

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

**פרוטוקול מספר 0024-16
ח' חשון תשע"ז 09/11/2016 09:00 - 13:00**

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

השתתפו ה"ה:	דורון ספיר, עו"ד מיטל להבי שמואל גפן יהודה המאירי ניר סביליה	מ"מ וסגן ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה סגן ראש העירייה חבר מועצה חבר מועצה חבר מועצה
נכחו ה"ה:	עודד גבולי, אדר' הראלה אברהם אוזן, עו"ד אורלי אראל אלי לוי דנה שיחור אילן רוזנבלום, עו"ד נחמה עמירב רינה בר און רות אריאל אודי כרמלי, אדר' אלה דוידוף	מהנדס העיר משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר מנהל אגף נכסי העירייה שמאית הועדה המקומית עוזר מ"מ ראש העירייה מ"מ נציגת השר לאיכות הסביבה היחידה למניעת דלקות ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה מ. מח' תכנון מזרח וס. מנהל אגף תכנון העיר מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו
חסרים:	אסף זמיר כרמלה עוזרי ראובן לדיאנסקי, עו"ד מיכאל גיצין אלון סולר אהרון מדואל	סגן ראש העירייה חברת מועצה חבר מועצה חבר מועצה חבר מועצה חבר מועצה
משקיפים	אביגדור פרויד עמי אלמוג עידן עמית אורנית מורגנשטיין מלי פולישוק, עו"ד	ארגון הקבלנים והבוניס בתל אביב - יפו נציג הרשות למרקעי ישראל החברה להגנת הטבע נציגת הועדה המחוזית משרד הפנים משרד האוצר

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



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

**פרוטוקול מספר 16-0024
ח' חשון תשע"ז 09/11/2016 09:00 - 13:00**

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

תוכן סעיף	מספר עמוד	מספר סעיף
אישור פרוטוקול 16-0023 ב מיום 26/10/2016		
פינסקר 4- קפה נגה דיון בהפקדה	1	1.
מס' במערכת מקוונת 507-0301101 - וינגייט - לה גוורדיה התחדשות עירונית דיון בהתנגדויות	6	2.
תל אביב 2000 דיון באישור תכנית אב	31	3.
הרחבת ביי"ס אלומות דיון נוסף	42	4.

בכבוד רב,

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

התוכן	מס' החלטה
תא/4528 - פינסקר 4 - קפה נגה דיון בהפקדה	09/11/2016 1 - 16-0024

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית

מיקום:



כתובת:

פינסקר 4

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6913			4	

שטח התכנית:

1055 מ"ר שטח מגרש ברוטו.

מתכנן:

בר-אוריין אדריכלים בע"מ

יזם:

dgroup בע"מ

בעלות:

פרטיים: דאי סנאית, דאי רביב, דאי צבידור, דאי שרון, דאי רביב יעקב, דאי ממן שרון.

מצב השטח בפועל:

במגרש בנין מגורים בן שלוש קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת קרקע מסחרית וקומת גלריה מסחרית בחלקה. הבניין מחולק לשני אגפים כאשר לכל אחד מהאגפים גרם מדרגות המשרת אותו. רחבת הכניסה למבנה קורתה ללא היתר וסופחה לקומת הקרקע המסחרית.

מדיניות קיימת:

לעודד שימור ושיפוץ מבנים לשימור והתחדשות עירונית בהתאם לרוח תכנית השימור.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה (שם ומספר): 2650 ב', "44" על שינויה, "ג"- חדרי יציאה לגג, "670", "2710" – מעליות, "ע" – מרתפים.

יעוד קיים: דירות II (תב"ע 44), חזית מסחרית (תב"ע 670), מבנה לשימור בהגב"מ (2650ב') שטח התכנון: 1055 מ"ר שטח ברוטו של המגרש לאחר ביטול שטח ייעוד הדרך המצוי בתחום המגרש. צפיפות: ע"פ תכנית 44, 9 יח"ד ל 500 מ"ר, סה"כ 19 יח"ד.

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

שטח עיקרי מתוקף תכנית 44:	1,698.55 מ"ר
(45% לקומה * 3 קומות + 26% לקומת קרקע)	
זכויות מתכנית ג:	138 מ"ר
(6 חדרי יציאה)	
זכויות תמריצים מתוקף תכנית 2650 ב':	441.08 מ"ר (1)
(1) עפ"י תחשיב זכויות הניתנות להעברה מתאריך 28.09.16.	
סה"כ זכויות בניה:	2,277.63 מ"ר
שטח הבניין הקיים:	1,641 מ"ר
סה"כ יתרת זכויות לא ממומשות:	636.63 מ"ר

מצב תכנוני מוצע:

רקע היסטורי של המבנה

'קפה נגה' המיתולוגי הינו בנין לשימור בסגנון הבינלאומי. הוקם בשנת 1934 ותוכנן ע"י משרד האדריכלים הנודע (יוסף) נויפלד – (יעקב) ירוסט. הבניין ממוקם בסמוך לכיכר מוגרבי, והיה לאחד ממקומות הבילוי הפופולריים יותר של הבוהמה התל אביבית של אותה עת ומזוהה עם המקום עד היום. חזית המבנה וחלל בית הקפה מהווים את אחד ההישגים האדריכליים החשובים של התקופה ומצטיינים באיכויות אדריכליות בלתי רגילות המייצגות את רוח התקופה והסגנון הבינלאומי בצורה נאמנה.

תיאור מטרות התכנון:

1. עידוד שימור ושיפוץ המבנה לשימור בהגבלות מחמירות שברחוב פינסקר 4 וקביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור בו.
2. שימור ושחזור חללי הפנים של 'קפה נגה' בקומת הקרקע וקומת הגלריה כולל שטח חצר בית הקפה באמצעות ביטול ייעוד שטח הדרך המצוי בתחום המגרש של המבנה לשימור והחזרתו לייעודו הקודם.
3. קביעת הוראות והנחיות עיצוב ובינוי לתוספת 3 קומות חלקיות בעורף המגרש, על גבי המבנה הקיים באמצעות מימוש זכויות בניה לא מנוצלות ושטחי בניה הנובעים מתמריצי נספח ה' ונספח ד' בתכנית השימור 2650ב'.

עיקרי הוראת התכנית

1. הבטחת ביצוע שימור המבנה ברחוב פינסקר 4 בהתאם להנחיות מחלקת השימור.
2. קביעת הוראות שימור פנים ל'קפה נגה' בקומת הקרקע, קומת הגלריה וחצר בית הקפה בהתאם לעיצוב המקורי של 'קפה נגה', הכל בהתאם לנספח שימור ושחזור מפורט לבית הקפה.
3. ביטול ייעוד שטח הדרך המצוי בתחום המגרש למבנה לשימור והחזרתו לייעודו הוקדם תוך קביעת תחום פנוי ולא מבונה בחזית המגרש אשר לא תותר בו בניה של כל אלמנט כולשהוא לרבות גדר ומעקה. תחום זה יצטרף לשטח המדרכה הקיימת.
4. קביעת הוראות והנחיות עיצוב ובינוי לשימור המבנה ולתוספת בניה באגף האחורי של המבנה, באמצעות מימוש זכויות בניה לא מנוצלות ושטחי בניה הנובעים מתמריצי נספח ה' ונספח ד' בתכנית השימור 2650ב'. ובכלל זה:
 - 3.1. תוספת 3 קומות על האגף האחורי של המבנה.
 - 3.2. תוספת קומה בנסיגה של 10 מ' מחזית המבנה על האגף הקידמי.
 - 3.3. הריסת כל תוספות הבניה שאינן מקוריות.
 - 3.4. צפיפות ממוצעת של 66 מ"ר שטח עיקרי ליח"ד.
 - 3.5. שינוי הוראות תכנית 'מ' ע"י ביטול חובת בניית מרפסות שירות ומסתורי כביסה ע"פ סעיף 62א (א) ס"ק 5.
 - 3.6. התרת בניית חצר מונמכת לצורך איזורור ק. המרתף העליונה, בחצר האחורית ובחצרות הפנימיות. הכל בהתאם למפורט בנספח הבינוי.
 - 3.7. קביעת קו בנין למרתפים ולקומה שמתחת למפלס הכניסה לבנין. הכל בהתאם למפורט בנספח הבינוי.

3.8. הסדרת החניה תעשה באמצעות מתקן חניה אוטומטי ולא באמצעות חניה קונבנציונאלית הכוללת רמפה. מתקן החניה יותקן ככל הניתן בעומק המגרש ובכל מקרה לא בקדמת המגרש, הכל בהתאם למיקום המצויין בנספח הבינוי של תכנית זו.

פירוט יעדים/שימושים:
מגורים עם חזית מסחרית.

יח"ד:
צפיפות:

שטח ממוצע ליח"ד: 66 מ"ר עיקרי.
מספר יח"ד ששטחן 45-55 מ"ר: 12 יח"ד
מספר יח"ד ששטחן 56-76 מ"ר: 9 יח"ד.
מספר יח"ד ששטחן 77-99 מ"ר: 2 יח"ד.
מספר יח"ד ששטחן מעל 120 מ"ר: 2 יח"ד.
סה"כ יח"ד: 25 יח"ד.

נתונים נפחיים:

מספר קומות: מ: 4 קומות+ חדרי יציאה לגג, עד: 6 קומות באגף האחורי

גובה:

אגף קידמי: קרקע+ק.גלריה+2 קומות+ קומת גג חלקית
אגף אחורי: קרקע + 5 קומות (23 מ')

תכסית: ללא שינוי, 484 מ"ר.

טבלת השוואה:

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
ללא שינוי	161% (על קרקע) + תכנית ג' + תמריצי תכנית השימור הניתנים למימוש וניוד ע"פ נספח ד' וה' לתכנית השימור	אחוזים	סה"כ זכויות בניה (עיקרי) (1)
	סה"כ 216% מעל הקרקע		
מימוש מלא של כל זכויות הבניה התקפות במגרש.	1,698.55 מ"ר (זכויות בנייה לפי תב"ע) + 138 מ"ר מאושר מתוקף תכנית "ג"- + 411.08 תמריצי שימור לניוד מתוקף נספח ה' לתכנית "2650 ב" סה"כ 2,277.63 מ"ר (על קרקע)	מ"ר	
אגף קידמי: קרקע+ק.גלריה+2 קומות+ קומת גג חלקית אגף אחורי: קרקע + 5 קומות + קומת מרתף	קרקע + 3 קומות + ח. יציאה לגג	קומות	גובה
23.0 מ'	14.5 מ'	מטר	
ללא שינוי	484 מ"ר		תכסית
66 מ"ר עיקרי ממוצע ליח"ד	9 יח"ד ל- 500 מ"ר גודל מגרש, 90 מ"ר עיקרי ממוצע ליח"ד		צפיפות

25	19	יח"ד
לפי תקן	0	מקומות חניה

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י היחידה ליישום תכנון השימור)

ממליצים לקדם את התכנית לדיון בוועדה המחוזית בכפוף לתנאים הבאים:

1. זכויות הבניה שאינן ניתנות למימוש בתוך נפח הבניה אשר אושר במסגרת תכנית זו תהיינה בטלות ולא יהיו ניתנות להעברה ע"פ תכנית השימור.
2. תנאי לדיון בוועדה המחוזית:
 1. חתימת בעלי המבנה לשימור על כתב התחייבות לביצוע השימור ושיפוי בגין התכנית זו.
 2. המדרכה הקדמית תהיה רציפה עד למבנה לשימור, לא יתאפשר בינוי או אלמנט כולשהוא כולל גדר, מעקה וכד'. התחום יוגדר כתחום פנוי ללא כל בינוי, הכל בהתאם למפורט בנספח הבינוי.

בישיבתה מספר 0024-16ב' מיום 09/11/2016 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**מהלך הדיון:**

רות ארבל: מדובר בתוכנית נקודתית על מבנה לשימור בהגבלות מחמירות. מטרת התוכנית הינה לשנות את הוראות השימור מכח תכנית השימור ולחייב שימור פנים בית הקפה המיתולוגי, קפה נוגה.

אדריכל גידי בר אוריאן מציג את התוכנית.

יהודה מאירי: בחו"ד הצוות כתוב שהחתימה על כתב ההתחייבות תהיה שיפוי בגין התוכנית האם כל מה שאתה מתאר הוא כל השיפוי.

בר אוריאן: כתב השיפוי הוא לתביעות ע"פ סעיף 197.

