

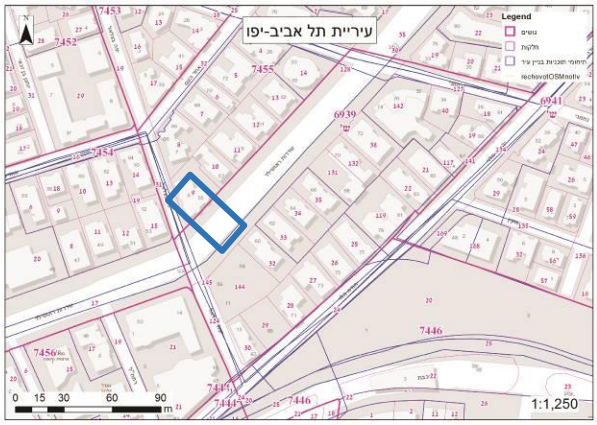
<u>מהלך הדיון:</u>
גלעד טבת: הפקעת שטחי ציבור בהתאם לתב"ע 2660.
השטחים המיועדים להפקעה בחלקם פנויים ובחלקם קיימת חריגות בנייה.

<u>הועדה החליטה:</u>
לאשר להפקיע בגוש 9016 חלקה 2, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 19, 24, 38, 39 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו – 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

משתתפים: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, ניר סיבליה, נתן אלנתן, שמאול גפן

תא/מק/4596 - תכנית העברת זכויות משד' רוטשילד 64 לרח' אחימאיר אבא 1





מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מקומית

כתובות:
שדרות רוטשילד 64, רחוב אחימאיר אבא 1

מיקום:
שד' רוטשילד 64 : מדרום מזרח רח' יהודה הלוי 75 (גוש 6939, חלקה 26) ורח' יהודה הלוי 77 (גוש 6939 חלקה 25), מדרום ממערב שד' רוטשילד 62 (גוש 6939 חלקה 33, מצפון מזרח שד' רוטשילד 66 (גוש 6939 חלקה 35), מצפון מערב שד' רוטשילד (גוש 7455 חלקה 812)

רח' אחימאיר אבא 1 פינת רח' בן יוסף שלמה 20: מדרום רח' אחימאיר אבא 2 (גוש 6631 חלקה 136), ממערב רח' בן יוסף שלמה (גוש 6631 חלקה 135), ממזרח רח' אחימאיר אבא 3 (גוש 6631 חלקה 126), מצפון רח' בן יוסף שלמה 22 (גוש 6631 חלקה 133)

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6939	שומא		34	
6631	מוסדר		129	

שטח התכנית:
שד' רוטשילד :561 מ"ר.
רח' אחימאיר אבא: 3030 מ"ר.

מתכנן: מסטר-גל אדריכלים

יזם: פרתם מבנים בע"מ

בעלות:
<u>שד' רוטשילד 64 - מבנה לשימור בהגבלות מחמירות</u>
בעלי הנכס- חב' "בולווארד טרה רוטשילד בע"מ"
הבעלים של זכויות התביעה לפי ס' 197- חב' "רוטשילד 66 בע"מ" ח.פ. 51-3734707
הבעלים של יתרת הזכויות + התמריצים – חב' "בניני העיר הלבנה אחזקות בע"מ". ח.פ. 513551473

<u>רח' אחימאיר אבא 1 – מגרש מקבל</u>
פרתם מבנים בע"מ ח"פ 513392837

מצב השטח בפועל:

<u>שד' רוטשילד 64</u>:

- הבנין כלול בתכנית לבניה יחד עם החלקות הגובלות מצפון ודרום, במסגרתה הוצא לתיק היתר מס' 2015-0447 בתאריך 18.5.2015. ההיתר הינו עבור הריסת חלקים פנימיים של בנין מגורים לשימור בן 2 קומות מעל מרתף, דיפון וחפירה עם עוגנים זמניים (כחלק מפרויקט משותף עם הבניינים הגובלים בשד' רוטשילד 62 ו-66).
- היתר לביצוע עבודות השימור נמצא בימים אלו לאחר בדיקה סופית- בשלב חישוב אגרות.
- בכוונת היזם להשלים את עבודות השימור עד 12/2018 .

<u>רח' אחימאיר אבא 1:</u>

בתאריך 10.2.16 אושרה תכנית עיצוב אדריכלי לבנין (תע"א/3969).

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.

מצב תכנוני קיים:

<u>שד' רוטשילד 64:</u>

תכניות תקפות: תא/מק 3751, תע"א/3751, 2650ב, ג, ע1

יעוד קיים: מגורים

שטח המגרש: 561 מ"ר

זכויות בניה: לפי הקיים (בנוי) +השלמת בניה במרתפים בהתאם לתוכנית השימור 2650ב' + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תוכנית השימור 2650ב'.
לאחר מחיקת 251 מ"ר בתכנית תא/מק/3751, סה"כ יתרת זכויות הבניה הניתנות להעברה ממבנה זה הינם **294.34** מ"ר, ע"פ תחשיב זכויות מתאריך 6.6.16, לשווי קרקע **25,000** ₪ למ"ר עפ"י הערכת שמאי מתאריך 21.4.2016.
להלן פירוט מרכיבי זכויות הבניה הניתנות להעברה:

- **111.77** מ"ר בגין יתרת שטחי בניה ע"פ תוכניות תקפות.
- **53.35** מ"ר בגין תמריצים <u>שלא</u> תלויים בשווי קרקע.
- **88.39** מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע.
- **38.39** מ"ר בגין שמירה של שווי הזכויות להעברה.

בתכנית הנוכחית מועברים סה"כ **294.34** מ"ר בגין יתרת שטחי בנייה עפ"י תכניות קודמות ותמריצים, בכללם:

- **111.77** מ"ר בגין יתרת שטחי בניה ע"פ תוכניות קודמות.
- **55.35** מ"ר בגין תמריצים <u>שלא</u> תלויים בשווי קרקע.
- **88.83** מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע.
- **38.39** מ"ר בגין שמירה על שווי הזכויות להעברה.

בתכנית זו אין תוספת שטחי שירות במגרש המקבל.

<u>רח' אחימאיר אבא 1</u>:

תכניות תקפות:3969מח, 3897, ל, ע1, תמ"א 38, תמ"א 2/38, ג1

יעוד קיים: אזור מסחרי ומגורים

שטח המגרש: 3030 מ"ר

זכויות בניה: מעל מפלס הכניסה הקובעת - 6900 מ"ר עיקרי למגורים ועוד 1250 מ"ר עיקרי למסחר (מותרת המרת 500 מ"ר בין המסחר למגורים ולהיפך),+ קומת גג חלקית לפי תכנית ג1.
שטחי שירות 750 מ"ר למסחר ועוד 1725 מ"ר שירות למגורים (במקרה של הקמת ממ"קים תותר המרת 12 מ"ר ליח"ד משירות לעיקרי למגורים).
מתחת למפלס הכניסה הקובעת-4210 מ"ר עיקרי למסחר (1180 מ"ר עיקרי) וחניון ציבורי (3030 מ"ר עיקרי) ועוד 17000 מ"ר שירות
(תותר העברת שטחי שירות מתת הקרקע אל מעל הקרקע).

גובה : 16 קומות מעל 2 קומות מסחר, קומת חניה ציבורית וקומת גג חלקית (2 יח״ד) מעל עד 6 קומות מרתף.

מצב תכנוני מוצע:

<u>תיאור מטרות התכנון</u>:
העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ע״פ תוכנית השימור, במגרש בשד׳ רוטשילד 64, למגרש מקבל ברח׳ אחימאיר אבא 1. תוספת שטח בסך **143 מ״ר** עיקרי למגורים ועוד **771 מ״ר** עיקרי עבור מרפסות מקורות פתוחות שנוצרו כחלק מעיצוב הבניין.

לבניין ברח׳ אחימאיר 1 אושרה תכנית עיצוב אדריכלי.
מבוקש להוסיף 143 מ״ר עיקרי באמצעות ניוד זכויות בניה ממבנה לשימור בשד׳ רוטשילד 64 עבור שטחים עיקריים למגורים. שטחים אלו יהיו במסגרת מעטפת המבנה כפי שאושרה בתכנית העיצוב האדריכלי.
כמו כן מבוקש להוסיף 771 מ״ר עיקרי עבור שטחי מרפסות כחלק מזכויות הבניה, ע״י ניוד זכויות ממבנה לשימור בשד׳ רוטשילד 64.

<u>היקף השטחים העיקריים המועברים מהמבנה לשימור</u>
בתוכנית הנוכחית מועברים סה״כ **294.34** 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 **אפריל 2016** ועפ״י הערכת שומה למגרש המקבל מתאריך **5.1.2016.**

-לפי הערכת שמאי העירייה מתאריך אפריל 2016 שווי הקרקע בשד׳ רוטשילד 64 הינו 25,000 ש״ח למ״ר.
-לפי חוות דעת של שמאית גלית אציל לדור מ- 5.1.2016, שווי מ״ר עיקרי למגורים הינו בסך **<u>14500 ₪</u>**
ושווי מ״ר עיקרי אקוי׳ משוקלל למטרת מרפסות, הינו בסך **<u>6,850 ש״ח</u>**.

לפיכך,
1 מ״ר ביעוד **מגורים** במגרש המוסר שווים **1.72** מ״ר עיקרי **למגורים** במגרש המקבל.
1 מ״ר ביעוד **מגורים** במגרש המוסר שווים **3.65** מ״ר עיקרי **למרפסות מקורות פתוחות** במגרש המקבל.

<u>עיקרי הוראות התוכנית</u>:

1. העברת זכויות ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות במגרש בשד׳ רוטשילד 64, ל׳מגרש המקבל׳ ברחוב אחימאיר עפ״י סעיף 62 א (א) ס״ק 6.
1.1 מחיקת **294.34** מ״ר עיקרי מבנה לשימור בהגבלות מחמירות בשד׳ רוטשילד 64
1.2 תוספת **143** מ״ר עיקרי למגורים ועוד תוספת **771** מ״ר עיקרי עבור שטחים עיקריים למרפסות במגרש המקבל.
2. הבטחת סיום עבודות השימור במבנה לשימור ברוטשילד 64, בהתאם לתכנית השימור ולהנחיות מח׳ השימור, כתנאי למימוש זכויות הבניה המועברות.
3. התרת הקמת בריכת שחיה על גג קומת המסד ובמרפסות הגג במגרש המקבל, ע״פ סעיף 62 א (א) ס״ק 9
4. התרת הקמת מצללה עם עמודים בקו בנין 0 צידי בצמוד לפינה הדרום מזרחית של המגרש המקבל, ע״פ סעיף 62 א (א) ס״ק 4 וכמסומן בנספח קווי בניין למצללה בקומת הקרקע.

טבלת השוואה:

נתונים		מצב קיים		מצב מוצע	
		רוטשילד 64	אחימאיר 1	רוטשילד 64	אחימאיר 1
סה"כ זכויות בניה (מעל הקרקע)	מ"ר	לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב מתאריך 25.10.2010 <u>+ זכויות מכוח תכנית השימור</u>	*<u>עיקרי</u>* **6900**מ"ר עיקרי למגורים + **1,250** מ"ר עיקרי למסחר + מתחת למפלס הכניסה הקובעת **1180** מ"ר עיקרי למסחר ועוד **3030** מ"ר עיקרי לחניון ציבורי + ***792**. מ"ר עבור מרפסות מקורות פתוחות* + קומת גג חלקית לפי תכנית ג1 + אפשרות להמרת שירות לעיקרי כנגד ממ"קים	הפחתה של **294.34** מ"ר עיקרי.	*<u>עיקרי</u>* **7083** מ"ר עיקרי למגורים ***<u>(143 +6900)</u>*** + **1,250** מ"ר עיקרי למסחר + מתחת למפלס הכניסה הקובעת **1180** מ"ר עיקרי למסחר ועוד **3030** מ"ר עיקרי לחניון ציבורי + ***1563**. מ"ר עבור מרפסות מקורות פתוחות* ***<u>(771 + 792)</u>*** + קומת גג חלקית לפי תכנית ג1 + אפשרות להמרת שירות לעיקרי כנגד ממ"קים
מספר יח"ד		כקיים	66	ללא שינוי	ללא שינוי
גודל יח"ד ממוצעת (מ"ר עיקרי)	מ"ר	כקיים	-	ללא שינוי	-
גובה בניין	מ'	12 מ'	106 מ'	ללא שינוי	ללא שינוי
מספר קומות	קומות	3	16 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מסחר עליונה ועוד עד 7 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת	ללא שינוי	ללא שינוי
קווי בניין	מ'	כקיים	קדמי 5 מ' צדדי 5.0 מ' אחורי 0 מ'	ללא שינוי	ללא שינוי, למעט התרת מצללה בקומת הקרקע כמסומן בנספח הרלוונטי.
חניה	יח'	כקיים	עפ"י תקן	ללא שינוי	ללא שינוי

תנאים למימוש:

1. תנאים להפקדת התכנית:

א. חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל.

ב. חתימת בעל המבנה לשימור על כתב התחייבות לשימור ושיפוץ בפועל של המבנה עפ"י הוראות מחלקת השימור.

ג. מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין התכנית החדשה, מבעל המבנה לשימור.

2. תנאי למתן תעודת אכלוס במגרש המקבל:

סיום עבודות השימור במבנה לשימור בהגב"מ בשד' רוטשילד 64 לפי הנחיות מחלקת השימור. היה ושוכנעה הועדה המקומית כי מסיבות שונות לא ניתן לעמוד בתנאי שרשום בסעיף זה, תהיה הועדה המקומית רשאית להמיר את התנאי שלעיל במתן ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת ביצוע השימור כפי שייקבע על ידי מה"ע או מי מטעמו.

3. רישום הערה:

הוועדה המקומית תהיה רשאית לבצע רישום בפועל של הערה במגרש לשימור בהגבלות מחמירות, עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב 2011, בדבר מחיקת זכויות הבנייה שנעשית מכח תכנית זו.

תל אביב יפו TEL AVIV YAFO

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

תאריך: כ"ד אלול תשע"ו
27 ספט 2016

אסמכתא יוצא: 2016-001864

לכבוד
דלית זילבר
יו"ר הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
דרך מנחם בגין 125
תל אביב - יפו 6701201
לכבוד
גילה אורון
יו"ר הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
בגין מנחם 125
תל אביב - יפו 6701201
א.ג.נ,

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

(א) **זיהוי התכנית**

מספר התכנית	שם התכנית	מגיש התכנית	עורך התכנית
507-0425520	תא/מק/4596-ניוד זכויות מרוטשילד 64 לאחימאיר 1	פרתם מבנים בע"מ	אדרי דני מסטר

(ב) **זיהוי הרשות והוועדה**

סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)

☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☒ עצמאית מיוחדת	☐ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית

סוג הרשות

שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללנית בשטח התכנית	
תל אביב-יפו	☒ עירונית	☐ כפרית	☐ יש	☒ אין

(ג) **מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה**

☒ X 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 התוראות הרלבנטיות בתכנית הכוללנית לשטח התכנית
העברת זכויות ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות למגרש מקבל	62א(א)(6)	שינוי בחלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית אחת
הוספת הקמת בריכת שחיה לא מקורה על גג קומת המשד וגג מרפסות הקומה העליונה במגרש המקבל	62א(א)(9)	כל עניין שניתן לבקשו כהקלה
הוספת הקמת מצללה עם עמודים בקו בניין 0 צדי בצמוד לפינת הדרום-מזרחית של המגרש המקבל	62א(א)(4)	קביעת קו בנין

(ד) **תצהיר וחתימות**

בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית/~~מחוזית~~ (מחקו את המיותר) כמטומן בסעיף (ג) בטופס זה.

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

TEL תל אביב AVIV יפו YAFO

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

תאריך: כ"ד אלול תשע"ו
27 ספט 2016

אסמכתא יוצא: 2016-001864

מהנדס הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עודד גבולי, אדר'	052082013		6/10/16
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, עו"ד	2438476-9		27.9.2016

<u>העתקים</u>
גב' אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

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

חוו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 06/10/2016
חוו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 27/09/2016

בקשת חב' בנייני העיר הלבנה(בעלי הזכויות לניוד מרוטשילד 64):
במסגרת תכנית זו התקבלה בקשה של היזם מתאריך 9.10.16 לתוספת של 5% לבניין ברוטשילד 64, גם עבור השנה הרביעית (שהיא השנה השמינית מיום אישור תכנית השימור) בגין תמריץ שמירה על שווי זכויות.

חוו"ד צוות:

1. ממליצים לאשר את התכנית בכפוף לתנאים למימוש

2. ממליצים שלא לאשר את בקשת חב' בנייני העיר הלבנה לתוספת 5% מהנימוקים הבאים:

   1. אין בתוספת הזכויות כדי לקדם את יישום השימור של הבניין ברחוב רוטשילד 64 מאחר והוא מחויב מתוקף תכנית מאושרת קודמת.

   2. בתכנית הנוכחית מועברת כל יתרת השטחים מהבניין לשימור ברחוב רוטשילד 64, ואישור הבקשה, בעקבותיו תיוותר יתרת זכויות קטנה, עשוי לעכב את סיומו הסופי של תהליך השימור והעברת הזכויות שכבר נמשך מספר שנים.

בישיבתה מספר 16-0023ב' מיום 26/10/2016 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

נתן אלנתן לא משתתף בדיון

<u>מהלך הדיון:</u>
דני מאסטר: מציג את תוכנית ניוד הזכויות מרוטשילד 64 לאחי מאיר 1 תוך כדי תכנון וקידום הוצאת היתר למבנה נתגלה כי קיים חוסר בשטחים לאור עיצובו הסיבובי של המבנה ובתאום עם הגורמים המקצועיים בעיריה הוחלט כי ניתן יהיה להוסיף זכויות לצורך הסדרת שטחי המרפסות.
ראובן לדיאנסקי: מה זאת אומרת חוסר בשטחים?
רות ארבל: התכנון המופרט והעיצוב של המבנה בשלב ההיתר כלל זכויות מעל לזכויות הקיימות מכח התכנית.
דורון ספיר: מדוע תכננו מראש מעודף זכויות?
אורלי הראל: אנחנו מעודדים להעביר זכויות ממבנים לשימור מכיוון שיש עוד כ- 100,000 מ"ר זכויות "צפות".
דורון ספיר: האם נאמר לועדה מראש בעת הגשת תוכנית העיצוב לגבי המרפסות.
אורלי אראל: לגבי המרפסות זה נאמר.
ממשיך במצגת
דני מאסטר: בעלי הזכויות לניוד מבקשים לאשר תוספת של עוד 5% שטחים לניוד מכח הסעיף המאפשר שאת בתכנית השימור, מדובר על 12מ' שהופכים ל-20מ' שבהמלצת הצוות לא הסכימו. כמו כן מבוקש בריכות שחיה על גג המבנה וקמת המסד לאשר.
ראובן לדיאנסקי: 12 מ' שהופכים ל-20 מ'?
עמיקם ברגר: אנחנו בעלי הזכויות לניוד ברוטשילד 64. אנחנו מבקשים תוספת של 5% על שמירה על שווי. ניתנו 2 נימוקים ע"י הצוות מדוע לא לתת את 5% ואני מבקש להתייחס להם. תוכנית השימור בסעיף 3 בנספח ה' לתכנית, מדברת על סעיף שמירת שווי באם עברו 5 שנים ולא ניודו הזכויות ויועלו סיבות מהותיות מדוע לא נוידו הזכויות אזי הבעלים יקבלו תוספת זכויות של 5% לשנה לצורך שמירת השווי. הועדה קבעה קריטריונים ומי שעומד בקריטריונים יוכל לקבל את ה-3 שנים מתוך ה-5 שנים כלומר 15% מתוך ה-25% באותו סעיף של תוכנית השימור.

אנחנו נמצאים בשנה הרביעית ולכן אנחנו מבקשים את 5% הנוספים כאשר בבנין אנחנו עומדים בקריטריונים כיוון שנעשה ניוד של חלק מהזכויות והראנו שנעשו ניסיונות לנייד את הזכויות והועדה שוכנעה לגבי ה15% הנותרים שהבנין זכאי לתמריץ 5% לשמירה על שווי.
הנימוק השני שיתרת הזכויות מנוידת לאחי מאיר 1 ולא יישאר זנב לרוטשילד 64.
יש אפשרות נפחית להוסיף 180 מ׳ כמו הזכויות שקיימת ברוטשילד נותנת רק 140 מ׳ .
ראובן לדיאנסקי: מדוע אתם צריכים את 5% התוספת?
דני מאסטר: לצורך הפיכת חללים משטחי שירות לעיקרי
עמיקם ברגר: נאמר נימוק גם שהשימור מובטח כתוצאה מניוד ראשון שהיתה בבנין הזה הלוגיקה הזו לא ברורה. ניוד זכויות היא תהליך מסובך ואם תוכנית השימור הכירה בקושי והבנין המוסר הזה מוכר כעומד בקריטריונים אין סיבה לנימוק הראשון. ולכן אנחנו כן מבקשים את ה5%.
ניוד זכויות הוא לא דבר פשוט והזכויות נרכשות בהון עצמי עם משאים ומתנים
אם תוכנית השימור הכירה בקושי לא רואים סיבה מדוע לא לתת את הניוד ולכן כן אנחנו מבקשים את ה5%.
ראובן לדיאנסקי: לגבי הבנין ברוטשילד 64 מה מצבו, כמה זמן הוא בתהליכי עבודות?
עמיקם ברגר: משהו כמו חצי שנה וצפוי להסתיים בעוד כשנתיים.
רות ארבל: אנחנו מבקשים לעשות דיון עקרוני נפרד על כל נושא תוספת ה- 5% שבסמכות הוועדה המקומית לתת . במידה ויהיו שינוים מהחלטה הקודמת של הוועדה המקומית , הם יחולו גם על הבניין הזה.
רות ארבל: זו סוגיה עקרונית שיש לה השלכות רוחב על כל המבנים לשימור בהגבלות מחמירות מכח תכנית השימור ולאור העובדה כי חלפו 3 שנים נוספות והגענו לשנה השמינית מיום אישור תכנית השימור יש צורך לקיים דיון נפרד בנושא.
מלי פולישוק: מדוע אין הסבר לגבי סעיף 2 בהחלטה.
אורלי: תוכנית השימור מאפשרת לוועדה המקומית לתת 5% לכל שנה החל מהשנה החמישית ועד לעשירית מיום אישור תכנית השימור. הועדה המקומית החליטה בדיון שהתקיים בתאריך 03.12.14 לתת תוספ ת זכויות, בכפוף לקריטריונים שנקבעו, רק עבור 3 שנים. הבקשה הזו היא המקרה הראשון שמגיע לאחר שעברו 3השנים. ההמלצה שלנו לא לאשר את ה-5% ונבוא עם המלצה לאחר שנדון בדיון עקרוני .
ראובן לדיאנסקי: יש כאן 143 מ׳ שהם תוספות לשטחים עיקרים האם גם הם נקבעים לניוד זכויות לעיקרי ולא רק למרפסות.
דני מאסטר: הבנין באחימאיר נבנה עפ׳ תוכנית מפורטת בסמכות הוועדה המחוזית ולכן הזכויות נקבעו בה וכל העיצוב של המבנה נעשה בתיאום עם הצוות ואדר׳ העיר.
רות ארבל: מבקשת להדגיש כי הרבה מהניודים שנעשו עד כה היו לנפחים קיימים ומאושרים .
דורון ספיר: מדובר בבניין חדש. האם מראש מתכננים בנק זכויות נאשר בנין של 18 קומות בכדי שבעתיד נוכל לאשר 20 קומות.
עודד גבולי: כבר שעשינו את תוכנית השימור כבר הודעת שיש בנק זכויות שתתן אותם איפה שתרצה.
אורלי אראל: אם הבינוי מקובל על הועדה ועל המערכת התכנונית אז זה מצוין מדובר על ניצול יעיל יותר של הנפח הבנוי והקיים.
ראובן לדיאנסקי: אבל השיטה היא בעייתית. מתכננים בנין מעבר לזכויות שתקפות לו ואז היזם מבקש להביא זכויות חדשות למילוי הנפח.
דורון ספיר: אם אתם כמתכננים חושבים שהבנין באחימאיר יכול לקבל את יותר זכויות מדוע מראש לא תכננת את השטחים הללו?
עודד גבולי: השימור קבעה מדינת ישראל אבל היא לא קבעה איך יפתרו את הסוגיה היא גם הכניסה את תמ״א 38. הנושא הוא לא באופן קבוע ויומיומי.
ראובן לדיאנסקי: כאשר מגיעים לציבור עם ניוד מסוים ואז מביאים זכויות אחרות השיטה לא נכונה לציבור.
אני בעד לאשר את 771 מ׳ מרפסות ולא לאשר את 143 מ׳ לשטחים עיקריים מהנימוק שלא אמרו לנו שהולכים להגדיל את הדירות עצמן. ואם נאמר להביא בניוד זכויות על מנת להגדיל מרפסות היה מהלך שיתוף חברי הועדה אבל לא היה לגבי השטחים העיקריים.
דורון ספיר: כמה שטחים עיקריים יש באחימאיר 1 .
רות ארבל: 6900 מ״ר למגורים ועוד 1250 למסחר ו1180 למסחר ועוד ג׳ 1 .
דורון ספיר: ברמת אלפי המטרים שיש כאן 143 מ׳ הם לא עקרוניים ואפשר לאשר אותם במסגרת השטחים העיקריים.
ראובן לדיאנסקי: זה למעלה מ2 מיליון ₪.
דורון ספיר: אם יש עוד תוכניות נוספות שבהם שומרים נפחים מסוימים כדי שיוכלו להעביר אותם לתוכניות עתידיות ולכך אנחנו מבקשים גילוי נאות לגבי אותם השטחים בועדה.
עו״ד שוב: אין שינוי בגובה בקווי הבנין בתוספת הכל בתוך נפח הבניה שאושר למבנה וגם אין שינוי בתכסית. גם תוכנית העיצוב לא הגדילה שום דבר בנפחים הכל בתוך אותה המעטפת.

