

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

**פרוטוקול מספר 0026-17
ב' טבת תשע"ח 20/12/2017 09:00 - 13:00**

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

השתתפו ה"ה:	דורון ספיר, עו"ד הרב נתן אל נתן מיטל להבי אסף זמיר שמואל גפן ראובן לדיאנסקי, עו"ד כרמלה עוזרי אהרון מדואל יהודה המאירי אפרת טולקובסקי ליאור שפירא, עו"ד	מ"מ וסגן ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה חבר מועצה סגן ראש העירייה סגן ראש העירייה חבר מועצה חבר מועצה חברת מועצה סגן ראש העירייה חבר מועצה חברת מועצה חבר מועצה
נכחו ה"ה:	עודד גבולי, אדר' הראלה אברהם אוזן, עו"ד אלי לוי אילנית לוזון שגב אילן רוזנבלום, עו"ד מירי אידלסון משה רענן רות אריאל לריסה קופמן, אדר' איל רונן דרור לוטן אלה דוידוף	מהנדס העיר משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה 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 מרכז מ. מח' תכנון מזרח ס. מנהל מינהל החינוך לבינוי ופיתוח מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו
משקיפים	אביגדור פרויד אלי יהל עמית גולדשטיין מלי פולישוק, עו"ד מתן נחום	ארגון הקבלנים והבוניס בתל אביב - יפו ארגון הקבלנים נציג הועדה המחוזית משרד הפנים משרד האוצר החברה להגנת הטבע

**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 17-0026
ב' טבת תשע"ח 20/12/2017 09:00 - 13:00**

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

מספר סעיף	מספר עמוד	תוכן סעיף
1.	1	השלמת הפקעה - חלקה 43 בגוש 7041 דיון בהפקעה - דיון רגיל
2.	3	הפקעות ברחוב אליעזר פרי דיון בהפקעה - דיון רגיל
3.	5	פינסקר 38 הפרשה לדרך דיון בהפקעה - דיון רגיל
4.	7	קאפח יחיה 14 דיון בהפקדה (3) - אישרור החלטה להפקדה
5.	14	קהילת עדן 2-4 דיון בהתנגדויות
6.	23	סומייל צפון דיון בעיצוב ארכיטקטוני (2) - תיקון
7.	40	דיזינגוף 221א- תיקון לתכנית תא/3964מח דיון בהפקדה
8.	42	לבנה מערב - התחדשות עירונית דיון בהפקדה (2) לשם שינוי הוספת הועדה מקומית כמגישת התכנית
9.	51	מס' במערכת מקוונת 507-0301101 - וינגייט - לה גוורדיה התחדשות עירונית דיון בדיווח (2)
10.	78	מתחם לקסוס תובל 6- תוכנית בסמכות מקומית לתעסוקה דיון בהפקדה
11.	93	פתרונות חניה ברמת אביב הוותיקה דיון בהפקדה (2)
12.	97	הגנה על מצוקי חוף היס התיכון, תכנית מתאר ארצית תמא/9/13 א דיון באחר (2)

בכבוד רב,

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

התוכן	מס' החלטה
- השלמת הפקעה - חלקה 43 בגוש 7041	20/12/2017
דיון בהפקעה - דיון רגיל	1 - 0026-17ב'

מטרת הבקשה:

אישור הפקעה – הקו האדום – המסילה התורכית



גושים וחלקות בתכנית:

מצב השטח בפועל	יעוד ההפקעה	שטח ההפקעה במ"ר	שטח רשום במ"ר	בעלות	חלקה	גוש
בחלק משטח ההפקעה מבנה שמשמש כנגרייה לבית השאנטי וחלק מהשטח פנוי.	דרך מאושרת	44 (בנוסף לשטח של 977 מ"ר שהופקע בעבר)	3,491.00	פרטיים	43	7041

מצב תכנוני קיים:

השטח להפקעה מיועד לדרך מאושרת עפ"י: תב"ע 3750 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 5872 מיום 27/11/2008 כ"ט חשוון תשס"ט

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.

חוו"ד מה"ע:

ממליץ להפקיע חלק מחלקה 43 בגוש 7041 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 0026-17ב' מיום 20/12/2017 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

גלעד טבת: הפקעה לטובת הרכבת הקלה. ההפקעה בתיאום עם הבעלים הנמצאת ברח' סמטת אהרון שלוש.

הועדה החליטה:

לאשר את ההפקעה חלק מחלקה 43 בגוש 7041 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, ראובן לדיאנסקי, נתן אלנתן, כרמלה עוזרי, שמואל גפן

התוכן	מס' החלטה
- הפקעות ברחוב אליעזר פרי דיון בהפקעה - דיון רגיל	20/12/2017 2 - 17-0026

מטרת הבקשה:
אישור הפקעה.



שטח להפקעה



גושים וחלקות בתכנית:

מצב השטח בפועל	הפקעה יעוד	שטח ההפקעה במ"ר	שטח רשום במ"ר	בעלות	חלקה	גוש
פנוי	דרך	38	1,354	פרטיים	34	6966
	שצ"פ	1,347	18,301	אפורטרופוס לנכסי נפקדים. לעירייה חוזה חכירה עד 2061.	47	
	דרך	163	163	פרטיים	1	6967
	דרך	77	95	פרטיים	2	6967

מצב תכנוני קיים:

השטח להפקעה מיועד לדרך ושטח ציבורי פתוח עפ"י:
תב"ע 1211 א' אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2183 מיום 8/1/1976 ו' בשבט תשל"ו
תב"ע 1211 ב' אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3327 מיום 1/5/1986 כ"ב בניסן תשמ"ו
תב"ע 766 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 982 מיום 27/12/1962 ל' בכסלו תשכ"ג

מצב חוקי:

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

חו"ד מה"ע:

ממליץ להפקיע חלק מחלקה 34 וחלקה 47 בגוש 6966, חלק מחלקה 2 וחלקה 1 בגוש 6967 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 0026-17ב' מיום 20/12/2017 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

גיא מדר: היום יש שם מדרכה.

הועדה מחליטה:

להפקיע חלק מחלקה 34 וחלקה 47 בגוש 6966, חלק מחלקה 2 וחלקה 1 בגוש 6967 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, ראובן לדיאנסקי, נתן אלנתן, כרמלה עוזרי, שמואל גפן

מס' החלטה	התוכן
20/12/2017	- פינסקר 38 הפרשה לדרך
3 - 17-0026	דיון בהפקעה - דיון רגיל

מטרת הבקשה:
אישור הפקעה.



שטח להפקעה 

גושים וחלקות בתכנית:

מזב השטח בפועל	ההפקעה יעוד	שטח ההפקעה במ"ר	שטח רשום במ"ר	בעלות	חלקה	גוש
חלק ממבנה המיועד להריסה	דרך מוצעת	47	412	קרן קיימת לישראל	2	6911

מצב תכנוני קיים:

השטח להפקעה מיועד לדרך מוצעת עפ"י תכנית מפורטת 2363 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4207 מיום 13/4/1994.

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.

חוו"ד מה"ע:

ממליץ להפקיע חלק מחלקה 2 בגוש 6911 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 17-0026 מיום 20/12/2017 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון

דורון ספיר : מה ההבדל בין הפרשה להפקעה ?
גלעד טבת : הפרשה זה הליך רצוני של בעלי הקרקע והפקעה זה הליך לא רצוני של הרשות.
דורון ספיר : אנחנו מבקשים להיות אחידים במלל.

הועדה מחליטה:

להפקיע חלק מחלקה 2 בגוש 6911 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, ראובן לדיאנסקי, נתן אלנתן, כרמלה עוזרי, שמואל גפן

מס' החלטה	התוכן
20/12/2017	תא/מק/4457 - קאפח יחיה 14
4 - 17-0026	דיון בהפקדה (3) - אישור החלטה להפקדה

הנושא חוזר לאישור החלטה להפקדה, מכיוון שעברו את לוחות הזמנים הקבועים בחוק.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

מיקום: כרם התימנים

כתובת: פינת רחוב קאפח יחיה ורחוב חבשוש חיים:

רחוב קאפח יחיה 14, ורחוב חבשוש חיים 27 ו 29, תל אביב.



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7001	מוסדר	חלק	58	-
7001	מוסדר	חלק	59	-
7001	מוסדר	חלק	62	-

שטח התכנית:

סה"כ שטח התכנית: 0.233 דונם.

לפי הפרוט:

גוש	חלקה	שטח
7001	58	0.069 ד'
7001	59	0.108 ד'
7001	62	0.056 ד'

מתכנן: גולני אדריכלים, אדריכלית אחראית: גלית גולני

יזם: גדעון שפיר

בעלות: פרטית

מצב השטח בפועל:

1. גוש 7001, חלקה 59- קיים מבנה בן שתי קומות.
2. גוש 7001, חלקה 58- ללא בינוי קיים.
3. גוש 7001, חלקה 62- ללא בינוי קיים.

מדיניות קיימת:

תכנית 2510-כ"רם התימנים' מעודדת שיקום ופיתוח שכונת כ"רם התימנים תוך הדגשת הרקמה העירונית המייחדת אותה.

מצב תכנוני קיים:

שלושת החלקות נמצאות בתחום התכנית התקפה, מס' 2510 (מתן תוקף נובמבר 1993) המייעדת את החלקות ל-"מגורים א - שיקום". תב"ע תקפה: 2510, ע1- מרתפים זכויות בניה מתוקף תכנית 2510.

שטח עיקרי מתוקף 2510 : 350מ"ר
שטח עיקרי במצב מוצע : 350 מ"ר

קווי הבנין המוגדרים :

- גוש 7001, חלקה 59- קו בנין קדמי 0 מ' מחייב- ע"פ 2510
- קווי בניין צדדיים 2 מ' או 0 מ' - ע"פ 2510
- קו בנין אחורי 5 מ' - ע"פ 2510
- גוש 7001, חלקה 58- קווי בנין קדמי 0 מחייב- ע"פ 2510
- קווי בניין צדדיים 2 מ' או 0 מ' - ע"פ 2510
- גוש 7001, חלקה 62- קו בנין קדמי 0 מ' מחייב- ע"פ 251
- קווי בניין צדדיים 2 מ' או 0 מ' - ע"פ 2510
- קו בנין אחורי 5 מ' - ע"פ 2510

מצב תכנוני מוצע:

איחוד שלושת החלקות בכדי לאפשר בניה במגרש אחד ושינוי קווי הבנין .

שינוי קווי בנין

כל קווי הבנין יהיו עפ"י התכנית הראשית 2510. למעט קו בנין צפוני (הגובל בחלקה 63) : לאורך הגבול עם חלקה 62 קו בנין 0 (ע"פ תכנית ראשית 2510) , ולאורך הגבול עם חלקה 59 קו בנין 5 מ'. ניתן לתכנן חצר אנגלית עד לקו בנין 0 מצפון ועד לקו בנין 3 מ' לכיוון מזרח.

אחוזי בניה

ע"פ התכנית הראשית.
גובה הבנין ומס' קומות
ע"פ התכנית הראשית.
קומות המרתפים
ע"פ התכנית הראשית.

טבלת השוואה :

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	150%	150%
אחוזים	350 מ"ר (=108+69)	350 מ"ר
זכויות בניה לקומה	ע"פ תכנית ראשית	ללא שינוי
מ"ר		
גובה	ע"פ תכנית ראשית	ללא שינוי
מטר		
תכסית	ע"פ תכנית ראשית	ללא שינוי
מקומות חניה	ללא שינוי	ללא שינוי

זמן ביצוע :

ל"ר



תאריך: י"ב כסלו תשע"ו
24 נוב 2015

אסמכתא יוצא: 2015-000325

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 4457/מק/תא	שם התכנית קאפח יחיה 14	מניש התכנית גדעון שפיר
עורך התכנית גלית גולני אדר		
זיהוי הרשות והוועדה (ב)		
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)		
<input type="checkbox"/> "ירגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת
עצמאית עם תכנית מתאר כוללת <input type="checkbox"/>		
סוג הרשות		
שם הרשות (בה חלו התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית
	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> יש <input checked="" type="checkbox"/> אין
<input type="checkbox"/> כפרית		
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה (ג)		
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:		
יש למרס נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית לדוגמה: תוספת בניה בבית מגורים בהיקף 26% בוועדה שאינה עצמאית		
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:		
הנושאים בהם התכנית עוסקת	מס' הסעיף או זיהוי השטח בכוללת	מהות הסעיף בחוק או ההוראות הרלבנטיות בתכנית הכוללת לשטח התכנית
איחוד חלקות	62(א)(1)	איחוד חלקות
שינוי קווי בניין	62(א)(4)	שינוי בקווי הבניין הקיימים בעקבות איחוד החלקות



תאריך: י"ב כסלו תשע"ו
24 נוב 2015

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

אסמכתא יוצא: 2015-000325

(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.ו.	חתימה	תאריך
עודד גבולי, אדרי	05208203		24/11/15
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוון, עו"ד	2438976-9		24. 11. 2015

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



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

חו"ד הצוות:

ממליצים להפקיד התכנית בתנאים הבאים:
 ע"פ התכנון מבוקשים 3 מכפילי חניה בחזית הרחוב. המלצת הצוות היא כי לא תתאפשר הסדרת מכפילי חניה בחזית הקדמית ותהייה עדיפות למתקן חניה אוטומטי.

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

בישיבתה מספר 0022-15'ב' מיום 16/12/2015 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אורלי אראל: מציגה את התוכנית.

הועדה החליטה:

לאשר את התכנית להפקדה כמפורט בחו"ד לעיל.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, נתן אלנתן, יהודה המאירי, ראובן לדיאנסקי וכרמלה עוזרי.

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

דיון נוסף להפקדה:

רקע:

לאחר הדיון בהפקדת התכנית והמלצת הוועדה המקומית על הפקדת התכנית, נערך "סבב הערות" בין מחלקות העיריה השונות, לקראת הפקדת התכנית בפועל.
 לאותה עת, ביקש מגיש התכנית להוסיף יח"ד בתכנית, הנחיית המחלקה המשפטית היתה כי יש צורך לחזור לדיון נוסף בוועדה לעניין תוספת יח"ד.
 בנוסף, נבחנה שאלת הזכויות מכח תמ"א 38, אם בכלל.
 התיקון האחרון של תמ"א 38/3 א מציע "סל זכויות" שונה מסך הזכויות שאושרו עד כה.
 ישנו ספק אם הבניין בחבשוש חיים 29 עומד בקריטריונים לחיזוק כנדרש והיתר בניה כנדרש לא נמצא בארכיון העירוני.

מכיוון שכך,

בחינת תוספת זכויות בניה, אם בכלל, מכח תמ"א 38 תיבחן לעת הוצאת היתר בניה.

כאמור, מבקש מגיש התכנית, להוסיף יח"ד כמפורט בטבלא הרצ"ב:

טבלת השוואה:

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	150%	150%
אחוזים	350 מ"ר (=108+69)	350 מ"ר
זכויות בניה לקומה	ע"פ תכנית ראשית	ללא שינוי
מ"ר		
צפיפות	4	5
גובה	ע"פ תכנית ראשית	ללא שינוי
קומות		
מטר		
תכסית	ע"פ תכנית ראשית	ללא שינוי
מקומות חניה	ללא שינוי	ללא שינוי

חו"ד הצוות:

המלצה:

להפקיד התכנית בהתאם לחוות דעת מהדיון האחרון בתוספת יח"ד אחת כמבוקש, דרך סעיף 3.2.3(ג) מתכנית המתאר תא/5000, הקובע צפיפות מינימלית עליה ניתן להוסיף יח"ד.

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

בישיבתה מספר 0005-17ב' מיום 01/03/2017 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

צבי לוי: לאחר הדיון בהפקדת התכנית והמלצת הוועדה המקומית על הפקדת התכנית, נערך "סבב הערות" בין מחלקות העיריה השונות, לקראת הפקדת התכנית בפועל. לאותה עת, ביקש מגיש התכנית להוסיף יח"ד בתכנית, הנחיית המחלקה המשפטית היתה כי יש צורך לחזור לדיון נוסף בוועדה לעניין תוספת יח"ד. בנוסף, נבחנה שאלת הזכויות מכח תמ"א 38, אם בכלל. התיקון האחרון של תמ"א 38/3 א מציע "סל זכויות" שונה מסך הזכויות שאושרו עד כה. האישור כמו קהילת עדן. דורון ספיר: מאושר פה אחד.

הועדה החליטה:

להפקיד את התוכנית בהתאם לחו"ד צוות מדיון 16.12.15 בתוספת יח"ד אחת כמבוקש.

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

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

בישיבתה מספר 0026-17ב' מיום 20/12/2017 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון

דורון ספיר: למה צריך לאשר את ההחלטה להפקדה?
הראלה אברהם אוזן: אישור של ההחלטה להפקדה. ארבעת החודשים עברו ובכדי שלא נהיה במצב שנעבור את השנה ממועד של הגשת התוכנית למועד הסופי להגשה. התוכנית מובאת לאישור החלטה, זו תוכנית שאישרתם להפקדה בעבר.
ראובן לדיאנסקי: זו הפקדה מאושרת ושלא תהיה הארכה מחודשת.

הועדה מחליטה:

לאשר את התוכנית להפקדה.

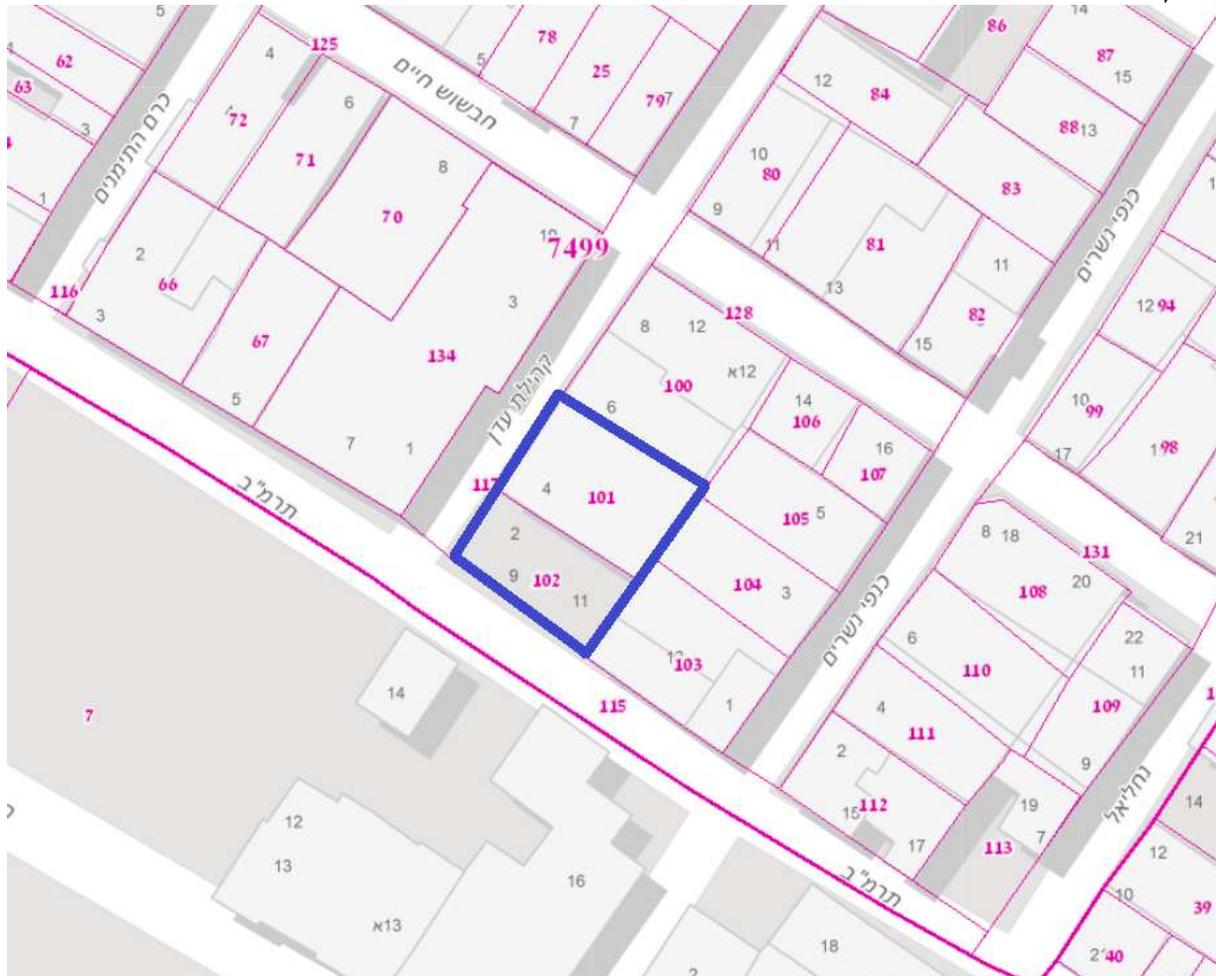
משתתפים: דורון ספיר, יהודה המאירי, ראובן לדיאנסקי, נתן אלנתן, כרמלה עוזרי, שמואל גפן

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

התוכן	מס' החלטה
2-4 - קהילת עדן - תא/מק/4524 - דיון בהתנגדויות	20/12/2017
	5 - 17-0026

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

מיקום:



מדרום: רח' תרמ"ב
 ממערב: רח' קהילת עדן
 מצפון: חלקה 100 (קהילת עדן 6)
 ממזרח חלקה 103 (תרמ"ב 13), חלקה 104 (כנפי נשרים 3), חלקה 105 (כנפי נשרים 5)

כתובת:

תל אביב - יפו
 רח' קהילת עדן 2 / רח' תרמ"ב 9, 11
 רח' קהילת עדן 4

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7499			102, 101	

שטח התכנית : 290 מ"ר

מתכנן : בר אוריין אדריכלים בע"מ

יזם : יריב בראל

בעלות : פרטית

מצב השטח בפועל:

בחלקה 101 בניין מגורים בן שתי קומות. בחלקה 102 בנין בן קומה אחת, הרוס באופן חלקי.

מדיניות קיימת:

תכנית 2510 – "שיקום מתחם כרם התימנים" מעודדת שיקום ופיתוח שכונת כרם התימנים, תוך הדגשת הרקמה העירונית המייחדת אותה, וכן מעודדת מסחר ברחובות ראשיים, המקשרים בין מדרחוב נחלת בנימין לטיילת תל אביב, לצורך יצירת רצף פעילות עירונית.

מצב תכנוני קיים:

התכנית התקפה, מס' 2510 – "שיקום מתחם כרם התימנים", מייעדת את החלקות ל"מגורים א' - שיקום". החזית לרחוב תרמ"ב מוגדרת כחזית מסחרית. הרחובות קהילת עדן ותרמ"ב מוגדרים כ"דרך משולבת", לשימוש משולב של רכבים והולכי רגל.

תב"ע תקפה : 2510, ע1 - מרתפים.

יעוד קיים : מגורים א' - שיקום.

שטח התכנון : 290 מ"ר.

זכויות בנייה מתוקף תכנית 2510 ותכנית ע/1.

שטח עיקרי מתוקף תכנית 2510 : 435 מ"ר

שטח עיקרי במצב מוצע : 435 מ"ר

מצב תכנוני מוצע:

מטרת התכנית:

לאפשר בנייה במגרש ע"י איחוד שתי החלקות ושינוי בקווי הבניין.

עיקרי הוראות התכנית:

- איחוד חלקות בהתאם לסעיף 62א (א) (1) לחוק.
- שינוי בקווי הבניין הקיימים בעקבות איחוד החלקות כמסומן בתשריט, בהתאם לסעיף 62א (א) (4) לחוק.
- הגדלת הצפיפות המותרת ע"י הוספת יחידת דיור אחת, בהתאם לסעיף 62א (א) (8) לחוק.

טבלת השוואה:

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
150%	150%	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
435 מ"ר	435 מ"ר (=186+249)	מ"ר	
ע"פ תכנית ראשית	ע"פ תכנית ראשית	אחוזים	זכויות בניה לקומה
		מ"ר	
6	5	יחיד	צפיפות
ע"פ תכנית ראשית	ע"פ תכנית ראשית	קומות	גובה
		מטר	
ע"פ תכנית ראשית	ע"פ תכנית ראשית		תכסית
לפי התקן	לפי התקן		מקומות חניה

זמן ביצוע:
ל"ר



תאריך: י"ב כסלו תשע"ז
24 נוב 2015

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

אסמכתא יוצא: 2015-000326

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 4524/מק/תא/507-0346510	שם התכנית קהילת עדן 2-4	מגיש התכנית יריב בראל	עורך התכנית גדען בר אוריין אדרי
זיהוי הרשות והוועדה			(ב)
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
<input checked="" type="checkbox"/> עירונית		<input type="checkbox"/> כפרית	
<input type="checkbox"/> יש		<input checked="" type="checkbox"/> אין	
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			(ג)
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית לדוגמה: תוספת בניה בבית סגורים בהיקף 26% בוועדה שאינה עצמאית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שחוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
הנושאים בהם התכנית עוסקת		מס' הסעיף או זיהוי השטח בכוללנית	
איחוד חלקות		62א(1)	
שינוי קווי בניין		62א(4)	
הגדלת צפיפות		62א(8)	
מאות הסעיף בחוק או ההוראות הרלבנטיות בתכנית הכוללת לשטח התכנית		איחוד חלקות	
שינוי קווי בניין הקיימים בעקבות איחוד החלקות.		שינוי בקווי הבניין הקיימים בעקבות איחוד החלקות.	
הגדלת צפיפות מותרת		הגדלת צפיפות מותרת	





תאריך: י"ב כסלו תשע"ו
24 נוב 2015

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

אסמכתא יוצא: 2015-000326

(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 גבולי, אדרי'	052082013		24/11/15

היועץ המשפטי לוועדה:

שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוון, ע"ד	2438776-9		24.11.2015

העתיקים
גבי אילנת סולמני – ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון



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

חו"ד הצוות:

ממליצים להפקיד התכנית בתנאים הבאים:

1. שטחי המסחר יהיו לא פחות מ 45 מ"ר שטחים עיקריים, התכנית תקבע אורך חזית מסחרית ועומקה.
2. מתקן החניה יהיה מתקן חניה אוטומטי.

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 0022-15ב' מיום 16/12/2015 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אורלי אראל: הציגה את עיקרי התכנית.

הועדה החליטה:

לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לתנאים המפורטים בחו"ד לעיל.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, נתן אלנתן, יהודה המאירי, ראובן לדיאנסקי וכרמלה עוזרי.

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 הצוות:

רקע:

לאחר הדיון בהפקדת התכנית והמלצת הוועדה המקומית על הפקדת התכנית, נערך "סבב הערות" בין מחלקות העיריה השונות, לקראת הפקדת התכנית בפועל. לאותה עת, התגלו מחלוקות בין מגישי התכנית לגורמי העיריה בהתייחס לזכויות הנובעות מכח תמ"א 38 אם בכלל. בנוסף, התיקון האחרון של תמ"א 38/3 א מציע "סל זכויות" שונה מסך הזכויות שאושרו עד כה. ישנו ספק אם הבניין בקהילת עדן 4 עומד בקריטריונים לחיזוק כנדרש והיתר בניה כנדרש לא נמצא בארכיון העירוני.

