

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

**פרוטוקול מספר 10-0025
כ"ו חשון התשע"א 03/11/2010 12:00 - 14:00**

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 פאר ויסנר מיטל להבי אסף זמיר ארנון גלעדי כרמלה עוזרי אהרון מדואל	מ"מ וסגן ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה סגן ראש העירייה סגן ראש העירייה סגן ראש העירייה חבר מועצה חברת מועצה חבר מועצה
-------------	---	--

נכחו ה"ה:	חזי ברקוביץ, אדר' שרי אורן, עו"ד עודד גבולי, אדר' אילן רוזנבלום, עו"ד אלה דוידוף	מהנדס העיר משנה ליועמ"ש לעניני תכנון ובניה מנהל אגף תכנון העיר וסגן מהנדס העיר ע. מ"מ ראש העירייה מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו
-----------	--	--

חסרים:	נתן וולך שמואל מזרחי שמואל גפן הרב שלמה זעפראני	סגן ראש העירייה חבר מועצה חבר מועצה חבר מועצה
--------	--	--

**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 10-0025
כ"ו חשון התשע"א 03/11/2010 12:00 - 14:00**

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	אישור פרוטוקול 10-0021 מיום 14/10/2010
2	6	מח"ל 24-28, מגרש 9 בתכנית 2390 דיון בעיצוב ארכיטקטוני (3) הסלסלה 11 דיון בהפקדה (5)
3	8	שינוי לתע"א 41116א - תוספת חדרי יציאה לגג עפ"י ג1 דיון בעיצוב ארכיטקטוני
4	12	הארכת תוקף זכות הפקעה בלולאת טרה עפ"י תבי"ע 1205 דיון בהפקעה - דיון רגיל (2)
5	15	מדיניות לאזור המובלעת - נחלת יצחק (2) דיון באישור מדיניות (2)

דיווח על תכניות שאושרו :
תא/מק/3910 - שלמה המלך 65

בכבוד רב,

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



התוכן	מס' החלטה
מח"ל 24-28, מגרש 9 בתכנית 2390 דיון בעיצוב ארכיטקטוני (3)	03/11/2010 1025-0025 ב' - 1

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 :

- 4 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות תכנית העיצוב").
 תשריט עיצוב אדריכלי הערוך בקנ"מ 1: 200, 1: 100 (להלן "תשריט העיצוב").
 1. נספח פיתוח בקנ"מ 1: 250, הכולל חתכים ופרטי פיתוח (להלן "נספח הפיתוח").
 2. 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: קיקה ברא"ז אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
 רחוב לינקולן 20 תל-אביב

יזם: חברת "מבני תעשיה" וחברת "אוניל בניה"

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".
- תוספת 7 יחידות דיור בקומה 8 עפ"י ג-1 גגות סה"כ 105 יח"ד.
- תוספת 1 קומות בהקלה- **סה"כ 7 קומות מעל קומת קרקע מסחרית + קומת גג לפי ג-1**.
- בקומת הקרקע עד 600 מ"ר מסחר בחזית לרחוב מח"ל.
- כמו כן יחולו על המגרש: תכנית ע-1 מרתפים.
- שטחי השירות יהיו כחוק, וע"פ דראפט שטחי שירות לתכנית 2390.
- יותרו גזוזטראות עוקבות כחוק- בשטח מכסימום של 12 מ"ר- כתוספת לשטחים העיקריים בתכנית.
- תותר הקלה בקו בניין לגזוזטראות ע"פ החוק.

הוראות התכנית:בינוי, ועיצוב:כללי:

1. קווי הבניין כמסומן בתשריט.
2. 3 מבני מגורים בני 7 קומות מעל קומת קרקע / קומה מסחרית עם חזית לרחוב מח"ל.
3. דירות גן בכל בניין ובנוסף, קומת גג ע"פ תכנית ג-1.

קומת קרקע:

4. גובה קומת הקרקע עד כ- 5.5 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 האוויר למסחר יוסדרו בחלל כפול בחדרי האשפה ו/או בהתאם להנחיות יועץ מיזוג אויר - באישור הרשות לאיכות הסביבה של עת"א.
8. בגב החנויות יותקן חלל טכני לאורורו בתי אוכל, במידה ויידרש, ותתוכנן ארובה שתעבור בחלל טכני עד גג המבנה.
9. מפריד שומנים יותקן ע"פ דרישות יועץ אינסטלציה בקומת החניה.
01. צובר הגז, מונה מים ראשי וברזי אש יותקנו כחלק מהמבנה והפיתוח- באישור אדר' העיר.
11. שילוט יותר בחזית החנויות בלבד ולא בחזית הקולונדה.
21. סגירת ויטרינות בתריסים/ סורגים ע"פ הנחיות אדריכל העיר.
31. בקומת הקרקע יותרו שטחים משותפים לדיירי הבית, יותרו דירות גן לרבות הצמדת חצר
41. לא יותרו מתקנים טכניים בקומת הקרקע.

קומות טיפוסיות:

1. **תמהיל דירות המגורים קומות 1-7**
 - 53 דירות בנות 4 חדרים
 - 44 דירות בנות 5 חדרים
 - 1 דירה בת 6 חדרים
 - סה"כ 98 יח"ד.**
2. **תמהיל דירות המגורים קומה 8 לפי ג-1 גגות**
 - 4 דירות בנות 6 חדרים בשטח ר
 - 3 דירות בנות 5 חדרים בשטח
 - סה"כ 7 יח"ד.**

סה"כ כולל ג-1-105 יחידות דיור

3. תותר בליטה של 1.2 מ' עבור גזוסטראות מקו הבניין הקדמי והאחורי, ע"פ החוק.
4. 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 כיבוי 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 הפיתוח בתאום עם אדר' העיר ואגף שפ"ע.
2. ההקלות ידונו במסגרת הבקשה להיתר. תכנית העיצוב מראה את האפשרות התכנונית ואת נפחי בניה בבינוי הכולל את ההקלות.
3. אין באישור התכנית 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.

הועדה מחליטה:

לאשר את תכנית העיצוב האדריכלי בכפוף לתנאים להלן:

1. שלושה מבנים בגובה של 7 קומות טיפוסיות ובנוסף, קומה ע"פ ג- 1 כל זאת מעל קומת קרקע מסחרית. גובה לבניין המערבי הוא 66.5 מטר ולבניין המזרחי 68.5 מ'.
2. חזיתות וחומרי גמר הבניינים יהיו כפי שהוצג במצגת.
3. העצים הבוגרים בחורשה הזמנית ישתלו מסביב לפרויקט.
4. אישור תכניות הפיתוח בתאום עם אדר' העיר ואגף שפ"ע.
5. ההקלות ידונו במסגרת הבקשה להיתר. תכנית העיצוב מראה את האפשרות התכנונית ואת נפחי בניה בבינוי הכולל את ההקלות.
6. אין באישור התכנית למנוע דרישות נוספות של הרישוי והפיקוח בעת הוצאת ההיתר- הכל בתאום עם מה"ע או מי מטעמו.
7. הבטחת הקמה של חברת ניהול ואחזקה למבנים ולמסחר.
8. יש להטמיע דרישות בניה ירוקה ע"פ הנחיות אדר' העיר.
9. גמישות תכנונית: שינויים שאינם מהותיים וישמרו על רוח התכנית לא יחשבו לשינוי תכנית זו. מה"ע או מי מטעמו יקבע האם השינוי המוצע לתכנית זו הינו מהותי.
01. תכנית זו משנה הוראות תכנית 2390/9 במקרה של סתירה או אי בהירות יחולו הוראות תכנית זו.

משתתפים: דורון ספיר, כרמלה עוזרי, אסף זמיר, פאר ויסנר, אהרון מדואל ומיטל להבי.

התוכן	מס' החלטה
תא/3827 - הסלסלה 11 דיון בהפקדה (5)	03/11/2010 2 - 10-0025

תכנית מפורטת בסמכות הועדה המחוזית.

מטרת הדיון: הארכת תוקף ההחלטה להפקדה.

מסלול התב"ע: ועדה מחוזית.

מיקום: שכונת עגימי- מצפון וממערב- רחוב תפוח . מדרום – רחוב הסלסלה.

כתובת: רחוב סלסלה 11

גוש/חלקה:

גוש	גוש חלקי	חלקה	חלקי חלקה
7027		63	

שטח קרקע: 323 מ"ר

מתכנן: אדר' סחליה ג'אק.

בעלות: פרטיים

מצב השטח בפועל: במגרש נבנתה תוספת בניה ע"ג מבנה קיים המיועד לשימור, בהיתר בניה ע"פ תכנית 2660 – עגימי. חלק מהמבנה הקיים הוצג בהיתר כחלל אטום ולא נחשב במניין הזכויות. הזכויות המוקנות לפי התב"ע נוצלו בקומות שנוספו ע"ג המבנה. סך הכל בבניין 6 קומות, כולל קומת מרתף וזאת עקב שפועי טופוגרפיה של כ-9 מ' בין שני הרחובות הגובלים במבנה.

