

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

**פרוטוקול מספר 0018-16
כ"א תמוז תשע"ו 27/07/2016 09:00 - 13:00**

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

השתתפו ה"ה :	דורון ספיר, עו"ד מיטל להבי ארנון גלעדי אסף זמיר שמואל גפן ראובן לדיאנסקי, עו"ד יהודה המאירי אפרת טולקובסקי אלון סולר איתי פנקס ארד	מ"מ וסגן ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה סגן ראש העירייה משנה לראש העירייה סגן ראש העירייה חבר מועצה חבר מועצה חבר מועצה חברת מועצה חבר מועצה חבר מועצה
נכחו ה"ה :	עודד גבולי, אדר' הראלה אברהם אוזן, עו"ד אורלי אראל ריטה דלל, אינג' אלי לוי דנה שיחור אילן רוזנבלום, עו"ד רינה בר און רות אריאל אודי כרמלי, אדר' אירית סייג, אדר' פרנסיין דויד, אדר' לריסה קופמן, אדר' דרור לוטן אלה דוידוף	מהנדס העיר משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר סגנית מנהלת אגף רישוי ופיקוח על הבניה ומנהלת מחלקת מידע מנהל אגף נכסי העירייה שמאית הועדה המקומית עוזר מ"מ ראש העירייה היחידה למניעת דלקות ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה מ. מח' תכנון מזרח וס. מנהל אגף תכנון העיר מ. מח' תכנון יפו והדרום מ. מח' תכנון צפון מ. מח' תכנון מרכז ס. מנהל מינהל החינוך לבינוי ופיתוח מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו
חסרים :	אהרון מדואל	חבר מועצה
משקיפים	אביגדור פרויד עמי אלמוג עידן עמית מלי פולישוק, עו"ד	ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו נציג הרשות למקרקעי ישראל החברה להגנת הטבע משרד האוצר

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



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

**פרוטוקול מספר 16-0018
כ"א תמוז תשע"ו 27/07/2016 09:00 - 13:00**

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

תוכן סעיף	מספר עמוד	מספר סעיף
אישור פרוטוקול 16-0016 מיום 29/06/2016		
אישור פרוטוקול 16-0017 מיום 13/07/2016		
תכנית עיצוב לבית ספר צמרות האיילון דיון בעיצוב ארכיטקטוני	1	1.
קרית חינוך בגינת לוינסקי דיון בעיצוב ארכיטקטוני	8	2.
פינוי בינוי אחי דקר - שכי נווה שרת דיון בהפקדה (3) - הארכת תוקף החלטה קודמת	16	3.
קהילת ורשה 41 דיון מקדים	26	4.
מגדלי טיילת דויד שינוי לתכנית 2077 א' דיון בהתנגדויות	28	5.
בנק חקלאות תיקון החלטה	36	6.
שמאי 6 דיון בהפקדה	43	7.
קואופ יהודה המכבי דיון בעיצוב ארכיטקטוני	49	8.
תוספת זכויות בנייה במגרש 7 בתחום תא/3000 דרום הקריה דיון בהפקדה	54	9.
מרכז שוסטר - תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי דיון נוסף	66	10.

בכבוד רב,

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

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/1750/א-13 - תכנית עיצוב לבית ספר צמרות האיילון דיון בעיצוב ארכיטקטוני	27/07/2016
	1 - 16-0018

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה

מיקום: צפון: רח' קריאל גרדוש, מערב: רח' ניסים אלוני, דרום: חלקות 730/731, מזרח: רח' פנחס ספיר.



כתובת: קריאל גרדוש (דוש) 6, תל אביב- יפו

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/ כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6108	מוסדר	חלק מהגוש	729	

שטח תכנית: 12.09

מתכנן:

אדריכל: גיא מילוסלבסקי- מילוסלבסקי אדריכלים
מתכנן פיתוח ונוף: יעל בר- מאור- סטודיו יעל בר מאור
יועץ בניה ירוקה: יפתח הררי- יפתח הררי אדריכלים בע"מ
יזם: עיריית תל אביב-יפו, מנהל החינוך באמצעות חב' עזרה ובצרון
בעלות: עיריית תל אביב-יפו

מצב השטח בפועל: מגרש פנוי, נטעו עצים לתפיסת שטח.

מצב תכנוני קיים: תכנית 1750 א' - שכונת מגורים מדרום לשיכון בבלי

תכנית תא/ צ' - תכנית לשטחים למבנים ולמוסדות ציבור 507-0271700 מעדכנת את זכויות הבנייה והוראות הבינוי של התב"ע הראשית בעבור מבנים ומוסדות ציבור וקובעת כי נדרש אישור תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי כתנאי למתן היתר.

מצב תכנוני מוצע: במגרש מתוכנן להבנות בית ספר יסודי המכיל 24 כיתות בינוי אגפים סביב חצר מרכזית. בחלקו המערבי של המגרש קיים מקבץ גנים של עירייה- המכיל 3 כיתות גן בשטח של 429 מ"ר.

טבלת נתונים:

נתונים	תכנית תא/ צ'
שטחים עיקריים	400%
שטחי שירות	
מרפסות	
גובה	לא יעלה על גובה של 2 קומות מהמבנים הבנויים בפועל במגרשים הגובלים ועד 10 קומות.
	עד 4 קומות (עד שלוש קומות מעל מפלס הכניסה)
	עד 17.10 מ'
תכסית המבנים	עד 60% משטח המגרש כולל בליטות וגזוזטאות.
	עד 40 מ'
	1240

הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

1. בינוי ואופן העמדת המבנים:

א. תאור כללי

- מבנה ביי"ס ממוקם מזרחית לגן ילדים קיים בקו המשכי לשביל הגישה הציבורי מרחוב אלוני ניסים.
- מצדו הצפון מערבי של ביה"ס קיים כביש הגישה אל הפרויקט, אזור חניות וירידה למרתף חניות אשר משרת את קניון "G" הסמוך.
- ביה"ס ממוקם במרכזו של המגרש שמתאפיין בגיאומטריה צרה וארוכה ומאפשר חלוקה של המגרש לשני אזורים פתוחים מצפון ומדרום למבנה.
- השטח מצפון למבנה מהווה כניסה ראשית לביה"ס ומתוכנן כשטח פתוח ומגונן אשר פונה אל השכונה ומציע אזורי משחק ומתקנים לשימוש הקהילה.
- השטח הפתוח מצפון יאפשר בניית אולם ספורט בעתיד במידת הצורך ומציע בשלב ראשון פיתוח מינימאלי של חורשת עצים עם אזורי ישיבה.
- בחלקו הדרומי והמזרחי של המגרש מתוכננים פינת למידה חוץ כיתתית, מתקני משחק, גינה לימודית, מתקני ספורט, מגרש כדור-סל, מסלולי ריצה וקפיצה לרוחק.
- במפלס הקרקע בחלקו הצפוני של המבנה מתוכננת ספריית בית ספר עם גישה מרבית לאזור הכניסה. הספרייה מתוכננת כך שהיא תנותק משאר מבנה ביה"ס מחוץ לשעות הלימוד ותוכל לשמש את הקהילה מחוץ לשעות הפעילות.
- לאחר שעות פעילות ביה"ס תתאפשרנה פתיחה של חצרות בית הספר לרווחת תושבי השכונה.
- מבנה ביה"ס מורכב משני אגפים, מזרחי ומערבי ומחוברים באמצעות גשרון שקוף ומגדירים חצר פנימית ואינטטימית.
- ההצבה של שני האגפים מאפשרת מבט בין השטח הפתוח מצפון למבנה לשטח הפתוח מדרום.
- החזית המזרחית והמערבית של ביה"ס, בנוי מקירות קשתיים מטויחים המהווים חזית "אטומה" המופנית אל איילון, החזית הצפונית והדרומית מהווים חזיתות "שקופות" המשלבות שימוש נרחב יותר בזיגוג ובלוחות צבעוניים.
- במבנה יהיה שימוש באלמנטי הצללה מבניים וקלים בחזיתות. בגגות ובחצרות.

ב. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים

תותר בניית 3 קומות מעל קומת הכניסה.

ג. קוי בניין

קו בניין קדמי, רח' ניסים אלוני, רח' קריאל גרדוש, רח' פנחס ספיר – 0

קו בניין צדי למגרש 731, 730, 727 – 2.5 מ'

2. בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת.

- א. **חומרים** – חומרי גמר באישור אדריכל העיר, או מי מטעמו לעת מתן ההיתר.
- ב. **מרפסות ומרפסות גג** - מרפסות הגג והמרפסות במבנים ישמשו לפעילות חוץ של התלמידים בהתאם לתכנון כולל של החצרות ויוצלו כחלק אינטגרלי מהמבנה. יותר יהיה להצל מרפסות אלו ע"י פרגולות בנויות, קלות או מפרשי הצללה וכו'.
- ג. **הצללות** - הצללת שטחי החוץ יעשה ע"י המבנה, נטיעת עצים, פרגולות בנויות ו/או מפרשי הצללה. יתר התקנות הדבר ההצללות עפ"י תכנית צ'.
- ד. **שילוט** - השילוט בהתאם להנחיות השילוט העירוני ותאום בשלב היתר הבניה.
- ה. **אשפה** - ניתן יהיה לשלב את חדר האשפה בגדר המבנים בהתאם לנספח הבינוי של תכנית העיצוב.
- ו. **חזית חמישית** - חלק מגגות המבנים ישמשו כגגות פעילים לשימוש התלמידים - יכילו מתקני משחק פינות ישיבה והתכנסות והצללה.

3. קומת הקרקע/קומת כניסה

- א. **כניסות המבנים** - שער הכניסה אל ביה"ס נמצא בצדו הצפון מערבי של המגרש בהמשך לשבילים המגיעים מרחוב אלוני ניסים ממערב ומרחוב ודוש מצפון.
- הכניסה הראשית אל המבנה ממוקמת בחלקו הצפוני במרכז המבנה, קרוב לשער הכניסה.
- הכניסה אל הספרייה נעשית בדלת משנית בצדו הצפון מזרחי של המבנה ויכולה לתפקד מחוץ לשעות הלימודים לטובת הקהילה.

4. נגישות

- תכנון הבינוי והפיתוח יתייחס לתקנות הנגישות התקפות וייתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות. תובטח נגישות נוחה למוגבלי נגישות לכל מבנה.

5. מערכות

- חדר אשפה ימוקם בסמוך לכביש הגישה בצדו הצפון מערבי של המגרש ויבנה כחלק מגדר ביה"ס.
- מערכות מיזוג אויר - מעבי מיזוג האוויר ימוקמו על גגות המבנים ויוסרתו ע"י מעקה הגג.
- חיבור מים ראשי קיים בצדו הדרום מערבי של המגרש ומשרת את הגנים הקיימים.
- כיבוי אש - רחבת הכיבוי של בית הספר תמוקם באזור שער הכניסה לביה"ס בהתאם למסומן בתכנית הפיתוח.
- הנחיות אקוסטיות - בהתאם לנספח האקוסטי המצורף.
- תאורה - במסגרת היתר הבנייה ניתן פתרון לתאורת המבנים והשטחים הפתוחים.

6. הנחיות הפיתוח הסביבתי:

6.1 שטחים פתוחים/ זיקות הנאה

- סקר עצים עפ"י דוח אגרונום.
- מיקום וגודל השטחים הפתוחים יהיה עפ"י תכנית הפיתוח המצורפת. ניתן יהיה לאפשר גמישות בגודלם ומיקומם של השטחים הפתוחים.

6.2 פיתוח השטח

- **מי נגר** – יורחקו מהמבנים ויופנו אל אזורים מגוננים ו/או בורות חלחול באישור יועץ קרקע. מי עודפים יופנו אל מערכת הניקוז העירונית באישור העירייה. 15% מתכסית שטח המגרש יאפשרו חילחול טבעי.
- הוראות לנטיעת עצים – בור הנטיעה יהיה בעומק מינימאלי של 1.5 מ' ובנפח מינימאלי של 24 מ"ק.
- הוראות לשתילת צמחייה – עומק מינימאלי של אדמת הגן יהיה 50 ס"מ.

- פיתוח השדרה יהיה ברצף מפלסי עם המדרכות.

7. מאפייני בניה ירוקה

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

א. דו"ח הצללות והעמדת המבנים-

יצורף לתכנית העיצוב.

ב. דו"ח תרמי עקרוני-

יצורף לתכנית העיצוב

ג. ריצופים-

האזורים הפתוחים יוצללו ו/ או ירוצפו בריצוף בכל ערכי Solar Reflecting Index (SRI)

– מקדם החזר קרינה / חום) נמוכים לשיפות הנוחות האקלימית.

גמישות

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

הדמיות המבנים:



מבט לחזית צפון מערבית



מבט לחזית דרומית

תכנית פיתוח השטח

לאשר את התכנית כפי שהוצגה.

בישיבתה מספר 0018-16' מיום 27/07/2016 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

דרור לוין : מבקש לקדם את הפרויקט הזה כמה שיותר מהר.
צבי לוין : המגרש בשטח של כ- 12 דונם, מגרש חום, נמצא כחלק מתוכנית א/1750.
בשטח המגרש הוקמו 3 גני ילדים והכוונה להקים את בית הספר בשטח הפנוי ובו נטיעות זמניות.
התוכניות התקפות הם א/1750 ותוכנית ת.א. צ' המעדכנת את זכויות הבניה ומאפשרת את קווי הבניה המוצעים בתכנית העיצוב האדריכלי.
רמי שליט : מציג את תוכנית העיצוב.
ראובן לדיאנסקי : האם אלו שני מבנים? האם בית ספר מגודר? לגבי סקר העצים לא נערך סקר?
צבי לוין : כן מדובר בשני מבנים עם הפרדה באמצע המשמשת חצר לתמידי בית הספר.
רמי שליט : כן בית הספר מגודר. נעשה סקר עצים וסומנו עצים להעסקה.
ראובן לדיאנסקי : אני מבקש שיועבר אלי סקר העצים.
מיטל להבי : מה שטח המגרש.
רמי שליט : כל המגרש הוא 12 דונם שטח חום כולל את הגנים, השטח לבית הספר הוא 8 דונם.
מיטל להבי : היכן הסדרי הכניסה והיציאה?
רמי שליט : מציג את תחומי היציאה והכניסה ע"י מפרץ הורדה (4 מקומות).
מיטל להבי : 24 כתות 4 מקומות להורדה, האם יש שבילי אופנים?
רמי שליט : יש שביל רחב לאופנים.
מיטל להבי : האם אפשר להרחיב את נושא התנועה, כלומר להראות יותר גישה לבי"ס.
ראובן לדיאנסקי : מרבית ההורים יוצאים עם הרכבים לבי"ס, לכן 4 מקומות עצירה לא מספיקים ולעיתים צריך יותר מקומות לעצירה.
מלי פולישוק : האם נעשה סקר זיהום אויר באזור?
עידן עמית : מה בנוגע לסקר הרעש?
רמי שליט : יש התייחסות לנושא האקוסטיקה מבחינת העמדת המבנה, יש טיפול בהפחתת הרעש ברמות הנדרשות. מבחינת הגדלים של הפתחים החלק השקוף יותר פונה לכיוון צפון דרום ולכיוון מזרח הפתחים קטנים יותר.
צבי לוין : מדובר בתוכנית עיצוב וכל נושא הטיפול במפגעי האקוסטיקה וזיהום האוויר יוצגו בשלב של הוצאת היתר.
מיטל להבי : אשמח ללוות את נושא של שבילי האופנים.
ארנון גלעדי : לגבי סקר זיהום אויר זהו דבר מהותי אי אפשר להכניס ילדים למתקן כאשר יש זיהום אויר.
דורון ספיר : כל נושא זיהום האוויר והאקוסטיקה תיבדק עם הבקשה להיתר וינקטו כל האמצעים על מנת להפחית את הרעש ואת כמות זיהום האוויר.
אסף זמיר : הקמת בית ספר נדחה מספיק זמן וחייב להבנות דחוף.

הועדה מחליטה:

לאשר את תוכנית העיצוב בכפוף לחו"ד צוות.

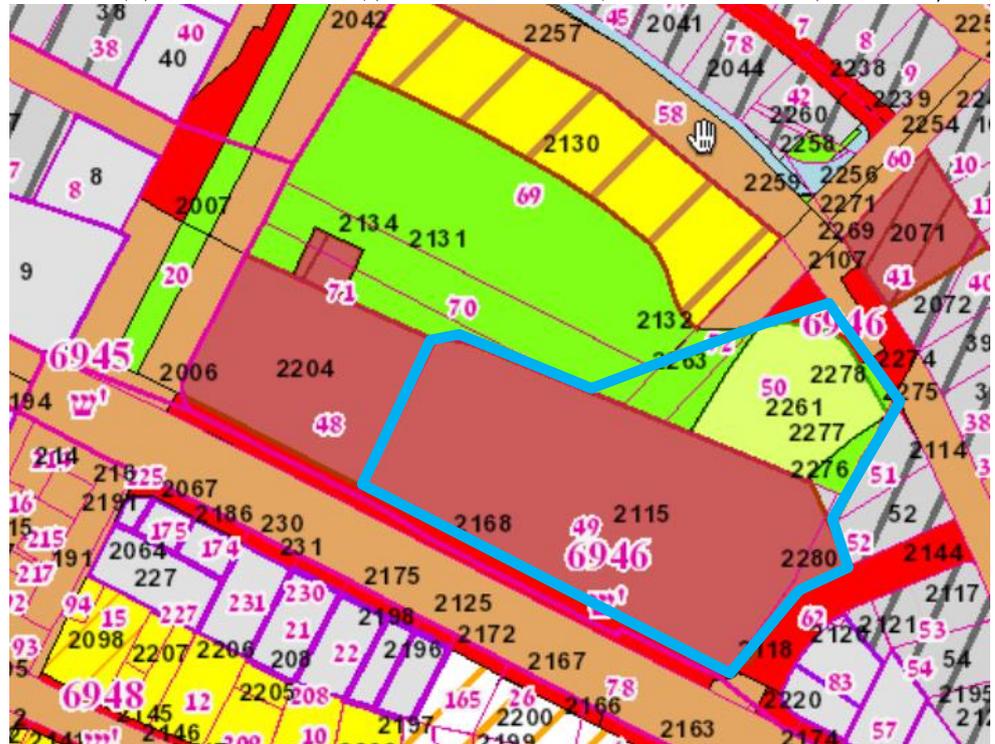
ארנון נמנע.

משתתפים : דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, יהודה המאירי, ארנון גלעדי, אסף זמיר, אפרת טולקובסקי, מיטל להבי.

התוכן	מס' החלטה
תא/4610 - קרית חינוך בגינת לוינסקי	27/07/2016
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	2 - 0018-16

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

מיקום: מצפון רח' הגדוד העברי, ממערב שד' הר ציון, מדרום רח' לוינסקי, ממזרח רח' לישנסקי



כתובת: רחוב לוינסקי מספר 95

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6946		חלק	50 / 49	69 / 70 / 72

שטח התכנית: כ-8.8 דונם

מתכננים:

אדריכלית תכנית: פלסנר אדריכלים

מתכנן פיתוח ונוף: אב אדריכלות נוף

יועץ בנייה ירוקה: יפתח הררי

ניהול פרויקט: עזרא וביצרון

יזם: ועדה מקומית תל אביב-יפו

בעלות: עיריית תל אביב-יפו

מצב השטח בפועל:

המגרש כולל חלקה בייעוד למבנים ציבור כ- 6.15 ד' בפיתוח זמני כחלק מגינת לוינסקי, בחלק הדרום מערבי קיימים שני מבנים: מבנה משטרה ומקלט ציבורי.

מגרש בייעוד שפ"פ ושצ"פ כ-2.15 ד' המפותח כחלק מגינת לוינסקי.

בחלקו הצפוני מזרחי של המגרש קיימים שני מגרשי כדורסל. במקום קיימים עצים בוגרים כחלק מפיתוח הגינה.

מצב תכנוני קיים :

- תא/צ' – תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור
תנאי להגשת בקשה למתן היתר במקרה של בניה חדשה במגרש פנוי ו/או במקרה של תוספת בניה ו/או שימוש במגרש בנוי ששטחו עולה על 3 ד', יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי למגרש כולו.
- תכניות מאושרות תב"ע 44 - תכנית כללית, תב"ע 192 - שינוי מס' 1 לתכנית "אף"

רקע :

ביה"ס מתוכנן להיבנות על שטח המיועד למבני ציבור (חלקה 49) כאשר חצר ביה"ס מתוכננת להיות בתחום שטח המוגדר שפ"פ (חלקות 50 ו-חלק מ 72) לטובת חצר ביה"ס בהוראות תכנית מס' 192 המאושרת. גבולות מתחם ביה"ס נקבעו בין היתר עפ"י תיאום עם חבי נתי"ע שקבעה בתת"ל 71ב' את יתרת השטחים הציבוריים במתחם גינת לוינסקי כשטח התארגנות לטובת הקמת הרכבת הקלה- הקו הירוק. במפגש הרחובות הר ציון לוינסקי עתידה לקום תחנת רכבת קלה שתשרת את הקו הירוק והן את הקו הסגול העובר ברח' לוינסקי.



מצב תכנוני מוצע :

קרית החינוך בגינת לוינסקי תכלול 8 גני ילדים, בית ספר יסודי ל-18 כיתות ובית ספר תיכון בן 18 כיתות. חזית הכניסה הראשית לקרית החינוך היא דרך רח' לוינסקי ודב לישנסקי. כניסה נוספת מוגדרת מרחוב הצפוני הגדוד העברי.

טבלת נתונים :

נתונים	מצב קיים	תכנית תא/צ'
סה"כ שטח בנוי	כ - 10,600 מ"ר	400% שטח כולל עיקרי ושירות
גובה	2-4 קומות	ניתן לבנות עד 2 קומות מעבר למס' הקומות המותר בתכניות הגובלות ולא יותר מ- 10 קומות.
	14-20 מ' (לא כולל מתקנים על הגג)	עד 40 מ'
תכסית	עד 60% משטח המגרש	עד 60% משטח המגרש כולל בליטות וגזוזטראות.
תכסית מרתפים	60 מ"ר (טרפו)	תותר הקמת טרנספורמטור בתת הקרקע בכפוף לאישור הוועדה המקומית. ניתן יהיה להקים טרנספורמטור בקווי בנין 0 מ'. שטח מבנה הטרנספורמטור יהיה בנוסף לשטחי הבניה מעל למפלס הכניסה הקובעת או לשטחי הבניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת. תנאי להוצאת היתר בניה לטרנספורמטור יהיה קבלת אישור הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב-יפו.

עיקרי הוראות התכנית:

שלביות:

תכנון קרית החינוך ייעשה בשני שלבים :
תכנית זאת מובאת לאישור הוועדה המקומית וכוללת שלביות תכנון וביצוע :
שלב א' – יכלול את אשכול גני הילדים כולל החצרות.
שלב ב' – יכלול את מבני בית הספר ואת פיתוח החצרות.
יתכן כי המבנה יבנה בשלב אחד.
היה ולאחר תכנון מפורט של שלבי התכנון ידרשו התאמות לתכנית הפיתוח והעיצוב האדריכלי לרבות התאמות נדרשות בבינוי, תובא התכנית לאישור מהנדס העיר.

