

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

פרוטוקול מספר 09-0002

י שבט התשס"ט 04/02/2009 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 פאר ויסנר אסף זמיר מיטל להבי נתן וולך שמואל מזרחי ארנון גלעדי שמואל גפן כרמלה עוזרי אהרון מדואל רחל גלעד-וולנר	סגן ראש העירייה יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה סגן ראש העירייה סגן ראש העירייה סגן ראש העירייה חבר מועצה חבר מועצה חבר מועצה חבר מועצה חברת מועצה חבר מועצה חברת מועצה
-------------	---	---

נכחו ה"ה:	חזי ברקוביץ, אדר' הראלה אברהם אוזן, עו"ד עודד גבולי, אדר' דרור לוטן דוד רבינוביץ, אינג' ריטה דלל, אינג' אלי לוי נחמה עמירב פיליפ אלה דוידוף	מהנדס העיר סגן בכיר היועץ המשפטי מנהל אגף תבע וסגן מהנדס העיר ס. מנהל המינהל לבינוי ופיתוח מנהל מח' פיקוח בניה מנהלת מחלקת רישוי בניה מנהל אגף נכסי העירייה מ"מ נציגת השר לאיכות הסביבה מנהל היחידה למניעת דלקות מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו
-----------	--	--

חסרים:	הרב שלמה זעפראני	חבר מועצה
משקיפים	אביגדור פרויד אלי גיא עמי אמזלג רן מנחמי	ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו החברה להגנת הטבע מ.מ.י ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו

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

פרוטוקול מספר 09-0002
י שבט התשס"ט 04/02/2009 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
		אישור פרוטוקול 08-0031 מיום 07/01/2009
1.	1	חלק מחלקה 33 בגוש 6629 דיון בהפקעה - דיון רגיל
2.	3	היכל הספורט ביד-אליהו - "אצטדיון נוקיה" (3) הוספת עיריית ת"א כמגישה לתכנית
3.	6	היכל נוקיה - שינוי גבולות מגרש החניון 6א' (3) דיון בדיווח (2)
4.	10	משולש יבנאל - תכנית עיצוב ופיתוח דיון בעיצוב ארכיטקטוני
5.	14	תכנית עיצוב למוסדות ציבור שכ' רמא"ג- אישור תכנית עיצוב לפי תב"ע 1839 דיון בעיצוב ארכיטקטוני
6.	16	רוטשילד 30 - תכנית עיצוב אדריכלי דיון בעיצוב ארכיטקטוני (3) - הצגת עיצוב אדרי' מתוקן עפ"י דרישת הועדה
7.	19	תכנית בינוי ופיתוח לשצ"פ ג' גני שרונה דיון בעיצוב ארכיטקטוני
8.	31	בית הבורסה לניירות ערך דיון בהתנגדויות
9.	38	פרוייקט ליבר דיון בהתנגדויות
10.	49	מתחם אסותא דיון בהתנגדויות

דיווח על תכניות שאושרו :
תא/מק/2572 - מתחם הדואר

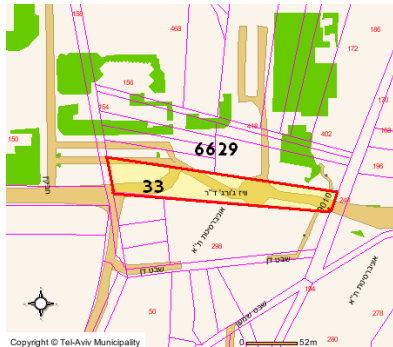
בכבוד רב,

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

מס' החלטה	התוכן
04/02/2009	- חלק מחלקה 33 בגוש 6629
109-0002 - 1	דיון בהפקעה - דיון רגיל

מטרת הבקשה:
אישור הפקעה.

מיקום: חלק מקמפוס אוניברסיטת תל אביב, רחוב ד"ר וויז ג'ורג'.



גושים וחלקות בתכנית:

גוש	חלקה	בעלות	שטח רשום במ"ר	שטח ההפקעה במ"ר	יעוד ההפקעה
6629	33	מדינת ישראל – 5,100 מ"ר עיריית תל אביב – יפו – 1,007 מ"ר	6,107	בשלמות (למעט השטח שבבעלות עיריית תל אביב-יפו)	מבנים ומוסדות ציבור דרך

שטח הקרקע:
ראה הטבלה לעיל.

שטח הקרקע המופקע:
ראה הטבלה לעיל.

בעלות:
ראה הטבלה לעיל.

מצב השטח בפועל:
השטח מהווה חלק מקמפוס אוניברסיטת תל אביב.

מצב תכנוני קיים:
השטח להפקעה מיועד למבנים ומוסדות ציבור ולדרך עפ"י:
תב"ע 2642 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 5194 מיום 16/6/03 טז' סיוון התשס"ג.

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

חו"ד מה"ע:
ממליץ להפקיע חלק מחלקה 33 בגוש 6629 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

בישיבתה מספר 109-0002 מיום 04/02/2009 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר להפקיע חלק מחלקה 33 בגוש 6629 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, פאר ויסנר, שמואל גפן, נתן וולוך, מיטל להבי, ארנון גלעדי, כרמלה עוזרי, אהרון מדואל ושמוליק מזרחי.

מס' החלטה	התוכן
04/02/2009	תא/3671 - היכל הספורט ביד-אליהו - "אצטדיון נוקיה" (3)
2 - 009-0002	הוספת עיריית ת"א כמגישה לתכנית

אצטדיון יד אליהו- הוספת שטח עיקרי - בסמכות הועדה המחוזית

מטרת הדיון: דיווח על הוספת העירייה כמגישה לתכנית.

מסלול התב"ע: בסמכות הועדה המחוזית.

מסמכי רקע:

החלטת הועדה המקומית מס' 10, פרוטוקול 18 – 2006ב' מתאריך 26/07/06
החלטת הועדה המקומית מס' 10, פרוטוקול 20 – 2006ב' מתאריך 20/09/06
החלטת הועדה המחוזית מס' 738 מתאריך 11/02/08
דיווח לוועדה המקומית על החלטת הועדה המחוזית בישיבתה מס' 738 מיום 19/02/08 לאשר את הפקדת
החלטת הועדה המקומית מס' 9, פרוטוקול 08 – 2008ב' מתאריך 09/07/2008 לאמץ כלשונה את החלטת
הועדה המחוזית מיום 11/02/08.

מיקום: ממזרח רח' יגאל אלון, מדרום רח' וינגייט, מצפון רח' השלושה, ממערב מגרש החנייה שממערב
להיכל הספורט

גוש/חלקה:

גוש	גוש חלקי	חלקה	חלקי חלקה
7108		36	X
7108		39	X
7108		49	
7108		51	X

שטח התכנית: כ 17- דונם

מתכנן: לרמן רפאל ועדנה אדריכלים

יזם התכנית: חברת היכלי הספורט

בעלות: עיריית תל-אביב יפו

פרטי הליך האישור:

1. ב 14/12/05 אישרה הועדה המקומית (בהחלטתה מס' 29 - 2005ב' – 4) הפקדת תכנית להעברת 3,275 מ"ר נוספים ממגרש מס' 3 שבתחום תב"ע 2381 א'. לאחר אישור התכנית התקבלה חוות דעת מאת היועצת המשפטית לוועדה המקומית, עו"ד שרי אורן, לפיה מטרות התכנית אינן מאפשרות המשך קידומה במסלול בסמכות הועדה המקומית ולפיכך נדרשת הפקדה מחדש של התכנית לצורך קידומה במסלול של הועדה המחוזית. לאחר העברת התכנית למסלול של תכנית בסמכות הועדה המחוזית נערכו שינויים בתכנית לעומת המתכונת שאושרה ע"י הועדה המקומית ב 14/12/05 שעיקרם הגדלת השטחים העיקריים שיוקנו למגרש ל 6,000 מ"ר עיקרי במקום 3,275 מ"ר וזאת על מנת לתת מענה לצרכים שנוספו להיכל במסגרת פרויקט חידושו.

2. בתאריך 21/06/06 נערך מפגש תושבים אשר אורגן ע"י מינהלת רובע מזרח. במפגש השתתפו (בין היתר) נציגי ועד שכונת יד אליהו ופעילים תושבי השכונה (סה"כ 15 איש ואישה), מנכ"ל חברת היכלי הספורט - ניר פרצלינה, ועורך התכנית - אדריכל אסף לרמן. במסגרת המפגש הוצג פרויקט חידוש היכל הספורט והתב"ע החדשה לתוספת זכויות ולאחר מכן ניתנו הסברים במענה לשאלות. במסגרת סיכום המפגש הובעה שביעות רצון המשתתפים מן הפרויקט בכללותו ואי התנגדותם לקידום התב"ע.

3. בתאריך 26/07/06 (החלטה מס' 10, פרוטוקול 18 – 2006ב') התכנית נדונה ואושרה ע"י הועדה המקומית ואושרה להעברה לדיון להפקדה בועדה המחוזית. במקביל, עד להעברת התכנית ביקשה הועדה לקבל בדיקה להיבטים התנועתיים של התכנית ונתונים לגבי מאזן השטחים המסחריים המתאימים לאזור ולשכונות יד אליהו.

4. בתאריך 20/09/06 (החלטה מס' 10, פרוטוקול 20 - 2006ב') הוצגו לוועדה המקומית ההיבטים תנועתיים של התכנית ונתונים לגבי מאזן השטחים המסחריים בסביבה. החלטת הוועדה היתה לאשר את התכנית בכפוף לצמצום סף השטח העיקרי הנוסף במסגרת התכנית (מ – 6000 מ"ר ל – 3,000 מ"ר) והוספת תנאי למתן היתר הבניה: תאום עיצוב בתוך האולם ל – 11 דוכנים ניידים עם מה"ע או מי מטעמו.

פירוט החלטת הוועדה המחוזית לאשר הפקדת התכנית:

5. בתאריך 11/02/08 אושרה התכנית ע"י הוועדה המחוזית (החלטה מס' 738). במסגרת החלטת הוועדה המחוזית הוכנסו שינויים ביחס להחלטת הוועדה המקומית כמפורט להלן:

- א. יש להמציא נספח בינוי אשר יכלול את שטחי המסחר. הנספח יכלול חתכים אנכיים ואופקיים המציגים את חלל הבניין ומציינים את מיקום שטחי המסחר ואת תיחום השימושים.
- ב. בכל מקרה של שינוי התמהיל המסחרי מעבר ל400 מ"ר יש לקבל אישור מחדש ע"י מה"ע.
- ג. בתחום הרחבה הפתוחה לא ניתן יהיה לבצע סגירות חורף, גידור או הצבה של ריהוט קבע למעט ריהוט רחוב.
- ד. שילוט מסחרי לא יותר בשטחים הציבוריים והמסחריים, אלא בשטחים המיועדים לכך ע"י נפח השילוט שיאושר ע"י מה"ע.
- ה. תנאי למתן תוקף לתכנית זו (תב"ע 3671), יהיה מתן תוקף לתכנית 3742 (שינוי גבול מגרש החניון התת קרקעי).
- ו. ירשם בהוראות התכנית כי הבעלות המלאה על זכויות הינה של הרשות המקומית וכן תרשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין כי אין להעביר הבעלות, חלקה או מקצתה, לצד אחר, בקרקע או בחלקי המבנה.
- ז. תנאי למתן היתר בנייה יהיה:
 1. תנאי להיתר בנייה ורשיון עסק יהיה אישור תמהיל המסחר ע"י מה"ע.
 2. תנאי להוצאת היתר בנייה מעבר ל1,000 מ"ר מסחר מכוח תכנית זו יהיה התחלת ביצוע החניון התת קרקעי במגרש 6א' עפ"י תכנית 3742.

אימוץ החלטת הוועדה המחוזית ע"י הוועדה המקומית:

6. בישיבתה מספר 0021-008ב' מיום 09/07/2008 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית. הוועדה קיבלה דיווח על החלטת הוועדה המחוזית מיום 11/02/08 והחליטה לאמץ כלשונה. השתתפו בדיון: ארנון גלעדי, נתן וולוד ושמואל מזורחי.

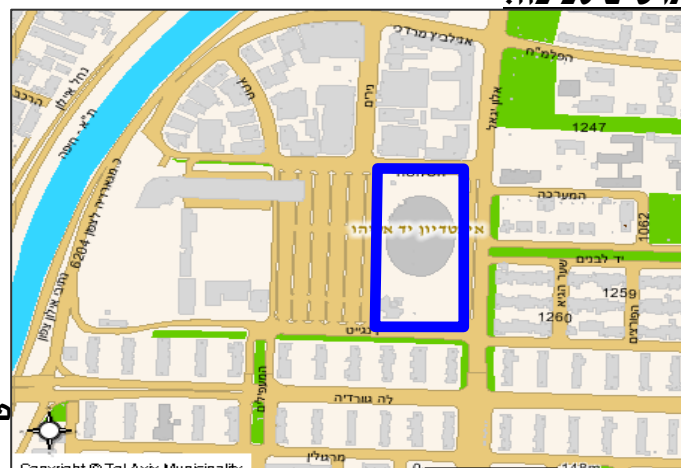
הוספת עיריית תל אביב-יפו כמגישה לתכנית:

התכנית נמצאת בימים אלה בשלב עריכת מסמכים להפקדה בפועל. המסגרת תיאום עריכת מסמכי התכנית מול לשכת התכנון המחוזית, התקבלה דרישה מאת יו"ר הוועדה המחוזית לפיה יש לצרף את עיריית תל אביב-יפו כמגישה לתכנית שכן השטח בו היא חלה נמצא בבעלותה ומוכר לחברת היכלי הספורט בחכירה ארוכת טווח.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י ניר כהן)

לאשר את הוספת עיריית תל אביב-יפו כמגישה לתכנית.

תרשים סביבה:



פר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה

מהלך הדיון:

חברי ועדה חדשים מבקשים להציג בפניהם את השתלשלות של כל התוכניות במקום. מיטל להבי מוסרת שיש במקום עברות בניה ומבקשת לא לדון בנושא עד שלא יתקנו את כל עברות הבניה במקום. מה"ע הודיע שהוא מכין תגובה בנושא למבקר העירייה.

חלטת הועדה:

לאשר את הוספת עיריית תל – אביב – יפו כמגישה לתכנית.

אהרון מדואל ומיטל להבי מתנגדים להחלטה הנ"ל.

משתתפים: דורון ספיר, פאר ויסנר, שמואל גפן, נתן וולוך, מיטל להבי, ארנון גלעדי, כרמלה עוזרי, אהרון מדואל ושמוליק מזרחי.

מס' החלטה	התוכן
04/02/2009	תא/3742 - היכל נוקיה - שינוי גבולות מגרש החניון 6א' (3)
309-0002 - 3	דיון בדיווח (2)

היכל הספורט נוקיה – שינוי גבולות מגרש החניון התת קרקעי – הוספת עיריית תל אביב-יפו כמגישה לתכנית.

<u>מטרת הדיון:</u>	הוספת עיריית תל אביב-יפו כמגישה לתכנית עפ"י דרישת לשכת התכנון המחוזית.
<u>מסמכי רקע:</u>	החלטת הועדה המקומית מ21/02/07 (החלטה מס' 8, פרוטוקול 5-2007 ב'). החלטת הועדה המקומית מ13/06/07 (החלטה מס' 14 פרוטוקול 15 – 2007 ב'). החלטת הועדה המקומית מ27/06/07 (החלטה מס' 5 פרוטוקול 26 – 2007 ב'). החלטת הועדה המחוזית מ11/02/08 (החלטה מס' 738). החלטת הועדה המחוזית מ26/05/08 (החלטה מס' 741). החלטת הועדה המקומית מתאריך 09/07/08 (החלטה מס' 10, פרוטוקול 08-0021 ב') לועדה המקומית לאמץ את החלטות הועדה המחוזית 738 ו741 (ראה לעיל) כלשונן.
<u>מסלול קידום:</u>	תכנית בסמכות הועדה המחוזית.
<u>מיקום התכנית:</u>	תכנית ממוקמת ממערב להיכל הספורט נוקיה בתחום שטח פארק גלית.
<u>גוש/ חלקה:</u>	גוש 7108 חלקה 51.
<u>שטח קרקע:</u>	17,968 מ"ר (מגרש 6 – בכלל זה מגרשים 6א' ו6ב').
<u>מתכנון:</u>	אסף לרמן אדריכלים בע"מ.
<u>יזום התכנית:</u>	חברת היכלי הספורט.
<u>בעלות:</u>	השטח בבעלות עיריית תל אביב-יפו ומוחזק ומופעל ע"י חברת היכלי הספורט בע"מ לאורך תקופת החכירה של מבנה ההיכל.
<u>מצב השטח בפועל:</u>	בשטח מגרש 6א' ו6ב' פועל חניון בן 500 מקומות חנייה המשרת את באי היכל נוקיה ומנוהל ע"י חברת היכלי הספורט.
<u>מצב תכנוני קיים:</u>	תכניות בניין עיר תקפות: תכנית "K", תכניות 2381 (קבלה תוקף ב1991) ו2381 א' (קבלה תוקף בשנת 2001).
<u>רקע:</u>	במסגרת תוכניות אלה תוכנן תא השטח שבין רח' יגאל אלון (ממזרח) וכביש נתיבי איילון (ממערב), ובין רח' השלושה (מצפון) ורח' וינגייט (מדרום). עפ"י תכניות אלה, נקבעו למתחם דפנות של מבני תעסוקה מצפון וממערב. נקבע היקף זכויות הבנייה בשטח של 96,385 מ"ר שטח עיקרי בייעוד תעסוקה, עם אפשרות להמיר 40,713 מ"ר למגורים במגרש 3, ופארק בשטח 32,647 מ"ר מדרום להם. כ27,000 מ"ר משטחים אלה מומשו במסגרת פרויקט ABC (ayalon business center) הידוע כפרויקט מוסקוביץ. מדרום למבני התעסוקה הקצתה התכנית שצ"פ בשטח 32.6 דונם.