מדיניות קיימת: לא לאשר תכניות נקודתיות הפורצות את מסגרת התכנון בכל האזור.

מצב תכנוני קיים: תב"ע מאושרת 2660, אזורים מגורים ב', מבנה לשימור. זכויות בניה: 100% + תוספת 20% תמורת שיפוץ מבנה קיים + שטחי שירות בהיקף של רבע מהשטחים העיקריים. גובה בנייה: 7.5 מ' + 3 מ' בנייה חלקית (50%) בגג המבנה. תוספת גובה של 1 מ' במגרשים משופעים.

מצב תכנוני מוצע: לאפשר הגדלת זכויות הבנייה במגרש עד ל- 160% לשטחים עיקריים בכדי לאפשר השמשת החלל האטום כיחידת מגורים נוספת.

חו"ד פורום מהנדס העיר בראשות המשנה למהנדס העיר וחו"ד הצוות: (מוגש ע"י חגית אנטמן)

קידום התכנית בסמכות הועדה המחוזית אינו מקובל, שכן מדובר בתכנית נקודתית הפורצת את מסגרת התכנון בכל האזור. האפשרות היחידה לקידום הפרויקט היא על ידי קניית זכויות ממבנים לשימור וניודם למבנה, זאת במסגרת תכנית השימור, לכשתתאשר (תהליך זה מותנה בהכנת תכנית בסמכות ועדה מקומית ואישורה). כל זאת בתנאי לעמידה בגודל דירה ממוצעת על פי התכנית המאושרת ובשאר הגדרות התב"ע והחוק.

בישיבתה מספר 0013-008' מיום 02/04/2008 (החלטה מספר 13) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

עפ"י בקשתו של פאר ויסנר הוחלט לצאת לסיור במקום. הועדה תשוב ולדון לאחר סיור במקום.

משתתפים: דורון ספיר, פאר ויסנר, ארנון גלעדי ודוד עזרא.

בישיבתה מספר 0017-10ב' מיום 28/05/2008 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאחר סיור של דורון ספיר ומיטל להבי במקום הועדה תשוב ותדון בישיבה הבאה לצורך קבלת החלטה בלבד.

בישיבתה מספר 0018-10ב' מיום 11/06/2008 (החלטה מספר 15) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

להמליץ לוועדה המחוזית לא לקדם את התכנית.

משתתפים: דורון ספיר, ארנון גלעדי, דוד עזרא ואריה שומר.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י איריס ורזאגר)

קידום התכנית בסמכות הועדה המחוזית אינו מקובל, שכן מדובר בתכנית נקודתית הפורצת את מסגרת התכנון בכל האזור. המגרש נמצא בתחום תוכנית 2660 המגדירה את האזור כתחום הוראות שימור. "כל האזורים הכלולים בתוכנית הינם בעלי ערכים עירוניים ואדריכליים מיוחדים. באזורים אלה יעשה לשימור המאפיינים המיוחדים של החללים העירוניים ושל אופי המבנים המצויים בהם, הן בשיפוצם ושיחזורם של מבנים קיימים והן בהקמת מבנים חדשים."

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 0021-10ב' מיום 14/10/2010 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לשוב ולדון בישיבה הבאה.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, כרמלה עוזרי, אהרון מדואל, מיטל להבי, פאר ויסנר ונתן וולוך.

בישיבתה מספר 0025-10ב' מיום 03/11/2010 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

איריס ורזאגר מצוות דרום הציגה את הבקשה.

אדרי' מיכל שטרן הציגה את התכנית.

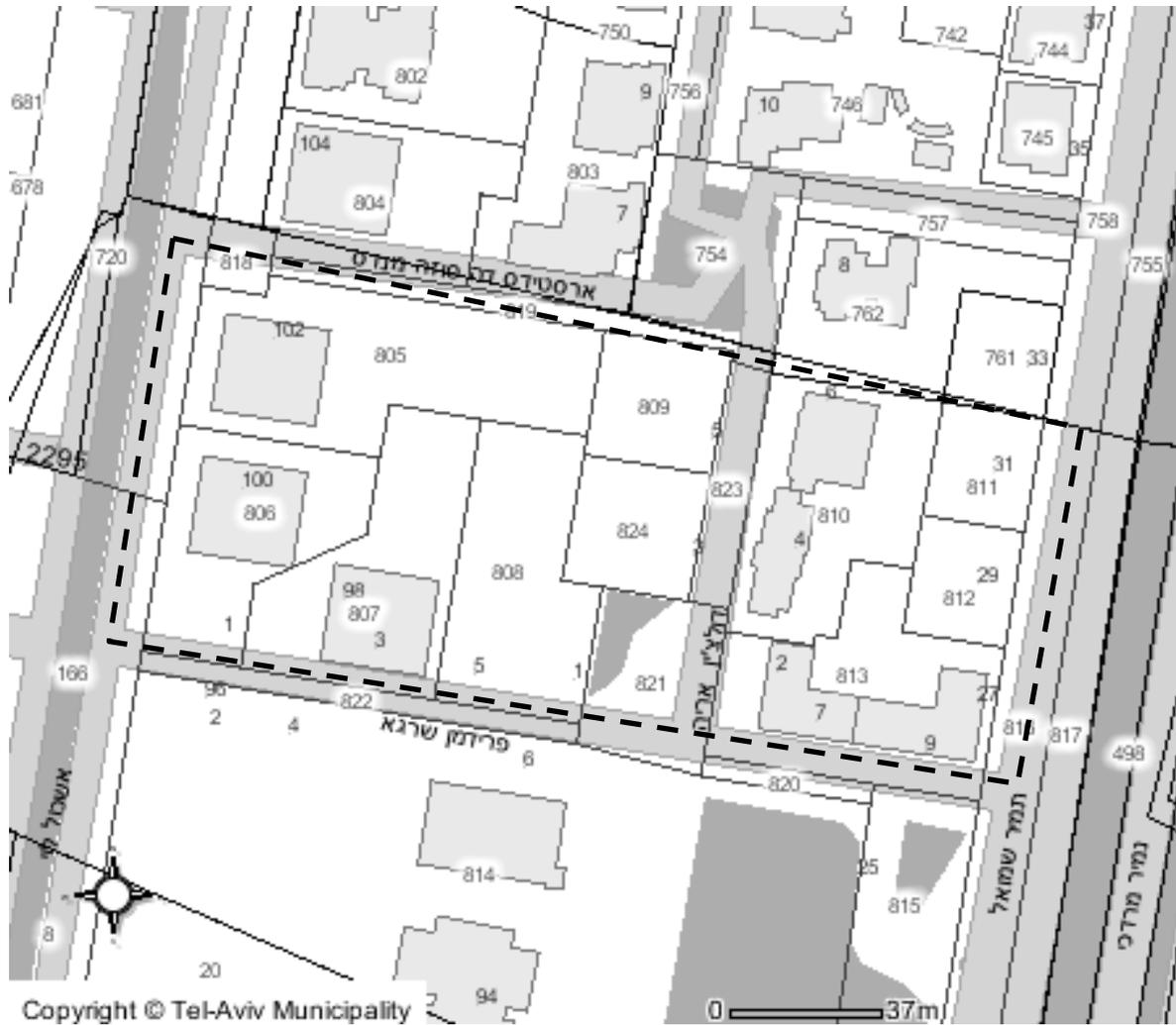
חברי הועדה מבקשים לכתוב את ההיסטוריה בדרפט ומבקשים לצאת לסיור בשטח בנוכחות אדריכל שקבל את ההיתר במקור.

הועדה מחליטה:

לצאת לסיור במקום בנוכחות אדריכל שחתם על ההיתר.

משתתפים: דורון ספיר, כרמלה עוזרי, אסף זמיר, ארנון גלעדי, פאר ויסנר, אהרון מדואל ומיטל להבי.