מכיוון שכך,

בחינת תוספת זכויות בניה, אם בכלל, מכח תמ"א 38 תיבחן לעת הוצאת היתר בניה.

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 0002-17ב' מיום 01/02/2017 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

צביקה מקריא את חו"ד צוות.

הועדה מחליטה:

לקבל את חו"ד צוות ולשוב ולאשר את התוכנית להפקדה ובהמשך להחלטת הועדה מיום 16/12/2015 (3) לשוב ולאשר את התוכנית להפקדה. בתנאים שנקבעו:

- שטחי המסחר יהיו לא פחות מ 45 מ"ר שטחים עיקריים התכנית תקבע אורך חזית מסחרית ועומקה.
- מתקן החניה יהיה מתקן חניה אוטומטי.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אל נתן, יהודה המאירי, ליאור שפירא, מיטל להבי, שמואל גפן, אפרת טולקובסקי

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

פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 7604 בעמוד 527 בתאריך 23/10/2017.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

04/10/2017	מעריב
04/10/2017	גלובס
03/10/2017	זמן תל אביב

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

שדרות שאול המלך 8 תל אביב - יפו 6473307

יורם חגבי-חגי

המלצה	מענה	טענה
		רקע - המתנגד בעלים בבית מגורים פינתי ברחוב תרמ"ב 13 (חלקה 103 בגוש 7449), החלקה נמצאת דרומית מזרחית לשטח נשוא התכנית.

<p>לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>סעיף 4.1.2 (ג) "קווי בניין" קובע: "קו בניין צידי מזרחי, לגבול עם חלקות 103, 104, 105 – 0 מ' או 2 מ' לפי התכנית הראשית". ז"א, הוראות תכנית 2510 ממשיכות לחול לעניין קו הבניין הצידי, ביחס לחלקה 103.</p>	<p>התכנית מאפשרת בניה בקו בניין 0 ביחס לחלקה 103.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>התכנית אינה קובעת את מקום הכניסה לחניון. לעת הוצאת היתר בניה יבחנו החלופות ע"י אגף הרישוי.</p>	<p>חניון שיגבול בבית מרשי, יגרום לקריסתו והריסתו של הבית, כניסה לחניון מרחוב עדן, היא הכניסה הנכונה.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>התכנית הראשית 2510, קובעת חובת הקמת חזית מסחרית ברחובות בהם החזית המסחרית מסומנת. התכנית הראשית מסמנת את רחוב תרמ"ב כרחוב עם חזית מסחרית. הוראות התכנית זו אינן משנות את הוראות התכנית הראשית ביחס לשימושים ו/או יחס למטרדים הנובעים מהשימושים המסחריים.</p>	<p>התכנית הראשית קובעת כי במידה והוועדה תשוכנע שפעילות מסחרית כלשהי תהווה מטרד, הרי שהיא לא תאשר.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>התכנית המוצעת כפופה להוראות תכנית ע1 הנוגעות לבניה בתת הקרקע.</p>	<p>התכנית אינה כוללת הוראות למידות המרתפים.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>1. שטחי הבניה המופיעים בטבלה 5, תואמים את הוראות התוכנית הראשית 2510 ומעגנות את שטחי הגזוטרואות המתווספות לשטחי הבניה הנ"ל.</p>	<p>במצב המוצע, טבלת הזכויות הבניה אינה תואמת את הוראות תכנית תא/מק/4524.</p>

רקע:

הוועדה המחוזית בבודקה את התכנית קבעה כי יש להוסיף סעיף הנוגע לתקן החניה:
"תקן החניה תקף יהיה תקן חניה התקף לעת הוצאת היתר בניה".

חו"ד הצוות:

לדחות את ההתנגדויות, להוסיף את הסעיף לעניין תקן החניה ולתת תוקף לתכנית.

בישיבתה מספר 0026-17ב' מיום 20/12/2017 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדין

גידי בר אוריין : מציג סקירה על התוכנית. בקשתנו לאשר בניה באיחוד חלקות בשינוי קו בנין. עו"ד דוד חגי : התוכנית כמו שהוגשה לא ברור מה הבינוי המבוקש. בטבלת הזכויות התוכנית קובעת 150% זכויות בניה שהם מתבססים על התוכנית הראשית. בחלקה 102 יש בנין הרוס והוא היה הרוס עוד לפני שהתוכנית נכנסה לתוקף. לכן זכויות הבניה שצריכות להיגזר הם 135% 150% ולא כפי שנקבע בתוכנית. התוכנית קובעת כי הבנין ייהרס כדי לבנות בנין חדש וכצופר יקבלו 150%. התוכנית משפרת את הזכויות והשימושים לתוכנית ביחס לתוכנית השיקום. התוכנית קובעת ביעודי הקרקע שתותר חניה מעבר למה שמוצע. נאמר שר' תרמ"ב רחב יותר מר' קהילת עדן לפי מדידה גם שלנו וניתן לראות בתשריט אם כבר מטפלים בחניה היינו מבקשים להתייחס לנקודה הזו.

התוכנית מתייחסת להוספת גזוזטראות בשטחים. אבל תקנות התכנון והבניה קובעות מגבלות בחריגה מקו בנין ביחס לרוחב המדרכה. מיכוון שרוחב המדרכה בר' תרמ"ב הוא צר 1 מ' 1.15 מ' לכן אנחנו מבקשים שירשם הוראות תכנון הבניה גוברות על הוראות התוכנית.

עודד גבולי : אסור לתב"ע לשנות את חוק התכנון והבניה.

התנגדויות:

עו"ד דוד חגי : אני רוצה להיות ודאי שההוראות של הגזוזטראות שלא יהיו מעבר למה שהתקנות מתירות לחרוג. אין לנו תוכנית בינוי הראלה אברהם אוזן : אתה מפנה את תשומת לבנו כשיצא היתר בניה הוא יצא לפי התקנות?

עו"ד דוד חגי : קו בנין אחורי 5 מ' בחלקה 101 ולגבי אין שיקול דעת. החלקה שלי נהנתה מקו בנין האחורי של חלקה 101 אם תכנס התוכנית לתוקף ולא ידוע ורק חלקה 104 נהנית מהקו האחורי. היה לי 5 מ' והיום אין לי. יש כאן מחסן קטן וזהו משהו מאד ארעי.

המסחר- בתוכנית הראשית יש הוראה לקו מסחר אבל התוכנית הראשית קובעת שניתן לבנות בחזית מסחרית וצריך להוכיח לועדה שאפשר לעשות מסחר ושהחזית לא מהווה מטרד למגורים הסמוכים. מבקשים מהועדה לכבול את ידיה ולחייב שימוש מסחר.

עו"ד רם מוסרי מטעם היזמים : כל נושא הזכויות לא הופיעו בהתנגדות. זו תוכנית של איחוד חלקות אנחנו לא משנים שום דבר בתוכנית. התוכנית 2510 המאושרת לא משנים דבר למעט נושא איחוד החלקות.

לפי הוראות התוכנית המאושרת אנחנו מחויבים לבנות בקו בנין אפס עד גבול חלקה 102. המתנגד בנוי בקיר בנין אפס בקיר אטום, הוא לא יכול לפתוח חלון ברגע שאנחנו נצמדים לקו בנין קו אחורי. המתנגד נמצא בקיר אטום איך זה משפיע עליו? זה לא משפיע, אין השפעה על הבית של המתנגד.

כל המבנים כולם במבנן כולם בנויים בקו בנין אפס. אם יאלצו אותנו ליצור מגרעת זה לא התקבל נכון. לגבי החניון, התוכנית לא קובעת דבר לגבי מיקום כניסות ואנחנו לא משנים שום דבר לגבי החניון. כבר היום אפשר להיכנס בר' תרמ"ב. יש בעיה לעשות כניסה של רכבים מקהילת עדן כי הוא יותר צר. לגבי החזית המסחרית, אנחנו לא משנים דבר מהתוכנית הראשית שמאשרת מסחר. זכויות הבניה פעם היה בית מגורים ונהרס היום יש רק קירות חיצוניים וגם קיר הוא מבנה ולכן כשאני הורס אני נכנס תחת ההגדרה למי שהורס את הבנין זכאי לקבל 150% זכויות בניה. מעבר לכך שהבעלים הקודם של המגרש שנדרש להרוס את המבנה הוא קיבל התחייבות מהעירייה שבעתיד שיחשבו את זכויות הבניה יתייחסו למגרש הזה שיש לו מבנה.

מענה עו"ד דוד חגי : כן משפיע הבנין שיבנה כי יחסמו לו את הנוף. אם יש מסמך שמראה שזכויות 102 יבטל היזם את ההוראות, וישאיר רק את איחוד החלקות הועדה תדון רק בקו הבנין בלי התייחסות לגזוזטראות.

מיטל להבי : מה גודל חלקה 102 כדי להבין את הפער של 150%? כשהיה איחוד חלקות היו מציגים לנו את הבינוי. כאן לא מוצג.

בחינת תוספת זכויות בניה תבחן לעת הוצאת היתר הבניה. מה למעשה סך הזכויות? קו הבנין המשותף הוא גובל בחלקה 104, קו בנין אפס לא התנגד וגם הוא אפס. מתוקף מה לקחנו הכל על קו בנין אפס?

גידי בר אוריין : במידה והשכן על אפס במידה הוא ב- 2 מ' אנחנו ב- 2 מ'. אלו החוקים בכרם התימנים. כרמלה עוזרי : אנחנו מקבלים החלטה רק על האיחוד ולא על המרפסות? מלי : כמה קומות יהיה המבנה?

דורון ספיר : לפי התוכנית הראשית 3 קומות. מה גודל חלקה ? עו"ד רם מוסרי : גודל חלקה 102 124 מ"ר. דורון ספיר : למה לא מוצג איך יראה הבנין

רם מוסרי: כי מדובר באיחוד חלקות, ואנחנו לא משנים דבר מהתוכנית הראשית. מיטל להבי: מתוקף איחוד החלקות צריך לראות התכנון. הראלה אברהם אוזן: יש שוני בין איחוד חלקות לפי פרק ד' לחוק לבין איחוד חלקות בתוכנית. כשמגישים איחוד חלקות לפי פרק ד' לחוק זה אומר שמגישים תשריט איחוד חלקות ומפרסמים אותו לפי סעיף 149 לחוק, אז אנחנו דורשים הצגה של הבינוי שנבין באיזה נפחי בניה מדובר לפי פסיקה של בית משפט עליון. אנחנו לא בהליך הזה.

אנחנו בהליך של תוכנית שעיקר ההוראות שלה היא שינוי קווי הבנין. כי איחוד החלקות גורם לכך שהמגרש הופך למגרש פינתי וקווי הבנין שלו הופכים לקדמי וצידי והאחורי מתבטל. מכיוון שמדובר בתוכנית אנחנו מפנים לשימושים ולהוראות הבניה בתוכנית הראשית. התוכנית מאחדת את החלקות קובעת קווי בנין ונפחי בניה כדי להתאים את המבנה שיתאים לסביבתו. כשיגעו להיתר הבניה ירצו לטעון שמגיע להם זכויות מכח תמ"א 38 זה במסגרת ההיתר. הם לא יוכלו לחרוג מנפחי הבניה שאושרו בתוכנית הזו.

מיטל להבי: אבל קו הבנין שמשנתנה נותן להם נפח יותר גדול והם יוכלו להכניס את הזכויות הנוספות מתוקף התמ"א.

הראלה אברהם אוזן: קו הבנין שמשנתנה זו לא תוכנית נפחית זו תוכנית אחוזית. יש כאן קווי בנין מוקטנים מס' קומות לא השתנה מהתוכנית הראשית. אם יוכיחו שיש להם זכויות נוספות שהם יכולים להכניס מכח התמ"א אז זה יהיה במסגרת ההיתר והם יוכלו להכניס אותן. ראובן לדיאנסקי: זהו דיון באיחוד חלקות שאנחנו יכולים לאשר או לא אבל אי אפשר להגיד חכו יש עוד הליכים.

אפרת טולקובסקי: הזכויות לתמ"א 38 יהיו משופעות כתוצאה מההחלטה עכשיו. לריסה קופמן: יש מדיניות בכרם לתמ"א 38 וכל ההיתרים מותאמים אליה. ניתן לבנות עד 3 קומות וקומות גג בנפחים. אם יש להם בנפח יתרה מסוימת בין הזכויות המאושרות לנפח המותר ב-3 קומות וקומת גג אז הועדה שוקלת ונותנת זכויות תמ"א 38 בהתאם. לא עוברים את זה גם אם יש להם תמ"א.

לריסה קופמן: מיידעת את הועדה שיש התנגדות שהוגשה היום. עודד גבולי: ההתנגדות לא הגיעה במסגרת הזמנים ולכן אין טעם להקריא אותה.

דיון פנימי:

יהודה המאירי: בחו"ד צוות נאמר שיש ספק אם הבנין עומד בתנאים לחיזוק אם זה בספק אז למה לאשר.

הראלה אברהם אוזן: אושר פה בינוי שמתאים לשכונת כרם התימנים ותואם את המדיניות. יש להם טענה שהם יכולים להכניס בנפח הבינוי הזה תמ"א 38 היא תבחן בשלב ההיתר. אם וכאשר יגישו את התמ"א הם יצטרכו לעמוד בדרישות התמ"א ואם זה יהיה המצב הם יוכלו להשתמש בזכויות של התמ"א בתוך הקופסא שאושרה.

מלי פולישוק: האם על חלקה 124 אם לא יהיה איחוד חלקות גם יוכלו לבנות 3.5 קומות.

לריסה קופמן: כן

דורון ספיר: התבי"ע מאפשרת לבנות בקו בנין אפס.

מיטל להבי: אני מציע כשמגיע התנגדות לא בזמן שהיועמ"ש תחליט אם להקריא אותה או לא. הראלה אברהם אוזן: מאחר וההתנגדות לא הוגשה בזמן אלא היום חו"ד המשפטית הינה לא להקריא את ההתנגדות שנשלחה לא בזמן גם מאחר והצוות וגם היזם לא יכלו להתכונן למענה ראוי.

הועדה מחליטה:

לדחות את ההתנגדויות ולתת תוקף לתוכנית, לאחר תיקון התכנית בהתאם לתנאי שבחו"ד הצוות.

משתתפים: דורון ספיר, יהודה המאירי, ראובן לדיאנסקי, כרמלה עוזרי, שמואל גפן, מיטל להבי, אסף זמיר, אפרת טולקובסקי.

מס' החלטה	התוכן
20/12/2017	תא/עא(1)תא/מק/2988 ב - סומייל צפון
6 - 17-0026	דיון בעיצוב ארכיטקטוני (2) - תיקון

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: וועדה מקומית

תכנית עיצוב ופיתוח עא (1) תא/מק/2988 ב - סמל צפון



גושים וחלקות בתכנית:

נתונים מתוך מערכת מעקב תב"ע

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6213	מוסדר	חלק מהגוש	13-20, 22-24, 104, 408, 616, 634, 776, 779	26, 106, 433, 778, 813
6214	מוסדר	חלק מהגוש	830-832, 1210-1212, 1218-1223, 1231, 1240	192, 540, 642
			535, 536, 541	

מגרשים:

121-124 בתכנית תא/2988 ב

שטח התכנית:

10.836 דונם

מתכננים:

אדריכל תכנית: משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ
מתכנן פיתוח ונוף: ת.מ.א תכנון מרחב אורבני
יועץ בניה ירוקה: WAWA

יזם: קבוצת חגי' סומייל בע"מ
בעלות: פרטיים, עיריית תל אביב-יפו

רקע:

מתחם סומייל צפון הינו חלק מתכנית תא/2988 – מתחם סומייל, אשר אושרה בשנת 2005. מכוח תכנית זו וכחלק מהליכי מימוש התכנית, קודמו תכניות בינוי ואיחוד וחלוקה עבור המתחם הדרומי - תא/מק/2988א' והמתחם הצפוני - תא/מק/2988ב'. שתי התכניות כוללות הוראה להכנת תכניות עיצוב ופיתוח כתנאי להוצאת היתר בניה. תכנית זו הינה אחת מתכניות עיצוב המקודמות במתחם וחלה על המתחם הצפוני.

מצב השטח בפועל:

במתחם קיימים פולשים ומחזיקים, כניסה לחניה של מגדל המאה ואזור תפעולי, מסחר וחניון בפינת ז'בוטינסקי-בן סרוק.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: תא/2988, תא/מק/2988/ב – מופקדת
יעוד קיים: מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור.
שטח התכנון: 10.836 דונם.
גובה הבניה: 2 מגדלי מגורים בגובה עד 50 קומות במגרשים 122 ו-124, ובניה מרקמית הקפית בגובה עד 8 קומות לשימוש מסחר, מגורים ומבני ציבור.
סה"כ הזכויות בארבעת המגרשים 52,960 מ"ר עיקרי.
שימושים מותרים: מגורים, מסחר, משרדים, מלונאות, שימושים בעלי אופי ציבורי ומוסדות ציבור, חניה וכד'.
שטחי ציבור: התכנית כוללת מבנה ציבור בשטח של 1500 מ"ר עיקרי מתוך סך השטחים המותרים.
מעברים וזיקות הנאה: התכנית כוללת מעברים המסומנים בזיקת הנאה להולכי רגל: מעבר בכיוון מזרח – מערב מרחוב אבן גבירול לרחוב בן סרוק, ומעבר בכיוון צפון דרום מהמגרש הציבורי המתקשר עם מפלס רחוב ז'בוטינסקי וכולל חזית מסחרית לאורכו. בנוסף, מסומנים כלל השטחים שאינם בנויים, בזיקת הנאה להולכי רגל.

הדמיות המבנים



תכנית פיתוח השטח



הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

2.1 אפיון המבנים בפרויקט

א. שיקולים אורבניים

התאמה לסביבה הבנוייה, תואי הרחובות, קווי בניין, כיוונים, מבטים:

1. המתחם כולל בניה מירקמית היקפית בהתאמה לנפחי הבניה ברחובות בסביבת התכנית.
2. התכנית כוללת מעברים להולכי רגל המסומנים בזיקות הנאה: מעבר מרחוב אבן גבירול לרחוב בן סרוק, מעבר מפינת הרחובות אבן גבירול וז'בוטינסקי דרך הגינה המסומנת כשפ"פ עם זיקת הנאה להולכי רגל אל המגרש הציבורי.
3. פתיחת רחבה בפינת הרחובות אבן גבירול וז'בוטינסקי לשם ניראות ופתיחות אל שטחי השפ"פ העילי.

ב. תיאור כללי

תכנית העיצוב והפיתוח כוללת שינויים ביחס לנספח הבינוי של התכנית המאושרת. שינויים אלה יוצגו לאישור הוועדה המקומית במסגרת פרסום הקלה כחוק.

1. המתחם כולל 2 מגדלי מגורים פנימיים ובניה מרקמית הקפית לאורך הרחובות אבן גבירול, ז'בוטינסקי ובן סרוק. הבניה ברחוב אבן גבירול תכלול נסיגה בקומת הקרקע בעומק שלא יפחת מ-4 מ'.
2. הכניסה למגדל המגורים במגרש 124 תהיה מתוך המבנה המרקמי באבן גבירול על מנת ליצור כניסה ישירה מן הרחוב. שטח מבואת הכניסה יהיה בשטח המינמלי הנידרש וזאת על מנת לאפשר חזית מסחרית מקסימלית. אורך החזית המסחרית לכל יחידת מסחר בחזית זו לא תעלה על 14 מ' הכניסה אל מגדל המגורים במגרש 122 תהיה מרחוב בן סרוק.
3. בפינת רחובות ז'בוטינסקי ובן סרוק, ימוקמו שטחי הציבור באגף נפרד בשטח של 1500 מ"ר עיקרי. שטח קומה טיפוסית לא יפחת מ-350 מ"ר. כל השטחים העיקריים יהיו עיליים. הכניסה למבנה הציבור תהיה מרחוב ז'בוטינסקי.
4. חומרי הגמר יהיו לאישור מה"ע או מי מטעמו לעת הוצאת היתר בניה.
5. בהתאם להנחיות והמלצות הבינוי להתחדשות רחוב אבן גבירול, שטח הזיגוג לא יעלה על 80% מסך שטח החזית, ועיצוב החזית יהיה בהתאם לפרופרוציות הקומות הקיימות ברחוב אבן גבירול.
6. יותרו קירות המשכיים של המעטפת לתחימה של מרפסות קונזוליות.

ג. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים-בהתאם לתכנית התקפה.

1. גובה הבנייה המרקמית - עד 8 קומות לשימוש מגורים ומסחר ומבני ציבור.
2. גובה מגדלי המגורים עד 50 קומות כולל קומה טכנית על הגג, וקומת מבואה במפלס אבן גבירול וזבוטינסקי. גובה המגדל מעל פני הקרקע לא יעלה על 193 מ' (200 מ' מעל פני הים).
3. גובה הקומות מקומה 1 עד קומה 37 כולל במגדלים יהיה עד 3.8 מ'.
4. גובה הקומות העליונות יהיה עד 4.5 מ'.
5. בקומות הפנטהאוס, הקומה הגבוהה במגדל, יותר גובה קומה העולה על 4.5 מ' לצורך פרט הסתרת מתקנים טכניים – עפ"י חתך בחוברת העיצוב.
6. גובה קומת מגורים בבניה המרקמית יהיה עד 3.5 מ'.
7. גובה קומה במבני הציבור יקבע במסגרת היתר הבנייה.
8. גובה קומת המסחר לא יעלה על 6 מ'.
9. גובה מרתף עליון יהיה עד 6 מ' נטו ויתר המרתפים בגובה של עד 3 מ' נטו.

ד. העמדת המבנים

1. התכנית מחייבת לנושא העמדת המבנים לרבות שמירה על המרחק בין פינות המגדלים אשר לא יפחת מ-13 מ' כמסומן בתכנית העיצוב .
 2. התכנית מחייבת לנושא תצורת שטחי השפ"פ המסומנים בזיקת הנאה.
 3. שינויים שאינם מהותיים יותרו באישור מה"ע בעת הוצאת היתר בניה.
- ה. **צפיפות-ע"פ** תכנית מאושרת. מס' יח"ד במבנה המרקמי במגרש 124 לא יפחת מ-18 יח"ד.

2.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

א. חומרים

1. מגדל המגורים והבנין המרקמי יחופה בקירות מסך, בלוחות אלומיניום או אלוקובונד/רינובונד או פנלי אלומיניום מורכבים כדוגמת האנטר דגלס או HPL או טיח (בתחתית מרפסות) או אבן גרניט, ו/או חומר חיפוי אחר ו/ או שילוב ביניהם, כל חומי הגמר למבנים יהיו באישור מה"ע או מי מטעמו בעת הוצאת היתר בניה למגדל המגורים ולבינוי המרקמי.
2. הזכוכית תהיה שקופה, בהירה, low e, וברפלקטיביות עד 14%. ע"פ בחירת האדריכל בתיאום עם אדריכל העיר ועפ"י קובץ הנחיות לבניה ירוקה.
3. אלמנטי הצללות לצורך מתן פתרונות אקלימיים נאותים במידה ויידרשו יהיו באישור מה"ע.
4. בהתאם להנחיות והמלצות הבינוי להתחדשות רחוב אבן גבירול, שטח הזיגוג בבניה המרקמית לא יעלה על 80% מסך שטח החזית.

ב. פרגולות וסגירות חורף

1. אלמנטי ההצללה במרפסות הגג כגון פרגולות וסוככים, במגדל המגורים והבנין המרקמי, יהיו בתנאי שהפתרון יהיה חלק מהעיצוב הכולל של מגדל המגורים בעת מתן היתר בניה לבנייתו ולא יחשבו במניין השטחים.
2. גובה הפרגולות בקומת הגג לא יעלה על 4.50 מ'.
3. סגירות חורף במידה ויידרשו, יאושרו ע"פ הנוהל העירוני לעסקים.

ג. שילוט

1. לא יותר שילוט על גבי חזיתות מגדל המגורים. שילוט קבלני/יזמי יהיה בקומת הקרקע בלבד ועפ"י הנחיות מח' השילוט העירונית.
2. שילוט למסחר יהיה בקומת הקרקע בלבד ועפ"י הנחיות מחלקת השילוט העירונית.

ד. חזית חמישית

1. כל גגות המבנים יהיו אופקיים, לא תותר הקמת גגות רעפים באף אחד מגגות הבניינים בתחומי תכנית זו בכל גובה ולכל פונקציה.

2. יותרו קולטי שמש בגג מגדל המגורים בתנאי שיהיו נסתרים לחלוטין ולא יחרגו מהגובה המותר לפי התכנית.
3. במסגרת הקומה הטכנית, המערכות הטכניות על גג מגדל המגורים יוסתרו ע"י מעטפת הבניין באופן שימנע מפגע חזותי, ובכל מקרה במסגרת הגובה המותר. גובה מתקן ניקוי במצב מקופל, לא יחרוג מהגובה המרבי המותר.
4. מערכות טכניות על גגות הבינוי המרקמי יוסתרו על ידי אלמנט אדריכלי אשר יפורט לעת הוצאת היתר בניה ויאושר ע"י אדריכל העיר.
5. במגרש 124, על גג הבניין המרקמי (קומה 7), תותר הקמת בריכת שחייה כולל מערכות ושירותים נלווים כדוגמת מלתחות, חדרי כושר, שירותים בכפוף לכל דין.
6. גובה קירווי שטחים אלו, לא יעלה על 4.5 מ'.
7. בין מגדל המגורים לגג הבניין המרקמי ייבנה חיבור אופקי להולכי רגל כמפורט בתכנית זו.

ה. תאורה אדריכלית

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

2.3 קומת הקרקע/קומת הכניסה

א. כניסות המבנים

1. מיקום הכניסות למגדלי המגורים והכניסה לחניה יהיה כמפורט בתכנית זו. יותרו שינויים לא מהותיים באישור מה"ע לעת הוצאת היתרי בניה.
2. בחזיתות המסחריות: כניסה לכל יחידת מסחר. רוחב חזית ליחידת מסחר לא יעלה על 12 מ', בהתאם למסמך מדיניות אבן גבירול.

ב. שטחים משותפים בנויים

1. הוראות לעניין חדר אופניים, עגלות, מחסנים ומתקנים טכניים נוספים במגדלי המגורים ייקבעו בעת היתר בניה.
2. מיקום חדר האופניים בתכנית העיצוב הינו עקרוני בלבד כולל אפשרות למיקומו במרתף בכפוף לעמידה בתקן החניה לאופניים ואופנועים לעת הוצאת היתר הבניה.

