

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

**פרוטוקול מספר 0015-18
י"ג אב תשע"ח 25/07/2018 12:00 - 14:00**

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

השתתפו ה"ה:	דורון ספיר, עו"ד הרב נתן אל נתן אסף זמיר שמואל גפן אהרון מדואל אופירה יוחנן וולק גל שרעבי דמאיו ליאור שפירא, עו"ד	מ"מ וסגן ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה חבר מועצה סגן ראש העירייה חבר מועצה סגן ראש העירייה חברת מועצה חבר מועצה חבר מועצה
נכחו ה"ה:	עודד גבולי, אדר' הראלה אברהם אוזן, עו"ד אורלי אראל אלי לוי אילנית לוזון שגב אילן רוזנבלום, עו"ד רות אריאל לריסה קופמן, אדר' אורית בן אסא אלה דוידוף	מהנדס העיר משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר מנהל אגף נכסי העירייה שמאית הועדה המקומית עוזר מ"מ ראש העירייה ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה מ. מח' תכנון מרכז מנהלת לבינוי ופיתוח מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו
חסרים:	מיטל להבי ארנון גלעדי ראובן לדיאנסקי, עו"ד	סגן ראש העירייה משנה לראש העירייה חבר מועצה
משקיפים	אביגדור פרויד עמית גולדשטיין מלי פולישוק, עו"ד	ארגון הקבלנים והבוניס בתל אביב - יפו נציג הועדה המחוזית משרד הפנים משרד האוצר

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



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

**פרוטוקול מספר 18-0015
י"ג אב תשע"ח 25/07/2018 12:00 - 14:00**

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

מספר סעיף	מספר עמוד	תוכן סעיף
1.	1	תביעות פיצויים עקב אישור תכנית 3700 דיון בפיצויים (2) - בקשה להארכה נוספת
2.	4	מבנה ציבורי ברח' חנוך 19 - חלק מחלקה 10 בגוש 6979 דיון בהפקעה - דיון רגיל
3.	6	חוף מציצים - חלק מחלקה 150 בגוש 6962 דיון בהפקעה - דיון רגיל
4.	8	קהילת ורשה - עיצוב ופיתוח דיון בעיצוב ארכיטקטוני
5.	13	גני ילדים ברחוב שפינוזה דיון בעיצוב ארכיטקטוני
6.	18	בית הספר אהל מנחם - יד אליהו דיון בעיצוב ארכיטקטוני (2)
7.	25	קאנטרי גורן גולדשטיין דיון בעיצוב ארכיטקטוני
8.	31	מרכז קהילתי רמת ישראל דיון בעיצוב ארכיטקטוני
9.	37	הקמת מצללה בבית הספר דרויאנוב דיון בעיצוב ארכיטקטוני
10.	42	הקמת מצללה בבית הספר מוזיר דיון בעיצוב ארכיטקטוני
11.	47	השדרה ההיסטורית - נחלת יצחק דיון בעיצוב ארכיטקטוני
12.	54	שירותים ציבוריים דיון בדיווח החלטת ועדה מחוזית מספר 860 מיום 30.4.18

בכבוד רב,

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

מס' החלטה	התוכן
25/07/2018	- תביעות פיצויים עקב אישור תכנית 3700
18-0015 - ב' 1	דיון בפיצויים (2) - בקשה להארכה נוספת

רקע:

בין התאריכים 18.1.29-14 נתקבלו במשרדי הועדה המקומית 55 בקשות לתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, עקב אישור תכנית תא/3700 שפורסמה ביום 15.1.2015.

התובעים:

שמאי התובעים	עו"ד מיופה כח	סכום התביעה	מספר דירות
אשר ואלעד הרמן	גל מנשה	₪35,370,000	29
ערן לס	יצחק קירה	₪15,163,825	12
יגאל יוסף	אפי דחב"ש	₪5,515,750	2
יגאל יוסף	אפי דחב"ש	₪21,075,977	9
		₪77,125,552	52

הנכס התובע:

52 דירות במגדלי נאמן.

גוש: 6620 חלקות: 44,43 ו-45 ת"א.

רחוב: שדרות מיכאל נאמן 26-4, ת"א.



עיקרי התביעה:

במסגרת התביעה, הנתמכת בחוות דעת השמאים אשר ואלעד הרמן, ערן לס ויגאל יוסף, נטען בין היתר כי ירידת הערך הנובעת מאישורה של תכנית תא/3700 נגרמה כתוצאה מביטול תוואי המשך אבן גבירול, שבמקומו מתוכננת רצועת שצ"פ צרה עם אופציה לדרך.

ממזרח למגדלי נאמן התכנית ביטלה את השטח הציבורי הפתוח והאגם, ששטחם כ-103 דונם.

במקום שטח זה ובצמוד לדופן חלקות 43,44 ו-45, מתוכננת דרך ברוחב של כ-40 מ', שהינה התוואי החדש של רחוב אבן גבירול, בתוואי זה, שהינו ציר התחבורה המרכזי החוצה את כל התכנית ה"פוגעת" לאורכה.

בנוסף, התכנית ביטלה את רצועת הקרקע שהייתה מיועדת לשצ"פ ואזור לקריית נוער, חינוך וספורט ושינתה את ייעודם למטרת מגורים ומבני ציבור.

חוות דעת ב"כ הועדה המקומית עו"ד אירית יומטוב

לקראת תום 3 שנים להגשת תביעות פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין תוכנית 3700, הוגשו תביעות פיצויים שונות על ידי עורכי דין ושמאים שונים בשם 55 תובעים (52 דירות) שהינם בעלי זכויות במגדלי נאמן (חלקות 43-45 בגוש 6620) המצויים בתחום תכנית 3700, בסך כולל של כ-78 מיליון ₪.

לאור מורכבות התביעות שהוגשו בפרק זמן קצר ממש בימים האחרונים לפני תום שלושת השנים בהן ניתן להגיש תביעת פיצויים וכוללות חוות דעת מקצועיות, נספחים רבים ומאות עמודים כל אחת ולאור הבחינה המקיפה שנדרשת לכל תביעה ותביעה הן מהבחינה השמאית ומהבחינה המשפטית ועל מנת שיוצגו כל הנתונים הנדרשים להפעלת שיקול דעת ולמתן מענה מפורט בכל תביעה, החליטה ועדת המשנה לתכנון

ולבניה בהחלטתה מיום 9.5.18 להאריך את המועד למתן החלטה על ידי הוועדה המקומית לתביעות ב-90 ימים.

לאור עיכוב בהתקשרות הוועדה המקומית עם יועץ אקוסטי וחופשות חגי תשרי אשר יחולו במהלך חודש ספטמבר 2018, מבוקשת אורכה נוספת של 120 ימים למתן החלטה על ידי הוועדה המקומית לתביעות ובמהלכם יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה.

בישיבתה מספר 0008-18ב' מיום 09/05/2018 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אילנית לוזון שגב: קבלנו 55 תביעות פיצויים במגדלי נאמן, מבוקש הארכת לעוד 180 ימים מאחר והנושא מורכב ועלינו להתארגן להגיש חו"ד תנועה ורעש.
ראובן לדיאנסקי: האם מדובר ב-180 יום או 180 ימי עבודה.
אילנית לוזון שגב: 180 ימי עבודה.
ראובן לדיאנסקי: 180 ימי עבודה הם בערך 8 חודשים זה יותר מידי זמן.
אילנית לוזון שגב: החוק אמר 90 יום מיום קבלת התביעה.
נתן אלנתן: מצטרף לדעתו של ראובן.
אילנית לוזון שגב: אנחנו נדרשים לתאם בין שני יועצים לחו"ד תנועתית וסביבתית.
ראובן לדיאנסקי: אני רוצה שירשם הארכה ל60.
נתן אלנתן: 60 יום מספיקים להגשת חו"ד. לא הגיוני ולא סביר לבקש 180 יום.
דורון ספיר: ניתן 90 יום.
ראובן לדיאנסקי: אני בעד 60 יום ושלא תנתן הארכה נוספת.
הראלה אברהם אוזן: זה זמן שדרוש לתת חו"ד מקצועית. חוץ מתוכנית השימור לא בקשנו הארכה כי בדרך כלל אנחנו עומדים ב90 יום. לא הייתי מגבילה את הארכה.

הועדה מחליטה:

להאריך את הגשת חו"ד ב90 יום.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, כרמלה עוזרי, שמואל גפן, גל שרעבי דמאיו

חוות דעת ב"כ הועדה המקומית עו"ד אירית יומטוב

לקראת תום 3 שנים להגשת תביעות פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה בגין תוכנית 3700, הוגשו תביעות פיצויים שונות על ידי עורכי דין ושמאים שונים בשם 55 תובעים שהינם בעלי זכויות במגדלי נאמן (חלקות 43-45 בגוש 6620) המצויים בתחום תכנית 3700, בסך כולל של כ-78 מיליון ש"ח.

לאור מורכבות התביעות שהוגשו בפרק זמן קצר ממש בימים האחרונים לפני תום שלושת השנים בהן ניתן להגיש תביעת פיצויים וכוללות חוות דעת מקצועיות, נספחים רבים ומאות עמודים כל אחת ולאור הבחינה המקיפה שנדרשת לכל תביעה ותביעה הן מהבחינה השמאית ומהבחינה המשפטית ועל מנת שיוצגו כל הנתונים הנדרשים להפעלת שיקול דעת ולמתן מענה מפורט בכל תביעה, החליטה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בהחלטתה מיום 9.5.18 להאריך את המועד למתן החלטה על ידי הוועדה המקומית לתביעות ב-90 ימים.

לאור עיכוב בהתקשרות הוועדה המקומית עם יועץ אקוסטי וחופשות חגי תשרי אשר יחולו במהלך חודש ספטמבר 2018, מבוקשת אורכה נוספת של 120 ימים למתן החלטה על ידי הוועדה המקומית לתביעות ובמהלכם יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה.

בישיבתה מספר 0015-18ב' מיום 25/07/2018 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

דורון ספיר לא השתתף בדיון

מהלך הדיון:

אלדר שפיר: מבוקשת הארכה נוספת למתן תגובה לתביעה שהוגשה ע"י 55 מבעלי הזכויות במגדלי נאמן. הארכה מתבקשת עקב המורכבות בהתקשרויות עם היועצים. לכן מבקשים ארכה נוספה.

הועדה מחליטה:

מאושרת ארכה נוספת של 120 ימים למתן החלטה על ידי הוועדה המקומית לתביעות במהלכם יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה.

משתתפים: אסף זמיר, נתן אלנתן, שמואל גפן

התוכן	מס' החלטה
- מבנה ציבורי ברח' חנוך 19 - חלק מחלקה 10 בגוש 6979	25/07/2018
דיון בהפקעה - דיון רגיל	2 - 18-0015

מטרת הבקשה: אישור הפקעה



גושים וחלקות בתכנית:

מצב השטח בפועל	יעוד ההפקעה	שטח ההפקעה במ"ר	שטח רשום במ"ר	בעלות	חלקה	גוש
מבנה ציבורי הידוע בכתובת חנוך 19 אשר משמש כסטודיו לאומנויות הבמה של יורם לוינסטיין מבנה פרטי ודו קומתי ברח' עבאס 35	מבנים ומוסדות ציבור, דרך, מגורים	550	47316.00	חברת בצר פרטיים	10	6979

מצב תכנוני קיים:

השטח להפקעה מיועד למבנים ומוסדות ציבור, דרך ומגורים (בשטח למגורים קיים חלק מהמבנה הציבורי) עפ"י תב"ע 2215 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 3988 מיום 26/03/1992 כ"א אדר ב תשנ"ב.

מצב חוקי:

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

חו"ד מה"ע:

ממליץ להפקיע חלק מחלקה 10 בגוש 6979 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 18-0015/ב' מיום 25/07/2018 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אלי לוי : חנוך 19, זו הפקעה רישומית ונשאר אותו יעוד ואותו שימוש שמשמש כמו היום.

הועדה מחליטה:

להפקיע חלק מחלקה 10 בגוש 6979 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, שמואל גפן, נתן אלנתן

חו"ד מה"ע:

ממליץ להפקיע חלק מחלקה 150 בגוש 6962 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 0015-18/ב' מיום 25/07/2018 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אלי לוי: מדובר בשטח חניה כאשר אנחנו מפתחים את רחוב חבקוק והנמל ואנחנו מבקשים לפנות את השטח כאשר המדינה תפנה את שאר השטח. בעבר הפקענו שטח שהוא חניה ויש עוד שטח נוסף שאנחנו רוצים להפקיע ולפנות אותו, שאר השטחים שהם חוף ים ואזור לפיתוח חופי יטופלו על ידי המינהל או בעזרתנו בתביעות רגילות. כי לא ניתן להפקיע את השטח הזה. לכן מבוקש רק את השטח של החניה. שמואל גפן: כמה חניות יש? אלי לוי: 120 130.

הועדה מחליטה:

להפקיע חלק מחלקה 150 בגוש 6962 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, שמואל גפן, נתן אלנתן, ליאור שפירא

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/3570(1) - קהילת ורשה - עיצוב ופיתוח דיון בעיצוב ארכיטקטוני	25/07/2018 4 - 0015-18

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מקומית

מיקום: שכונת הדר יוסף

כתובת: קהילת ורשה 71-107

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6636		חלק	356-361, 354, 339-351	

שטח התכנית: כ-26 דונמים

מתכנן הפיתוח: דורית מרגלית אדריכלי נוף בע"מ

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

בעלות: עירייה ופרטיים

מצב השטח בפועל: מבנים בני 2-3 קומות

מדיניות קיימת: תב"ע 3570

תכנית להתחדשות עירונית המאפשרת הריסת המבנים הקיימים והקמת מבנים בני 8.5 – 7.5 קומות במקבצים. כתנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית נדרש אישור תכנית עיצוב ופיתוח של הועדה המקומית. תכנית הפיתוח תקבע: מפלסי הבניינים, פיתוח זיקת ההנאה ברחוב קהילת ורשה עבור משתמשי הרחוב ותשתיות ציבוריות, נושאי ניקוז, פיתוח השצ"פ וזיקות ההנאה לציבור.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: 3570

יעוד קיים: מגורים

שטח התכנון: 26 דונמים

זכויות בניה: ל"ר



מצב תכנוני מוצע:



תיאור מטרות התכנון:

תכנית הפיתוח המוצעת מציגה תכנון רחוב קהילת ורשה 107-71 וקהילת יאסי 4 והשטחים הפתוחים בין המבנים. התכנית הראשית קובעת בינוי למגורים ולשטחים הציבוריים, הרחבת דרכים קיימות והגדרת זיקות הנאה לכלל הציבור.

מטרות תכנית הפיתוח: לאפשר התחדשות עירונית ברחוב קהילת ורשה תוך תכנון כולל של מקבצי המגרשים, מתן מענה לתכנון תשתיות פרטיות וציבוריות, קביעת זיקות הנאה ומעברים לציבור, קביעת מפלסי כניסה לבניינים, עיגון מערך התנועה והחניה בתחום התכנית והרחבת רחוב קהילת ורשה עבור מדרכה ושביל אופניים. והכל בהתאם להוראות תב"ע 3570.

פירוט יעודים/שימושים:
מגורים, תשתיות, תנועה וחניה.

נתונים נפחיים:

מספר קומות: עד 7-8 + קומה חלקית לפי ג1
קווי בניין: 5 לרחוב קהילת ורשה. לשאר החזיתות משתנה בהתאם למקבץ כמפורט בנספח הבינוי לתכנית 3570.

הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

- המבנים המתוכננים בתחום התכנית כפופים להוראות תכנית מס 3570 ולהנחיות המרחביות של הוועדה המקומית.
- בתכנית זו יפורטו הנושאים המאפשרים גמישות או מחייבים לנושא ההנחיות המרחביות והתבע והם חלים על כל המגרשים בגבול התכנית.

אפיון המבנים בפרויקט

1. קווי בניין

חזית הבניינים הפונה לרחוב קהילת ורשה תבנה כך שלפחות 50% מאורך הבנין לחזית זו, תבנה בקו הבנין (קו בנין מחייב). (סעיף 14.ג בתכנית)

2. יחס להנחיות מרחביות

ההנחיות המרחביות העירוניות אינן חלות בגבול התכנית לנושא פיתוח המגרש במרווח הקדמי. בתכנית נקבעה זיקת הנאה לציבור בחזית המבנים ושטחה מצטרף למדרכה העירונית.

3. כניסות למבנים

הכניסות למבנים תקבענה ממפלס הרחוב ומפלס הפיתוח.

4. תנועה

- מומלץ לקבוע תקן חניה ל-1:1 בתחום התכנית ליחיד בשטח של עד 120 מ"ר.
- לא תתאפשר חניה עילית בשטח התכנית, גם לא בעבור אורחים.
- חניית האופנים בשטחים הבנויים בהתאם לדרישת התקן תתוכנן בשטחים משותפים בקומת הקרקע (לא על המדרכה ולא בזיקת הנאה) ובמרתפים- לא תתאפשר הגדרת חנית אופנים תיקנית במחסנים הפרטיים
- באזורים המסומנים לשתייה ונטיעת עצים בשטח זיקות הנאה, תקרת המרתפים תתוכנן בעומק של 1.5 מ' נטו מגובה הפיתוח וזאת על מנת לאפשר בתי גידול רציפים בשטחים הפתוחים.