מיקום:
שכונת רמת אביב החדשה



כתובת:

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

גושים וחלקות בתכנית:

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק/כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
	,198-203 ,160 ,143-144 ,455-456 ,448 ,213-214 ,498 ,467 ,463-464 ,718 ,716 ,714 ,651 ,761-762 ,740 ,720 802-824	כל הגוש		6630
	7	כל הגוש		6886
	,118 ,116 ,100-103 166 ,128 ,126 ,124 ,120	כל הגוש		6896

תחולת התכנית :

תכנית זו תחול על השטח הכלול בתכנית מפורטת מס' 4א1116 ובהתאם להחלטת הועדה

שטח התכנית :

כ-59 דונם

מתכנן :

אדר' שמעון קידר

יזם :

נתנאל גרופ בע"מ 510765027 / חולון רחוב סוקולוב 48 טל. 03-505998
ע"י אריה נתנאל ת.ז 5355721 / חולון רחוב סוקולוב 48 טל. 03-505998

בעלות :

פרטית

מצב השטח בפועל: בנוי

כל הבניה בקטע 4 הנדון הושלמה בהתאם לתכנית העיצוב, למעט המגרש הנדון (בנין מס' 7 בתב"ע)

מצב תכנוני קיים :

1. תכנית 1116א מאושרת משנת 1986.
2. תכנית 4א1116 מאושרת משנת 1993 בה פורטו הוראות לקטע תכנון מס' 4. 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, למבן שלם.
3. תכנית עיצוב ארכיטקטוני מס' 4א1116 מאושרת משנת 1995, 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 11,12 : 4 קומות כולל חדרי יציאה לגג וללא קומת עמודים .
 - ב. בנינים 3,4,5,6 : 6 קומות כולל ק.עליונה של הדופלקסים (בהקלה) .
 - ג. בנינים 13,15,16 : 8 קומות כולל ק.עליונה של הדופלקסים (בהקלה) .
 - ד. בנינים 7,8,14 : 9 קומות כולל ק.עליונה של הדופלקסים (בהקלה) .
 - ה. בנינים 1,2,9,10 : 11 קומות כולל ק.עליונה של הדופלקסים (בהקלה) .
4. 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."
5. תכנית מתאר ג1 שאושרה בשנת 2007 קובעת כי :

" בשכונות 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 עליות גג. "

מצב תכנוני מוצע :

1. לאפשר בניה על גגות הבתים מכח תכנית ג1, וכן לאפשר הקמת מרפסות מקורות בהתאם לתקנות החדשות.
2. תכנית ג1 הינה תכנית נושאית 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 אושרו כהקלה דופלקסים במקום חדרי יציאה לגג. יש לציין בהקשר זה כי לאחרונה החליטה הועדה המקומית (פרי 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' 1116א(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 יבוטלו. 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 במבנן.
- 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. כן יצוין, כי עמדה זו של הועדה המקומית, לנושא הבנינים הנמוכים ובכל מקום בו קיימת החלטה קודמת, אומצה ע"י ועדת הערר בהחלטתה מיום 19.9.10: "... לדעתנו, סעיף 11.1 לתכנית ג1, מצלם את המצב התכנוני שהיה קיים במועד כניסת התכנית לתוקף, דהיינו, בכל אותם מקומות שבהם היו קיימות החלטות של הועדה המקומית האוסרות במפורש הקמת חדרי יציאה לגג, התכנית אינה חלה. לא ניתן לתקן מצב זה על ידי החלטה מאוחרת יותר המשנה את אותה החלטה... ולפיכך צדקה הועדה המקומית בהחלטתה שלא לאשר במקרה הנדון את תכנית העיצוב...".
6. הבקשה הוגשה לבנין 7 בלבד ולבקשת הצוות, הוצג הבינוי לכל קטע התכנון, בהתאם להוראות התב"ע הדורשות התייחסות למבנן 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 4 בתב"ע 1116 א' (שינוי לתכנית העיצוב 1116א4), 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. בהתאם לעמדת הועדה המקומית באשר לודאות התכנונית וכפי שאומצה ע"י ועדת הערר, כמפורט בהחלטתה מיום 19.9.10 כי תכנית ג1 אינה חלה במקרים אלו.
2. הבנינים הנמוכים ברח' שמואל תמיר – לא לאשר את השינוי : בהתאם לעמדת הועדה המקומית באשר לודאות התכנונית וכפי שאומצה ע"י ועדת הערר, כמפורט בהחלטתה מיום 19.9.10 כי תכנית ג1 אינה חלה במקרים אלו.

הצוות ממליץ בפני הועדה לקבל החלטה גורפת, לנושא חדרי היציאה לגג עפ"י תכנית ג1 ובניית מרפסות מקורות בהתאם לתקנות החדשות (בבנינים קיימים וחדשים), לכל קטעי התכנון 1-7 בתב"ע 1116א, כמפורט לעיל.

בישיבתה מספר 10-0025-ב' מיום 03/11/2010 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

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 4 בתב"ע 1116 א' (שינוי לתכנית העיצוב 1116א4), למעט:

3. 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. בהתאם לעמדת הועדה המקומית באשר לודאות התכנונית וכפי שאומצה ע"י ועדת הערר, כמפורט בהחלטתה מיום 19.9.10 כי תכנית ג1 אינה חלה במקרים אלו.
4. הבניינים הנמוכים ברח' שמואל תמיר – לא לאשר את השינוי: בהתאם לעמדת הועדה המקומית באשר לודאות התכנונית וכפי שאומצה ע"י ועדת הערר, כמפורט בהחלטתה מיום 19.9.10 כי תכנית ג1 אינה חלה במקרים אלו.

הוחלט לקבל החלטה גורפת, לנושא חדרי היציאה לגג עפ"י תכנית ג1 ובניית מרפסות מקורות בהתאם לתקנות החדשות (בבניינים קיימים וחדשים), לכל קטעי התכנון 1-7 בתב"ע 1116א, כמפורט לעיל.

משתתפים: דורון ספיר, כרמלה עוזרי, אסף זמיר, ארנון גלעד, פאר ויסנר, אהרון מדואל ומיטל להבי.

מס' החלטה	התוכן
03/11/2010	- הארכת תוקף זכות הפקעה בלולאת טרה עפ"י תב"ע 1205
4 - 10-0025	דיון בהפקעה - דיון רגיל (2)

מטרת הבקשה: אישור הארכת תוקף הזכות להפקיע זכויות במקרקעין בחלקות המיועדות להפקעה בתכנית מפורטת מס' 1205.

גושים וחלקות בתכנית:

גוש	חלקה	בעלות	שטח רשום במ"ר	שטח ההפקעה במ"ר	יעוד ההפקעה
7093	186	פרטיים	1,409	36	שצ"פ כלול בדרך
7093	530	מדינת ישראל	6,802	6,130	דרך / שצ"פ כלול בדרך
7093	398	מדינת ישראל	22,218	22,194	דרך / שצ"פ כלול בדרך
7093	193	פרטי	674	280	דרך / שצ"פ כלול בדרך
7093	266	פרטי	5,406	5,050 (כולל השטח שהופקע בעבר)	דרך / שצ"פ כלול בדרך
7106	43	מדינת ישראל	1,354	בשלמות	דרך / שצ"פ כלול בדרך
7094	1	עיריית תל-אביב - יפו	1,559	656	דרך / שצ"פ כלול בדרך
7094	2	עיריית תל-אביב - יפו	5,577	2,400	דרך / שצ"פ כלול בדרך
7094	3	עיריית תל-אביב - יפו	5,397	800	דרך / שצ"פ כלול בדרך

מצב השטח בפועל: השטח מהווה חלק מהמגרשים שבשימוש חברת טרה וחברת חשמל. בשטח מספר סככות המיועדות לפינוי.

עפ"י חברת סלמן יזמות, המנהלת את הפרוייקט שדרוג מחלף השלום (תכנית תדמ"ת 2012) מטעם חברת נתיבי איילון, הלו"ז לתחילת ביצוע העבודות של שלב א' של הפרוייקט בשטח הוא בחודשי הסתיו 2010. מטרת הפרוייקט היא ביצוע שיפורים תנועתיים במחלף השלום להקלת העומסים במקום. חלקה 398 בגוש 7093 מהווה רחובות קיימים, כגון רח' בן שמן, רח' נחלת יצחק ועוד.

מצב תכנוני קיים:

השטח להפקעה מיועד לדרך מאושרת עפ"י: תב"ע 1205 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 1912 מיום 19/04/1973 י"ז ניסן התשל"ג. בהתאם לסעיף 8 בתכנית "השטחים המיועדים לדרך, אפיק מים, מסילת ברזל ולשטח ציבורי פתוח, יופקעו תוך שלוש שנים מיום אישור התכנית", היינו, עד לתאריך 19.04.76. חלק מחלקה 398 בגוש 7093 מסומן לדרך בתכנית 618 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 1772 מיום 23/12/1968.

הארכה ראשונה: בזמנו, ביצוע הפרוייקט (וההרחבות הנדרשות בעטיו) נדחה, מסיבות תקציביות. לאור זאת, בשנת 1992 הוארכה תוקף זכות ההפקעה עפ"י סעיף 189 לחוק התכנון והבנייה, אשר מסמך את הועדה המקומית להפקיע מקרקעין בתחום התכנית, בכל עת לאחר תחילת תוקפה של תכנית, אם לדעת הועדה המחוזית דרושה הפקעה למטרה ציבורית, לה נועדו המקרקעין בתכנית המקורית. המקרקעין, נושא ההחלטה, יועדו בתכנית לדרך נתיבי איילון, ועל כן עונים על הגדרה זו.

הארכה שנייה: עפ"י החלטת הועדה המקומית מס' 68 ב-1 מיום 25/03/92, והחלטת הועדה המחוזית משיבתה מס' 536, מיום 21/12/92. תוקף זכות ההפקעה הוארכה ל-5 שנים מיום ההחלטה, היינו עד ליום 21/12/97, אולם חב' נתיבי איילון מסיבות תקציביות לא הצליחה לבצע גם בתקופה הנוספת את ההפקעה.

הארכה שלישית: הועדה המקומית העבירה לועדה המחוזית המלצה להערכת תוקף ההפקעה בשנת 2004. הועדה המחוזית אימצה המלצה זו אישרה הארכה של תוקף ההפקעה לתקופה של 5 שנים. היות ומועד הארכה זה פקע זה מכבר, על מנת לאפשר ביצוע שלב א' של הפרוייקט, נדרשת כעת הארכה נוספת של תוקף ההפקעה.

חוו"ד של היועמ"ש של לשכת התכנון המחוזית: עפ"י חוות דעת היועמ"ש של הועדה המחוזית, עו"ד חגית דרורי גרנות, אשר ניתנה בתאריך 15/02/2010, ניתן לחזור ולפעול לפי סעיף 189 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965 למימוש הפקעת השטחים הקבועים בסעיף 8 בתכנית מפורטת מס' 1205. דהיינו, יש לחזור ולאשר את ההפקעה בועדה המקומית ולאחר מכן בועדה המחוזית.

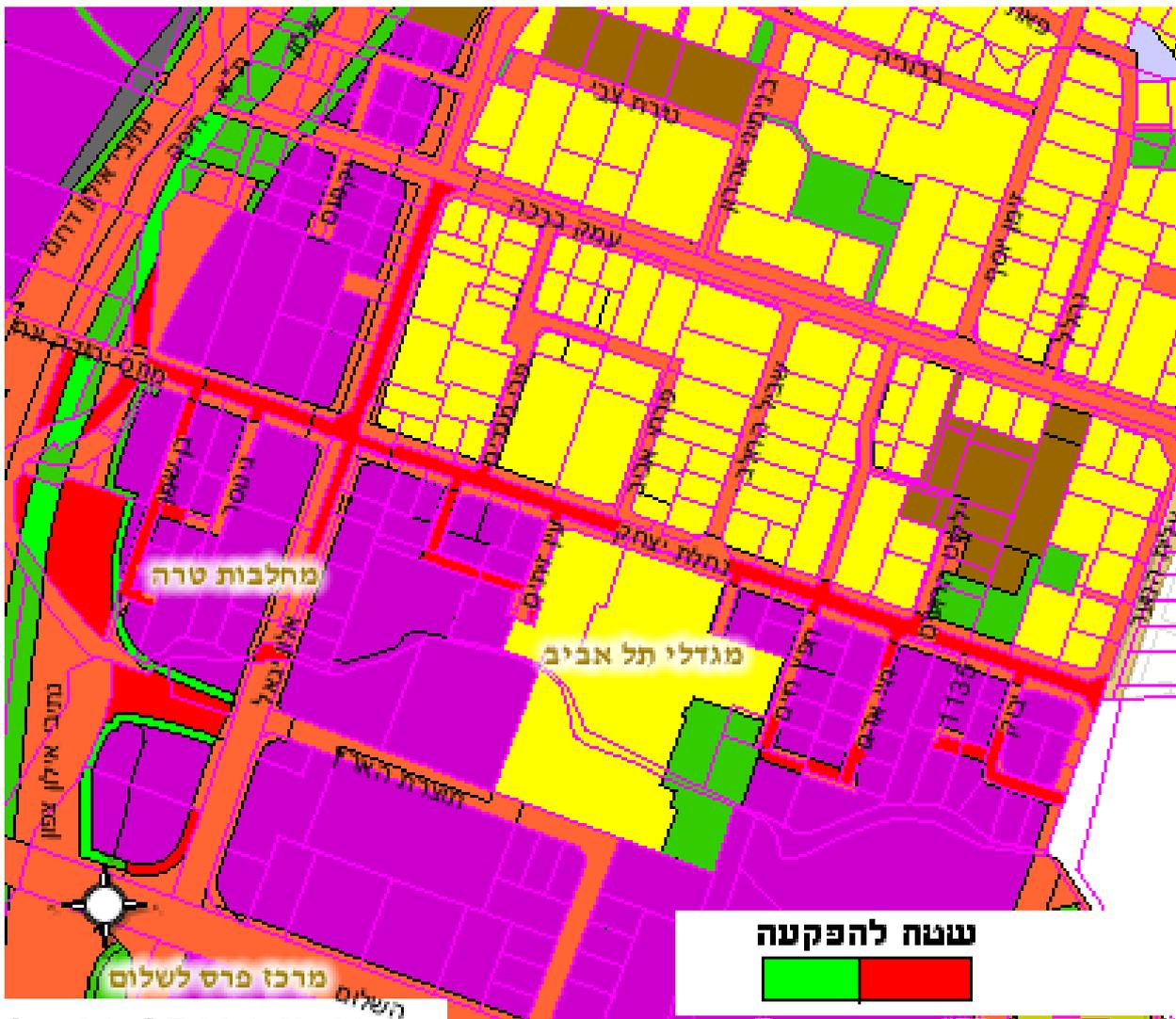
פירוט המבוקש: מוצע על כן להמליץ בפני הועדה המחוזית לתכנון ולבניה להאריך תוקף הזכות להפקיע זכויות במקרקעין בחלקות המיועדות להפקעה בתכנית מפורטת מס' 1205, שהפקעתם דרושה

למטרה ציבורית – ביצוע פרויקט האיילון (ע"י חברת נתיבי האיילון בע"מ), לתקופה של 5 שנים נוספות (עד 2015).

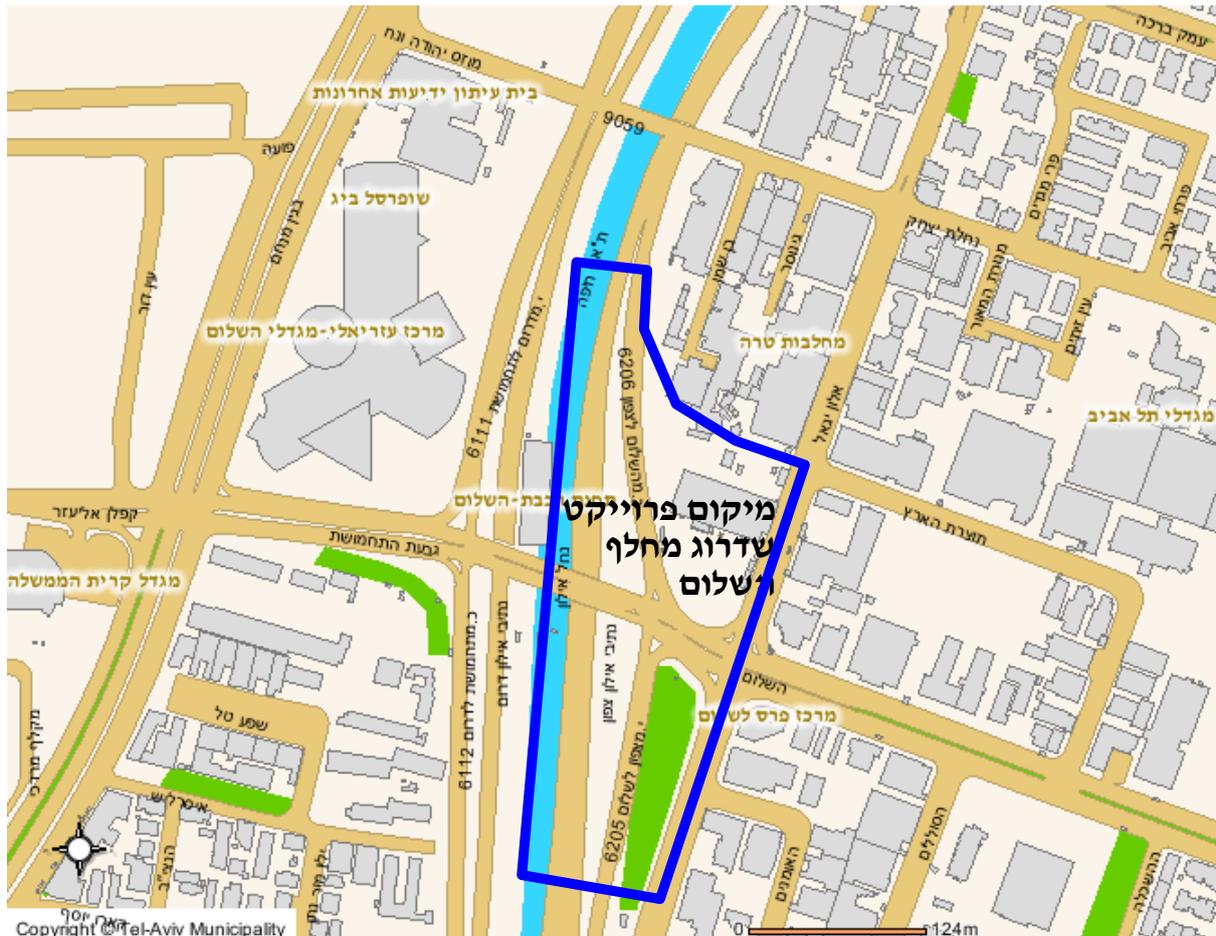
חו"ד אגף הנכסים: מומלץ לאשר את הבקשה. עם אישור הועדה המחוזית יופקעו חלק מחלקות 186, 530, 398, 193, 266 בגוש 7093 וחלק מחלקות 1, 2, 3, בגוש 7094 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך יפורסמו הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943. לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

חו"ד צוות מזרח: מומלץ לאשר את הבקשה ולהעבירה לאישור הועדה המחוזית.

תרשים סביבה:



תרשים סביבה:



חוו"ד אגף הנכסים: ממליצים על אישור הבקשה.

חוו"ד מה"ע: ממליץ על אישור הבקשה ולהעבירה לאישור הועדה המחוזית.

בישיבתה מספר 0025-10ב' מיום 03/11/2010 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את הבקשה ולהעבירה לאישור הועדה המחוזית.

משתתפים: דורון ספיר, כרמלה עוזרי, אסף זמיר, ארנון גלעדי ופאר ויסנר.

התוכן	מס' החלטה
- מדיניות לאזור המובלעת - נחלת יצחק (2) דיון באישור מדיניות (2)	03/11/2010 5 - 10-0025

מטרת הדיון:

1. עדכון מדיניות הועדה המקומית לאיזור המובלעת בנחלת יצחק משנת 2003 (על עדכונה משנת 2009) אשר במסגרתה יקבעו תנאים להוצאת היתרי בנייה להסבת חללים משימוש תעסוקה לשימוש של מגורים.
2. קביעת עקרונות ליצירת מתחמי איחוד חדשים לפיהם תתאפשר קידום תכניות לפינוי בינוי והתחדשות עירונית תוך תוספת זכויות בנייה היחידות דיור במקום.
3. עדכון הועדה בנוגע לסטטוס יוזמות תכנון בתחום התכנית המוצעת.
4. הודעה על הכנת תב"ע לפי סעיף 77 לחוק התו"ב באיזור המובלעת ביוזמת הועדה המקומית. הכנת התכנית תוקצבה בתכנית העבודה 2011.
5. קביעת תנאים מגבילים להוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית המוצעת לפי סעיף 78 לחוק התו"ב.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:

עדכון המדיניות הוא בסמכות הועדה המקומית. אישור התכנית המוצעת הוא בסמכות הועדה המחוזית תל אביב.

כתובת:

תל אביב-יפו, איזור התעסוקה של נחלת יצחק, "איזור המובלעת".

גושים וחלוקת בתחום התכנית:

גוש	גוש חלקי	חלקה	חלקי חלקה
7093		119 – 132, 127	481, 461, 451, 437, 430, 416, 326, 301, 292, 290, 277, 151, 144, 135, 133 – 132

שטח התכנית: כ – 25 דונם

בעל הקרקע: פרטיים, מדינת ישראל, עיריית תל-אביב יפו

תאור גבולות התכנית: רח' עליית הנוער, רח' נחלת יצחק, מתחם תעש השלום, מתחם מגדלי תל אביב.

יזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב-יפו

מתכנן: המדיניות תיערך ע"י צוות תכנון מזרח, אגף תכנון העיר, מינהל ההנדסה. לצורך עריכת התכנית המוצעת יתקשר מינהל ההנדסה עם מתכנן חיצוני במסגרת שנת העבודה 2011.

תכנון מאושר:

תב"עות: תב"ע 618 (אושרה למתן תוקף ב-1968), 1043 (אושרה למתן תוקף ב-1969) 1043 א' (אושרה למתן תוקף ב-2001).

יעוד קרקע: משרדים ותעסוקה (בהתאם להוראות תב"ע 1043 א').
זכויות בנייה (אחוזים, שטחים, קומות, שימושים): 200% (+ עד 11% בכפוף לאישור הקלות) שטח עיקרי, 35% שטח שירות (עד 40% בכפוף לאישור הועדה), 5 קומות (+ עד 3 קומות נוספות בכפוף לאישור הקלות), גובה - 17 מ', תכסית - 40% (גובה ותכסית ניתנים להגדלה בכפוף לאישור הקלות).

תיאור המצב התכנוני המאושר בסביבת המתחם:

תב"ע 2225 – מגדלי תל אביב: 4 מגדלי מגורים בני 33 קומות, 300%. + בניין משרדים בן 6 קומות.

תב"ע 2771 – תעש השלום: 4 מגדלי מגורים בני 43 קומות, 325%. + בניין משרדים בן 8 קומות.

תב"ע 2772 - עין זיתים: מגדל אחד בן כ – 27 קומות, 300%.

תב"ע 2686 - מתחם הבורג: שני מגדלים בני 35 ו-17 קומות. 220%/240%.

תב"ע 3753 – פרי מגדים: מגדל בן 20 קומות. 333%.

תכנון בהליך: בתחום שטח התכנית המוצעת נמצאת בהליכי קידום תב"ע 3833 (יזם בעל הקרקע, עורך התכנית אדר' אריה קוץ). תכנית זו הועברה ללשכת התכנון המחוזית ללא המלצה מאת הועדה המקומית, לאחר שנדונה בועדה 3 המקומית פעמים בלא שניתנה המלצה כזו. שטחה כ- 3.6 דונם ועיקריה הם כדלקמן: שינוי ייעוד מתעסוקה למגורים ושצ"פ/שב"צ (סה"כ כ-3 דונם כולל שפ"פים), תוספת זכויות בנייה ל-300% (סה"כ כ – 11,000 מ"ר עקרי), ותוספת של כ - 120 יח"ד. במתחם נוסף הוצגה לצוות הצעה לקידום תכנית במתכונת דומה במתחם איחוד ברח' נחלת יצחק 32-34. תכנית זו טרם הוצגה בפורום תכנון.

תיאור מצב קיים :

1. בתחום התכנון 27 חלקות בייעוד תעסוקה בשטח כולל של כ- 18.5 דונם. יתרת שטח התכנית הוא דרכים. אין בתחום התכנית שטחי ציבור בייעוד שצ"פ ו/או שב"צ.
2. על 4 מן החלקות עומדים מבנים שנבנו כמבני מגורים עד שנות ה-50, עוד לפני שהאיזור הפך לאיזור תעשייה. מבנים אלה משמשים בחלקם עד היום למגורים. על 4 חלקות נוספות עומדים מבנים חדשים יחסית (נבנו בשנות ה-80 וה-90), אשר משמשים כמבני משרדים. יתרת 19 החלקות משמשות לשימושים תעשייה, מלאכה ותעסוקה, ומשרדים, בכלל זה מוסכים, שטחי מסחר, שטחי אחסנה ועוד. עפ"י הערכת צוות התכנון, המצב בכ- 17 מן החלקות הוא כזה המתאים לפינוי השימוש הנוכחי ולטובת בנייה חדשה. סה"כ השטחים המבונים בתחום התכנית מסתכמים בכ- 20,000 מ"ר. הקיבולת תכנונית מסתכמת בכ- 40,000 מ"ר שטח עיקרי, כולם, לפי המצב התכנוני המאושר, בייעוד משרדים ותעסוקה.
3. **שימושים** : עפ"י סקר שימושים שנערך בשנת 2003, היו בתחום התכנון כ- 8 מוסכים, לצד משרדים, עסקים ובתי מלאכה שונים.
4. **מאפייני מגרשים** : גודל החלקות קטן יחסית ונע בין חצי דונם לדונם אחד, כאשר הגודל הממוצע הוא כ- 690 מ"ר. עקב ממדי המגרשים, בחלק מן החלקות קיים קושי לבצע חניונים תת קרקעיים בעלויות סבירות.
5. **תיאור האיזור העוטף את האיזור** : האיזור מוקף מכל עבריו באיזורי מגורים, בין אם מאוכלסים, בין אם לפי מצב תכנוני מאושר שטרם מומש (שכונת נחלת יצחק מצפון, פרויקט מגדלי תל אביב מערב, ושכונות מגורים בתחום גבעתיים ממזרח). מדרום לאיזור אושרה לאחרונה למתן תוקף תב"ע 2771 "תעש השלום", המאפשרת, בין היתר, בניית כ- 850 יח"ד בתחומה.
6. **איכות הסביבה** : האזור נכלל בתחום אזור הזיהום של תעש מגן ולפיכך חלים בתחומו הוראות מיוחדות מאת המשרד להגנת הסביבה בנושא זה. על רקע זיהום הקרקע, חל במקום איסור על שימושים הכרוכים בשהייה קבוע של בני אדם מתחת לקרקע, וכן נדרשת התקנת מערכת אוורור מכנית במרתפים.