2.4 נגישות

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

2.5 מערכות

א. מתקנים טכניים והנדסיים

1. מתקנים כגון ארונות חשמל, הידרנטים, וכדומה ישולבו כחלק בלתי נפרד של המבנה אליו הם שייכים כמפורט בתכנית הפיתוח.
2. גישות לחדרים טכניים תהיה כמפורט בתשריט תכנית העיצוב.

ב. מערכות מיזוג אוויר

1. לא יותרו פתחי איוורור (פולטים) למערכות מיזוג אוויר במפלסי הפיתוח.
2. יבוצע איסוף מי מזגנים ממגדלי המגורים לטובת השקיה של אזורי הפיתוח.
- ג. **איוורור חניונים ושטחים מסחריים**
3. כמפורט בתכנית הפיתוח (הפתחים) ישמשו לפליטת עשן ואוויר בשעת חרום בלבד).
4. פתחי פליטת אוויר מחניונים ישולבו בבינוי ולא יותרו בתחום פיתוח השטח.
- ד. **אצירה ופינוי אשפה, מיחזור**
1. חדר האשפה ומתקני המיחזור יתוכננו וימוקמו במפלס החניון העליון, לא יותר מיקומם בחזיתות הקדמיות הפונות לרחוב.
2. במגרש 124 יכלל פתרון האשפה של מגדל המאה כנידרש עפ"י קובץ ההנחיות העירוני. יותרו פתרונות איסוף אשפה פניאומטיים בכפוף לאישור אגף התברואה.
- ה. **תאורה**
- תאורה בשטחים הפתוחים תתבצע ע"י עמודי תאורה ו/או שילוב תאורה בריצוף/ריהוט/צמחיה.
- ו. **כיבוי אש**
1. רחבות כיבוי אש ישולבו במפלס הפיתוח של המתחם, תוך שמירה על עקרונות העיצוב של תוכנית זו ובאישור של מהנדס העיר או מי שהוסמך על ידו. ניתן לשנות את מיקום הרחבות בהתאמה לשינוי תכנוני של המבנה לפי דרישות כיבוי אש והתקנות התקפות באותה עת.

2.6 בניה בשלבים:

1. במגרשים הכוללים בניה מגדלית משולבת בבניה מרקמית, יכלול היתר הבניה את כלל הבניה במגרש ולא ניתן יהיה להוציא היתר בניה למגדל המגורים ללא הקמת הבניה המרקמית.
2. ניתן יהיה להוציא היתר בניה לכל מגרש בנפרד.

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

3.1 שטחים פתוחים / זיקות הנאה

1. רישום זיקות הנאה יהיה בהתאם להנחיות התכנית הראשית והתכנית המפורטת.
 2. קביעת הוראות לתחזוקה, תפעול ושימוש בשטחים שבזיקות הנאה
- אחזקת השטחים הפתוחים מעל פני הקרקע תקבע ע"י העירייה או בהסכם אל מול הבעלים לאחזקה בפועל ע"י אגף שפ"ע או באמצעות חברת הניהול של הבניין.

3.2 פיתוח השטח

א. קביעת הוראות לניהול המים:

1. תכסית המרתפים בתחום התכנית מבוססת על פיתרון החדרת מים שמתוכנן על ידי הידרולוג. פתרון זה או אחר יאושר בשלב מתן היתר בניה הגורמים המוסמכים ומה"ע או מי מטעמו.

ב. קביעת הוראות לשתילה צמחיה ונטיעת עצים:

1. עצים חדשים - גודל עצים מינימלי יהיה ≥ 8 עץ חצי בוגר בן 10-5 שנים שגדל באדמה עד לנטיעתו באתר בגידול משתלה מתמחה. אזור הגינה המרכזית יכלול מילוי, אדמה בעומק של 1.5 מ' או 15 קוב לעץ ובכל מקרה לא יקטן מעומק של 1 מטר.
2. במידה ושלביות ביצוע תחייב בניית קירות גבוהים בדפנות המגרשים אשר גלויים לרחוב, יבוצע "קיר ירוק" ורטיקאלי. הקיר יכלול תשתית קונסטרוקטיבית, גינון, מערכת השקייה וניקוז כנדרש.
3. התכנית תכלול הוראות מקצועיות בנושא נטיעת עצים.

ג. פיתוח השפ"פים עם זיקות ההנאה:

1. השטחים המסומנים בתכנית העיצוב האדריכלי כשטח מדרכה במעטפת הפרוייקט ירוצפו התאם לפרטים הסטנדרטיים של עיריית תל אביב יפו או בתאום ואישור מהנדס העיר או מי מטעמו. שטחים אלה יהיו המשכיים למדרכה העירונית.
2. הכניסות לחניונים תשולבנה באמצעות אבן עליה לרכב, תוך שמירה על רצף המדרכה וזכות קדימה להולכי רגל.
3. ישמר רצף מפלסי בהיקף המתחם לטובת נגישות אל הבינוי המרקמי. תותר גמישות במפלסים בשיעור של עד ± 0.50 . הגן המרכזי יכלול שתילה לצד סלעים פיסוליים וישיבה לא פורמאלית. ניתן יהיה לשלב בגן אלמנטי מים בכפוף לאישור שפ"ע. מפלסי הגן המרכזי יהיו ברצף עם מפלסי המתחם הציבורי מדרום ולבית הכנסת הסמוך.
4. בשטח זיקות ההנאה למעבר הולכי הרגל המהווה את כלל השטח הפתוח בין המבנים -לא תותר הקמת גדרות/ תיחומים, והמגרשים יפתחו ברצף עם סביבתם.
5. בפינת הרחובות זבוטינסקי ואבן גבירול תתוכנן כיכר עירונית, ממנה ניתן יהיה להגיע בעזרת מדרגות אל הגן המרכזי. בנוסף תשולב מעלית לשימוש ציבורי המגשרת בין שני המפלסים. המעלית תפעל בכל שעות היממה ולאורך כל ימי השנהניתן לשלב אלמנט מים לצד פעילות מסחרית כגון בית קפה.
6. בחיבור עם בית הכנסת הממוקם על רחוב בן סרוק תבוצע הריסה של הפלישה הקיימת וזאת על מנת לפנות את השטח המיועד לזיקת הנאה לציבור. יבוצע פתרון גישה וחיבור למתחם בגבולות מגרש בית הכנסת.
7. כל חומרי הגמר בפיתוח השטח יאושרו ע"י אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפני ביצוע מתוך ראייה כוללת של מתחם סומייל בשלמותו ושמירה על שפה עיצובית מנחה.

8. שבילי אופניים ישולבו בהיקף המתחם עפ"י תכנית הפיתוח והבינוי ובתיאום עם צוות אופניים בעת"א.
9. מעקות וגדרות יותרו במקרה של הפרשי גובה בלבד.

4. מאפייני בניה ירוקה

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

להלן תמצית דו"חות שהוכנו במסגרת תכנית העיצוב והפיתוח לנושאי רוחות, הצללה, דו"ח תרמי ואיוורור טבעי.

א. דו"ח רוחות

אמצעים למיתון רוח מתוך דו"ח רוחות המצורף למסמכי התכנית:

1. מסביב לפינות המבנה ובמיוחד במעבר בין המבנים, ישולבו עצים בוגרים בעלי מקדם חיכוך גבוה או אמצעי פיזי אחר למיתון הרוחות האופקיות.
2. להגנה מפני רוחות באזור הכניסה של מגדלי המגורים יתאפשר קירוי מעל הכניסה (כדוגמת גגון או פרגולה), אשר יפורט במסגרת היתר הבניה ויאושר ע"י אדריכל העיר.

ב. דו"ח הצללות והעמדת המבנים

דוח הצללות מצורף כנספח לתכנית זו.

ג. איוורור הדירות

1. הרוחות המתאימות לאוורור הדירות בעונות המעבר ובעונת הקיץ באזור הפרויקט מגיעות ממערב, מצפון ומצפון מערב.
2. הגיאומטריה של המבנה נותנת פתרון משתנה לרוב הדירות בין על ידי כניסת רוח ישירה ובין על ידי תת לחץ הנוצר בחזית הנגדית לכוון תנועת- בעיקר במצב של רוחות מערביות משמעותיות.

ה. דו"ח תרמי עקרוני

הפרויקט מתוכנן לעמוד בדירוג אנרגטי B לפחות לפי תקן 5282 וכן יעמוד בתקן החובה התרמי 1045.

אוורור טבעי:

כ-25% מהדירות צפויות לעמוד בדרישות נספח חישוב רוחות ת"י 5281 מהדורה 2011 – 50 החלפות אוויר בשעה.

מעטפת מגדל המגורים כוללת:

זכוכית בדירות מגדלי המגורים והמרקמי תהיה בידודית, שקופה, בהירה, low e, רפלקטיביות עד 14%, עפ"י בחירת האדריכל בתאום עם אדריכל העיר.

בידוד רכיבי מעטפת המבנה:

למבני המגורים תבוצע התאמה לת"י 5282 חלק 1 למבני מגורים לטובת בידוד המבנה, כמפורט בדרישות החובה של קובץ הנחיות בניה ירוקה העירוני שבתוקף.

שטחים פתוחים:

1. השטחים הפתוחים בתחום המגרשים הפרטיים, יתוכנן כך שמקור המים יהיה ממים מושבים של מגדלי המגורים – מי מזגנים ומי נגר עילי שייאספו למיכל שימוקם במרתף הפרויקט.
2. השטחים הפתוחים מסביב למבנים יתוכננו עם עצים נשירים בכדי לזכות את האזור בקרינת השמש המקסימאלית בעונת החורף. בנוסף, באזור זה גוון הריצוף יהיה מתון ויעמוד בדרישות ת"י 5281 להקטנת אפקט אי החום העירוני.

י. ריצופים

גוון הריצוף יעמוד בדרישות ת"י 5281 ויהיו בעלי SRI בין 0.35 ל-0.55. כמו כן תיעשה נטיעת עצים וצמחייה נרחבת באזור הפיתוח וייעשה שימוש במסלעה מקומית בהירה. לא מתוכנן שימוש באספלט באזור הפיתוח.

יא. עמידה בת"י 5281 לבנייה ירוקה

הפרויקט מתוכנן לעמוד בכל דרישות התקן 5281 לבנייה ירוקה וייבדק ע"י מכון התעדה מוסמך.

5. נושאים מחייבים עפ"י תכנית זו

חלק מנושאים אלה מהווים שינוי ביחס לנספח הבינוי של התכנית המאושרת ובגינם יידרש פרסום ואישור הוועדה המקומית להקלה לעת הוצאת היתר בניה.

1. העמדת המבנים ופריסת שטחי השפ"פ עם זיקת ההנאה, לרבות שמירה על מרחק בין פינות המגדלים שלא תפחת מ-13 מ' המגדלים למניעת מטרדי רוחות. יותרו שינויים לא מהותיים באישור מה"ע.
2. יצירת רחבה עירונית בפינת הרחובות אבן גבירול וז'בוטינסקי כמפורט בתכנית הפיתוח וברחוב שלא יפחת מ-11 מ' במפלס הרחוב, וזאת על מנת לאפשר ניראות ונגישות ממפלס הרחוב אל הגינה המרכזית.
3. מפלסים עקרוניים יהיו כמסומן בתכנית הפיתוח. תינתן גמישות של עד 0.5 מטר למפלסים.
4. ביטול הירידה מן השפ"פ אל רחוב ז'בוטינסקי לצורך שמירה על רציפות מפלס השפ"פ וזיקות הנאה.

6. גמישות: (בכפוף לאמור בסעיף 5 לעיל)

- א. במסגרת בקשה להיתר בניה יותרו שינויים לא מהותיים באישור מהנדס העיר או מי מטעמו, אשר לא יהוו שינוי לתכנית העיצוב והפיתוח.
- ב. שינויים הנובעים מהתאמת תכנית העיצוב להוראות התכנית הראשית לא יהוו שינוי לתכנית זו.

חו"ד צוות:

לאשר את התכנית בכפוף לתנאים הבאים:

1. החזיתות הפונות לרחוב ז'בוטינסקי יהיו במישור רציף ויאפשרו מדרכה רחבה על מנת לאפשר פיתוח כולל שביל אופניים.
2. שמירה על מרחק בין פינות המגדלים שלא תפחת מ-13 מ' המגדלים למניעת מטרדי רוחות.
3. לא יותרו דירות גן בשטח התכנית.
4. אישור אגף הנכסים לתכנון שטחי הציבור בתכנית.

תנאים להיתר בניה:

1. הכנת תכנית פיתוח למגרש נשוא הבקשה הכוללת התייחסות לכל המערכות אשר תאושר ע"י אדריכל העיר ותהיה חלק מהיתר הבניה.
2. הצגת הציבור למגרשים הגובלים תוך שמירה על רציפות הפיתוח והמפלסים.
3. במגרשים בהם קיים בינוי משולב של בניה גבוהה ומרקמית, היתר הבניה יכלול את כלל המבנים במגרש, ולא יותר פיצול הבניה הגבוהה מהמבנה המרקמי.
4. הבטחת ביצוע ואחזקת השטחים הפתוחים ושטחי הציבור הכלולים במגרש 122.
5. התכנון המפורט של שטחי הציבור יוצג ויאושר ע"י מה"ע, היח' לתכנון אסטרטגי ואגף נכסי העירייה.
7. תנאי לאיכלוס -גמר כל הבינוי ופיתוח השטח במגרש.
8. כניסות לחניה: כניסת כלי רכב מרחוב אבן גבירול תהיה זמנית עד להקמת כניסה מרחוב בן סרוק או ז'בוטינסקי בכפוף לפתרון תנועתי מוסכם ע"י אגף התנועה.
9. ככל שתוסדר כניסה חלופית לחניונים מרחוב ז'בוטינסקי, יותר מילוי הבניה המרקמית בתחום הכניסה לחניה הקיימת לטובת מסחר במגרש 124, במסגרת השטחים המותרת.
10. עמידה בהיקף הפיננסי הנדרש נוכח היקף זכויות הבניה המבוקש במסגרת הוצאת היתר הבניה.
11. חתימת הסכם בין בעלי הקרקע לעיריית תל אביב יפו בנושא תחזוקת שטחי זיקות ההנאה הכלולים בתכנית.
12. נושאים כדוגמת גובה קומת קרקע, ברכות שחיה פרטיות, הקלות וכד' ככל שיתבקשו ע"י עורכי התכנית, יובאו לאישור הוועדה המקומית לאחר קבלת חו"ד מה"ע במסגרת הוצאת היתר הבניה ולא יהוו שינוי לתכנית זו.

בישיבתה מספר 0008-15ב' מיום 13/05/2015 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדין:

גילה גינסברג: מתארת את התוכנית הראשית הכוללת 3 מתחמים מרכזי דרומי וצפוני.
 משה צור: מציג את תוכנית העיצוב האדריכלית והפיתוח סומייל צפון במצגת.
 הכנסנו כמה שינויים כמו הוספת ככר מרובעת של גינה. נעשו תיאומים עם מחלקת נכסים.

שאלות והערות חברי הוועדה – בהתייחס לשלושת תוכניות העיצוב:

יהודה המאירי: האם יש תכנון של מרחבים מוגנים?
 שמאול גפן: על איזה גובה מדובר במגדלים של סומל דרום?
 אורלי אראל: 50 קומות.
 אהרון מדואל: התכנית פונה לרחוב אבן גבירול, מדוע לא עשו תוכנית עיצוב אחת לכל המתחם? אין אמירה אחידה של המתחם ואין אמירה עיצובית.
 אסף זמיר: המתחם מאוד גדול ועל כן צריך 3 אדריכלים נפרדים, צריך למתן יותר את התוכנית הדרומית לעומת התוכנית הצפונית.
 איתן עמית- החברה להגנת הטבע: כיצד מתמודדים עם שתילת עצים שאמורים לגדול מעל קומת מרתף שיישרדו לאורך זמן.

יואב דוד: הפתרון העיצובי בתוכניות נותן פתרון טוב לכל המתחם, המטרה היתה ליצור רצף. וחיבור של הולכי הרגל למערכת תנועה שוטפת עם רחוב פתוח וזורם. מבחינת עיצוב המגדלים התב"ע קבעה את המיקום והגיאומטריה של המגדלים. חשוב שיש עיצוב מגוון.
 נטיעות העצים - השטחים הפתוחים מצטמצמים ולכן האתגר העירוני שלנו הוא ליצור מרחב ציבורי שיהיו שטחים ירוקים על גגות.

ראובן לדיאנסקי: הגיע הזמן שיהיו גגות ירוקים
 יואב דוד: אנחנו עושים את כל מה שצריך עם בתי גידול והטכנולוגיה הנכונה לגידול עצים ע"ג תקרת החניון.

דורון ספיר: בנוגע למרחבים המוגנים, הואיל ויש מבנה ציבורי מרכזי שמשרת הרבה אנשים במרחב איך דואגים לנושא הזה?

ראובן לדיאנסקי: השאלה האם חניונים תת קרקעיים לא מהווים מקורות למיגון.
 עופר קוקלר: יש לנו ממ"דים קומתיים, ממ"ד גדול יותר בקומת הקרקע ויהיו לנו ממ"קים במרתף של החניון וקומת המחשב היא קומה מוגנת
 ערן פרוינד מנהל פרויקט הבניין העירוני: הממ"דים בבנין העיריה גדולים בכ-20% מהממ"דים רגילים. בנין העיריה הוגדר כבנין משרדים זהו לא בנין של קבלת קהל ככך שלא צפויה קבלת קהל גדולה. בנוסף הגדרנו בשיתוף עם אגף הבטחון את קומות החניון שישמשו קומות מיגון כולל שירותים בכל קומה.
 גילה גינסברג: מגדל המאה משורת מבחינת פריקה טעינה וחדרי אשפה, מחוץ לגבולות המגרש והמקומות הללו נמצאים במגרשים הפרטים הגובלים. מבחינת המהלכים שנעשו- יש הסכם חתום בין בעלי מגדל המאה ובעלי מגרש 124 הגובל, בתחום תכנית סומיל צפון, שמבטיח עבור מגדל המאה שתי דחסניות ושטחי פריקה וטעינה. נושא האשפה מסוכס. התכנית קובעת כי בטרם אישור תוכנית העיצוב יועברו התוכניות לעיונם של למגדל המאה, הליך שהתקיים ע"י מקדמי תכנית העיצוב במתחם בצפוני ובמתחם הדרומי. אמנם במתחם הדרומי קובעת התכנית שהועדה תקבע מיקום חדר האשפה עבור מגדל המאה, אולם עפ"י אגף התברואה הפתרון במתחם סומייל צפון מספק ואין צורך בחדר אשפה נוסף.
 דורון ספיר: טוען נציג מגדל המאה שתוכנית העיצוב שהוצגה לו אינה סופית. באם יש לך הערות בנוגע לתכנית תציג אותם ונאפשר לך לטעון.

עו"ד חיים קורן: לגבי סמל דרום הסעיף 6.6.5 מטיל את החובה על הועדה המקומית שלא בוצעה, מקריא את הסעיף. אי אפשר לאשר את תוכנית העיצוב בטרם ראינו את תוכנית העיצוב. אני לא יכול להתייחס אם לא ראיתי את תוכנית העיצוב. יש לנו מחר פגישה עם היזם ואולי נגיע להסכמות.
 דורון ספיר: איזה עוד סעיפים ישנם בתב"ע שלא התייחסנו.

עו"ד חיים קורן: לגבי מתחם סמל צפון נקבע ביום 29.12.2011 אושר ע"י ועדת ערר הסדר מוסכם שבו נקבע שהועדה המקומית תאפשר לבעלי המרכז המסחרי וליזמי הבניה להציג את עמדתם לפני שהועדה המקומית תאשר את תוכנית העיצוב.

משה צור: לידיעת הועדה עשינו תיאום מלא עם חצר הפריקה במתחם הצפון ותיאום מוסכם על ידם עם מגדל המאה. התוכנית מתאימה למה שסוכס.

עו"ד חיים קורן: היה ערר של החניון שמדבר על הסדרי הגישה לחניון, אנחנו רוצים שההסכמים יקוימו. אנחנו רוצים לקבל העתק מתוכניות העיצוב ולראות שהזכויות שלנו נמצאות.

צחי חגי' סומל צפון- שרכשנו את הזכויות במתחם היו עררים תלויים הגענו להסכמות עם מגדל המאה ויושמו במסגרת התכנית, הכל תואם את התב"ע. הועדה צריכה לדעת אם זה תואם תב"ע. תוכנית העיצוב האחרונה שהוא קבל תואם תב"ע. ריצנו את מגדל המאה עד הסוף. בצפון מוכנים לבניה סיימנו פינויים.

ראובן לדינסקי: אנחנו לא דנים בזכויות אלא בתוכנית עיצוב. עודד גבולי מה"ע: המורכבות של הנושא האורבני - גם הצוותים של העיריה וגם שלושת האדריכלים ואדריכלי הנוף עשו עבודה ראויה וגבוהה.

גיורא רובינשטיין יצא בדיון הפנימי

דיון פנימי – התקיים לגבי שלושת תוכניות העיצוב - סומייל דרום, צפון ובנין העיריה:
נתן אלנתן: אנחנו מבקשים לקבל בדראפטים של תוכניות העיצוב גבהים וחתכים כדי שהדברים יהיו ברורים.
אהרון מדואל: רוצים לקבל יותר מידע ויזואלי.
גילה גינסברג: יש לנו כמה הערות:

התוכנית כוללת מס' שינויים ביחס לתכנית התקפה:

1. במתחם הדרומי -פירוק קומות המסד המלאות והסגורות המסחריות ויצירת מרחב מסחרי פתוח והעברת הבניה המרקמית למגורים אל מגדלי המגורים.
בנוסף מגרש 41 שנמצא בבעלות הוואקף- אין אפשרות לממש את המגרש, לכן מוצגת חלופת פיתוח הכוללת כיכר גדולה והעברת זכויות הבניה של המגרש האמור אל המגדלים. חלופה זו תחויב בקידום תוכנית לשינוי יעוד המגרש והפיכתו לשצ"פ והעברת הזכויות למגדלים. החלופה מוצגת בדיון זה על מנת שלא נצטרך לחזור לוועדה לשינוי תכנית העיצוב כל שתתאשר תכנית כאמור.
 2. במתחם הצפוני נערכו מס' שינויים בנספח הבינוי שכוללים ריווח הבניה המרקמית בפינת רחובות אבן גבירול וז'בוטינסקי וביטול הירידה אל מפלס רח' ז'בוטינסקי. יש לציין כי אישור הועדה לתוכנית העיצוב יחייב פרסום הקלות ביחס לנספח העיצוב על פי התוכנית התקפה בעת הוצאת היתרי בניה.
- אלי לוי: כל השטח דרומית למגדל המאה הוא של הוואקף ובפועל הוא גבעת כורכר שיורד למפלס הרחוב. גילה גינסברג: כרגע אנחנו לא דנים בתוכנית הזו אלא מראים חלופה לתכנון השטח, במידה והתוכנית לשינוי הייעוד תאושר. זו סכמה עיצובית.
אהרון מדואל: לנושא המגרש של הוואקף - מבחינת איחוד וחלוקה, האם השטח שובץ באיחוד וחלוקה.
אלי לוי: היו לו זכויות משלו.
אהרון מדואל: כרגע הוא נושא את זכויות המגרש הזה?
גילה גינסברג: יש לו זכויות עצמאיות.
אלי לוי: הפתרון לצרף אותו לשצ"פ.

גילה גינסברג: מבקשים לחדד את חו"ד הצוות במתחם הדרומי: "היתר הבניה יכלול את כלל המבנים במגרש ולא יותר פיצול בין המגדלים למבנה המסחר המרקמיים" הכוונה לא לאפשר את הקמת המגדלים ללא המרכז המסחרי - שהבקשה להיתר תכלול את כלל המבנים במתחם ומגדלי המגורים לא יבנו לפני בניית השטחים המסחריים.

אהרון מדואל: העיריה היתה צריכה להגיע להסכם עם היזמים במיוחד בשטח סומל דרום של ה"וואקף".
דורון ספיר: האם מבנה הקיוסק תואם את התב"ע? (מתייחס למתחם המרכזי).
גילה גינסברג: התכנית כוללת מבנה של 5 קומות תכנית העיצוב כוללת בית קפה קטן.
דורון ספיר: בעניין החניון - יש הסכם בין מגדל המאה לבין התב"ע הצפונית שהיא תבע 2988ב והיא כוללת את כל הנושא של התפעולי ואצירת האשפה. תוכנית העיצוב תוצג למגדל המאה ותוך פרק זמן של עד 10 ימים. בעלי הבניין יוכלו להגיב על תוכנית העיצוב אם יהיו הערות בסטיה מהתב"ע.
אורלי אראל: בתוכנית עיצוב לא נכנסים למיקום של דחסניות.
הראלה אברהם אוזן: לגבי סומל דרום ניתן למגדל המאה פרק זמן של עד שבועיים להגיב לתוכנית העיצוב בנושא חדר האשפה.

הצבעה - סומל צפון:

נגד- אהרון מדואל
בעד- יהודה המאירי, ראובן לדינסקי, מיכאל גיצין, איתי ארד פנקס, שמואל גפן, נתן אלנתן, דורון ספיר, אסף זמיר.

הועדה מחליטה:

לאשר את תוכנית העיצוב בהתאם למפורט בחו"ד דעת צוות.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, מיכאל גיצין, יהודה המאירי, איתי ארד פנקס, שמואל גפן, לדיאנסקי ראובן, אסף זמיר, אהרון מדואל.

דיון נוסף- תיקון תכנית עיצוב ופיתוח :

לאור אישור תת"ל 71ב'– הקו הירוק, הכוללת הפקעה בחלק מחלקה 124 בתכנית סומייל צפון, נדרש לערוך תיקון בתכנית העיצוב המאושרת כלהלן:

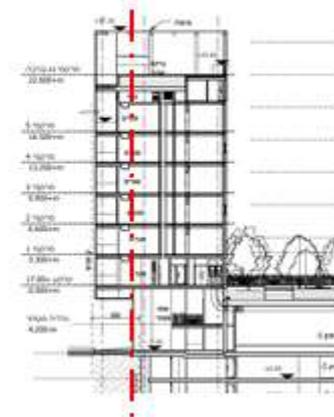
1. הסגת קו הבניין הקדמי במבנה המרקמי לאורך הרחוב ב- 4 מ' לטובת הפקעת רק"ל, ללא שינוי קווי הבנין האחרים. קווי בניין למרתפים יהיו ללא שינוי.
2. קו הבנין בקומת הקרקע בחזית הפונה לאבן גבירול יהיה 3 מ'
3. זכויות הבניה המופחתות מהבניין המרקמי בהיקף של 330 מ"ר יועברו למגדל הממוקם מזרחית למבנה המרקמי, ללא שינוי התכנית.