אורלי אראל: גם אם הוצג מצב שהיזם יודע שיש לו עודף שטחים הוא צריך להציג זאת לועדה. במקרה הזה מדובר על 143 מ' זה מעבר לתוכנית שהוצג בועדה.
עו"ד שוב: אנחנו משלמים על הזכויות הללו.
דורון ספיר: נקבל החלטה עקרונית שהועדה לא תאשר העברת זכויות משימור או כל תוספת אחרת במידה ולא הוצגה בפני הועדה בתוכנית העיצוב.
עודד גבולי: זה כן הוצג ואין שום סיבה לעשות את ההפרדה כמה שטחי שירות וכמה שטחי עקרים שיש בבנין אין לו משמעות.
דורון ספיר: התבע חדשה והזכויות היו חדשות לא הייתה מניעה לקבוע אותם. במקרה הזה אני כן ממליץ לאשר את 147 המ' ואת המרפסות ועם זאת מנחים את הצוות המקצועי שמקרים כאלה יועברו הידע לוועדה ולא נאפשר חללים מראש מבלי לעדכן את הועדה.
ראובן לדיאנסקי: אני נמנע בהצבעה.
דורון: כמה מטר אחד שווה ?
אלי יהל: ברוטשילד 64-62 הבניין נמכרו דירות לפי 60,000 ₪ למ"ר וברמת אביב ג' לא מגיעים ל40 אלף ₪ למ"ר וכשמגיעים לשווי קרקע 25 אלף ₪ למ"ר זה על הצד הנמוך. שעושים אותה בדיקה בדרום העיר נגיע לעשרת אלפים ₪ למ"ר.

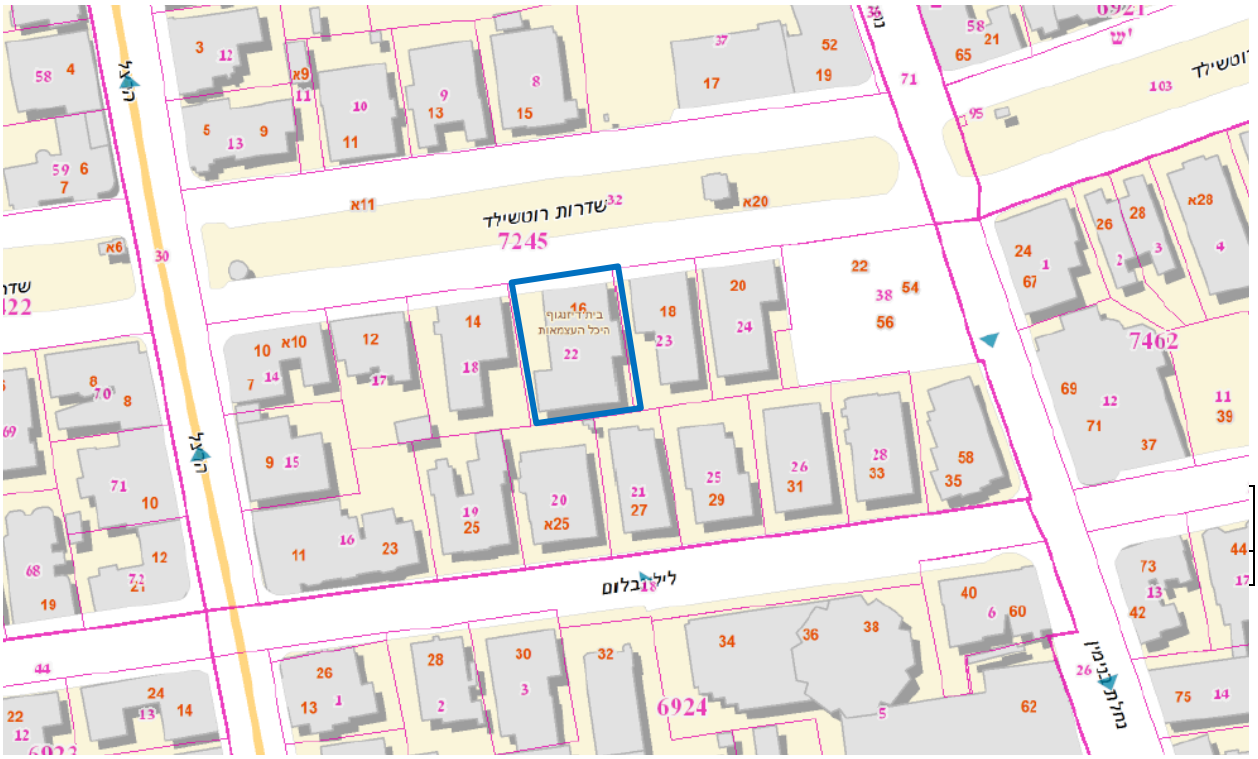
<u>הועדה החליטה:</u>
לאשר את התוכנית להפקדה בהתאם לחוו"ד הצוות .

בעד - ניר סביליה ודורון ספיר
נמנע - ראובן לדיאנסקי, אפרת טולקובסקי ושמואל גפן.

משתתפים: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, ניר סיבליה, אפרת טולקובסקי שמואל גפן

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

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית



יזם: משרד ראש הממשלה באמצעות מוזיאון ארץ ישראל

בעלות: מדינת ישראל

מצב השטח בפועל:
בית העצמאות הינו אתר היסטורי בו הוכרז על הקמת מדינת ישראל. בית העצמאות שימש בעבר כמעונו האישי של מאיר דיזנגוף ובהמשך משכן למוזיאון תל אביב מוזיאון התנ"ך ומוזיאון ההכרזה. המבנה עצמו שימש בעבר מבנה מגורים בן שלוש קומות שעבר גלגולים שונים במשך השנים.
כיום משמש בעיקר את מוזיאון ההכרזה. המבנה עבר שיפוץ בסיסי בשנים האחרונות.
בהתאם לחוק בית העצמאות מקדמת כעת מדינת ישראל באמצעות מוזיאון ארץ ישראל את שימור שיפוץ וחידוש בית העצמאות שישמש כמוזיאון פעיל ומקום משכנה של מגילת העצמאות.

מדיניות קיימת:
לשמר ולשקם מבנים שהוכרזו לשימור בתכנית השימור של ת"א 2650 ב וכן לקדם את שימור וחידוש בית העצמאות כמקום הכרזת המדינה ומשכנה של מגילת העצמאות.

מצב תכנוני קיים:
<u>א.תב"ע תקפה</u>
תכניות תקפות: תכנית 2650ב' (שימור), תכנית 1200 (לפי סעיף 14, במידה ותואם תכנון עתידי, בשיקול דעת הוועדה לאפשר הוצאת היתרי בניה לפי תכנית קודמת).

<u>ב.יעוד קיים-</u>
אזור לתכנון בעתיד (1200.
<u>ג.שטח התכנון</u>
752 מ"ר

<u>ד.זכויות</u>
לפי תכנית 44 +216 + 2650ב 190% עיקרי + שטחי שירות+ תמריצי שימור במרתף
כל זאת בהתאם לסעיף 14 בתכנית 1200 "הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר בניה בשטח זה אם יתברר שהקמת המבנה המבוקש לא יפריע לתכנון בעתיד".

ה. שימושים:
לפי סעיפים 35 ו- 36 בתכנית 44: שימושים ציבוריים.

ו. צפיפות מותרת:
ל״ר- מוצע מוזיאון.

מצב תכנוני מוצע:

מוצע לשמר ולשפץ את הבניין הקיים תוך הסרת התוספות לצורך התאמת הבניין לתקופת ההכרזה.
בנוסף מוצע להוסיף מערך תנועה שישרת את תפקוד המקום כמוזיאון ויאפשר את נגישות לכל מפלסי המבנה המתוכנן.
מתחת לבניין מוצע לאפשר שני מפלסי מרתף לשימושים טכניים, לשימוש משרדי המוזיאון ושימושים עיקריים באמצעות ניוד שטחים בין הקומות.
מאחר והבניין הקיים בנוי בחריגה מקווי הבניה המותרים מוצע לשנות אותם ולהתאימם לתכנון המבוקש.

תיאור מטרות התכנון:

1. עידוד שימור ושיפוץ המבנה לשימור בשד׳ רוטשילד 16- בית העצמאות- וקביעת תנאים לשם הבטחת ביצוע השימור בו.
2. שינוי הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי על מנת לאפשר שימוש יעיל ועדכני כמוזיאון פעיל וזאת באמצעות שינוי קווי הבניה ומימוש זכויות לא מנוצלות ותמריצי שימור בתת הקרקע.
בנוסף קובעת התכנית הוראות והנחיות עיצוביות הנוגעות לאופן השימור.

עיקרי הוראות התוכנית:

1. שינוי הוראות בינוי ועיצוב ביחס לתכסית קומות המרתפים בתחום המגרש, באופן שהמרתפים ייבנו גם בתחום שבין קונטור המבנה עד לגבול מגרש בקו בניין 0, עפ״י סעיף 62 א (א) ס״ק 4 ו-5 לחוק.
2. שינוי קווי בניין עיליים עפ״י סעיף 62 א (א) ס״ק 4 לחוק.
3. שינוי בגובה קומות המרתף עפ״י סעיף 62 א (א) ס״ק 5 לחוק.
4. העברת שטחים עיקריים מהקומות העל קרקעיות אל תת הקרקע עפ״י סעיף 62 א (א) ס״ק 9 לחוק.
5. ניוד שטחים בין קומת מרתף מינוס 1 למינוס 2 עפ״י סעיף 62 א (א) ס״ק 9 לחוק.
6. תוספת שטחי שירות בתת הקרקע עפ״י סעיף 62 א (א) ס״ק 15 לחוק.
7. הגבהת הגדרות בחזיתות הצד עפ״י סעיף 62 א (א) ס״ק 9 לחוק.
8. התרת הקמת חצרות מונמכות עפ״י סעיף 62 א (א) ס״ק 5 לחוק.
9. תוספת 6% שטחים עיקריים שניתן לאשר בהקלה עפ״י סעיף 62 א (א) ס״ק 9 לחוק.

נתונים נפחיים:
מספר קומות: מ: 0 עד: 3
גובה: 15.50 מ׳ (24.78 עפ״י)
קוי בנין- פירוט בהמשך

תחבורה, תנועה, תשתיות:
1. מפאת תנאי המגרש ומאפייניו לא ניתן להתקין חניה במגרש ולכן מבוקש שהבניין יהיה פטור מתקן החניה הנדרש בהתאם לסעיף 11.2.1 בתכנית השימור 2650 ב׳.
2. פתרון העלאת הורדת הנוסעים יתואם מול אגף התנועה לעת הוצאת היתר הבניה.

טבלאות השוואה:

קוי בנין

קו בנין	מאושר	מוצע	שינוי
קו בנין	מאושר	מוצע	שינוי
קדמי	4 / לפי בנין קיים	4 / לפי בנין קיים	ללא שינוי
צדדי מערבי	3 / לפי בנין קיים	לפי בנין קיים+ בהמשך לבניין הקיים	בניית ח.מ. בקו הבניין הקיים
צדדי מזרחי	3 / לפי בנין קיים	לפי בנין קיים+ בנייה מקומית בקו בניין 0 עבור מדרגות חירום	בנייה מקומית בקו בניין 0 עבור מדרגות חירום
אחורי	5 / לפי הבניין הקיים	לפי הבניין הקיים	ללא שינוי
מרתף עליון	עפ"י תכסית הבנין הקיים	עד גבול המגרש	עד גבול המגרש (בכפוף לעמידה בהוראות תמ"א 34ב' סעיפים 23 ו- 24.

ניוד זכויות בניה מעל הקרקע אל המרתפים וניוד זכויות בין קומות המרתף ותוספת שטחי שירות במרתף

זכויות בניה	מאושר	מוצע	שינוי
מעל הקרקע עיקרי	1428 מ"ר (190%) עיקרי	סה"כ עיקרי 1408 מ"ר	תוספת 6% (45 מ"ר עיקרי) והעברת 65 מ"ר עיקרי למרתף התחתון
מרתף עליון	כ-466 מ"ר עיקרי * (שטח עיקרי בתכסית קומת הקרקע) *עפ"י תכנית השימור	104 מ"ר עיקרי 388 מ"ר שירות סה"כ 492 מ"ר	הפחתת 362 מ"ר עיקרי (העברת 632 מ"ר למרתף תחתון) תוספת 388 מ"ר שטחי שירות (תוספת לפי סעיף 62 א (א) ס"ק 15)
מרתף תחתון	639 מ"ר חניה תכסית85%X752 מ"ר	427 מ"ר עיקרי 259 מ"ר שירות סה"כ 698 מ"ר	תוספת 427 עיקרי (העברה של 362 ממרתף עליון+65 מעל הקרקע) תוספת 259 מ"ר שטחי שירות (תוספת לפי סעיף 62 א (א) ס"ק 15)
	תכסית מירבית למרתף 85%	תכסית 95%	10%+ הגדלה לתכסית
מרתף חלקי שלישי אופציונלי	639 מ"ר חניה תכסית85%X752 מ"ר	285 מ"ר שירות	תוספת 285 מ"ר שטחי שירות (תוספת לפי סעיף 62 א (א) ס"ק 15)

זמן ביצוע :
מיידי

חוו״ד צוות : (מוגש ע״י צוות מרכז)
ממליצים לקדם את התכנית להפקדה.

חוו״ד מאושרת ע״י מח׳ שימור

בית העצמאות

סיכום ישיבה שהתקיימה בעיריית ת"א , מחלקת שימור ב- 6.1.15

משתתפים:

אדר' ירמי הופמן ,אדר' תמרה גרון / מחלקת שימור
אורי גלזר, נילי גל מסטר – אדריכלים

פגישה זו היא פגישת המשך לסדרת פגישות בעירייה , שהאחרונה בינהן התקיימה בצוות תכנון מרכז ב- 29.12.14

הוצגו השינויים המתוכננים בבניין . להלן סיכום הנקודות העיקריות:

1. מאשרים את סכמת התכנית כוללת פירוק המדרגות , כפתרון מאוזן בין דרישות השימור והצרכים התפעוליים.
2. כל התוספות בבנין יתוכננו באופן שידגיש את היותן חדשות.
למשל - חומרי הגמר של פיר המדרגות והמעליות יהיה שונה באופן מובהק מגמר הבניין ההסטורי , מעקה ההגבהה סביב האגף הדרומי יהיה בנסיגה ביחס לבניין הראשי או מחומר שונה.
3. אין התנגדות להגבהה של פני הריצוף בקומה ב' משיקולים קונסטרוקטיביים .
4. מאושר לשמר את גג האבן בצורתו כפי שהיה בשנת 1931 . (קטן מגג האבן היום)
5. חסימת חלונות באגף דרומי – לא ניתן לחסום (מבפנים) חלונות עליונים שממוקמים בחלל תצוגה , אך מותר לחסום את החלונות שממוקמים באזור השירותים המתוכנן.
(החסימה תהיה במישור הפנימי של הקיר , מבלי לשנות את החזית מבחוץ.)
6. מעקה קומה ב , חזית ראשית : יש לבדוק עם יועץ בטיחות אפשרות יציאה למרפסת הגג ללא התקנת מעקה בגובה של 105 , ע"י תכנון מחסום אופקי שימנע נפילה, ע"פ התוספת החמישית לחוק התכנון והבנייה . בכל אופן , לא תאושר הגבהת מעקה שתפגע בפרופורציות המקורית של הבניין.
7. יש לשקול אפשרות לפתיחת ציר הכניסה להיכל ההכרזה.
8. הנגשת נכים לבנין תתבצע באמצעות מעלון לדלת חדשה שתפתח בחזית המערבית , . יש לתכנן מעלון ומדרגות בעלי נוכחות מינימלית לכניסה זו.

9. חיזוק קונסטרוקטיבים במבנה בינתיים לא מאושרים. על צוות התכנון של הפרויקט (אדריכלים ומהנדס קונסטרוקציה) להציג ולהסביר את הפתרון ההנדסי לצוות השימור (תמרה גרון , משה ממון) ולמהנדס קונסטרוקציה מומחה לשימור , בעדיפות ליעקב שפר.
תקבע בנדון פגישה באתר בהקדם האפשרי . בפגישה נדון גם בגמר המעטפת.

רשמה : אדר' נילי גל מסטר

העתקים :
נוכחים
שמעון קורנפלד ,מנהל פרויקט
רבקה פרח', אדי אביטן , צוות תכנון מרכז

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

תאריך: כ"ז ניסן תשע"ו
05 מאי 2016

אסמכתא יוצא: 2016-000294

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

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

(א) **זיהוי התכנית**

מספר התכנית	שם התכנית	מגיש התכנית	עורך התכנית
תא/מק/4475 507-0343863	בית העצמאות	חברת ממשלתית	אדריכל דניאל מסטר

(ב) **זיהוי הרשות והוועדה**

סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)

☐ "ירגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☒ עצמאית מיוחדת	☐ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית

סוג הרשות

שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללנית בשטח התכנית	
	☒ עירונית	☐ כפרית	☐ יש	☒ אין

(ג) **מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה**

☐ 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

☒ 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 הכוללנית לשטח התכנית
שינוי קו בנין	62א(א)(4)	שינוי קווי בניין עיליים ותת קרקעיים
שינוי הוראות בינוי ועיצוב	62א(א)(5)	שינוי בגובה קומות ותכסית המרתף. התרת הקמת חצרות מונמכות.
העברת שטחים עיקריים מהקומות העל קרקעיות אל תת הקרקע. ניוד שטחים בין קומת מרתף מינוס 1 למינוס 2. תוספת 6% שטחים עיקריים שניתן לאשר בהקלה. הגבהת הגדרות בחזיתות הצד.	62א(א)(9)	נושאים שניתן לאשר בהקלה
תוספת שטחי שירות	62א(א)(15)	תוספת שטחי שירות בתת הקרקע.

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

תאריך: כ"ז ניסן תשע"ו
05 מאי 2016

אסמכתא יוצא: 2016-000294

(ד)

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עודד גבולי, אדר'	052087093		10/5/16
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, עו"ד	24378976-9		9.5.2016

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

חוו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 10/05/2016
חוו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 09/05/2016

בישיבתה מספר 0012-16ב' מיום 18/05/2016 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

<u>מהלך הדיון:</u>
דניאל מסטר: מציג את התוכנית במצגת.
עודד גבולי: הייתי שותף לצוות השופטים ומעורב בכל פרט שקבלו כאן בתוכנית. הבנין הזה גרוע מבחינה אדריכלית בלשון המעטה תמכתי בשימור שלו רק בגלל העניין ההיסטורי שלו.

<u>הועדה מחליטה:</u>
פה אחד הוחלט לאשר את התכנית להפקדה.

משתתפים: דורון ספיר, כרמלה עוזרי, שמואל גפן, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי ומיטל להבי.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 78ד' לחוק

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 7302 בעמוד 8596 בתאריך 14/7/2016.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

ישראל היום	1/7/2016
דה מרקר	30/6/2016
העיר	30/6/2016

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת הפרסום הוגשה התנגדות אחת לתכנית:

	שם המתנגד	כתובת מגורים/בעלות	באמצעות עו"ד
1.	לילינבלום 27 נכסים בע"מ	לילינבלום 27	ח.נועם ושות עו"ד

סיכום ההתנגדויות והתשובות

מספר	טענה	מענה	המלצה
.1	ייעוד הקרקע בהתאם לתכנית נקבע כמסחרי. בית העצמאות הינו מבנה לצרכי ציבור המשמש בפועל כמוזיאון. קביעה כנ"ל פותחת את הדרך בפני בעלי הקרקע לשינוי עתידי למטרה מסחרית מובהקת.	השימוש על פי הוראות התכנית, סעיף 4.1.1 הינו למוזיאון ובהתאם לכך יותרו שימושים לצרכי ציבור. התכנית קובעת בהוראותיה שימושים נלווים כולל שטח עד 50 מ"ר לטובת חנות מזכרות, מזנון וכו'. תכנית קובעת כי כל שימוש אחר מעבר לקבוע בתכנית יהווה סטייה ניכרת.	לדחות את ההתנגדות.
.2	התכנית קובעת כי מפאת תנאי המגרש לא ניתן להתקין חניה ולכן הבניין יהיה פתור מתקן חניה ואולם באותה נשימה מתירה התכנית בניית 3 מרתפים תת קרקעיים בגבולות המגרש וזאת בניגוד למסמך מדיניות 9024 המורה ליתן עדיפות למטרות חניה.	המבנה הינו מבנה לשימור ומפאת תנאי המגרש והבניין לא ניתן לתכנן כניסה לחניה במגרש אך אין זה מונע לאפשר במרתף שימושים לטובת המוזיאון. מסמך מדיניות 9024 מורה לתת עדיפות לחניה אך אינו מחייב בניית חניון במקום שפיזית לא ניתן לבנות. כמו כן, תכנית השימור (סעיף 11.2.1) מאפשר לועדה המקומית לפטור מבנים לשימור מהתקנת מקומות חניה.	לדחות את ההתנגדות.
.3	התכנית קובעת כי בסמכות מה"ע לאשר מרתפים במפלסים וגבהים שונים ללא צורך במתן הודעה, כלומר נמנעת אפשרות התנגדות לבעלי זכויות בחלקות גובלות.	התכנית מאפשרת גמישות בתכנון המרתפים באישור מה"ע על מנת להתמודד עם דרישות ובעיות שעלולות להופיע בזמן התכנון המפורט. כמו כן, אין בגובה המפלסים כדי לפגוע במגרש השכן.	לדחות את ההתנגדות.
.4	צמצום תכסית לנגר עילי, רק 5% ייקלטו והיתרה תופנה למערכת הניקוז המקומית. הוראה זאת אינה תואמת את הוראות תמא /34ב/4.	התכנית כפופה להוראות תמ"א 34ב/4 ובהתאם להוראות התמ"א סעיף 24 ,ניתן להתיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים במידה וקיימים תנאים לפיהם לא ניתן להחדיר את מי הנגר. התכנית מתירה 5% תכסית תת קרקעית פנויה בלבד על פי חוות דעת הידרולוג. הוראה זו אינה חורגת מהוראות התמ"א.	לדחות את ההתנגדות.