מלי פולישוק: ניתן לראות כי לא כל זכויות הבניה הקיימות לנכס ממומשות באגף האחורי של המבנה, למה אי אפשר לנייד את הזכות העודפות?

אורלי אראל: זהו תנאי שלנו. תכנית השימור קבעה כללים מסוימיים למימוש הזכויות, בא יזם ורוצה משהו אחר. אנו דורשים טיפול מלא וכולל לכל המבנה במסגרת תכנית אחת.

רות ארבל: על פי תכנית השימור הם יכולים לנייד את כל הזכויות אך לאור העובדה שמח' השימור רואה בחשיבות שימור השימוש של בית הקפה כולל שימור פנים, יזם התכנית הסכים העינות לבקשת צוות השימור בתמורה למימוש הזכויות כתוספת בניה באגף האחורי אשר נמצא בעומק המגרש ונראה כשייך למגרש אחורי.

שמואל גפן: האם יש מעלית לנכים לגלריה.

אורלי אראל: יש תקן הנגשה ולפיו יפעלו.

עמית עידן: האם הבנין האחורי נחשב כבנין אחר והגבלות השימור לא חלות עליו. וזה מה שמאשר את התוספת הזו.

אורלי: אנחנו עושים תבע שמשנה את הוראות השימור במבנה לשימור במגבלות מחמירות ולמעשה מתירים בו בניה על האגף האחורי.

עמית עידן: תוספת הבניה על גג המבנה היא בנסיגה של 10 מ'?

אורלי אראל: הניסגה הינה בהתאם להנחיות מחלקת השימור.

דורון ספיר: ברגע ששינתם את ההנחיות מהגבלות מחמירות לשימור אפשר להתנהג בבנין כבנין רגיל.

רות ארבל: תוספת הזכויות שתכנית זו מתירה אינה משנה את הגדרת השימור של המבנה והמבנה עדין מחוייב בביצוע כל הנחיות השימור של מחלקת השימור. לא רק זאת, אלא שאף החמרנו וקיבענו את השימוש בבית הקפה כך שכל שימוש אחר מבית קפה יהווה סטייה ניכרת.

אודי כרמלי: אנחנו רוצים לשמר את בית הקפה

עידן עמית: לגבי הצפיפות כאן דובר על 72 מ' עיקרי ובדרפט מדובר על 67 מ' מה נכון.

גידי בר אוריאן: 72 מ' יח"ד.

הועדה מחליטה:

להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדת התוכנית בהתאם לחו"ד צוות

משתתפים: דורון ספיר, יהודה המאירי, שמואל גפן, ניר סיבליה

התוכן	מס' החלטה
תא/3944 - מס' במערכת מקוונת 507-0301101 - וינגייט - לה גוורדיה התחדשות עירונית דיון בהתנגדויות	09/11/2016 2 - 16-0024

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

הועדה מתבקשת להמליץ לועדה המחוזית על הפקדת התכנית.

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

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מחוזית.

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

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

תרשים מיקום:



גוש/ חלקה:

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

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

מתכנן: פרחי צפריר אדריכלים.

חברה מנהלת: חושן ניהול פרויקטים.

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

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

מצב השטח בפועל:

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

מצב תכנוני קיים:

יעוד קיים:

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

זכויות בניה:

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

מדיניות קיימת:

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

מצב תכנוני מוצע:

1. תיאור מטרות התכנון:

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

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

עקרונות בינוי

התכנית כוללת 2 מתחמים עצמאיים.

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

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

יעודי הקרקע המוצעים

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

זכויות בניה:

יעוד	שטח (מגרש)	יחיד	שטח מעל הקרקע				שטח מתחת לקרקע	
			מגורים	מסחר תעסוקה	שרות	סה"כ	עיקרי	שרות
מתחם	שטח		%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר
מגורים	מערבי	141		12800		19100		9000
	מזרחי	135		10900		17300		9000
		135		10900		17300		9000
תעסוקה	(1)		16000		22500		9000	
סה"כ		411		34600		76200		36000

1 - % מהשטח העיקרי

2 - % משטח הקרקע

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

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

תחבורה, תנועה, תשתיות:

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

טבלת השוואה:

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

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

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

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

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

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

לקדם את התכנית לדיון בהפקדה בועדה המחוזית בכפוף למפורט להלן:

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

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

מהלך הדיון:

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

הועדה מחליטה:

הדיון נדחה למועד אחר מחמת קוצר זמן.

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

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

מהלך הדיון:

דיון פנימי:

אדר' איל רונן: מציג את התוכנית.

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

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

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

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

ארנון גלעדי : למה הם מתנגדים לפרוייקט?

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

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

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

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

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

הועדה מחליטה:

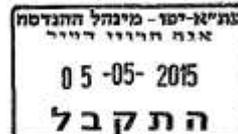
לאשר להעביר את התוכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית בתנאים המפורטים בחו"ד לעיל.

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

משרד הפנים
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל-אביב

תאריך: 29.04.2015

מספר: 3944 תא/ 507-159673



לכבוד
הוועדה המקומית לתכנון ובניה
תל אביב

א.נ.,

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

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

להפקיד את התכנית לאחר שתתוקן ובתנאים הבאים:

1. איחוד וחלוקה:

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

2. זכויות בניה ומס' יח"ד:

המתחם המערבי(תאי שטח 1,2)

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

3. הוראות בינוי:

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

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

משרד הפנים
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל-אביב

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

4. שימושים:

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

5. סביבה:

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

משרד הפנים
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל-אביב

6. תחבורה:

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

7. תיאומים ואישורים:

- א. **תמ"א 3 ותמ"א 23**: הוועדה מחליטה לאשר הקלה בקווי בניין על פי סמכותה כמסומן במסמכי התכנית. קו בניין של 75 מ' לכיוון ציר הדרך של נתיבי איילון, והקלה של 85 מ' מציר הרצועה של מסילת הברזל ע"פ סמכותה בתמ"א/3 ותמ"א/23.
- ב. **משרד הבטחון ורת"א**:
תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית למבנה אשר גובהו עולה על 80 מ' מעל פני השטח הינו אישור עדכני של משרד הביטחון. במידה ולא יתקבל אישור משרד הבטחון לגבהים המבוקשים ניתן יהיה לבנות על פי מגבלות הגובה של משרד הבטחון ולפי האמור בסעיף 3.3 לעייל.
- תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית למבנה אשר גובהו עולה על 60 מ' מעל פני השטח הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
- ג. **רשות המים**: יש לקבל חו"ד רשות המים לתכנית.
- ד. כל חוות הדעת שנדרשו לעייל יוגשו בתוך 30 יום.

8. כללי:

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



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

תאריך: 09.08.2015

מספר: 507-0301101 תא/3944

לכבוד
✓ הועדה המקומית לתכנון ובניה
תל אביב

ד.א.

הנדון: תכנית 507-0301101 תא/3944 מתחם וינגייט - לה גווארדיה

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

בתאריך 27.4.2015 החליטה הועדה לתפקיד את החלטותיה בתנאים. במהלך בדיקת הותכנית והתברר כי נפלו טעויות הנוגעות לזוהר המבנים, ועוד תיקונים שנדרשו מלשכת התכנון בעניין תכנית מרוטמים ותקן חניה.

כן הונחו בפני הועדה בקשת היזם להגדיל את שטח הדירה הממוצע של 17 דירות התמורה לפי סעיף 2.2. בהחלטה הקודמת מ-88 מ"ר עיקרי ל-110 מ"ר עיקרי.

הועדה מחליטה לתקן את החלטתה מיום 27.4.2015 כדלקמן:

1. תקן חניה למגורים יהיה 1:1.
2. סעיף 3.5. ירשם: יש להותיר בתחום הותכנית 15% תכנית פנויה על ותת קרקעית, נותן למקום שטחים אלו גם בתחומי יעד דרך, ויהיו תדירי מים.
3. גובה - הבהרה ותיקון:
 - א. סעיף 3.4. ירשם: בתא שטח 1 (בייעוד תעסוקה) מס' הקומות יהיה 25 מעל קומת קרקע כפולה, ועוד קומת טכנית על הגג, ובגובה מרבי של 116 מ' מעל הכניסה הקובעת.
 - ב. סעיף 3.5. ירשם: בתאי שטח 2, 3, 4-1 (בייעוד מגורים ד') בצמוד לרח' לה גווארדיה, מס' הקומות לא יעלה על 7 קומות מעל קומת קרקע כפולה, ועוד קומת גג חלקית. גובה רצפת קומת המגורים העליונה לא יעלה על 29 מ' מעל הכניסה הקובעת; סטייה מחוראה זו תחווה סטייה ניכרת. לאורך הבניינים לכיוון לה גווארדיה תסבע קולונדה ברוחב 3 מ'.
 - ג. סעיף 3.6. ירשם: בתאי שטח 2, 3, 4-1 בחלק הצפוני, מס' הקומות לא יעלה על 27 קומות מעל קומת קרקע כפולה ועוד קומת גג, ובגובה מרבי של 108 מ' מעל הכניסה הקובעת.
 4. יתווסף לחוראות התכנית כי ככל הנדרש, תתאפשר תוספת קומה למגדלים לטובת שילוב שטחי ציבור בגינים בתא השטח. הנושא ייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי.

רחוב: דרך מנחם בגין 225, מיקוד 67012
אתר המשרד: www.pnlim.gov.il
טלפון: 03-7632579
דואר אלקטרוני: tiv-lichnun@mofn.gov.il
פקס: 03-7632581



משרד האוצר יחידת שפד
מינהל התכנון

התנדה המחוזית לתכנון ולבניה ונל אביב

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

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

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

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

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

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

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

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

בכבוד רב
סמך
רחל דני
ק/ ממונת הוועדה המחוזית

תנת 2015-6063

בישיבתה מספר 0015-15ב' מיום 26/08/2015 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

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

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

הועדה מחליטה:

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

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

דיווח בדבר החלטת הועדה מחוזית מיום 29.02.2016

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

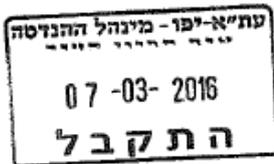


משרד האוצר יחידת סמך
מינהל התכנון
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב

תאריך: 1.3.2016
מספר: 507-0159673

לכבוד
הוועדה המקומית לתכנון ובניה
תל אביב

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



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

רקע:

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

לאור זאת מחליטה הוועדה כדלקמן:

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

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

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

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

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

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

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

בכבוד רב,
ענת אלשיך
מזכירת הוועדה המחוזית

תת 2016-752

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

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

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

מהלך הדיון:

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

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

אורלי אראל : הם לא מוכנים לבטל את השיקוע.

אודי כרמלי : עדיין צריכים להתנגד לזה.

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

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

דורון ספיר : מה דעתך על ביטול התנאי בשלב זה?

עוז אלמדין : התנאי הוא לא ספציפי לתכנית הזו.

אודי כרמלי : הבעיה שלנו היא בשאר הפרויקטים אשר קשורים בשיקוע. ברגע שאני מבטל את שורש הבעיה כל התוכניות האחרונות זה לא רלוונטי.

איל רונן : התנאי הוא תנאי לפיתוח במגרש אחר.

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

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

אודי : מסביר את נושא השיקוע. אחד התנאים לפיתוח מגרים סמוכים היה מימוש של השיקוע. המטרה של השיקוע הייתה לעזור בבוקר לתנועות ממזרח למערב על מנת לבטל את הפניה שיוצרת פקק ברחוב המעפילים.

ראובן לדיאנסקי : מה רוחב הדרך ממדרכה למדרכה?

אודי כרמלי : כלל הדרך והכביש הם 15 מ'. משרד התחבורה עקרונית מסכים אבל אין החלטה ברורה. ההצעה שלנו הינה לפתוח את החיבור הקיים בקצה וינגייט באופן קבוע ולא רק בזמן משחקים. מציג את הכניסה במצגת.

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

איל רונן : אין אישור.

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

אודי : לא יהיה אישור ממשרד התחבורה. משרד התחבורה מתנגד וטוען שאין ולא יהיו חיבורים לרמפות בכל רחבי העיר. אנחנו מבקשים שהרמפה תתחיל מהצומת הקטנה ומשרד התחבורה חושש מתקדים.

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

אודי כרמלי : זו הוראה סטטוטורית.

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

עוז : אני מציע לבוא לשינוי שלביות.