5. מערכות טכניות.

כל המערכות הטכניות והחדרים התפעוליים יעמדו בהנחיות המרחביות של הוועדה המקומית ובכל מקרה כל מתקני התשתית ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבינוי ולא יבלטו למרחב הציבורי (גם אם מדובר בשטח בבעלות פרטית בזיקת הנאה המהווה חלק מהמרחב הפתוח של הפרויקט).

הנחיות הפיתוח הסביבתי

שטחים פתוחים/זיקות הנאה

- תקבע זיקת הנאה בתחום המגרשים בהתאם למסומן בתכנית ובהתאם לסעיף 16 בתכנית הראשית.
- תירשם זכות מעבר להולכי רגל במרחבים שבין הבניינים בהם לא תהינה גדרות כמסומן בתכנית העיצוב (ובהתאם לסעיף 13 בתכנית הראשית).
- תסומן זיקת הנאה הדדית למעבר רכבים והולכי רגל בין המרתפים המשותפים בכל מקבץ מגרשים (ובהתאם לסעיף 13 בתכנית הראשית).
- תנאי לקבלת תעודת גמר יהיה רישום בפועל של זיקת הנאה לציבור וזכות המעבר.

פיתוח השטח**הוראות לכלל שטח התכנית:**

- **מי נגר** - תכנית המרתפים לא תעלה על 85% משטח המגרש ותאפשר חילחול מי נגר לקרקע טבעית מגוננת. ולא בתחום מדרכות ואזורים מרוצפים. כל פתרון חילחול אחר יוצג כחלק מנספח התשתיות של המקבץ כולו ויקבל אישור של יחידת התיעול העירונית.
- **הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים** בעומק גנני מינימלי (כולל בתי גידול ואו מילוי אדמת גן בעומק של לפחות 1.5 מ' נטו).
- נפח השתילה המזערי עבור עצים (לא רק עבור מיתון רוחות) יהיה 18 קו"ב. הצעים שישתלו יהיו עצים בוגרים בני 3 שנים לפחות ביום שתילתם.
- עצים המשמשים בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים.
- ברחבות מרוצפות בשטח הפרוייקט יש להציג פרט בית גידול אשר מונע שקיעת המצעים כגון, אדמת מבנה, תקרה כפולה וכד'.
- בתחום זיקת ההנאה ברחוב קהילת וורשה ישמר עומק שתילה כנ"ל – בהתאם לחתך המצב לתכנית זו וזאת בעבור שתילת עצי רחוב ומעבר תשתיות.

חומרי הגמר בפיתוח:

- חומרי הגמר באזור זיקת ההנאה יהיו ע"פ פרטים סטנדרטים של עיריית תל אביב.
- חומרי הגמר בפיתוח המעבר הפנימי יתואמו במסגרת תכנית הצל לכל מקבץ עם מנהל המתחם.
- גידור הגינות הפרטיות יתאפשר לפי המפורט בתכנית הראשית בסעיף 13.ה' ובתנאי שלא יפנה לרחובות המקיפים.

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.

גמישות:

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

תנאים להיתר:

- א. על פי הוראות התב"ע כתנאי להגשת בקשה להיתר, נדרשת תכנית צל להתחדשות כל מקבץ בשלבויות ע"פ התב"ע שתכלול:
1. הצגת מצב סופי להתחדשות כל המתחם כולל פיתוח ובינוי בהתאם לתכנית העיצוב והפיתוח.
 2. מיפוי תשתיות קיימות של כל המגרשים במקבץ והגובלים.
 3. הצגת פתרונות לשלבויות הקמת המקבץ בנושאי תנועה, תשתיות, ניהול מי נגר, היתכנות בביצוע, מעברים וכו' כולל התייחסות למגרשים הגובלים ולשצ"פ.
 4. הצגת הממשק עם המגרשים שמחוץ למקבץ.
 5. סימון זיקות הנאה/זכויות מעבר בשטח המגרש להיתר הבניה.
 6. הגשת התחייבות להבטחת רישום זיקות הנאה בלשכת רשם המקרקעין ותנאי לאיכלוס יהיה רישומן בפועל.
 7. חתימת היזמים על כתב התחייבות להקמה ואחזקת השטחים הפתוחים לפי חלוקה למתחמים עם אגף הכנסות מבניה ובתאום עם אגף שפ"ע. תנאי לתעודת גמר יהיה חתימה על הסכם לנושא הנ"ל.
 8. הצגת אישור אגף התנועה לנספח החניה של ההיתר.
 9. הצגת אישור מנהל הפרוייקט – להגשת התכנית.

חו"ד משותפת: (מוגש ע"י מחלקת תכנון צפון ואדריכל העיר)

מומלץ לאשר התכנית בתנאים הבאים:

1. אישור התכנית בכפוף לחו"ד היועמ"ש לסעיף 13א' בתב"ע 3570 לעניין צורך בפרסום ע"פ סעיף 149 לחוק התו"ב.

2. תכנית העיצוב מציגה שינויים לתכנית הראשית אשר יפורסמו במסגרת פרסום תכנית העיצוב. השינויים המבוקשים:
 - א. שינוי תקן החניה מ1 מ"ח עבור דירות עד 90 מ"ר ו- 1.5 מ"ח עבור דירות מעל 90 מ"ר ל 1 מ"ח לדירה.
 - ב. לפי סעיף 12.א. לתכנית ניתן לאפשר חניה על קרקעית לאורחים. מומלץ לא לאפשר חניית אורחים על קרקעית בכלל. על פי תכנית הפיתוח מוצעות חניות ציבוריות ברחוב.
 - ג. שינוי סעיף 14.א לנושא חומרי בגמר. חומרי הגמר יהיו על פי ההנחיות המרחביות של הוועדה המקומית ויאושרו לעת הוצאת היתר.
3. יש להציג מצב קיים/מאושר בהיתר של המגרשים המזרחיים שהוחרגו מהתכנית (73א, 75, 81א).
4. תאום עם אגף שפ"ע לנושא פיתוח השצ"פ.

בישיבתה מספר 18-0015 ב' מיום 25/07/2018 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

תמיר: ברחובות קהילת ורשה וקהילת לודג' יש שתי תוכניות שחייבו עריכת תוכנית פיתוח. 3570 - קהילת ורשה תכנית הפיתוח היא בסמכות ועדה מקומית. המטרות של תוכנית הפתוח בקהילת ורשה הייתה לתאם את התשתיות, החפירות חניונים, עיצוב הרח' עצמו ועוד. תוכנית קהילת ורשה (3570) הייתה בהכנה מספר שנים ומובאת כאן לדיון. יש כמה מגרשים שממתינים לקבל היתר בניה.

דורית מרגלית: מציגה את התוכנית במצגת.

הועדה מחליטה:

לאשר את תוכנית העיצוב.

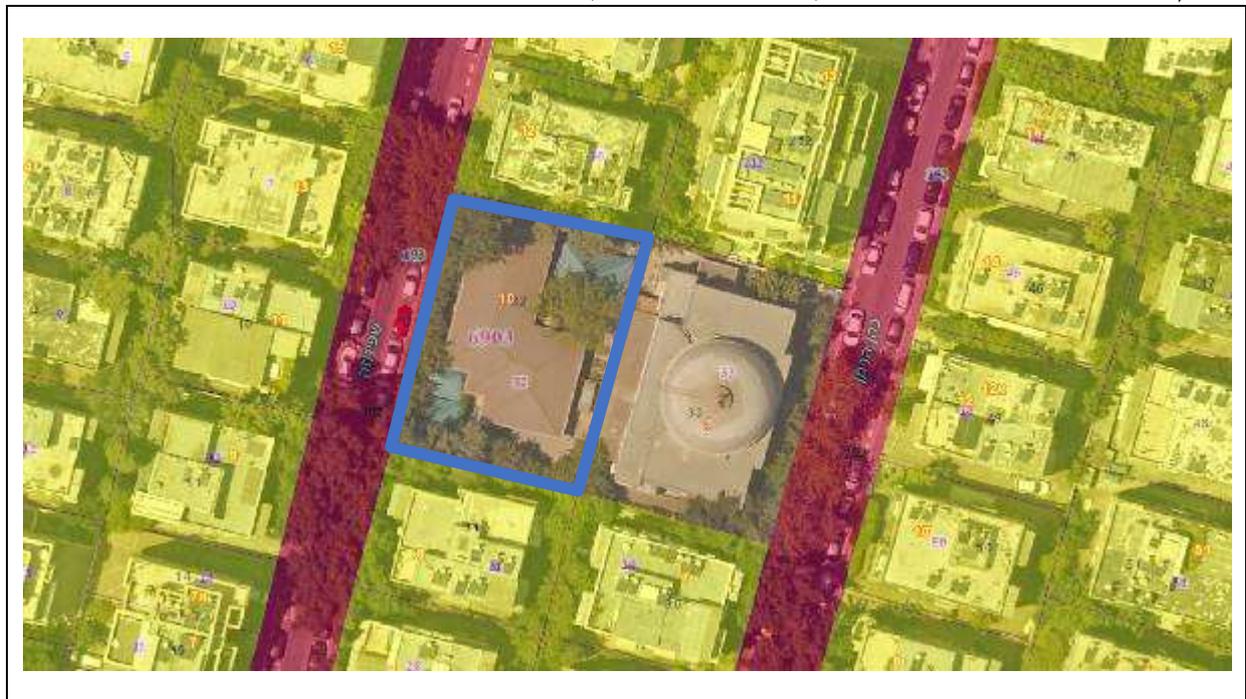
משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, נתן אלנתן, אהרון מדואל, אסף זמיר

מס' החלטה	התוכן
25/07/2018	תא/תעא/צ/3616 א - גני ילדים ברחוב שפינוזה
5 - 18-0015	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדת המשנה לתכנון ובניה תל אביב-יפו

דיון לאישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח נופי למבנה ציבור בתחום העיר תל אביב-יפו

מיקום: המגרש נמצא במרכז העיר, ברחוב שפינוזה 10, וגובל מצידו האחורי בבית הכנסת תפארת צבי.



כתובת: שפינוזה 10

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6903		חלק	32	

שטח התכנית: 0.77 דונם

מתכננים:

אדריכל התכנית: אדר אופנהיים, גריל אופנהיים אדריכלים
מתכנן פיתוח ונוף: יוסי שושן, סטודיו סטרוקטורה

יזם התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

בעלות: עיריית תל אביב-יפו

מצב השטח בפועל:

בשטח קיים מבנה חד קומתי בעל גג רעפים בשטח של כ- 267 מ"ר. המבנה משמש לשתי כיתות גן. סביב המבנה חצר פתוחה ומספר עצים בוגרים, חלקם לשימור.

מדיניות קיימת:

- תכנית 58 – "תכנית 58 – גדס 1927"
התכנית התקפה האחרונה המגדירה את המגרש ואת יעוד הקרקע כמבנים ומוסדות ציבור.

- תכנית 507-0271700 תא/מק/צ' – "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור"
מענה על צרכי הציבור, המשתנים לאורך ציר הזמן, תוך ניצול אופטימלי של הקרקע המוקצת להם, הכול מתוך ראייה כוללת של התפתחות העיר וחשיבה על הדורות הבאים.

- בהתאם למטרות והוראות תכנית תא/5000 – "תכנית המתאר של תל אביב-יפו"

מצב תכנוני מוצע:

התכנון המוצע כולל מבנה אחד של 5 כיתות גן. לכל גן חצר משחקים מקורה בחלקה, מטבח, שירותים ומחסן.

מבנה הגנים ייבנה ב-4 קומות: קומת קרקע ו-3 קומות נוספות.

א. לאשכול הגנים יפותחו התשתיות המתאימות: מים, ביוב, חשמל, תקשורת, חדר אשפה וכו'.

ב. מבנה חדר אשפה יתוכנן לפי הוראות תכנית צ' – כחלק מן המבנה, מקורה ובנוי.

נתונים נפחיים:

מספר קומות: 4 קומות

גובה: כ-17 מטר, יתכנו שינויים בגובה הסופי בשלב היתר הבניה

תכסית: כ-424 מטר, יתכנו שינויים בתכסית הסופית בשלב היתר הבניה

קווי בניין:

קו בניין קדמי (אל רחוב שפינוזה): 4.0 מטר

קווי בניין צידיים (אל מגרשי מגורים): 2.5 מטר

קו בניין אחורי (אל מגרש ציבורי): 3.0 מטר

טבלת השוואה:

מותר - תכנית צ'	קיים + מוצע	מצב מוצע	מצב קיים להריסה	נתונים	
				אחוזים	סה"כ זכויות בניה גובה
270%	220%	220%	34.7%	סה"כ זכויות בניה	2079
2079	1695	1695	267	מ"ר	4
-	4	4	1	קומות	17.00
17.00	17.00	17.00	5.68	מטר	60% – 462
60% – 462	55% – 423.9	55% – 423.9	34% – 267	תכסית במ"ר	

שלביות:

המבנה כולו ייבנה בשלב אחד.

הדמיות המבנים



הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

1. העיצוב האדריכלי

1.1 אפיון המבנים בפרויקט

א. **תיאור כללי** – המבנה יחולק לשתי מסות בינוי עיקריות בחזית לרחוב שפינוזה המורכבות מגרעין המדרגות והמעליות ומאלמנט מרפסות החצר העליונות, וזאת לצורך יצירת מסות שאינן עולות ברוחבן על מסות הבינוי הטיפוסיות ברחוב שפינוזה.

ב. **גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים** :

- המבנה כולל 3 קומות מעל קומת קרקע.
- גובה הקומות מרצפה לרצפה יהא 4.0 מ'.

ג. **קווי בניין** - קווי הבניין יהיו ע"פ תוכנית מפורטת מס' 58 – "גדס 1927" ותכנית צ'.

1.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

א. **חומרים** – רוב חלקי הבנייה יחופו בטיח בגוונים בהירים. תאום סופי לחומרי הגמר יעשה במסגרת היתר בניה ובאישור אדריכל העיר.

ב. **מרפסות** – מרפסות החצרות יהיו בתוך קווי הבניין ויקרו זו את זו, סוג המעקות יעשה במסגרת היתר הבנייה ובאישור אדריכל העיר.

ג. **הצללות** – הצללת החצרות והגגות הפעילים יעשה ע"י המבנה עצמו, נטיעות, קומות מפולשות, פרגולות בנויות ו/או מפרשי הצללה. יתר התקנות בדבר הצללות עפ"י תכנית צ'.

▪ הצללת הגגות הפעילים תשולב כחלק אינטגרלי ממעטפת המבנה על ידי קורה דקורטיבית במעטפת המבנה בהתאם לתכנית העיצוב.

ד. **שילוט**- בהתאם להנחיות השילוט העירוניות.

ה. **חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג**

- תנאי להיתר בניה – הצגת אופן העמדת והסתרת מתקנים טכניים על גג המבנה העליון.
- תוסדר גישה אל גג המבנה העליון לצורך תחזוקה, וכן יבוצעו בו הסדרי בטיחות למניעת נפילה.

1.3 קומת הקרקע/קומת הכניסה

א. **כניסות המבנים**

- הכניסה הראשית למבנה תהיה באופן ישיר מרחוב שפינוזה.

ב. **קומת הקרקע**

- אזור הכניסה לגן ילווה ברחבת כניסה פתוחה לרחוב.
- אזור החצר הקדמית תלווה בגדר בהתאם להיתר הבנייה ולהנחיות אדריכל העיר.
- בכניסה הראשית של המבנה מכיוון רח' שפינוזה ברחבת הכניסה, יתוכננו חניות אופניים שיספקו את כמות החניות הנדרשת עפ"י התקן של עיריית ת"א.

1.4 נגישות

- תכנון הבינוי והפיתוח יעמוד בתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.

1.5 מערכות:

- א. קווי ביוב, מים וכל קו תת קרקעי, יעברו בתת הקרקע באופן שלא יפגע בעצים לשימור.
- ב. גמל מים, הידרנטים וברזיות לשתיה ע"פ דרישות שרותי כבאות, הל"ת 2007 וחוזר מנכ"ל משרד החינוך. על פי מיקום בתכנית.

2. הנחיות הפיתוח הסביבתי

פיתוח השטח

- א. הוראות הכוללות:
- מי נגר- יתוכנן חלחול טבעי ב- 15% משטח המגרש לפחות.
- הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים –מילוי אדמת גן בעומק של לפחות 0.5 מ'

3. 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.

4. גמישות:

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

חוו"ד משותפת: (מוגש ע"י מחלקת תכנון מרכז ואדריכל העיר)

מומלץ בפני הוועדה המקומית לאשר את תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הנופי.

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

בישיבתה מספר 0015-18ב' מיום 25/07/2018 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אורית בן אסא מינהל החינוך: התוכנית הנה תכנית עיצוב למבנה גני ילדים חדש ברחוב שפינוזה, מדובר באזור מאוד צפוף מבחינת ריכוז אוכלוסייה שזקוק לגני ילדים. מדובר בהריסה של שני גנים ובניה של חמישה במקומם.

אדריכל אדר אופנהיים: מציג את תוכנית העיצוב. מדובר במגרש עם מבנה קיים בן קומה אחת ובו שתי כתות גן, המבנה מיועד להריסה ובמקומו יבנה מבנה חדש בו מקבץ של 5 כתות גן. אהרון מדואל: מה גודל המגרש?