שצ"פ זה כולל 3 מגרשים, מגרש 2, בשטח 14,679 מ"ר ומגרש 6 ב', בשטח 11,088 מ"ר (להלן המגרש הדרומי), ומגרש 6 א', בשטח כ 6,880 מ"ר (להלן המגרש הצפוני). התכנית מוצעת תחול בשטח מגרשים 6א' ו-6ב'.

עפ"י התכנית הראשית במגרש הצפוני (מגרש 6א') יוקם חניון תת קרקע אשר מספר מקומות החנייה בו לא יפחת מ-500, עד 4 קומות תת קרקעיות, ועוד 100 מקומות חנייה במפלס פני הקרקע באזור המסומן בתשריט התכנית כשטח לחניון מגונן (לנכים, אח"מים, ורכב שידור).

יעוד קיים: ייעוד השטח עפ"י 2381 א' הוא שצ"פ בו מותרים השימושים הבאים בהתאם למפורט להלן:

במגרש הצפוני (מגרש 6א')

מעל פני הקרקע: בשטח שסומן בתשריט **כחניה מגוננת** (בשטח שאינו עולה על 6,000 מ"ר) תותר חניה מגוננת, ביתני שוער, שטחים הנדרשים ליציאות חירום מקורות למעליות ולפתחי איורור ורמפות למרתפי החניה.

מתחת לפני הקרקע: בכל תחום המגרש הצפוני (מגרש 6א') תותר חניה, חדרי מדרגות ומעליות ממרתפי החניה, ומתקני תשתית.

במגרש הדרומי (מגרש 6ב')

מעל פני הקרקע יותר פיתוח גנני הכולל בריכות נוי, מתקני נוי, מתקני הצללה, מתקני משחק וריהוט רחוב.

זכויות בניה: עפ"י התכנית ראשית ניתן לבנות במגרש הצפוני (מגרש 6א') שטחי שירות בשטח של 200% משטח השצ"פ - 35,936 מ"ר.

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון: שיפור התפקוד התנועתי של החניון התת קרקעי, וזאת באמצעות שינוי גבולות המגרש הצפוני (מגרש 6 א') וקו הבניין התת קרקעי עבור החניון, תוך הגדלת תכסית החניון אך ללא שינוי בזכויות הבניה בשטח מגרש 6 בפרט בשטח התכנית בכלל.

הפרוגרמה תהיה עפ"י השימושים שנקבעו לתכנית הראשית 2381 א': בתחום המגרש הצפוני (מגרש 6א') יוקם חניון תת קרקעי עם חניה מגוננת במפלס פני הקרקע. המגרש הדרומי (מגרש 6ב') יפותח כשצ"פ. במסגרת התכנית מבוקש שינוי קו הבניה התת קרקעי של החניון התת קרקעי ע"י שינוי גבול המגרש הצפוני והזזתו לכיוון דרום ב-24 מ', והגדלת שטחו תוך כדי כך מ 6,880 מ"ר ל-9,680 מ"ר. בתחום במגרש הדרומי תותר רמפת ירידה וכניסה לחניון התת-קרקעי מכיוון רחוב וינגייט בהתאם לנספח התנועה של תכנית 2381א'.

זכויות בנייה: זכויות הבנייה תהיינה ללא שינוי (ע"פ התכנית הראשית).

תיאור הבינוי המוצע: הבנייה מעל פני הקרקע תהיה עפ"י הוראות התכנית הראשית, 2381 א' ועפ"י תכנית פיתוח כפי שתאושר ע"י אדריכלית העיר.

שימושים מותרים: בהתאם לתכנית הראשית 2381 א'. כמו כן תותר רמפה לחניון התת קרקעי במגרש הדרומי (מגרש 6 ב') בהתאם לנספח התנועה של התכנית.

טבלת השוואה:

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	%	

שצ"פ (המגרש הצפוני והדרומי)	0	0	0	0	0	0	35,936	200%	השטחים הנדרשים ליציאות החירום המקורות, למעליות, ולפתחי האוורור כפי שיקבעו בתכנית הפיתוח.
-----------------------------------	---	---	---	---	---	---	--------	------	---

נתונים נפחיים:

מספר קומות (מספר/מטר): לא תותר בנייה מעל פני הקרקע למעט לשימושים המותרים במסגרת התכנית הראשית: ביתני יציאות למדרגות ומעליות וכדומה.

קומות מתחת לפני הקרקע: יותרו עד 4 מרתפי חניה.

קומות מעל פני הקרקע: יותרו חדרי יציאה למדרגות מן המתפרים.

גובה: תותר בניה מעל פני הקרקע של כניסות מקורות וארובות אוורור בהתאם לתכנית הפיתוח.

תכנית: 4,000 מ"ר.

קוי בניין תת קרקעיים מותרים: עפ"י גבולות המגרש הצפוני (מגרש 6 א') לאחר שינוי גבול המגרש כמבוקש במסגרת תכנית זו.

קוי בניה עיליים מותרים: בהתאם לתכנית הפיתוח.

פירוט הליך קידום התכנית עד כה:

- התכנית נדונה ואושרה לקידום בפורום תכנון בראשות אלדד מרחב בתאריך 02/01/07.
- התכנית אושרה ע"י הועדה המקומית להעברה לדיון בהפקדה בועדה המחוזית בתאריך 21/02/07 (החלטה מס' 8, פרוטוקול 5-2007 ב'). החלטת הועדה היתה:
 1. מה"ע יבחן את האפשרות להרחיב את החניון התת קרקעי עד לרחוב וינגייט.
 2. תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה אישור תכנית פיתוח ע"י הועדה המקומית. במסגרת תכנית זאת יובטח כי הרחבת מגרש החניון התת קרקעי לא תפגע בפיתוח השצ"פ מעליו, לרבות לעניין עצים עתירי צל.
 3. תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה אישור מאת הרשות לאיכ"ס לעניין מניעת מטרדים סביבתיים בכלל זה מאת פתחי האוורור והכניסה לחניון מרח' וינגייט.
- בנוסף מה"ע יערוך בדיקה מי נתן את ההוראה להוריד את הצעים ברחבת היכל הספורט נוקיה במסגרת פרויקט שגרוד היכל הספורט. הדיווח יועבר לחברי הועדה בכתב.
- בתאריך 13/06/07 (החלטה מס' 14 פרוטוקול 15 – 2007 ב') נדונה התכנית בועדה המקומית והוצגה בחינת מה"ע לעניין האפשרות להרחיב את החניון התת קרקעי עד רח' וינגייט. מה"ע המליץ שלא להרחיב את החניון עד לרח' וינגייט ולהעביר את התכנית ללשכת התכנון המחוזית במתכונתה הנוכחית כפי שהוצגה לועדה המקומית ב21/2/07. החלטת הועדה היתה לשוב ולדון בועדה הבאה.
- בתאריך 27/06/07 (החלטה מס' 5 פרוטוקול 26 – 2007 ב') נדונה התכנית בועדה המקומית. החלטת הועדה היתה להמליץ לועדה המחוזית לא להרחיב את החניון עד לרח' וינגייט ולהעביר את התכנית ללשכת התכנון המחוזית במתכונתה הנוכחית כפי שהוצגה לועדה המקומית בתאריך 21.2.2007.

פירוט החלטת הועדה המחוזית לאשר הפקדת התכנית:

- בתאריך 19/02/08 דנה הועדה המחוזית בתכנית (החלטה מס' 738) והחליטה לאשר את התכנית לאחר שתתוקן בתנאים להלן:
 1. במסגרת החלטת הועדה הוכנסו שינויים ביחס להחלטת הועדה המקומית כמפורט להלן:
 - א. יותרו בתחום החניה העל קרקעית במגרש 6א' קיוסק ושירותים סניטריים בשטח שלא יעלה על 25 מ"ר מתוכם 10 מ"ר קיוסק.
 - ב. יש לצרף נספח תחבורה מנחה לתכנית.
 - ג. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור הרשות העירונית לאיכות הסביבה לנושא זיהום קרקע, גזי קרקע ואוורור חניונים.
 2. בדיון נוסף בתכנית בתאריך 26/05/08 (ישיבה מס' 741) החליטה הועדה המחוזית כי לאור העובדה שהועדה אישרה שינוי שלביות בתכנית תא/ 2381

א' (לפי סעיף 145 ג') ועל מנת להבטיח את ביצוע פיתוח השצ"פ במגרשים 6א' ו6ב', מחליטה הועדה להוסיף להחלטה להפקדה מיום 11/02/08 סעיף כדלקמן: תנאי לאכלוס החניון במגרש 6א' ו6ב' יהיה התחלת ביצוע השצ"פ, והתייחסות תקציבית של העירייה להשלמת ביצוע השצ"פ במגרשים 6א' ו6ב'.

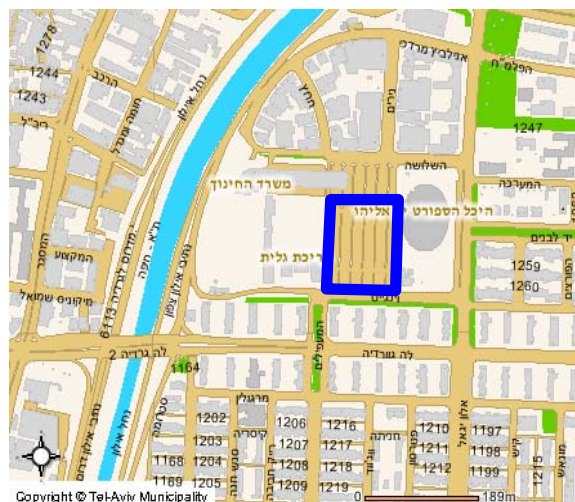
אימוץ החלטת הועדה המחוזית ע"י הועדה המקומית:

בישיבתה מספר 0021-008 מיום 09/07/2008 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה: הועדה קיבלה דיווח על החלטות הועדה המחוזית 738 מיום 11/02/08 ו741 מיום 26/05/08 והחליטה לאמץ כלשונן. השתתפו בישיבה: ארנון גלעדי, נתן וולוך ושמוליק מזרחי.

הוספת עיריית תל אביב-יפו כמגישה לתכנית:

התכנית נמצאת בימים אלה בשלב עריכת מסמכים להפקדה בפועל. במסגרת תיאום עריכת מסמכי התכנית מול לשכת התכנון המחוזית, התקבלה דרישה מאת יו"ר הועדה מחוזית לפיה יש לצרף את עיריית תל אביב-יפו כמגישה לתכנית שכן השטח בו היא חלה נמצא בבעלותה ומוכר לחברת היכלי הספורט בחכירה ארוכת טווח.

תרשים סביבה:



חו"ד הצוות: (מוגש ע"י ניר דוד כהן, אדרי')
לאשר הוספת עיריית תל אביב-יפו כמגישה לתכנית.

בישיבתה מספר 0002-009 מיום 04/02/2009 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

ארנון גלעדי טוען שבועדה הוחלט לחבר את כל החניונים בתת הקרקע ולא לעלות חלק החיבורים מעל הקרקע.

ניר מצוות מזרח פירוט את החלטת הועדה בנושא.
חברי הועדה החדשים מבקשים להציג להם את השתלשלות כל התוכניות במקום.

החלטת הועדה:

לאשר הוספת עיריית תל אביב – יפו כמגישה לתכנית.

אהרון מדואל התנגד להחלטה הנ"ל.

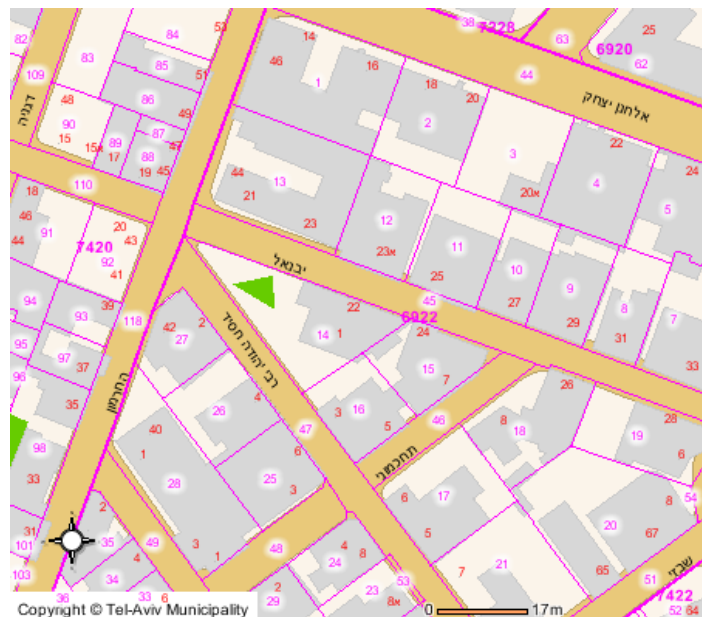
משתתפים: דורון ספיר, פאר ויסנר, שמואל גפן, נתן וולוך, מיטל להבי, ארנון גלעדי, כרמלה עוזרי, אהרון מדואל ושמוליק מזרחי.

מס' החלטה	התוכן
04/02/2009	- משולש יבנאל - תכנית עיצוב ופיתוח
4 - 009-0002	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מטרת הדיון: אישור תוכנית עיצוב אדריכלי, בהתאם להוראות בתכנית מפורטת מס' 3589 "משולש יבנאל" סעיף 11 (תכנית מאושרת).

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית: ועדה מקומית.

מיקום: המתחם ממוקם בשכונת נוה צדק בין הרחובות: יבנאל, סימטת תחכמוני ויהודה החסיד.



כתובת: רחוב יבנאל 22, רחוב יבנאל 24, יהודה חסיד 3.

גוש וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן
6922	מוסדר	חלק	16, 15, 14

שטח הקרקע: כ- 0.930 דונם.

מתכנן: אורית מילבואר-אייל אדריכלות.

יזם: משפחת בן משה.

בעלות: פרטיים.

מצב השטח בפועל: בנייני מגורים בני קומה אחת עד שתי קומות. מבנים ישנים הכוללים תוספות וסגירות שנעשו במהלך השנים.

מצב תכנוני קיים:

למתחם הנדון קודמה תכנית 3589 – "משולש יבנאל" שקבלה תוקף בתאריך 24.01.2007. מטרת התכנית היא שיקום האזור והחייאתו, תוך שמירה על אופי הבנייה ועל המרקם הקיים בשכונת נווה צדק, כל זאת ע"י:

- א. שינוי יעוד הקרקע מאזור לתכנון בעתיד לאזור מגורים מיוחד.
- ב. קביעת תכליות הכוללות מגורים, קביעת זכויות בניה עד 240%, גובה בניה מירבי לא יעלה על 3 קומות + עליית גג. קביעת הוראות בניה.
- ג. קביעת הנחיות עיצוביות לחזיתות, פתחים, חומרי גמר, שיפועי גג וכ"ו.
- ד. קביעת זיקת הנאה למעבר כלי רכב.
- ה. קביעת מערך חניה והגדרת אופי השימוש בו.