.5	התכנית מתירה בניית קירות תמך בגובה החורג מהוראות תכנית 3647 וכן אינה בהתאם לתקנות התכנון והבניה. כמו כן אינה מגדירה דירוג בגדרות במקרה של הפרש גבהים בין המגרש למגרשים גובלים בניגוד לתקנות התכנון ובניה.	גובה הגדרות נקבע עקב אילוצי בטחון בהנחיית קב"ט במשרד ראש הממשלה. בכל מקרה הוועדה המקומית מוסמכת לקבוע בתכנית כל הוראה שנוגעת לבינוי ועיצוב.	לדחות את ההתנגדות.
.6	בניית חצר אנגלית שלא לפי התקנות.	אין מדובר בהיתר אלא בתכנית. תקנות התכנון והבניה רלוונטיות להיתר בניה. כמו כן תכנית השימור 2650 ב', סעיף 9 לנספח ד' של הוראות התכנית מתירה בניית חצר אנגלית בבניינים לשימור, מעבר לקונטור המבנה.	לדחות את ההתנגדות.
.7	פגיעה מבנית אפשרית לחלקה 21 הסמוכה כתוצאה מחפירה ובינוי המרתפים.	בכל פרויקט יש להבטיח את אי הפגיעה במגרשים הסמוכים. נושא זה הינו הנדסי ויקבל התייחסות בשלב היתר הבניה.	לדחות את ההתנגדות.
.8	התכנית מתעלמת ממציאת פתרון להעלאת והורדת נוסעים עד לשלב ההיתר.	התכנית מתייחסת להוראות הבניה והשימוש במגרש ואינה חלה על זכות הדרך הנמצאת מחוץ לקו הכחול (החופף לגבולות החלקה), בנוסף התכנית קובעת כי פתרון העלאת והורדת נוסעים יתואם מול אגף התנועה לעת הוצאת היתר הבניה.	לדחות את ההתנגדות.
.9	התכנית חסרה מסמכים כגון תדפיס תשריט מצב מוצע ונספח בינוי.	כל מסמכי התכנית הוגשו וניתן לעיין בהם	לדחות את ההתנגדות.

פרטי תהליך האישור:

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 7302 בעמוד 8596 בתאריך 14/07/2016.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

ישראל היום	01/07/2016
The Marker	30/06/2016
העיר	30/06/2016

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

ארז ללצ'וק עו"ד ז'בוטינסקי 7 רמת גן 5252007

בישיבתה מספר 0023-16ב' מיום 26/10/2016 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

<u>מהלך הדיון:</u>
רבקה פרחי: דיון בהתנגדויות לתכנית בית העצמאות. אריה קמיל מציג את ההתנגדות.
אריה קמיל: בעיקרון אין התנגדות נגד השימור של הבניין. מבקשים שיהיו הוראות ספציפיות לטכניקה שלא תפגע בנו כמגרש גובל ושיאפשרו לממש את הזכויות שלנו כמגרש גובל. בנוסף בראיה כללית הבניינים שנמצאים מדרום לבניין בלילינבלום הזה נמצאים בבעלות בנק דיסקונט שעומד למכירה. הבניין שלנו מוכן לתוכנית בכל שעה, היה נכון לפתור את שימור הבניין ולייצר תוכנית כוללת רחבה, שהתמרוץ והסכום הוא השימור.
ראובן לדיאנסקי: אתה מבקש להרחיב את הקו הכחול ולהכיל את זכויות תוכנית 5000.
רבקה פרחי: לא הוגשה בקשה לקידום תוכנית ולכן אין סיבה לעקב את התוכנית לבית העצמאות, התוספת המשמעותית היא בתת הקרקע.
ראובן לדיאנסקי: החשש לא מובן.
עו"ד גדי רובין מטעם מגישי התוכנית: אני מייצג את הועדה המקומית כנגד תוכנית המתאר, לא קיים ניגוד עניינים.
טענת המתנגדים ששימוש המקום הוא למסחר. אנחנו מצמצמים את המסחר לעד 50 מ"ר ומעבר לכך זה סטיה ניכרת. גובה גדרות לפי הוראות קצין הביטחון.
היתר הבניה מלווה בקונסטרוקטור של הבניין ואם יהיה איזה שהוא חשש יינתנו המענים בעת הוצאת היתר בניה.
רבקה פרחי: הוראות התכנית כוללות סעיף שבעת הוצאת היתר בניה יינתן פתרון להעלאת והורדת נוסעים, בתיאום עם אגף התנועה.

<u>הועדה החליטה:</u>
לדחות את ההתנגדות ולאשר את התוכנית למתן תוקף.

משתתפים: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, ניר סיבליה, נתן אלנתן, אפרת טולקובסקי שמואל גפן

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:
ועדה מקומית

מיקום:
"בית גיבור":
מצפון חלקה מס' 5 בגוש 7003 (ככר השעות היפות)
ממזרח חלקה מס' 10 בגוש 7003 (בית התעשיינים)
מדרום חלקה מס' 11 בגוש 7003 (בית שרבט)
ממערב רחוב קויפמן

כתובת:
רח' קויפמן 6 , תל אביב-יפו

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7003	מוסדר	חלק	9	5*

***חלק מחלקה 5 גוש 7003. אינה כלולה בתחום התכנית הראשית**

שטח התכנית:
2.521 ד' – חלקה 5
3.647 ד'- חלקה 9

מתכננים:

אדריכל תכנית: סטודיו דניאל ליבסקינד, אדר' יגאל לוי

מתכנן פיתוח ונוף: ברמן ברוט אדריכלי נוף

יועץ בנייה ירוקה: לשם שפר איכות סביבה

ניהול פרויקט: ט.י.ר.ן הנדסה בע"מ

יזם: קבוצת בעלי הזכויות בבית גיבור (בית גאון) תל אביב

בעלות:

גוש :7003 חלקה : 9	קבוצת בעלי הזכויות ב"בית גיבור" תל אביב
גוש :7003 חלקה : 5	עיריית תל אביב- יפו בחכירה לנכסי דנסטר בע"מ עד 01/07/2030

מצב השטח בפועל:

חלקה 9 :

חלקה 9 הינה חלק ממתחם מע"ר מנשיה – התחום בין הרחובות קויפמן-שנקר-המרד, לוי יוסף גונדר, וכולל מגרשי תעסוקה ומסחר (בית שרבט, בית הטקסטיל, מגדל הסחר, מרפאות מכבי, בית התעשיינים ובית גיבור) , כיכר השעות היפות (כיכר מוגבהת מעל חניון, ביעוד שצ"פ), בית מלון אינטר קונטיננטל ומלון דן פנרומה.

על חלקה 9 קיים מסד מסחרי במפלס 7.00 (אבסולוטי) המשמש למסחר, ברובו לחנויות אוכל המשרתות את משתמשי מתחם מנשיה בכללותו. המסחר מוגבה מרחוב קויפמן, עם המשך מחובר לטובת מעברי הולכי רגל למתחם בית התעשיינים ממזרח, למתחם שרבט מדרום ולחניון הממוקם מתחת לכיכר השעות היפות. הכניסה למתחם בית גיבור הינה מרחוב קויפמן במדרגות (עד למפלס 7.00 אבסולוטי) ומוביל לחצר פנימית המפצלת את תנועת הולכי הרגל הן למגדל מצפון והן לחיבוריות הולכי רגל לשאר הבניינים.

המסד בגובה של 19.08 מ' מעל פני הים, הכולל קומה מסחרית גבוהה ומעליה קומות מסד המשמשות למשרדים ותעסוקה.

בחלקה הצפונית של החלקה בנוי מגדל "בית גיבור" – מגדל בן 17 קומות בסה"כ מעל קומת הכניסה הקובעת בתב"ע (7.00 (אבסולוטי)) .

חלקה 5 :

על החלקה קיים חניון בנוי בן 3 קומות (שמתוכם קומה אחת תת קרקעית), ומעליו כיכר ציבורית (בייעוד שצ"פ) הידועה בשם "כיכר השעות היפות". הגישה הקיימת לכיכר סגורה .

מצב תכנוני קיים :

התכנית החלה על המתחם הינה תכנית מס' תא/3615/א, אשר משנה את תכנית מס' 1600 ב' אשר הקנתה את זכויות הבניה למתחם.

תא/3615/א' - אושרה ב-13.12.2010 – וייעדה את המתחם לשטח ל"מגורים, תעסוקה ותיירות" , השימושים המותרים בתכנית הינם : מגורים, מלונאות, תעסוקה, מסחר ושטחים ציבוריים.

על פי סעיף 4.1.2ב' ניתן להמיר את שטחי המשרדים לשטחי מלונאות ומגורים, ביחס של לפחות 60% למלונאות ו- 40% לכל היותר למגורים (שטחים עיקריים).

ג, הוראות תכנית ג חלות על תכנית תא/3615/א

תנאי להוצאת היתר בניה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ע"י הועדה המקומית בהתאם למפורט בסעיף 6.1 בתכנית 3615א'.

תכנית 1600, - תכנית תא/3615/א משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 1600 ממשיכות לחול.

תכנית 1600 ב', - תכנית תא/3615/א משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 1600 ב' ממשיכות לחול.

ע1, הוראות תכנית ע1 תחולנה על תכנית תא/3615/א.

טבלת נתונים- זכויות בניה והוראות בניה:

(על פי תב"ע 3615א)

נתונים		תכנית 3615/א
שטחים עיקריים (על קרקע)	מלונאות	7813 מ"ר
	מגורים	5209 מ"ר
	מסחר	1566 מ"ר
שטחי שירות (על קרקע)	מלונאות	2735 מ"ר
	מגורים	1823 מ"ר
	מסחר	705 מ"ר
סה"כ שטח מעל הכניסה הקובעת סה"כ שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת		19851 מ"ר 2377 מ"ר
מס' יח"ד		130 יחידות דיור (גודל יח"ד- לא יפחת מ 40 מ"ר)
גובה	קומות	17 מעל לכניסה הקובעת , 1 מתחת לכניסה הקובעת
	מטר	80.1
תכסית		100%

***מספר חדרי המלון ייגזר מתקני משרד התיירות.**

תכנית המתאר תא/5000: (החלטה למתן תוקף)

המתחם נמצא באזור תכנון מס' 502.

ביעוד "אזור מעורב לתעסוקה ומגורים" והינו אזור מוטה מלונאות.

בנספח העיצוב העירוני המתחם מופיע עד 25 קומות –רח"ק 6.

מצב תכנוני מוצע:

על פי התכנית הראשית (תא/3615/א) ניתן לבנות 17 קומות (מעל הכניסה הקובעת).

החתך המוצע כולל שתי חלופות:

א. ללא תוספת 5 קומות בהקלה למגדל.

ב. תוספת קומות שיבוקשו במסגרת היתר הבניה כדלהלן:

1. הקלה לקומות ולגובה על פי המותר בחוק התכנון והבניה – תוספת 5 קומות.
2. תוספת קומה על פי תמ"א 38.

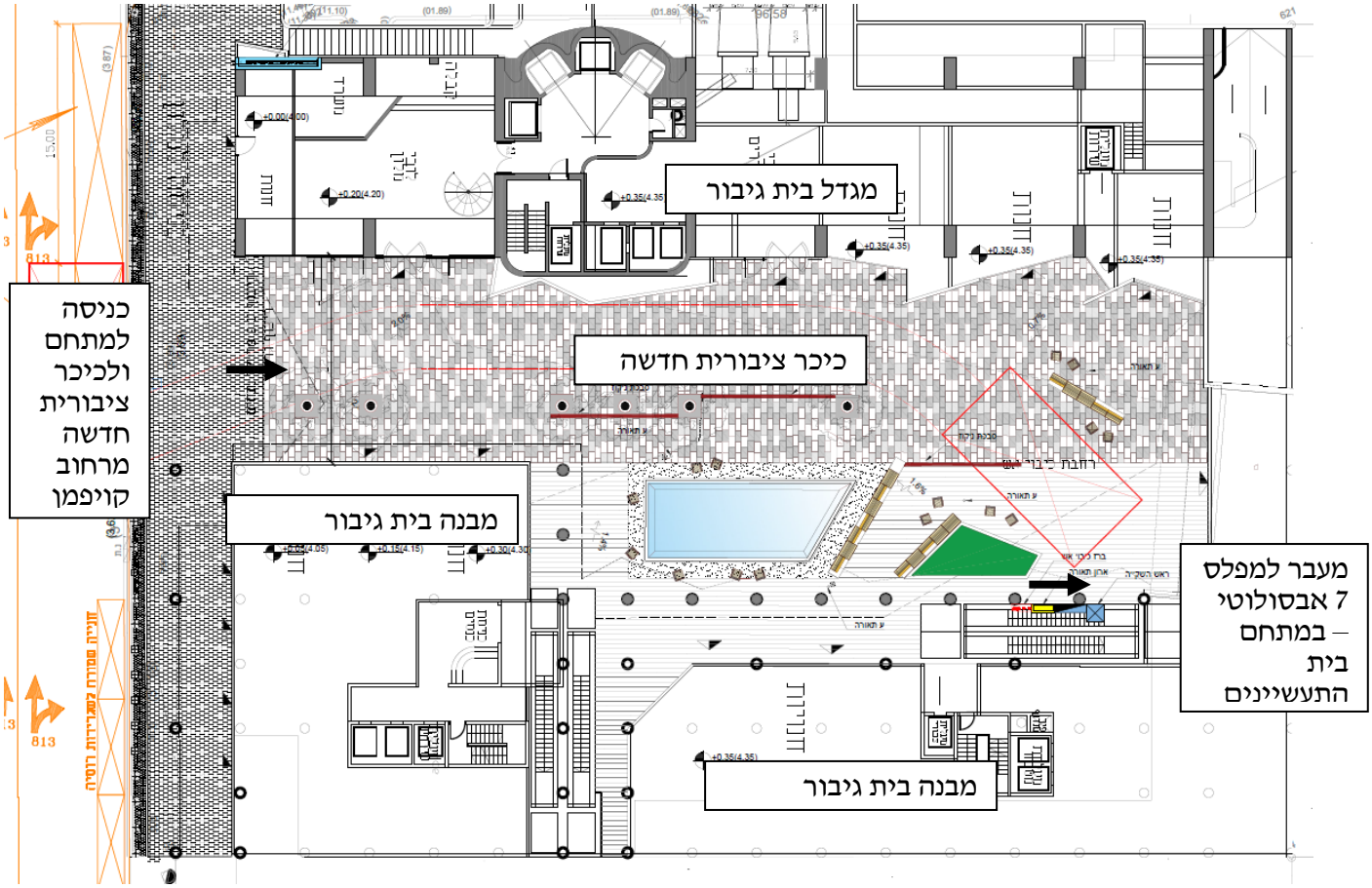
סה"כ 23 קומות, מעל הכניסה הקובעת.

בתכנית העיצוב מוצע: תכנית העיצוב המוצעת באה לשפר את מערך תנועת הולכי הרגל במתחם:

1. הנמכת הפאטיו הפנימי הקיים למפלס המדרכה ברחוב קויפמן ממפלס 7.00 ל-4.00 (אבסולוטי) .
2. הנמכת המפלס מאפשרת חיבור איכותי (ללא הפרעה) להולך הרגל מכיוון רחוב קויפמן.
3. פתיחת החזית לרחוב קויפמן ויצירת רחוב עירוני ציבורי איכותי במפלס הרחוב, ופתיחת חזיתות מסחריות בכל דפנות הבניין הפתוחות לרחוב (למעט הלובביים), ע"י הריסת "מודל" ממסד הבניין כלפי רחוב קויפמן.
4. פירוק של אלמנטי הבטון בחזיתות מגדל בית גיבור ועיצוב הבניין מחדש כך שיתווספו מרפסות מעוצבות וייתנו לבניין צורה ייחודית, על ידי חזיתות זכוכית, אלומיניום וחומרים קשיחים נוספים שיאושרו מול גורמי העירייה הרלוונטים.

הדמיות המבנים

תכנית פיתוח השטח



הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

העיצוב האדריכלי:

אפיון המבנים הקיימים בפרויקט

גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים:

- מבנה מסד: בגובה של 27.50+ שהוא 31.5 אבסולוטי.(גובה מבנה קיים 23.2 מ') אבסולוטי. גובה קומה טיפוסית קיימת 4.0 מ'. תוספת של 2 קומות על מבנה המסד הקיים . גובה קומה חדשה עד 4.0 מ'
- מגדל בית גיבור: גובה מירבי למגדל 94.00+ שהוא 98.00 (אבסולוטי) – 23 קומות. גובה קומה טיפוסית קיימת הינו 3.4 מ'. וגובה קומה חדשה למגורים לא יעלה על 3.40-3.60 מ' ברוטו. גובה קומה טיפוסית למלון לא יעלה על 3.40 מ' ברוטו. (גובה קיים 80.1 מ' ב- 17 קומות).

שימושים:

מס' יח"ד עד 130 יח"ד בגודל מינימאלי של 40 מ"ר – על פי המאושר בתכנית הראשית בטבלה 5.

מס' יחידות מלונאיות הינו כ-197 חדרי מלון. שטחי המסחר העיקריים הינם 961.4 מ"ר.

שטחי הציבור שטחי ציבור בנויים לשימוש העירייה בגודל של 500 מ״ר שטח כולל (שטח עיקרי של 483 מ״ר ו- 17 מ״ר לשטחי שירות) יתוכנן במפלס 11.00 (אבסולוטי) בחזית הפונה לכיכר הפנימית הנוצרת במפלס 11.00 בין בנייני המשרדים ״בית גיבור״ – ״בית התעשיינים״ – ״בית שרבט״ – ״בית מכבי-טרייד טאוור״, בהתאם לחוו״ד היחידה לתכנון האסטרטגי של עיריית תל אביב.
השימוש הסופי של שטחי הציבור יקבע לעת הוצאת היתרי הבניה מה״ע או מי מטעמו. שטחי הציבור יתוכננו עם כניסות ויציאות נפרדות ומערכת תשתיות תופרד ממערכת התשתיות הפרטית.
שטח הציבורי ירשם על שם העירייה.

והכל לפי עמידה בתנאי התב״ע הראשית ביחס של 60% לפחות למלונאות ו- 40% לכל היותר למגורים (שטחים עיקריים).

חתך המגדל הינו כדלקמן:

קומת הקרקע – מסחר

קומה 1 עד קומה 11 (סה״כ 11 קומות) – מלון.

קומה 12 – קומה טכנית (בגובה קומה טיפוסית) למעברי אינסטלציה ומערכות טכניות למלון ולמגורים

קומה 13 עד קומה 23 – (כולל קומות טכניות) –מגורים

חתך המבנה המרקמי הינו כדלקמן:

קומה 1 – מסחר

קומה 2 - קומה לשטחי ציבור, מפלס: (7.00 +=11.00)

קומה 3 – עד קומה 7 (סה״כ 5 קומות כולל קומה טכנית) מלון, כולל שטחי תפעול ותמך למלון.

קווי בניין - קווי הבניין יהיו ע״פ תוכנית מפורטת מס׳ תא/3615/א – ״בית גיבור״. על פי סעיף 6.1 א2׳ תותר חריגה מקו הבניין עד 1.0 מ׳ (אך לא מעבר לגבול המגרש) לתוספת מרפסות, הבלטת אלמנטים הנדרשים לחיזוק השלד ו/או מעבר תשתיות.
קווי הבניין לתוספת במסד המרקמי – 6 מ׳ מדרום לכיוון בית שרבט.

<u>בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת</u>

א. **חומרים** – באישור ובתאום עם אדר׳ העיר לפני היתר הבניה
גמר הבניין ייבנה מטיח, בטון אדריכלי לבן, זכוכית אלומיניום ומתכת.
זיגוג המבנה יהיה על ידי זכוכית בידודית, Low E. הרפלקסיטיביות המרבית לזכוכית זו לא תעלה על 14%.

ב. **מרפסות** -
מרפסות המבנה תהיינה רציפות ועוטפות את המבנה מצפון, דרום ומערב
המרפסות תהיינה רציפות בקומות בצורה גלית על פי עקרונות העיצוב המתוארים בנספח העיצוב.
מעקות המרפסות יהיו בחלקן זכוכית ובחלקן מאלמנט אטום בעל חיפוי קשיח -אבן בהיר (נטיה ללבן) או טיח.

ג. **הצללות וסגירות חורף** -

לא תותרנה סגירות חורף בכיכר הציבורית.

ד. **שילוט**-

לא יותר שילוט על גבי חזיתות המגדל והמבנה המרקמי. שילוט למסחר ולמלון יתוכנן בהתאם להנחיות השילוט העירוניות.

שילוט קבלן יהיה רק בקומת הקרקע ובהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית.

ה. **חזית חמישית**-

החזית החמישית מעל קומות המסד (ללא מגדל "בית גיבור") תכלול דק וצמחיה, ותשמש בחלקה לבריכה עבור המלון.

בחלק מקומת הגג יתוכננו שירותים נלווים לבריכה כגון בר, בית קפה, מלתחות, שירותים, ספא, חדר כושר, וכו'.

בחזית זו, תותרנה פרגולות (מצללות) מעץ או מתכת, צמחייה וחיפוי דק עץ.

בשארית גג המסד ישמש הגג כגג טכני ומסתור למתקנים טכנים. מערכות הטכניות יוסתרו על ידי אלמנט אדריכלי אשר יפורט לעת הוצאת היתר בניה ויאושר ע"י אדריכל העיר.

במסגרת הקומה הטכנית ימוקמו המערכות הטכניות על גג המגדל. מתקנים אלו יוסתרו על ידי מעטפת הבניין באופן שימנע מפגע חזותי, ובכל מקרה במסגרת הגובה המותר.

בין קומות המסד המרקמי מתוכננים גשרים לחיבור המשכי בין פונקציות המלון במתחם. גובה תחתית הגשרים לא יפחת מ-7 מ' מעל הרחוב העירוני הפתוח במפלס (4.00 אבסולוטי). חומרי הבניה לגשרים יהיו באמצעות בניה קלה כגון פלדה, זכוכית ואלומיניום. רוחב גשרים אלו לא יעלה על 10 מ' וגובהם 2 קומות. מטרת גשרים אלו הינם לחבר בין פונקציות המלון בשני צידי הרחוב הציבורי – המסד והמגדל.

ו. **תאורה אדריכלית**-

1. חל איסור שימוש בתאורת הצפה על המגדל.
2. תאורה אדריכלית ככל שתבוקש תאושר בהתאם למדיניות ותוצג בהדמיה תלת מימדית.

<u>קומת הקרקע/קומת הכניסה (רחוב קויפמן)</u> -

קומת הקרקע – במפלס רחוב קויפמן תהיה במפלס הרחוב הקיים (4.00 אבסולוטי) כולל הרחוב העירוני. תותר עליה מתונה בגובה החצר הפנימית של עד 5% שיפוע, לשם התחברות עתידית למפלסי בית התעשיינים ממזרח. גובה קומת הכניסה המסחרית החדשה תהיה בגובה 6 מ' בשינוי לקיים היום – 4 מ'.

א. **כניסות המבנים**

קומת הקרקע – קומת הקרקע הינה קומה מסחרית פתוחה לרחוב קויפמן ולרחוב הפנימי העירוני , ומשמשת לכניסות לשימושים השונים במתחם, ולשימושים מסחריים. לובי הכניסה למגורים ולמלון מתוכנן מהכיכר הציבורית הפנימית, בקומת הקרקע במפלס 4.00 (אבסולוטי).

הכניסה לחניונים הינה מרחוב קויפמן – הכניסה הינה מהחזית הצפונית של חלקה מס' 5 גוש 7003 - הידוע בכינויה "כיכר השעות היפות".

הכניסה לחניון "כיכר השעות היפות" תטופל על ידי פיתוח נופי, בשדרוג המיסעה הקיימת והמשך פיתוח שפת הרחוב והמשך המדרכה כפי שמתוכננת בחזית של מבנה "בית גיבור". השדרוג יכלול פיתוח בפני חזית החניון והסרת אלמנטים שמהווים מטרד נופי כגון מעבים צינורות וכו'.

ב. **שטחים משותפים בנויים** :

בקומה התת קרקעית (מרתף עליון), מתחת לרחוב העירוני הפנימי עם זיקת ההנאה, יתוכננו חדרי אופניים, עגלות, מחסנים וחדרים טכניים לשימוש המסחר- הנגישים במעלית, המלונאות והמגורים. שטחים אלו נגישים לדיירי ומבקרי הבניין הן דרך חלקה 5 הצפונית (כיכר השעות היפות) והן דרך גרעיני הבניין.
מאגרי מים וחדרי משאבות מתוכננים בקומה תת קרקעית (מרתף עליון), ונגישים מגרעיני הבניין.

<u>נגישות</u>

תכנון הבינוי והפיתוח יתייחס לתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות, במגבלות העובדה שמדובר במבנה קיים.

חניה, שטחי פריקה וטעינה -

- מספר מקומות החניה יקבע על פי תקני החניה התקפים בעת הוצאת היתר בניה.

שטחי פריקה, טעינה וחניה ממוקמים בקומות התת- קרקעיות בחלקה 9. חניה לרכבים פרטיים על פי התקן ממוקמת בחלק מחלקה 5 (כיכר השעות היפות) ע"פ המותר בסעיף 6.6 בתב"ע תא/3615/א. חניות תפעוליות ימוקמו בקומת המרתף בחלקה 9.