אדריכל אדר אופנהיים : גודל המגרש הוא 750 מ"ר
שמואל גפן : מה גודל החצרות למשחקים?
אדריכל אדראופנהיים : החצרות הם בהתאם לתקן משרד החינוך, 175 מ' לכל כיתת גן, החצר בקומת
הקרקע היא משותפת לשתי כתות הגן.
מלי פולישוק : אמרתם שיהיו 5 גנים.
אדריכל אדר אופנהיים : שתי כיתות גן בקומת הקרקע ושלוש בקומות מעל. (מצביע במצגת על החצרות).
מלי פולישוק : התקן מאפשר חצר אחת לשני גנים?
אדריכל אדר אופנהיים – התכנון והשימוש בכיתות הגן ובחצרות תואם תקני משרד החינוך.
אסף זמיר : זה האזור שיש את הביקוש הכי גבוה בעיר עם ההיצע הכי נמוך. חצרות המתוכננות במרפסות
הנן פתרון מבורך, עושים את זה בכל העיר.
מלי פולישוק : האם יש מספיק רוחב למדרגות.
אורית בן אסא מינהל החינוך : כן, הכל לפי תקן.

הועדה מחליטה:

לאשר את תוכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הנופי.

משתתפים : דורון ספיר, שמואל גפן, נתן אלנתן, אהרון מדואל, אסף זמיר

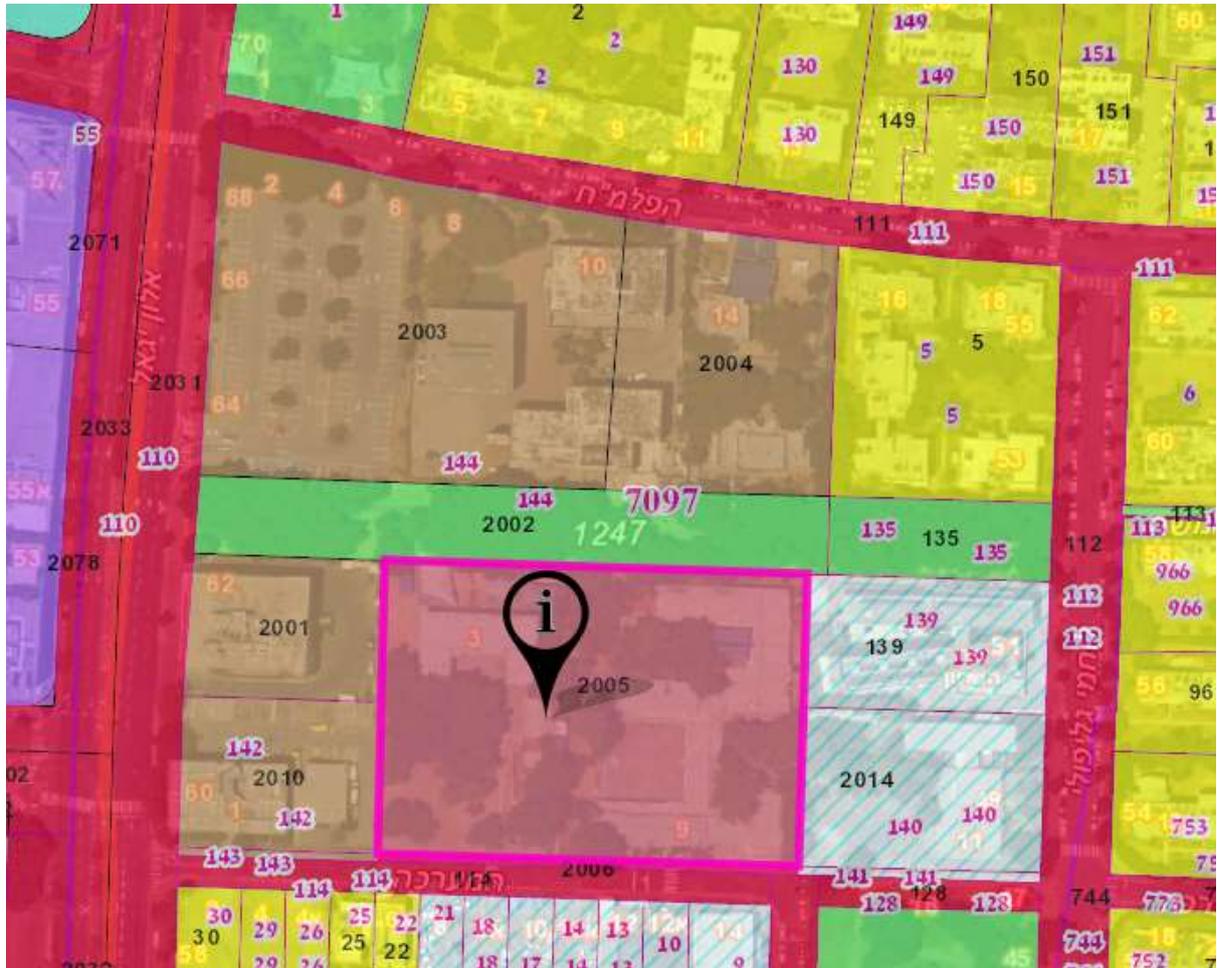
מס' החלטה	התוכן
25/07/2018	תא/צעא/צ/2664(1) - בית הספר אהל מנחם - יד אליהו
6 - 18-0015	דיון בעיצוב ארכיטקטוני (2)

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדת המשנה לתכנון ובניה תל אביב-יפו

דיון לאישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח נופי למבנה ציבור בתחום העיר תל אביב-יפו

מיקום: שכונת יד אליהו,

גובל בשדי יד לבנים מצפון, בית השריון ממזרח, רח' המערכה מדרום ומכבי אד ומד"א ממערב.



כתובת: רחוב המערכה 3, תל אביב-יפו.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי בשלמותן	חלקות	מספרי חלקות בחלקן
7097	מוסדר	חלק	----		144

שטח התכנית: כ-8.246 דונם

מתכננים:

אדריכל התכנית: קיסלוב קיי אדריכלים
מתכנן פיתוח ונוף: טל רוסמן אדריכלות נוף

יזם התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

בעלות: עיריית תל אביב-יפו

מצב השטח בפועל:

מגרש מפותח בו קיימים בית ספר יסודי וגני ילדים במבנה בן 2 קומות. בשטח מבנה עץ נוסף המשמש כמעון יום, מקלט ציבורי תת קרקעי ותחנת טרנספורמציה תת"ק על גבול המגרש עם רח' המערכה. למתחם כניסה אחת מרחוב המערכה. בתחום המגרש, קיים בית ספר "אנוך" לחינוך מיוחד המופרד הפרדה מוחלטת לבין מוסדות החינוך. בשטח קיימים עצים בוגרים.

מדיניות קיימת:

- תכנית תא/ 2664 – בניינים ציבוריים בתחום תכנית K
- תכנית 507-0271700 תא/מק/צ' – "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור" מענה על צרכי הציבור, המשתנים לאורך ציר הזמן, תוך ניצול אופטימלי של הקרקע המוקצית להם, הכול מתוך ראייה כוללת של התפתחות העיר וחשיבה על הדורות הבאים.
- בהתאם למטרות והוראות תכנית תא/5000 – "תכנית המתאר של תל אביב-יפו"

מצב תכנוני מוצע:

1. הקמת שני מבנים חדשים בתחום המגרש תוך השארת שטח פתוח מקסימלי ואיכותי בלב המגרש.
 - א. המבנה בדופן רחוב המערכה יהיה בן 3 קומות: 2 קומות מלאות וקומה חלקית וישמש את בית הספר ויכלול 4 כיתות אם, כיתת טכנולוגיה ומדע, מרחב מוגן בקומת הקרקע כתחליף למקלט התת"ק הציבורי הקיים, בקומה א' מרחב מוגן. בקומה ב' מוצעת מרפסת גג פעילה ומוצללת.
 - ב. המבנה הדופן המערבית יהיה בן שתי קומות וישמש עובר 3 כיתות גן. שתי כיתות וחצרות בקומת הקרקע וכיתת גן וחצר נוספים בקומה א'.
2. הריסת מקלט תת קרקעי ציבורי קיים.
3. למגרש מתוכננות 2 כניסות נפרדות מכיוון רחוב המערכה – כניסה לבית הספר וכניסה לגני הילדים וכניסה נפרדת נוספת משדרות יד לבנים עבור כיתת הגן לחינוך מיוחד.

נתונים נפחיים:

- מספר קומות: מ: 2 קומות ועד: 3 קומות
 גובה: כ-13 מטר, יתכנו שינויים בגובה הסופי בשלב היתר הבניה באישור אדריכל העיר
 תכסית: כ-3,000 מ"ר (כולל המבנים הקיימים במגרש), קווי בניין:
- קו בניין קדמי (דרומי, אל רחוב המערכה): 0 מטר
 - קו בניין צידי (מערבי - אל מגרש ציבורי-שב"צ): 0 מטר
 - קו בניין צידי (מזרחי - אל מגרש מיוחד): 0 מטר
 - קו בניין אחורי (צפוני - אל מגרש ציבורי-שצ"פ): 0 מטר

טבלת השוואה:

מותר - תכנית צ'	קיים + מוצע	מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
				אחוזים	סה"כ זכויות בניה
270%	47.3%	15.2%	32.1%	מ"ר	גובה
22,264	3,900	1,250	כ-2,650 (הערכה מתוך מדידה)	קומות	מטר
8		1.5-2.5	1-2		
40		9.5-13	3.5-7		
4,948	2,910	675	2,235		תכסית במ"ר

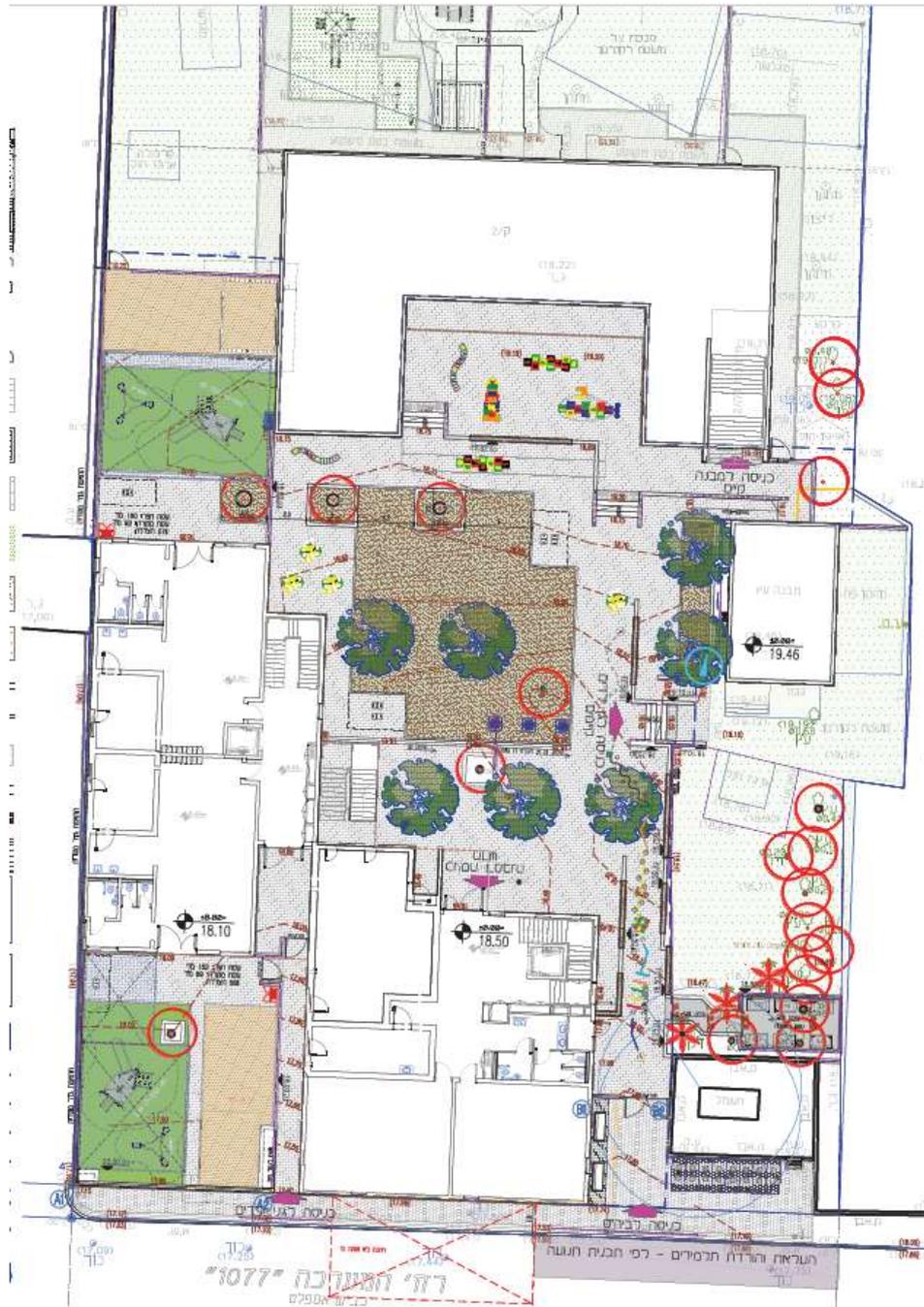
שלביות:

הפרויקט יבוצע בשלב אחד.

הדמיות המבנים



תכנית פיתוח השטח



הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי**1. העיצוב האדריכלי****1.1 אפיון המבנים בפרויקט**

א. **תיאור כללי** – תכנית הבינוי מציעה בינוי סביב חצר רחבת ידיים ורציפה ככל הניתן. 2 המבנים המוצעים מצטרפים למבנה בית הספר הקיים מצפון ועוטפים את החצר המרכזית המקיפה עצים המיועדים לשימור. צורת הבינוי מהדהדת גם במגוון חצרות "חצי פרטיות" נוספות שמדלגות בין קומות המבנים – חצרות הגנים בקרקע, חצר הגן בקומה א' והמרפסת לפעילויות חוץ (סדנאת החוץ) של בית הספר בקומה ב'.

ב. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים :

- מבנה בית הספר ייבנה ב 3 קומות.
 - מבנה גני הילדים ייבנה ב 2 קומות
 - גבוה קומה טיפוסית – כ-4 מטר ברוטו.
- ג. **קווי בניין** - קווי הבניין יהיו ע"פ תכנית צ'.

1.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

- א. **חומרים** – יותר שימוש בטיח, בטון, אלומיניום, זכוכית, לוחות HPL או לוחות צמנטיים.
- ב. **מרפסות** – המרפסות יתוכננו כגג פעיל ומוצלל בהתאם לסעיף 1.2 ג'. מעקה הגג יתוכנן כחלק אינטגרלי ממעטפת המבנה ובהתאם לתקנות הבטיחות והנחיות משרד החינוך.
- ג. **הצללות** – הצללת החצרות והגגות הפעילים יעשה ע"י המבנה עצמו, נטיעות, קומות מפולשות, פרגולות בנויות ו/או מפרשי הצללה. יתר התקנות בדבר הצללות עפ"י תכנית צ'.
- הצללת הגגות הפעילים תשולב כחלק אינטגרלי ממעטפת המבנה בהתאם לתכנית העיצוב.
- ד. **שילוט**- יהיה לפי הנחיות השילוט העירוניות ולאישור וועדת השילוט.
- ה. **חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג**
- תכנון קומת הגג העליון תיעשה על פי ההנחיות המרחביות.
 - הצללה וגידור הגגות הפעילים, יתוכננו כחלק אינטגרלי מהמבנה.
 - יתוכנן מסתור לחלקים הטכניים בגג, בהתאמה לחזית המבנה. בכל מקרה לא יבלטו מערכות טכניות מעבר למעקה הגג.

1.3 נגישות

- תכנון הבינוי והפיתוח יעמוד בתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.

1.4 **מערכות:** המערכות ישולבו ככל הניתן בנפחי הנבהים המוצעים, מערכות שישולבו בגג העליון לא יבלטו מגובע מערה הגג.

1.5 **בניה בשלבים:** הפרויקט יבנה בשלב אחד

2. הנחיות הפיתוח הסביבתי

פיתוח השטח

א. הוראות הכוללות:

- מי נגר- ניהול מי הנגר (תיעול ואיגום) ייעשו בתחום המגרש.
- הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים – העצים במגרש יישתלו באדמה חופשית תוך שמירה על בתי גידול מינימאליים של כ- 22 מ"ק.

3. 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.

4. גמישות:

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

חו"ד משותפת: (מוגש ע"י מחלקת תכנון מזרח ואדריכל העיר)

מומלץ לאשר בוועדה המקומית את תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הנופי בכפוף להערות הבאות:

1. יש לבחון הסגת מבנה בית הספר המוצע בחזית רח' המערכה כדי לאפשר רחבת כניסה ראויה.
2. מערכות: יש להציג את תכנון המערכות כחלק מנפחי הבנייה המוצעים, בין אם על גגות המבנה ובין אם באזורים אחרים במבנה, אין לאפשר מערכות במרחב הפתוח.
3. פיתוח: באזור הכניסה הדרומית לבית הספר יש למצוא מיקום חלופי למתקני האופניים ולהציג פיתוח המגשר על הפרשים הטופוגרפיים ללא מדרגות והפרשי קרקע.
4. יש להציג ולאשר פתרון גידור לחצר גני הילדים עם משרד אדריכל העיר.