ו. תנאי להוצאת היתר בניה במגרשים בתכנית הוא אישור תכנית עיצוב אדריכלי ותכנית

פיתוח על ידי הועדה המקומית, בהתאם לסעיף 11 בתכנית 3589 – "משולש יבנאל"

כדלקמן:

אישור תכנית עיצוב אדריכלי ותכנית פיתוח על ידי הועדה המקומית, לכל אחד מהמגרשים בנפרד, הכולל עיצוב רעיוני מנחה לכלל המגרשים. הוראות העיצוב והפיתוח יקבעו בין היתר הוראות לנושאים הבאים:

- חתכים וחזיתות עקרוניים, פתחים, גדרות, מעקות ומרפסות, מיקום פחי אשפה ופילרים, חומרי גמר.
- מיקום מתקנים טכנים.
- קביעת מפלס הכניסה הקובעת, תוך התאמת המפלס בין כל המגשים בתחום התכנית.
- התאמת החזיתות למבנים הסמוכים.
- הוראות, הגבלות ומיקום למבנים ומתקנים טכניים.
- מיקום חצרות פנימיות.
- פיתוח גינות, צמחיה ועצים בשטחים הלא מבונוים.
- דרך גישה לרכב למגרשים ומיקום החניה בכפוף להוראות התכנית.

מצב תכנוני מוצע:

תכנית העיצוב האדריכלי הינה בהתאם להוראות תכנית 3589 שבתוקף, להלן עיקרי תכנית העיצוב האדריכלי המוצעת:

גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים:

- בחלקה 14 גובה המבנה לא יעלה על 3 קומות (כולל קומת קרקע) + בניה בתוך שיפועי הגג עד לגובה קו רכס מכסימלי של 13.5 מ', כפוף למגבלות עיצוביות.
- בחלקות 15 ו-16 גובה המבנים לא יעלה על 2 קומות (כולל קומת קרקע) + בניה בחלל הגג עד לגובה קו רכס מכסימלי של 10.00 מ', כפוף למגבלות עיצוביות. גובה מרבי של שתי קומות יהיה 6.00 מ'. (במקרה של איחוד מגרשים גובה ומספר הקומות יהיה בדומה לחלקה 14).
- גובה הבניה יימדד מאמצע חזית המגרש + 90 ס"מ ועד המפלס העליון של תקרת הקומה העליונה.
- עליית הגג: תותר עליית גג רעפים בתוך חלל הגג. קו הרכס יהיה מקביל לקו הרחוב הגג יהיה בשיפוע של 1:2 ויהווה המשך למעקה חזית הבניין, גובה של המעקה יהיה 1.30 מ'. לא יותרו ארגזי רוח בולטים. תכנון קו רכס שונה מסיבות עיצוביות יועבר לשיקול דעת מהנדס העיר.

חזיתות המבנים והגגות בפרויקט:

- א. חזיתות המבנים יהיו בגמר שלכט פיגמנטי. לא יותרו חיפויי אבן/ אחר.
- ב. גג הרעפים: רעפי מרסי או ש"ע, גוון טרה קוטה, ארגז רוח כפרי עם קורות בולטות. מרזבים ומזחלות בחתך עגול. בתחום גג רעפים ימוקם גג שירות (שטוח) בו יוסתרו מזגנים ודוד"ש (דודים שוכבים). קולטי השמש יהיו במישור גג הרעפים.
- ג. חלונות: חלונות בפרופורציה אנכית, עד 60% מרוחב החזית קו אפס. החלונות יהיו מברזל/ עץ/ אלומיניום בלגי. יותרו תריסי גלילה עם ארגזים סמויים בלבד. תריסי רפפות יותרו מעץ בלבד. לא יותרו שימוש בפלסטיק ובחומרים מבריקים.
- ד. השערים יהיו בעבודת מסגרות/עץ.
- ה. שער חניה יטמע וישולב בגדר ובקירות המבנה.
- ו. המעקות בקו אפס יהיו בנויים. מעקות המרפסות יהיו בעבודת מסגרות.
- ז. קיר בנוי בקו אפס שאינו בחפיפה עם המגרש הצמוד יטויח בטיח בגמר שלכט פיגמנטי. כמו כן ישולבו בקיר אלמנטים כגון משרביות כמופיע בנספח העיצוב והפיתוח בחזית לרחוב יבנאל ופרט, באישור מה"ע או מי מטעמו.

קווי בניין:

קווי הבניין יהיו ע"פ תוכנית מפורטת מס 3589 – "משולש יבנאל".
יותר קווי אפס (קו בניין צידי) בין מגרשים ללא חפיפה בהסכמת הבעלים כפוף להחלטת היועצת המשפטית של הועדה המקומית, עו"ד שרי אורן.

חזית חמישית - טיפול במתקנים טכניים על הגגות:

- א. המתקנים הטכניים, לרבות מזגנים, מתקנים סולריים, חדרי מעליות ושירות על הגגות יוסתרו באופן שלא תיווצר פגיעה חזותית.
- ב. כל השטחים הפנויים על הגגות ירוצפו ו/או יכוסו בצמחיה ו/או יכוסו באבן בהירה ו/או בחצץ בגוון בהיר ו/או בדק עץ הכולל פתרון לחדירת מים.

מערכות מיזוג אוויר:

לא תותר הרכבת מזגני חלון ו/או מדחסים ו/או מעבים של מזגנים מפוצלים על קיר חיצוני של המבנה.

חדר אשפה ומתקני תשתיות:

מערכות ומתקני תשתיות של הבניין (כדוגמת פילרים, פחי אשפה, שעוני מים) ימוקמו במרוכז בגומחה בתוך הגדר הבנויה. (פיתרון אחר באישור מה"ע או מי מטעמו). הפתחים הטכניים כגון דלתות לפחי אשפה, פילרים ומוני מים יוטמעו וישולבו בגדרות ובקירות המבנים, צבועים בגוון זהה לחזית הבניין.

זיקות הנאה לכלי רכב:

תנתן זיקת הנאה למעבר כלי רכב בקומת המרתף בחלקה 14, אל שאר החלקות.

משולש בפינת יבנאל יהודה חסיד:

המשולש הנוצר בפינת הרחובות יבנאל יהודה חסיד ישמש את הציבור. הפיתוח והאחזקה של המשולש באחריות חלקה 14 גוש 6922. המשולש לא יגודר וישמש לרווחת הציבור. במשולש ינטע עץ דקל או ש"ע לבחירת האדריכל. הריצוף במשולש יהיה באבנים משתלבות, גוון הריצוף לבחירת האדריכל, תוך תאום עם הריצוף הקיים במדרכה הציבורית.

חז"ד הצוות:

התכנית תואמת את הוראות התכנית הראשית, תכנית 3589, "משולש יבנאל". מומלץ לאשר את תכנית העיצוב האדריכלי בתנאים הבאים:

1. תנאי להיתר בניה אשור סופי של צוות התכנון.
2. שינויים בלתי מהותיים בעיצוב המבנים ו/או בתכנית הפיתוח באישור מה"ע או מי מטעמו אינם מהווים סטיה ניכרת.

3. קבלת חו"ד היועצת המשפטית של הועדה המקומית לעניין קו בניין צידי 0 שאינו בחפיפה עם המגרש השכן.
4. מוצע כי תכנית העיצוב האדריכלי תאושר לכל המגרשים הכלולים בתכנית הראשית.

בישיבתה מספר 0002-09ב' מיום 04/02/2009 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

המתכננים הציגו את תכנית העיצוב באמצעות מצגת. עודד גבולי הציג את הסוגיה שהיועץ המשפטית צריכה להחליט עליה והיא שקו בנין הוא בנסיגה של מטר וזה נוגד את הוראות התב"ע. לדברי היועצת המשפטית שרי אורן שחייבת להיות חפיפה בין המבנים ולדעת סגן מה"ע עודד גבולי שלא חייבת להיות חפיפה. היזמים טוענים שזה בהסכמה של שלושת המגרשים. חברי הועדה מבקשים לשתול במקום עץ מצל.

החלטת הועדה:

התכנית תואמת את הוראות התכנית הראשית, תכנית 3589, "משולש יבנאל". לאשר את תכנית העיצוב האדריכלי בתנאים הבאים :

5. תנאי להיתר בניה אשור סופי של צוות התכנון.
6. שינויים בלתי מהותיים בעיצוב המבנים ו/או בתכנית הפיתוח באישור מה"ע או מי מטעמו אינם מהווים סטיה ניכרת.
7. בדיקה חוזרת של היועצת המשפטית של הועדה המקומית לעניין קו בניין צידי 0 שאינו בחפיפה עם המגרש השכן.
8. תכנית העיצוב האדריכלי תאושר לכל המגרשים הכלולים בתכנית הראשית.
9. יש לשתול במקום עץ מצל.

משתתפים: דורון ספיר, פאר ויסנר, שמואל גפן, נתן וולוך, מיטל להבי, ארנון גלעדי, כרמלה עוזרי, אהרון מדואל, שמוליק מזרחי ואסף זמיר.

מס' החלטה	התוכן
04/02/2009	- תכנית עיצוב למוסדות ציבור שכ' רמא"ג - אישור תכנית עיצוב לפי תב"ע 1839
5 - 009-0002	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

תכנית עיצוב למוסדות ציבור בשכונת רמת אביב ג', הקמת 2 כיתות גן ילדים

מטרת הדיון: אישור תכנית עיצוב ארכיטקטוני מס' 1839 תעא/9 הכולל מיקום מבנה גן ילדים ובית הכנסת.

מסלול התכנית : אישור הועדה המקומית ובתאום עם לשכת התכנון המחוזית.

מיקום : רחוב עקיבא ברון 6, שכ' רמת אביב ג'.
מצפון : שטח ציבורי פתוח,
מדרום : רח' עקיבא ברון,
ממזרח : מגרש שעליו בנוי גן ילדים בן 2 קומות,
ממערב : מגרש למבני ציבור עליו בנוי מעון ילדים.

גוש/חלקה : חלקה 123 בגוש 6631

שטח קרקע : 1.502 ד' (לגן הילדים בלבד).

מתכנן : ידן תדמור אדריכלים בע"מ.

יזם : עיריית ת"א-יפו.

בעלות : עיריית ת"א-יפו.

מצב השטח בפועל : המגרש אינו בנוי.

פרטים :

א. על השטח הנ"ל חלה תכנית מפורטת מס' 1839 מאושרת משנת 1978, לפיה המגרש הנ"ל מיועד למבני ציבור לבניית מעון ילדים.
שטח זה מהווה חלק ממתחם הכולל 4 מגרשים ביעוד שטח למבני ציבור, מתוכם בנויים :
במגרש הסמוך ממזרח - גן ילדים (ב 2 קומות)
במגרש ממערב, מעון ויצו לילדים (במגרש זה לא הוגדרה תכלית).
השימוש של המגרש הנדון הוגדר למעון ילדים.
בסעיף 9 בהוראות תכנית 1839, קיימת דרישה להכנת תכנית עיצוב ארכיטקטונית לכל המתחם כתנאי להוצאת היתרים, באישור הועדה המקומית בתאום עם לשכת התכנון המחוזית.
"תכנית עיצוב ארכיטקטוני זו, תהווה מסגרת מחייבת את כל הבניינים בגוש בניינים הנדון והועדה מקומית לא תהיה רשאית להוציא היתרי בניה לבניינים בגוש הבניינים הנדון אלא על פי תכנית העיצוב ארכיטקטוני מאושרת".
יש לציין שלמתחם בנייני הציבור זה, אושר תכנית עיצוב ארכיטקטונית למגרש עבור מעון ויצו בתאום עם לשכת התכנון, תכנית העיצוב הנ"ל כללה את מבנה המעון בלבד.
גן הילדים הבנוי בן 2 קומות, תואם עם המחוז בצורה של היתר בניה.

ב. זכויות הבניה למבני ציבור עפ"י תכנית מתאר "ל3"-תנאים להקמת מבני ציבור :

שטח מקסימלי המותר לבניה הוא 30% לקומה.
מספר מקסימלי של קומות – 3 קומות.
קווי בניין : לחזית – לפי המסומן בתשריט ולא פחות מ-4 מטר,
לצד – 4 מטר או חצי מגובה הבניין הגבוה מביניהם,
לאחור – 6 מטר.
כן תותר הקמת 2 קומות מרתף לתכליות הנקובות ברשימת התכליות, לחניה, למתקנים טכניים, בתחום קו הבניין.

מצב תכנוני מוצע: לפי כל האמור לעיל מוגשת לאישור, תכנית עיצוב ארכיטקטוני למתחם, הכוללת את המבנים הקיימים ו-2 המבנים שטרם נבנו.

מבנה עבור גן ילדים (לפי תכליות תב"ע 1839 מיועד למעון ילדים) הכולל 2 כיתות גן במבנה חד קומתי בתוך קווי בניין מותרים ובמסגרת זכויות בניה לפי תכנית מתאר "ל-3".

בנוסף מופיע בתכנית עיצוב זו, מבנה בית הכנסת השכונתי כפי שאושר ע"י הועדה המקומית בתאריך 24/09/2008.
התכנית כוללת:

1. ציון מפלס הכניסה לבניינים, גובה הבניינים ומספר הקומות.
2. תכנית חזיתות ראשיות למבנים המבוקשים והקיימים הכוללת פרטי גמר לרבות צורת וגמר הגגות.
3. לפי בקשת הצוות, הצעה לפיתוח הרחוב בקטע ה"קול דה סק" בתאום עם אגף התנועה.

חוו"ד צוות צפון: ע"י אדרי' קלריס אורן

1. בבדיקה מול המחלקה לתכנון אסטרטגי, נדרשים בשכונה כ – 6 כיתות עבור גני ילדים, לפי כך אנו רואים את הבקשה לאישור 2 כיתות גן במגרש זה, כשימוש אנלוגי ל צוין בתב"ע, כי קיים מעון ילדים במתחם, שנבנה במגרש ציבורי שעליו לא צויין השימוש.
2. ממליצה על אישור תכנית העיצוב המוצעת הכוללת את הפרטים המוזכרים לעיל, בתנאי תאום/אישור התכנית עם לשכת התכנון המחוזית.
3. יש לציין ששתי התכניות יוגשו לאישור המחוז באותה עת.

בישיבתה מספר 0002-09ב' מיום 04/02/2009 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

חברי הועדה מבקשים לראות מצגת.

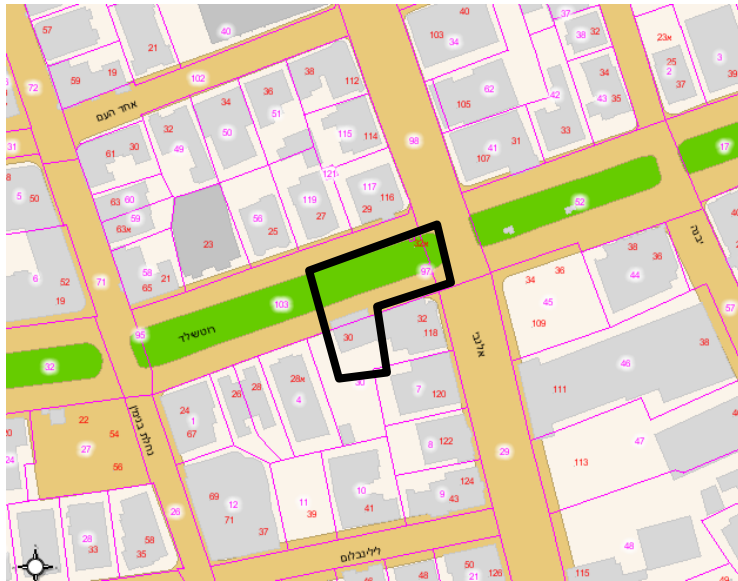
החלטת הועדה:

לשוב ולדון באחת הישיבות הבאות עם מצגת.

משתתפים: דורון ספיר, פאר ויסנר, שמואל גפן, נתן וולוך, מיטל להבי, כרמלה עוזרי, אהרון מדואל, שמוליק מזרחי ואסף זמיר.

מס' החלטה	התוכן
04/02/2009	- רוטשילד 30 - תכנית עיצוב אדריכלי
6 - 009-0002	דיון בעיצוב ארכיטקטוני (3) - הצגת עיצוב אדר' מתוקן עפ"י דרישת הועדה

רוטשילד 30 – אישור תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי



מטרת הדיון: אישור תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי

מיקום: רוטשילד 30-32 פינת רחוב אלנבי

כתובת: רוטשילד 32, רוטשילד 30

גוש/חלקה: גוש 7462 חלקה 30

שטח קרקע: 1.340 ד'

מתכנן: "גבאי אדריכלות ובנין ערים בע"מ"

יזם: נציגות פרוייקט מגדל רוטשילד ת"א, ע"י מר יאיר עייני.