אפיון המבנים בפרויקט :

- א. הפרוגרמה לקריית החינוך בגינת לוינסקי כוללת 8 גני ילדים, מבנה לבית ספר יסודי ל-18 כיתות, ומבנה לבית ספר תיכון בן 18 כיתות.
הגבול המערבי של המגרש מוגדר כאזור התארגנות לרק"ל כאשר לאורך תקופת השימוש במתחם תהיה גדר התוחמת את אזור ההתארגנות הרחוקה כ-1 מ' מגבול המגרש המוגדר לבית הספר.
בעתיד לאורך רח' לוינסקי מתוכנן ציר של הרכבת הקלה, יש להתייחס לפתרונות הכניסה, הורדה, ומיקום פחי אשפה, כך שיעבדו היום, ובעתיד כאשר יושלם ציר הרכבת.
כיום קיימים במגרש שני מבנים המיועדים להריסה לעת מימוש שלב ב': מבנה משטרה ומקלט ציבורי. מקלט ציבורי חדש יבנה בתוך אחד המבנים כפונקציה רב תכליתית, לשימוש בתי הספר ביומיום וכמקלט ציבורי בחרום.
- ב. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים : בהתאם להוראות תכנית צ' – מבני ציבור.
- ג. קווי בניין : קווי הבניין יהיו ע"פ תכנית צ' ובהתאם להפקעות החלות מתוקף תת"ל 70 (הקו הסגול).
קווי בניין קדמיים (רח' לוינסקי/ רח' לישנסקי) – 0
קווי בניין צדיים מערבי/ צפוני (בצמוד למגרשים ציבוריים – שב"צ, שצ"פ, שפ"פ) – 0

בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת :

א. חומרים – חומרי הגמר יכללו קירות חוץ מטיח, בגוונים ע"פ בחירת אדריכל, בשילוב עם חיפויים קשיחים בתלייה וחלונות זכוכית. אופי ההצללות על הזכוכית יקבע ע"פ ההגדרות של התכנון הירוק, והיא תהיה בעלת רפלקטיביות מרבית של 14%.

- ב. מרפסות – המרפסות ישתלבו בחזיתות ולא יבלטו מהן, חומרי המעקות יתאימו לחומרי החזית, והם יבחנו בפרופורציה למבנה כולו. לא ימוקמו מרפסות "קופצות".
- ג. הצללות – ימוקמו הצללות עשויות בד בחצרות גני הילדים.
- ד. שילוט- השילוט יתואם עם הנחיות מח' השילוט העירוני.
- ה. חזית חמישית –שולבו גגות פעילים/מגוננים לשימוש הגנים עם גגות טכניים בבית הספר. הגגות המגוננים ישמשו את ילדי הגן ויתוכננו ע"פ תקני גני ילדים. בגגות הטכניים ימוקם הציוד במרכז הגג עד כמה שניתן, ומידה והוא גבוה ממעקה הגג הבנוי תבנה מער' הסתרה קלה של הציוד, כך שלא יראה מהרחוב, תשולב הצללה לגגות הפעילים.

נגישות: תכנון הבינוי והפיתוח יתייחס לתקנות הנגישות התקפות וייתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.

מערכות:

- א. מתקנים טכניים והנדסיים – תותקן מער' מזוג אוויר על גגות המבנים, חדר טרפו תת קרקעי ימוקם בגבול המגרש, מאגר מים לגני הילדים ימוקם מעל חדר יציאה לגג של גני הילדים.
- ב. מערכת מיזוג אוויר – מער' מ.א. תמוקם על הגגות ויוסתרו ע"י מעקה הגג.
- ג. אצירה ופינויי אשפה, מחזור – יתואם פתרון מתאים עם מח' התברואה.
- ד. הנחיות אקוסטיות – מצורף.
- ה. כיבויי אש – מיקום רחבות וברזי הסניקה יעשה ע"פ המוצע בתכנית הכללית, עם שינויים שיעשו בעקבות התכנון המפורט.
- ו. שינויים במיקום המערכות הטכניות יהיו באישור מה"ע

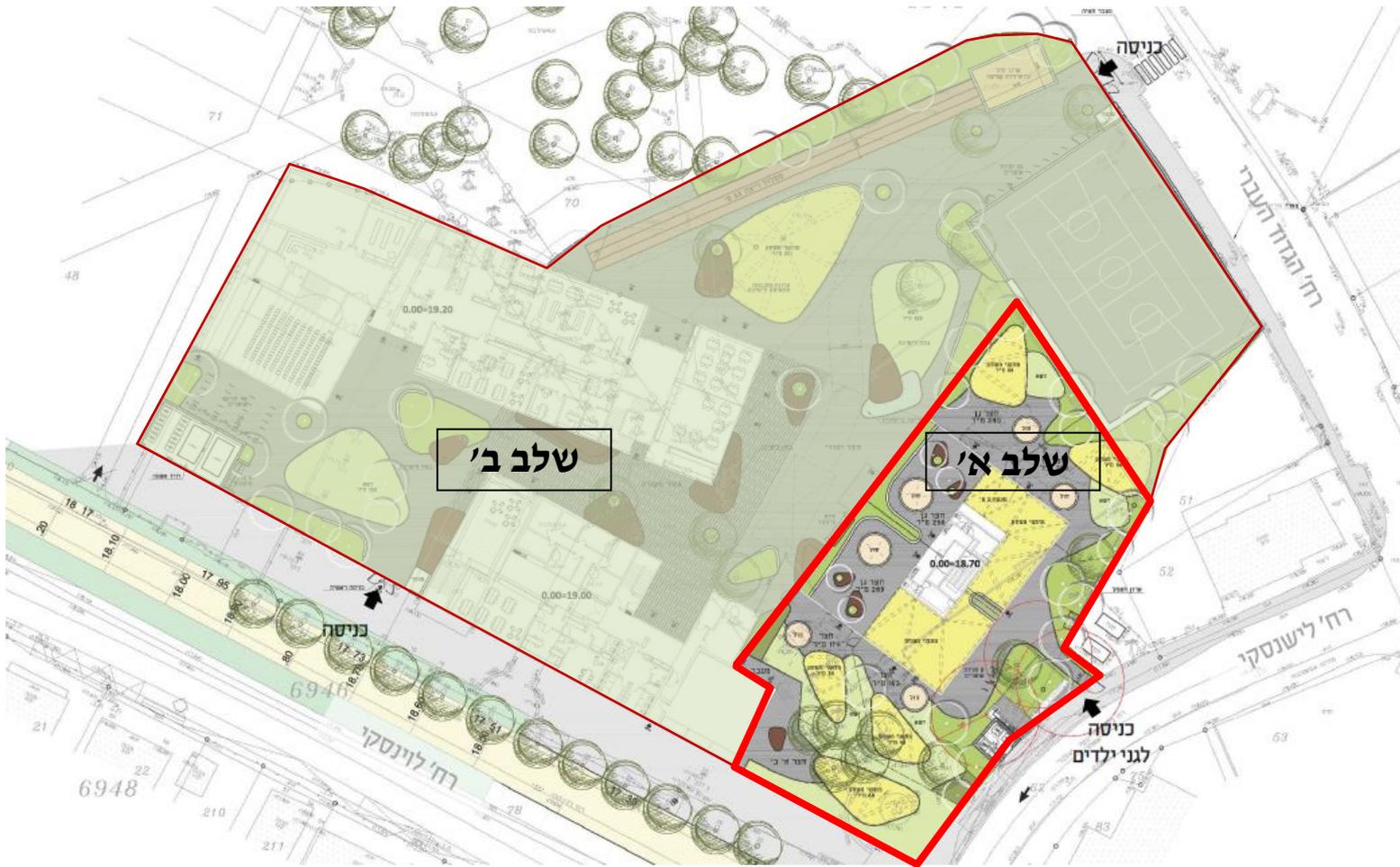
הנחיות הפיתוח הסביבתי:

- א. שטחים פתוחים: השטח הפתוח יתוכנן בהתאם לדרישות משרד החינוך ועיריית ת"א לבתי ספר.
- ב. פיתוח שטח: חצרות גני הילדים יפותחו ושולבו מתקני משחק, חצרות בתי הספר ירוצפו בחלקן ויספקו אזורי משחק. בכל החצרות יינטעו עצים בוגרים, מגרשי הספורט ימוקמו בשטחים ביעוד שטחים פתוחים.
- ג. פיתוח המגרש:
- מי נגר** – יורחקו מהמבנים ויפנו אל אזורים מגוננים ו/או בורות חלחול באישור יועץ קרקע. מי עודפים יפנו אל מערכת הניקוז העירונית באישור העירייה. 15% מתכסית שטח המגרש יאפשרו חלחול טבעי.
- הוראות לנטיעת עצים – בור הנטיעה יהיה בעומק מינימאלי של 1.5 מ' ובנפח מינימאלי של 24 מ"ק. הוראות לשתילת צמחייה – עומק מינימאלי של אדמת הגן יהיה 50 ס"מ.

מאפייני בנייה ירוקה:

- תנאי להוצאת היתרי בניה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה בת"י 5281 לבנייה בת קיימא והנחיות הוועדה המקומית בנושא זה לעת הוצאת היתר בניה.
- דו"ח הצללות והעמדת המבנים: יצורף לתכנית העיצוב.
 - דו"ח טרמי עקרוני- יצורף לתכנית העיצוב
 - ריצוף: האזורים הפתוחים יוצללו ו/ או ירוצפו בריצוף בכל ערכי (SRI Solar Reflecting Index – מקדם החזר קרינה / חום) נמוכים לשיפור הנוחות האקלימית.

גמישות: שינויים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים ומיקומם יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.



מבטים



חוו"ד צוות: (מוגש ע"י צוות יפו ודרום ומשרד אדריכל העיר)

מומלץ לאשר את התכנית המוצעת בכפוף לתנאים הבאים:

1. לעת הוצאת היתר הבניה יש להציג את שלביות הביצוע כולל התייחסות לתכנון הרכבת הקלה ברחוב לוינסקי תוך הצגת פתרונות לנושאי הכניסה, הורדה והעלאת נוסעים, לכל אחד מהשלב. בתכנון המפורט של שלבי התכנון ידרשו התאמות לתכנית הפיתוח והעיצוב האדריכלי לרבות התאמות נדרשות בבינוי, לאישור מהנדס העיר.
2. לעת הוצאת היתר בניה יש לתאם עם אדריכל העיר: פיתוח השטחים הפתוחים, שבילי וחניות אופניים, הצללה במפלס הקרקע ועל הגגות הפעילים, גידור, מיקום מערכות טכניות, חדרי טרנספורמציה, צמחיה ונטיעות וכיו"ב.
3. תנאי להוצאת היתר יהיה אישור נ.ת.ע.
4. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה השלמת סקר עצים לאישור אגרונום עירוני.
5. יתאפשרו שינויים בתכנית העיצוב האדריכלית באישור מה"ע.

בישיבתה מספר 0018-16' מיום 27/07/2016 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

ארנון גלעדי: זהו נושא מהותי עם השלכה שיכול להוביל לשינוי מגמה. דרור לוטן: מינהל החינוך מבקש להביא לאישור 8 כיתות גן בשכונת נווה שאנן. אלי דיגא: מוגשת תכנית עיצוב אדריכלי הנדרשת לפי תכנית צ' למבני ציבור, להקמת 8 כיתות גן בשלב א', כחלק מקומפלקס בתי ספר עתידיים. יואב ממשרד דרסנר: מציג את תוכנית העיצוב של הקמת 8 כיתות גן בשלב הראשון. יואב דרסנר: המבנה יעמוד ביעדי אקוסטיקה. ארנון גלעדי: אני פונה ליו"ר שידחה את הדיון לשיבה הבאה היות וכרגע אין כאן נציגים שהם חברי ועדה של דרום העיר. בנושא מהותי חשוב שתהיה פה נציגות נרחבת יותר של תושבי דרום העיר. מדובר בשטח חום שיש בו שימוש של מבני ציבור. לעת הזאת יבנו גני ילדים בשלב א, אולם לפני שבונים גני ילדים ובתי ספר יש לבדוק אם יש צורך בהם? ואיך אנחנו מייעדים את השטח? יש הרבה תביעות לפתוח האזור זה. לכן על הצוות התכנוני לבדוק ראשית את הפרוגרמה לשטחי ציבור והשטחים הירוקים המיועדים לאזור זה ולהתפתחותו. אנחנו צריכים לשאול את עצמנו איך אנחנו רוצים לפתח את דרום העיר לפני שהורסים ומוציאים כספי ציבור. יכול להיות שיש כרגע מצוקה של תושבים ארעים שהגיעו למדינת ישראל בהליך לא חוקי, ויש להם צורך בגני ילדים ואולי לא צריך את אותם גנים דווקא בדרום העיר. אישרנו עשרות שטחים לתעסוקה באזור הזה, יכול להיות שלא צריך שטח חום, ולהשאיר שטח ירוק לתושבים. זהו האזור הכי מזוהם באזור התחנה המרכזית זהו נושא של ראה ירוקה האיכותית היחידה. צריך לשמור על הראה הירוקה היחידה באזור כחלק במניעת זיהום אוויר. לפני שדנים בתוכנית עיצוב לבנית ב"ס צריך לבדוק את ההשלכות לבנייתו לבדוק ההשלכות התחבורתיות. אני מבקש לקבל דוח מגמות תכנון צרכים של שטחים ירוקים בינוי התייחסות האוכלוסייה. אלון סולר: דיון בתוכנית עיצוב דנה בתוכנית העיצוב עצמה. אסף זמיר: כל הדברים שעלו נכונים, באלטרנטיבה אחרת הינו מעדיפים לעשות משהו אחר. עיריית ת"א מתכננת את צורכי החינוך לכל הילדים באזור. ארנון גלעדי: איפה בנית בשטח ירוק? אסף זמיר: ב"ס דרויאנוב נבנה בשטח פתוח. ברוב חלקי העיר יש עודפי שטחים ירוקים על פני האזור הזה. כמינהל חינוך כן נאשר מבני חינוך בשביל לספק את הצרכים של הילדים באזור במיוחד במקומות שהחתיך הסוציאקונומי חלש. אף אחד לא רוצה לבנות את הבית הספר, אולם לפי כמות הילדים כנראה שנצטרך לבנות יותר מב"ס אחד יתכן אפילו שניים ושלושה. ככל שאפשר לדחות את הקמת ב"ס נדחה. בית ספר שיפתח בשכונה הוא לא יהיה בלוינסקי, מה שאומר שכבר עכשיו לא יבנה הבית ספר. אולם הצורך הדחוף והמידי כרגע הם גני ילדים כי אין מקום מסודר לילדים. אנחנו מחויבים לאשר את כל תוכנית העיצוב וזאת כדי לבנות גני ילדים בלבד. ארנון גלעדי: האם נבדקו שטחים אחרים, יש שטחים חומים וירוקים אחרים. אסף זמיר: אכן נבדקו ובמפת סדרי העדיפות אנחנו במציאות שבונים מבני חינוך איפה שצריך וכמה שיותר מהר. ולכן אני מבקש לאשר את התוכנית הזו כי אנחנו בונים רק את גני הילדים. יהודה המאירי: בשביל לפתור את הבעיה שהעלה אותה ארנון גלעדי שלא נמצאים בישיבה נציגים מהדרום, אני לא רואה שום מניעה להביא את תגובתם בשבוע הבא. אסף זמיר: לא כך פועלת הועדה.

מיטל להבי: תוכנית אפשר לפתוח בכל שלב. הצורך במתן מענים צריך שיהיה נר לרגלנו. וכפי שמנהל מינהל החינוך ציין כי מינהל החינוך בוחנים אופציות נוספות למיקום בתי ספר באזור, וביקש לאשר את תוכנית העיצוב אך ורק לבניית גני הילדים, אני מציעה לאשר את שלב א'.

כמו כן, תנאים לעת הוצאת היתר הבניה אני מבקשת שיבדקו נושאי האקוסטיקה רעש וזיהום אויר. אלי דיגא: הצוות מבקש כי יהיה כתוב בהחלטה שיש לתאם עם נתי"ע ואין צורך לקבל אישור מנתי"ע. ראובן לדיאנסקי: כל חברי הועדה מייצגים את כל תושבי העיר. כנציגי העיר אנחנו צריכים לתת מענה לתושבי העיר, מדובר על שלב א' כאשר שלב ב' בסופו של דבר אולי לא יודעים מתי הוא יקרה. נושא הורדת העצים לא נוח לי איתו. צריך לזכור כי שטח התארגנות של הרכבת הקלה הוא עדין ממשיך להיות שטח שבו אנשים יכולים להשתמש בו. נכון להיום נאשר את שלב א' של הפרויקט ונשאיר את שאר השטח לכלל הציבור שמתגורר שם זה דבר טוב שיעשה ואני תומך בתוכנית.

ארנון גלעדי: היות וכולם אומרים שאני צודק ואין נציגים אותנטים של הדרום, אני עוזב את הישיבה ואני מבקש להתחשב ולא לקיים את ההצבעה.

מלי פולישוק: גני ילדים תמיד מוגשות תוכניות ברגע האחרון, יחד עם זאת להערכתך דורון היום פורסם שמשרד התחבורה רוצה להסב את הקווים העיליים של הרכבת הקלה לתת הקרקע. כלומר שפתאום אפשר לשנות את ההסדרים, במדינת ישראל ידוע שכל תוכנית צפויה לשינויים גם תוכנית עיצוב- אני בעד בדיקת הנושא בגלל שמדובר בילדים ובזיהום אויר.

עידן עמית: האם יש מקום חלופי לספריה.

אלי דיגא: בשלב הראשון לא נוגעים במקלט.

תושב העיר רוברט: אני עובד בתחנה המרכזית החדשה. ההשלכות החברתיות הם הרות אסון, מדובר בשכונה צפופה בדירות מחולקות בעשרות אלפי דיירים. הגן הוא המקום היחידי שהתושבים יכולים לצאת אליו ולנשום אויר. כל האזור הזה טעון באלימות ובחיכוכים מפחידים מלאי אלימות. הגינה הזו היא אי קטן של שפיות. ביטול הגינה יביא לפיצוצים מפחידים ואלימות שהולכת וגואה, ביטול השטח הזה יביא אסון חברתי.

כמו כן בניית שלב ב' נעשית בעורמה דרך הדלת האחורית ולדעתי יש חלופות רבות שאפשר להציג אותם. אולי אפשר להכניס גני ילדים בבנין קומות כמו בתחנה מרכזית הישנה בקומה 4 גני ילדים, תעשו משהו בתחנה הישנה. גם בתחנה המרכזית החדשה יש שם 240 אלף מ"ר שאפשר ליישם שם גן ילדים.

תושב העיר יואב: יש כאן קבוצה של תושבים ומרבית האנשים לא רוצים להרוס את הגינה הזו זה יפגע בתושבים של השכונה. מדובר בעשיית עוול לתושבי השכונה ואני מפציר שתקדמו פתרונות אחרים יש את שטח התחנה הישנה שטחים אחרים מסביב. כמו למשל יש בגודד העברי של גני ילדים, בית ספר לפלורנטיין, שוב ההריסה תגרום עוול למקום.

אסף זמיר: אנחנו מחפשים כל הזמן אלטרנטיבות ואנחנו חייבים שטח פתוח עם חצר לגן ילדים. אנחנו צריכים את היכולת והגמישות להוציא לפועל את הפרויקטים הללו. האספקטים החברתיים הם נכונים ולכן אנחנו מחפשים כן לפתח עוד שטחים ירוקים.

דפנה ליכטמן מנהלת ספרית לוינסקי: הספרייה פועלת 8 שנים במרחב כל התושבים משתמשים בה, אין אף מרכז קהילתי באזור זה ואני מבקשת שהספרייה תהיה ברוחכם ולא תפגעו בה.

הועדה מחליטה:

לאשר את התכנית עיצוב המוצעת לשלב א' בלבד (גני ילדים) בכפוף לתנאים הבאים:

1. לעת הוצאת היתר הבניה יש להציג את שלביות הביצוע כולל התייחסות לתכנון הרכבת הקלה ברחוב לוינסקי תוך הצגת פתרונות לנושאי הכניסה, הורדה והעלאת נוסעים, לכל אחד מהשבלים. בתכנון המפורט של שלבי התכנון הבאים ידרשו התאמות לתכנית הפיתוח והעיצוב האדריכלי לרבות התאמות נדרשות בבינוי, לאישור מהנדס העיר.
2. לעת הוצאת היתר בניה יש לתאם עם אדריכל העיר: פיתוח השטחים הפתוחים, שבילי וחניות אופניים, הצללה במפלס הקרקע ועל הגגות הפעילים, גידור, מיקום מערכות טכניות, חדרי טרנספורמציה, צמחיה ונטיעות וכיו"ב.
3. תנאי להוצאת היתר יהיה תיאום עם נ.ת.ע.
4. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה השלמת סקר עצים לאישור אגרונום עירוני.
5. לעת הוצאת היתר הבניה יבדק נושא זיהום האוויר והרעש.
6. יתאפשרו שינויים בתכנית העיצוב האדריכלית באישור מה"ע.

הוחלט פה אחד.

משתתפים: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, יהודה המאירי, ארנון גלעדי, אסף זמיר, אפרת טולקובסקי, מיטל להבי, אלון סולר.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מחוזית

מיקום: מתחם אח"י דקר בשכונת נווה שרת, תל אביב.



גבולות המתחם:

צפון: רחוב נהריים
מזרח: רחוב אח"י דקר ותחום תוכנית מאושרת 3463
דרום: רחוב בית אל
מערב: רחוב דבורה הנביאה, המשך שצ"פ גן מודעי ושכונת צהלה.

כתובת: רח' אח"י דקר 5,7,8,10,12,14,17-21,22,24,25,26,27,28,29,30,33,37,39
 רח' בית אל 3,5,9-11

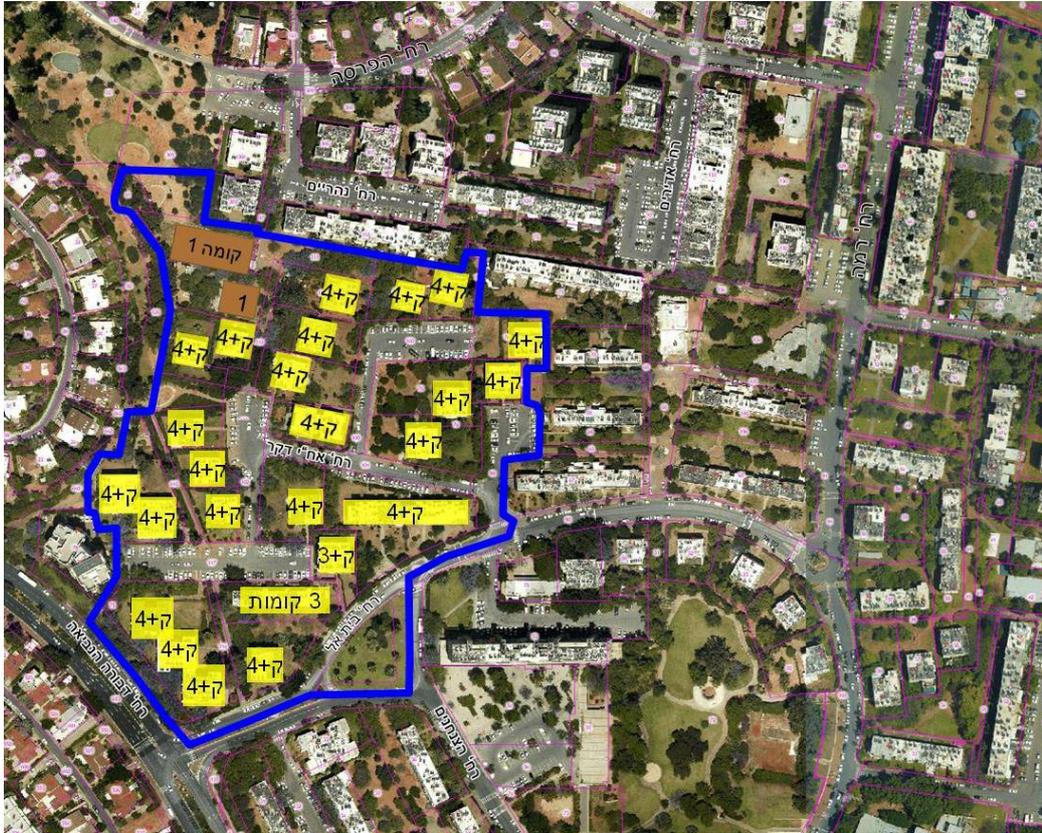
גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6335				305
6882			67	44
6337			109, 75-76, 81, 66, 127, 114-125	113, 65
7321			102-99, 86, 77-73, 135, 117-107	104

שטח התכנית: 49.16 דונם

מתכנן: טיטו אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
יזם: P.B החברה לפינוי בינוי
בעלות: פרטי, ציבורי, מ.מ.י

מצב השטח בפועל:



הכניסה למתחם מרחוב בית אל. המבנים בנויים סביב מערך דרכים ללא מוצא. במתחם 22 מבנים בני 5 קומות. 1 מבנה בן 4 קומות, 2 מבני ציבור בני קומה אחת ושצ"פ. מצבם הפיסי של המבנים ירוד. המתחם מאוכלס.