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

בישיבתה מספר 18-0015/ב' מיום 25/07/2018 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אורית בן אסא – מנהל החינוך: תוכנית העיצוב לבי"ס מהזרם ממלכתי חרדי, בי"ס הקיים במבנה בן 2 קומות ובתנאים מאוד צפופים, מוצעת תוספת בניה מגדלת ביה"ס הכולל מבנה נוסף לבית הספר ומבנה לגני ילדים. הנושא נדון בעבר בוועדה המקומית והתכנון לא אושר בגלל נושאים הקשורים במקלט הקיים במגרש.

עירא רוזן : במגרש עצמו קיים מקלט המשמש את הציבור הרחב, התכנון שהוצע בעבר לא התייחס למקלט והיה לא מיטבי, עכשיו בוצעו תיקונים ושינויים ומוצע מבנה אשר בחלקו בקו 0 בחזית וצד המבנה המציג טיוב השימוש במגרש כולל פיתוח חצר ראויה עבור התלמידים.

איתי בן חיים : מציג את תוכנית העיצוב במצגת.

הועדה מחליטה:

לאשר את תוכנית העיצוב בכפוף לחו"ד צוות.

משתתפים : דורון ספיר, שמואל גפן, נתן אלנתן, אהרון מדואל, גל דמאיו שרעבי, אסף זמיר, ליאור שפירא

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/23922(2) - קאנטרי גורן גולדשטיין	25/07/2018
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	7 - 0015-18

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

דיון לאישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח נופי למבנה ציבור בתחום העיר תל אביב-יפו

מיקום: שכונת קריית שלום



כתובת: רחוב עמיקם 8

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשמותן	מספרי חלקות בחלקן
6984	חלק	חלק		85, 15
7065	חלק	חלק		48, 46

שטח התכנית: 9,710.53 מ"ר

שטח לעניין חישוב זכויות: 10,522 מ"ר

אדריכל התכנית: דוד מילנר, מילנר אדריכלים בע"מ

מתכנן פיתוח ונוף: טרי גרינבלט סרברו

יועץ בניה ירוקה: רן קליק, יוזמות

יועץ תנועה: שי מורן, מורן הנדסת דרכים

יזם התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

באמצעות חברת מוסדות חינוך תרבות ושיקום שכונות בתל אביב-יפו.

בעלות: עיריית תל אביב-יפו

מצב השטח בפועל:

קאנטרי קלאב כולל מספר מבנים, אודיטוריום להופעות, חדרי חוגים ופעילות ספורט, בריכה מקורה, בריכה פתוחה, בריכה לפעוטות, מגרשי כדורסל ומגרש טניס פתוחים, אולם ספורט ומכון אימונים. בשטח קיימת חורשת אלונים ועצים בוגרים רבים נוספים.

מדיניות קיימת:

- תכנית תא/3922 – "מרכז תרבות וספורט גורן גולדשטיין"
- תכנית תא/2494/1 – "צפון מערב קריית שלום" בהתאם לתכניות צפון מערב קריית שלום, ותכנית גורן גולדשטיין, הקאנטרי מהווה מוקד אזורי לשימושי ספורט. שימוש המשלים את השימושים של פארק החורשות, וקושר בינו לבין שכונת קריית שלום. אזור זה נמצא על הציר הירוק העירוני, המחבר בין קריית שלום ליפו. התכניות התקפות, משנות את מיקום הכניסה לקנטרי כך שהגישה, הכניסה והחניה לקנטרי גורן גולדשטיין יהיו מכיוון רח' לבון. כניסה זו תהיה משותפת לקנטרי, למגרש הכדורגל החדש ולשכונה החדשה, צפון מע' קריית שלום.
- תכנית 507-0271700 תא/מק/צ' – "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור" מענה על צרכי הציבור, המשתנים לאורך ציר הזמן, תוך ניצול אופטימלי של הקרקע המוקצת להם, הכול מתוך ראיה כוללת של התפתחות העיר וחשיבה על הדורות הבאים.
- בהתאם למטרות והוראות תכנית תא/5000 – "תכנית המתאר של תל אביב-יפו"

מצב תכנוני מוצע :

שינוי מיקום הכניסה לקאנטרי בהתאם לתב"ע 3922 ו 2494/1 והוספת מבנה כניסה, על מנת להשתלב עם התכנון החדש של האזור. הקמת מבנה מכון כושר חדש בחלק הצפון מערבי של המתחם.

נתונים נפחיים:

מספר קומות: 2 (אופציה לקומה נוספת עתידית)
 גובה: כ- 12.7 מ', (16 מ' אופציה לקומה הנוספת), יתכנו שינויים בגובה הסופי בשלב היתר הבניה.
 תכסית: סופית כולל המצב הקיים, כ-3,584 מ"ר, יתכנו שינויים בגובה הסופי בשלב היתר הבניה
 קווי בניין (ביחס לקו הכחול של תכנית העיצוב):
 קו בניין מערבי: 0 מטר
 קו בניין מזרחי: 0 מטר
 קו בניין צפוני: 3 מטר

טבלת השוואה:

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע	קיים + מוצע	מותר - צ'
סה"כ זכויות בניה	28.63%	17.98%	46.67%	400%
מ"ר	3016.06 מ"ר	1892.91 מ"ר	4908.97 מ"ר	42088 מ"ר
קומות	2	3	3	5
מטר	12.7 מ' 16.00 מ' (אופציה לקומה הנוספת)			
תכסית במ"ר	24.08%	9.9%	34.07%	60%

(מבנה קנטרי מרכזי 8.38%, בריכה מקורה 8%, אולם כדורסל 7.70%)

הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

תכנית העיצוב והפיתוח כוללת פיתוח המתחם בהתאם לתב"ע התקפה והתחברות תוך תיאום עם תכנית התשתיות והפיתוח לתב"ע צפון מערב קריית שלום הסמוכה.

תחבורה, תנועה, תשתיות:

תוקצה חניה לאופניים ושבילי אופניים מחוץ למתחם

1. העיצוב האדריכלי**1.1 אפיון המבנים בפרויקט**

- א. **תיאור כללי** - הבניה בקאנטרי תהיה בניה נמוכה התואמת את אופי המתחם והשכונה המבנה החדש יהיה בן 2 קומות עם אפשרות תכנון עתידי של קומה נוספת (עד 3 קומות סה"כ).
- ב. **התייחסות לסביבה**: חלק מהתכנון החדש כולל שינוי מיקום הכניסה למתחם, זאת על מנת להשתלב עם התכנון החדש של האזור. כמו כן תוואי הגדר החדש יותאם לקו הכחול של המגרש.
- ג. **שילוט**- בהתאם להנחיות השילוט העירוניות.

1.2 נגישות

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

2. הנחיות הפיתוח הסביבתי

פיתוח בסביבת הפרויקט:

1. פיתוח כניסה חדש לקנטרי מכון מערב והתחברות לתכנון התשתיות העתידי.
2. פיתוח שבילים חדשים באזור הכניסה והרחבת רחבת/צומת כניסה, דרכי גישה לחדר הכושר, ושבילים היקפיים למכון הכושר החדש ומבנה הבריכה המחודש.
3. יצירת רחבה מקורה לפעילות חוץ, עם טריבונוט ישיבה באזור הכניסה לחדר הכושר.
4. כל הפיתוח יעשה מתוך התייחסות מלאה להנגשת המתחם.
5. פרטי הפיתוח יבחרו מתוך כוונה להשיג בסופו של דבר אחדות בפיתוח במתחם.

3. 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.

4. גמישות:

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

הדמיות

הכניסה למתחם

חוו"ד משותפת: (מוגש ע"י צוות יפו – דרום ואדריכל העיר)

מומלץ לאשר את תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הנופי בתנאים הבאים:
 חלופה סופית תקבע ע"י מה"ע טרם הוצאת היתר בניה, בכפוף לתנאים הנ"ל.
 תיאומים אלו יהווה תנאי לחתימה על תכנית העיצוב:

1. פיתוח: תיאום הפיתוח הסופי כולל מפלסים, ריצוף, ריהוט גן, ניהול מי נגר וצמחיה.
2. חומרי גמר: פירוט חומרי הגמר והצבעים כולל חיפוי חוץ ומעטפת.
3. מרפסת: קביעת הוראות לעניין המרפסת, הצללה בשטחה, סוג המעקה ואופן גידורה.
4. הצללות: הגדת הצללת חצרות וגגות פעילים (נטיעות, פרגולות בנויות, מפרשי הצללה).
5. תאום חזית החמישית ושימוש בגג, אופן טיפול והסתרת מתקנים טכניים, ללא בליטת מערכות טכניות מעבר למעקה הגג, קביעת הוראות לביצוע גגות מגוננים (כולל הנגשה, מעלית, וכד').
6. תאום תכנית תנועה עם אגף התנועה, כולל חניות לכלי רכב דו גלגלים.
7. יש לבחון חלופה לאופן סגירת החצר בין מבנה הבריכה המקורה למבנה חדר הכושר החדש.
8. יש להציג חלופה בה דופן המבנה משמשת כמבנה גדר, לייתור שימוש בגידור בחזית המבנה. (המערבית)

בישיבתה מספר 0015-18ב' מיום 25/07/2018 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

עלמא שירן מינהלה קהילה: מדובר בתכנית עיצוב לקנטרי גורן גולדשטיין הקיים. במסגרת תכנית העיצוב: הסדרת מרחב הקאנטרי ובינוי עתידי הכולל תוספת מבנים לחדר כושר ומבנה כניסה.

אדריכל דוד מילנר: מציג את תוכנית העיצוב לגורן גולדשטיין

ליאור שפירא: מה קורה לגבי הכניסה מאחור?
 דוד מילנר: כיום מכניסים את הקייטנות.
 ליאור שפירא: למה לא לחשוב על כניסה
 עלמה שירן: הכוונה ליצר כניסה למנויים בכניסה החדשה והכניסה מתוך השכונה תהיה מוכוונת קהילה.
 יש שתי כניסות מופרדות. כינסה מוצעת וקיימת הכניסה.
 ליאור שפירא: כי ראיתי שיש המון חונים
 עלמה שירן: כרגע יש בעיה של החניה הקיימת, עדכון הכניסה והדרך החדשה משנות את אזור הכניסה והחניה למתחם.
 ליאור שפירא: איפה מגרש הכדורסל.
 אדריכל דוד מילנר: מגרש הכדורסל אינו במסגרת הקו הכחול של התכנית.
 עלמה שירן: מגרש הטניס ומגרש הכדורסל נמצאים כבר לקראת סיום השיפוצים. בנוסף נבנה מגרש של למשחק כדורגל מחוץ לקנטרי.
 ליאור שפירא: מה עלות השיפוץ?
 אדריכל דוד מילנר: נכון לכרגע מוערכת העלות בכ-21 מ"ש, הנושא יהיה בהתאם להיקף העבודה ולשלבי הביצוע.

הועדה מחליטה:

לאשר את תוכנית העיצוב בכפוף לחוו"ד הצוות.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, נתן אלנתן, אהרון מדואל, גל דמאיו שרעבי, אסף זמיר, ליאור שפירא

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב יפו

מיקום: שכונת רמת ישראל, מרכז קהילתי



כתובת: דם המכבים 22, רמת ישראל תל אביב

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6150		חלק	357	

שטח התכנית: כ- 7.938 דונם (שטח רשום)

מתכנן: אדריכלית תמר פרצוב, "פרצוב ארכיטקטורה"

מתכנון פיתוח נוף: איתן עדן "עדן בר"

יזם: הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב-יפו, באמצעות מוסדות חינוך ותרבות.

בעלות: עיריית תל אביב-יפו חכירה מרמ"י בשלמות.

מצב השטח בפועל:

החלקה בייעוד למוסדות ובני ציבור בה קיימים מבנה המרכז הקהילתי בן 2 קומות (כ-1100 מ"ר) בית הספר ישורון, בן קומה אחת (כ-1400 מ"ר) ושני מגרשי ספורט פתוחים. בצמוד לקו הכחול מצפון, שצ"פ גינת "ריקליס", מתקנים לילדים ומתקני כושר, מבנה מחסן של קומה אחת (כ-45 מ"ר) ובתת הקרקע מקלטים ציבוריים. כמו כן, בפינה הצפון מזרחית בסמוך לקו הכחול, מגרש בייעוד מסחר, מבנה מסחרי בן קומה אחת (כ-650 מ"ר) ברובו אינו פעיל וחניה עילית קיימת לכ-30 מקומות חניה.

מצב תכנוני קיים:

- תכנית תא/2664 – "תנאים להקמת בניינים ציבוריים בתחום תכנית "קיי"
- תכנית תא/2248 – "רמת ישראל"
- התכנית התקפה האחרונה המגדירה את המגרש ואת יעוד הקרקע כמבנים ומוסדות ציבור.
- תכנית 507-0271700 תא/מק/צ' – "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור"
- מענה על צרכי הציבור, המשתנים לאורך ציר הזמן, תוך ניצול אופטימלי של הקרקע המוקצת להם, הכול מתוך ראייה כוללת של התפתחות העיר וחשיבה על הדורות הבאים.
- בהתאם למטרות והוראות תכנית תא/5000 – "תכנית המתאר של תל אביב-יפו"

מצב תכנוני מוצע :

מיקום והעמדת המבנים ללא שינוי ייעודי הקרקע וזכויות הבנייה במגרש. תוכנית העיצוב והפיתוח מגדירה את נפחי הבנייה, קווי הבניין והגובה לכל אחד מהמבנים תוך התחשבות במרקם הייחודי של השכונה, בהנגשה ובטופוגרפיה הקיימת. תוכנית הבינוי ממקמת שבילי הולכי רגל ואופניים בכיוון דרום צפון המתחברים לשבילי השצ"פ והמרכז הציבורי השכונתי.

נתונים נפחיים :

מספר קומות : מ : 2 קומות ועד : 5 קומות
 תכסית : כ-2,660 מ"ר, יתכנו שינויים בגובה הסופי בשלב היתר הבניה
 קווי בניין :
 קו בניין מזרחי לכיוון רח' פליטי הספר : 0.00 מטר
 קו בניין דרומי לכיוון רח' האספרגוס : 4.00 מטר
 קו בניין מערבי לכיוון רח' דם המכבים : 4.00 מטר
 קו בניין צפוני לכיוון מגרשים בייעוד שצ"פ
 ומסחרי : 4.00 מטר

טבלת השוואה :

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע	קיים + מוצע	מותר - תכנית צ'
סה"כ זכויות בניה	31.4%	26.4%	2,640 מ"ר	400%
גובה	מ"ר	2,100 מ"ר	2,640 מ"ר	31,752
תכסית במ"ר	28.5%	15%	33% (לאחר הריסה)	60%
אחוזים	2 קומות	2 קומות עם אפשרות עתידית לתוספת 4 קומות.	5 קומות	5 קומות
מטר	1,420 – ישורון 1,100 – מרכז ק' 2,520 מ"ר			

שלביות :

- שלב א : מרכז קהילתי כ 2100 מ"ר ב- 2 קומות בפינת הרחובות אספרגוס ודם המכבים. הכשרת מגרש ספורט בתחום בית הספר ישורון.
 בינוי של מגרש ספורט אחד בדופן הצפונית למרכז קהילתי בתחום השצ"פ (מגרש 2002).
 - הריסת המבנה הקיים ולאחריו בנית מרכז קהילתי בן 2 קומות והכנה לגג פעיל (עם אפשרות עתידית לתוספת קומות על גביו) כולל פיתוח המגרש.
 - הקמת 2 מגרשי ספורט חלופיים לקיימים ייעשו ככול הניתן טרם הריסת הקיימים.

הדמיות המבנים



מבט מפינת הרחובות אספרגוס ודם המכבים



מבט מחצר הפרויקט

תכנית פיתוח השטח



הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי**עיקרי התוכנית:**

א. הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי:

המבנים ממוקמים סביב חצר פתוחה ומייצרים מערך חצרות השונות באופיין ובגודלן המאפשרות קישוריות נוחה בין כלל הפרוגרמות בליבה הציבורית. מיקומם של המבנים והמתקנים מדגישים את חלל הרחוב העירוני ואת שבילי האופניים והולכי הרגל צפון-דרום. מגרשי הספורט משתלבים לצד הגינה והשבילים.

גובה המבנים:

המרכז הקהילתי: ייבנה בגובה של 2 קומות גבוהות וגג פעיל. בהרחבות עתידיות במידת הצורך יוכל להגיע עד 4 קומות.

בית הספר: קיים בגובה של 1 קומה + קומת גג חלקית ומעל גג פעיל (שלב א הכנה וביצוע עתידי).

1. קומת הקרקע/ מפלס הכניסה הקובעת.

מפלס קומת הכניסה נקבע עפ"י הטופוגרפיה הקיימת להנגשה מיטבית. הכניסות למרכז הקהילתי יהיו מהמרחב הפנימי הפתוח בין המבנים.