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

אודי כרמלי : המדיניות לפני 15 הייתה שונה ממה שהם היום. ההצעה שלנו אומרת בואו ניצור מצב ברור והחלטי עכשיו. לאור חוסר ההחלטיות שקיימת במשך 4 שנים האחרונות.

מיטל להבי : צריך לבטל את המעבר.

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

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

אודי כרמלי : משרד התחבורה לא התנגד בצורה גורפת לנושא הזה. אנחנו צריכים להתעקש שאין שיקועים בתוך מרקם אורבני קיים.

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

עזי אלדין: את התוכנית אפשר לממש בלי קשר לשיקוע. הראלה אברהם אוזן: הקו הכחול לתכנית כולל את השיקוע וכן את הפתרון התנועתי החלופי למצב הזה חרף השיקוע הוא נמצא בתוכנית. אתם צריכים לקבל החלטה שאומרת שאם תוגש התנגדות לתוכנית זה יהיה גם הפתרון כי זה במסגרת הקו הכחול. כלומר אומרים לכם כאן תתנו לנו הזדמנות להגיש התנגדות ולבוא ולשכנע את משרד התחבורה בפתרון התחבורתי. דורון ספיר: לבדוק את התנאי ולא את השיקוע. הראלה אברהם אוזן: ישנה אמירה הזדמנות להציף את הנושא ולטפל בו זו האמירה כי הפתרון נמצא בתוכנית הזו, ההתנגדות היא הפתרון. יש כאן הסכמה למצוא פתרון תנועתי. דורון ספיר: אני מציע נגיש הודעה על ההתנגדות ונכתוב בהתנגדות שאנחנו דורשים שהכניסה תפתח ביציאה לנתיבי איילון וזאת כתנאי לביטול השיקוע. נציג זאת בהתליה ברורה שזו הדרישה. ראובן לדיאנסקי: שהניסוח יבוא לעיון בטרם הפרסום.

הועדה מחליטה:

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

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

פרטי תהליך האישור:

מליאת הועדה המחוזית בישיבתה מספר 833 מיום 29/02/2016 דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 7299 בעמוד 8454 בתאריך 07/07/2016.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:	
06/07/2016	ישראל היום
06/07/2016	The Marker
07/07/2016	העיר

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו חמש התנגדויות לתכנית:

1. נתיבי איילון רחוב על פרשת דרכים פינת נמיר תל אביב - יפו 61322
2. אריה בר, אדר' דן רחוב האשל 70 הרצליה פתוח 46643
3. אלרוד, עו"ד צפורה בליצר + וועד דיירים ענב ייזום, עו"ד מירה בורנשטיין ועו"ד יוסי קליין, עו"ד בתיה שהינו עברי רחוב קרליבך 15 תל אביב - יפו
4. אדר' עודד גבולי מהנדס העיר, תל אביב יפו
5. שטאובר אפריים, אדר' ת.ד. 9418 תל אביב - יפו 6109301 קיי עולש

מענה:	1. התנגדות מס' 1 נתיבי איילון, תל אביב תצהיר: ליאת סומך, מנהלת יחידת תב"ע וסביבה
<p>א. הקביעה של 30 מ' עשויה להיות בעייתית בשלב תכנון מפורט לפיכך מוצע לקבוע לפחות 20 מ'. מומלץ: לקבל הסעיף בהתנגדות באופן חלקי</p> <p>ב. היקף הבדיקה המבוקש נבחן במסגרת מודל התחבורה לתכנית המתאר תא/5000. מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות</p> <p>ג. עקרונות התחבורה בתכנית גשר השלושה ותכנית זו תואמים. ביום 31.10.16 התקיים דיון להפקדת תכנית גשר השלושה אשר במסגרתו נקבע כי פתרון התנועת של תכנית זו יהיה כפוף לתכנית גשר השלושה וכי במסגרתו בטלים התנאים המחייבים את ביצוע השיקוע בין הרחובות לה גווארדיה ושד' המעפילים. מומלץ: לקבל הסעיף בהתנגדות</p> <p>המלצה: לקבל ההתנגדות בחלקה</p>	<p>התכנית סמוכה לתכנית גשר השלושה מס' 507-0270215 המקודמת ע"י חברת נתיבי איילון ועת"א.</p> <p>א. יש לקבוע את מיקום מחסום הכניסה (עמדת הבקרה) של החניון לבניין התעסוקה במרחק של 30 מ' מהפניה והחיבור לרמפה.</p> <p>ב. יש לבצע בדיקה תחבורתית מעודכנת, הכוללת את גשר השלושה ומצב עתידי.</p> <p>ג. לכלול בנספח התנועה את פתרון התנועת של גשר השלושה.</p>

מענה:	2. התנגדות מס' 2 שטאובר אפריים, מרח' וינגייט 26, תל אביב (במרחק 330 מ' ממתחם הבניה המבוקש) אדר' קיי עולש, מרח' עמק אילון 8, תל אביב (במרחק 630 מ' ממתחם הבניה המבוקש)

<p>צפי הגידול במרקמי המגורים בשכונת יד אליהו והן היקפי הבינוי לתעסוקות בדופן נתיבי אילון נבחנו במסגרת מודלים תחבורתיים לתכנית המתאר ואין צורך בעריכה מחודשת של בחינה זו.</p> <p>מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות</p> <p>הקטנת תחום השצ"פ נועדה על מנת להתקין את רחוב וינגייט אשר יתפקד ברצף המשכי ועקבי כמו בחלקו המזרחי ויתחבר לפתרון התחבורתי המוצע בגשר השלושה.</p> <p>מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות</p> <p>על מנת להבטיח את איכות השטחים הפתוחים המשותפים ועל מנת שלא להכביד על דיירי המתחם כיום, תחזוקת השצ"פ הינה באחריות עת"א ובכפוף לחתימת יום התכנית (העיצוב והפיתוח) על הסכם אשר יבטיח תחזוקה זו לטווח ארוך.</p> <p>מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות</p> <p>הצורך בשטחי ציבור פנויים ובנויים במסגרת תכניות בניין עיר מטרתו לתת מענה למגוון צרכים קהילתיים ואחרים. המענה הנדרש נבחן מעת לעת לאור צפי פיתוח השכונה והמרחב המדובר. הבדיקה המדוברת נבחנה במסגרת מסמך המדיניות למרכז רובע 9 אשר הצביע על מצאי שטחים ציבוריים פנויים ואחרים הבנויים בתכנית המאפשרת הקמת שטחים נוספים.</p> <p>מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות</p> <p>תכנית זו מקקודמת ע"י הועדה המקומית ומשרד הבינוי והשיכון. במסגרת התכנית התקיים הליך שיתוף הציבור ונערכו למעלה מ-4 מפגשי דיירים ובעלי הנכסים. בשלב זה לאחר הפקדת התכנית וכאשר ישנם 2 קבוצות יזמיות מאורגנות אין צורך בעריכת תסקיר חברתי.</p> <p>מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות</p> <p>לכל תכנית ברחבי העיר ובמרחב המדובר נערך סקר עצים מפורט וכמו כן נבחן סקר היסטורי מקדים אשר זיהה את הקמת מבני המגורים המדוברים על שרידי פרדסים. יתר התסקירים המצוינים נבחנים במסגרת קידום כל תכנית מפורטת ובמסגרת תכניות עיצוב והיתרים.</p> <p>מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות</p> <p>ערוב בעלי הנכסים בכלל מתחם המגורים חשוב ונבחנים מגוון פתרונות לסוגיה זו. בכלל פתרונות אלו מוצע תמהיל יח"ד מגוון.</p>	<p>המתנגדים הינם תושבי השכונה ותומכים בהתחדשותה ובפרויקט עצמו, אולם לטענתם מכורח נסיבות הפיתוח נפלו בתכנית פגמים המשפיעים על השכונה הכללית:</p> <p>א. נדרשת בדיקת בה"ת מעודכנת ותכנית אב תחבורתית חדשה. זאת על רקע: תכניות בניין עיר המקודמות במרחב, מערך תחבורה ציבורית במרחב, הגדלת נפח תעסוקות, מחסור בחניות למגוון משתמשים, צמתים בעייתיים ומיתון תנועה ברח' לה גווארדיה.</p> <p>ב. להימנע מהקטנת השצ"פ מצפון לתחום התכנית והפיכתו לדרך. לחייב את עת"א בפיתוח השצ"פ והקמת החניון התת קרקעי להיכל הספורט יד אליהו, להגדילו ככל שיידרש ולחברו לרחוב השלושה.</p> <p>ג. להימנע מהתקנת שפ"פ. לחילופין לדאוג לתחזוקתו והפעלתו על ידי העירייה.</p> <p>ד. נדרשת הכנת תכנית אב למוסדות ציבור כתנאי לאישור התכנית.</p> <p>ה. נדרשת הכנת תסקיר חברתי כחלק ממסמכי התכנית.</p> <p>ו. נדרש עריכת תסקיר איכות הסביבה לכל הרחוב כתנאי לאישור (רעש, זיהום אויר, רוחות, וכיוצ"ב).</p> <p>ז. מוצע להבטיח ערוב מגורים של תושבים חדשים וותיקים.</p> <p>ח. חסרה התייחסות לעלויות התחזוקה של השטחים המשותפים.</p>
---	--

<p>מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות</p> <p>ח. הבטחת תחזוקה השטחים המשותפים לטווח קצר וארוך עבור בעלי הנכסים הקיימים והחדשים אשר שתעשה במסגרת הסכם להבטחת קרן הונית עם עת"א או כל מנגנון אחר שיימצא ללא הגדלת היקף השטחים בתכנית. הועדה המקומית ניסתה וממשיכה לפעול לקביעת מנגנון להבטחת השטחים המשותפים באמצעות הקצאת שטחים מניבים (יח"ד, שטחי מסחר וכד') אולם הנושא טרם הוסדר בחקיקה ראשית ואינו מקבל את אישור הועדה המחוזית</p> <p>המלצה: לדחות ההתנגדות</p>	
---	--

<p>מענה:</p>	<p>3. התנגדות מס' 3 אדר' עודד גבולי מהנדס העיר תל אביב תצהיר: עו"ד הראלה אברהם אוזן, עיריית תל אביב יפו</p>
<p>המלצה: לקבל ההתנגדות</p> <p>עדכון לסעיף א. בהתנגדות מה"ע ביום 31.10.16 התקיים דיון להפקדת תכנית גשר השלושה אשר במסגרתו נקבע כי פתרון התנועת של תכנית זו יהיה כפוף לתכנית גשר השלושה וכי במסגרתו בטלים התנאים המחייבים את ביצוע השיקוע בין הרחובות לה גווארדיה ושד' המעפילים.</p>	<p>התכנית הינה ביוזמת הועדה המקומית ומשרד הבינוי והשיכון ומטרותיה כוללים פתרונות התחדשות למצאי המגורים הקיים והחדש, פתרונות תחבורתיים הכוללים את ביטול המעבר התת קרקעי המאושר בין הרחובות לה גווארדיה והמעפילים.</p> <p>א. ביטול המעבר התת קרקעי הינו מרכיב חשוב בתכנית זו ותואם את עקרונות תכנית 'גשר השלושה' המקודמת ע"י עת"א וחבי נתיבי אילון. שילוב 'פורטל' כניסה ויציאה לכלי רכב עומד בסתירה לפיתוח רחוב עירוני המעודד ומשלב שביל רכיבה לאופניים ותנועת הולכי רגל לאורך חזית מסחרית פעילה</p> <p>ב. היקף יחידות הדיור בתכנית הוגדל ללא בחינה כלכלית מחודשת ובהתאמה לא הוגדלו היקף השטחים הציבוריים או המטלות הציבוריות כפי שאלו מקבלות ביטוי בהוראות תכנית המתאר. מוצע להתאים את היקף השטחים ויחידות הדיור כפי שהומלץ להפקדה ע"י הועדה המקומית או להגדיל המענים לצרכי הציבור בתכנית ללא הגדלת מספר יח"ד וכלל השטחים בתכנית.</p>

