

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

**פרוטוקול מספר 16-0028  
ו' טבת תשע"ז 04/01/2017 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 אסף זמיר שמואל גפן ראובן לדיאנסקי, עו"ד אהרון מדואל יהודה המאירי ניר סביליה ליאור שפירא	מ"מ וסגן ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה סגן ראש העירייה סגן ראש העירייה חבר מועצה חבר מועצה חבר מועצה חבר מועצה חבר מועצה חבר מועצה
נכחו ה"ה:	עודד גבולי, אדר' הראלה אברהם אוזן, עו"ד אורלי אראל אלי לוי אילן רוזנבלום, עו"ד נחמה עמירב רות אריאל פרנסיין דויד, אדר' לריסה קופמן, אדר' דרור לוטן אלה דוידוף	מהנדס העיר משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר מנהל אגף נכסי העירייה עוזר מ"מ ראש העירייה מ"מ נציגת השר לאיכות הסביבה ע. מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה מ. מח' תכנון צפון מ. מח' תכנון מרכז ס. מנהל מינהל החינוך לבינוי ופיתוח מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו
חסרים:	כרמלה עוזרי אלון סולר איתי פנקס ארד	חברת מועצה חבר מועצה חבר מועצה
משקיפים	אביגדור פרויד עידן עמית אורנית מורגנשטיין עמית גולדשטיין מלי פולישוק, עו"ד	ארגון הקבלנים והבוניס בתל אביב - יפו החברה להגנת הטבע נציגת הועדה המחוזית משרד הפנים 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 16-0028  
ו' טבת תשע"ז 04/01/2017 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 16-0027 ב מיום 21/12/2016		
חלק מחלקה 64 בגוש 6646 דיון בהפקעה - דיון רגיל	1	1.
הלל הזקן 14 דיון בהפקדה (2) לאחר סיור במקום	3	2.
הירקון 35א' דיון בהפקדה	7	3.
שוק הכרמל - איחוד וחלוקה דיון בהפקדה (2) - אישרור החלטה להפקדה	11	4.
שינוי יעוד מתחם חינוך ותרבות נוה שרת דיון בדיווח על התנגדות מה"ע	17	5.
בקשה לאיחוד וחלוקה בגוש 7011 חלקות 15, ו-70 רחוב רזיאל 2 ו-2א' דיון באיחוד וחלוקה - דיון בהתנגדויות (2) - דיון פנימי לאחר סיור במקום	26	6.
דרך הטייסים 6-8-10 דיון בהפקדה	32	7.
שינוי לתכנית בינוי פז-גן, קויפמן 7 דיון בשינוי לתכנית בינוי	44	8.
תכנית עיצוב אולם הספורט ביה"ס נופים דיון בעיצוב ארכיטקטוני	48	9.
בית ספר נתיב דיון בעיצוב ארכיטקטוני	51	10.
בי"ס משה שרת דיון בעיצוב ארכיטקטוני	57	11.

דיווח על תכניות שאושרו :  
תא/מק/4538 - מנחם בגין 46 - מגדלי אביב

בכבוד רב,

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

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
- חלק מחלקה 64 בגוש 6646 דיון בהפקעה - דיון רגיל	04/01/2017 1 - 0028-16ב'

**מטרת הבקשה:**  
אישור הפקעה.



**מיקום:**  
מרכז הירידים – תל אביב-יפו

**גושים וחלקות בתכנית:**

מצב השטח בפועל	יעוד ההפקעה	שטח ההפקעה במ"ר	שטח רשום במ"ר	בעלות	חלקה	גוש
שטח ההפקעה מהווה חלק מרח' איזיק רמבה ואת הכניסה הצפונית למתחם מרכז הירידים.	תערוכה  דרך	845 (הפקעת החלקה בשלמות למעט השטח שהופקע בעבר)	3,545	פרטית רשות הפיתוח עיריית תל אביב  - רשומה הערת אזהרה לטובת מרכז הירידים בישראל בע"מ	64	6646

**מצב תכנוני קיים:**  
השטח להפקעה מיועד לדרך ושטח לתערוכות עפ"י: תב"ע 2540 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 5798 מיום 30/04/2008 כ"ה ניסן תשס"ח

**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. נושא הפיצוי הוסדר מול הבעלים הפרטיים במסגרת הסכם פשרה, כך שבנוסף לפיצויים בגין הפקעת העבר העירייה תרכוש את יתרת זכויות הבעלים הפרטיים בחלקה.

**חוק מה"ע:**  
ממליץ להפקיע חלק מחלקה 64 בגוש 6646 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 0028-16ב' מיום 04/01/2017 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

אדר' לריסה קופמן מ"מ של מה"ע

**מהלך הדיון:**

אלי לוי: ב-1989 הפקענו חלק מהחלקה, במסגרת הדיון בסוגיית הפיצויים בבית משפט הגענו להסכמה שנפקיע את כל החלקה ונישא בפיצוי בהתאם ליעודי הקרקע.

**הועדה מחליטה:**

לאשר להפקיע בגוש 6646 חלקה 64 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.

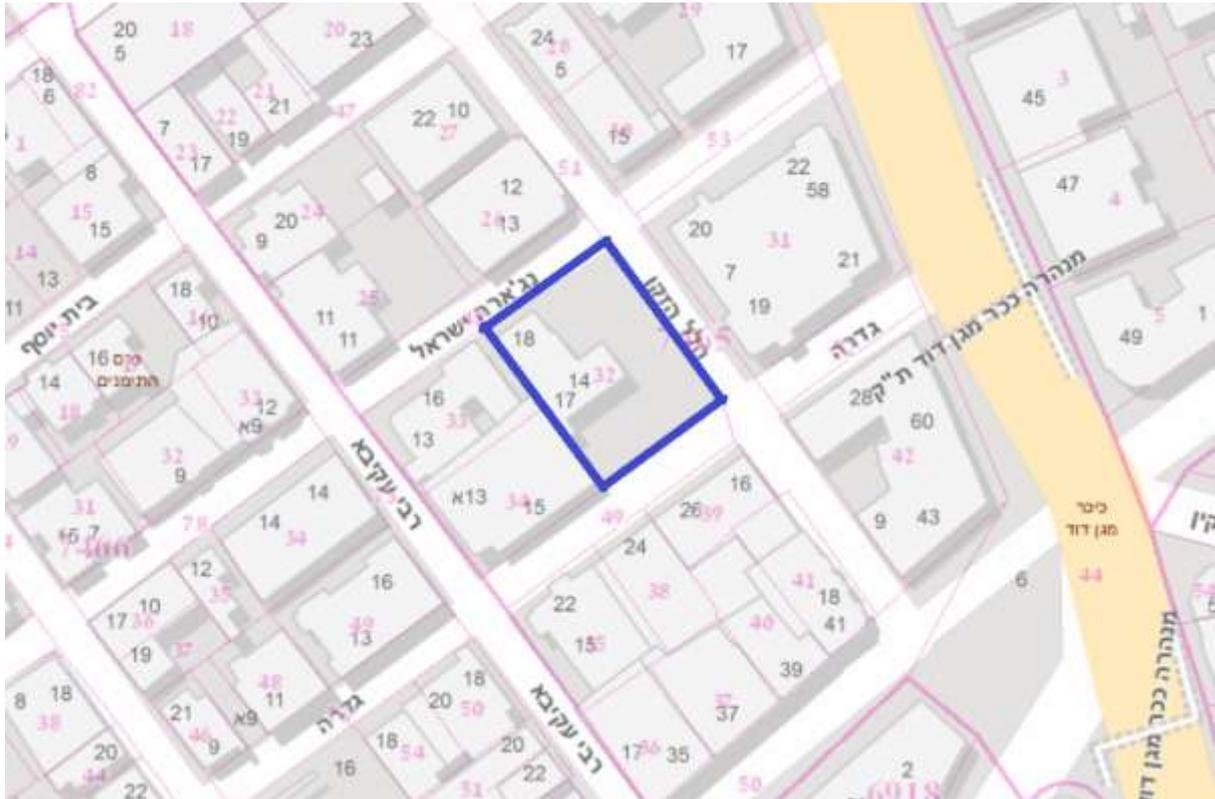
**משתתפים:** דורון ספיר, יהודה המאירי, שמואל גפן, ליאור שפירא, ראובן לדיאנסקי, ניר סיבליה.

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/4577 - הלל הזקן 14	04/01/2017
דיון בהפקדה (2) לאחר סיור במקום	2 - 0028-16ב'

**התכנית מוגשת ללא תיאום ולכן כל הכתוב בדריש 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- אדריכל צדיק אליקים, אליקים אדריכלים ובוני ערים בע"מ  
יועץ תחבורה- מהנדס לב ללציוק, ללציוק 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** :

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

**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 בעיריית תל אביב והמשרד להגנת הסביבה.

**להלן פרוט** :

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 שיפוע 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 - "מרקם בנוי לשימור עד 4 קומות".
- 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 יתנו בהמשך לרחובות הקיימים ; ישמרו מאפייני המרקם ההיסטורי ובכלל זה גודל המגרשים האופייני.  
רוחב הרחובות (10-6 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" שתיתן לאדריכל ע"י מחלקת מדידות.
- ג. תאום התכנית וקבלת חו"ד מאגפי העירייה ומחלקות העירייה הרלוונטיות : אגף התנועה, היחידה לתכנון אסטראטגי, 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 0023-16ב' מיום 26/10/2016 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

#### מהלך הדיון:

אליקים 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 לתוכנית שוק הכרמל 3888 כפי שהוצג ע"י המתכנן. שינוי השימוש במגרש למגורים ומסחר בנפחים התואמים את תכנית המתאר מהווה תמריץ מספק לפינוי התחנה.

אליקים : המצב שלנו שונה בכרם התימנים אנחנו בתפר בין אלנבי לכרם התימנים. כשם שהעירייה 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.

אליקים : 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

אליקים : 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.

#### הועדה החליטה :

סיור במקום ע"י החברים נתן אלנתן וראובן לדיאנסקי

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

**בישיבתה מספר 0028-16ב' מיום 04/01/2017 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

אדר' לריסה קופמן מ"מ של מה"ע

לבקשת הרב נתן אלנתן הנושא ירד מסדר היום.

**משתתפים:** דורון ספיר, יהודה המאירי, שמואל גפן, ליאור שפירא, ראובן לדיאנסקי, ניר סיבליה.

מס' החלטה	התוכן
04/01/2017	תא/מח/4637 - הירקון 35א'
3 - 0028-16ב'	דיון בהפקדה

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

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

**מיקום: תל אביב**

**כתובת: הירקון 35 א**

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6914	מוסדר	חלק	26	

**שטח התכנית: 280 מ"ר**

**מתכנן: ABS אדריכלות ועיצוב, עמי אילון אדריכל.**

**יזם: מזל בנימין (רכאח)**

**בעלות: מזל בנימין, ברקת בנימין, מרים בנימין, מורן בנימין, סמדרה בנימין, רביטל בנימין, שלומית בנימין.**

**מצב השטח בפועל: קיים בניין בן 9 דירות ב- 4.5 קומות על קרקע.**

**מדיניות קיימת: האזור מיועד לתכנון בעתיד. עדיפות לבניה רוויה עם מסחר ומלונאות.**

**מצב תכנוני קיים: מאושרות כרגע עד 9 יחידות דיור בשטח עיקרי של 550 מ"ר.**

**מצב תכנוני מוצע: מוצעות 21 יחידות דיור, חלקן רגילות וחלקן מלונאיות, בשטח עיקרי של כ- 1400 מ"ר.**

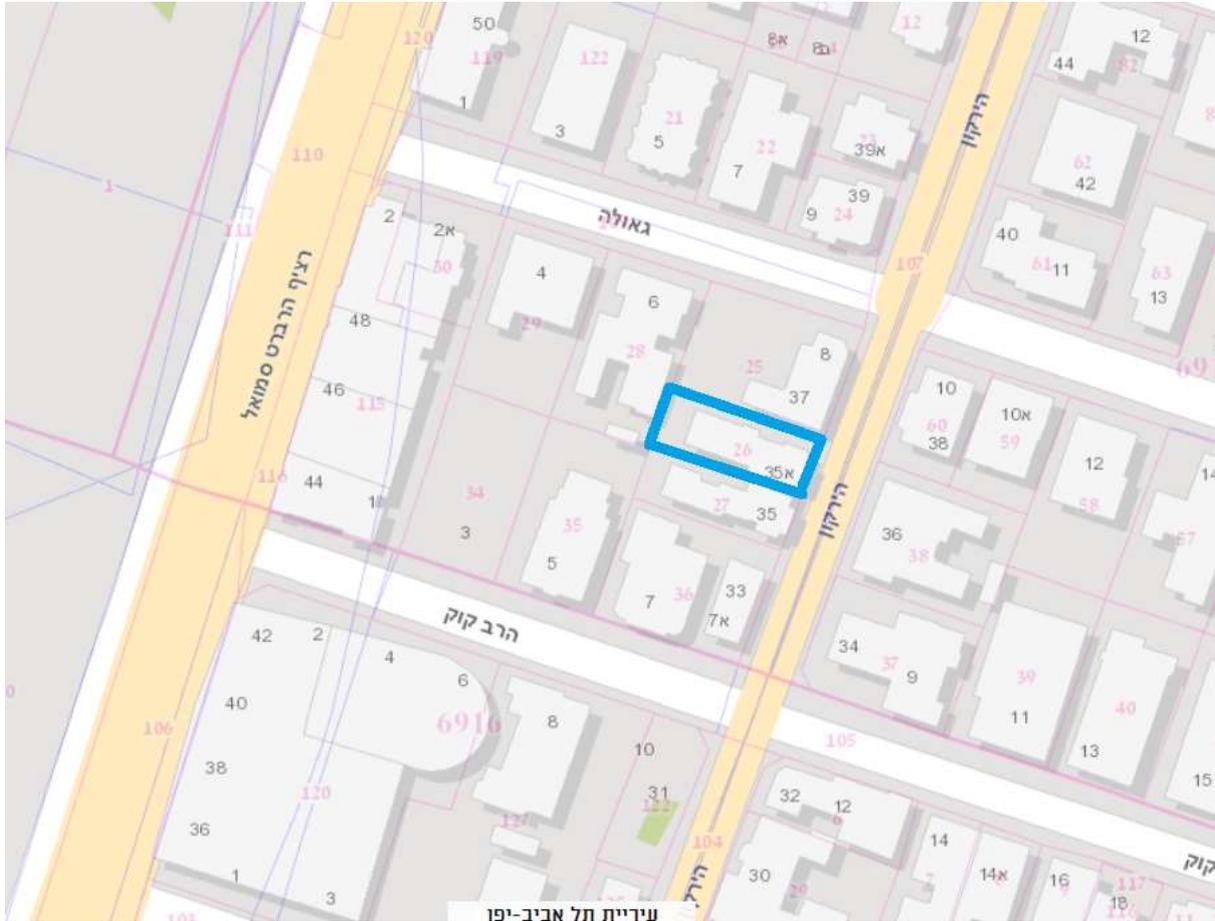
**טבלת השוואה:**

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	196%	500%
	550 מ"ר	1400
זכויות בניה לקומה	64%	50%
	180 מ"ר	140
גובה	קומות 4.5 על קרקע	10.5 מעל קומת לובי
	מטר בערך 15	47
תכסית	75%	100% כולל מרתף החניה
מקומות חניה	0	18

## זמן ביצוע:

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

## חוו"ד הצוות:



- התכנית המוצעת לא תואמה מול מחלקת התכנון.
- התכנית המוצעת כלולה בקו הכחול של תכנית תא/3690 "הירקון 33-37" שהומלצה להפקדה ע"י הוועדה המקומית, הופקדה בפועל וממתינה להחלטת הוועדה המחוזית לאחר דיון בהתנגדויות.
- התכנית המוצעת הוצגה לוועדה המחוזית לעת דיון בהתנגדויות לתכנית "הירקון 33-37", כאמור, אין תכנית זו, מתאימה לתכנית המתאר, עמדת הוועדה המקומית ו/או מסמך "מתחם 16" אותו אישרה הוועדה המחוזית.

## לאור האמור לעיל:

מומלץ לא לקדם את התכנית.

בישיבתה מספר 16-0028 מיום 04/01/2017 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

אדר' לריסה קופמן מ"מ של מה"ע

**מהלך הדיון:**

לריסה קופמן: תוכנית מוגשת עם חו"ד שלילית. התוכנית לא מתאימה לא למדיניות ולא לתוכנית המתאר.

עמי אילון: מציג את התוכנית במצגת.

יהודה המאירי: האם אין ניגוד למדיניות הקיימת שיש עדיפות לבניה מסחר ומלונאות?