בעלות: פרטיים- בר בנין רוני

מצב השטח בפועל: התכנית חלה על מגרש ובו

מבנה לשימור בן 2 קומות בפינת הרחובות אלנבי ורוטשילד ושטח למגדל ברוטשילד 30 בו נבנו 5 מרתפי חניה על סמך תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי קודמת שקודמה ע"פ תכנית 2816.

מצב תכנוני קיים: על המגרש חלוצה תכניות 2816, 2816א.

תכנית 2816 – (שכללה מגרשים נוספים) קבעה כי בתחום התכנית ישומר הבנין בפינת הרחובות וכי ברוטשילד 30 יוקם מגדל. נקבעו זכויות של 450% לכל תחום התכנית, תוך ריכוז רוב הזכויות במגדל. נקבעו בתכנית הוראות להקמת מגדל בן 27 קומות ועוד קומת גג חלקית בגובה של 117 מ' מעל פני הים. התכנית קבעה זיקת הנאה לציבור ברחבה בתחום השטח הפרטי לאורך רחוב אלנבי ולאורך שדרות רוטשילד תוך יצירת רחבה ציבורית במגרש לכיוון שדרות רוטשילד בשטח שלא יפחת מ- 150 מ"ר שגבולותיו ייקבעו בתכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי.

תכנית 2816א' – חלה על תחום מגרש זה בלבד וקבעה תיקונים ל- 2816 כולל הוספת שטחים עיקריים לטובת מרפסות חופפות, הוספת 10 מ' לגובה המבנה ללא הוספת קומות, העברת 1500 מ"ר שטחי שירות מתת הקרקע אל מעל למפלס הכניסה הקובעת, שינוי בקווי בניין, הריסה והשלמה של חלקים מהבנין לשימור באישור צוות השימור ושינוי מיקום רמפת הכניסה לחניה.

בהתאם לתכניות המאושרות, תנאי להוצאת היתר בניה הינו אישור תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי ע"י הועדה המקומית. לאור השינויים שנקבעו בתכנית 2816א' מוגשת תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי מתוקנת.

מצב תכנוני מוצע:

הבנין המוצע כולל 27 קומות וקומת גג חלקית (קומת הכניסה משמשת לכניסה ראשית למגדל, קומה 1(מפלס 9.10 +) ו-2 בחלקה ישמשו כקומת ספא לבריכת שחיה וחדר כושר, קומות 2 (חלקית) – מגורים, קומות 3-27 (מגורים)

בקומת הקרקע לובי כניסה גבוה (בגובה של 6.2 מ') לצד מבנה לשימור.

במפלס הולכי הרגל מוצעות מדרכות ורחבת כניסה מרוצפות ומגוננות בזיקת הנאה לציבור.

גובה המבנה:

גובהו העליון של המגדל מעל מפלס הכניסה הינו 110 מ' = 130.50 מ' מעפ"י.

קווי בנין:

למגדל:

קו בנין קדמי (לשד' רוטשילד) – 4 מ' ולמרפסות פתוחות 2 מ'.

קו בנין צידי (למערב) – 4 מ' ולמרפסות פתוחות ומקורות 3.60 מ'.

קו בניה אחורי (לדרום הפונה לחלקה 7) – 3 מ'.

קו בניה אחורי (לדרום הפונה לחלקה 10) – 5 מ'. לא יותרו הקלות מקו בניין זה.
קו בנין צידי (לכוון הבניין לשימור) – ע"פ המסומן בתשריט ובנספח הבינוי.
קווי הבניין של הבניין לשימור – ע"פ המסומן בתשריט ובנספח הבינוי.
קווי בנין למרתפים – ע"פ התוכנית הראשית וכמסומן בתשריט : בגבולות המגרש, מלבד קו בנין למרתפים כלפי רחוב אלנבי - יהיה בהתאם למרתף הקיים

חומרים:

מרכיבים מרכזיים בחזיתות המגדל הינם זכוכית, אלומיניום ובטון לבן.
הזכוכית במגדל תהיה בהירה עם החזר (רפלקטיביות) מקסימאלית כלפי חוץ של 18%. תותר גם התקנת זכוכית עם הצללה פנימית. הקרניזים יהיו מפריקסטים עשויים בטון לבן.
פרטי הזיגוג והעמידה בדרישות תקן איכות הסביבה ייבדקו ויאושרו במסגרת הליך רישוי הבניה ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.
להיתר הבניה יצורף פרט אחיד ומחייב לאופציה לפרגולות או סוככים עתידיים.

חזיתות:

חזיתות המגדל תאופיינה בקווים אופקיים ע"י הבלטת קרניזים ו/או מרפסות בשילוב עם חיפוי המבנה, למעט החזית המזרחית שישולבו בה מסתורים למזגנים העשויים מרפרפות מתכת בצבע לבן.
החזית החמישית (גג המבנה) - ירוצף ו/או יכוסה צמחיה ו/או יכוסה באבן בהירה ו/או בדק עץ.
המתקנים הטכניים שעל הגג יוסתרו כך שלא יוצר מפגע חזותי.

תאורה:

תאורת חזיתות המבנה תיפתר בתחום המגרש בלבד. לא תותר תאורת הצפה במגדל המגורים.

מטרדי רוח:

תנאי להיתר הבניה יהיה הטמעת הנחיות בדיקה סביבתית לנושא משטר הרוחות באישור היחידה לאיכות הסביבה של עת"א ומהנדס העיר.

בריכות שחיה:

בקומת הספא תוקם בריכת שחיה, כולל בריכת פעוטות וחדר כושר. מעל לקומה העליונה תותר הקמת בריכת שחיה פרטית לא מקורה. אי ביצוע בריכה זו לא יהווה שינוי לתכנית העיצוב האדריכלי.

פיתוח המגרש:

השטחים שבזיקת הנאה לציבור יפותחו ברצף עם המדרכות הגובלות.

חו"ד הצוות: לאשר את התכנית בכפוף לתנאים הבאים:

1. אישור אדריכל העיר למסמכים הסופיים של תכנית זו.
2. אישור מח' רישוי על הבניה למסמכים הסופיים של תכנית זו.
3. אישור מהנדס העיר לעמידה בתקני בניה ירוקה.
4. אישור צוות השימור לפיתוח המוצע בסביבת המבנה לשימור.

בישיבתה מספר 0001-09ב' מיום 21/01/2009 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה

בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אדרי' התכנית צבי גבאי הציג את התכנית.
אדריכל התכנית התבקש לשפר את החזית המזרחית של הבנין.
לטענת האדריכל צבי גבאי לא ניתן לתקן את החזית כי חלק מהבנין כבר בנוי ובחזית המזרחית מתוכננים ממד"ים.

החלטת הועדה:

פה אחד הוחלט לשוב ולדון בתכנית לאחר שהיזמים יציגו בפני הועדה עיצוב חזית מזרחית משופרת.

משתתפים: מיטל להבי, נתן וולוד, שמוליק מזרחי, בביוף, רחל גלעד-וולנר, פאר ויסנר, ארנון גלעדי וכרמלה עוזרי.

בישיבתה מספר 0002-009ב' מיום 04/02/2009 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

אדר' התכנית הציג את השיפורים בחזית המזרחית של הבנין. לדעת סגן מה"ע עודד גבולי, בריכת השחיה בגג הבנין היא חלק מהתכנית ואין צורך בפרסום הקלה בנושא. שי בוכמן בקש להוסיף לדרפט ולהחלטת הועדה את נושא הגמישות לתכנית וכן כי גובה קומות המרתף יהיו בהתאם לתשריט תכנית העיצוב התואם לנספח הבינוי המאושר בתכנית 2816 א' ולא על פי תכנית ע' החלה במקום.

החלטת הועדה:

לאשר את תכנית העיצוב בתנאים הבאים :

1. בדיקת היועצת המשפטית לגבי הצורך בפרסום הקלה עבור בריכת שחיה בגג הבנין.
2. אישור אדריכל העיר למסמכים הסופיים של תכנית זו.
3. אישור מח' רישוי בניה למסמכים הסופיים של תכנית זו.
4. אישור מה"ע לעמידה בתקני בניה ירוקה.
5. אישור צוות השימור לפיתוח המוצע בסביבת המבנה לשימור.
6. שינויים לא מהותיים בעיצוב באשור מהנדס העיר לא יחשבו כשינוי לתכנית זו.
7. גובה קומות המרתף יהיה על פי תשריט תכנית זו התואם לנספח הבינוי המאושר של תכנית 2816 א' ולא על פי תכנית ע'.

משתתפים: דורון ספיר, פאר ויסנר, שמואל גפן, נתן וולוך, מיטל להבי, ארנון גלעדי, כרמלה עוזרי, אהרון מדואל, שמוליק מזרחי ואסף זמיר.

מס' החלטה	התוכן
04/02/2009	- תכנית בינוי ופיתוח לשצ"פ ג' 3 גני שרונה
709-0002 - 7	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

דרום קריה – מתחם ג-3 בינוי לביצוע

מטרת הדיון: אישור תכנית בינוי לביצוע

מסלול התכנית: תכנית בינוי לביצוע – באשור ועדה מקומית

מיקום: מצפון: רח' קפלן.

מדרום: יחידת תכנון מס' 8 ומתחם ג-2.

ממזרח: יחידת תכנון מס' 2 ומס' 3

ממערב: יחידות תכנון מס' 5 ומס' 7.

גוש חלקה: גוש 7101 חלקה 1

שטח קרקע: כ- 42.25 דונם.

מתכנן: דן צור – ליאור וולף אדריכלי נוף בע"מ.

יזם: מינהל מקרקעי ישראל.

בעלות: מדינת ישראל.

מצב השטח בפועל: פארק גינון זמני ובו מבנים המוגדרים לשימור ומבנים המיועדים להריסה.

מדיניות קיימת: מימוש זכויות שימור מבנים ופיתוח פארק ציבורי, על פי תכנית 3000 המאושרת

מצב תכנוני קיים: על המתחם חלה תכנית 3000 שבתוקף.

מצב תכנוני מוצע:

א. על פי הוראות תכנית "3000 – דרום הקריה" נדרשת הכנת תכנית בינוי לביצוע לכל מתחם בינוי לאישור הועדה המקומית.

ב. תוכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט הפיתוח ובו יח' תכנון מס' ג-3 (הכולל את: ש-1, ש-2, ש-3, ש-4, ש-5, ש-6) וע"פ המצויין בתשריט תכנית מפורטת מס' 3000 דרום הקריה.

מטרות התכנית:

תכנית זו הוכנה עפ"י הוראות התכנית המפורטת מס' 3000 בדרום הקריה. פרוט הדרישות התכנוניות נעשה על בסיס תכנית פיתוח לתשתיות בדרום הקריה, תכנית פיתוח ועיצוב נופי בפרויקט דרום הקריה, ותכנית בינוי מפורטת לדרך התת קרקעית בדרום הקריה. כל התכניות הנ"ל ערוכות מתוקף סעיפים 18,19,20,21 בתכנית מפורטת מס' 3000 דרום הקריה. מטרת תכנית זו: קביעת הוראות בניה ופיתוח, הגדרות והנחיות תכנוניות לקבלת היתרים ואישורים, לביצוע עבודות פיתוח בינוי שימור ושיפוץ בדרום הקריה ביחידת תכנון ג-3. כל זאת ע"י:

- 0 הגדרה מדויקת של גבולות ושטח יחידת התכנון.
- 0 הגדרת שטח וגבולות/קווי הבנין של בנייני השימור ומבנים אחרים בשטח התכנית.
- 0 סימון/קביעת מפלסי רחובות, מפלסי מבנים לשימור קיימים, ומפלסי מבנים מתוכננים, לתאום תכנון מפלסי הפיתוח והבינוי בתחום יחידת התכנון.
- 0 פרוט חלק הדרך התת קרקעית שבתחום יחידת התכנון והבטחת רציפות עם רחובות סמוכים ועם יחידות תכנון סמוכות

- 0 סימון זיקת הנאה להולכי רגל ו/או לרכב בתחום יחידת התכנון, על פני הקרקע ובמפלסי תת הקרקע על פי הצורך.
- 0 ציון תוואי תשתיות על פי הנחיות תכנית התשתיות.
- 0 הנחיות כלליות לתשתיות גז
- 0 מתן הנחיות באשר לפיתוח השטח במפלסי הכיכרות, שבילים ודרכים, על פי הוראות תכנית הפיתוח, פרוט חמרי ריצוף ופיתוח, פרוט דרישות לגינון, בתי גידול לעצים בוגרים.
- 0 מתן הנחיות להבטחת איוורור של הדרך התת קרקעית ושל מבנים אחרים באופן שפליטת האויר לא תהווה מפגע במפלס הפארק.
- 0 מתן הנחיות לגבי גידור סביב המבנים לשימור בזמן ביצוע עבודות השימור ו/או עבודות אחרות בתחום יח' התכנון, במטרה להבטיח שמירה על שלמות בניינים לשימור, ועצים לשימור, הנמצאים בסמוך לשטחי הבניה והשיפוף ועלולים להיפגע במהלכם.
- 0 מתן הנחיות באשר לאופן סילוק אשפה.
- 0 מתן הנחיות לתאורת שטחי הפיתוח והמבנים בתחום יחידת התכנון.
- 0 מתן הנחיות בנושא ביטחון.

שטחי בניה בתכנית :

כללי :

- בשטח יחידת התכנון ישנם מבנים המוגדרים לשימור. בנוסף מתוכננים בתת הקרקע קטע מהדרך התת קרקעית, מבנה שליטה ובקרה, מרכז אנרגיה, מאגר מים וחדר משאבות המשרתים את הדרך התת קרקעית. מעל הקרקע מתוכנן פארק. כמו-כן יותרו לבניה מעל הקרקע מבנה חדר מדרגות, מעלית ואיוורור לחרום ומילוט, מבנה שירותים כמוגדר בתב"ע, חממות עם קירוי בדוגמת פרגולה (מצללה), פרגולות (מצללות), פרגודי חורף והצללות קיץ, כמפורט בתכנית 3000 ובמסמך תמהיל השימושים. הכל באישור מהנדס העיר או מי מטעמו, וכאמור בתכנית 3000.
- בשטח הציבורי הפתוח לא תותר כל בניה למעט קירות תמך, סככות צל (מצללות), ריהוט רחוב וגן ומתקני משחק.
- מתקני התשתית והמערכות הטכניות (לרבות מתקני חשמל, תקשורת, גז, בתי שימוש

- ומלתחות ציבוריים, אשפה, מיזוג אוויר וכדומה) יוסדרו ככל הניתן מתחת לפני הקרקע, או בתחום המבנים הקיימים.
- לא יותרו מתקני תשתית גלויים אלא באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
- הנחיות בניה ושיפוץ מפורטות, למבנים לשימור שבשטח יחידת התכנון, ניתנים במסגרת תיקי השיפוץ. התיקים כוללים את כל הטעון שימור בכל מבנה, ע"פ הנחיית מחלקת השימור בעת"א ואושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.
- תיקי תיעוד למבנים לשימור אושרו ע"י הגורמים המוסמכים בעת"א. על בסיסם הוכנו תיקי שיפוץ לכל אחד מהמבנים.
- הנחיות בניה ליתר המבנים ניתנות בתכנית זו.

0 הנחיות בניה שימור ושיפוץ המבנים לשימור:

- המבנים הקיימים המסומנים בתשריט במספרים, וצבועים בצבע אפור הם מבנים המוגדרים לשימור ונמצאים בתחום יחידת התכנון.
- קווי הבניין של המבנים לשימור נגזרים מתכנית המבנה המאושר לשימור כולל שטחי מדרגות חיצוניות שהיו קיימות ואושרו לשימור על פי תיק התיעוד. קוי המתאר של המבנים לשימור בתשריט הנם משוערים.
- מתארו הסופי של כל מבנה ותכסיתו ייקבעו על פי תיקי התיעוד והשיפוץ

שלו ובאישור מהנדס העיר
או מי מטעמו.