פירוט מהלך התכנון במקום עד כה :

מדיניות הועדה המקומית משנת 2003 : במסגרת ישיבתה מס' 3-2003 מתאריך 12/02/2003 החליטה

הועדה המקומית לאשר מסמך מדיניות אשר להלן פירוט עיקריו :

1. המדיניות מתירה את כל השימושים המותרים עפ"י תב"ע 1043 א', אשר אוסרת תעשייה מזהמת ומרחיבה את השימושים לכל סוגי התעסוקה, בתנאי שאינם מהווים מקור למטרדים סביבתיים בפרט למגורים הגובלים לשימוש המוצע. במסגרת שימושים אלה נכללים פאבים, אולמות בידור, אולמות שמחות, ועוד כדומה.
2. הועדה המקומית מצהירה שהיא תתמוך בקידום תב"עות חדשות לשינוי יעוד למגורים, לרבות להסבת מבני תעסוקה קיימים. המדיניות לא התירה שילוב של למגורים ותעסוקה באותו הבניין. הכל בכפוף לתנאים כמפורט במסמך המדיניות.
3. קביעת הנחיות ועקרונות לבנייה החדשה להסדרת השתלבות השימושים לתעסוקה עם השימושים למגורים לתועלת ההדדית המרבית והפחתה מרבית של הקונפליקטים האפשריים בין השימושים, לרבות מטרדים משימושי התעסוקה למגורים.
4. קביעת תנאים ובדיקות לתמיכה בפניות הני"ל, לרבות מאת הרשות לאיכ"ס בעת"א.
5. קביעת הוראות לחיזוק הציר הירוק העובר במקום ולשיפור תנועת הולכי הרגל בין שכונת נחלת יצחק, ושכונת בצרון ורמת ישראל ע"מ לאפשר נגישות משופרת למוסדות ציבור ושטחים פתוחים, לרבות פארק שדרות ההשכלה לתושבי שכונות אלה.
6. זכויות הבנייה תשארנה ללא שינוי - 200% עפ"י תב"ע 1043 + עד 11% בהקלות.
7. הועדה הורתה לצוות התכנון לבדוק, פעם נוספת, את נושא התאמת מבני הציבור למדיניות.

עדכון מדיניות הועדה המקומית בשנת 2009 : בישיבתה מספר 0024-09' מיום 28/10/2009 (החלטה

מספר 10) החליטה הועדה לאשר את עדכון המדיניות לאזור המובלעת בנחלת יצחק ולהחיל במקום את העקרונות להסבת שימוש מתעסוקה למגורים כפי שנקבעו במסגרת המדיניות לשכונת מונטיפיורי (למעט לנושא גודל יחידת הדיור אשר יקבע בשלב הגשת התב"ע). עפ"י החלטת הועדה, תנאי לאישור שימוש חורג למגורים יהיה אישור הפקדת תב"ע לשינוי יעוד. גודל יח"ד מינימלי יהיה 100 מ"ר. כמו כן, החליטה הועדה כי היות ועיריית תל אביב – יפו רואה חשיבות בשמירה על שטחי תעסוקה ותעשייה זעירה בעיר, לא תותר הסבתם של יותר מ- 30% מהשטחים הקיימים במתחם משטחי תעסוקה למגורים, וכן כי השימוש החורג למגורים יוגבל לתקופה של 5 שנים או עד אישורה של תכנית בניין עיר בתקופה זו. ראה פירוט התנאים להסבת שטחי תעסוקה למגורים בשימוש חורג עפ"י מדיניות מונטיפיורי בנספח א' של מסמך זה.

החלטת ועדת רישוי בנייה מיום 30/06/2010: בישיבתה מספר 0017-2-10, לשוב ודון – מהנדס העיר יציג לוועדה תוך 30 עד 60 יום את התנאים להוצאת היתרים לשימושים מעורבים באיזורי תעשייה בשכונות מונטיפיורי ונחלת יצחק. מה"ע יודע לוועדה על לוח הזמנים להכנת התב"ע והפקדתה.

המצב התכנוני המוצע:

במסגרת הדיון, מוצע לאשר את המפורט להלן:

1. עדכון מדיניות הוועדה המקומית לאיזור המובלעת, תוך כדי קביעת תנאים להוצאת היתרי בנייה להסבת חללים במבנים קיימים משימוש של תעסוקה לשימוש של מגורים.
2. קביעת עקרונות לקידום תב"עות נקודתיות במתחמי איחוד חדשים לקידום תכניות לפינוי בינוי והתחדשות עירונית תוך תוספת זכויות בנייה ותוספת יחידות דיור במקום.
3. קביעת עקרונות לקידום תב"ע חדשה ביוזמת ועדת המשנה לתכנון ובנייה אשר תעגן את השימוש החורג במצב תכנוני מאושר עתידי

תנאים מוצעים לשימוש חורג למגורים:

במסגרת המדיניות המוצעת מוצעים העקרונות והתנאים הבאים לאישור שימוש חורג למגורים:

1. הודעה על הכנת תכנית לשינוי ייעוד מתעסוקה למגורים לפי סעיף 77 לחוק התו"ב (במקום אישור הפקדת תב"ע).
2. תיאום ואישור מאת הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב-יפו, עפ"י המפורט בחוות דעת מאת הרשות לאיכ"ס (ראה מטה).
3. גודל יחידת דיור לא יקטן מ70 מ"ר (במקום 100 מ"ר).
4. ניתן יהיה להסב שטחי תעסוקה במבנים קיימים בחלק מן המבנה או בכלו, למעט קומת הקרקע. ככל שהרשות לאיכות הסביבה תאשר זאת, ניתן יהיה להסב שטחים תעסוקה גם בקומות שהן מתחת לשטחים המשמשים לשימושים אחרים, ובלבד שאינם מטרדיים למגורים. קומת קרקע תשמש לשימוש מסחרי, תעסוקה או ציבורי בלבד (עפ"י תב"ע 1043 א').
5. כל הוצאה הנובעת מן הצורך בביצוע שינויים בחלקים המשותפים של מבנה קיים, אשר נובעים מאישור בקשה לשינוי השימוש למגורים, תחול על מבקש הבקשה להיתר ותקבל ביטוי מפורט בהיתר הבנייה. (שינוי פתרון אצירת אשפה, מיקום יחידות קירור ומערכות אוורור, שינוי הסדרי חנייה בתוך המגרש, ועוד כדומה). במסגרת זאת, ידרש מבקש הבקשה לחתום על כתב התחייבות להנחת דעת היועמ"ש לוועדה המקומית, כי ידוע לו שבמידה והתכנית המקודמת להסבת/ תוספת שימושי למגורים לא תאושר, עליו להחזיר את הנכס לשימוש המקורי בתום תקופת השימוש החורג וכי לא יהיו טענות מכל סוג ומן שהו בעניין כלפי הוועדה המקומית וכי הוא ישא במלוא העלויות הנדרשות להחזרת יעוד הנכס ליעודו המקורי בתחום תקופת השימוש החורג כתנאי להוצאת היתר הבנייה. כמו כן, יירשם בהיתר הבנייה תנאי ברוח האמור בהתחייבות.
6. במקרה של בקשה להסבה של מבנה שלם, תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה חתימה על התחייבות לרישום זיקת הנאה על השטח שבמרווח הקדמי לטובת הרחבת הדרך והמדרכות (ראה התייחסות להבטי תנועה בהמשך). הרישום בפועל יהיה תנאי למתן אישור אכלוס. במקרה של הסבה חלקית, הרישום בפועל ידרש רק לאחר הסבה של מעל 70% מסך השטחים במבנה. יצוין כי גם במסגרת היתרים לשינוי ייעוד מתעשייה למשרדים (עפ"י תב"ע 1043 א'), נהוג לדרוש את האמור לעיל.
7. עדכון מדיניות רישוי עסקים החלה המקום לעניין היתרי לילה לבתי אוכל ועינוג ציבורי – ולשנות סיווג האיזור מכחול ללבן אשר משמעותו, בין היתר, חיוב סגירת עסקים לכל המאוחר בשעה 24:00, ואיסור השמעת מוסיקה בחוצות).
8. תיאום הבקשה להיתר עם הגורמים הרלבנטיים לענייני בטחון ובטיחות, תברואה ועוד כדומה.
9. מה"ע יהיה רשאי לדרוש, כתנאי להיתר בנייה להסבת שימוש למגורים, את שיפוץ המבנה, פיתוח המגרש, הסדרת בנייה בלתי חוקית, הסדרת שילוט, קביעת זיקות הנאה בתחום המגרש וכדומה, ובלבד שיוכח ששיפורים אלה נדרשים לתפקוד ומראה הנשאות של סביבת המבנה נושא ההיתר (עפ"י תב"ע 1043 א').
01. לא תותר הסבת שטחי משרדים במבנים אשר נבנו לאחר מועד כפי שיקבע בהמשך ע"י מה"ע לאחר בחינת היתרי הבנייה ומצב הבניינים במקום.