לריסה: יש ניגוד לתוכנית המתאר ולמדיניות הועדה המקומית תוכנית אחרת שעומדת בפני הועדה המחוזית מקודמת שנים רבות. אנחנו רואים חשיבות בהרחבת רח' הירקון ישנה הרחבה ל 21 מ' מ' 10 מ'. מיטל להבי: יש כאן איחוד של חלקות של 3 דונם ויאפשר מעל 20 קומות. האם יש מדיניות כזו ברח' הירקון שיאפשר כמות כזו של קומות? בסירוב הפרוייקט האם אנחנו לא דוחפים לפרוייקט של 20 קומות במקום 9 קומות?

לריסה: אנחנו פועלים לפי תוכנית המתאר. העקרונות הם שטחי בניה עד רחק 6 ו 25 קומות, ותנאים: הרחבת רח' הירקון וקביעת אחוז מלונאות. כל התוכניות שמאושרות לאורך הרצועה הזו הם תכניות איחוד וחלוקה. כאמור, צורכי הציבור הם הרחבת רח' הירקון קביעת שימוש המלונאי ושטחי ציבור שניתנים כשטחים מבוניים.

מיטל להבי: מה השטחים הציבוריים שנמצאים בשטח הזה? נכתב שהעיריה נכנסת לתוכנית.

אורלי אראל: רוב התוכניות שאנחנו ממליצים במקרים שאנחנו ממליצים במידה ואין רוב בעלים ממליצים לועדה להיכנס כיזמי התוכנית כדי לאפשר את הפיתוח בעיר.

מיטל להבי: לגבי השימוש כתבת 21 יחידות מגורים ומלונאות מה היחס מלונאות ומגורים?

עמי: יש שם ישרוטל טאור צפונה שהם גם מיקס של קומות.

מיטל להבי: מדיונות הועדה מלונאות ומגורים וזה לא מוקנה למלון של 9 קומות, לא יכול להיות שהעירוב יהיה 9 קומות.

ראובן לדיאנסקי: האם יש שטחי שירות וכמה?

עמי אילון: מה שהוביל את התוכנית אנחנו מציעים גמישות.

מלי: אם מפקיעים כפי שהעיריה דורשת יש התכנות להקמת בנין רק בשטח שלכם.

עמי אילון: כרגע זה קו בנין אפס ואנחנו יכולים לתת 2, 3 מטר ועדין יש לנו בנין בקו אפס.

מזל רקח: אנחנו לא מוכנים להיכנס לפרוייקט הגדול. אנחנו רוצים לנצל כל שטח שאני יכולה כיזמית לנצל בזכויות שמוקצים לנו ולבנות בנין חדש.

**דיון פנימי**

לריסה קופמן: התוכנית שאושרה ע"י הועדה המקומית והמחוזית הופקדה ונדונה בהתנגדויות. זוהי תוכנית שתואמת את המדיניות במקום.

מלי פולישוק: אפשר לחייב אותם?

לריסה קאופמן: כן אפשר לחייב. התוכנית הזו לא תאפשר הרחבת רח' הירקון כפי שהיא מתוכננת לאורך כל הרצועה. לא תאפשר פרוייקט משולב מלונאות ומגורים, סותרת את תוכנית מקודמת לפני אישור ואת תוכנית המתאר ואין שום נקודת זכות לתוכנית הזו.

ראובן לדיאנסקי: מה התוכנית שמקודמת באזור כדי שנוכל להשוות.

לריסה קאופמן: התוכנית שהופקדה נמצאת על רח' הירקון רח' בקטע שבין הירקון להרברט סמואל מרח' אלנבי ודרומה. לאורך שנים אושרו תוכניות שכל אחת הפקיעה בתחומה שטחים לצורך הרחבת רחוב הירקון. איחדנו את המתחמים ואישרנו את ההפקעה וכיום כל המתחמים יש בהם תוכנים בין אם מאושרת ובין בהליכים. מבחינת שימושים מדובר על 60% מלונאות ו- 40% מגורים. מדיניות זו אושררה במסגרת מתחם 16 על פי תוכנית המתאר שדורשת מסמך מדינות. יש כאן שכבות תכנון רבות מאוד. פרוייקט אחד משולב שימושים ברח"ק 6.

מיטל להבי: תהיה פה תוכנית שיהיו עוד מתנגדים

דורון ספיר: בפועל יש תוכנית שהפקדנו והיא מגיעה למתן תוקף ויש יזם שרוצה לגזור מגרש שזה לא דבר מקובל. מה רלוונטי מה גודל המגרש? מה שאתם מבקשים לשקול לגזור מגרש שהתב"ע סותרת את תוכנית המתאר.

מיטל: שאלתי האם יש לנו קרקע מכיוון שרציתי להבין בהרכב הבעלות עד באמת הפרוייקט הזה יבוצע לאור העובדה גם אז היו עוד מתנגדים.

אורלי אראל: המטרה העיקרית של מדיניות רח' הרברט סלמון הירקון, היא הרחבת רח' הירקון מהרברט סמואל ליצירת מדרכות סבירות בחזית השניה מהים. המטרה השניה עידוד המלונאות בקו ראשון לים. ולכן המדיניות העירונית היתה לעודד במגרשים הללו לאיחוד וחלוקה בהסכמה/שלא בהסכמה וכן אפשר לראות את תנופת הבניה לאורך הים בסופו של דבר זה כלכלי. לכן הועדה החליטה שאת מרכיב המלונאות להעלות ל 60%. ביום שיש הרחבת רח' הירקון יש תכנון לשביל אופנים.

מלי פולישוק : תחשבו במקום עוד הפקעות במקום עוד 10 שנים לקרות את הירקון מלכתחילה לחשוב על סלילת כביש הירקון בתת קרקע. כדי לחשוב מבעוד מועד זה כלכלי היום של קריה היא יותר זולה לכן כדאי לחשוב על זה על קירווי הירקון.

אורלי : התשתיות שיש מתחת לרח' הירקון הם עלויות עתק ועירית ת"א לא תוכל לעמוד בהם. מעבר לזה מבחינה אורבנית רחובות עירוניים עם רחובות ושבילי אופניים מדרכה של 8 מ' זה מה שאנחנו יוצרים. ראובן לדיאנסקי : אני מתנגד לפרויקט מהטעם שבסופו של דבר צריך להסתכל על רח' הירקון כחלון הראווה של העיר. אם התכנון יותר רחב ומערכתי זהו הדבר יותר נכון לעשות. יזמי הפרויקט יקבלו לפי החוק והזכויות שמגיעים להם.

מיטל להבי : מה השטח הציבורי שאנחנו נקבל ?

אורלי הראל : במלונאות נקבל 200 מ' זו תועלת ציבורית, 60% מלונאות 40% מגורים.

**הועדה מחליטה :**

לאשר את חוות הצוות כפי שמופיע בדרפט ולא לקדם את התוכנית.

**משתתפים :** דורון ספיר, יהודה המאירי, שמואל גפן, ליאור שפירא, ראובן לדיאנסקי, ניר סיבליה, מיטל להבי, לאסף זמיר.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/מק/4552 - שוק הכרמל - איחוד וחלוקה	04/01/2017
דיון בהפקדה (2) - אישור החלטה להפקדה	4 - 16-0028

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

**מיקום:** ממערב – רחוב הכובשים, ממזרח – רחוב הכרמל, מצפון – רחוב תרמ"ב, מדרום - רחוב דניאל.



**מסמכי רקע:** לוחות איזון והקצאה (ע"י השמאית ליאורה פדידה)

**בעלי הקרקע / חלקות:** עיריית תל אביב-יפו, מדינת ישראל.

**תוכן הבקשה:** איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת כל הבעלים.

**מטרת הדיון:** דיון בבקשה לאשר להפקדה תכנית איחוד וחלוקה הכוללת לוח הקצאה ואיזון בין בעלים

בהסכמת הבעלים .

**גוש/חלקה:**

חלקי חלקה	גוש
3,6,7	7002

**שטח קרקע:** סה"כ שטח התכנית כ-20.566 דונם

**יזם:** הועדה המקומית לתכנון ובניה.

**מצב השטח בפועל:** בחזית לרחוב הכובשים בחלקו המערבי של המרחב מגרשי חניה. חלקו הדרום

מזרחי של המרחב, מהווה את "השוק המערבי".

בצפון מזרח המרחב, מגרשים הגובלים בשכונת כרם התימנים, עליהם בנויים מבנים חד קומתיים, המשמשים למגורים ולמסחר.

**מצב תכנוני קיים:** תכנית תא/ 3888 "תכנית לשיקום שוק הכרמל והשוק המערבי", אושרה למתן

תוקף במספר דיונים, בתאריכים: 3.6.13, 11.3.13, 9.6.14 ע"י הוועדה המחוזית לתכנון ובניה לאחר דיון בהתנגדויות מיום 30.1.2013.

בתכנית סעיף 6.4 (5) הקובע כי "תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור תכנית איחוד וחלוקה בתחום המסומן לאיחוד וחלוקה לפי סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה".

### **מצב תכנוני מוצע**

התכנית תיצור מגרשים זמינים לצרכי ציבור עבור תושבי כרם התימנים וכרם ישראל, תאפשר שיקום ושיפוץ ה"שוק המערבי" וכמו כן, עם אישור התכנית, ר.מ.י תוכל לשווק מגרשים לבניה, בכפוף לתנאים המצוינים בתכנית תא/3888.

התכנית מציעה תכנית איחוד וחלוקה הכוללת לוח הקצאות בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית. תכנית זו מהווה תוכנית מפורטת הכוללת הוראות לאיחוד וחלוקה בהתאם להוראות בניה של תכנית תא/ 3888.

במסגרת תוכנית זו הוכן לוח הקצאות שנעשה בהסכמת הבעלים על פי הוראות פרק ג', סימן ז', בחוק התכנון והבניה.



תאריך עברי  
תאריך לועזי

מספר אסמכתא נכנס : אסמכתא יוצא :  
מספר אסמכתא

מינהל הנדסה  
אגף תכנון העיר

לכבוד

כאן יודפס שם הנמען

כאן תודפס כתובת 1  
כאן תודפס כתובת 2

א. ג. ג.

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב - יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

<b>זיהוי התכנית</b> (א)		
מספר התכנית תא/מק/4552	שם התכנית שוק הכרמל - איחוד וחלוקה	מגיש התכנית עיריית תל אביב יפו
עורך התכנית הוועדה המקומית לתכנון ובניה		
<b>זיהוי הרשות והוועדה</b> (ב)		
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)		
<input type="checkbox"/> "ריגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת
<input type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת		<input type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות		
שם הרשות (בה הלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)
<input type="checkbox"/> עירונית		<input checked="" type="checkbox"/> עירונית
<input type="checkbox"/> כפרית		<input type="checkbox"/> כפרית
<input type="checkbox"/> יש		<input checked="" type="checkbox"/> יש
<input type="checkbox"/> אין		<input type="checkbox"/> אין
<b>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה</b> (ג)		
<input type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מחוזית</b> כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, וחוא לא בסמכות מקומית לדוגמה: תוספת בניה בבית מגורים בריקף 26% בוועדה שאינה עצמאית		
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מקומית</b> כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:		
הנושאים בהם התכנית עוסקת	מס' הסעיף או זיהוי השטח בכוללנית	מהות הסעיף בחוק או ההוראות הרלבנטיות בתכנית הכוללת לשטח התכנית
תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.	62אנאנא	איחוד וחלוקה של מגרשים בהסכמת לפי סימן ז' בפרק ג.



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



תאריך עברי  
 תאריך לועזי

מינהל הנדסה  
 אגף תכנון ובנין ערים

מספר אסמכתא : אסמכתא נכנס  
 מספר אסמכתא : אסמכתא יוצא

תצהיר וחתימות (ד)			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עודד גבולי, אדרי'	05208203		14/3/16
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, עו"ד	2438926-9		13.3.2016

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

**חו"ד הצוות:**

ממליצים להפקיד בתנאים הבאים:

- חתימת ר.מ.י ועיריית תל אביב על לוח ההקצאות.

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

**חו"ד נוספות:**

תכנית האיחוד וחלוקה מחדש (רפרצלציה) ולוח ההקצאות נבדקו ע"י מנהל תחום מקרקעין, נמצא שהלוח שהוגש ע"י שמאית התכנית תקין, הואיל וכך ניתן לאשר התכנית להפקדה.

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 14/03/2016  
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 13/03/2016

**בישיבתה מספר 0009-16ב' מיום 06/04/2016 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**מהלך הדיון:**

אדר' צביקה לוי: הציג את התכנית. תנאי לקידום התכנית הוא חתימה על לוח הקצאות עם עיריית ת"א. דני ארצי: אם יהיה הסכמת בעלים זה יוגש עם הסכמת בעלים במידה ולא יהיה הסכמה זה יוגש כלא הסכמה. מדובר על שתי בעלויות עיריית ת"א ומדינת ישראל.

**הועדה מחליטה:**

לאשר את התכנית להפקדה.

משתתפים: דורון ספיר, ניר סיבליה, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, יהודה המאירי, אלון סולר, איתי ארד-פנקס.

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

**בישיבתה מספר 0028-16ב' מיום 04/01/2017 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

אדר' לריסה קופמן מ"מ של מה"ע

**מהלך הדיון:**

לריסה קופמן: אישרור מחדש - מבקשים לאשרר את החלטת ההפקדה. אלי לוי: במסגרת התוכנית היו צריכים להגיע להסכמות עם המינהל כי התוכנית היתה בהסכמת הבעלים. חלק מהתנאים שנקבעו היו שנגיע להסכם עם המינהל לגבי סוגיית חלק מהפינויים באזור השוק. היה מו"מ המינהל עם העירייה וחתמנו על הסכם והם חתמו על לוח ההקצאות. בנתיים עברה תקופת הזמן להפקדה ואנחנו צריכים לחדש את החלטת ההפקדה. התוכנית מאושרת רק האיחוד והחלוקה התעכב ולכן היינו צריכים לאשרר.

**הועדה מחליטה:**

לאשר את התכנית להפקדה.

משתתפים: דורון ספיר, יהודה המאירי, שמואל גפן, ליאור שפירא, ראובן לדיאנסקי, ניר סיבליה  
**החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק**

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/מק/4439 - שינוי יעוד מתחם חינוך ותרבות נווה שרת דיון בדיווח על התנגדות מה"ע	04/01/2017
	5 - 0028-16

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית**  
**מיקום: שכונת נווה שרת**



**כתובת: רחוב ראול וולנברג 45-37**

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי בשלמותן	חלקות	מספרי חלקות בחלקן
6338	מוסדר	חלק	117		
6338	מוסדר	חלק			67

**שטח התכנית: 9.083 דונם**

**מתכנן:** אדרי' אילן לקנר

**יזם:** הועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

**בעלות:** עיריית תל אביב/רמ"י

**מצב השטח בפועל:** מבני ציבור בנויים בחלק מהשטח בייעודים שטח למבני ציבור ושצ"פ.

**מדיניות קיימת:**

באפריל 2014 אושרה בועדה המקומית מדיניות להתחדשות נווה שרת. מסמך המדיניות קבע עקרונות מרכזיים להתחדשות השכונה שאחד מהם הוא חיזוק השכונה ע"י תוספת מבני ציבור רובעיים והגברת הנגישות אליהם, במטרה למשוך אוכלוסייה ופעילויות עירוניות לשכונה. במקביל, אושרו בשכונה תכניות פינוי בינוי ומספר תכניות נמצא בתהליך. כל אלו יביאו לתוספת תושבים משמעותית לשכונה בעשורים הבאים, ומכאן הצורך בבחינה מחדש של ארגון מערך שטחי הציבור הפתוחים והבנויים, במטרה לנצל אותם בצורה היעילה והנכונה ביותר.

**מצב תכנוני קיים:**

תכניות תקפות: תא/ 738, תא/ 3677, תכנית ל' 4

ייעודי קרקע קיימים: שטח למבנים ומוסדות ציבור, שטח למבנים ומוסדות ציבור לדת ושטח ציבורי פתוח.

שטח התכנון כ-9.083 ד'

### מצב תכנוני מוצע:

#### תכנית צל למבני ציבור

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

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

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

התכנית מאפשרת פיתוח בשלבים.

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

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

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

**שגיאה!**



### תב"ע

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

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

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

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

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

### תיאומים:

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

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

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

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

### יועמ"ש

התכנית תואמה מול היועמ"ש ונמצאה בסמכות הועדה המקומית.

### טבלת השוואה:

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

### זמן ביצוע:

שוטף.