- מהנדס העיר רשאי להתיר לכלול במגרש שטחים נוספים, מחוץ לתחום קו הבניין, הנדרשים לדעתו לצורך הסדרת המערכות הטכניות של המבנה, כמפורט בס' 13.4.4 ו-13.4.5 בתכנית 3000.
- השטח החיצוני למבנים לשימור יפותח ע"י ממ"י.
- בתכניות מצויינים מפלסי קומת הכניסה של המבנים לשימור כפי שמתוכננים מתוקף תיקי השיפוץ. כמו כן מצויינים בתכנית קוי הבניין, כפי שמתוכננים מתוקף תיקי השיפוץ.
- שטחי הבינוי לכל מבנה יוגדרו לפי תיקי השיפוץ של כל אחד מהמבנים לשימור בשטח יחידת התכנון כפי שאושרו על ידי מחלקת השימור בעת"א.
- שימושים מותרים למבנים לשימור לפי סעיף 13.2 של תכנית מפורטת 3000, על פי תמהיל השימושים למתחם שאושר על ידי הועדה המקומית, וכפי שיאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.
- כניסות המבנים יסומנו בתיקי השיפוץ. לכל מבנה תתאפשר כניסה ונגישות לנכים.
- הפתרונות ינתנו ויאושרו במסגרת תיקי השיפוץ.
- בקרבת כל אחד מהמבנים לשימור תתוכנן רחבה מרוצפת לשימושים מגוונים, כפי שמוגדרים בתמהיל השימושים.
- תתוכנן תאורת היצף דקורטיבית לקירות חיצוניים של המבנים לשימור. מיקום גופי התאורה במפלס הקרקע ובצמוד לקירות המבנים, בהתאם לתכנית

הפיתוח למתחם ובאישור מחלקת השימור בעת"א.

- יבוצע איטום למבנים לשימור (לקירות המרתפים, לתקרות, לגגות ולכל הנדרש), ע"פ הנחיות איטום שניתנו בתיקי השיפוץ, ובאישור מחלקת השימור בעת"א.
- חיבור המבנים לשימור לתשתיות:
- יתוכננו ויבוצעו כניסות תת קרקעיות של תשתיות, אל המבנים לשימור, לרבות מים, חשמל, ביוב, בזק, תקשורת, גז ותשתיות אחרות. תוואי ומיקום חדירות התשתיות יאושר ע"י צוות השימור בעת"א. לא תותר כניסה עלית גלויה של תשתית כלשהיא, אלא באישור מחלקת השימור בעת"א ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

הנחיות לדרך התת קרקעית ולמבנים הנלווים לה:

- בשטח יח' התכנון ג'3 בתחום הפארק עובר חלק מהדרך התת-קרקעית.
- עפ"י הוראות סעיף 15.11 שבתכנית 3000, תשמש הדרך התת קרקעית כנתיב מעבר ציבורי מקורה, ותירשם לגביה זיקת הנאה לטובת הציבור, המתירה בה מעבר לכלי רכב ולהולכי רגל.
- במפלס הדרך התת קרקעית ייבנה מעבר שירות דו מפלסי, להולכת מערכות הדרך התת קרקעית. כמו כן ייבנה מבנה תת קרקעי צמוד כמרכז אנרגיה למערכות הדרך, שיכלול: חדרי חשמל, גנרטור, שנאים, מאגר מים לכיבוי אש בתחום הדרך ומרכז שליטה ובקרה על מערכות הדרך. הכל עפ"י המצוין בתכנית הבינוי המפורטת

לדרך התת קרקעית
ותכנית הפיתוח לתשתיות
של דרום הקריה.

- בשטחי הפארק בתחום יח'
התכנון יתאפשר מבנה
יציאה למילוט/שרות של
מבנה האנרגיה. תכנית
ומיקום היציאה יסומן
בתכניות ויאושר ע"י
מהנדס העיר או מי
מטעמו.

- אופי המבנה העילי יעוצב
וישתלב בפארק ועם
המבנים לשימור.

- עומק פני התקרה העליונה
של הדרך יאפשר ביצוע
עבודות פיתוח, ובתי גידול
לצורך שתילת שיחים
ונטיעת עצים מעל למפלס
הדרך.

- תחום הדרך התת קרקעית
כולל את המיסעה,
המדרכות, תקרת הדרך,
מעבר שרות דו מפלסי
למערכות הדרך וחדרים
טכניים. הכל כפי שמצוין
בתכנית הבינוי המפורטת
לדרך התת קרקעית.

- עפ"י הוראות סעיף 20
שבתכנית 3000, תבוצענה
כל עבודות הבניה,
התגמירים ומערכות הדרך
עפ"י תכנית הבינוי
המפורטת לדרך התת
קרקעית, ועל פי הנחיות
ואישור מהנדס העיר או
מי מטעמו.

- מיקום הדרך התת
קרקעית, מידותיה
ומפלסיה מחייבים.

- תכנון וביצוע מיגון הדרך
התת קרקעית יהיה
בהתאם לאיום הייחוס
המוגדר בהנחיות התכנון
של רשות הרישוי לעניין
זה.

- הדרך התת קרקעית על כל
מרכיביה תועבר לאחריות
עיריית ת"א- יפו עם סיום
העבודות וקבלת תעודת
גמר.

- עד למועד העברת הדרך
התת קרקעית לאחריות
העירייה, תחול האחריות
על הדרך התת קרקעית על
ממ"י או על מי שיקבע ע"י
ממ"י.

- הדרך התת קרקעית
תועבר בחכירה לעיריית
ת"א- יפו עם סיום
העבודות וקבלת תעודת
גמר.

- 0 הנחיות באשר למבנים נוספים בשטח
יחידת התכנון:
- 0 בשטח יחידת התכנון תתאפשר הקמת
מבנה שירותים לפי הגדרת סעיף 10.6.1 של
תכנית 3000.
- 0 תכנון המבנה וחמרי הגמר יאושרו על ידי
מהנדס העיר או מי מטעמו.

תשתיות ומערכות הנדסיות:

- 0 כללי:
- 0 בשטח יחידת התכנון לא תותר כל בניה מעל פני הקרקע לשימוש מתקני תשתית
ומערכות טכניות (לרבות מתקני חשמל, תקשורת, גז, מתקני שימוש ומלתחות
ציבוריים, אשפה, מיזוג אוויר, חיבורי מים לבתים, ארגזים לראשי מערכת השקיה
וכדומה). כל המתקנים יוסדרו ככל הניתן מתחת לפני הקרקע או בתחומי המבנים
הקיימים בשטח יחידת התכנון. לא יותרו מתקני תשתית גלויים אלא באישור
מהנדס העיר או מי מטעמו.

0 הנחיות לתשתיות מים, ביוב ותיעול:

- כללי:
- ביחידת התכנון מתוכנן פארק מרכזי, המשתרע על שטח של כ- 42 דונם וכולל בתוכו 33 מבנים המיועדים לשימור ומבנה נוסף (מתקן הבאולינג).
- בהיקף שטח הפארק מתוכננת מערכת דרכים ציבורית (רח' דוד אלעזר, רח' אלברט מנדלר, רח' קלמן מגן, רח' ארניה ורח' סטרכילביץ) הגובלת במבנים רבי קומות, המתוכננים לבניה ביח' תכנון מס' 2, 3, 4, 5.
- בתחום מערכת הדרכים הנ"ל תותקנה מערכות התשתית הציבוריות, שנועדו לשרת הן את הבניה הגבוהה הגובלת ביח' התכנון מחוץ לשטח הפארק, והן את המבנים לשימור שבתוך שטח הפארק.
- להלן תאור המערכות המתוכננות (בליווי תכנית מפורטת – גל' מס' 106).
- מערכת המים:
- אספקת המים מתבססת על קו טבעתי המתוכנן להתקנה בתחום הרחובות ההיקפיים ובמערכת הדרכים והמעברים הציבוריים בתוך שטח הפארק, ומתחבר לקו מים מגיסטרלי הקיים ברח' קפלן.
- כל החבורים למבנים בשטח הפרויקט יעשו מהקו הטבעתי הנ"ל, כך שתובטח אספקה דו-כיוונית לכל מבנה. כמו כן תבוצע מקוים אלה התחברות לראשי מערכת השקיה.
- נקודת החיבור המדויקת למבנים לשימור תקבע בהתאם למיקום בתכנון המבנים, שיאושר ע"י העיריה. חיבור המים למבנים אילו יהיה תת קרקעי או מוצנע ומוסתר ככל הניתן, בתאום ובאישור מחלקת השימור בעת"א.
- רשת המים כוללת מגופים תת-קרקעיים בכל הצמתים לצורך שליטה ובקרה, וכן מערכת הידרנטים על-קרקעית שימוקמו בסמוך לגדרות המגרשים.
- בתחום יחידת התכנון תבוצע מערכת השקיה, אשר תחובר אל הרשת העירונית, ואל מאגר המים לכיבוי אש של הדרך התת קרקעית. כל זאת לסירקולציה ורענון של מי המאגר.
- רשת הביוב:
- רשת הביוב מתבססת על חיבור לקו ראשי קיים ברח' קפלן. רשת הביוב תבוצע בקוים ראשיים בשבילים הראשיים של יחידת התכנון, ותאפשר חיבורים אל המבנים בתחום יחידת התכנון וחיבור אל המגרשים הגובלים ביח' התכנון.
- מערכת תיעול וניקוז:
- שטח הפארק מתנקז ברובו בכיוון כללי לדרום-מערב, הגובל במגרש שביח' תכנון 5.3, ודרכו בהמשך מערבה, דרך מגרש 7, לכיוון רח' לאונרדו דה-וינצ'י.
- חלק קטן באזור הצפוני מתנקז לכיוון רח' קפלן, ואילו החלק שממערב לרח' ארניה מתנקז מערבה לכיוון מגרש 5.1 ובהמשך לכיוון רח' לאונרדו דה-וינצ'י.
- מערכת הניקוז מתבססת על מערכת קוים וקולטנים ברחובות קלמן מגן, אלברט מנדלר ורחוב ארניה, המתחברים דרך קו מאסף ברחוב ארניה אל קו ראשי קיים ברחוב קפלן.
- על מנת להקטין את כמויות הנגר העילי בשטח הפארק, מתוכננת מערכת החדרה לקידוחי חלחול (כ- 8 קידוחים) הממוקמים בסמוך לרחובות הנ"ל, עם חיבור מוצא עודפים אל מערכת התעול הציבורית.

- בצומת רחובות קלמן מגן- ארניה תותקן מערכת קולטנים מוגברת, על מנת להקטין ככל האפשר את עודפי הנגר העילי שיזרמו דרך המגרשים הגובלים לכוון רח' לאונרדו דה וינצ'י.

■ חילחול מי נגר:

- בשטח יחידת התכנון תתוכנן מערכת חילחול מי נגר שתכלול מספר בורות חילחול ותאפשר ניצול מי גשמים, לפי הנחיות יועץ ניקוז, וכפי שתאושר ע"י עת"א.

0 תשתיות אספקת גז:

0 בשטח הפארק יאוותרו שטחים בהם יוטמנו צוברי גז מרכזיים משותפים לקבוצות המבנים לשימור. לא תתאפשר חציית השבילים הראשיים בשצ"פ ע"י צנרת גז. הצוברים יוצנעו בקרקע, ומעליהם תישתל צמחיה.

0 הצנרת מהצוברים אל המבנים תבוצע בתוך שרוולי פלדה עטופים בבטון מזויין.

0 סימון הצוברים יהיה מינימלי לפי הנחיות יועץ בטיחות וע"פ דרישת עת"א והחוק במדינת ישראל.

0 הנחיות לתשתיות חשמל ותאורה:

■ כללי:

- תשתיות של הזנות חשמל ותקשורת למבנים לשימור ולבנינים רבי קומות הצמודים, עוברים בשבילי הפארק, זאת בנוסף לתשתיות המשרתות את צורכי הפארק עצמו.

■ הזנות חברת חשמל:

- בתחום שבילי הפארק יותקנו קוי הזנה עבור מבנים לשימור. בשלב ראשון יותקנו צינורות, דרכם יושחלו כבלי הזנה ע"י חברת חשמל לאחר הזמנת חיבורים ע"י היזמים.
- מבנים לשימור יוזנו מתחנת שנאים של חברת חשמל שתבנה בתחום "מבנה מרכז האנגריה" של הדרך תת-קרקעית.
- במבנה לשימור (מס. 122) יוקצה מקום עבור פילרים אשר מהם יצאו הזנות לחלק מהמבנים לשימור.
- יתר הפילרים יותקנו בחדר מיתוג בתחום מבנה האנגריה.
- בתוך כל מבנה לשימור יותקן מונה בהתאם לגודל החיבור הנדרש בתאום עם חברת חשמל.
- בשטח הפארק בתחום יח' התכנון יותקנו עמדות שרות הכוללות בתי תקע ונקודות תקשורת, שקועות בקרקע וניתנות לשליפה לצורך אספקת חשמל לאירועים שונים.
- בעמדות אלו יהיה לוח חלוקה לתאורה דקורטיבית.

■ הנחיות תאורה

- תותקן תאורת שבילים ע"ג עמודים בגובה כ- 4 מ'.
- בשטחים מרכזיים תותקן תאורת הצפה על עמודים גבוהים יותר (מגרש החלקה לדוגמא).
- תותקן תאורה דקורטיבית לעצים.
- תותקן תאורה דקורטיבית להדגשה של אלמנטים שונים בתחום הפארק (לרבות שבילים, ספסלים, אלמנטי מים וכדומה).
- תותקן תאורת הצפה של חזיתות מבנים לשימור, אשר תזון מהמבנים עצמם.
- תכנון התאורה יתואם ויאושר ע"י מחלקת השימור בעת"א ומהנדס העיר או מי מטעמו.

- הזנות בזק:
- בתחום הפארק תותקן צנרת ותאים עבור בזק דרכה יבוצעו חיבורים לכל המבנים לשימור, ולחלק ממבנים רבי קומות מסביב לפארק.
- צנרת עבור סיבים אופטיים:
- בדומה לצנרת של בזק תותקן צנרת ותאים עבור סיבים אופטיים, בתאום עם חברה לפיתוח כלכלי ת"א.

- 0 מערכת אגירת האשפה וסילוקה:
- 0 מתקני ומיכלי האגירה לאשפה בשצ"פ יהיו מיכלים טמוני קרקע. לכל מספר מבנים יוגדר מיכל טמון לפי הנחיות יועץ תברואה, וכפי שיאושר ע"י עת"א.
- 0 אחסנת אשפה עד להבאתה לפחים הטמונים תעשה בתוך המבנים.
- 0 לא תותר אגירת אשפה כלשהי מחוץ למבנים.
- 0 בפארק עצמו יתוכננו פחי אשפה לשימוש המבקרים.
- 0 מערכת איוורור מפלסי תת הקרקע:
- 0 בדרך התת קרקעית בכללותה, לרבות קטע הדרך הנמצא בתחום יח' התכנון, קיימת מערכת איוורור לניטור CO2 ו- NO לרמות המאושרות ע"י המשרד לאיכות הסביבה. פינוי האויר הנגוע יתאפשר באופן משולב ע"י הוצאתו חלקית דרך פתחי רמפות הכניסה מהרחובות הסובבים אל הדרך התת"ק, והוצאתו העיקרית דרך הארובות (פירים) שיבנו בשטחי המבנים הגבוהים שבתחומם עוברת הדרך התת"ק.
- 0 כל פתחי הרמפות והארובות נמצאות מחוץ לתחום יחידת התכנון ג-3.
- 0 הוצאת האויר דרך הארובות תתבצע ע"י חדרי מכוונות, היונקים את האויר הנגוע מחלל הדרך, ופולטים אותו דרך הארובות שבשטחי המבנים הגבוהים.
- 0 פינוי העשן מחלל הדרך התת"ק יעשה ע"פ עקרונות דומים, ע"פ הנחיות יועץ בטיחות וכפי שיאושר ע"י הרשות.
- 0 איוורור מבנה האנרגיה יעשה אל חלל הדרך התת"ק וממנה החוצה כאמור.
- 0 איוורור חדרי טכניים תת קרקעיים אחרים (גנרטורים, משאבות וכיו"ב) יעשה דרך על הקרקע, בתאום עם פיתוח המבנים לשימור והפיתוח המתוכנן, כפי שיאושר ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.

הנחיות לתנועה ודרכים להולכי רגל ו/או לרכב:

- 0 במפלס הרחובות (הפארק):
- הרחובות המיועדים לתנועת כלי רכב כוללים את הרחובות דוד אלעזר, קלמן מגן, ארניה, מנדלר (ש1, ש2, ש3, ש5). שאר הרחובות מיועדים לתנועת הולכי רגל ואופניים בלבד (ש4, ש6).
- בשלב הביניים ישמשו השבילים ש4 (רח' סטרכילביץ) ו-ש6 לתנועת כלי רכב.
- התנועה ברחובות הפארק תותר לרכבי שרות, רכבי הספקה למבנים לשימור, פינוי אשפה, כיבוי אש רכב בטחון ורכב הצלה בלבד.
- הכניסה לכלי רכב תהיה מבוקרת בשעות מוגבלות ומוגדרות.
- הנגישות למתחם מתוכננת מרחוב קפלן דרך רחוב דוד אלעזר ויציאה אל רחוב קפלן מרחוב ארניה.
- התנועה ברחובות הנה חד סטרית עם כוון השעון למעט רחוב מנדלר.
- תנועת אופנועים אסורה בתחומי הפארק.
- תותר תנועת אופניים בשטח יחידת התכנון, לאורך השבילים הראשיים. בתכנון הפיתוח יוגדרו אזורים לחניית אופניים.
- לא תותר חניית כלי רכב פרטיים לרבות כלי רכב דו-גלגלי ממונע, או רכבי שרות בשטחי הפארק.