2. מיוון: פתרונות המיוון לכל אחת מהפונקציות (מרכז קהילתי, בית הספר ומבנה באזור מסחרי)

ינתנו כחלק מתכנון המבנה ובהתאם לדרישות התקן בעת הוצאת היתר הבנייה למבנה. המקלטים הקיימים בתת הקרקע ללא שינוי.

הוראות בדבר פיתוח:**א. פיתוח השטח**

- פרוט חומרי גמר- חומרי הגמר של השבילים יהיו בהתאמה לשבילים הקיימים או ע"פ תוכנית פיתוח מפורטת להיתר ובאישור משרד אדריכל העיר.
- חומרי הגמר של חצר המרכז הקהילתי ורחבת הכניסה יהיו ע"פ תוכנית פיתוח מפורטת להיתר ובאישור משרד אדריכל העיר.
- פרטים – בנוסף לפרטים הסטנדרטיים של עיריית ת"א-יפו, ישולבו לפי הצורך פרטי ריהוט מיוחדים בפיתוח, אשר יתאימו לסביבה ולצרכים, לאישור משרד אדריכל העיר.
- צמחייה ונטיעת עצים – במגרש בוצע סקר עצים, ומרבית העצים שבו לשימור. את העצים המזומנים להעתיקה יש להעתיק בחלק מקדים לעבודות הבניה וע"פ שלביות הבצוע. תוכנית הפיתוח תכלול תוכנית נטיעות בתחום המגרש.
- מיקום חניית אופניים כמסומן בתכנית העיצוב. חניות רכב דו גלגלי יהיו עפ"י התקנים בעת הוצאת היתר הבניה.

ב. תשתיות:

1. מתקנים טכניים והנדסיים: חדרי שנאים עיליים לא יתאפשרו בתחום המבנים. חדרי השנאים ככול שידרשו יהיו תת קרקעיים ויובאו לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

2. מערכות מיזוג/מעבים ומערכות ימוקמו על הגג עליון או בתת הקרקע כך שיהיו מרוכזים באזור מיועד ובאופן מוצנע ולא יהוו הפרעה לכל פעילות במרחב. המתקנים יהיו לא נראים ממפלס הרחוב. במידה ומתאפשר ייעשה שימוש חוזר במי עיבוי המיזוג.
3. אצירה ופינוי אשפה ומחזור: פתרון האשפה משולב בתחום המבנה ופתחיו לא יופנו אל הרחובות.
4. רחבות כיבוי אש - אישור מערך רחבות הכיבוי ככל שיידרש יהיה בעת הוצאת היתרים למבנים.

ג. בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת:

1. חומרים – טיח בעל גוון בהיר ובחלקם יחופו בפלטות סינטטית בגדלים משתנים ובהתקנה יבשה או בחומר חיפוי אחר, כל חומרי החיפוי כולל הגוונים יהיו כפופים לאישור אדריכל העיר/ מחלקת התכנון.
 2. הצללות – הצללת המרחבים הפתוחים תיעשה בהתאם להנחיות הוועדה המקומית ויאו לאישור אדריכל העיר.
 3. חזית חמישית – תתאפשר חזית חמישית פעילה או ירוקה בכל המבנים ובלבד שתשלב בחזיתות המבנה.
- ד. תנועה וחניה :
- יוצג ויאושר כתנאי לחתימה על תכנית העיצוב תאום לנושאי תנועה הכולל סימון רחבת הורדה והעלאה.
- ה. שילוט: יהיה בהתאם להנחיות אדריכל השילוט העירוני ובכפוף לאישור וועדת השילוט.

ו. נגישות:

1. תכנון הבינוי והפיתוח יתייחס לתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.
2. כלל הכניסות למבנים יהיו מונגשות לכלל האוכלוסיה.
3. המבנים ימוקמו בהתאמה למפלס הרחובות הקיימים כך שהגישה לקומת הכניסה תתאפשר ישירות ממפלס הרחוב. בכל המבנים החדשים תותקן מעלית להנגשה בין קומות המבנה כולל מרתפים וקומת גג פעיל.

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.

גמישות:

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

חו"ד משותפת: (מוגש ע"י מחלקת תכנון מזרח ואדריכל העיר)

ומולץ לאשר את תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הנופי בכפוף לתנאים הבאים:

1. תאום סופי של חומרי הגמר במעטפת המבנים ובפיתוח המגרש לאישור אדריכל העיר.
2. תנאים הבאים יהוו תנאי לאישור העברת תכנית העיצוב לסבב חתימות.
3. לנושא חנית אופניים, רכב דו גלגלי - השלמת תאום עם אגף התנועה, מפרצי הורדה והעלאה וכד'
4. צל – תאום לעמידה במסמך הצל כפי שאושר בוועדה המקומית ולאישור אדריכל העיר.
5. תאום סופי של מיקום המערכת הנדרשות (גמל מים, פילר חשמל, מעבי מזגנים וכד').
6. תאום לנושאי תיעול ואיגום מי הנגר בתחום המגרש, לרבות נושאי השחייה בתקופת סערה.
7. מערכות – שילוב מערכות במבנה ישולב באופן שלא ימנע שימוש בגג פעיל, הוספת בינוי לרבות שילוב חדר מערכות (טראפו, ככול שידרש, יהיה בתחום המבנה).

בישיבתה מספר 0015-18ב' מיום 25/07/2018 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

עלמה שירן מינהל קהילה: קידום תכנית העיצוב נעשתה תוך שיתוף פעולה הדוק עם מינהל הנדסה. בשנה האחרונה עברנו תהליך ארוך של שיתוף ציבור מחודש עם הקהילה והשכונה, החלופה שמצגת כאן הינה החלופה המועדפת כפי שהתקבלה עם הציבור.

אדריכלית תמר פרצוב: מציגה את תכנית העיצוב והפיתוח

אהרון מדואל: כתוב שהקמת 2 מגרשי ספורט יעשו ככל הניתן טרם הריסת הקיימים, הדבר נותן אי בהירות ואי וודאות.

אלעד דמשק: מגרש אחד הוא שיפור והשמשות המגרש הקיים בבית הספר ישורון ומגרש נוסף צריך לקום בחלק הצפוני ובחלקו על שצ"פ, השאלה היא לגבי טווחי הזמן. מנסים שהמגרש החדש יוקם לפני הריסת הישנים.

אהרון מדואל: למרכז הקהילתי לא תהיה חלופה כל זמן הבניה, כמה זמן אתם מעריכים שתהיה הבניה? עלמא שירן מינהל החינוך: ההחלטה היא למצוא פתרונות חלופים במשך השנתיים בין היתר במבנה ביה"ס ישורון ומקומות פריפריאליים נוספים.

גל דמאיו שרעבי: אנחנו בונים היום והאזור הזה מתפתח וכל יום מצטרפים תושבים חדשים יש שם אפשרות להוסיף תוספת של בניה?

אלעד דמשק: תוכנית העיצוב מאפשרת תוספת עתידית של 2 קומות מעל הבינוי המוצע.

הועדה מחליטה:

לאשר את תוכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הנופי בכפוף לחו"ד צוות.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, אהרון מדואל, גל דמאיו שרעבי, אסף זמיר, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק

מס' החלטה	התוכן
25/07/2018	תא/תעא/צ/2581(1) - הקמת מצללה בבית הספר דרויאנוב
9 - 0015-18ב'	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

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

דיון לאישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח נופי למבנה ציבור בתחום העיר תל אביב-יפו

מיקום: שכונת פלורנטין, תחום בית הספר דרויאנוב



כתובת: בין הרחובות הנגרים מדרום וממזרח, אליפלט ממערב והמחוגה מצפון

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7051	חלק	חלק		137

שטח התכנית: 6.19 דונם (שטח רשום) מגרש מס' 2332

מתכננים:

אדריכל התכנית: שרגא ארנון

יזם התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו באמצעות עזרה וביצרון

בעלות: עיריית תל אביב-יפו

מצב השטח בפועל:

שטח המשמש עבור בית הספר דרויאנוב וכן גני ילדים, בתחום בית הספר מגרש ספורט שאינו מקורה.

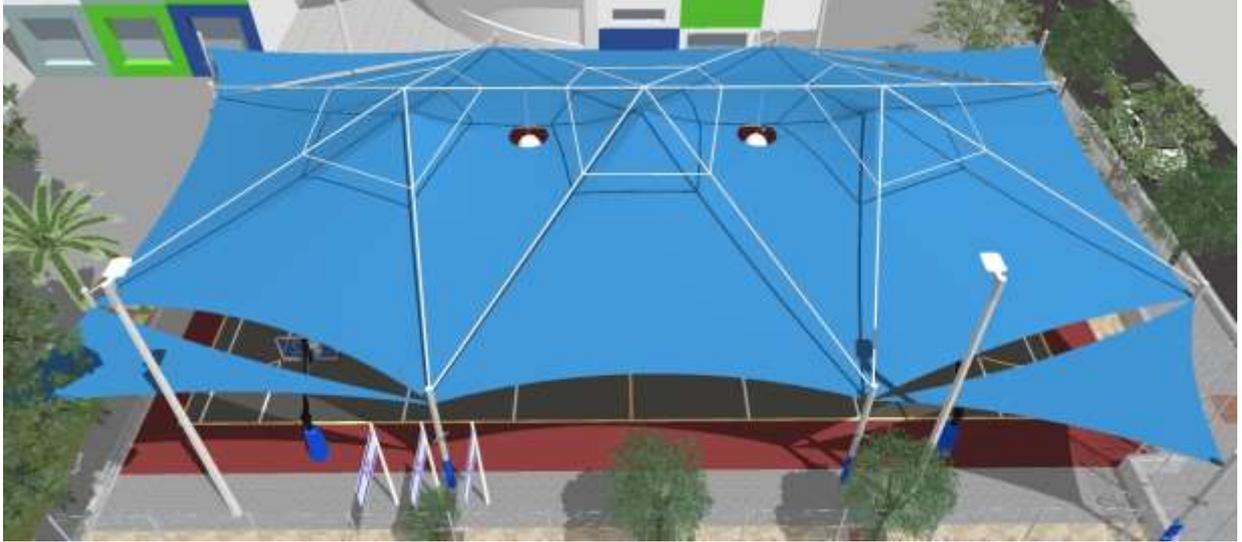
מדיניות קיימת:

- תכנית תא/2581 – "בית הספר דרויאנוב" התכנית התקפה האחרונה המגדירה את המגרש ואת יעוד הקרקע כמבנים ומוסדות ציבור.
- תכנית 507-0271700 תא/מק/צ' – "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור" מענה על צרכי הציבור, המשתנים לאורך ציר הזמן, תוך ניצול אופטימלי של הקרקע המוקצית להם, הכול מתוך ראייה כוללת של התפתחות העיר וחשיבה על הדורות הבאים.
- בהתאם למטרות והוראות תכנית תא/5000 – "תכנית המתאר של תל אביב-יפו"

מצב תכנוני מוצע:

ביצוע הצללת בד עייג קונסטרוקציית פלדה מעל מגרש ספורט קיים, ללא התערבות במבנה בית הספר הקיים ותוך עמידה בתקנים הנדרשים.

הדמיות המבנים



תכנית פיתוח השטח



ש.ר.	מ.ר.	מ.ר.	מ.ר.
1	100	100	100
2	100	100	100
3	100	100	100
4	100	100	100
5	100	100	100
6	100	100	100
7	100	100	100
8	100	100	100
9	100	100	100
10	100	100	100
11	100	100	100
12	100	100	100
13	100	100	100
14	100	100	100
15	100	100	100
16	100	100	100
17	100	100	100
18	100	100	100
19	100	100	100
20	100	100	100
21	100	100	100
22	100	100	100
23	100	100	100
24	100	100	100
25	100	100	100
26	100	100	100
27	100	100	100
28	100	100	100
29	100	100	100
30	100	100	100
31	100	100	100
32	100	100	100
33	100	100	100
34	100	100	100
35	100	100	100
36	100	100	100
37	100	100	100
38	100	100	100
39	100	100	100
40	100	100	100
41	100	100	100
42	100	100	100
43	100	100	100
44	100	100	100
45	100	100	100
46	100	100	100
47	100	100	100
48	100	100	100
49	100	100	100
50	100	100	100

הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

1. הוראות כלליות:

א. שלד המבנה:

- לא ימוקמו עמודים או כל גורם היכול להוות הפרעה בתחום המגרש.
- עמודים יוצבו במרחק מינימאלי של 2 מ' מעבר לקו סימון במגרש ויעמדו בהנחיות חוזר מנכ"ל משרד החינוך.
- על גבי עמודי המצללה ייקבע אלמנט "אנטי טיפוס" בקונוס מלא, האלמנט ימוקם בגובה של כ- 5 מ' מבסיס העמוד.
- לאלמנט ההצללה תהיה עמידות בתנאי סערה – במנגנון מתאים לתקופת סופות.
- צבע אלמנט המצללה יהיה לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

ב. גבהים וגדלים :

- גובה פנימי מינימאלי לא יפחת מ- 7 מ' ממשטח המגרש ועד לנקודה הנמוכה באלמנט הקירוי.
- הגובה הפנימי ברום אלמנט הקירוי לא יעלה על 11.5 מ'.

ג. תאורה :

- גופי התאורה יהיו מחוברים, מקובעים לשלד המצללה ויהיו יציבים, לא יתאפשרו גופי תאורה תלויים.
- התאורה תתוכנן בהתאם לאופי השימוש במגרש ובתאום עם רשות הספורט העירונית ואגף דרכים ומאור.
- גופי התאורה ימוקמו מתחת לאריג הקירוי בגובה מינימאלי של 10 מ' ויהיו עם מיגון אנטי ונדלי לפי תקן.
- עוצמת התאורה לא תפחת מהעוצמה כפי שתוגדר ע"י המחלקה למאור בעירונית ובהתאם ליעוד של הזירה (ספורט הישגי /עממי) ובתאום עם רשות הספורט

2. העיצוב האדריכלי

2.1 אפיון המבנים בפרויקט

ד. תיאור כללי – הצללת בד ע"ג קונסטרוקציית פלדה.

ה. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים :

- גובה פנימי מיני – 7 מ'
- גובה פנימי מקסימלי – 11.5 מ'
- התייחסות לגובה קומה טיפוס/ ממוצע/ גובה קומת קרקע/ מרתף עליון מרתפי חניה וכד'.

ו. קווי בניין – בהתאם ובכפוף לתכנית צ'

2.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

ז. חומרים – עמודי פלדה והצללת בד. צבע אלמנט המצללה יאושר ע"י אדריכל העיר או מי מטעמו.

- עמודים – העמודים ימוקמו בהתאם לחוזר מנכ"ל משה"ח. לא ימוקמו עמודים או כל גורם היכול להוות הפרעה בתחום המגרש.
- על גבי עמודי המצללה ייקבע אלמנט "אנטי טיפוס" בקונוס מלא, האלמנט ימוקם בגובה של כ- 5 מ' מבסיס העמוד.
- שלד המבנה : לאלמנט ההצללה תהיה עמידה בתנאי סערה

2.3 מערכות:

תאורה - גופי התאורה יהיו מחוברים, מקובעים לשלד המצללה ויהיו יציבים, לא יתאפשרו גופי תאורה תלויים. התאורה תתוכנן בהתאם לאופי השימוש במגרש ובתאום עם רשות הספורט העירונית ואגף דרכים ומאור. גופי התאורה ימוקמו מתחת לאריג הקירוי בגובה מינימאלי של 10 מ' ויהיו עם מיגון אנטי ונדלי לפי תקן.

3. גמישות:

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

חו"ד משותפת: (מוגש ע"י מחלקת תכנון יפו והדרום ואדריכל העיר)

מומלץ לאשר את אלמנט ההצללה כפי המוצע בתכנית העיצוב

- יש לתאם לקבלת אישור אדריכל העיר לצבעוניות המפרש כתנאי לקבלת היתר הבנייה.
- יש להשלים כל התאומים הנדרשים כפי שהם מופיעים בגוף הדראפט, עם גורמי העירייה הרלוונטיים.

בישיבתה מספר 0015-18ב' מיום 25/07/2018 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אלעד דמשק: מדובר בקירוי חדש מעל מגרש ספורט קיים בתחום בית הספר. אורית בן אסא מינהל החינוך: מינהל החינוך יצא בפילוט של קירוי קל מעל מגרשי ספורט ויש שני אתרים שנבחרו לפילוט. מלי פולישוק: למה זה פילוט? אסף זמיר: עד עכשיו היתה מדיניות עלפיה במקומות בהם יש אולם לא צריך קירוי מעל מגרשי הספורט. היום אנחנו מנסים לשנות את התפיסה כי נזקי השמש חזקים. מדובר בקירוי מאוד יקר המצריך גם גובה מסוים, לכן נבחרו כרגע רק 2 בתי ספר. עודד גבולי: מודיע לוועדה כי לא כל הצללה מביאים לאישורה, יש הצללות המאושרות במסגרת תיאום הנדסי, הכול תלוי בגודל ההצללה והמאסיביות שלה, עם שטח נרחב ולכן הוא מובא לכאן לדיון. דורון ספיר: בהתאם לסוג המצללה המוצעת עדיף להוציא היתר שיהיה מסודר ויסדיר גם מבחינה חזותית ויזואלית. אופירה יוחנן וולק: כמה זמן לוקח להקים מצללה כזו והאם זה בזמן שילדים נמצאים בביה"ס? מלי פולישוק: כמה זמן לבניה? אורית בן אסא מינהל החינוך: מדובר בסדר גודל של כחודש חודשים להקמה בפועל. מלי: מאיזה חומרים. אלעד דמשק: קונסטרוקציה ממתכת ועליה יריעות אריג פוליאטילן, הכול בהתאם לתקנים הנדרשים ולחוזר מנכ"ל.