תאריך: ד' אדר ב' תשע"ז  
14 מרץ 2016

אסמכתא יוצא: 2016-000232

מינהל הנדסה  
אגף תכנון העיר

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

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

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית (א)		מספר התכנית תא/מק/4439 507-0320242	שם התכנית שינוי יעוד מתחם חינוך ותרבות נוה שרת	מגיש התכנית ועדה מקומית תיא יפו	עורך התכנית אדרי' אילן לקנר
זיהוי הרשות והוועדה (ב)		סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/>	י"רגילה" (שעוד לא תוסמכה)	<input type="checkbox"/>	עצמאית	<input checked="" type="checkbox"/>	עצמאית מיוחדת
<input type="checkbox"/>	עצמאית עם תכנית מותאר כוללת				
סוג הרשות		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)			
שם הרשות (בה חלה התכנית)		תכנית כוללת בשטח התכנית			
<input checked="" type="checkbox"/>	עירונית	<input type="checkbox"/>	כפרית	<input type="checkbox"/>	יש <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	אין				
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית והאשרה (ג)		<input type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מחוזית</b> כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית לדוגמה: תוספת בניה בבית מגורים בחיקף 26% בוועדה שאינה עצמאית			
<input type="checkbox"/>		התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מקומית</b> כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
הנושאים בהם התכנית עוסקת	מס' היעוד או ייעוד השטח במקומית	מחנה חינוכי בחוק הריבוי תחת התכנית הכוללת	מס' היעוד או ייעוד השטח במקומית	הגדלת שטח למבנים ומסדות ציבור	קביעת זיקות הנאה
הגדלת שטח למבנים ומסדות ציבור	62 (א) (8)	קביעת זיקות הנאה למעבר כלי רכב בשנייה מרחוב ראול ולנברג לתאי 1, 2.	62 (א) (19)		



תאריך: די אדר ב תשע"ו  
14 מרץ 2016

מינהל הנדסה  
אגף תכנון העיר

אסמכתא יוצא: 2016-000232

תצהיר לחתימות (ז)			
בדקוני את סוגיית חסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקי את המינהל) כמסומן בסעיף ג) בטופס זה.			
מזהים הנועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
עודד גבולי, אדר'	052082013		M/3/16
היועץ המלשמי לנועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוון, עריד	2938976-9		14.3.2016

**העתיקים**  
נבי אילנה סולמי - ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)  
צוות תכנון



שד' בן גוריון 68 תל-אביב - יפו 64514, טלפון: 7267262 - 03, פקס: 7241949 - 03, אתר: www.tel-aviv.gov.il

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

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

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

### **מהלך הדין:**

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

### **התייחסות הצוות**

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

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

מיטל להבי: כמה דונם נכנס וכמה דונם יוצא?

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

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

מיטל להבי: אז מהי התביעה?

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

ארנון גלעדי: קידום תוכנית הצל של הכביש היא הכרחית.

אורלי אראל: אנחנו כן מקדמים.

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

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

דורון ספיר: לאשר להפקדה את התוכנית הסטטוטורית שהוצגה לנו. לענין נספח הצל - לאשר גני ילדים והרחבת בית הספר ושאר המבנים הציבוריים שמופיעים בנספח הצל להציג תוכנית שממצה באופן מיטבי את זכויות הבניה. להשאיר אותם כדי לקדם את הבינוי הדחוף.

תמיר קהילה: לא נגרע שום שטח מבית הספר.

דורון ספיר: להחזיר לדיון את נספח הצל.

#### **הועדה מחליטה:**

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

מיטל נמנעת

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

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

**חו"ד הצוות:** (מוגש ע"י צוות צפון)

התנגדות זו לעניין שני נושאים בתכנית לשינוי ייעוד במתחם לחינוך ותרבות נווה שרת, מובאת מטעם

מהנדס העיר תל אביב-יפו על פי סעיף 100 לחוק התכנון והבניה.

#### **כללי:**

מטרת התכנית נשוא ההתנגדות, להגדיל שטחי ציבור למבני ציבור על חשבון שטחים ציבוריים פתוחים, על

מנת לבסס מתחם מבני ציבור בשכונה ולהסדיר את השטחים הבנויים והפתוחים בתכנית עיצוב.

התכנית תואמת למסמך המדיניות להתחדשות השכונה שאושר באפריל 2014 ע"י הועדה המקומית.

לאחר הפקדת התכנית ע"י הועדה המקומית, נדרשת התאמה בשני נושאים כדי להשיג את מטרות

התכנית.

א. מתן אפשרות למעבר רכב חירום בשצ"פ.

ב. הבטחת נכסי העירייה.

**א. מעבר רכבי חירום, בעלי מוגבלויות ותפעול בשצ"פ:**

זיקות ההנאה לרכב בתכנית סומנו בתחום השצ"פ כדי לאפשר את המשך השימושים המתקיימים בפועל (חניה וגישת רכבים למתקנים הציבוריים עד לאישור תכנית להמשך רחוב ראול ולנברג). מעבר לכך, יש לאפשר גמישות למעבר רכב חירום לכיוון ביה"ס הקיים, גני הילדים והמקווה המתוכננים.

מוצע לבטל את סימון זיקת ההנאה A (דרום-מערבית) בתשריט ולשנות בסעיף 4.1.1:

"זיקות ההנאה למעבר כלי רכב לתאי שטח 1,2 תיקבענה בתכנית העיצוב שתאושר ע"י מה"ע."

זיקת ההנאה B (צפון מזרחית) תישאר עבור חניה הקיימת בפועל עד לאישור תכנית להמשך רחוב ראול ולנברג.

**ב. הבטחת נכסי העירייה:**

יוסף סעיף 6.3 רישום שטחים ציבוריים:

"השטחים המיועדים לצורכי ציבור יירשמו בבעלות ע"ש עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שיעבוד מסוג שהוא".

"העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים ולתפוס חזקה בהם עם אישור התכנית".

יוסף סעיף 6.4 זיקת הנאה:

"השטחים המסומנים בסימון זיקת הנאה למעבר יהיו פתוחים לצמיתות ובכל שעות היממה למעבר הולכי רגל ורכבי אופניים ותירשם עליהם זיקת הנאה לטובת הציבור בפנקס רישום המקרקעין".

**בישיבתה מספר 0028-16ב' מיום 04/01/2017 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

אדר' לריסה קופמן מ"מ של מה"ע

**מהלך הדיון:**

אורלי אראל: תוכנית ביוזמה של הועדה במימון עירוני כאשר במהלך ההפקדה ראינו כי צריך לתקן בתוכנית.

- א. שצ"פ שמקשר בין הדרך לגני הילדים ובתי הספר ומבוקש לאפשר סעיף בתקנון שיעבור רכב חירום בשצ"פ כדי להגיע לגני הילדים והבתי הספר.
  - ב. הבטחת נכסי עיריה יתווסף סעיף שאומר: "השטחים המיועדים לצורכי ציבור יירשמו בבעלות ע"ש עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שיעבוד מסוג שהוא".
- "העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים ולתפוס חזקה בהם עם אישור התכנית".

הסעיף השני התבקשנו ע"י אגף הנכסים להכניס לכל תוכנית.

**הועדה מחליטה:**

נמסר לוועדה דיווח על תיקונים לתוכנית במסגרת התנגדות מהנדס העיר.

**משתתפים:** דורון ספיר, יהודה המאירי, שמואל גפן, ליאור שפירא, ראובן לדיאנסקי, ניר סיבליה

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
- בקשה לאיחוד וחלוקה בגוש 7011 חלקות 15, ו-70 רחוב רזיאל 2 ו-2א' דיון באיחוד וחלוקה - דיון בהתנגדויות (2) - דיון פנימי לאחר סיור במקום	04/01/2017 6 - 0028-16ב'

**מסמכי רקע:**

**בעלי הקרקע / חלקות: עמידר**

**תוכן הבקשה: איחוד וחלוקה**

**פרטים:**

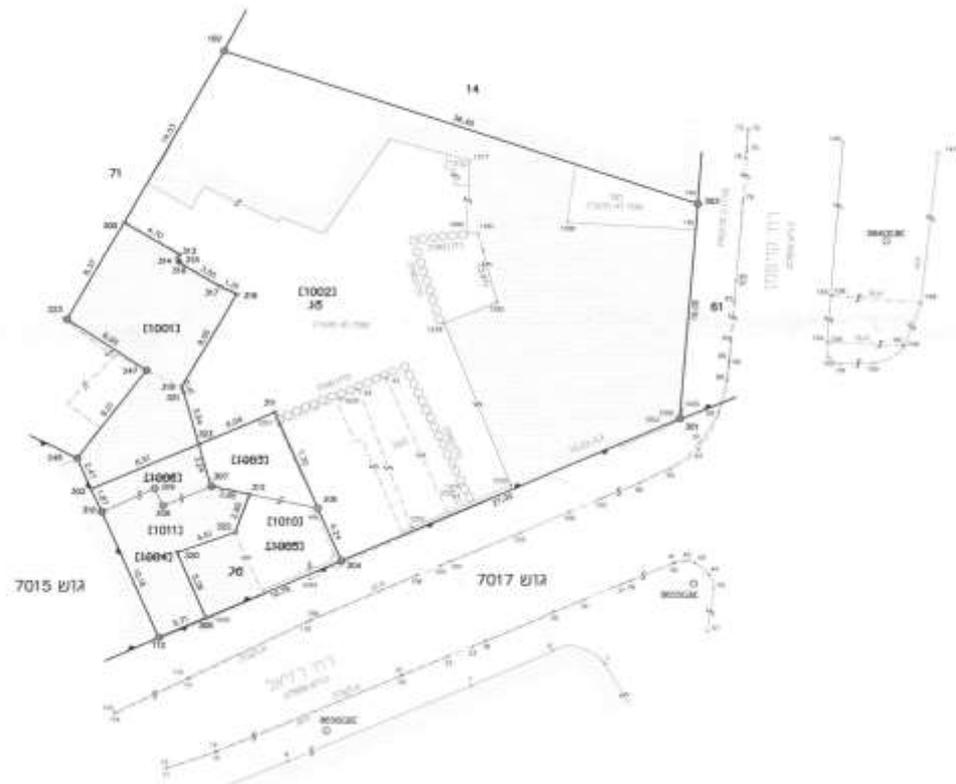
מדובר בבניין שניתן לו היתר ----- וחלקו בנוי בתחום חלקה 70 כלול באזור מגורים ב' עם חזית מסחרית וחלקו בתחום חלקה מס' 15 – על חלקה זו חלים שני יעודי קרקע אזור מגורים א' עם חזית מסחרית ואזור מגורים ב' עם חזית מסחרית. בנוסף על חלקות 15 ו-70 קיימים מבנים בבעלות שונה. מבוקש חלוקה של חלקות על פי ההיתר שניתן והבעלות על הקרקע ע"פ הטבלה המפורטת לעיל:

**טבלת האיחוד המוצע**

בעלות	השטחים בדונם	מספרי החלקות		הסבר
		סופי	ארעי	
אחרים	0.123		1001	א. חלוקת חלקה 15 ל-4 חלקות ארעיות
דסמי	0.976		1002	
	0.034		1003	
	0.020		1006	
	1.153	(15)		
	0.61		1004	ב. חלוקת חלקה 70 ל-2 חלקות ארעיות
	0.61		1005	
	0.122	(70)		

**טבלת החלוקה המוצעת**

בעלות	השטחים בדונם	מספרי החלקות		הסבר
		סופי	ארעי	
	0.034		1003	א. חלקות ארעיות 1003 ו-1005 מתאחדות לחלקה ארעית 1010 בבעלות דסמי.
	0.061		1005	
דסמי	0.095		1010	
	0.061		1004	ב. חלקות ארעיות 1004 ו-1006 מתאחדות לחלקה ארעית 1011 בבעלות אחרים
	0.020		1006	
אחרים	0.081		1011	



## טבלת זכויות בניה

סה"כ	מצב מוצע חלקות בבעלות אחרים		מצב מוצע חלקות בבעלות דסמי		סה"כ	מצב קיים חלקה 70	מצב קיים חלקה 15		
	1011	1001	1010	1002			מגורים א	מגורים ב	
1.275	0.081	0.123	0.095	0.976	1.275	0.122	0.054	1.099	שטח החלקה/מגרש (דונם)
						190%	190%	170%	זכויות בניה עיקריות
2167.5	81	123	174.2	1789.3	2202.7	231.8	102.6	1868.3	מ"ר אחוזים
					ל"ר				זכויות בניה לקומה
					ל"ר				מ"ר אחוזים
					961				שטח שירות
					-				שטח מרתף
					6				קומות
					35				מספר יח"ד
					69%				תכסית
					36				צפיפות
					11				מקומות חניה

הבקשה פורסמה ב עיתון הארץ והעיר בתאריך 14.7.2016 וישראל היום 15.7.2016.  
 מסירה אחרונה לזכאי: 23/08/2016  
 הדבקת מודעות: 19/7/16

הוגשה התנגדות אחת כלהלן:

## פירוט ההתנגדות:

	1. מ. גלוסקה בשם חברת איזיטופ בע"מ וגב' בלה זלטר
מומלץ לדחות את הטענה - מדובר בטענה קניינית ולא תכנונית. מדובר במעבר שדבר קיומו מצוין בחוזה המכר וממילא אינו מעבר המעוגן בתב"ע. יצוין כי הכניסה לבניין נכון להיום הינה מרח' אליזבט ברגנר וההיתר אינו חוסם כניסה זאת.	1.1 הבניין שהוקם והבקשה ככל שתאושר חוסמים ומונעים מעבר מרח' קויפמן על פי הסכם הרכישה מעמידר.
מומלץ לדחות את הטענה - תכלית הפרסום היא שקובעת ולא הלשון המילולית. בפועל אם באמצעות הפרסום הובא לידיעתם דבר הגשת הבקשה והיה באפשרותם לגשת ולעיין בבקשה ולהבין את המבוקש בה הרי שתכלית הפרסום התמלאה ודי בכך על מנת להכשירו.	1.2 הפרסום לפי סעיף 149 אינו נכון, הפרסום מדבר על בקשה לאיחוד וחלוקה שעליהם חלים סעיפים 120-128 לפי פרק ג סימן ד' לחוק ואילו הבקשה עצמה היא לאישור תשריט חלוקה לפי סעיפים 137-144 של פרק ד' לחוק.
מומלץ לדחות את הטענה - תכנית התקפה 2572 מגדירה תחום מותר לבניה אך אינה מגדירה קווי בניין. החלוקה המבוקשת אינה משנה את התחום המותר לבניה ואינה משנה את קווי הבניין. נוכח האמור המבקש רשאי לפי הוראות פרק ד לחוק להגיש בקשה לתשריט חלוקה לפי פרק ד' לחוק	1.3 המהות האמיתית של הבקשה היא לבצע פירוק שיתוף. תשריט לחלוקת קרקע אינו תחליף להליך תקין של איחוד וחלוקה.

<p>15-0255 מומלץ לדחות את הטענה - היתר הבניה 15-0255 שנמסר למבקש ביום 7.5.2015 תואם את מגרש הבניה שהגדירה התוכנית התקפה (תב"ע 2572) ומכאן שאין רלוונטיות להוראות סעיף 137 לחוק בעניין מתן היתר בניה.</p>	<p>1.4 ההיתר הוא בלתי חוקי ודינו להתבטל באשר לפי סעיף 137 לחוק לא יינתן היתר בניה אלא בהתאם לתשריט או בהסכמת הועדה המחוזית. שני אלה לא התקיימו ולפיכך דין ההיתר להתבטל.</p>
<p>2572 מומלץ לדחות את הטענה - סעיף 26 בתב"ע 2572 מגדיר אזורים מסוימים בתוכנית כשטח לאיחוד וחלוקה מחדש. יוסבר כי שטח לאיחוד וחלוקה מחדש מסומן בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע שחור על גבי סימון היעוד ואולם, המגרש הנדון אינו מסומן כשטח לאיחוד וחלוקה מחדש ומשכך הטענה אינה רלוונטית.</p>	<p>1.5 ולפי סעיף 26 לתב"ע תא/2572 יינתנו היתרי בניה לאחר ביצוע איחוד וחלוקה</p>
<p>מומלץ לדחות את הטענה - תוכנית תא/452 הינה תוכנית מתארית אשר קבעה הוראות מתאריות. תוכנית תא/2572 הינה תוכנית מפורטת הקובעת את מגרשי הבניה שהינם קטנים מ1,000 ולכן הוראה זו אינה רלוונטית.</p>	<p>1.6 תוכנית תא/2572 כפופה לתב"ע תא/452 לפיו לא ניתן לאשר מגרש בשטח של פחות מ 1,000 מ"ר</p>
<p>מומלץ לדחות את הטענה - מדובר בזכויות בניה מתוכנית 2572.</p>	<p>1.7 היזמים טוענים כי למתנגדים אין זכויות בניה הדבר נוגד את הוראות הדין לפיה לא ניתן לשלול זכויות בניה מכח תמ"א 38</p>

#### חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

- בשל העובדה כי חלקות 1001 ו1011 המוצעות הינם בבעלות אחת וכי חלקה 1001 נותרת ללא גישה מהרחוב מומלץ לאשר את החלוקה בתנאים הבאים:
1. רישום הערה בתקנה 27 כי חלקה 1001 לא תוכל להימכר בנפרד מחלקה 1011 וזאת בכפוף להסכמת הבעלים של חלקה 1001 ו1011.
  2. בנוסף ירשם בתקנה 27 כי לחלקות 1001 ו1011 לא נותרו יתרת זכויות למימוש.