- תותר עצירה בצידי הדרך בלבד, לפריקת סחורות, להעמסת סחורות ולפינוי אשפה.
- שינוי בשעות פתיחת הדרכים ו/או שינויים בהסדרי התנועה בתחום השצ"פ, באשור אגף התנועה בעיריית ת"א, לא יהוו שינוי לתכנית זו.

0 במפלס הדרך התת קרקעית

- בתחום יחידת התכנון יבוצע קטע של הדרך התת קרקעית ע"פ תכנית בינוי מפורטת לדרך התת"ק כפי שאושרה ע"י מהנדס העיר.
- הסדרי תנועה בדרך התת"ק:
- חתך הדרך מורכב משני נתיבי נסיעה לכל כיוון ברוחב של כ-3 מ', מדרכות מילוט של כ-1 מ' לכל צד, ואיי תנועה בנויים בהתקרבות לחלק מהצמתים ובמעגלי התנועה.
- כניסת/יציאת רכבים כבדים משאיות ואוטובוסים, תתאפשר בשלוש רמפות בלבד:
- ברמפה המזרחית ברחוב הארבעה: לכניסה ויציאה.
- ברמפה המערבית ברחוב הארבעה: לכניסה, אולם היציאה רק לבאים ממזרח.
- ברמפה בדרך בגין: לכניסה בלבד (מתחם 2).
- הולכי הרגל אינם מהמשתמשים הפוטנציאליים של הדרך, אם כי תוכננו מדרכות מילוט מינימליות של עד 1 מ' מכל צד.
- העלאת והורדת נוסעים: לא תותר העלאה ו/או הורדה של נוסעים בתחום הדרך.
- תנועת וחניית אופניים ואופנועים:
- תאסר כניסת אופניים לדרך התת קרקעית.
- לא תותר חניית אופנועים בתחום הקטע שביחידת התכנון.
- שילוט ותמרור:
- שלטי הכוונה קבועים ו/או מתחלפים (אוטומטית ו/או ידנית בשליטה מרחוק), יותקנו בכבישים ההיקפיים הסמוכים לפרויקט (קפלן, ליאונרדו דה וינצ'י, הארבעה, החשמונאים ודרך בגין) ובתחום הדרך התת קרקעית.
- השילוט יכלול מידע לגבי מצבי חרום, הכוונה לכניסות בפרויקט, כניסות לחניונים הפרטיים, יציאות לרחובות ההיקפיים, יציאות חירום להולכי רגל ומידע לגבי התפוסה בחניונים הפרטיים.
- עיצוב מערכת השילוט יתבסס על שפה אחידה ואלמנטים עיצוביים משותפים. השלטים יהיו קריאים וברורים. חומרי השילוט יבוצעו ממתכות מובחרות כגון נירוסטה או אלומיניום ועמידות לאורך זמן, באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
- בנוסף לאמור לעיל, תכלול הדרך התת קרקעית גם תמרור תנועתית כמתחייב בחוק לגבי דרך עירונית ובכפוף לחוקי התעבורה.
- רמזורים:
- תותקן על פי הצורך מערכת רמזורים לחלק מהצמתים בדרך התת קרקעית.

הנחיות פיתוח:

- 0 כללי:
- עיצוב פני הקרקע בשטח הפארק יביא בחשבון כי בתחומו נכללים מבנים שנועדו לשימור וכן עצים שהוגדרו לשימור.
 - שטחי פני הקרקע של יחידת התכנון כוללים: מבנים לשימור, עצים לשימור, שטחי גינון ומדשאות, נטיעות חדשות, שטחי ריצוף שבילים ורחבות, ברכות מים אקולוגיות, שבשבת רוח, סככות צל, רחבת החלקה, ספסלים בנויים, גדרות משוחזרות, קירות מסד לגדרות המשוחזרות וקירות תומכים, עמודי תאורת רחובות ותאורה דקורטיבית, מתקני משחק ועוד.
 - גדרות יהיו בשטח השצ"פ לאורך השבילים הראשיים בלבד בחזיתות המבנים לשימור. לא יותרו גדרות המונעים שמירה על רצף פתוח של השטחים בזיקת הנאה, ותנועה חופשית של הולכי הרגל.
 - ישנה חובת הנגשת השטחים הפתוחים והציבוריים לכלל האוכלוסיה.
- 0 גבולות עבודה:
- 0 גבולות העבודה לכל אחד מהמבנים לשימור יוגדרו בתכנית מפורטת כחלק ממסמכי התכנון המפורט. בכל מקרה יוגדרו גבולות העבודה כך שיבטיחו שמירה ושלמות בניינים סמוכים לשימור ועצים סמוכים לשימור, אשר עלולים להפגע במהלך העבודות.
- 0 גבולות העבודה לעבודות הדרך התת קרקעית יקבעו גם כן, כך שיבטיחו שלמותם של מבנים ועצים לשימור סמוכים.
- 0 הנחיות לחומרי ופרטי גמר:
- 0 חומרי הגמר ייבחנו וייבחרו עפ"י דוגמאות שיוכנו באתר, באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
- בחזית השבילים הראשיים ייבנו וישוחזרו הגדרות ההיסטוריות. הגדרות יגדירו את רוחב הרחוב. בין הגדרות ובתת הקרקע, תעבורנה התשתיות לאספקת מים, ביוב, חשמל, טלפון וכל תשתיות מתוכננות.
 - תאורת השבילים הראשיים תהיה בעמודי תאורה בעלי אופי ועיצוב היסטורי. בנוסף תשולב תאורה דקורטיבית לעצים, למים, לספסלים, לשבילים וכיו"ב.
 - יותר ביצוע שבשבת רוח שתשחזר ו/או תאזכר את השבשבת ההיסטורית. מיקום השבשבת יאושר ע"י מחלקת השימור בעת"א. השבשבת תיוצר ו/או תסופק כמוצר מדף (קיים בחו"ל) ע"פ החלטת מהנדס העיר או מי מטעמו.
 - יבוצעו אלמנטי בריכות אגירה, שיאזכרו את הברכות ההיסטוריות, ויתופעלו כבריכות נוי אקולוגיות.
 - תיבנה "ככר הכפר". חומרי משטחי הדריכה יהיו לפי הנחיות המתכנן, בתיאום ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
 - יותקנו בשטחי התכנית מתקני משחק טרומיים או עבודות יד אומן. המתקנים יבחרו וימוקמו בתכנית לפי הנחיות מתכנן הפיתוח ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
 - תותקן בשטח התכנית פרגולה (מצללה). חומרי הפרגולה יבחרו ע"י האדריכל ויאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.
 - בשטחי הגינון שמעל הדרך התת קרקעית ישתלו העצים בבתי גידול של מצעים מנותקים, אשר יאפשרו את איטום הגג ואת ניקוז שטח הגינון.
 - חמרי הגמר של המבנים לשימור יהיו לפי תיקי השיפוץ של אדריכלי השימור, ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

- תכנון חמרי הגמר של הדרך התת קרקעית יתואם ויאושר ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו במסגרת התכנון המפורט לדרך. לפני ביצוע תבוצע דוגמא של חמרי הגמר באתר, לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
- כל שאר חומרי הגמר יתוכננו לפי הנחיות תכנית 3000 ולפי הנחיות מתכנן הפיתוח, ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

שילוט:

אופי השילוט למבנים לשימור, לרחובות ולפארק, ייקבע ע"י יועץ שילוט בשיתוף עם מתכנן הפיתוח ועם ועדת השילוט העירונית. הוא יותאם לאופי המתחם כמפורט בתמהיל השימושים, ויאושר ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.

עצים קיימים: 16.5

עצים קיימים בשטח התכנית יטופלו לפי הנחיות שקבעה תכנית 3000 ע"פ תשריט סקר עצים קיימים ועצים לשימור, ולפי הנחיות אגרונום, בפיקוח מהנדס העיר או מי מטעמו, ועל פי הסקר כאמור.

נטיעות מתוכננות ושטילה:

מיני העצים והצמחיה יותאמו לתנאי האתר הייחודיים (משטר תאורה ורוחות) לפי סקר של יועץ איכות סביבה ויועץ אגרונום. בנוסף יותאמו מיני הצמחים לאופי ההיסטורי וישומר האופי החקלאי של הצמחיה, תוך התחשבות בחצרות הבתים ובשטחים החקלאיים. תהיה עדיפות לבחירת מינים היסטוריים מקומיים שהיו במושבה שרונה. מיני העצים והצמחים יבחרו לפי הנחיית אגרונום, יוצגו בתכנית מפורטת, ויאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.

השקייה:

תתוכנן מערכת השקייה בכל השטחים המוגזנים, לפי הנחיות מתכנן השקייה, ותאושר ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו. בתכנית מערכת ההשקייה יש לשלב את מערכת הסירקולציה, שתוכננה במאגר המים של הדרך התת קרקעית, לצורך רענון מי המאגר.

תנאים למתן היתרי בניה/היתר שיפוצ

למבנים לשימור:

אישור תיק תיעוד ואישור תיק שיפוצ למבנה לשימור ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.

למבנה הדרך התת קרקעית:

אישור העיצוב והגמרים של מבנה יציאת החרום לדרך התת קרקעית ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו. תאום התכנון עם הרשות המוסמכת לענין הרק"ל.

לכלל המבנים:

אישור התאמת התכניות לתכנית הבינוי לביצוע למגרש ג-3. אישור התאמת הפיתוח בתחום המגרש לתכנית הבינוי לביצוע ולתכנית הפיתוח. התחייבות להריסה ע"ח מבקש ההיתר, של כל חלק בנין הקיים במגרש וחורג מהוראות תכנית זו והתחייבות לפינוי ההריסות על חשבוננו לאתר פסולת מורשה. הבטחת תחזוקה נאותה ע"י חב' אחזקה, של הבניין ושל השטחים שלגביהם תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור המתירה מעבר להולכי רגל ו/או לכלי רכב בתחום המגרש. הבטחת רישום זיקות הנאה כמפורט בסעיף 24 בתכנית 3000. תשלום הוצאות הכנת התכנית אם יידרש, כמפורט בסעיף 25 בתכנית 3000. כמפורט בסעיפים 10.1.1 ו- 10.3.1 בתכנית 3000.

תנאים למתן היתר איכלוס (טופס 4) ו/או תעודת גמר

למבנים לשימור:

- 0 השלמת השימור והשיפוץ המלא של המעטפת ושל החלל הפנימי כנדרש, וקבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו להשלמתם.
- 0 עמידה בכל התנאים המתחייבים מתוקף מסמך תמהיל השימושים למבנים לשימור, שאושר ע"י הועדה המקומית.
- 0 התקשרות עם חב' אחזקה כמפורט בסעיף 26.7 בתכנית 3000.

למבנה הדרך התת קרקעית:

- 0 השלמת ביצוע הדרך התת קרקעית בתחום יחידת התכנון להנחת דעת מהנדס העיר או מי מטעמו.

לכלל המבנים:

- 0 השלמת חיבור והכנת התשתיות הנדרשות לאכלוס המבנה, וקבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו להשלמתם.
- 0 השלמת כל עבודות הבניה והפיתוח, ע"פ ההיתר שניתן למבנה נשוא הבקשה, וקבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו להשלמתם.
- 0 אישור מהנדס העיר למילוי כל הדרישות שפורטו בתכנית הבינוי לביצוע למבנה נשוא ההיתר.
- 0 טיפול ברישום זיקות ההנאה לתנועת כלי רכב והולכי רגל בתחום המגרש אם ידרש, כמפורט בתכנית הבינוי לביצוע.

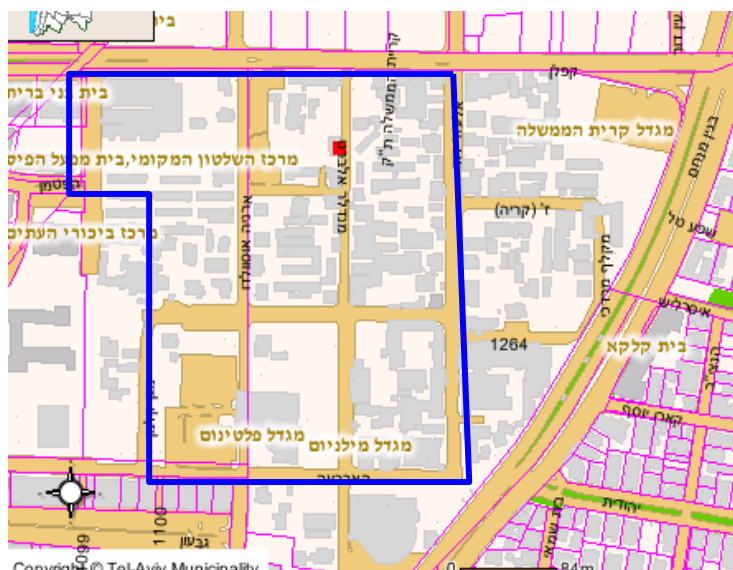
יחס התכנית לתכניות תקפות:

- על תכנית זו תחולנה הוראות תכניות תקפות. במידה שיתגלה ניגוד ו/או סתירה בין הוראות תכניות תקפות להוראות תכנית זו, יקבעו הוראות התכניות התקפות.

חז"ד הצוות ואדריכל העיר:

מומלץ לאשר את תכנית הבינוי לביצוע בתנאים הבאים:

1. פיתוח – לפני הוצאת היתר בניה ו/או תאום הנדסי (במידה וידרש) לעבודות שיפור התשתיות, הפיתוח והשיפוצים שבמתחם ידרש תיאום סופי ואישור של פרטי הפיתוח וחומרי הגמר על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.
2. היתרים/הרשאות/תאומים הנדסיים ועבודות פיתוח שונות יאושרו בכפוף לאישור מה"ע לשלביות הביצוע של עבודות התשתית, הפיתוח הנופי ועבודות השימור בפרויקט דרום הקריה ובכפוף להתקדמות המתחמים הכלולים בתכנית 3000.
3. שינויים לא מהותיים בעיצוב המבנים ו/או בתכנית הפיתוח כמו גם שינוי בשלביות יישום התכנית באישור מהנדס העיר או מי מטעמו אינם מהווים שינוי לתכנית זו.



בישיבתה מספר 009-0002' מיום 04/02/2009 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

שי בוכמן הציג בקצרה את התכנית.
אדרי' ליאור וולף מן המשרד המתכנן הציג מצגת מקיפה של הפארק המוצע.
חברי הועדה בקשו לבחון פינוי אשפה פניאומטי במקום, הובהר כי בדיקה כזו נערכה בעבר ונמצא כי מערכת זו לא מתאימה למתחם זה.
ארנון גלעדי מבקש לדעת מה קורה עם דיור בר השגה במתחם 8 הנמצא מדרום למתחם הפארק הנדון. נציג חב' להגנת הטבע מבקש לדעת איך פותרים את בעיית התשתיות, מי נגר, חילחול ואיך התכנית מתייחסת לתמ"א/34.
בעקבות בקשתה של מיטל להבי, מה"ע מסר שיוסף סעיף בתכנית שיקבע כי יעשה מאמץ לשלב בתכנית שימוש בחומרים ממוחזרים.
נושא החילחול יטופל במסגרת ההיתר.
עמי אמזלג נציג ממ"י מוסר שהמינהל יצא במכרז במתחם 8 שלא צלח ועל כן יצא בקרוב מכרז חוזר. נושא "דיור בר השגה", בתמיכת, עידוד והוראת השר, נבחן בכובד ראש ע"י המינהל טרם היציאה למכרז, עובדה שערכה את יציאתו בכמעט שנה. לבסוף הוחלט כי בפרויקט של מתחם 8 לא ניתן לשלב דיור בר השגה וכן השר הממונה החליט על ביטול החלטתו המקורית לשילוב דיור בר השגה במתחם.