הועדה מחליטה:

לאשר את אלמנט ההצללה כפי המוצע בתכנית העיצוב.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, נתן אלנתן, אהרון מדואל, גל דמאיו שרעבי, אסף זמיר, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק

מס' החלטה	התוכן
25/07/2018	תא/תעא/צ/3729א(1) - הקמת מצללה בבית הספר מוזיר
10 - '18-0015	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

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

דיון לאישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח נופי למבנה ציבור בתחום העיר תל אביב-יפו

מיקום: הצפון הישן – סביבת כיכר המדינה, תחום בית הספר מוזיר



כתובת: בין הרחובות יעקב מוזיר ממזרח, דוד ילין מדרום ובצמידות למגרשי מגורים ממערב ומצפון

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6213		חלק		957,801,802,624,424,777

שטח התכנית: 4.73 דונם (שטח רשום) מגרש מס' 4547

אדריכל התכנית: שרגא ארנון

יזם התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו באמצעות עזרה וביצרון

בעלות: עיריית תל אביב-יפו

מצב השטח בפועל:

שטח המשמש עבור בית הספר דרויאנוב וכן גני ילדים, בתחום בית הספר מגרש ספורט שאינו מקורה.

מדיניות קיימת:

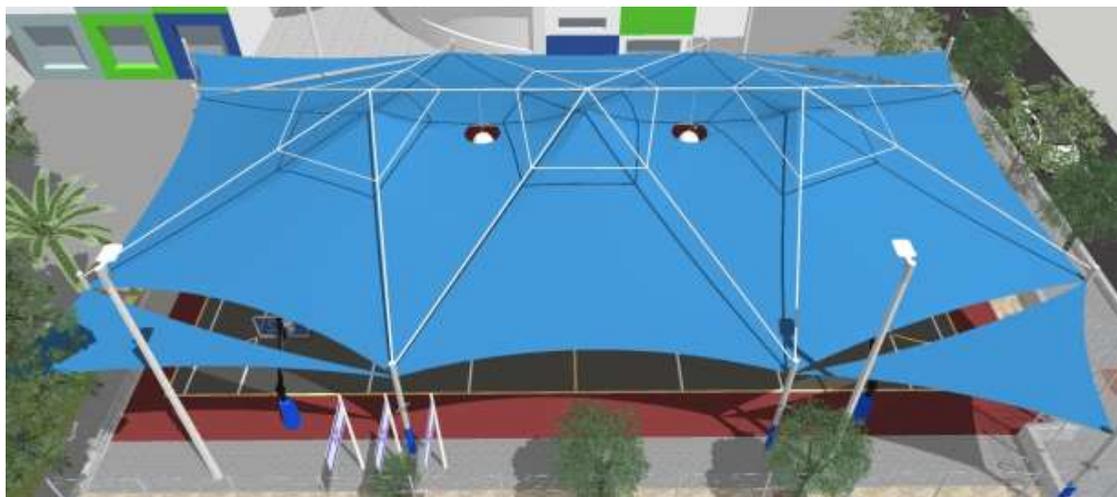
- תכנית תא/3729א – "תכנית רובע 4" התכנית התקפה האחרונה המגדירה את המגרש ואת יעוד הקרקע כמבנים ומוסדות ציבור.
- תכנית 507-0271700 תא/מק/צ' – "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור" מענה על צרכי הציבור, המשתנים לאורך ציר הזמן, תוך ניצול אופטימלי של הקרקע המוקצת להם, הכול מתוך ראייה כוללת של התפתחות העיר וחשיבה על הדורות הבאים.

- בהתאם למטרות והוראות תכנית תא/5000 – "תכנית המתאר של תל אביב-יפו"

מצב תכנוני מוצע:

ביצוע הצללת בד ע"ג קונסטרוקציית פלדה מעל מגרש ספורט קיים, ללא התערבות במבנה בית הספר הקיים ותוך עמידה בתקנים הנדרשים.

הדמיות המבנים



תכנית פיתוח השטח



הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

2. הוראות כלליות :

ד. שלד המבנה :

- לא ימוקמו עמודים או כל גורם היכול להוות הפרעה בתחום המגרש.
- עמודים יוצבו במרחק מינימאלי של 2 מ' מעבר לקו סימון במגרש ויעמדו בהנחיות חוזר מנכ"ל משרד החינוך.
- על גבי עמודי המצללה ייקבע אלמנט "אנטי טיפוס" בקונוס מלא, האלמנט ימוקם בגובה של כ- 5 מ' מבסיס העמוד.
- לאלמנט ההצללה תהיה עמידות בתנאי סערה – במנגנון מתאים לתקופת סופות.
- צבע אלמנט המצללה יהיה לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

ה. גבהים וגדלים :

- גובה פנימי מינימאלי לא יפחת מ- 7 מ' ממשטח המגרש ועד לנקודה הנמוכה באלמנט הקירוי.
- הגובה הפנימי ברום אלמנט הקירוי לא יעלה על 11.5 מ'.

א. תאורה :

- גופי התאורה יהיו מחוברים, מקובעים לשלד המצללה ויהיו יציבים, לא יתאפשרו גופי תאורה תלויים.
- התאורה תתוכנן בהתאם לאופי השימוש במגרש ובתאום עם רשות הספורט העירונית ואגף דרכים ומאור.
- גופי התאורה ימוקמו מתחת לאריג הקירוי בגובה מינימאלי של 10 מ' ויהיו עם מיגון אנטי ונדלי לפי תקן.
- עוצמת התאורה לא תפחת מהעוצמה כפי שתוגדר ע"י המחלקה למאור בעירונית ובהתאם ליעוד של הזירה (ספורט הישגי /עממי) ובתאום עם רשות הספורט

2. העיצוב האדריכלי

2.1 אפיון המבנים בפרויקט

- ז. תיאור כללי – הצללת בד ע"ג קונסטרוקציית פלדה.
- ח. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים :
 - גובה פנימי מיני – 7 מ'
 - גובה פנימי מקסימלי – 11.5 מ'
 - התייחסות לגובה קומה טיפוסית/ ממוצע/ גובה קומת קרקע/ מרתף עליון מרתפי חניה וכד'.

ט. קווי בניין – בהתאם ובכפוף לתכנית צ'

2.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

- ז. חומרים – עמודי פלדה והצללת בד. צבע אלמנט המצללה יאושר ע"י אדריכל העיר או מי מטעמו.

- **עמודים** – העמודים ימוקמו בהתאם לחוזר מנכ"ל משה"ח. לא ימוקמו עמודים או כל גורם היכול להוות הפרעה בתחום המגרש.
על גבי עמודי המצללה ייקבע אלמנט "אנטי טיפוס" בקונוס מלא, האלמנט ימוקם בגובה של כ- 5 מ' מבסיס העמוד.
- שלד המבנה : לאלמנט ההצללה תהיה עמידה בתנאי סערה

2.3 **מערכות:**

תאורה - גופי התאורה יהיו מחוברים, מקובעים לשלד המצללה ויהיו יציבים, לא יתאפשרו גופי תאורה תלויים. התאורה תתוכנן בהתאם לאופי השימוש במגרש ובתאום עם רשות הספורט העירונית ואגף דרכים ומאור. גופי התאורה ימוקמו מתחת לאריג הקירוי בגובה מינימאלי של 10 מ' ויהיו עם מיגון אנטי ונדלי לפי תקן.

3. **גמישות:**

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

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)

- מומלץ לאשר אלמנט ההצללה כפי שמופיע בתכנית עיצוב זו
- יש לתאם ולאשר עם אדריכל העיר את גווני המצללה כתנאי לאישור היתר הבניה
 - יש לתאם ולאשר עם גורמי העירייה הרלוונטיים בהתאם לכתוב בגוף הדראפט

בישיבתה מספר 0015-18ב' מיום 25/07/2018 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אלעד דמשק: מדובר בקירוי חדש מעל מגרש ספורט קיים בתחום בית הספר. אורית בן אסא מינהל החינוך: מינהל החינוך יצא בפילוט של קירוי קל מעל מגרשי ספורט ויש שני אתרים שנבחרו לפילוט. מלי פולישוק: למה זה פילוט? אסף זמיר: עד עכשיו היתה מדיניות עלפיה במקומות בהם יש אולם לא צריך קירוי מעל מגרשי הספורט. היום אנחנו מנסים לשנות את התפיסה כי נזקי השמש חזקים. מדובר בקירוי מאוד יקר המצריך גם גובה מסוים, לכן נבחרו כרגע רק 2 בתי ספר. עודד גבולי: מודיע לוועדה כי לא כל הצללה מביאים לאישורה, יש הצללות המאושרות במסגרת תיאום הנדסי, הכול תלוי בגודל ההצללה והמאסיביות שלה, עם שטח נרחב ולכן הוא מובא לכאן לדיון. דורון ספיר: בהתאם לסוג המצללה המוצעת עדיף להוציא היתר שיהיה מסודר ויסדיר גם מבחינה חזותית ויזואלית. אופירה יוחנן וולק: כמה זמן לוקח להקים מצללה כזו והאם זה בזמן שילדים נמצאים בבניה"ס? מלי פולישוק: כמה זמן לבניה? אורית בן אסא מינהל החינוך: מדובר בסדר גודל של כחודש חודשים להקמה בפועל. מלי: מאיזה חומרים. אלעד דמשק: קונסטרוקציה ממתכת ועליה יריעות אריג פוליאטילן, הכול בהתאם לתקנים הנדרשים ולחוזר מנכ"ל.

הועדה מחליטה:

לאשר את אלמנט ההצללה כפי המוצע בתכנית העיצוב.

משתתפים : דורון ספיר, שמואל גפן, נתן אלנתן, אהרון מדואל, גל דמאיו שרעבי, אסף זמיר, ליאור שפירא,
אופירה יוחנן וולק

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/618(1) - השדרה ההיסטורית - נחלת יצחק דיון בעיצוב ארכיטקטוני	25/07/2018 11 - 0015-18

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדת המשנה לתכנון ובניה תל אביב-יפו
דיון לאישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח נופי למבנה ציבור בתחום העיר תל אביב-יפו

מיקום: המתחם נמצא במרכז שכונת נחלת יצחק, בין הרחובות עמק ברכה מצפון ונחלת יצחק מדרום, ובסמיכות לרחובות עליית הנוער ממזרח וחפץ חיים ממערב.



כתובות: עמק ברכה 48, 48א, ילקוט הרועים 4, 5, 6, 8, 10, נחלת יצחק 33, 35

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7093		חלק	332, 335, 269, 274, 270, 323	105, 103, 102, 104
			325, 324, 101, 499, 332	536, 270

שטח התכנית: כ- 11.5 דונם

מתכננים:

אדריכל התכנית: אדר אופנהיים, גריל אופנהיים אדריכלים
יזם התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו
בעלות: עיריית תל אביב-יפו

מצב השטח בפועל:

בתחום הקו הכחול קיים בית הספר איילון, מבני ציבור בשימושים שונים: בתי כנסת, גני ילדים, אולם ספורט פיס, שני מגדלי מים היסטוריים ומתקן הבאר, בשטח הקו הכחול שצ"פים. חלק מהמבנים ארעיים, המבנים הקיימים מפוזרים במרחב וביניהם מערכת שבילים מקוטעת וגדרות.

מערכת שבילים מחברת בין הרחובות הסובבים והמתחם, אך אינה המשכית ואינה מאפשרת מעבר רציף מדרום לצפון וממזרח למערב.

אפיון מבני הציבור הקיימים בתחום הקו הכחול:
מבנה בית הספר איילון (נחלת יצחק 35/ילקוט הרועים 10) - מבנה בעל 3 קומות בתכנית של כ- 970 מ"ר.
מבנה אולם ספורט פיס (נחלת יצחק 33) - מבנה דו-קומתי בתכנית של כ- 1000 מ"ר.
מבנה כיתות גן (ילקוט הרועים 5) - מבנה חד-קומתי בתכנית של כ- 330 מ"ר.
מבנה בית הכנסת "נחלת יצחק" (עמק ברכה 48) - מבנה דו-קומתי בתכנית של כ- 200 מ"ר.
מבנה בית כנסת הספרדי "היכל שלמה" (ילקוט הרועים 8) - מבנה חד-קומתי בתכנית של כ- 200 מ"ר.
מספר מבנים ארעיים בני קומה אחת המשמשים כמבנה גני ילדים עבור עמותת "אביב התורה".

בשטח קיימים מספר מבני ציבור היסטוריים:
מבנה "מגדל המים הקטן", מבנה "מגדל המים הגדול", מתקן הבאר.
מדובר בשלושה מבנים היסטוריים מראשית ימי השכונה אשר שימשו עבור אספקת מים לשכונה.

במתחם עצים בוגרים רבים, חלקם מיועדים לשימור.

מדיניות קיימת:

- תכנית 618 - "נחלת יצחק" תכנית תקפה המגדירה את המגרש ואת יעוד הקרקע כמבנים ומוסדות ציבור ושצ"פים.
- תכנית 2344 - "מרכז קהילתי נחלת יצחק" תכנית המגדירה את שטח אולם הספורט-פיס ביעוד מבנים ומוסדות ציבור.
- תכנית 507-0271700 תא/מק/צ' - "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור" מענה על צרכי הציבור, המשתנים לאורך ציר הזמן, תוך ניצול אופטימלי של הקרקע המוקצית להם, הכול מתוך ראייה כוללת של התפתחות העיר וחשיבה על הדורות הבאים.
- בהתאם למטרות והוראות תכנית תא/5000 - "תכנית המתאר של תל אביב-יפו"

מצב תכנוני מוצע:

- התכנון המוצע כולל את הסדרת המרחב הציבורי הפתוח והבנוי, כך שתתאפשר נגישות מרבית להולכי רגל ורוכבי אופניים לכל המבנים במתחם, תוך יצירת רשת של רחובות פנימיים, שתאפשר מעברים מדרום לצפון וממזרח למערב.
- התכנון מגדיר מבנים וגדרות להריסה, פיתוח כולל של המרחב הציבורי והקמת מבנה ציבורי חדש, באופן אשר יאפשר אוריינטציה וקישוריות במרחב.
- התכנון כולל נגישות למבנים ההיסטוריים ואפשרות להשמתם העתידית לצרכי הציבור.
- המבנה הציבורי החדש מתוכנן לשמש כמבנה מעונות יום.
- במבנה יתוכנן אזור אצירת אשפה לפי הוראות תכנית צ' - כחלק מנפה הבינוי.

נתונים נפחיים של מבנה מעונות היום:

מספר קומות: 4 קומות.
גובה: כ-17 מטר, יתכנו שינויים בגובה הסופי בשלב היתר הבניה.
תכנית: כ-480 מ"ר, יתכנו שינויים בתכנית הסופית בשלב היתר הבניה.
קווי בניין: בהתאם למופיע בתשריט התכנית.
קו הבניין לכיוון מזרח (אל מגרשי מגורים) יעמוד על 5 מ' לפחות בקומות העליונות ועל 8 מ' לפחות בקומת הקרקע.

טבלת השוואה:

זכויות הבנייה המתוארות בטבלה זו מתייחסות למגרש 2211. גודל המגרש הינו 6054.47 מ"ר.

מותר - תכנית צ'	קיים + מוצע	מצב מוצע	מצב קיים להריסה	נתונים	
270%	84%	29%	6%	אחוזים	סה"כ
16,347	5,088	1,750	360	מ"ר	זכויות בניה
	4	4	1	קומות	גובה
	17.00	17.00	3.5	מטר	
3,633	1,845	480	360		תכסית במ"ר

שלביות:

מבנה המעונות ייבנה בשלב א', פיתוח המרחב הציבוריים יבוצע כפרויקט עירוני ובתאום עם אגף שפ"ע

תכנית פיתוח השטח



מקרא:

- 1- בית הספר איילון
- 2- בתי הכנסת
- 4- גני ילדים
- 5- אולם ספורט פייס
- 6- מגדל המים "הגדול"
- 7- מגדל המים "הקטן"
- 8- מתקן הברא

הדמיות המבנים



הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

הפיתוח הסביבתי יאפשר יצירת שדרה חדשה המקשרת בין הרחובות עמק ברכה מצפון ונחלת יצחק מדרום. השדרה תייצר נגישות וקישוריות טובות יותר לכל מבני הציבור במגרש ותאפשר הגעה נוחה ובטוחה מחלקים שונים של השכונה. השדרה תפותח כמעבר רציף ללא מחסומים ותכיל ריהוט רחוב, גינון, הצללות ואלמנטים נוספים של פיתוח סביבתי, אשר יאפשרו שהות ומעבר מזמינים במרחב הציבורי. לאורך השדרה שזורים מבנים היסטוריים המספרים את סיפור ראשית ימי השכונה ויהוו עוגן לפעילות קהילתית וציבורית.

הוראות העיצוב שלהלן מתייחסות למבנה הציבורי החדש המתוכנן במגרש.