#### בישיבתה מספר 0027-16'ב' מיום 21/12/2016 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

#### מהלך הדיון:

ברניג גטניו : מציג ע"פ מצגת את איחוד והחלוקה.  
 עו"ד מירית מגר מטעם המתנגדים : יש כאן התנהלות כוחנית על חשבון המתנגדים שלנו. יש כאן אלימות ע"י הריסת המחסן בתחילת העבודות עם טרקטור. הוזמן פקח כדי להגיש תלונה שהמבנה מסוכן. כתוצאה מכך הלקוח שלי איבד חלק מהמחסן והוגשה תלונה במשטרה. אנחנו טוענים בהיבט המעשי שהיתר הבניה מונע גישה לנכס של מרשיי.  
 נתן אלנתן : אנחנו לא בועדה להיתרי בניה ולכך הייתם צריכים לפנות לוועדת ערר.  
 עו"ד מירית מגר : ההיתר הוצא ללא זכות ולא זומנו לשום הליך משפטי. טענתי היא לגבי התשריט שהיה צריך להיות מוגש אלינו בטרם קבלת היתר הבניה. נתתם היתר בניה לפני התשריט בלי לבדוק את השטח וללא הסכמת הועדה המחוזית והפניתי להוראת החוק 137 זה לא חוקי.  
 התייחסנו גם להליך הפרסום לפי סעיף 149 זהו פרסום של איחוד וחלוקה ולמעשה הבקשה עצמה היא אישור של התשריט חלוקה לפי סעיפים 137 ו144 לחוק. מה שמנסים לעשות כאן הוא להעביר תשריט שהוא קיצור להליך שהיה צריך להיות ההליך הנכון של פירוק שיתוף, ובעקבותיו רישום בית משותף וזה לא חוקי. אם היינו בהליך פירוק שיתוף היינו מקבלים פיצוי, הועדה לא התייחסה אלינו והטענות שלנו לא מקבלות ביטוי. התשריט סותר את התבע שמתייחסת לאזור הזה היא כפופה 4452 ולפיה לא ניתן לממש מגרש פחות מ1000 מ"ר. התשריט יוצר מגרשים קטנים והחלוקה המוצעת נוגדת את התב"ע שבתוקף. כמו כן אנחנו שוללים את טענת הבעלים שאין לנו זכויות בניה זה נכון בהתאם להסכם עם עמידר אבל כן נוכל לממש לדוגמא את תמ"א 38.  
 נתן אלנתן : אם ההסכם שלכם מדבר לקבל זכויות מעבר להסכם הם יהיו רק מתמ"א 38.

עו"ד גל אור מטעם היזמים: יש כאן ניסיון של המתנגד למכור לנו את החלקה שלו. למתנגד יש שטח שאמור להיות שטח ריק משני טעמים. בפעם הראשונה עמידר מכרה ליזמים את כל זכויות הבניה לאחד במגרש הזה אין זכויות בניה מלבדנו וידנו זאת עם עמידר. ופעם שניה המתנגד רכש את המגרש מעמידר אבל כתוב בהסכם, שהנכס ממוקם במקום שאסור לבניה וידוע לקונים שלא נמכרות זכויות בניה כלשהם גם מהטעם הקנייני. לא הרסנו שום חלק בסככה שמהתחלה היתה בנויה ללא היתר, חייבו אותנו להרוס את המבנים הללו. הסברנו ליועצ"מ שהשטח לא שלנו ואנחנו לא יכולים להרוס ובכך הבהרנו לועדה את הנושא שקבלה את את הטענה וכך קבלנו היתר למרות שלא הרסנו את הסככה. המגרש אמור להיות ריק ולצערנו הוא חלק מהמגרש המשותף. ציפינו להתנגדות בכלל מהשקם. מיטל להבי: מי שמביא את ההסכמים הקניינים המעוותים של עמידר ואין מענה לאזרחים. עו"ד גל אור: עמידר שמכרה למתנגד את הנכס, הגיעו לסיכום עם משי זטלר והיתה הסכמה על מחיר וכשבאנו לקנות את הבנין המחיר קפץ ולא הסכמנו למחיר והמתנגד. המשפחה שרכשה מעמידר את הנכס ידע שאין לו זכויות בניה. עמידר רצתה שעל הבנין לשימור שעמד להתמוטט יקימו עליו בנין. רצינו לבנות מעל הבנין לשימור. שמואל גפן: במה אתם מוכנים? עו"ד גל אור: אנחנו מוכנים לקנות את השטח במחיר סביר. מציג את הסככה במצגת- בנוגע להיתר הקודם, משפ' זטלר מחזיקה בכל הנכס שצמוד לנכס שלנו. תמוה בעיינו שהמתנגדים טוענים שלא ידעו שהבנין מתחיל להיבנות כאשר ההיתר כבר ניתן כמה שנים לפניכן. ב-2017 מתנגדים להיתר שניתן ב-2013 ולבניה שהחלה לפי היתר קודם ב-2003 שפורסם כדין. המתנגדים רוצים לתקוע את הליך רישום הבית המשותף. מלי פולישוק: אם לא מאשרים את התשריט מה אכפת לכם להשאיר את המצב כפי שהוא. המטרה הוא החלל עו"ד גל אור: הסככה לא קשורה, כל השינוי אם מישהו היה צריך להגיש התנגדות אלו היו השקם והם לא הגישו. כל החלוקה שנעשתה היא למטה הסככה שהיא למעלה ולא נוגעים. עו"ד מירית מגר: כאשר היזם הוציא היתר בניה אנחנו היינו דיירים מוגנים ולא יכלנו להתנגד. עובדה שפגעו בנכס. שרכשנו את הנכס אז התנאים לרכישה רשום כי ידוע לקונים שהכניסה החוקית לנכס היא דרך רח' קויפמן היום ביטלו את המעבר והכניסה החוקית לנכס לא קיימת. נתן אלנתן: מתי רכשתם מתי יצא היתר הבניה. כבר אז עמידר הטעה אתכם. עו"ד מירית: ב-2013 אוקטובר, נתן אלנתן: ומתי יצא היתר הבניה לפני אוקטובר 2013? עו"ד מירי מגר: אתם יודעים שמגישים בקשה לעמידר לוקח זמן לאשר את הרכישה. כל זכויות הבניה עוברות אליהם. הדרך הנכונה היתה להגיש בקשה לפירוק שיתוף. נתן אלנתן: אם הפרסומים יצאו לפני שרכשתם את הנכס לא הייתה לכם זכות להתנגד, אם אין לכם היתר למחסן לא מגיע לכם זכויות מתמ"א 38.

### דיון פנימי:

הראלה אברהם אוזן: יש תבע ביפו שקבעה מגרש בניה שהוא כולל מספר חלקות בהמגרש המסוים הזה, התב"ע קבעה 2 יעודי קרקע כי היא הלכה לפי מבנה לשימור שבנוי בצורה מסוימת. בשלב הבקשה להיתר בחנו את הסוגיה. ההתנהלות של עמידר למכירת זכויות הבניה שטרם נוצלו לא בשליטתנו. הועדה הוציאה היתר בניה ובנו בנין בהתאם להיתר הבניה. הבקשה שמובאת כאן היא לאישור תשריט איחוד וחלוקה שהמטרה לסדר את קו חלקות בין שני הבניינים הללו שהשקם בעתיד יהיה על חלקה אחת נפרדת ויוכל לקדם תכנית להשלמת הקומה החסרה. אנחנו דנים בתוצאה של התשריט המבוקש, המטרה שלו לסידור בעלות קניינית אבל הועדה בוחנת אותו לפי התכנון. התב"ע קבעה מגרש בניה ומבוקש לסטות ממנו בתשריט שמחלק את שטח הבניה מחדש. (מציגה במצגת את הבנין לשימור) יצא כאן היתר בניה תואם תב"ע. הטענה של המתנגדת לא נכונה. מלי פולישוק: האמירה שלך היא שרצו לעשות חלוקה שונה של הבעלויות כדי לאפשר את תכנון בחלקה הסמוכה.. הראלה אברהם אוזן: התשריט הזה הוא סטיה מהתב"ע. יש לנו סמכות בהתאם לפרק ד' לחוק לסטות מהתב"ע, זו המטרה של התהליך הזה. כאן לא היתה מניעה להוציא היתר מכח התב"ע. נתן אלנתן: כאשר יש בקשה להיתר בניה שתואם תב"ע ואין התאמה בחלקות זהו דבר שבשגרה אנחנו לוקחים התחייבות והיזם צריך לעשות את הרישום תוך כדי. הראלה אברהם אוזן: הבעלים של הבנין רוצה לרשום את הבנין כבית משותף ומבקש שתהיה התאמה בין היתר שניתן לבנין הקיים לבין הבעלות שלו במגרש.. שלומית זונשטיין: במצב המוצע נוצרות 4 חלקות בשני יעודי קרקע. 1002 ו-1010 החלקות של המבקש ביעוד מגורים א' וב'. וחלקות 1011 ו-1001 שהם בבעלות של השקם בשני יעודי קרקע מגורים א' ומגורים ב'. נוצרת חלקה 1001 שאין לה גישה מהרחוב ולכן אנחנו מתנים את אישור התשריט באישור של הבעלים

שהם מסכימים ששתי החלקות לא יכלו להימכר בנפרד והן יהיו בבעלות אחת והגישה דרך חלקה 1011. המתנגד נותר בחלקה 1002 מציגה בתצ"א את הסוגיה. הראלה אברהם אוזן : חלקה 70 היא בבעלות פרטית. מלי פולישוק : למה החלקה של המתנגד לא מתחברת לחלקה האחרת? ראובן לדיאנסקי : אנחנו דנים בסוגיה בחיבור של 1001 ל1011 כפי שמופיע בחו"ד הצוות. הראלה אברהם אוזן : בהתחלה התנאי של הועדה המקומית להוצאת ההיתר לתוספת בניה בבנין היה להרוס את כל הבניה הלא חוקית במגרש. והיזמים אמרו שהשטח לא שלנו ולא בבעלותנו. וזה מתקשר לכך שעמידר לא מטפלת בבניה לא חוקית. ראובן לדיאנסקי : לגבי התנגדות 1.2. המענה היה שתכלית הפרסום היא שקובעת ולא הלשון המילולית. בפועל המטרה של הפרסום היא להנגיש לתושב את הפרסום. צריך לשאוף שבכל הפרסומים הדברים יהיו נהירים וברורים. הראלה אברהם אוזן : לידיעתכם בתקנות חדשות של הרישוי נסחי הפרסום ימסרו ע"י מהנדסי הרישוי. נתן אלנתן : מיטל ושמואל יבקרו במקום ויחזרו לועדה עם איש הצוות. תוך שבועיים.

#### הועדה מחליטה:

לשוב ולדון בתוך שבועיים לאחר סיום במקום ע"י מיטל להבי ושמואל גפן והצוות, הנושא יחזור לדיון גם אם נעשה ביקור וגם אם לא.

#### משתתפים:

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

**בישיבתה מספר 0028-16ב' מיום 04/01/2017 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

אדר' לריסה קופמן מ"מ של מה"ע

#### מהלך הדיון:

מיטל להבי : נקבע סיור ולא יכולתי להגיע.  
שמואל גפן : נקבע מועד לאחר הועדה ולא היה אפשרות להגיע לסיור.

#### הועדה מחליטה:

לדון לאחר סיור במקום בעוד שבועיים.

**משתתפים:** דורון ספיר, יהודה המאירי, שמואל גפן, ליאור שפירא, ראובן לדיאנסקי, ניר סיבליה.

מס' החלטה	התוכן
04/01/2017	תא/מק/4468 - דרך הטייסים 6-8-10
7 - 16-0028	דיון בהפקדה

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

**מיקום:** תל-אביב (מזרח), שכונת תל-חיים בין הרחובות שמעון ברנפלד ודרך הטייסים

**כתובת:** רח' הטייסים 6, 8, 10

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6164	מוסדר	חלק	119, 116, 117, 15, 16	118, 89
6133	מוסדר	חלק	711, 700	725

מפת התמצאות



**שטח התכנית:** 9.425 דונם; מתוכם 6.840 דונם ביעוד מגורים. (כל השטחים הנקובים הם מדודים)

**מתכנן:** קו- מתאר בע"מ

**יזם:** ע.ט החברה להתחדשות עירונית בע"מ

**בעלות:** פרטיים / עירייה + התייחסות לאחוז הסכמות (ציינתם מעל 70%)

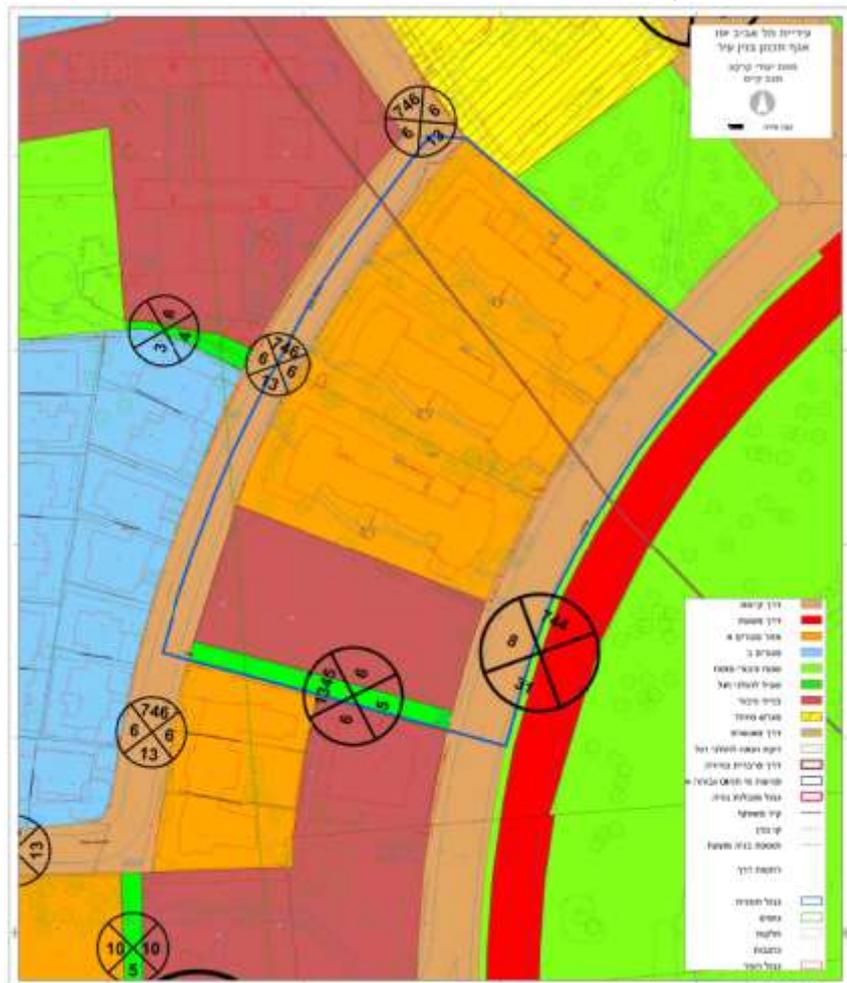
**מצב השטח בפועל:**

בשטח קיימים 3 מבנים טוריים בני 2-4 קומות כ"א, בכל בנין 3 כניסות ו-24 יח"ד- סה"כ 72 יח"ד. המבנים ממוקמים בניצב לדרך הטייסים ולרחוב ברנפלד ובין הדרכים ישנו הפרש טופוגרפי של כ-4 מ', בנוסף דרומית למגרש המגורים קיים שטח למבנה ציבור (חוס') ושביל. יש לציין ששטח התוכנית מאופיין במיקום ייחודי: מצד אחד רחוב ראשי (דרך הטייסים) ומצד שני פונה לשכונה שקטה ובעלת נפחי בנייה קטנים יחסית. עורק התנועה היחידי כיום אל פנים השכונה ומחוצה לה הוא רחוב שטיינשניידר.

**מדיניות קיימת:**

בהתאם למדיניות כפי שנוסחה בתוכנית המתאר העירונית, האזור מהווה פוטנציאל לתהליכי התחדשות עירונית. מס' קומות ע"פ תא/5000 : 8 קומות מעל מפלס הרחובות הסמוכים.

**מצב תכנוני קיים:**



תוכניות תקפות : (תא/5000), תמ"א 38/3, ג1, ע1, 2411, 880, 306, 367, קיי.

יעודים קיימים : שלושה מגרשי מגורים, מגרש בייעוד 'מבנים ומוסדות ציבור', שביל הולכי רגל בייעוד 'דרך'

שטח התכנון: 9.425 דונם ; מתוכם 6.842 דונם בייעוד מגורים.