חלטת הועדה:

לאשר את תכנית הבינוי לביצוע בתנאים הבאים:

1. פיתוח – לפני הוצאת היתר בניה וואו תאום הנדסי (במידה וידרש) לעבודות שיפור התשתיות, הפיתוח והשיפוצים שבמתחם ידרש תיאום סופי ואישור של פרטי הפיתוח וחומרי הגמר על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.
2. היתרים והרשאות/תאומים הנדסיים ועבודות פיתוח שונות יאושרו בכפוף לאישור מה"ע לשלבויות הביצוע של עבודות התשתית, הפיתוח הנופי ועבודות השימור בפרויקט דרום הקריה ובכפוף להתקדמות המתחמים הכלולים בתכנית 3000.
3. שינויים לא מהותיים בעיצוב המבנים וואו בתכנית הפיתוח כמו גם שינוי בשלבויות יישום התכנית באישור מהנדס העיר או מי מטעמו אינם מהווים שינוי לתכנית זו.
4. להוסיף סעיף בתכנית כי יש לעשות שימוש בחומרים ממוחזרים ככל שניתן.

משתתפים: דורון ספיר, פאר ויסנר, שמואל גפן, נתן וולוך, מיטל להבי, ארנון גלעדי, כרמלה עוזרי, אהרון מדואל, שמוליק מזרחי ואסף זמיר.

מס' החלטה	התוכן
04/02/2009	תא/מק/322ב - בית הבורסה לניירות ערך
809-0002 - 8	דיון בהתנגדויות

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מקומית

מיקום: רח' אחוזת בית פינת רח' מונטיפיורי

כתובת:

תל אביב - יפו
שכונת לב ת"א-דר.למ.שלום
אחוזת בית 2

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6920	מוסדר	חלק מהגוש	70-71, 44	69, 48, 45

שטח התכנית: כ-3.3 דונאם

מתכנן: איתן גושן אדריכלים בע"מ

יזם: הבורסה לניירות ערך בת"א בע"מ

בעלות: פרטיים + עת"א

מצב השטח בפועל: בשטח קיים בנין משרדים ומסחר בן קומה אחת הכוללת יציע. כמו כן קיימים שלשה מרתפים; העליון כולל גם יציע ושני מקלטים. קיימים גם דיפון וחפירה שהופסקה המוקפים בגדר פח. כל השטחים הבנויים הללו, בהיקף של כ-2,500 מ"ר, מיועדים להריסה והוגשה כבר בקשה להיתר לצורך זה.

מצב תכנוני קיים: התכניות בתוקף: 322 א' ו-322 (וכן תכנית "ע"1 מרתפים) מגדירות את המגרש כ"מגרש מיוחד" ומאפשרות בניה של 7,150 מ"ר עיקריים (שהם: 460% משטח המגרש) למשרדים, מסחר, שרותים אישיים ועסקיים ובתי אוכל בקומת הקרקע והיציע, בקומות 1-4 מותרים משרדים, בקומה 5 מותרים משרדים או מגורים ובקומות 6-7 ובקומת הגג מותרים רק מגורים. גובה מותר: 8 קומות עליונות מעל קומת קרקע הכוללת יציע. כמו כן מותרים מרתפים בכל תחום המגרש ובתחום הדרכים שמסביבו.

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:

- לפרט ולקבוע הוראות בינוי להקמת **בית הבורסה החדש** בתל-אביב וזאת על ידי:
1. הוספת שתי קומות עליונות במסגרת הגובה המותר בתכניות הקיימות על פי סעיף 62.א' (א') 9, ללא תוספת שטח.
 2. קביעת קווי בניין בקומות העליונות ובמרתפים על פי סעיף 62.א' (א') 4.
 3. התרת המרת שטחי הבנייה המותרים למגורים לשטחי משרדים, במסגרת כלל שטחי הבניה המותרים. על פי סעיף 62.א' (א') 6, למעט 53 מ"ר.

פרוט יעודים/שימושיים:

על פי התכנית הראשית.
תותר המרת שטחי מגורים לשטחי משרדים בתנאי שסך כל השטחים ישאר ללא שינוי וזאת על פי סעיף 62 א. (א). 6 לחוק התכנון והבניה, למעט 53 מ"ר.

מספר קומות:

עד 10 קומות ועוד קומת גג טכנית, מעל לקומת כניסה הכוללת יציע. גובה כולל: עד 52 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת (68.0 מ' מעל פני הים).

תכנית:

קומות עליונות: על פי קווי הבניה שבתשריט.
קומות מרתף: 100%, בתנאי אשור לפתרון חלחול מי נגר עילי באשור מהנדס העיר או מי מטעמו כתנאי להיתר הבניה.

קווי בנין:

למעבר (מעבר צבורי) 5.8 מ'
לצפון (רח' מונטיפיורי): 2.0 מ'
למזרח (רח' אחוזת בית): 2.8 מ'.
לדרום (רמפת ירידה לחניון): 0 מ'.
(תותר הבלטת מסך הצללה ומדיה (הנפרד מהקומות) ב-0.8 מ', מכל צידי הבניין).

טבלת השוואה:

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	אחוזים	7,150 מ"ר שטחים עיקריים, 2,300 מ"ר שטחי שירות על קרקעיים.	7,150 מ"ר שטחים עיקריים, 2,300 מ"ר שטחי שירות על קרקעיים.
	מ"ר	4,200 מ"ר שטחי שירות במרתפים של מגרש D ללא פירוט כלל שטחי השרות במרתפים.	4,200 מ"ר שטחי שירות תת-קרקעיים (במגרש ומתחת לדרכים) ע"פ תכנית ע'1 ועל פי התכניות הראשיות 322 ו-322 א'.
גובה	קומות	עד 8 קומות מעל קומת קרקע הכוללת יציע ובנוסף קומת גג.	10 קומות מעל קומת קרקע הכוללת יציע, וקומת גג.
	מטר	4 קומות מרתף ועוד קומת יציע במרתף העליון.	5 קומות מרתף (ועוד קומת יציע במרתף העליון) על פי תכנית ע'1.
מקומות חניה		עד 68 מ' מעל פני הים	עד 68 מ' מעל פני הים
		מאושרים ובנויים בתחום המגרש 86 מ"ח	על פי התקן

תנועה וחניה:

- הבניה כוללת את הריסת קומות החניה החלקיות הקיימות ובניית מרתפי חניה חדשים על פי התקן.
- הכניסה תהיה (בדומה לקיים) באמצעות רמפות הכניסה לחניון "מגדל שלום".

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

הבורסה לניירות ערך, הנמצאת כיום ברח' אחד העם 54, רכשה את המגרש בפינת הרחובות אחוזת בית ומונטיפיורי. מגרש זה הינו חלק בלתי בנוי בצידו הצפון-מזרחי של מבנן "מגדל שלום מאיר". בכוונת הבורסה להקים במקום זה את בית הבורסה החדש שישמש אותה לשנים הבאות.

מטרת תכנית זו (בסמכות הועדה המקומית) היא להתאים את תנאי הבניה במקום (שנקבעו באפן כללי בתכניות קודמות) לצרכי בית הבורסה המיידים, כאשר הצרכים לטווח רחוק יותר נכללים בתכנית בסמכות הועדה המחוזית המוגשת במקביל.
צרכים אלו כוללים דרישות תפקודיות, צבוריות ובטחוניות מיוחדות, הנובעות מאופי בית הבורסה ומהיותו אחד מהמוקדים המרכזיים של הפעילות הכלכלית של ישראל.

היקף שטחי הבניה המוצעים בתכנית זו הינו ללא שינוי מהנכלל בתכניות המאושרות הקיימות.

כמו כן קובעת התכנית אפשרות חלוקת גובה בניין המותר (52 מ') למספר רב יותר של קומות (10 קומות משרדים טפוסיות במקום 8) וזאת עקב תכנון חלל פנימי ("אטריום") מעל למבואת הכניסה לבניין. בנוסף מוצע לאפשר המרת שטחי מגורים, המותרים בתכנית המאושרת, לשטחי משרדים, וזאת במסגרת סך כל השטחים המותרים כיום לבנייה במקום.

במקביל להוראות הבינוי הנכללות בתכנית זו מוכנת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח שתהווה חלק מהיתרי הבנייה של הבניין. תכנית זו תפרט, בין היתר, גם את המרכיבים של "בניה ירוקה" שיכללו בבניה, כגון: הצללה – להקטנת צריכת אנרגיה, שימוש באנרגיה שיורית לחימום, תאורה טבעית, אקוסטיקה וכו'. לגבי ביצוע ומימון התכנית ולוח הזמנים שלה קיימים כבר הסכמים והבנות בין היזמים לבין העירייה.

זמן ביצוע:

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה כחוק. אם במשך פרק זמן זה לא יוצא היתר בניה בתחום התכנית, תתבטלה ההוראות מכוח תכנית זו ויחולו הוראות התכניות הראשיות.

חוות דעת יועצת משפטית:

התכנית הינה בסמכות הועדה המקומית.

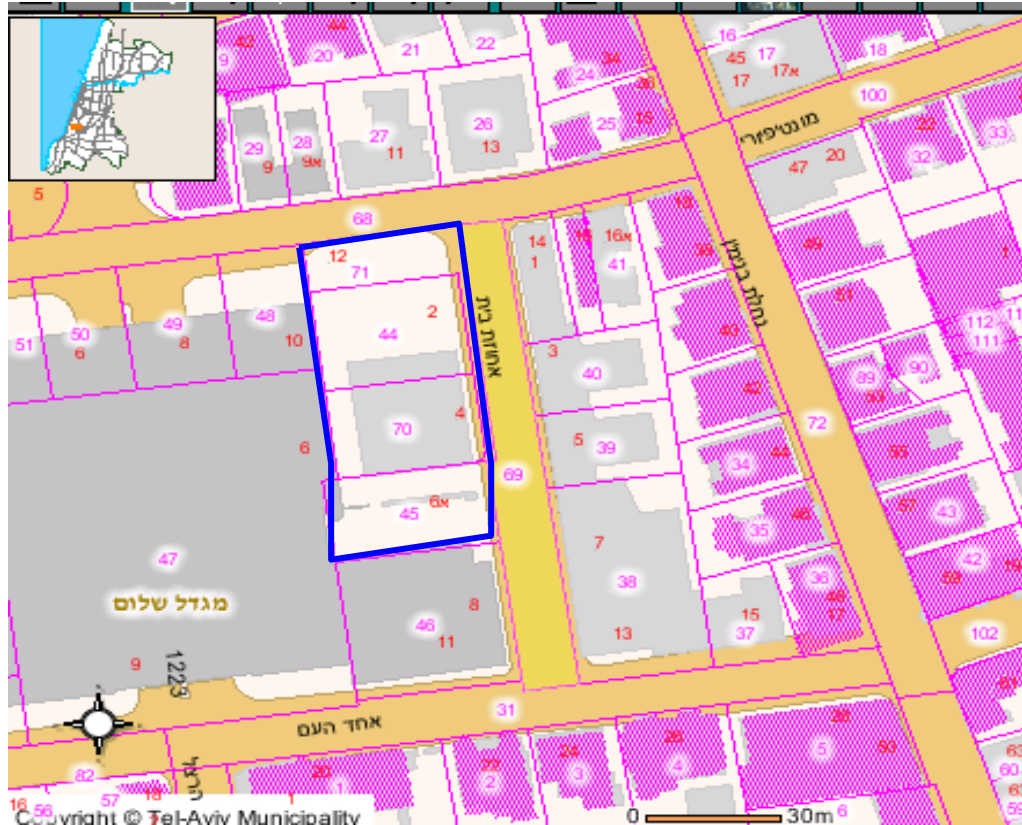
חוות דעת מהנדס העיר:

התכנית הינה בסמכות הועדה המקומית.

ח"ד הצוות:

מומלץ לאשר את התכנית המוצעת להפקדה בכפוף לתנאים הבאים:

1. אשר תכנית עיצוב אדריכלית ופיתוח שתכלול את כל השטחים הפתוחים במתחם זה לאשר מהנדס העיר כתנאי להיתר בניה.
2. הבטחת פיתוח השטח הפתוח מדרום והמעבר הציבורי.
3. מילוי התנאים כאמור בתכניות הראשיות.
4. גמר פיתוח השטח עפ"י תכנית הפיתוח והעיצוב האדריכלי כפי שתאושר ע"י מהנדס העיר כולל פיתוח השטח הפתוח מדרום והמעבר הציבורי כתנאי למתן תעודת אכלוס.
5. חתימה על כתב שיפוי כתנאי להפקדת התכנית.



בישיבתה מספר 0006-08' מיום 20/02/2008 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אדריכל ערי גושן הציג את התכנית באמצעות מצגת. חברי הועדה מבקשים שהחניונים יהיו פתוחים במשך כל שעות היום והשבוע. מבקשים כי הפירוק של המבנה הקיים יעשה באופן "ידידותי לסביבה" ובאשור היחידה לאיכות הסביבה. ארנון גלעדי מבקש לקיים דיון אצל דורון ספיר בנושא פתיחת חניונים בכל שעות היום ובמחירים סבירים.

החלטת ועדה:

לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים:

1. אשור תכנית עיצוב אדריכלית ופיתוח שתכלול את כל השטחים הפתוחים במתחם זה לאשור מהנדס העיר כתנאי להיתר בניה.
2. הבטחת פיתוח השטח הפתוח מדרום והמעבר הציבורי.
3. מילוי התנאים כאמור בתכניות הראשיות.
4. גמר של ביצוע פיתוח השטח עפ"י תכנית הפיתוח והעיצוב האדריכלי כפי שתאושר ע"י מהנדס העיר כולל פיתוח השטח הפתוח מדרום והמעבר הציבורי כתנאי למתן תעודת אכלוס.
5. חתימה על כתב שיפוי כתנאי להפקדת התכנית.
6. תנאי לאישור התכנית שהחניון יהיה פתוח 24 שעות ביממה במחירים סבירים.
7. מה"ע יציג בפני הועדה את מאזן השטחים בין המגורים לתעסוקה באזור.

משתתפים: ארנון גלעדי, פאר ויסנר, נתן וולוך, מיטל להבי, שמואל גפן ושמואל מזרחי

פרטי תהליך האישור :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 5854 בעמוד 8 בתאריך 02/10/2008.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

28/08/2008	הארץ
28/09/2008	הצופה
29/09/2008	העיר

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית :

אחוזת בית 1 ת"א	אח"ב נכסים בע"מ (רועי דורון)
הארבעה 21 ת"א	אלון עזרן עו"ד
נתב"ג	רשות שדות התעופה
נתב"ג	רשות שדות התעופה
שד' רוטשילד 45 ת"א	שלמה כהן עו"ד

מס'	פרוט הטענות	מענה והמלצות
1	התנגדות אח"ב נכסים בע"מ על ידי עו"ד עמיהוד דורון ואו רועי דורון	
1.1	בית הבורסה המתוכנן יגרום להצללת בית המתנגדים שהינו בנין לשימור ברח' אחוזת בית 1 וכן יפגע במבט לים.	התכנית הנדונה אינה מוסיפה גובה למבנה המאושר על פי התב"ע התקפה במקום, התכנית הנדונה מוסיפה קומות במסגרת הגובה המותר וללא חריגה ממנו. המלצה – לדחות את ההתנגדות
1.2	התוספת לבית הבורסה תחמיר את בעיית הרוחות והגשמים ברחוב	תנאי להיתר בניה על פי תכנית 322 א' : "עריכת סקר אקלימי בנושא השפעת הרוחות ומתן פתרונות להקטנת השפעת הרוח על תנאי הנוחות ברחוב ובשטח הפתוח במידה וידרשו עפ"י הסקר האקלימי עפ"י אשור מהנדס העיר". בנוסף קיים תנאי להיתר בניה בתכנית הנדונה: "קבלת אישור הרשות לאיכות הסביבה". התנאים האמורים לעיל מבטיחים התייחסות ומענה נאות להתנגדות. המלצה – לדחות את ההתנגדות
1.3	המרת שטחי מגורים לתעסוקה תחמיר את בעיית התנועה והחניה באזור	פתרונות התנועה לאזור זה הכלול במע"ר ההיסטורי של שדר' רוטשילד נדונו בעת אישור המדיניות של הועדה לכלל המע"ר, שטחי התעסוקה הכלולים בתכנית זו כלולים במסגרת 500,000 מ"ר שטחי התעסוקה שאשרה הועדה המקומית במסגרת מדיניותה הנ"ל. המלצה – לדחות את ההתנגדות
2	התנגדות רשות שדות התעופה	
2.1	תחום התכנית נמצא בתחומי הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה כפי שנקבעו בתמ"א 2\4 מבקשים להוסיף סעיף בדבר מגבלות אלו בתכנית	דרישת רשות שדות התעופה תשולב בתקנון התכנית כמבוקש. מומלץ – לקבל את ההתנגדות.