1. העיצוב האדריכלי

1.1 אפיון המבנים בפרויקט

- י. תיאור כללי – החזית הראשית של מבנה הציבור תפנה לכיוון צפון, אל רחבה ציבורית משותפת שתפותח ותכלול את מגדל המים "הקטן", את מתקן הבאר ואת הכניסה הראשית לבית הספר איילון.
- יא. קו הבניין של הקומות העליונות לכיוון מזרח יעמוד על 5 מ' לפחות.
- יב. קו הבניין של קומת הקרקע לכיוון מזרח יעמוד על 8 מ' לפחות.
- יג. בקומת הקרקע מעבר ציבורי חופשי ממכשולים, המקורה בחלקו על-ידי הקומות העליונות של המבנה. יתאפשר מעבר חופשי של הציבור.
- יד. קווי בניין - קווי הבניין יהיו ע"פ תשריט תכנית העיצוב.

1.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

- ה. חומרים – תאום סופי לחומרי הגמר יעשה במסגרת היתר בניה ובאישור אדריכל העיר.
- ט. מרפסות – מרפסות החצרות יקרו זו את זו, אפיון המעקות יהיה במסגרת היתר הבנייה ובאישור אדריכל העיר.
- י. הצללות – הצללת החצרות והגגות הפעילים יעשה ע"י המבנה עצמו, נטיעות, קומות מפולשות, פרגולות בנויות ו/או מפרשי הצללה. יתר התקנות בדבר הצללות עפ"י תכנית צ'.
- יא. שילוט - בהתאם להנחיות השילוט העירוניות.

יב. חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג

- תנאי להיתר בניה – הצגת אופן העמדת והסתרת מתקנים טכניים על גג המבנה העליון.
- תוסדר גישה אל גג המבנה העליון לצורך תחזוקה, וכן יבוצעו בו הסדרי בטיחות למניעת נפילה.
- במידה והגג העליון יתוכנן כגג פעיל, יפותח בפרטים סטנדרטיים של עת"א-יפו ויובא לאישור אדריכל העיר.

1.3 קומת הקרקע/קומת הכניסה

כניסות המבנים

- הכניסה הראשית למבנה תהיה באופן ישיר מהרחבה הציבורית שתפותח מצפון למבנה וללא כל גידור.
- #### קומת הקרקע
- אזור הכניסה למבנה הציבורי ילווה ברחבת כניסה פתוחה על-ידי פיתוח השטח מצפון כזיקת הנאה לציבור ברצף מפלסי עם המדרכה של רח' עמק ברכה וללא תיחום. לא תתאפשר הקמת חצרות גן בחלקו הצפוני של המבנה הפונה אל הרחבה הציבורית, הצבת גדר או כל מכשול למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים.
 - בכניסה הראשית של המבנה מכיוון רח' עמק ברכה ברחבת הכניסה, יתוכננו חניות אופניים שיספקו את כמות החניות הנדרשת עפ"י התקן של עיריית תל אביב-יפו.
 - בקומת הקרקע יתוכנן מבנה חדר אשפה לפי הוראות תכנית צ' – כחלק מן המבנה, מקורה ובנוי. דלתות חדר האשפה יפנו לכיוון מזרח. יתר ההוראות לגבי תכנון חדר האשפה יהיו בהתאם להנחיות מחלקת התברואה של עיריית תל אביב-יפו.
 - בחלקו הדרומי של המבנה בקומת הקרקע תתאפשר הקמת חצרות גן אשר ילוו בגדר בהתאם להיתר הבנייה ולהנחיות אדריכל העיר.

1.4 נגישות

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

1.5 מערכות:

- קווי ביוב, מים וכל קו תת קרקעי, יעברו בתת הקרקע באופן שלא יפגע בעצים לשימור. גמל מים, הידרנטיים וברזיות לשתיה ע"פ דרישות שרותי כבאות, הל"ת 2007 וחוזר מנכ"ל משרד החינוך.

2. הנחיות הפיתוח הסביבתי

- **מי נגר-** ניהול מי הנגר העיליים – תיעול ואיגום יהיה בתחומי הקו הכחול, חלחול טבעי לא יקטן מ- 15% משטח כל מגרש.
- **הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים** – במקרה של שילוב עצים חדשים, ישולבו עצים בוגרים באדמה חופשית. במקרה של נטיעות שאינן באדמה חופשית יהיה מילוי אדמת גננית בעומק של לפחות 1.5 מ', בנפח של כ- 22 מ"ק תוך שמירה על רצף גנני ככל הניתן.

3. 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.

4. גמישות:

שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.

חוו"ד משותפת: (מוגש ע"י מחלקת תכנון מזרח ואדריכל העיר)

מומלץ לאשר את תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הנופי בכפוף לתנאים הבאים:

1. על מנת לממש את תכנית העיצוב וליצור מעבר רציף להולכי הרגל ורוכבי האופניים בין רחוב עמק ברכה ורחוב נחלת יצחק נדרש לתקן את ההקצאה עבור גני ילדים 'אביב התורה' - המבנה הציבורי החדש המתוכנן במגרש.
2. תאום סופי של חומרי הגמר במעטפת המבנים ובפיתוח המגרש לאישור אדריכל העיר.
3. תנאים הבאים יהוו תנאי לאישור העברת תכנית העיצוב לסבב חתימות.
4. השלמת תאום עם אגף התנועה לנושאי חנית רכב דו גלגלי, מפרצי הורדה והעלאה וכד'
5. צל – תאום לעמידה במסמך הצל כפי שאושר בוועדה המקומית ולאישור אדריכל העיר.
6. תאום סופי של מיקום המערכת הנדרשות (גמל מים, פילר חשמל, מעבי מזגנים וכד').
7. תאום לנושאי תיעול ואיגום מי הנגר בתחום המגרש, לרבות נושאי השהייה בתקופת סערה.

בישיבתה מספר 0015-18' מיום 25/07/2018 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אלעד דמשק: תוכנית העיצוב והפיתוח לשדרה ההיסטורית נחלת יצחק שתוצג כעת היא הישג לשיפור המרחב הציבורי תול התייחסות לזהות ההיסטורית של השכונה ולשיפור ההליכתיות במרחב מבני הציבור.

גיא בלטר מבני"צ בת"ש: התכנית מסדירה את המרחב הציבורי הקיים בין הרחובות עמק ברכה ונחלת יצחק. המרחב מהווה את הלב ההיסטורי של שכונת נחלת יצחק. לאורך השנים נבנו מספר מבני ציבור לשימושים מגוונים כגון: ביה"ס איילון, 2 בתי כנסת, אולם ספורט, כיתות גן, באר מים ושני מגדלי מים היסטוריים לצד פעילות של הצופים שמשתמשת במרחב הזה. התוכנית מציעה לאפשר נגישות לכל המבנים. התכנית מציעה מעברים חדשים וכיכרות פתוחות שיאפשרו מפגש בין הקהילות השונות שמשתמשות במרחב. התכנית בשיתוף פעולה עם העמותה המפעילה את המעונות הקיימים שמואל גפן: מי העמותה גיא בלטר מבני"צ בת"ש: עמותת אביב התורה.

אדריכל אדר אופנייהם אדריכל: מציג את התוכנית במצגת.

גל דמאיו שרעבי : כמה כתות יש
אדריכל אדר אופנהיים : 6 כתות מעון ועוד חדרי ספח.
דורון ספיר : מה לגבי בית הכנסת הסמוך בית הספר?
אלעד דמשק : תכנית העיצוב מצירה כי המבנה המשמש היום את בית הכנסת היכל שלמה נשאר כמו
שהוא, תכנית העיצוב אינה קובעת אם בעתיד יהיה בו שימוש אחר.
דורון ספיר : היה הסכם שחתמו ועד בית הכנסת לפינויו לבית כנסת חלופי וחלק מהמתפללים לא הסכימו
להחלטה.
גל דמאיו שרעבי : בנחלת יצחק אין לנו מרכז קהילתי. במתחמים המוצעים ניתן יהיה לפתח ולתת לציבור
עבור פעילות קהילתית.

הועדה מחליטה:

לאשר את תוכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הנופי.

משתתפים : דורון ספיר, שמואל גפן, נתן אלנתן, אהרון מדואל, גל דמאיו שרעבי, אסף זמיר, ליאור שפירא,
אופירה יוחנן וולק

התוכן	מס' החלטה
תא/4241 - שירותים ציבוריים	25/07/2018
דיון בדיווח החלטת ועדה מחוזית מספר 860 מיום 30.4.18	12 - 18-0015

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מחוזית

מיקום: כלל שטח המוניציפאלי של העיר

כתובת: תכנית זו תחול על כל מרחב התכנון המקומי תל-אביב-יפו

שטח התכנית:

מתכנן: אגף תכנון העיר, מנהל הנדסה

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב-יפו

בעלות: שונים

מצב השטח בפועל: כיום בתחומי העיר כ-21 מתקני שירותים ציבוריים, חלקם הגדול לא מתפקד ואינו פתוח לשימוש הציבור. בעיר ישנם אזורים נרחבים ללא שירותים ציבוריים משום שאין אפשרות סטטוטורית המאפשרת הקמתם (לדוגמה: פארק המדרון, שדרות העיר, גינת דובנוב וכו').

מדיניות קיימת:

כיום אין אפשרות להקמת מבני שירותים ציבוריים בתוך שטחי דרך למיניהם וכן במרבית השטחים הפתוחים הציבוריים בעיר לא ניתן להקים מבני שירותים ציבוריים זאת למעט שטחים ציבוריים גדולים כדוגמת פארק הירקון בהם ישנן זכויות בניה מועטות המאפשרות הקמת מבנה שירותים ציבוריים.

מצב תכנוני קיים:

מתקני השירותים הקיימים בעיר, הוקמו על מגוון ייעודי קרקע בהתאם לצורך ולהזדמנות תכנונית נקודתית. תכנית המתאר תא 5000 המופקדת, מאפשרת הקמת מבני שירותים ציבוריים בשטחים ציבוריים, בצירים ירוקים ובשטחים פתוחים עירוניים ובשטחים פתוחים מקומיים (לרבות מטרופולינים, חופיים, עירוניים ומקומיים). אפשרות זו כפופה להכנת תכנית מפורטת בסמכות מקומית.

מצב תכנוני מוצע:

מוצעת התרת הקמת מבני שירותים ציבוריים ושימושים נלווים להם בכלל יעודי הקרקע בעיר, כחלק מתפישת שירות כוללת לתושבים ומשתמשי העיר. מערך השירותים הציבוריים יבנה כחלק ממכלול שירותים ציבוריים בעיר, הקיימים כיום, בחלקם, במבנים ציבוריים או כחלק ממבנים קיימים אחרים. מתווה הזכויות המוצע תואם לחלוטין את הוראות תכנית המתאר המופקדת אשר שמה במוקד את איכות המרחב הציבורי הכלל עירוני.

זמן ביצוע:

החל מיום אישור התכנית כחוק.

תיאור מטרות התכנון:

מטרתה של תכנית זו היא הסדרה סטטוטורית של האפשרות להקמת מתקני השירותים. בנוסף, תכנית זו תנחה את הכנתו של מסמך מדיניות עירונית באישור הוועדה המקומית, שיהווה תנאי להוצאת היתר בניה לכל מבנה שירותים. במסגרת מסמך המדיניות ייקבעו התנאים המפורטים בכל אזור עירוני בהתאם לצרכים המשתנים. לדוגמה, פריסת השירותים הציבוריים באזור מרכז העיר התיירותי, אין דינה כפריסת השירותים הציבוריים ב שכונות מגורים מובהקות.

העקרון העומד מאחורי ההפרדה בין ההוראות הסטטוטוריות לבין מסמך המדיניות, בסיסו בהבנה כי יש להפריד בין האפשרות הסטטוטורית הבסיסית להקמת המבנים הנ"ל לבין צרכי העיר המשתנים באופן דינמי אשר ניתן להגיב אליהם באופן גמיש ומהיר יותר במסגרת מסמך המדיניות.

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

שטחי הבניה אשר ניתן יהיה להוסיף בתחומי דרכים יהיו: (הגדרות היישויות מובאות מתכנית המתאר המופקדת, במידת הצורך יעודכנו בהתאם להגדרות מבא"ת מקוון)

- הקמת מבני השירותים תותר בשטחי ציבור בהיקף של 0.5 אחוז מסך כל השטח הפתוח העירוני הכלול בתכנית, ובלבד שסך כל שטחי הבניה לשימושים אלה בתכנית לא יפחת מ-50 מ"ר ולא יעלה על 200 מ"ר.
- שטחי הבניה אשר ניתן יהיה להוסיף בתחומי שטחים (ציבוריים) פתוחים מקומיים יהיו: בשטח פתוח מקומי תותר הקמת מבנה שירותים בגודל שלא יעלה על 10 מ"ר.
- בציר ירוק מטרופוליני תותר הקמת מבנה שירותים בגודל 80 מ"ר לכל ק"מ אורך הדרך.
- בציר ירוק עירוני בגודל 40 מ"ר לכל ק"מ אורך של הדרך.
- ברחוב עירוני תותר הקמת מבנה שירותים בגודל 80 מ"ר לכל ק"מ אורך של הדרך.
- ברחוב שכונתי תותר הקמת מבנה שירותים בגודל 40 מ"ר לכל ק"מ אורך של הדרך.
- בכיכר עירונית תותר הקמת מבנה שירותים בהיקף של 0.5% מסך כל שטח הכיכר הכלולה בתכנית ובלבד שלא יפחתו 10 מ"ר ולא יעלו על 50 מ"ר.

תחבורה, תנועה, תשתיות: יתאפשרו מבנים בתחום הדרך

עיצוב (היבטים מקומיים, השפעה על קו הרקיע העירוני במקומות הרלוונטיים): הגבלות בגודל מבנים בתחום דרך ותיאום עיצובי הדוק לעניין המופע הארכיטקטוני של מבנים אלו עם אדריכל העיר.

התייחסות לסביבה (מעבר להיבטים כלליים של המדיניות, היבט פיזי ואיכות תכנונית - היקף, הגיון הקו הכחול ושיקולים כוללניים): יתאפשר שילוב שלטי פירסום על מבני השירותים (בכפוף לאישור אדריכל העיר)

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו'): חיבור למערכות התשתיות העירונית ומניעת מטרדי ריח יבחנו בעת הוצאת ההיתר

שיתוף ציבור: יבוצע פרסום מובלט של קידום התכנית באמצעי התקשורת חלף לקיום מפגש. יקוימו מפגשי שותפות ציבור בשלב קידום תכנית מדיניות פרטנית.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

להמליץ בחיוב על העברת המסמכים לוועדה המחוזית לדיון להפקדה

החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 486'ד לחוק.

בישיבתה מספר 0019-13ב' מיום 11/12/2013 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אדרי' איל רונן מציג את התוכנית- תוכנית בסמכות מחוזית ארנון גלעדי: רואה בחיוב את קידום התוכנית. כיצד קידום התכנית משתלב עם נושאים האחרים של מערכות הציבוריות. כיצד אנו מתירים זכויות בתחום הדרך מבחינת האוכלוסיה. מצד אחד אנחנו רוצים להסיר מפגעים כמו תחנות מוניות וביתני מפעל הפייס ומצד שני אנחנו מוסיפים מתקנים חדשים. האם יש קיים תכנון ומיקומים להצבת אותם מתקני שירותים מוצעים, בכדי שנוכל לראות שאנו לא סמוכים לבתי מגורים למשל ושהשירותים לא יוכלו להוות מפגע. כמו כן האם נהרוס את המבנים הקיימים או נעשה בהם שימוש. שמואל גפן: מי יתחזק את מתקני השירותים

קרנית גולדווסר : האם בפריסה משולבות הוראות לעניין נידודות ונגישות לאנשים עם צרכים מיוחדים, כמו כן האם הנל יהיה מסומן במפה.
אלון סולר : צריך לקדם את התוכנית.
איל רונן : התוכנית במהותה סטטוטורית ומנחה להכנת מסמך מדיניות אשר יפרט בין יתר הדברים את פריסת המתקנים והמופע העירוני. בהתייחס לשאלה של הקמת שירותים במבני ציבור קיימים או ביעודים אחרים, ניתן לעשות אלו כבר כיום, כמו כן מסמך המדיניות יעודד לאפשר זאת.
דורון ספיר : אנחנו מעבירים לוועדה המחוזית בקשה לתוספת זכויות, בין לבין יוצג לאישור הוועדה מסמך מדיניות אשר יקבע את מיקומי השירותים. בשלב זה אנחנו רחוקים עדיין מלמקם את השירותים רק לאחר אישור הוועדה המחוזית.
אורלי אראל : בשלב זה יש להציב את המצע התכנוני.
דורון ספיר : המטרה התכנית הינה לאשר את תוספת הזכויות.
אורלי אראל : השטחים נלווים יוכלו לשמש כשטחים סחירים נלווים.
איל רונן : בסופו של דבר ישנם מקומות שבהם נמליץ על שילוב של מסחר ומתקן שירותים ציבוריים.
אורלי אראל : מכלל שטחי הבניה עבור שירותים 80% ו- 20% מסחר.
ארנון גלעדי : הנתון החסר הינו יחס השטח המסחרי לעומת השטח שימוש שירותים ציבוריים?
אודי כרמלי : לפרוטוקול שאלה מצויינת. לכן צריך להכין את מסמך המדיניות ובמסמך זה לקבוע סוגיות אלו. באותו מסמך מדיניות הצרכים של גינת דובנוב (לדוגמא) אינם דומים לצרכים של שירותים ציבוריים במיקום אחר בעיר. ולכן אנו מבקשים אישור לתכנית בסמכות הוועדה המחוזית.
הראלה אברהם-אוזן : יש התייחסות בעמ' 2 בדבר שטחי שירותים המקסימאליים.
אודי כרמלי : השטח הסחיר לעולם לא יוכל להמכר זהו בשימוש ציבורי ובעלות העיריה.
אורלי אראל : אני מציעה להגדיר יחס של עד 30% שטח סחיר ובסופו של דבר הוועדה המקומית תדרש לאשר את מה שנבקש בתכנית המדיניות.
עוזאלדין דאהר : האם לא נקבעו אחוזי בניה עבור שירותים ציבוריים בתוכנית המתאר וברצועת החוף?
אורלי אראל : בתוכנית שירותי החוף אכן ניתנו שטחים עבור שירותים וכפי שצויין קודם נוסח הוראות התכנית שאוב מהוראות תכנית המתאר.