- יוקצו חניות לשטח הציבורי הבנוי
- כיום משוייכים 180 מקומות חניה בחניון ל"בית גיבור" בחלק מחלקה 5. הפער יושלם על ידי מתקני חניה,
- עמדות לאוטובוסים מתוכננות בחזית מתחם בית גיבור, על רחוב קויפמן.
- הצגת פתרונות חניה ע"פ התקן לרכב דו גלגלי.

חניית אופניים

חנית אופניים ממוקמת בקומה תת קרקעית ראשונה של מתחם בית גיבור (חלקה 5). הגישה לחנית האופניים הינה דרך מעלית ציבורית היורדת למפלס זה מתוך הרחוב העירוני הפנימי. גישה נוספת לחניית האופניים היא דרך חניון "כיכר השעות היפות" על ידי רמפה למפלס התת קרקעי מתחת למתחם "בית גיבור" (חלקה 9) .
מספר מקומות חניה לאופנים יהיו על התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.

<u>מערכות</u>

א. **מתקנים טכניים והנדסיים** –

מתקני חשמל באם יידרשו על ידי חברת החשמל, יוטמנו בתת הקרקע (מרתף עליון).
אסור השימוש בשנאי על עמוד, או בחדר שנאים עילי.
תשמר הגישה לחדרים הטכניים לטכנאי חברת חשמל.

ב. **מערכות מיזוג אויר –**

מערכת מיזוג האויר תמוקם על גג הבניינים, ותוסתר על ידי מעקה מאושר על ידי צוות אדריכל העיר.

במבנים ייעשה שימוש במערכות לשימוש חוזר במי עיבוי מזגנים להשקיה ו/או הדחת אסלות, ככל שהדבר יתאפשר במסגרת הבניין הקיים.

לא יותרו פיתחי איוורור (פולטים) למערכות מיזוג אויר במפלסי הפיתוח.

ג. **איוורור חניונים ושטחים מסחריים -**

ארובות לבתי אוכל יתועלו אל גג המבנה. פירי מנדוף וארובות אוורור ממטבחים ומסעדות יעלו עד למעקה גגות המבנה/מבנים. פתחי פליטת אויר מחניונים ישולבו בבינוי ולא יותרו בתחום פיתוח השטח בכפוף להנחיית היחידה איכ"ס ובאישור אדריכל העיר במסגרת מסמכי תכנית העיצוב והפיתוח.

אצירה ופינוי אשפה, מיחזור –

פינוי אשפה על ידי דחסניות אשפה מתוכננים במפלס 2.15 (אבסולוטי) בחלקה מס' 5 (כיכר השעות היפות) ישירות מקומת הכניסה ובאישור אגף התברואה.

מיקום אשפה ומתקני מיחזור לא ימוקמו בחזיתות הפונות לרחוב, ולזיקות ההנאה.

מיקום האשפה מרוכז במיקום אחד, ובו מתקן לריכוז קרטונים ומחזור.

הפרדת האשפה תעשה על פי הנחיות אגף התברואה.

במסגרת מסמכי תכנית העיצוב והפיתוח, באישור אדריכל העיר, יוצגו מיקום חדרי אצירה לאשפת שטחי המסחר.

ד. **תאורה –**

במסגרת היתר הבניה יאושר פתרון תאורה ע"י עמודי תאורה ו/או שילוב תאורה בריצוף/ריהוט/צמחיה בכיכר המרכזית בתאום אדריכל העיר.

ה. **כיבוי אש –**

ברזי סניקה ימוקמו בנישות ייעודיות בלבד וישולבו כחלק אינטגרלי מהבניין.

רחבות כיבוי אש ישולבו במפלס הפיתוח של המתחם, בתאום ובאישור עם אדריכל העיר.

ו. **בניה בשלבים-**

ללא בניה בשלבים.

הנחיות הפיתוח הסביבתי

<u>שטחים פתוחים /זיקות הנאה</u>

הרחוב העירוני הפנימי, יהיה עד לגבולות הבניינים בזיקת הנאה לציבור. הרחוב העירוני הפנימי יפותח ברצף עם מפלסי הרחוב וללא אמצעי תיחום וגדרות.

תרשם זיקת הנאה למעבר הולכי הרגל.

זיקת ההנאה תתחיל בממשק ישיר עם הרחוב ובגבול הרחוב.

הרחוב העירוני הפנימי יתוחזק על ידי היזם, כולל תאורה, ריהוט רחוב, גינון וכו'.

אחזקת השטחים הפתוחים תהייה ע"י חברת הניהול של הבניין.

מדרכות בהיקף התכנית:

השטחים המסומנים בתכנית העיצוב האדריכלי כשטח מדרכה, ברחוב קויפמן, יצטרפו למדרכה הציבורית וירוצפו בהתאם לפרטים הסטנדרטים של עיריית תל אביב יפו בתאום עם אדריכל העיר. שטחים אלה יהיו המשכיים למדרכה העירונית.

כניסה לחניונים תשולבנה באמצעות אבן עליה לרכב תוך שמירה על רצף המדרכה וזכות קדימה להולכי רגל ובהתחשב במצב הקיים.

כל חומרי הגמר בפיתוח יאושרו ע"י אדריכל העיר לפני ביצוע.

פיתוח השטח

ב. הוראות הכוללות:

- קביעת הוראות **מי נגר-** בניין קיים על תכסית מלאה ולכן לא מוצע השהיית מי נגר במפלס הפיתוח. מי הנגר יתועלו אל מחוץ למגרש על ידי תעלת איסוף.

נקודות ניקוז ואיסוף מי גשם, מתוכננות כחלק מתכנית הפיתוח ואוספות מים לאורך הרחבה הציבורית. התעלה ממוקמת מתחת לרצפת הפיתוח, ומתעלת את המים עד לגבול המגרש.

- קביעת הוראת לשתילת צמחיה ונטיעת עצים: תותר שתילת צמחייה/עצים בתוך תאי שתילה מוגבהים, בעלי נפח 24 קוב לפחות, בתאום עם אדריכל העיר במסגרת מסמכי התכנית.

מאפייני בניה ירוקה

על פי סעיף 6.1א2 המעטפת תתוכנן על פי עקרונות הבניה הירוקה.

תנאי להוצאת היתרי בנייה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה בת"י 5281 (2 כוכבים) לבנייה בת קיימא למבנה לשיפוץ והנחיות הוועדה המקומית בנושא זה לעת הוצאת היתר בנייה. מסקנות דו"ח איכות סביבה יופנמו בתקנון בעיצוב האדרכלי.

א. דו"ח רוחות

יוטמע בתקנון העיצוב האדריכלי.

ב. דו"ח הצללות והעמדת המבנים

יוטמע בתקנון העיצוב האדריכלי.

ג. איוורור הדירות

הצגת בחינה לנושא האוורור המבנה (פתרונות לאוורור טבעי ואוורור מאולץ) על פי סימולציות ממוחשבות

ד. דרוג אנרגטי B לפי תקן ת"י 5282

המבנים יעמדו בדרוג אנרגטי B ומעלה **ובהנחיות הועדה המקומית לבניה ירוקה** התקפות בעת הוצאת היתר בניה.

ה. דו"ח תרמי עקרוני

משום שמדובר בבניין קיים – יוגש דו"ח ע"פ דרישה או כל הנחיה אחרת מהיחידה לאיכות הסביבה.

חתך הקיר יותאם לעמידה בתקני בידוד טרמי ובהתחשב במצב הקיים.

ו. ריצופים

ריצוף הרחוב העירוני הפנימי יבוצע בריצוף בעל ערכי SRI ואו איזון בין השטחים המרוצפים למגוננים.

ז. שימוש חוזר במי עיבוי

יש להציג פתרון עקרוני לשימוש חוזר במי עיבוי מזגנים.

ח. ייצור חשמל

בחינה לגבי היתכנות לייצור חשמל בגג/חזיתות מפאנלים סולאריים או/ אנרגיה מתחדשת מסוג אחר.

גמישות:

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

אין בתכנית זו לאשר שטחי בניה, הקלות, ובכלל זה זכויות מכוח תמ"א 38.

חוות דעת צוות:

לאשר את תכנית העיצוב האדריכלי בתנאים הבאים:

1. התכנית מציעה הריסת מפלסי הכניסה הקיימים ויצירת מפלסים חדשים, תוך הפיכת קומות מרתף קיימות לקומות על קרקעיות. מומלץ כי ספירת הקומות ייעשה ממפלס הכניסה הקיים לפני ההריסה.
2. חתימה על הסכם עם אגף נכסים כתנאי להוצאת היתר בניה, לנושא שטחי הציבור הבנויים והחניה.
3. התחייבות היזם בכתב על הסכמתו לשינויים עתידיים , במידה וידרשו בחלקה 5, תוך תיאום עם מדיניות ותכנית הפיתוח למע"ר מנשיה. ובכלל זה הסכמת היזם להעברת החניה התפעולית על כל נילווה לתת הקרקע ומתן אפשרות לחיבור עתידי לחניון תת קרקעי בחלקה 5.
4. הוראות תכנית העיצוב יכללו את הנחיות "חוות דעת מכון רישוי"
5. אישור אגף התנועה, אישור יועץ בטיחות. (שלא מוסיפים פתחי מילוט בעקבות תוספת מקומות חניה), אישור אגף התברואה. הטמעת הנחיות במסמכי תכנית העיצוב.
6. סימון זיקות ההנאה בתכנית הפיתוח.
7. אישור מנהל אגף שפ"ע לתחזוקת שטח זיקת הנאה ע"י היזם.
8. תיאום סופי עם אדריכל העיר ואישורו. ובכלל זה קביעת מפלסי הפיתוח הסופים תיאום פיתוח קומת הקרקע, עיצוב המגדל, רוחב גשרים, חומרים ועוד. הטמעת הנחיות אדריכל העיר במסמכי תכנית העיצוב והפיתוח.
9. תירשם הערת אזהרה בנוגע לכך שלא תותר הצמדת חניות ליחידות המגורים על השימוש המלונאי. החניות לטובת הפרויקט הינן זמניות.
10. עמידה בתקני משרד התיירות.

בישיבתה מספר 0023-16ב' מיום 26/10/2016 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

<u>מהלך הדיון:</u>

רבקה פרחי: הציגה את עיקרי התכנית
רגב נמרוד מנהל הפרויקט: הציג את התכנית
אדר' דניאל ליבסקינד: הציג את תכנית העיצוב

עמית עידן: מדוע לא מטפלים בככר השעות היפות?
ראובן לדיאנסקי: אני מבקש הסבר על סעיף 3 מה זה חלקה 5 ומה עתיד להיות ובסעיף 5,6 מדוע צריך את אישור אגף התברואה?
אורנית מורגנשטיין: הסיכום היה שבנובמבר עם לשכת התכנון של הועדה המחוזית, שיוצג מסמך המדינות למע"ר מנשיה ולכן אנחנו מבקשים לוודא שהכל מתואם ולא יסכל שינוי תכנון.
רבקה פרחי: חלקה 5 היא בבעלות עיריית ת"א. סטטוריות היא שצ"פ. ההחניות מתחת לשצ"פ הם בחכירה ארוכת טווח לנכסי דנסטר. פתרונות החניה ופתרונות פריקה וטעינה ניתנים לבית גיבור בחלקה 5 או דרך חלקה 5 במצב הקיים.
בתוכנית הראשית קיים סעיף שמפנה גם את הפתרונות העתידיים (לשימושים של מגורים ומלונאות) לחלקה 5 ולכן הערה בסעיף 3.
התחלנו לקדם תוכנית מדיניות למע"ר מנשיה שכוללת את החלקות במתחם כולל של המלונאות דן ואינטרקונטיננטל. אנחנו לא רוצים לעכב את קידום התוכנית הנוכחית כך שהערה הזו קובעת שמאשרים

את התוכנית כפי שהיא, והיזם לא יתנגד לגבי כל שינוי שיעשה בחלקה 5 וכל שינוי שיעשה לגבי החניות התת קרקעיות וגם לגבי פריקה וטעינה.
ראובן לדיאנסקי: בעוד 10 שנים תצטרכי את חלקה 5 מה יהיה החלופה שלהם.
רבקה פרחי: יש חלופה שאומר לחכות עד שתהיה מדיניות למע"ר מנשיה
ראובן לדיאנסקי: היה צריך להביא לנו פתרון עתידי
רבקה פרחי: לכל פתרון עתידי שיהיה, היזם יצטרך להתאים את עצמו ולכן יש כאן את סעיף 3 כדי לאפשר לנו את הגמישות התכנונית ולא לקבע משהו שהוא לא נכון. לגבי ככר השעות מדובר בחלקה נפרדת ומדיניות מע"ר מנשיה תטפל בככר.
ראובן לדיאנסקי: אם אין תוכנית עתידית לגבי חלופה לחניות מה יקרה אז.
נמרוד: אם העיריה תרצה להשתמש בחלקה 5 החלופה יצטרכו לתת פתרון תת קרקעי שהוא ישים. ההתחיבות היזם הינו בהסכמה.
ראובן לדיאנסקי: כלומר כרגע אתה עושה קומת חניה אחת מתחת לפני הקרקע במגרש שלך ואם בעתיד יצטרך עוד קומה יש לך את המגרש שלך ותוכל לחפור מתחתיה.
נמרוד: כן.

<u>הועדה החליטה:</u>
לאשר את תוכנית העיצוב ע"פ המלצת הצוות .

משתתפים: דורון ספיר, אפרת טולקובסקי, שמואל גפן, ניר סביליה, נתן אלנתן וראובן לדיאנסקי

התכנית מוגשת ללא תיאום ולכן כל הכתוב בדרפט נכתב ע״י האדריכל (מגיש התכנית) ולא נבדק בצוות התכנון.

מיקום: שכונת כרם התימנים, גבול אלנבי

כתובת: הלל הזקן 14, תל אביב - יפו

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7465	מוסדר	חלק	32	

שטח התכנית: 0.679 דונם

מתכנן: עורך ראשי- אדר׳ צדיק אליקים, אליקים אדריכלים ובוני ערים בע״מ
יועץ תחבורה- מהנדס לב ללצ׳וק, ללצ׳וק הנדסה בע״מ

יזם: עמוס וינברגר, באוהאוס הלל הזקן בע״מ

בעלות: עמוס וינברגר, באוהאוס הלל הזקן בע״מ

מצב השטח בפועל: במקום קיימת תחנת דלק עם מבנה מסחרי המופעלת על ידי חברת פז וכוללת חנות נוחות בשטח של כ- 105 מ״ר.

מדיניות קיימת: אזור מגורים ומסחר

מצב תכנוני קיים: יעוד מגרש מיוחד לתחנת דלק לפי תכנית תא/ במ/ 3/ 2510

מצב תכנוני מוצע: שינוי יעוד ממגרש מיוחד לתחנת דלק למגרש ליעוד מגורים ומסחר בדומה להוראות תכנית תא\3888 לאזור מגורים ג'.

טבלת השוואה:

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	אחוזים	15% מסחרי	448% ברוטו מעל כניסה קובעת (320% עיקרי + 40% שירות משטח עיקרי) 400% שירות (חניון) מתחת לכניסה קובעת
	מ"ר	105	3041 מעל כניסה קובעת 2716 מתחת לכניסה קובעת
זכויות בניה לקומה	אחוזים	-	80% + 75% משטח קומה טיפוסית בקומת גג
	מ"ר	-	528 לקומה טיפוסית, 396 לקומת גג
גובה	קומות	-	4 קומות מעל קומת קרקע + קומת גג חלקית בתוספת 5 מפלסי חניה
	מטר	-	24 מטר מעל 0.00 בנקודת הכניסה לבניין.
תכסית		15%	80%
מקומות חניה (כולל חניון ציבורי)		-	84

זמן ביצוע:
10 שנים מיום מתן תוקף לתבע

חו"ד הצוות:

- התכנית המוצעת לא תואמה מול המחלקת התכנון, לא נבחנו הדרישות ל"הקצאות לצרכי ציבור" כמופיע בפרק 4 של תכנית המתאר.
- התכנית המוצעת אינה תואמת את תכנית המתאר לעניין הרח"ק, גובה הבניה המוצע וההתאמה למרקם הקיים.
- יוזמי התכנית לא ערכו בדיקות הכוללות בדיקות קרקע, גזי קרקע וזיהום מי תהום מול הרשות לאיכות הסביבה בעירית תל אביב והמשרד להגנת הסביבה.

<u>להלן פרוט</u>:
המגרש נשוא התכנית כלול בתכנית תא/2510.
התכנית המוצעת מציעה לשנות את ייעוד הקרקע במגרש מ"שטח מיוחד לתחנת דלק" ל ייעוד "מגורים ומסחר".
ככלל, הצוות תומך בשינוי ייעוד הקרקע וביטול תחנת הדלק כמבוקש, מהטעמים הבאים:

- הוראות תמ"א 18/4 מונעות מימוש בחלק ממגרשי הבניה בתחום תכנית תא/3888 ומונעת שיפוץ ושיקום מבנים הסמוכים לה הכלולים בתכנית תא/2510.
- תוספת יח"ד ומסחר בקומת הקרקע עולה בקנה אחד עם מדיניות הצוות.

מאידך, תכנית המתאר קובעת את הנתונים הבאים:

- ייעוד הקרקע הקבוע בתכנית המתאר הוא "אזור מגורים בבניה מרקמית נמוכה"
- נספח העיצוב העירוני מתיג את האזור כ - <u>"מרקם בנוי לשימור עד 4 קומות".</u>
- הרח"ק המרבי 3.0.
- הוראות בינוי למתחם 502 קובעות:
תכניות מפורטות לתוספת זכויות בניה וקומות יקודמו רק לאזורים בהם לא קיימת תכנית המאפשרת הוצאת היתרי בניה. התכניות ייערכו בהתאם לעקרונות הבאים:

רחובות יותוו בהמשך לרחובות הקיימים ; ישמרו מאפייני המרקם ההיסטורי ובכלל זה גודל המגרשים האופייני.
רוחב הרחובות (6-10 מ') בניה בקו בניין קדמי 0 ותכסית עד 80% משטח המגרש.

לאור האמור לעיל :
מומלץ לא לקדם את התכנית.

במידה והועדה המקומית תקבל החלטה לקדם ולהמליץ לועדה המחוזית להפקיד את התכנית הנ"ל, יש לחזור למחלקת התכנון ולקדם את התכנית בהתאם לנוהלים המקובלים ובכללם :

א. הגשת התכנית בנוהל מבא"ת מקוון.
ב. אישור מדידה וקליטתה במערכת ה – GIS והכנת תשריט על "בועה" שתינתן לאדריכל ע"י מחלקת מדידות.
ג. תאום התכנית וקבלת חוו"ד מאגפי העירייה ומחלקות העירייה הרלוונטיות : אגף התנועה, היחידה לתכנון אסטרטגי, אדריכל העיר, אגף הנכסים, אגף ההכנסות, מנהל החינוך, מנהל בת"ש וכד'.
ד. יש לחזור לועדה לאישור התכנית המפורטת לאחר התאומים ולאחר דיון בפורום מהנדס העיר.

בישיבתה מספר 16-0023ב' מיום 26/10/2016 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

<u>מהלך הדיון:</u>
אלייקים אדריכלים : מציג את התוכנית לפינוי תחנת הדלק והקמת בנין מגורים.
לריסה קופמן : התוכנית מגיעה ללא המלצת הצוות, אנחנו בעד להוציא את תחנת הדלק ולהפוך את המגרש למגורים ולמסחר. התוכנית לא תואמת את תוכנית המתאר מבחינת גובה ורח"ק. בכרם התימנים הבניה היא עד 4 קומות והם מבקשים 6 קומות ולכן הצוות לא מסכים. התוכנית גובלת עם אלנבי שהוא רח' מסחרי. כל שאר המבנים תואמים לתוכנית המתאר, כמו כן אין קשר בין המגרש הזה תוכנית שוק הכרמל 3888 כפי שהוצג ע"י המתכנן. שינוי השימוש במגרש למגורים ומסחר בנפחים התואמים את תכנית המתאר מהווה תמריץ מספק לפינוי התחנה.
אלייקים : המצב שלנו שונה בכרם התימנים אנחנו בתפר בין אלנבי לכרם התימנים. כשם שהעיריה רצתה לשחרר שטח ציבורי פתוח ונתנה למגרשים השכנים זכויות בניה יותר גבוהות אותו דבר אנחנו מבקשים במגרש שלנו כדי לפנות את תחנת הדלק יש לזה מחיר. מה שאנחנו מבקשים לא חריג ברקמת הבינוי הקיימת.
לריסה קופמן : מגרשים שגובלים הם חלק ממרקם מסוים ויש להם גבול. ברגע שיאושר גובה החורג מהמרקם, זה יהפוך לתקדים לבקשות נוספות לחריגות דומות בגובה וזכויות בניה והועדות בעתיד תתקשינה לסרב לבקשות אלה . כמו כן היזם מבקש שהתוכנית תהיה בסמכות מקומית כנראה מתוקף תוכנית המתאר והדבר סותר את תוכנית מתאר.
אלייקים : אנחנו יודעים שהתוכנית היא בסמכות ועדה מחוזית.
דורון ספיר : התוכנית לא סותרת את תוכנית מתאר, השאלה היא תכנונית ולא מתארית, משום שבהתנגדויות לתוכנית המתאר הנושא עלה והדרך בתוכנית המתאר מתייחסת לנושאים רחבים והתייחסויות כגון תחנות דלק, קמח יש לפנות לסמכות מחוזית. לכן התוכנית לא סותרת את תוכנית המתאר. השאלה שנשארת היא תכנונית האם לתת זכויות, אני לא רואה מקום לתת זכויות מעבר לתוכנית הקיימת.
נתן אלנתן : יש זכויות לתחנה דלק יש שווי .
דורון ספיר : אם היה שם מפגע שההריסה שלו היתה גדולה אולי צריך לתת פיצוי זהו מקום שאין בו זכויות
אלייקים : זיהום הוא גם הוצאה.
דורון ספיר : הזיהום הוא לא סיבה לתת יותר זכויות , אין כאן זכויות מעבר לכך שהם תחנת דלק.
נתן אלנתן : כל תחנת דלק יש לה זכויות וכדאי לתת את הזכויות בכדי שהיא תתפנה.
ראובן לדיאנסקי : אני מציע לעשות סיור במקום.

<u>הועדה החליטה:</u>
סיור במקום ע"י החברים נתן אלנתן וראובן לדיאנסקי

משתתפים: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, ניר סיבליה, נתן אלנתן, אפרת טולקובסקי

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:

מיקום: שכונת רמת אביב א' (הירוקה)

גבולות:
מזרח: רח' רידינג
צפון: מגורים
ממערב: שביל (דרך)
מדרום: שצ"פ

כתובת: רח' רדינג 35

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6771	מוסדר	חלק	34	

שטח התכנית:
שטח המגרש: 6.32 דונם

מתכנן:
אדריכל תכנית: ליואי-דבוריינסקי אדר' בע"מ
מתכנן פיתוח ונוף: טל רוסמן אדריכלית גנים ונוף
יועץ בנייה ירוקה: יפתח הררי

יזם:
עיריית תל אביב - יפו

בעלות:
עיריית תל אביב - יפו

מצב השטח בפועל:
בי"ס אלומות, מבנה וחצר בי"ס פעילים.

מצב תכנוני קיים:

1. תכנית מספר 406 הגדירה את ייעוד המגרש כשטח לבניינים ציבוריים (שב״צ).
2. תכנית תא/צ עבור שטחים למבנים ומוסדות ציבור:
   א. מגדירה זכויות בנייה מעל הקרקע 270% משטח המגרש.
   ב. קובעת כי גובה המבנה במגרש ששטחו מעל 1.5 דונם לא יעלה על גובה של 2 קומות מהמבנים הבנויים בפועל במגרשים הגובלים או מגובה המבנים כפי שניתן לבנות עפ״י התכניות המאושרות במגרשים הגובלים, הכל לפי הגבוה מביניהם. בכל מקרה, גובה המבנה יהיה עד 40 מ׳ ממפלס פני הקרקע ולא יעלה על 10 קומות.
   ג. מאפשרת בנייה בקו בניין קדמי אפס.
   ד. קובעת גובה גדר מקסימלי 2.4 מ׳.
3. תכניות מאושרות נוספות החלות על המגרש: ע1 – מרתפים.

מצב תכנוני מוצע:

1. הפרוגרמה המוצעת כוללת את דרישות הפרוגרמה הסטנדרטית של משרד החינוך בתוספת הדרישות של מנהל החינוך העירוני. מדובר בבית ספר יסודי: 21 כיתות לימוד, כיתות חינוך מיוחד, חדרי ספח, ספריה, אולם ספורט.
2. מבנה בי״ס יסודי 21 כיתות ואולם הספורט, מתוכננים לביצוע **בשניים עד שלושה שלבים**. לשלבים העתידיים יתכנו מספר חלופות בינוי כמתואר בהדמיות.
3. מבנה בית הספר מתוכנן בתצורת ח׳ החובקת את חצר בי״ס ומגרשי הספורט הקיימים. לרח׳ רידינג המבנה מפנה חזית ללא גדר, במטרה להוות דופן לרחוב. חצרות החטיבה הצעירה פרוסות לאורך קו המגרש הצפוני והנן מופרדות מחצר בי״ס ע״י האגף הצפוני.
4. מבנה בי״ס החדש ממוקם במפלס העליון של חצר בי״ס והינו המשכי למפלס בי״ס הקיים, מפלס אבסולוטי 10.5 מ׳. מהשביל המערבי ניתן להיכנס ישירות למפלס זה למתחם כיתות החט״צ בקומת קרקע. מפלס החצר התחתונה ומגרשי הספורט החיצוניים נמצאים במפלס רחוב רידינג הנמוך יותר. הפרש המפלסים בתוך חצר בי״ס מנוצל ליצירת טריבונות לאורך מגרשי הספורט.
5. מבנה בית הספר המוצע יוכל להגיע לגובה של 5 קומות כאשר הקומה החמישית מיועדת לאולם ספורט ומותאמת בגובה לפונקציה זו.
6. קו בניין קדמי מזרחי (לכיוון רח׳ רדינג) קו בניין אפס, ללא גדר מוסדית לכיוון זה באזור המבונה. אזור מגרש הספורט ישאר מגודר כלפי רח׳ רדינג.
7. פירוט חומרי הגמר יופיע בחזיתות המבנה והוא עקרוני אך לא סופי, חומרי הגמר הסופיים יקבעו בהיתר באישור אדריכל העיר.
8. תכנית פיתוח השטח:
   - כניסות: כניסה ראשית לבית הספר דרך שביל גישה מרוצף ורחב מדרום. תתאפשר כניסה נוספת מהשביל המערבי ישירות למתחם החט״צ בקומת קרקע. בשלב ב׳ תתאפשר כניסה נוספת מרח׳ רידינג, באישור אדריכל העיר בשלב ההיתר.
   - גדרות: תכנית העיצוב תכלול פריסת גדרות מפורטת לכל היקף בית הספר כאשר אורך הגדרות יצומצם ע״י הצמדת הבניינים לגבול מגרש.
   - נטיעות: תכנון הפיתוח יכלול נטיעות עצים לצורך מתן הצללה אפקטיבית בשטח חצר ביה״ס (התכנית המפורטת תאושר ע״י אגף שפ״ע).

8. **הסדרי תנועה וחניה (בתאום עם אגף התנועה)** –

א. רוכבי אופניים והולכי רגל: ישמר רצף מלא לשביל הולכי רגל ולרוכבי אופניים מרחובות רדינג ושמעוני ועד הכניסה לביה״ס. פירוט ומידות הגישה יותאמו לדרישות הליכה ורכיבה בטוחה עבור התלמידים.

ב. התכנון מוסיף מקומות חנייה לאופניים בכניסה לבית הספר. שערי ביה״ס מדרום (הראשי) וממזרח מאפשרים גישה לביה״ס גם לאחר שעות הפעילות עבור הקהילה.

ג. חנייה לבית הספר תהיה ברחובות הסמוכים ולא בגבולות השב״צ.

ד. העלאה והורדת תלמידים תיעשה ברחוב רידינג או ברחוב שמעוני בפינה הדרום מערבית ותוגבל לשעות ע״פ תימרור במקום.

זכויות בניה מקסימליות:

נתונים		לפי תכנית
שטח המגרש	6,320 מ״ר	
שטחי הבנייה מעל הקרקע	17,064 מ״ר	תב״ע תא/צ, 4.1.2.א.1
תכסית בנייה למרתפים	5,372 מ״ר	תב״ע תא/צ, 4.1.2.ה.3
גובה	8 קומות	לפי תב״ע תא/צ, 4.1.2.ב.2 גובה המבנה עד 2 קומות מעל המבנים הבנויים בפועל במגרשים הגובלים או מגובה המבנים כפי שניתן לבנות עפ״י התכניות המאושרות במגרשים הגובלים
	40 מטר	תב״ע תא/צ, 4.1.2.ב.2
תכסית המבנים: 3.792 דונם		תב״ע תא/צ, 4.1.2.ד.3

<u>הדמיות</u>

חלופת בינוי 2
שלב א
שלב ב
שלב ג
אולם ספורט

חלופת בינוי 3
שלב א
שלב ג
שלב ב
אולם ספורט

תכנית פיתוח השטח

הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

א. אופן העמדת המבנים

שלב א' ממוקם בפינה הצפון מערבית של המגרש במטרה לאפשר גמישות מירבית לעתיד (הרחבת ביה"ס או בניית פונקציות נוספות במגרש ושמירה על חורש קיים במגרש כיום). שלבי הבינוי העתידיים משלימים בינוי היקפי סביב החצר תוך שמירה על תפקוד חצר בי"ס בשלבי הבנייה השונים.

בתוך מתחם ביה"ס, החצר מקדמת את הבאים. הבינוי העתידי ממוקם בחלקו על קו המגרש הפונה לרח' רידינג. המבנה מהווה דופן בנויה לרחוב רידינג ללא גדר מוסדית*. מפלס הכניסה של ביה"ס נקבע בגובה 10.50 מ' אבסולוטי. מפלס זה מאפשר את ניקוז המגרש אל מחוץ למבנה וגם מאפשר קביעת חלונות לרח' רידינג בגובה רגיל מתוך מבנה ביה"ס בעוד מרח' רידינג גובה החלונות המינימלי עומד על 2 מ' כנדרש ע"פ חוזר מנכ"ל משרד החינוך לחלונות הקבועים בחזית ללא גדר מוסדית.

הבינוי המוצע יוצר חצר פנימית פתוחה ומוצלת. החצר מכילה במרכזה עץ רחב היקף לשימור וכן מכילה מתקני משחק, לצד מתקני ספורט וקיימת האפשרות לפתוח אותה אחרי שעות הלימודים לשימוש הקהילה.

*הערה - לצורך ניצול טוב של המגרש, מבנה ביה"ס מוקם על קו מגרש קדמי מזרחי וזאת בהתאם לתכנית תא/צ הקובעת קו בניין קדמי אפס.

ב. גובה המבנים, מספר הקומות ומפלסים

- המבנה המתוכנן יגיע עד 5 קומות. בחלופת בינוי זו, בקומה האחרונה, תוכנן אולם ספורט בהתאם לגבהים הנדרשים.
- גובה המבנה תואם לתכנית תא/צ.
- גובה קומה ממפלס רצפה למפלס רצפה הוא כ- 4 מ'.
- גובה הקרקע באיזור ה 0.00 האבסולוטי הוא 10.50 מטר.

ג. קווי בניין

קווי בניין המקסימליים יהיו ע"פ תוכנית מתאר מקומית מס' תא/צ – מבנים ומוסדות ציבור.

- קו בניין לחזית לכיוון מזרח – 0 מ'.

- קו בניין צדדי לכיוון צפון– 2.5 מ׳ (עבור קו בניין שגובל במגרש שייעודו מגורים).
- קו בניין צדדי לכיוון דרום ומערב – 0 מ׳ (עבור קו בניין שפונה לשצ״פ ודרך).

בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

א. חומרים

גימור המבנים יהיה של קירות מטויחים בגמר שליכט אקרילי בשילוב אלמנטים בגימור צבע חלק בגוונים בהירים ונגיעות צבע בעזרת אלמנטים מקומיים, יתכן וישולבו גם חיפויי HPL ופח אלומיניום. תותר אפשרות לשימוש באבן. במבנה ישולבו קירות מסך ואלמנטים של אלומיניום בגוון אפור כהה, באישור אדריכל העיר בשלב היתר הבניה.
חלונות המבנה יהיו חלונות הזזה, חלונות קבועים וחלונות קיפ ודריי קיפ עם פרופילי אלומיניום.
זכוכיות המבנה יהיו זכוכיות רפלקטיביות עד 14%.
גמר מע׳ גג אולם ספורט אלומיניום.

ב. מרפסות גג

המרפסות ירוצפו בדק במבוק ו/או ריצוף דמוי דק ו/או אריחי גרניט פורצלן לבחירת האדריכל. ע״ג המרפסת ישולבו אדניות עם צמחייה.
מעקות המרפסות יהיו מפרופילי גידור בהתאם לסטנדרט העירוני בגובה כ- 2.0 מ׳ בהיקף המרפסות על מנת לעמוד הן בהנחיות משרד החינוך, הן בהנחיות הבטיחות והן בשימושים המתכוננים למרפסות.

ג. הצללות וגדרות

אלמנטי הצללה מאלומיניום/מפלדה/HPL ישולבו בחלונות בהתאמה לדרישות התקן הירוק ופרוט הבקשה להיתר.
ההצללות על השטחים הפתוחים:
חצר ביה״ס מוצלת הן ע״י המבנה הממוקם בחלקו ממזרח לה והן ע״י עצים ואלמנטי הצללה, כדוגמת coverit מעל אזורי מתקני משחק, בהתאם לתכניות אדריכלות.
הצורך בהצללת מרפסת הגג תיבדק בהתאם לחלופת הבינוי שתמומש ובהתאם לשימוש הסופי במרפסת בשלב היתר הבנייה ובמידת הצורך תקורה באלמנטי הצללה כדוגמת Coverit. יש להבטיח מענה לצרכי עיגון/ייצוב לתרנים-לפרוט בהיתר הבניה.

ד. חזית חמישית

מרפסות גג תהינה מרוצפות, ראה פירוט בסעיף ב.
גג אולם הספורט יהיה בחיפוי אלומיניום נקי מכל ציוד.
יתר גגות המבנה הפנויים, ישמשו למערכות. הסתרת מתקני המיזוג ומתקנים טכניים נוספים תיעשה על ידי הגבהת מעקה הבניין או רפפות שישולבו בגג. ובכל מקרה, לא יבלטו בגובהם ממעקה הגג.
מתקני המיזוג ימוקמו בגג פנוי באופן מוצנע ובמטרה למנוע מטרד אקוסטי במגרשים השכנים. בנוסף, יינתן פתרון אקוסטי למתקנים טכניים על הגג במידת הצורך ע״פ הנחייה של יועץ אקוסטיקה.

הנחיות הפיתוח הסביבתי

פיתוח השטח

- בגדר חצר ביה״ס ישולבו שערים גם לכיוון השכונה לרח׳ רידינג וגם לכיוון שביל הולכי הרגל בדרום השב״צ לצורך כניסה בשעות אחה״צ לאחר שעות פעילות ביה״ס וגישה חופשית לקהילה לשימוש במתקני חצר ביה״ס ובמגרש הספורט שבה. כניסה נוספת תתאפשר מהשביל המערבי ישירות למתחם החט״צ במבנה הצפוני.
- הריצוף יהיה ע״פ הסטנדרט העירוני ויצור רצף ויזואלי בין הרחוב לכניסות למבנים. יתכן השימוש ביותר מסוג אחד של ריצוף כל עוד הרצף הויזואלי מתקיים.
- הכניסה דרך השער הראשי לשטח בית הספר יהיו ברצף מפלסי עם רחבת הכניסה החיצונית ללא מדרגות/או רמפות. המעבר עד לדלת הראשית למבנה ביה״ס יהיה משופע באופן קל לצורך ניקוז המים מחוץ למבנה.
- נטיעת עצים לפי הנחיות מחלקת שפ״ע ולפי המסומן בתכנית הפיתוח.

- עומק שכבת מצע גנני בהתאם לסוג הצמחייה, עומק מצע גנני לעצים – 1.0 מ׳ לפחות. עומק מצע למדשאות, שיחים וצמחי כיסוי- 0.5 מ׳ לפחות.
- ניקוז- שיפועי הניקוז בשטחים מרוצפים לא יפחתו מ 1.5% ולא יעלו על 5%. מתחם ביה״ס מתנקז מדרום מערב לצפון מזרח.
- פרטי פיתוח, ריצופים, חיפויים, אלמנטי מאור, ספסלים, פחי אשפה, מיצללות, חיפוי קירות, שערים וכדומה לפי הפרטים בחוברת פרטי פיתוח.

<u>מאפייני בניה ירוקה</u>

הפרויקט יתוכנן לעמידה בתו תקן ישראלי 5281 לבניה ירוקה ובליווי ואישור רכז בנייה ירוקה במשרד אדר׳ העיר.

<u>גמישות:</u>

שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע״י מהנדס העיר או מי מטעמו. אין בתכנית זו בכדי לאשר שטחי בניה.

חו״ד הצוות: (מוגש ע״י משרד אדריכל העיר ומח׳ תכנון צפון)

מומלץ לאשר את תכנית העיצוב בכפוף להערות הבאות:

1) חלופת העמדה מספר 1 מועדפת ותוצג בלעדית בתכנית העיצוב. בתקנון יוגדר כי תתאפשר העמדת בינוי ושלביות שונה, באישור מה״ע, בשלב היתר הבנייה.
2) מבנה שלב א׳ – נדרש פישוט צורני, בהתאם לאופי השכונה. לדוגמה, הארכת המסדרון עד מישור הקיר המזרחי, התאמות בין תכנית קומת הקרקע לקומה שמעליה ועוד.
3) עיצוב מבנים שלב ב׳ ו-ג׳ יאושר ע״י אדריכל העיר בשלב היתר הבניה, כולל אישור חומרי הגמר והצבע של מבנים אלה.
4) פיתוח שטח נופי - כבר בשלב א׳ יבוצע פיתוח נופי מלא של המגרש, כולל טיפול בכניסה הראשית לבית הספר ולמעט שינוי מיקום הגדר ברח׳ רדינג.
5) גובה כל אחד מהמבנים לא יעלה על 20 מ׳, מעל לכניסה הקובעת שלו.
6) יש לפרט את משמעויות ההצללה של כל חלופה כלפי חצר ביה״ס וכלפי צפון.
7) יש להגדיר בתכנית העיצוב שקו הבניין הצפוני לא יפחת מ-6 מ׳, על מנת להתרחק מהמגורים שמצפון.
8) חומרי גמר – טיח יוגדר כחומר החיפוי הדומיננטי, שילוב יתר החומרים יהיה מתון על מנת להשתלב באופי הבינוי של השכונה.
9) יש לשנות את מיקום חדר האשפה ומגוף המים הראשי כך שלא יבלטו לעבר רחוב שמעוני.
10) מרפסת גג פעילה - יש להציג הצללות וגידור מרפסת הגג כחלק אינטגרלי מהמבנה ולהוסיף נושא זה לתקנון התכנית. מומלץ שתכנית העיצוב תאפשר שילוב גג ירוק ו/או חממות לחקלאות.
11) חזית מבנה שלב ב׳ לרחוב רדינג:
    א. בשלב היתר הבניה תבחן כניסה ישירה מהרחוב למבנה (שלב ב׳).
    ב. גישור הפרשי מפלסים בין הרחוב לכניסה יבוצע בתוך המבנה ולא ע״י מדרגות ורמפות חיצונית.
    ג. מיקום הגדר מדרום למבנה, לאורך מגרש הספורט, יאושר ע״י אדריכל העיר בשלב היתר הבניה.

בישיבתה מספר 16-0023ב' מיום 26/10/2016 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

<u>מהלך הדיון:</u>
דרור לוטן: מינהל החינוך מבקש להרחיב את בית ספר אלומות שנמצא בשכונת רמת אביב. ההרחבה מתבקשת מאחר שיש קהילה דתית שהתרחבה. בית הספר נבנה ל6 כתות מאכלס 12 כתות ואנחנו רוצים להגיע ל-21 כתות.
יואל דבוריינסקי: מציג את תוכנית העיצוב במצגת.
דרור לוטן: בשלב זה, משרד החינוך אישר להקים בית ספר של 14 כתות בלבד.
ראובן לדיאנסקי: למה לא לבנות כבר בשלב א' מבנה של 4 קומות ולהשאיר יותר שטח פתוח.
דרור לוטן: בשלב ראשון אנחנו משלימים את בית הספר ל14 כתות ע"פ תקן מדינת ישראל. חטיבה צעירה+ 2 כתות אולפן ועוד כתות למעלה + חינוך מיוחד.
ראובן לדיאנסקי: כמה כתות יש היום?
דרור לוטן: יש 12 כתות.
ראובן לדיאנסקי: ראש העיר ראה את התוכנית?
דורון ספיר: ראש העיר ראה את התוכנית.
דרור לוטן: הנהלת העיריה ראתה את התוכנית ואישרה את התוכנית כשבינוי שלב א' בשתי קומות.
יואל דבוריינסקי: ההצעה של ראובן הועלתה ולא אושרה בגלל תקציב.
ראובן לדיאנסקי: החלופה היא זולה יותר. הם מסתכלים על הערך הכספי ולא על הקרקע.
גיליה ברגר קוליץ: שלב א' יכול לקבל עוד קומות ולהגיע ל-4 קומות. תקן חניה לבתי ספר עומד על אפס.
דורון ספיר: נוריד את הנושא מסדר היום לשם בדיקה נוספת אם ניתן לבנות בהיקף גבוה יותר ונחזור לדון בישיבה הבאה.

<u>הועדה החליטה:</u>
לשוב ולדון.

משתתפים: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, ניר סיבליה, נתן אלנתן, אפרת טולקובסקי

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

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

מיקום:
שכונת המשתלה, מגרש 91

כתובת:
תל אביב - יפו
וילנסקי משה 11

גושים וחלקות בתכנית:

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

שטח התכנית: 6.665 דונם

מתכנן: יער אדריכלים

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

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

מצב השטח בפועל:
מגרש פנוי עליו מבנה שנאים קיים וחורשה זמנית

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

מצב תכנוני קיים:

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

מגרש 91 בתכניות 2069ג' ו2069ד' המשתלה צפון מזרח, הוגדר לתכנון בעתיד כיוון שבעת אישור התכניות עבר מעל המגרש קו מתח עליון. זכויות הבניה למגרש, שנקבעו בתכנית 2069ד', הם 90 יח"ד בשטח ממוצע 100 מ"ר, סה"כ 9,000 מ"ר. כמו כן נקבעו מס' הקומות 4/8 וקווי בניין. נקבע בסעיף 14 בתכנית 2069ג' כי תוכן ביחס למגרש זה תכנית מפורטת בעתיד.

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

מצב תכנוני מוצע:

מטרת התכנית:

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

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

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

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

לפי תיקון 101 סעיף א1(12) הוספת שמושים והגדלת השטח הכולל המותר לבנייה, במגרש שאינו מיועד למבני ציבור בתכנית, בכפוף להוראות אלה:

(א) הוספת השימושים והגדלת השטח כאמור יהיו מותנות **במימוש יעדים ציבוריים בתחום המגרש** או במגרש הגובל כגון חיזוק בניין קיים, פיתוח שטח פרטי פתוח בתחום המגרש תוך קביעה בתכנית של זכות הנאה לציבור לשימוש בו וכל יעד ציבורי אחר שאישר שר הפנים לעניין זה;

(ב) הוספת השימושים במסגרת הגדלת השטח המותר לבנייה או הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה לא יעלו על 15% מסך השטח הכולל המותר לבנייה במגרש ובלבד שהיקף ההגדלה או השימושים הנוספים כאמור, יהיה ביחס סביר להיקף היעדים הציבוריים;

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

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

זכויות בניה:

יעוד	שטח עיקרי						שטחי שירות			
	מעל הקרקע		מתחת לקרקע		סה"כ		מעל הקרקע 1		מתחת לקרקע 2	
	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר		מ"ר	%	מ"ר	%
מגורים	7650	0	0	0	7650		3600	0	לפי ע'1	0
מסחר	1350	0	0	0	1350		180	0	0	0

1 - % מהשטח העיקרי
2 - % משטח הקרקע

צפיפות: 13.5
שטח ממוצע ליח"ד: 85
מספר יח"ד ששטחן 90-45 מ"ר: 90
סה"כ יח"ד: 90

נתונים נפחיים:
מספר קומות: מ: 1 עד: 8
תכסית: 55%
קווי בניין: קו בניין לרחוב 5.0 מ' קו בניין אחורי 5.0 מ' קו בניין צדי 3.0 מ'

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

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

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

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

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

עצים קיימים: כל עץ שיהיה הכרח לעקרו, יועבר ויינטע בשטח ציבורי לפי הוראות אגרונום העירייה ומהנדס העיר ובאישורו.
תכנית עיצוב ארכיטקטוני: הבניה בשטח התכנית תותר אך ורק בהתאם לתכנית עיצוב ארכיטקטוני שתאושר ע"י הועדה המקומית כפי שמפורט בתכנית הראשית.

טבלת השוואה:

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

התאמה לתכנית המתאר תא/5000:

מסמך לבדיקה		תא/5000	מצב מוצע	התאמה +/-
תשריט אזורי ייעוד	אזור הייעוד שבתחומו התוכנית המוצעת:	אזור מגורים בבניה מרקמית	אזור מגורים בבניה מרקמית	+
	רח"ק מקסימאלי:	3.5	2	+
	צפיפות	12-24 יח"ד/דונם	13 יח"ד/דונם	
נספח עיצוב עירוני	מספר קומות מקסימאלי:	8	8	+
נספח אזורי תכנון	הגדרת האזור/רחוב בנספח אזורי התכנון:	מס' 206 מתחם מגורים רגיל	מגורים	+

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

<u>בדיקת מאזן שטחי ציבור בשכונת המשתלה</u>

1. <u>כללי</u>:
לפי בקשתך בדקנו את היקף שטחי הציבור הנדרשים בשכונת המשתלה בעקבות התוספת המתוכננת של 90 יח"ד בהשוואה להיקף שטחי הציבור שהוקצו בשכונה במסגרת שתי התוכניות המאושרות(2069 ג' + 2069 ד').
ערכנו את הבדיקה למרות שלמיטב הבנתנו תוספת של 90 יח"ד בשכונה הכוללת כבר 1,650 יח"ד מאושרות אינה משמעותית לאיכות המענה שמספקים שטחי הציבור בשכונה.
הבדיקה מראה כי היקף שטחי הציבור שהוקצו בתוכניות המאושרות נותן מענה לשטחי הציבור המקומיים הנדרשים נורמטיבית.

2. <u>ההנחות בבסיס הבדיקה</u>:
א. <u>מספר יח"ד</u> : 1,650 יח"ד בתוכניות המאושרות ו- 90 יח"ד במסגרת התוכנית המקודמת כיום, סה"כ 1,740 יח"ד.
ב. <u>גודל משק בית</u> : גודל משק הבית בשכונה לפי נתוני מפקד 2008 - 3.0.
ג. <u>התפלגות גילים</u> : התפלגות הגילים בסוף שנת 2013 לפי נתוני למ"ס. שיעור הילדים בגילאי 0-19 לפי התפלגות זו- 33% מכלל האוכלוסיה.

3. <u>שטחי ציבור מקומיים נדרשים (נורמטיבית) מול שטחים שהוקצו בתוכניות</u>

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

4. <u>סיכום</u>
א. על-פי הבדיקה, שטחי הציבור שהוקצו בתוכניות נותנים מענה מלא לצרכי הציבור המקומיים הנדרשים לאוכלוסיה הצפוייה להתגורר בשכונה לעת מימוש כל יח"ד המתוכננות בשכונה.
ב. בנוסף, שטחי הציבור שהוקצו נותנים מענה גם לשטח לבנייני ציבור הכלל-עירוני הנדרש נורמטיבית (5.3 דונם) ולמחצית מהשצ"פ הכלל-עירוני הנדרש נורמטיבית (8 מתוך 16 הדונם הנדרשים).

