

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

**פרוטוקול מספר 0009-15
ט' סיון תשע"ה 27/05/2015 09:00 - 13:00**

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

השתתפו ה"ה:	דורון ספיר, עו"ד ארנון גלעדי אסף זמיר אהרון מדואל שמואל גפן ראובן לדיאנסקי, עו"ד אהרון מדואל קרנית גולדווסר שלמה מסלאוי אלון סולר איתי פנקס ארד	מ"מ וסגן ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה משנה לראש העירייה סגן ראש העירייה סגן ראש העירייה חבר מועצה חבר מועצה חבר מועצה חברת מועצה חבר מועצה חבר מועצה חבר מועצה
נכחו ה"ה:	עודד גבולי, אדר' הראלה אברהם אוזן, עו"ד לירון רותם, עו"ד אורלי אראל ריטה דלל, אינג' אודי כרמלי, אדר' אלי לוי אילן רוזנבלום, עו"ד נחמה עמירב רות אריאל אלה דוידוף	מהנדס העיר משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה סגן בכיר ליועמ"ש מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר מנהלת מחלקת רישוי בניה מנהל מח' תכנון מזרח וסגן מנהל אגף תכנון העיר מנהל אגף נכסי העירייה עוזר מ"מ ראש העירייה מ"מ נציגת השר לאיכות הסביבה ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו
חסרים:	הרב נתן אל נתן עידן עמית עוזאלדין דאהר	סגן ראש העירייה החברה להגנת הטבע נציג הועדה המחוזית משרד הפנים

**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 15-0009
ט' סיון תשע"ה 27/05/2015 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 ועדת המשנה לתכנון ובניה 15-0008 ב' מיום 15.5.2015	*	*
הפקעות מתחם סומייל דיון בהפקעה - דיון רגיל	1	1.
שינוי מיקום בפארק דרום תא/1358 המלצה על שינוי מיקום שימושים בנספח הבינוי בתחום התכנית	3	2.
מטלון 23-26 דיון בהפקדה	10	3.
מתחם חוף הצוק דיון בהפקדה	14	4.
העברת זכויות (מס' 2) משד' בן ציון 25 לאינשטיין 7-9 דיון בהפקדה	20	5.
רמפות זמניות לגשר מודעי דיון בהפקדה	26	6.
אבן גבירול אנטקולסקי דיון מיקדמי	31	7.
שטחים ציבוריים שכונת מונטיפיורי דיון בסעיף 77	40	8.
מספר במערכת המקוונת 507-0181636 מעונות סטודנטים מכללה אקדמית תל-אביב-יפו דיון בדיווח החלטת ועדת ערר	52	9.

בכבוד רב,

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

התוכן	מס' החלטה
- הפקעות מתחם סומייל דיון בהפקעה - דיון רגיל	27/05/2015 15-0009 - ב'1 - 1

מטרת הבקשה:

אישור הפקעה - רישום שטחים ציבוריים ע"ש עיריית תל אביב- יפו.

מיקום:

דרום ארלוזורוב, במערב רח' אבן גבירול, במזרח רח' בן סרוק ובצפון במתחם סמל

גושים וחלקות בתכנית:

מצב השטח בפועל	יעוד ההפקעה	שטח ההפקעה במ"ר	שטח רשום במ"ר	בעלות	חלקה	גוש
תפוס- סככות פח הצמודות לבית מגורים	שצ"פ	6	324	פרטי	1	6216
תפוס- חלק מבית מגורים ותיק חד קומתי, גג אסבסט	שצ"פ	285	845	פרטי	2	6216
פנוי	שצ"פ	135	263	פרטי	5	6216
פנוי	שצ"פ	115	144	פרטי	6	6216
פנוי	שצ"פ	בשלמות	281	פרטי	7	6216
פנוי	שצ"פ	בשלמות	150	פרטי	8	6216
פנוי	שצ"פ	בשלמות	192	פרטי	9	6216
פנוי	שצ"פ	190	225	פרטי	10	6216
תפוס - חלק מבית מגורים ותיק חד קומתי, גג אסבסט	שצ"פ	135	409	פרטי	11	6216
תפוס - חלק מבית מגורים ותיק חד קומתי, גג אסבסט	שצ"פ	בשלמות	336	פרטי	13	6216
פנוי	שצ"פ	70	127	פרטי	14	6216
פנוי	שצ"פ	60	283	פרטי	15	6216
פנוי	שצ"פ	60	167	פרטי	17	6216
תפוס - חלק מבית מגורים ותיק חד קומתי, גג אסבסט (המשך הבית בחלקה 13)	שצ"פ	80	174	פרטי	37	6216
תפוס- חלק ממבנה חד קומתי בשימוש בית כנסת	שצ"פ	665	3,531	פרטי	25	6213
פנוי	שצ"פ	730	10,949	פרטי	26	6213

מצב תכנוני קיים:

השטח להפקעה מיועד לשטחים פתוחים עפ"י: תב"ע תא/2988 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 6620 מיום 02/07/2013 כ"ד תמוז תשע"ג

מצב חוקי:

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

חוו"ד מה"ע:

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

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י מקרקעין) אין מניעה תכנונית לאשר את ההפקעות.

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י מקרקעין)

בישיבתה מספר 0009-15ב' מיום 27/05/2015 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

ראובן כהן: מציג את שטחי ההפקעה במתחם סומייל.

דורון ספיר: הרוב כבר סוכם.

ראובן כהן: כן.

הועדה מחליטה:

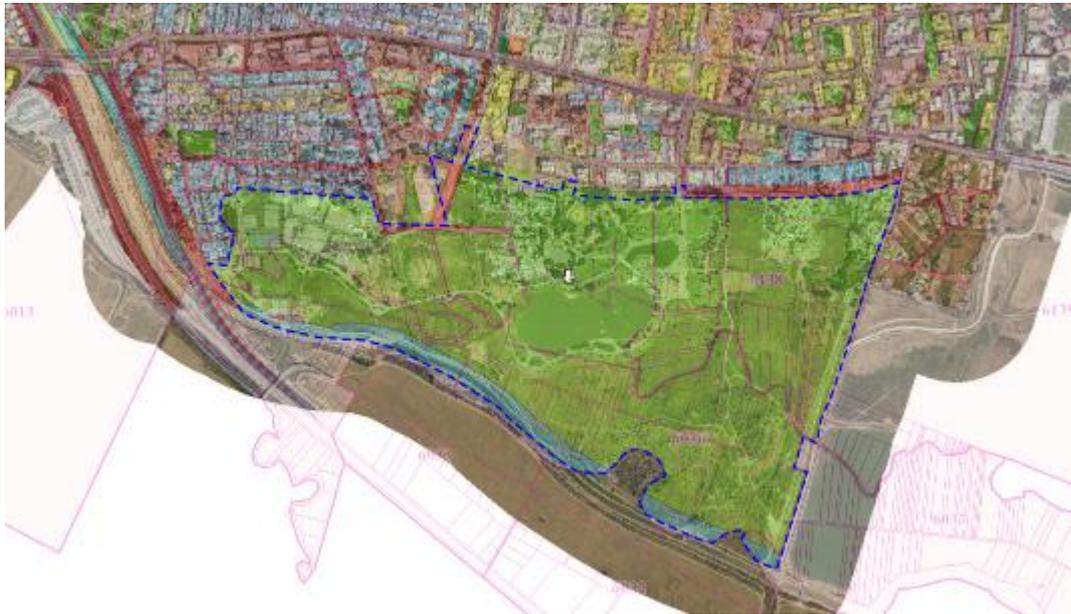
לאשר להפקיע חלקות וחלק מחלקות כמפורט בדריפט לעיל לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943. לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

משתתפים: דורון ספיר, ארנון גלעדי, ראובן לדיאנסקי, שמואל גפן ואיתי ארד פנקס.

מס' החלטה	התוכן
27/05/2015	- שינוי מיקום בפארק דרום תא/1358ד'
2 - 15-0009	המלצה על שינוי מיקום שימושים בנספח הבינוי בתחום התכנית

מוסד התכנון המוסמך לשנות את התכנית: הועדה המחוזית

מיקום:
פארק דרום



כתובת:
מדרום לשכונות עזרא, ארגזים, לבנה וידידה

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6034		כל הגוש	22-26, 17-19, 10-11	
6035		כל הגוש	28-29, 1-15	
6036		כל הגוש	1-72	
6037		כל הגוש	86, 65, 38, 17-23, 2	
6136		כל הגוש	,24-25, 19-22, 17, 4, 2, 57-66, 36-55, 28-29, 77-79, 74, 68-72	
6137		כל הגוש	,76-80, 27, 5-17, 1-2, 194, 191, 107, 99, 91, 200-201	
6138		כל הגוש	50-, 42-48, 40, 4-28, 1, 91, 85, 82, 74-75, 71, 95	

שטח התכנית : 1060 דונם

מתכנן:

יזם: ועדה מקומית, עיריית תל אביב - יפו

בעלות:

עת"א, מדינה

מצב השטח בפועל: פארק דרום

מצב תכנוני קיים :

התכנית לפארק דרום 'פארק מנחם בגין' תא/1358ד' המאושרת מיום 24.11.1994 קובעת הוראות לעניין ייעוד השטח כשטח ציבורי פתוח בדופן שכונות המגורים (עזרא, ארגזים, לבנה וידידיה) בדרום מזרח העיר. התכנית מתווה מערכת דרכים בתחום הפארק, מסדירה את תוואי נחל איילון וקובעת את היקף ומיקום הפרויקטים אשר יתאפשרו לקום במסגרת הפארק הכוללים בין היתר – ספורטק, חוות סוסים, פינת חי, מרכז הדרכה לחקלאות ומרכזים הדרכה אחרים, פארק מים, אמפיתיאטרון ועוד. בתחום הפארק מותרים לבניה קשיחה למעלה מ- 17,500 מ"ר כפי שמפורט במסמכי התכנית וכפי שמוצע בנספח הבינוי.

הוראות תוכנית זו קובעות בסעיף 10.2 כי ניתן לאפשר שינוי מיקום מכפי שהוצע וסומן בנספח הבינוי וכפי שנוסח "ניתן יהיה לשנות מיקום פרויקטים ביחס למסומן בתכנית הבינוי באישור הועדות המקומית והמחוזית. שינויים אלו לא ייחשבו כשינוי לתכנית".

מספר תכניות סטוטוריות חלות על תחום הפארק ובסמיכות לו המשפיעות על אופק התכנון, המופע הנופי והפעילות היכולות להתרחש בפארק דרום ובפארק המטרופוליני פארק אריאל שרון. תמ"מ 3/5 פארק איילון המאושר מיום 24.05.2005 אשר קובעת התנאים ליצירת פשט הצפה לנחל אילון ואשר הובילו לעריכת תכנית הניקוז. תכנית הניקוז מסדירה את המופע הנופי וההנדסי של פשט ההצפה ותעלת המעקף (Bypass)¹ אשר עובר בתחום פארק דרום.

מצב תכנוני מוצע :

בכוונת עיריית תל אביב יפו להקים בתחום פארק דרום מספר מתקנים אשר מתאפשרים במסגרת הוראות התכנית והשימושים הקבועים בה. מיקום שימושים אלו אינו מתאפשר בחלקו כפי שמופיע בנספח הבינוי בין היתר בגלל תעלת המעקף (Bypass) וכן עבודות הנדסיות ונופיות נוספות (לדוגמא קליטת עשרות אלפי קו"ב אדמת חפירה כתוצאה מהנמכת המפלס של מרכז הפארק) כפי שיפורט בהמשך ומוצג ע"ג נספח הבינוי המאושר.

להל"ן רשימת השימושים המוצעים בתחום הפארק וסימון מיקומם הקיים והמוצע ע"ג נספח הבינוי לתכנית.

1. הקמת חוות סוסים טיפולית

¹ Bypass המעקף הינו פתרון הנדסי ונופי אשר מטרתו לקלוט ולתעל את מרבית הנגר העילי ולהובילו מערבה. במהלך אירועי נגר עילי משמעותיים אשר גרמו להצפות במורד נחל איילון (והשכונות הגובלות בפארק דרום), עודפי המים העולים על קיבולת המובל 'יגלשו' אל ליבת פארק איילון ואל תוואי הערוץ החפור אשר מטרתו עיכוב זרימת מי הנגר והצפת התעלה בנתיבי אילון. תוואי המעקף מופיע בתכנית פארק אריאל שרון-תבע צפונית מס' 599-0170134 ותכנית הניקוז המאושרת ניקוז/תג"פ/1/13.

(המיקום המוצע הינו בחלקו הצפון מזרחי של הפארק)

2. הוספת מגרש כדורגל לאימונים במתחם הספורטק ומבנה שירותים ומנהלה עבור השופטים

המיקום המוצע הינו בחלקו המערבי של הפארק בצמוד למגרש הכדורגל הקיים. המגרש המוצע כולל הקמת גדר ויציע מושבים פריק.

יצוין כי מיקום המגרש המוצע הינו זמני מאחר וחלקו הדרום מערבי מצוי בתוואי ה – Bypass (כמצוין לעיל) ומוסכם כי עת"א תסיט את המגרש לפני תחילת ביצוע העבודות ההנדסיות הנדרשות במסגרת עבודות התיעול והניקוז לפארק אריאל שרון).

3. מרכז יום לנגמלים מסמים באמצעות שיקום באמצעות הדרכה וטיפול לחקלאות

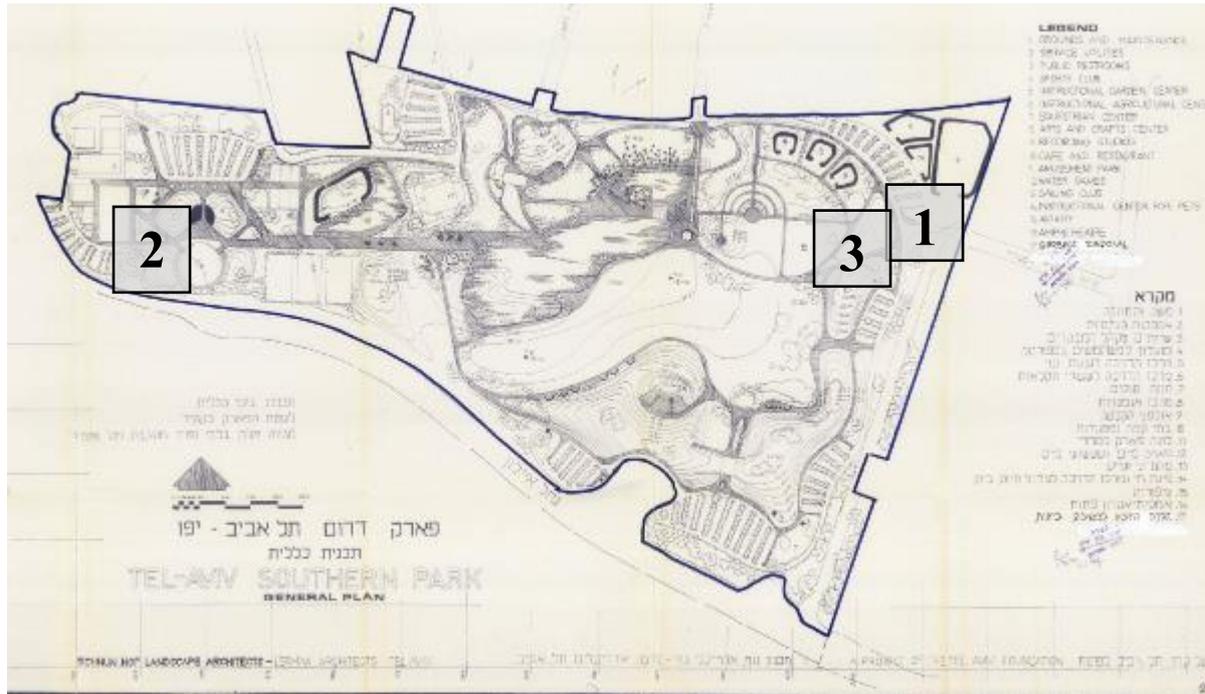
המיקום המוצע הינו בחלקו הצפון מזרחי של הפארק בסמוך לחוות הסוסים. יצוין כי השימוש לנגמלים מסמים אינו מופיע במסמכי התכנית אולם יתרת השימושים הינם בעלי אופי ציבורי ונושא החקלאות הינו מרכיב משמעותי בהליך השיקום לנגמלים והפוטנציאל לתרומתם לסביבה ולחברה עולה במיקום המוצע.

א. מיקום השינויים המוצעים בהתאמה למצוין מעלה:

1. הקמת חוות סוסים טיפולית

2. הוספת מגרש כדורגל לאימונים במתחם הספורטק ומבנה שירותים ומנהלה עבור השופטים

3. מרכז יום לנגמלים מסמים באמצעות שיקום והדרכה לחקלאות (מרכז הדרכה לחקלאות)



חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

א. מוצע לאשר הבקשה ולהמליץ לוועדה המחוזית על שינויי המיקומים המוצעים בנספח הבינוי בתכנית והאפשרות להקמה של מרכז טיפולי לנפגעי סמים ע"י חקלאות ובמסגרת מרכז ההדרכה לחקלאות כפי שמופיע בתכנית.

ב. מוצע לאשר הבקשה באופן עקרוני לאפשרות להוספת שימושים לצורכי ציבור נוספים במסגרת תכנית בסמכות הועדה המקומית ע"פ סעיף 6א (א) 6.

בישיבתה מספר 0009-15ב' מיום 27/05/2015 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדין:

איל רונן : מציג ע"י מצגת את תוכנית 1358ד מאושרת מ-1994, הקובעת שניתן לשנות את המיקומים המוצעים. מאחר ויש הרבה שימושים למתחם ועל מנת לבצע את השינויים במיקומים יש להביא שינויים אלו לאישור הועדות המקומית והמחוזית. רצ"ב נספח הבינוי. מוצעים שלושה שימושים אפשריים ובקשה רביעית לאישור עקרוני שלא מופיעה בדרפט.

השימושים שאותם רוצים לשנות מיקום הם :

1. חוות סוסים טיפולים.
2. מגרשי כדורגל בספורטק.
3. מרכז הדרכה לחקלאות - נגמלים מסמים באמצעות מרכזי הדרכה לחקלאות.

מסביר את גבולות המתחם פארק. מסביר את נספח הבינוי והשימושים המצויים בו – מונה את השימושים הקיימים.

7 השימושים הקיימים: משק תחזוקה, הספקות הנדסיות, שירותים לקהל, מועדון משתמשים לספורטק, מרכז הדרכה לגנונות ונוער, מרכז הדרכה לחקלאות, חוות סוסים.

לא ניתן יהיה להגיע לחוות הסוסים בעתיד לאחר העבודות שיבוצעו מתוכנית הניקוז והבייפס הקבועה בה אשר ממנו יגלו המים אל פשט ההצפה. מסביר מדוע שלוחת התעלה תעבור היכן שמצוי כיום מיקום חוות הסוסים המאושרת ומדוע צריך להעביר את מיקום החווה. שימוש נוסף למגרש כדורגל ומצביע על המיקום החדש.

ראובן לדיאנסקי: הספורטק הוא לקבוצות ממוסדות.

איל רונן: כן, מאחר ויש חוסר מקומות לקבוצות ממוסדות בתל אביב.

ראובן לדיאנסקי: פירוט הבינוי לא ממצה מאחר וכתוב מבנה השירותים ההיקף יותר גדול ממה שלכאורה שמציגים כאן גם ברמת הפירוט וגם ברמת ההיקף.

איל רונן: ברמת הבינוי זה נכון. ברמת ההיקף מסתמכים על מבנים שקיימים ולזה יתווספו המבנים הדרושים הפרוגרמה מאוד מצטמצמת.

ארנון גלעדי: הדבר לא מדויק, בתוכנית המדיניות של מגרשי הספורט כתוב "מגרש ספורט תיקני" אתם כותבים כאן "מגרש אימונים" כל קריטריון הוא שונה. לכן כך צריך להגדיר אותו כמגרש ספורט תיקני.

ראובן לדיאנסקי: גם בציון הקמת חוות סוסים טיפולית היא אמירה הגדרתית גם לנושא זה דרישות. דורון: מה ההבדל בין מגרש אימונים תקני למגרש ספורט תיקני.

איל רונן: מדובר על מגרש אימונים תקני וההבדל הינו היכולת והקיבולת של צפייה של צופים ולא תתאפשר הקמה של טריבונה מאסיבית אלה מבנה פריק.

ראובן לדיאנסקי: היו צריכים לפרט את השטחים המיועדים, צריך לציין בכל שינוי במה זה כרוך ומה ההיקפים.

דורון ספיר: מקריא את נושא בנק הזכויות שממנו אפשר לממש את השימושים השונים. הצוות יבדוק את ההבדל בין מגרש אימונים תיקני למגרש תקני ומה המשמעויות.

איל רונן: הסעיפים הסטטוטורי אומר מגרשי ספורט ושינוי מיקומם וזאת בתיאום עם מחלקת הספורט. ארנון גלעדי: צריך להגדיר את המגרש.

אודי כרמלי: המגרש הוא מגרש אימונים תקני המאפשר גם משחקים שכונתיים ושל צפייה ויש שם תשתית. המגרש הזה לא ישאר שם.

דורון ספיר: מדוע לא להגדיר בתוכנית הגדרה שיהיה "מגרש תיקני" ו"מגרש אימונים" לתוך התב"ע.

אודי כרמלי: אני לא עושה תב"ע אני משתמש בשימוש שקיים.

דורון ספיר: אתה מכניס שימושים אחרים.

אודי כרמלי: אני לא עושה תוכנית חדשה, אני לא מוסיף שימושים שלא היו קודם.

דורון ספיר: אתה לא מוסיף שימוש חדש.

אודי כרמלי: לא.

לירון רותם: אנחנו נמצאים פה בשל סעיף 10.2 שניתן לעשות שינוי מיקום כפי שהוצא בנספח הבינוי, יש ניסוח באישור ועדה מקומית ומחוזית.

דורון ספיר: האם לא מכניסים שימושי רווחה כאן?

אודי כרמלי: לא. לכן רצינו להכניס תחת מושג מרכז חקלאות את נושא הנגמלים. במסגרת התב"ע הקיימת ניתן להשתמש במושג בשימוש מרכז הדרכה חקלאי. אין לי שימוש שקיים בתב"ע הזו שהוא שימוש רווחתי לטיפול בנגמלים מסמים. לכן כן ניתן להשתמש בשימוש של מרכז חקלאי שחלק ממנו יהיה מרכז טיפולים לנגמלים. לגבי מגרש כדורגל יש אישור של המגרש ע"י הטוטו כי המבנה והצורה שלו ארנון גלעדי: תכניסו מגרש תיקני.

אודי כרמלי: אנחנו נרשום בהחלטה שמאפשרים שינוי מיקום לשימוש ספורט. המגרש צמוד למרכז השאיבה והקצה של המגרש ינגס ע"י הבייפס של המגרש ולכן אנחנו אומרים שהפיתוח יהיה זמני כדי שברגע שיאושרו הפינויים יבוצעו נוכל להביא את המגרש למקום הכי נכון לכן יש שם מתקנים פריקים.

דורון ספיר: אני אומר להגיש תבע האומרת שכל השימושים וכל המיקומים יקבעו בסמכות מקומית.

אודי כרמלי: אפשר לעשות את זה, אבל אם הולכים לתב"ע זו הפקדה התנגדויות וכל מה שכרוך בתב"ע. אחרת, אם תתקבל החלטה לפי הבקשה אנחנו נוציא היתר תוך חודש. המחוז מאשר תכנית את שינוי המיקום.

דורון ספיר: אתם אומרים שלא מכניסים שימושים לתכנית ובדרפט כן כתוב שיש שימושים. היישום פחות רלוונטי האפשרויות ליישם הם רלוונטיות. הקמת חוות סוסים טיפולית אתה מכניס שימוש חדש.

אודי כרמלי: הנושא תואם עם היועצת המשפטית וזהו לא שימוש חדש. ענין הנגמלים לסמים לא כתוב בתב"ע.

דורון ספיר: האם חוות סוסים טיפולית שתהיי מטופלת גם בנגמלים בסמים בדרך של חקלאות וסוסים. המונח חוות טיפולית קיים.

ראובן מדואל: אני לא רוצה שיהיה כתוב חוות סוסים טיפולית אלא חוות סוסים. ולמרכז היום שיעבור לבית ברבור ולא לסוף העולם.

ראובן לדיאנסקי: החווה היא חווה שגני יהושע עובדים מספר שנים הכוונה להביא גורם מוסמך ולהקים גוף כלכלי ויחד עם זאת ינתן פרובנו לאוכלוסיה שקיימת שם.

אודי כרמלי: מבקש שנציגי האגף הרווחה יציגו את עמדתם בנושא.

נעה שלום: במסגרת טיפולי בנפגעי סמים אחד התנאים שנמצא ממרכזי היום והפיקוח יודע שאנחנו עוברים מקום. הגענו לשיא ניצול הפוטנציאל של היחידות בנפגעי סמים, אנחנו לא עומדים בתנאים. אוכלוסיית היעד אלו אנשים שעברו את הגמילה. אנשים שמגיעים למרכז היום הם אחרי גמילה פיזית מסמים וכרגע הם בשיקום רגשי נפשי. הרציונלי הוא אחד הכלים הוא טיפול בחקלאות נושא שמאוד מתפתח אצלנו. ועל כן חשוב שהמרכז יפעל משם.

דורון ספיר: לגבי ההגדרה של חוות סוסים שלא יהיה רשום טיפולית אלא תהיה הגדרה "שתהיה פעילות טיפולית בחווה".

שלמה מסלואי: נוצרה הזדמנות להוציא את המטופלים ולהעביר אותם למקום אחר משמחה וכפר שלם. לירון רותם: החוות סוסים היא חלק מהפארק, מקריאה את הגדרת מהי "חווה הסוסים".

דורון ספיר: חוות הסוסים קיימת בהגדרה בתב"ע.

אהרון מדואל: להוציא את הנגמלים מרח' שמחה ומכפר שלם לקצה העולם. זה לא רלוונטי כי אותם נגמלים לא יגיעו למרכז וכאילו שולחים את הנגמלים לקצה העיר כמנוודים אני לא מסכים לזה.

נעה שלום: החדר במוצא הוא חדר קטן 9 מ"ר. עשינו פעילויות ענפות במוצא ומאחר ועמותת לשובע יצא מבי"ס "תל חי" וחששנו שהם יעזבו ולכן אנחנו עזבנו את הבנין. החדר של 9 מ' הוא לפרויקט "יחדיו" לאימהות שהילדים במצבים מסוכן. אי אפשר להשתמש בחדר הזה לנגמלים.

יואב בן ארצי: עובדתית אנחנו עובדים לאור חוק רישוי מוסדות המקומות לכן המיקום שהוצע לא רלוונטי בשל תקנים שאנחנו פועלים לפיהם. לגבי העברה אל ארץ לא נודעת הרעיון שהמקום יהיה נקי ולא יפריע לסביבה. 10 דקות הליכה שזהו מימד עובדתי זה לא נורא אני אישית הלכתי. רגשית אנחנו דואגים 22 שנה לאוכלוסייה הזו בכל ההיבטים.

שלמה מסלואי: היו הרבה תלונות מהתושבות כשפתחתנו את המרכז ברח' שמחה כאן נוצרת הזדמנות גם להוציא אותם משמחה מלובטקין וסביר להניח שגם יואב וגם נועה יודעים על מה הם מדברים.

אהרון מדואל: במקום מרכזיית בזק במשה דיין שהוא קרוב למרכז הקהילתי. אני בעד שהרווחה יקבלו שטח בפארק דרום אבל יחד עם זאת אפשר לתת להם מרכז בלב השכונה. כי הנגמל נמצא ליד המשפחה שלו.

יואב בן ארצי: גינן טיפולי זהו אמצעי טיפולי

דורון ספיר: בשינויים אפשר לעשות חוה חקלאית ולהבהיר האפשרות ע"פ הת"בע העכשיות.

אודי כרמלי: אנחנו רק משנים מקום ולא משנים שימושים. 1. חוות סוסים. 2. ספורטק. 3. המרכז החקלאי מראה על המפה את שינוי המקום.

דורון ספיר: אני מציע שנאשר את השינוי בשני תיקונים:

1. אישור הקמת חוות סוסים ומרכז הדרכה חקלאי עם אפשרויות למסגרות טיפוליות.
2. מגרש כדורגל.

אהרון מדואל: לבדוק מיקומים למרכז היום ולא בפארק.

הועדה מחליטה:

לאשר להעביר לאישור ועדה המחוזית את השינויים כפי שפורט בדברט בתיקונים הבאים:

1. בחוות הסוסים תתאפשר מסגרת טיפולית.
2. מגרש כדורגל ומתקני שירות נלווים.
3. מוצע לאשר הבקשה באופן עקרוני לאפשרות להוספת שימושים לצורכי ציבור נוספים במסגרת תכנית בסמכות הועדה המקומית ע"פ סעיף 62א (א) 6.

יוקם צוות שלמה מסלואי, ארנון גלעדי ואהרון מדואל לגיבוש הצעה למיקום חלופי למיקום מרכזי יום לטיפול בנגמלי סמים.

משתתפים: דורון ספיר, ארנון גלעדי, ראובן לדיאנסקי, שמואל גפן, איתי ארד פנקס, שלמה מסלואי, אהרון מדואל וקרנית גולדווסר.

התוכן	מס' החלטה
23-26 - מטלון 4502/מח - מטלון 23-26	27/05/2015
דיון בהפקדה	3 - 15-0009

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

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית

מיקום: מטלון 23 גוש: 8986 חלקה: 8
מטלון 25 גוש: 8986 חלקה: 8
מטלון 24 גוש: 8987 חלקה: 1
מטלון 26 גוש: 8987 חלקה: 11

כתובת: מטלון 23-26 תל אביב



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8986	מוסדר	חלק	8	
8987	מוסדר	חלק	1	
8987	מוסדר	חלק	11	

שטח התכנית: 1.274 דונם

מתכנן: יניב פרדו אדריכלים

יזם: חברת רולו טומאסי השקעות בע"מ

בעלות: חברת רולו טומאסי השקעות בע"מ

מצב השטח בפועל:

מטלון 23 - מבנה בן 3 קומות, קומת קרקע מלאה מסחרית

מטלון 25 - מבנה בן 3 קומות+קומת גג חלקית, קומת קרקע מלאה מסחרית
 מטלון 24 - מבנה בן 3 קומות, קומת קרקע מלאה מסחרית
 מטלון 26 - מבנה בן 3 קומות, קומת קרקע מלאה מסחרית

מדיניות קיימת:

מצב תכנוני קיים:

מטלון 23

שטח המגרש: 193 מ"ר

יעוד קיים: אזור מסחרי

מטלון 25

שטח המגרש: 111 מ"ר

יעוד קיים: מרכז מסחרי

מטלון 24

שטח המגרש: 493 מ"ר

יעוד קיים: אזור מסחרי

מטלון 26

שטח המגרש: 134 מ"ר

יעוד קיים: מרכז מסחרי

44, "מ", "ע", "ג"	תכניות תקפות
סה"כ שטחים עיקריים 3465 מ"ר	זכויות בניה
5 קומות+ קומת גג חלקית, מבנים פינתיים 6 קומות+קומת גג חלקית	גובה

*זכויות הבניה העיקריות חושבו עפ"י תכנית 44 +תוספת זכויות מתוקף ג'1+ 11% הקלות +תוספת זכויות מכח תמ"א 38.

מצב תכנוני מוצע:



תיאור מטרת התכנון:

איחוד מגרשים/חלקות לצורך שימור המבנים ותכנון מיטבי של 2 בנייני מגורים עם קומת קרקע מסחרית ומערכות ומתקנים משותפים.

עיקרי הוראות התוכנית:

- א. איחוד חלקות 1 ו-11 בגוש 8987 למגרש אחד.
 ב. איחוד מגרשים 2002, 2003 בחלקה 8 בגוש 8986 למגרש אחד.
 ג. הסדרת הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים עפ"י המפורט בנספח הבינוי.
 ד. קביעת תחום בינוי לפי המפורט בתשריט ובנספח הבינוי המחייב.
 ה. העברת שטחי שירות מקומת המרתף לקומות העליונות.
 ו. הגדלת תכנית הבנייה המותרת המופיעה בתכנית 44 בהתאם לתכנית הקיימת על המגרש.
 ז. הסדרת תוספת השטחים מכח תמ"א 38 ומתוקף ההקלות המותרות בחוק.
 ח. הסדרת פטור מתקן חניה כדי לאפשר את שימור החזיתות המסחריות.

טבלת השוואה:

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
		אחוזים	סה"כ זכויות בניה
3465 מ"ר	3465 מ"ר	מ"ר	זכויות זכויות בניה
		אחוזים	זכויות בניה לקומה
		מ"ר	גובה
5-6 קומות+קומת גג חלקית בהתאם לנספח הבינוי	5-6 קומות+קומת גג חלקית	קומות	מטר
85%	מטלון 23,24 – 50%		תכנית
במגרשים בהם התכנית גבוה מ- 85% תותר תכנית בהתאם לקיים	מטלון 25 – 80% מטלון 26 – 70%		מקומות חניה
פטור	-		

*זכויות הבניה העיקריות חושבו עפ"י תכנית 44 + תוספת זכויות מתוקף ג'1+ 11% הקלות + תוספת זכויות מכח תמ"א 38.

זמן ביצוע:

אם תוך 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, במגרש ממגרשי התכנית לא הוצע היתר בניה כלל, תתבטלנה במגרש זה ההוראות מכח תכנית זו ויחולו בשטחו הוראות התכנית הראשית.

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)

מומלץ לא לקדם את התכנית לדיון בהפקדה בוועדה המחוזית מן הסיבות הבאות:

- מדובר ב-4 מגרשים לאורך רח' הרצל כאשר רח' מטלון חוצה את המתחם ולכן אין מדובר בבלוק עירוני רציף אלא בשני מתחמים בשני בלוקים שונים לכל אחד מהם יש פתרון הניתן ליישום בהליך של היתר בניה כמפורט להלן:

a. בחלק הצפוני: בניין אחד הקיים על חלקה אחת שלה שני יעודי קרקע ע"פ תוכנית 44, מרכז מסחרי וממסחרי, מדובר בניין שהוגדר לשימור מרקמי בהחלטת ועדת השימור מתאריך 27.4.14 (ישיבה מס' 1401). ע"פ חו"ד היועמ"ש ומחלקת מידע תכנוני ניתן לקדם היתר בניה גם כאשר קיימים שני יעודי קרקע על אותה חלקה כדוגמת מטלון-21-19.

b. בחלק הדרומי: בניין אחד על שתי חלקות ביעודים שונים מדובר בניין שהוגדר לשימור מרקמי: חלקה אחת פינתית ביעוד מסחרי והשניה ביעוד מרכז מסחרי אשר איחודם מצריך תב"ע אולם אין אנו ממליצים על איחוד תבעי אלא על בניה בקיר משותף עם חדר מדרגות אחד בדומה לתכנון שהוצע.

בכל החלקות ניתן לממש תמ"א 38 עלפי החלטת הוועדה למדיניות תמ"א 38 לשכונת פלורנטיין (שאושרה ב 19/02/2014 בישיבה 14-0005 ב-8) מדיניות זו קבעה הוראות בינוי לתוספת בהתאם ליעוד הקרקע בתוכנית הראשית. אנו ממליצים לקדם היתר ע"פ החתך שאושר במדיניות הוועדה המקומית לתמ"א 38 וכי אין אנו מעוניינים בשינוי החתך.

2. הגשת התכנית לא תואמה עם מנהל ההנדסה ובכלל זה עם מה"ע ואגף תכנון העיר, התכנית המובאת לדיון בוועדה לא נבדקה ע"י הגורמים המקצועיים של מנהל ההנדסה.
3. במידה והוועדה המקומית תמליץ על קידום התכנית יש להחזיר את התכנית לשולחן מחלקת התכנון על מנת לקלוט ולתאם את התכנית עם כל הגופים הרלוונטיים, בהתאם לנוהל לקידום תכניות שבמנהל ההנדסה. ובכלל זה תיאום עם אגף תכנון העיר, אגף התנועה, נכסים, תכנון אסטרטגי, הכנסות ופיתוח, אדריכל העיר ועוד. התכנית תוגש על גבי מפת מדידה מעודכנת בתיאום ובהנחיית אגף מדידות ויעודי קרקע. במידה ותוגש תכנית על פי הנוהל, התכנית תוחזר לדיון בוועדה המקומית, תוך שלושה חודשים ותכלול המלצות לגבי התכנון שהוגש.

בישיבתה מספר 0009-15ב' מיום 27/05/2015 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

ניב פרדו אדריכל: מציג את הפרויקט ברח' הרצל ומטלון מציג את הפרוייקט. היום יש מספר מועט של דירות. לא חורג מהוראות בניה.

דורון ספיר: מה ההבדל- בין מה שאתה יכול להוציא בהיתר בניה לבין ומה שאתה מבקש בתב"ע.

ניב פרדו: אנחנו מבקשים להקטין את הנסיגה הנדרשת מדובר על נסיגה של כ 2 מ'. בקומה השישית אנחנו מבקשים לאחר שהופנו ע"י צוות יפו לצוות השימור הגענו לחלופה שהומלצה ע"י השימור. פלישה של מגרש מצפון לתוך המגרש שלנו ומייצר מצב שאנחנו מחויבים אליו. כך ששוב אנחנו צריכים הקלות בקווי הבנין. יש כאן נסיגות של חדר מדרגות אחד משותף, דירה שיושבת על שני מגרשים דורון ספיר: לא ענית מה ההבדל בין התבע בסמכות מחוזית לבין היתר הבניה.

ניב פרדו: אני חייב איחוד חלקות.

דורון ספיר: איחוד וחלוקה זה בסמכות מקומית.

ניב פרדו: המחוזית היא בגלל שיש אזור יעוד אחד, ויש מגרש שהוא ביעוד של מסחר.

אנחנו רוצים לעשות חדר מגורים משותף וחדרי אשפה.

דורון ספיר: מה הדברים שעוד אתה זקוק להיתר, אמרת נסיגות חדר מדרגות משותף איחוד מגרשים ומה עוד.

שלומית זוננשטיין: המגרש הצפוני היא חלקה אחת בשני יעוד קרקע. אין צורך באיחוד הוא צריך לבנות כל חלק ע"פ הזכויות שלו. בבירור עם מחלקת הרישוי לא הוגשה בקשה מסודרת. לגבי המדיניות יש המון זכויות צפיפות גבוה והמקום מקבל הרבה תמריצים לבינוי של המקום. החתך שהוגש לתמ"א 38 הוא מאוד גמיש מאפשר נסיגה או קדימה או אחורה בגלל חדרי מדרגות הדבר היחיד שבקשנו הוא לצמצם היקפים ולעשות את הקומה החמישית בתכסית של 80%, אתם בקשתם 85%.

שלומית זוננשטיין: הנושא של חדר המדרגות המשותף אין בעיה שחדר מדרגות ישרת בחלק הדרומי את שני הבניינים. בענין העיצוב אין משהו סותר במדיניות, לכן אנחנו ממליצים להגיש במסגרת היתר.

דורון ספיר: הועדה תטיל על מהנדס העיר עם כל הגורמים מדוע לא ניתן להגיש במסגרת הליך רישוי את ההיתר ושני הצדדים להגיש במסגרת היתר ולא תב"ע.

הועדה מחליטה:

הועדה מטילה על מהנדס העיר לבדוק האם ניתן להגיש בקשה במסגרת היתר בניה ללא הזדקקות לתב"ע ולהחזיר את המסקנות לוועדת המשנה עד 30 ימי עבודה – הוחלט פה אחד.

משתתפים: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, שמואל גפן, קרנית גולדווסר, ארנון גלעדי ושלמה מסלוואי.

התוכן	מס' החלטה
תא/4018 - מתחם חוף הצוק דיון בהפקדה	27/05/2015 4 - ב'15-0009

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית

מיקום:

מלון חוף הצוק (WEST)

מצפון: רח' שמעון סאמט
מדרום: פרויקט סי אנד סאן
ממזרח: רח' רוזנבלום הרצל
ממערב: חוף הצוק

כתובת:

תל אביב-יפו
רח' דר' רוזנבלום הרצל 12-14



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6621	מוסדר	חלק מהגוש	10	-



שטח התכנית: כ-20 דונם

מתכנן: יסקי-מור-סיוון אדריכלים ומתכנני ערים

יזם: אשדר חברה לבנייה בע"מ
סטאקו בע"מ

בעלות: פרטיים

מצב השטח בפועל:

בשטח הוקם הבניין הדרום מזרחי והחלה ההקמה של הבניין הצפון מזרחי, בהתאם לתכנית המאושרת 1700 ב'.

לפי הודעת היזם נמכרו רוב היחידות בבניין הדרום מזרחי (A) וחלק מהיחידות בבניין הצפון מזרחי (B).

מדיניות קיימת:

עפ"י תכנית תא/5000 (מופקדת):

המגרש מיועד לאזור מגורים בבניה מרקמית, מוטה מלונאות, כשחלקו המזרחי מיועד להוות עורף לרצועת החוף.

מצב תכנוני קיים:

תב"עות תקפות: 1700 ב', 1170, 1700 ז', ע-1.

יעוד קיים: אזור מלונאות, תיירות, קייט ונופש.

שטח התכנון: 20,000 מ"ר (מגרש 15 בתב"ע 1700 ב').

זכויות בניה: 24,000 מ"ר עיקרי.

בחלוקה: 33 קוטג'ים בשטח עיקרי 160 מ"ר = 5,280 מ"ר.

קומה ציבורית של המלון בשטח 997 מ"ר.

13 קומות בשטח 1,363.3 מ"ר = 17,723 מ"ר.

אחוזי בניה : 120% משטח המגרש.
תכסית : עד 20% לשתי קומות הקרקע, עד 10% לקומה טיפוסית.
קומות : ק' קרקע + 13.
שימושים : בית מלון ומלון דירות (כולל שירותים ציבוריים).

תכנית תא/מק/4018 – "מתחם חוף הצוק – שינוי בינוי" – קודמה להפקדה בוועדה המקומית.
מטרותיה היו :

- (א) חלוקה למגרשים.
- (ב) הגדלת שטחי ציבור שנקבעו בתכנית ע"י הקצאה של רצועת שצ"פ בשטח של כ- 1.3 דונם בחזית המערבית של המגרש, המהווה הרחבה לשצ"פ ממערב לפרוייקט לטובת פארק החוף.
- (ג) שינוי קווי בניין – שינוי קו בניין לכיוון צפון לרח' שמעון סאמט עבור קומות שמתחת למפלס הכניסה הקובעת מ- 10 מ' ל- 0 מ', כולל קולונדה ליצירת חזית מסחרית בהתאמה לתכנית 3700. וכן הסטת קו הבניין המערבי מזרחה לקו ה- 100 מ' החדש.
- (ד) שינוי הוראות בינוי ועיצוב :
- (1) הסבה חלקית של קומת המרתף העליונה לקומה בעלת חזית מסחרית לכיוון רח' שמעון סאמט, יצירת קולונדה לכיוון צפון והתאמה לתכנון מפלס הכביש/פארק בהתאם למפלסים שנקבעו בתכנית 3700.
- (2) הגדרת סויטות מלונאיות בקומת הקרקע של הבניין הצפון מזרחי במסגרת הקומה המפולשת.
- (3) שינוי במיקום הקוטג'ים וביטול מקבץ קוטג'ים, וכן תוספת קומה ליצירת בינוי של קומת קרקע + 2 קומות.
- (ה) שינוי חלוקת שטחי בנייה המותרים במגרש ע"י העברת חלק משטחי הבנייה שהיו מיועדים לקוטג'ים לבניין הצפון מזרחי.
- (ו) הגדלת מס' היחידות בחלק המערבי והצפוני מ- 33 ל- 46 יחידות, תוך הקטנת השטח המירבי לכל יחידה בהתאמה לתקנות של משרד התיירות.
- (ז) תוספת של 1,121 מ"ר עיקרי במסגרת 6% משטח המגרש אותם ניתן לבקש כהקלה בשימוש של מלונאות ושימושים נלווים לצורך הרחבת שרותי ההסעדה והמסחר של המלון ויצירת חזית צפונית פעילה לכיוון רח' סאמט (בקומת המרתף העליונה).
- (ח) קביעת שטחי שרות עפ"י תקנות התכנון ובנייה, (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים).

בתאריך 25/01/2012 **התכנית אושרה להפקדה בוועדה המקומית בתנאים הבאים :**

- (א) הגדלת שטח פארק החוף.
- (ב) הקטנת נפח הבנייה של הקוטג'ים בחזית המערבית של המגרש.
- (ג) התאמת הבינוי המאושר למצב התכנוני בסביבת הפרוייקט שנקבע בתכנית 3700 ע"י יצירת חזית פעילה עם קולונדה בחזית הצפונית של המגרש (במקום קיר אטום של המרתף העליון), המתאפשרת בשל הפרשי גובה הקיימים במגרש ביחס למפלסים המתוכננים בתכנית 3700.
- (ד) אישור הוועדה לשמירה על הסביבה החופית – וולחוי"ף.
- (ה) צירוף נספח תנועה וחנייה לתכנית, ובו תוצג תוספת מקומות חנייה הנדרשים בתחום המגרש.
- (ו) נספח הבינוי יציג חיבור למצב קיים ולמצב עתידי עפ"י תכנית 3700.
- (ז) אישור אדרי' העיר לתכנית הפיתוח למגרש המהווה חלק מנספח הבינוי.

בתאריך 29.5.2013 **הוועדה לשמירה על הסביבה החופית דנה בתכנית ולא אישרה אותה במתכונתה.**

בהחלטתה הולחוי"ף פנתה למגישי התכנית :

- "לבוא בדברים עם הוועדה המחוזית ועם הוועדה המקומית, כדי לבחון חלופות שיאפשרו את **ביטול שורת הבינוי המערבית** של היחידות המלונאיות ולשם **קביעת תחום חוף הים כשטח פתוח לציבור**. במסגרת הדיון כאמור, יהיה ראוי לבחון, בין היתר, את האפשרויות הבאות :
- א. הסטת זכויות הבניה מזרחה, ושילובן בשורת המבנים הצפוניים.
- ב. בחינת עירוב שימושים במגדל הצפוני ובשורת המבנים הצפונית, שטרם נבנו, כך שישולבו, מלבד השימוש המלונאי, גם שימושים מוגבלים נוספים, באופן שיפצה את בעלי הזכויות בגין

ביטול זכויות הבניה בשורה המערבית. זאת, בדומה לעירוב השימושים המותר לפי תכנית 3700 בסמיכות מרובה לשטח תכנית זו.

בהתאם לכך, הוכנסו בתכנית שינויים על מנת שתענה על הקווים המנחים עליהם המליצה הוולחוי"ף.

מצב תכנוני מוצע:

הסטת מלוא הזכויות מה"קוטגיים" למבנה הצפוני (בניין B) נבחנה ע"י היזם ונמצאה כלא ישימה (אלא באופן חלקי בלבד) כתוצאה ממגבלות פיזיות, מגבלות גובה ומגבלות משפטיות בשל התחייבויות תקפות כלפי רוכשי שטחים בפרויקט. לפיכך, בינוי הקוטגיים צומצם ושונה והם הועתקו מזרחה בהתאם לקו ה-100 מ' מקו החוף (+0.75 מ'). בהתאם הוגדלה רצועת הקרקע המערבית המיועדת להפקעה לטובת שצ"פ לשטח של 4.1 דונם.

בנוסף לכך, בהתאם למדיניות הוועדה המקומית, שלא לאשר יחידות דיור מלונאי (מלון דירות), הוחלט כי התכנית תוסב להיות **תכנית בסמכות מחוזית**, אשר תחליף את השימוש של אכסון מלונאי (מלון דירות) שבפרויקט בשימוש של מלונאות בנפרד ומגורים בנפרד, למעט היחידות ששווקו בבניין הקיים.

מוצע כי האגף הצפון מערבי הנמוך (בניין C-ה"קוטגיים") ישמש במלואו כמלון ובניין B (הצפוני) ישמש במלואו כמגורים.

בניין A (הדרומי) ישמר את השימושים הקיימים בו.

תיאור מטרת התכנון:

1. שינוי יעוד ממלונאות, תיירות, קייט ונופש למגורים ומלונאות ושינוי השימושים מבית מלון ומלון דירות למגורים מלונאות ומסחר.
2. שינוי בינוי: העתקת הבינוי הנמוך ("קוטגיים"/בניה מרקמית) מזרחה בהתאם לקו ה-100 מ' מחוף הים (+0.75).
3. הפקעת שטח של 4.1 דונם בחלקו המערבי של המגרש בתחום חוף הים (קו ה-100 מ') וקביעתו כשצ"פ.
4. קביעת שטח עיקרי למרפסות בבניין הצפוני ובבינוי הנמוך ("קוטגיים"/בניה מרקמית) בהיקף של 2,700 מ"ר עבור ייעודי מגורים ומלון.
5. קביעת חזית מסחרית בהיקף של עד 1,200 מ"ר עיקרי למסחר ושירותי תמך למלון לצורך יצירת חזית פעילה לכיוון רח' סאמט (בקומת המרתף העליונה), כמסומן בתשריט, לשם התאמה לעקרונות תכנית תא/3700.
6. קביעת שטחי שירות מעל ומתחת לקרקע.
7. הוספת קומת מרתף נוספת מתחת לשטחים שטרם נבנו והוספת שטחי שירות תת קרקעיים בהתאמה.
8. שינוי קו בנין לרח' סאמט מ-10 מ' ל-4 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת ול-0 מתחת למפלס הכניסה הקובעת (כולל קולונדה).

יחס מגורים/מלונאות מוצע:

לפי תכנית 3700 יחס מלונאות/מגורים בהיקף תחום התכנון הינו 30%-70%
 בייעוד הקרקע "אזור מיוחד מלון ונופש", צפונית ומזרחית לתחום התכנון.
 לפי התכנון המוצע מתקבל יחס מלונאות/מגורים 47%-53%, כמפורט:

שטח עיקרי	שטח עיקרי מעל הקרקע	שטח עיקרי במ"ר	שטח עיקרי במ"ר	מספר יחידות	ניצול מלונאי באחוזים	שטח עיקרי במ"ר	שטח משוקלל במ"ר	שטח משוקלל מגורים במ"ר
בניין A (בנוי)	שטח עיקרי מעל הקרקע	מלון	3,694	52	100%	3,694	3,694	
		אכסון מלונאי 6 חודשים בשנה	5,910	98	50%	2,955	2,955	2,955
		אכסון מלונאי 9 חודשים בשנה	569	13	75%	142	427	142
מתחת לקרקע	שטח עיקרי	294				294		
בניין B (בנייתו נעצרה)	שטח עיקרי מעל הקרקע	מגורים	10,233	116		10,233		10,233
		מסחר	500					
בניין C בניה מרקמית	שטח עיקרי מעל הקרקע	מלון	*3,800	106		3,800		
		תמך מלונאי **	700			700		
סה"כ	שטח עיקרי מעל הקרקע						11,870	13,330
							25,200	25,700
באחוזים							47%	53%

יותר ניוד שטחים מתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעל למפלס הכניסה הקובעת ולהיפך עד 10% . *
 כגון מסעדה, מלתחות, חדרי ישיבות **

זכויות בניה מצב מאושר:

יעוד	שטח עיקרי		שטחי שירות		סה"כ מ"ר	סה"כ מ"ר	מתחת לקרקע 1-2	מתחת לקרקע 2
	מ"ר	%	מ"ר	%				
מלונאות, תיירות, קייט ונופש	24,000	120						

1 - % מהשטח העיקרי
 2 - % משטח הקרקע

פירוט יעודים/שימושים:

יעוד	שטח	גודל תא שטח במ"ר	שטח עיקרי				שטחי שירות		
			מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	
מגורים ותיירות	101	15,864	מ"ר	42.3%	10,233	50%	5,143	מתחת לקרקע 2 (2)	
			%	57.7%	13,973	50%	7,457	מ"ר	
			מ"ר	-	-	-	-	-	מ"ר
			%	100%	24,206	100%	12,600	100%	25,700
שצ"פ	201	4,136							

1 - % מהשטח העיקרי
 2 - % משטח הקרקע

(1) בתוספת 2,700 מ"ר למרפסות (עבור עד 106 חדרי מלון בבניין C ועד 116 יח"ד בבניין B).
 (2) יותר ניוד שטחים מתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעל למפלס הכניסה הקובעת ולהיפך.

פירוט יעודים/שימושים:
שטח קרקע:

מגורים ותיירות	15.864 דונם	(79% משטח התכנית).
שטח ציבורי פתוח	4.136 דונם	(21% משטח התכנית).
סה"כ	20.000 דונם.	

נתונים נפחיים:

מספר קומות: בניה מרקמית: ק"ק+2 ק'.
בנין דרום מזרחי ובנין צפון מזרחי: ק"ק + 13 ק' + קומת מתקנים טכניים.

גובה: 46.70 מ' מעל פני הקרקע = 58.00 מ' מעל פני הים.

תכסית: עד 50% משטח מגרש לאחר הפקעה.

קווי בניין:

מעל מפלס הכניסה הקובעת-

קדמי – 10 מ' לרח' רוזנבלום הרצל.
4 מ' לרח' שמעון סאמט. (כדאי להזכיר את ק.ב. שב-3700)
0 לשצ"פ. צדי מערבי -
10 למגרש 17 (עפ"י תב"ע 1700 ב). צדי דרומי -
קו בנין למרתף- 0.

טבלת השוואה:

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
128.5%	120%	אחוזים	סה"כ זכויות
2,700 + 25,700 מ"ר למרפסות	24,000	מ"ר	בניה
	20% משטח מגרש עבור קומה ראשונה ושניה 10% משטח מגרש עבור קומה טיפוסית	אחוזים	זכויות בניה לקומה
	4,000 מ"ר לקומה ראשונה ושניה 2,000 מ"ר לקומה טיפוסית	מ"ר	
בנייה מרקמית: ק"ק+2 ק' מגדל: ק"ק + 13 ק' + קומת מתקנים טכניים	קוטגים: 2 ק' מגדל: ק"ק + 13 ק' + קומת מתקנים טכניים	קומות	גובה
58 מ' מעל פני הים	58 מ' מעל פני הים	מטר	
עד 116 יח"ד + יחידות מלון – לערן: לא קיים יותר בתכנית המוצעת)	33 קוטגים + אכסון מלונאי מיוחד		יח"ד
50%	-		תכסית
תקן החניה יהיה לפי התקן התקף לעת מתן היתר הבניה			מקומות חניה

זמן ביצוע:

ל.ר.

ח"ד צוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

הפרויקט המקורי הינו תוצר תכנוני שספק אם היה מתאשר כיום, ועל כן נדרשו בו התאמות על מנת שיתאים לרוח המציאות העכשווית ולעקרונות תכנית 3700, שהפרויקט הינו מובלעת בתוכה. מימושו של הפרויקט עדיף מבחינה עירונית, על פני אתר בנייה מגודר : תוספת מלונאות כמענה למחסור קיים בבתי מלון והסדרת החזיתות תשפר את החזות והתפקוד של המקום, עם חזית מסחרית כלפי רחוב סאמט מצפון ומלון כלפי חוף הים תוך הגדלת השצ"פ בחזית המערבית.

ביוזמת יו"ר וועדת המשנה לתו"ב התקיימה בתאריך 6.7.14 פגישה בין היזם לנציגי החברה להגנת הטבע באתר הפרויקט. בפגישה זו עודכנו נציגי החלה"ט לגבי מצב התכנון ולאחר מכן בקשו את השינויים הבאים :

- א. יצירת חלופה לבינוי הנמוך (בניין C/"מרקמית") והעתקתו מקו חוף הים (100מ') לדופן הצפוני של המגרש.
- היזם הכין חלופה תכנונית בהתאם לבקשה זו, שבה בינוי בן 2 קומות במקום 3 קומות בחזית לים. הנושא הובא לדיון בפורום מה"ע, והוחלט להציג חלופה זו כמרכזית, אך לאפשר הצגת חלופות אחרות.
- ב. ציפוף הפרויקט שהיקף הזכויות בו נמוך (120%) ביחס למקובל כיום.
- בשלב זה היזם אינו מעוניין בציפוף התכנית מעבר למבוקש.

מומלץ לאשר העברת התכנית המוצעת לדיון בוועדה המחוזית, בתנאים הבאים :

- 1) הסבתו של בניין B (הצפוני) למגורים באופן מוחלט – כולל הסבתן למגורים של כל יחידות האכסון המלונאי ששווקו בבניין זה.
- 2) חתימה על הסכם מול אגף הנכסים לגבי הפקעת השטח בצדו המערבי של המגרש.
- 3) גובה בניין C לא יעלה על גובה אבסולוטי של 22.50 + (3 קומות).
- 4) אישור תכנית עיצוב אדריכלי בסמכות מה"ע תהווה תנאי להיתר בניה.
- 5) שטח המסחר לאורך חזית רח' סאמט לא יפחת מ- 800 מ"ר.
- 6) השטח שינויד ממתחת למפלס הכניסה לא יעלה על 500 מ"ר.
- 7) יידרש עדכון הוולחוי"ף ובשלב מתקדם יותר אישור וולחוי"ף.
- 8) תנאי להבאת התכנית לדיון בוועדה המחוזית, אשר תת"ג (תכנית תיעוד גבולות) ע"י המרכז למיפוי ישראל לגבולות התוכנית.

בישיבתה מספר 0009-15ב' מיום 27/05/2015 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הנושא ירד מסדר היום

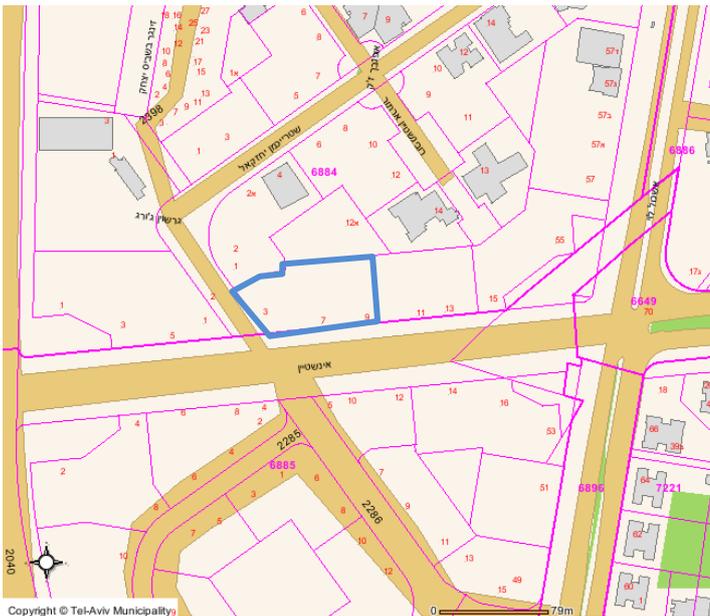
משתתפים : דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, שמואל גפן, קרנית גולדווסר, ארנון גלעדי ושלמה מסלוואי.

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/4451 - העברת זכויות (מס' 2) משד' בן ציון 25 לאינשטיין 7-9	27/05/2015
דיון בהפקדה	5 - 15-0009

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מקומית

כתובות:
שד בן-ציון 25, אינשטיין 7-9

מיקום:
שד בן-ציון 25 : מדרום שד' בן ציון, ממזרח שד' בן ציון 27 (גוש 6904, חלקה 53), ממערב שד' בן ציון 27 (גוש 6904, חלקה 55), מצפון רח' חיסין 24, 24א (גוש 6904, חלקות 45,46).
אינשטיין 7-9 : מדרום רח' אינשטיין, ממערב רח' 2286, ממזרח רח' אינשטיין 11 (גוש 6884, חלקה 47) מצפון גוש 6884, חלקות 18,19.



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6904			54	
6884			38	

שטח התכנית:

שד בן-ציון 25 : 511 מ"ר.
אינשטיין 7-9 : 4,341 מ"ר.

מתכנן: אדרי' דניאל מסטר

יזם: חב' עדן גאיה

בעלות:

שד בן-ציון 25 - מבנה לשימור בהגבלות מחמירות

תאגיד מנהטן לופט (ישראל) בע"מ
בנייני העיר הלבנה – שותפות מוגבלת

אינשטיין 7-9 – מגרש מקבל

חב' עדן גאיה

מדינת ישראל

פרטיים

מצב השטח בפועל:

שד בן-ציון 25:

לבנין הוצא היתר לשיפוץ ותוספות בניה- מס' 548-2009. בקשה להיתר למבנה מס' 863-2013, הכולל שינוי לשימוש בית מלון, מקודמת ונמצא בשלבים סופיים. הבניין עצמו נמצא בהליכי שימור. **למבנה נערך תיק תיעוד שאושר ע"י מחלקת השימור בתאריך 01.01.2007.**

אינשטיין 7-9:

לבניין הוצא היתר מס' 1474-2013 והבניה בשלב שלאחר גמר השלד.

מדיניות קיימת:

לעודד שימור ושיפוץ מבנים לשימור והתחדשות עירונית ע"י העברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות מכח תכנית השימור 2650 ב' המאושרת, למגרשים אחרים וע"י קביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.

מצב תכנוני קיים:

שד בן-ציון 25:

תכניות תקפות: 2650 ב', מ, ג, ע, 58 על שינוייה, תמ"א 2/4. תא/מק/4201

יעוד קיים: מגורים

שטח המגרש: 511 מ"ר

זכויות בניה: לפי הקיים (בנוי) + השלמת בניה במרתפים בהתאם לתוכנית השימור 2650 ב' + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תוכנית השימור 2650 ב'.
סה"כ יתרת זכויות הבניה הניתנות להעברה ממבנה זה הינם **407.22** מ"ר, ע"פ תחשיב זכויות מתאריך 31.7.13, לשווי קרקע **15,000** ₪ למ"ר. להלן פירוט מרכיבי זכויות הבניה הניתנות להעברה:

- **191.36** מ"ר בגין יתרת שטחי בניה ע"פ תוכניות תקפות. (לאחר הפחתת 142.8 מ"ר בתכנית תא/מק/4201 ולאחר הפחתה של 96.6 מ"ר בתכנית תא/מק/4483)
- **176.53** מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע.
- **39.33** מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע.

מבוקש להעביר 133.96 מ"ר בגין יתרת שטחי בניה עפ"י תכניות קודמות.

אינשטיין 7-9:

תכניות תקפות: 1א1111, ג1, ע1, תמ"א 2/4, תמ"א 4/א23,

1א1111(21) -תכנית עיצוב ארכיטקטוני למבן 3 וחלק ממבן 4

יעוד קיים: אזור מסחרי ומגורים

שטח המגרש: 4341 מ"ר

זכויות בניה: 14,250 מ"ר עיקרי מתוכם לא פחות מ- 1,125 מ"ר עיקרי למסחר. בנוסף 630 מ"ר עיקרי עבור הגדלת שטחי הגזוזטראות המקורות עפ"י תכנית תא/מק/4201 במרתפים- לפי תכנית ע1
גובה: 9 קומות מעל 2 קומות מסחר וקומות חניה מרתפים.

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:

העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תוכנית השימור, במגרש בשד בן-ציון 25, למגרש מקבל ברחוב אינשטיין 7-9 לצורך תוספת שטח עיקרי למשרדים בקומת המרתף ושטחי מסחר בקומת הקרקע.

הבניין ברח' אינשטיין נמצא בבניה. מבוקש להוסיף שטחים עיקריים לשימוש משרדי במרתף לצורך הקמת בית רופאים.
בקומת הקרקע העליונה –הוספת 92 מ"ר למסחר. שטח זה ישמש למסחר הכולל שטח עיקרי ושטח שירות. בקומת הקרקע העליונה לא יותרו בתי אוכל המצריכים מנדפים.

היקף השטחים העיקריים המועברים מהמבנה לשימור בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ 133.96 מ"ר עיקרי ביעוד מגורים מהמגרש המוסר. היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנה לשימור למגרש המקבל הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים עפ"י הערכת שומה למבנה לשימור מתאריך 29.1.13 ואישורה מתאריך 16.04.15, ועפ"י הערכת שומה למגרש המקבל מתאריך 3.11.14 והנספח לשומה מתאריך 30.3.15, בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית 2650.

1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים 1.07 מ"ר עיקרי למסחר במגרש המקבל.
 1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים 5.4 מ"ר עיקרי להמרת שטח שירות תת-קרקעי מכח תכנית ע'1 לשטח עיקרי תת-קרקעי למשרדים במגרש המקבל.

עיקרי הוראות התוכנית:

- העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות במגרש ברחוב בשד בן-ציון 25, למגרש המקבל ברחוב אינשטיין 7-9, עפ"י סעיף 62 א (א) ס"ק 6.
 - מחיקת 133.96 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב בן-ציון 25.
 - תוספת 92.20 מ"ר עיקרי למסחר בקומת הקרקע ותוספת של 258.50 מ"ר שטח עיקרי לקומת המרתף ב"מגרש המקבל".
 - תוספת של 36.80 מ"ר שטחי שירות ב"מגרש המקבל" עבור שטחי המסחר בקומת הקרקע.
- הבטחת סיום עבודות השימור במבנה לשימור בשד בן-ציון 25 בהתאם השימור להנחיות מח' השימור, כתנאי למימוש זכויות הבנייה המועברות.
- שינוי הוראות בינוי והתרת שימוש עבור משרדים בקומת המרתף של המגרש המקבל והתרת שימוש מסחרי בקומת הקרקע של ה"מגרש המקבל", עפ"י סעיף 62 א (א) ס"ק 5.

תוספת השטח במגרש המקבל תהייה ללא כל שינוי בקווי הבניין, בגובה או בחזיתות המבנה, הכל בהתאם למצב המאוסר בתוכניות הראשיות התקפות ובהיתרי הבנייה המאושרים.
 תוספת השטח תהייה מיועדת באופן בלעדי לקומת המרתף וקומת הקרקע ובהתאם לנספח הבינוי שבתכנית זו.

טבלת השוואה:

מצב מוצע		מצב קיים		נתונים	
אינשטיין 7-9	בן-ציון 25	אינשטיין 7-9	בן-ציון 25		
<p><u>עיקרי</u> 14250 מ"ר (שטח למסחר לא יפחת מ- 1125 מ"ר) + 630 מ"ר עיקרי עבור הגדלת הגזוזטראות המקורות + 92.20 מ"ר עיקרי למסחר בקומת הקרקע העליונה + 258.50 מ"ר עיקרי תת קרקעי למשרדים</p>	<p>הפחתה של 133.96 מ"ר עיקרי.</p>	<p><u>עיקרי</u> 14250 מ"ר (שטח למסחר לא יפחת מ- 1125 מ"ר) + 630 מ"ר עיקרי עבור הגדלת הגזוזטראות המקורות</p>	<p>לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב מתאריך 6.2.13 + זכויות מכוח תכנית השימור</p>	מ"ר	סה"כ זכויות בניה (מעל הקרקע)
ללא שינוי	ללא שינוי	115	כקיים		מספר יחיד
ללא שינוי	ללא שינוי	ממוצע 100 מ"ר	כקיים	מ"ר	גודל יחיד ממוצע (מ"ר עיקרי)
ללא שינוי	ללא שינוי	-	-	מ'	גובה בניין
ללא שינוי	ללא שינוי	9 קומות מעל 2 קומות מסחר ומרתפים	כקיים	קומות	מספר קומות
ללא שינוי	ללא שינוי	קדמי 4.0 מ' צדדי 4.0 מ' אחורי 10.0 מ'	כקיים	מ'	קווי בניין
ללא שינוי	ללא שינוי	עפ"י תקן	כקיים	יח'	חניה

*תוספת שטחי השרות הינם מתוקף הוראה בתכנית השימור המאפשרת תוספת שטחי שרות עד 1/3 מהשטחים העיקריים או בהתאם ליחס שנקבע בתכנית התקפה במגרש המקבל- הגדול מבניהם, בהתאם לסעיף 1.2 בנספח ה' בתוכנית השימור.
בתכנית זו מבוקש להוסיף 36.80 מ"ר שטחי שירות למסחר למגרש המקבל. (המהווים 40% מהשטחים העיקריים המנוידים למסחר)

תנאים למימוש :

1. תנאים להפקדת התכנית:

- א. חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל.
- ב. חתימת בעל המבנה לשימור על כתב התחייבות לשימור ושיפוץ בפועל של המבנה עפ"י הוראות מחלקת השימור.
- ג. מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין התכנית החדשה, מבעל המבנה לשימור.

2. תנאי למתן תעודת אכלוס במגרש המקבל:

- א. סיום עבודות השימור במבנה לשימור בהגב"מ בשדרות בן ציון 25 לפי הנחיות מחלקת השימור.
- ב. היה ושוכנעה הוועדה כי מסיבות שונות לא ניתן לעמוד בתנאי שרשום בראש סעיף זה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להמיר את התנאי שלעיל במתן ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת ביצוע השימור כפי שייקבע על ידי מה"ע או מי מטעמו.

3. רישום הערה:

- א. הוועדה המקומית תהיה רשאית לבצע רישום בפועל של הערה במגרש לשימור בהגבלות מחמירות, עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב 2011, בדבר מחיקת זכויות הבנייה שנעשית מכוח תכנית זו.

זמן ביצוע: זמן ביצוע לתוספת הבניה מתוקף תכנית זו כ-7 שנים מיום אישור התכנית



תאריך: א' סיון תשע"ה
19 מאי 2015

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

אסמכתא יוצא: 2015-000141

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

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה
תל אביב - יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית		(א)
מספר התכנית 507-0317594	שם התכנית תא/מק/4451 - העברת זכויות (מס' 2) משד' בן ציון 25 לאינשטיין 7-9	
עורך התכנית אדרי דניאל מסטר	מגיש התכנית עו"ד יצחק חגיגי	
זיהוי הרשות והוועדה		
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית	(ב)
<input type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	
סוג הרשות		
שם הרשות (בה תלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית
<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש <input checked="" type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה		
<input checked="" type="checkbox"/>	התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:	(ג)
הנושאים בהם התכנית עוסקת	מס' הסעיף או זיכוי השטח בכוללנית	מהות הסעיף-בחוק או החוראות הרלבנטיות בתכנית הכוללת לשטח התכנית
העברת זכויות ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות למגרש מקבל	62א(א)(6)	שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית אחת
התרת שימוש למשרדים במרתף ושימוש מסחר בקומת הקרקע	62א(א)(5)	שינוי הוראות בינוי
תצהיר וחתימות		
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.		
מהנדס הוועדה:		
שם ושם משפחה עודד גבולי, אדרי	מספר ת.ז.	חתימה
היועץ המשפטי לוועדה:	מספר ת.ז.	חתימה
שם ושם משפחה הראלה אברהם אוזן, עו"ד	2438976-9	י.י.
תאריך	תאריך	
19/5/2015		

העתקים



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

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י מבנים לשימור)

ממליצים לאשר הפקדת התכנית בכפוף לתנאים הבאים:

1. תנאים להפקדת התכנית:

- ד. חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל.
- ה. חתימת בעל המבנה לשימור על כתב התחייבות לשימור ושיפוץ בפועל של המבנה עפ"י הוראות מחלקת השימור.
- ו. מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין התכנית החדשה, מבעל המבנה לשימור.

2. תנאי למתן תעודת אכלוס במגרש המקבל:

סיום עבודות השימור במבנה לשימור בהגב"מ בשדרות בן ציון 25 לפי הנחיות מחלקת השימור. היה ושוכנעה הוועדה כי מסיבות שונות לא ניתן לעמוד בתנאי שרשום בראש סעיף זה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להמיר את התנאי שלעיל במתן ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת ביצוע השימור כפי שייקבע על ידי מה"ע או מי מטעמו.

3. רישום הערה:

הוועדה המקומית תהיה רשאית לבצע רישום בפועל של הערה במגרש לשימור בהגבלות מחמירות, עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב 2011, בדבר מחיקת זכויות הבנייה שנעשית מכוח תכנית זו.

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 0009-15' מיום 27/05/2015 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

דני מסטר: מציג את התכנית להעברת הזכויות.

הועדה מחליטה:

לאשר את העברת הזכויות בהתאם לחו"ד הצוות.

משתתפים: דורון ספיר ראובן לדיאנסקי, שמואל גפן, ארנון גלעדי וקרנית גולדווסר.

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

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית
מיקום: קואורדינאטות: 181100/665900, בהצטלבות בין כביש מס' 20 – אילון לבין גשר מודעי.



כתובת: לא רלוונטי

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6108	מוסדר	חלק		329, 681, 686
6110	מוסדר	חלק		287, 293, 290-295, 297, 302, 305-306, 308-
6207	מוסדר	חלק		309, 311-312, 315, 831, 835, 868

שטח התכנית: 4.529 דונם

מתכנן: גוון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ ע"י אדר' אריה גוון
יזם: ועדה מקומית באמצעות חברת "נתבי אילון בע"מ"
בעלות: רשות מקרקעי ישראל, עיריית תל אביב-יפו, עיריית רמת גן

מצב השטח בפועל: חלק של כביש מס' 20 – נתבי אילון

מדיניות קיימת:

- העדפת תחבורה ציבורית ועידוד שימוש באמצעים רבי קיבולת להעברת נוסעים אל וממרכז המטרופולין.
- הגדלת יעילות מסדרונות תחבורתיים קיימים, בציר האילון – כביש 20.

מצב תכנוני קיים :

תב"ע תקפה (שם ומספר) : תא/1205, תא/2000, תא/9000א, רג/812.
 יעוד קיים : דרך ואו מסילה במפלס האילון ובמפלס גשר "מודעי" – דרך כולל גישור ומבני דרך, מצפון ומדרום לגשר "מודעי", במפלס הגשר – עפ"י תא/2000 – אזור תכנון מיוחד (עסקים ומגורים), מרכז עסקים כולל מסוף תחבורתי, הכל במפלס שמעל המסדרון התחבורתי הקיים – רכבת וכביש 20, מבלי לנתק את רצף הציר התחבורתי הנ"ל.
 זכויות בניה (אחוזים, שטחים, קומות, שימושים) : לא רלוונטי (לא משונים במסגרת התכנית המבוקשת).

מצב תכנוני מוצע :

תיאור מטרות התכנון :

דברי הסבר :

1. במטרה להעדיף תחבורה ציבורית בצירים קיימים, מקודמת תכנית זו לשימוש בחלק מזכות דרך מס' 20 (ציר באיילון) לנתיב ייעודי לתחבורה ציבורית על חשבון שולי דרך קיימת ולקשור נתיבי תחבורה ציבורית אלה לחניון ותחנת אוטובוסים קיימים צמוד לתחנת רכבת תל אביב מרכז "סבידור".
2. התכנית מהווה שינוי בינוי רצועת הדרך הקיימת על מנת לייצר את הרמפות המשופעות – כביש ממפלס דרך מס' 20 למפלס גשר "מודעי". המאפשרות קשר זה, ע"ח שולי הדרך האופקיים הכלולים בתחום רצועת דרכים קיימות וללא שינוי ייעודי קרקע תקפים.
3. התכנית אינה מונעת קידום תכנית סטאטוטורית/בניה של קירוי רצועת האיילון לצורך פיתוח מתנ"ח.
4. הרמפות הזמניות מתוקף תכנית זו, ישונו ויעודכנו בהתאם לתכניות מפורטות עתידיות של המתנ"ח, עפ"י תכנית תא/2000 על שינוייה והרמפות הקבועות.

מטרות התכנית :

1. שינוי בינוי שולי דרך מס' 20 במפגש עם גשר "מודעי", באופן שיאפשר קישור בין נתיבי תחבורה ציבורית שיפותחו בתחום רצועת הדרך של דרך מס' 20, על חשבון שולי הדרך הסלולים עם מסלולי הנסיעה בגשר "מודעי", על מנת לאפשר גישה אל ומתחנות וחניית האוטובוסים בתחנת רכבת תל אביב מרכז – "סבידור".
2. יצירת פתרון תנועה הנותן העדפה לתחבורה ציבורית ושיפור הקישוריות בין אמצעי תחבורה ציבורית.
3. לשפר את ניצול תשתיות תחבורה קיימות.

פירוט יעדים/שימושים :

1. שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים של שולי דרך מס' 20, במרחב התכנון, ללא שינוי ייעודי קרקע תקפים.
2. הקמת רמפות תח"צ זמניות בתחום רצועת כביש מס' 20.
3. עדכון נספח התנועה של גשר "מודעי".

טבלת השוואה : - לא רלוונטי – לא משונה במסגרת תכנית זו.

זמן ביצוע : מיידי

חו"ד הצוות :

- ממליצים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :
 1. הכנת נספח תשתיות מתואם עם תאגיד המים.
 2. כתב התחייבות ממשרד התחבורה לשינוי והתאמת הרמפות למתחם 2000 ללא עלות לעירייה.
- תנאים למתן תוקף :
 1. אישור נספח התנועה של תכנית זו ע"י משרד התחבורה.
 2. אישור תכנית זו ע"י חברת "נתיבי איילון בע"מ".
 3. הכנת נספח פיתוח המציג התחברות לרכבת ואישורו ע"י מה"ג

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



תאריך: כ"א אייר תשע"ה
10 מאי 2015

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

אסמכתא יוצא: 2015-000140

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

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב - יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

<p>(א) זיהוי התכנית</p> <p>מספר התכנית תא/מק/4492 507-0196840</p>		<p>שם התכנית רמפות זמניות לגשר מודעי</p>		<p>מגיש התכנית ערויית ת"א באמצעות חב' נתיבי איילון בע"מ</p>		<p>עורך התכנית אדרי אריה גוין</p>							
<p>(ב) זיהוי הרשות והוועדה</p> <p>סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)</p> <p><input type="checkbox"/> יריגילה"י (שעוד לא חוסמה) <input checked="" type="checkbox"/> עצמאית <input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת <input type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת</p> <p>סוג הרשות</p> <p>שם הרשות (בה חלה התכנית)</p> <p>סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)</p> <p>תכנית כוללת בשטח התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> עירונית <input type="checkbox"/> כפרית <input type="checkbox"/> יש <input checked="" type="checkbox"/> אין</p>													
<p>(ג) מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה</p> <p><input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:</p> <table border="1"> <tr> <td>הנושאים בהם התכנית עוסקת</td> <td>מס' הסעיף או יוזמי השטח בכוללת</td> <td>מחוז הסעיף בחוק או החקירות הרלבנטיות בתכנית הכוללת לשטח התכנית</td> </tr> <tr> <td>שינוי בינוי</td> <td>62א(א) (5)</td> <td>1. שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים של שולי דרך מס' 20, במרחב התכנון, ללא שינוי ייעודי קרקע תקפים. 2. הקמת רמפות תח"צ זמניות בתחום רצועת כביש מס' 20- למפלט גשר מודעי. 3. עדכון נספח התנועה של תכנית תא/9000/א לעניין חניסות לגשר "מודעי".</td> </tr> </table>								הנושאים בהם התכנית עוסקת	מס' הסעיף או יוזמי השטח בכוללת	מחוז הסעיף בחוק או החקירות הרלבנטיות בתכנית הכוללת לשטח התכנית	שינוי בינוי	62א(א) (5)	1. שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים של שולי דרך מס' 20, במרחב התכנון, ללא שינוי ייעודי קרקע תקפים. 2. הקמת רמפות תח"צ זמניות בתחום רצועת כביש מס' 20- למפלט גשר מודעי. 3. עדכון נספח התנועה של תכנית תא/9000/א לעניין חניסות לגשר "מודעי".
הנושאים בהם התכנית עוסקת	מס' הסעיף או יוזמי השטח בכוללת	מחוז הסעיף בחוק או החקירות הרלבנטיות בתכנית הכוללת לשטח התכנית											
שינוי בינוי	62א(א) (5)	1. שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים של שולי דרך מס' 20, במרחב התכנון, ללא שינוי ייעודי קרקע תקפים. 2. הקמת רמפות תח"צ זמניות בתחום רצועת כביש מס' 20- למפלט גשר מודעי. 3. עדכון נספח התנועה של תכנית תא/9000/א לעניין חניסות לגשר "מודעי".											



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



תאריך: כ"א אייר תשע"ה
 10 מאי 2015

מינהל הנדסה
 אגף תכנון העיר

אסמכתא יוצא: 2015-000140

(ד) תצהיר וחתימות:

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

מנהלס הוועדה:		שם ושם משפחה	
תאריך	חתימה	מספר ת.ז.	עודד גבולי, אדר'
18/5/15		052082013	
היועץ המשפטי לוועדה:		שם ושם משפחה	
תאריך	חתימה	מספר ת.ז.	הראלה אברהם אוזן, עריד
14.5.2015		2438976-9	

העתיקים
 גב' אילנה סולמי - ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
 צוות תכנון



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

בישיבתה מספר 0009-15ב' מיום 27/05/2015 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

דורון ספיר: מדובר בשינויים טכניים מינוריים.
צביקה לוי: מדובר בשינוי בינוי בשולי הדרך של נתיבי איילון והקמת רמפות לתנועת תחבורה ציבורית המובילות אל גשר מודעי ומשם למתחם סבידור.

הועדה מחליטה:

להפקיד את התכנית בהתאם לחוות דעת צוות.

משתתפים: דורון ספיר ראובן לדיאנסקי, שמואל גפן, ארנון גלעדי וקרנית גולדווסר.

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

מדיניות קיימת: מסמך מדיניות אבן גבירול קובע כלים לפיתוח מוגבר לאורך ציר אבן גבירול הכולל בניה מרקמית גבוהה בת 9 קומות, המשתלבת במרקם העירוני, הגדלת הצפיפות, ערוב שימושים לרבות מסחר וקולונדה בקומת הקרקע לאורך רחוב אבן גבירול.

מצב תכנוני קיים:

תכניות תקפות: על שטח התוכנית חלות תוכניות מ', 50, 763, 487 ו- ג' המגדירות את המגרש בייעוד מגורים ג' ומאפשרות הקמת מבנה למגורים בגובה 4 קומות ועוד חדרים על הגג. תוכנית 487 מחייבת שימושים מסחריים בקומת הקרקע לאורך אבן גבירול.

יעוד קיים: מגורים ג'

שטח התכנון: 3016 מ"ר

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

- בשטח תיחום שטרוק: 148% משטח המגרש ע"פ תוכנית מ', המהווים **1,866.3** מ"ר לשימושי מגורים.
- בשטח תיחום אבן גבירול: 111% ע"פ תוכנית 50, המהווים **1,948.1** מ"ר לשימושי מגורים ובנוסף 30% למסחר ותעסוקה בקומת הקרקע המהווים 526.5 מ"ר.
- סה"כ שטחים עיקריים המותרים היום ע"פ תוכנית מ', תכנית 50: **3,814.3** מ"ר.

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון: הגדלת היצע מגוון של יח"ד תוך שמירה על קווי מדיניות רחוב אבן גבירול באמצעות הריסת המבנה הקיים והקמת מבנה הכולל קומת קרקע מסחרית וקולונדה לחזיתות אבן גבירול ואנטוקולסקי בחלקו, הגדלת מספר יח"ד, קביעת שטחי שירות למגורים ומסחר, קביעת הוראות בינוי וגובה המבנים, קביעת הוראות להקמת ממ"קים וממ"דים, וכן קביעת תנאים להיתרי בניה בהתאם קובעת התוכנית:

1. הטמעת זכויות הבניה בגין תמ"א 38 על תיקוניה.
2. שינוי מס' יח"ד מ- 41 יח"ד לפי תוכנית תקפה לכ-100 יח"ד יח"ד לפי סעיף 62א (א) (8) לחוק.
3. תוספת זכויות מתוקף סעיף 62 א (1א) 8א לחוק בהיקף של **2,600** מ"ר.
4. קביעת שטחי שירות עיליים למגורים ומסחר לפי סעיף 62 א (1א) 4 לתיקון 101 לחוק.
5. קביעת גובה המבנים והנחיות בינוי לפי סעיף 62א (א) (4א) (5) לחוק.
6. תוספת חזית מסחרית והגדלת השימושים המסחריים לפי סעיף 62 א (1א) 4 לתיקון 101 לחוק.

פירוט יעדים/שימושים:

בקומות קרקע וגלריה - שימושים מסחריים כגון: חנויות, מסעדות, בתי קפה ושימושים כדוגמת סניף דואר, בתחום הפונה לרחוב אבן גבירול ואנטוקולסקי בחלקו, וכן שימושי מגורים הכוללים דירות ומבואות כניסה בתחום הפונה לרחוב שטרוק. הקומות העליונות ישמשו למגורים ובקומת הגג ישולבו מערכות טכניות לכלל הדיירים.

זכויות בניה :

שטחי שירות				שטח עיקרי					יעוד
מתחת לקרקע 2		מעל הקרקע 1		סה"כ	מתחת לקרקע		מעל הקרקע		
%	מ"ר	%	מ"ר	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	
340%	10254.9	30%	3,240.0	10,800			358%	10,800	מגורים ג' + חזית מסחרית

1 - % מהשטח העיקרי
2 - % משטח הקרקע

יח"ד : 100

צפיפות : 33 יח"ד לדונם.

כ - 60% מכלל יח"ד בשטח של עד 65 מ"ר עיקרי (ייבנו ללא ממ"ד)

כ - 20% מכלל יח"ד בשטח 65-119 מ"ר עיקרי (ייבנו ללא ממ"ד)

כ - 20% מכלל יח"ד בשטח מעל ל- 120 מ"ר

נתונים נפחיים :

מספר קומות : האגף הפונה לרחובות אבן גבירול ואנטקולסקי-קומת קרקע (הכוללת יציעים בחזית המסחרית), מעליה 8 קומות מגורים מהן 2 קומות בנסיגה. בנוסף 3 קומות מרתפי חניה + קומה טכנית חלקית מעל רצפת קומת מרתף חניה 1-.

האגף הפונה לרחוב שטרוק- קומת קרקע, מעליה 7 קומות מגורים מהן 2 קומות בנסיגה. בנוסף 3 קומות מרתפי חניה + קומה טכנית חלקית מעל רצפת קומת מרתף חניה 1-.

גובה : גובה המבנה $35.20 = 47.6$ מפני הים. (קומת קרקע וגלריה בגובה 5.5 מ', 8 קומות בגובה 3.3 מ').

גובה מרתף עליון כ 6 מ' נטו לצורך פריקה טעינה ופינוי אשפה.

תכסית : קומות מגורים – כ 55% משטח המגרש, קומת קרקע מרתפים – כ 85% משטח המגרש.

קווי בניין :

- קדמי לרחוב אבן גבירול - 5 מ' בקומות העליונות, 9 מ' בקומת הקרקע, מהן 4 מ' בתחום הקולונדה.
 - קדמי לרחוב אנטוקולסקי - 4 מ'.
 - קדמי לרחוב שטרוק - 4 מ'.
 - צידי לכיוון דרום - 3.30 מ'.
- בקומת הקרקע כלפי רחוב אבן גבירול ואנטקולסקי תהיה קולונדה בעומק שלא יפחת מ-4 מ'. כלפי רחוב שטרוק תהיה רצועת עמודים מפולשת בעומק שלא יפחת מ-3 מ'.
- בקומת הגג, 2 הקומות העליונות ייבנו בנסיגה של 3 מ' כלפי הרחובות הסובבים. הקומה העליונה תיבנה בנסיגה של 2 מ' כלפי החזית האחורית.

עקרונות ודברי הסבר נוספים :

התכנית בשטח של כ-3.016 דונם ממוקמת במתחם הרחובות אבן-גבירול, אנטוקולסקי ושטרק, בגוש 6217, חלקה 682 (לשעבר חלקות 399,251-396,474,489 שאוחדו לחלקה אחת). מתחם בזק שימש בעבר כמרכזיית תקשורת אזורית יחד עם סניף דואר. במסגרת התכנית מוגדר מגרש אחת ביעוד מגורים ג + חזית מסחרית. חישוב זכויות הבניה הינו על פי זכויות הבניה התקפות למגורים ולמסחר, תוכנית מ' ותוכנית 50, ובנוסף - תוספת זכויות בגין תמ"א 38 על תיקוניה, **ותוספת שטחים עיקריים לפי סעיף 62 א (א) 4 לתיקון 101 לחוק**, וכן קביעת שטחי שירות לקומות המגורים וקומת המסחר.

תחבורה, תנועה :

תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר הבניה. בנוסף לדרוש ע"פ התקן, יתווספו 5 מקומות חניה לטובת סניף הדואר. כל החניות תהיינה תת קרקעיות, לרבות הפריקה והטעינה לשימושי המסחר והתעסוקה. הכניסה לחניה התת קרקעית תהיה מרחוב שטרק. הרחבת רחוב אנטוקולסקי (באמצעות קביעת זיקת הנאה להולכי רגל) במקטע הגובל במגרש ברוחב 2 מ', לצורך הרחבת מעבר הולכי רגל והסדרת מקומות חניה בצידו הדרומי של הרחוב, בהמשך הרחוב. הרחבת רחוב שטרק במקטע הגובל במגרש ברוחב 2 מ', לצורך הסדרת מקטע זה כרחוב דו סיטרי על מנת לאפשר כניסה ויציאה של משאית פינוי אשפה ורכב פרטי מן החניון התת קרקעי. פתרונות לפינוי אשפה יהיו תת קרקעיים.

תשתיות: מבוצע תאום וסקר תשתיות.**עיצוב (היבטים מקומיים, השפעה על קו הרקיע העירוני במקומות הרלוונטיים):**

הבינוי המוצע הינו בינוי מרקמי מלווה רחוב, סובב חצר פתוחה. קומות המגורים כוללות הפניית יח"ד לחזיתות הקדמיות וכן לחצר הפתוחה בעורף הבינוי. המבואות הקומתיים מפולשים ומאווררים באופן טבעי.

המאפיינים העיצוביים של חזיתות המבנה כוללים שילוב המרפסות הקומתיות בקווי המתאר של היקף החזית.

הקומות הגבוהות (7-8) נסוגות ב- 3 מ' מקו החזיתות הקדמיות בהתאם למדיניות התכנונית המאפיינת את רחוב אבן גבירול.

גג המבנה הינו גג משותף לכלל הדיירים ותשולבנה בו מערכות טכניות, תוך הקפדה על הסתרה ומניעת מטרדים אקוסטיים מהמערכות הנ"ל.

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

הקו הכחול כולל את שטח המגרש לרבות שטח המדרכה לאורך אבן גבירול. התוכנית קובעת הנחיות לפיתוח וזיקות הנאה לציבור בהיקף המגרש לטובת הרחובות הגובלים.

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו'):

הבינוי המוצע יהיה כפוף לישום הנחיות בנושא בניה ירוקה, לרבות טיפול בחזיתות המבנה (הצללה, חומרי גמר, גדלי פתחים וכו'), שימור אנרגיה, חלחול מי נגר, טיפול בהפרדת אשפה וכו"ב.

משימות פיתוח בסביבת הפרוייקט:

הרחבת הרחובות הגובלים המגרש, הכוללת הוספת מפרצי חניה, הרחבת מדרכות, הוספת שטחי גינון (השייכים לכלל דיירי הבניין) המשתלבים במרקם הרחובות הגובלים.

טבלת השוואה:

מצב מוצע	מצב קיים		נתונים	
עפ"י זכויות תקפות+הטמעת זכויות בגין תמ"א 38, וכן תוספת 2,000 מ"ר שטח עיקרי לפי סעיף 62 א (1א) 4 לתיקון 101 לחוק	בשטח תיחום אבן גבירול: 111% ע"פ תוכנית 50,	בשטח תיחום שטרוק: 148% ע"פ תוכנית מ', המהווים 1,866.3 מ"ר לשימושי מגורים.	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
	המהווים 1,948.1 מ"ר לשימושי מגורים. ובנוסף 30% למסחר ותעסוקה בקומת הקרקע המהווים 526.5 מ"ר.			
10,800 * מ"ר עיקרי+ 30% שטחי שרות	4,340.8		מ"ר	
55%	37%		אחוזים	זכויות בניה לקומה
כ-1700 מ"ר	1,120		מ"ר	
אגף אבן גבירול: קומת קרקע הכוללת גלריה לפי תכניות תקפות + 8 קומות מהן 2 בנסיגה אגף אנטקולסקי: קומת קרקע הכוללת גלריה + 7 קומות מהן 2 בנסיגה	ק + 3	ק + 5	קומות	גובה
+47.6 גובה אבסולוטי			מטר	
כ 55% בקומות מעל קומת הקרקע 85% במרתפים			תכסית	
ע"פ תקן תקף בעת מתן היתר בניה ובנוסף 5 מקומות לטובת סניף הדואר			מקומות חניה	

*תחשיב סך הזכויות כפוף לזכויות תקפות+ הטמעת זכויות בגין תמ"א 38, וכן תוספת

2,000 מ"ר שטח עיקרי .

זמן ביצוע: זמן משוער לביצוע התוכנית הינו 10 שנים מיום אישורה.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

1. לאור תוספת זכויות מתוקף סעיף 62 א (א1) 8 לחוק בהיקף של 2,600 מ"ר, מוצע כי בגין תוספת זכויות זו התכנית תעמוד בהוראותיה של תכנית המתאר המופקדת על פיה ניתן לנקוט באחת מן החלופות הבאות: זכויות הבניה ינוידו מבניינים לשימור, או לחילופין יוקצו שטחי ציבור עפ"י חו"ד של היחידה לתכנון אסטרגי, או יוקצו יח"ד בהישג יד עפ"י הנוהל העירוני.
2. מס' קומות: כלפי רחוב אבן גבירול ורחוב אנטוקולסקי-2+7 קומות חלקיות. כלפי רחוב שטרוק בהתאמה לתכנית הרובעים המאושרת 2+6 קומות חלקיות.
3. בקומת הקרקע כלפי רחוב אבן גבירול ואנטוקולסקי תהיה קולונדה בעומק שלא יפחת מ-4 מ'. כלפי רחוב שטרוק תהיה רצועת עמודים מפולשת בעומק שלא יפחת מ-3 מ'.
4. בקומת הגג, 2 הקומות העליונות ייבנו בנסיגה של 3 מ' כלפי הרחובות הסובבים.
5. חישוב זכויות הבניה: תוספת 25 מ' לכל יח"ד בהתאם לקבוע בתמ"א 38 יהיה עפ"י חישוב ובהתאמה למס' יח"ד אשר יוגש בהיתר הבניה.
6. לא תותר הצמדת גינות פרטיות בחזית הקדמית.
7. קומת הקרקע תכלול משרדי דואר בשטח שלא יפחת מ-200 מ"ר.
8. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח ע"י מהנדס העיר. תכנית זו תכלול פרוט חזיתות המבנה תוך שימוש בכלים עפ"י מסמך מדיניות אבן גבירול בכל הנוגע ליחס בין בנוי לשקוף במעטפת המבנה, מרפסות, וכיו"צ.
9. תכנית החניון התת"ק תכלול מעבר עתידי אשר תשרת את המגרש הגובל מדרום במידה וייבנה מחדש.
10. תנאי להיתר בניה יהיה עמידה בתקן העירוני לבניה ירוקה.
11. תמהיל יח"ד יכלול לכל הפחות 60% לדירות עד 65 מ"ר ללא ממ"דים (עם ממ"ק).
12. עיצוב החזיתות יהיה עפ"י שפה אדריכלית תואמת לרחוב ומסמך מדיניות אבן גבירול.
13. תנאי להפקדת התכנית יהיה חתימה על כתב שיפוי.

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 11/11/2014
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 11/11/2014

בישיבתה מספר 0027-14ב' מיום 19/11/2014 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

גינסברג גילה: מצטיה את עיקרי התוכנית- מדובר במגרש מאוחד בשטח של 3 דונם בפנינת רחובות אבן גבירול, אנטוקולסקי ושטרוק, בייעוד מגורים. במקום קיימת מרכזיית בזק ומשרדים וכן שימוש זמני של גלריה וסדנאות לאומנים שהתאפשרה ע"י שיתוף פעולה של העירייה והיזם. התכנית כוללת הריסה ובנייה של מבנה בהתאם לנפחים הקבועים במדיניות אבן גבירול, חזית מסחרית עם קולונדה בקומת הקרקע באבן גבירול ואנטוקולסקי בחלקו, ובקומות מעל מגורים הפונים לחצר פנימית. זכויות הבניה הינם עפ"י תמ"א 38, וכן תוספת שטחי שרות ושטחים עיקריים לפי תיקון 101 לחוק. אבנר ישר: מצגי את הפרויקט המרקמי לאורך אבן גבירול אנטוקולסקי ושטרוק. הרב נתן אל נתן: איך קבלו כאן זכויות מ 5200 שמאושר ע"פ התב"ע הגיעו ל 11000 מ"ר?

גילה גינסברג: יש כאן תוכנית לתוספת לצפיפות כאשר יחידות הדיור הנוספות מכח התמ"א מקבלות הרחבה בהתאם לתמ"א 38. היחידות שמקבלות הרחבה הם היחידות שימומשו בפועל. התכנית כוללת 100 יח', שטח הממ"קים הובא בחשבון באופן חישוב זכויות הבניה.

מדואל אהרון: מה היעוד המקורי של השטח.
גילה גינסברג: מגורים.

אהרון מדואל: האם החישוב נעשה עפ"י מגורים לפי התב"ע הישנה.

גילה גינסברג: כן

אדר' ישר אבנר: אנחנו מגשימים את המדיניות של אבן גבירול שהועדה המקומית אישרה. אנחנו מבקשים תוספת של 2000 מ' לפי תיקון 101.

הרב נתן אל-נתן: אפשר לקבל במגרש שבו יש תוכנית חדשה תמ"א 38 הקלות?

הראלה אברהם אוזן: אלו זכויות צבועות, אנחנו מתייחסים לתמ"א כאל זכות צבועה. בדומה לתוכניות שאושרו אחרי 1.9.89. התוכניות לא מונעות הקלה כי הקלה היא בתוכניות שמתחתיה ויש פסיקה של ועדת ערר, זאת ע"פ תיקון 3 של תמ"א 38.

גילה גינסברג: בכל מקרה בהוראות התוכנית יכלל המנגנון לעריכת חישוב זכויות הבניה.

יהודה המאירי: למה להיתר בניה צריך לתת 10 שנים.

הרב נתן אל-נתן: אל תגבילו תב"ע.

אהרון מדואל: ההגבלה היא נכונה.

גילה גינסברג: מבקשת להוסיף בחו"ד צוות סעיף נוסף לגבי תכסית המרתף שלא תעלה על 85% תכסית המרתפים.

אהרון מדואל: תכסית המרתף בתת הקרקע לא תעלה על 85% משטח המגרש.

הראלה אברהם אוזן: מציגה את החלופות בכדי לקבל החלטה לגבי ניווד הזכויות. אי אפשר להפקיד את התוכנית במצב הנוכחי.

אורלי אראל: אפשר לומר שהועדה מאשרת קבלת התוכנית באופן עקרוני עד הצגת החלופה הנכונה מהיכן נלקחים זכויות הבניה לשטחים העיקריים ולחזור לוועדה המקומית עם גיבוש נושא תוספת הזכויות.

הועדה מחליטה:

הועדה מאשרת באופן עקרוני את התוכנית להפקדה בהתאם לחו"ד הצוות המקצועי ובנוסף לקבוע כי תכסית המרתף בתת הקרקע לא תעלה על 85% משטח המגרש.

על עורכי התוכנית לחזור לוועדה המקומית לאחר גיבוש אחת מהחלופות המוצגות בסעיף 1 בחו"ד צוות לקבלת החלטה בענין אשר לאחריה ניתן יהיה להפקיד את התוכנית.

משתתפים: אהרון מדואל, הרב נתן אלנתן, שמואל גפן, גל שרעבי-דמרי, אופירה יוחנן-וולק, יהודה המאירי, ניר סיביליה, איתי ארד-פנקס, אסף זמיר.

דיון נוסף – דיון מיקדמי לתכנית:

בהתאם להחלטת הוועדה, מובאת התכנית לדיון נוסף במטרה ללקבוע את התועלות הציבוריות בגין תוספת השטחים העיקריים בהיקף של 2000 מ"ר כדלקמן:

1. ניווד זכויות משימור בהקף שלא יפחת מ-1000 מ"ר. לעת קביעת המגרשים המוסרים, הנושא יובא לדיון בוועדה המקומית.
2. מתוך סך השטחים יוקצה שטח ציבורי בהיקף של 350 מ"ר. מיקומו והגישה לשטח זה באישור מה"ע. גובהו של שטח זה לא יפחת מ-3 מ' נטו.

חו"ד צוות:

מומלץ לאשר עקרונית את התכנית בכפוף לחו"ד צוות וקביעת התועלות הציבוריות כאמור לעיל.

בהתאם להחלטת הוועדה, מובאת התכנית לדיון נוסף במטרה להגדיר 1000 מ"ר ניווד זכויות משימור והקצאת שטח ציבורי בהיקף של 350 מ"ר.

בישיבתה מספר 0009-15ב' מיום 27/05/2015 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אהרון מדואל: בדיון קודם החלטנו לאשר את התוכנית באופן עקרוני בלבד. היזמים קבלו תוספת זכויות לפי סעיף 62 א' ו1א שהוא דבר תקדימי, ועבור תוספת הזכויות הללו הם התבקשו להראות התועלות הציבוריות. לפי חו"ד הצוות התועלות הציבוריות הן 1000 מ"ר זכויות לניוד משימור 350 מ"ר שטח ציבורי בתחום התכנית וכן מהיכן הזכויות לניוד (המגרשים המוסרים) גילה גינסברג: הדיון הינו על מתווה התוכנית המומלץ ע"י הצוות 1000 מ"ר לניוד ו350 מ"ר שטח ציבורי התוכנית תובא לדיון להפקדה לאחר איתור וגיבוש התכנית עם המגרשים המוסרים. כ"כ ההמלצה כוללת איפיון השטח הציבורי מאחר וראינו את המיקום שהוצע ע"י היזם והיו למה"ע הערות. לפיכך, תכנון השטח ומיקומו יהיה באישור מהנדס העיר, וגובהו לא יפחת מ-3 מטר נטו. עו"ד ענת בירן: בנוגע למטלות - מקריאה את ההחלטה. ההחלטה שיש לבחור באחת משלוש החלופות שבעקבותיה היזם הגיע לצוות התכנון עם חלופה והצוות לא הסכים, הצוות רצה זכויות לניוד. את השאלה האם לבקש מטלות שמגיעות ל-100% השבחה זו דרישה חוקית אנחנו שמים בצד. אולם בשתי המטלות הללו אנחנו לא יכולים לעמוד -שילוב של זכויות משימור וגם זכויות של שטח ציבורי מבחינתנו לא יכולים לעבור מבחינה כלכלית ותכנונית. בקשנו זכויות לפי זכויות שבסמכות והעדה המקומית. גם בגבעת עמל הועדה יכלה לתת זכויות 4000 מ"ר לזום מבלי דרישה של מטלות אלא כנגד תשלום של היטל השבחה. כלומר הועדה המקומית יכולה לתת זכויות כנגד תשלום היטל השבחה. אהרון מדואל: יכולנו גם לא לאשר תוספת זכויות ובכל זאת נותנים לכם. ענת בירן: אנחנו משלמים עבור זכויות לניוד היטל השבחה מלא. אנחנו מסכימים כי אנחנו רוצים להתקדם. מקובל עלינו להעביר זכויות מניוד אבל לא מקובל שיש שתי מטלות והמטלה של שטח ציבורי בתוך המבנה מקשה על היזם. דורון ספיר: אתם מוכנים להשאר בזכויות הקיימות ולוותר על הכל? זו לא זכות מוקנית. ענת בירן: השטח הציבורי בבניין, הדרישה לגובה מינימלי בבניין בהיקף של 350 מ"ר יוצר מצב שתיווצר קומה נוספת זה פוגע לנו בתכנון ובאפשרות לקדם את התוכנית. אנחנו לא מוותרים על הזכויות והתכנון היה מקובל על הועדה. דורון ספיר: מוסד תכנון יכול לעיין שוב ולחזור מהחלטות שלו. ראובן לדיאנסקי: אם אנחנו קובעים מטלות אנחנו מסכנים את עצמנו בהחלטות שיפוטיות. ענת בירן: אנחנו מוכנים לקנות יותר 1000 מ"ר לשימור ולעלות ל-1,200 מ"ר לניוד זכויות. ככה תפטרנו לנו בעיה. מאחר שאין לנו מבנה ספציפי לנייד ממנו את ה-1000 מ"ר שאנחנו מציעים אנחנו מבקשים לאפשר לקדם את התוכנית בשלבים. אהרון מדואל: לא תהיה בעיה לקבוע מנגנון לתוספת הזכויות באופן יחסי לזכויות ניוד שמועברות. תוספת זכויות תהיה מותנית בהצגת תב"ע של ניוד זכויות.

דיון פנימי:

ראובן לדיאנסקי: מה המשמעות של בניית 350 מ"ר של המטלות הציבורית? לריסה קופמן: זה שטח שאנחנו מקבלים, המיקום הוא לא טוב. עודד גבולי: בשיקול הציבורי בפרויקט הזה ראוי שיכלול שטחים ציבוריים ואת העברת הזכויות משימור. הנושא הטכני של עודד חצי מטר או פחות אפשר לפתור אצל מהנדס העיר. הראלה אברהם אוזן: מכיוון שהמגרש הוא ביעוד מגורים ואין יעוד ציבורי במגרש השטח הציבורי שהעיריה תקבל לא יהיה שטח חום, מדובר בשטח שיוכל לשמש עבור משרד או מסחר. דורון ספיר: מה נעשה עם השטח הזה מעל המרכז המסחרי? המגרש נמצא בסמיכות למתחם סומייל בו העיריה תקבל שטחי ציבור בהיקף גדול. עדיף להגדיל את הזכויות לניוד. אורלי אראל: 350 מ"ר אם היו בקומת הקרקע השטח היה משמעותי אבל כאן השטח הוא לא משמעותי וזו אבן שאין לה הופכין. עדיף שמתוך ה-2000 מ"ר תוספת זכויות נקבל 1300 מ"ר לניוד. דורון ספיר: ייעשה חישוב להיקף ניוד הזכויות משימור עודד גבולי: השטח שהם רוצים לתת הוא במקום סביר והוא בגובה סביר אם יגביהו אותו 3 מ'. אהרון מדואל: אין מטלות ציבוריות אחרות. דורון ספיר: אפשר למצוא מפתח ולהגדיל את הזכויות. הנטייה של הועדה היא לותר על 350 מ"ר (בשלב זה חברי הועדה ביקשו להפנות שאלות ליזם). ענת בירן: חלק מתוספת ה-2000 מ"ר נובעים בגלל שאנחנו עושים ממ"קים לכן שטחים שיכולנו לקבל אם היינו בונים ממד"ים כמעט 1200 מ"ר הופכים לשטחים עיקרים שאנחנו מבקשים מכם.

המשך הדיון הפנימי :

רוני קינסברג: לגבי החישוב הכלכלי, לכאורה הוא משלם את מלוא עלות הקרקע. אם היזם יקנה את כל 2000 מ"ר יש טענה שזה לא משתלם כלכלית. יחד עם זאת עיקר הזכויות מקורם בתמ"א 38 הוא לא

משלם היטל השבחה. גם אם הוא היה מנייד 2000 מ"ר גם אז זה היה סביר. אפשר מבחינה כלכלית שינייד 1350 מ"ר לשימור וזה עומד כלכלית.

דנה שיחור: כשהיזם יגיע עם להיתר אנחנו נעשה אבחנה בין השטחים שהמקור שלהם תוכניות תקפות ותמ"א עליהם הוא יהיה פטור. על השטחים החדשים הוא יהיה חייב בהיטל השבחה. על הזכויות שהוא ינייד כבר בנייד הוא יקבל אותם מכח התבי"ע החדשה שהוא יעשה.

ראובן לדיאנסקי: מה הציבור מקבל כאן?

דנה שיחור: יהיה לך ניוד משימור והקלות צריך לראות מה ההקלות.

ראובן לדיאנסקי: אפשר להטיל מטלה ציבורית במקום אחר.

רוני קינסברונר: זנחנו את האפשרות הזו.

נעשתה הפסקת הקלטה לצורך קבלת חו"ד משפטית

אהרון מדואל: אני מציע להגדיל את הזכויות לניוד.

דנה שיחור: יש מגרש המוסר מגרש מקבל, המגרש המוסר שהוא מוכר למגרש המקבל את הזכויות הוא משלם היטל השבחה.

ראובן לדיאנסקי: או 350 מ"ר לשימוש העיריה - 1000 מ"ר מנייד או 1500 מ"ר מנייד.

אורלי אראל: זה לא שימוש חום זה שימוש של משרדים. זו תוכנית בסמכות מקומית אפשר להכניס שימוש בעל אופי ציבורי.

אהרון מדואל: נציע ליזם שתי חלופות-חלופה א 1500 מ"ר זכויות מנייד וחלופה ב 1000 מ"ר מנייד ו 350 מ"ר שטח ציבורי.

הועדה מחליטה:

הועדה מקבלת החלטה לפיה עומדות בפני היזם שתי חלופות:
חלופה א': 1500 מ"ר - מנייד זכויות בניה משימור.
חלופה ב': 1000 מ"ר - מנייד זכויות בניה משימור ו-350 מ"ר שטח ציבורי בהתאם להמלצת הצוות.
התוכנית תוחזר לדיון להפקדה בוועדה להצגת המגרשים המוסרים.

משתתפים: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, שמואל גפן, ארנון גלעדי, קרנית גולדווסר, אסף זמיר ואלון סולר.

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

התוכן	מס' החלטה
תא/4504 - שטחים ציבוריים שכונת מונטיפיורי דיון בסעיף 77	27/05/2015 8 - 15-0009

מטרת הדיון: הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 וקביעת תנאים להוצאת היתר בניה לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: וועדה מחוזית



מיקום: שכונת מונטיפיורי, בין הרחובות איסרליש בצפון, יצחק שדה בדרום, מנחם בגין במערב, ודרך האיילון במזרח.

גושים וחלקות בתכנית:

מס' גוש	חלקות בשלמות
7109	384, 379, 184, 171, 145, 139, 24
7107	92, 222, 115, 16, 13, 12

רקע:

בשנת 2009 אושרה בוועדה המקומית של תל אביב "תוכנית אב לשכונת מונטיפיורי". שכונת מונטיפיורי הממוקמת בין רחובות "גבעת התחמושת" בצפון, נתיבי איילון במזרח, רחובות בגין והמסגר במערב, ורחוב "יצחק שדה" בדרום. תכנית האב בחנה את המצב הקיים, את מגמות ההתפתחות באזור, והציעה חזון וכיווני פיתוח לשכונה.

בהתאם להמלצות תכנית האב למציאת מענה תכנוני הולם לשינויים, שכבר החל לתת אותותיו בשטח, ולגידול ביחידות המגורים בשכונה - מקדמת עיריית תל אביב-יפו תוכנית שמטרתה היא שינוי יעוד חלקות לשטח ציבורי פתוח ובנוי אשר יתנו מענה לצורכי ציבור לתושבי השכונה עם התקדמות הפיתוח.

בנובמבר 2014, הועדה המקומית המליצה על הפקדת תכנית "שפע טל" בצפון שכונת מונטיפיורי. במסגרת תכנית זו, יוקצו כ- 10 דונם לשטחים ציבוריים. מתוכם כ- 6 דונם לטובת מוסד ציבורי גמיש ורב תכליתי וכ- 4.5 ד' לשצ"פ שכונתי. בנוסף יוקצו שטחים ציבוריים מבונים בהתאם לפרוגרמה עירונית: כ- 3200 מ"ר בנוי לשימושים ציבוריים במסגרת שטחי תעסוקה ושטחים לוגיסטיים תת קרקעיים בסך כולל של 2,300 מ"ר בחניון המתחם. תכנית לשינוי יעוד מגרשים סחירים ליעוד ציבורי, הינה תכנית משלימה לתכנית "שפע טל" ומאפשרת את הגדלת השטחים לצרכי הציבור ברמה המקומית השכונתית על ידי פיזור שטחים ציבוריים בשכונה.

שטח התכנית: כ- 14 דונם.

מתכנן: חב' סיטילינק השקעות בע"מ, משרד עוזי גורדון בע"מ.
יעוץ שמאי: אדי גרשטיין.

ריכוז: היחידה לתכנון אסטרטגי, מחלקת תכנון מרכז.

יזם: וועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו.

בעלות: עיריית תל אביב, פרטיים.

מצב השטח בפועל:

תיאור	מיקום	תמונה
מגרש פנוי. משמש לחניה בתשלום	קארו יוסף 11 גוש 7109 חלקה 24	 <p>1</p>
מגרש פנוי. משמש לחניה בתשלום	בית הלל 15 גוש 7109 חלקה 139	 <p>2</p>
מבנה צריף ישן בן קומה אחת	בית הלל 17 גוש 7109 חלקה 379	 <p>3</p>
מגרש פנוי. משמש לחניה בתשלום	בית הלל 19 גוש 7109 חלקה 145	 <p>4</p>

תיאור	מיקום	תמונה
מבנה מגורים בן קומה אחת	רחוב גרשון 19 גוש 7109 חלקה 171	 <p>5</p>
מגרש פנוי. משמש לחניה בתשלום.	רחוב גרשון 29 גוש 7109 חלקה 384	 <p>6</p>
סככה המשמשת כמוסך	רחוב גרשון 31 גוש 7109 חלקה 184	 <p>7</p>
סככה המשמשת כמוסך	רחוב טברסקי 13 גוש 7107 חלקה 92	 <p>8</p>

תיאור	מיקום	תמונה
מגרש פנוי. משמש לחניה בתשלום	ישראל ב"ק 6 גוש 7107 חלקה 12	 <p>9</p>
מגרש פנוי. משמש לחניה בתשלום.	ישראל ב"ק 8 גוש 7107 חלקה 13	 <p>10</p>
מבנה בן קומה אחת בשימוש העירייה.	ישראל ב"ק 10 גוש 7107 חלקה 16	 <p>11</p>
בית ספר תורה ומלאכה מבנה במצב טוב- 3 קומות	רחוב שונצינו 18 גוש 7107 חלקה 222	 <p>12</p>

תמונה	מיקום	תיאור
	<p>רחוב רבניצקי 6 ו-8 גוש 7107 חלקה 115</p>	<p>מגרש ריק המשמש לחניון של אחוזות החוף</p>

מצב תכנוני מוצע:

הודעה על הכנת תוכנית לשטחים ציבורים לשכונת מונטיפיורי לפי סעיף 77 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, והודעה על תנאים למתן היתרים בתקופת הכנת התוכנית לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965:

התנאים המוצעים לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה (למגרשים המופיעים בטבלה 1 להלן): לא יוצאו היתרי בניה בשטח התוכנית לתוספות בניה ובניה חדשה.

התוכנית מבוססת על תהליך תכנון שכלל הכנת פרוגרמה לצרכי ציבור, איתור מגרשים פוטנציאליים (שזוהו כזמינים יחסית) להקצאה לצרכי ציבור במרחב שכונת מונטיפיורי, בחינה תכנונית ושמאית של רשימת המגרשים, גיבוש הוראות תכנית כולל זכויות בניה והוראות בניה ופיתוח במגרשים למבני ציבור וששטחים פתוחים בתחום התוכנית.

מטרות התוכנית:

- שינוי יעוד המגרשים (על פי הרשימה המופיעה בטבלה 1 להלן) למגרשים לצרכי ציבור (שצ"פ ושב"צ) בשכונת מונטיפיורי, בהתאמה לפרוגרמה הנדרשת לצרכי ציבור.
- התאמת הוראות התכנון וזכויות הבניה במגרשים להוראות תוכנית תא/ 4' על שינוייה (למעט השינויים שיאושרו בתכנית).

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

עיצוב ובינוי: הבניה תהיה תואמת ככל האפשר לבניה בסביבה, ותעמוד בתנאים של "בניה ירוקה".

זמן ביצוע: מימוש התוכנית עם התקדמות הגידול במשקי הבית המתגוררים בשכונת מונטיפיורי.

טבלה 1: רשימת המגרשים הכלולים בתוכנית:

מספר סידורי	כתובת	גוש	חלקה	בעלות	ייעוד מאושר	גודל מגרש	גודל מגרש מאוחד	יעוד מוצע*
1	קארו יוסף, 11	7109	24	פרטיים	מעורב מיוחד (משרדים או מגורים) תכנית 1602	435		שב"צ
2	בית הילל 15	7109	139	פרטיים	מעורב מיוחד (משרדים או מגורים) תכנית 1602	273		שצ"פ
3	בית הילל 17	7109	379	פרטיים	מעורב מיוחד (משרדים או מגורים) תכנית 1602	545	1066	שצ"פ
4	בית הילל 19 פינת ילון מור	7109	145	פרטיים	מעורב מיוחד (משרדים או מגורים) תכנית 1602	240		שצ"פ

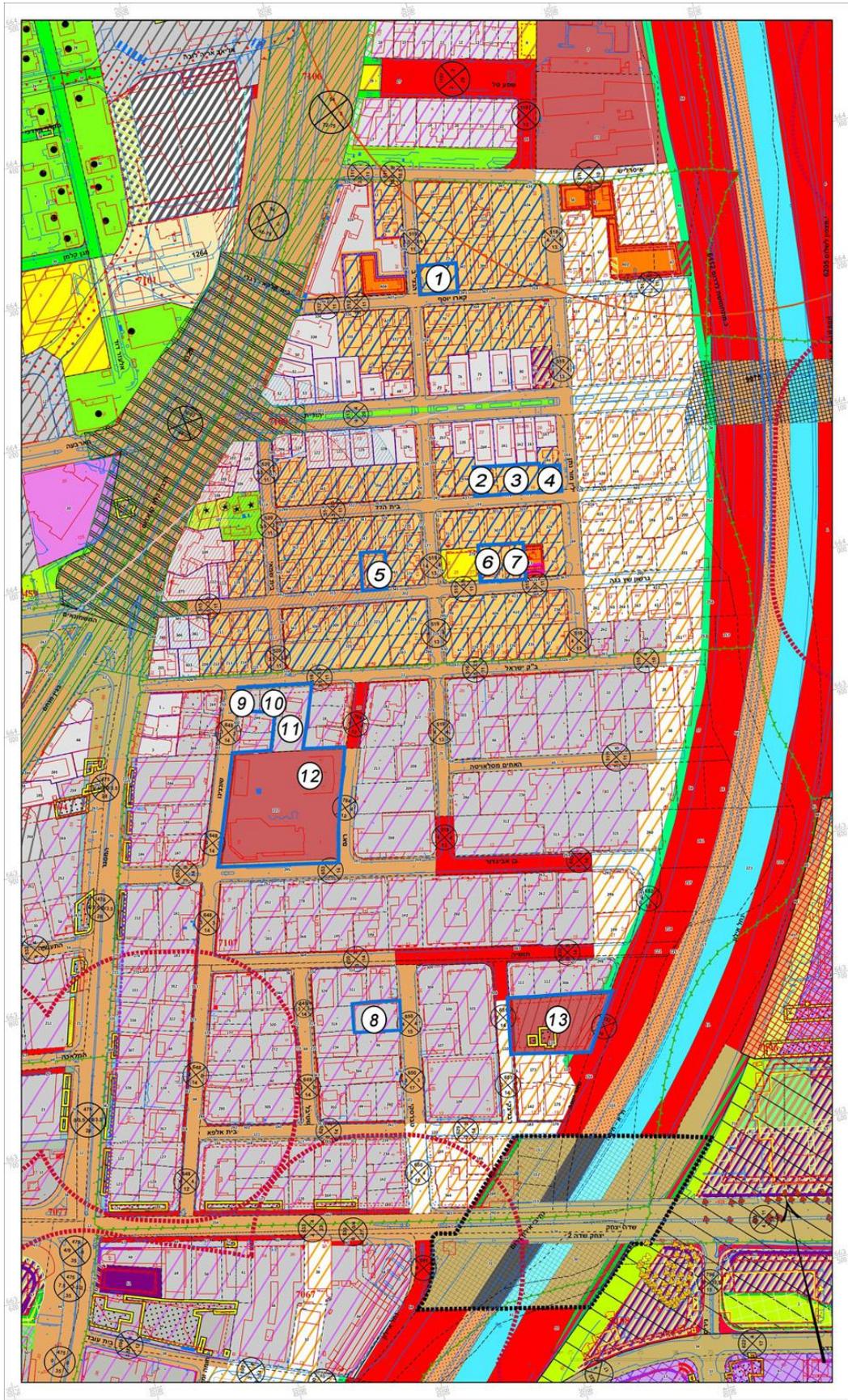
שצ"פ		357	מעורב מיוחד (משרדים או מגורים) תכנית 1602	פרטיים	171	7109	גרשון 19	5
שב"צ	722	356	מעורב מיוחד (משרדים או מגורים) תכנית 1602	פרטיים	384	7109	גרשון 29	6
שב"צ		358	מעורב מיוחד (משרדים או מגורים) תכנית 1602	פרטיים	184	7109	גרשון 31	7
שצ"פ		580	תעסוקה תכנית 1043א'	פרטיים	92	7107	טברסקי 13	8
שצ"פ	407	189	תעסוקה תכנית 1043א'	עיריית תל אביב	12	7107	שונצינו 24 פינת בק 6	9
שצ"פ		218	תעסוקה תכנית 1043א'	עיריית תל אביב	13	7107	ישראל בק 8	10
שב"צ		1000	תעסוקה תכנית 1043א'	עיריית תל אביב	16	7107	ישראל ב"ק 10	11
שב"צ		6490	מבנה ציבור תכנית 212	עיריית תל אביב	222	7107	שונצינו 18	12
שב"צ		2515	חניון ציבורי עילי + שימושים ציבוריים מצומצמים תכנית 2478	עיריית תל אביב	115	7107	רבניצקי 6+8	13

* יעוד הקרקע הציבורי המוצע (שב"צ או שצ"פ) יקבע
סופית בעת הכנת התכנית.

סיכום שטחים:

2418 מ"ר	סה"כ תוספת שטח ציבורי פתוח (שצ"פ)
2157 מ"ר	סה"כ תוספת שטח לבנייני ציבור (שב"צ)
9005 מ"ר	שטחי ציבור קיימים סטטוטורית בתחום התכנית
13,580	סה"כ שטחים ציבוריים בתכנית

תרשים מצב מאושר:



חוו"ד צוות:

- להמליץ לוועדה המחוזית לקבלת החלטה על פרסום הודעה על הכנת תוכנית לפי סעיף 77 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965
 - להמליץ לוועדה המחוזית לקבלת החלטה על תנאים למתן היתרים בתקופת הכנת התוכנית לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
- נוסח התנאי המוצע: "לא יוצאו היתרי בניה בשטח התכנית לתוספות בניה ולבניה חדשה".

פרוגרמה לצרכי ציבור

הוכן על ידי היחידה האסטרטגית עיריית תל אביב, גב' חדווה פיניש

הנדון: שכונת מונטיפיורי- עדכון פרוגרמה לצרכי ציבור (2015)

1. כללי

בעקבות עבודה חיפוש מגרשים מתאימים לקביעת יעודם כמגרשים ביעוד ציבורי והכנת התוכנית למתחם שפע טל ושכונת מונטיפיורי והצורך לקבוע מגרשים ביעוד ציבורי (לרכישה או כמטלה ציבורית), להלן עדכון הפרוגרמה שנערכה קודם לכן בשנת 2011. עודכנה הפרוגרמה לשטחי ציבור. הפרוגרמה מתייחסת לחלופות המקסימליות גם במתחם שפע טל וגם במתחמים בתוך השכונה. במידה ופרוגרמת השימושים תשנה את היקף יח"ד, הפרוגרמה של שטחי הציבור תשתנה בהתאם.

הניתוח הפרוגרמתי לצרכי ציבור הוא פונקציה של גודל משק הבית והאוכלוסיה הצפויה שכונה בעת מימוש מלא של תוספת היח"ד החדשות. קיים הבדל בהיקף וקצב המימוש של תוספת יח"ד חדשות בחלקי השכונה לעומת מתחם שפע. ההנחה היא כי תוספת הבניה בתוך השכונה תתפרש לאורך שנים. משמעות היא כי לא כל צרכי הציבור ידרשו בת אחת. יחד עם זאת הצורך לייצר פוטנציאל של מגרשים לצרכי ציבור, מחייב להתייחס למלוא קיבולת המגורים כפי שמוצע בתוכנית האב לשכונה.

2. אוכלוסיה

בסוף 2010 בשכונת מונטיפיורי התגוררו כ-900 נפשות בכ-900 יח"ד. גודל משק הבית קטן בהרבה מהמוצע העירוני ועמד על 1.6 נפשות למשק בית. על פי הערכה בעת מימוש מלא של כל יח"ד המוצעות על פי תוכנית האב ובהנחה של גודל משק בית צפוי של 2.0 נפשות למשק בית, כ-4000 נפשות צפויות להתגורר בשכונה, מתוכם כ-1000 נפשות יתגוררו במתחם שפע טל. ההנחה היא כי קבוצות הגיל הדומיננטית הינה בגילאי 20-39, האומדן הוא שהם יהוו למעלה מ-40% מכלל התושבים. המשמעות היא מעט משפחות עם ילדים ויותר קבוצה של צעירים או משפחות ללא ילדים.

טבלה 1: פירוט תוספת יח"ד במתחמים השונים בשכונה ואומדן תוספת האוכלוסיה

מתחם	יח"ד	אומדן אוכלוסיה צפויה
שפע טל-חלופה מקסימלית	500	1000
שכונה היסטורית	1000 (כולל הקיים)	2000
דופן השכונה (מע"ר)	100	200
"בלוק מיוחד" + מתחם התושיה	300 (*)	600
סה"כ מקסימלי	1,900	3,800 נפשות

(*) על פי התכנון המוצע, יש פוטנציאל נומינלי של כ-1000 יח"ד. ההנחה היא של 30% מימוש שהם כ-300 יח"ד.

3. שטחי ציבור

כללי

שטחי הציבור הדרושים לאוכלוסיה הצפויה בעת מימוש כל יח"ד המוצעות בתוכנית האב מתבססות על התדריך תכנון להקצאת קרקע לצורכי ציבור של משרד הפנים, תוך התאמה למאפייני העיר ת"א (גודל משק בית והמבנה הדמוגרפי באזורי העיר השונים). נעשה מאזן בין היצע השטחים הקיימים והמתוכננים באזור ובין הנדרש נורמטיבית. שטחי הציבור נבחנו בשתי רמות שירות- שירותים מקומיים ושירותים ברמה אזורית-עירונית. יש לציין כי סה"כ השטחים הנורמטיביים כוללים גם שירותי ציבור שאין להם סף כניסה (כמו למשל חצי כיתה), זאת בשל ההנחה שיש לתת מענה לתלמידים המצריכים חצי כיתה. ההמלצות לגבי היקף מוסדות הציבור שיש להקצות מתבסס על שיקולים של מאזן המוסדות, התנאים הפיזיים של אזור התכנון ועל שיקולים של סף כניסה למוסד ציבורי.

מאזן שטחי ציבור

א. שטחים לבניני ציבור נדרשים - בדונם

מאזן שטחים (בדונם)	היצע שטחים קיים ומתוכנן (בדונם)	סה"כ שטחים נדרשים (בדונם)	שטחים נדרשים ברמה כלל עירונית (בדונם)	שטחים נדרשים ברמה מקומית (בדונם)	
7.3 (-)	14.7 ⁽¹⁾	22.0	4.0	18.0	אוכלוסיה צפויה - איכלוס מלא

(1) ההיצע כולל את השינוי המוצע בשפע טל לגבי שטחי הציבור (הקטנת היקף שטחי הציבור) ולא את ההיצע הקיים היום סטטוטורית. תמונה שאינה משקפת את המציאות בעתיד. השטחים הקיימים: 6.0 דונם היצע שטחים מתוכננים "בשפע טל", 6.3 דונם המשמשים את "תורה ומלאכה", 2.4 דונם- המשמש כחניון ציבורי של אחוזות החוף. ההיצע הקיים והמתוכנן אינו כולל את ההצעה החדשה לקביעת מגרשים ביעוד ציבורי, אלא את התכנון הידוע והמוסכם.

ב. שטחים ציבוריים פתוחים - בדונם

מאזן שטחים בדונם	היצע שטחים קיים ומתוכנן (בדונם)	שטחים נדרשים ברמה מקומית (בדונם) ⁽¹⁾	
12.5 (-)	7.5 (2)	20.0	אוכלוסייה צפויה -אכלוס מלא

(1) בהתאם למדריך למכסות קרקע לצרכי ציבור: לפי 5 מ"ר לנפש באזור ותיק

(2) ההיצע כולל 4.5 דונם המוצעים בשפע טל

ג. מאזן שטחי ציבור (בדונם)

סה"כ שטחים למבני ציבור ושצ"פ דרושים מול היצע קיים ומתוכנן ומול התוכנית החדשה לקביעת מגרשים ביעוד ציבורי

מאזן שטחים (בדונם)	סה"כ היצע שטחים קיים ומתוכנן	היצע שטחים בתוכנית לקביעת מגרשי ציבור	היצע שטחים קיים ומתוכנן	סה"כ שטחים נדרשים	שטחים נדרשים ברמה כלל עירונית	שטחים נדרשים ברמה מקומית	
14.9 (-) (*) + 3200 מ"ר בנויים בשטחים סחירים +2300 מ"ר בחניון המתחם	27.1	4.9	22.2 ⁽¹⁾ +3200 מ"ר בנויים בשטחים סחירים +2300 מ"ר בחניון המתחם	42.0	4.0	38.0	אוכלוסייה - אכלוס מלא

(*) יש לציין כי השטחים הציבוריים הכלל עירוניים יינתנו כשטחים בנויים במתחם שפע טל כך החוסרים יצטמצמו והשטחים המוצעים בתוכנית החדשה יוכלו לתת מענה מספק.

מוסדות ציבור נדרשים

א. להלן רשימת מוסדות הציבור הנורמטיביים הנדרשים לאוכלוסייה הצפויה בעת מימוש מלא של המגורים. הרשימה כוללת גם מוסדות שאין להם סף כניסה. על בסיס התמונה הנורמטיבית ייגזרו הצרכים להם סף כניסה. הדרישות הנורמטיביות מתבססות על הנחות ביקוש מקובלות למוסדות השונים):

1.0 דונם	3 כיתות מעון –
2.0 דונם	4 כיתות גני ילדים -
6.0 דונם,	12 כיתות בית ספר יסודי -
7.5 דונם, השירות ניתן ברמה כלל עירונית	10 כיתות בית ספר על יסודי-
0.3 דונם, השירות ניתן ברמה כלל עירונית	1.4 כיתות חינוך מיוחד -
1.3 דונם (1600 מ"ר בנוי)	מרכז קהילתי משולב (מועדון נוער, מועדון קשישים, ספרייה)-
	- תחנה לבריאות המשפחה (500 מ"ר בנוי)
0.2 דונם	- שירותי דת
1.2 דונם,	- זרבה לשירותים שכונתיים

כדי לספק את השירותים שיש להם סף כניסה יידרשו כ- 11 דונם למבני ציבור (לא כולל שטח לבית ספר על יסודי שהשירות יינתן מחוץ לשכונה)

מסקנות- המלצות

- הבדיקה הנורמטיבית מצביעה על מחסור צפוי בשטחים ציבוריים למבני ציבור ולשטחים ציבוריים פתוחים.
- שטחי הציבור הקיימים בשכונה ברובם אינם משמשים את צרכי האוכלוסייה המקומית שהיוותה מיעוט בעבר ואילו היום הולכת וגדלה והפוטנציאל הינו גדול אף יותר.
- גם לאחר ההצעה לרכישת כ-4.9 דונם של שטחים לטובת יעוד ציבור, עדיין יידרשו כ-14 דונם למבני ציבור ולשטחים פתוחים. אם כי יש לציין כי חלק מהמענים הם שטחים בנויים ציבוריים משולבים בשטחים הסחירים – כך שהמחסור בשטחי ציבור בחלקו יקטן בפועל על ידי השימוש בשטחים אלה.

המלצות

- (1 יש לאפשר ככל שניתן לבנות את בנייני הציבור במלוא היקף הזכויות לניצול מקסימלי ולהותיר חלק נכבד מהמגרשים המוצעים לטובת שטחים פתוחים.
- (2 כל תוכנית שתקודם בשכונה לתוספת זכויות בניה ושימושים, תקצה ככל שניתן את צרכי הציבור שיידרשו בגין התוכנית.
- (3 חלק מן השירותים יינתנו בסביבה הקרובה לדוגמת שוק הסיטונאי. לכן יש צורך לתת דגש ליצירת שטחים פתוחים בתוך השכונה (גינות) מעבר לשטח שיינתן במתם שפע טל
- (4 שירותים לגיל הרך - לצורך מתן מענה לכלל האוכלוסייה הצפויה בשכונה, ההמלצה היא לרכז את השירותים המקומיים הנדרשים: מעון יום, וגני ילדים במגרשים שייקבעו לצרכי ציבור
- (5 מבנה קהילתי - מוצע להקצות שטח ציבורי נוסף במרכז השכונה - לטובת מבנה לקהילה. לא חייב להיות מבנה סטנדרטי של מרכז קהילתי, אלא מבנה שיתאים לאופייה של שכונה מעורבת שימושים. מומלץ להקצות מגרש (או שנים סמוכים) שניתן יהיה לשלב מבנה (כ-1000 מ"ר) עם מגרשי ספורט לטובת השכונה.
- (6 בית ספר יסודי - מתוך הידיעה כי המגרש המשמש את "תורה ומלאכה" אינו יכול להיות זמין לטובת בית ספר שכונתי עוד שנים רבות. יוקצה שטח של כ-6 דונם לטובת בית ספר יסודי במתחם שפי"ע טל. המבנה יכול להיות מבנה גמיש ורב תכליתי היכול לספק לעת צורך שירותים נוספים בקומות נוספות או בשעות פעילות אחרות לאלה של בית הספר.
- (7 השטחים הכלל עירוניים – ימוקמו בשטחים הבנויים של מבני התעסוקה במתחם שפע טל

8) שירותי הציבור נוספים - שאר השירותים (בית ספר על יסודי, תחנה לבריאות משפחה, מרכז ספורט וכו), ינתנו מחוץ לשכונה בסביבה הקרובה .

9) 3) שטחים ציבוריים פתוחים - בשל המחסור הגדול בשטחים פתוחים וירוקים מוצע ששאר המגרשים שירכשו יהיו מיועדים לגינות מגוונות שימושים (גני משחק, התכנסויות, מנוחה) ומפוזרות במידת האפשר על פני כל השכונה. יש לציין כי היקף השטחים הציבוריים הפתוחים יהיה מותנה בזמינות מגרשים ובהיבטים הכלכליים. הדגש אם הוא באיתור השטחים לאו דווקא בהיקף השטחים, אלא באיכותם לייצר גינות ראויות ופיזורם הנכון בכל חלקי השכונה!

10) שטחי ציבור מבונים ופתוחים בפרויקטים לתעסוקה - תוכנית האב הגדירה את דופן השכונה כאזור לתעסוקה עם זכויות בניה גבוהות מאלה המאושרות כיום. ההמלצה היא כי בכל פרויקט לתעסוקה תיבחן האפשרות להקצאת שטחים מבונים בתוך הפרויקט לטובת הציבור וכלל שניתן גם הקצאה לטובת שטחים פתוחים וחללי ציבור פתוחים.

בישיבתה מספר 0009-15ב' מיום 27/05/2015 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

רבקה פרחי: מציגה את הבקשה לאישור הועדה פרסום סעיף 77 + 78. איתור מגרשים לשטחי ציבור. אדריכלית גבי רובינסקי – מציגה את התכנית.

רבקה פרחי: המגרשים ברח' קארו יוסף פינת הנציב: בפועל משמש כמגרש חניה מבחינה הזכויות התקפות: מגורים או משרדים. זכויות למגורים 120% ולמשרדים 140% בפועל זהו מגרש חניה ואנחנו רוצים להפקיע את השטח ולהפוך או חום או ירוק. חייבים להזדרז בפרסום כי יש באזור הזה הרבה בקשות להיתרים.

ארנון גלעדי: תציגו את המגמות התכנוניות והחוסרים שיש וגם את שפע טל. חדזה פיניש: מציגה את הפרוגרמה לשטחי ציבור שנערכה לשכונה.

ארנון גלעדי: מה צפי המימוש.

חדזה פיניש: צפי המימוש הוא בסביבות 30% בשפע טל המימוש יהיה מלא.

ראובן לדיאנסקי: כמה יחידות דיור יש היום בשכונה.

חדזה פיניש: כ- 900 יחידות דיור.

ראובן לדיאנסקי: יתווספו עוד 100 ובסה"כ 4000.

ראובן לדיאנסקי: החישוב שלך נמוך לגבי גודל משק בית.

חדזה פיניש: גודל משק הבית בעיר יורד. רוב השכונות המגורים המפקד יותר גבוה. גודל משק בית ואמזן נפשות שיגיעו. נצטרך 18 דונם של שטחים חומים לצרכי ציבור, ועוד 4 דונם כלל עירוני. יש לנו מחסור של 7 דונם שטחים חומים כולל שפע טל. כולל מבני בתי ספר.

בשטחים הפתוחים נדרשים 22 דונם יש לנו פתרון ל- 7 דונם וחוסרים לנו 12 דונם.

רבקה פרחי: התוכנית לא פותרת את כל המחסור הצפוי. היא פותרת חלק מהדברים לדוגמא: קירוי איילון משלים את הפתרון וכד'.

חדזה פיניש: התוכנית מציינת איזה שירותי ציבור נדרשים.

ארנון גלעדי: הם נכללים בשטחים המקומיים.

חדזה פיניש: השטחים החומים.

ראובן לדיאנסקי: לגבי החוסר של שטחים חומים, אם יש שטח מסוים האם בונים על השטח קומה אחת או כמה קומות. כל הפקעה כזו עולה כסף.

דורון ספיר: זו בדיוק הנקודה ולכן אנחנו לא מאשרים תוכנית אלא מאשרים על 77 78 הודעה על הכנת תוכנית, וכך אנחנו שומרים את השטחים עד שתהיה תוכנית אז נדע כמה קומות וכד'.

ארנון גלעדי: אולם כשאתה אומר שחסר שטחים בתוך המגרשים הללו אפשר להשתמש בעירוב השטחים. יש מגרשים עירוניים שאין עליהם שימוש.

חדזה פיניש: הדברים הללו נלקחו בחשבון מדובר על מקסום שטחים וכמו כן, מדובר גם על שטחים פתוחים לא בנויים לכן אנחנו נעשה תוכנית מסודרת.

ראובן לדיאנסקי: אני מבין את סעיף 77 אבל לגבי 78 הנושא יכול להמשך שנים.

דורון ספיר: אנחנו מוגבלים בזמן עד 3 שנים אפשר להאריך עוד 3 שנים אבל לא רצוף.

ארנון גלעדי: כלומר האזרח הקטן יכול לחכות 6 שנים, יש היום שטחים חומים שהם גם שטחים עירוניים. השכונה לא זקוקה לבית ספר נוספים.

רבקה פרחי: לא סמנו שטחים לבית ספר, מדובר בהפקעה של מגרשים קטנים.

ראובן לדיאנסקי : אפשר לתכנן את הכל היום יש את כל המספרים.
רבקה פרחי : אם לא נכריז על 77 + 78 כל רגע שעובר מוצאים תיק מידע ועם אפשרות להוציא היתר בניה
וכך המגרשים הללו ילכו לאיבוד, אנחנו תוך כ- 3 חודשים נגיש תוכנית.
דורון ספיר : בואו נאשר את הפרסום לשנה.
חדוה פיניש : לגבי המגרשים החומים מדובר על שני מרכיבים אחד חום מבני ציבור ברור איפה שאפשר
למקסם נמקסם, אי אפשר לבקש התחדשות עירונית ולא לתת רווחה.

הועדה מחליטה:

לאשר להעביר את הבקשה לפרסום 77 + 78 לועדה המחוזית לשנה בלבד בכפוף לחוות דעת צוות.

משתתפים : דורון ספיר, ארנון גלעדי, ראובן לדיאנסקי, שמואל גפן, ארנון גלעדי, קרנית גולדווסר, אסף
זמיר ואלון סולר.

מגרש ציבורי מיוחד למכללות ומוסדות חינוך על תכנוניים ושימושים המשרתים תכליות אלה.

בחלקה מס' 18 :

שטח למטרות מוסדות להשכלה גבוהה ומכללות, חינוך, רווחה, בריאות ודת, אולפנים והכשרה מקצועית, מרכזי שרות ובריאות לציבור, מוסדות מנהל עירוניים וקהילתיים.

בחלקה מס' 22 :

שטח למטרות חינוך רווחה, בריאות ודת, מוסדות להשכלה גבוהה ומכללות, אולפנים והכשרה מקצועית, מרכזי שרות ובריאות לציבור, מוסדות מנהל עירוניים. (מבנה לשימור)

זכויות בניה :

בחלקה מס' 20 : היקף הבניה לשטחים עיקריים מעל מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על 59,000 מ"ר.

היקף הבניה לשטחי שרות מעל מפלס הכניסה לא יעלה על 23,600 מ"ר

היקף הבניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על 117,400 מ"ר למטרות שטחי שרות ובכלל זה חניה.

מספר קומות לפי תכנית בינוי מנחה. ובכל מקרה לא יעלה על 9 קומות, שגובהן הכולל לא יעלה על 36 מ' סה"כ מגובה הכניסה הקובעת בתוספת גובה למעקה גג לפי חוק.

הוועדה המקומית רשאית במסגרת עיצוב ופיתוח הקמת מבנים ומתקנים טכניים מעל הגבהים האמורים, במסגרת השטח המותר לבניה, בגובה שלא יעלה על 4 מ'.

תכסית לא תעלה על 40% משטח המגרש הרשום בטבלת המגרשים בתשריט

בחלקה מס' 18 : היקף הבניה לשטחים עיקריים מעל מפלס הכניסה הקובעת יהיה סה"כ 3,000 מ"ר.

היקף הבניה המרבי לשטחי שרות מעל מפלס הכניסה הקובעת יהיה סה"כ 1,300 מ"ר.

היקף הבניה המותר מתחת למפלס הכניסה הקובעת יהיה 1,500 מ"ר לשטחי שרות ובכלל זה מתקנים טכניים, מחסנים ושטחי עזר למעבדות.

גובה המבנה לא יעלה על 14 מ' מעל מפלס הכניסה, גובה מעקה הגג לא יעלה על 1.5 מ'

מעל המפורט לעייל. גובה הכניסה לא יעלה מעל 1 מ' מעל ממוצע גבהי המדרכה בפינות המגרש.

תכסית לא תעלה על 50% משטח המגרש.

בחלקה מס' 22 : מבנה לשימור.

במקרים מיוחדים תהיה הוועדה המקומית רשאית לאשר תוספת בניה ע"פ חוות דעתו של

מהנדס העיר בתנאי שיוגשו תכניות שימור הכוללות מסמכים לפי הרשום בהוראות

התב"ע התקפה.

קו בנין לכיוון רחוב עזה בתחום פרויקט המעונות המתוכנן – 25 מ'.

קו בנין לרחוב חבר הלאומים 30 מ'

מצב תכנוני מוצע :**תיאור מטרות התכנון :**

למכללה יש תכנית מאושרת (תא/ 3422) אשר מכוחה נבנו שלושת המבנים הקיימים של המכללה. תכנית זו קבעה ברחוב עזה וברחוב חבר הלאומים קו בניין של 25-30 מ' כתוצאה מתוואי קו השפד"ן. בכוונת המכללה להקים שלשה מבנים של מעונות סטודנטים בתחום המכללה. על מנת שמבנים אלו ישתלבו בסביבה, מבוקש למקם אותם בקרבת לרחובות הסמוכים ולקבוע מסחר בקומת הקרקע שיהיה פתוח אל הרחוב ויהיה לשימוש השכונה ומקום מפגש בין הסטודנטים לתושבים. לשם כך מבקשת התכנית:

- א. לקבוע קו בניין מינימלי אל הרחוב, בתיאום עם השפד"ן. (כרגע אושר 12.7 מ' על ידי השפד"ן)
- ב. לאשר תיקון לנספח הבינוי של המכללה הכולל את מבני מעונות הסטודנטים

פרוט הבנייה :

בניה בצידה הדרומי של חלקה מס' 20 (מגרש מס' 1) של מעונות לסטודנטים, לאורך רחוב חבר הלאומים ופניה לרחוב עזה.

- קומת קרקע מלאה לשירותים נלווים +7 קומות מעונות טיפוסיות + קומה עליונה בנסיגה.
- קומת מרתף – מתחת למבנה – תשמש לחניה
- כל שאר המבנים (בעתיד) לפי זכויות הבניה המותרות בתב"ע התקפה.

פירוט יעדים/שימושים : מעונות סטודנטים, שטחים נלווים לרווחת הסטודנט וחניה.

זכויות בניה :

יעד	שטח עיקרי				שטחי שירות	
	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%
מעונות סטודנטים	ללא שינוי מתכנית תקפה מס' 3422 "מכללת אייזנברג -		ללא שינוי מתכנית תקפה מס' 3422 "מכללת אייזנברג			

1 - % מהשטח העיקרי
2 - % משטח הקרקע

יחידות איכסון :**צפיפות :**

מספר יחיד שטחן 20 מ"ר : 342

מספר יחיד שטחן 45-52 מ"ר : 30

סה"כ יחיד : 372

נתונים נפחיים :

מספר קומות : 9 קומות (כולל קומת קרקע וקומת גג חלקית)

גובה : 30 מ'

תכסית : מירבית לפי התב"ע – 40% , תכסית בפועל של מבני המעונות 7%

קווי בניין : קו בנין לכיוון רחוב עזה – 0

קו בנין לכיוון חבר הלאומים 12.7 מ' נגזר מדרישות איגוד ערים דן לביוב (כפי שאושר עקרונית

במיל). עם דרישה שבשלב התאום ההנדסי יש להגיש את תכנית הפיתוח והתשתיות בסביבת

רצועת קוי השפדן לאישור איגוד ערים דן לביוב בו יידרשו תנאים מיוחדים כגון : הגבלות שונות

במהלך ביצוע העבודות, אופן חצית תשתיות, איסור נטיעת עצים מעל הקוים, והזמנת הפיקוח

מטעם בזמן ביצוע העבודות.

כל שאר קווי הבנין לפי התב"ע התקפה מס' 3422 "מכללת אייזנברג"

עקרונות ודברי הסבר נוספים :

המכללה מעוניינת בבנית מעונות סטודנטים. המכללה אמורה לקבל מענק מצד ות"ת והאוצר לצורך בנית המעונות (המותנה בלוח זמנים קשיח). הנהלת מינהל מקרקעי ישראל אישרה הקצאת קרקע למעונות סטודנטים במכללה האקדמית תל אביב-יפו, ללא תשלום, בהיקף של כ-

450 יחידות. הפרוייקט תואם מול צוות יפו אגף תב"ע, איגוד ערידן לביוב, מול אגף התנועה ומול מחלקת תברואה.

תחבורה, תנועה, תשתיות:

נספח מערך התנועה והחניה לשלב א' ולשלב הסופי הוצגו בפני אגף התנועה בעיריית תל אביב. אגף התנועה ימליץ על הנספח והסדרי התנועה המנחים שהוצגו בפניו ומצורפים כנספח למסמך זה.

עיצוב:

מוצעת בנית של 9 קומות (כפי שאמנם מאפשרת תכנית בנין ערים מאושרת) וזאת כדי לא לגזול שטחי תכנית למבני כתות בעתיד. הבניה המוצעת תואמת את סגנון הבניה בשכונה. גמר המבנים יתאים לבניה ביפו ולמבנים הקיימים במכללה : טיח, אבן , בטון בשטחים קטנים. הכניסות למעונות בקומת הקרקע יהיו מתוך המכללה.. הכניסות לשטחים הנלווים יהיו מצד הרחוב בלבד. לאורך הרחוב יהיו מקומות חניה שישרתו שטחים אלו. בקומת הקרקע בצד הרחוב יהיה מעבר מקורה . מוצעת חניה תת קרקעית מתחת למבנים.

טבלת השוואה :

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע	סה"כ זכויות בניה	
			אחוזים	מ"ר
זכויות בניה לקומה	עיקרי 59,000 מ"ר	ללא שינוי	אחוזים	מ"ר
גובה	9	ללא שינוי	מ"ר	מ"ר
תכנית	36 מ'	ללא שינוי	קומות	מטר
מקומות חניה	40%	ללא שינוי	מטר	מטר
* לשלב א'	530	* ראה פרוט שלבים	קומות	מטר
לשלב סופי	530	512 (נספח מצורף) 1,682 (נספח מצורף)	קומות	מטר

זמן ביצוע : 10 שנים.

חוו"ד צוות:

- לאשר את הבקשה לתיקון קו הבניין. מומלץ כי במידה ובתיאום עם השפד"ן ניתן יהיה לצמצם את קו הבניין ולקרוב אותו אל הרחוב, הדבר יאפשר על ידי מהנדס העיר.
- לאשר את נספח הבינוי המוצע, הכולל את מבני מעונות הסטודנטים בשטח המכללה.

חוו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 18/07/2013
חוו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 18/07/2013

בישיבתה מספר 0014-13ב' מיום 31/07/2013 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

אדרי' הלל הלמן : הציג את עיקרי התכנית
אדריכל יורם אלדן מציג את התוכנית. אנחנו מבקשים לקבל קו בנין לרח' חבר הלאומים שזהו 10 מ' מקו השפד"ן.
שמואל גפן : למה לשים את הבנינים על הרחוב?
הלל הלמן : במקום לשים גדר אתה שם בנינים עם מסחר פתוח לשכונה והמכללה פותחת את עצמה לציבור עם שטח מסחרי.

אהרון מדואל: יש סה"כ 59 אלף מ"ר.
 דורון ספיר: לא נוגעים בזכויות
 אהרון מדואל: מבקש להגיע להסכמה לגבי מחיר המעונות.
 בני אלון מנכ"ל המכללה: קבלנו מענק מהמדינה, במסגרת ההחלטה אנחנו מחוייבים להיות נמוכים ב-10% ממחירי השוק. זו התחייבות כלפי המדינה.
 אהרון מדואל: זו בדיחה, 10% ממחיר השוק זו לא הנחה משמעותית. הפרוייקט מוטה רווח אני מתנגד לפרוייקט. למה צריך לתת ליזם פרטי, שהוא יקבע מחירי סטודנטים.
 מיטל להבי: למה לא להפוך את הפרוייקט מוסדי, הוא לא מוכיח את עצמו לטובת הציבור. ההקמה צריכה להיות ע"י המכללה ואל על ידי יזם פרטי.
 דן להט: למכללה אין את המשאבים. האם המכללה יכולה להקים פרוייקט מהתקציב שלה? ברור שלא יהיו למכללה את המשאבים. בואו נבדוק מה המחיר הנכון וצריך להבין את המנגנון.
 אהרון מדואל: הפרוייקט לסטודנטים לא צריך להיות רווחי. צריך להעביר תקציבים לדרום העיר. נעביר את התקציב של בית לסיך למכללה ביפו.
 שמוליק מזרחי: אני רוצה להזכיר שהמהלך הזה היה גם באוניברסיטה תל אביב. הצד הציבורי צריך לקבוע את התעריף מה שחשוב זה התעריף. 10% לא הנחה משמעותית.
 מיטל להבי: האם מבקשים תוספת בניה? איך נדע שהיזם שזוכה במכרז לא יבוא לבקש עוד גובה?
 הלל הלמן: הגובה אושר בתוכנית הראשית ולא מבוקשת תוספת. אין תוספת זכויות. אפשר לקבוע כי לא יהיו הקלות בגובה, כל תוספת גובה תחשב סטייה ניכרת.
 דורון ספיר: נקים צוות שימצא פתרונות למחירי הדיור, ויחד עם זאת לאשר להפקדה את נושא קווי הבנין. תוספת גובה תחשב סטייה ניכרת.
 דן להט: נושא המחיר יחזור לוועדה.
 דורון ספיר: הכל מוכן להצגה.
 מציגים את פנים המעונות לבקשת אהרון מדואל.

הועדה מחליטה:

1. לאשר את התוכנית להפקדה בהתאם לחו"ד צוות.
2. לא יהיו הקלות בגובה, כל תוספת גובה תחשב סטייה ניכרת מהתכנית.
3. לאשר את נספח הבינוי, הכולל את מבני מעונות הסטודנטים בשטח המכללה.
4. להקים צוות שימליץ על פתרונות למחיר הדיור במעונות, הצוות יהיה מורכב מכרמלה עוזרי, אסף זמיר, שמוליק מזרחי, אהרון מדואל, אילן רוזנבלום ונציג ממהנדס העיר. ההמלצות ידווחו לוועדה.

מאושר פה אחד.

משתתפים: דורון ספיר, אסף זמיר, שמוליק מזרחי, שמואל גפן, אהרון מדואל, כרמלה עוזרי, מיטל להבי ודן להט.

פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 6780 בעמוד 4730 בתאריך 02/04/2014.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

06/03/2014	הארץ
06/03/2014	מקור ראשון
06/03/2014	העיר

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

יונתן קיש	רחוב למרטין 31 תל אביב - יפו 6818345
סיגל שכטר ודן ניניו	רחוב הלה טוני 2 תל אביב - יפו 6818365
רון אייזק, עו"ד טלי בן סימון	פתחיה 43 תל אביב 6954941
משפ' הבר עו"ד במשרד דן עופר ושות'	רחוב הירקון 113 תל אביב - יפו 6357301

עיקרי ההתנגדויות והמענה להתנגדויות:

1. התנגדות יונתן קיש:

א. עיקרי ההתנגדות:

- המכללה מגודרת למרות שיש לפי תב 3422 המאושרת זיקת הנאה לציבור. נמנעת כניסת תושבים למכללה. השערים סגורים לציבור, זו הטעיית הציבור
- שינוי קו הבניין ברחוב עזה מ 25 מ' לקו בנין 0 מהווה פגיעה במרקם אדריכלי. הבינוי המוצע חריג, לא פרופורציוני ומהווה חומה לשטחים הירוקים הציבוריים.
- אין מספיק חניה בתכנית עבור יחידות הדיור לסטודנטים. צפויה החמרה בעומס התנועה
- התכנית המוצעת אינה מבטלת את הבינוי המתוכנן על פי התכנית המאושרת בשטח שמשמש כיום לגינת כלבים ומשחקים בפינת עזה ורבנו ירוחם ומן הראוי היה שתעשה זאת.

2. התנגדות תושבים – התומה על ידי כ 45 תושבים

א. עיקרי ההתנגדות:

- התכנון נעשה עם הגב לשכונה ולא מאפשר עירוב בין המכללה לשכונה
- מבנה חדש מתוכנן על גינת הכלבים ברחוב עזה ורבנו ירוחם (כפי הנראה מדובר במבנה לפי תכנית הבינוי של 3422).
- מבנה המעונות המוצע יחסום את הגישה לשטחים הציבוריים.
- המבנה המוצע בעל חזית משמימה ואינו מתייחס למבני המכללה האחרים
- מציעים לאחד את שלושת המבנים למבנה אחד, רב שימושים וגבוה יותר. כך ניתן לנצל טוב יותר את שטח המכללה.
- הגינה/שצפ שכלואה מאחרי הבניינים של המכללה וסגורה לציבור איננה ציבורית ויש להקצות שטחים נוספים לציבור
- עדיף לתכנן חזית מסחרית אל רחוב חבר הלאומים הרחב יותר ולא לעזה.
- מתנגדים לתכנון הכניסה המזרחית למכללה ולעקירת עצי הזית.

3. התנגדות תושבים – רון אייזיק ועוד כ 80 תושבים ע"ג תצהיר

א. עיקרי ההתנגדות:

- התנגדות להזזת קו הבניין לקו אפס. הבניין יטיל צל על הבתים בצד המערבי. קו הבניין הקודם תוכנן לשם שטחי ציבור להנאת הציבור. יהיו פחות שטחי ציבור
- התנגדות לצמצום מקומות החניה. פתרונות החניה אינם מספקים ואינם עונים על התקן. לפי המכרז שפורסם יוקמו רק 60 חניות. לא נעשתה בדיקה של דרישת החניה הצפויה. יש למנוע מהסטודנטים לחנות ברחוב על חשבון החניות הקיימות. לתושבים כיום אסור לחנות במכללה. יש להתנות חדר במעונות בכך שלא תינתן חניה צמודה.
- התנגדות להכבדה על תשתיות ביוב. יש תשתית ביוב רעועה ברחוב
- היעדר מחשבה תכנונית מסודרת בנוגע להנגשת שצ"פ. השטח הירוק יכלא מאחרי הבניינים. אין תוספת שטחי ציבור. כיוון שהגינות הקיימות עתידות להימחק יש להשאיר את קו הבניין
- לא נעשה שיתוף ציבור
- ראוי היה לפרסם את התכנית גם בערבית. יש לאפשר זמן הפקדה נוסף
- עיצוב המעונות לא מתאים לשכונה
- היעדר פתרונות תחבורה ברחוב עזה. תוספת התנועה כתוצאה מרכבי הסטודנטים והמסחר הצפוי יכבידו על התנועה ברחוב עזה. לא נעשתה בדיקה תנועתית של השפעת התכנית על התחבורה באזור
- המסחר בקומת הקרקע לא נכלל בהוראות התכנית. קומת קרקע מסחרית מזיקה ולא נחוצה. יש את שדרות ירושלים. לא שאלו את תושבי השכונה לגבי הצורך במסחר.
- עדיף פתרון של מעונות סטודנטים בבניינים קיימים (טוכולסקי)

- המעונות יורידו את ערך הנכסים בשכונה

4. התנגדות דן עופר:

א. עיקרי ההתנגדות:

- המתנגדים בעלי זכות חכירה במבנה ברחוב עזה 13 (מבנה לשימור, סוקולוב לאור)
- לא קיבלו הודעה על הפקדת התכנית
- מתנגדים להחלת התכנית על מגרשם
- טוענים כי התכנית המופקדת משנה את ההוראות לגבי מגרש המבנה לשימור
- מתנגדים להקטנת תקן החניה בתכנית המופקדת בעוד שיש מצוקת חניה
- מתנגדים לצמצום השטחים הפתוחים לציבור
- מתנגדים לשינוי בקווי הבניין

סיכום תשובות להתנגדויות:

המלצה	תשובה	מהות ההתנגדות	
לדחות את ההתנגדות	קו הבניין על פי תכנית 3422 המאושרת נקבע כתוצאה ממגבלה של קו השפד"ן. לאחר הסרת מגבלה זו ניתן לתכנן באופן מיטבי את השטח הציבורי. גם לאחר צמצום קוי הבניין המרחק בין המבנים עומד על 26 מ'. כפי שניתן לראות בחתכי הרחוב, מרחק זה מותר רצועה ציבורית של מעל 10 מ' הכוללת נתיב אופניים שדרת עצים ומדרכה. בניה המשכית בקו אפס היא ממאפייני הבניה ביפו ותאפשר להימנע מגדר.	1. התנגדות לצמצום קווי הבניין	
לא רלבנטי	לא רלבנטי. התכנית שבנדון איננה משנה את ההוראות התכנית התקפה ואין בה התייחסות לנושא הגידור	2. התנגדות לסגירה וגידור של המכללה בפני הציבור	
לדחות את ההתנגדות	סך השטח עם זיקת הנאה לציבור לא השתנה בתכנית המופקדת ועומד בדרישות התכנית המאושרת. התכנית מציעה שדרה מרכזית בין מזרח למערב אשר מקשרת בין שדרות ירושלים לתכנית 'אייזנברג' ממזרח למכללה כאשר השטחים הפתוחים מרוכזים סביב השדרה. זהו העקרון התכנוני שאושר כבר בתכנית הבינוי המקורית של המכללה והתכנית המופקדת מחזקת אותו על ידי מיקום מבני המעונות.	התנגדות להעברת שטחים עם זיקת הנאה לציבור מהרחוב אל פנים המכללה ולצמצומם.	
לדחות את ההתנגדות	התכנית איננה משנה את ההוראות התכנית המאושרת שהתירה מבנים בני 9 קומות. הגובה יאפשר בינוי חסכני בשטח המכללה וצמצום עלות הקמת המעונות	3. התנגדות לגובה המבנים של המעונות לסטודנטים	
לדחות את ההתנגדות	עיצוב המבנים אינו סופי אלא מנחה בלבד וניתן לשנות אותו בשלב ההיתר. העיצוב שהוצע תואם את מדיניות העיצוב של העירייה ביפו	4. התנגדות לעיצוב מבני המעונות שאינם תואמים את השכונה ומפנים את הגב לשכונה	
לדחות את ההתנגדות	הקמת מעונות לסטודנטים תשפר מעצם קיומה את נושא החניה ועומסי התנועה באזור המכללה. זאת היות ומאות סטודנטים אשר נדרשים כרגע להגיע בכלי רכב מדי בוקר למכללה יוכלו להשתכן במעונות. יחד עם זאת התכנית המופקדת מציעה מענה לחניה מעל לתקן הנדרש וכוללת גם חניות אופניים. הסדרי התנועה באזור המכללה נבדקו בפרוטרוט לאחרונה במסגרת תכנית להרחבת ציר שלבים של חברת נתיבי איילון, הוצגו	5. אין פתרונית חניה מספקים. יוצר עומס תנועה ברחוב	

	ואושרו בוועדה המחוזית כתנאי להפקדת התכנית.			
6.	גינת הכלבים תיהרס	גינת הכלבים משמשת כיום את השכונה ואיננה מגודרת בתחום המכללה למרות שעל פי התכנית המאושרת שטח הגינה הוא חלק מן השטח ביעוד מבני ציבור של המכללה. קיימת הסכמה של העירייה כי במידה והמכללה תרצה להקים מבני כיתות בשטח זה, ימצא לתושבים שטח חלופי לגינה. יש לציין שכרגע בתחום המכללה יש עדיין עתודת שטח מספקת להקמת מבנים ללא הידרשות לשטח גינת הכלבים. נושא זה אינו נוגע לתכנית המופקדת אשר איננה משנה דבר בגינת הכלבים.	לא רלבנטי	
7.	התנגדות לתכנון הכניסה המזרחית של המכללה	לא רלבנטי. התכנית שבנדון איננה משנה את הוראות התכנית התקפה ואין בה התייחסות לנושא זה	לא רלבנטי	
8.	התנגדות לחזית המסחרית ולמיקומה. השימוש של מסחר לא נכלל בהוראות	בדומה לבתי קפה ושירותים שונים לסטודנטים שמקובלים במוסדות אקדמיים, קומת הקרקע של המעונות נקבעה לשימושים אלו בכפוף למותר על פי תכנית הראשית. מיקום שימושים אלו בקומת הקרקע יאפשר פתיחתם גם לתושבי השכונה, ויצירת מקום מפגש שהוא בבסיס מהותה של מכללה בליבה של העיר.	לדחות את ההתנגדות	
9.	מבנה המעונות יטיל צל על המבנים לאורך רחוב עזה	מבני המעונות פונים בצידם הרחב דרומה ובצידם הצר מערבה. כמו כן הם גובהם המירבי 9 קומות והם גובלים ברחובות בני 26 מ' ומעלה. אין פגיעה משמעותית של צל על מבני המגורים הסמוכים	לדחות את ההתנגדות	
11.	חשש מפגיעה בתשתית הביוב ברחוב			
12.	לא נעשה שיתוף ציבור. לא פורסם בערבית	התכנית המופקדת איננה משנה באופן מהותי את התכנית המאושרת והיא בסמכות מקומית ועל כן הליך של התנגדויות כחוק נותן מענה מספק לשמיעת הציבור. החוק איננו מחייב לפרסם את התכנית בעיתון בערבית, אך יו"ר הוועדה התיר הארכה של תקופת הפרסום לפי בקשת התושבים.		
13.	ערך הנכסים בשכונה יפגע	יעוד הקרקע למבני המכללה אושר כבר בתכנית הראשית. אין בתכנית המופקדת שינוי שיש בו לפגוע בערך הנכסים הגובלים ביחס לתכנית המאושרת		
14.	פגיעה בזכויות המגרש של סוקולוב לאור	לא רלבנטי. התכנית שבנדון איננה משנה את הוראות התכנית התקפה ואין בה התייחסות למגרש הנדון.	לא רלבנטי	

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י אדרי' הלל הלמן)

מומלץ לדחות את כל ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 286'ד לחוק.

בישיבתה מספר 0016-14ב' מיום 02/07/2014 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אדרי' הלל הלמן: יש תוכנית מאושרת למכללה האקדמית ת"א יפו שכוללת את כל הפרמטרים. בתכנית הזאת מבקשים שינוי בקו בנין ואישור של תוספת המבנים לבניה הקיימת. אין תוספת זכויות או שינוי בגובה, התוכנית לא משנה דבר מעבר למה שהזכרתי. המכללה קבלה מענק להקמת המעונות הללו לטובת סטודנטים שיוכלו לגור ולהשתמש במכללה.

השינוי בקו הבנין מתאפשר כתוצאה מכך שבעבר היתה תוכנית של השפד"ן אשר אילצה אותנו להרחיק את קו הבנין מהרחוב בשני מקומות בצורה שהיא בזוזה שטח וכיום משהגיעו לתכנון המפורט לשפד"ן לא צריך את ה-30-25 מ' ולכן אפשר לנצל את השטח בצורה טובה יותר.

מתנגדים:

יונתן קיש: בתוכנית המאושרת ניתנה זיקת הנאה לציבור בתוך המכללה. זיקת ההנאה היא חלק ממטרות התכנית ומהווה תנאי למימוש התכנית. כאשר יזם פרטי מבקש היתר מהעירייה, העיריה מבקשת לתקן חריגות בניה או פגיעות בהיתר הקודם שהיזם קיבל, דהיינו יש חריגה מתריסה ובעצם המכללה מבקשת לאשר את החריגה. כל המכללה מגודרת וישנם שערים עם כרטיסי כניסה אלקטרוניים וזיקת ההנאה אינה קיימת ואין אפשרות להיכנס. נאמר שזיקת ההנאה ניתנת לאחר בידוק בטחוני. לא נכון, לא נותנים לתושבים ולדיירים להיכנס. כאשר השערים פתוחים השומרים מונעים את הכניסה לזיקת ההנאה ובשבתות הכל סגור. הכל מגודר ולכן זיקת ההנאה הזו לא ממומשת וזו חוצפה שהמכללה בכלל מבקשת לאשר את התכנית כאשר זיקת ההנאה לא ניתנת לתושבים. אני מטיל ספק בהנחיה של קב"ט משרד החינוך על הוראה של תב"ע. גם בתהליך שיתוף הציבור דבר לא יצא לפועל.

נקודה נוספת - מצביע על אזור מסוים במפה במכללה - זוהי גינה של כלבים שהציבור לא יכול להיכנס. אם המכללה לא יכולה לפתור את נושא זיקת ההנאה אז שלפחות תמצא פתרון לגינת הכלבים ואולי תפצה את הדיירים על העדר מימוש זיקת ההנאה.

נקודה נוספת - תכנית הבינוי החדשה מציעה בנינים של 9 קומות + קומה מסחרית גבוהה, כאשר הבינוי הקיים הוא בנסיגה והוא מדבר על 5 קומות, כלומר להציג כאילו יש פה הזזה קטנה של הבנין זהו דבר לא נכון ומטעה את הציבור. בכל שד' ירושלים אין תופעה כזו מלבד בנין דחף. מדובר בבינוי מאוד מסיבי וענק. הגובה לא סביר והבניינים נצבים כחומה. הבניינים נצבים בצורה של חומה והחומה משדרת על מתחם שאין בו כניסה. ברח' עזה ישנה תב"ע תקפה אשר מתירה בניה של 3 קומות אפשר היה לבנות את הבינים בצורה מדורגת כך שלכיוון שלבים בינוי יותר גבוה ולרח' עזה בינוי יותר נמוך, וזה לא מה שמוצע. ענין החניה - בשטח המתוכנן למעונות יש כיום מגרש של חניה שמשרת רק את המכללה שנמצא בשימוש אינטנסיבי. מוספים בנינים אקדמיים והצורך לחניה הולך וגדל, כבר יצא מכרז ל-400 מקומות חניה למעונות סטודנטים תוך ביטול החניה הקיימת, כלומר תהיה מצוקת חניה מאוד קשה והחניה תהיה לסגל ולסטודנטים.

לירון רותם: ארנון גלעדי לא מורשה להשתתף בדיון בשל ניגוד עניינים של קו השפד"ן.

ליאורה קמינצקי: עצם קיומה של המכללה ביפו נועד לקדם את השכונה והאזרחים. עלי לציין כי לא היה הליך של שיתוף ציבור כדי להבין את התכנית.

החזית המסחרית עם בקו אפס שהחזית נועדה למפגש של הסטודנטים. תושבי השכונה לא מעוניינים לשבת בבתי הקפה עם הסטודנטים. התושבים לא מעוניינים ברשתות. גינת המשחקים הזמנית תהפוך למשהו של קבע - התושבים רוצים להשתמש בגינה יחד עם גינת הכלבים. התכנון עובר על רח' חבר הלאומים ורח' עזה הוא רח' חד סטרי וחד מסלולי בשעות הבוקר כל התנועה הפרטית עוברת דרך רח' עזה והוא פקוק כבר היום שלא לדבר על העתיד כשתהיה הרכבת הקלה. חניה - בדקנו את התקן. תקן של מכללה הוא 1 ל-5 מקום חניה אחד על כל 5 סטודנטים. תקן מעונות הוא 3 סטודנטים למקום חניה 1 - כלומר 150 מקומות חניה דהיינו 750 מקומות חניה. החקיקה לא מתייחסת למס' הנמצאים במכללה אלא היא מתייחסת למס' השוכנים במעונות והנמצאים בה אנחנו מבקשים שתבדקו את זה. ראינו שיש תכנון לחניון תת קרקעי - לדיעתכם בניני המעונות עומדים להבנות ללא חניון התת קרקעי ורק תוספת של 60 מקומות חניה. כבר היום ישנה בעיה של חניה ותהינה בעיות של חניה בין התושבים לסטודנטים.

בנוגע למערכת הביוב בשכונה המערכת מאד ישנה, בכדי להוסיף 450 סטודנטים צריך לטפל במערכת הביוב.

לסיכום אנחנו מבקשים לטפל בנושא של החזית המסחרית והבנין הגבוה ברח' עזה, אנחנו מוכנים להבין שברח' חבר הלאומים צריך לבנות יותר לגובה זו בעיה פחות כואבת מאשר ברח' עזה אנחנו מציעים להסיט את הבנין שעומד עם החזית שלו על קו אפס ברח' עזה בגובה של 9 קומות לחזית המזרחית של המכללה לכיוון הבניה הגבוהה המתוכננת בציר שלבים.

סיגל שכטר: אני אדריכלית ואינני מתכוונת לחזור על נקודות ההתנגדות שהגשתי. אחזור על התשובות של עו"ד בירן מטעם היזם.

ניסיון לעשות מקצה שיפורים - זיקת ההנאה היתה רשומה בתב"ע אך לא ידענו שלא תתקיים זיקת ההנאה בשטח. המצב התכנוני טענתנו לא ניתן לביצוע גם לפי דברי עו"ד בירן, מסכימים להתחדשות אך שימוש על שטחי זיקת ההנאה וההקצאה הזו לא מתקיימת ולא ניתנת לשימוש לתושבים. כל השטחים הפתוחים אך לא ניתנים לשימוש, זו לא זיקת הנאה לתושבים. המכללה הוציאה את כל התוכניות הביצוע הכרוכות בשינויים שהיא מבקשת ליצור למכרז לפני אישור התוכנית בועדה ולפני שמיעת ההתנגדויות ובוודאי לפני קבלת היתרים כל שהם. במכללה השטחים הפתוחים אינם שימושים בשעות שהתושבים חוזרים מעבודתם ולא ניתן לטייל עם כלב או עגלת התינוק בשטחים אלו וזו לא היתה כוונת המתכנן. "החזיתות מתואמות למדיניות של העקרונות לעירית תל אביב בלבד. מציגה תמונות של החזית תב 3422. המכללה טוענת שאין שינוי בבינוי. אנו באים לציין שצריך כאן שינוי תפיסתי.

עו"ד עמית אמויאל: בשם משפחת הבר. הטענה העיקרית שלנו שאנחנו לא רוצים להיות חלק מהתוכנית ואין שום סיבה שהמגרש הזה יהיה חלק מהתוכנית. התוכנית חוזרת מספר פעמים שהיא לא משפיעה על המגרש ולא משנה את ההוראות שלו אבל בפועל התוכנית כן משנה את המצב הקיים בכך שהיא מטילה תנאים על המגרש. היא מכילה את התנאי בזה שהיא מציגה אישור מהנדס העיר של תוכנית בינוי ופתוח או מציגה את המגרש עם מבנה אחד פחות שגם צפוי להיטל השבחה. גם בתוכנית הקיימת 3422 נקבע במאזן החניה בתוכנית בגין המגרש הזה מוקצים 10 מקומות חניה, 10 מקומות החניה, ו10 מקומות החניה הללו ימצאו בתוך מגרשי החניה של המכללה בתוך מגרשי חניה שמתוכננים לשלב הסופי שאמורים להיות בהם 2400 מקומות חניה, ומתוכם 10 מקומות חניה ששייכים למגרש הזה והנה בתוכנית החדשה הם נעלמו אומנם מצויין 10 מקומות חניה נובעים מהזכויות במגרש הזה אבל שום שיוך ושום הקצאה. התוכנית פוגעת במגרש של המתנגדים המגרש הוא סטטוטורי בלבד ואין הצדקה שהתוכנית תחול לגבי המגרש של המתנגדים.

בנוגע לשטחים פתוחים טענו ששטחי המכללה מגודרים. התוכנית הקודמת שקבעה קווי בנין 25-30 מ' יצרה שטחים פתוחים שאמורים לשמש לרווחת הציבור שהם לא תחום המגודר של המכללה. מצביע על השטחים הפתוחים שאמורים לשמש לרווחת התושבים. באה המכללה ואומרת השפד"ן לא צריך יותר את השטח ולא נדרש להסיט את הבניינים אחורה אפשר להביא אותם ישירות לקו הכביש. אלא מה לגבי יצירת השטחים הפתוחים שיוצרים לרווחת הציבור. לתגובת הועדה מראים לנו שנשארים שטחים ירוקים באותו היקף אלא מה במסגרת התוכנית החדשה לא רק שהבניינים הוסטו לקו הרחובות אלא נקבע שמגרשי החניה לא יהיו מגרשי חניה תת קרקעיים אלא מגרשים חניה עילאיים ובעצם השטח הירוק ייעוד למגרש חניה עילי ולא יהיה שטח ירוק. לפי התוכנית המאושרת 2388 מקומות בשטחי המכללה יהיו תת קרקעיים.

עו"ד ענת בירן בשם המכללה: יש כאן פרוייקט ציבורי חינוכי וחברתי בשיתוף עם עיריית ת"א בתיאום ואנחנו רק בתחילתו. התוכנית עושה שינוי אחד. המעונות יבנו כ-12.7 מטר מגבול המגרש שפונה לרח' חבר הלאומי קו הבנין היה גדול מלכתחילה משום שלא ידעו היכן יעבור קו השפד"ן ברגע שנפתרה הבעיה עם השפד"ן הורחב השטח וקורבו הבניינים. והצד השני זהו מגרש הוא חלק מתכנית המתאר. רח' עזה הוא מאוד רח' רחב של 26 מטר (מציגה תמונה של התצ"א). המרחק בין הבניינים לבניינים שנמצאים בצד השני של הרח' הוא מאוד גדול ע"פ קנה מידה עירוני מצביעה גם על שורות העצים נשארים. החשיבות של המיקום של המעונות בקצה של המגרש היא לאפשר עוד כתות בינייני מעבדה וכדק ותכנון נכון והמקום הוא יותר חסכוני והגיוני של כל המתחם. שטחים פתוחים – היקף השטחים הפתוחים נשמר ישמר לא נוגעים בו מדובר על 18 דונם שצריכים להישאר שטחים פתוחים עם זיקות הנאה לציבור ע"פ תכנית המתאר התקפה לא נוגעים ולא מקטינים אותם. השטח שבחזית הבנין הוא לא חלק מזיקת הנאה. השטחים הפתוחים נשארים בתוך מתחם ויהיו עם זיקות הנאה ויפתחו בעתיד ולא יהווה מגרשי חניה כיום הם מהווים מגרשי חניה משום שהיום הבניינים עוד לא נבנו. החניה כן תהיה חניה קרקעית גם מספר מקומות החניה יהיו בהתאם לתקן. אנחנו לא משנים הוראה מהתוכנית התקפה.

לגבי הפער לזיקת הנאה לענין גידור המכללה יש בה חוקים והשטח הזה צריך להיות מגודר ע"פ הנחיות הביטחון והמשטרה. בזמן שהמכללה פתוחה כל אחד יכול להיכנס נכון שיש שערים שדורשים בדיקה ביטחונית בשל ההנחיות. מיום שישי ועד יום ראשון שערי המכללה סגורים ואלו החוקים שאליהם המכללה כבולה אליהם. משמעותה של זיקת הנאה גם בתוכנית התקפה שזיקת הנאה קיימת כל עוד שהמכללה פתוחה. זה לא שצ"פ אלו לא שטחים ציבוריים פתוחים בכל דקה נכונה משום שזה חלק ממכללה. כל פרום אחר שמתאם עם המכללה - זיקת הנאה פתוחה. מדובר על מעונות של 400 מיטות במחירים מוזלים לסטודנטים. 10% זה המינימום ובפועל המחירים יהיו יותר נמוכים זה מאוד משנה לציבור הרחב. ציבור הסטודנטים יקבל הזדמנות למגורים במחירים מוזלים לעומת המחירים בשוק.

לגבי הנפחים של הבניינים - 9 קומות הם ע"פ התב"ע ההיקפים הם ע"פ התב"ע כל מה שתוכנית עושה היא מזיזה את הבניינים קדימה.

גינת הכלבים אנחנו לא נוגעים בה אבל היא בפועל לא גינת כלבים. מגרש 22 אין לנו בעיה שיצא מהתוכנית.

לגבי השירותים והשימושים המסחריים הנלווים בקומת הקרקע ברח' עזה שבאופי שלהם הם שירות נלווה לסטודנטים ולחיי הקמפוס והשירותים ישמשו את תושבי השכונה זה לא בא להתחרות במסחר ביפו.

הלל הלמן – מבהיר כי לא מדובר בשצ"פ אלא בזיקת הנאה שמסומנת. כל החלקה צבועה בצבע אחד של יעוד אחד ועל היעוד מסומנת זיקת הנאה שהוראות התכנית מאפשרות לשנות את מיקומה במסגרת תכנית העיצוב והפיתוח. השטח כיום משמש בפועל לחניה עילית, אין כאן גינה שמבטלים אותה.

ליאורה : אני מבקשת מחברי הועדה שיגיעו לשכונה לפני שמקבלים החלטה.

קיש: השינוי שמוצע כאן בבינוי הוא לא רק בקו הבנין אלה גם בגובה. אומנם בכל שטח המגרש ע"פ התב"ע מותר לבנות 9 קומות אבל תכנית הבינוי הקיימת שהיא חלק מהתב"ע לא בונה 9 קומות בבינוי

הקיים. מרח' עזה התוכנית מאפשרת 5 קומות בינוי יש שינוי כפול גם קירוב לרח' עזה וגם הגבהה של הקומות. ושנית לגבי זיקת ההנאה כל התושבים יודעים שלא נותנים להיכנס למכללה. עו"ד עמית אמואל: אנחנו מבקשים להוציא את המגרש שלנו מהתכנית. בני אלון מנכ"ל המכללה: האקדמיה קמה מתוך מטרה למנף את יפו. האקדמיה פועלת בכל בתי הספר של יפו. אנחנו חלק משינוי ביפו, יש לנו תוכנית שפועלות בתוך בתי הספר ביפו ודרום ת"א. המעונות הם המשך ישיר לתפיסת העולם של האקדמיה והם יהיו חלק מהמטרות והיזמות בתוך הקהילה. המחירים יהיו נמוכים במוצע ב-20% ממחירי השוק, ובוודאי נמוכים ממחירי המעונות באוניברסיטת ת"א. בתמהיל של המעונות הדירה הכי שכיחה תהיה נמוכה ב-25% ממחירי השוק. מדואל אהרון: בהתחשב בעובדה שהקרקע ניתנת בחינם ובהתחשב בכך שהיזם מקבל תמריצים נוספים מהמדינה אני לא חושב שהנחה של 25% ממחיר השוק, שמחיר השוק הוא נזיל ומשתנה ואף אחד לא יודע מהו לטעמי זו לא הנחה מספקת. דורון ספיר: יש לנו ועדה שעוקבת אחרי זה. בני אלון - מנכ"ל האקדמיה: בעניין זיקת ההנאה והגידור אנחנו מחויבים לתקנות של משרד החינוך והנחיות מחוז ת"א והגדר קמה כדי להבטיח את שלומם של אלפי שוכני המכללה, יחד עם זאת חד משמעית כל מי שמבקש להיכנס לשערי המכללה מתאפשר לו להיכנס. גם הוועדים השכונתיים ואנחנו מאפשרים לעשות פעילות בתוך המכללה בשטחים הציבוריים. מדואל אהרון: הכניסה למכללה היא כמו שאר המכללות כשהמכללה פתוחה אז אפשר להכנס. האם אפשר לחגוג יום הולדת בשטחים הירוקים של המכללה? מדואל אהרון: בגן ציבורי רגיל אפשר. בני אלון מנכ"ל המכללה: זהו לא גן ציבורי ובתאום עם המכללה הדבר אפשרי.

דיון פנימי:

מיכאל גיצין: עשיתי ביקור במקום. מה שקורה ברח' עזה עם קו אפס זה בדיוק כפי שהתושבים מתארים. אין צידוק להכניס חזית מסחרית אם באמת רוצים לשלב את מעונות הסטודנטים עם הקהילה אין שום סיבה שהסטודנטים לא ילכו למכולת שממול וישלבו בחיי הקהילה. מה גם שאם הולכים לציר שלבים שיהיה גבוה יש שם כבר בניה שהיא תהיה גבוהה מדוע לשים את הבניה הגבוהה על רח' צר שהוא במסלול בנתיב אחד בלבד על זה לשים את בניה 9 הקומות - אין שום סיבה לכך. לעומת רח' חבר הלאומים ששם התושבים לא מתנגדים.

עוד דבר בדבריה של עו"ד ענת בירן- היתה סתירה בתשובת ענת היא דיברה על זיקת הנאה ועל שטח ירוק בשביל למקסם את הבניה שתהיה שם בעתיד. מדוע זה ממקסם אם השטח אמור להשאר שטח ירוק וזיקה לטובת התושבים בעצם מה הבעיה בתוכנית הקיימת, מדוע התוכנית הקיימת לא נותנת מענה לנושאים הללו אם מבחינת נפח אנחנו נשארים באותו מצב.

יהודה המאירי: ההמלצה היא לדחות את כל ההתנגדויות ומצד שני לבין עמדה של המכללה לתושבי הסביבה. המכללה טוענת שאין בעיה בזכאות.

דורון ספיר: התוכנית שמונחת לפנינו היא שינוי קו בנין ותכנית בינוי היא לא נוגעת לזיקת הנאה או לגינת כלבים או לגובה או לכל דבר אחר שקשור לזכויות מוקנות למכללה מתוקף התוכנית הראשית. התכנית הראשית שמאפשרת נותנת את הזכויות נותנת את הקומות נותנת את נפח הבניה נותנת את השימוש מה שהתוכנית הזו עושה היא מאפשרת בינוי מאפשרת שינוי קו בנין. זיקת ההנאה מוגבלת לאופי של המכללה ולמכללה עצמה. זיקת הנאה זהו שטח פתוח ואינה דומה לשטח שנמצא בשטח של מכללה, עם כל הכבוד לזיקת ההנאה זוהי מכללה. הדיון הוא לא מהי זיקת ההנאה.

מיכאל גיצין: למה אנחנו מגדירים את זיקת הנאה.

דורון ספיר: היא הוגדרה כך בתכנית הראשית ולדעתי לא בצורה חכמה. זה מאוד מוזר שיש זיקת הנאה בתוך אוניברסיטה.

קרנית גולדווסר: התושבים טוענים שאי אפשר להיכנס בערבים בשבתות ובחגים כי המוסד סגור. אולם כשיגורו שם סטודנטים אז יוכלו הסטודנטים להיות בשטחים הללו אבל התושבים לא יוכלו להיכנס?

דורון ספיר: הנושא דורש בדיקה.

יהודה המאירי: צריך להגיע להסכמות.

מדואל אהרון: ההחלטה בתב"ע הקודמת לא הגיעה יש מאין, הבינו שחסר שם שטחים ירוקים ציבוריים ולכן קבעו ששטח המכללה ישמש כזיקת הנאה. אם נאשר את הבניה הגבוהה וניצור סוג של חומה על רחוב עזה והוא ישנו את כל מרקם הרחוב זו תהיה טעות. אנחנו כועדה צריכים לראות מה הבינוי של המכללה יכול לשרת הן את הסטודנטים והן את התושבים. אין מחלוקת שהמכללה תבנה חניון תת קרקעי שאמור לשרת לא רק את באי המכללה אלא גם את באי שד' ירושלים. אין חניונים ציבוריים, והוא צריך להיות ממקום בחזית של רח' עזה ומעליו שטח ירוק ואת הבנין שאמור להיות ברח' עזה להזיז לציר שלבים. ציר שלבים הוא ציר גבוה יהיו שם בנינים גבוהים ובנין 9 הקומות ישתלב יפה שם. כך נרוויח שני דברים גם נזיז את גדר המכללה פנים מרח' עזה ונייצר שטח ירוק ואיכותי לתושבים, וגם נקבל חניון עתידי שבעצם הכניסה אליו תהיה ציבורית. צריך לחזק את שד' ירושלים מבחינה מסחרית. אני מציע לבקש מהמכללה לעשות תכנית בינוי חדשה.

אדר' עודד גבולי: יש מאזן ציבורי וצרכים להתייחס אליו גם בראיה ציבורית העירונית וגם בתכנון העתידי וכן הלאה. בתכנית הקודמת המאזן הציבורי לא היה טוב. לעומת התכנית החדשה שמציעה מצב יותר טוב ובמיוחד שקו השפד"ן התייטר. אנחנו נמצאים במדינה שהמצב הבטחוני נתון, אנחנו לא רוצים גדרות בשום מקום אבל זו המציאות וזו לא אוטופיה. הרעיון של בנין של רחוב הוא בדיוק לא לייצר את הגדרות שהם מייצרים. במאזן הציבורי ה-5000 סטודנטים שנמצאים שם היום ובטח המספר יכפיל את עצמו ומשפיעים על הסביבה הקרובה והרחוקה ובטח על כל הגוף של הסטודנטים ולכן הצוות המקצועי היה נחרץ לבטל ולדחות את כל ההתנגדויות. לעשות על רחוב 25 מטר לעשות בנין 9 קומות זו בניה מרקמית זה לא משנה אם הבניה היא 7 קומות או 9.

איתי פנקס ארד: החזיתות המסחריות הן חשובות והחיים יותר דומיננטיים. השאלה אם אפשר לתת בכל זאת מרחק בחזית המסחרית. אני מציע סוג של פשרה שבה לידי ביטוי ע"י דחיקה של המבנים פנימה לא לתכנית הקודמת משהו שיפחית את אלמנט החומה ויתן קצת ירוק בין לבין אולי גם ישרת את העסקים במקום ויתן נקודת מפגש עם התושבים.

מיכאל גיצין: הפרסומים שנעשו לקריאה להתנגדויות נעשו רק בשפה העברית והיה צריך לעשות גם בשפה הערבית.

עיו: החצרות בדרום התכנית היום לדעתי הם תמיד ריקות כמו כן חסרים בשכונה בתי קפה. מה שחשוב לתושבים אלו הגינות.

הלל הלמן: לשם הבהרה הבניינים של מעונות מתוכננים להיות מוקמים על החניה הקיימת. מציעים אחרי מאבק עם המכללה חניה תת קרקעית. אין כאן גינה שקיימת ובגלל בניינים שיוקמו היא תבוטל, יש שם כרגע חניה. לשאלה מה הקשר למקסום שטחים, יש 3 מבנים שנוספים לתכנית המכללה. המכללה רצתה לנצל את השטח שנמצא מדרום וזהו שטח שאנחנו ייעדנו לשכונה ולא המלצנו שהשטח הזה ינתן למכללה ולכן הפשרה היחידה היתה שהמבנים של מעונות הסטודנטים ישולבו בתוך המכללה, ולכן נדרשנו למקסם את השטחים בתוך תכנית בינוי והרעיון היה לקרב אותם לרחוב. גם לאחר מיקום המבנים רחוב רחוב עזה יהיה 26 מטר.

גם אם רוצים להרחיב את הרחוב נשארת שד' עצים ברח' מעל 10 מ' כולל אופנים והכל.

מיכאל גיצין: הבעיה לא במדרכה אלא בציר התנועה אחד שיוצר עומס תנועה.

הלל הלמן: כצוות מקצועי אנחנו מתייחסים להתנגדויות שהם נוגעות לתכנית עצמה נושא הגידור הוא לא נושא שעולה בתכנית לכן ההחלטה הכוללת לא לקבל את ההתנגדויות בשל הסיבה שההתנגדות לא רלוונטית לתכנית.

דורון ספיר: נושא של זיקת ההנאה למרות שהוא שלא קשור לתוכנית עלה בכל ההתנגדויות. ובעצם שימוש בשטחים שלכאורה הם שטחים לא שמישים לציבור בשל הגידור בגלל בטיחות. בקשתי לראות את התכנית ואני קורא בתכנית הראשית לגבי זיקת ההנאה וכתוב "יובטח ציר מעבר חופשי לכלל הציבור שיאפשר תנועה להולכי רגל בין מזרח למערב כמתואר בתוכנית הבינוי כלומר זיקת הנאה להולכי רגל" מקריא מהי השטחים בהם תחול זיקת הנאה לציבור להולכי רגל ויפותחו כגנים לרווחת הציבור שבילי הליכה ככרות או רחובות ויותר בהם שימושי רווחה ונופש וכן מתקנים שיתאימו את אופי השימוש במגרש" כלומר לא מדובר על זיקת הנאה של מעבר אלא מדובר בזיקת הנאה לרווחת הציבור. כלומר יש לנו הזכות לדרוש מהמכללה למצוא דרכים התפעוליות כדי להשמיש את האזור לטובת הציבור. לכן אני מציע שהצוות שהוקם לענין שכ"ד במעונות יטפל גם בנושא הזה מול האקדמיה ומתן תוקף לתכנית יהיה בתנאי שהמכללה תגיע להסדר על הנושא שלזיקת ההנאה. מי שרוצה להצטרף לצוות שישב עם המכללה ולהגיע לפתרונות הללו ותנאי למתן תוקף לתכנית יהיה הסדר הנושאים הללו. לגבי השטחים המסחריים יש מחסור והשטחים הם לא רבים מעט מאוד מטרים של מסחר והדבר לא משמעותי.

אהרון מדואל: על מנת לעמוד בהוראות הסעיף הזה אנחנו אמורים לשנות את נספח הבינוי ואני מציע לבדוק את נספח הבינוי.

דורון ספיר: אני חושב שאפשר לאשר את זה ואנחנו נבדוק את הפתרונות ונביא אותם לועדה עם הצוות שהוקם.

אלי לוי: המכללה צריכה לקבל כספים על מנת לקדם את המעונות על כן אי אפשר להתנאות את זה למתן תוקף זה עלול לתקוע את כל הפרויקט. אפשר להתנות את זה להוצאת היתר.

אורלי אראל: אם תעשו תנאי להיתר יהיה אפשר למצוא פתרון וכך יוכל לקבל את הכסף. התב"ע הנוכחית לא משנה את הוראות התכנית העיקרית.

יש ליד המכללה 2 בתי קפה והסטודנטים מחכים בתור. החזית המסחרית היא חובה. במקום הגדרות יקום בנין כדי שלא יהיה גדר. האם המטרה בעיר הזו לחזק את העירוניות בעיר הזו אי אפשר על כל פרויקט שמגיע להגיד לא.

לירון רותם: הוראות תכנית ראשית 3422 מקריאת את התכנית. אופן שמירת רציפות השטחים הינו ענין תפעולי אשר יכול לקבל ביטוי כתנאי להוצאת היתר על פי תכנית זו.

דורון ספיר: אז זה יכול להיות במסגרת תנאי להיתר. אני מציע לאשר את התכנית כפי שהיא בסעיף הראשון ומציע לקבל חלק מההתנגדויות בחלקן ולתת תוקף לתוכנית ולקבוע שהוועדה תשב עם המכללה לנושא שכר המעונות, וכן לגבי זכות המעבר ואופן התפעול ושימוש התושבים בשטח הפתוח של המכללה בהתאם לתוכנית הראשית.

אורלי אראל: ושהתוכנית לא פוגעת במגרש 22.

דורון ספיר : אנחנו קובעים שהתוכנית לא פוגעת במגרש 22 ולא משנה את ההתייחסות למגרש. כמו כן תכנית וזכות הציבור תהיה תנאי לקבלת היתר לבניה למעונות.

בעד ההצעה של דורון: דורון ספיר איתי פנקס ארד, קרנית גולדווסר, יהודה המאירי

נגד : מיכאל גיצין, אהרון מדואל

צוות הועדה שתקבע את זיקות ההנאה, ועלות מחיר הדיור במעונות: דורון ספיר, איתי פנקס ארד ומיכאל גיצין.

הועדה מחליטה:

לאחר הצבעה בעניין הוחלט לקבל חלק מההתנגדויות כמפורט מעלה ולדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית בתיקונים הבאים:

1. בהמשך להחלטת הועדה מיום 31.7.13 להקמת הצוות שיישב עם המכללה לנושא פתרונות למחיר הדיור במעונות, הועדה תגבש עמדה גם לגבי זיקת ההנאה. תנאי להיתר הבניה למעונות הוא מציאת פתרון לזכות המעבר ואופן התפעול ושימוש לכל התושבים בשטח הפתוח של המכללה בהתאם לתוכנית הראשית.
2. התכנית לא פוגעת במגרש 22 ולא משנה התייחסות למגרש.

הועדה רושמת לפניה את הודעת מנכ"ל המכללה כי תינתן הנחה של 25% לסטודנטים.

משתתפים: דורון ספיר, יהודה המאירי, קרנית גולדווסר, מיכאל גיצין, איתי פנקס ארד ואהרון מדואל.

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

בישיבתה מספר 0009-15'ב' מיום 27/05/2015 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

דיווח לירון רותם

ב-17.5.15 התקבלה החלטה של ועדת הערר בענין של תוכנית רבנו ירוחם 2 מעונות הסטודנטים מכללה אקדמית ביפו.

ועדת הערר קיבלה את העררים, והיא החליטה שיעוד של מעונות סטודנטים הוא לא שימוש נלווה ולא שימוש שמשרת מכללה או מוסד אקדמאי ובוזה הסתיים הערר ולא אפשרה לאשר את התוכנית.

הגשנו בקשה למתן רשות לערור ליו"ר הועדה המחוזית לפי סעיף 111 לחוק התכנון והבניה, על מנת להגיש ערר לועדה המחוזית.

מדואל אהרון: מעונות סטודנטים ב- 90% ממחיר השוק הם לא מעונות סטודנטים.

הצבעה האם להגיש ערר על החלטת ועדת ערר:

בעד: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, ארנון גלעדי, קרנית גולדווסר

מתנגד להגיש ערר: אהרון מדואל

הועדה מחליטה:

להגיש ערר על החלטת ועדת ערר.

משתתפים: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, ארנון גלעדי, קרנית גולדווסר ואהרון מדואל.