<p>מענה:</p>	<p>4. התנגדות מס' 4 אריה בר חברת מגדל טו"פ נדל"ן בע"מ, אדר' דן אלרוד עו"ד צפורה בליצר מייצגת הדיירים (תא שטח 2 בתכנית) וועד הדיירים: משה אטיאס, דליה קלישבסקי, יוסי אמיר, שלום זיתי תצהיר: עו"ד צפורה בליצר, ת"א</p>
<p>א. עמדת הועדה המקומית הינה כי אין צורך להגדיל את היקף השטחים וסך יחידות הדיור בתחום התכנית מעבר לזה שהומלץ להפקדה ע"י הועדה המקומית.</p> <p>מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות</p> <p>ב. על פי מדיניות הועדה המקומית בכלל העיר. תכנון מפורט למבנה וקביעת</p>	<p>הרקע להגשת התנגדות לתכנית הינו פגמים של חוסר שוויון בהקצאת שטחי שירות ופגמים אחרים:</p> <p>א. נדרשת הגדלת שטחי שרות על קרקעי בהתאם לתוספת ביח"ד בתא שטח 2, בהתאמה לשטחי השרות בתאי שטח 3,4 עבור יחידת דיור (סה"כ 7,158 מ"ר).</p> <p>ב. נדרשת האפשרות להקמת מחסנים דירתיים בקומות 9-1. בקומות אלו בוטלו הדירות הדרומיות הפנימיות כך שניתן יהיה לעשות שימוש בממ"דים היורדים לקרקע כמחסנים בלבד (סה"כ 7,329 מ"ר).</p>

<p>מיקום יחידות הדיור יעשו במסגרת אישור תכנית העיצוב. מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות אין מניעה להוסיף שטחי שרות תת קרקעיים בתנאי עמידה בהוראת התכנית וכל דין (בדומה לסעיף א'). מומלץ: לקבל הסעיף בהתנגדות בשטחים המפורטים בתכנית לא חושבו שטחי מרפסות. ניתן להוסיף שטחים אלו ולהועיד את אותם למרפסות בלבד (בדומה לסעיף א'). מומלץ: לקבל הסעיף בהתנגדות באופן חלקי מוצע לקבוע סטייה של עד 10% במרווח הבניה במתחם אשר ייקבעו בתכנית העיצוב. מומלץ: לקבל הסעיף בהתנגדות בחלקו המלצה: לדחות ההתנגדות בחלקה</p>	<p>ג. נדרשת הוספת שטחי שרות תת קרקעיים בתא שטח 2 בהתאמה לתוספת ביח"ד (בדומה לסעיף א') (סה"כ 10,337 מ"ר). ד. נדרשת הוספת שטחים למרפסות. יש להדגיש כי השטח המרבי אינו כולל מרפסות והנ"ל כתוספת למניין השטחים (סה"כ 2004 מ"ר). ה. נדרשת הגדלת מרווח ההבניה לבניין התעסוקה. יש להשוות מרווח הבניה בין מבנה המגורים לבניין התעסוקה (17.9 מ"י) למרווחים הקיימים במבנים שבתאי שטח 3,4 (20.5 מ"י) או לפחות ל 19.5 מ"י.</p>
--	--

מענה:	<p>5. התנגדות מס' 5 ענב ייזום לה גווארדיה, מרח' קרליבך 15, תל אביב בעלי הזכויות מרחוב לה גווארדיה 17,19,21 תצהיר: עו"ד רויטל סולוביי, רח' כנרת 5, בני ברק</p>
-------	---

מתנגדים לתכנית על רקע הטיעונים הבאים :	
א.	א. נדרשת הגדלת תקן החניה. תקן חניה צריך להיות עפ"י התקן התקף למגורים כפי שעודכן לאחרונה התשע"ו-2016 ולא 1:1 היות ואין תשתית ראויה להבטחת נגישות חליפית.
ב.	ב. נדרשת הגדרת שטחים למרפסות. התכנית לא מגדירה שטחים עיקריים למרפסות כנדרש החל משנת 2010.
ג.	ג. לציין שטחי שרות למסחר. יש להקצות שטחי שרות למסחר בהיקף של 30% מן השטח העיקרי.
ד.	ד. לצמצם מרווח בין המגדל למרקמי. יש לאפשר גמישות של 10% בהנחיה עבור אילוצים תכנוניים כגון קונסטרוקציה, בטיחות ו/או ממ"דים.
ה.	ה. אפשרות להקמת מחסנים בקומות עליונות. יש להתיר מחסנים דירתיים בקומות קרקע – 9 לאור מורכבות וקרבת התכנון בין המגדל למרקמי.
ו.	ו. חזית מסחרית: יש להתיר אפשרות רצף של חזית מסחרית לאורך רחוב לה גוארדיה. נספח הבינוי מגדיר מרווח בין שטחי המסחר בין מגרשים 3,4.
ז.	ז. חזית מסחרית: יש להרחיב את הגמישות ולאפשר חריגות נקודתיות להוראת עומק החזית המסחרית, בשל אילוצי תכנון כגון ממ"דים, קונסטרוקציה ועוד.
ח.	ח. נדרשת סימטריה כלכלית בין המתחמים. יש להשוות זכויות בין המתחם המערבי (תאי שטח 1,2) למזרחי (תאי שטח 3,4) בנושאי יחיד ושטחי בניה.
ט.	ט. נדרש איחוד וחלוקה על כלל התכנית ולא רק בתאי שטח 3,4.
י.	י. התנגדות להקצאת שטחי גני ילדים בתאי שטח 3,4 (תחזוקה, מטרדים, שיווק וכו').
יא.	יא. יש לאסור על שימושים רגישים בתאי שטח 1,2 כגון גני ילדים שלא הורחב גם לתאי שטח 3,4
א.	א. עמדת הועדה המקומית לנושא תקן החניה הינה לאמץ את התקן הארצי. מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות
ב.	ב. בשטחים המפורטים בתכנית לא חושבו שטחי מרפסות. ניתן להוסיף שטחים אלו ולייעדם למרפסות בלבד (בדומה לסעיף א'). מומלץ: לקבל הסעיף בהתנגדות באופן חלקי
ג.	ג. בשטחים המפורטים בתכנית לא חושבו שטחי שירות למסחר. מומלץ: לקבל הסעיף בהתנגדות
ד.	ד. ניתן לאפשר הגמישות התכנונית המבוקשת כך שלא תעלה על 10%. ייקבע בתכנית העיצוב. מומלץ: לקבל הסעיף בהתנגדות
ה.	ה. על פי מדיניות הועדה המקומית בכלל העיר. תכנון מפורט למבנה וקביעת מיקום יחידות הדיור יעשו במסגרת אישור תכנית העיצוב. מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות
ו.	ו. ניתן לאפשר הגמישות התכנונית בלבד שלא תפגע בעקרונות התכנית ומטרותיה וכך שכל הכניסות למבני המגורים יהיו מהחזית הראשית לרחוב ולא מתחום השפ"פ וכפי שייקבע בתכנית העיצוב. מומלץ: לקבל ההתנגדות
ז.	ז. ניתן לאפשר הגמישות התכנונית, בלבד שלא תפגע בעקרונות התכנית ומטרותיה ובאופן אשר ייקבע בתכנית העיצוב. מומלץ: לקבל ההתנגדות

<p>ח. עמדת הועדה המקומית הינה כי אין צורך להגדיל את היקף השטחים וסך יחידות הדיור בתחום התכנית מעבר לזה שהומלץ להפקדה ע"י הועדה המקומית. יתרה מכך לטענת המתנגד לא נמצאה כל עילה כלכלית להגדלה היקף הבינוי מלכתחילה בחלק מהתכנית וכל שכן אין מקום לעשות זאת בכל חלק אחר בתכנית.</p> <p>מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות</p>	
<p>ט. התכנית מאפשרת קידום נפרד של כל קבוצת מתחמים בנפרד מבעלות העירייה לצורך הקלת המימוש והיעדר תלות בהסכמים מאחר וישנן שתי קבוצות יזמים נפרדות.</p> <p>מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות</p>	
<p>י. לאור שינוי הצפיפות במתחם המדובר ובשכונה ניתן לצפות כי המענה המידי אשר יידרש במסגרת תכנית זו הינה בין היתר עבור תושבי המתחם והיא עבור שימוש בעל אופי חינוכי כגון כיתות לגני ילדים. ניתן באמצעות תכנון מושכל להפחית במטרדי הרעש ומתן מענה לקשיים אחרים.</p> <p>מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות</p>	
<p>יא. ניתן לקבוע בהוראות התכנית כי השימוש בשטחים לטובת שימושים ציבוריים לא יהיה בעל אופי פוגעני. ישנו צורך לשמור על מרב הגמישות למתן המענה הרלוונטי לצורך הציבור קרוב ככל הניתן לעת אישור תכנית העיצוב/הוצאת היתר הבניה.</p> <p>המלצה: לדחות ההתנגדות בחלקה</p>	

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

מוצע לקבל ההתנגדויות בחלקן כמפורט בדראפט לעיל ועל עריכת המסמכים בהתאם.

בישיבתה מספר 0024-16ב' מיום 09/11/2016 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה

בתכנית והחליטה:

יהודה המאירי לא משתתף בדיון

מהלך הדיון:

איל רונן: התוכנית בסמכות מחוזית וזהו דיון בהתנגדויות. מציג בקצרה את עקרונות התכנית.

דיון בהתנגדויות

אריה בר: אנחנו מייצגים את הבתים הראשונים 13, 14. אנחנו ויתרנו על דונם מאתיים לטובת העיריה בכדי שתצור מגרש לתעסוקה. כתוצאה מכך קבלנו זכויות לחלקה שלנו ושכחו להוסיף את המרפסות שעל פי כל הכללים שטח המרפסות 12 מ' הוא תוספת לשטח העיקרי. יש הסכמה ומסמך שאנחנו צריכים לחתום ולהעביר לוועדה המחוזית.

דן אלרוד : מדובר בטעות סופר, שכחו להוסיף את שטחי השירות כלומר נוספו לנו עוד יחידות ושטחי השירות מתאימים ל-149 יח"ד ולא ל-167 יח"ד. אנחנו מבקשים שלכל יחידת דיור שישנה במגרשים הללו יהיו אותו דבר למגרשים האחרים.

הנושא של המרפסות בתקנון כתוב שהשטח שכתוב הוא מירבי ואפשר להסיק ששטח המרפסות כולל בשטח המרבי ואנחנו מבקשים לרשום שהשטח לא כולל את המרפסות.

בנוסף המרחק שנוצרו בין הבניינים 20.5 ואצלנו הוא 17.90 ואנחנו מבקשים שהמרחק יהיה 19 מ'. כמו כן 9 קומות לא יהיו דירות בבנין החזיתי ולכן אנחנו מציעים שכל הקירות של הממ"ד יהפכו למחסנים קומתיים.

עו"ד ציפורה בליצר : ויתרנו לטובת העיריה אחוזי בניה והמרפסות צריך להסדיר אותה.

דן אלרוד : בתכנית בת.א 507-133983 הזכויות של המרפסות נרשמו בנוסף יש כאן טעות טכנית.

חב' ענב יזום ע"י אפי כץ : בפרויקט הזה יש 5 בניינים 2 הוצגו על ידי קודמי ו השלושה האחרים מיוצגים על ידינו, חלקות 7,8,9 קשרו אתנו עסקה. נעשתה כאן אפליה, ובקשנו ליצור שקיפות והגינות לכן בקשנו להגדיר את התכנית כתוכנית של איחוד וחלוקה ולא ליצור קיפוח כי יש כאן קיפוח. מתחם אחד מכל בחינה ניתן לביצוע מיידי מתחם אחר לא יכול לצאת לפועל והחלקות מקופחות. היכולת שלי להוציע לפועל את הפרויקט שואפת לאפס. שיגדירו את המתחם באיחוד וחלוקה ע"פ דוחות השמאית שליוותה את התוכנית מטעם העיריה אין קשר בין המלצותיה לבין מה שקורה בפועל, צריכים כאן שקיפות מלאה, ולא שמתחם אחד יהיה מלא זכויות והשני מדולל מזכויות.

עו"ד בורנשטיין : מייצגת את בעלי דירות בחלקות 7,8,9. היה תהליך של הועדה המחוזית של שמאיות של תכניות לפינוי בינוי והיתה קביעה של שמאים ע"פ תקן 21 שהמתחם של חלקות 5,6 יקבלו 150 דירות באורך פלא המגרשים הללו קבלו 167 איך נולדו 17 דירות. איך אנחנו לא מקבלים באותה פרופורציה את סכום אותם דירות. לא יכול להיות שאצלנו יהיו 84 יח"ד ומקבלים 280 וזהו מכפיל של 3 כפול 3 ובמתחם הסמוך שיש בו 40 יח"ד מקבל 167 מכפיל של 3.8 גם אנחנו הפרשנו דונם לפרויקט הזה שהשמאים יבדוק את הנושא הזה.