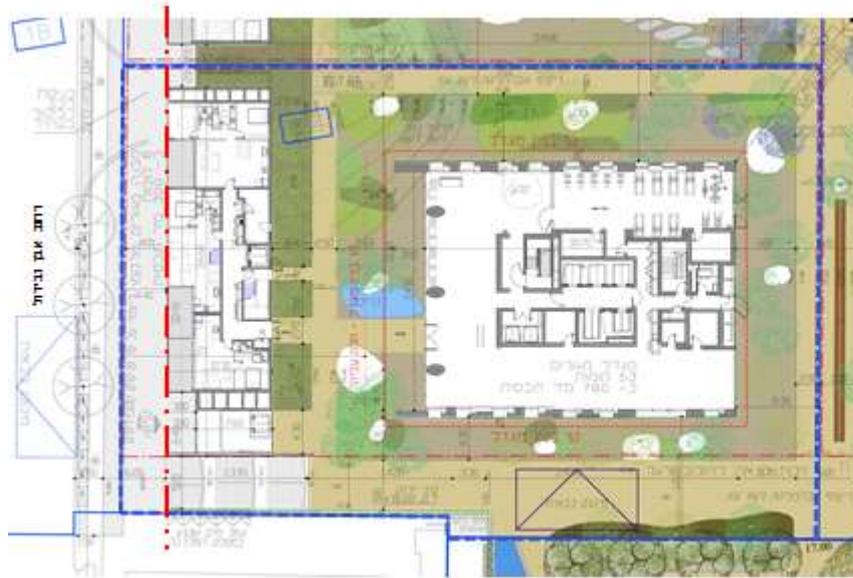
חו"ד צוות:

לאשר את התיקון המוצע לתכנית העיצוב והפיתוח היות והבינוי המוצע עוקב אחר הבינוי המאושר ואינו כולל שינוי של עקרונות התכנית.



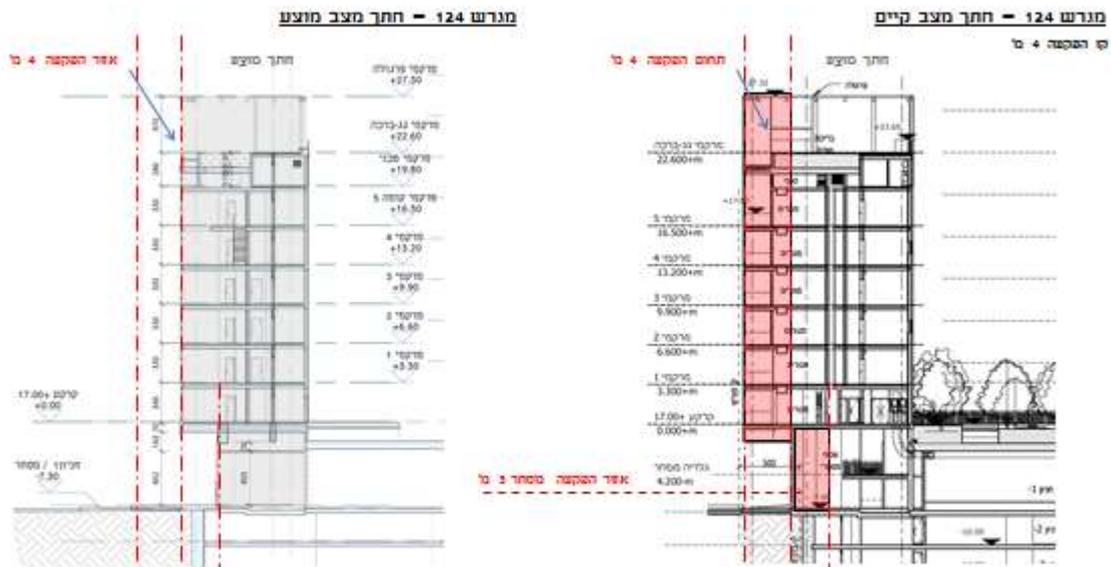
מגרש 124 - תכנית מצב קיים
קו הבקעה 4 מ'





משרד תכנון ומבנה

סומיני - ניר שמוחים



סומייל - ניר שמונים חתר מבנה סרקטי להמשכה מה לא אדריכלים מס' 1717-2017

בישיבתה מספר 0026-17ב' מיום 20/12/2017 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

גילה גינסברג: תכנית עיצוב ופיתוח סומיל צפון אושרה בוועדה ולאחריה אושרה תת"ל 71ב באבן גבירול שקובעת הפקעה חלקית בחלקה 127 הנמצאת בתוכנית סומיל צפון. ההפקעה הזו נדרשת לדעת נתי"ע על מנת לייצר כניסה נוספת אופציונלית לתחנת הרכבת, ולכן נדרש תיקון לתוכנית העיצוב. התיקון לא משנה את תכנית הבניה הגבוהה רק את התכנית הבניה המרקמית ומסיג את קו הבניין הקדמי באבן גבירול ב-4 מ'. שטחי הבניה המתבטלים בבניה המרקמית מועברים למגדל המגורים העורפי. מנדי רוטברד: מצג את התיקון במצגת. התוכנית קבעה שלאורך אבן גבירול אנחנו צריכים לספק ארקדה ברוחב 4 מ' בתכנית החדשה הבינוי נסוג ב-4 מ', והקולונדה בעומק של 3 מ' על מנת לשמור על עומק מינימלי למסחר. ראובן לדיאנסקי: אתה מוריד מרפסות ועוד שטח של הדירות? משה צור: מעבירים למגדל את אותם שטחים עיקרי עיקרי ושירות שירות, אין שינוי. מלי: לאן מוסיפים בגובה מיטל להבי: סעיף 1 מדבר על השגת קו הבנין קדמי במבנה המרקמי לאורך הרחוב 4 מ' והיזם אומר שזה ב-3 מ'. גילה גינסברג: הכוונה היא קו הבנין נסוג ב-4 מ' והארקדה בקומת הקרקע עוד נסוגה 3 מ' פנימה. מיטל להבי: יש נסיגה של 7 בתת הקרקע ולמעלה 4. ואיך זה עובד עם העובדה שהרק"ל באבן גבירול היא תת קרקעית והציון פה שאין נסיגה בתת הקרקע? גילה גינסברג: יש נסיגה בתת הקרקע וזה היה קבוע בתוכנית הראשית. עודד גבולי מה"ע: היזם והאדריכל הגיעו הרבה לקראת הועדה ושיפור של המרחב הציבורי מיטל להבי: כשלוקחים את ה-330 מ' ומעבירים אותם למגדל המערבי בגובה האם חוצים את קו ה-50 קומות שנקבע כקו עליון לבניה. משה צור: לא

הועדה מחליטה:

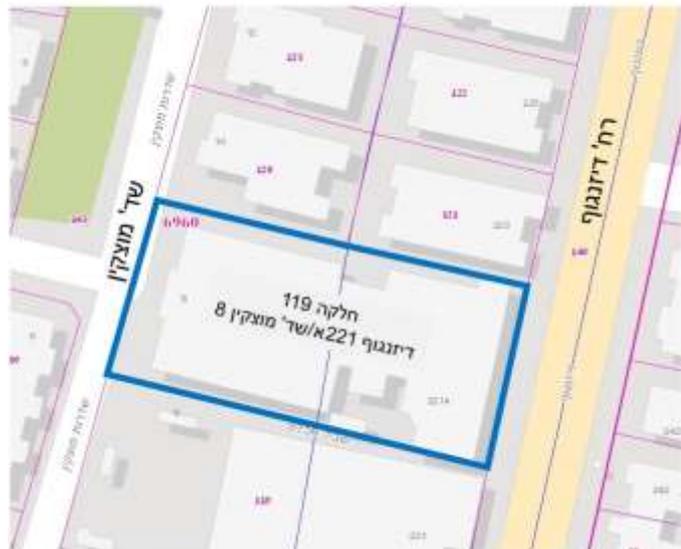
לאשר את התיקון לתוכנית העיצוב.

משתתפים: דורון ספיר, יהודה המאירי, ראובן לדיאנסקי, כרמלה עוזרי, שמואל גפן, ליאור שפירא, אסף זמיר, מיטל להבי, אפרת טולקובסקי

התוכן	מס' החלטה
ת"א/4716 - דיזנגוף 221-א - תיקון לתכנית ת"א/3964מח	20/12/2017
דיון בהפקדה	7 - 0026-17'ב'

התכנית הוגשה ישירות לועדה המחוזית ללא תיאום. הועדה המקומית נדרשת לתת חו"ד לועדה המחוזית.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית
מיקום:



כתובת: דיזנגוף 221/א /שד' מוצקין 8 ת"א.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6960	מוסדר	חלק	119	-

שטח התכנית: 1.816 דונם

מתכנן: בר אוריין אדריכלים

יזם: ישראל לוי

בעלות:

בעלים – רמ"י.
חוכר – ישראל לוי נדל"ן בע"מ.

מצב השטח בפועל:

מבנה משטרת דיזנגוף בן 5 קומות. קיים היתר הריסה מספר 17-0069.

מדיניות קיימת:

התכנית מבוססת על מדיניות עיריית ת"א-יפו לרובע 3 של התחדשות מבני המגורים והגדלת היצע יחידות דיור מגוון תוך שמירה על אופי המרקם האורבני.
היקף הבנייה ומספר הקומות המבוקשים הינם בהתאמה להנחיות תכנית המתאר ותכנית רובע 3.

מצב תכנוני קיים :

ייעוד קרקע של מגורים, מסחר ותיירות לפי תכנית תא/3964/מח שאושרה ב-30.7.2012.

מצב תכנוני מוצע :

1. תוספת קומה וזכויות בניה בסך של 840 מ"ר שטחים עיקריים ו-300 מ"ר שטחי שירות באגף לכיוון רחוב דיזנגוף.
2. תתאפשר גמישות בפריסת זכויות הבניה למלונאות ומגורים בבנין ליצירת קומות מלונאיות מלאות תוך שמירה על יחס שטחים ברוטו מלונאות-מגורים של 40%-60%, מעל לקרקע כפי שנקבע בתב"ע תא/3964/מח.
3. הגבהת קומת הקרקע בחלקה 119 ל-6.0 מ' לכיוון רחוב דיזנגוף, ול-3.7 מ' לכיוון שד' מוצקין וקביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.
4. יותרו שטחים נלווים למלונאות ומסחר בקומות מרתף 1, -2, -3.

טבלת השוואה :

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
		אחוזים	סה"כ זכויות בניה (מעל לקרקע)
535%	כ-253%	אחוזים	סה"כ זכויות בניה (מעל לקרקע)
9,716	כ-4600 מ"ר	מ"ר	זכויות בניה לקומה
67%	51%	אחוזים	גובה
1,214	920	מ"ר	מטר
8 קומות.	5 קומות.	קומות	תכסית
30.8 מ'	כ-18 מ'	מטר	מקומות חניה
67%	51%		
129	-		

זמן ביצוע :

תכנית זו תבוטל בחלוף 7 שנים ממתן תוקף, אלא אם תאריך הוועדה המקומית את תוקפה טרם ביטולה, בעוד עד 3 שנים נוספות

חו"ד צוות :

מדובר בתכנית לתוספת זכויות בנייה החורגים מהרח"ק הקבוע בתכנית המתאר, לפיכך הדרך היחידה לתוספת זכויות אלה הינה מניוד זכויות משימור. יצויין כי היזמים החלו לקדם מהלך זה מול צוות התכנון, אך לאחר קבלת הערות הצוות, זנחו את התהליך ובחרו לפנות ישירות לקידום תכנית בסמכות הוועדה המחוזית.

ממליצים לקדם את התכנית בכפוף לתנאים הבאים :

1. תוספת זכויות הבניה תהיה למלונאות בלבד.
2. תוספת השטחים תהיה באמצעות ניווד משימור, בהתאמה לתכנית תא/5000.
3. שמירה על שאר הוראות התכנית התקפה תא/מח/3964.

בישיבתה מספר 0026-17ב' מיום 20/12/2017 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון

גילה גינסברג : יזמי התוכנית קדמו תיקון לתוכנית ובמהלך התהליך היזמים העבירו את התוכנית למחוז לסמכות הוועדה המחוזית. את המצגת שתוצג היום לא ראינו. המלצתנו שהתוכנית צריכה התאמה לתוכנית המתאר ובאם יהיו זכויות בניה נוספות, הן תהיינה עבור מלונאות בלבד.

גידי בר אורין : מציג את התוכנית במצגת.
ישראל לוי : יש לנו עוד חצי שנה לתוקף התביעה המאושרת. לאחר מכן התכנית מתבטלת. בשל הבחירות לא יהיו דיונים בועדה לכן אני מבקש מהועדה להאריך לנו את תוקף כבר עכשיו. המשטרה לא פינתה את הבנין. בנוסף הבקשה שלנו היא להתאים את התוכנית שלנו לתכנית רובע 3.

דיון פנימי:

דורון ספיר : להזכירכם אנחנו ערערו על התביעה למועצה הארצית, בעיקר לגבי היחסיות בין המלונאות למגורים. הופעתי באופן אישי והעתירה שלנו נדחה דרשנו אחוז יותר גבוה למלונאות. לריסה קופמן : אפשר להמליץ על התוכנית רק אם היא מקודמת בהתאמה לתוכנית המתאר. הטענה כי לא הגיעו להסכמה עם הצוות על בניה בקיר המשותף ובגלל זה הם פנו למחוז היא לא נכונה. התכנית יכולה להיות בסמכות הועדה המקומית אם תוספת זכויות הבניה לקומה הנוספת יהיו באמצעות העברתם משימור. התוכנית המאושרת חורגת מהרח"ק בתכנית המתאר. תוספת זכויות מעבר לרח"ק המותר יהיה בהעברת זכויות מבניינים לשימור ולשימוש מלונאות בלבד, זוהי התועלת הציבורית. בתכנית התקפה, חלק מזכויות הבניה למגורים וחלק למלונאות. אם הועדה המחוזית תסכים לקדם את התכנית היא צריכה לדרוש העברת זכויות בניה מבניינים לשימור עם הגבלות מחמירות. המגרש נמצא מחוץ לאזור ההכרזה, תכנית רובע 3 מאפשרת בניה ברחוב דיזנגוף בגובה קומות 7+קומת גג. מיטל להבי : למה יש הצדקה לפרוץ את הרח"ק בתוכנית המתאר?
לריסה קופמן : ההצדקה אם הזכויות מועברות משימור והם למלונאות בלבד.
מיטל להבי : הוא מבקש לשים מלונאות על רחוב מוצקין מלונאות שהוא רח' מאוד קטן.
לריסה קופמן : יותר הגיוני שהקומות יהיו רציפות ובתנאי שגובה הבניה על מוצקין ישמר כמו בתוכנית הרובעים.

דורון ספיר : אנחנו רוצים רק מלונאות.
ראובן לדיאנסקי : אפשר לקבל את חו"ד הצוות.
דורון ספיר : המלונאות בדיזנגוף, האם אתם בעד הגדלת הזכויות בתת הקרקע במרתפים בתנאי תוספת הזכויות בתת הקרקע יהיו למלונאות לכיוון דיזנגוף.
מיטל להבי : מהיכן הכניסה והיציאה לפרויקט? האם ממוצקין אני רצה לדעת מה המדרכה?
לריסה קופמן : היום הכניסה לחניון ממוצקין והיציאה מדיזנגוף ושם יש את ההורדה והעלה של נוסעים. אהרון מדואל : יש הבדל בין מלונאות למגורים.
לריסה קופמן : הגבהים הבינוניים והנסיגות והגובה ישמרו לכיוון מוצקין ע"פ התוכנית המאושרת מלי פולישוק : אין כאן בדרפט היסטוריה.
דורון ספיר : צודקים צריך להציג את התוכנית המאושרת.
מיטל להבי : לא נכון לפרוץ את הרח"ק.
ראובן לדיאנסקי : מה בנוגע לתוספת הזמן?
דורון ספיר : להאריך את תוקף התביעה המאושרת מס 3964 מח ל 30.7.2020.
אפרת טולקובסקי : ניווד הזכויות שיהיה בתנאי.

הועדה מחליטה:

מדובר בתכנית לתוספת זכויות בנייה החורגים מהרח"ק הקבוע בתכנית המתאר, לפיכך הדרך היחידה המומלצת לתוספת זכויות אלה הינה באמצעות ניווד זכויות בניה מבניינים לשימור.
ממליצים לועדה המחוזית להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים הבאים :

1. תוספת זכויות הבניה תהיה למלונאות בלבד.
2. תוספת השטחים תהיה באמצעות ניווד משימור, בהתאמה לתכנית תא/5000.
3. שמירה על שאר הוראות התכנית התקפה תא/מח/3964 כולל גובה ונסיגות לרחוב מוצקין .

לבקשת היזם הועדה מחליטה להאריך את תוקף תכנית מספר 3964/מח בשלוש שנים נוספות עד תאריך 30.7.2020

בעד המלצה התוכנית להפקדה :

דורון ספיר, אסף זמיר, ליאור שפירא, יהודה המאירי, שמואל גפן, אפרת טולקובסקי, ראובן לדיאנסקי, כרמלה עוזרי, מדואל אהרון
נמנע : אלנתן נתן
נגד : מיטל להבי

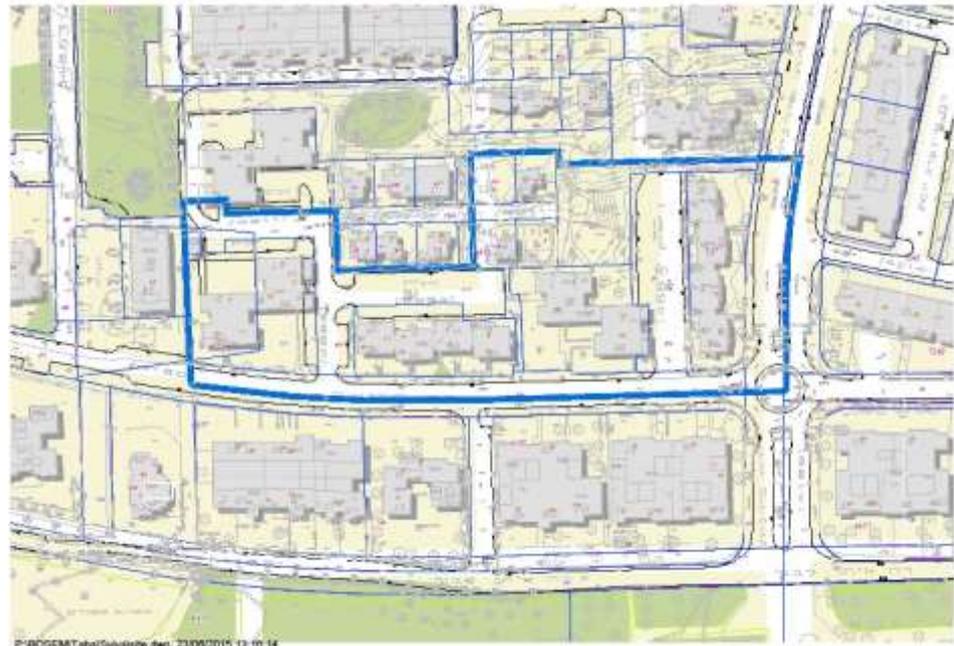
משתתפים : דורון ספיר, יהודה המאירי, ראובן לדיאנסקי, נתן אלנתן, כרמלה עוזרי, שמואל גפן, ליאור שפירא, אסף זמיר, מיטל להבי, אפרת טולקובסקי, מדואל אהרון

מס' החלטה	התוכן
20/12/2017	תא/4388 - לבנה מערב - התחדשות עירונית
8 - 0026-17ב'	דיון בהפקדה (2) לשם שינוי הוספת הועדה מקומית כמגישת התכנית

לתכנית זו יש כ- 61% הסכמות. מציעים לועדה להצטרף כמגישת התכנית.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית

מיקום:



כתובת:

רחוב בושם 44, רחוב בירנית 8
שכונת לבנה,
תל אביב - יפו

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6137	מוסדר	חלק מהגוש	118 – 121, 121, 157, 158, 165, 166, 171, 182, 183	193, 173, 73

שטח התכנית: 14.126

מתכנן: אורי בלומנטל אדריכלים בע"מ

יזם: בעלי הדירות וחברת "פרויקט הבושם בתל אביב בע"מ"

מגיש: ועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א יפו, ופרטיים, פרויקט הבושם בתל אביב בע"מ

בעלות: פרטיים, מדינת ישראל, עיריית תל אביב-יפו, חלמיש

מצב השטח בפועל:

התכנית המוצעת מצויה בדופן הרחובות בירנית ובושם. בשטח התכנית מבנים טוריים בני 4 קומות לצד 4 מגרשים למבנים צמודי קרקע (מהם 2 בנויים + 2 פנויים) אשר הינם בבעלות חלמיש. על כל אחת מחלקות 118 ו-120 ממוקמים 4 מבנים בני 4 קומות (8 יח"ד לבניין, 32 יח"ד לחלקה), ועל כל אחת מחלקות 119, 73-74 ממוקמים 2 מבנים בני 4 קומות (16 יח"ד לבניין, 32 יח"ד לחלקה) **סה"כ 128 יח"ד.** המבנים הוקמו בשנות ה-70, אינם כוללים ממ"דים ואינם עומדים בתקני רעידות האדמה. על אף שאושרה תב"ע להרחבות (2487) לא בוצעו הרחבות בפועל. על חלקות 157, 165 ממוקמת יח"ד צמודת קרקע אחת על כל חלקה, סה"כ 2 יח"ד חלקות 158 ו-166 פנויות.

מדיניות קיימת:

הוראות תכנית המתאר העירונית תא/5000 המופקדת מגדירה את המדיניות הרצויה ביחס לפיתוח ובינוי שכונת לבנה ומספקת רקע לתכנון עתידי, בין היתר מתייחסת התכנית במדיניות העתידית לרחוב בירנית ולדרך בר לב.

1. תכנית המתאר ע"פ הגדרת אזור מגורים בבניה מרקמית מאפשרת בניה ביחס רח"ק 3.5 וגובה בינוי עד 15 קומות. כמו כן חלות על המתחם הוראות למתחם להתחדשות עירונית המאפשרות להגיע לרח"ק 4.5 ובניה נקודתית לגובה שלא תעלה על 25 קומות (בהינתן עמידה בתנאים המפורטים בפרק 5 "טבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון").
2. המלצת מה"ע כפי שנוסחה בהתנגדות מה"ע לתכנית המתאר מאפשרת תוספת 0.5 רח"ק.

מצב תכנוני קיים:

תב"עות תקפות: 2487, 2579
יעודים קיימים: מגורים - (4 קומות), מגורים - א1 (צמודי-קרקע), שצ"פ, דרכים

יעודי קרקע במצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	7,554	53.48%
מגורים א-1	977	6.92%
דרך	4,261	30.17%
דרך משולבת	165	1.17%
שצ"פ	1,133	8.02%
מתקנים הנדסים	35	0.25%
סה"כ	14,125	100.00%

סה"כ זכויות בניה ע"פ תכניות תקפות – 13,336 מ"ר כולל תכנית הרחבות שלא מומשה

שטח ממוצע לדירה קיימת - לפי היתרים – 70 מ"ר

סה"כ שטח דירות קיים – 9,240 מ"ר

מצב תכנוני מוצע:
תיאור מטרת התכנון:

התכנית הינה תכנית התחדשות עירונית במתווה **בינוי-פינוי-בינוי**. התכנית מציעה את התנאים למימוש הוראות תכנית המתאר העירונית תא/5000, התכנית מפרטת את ייעודי הקרקע לבניית מתחם מגורים חדש, בו משולבים שטחים בייעוד למבני ציבור, שטחים לשימושים ציבוריים ושטחים לשימושים מסחריים.

מטרת התכנית הינה להגדיר את המסגרת התכנונית להתחדשות עירונית זו, להגדיר את ייעודי הקרקע עבור השימושים הנ"ל את אופיים, מיקומם, והיחסים בינם ובין המרקם הבנוי המתוכנן בסביבת התכנית.

עקרונות התכנון מתבססים על חיזוק מערך הרחובות ההיקפיים על ידי בינוי ופיתוח שטחים לרווחת הציבור במרכז המתחם. המבנים יוצרים דופן בנויה ורציפה לאורך רחוב בירנית, קומת קרקע בעלת חזית מסחרית. התכנית כוללת הרחבת רחוב הבושם ובינוי מרקמי לאורכו. התכנון המוצע משנה את תוואי דרכים קיימים, מקטין את שטחם הכולל ומייצר מגרש לשב"צ בצמוד לשצ"פ קיים. פיתוח המתחם נשען על היצע השטחים הפתוחים של פארק מנחם בגין.

יעודי קרקע במצב מוצע		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ד'	7,187	50.88%
שפ"פ	1,472	10.42%
שצ"פ	318	2.25%
דרך קיימת	2,878	20.37%
דרך מוצע	864	6.12%
דרך משולבת	371	2.63%
מתקנים הנדסיים	33	0.23%
שב"צ	1,003	7.10%
סה"כ	14,126	100.00%

פירוט יעדים/ שימושים:

1. **מגורים ד'** - שילוב של מגדלי דירות בגובה 25, 20, 15 קומות (מעל קומת כניסה) ובינוי מרקמי בן 5 קומות (מעל קומת כניסה), ועוד 2 קומות גג בנסיגה של 2 – 3 מטר (בבינוי המרקמי). גובה רצפת הקומה העליונה לא תעלה על 29 מ' מפני הכניסה הקובעת כך שתתאים להגדרת בניין גבוה ע"פ תקנות התו"ב.
בקומת הקרקע שילוב של מסחר לאורך רחוב בירנית ושב"צ לאורך רחוב בושם.
2. **שטח פרטי פתוח** משותף לכל הבניינים. תותר חניה פרטית מתחתיו.
3. **שב"צ** - יוגדר תא שטח בגודל של כ- 1.0 דונם לטובת הקמת מבני ציבור. תותר חניה פרטית מתחתיו בהתאם לתכנית ח'.
4. **דרכים** - רצועה ברוחב כ-2 מ' תופקע לצורך הרחבת רחוב בושם.

5. **דרך משולבת** – רצועה ירוקה/אדומה ברוחב כ- 6 מ' בצפון המתחם תאפשר נגישות הולכי רגל ורכב שרות למגרש השב"צ. תותר חניה פרטית וציבורית מתחתיה.

זכויות בניה:

שטחי שירות				שטח עיקרי				יעוד	
מתחת לקרקע 2		מעל הקרקע 1		סה"כ	מתחת לקרקע		מעל הקרקע		
%	מ"ר	%	מ"ר	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	
399%	34,600	171%	14,800	41,200			475%	41,200	מגורים
				800			9.2%	800	מסחר*
				1035				1,035	שב"צ במגרשי המגורים
			702	2006				2,006	שב"צ במגרש נפרד

יח"ד : 475

צפיפות: 55 יח"ד לדונם נטו

שטח ממוצע ליח"ד: 86.7 מ"ר עיקרי

רח"ק: 8.66 : 57,740 = 6.67

מספר יח"ד קטנות (עד 63 מ"ר שטח עיקרי): 20%

מספר יח"ד גדולות (מעל 108 מ"ר שטח עיקרי) : 20%

נתונים נפחיים:

3 מגדלי מגורים בגובה 25, 20, 15 קומות (מעל קומת כניסה) ובינוי מרקמי לאורך רח' בושם ורח' בירנית בגובה 5 קומות + 2 קומות בנסיגה, חזית מסחרית לאורך רח' בירנית. השטח בייעוד למבנה ציבור המצוי בפיינה הצפון מזרחית, ממוקם בסמוך לשצ"פ הקיים. חלופה זו מאפשרת בינוי-פינוי-בינוי.

מספר קומות: חזית מסחרית – קומת קרקע בלבד
מגדלי מגורים: ק + 25 + קומה טכנית
ק + 20 + קומה טכנית
ק + 15 + קומה טכנית
בניה מרקמית: ק + 5 קומות + 2 קומות בנסיגה

גובה: גובה מקסימלי במתחם 99 מ' מעל הכניסה הקובעת.

תכסית: 42%

קווי בניין:

קו בניין קדמי לרחוב בושם - 2.0 מ'

קו בניין קדמי לרחוב בירנית - 2.0 מ'

קו בניין קדמי לרחוב אחים אל-כווייתי - 3.0 מ'

קו בניין אחורי לכיוון שצ"פ / שב"צ – 3.0 מ'

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

התכנית הוכנה בעקבות התארגנות הדיירים בשכונה שפנו לחברה יזמית. כיום למעלה מ-80% מהם חתומים עם החברה היזמית על חוזים מחייבים.

התכנית, הממוקמת על דופן פארק בגין, יוצרת מגרש חדש לשב"צ על חשבון שטחי דרכים לביטול, וחלק משצ"פ. כמו כן מייצרת התכנית חזית מסחרית לאורך רחוב בירנית.

בנוסף, התכנית מאפשרת את הרחבת רחוב בושם ע"י הפקעת רצועה ברוחב 2 מטר.

טבלת התאמה לתכנית המתאר:

התאמה +/-	מצב מוצע	תא/5000	מסמך לבדיקה
+		907	אזור הייעוד שבתחומו התוכנית המוצעת:
+	מתחם התחדשות עירונית	מתחם התחדשות עירונית	תשריט אזורי ייעוד
	4.5	4.0	הוראות התוכנית, פרק 3
-	6.53	6	רח"ק בסיסי: רח"ק מקסימאלי: לפי התנגדות מהנדס העיר
+	ציר ירוק עירוני	ציר ירוק עירוני	סימונים נוספים בתחום התוכנית:
+	25	25	נספח עיצוב עירוני
			מספר קומות מקסימאלי:
+		907ב דופן פארק בגין	הגדרת האזור/רחוב בנספח אזורי התכנון:
-	-	יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית	נספח אזורי תכנון
			הוראות התוכנית, פרק 5
+	שביל אופניים	שביל אופניים	הוראות מיוחדות לאזור התכנון:
			סימונים בתחום התוכנית או בסביבתה:
			תשריט תחבורה

תחבורה, תנועה, תשתיות:

רחוב בושם:

הרחבה של 2 מ' לזכות הדרך הקיימת של 14 מ' שה"כ 16 מ', חניה במקביל בדופן צפונית ודרומית.

חוו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי (מיום 01.02.14)

לאור הניתוח של צרכי הציבור גם ברמה כלל שכונתית וגם לגבי התכנון המוצע למתחם יש להקצות כ-3 דונם שטחים למבני ציבור, כדי לתת לצרכי האוכלוסייה הצפויה: גני ילדים / מעונות יום / מועדו נוער / מועדון קשישים.

שטחים פתוחים יכולים להיות כשפ"פ עם זיקות הנאה בעיקר לטובת רווחת המגורים המוצעים. זאת בשל הקרבה לפארק דרום המאפשר מתן חלק מהצרכים של שטחים פתוחים.

טבלת השוואה:

נתונים	מצב קיים בנוי	מצב קיים מאושר	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	108%	156%	542%
אחוזים			

46,900 מ"ר	13,336 מ"ר	9,240 מ"ר	מ"ר	–דירות בלבד
ק+20, ק+15 קומות בבניינים הגבוהים ק+5+2 קומות בבינוי המירקמי	ק+4	ק+4	קומות	גובה
גובה מקסימלי בשטח התכנית הינו 125 מ' מעל פני הים.			מטר	
42%				תכסית
חניה תת-קרקעית ב- 3-4 מרתפים ע"פ תקן תקף בעת הוצאת היתרים		חניה בתחום הדרכים ובתוך המגרשים		מקומות חניה

זמן ביצוע :

15 שנים מיום אישור התכנית.

אם תוך 15 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.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

התכנית המוצעת אינה תואמת את הוראות תכנית המתאר תא/5000 המופקדת וחורגת מנפחי הבניה המצוינים בהתנגדות מהנדס העיר לתכנית לעניין היקפי הבינוי (יחס רח"ק), גובה המבנים והקריטריונים לפיהם מתאפשר רח"ק מירבי (פרק 5).

1. חלופת התכנית המוצעת סותרת את הוראות תכנית המתאר המופקדת ואת המלצת מהנדס העיר כפי שנוסחה בהתנגדות מה"ע לתכנית. לפיכך נדרשת ההתאמה של: יחס הרח"ק המוצע ליחס רח"ק מירבי 6 בתאום עם צוות התכנון.
2. כנגזרת מכך יש להתאים את מס' יח"ד לממוצע של כ-83 מ"ר.
3. יש להתאים מספר גובה הקומות המירבי לפי הקבוע בהוראות תכנית המתאר. קרי סך הקומות כולל את קומת הקרקע והגג.
4. יש להתאים את תמהיל יח"ד ליחס עקרוני של (לפחות 20% יח"ד קטנות, לא יותר מ-20% יח"ד גדולות).
5. יש להטמיע את הדרישה למענה לצרכי ציבור בתיאום היחידה לתכנון אסטרטגי.
6. השלמת תאום תכנון מול אגף התנועה.
7. יש להציג תכנית/מתווה לשיתוף ציבור במקביל לקידום התכנית כתנאי להעברת המסמכים לדיון בוועדה המחוזית.
8. תנאי להעברת התכנית לוועדה המחוזית – חתימה על כתב שיפוי.
9. תנאי להעברת התכנית לוועדה המחוזית – בדיקה מול האגף להכנסות מבניה ופיתוח לעניין חתימה על כתב התחייבות לנושא משימות פיתוח.

בישיבתה מספר 0013-15ב' מיום 22/07/2015 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון :

איל רונן: מציג את התוכנית ע"י מצגת תוכנית להתחדשות עירונית בשכונת ליבנה גלי דולב מציגה את התוכנית.

גלי דולב: מציגה את התוכנית ע"י מצגת.

נתן אלנתן: המגרעת שיש בין שני הבניינים הגבוהים מדוע לא הכנסת לתוכנית.

גלי דולב: ההגדרה להתחדשות הם לבניינים שזקוקים להתחדשות. הבניינים הללו לא הסכימו להיכלל בתוכנית. הבעלים רצו עסקת קומבינציה.

אהרון מדואל: רק השבוע אושרה תוכנית בלה גוארדיה, בסופו של יום המתחם הזה יותר שווה אבל למה יחס ההמרה שונה מהיחס ללה גרדיה.

גלי דולב: היחס הוא 3.5, השמאים שמלווים את התוכנית. המצב הנכס הוא 134 וכבר היום אין רווחיות נכונה לפרוייקט.

אהרון מדואל: הרח"ק לא תואם להגדלה של מהנדס העיר. בנוסף האוכלוסייה שגרה שם החתך הסוציו-אקונומי לא חזק. בנווה שרת על מנת לאוכלוסיה השתמשו בשטחים המסחריים ויעדו אותם לאחזקת המבנים.

אני מפנה ליו"ר הוועדה להתחדשות העירונית לדוגמא בכפר שלם היתה תוכנית לפינוי בניוי אבל המצב הכלכלי לא השתנה והדיירים הופתעו לגלות שהארנונה קפצה. אני ממליץ שהמחיר למ"ר ארנונה לא ישתנה.

ראובן לדיאנסקי: זה לא בסמכות הוועדה ולא בסמכות היזם.

אהרון מדואל: אני מעדיף להנמיך גובה ולעשות בניה מרקמית בואו לא נשכח שפארק דרום נמצא בסמוך. לצמצם את ההמלצות הציבוריות.

ארנון גלעדי: זהו אזור שצריך התחדשות עירונית, את הנושא של היחס בנושא של ההמרה אני מציע להשאיר את התוכנית כפי שהיא ואת היחס נקבע לפני העברה למחוז, נעשה בדיקה כלכלית מחדשת והתאמה להמלצת הצוות ואת היחס ההמרה נקבע לפני העברת המסמכים למחוז.

אהרון מדואל: אני מציע שהצוות ישב עם היזם כדי להגיע להסכמות על כל ההתניות שיש כאן.

איל רונן: עמדת הצוות היא שתוכנית המוצעת ע"י היזם סותרת את הוראות תוכנית המתאר ואנחנו ממליצים על קידום התכנית בכפוף להמלצות ולהמשך הבדיקה. להפחית את היקפי הבניה גם בגובה המבנים להקטין את שטח התמורה ואו יחידות הדיור.

ראובן לדיאנסקי: תפרט יותר במספרים.

איל רונן: התכנון המוצא כ-25 קומות + קומת קרקע + קומת טכנית. אנחנו ממליצים שהתכנון יהיה 25 קומות אבסולוטי.

ראובן לדיאנסקי: יש הבדל בין 25 ל-27 בבניוי הארכיטקטוני.

איל רונן: ממליצים להפחית את שטח יח"ד 83 מ' בממוצע. אנחנו מבקשים שיבוצע המשך תיאום עם חב' חלמיש שהיא בעלת מגרשים בתחום התכנית. ואישור של האגף להכנסות מבניה ופתוח לנושא הדו"ח הכלכלי.

גלי דולב: נציגי הדיירים נמצאים פה ומבקשים להראות סרטון על המצב בשטח.

מציגים בסרטון.

ארנון גלעדי: אפשר להחליט כבר עכשיו ולאשר את התוכנית ולתת את ברכת הדרך.

דורון ספיר: חשוב לקיים את הפרוייקט וצריך להיות מתואם ככל האפשר עם הצוותים וניתן לקדם את הפרוייקט וניתן לו עדיפות עירונית כדי למנוע מהתושבים שישחקו במסדרונות התכנון.

נתן אלנתן: זכותי לבקש דיון פנימי.

ראובן לדיאנסקי: אני תומך בהצעת יו"ר הוועדה המקומית.

דורון ספיר: אם חבר ועדה מבקש דיון פנימי חייבים לקיימו.

דיון פנימי:

דורון ספיר: המסר כאן חייב להיות שהתכנון קובע ולא ההזנחה.

אהרון מדואל: חלמיש הזניחה את האזור. נושא התחבורה העתידי שיהיה שם הוא לקוי הצפיפות שם וראית וחייבים להיות עם היד על הדופק. אם אפשר לוותר על מבנה ציבור עדיף.

איל רונן: יחס ההמרה הוא יותר נמוך מאשר ביד אליהו.

דורון ספיר: המלצת הצוות היא טובה והגיונית.

נתן אלנתן: המלצת הצוות היא לאשר את התוכנית אך למעשה להוריד חלק מהזכויות. האם נבדק הנושא הכלכלי ע"פ תקן 21. למעשה היזם עומד בתקן כך שאם אנחנו מורידים זכויות אנחנו נמצאים על הגבול והפרוייקט לא יהיה כלכלי. ולכן אם נאשר את הרח"ק של 6.5 לא יקרה כלום. חבל לפספס את הפרוייקט. לגבי הגובה 25 קומות אבסולוטי אני מציע לאשר כפי שזה.

רוני קינסבורג: היו רצף של בדיקות כלכליות התחלנו ברח"ק של 9, אני מציע לבחון בכל זאת לפי הדו"ח האחרון יש רווחיות של 15% מהעלות ולכן אנחנו רוצים לבדוק סופית.

נתן אלנתן: כלומר תהיה כאן בדיקה כלכלית ואם הדו"ח הכלכלי הוא נכון אז נאשר 6.5 ברח"ק.

אודי כרמלי: אנחנו נשאר ברח"ק 6 ואם יהיה שינוי בזה אנחנו נחזור לכאן.

ראובן לדיאנסקי: בוא נאשר לפי המלצות הצוות ולגבי כל החישובים ולהביא לדיווח לוועדה.
 דורון ספיר: עם סיום הבדיקה יובא דיווח לוועדה לפני המחוז.
 ראובן לדיאנסקי: דיווח או אשרור.
 דורון ספיר: דיווח ודיון פנימי, ואם הועדה תחליט שהיא רוצה לשנות את הדיווח היא יכולה לשנות.
 ראובן לדיאנסקי: זהו סוג של אשרור.
 אורלי אראל: קבלנו דיווח מהועדה המחוזית שבחודש הקרוב אנחנו מקבלים הסמכה כוועדה עצמאית עם הסמכה מיוחדת כך שהתוכניות של פינוי בינוי לא נצטרך להגיע לאישור של הועדה המחוזית. במידה ונקבל הסמכה אנחנו מבקשים כי ירשם שאין צורך לחזור אליכם כי התוכנית הזו תהיה בסמכות ועדה מקומית.
 נתן אלנתן: בכל מקרה את צריכה להעביר דיווח לוועדה.
 אורלי אראל: גם אם ההסמכה תהיה אחרי שהעברנו את המסמכים אני מושכת את זה חזרה מבלי להעביר אליכם.
 נתן אלנתן: ההסמכה מדברת על כל פרויקט של פינוי בינוי גם אם הוא לא תואם את תוכנית המתאר.
 אורלי אראל: כדי לקבל ההסמכה אנחנו צריכים לקבל אישור מהועדה המחוזית, על אזורים שהם אזורי התחדשות עירונית. לצורך זאת אנחנו מכינים מפה תואמת תוכנית המתאר ואם יהיו שינויים אנחנו ניידע אתכם באזור המדובר את המפה אנחנו צריכים להעביר לאישור הועדה המחוזית ואז נקבל את ההסמכה.
 אודי כרמלי: אני מבקש שיהיה תיאום נוסף עם חברת חלמיש שלדברי היזם נעשה תיאום וחברת חלמיש אמרה שלא היה תיאום איתם. יש 2 חלקות בבעלות חלמיש.
 ארנון גלעדי: לא. בשום פנים ואופן לא נהיה תלויים בחברת חלמיש.
 אהרון מדואל: לא כתוב נושא אחזקת הדירות.
 אודי כרמלי: נכניס את התנאי הזה בהחלטה.
 דורון ספיר: תנאי שקובע שיש להכניס דירות / שטחים מסחריים לטובת עזרה לתחזוקה המבנים והשטחים בהתאם למקובל.

הועדה מחליטה:

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בהתאם להמלצת צוות התכנון ובתנאי שיש להכניס דירות/שטחים מסחריים לטובת סיוע לתחזוקה בהתאם למקובל.
 יש לבצע בדיקה כלכלית ולדווח לוועדה לפני ההפקדה.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, אהרון מדואל ואיתי ארד פנקס, ארנון גלעדי ואסף זמיר.

חוו"ד מה"ע:

הוספת הועדה המקומית כמגישת התכנית.

בישיבתה מספר 0026-17ב' מיום 20/12/2017 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון

- מיכל שרון: מדובר בתוכנית התחדשות עירונית. התכנית הומלצה להפקדה בוועדה המקומית בתאריך 22.7.2015, מוצע להוסיף את הועדה המקומית כמגישת התכנית תא/4388- לבנה מערב- התחדשות עירונית, מכיוון שאין מספיק הסכמות לקידום התכנית.
 בנוסף אני מבקשת לחדד את התנאים שהיו בהמלצת ההחלטה של הועדה כלהלן:
- תנאי להעברת מסמכי התכנית לדיון בהפקדה לוועדה המחוזית- מסירת חוות דעת כלכלית עדכנית מיזם התכנית ואישורה ע"י אגף להכנסות מבניה ופיתוח.
 - תנאי להפקדת התכנית בפועל- חתימה על כתב התחייבות מול עיריית תל-אביב-יפו להקמת קרן הונית בתכנית.

הועדה מחליטה:

- הועדה מאשרת לצרף את הועדה המקומית כמגישת התוכנית.
- תנאי להעברת מסמכי התכנית לדיון בהפקדה לוועדה המחוזית- מסירת חוות דעת כלכלית עדכנית מיזם התכנית ואישורה ע"י אגף להכנסות מבניה ופיתוח.

- תנאי להפקדת התכנית בפועל- חתימה על כתב התחייבות מול עיריית תל-אביב-יפו להקמת קרן הונית בתכנית.

משתתפים: דורון ספיר, יהודה המאירי, ראובן לדיאנסקי, נתן אלנתן, כרמלה עוזרי, שמואל גפן, ליאור שפירא, אסף זמיר, מיטל להבי, אפרת טולקובסקי

התוכן	מס' החלטה
תא/3944 - מס' במערכת מקוונת 507-0301101 - וינגייט - לה גוורדיה התחדשות עירונית דיון בדיווח (2)	20/12/2017 9 - 17-0026

מהות הדיון: דיווח לוועדה המקומית על החלטת בית המשפט לעניינים מנהליים בתל אביב-יפו מיום 26.09.2017.

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 בוועדה ומשלימים את התכנון במתחם התעסוקות אנילביץ' ופארק גלית. ביום 18.07.12 הוצגה התכנית בפני הוועדה המקומית ואושרה לפרסום ע"פ ס' 77-78 לחוק. התכנית נערכת במסגרת מסלול התחדשות עירונית של משהב"ש ועברה מיון שני, זכתה באכרזה ובמימון לתכנון והוצגה בכנס לתושבים.

הוועדה מתבקשת להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדת התכנית.

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

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הוועדה 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
----------	-----------	----------

10,11,3	4-9	7090
35,52,39,34		7108

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

מתכנן: פרחי צפירי 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 מוחכרות לבעלים

פרטיים. חלק מהדירות נמכר בשלמות לחוכרים. מבנה אחד בחכירה מעזרא וביצרון.

מגרש מיוחד -איזור לתכנון בעתיד- בבעלות עירונית מלאה.

שטחי דרך בבעלות עירונית.

מצב השטח בפועל:

מדרום למתחם ציר תנועה מרכזי וסואן – רח' לה גווארדיה המוביל תנועה לנתיבי איילון.

ממערב למתחם – נתיבי איילון המהווים מפגע לבנין המגורים הגובל בו.

מצפון למתחם – כיום שטח פתוח המשמש ברובו לחניה. לפי תכנית 2381א' שבתוקף "פארק תעסוקות

ונופש יד אליהו" מצפון למתחם מתוכנן שטח ציבורי פתוח ובמגרש 3 מצפון מערב למתחם קיימות זכויות

ליעוד תעסוקה, מגורים ומלונאות בהיקף של 43,713 מ"ר. 3,000 מ"ר מתוכם יועדו למטרות ציבוריות.

במתחם 5 בניינים טוריים בגובה 3 קומות מעל 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 גוארדיה אשר בו מוצע עיבוי אינטנסיבי לאורך הרחוב וכולל תוספת אגפים לבניינים הקיימים ויצירת דופן מסחרית/ציבורית לרחוב לה גוארדיה. עקרונות המדיניות אושרו ע"י הועדה המקומית, ועיקריה משולבים במסגרת תכנית המתאר שאושרה בוועדה המקומית והומלצה להעברת המסמכים להפקדה בוועדה 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 אילון 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 אילון ובנייני 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 גוארדיה והמעפילים. המתחם המערבי: מגרש מגורים ובו מגדל מגורים בן 32 קומות מעל קומת קרקע. בקומת הקרקע חזית מסחרית לרחוב לה גוארדיה. 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:

שטח מתחת לקרקע				שטח מעל הקרקע					יחיד	שטח (מגרש)	יעוד		
שרות		עיקרי		סה"כ	שרות		עיקרי				מתחם		
%	מ"ר	%	מ"ר	מ"ר	%	מ"ר	%	מסחר תעסוקה					מגורים
	9000		400	19100		6300		400	12800	141	(2) ד'2.4	מערבי	מגורים
	9000		400	17300		6000		400	10900	135	(3) ד'2.2	מזרחי	
	9000		400	17300		6000		400	10900	135	(4) ד'2.2		
	9000		400	22500		6500		16000			(1) ד'2.0	תעסוקה	
	36000		1600	76200		24800		17200	34600	411		סה"כ	

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 כ 400 מ"ר.
- שטחי התעסוקה מבוססים על עקרונות תכנית המתאר לא. תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים בשטח של למעלה מ 2 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		ממצב קיים		נתונים	
% מגרשי הבניה	במ"ר	% ממגרשי הבניה	במ"ר		
600	51800 (+1600 תת קרקע)	100%	*9,400	שטח עיקרי	זכויות בנייה
287	24800			שטח שירות מעל הקרקע	
417	36000	200%	18,800	שטח שירות מתחת לקרקע	
	36		4 כולל ק. עמודים	קומות	גובה
					תכסית

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

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

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

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

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

לקדם את התכנית לדיון בהפקדה בוועדה המחוזית בכפוף למפורט להלן:

1. התכנית המוצעת אינה תואמת במלואה את עקרונות תכנית המתאר לנושאי רח"ק ואזורי ייעוד כפי שהומלצה בוועדה 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 לוועדה 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 צפריר: 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 העירייה יהפוך לשימוש מעורב. אנחנו רוצים שהמגרש הזה יהפוך למגרש ברח"ק תעסוקתי.
להבי: שוב לא נעשה איחוד וחלוקה.
אראלה אוזן אברהם: איחוד וחלוקה הוועדה המחוזית נוטה לאשר את התוכנית בלי איחוד וחלוקה כדי לפשט את התוכנית ולהעביר את התוכנית לוועדה המקומית.
גבולי עודד: הוועדה 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 קלשביסקי: 2 הבנינים הם אומנם 44 משפחות אבל הדירות מאוד גדולות למעלה מ-90 מ'. 2 הבנינים שונים לחלוטין. אין ספק שהעירייה רוצה בנין משרדים אך אנחנו מבקשים מתוך 2200 שהעירייה הקציבה לבנין המשרדים 1060 מ' ינתן לדיירים אנחנו לא מסכימים להפסיד את השטח ולכן אנחנו מבקשים שתי בנינים.

הועדה מחליטה:

הדיון נדחה למועד אחר מחמת קוצר זמן.

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

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

מהלך הדיון:

דיון פנימי:

אדר' איל רונן: מציג את התוכנית.

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

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

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

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

ארנון גלעדי: למה הם מתנגדים לפרוייקט?

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

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.

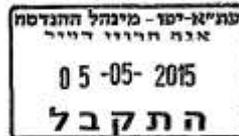
הועדה מחליטה:

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.pnim.gov.il דואר אלקטרוני: tlv-tichnun@moin.gov.il

משרד הפנים
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל-אביב

- ג. בתאי שטח 2,3,4 בחלק הצפוני 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 125, 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 וזל 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. זמגריש יכלול 167 יחיד, 15,070 מ"ר עיקרי למגורים.

יובחר 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
סגן יחל דין
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 בוועדה המחוזית הועדה המחוזית הוסיפה 37 יחידות דיור על 411 יח"ד שהועדה המליצה. כמו כן הוסיפה 374 מ"ר והגדילה את שטח ממוצע ליחידת דיור בתוספת מ-88 מ"ר שטח עיקרי ל-115 מ"ר שטח עיקרי ממוצע. היה דיון קשה בו הבענו את התנגדותנו להגדלה הדירות מול הועדה המחוזית והועדה לא קבלה את עמדתנו והחליטה על הפקדה. בהמשך להכרזת הועדה המקומית ת"א-יפו 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).

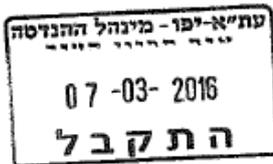


משרד האוצר יחידת סמך
מינהל התכנון
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב

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 להודיעך 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 איילון.
הוועדה המחוזית דנה בתכנית ביום 27.4.2015, והחליטה להפקידה בתנאים. בסעיף 6.א בהחלטה נקבע כי:
"בדיקת הצמתים וקיצור הרמפה לחיבור וינגייט/ רמפת איילון תיבדק על ידי חב' נתיבי איילון. חוות דעתה תועבר לאשור משרד התחבורה ותוטמע בתכנית".
משרד התחבורה טרם אישר את החיבור לרמפת איילון, 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 איילון כמוצע בתכנית זו, או כל פתרון תחבורתי אחר.
מסמכי התכנית יכללו את פתרון השיקוע והן אפשרות החיבור של רחוב וינגייט לרמפת האיילון.

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

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

- [] נא להמציא לנו עותקי התכנית המתוקנת (תקנות + תשריטים) עפ"י נוהל מבא"ת להמשך הפעולות/הדיון.
- [] נא לדווח לנו מילוי התנאים כאמור לעיל, להמשך פעולות.
- [] נא להמציא האישורים/המסמכים/הדיווח כאמור לעיל, להמשך הפעולות/הדיון.
- [] נוסח לפרסום עפ"י סעיף 77 לחוק (הכנת התכנית) ישלח אליכם בנפרד.

בכבוד רב,
ענת אלשיך
מזכירת הוועדה המחוזית

תת 2016-752

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

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

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

מהלך הדיון:

איל רונן : מדווח את פרטי התוכנית שהומלצה להפקדה ע"י הועדה המקומית, והחלטת הועדה המחוזית אשר אישרה את הפקדת התכנית בכפוף להתניית ביטול השיקוע בין רח' לה גרדיה לרחוב המעפילים באישור משרד התחבורה לפתרון 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 אלאדין : התנאי הוא לא ספציפי לתכנית הזו.

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

איל רונן : התנאי הוא תנאי לפיתוח במגרש אחר.

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

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

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

ראובן לדיאנסקי : מה רוחב הדרך ממדרכה למדרכה?

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

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

איל רונן : אין אישור.

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

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

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

אודי כרמלי : זו הוראה סטטוטורית.

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

עוז : אני מציע לבוא לשינוי שלביות.

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

אודי כרמלי : המדיניות לפני 15 הייתה שונה ממה שהם היום. ההצעה שלנו אומרת בואו 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 לשיקועים 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 לעיוןך בטרם הפרסום.