זכויות למגורים ע"פ תכניות מפורטות תקפות :  
מס' קומות : 3 קומות+ק"ע.

זכויות בניה : ע"פ תכנית 2411 : 7065 מ"ר אשר להם יש להוסיף שטחי מבואות ושטחים כלליים.  
שטחים אלו לא כוללים זכויות מתכנית 880, ג'1, ומתמ"א 38.

זכויות ע"פ תכנית המתאר תא/5000 :

מס' קומות מעל מפלס כניסה קובעת : 8.

זכויות בניה : 27,368 מ"ר - ע"פ רח"ק 4, כאשר מימוש זכויות מתוקף תמ"א 38 ללא הגדלה בזכויות התקפות מכח תכניות קודמות והתמ"א לא ייחשב כסותר את תכנית המתאר.

### מצב תכנוני מוצע :



במסגרת תכנית להתחדשות עירונית התואמת את תכנית המתאר תא/5000, מוצעים מבנים בני 8 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת, בשטחי בניה ע"פ רח"ק 4, וכ - 260 יח"ד.

התכנון המוצע כולל הפקעת שטחים לטובת דרך חדשה, בין רחוב הטייסים לרחוב ברנפלד, לכניסה ויציאה נוספת מהשכונה. התכנון שומר על המעברים הציבוריים בין מבני המגורים, ומגדירם כזיקת הנאה לציבור. כמו כן, התכנית מסדירה שבילי האופניים בהתאם לתכנית האב העירונית. בנוסף, במסגרת מגרש המגורים, מוקצים 300 מ"ר לצרכי ציבור ושטחי חוף צמודים. סה"כ שטח המגרש למגורים, לאחר הפקעה, 6.558 דונם.

שטחי הבניה למגרש למבנים ומוסדות ציבור – לפי תכנית תא/צ'.

פירוט שטחי בניה:

שטחי שירות				שטח עיקרי				יעוד
מתחת לקרקע 2		מעל הקרקע 1		סה"כ	מתחת הקרקע	מעל הקרקע		
%	מ"ר	%	מ"ר	מ"ר	מ"ר	%	מ"ר	
246	16,162	40	7,400	19,300	768	283	18,532	מגורים : שימוש למגורים
-----	-----	50	100	200		3	200	מגורים : שימוש למבנים ומוסדות ציבור
246	16,162	40	7,500	19,500		283	18,732	סה"כ בייעוד מגורים
לפי תכנית תא/צ'		לפי תכנית תא/צ'	לפי תכנית תא/צ'	מבנים ומוסדות ציבור				

1- % מהשטח העיקרי

2 - % משטח הקרקע

- השטחים הנקובים אינם כוללים שטחי מרפסות בשיעור של 12 מ"ר בממוצע ליח"ד, וסה"כ 3120 מ"ר
- סה"כ שטח למגורים, מעל הקרקע, עיקרי ושרות = 25,932 מ"ר
- סה"כ שטחים מעל הקרקע, עיקרי ושרות = 26,232 מ"ר

יחידות דיור:

סה"כ יח"ד: 260

צפיפות: 39.7 יח"ד לדונם

שטח ממוצע ליח"ד: 74 מ"ר עיקרי + 12 מ"ר ממ"ד.

מספר יח"ד ששטחן קטן מ- 71 מ"ר: 52 יח', לפחות 20% לפחות

מספר יח"ד ששטחן גדול מ- 90 מ"ר: 26 יח', לפחות 10% לפחות

74 מ"ר עיקרי X 260 יחידות דיור לא נותן את סך השטחים העיקריים בטבלה למעלה (?)

קומות וגובה:

8 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת.

בניין גבוה ע"פ התקנות - עד 29 מ' גובה בין מפלס הכניסה הקובעת לבין מפלס רצפת הכניסה לדירה העליונה ביותר.

מספר הקומות תואם את הוראות תכנית המתאר ת"א 5000. התכנית מאפשרת בניית 8 קומות מעל גובה הרחובות הסמוכים לה. בגלל הפרש מפלסי הקרקע שבין רחוב הטייסים לרחוב ברנפלד, תתאפשר קומה נוספת בין רחוב הטייסים לכיוון החצר שבין המבנים, ומבלי לשנות את מס' הקומות כלפי הרחוב. תכסית: כ- 50% מעל הקרקע (לא כולל מרפסות).

קווי בניין ומרווחים בין בניינים:

קווי הבניין המצויינים הנם מקסימליים. תותר נסיגה מקוויים אלו:

1. לשצ"פ - 0, לרחוב הטייסים - 4 מ', לדרך המוצעת בתא שטח 301 - 0, לרחוב ברנפלד - 1 מ'.

2. קו בניין עילי לגגון שמעל לחצר השטחים הציבוריים הבנויים, וקו בניין למרפסות - 0.

3. מרווח בין בניינים בחזיתות הפונות החוצה להיקף המתחם (לדרכים או לשצ"פ) - 8 מ' בקומת הקרקע ו/או 0 בקומות העליונות.
4. מרווח בין בניינים בפנים המתחם (בין החזיתות הפונות למרכז המתחם) - 15 מ', כמסומן בנספח הבינוי.
5. בתחום שטח (וגינת) גן הילדים, תותר הבלטת גגון הפרדה (בין קומת הגן לקומות המגורים שמעליה), של עד 3 מ' מקו חזית הבניין, ובלבד שלא יבלוט מעבר לקו הבניין לשצ"פ ומעבר לקו הבניין העילי לרחוב ברנפלד.

**תחבורה ותנועה:**

כניסה לחניון תת-קרקעי מרח' שמעון ברנפלד. בנוסף, כיום קיימת רק כניסה ויציאה אחת מהשכונה, מרחוב משה שטיינשניידר. במסגרת תיאום שנערך מול צוות התכנון ומחלקת תנועה, מוצעת כניסה/יציאה נוספת לשכונת תל חיים ע"י חיבור נוסף בין רח' ברנפלד והטייסים (פניות ימניות בלבד) מזרזם למגרשי המגורים

**התייחסות לסביבה:** הבינוי המוצע שומר על השטחים הפתוחים בין הבניינים, ומשמר את המעבר להולכי רגל, בין רח' שמעון ברנפלד לבין רח' הטייסים - בזיקת הנאה. כמו כן, התכנית מציעה שבילי אופניים בהתאם לתכנית האב העירונית.

**שטחי ציבור:**

בהתאם לחו"ד היחידה האסטרטגית נדרשת הקצאה של 300 מ"ר לצרכי ציבור. התכנית מקצה שטחים אלו (200 עיקרי + 100 שירות) וכן שטחי חוץ מוצמדים. כמו כן במסגרת התכנית, מופקעת קרקע לטובת חיבור רחובות ברנפלד והטייסים.

**טבלת השוואה:**

השטחים הנקובים מתייחסים לשטחי המגורים בלבד, בתא שטח 101. לשטחים אלה יתווספו 300 מ"ר לצרכי ציבור (200 עיקרי + 100 מ"ר שירות) שטחי הבניה לתא שטח 201 – מבנים ומוסדות ציבור – לפי תכנית תא/צ'.

מצב מוצע	מצב קיים בפועל	נתונים	
רח"ק 4	82% (מחושב משטח מגרש מקורי 6.84 ד')	אחוזים	סה"כ זכויות בניה מעל כניסה קובעת (עיקרי ושירות)
26,232 (ע"פ רח"ק 4 משטח המגרש החדש 6.558 ד')	5605	מ"ר	
260	72	יחידות דיור	
74 מ"ר + 12 מ"ר ממ"ד	76 מ"ר	שטח ממוצע ליח"ד	
ל"ר	ל"ר	אחוזים	זכויות בניה לקומה
ל"ר	ל"ר	מ"ר	
4	0.82	רח"ק	
8 מעל כניסה קובעת	2-4	קומות	גובה
בניין גבוה ע"פ התקנות: עד 29 מ' בין מפלס הכניסה הקובעת לבין מפלס רצפת הכניסה לדירה העליונה ביותר		מטר	
כ-50%	28%	תכסית	
ע"פ תקן	אין	מקומות חניה	

**האם השטח הציבורי הבינוי בייעוד המגורים אכן נכלל בתחשיב הרח"ק?**

**דיווח אודות התייעצות עם הציבור: ל"ר**

**זמן ביצוע: ל"ר**  
מבט מרחוב הטייסים:





תאריך: כ"ט כסלו תשע"ז  
29 דצמ 2016

אסמכתא יוצא: 2016-001967

מינהל חנדסה  
אגף תכנון העיר

לכבוד  
דלית זילבר  
יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
דרך מנחם בגין 125  
תל אביב - יפו 6701201  
א.ג.ג.

חוועדה המקומית לתכנון ולבניה

**תל אביב - יפו**

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

<b>זיהוי התכנית</b>			(א)
מספר התכנית תא/מק/4468 507-0373712	שם התכנית דרך הטייסים 6-8-10	מגיש התכנית י.ע.ט התחדשות עירונית בע"מ	עורך התכנית יקו מתאר בע"מ
<b>זיהוי הרשות והוועדה</b>			(ב)
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
<b>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה</b>			(ג)
<input type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מחוזית</b> כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש למרס נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, וחוא לא בסמכות מקומית.			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מקומית</b> כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
הנושאים בהם התכנית עוסקת	מס' הסעיף או זיהוי השטח בכללנית	מחות הסעיף בחוק או ההוראות הרלבנטיות בתכנית הכוללנית לשטח התכנית	
תוספת שטחי בנייה עד לר"ח"ק טריבני 4 בהתאם להוראות תא/5000	מתחם 904 נוספת אוורי התכנון	סעיף 3.2.3 - בגיה עירונית נמוכה והוראות מיוחדות בסעיף 5.4 תא/5000	
קביעת גובה סירבי עד 8 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת	מתחם 904	בהתאם לנספח העיצוב העירוני בתוכנית תא/5000	
קביעת מעודי קרקע לשבייג ודרך תוך הגדלת סך שטחי הציבור בתוכנית	מתחם 904	סעיף 3.1.1 (ג) ו- (ו) בהוראות תוכנית תא/5000	
הקצאת שטח בנוי לצרכי ציבור	מתחם 904	סעיף 4.1.1 בהוראות תוכנית תא/5000	



תאריך: כ"ט כסלו תשע"ז  
 29 דצמ 2016

אסמכתא יוצא: 2016-001967

מינהל הנדסה  
 אגף תכנון העיר

(ד) **תצהיר וחתימות**

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

מהנדס הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עודד נבול, אדר	520803		29/11/16
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, ע"ד	2438976-9		29.11.2016

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



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

**ח"ד הצוות:** (מוגש ע"י צוות מזרח)

מומלץ לאשר את התוכנית להפקדה בכפוף לנושאים המפורטים:

- יובהר בהוראות התוכנית כי השטחים הבנויים המוקצים במסגרת התוכנית לצרכי ציבור ישמשו לצרכי חינוך, דת, תרבות, ספורט, משרדי עירייה, נופש, קהילה, בילוי, פנאי, רווחה ושרותים בהתאם לשיקולי עיריית ת"א.
- התוכנית תופקד מכח תוכנית המתאר העירונית החתומה (תא/5000) עם כניסתה לתוקף, 15 יום לאחר הפרסום האחרון.
- התוכנית תופקד לאחר אישור תחשיב שטחי הבנייה המבוקשים, בהתייחס למרכיב השטחים מכח תמ"א 38. בכל מקרה סך שטחי הבנייה המוצעים בתוכנית זו לא יעלה על רח"ק 4.

**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 0028-16ב' מיום 04/01/2017 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

#### **מהלך הדיון:**

מיכל שרון: תוכנית התחדשות עירונית בהליך פינוי בינוי תואמת את תוכנית המתאר תא/5000 בשכ' תל חיים במזרח העיר.

שרי אשכנזי ממשרד קו מתאר: מציגה את התוכנית במצגת.  
ראובן לדיאנסקי: בעלי הדירות מקבלים בכל העסקה 18 מ' + מרפסת.  
מלי פולישוק: זה פחות מתמ"א 38 שאפשר לקבל 25.  
ראובן לדיאנסקי: היזם מקבל 190 דירות.  
יהודה המאירי: האם מתוכנן דיור בר השגה?  
שרי אשכנזי: לא אין דיור בר השגה.  
מיטל להבי: מהו היקף השטחים הבנויים? המוצע 19 (כ- 19 אלף מ"ר עיקרי מעל מפלס הכניסה הקובעת) כמה עיקרי?  
שרי אשכנזי: העיקרי 7100.  
מיטל להבי: בשטחים בנויים (התוכנית) מכפילה פי 2 ומגורים (יח"ד) פי 3.6.  
שרי אשכנזי: התמהיל מגוון.  
מיטל להבי: האם יש מנגנון לדמי ניהול ותחזוקה? יש 70% הסכמת בעלים איפה הבעיה?  
מלי פולישוק: 8 קומות עם מעלית אחת?  
ראובן לדיאנסקי: מלבד 18 מ"ר שדייר מקבל מה עוד הדייר מקבל- חניות, מחסנים?  
עידן עמית: מה הגובה האבסולוטי של הבניה? מה תקן החניה בפרוייקט מאחר והוא קרוב לקו הסגול?  
מיטל להבי: התוכנית יושבת על 6 דונם ושטח התוכנית הוא 9, הפער של ה- 3 דונם איפה נמצא?

תשובות:

שרי אשכנזי: לגבי עלויות החניון וחבי' האחזקה - יש פער של רצונות העיריה לבין הרצון שלנו לייעל ולהוזיל את עלויות התחזוקה לדייר, היינו מבקשים שתראו את צרכי הדייר ולא רק התכנון.  
ראובן לדיאנסקי: אז תקחו בין 4-10 דירות שיכנסו לקרן ויסייעו למימון הפרוייקט.  
שרי אשכנזי: מבחינת הנגשה שיפרנו את המצב הכל נגיש ע"י רמפות ומותאם. בנוגע לגובה: עד 29 מ' רצפת קומה עליונה. אנחנו מוגבלים לכמות מעליות. בבנין של 30 דירות תהיה מעלית אחת בבנין של 45 שתי מעליות. מגרשי המגורים הם 6.5 דונם ושביל של השב"צ הוא 3 דונם, יצרנו רצף והעברנו את השביל צפונה לכניסה ויציאה נוספת לשכונה ואת השב"צ חיברנו לרצף השטחים החומים שנמצאים בהמשך לרחוב. לגבי החניות לפי תקן חניה (1: 1).  
עידן עמית: מה פתרונות לניקוז?  
שרי אשכנזי: לפי החיוב הוא 15% חלחול למרתפים, המטרה שלנו להיות יעילים בחניון.  
נחשון קיוויתי: בעלים של חב' ב.ס.ר (היזם): למדנו לקחים מהפרוייקט בלה גרדיה. ככול שמתעמקים בנושא העלויות מתברר שלא מספיקים הכספים כדי לבנות פרויקט איכותי, אבל אנחנו רוצים ליישם את הלקחים בפרוייקט הזה. אנחנו רוצים לבנות פרויקט באיכות גבוהה וכן 2 מעליות באותה כניסה.  
ראובן לדיאנסקי: תפרט כמה כל דייר שמתפנה מקבל בעסקה מלבד 18 מ"ר.

נחשון קיווייתי: דייר שאין לו מחסן/חניה או מרפסת והדייר מתפנה מרצון, דייר כזה מקבל שטח יותר גדול בדירה שלו ב 18-20 מ"ר. בנוסף הוא יקבל מרפסת, מקום חניה ועוד מחסן וממ"ד. הוא לא מקבל כסף אבל אני ממך את כל ההובלה השכירות מהיום הראשון ועד קבלת החזקה בסדר גודל של 4,000 - 5,000 ₪. ליאור שפירא: מדוע זה מעניינו?

נחשון קיווייתי: לקחנו בחשבון את ענין התחזוקה ונשמח לתת הקצבה לדיירים המתפנים לתשלום ועד בית במשך של 3-5 שנים ראשונות בפרוייקט הזה. אבל אם תורידו לנו סה"כ הדירות שבקשנו ואם מבחינה כלכלית זה לא השתלם לנו לא נעשה את הפרוייקט. בקשתנו ל 260 יח"ד יש בה כלכלה מסוימת. כמו כן נדרשנו במסגרת המטלה הציבורית 300 מ"ר בנוי + 200 מ"ר חצר. עו"ד מירה בורנשטיין: יש כאן פרויקט בהסכמה אף אחד לא מפונה בכח ואנחנו קרובים ל80% חתימות. לגבי התחזוקה, לאחרונה נחקק חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית שעוזר למימון הפרוייקט למי שזוהי דירתו היחידה למשך של תקופה של 5 שנים וזכאי לגמלה. ראובן לדיאנסקי: קבלנו את הודעתו של היזם שהוא ייתן 5 שנים מימון לועד הבית.