נושא שני הינו גני הילדים – להכניס גני ילדים לתוך מבני מגורים גורם לפגיעה משמעותית באיכות החיים של התושבים.

עו"ד בורסי בשם חב' עינב : אנחנו חוזרים על כל מה שנאמר בכתב ההתנגדות. כל נושא האפליה ואי השוויון אלו מונחים שהם מכבדים בהתנגדות. ישנו עיוות זועק בנושא הזכויות כל הנתונים היו גלויים מול שמאי הועדה המחוזית והפליאה היא איך צצו 17 יחידות. מדוע רק חלקות 7,8,9 תאי שטח 3,4 תנאי למתן היתר בניה הוא אישור תוכנית איחוד וחלוקה. מדוע לגבי תאי שטח אחרים אין תנאי כזה.

אפי שטאובר ועולש קיי : ההתנגדות היא שאין כאן ראייה כוללת של השכונה. אנחנו בעד הפיתוח, ראשית אנחנו מבקשים לא לאשר את התב"ע עד שתוכן תוכנית תנועתית לכל האזור ולא לתב"ע הנקודתית הזו. יש פירוט בהתנגדות על הנתבים שחוסמים את הגישה, כמו לדוגמה שמוספים 17,000 רכבים. הירידה לאילון בתוכנית התנועתית היא לא עשויה עד הסוף במתחם התעסוקה ורח' וינגייט ולה גרדיה צריך להיכנס ולצאת בתוך מעגל ותוכנית התנועה לקויה. כמו כן אין חניות אורחים ולתעסוקה באופן מספק והחניונים מלאים עד אפס מקום.

התנגדות בנושא שצ"פ ; התב"ע הנוכחית גוזלת שטח שצ"פ אנחנו רוצים שחלק התחבר לחניון יד אליהו ואנחנו מתנגדים לצביעה שלו באדום אנחנו רוצים שיהיה המשך. מכיוון שמוספים יח"ד צריך לממש שצ"פים נוספים ולממש את השצ"פ הקיימים כמו חניון כתנאי לטופס 4.

נושא זיקות ההנאה המופיעים יהיו באחריות התושבים זה אבסורד. במידה ותאשרו את זיקות ההנאה אנחנו מבקשים שהמרחבים התנועתיים הכלל עירוניים יהיו בטפול העיריה.

נושא חינוך ומבני ציבור – נכון לעכשיו מבנים אלו מלאים אנחנו מבקשים שהעירייה תגדיר את מבני הציבור ושתהיה התייחסות גם לבית ספר ומרכזים קהילתיים שבתפוסה מלאה.

התב"ע קובעת שהתושבים כאשר יפנו כולם התרכזו במגדל אחד זו קביעה חסרת שחר התושבים הקיימים והחדשים על מנת ליצור תמהיל נכון חייבים לגור בשכונות מעורבת בכל המגדלים.

עלויות המגדלים הללו יהיו בסדר גודל בין 500 ל-800 ₪ כאשר היום משלמים ועד בין 50 ל-80 ₪ לחודש התנגדות בנושא של איכות הסביבה לא הוכן שום תסקיר וההתנגדות בפן הכלכלי.

התוכנית הזו היא חלק משיקום רח' לה גארדיה אנחנו מבקשים שתראו את כל התמונה הכוללת.

התנגדות 4 :

גלי דולב מייצגת את נתיבי אילון ותכנית גשר השלושה.

מבוקש שעמדת הבקרה של המחסום של הבנין לתעסוקה בכניסה תהיה במרחק של 30 מ' לחיבור הרמפה . לבצע בדיקה תחבורתית מעודכנת בוצעה בדיקה אך לא לקחה בחשבון את תוכנית גשר השלושה. התקבלה החלטה של הועדה המחוזית לגבי גשר השלושה וההתנגדות אומרת שנספח התנועה יכול את הפתרון

התנועתית כפי שרשום בתוכנית גשר השלושה. מיום קבלת ההתנגדות היה דיון במחוז על התוכנית של גשר השלושה והוחלט שהתוכנית גשר השלושה תגבר על תוכניות אחרות.

התנגדות 5:

התנגדות מה"ע; עקרונות תוכנית וינגייט לה גרדיה כללה בתחומה את שיקוע שעובר בין לה גרדיה למעפילים התוכנית הזו וגשר השלושה המליצו לבטל את השיקוע. הפתרון התנועתי נקבע שיבוטלו כל התנאים לביצוע השיקוע. עוד נקבע כי הפתרון התנועתי של תכנית גשר השלושה יגבר על הפתרון התחבורתי בתכנית לה גרדיה וינגייט.

מציג את עיקרי תוכנית של גשר השלושה והפתרון התנועתי. הרעיון התכנוני היה לתת את האפשרות שכל אזור איילון וכל מי שמגיע מצפון או דרום להיכנס לרח' וינגייט וימשיך ישירות לאזור התעסוקה מבלי להיכנס לשכונת המגורים. חלק מאותם פתרונות הוא החיבור לאותו גשר. מטרתו לחבר את מרחבי התעסוקה המזרחיים והמערביים וחלק נוסף מהפתרונות הוא החיבור וההגעה לאותו הגשר. הרעיון התכנוני היה להיכנס לרח' וינגייט ולאזורי התעסוקה מבלי להיכנס לשכונה, שתי התוכנית הציעו חיבור להמשך רח' אנילביץ.

סעיף 2 בהתנגדות נוגע בפער היקף שטחי הבינוי ויח"ד מכפי שהומלצו ע"י הועדה המקומית וכפי שהופקדו ע"י הועדה המחוזית. הועדה המקומית המליצה על היקף יח"ד מסוים והמחוזית הגדילה את הכמות ולכך אנחנו מתנגדים. כל התוספת והתיקונים המשורשרים להחלטה שקבלה הועדה המחוזית ונוגעת לאי השוויון בחלקות שחב' עינב הציגה. אנחנו ממליצים לשמור על החלטת הועדה המקומית בכל הנוגע להיקפי הבינוי.

מענה להתנגדויות:

להתנגדות נתיבי איילון המלצתנו היא שהיא תהיה לא פחות מ-20 מ' מהכניסה. המלצתנו שתעשה בדיקה תחבורתית מפורטת לכל האזור תוך מתן דגש להולכי רגל ורכבי אופנים. לגבי סעיף 3 שילוב פתרון גשר השלושה אנחנו ממליצים לקבל את ההתנגדות גם מאחר והועדה המחוזית החליטה על כך.

התנגדות אפי שטאובר ואח':

מקריא את המענה להתנגדות מתוך הדרפט.

סעיף ח' - הקטנת השפ"פ מבקש לתקן את החו"ד כפי שנוסחה בדרפט ולקבל את ההתנגדות וכן לתחזק את השטחים המשותפים באמצעות הוראה להקמת הסכם תחזוקה המובטח בקרן הונית. סעיף ד- תוספת יח"ד והגדלת המצאי מקבלת מענה לצורכי הציבור - לדחות את ההתנגדות. סעיף ה' - מענה לאיכות הסביבה יקבל ביטוי במסגרת עריכת תוכנית עיצוב. עירוב המגורים אין לנו כוונה לשקם את הדיירים במבנה אחד אין ולא היתה לנו כוונה כזו.

מענה לאריה בר: לקבל את ההתנגדות.

קשורה בהתנגדות מה"ע ולפיכך אין צורך להגדיל את היקף הבינוי וזה תקף על המחסנים דירתיים. שטחי השירות התת קרקעים אין מניעה להגדיל את השטחים התת קרקעים ונכון גם לשטחי המרפסות ולהתאים אותם ליתר התוכניות ולקבל את ההתנגדות ככל שהם תואמים את הועדה המקומית/המחוזית לגבי היקף יח"ד הדיור. במסגרת תוכניות העיצוב מקסימום הגמישות ממליצים לקבוע סטיה של עד 10%.

תגובות:

אריה בר: תוספת יח"ד התקבלו לנו בגלל שלנו לקחו דונם מאתיים ולכן קבלנו את יח"ד ומה שנאמר כאן מטעם מתנגדים מסוימים הוא שיקרי.

עולש קיי: נאמר על ידי הועדה המחוזית שדיירים ירוכזו בבנין אחד. נושא שיתוף ציבור לא ראינו בשום מקום הגדרות למבני ציבור. אין שום ידיעה לגבי תוכניות עתידיות למבני ציבור. שטאובר: לא נתנו מענה להתנגדות הכלכלית ולא איכות הסביבה והתוכנית הכלכלית.

מלי פולישוק: יורדים מאיילון ומגיעים מגשר השלושה למתחם במסגר ומתחם נוסף מה קורה בכיוון ההפוך איך עולים לאילון ממתחמי התעסוקה?

מיטל להבי: רמפת הירידה איפה היא תהיה? מי עושה את הבה"ת המעודכן? מבקשת הסבר לגבי הקישוריות לכיוון דרום וצפון. איך מסבירים קיזוז שטחים ירוקים כי אחד הכללים במתאר שלא יקוזזו שטחים ירוקים? למה הכוונה במשפט "קבוצה 5,6 ניתנים לביצוע 7,8 לא ניתן לביצוע".

רון איל: אני לא מכיר הוראה שמונעת מימוש של אף אחד מהמתחמים בתוכנית, חלקם קשורים בהיבטים התחבורתיים שיפתרו במסגרת תכנית עיצוב. חשוב היה לבדל את מתחם התעסוקה שיהיה עצמאי.

הנושאים הכלכליים היא סוגיה בפני עצמה. לנושא מצאי השטחים חומים והיקף השטחים הציבוריים הבנויים נעשתה בדיקה במסגרת תוכנית המדיניות למרכז הרובע ונמצא כי קיים מצאי של שטחים חומים הנותן מענה לתכנון המוצע. יחד עם זאת כל תוכנית מייצרת היקף שטחים מצומצם אבל היקף שטחים ציבוריים.

רח' לה גרדיה שיוכל לתפקד כרח' עירוני ולקבל את הדופן של הפארק, התוכנית הזו לוקחת מקטע מסויים משטח הפארק והופכת אותו לדרך-שהשטח מעט מעל דונם ולכן אין קיזוזים.
מיטל להבי: מה התוכנית נותנת בשטחים ציבוריים, תכנית 5000 מצוין סעיף על שטחים ציבוריים.
אודי כרמלי: ת.א. 5000 דיברה על שטחים פתוחים ולא ציבוריים.
מיטל להבי: מה אנחנו מקבלים.

איל רונן: אנחנו מקבלים שטחים ציבוריים מבונים בכל אחד מהמבנים פתוחים בהיקפים של 250 עד 150 מ' עם שטח גינה ושטחים שתואמים את האפשרות לשימוש של גני ילדים.
לגבי הנושאים התחבורתיים מבקש שגלי דולב תענה.

גלי מטעם נתיבי אילון: מטרת הגשר היא ייצור חיבור בין שתי מע"ר עיקרים ממזרח ומערב.
מעלה במצגת את התוכנית התנועתית מהמסגר כולל את הגשר עד לרח' השלושה ומתחם וינגייט.
בהחלטה של הועדה המחוזית סוכם: שתנאי לביטול השיקוע הוא ביצוע בדיקה תחבורתית מערכתית שעיריית ת"א לקחה על עצמה. אבל בוטלו כל התנאים הקושרים למימוש הקושרים בין השיקוע למימוש זכויות הבניה.

ממשיכה בהצגת תוכנית פתרון תנועתית במצגת.

מיטל להבי: אפשר לא לבצע את השיקוע?

אורלי אראל: התחייבנו במפני המחוז שנקדם את הבדיקה.

מיטל להבי: אני מבקשת להיות שותפה לתוכנית התנועתית

איל רונן: המדינה הביעה את עמדתה שהיא תומכת ב-2 התוכניות.

דיון פנימי:

מלי פולישוק: מגדל תעסוקה זה לא חלק ממה שהיום מקבל כי הרבה דובר על חוסר האיזון של המכפיל. כמו כן מדוע יש 2 מתחמים לשני יזמים ולא הכל תחת יום אחד.
איל רונן: זו קרקע עירונית.

אורנית מורגנשטיין: אחת הבעיות שבגלל הגדלה מס' יח"ד בפרויקט הפרוגרמה לא מספקת מענה לפרויקט עצמו. אני חושבת שאתם צריכים לשנות את הפרוגרמה ולציין כמה שטחים חסרים לכם.