קביעת עקרונות לקידום תב"עות נקודתיות במתחמי איחוד חדשים:

במסגרת עדכון המדיניות מוצע לקבוע עקרונות, כמפורט להלן, לקידום תב"עות נקודתיות בתחום המובלעת:

1. תתאפשר תוספת זכויות בכפוף ליצירת מתחמי איחוד בשטח שלא יפחת מ3.00 דונם, כאשר חלק משמעותי משטח זה ירשם ע"ש העירייה כשטח בייעוד ציבורי.
2. תוספת זכויות תאושר לשימוש של מגורים בלבד.
3. מיקום מתחמי האיחוד יעשו באישור הוועדה המקומית.
4. תנאי לאישור שינוי שימוש למגורים עפ"י התכנית החדשה יהיה יצירת שטחי ציבור חדשים, בייעוד שצ"פ, שפ"פ ו/או שב"צ, בהיקף בתיאום היחידה לתכנון אסטרגי.

5. במסגרת הכנת התב"ע המוצעת, תבחן קביעת הוראות בינוי חדשים לעניין קווי בניין, גובה ומספר קומות. בתחום מתחמי האיחוד תתאפשר בנייה לגובה של כ- 30 קומות.

הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77:

1. מטרת התב"ע תהיה הוספת שימוש של מגורים ע"י שינוי ייעוד הקרקע מייעוד של "תעסוקה" לייעוד של "מגורים ותעסוקה".
2. במסגרת התכנית לא יהיו שינויים לעניין זכויות הבניה והוראות הבינוי.
3. אישור הודעה זו על הכנת תכנית יאפשר הגשת בקשות להיתר לשימוש חורג למגורים.
4. אישור התכנית יאפשר שימוש שלא בהליך של אישור שימוש חורג.

תנאים מגבילים להוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית המוצעת לפי סעיף 78 לחוק

התו"ב:

1. לא יותרו בתחום התכנית שימושים המותרים עפ"י תב"ע 1043 א', אשר שוכנעה הועדה המקומית, עפ"י חו"ת מאת הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב-יפו, כי הם מהווים מקור למטרדים למגורים הגובלים בהם.

התאמת המדיניות המוצעת לעיקרי תכנית המתאר המוצעת:

- במסגרת תכנית המתאר המוצעת מוגדר האיזור התחום ע"י רח' נחלת יצחק בצפון ודרך השלום בדרום כ"איזור מעורב". שטחו של איזור זה כ- 130 דונם. האיזור כולל מתחמים עתירי מגורים כגון תעש השלום (55 דונם – 853 יח"ד) ומתחם מגדלי ת"א (כ-23 דונם – 400 יח"ד). עפ"י תכניות מאושרות ניתן לבנות איזור זה כ- 486,000 מ"ר עיקרי. במסגרת תכנית המתאר מוצע לאפשר תוספת זכויות עד לסף של כ-600,000 מ"ר עיקרי.
- **מרקם בנוי** – בחלקו המערבי (מערבית למתחם מגדלי ת"א) תשמר בנייה מרקמית (קומות מסד) בעלת דפנות מלוות את תוואי הרחובות ומגדירות את החללים העירוניים. תחויב חזית מסחרית בקומת הקרקע. במיקומים ספציפיים תותר בנייה לגובה בכפוף לבחינת התנאים המקומיים והשפעתה על הסביבה. יצוין כי תפיסה זו תואמת את עקרונות מדיניות הועדה המקומי לאיזור התעסוקה נחלת יצחק שאושרה ב-2005. באיזור המובלעת תתאפשר בניית מגדלים בכפוף ליצירת שטחי ציבור ירוקים ניכרים.
- **שימושים** – איזור זה יוגדר כאיזור מעורב (תעסוקה ומגורים). היות ובחלקו המזרחי כ- 1,350 יח"ד במסגרת תכניות מאושרות (200 מאוכלסים ועוד 300-100 בהליכי תכנון), האיזור יהיה מוטה למגורים עד כ- 50% בכלל השטח העיקרי.

התאמה לתמ"מ 5: המדיניות המוצעת תואמת עקרונות את תמ"מ 5.

מענה לצרכי ציבור:

עפ"י בדיקה שנערכה מול היחידה לתכנון אסטרטגי, הסבת מלוא חללי התעסוקה שנמצאו מתאימים תביא להיווצרות צורך של כיתה גן אחת בת 10 ילדים בלבד. היות ולא צפויה הסבה במלוא הפוטנציאל, מוצע שלא להתנות הסבת חללים תעסוקה למגורים בנושא זה. יצוין כי התב"עות הנקודתיות המוצעות בתחום המדיניות אמורות ליצור כ- 6 דונם שצ"פ/ שב"צ/ שפ"פ.

תנועה:

עפ"י המצב התכנוני המאושר, רוחב זכות הדרך של רח' חפץ חיים, רח' חיי אדם, ורח' מעבר יבוק, הוא 10 מ', כאשר קווי הבניין הקדמיים המלווים את רחובות אלה נע בין 3 ל-4 מ'. עפ"י תיאום מול אגף התנועה שנערך ב-2003, הומלץ לקבוע הוראות אשר תאפשרנה הרחבת זכות הדרך מ-10 מ' ל-12 מ' עד 13 מ', אשר יתחלקו כמפורט להלן:

- מסעה חד סיטרית ברוחב 4 מ'.
 - שני נתיבי חנייה בכל צד ברוחב מ' כ"א – סה"כ עוד 4 מ'.
 - מדרכות בכל צד של הרחוב ברוחב שבין 2 מ' ל-2.5 מ'.
- האיזור סובל ממצוקת חנייה. אי לכך, במסגרת היתרי הבנייה ידרש, ככל הניתן, פתרון חנייה בתחום המגרש.

נספח א':**פירוט התנאים להסבת שטחי תעסוקה למגורים כשימוש חורג עפ"י מדיניות מונטיפיורי:**

1. המתחם אושר במדיניות ע"י הוועדה המקומית כמתחם לשימושים מעורבים.
2. למתחם קודמה תכנית בניין עיר הכוללת את נושא המגורים אשר הומלצה להפקדה ע"י הוועדה המקומית.
3. תכנית בניין העיר כללה רשימת מבנים הנמצאים כראויים להסבה והתואמים מדיניות קיימת (כאמור בס' 1) לאחר שנבחנה איכות המבנים וערכיהם האדריכליים.
4. המבנה והשימושים הקיימים בו עומדים בקריטריונים מחמירים בנושאי בטיחות, כיבוי אש ואיכות הסביבה. במידה ויידרשו התאמות ושינויים בנושא זה, הביצוע יוטל על מבקשי הבקשה להסבה למגורים.
5. יבחן תמהיל שימושים במבנה הקיים ובסביבתו. יותרו השימושים המעורבים המותרים (לעניין שימושים מסוכנים או מסכנים).
6. לא תותר הסבת מבנה למגורים בשלמותו, ובכל מקרה לא יותרו מגורים בקומת הקרקע והיא תהיה לשימוש מסחרי/תעסוקה/ציבורי בלבד.
7. ההעדפה תהיה למקם את המגורים בקומות העליונות ביותר במבנה.
8. גודל יחידת דיור מינימלי לא יפחת מ- 100 מ"ר.
9. תיבחן האפשרות לאפשר כניסות נפרדות לשימושים השונים.
10. תיבחן הפניית החלונות ביחידה.
11. תידרש התחייבות הדייר שלא להתנגד לשימושי התעסוקה התואמים את הסביבה (תיבחן האפשרות לרישום הערת ע"פ תקנה 27) ויידועו כי אין בסביבתו שטחים ציבוריים פתוחים או בנויים בסטנדרטים המקובלים בשכונות מגורים טיפוסיות אחרות בעיר.
21. יוגדר חיוב בשיפוץ חזיתות, שיפוץ חצר הבניין וככל הניתן הנגשת השטחים המשותפים.
31. בכל מקרה כל מבנה ייבחן לגופו ולאפשרות להסבת חלק מהשטחים בו למגורים.
41. לא תותר בניית מבנה מגורים חדש.