מדיניות קיימת:

תוכנית המתאר אשר הומלצה להפקדה בתנאים ע"י הועדה המקומית קבעה את שכונת נווה שרת כשכונה הראויה להתחדשות עירונית וציפוף. הרח"ק שנקבע בתכנית המתאר הינו 4.5 ומספר הקומות הוא עד 25. תכנית זו קודמה במקביל לדיונים שהתקיימו בוועדה המקומית בנושא תכנית המתאר ומאחר ולא ניתן היה להטמיע בשלב זה את השינויים כמבוקש, שינויים אלו יוצגו בפני הועדה מחוזית, לאחר המלצת ועדה זו להפקדת התוכנית.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה (שם ומספר): ת"א- דרום צהלה 3/01/6, ע1, ג1, תמ"א, 38/3,2732
יעוד קיים: מגורים, שב"צ, דרכים, שצ"פ

שטח התכנון: 49.16 דונם

זכויות בניה: מאושר 51,304.46 מ"ר. (כולל תוכניות ההרחבה)
מספר קומות: 4+ק.

סה"כ יח"ד לפינוי: 451.

תכסית: כ- 25%

גובה מאושר: כ- 15.5 מ'

חניה: בתחום הדרכים הציבוריות

מצב תכנוני מוצע :

תיאור מטרות התכנון : התחדשות עירונית בשכונת נווה שרת פירוט יעדים/שימושים : מגורים, שבי"צ, מסחר, שצ"פ, שפ"פ (עם זיקת הנאה).

זכויות בניה :

שטחי שירות				שטח עיקרי				יעוד	
מתחת לקרקע 2		מעל הקרקע 1		מתחת לקרקע		מעל הקרקע			
%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר		
309%	***84,015	35%	37,710	109,200	8%	* 2,200	410%	107,000	מגורים
				13,908	--	--	53.4%	** 13,908	מרפסות
				1200			4%	1200	מסחר
	--		--		תותר קולונדה מעבר לזכויות הרשומות בטבלה				קולונדות עבור מסחר
עפ"י פרוגרמה									ציבורי

1 - % מחשטח העיקרי
2 - % משטח הקרקע

* 200 מ"ר לבניין עבור שטחים לרווחת הדיירים.

** 12 מ"ר עבור מרפסות ל-1159 יח"ד.

*** 45 מ"ר חנייה תת קרקעית עבור 451 יח"ד ; 90 מ"ר חנייה תת קרקעית עבור 708 יח"ד.

סה"כ יח"ד : 1159

צפיפות : 43 יח"ד לדונם ברוטו.

שטח ממוצע ליח"ד : 708 יח"ד - 20% עד 70 מ"ר שטח עיקרי.

60% עד 100 מ"ר עיקרי

20% מעל 100 מ"ר עיקרי

דירות מפונים : 451 יח"ד - בשטח של 83 מ"ר עיקרי

נתונים נפחיים :

מספר קומות : מ : 9 עד : 30

גובה : 110 מ'

תכסית : 70%

קווי בניין : יפורט בתשריט

עקרונות ודברי הסבר נוספים :

מדיניות עירונית : התכנית הינה במסגרת מדיניות התחדשות עירונית ומתואמת עם צוות צפון באגף תב"ע ובהתאמה לתכנית המתאר תא/5000 כלהלן :

שכונת נווה שרת כלולה באזור 208 – מתחם התחדשות עירונית ע"פ נספח אזורי התכנון והוראות התכנית בדבר מתחמים להתחדשות עירונית.

התכנון המוצע משיג את מטרות תכנית המתאר תא/5000 לאיזורים של התחדשות עירונית של :

- שיפור מערך המרחב הציבורי במרחב על-ידי מערך רחובות, שבילים, גינות ושבילי אופניים.
- יצירת תמהיל דירות מגוון לרבות דירות במיבנים בהם התחזוקה היומיומית היא בהישג ידם.
- יצירת מערך בינוי המשלב בנייה מיגדלית ובנייה מירקמית מלווה רחובות וצירים ציבוריים
- שילוב צרכים עירוניים נוספים כמו מסחר, ופונקציות ציבוריות כגון גני ילדים, מעונות יום וכד'.

תחבורה, תנועה, תשתיות : שכונת נווה שרת תוכננה כמובלעות – רחובות ללא מוצא - של בנייני מגורים סביב מגרשי חניה ללא מוצא, אשר מונעים יצירת רצף תנועה ומיפגשים עירוניים אקראיים, המהווים בסיס ליצירת חיי קהילה איכותיים. רח' אח"י דקר מהווה למעשה מערך של 4 מגרשי חניה ללא מוצא

ה"תלווים" על חיבור תנועת אחד לרח' בית-אל וממנו למערכת השכונתית. התכנון החדש מייצר רציפות תנועתית הן של רכב לרבות שבילי אופניים והן של הולכי רגל ומתייחס לתקנים מעודכנים לרבות יצירת שני חיבורים לרשת התנועה השכונתית עם הצירים העירוניים הקיימים.

בתכנון החדש הורחבה זכות הדרך ל-19.5 מ' ותכלול-מדרכות ברוחב שלא יפחת מ-3 מ', חנייה ציבורית בצידי הכביש ומסלול אופניים דו-סטרי כל אלה משולבים ברשת צירי הליכה להולכי רגל.

עיצוב (היבטים מקומיים, השפעה על קו הרקיע העירוני במקומות הרלוונטיים): כדי לשמור על רוח המקום וכדי להציע מיגוון יחידות דיור מוצעים בניינים בבנייה מרקמית בני 9 קומות המלווים את הרחובות ויוצרים גינות פנימיות מוגנות.

יחד איתם משולבים מגדלי מגורים מודרניים המשלבים אבן, אלומיניום וזכוכית ובסיסי מגדלים בני 8 קומות אשר מלווים את הרחוב או את ציר הולכי הרגל הראשי לרבות שילובן של קולונדה וחזית מסחרית לאורכם.

צרכי ציבור: בבדיקה שנערכה ע"י היחידה לתכנון אסטוטגי לגבי צרכי הציבור בפרוייקט אח"י דקר: נדרש: 3.5 דונם עבור מבני ציבור עתידיים.

מוצע: שב"צ: כ 2.5 דונם עבור מבני ציבור, כ 1000 מ"ר לצרכי ציבור בבסיס המבנה רב הקומות הצפון מערבי אשר בסמיכות למבני הציבור הקיימים.

שצ"פ: לא נדרש.

קיים: שצ"פ + שביל הולכי רגל: 4.29 דונם.

מוצע: שצ"פ + שפ"פ + זיקת הנאה: 5.29 דונם.

התייחסות לסביבה (מעבר להיבטים כלליים של המדיניות, היבט פיזי ואיכות תכנונית - היקף, הגיון הקו הכחול ושיקולים כוללניים): הקו כחול נקבע ברובו ע"פ קווי חלקות וגושים, אך מייצג רצף תכנוני כלל שכונתי לרבות יצירתו של רצף תנועה על-ידי חיבורו של רח' נהריים לרח' אח"י דקר החדש, שמירת האופצייה של התווית המשכו של רח' אלמגור וכן יצירה של רשת המשכית של שבילים ושטחים ירוקים פתוחים.

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו'): לתכנית יוכן דו"ח איכות הסביבה מקיף אשר יכלול את השפעות הצל והרוחות בין המבנים הקיימים למתוכננים בשכונה.

טבלת השוואה:

מצב מוצע	מצב קיים + מאושר	נתונים	
		אחוזים	סה"כ זכויות בניה
ממוצע 93 מ"ר עיקרי ליח"ד	ממוצע 108 מ"ר עיקרי ליח"ד	מ"ר	
		אחוזים	זכויות בניה לקומה
		מ"ר	
עד 30 קומות	כ-5 קומות	קומות	גובה
		מטר	
עד 70%	כ-25%		תכסית
חניות פרטיות תת קרקעיות בתחומי המגרשים וחניות ציבוריות בצידי הכביש.	חניות בתחום הדרכים הציבוריות		מקומות חניה

זמן ביצוע: 10 שנים מיום אישור התכנית

החלטת פורום תכנון (מה"ע) מיום 5.2.2013:

נעשתה עבודה מקצועית אולם הבינוי המוצע לאורך רחוב בית אל אינו מתייחס לרחוב לקדם לדיון בועדה בכפוף למילוי התנאים הבאים:

- יש להנמיך את מספר הקומות במגדל ל 25 קומות כולל קומת קרקע, ולהגדיר את שימושה ואופיה של קומת הקרקע בחלקים בהם היא איננה מסחרית. על הבינוי לאורך רחוב בית אל ללוות את הרחוב.
- יש לבדוק את האפשרות לחיבור בין הרחובות המוצעים בתוכנית לרחוב אדירים שבצפונה.
- יש להרחיב את השדרה המתוכננת (צפון – דרום), על מנת שתוכל לשמש בצורה מירבית את הפונקציות המסחריות העתידיות בדופן השדרה.
- יש לעבד את טיפולוגיית הבנייה המרקמית המוצעת ואת זיקות ההנאה דרכה.
- יש להשלים את שאר הבדיקות שנדרשו בעבר, ולעדכן את הבדיקה הכלכלית בהתאם לחלופה הנבחרת.
- יש לשמור על התמהיל הבא: 20% עד 70 מ"ר, 60% עד 90 מ"ר, 20% מעל 90 מ"ר. (שטחים עיקריים).

7. יש להדגיש כי תנאי בהבאת הפרוייקט לדיון בוועדה המקומית תהייה :
- השלמת כל המסמכים ע"פ נוהל מבא"ת, תשריטים, הדמיות, כתב שיפוי וכו', בהתאם לדרישת צוות התכנון.
 - חוו"ד חיובית של צוות התכנון להתאמתו של הפרוייקט להמלצות מדיניות שכונת נווה שרת.
 - תנאי הבאת התוכנית לוועדה הצגת חתימות של מעל 50% מבעלי הדירות.

החלטת ועדה מיום 14.8.2013:

כעקרון הועדה תומכת בתכנית, ואולם לאור השאלות והדילמות שהועלו בדיון הוחלט לשוב ולדון לאחר התייחסות ומציאת פתרונות לסעיפים הבאים :

- בדיקת פתרונות תנועתיים הכוללים כניסות ויציאות לשכונה בהתחשב בתוכנית המוצעת והתוכניות המוקדמות בסביבה.
- בדיקת אחוז החתימות התומך בתכנית.
- פתרונות חנייה המוצעים לציבור.
- פתרונות לתחזוקת הרכוש המשותף.
- פתרונות למוסדות ציבור.

הועדה רואה חשיבות רבה בהליך שיתוף ציבור רחב לתכנית.

חוו"ד הצוות : מוגש ע"י מחלקת צפון

התכנית שבנדון הינה תוצאה של תהליך שהתחיל לפני כ 6 שנים ועבר שינויים בהנחית הצוות ובתאום עם מחלקות העיריה השונות, בעקבות העבודה הנערכת כעת לקביעת מדיניות התחדשות לשכונה, כפי שנקבע בתוכנית המתאר העירונית תא/5000 .

עמדת הצוות, כפי שהועברה ליזמי התכנית, מתבססת על הנושאים הבאים :

- תכנית המתאר : שכונת נווה שרת כשכונה להתחדשות עירונית. מסמך המדיניות המפרט הוראה זו נמצא כעת בשלב גיבוש החזון. הגרסה המובאת לדיון של מתחם אח"י דקר מבוססת על עקרונות החזון העירוני מחד ומאידך תכנון מתחם זה מהווה כר פורה לבחינת המדיניות העירונית.
- מדיניות עירונית להתחדשות השכונה : התאמה לחזון ועקרונות התכנון למדיניות התחדשות השכונה המתוכננת.
- מרחב ציבורי : הזדמנות לתכנון רחוב בעל מאפיינים עירוניים.
- טיפולוגיה ותמהיל דירות : (רב קומות ובניה מרקמית) הכוללים מגוון גדלי דירות התואמים את צרכי התושבים הוותיקים והחדשים.
- תנועה : פתרון תנועתי המשפר בצורה משמעותית את מערך התנועה הנוכחי ע"י יצירת סירקולציה. הוספת מסלול נסיעה לרחוב בית אל, ושיפור היציאה מהשכונה לרחוב דבורה הנביאה.
- חניה : פתרון חניה לכל יחידות הדיור ולשטחים המסחריים המבוקשים בתת הקרקע.
- אופניים : שביל אופניים במקביל לכל הדרכים המוצעות ובחיבור למערך השבילים העירוני.
- שצ"פ : פיתוח שצ"פים המאפשרים תנועה רגלית המשכית ורציפה וקושרים את הפרוייקט לשלד הירוק בשכונה.
- שב"צ : תוספת שטח ציבורי בהתאם לדרישת היחידה האסטרטגית.
- רק"ל : קו צהוב עתידי ברחוב ראוול ולנברג.
- שיתוף ציבור : ע"פ דרישת מחלקת תכנון צפון התקימו 2 מפגשי ציבור. לראשון הוזמנו בעלי הדירות בתחום בקו הכחול והשני היה מיועד לכלל תושבי השכונה במפגשים אלה הוצגה התוכנית ועקרונותיה, זאת ברקע החזון העירוני. כמו כן התקימו 2 מפגשים במחלקת תכנון צפון עם דיירים במתחם בעקבות דרישות לשיפור התכנון מדיירים אלו.
- מצב מאושר במגרשים הגובלים : תוכנית מפורטת 3463 פינוי בינוי בית אל.

14.8.13. הפתרונות המוצעים בהתאם להחלטת הוועדה מיום ה'

1. כניסה ויציאה לשכונה: הרחבת זכות הדרך ברחוב בית אל מ' 14 ל מ' 19 – 30 מ'. הכוללת תוספת נתיבי פניה ימינה ללא רמזור בכניסה לשכונה ויציאה מהשכונה. רמזור צומת הרחובות דבורה הנביאה/צה"ל.
2. אחוזי החתימות יוצגו לחברי הוועדה במהלך הדיון.
3. בעקבות מתן פתרון לחניות הדיירים בתת הקרקע. (יוספו למתחם כ 130 חניות עיליות ברחוב). בנוסף ידרשו המבקשים לספק חניות אורחים בהתאם.
4. פתרונות לתחזוקת הרכוש המשותף: ינתנו באמצעות היחידות המסחריות שבתחום הקו הכחול.
5. בשונה מהתוכנית הקודמת בהם אוחדו כל המגרשים למבני הציבור במטרה להגיע לגודל מגרש המאפשר הקמת ביה"ס נוסף לשכונה, הוחלט למקם את ביה"ס באם ידרש במיקום אחר בשכונה תוך דגש על נגישות. בחלקו הצפוני של כביש הטבעת יוקצה שטח מדרכה להורדה והעלאת נוסעים בשעות פעילות מבני הציבור.
6. התקינו 2 מפגשי ציבור. לראשון הוזמנו בעלי הדירות בתחום בקו הכחול והשני היה מיועד לכלל תושבי השכונה במפגשים אלה הוצגה התוכנית ועקרוניתה ברקע החזון העירוני ועקרונותיו. כמו כן התקינו 2 מפגשים במחלקת תכנון צפון עם דיירים במתחם אח"י דקר בעקבות דרישות לשיפור התכנון ע"י דיירים אלו. בחינת דרישות אלו תעשה עד להעברת התוכנית לדיון בהפקדה בועדה המחוזית.

לאור האמור לעיל, ממליצים לקדם את התכנית לדיון בועדה המחוזית בכפוף לתיקונים והשלמת הנשאים הבאים:

1. תוכנית בינוי: להמשך תכנון מול מחלקת תכנון צפון. תיבדק האפשרות להפרדת בסיס המגדל מהמגדל. הבינוי הסופי יקבע לפני העברת התוכנית לועדה המחוזית.
2. רח"ק: היקף הבניה מוצע ברח"ק של 5.5. ללא מרפסות התואם את הגדלת הרח"ק המבוקש בשלב התנגדות מהנדס העיר.
3. תכסית: תכסית הבניה לא תעלה על 70%. תכסית המגדל ללא הבסיס לא תעלה על 700 מ"ר.
4. גודל ממוצע ליחידות דיור: 90 מ"ר בממוצע.
5. קומת הקרקע: במבנים בהם קומת הקרקע אינה מסומנת בתשריט למסחר יש לשמור על תמהיל של 50% לשימושים מסחריים ו 50% מגורים. לא יותרו דירות גן. (ובנוסף חדר אופנים ע"פ תקן וכו').
6. תנועה וחניה: השלמת התאום מול אגף התנועה ומחלקת תכנון צפון הכולל את מיקומם הסופי של רמפות הירידה למרתפי החניה. הכנת נספח תנועה, חניה ושביל האופניים.
7. חניה אורחים: ע"פ תקן חניה בעת הוצאת היתר בניה.
8. הולכי רגל: יש לשמור על מעברים ירוקים רציפים בין המבנים לטובת הולכי הרגל ממזרח למערב ומצפון לדרום.
9. קביעת יחידות מממנות (מגורים/מסחריות) למימון הוצאות החזקה של הדיירים במבני הרב קומות.
10. סקר איכות סביבה: תנאי להפקדת התוכנית בועדה במחוזית יהיה תאום הבינוי המוצע לסקר איכות סביבה הכולל השפעות הצללה ורוח. נספח סביבתי יהיה חלק ממסמכי התוכנית.
11. סקר עצים: סקר עצים הוגש לאגרונום העירוני, יש להטמיע את מסקנותיו בתוכנית.
12. נספח שלביות הביצוע יהיה חלק ממסמכי התוכנית, הן לגבי עקרונות שלביות הפינוי והבינוי, והן לגבי היחס בין הקמת מוסדות הציבור ואיכלוס הפרוייקט.
13. בינוי ופיתוח: הכנת נספח בינוי ופיתוח. הנספח יכלול גם תכנון תשתיות.
14. בניה ירוקה: התכנית תקבע הוראות מפורטות לנושא בניה ירוקה בהתאם לקובץ ההנחיות העירוני כפי שאושר ע"י הוועדה.
15. בדיקה כלכלית: תנאי להעברת מסמכי התוכנית לועדה המחוזית אישור אגף הכנסות מבניה ופיתוח לחוות הדעת הכלכלית.
16. איחוד וחלוקה: התכנית תקבע הוראות להכנת תכנית איחוד וחלוקה בסמכות הוועדה המקומית
17. תוכנית עיצוב: תוכנית עיצוב תוכן לכל אחד ממבני התוכנית בהתאם לנספח הבינוי. תנאי להוצאת היתר בניה, יהיה אישור תוכנית עיצוב ע"י הוועדה המקומית.

18. כתב שיפוי חתום כתנאי להעברת התוכנית להפקדה לוועדה המחוזית.
 19. תוקפה של התוכנית לאחר מתן תוקף ע"י הוועדה המקומית יהיה ל 15 שנה. באם לא התממשה 20% מהתוכנית. התוכנית תכלה את עצמה.

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

בישיבתה מספר 0020-13ב' מיום 25/12/2013 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

דיון פנימי:

אדר' שגיא תמרי: הפרויקט הוצג לוועדה ב14.8.13, החלטת הוועדה הייתה לבצע מספר בדיקות לפני הדיון החוזר בוועדה. ברצוני להציג את הפרויקט בפני חברי הוועדה החדשים. מציג את תחום הפרויקט, מתחם אחי דקר בשכונת נווה שרת. בתחום הקו הכחול 22 מבנים ובהם 451 יח' דיור. היחס שמבוקש הוא בהתאם ליחס שאושר במתחם בית אל יחס של 1:2.57. מציג את המצב הקיים ואת המצב התנועתי הקיים. מציג את התוכנית שנדונה בוועדה בחודש אוגוסט ואת השינויים בתוכנית בהתאם להחלטת הוועדה מאוגוסט. אחת הדרישות של הוועדה היא הצגת החתימות מעל המותר, הוצגו 62% חתימות ע"י היזם. שמואל גפן: מה הרחוב של הרחוב? שגיא תמרי: בתחום הדרך 2 נתיבי תנועה, מסלול אופניים ומדרכות של 3 מ'. שמואל גפן: בשני הצדדים שגיא תמרי: מסלול אופניים בצד אחד מדרכות 3 מ' בשני הצדדים. ארנון גלעדי: אני רוצה לדון על 3 דברים דחופים בפרויקט:

1. נושא התמריץ שנתנו לאוכלוסייה החלשה

2. נושא תנועה וחניה – להשתמש ביועץ תנועה שלנו שאכן עומס התנועה הוא סביר בכדי שהשכונה לא תהפוך לפקק תנועה עם אי יכולת כניסה ויציאה אל השכונה. בוא תגיד לנו כיצד הדברים באים לידי ביטוי בתוכנית.

שגיא תמרי:

תנועה:

יש תוספת של נתיב פניה ימינה יציאה מהשכונה בתחום התכנית. ויש הערכת נתיב כניסה ימינה קיים לשכונה. הערכת הנתיב הופכת אותו לנתיב פניה ימינה חופשי. במסגרת תחום הדרך ללא צורך בהפקעה אלא רק על ידי הסדרי תנועה חדשים ושינוי של תוואי הדרך. אלון סולר: בדבורה הנביאה יש מצב של כמות תנועה מסוימת שעם הוספת הפרויקט יעמיס יותר על התנועה.

שגיא תמרי: אנחנו משפרים משמעותית את הכניסות והיציאות לשכונה, לפתור את בעיות התנועה מעבר לשכונה וברחוב דבורה הנביאה זה לא ענין הפרויקט הזה. אלו צמתים שנמצאים המושפעים משאר המתחמים ברובע ולא קשורים לפרויקט. יחד עם זאת בתחום השכונה בהוספת הנתיבים שיפרנו את המצב.

אלון סולר: יחד עם זאת האם הייתה התייחסות לכביש הזה מבחינה תנועתית מאחר ובגלל הפרויקט יתווספו מכוניות והשאלה שנשאלת האם המצב לא התדרדר?

שמואל גפן: תמיד יהיו שם פקקים בלי שום קשר לפרויקט עד שיפתחו את הדרך לכביש 5. פרנסיין דויד: הנושא של התנועה מטופל במסגרת המדיניות שאנחנו עושים להתחדשות כל השכונה.

אנחנו עושים אינטגרציה בין 3 הרמות הרמה המקומית הרמה הכלל שכונתית והרמה השלישית באזור התעסוקה והכל יוצג לכם.

שגיא תמרי:

חניה: יחס החניה היום הוא 0.6 ליח' דיור קיימת. הפרויקט מציע 1854 חניות תת קרקעיות ביחס של 1:6 ליח' דיור ועוד 130 חניות ציבוריות מעל הקרקע לאורך הרחובות.

שמואל גפן: איך נכנסים לחניות? שגיא תמרי: יש הפרדת חניונים בין הבניה המרקמית לבניה הגבוהה וכניסה עצמאית לכל מבנה. מלבד כניסה משותפת לזוג מגדלים בצומת הרחובות בית אל ורחוב מוצע. נושא שייבחן בהמשך.

פתרונות לתחזוקת הרכוש המשותף:

חזקת הרכוש המשותף: חלק מהשטחים הסחירים בקומת הקרקע או אם יקבע אחרת ירשמו כרכוש משותף, השכרתם תעזור במימון אחזקת המגדל. הנושא יכנס לתקנון התוכנית באם הוועדה המחוזית תאשר זאת.

בניני ציבור : בזמנו כל בניני הציבור רוכזו בצפון מזרח התוכנית. בעקבות בקשה של התושבים לא לייצר מגרש גדול של 7 דונם במקום הזה, אלא למצוא מקום אחר בשכונה למגרש חום גדול, המגרש נשאר במתכונת הקיימת שלו חום בגדול של 2.5 דונם. + 1 דונם תוספת. בנוסף יקבעו מקומות חניה ציבוריים בקרבת לטובת מוסדות הציבור. מציג את מפרץ החניה שהוא בסמיכות לשטח החום שנועד להורדת והעלאת נוסעים בזמן פעילות הגן.

ארנון גלעדי: מה עם בית ספר?

שגיאת תמרי: כרגע זה לא בתחום של התוכנית הזו, אבל כבר סומנו מקומות בשכונה לא רק בית ספר אחד אלא שניים. נכון להיום יש 2 שטחים גדולים, אחד של 8 דונם ואחד של 6 דונם.

שיתוף ציבור :

דורון ספיר: יש טענות קשות מהתושבים שהיזם לא מציג להם את התוכניות. תמרי שגיאת: אני יכול להעיד שהתקיימו 2 מפגשים. מפגש אחד לכל השכונה ומפגש שני רק לבעלי הנכסים בתחום הקו הכחול. לאחר המפגשים הללו היו מספר טענות בנושאים שונים. (מציג את הפרוטוקולים של מפגשי הציבור). לאחר המפגשים התארגנה קבוצה של הבעלים במתחם שביקשה להיפגש עם מחלקת תכנון צפון בטענה שהתוכנית הקודמת אינה מספיק טובה. הדיירים הציגו 2 טענות עיקריות ברמה התכנונית. חלקם רצו תכנית של מגדלים בלבד. הובהר להם שלא תהייה תכנית רק של מגדלים צפון והבקשה לבניה מרקמית ולתוכנית המוצגת היא בקשה של מחלקת תכנון צפון ומנהל הנדסה ולא של היזמים. הבקשה השנייה הייתה לשנות את הבניה המרקמית. לאור בקשה זו שונתה התוכנית. מציג את השינויים בבניה המרקמית ובתוכנית ביחס לתוכנית הקודמת. טענות נוספות היו: שהעו"ד המייצג את הדיירים נכפה עליהם, וכן שלא קיבלו אדריכל מטעם שיבדוק את התוכנית. ונושאים נוספים קנייניים. הבהרתי שנושאים אלו אינם בתחום המנדט של מחלקת תכנון צפון.

דורון ספיר: האם התוכנית שהוצגה לנו היום הוצגה לתושבים הנ"ל?

שגיאת תמרי: הוצגה.

דורון ספיר: ומה התגובה הייתה?

שגיאת: לעניין התכנון, חלקם אמרו שהתוכנית טובה יותר. וביקשו לבדוק אפשרות להפרדת בסיס המגדל מהמגדל. וחלקם חזרו על הטענה ובקשתם לתוכנית של מגדלים בלבד. שאר הטענות לא היו תכנוניות אלא בנושא יחסי יזם תושבים. וחזרו על בקשתם לאדריכל ועו"ד מטעמם. ארנון גלעדי: זה מסלול של משרד השיכון שהם קובעים מי האדריכל והעו"ד.

אודי כרמלי: המיסוי הוא מסלול פרטי ולא ממון ע"י משרד השיכון.

אורלי אראל: הם יקבלו רק זיכוי במס אין מימון ציבורי לתוכנית הזו, התוכנית ממומנת ע"י יזם פרטי. דורון ספיר: אני מבקש להטיל על היזמים להציג להם שוב את התוכנית וזאת למען הסר ספק. לפרסם בלוח מודעות בשכונה ובתחום הקו הכחול ולהודיע שיש הצגה של התוכנית ביום ובשעה מסוימת ושכולם מוזמנים ושלא ייווצר מצב שתושבים לא ידעו.

אלון סולר: למה במקום כזה אנחנו לא מתייחסים לנושא דיוור בר השגה בכלל?

דורון ספיר: כי זה דיוור בר השגה. הפרויקט הזה יוצר ביחס בין היחידות הדיוור הקיימות לחדשות את האיזון הכלכלי.

אלון סולר: למה אנחנו לא יכולים להוסיף קומה למשל ולשמור על האיזון הכלכלי?

אורלי אראל: היום יש שם 400 ומשהו יחידות דיוור עם תושבים שגרים בתנאי דיוור ירודים. אנחנו באים לאותם משפחות ואומרים להם אנחנו לא מפנים אתכם, אלא אנחנו בונים לכם בנין חדש ואתם מקבלים דירה חדשה במקום מה שיש לכם דירה שלעולם הם לא היו יכולים לרכוש דירה כזו באזור כזה ובבניה איכותית כזו.

אלון סולר: למה לא להוסיף עוד קומה?

דורון ספיר: כל תכנית ועומס הקומות שלה.

פרנסיין דויד: הכנסנו שני פרמטרים בכיוון הזה. אחד זו הבניה המרקמית ולא בניה במגדלים שיכולה להקשות על התחזוקה של המגדל ודבר שני הוא התמהיל של הבניה ודרשנו 20% של דירות קטנות אנחנו רוצים לקבל את כל הספקטרום של כלל הדירות.

מדואל אהרון: בפרויקטים של התחדשות עירונית המטרה הראשית היא לצמצם את יחס ההמרה.

עודד גבולי: התוכנית מצוינת בזכות הצוות המקצועי.

דורון ספיר: כמה חתימות יש? אתם ראיתם את זה?

שגיאת תמרי: לפי מה שמסר היזם יש 62% חתימות של בעלי הזכויות במתחם התומכים בתוכנית. חתומים באישור עו"ד.

החלטה:

1. לאשר להעביר את התכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית בהתאם להערות של מהנדס העירייה ובהתאם לחו"ד צוות.

2. תתקיים הצגה נוספת של הפרויקט לתושבי השכונה ולבעלי הזכויות באמצעות פרסומים באמצעים האלקטרוניים העירוניים וכן במודעות בשכונה ומסירת הודעות לבעלי זכויות בקו הכחול.

אושר פה אחד.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, ארנון גלעדי, אסף זמיר, קרנית גולדווסר, אלון סולר אהרון מדואל.

ח"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

נערכה פגישה עם נציגי תושבים ממתחם אח"י דקר ולשמוע את טענותיהם התכנוניות לתכנית, התקיימה פגישה זו ב-4.5.2016 (מצ"ב סיכום הישיבה).

ב-10.7.2016 נערכה פגישה פנימית אצל יו"ר הועדה המקומית והוחלט כי יש להעלות לדיון פנימי בוועדה את סוגיית תכנית אח"י דקר לנושא הארכת תוקף החלטת הועדה מיום 25.12.2013.

מח' תכנון צפון ממליצה לתת הארכה ליזם הנוכחי להשלים את החתימות הדרושות לקידום תכנית עד לתאריך ה-31.12.2016. במידה ועד תאריך זה לא יושג רוב החתימות הנדרש, תפוג תוקף החלטת הועדה המקומית.

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 0018-16ב' מיום 27/07/2016 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

אודי כרמלי : מ"מ מהנדס העיר

דיון פנימי

מהלך הדיון:

דורון ספיר : תכנית שכונת נווה שרת.

הראלה אברהם אוזן : התוכנית פינוי בינוי אחי דקר היא תוכנית בסמכות הועדה המחוזית, כל תוכנית שמגיעה לוועדה המחוזית עוברת לפני כן דיון בוועדה המקומית שנותנת את המלצתה התכנונית. הועדה נתנה המלצה ראשונה להפקיד את התוכנית ולקדמה ב-25/12/2013. ההמלצה לא הוגבלה בזמן, כאשר בפרוטוקול נכנס סעיף בטעות שתוקף החלטה תקפה ל-7 חודשים. מאז מתן ההחלטה חלפו שנתיים וחצי ולא קרה דבר. הלכה למעשה לא נקצב לוח זמנים להחלטה של הועדה המקומית ובשטח היזם ממשיך לנסות לקדם את התוכנית ועוד לא הגיע איתה לוועדה המחוזית. התושבים שהתנגדו ממשיכים להתנגד השטח מאוד תוסס ונוכח המצב שנוצר המחשבה היתה שתשקלו את ההמלצה הקודמת ותקצבו אותה בזמן כדי שתהיה וודאות וכך אם היזם לא יעמוד במועד הוא יצטרך לפנות מקומו ליזם אחר.

סעיף 61 מדבר על בעל ענין בקרקע והחוק תיקון 101 קבע מי בעל ענין בקרקע שהקרקע ריקה ונקבע ששר הפנים יקבע תקנות לעניין בתים משותפים. התקנות עושות אבחנה לבין תוכניות של פינוי בינוי לבין תוכניות שהם לא תוכניות בינוי. התוכנית שלנו היא לא תוכנית פינוי בינוי לפי סעיף 31 לחוק ולכן לפי התקנות האלו צריך 60% מהחתימות שבכל בית משותף. היועץ המשפטי שמוסמך לדון בתוכנית צריך לתת חו"ד בכתב ולכן מי שמוסמך להפקיד את התוכנית זו הועדה המחוזית והיועצת המשפטית תבדוק את המסמכים.

מיטל להבי : הייתי בוועדה ב-2013 כל נושא ביחס לבדיקה של החתימות אנחנו לא צריכים להאריך את התוכנית מאחר ולאורך כל הדרך יש מאבק בין היזם לתושבים.

תמיר קהילה : בעניין ההסכמות, בשטח ישנם 21 בניינים ו-451 יחידות דיור שבעליהן הם בעלי העניין בקרקע. 61% מבעלי העניין בכל המתחם החתומים על הסכמים עקרוניים זהו העדכון האחרון מהיזם. מציג את הפריסה לפי הכתובות והאחוזים.

ראובן לדיאנסקי : אנו רואים 3 בניינים שיש בקושי חתימות דהיינו אין פרויקט כי יש בקושי 60% חתימות.

אפרת טולקובסקי : איך היחידות של עמידר נספרות.

תמיר קהילה : רוב הבניינים הם מעל 60% חתימות וחלקם לא. דירות עמידר נכללו ב-61%.

אורלי אראל: בתוכניות לפינוי בינוי לא תמיד מושג רוב של 100%. במצבים בהם יש מסמך מדיניות לתוכניות פינוי בינוי שאושר בוועדה והוטמע כחלק מתוכנית המתאר ובאזורים שראוי לקדם את התוכנית כי יש לה ערכים אורבניים וערכים שחשוב לקדמה, אנחנו מבקשים מהוועדה המקומית שתצטרף כיום התוכנית. ברגע שהוועדה מצטרפת כיום אין צורך ב-60 אחוז חתימות. במקרה הזה, התוכנית תואמת את תוכנית המתאר ותוכנית המדיניות וחשוב שהיא תתממש, כי היא קריטית לאזור כולו גם מבחינת תוכניות אחרות ודרכי גישה לאזור.

הראלה אברהם אוזן: יש כאן שאלה של סבירות.

ראובן לדיאנסקי: פרק הזמן שניתן עד היום הוא סביר.

תמיר קהילה: בעניין הנגישות, התוכנית תואמת את המדיניות שאישרה הוועדה בנושא דרכי הגישה לשכונה ומערך התנועה בתוך השכונה והסירקולציה שתתאפשר. העיקרון שמה שמבוצע הוא בהתאם לתוכנית המתאר ולמדיניות. אחד היתרונות של התכנית שהיא מציעה פתרון לנושאי התנועה והשלבויות ופתרה אותם במקשה אחת.

אפרת טולקובסקי: יש לא מעט תושבים שלא חתמו, יש כעס מאוד גדול של התושבים בכל ההתנהלות ויש תחושה של אי אמון מהתושבים ותחושות של תושבים כי העיריה עובדת יד ביד עם היזם. התקופה שנתנה ליום עד היום היא מספיקה.

ראובן לדיאנסקי: לי ברור שאין פרויקט. יש כאן 3 איים של בנינים שיש להם בין 12 ל-13 אחוזי חתימה. אין שום סיכום שיקבלו 60% חתימות. אני בעד התחדשות אבל בשותפות עם התושבים. יש כאן 8 בנינים שלא הגיעו ל-60% ו-5 בנינים בין 60%-70% חתימות לא נראה שיגיעו למלוא החתימות. אין לי התנגדות לתת עוד חודשיים מאחר ואנחנו רואים צורך לפינוי בינוי באזור הזה ולכן כן לתת הארכה עד 31.10.16. יהודה המאירי: ההצעה של הצוות עונה על כל הדברים.

דורון ספיר: אני בעד לתת להם 3 חודשים.

ראובן לדיאנסקי: החתימות זהו כל העניין. עד 31.10.16 יצטרך היזם להציג את החתימות.

אורלי אראל: שיגיש מכתב מעו"ד לגבי החתימות.

דורון ספיר: עד ה-31.10.16 היזם יגיש תצהיר לגבי החתימות שהצליח להשיג לפרויקט.

הראלה אברהם אוזן: אם יוגש תצהיר שיעמוד בהוראות החוק עד ה-31.10.16.

ראובן לדיאנסקי: יש יזם שעובד ואני מבקש לראות את התצהיר עם טבלה כמה חתימות יש. אנחנו מציעים שהוועדה המקומית תכנס לנעלי היזם.

הראלה אברהם אוזן: החוק בשנת 96 לגבי השאלה מי בעל קרקע שונה, ולפני שנתיים חודד החוק.

התוכנית הזו מספיק חשובה בכדי שאולי הוועדה תיכנס כיום.

ראובן לדיאנסקי: ראשית יש יזם שעד 31.10.16 יש לו אורכה ואני מבקש לקבל את הטבלה עם כלל החתימות לתצהיר. אם וכאשר הוא לא יגיע לרף המצופה אנשי התכנון יגידו שהאופציה של היזם הזו עברה וננסה להכניס את הוועדה כיום והיא זו שתכנס לתכנית אולם בינתיים נשאר במסגרת היזם הקיים.

הוועדה מחליטה:

לקצוב את תוקף המלצת ועדה המקומית עד 31.10.2016.

הוועדה התרשמה כי קיים סיכוי נמוך ביותר שיושגו החתימות או ההסכמות הדרושות כדי להעביר את הפרויקט לוועדה המחוזית. ואולם לפני משורת הדין ולתת הזדמנות סופית להשגת ההסכמות הדרושות קוצבת הוועדה אורכה של 3 חודשים עד 31.10.2016, להגשת התוכנית למחלקת תכנון צפון כנדרש ע"י הוועדה המקומית בצירוף רוב החתימות הדרושות (60% מכל בניין במתחם), לא תנתן ארכה נוספת. להגיש תצהיר חתום לפיו יש בידינו את החתימות הנדרשות על פי החוק והתקנות בצירוף פירוט אחוזי החתימות.

הוחלט פה אחד.

משתתפים: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, יהודה המאירי, אסף זמיר, אפרת טולקובסקי.

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/4559 - קהילת ורשה 41 דיון מקדים	27/07/2016 4 - 0018-16

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

מיקום: הדר יוסף

כתובת: קהילת ורשה 41

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6636	מוסדר	חלק	217	

שטח התכנית: 0.757

מתכנן: גידי בר אוריין

יזם: גידי בר אוריין

בעלות: רשות מקרקעי ישראל

מצב השטח בפועל: שצ"פ נטוע עצים

מדיניות קיימת:

מצב תכנוני קיים: שצ"פ, דרך ושבילי הולכי רגל

מצב תכנוני מוצע: שצ"פ, דרך, שבילי הולכי רגל וזיקת הנאה לרכב

תיאור מטרת התכנון: שינוי לתא/2204 כך שיתאפשר מעבר כלי רכב למגרש פרטי מרחוב קהילת ריגא, ע"י סימון וקביעת הוראות לזיקת הנאה לרכב בשטח של כ-80 מ"ר במפלס הקרקע לצורך גישה לחניה במגרש.

עקב רגישות שינוי סטטוס שצ"פים, הוחלט להעלות את התכנית לדיון מקדים בועדה.

טבלת השוואה:

ממצב מוצע	ממצב קיים	נתונים	
לי"ר	לי"ר	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
לי"ר	לי"ר	מ"ר	
לי"ר	לי"ר	אחוזים	זכויות בניה לקומה
לי"ר	לי"ר	מ"ר	
לי"ר	לי"ר	קומות	גובה
לי"ר	לי"ר	מטר	
לי"ר	לי"ר		תכסית
לי"ר	לי"ר		מקומות חניה

זמן ביצוע:

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

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

מטרת התכנית לאפשר גישה ברכב לחניה תת קרקעית בכתובת קהילת ורשה 41. תכנית 2204 הציגה דרכים משולבות המאפשרות הגעה ברכב לכל חלקה וחלקה בתכנית. החלקה היחידה שאליה לא מובילה דרך משולבת אלא שבילי הולכי רגל היא 513 בגוש 6636 (קהילת ורשה 41). יעוד שבילי הולכי רגל אלו סומן בתוך שצ"פ, דבר שאין לו צורך סטטוטורי ולכן יש להעריך כי זו טעות גראפית. את הטעות הזו מנסה התכנית המוצעת לתקן ומבלי לשנות את יעודי הקרקע. מוצע להוסיף זיקת הנאה לרכב על היעודים הקיימים ברוחב מינימאלי הנדרש למעבר אל החלקה והחניון המתוכנן.

צוות צפון ממליץ לקדם את התכנית. מובא לדיון מקדמי להחלטת הועדה לפני תחילת קידום תב"ע.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 286 לחוק

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 20/07/2016
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 20/07/2016

בישיבתה מספר 0018-16ב' מיום 27/07/2016 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

אודי כרמלי : מ"מ מהנדס העיר

מהלך הדיון:

תמיר קהילה : הציג את התכנית, מדובר בדיון מיקדמי.
דורון ספיר : יש בנין שאין אליו גישה לרכבים, השאלה אם לתת להם אפשרות גישה לבניינים דרך השצ"פ?
תמיר קהילה : מה שהתכנית מבקשת לתת גישה.
אלי לוי : מדובר ברמה נכסית מקרקעית, אני מבקש לתאם איתנו.
דורון ספיר : תוציאו את הנושא אחרי תיאום מול אגף הנכסים.
פרנסין דויד : אני מבקשת לאשר לקדם בכפוף לתיאום עם אגף הנכסים.
ראובן לדיאנסקי : האם יש עוד שצ"פ דומה בשכונה? האם יש עוד מקרים כאלו דומים בעיר? כמה זמן גרים במבנה?
תמיר קהילה : לא. המבנה קיים 50 שנה.
ראובן לדיאנסקי : אני מתנגד לקדם את התכנית.

הועדה מחליטה:

ראובן לדיאנסקי ודורון ספיר יצאו לסיור במקום תוך שבועיים ימים.

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

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/4340 - מגדלי טיילת דויד שינוי לתכנית 2077 א'	27/07/2016
דיון בהתנגדויות	5 - 16-0018

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית (לפי תיקון 101 לחוק) לפי סעיפים 62 א (א) (א4) ו (5) ו 62-א (1) (א) (3) ו- (3) (א).

מיקום:

בין חלקות מס' 1-3 בגוש 6909 (מצפון) לבין רחוב הירדן (מדרום) ובין רחוב הרברט סמואל (ממערב) לרחוב הירקון (ממזרח)



כתובת:

תל אביב - יפו
שכונת לב ת"א-חלק צפוני
הירקון 51

גושים וחלקות בתכנית:

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק/כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
2,4,7	5-6, 8-13	חלק	מוסדר	6909

שטח התכנית : 7.788

מתכנן: פייגין אדריכלים

יזם: אטבליסמנט נהל

בעלות: אטבליסמנט נהל

מצב השטח בפועל: פרוייקט מלון קמפינסקי / מגדלי טיילת דוד בהקמה בשלב גמר דיפון ותחילת חפירה

מדיניות קיימת: עידוד תוספת חדרי מלון.

מצב תכנוני קיים :

תכנית תקפה (שם ומספר): מגדלי טיילת דוד - תא/2077 א' יעוד קיים : מגרש מיוחד (מלונאות ומגורים) שטח התכנון : 7.778 דונם זכויות בניה : ראה טבלת השוואה, סה"כ 350% - בניה עיקרי, 175% - בניה מגורים ו- 175% - מלונאות. הסבר : שטח התוכנית מצוי ברחוב הירקון מס' 51 בתל-אביב, וחלה עליו תוכנית תא/2077 א', שנועדה להקמת מתחם משולב למלונאות, מגורים ומסחר. לפי תוכנית תא/2077 א' מותרת הקמה של שני מגדלים בני 25 קומות ו-2 קומות טכניות (האחד למגורים והאחר למלונאות) על גבי מבנה תחתון בן 3 קומות המיועד למלונאות מסחר.

מצב תכנוני מוצע :

תיאור מטרות התכנון : בשל הצורך הגובר והולך בחדרי מלון מוגשת תוכנית זו שנועדה להגדיל את שטחי המלונאות בהיקף של 2,300 מ"ר לצורך תוספת של כ- 40 חדרי אירוח ומרפסות למבנה המלון. כמו כן מציעה התוכנית תוספת שטח עבור מרפסות לדירות המגורים, על-מנת לשפר את הבינוי המאושר, ליצור הצללה ולהקטין את עומס החום וכן להגביה את גובה הקומה הטיפוסית במבנה המלון ובמבנה המגורים.

פירוט יעדים/שימושים : מלונאות ומגורים.

זכויות בניה :

יעוד	שימוש	מס' תא שטח (7)	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה במ"ר				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	תכסית מגדלים (%) משטח תא השטח	גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)(8)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
				לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת					עיקרי	עיקרי	עיקרי	עיקרי	עיקרי
				עיקרי	שרות											
מגורים ותיירות	מלונאות	1	7,256	14,700 (1)	(3)	21,750 (3)	911	ללא מגבלה	25%	110.8	4	31 (5)	קדמי	צידני-שמאלי	צידני-ימני	אחורי
	מגורים			12,700 (2)		17,000	100			102.9	4	28 (6)				

הערות לטבלה :

- בנוסף יותרו 300 מ"ר שטחים עיקריים עבור מרפסות למלונאות.
- בנוסף יותרו 2,500 שטחים עיקריים עבור מרפסות-למגורים.
- מותרים גם שטחים עיקריים נלווים לפי תוכנית תא/ע/1 על שינוייה.
- בנוסף לשטחי השירות המפורטים בטבלה מותרים גם שטחי שירות נלווים לפי תוכנית תא/ע/1 על שינוייה.
- מספר הקומות העליות למבנה המלון הינו 31 וכולל : 27 קומות מסד, 2 קומות טיפוסיות ו-2 קומות טכניות.
- מספר הקומות העליות למבנה המגורים הינו 28 וכולל : 2 קומות מסד, 1 קומה מפולשת, 1 קומה טכנית, 23 קומות טיפוסיות וקומה טכנית.
- שטח המגרש כולל גם את השטח המיועד לטיילת.
- הגובה אינו כולל גרעין מעלית בודדת, מתקני ניקוי ומתקנים טכניים.

נתונים נפחיים :

מספר קומות מבנה מלון : 2 קומות מסד, 27 קומות טיפוסיות, 2 קומות טכניות, סה"כ 31 קומות מספר קומות מבנה מגורים : 2 קומות מסד, 1 קומה מפולשת, 1 קומה טכנית, 23 קומות טיפוסיות וקומה טכנית, סה"כ 28 קומות גובה מעל מפלס הכניסה : מבנה מלון – 110.8 מ', מבנה מגורים – 102.9 מ' תכסית : 25% למבנים מעל קומות המסד. קווי בניין : ללא שינוי מהתכנית הראשית

תחבורה, תנועה, תשתיות :

הסדרי התנועה הינם בהתאם לתכנית תא/2077 א', נדרשת תוספת של חניה עבור תוספת 40 חדרי מלון כמצוין בנספח התנועה והחניה. חניון המלון יהיה חניון פרטי פתוח לציבור ויכלול לא פחות מ-180 מקומות חניה.

עיצוב (היבטים מקומיים, השפעה על קו הרקיע העירוני במקומות הרלוונטיים) :
הבקשה מתייחסת לתוספת גובה וקומה למבנה המלון, סה"כ של 26.3 מ' ולתוספת גובה למבנה המגורים, סה"כ של 18.4 מ'. עיצוב המבנה זהה לתכנית המאושרת, ההשפעה על קו הרקיע הינה מינורית, ראה הדמיה.

יחס לתכנית המתאר :

- שימושים : האזור מוגדר בתכנית המתאר כמוטה מלונאות
- גובה : 25 עפ"י תכנית המתאר. תכנית 2077א החלה העל המגרש התירה 30 קומות, מבוקש קומה נוספת, סה"כ 31
- הרח"ק המותר הוא 6. גודל המגרש 7256 סה"כ מותר 43536 מ"ר (ללא מרפסות) מבוקש 47000 שמתוכם 2800 מ"ר למרפסות עבור מגורים ומלון. קיימת חריגה של 664 מ"ר מתכנית המתאר.
- יצוין שבהתאם לסעיף 2.4.2 בתכנית המתאר המופקדת הועדה רשאית לאשר או להפקיד תכנית אף אם אינה תואמת את הוראות תכנית המתאר, אם הוחלט על הפקדתה לפני תחילתה של תכנית המתאר. כך, שגם תכנית המתאר המופקדת מתירה הפקדת תכניות שאינן תואמות את הוראותיה טרם תחילתה ובלבד שהועדה תנמק את החלטתה לסטייה מתכנית המתאר.

טבלת השוואה :

שטח מגרש לחישוב זכויות בניה 7,256 מ"ר

מצב מוצע		מצב מאושר		נתונים	
מלונאות	מגורים	מלונאות	מגורים		
377.5%		350%		אחוזים	סה"כ זכויות בניה לשטחים עיקריים על קרקעיים
202.5%	175%	175%	175%	מ"ר	
14,700	12,700	12,700	12,700		
תוספת 2000 מ"ר					
27,400		25,400			
234%		234%		אחוזים	סה"כ זכויות בניה לשטחי שירות על קרקעיים
17,000		17,000		מ"ר	
300%		300%		אחוזים	סה"כ זכויות בניה לשטחי שרות תת קרקעיים ושטחים נילווים (עיקריים)
21,750		21,750		מ"ר	
300	2,500	0		מ"ר	תוספת לשטח מרפסות (מעבר למותר על סך תקנות התכנון)
תוספת של 2800 מ"ר למרפסות					
(285 מתוכנן) ללא מגבלה	100	242) מתוכנן) ללא מגבלה בתוכנית תא/2077א	200	מ"ר	מס' חדרי מלון/יח"ד
31 מלון		3+25+2=30		קומות	גובה
28 מגורים				מטר	
102.9 מטר מעל מפלס הכניסה		84.5 מטר מעל מפלס הכניסה			
110.8 מטר מעל מפלס הכניסה					

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים לקדם את התכנית בתנאים הבאים :

- תנאי להיתר בניה : תכנית עיצוב באישור מה"ע
- תנאי להפקדת התכנית – מתן כתב שיפוי מלא בגין תכנית זאת.



תאריך: ג' באב, תשע"ד
30 יולי 2014

אסמכתא יוצא: 2014-000362

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

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

ג. נ.

הנדון: תכנית מספר תא/4340 מקוון 507-0181362 מגדלי טיילת דויד שינוי לתכנית 2077 א'
ת"ד מנהל הוועדה ומיועץ המשפטי לוועדה

מטרת התכנית: הגדלת מלון טיילת דויד באמצעות תוספת שטחי בניה ותוספת קומת גובה למבנה המלון וכן תוספת שטחים עבור מרפסות של מבנה המגורים.
על המגרש חלה תכנית מפורטת תא/2077 א' – "מגדל טיילת דויד", אשר אושרה ע"י הוועדה המחוזית ונכנסה לתוקף בתאריך 3.11.05.
בהתאם לתכנית 2077 א' המגרש הנדון הוא מגרש מיוחד כאשר בהתאם להוראות סעיף 10 בתכנית, המגרש מיועד לתכליות משולבות של מלונאות ומגורים, כאשר סך שטחי המגורים לא יעלה על 12,700 מ"ר ושטחי המלונאות יעמדו על 12,700 מ"ר.

עיקרי התכנית:

1. תוספת שטח עיקרי למבנה המלון בהיקף של 2,300 מ"ר עבור שטחים מלונאים ומרפסות למבנה המלון לפי סעיף 62א(א)3 (א) לחוק התכנון והבניה.
2. תוספת שטח עיקרי למבנה המגורים בהיקף של 2500 מ"ר עבור מרפסות לדירות המגורים על מנת ליצור הצללה ולהקטין את עומס החום. לפי סעיף 62א(א)1 (א) לחוק התכנון והבניה.
3. תוספת גובה של כ- 26 מ' למבנה המלון לפי סעיף 62א(א)4 לחוק התכנון והבניה.
4. תוספת קומת אחת למבנה המלון לפי סעיף 62א(א)4 לחוק התכנון והבניה.
5. תוספת גובה של כ- 19 מ' למבנה המגורים לפי סעיף 62א(א)4 לחוק התכנון והבניה.
6. הקמת בריכת שחיה פרטיות בסוויטות המלונאיות ובמרפסות של דירות המגורים לפי סעיף 62א(א)5 לחוק התכנון והבניה.

- לא מתקיים לגבי התכנית האמור בסעיף 62 א' (ו) עד (ח) בחוק התכנון והבניה וכן מאושר כי אישור התכנית לא יהיה בניגוד להוראות תמ"מ 5, ותמא 38/3, 38/2, 38, 4/18, 23 א', 13, 18, 2/4 שכוחן יפה ממנה.

- הגם שהתכנית סותרת הוראות בתכנית כוללנית מופקדת לעניין גובה ורח"ק, הרי שמאחר והתכנית הכוללנית אינה מאושרת, הוועדה המקומית מוסמכת לאשר את התכנית שהינה תכנית מותרת מקומית מפורטת.



שד-בן גורנין 68-תל-אביב - יפו: 64514, טלפון: 5217162 - 03, פקס: 5216815 - 03, אתר: www.tel-aviv.gov.il



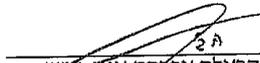
תאריך: ג' באב, תשע"ד
30 יול 2014

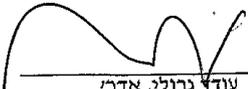
אסמכתא יוצא: 2014-000362

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

יצוין כי בהתאם לסעיף 2.4.2. בתכנית הכוללנית תא/ 5000 המופקדת הוועדה רשאית לאשר או להפקיד תכנית, אף אם אינה תואמת הוראות תכנית תא/5000, אם הוחלט על הפקדתה לפני תחילתה של תכנית תא/5000. כך שגם תכנית תא/5000 המופקדת מתירה הפקדת תכניות שאינן תואמות הוראותיה טרם תחילתה.

הננו לאשר שהתכנית שבנדון הינה תכנית בסמכות הוועדה המקומית, שהינה ועדה מקומית עצמאית.


2 א
הראלה אברהם ארז, עו"ד
משנה ליועץ המשפטי לעירייה


עודד גבולי, אדרי'
מזכיר העיר

העתיקים
גבי אילנה סולמי - ראש ענף (מחשוב מוכידות ועדה מחוזית)
צוות תכנון



שדי בן גוריון 68 תל-אביב - יפו 64514, טלפון: 5217162 - 03, פקס: 5216615 - 03, אתר: www.tel-aviv.gov.il

בישיבתה מספר 0022-14ב' מיום 17/09/2014 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אדי אביטן: מדובר בשינוי לתכנית 2077 תוספת שטחים למלון ותוספת שטחים למרפסות ובניין המגורים.
 אדריכל יואל פייגין מציג את התוכנית במצגת: מבקשים להוסיף תוספת גובה ושטחים למלון ותוספת גובה ומרפסות למבנה המגורים.
 מיטל להבי: האם יש מגבלת גובה?
 אדריכל יואל פייגין: אנחנו כמעט באותו גובה של C1.
 יעל הגנת הטבע: האם יש שלביות בין המגורים למלונאות שמבטיחה את המלונאות לפני אכלוס המגורים
 אדריכל יואל פייגין: יתווסף סעיף בתקנון שתנאי לטופס 4 לבניין המגורים הינו השלמת טופס 4 לבניין המלון.
 דורון ספיר: האם יהיו תוספת של דירות.
 אדריכל יואל פייגין: לא, אין תוספת דירות, הכל במסגרת השטחים שמגיעים לנו.
 דורון ספיר: מה בנוגע לתוכנית המתאר
 לריסה קופמן: התוכנית התקפה כבר חרגה מתוכנית המתאר.
 דורון ספיר: איך אנחנו מצדיקים את החריגה בנוגע למגורים. מה תוספת הגובה למגורים?
 אדריכל יואל פייגין: 16 מ'. נתנו לנו 30 קומות בתב"ע התקפה אך נתנו בגובה של 2.75 לקומה והגובה לא סביר, ולכן אנחנו מבקשים תוספת גובה לקומה בכדי שנוכל לבנות קומות סבירות.
 מיטל להבי: אם אנחנו מאשרים את התוכנית אני מבקשת שנאשר תוספת שתהיה רק למלונאות.
 שמואל גפן: הבעיה העיקרית כאן תוספת של מגורים.
 דורון ספיר: לשוב ולדון, מבקשים לראות את החישוב של הגובה של המגורים ושל המלונאות.

החלטה:

לשוב ולדון בישיבה הבאה.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, מיטל להבי, קרנית גולדווסר ואיתי ארד פנקס.

בישיבתה מספר 0024-14ב' מיום 22/10/2014 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אדי אביטן: בדיון הקודם הועלו שאלות בנושא הגובה. הנושא נבדק ע"י סגנית ראש העירייה מיטל להבי וסוכם כי בדיון היום יוצגו שתי חלופות, אחת המקורית והשניה ללא תוספת קומות במגדל המגורים.
 יואל פייגין: מציג את החלופה הנוספת.
 אהרון: אך אתם עומדים מול קו החוף של ת"א? בכמה אתם גבוהים מהאופרה?
 יואל פייגין: התב"ע הנוכחית השוותה אותנו לאופרה, הבנין יהיה ב-22 מטר גבוהה מהאופרה. לשאלתך לאורך קו החוף ישנם בניינים הגבוהים מאיתנו, בנין 1C ובנין המגדלות.
 עיז: שתי הקומות במסגרת הזכויות? אך הגיעו עם תכנית כזאת למחוזית?
 אורלי: במסגרת התכנון המפורט שהתבקש ואושר קומות המסד הן גבוהות לכן נותר מעט גובה לחלק העליון של הבניין ולא ניתן לנצל את מלוא הזכויות התקפות לפי התכנית הראשית.

הועדה מחליטה:

לאשר את התכנית שהוצגה בדיון בתאריך 17.9.14 להפקדה בתנאי מתן כתב שיפוי מלא בגין תכנית זאת.

משתתפים: אהרון מדואל-יו"ר, קרנית גולדווסר, יהודה המאירי, ראובן לדיאנסקי, איתי ארד פנקס, שמואל גפן ארנון גלעדי.

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

בישיבתה מספר 0016-15ב' מיום 09/09/2015 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אדי – הציג את הבקשה לאישור ההחלטה.

הועדה מחליטה:

לאשר את התכנית להפקדה בהתאם לחו"ד.

משתתפים: אהרון מדואל, אלון סולר, איתי אדר-פנקס, שמואל גפן ואופירה יוחנן-וולק.

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

פרטי תהליך האישור:

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 7212 בעמוד 3768 בתאריך 24/02/2016.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

28/01/2016	הארץ
28/01/2016	ישראל היום
28/01/2016	העיר

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת הפרסום הוגשו התנגדויות לאיחוד:

שם המתנגד	כתובת מגורים/בעלות	באמצעות עו"ד
1. רשות שדות התעופה	ת.ד. 137 נמל התעופה הבינלאומי בן גוריון 7015001	עו"ד שרון קנר, הלשכה המשפטית של רשות שדות התעופה.

סיכום ההתנגדויות והתשובות

מספר	טענה	מענה	המלצה
רשות שדות התעופה			
1.	תחום התכנית נופל בתחומי הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה של שדה דב. עפ"י הגבלות אלה הגובה המרבי לבניה הינו עד +60 מעל פני הים. למרות הגבלה זאת ניתן בעבר אישור לחריגה של 28מ' מגובה זה והגובה המותר על פי תכנית 2077א' הוא 88.50 מ' מעל פני הים. לפיכך מתנגדים לאשר חריגה נוספת כל עוד מתקיימת פעילות בשדה התעופה דב הוז.	תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת אישור רת"א לעניין גובה הבניה המבוקש ככל שהוא יחרוג מעבר לגובה המאושר בתכנית 2077א. במידה ומגבלת הגובה תהיה קיימת בעת הוצאת היתר הבניה יבוטלו זכויות הבניה שלא ניתן לממש בשל המגבלות.	לקבל את ההתנגדות בחלקה.

בישיבתה מספר 0018-16ב' מיום 27/07/2016 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

אודי כרמלי : מ"מ מהנדס העיר

מהלך הדיון:

אדי אביטן : מקריא את ההתנגדות של שדות התעופה. מקבלים את ההתנגדות בחלקה ולעת היתר בניה יצטרכו להוציא אישור לענייני הגובה.

הועדה מחליטה:

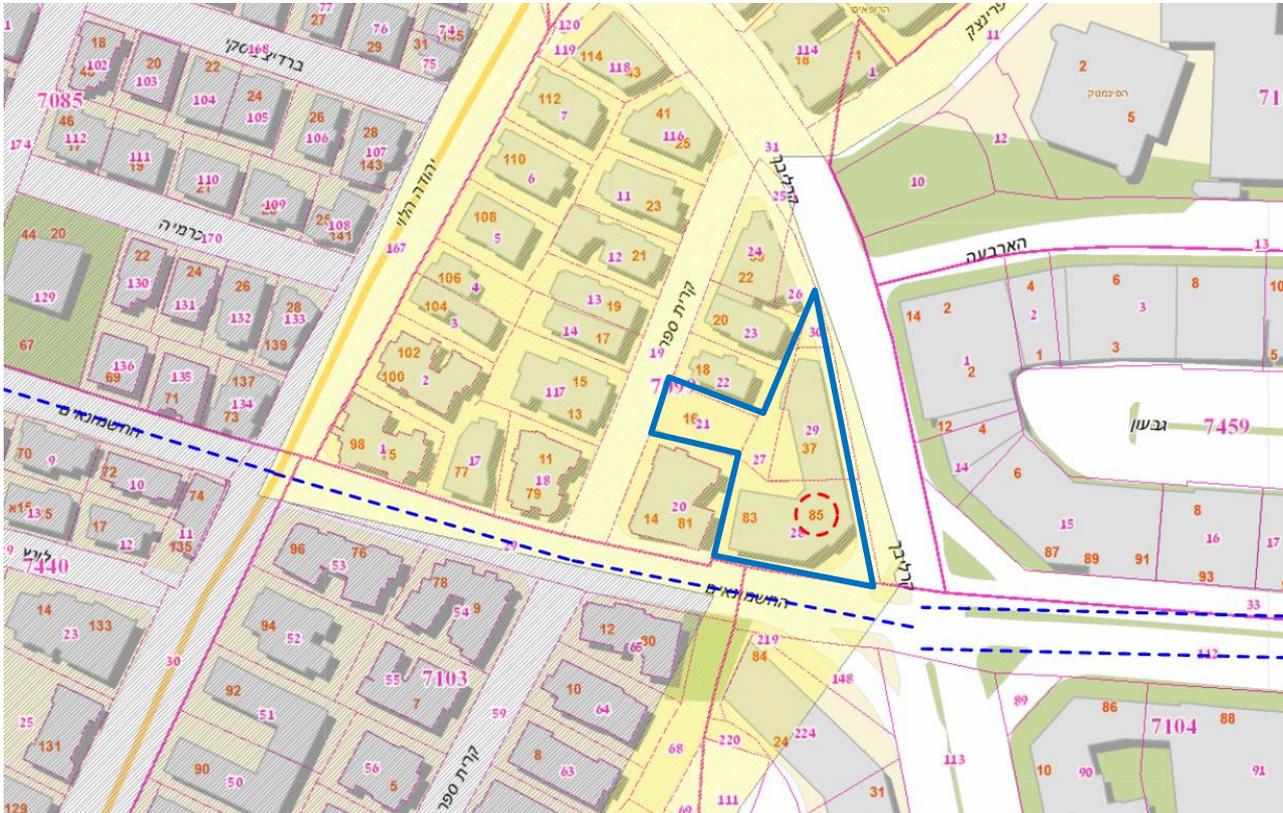
לקבל את ההתנגדות בחלקה כמפורט בהמלצת מהנדס העיר ולאשר את התוכנית למתן תוקף.

במידה ומגבלת הגובה תהיה קיימת בעת הוצאת היתר הבניה, יבוטלו זכויות הבניה שלא ניתן לממש בשל המגבלות.

משתתפים : דורון ספיר, שמואל גפן, לדיאנסקי ראובן, יהודה המאירי, אפרת טולקובסקי, אסף זמיר

התוכן	מס' החלטה
תא/4469 - בנק חקלאות	27/07/2016
תיקון החלטה	6 - ב'16-0018

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית
מיקום: קרליבך פינת החשמונאים



כתובת: החשמונאים 83, קריית ספר 16 א'
גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7099	מוסדר	חלק	30, 29, 27, 21	28

שטח התכנית: 1.642 ד'

מתכנן: ארז אלה - HQ אדריכלים

יזם: יוניון נכסים בע"מ (טי. יו. אי. סי בע"מ)

בעלות: יוניון נכסים בע"מ (טי. יו. אי. סי בע"מ)

מצב השטח בפועל:

מבנה בנק החקלאות- בן 4 קומות, עומד נטוש
 קריית ספר- מגרש ריק

מדיניות קיימת:

תא/5000:

עידוד, שימור ושיקום מבנים בעלי ערך ארכיטקטוני בתל אביב

מצב תכנוני קיים:

בנק החקלאות:

תב"ע תקפה (שם ומספר): תא/307, G

יעוד קיים: אזור מסחרי

שטח התכנון: כ- 1.4 ד'.

זכויות בניה:

אחוזים: עיקרי +160% שירות 40% מהשטחים העיקריים בק.ק, 30% בק. 1-3 (הח.ווע. לשטחי שירות)
 מ"ר: עיקרי 2182 מ"ר, שירות 709 מ"ר
 קומות (307): 4
 שימושים (307): משרדים ומחסנים, מוסך לחניה בקומות

קריית ספר:

תב"ע תקפה (שם ומספר): G, מ'
 יעוד קיים: מגורים ג'
 שטח התכנון: 0.26 ד'. שטח לחישוב זכויות 0.264 ד'
זכויות בניה:
 אחוזים עיקרי: 146%
 מ"ר עיקרי: 385 מ"ר
 קומות (מ): קומת עמודים +4 קומת יציאה לגג
 שימושים (G): מגורים, מלונאות, משרדים בדירות, מגרשי חניה, משרדים
מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרת התוכנית:

1. שימור מבנה בנק החקלאות, כמנוף לחשיפת ערכים אדריכליים של המורשת הבנויה בשנים שלאחר קום המדינה.
2. קביעת הוראות עיצוב, בינוי, פיתוח ושינויי יעוד, לשם הבטחת ביצוע השימור והשיקום בו.
3. קביעת הוראות בינוי, זכויות בניה למבנה מגורים חדש במגרש קריית ספר בהתאם לתוכנית המתאר תא.5000 לעידוד התחדשות עירונית.
4. תוספת זכויות בניה ותוספת שתי קומות בהתאם לכך.

עיקרי ההוראות

1. שינוי יעוד מ"אזור מסחרי" ליעוד "מגורים ומסחר" בתחום חלקות 27-30 בגוש 7099 – "בנק החקלאות", כולל שימוש מסחרי/ציבורי בקומת קרקע ובחלל הכפול.
2. קביעת הוראות לשימור מבנה בנק החקלאות, על ידי מניעת פגיעה, שיקומו וחיזוקו.
3. קביעת זכויות בניה למבנה בנק חקלאות: זכויות מתוקף סעיף 23 לתמ"א 38 לתוספת 2 קומות מגורים.
4. שימור חללי מבואות ומדרגות, קביעת קומת קרקע מסחרית פתוחה ונגישה לקהל הרחב.
5. קביעת הוראות הבינוי לתוספת המוצעת בשתי הקומות ושיקום מבנה בנק חקלאות.
6. קביעת הוראות לחניה ולזיקת הנאה לחניה למבנה בנק החקלאות ולמבנה בקריית ספר.
7. קביעת זכויות בניה למבנה בקריית ספר.
8. שינוי קו בניין ותוספת יח"ד למגרש קריית ספר לצורך שיפור תכנון ויצירת חזית 'קדמית' לחצר בנק החקלאות.
9. תכנון בתי גידול בחצר בין המבנים בעומק של לפחות 1.5 מ' מתחת למפלס הפיתוח.

פירוט יעדים/שימושים:

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	%		
400	** 5456	38%	* 1088	3927	80	1091	208	*2836	מגורים (בנק החקלאות)
400	** 1056	34%	159	685	80	211	180	474	מגורים (קריית ספר)

1 - % מהשטח העיקרי
 2 - % משטח הקרקע

הערה: סה"כ שטחי הבניה (ברוטו) בבנק החקלאות הנם 3924 מ"ר ובקריית ספר 633 מ"ר. סך השטחים העיקריים המצוין הנו מקסימלי. תותר המרת שטחים עיקריים לשטחי שירות, ללא שינוי בסך השטחים הכולל, וע"מ לאפשר גמישות תכנונית (כגון דירה או שתיים בקומה).
 * מתוך סך השטחים, יהיו למסחר כ- 650 מ"ר עיקרי. תתאפשר גמישות של עד 150 מ"ר בחלוקת השטחים בין מגורים ומסחר, לצורך שטחים נלווים למגורים, ללא שינוי בסך השטחים הכולל במגרש ובתאום מול צוות התכנון.

** שטחים תחת הקרקע נקבעו ל- 480% ע"פ 80% לקומה עד 6 קומות ע"פ ע1. מתוכם 80% עיקרי וייתרת 400% שירות. זאת לנוכח קומת מרתף קיימת בבנק החקלאות.
*** סך השטחים אינו כולל מרפסות שייתוספו ע"פ חוק (בכל מקרה לא יותרו מרפסות זיזיות בולטות מעבר לתכסית בניין בנק חקלאות). שטחים אלה שלא ינוצלו, לא ניתן יהיה לניידם.

יח"ד :

צפיפות מקסימלית : בנק החקלאות 28 יח"ד לד' קריית ספר 35 יח"ד לד'
שטח ממוצע עיקרי ליח"ד : בבנק החקלאות 52 מ"ר בקריית ספר 34 מ"ר.
מספר יח"ד ששטחן 35-45 מ"ר : 27
מספר יח"ד ששטחן 45-90 מ"ר : 17
מספר יח"ד ששטחן 90-120 מ"ר : 4
סה"כ יח"ד : 48

נתונים נפחיים :

מספר קומות : בנק החקלאות-6, קריית ספר 5.65
גובה : 23 מ' (לא כולל טכני על הגג)
תכסית : בנק החקלאות 47% בהתאם לקיים קריית ספר 43%
קווי בניין : בנק החקלאות- 3.5 מ' לפנים, 3 לאחור ע"פ מצב קיים,
קריית ספר 2.5 מ' לצדדים ו- 4 מ' לרחוב, 2 מ' לחצר בנק החקלאות כולל בפינה 'הקטומה' הדרום מזרחית של המגרש, הגובלת גם במגרש שמדרום .

תמ"א 38 על שינוייה העתידיים לא תחול על מבנה בנק חקלאות.

עקרונות ודברי הסבר נוספים :

פרוייקט בנק החקלאות הנו הזדמנות לאפשר התחדשות משמעותית באזור תוך שמירה על מבנה בעל ערך הסטורי ואדריכלי. קומת הקרקע למסחר כמו גם התחדשות החצר הפנימית יאפשרו רצף אינטנסיביות עירונית הממשיך את התחדשות רחבת הסינמטק, רחוב הארבעה והשוק הסיטונאי.
תמהיל הדירות מגוון ומספר גדול של יח"ד קטנות יאפשר התחדשות ואינטנסיביות המתאימים לאזור. שילוב מגרש בנק החקלאות עם מגרש קריית ספר מאפשר יצירת מתחם אחד בעל חצר פנימית פעילה, ופתרון חניה שאינו פוגע במבנה הקיים ובגישה אליו. המבט לחצר יישמר מרחוב קרליבך, כפי שהוא היום, והשימוש בה יהיה כחלק מפעילות המסחר בקומת הקרקע.

תחבורה, תנועה, תשתיות :

תנועה- המתחם הנו אזור מוטה תחבורה ציבורית ע"פ תמ"מ 5 ואזור העדפת הולכי רגל ע"פ תכנית המתאר תא/5000. ברחוב קרליבך יעבור הקו הירוק, וכמו כן מתוכנן בו שביל אופניים.
חניה- בשל מגבלות שימור המבנה מוצעת חניה תחת האזור הלא מבונה, וכניסה לחניה ממגרש קריית ספר בתחום קווי הבניין. ע"מ לאפשר חניה כאמור, מוצע פתרון חניה ע"י מעלית רכב, לכ-4 קומות חניון תת"ק. סך החניות בפתרון זה הנו כ-32 חניות. ידרש פטור חלקי. תותר תוספת חניות ע"י קומה נוספת או מתקני חניה.

שימור ועיצוב (היבטים מקומיים, השפעה על קו הרקיע העירוני במקומות הרלוונטיים) :
שימור מעטפת המבנה וכל החללים הציבוריים בקומת הקרקע כולל החלל הכפול, ומבואה ראשית בכל הקומות

המרפסות בכל מעטפת הבניין יישארו פתוחות

קומת הכניסה כולל החלל הכפול תהייה בשימוש מסחרי פתוח לקהל, מבטים לחצר המתחם מרחוב קרליבך מאפשרים המשכיות האינטנסיביות העירונית.
סך הקומות בדומה למבנים בסביבה, מסחריים ומגורים כאחד.

התייחסות לסביבה (מעבר להיבטים כלליים של המדיניות, היבט פיזי ואיכות תכנונית - היקף, הגיון הקו הכחול ושיקולים כוללניים) :

הקו הכחול, המאחד את המגרש בקריית ספר ומגרש בנק החקלאות לכדי מתחם אחד, מאפשר פתרונות תכנוניים לשימור, שיפוץ והתחדשות מבנה בנק החקלאות : פתרון גישה לרכב ולחניה, יצירת חצר פנימית פעילה, ושילוב שימושים למסחר ולמגורים.

הפרוייקט מציע דופן פעילה לקרליבך, מבט וחצר פנימית רחבה הקשורה לפעילות המסחר, ובכך "מעבר הדרגתי" לרחובות המגורים האחוריים.

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו'): ל"ר

טבלת השוואה :

בנק החקלאות:

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
208%	160% (עפ"י תב"ע)	אחוזים	סה"כ זכויות בניה (עיקרי בלבד)
2836	2182	מ"ר	
48%	48%	אחוזים	זכויות בניה לקומה (עיקרי+שירות, מעל הקרקע)
654	654	מ"ר	
6	4	קומות	גובה (ללא מתקנים על הגג)
23	14.50	מטר	
48%	48%		תכסית
כ-32	*** -		מקומות חניה (משותף עם קריית ספר)

*** כיום לא קיים. לבנק החקלאות ע"פ תב"ע 307 לכל 100 מ"ר כולל למסחר נדרש מקום חניה אחד.

קריית ספר:

מצב מוצע	מצב מאושר	נתונים	
175% (**)	146% (*)	אחוזים	סה"כ זכויות בניה (עיקרי בלבד)
460	385	מ"ר	
42.5%	40%	אחוזים	זכויות בניה לקומה (עיקרי+שירות, מעל הקרקע)
112	105	מ"ר	
4 (לא כולל ק"ע וקומת גג חלקית). סה"כ 5.65	4 (לא כולל ק"ע וקומת חדרי יציאה לגג) סה"כ 565	קומות	גובה (ממפלס ה-0.00, ללא מתקנים/מערכות על הגג)
23	-	מטר	
43%	כ-29%		תכסית (תחום קווי הבניין)
כ-32	-		מקומות חניה (משותף עם בנק החקלאות)

* זכויות בניה מאושרות בקריית ספר 146% כוללות 48 מ"ר לחדרי מדרגות ואינן כוללות קומת עמודים וחדרי יציאה לגג.

** זכויות בניה מצב מוצע מצוינות עבור שטח עיקרי בלבד, חדרי יציאה והקלות כמותיות עפ"י החוק

זמן ביצוע:

כ-10 שנים

ח"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז ומחלקת שימור)

ממליצים לקדם את התכנית בתנאים הבאים:

1. תנאי להפקדה מתן כתב שיפוי בגין תביעות לפי סעיף 197

תנאים להוצאת היתר:

1. תכנית עיצוב אדריכלית באישור מה"ע או מי מטעמו.
2. אישור תיק תיעוד מפורט למבנה בנק החקלאות.
3. תנאי למתן היתר איכלוס עבור הבניין החדש מכח תוכנית זו יהיה סיום עבודות השימור במבנה לשימור על פי הנחיות מח שימור וקבלת אישור מחלקת שימור לתעודת גמר.
4. הקלות נוספות מעבר למה שנקבע בתכנית זאת יהיו סטייה ניכרת.
5. הקו הכחול כולל את חלקה 21 בגוש 7099 מאחר והמגרשים נמצאים באותה בעלות ועל מנת לאפשר זיקת הנאה למעבר כלי רכב. כל שאר הנושאים במגרש זה יהיו בהתאם להוראות התכנית התקפה למעט קווי בניין.
6. השימושים בקומת הכניסה יהיו ציבוריים/מסחריים ופתוחים לציבור הרחב כולל החלל הכפול.

7. המרפסות בכל מעטפת הבניין יישארו פתוחות
8. שימור כל מעטפת המבנה וכל החללים הציבוריים כולל החלל הכפול.
9. תמ"א 38 על שינוייה לא תחול על מבנה בנק חקלאות

בישיבתה מספר 0015-15' מיום 26/08/2015 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדין:

אדי אביטן: בנין שיש לו ערכים היסטוריים. מטרת התוכנית הוא שימור הבנין שינוי היעוד ממסחרי למגורים והוספת 2 קומות עבור מגורים. נערכו תיקונים בדרפט לאחר ההפצה (מקריא התיקונים) מאיה פארן: מציגה את התוכנית. נתן אלנתן: אני לא בעד התוכנית ולא בעד שימור המבנה. דורון ספיר: אני בעד לאשר את התוכנית.

בעד התוכנית: דורון ספיר, מיכאל גיצין, איתי ערד פנקס, אלון סולר, כרמלה עוזרי, שמואל גפן.
נגד: נתן אלנתן
נמנע: ארנון גלעדי

הועדה מחליטה:

לאשר להעביר את התכנית לדין להפקדה בועדה המחוזית בתנאים הבאים:
2. תנאי להפקדה מתן כתב שיפוי בגין תביעות לפי סעיף 197

תנאים להוצאת היתר:

10. תכנית עיצוב אדריכלית באישור מה"ע או מי מטעמו.
11. אישור תיק תיעוד מפורט למבנה בנק החקלאות.
12. תנאי למתן היתר איכלוס עבור הבניין החדש מכח תוכנית זו יהיה סיום עבודות השימור במבנה לשימור על פי הנחיות מח שימור וקבלת אישור מחלקת שימור לתעודת גמר.
13. הקלות נוספות מעבר למה שנקבע בתכנית זאת יהיו סטייה ניכרת.
14. הקו הכחול כולל את חלקה 21 בגוש 7099 מאחר והמגרשים נמצאים באותה בעלות ועל מנת לאפשר זיקת הנאה למעבר כלי רכב. כל שאר הנושאים במגרש זה יהיו בהתאם להוראות התכנית התקפה למעט קווי בניין.
15. השימושים בקומת הכניסה יהיו ציבוריים/מסחריים ופתוחים לציבור הרחב כולל החלל הכפול.
16. המרפסות בכל מעטפת הבניין יישארו פתוחות
17. שימור כל מעטפת המבנה וכל החללים הציבוריים כולל החלל הכפול.
18. תמ"א 38 על שינוייה לא תחול על מבנה בנק חקלאות

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, כרמלה עוזרי, מיכאל גיצין, שמואל גפן, איתי ארד פנקס, ארנון גלעדי ואלון סולר

התכנית מובאת לדין חוזר בעקבות בקשת היזם להכניס תיקונים בגוף הדרפט ובהחלטת הוועדה כך שיעלו בקנה אחד עם הסיכומים שסוכמו עם צוות התכנון במהלך קידום התכנית. לאחר תאום הנושא עם צוות התכנון והיועצת המשפטית סוכם על הנוסח המוצג כאן ומובא לאישור הוועדה.

להלן התיקונים המוצעים:

פרק מצב תכנוני מוצע תיאור מטרות התכנית:

בסעיף 4. "תוספת זכויות בניה ותוספת שתי קומות בהתאם לכך".

תיקון: **קביעת זכויות בניה מתוקף תמ"א 38.**

עיקרי ההוראות:

בסעיף 1. למחוק את השימוש מסחרי/ציבורי ולרשום במקום: **מסחרי פתוח לציבור.**

סעיף 4. להוסיף: **במבנה בנק חקלאות.**

סעיף 7. להוסיף: **ומס' יח"ד.**

פרק פירוט יעדים/שימושים:

יח"ד : להוסיף: **מתוכן עד 39 במבנה בנק חקלאות ועד 9 במבנה קריית ספר.**

פרק הוועדה מחליטה: תנאים להוצאת היתר:

סעיף 12: "תנאי למתן היתר אכלוס עבור הבניין החדש מכח תכנית זו יהיה סיום עבודות השימור במבנה לשימור על פי הנחיות מח' שימור וקבלת אישור מחלקת שימור לתעודת גמר".

תיקון: **תנאי לאיכלוס מבנה קריית ספר יהיה הוצאת היתר הבניה לשימור בניין בנק חקלאות.**

סעיף 13: "הקלות נוספות מעבר למה שנקבע בתכנית זאת יהיו סטייה ניכרת".
תיקון: **הקלות נוספות בגובה, קווי בניין וזכויות בניה מעבר למה שנקבע בתכנית זאת יהיו סטייה ניכרת.**

סעיף 14: "הקו הכחול כולל את חלקה 21 בגוש 7099 מאחר והמגרשים נמצאים באותה בעלות ועל מנת לאפשר זיקת הנאה למעבר כלי רכב. כל שאר הנושאים במגרש זה יהיו בהתאם להוראות התכנית התקפה למעט קווי בניין".

תיקון: **הקו הכחול כולל את חלקה 21 בגוש 7099 מאחר והמגרשים נמצאים באותה בעלות ועל מנת לאפשר זיקת הנאה למעבר כלי רכב.**

סעיף 15. "השימושים בקומת הכניסה יהיו ציבוריים/מסחריים ופתוחים לציבור הרחב כולל החלל הכפול".

תיקון: **השימושים בקומת הכניסה בבנק חקלאות יהיו מסחריים ופתוחים לציבור הרחב כולל החלל הכפול.**

סעיף 16. "המרפסות בכל מעטפת הבניין יישארו פתוחות"
מבוקש תיקון: **המרפסות בכל מעטפת הבניין הקיים בבנק חקלאות יישארו פתוחות ולא ניתן יהיה להוסיף מרפסות מעבר לקונטור הבניין.**

סעיף 17: "שימור כל מעטפת המבנה וכל החללים הציבוריים כולל החלל הכפול".
תיקון: **בבנק חקלאות: שימור כל מעטפת המבנה וכל החללים הציבוריים כולל החלל הכפול.**

סעיף 18. "תמ"א 38 על שינוייה לא תחול על מבנה בנק חקלאות"
תיקון: **התכנית הינה תכנית לפי סעיף 23 בתמ"א 38.**

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים לקבל את התיקונים המבוקשים ולקדם את התכנית בכפוף לחו"ד צוות מהדיון מתאריך 26.8.15

בישיבתה מספר 0018-16' מיום 27/07/2016 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

אודי כרמלי : מ"מ מהנדס העיר

מהלך הדיון

אדי אביטן : התוכנית נדונה בוועדה בתאריך 26.8.15 והוחלט להמליץ למחוזית על הפקדתה. מבקשים להכניס שני תיקונים בהחלטת הוועדה.
 תיקון ראשון : במקום "שימוש מסחרי ציבורי" מבקשים לשנות ל"מסחרי פתוח לציבור"
 תיקון שני : סעיף 18 שקבע שתמא 38 על שינוייה לא תחול על בנק החקלאות ולקבוע שהתוכנית היא לפי סעיף 23 בתמ"א 38
 ראובן לדיאנסקי : מה ההבדל בסעיפים?
 אדי אביטן : שימוש של מסחרי ציבורי נכתב בטעות , המגרש הוא בבעלות פרטית והיזם מבקש שהקומה תירשם כפתוחה לציבור ולא ציבורית.
 ראובן לדיאנסקי : התיקונים הם מבחינת רישום סטטוטורית.
 אורלי אראל : התכנית הינה תכנית בסמכות הועדה המחוזית שמטרתה העיקרית הינה קביעת המבנה לשימור ושינוי היעוד שלו ממשרדים למגורים. תוספת הקומות למגורים הינה מכוח סעיף 23 לתמ"א יש לציין כי לבניין יש היתר להריסה.

הועדה מחליטה :

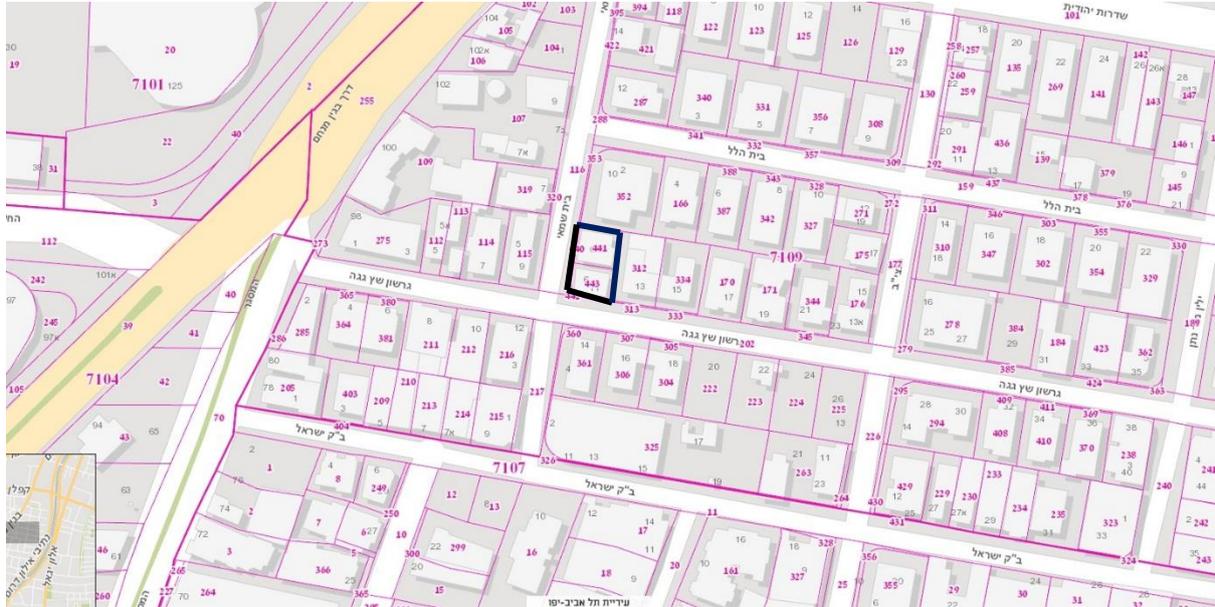
לקבל את התיקונים המפורטים לעיל להמלצת הועדה המקומית מיום ה-26.8.15 ולקדם את התוכנית בהתאם.

דורון ספיר, שמואל גפן, לדיאנסקי ראובן, יהודה המאירי, אפרת טולקובסקי, אסף זמיר

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית תל אביב-יפו.

מיקום: שכונת מונטיפיורי.

כתובת: בית שמאי 6 (פינת גרשון שייץ 11) ובית שמאי 6א - שכונת מונטיפיורי.



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7109	מוסדר	חלק	443, 441	

שטח התכנית: 339.76 מ"ר. חלקה 443 (בית שמאי 6 פינת גרשון שייץ) 150 מ"ר. חלקה 441 (בית שמאי 8) 189 מ"ר.

מתכנן: אדר' אורי שלום- סטביליטי סטודיו.

יזם: מרדכי דוד.

בעלות: דן סליטרניק, רחל סליטרניק, זיוה שמיר, דוד גרבורג, אפרים גרבורג.

מצב השטח בפועל:

בית שמאי 6א – מבנה בן קומה אחת.
בית שמאי 6 פינת גרשון שייץ 11 – מבנה בן קומה אחת.

מדיניות קיימת:

המגרשים נמצאים בתחום שכונת מונטיפיורי, אשר אושרה לה בשנת 2009 תכנית אב. התכנית שמה לה למטרה לעודד תהליכי התחדשות עירונית. קביעת גובה בינוי של 5 קומות מעל ק"ק וקומת גג חלקית. תכנית המתאר העירונית 5000, אשר אושרה למתן תוקף, מייעדת את המתחם כאזור מעורב לתעסוקה ולמגורים. הרח"ק המירבי נקבע ל- 3.5 והפנייה למסמך המדיניות.

טבלת התאמה לתכנית המתאר :

התאמה -/+	מצב מוצע	תא/5000		מסמך לבדיקה
+	ללא שינוי	אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים	אזור הייעוד שבתחומו התוכנית המוצעת :	תשריט אזורי ייעוד
+	-	-	סימונים נוספים בתחום התוכנית :	
+	ללא שינוי. על פי זכויות תקפות	2.5	רח"ק בסיסי :	הוראות התוכנית, פרק 3
		3.5	רח"ק מקסימאלי :	
	-	-	סימונים נוספים בתחום התוכנית :	נספח עיצוב עירוני
+	ללא שינוי על פי תב"ע תקפה	8	מספר קומות מקסימאלי :	
+	ללא שינוי	מתחם תכנון עם הוראות מיוחדות	הגדרת האזור/רחוב בנספח אזורי התכנון :	נספח אזורי תכנון
+	ללא שינוי	קיים מסמך מדיניות	הוראות מיוחדות לאזור התכנון :	הוראות התוכנית, פרק 5
+	ללא שינוי	דרך עורקית עירונית (רחוב המסגר)	סימונים בתחום התוכנית או בסביבתה :	תשריט תחבורה

מצב תכנוני קיים :**בית שמאי 6 (פינת גרשון ש"ץ)**

תכניות תקפות : 1602, ע"1, ג'

יעוד קיים : אזור מעורב מיוחד

שימושים : מגורים, בנייני מלאכה ומשרדים.

שטח מגרש : 150 מ"ר.

זכויות בניה : לשימוש מגורים - 120% משטח המגרש (שטח עיקרי) וחד' יציאה לגג מתוקף תכנית ג' ומרתפים מכח ע"1. שטחי שירות : פרוטוקול שטחי שירות לתכנית 1602 (08/03/2006).

גובה : 3 קומות מעל קומה מפולשת.

קווי בניין : קו בניין קדמי לרח' בית שמאי - 3.5 מ'; קו בניין קדמי לרח' גרשון ש"ץ - 3.5 מ'; קווי בניין צידיים - 3 מ' או בנייה בקירות משותפים.

בית שמאי 6א :

תכניות תקפות : 1602, ע"1, ג'

יעוד קיים : אזור מעורב מיוחד

שימושים : מגורים, בנייני מלאכה ומשרדים

שטח מגרש : 189 מ"ר

זכויות בניה : לשימוש מגורים - 120% משטח המגרש (שטח עיקרי) וחד' יציאה לגג מתוקף תכנית ג' ומרתפים מכח ע"1. שטחי שירות : פרוטוקול שטחי שירות לתכנית 1602 (08/03/2006).

גובה : 3 קומות מעל קומה מפולשת.

קווי בניין : קו בניין קדמי לרח' בית שמאי - 3.5 מ'; 4 מ'; קווי בניין צידיים - 3 מ' או בנייה בקירות משותפים, קו בניין אחורי- 5.0 מ'.

מצב תכנוני מוצע :

איחוד חלקות 441 ו-443 ליצירת חלקה אחת בשטח 339 מ"ר. שינוי קוי בניין : מקו בניין אחורי לקו בניין צידי, כתוצאה מאיחוד החלקות. סימון המבנים הקיימים להריסה.

טבלת השוואה :

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	120% (כולל מרפסות) + שטחי שירות לפי פרוטוקול	ללא שינוי
קוי בניין	קדמי- 3.5 מ' צידי- 3.0 מ' אחורי- 5.0 מ'	קדמי- ללא שינוי אחורי - שינוי קו בניין בעקבות איחוד חלקות (כתוצאה מהאיחוד קו בניין אחורי הופך לצידי). צידי - קו הבניין הצידי יהיה 3 מ' כמוגדר בתכנית הראשית
גובה	קומות מטר	ללא שינוי
מקומות חניה	4 כולל קרקע מפולשת אין הגדרה	ללא שינוי
	על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה	ללא שינוי

* הערה : סימון המבנים הקיימים להריסה לא יפגע בזכויות המוקנות שלהם מתוקף תמ"א 38, אם יעמדו מבנים אלה בדרישות התמ"א.

זמן ביצוע : 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו.



תאריך: ט' סיון תשע"ו
15 יוני 2016

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

אסמכתא יוצא: 2016-000331

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

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב - יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית		(א)
מספר התכנית תא/מק/4542 507-0352351	שם התכנית בית שמאי 6 פינת גרשון שיץ /בית שמאי 6א'	
מגיש התכנית מרדכי דוד	עורך התכנית אדרי אורי שלום	
זיהוי הרשות והוועדה		
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)		
<input type="checkbox"/> "ירגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
<input type="checkbox"/> מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> מיזמת	<input type="checkbox"/> מתאר כוללנית
סוג הרשות		
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללנית בשטח התכנית
<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד 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:		
הנושאים בהם התכנית עוסקת	מס' הסעיף או זיהוי השטח בכוללנית	מהות הסעיף בחוק או ההוראות הרלבנטיות בתכנית הכוללנית לשטח התכנית
איחוד חלקות שינוי קו בנין	62 א (א) (1)	איחוד חלקות
	62 א (א) (4)	שינוי קו בנין אחורי לצידי בשל איחוד החלקות



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



תאריך: ט' סיון תשע"ו
15 יוני 2016

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

אסמכתא יוצא: 2016-000331

תצהיר וחתימות (ד)			
<p>מנהלס הוועדה: שם ושם משפחה</p>			
תאריך	חתימה	מספר ת.ז.	עודד גבולי, אדר'
17/7/16		052082073	
<p>היועץ המשפטי לוועדה: שם ושם משפחה</p>			
תאריך	חתימה	מספר ת.ז.	הראלה אברהם אוזן, עו"ד
17.7.2016		2938976-9	

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



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

ח"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

מומלץ לאשר את התכנית להפקדה.

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 מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 17/07/2016
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 17/07/2016

בישיבתה מספר 0018-16ב' מיום 27/07/2016 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

אודי כרמלי : מ"מ מהנדס העיר

מהלך הדיון:

רבקה פרחי : איחוד חלקות בשכונת מונטפיורי, איחוד עם מגרש פינתי. קו בנין אחורי הופך לקו בנין צידי. מדובר אך ורק באיחוד ושינוי קו בנין אחורי לצידי. אורי שלום : מציג את האיחוד .

הועדה מחליטה:

לאשר את התוכנית להפקדה

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, ראובן לדיאנסקי, אפרת טולקובסקי, יהודה מאירי.

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
תא/תעא/3925 - קואופ יהודה המכבי	27/07/2016
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	8 - 0018-16

מוסד התכנון המוסמך לדון בתכנית:

ועדה מקומית

מיקום:

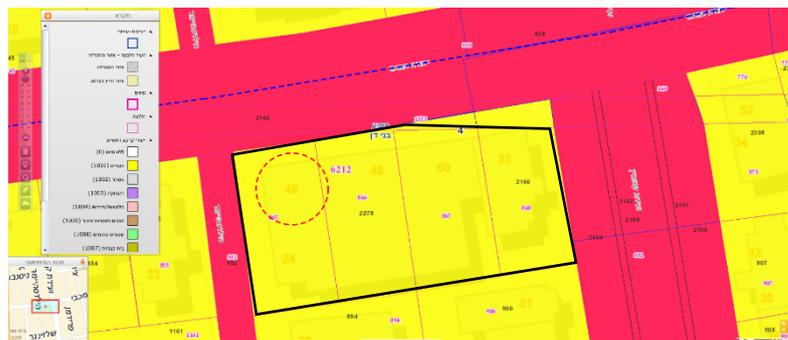
מצפון-רח' יהודה המכבי, ממזרח - רח' ועידת קטוביץ, ממערב - סמטת הילדסיימר, מדרום - בנייה צמודת קרקע

כתובת:

תל אביב - יפו
יהודה המכבי 46

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6212	מוסדר	חלק מהגוש	865-868	



שטח התכנית: 976 מ"ר

מתכנן: בר אוריין אדריכלים .