טופס
15914

1

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה
(תל אביב- יפו)
חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

(א) **זיהוי התכנית**

מספר התכנית	שם התכנית	מגיש התכנית	עורך התכנית
507-0231464	תא/ 4415 המשתלה 91	רמ"י	אביב יער

(ב) **זיהוי הרשות והוועדה**

סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)

"רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	עצמאית	עצמאית מיוחדת	עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
☐	☒	☐	☐

סוג הרשות

שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללנית בשטח התכנית	
תל אביב- יפו	☒ עירונית	☐ כפרית	☐ יש	☒ אין

(ג) **מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה**

☐ התכנית הינה **בסמכות ועדה מחוזית** כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:

☒ 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 ההוראה הכלולה בתכנית הכוללנית לשטח התכנית
שינוי קו בניין	62א. (א) (4)	שינוי קו בניין
הוראות בינוי ועיצוב אדריכליים	62א. (א) (5)	קביעת קולונדה בקומת הקרקע, נסיגות בקומה ראשונה וחמישית ושינוי גודל ממוצע של יח"ד
קביעת זיקת הנאה	62א. (א) (19)	קביעת זיקת הנאה למעבר לציבור בקולונדה מסחרית
הוספת שימוש מסחר	62א. (א1) (12)	הוספת שימוש מסחר במגרש שאינו מיועד למבנה ציבור בתנאי מימוש יעדים ציבוריים בתחום המגרש

הערה: התכנית הינה תכנית מפורטת עפ"י סעיף 14 בתכנית 2069ג', אשר קבעה ביחס למגרש זכויות בניה, קווי בנין, מס' קומות ומספר יח"ד למגורים ולפיכך למרות שהשטח מוגדר בה כ"איזור לתכנון בעתיד" היעוד לפי תכנית 2069ג' הינו למגורים.

(ד) **הצהרה והחתימות**

בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/~~מחוזית~~; (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.

מהנדס הוועדה:

שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עודד גבולי, אדר'	052082013		14/6/15

היועץ המשפטי לוועדה:

שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, עו"ד	24389760-1		8.6.2015

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

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

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

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

<u>מהלך הדיון</u>
מאיר אלואיל: מציג את התוכנית. המגרש בשטח של כ- 6.5 דונם בבעלות משותפת של עיריה עם קק"ל. זהו המגרש האחרון שנותר לתכנון בשכונה. חצה אותו קו מתח עליון שהוסר לפני כשנה.
אנחנו מבקשים להמיר חלק מהזכויות, שהוגדרו עברו בתכנית האחרונה ונועדו למגורים, עבור מסחר 15% מהזכויות לחזית מסחרית.
אהרון מדואל: בסעיף1א לתב"ע ק מאפשר לך להוסיף שימושים תמורת תועלת ציבורית זו הקולונדה של שימושי המסחר.
מאיר אלואיל: אנחנו מבקשים להמיר חלק מזכויות המגורים עבור שטחי מסחר בחזית הבניין בקומת הקרקע. כתועלת ציבורית אנחנו מפקיעים חלק מהמגרש למעבר הציבור מתחת לקולונדה שמלווה את המסחר וזה בנוסף לקו בנין של 5מ' שיהיה שם בחזית, כך מקבלים מרווח קדמי מאוד נאה. בנוסף אנחנו מציעים ש 20% מהדירות בבנינים יהיו דירות להשכרה. במקום דירות של 100 מ"ר יהיוהדירות בשטח ממוצע של 85 מ"ר.
התוכנית היא יחסית שמרנית בהתייחס לנתוני המגרש, התכנית מתאימה לאופי השכונה ולזכויות, הגבהים והנפחים שהוגדרו בתכנית הראשית. לגבי השימוש המסחרי, בשכונה יש מסחר בלב השכונה בכבר, אך הוא מועט ובעל נגישות מוגבלת, לכן תוספת מסחר תועיל לשכונה.
ראובן לדיאנסקי: האם יש סקר של שטח חום.
מאיר אלואיל: נעשתה בדיקה ע"י היח' לתכנון אסטרטגי לשטחי ציבור נדרשים פי הסטנדרטים המקובלים.
מיטל להבי: תכנית בסמכות מקומית איפה מתבססות הזכויות.
דורון ספיר: בתחילת הדיון הנושא הוסבר.
מאיר אלואיל: בגלל שעבר שם קו מתח עליון לא שחררו את המגרש הזה כשאר המגרשים והשאירו לו את ההגדרה מגרש לתכנון בעתיד למרות שהגדירו עבורו את כל שאר הקריטריונים כזכויות, מס' יח"ד, מס' קומות וכו'..
מיטל להבי: בנוגע למסחר האם הדפנות שברחוב לא קרובות מדי. האם קובעים שהמקום הזה יהיה ממגורים מה החלופות למסחר.
מאיר אלואיל: בתכניות חדשות אנחנו לא מקדמים יותר דירות גן בחזית לרחוב בשל העובדה שהן יוצרות מעין חומות בחזית הרחוב. לכןמסחר זה ממלא עוד יעד תכנוני .
מיטל להבי: האם כתוצאה שאתה עושה מסחר גדל המרווח ב5 מ'.
מאיר אלואיל: כן
מיטל להבי: מה תקן החניה?
מאיר אלואיל: כפי שמקובל בעת הוצאת היתר.
אהרון מדואל: החזיתות המסחריות הם לא במקום ויש התנגדות של הדיירים. בשכונות כאלה צריך לחזק מוקדים מסחריים.
ראובן לדיאנסקי: לעניות דעתי מוקדים מסחריים הם מוקדים שמושכים פעילות מסחרית.
יובל מור ועד שכונת המשתלה: אנחנו מבקשים להפסיק את התכנון במגרש גם מאחר ולטענתנו התוכנית היא לא בסמכות הועדה המקומית.
הטיעונים הם: לא הוגשה בדיקת קרינה כאשר יש מבנה של חוות טרנספורמטורים של חברת החשמל באזור. חסר תסקיר תנועה עדכני, תסקיר אחרון נעשה ב2004. חישובי שצ"פ - גודל משק הבית הם לא מעודכנים מקדם 3 הוא לא עדכני יש לחשב לפי עם מקדם גבוה יותר.

השטחים שהופרשו לצורכי שצ"פ בקדמת השכונה אינם שטחים שמשמשים בפועל את תושבי השכונה. מדובר על מדשאה שלא משמשת את תושבי השכונה ומהווה חיץ בין השכונה לכביש. בנוסף השטח מפריד בין השכונה לגני צהלה השטח הזה הוא ללא מוצא הוא לא אמור להיחשב שצ"פ. אנחנו מבקשים להוריד את השטחים של הברכות הציבוריות של מקורות שנמצאות בפארק. בריכות מים לא צריכות להיות מוצגות בפני הועדה כשטחים ציבורים.
הוספת השימושים – אין בסמכות הועדה המקומית להוסיף את השימושים. זיקת הנאה מתחת לקולונדה מסחרית לא יכולה להיחשב כיעד ציבורי. הקצאת דיור במחיר מפוכח דבר שלא הוגדר על ידי השר .
ניצול יחידות הדיור – סעיף 10 ב' בתוכנית המתאר תוכנית 2069ד' על התכולה שלה נמנה מגרש 91. הסעיף קובע סה"כ יחידות בתחום התוכנית לא יעלה על 452 סעיף 11 קובע כי סטיה מכמות יח' הדיור יהווה סטיה ניכרת בטבלה המצורפת כבר יש 452 יח"ד ויש סטיה ניכרת. אנחנו מבקשים לקבל הבהרות מהועדה המחוזית. תנאי לקיום ההיתר הבניה לתוספת יח"ד יהיה הרחבת צומת השכונה. יש היתרים יש בניה אך עדין לא נערכו שום פעולה של העיריה על מנת לעמוד בתנאים שנתנו לה. לגבי הבניה לגובה היא בניה לא נכונה המגרש הוא חלק ממבנן קודם. תכנית המתאר מדברת על המבנן על צפון מזרח ועקרונות האדריכלים צריכים לחול על המבנן הזה. בבניה הקיימת תוכנן 8 קומות בעורף ו-4 בחזית מאחר שהמגרשים רחבים . לא נעשתה של 8 קומות מול בניינים קיימים. גבעה מדורגת של שני בנינים גבוהים יורדים ל-6 קומות כל מה שמקיף את המבנן מדורג . בניה של 8 קומות תסגור גוש בנינים של 6 קומות ואין לזה תקדים בשכונה ואנחנו מתנגדים לבניה של 8 קומות.
מדובר בחיי קהילה המגרש משמש לצורכי ציבור. לדוגמא במגרש הזה מתקיים חוג כדורגל. אני מבקש להפסיק לתכנן על המגרש.
עמי אלמוג: במשפט: דירות להשכרה מפוכח אנחנו מבקשים שהמילה **<u>מפוקח</u>** תמחק מהמשפט.
אהרון מדואל: הייתה טענה שנוצלו הזכויות.

דיון פנימי:
ראובן לדיאנסקי: אני ממליץ לערוך סיור.
דורון ספיר: זהו מגרש ריק.
אהרון מדואל: מצטרף להצעתו של ראובן.
עודד גבולי: אני ממליץ שאם הועדה רוצה לקדם את התוכנית שהתוכנית תהיה בסמכות מחוזית ולא מקומית.
נתן אלנתן: מצטרף להצעתו של מהנדס העיר.
דורון ספיר: נאשר את התוכנית בסמכות מחוזית.
ראובן לדיאנסקי: אנחנו רוצים לצאת לסיור.

<u>הועדה מחליטה:</u>
לצאת לסיור במקום.

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

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

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

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

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

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

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

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

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

<u>מהלך הדיון:</u>
מאיר אלואיל: ממליצים לאמץ את חוו"ד מהנדס העיר ולהעביר לסמכות מחוזית.
נציג תושבים יובל מור: תומכים להעביר את התוכנית לסמכות מחוזית. התב"ע של המגרש ושל הבניה בשכונת המשתלה יש לה התניות מסויימות שהעיריה לא עמדה בהם העלתי את זה בדיון הקודם אני מבקש שיצויין בפרוטוקול .
דורון ספיר: אם העלת את זה בדיון הקודם זה נרשם בפרוטוקול.
יובל מור: בתב"ע המקורית היתה התניה להרחבת הכניסה לשכונה כחלק ממתן היתר בניה וחלק ממתן אישור איכלוס. הבניה נמצאת בשלבים מתקדמים אנחנו נתנגד לאיכלוס ויכולות להיות השלכות לגבי אנשים שקנו שם דירות.
מאיר אלואיל: הוא מתנגד להיתרי בניה זה לא קשור לתכנית.
דורון ספיר: הוא רוצה שיהיה רשום לפרוטוקול.
יובל מור: באישור התב"ע של כל המגרשים שנמצאים בבניה וגם בתכנית הנדונה היתה התניה להרחבת כביש הגישה לשכונה ברח' משה סנה ואלי כהן. ההתניה היתה במתן היתרי הבניה למרות שלא נעשתה הרחבה. האם העיריה יכולה לעשות זאת? ומעבר לזה יש התניה נוספת לאישורי איכלוס בתנאי שכל התניות התממשו.
מיטל להבי: יש כמה דברים שצריך לחשוב לפני שמעבירים למחוז כמו למשל אחוזי בניה, צריכים לחשוב אם רוצים לקדם את התוכנית למחוז או לא.
ראובן לדיאנסקי: כלומר אם יש לנו הסתייגויות זה המקום לבוא ולהעיר אותם.
מאיר אלואיל: התוכנית היא בתת ניצול של המגרש ומתחשבת בסביבה הקיימת. היא לא משנה את הזכויות הקיימות. הועדה המחוזית יכולה להוסיף זכויות. לדעתי כדאי שהועדה המקומית תמליץ על התוכנית כפי שקודמה עם הזכויות היחסית שמרניות ולקוות שהועדה המחוזית לא תגביר זכויות ותיתן יותר זכויות. מי שמתנגד לתכנית משיקולים של גובה צריך לאמץ אותה ולא להתנגד לה כי בסמכות מחוזית הנושא הזה יכול להיפרץ.
לגבי התנועה התושב אומר שבתוכנית הראשית תנאי איכלוס יהיה רק לאור תנאים מסוימים תנועתיים והוצאו היתרים ובידיי התייחסות של מנהל אגף התנועה הקודם שלמה פלדמן, בה הוא מנמק איזה שיפורים נעשו והוא לא רואה שום מניעה.
מיטל להבי: אז לא עשה. יש תנאי שנאמר שיש להרחיב את הכביש בוצע התנאי או לא בוצע.
פרנסין דוידי: מי שצריך לאשר את זה אגף התנועה.
דורון ספיר: כאן צריכה להיות חוו"ד משפטית ולא חוות דעת אגף התנועה, כי אם יש תנאי בתב"ע צריך לבדוק אם התנאי בוצע או לא בוצע בהיבט המשפטי של הענין.
דורון ספיר: זכויות הבניה יעלו אם התוכנית הזו תועבר לסמכות מחוזית.
פרנסין דוידי: לדעתי ההרחבה בוצעה לפני כמה שנים.
דורון ספיר: עלתה כאן טענה שלא קשור לדיון שצריכה לקבל מענה גם תכנונית וגם משפטית. אם התכנית תועבר למחוזית זכויות הבניה יעלו שיהיה לכם ברור.
יובל מור: למיטב הבנתי יש מגבלות של גובה במגרש הזה. לכן אני לא לגמרי משוכנע שאפשר להגדיל. ההתנגדות הראשונית שלנו היא הוספת יעודים שערכתם, השינויים היו הוספת יעוד מסחרי שאנחנו מתנגדים לכך במתכונת המוצעת של עירוב שימושים. הנימוקים אמורים להיות מימוש יעדים ציבורים במגרש. מימוש יעד ציבורים במגרש. מימוש יעד ציבורי הוגדר ע"י המתכננים 1 מתן זיקת הנאה מתחת לקולונדה זהו לא מימוש יעוד ציבורי ובנוסף הקפאת דיור בפיקוח המגרש נמצא בבעלות עיריית ת"א ורמ"י והמשפט היחיד שהנציג של רמ"י בפרוטוקול הקודם הוא אמר שהוא מבקש להוריד את המשפט "בפיקוח". לכן אני לא חושש ללכת למחוזית.
להבי מיטל: אני רוצה שהועדה תשים לב ליעוד ציבורי. תוספת של חינוך או תוספת מרכז מסחרי נטו.
יובל מור: עקב הרחבת השכונה אנחנו רוצים שימוש אחר. לא רצינו קולונדה רצינו מסחר בקשנו מרכז מסחרי קטן עם חניה תת קרקעית שיוכלו לשלב בתי אוכל ומשרדים בלי עירוב שימושים. אם היה הליך של שיתוף ציבור אז זה שיתוף הציבור שלנו.

עמי אלמוג: התוכנית כן נתנה שטחי מסחר. אולם השימושים לא היו נכונים לתוכנית זה מה שקורה בשכונות. המגרש מיועד לתכנון בעתיד אולם בטבלה הצמודה לתשריט התב"ע רשומים 90 יח' דיור. המגרש יועד למגורים מדוע? זה לא ידוע כרגע. קו החשמל הוזז, התב"ע מייעדת את המגרש למגורים ו-90 יח' דיור לא נעלמות ופתאום נעשה קניון. השכונה היא שכונת מגורים בשביל עוד חנות לא צריך לעשות קניון. מסחר שכונתי יש לו אופי מסויים ולדעתי הוא לא צריך להופיע שם בטח לא להיות מגרש שלם למסחר שכונתי , העיריה והצוות מצאו פתרון בצורה חזית מסחרית.
דורון ספיר: אפשר לעשות שתי קומות מסחריות ומעליו בנין.
עמי אלמוג: אתם רוצים לראות מגדל? אין בעיה.
יובל מור: המענה של המסחר שיש בשכונה הוא לא טוב.
עמי אלמוג: מה שיש בשכונה נובע מתמהיל לא טוב.
מיטל להבי: הם לא אשמים.
יובל מור: מדוע לא מגיעה לנו 1700 בתי אב - שכונה סגורה כמו שכונות סמוכות.
ראובן לדיאנסקי: היה סיור איתי ועם יו"ר הועדה ובו הוסכם שיהיה ניסיון נוסף של הדברות.
מאיר אלואיל: היה ניסיון נוסף של הידברות והוצגו דעות שונות בין התושבים ולא היתה עמדה אחידה כפי שמציג אותה כאן נציג התושבים. אנחנו מאפשרים פה לעשות דיון עם תושבים טרם הפקדת התכנית ולא לשמוע את שאר התושבים. לא נראה לי נכון.
דורון ספיר: מונחת לפנינו תכנית כפי שהיא ואנחנו צריכים לקבל החלטה לגביה. אחרי שהיינו בשטח ועשינו מספר דיונים עם תושבים במקום, כל אחד הייתה לו דעה שונה לכן התכנית לא השתנתה.

<u>הועדה מחליטה:</u>
לאשר להעביר את התכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית בכפוף לחוו"ד צוות.

מיטל להבי נמנעת.

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

דיווח על החלטת הועדה המחוזית:

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

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

<u>חלופה א:</u>

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

<u>חלופה ב':</u>

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

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

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

<u>מהלך הדיון:</u>
מאיר אלואיל: הועדה המחוזית דנה בתוכנית והחליטה שהאדריכלים יכינו חלופה עם תוספת זכויות למגורים, תוספת יחידות דיור ותוספת קומות ושכל הדירות יהיו להשכרה. מפרט את הדיווח.
נתן אלנתן: אישרנו תכנית, המלצנו עליה והועדה המחוזית בקשה את המלצתנו לשני חלופות בינוי.
ראובן: חשוב להדגיש שכל מה שקשור לדירות להשכרה זו לא השכרה מפוקחת זו השכרה לכל המרבה במחיר.
עיז אלעדין: זה כאן זה שונה. כאן דירה להשכיר מקדמת את הפרויקט.
נתן אלנתן: זהו פרויקט של המדינה?
עמי אלמוג: כן, מדובר בבעלות של 59% מדינה ו-41% עיריה.
עיז אלעדין: מבחינת המדינה הם רצו שכל הדירות יהיו להשכרה וחלק מהדירות יהיו ממחירי השוק.
אורלי אראל: כל הדירות הם להשכרה.
עמי: החברה "דירה להשכיר" ישבו עם הועדה המחוזית ובקשו שכל הפרויקט יהיה דירות להשכרה והועדה המחוזית הסכימה לזה. 90 יח"ד הדיור המקוריות המחוז מסכימים לכך. לאחר מכן באה הועדה המחוזית ואמרה אנחנו חושבים שלאור הצפיפות שיש כאן, שכן אפשר להוסיף יחידות דיור להשכרה ותשאלו את הועדה המקומית אם הם מוכנים לכך.
מיטל להבי: כלומר חלופה ב' היא כולה להשכרה
מאיר אלואיל: החלופה הראשונה שנדונה והומלצה ע"י הועדה המקומית היא 20% בלבד להשכרה.
עיז אלאדין: דירה להשכיר הם בקשו שזה לא יהיה בתב"ע כל נושא ההשכרה.
נתן אלנתן: האם החלופה שאנחנו הפקדנו הועדה המחוזית השאירה או שינתה אותה.
ראובן לדיאנסקי: השאירה אותה.
יובל מור ועד תושבי השכונה: אנחנו מבקשים להפקיד את חלופה א' שהיא עדיפה מחלופה ב. נערך דיון שהמחוז חשב שיהיה קצר ונהפך לדיון ארוך מאוד, לא ניתנה מחשבה לאיזון תשתיות נקודה חשובה שלא נשכח בתב"ע במגרש הזה יש תנאים להיתר בניה סעיף 27ח' התנאי היה הרחבת הצומת כניסה לשכונה ולא נעשו שום עבודות וממשיכים לתכנן על המגרשים הללו.
נתן אלנתן: בכל מקרה אנחנו נמצאים בתב"ע ולא בהיתר בניה.
ראובן לדיאנסקי: יש כאן 2 אופציות שצריך להחליט.
עמי אלמוג: אלו זכויות קיימות.
ועד תושבים: חלופה 3 ע"פ התבע המקורית מדברת 90 יח"ד ללא מסחר . אפשר להשתמש בכל 90מ יח"ד וכך אפשר לא לבנות לגובה.
ראובן לדיאנסקי: לקבל אופציה א' עם תיקון והמלצה שכל 92 יח"ד יהיו דירות להשכרה.

<u>הועדה מחליטה:</u>
לקבל אופציה א' עם תיקון והמלצה שכל 92 יח"ד יהיו דירות להשכרה.

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

פרטי תהליך האישור:

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב בישיבתה מספר 833 מיום 29/02/2016 דנה בתכנית והחליטה: להפקיד תכנית מתוקנת כדלקמן (מפורטים עיקרי ההוראות):

1. מס' יח"ד יהיה 136-130 יח"ד.
2. סך השטחים העיקריים: למגורים – 10,880 מ"ר, למסחר -1,500 מ"ר.
3. המבנים יהיו בני 6 קומות מעל קומת קרקע כפולה ועוד קומת גג חלקית.
4. 20% מסך יח"ד יהיו דירות קטנות בשטח כולל של 75 מ"ר.
5. כל יח"ד יהיו להשכרה ובבעלות אחודה, לתקופה של לפחות 20 שנה וע"י החלטות הממשלה מעת לעת.

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 7283 בעמוד 7741 בתאריך 14/06/2016.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

ישראל היום	08/07/2016
העיר	07/07/2016
The Marker	07/07/2016

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשה התנגדות אחת לתכנית:
ע"י כ-400 מתושבי שכונת המשתלה המיוצגים ע"י עו"ד אלי וילצ'יק ועו"ד כרמית רבי

ההתנגדות:	מענה:
יש לדחות את התכנית מהטעמים הבאים: 1. התכנית נגועה בשיקולים זרים לתכנון כתכלית כלכלית "לסבסד" פרויקט אחר	1. לטענה כי התכנית נועדה "לסבסד' פרויקט אחר – לדחות את ההתנגדות. מגרש 91 בתכניות 2069ג' ו2069ד' המשתלה צפון מזרח, הוגדר לתכנון בעתיד כיוון שבעת אישור התכניות עבר מעל המגרש קו מתח עליון. זכויות הבניה למגרש, שנקבעו בתכנית 2069ד', הם 90 יח"ד בשטח ממוצע 100 מ"ר, סה"כ 9,000 מ"ר. כמו כן נקבעו מס' הקומות 4/8 וקווי בניין. נקבע בסעיף 14 בתכנית 2069ג' כי תוכן ביחס למגרש זה תכנית מפורטת בעתיד. התכנית הנוכחית קודמה תחילה מתוך כוונה שתאושר בסמכות מקומית ולכן לא תוגברו זכויות הבניה. הועדה המחוזית החליטה משיקוליה, להגביר את זכויות הבניה במסגרת הרח"ק, הגובה והצפיפות שנקבעו בתכנית המתאר תא/5000 לאזור יעוד זה.
2. התכנית פגומה היות ונערכה בצורה שרירותית ובלתי סבירה בניגוד למחשבה התכנונית שהנחתה את התכנון הקיים באזור. (גובה וצפיפות מעבר לתכנית המתארית	2. לטענה כי התכנית נוגדת את המחשבה התכנונית שהנחתה את התכנון הקיים – לדחות את ההתנגדות: תכנית 2069ג' אושרה בשנות ה-90 ולא מן הנמנע לבחון ולעדכן את המחשבה התכנונית והתאמתה לצרכים העכשוויים. באופן כללי התכנית המוצעת, אשר נערכה ע"י אדריכל התכניות הקודמות, ממשיכה את הקו התכנוני של 2069 ד' מבחינת הנפחים והדרוג בבניה כלפי הרחוב. החזית המסחרית היא תולדה של בחינת הצרכים בשכונה ושילוב המסחר בחזית במקום חצרות דירות גן שנוגדים את המדיניות התכנונית העירונית וההנחיות המרחביות.
3. התכנית לוקה בחסר מבחינה תחבורתית והתכנון המוצע יצור בעיות תנועה וחניה קשות	3. לטענות בדבר לקות בנושאי תחבורה תנועה וחניה –לדחות את ההתנגדות. לפי חוו"ד אגף התנועה, מצב התנועה כיום ברח' אלי תבין אינו מצריך הרחבת הצומת במשה סנה. במידה ויתעורר צורך בעתיד ובכפוף לבדיקה תנועתית, ניתן לבצע שיפורים ע"י שינוי בזמני הרמזור ואף לבצע שינויים גיאומטריים להרחבת הצומת, כל זאת בתחום הדרך המאושרת.
4. התכנית נעדרת תרומה ציבורית (מחסור בשצ"פים ובמוסדות חינוך)	4. לטענה כי התכנית נעדרת תרומה ציבורית ותיצור מחסור בשצ"פים ושב"צים – לדחות את ההתנגדות: לפי בדיקת מאזן שטחי ציבור בשכונת המשתלה שנערכה ע"י היח' לתכנון אסטרטגי שטחי הציבור שהוקצו בתכניות 2069ג' ו-2069ד' נותנים מענה מלא לצרכי הציבור המקומיים הנדרשים לאוכלוסייה הצפויה להתגורר בשכונה לעת מימוש כל יח"ד המתוכננות בשכונה כולל תכנית זו. בנוסף, שטחי הציבור שהוקצו נותנים מענה גם לשטח לבנייני ציבור הכלל-עירוני הנדרש נורמטיבי ולמחצית מהשצ"פ הכלל-עירוני הנדרש נורמטיבית. חשוב לציין שהחישוב הנורמטיבי של השטחים הנדרשים התבסס על נורמות התדריך להקצאת שטחי ציבור