אורלי: שהועדה המחוזית תמליץ על כך.

איל רונן: הועדה המקומית מתנגדת להוספת השטחים המוצעים בתוכנית ולשמור על היקף הזכויות כפי שהומלץ בוועדה המקומית ונמצא כלכלי.

אורנית מורגנשטיין: ההמלצה שלכם לצמצם את יח"ד והיה והועדה המחוזית תחשוב לא לצמצם את יח"ד כמה שטחים ציבוריים עוד אתם צריכים?

אודי כרמלי: אנחנו רוצים שהועדה המחוזית תיתן הוראה לעשות תיקון פרוגרמה.

מיטל להבי: ההסתכלות על רח' לה גרדיה ואז מבנים שהוא צריך שינוי תפעולי רציני ולוותר על הרכב הפרטי. אבל עד שלא תהיה תחבורה ציבורית בשבת אי אפשר לוותר על התחבורה הפרטית. אני מברכת על ביטול השיקוע. תנועה היא לא יצור שטח אלא גם פתרונות תנועתיים וצריך להסתכל באופן רחב יותר. יש לבסס את כל המענים גם לגבי ת.א. 5000 שיהיה רשום בצורה ברורה בלוח זמנים ואיך מוציאים לפועל. לגבי הזכויות וכד' אבל אם יש מחסנים כלואים כתוצאה ממ"ד שיורד מדוע לא לאשר את השטח הכלוא? בנוסף המרחק בין הבניינים מדוע הוא שונה? איזה תכנית אתה נותן לו?

בנוגע לגני הילדים מדוע לא לקחת היטלי השבחה, צריך להתייחס לטענות ביחס להנפקה של השטחים הציבוריים. תוכנית לה גרדיה כן צריך להתייחס לטענות התושבים למרות שהיא תוכנית נקודתית.

אורלי אראל: היה דיון ארוך על תוכנית לה גרדיה ומדיניות שאתם אישרתם ולאורה אנחנו מתנהלים אז אי אפשר להגיד שזו תוכנית נקודתית. אנחנו עובדים לפי המדיניות של מרכז רובע 9 ורח' לה גרדיה.

עידן עמית: התחייבתם בפני הועדה המחוזית לעשות בדיקה תחבורתית, באיזה מסגרת?

אורלי אראל: במסגרת שכשיהיה תקציב נעשה את זה.

דורון ספיר: אני מציע לאמץ את חו"ד הצוות.

הועדה מחליטה:

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל את ההתנגדויות בחלקן כמפורט בחו"ד צוות ובנוסף יש לתקן את את המענה לסעיף ח' להתנגדות של עו"ד שטאובר ועולש.

"סעיף ח' - הקטנת השפ"פ מבקש לתקן את החו"ד כפי שנוסחה בדברט ולקבל את ההתנגדות וכן לתחזק את השטחים המשותפים באמצעות הוראה להקמת הסכם תחזוקה המובטח בקרן הונית." " לדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתוכנית.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, ניר סיבליה, מיטל להבי

התוכן	מס' החלטה
תא/9076 - תל אביב 2000 דיון באישור תכנית אב	

מוסד התכנון המוסמך לאשר התכנית: הוועדה המקומית

מיקום:



בצפון: רח' הרב שלמה גורן, גשר ההלכה
בדרום: צומת דרך נמיר/דרך מנחם בגין
במערב: דרך נמיר
במזרח: גבול מוניציפלי רמת גן, דרך מנחם בגין

שטח התכנית: כ- 420 דונם.

מתכננים:

- תכנון: אדריכלים מנספלד-קהת בע"מ
- ניהול: ח.פ.ת. – חברה לפיתוח תשתיות בע"מ
- תנועה: לוי-שטרק מהנדסים יועצים בע"מ
- תחבורה ציבורית: ניצן ארד הנדסה בע"מ
- קונסטרוקציה: ירון-שמעוני שחם מהנדסים יועצים בע"מ

בעלות: מדינת ישראל, עיריית תל אביב יפו

הליך התכנון:

תכנית אב למרחב תכנון בו חלה תכנית תא/2000, בהמשך לתחרות תכנון בינלאומית משנת 2006, ובהתאם ל"הסכם עקרונות לקידום שיקוע הקו הירוק בציר אבן גבירול" שנחתם בין עיריית תל אביב-יפו למדינה ורמ"י, בשנת 2012.

תכנית האב המוגשת מהווה מסמך מדיניות. בהמשך יקודמו תכניות מתאר מפורטות לתת-מתחמים בתחום התכנית האב.

היסטוריה תכנונית

תחנת הרכבת פועלת במקום משנות ה-50 ומסוף האוטובוסים בצורתו הנוכחית משנת 1990. בשנת 1992 פורסמה לתוקף ברשומות תכנית תא/2000 שקבעה במקום יעודי קרקע לאיזור עסקים ומגורים וכן מרכז תחבורתי. התכנית התירה ניצול שטח לבניה מעל לתוואי התחבורתי של נתיבי איילון. בשנת 2006 הוציאו מנהל מקרקעי ישראל ועיריית תל-אביב יפו תחרות אדריכלים בינלאומית להצעות תכנון למרחב 2000, במטרה לבנות רובע חדש בעיר בדגש על שילוב שימושים וקישוריות בין אמצעי תחבורה, בהיקף משוער של כמיליון מ"ר. לאחר שנבחר משרד מנספלד-קהת כזוכה בתחרות, הוקם צוות עבודה לתכנית שכלל את נציגי משרד התחבורה, מנהל מקרקעי ישראל, עיריית תל אביב-יפו, רכבת ישראל ונת"ע.

לאחר בחינת חלופות, הוחלט, בשנת 2012¹ שמרכז התחבורה, שיכלול את תחנת הרכבת ומסוף האוטובוסים, יתוכנן על שטח קירוי מעל נתיבי איילון. בתאריך 21 ביוני 2012, נחתם "הסכם עקרונות לקידום שיקוע הקו הירוק בציר אבן גבירול", המכונה הסכם הקו הירוק" בין עיריית תל-אביב –יפו, רשות מקרקעי ישראל, משרד התחבורה ומשרד האוצר. מרחב התכנון 2000 כלול בתכנית זו כאחד מתכניות בנין העיר שיקודמו ע"י המדינה ובאמצעות ימומן הקטע התת-קרקעי של הקו הירוק בתחומי העיר. ההסכם קובע שטחי בניה ומספר יחיד בתכנית, תכנית זו עוקבת אחרי נתוני ההסכם. בתאריך ה- 18.06.2014 אישרה הוועדה המקומית את העברת תכנית תא/4206 "בין ערים" לדיון בוועדה המחוזית. תכנית "בין ערים" מהווה תכנית מפורטת ראשונה למרחב זה. התכנית קודמה בהתאם לעקרונות תכנית אב זו.

מצב השטח בפועל:

מבחינה עירונית, מרחב התכנון ממוקם בקצה הצפוני של המע"ר התל-אביבי, סמוך למרכזי העסקים הסמוכים ברמת גן (אזור הבורסה) ובגבעתיים, והינו בעל פוטנציאל להפוך למוקד מטרופוליני. כבר היום, בשל ריכוז אמצעי התחבורה הרבים שקיימים בו, מהווה שער כניסה מרכזי למטרופולין, עם קשר תחבורתי לשאר חלקי המדינה ולנתב"ג. מרחב התכנון כולל שטח עירוני ירוק נדיר בלב המטרופולין- גן וולובלסקי. מבחינת שימושי הקרקע, במרחב התכנון שימושים תחבורתיים שונים: תחנת רכבת, תחנת אוטובוס, תחנת מוניות, רציפי העלאה והורדה וחניוני חנה וסע. כמו כן בסמוך לתחנת הרכבת נמצאים משרדי תחנת הרכבת ומשרדי חברת נתיבי איילון. מצפון וממערב למרחב התכנון אזורי מגורים. מסביב מרחב התכנון מקודמים פרויקטים שונים בשלבי תכנון שונים – סיכום נתוני כל הפרויקטים האלה מראה כי האזור עתיד לאכלס מספר תושבים ומועסקים גדול. מבחינת מערך התנועה, מרחב התכנון מוקף כבישים ראשיים: דרך נמיר, רח' הרב גורן וגשר ההלכה, דרך מנחם בגין ורחוב יגאל אלון, המהווים צירים ראשיים במטרופולין. מרחב התכנון כולל שתי רמפות ירידה לנתיבי איילון דרום – מחלף ההלכה ומחלף ארלוזורוב.



מראה האתר

מצב תכנוני קיים:

התכניות העיקריות החלות על מרחב התכנון הינן:

- **תמ"מ 5** – האזור מצפון לגשר דורי מצוי בתחום 'אזור עירוני בדגש מגורים מוטה תחבורה ציבורית'. האזור מדרום לגשר דורי מצוי בתחום 'מע"ר מטרופוליני מוטה תחבורה ציבורית'. מסומנים מרכז תחבורה וקו רק"ל (הקו האדום).
תא/5000 – תכנית מתאר תא/5000 קובעת:
- תשריט אזורי ייעוד: "אזור תעסוקה מטרופוליני, סמוך למתחם מטרופוליני".
- נספח עיצוב עירוני: "מעל 40 קומות" וביחס לגינת וולובלסקי מצויין "שטח פתוח" אתר טבע עירוני".
- נספח תחבורה: "מתח"ם מטרופוליני".
- אזור תכנון "402 מתחם 2000", להלן הפרוט:
יחולו הוראות אזורי תעסוקה כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.3. בנוסף, מסמך המדיניות יתייחס להיבטים הבאים:
 - שילוב מתח"ם וקישוריות אמצעי תחבורה שונים; אופן פיזור זכויות הבניה במתחם; קשרים אל המרחב הציבורי בסביבת המתחם; מיקום שטחי ציבור.
 - קרוי מעל נתיבי איילון ליצירת רצף בנוי ממזרח למערב.
- אזור תכנון "603 מתחם 2000", להלן הפרוט:
 - יחולו הוראות האמורות לגבי מתחם 2000 באזור תכנון 402א'.

תכנית אב זו, תא/9076 "תכנית אב למרחב 2000", מהווה מסמך מדיניות למתחמי תכנון 402א' ו603א', כנדרש בתכנית המתאר תא/5000.

- תא/4206 "בין ערים" – תכנית להקמת מגדל תעסוקה, מסחר, תיירות ושטחי ציבור. התכנית בסמכות וועדה מחוזית הומלצה להפקדה ע"י הוועדה המקומית בתאריך ה-18.06.2016, נמצאת לקראת דיון בהפקדתה בוועדה המחוזית.
- **תא/2000** – תכנית משנת 1992 שקבעה יעודי קרקע במרחב התכנון: מדרום לגשר דורי – אזור עסקים מיוחד ומרכז עסקים כולל מסוף תחבורתי. מצפון לגשר דורי – אזור תכנון מיוחד לעסקים ו/או למגורים, מעל נתיבי איילון – זכויות בניה עילית מעל רצועת דרך נתיבי איילון (מסדרון תחבורתי). כמו כן התכנית הרחיבה והוסיפה דרכים וכן קבעה היקפי בניה ושלבים בתכנון.
- **תא/3639** – **מתקנים הנדסיים וכניסות לתחנות (רק"ל קו אדום)** – התכנית מסמנת רצועת מסילה תת-קרקעית ושטח לתחנה תת-קרקעית. בתחום גן וולובלסקי מסומן אזור להקמת מתקנים הנדסיים.

יתרונות מרחב התכנון:

- מוקד מרכזי ברמה המטרופולינית, הקושר אזורי תעסוקה של 3 ערים – תל אביב-יפו, רמת גן וגבעתיים.
- נגישות מרבית בכל אמצעי התחבורה. מהווה צומת לאמצעי תחבורה מכל הסוגים – רכבת כבדה [תחנת השלום], מסוף אוטובוסים ראשי, רכבת קלה [הקו האדום והקו הסגול], רכב פרטי [נתיבי איילון], מוניות ואופניים.
- סמוך למוקדי תעסוקה ומסחר אחרים, קיימים ובתכנון, כגון קרן הקריה ומרכז עזריאלי, סמוך למתחם הקריה, סמוך למתחמי מגורים בתהליכי פיתוח – מתחם צמרות ומתחם דפנה, ובמרחק הליכה מבית חולים איכילוב, ומוקדי ציבור ותרבות ברחוב שאול המלך.
- כולל שטח ירוק פתוח גדול – גן וולובלסקי.
- בתחום התכנית ובגבולותיה 3 גשרים הקושרים את שתי גדות האיילון: גשר ההלכה, גשר יעקב דורי וגשר ערבי נחל.
- שטח שרובו פנוי מבינוי, זמין לפיתוח.
- פוטנציאל שטח נוסף בקירוי האיילון. מהווה המשך לתכנית נוספת של קירוי האיילון מדרום.

חסרונות מרחב התכנון היום:

- תנועת הולכי הרגל בתוך מרחב התכנון אינה מוסדרת ואינה נעימה – אין הפרדה מספקת בין צירי התנועה של הולכי הרגל וצירי התנועה של כלי הרכב – חציית כבישים מרובה.

- מרחב אקסטנסיבי – השימושים מפוזרים על פני שטח גדול באופן שאינו מנצל את פוטנציאל הקרקע ויוצר מרחקי הליכה גדולים בין חלקיו.
- קשר לא מספק להולכי רגל לצד המזרחי של האיילון – דרך מדרכות צרות לאורך הגשרים ובאמצעות גשר בין אזור הבורסה בר"ג לתחנה הרכבת.
- בתחום התכנית מקודמות מספר תכניות תחבורתיות מורכבות שיש לשלב ביניהן: הרחבת תחנת הרכבת, פרויקט הנתיבים המהירים באיילון, הקו הסגול והקו האדום של הרכבת הקלה.

החזון:

הקמת מוקד עירוני חדש, בקצה הצפוני של המע"ר התל-אביבי, שביחד עם מרכזי העסקים הסמוכים ברמת גן (אזור הבורסה) ובגבעתיים, יוצר מרכז חדש למטרופולין כולו.

התכנון מציע מרכז דינמי של שימושים מרובים: תעסוקה, מסחר, מלונאות, מגורים, מבני ציבור ומרכז תחבורה, המשולבים זה בזה בתוך מרחב הולכי רגל נגיש ונעים להליכה ולרכיבה על אופניים.

ניתן דגש רב על תנועת הולכי רגל רציפה, במפלס אחיד, עם חציית כבישים מעטה ככל הניתן.

את הבינוי חובקת טבעת ירוקה – ה-TLV LOOP – שדרה רחבה (כ-40 מ'), במפלס הרחובות הגובלים, המהווה מתחם פעילות ופנאי וקושרת את המרחב התכנון למתחמים השונים המקיפים אותו. הטבעת הירוקה תורמת להתמצאות במרחב העירוני עמוס התנועה.

יצירת רצף עירוני לשכונות ממערב ע"י בינוי מרקמי נמוך למרגלות המבנים רבי הקומות וביניהם. חיבור לתכנית האב של "קירווי האיילון" ע"י קירווי במרחב "הטבעת הירוקה" ויצירת תנאים להקמת מתחם תחבורה וקירווי התחום שבין "גשר מודעי" ל"גשר ההלכה" כך שתתאפשר הקמת מגדלי מגורים לאורך רצועת האיילון במקביל ליצירת מרחב ציבורי מעל האיילון.



1. הטבעת הירוקה 2. גן וולובלסקי 3. פארק על קירווי האיילון

חזון התכנית יוגשם באמצעים הבאים:

- סגירת טבעת היקפית- בעלת חמש צלעות, ע"י תוספת של רחוב מזרחי המקשר בין גשר דורי לדרך מנחם בגין, בנוסף לארבע הצלעות הקיימות: גשר דורי, דרך נמיר, רחוב על פרשת דרכים ודרך מנחם בגין.
- יצירת שדרת הולכי רגל רחבה ה- TLV LOOP (כ- 40 מ') המלווה את צירי התנועה, במפלס פני הקרקע.
- תוספת של מרחב הולכי רגל הכולל צירים רחבים ומוצללים בעצים ומערך כיכרות, המקשרים את מרחב התכנון אל הרחובות המזינים אותו וקושרים את הפונקציות השונות בו.
- קירוי נתיבי איילון ליצירת רצף בין שתי גדותיו. על גבי הקירוי שטחים ציבוריים – שטחים פתוחים ואמצעי תחבורה ציבורית.
- שילוב בינוי גבה קומות מעל בינוי נמוך הממשיך את רקמה עירונית של השכונות ממערב.
- פיתוח חזיתות מסחריות פעילות במפלס הולכי הרגל ליצירת סביבה מזמינה, בקנה מידה אנושי, שאינה מנוכרת גם לרגלי בינוי רב קומות.
- פיתוח ושדרוג גן וולבלסקי באופן שינגיש אותו לציבור ויצור בו פעילות.
- חיבור בין פרויקט "בין ערים" למרחב ה TLV LOOP, לקווי הרק"ל ורכבת ישראל.



התכנון המוצע

מרכיבי התכנון:

- א. ה- TLV LOOP – השדרה ההיקפית – טבעת ירוקה המקיפה את אזור התעסוקה ומרכז התחבורה. מתוכננת כולה במפלס הרחובות הסובבים. כוללת: מתקני פנאי ונופש, שביל אופניים, תחנות אוטובוסים, מפרצים להורדת והעלאת נוסעים.
- ב. גן וולבלסקי – פיתוח ושדרוג הגן הקיים לרווחת תושבי האזור.

פיתוח חזית כלפי רחוב על פרשת דרכים, המשלבת את הכניסה לתחנת הקו האדום, ומאפשרת פעילות מסחרית כלפי הרחוב.

פיתוח הגן כולל: מתקני משחק פנאי ונופש, פיתוח מדרכות ושבילים הקושרים את מרחב התכנון עם המתחמים מדרום: המע"ר הצפוני, קרן הקריה, הקירה הצבאית ומרכז עזריאלי.

ג. קירוי האיילון הצפוני

התכנית המוצעת נמצאת בתחום תכנית האב לקירוי האיילון שאושרה ע"י הוועדה המקומית בתאריך ה-13.07.2016. נערך תיאום בין צוות התכנון של התכנית המוצעת לצוות התכנון של תכנית האב לקירוי האיילון. במסגרת התכנית המוצעת נכלל מרכיב קירוי של נתיבי האיילון, כהמשך לפרויקט הקירוי המתוכנן מדרום לגשר ערבי נחל.

על הקירוי בחלקו הדרומי, מעל תחנת הרכבת, יוקם מרכז התחבורה המשולב (מתח"ם), שיכלול, בנוסף לתחנת הרכבת, גם מסוף אוטובוסים לקווים עירוניים ובין עירוניים, תחנת מוניות, עמדות העלאת והורדת נוסעים וחנית דו-גלגלי, עם קשרי הולכי רגל לתחנות הרכבת הקלה. קירוי החלק הצפוני משתרע בין גשר מודעי לגשר ההלכה ומתוכנן כפארק ציבורי. הקירוי מגשר ומחבר את חלקי המטרופולין משני צדי האיילון, מהווה שטח ירוק פתוח לטובת הציבור וכן מאפשר סביבה איכותית ובריאה לבינוי המתוכנן על גדות האיילון משני הצדדים.

ד. מרכז תחבורה:

מבנה המשלב בצורה קומפקטית את כל אמצעי התחבורה הציבורית ומספק רמת שירות גבוהה וקיצור מרחקי הליכה.

מסוף התחבורה ממוקם על הקירוי מעל רציפי הרכבת הקיימים ונתיבי האיילון. שטח בנוי 100,000 מ"ר במבנה תלת-קומתי.

משלב מגוון אמצעי תחבורה: תחנת רכבת, מסוף אוטובוסים, תחנות רכבת קלה – הקו האדום והקו הסגול, מוניות, עמדות העלאה והורדה, חניוני רכב דו-גלגלי. עפ"י פרוגרמה של משרד התחבורה מיום 11.3.15.

ה. "בין ערים":

מגדל "בין ערים" היושב על הגבול שבין הערים גבעתיים, רמת גן ותל אביב ונמצא בחלקה דרום מזרחי של התכנית, במגרש שבתוך מחלף הרכבת, ומקודם כתכנית עצמאית תא/4206.

מרכז התחבורה כולל:

- **תחנת הרכבת** מתוכננת מעל הרציפים הקיימים, במפלס הקרקע, עם שטחי קהל, מסחר וקשר ורטיקלי ישיר למסוף האוטובוסים בקומות העליונות.
 - כוללת מדרגות ומסועים קיימים לרציפים וכן מדרגות ומסועים נוספים בחלק הצפוני של הרציפים.
 - כולל רציף מזרחי עתידי.
 - מפלס הקירוי מתואם עם פרויקט "חישמול הרכבת".
- **מסוף האוטובוסים** מתוכנן בשתי הקומות העליונות של המבנה מעל תחנת הרכבת.
 - כולל 200 עמדות עם אופציה להגדלה ל-270 עמדות.
 - כולל שתי רמפות כניסה ויציאה מגשר דורי ומרחי' על פרשת דרכים.
 - כולל קשר ורטיקלי ישיר מתחנה הרכבת.
 - איוורור טבעי דרך קירות המבנה והגג.
- **רכבת קלה קו אדום**
 - קשר הולכי רגל במפלס הקרקע בין היציאה הצפונית של התחנה למרכז התחבורה.
 - קשר ישיר בתת-הקרקע במנהרה מתחת לירידה לאיילון.
 - כניסה דרומית משולבת בפיתוח חזית גן וולובלסקי.
- **רכבת קלה קו סגול** – הצמדת התחנה לכניסה המערבית של מסוף התחבורה.

- **מוניות** – 60 עמדות במפלס הקומה השניה של מרכז התחבורה.
 - כניסה מהרחוב המזרחי החדש המתוכנן.
- **העלאה והורדה מרכב פרטי** – 20 עמדות במפלס הקומה השניה של מרכז התחבורה.
 - כניסה מהרחוב המזרחי החדש המתוכנן.
 - בנוסף, עמדות העלאה והורדה בהיקף כל הפרויקט כחלק מהשדירה ההיקפית.
- **רכב דו גלגלי** – מתוכננת חניה כחלק ממסוף התחבורה.
 - 1,500 עמדות לאופניים.
 - 350 מקומות לאופנועים.

היקף הבינוי המוצע:

תעסוקה "מרחב 2000":

- 9 מבנים רבי קומות המשלבים תעסוקה מסחר ומלונאות. גובה 40-100 קומות.
 - 820,000 מ"ר בנוי ברוטו מעל פני הקרקע (585,000 מ"ר עיקרי + 40% שירות).
 - מרבית הבינוי על יחידת קרקע גדולה, המשמשת היום בעיקר כחניונים וכמסוף אוטובוסים, ממזרח לדרך נמיר בין רח' על פרשת דרכים לגשר דורי.
 - קרקע שטוחה וזמינה עם אפשרות למספר קומות של שטחי שירות וחניה תת-קרקעית.
 - מגרש נוסף לבינוי על הגדה המזרחית של האיילון, על מגרש פנוי על רחוב יגאל אלון
- תעסוקה " בין ערים":**

- מבנה רב קומות המשלב תעסוקה מסחר ומלונאות. גובה 100 קומות.
 - 166,500 מ"ר בנוי ברוטו מעל פני הקרקע (121,500 מ"ר עיקרי + 40% שירות).
- מגורים:**

- 8 מבנים רבי קומות בגובה 40 קומות.
- 1,280 יח"ד בשטח בנוי 189,000 מ"ר ברוטו מעל פני הקרקע (135,000 עיקרי + 40% שירות)
- חניה ושטחי שירות תת"ק עפ"י תכנית ע-1.
- הבינוי מוצע לאורך הגדה המערבית של האיילון: ברצועה בין רח' ספיר, רח' ההלכה, וגשר דורי וגוש נוסף מדרום לפרויקט צמרות.
- חלקו הדרומי של רח' ספיר מוסט מערבה כדי ליצור רצועה רחבה דיה ופנויה למבני המגורים.



סכמת גבהים

שטחים ציבוריים בנויים:

- 25,000 מ"ר בנויים ברטו של מבני ציבור.
- מבני ציבור ברמה העירונית- שכונתית מתוכננים בצמוד מגרשי המגורים בחלק הצפוני (6,250 מ"ר עיקרי עפ"י הסכם הקו הירוק על שטח 12 דונם).
- מבני ציבור ברמה הכלל מטרופולינית מתוכננים לרגלי ובקומות הקרקע של מבני התעסוקה.
- מוצעים שטחי ציבורי בנויים בקומות העליונות של מבני התעסוקה הראשיים. שטחי ציבור בנויים כחלק מתכנית "בין ערים".