### דין פנימי:

אורלי אראל: זו התוכנית הראשונה שמביאים לאישור הועדה שהיא תואמת מתאר שתופקד בהתאם לתוכנית המתאר.

מיכל שרון: אנחנו ממליצים על ההפקדה בהתאם לחו"ד: השטחים הבנויים לצורכי הציבור לא יוגבלו ולא כפי שהיזם אמר. הרח"ק לא יעלה על 4 לפי תוכנית המתאר. נמליץ על הקמת קרן הונית ל10 שנים אבל לדיירים ממשיכים בלבד.

רוני קינסברונר: בעבר היינו ממליצים על יחידות ממונות, אחרי שראינו קושי לעגן זאת בועדה המחוזית, למעשה השגנו פלטפורמה אחרת והיא הקרן הונית והיא ל-10 שנים והתחשיב שלה דמי התחזוקה החדשים המחיר יוצא לערך 250 עד 300 ש"ח. ההסכם הראשון שהוצאנו היה בפרזון 19. ראובן לדיאנסקי: אני בעד שאם דיירים צריכים להוציא כסף מהכיס להרחיב דירות אז שיעשו כך. יש כאן סוגיה ויש לנו אחריות ציבורית ותכנונית לגבי הרווח של היזם. המפתח של 3.61 יש כאן בעיה, יש נימוק נוסף שנוריד את קנה המידה ומרגיש שהפרוייקט מקפח את התושבים ואת הנכס שלהם ומעבר לפרופורציה בין מה שהדייר מקבל לבין מה שהיזם נותן.

רן ברעם: הפרוייקט הגיע כחלופה לפרוייקט של תמ"א 38 ולמצות את כל זכויות תמ"א 38. הפרוייקט הפך לפרוייקט עם תועלות ציבוריות הרבה יותר טובות. אלו הנפחים שהיו יכולים להצטרף על 3 המבנים במסגרת תמ"א 38 ללא פתרונות חניה ומיגון. היחס 1 ל-3.6 הוא אינדיקטור שמשנתנה. הדירות הקיימות כאן בשטח של 61 מ"ר עד 90 מ"ר שמיועדות להרחבה 83 מ"ר עד 109 מ"ר. הפרוייקט מציע ממוצע גודל יח"ד קטן יותר. תמהיל יח"ד הוא שרק 10% הם דירות גדולות, הוא מוטה דירות קטנות. אם אנחנו מקטינים את גודל הדירות והמספר של ה-3.6 מתעוות. אם לדוגמא הפרוייקט הזה היה שטח 85 מ"ר ממוצע לדירה היינו חוזרים לדירות 1: 3.1 אבל זה עיוות.

ראובן לדיאנסקי: יש לך תחשיב כלכלי?

רן ברעם: לא. דירות התמורה גדולות יותר מהמצב הקיים, אבל קבלנו מלאי משמעותי של דירות קטנות. מיטל להבי: מדוע כתוב שהשטחים הם 26,000 מ"ר האם שירות מגיע עד כדי 40% משטחי הבניה מעל קרקע?

אורלי אראל: כן יש מעליות לובי ממ"דים.

מיטל להבי: האם אנחנו לוקחים את הקרן לפי תחשיב קבוע מראש או לפי החוק הרשות הממשלתית.

רוני קינסברונר: לפי החוק הם דורשים 5 שנים ואנחנו מבקשים 10 שנים סבסוד של כל הדיירים הממשיכים ובלבד שימשיכו לגור בפועל. ארגון הקבלנים התנגד לסבסוד אנשים מבוססים כלומר שהדירות של הבעלים שהדירה היא להשקעה.

ראובן לדיאנסקי: לדעתי כדאי לתת לכל 72 דיירים אפילו ל-5-7 שנים את המימון כי כלכלית זה בסופו של דבר משתלם ליזם.

מיטל להבי: הקרן ההונית פועלת בשונה מהרשות, ואיפה נקבעו הכללים מי בקרן ומי מהחוק?

רוני קינסברונר: התקדים נקבע בפרזון 19. היו 2 ועדות - ועדת התחדשות עירונית וועדת אד הוק שבחנה את ההיבטים המיסויים והמליצה על קרן הונית.

אורלי אראל: השטח הוא לא גן ילדים זהו שטח חום בשטח 300 מ"ר עבור צרכים עירוניים.

ליאור שפירא: ענין כדאיות ליזם איך אנחנו כועדה קשורים לכך. שני הצדדים רוצים ומעוניינים בשיפוץ איך אנחנו יכולים או מה ההצדקה להתערב בזה. יש כאן הזדמנות לתת דיור טוב לדיירים ואנחנו לא יכולים להתערב בכדאיות של הדיירים.

דורון ספיר: מדובר כמה דירות היזם מקבל וכמה שטח יהיה בפרוייקט זה בסמכותנו. אנחנו צריכים להחליט אם לתת 300 או 400 דירות לתת ליזם.

אהרון מדואל: תועלת כלכלית נגזרת מתכנון, חייבים מתאם בין מה שנותנים ליזם לבין מה שמקבלים הדיירים. שכי תל חיים היא שכונת מבוססת בדרום מזרח העיר ומבין השכונות הכי טובות בעיר עם ערכי

קרקע גבוהים, התועלות הכלכליות מקוממות. יש תשתית ראויה בתי ספר וגנים, מרכזים מסחריים מדובר בשכונה רגועה ושקטה אני משווה אותה לרקנטי. היחס בתל חיים 3.6 זה טירוף. הרח"ק הוא 4.5, מה תעשה שנגיע לנווה אליעזר עם הרח"ק הזה, נסיעות קצרות אנשים יקחו את הרכב ולכן צריכים להוריד את היחסים בצורה נורמלית. מבחינה תחבורתית איך יצאו אנשים מדרך הטייסים, מוסיפים כאן 300 מכוניות בבוקר. יש שם ביי"ס שמשרת את כל דרום מזרח השכונה ויש שם בעיה תחבורתית קשה מאוד. נתת יחס 3.61 והדרום יהיה במצוקה, אני רוצה לראות חו"ד שמאיות לכן אני מתנגד לתוכנית הזו. ראובן לדיאנסקי: אני מבקש לקבל החלטה לקבל החלטה של השלמות כמו תחבורה שמאות ולשוב לדון מחדש.

אביגדור פרויד: היחס תואם את תוכנית המתאר.

אורלי אראל: אחת המטרות של תוכנית המתאר היא תוספת יח"ד בכל רחבי העיר. נקבע לפי אזורים שבהם העיר יכולה לשאת. במזרח העיר ישנה אפשרות לתת תוספות יח"ד וכן להעלות את הרח"ק באזורים של התחדשות עירונית בכל העיר כדי שאפשר יהיה להגיע לעיר שיש בה 700 אלף תושבים. אנחנו נגיע עם תוכניות בסמכות ועדה מקומית, וההמלצות שלנו יהיו המלצות חיוביות כי התוכניות יהיו תואמות תוכנית מתאר. ההמלצות שלנו הם לאחור מחשבה וכל תב"ע לגופה. היזם ייכל לקבל בהיתר בניה מתוקף תמ"א 38 את אותם זכויות ולא היינו מקבלים שטח ציבורי בנוי ולא את הדרך המקשרת היינו יכולים לקבל תוספות. שכנענו את היזם שיעשה תב"ע. תוכנית המתאר מאפשרת בניה עד 15 קומות ושכנענו את היזם לגובה מקסימלי ל-8 קומות, יוקר האחזקה נמוכה יותר לעודד השארת האוכלסיה הישנה.

אהרון מדואל: הועדה מתייחסת לתמ"א לפי שכונות. התמ"א היא לא זכות מוקנות.

אורלי אראל: המדיניות כן מאפשרת את התוספות.

מיטל להבי: התוכנית מידתית וטובה אבל כשנתנו רח"ק מקסימלי בתוכנית המתאר לקחנו בחשבון שלא יממשו את כל הרח"ק. אני מציעה להכניס את ההיבט התנועתי והכלכלי ולאשר את התוכנית. מלי פולישוק: ההסכם הוא בין היזמים והבעלים יחד עם זאת הועדה צריכה לאשר את אחוזי הבניה. אני חושבת שבפרויקט כזה היזם היה צריך להגיש תוכנית כלכלית.

דורון ספיר: ברמת אביב היתה התלבטות אם לחרוג מהמרקם הקיים, פה אין את הבעיה זו.

מלי פולישוק: בתמ"א 38 נאמר כי מפחיתים את הרווח של היזמים וברמה העקרונית היה טוב אם נקבל את התוכנית הכלכלית.

אסף זמיר: צפיפות זה דבר טוב - נוצר מרקם אורבני ואומר שערך הקרקע עולה.

רן ברעם: הרח"ק הוא 4 והתוכנית תואמת מתאר, כל אלה הביאו לרח"ק כפי שצויין. את היזמים לא מעניינת מערכת התנועה. אגף התנועה שלנו מכיר את השכונה ואמר בוא נעשה כביש יפה עם מדרכות רחבות ושביל אופניים ונעשה כניסה ויציאה חדשה לתל חיים וזיהנו את הבעיה ונתנו פתרונות. מעמדה של תל חיים לא נפגע. השאלה האם המטרה שלנו היא המינימום ביח"ד שאפשר לתת אז זה מה שניתן? או שניתן את המקסימום בשכונה שזוהתה כשכונה טובה מאשר להציל את דרום כפר שלם. במידה וזה מתאים תכנונית אפשר להכניס 265 יח"ד.

ראובן לדיאנסקי: הייתי רוצה שהיזם ייתן יותר מטלות ציבוריות אל תקטין את יח"ד. כעירייה אנחנו יכולים לקבל תועלות יותר גבוהות.

דורון ספיר: דעת רוב חו"ד הועדה - חו"ד הצוות מקובלת. היו הסתייגויות לגבי בדיקת הכדאיות הכלכלית המוצגת אל מול המטלות הציבוריות של היזם. אנחנו מבקשים לבדוק האם יש מקום לבקש מיזם דרישות ציבוריות נוספות במסגרת הפרויקט ואם הפער הכלכלי מצדיק זאת. עד ההפקדה נא לעשות זאת. אני מציע לאשר את הפרויקט הזה בכפוף לסייג הזה ותוך 3 חודשים לחזור אל הועדה ולהכניס את הקרן ההוגית ל-10 שנים.

הראלה אברהם אוזן: אתם שולחים את הצוות לעשות בדיקה, במסגרת ההחלטה על ההפקדה יש שטחי הציבור בהיקף מסוים. יש נושא ראשון של היקף שטחי הציבור שהוא נבדק ותואם תוכנית מתאר, אם רוצים בדיקה נוספת זה דבר אחד. נושא נוסף סוג של מטלה ציבורית כתוצאה מכלכליות. כרגע יש כאן תוכנית תואמת מתאר, הרח"ק של התוכנית עולה מעבר לרח"ק הבסיסי לרח"ק מירבי 4. מהן התועלות הציבוריות?

רן ברעם: התועלות הם:

1. נעשית הפקעה ממגרש המגורים לטובת שטחים ציבוריים כלומר הדרך.

2. 300 מ"ר בנויים.

3. חצר מוצמדת.

4. מערך שלם של זיקות הנאה של מעברים לשצ"פ בין ברנפלד לשצ"פ ובין דרך הטייסים לרח' ברנפלד. אלו התועלות שהביאו אותנו לאותו רח"ק מירבי.

מיטל להבי: כשקופצים ברח"ק צריכה להיות סיבה לתת 300%, כל פעם אומרים משהו אחר אין הבנה מתוקף מה גוזרים תועלת.

ראובן לדיאנסקי: כשיזם בונה 200 דירות ורוצה למכור אותם הוא משווק את הדירות

עודד גבולי : 8 שנים שאני מכהן מה"ע היחידה האסטרטגית מביאה נתונים והיא מקצועית ואני לא בודק אותה.

הראלה אברהם אוזן : היחידה האסטרטגית היא יחידה מקצועית.  
רן ברעם : יש כאן 2 טיעונים : היחידה האסטרטגית אומרת בהתאם לדלתא (התוספת) מה צריכים להיות הפתרונות לצרכי ציבור. אתם אומרים בוא נבדוק עד כמה אפשר לקבל תועלות ציבוריות בהתאם לתחשיב הכלכלי. בואו ננצל וננסה להפיק את המקסימום עד שנוריד את היזם לסף הכלכלי שלו אלו שני דברים שונים.

דורון ספיר : תוספת התועלות נבדק על ידי היחידה באופן מקצועי, אנחנו נגשים להצביע על התוכנית הזו. לאשר את התוכנית להפקדה כפי שהיא להטיל על הצוות לבדוק אם יש פער משמעותי לתועלות הכלכליות הציבוריות ולדרוש תועלות הציבוריות ובמידה ויש לדווח לוועדה בפועל.

#### הצבעה :

**בעד :** דורון ספיר, אסף זמיר, מיטל להבי, גפן שמואל, ליאור שפירא, ניר סיבליה

**נגד :** מדואל אהרון

**נמנע :** ראובן לדיאנסקי

#### הועדה מחליטה :

לאשר את התוכנית להפקדה בהתאם לחו"ד הצוות ולדרוש קרן הונית ל 10 שנים.

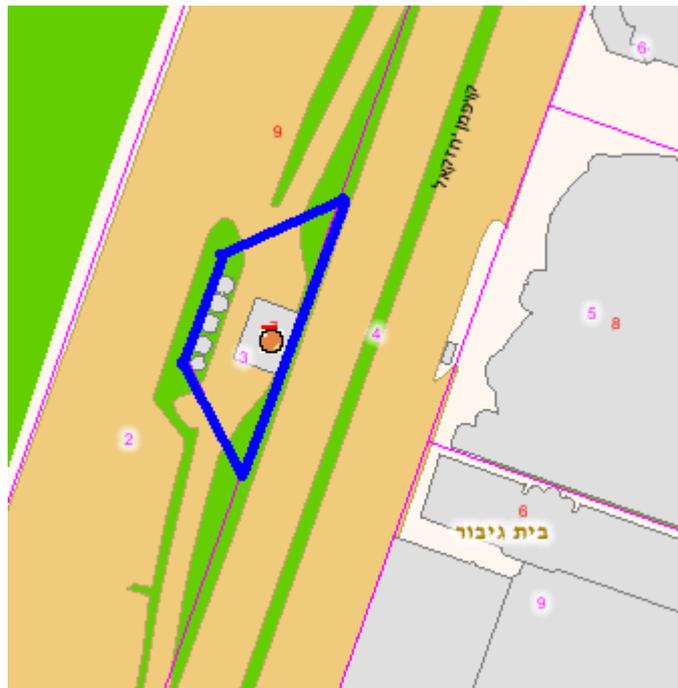
**משתתפים :** דורון ספיר, יהודה המאירי, שמואל גפן, ליאור שפירא, ראובן לדיאנסקי, ניר סיבליה, אסף זמיר, אהרון מדואל.

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

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/1200א(1) - שינוי לתכנית בינוי פז-גן , קויפמן 7	04/01/2017
דיון בשינוי לתכנית בינוי	8 - 0028-16ב'

**מוסד התכנון המוסמך לאשר את תוכנית הבינוי:** וועדה מקומית

**מיקום:** ממזרח – רחוב קויפמן  
מצפון, דרום ומערב – פארק צ'ארלס קלור



**כתובת:** רחוב קויפמן יחזקאל 7

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7003		חלק	3	

**שטח התכנית:** 683.00 מ"ר

**מתכנן:** אד' ליאור ויתקון – משרד ציונוב ויתקון אדריכלים  
**יזם:** פז, חברת נפט בע"מ

**בעלות:** פז – עד שנת 2025

**מצב השטח בפועל:** תחנת תדלוק קיימת בהיתר.

**מצב תכנוני קיים:** תב"ע תקפה : 1200א, ע1, תמ"א 13, תמ"א 18

ייעוד השטח עפ"י 1200א: "מגרש מיוחד"

"בשטח זה מותר יהיה להקים תחנת תדלוק, וקיוסק ומחסן, משרד התחנה, מחסן שמנים ושירותים בשטח רצפות של 48.0 מ"ר לפי התכנית המפורטת."

כמו כן קובעת תכנית 1200א כי:

"בכל שטח התכנית תותר בניה רק לפי התכנית המפורטת ותכניות בנוי שתאושרנה ע"י הועדה המקומית וועדת התנועה המשותפת לעיריית תל אביב ולמשרד התחבורה והסכמת כל המוסדות המוסמכים."

### יחס לתכנית המתאר:

- תכנית המתאר קובעת הוראות ביחס להכנת תכניות חדשות ואינה פוגעת בהוראות תכניות תקפות.
- תחנת הדלק נמצאת בתפר שבין "ציר עירוני" ל"עורף החוף".
- התכנית נמצאת בטווח שבין 100 מ' ל 300 מ' מקו החוף ונמצאת "בסביבה החופית".