		הקודם (משנת 2005). לפי הנורמות של התדריך החדש (משנת 2016), הנמוכות יותר, מאזן שטחי הציבור בשכונה טוב עוד יותר. יתר על כן יש לציין כי תדריך התכנון להקצאת קרקע לצרכי ציבור הינו בבחינת הנחיה מקצועית בלבד ולא תקנה או תקן שחובה לעמוד בו. ב"פתח דבר" לתדריך נכתב במפורש כי "אין בתדריך זה כדי לגרוע מחובתו של כל מוסד תכנון לשקול לגופו של עניין כל תכנית המובאת בפניו על פי כל דין". כך אנו נוהגים. יותר מכך, כל מטרתו של התדריך הייתה לייעל את השימוש בקרקע לצורכי ציבור. כיום, לאחר יותר מעשור לאחר שגובש ברור לכל העוסקים במלאכה שהתדריך היה צעד ראשון חשוב אך הגיע הזמן לעדכן אותו כדי להתמודד עם מצוקת הקרקע בכל המדינה, ובמיוחד בערים הגדולות והוותיקות. צוות של משרד הפנים מגבש היום עדכון לתדריך (למעשה, תדריך חדש) שיצמצם , בין היתר, את היקף שטח הקרע הנדרש לכל מוסד ציבורי (ובכלל זה מוסד חינוכי) . צוות זה נעזר רבות בניסיון שנצבר במערכת התכנונית של העיר ת"א-יפו. מאז פרסום התדריך לפני יותר מעשור פורסמו מחקרים חדשים שמצביעים כי לא ניתן להתייחס לערים בצפיפויות שונות באותו האופן. לצורך העניין, העיר תל אביב, מהצפופות בארץ – לא יכולה לקבל את אותה התייחסות של עיר פריפריאלית עם רמת צפיפות נמוכה בהרבה. בתדריך תכנון לשילוב מבני צבור, מסחר, תעסוקה ומגורים משנת 2009 תל אביב וירושלים מופיעות כערים מובילות בעירוב שימושים במטרה לחסוך בשטחי קרקע. לטענות בדבר מחסור בכיתות לימוד וכיתות גן בשכונה יש לציין כי בשנה האחרונה נבנה אגף נוסף לבית הספר בשכונה וכי בשנה הבאה מתוכננות להבנות כיתות גן נוספות בשכונה. כמו כן יש לציין כי תכנית צ' שהחליפה את ל4' לשטחי ציבור בנויים, הגבירה את הניצול המיטבי של המגרשים.
5. אין לאפשר שינויים נוספים וקביעת הוראות מהותיות באמצעות עריכת תכנית עיצוב אדריכלי לעת הוצאת היתרי בניה	5.	לטענות כי אין לאפשר שינויים נוספים בדרך של הקלה או להורות על הכנת תכניות עיצוב – לדחות את ההתנגדות: הקלות הם הגמישות שניתן להשיג בתכנון במסגרת סטטוטורית ולשיקול דעת הועדה. תכניות עיצוב ופיתוח היו נהוגות בכל התכניות הקודמות בשכונה, הם מאפשרות למוסד התכנון במגבלת הוראות התכנית לשמור על רלוונטיות הבינוי וירידה בקנה מידה להיטיב עם אדריכלות טרם אישור היתר הבניה.
6. אין לאשר את התכנית בשל הפגיעות החמורות שהיא גורמת לתושבי הסביבה (פרטיות, נוף, הצללה, תחושת מחנק, מטרדי רעש והקלות עתידיות)	6.	לטענות בדבר הפגיעות שתגרום התכנית לתושבי הסביבה – לדחות את ההתנגדות: הבינוי החדש מוצע מצפון לבינוי הקיים ולכן לא יצל עליו. כיוון שהמגרש צר לא ניתן לחלקו לבינוי נפרד נמוך בחזית וגבוה יותר בעורף. אם זאת מוצע קו בניין קדמי 5 מ' (רחב מהקיים בהמשך הרחוב וממול) וקולונדה בעומק 5 מ' בזיקת הנאה לציבור. לא יהיו גדרות בהיקף המגרש בחזית כך שהמרווח הקדמי יצטרף למדרכה רחבה (בשונה מהקיים במבנן ממול) ומעל קומת המסחר תהיה נסיגה נוספת בקו בניין של 5' מ' וכך גם בקומת הגג. לפיכך החתך המוצע מרווח ופתוח מהבינוי הקיים מהצד השני של הרחוב. הצעת המתנגדים להצריח בין המגרש הנדון למגרש ביעוד מבני ציבור בצפון מזרח השכונה לא בהכרח תשנה את התמונה: לפי תכנית צ' במגרש למבני ציבור ניתן לבנות בקו בניין 0 ובמספר קומות כמעט זהה למוצע. תנועת רכבי ההורים ועגלות הילדים יחליפו את 'מטרדי הרעש' והתנועה. כמו כך לא מן הנמנע שההצרחה תגרור התנגדות מצד תושבי השכונה אחרים הגובלים עם המגרש המיועד לצרכי ציבור.

7. התכנית מבקשת לקבוע הוראות שאינן תכנוניות כחובת תחזוקה ע"י חברת ניהול ושכל הדירות יהיו להשכרה בבעלות אחודה לפחות 20 שנה עפ"י הוראות הממשלה המשתנות מעת לעת.	7. לטענות בדבר הוראות בתכנית שאינן תכנוניות - לדחות את ההתנגדות. חוק התכנון והבניה עוסק גם באופן השימוש והבעלות על יחידות מגורים מתוכננות, ראו "חוק הליכי תכנון ובנייה להאצת הבנייה למגורים (הוראת שעה) (דיור בהישג יד להשכרה), תשע"ה-2015".
8. הקומה המסחרית מיותרת, יש להקצות עבור המסחר מגרש אחר בנפרד מאזור המגורים	8. לטענות בדבר המסחר – לדחות את ההתנגדות. התכנית משפרת את הקשר בין הרחוב לחזית הראשית ע"י תוספת חזית מסחרית בקומת הקרקע מלווה בקולונדה וזאת במקום דירות גן בחזית עם גדר אטומה לרחוב. המסחר בקומת הקרקע מיועד לשרת את תושבי השכונה ולעודד מפגשים בין התושבים ויהיה תוספת למסחר המועט ובעל הנגישות המוגבלת הקיים בלב השכונה. לגבי הצעת ההצרחה עם המגרש למבני ציבור- ראו מענה בסעיף 6.
9. פגמים נוספים כסמיכות לתחמ"ש, אי קביעת מגבלה על גובה המתקנים על הגג והתרת קומה מסחרית בגובה כפול בניגוד לתקנות	9. לטענות בדבר פגמים נוספים - לדחות את ההתנגדות. לעניין סמיכות לתחמ"ש הוא ממוקם במרחק 100 מ' מהגבול הצפוני של מגרש 91; לעניין מגבלת גובה למתקנים- גובה הבינוי נקבע בסעיף 4.1.2א; לעניין גובה קומה מסחרית לפי נספח הבינוי - נספח הבינוי מנחה למעט אם נכתב במפורש סעיפים שהוא מחייב.
10. חשיפת הועדה המקומית לתביעות לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה	10. לטענות בדבר חשיפת הועדה המקומית לתביעות – לדחות את ההתנגדות. מהות התכנית נקבעה בתכניות קודמות 2069ג' ו-2069ד' ותואמת את תכנית המתאר תא/5000 ולכן אין עילה לתביעות על ירידת ערך ע"י המתנגדים.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

לדחות את ההתנגדויות ולאשר את התכנית.

בישיבתה מספר 16-0023ב' מיום 26/10/2016 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:
דורון ספיר: יורד מסדר היום נעביר ישירות לועדה המחוזית שהיא תקבל את ההחלטה

הועדה החליטה:
הנושא ירד מסדר היום.
הועדה מחליטה להעביר את הנושא להחלטת הועדה המחוזית ללא המלצה.

משתתפים: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, ניר סיבליה, נתן אלנתן, אפרת טולקובסקי

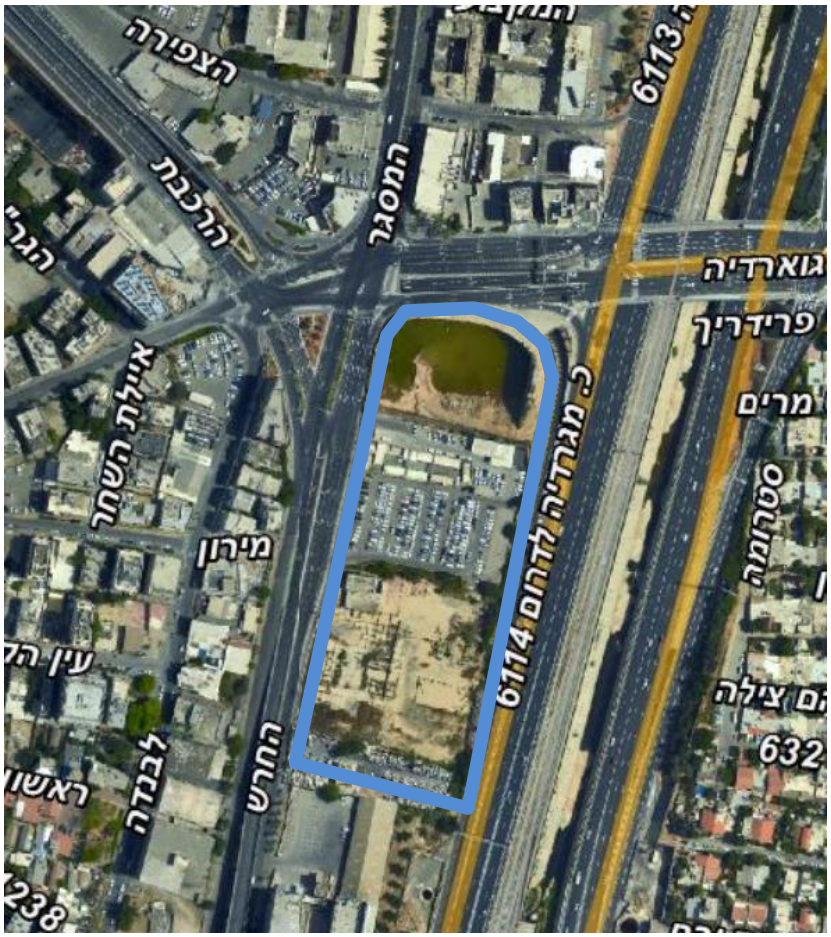
מטרת הדיון:

תיקון החלטת הועדה המקומית הקודמת בישיבתה מספר 0021-14ב' מיום 03/09/2014 (החלטה מספר 5) להמליץ לועדה המחוזית להפקיד את התכנית וזאת בנוגע לנושאים להלן :

1. חידוד המלצת היחידה לתכנון אסטרטגי בנושא הקצאת שטחי הציבור במסגרת התכנית.
2. צמצום היקף השטחים בשימוש מגורים ומספר יח"ד הדיור.
3. קביעה כי בתא השטח הדרומי של התכנית (תא שטח 101), תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה אישור תכנית עם הוראות של התכנית מפורטת, וזאת לאור היעדר חתימה של בעל הקרקע על כתב שיפוי וכתב התחייבות. ככל שבעל הקרקע יחתום על מסמכים טרם העברת מסמכי התכנית לדיון בהפקדה בועדה המחוזית, לא יכללו הוראות התכנית את תנאי זה.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מחוזית.

מיקום: מרחב לה-גווארדיה. השטח התחום בין הרחובות לה-גווארדיה מצפון, נתיבי איילון במזרח, רחוב החרש במערב, ודרך מתוכננת מדרום.



כתובת: תל אביב יפו, שכונת נוה שאנן
רחוב החרש 16,18,20
רחוב לה גרדיה 2,4,6,8

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6977	מוסדר	חלק מהגוש	272,271,267,266,265,273	270

שטח התכנית: כ- 23 דונם.

מתכנן: ישר אדריכלים.

יזם: ויתניה בע"מ.

בעלות: רוב הקרקעות בבעלות פרטית. בתחום התכנית שטחי דרך בבעלות עירונית בהיקף של כ-5.5 דונם.

תא שטח	שטח	בעלים
100	11.5 דונם	ויתניה בע"מ , נכסי ד.מ.ר בע"מ
101	6.15 דונם	החזקות עד"ד בע"מ

מצב השטח בפועל:
בחלק הצפוני של התכנית בהליך בנייה שני מבנים אשר גובהם 6 קומות מעל מפלס הרחוב. מתקיים הליך רישוי בנייה להקמת מגדל משרדים מעל אחד מן המבנים. הכל בהתאם למצב התכנוני המאושר ובתיאום מלא עם תכנית זו בהליך קידום. ביתרת שטח התוכנית קיימים מספר מבנים ארעיים ומגרש חנייה עילי. בחלקה הדרומי של התוכנית קיים מבנה נטוש ושטח ריק ללא שימוש.

מדיניות קיימת:
עיקרי התכנית המוצעת משקפים את עקרונות תכנית המתאר המופקדת תא/5000 ל"אזור תעסוקה מטרופוליני" לעת קיום הדיון הקודם בהפקדת התכנית ביום 03/09/2014 (החלטה מספר 5).

מצב תכנוני קיים:
על כל תחום התוכנית חלה תא/מק/3819 – "מתחם לה גווארדיה – רחוב החרש" ותא/3819 א'. גבול התוכנית המוצעת חופף לגבול התוכנית התקפה. כמו כן חלות על חלק משטחי התכנית תוכניות 1043 ו1043א'.

<u>יעוד קרקע קיים</u>: תעשיה (ע"פ 1043 א') ודרכים.

<u>זכויות בניה</u>: היקף שטחי הבניה העיקריים המותרים הינם 55,190 מ"ר. שטחי השירות המותרים הינם 22,077 מ"ר המהווים 40% מהשטחים העיקריים. גובה המבנים המקסימאלי המותר הינו 32 קומות מעל קומת קרקע כפולה ובנוסף עוד 2 קומות טכניות. סה"כ 146 מ' ממפלס הכניסה. שימושים מותרים לתעסוקה, בכלל זה משרדים, בהתאם לתוכנית 1043א' ותוכנית 2129.
התוכנית התקפה (תא/מק/3819) מאפשרת הקמת 3 מגדלים לאורך רחוב החרש ועוד מגדל אחד בפינת הרחובות לה גרדיה ונתיבי איילון.

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון
מטרת התוכנית הינה פיתוח אזור התעסוקה ממערב לתוואי דרך מספר 20 (נתיבי איילון) והקמת מתחם הכולל עירוב שימושים של תעסוקה, מגורים, מסחר ושימושים ציבוריים, תוך מיצוי יתרונות המיקום בצומת דרכים ראשיות ובקרבה למתע"ן (מערכת תחבורה עתירת נוסעים) – בפרט תחנת רכבת ההגנה. במסגרת התוכנית יקבעו הוראות לעניין הגדרת מערכת שטחים פתוחים לרווחת הציבור ולמעבר הולכי רגל.

בהתאם קובעת התוכנית:

1. הוראות לאיחוד מגרשים בחלק מתחום התוכנית – איחוד תאי שטח 101 ו102.
2. שינוי ייעוד הקרקע מתעשייה לתעסוקה ותוספת זכויות בניה במגרשים אלו.
3. קביעת התכליות והשימושים המותרים בייעוד תעסוקה הכוללים את כל השימושים המותרים בתוכנית 1043 א' ובנוסף שימושים למגורים ומלונאות בהתאם להוראות תא/5000 המופקדת.

4. קביעת הוראות מחייבות לבינוי ועיצוב אדריכלי ליצירת מתחמים המשלבים בניה לגובה ובניה נמוכה המגדירה דופן מבונה לחזית רח' החרש הכוללת חזית מסחרית.
5. הגדרת הגובה המותר לבניה. עד 40 קומות למגדלים ועד 6 קומות לאורך רחוב החרש. עד 30 קומות למגדלים ועד 6 קומות לאורך נתיבי איילון.
6. קביעת קווי הבניין לקומת הקרקע, לקומות המסד (בנייה מרקמית) ולמגדלים.
7. קביעת זיקות הנאה בין המגרשים בתחום התוכנית למטרת יצירת מערך של שטחים פתוחים למעבר הולכי רגל ולרווחת הציבור, וכן למטרת הרחבת מדרכות לאורך רחוב החרש.
8. קביעת הוראות בנושא פיתוח ונוף והנחיות סביבתיות.
9. קביעת הוראות ותנאים להוצאת היתרי בניה, בכלל זה הוראות לעריכת תכנית עיצוב אדריכלי.
10. הקצאת שטחים לצרכי ציבור מבונים כחלק מזכויות הבנייה.

<u>פירוט יעודים/שימושים:</u>
יעוד הקרקע המוצע הינו תעסוקה. השימושים המותרים בייעוד זה הינם לתעסוקה ומסחר, לרבות אולמות תצוגה לרכב ולרבות שימושים למלונאות וכן מגורים.

בכל המגרשים ביעוד תעסוקה, מוגדרים שטחים פתוחים עם זיקת הנאה למעבר ולרווחת כלל הציבור. תחת שטחים אלו תותר הקמת דרכים וחניות תת קרקעיות.

ע"פ המצב התכנוני המאושר(תא/מק/3819) מתאפשרת הקמת תחנת תדלוק בתא שטח 101 (באזור הדרומי של התכנית). מובהר כי לאור תמ"א 18/4 (תמ"א ארצית לתחנות דלק), במידה ותמומש תחנת התדלוק, לא ניתן יהיה לממש בנייה למגורים ו/או למוסדות ציבור בתחום רדיוס 40 מ' ו80 בהתאמה.

ע"פ הוראות התוכנית התקפה (תא/מק/3819) תותר הקמת מרתפים תחת דרך השירות הסמוכה לנתיבי איילון.

<u>זכויות בניה מוצעות:</u>
במסגרת התוכנית מבוקשות בכל אחד מהמגרשים לבניה זכויות בניה בשיעור רח"ק 12.8 בהתאם לתוכנית המתאר תא/5000. ניתן יהיה להמיר שטחים שלא ימומשו בשימוש מגורים לתעסוקה ומסחר. להלן מטה סה"כ פירוט זכויות הבנייה המוצעות בתוכנית.

יעוד/ שימוש	שטח עיקרי						שטחי שירות			
	מעל הקרקע		מתחת לקרקע		סה"כ		מעל הקרקע [1]		מתחת לקרקע [2]	
	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר		מ"ר	%	מ"ר	%
תעסוקה	(פירוט השימושים במסגרת יעוד תעסוקה)									
משרדים ומסחר *	121,468				121,468		64,783		131,390	
מגורים	40,489				40,489					
סה"כ תעסוקה	161,957	914.3%			161,957		64,783	40%	131,390	742%

* המסחר בקומת הקרקע הינו חובה

1 - % מהשטח העיקרי
2 - % משטח הקרקע

יחידות דיור (נערך ע"י היחידה לתכנון אסטרטגי):
קיימת חשיבות עירונית ביצירת תמהיל דירות הטרוגני ככל הניתן, שכן לפרויקטים מגדלים אחידים המאופיינים ביחידות דיור קטנות יש נטייה להתדרדרות ולהזנחה. בנוסף, סביבת הפרויקט ואופי השימושים והבינוי בו פונה יותר לאוכלוסייה המאופיינת בגודל משק בית קטן.
בהתאם לכך, ההמלצה היא כי בתכנית יקבעו ההוראות הבאות:

- במגרש 100 –יותרו עד 240 יח"ד לפי תמהיל של כ-60% דירות בגודל של 75-50 מ"ר, וכ-40% דירות בגודל 76 מ"ר ומעלה (שטח היח"ד כולל ממ"ד - "שטח פלדלת").
- במגרש 101 יותרו עד 120 יח"ד לפי התמהיל הנ"ל (בכפוף לביטול תחנת הדלק המאושרת במגרש).
- המגורים ימוקמו בסמוך לרחוב החרש.

צפיפות: 21 יח"ד לדונם.
שטח ממוצע ליח"ד: כ-60% דירות בשטח של 75-50 מ"ר, וכ-40% דירות בשטח של 76 מ"ר ומעלה (פלדלת).

סה"כ יח"ד : עד 360 יח"ד ולא פחות מ300 יח"ד.

נתונים נפחיים

מספר קומות :

במגדלים - עד 40 קומות לאורך רחוב החרש. עד 30 קומות לאורך נתיבי איילון. בנוסף תותר הקמת קומה טכנית גבוהה.

בקומות המסד - עד 6 קומות (כולל קומת קרקע). ניתן יהיה לבנות פחות קומות ובלבד שגובהן יהיה בגובה זהה לקו הרקיע של אגפי קומות המסד.

גובה :

במגדלים- גובה בניה מקסימלי בתחום התכנית הינו 190 מ' ממפלס פני הים.

בקומות המסד - גובה בניה מקסימלי יהיה כגובה 6 קומות. הגובה המחייב יקבע במסגרת תכנית העיצוב אשר אישורה יהיה תנאי להוצאת היתר הבנייה.

תכסית :

על קרקעית – 60% משטח המגרש.
תת קרקעית- בהתאם לתכנית ע' 1.

קווי בניין:

מצפון – רחוב לה גרדיה קו בניין משתנה בין 0 לרמפת הירידה לאיילון עד 23 מ' בפינה עם רחוב החרש.

ממערב – רחוב החרש קו בניין לקומת הקרקע – 9 מ'. קו בניין לקומות עיליות – 4 מ'. זאת, על מנת לאפשר קולונדה ברוחב 5 מ' לאורך הרחוב. יש לציין כי קו הבניין בקומת הקרקע הינו זהה בכל המגרשים, ורוחב המדרכה נשאר רציף לאורך כל הרחוב.
קווי הבניין הקדמיים לרח' החרש יהיו מחייבים.

ממזרח – לדרך הגישה לחניונים– 5 מ'.

מדרום – לדרך – קו בניין משתנה ע"פ תשריט.
התוכנית הגדירה תחומי איתור למגדלים, כמפורט בתשריט.

עקרונות ודברי הסבר נוספים

כאמור, על השטח חלה תכנית תא/מק/3819 אשר הגדירה מגדלים בדופן רחוב החרש וקבעה מסגרת לפיתוח עתידי לפיה יוקמו מגדלים נוספים בדופן האיילון, בכפוף להכנת תכנית לתוספת שטחי בניה ושינוי הוראות הבינוי. תכנית זו, באה לממש את הכוונות התכנוניות שאושרו במסגרת תכנית תא/ מק/3819.

תחבורה, תנועה, תשתיות

התכנית נסמכת על נספח התנועה של תא/מק/3819, ללא שינויים, למעט לעניין שיפור מרחב הולכי הרגל לאורך רחוב החרש בו תאפשר התכנית הרחבת המדרכה אשר התכנית תאפשר להרחיבן לאורך רח' החרש לרחוב של כ- 11 מ', בהם ניתן יהיה לשלב שבילי אופניים.
תוספת הזכויות עבור שטחי המשרדים היא ללא תוספת מקומות חניה למעט עבור המגורים.
ביצוע דרך השרות יהווה תנאי למתן היתרי בניה (כמופיע בתקנון תא/מק/3819). תותר בניית מרתפי חנייה מתחת לדרך השרות הדרומית בכפוף לתיאום ואישור מול הגורמים הרלבנטיים בעירייה במסגרת הליך רישוי הבנייה.
הגישה למרתפים הינה בהתאם לתוכנית התקפה, מדרך שירות הסמוכה לנתיבי איילון.

עיצוב

הבינוי המוצע ומערך השטחים הפתוחים במסגרת התכנית נקבעו לאור ראיית האזור בו ממוקמת התכנית כאזור מוטה תחבורה ציבורית, אשר יש להבטיח בתחומו רמת שירות גבוהה להולכי רגל ומשתמשי התחבורה הציבורית. התכנית נמצאת בתחום אגן המקווה הרגלי של תחנת רכבת ההגנה, במרחק 500 מ' מן התחנה. בנוסף בהליכי בחינה תכנון נתיבים עבור **BRT** ברחוב החרש בצמוד למתחם.