שטחים ציבוריים פתוחים:

- כ- 55 דונם המרכיבים את ה"טבעת הירוקה".
 - כ- 10 דונם צירי הולכי רגל וכיכרות.
 - כ- 40 דונם – פיתוח ושדרוג גן וולבלסקי.
 - כ- 100 דונם פארק ע"ג קירווי האיילון (*) בין גשר דורי לגשר ההלכה.
- * ע"ג שטחי קירווי האיילון תתאפשר הקמת פאביליונים למסחר, בתי קפה ותרבות.



שטח (דונם)	סה"כ (מ"ר)	שטח שירות מתחת הקרקע (מ"ר)	שטח שירות מעל הקרקע (מ"ר)	שטח עיקרי (מ"ר)	ייעוד
75	820,000	לפי ע-1	234,500	586,000	מסחר ותעסוקה "מרחב 2000"
6	166,500	לפי ע-1	45,000	121,500	מסחר ותעסוקה "בין ערים"
39	189,000	לפי ע-1	54,000	135,000	מגורים
20	25,000	לפי ע-1	7,000	18,000	מבני ציבור

40	140,000	-	40,000	100,000	מרכז תחבורה
30	1,000	-	500	500	שצ"פ במחומש
80	14,000	-	4,000	10,000	שצ"פ על קירוי
38	3,000		1,000	2,000	גן וולבלסקי
328	1,359,000		386,000	973,000	סה"כ
92					כבישים/אחר
420					סה"כ קו כחול

תנועה:

הוכן נספח תנועה ודו"ח תחבורה.

- הפרויקט הינו מרכזי לעיר תל אביב בפרט ולמרחב גוש דן בכלל. כמויות האנשים שאמורים להשתמש ולעבור במרחב התכנון הינן רבות מאד ולכן הושם דגש רב על יצירת מרחב נוח ומושך להולכי הרגל. התכנית מציעה חציה מינימלית של הולכי רגל את דרכי הגישה לפרויקט, ושימת דגש על התנועה תת קרקעית של כלי הרכב מאל החניונים בנפרד מהולכי הרגל.
- התכנית מציעה קשר טוב ונוח בין אמצעי הנסיעה השונים ביחד עם השתלבות במערך בינוי מסיבי המתוכנן במרחב התכנון.
- החיבור המוצע בין רח' יעקב דורי לבין רח' מנחם בגין משלים טבעת של כבישים אשר יתנו אפשרויות תנועה והתמצאות במרחב ויצירת קשר תחבורתי וקשר להולכי רגל בין שלושת מרכזי הערים: תל אביב, רמת גן וגבעתיים.

חניה ושרות:

- השילוב המיטבי בין רמת שירות גבוהה של תחבורה ציבורית, הכוללת את מגוון התחבורה הציבורית הקיימת, לבין מרכז תעסוקה מגוון מאפשר חשיבה חדשה לגבי דרישות החניה במרחב התכנון. מרחקי ההליכה הקצרים בין מרכז התחבורה ומרכז התעסוקה מאפשר להגביל את תקן החניה עד למינימום האפשרי, תוך עידוד השימוש בתחבורה הציבורית.
- מגורים 1280 יח"ד לפי תקן מוצע 1:1 נדרשות 1,280 חניות במגרשי המגורים.
 - תעסוקה, מרכז תחבורה ושימושים אחרים - לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי הבניה.
 - רכב דו-גלגלי – בהתאם למדיניות הוועדה המחוזית.

שלביות:

יתרונה של התכנית היא באפשרויות הקידום המקבילות של חלקיה:

- א. אזור המגורים - ניתן לקידום במקביל וללא קשר למרכז התחבורה. יש להסיט את רחוב ספיר מערבה כדי לקבל רצועה רחבה דייה לבינוי ולקרות האיילון בחלק זה.
- ב. קירוי נתיבי איילון והקמת מרכז התחבורה - ניתן לקידום ומימוש לפני פינוי מסוף האוטובוסים הקיים.
- ג. אזור התעסוקה יוקם בחלקו במקביל להקמת מרכז התחבורה החדש, על שטחי החניה והמשרדים הקיימים.
- ד. תכנית תא/4206 "בין ערים" המקודמת כתכנית עצמאית וניתנת למימוש ללא תלות בשאר רכיבי תכנית האב.



חלקי הפרויקט לקידום במקביל

חו"ד הצוות:

ממליצים לאשר את תכנית האב ולקבוע תנאים לקידום תכניות כמפורטים להלן:

1. קביעת שטחים לצרכי ציבור ואפיונם ע"י היחידה לתכנון אסטרטגי.
2. קביעת תמהיל דירות ושטח ממוצע ליחיד ע"י היחידה אסטרטגי.
3. בחינת שימושים אפשריים לשטח הכלוא בלולאת ספיר והטמעתם בתכנית.
4. הצגת חלופת תכנון לחיבור לנתיבים המהירים.
5. קבלת התייחסות היחידה לאיכות הסביבה והתייחסות לתכנון בר קיימא, צל, רוחות, אנרגיה וכד'.
6. קירווי האיילון – התייחסות לנושאים קונסטרוקטיביים, איורור, אקוסטיקה, בטיחות ומילוט, תוך תאום עם רכבת ישראל בנושאים הבאים: חשמול הרכבת, רציף מזרחי, תוספת כניסה מצפון.
7. קישוריות לקווי הרק"ל.

בישיבתה מספר 0024-16ב' מיום 09/11/2016 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

צבי לוי: מציג את עיקרי תוכנית האב
דנה קהת: מציגה במצגת את תוכנית האב לתל אביב 200

מיטל להבי: איזה כלים במסמך המדיניות שיהיה פיתוח מרחיק לכת, איזה מנוף יש למימוש הציבורי שמשמעותי לתפקוד העירוני.
אורלי אראל: יש כאן תוכנית שבסיסה הוא הסכם קו ירוק בין רמ"י לעירייה. בהסכם חלוקה של זכויות הבנייה בין העירייה לרמ"י כאשר את החלק של המגורים רמ"י תממש ותקדם את התכנון המפורט, במידה ונקדם את תוכנית. אין אפשרות בכלל להוציא היתר בניה למגורים אם לא יהיה קירווי של אילון.
צבי לוי: תנאי להקמת מגדלי המגורים הוא קירווי איילון.
אורלי אראל: במסגרת הזאת תהיה גם הקצעה של מגרש ציבורי. בחלק הדרומי מי שיקדם את התוכנית זו הועדה המקומית במימון עירוני, במסגרת זו אם לא יוקם מתחם תחבורתי מסודר לא יוכלו להקים את המגדלים אחד תלוי בשני.
מיטל להבי: אני לא רוצה שיקרה כאן כפי שקרה במדיניות של המסילה.
אורלי אראל: זהו שטח בבעלות העירייה.
מיטל להבי: אני מבקשת שינוסח סעיף שקושר בין הפיתוח של הצרכים הציבוריים לבין הפיתוח של המגדלים של רמ"י. שרמ"י לא יעשו מגדלים לפני שהם מעבירים כספים לקירווי.
עמי אלמוג: למה את מטילה את כל השטחים הציבוריים על רמ"י?

אלי לוי : במסגרת התוכנית הזו צריך להירשם שהצדדים רמ"י וגם העירייה במסגרת התוכניות המפורטות יתנו מענה לכל הפיתוח של השטח הציבורי לצרכי הציבור. לא סביר שיעשו לדוגמא תוכנית צפונית ולא יתנו התייחסות למטלות הדרומיות שנובעות מהכספים שיכנסו בחלק הצפוני. לכן הראייה צריכה להיות ראייה כוללת ובמסגרת זאת אין ספק שיש לעשות חלק ב' תוספת להסכם הקו הירוק שבמסגרתו יתנו מענה למטלות הציבוריות העתידיות. אחרת כל המטלות הציבוריות יפלו על העירייה. חגי ירון : זה כתוב בהסכם.

אלי לוי : למרות שכתוב בהסכם שכל מבני הציבור יבנה ע"י הצדדים, צריך לרשום בהחלטה שהעירייה תעשה את שלב ב' של הקו הירוק שנותן מענה להקמת כל שטחי הציבור שישנם בתוכנית זו. מיטל להבי : אני מברכת על התוכנית ואני רוצה שיהיה מפגש שיתוף ציבור כולל המפעילים. אורלי אראל : אין עדיין תכנון מפורט, כאשר כל הזמן משרד התחבורה משנה את הפרוגרמה למסוף התחבורה.

מיטל להבי : עיריית ת"א מתקדמת ומשרד התחבורה לא הטמיע שעיריית ת"א צריכה להיות בישיבות הללו.

עמית עידן : לגבי גבוה המבנה האם הם עולים בקנה אחד עם הנחיות רת"א? צבי לוי : אתה צודק, הדבר נבחן במסגרת הדיאלוג עם הועדה המחוזית לעניין "בין ערים". עיריית ת"א בודקת את נושא הבנייה לגובה רב, מול רת"א.

הועדה מחליטה :

לאשר את תוכנית האב.

משתתפים : דורון ספיר, יהודה המאירי, שמואל גפן, מיטל להבי

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4631 - הרחבת ביי"ס אלומות	09/11/2016
דיון נוסף	4 - 0024 - 16

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:

מיקום: שכונת רמת אביב א' (הירוקה)

גבולות:

מזרח: רח' רדינג
 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 אדרי' 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:

ביי"ס אלומות, מבנה וחצר ביי"ס פעילים.



מצב תכנוני קיים :

1. תכנית מספר 406 הגדירה את ייעוד המגרש כשטח לבניינים ציבוריים (שב"צ).
2. תכנית ת/א/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 הגובה 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, ספרייה, אולם ספורט.
2. מבנה ב"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 ב"ס ומגרשי הספורט הקיימים. לרח' רידינג המבנה מפנה חזית ללא גדר, במטרה להוות דופן לרחוב. חצרות החטיבה הצעירה פרוסות לאורך קו המגרש הצפוני והן מופרדות מחצר ב"ס ע"י האגף הצפוני.
4. מבנה ב"ס החדש ממוקם במפלס העליון של חצר ב"ס והינו המשכי למפלס ב"ס הקיים, מפלס אבסולוטי 10.5 מ'. מהשביל המערבי ניתן להיכנס ישירות למפלס זה למתחם כיתות החטי"צ בקומת קרקע. מפלס החצר התחתונה ומגרשי הספורט החיצוניים נמצאים במפלס רחוב רידינג הנמוך יותר. הפרש המפלסים בתוך חצר ב"ס מנוצל ליצירת טריבונוט 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 החטי"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:

לפי תכנית	נתונים	
	6,320 מ"ר	שטח המגרש
תב"ע תא/צ, 4.1.2.א.1	17,064 מ"ר	שטחי הבנייה מעל הקרקע
תב"ע תא/צ, 4.1.2.ה.3	5,372 מ"ר	תכסית בנייה למרתפים
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 התכנית המאושרות במגרשים הגובלים	8 קומות	גובה
תב"ע תא/צ, 4.1.2.ב.2	40 מטר	
תב"ע תא/צ, 4.1.2.ד.3	תכסית המבנים: 3.792 דונם	

הדמיות





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 בייס 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 ומוצללת. 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 מטריד 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.

מאפייני בניה ירוקה

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

גמישות:

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

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

מהלך הדיון:

דרור לוטן : מינהל החינוך מבקש להרחיב את בית ספר אלומות שנמצא בשכונת רמת אביב. ההרחבה מתבקשת מאחר שיש קהילה דתית שהתרחבה. בית הספר נבנה ל-6 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 ל-14 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.

הועדה החליטה:

לשוב ולדון.

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

בישיבתה מספר 0024-16ב' מיום 09/11/2016 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

עודד גבולי: היתה ישיבה עם רוך הנושא נפתר בעתיד יוכלו להוסיף 4 קומות ולא כפי שהוצג. מיטל להבי: אני מבקשת כי הצוות ישב עם האחראית זהירות בדרכים.

הועדה מחליטה:

לאשר את תוכנית העיצוב של בית ספר אלומות בהתאם לחו"ד הצוות. מיטל להבי תצא לסיור עם הצוות.

משתתפים: דורון ספיר, יהודה המאירי, שמואל גפן, מיטל להבי