### מצב תכנוני מוצע:

שינוי לתכנית בינוי המהווה נספח לתוכנית מאושרת 1200א.

### טבלת השוואה:

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	ל.ר.	ל.ר.
	מ"ר 48	מ"ר 88.98
סה"כ סככת תדלוק	ל.ר.	ל.ר.
	מ"ר 115.5	מ"ר 193
זכויות בניה לקומה	ל.ר.	ל.ר.
	מ"ר	מ"ר
גובה	מבנה קיים	8.58 מ' (מעל פני הים)
	סככת תדלוק	8.85 מ' (מעל פני הים)
		11.21 מ' (מעל פני הים)
תכסית	ל.ר.	ל.ר.
מקומות חניה	ללא	ללא

### טבלת הקלות:

עיקרי מאושר	הקלה 6%	שטחי מרתף	תוספת שטח שירות למיגון	סה"כ	שטח סככה
מ"ר 48	40.98 מ"ר	לפי ע/1	15 מ"ר	104 מ"ר	מוצע 193 מ"ר*

\* לפי הוראות תמ"א 18, שינוי מספר 4 – שטח הסככה אינו כלול במניין השטחים המותרים לבניה.

### זמן ביצוע:

מיידי

**חוו"ד הצוות :**

הבקשה אינה תואמת את מגמות התכנון. מומלץ לדחות את הבקשה עד לאישור מדיניות מע"ר מנשיה. לאחר אישור המדיניות ניתן יהיה לבחון את הבקשה תוך התאמתה למדיניות. במידה והועדה מחליטה על אישור הבקשה ממליצים לאשר את הבינוי המוצע בתנאים הבאים :

1. אישור הוולחוו"ף במידה ותבוקש הקלה לגובה המבנה.
2. פרסום ההקלות כחוק.
3. תנאי להגשת היתר בניה, אישור הרשות לאיכות הסביבה בעירית תל אביב והמשרד להגנת הסביבה לעניין בדיקות קרקע, גזי קרקע וזיהום מי תהום.
4. תנאי למתן היתר בניה, אישור מה"ע או מי מטעמו לנושאים הבאים :

**פרוגרמה :**

- קביעת שטח הקירווי, רכיביו והתאמתו למבנה התחנה.
- פרוגרמת מבנה התחנה והשירותים הנלווים.
- נגישות למרכיבי הפרוגרמה.
- הקצאת שטחים למרכיבי הפרוגרמה (שטחים אטומים ושטחים מזוגגים).

**פיתוח, מעטפת וגג המבנה :**

- אישור מפלסי השטח הבנוי ביחס לפיתוח השטח ההיקפי.
- אישור חומרי גמר תואמים לפרטי פיתוח הקיימים בגן צ'רלס קלור.
- אישור למרכיבי השלד, עמידות פלדה בסביבה הקרובה לים.
- אישור ממדי המבנה, הקרניז ההיקפי וחומרי החיפוי.
- אישור חומרי מעטפת המבנה, סוג, גוון ועמידות.
- אישור תכנית תאורה למבנה, לאזור התדלוק ולפיתוח השטח.
- אישור למיקום "לוגו" החברה, שם התחנה וכל רכיב גרפי אחר.
- אישור מיקום מערכות טכניות השונות תוך שמירה על גג נקי ממערכות כמוצג בתוכנית הבינוי.

**בישיבתה מספר 0028-16ב' מיום 04/01/2017 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

**מהלך הדיון :**

ליאור ויתקון : מציג את התוכנית לריסה קופמן : לאור התקדמות התכנון מע"ר מנשיה יש הצעה לטיפול בכל האזור אנחנו מציעים לדחות את ההצעה עודד גבולי מה"ע : אני מתנגד. דורון ספיר : הואיל ויש חילוקי דעות בין הצוות למהנדס העיר לכן אני מבקש להוציא זאת מסדר היום. רומן מושינסקי : בתוכנית הזו אנחנו נמצאים מול הצוות בהלוך וחזור. זהו שינוי מהותי לתחנות הדלק, יש לנו אינטרס שהפרויקט התקדם. קיימנו בפז דיונים כבר 4 שנים, היום הגענו אחרי כל הרבה זמן וכבר הבנו שהצוות בעד ופעלנו לפי בקשת הצוות. ראובן ולדיאנסקי : הצעתי שהנושא יחזור לוועדה עוד שבועיים.

**הועדה מחליטה :**

לשוב ולדון בעוד שבועיים.  
**משתתפים :** דורון ספיר, ראובן ולדיאנסקי, מיטל להבי, ליאור שפירא, שמואל גפן

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/1/4544 - תכנית עיצוב אולם הספורט ביה"ס נופים דיון בעיצוב ארכיטקטוני	04/01/2017 9 - 16-0028 ב'

**אולם הספורט בית הספר נופים - קרית שלום**  
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הוועדה המקומית

**מיקום:** שכונת קרית שלום, בית הספר נופים



**כתובת:** בית ספר נופים, רח' החצוצרה 8 תל אביב

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6985	מוסדר	חלק	15	

**שטח התכנית: 4 דונם**

**מתכנן:** דני לזר אדריכלים  
**יזם:** עיריית תל אביב  
**בעלות:** עיריית תל אביב

**מצב השטח בפועל:**

- מגרש פנוי בחלקו המזרחי של בית הספר במקום בו עמד אולם הספורט הישן שנהרס.

**מדיניות קיימת:**

- תכנית תא/מק/4544 - אולם ספורט ביה"ס נופים מתאימה את היעודים בשטח בית הספר לשימושים הקיימים בפועל, זאת על מנת לאפשר בניית אולם ספורט בהתאם לצרכי בית הספר והקהילה.
- תכנית תא/צ' - תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור.

**מצב תכנוני קיים:**

- תב"ע תקפה: תא/מק/4544 אולם בית הספר נופים, תא/צ' תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור.
- יעוד קיים: מבנים ומוסדות ציבור.
- שטח התכנון: 4 דונם, שהם חלק משטח בית הספר.
- זכויות בניה: לפי תכנית תא/צ' - 400% על קרקעי.

**מצב תכנוני מוצע :**

- תיאור מטרות התכנון: הקמת אולם ספורט בית ספרי בשטח של 1075 מ"ר.
- פירוט יעדים/שימושים: אולם ספורט - מבנה ציבור

זכויות בניה (אולם בלבד):

יעוד	שטח עיקרי				שטחי שירות			
	מעל הקרקע		מתחת לקרקע		מעל הקרקע		מתחת לקרקע	
	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%
מבנה ציבור	960		960		115			

**נתונים נפחיים מותרים (ע"פ צ') ומתכננים:**

מותר	מוצע
<b>מספר קומות</b>	2 קומות מעל הבינוי סביב ולא יותר מ 10 קומות
<b>גובה</b>	2 קומות באולם 3 קומות במבנים קיימים בביה"ס
<b>תכסית</b>	40 מ' ממפלס הכניסה הקובעת
<b>קווי בניין</b>	10 מ' באולם 12 מ' במבנים הקיימים בביה"ס
	האולם כ 10% משטח ביה"ס, כולל המבנים וסככות הצל בביה"ס, כולל האולם המוצע כ 35%
	0 בהיקף המגרש. במרחק בין מבנים בתוך המגרש באישור מה"ע לאחר הצגת נספח בינוי - 0
	0 לגבול ביה"ס . 6.5 מ' למבנה הקרוב ביותר

**עקרונות ודברי הסבר נוספים:**

- **תחבורה, תנועה, תשתיות:** התבססות האולם על תשתיות הבית ספריות הקיימות, תיעשה התאמת ציר בשצ"פ לתנועת רכב כיבוי. פרט לכך אין שינוי בהסדרי התנועה והחניה של ביה"ס.
- **עיצוב:** האולם משתלב כחלק מגדר בית הספר ומהווה דופן בנויה כלפי השצ"פ המרכזי בשכונה. (החזית המרכזית כלפי בית הספר מאפשרת מבט פתוח מהחצר המרכזית. מדרון דשא קיים היורד מהחצר המרכזית לכיוון האולם מהווה טריבוונה חיצונית לאולם. .
- **איכות סביבה:** דוח יועץ ירוק בו מנותחות הצללות המבנה, חשיפת חזיתותיו והנחיות נוספות להגעה לתקן בניה ירוקה יצורף לבקשה להיתר. דו"ח והנחיות אקוסטיות יצורף לבקשה להיתר.
- **משימות פיתוח בסביבת הפרויקט:** במסגרת התכנית יתוכנן פיתוח ל שטח מגוון בין הגדר המזרחית של בית הספר והמדרכה בשצ"פ. כמו כן תוכננה הרחבה לכניסה הצפונית לבית הספר מכיוון השפ"צ.

זמן ביצוע: מידי.

**חו"ד משולב:**

(מוגש ע"י צוות יפו ודרום ואדריכל העיר)

**לקדם את תכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי לאישור הוועדה המקומית בכפוף להתאמות הנדרשות:**

1. הצגת מיקום חלופי למתקני מיזוג האוויר לאולם, על מנת לפנות את שטח המרפסת להולכי רגל.
2. בחינת חלופה לביטול עמוד בסמוך לפתח היציאה מהמעלית בקומות קרקע וקומה א'.
3. הרחבת הכניסה למגרש מהשצ"פ ופיתוח (הוספת נטיעות וגינון) במפגש בין המגרש לשצ"פ.
4. בחינת יועץ בנוגע לרדיוס הנדרש עבור רכב הכיבוי, הזזת העמודים עשויה לצור עיכובים.

בישיבתה מספר 0028-16ב' מיום 04/01/2017 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

**מהלך הדיון:**

דרור לוטן: תכנית עיצוב לאולם הספורט בבית הספר נופים מקודמת על מנת לאפשר בניית אולם לצרכי בית הספר והקהילה.

דני לזר: מציג את התוכנית  
ראובן לדיאנסקי: מדוע אין קומה נוספת כמו בהדר אפקה שיש אולם ספורט רחב ידיים.  
אסף זמיר: אנחנו עושים זאת כשיש מצוקה לבי"ס, יש עוד זכויות בניה לבי"ס.  
ראובן לדיאנסקי: האם אפשר לבנות מבחינת היסודות הגדלה של מספר קומות?  
גיליה: ההיגיון הקונסטרוקטיבי אומר לבנות את כיתות הגן למטה ואולם ספורט למעלה בשל מפתח הגג של אולם הספורט, מפני שבמידה ורוצים להוסיף עוד קומה צריך לחזק בצורה כזו שהיא לא כלכלית, מה גם אם נרצה להוסיף כיתות עם ממ"ד צריכים לרדת עם הקונסטרוקציה עד למטה, במקרה שהפרוגרמה כוללת רק אולם ספורט לא ניתן לבנות מעליו כיתות.  
אסף זמיר: יש בשטח בי"ס מקומות אחרים שיכולים לקבל בניה.  
אלעד דמשק: בית ספר יושב בראש הגבעה ולכן קבענו שגג האולם יהיה בגובה מסוים שלא יחסום את הנוף עבור בית הספר.  
אסף זמיר: אי אפשר להעמיס על הגג, אין הצדקה לבדוק את ההעמסה הזו למספר הילדים שישנם ולכן אין אפשרות לעשות גג ירוק.  
ראובן לדיאנסקי: מה המרחק ביל אולם הספורט לבין המגורים.  
דני לזר: המגורים לא נמצאים בקו בית ספר המבנה הכי קרוב הוא 25 מ' אבל הבניינים מתרחקים.  
ראובן לדיאנסקי: האם נעשתה בדיקה אקוסטית.  
דני לזר: יועץ אקוסטי בדק את הנושא, המבנה מתוכנן כך שהרעש ישאר בפנים ולא יצא החוצה. מזגנים וכו' מיקמנו כמה שיותר מרוחק מהמגורים.

#### הועדה מחליטה:

לאשר את תכנית העיצוב בהתאם לחו"ד.

**משתתפים:** דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, ליאור שפירא, שמואל גפן, אסף זמיר.

התוכן	מס' החלטה
תא/4641 - בית ספר נתיב	04/01/2017
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	10 - 0028-16ב'

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

**מיקום:**

דרך דיין משה 45, שכונת התקווה, תל אביב יפו

**כתובת:**

דרך דיין משה 45



**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר חלקה	חלק/כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
35	חלק	מוסדר	6892

**שטח התכנית:**

שטח המגרש בתכנית זו כ 6.2 דונם

**יזם התכנית:**

עיריית תל אביב יפו

**עורך התכנית:**

ליאור לייטמן, אדום אדריכלים, שדרות הר ציון 106, תל אביב, טל: 076-5480006

**מצב השטח בפועל:**

במגרש קיים מבנה בית ספר נתיב. ביה"ס משמש כמוסד לחינוך מיוחד לילדים ונוער עד גיל 21. המבנה הקיים בן 2 קומות ומכיל 12 כיתות חינוך מיוחד, חדרי טיפולים, חדרי טכנולוגיה וחדרי עזר. בנוסף קיים מגרש ספורט פתוח וכן מצויים עצים בחצר בית הספר.

## מצב תכנוני קיים :

תכנית מס' 507-0271700 תא/מק/צ'.  
תנאי להגשת בקשה למתן היתר בניה יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי למגרש כולו.

## מצב תכנוני מוצע :

התכנון המוצע מציג תוספת מבנה בן 2 קומות הממוקם בסמוך למגרש הספורט ומדרום למבנה הקיים. בית הספר יכלול שני מבנים. הכניסה הראשית לבית הספר הינה מרחוב דיין משה. המבנה החדש ישמש עבור השלמת חללים בהתאם לפרוגרמה של משרד החינוך עבור בית ספר בן 12 כיתות, ויכיל אולם רב תכליתי וחדרי טיפולים.

## טבלת נתונים :

תכנית תא/מק/צ'	מוצע	קיים	נתונים	
			מ"ר	שטחים עיקריים
כ - 24980 מ"ר (400%)	כ 2400 מ"ר	1796 מ"ר	מ"ר	שטחי שרות
			מ"ר	גובה
10	2	2	קומות	תכסית
60%	כ- 27%	22%	אחוזים	תכסית מרתף
85%	3%	3%	אחוזים	

## זכויות בניה :

סך שטחי הבניה המוצעים בפרויקט עבור המבנה הנוסף עומדים על כ 600 מ"ר (ברוטו).  
סך זכויות הבניה עומד על כ 39% משטח המגרש.  
תכנית העיצוב מנצלת את זכויות הבניה מכח תכנית תא/מק/צ' לצורך מימוש פרויקט זה.

## עיקרי הוראות התכנית

### א. הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי :

1. **כניסה קובעת** – הכניסה למבנה תהיה מחצר בית הספר מפלס הכניסה הקובעת יעמוד על 28.80 מטר. תותר גמישות של עד 1 מ' באישור אדריכל העיר.
2. **קומות** – מבנה בית הספר בן 2 קומות.
3. **שלבי ביצוע** – תוספת מבנה לבית הספר מתוכננת בשלב אחד.
4. **קווי בנין** – קווי הבנין יהיו ע"פ הוראות תכנית תא/מק/צ' :
  - 0 מטר קו בנין לחזית רחוב דיין משה
  - 0 מטר קו בנין לחזית רחוב דרך ההגנה
  - 0 מטר קו בנין צידי מערבי (הפונה לשטח מבני ציבור)
  - 0 מטר קו בנין צידי דרומי (הפונה לדרך)

### ב. הוראות בדבר פיתוח :

1. **עצים לשימור** – במגרש בוצע סקר עצים. מרבית העצים לשימור. העצים יסומנו ויוגנו במהלך העבודות.
2. **גדרות** – אין שינוי בגדרות.
3. **אשפה** – פתרון האשפה ישולב בתחום המגרש, כחלק מגדר בית הספר. הגישה אליו תהיה מרחוב משה דיין. כמוצג בתכנית.

### ג. תשתיות

1. קווי ביוב, מים וכל קו תת קרקעי, יעברו באופן שלא יפגע בעצים לשימור או במבנים תת קרקעיים (כגון המקלט הקיים התת קרקעי).

2. גמל מים, כמוצג בתכנית הידרנטים וברזיות לשתייה ע"פ דרישות שרותי הכבאות, הלי"ת וחוזר מנכ"ל משרד החינוך.

#### ד. בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

1. חומרים - יותר שימוש בטיח, בטון, אלומיניום, זכוכית, ולוחות HPL. לנושא חומרי הגמר, יינתן אישור אדריכל העיר לעת מתן היתר.

2. שילוט – השילוט יהיה בהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית ובאישורה.

#### 3. חזית חמישית

גגות המבנים יטופלו ע"פ קובץ ההנחיות לעיצוב מבנים של עיריית תל אביב. בהיקף הגגות הטכנים ימוקם מעקה בחומר וצורה המתאימים לחזית המבנה, בגובה אשר יסתיר את המתקנים הטכנים מהסביבה.