בישיבתה מספר 10-0025' מיום 03/11/2010 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**מהלך הדיון:**

ניר כהן מצוות מזרח הציג את עיקרי המדיניות ופירט רשימת עקרונות ותנאים מוצעים לאישור הסבת שטחי תעשייה ותעסוקה קיימים לשימוש מגורים. בנוסף לכך הציג ניר כהן עקרונות מוצעים ליצירת מתחמי איחוד חדשים אשר לפיהם תתאפשר קידום תכניות נקודתיות לפינוי בינוי והתחדשות עירונית תוך תוספת זכויות בנייה היחידות דיור במקום וכן את העיקרים של תב"ע אשר תחול בכל שטח המובלעת ואשר מטרתה יהיה שינוי ייעוד מיעוד תעסוקה" (לפי תב"ע 1043 א') לפי מצב תכנוני מאושר ליעוד "מגורים ומשרדים". השימוש החורג יינתן לתקופה של עד 5 שנים או עד לעד לאישור התכנית המוצעת (הקצר מביניהם).

חזי יהורם, מנהל היחידה למניעת דליקות משירותי הצלה וכיבוי אש תל אביב, התייחס לתכנון המוצע וטען שאין לאפשר שילוב יחידות דיור במבנים בהם קיימים עסקים, לרבות יחידות מסחריות. לדבריו אחסון בדים כרוך בסכנה בטיחותית שכן במסגרת תהליך השריפה עשויים להשתחרר גזים מאוד רעילים לסביבה. בנוסף לכך, הדבר עשוי להקשות על צוות ההצלה לאתר ניצולים שכן יקשה עליהם לדעת היכן ממוקמות יחידות הדיור בתוך המבנים המעורבים.

ארנון גלעדי טען שאין זה במסגרת תפקידו של שירות ההצלה וכיבוי אש להגדיר את המדיניות, אלא להציג את ההשלכות של המדיניות המוצעת בנוגע להיבטי הבטיחות שבתחום אחריותה.

דורון ספיר הציע להתנות את אישור שימוש חורג למגורים במקום בתיאום ואישור שירות הצלה וכיבוי אש.

אהרון מדואל הציע לתקן את סעיף 7 במסגרת המדיניות המוצעת, העוסק בעדכון מדיניות שעות פעילות עסקים במקום כך שאישור המדיניות לא יפגע, לעניין שעות הפעילות, בעסקים קיימים במקום, גם מעבר לשעה 24:00.

ארנון גלעדי התנגד להצעת צוות התכנון לחייב בקשות להיתר לשימוש חורג בחתימת כל בעלים בתחום המבנה.

דורון ספיר אמר שהוא תומך במדיניות בכפוף לבדיקת הטענות של שירות ההצלה וכיבוי אש.

הועדה מחליטה:

1. לאשר את המדיניות לאיזור המובלעת והתנאים לאישור בקשות להיתר לשימוש חורג כמפורט מטה להלן בהמשך, תוך הטמעת שינויים ביחס להצעת אגף תכנון העיר ובכפוף לביצוע תיאום של המדיניות עם שירותי ההצלה וכיבוי אש. **יש להשלים את הבדיקה עם שרותי ההצלה וכיבוי אש בתוך חודש ימים ממועד הדיון ולחזור ולדווח לוועדה על כך.**
2. לאשר קידום תב"ע חדשה ביוזמת ועדת המשנה לתכנון ובנייה אשר תעגן את השימוש החורג במצב תכנוני מאושר עתידי ע"י שינוי ייעוד מ"תעסוקה" ל"מגורים ומשרדים" ופרסום הודעה על הכנתה של תכנית כאמור לפי סעיף 77 ותנאים מגבילים להוצאת היתרי בנייה לפי סעיף 78, אשר מטרתם להבטיח כי לא יפתחו במקום עסקים חדשים אשר פעילותם עשויה להוות מקור למטרדים למגורים.
3. הועדה **לא אישרה** את העקרונות המוצעים ליצירת מתחמי איחוד חדשים וקידום תב"עות נקודתיות בתחום איזור המובלעת.

פירוט התנאים המוצעים כפי שזוהו עד כה ואשר יעודכנו מעת לאישור הוצאת היתר לשימוש חורג למגורים כפי שאישרה הועדה:

1. פרסום הודעה לפי סעיף 77 לחוק התו"ב על הכנת תכנית לשינוי ייעוד מתעסוקה למגורים (במקום אישור הפקדת תב"ע).
2. אישור שימוש חורג למגורים יותנה בתיאום ואישור מאת הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב-יפו. הועדה דוחה את עמדת הרשות לאיכות הסביבה כי אין לאשר במקום מגורים בקומת הקרקע באופן קטגורי על רקע חשש לחשיפה לגזים רעילים הנובעים מזיהום הקרקע בשטחי מפעל תעש השלום הגובל במתחם מדרום.
3. ניתן יהיה להסב שטחים במבנים קיימים, מן השימושים הקיימים לשימוש של מגורים, בחלק מן המבנה או בכלו, כולל בקומת הקרקע, למעט בחזיתות הפונות לרח' נחלת יצחק.
4. גודל יחידת דיור לא יקטן מ70 מ"ר (במקום 100 מ"ר).
5. ככל שהרשות לאיכות הסביבה תאשר זאת, ניתן יהיה להסב שטחי תעסוקה גם בקומות שהן מתחת לשטחים המשמשים לשימושים אחרים, ובלבד שאינם מטרדיים למגורים (משרדים לדוגמא).
6. כל הוצאה הנובעת מן הצורך בביצוע שינויים בחלקים המשותפים של מבנה קיים, אשר נובעים מאישור בקשה לשינוי השימוש למגורים, תחול על מבקש הבקשה להיתר ותקבל ביטוי מפורט בהיתר הבנייה. (שינוי פתרון אצירת אשפה, מיקום יחידות קירור ומערכות אוורור, שינוי הסדרי חנייה בתוך המגרש, הוראות כיבוי אש ועוד כדומה).
7. מבקש הבקשה ידרש לחתום על כתב התחייבות להנחת דעת היועמ"ש לוועדה המקומית, כי ידוע לו שבמידה והתכנית המקודמת להסבת/ תוספת שימושי למגורים לא תאושר, עליו להחזיר את הנכס לשימוש המקורי בתום תקופת השימוש החורג וכי לא יהיו טענות מכל סוג ומן שהו בעניין כלפי הועדה המקומית וכי הוא ישא במלוא העלויות הנדרשות להחזרת ייעוד הנכס לשימוש התואם את רשימת השימושים לפי תב"ע 1043 א' בתום תקופת השימוש החורג כתנאי להוצאת היתר הבנייה. בהיתר הבנייה יירשם תנאי ברוח האמור בהתחייבות.
8. במקרה של בקשה להסבה של מבנה שלם, תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה חתימה על התחייבות לרישום זיקת הנאה על השטח שבמרווח הקדמי לטובת הרחבת הדרך והמדרכות (ראה התייחסות להבטי תנועה בהמשך). הרישום בפועל יהיה תנאי למתן אישור אכלוס בדומה לנדרש במסגרת היתרים לשינוי ייעוד מתעשייה למשרדים (עפ"י תב"ע 1043 א').
9. במקרה של הסבה חלקית, הרישום בפועל ידרש רק לאחר הסבה של מעל 70% מסך השטחים במבנה.
10. עדכון מדיניות רישוי עסקים החלה המקום לעניין היתרי לילה לבתי אוכל ועינוג ציבורי ולשינוי סיווג האיזור מכחול ללבן אשר משמעותו, בין היתר, חיוב סגירת עסקים לכל המאוחר בשעה 24:00, ואיסור השמעת מוסיקה בחוצות. עדכון זה לא יחול על עסקים הפועלים במקום ברשיון, ואשר שינוי זה עשוי לפגוע בהם.
11. תיאום הבקשה להיתר עם הגורמים הרלבנטיים לענייני בטחון ובטיחות, כיבוי אש תברואה ועוד כד'.
12. לא תותר הסבת שטחי משרדים במבנים אשר נבנו לאחר מועד כפי שיקבע בהמשך ע"י מה"ע לאחר בחינת היתרי הבנייה ומצב הבניינים במקום.

13. הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש, כתנאי להיתר בנייה להסבת שימוש למגורים, שיפורים סביבתיים מתוקף סעיף 13 בתב"ע 1043 א' שבתוקף.
14. תקופת השימוש החורג תהיה 5 שנים או עד לאישור התוכנית לפי המוקדם מבניהם.

משתתפים: דורון ספיר, כרמלה עוזרי, אסף זמיר, ארנון גלעדי, אהרון מדואל ומיטל להבי.