הועדה מחליטה:

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

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

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. 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 תבי"ע וסביבה
<p>א. הקביעה של 30 מ' עשויה להיות בעייתית בשלב תכנון מפורט לפיכך מוצע לקבוע לפחות 20 מ'.</p> <p>מומלץ: לקבל הסעיף בהתנגדות באופן חלקי</p> <p>ב. היקף הבדיקה המבוקש נבחן במסגרת מודל התחבורה לתכנית המתאר תא/5000.</p> <p>מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות</p> <p>ג. עקרונות התחבורה בתכנית גשר השלושה ותכנית זו תואמים.</p> <p>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>מומלץ: לקבל הסעיף בהתנגדות המלצה: לקבל ההתנגדות בחלקה</p>	<p>התכנית סמוכה לתכנית גשר השלושה מס' 507-0270215 המקודמת ע"י חברת נתיבי איילון ועתי"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>א. צפי הגידול במרקמי המגורים בשכונת יד אליהו והן היקפי הבינוי לתעסוקות</p>	<p>המתנגדים הינם תושבי השכונה ותומכים בהתחדשותה ובפרויקט עצמו, אולם לטענתם מכורח נסיבות הפיתוח נפלו בתכנית פגמים המשפיעים על השכונה הכללותה:</p>

<p>בדופן נתיבי אילון נבחנו במסגרת מודלים תחבורתיים לתכנית המתאר ואין צורך בעריכה מיוחדת של בחינה זו.</p> <p>מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות</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>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>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>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 יזם התכנית (העיצוב והפיתוח) על הסכם אשר יבטיח תחזוקה זו לטווח ארוך.</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>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>ח. חסרה התייחסות לעלויות התחזוקה של השטחים המשותפים.</p>
<p>מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות</p> <p>תכנית זו מקודמת 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>מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות</p> <p>הבטחת תחזוקה השטחים המשותפים לטווח קצר וארוך עבור בעלי הנכסים</p>	

<p>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><u>עדכון לסעיף א. בהתנגדות מה"ע</u> ביום 31.10.16 התקיים דיון להפקדת תכנית גשר השלושה אשר במסגרתו נקבע כי פתרון התנועתי 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 הדירור 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 הדירור כפי שהומלץ להפקדה ע"י הועדה המקומית או להגדיל המענים לצרכי הציבור בתכנית ללא הגדלת מספר יחיד 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 הדירור 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 מיקום יחידות הדירור יעשו במסגרת אישור תכנית העיצוב.</p> <p>מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות</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 ביחיד 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>ג. נדרשת הוספת שטחי שרות תת קרקעיים בתא שטח 2 בהתאמה לתוספת ביחיד (בדומה לסעיף א') (סה"כ 10,337 מ"ר).</p>

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

מענה:	<p>5. התנגדות מס' 5</p> <p>ענב ייזום לה גווארדיה, מרח' קרליבך 15, תל אביב בעלי הזכויות מרחוב לה גווארדיה 17,19,21</p> <p>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>	

ח"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 העירייה 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 לועדה המחוזית.

דן אלרוד: מדובר בטעות סופר, שכחו להוסיף את שטחי השירות כלומר נוספו לנו עוד יחידות ושטחי השירות מתאימים 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 לדוגמא 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 בשכנות 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 התנועתי 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 ורוכבי 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 לתחוק 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 אך 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.

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

דיון פנימי:

מלי פולישוק: מגדל תעסוקה זה לא חלק ממה שהיזם מקבל כי הרבה דובר על חוסר האיזון של המכפיל.

כמו כן מדוע יש 2 מתחמים לשני יזמים ולא הכל תחת יזם אחד.

איל רוגן: זו קרקע עירונית.

אורנית מורגנשטין: 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 רוגן: הועדה המקומית מתנגדת להוספת השטחים המוצעים בתוכנית ולשמור על היקף הזכויות כפי

שהומלץ בוועדה המקומית ונמצא כלכלי.

אורנית מורגנשטין: ההמלצה שלכם לצמצם את יח"ד הדירור 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 גארדיה 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 בדרפט ולקבל את ההתנגדות וכן לתחזק את השטחים המשותפים באמצעות הוראה להקמת הסכם תחזוקה המובטח בקרן הונית." לדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

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

דיווח על החלטות הועדה המחוזית מתאריך 7.2.2017

התאריך 07.02.17 פרסמה הועדה המחוזית את החלטתה לתכנית לאחר ישיבתה מס' 1251 מיום 06.02.17 לשמיעת ההתנגדויות והחליטה לקבל חלק מההתנגדויות ולדחות אחרות, ולתת תוקף לתכנית.

1. התנגדויות מהנדס העיר נדחו. (בעניין ביטול השיקוע המאושר בתכנית תא/3482, תוספת יחידות דיור לתכנית ללא הקצאת שטחי ציבור נוספים וחריגת התכנית המוראות תכנית המתאר).
2. התנגדויות משרד התחבורה התקבלו בחלקן. (בעניין היציאה מרחוב ווינגייט אל רמפת הירידה לנתיבי איילון – נדרשת השלמת תיאום. בעניין ביטול חיבור הכניסה לרחוב ווינגייט מרמפת הירידה ומחלף לה גווארדיה).
3. התנגדות אריה בר – טו"פ נדל"ן בע"מ התקבלו בחלקן. (נתקבלו - בעניין הגדלת שטחי השירות מעל ומתחת לפני הקרקע לאור הגדלת מספר היחידות הכולל. בעניין הוספת שטחים למרפסת בהתאם להוראות תכנית המתאר).
4. התנגדויות תושבי השכונה אפרים שטאובר ועולש קיי התקבלו בחלקן. (בעניין הקטנת שינוי ייעוד השצ"פ לדרך והפיכת חלקו לשטח בייעוד "דרך ו/או טיפול נופי. תסקיר השפעה על הסביבה ותכנית העיצוב יאושרו בסמכות הועדה המקומית).
5. התנגדויות "ענב יזום" התקבלו בחלקן. (בעניין עריכת תצ"ר או תכנית איחוד וחלוקה כתנאי לקבלת היתר בניה לטובת קיצור הליכי תכנון ולהוסיף שטחים למרפסות).
- 6.

בישיבתה מספר 0005-17ב' מיום 01/03/2017 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

יהודה המאירי יצא מהדיון

מהלך הדיון:

איל רונן: הועדה המחוזית החליטה לתת תוקף לתוכנית ואנחנו מדווחים לועדה שלא התקבלו כל התנגדויות מה"ע לענין ביטול השיקוע ואושרו התנאים לביצוע השיקוע בין רח' לה גרדיה למעפילים מה שמאפשר את הבניה בכל המרחב. נושא החיבור שקשור בין התוכניות של גשר השלושה והתוכנית ווינגייט. לא אושר החיבור לרחוב ווינגייט והחיבור לרמפת הירידה לנתיבי איילון מותנה באישור משרד התחבורה. נושא תוספת הזכויות שהתקבלו בדיונים בוועדה המחוזית שאליהם התנגדנו מאחר ונוספו 36 יח"ד והתנגדות מה"ע לא התקבלה ונוספות שטחי שירות לאותם יח"ד. ארנון גלעדי: ברגע שיהיה תופסת של זכויות במקומות מסוימים השאלה אם ההחלטה על התוספת לא תצטרך לנו לפתוח את התוכניות הקיימות היום ברח' לה גרדיה. נתן אלנתן: השמאי של הועדה המחוזית לא רואה בעין שווה את השמאיות של השמאים שלנו. מאחר ואנחנו לא נותנים פטור מהיטלי השבחה רק במקרים מסוימים. איל רונן: למרות עמדת הועדה המחוזית לא תידרש תוספת זכויות בתכניות אחרות בשונה מהחלטת הועדה המקומית.

הועדה החליטה:

הועדה קבלה דיווח על החלטת הועדה המחוזית.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, ליאור שפירא, שמואל גפן, מיטל להבי, ארנון גלעדי.

**דיווח על החלטת בית המשפט לעניינים מנהליים בתל אביב-יפו מיום 26.09.2017
וחוות דעת צוות מזרח :**

1. יזם המתחם המזרחי, "ענב ייזום", הגיש עתירה מנהלית ובקשה לצו המונע את פרסום התכנית למתן תוקף. במסגרת העתירה טען היזם כנגד דחיית התנגדותו בוועדה המחוזית בעניין חלוקת התכנית לשני מתחמי איחוד וחלוקה נפרדים וחוסר איזון בהקצאת הזכויות בין המתחמים.
2. יזם המתחם המזרחי ביקש להשוות את מקדם הציפוף בין המתחמים המערבי והמזרחי ליחס של 1:3.8 במקום יחס של 1:3.33 שיש לו כיום, בין היתר, בגלל תוספת הצפיפות שהוסיפה החלטת הוועדה המחוזית למתחם המערבי (תוספת של 17 יח"ד) וכן בשל הנכסים בבעלות עירונית הנמצאים במתחם המזרחי (כמצוין בסעיף 5 הר"מ).
3. לאחר הגשת עמדות הצדדים לבית המשפט, עלה כי הבחינה הכלכלית של התכנית, כפי שנערכה על ידי שמאי הוועדה המחוזית ונמצאת בבסיס אישור התכנית, הניחה כי אין לתת זכויות לעיריית תל אביב-יפו במסגרת איחוד וחלוקה עתידי במתחם המזרחי (מגרשים 3 ו-4 בתחום התכנית), זאת לאור הזכויות המוגברות שקבלה העירייה במגדל התעסוקה במתחם המערבי.
4. הנחת מוצא זו נבעה לטענת הוועדה המחוזית מאמירות גורמי תכנון והעירייה לפיהן זכויות העירייה מרוכזות במגרש התעסוקה. עם זאת, הנחת מוצא זו הוצאה מהקשרה ונאמרה ביחס לזכויות העירייה בדירות המגורים המוכרות לצדדי ג' ונכללות במבצע "בעל הבית".
5. נכסי עיריית ת"א-יפו במצב הקיים במתחם המזרחי הם 2 דירות וכ-450 מ"ר מסחר. הבחינה הכלכלית שערך שמאי הוועדה המחוזית הביאה בחשבון 84 יח"ד במצב הקיים (תחת 86 קיימות בפועל) ולא לקחה בחשבון את שטחי המסחר.
6. לאחר שהתברר לוועדה המחוזית כי העירייה טוענת לזכויות במתחם המזרחי אשר יהיה צורך לקחת אותן בחשבון במסגרת תכנית איחוד וחלוקה עתידית, ביקשה הוועדה המחוזית להשיב את הדיון אליה, כדי לבחון את נכונות הנחות שמאי הוועדה המחוזית, לאחר שמיעת הצדדים הנוגעים בדבר.
7. מה"ע מבקש לדווח לוועדה המקומית כי בית המשפט לעניינים מנהליים נתן צו מניעה לפרסום התכנית למתן תוקף עד לבירור העתירה ונעתר לבקשת הוועדה המחוזית והורה להחזיר את התכנית שבנדון לדיון נוסף בפני ועדת המשנה להתנגדויות של הוועדה המחוזית ת"א.
8. ביהמ"ש הורה לחזור ולדווח על מצב העניינים לא יאוחר מיום ה-01.01.2018.
9. במקביל לאמור לעיל, התקיימו דיונים פנימיים בין יזם המתחם המזרחי לעיריית ת"א-יפו וכן בין היזם לצוות התכנון במנהל ההנדסה שבהם הציג היזם את דרישתו לתוספת של 68 יח"ד (הדרישה מגלמת תוספת של 47 יח"ד שמגלמות את תוספת הצפיפות שקיבל המתחם המערבי ואת התמורה לנכסי עת"א ו-21 יח"ד נוספות כחלף ל-1,725 מ"ר שטחי מסחר שלטענתו היו צריכים להתווסף ע"פ אותו מפתח, אך אין אפשרות לבנותם בקומת הקרקע).
10. בכפוף לאמור לעיל, המלצת מהנדס העיר הינה לקיים בחינה מחודשת של הדוח הכלכלי והדוח השמאי הכוללת את נכסי העירייה כמפורט בסעיף 5 לעיל. מטרת הבחינה לצורך הבהרת המצב הקנייני ולשם קבלת החלטה בעניין היקף יח"ד הכולל הנדרש בתחום התכנית.

בישיבתה מספר 0026-17ב' מיום 20/12/2017 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדין

עירא רוזן: זהו דיווח על החלטה של בימ"ש לעניינים מינהליים מספטמבר האחרון. אהרון מדואל: למה אין בדפרט את כל ההחלטה. עירא רוזן: מדובר בתוכנית ביוזמת הוועדה המקומית להתחדשות עירונית ברחוב לה גוראדיה ו-וינגייט. מקריא את חו"ד הצוות והשתלשלות התוכנית עם בימ"ש. העיריה היא בעלים של הקרקע וגם בעלים של 2 דירות וכ-450 מ"ר מסחר. ממשיך בדיווח. ההמלצה שלנו היא בהתאם למה שנכתב בדראפט.

אהרון מדואל: איפה נעלמו 450 מ"ר מסחריים של העיריה? גם במסגרת השומה הם תומחרו? למי הם ניתנו איך הם נעלמו מהראדר?

איל רוזן: שמאי הוועדה המחוזית הגיש חו"ד. יש להפריד בין היזם במתחם המזרחי ליזם במתחם המערבי. הוועדה המקומית ומשרד הבינוי והשיכון הם יוזמי התכנית, התוכנית בכללותה היא בקו כחול אחד על כל המבנים. וכל הקרקע היא בבעלות העיריה. שמאי הוועדה המחוזית שבחן את התכנית לא הציג בדו"ח שלו התייחסות לנכסים העירוניים, קרי שתי דירות וכ-450 מ"ר מסחריים ולכן הדין החוזר בוועדה המחוזית.

דורון ספיר: חוזרים על החלטת הוועדה המקומית הקודמת.

איל רוזן: אנחנו רוצים בחינה של השומה.

אהרון מדואל: אני מבקש לקבל את השומה.

אלי לוי: אנחנו רק מעדכנים מה שבימ"ש אמר, להעביר לוועדה המחוזית.

איל רוזן: אנחנו מעוניינים להציג בפני הוועדה המחוזית עם המלצת הוועדה המקומית.

דורון ספיר: הוועדה שמעה את הדיווח על החלטת בימ"ש, נציגי הצוות יציגו את ההחלטה של הוועדה המקומית כפי שהתקבלה ביום 13.03.2013 לפני תוספת יח"ד במתחם המערבי שהוסיפה הוועדה המחוזית מלי פולישוק: אבל יש לכם עוד המלצה לקיים בחינה מחודשת לגבי הדו"ח הכלכלי.

אלי לוי: הוועדה המחוזית תעשה זאת.

מלי פולישוק: אבל הוועדה המקומית מבקשת את זה.

אלי לוי: ביהמ"ש אמר להחזיר לוועדה המחוזית לבחינה מחודשת לדין לרבות בחינה נוספת לבדיקה הכלכלית שנעשתה. התוספת נכונה, לא נכונה, הוועדה המחוזית הוסיפה לא אנחנו.

הראלה אברהם אוזן: החלטת הוועדה המקומית לחזור להחלטה המקורית ללא סעיף 10.

דורון ספיר: מה"ע זכותו להגיש חו"ד נפרדת לוועדה המחוזית שהיא בניגוד להחלטה של הוועדה

המקומית. הוועדה המקומית לא משנה את ההחלטה וחוזרת להחלטה המקורית ללא סעיף 10 בחו"ד צוות.

הוועדה מחליטה:

הוועדה קבלה את הדיווח וחוזרת להחלטה של הוועדה המקומית כפי שהתקבלה ביום 13.03.2013 לפני תוספת יחידות הדיור שהוועדה המחוזית הוסיפה.

משתתפים: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, נתן אלנתן, כרמלה עוזרי, שמואל גפן, ליאור שפירא, אסף זמיר, אפרת טולקובסקי

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/4626 - מתחם לקסוס תובל 6 - תוכנית בסמכות מקומית לתעסוקה	20/12/2017
דיון בהפקדה	10 - 17-0026

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מקומית

מיקום: רחוב תובל 6

תיאור גבולות:

צפון: רחוב תובל

דרום: גוש 7094 חלקה 57 (מדרחוב קפלן שלמה המנצח)

מזרח: רחוב הסוללים

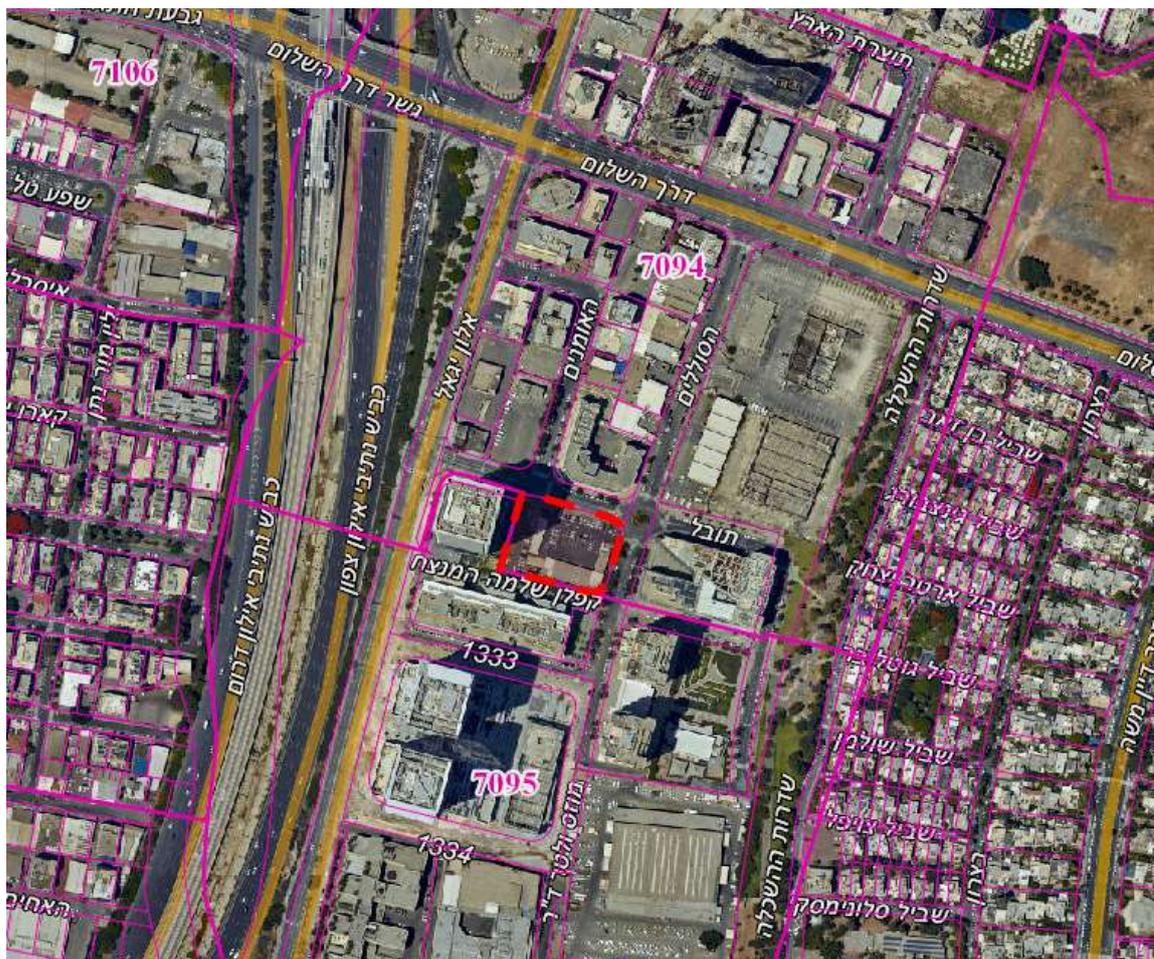
מערב: גוש 7094 חלקה 57 בייעוד תעסוקה (מגדל 'אלקטרה')

כתובת: רחוב תובל 6

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7094	מוסדר	חלק מהגוש	66	

שטח התכנית: 4.035 דונם



מתכנן: משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ

יזם: יוניון מוטורס בע"מ

בעלות: עיריית תל-אביב יפו, חכירה: יוניון מוטורס בע"מ,

מצב השטח בפועל:

מבנים בני קומה אחת וסככה המשמשים כמוסך ומרכז שירות של חברת לקסוס.

מצב תכנוני קיים:

תכניות תקפות:

- תכנית תקפה - 3255 ב' שטחים ציבוריים, זכויות והוראות בניה במתחם ביצרון'
- תכנית מס' 1043 א' שימושים באזורי תעסוקה בתל אביב יפו'
- תא/5000 - תכנית המתאר תל אביב-יפו.
- ע'1 - תכנית מרתפים.

יעוד קיים: אזור תעסוקה

זכויות בניה, שטחים, קומות, שימושים:

זכויות: 8,715 מ"ר שטח עיקרי לתעסוקה, הכנת תכנית מפורטת 12,771 מ"ר.
שימושים: מסחר ובתי אוכל בקומת הקרקע. בקומות: משרדים, תעשייה עתירת ידע, שרותי רפואה לרבות מרפאות ומכון בריאות, שירותים נלווים כגון מזנונים, קפיטריה, שירותים לרווחת העובדים.

מצב תכנוני מוצע:

הסעיפים להלן, הינם בקשת היזם. צוות התכנון מסתייג מחלקם, חו"ד הצוות מובאת בסוף הדברט.

1. קביעת יעודי קרקע ושימושים עיקריים: תעסוקה (כולל מלונאות) מבני ציבור ומסחר.
2. קביעת שטחי בנייה, קביעת זכויות בניה מעל הקרקע כך שסה"כ השטחים הכוללים בתא שטח 100 יהיו 48,448 מ"ר מעל הקרקע ושטחי בניה תת קרקעיים. הקצאה לצרכי ציבור, קביעת שטחים מבונים לשימושים ציבוריים בהיקף של 1800 מ"ר שטחים עיקריים, מתוך סה"כ הזכויות המוצעות. קביעת שטחי מרפסות למלונאות.
3. קביעת גובה הבנייה עד לגובה 48 קומות במגדל ובמבנה פביליון בן 2 קומות + קומת גג.
4. קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני, קביעת גובה קומות, קביעת הוראות בינוי, קביעת קו בניין או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית, שיפור המרחב הפתוח במתחם והמעברים בין הרחובות הגובלים תוך שילוב כיכר וחזית מסחרית, לרווחת משתמשי המתחם ותושבי האזור, תוך קביעת הוראות לזיקת הנאה למעבר הציבור.
5. קביעת שטחים מבונים לשימושים ציבוריים בהיקף של 1800 מ"ר שטחים עיקריים, מתוך סה"כ הזכויות המוצעות.
6. קביעת הסדרי תנועה ותקני חניה עפ"י תקן חניה התקף לעת הוצאת היתרי בניה. תתאפשר תוספת של עד 40 מקומות חניה ציבוריים מעבר לתקן.
7. קביעת הוראות לעניין איכות הסביבה.

פירוט שימושים:

מעל הקרקע: תעסוקה, לרבות מסחר, משרדים ומלונאות, שירותים בעלי אופי ציבורי, מרפאות, שטחים לשימושים ציבוריים ושטחי שרות.

חזית מסחרית במגדל ובפביליון, אשר תפנה לשטחים עם זיקת הנאה למעבר הציבור ולמדרכות הגובלות.

מתחת לקרקע:

א. בהתאם לתכנית ע-1

ב. לא ניתן יהיה לנייד זכויות המוגדרות כתת קרקעיות עיקריות אל מעל הקרקע. סטייה מהוראה זו

תחשב כסטייה ניכרת לתכנית

זכויות בניה:

שטחי שירות				שטח עיקרי				שימוש	ייעוד
מתחת לקרקע 2		מעל הקרקע 1		מתחת לקרקע		מעל הקרקע			
%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר		
	22924		11928		1300		34090	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
			630				1800	מבנים ומוסדות ציבור	

נתונים נפחיים:

מספר קומות: עד 48 קומות סה"כ למגדל. 2 קומות + גג לפביליון

גובה: עד 170 מ' מעל פני הקרקע

תכסית: עד 60%

קווי בניין: קו בניין צפוני: 4; קו בניין דרומי: 3; קו בניין מזרחי: 4; קו בניין מערבי: 15.5 בקומת הקרקע

ו-11.5 ביתר הקומות.

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

המתחם נמצא באזור התעסוקה ביצרון בסמוך למערכת להסעת המונים - תחנת רכבת השלום. המבנה המוצע יכלול שימושים של משרדים ומסחר ושטחים לשימושים ציבוריים. תקן החניה יהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה. כניסה/יציאה למבנה תהיה מרח' תובל בצמידות לרמפה קיימת של מגדל אלקטרה. התכנון המוצע מציג מבנה מלבני, בחלקו הצפוני של המגרש על מנת לייצר מקום לכיכר. הכיכר פונה לרחוב קפלן שלמה המנצח, המהווה חלק מציר הולכי רגל עתידי המקשר בין מרכז העיר (רח' הארבעה) דרך שד' יהודית וגשר יהודית, עד לשד' ההשכלה. בנוסף למגדל מוצע פביליון מסחרי בגובה של עד 2 קומות + גג המייצר דופן עירונית נוספת לכיכר. הפניית חזיתות מסחריות/פעילות (לובי) בקומת הקרקע אל רחובות תובל והסוללים ואל הכיכר בחלקו הדרומי של המגרש.

פיתוח המגרש באופן המשתלב עם הפיתוח הקיים ברחוב קפלן שלמה המנצח ויצירת מעבר הולכי רגל מעל הברכה האקולוגית הקיימת, כך שיתאפשר מרחב ציבורי שלם רחב איכותי ורציף.



תחבורה, תנועה, תשתיות:

הפרויקט נמצא במרחק הליכה של כחצי ק"מ מתחנת רכבת ישראל והינו בעל נגישות גבוהה לתח"צ. שבילי אופניים בהיקף המתחם מתוכננים ברחובות תובל, הסוללים ודרך השלום. תנועת כלי הרכב ברחובות הפנימיים הינה תנועה ממותנת תנועה תתוכנן רמפת כניסה למרתפים מרחוב תובל. חניות – יתוכננו על פי תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר בניה. בנוסף יותרו עד 40 מקומות חניות ציבוריים מעבר לתקן. פריקה/טעינה ופינוי אשפה יוסדרו בתחום קומות המרתפים. יתוכננו עד 6 קומות מרתף, בכפוף להוראות תמ"א 4/ב/34.

איכות הסביבה:

- א. התכנית תעמוד בדרישות סביבתיות של הרשות לאיכות הסביבה ושל מכון הרישוי התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה, לרבות היבטים סביבתיים כגון רעש, איכות אוויר, קרינה, בדיקות קרקע וגזי קרקע, מי תהום, הנחיות למניעת מטרדי רעש ואבק בשלב הבנייה, פסולת בנייה והתארגנות באתר הבנייה.
- ב. זיהום קרקע: קיים חשד לזיהום במי תהום, תנאי להוצאת היתר בניה יהיה שיקום הקרע במידת הצורך, עפ"י ביצוע סקר קרקע בהתאם לנוהל המעודכן וביצוע הנחיות לעניין זה.
- ג. רעש ממערכות מכאניות-בעת התכנון המפורט ייבדקו המערכות המתוכננות לרבות: מערכות מיזוג אוויר, מערכות אוורור חניונים, מנדוף מטבחים, מערכות קירור וכד'; מיקומן, והרעש הצפוי מהן בהתייחס למבנים המתוכננים בתחומי הפרויקט וביחס למבנים הסמוכים לתכנית. במידת הצורך יתוכננו אמצעים אקוסטיים (לרבות משתיקי קול, מחיצות אקוסטיות וכו') כדי להפחית את הרעש.
- ד. רוחות-בשלב היתרי הבנייה יבוצעו כל הבדיקות הנדרשות לרבות בדיקת עוצמות רוח במתחם, ויועברו המלצות בהתאם לשילוב אמצעים למיתון הרוח.
- ה. שטחי התארגנות-בשלב היתרי הבנייה, שטחי התארגנות ימוקמו בתחום המגרש ובתאום עם

הרשות לאיכות הסביבה.