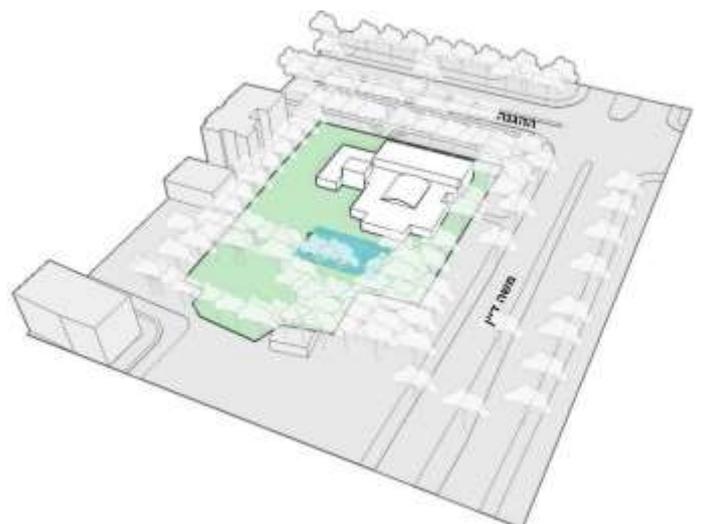
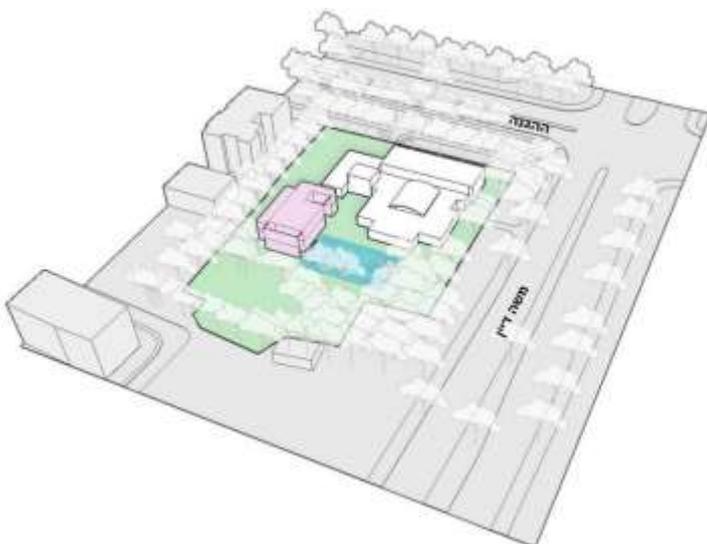
### הדמיית המבנה



### שלביות הפרויקט

#### מצב מוצע

#### מצב קיים



## תכנית פיתוח השטח



**חו"ד הצוות :** (מוגש ע"י צוות מזרח)

מוצע לאשר תכנית העיצוב בכפוף לבחינת שינוי מיקום חדר האשפה הצמוד לכניסה הראשית למגרש.

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

**בישיבתה מספר 0028-16ב' מיום 04/01/2017 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

#### **מהלך הדין:**

**דרור לוטן:** זהו בית ספר לילדים עם הפרעות נפשיות. מינהל החינוך מבקשים להרחיב את בית הספר כדי לאפשר תנאים ושירותים יותר טוב לילדים.

אדריכל עמיחי: מציג את תוכנית העיצוב.

מלי פולישוק: מדוע התוכנית כל כך מרובעת ונוקשה, אלו מבני בתי ספר בשנות ה-70.

מיטל להבי: מדוע בחרתם מיקום כזה, אני מבינה שביה"ס פעיל 365 ימות השנה אבל אם בונים בנפרד אפשר להתרחק?

עמיחי: רצינו שתהיה גישה ישירה מהאגף החדש לאגף הישן, רצינו סוג של כיכר שמקשרת את המבנים עם פטיו לכיוון המרחב הסיבה שמרחיקים דרומה יש שם חורשות שלא רוצים לפגוע בהם.

גיליה ברגר קוליץ: גם המיקום והפתרון האדריכלי הושקע מחשבה עם צוות בית הספר. לגבי נושא

העיצובי לפני שנקבל היתר העיצוב יעבור עוד תכנון ועוד עיבוד נוסף והקווים הישרים הוא נכון אדריכלי וניצול החדרים.

מיטל להבי: אני מציעה לעשות הדגשים שיכתבו בהיתר ביחס לכל התנאים מאיפה התנאים למעברים

בבניה ואיזה אקוסטיקה צריכה להיות בגלל הרגישות לבי"ס וגם שמדובר באוכלוסייה מוחלשת שלא תדע לעשות את המאבק. השילוב של 6 עד 21 זו מתכונת של הפרעה

דרור לוטן: לגבי 6 עד 21 אלו תקנות של מדינת ישראל. לגבי הבטיחות כל בניה בתחום של בית ספר נעשית ע"פ כל תנאי הבטיחות הם בהתאם לחוק ואין טעם להכניס זאת כתנאי להיתר.

#### **הועדה מחליטה:**

לאשר את תכנית העיצוב ע"פ חוות צוות.

**משתתפים:** דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, יהודה המאירי, מיטל להבי, אסף זמיר, ליאור שפירא, שמואל גפן.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ(1) - בי"ס משה שרת דיון בעיצוב ארכיטקטוני	04/01/2017 11 - 16' - 0028

### מיקום:

בית אל 45, שכונת נווה שרת, תל אביב

### כתובת:

תל אביב - יפו  
שכונת נווה שרת  
בית אל 45



### גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7321	מוסדר	חלק	30	

### שטח התכנית : 8.03

**מתכנן:** ליאור לייטמן, אדום אדריכלים, שדרות הר ציון 106, תל אביב, טל : 076-5480006

**יזם:** הועדה המקומית תל אביב-יפו

**בעלות:** עיריית תל אביב-יפו

**מצב השטח בפועל:**

במגרש כיום ישנו בית ספר קיים בן 12 כיתות לימוד ו-4 כיתות חינוך מיוחד, קונסרבטוריון, מגרש ספורט ועצים בוגרים. הכניסה הראשית כיום היא מהצטלבות שבילי להולכי רגל מרח' ראול ולנברג ומרח' קהילת קליבלנד.

**מדיניות קיימת:**

תכנית מס' 507-0271700 תא/מק/צ'.

תנאי להגשת בקשה למתן היתר בניה יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי למגרש כולו.

**מצב תכנוני קיים:**

**תב"ע תקפה (שם ומספר):** 507-0271700 תא/מק/צ'.

**יעוד קיים:** שטח למבני ציבור.

**שטח התכנון:** 8.025 דונם.

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

על פי צ' - שטח ציבורי מעל 1.5 דונם המוקף שטחים ציבוריים: עד 400%, עד 40 מ' ולא יעלה על 10 קומות. ניתן להגיע עד קו בניין 0 בכפוף לאישור מה"ע.

**מצב תכנוני מוצע:**

**תיאור מטרות התכנון:**

מוצעת תוספת מבנה לבית הספר בן 3 קומות, הכוללת 6 כיתות אם, 2 כיתות חינוך מיוחד, מרחבים מוגנים וחדרי ספח בהתאם לפרוגרמת משרד החינוך. מבנה התוספת לבית הספר ימוקם בחלקה הדרום מזרחי של החלקה, הכניסה תשתלב עם הכניסה הראשית כיום הנמצאת בהצטלבות שביל הולכי הרגל המתחיל מרח' ראול ולנברג ושביל הולכי הרגל המגיע מרח' קהילת קליבלנד.  
**פירוט יעדים/שימושים:** יעוד שטח למבני ציבור ושימוש מבני חינוך.

**זכויות בניה והשוואה:**

תכנית תא/מק/צ'	מוצע	קיים	נתונים	
32,100 (400%)	כ 5049	כ 3649	מ"ר	שטחים עיקריים + שרות
10	3	3	קומות	גובה
60%	כ 22%	כ 19%	אחוזים	תכסית
85%	כ 12%	כ 12%	אחוזים	תכסית מרתף

סך שטחי הבניה המוצעים בפרויקט עבור המבנה הנוסף עומדים על כ 1400 מ"ר (ברוטו).

סך זכויות הבניה עומד על כ 63% משטח המגרש.

תכנית העיצוב מנצלת את זכויות הבניה מכח תכנית תא/מק/צ' לצורך מימוש פרויקט זה.

## עיקרי הוראות התכנית:

### ה. הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי :

- **כניסה קובעת** – הכניסה למבנה החדש תהיה דרך חצר המשחקים ואזור מגרשי הספורט, בהשתלבות עם הכניסה הראשית הקיימת לבית הספר.
- 5. מפלס הכניסה הקובעת יעמוד על 27.90 מטר. תותר גמישות של עד 0.5 מ' באישור אדריכל העיר.
- 6. **קומות** – מבנה בית הספר בן 3 קומות. 2 קומות מעל לקומת הכניסה הקובעת.
- 7. **שלבי ביצוע** – תוספת מבנה למגרש מתוכננת בשלב אחד.
- 8. **קווי בניין** – קווי הבניין יהיו ע"פ הוראות תכנית תא/מק/צ :

0 מטר	קו בנין לחזית רחוב בת אל
0 מטר	קו בנין צידי צפון מזרחי
0 מטר	קו בנין צידי דרום מערבי
0 מטר	קו בנין אחורי דרום מזרחי (הפונה לשצ"פ)

### ו. הוראות בדבר פיתוח:

- עצים לשימור** – במגרש בוצע סקר עצים. מרבית העצים יסומנו ויוגנו במהלך העבודות.
- 4. **גדרות** – יתוכננו בהתאם לתכנית צ'.
- 5. **אשפה** – פתרון האשפה ישולב בתחום המגרש, מיקום מסתור אשפה יהיה כחלק מהגדרות ברחובות הסמוכים.
- ז. **תשתיות**
  - 3. קווי ביוב, מים וכל קו תת קרקעי, יעברו באופן שלא יפגע באפשרות בינוי עתידית.
  - 4. גמל מים, כמוצג בתכנית הידרנטים וברזיות לשתיה ע"פ דרישות שרותי הכבאות, הל"ת וחוזר מנכ"ל משרד החינוך.
- ח. **בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת**
  - 4. **חומרים** - יותר שימוש בטיח, בטון, אלומיניום, זכוכית, ולוחות HPL. לנושא חומרי הגמר, יינתן אישור אדריכל העיר לעת מתן היתר.
  - 5. **שילוט** – השילוט יהיה בהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית ובאישורה.
  - 6. **חזית חמישית**
    - גגות המבנים יטופלו ע"פ קובץ ההנחיות לעיצוב מבנים של עיריית תל אביב.
    - בהיקף הגגות הטכנים ימוקם מעקה בחומר וצורה המתאימים לחזית המבנה, בגובה אשר יסתיר את המתקנים הטכנים מהסביבה.

הדמיית המבנה:



שלביות הפרויקט:

מצב מוצע

מצב קיים



**חו"ד צוות:** (מוגש ע"י צוות צפון)

מומלץ לקדם את התכנית לדיון בועדה בתנאים:

- יש להבטיח מעברים ציבוריים ברוחב של לפחות 5 מטרים ולהציג התייחסות לכך בתכנית (בסביבת התכנית). אחד מדורים לתכנית (שביל ממזרח למערב) ואחד מערב לתכנית (שביל מצפון לדרום). מצ"ב תרשים.
- יש לתאם הרכיבים הבאים עם צוות צפון ואדר' העיר לפני דיון בועדה:
  - פיתוח השטח
  - חזיתות וחומרי גמר
  - מיקום גדרות (והסרת גדרות במתחם הקונסרבטוריון)
  - מיקום מערכות טכניות

**בישיבתה מספר 0028-16ב' מיום 04/01/2017 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**מהלך הדיון:**

דרור לוטן: מינהל החינוך מבקש להרחיב את בית ספר משה שרת הוא כולל כיתות לחינוך מיוחד. מבקשים להקים אגף נוסף לצד בית ספר. עמיחי: מציג את מתחם בית הספר במצגת. ראובן לדיאנסקי: מדוע לא עושים עוד קומות מעבר ל-3 קומות. עמיחי: בית ספר לא מאפשר את ההרחבה עתידית אין אפשרות לבנות באזור ה-X. כל דופן היא כתת אם. ראובן לדיאנסקי: ישנו צורך בלחסוך בשטחים חומים ובצורך להגדיל את אחוזי בניה ולחשוב חשיבה ארוכת טווח על הנכסים שלנו בשטחים החומים. אי אפשר לתקוע פרויקט ביי"ס בגלל הלחץ של לימודים בספטמבר, על כל דבר ניתן להתגבר ולממש אותו. זו הדוגמא של פרויקט שכן אפשר להגדיל את מס' הקומות. זהו שטח שבעתיד איזו עתודה לשימושים כאלו ואחרים. השכונה צומחת ומתפתחת ונצטרך עוד שטחים חומים. אני מציע לחזור לשולחן השרטוט ולהביא הצעה של הגבהת המבנים. ולא להיצמד ללחץ של הלימודים בשנה הבאה. יהודה המאירי: אם תתקבל ההצעה אפשר למגן את כל העצים. שמואל גפן: אם לא נותנים למורים שטח חניה הם ייקחו שטח חניה מתוך שטח בית הספר וזה יגרע. מיטל להבי: היכן הכניסה לבי"ס, זהו לא מבנה של 3 קומות אלא אחת חלולה ושתיים בנויות, אז למעשה אלו רק שתי קומות. בנוסף מדוע כאן אין גג ירוק? אם יש בניה חדשה למה אין גג ירוק?

עמיחי: הפרוגרמה היא לא תוספת של כיתות אם שמשכפלים. הכתות היום יותר גדולות ולכן זה לא לפי התכנית הקיימת. אם מוסיפים קומות על בית ספר קיים, זו השבתת בית ספר למשך שנתיים. כן התייחסנו לעתודות הקרקע, התכנית המינימלית שנלקחה רק לטובת הנגשה לציבור ולקומות העליונות שהן בעצם מרחפות ועדיין נשמרות עתודות הקרקע. לגבי העצים ניתן להעתיק אותם. מי שפוגע בעצים זהו המקווה. לגבי המעברים – הכניסה הראשית היא ארעית ואנחנו רוצים להפוך אותה לכניסת ביי"ס. הכניסה הראשית מתבצעת באותה פינה. אנחנו רוצים לאפשר לציבור ללכת מתחת לקומת העמודים, לעלות במדרגות ולהגיע למבנה הקיים. בנוגע להעלאה והורדה נשתמש בחניות ובהרחבה העתידית, ברח' קליבלנד או ברח' בית אל. גיליה ברגר קולץ: מה התכנית של הגג? אחרי הורדת מזגנים. עמיחי: יש תכנית של 400 מ"ר.

גיליה ברגר קולץ: התקנים לבית ספר השתנו מאוד. היום יש ממ"ד בקומות. אם מוסיפים קומות צריכים להוריד ממ"ד לתוך הבניין הקיים. לעשות שינוי לא כלכלי במקרה הספציפי הזה. ראובן לדיאנסקי: תמיד יש הנסיבות למה אי אפשר - שימצאו פתרונות. גיליה ברגר קולץ: לגבי הגג הירוק זהו מבנה קטן. אחרי שנוסיף חדרי מדרגות, מעליות ומערכות, יישאר שטח חצר מאוד קטן בשביל גג ירוק ולא כלכלי. עודד גבולי: אין שום מבנה ציבור שלא עובר את העין המקצועית שלי. אני לא אאשר מבנה חינוך המבזבז קרקע. תוכנית שמגיעה לכאן מגיעה לאחר בחינת כל האופציות. עמיחי: ה-X הם בגובה של 2 קומות לפחות וגבוהות. לא ניתן לעשות מבנים שטוחים. כל צלב הוא כיתה. גיליה ברגר קולץ: לגבי חניות מורים התקן עומד על 0 לכיתה ואנחנו מוסיפים כיתות ללא חניות לפי התקן.

מלי פולישוק : המבנה לא מתחבר מבחינה עיצובית לקיים. זהו עצם זר ביחס ל-X.  
פרנסין דויד : מבקשים תיאום ואישור אדריכל העיר בהתייחס לעיצוב הבניין הקיים. יש לראות את  
הבקשה הזו על רקע הקיים וכתנאי להיתר.  
גילה ברגר קוליץ : עברנו את אדריכל העיר .

**מי בעד לאשר את התוכנית כמו שהיא**  
דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, ליאור שפירא

מי מתנגד : מיטל להבי

**הועדה מחליטה :**  
לאשר את תוכנית העיצוב.

**משתתפים :** דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, יהודה המאירי, מיטל להבי, אסף זמיר, ליאור שפירא, שמואל  
גפן.