הוועדה מחליטה:

הוועדה מברכת על התכנית וממליצה לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית. במסגרת המבנים אשר יוקמו מכח תכנית זו, מומלץ כי השטח המסחרי הנלווה לא יעלה על 30% מכלל שטחי המבנה.
במקביל להפקדת התכנית יוכן מסמך מדיניות אשר יובא לאישור הוועדה כתנאי להיתר בניה.
משתתפים : דורון ספיר, ארנון גלעדי, שמואל גפן, שלמה מסלאוי, חיים גורן, אלון סולר וקרנית גולדווסר.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

בהמשך להחלטת הוועדה מיום 11.12.2013.
מוצע להחריג את רחוב הרברט סמואל מהעקרונות אשר אושרו בוועדה היות ולרחוב זה מאפיינים ייחודיים אשר מצריכים מענה שונה מכלל העיר. לאור זאת, מומלץ להוסיף להחלטת הוועדה כי ביעוד הדרך לאורך רחוב הרברט סמואל, תותר הקמת מבני שירותים ציבוריים כאשר היחס בין השירותים הציבוריים לשימושים הנלווים ישתנה לעד 80% שטח סחיר.
כל שאר הוראות התכנית יישארו בהתאם להחלטת הוועדה.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 486'ד לחוק.

בישיבתה מספר 0012-14ב' מיום 14/05/2014 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

איל רונן : מטרת התכנית הינה אפשרות להקמה שירותים ציבוריים בכלל רחבי העיר וכל השטחים שהם ביעוד ציבורי. קביעת הזכויות להקמת מבני השירותים ציבוריים נובעות מהוראות תוכנית המתאר המופקדת תא / 5000 והיקף השטחים לאורך הדרכים ובמידה ומדובר ביעוד דרך או שצ"פ. במסגרת הדיון בוועדה הועדה בקשה לקבוע את יחסי הבניה לשימוש העיקרי ולשימוש הנלווה באותם מבנים. בהמשך לתכנית הראשית תערך תכנית מדיניות למבני שירותים ציבוריים. מטרת הדיון היום והבקשה לשינוי החלטת הוועדה היא להחריג את רח' הרברט סמואל ולאפשר באותם מבני שירותים תמהיל שונה לאור

הצורך הרב בשימוש סחיר לאורך הרחוב עם תמהיל שונה מזה שנקבע בכלל העיר (70% עיקרי – 30% סחיר). התמהיל המבוקש הינו 80% שטח סחיר ו20% לשירותים ציבורים. אסף זמיר: מדוע כאן 80% מסחרי 20% שירותים ובשאר המקומות בעיר 30% מסחרי 70% שירותים. אורלי אראל: אנחנו בשלב מוקדם של הכנת תכנית פתוח ותכנון האזור ושל רח' הרברט סמואל. שינוי חתך רחוב תוך ביטול דרך השירות הקיימת ברחוב הרברט סמואל. במקטע הדרומי שבין האופרה לדולפינריום הרח' הוא די שומם וע"מ להחיות אותו ניתן באמצעות שימוש נילווה סחיר (חנות / קיוסק) בהיקף משמעותי יותר ע"ח השירותים ציבורים. על כן אנחנו מבקשים את האופציה במסגרת השירותים הציבורים.

אסף זמיר: כאשר נבטל את כביש השירות בכל X מטרים נקים שירותים ציבורים עם קיוסק. אודי כרמלי: אתם אשרתם כי בכל העיר 70% שירותים ציבורים 30% מסחר. וכאן אנחנו רוצים הפוך 80% מסחר ו20% שירותים.

יהודה המאיר: אני ממליץ כי ליד בתי השירותים לשים עמוד לקשירת אופנים. דורון ספיר: הערה מצוינת ליישם את זה בכל עמדות בעיר.

הועדה מחליטה:

לאשר את הבקשה לתיקון מסמכי התוכנית שהומלצה ע"י הועדה המקומית להפקדה מיום 11.12.2013 בהתאם לחוו"ד הצוות לעניין רחוב הרברט סמואל כמו כן יתווספו לכל מתקני שירותים בעיר מתקנים לקשירת אופניים וניפוח צמיגים בצמוד למתקני השירותים הציבורים.

משתתפים: דורון ספיר, כרמלה עוזרי, מיטל להבי, גל דמארי שרעבי, איתי ארד פנקס, שמואל גפן, יהודה המאיר, אסף זמיר ואהרון מדואל.

לכבוד
הוועדה המקומית לתכנון ובניה
תל אביב
תאריך: 28.9.2017
מספר: 507-0535294

הנדון: תכנית - 507-0535294: תא/4241 שירותים ציבוריים ומבנים זמניים

הריני מתכבדת להודיעך כי הוועדה המחוזית המליאה בישיבתה מס' 853
מיום 25.9.2017 דנה בתכנית שבנדון, והחליטה כדלקמן:

הוחלט: להפקיד את התכנית לאחר שתתוקן ובתנאים הבאים:

א. מבנים ארעיים:

1. האפשרות להקמת מבנים ארעיים ברחבי העיר בשטחים ציבוריים ובשטחים אשר ייעודם טרם נקבע, תתאפשר בתנאים הבאים:
 - (1) הפעילות הציבורית תהיה למטרות תרבות ואומנות, ותהא באחריות העירייה ובניהולה (אין מניעה להפעלת המבנה באמצעות גורם מקצועי עמו תתקשר העירייה לעניין זה בלבד).
 - (2) לא יחולו על המבנים מכוח תכנית זו, הוראות נוספות החלות על מבני שבי"צ.
2. היקף הבנייה הכולל עד 250 מ"ר בתכנית מרבית של 150 מ"ר, ובגובה מרבי של 15 מ' ממפלס הכניסה הקובעת.
3. יותרו שטחי מסחר נלווים בהיקף של עד 10% מסך השטחים המפורטים לעיל.
4. הקמת המבנים הארעיים תוגבל לאתרים ברשימה המופיעה לחלף, ובלבד שהקמתם לא תפגע בעצים הקיימים ובקונספט התכנוני של אותו גן ציבורי/ שטח פתוח:

קבוצה א:

- (1) כיכר יד אליהו (מרחב היכל הספורט ופארק גלית)
- (2) כיכר רבין
- (3) גן התקווה
- (4) גן כרונינגן
- (5) גן וולפסון
- (6) כיכר קדומים
- (7) פארק דוידוב

קבוצה ב:

- (1) חצי האי הירקוני
- (2) גן צ'ארלס קלור והמשכו לדרום.
- (3) פארק הירקון
- (4) פארק החורשות
- (5) פארק מנחם בגין
- (6) פארק מדרון יפו



5. הצבת המבנים במרחב הציבורי:
- (1) באתרים המופיעים בקבוצה א, תותר הקמתם של מבנים ארעיים לתקופה של עד 6 חודשים (כולל זמן הקמה ופירוק). ניתן יהיה להאריך תקופה זו ב- 6 חודשים נוספים פעם אחת, בכפוף לאישור הוועדה המקומית מראש.
 - (2) באתרים המופיעים בקבוצה ב, תותר הקמתם של מבנים ארעיים לתקופה של עד 24 חודשים מתוך 5 שנים.
- ב. שרותים סניטריים:
1. השירותים הסניטריים יוקמו עפ"י תכנית זו בכל רחבי העיר מלבד:
 1. תחום זכויות הדרך, מדרכות וצירים ירוקים כהגדרתם בתממ/ 5 ובתכנית תא/ 5000, תחום ה- 100 מ' של הסביבה החופית, למעט האתרים בתחום הסביבה החופית המפורטים בסעיף 2א' להלן, וזאת תוך ניצול שטחי השימושים הנלווים במרחב הציבורי על פי תא/ 5000.
 2. אזור חוף הים
 - א. התכנית תחול בתחום חוף הים באתרים המצוינים להלן בלבד:
 - (1) חוף טרומפלדור
 - (2) פארק מדרון יפו
 - (3) מקטע הטיילת בקטע מצפון לירקון ועד חוף תל ברוך.
 - ב. הוועדה מבהירה כי התכנית לא תחול ברחוב הרברט סמואל (טיילת החוף), בשל הסמיכות למוקדי שרותי חוף ובשל חשיבות השמירה על מרחב ציבורי פתוח בקו הראשון לים.
 3. היקף השטחים המירביים לשירותים הציבוריים:
 - בשטח פתוח מקומי כהגדרתו בתכנית המתאר, מבנה שגודלו המרבי, עד 10 מ"ר.
 - בשטח פתוח עירוני כהגדרתו בתכנית המתאר, עד 0.5% מהשטח ולא יותר מ- 50 מ"ר.
 - בכיכר עירונית כהגדרתה בתכנית המתאר, עד 0.5% מהשטח, ולא יותר מ- 50 מ"ר.
 - לאורך הרחובות בעיר, מחוץ לזכות הדרך בהיקף של עד 50 מ"ר לקילומטר.
 4. יתאפשרו שטחים נלווים למסחר בהיקף של עד 30% משטח המבנה. תמהיל המסחר יקבע בהיתר ו/או ברשיון עסק ע"י מהנדס העיר, באופן התואם את אופי המרחב הציבורי דוגמת קיוסקים, דוכני פרחים, עיתונים וכיו"ב.

ג. תנאים להגשת היתר בניה:

1. תנאי להגשת היתר בניה לשירותים הציבוריים:
 - (1) הכנת מסמך מדיניות אזורי, עפ"י החלוקה לאזורי תכנון ומתחמי תכנון בתכנית המתאר העירונית תא/5000 באישור הוועדה מקומית. בהכנת מסמך המדיניות תינתן עדיפות למיקום השירותים הציבוריים במבני ציבור, וזאת על פני בניה במרחב הציבורי הפתוח או במבנים בשימוש בעל אופי ציבורי.
 - (2) אישור הוועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי ונופי לבניין וסביבתו.
2. תנאי להגשת היתר בניה למבנים הארעיים:

אישור תכנית עיצוב אדריכלי ונופי למבנה ואופן השתלבותו במרחב, ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.

ד. תיאומים ואישורים

1. אישור הולחוף והוללת"ע.
2. התכנית לא תחול בתחום מגבלות תמא/23 א/4.
3. הוועדה מאשרת עפ"י סמכותה את ההקלות מתמא/3 ומתמא/23 לעניין קווי בניין.
4. חו"ד המשרד להגני"ס בתוך 21 יום מקבלת המסמכים.
5. חו"ד משרד הבריאות בתוך 21 יום מקבלת המסמכים.

ה. כללי

1. תיאום הוראות התכנית עם היועצת המשפטית של הוועדה המחוזית.
2. תיקונים טכניים בתיאום לשכת תכנון.

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.

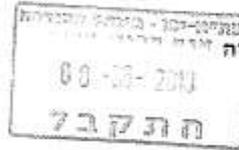
[] נא להמציא האישורים/המסמכים/הדיווח כאמור לעיל, להמשך הפעולות/הדיון.

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

בכבוד רב
ענת אלשיך
מזכירת הוועדה המחוזית

תת 1910-2017

תאריך: 3.5.2018
מספר: 507-0535294



לכבוד
הוועדה המקומית לתכנון ובניה
תל אביב

א.נ.,

הנדון: תכנית - 507-0535294 : תא/4241 שירותים ציבוריים ומבנים זמניים

הריני מתכבדת להודיעך כי הוועדה המחוזית המליאה בישיבתה מס' 860 מיום 30.4.2018 דנה בתכנית שבנדון, והחליטה כדלקמן:

רקע:

מטרת התכנית היא הסדרה סטטוטורית של תאפשרות להקמת מתקני שירותים סניטריים ומבנים זמניים בתחום העיר תל אביב-יפו, בהתאם למסמכי מדיניות לאזורי תכנון ברחבי העיר, באישור הוועדה המקומית. מסמכי המדיניות יהיו תנאי להגשת היתר בניה.

התכנית אושרה להפקדה במליאת הוועדה המחוזית בתאריך 25.01.2016 ונסגרה בשל אי מילוי התנאים עפ"י המועדים הקבועים בחוק. ביוני 2017 התכנית הוגשה שוב וביום 25.9.2017 החליטה הוועדה על הפקדת התכנית בתנאים.

במהלך תקופת מילוי התנאים, התקבלה בדיקה שנערכה בוועדה המקומית וניתחה את היקף שטחי השצי"פ בקני המידה השונים ברחבי העיר, וכן התייחסות לנושא ייעוד דרך. בהתאם לכך, נתבקשה הוועדה המחוזית על ידי נציגי מהנדס העיר לדון בשינויים בתכנית שהוחלט להפקידה. לפיכך, החליטה יו"ר הוועדה לקיים דיון נוסף בתכנית.

הוחלט: לתקן את החלטת הוועדה המחוזית מיום 25.9.2017 כדלהלן:

א. תותר הקמתם של תאי שירותים ציבוריים בתחום שדרות עירוניות, שמרחב הולכי הרגל ורוכבי האופניים בהן אינו קטן מ-10 מ'. שטחו המירבי של מבנה שירותים בודד בתחומן יהיה 10 מ"ר.

בכל שדרה עירונית תותר הצבתם של עד 3 מבנים, ככל הניתן בצמוד לקיוסקים קיימים, וזאת ככל שאלה אינם פוגעים ברציפות מעבר להולכי רגל ורוכבי אופניים.

ב. סעיף ב.3 בחלטה יתוקן ובמקומו יירשם:

1. בתחום שצי"פ ששטחו עד 3 דונם, תותר הקמת מבנה שירותים בשטח כולל שאינו עולה על 10 מ"ר, ללא שימוש מסחרי נלווה.

2. בתחום שצי"פ ששטחו בין 3-10 דונם, תותר הקמת מבני שירותים בשטח הכולל שאינו עולה על 20 מ"ר. יותר שימוש מסחרי נלווה בשטח שלא יעלה על 30% מכלל שטחי המבנה.

3. בתחום שצי"פ / פארק בשטח של 10 דונם ומעלה, תותר הקמת מבנה שירותים בשטח כולל שאינו עולה על 150 מ"ר לכל 10 דונם. הגישה לשירותים תהיה עצמאית.

ג. בכיכרות עירונית יותר הקמתו של מבנה שירותים בשטח כולל שאינו עולה על 10 מ"ר לכיכר.
ד. יריד המזרח יתווסף לרשימת האתרים בתחום חוף הים שבסעיף 2א להחלטה, בהם תחול התכנית לנושא השירותים הסניטריים. בתחומו תותר הקמתם של עד 10 תאי שירותים בשטח כולל של 100 מ"ר.

ה. יתר סעיפי החלטה מיום 25.9.2017 יחולו.

ו. תוקף התנאים להפקדת התכנית יוארך ב-3 חודשים מיום זה.

ז. במידה ומשרד התחבורה יגיש הצעה בתוך 3 שבועות לתוספת שירותים ציבוריים במסופי קצה, שאינם במדרכות ציבוריות, ואין בסמיכות להם שצי"פ כפי שיתרו בתכנית זו, ההצעה תיבחן ע"י לשכת התכנון, ובמידת הצורך תובא לדיון משלים.

הערה: הוועדה מפנה תשומת לב הוועדה המקומית לשקול הוספת ייעוד של שטח למבנה ציבור לשימוש של שירותים ציבוריים בחזיתות מסחריות בתכניות שונות המקודמות על ידה, או שתחייב שימוש זה על חשבון השטח הסחיר.

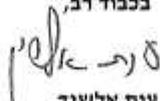
החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86 ד' לחוק.

[] 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 915-2018

התוכנית תופקד בשבועיים הקרובים ממליצים כי למרות שהועדה המחוזית לא קבלה את המלצת הועדה המקומית לא להגיש התנגדות בשל נחיצותה הרבה של התוכנית .
מציגה את השינויים בהחלטת הועדה המחוזית מול החלטת הועדה המקומית.
אהרון מדואל: הועדה המחוזית מנמקת את השינויים?
מלי פולישוק: למה הם נכנסים לזה?
אורלי אראל: תפנו את השאלה לנציג הועדה המחוזית.
נציג הועדה המחוזית: לא ענה

הועדה מחליטה:

הועדה קבלה את דיווח.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, נתן אלנתן, אהרון מדואל, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק