

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

פרוטוקול מספר 10-0005
י"ז אדר התש"ע 03/03/2010 09:00 - 13:00

באולם ישיבות ועדת המשנה לתכנון ולבניה במינהל ההנדסה. בשד' בן גוריון 68 תל-אביב - יפו, קומה ג חדר 302

השתתפו ה"ה:	דורון ספיר, עו"ד	מ"מ ראש העירייה יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה
	אסף זמיר	סגן ראש העירייה
	מיטל להבי	סגן ראש העירייה
	שמואל מזרחי	חבר מועצה
	ארנון גלעדי	חבר מועצה
	נתן וולך	חבר מועצה
	שמואל גפן	חבר מועצה
	הרב שלמה זעפראני	חבר מועצה
	אהרון מדואל	חבר מועצה
	דן להט, עו"ד	חבר מועצה
	תמר זנדברג	חברת מועצה
	בנימין בביוף	חבר מועצה

נכחו ה"ה:	חזי ברקוביץ, אדר'	מהנדס העיר
	שרי אורן, עו"ד	משנה ליועמ"ש לעניני תכנון ובניה
	עודד גבולי, אדר'	מנהל אגף תבועה וסגן מהנדס העיר
	שוטה חובל, אינג'	מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה
	אילן רוזנבלום, עו"ד	ע. מ"מ ראש העירייה
	ריטה דלל, אינג'	מנהלת מחלקת רישוי בניה
	נחמה עמירב	מ"מ נציגת השר לאיכות הסביבה
	פיליפ	מנהל היחידה למניעת דלקות
	אלה דוידוף	מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו

חסרים:	כרמלה עוזרי	חברת מועצה
משקיפים	אביגדור פרויד	ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו
	אלי יהל	ארגון הקבלנים
	רונית קידר	נציגת משרד הפנים
	רן מנחמי	ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו

תוקף ההחלטה מיום הפצתה
יתכנו שינויים בנוסח הפרוטוקול בכפוף לאישור המליאה בישיבתה הקרובה



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

**פרוטוקול מספר 10-0005
י"ז אדר התש"ע 03/03/2010 09:00 - 13:00**

באולם ישיבות ועדת המשנה לתכנון ולבניה במינהל ההנדסה. בשד' בן גוריון 68 תל-אביב - יפו, קומה ג חדר 302

מספר סעיף	מספר עמוד	תוכן סעיף
1.	1	רפורמה בחוק התכנון והבניה הצגת מה"ע להשלכות של הרפורמה בחוק התכנון והבניה
2.	2	מתחם חינוך צפון-מערב - תכנית בינוי תיקון טעות סופר
3.	4	שינוי לתע"א 31116 - תוספת חדרי יציאה לגג עפ"י 11 דיון בעיצוב ארכיטקטוני
4.	8	תוספת שטחי שרות למגרש קולנוע ת"א במסגרת תכנית 671 דיון בשטחי שירות
5.	11	מח"ל 24-28, מגרש 9 בתכנית 2390 דיון בעיצוב ארכיטקטוני (2) - דיון נוסף לאחר סיור בשטח לצורך קבלת החלטה בלבד
6.	16	מתחם כדורי לוינסטיין דיון בהפקדה
7.	21	תדריך תכנון למתחם נס לגויים דיון באישור מדיניות
8.	25	תכנית עיצוב ופיתוח רוטשילד 65 דיון בעיצוב ארכיטקטוני

בכבוד רב,

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

התוכן	מס' החלטה
- רפורמה בחוק התכנון והבניה הצגת מה"ע להשלכות של הרפורמה בחוק התכנון והבניה	03/03/2010 10-0005-ב' 1 -

פרטים:

מה"ע הציג בפני הועדה את עיקרי הרפורמה בחוק התכנון והבניה.

לחברי הועדה הביעו את הסתייגותם למספר סעיפים ברפורמה וביקשתו שינתן להם זמנים סביר להתייחסות עניינית לרפורמה.

בדיון נוכחו: שמואל גפן, שלמה זעפראני, שמוליק מזרחי, תמר זנדברג, דורון ספיר, נתן וולוך, ארנון גלעדי, אסף זמיר, אהרון מדואל, מיטל להבי ודן להט.

בישיבתה מספר 10-0005-ב' מיום 03/03/2010 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

ועדת המשנה מוחה על כך שלא התאפשר לוח זמנים סביר למתן התייחסות עניינית לרפורמה.

הואיל ולועדה יש הסתייגויות להצעת החוק, הוקם צוות בראשותו של יו"ר הועדה, היועמ"ש, מהנדס העיר וחברי ועדה נוספים. חברי הצוות יגישו הסתייגויות והצעות בכתב תוך שבועיים. הצוות ידון ויגבש עמדה בתיאום עם הגורמים השונים לרבות טיפול מול הממשלה, הכנסת, פורום ה-15 ורשויות נוספות.

יודגש כי הועדה מתנגדת באופן נחרץ להוסף "נציגי ציבור" להרכב הועדה אשר ימונו ע"י שר הפנים. נציגי הציבור הם חברי הועדה שנבחרו על ידי הציבור לפי מפתח שמשקף את תושבי העיר, והוספת חברים ממונים בתואר של "נציגי ציבור" יביא לעיוות של מושג "יצוג הציבור".

יו"ר הועדה ומהנדס העיר יעבירו את תוכן ההחלטה לשר הפנים בצירוף בקשת אורכה בכדי לאפשר הגשת הסתייגויות בצורה מסודרת ומפורטת.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

משתתפים: שמואל גפן, שלמה זעפראני, שמוליק מזרחי, דורון ספיר, נתן וולוך, ארנון גלעדי, אסף זמיר, אהרון מדואל, מיטל להבי ודן להט.



מיקום:

קרית החינוך בצפון-מערב העיר, מצפון לשכונת אזורי חן.

כתובת:

רח' שושנה פרסיץ

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6620		חלק		42

שטח התכנית: כ- 60.00 ד'

מתכנן: אליקים אדריכלים

יזם: הועדה המקומית לתכנון ולבניה

בעלות: עת"א

מהות הדין:

תיקון טעות סופר בענין מספר הקומות המותר עפ"י התכניות המאושרות במתחם קרית החינוך.

פרטים:

בדרפט שהוגש לועדה המקומית ואושר ביום 25.11.09, נכתב בטעות כי "הבניה מעל 3 קומות (ועוד מספר קומות שניתן לאשר בהליך של הקלה עפ"י חוק) כפופה לאישור תכנית 3700".

ע"מ להסיר כל ספק, מחלקת תכנון צפון מבקשת להביא לידיעת הועדה כי ע"ס תקנוני תכניות 1170 ו-1170ב', ניתן לבנות את בית-הספר העל-יסודי הנדון ב- 4 קומות ללא צורך בפרסום הקלה, בהתבסס על הדברים הבאים:

א) תכנית 1170 כוללת נספח בינוי, ובו מסומנים מבנים וגובהם. בסמיכות בו מתוכנן ביה"ס העל יסודי מסומן בניין בן 4 קומות על עמודים.

ס' 7ב' בהוראות התכנית קובע כי "גובה הבניינים עד 3 קומות ובמקרים מיוחדים תותר בנייה גבוהה יותר, כמסומן בתשריט הבינוי". עוד נקבע כי "עיצוב הככרות בשטח התכנית, קביעת מיקומן של הדרכים ועיצובן ... וכו' יהיו בהתאם לתכנית עיצוב אדריכלי שתאשר הועדה המקומית".

תכנית 1170 ב' הגמישה את הבנייה בקריית החינוך וקבעה (ס' 9 ב') כי "תותר בנייה בכל שטח המגרש ובלבד שהמרחק בין מבנים של מוסדות חינוך שונים לא יקטן מ- 10 מ', ותכסיתם הכוללת לא תעלה על 30% משטח המגרש."

ס' 9 ו' קובע כי "הועדה המקומית תנחה את מבקשי ההיתרים, בעניין מאפייני בינוי מיוחדים, מיקומם הסופי של המבנים, מתקנים, גדרות, שבילים, כמתחייב לשם תפקודו של המגרש".

לסיכום:

בהתאם לנספח הבינוי בתב"ע 1170 אין מניעה להקמת בניין בן 4 קומות על עמודים באזור בו מתוכנן ביה"ס העל-יסודי. תכנית 1170ב' איפשרה גמישות במיקום והעמדת הבניינים בקריית החינוך. כאמור, למגרש אושרה תכנית עיצוב אדריכלי ע"י הועדה המקומית ביום 25.11.09. לפיכך, אין מניעה לאשר את מבנה ביה"ס עם קומה רביעית, לגביה לא נדרש פרסום הקלה.

חות דעת הצוות (ע"י אדר' פרנסין דויד):

ממליצה לאשר את תיקון טעות הסופר לעניין צורך בפרסום הקלה לקומה רביעית, להקמת ביה"ס העל-יסודי בקריית החינוך הצפוני, ולקבוע כי אין צורך בפרסום הקלה.

בישיבתה מספר 10-0005-ב' מיום 03/03/2010 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אדר' פרנסין דויד הציגה את התיקון המבוקש.

הועדה מחליטה:

לאשר את תיקון טעות הסופר בדבר לאישור תכנית הבינוי (25.11.2009) בנושא הצורך בפרסום הקלה לגובה מעל 3 קומות וקובעת כי אין צורך בפרסום הקלה לקומה רביעית.

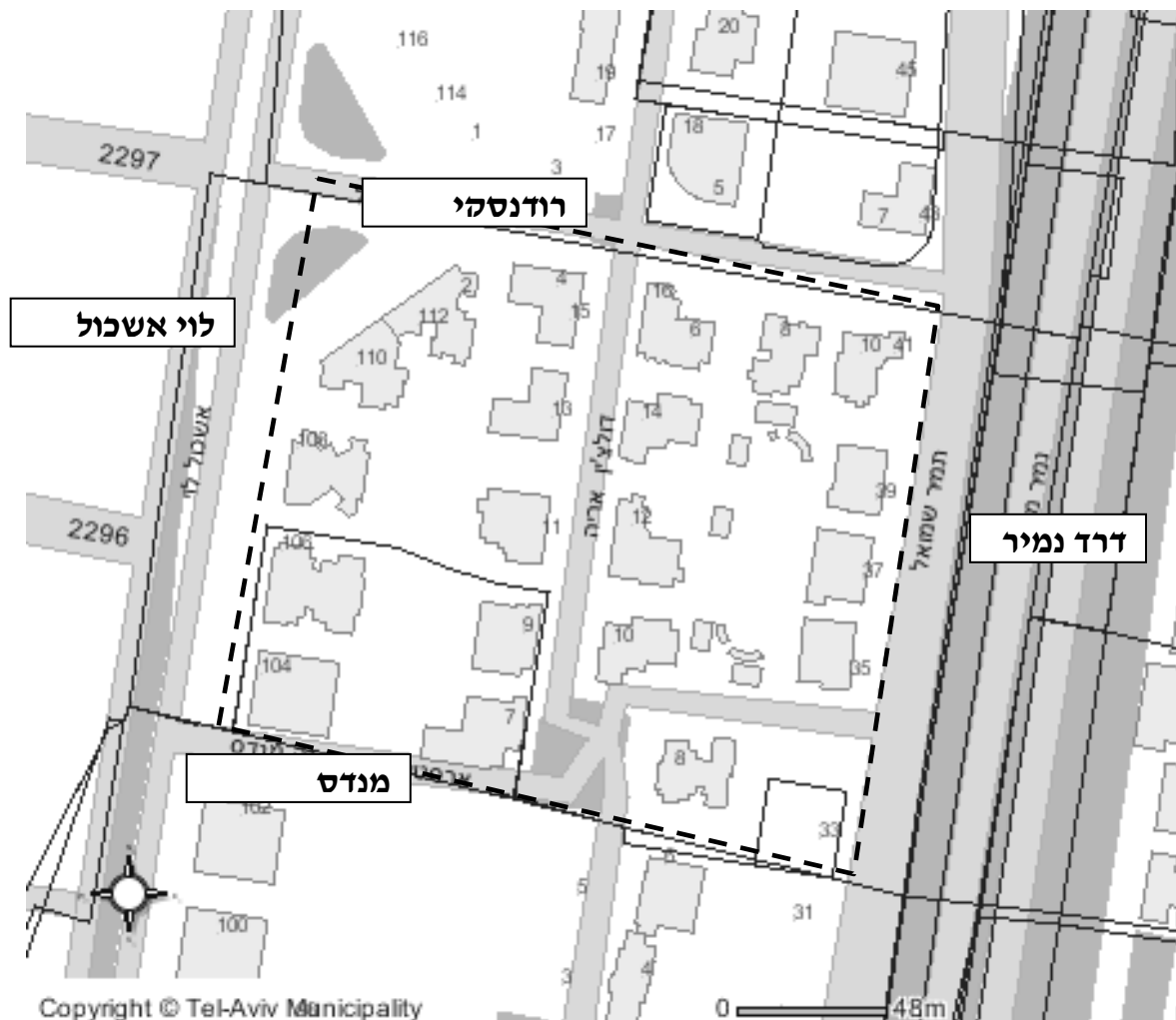
משתתפים: דורון ספיר, אהרון מדואל, דן להט, נתן וולוד, ארנון גלעד, בנימין בביוף, שמוליק מזרחי ומיטל להבי.

התוכן	מס' החלטה 03/03/2010 10-0005 3 -
- שינוי לתע"א 3א1116 - תוספת חדרי יציאה לגג עפ"י ג1 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית: הועדה המקומית

מיקום:

רמת אביב החדשה, בין הרחובות אינשטיין, פרופס, דרך נמיר ורח' לוי אשכול



כתובת:

מצפון – רח' רודנסקי
מדרום רח' מנדס
ממערב – רח' לוי אשכול
ממזרח – דרך נמיר

תחולת התכנית:

תכנית זו תחול על השטח הכלול
בתכנית מפורטת מס' 3א1116

שטח התכנית:

כ-50 דונם

מתכנן:

אדרי ארליך אירינה

יזם:

מר צחי לוינשטיין
מר קובי כץ

בעלות:

פרטיים

מצב השטח בפועל:

כל הבניה בקטע 3 הנדון הושלמה בהתאם לתכנית העיצוב

מצב תכנוני קיים:

1. תכנית 1116א מאושרת משנת 1986.
2. תכנית 1116א3 מאושרת משנת 1990 בה פורטו הוראות לקטע תכנון מס' 3. זכויות הבניה נקבעו לפי 110 מ"ר ממוצע ליח"ד כולל שטחי מרפסות מקורות וחדרי יציאה לגג. בתכנית נקבעה חובת הכנת תכנית עיצוב, שתאושר ע"י הועדה המקומית, למבנן שלם.
3. תכנית עיצוב ארכיטקטוני מס' 1116א3 מאושרת משנת 1992, לאחר פרסום לפי סעיף 149 ודיון בהתנגדויות - בהתאם להוראות התכנית הראשית, נקבע עיצוב הבנינים במגרשים מס' 16-27, עפ"י הפירוט הבא (מס' הקומות כולל את קומת הכניסה לבנין ואת כל הקומות שמעליה, כולל קומות היציאה לגג או קומות עליונות של דופלקסים):
 - א. בנין 1 : 8 קומות.
 - ב. בנינים 2,3,4,10 : 4 קומות.
 - ג. בנינים 5-9 : 9 קומות.
 - ד. בנינים 11,17 : 11 קומות.
 - ה. בנינים 12-14 : 6 קומות.
 - ו. בנינים 15-16 : 10 קומות.
4. התנגדות לתכנית (בשנת 1992) הוגשה ע"י בנינים ממזרח לדרך נמיר ועיקרה היה אודות ההקלה להגבהת הבנינים בקומה נוספת לבנית דירות דופלקס בקומות האחרונות במקום חדרי יציאה לגג. תשובת אגף תב"ע להתנגדויות היתה כי:
 - א. התכנית הראשית קבעה כי מספר הקומות (3) אינו כולל את חדרי היציאה לגג.
 - ב. מומלצת הגבהת הבנינים בקומה נוספת לבנית דירות דופלקס בקומות האחרונות במסגרת הקלה, אולם קומה זו באה במקום הקומה בה היו אמורים להיבנות ממילא חדרי היציאה לגג ולא בנוסף לה. כמו כן, הקומה הנוספת אינה משנה את הגובה האבסולוטי של הבית עם היציאות לגג ובלעדיהן.
 - ג. המתנגדים נמצאים במרחק של כ-74 מ'.
5. הועדה החליטה לדחות את ההתנגדויות ולאשר את ההקלות המבוקשות בתנאי שחדרים ומתקנים טכניים לא יבלטו מעל קומת הדופלקס.
6. סעיף 7.7 בהוראות תכנית העיצוב קובע הוראה מיוחדת לבנינים הסמוכים לרח' לוי אשכול – "אולמות הכניסה לבנינים הסמוכים לדרך אשכול יהיו בחלקם בגובה שתי קומות. בבנינים אלה ואחרים, בהם תוגבה קומת הכניסה, תושלמנה יחידות הדיור החסרות כתוצאה מהגבהת אולם הכניסה על ידי תוספת קומה של יחידות דופלקס בקומות העליונות, ללא מבני יציאה לגג הדופלקסים, כמפורט בסעיף 7.2 דלעיל."
7. תכנית מתאר ג1 שאושרה בשנת 2007 קובעת כי:

" בשכונת עבר הירקון, בכל תכנית בה מוגדר שטח רצפות מותר, הכולל גם את חדרי היציאה לגג, ניתן יהיה לאשר חדרי יציאה לגג ששטחם יהיה בנוסף לשטח המותר בתכנית הראשית (ס' 9.4). לא תותר בניית חדרי יציאה לגג בתחום תחולתן של תכניות האוסרות במפורש חדרי יציאה לגג או עליות גג והחלטות מוסדות התכנון האוסרות במפורש יציאה לגג או עליית גג. "

מצב תכנוני מוצע:

1. לאפשר בניה על גגות הבתים מכח תכנית ג1.
2. תכנית ג1 הינה תכנית נושאת החלה על כל שכונות עבר הירקון ומטרתה שיפור הבניה על הגגות.
3. כאמור לעיל, תכנית העיצוב המאושרת על שינויה אושרה טרם תכנית ג1.
4. בנינים בני 4 קומות – מעיון בתיקי הבנין נמצא כי לבנינים אלו ניתן היתר כך שבשתי הקומות העליונות יש דירה בקומה (ולא דירות דופלקס). יש לציין בהקשר זה כי לאחרונה החליטה הועדה המקומית (פר' 0028-09 ב' 6-) לסרב לתוספת דומה בקטע תכנון 7 הנמצא מדרום למתחם זה מהנימוקים הבאים:
- א. בשנת 1997 הוגשה בקשה לשינוי לתכנית עיצוב ארכיטקטוני מס' 1116א1-1) – בהתאם לבקשת חלק מהבעלים בבקשה "להפוך את קומת חדרי היציאה לגג לקומה 4 מלאה להקמת דירות דופלקס, ללא תוספת שטח עיקרי לבניה בתנאי שלא יהיו חדרי יציאה נוספים לגג מעל הדופלקס" (ציטוט מתוך פרוטוקול הועדה מס' 179ב' הח' 8).
- הועדה המקומית אישרה את הבקשה בתנאי שכל הבעלים בבנינים 62-66 יחתמו על התכנית המוצעת ובכפוף לכך שהתכנית תחייב אותם בעתיד וכן ציינה בהחלטתה (סעיף 2) ש"היציאות לגג יבטלו. קומת היציאות לגג תיהפך לקומה רגילה להקמת דופלקסים בקומות השלישית והרביעית".
- ב. הועדה התרשמה כי תוספת חדרי יציאה לגג בבנינים הנמוכים תהווה פגיעה בבנינים הגבוהים הקיימים מסביב.
- ג. הועדה מדגישה כי הליכי התכנון צריכים להתנהל בשקיפות מלאה, ותוך וודאות תכנונית הן למבקש והן לסביבה, ומשום כך אינה רואה לנכון לשנות החלטה עקרונית קודמת על פיה נבנו הבנינים במבן.
- כן ציינה הועדה כי אין מניעה לאשר את התוספת לחדרי יציאה לגג מעל הבנינים הגבוהים ככל שבניה זו תואמת את הוראות תכנית מתאר ג1.
5. הבקשה הוגשה לבנין 12 בלבד ולבקשת הצוות, הוצג הבינוי לכל קטע התכנון, בהתאם להוראות התב"ע הדורשות התייחסות למבן שלם.

ח"ד הצוות: (מוגש ע"י אביעד מור, אדר')

לאשר את שינוי העיצוב כמוצע לעיל כך שניתן יהיה לבנות חדרי יציאה לגג מכח תכנית ג1, ככל שבניה זו תואמת את הוראות תכנית מתאר ג1, ולהחילו על כל קטע תכנון 3 בתב"ע 1116 א' (שינוי לתכנית העיצוב 1116א3), למעט:

1. הבנינים הסמוכים לרח' לוי אשכול ובנינים אחרים שבהם הוגבהה קומת הכניסה ונבנו דופלקסים בקומה העליונה כקומה נוספת – לא לאשר את שינוי העיצוב מהנימוקים הבאים:
 - א. בנינים אלו הינם בנינים גבוהים, אולם לגביהם נאמר מפורשות בתכנית העיצוב כי ניתן להקים תוספת קומה של יחידות דופלקס ללא מבני יציאה לגג (ראה לעיל סעיף 6).
 - ב. אין הצדקה תכנונית לשנות החלטה זו.
2. הבנינים הנמוכים ברח' שמואל תמיר – לא לאשר את שינוי העיצוב מהנימוקים הבאים:
 - א. בשנת 1992 החליטה הועדה לדחות את ההתנגדויות ולאשר את ההקלות המבוקשות בתנאי שחדרים ומתקנים טכניים לא יבלטו מעל קומת הדופלקס.
 - ב. בהתאם למדיניות הועדה כפי שמפורטת בהחלטתה לגבי קטע תכנון 7 מיום 25.11.09 (פר' 0028 – 009ב' 6-), בדגש על כך כי הליכי התכנון צריכים להתנהל בשקיפות מלאה, ותוך וודאות תכנונית הן למבקש והן לסביבה, ומשום כך אינה רואה לנכון לשנות החלטה עקרונית קודמת על פיה נבנו הבנינים במבן.

בישיבתה מספר 10-0005-ב' מיום 03/03/2010 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אביעד מור מצוות תכנון צפון הציג את השינוי לתכ' העיצוב.
דורון ספיר מבקש לדעת מה חתך הגובה של הבנינים הסמוכים וכיצד זה משפיע עליהם.

חברי הועדה מבקשים שמה"ע יפנה בבקשה לוועדה המחוזית לתקן את התכנית ג'1 ולבטל את הנסיגה של 1,20 מ' מהגדר.

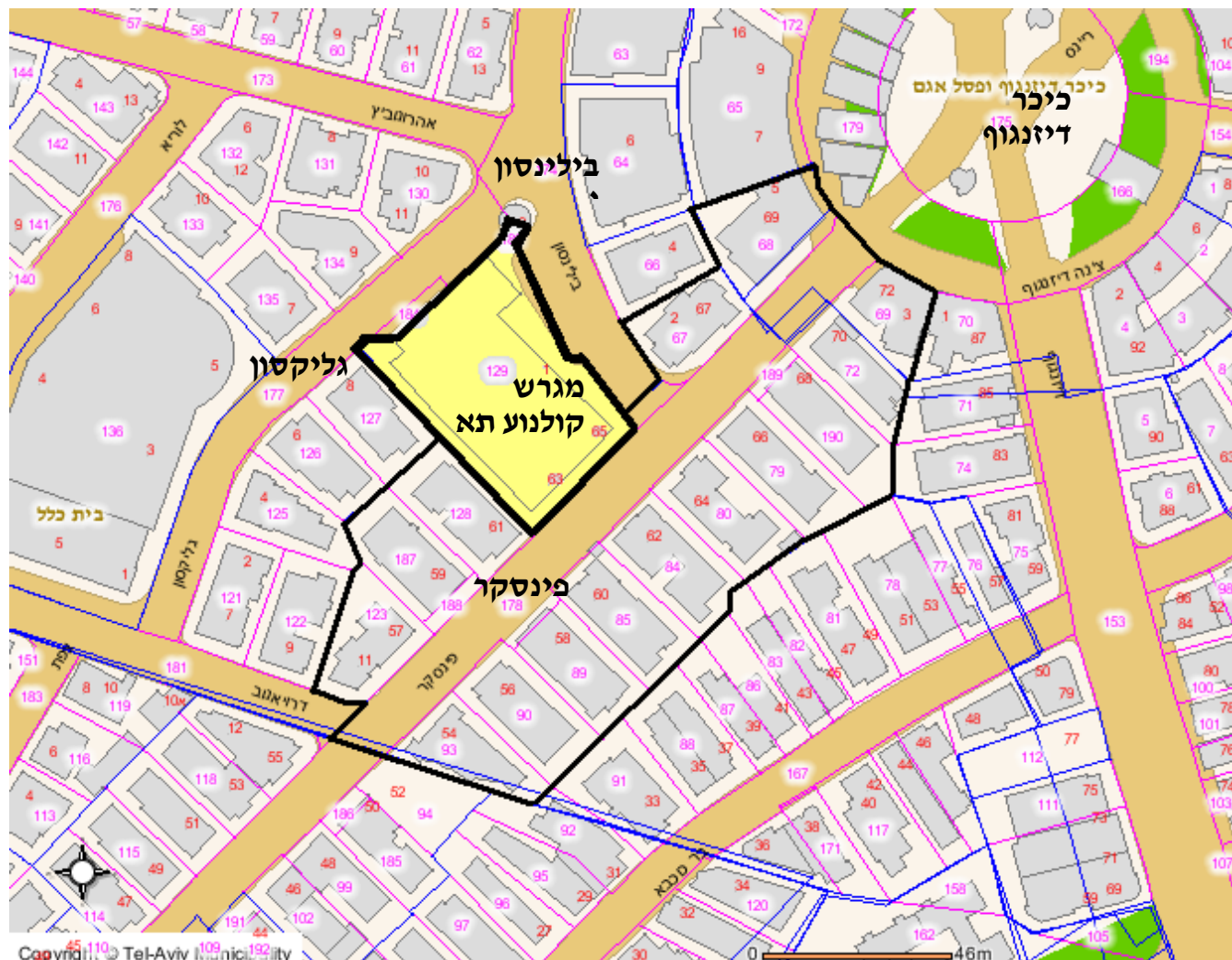
הועדה מחליטה:

הצוות המקצועי יציג בפני יו"ר הועדה דורון ספיר את חתך הבניינים הסמוכים באזור ובמידה וליו"ר הועדה יהיו הערות הנושא יוחזר לדיון בועדה, במידה וליו"ר הועדה לא יהיו הערות יש לאשר את שינוי העיצוב כמוצע לעיל כך שניתן יהיה לבנות חדרי יציאה לגג מכח תכנית ג1, ככל שבניה זו תואמת את הוראות תכנית מתאר ג1, ולהחילו על כל קטע תכנון 3 בתב"ע 1116 א' (שינוי לתכנית העיצוב 1116א3), למעט:

1. הבניינים הסמוכים לרח' לוי אשכול ובניינים אחרים שבהם הוגבהה קומת הכניסה ונבנו דופלקסים בקומה העליונה כקומה נוספת – לא לאשר את שינוי העיצוב מהנימוקים הבאים:
 - א. בניינים אלו הינם בניינים גבוהים, אולם לגביהם נאמר מפורשות בתכנית העיצוב כי ניתן להקים תוספת קומה של יחידות דופלקס ללא מבני יציאה לגג (ראה לעיל סעיף 6).
 - ב. אין הצדקה תכנונית לשנות החלטה זו.
2. הבניינים הנמוכים ברח' שמואל תמיר – לא לאשר את שינוי העיצוב מהנימוקים הבאים:
 - א. בשנת 1992 החליטה הועדה לדחות את ההתנגדויות ולאשר את ההקלות המבוקשות בתנאי שחדרים ומתקנים טכניים לא יבלטו מעל קומת הדופלקס.
 - ב. בהתאם למדיניות הועדה כפי שמפורטת בהחלטתה לגבי קטע תכנון 7 מיום 25.11.09 (פר' 0028 – 09ב' – 6), בדגש על כך כי הליכי התכנון צריכים להתנהל בשקיפות מלאה, ותוך וודאות תכנונית הן למבקש והן לסביבה, ומשום כך אינה רואה לנכון לשנות החלטה עקרונית קודמת על פיה נבנו הבניינים במבן.

משתתפים: דורון ספיר, שמוליק מזרחי, מיטל להבי, דן להט, נתן וולוך, ארנון גלעדי, אהרון מדואל ואסף זמיר.

מיקום:



כתובת:

תל אביב - יפו
שכונת צפון ישרון-דרום מע.
פינסקר 63

מגיש הבקשה: אגף תכנון ובניין עיר

תוכן הבקשה: תוספת שטחי שירות לזכויות המפורטות בתכנית 671 לבנינים שיש בהם יותר משתי כניסות כאשר כל כניסה כוללת גרעין חדר מדרגות ומעלית.
דברי הסבר:

המגרש שעונה על הקריטריון הנ"ל בתכנית 671 (שגבולותיה מצויינים בתרשים לעיל) הוא מגרש קולנוע ת"א ששטחו 2.224 דונם. שטחי שאר החלקות בתחום התכנית הינם בסביבות 500-600 מ"ר. המגרש הוא ביעוד מגורים א.
שטחי השרות המותרים בתכנית הינם שטחי שרות שאושרו לתכנית 58 (התכנית הראשית) המתאימים לבניה במגרשים האופייניים לתכנית זו שגודלם נע בין 250-650 מ"ר.
בעלי הקרקע מתכוונים להגיש בקשה להיתר לבניית מבנה מגורים הסובב סביב חצר פנימית והכולל 5 כניסות נפרדות. בבנין מסדר גודל כזה נדרשים שטחי שרות נוספים כמפורט בהמשך.

פרטים : בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות והיתרים) התשנ"ב, 1992 (להלן "התקנות") מחליטה הועדה כדלקמן :
השטחים המפורטים בתכנית מתאר מספר תא/671 הם השטחים העיקריים המותרים לבניה. בנוסף לשטחים אלו יותרו שטחי שירות לבנינים שיש בהם יותר משתי כניסות כאשר כל כניסה כוללת גרעין חדר מדרגות ומעלית כדלקמן :
א. מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין : בהתאם לתכנית ע-1 מרתפים
ב. במפלס הכניסה הקובעת לבנין ומעליו :

בקומת קרקע :

חדר אשפה - 40 מ"ר
חדר גז - 30 מ"ר
חדר עגלות - 25 מ"ר
חדר חשמל ובזק - 14 מ"ר
מבואות (לובי) - 27 מ"ר לכל כניסה
חדר מדרגות - 15 מ"ר לכל כניסה
קולונדה - 410 מ"ר.

קומה טיפוסית :

חדר מדרגות ומבואה קומתית - 25 מ"ר לכל כניסה
חדר טכני (דודי מים/מזגנים/ארון חשמל) - 5 מ"ר לכל כניסה
גג : לפי תכנית ג' גגות וכן :
חדר טכני - 10 מ"ר
חדר משאבות - 10 מ"ר

אין באמור כדי להוסיף שטחי שירות למבנים שנבנו לפני מרץ 1992.

בישיבתה מספר 10-0005-ב' מיום 03/03/2010 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

השטחים המפורטים בתכנית מתאר מספר תא/671 הם השטחים העיקריים המותרים לבניה. בנוסף לשטחים אלו יותרו שטחי שירות לבנינים שיש בהם יותר משתי כניסות כאשר כל כניסה כוללת גרעין חדר מדרגות ומעלית כדלקמן :

1. מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין : בהתאם לתכנית ע-1 מרתפים

2. במפלס הכניסה הקובעת לבנין ומעליו :

בקומת קרקע :

חדר אשפה - 40 מ"ר
חדר גז - 30 מ"ר
חדר עגלות - 25 מ"ר
חדר חשמל ובזק - 14 מ"ר
מבואות (לובי) - 27 מ"ר לכל כניסה
חדר מדרגות - 15 מ"ר לכל כניסה
קולונדה - 410 מ"ר .

קומה טיפוסית :

חדר מדרגות ומבואה קומתית - 25 מ"ר לכל כניסה
חדר טכני (דודי מים/מזגנים/ארון חשמל) - 5 מ"ר לכל כניסה

גג : לפי תכנית ג' גגות וכן :

חדר טכני - 10 מ"ר
חדר משאבות - 10 מ"ר

משתתפים : מיטל להבי- יו"ר, אהרון מדואל, שמוליק מזרחי, דן להט, אסף זמיר, נתן וולוך וארנון גלעדי.

התוכן	מס' החלטה
- מח"ל 24-28, מגרש 9 בתכנית 2390 דיון בעיצוב ארכיטקטוני (2) - דיון נוסף לאחר סיור בשטח לצורך קבלת החלטה בלבד	03/03/2010 10-0005 ב' 5 -

מטרת הדיון: אישור תכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי ע"פ תכנית מפורטת 2390 מגרש 9. מח"ל 24-28, מגרש 9 בתכנית 2390

מסלול: אישור תכנית עיצוב אדריכלי- בסמכות ועדה מקומית

גבולות:
מזרח: רחוב 4881
מערב: רחוב יחיא מחבוב
צפון: רח' מח"ל
דרום: רחוב בריל

כתובת: רחוב מח"ל 24-28

מסמכי התכנית:

- דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות תכנית העיצוב").
- תשריט עצוב אדריכלי הערוך בקנ"מ 1:200, 1:100 (להלן "תשריט העיצוב").
- נספח פיתוח בקנ"מ 1:250, הכולל חתכים ופרטי פיתוח (להלן "נספח הפיתוח").
- נספח תנועה.

כל אחד ממסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד מתכנית העיצוב בשלמותה.

גוש/חלקה:

גוש	גוש חלקי	חלקה	חלקי חלקה
6132		261	

שטח קרקע: 4.610 ד'

מתכנן: אבי מאיר אדריכלים ומתכנני ערים
רחוב ריב"ל 18 תל-אביב

יזם: חברת "מבני תעשיה" חברת "אוניל"

בעלות: מינהל מקרקעי ישראל

מצב תכנוני קיים:

- זכויות בניה לשטחים עיקריים ע"פ התכנית שבתוקף, תכנית 2390:
- יעוד - אזור מגורים מיוחד
- זכויות- 82 יח"ד בשטח של 8200 מ"ר שטח עיקרי ו- 600 מ"ר מסחר
- מס' קומות- 6 קומות מעל קומת המסחר.
- חזית מסחרית על רחוב מח"ל מלווה בקולונדה ששטחה ירשם כזיקת הנאה לציבור.
- זכויות בניה לשטחי שירות, כמפורט בהחלטת הועדה המקומית, פרוטוקול 137 ב' החלטה מס' 6, מתאריך 22.02.1995.

מצב תכנוני מוצע:

זכויות בניה:

מוצעת הטמעת ההקלות המותרות להלן :

- הקלה כמותית בשיעור של 11% משטח המגרש לפי ס' 149 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965-יתווספו 507 מ"ר ליעוד מגורים. **סה"כ זכויות למגורים: 8707 מ"ר**
- תוספת של 16 יח"ד בהקלה של 20% במספר הדירות ע"פ "תיקון שבס". **סה"כ יח"ד: 98.**
- תוספת 2 קומות בהקלה- **סה"כ 8 קומות מעל קומת קרקע מסחרית וקומת גג.**
- בקומת הקרקע עד 600 מ"ר מסחר בחזית לרחוב מח"ל.
- כמו כן יחולו על המגרש: תכנית ע-1 מרתפים ותכנית ג-1 גגות.
- שטחי השירות יהיו כחוק, וע"פ דראפט שטחי שירות לתכנית 2390.
- יותרו גזוסטראות עוקבות כחוק- בשטח מכסימום של 12 מ"ר- כתוספת לשטחים העיקריים בתכנית.
- תותר הקלה בקו בניין לגזוסטראות ע"פ החוק.

הוראות התכנית:

בינוי, ועיצוב: כללי:

1. קווי הבניין כמסומן בתשריט.
2. 3 מבני מגורים בני 8 קומות מעל קומת קרקע מסחרית עם חזית לרחוב מח"ל.
3. דירת גן בכל בניין ובנוסף, קומת גג ע"פ תכנית ג-1.

קומת קרקע:

4. גובה קומת הקרקע עד 5 מ'.
5. המסחר ימוקם בקומת הקרקע בחזית לרחוב מח"ל עם קולונדה לרחוב- כמופיע בתשריט.
6. תהיה הפרדה בין חדרי האשפה למסחר ולמגורים.
7. מערכות מיזוג האויר למסחר יוסדרו בחלל כפול בחדרי האשפה ובהתאם להנחיות יועץ מיזוג אויר - באישור הרשות לאיכות הסביבה של עת"א.
8. בגב החנויות יותקן חלל טכני לאוורור בתי אוכל, במידה וידרש, ותתוכנן ארובה שתעבור בחלל טכני עד גג המבנה.
9. מפריד שומנים יותקן ע"פ דרישות יועץ אינסטלציה בקומת החניה.
10. צובר הגז, מונה מים ראשי ברזי אש יותקנו כחלק מהמבנה והפיתוח- באישור אדר' בעיר.
11. שילוט יותר בחזית החנויות בלבד ולא בחזית הקולונדה.
12. סגירת ויטרינות בתריסים/ סורגים ע"פ הנחיות אדריכל העיר.
13. בקומת הקרקע יותרו שטחים משותפים לדירי הבית, יותרו דירות גן והצמדת חצר לדירות הגן.
14. לא יותרו מתקנים טכניים בקומת הקרקע.

קומות טיפוסיות:

1. תמהיל דירות המגורים: 47 דירות בנות 4 חדרים בשטח עיקרי של כ- 83 מ"ר
38 דירות בנות 5 חדרים בשטח עיקרי של כ- 87-103 מ"ר
13 דירות בנות 6 חדרים בשטח של כ- 135-218 מ"ר
סה"כ 98 יח"ד.
2. תותר בליטה של 1.2 מ' עבור גזוסטרה מקו הבניין הקדמי והאחורי, ע"פ החוק.
3. הגג מעל קומת המסחר, בין שני המבנים בחזית, יהווה מרפסת גג לדירות בקומה א', בחלק מגג זה תתאפשר התקנת מתקנים טכניים באישור הרשות לאיכ"ס של עיריית ת"א.

קומת גג:

1. יותרו דירות או חדרים על הגג ע"פ תכנית ג-1.
2. מתקנים טכניים על הגג ע"פ תכנית ג-1.

חניה וחניונים:

1. החניה תהיה ע"פ תקן בעת הוצאת היתר הבניה, בתחום המגרש.
2. יוסדר מפרץ לפריקה וטעינה עבור המסחר- כמסומן בתשריט.
3. החניה תוסדר ככל הניתן בתת הקרקע ע"פ הוראות תכנית ע-1 וע"פ החלטת הועדה המקומית לגבי חניה בבניה חדשה (ע"פ החלטת הועדה מס' 29 מתאריך 15.3.2006) עדיפות ראשונה בהסדר חניה פיזי תת-קרקעי בכל מגרש המיועד לבניה. לפיכך תותר חניה עילית למכס' 10% ממקומות החניה הנדרשים בפרויקט.
4. אוורור חניונים – מיקום, שטח חתך, גובה ע"פ אישור הרשות לאיכ"ס של עיריית תל-אביב יפו.

חומרי גמר :

1. חיפוי חזיתות המבנים יהיה מאבן בגוון בהיר בעיבוד עדין בשילוב עם גוון כהה בפסי עיטור.

פיתוח שטח :

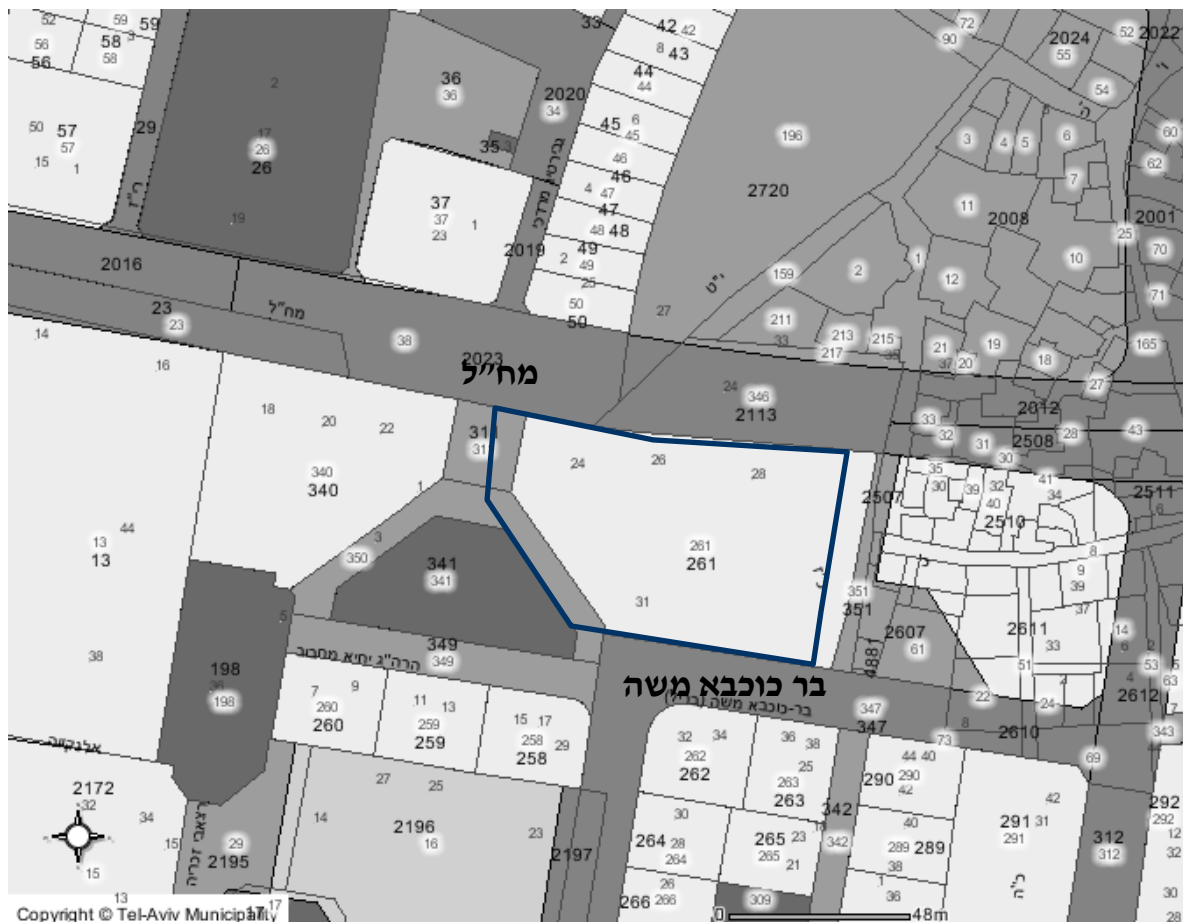
1. לגבי הקולונדה והשטח בין גבול המגרש עד חזית החנויות תרשם זיקת הנאה לציבור. שטח זה יפותח כחלק המשכי למדרכה הציבורית ללא גדרות וללא הפרשי מפלס, תדרש שמירה על רצף עיצובי בין השטחים הפתוחים במגרשים לבין השטחים הציבוריים הגובלים.
2. שמירה על רצף מדרכות כולל ההרחבה לזיקות הנאה בכניסות למרתפי חניה- בהם תינתן עדיפות למעבר הולכי הרגל.
3. רחבות כיבויי אש יאפשרו התקנת עמודי חסימה, נטיעות ועמודי תאורה- הפתרונות יהיו על דעת מה"ע או מי מטעמו. הרחבות יסומנו בשילוט בלבד ולא בצביעה על הריצוף.
4. ברזי כיבוי, שעוני מים, מונה מים ראשי וכל אלמנט תשתית אחר יותנו בצמוד למבנה בנישה סגורה.

איכות סביבה- משטר רוחות, אקוסטיקה :

1. מתקנים טכניים הכוללים : חדר השנאים, חדר גנרטור, מאגרי מים וחדרי משאבות יוקמו במרתף המבנה- לשביעות רצון הרשות לאיכות הסביבה של עת"א.

חוו"ד הצוות : לאשר את תכנית העיצוב האדריכלי בכפוף לתנאים להלן :

1. אישור תכניות פיתוח בתאום עם אדר' העיר ואגף שפ"ע.
2. ההקלות ידונו במסגרת הבקשה להיתר. תכנית בעיצוב מראה את האפשרויות התכנוניות לאישור ההקלות.
3. אין בכך למנוע דרישות נוספות של הרישוי והפיקוח בעת הוצאת ההיתר- הכל בתאום עם מה"ע או מי מטעמו.
4. הבטחת הקמה של חברת ניהול ואחזקה למבנים ולמסחר.
5. הסדרת המשכיות המעבר בין הקולונדה ברח' מח"ל 18-22 למבנה זה ע"י טיפול במדרגות שבין שני המגרשים- ע"פ הנחיות אדר' העיר או מי מטעמו.
6. לשיקול דעת הועדה - לאפשר הסדרת חניה עבור המסחר ברחוב מח"ל המציע חניה מזדמנת במקום בתחום המגרש- ובכך לשפר את מערך השטחים הפתוחים במגרש.
7. גמישות תכנונית: שינויים שאינם מהותיים וישמרו על רוח התכנית לא ייחשבו לשינוי לתכנית זו. מה"ע או מי מטעמו יקבע האם השינוי במוצע לתכנית הינו מהותי.
8. על תכנית זו חלות הוראות תכנית מפורטת 2390. במקרה של סתירה או אי בהירות יחולו הוראות תכנית 2390.



בישיבתה מספר 10-0004-ב' מיום 17/02/2010 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אד'ר' אורית ברנדר מצוות מזרח הציגה את עיקרי התכנית.
אד'ר' אבי מאייר הציג את התכנית העיצוב.
מספר חברי הועדה מבקשים לצאת לסיור במקום ורק לאחר מכן לקבל החלטה בנושא.

הועדה מחליטה:

מיטל להבי תארגן סיור בשבוע הקרוב בהשתתפות פאר ויסנר, כרמלה עוזרי, אהרון מדואל ואורית ברנדר.
הנושא יעלה בישיבה הבאה לאחר הסיור במקום.

משתתפים: פאר ויסנר – יו"ר, אהרון מדואל, כרמלה עוזרי, מיטל להבי ודורון ספיר.

בישיבתה מספר 10-0005-ב' מיום 03/03/2010 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

מיטל להבי דיווח לועדה על הסיור במקום ומבחינתה אין בעיה לאשר את זה בתנאי שגובה הקומות לא יעלה על הגובה של הבניינים הסמוכים.
דיון פנימי –

עודד גבולי דיווח כי במגרש קיימת תכנית עיצוב אדריכלי מאושרת ע"י הועדה המקומית והמחוזית הכוללת מבנים בני 10 קומות. התכנית המוצעת מציעה שיפור בבינוי כולל הורדת מרבית החניה העלית לקומת מרתף חניה. אהרון מדואל מתנגד ומבקש לא לאשר הקלות אלא לבנות לפי תב"ע שחלקה במקום. לאחר הצבעה בעניין (2 בעד – אהרון מדואל ונתן וולך, 4 נגד – מיטל להבי, דורון ספיר, אסף זמיר ודן להט) ההצעה לא התקבלה.

הועדה מחליטה:

- לאחר הצבעה בעניין (4 בעד – מיטל להבי, דורון ספיר, אסף זמיר ודן להט, 2 נגד – אהרון מדואל ונתן וולך) הוחלט לאשר את התכנית העיצוב בתנאים הבאים:
1. גובה הבנין לא יעלה מעבר לגובה של 10 קומות וגובה של 70 מ' אבסולוטי.
 2. אישור תכניות פיתוח בתאום עם אדר' העיר ואגף שפ"ע.
 3. ההקלות ידונו במסגרת הבקשה להיתר. תכנית העיצוב מראה את האפשרות התכנונית לאישור ההקלות.
 4. אין בכך למנוע דרישות נוספות של הרישוי והפיקוח בעת הוצאת ההיתר- הכל בתאום עם מה"ע או מי מטעמו.
 5. הבטחת הקמה של חברת ניהול ואחזקה למבנים ולמסחר.
 6. הסדרת המשכיות המעבר בין הקולונדה ברח' מח"ל 18-22 למבנה זה ע"י טיפול במדרגות שבין שני המגרשים- ע"פ הנחיות אדר' העיר או מי מטעמו.
 7. לשיקול דעת הועדה - לאפשר הסדרת חניה עבור המסחר ברחוב מח"ל המציע חניה מזדמנת במקום בתחום המגרש- ובכך לשפר את מערך השטחים הפתוחים במגרש.
 8. גמישות תכנונית: שינויים שאינם מהותיים וישמרו על רוח התכנית לא ייחשבו לשינוי לתכנית זו. מה"ע או מי מטעמו יקבע האם השינוי במוצע לתכנית הינו מהותי.
 9. על תכנית זו חלות הוראות תכנית מפורטת 2390. במקרה של סתירה או אי בהירות יחולו הוראות תכנית 2390.

משתתפים: דורון ספיר, מיטל להבי, אהרון מדואל, דן להט, נתן וולך ואסף זמיר.

מס' החלטה	התוכן
03/03/2010 1005-0005 6 -	תא/3881 - מתחם כדורי לוינשטיין דיון בהפקדה

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מחוזית.

מסמכי רקע: תשריט התכנית + נספח בינוי + מצגת.

מטרת הדיון: אישור הועדה המקומית להעברת התכנית לדיון בהפקדה בועדה המחוזית.

כתובת: רח' המסגר 32 א' / רח' חומה ומגדל 25.

מיקום התכנית: שטח התכנית מצוי בין רח' המסגר (חזית מערבית) לרח' חומה ומגדל (חזית מזרחית).

אזור: אזור תעסוקה מערבי (לאורך רח' המסגר).

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7067	מוסדר	חלק מן הגוש		1

שטח התכנית: 3,227 מ"ר

מתכנן: א. מזור א. פירשט אדריכלים ומתכנני ערים

זים: כדורי – המאגר ב.נ.כ. בע"מ, ת.ד. 25052 ראשון לציון.

בעלות: כדורי.

מצב השטח בפועל: המגרש ריק.

מדיניות קיימת: במקום חלה מדיניות הועדה המקומית לעניין זכויות בנייה והסכמי משימות פיתוח משנת 1996. עפ"י מדיניות זו ניתן להוסיף למגרש זכויות עד 300% כאשר ההשבחה המלאה תחושב החל מ-250%. התכנית המוצעת חורגת ממדיניות זו כמפורט להלן בהמשך.

מצב תכנוני קיים: במקום חלה תב"ע 1043 (מתן תוקף 1969) המקנה 211% שטח עיקרי (כולל הקלות) בשימוש תעשייה בבניין בגובה 17 מ' 5 קומות. תב"ע 1043 א' (מתן תוקף 2001) הרחיבה את השימושים המותרים לשימושי תעסוקה הכוללים משרדים ומלונאות. תב"ע 1406 (מתן תוקף 1975) להרחבת רח' המסגר - החרש קבעה הפקעה בחזית המגרש להבטחת רוחב זכות דרך של כ-35 מ' לרח' המסגר לאחר הרחבתו. קו הבניין הקדמי לרחוב הוא אפס.

מצב תכנוני מוצע:

- תיאור מטרות התכנון:** להקנות למגרש תוספת זכויות ע"מ לאפשר בניית מגדל משרדים, מסחר ומלונאות במקום.
- פרוט יעודים/שימושים:** מסחר בקומת קרקע ותעסוקה/משרדים ומלונאות בקומות העליונות. בקומת הכניסה הפונה לרחוב המסגר - שטח מסחרי אשר ישמש ככל הנראה אולם תצוגה לרכבים עם אפשרות לבתי קפה/מסעדה. בקומת המרתף העליונה/מפלס רחוב חומה ומגדל – בחזית הפונה לרחוב, ניתן יהיה ליעד שטח למסחר כולל בתי קפה, מסעדה או סוכנויות / מרכזי שירות.
- מספר קומות: כ-22 קומות.
- גובה: כ-80 מ'.
- תכסית: 70%.
- קווי בנין: קו בניין קדמי – באלכסון בין 2.5 מ' ל-4.0 (עפ"י תיאום עם תכנית שדרת הקריה והבנייה מצפון ומדרום), קו בניין צידי נשאר 3.00 מ', קו בניין אחורי יהיה ביישור קו לבניה בשכנות - כמפורט בתשריט.

7. זכויות בניה: במסגרת התכנית מבוקשת תוספת זכויות עד 500%. תוספת זו מהווה חריגה למדיניות הועדה המקומית החלה במקום (לפיה ניתן להוסיף עד 300%). לאור מגמות התכנון והפיתוח באזור

8. בשנים האחרונות ומיקום התכנית בקרבת איזור המע"ר המרכזי (כמפורט במסמך המדיניות של הועדה המקומית משנת 1996), מומלץ לאשר תוספת זו. זכויות בניה בין 300% ל- 412.5% יהיו בהשבחה מלאה. זכויות בניה מעבר לכך יועברו מבניינים לשימור. יצוין כי המבנה המוצע ממוקם באזור תעסוקה מובהק, ללא מגורים בקרבת מקום.

טבלת זכויות: ע"פ מגרש משנה של 3,227 מ"ר לחישוב זכויות בניה

יעוד	שטח עיקרי		שטחי שירות		סה"כ		מתחת לקרקע		מעל הקרקע	
	מ"ר	%	מ"ר	%						
עפ"י מדיניות מע"ר	13,311	412.5%	5,324	40%	13,311	5,324	1	לפי ע' 1	מתחת לקרקע 2	
קרן שימור	2,824	87.5%	1,130	40%	2,824	1,130	1	לפי ע' 1		
סה"כ	16,135	500%	6,454	40%	16,135	6,454	1	לפי ע' 1		

1 - % - מהשטח העיקרי
2 - % - משטח הקרקע

טבלת השוואה:

נתונים		מצב קיים		מצב מוצע	
סה"כ זכויות בניה עיקרי	אחוזים	211%	6,809 מ"ר עיקרי	500%	16,135 מ"ר עיקרי
	מ"ר	40%	1,290 מ"ר עיקרי	70%	2,259 מ"ר עיקרי
זכויות בניה לקומה	אחוזים	5	5	22	22
	מטר	17 מ'	80 מ'	70%	70%
תכנית		40%	40%	70%	70%
מקומות חניה		ע"פ תקן חניה - כ- 180 חניות	ע"פ תקן חניה - כ- 400 חניות*		

* ראה התייחסות בחו"ד צוות מזרח

עקרונות ודברי הסבר נוספים: היות ובמגרשים הגובלים מצפון ומדרום מקודמים היתרי בנייה, נעשה תיאום לעניין הבינוי ותכנית הפיתוח. במסגרת התיאום הוכנה תכנית קומפילטיבית והתקיימו דיונים בראשות אדריכל העיר. עורך התכנית התבקש להתאים את הקווי הבניין הקדמיים לרחובות למבנים העתידיים לקום או נמצאים בתהליך בנייה בסמיכות אליו.

התאמה למדיניות עירונית (שימושים, אחוזים, צפיפות, נפחים, השתלבות בסביבה): במקום חלה מדיניות הועדה המקומית לעניין זכויות בנייה והסכמי משימות פיתוח משנת 1996. עפ"י מדיניות זו ניתן להוסיף למגרש זכויות עד 300% כאשר ההשבחה המלאה תחושב החל מ-250%. למרות מדיניות זו לאורך השנים ההתייחסות לאיזור הייתה כאילו היה כלול באיזור המע"ר המרכזי ובהתאם להמלצת הצוות למתן זכויות בשיעור גבוהה יותר – 412.5%. היות והמגרש המדובר גדול בשטחו בהשוואה לאלו שבסביבתו, ניתן יהיה לקיים במקום מבנה אשר יוכל לשמור על אופיו של המרקם החדש המוצע באיזור וזאת גם בהגדלת תוספת הזכויות עד לכדי 500%. המבנה המוצע ממוקם באזור תעסוקה מובהק, וללא מגורים בקרבת מקום. השימושים המוצעים, אולם לתצוגת רכבים, מרכז שירות לרכבים, מסעדה/בית קפה כפונקציות מסחריות אפשריות עולים בקנה אחד עם מדיניות התכנון באיזור זה.

תחבורה תנועה ותשתיות: המגרש תחום בין רחוב המסגר במערב ורחוב חומה ומגדל במזרח. הפרש הגובה בין רחובות אלו הוא מפלס אחד שלם (למעלה מ-3 מ') המאפשר שימוש בחזית קומת המרתף

הראשונה, לאורך מפלס רחוב חומה ומגדל. כתוצאה מכך, ניתן לקיים כניסת רכבים הן למפלס הרחוב, לחניון התת קרקעי מרחוב חומה ומגדל וגם לקיים פונקציות "מפעילות רחוב" (מסעדה/בית קפה) לצד "חזית השירות" האחורית למבנה. יש לציין כי התכנית נבחנה ותואמה אל מול תכנית "שדרת הקריה" לאורך רחוב המסגר ולאורך רחוב חומה ומגדל – כמתואר בנספח הבינוי.

עיצוב אורבני והתייחסות לסביבה: לאורכו של רחוב המסגר, וכן בסביבה הקרובה מצויים מספר רב של מבנים בהליכי תכנון ובניה שונים. אופיים של מבנים אלו שונה מזה הקיים כיום במקום ומתאפיין בבניה גבוהה עד לכדי כ- 26 קומות. בין מבנים אלו כלולים למשל: בית ניפ-נצבא" (26 קומות), בית ישרכארט (16 קומות), בית ריב"ל (9 קומות) ומתחם חסן ערפה, אשר ממוקם ישירות אל מול המתחם, מעבר לרחוב המסגר, אשר בו מתוכננים מגדלים בני 15-26 קומות. כיום המרקם הקיים באזור כולל ברובו מבנים בני כ- 5 קומות (עד כ- 17 מ' מכוח הזכויות שחלו עד כה באזור). חזית הבניין הפונה לרחוב המסגר ותכנית הפיתוח הנגזרת מהתכנון יתואמו עם פרויקט "שדרת הקריה". חזית המבנה לכוון רחוב חומה ומגדל תכלול שטח מסחרי, כניסה לחניה למסחר וירידה לחניה תת קרקעית. למגרש חזית ארוכה לרחוב חומה ומגדל שתנוצל בחלקה כחזית מסחרית בדוגמת מסעדה/בית קפה. בנוסף לכך תדרשנה כניסות לחניון וכן שימושים נוספים כמו פריקה וטעינה, חדר חברת חשמל וטרנספורמטור, ח.אצירת אשפה וכד'.

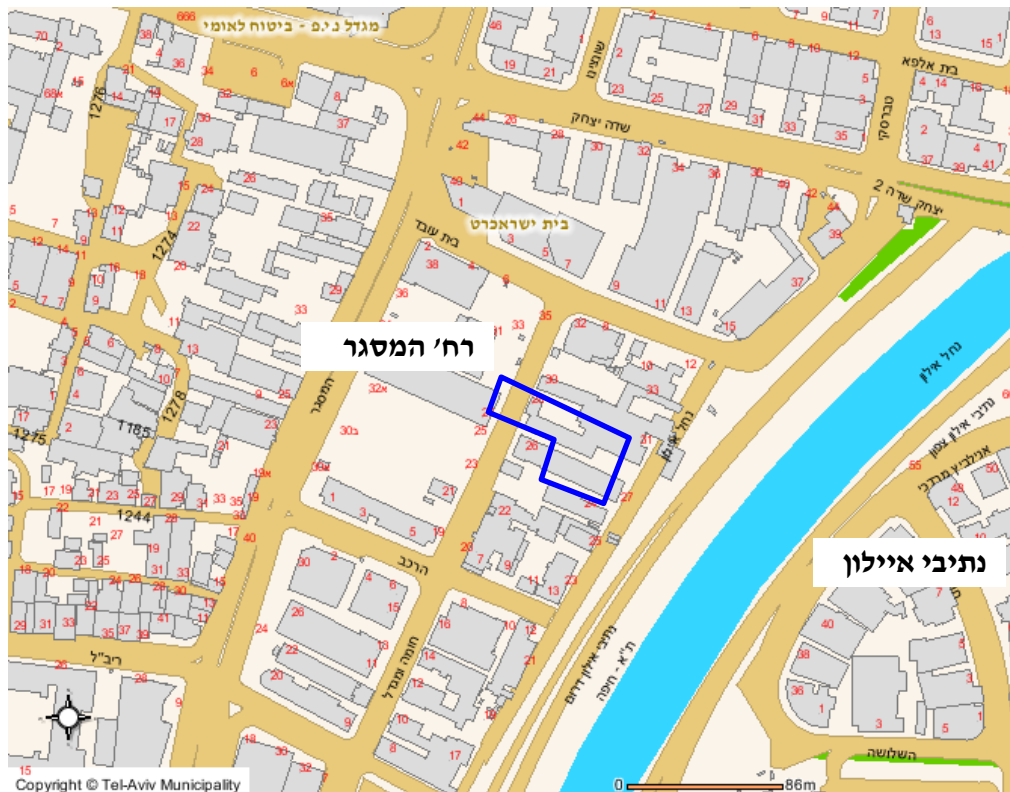
שלביות: הפרויקט מתוכנן להתבצע בשני שלבים עיקריים:

- שלב א': חפירה ובניית עד 5 מרתפים, קומת מסחר ומגדל מצומצם בן 7 קומות. שלב זה ימצא את זכויות ה-211% עד תום, אך יאפשר, הן מבחינת מרתפים (מספר מקומות החנייה) והן מבחינת מערכות וקונסטרוקציה, את המשך בניית המגדל המלא עד לגובהו הסופי (בשלב ב').
- שלב ב': במקביל לשלב א' תקודם התב"ע למגרש שתגדיל את סל הזכויות עד ל-500%. עם אישור תוספת הזכויות, תושלם בנייתו של המגדל במתכונתו הסופית עד לכ-22 קומות.

בנייה ירוקה: הפרויקט הנ"ל מיועד להיות מתוכנן, ככל הניתן, בסטנדרטים של "בניה ירוקה", בכל הנוגע לתכנון חזיתות הבניין - כיוון אקלימי, שימוש בחומרים, קירות מסך וטכנולוגיות שונות הבאות למזער ככל הניתן את אובדן האנרגיה, מאמץ לצמצם את הצורך בהשקעת אנרגיה חיצונית לטובת מערכות שונות בבניין, כגון מיזוג אוויר, מחזור פסולת, שימוש באנרגיה סולארית וכד'. במהלך התכנון וקידום התב"ע למגרש תגובש גישה מפורטת לנושא איכות הסביבה ובניה בת-קיימות בהתאם לפרוגרמה שתגובש ע"י אנשי מקצוע בתחום, היזם ובהתאם לטכנולוגיות שתהיינה נגישות באותה העת.

משימות פיתוח בסביבת הפרויקט: עפ"י מדיניות הועדה המקומית התכנית חייבת בהסכם משימות פיתוח כאשר סכום המימון יחושב החל מ-250%. היות וזכויות הבנייה המבוקשות עולות על מה שנקבע במסגרת מדיניות הועדה המקומית, מבוקש להעלות את הרף מ-250% ל-300% בדומה לנהוג באזור המער"ר. ב-04/03/2009 התקבל אישור מאת מנכ"ל העירייה להכללת הפרויקט במסגרת פיילוט קרן השימור לענין זכויות הבנייה מעל 412.5%.

איכות סביבה, מטרדים, סקר אקלימי וכו': הפרויקט ממקום באזור תעסוקה שאין בו כלל מגורים. לפיכך, הרגישות להבטי איכות סביבה, כגון הצללות, מופחתת מאוד.



זמן ביצוע: מיידי ובשלבנים (היתר עפ"י מצב תכנוני קיים והשלמה עם אישור התב"ע).

חוו"ד אגף תנועה: נערכה פגישה באגף התנועה ב-20/11/08. להלן עקרי הסיכום והפעולה שנקטה:

- יש להעדיף איחוד של שתי הכניסות המתוכננות לחניון התת קרקעי מחומה ומגדל כדי לשמור על רציפות המדרכה והגברת בטיחות הולכי הרגל ומבחינת חניה שתוכנן בעתיד. – בוצע, נעשה איחוד של שתי הכניסות לכדי כניסה אחת
- יש להציג את התכנית על רקע תכנית שידרת הקריה. – בוצע בנספח הבינוי ובנספח התנועה.
- יש לצרף טבלת מאזן חניה. – בוצע.

חוו"ד צוות: לאשר את התכנית לדיון בהפקדה בועדה המחוזית בכפוף למפורט להלן:

- מספר מקומות החנייה עד ל-412.5% יהיה לפי תקן מלא. מעבר לכך, יחול תקן חנייה 250:1.
- הסף לחישוב השבחה מלאה יועלה מ-250% ל-300%.
- בתכנון יוטמעו עקרונות לבנייה ירוקה בהתאם להנחיות אדריכל העיר.

4. תנאים להפקדת התכנית:

- חתימה על כתב שיפוי ע"י יזם התכנית.
- חתימה על הסכם משימות פיתוח מול האגף להכנסות מבנייה ופיתוח.

5. תנאים להוצאת היתר בנייה:

- תיאום מול אדרי' העיר ואישורו.
- רישום זיקת הנאה לציבור בשטחים בחזיתות הבניין בהתאם לתכנית הפיתוח.

בישיבתה מספר 10-0005-ב' מיום 03/03/2010 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

נר דוד-כהן מצוות תכנון מזרח הציג את הרקע התכנוני הכללי לקידום התכנית ואת התאמתה למדיניות הועדה המקומית במקום.
אדר' אלי פירסט הציג את עיקרי התכנית.
חברי הועדה ביקשו הבהרות לעניין אופן חישוב היטל השבחה במקום, בפרט לעניין הכללת הפרוייקט בפילוט קרן השימור.
עודד גבולי סגן מה"ע הציג את שתי השיטות שנהוג לפעול על פי הם בניוד זכויות:
א. ניוד זכויות ממקום למקום בסמכות ועדה מקומית.
ב. ניוד זכויות מקרן שימור בסמכות ועדה מחוזית.

דיון פנימי –

חברי הועדה קיבלו הסברים לעניין ההמלצה להעלאת הסף לחישוב היטל השבחה המלאה, לאור מאפייני הפרוייקט המוצע, מ – 250% ל 300% בהתאם לנהוג באזורי המע"ר.
צוין כי טרם אושר במועצת העיר ניתוב כספים לקרן השימור.

הועדה מחליטה:

לאשר להעביר את התכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית בתנאים הבאים:

1. מספר מקומות חניה עד 412.5% יהיה לפי תקן מלא. מעבר לכך, יחול תקן חניה 250:1.
2. הסף לחישוב השבחה מלאה מ – 300% בניה, ללא ניתוב לקרן השימור.
3. בתכנון יוטמעו עקרונות לבנייה ירוקה בהתאם להנחיות אדריכל העיר.
4. תנאי להפקדת התכנית חתימת היזם על כתב שיפוי.
5. תנאי להפקדת התכנית חתימה על הסכם משימות פיתוח מול האגף להכנסות מבנייה ופיתוח.
6. תנאי להיתר בניה יהיה הבטחת רישום זיקת הנאה לציבור בשטחים בחזיתות הבניין בהתאם לתכנית הפיתוח.
7. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית פיתוח ותכנית עיצוב אדריכלי בתיאום ואישור מה"ע או מי מטעמו.

משתתפים: מיטל להבי- יו"ר, אהרון מדואל, דורון ספיר, דן להט, אסף זמיר, נתן וולוך וארנון גלעדי.

התוכן	מס' החלטה 03/03/2010 10-0005 7 -
- תדריך תכנון למתחם נס לגויים דיון באישור מדיניות	

מטרת הדיון: אישור תדריך תכנון למתחם נס לגויים.



מיקום: בצפון: דרך בן צבי, במזרח: רח' גרינבוים, בדרום: רח' נס לגויים, במערב: רח' שלבים.

שטח התכנית: שטח התכנית כ- 187 דונם.

מתכנן תדריך: צוות תכנון דרום ויפו- אגף תב"ע

בעלות: ממ"י, עת"א יפו ופרטיים.

מצב השטח בפועל: המתחם נמצא בחלק הצפון מערבי של נווה עופר, חלקו תפוס ע"י בתי מלאכה שונים, מגורים, בתי אוכל תחנת תדלוק, ביה"ס אורט ומבנה לדיור מוגן. מרבית התפיסות בקרקע נמצאות בשטחים המערביים של התכנית לאורך דרך לבון.

מצב תכנוני קיים: על המתחם חלה תב"ע 2523 שאושרה בשנת 1993 למתן תוקף. בתכנית נקבעו יעודים למגורים, למבני ציבור, לשצ"פ ולדרכים. בתכנית פוטנציאל מגורים של עד 1000 יח"ד שאינן ממומשות. במצב התכנוני הקיים בתכנית 2523 מרבית הבניה המוצעת בתחום התכנית

במבנים בני 2-3 קומות, למעט רצועת המגרשים לאורך דרך בן צבי בהם מוצעת בתכנית התקפה בניה במבנים בני 7 קומות.

הרצון לפיתוח וקידום מתחמים עירוניים למגורים ולתעסוקה בדרום הביא את הצורך לבחינה מחודשת של המתחם לגבי היקף הזכויות והיעודים בו, מיקומם ובחינת הקשר בין הזכויות ומצב השטח בפועל ויכולות היישום במגרש.

לאור כוונת ממ"י לצאת לשיווק הקרקע או חלקים ממנה בעתיד הקרוב ולאור הרצון להתחיל בתכנון מחודש למתחם הוחלט במשותף עם עיריית תל אביב יפו וממ"י להתחיל במהלך של תכנון מחדש ולצרף למסמכי המכרז – תדריך תכנון שיהווה הבסיס לתכנון העתידי ומובא לאישור הוועדה המקומית.

מצב תכנוני מוצע: פיתוח רצף אורבני:

מתחם נס לגויים ממוקם כאמור בחלק הצפון מערבי של שכונת נווה עופר, מערבית למתחם נמצאים ציר שלבים והמכללה האקדמית תל אביב (אייזנברג).

פיתוח מתחם זה ומתחמים אחרים סמוכים מצפון וממערב, כדוגמת מתחם בלומפילד, מכבי יפו, מבואות יפו, ציר שלבים, מכללת תל אביב יפו וכד', ישלימו הרציפות האורבנית באזורים אלה והם בעתיד יהוו עוגן משמעותית בפיתוח הדרום יפו. מתחם נס לגויים מצטרף אף הוא לחטיבת שטחים אלה.

אזורים אלה, סבלו בעשורים האחרונים מהיעדר פיתוח ומהדרדרות פיזית ואורבנית. חלק מהמתחמים מאופיינים בתופעה של "שוליים עירוניים" ומשוועים לתכנון ו/או פיתוח. בהיבט התב"ע: בחלק ממתחמים אלה לא קודמו תכניות בניין עיר שנים רבות ובחלקם תכניות בניין עיר תקפות ולא ממומשות. בעשור האחרון נעשה שימוש במגוון כלים שמטרתם להביא לשינוי ועשויים להשפיע על ההתפתחות העירונית. למשל, פיתוח עוגן חינוכי כמכללת תל אביב יפו- ממערב, ומצפון מזרח פיתוח פארק החורשות כעוגן ציבורית של רווחה ונופש. ככלל הכוונה היא לצור רצף פיתוח אורבני שיוסיף מסה קריטית לחיזוק הדרום יפו במגורים ותעסוקה תוך פיתוח שירותים ברמה נאותה.

מערכת תחבורתית:

מתחם נס לגויים ממוקם בסמיכות לעורקי התחבורה הראשיים: ציר שלבים ודרך בן צבי הודות לכך מתאפשרת נגישות טובה אליו וממנו. ברמה המקומית המתחם משתלב במערכת הדרכים בשכונת נווה עופר ובאזורים הסמוכים.

מערכת הסעה רבת קיבולת:

בשדרות ירושלים הנמצא ממערב למתחם מתוכנן לעבור הקו האדום ובדרך בן צבי ממזרח אמור לעבור הקו הירוק.

מגמות תכנון בסביבה הקרובה:

- א. מצפון- תכניות מדיניות למבואות יפו המציעה פיתוח השטחים למגורים ותעסוקה.
- ב. מצפון מזרח- פיתוח פארק החורשות כעוגן ציבורי רחב היקף שישמש את שכונות הדרום.
- ג. ממזרח- המשך פיתוח מכללת תל אביב כעוגן אקדמי בסביבה. קדום התכנון במכבי יפו ובעתיד בבלומפילד.

תכנית המתאר תל אביב יפו 5000 :

תכנית המתאר המקודמת בימים אלה מציעה להפוך את ציר שלבים לרחוב עירוני ראשי שישימש את שכונות הדרום ויפו. הכוונה להפוך את ציר שלבים המתפקד היום כ"דרך" ל"רחוב עירוני" תוסס, המשלב לאורכו מרחב ציבורי ומסחר במפלס הרחוב לטובת התושבים. רחוב זה יצור רצף אורבני פעיל ממחלף וולפסון בדרום ועד למתחם המסילה ורחוב קויפמן- והים בצפון. הכוונה היא שרחוב זה ישפיע על פיתוח וחיות המרחבים האורבניים הסמוכים ויהווה מחבר וקשר בין מזרח ומערב, צפון ודרום.

תכנית המתאר מציעה חלופות לרחוב שלבים :

החלופה המתגבשת מציעה לקבוע לאורכו של הרחוב שימושי מע"ר ותעסוקה ועירוב שימושים שיאפשרו מתן מענה לקבולות התעסוקה הנדרשות בעיר לשנת היעד בתכנית המתאר ויאפשרו פיתוח תעסוקה בדרום ויהוו מנוף בפיתוח שכונות הדרום ויפו. חלופה אחרת הציעה לקבוע לאורכו של הרחוב החדש יעודי מגורים לאורך הרחוב. מתחם נס לגויים מהווה את אחד המתחמים החשובים בפיתוח החזון המתארי לרחוב שלבים. תדריך העקרונות המובא להלן מתבסס על המתווה המתגבש בתכנית המתאר :

עקרונות תכנון מתחם נס לגויים :

מטרה :

- פיתוח המתחם למגורים ותעסוקה.

אמצעים :

קדום תכנית נס לגויים והתאמתה לחזון התכנוני כפי שתואר לעיל, כל זאת תוך :

1. קביעת פרוגרמה חדשה לשימושי קרקע
2. פיתוח ויצירת כלים ליישום התכנית בשלבים.
3. יצירת כלים לפינוי שימושים מטרדיים, פלישות שיכללו מתן הזדמנויות לפינויים קריטיים על בסיס זכויות מועצמות.

הכוונה היא ליצור מתווה תכנוני המתבסס על איפיוני המתחם וזמינות השטחים בו לבניה :

המתחם מתאפיין בכך שחלקים במרכזו פנויים וזמינים, חלק אחר בצפון מזרח המתחם מתאפיין בתפיסה שפינוייה מוגדר כפינוי "רך" ומרבית השטחים הנמצאים במערב המתחם תפוסים ומוגדרים כפינוי "קשה".

התכנית התקפה 2523 אינה מאפשרת בהיקף הזכויות הקבועות בה יישומה לאורך רחוב שלבים את פינוי המתחמים ויישום התכנית.

התכנית שתקודם תקבע זכויות בהיקף מועצם מאשר בתב"ע היום, כדי לאפשר פינויים ובניה חדשה. התכנון שיקודם יהיה בהתאם לחלופות המתאר והמדיניות העירונית.

מתווה התכנון המוצע בהתבסס על חלופת תעסוקה בתכנית המתאר :

יצירת אזור לתעסוקה מע"רית לאורך ציר שלבים ופיתוח מגורים איכותיים מ-2 צידי הציר.

- שימושים שיתרו באזור התעסוקה : שימושים עסקיים, פיננסיים, תעשיות עתירות ידע, מוסדות תרבות, מוסדות ציבור, מוקדים אזרחיים.

- באזור המגורים יותרו : מגורים מגוונים ושטחים פתוחים ושטחים למבני ציבור.
- הגדלת זכויות בניה לתעסוקה : בהיקף בין 300%-450% לשטחים עיקריים בכפוף לבדיקות התכנות ותמריצי יישום.
- הגדלת הזכויות לתעסוקה תאפשר : פינויים קריטיים ומיתון היקפי בניה ליצירת מגורים איכותיים.
- המרקם הבנוי המוצע : לאורך רחוב שלבים - כולל בניה מגדלית. מתחם המגורים הפנימי - בבניה עירונית מירקמית בבינוי רציף של מבנים בני 7 קומות בממוצע.

סכום הצעדים הנדרשים לקדום התכנון במתחם נס לגויים :

קדום התכנון החדש יתבסס על יצירת כלים המאפשרים פיתוחו של המתחם בחלקיו השונים בטבעת ההיקפית ובליבה, על רקע השטחים הפנויים והתפוסים :

- א. קביעת זכויות אינטנסיביות בהיקף המתחם תוך התאמה לתפיסות הקיימות בשטח. יצירת כלים לפינויים קריטיים וקביעת זכויות בליבת המתחם ובצד הסמוך למבנים הקיימים בנווה עופר תוך השתלבות בקיים והמתוכנן בסביבה הקרובה ויצירת שטחים פתוחים בהתאמה. חלופה זאת תאפשר מתן הזדמנות לפינויים קריטיים על בסיס הזכויות שיקודמו.
- קידום תכנון-תב"ע על בסיס בחירת חלופות התכנון לאזור בתכנית המתאר :
 - קביעת שימושי קרקע.
 - הגדלת זכויות בניה.
 - יצירת שלביות תכנון לביצוע בהתאם לזמינות הקרקע.
- בחינת תהליכי שיתוף פעולה מול מחזיקי הקרקע השונים.
- עקרונות תכנון ויישום יתבססו על :
 - איפיון האזורים ופיתוחם עפי זמינות הקרקע.
 - לאחר הכנת מתווה עקרוני ניתן לקדם תכנון המאפשר בינוי על פי זמינות קרקע בהיקף זכויות מותאם.
 - אזורים עם פינויים "קשים" :
 - קישור שלביות הפינויים עם מתן תמריצי זכויות.
 - הכוונה לצור "חלון הזדמנויות" לביצוע פינוי ובנייה עם תמריצי פינוי ובינוי המוגדרים ומוקצבים בזמן.

בישיבתה מספר 10-0005-ב' מיום 03/03/2010 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון :

איתן בן צבי מצוות דרום הציג את התדריך.
אהרון מדואל מבקש שהזכויות יהיו מופרדות מהפינויים.
ארנון מבקש לקבוע לוח זמנים לתכניות.

הועדה מחליטה :

לאשר את עקרונות התכנון למתחם נס לגויים.

משתתפים : דורון ספיר, ארנון גלעד, אסף זמיר ואהרון מדואל.

התוכן	מס' החלטה 03/03/2010 10-0005 8 -
תכנית עיצוב ופיתוח רוטשילד 65 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	

תכנית עיצוב ופיתוח – לתכנית מפורטת מספר 3038 - "רוטשילד 65"

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית: ועדה מקומית

כתובת: שד' רוטשילד 65, נחמני 30

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7455			14	

שטח התכנית: כ-0.734 דונם

מתכנן: חיים דותן אדריכלים ומתכנני ערים

יזם: חברת נשר בז בע"מ.

בעלות: חברת נשר בז בע"מ.

מצב השטח בפועל: במקום קיים מבנה בן 6 קומות מעל 3 קומות מרתף.

מצב תכנוני קיים: על המגרש חלה תכנית בניין ערים מאושרת מס' תא/ 3038

מטרות התכנית: קביעת הוראות והנחיות עיצוב אדריכלי בהתאם להוראות בתכנית מפורטת מס' תא/ 3038 כמופיע בתקנון ובתשריט העדכניים.

מצב תכנוני מוצע:

תכנית העיצוב המוצעת הנה פועל יוצא של הוראות התכנית שבתוקף, להלן עיקרי התכנית המוצעת: תוספת קומות עד לניצול מירבי של שטחים עפ"י התב"ע, שינוי של מעטפת קיר המסך הקיים של המבנה וכנ"ל לגבי התוספת המוצעת. העמדת המבנה: המבנה קיים, אין שינוי בהעמדה.

גובה המבנים:

הגובה המקסימלי למבנים ומספר הקומות יהיה על פי המותר בתכנית הראשית.

קוי בנין:

קוי הבניין יהיו כמצוין בתשריט התכנית.

חזיתות:

מבנה המשרדים: יחופה כמרכיב מרכזי בזכוכית ואלומיניום במערכת קירות מסך משולב חלונות לפתיחה ומערכת הצללה. סוג הזכוכית: מסנן קרינה בגוון שקוף לא רפלקטיבי. בנוסף יותר שילוב של חומרים אחרים כגון אלומיניום, אבן לסוגיה והכל מאיכות גבוהה. גמר גגות המבנה בתחום התכנית יעוצב באופן שימנע מפגע אסטטי מהצופים לגג. כל השטחים הפנויים על הגגות ירוצפו או יכוסו באבן בהירה או בחצץ בגוון בהיר או בדק עץ כולל פתרון למניעת חדירת מים. תותר הקמת מתקנים טכניים, ח.מכונות מעלית וכן אנטנות על גגות המבנה במסגרת הגובה המותר, ובלבד שהם יותקנו ויעוצבו באופן שיבטיח שהם לא ייצרו מפגע אסטטי. איזורים טכניים יחופו ברפרפות או בכל פתרון אחר להסתרה באשור מהנדס העיר או ממטעמו.

כניסה לבניינים:

המבנה ישמור על הכניסות הקיימות, כניסה למבנה המשרדים וכניסה לשטח המסחרי בקומת הקרקע.

חומרים:

חזיתות מבנה המשרדים – קירות מסך אלומיניום וזכוכית שקופה , חלק החזית המערבית הקיים, ישאר כמות שהוא, יתכן שינוי בגוון באשור מהנדס העיר או מי מטעמו.

מערכת מיזוג אויר:

יותר השימוש במגדלי קירור / צילרים ומפוחים לאיוורור ומינדוף באופן שיבטיח שלא ייצרו מפגע אסטטי ובאישור הרשות לאיכות הסביבה בעת"א.

גגות:

חדרים ומתקנים טכניים, יציאה לגג, בהתאם לתוכנית המפורטת: מס' 3038.

תאורה:

תאורת חזיתות המבנה תפתר בתחום המגרש בלבד ובאשור מהנדס העיר או מי מטעמו.

סימון ושילוט:

א. סימון כיבוי אש, הפניות, וכל שילוט אחר בשטח העל קרקעי של הפרויקט יהיה בשילוט ולא בצבע.
ב. סימון כתובת ומספר הבית יתוכנן כחלק אינטגרלי מהחזית.

כיבוי אש:

ברזי סניקה יתוכננו וישולבו במבנה, מיקום רחבת כיבוי אש אחת - תמוקם ברחוב נחמני ממול חזית המבנה, הרחבות לא יסומנו בצבע אלא בשילוט בלבד. בתאום עם רשות הכיבוי ואדריכל העיר.

חדר אשפה:

חדר האשפה יתוכנן, בתאום עם מחלקת התברואה של עיריית ת"א-יפו.
חדר האשפה יתוכנן כך שניתן יהיה לשלב בעתיד באופן קבוע בנוסף לאיסוף ואצירת אשפה , איסוף נייר, פלסטיק וזכוכית למחזור.

ניקוי חזיתות:

מתוכנן פתרון לניקוי חזיתות המבנה, הפתרון בנוי מהכנות לעיגון עגלת ניקוי.

נספח פיתוח:

הוראות הכוללות פרוט חומרי גמר פיתוח, פרטים מחייבים, גדרות, צמחיה ונטיעת עצים, לרבות מדרכות, תחום זכות מעבר הולכי רגל, כלי רכב ריהוט רחוב, תאור המיקום כניסות ומפלסים, עומק גנני מינימלי (יכול להיות שיהיה יותר ממה שנקבע בת.ב.ע) על פי תכנית הפיתוח ובאשור אדריכל העיר או מיטעמו.

זמן ביצוע:

אם תוך 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, לא הוצא היתר בניה כלל, תתבטלה במגרש זה ההוראות מכח תכנית עיצוב זו.

חו"ד הצוות:

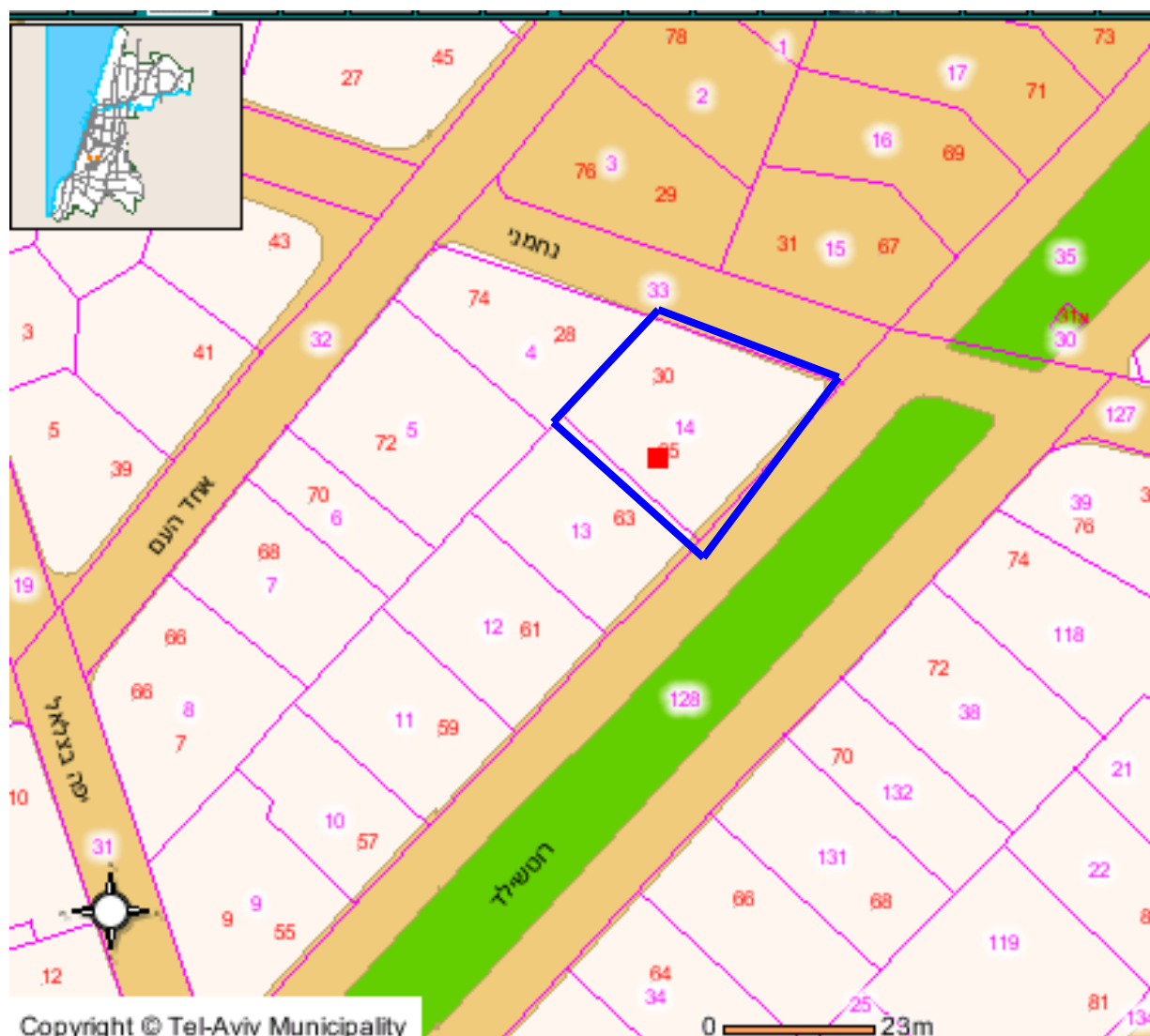
חו"ד אדריכל העיר והצוות:

ממליצים לאשר את התכנית בתנאים הבאים:

- א. אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר ופרטי הפיתוח לאחר החלטת הועדה בנושא.
- ב. התאמת גובה הקומות למדיניות העירונית בנושא.
- ג. יש להציג פתרון לאיוורור החניונים למפלס הגג או לחזית אחורית באישור היחידה לאיכות הסביבה.
- ד. אשור אדריכל העיר לנספח עיצוב לשטחי המסחר בבנין לרבות פרט לסגירת חורף, מצללה, שילוט וכד'.
- ה. שטחים ומתקנים טכניים כגון: אשפה, חניה, רחבות כיבוי, מתקנים טכניים, הג"א וכד' כפופים לאישור הגורמים הרלוונטיים לקראת הוצאת היתר הבניה ;
- ו. מתן פתרונות לחניית אופנועים ואופניים בקומת הכניסה ובקומת המרתף.
- ז. התאמת הבניה לתקני בניה ירוקה בעת הוצאת היתר הבניה לשביעות רצון מהנדס העיר.

- ה. שינויים בלתי מהותיים בעיצוב המבנים ו/או בתכנית הפיתוח באישור מהנדס העיר או מי מטעמו אינם מהווים סטיה לתכנית זו.
- ט. תנאי להיתר בניה אשור סופי של אדריכל המנהל וצוות מרכז.

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



בישיבתה מספר 0005-10'ב' מיום 03/03/2010 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

אדר' אבי ארבל הציג את התכנית.
חברי הועדה מבקשים להראות הדמיות יותר מוחשיות.

הועדה מחליטה:

לשוב ולדון בשבוע הבא בישיבת ועדת רישוי להצגת הדמיות יותר מוחשיות של הבנין.

משתתפים: אסף זמיר – יו"ר, אהרון מדואל וארנון גלעדי.