יזם: רבוע כחול נדל"ן בע"מ.

בעלות: פרטית

מצב השטח בפועל:

מבנה מסחרי של סופר + חנויות מסחר בת קומה אחת בקרקע + 2 קומות של מגורים בחלקה 868 בצד המזרחי מעל חנויות המסחר.

מדיניות קיימת: רובע 4

מצב תכנוני קיים :

תב"ע תקפה : תא/3925 "רבע כחול יהודה המכבי".
 יעוד קיים : אזור מגורים ג' עם חזית מסחרית .
 שטח התכנון : 3237 מ"ר ברוטו על קרקעי.

כתובת	חלקה	עיקרי - על קרקעי
יהודה המכבי -46 50	865,866,867,868	2752 מ"ר

צפיפות מותרת : תוספת של 25 יח"ד סה"כ 27 יח"ד מתוכן 20 אחוז דירות קטנות עד 75 מ"ר .

גובה ומספר קומות :

בהתאם לתכנית תא/3925 , גובה הבנייה המרבי כולל קומת גג לא יעלה על 26.0 מ' . גובה קומה מסחר עד 5.00 מ' .

גובה הבניה בקומת הקרקע בין גבול מגרש דרומי ועד ל- 3.00 מ' מגבול המגרש הוא 3.00 מ' .

מצב תכנוני מוצע :

תיאור מטרות התכנון :

הקמת בניין מגורים בעל קומת קרקע מסחרית בקומת הקרקע שטחים לשימוש מסחרי ואזור טכני/שירות למסחר ומגורים .

התכנית כוללת זיקת הנאה להולכי רגל ברח' יהודה המכבי וברח' ועידת קטוביץ' .

הכניסה הראשית למבנה מרח' ועידת קטוביץ' כניסת כלי רכב מרח' ועידת קטוביץ' , גישה טכנית/ שירות מרח' הילדסהיימר .

מס' יח"ד/צפיפות : 27 יח"ד .

שטח ממוצע ליח"ד : 79 מ"ר עיקרי .

שטח מינמלי לדירה : 50 מ"ר עיקרי .

פירוט יעדים/שימושים : שימוש מסחרי בקומת הקרקע , קומות 2-7 – מגורים

זכויות בניה :

יעוד	שטח עיקרי				שטחי שירות				
	מעל הקרקע		מתחת לקרקע		מעל הקרקע		מתחת לקרקע		
	מ"ר	%	מ"ר	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%
מגורים	2182	223%	0	2182	39.4%	385	17.6%	2180	85%
מסחר	570	58%	0	570	10.2%	100	4.6%	0	0%
סה"כ	2752	281%	0	2752	49.6%	485	17.6%	2180	85%

1 - % מהשטח העיקרי

2 - % משטח הקרקע

יח"ד : 27
 צפיפות לדונם : 28.1 יח"ד לדונם
 שטח ממוצע ליח"ד : 79 מ"ר
 מספר יח"ד ששטחן 45-90 מ"ר : 22
 מספר יח"ד ששטחן מעל 120 מ"ר : 5
 סה"כ יח"ד : 27

נתונים נפחיים :

מספר קומות : 6 וקומת גג חלקית (ק. קרקע מסחרית + 5 קומות + קומת גג)
 גובה : 26 מ'
 תכסית : קומת קרקע – 57 % , קומה טיפוסית – 50 % . קומת מרתף – 85 % .

קווי בניין :

קווי הבניין ע"פ תוכנית מפורטת מס' תא/ 3925 – "רבע כחול יהודה המכבי" :
 לרח' ועידת קטוביץ' 4- מ' , לרח' הילדסהיימר – 4 מ' , לגבול הדרומי של המגרש – 0 מ' בקומת
 הקרקע 5 מ' לקומות 2-7 , לרח' יהודה המכבי 4 מ' .
 קומת גג - בנסיגה של לפחות 3 מ' לרח' ועידת קטוביץ' ורח' הילדסהיימר , נסיגה קדמית לרח' יהודה
 המכבי של 2.75 מ' .

עקרונות ודברי הסבר נוספים :

תחבורה, תנועה, תשתיות:

כניסה לחניון מרח' ועידת קטוביץ' בצמוד לגבול מגרש דרומי.
 כניסה ראשית למבנה מרח' ועידת קטוביץ' .
 כניסה לאזור שירות/טכני מרח' הילדסהיימר.
 זיקת הנאה ברח' יהודה המכבי , ורחוב ובעידת קטוביץ' תהיה ברצף עם הרחוב ועפ"י פרטים עירוניים
 סטנדרטיים.

עיצוב (היבטים מקומיים, השפעה על קו הרקיע העירוני במקומות הרלוונטיים):

הבינוי מהווה השלמה לדופן הבנויה ברחוב ובהתאם ל נפחי הבניה עפ"י תכנית רובע 4.
 חומרי גמר : בכפוף לאישור אדריכל העיר לעת הוצאת היתר. בניה טיח המשולב בחיפוי קשיח כדוגמת –
 אלומיניום או פרודמה עץ. זכוכית הוויטרינות תהיה שקופה, בהירה ועם החזר (רפלקטיביות) כלפי חוץ
 שלא יעלה על 14%. תותר התקנת זכוכית עם הצללה פנימית כלואה או הצללה באמצעות רפפות יותר
 קירוי בשטח המינימלי הנדרש מעל אזור הכניסה בכפוף לאישור אדריכל העיר לעת הוצאת היתר הבניה.

התייחסות לסביבה :

גבול המגרש הדרומי : החזית דרומית הפונה למגרש שכן תכלול ערוגה מגוננת ע"ח שטח המגרש
 בתכנית ברוחב שלא יפחת מ-60 ס"מ נטו אשר יוקם ויתוחזק ע"י בעלי הבנין כמפורט במסמכי תכנית
 העיצוב.

החזית מערבית לרח' הילדסהיימר תכלול גינון ללא אמצעי תיחום. תותר כניסת שירות לדרך שירות פנימית בבניין לאזור חדרי אשפה וגז.

מרפסות

הבלטת מרפסות: 1.10 מ' מקו בניין לכיוון הרחובות יהודה המכבי, ועידת קטוביץ' ורח' הילדסהיימר.

שילוט

שילוט המסחרי יהיה בהתאם להנחיות השילוט העירוניות.

תנאי להיתר בניה

הבטחת הקמת שטח הגינון לאורך הגבול דרומי ובחזית המערבית לפי כאמור לעיל.

תנאי לאיכלוס: ביצוע שטח הגינון כאמור לעיל

משימות פיתוח בסביבת הפרוייקט: שתילת 4 עצים בקוטר גזע 10" ברח' יהודה המכבי.

טבלת השוואה:

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
331%	331%	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
3237	3237	מ"ר	
47.3%	47.3%	אחוזים	זכויות בניה לקומה
462.4 מ"ר	462.4 מ"ר	מ"ר	
7	7	קומות	גובה
26	26	מטר	
50%	53%	תכסית קומה טיפוסית	
39		מקומות חניה	

זמן ביצוע: מדי.

חוו"ד צוות:

ממליצים לאשר את התכנית בכפוף לתנאים הבאים:

1. מילוי התנאים של מכון הרישוי בהתאם לחוו"ד מתאריך 23.3.16.
 2. עמידה בהנחיות עירוניות בכל הנוגע לבניה ירוקה.
 3. תנאי להיתר בניה:
 - א. יהיה הבטחת רישום זיקות ההנאה כמפורט בתכנית
 - ב. הבטחת ביצוע גינון ותחזוקת הגבול הדרומי לכל אורכו עפ"י פרטי תכנית העיצוב והפיתוח ושטח זיקת ההנאה בהילדסהיימר.
 4. תנאים לאיכלוס:
- ביצוע בפועל של שטחי הגינון כאמור כולל נטיעות ביהודה המכבי.

בישיבתה מספר 0018-16ב' מיום 27/07/2016 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

אודי כרמלי: מ"מ מהנדס העיר

מהלך הדיון:

גידי אוריין: מציג את תוכנית העיצוב על פי מצגת.
 דורון ספיר: האם קומת קרקע נשארת?
 גידי אוריין: כן היא אמורה להיהרס.
 ראובן לדיאנסקי: כל שטחי השרות אישרנו לסופר כך שלמעשה כל תוכנית העיצוב מוטלת בספק כי אם אין סופר אז לא צריך כל כך הרבה שטחי השירות.
 גידי בר אוריין: ראשית לא היו כל כך הרבה שטחי שירות, ואנחנו עומדים בתוכנית הרבעים כך שזו לא בניה חריגה. אלו מסמכי התב"ע 6- וחצי קומות קומה מסחרית.

שמואל גפן : 27 חניות לדיירים?
גידי אוריון : לפי התקן. הכניסה לחניון יש זיקת הנאה על יהודה המכבי על קטוביץ והילדסהיימר.
ראובן לדיאנסקי : אמרת שהכניסה לחניון היא רק מועידת קטוביץ. יש זיקת הנאה מרח' יהודה המכבי זה אומר שאפשר להיכנס מיהודה המכבי לצורך פריקה לאותו סופר שהמשיך להתקיים שם.
גידי אוריון : הנושא עפ"י התב"ע.
ראובן לדיאנסקי : עכשיו שהסופר לא קיים מדוע אנחנו צריכים לאשר כניסה מרח' הילדסהיימר? למה שחדר האשפה לא יהיה בקומת המרתף?
גידי בר אוריון : הכניסה תהיה רק לפחי אשפה ללא כניסת רכב אשפה. לחניה הדיירים נכנסים מרח' קטוביץ.
ראובן לדיאנסקי : עיקר ההתנגדות היה סביב הסופר, היום שאין סופר אין צורך בדברים שאישרנו כשהיה סופר.

דיון פנימי

הראלה אברהם אוזן : האם יש בתוכנית הראשית בינוי מחייב לגבי חדר האשפה?
גילה גינסברג : התב"ע לא הציגה פתרון אשפה. היום הפריקה והטעינה נמצאת ברח' יהודה המכבי במפרץ. פתרון אשפה לא מוצג בתב"ע הוא מוצג בתוכנית אדריכלית. התוכנית מוסיפה מעל התב"ע היא מראה חדרי אשפה רגילים כמו בבניינים טיפוסיים מרקמים. יש להם גישה מרח' הילדסהיימר, אין כניסה של רכב אל תוך המגרש.
ראובן : איך מפנים את האשפה.
גילה גינסברג : יש חדר אשפה והמכלים מוצאים החוצה ומפנים.
ראובן לדיאנסקי : מדוע אי אפשר לשים את הפחים במרתף.
גילה גינסברג : בבניין מרקמי לא מחייבים פתרון אשפה תת קרקעי.
דורון ספיר : אנחנו לא מחייבים את זה כי אין סופר.

הועדה מחליטה :

לאשר את תוכנית העיצוב.

משתתפים : דורון ספיר, שמואל גפן, לדיאנסקי ראובן, יהודה המאירי, אפרת טולקובסקי, אסף זמיר, איתי ארד פנקס.

הצפונית גובל המגרש במבנים של קול ישראל ובמגרש 5.3 שעתיד להבנות בו מגדלי מגורים משולבים במבנים לשימור. מצדו המערבי של המגרש, רחוב לאונרדו דה וינצ'י ולאורכו מבני ציבור רבים הכוללים את תיכון עירוני א' ומרכז ביכורי העתים. מצדו הדרומי, רחוב הארבעה שלאורכו דופן של מבני משרדים מעל חזית מסחרית, חלקם בבנייה מגדלית וחלקם מרקמיים.



מצב מאושר

מצב תכנוני קיים:

על המתחם חלה תכנית תא/3000 המאושרת.

יעוד המגרש: מרכז עסקים

שימושים: השימושים המותרים הינם משרדים ושירותי רפואה, מסחר לרבות בתי אוכל ומשקה, שירותים אישיים ועסקיים, מועדונים ואולמות בידור (באישור הרשות לאיכות סביבה בעריית ת"א- יפו), שימושים בעלי אופי ציבורי כמו: בריכות שחיה מקורות, אולמות ספורט, גלריות לאומנות, כחלק מהשטחים העיקריים למשרדים.

זכויות בניה:

סה"כ	שטחי שירות (מ"ר) 40% משטח עיקרי			שטחים עיקריים/מ"ר			שטח מגרש דונם	מס' מגרש
	סה"כ שירות	מסחר	משרדים	סה"כ עיקרי	מסחר	משרדים		
113,750	32,500	1,700	30,800	81,250	4,250	77,000	12,961	7

* ע"פ התכנית התקפה, מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין מותרת בניית שטחי שירות של עד 650% משטח המגרש.

מדיניות קיימת: תא/5000:

יעוד הקרקע: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים.
זכויות בניה: במגרש מעל 3 דונם ניתן להגיע לרח"ק מירבי של 12.8.
תכנית בינוי מרבית שלא תעלה על 56% משטח המגרש.
התכנית תכלול הוראות בנוגע לפיתוח קומת הקרקע בזיקה לרחוב וככל הניתן גם בזיקה לחזיתות צדדיות ואחוריות. פיתוח השטח יעשה, במידת האפשר, באופן המשכי ונגיש למדרכה שבזכות הדרך הסמוכה, תוך יצירת גישה ישירה למבנה מהרחוב ויצירת מעברים המאפשרים רצף של תנועת הולכי רגל בין מגרשים שונים.

מצב תכנוני מוצע:

מטרות התכנית:

מטרת התוכנית היא פיתוח המתחם הכולל עירוב שימושים של תעסוקה, מגורים, מסחר ושימושים ציבוריים, תוך מיצוי יתרונות המיקום בקרבה למערכת להסעת המונים, בהתאם לעקרונות תכנית המתאר תא/5000.

בהתאם קובעת התכנית:

- א. תוספת שטחי בנייה כוללים בסך של 52,150 מ"ר לכל היותר.
- ב. קביעת התכליות והשימושים המותרים ביעוד מע"ר, הכוללים את כל שימושי התעסוקה וכן שימושים למגורים, למסחר ולתחנת כיבוי אש.
- ג. קביעת גובה המבנים המותר לבנייה.
- ד. הקצאת שטחי ציבור בגבול התכנית.
- ו. קביעת שטחים עיקריים במפלס המרתף העליון, אשר כוללים שטחים לצרכי ציבור כגון משרדים לאגף התברואה ותחנת כיבוי אש (סה"כ 450 מ"ר עיקרי), וכן שטחים עיקריים נוספים לכלל המתחם כגון משרדי חברת הניהול (סה"כ 550 מ"ר עיקרי). קביעת שימוש לתחנת כבוי אש ושטחי אגף התברואה במפלס המרתף העליון של המתחם.

פירוט יעדים ושימושים:

יעוד הקרקע לא משתנה בתכנית זו ונשאר מע"ר, על פי התכנית הראשית תא/3000. במסגרת ייעוד זה יותרו שימושים למסחר, תעסוקה ומגורים.
מתוך השטחים העיקריים בתכנית, יתאפשר שימוש של עד 8,500 מ"ר למסחר ו-8,000 מ"ר שטחים עיקריים למגורים בצפיפות של 80 מ"ר ליח"ד בממוצע.
בנוסף, יוקצו שטחים ציבוריים מבונים בהתאם לנדרש על ידי עיריית תל אביב-יפו.
כמו כן, תוגדר ותירשם זיקת הנאה עבור כיכר עירונית ומעברים פתוחים לרווחת כלל הציבור בשטח שלא יפחת מ-3.6 דונם, בכל מקרה יוגדרו כל השטחים הפתוחים במפלס הקרקע בין המבנים כשטחים בזיקת הנאה למעבר ושהייה של הציבור.

זכויות בניה:

בתכנית זו מוצגות זכויות בניה בשתי חלופות, אשר הבחירה ביניהן תהיה בהתאם לקבלת אישור להקלה בגובה ממשרד הביטחון ורשות התעופה האזרחית.
חלופה א' ממצה את השטחים האפשריים על פי תכנית המתאר: 165,900 מ"ר ברוטו על פי רח"ק 12.8, ובגובה של עד 240 מ' מעל פני הים.
חלופה ב' מצמצמת את השטחים לכדי 145,163 מ"ר (רח"ק 11.2), בגובה של 180 מ' מעל פני הים.

זכויות מוצעות - חלופה א'

יעוד	שטח המגרש (מ"ר)	מעל לכניסה הקובעת (מ"ר) - עיקרי+שרות	מתחת לכניסה הקובעת (מ"ר) - עיקרי	מתחת לכניסה הקובעת (מ"ר) - שרות	סה"כ שטחי הבניה הכוללים (מ"ר)
תעסוקה	12,961	145,600	550	84,247 (650% מהשטח)	250,147
מגורים		11,200			
מסחר		9,100			
ציבורי		7,000 מ"ר שטחים כוללים	450		
סה"כ		165,900	1,000	84,247	251,147

זכויות מוצעות - חלופה ב'

יעוד	שטח המגרש (מ"ר)	מעל לכניסה הקובעת (מ"ר) - עיקרי+שרות	מתחת לכניסה הקובעת (מ"ר) - עיקרי	מתחת לכניסה הקובעת (מ"ר) - שרות	סה"כ שטחי הבניה הכוללים (מ"ר)
תעסוקה	12,961	124,863	550	84,247 (650% מהשטח)	229,410
מגורים		11,200			
מסחר		9,100			
ציבורי		5,000 מ"ר שטחים כוללים	450		
סה"כ		145,163	1,000	84,247	230,410

הערות לשתי החלופות:

1. ניתן להמיר שטחים ממסחר וממגורים לתעסוקה.
2. סך שטחי השירות לא יפחת מ- 25% מהשטחים העיקריים בתכנית.
3. בנוסף לשטחים הנ"ל, יותרו 1,200 מ"ר עבור שטחי מרפסות (12 מ"ר ליה"ד).

גובה ומספר קומות:

מס' קומות מרבי: חלופה א': 50 קומות, כולל קומת קרקע וקומות למתקנים טכניים.
חלופה ב': 44 קומות, כולל קומת קרקע וקומות למתקנים טכניים.

גובה קומה: קומות מסחר - עד 6 מ'.
 קומות משרדים - עד 3.80 מ'.

קומות מגורים - עד 3.60 מ'. בשתי קומות המגורים העליונות תהיה אפשרות להגביה עד 4.10 מ'.

גובה הבניין :
חלופה א': עד 180 מ' מעל פני הים.
חלופה ב': עד 240 מ' מעל פני הים.

קווי בניין:

קווי הבניין והתכסית המבנים יהיו זהים לקווי הבניין והתכסית שאושרו בתכנית הבינוי לביצוע תא/תעא/7/3000 להלן:

קווי בנין למבנה המזרחי (בניין B)

1. למסד בן שתי קומות:
 - 1.1. קו בנין 0 ליחידת תכנון מספר 1
 - 1.2. קו בנין 0 לרחוב הארבעה מעל קולונדה / מעבר מקורה זיזי בעומק שלא יפחת מ-3.5 מ' של מעבר פנוי להולכי רגל (בין עמוד לקיר המבנה)
 - 1.3. קו בנין מערבי לא יפחת מ-18 מ' למבנה המערבי (בניין A).
 - 1.4. קו בנין צפוני יהיה בהמשך לקיר המסד הצפוני של מגרש 1.

2. למגדל:

- 2.1. קו בנין 0 לרחוב הארבעה
- 2.2. קו בנין 2.5 מ' למגרש 1
- 2.3. קו בנין מערבי לא יפחת מ-30 מ' למבנה המערבי (בניין A).
- 2.4. קו בנין צפוני לא יפחת מ-23 מ' מקומת המסד.

3. קווי בנין למבנה המערבי (בניין A)

- 3.1. קו בנין לרחוב ליאונרדו דה וינצ'י יהיה 3 מ'. יתאפשר קירוי זיזי בקומות המסד עד גבול המגרש.
- 3.2. קו בנין לרחוב הארבעה לא יפחת מ-23 מ' (עם ההיצרות המינימלית האפשרית, בהתחשב ברדיוס הפנייה לרחוב דה וינצ'י).
- 3.3. קו בנין מזרחי לא יפחת מ-18 מ' ממסד המבנה המערבי (בניין B) ו-30 מ' מהמגדל של המבנה המערבי.
- 3.4. קו בנין צפוני לכיוון מגרש 6, לקומות המסד יהיה 1 מ' ולמגדל 12.5 מ'.
- 3.5. האטריום לגובה כל המגדל ברוחב שלא יפחת מ-17 מ' יהיה שקוע ממישור המבנה ב-3-2.5 מ' לכל הפחות, למעט קומות המסחר.
4. תותר הבלטת אלמנטים עיצוביים עד 60 ס"מ מעבר למישור קירות המסד.
5. מהנדס העיר ראשי לאשר גמישות של עד 10% בקווי הבניין, למעט קו הבניין הצפוני לכיוון מגרש 6.

6. תכסית

- 6.1. תכסית המגדל המזרחי (בניין B) לא תעלה על 1,250 מ"ר לקומה.
- 6.2. תכסית כל אגף במגדל המערבי (בניין A) לא תעלה על 1,250 מ"ר לקומה.
- 6.3. תכסית כוללת של המגדל המערבי (בניין A) לא תעלה על 3,050 מ"ר.
- 6.4. תכסית הכוללת של הבנייה מעל הקרקע לא תעלה על 56% משטח המגרש.

6.5. תכנית בתת הקרקע תהיה כמפורט בתכנית הראשית תא/3000 ותתאפשר בנייה ב-100% משטח המגרש.

צפיפות

למגורים: תותר הקמת 100 יחידות דיור בשטח של 80 מ"ר עיקרי ממוצע ליח"ד.

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

הבינוי המוצע כולל שני מבנים: בניין A על דופן רחוב דה וינצ'י, המחולק לשני אגפים, ובניין B על דופן רחוב הארבעה. התכנית מאפשרת עירוב שימושים של תעסוקה, מגורים, מסחר ושטחי ציבור באזור המיועד ברובו לתעסוקה ומסחר, ובכך מחזקת את פעילותו לאורך שעות היממה. התכנית מוסיפה שטחי ציבור בנויים ומקבעת את זיקת השהייה ומעבר להולכי רגל בשטחים הפתוחים בין המבנים. הבינוי בתכנית מציע כיכר ציבורית חדשה וכן שטח למבנה ציבור עם כניסה עצמאית אשר יתפקד כחלק משדירת מבני הציבור לאורך רחוב דה וינצ'י וברצף עם מגרש 6 המיועד למבני ציבור מצפון.

עקרונות הבינוי- הנחיות עיצוב:

הבינוי המוצע הינו בהתאם לאופי הבינוי המגדלית בסביבתו ותואם גבהים דומים במתחם. התכנית מציעה תוספת קומות למבנים המתוכננים במגרש עד לגובה 180 או 240 מ' מעל פני הים (44 או 50 קומות בהתאמה). בקומת הקרקע יפותחו 2 כיכרות: כיכר לרחוב הארבעה, שתהווה כיכר מבואה למתחם שרונה, וכיכר ראשית בין מגרשים 1,8,5 בשטח של כ-3,000 מ"ר. בנוסף יחוזקו צירי ההליכה מצפון לדרום החולפים במתחם. שימושי מסחר יהיו ב- 2 הקומות הראשונות. ניתן לשלב מסחר ובתי קפה אף בקומות הגבוהות של המבנה. שטחי ציבור ירוכזו באגף הצפוני של בניין A בקומת המסד הראשונה, עם מבואה כניסה בקומת הקרקע. שאר שטחי הציבור ימוקמו בקומות הנמוכות של המגדל, ככל שיידרש עד למילוי מכסת השטחים.

תחבורה, תנועה, תשתיות:

מפלס המרתף העליון משלב דרך ציבורית תת קרקעית כחלק ממתחם שרונה (תא/3000) וממנה מתבצעות הכניסות והיציאות לחניונים לבאי המתחם, שטחי התפעול והאספקה. בנוסף מכיל המרתף העליון תחנת כבאות שהגישה אליה מתבצעת גם היא מהדרך התת קרקעית. הדרך הציבורית התת קרקעית מכילה מנהרת תשתיות המשרתת את כלל מתחם שרונה.

תקן החניה:

החניה לשטחים המאושרים תהיה כמפורט על פי תא/3000. ובהתאם לתכנית תא/תעא/3000/7, תכנית הבינוי לביצוע המאושרת.

תקן החניה לתוספת הבניה במגרש יהיה כדלהלן:

מגורים – 1 חניה לכל דירה, סה"כ 100 מקומות חניה.

תעסוקה- ללא תוספת מקומות חניה.

ציבורי – לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.

תקן החניה לרכב דו גלגלי ולאופניים יהיה על פי המוצג בנספח התנועה.

התאמת תכנית מגרש 7 להוראות המוצעות בתכנית המתאר תא/5000:

התאמה +/-	מצב מוצע	תא/5000	מסמך לבדיקה
+	מע"ר	אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים	אזור הייעוד שבתחומו התוכנית המוצעת:
	-	-	תשריט אזורי ייעוד
			סימונים נוספים בתחום התוכנית:
		4.2	הוראות התוכנית, פרק 3
			רח"ק בסיסי:
+	145,163 / 165,900	11.2 12.8	רח"ק מקסימאלי:
	-	-	סימונים נוספים בתחום התוכנית:
			נספח עיצוב עירוני
+	44/50 כולל הקלה בגובה	40	מספר קומות מקסימאלי:
	-	-	הגדרתהאזור/רחוב בנספח אזורי התכנון:
			נספח אזורי תכנון
	-	-	הוראות מיוחדות לאזור התכנון:
			הוראות התוכנית, פרק 5
+	שביל אופניים ברחוב הארבעה	שביל אופניים ברחוב הארבעה	תשריט תחבורה סימונים בתחום התוכנית או בסביבתה:

טבלת השוואה:

הערות	מצב סטטוטורי מוצע	קיים בפועל- חישוב שטחים ישן (והיום)	מצב סטטוטורי קיים		
	12,961	12,961	12,961		גודל מגרש לבניה במ"ר
	מע"ר		מע"ר		שימושים
	<u>חלופה א'- 1280%</u> <u>חלופה ב'- 1120%</u>		880%	%	זכויות בניה
	<u>חלופה א'- 165,900 מ"ר</u> <u>חלופה ב'- 145,163 מ"ר</u>		113,750	מ"ר	עיקרי- שרות
	<u>חלופה א'- 50</u> <u>חלופה ב'- 44</u>		-	מס' קומות	גובה
	<u>חלופה א'- 240 מ'</u> <u>חלופה ב'- 180 מ'</u>		180 מ'	מ'	
	56%		-	%	תכסית
	1,915		1,815		מקומות חניה

	ובנוסף מקומות חניה לשימושים הציבוריים ע"פ התקן.			
--	---	--	--	--

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים לאשר את התכנון המוצע בכפוף לתנאים הבאים.

- א. יש להוסיף מקומות חנייה לרכב דו"ג ואופניים ע"פ התקן התקף לעת הוצאת היתר הבנייה.
- ב. תנאים להעברה למחוז/או להפקדה בסמכות ועדה מקומית:
1. חתימה על הסכם עם עיריית ת"א-יפו לעניין שטחי הבנייה המיועדים לשימוש ציבורי בתחום התכנית.
 - ג. תנאים להיתר בנייה:
 1. כל התנאים המפורטים בתכנית הראשית תא/3000 דרום הקריה
 2. כל התנאים המפורטים בהוראות תכנית הבינוי לביצוע תא/תעא/7/3000
 3. אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לתאימות ועמידה בכלל העקרונות והדרישות שפורטו בתכנית הבינוי לביצוע למגרש נשוא ההיתר.
 - ד. תנאים להיתר אכלוס:
 1. כל התנאים המפורטים בתכנית הראשית תא/3000 דרום הקריה
 2. כל התנאים המפורטים בהוראות תכנית הבינוי לביצוע תא/תעא/7/3000.
 3. חתימה על הסכם אחזקה לשטחים הפתוחים המסומנים בזיקת הנאה ע"י העירייה עם הגורמים הרלוונטיים בעיריית ת"א-יפו כפי שנקבע בכתב ההתחייבות, שנהתם ע"י היזמים ביום 03/07/2016.
 4. השלמת ביצוע שטחי הבנייה המיועדים לשימוש ציבורי בתחום המגרש ורישומם ע"ש עיריית ת"א-יפו כאמור בסעיפים 10.1.1 ו-10.3.1 בתכנית הראשית תא/3000.
 - ה. סמכות: במידה ותכנית המתאר תא/5000 תפורסם למתן תוקף, תכנית זו תעבור לסמכות הוועדה המקומית.

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

בישיבתה מספר 0018-16ב' מיום 27/07/2016 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

אודי כרמלי : מ"מ מהנדס העיר

מהלך הדין:

עירא רוזן : לפני כארבעה חודשים הבאנו לאישורכם את תכנית הבינוי והביצוע למגרש 7 וציינו כי במקביל מקודמת תב"ע לתוספת זכויות בהתאם לתכנית המתאר. היום אנו מביאים לאישורכם את התב"ע

האמורה שמבקשת להוסיף זכויות לתעסוקה ולמגורים כדי להגיע לדרגת הרח"ק המירבית המוגדרת לאזור בתכנית המתאר, קרי 12.8.

במסגרת התוכנית שבה היזמים מבקשים להוסיף 52 אלף מ"ר במונחי רח"ק העיריה מקבלת שטחים משמעותיים לטובת הציבור כתועלת ציבורית שאמורים להיות מוסד ציבורי משמעותי, ככל הנראה, ביכורי העתים.

אבנר ישר: מציג את התוכנית במצגת. עיקרי הדברים כבר הוצגו במסגרת הדיון בתכנית הבינוי לביצוע, אך להלן התכנון המוצע בצורה מפורטות יותר.

אורלי אראל: יש תוכנית בתוקף להוציא היתר בניה, כעת אנחנו מבקשים לאשר את תוספת 52 אלף מ"ר לתב"ע התקפה ולתוכנית הבינוי לביצוע המאושרת. בדיון הקודם אמרנו שנגיע לוועדה עם תב"ע עתידית.

אבנר ישר: מבקשים להוסיף 14 קומות לתעסוקה ו-13 קומות למגורים. אנחנו מבקשים 8,000 מ"ר עיקריים למגורים.

שמואל גפן: מדוע כאן לא יכולים להסדיר גני ילדים?

דרור לוטן: מינהל החינוך ביקש כי שטחי הציבור שיוקצו בפרויקט יאכלסו את ביכורי העתים מאחר וביכורי העתים ייהרס ובמקומו העירייה מקדמת בנייה של ביי"ס יסודי חדש וגני ילדים.

אורלי אראל: כדי לאפשר את קבלת שטח ציבורי בנוי בתחום התכנית לא בהליך של הפקעה אלא בהתאם לסעיפים של תכנית המתאר, יש להרחיב את הקו הכחול בהתאם להנחיות ליועצת המשפטית לוועדה המחוזית. על התכנית להיות תכנית של איחוד וחלוקה ולהכניס אליה חלק מתחום הדרך של רחוב ליאונרדו דה וינצ'י.

דורון ספיר תיקונים בקו הכחול בהתאם להמלצת הצוות.

עירא רוזן: נדרש עדכון חו"ד של הצוות כמפורט להלן:

1. להחליף בסעיף ב 1 - בתנאים להעברה למחוז/ או להפקדה בסמכות מקומית את המלה "**הסכם**" יש להחליף לב"**כתב התחייבות**".

דורון ספיר: חתימה על כתב התחייבות כתנאי להעברה לוועדה המחוזית או אישור להפקדה בתכנית בסמכות ועדה מקומית.

2. בסעיף ג'

יש להוסיף סעיף קטן 4: הבטחת הקמתם של שטחי הבניה המיועדים לשימוש ציבורי בתחום התוכנית (הבטחת הקמתם משמעותו הסכם).
הראלה אברהם אוזן: כל סעיף ג' צריך להיות תנאי להגשת בקשה להיתר.

עירא רוזן: סעיף ד' ס"ק 4 בתנאים לאכלוס – יש לכתוב "הקמתם בפועל של שטחי הבניה המיועדים לשימוש הציבורי"....
שמואל גפן: תרשמו שהיזם מסכים.

עירא רוזן: בנושא החניה לכלי רכב דו גלגליים ואופניים, תקן החניה החדש נכנס לפועל. אני מבקש שמתן פתרונות חניה לאופניים ואופנועים יהיה בהתאם לתקן החדש בעבור הזכויות הנוספות המבוקשות בתכנית. ראובן: מה אישרנו עד היום?

עירא רוזן: אישרתם תוכנית עיצוב לא אישרתם זכויות. ראובן לדיאנסקי: כמה הפרש?

עירא רוזן: בדיון הקודם הוסכם כי עבור הזכויות התקפות יוקצו 200 מקומות חניה לאופניים ו-350 לאופנועים. הרבה מרחבים ציבוריים פתוחים וכיכרות באזורי תעסוקה בעיר משמשים בפועל כחניה לאופנועים ואופניים. מדובר בתוספת של 268 מקומות חניה לאופניים ואחרי שמפחיתים את המקומות שמתרים מחוץ למבנה נותר פער של 145 מקומות חניה לאופניים במרתפים ו-210 חניה לאופנועים.

ראובן לדיאנסקי: אני מבקש שיצרפו את הנתונים הקודמים על חניות וכד' בכל תוכנית.

דורון ספיר: ננחה אותם הסדרים בקרן הקריה יחולו גם כאן.

רינה בר און: האם השימושים הנוספים לא פוגעים בתחנת כיבוי?

אבנר ישר: תחנת הכיבוי נמצאות בתת קרקע ולא השתנה שום דבר ביחס אליה. יש לה כניסות ויציאות מתואמות.

הועדה מחליטה:

לאשר להפקדה בהתאם להערות הצוות, כמפורט להלן:

- א. יש להוסיף מקומות חנייה לרכב דו"ג ואופניים ע"פ התקן התקף לעת הוצאת היתר הבנייה.
- ב. תנאים להעברה למחוז/או להפקדה בסמכות ועדה מקומית:
2. חתימה על כתב התחייבות עם עיריית ת"א-יפו לעניין שטחי הבנייה המיועדים לשימוש ציבורי בתחום התכנית.
 3. הרחבת הקו הכחול של התכנית באופן שיכלול חלק מהדרך ברחוב לאונרדו דה וינצי. תיקון התכנית כך שתהיה תכנית איחוד וחלוקה בהסכמה.
- ג. תנאים להגשת בקשה להיתר בנייה:
4. כל התנאים המפורטים בתכנית הראשית תא/3000 דרום הקריה
 5. כל התנאים המפורטים בהוראות תכנית הבינוי לביצוע תא/תעא/7/3000
 6. אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לתאימות ועמידה בכלל העקרונות והדרישות שפורטו בתכנית הבינוי לביצוע למגרש נשוא ההיתר.
 7. הבטחת הקמתם של שטחי הבניה המיועדים לשימוש ציבורי.
- ד. תנאים להיתר אכלוס:
1. כל התנאים המפורטים בתכנית הראשית תא/3000 דרום הקריה
 2. כל התנאים המפורטים בהוראות תכנית הבינוי לביצוע תא/תעא/7/3000.
 3. חתימה על הסכם אחזקה לשטחים הפתוחים המסומנים בזיקת הנאה ע"י העירייה עם הגורמים הרלוונטיים בעיריית ת"א-יפו כפי שנקבע בכתב ההתחייבות, שנחתם ע"י היזמים ביום 03/07/2016.
 4. הקמתם בפועל של שטחי הבנייה המיועדים לשימוש ציבורי בתחום המגרש ורישומם ע"ש עיריית ת"א-יפו כאמור בסעיפים 10.1.1 ו-10.3.1 בתכנית הראשית תא/3000.
- ה. סמכות:
- במידה ותכנית המתאר תא/5000 תפורסם למתן תוקף, תכנית זו תעבור לסמכות הוועדה המקומית.
- משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, לדיאנסקי ראובן, יהודה המאירי, אפרת טולקובסקי, אסף זמיר, אייתי ארד פנקס.

דרישה בתכנית: לפני מתן היתר בניה לבניין אחד או קבוצת בנינים באחד מגושי הבנינים המוזכרים לעיל יש להכין תכנית עצוב ארכיטקטוני.

זכויות :

תת קרקעי : לפי ע1 – עד 80% משטח המגרש=9648 מ"ר.
על קרקעי : לפי תכנית 1722 – עד 40% משטח המגרש בכל אחת מ-2 קומות מסחריות=9648 מ"ר.
תוספת שטחי שירות לקומות המסחריות באזור יועד מסחרי מיוחד, לפי פרוטוקול שאושר בוועדה ביום 24.2.16- עד 25% מהזכויות העיקריות המותרות = 2400 מ"ר.

שטחים בנויים :

תת קרקעי : 6289 מ"ר.
על קרקעי : 3896 מ"ר שטחים עיקריים + 1750 מ"ר מעברים מקורים ושטחי שרות

מצב תכנוני מוצע :

1. תוספת קומה מסחרית ע"ג המרכז המסחרי הקיים במסגרת זכויות הבניה התקפות.
2. הרחבה ושינויים פנימיים של המרתף הקיים לצורך מתן פתרון חניה ונגישות לבאי המרכז המסחר ותפעולו, הכללת מחסנים קיימים בהיתר והכשרת המקלט הקיים למתן פתרון מיגון לשטחים המסחריים הקיימים והחדשים.
3. מתן פתרון להסתרת ציוד טכני ויחי' מ"א עבור השטחים המסחריים הקיימים והמתוכננים.
4. הסדרת שטחי אחסנה ושטחים טכניים במפלס הקרקע, והתאמת חצר פריקה וטעינה למתוכנן.
5. שימוש במרפסות גג כאזור נלווה לשטחים המסחריים הכולל בתי גידול לצמחיה ואזורי ישיבה.
6. הוספת מעליות וגרמי מדרגות לחיבור בין המפלס הקיים והחדש במסגרת שטחי השירות המותרים.
7. פיתוח המעברים הפתוחים והמקורים, הכיכר הציבורית ויצירת חיבור והנגשה למפלס הרחוב והסביבה. שינוי בתוואי ומיקום פתחי האוורור למרתפים והתאמתם לתכנית פיתוח הכיכר.
8. פיתוח רח' אחימאיר: הרחבת מדרכה ושימור שדרת העצים, יצירת נתיב אופניים ושינוי שיטת החניה מאלכסונית למקבילה.
9. שינוי ושיפוץ חזיתות המבנה הקיים והתאמתם לתוספת הבניה המוצעת.

פירוט יעודים/שימושים : מסחר

מספר קומות: תוספת קומה ע"ג קומה קיימת.

תכסית: 40%

קווי בניין: ללא שינוי

עקרונות ודברי הסבר נוספים :

1. תוספת בניה של קומה מסחרית של כ 4800 מ"ר, בתכסית של 40% במסגרת הזכויות התקפות.
 2. תוספת בניה במרתף של 1450 מ"ר מעבר ל 6289 מ"ר הקיים = סה"כ 7739 מ"ר (64%) (תותר אחסנה אך לא לשימושי מסחר מטעמי בריאות).
 3. תכנית פיתוח כללית למתחם הכוללת: יצירת רצף תנועה בין הכיכר והרחוב ע"י שימוש ברמפות, מעברים משופעים ומדרגות וכן הוספת תנועה ורטיקלית המחברת בין מפלס הכיכר ומפלס הקומה המסחרית החדשה.
 4. יצירת מקומות שהייה ופינות ישיבה מוצלים, לנוחות ורווחת הציבור.
 5. יצירת מעבר ציבורי מקורה ונגיש בקומה המסחרית החדשה.
 6. הצבת שולחנות וכסאות במרפסות הגג לשימוש באי בתי הקפה.
 7. הנגשת המתחם וחיבור לרצף תנועה עירוני כולל שבילי אופניים.
 8. שימוש בבניה קלה וחומרים יציבים מתקדמים בקומת התוספת, והתאמת חזיתות המבנה הקיים לשפה העיצובית החדשה, וביטול הדרישה לחיפוי בפסיפס בגוון בהיר.
תחבורה, תנועה, תשתיות:
- החניה תהיה תת קרקעית, מתוכננת הרחבת שטח המרתף והכשרת תוספת מקומות חניה לפי תקן כולל חניית רכב דו גלגלי ואופניים. כניסות ויציאות לחניון ללא שינוי מהמצב הקיים.



תכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי מובאת לאישור הועדה לאחר תיאומים שנעשו מול מח' תכנון צפון, אדריכל העיר, מחלקת תנועה, מח' רישוי בניה, מכון הרישוי, אגף שפ"ע ובת"ש.

בהמשך לסיכום פורום מה"ע, תכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי הוצגה בתאריך 19/4/2016 ליו"ר וועד רמת אביב ג', גב' נעמי מחרז, וחברי הוועד במרכז רוזין ע"י האדריכל, מנה"פ ונציגי היזם. במפגש השתתפו גם ס. מנהל אגף רבעים ושכונות ונציג מח' תכנון צפון.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

לאשר את תכנית הפיתוח והעיצוב האדריכלי.

יידרש תאום סופי עם אדריכל העיר לפני הגשת תיק מידע.

בישיבתה מספר 0017-16 מיום 13/07/2016 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון :

הנושא ירד מסדר היום לפי בקשת היזם.

הועדה מחליטה :

משתתפים : דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, נתן אלנתן, כרמלה עוזרי, שמואל גפן, איתי ארד פנקס

בישיבתה מספר 0018-16 מיום 27/07/2016 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

אודי כרמלי : מ"מ מהנדס העיר

מהלך הדיון :

מאיר אלואיל : בעלי הנכס מבקשים למצות את הזכויות בהתאם לתב"ע התקפה. כתנאי להיתר בניה מתבקשים לאשר שינוי לתכנית העיצוב הקיימת.

גידי בר אוריאן : מציג את התוכנית.

ראובן לדיאנסקי : הבעלות של המרכז בידי גורם אחד.

גידי בר אוריאן : כן

אלי רוזנסקי מנכ"ל שוסטר : 50% מהחנויות שייכים לבעלים פרטים 50% שייכים לנווה שוסטר. בקומה הנוספת החדשה כל זכויות הבניה שייכות לנווה שוסטר, החניון שייך לנווה שוסטר.

ראובן לדיאנסקי : כמה מעליות יש ?

גידי : 2 או 3 אלו מעליות גדולות אבל אפשר להוסיף עוד מעלית זו לא בעיה.

ראובן לדיאנסקי: מה חניה יש היום והאם יש תוספת לחניות. גידי בר אוריין: אנחנו מוספים 87 חניות לרכבים מלבד אופנים. ראובן לדיאנסקי: האם לא שקלתם במקום להרחיב את המדרכה וליצור עוד מסלול בגלל, שיש נתיב תנועה ומסלול נוסף שהוא מסלול חניה ויש קושי תחבורתי במשך היום ורק 2 יציאות. מאיר אלואיל: במסגרת תכנית העיצוב בקשנו להציג מעבר לתחום גבולות המגרש שלהם ולהציע הצעות ושינויים. עדיין אנחנו חושבים שאפשר להוסיף שביל אופניים שישתלב עם כל הרחוב. אם נעשה את השינוי אגף התנועה יבדוק את ההצעה והמשמעויות של זה, שהיא לא חלק מהתוכנית. ראובן לדיאנסקי: אם מכפילים את מרכז שוסטר יש צורך בהסדרת מסלולים נוספים באחי מאיר וגם טוב לפרוייקט. אם לא יהיה לאנשים איך להגיע לא יגיעו למרכז זה חלק מהעניין. יהודה המאירי: חשבתם על חניה עילית? גידי בר אוריין: לא.

במסגרת השיפוץ שנעשה במרתף בתוספת 89 מקומות חניה אופנועים ואופניים בעיית החניה תיפתר. כל הנושא שראובן דיבר זה באחריות העיריה אבל נצטרף אם הועדה תיזום.

ראובן לדיאנסקי: אם אתם רוצים שהפרוייקט יצליח אז אני חושב שצריך לעשות עבודה משותפת ואם צריך להצר את המדרכה אז לעשות זאת.

נעמי-תושבת-יו"ר ועד השכונה: אם היה רק שינוי ושיפוץ היינו מסכימים, אבל כל בעיות של תנועה ותחבורה יש בעיה של תושבים שגרים באזור ואתם אישרתם מרפסות 15 מ' פשוט תהיה כאן חומה שתהיה. כל תוכנית גם אם היא תוכנית שאושרה מעבר לפגיעה של התושבים יש להתחשב בכל הנוגע לתחבורה. כבר היום חב' נווה שוסטר שאמורה לטפל בתחזוקה של המקום התחזוקה היא מתחת לכל ביקורת.

החזית האחורית פוגעת בתושבים, האם באמת צריך כאן עוד חניות מסעדות ולהעמיס על המרכז הזה. יהיה באזור הזה משהו שלא יהיה פתרון. התושבים לא נכנסים למקום כי הוא בתשלום. אני מבקשת למצוא את הפתרונות הנדרשים ולשים את הדגש על החזית האחורית.

דר' פלק פיש: התושבים נפגעים בשל החזית האחורית, היו דרכי גישה שנחסמו, הצעת האדריכלים להרחבת את המסלול זו שערוריה. אין תורים לכניסה למרכז ולכן לא צריך שיפור הנגשה. אנחנו מבקשים שבתנאי קפה שלא יהיו למעלה שתהיה קומה מיוחדת למכוונות ומהר מאוד יהיו ארובות ומזגנים. בנוסף דחסינית האשפה היא פועלת ברעש וללא לצורך.

ראובן לדיאנסקי: היתה פגישה עם ועד השכונה אבל אם רוצים לשפר היו צריכים ליצור פגישה יותר רחבה אלא גם עם תושבים עצמם.

גידי בר אוריין: התוספת של עוד קומה היא תבע תקפה ואין עליה זכות התנגדות. הצענו לשפץ את כל המרכז כולל האזורים המפריעים לדיירים כמו החזית האחורית כל אזור הפריקה והטעינה דחסינית הכל יוחלף ויהיה ברמה הכי גבוה. מה שנוכל לשפר בעניין חצר של פריקה וטעינה נעשה. המזגנים יכוסו וכל המערכות הדיירים לא יראו לא ארובה ולא מזגן בחזית. כולם יודעים איך לגור בעיר והמרכז הוא בגובה של 3 קומות מלאות.

דיון פנימי:

דורון ספיר: עשיתי סיור במקום והמצב רע מאוד, וחייבים לשפר את המקום באופן דרמטי. צריך לוודא שהחזית האחורית תהיה יפה. אני מבקש להסמיך אותי ואת ראובן כדי לערוך סיור במקום ולהראות לנו את החזית העורפית בצורה מפורטת.

ראובן לדיאנסקי: כשנצא לסיור יציגו לנו את המצגת בסיור. האם אנחנו יכולים להתנות או ליצור מינוף על פעולה מידית לשיפור התחזוקה של מבנה ובמיוחד הצד האחורי.

דורון ספיר: אין טעם להשקיע כרגע.

ראובן לדיאנסקי: שמנהל שוסטר יגיע לסיור.

אפרת טולקובסקי: אם יש אישור בתבע 40% הנסיגה מאיפה תהיה מאחורה או מקדימה ממה היא נקבעת מבחינתם עדיף שהנסיגה תהיה אחורה.

מאיר אלואיל: הם שומרים על קווי הבניה, הם סה"כ רצו להוסיף קומה והצוות התעקש שישפרו את המרחב הציבורי שישפרו את כל התחלואים בבנין שאתם מבקשים שהם כבר הציגו את השיפורים.

אם הנסיגה תהיה אחורית שם יהיה המסחר.

מאיר אלואיל: מערך התנועה ברחוב לא קשור לתכנית העיצוב.

הועדה מחליטה:

יו"ר הועדה דורון ספיר יחד עם ראובן לדיאנסקי ייצאו לסיור במקום. הודעה על הסיור תימסר לאפרת טולקובסקי.

הנושא יחזור לדיון פנימי לועדה תוך שבועיים להחלטה בלבד.

משתתפים: דורון ספיר, לדיאנסקי ראובן, יהודה המאירי, אפרת טולקובסקי.