היקף שטחי הבנייה והשימושים המוצעים משקפים את יתרונות המיקום בסמיכות מיידית לתחנת רכבת ההגנה. נפחי הבנייה כוללים מגדלים אשר גובהם עד כ- 40 קומות, לצד אגפים הצמודים להם למטרת יצירת דופן אשר יגדירו באופן ברור את החללים העירוניים, בכלל זה רחוב החרש, ויהוו מיסוך אקוסטי מנתיבי איילון.

התכנית תחייב מימוש שטחי מסחר בקומת הקרקע של הבנייה החדשה על מנת להבטיח נגישות לשירותי מסחר לאוכלוסיית המועסקים העתידית, כמו גם להבטיח מרחב עירוני תוסס ופעיל. התכנית מתירה שטחי מסחר בשתיים עד שלוש הקומות הראשונות של כל מבנה בתחומה.

הבינוי המוצע נערך מתוך ראייה כוללנית אשר תאפשר חיבור עתידי של המתחם, באמצעות גשרי הולכי רגל אל שכונות נווה שאנן ויד אליהו (גשר בהמשך רחוב מורדי הגטאות ביד אליהו וגשר נוסף בהמשך רחוב מירון בנוה שאנן). הגשרים יתוכננו במסגרת תוכניות עתידיות נפרדות ומוצגות במסגרת התכנית כתכנון רעיוני בלבד. תכנית העיצוב האדריכלי תכלול התייחסות לשילוב הגשרים העתידיים.

<u>איכות סביבה</u>

במסגרת תא/מק/3819 נעשתה בדיקה מיקרו-אקלימית (הצללה ורוחות) ובדיקת השפעות רעש וזיהום אויר וכן נעשתה בחינה של התוכנית ע"י מהמשרד להגנת הסביבה. כל הבדיקות נעשו תוך התייחסות לשלב ב' של התוכנית הכולל את כל ששת המבנים. תוצאות הבדיקות והערות המשרד להגנת הסביבה הוטמעו בהוראות תוכנית תא/מק/3819 כמפורט להלן.

<u>הצללה</u> -בדיקות השפעות ההצללה בסביבת התוכנית מעלות כי הצללת המבנים המוצעים על מבנים ושצ"פים בסביבת התוכנית, עומדת ביעדי ההצללה המוצעים לתוכנית. יחד עם זאת נקבע כי תנאי להיתר בניה יהיה בחינת נושא מיקרו-אקלים ע"י מהנדס העיר.

<u>רוחות</u> – חישוב שדה הרוח בהשפעת תוכנית תא/מק/3819, ובניינים הקיימים בסביבה, מראה כי ב- 85% מהשנה, צפוי במפלס הולכי הרגל בשטח התוכנית, מצב נוחות "נח" למעט מעבר בין שני המגדלים במתחם 103 שם צפוי מצב נוחות "לא נח". ישנם המלצות למיתון רוחות הכוללות שתילת עצים ע"פ נספח הבינוי וקירוי השדרה המרכזית ברובה. בנוסף נקבע כי תנאי להיתר בניה יהיה בחינת נושא מיקרו-אקלים ע"י מהנדס העיר.

<u>אקוסטיקה</u> – לאחר סיום הבניה יבוצע ניתור לבדיקת רמות הרעש בפינות ישיבה הממוקמות בשטחים הפתוחים הפונים לדרך איילון ובהתאם לכך יוחלט על אופן מיגונן.

<u>זיהום אויר</u> – בחוות דעת סביבתית שבדקה את רמות זיהום האוויר בתחום התוכנית נקבע כי בכל שטח התוכנית אין חריגה מהתקן השעתי- 200 מק"ג/מ"ק. בנוסף נקבע כי תוגש חוות דעת בנושא זיהום אויר לבדיקת היחידה הסביבתית.

<u>זיהום קרקע</u>- בהתאם לסקר היסטורי שהוכן, סוכם כי יבוצעו קידוחים ובדיקות קרקע, בהתאם למוצג בתוכנית הקידוחים מאושרת ע"י המשרד להגנת הסביבה. במידה ותמצא באתר קרקע מזוהמת תנאי למתן היתר בניה יהיה סילוק קרקע מזוהמת בהתאם להנחיות ואישור המשרד להגנת הסביבה.

<u>תחנת תדלוק</u>- במסגרת תוכנית תא/מק/3819 מתוכננת תחנת תדלוק בהתאם להוראות תמ"א/4/18. בהתאם לתמ"א הוכן דו"ח הידרולוגי סביבתי שאושר ע"י משרד הבריאות ורשות המים.

<u>שטחי ציבור ותועלות ציבוריות (נערך ע"י היחידה לתכנון אסטרטגי):</u>

א. <u>הקצאות לצרכי ציבור</u>

- המתחם הינו חלק מאזור תעסוקה מטרופוליני הסמוך להסעת המונים (לפי תכנית המתאר המופקדת - תא/ 5000) ורובו של הבינוי המוצע מיועד לשימושי תעסוקה. לאור זאת, דרך החישוב של הקצאות לצרכי ציבור יהיו בהתאם להוראות תכנית המתאר המופקדת לאזורים ביעוד תעסוקה.
- על פי הוראות תכנית המתאר יש להקצות עד 40% משטח המגרש לטובת שטח ציבורי פתוח, שטח למבני ציבור ודרכים. ניתן להמיר את השטח למבני ציבור בשטחים בנויים לפי חישוב של הכפלת השטח הקרקעי ברח"ק של בין 1-2.7, בהתאם למאפייני התכנית ולצורכי האזור.
- באזור שכונת נווה שאנן, אשר בגבולה ממוקמת התכנית, קיים מחסור בשטחים ציבוריים פתוחים. קיים היצע של שטחים ביעוד שב"צ אך מרביתם תפוסים ע"י שימושים שאינם ציבוריים. עם מימוש תכניות הבניה למגורים המתוכננות באזור יתכן מחסור הן בשטחים פתוחים והן בשטחים למבני ציבור.

המלצה:

מתוך הקצאה נדרשת של 7 דונם ליעוד ציבורי (המהווים 40% משטח התכנית) – 3.5 דונם שהם מחצית מהשטח, יש להקצות לטובת שטח פתוח איכותי, מגונן (כולל עצים) ונגיש לציבור, בעל נראות וגישה מרחוב החרש.

מחצית האחרת מהשטח (3.5 דונם) יוקצה למבני ציבור בהתאם לחלופות הבאות:

- **מימוש של שימושי תעסוקה ומסחר בלבד** : הקצאת שטח בנוי לפי מכפלה של מחצית ההקצאה לשטחי ציבור ברח"ק של -2 . סה"כ כ- 7,000 מ"ר בנוי לצרכי ציבור כחלק מן השטחים הסחירים בפרויקט .
- **מימוש של שימושי המגורים** : הקצאת קרקע למבני ציבור בהיקף של כ- 3 דונם על רחוב החרש, או לחילופין – 2 דונם קרקע + 3,000 מ"ר בנוי במסגרת השטחים הבנויים בפרויקט.

ב. <u>מעבר מרח"ק בסיסי לרח"ק מירבי באזור תעסוקה מטרופוליני הסמוך להסעת המונים (תא/5000 המופקדת)</u> : על מנת להוסיף שטחי בניה העולים על שטח הבניה הבסיסי (רח"ק 4.2) ולהגיע לשטח הבניה המרבי המותר במתחם (רח"ק 12.8), יש לעמוד בתנאים מסוימים של תרומה ציבורית מעבר להקצאת שטחי ציבור.
בהתאם לכך, ההמלצה היא כי בתכנית יקבעו הוראות לגבי :

- הבטחת מדרכות ברוחב נאות לאזור מע"ר בשילוב שבילי אופניים לאורך רחוב החרש ולאורך האיילון שיקושרו לרשת העירונית , בהתאם לתכנית האב לאופניים העדכנית.
- חיבור המתחם לשכונת נווה שאנן הסמוכה באמצעות נתיב עילי לתנועה לא ממונעת.
- חזית מסחרית חובה.

התכנית מקצה שטחים בזיקת הנאה להולכי רגל בהיקף של כ-7 דונם. שטחים אלה יפותחו כשטחים מגוננים, בהם משולבים בתי גידול לעצים וצמחייה, כשטחי מעבר ובמסגרת הרחבת מדרכות וקולונדות.

טבלת השוואה :

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	שטח עיקרי	311.6%	914.3%
	מ"ר	55,190 מ"ר	161,957 מ"ר
	רח"ק	4.4	12.8
גובה	קומות	קומת +32 קומות + 2 קומות מתקנים בגג	קומת קרקע +39 קומות + קומה טכנית גבוהה
	מטר	146 מ' ממפלס הכניסה	171 מ' ממפלס הכניסה (190 מ' ממפלס פני הים)
תכסית		50%	60%
מקומות חניה		ע"פ התקן התקף בעת מתן היתר בניה	ללא תוספת חניות עבור שטחי תעסוקה מתוכנית מאושרת למעט עבודה מגורים.

זמן ביצוע :

זמן משוער לביצוע התוכנית הינו 15 שנים מיום אישורה.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

לאשר את העברת התכנית לדיון בהפקדה בועדה המחוזית בכפוף למפורט להלן :

1. חתימה על כתב שיפוי וכתב התחייבויות ו/או הסכם נלווה לתכנית בין היזם לאגף נכסי העירייה המסדיר את נושא שטחי הציבור המבונים בתחום התכנית.
2. תנאי למרכיב המגורים בתכנית הוא הוספת שטחים מבונים בהיקף של כ3,000 מ"ר שטחים ציבורי בנוי, וכן שטח של כשני דונם אשר יתווסף לתכנית, בעדיפות למיקום בשכונת נווה שאנן, ואשר התכנית תשנה את ייעודו לשב"צ. תנאי להעברת התכנית ללשכת התכנון המחוזית עם המרכיב המגורים הוא הצגת שטחים אלה לועדה בדיון נוסף. ככל שלא יתווספו שטחי הציבור לעיל, ניתן יהיה להעביר את התכנית ללשכת התכנון המחוזית ללא מרכיב המגורים.
3. עדכון כתב השפוי בהתאם להנחיות האגף להכנסות מבניה ופיתוח.
4. עריכת מסמכי התכנית, בתיאום ואישור אגף תכנון העיר (ניסוח סעיפי התקנון, עריכת נספח הבינוי והתנועה).

5. תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה:
א. אישור תכנית עיצוב אדריכלי ע"י מה"ע.

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

בישיבתה מספר 0021-14ב' מיום 03/09/2014 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

<u>מהלך דיון:</u>
אדר' אבנר ישר: מציג את התוכנית.
אדר' אבנר ישר מבקש שהועדה תאפשר, בשונה מחוות דעת הצוות, לאפשר את הפקדת התכנית עם מרכיב המגורים כאשר הקצאת 3,000 מ"ר ו21 דונם שב"צ תיעשה במסגרת הליך מימוש התכנית במועד מאוחר יותר.
אורלי אראל: ממליצה לועדה לקבל את המוצע ע"י אדריכל אבנר ישר לעיל ולאשר את התכנית בהתאם לחוות דעת הצוות, למעט לעניין הבטחת המענה לצרכי ציבור, כך שהבטחת המענה לצרכי ציבור יעשה לעת הכנת תכנית העיצוב. היקף המגורים והיקף המענה לצרכי ציבור יהיה בהתאם למפורט בדרפט.

<u>הועדה מחליטה:</u>
להמליץ לועדה המחוזית להפקיד את התכנית כמפורט בחוו"ד צוות למעט לעניין הבטחת המענה לצרכי ציבור אשר יעשה לעת הכנת תכנית העיצוב. היקף המגורים והיקף המענה לצרכי ציבור יהיה בהתאם למפורט בדרפט.

משתתפים: דורון ספיר, איתי ארד פנקס, אהרון מדואל, גל שרעבי-דמאיו ושמואל גפן.

דיון נוסף – ב26/10/2016:
רקע לדיון:
1. בישיבתה מספר 0021-14ב' מיום 03/09/2014 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה להמליץ לועדה המחוזית להפקיד את התכנית כמפורט בהחלטת הועדה. יזם התכנית השלים מילוי כל הדרישות במסגרת החלטת הועדה המקומית פרט לחתימה על הסכם בעניין הקצאת שטחי הציבור וזאת על רקע חוסר בהירות בנוגע למשתמע במסגרת החלטת הועדה בנושא.
2. הליך בניית הפרויקט נמצא בעיצומו. הושלמה בניית מרתפי החנייה. בבנייה כעת 2 מבנים בני 6 קומות, המהווים שלב מוקדם להקמת מגדל בן 30 קומות. חברת ויטניה תוכל להגיש את הבקשה להיתר למגדל רק לאחר מתן תוקף לתא/4086 ומכאן הדחיפות לקידום תכנית זו. נציגי חברת ויטניה הדגישו כי עיכוב בהליך קידום התכנית עשוי למנוע את ביצוע עבודות הבניה ברצף אחד.
3. הבעלים של מתחם הדרומי בתחום התכנית הביע חוסר הסכמה לחתום על הסכם נלווה להקצאת שטחים בנויים במסגרת התכנית כמתחייב עפ"י החלטת הועדה המקומית להפקיד את התכנית.

מצב תכנוני מוצע:
1. לאור האמור בסעיף 1 לעיל, מוצע לחדד את חוות דעת היחידה לתכנון אסטרטגי לעניין הקצאת שטחי ציבור בהתאם את הוראות התכנית בנושא כמפורט להלן:
   א. תצומצם האפשרות להמרת שטחי משרדים למגורים מ 360 יח"ד ל 200 יח"ד. מימוש מרכיב המגורים המצומצם לא יותלה בהקצאת שטחי ציבור נוספים, משמע הדרישה עבור 2 דונם קרקע ו3,000 מ"ר שנבעה מתוספת יח"ד הדיור בהיקף 360 יח"ד תוסר מהחלטת הועדה.
   ב. התכנית תקצה 7,000 מ"ר שטחי ציבור מבונים מעל הקרקע (שטח עיקרי ושירות), כולל שטחי השירות הנלווים להם בתת הקרקע, משמע, מקומות חנייה, ושימוש במערך התפעולי של הבניין (אצירת אשפה, פריקה וטעינה ועוד כדומה).
   ג. מספר מקומות החנייה שיוקצו עבור השטחים הציבורים המבונים יהיה לפי התקן הממוצע של שטחי המשרדים בתכנית.
   ד. שטחי הציבור יתפקדו כחלק ממערך הבינוי הכולל במתחם כאשר מיקומם העקרוני, אופיים ומאפייניהם (גובה, וכדומה) יקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי, אשר אישורה יהיה תנאי למתן היתר בנייה.

ה. במסגרת הוראות התכנית יקבע כי גובה קומה של שטחי הציבור יהיה תואם שימושים הדורשים גובה קומה גבוה מהסטנדרט – על מנת להבטיח אפשרות לשימושים כגון ספורט או מחול.

ו. השטח הציבורי ימוקם באגף המרקמי בחזית המזרחית של הפרויקט. תתוכנן לאגף זה, ככל הניתן, כניסה עצמאית ולובי במפלס הרחוב.

2. בנוסף, מוצע לתקן את החלטת הועדה המקומית בנוגע לתא שטח 102 כמפורט להלן:

א. התכנית לא תקבע הוראות של תכנית ברמה מפורטת בתא שטח זה, למעט הוראות בינוי, כך שלא ניתן יהיה להוציא היתרי בנייה עפ"י תכנית זו למימוש זכויות בנייה אשר התווספו לתא השטח במסגרת תכנית זו.

ב. על מנת לממש זכויות בבנייה אלה יהיה צורך לאשר תכנית בניין עיר נפרדת נוספת אשר תכלול הוראות של תכנית מפורטת, אשר תבטיח את מילוי הוראות תא/5000, בפרט לעניין הקצאת שטחי ציבור, וכל היבט נוסף למעט הוראות התכנית.

ג. טרם אישור התכנית הנוספת הנזכרת בסעיף לעיל, ניתן יהיה לתת היתרי בנייה בתחום תא שטח 102 למימוש זכויות הבנייה שהן מוקנות כבר במסגרת המצב התכנוני המאושר טרם קידום תא/4086 וזאת בכפוף לכך שהיתרי אלה יהיו תואמים את הוראות הבינוי המוצעות במסגרת תא/4086.

ד. יערך צמצום היקף שטחי המגורים והקצאת שטחי הציבור המבונים בהתאם למפורט בסעיף 1 לעיל, באופן מידתי לשטח תא/ 2 לכלל השטח הסחיר במסגרת התכנית.

ה. ניתן יהיה לנייד שטחי מגורים מתא השטח הדרומי לתא השטח הצפוני.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

1) לאשר בכפוף למפורט לעיל במסגרת תיאור השינויים המוצעים בתכנית לדיון ב26/10/2016.

2) ככל שתפורסם תא/5000, ותיותר העברת התכנית לדיון בהפקדה בועדה המחוזית, התנאים האמורים בנוגע לתא/ שטח 101 יהפכו מתנאים להעברת התכנית ללשכת התכנון המחוזית לתנאים להפקדה בפועל.

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

בישיבתה מספר 0023-16ב' מיום 26/10/2016 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

<u>מהלך הדיון:</u>
ניר דוד כהן: הועדה המליצה על הפקדת התכנית כבר ב2014.
מוצעים התיקונים הבאים בהחלטת הועדה הקודמת:
תיקון א- חידוד המלצת יחידת אסטרטגיה לגבי הקצאת שטחי ציבור - מקריא מתוך הדרפט.
התוכנית תקצה 7000 מ"ר שטח מבונה כולל מעל פני הקרקע ובנוסף שטחי שירות מתחת לקרקע . יש לתקן את האמור בדרפט כך שיהיה ברור שמדובר ב7,000 מ"ר מעל הקרקע **<u>ובנוסף להם</u>** שטחי שירות נוספים מתחת לקרקע.
ניר כהן מציין כי בהתאם לנוהל שהיה נהוג ב2014 לעת הבאת התכנית לדיון בועדה, יזם התכנית נדרש במסגרת החלטת הועדה לחתום על הסכם אחד בלבד, אגף הנכסים, בעניין השטחים המצוינים לעיל. היות שתכנית זו קודמה לתא/5000 לא נדרש יזם התכנית לחתימת על הסכם לתועלות ציבוריות.
מספר מקומות החניה נקבע באמצאות תחשיב ממוצע של כל השימושים בתכנית המוצעת.
נתן אלנתן: מבקש לכתוב בהחלטה את המספר המדויק של החניות לפי ההסכם.
ניר דוד כהן: ממשיך להקריא את התיקונים.
היות והבעלים של מגרש 101 חתמו על הסכם והבעלים של מגרש 102 העבירו טיוטת הסכם חתום רק ערב הדיון הנוכחי בועדה, אין אפשרות לראות בהסכם אשר הועבר מאת הבעלים של מגרש 102 כהסכם שנערך להנחת הדעת של העירייה ובפרט של אגף הנכסים.
עו"ד אלי מינקוביץ: יש להגיש את התוכנית כתכנית שלא בהסכמת הבעלים ככל שמגרש 102 יוחרג מן השטח עליו יחולו הוראות של תכנית מפורטת.

אלי לוי: הבעלים של מגרש 102 לא חתם על טיוטת ההסכם אשר הועברה אליו מאת אגף הנכסים לפני זמן רב. טיוטת ההסכם אשר עליה חתם בעל המגרש אינה הטיוטה שאשר העביר אליו אגף הנכסים. היות והמסמך הועבר לעירייה רק בימים האחרונים, אגף הנכסים טרם הספיק ללמוד ולבדוק אותו. מציין שאגף הנכסים מתנהל מעל חמש שנים מול בעל הקרקע במטרה לקדם את החתימה על הסכם.
ארנון חוטר ישי: עמדתנו היא שדין מגרש 101 כדין מגרש 102. חתמנו על הסכם בערב החג.
אלנתן נתן: אם חתמו על אותו הסכם האם יש בעיה?
אלי לוי: אני רוצה לבדוק על מה הוא חתם במדויק כדי לענות.
אורלי אראל: בהתאם לדברים שנאמרו במסגרת הדיון, יש לתקן את הנוסח של סעיף 1א' ב' ולכתוב "בנוסף שטחי שירות נלווים" וכן בסעיף 1 ג' לכתוב את מספר החניות כפי שמופיע בהסכם.

<u>הועדה החליטה:</u>

3. להמליץ לועדה המחוזית להפקיד כפוף לתיקונים כמפורט בחוו"ד צוות להלן:
   ז. תצומצם האפשרות להמרת שטחי משרדים למגורים מ 360 יח"ד ל 200 יח"ד. מימוש מרכיב המגורים המצומצם לא יותלה בהקצאת שטחי ציבור נוספים, משמע הדרישה עבור 2 דונם קרקע ו3,000 מ"ר שנבעה מתוספת יח"ד הדיור בהיקף 360 יח"ד תוסר מהחלטת הועדה.
   ח. התכנית תקצה 7,000 מ"ר שטחי ציבור מבונים מעל הקרקע (שטח עיקרי ושירות), **בנוסף** שטחי השירות הנלווים להם בתת הקרקע, משמע, מקומות חנייה, ושימוש במערך התפעולי של הבניין (אצירת אשפה, פריקה וטעינה ועוד כדומה).
   ט. מספר מקומות החנייה שיוקצו עבור השטחים הציבורים המבונים יהיו לפי מס' החניות שמופיע **בהסכם** של שטחי המשרדים בתכנית.
   י. שטחי הציבור יתפקדו כחלק ממערך הבינוי הכולל במתחם כאשר מיקומם העקרוני, אופיים ומאפייניהם (גובה, וכדומה) יקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי, אשר אישורה יהיה תנאי למתן היתר בנייה.
   יא. במסגרת הוראות התכנית יקבע כי גובה קומה של שטחי הציבור יהיה תואם שימושים הדורשים גובה קומה גבוה מהסטנדרט – על מנת להבטיח אפשרות לשימושים כגון ספורט או מחול.
   יב. השטח הציבורי ימוקם באגף המרקמי בחזית המזרחית של הפרויקט. תתוכנן לאגף זה, ככל הניתן, כניסה עצמאית ולובי במפלס הרחוב.

4. במידה ותהיה בעיה עם חתימת ההסכם עם אגף הנכסים ע"י הבעלים של מגרש 2 הנושא יחזור לדיון נוסף בועדה.

משתתפים: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, נתן אלנתן, אפרת טולקובסקי

בתאריך 19.7.2016 הוגשה תביעה לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה בגין תכנית ג3.
התביעה הוגשה באמצעות שיר מרמלשטיין, זיו מרמלשטיין, ארז אריה, בנימין מסלנסקי וחיים מסלנסקי באמצעות ב"כ השמאי גיל לזר ת.ד 39057 מיקוד 6139001

הנכס נשוא התביעה הינו חלק מחלקה 51 בגוש 6135 ומהווה בנין מגורים חד קומתי להריסה המיועד לבניית בנין מגורים חדש בן 3 קומות במגרש של כ- 300מ"ר בשכונת התקווה ברחוב סמדר 5.

עיקר התביעה הינה הגבלה תכנונית לניצול חדר יציאה לגג שניתן במצב קודם ומכוח תכנית ג'
סך ירידת הערך בכפוף לחוו"ד שמאי התובעים גיל לזר הינו בסך של 382,250ש"ח למועד הקובע 3.8.14

תכנית ג3 אושרה למתן תוקף ביום 3/8/2014
התכנית מאמצת את עקרונות תכנית ג1 תוך התאמתן לאופי ומאפייני הבנייה הייחודיים לשכונת התקווה.

בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון ובניה נפגעו על ידי תכנית, שלא בדרך הפקעה, מקרקעין הנמצאים בתחום התכנית או גובלים עמו, מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם זכאי לפיצויים מהועדה המקומית.
התביעה לפיצויים תוגש למשרדי הועדה המקומית תוך שלוש שנים מיום תחילת תקפה של התכנית.
הועדה המקומית תדון בתביעה ותחליט, בתוך תשעים ימים מיום הגשת התביעה.

בחודש אוגוסט התקיימה פגרת הקיץ ובחודש אוקטובר התקיימו חגי תשרי.
לאור מיעוט ימי עבודה והצורך בבחינה תכנונית ומשפטית מעמיקה של תכנית ג3 ביחס לתכנית ג'
אנו מבקשים לקיים דיון נוסף בתביעה תוך 90 יום מיום החלטת הועדה.

בישיבתה מספר 16-0023ב' מיום 26/10/2016 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

<u>מהלך הדיון:</u>
עמי פסקל: אנחנו מבקשים אורכה של 90 יום.

<u>הועדה החליטה:</u>
ניתנה בזאת אורכה של 60 יום.

משתתפים: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, ניר סיבליה, נתן אלנתן