- ו. גריסה באתר תבוצע בתיאום עם הרשות לאיכות הסביבה.
- ז. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת נספח פסולת ועודפי עפר מעודכן ומפורט בו יוצגו נתוני הפסולת המעודכנים.
- ח. ניהול מי הנגר ומי המזגגים יבוצעו בתחום המגרש, מי מזגגים יופנו לטובת מערכות המבנה והשטחים הפתוחים.

עיצוב אדריכלי :

1. אישור מסמך עיצוב אדריכלי ופיתוח לכלל התכנית בועדה המקומית כתנאי להיתר לבניה החדשה ותוספות בניה מכוח תכנית זו.
2. מסמך עיצוב אדריכלי ופיתוח יפרט את הנושאים הבאים:
 - א. קביעת הוראות ביחס להעמדת הבניינים, מרתפים, גובה קומות וגבהים סופיים של המבנים.
 - ב. קביעת הוראות מחייבות וכן הנחיות לעיצוב חזיתות המבנים.
 - ג. קביעת הוראות מחייבות למיקום זיקות הנאה למעבר הציבור.
 - ד. קביעת הוראות לעיצוב המרחב הציבורי, כולל במדרכות הקיימות שבתחום התכנית וכן לכל המעברים והכיכרות בתוך המתחם. כולל ניקוז, טיפול במי גשם, תשתיות עירוניות ואמצעי הצללה.
 - ה. קביעת מפלסי הכניסה הקובעת למבנים ומפלסי הפיתוח בתחום התכנית.
 - ו. קביעת הוראות למיקום רחבות כיבוי אש, פריקה וטעינה וכניסות לחניונים, אוורור מרתפים ומיקום מערכות טכניות לפינוי.
 - ז. קביעת פתרונות לפינוי אשפה במתחם.
 - ח. קביעת השימושים לכל מבנה, כולל מיקום מחייב של מסחר בחלק מקומת הקרקע. רוב החזיתות בקומת הקרקע יהיו חזיתות פעילות, אשר ישמשו למסחר ולכניסות ללובאים, כפי שייקבע במסמך עיצוב אדריכלי ופיתוח.
 - ט. קביעת מיקום הרמפה ושלביות ביצוע של המרתפים.
 - י. קביעת שלביות ביצוע למגדל
 - יא. קביעת מיקום מתקני חניה לרכב דו גלגלי לרבות מלתחות וחניה לרוכבי אופניים, בהתאם לתקנים הנהוגים בעת אישור התכנית.
 - יב. הבטחת בטי גידול נפחיים ורציפים לעצים בוגרים בתחום התכנית.
 - יג. הוראות בדבר ניקוז, חלחול מי גשם ושימוש במי מזגגים.
 - יד. קביעת מיקום אוורור חניונים ומערכות טכניות (גמל מים, משאבות וכיו"ב).
 - טו. מיקום פיר/ פירים לארובה/ ארובות ומיקום מפרידי שומן לשימוש בטי אוכל

התייעצות עם הציבור

בתאריך 29.10.2017 התקיים מפגש תושבים במרכז קהילתי רמת ישראל. למפגש הוזמנו תושבי שכונת רמת ישראל ושכונת ביצרון באמצעות תליית מודעות ברחבי השכונות, פרסום בדיגיטל, שליחת מסרונים דרך דיגיטל, זימונים אישיים של פעילי השכונה דרך מינהל קהילה. במפגש השתתפו :

כ-25 תושבי השכונות, מנהל ההנדסה, נציגי מנהל קהילה, מנהל מרכז קהילתי רמת ישראל, משרד האדריכלים, היזם.
מהלך הדיון:
אדר' איל רונן הציג את הרקע לתכנית, הציג סקירה על התכניות המקודמות החזון ושמירה על עקרונות התכנון שהתוותה תכנית ביצרון 3255ב'.
אדר' התכנית הציג את הפרויקט בדגש על הקשר האורבני, הוצגו תוכניות והדמיות הוצגו תכנון מפלס הרחוב, החיבור ושמירה על עקרונות תכנון מרחב ביצרון התואם את עקרונות תא/5000.
תושבי השכונה בירכו על הפרויקט ותכנון המרחב הציבורי, עם זאת הביעו התנגדות לשינוי מתכנית ביצרון 3255ב' בהיקפי הבינוי ומהעומס התחבורתי הצפוי. נאמר כי העומסים כיום בלתי נסבלים ותוספת הרכבים הצפויה רק תחמיר את המצב.
חשש נוסף שהעלו התושבים הינו משך עבודות הבנייה ושעות העבודה, צוין כי בעת בניית מגדל מגדלי אלון עבדו בשעות הלילה וגרמו לעוגמת נפש גדולה בקרב תושבי השכונה המתגוררים בסמיכות, כל תלונות ופניות לעירייה והדרישות לא נענו.
במסגרת הדיון הוצגו עקרונות תכנית המתאר, תא/5000, בדגש על המע"ר המטרופוליטני לאורך נתיבי איילון, וחלוקת מרחב תעסוקה ביצרון ברחוב הסוללים, עפ"י עקרונות תכנית 3255ב' בהתאם להוראות תכנית המתאר וכפי שאלו קבועים בנספח אזורי הייעוד.
בהתייחס לסוגיות התחבורתיות צוין כי צומצמו משמעותית מקומות החניה עפ"י תקן החניה המופחת, סמיכות לתחנת הרכבת והקמת גשר ביצרון-יהודית יביא לצמצום הרכבים הפרטיים ולעידוד בשימוש בתחבורה ציבורית.
לנושא שעות עבודות הבנייה הנושא ייבדק וככל שניתן יועבר מענה באמצעות מינהל קהילה.
לסיכום, התושבים ביקשו להיות מעורבים בהליכי התכנון וסוכם כי יתואם מפגש תושבים נוסף להצגת מתחם התעסוקה ביצרון כמרחב תכנון והתייחסותו לשכונות מעבר לשד' ההשכלה.

זמן ביצוע:

תוך 10 שנים מאישור התכנית

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חות דעת מהנדס הוועדה והיעץ המשפטי לענין סמכות

זיהוי התכנית		שם התכנית	מגיש התכנית	עורר התכנית
מספר התכנית 507-0517040		תא/מס/4624 מגדל לסטוס	יונין מוטורס בע"מ	משה צור אדריכלים
זיהוי הרשות והוועדה				
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 כוללת	
סוג הרשות				
שם הרשות (בה חלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		
תל אביב יפו		<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להסדיר את התכנית ולאשרה				
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית				
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:				

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לענין סמכות ועדה מקומית	מחנות הסעיף בחוק
המתחם נמצא באזור התעסוקה בוגרון, התכנון המוצע סגור מבנה מלבני וער עם מספר קומות חקרים, מיסום המבנה מיוצר כיכר הכיכר פונה לרחוב קפל. שלמה המנצח הפחית חלק מגיב תולכי רגל עתידית המוקדש בין מרכז העיר (רח' הארבעה) דרך יד' יהודית ועד' יהודית, עד לעד' הקשלה. היסדת מביליון מסרחו בנוגה של עד' קומות המיינה דופן נוספת לכיכר עירונית. פיתוח המבנה באופן המשתלב עם תשתיות חקיים ברחוב קפל. שלמה המנצח ויעירת מעבר תולכי רגל מעל הרכיב האקסלונית חקיימת כך שיהאפשר מעבר ציבורי רחב פתוח ואיכותי המוקדש בין כל הפרויקטים	62 א. (ג) חוק התר"ב התשכ"ח	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מס' חוק' 22.12.2016)
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:		
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי תשטח בתוכנית המתאר	חוראה רלבנטית בתכנית המתאר
קביעת חוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בחוראות התוכנית לגבי: - אזורי תעשייה	סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית: אזורי יעד: אזורי תעשייה סטראטגיים סטרוך לזמנת הסוגים	5.3.3 אזורי תעשייה סטראטגיים, נדרש מסמך מדיניות
		+

+	ייעוד קרקע: אזור תעסוקה 3.3.2 מטרומוליטני	לפי תשריט אזורי יעוד: אזורי תעסוקה מטרומוליטני סמוך לחשפת המגנים	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע ככל מוגש.
+	שימוש מותרים: מספך שימושים ראשוני מסחר 1, תעסוקה 1 משדרים (סעיף 3.2 (1)(א)) חיית פסחיות 3.3.2 (א) שימוש מלונאות 3.1.1 (ה)	לפי תשריט אזורי יעוד: אזורי תעסוקה מטרומוליטני סמוך לחשפת המגנים	קביעת שימושים - 3.1.1 הגדרת השימושים המותרים בהתאם למסבכי השימושים באזור הייעוד. (פרט מסבכי השימושים - סעיף 1.6)
+	3.3.2 (ג)(2) אזור תעסוקה מטרומוליטני סמוך לציר מתעף רחיים עד 12.8.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזורי תעסוקה מטרומוליטני סמוך לחשפת המגנים (סעיף 3.3.2)	קביעת שיטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שיטחי בנייה בסיסיים וקביעת תוספת שיטחי בנייה עד לשטחי הבנייה המרבי.
+	סעיף 3.3.3 (ב) בהוראות המתאר מאפשר לחזיל הוראות תוכנית נחלת קדומת בתוכנית המפורטת החדשה.	בכל שטח העיר	קביעת שיטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5
+	קביעת זכויות עיני תוכנית המתאר סעיף 3.1.5 עד 50% משטחי הבניה מעל הקרקע, ומסמכת לעצ לנחלא השימושים	מספר קומות מירבני: לפי נספח העיצוב העירוני מעל 40 קומות.	קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית תריגה לשימוש - עלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2-4.2.5-6.2.2)
+	התאם לנספח העיצוב העירוני מעל 40 קומות	כלל שטח התוכנית	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) והוראות נחלת קדומת בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נתיבות המים.
+	בנייה בין קווי בניין לקווי מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נתיבות ועצים (4.2.4)	לפי תשריט אזורי יעוד: אזורי תעסוקה מטרומוליטני סמוך לחשפת המגנים (סעיף 3.3.2)	הקטנה לברכי ציבור - סעיף 4.1.1 הוגעה החליט להסדיר תכנית הטללת תוספת שיטחי בניה... או חמרת שיטחי בניה מועד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבעו מה הוראות בדבר הקטנה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.

<p>+</p> <p>התכנון באזור מתייחס לרחובות תובל ושלמה קפלן המנצח כמרחב אחד. שלמה קפלן המנצח נותן מענה בדגש על חולכי הרגל (בגלל מבנה אסוואט וקומי"ח) ולעומתו רחי תובל (מסגרת 50-50) נותן כבר חיים מענה לאופניים ותנועת רכבים. שניהם מקשרים בין מורת וסערב, בין שרי החשכלה ויגאל אלון ומשם לשדר ביצרון-יהודית.</p>	<p>סעיף 3.6.13 (ב)2) ציר ירוק מטרופוליטני, עירוני או מקומי</p>	<p>בכל שטח התוכנית, לפי תשריט אזורי היעד: -רחוב שלמה קפלן המנצח מסומן 'ציר ירוק עירוני'</p>	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 - 3.6.1 ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאופיינים תחת התדרה 'מרחב עירוני' (שטח פתח מסדומילני, ים, פארק החוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליטני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך מרבית מחוץ רחוב עירוני מעל דרך מרבית מחוץ, בית עלמין, אזור לספורט)</p>
<p>במקף להחלטת העדה המקומית לפטור מהכנת חו"ד תחבורתית נוכח העובדה כי התכנית אינה משנה את תכנית התקפה לנושא השימושים אלא רק מבדילה את חיקמי תביעה, ותקן תחיה המומלץ חינו תקן חניה תקף לעת הוצאת היתר. התקן בהתאם לסמיכות התכנית להסעת המונים. סעיף 3.8.1 (ח)</p>	<p>ישביל אופניים: סעיף 3.8.1 (ג)2) שביל אופניים או גיבול בשביל כאמור, תכלול תוראות בנוגע לפיתוחו של שביל זה בתחומת.</p>	<p>לפי נסמח תחבורה: רחוב שלמה קפלן המנצח-שביל אופניים</p>	<p>הוראות למרחב הציבורי - 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לשטחים הבאים: דרכים (3.8.2) הפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתניץ (3.8.4) מרכזי תחבורה מוטובים (3.8.5) חניונים ציבוריים (3.8.6) תקן חניית (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)</p>
<p>+</p> <p>חונשה חו"ד סביבתית</p>	<p>4.1.4 (ד) תכנית הקובעת שימושים מעורבים 4.1.4 (ח) : תכנית המאפשרת בינוי של 20 קומות ומעלה. 4.4.3 בניח ירוקת 4.4.2 חו"ד סביבתית</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>איכות סביבת - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת חשיפה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בניית ירוקת (4.4.3) חניית מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4</p>
<p>התכנית מתחברת לתשתיות קיימות</p>		<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>תשתיות - סעיף 4.6 פיק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) תחזית כללית להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי סגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) השמל (4.6.6)</p>

שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)	
שימוש בתוכנית המפורטת	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, האולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א)(12), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.
	62א (א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית
סעיף	מאות הסעיף
סעיף (א)(19)	זיקת הנאה
קביעת זיקת הנאה	קביעת זיקת הנאה
סעיף קטן (א)(4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתוכנית
סעיף קטן (א)(5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף ג) בטופס זה.			
מחנודס הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עודד גבול, אדרי	025747858		13.12.17
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם איון, עו"ד	2439476-9		7.12.2017

01 בדצמבר | 2017

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

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

חוו"ד צוות תכנית לקסוס:

- א. בהתאם לסעיף 3.1.1 (ה) תכנית המתאר, הצוות ממליץ לאשר הוספת שימוש מלונאי. מתחם תעסוקה ביצרון הינו מתחם עם עירוב שימושים ופעיל 24/7. שימוש מלונאי ישתלב ויעשיר את המתחם ותואם לאופי אזור התכנון.
- ב. בהתאם לסעיף סעיף 3.8.1 (ה) בתכנית המתאר, הצוות ממליץ לוועדה להפקיד את התכנית ללא חוות דעת תחבורתית מאחר ואין שינוי משמעותי מהתכנית ביצרון 3255 ב' החלה בתחום התכנית.
- ג. אורך חזית מסחרית לכיוון רחוב תובל לא יפחת מ 55% ואורך החזית לרחוב הסוללים לא יפחת מ 100%, עומקם לא יפחת מ-5 מ'. חזית לכיוון שלמה קפלן המנצח תהיה בעלת אופי מסחרי למעט שטחים לטובת תפקוד סביר של המבנה.
- ד. מבנה הפביליון- מבנה הפביליון יהיה מסחרי, לא תתאפשר תצוגת כל רכב במבנה, על גג המבנה לא יותקנו מערכות טכניות לטובת בניין המשרדים, הגג יטופל כחזית חמישית וגג ירוק. גג הפביליון בעל נוכחות משמעותית ונראות גבוהה בסביבה הקרובה.
- ה. אגף התנועה לא ממליץ על תוספת מקומות חניה ציבוריים מעבר לתקן התקף בעת הוצאת ההיתר. תוספת מקומות חניה במקום כדוגמת פרויקט זה אשר הינו בעל נגישות גבוהה לתחבורה ציבורית וכן ממוקם במרחק הליכה קצר לתחנת רכבת השלום איננה רצויה, מעודדת הגעה ברכב פרטי וגורמת לעומסי תנועה. במידה והוועדה תחליט לקבל את הצעת היזם לחניון ציבורי, ממליצים לקבוע כי חניון זה יהיה פתוח לציבור ללא הצמדת מקומות חניה מסומנות ובתעריפי אחוזת חוף על מנת לעודד תחלופת רכבים.
- ו. גובה הקומה טיפוסית לא יעלה על 3.8 וגובה קומת קרקע לא יעלה על 6 מ'. גובה הקומה יקבע בתכנית העיצוב ובהתאם למדיניות ובכל מקרה לא יחרוג מגבהים אלו.

- ז. יש לכלול בביעודי קרקע יעוד ציבורי, והוספת שטחי מרפסות לשטחים הציבוריים בהתאם לסעיף 3.1.4 (ו) בתכנית המתאר.
- ח. בהוראות התכנית כפי שנתקבלו מוצע לאפשר לנייד את שטחי הציבור הבנויים לפרוייקטים אחרים בבעלותו. מוצע שלא לקבל הצעה זו היות שכל תכנית צריכה לענות על הצרכים הפרוגרמטיים שלה והשטח שנקבע בתכנית זו הינו 1800 מ"ר שטח עיקרי ויש לממשו במסגרת תכנית זו ובמרחב התעסוקה ביצרון.
- ט. נטיעות עצים- מילוי של אדמה גננית בעומק שלא יפחת מ- 1.5 מ' ונפח בתי הגידול לא יפחת מ- 22 מ"ק לעץ וברציפות בכל תחום התכנית בהתאם למסמך מדיניות ההצללה שאושר בוועדה. במסגרת תכנית העיצוב יבחן תכנון במפלס 1- מטר.
- י. ניתן להמיר שטחי שרות בתת הקרקע לשטחים עיקריים בתת הקרקע, ניוד השטחים לא יהווה סטייה ניכרת לתכנית.
- יא. ככל שיבוצע שינוי בהעמדת מגדל לקסוס שטח זיקת ההנאה לא יפחת מ-1800 מ"ר השטח המוצע בתכנית זו.
- יב. תירשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בתחום התכנית עד לקירות המבנים. בשטחים אלה יתאפשרו מעבר ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה והם יפותחו כמרחב רציף לבין השטחים הציבוריים הגובלים בהם ללא גדרות, פתחי אוורור במדרכה, ערוגות, רמפות חניה ומכשולים אחרים.
- יג. בהתאם להוראות תכנית המתאר סעיף 3.1.5 (א) נפח הבניה בתת הקרקע לא יעלה על רח"ק 6.4.
- יד. תכנית העיצוב תהיה באישור מה"ע או מי מטעמו.

תנאים להפקדת התכנית:

- א. הטמעת הערות מעלה ותיקונים טכניים.
- ב. אישור נספח אקלימי, נספח תשתיות, נספח בניה ירוקה.
- ג. הסכם עם אגף נכסים לעניין הקמת שטח ציבורי.
- ד. אישור רשות תעופה אזרחית (רת"א).

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

חוו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62'א בתאריך 13/12/2017
חוו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62'א בתאריך 07/12/2017

בישיבתה מספר 0026-ב'17 מיום 20/12/2017 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

לאורה הופמן: תכנית מגדל לקסוס במתחם בצרון. התוכנית כוללת מגדל תעסוקה בגובה מקסימלי של 48 קומות כולל קומת מסחר ושטח מבונה בשטח של 1800 מ"ר ומבנה פביליון ביעוד מסחרי. התוכנית מקודמת מכח תוכנית המתאר ותואמת את עקרונות תוכנית בצרון 3325.ב. משה צור: מציג את התוכנית במצגת (שינויים שרוצים להוסיף) מנדי: עדכון בדרפט אנחנו צריכים 8 מרתפים בדרפט רשום 6 מרתפים. כרמלה עוזרי: מאיפה הכניסות והיציאות? ראובן לדיאנסקי: כל חוו"ד של היועצים הם מטעם היזם. שמואל גפן: כמה מקומות חניה יש? אירד יועץ תנועה: סביב 400 מקומות חניה. התקן לפי התקן התקף של עיריית ת"א 120. החיבור היחידי למרתפים בהחלט מספיקה רק רמפה אחת. חיבור לרח' תובל שמתחבר ליגאל אלון במקטע הזה עובר שידרוג במסגרת הפרוייקט של בסר מאשדר עד לצומת של תובל. יש תוכנית להרחבה של כל רח' תובל. יש נגישות ואפשרות שמחברת לד. השלום. כרמלה עוזרי: האם מרח' הסוללים לתחנת הדלק תהינה כניסות ויציאות לא רק מיגאל אלון.

אירד : המרקם העירוני במסגרת כל התוכנית האב של בצרון למעשה התב"ע יש מס' פריצות של דרכים והרחבות על דרך השלום ויגאל אלון וגם בתוך פנים השכונה. המערכת נבנית שלב אחר שלב כי תלויה בפינוי שטחים. היום מבצעים המשך רח' הסוללים לקרימנצקי ויש 2 צירים מצפון לבסר ומדרום לבסר וכל המערכת הזו משרתת את המתחם. יש בקנה הרחבת רח' תובל שמגשרת עם רח' הסוללים ולכל מתחם התעסוקה באזור. יש מערכת מרומזרת שתאפשר פניה שמאלית ותשפר את המערכת התנועתית ותלויה בפינוי של איווקו.

דורן ספיר : יש תוכנית צל? יש תנועה שמאלה?

מלי פולישוק : האם ישנה יציאה מהסוללים שמאל לדרך השלום?

אירד : אנחנו מרחיבים את רח' הסוללים ונאפשר ושני נתיבים שמאלה

מיטל להבי : האם אגף התנועה אישר את התוכנית ואישר את הפניה שמאלה?

אירד : כן זה הוצג.

אהרון מדואל : האם תהיה הרחבה בדרך השלום?

אירד : במסגרת של פרויקט איווקו יש הסדרה וזה מתואם מול הנתבים המהירים וזה במסגרת פרויקט

אחר.

אהרון מדואל : החניון הוא חניון ציבורי?

משה צור : החניון בגלל התקן החניה החדש התקן לא מאשר. אנחנו מבקשים עוד 40 מקומות חניה לחניון

ציבורי.

דורן ספיר : זו חניה תקנית.

שמואל גפן : התוכניות הועברו לאישור הועדה, מתי זה עובר לביצוע?

אירד : הביצוע של התוכנית תלוי בזמינות קרקעית ותקציבית.

משה צור : הזכויות בהתאם לתוכנית המתאר, התקן הוא נמוך בהתאם לתקן הקיים והוא מחייב וניתן

להוסיף חניון ציבורי.

כרמלה עוזרי : תהיינה 3 כניסות 2 מאיילון, ואחד הסוללים השלום העתידיות?

אירד : כן

משה צור : אירד הראה סקירה מערכתית, יש כאן מרקם עירוני שאפשר לצאת ולהיכנס למרקם. גם חניון

יותר גדול מספיק כניסה אחת.

כרמלה עוזרי : לגבי ה-48 קומות מכח איזה נגזרת ה-48 קומות?

משה צור : אנחנו מגיעים ל-38 קומות

ראובן לדיאנסקי : 39 קומות עיקריות על 170 מ' גובה.

מנדי : בבנין יש 35 קומות משרדים כאשר יש קומת קרקע גבוהה כדי שתאפשר לובי ומסחר ובנוסף יש

קומות טכניות שמכילות הרבה דברים שמחולקת למפלסים ברישוי סופרים את זה כקומות ולכן בתבוע

אנחנו מבקשים קצת יותר קומות כדי שנוכל לקרוא לגלריות הללו קומות.

ראובן לדיאנסקי : 39 קומות עיקריות ועוד קומות שירות וכד' זה עדין 48 קומות ב-170 מ'.

נתן אלנתן : אמרת 40 חניות ציבוריות שאתה רוצה להוסיף זה עירוני?

אלי לוי : עירוני.

מלי פולישוק : אם יאשרו 40 חניות ציבוריות איפה תמקמו אותם בקומה 8- במרתף.

משה צור : כן נותנים 1- מאוד גבוה ומחלקים אותם לחניון אופנים.

ראובן לדיאנסקי : האם במסגרת ה-34 או 35 אלף מ' שטחים עיקריים יהיו בבנין הזה סדר גודל של 4000 עד

5000 אנשים מידי יום.

משה צור : התקן בדרך 14.8 מ' לאדם זה הרשמי.

כרמלה עוזרי : לגבי הגובה של הבנין האבסולוטי לאחר כל הגלריות .

משה צור : 170 מ' והמעטפת תהיה עדינה ושקופה, כל הבנין יראה איכותי בהיר ואיכותי.

איריס גלבע : לגבי 40 מ' חניה הם יהיו בשימוש ציבורי הם לא יהיו בבעלות העיריה. אנחנו נותנים 1800

מ"ר עיקרי לצורכי העיריה ונספק את מקומות החניה.

אלי לוי : היה סיכום אחר.

דורן ספיר : איפה יש נקודת הורדה והעלת נוסעים?

אירד יעוף תנועה : יש מפרץ מוסדר לאורך החזית המזרחית שהוא כניסה למוסך של לקסוס.

דורן ספיר : חניה לאופנים בתת הקרקע זה רכב דו גלגלים או רק אופנים

אירד : גם לאופנועים ולאופניים לפי התקן.

מיקי זיידמן : התושבים בקשו שיתוף ציבור והוא לא התקיים למרות שהיה רשום שיהיה מפגש כזה.

מאחר שלא היה שיתוף ציבור ולא היה מפגש ומאחר וההצגה היתה לוקה. הוצגה חריגה של 6 קומות

במקום 36 קומות ל-48 קומות מרח"ק של 5 ל-12.8 רח"ק. במשך 12 שנה תוכנית 3255ב' התנהלה ומה"ע

מסביר למה באזור הזה כל האזור צריך לחרוג. המשמעות היא שאנחנו פורמים את 3255ב' מבחינת

הרח"ק. הרח"ק של אלקטרה הוא 165, מגדל סוזוקי יושב על הדופן של יגאל אלון עם רח"ק יותר נמוך.

עמית גולדשטיין : הרמפה צמודה לרמפה של אלקטרה לא היה אפשר לעשות את הרמפה בסוללים?

משה צור: מרח' הסוללים רצינו לשמר את איכות מפלס הקרקע והכיכר, ואנחנו יותר נמוכים ממגדל אלקטרה.

עודד גבולי: הפרויקט ראוי לעיר הרח"ק מקסימלי 50- קומות הוא לא בעייתי. בקשר לנושא התנועה כל הרעיון וכל הקידומים של הפרויקטים לא סתם עשו תקן חניה חדש עקרונית אין לזה משמעות. יש תחנת רכבת בשלום, ויש הסכמה של רכבת לעשות ביצחק שדה תחנת רכבת חדשה. זו תבע להפקדה וזו תוכנית שיקח זמן. כל השדרוג של יגאל אלון הכניסות המזרחיות מערביות אין בעיה של התנהלות לא של המטרים ושל האנשים. ככל שיהיו יותר אנשים זה יותר טוב לאזור, אני אישית מתנגד והפניה מרח' הסוללים היא מיותרת.

דיון פנימי:

ראובן לדיאנסקי: אין ספק כי הפיתוח המואץ שיש באזור כמו את אלקטרה ואיווקו שרואים פרויקט כזה לא נחה דעתי שאין לנו חוות דעות מקצועיות מטעמנו.

איל רונן: התוכנית והיועץ שענה לשאלות עבר את אגף התנועה שלנו. ככלל אין עמדה שלא תואמה עם הצוותים המקצועיים של העיריה.

מיטל להבי: לחניה הציבורי 1800 מ' מאחר שהעיריה מקבל יהיה 1800 מ"ר יהיו צרכים אז אי אפשר לקרוא לזה חניה ציבורית.

אלי לוי: אין קשר ל1800 מ' יש תקן חניה ובנוסף לזה יהיו 40 מקומות חניות כי יש שם צורך והם בנוסף לתקן הנדרש.

מיטל להבי: כתומכת בגרידים של העיר אני רואה שקשה מאוד לצאת מהמתחמים. תושב שרוצה לצאת ממתחם ג' למשל צריך ללכת 2 קמ' כדי להגיע לתחנת אוטובוס ואני מגיעה למסקנות שאי אפשר לייצר שכונות סגורות כי אין מעברים. לכן צריך להיצמד לקונטקסטים של תכנון שהוכיחו. שמאפשרים לצאת מהעיר.

עודד גבולי: התכוונתי לרמפה שיורדת מדרך השלום שרוצים להפנות בתת הקרקע פנימה.

מיטל להבי: הרבה פרויקטים נותנים יותר זכויות זיקת הנאה וכד'. איך מקבעים איך ממפים האם קיימת רשימה שמתחזקת לנו את כל הנושאים של השטחים שמקבלים בתמורות אם זה בתמורה ישירה או בזיקת הנאה.

אלי לוי: כל השטחים כולל זיקות הנאה רשומים במערכת הממוחשבת. השאלה האם בזיקת הנאה אפשר לעשות כל דבר. לפני שקבלן מקבל טופס אכלוס והוא צריך לעמוד בתנאים שרשומים בהיתר כולל סוגיה בזיקת הנאה.

אהרון מדואל: זהו פרויקט גדול 50 אלף מ"ר ו-40 חניות זה מעט. כל הציבור שיגיעו לעבוד בבנין לא יגיעו בתחבורה ציבורית אלא בתחבורה פרטית וזה יגרום לעוד עומס. המגדל היה צריך לספק 200 מקומות חניה ציבוריות.

עודד גבולי: יש לנו כוונה לעשות מתחם חניה של נתן חץ בצומת (תוצרת הארץ) זה צריך להגיע לאישור של הועדה, אני אומר בזהירות 1000 מקומות חניות ויש עוד 250 חניות באיווקו אשר הופקדו בוועדה לפני מספר שבועות.

אפרת טולקובסקי: זה השימוש האופטימלי לחניות.

כרמלה עוזרי: מה שהטריד את התושבים במיוחד אלו שגובלים היה נושא כניסות ויציאות של התחבורה שאמורה לשרת את המתחם הזה. הרעש כאשר יתחילו העבודות מאחר ויש דוגמא מהבנין הסמוך רעשים. סוכם שיתואם מפגש עם התושבים. אם אכן שיש שתי כניסות מיגאל אלון ומהסוללים לשלום כמו שדובר אז יש לנו תשובות לתושבים. אם כתבתם שתהיה פגישה עם התושבים איך ניתן החלטה עכשיו?

איל רונן: מהות הבקשה שחלקה היא הגדלת היקף הבינוי לטובת ניצול הרח"ק המירבי המתאפשר מכוח תכנית המתאר נוכח התרומה המשמעותית למרקם והעיצוב העירוני באמצעות פיתוח אזור תעסוקה ביצרון. הוספת השימוש המלונאי ובהתאם לכל מה שכתוב בחו"ד לעיין הסוגיה התחבורתית. החשיבות במימוש החזית המסחרית והחיבור של המבנה כחלק מאזור התעסוקה.

נושא המעברים וזיקות ההנאה שיהיה הינתן לעבור רשומים בין דופן המבנה לכל מרחב הציבורי וכך יפותח כל המרחב. כך שכל אחד יכול לעבור ממקום למקום, אגף התנועה לא ממליץ לגבי תוספת מקומות חניה מעבר לתקן היה והועדה כן תקבל את ההוספה, המלצתנו שתתאפשר ההוספה רק לשימוש ציבורי בלבד. גובה הבניין מצוין שטחי הציבור הוא 1800 מ"ר לטובת שימושים ציבוריים שטח עיקרי, שטחי הגינון והפתוח חלק מהמטלות.

אלי לוי: בעת הכנת תוכנית העיצוב אנחנו קובעים איפה הם וקובעים את השימושים.

דורון ספיר: אני מבקש תוכנית הצללה בהתאם למדיניות הועדה.

למחוק את הערה

איל רונן: נושא העצים הבטחת בתי גידול, זיקת ההנאה. התנאים להפקדת התוכנית סעיף 3 יורד כי כבר נחתם ההסכם, והוספת נספח תוכנית צל.

הוספת שימוש המלונאי במתחם התעסוקה בבצרון. אישור מיצוי הרחק 12/8 נוכח התרומה של התוכנית באמצעות פתוח מרחב התעסוקה עזרה וביצרון. להפקיד את התוכנית ללא חו"ד תחבורתית ללא הבה"ת מאחר ואין שינוי משמעותי מתוכנית בצרון החלה בתוכנית. אלי לוי: ואפשר להפקיד כתב התחייבות. איל רונן: מאחר והיקפי הבניה לא משמעותיים ובמסגרת הבחינה התחבורתית לאחר בדיקת אגף התנועה לא נדרש בה"ת נקודתי מעבר לזה שנבחן בעבר במסגרת מתארית. דורון ספיר: כל מה שנאמר תקף לגבי הכניסות והיציאות. איל רונן: אכן. לגבי בקשת התושבים שנעתרנו לה לקיים מפגש ולהציג במסגרתו כל התוכניות שאושרו בהליכים ובבחינה אין לנו התנגדות לעשות מפגש טרם נעשה מפגש עם הציבור. כרמלה עוזרי: מקובל, יחד עם זאת אני מבקשת שיהיה ברור לתושבים לגבי הכניסות שהכל יהיה מפורט. איל רונן: הכניסה למתחם היא לאורך כל רח' יגאל אלון יש מס' כניסות. לאורך דרך השלום יש כניסה מרח' הסוללים. דורון ספיר: מבוקש כי ירשמו הכניסות למתחם בהחלטה. מלי פולישוק: מה עם ה-40 חניות ציבוריות שיועברו לבעלות העיריה? איל רונן: לגבי הוספת 40 חניות זה בניגוד להמלצת אגף החניה. האגף ממליץ שהם יהיו ציבוריות. ראובן לדיאנסקי: לגבי שיתוף הציבור, אם מסכמים שהתושבים יהיו מעורבים עד אז אפשר לעשות פגישה כבר עכשיו. אני מציע לאשר את התוכנית אבל לא לבצע את ההפקדה של התוכנית טרם פגישה עם את התושבים בפועל. דורון ספיר: הצוות הסכים להציג לתושבים את כל התוכניות למרחב מול הציבור ולא רק את הפרויקט המסוים הזה. איל רונן: המשמעות של מה שאנחנו מציעים היא להציג בפני התושבים תוכנית טרם שהוצגו או בפני מה"ע או בפני הוועדה מתוך עבודה שאנחנו מקיימים. דהיינו הציבור יבקש את התייחסותכם לתוכנית שטרם נראו כאן. הציבור מבקש לדעת מה מתוכנן במתחם התעסוקה בצרון ומבקש תשובות לגבי כל הנושא התחבורתי מפל הגבהים שמטריד את התושבים גם לגבי נושא זיקות ההנאה ושימושים המסחריים בקומת הקרקע. יש להפריד בין הצגת תוכנית אחת לתושבים לבין ההיתכנות העתידית של האזור. ראובן לדיאנסקי: עד למועד ההפקדה בפועל יעשה פגישה עם הציבור באחריות הצוות. שייכתב עד למועד ההפקדה תעשה פגישה עם התושבים כדי להציג את כל המרחב ושהצוות יזמן. ליאור שפירא: שיזמנו פגישה. דורון ספיר: שתתקיים פגישה.

הועדה מחליטה:

- לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לחו"ד צוות כמפורט לעיל ובנוסף לתנאים הבאים:
- טו. הועדה מאשרת בהתאם לסעיפים 3.1.3 (ג) ו- 3.3.2 (ב) (2) בתכנית המתאר, ניצול רח"ק מרבי 12.8 = 47,219.2 מ"ר, מתוכם 1,800 מ"ר עיקרי לצורכי ציבור. נוכח התרומה המשמעותית של התכנית למרקם והיעיזוב העירוני ע"י פיתוח מתחם תעסוקה ביצרון, פיתוח מפלס הרחוב והרחובות ההיקפים.
 - טז. הועדה המאשרת בהתאם לסעיף 3.1.1 (ה) בתכנית המתאר הוספת שימוש מלונאי שישתלב ויעשיר את המתחם ותואם לאופי אזור התכנון.
 - יז. הועדה מאשרת בהתאם לסעיף 3.8.1 (ה) בתכנית המתאר את הפקדת התכנית ללא חוות דעת תחבורתית מאחר ואין שינוי משמעותי מתכנית ביצרון 3255ב' החלה בתחום התכנית.
 - יח. יש להוסיף למסמכי התכנית נספח הצללה בהתאם למדיניות הועדה המקומית.
 - יט. תנאי להפקדת התכנית בפועל הינו קיום מפגש שיתוף תושבים באחריות מח' תכנון מזרח, אגף תכנון העיר.
 - כ. הועדה מחליטה להוסיף 40 מקומות חניה ציבוריים מעבר לתקן התקף.
 - כא. להלן פירוט מערך הכניסות והיציאות התחבורתיים מרחב התעסוקות ביצרון:
 - מצפון כניסה ויציאה מרחוב הסוללים
 - ממערב: יציאה מרחוב האומנים.
 - כניסה ויציאה מרחוב תובל
 - בביצוע – רחובות כניסה/יציאה מצפון ומדרום למתחם אלון המתאכלס בימים אלה.
 - רחוב קרמניצקי כניסה ויציאה
 - רחוב עמינדב כניסה ויציאה

משתתפים: דורון ספיר, אסף זמיר, ליאור שפירא, שמואל גפן, ראובן לדיאנסקי, כרמלה עוזרי, מיטל להבי

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

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/4488 - פתרונות חניה ברמת אביב הוותיקה דיון בהפקדה (2)	20/12/2017 11 - 17-0026

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה הקומית



מיקום:

רמת אביב א', במקביל לדרך נמיר

גבולות:

בצפון – רח' ברזיל
במזרח- מגרשי מגורים מערביים של רמת אביב
בדרום- רחוב חיים לבנון
במערב- דרך נמיר

גושים וחלקות בתכנית:

מספר חלקות בחלקן	מספר חלקות בשלמותן	חלק/כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
504		חלק		6649
	23	חלק		6768
49	38	חלק		6771

שטח התכנית: כ-26 דונם

מספר מבא"ת: 507-0498568

מתכנן: סטודיו צורא, מחלקת תכנון צפון אגף תכנון העיר

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה

בעלות: עירייה

מצב השטח בפועל:

כללי: בניית השכונה החלה בשנות ה-50 של המאה הקודמת במתכונת של שיכון עממי והושלמה באמצע שנות ה-60. כיום בתחום התכנון כ-3,500 יח"ד שבהם גרים כ-8500 דיירים. שכונת רמת אביב א' (הירוקה) כוללת מבנים בגבהים שונים: באגף שממזרח לרח' ברודצקי בעיקר חד ודו-קומתיים ובאגף שממערב לו בעיקר שיכונים תלת וארבע קומתיים. בשכונה משולבים גם מבנים גבוהים עד 12 קומות.

חניה: רמת אביב הוותיקה תוכננה ללא חניות פרטיות. רוב החניות הן ציבוריות בתחום זכות הדרך ברחובות, למעט פריוקטים ספורים מאוחרים בהם קיימות חניות פרטיות במסגרת תחום המגרש. בשכונות קיימת מצוקת חנייה בעיקר בשעות הערב והלילה. סוגיית החניה מעסיקה את תושבי המקום והם נתנו לכך ביטוי בשיתוף הציבור שנערך במסגרת עריכת מסמך המדיניות לשכונה.

מדיניות קיימת:

מדיניות רמת אביב הוותיקה, שאושרה בינואר 2014, הנחתה על אופן ההתחדשות הרצוי בכל מגרש בשכונה. זאת לאחר שתכנית המתאר תא/5000 סימנה את רמת אביב א' כ"מרקם לשימור" וכ"מתחם להתחדשות עירונית". המדיניות זיהתה קונפליקט בין הכוונה לשמר את החצרות הפרטיות הפתוחות, בהן לציבור מתאפשר לנוע בחופשיות ושהינן המאפיין המרכזי של רמת אביב הוותיקה, לבין הצורך הגובר בתוספת מקומות חניה במסגרת ההתחדשות. תוספת חניות ציבוריות לאורך שצ"פ נמיר זוהתה, כמענה למצוקת החניה בחלקה המערבי של השכונה.

מצב תכנוני קיים :

תב"עות תקפות : תכנית ל, 406, 408, ע-1.

בעקבות המדיניות פורסמו שתי הודעות לפי סעיפים 77,78 לחוק לגבי הכנת תכניות בתחום המדיניות. פרסומים אלה פרטו את המגבלות הבאות בנושא החניה :

- 1) איסור תוספת חניה עילית והגבלה של תכנית מרתף החניה במגרשים הפרטיים.
- 2) בפרויקטים של תמ"א 38 : בעיבוי ביטול הצורך בחניה. בהריסה ובניה מחדש, מגבלה לגבי תכנית מרתף החניה ומתן אפשרות לרמפת ירידה רק בפרויקט משותף לשלושה בניינים ומעלה.
- 3) תקן חניה 1: 1.

נספח התנועה של מסמך המדיניות מנחה על מערך של חניונים ציבוריים בשכונה, כמענה למחסור קיים וצפוי במקומות חניה ומסמן איתורים מומלצים לתוספת חניונים ציבוריים, ששצ"פ נמיר הוא אחד מהם. חניונים ציבוריים נוספים בתכנון : כ-100 מקומות חניה במסגרת הקמת המרכז הקהילתי החדש ברח' כפר יונה וכן חניון במסגרת תב"ע למעונות בית ברודצקי.

מצב תכנוני מוצע :

תיאור מטרות התכנון :

תוספת מקומות חניה ציבורית על-קרקעית בשצ"פ שלאורך דרך נמיר וקביעת עקרונות לפיתוח השצ"פ.

עקרונות ודברי הסבר נוספים :

- א. שינוי יעוד משצ"פ לדרך נופית (יעוד דרך ו/או טיפול נופי) לטובת תוספת חניות בשצ"פ נמיר
- ב. הגבלת תכנית הדרכים לרכב ל- 25% משטח התכנית.

הכוונה היא לשלב בתחום שצ"פ נמיר מקומות חניה באופן מידתי, תוך שימור הטבע העירוני הקיים. יעוד הקרקע ישונה משצ"פ לדרך נופית (דרך משולבת בשצ"פ) ויתאפשר לסלול עד 25% משטח השצ"פ, ששטחו כ-26 דונם. מספר מקומות החניה יוגבל ל-250.

מפריצי החניה שישולבו בשצ"פ יהיו עיליים. הגישה לחניה בשצ"פ נמיר תהיה מהרחובות ברזיל נמיר וקרני. יתאפשר חיבור עתידי לנתיב היציאה מתחנת הדלק לדרך נמיר, בכפוף לאישור משרד התחבורה.

זכויות בניה עבור מבנים לתפעול השצ"פ ולשירותים נילוויים : בהתאם לזכויות לשצ"פ בתכנית ל' התכנית מאפשרת בינוי בשטח כולל 130 מ"ר, כאשר שטח כל מבנה עד 20 מ"ר בגובה קומה אחת.

התכנית מטמיעה את המלצות סקר העצים – התכנית מאפשרת גמישות לשינוי 2% מהעצים לשימור באישור אגרונום העירייה.

בטיחות - במסגרת התכנית לביצוע תיידרש חו"ד יועץ בטיחות בדגש על הקרבה בין נתיב תנועת רכב לשהיית הולכי רגל.

התייעצות עם הציבור : התקיים מפגש תושבים ברמת אביב בתאריך 21.2.17. רוב מוחלט של המשתתפים ברכו על התכנית. בעקבות המפגש בוצעו מספר שינויים בתכנית, לדוגמה שונו כיווני תנועת הרכב בנספח הפיתוח.

זמן ביצוע : מייד

חו"ד צוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

התב"ע תאפשר הקלה במצוקת החניה בחלק המערבי של שכונת רמת אביב א' (בסביבת המגורים הסמוכה לדרך נמיר). מומלץ לאשר להפקדה.



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

זיהוי התכנית				(א)
מספר התכנית תא/מק/4488 507-0498568	שם התכנית פתרונות חניה ברמת אביב	מגיש התכנית ועדה מקומית ת"א-יפו	עורך התכנית צורא אדריכלים	
זיהוי הרשות והוועדה				(ב)
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)				
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעד לא חיסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת	
סוג הרשות				
שם הרשות (בה חלה התכנית)		סוג הרשות		
תל אביב - יפו		עירונית <input checked="" type="checkbox"/> כפרית <input type="checkbox"/>		
מוסד התכנון המוסמך לתפקיד את התכנית ולאשרה				(ג)
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מוקומית, כמפורט לחלן. <input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדת מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן.				
הנושאים בהם התכנית עוסקת		מסי הסעיף		
הארכת ו/או הרחבת דרך והפיכת שניים ושניים לדרך ו/או שיטול נטי		מחוז 62 (א) לחוק		
קביעת קווי בניין בתחום השטח לפיתוח נטי		מחוז 62 (א) לחוק		
קביעת הוראות בניין בתחום השטח לפיתוח נטי		מחוז 62 (א) לחוק		
תצהיר ותתימות				(ד)
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המימון) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.				
מהנדס הוועדה:				
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך	
עודד נבולי אדריכל	014849578	<i>[Handwritten Signature]</i>	29.11.2017	
היועץ המשפטי לוועדה:				
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך	
הראלה אברהם אוזן, ע"ד	2438478-9	<i>[Handwritten Signature]</i>	27.11.2017	

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



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

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 29/11/2017
 חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 28/11/2017

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

מומלץ לאשר את התכנית להפקדה, בצירוף התנאים הבאים:

1. התכנית תהיה תקפה למשך 10 שנים בלבד מיום פרסומה למתן תוקף.
2. הועדה המקומית תהיה רשאית להאריך את תוקף התכנית לכל תקופת זמן שהיא.
3. במידה והועדה המקומית לא קיבלה החלטה להאריך את תוקף התכנית, תכנית זו תבוטל.

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 0025-17ב' מיום 06/12/2017 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

מפאת חוסר הזמן הנושא ירד מסדר היום

הועדה מחליטה:

משתתפים: נתן אלנתן, מיטל להבי, כרמלה עוזרי ליאור שפירא

בישיבתה מספר 0026-17ב' מיום 20/12/2017 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

הגר צור: ה תוכנית נועדה להוסיף מקומות חניה ברמת אביב, כשהדגש הוא לשמר את איכויות השכונה. מציגה במצגת את פתרונות החניה. שמואל גפן: טענתה היתה שחלק מהבעיה הוא הפינוי בינוי. ערן וקסלר: בפרויקטים עתידיים בשכונה אנחנו מגבילים את החניה במגרשים הפרטיים. בפינוי בינוי מדובר בתקן חניה 1:1 וכבר היום ברור שתידרשנה עוד חניות. עמית גולדשטיין: ההגדרה בתכנית של דרך נופית היא לא ההגדרה אליה התכוונו עורכי תמ"א 3. מלי פולישוק: תגדירו בשם אחר.

הועדה מחליטה:

לאשר את התוכנית להפקדה.

משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, שמואל גפן, נתן אלנתן, כרמלה עוזרי, אפרת טולקובסקי, 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

התוכן	מס' החלטה
- הגנה על מצוקי חוף הים התיכון, תכנית מתאר ארצית תמא/9/13 א דיון באחר (2)	20/12/2017 12 - 17-0026

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: מועצה ארצית
מטרת התכנית:**

יצירת מסגרת תכנונית לביצוע ההגנות הדחופות למקטעי מצוק לאורך חופי הים התיכון.
עיקרי הוראות התכנית:

1. קביעת סל פתרונות מותרים למיגון המצוק בכל תא שטח.
2. קביעת הנחיות לניתוח תאי שטח.
3. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
4. קביעת הנחיות לעריכת מסמך סביבתי שיצורף לבקשה להיתר בניה.
5. קביעת החניות לביצוע פעולות ניטור ותחזוקה.
6. קביעת הוראות למניעת מפגעים סביבתיים ובטיחותיים.

הסבר כללי:

מדינת ישראל אישורה את תכנית תמא/9/13 א ברמה מפורטת לאורך חלקים מקו החוף בים התיכון, לאזורים שהוגדרו בדרגת דחיפות גבוהה. (במקום מקודמת תמא/9/13 להגנות ימיות ויבשתיות אחרות).

תמא/9/13 א קובעת שני שלבים טרם הוצאת היתר בניה:
שלב א' – מסמך ניתוח תא שטח הכולל בחינת "סל הפתרונות" שהוגדר בתכנית זו והמלצה על הפתרון או שילוב פתרונות מוצע. המסמך יאושר על ידי הועדה לשמירת הסביבה החופית.
שלב ב' – פרוט הפתרון המוצע והגשת בקשה להיתר בניה לרשות הרישוי הכוללת מסמך סביבתי.

מצוק הכורכר החופי נמצא בתהליך התמוטטות ונסיגה מזרחה, כתוצאה משילוב של גורמים טבעיים ומעשה ידי אדם, שהמרכזיים בהם הינם: פעולת גלי הים על בוחן המצוק, אי יציבות המדרון וזרימות נגר עילי. התמוטטות המצוק מהווה בעיה בעיקר באזורים הכוללים בנייה בסמוך לגג המצוק, בהם קיימת סכנה לפגיעה בבני אדם וברכוש.
החברה הממשלתית להגנה מצוקי חוף הים התיכון הכינה ניתוח לתאי השטח בחופי תל-אביב יפו, שהיום בדרגת דחיפות גבוהה:
ניתוח תאי שטח 26,28,29,31 – סי אנד סאן, חוף תל ברוך, חוף הילטון, חוף יפו העלייה.
מטרת ההנחיות היא להבטיח בחירת פתרון או שילוב הפתרונות המיטביים מתוך סל הפתרונות למיגון המצוק המוצעים לתא שטח בהתאם להוראות תמא/9/13 א.

המצגת שהוכנה על ידי החברה הממשלתית להגנת מצוקי חוף הים התיכון תוצג בפני בוועדה.

בישיבתה מספר 17-0023 מיום 08/11/2017 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לריסה קאופמן מה"ע

מהלך הדיון:

ברק כץ: מוצג כאן ניתוח תאי שטח של חופי ת"א 26 28 29 31 סי אנד סאן, תל ברוך, חוף הילטון וגבעת העלייה. תמ"א 13/9 תיאור סביבה כללי והצגת תאי השטח לאורך חופי תל אביב. מציג את הנושא במצגת.
חברי הועדה מבקשים לעשות סיור במקום
צפריר קסלר: יארגן סיור לשני חברי הועדה כרמלה עוזרי וליאור שפירא.

הועדה מחליטה:

לשוב ולדון.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, ליאור שפירא, כרמלה עוזרי.

לבקשת חברי הועדה התקיים סיור בתאריך 29.11.17 בהשתתפות: כרמלה עוזרי, ליאור שפירא מלי פולישוק ואיליה רבינוב.

בישיבתה מספר 17-0026 מיום 20/12/2017 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדין

ברק כץ: מציג את תאי השטח במצגת.
צפריר קסלר: העמדה שלנו החלופה שלנו יותר מתקדמת מבחינת התכנון. החלופות שהוצגו פה אנחנו לא חושבים שיש להם התכנות טובה ולא רצוי לעסוק עם חלופות לא מבוססות בוולחוף. אנחנו בעד החלופה של עיריית ת"א. אנחנו לא מסכימים לקחת את כל החלופות לוולחוף.
דורון ספיר: למה בדפוט אין חו"ד ל הצוות.
צפריר קסלר: משום שהתהליך שמבוצע כאן הוא על ידי החברה הימית והוא תהליך גינרי. אנחנו התחלנו את התהליך לפני שהוקמה החברה להגנת מצוקי החוף. כמובן שנשלב ידיים עם החברה ונבחר בחלופה של הגאוטיוב. הרעיון לשים שובר גלים שהוא יריעת בד גיאוטכני וזהו סוג של שובר גלים, והרעיון להפחית את אנרגיית הגלים במיוחד בחורף זה עובר אישורים של הוולחוף.
מלי פולישוק: זה הורס פחות את החוף.
קסלר צפריר: החברה להגנת מצוקי החוף מממנים את הפוריקט. כרגע אנחנו בשלב של תכנון ראשוני.

ברק כץ: ממשיך את המצגת.

הראלה אברהם אוזן: מה שמוצג כאן זה ניתוח תא שטח לפי סעיף 6.1 לתמ"א 13 שינוי מספר 9א. ההוראה בתמ"א קובעת שניתוח תא השטח יוכן בהתאם לנספח 2 ויובא לדין בוועדה המקומית לאחר שהועדה דנה בנספח יוגש הנספח לחו"ד למשרד להגנת הסביבה ולאישור הוועדה לשמירה הסביבה החופית.

דורון ספיר: כדי לקבל החלטה, אנחנו צריכים שתהיה לפנינו חו"ד של הצוותים דהיינו מה"ע ושל האגף הרלוונטי אשר יובא בצורה של דפוט ונדון בהמלצות הללו ונמליץ לוולחוף.
הראלה אברהם אוזן: יש לנתח כל תא שטח וכתובה של כל החומר. צריך לתמלל ולהגיש את חו"ד צוות בדפוט ומבקשים שהיא תקבל ביטוי קצר בכל תא ותא כדי שהועדה תומר דנו ואת ההמלצה לוולחוף.
מלי פולישוק: מי שצריך לתת את ההמלצות הם הגורמים בעיריה.
דורון ספיר: עודד וצפריר יכינו דפוט עם חו"ד לכל תא שטח.

הועדה מחליטה:

הוצג בפני הועדה ניתוח סביבתי והנדסי לכל תאי השטח. הצוות המקצועי יכין דפוט מסודר לכל תא שטח, הכולל את המלצות הצוות אשר יובא לאישור הועדה.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, נתן אלנתן, אפרת טולקובסקי, אהרון מדואל