3	התנגדות חוכרים בבנין ברח' אחוזת בית 3 על ידי עו"ד אלון עזרן	
3.1	בית הבורסה המתוכנן ממוקם בסמיכות למגרש חניה קיים ועם פתיחת בית הבורסה המתוכנן יעשו עובדי הבורסה שימוש במגרש זה דבר שיחמיר את מצוקת החניה באזור הסובל כבר כיום ממצוקת חניה, מבקשים כי הועדה תתנה את אישורה לתכנית בכך שיובטח כי כל מקומות החניה הדרושים לתפעול הבנין החדש יהיו חדשים ונוספים על המקומות הקיימים כיום במקום	על פי האמור בתכנית: "חניה תהיה במרתפי הבנין על פי התקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה", כל מקומות החניה הנדרשים על פי התקן לשטח הבנין כולו יקבלו מענה במרתפי הבנין.
4	התנגדות חברת מ.מטלון בעלת נכס ברח' מונטיפיורי 9 א' על ידי עו"ד שלמה כהן	המלצה – לדחות את ההתנגדות
4.1	הוספת הקומות גורמת לבניה צפופה יותר (עשר קומות) ושימוש בכל השטח לשימוש משרדי הינה מתכון לרעש צפיפות זיהום אויר בעיות תנועה ומפגע אסתטי	התכנית הנדונה אינה מוסיפה גובה למבנה המאושר על פי התב"ע התקפה במקום, התכנית הנדונה מוסיפה קומות במסגרת הגובה המותר וללא חריגה ממנו.
4.2	הקלה של 80 ס"מ בקו הבנין תגרום לצמצום ואף לחסימה של אור טבעי ולזרימת אויר וצמצום הנוף הנשקף מבעד לנכס המתנגדת	המלצה – לדחות את ההתנגדות אין מדובר ב"הקלה" כמשמעה בחוק התו"ב, מדובר על שינוי בסמכות ועדה מקומית על פי סעיף 62 א' (א') 4. בתכנית המאושרת 322 א' מותרת הבלטת מרפסות בקומת המגורים ב – 0.80 מ' ו- 1.60 מ' עבור פרגולה בקומת הגג, השינוי המבוקש מאפשר מסך הצללה משולב ברפפות זכוכית בהבלטה של 0.80 מ' מקו הבנין, אין בהבלטה זו כדי הפרעה או חסימה משמעותית לנכס הנמצא מעברו השני של הרחוב, ובאשר לחסימת הנוף הרי שהבנין הנדון נבנה בצידו האחורי של מגדל שלום שחוסם ומונע את המבטים מכיוון בית המתנגדת לכיוון בנין הבורסה, כבר כיום הנוף חסום ואינו פתוח.
4.3	ההבלטה המבוקשת הינה בין 20% ל – 40% מקו בנין הבלטה חריגה בהרבה מהסטנדרט המקובל במקרה של הקלה.	המלצה – לדחות את ההתנגדות כאמור בסעיף 4.2 לעיל אין מדובר בהקלה כמשמעה בחוק התו"ב כי אם בשינוי קו בנין על פי סעיף 62 א' (א') 4 שהינו בסמכות הועדה המקומית, ההבלטה הנדונה של 0.80 מ' מעבר לקו הבנין המאושר מתוכננת עבור הצללת הבנין כחלק מן האלמנטים ה"ירוקים" המוטמעים בעיצובו.
4.4	השינויים המבוקשים מנוגדים לחוק יסוד כבוד האדם וחירותו שכן הפגיעה שתגרם לה אינה ראויה ואינה במידה סבירה.	המלצה – לדחות את ההתנגדות השינויים והתוספות המבוקשים בתכנית הנדונה הינם שינויים מינוריים ביחס לחלקות הגובלות והבנינים הסמוכים ואין בהם כדי לפגוע מבחינה תכנונית במתנגדים.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י שי בוכמן, אדרי')

לקבל את התנגדות רשות שדות התעופה, לדחות את שאר ההתנגדויות ולפרסם את התכנית למתן תוקף.

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 0002-009' מיום 04/02/2009 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

שי בוכמן – הציג את התכנית בקצרה.
המתנגדים הציגו את עיקרי התנגדותם והם, מצוקת חניה, חסימת אור ואויר. במידה ויאשרו את התכנית המתנגדים מבקשים לשנות את המדיניות ולאפשר גם לבנינים הסמוכים להתרומם לגובה הגיוני.
שי הציג את התנגדות רשות שדות התעופה ואת הסרת התנגדותם לתכנית.
נציג היזמים ענה להתנגדויות על כך שהתכנית לא משנה את גובה הבנין, לכן הצללה ומשטר הרוחות לא משתנה. החניה היא לפי תקן החניה.
ארנון מבקש שהחניה תהיה עפ"י דרישות אחוזות החוף כפי שהוחלט בדיון בהפקדה.
מיטל להבי מבקשת שתכנית העיצוב והפיתוח תהיה באישור הועדה ולא באשור מהנדס העיר.

החלטת הועדה:

- לקבל את התנגדות רשות שדות התעופה, לדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית בתנאי :
1. תנאי להיתר בניה לתכנית הוא פתיחת חניונים 24 שעות ביממה במחירים סבירים.
 2. תכנית עיצוב ופיתוח תובא לאשור ועדה המקומית.

משתתפים: דורון ספיר, פאר ויסנר, שמואל גפן, נתן וולוך, מיטל להבי, ארנון גלעדי, כרמלה עוזרי, אהרון מדואל, שמוליק מזרחי ואסף זמיר.

מס' החלטה	התוכן
04/02/2009	תא/3596 - פרויקט ליבר
9 - 0002-009ב'	דיון בהתנגדויות

מטרת הדיון: דיון בהתנגדויות

מסלול התב"ע: תכנית בסמכות
הועדה המחוזית

מיקום: דרומית לרח' המסילה
בין הרחובות 443 ורחוב פינס
ומצפון לדרך יפו

כתובת: רח' מסילה פינת רח' פינס
מס' 37-39 רח' 2,2א,2ב,ג2

שטח קרקע: 6.03 דונם

מתכנן: יסקי-סיוון-יסקי

יזם: האחים עופר הנדסה ופיתוח
בע"מ, עלית תעשיות בע"מ

בעלות: האחים עופר הנדסה ופיתוח
בע"מ, עלית תעשיות בע"מ ועת"א

גוש/חלקה:

גוש	גוש חלקי	חלקה	חלקי חלקה
6925		8	
6925		13	
6925		125	X
6925		142	
6925		143	
6925		145	X
7012		12	
7012		20	X
7012		21	

מצב השטח בפועל: מגרש ריק המשמש כחנייה.

מדיניות קיימת: מתחם ליבר כלול במתחם המסילה המשתרע בין רחוב אלנבי לחוף הים, ובין תוואי המסילה ההסטורית (יפו- ירושלים) ודרך יפו-רחוב אילת. האזור סמוך למתחם המע"ר (שד' רוטשילד) ומוגדר כאזור תעסוקה/מע"ר בתמ"מ. עם זאת יש לראות את המתחם כמחבר בין שכונות המגורים: נווה צדק, פלורנטיין, ושכ' צפון יפו- וכאזור המשלב פרויקטים למגורים. ייחודו של האזור ושילוב היעודים ההסטורי הכולל שימושי מגורים, תעסוקה ומסחר, וכן ריכוז המבנים לשימור באזור והקרבה לים, הביאו לאחרונה ליוזמות פיתוח פרטיות במתחם. (תכנית נחישתן, ניבה, לפיד, האטד). כ"כ מקודמת ע"י העירייה וממ"י תכנית מתחם מנשייה- הכוללת אזור למגורים, מלונאות, שב"צ, ומתחם לשימור הכולל את מבני תחנת הרכבת ומבני ביהח"ר הטמפלרי, וילנד. העירייה מקדמת בימים אלו עבודת תכנון לגיבוש עקרונות מדיניות לבינוי ולפיתוח מתחם המסילה. המגמה היא להמשיך ולפתח את האזור כמתחם המשלב שימושים מעורבים, בדגש על שיפור סביבת הולכי הרגל והקשר בין הפרויקטים השונים ובין השכונות שמצפון ומדרום למתחם. מתחם ליבר נכלל במקטע הגוש הגבוה שבו קודמו תכניות נוספות לבניה גבוהה: **מתחם נחישתן:** 365% למגורים, עד 38 קומות, גובה 180 מ', 3 מבנים לשימור – בנוי. **מתחם האטד:** 350% למשרדים מסחר ומגורים, עד 32 קומות, גובה 135 מ', 4 מבנים לשימור- הומלץ להפקדה ע"י הוועדה המקומית.

עקרונות הבינוי שמומלצים לאזור זה קובעים שמירה על דופן מרקמית של בינוי לאורך דרך אילת בבניה שלא תעלה על 7 קומות, העמדת הבנין הגבוה תהיה בחלקי המגרש שיבטיחו אפשרות פיתוח רציף של שטחים פתוחים למעבר הציבור, שילוב מבנים לשימור וכו'.

מצב תכנוני קיים:

על המגרש חלה תב"ע 2342 (מתחם ליבר) שאושרה ב- 1991. התכנית הינה תכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמה. מטרת התוכנית ליעד את השטח לאזור מסחרי מיוחד וחניה לציבור לשם הקמת בנין בן 18 קומות ובגובה של 58 מ' (16 טיפוסיות למשרדים, קומה 17 למכונות, מעל קומת קרקע למסחר, בידור, מלאכה ואיחסון ומעל 3 מרתפי חניה, מקלט ושירותי הבית). כ"כ קובעת התכנית הרחבות וביטול דרכים קיימות, וזכויות בניה - 300% משטח נטו (13,617 מ"ר) ובנוסף למגרש של דונם לחנייה ציבורית. המבנה המוצע ע"פ תכנית זו משתרע על פני דונם וחצי. מספר מקומות החניה שהוצעו היו 330 (ע"פ התקן התקף) לפרוייקט ובנוסף 140 מקומות חניה ציבורית.

מצב תכנוני מוצע:

היזמים מבקשים לקדם תכנית ללא שינוי בזכויות הבניה לשטחים עיקריים קרי- לא מעבר ל- 300% שנקבעו בתכנית התקפה. מבוקש שינוי יעוד, בעיקרו- הוספת יעוד מגורים, ושינוי בהוראות הבינוי. התכנית המוצעת הינה תכנית איחוד וחלוקה חדשה. קיימת אפשרות להוסיף שימוש מלונאי לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.

מטרת התוכנית ליעד את השטח לאזור מגרש מיוחד (לבניה למגורים או למשרדים), לשטח פרטי פתוח (שפ"פ) ולשטח ציבורי פתוח (שצ"פ) הכולל:

- בתחום השטח הפרטי, בחלקו הצפוני של המתחם (צמוד לרח' המסילה) תיקבע זיקת הנאה למעבר הולכי רגל אשר תהווה הרחבה של השצ"פ המוצע בתוואי המסילה והמשך לשטחים הפתוחים בתכנית האטד ונחושטן.
- יקבע מעבר בזיקת הנאה מכיוון בין תוואי המסילה לדרך יפו.
- ייקבעו שני שצ"פים בשטח כולל של כדונם.
- בתחום השפ"פ (שהינו כדונם) נקבעה האפשרות לבנות מבנה ציבורי בהיקף של 400 מ"ר בניה.
- בתחום התכנית יוקצה שטח לחניה תת קרקעית לציבור בהיקף של 70 מקומות חניה. שטחי החניה הציבורית ושטחים אחרים שמיועדים לציבור, יוקצו בהסדרי הקרקע בכפוף להסכמות ולאישור של אגף הנכסים.
- הגישה למרתפי החניה תהיה מרחוב פינס.

אלטרנטיבה 1: משרדים

זכויות בנייה כפי שנקבע בתכנית המאושרת למבנה של משרדים + מסחר בקומת הקרקע. שטחי שרות יהיו עד 40% מהשטח העיקרי ויחולקו עפ"י צרכי התכנון. גובה הבניין המוצע הינו 24 קומות בגובה של 92 מ'. כמו כן יותרו עד 5 קומות מרתפים- לחניה לצרכי הפרוייקט ולחנייה ציבורית תת-קרקעית (גם מתחת לשפ"פ ולחלק מהשצ"פ). שימושים נוספים לשטחי המרתפים עפ"י תכנית ע-1.

אלטרנטיבה 2: מגורים

זכויות בנייה כפי שנקבע בתכנית המאושרת למבנה מגורים. שטחי שרות יהיו עד 40% מהשטח העיקרי ויחולקו עפ"י צרכי התכנון. גובה הבניין המוצע הינו 37 קומות בגובה של 130 מ'. כמו כן יותרו עד 5 קומות מרתפים- לחניה לצרכי הפרוייקט ולחנייה ציבורית תת-קרקעית (גם מתחת לשפ"פ ולחלק מהשצ"פ). שימושים נוספים לשטחי המרתפים עפ"י תכנית ע-1.

הוראות בניה נוספות:

קווי בנין- לרחוב פינס, ולרחוב בחזית הדרומית - 4 מטרים. לרחוב המסילה- 5 מטרים. קווי בנין למבנה הציבורי- כמסומן בתשריט. רוחב מדרכות ומעברים לציבור (כולל שטחים שיהיו בזיקת הנאה)- לא יפחת מ- 5 מטרים.. גובה קומת קרקע יהיה עד 6 מטרים. תותר קולונדה ו/או חזית מסחרית - לפרוט בתכנית העיצוב האדריכלי. אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי, לכל שטח התכנית, ע"י הועדה המקומית יהיו תנאי להיתר בניה.

טבלת השוואה:

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	13,600 מ"ר משרדים ומסחר	13,600 מ"ר מגורים או למשרדים ומסחר בקומת קרקע. תוספת של 400 מ"ר לבניית מבנה ציבורי.
	נקבעו שטחים לשירות הבניין	שטחי שרות יהיו עד 40% מסה"כ השטחים העיקריים.
גובה	18 קומות בגובה של 58 מ'	חלופת מגורים : 37 קומות בגובה של 130 מ', כולל מתקנים ואנטנות. חלופת משרדים : 24 קומות בגובה של 92 מ', כולל מתקנים ואנטנות.
קומות/ מטר מעל פני הקרקע		עד 150 יח"ד. גודל יח"ד מינימלי 55 מ"ר גודל יח"ד ממוצעת: 85 מ"ר.
מספר יח"ד/ גודל יח"ד		עד 5 קומות מרתף. לחניה ולשטחי שרות לפי ע/ 1.
מרתפים	3 מרתפי חניה. לפי תכנית ע	עד 850 מ"ר.
תכנית	מעל ל- 1500 מ"ר	בחלופה המקסימלית – 330 מקומות חניה ע"פ התקן ו-70 מקומות חניה לציבור.
מקומות חניה	330 מקומות ע"פ התקן ו-140 מקומות חניה נוספים לציבור.	

זמן ביצוע: התכנית תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה כחוק.

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

חז"ד הצוות:

לאשר את התכנית המוצעת בתנאים הבאים:

1. סה"כ זכויות הבניה במתחם לא יעלה על 13,600 מ"ר שטחים עיקריים ועוד 40% משטח זה עבור שטחי שרות מעל למפלס הכניסה. שטחי השרות יחולקו עפ"י צרכי התכנון.
2. יותרו עד 5 קומות מרתף בתחום המגרש והדרכים הכלולות בתכנית, כמסומן בתשריט. מרתפי החניה יתוכננו כך שיובטח בית גידול מתאים לעצים בוגרים בשטחים הפתוחים בתחום התכנית.
3. תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור אגף נכסי העירייה לתכנון המוצע ולהבטחת הסדרי הקרקע הנדרשים, שביניהם: איחוד וחלוקה כנדרש, הקצאת השטחים לחניה הציבורית ו/או למבנה הציבורי, הבינוי, הגישה והפיתוח של השטחים המיועדים לצרכי ציבור.
4. גודל יח"ד ממוצע יהיה 85 מ"ר שטח עיקרי. גודל יח"ד מינימאלי יהיה 55 מ"ר. סה"כ יותרו עד 150 יח"ד.
5. תנאי להיתר בניה יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי עפ"י דרישות מה"ע. התכנית תקבע את השטחים שירשמו כזיקת הנאה לציבור.
6. היזמים יחתמו על כתב שיפוי למקרה תביעות בגין ירידת ערך, ועל כתב התחייבות להשתתפות במימון תכנון ובצוע משימות פיתוח במתחם ובסביבתו.
7. תנאי להפקדה- אישור ממונה תשתיות ומקרקעין למסמכי האיחוד והחלוקה.

החלטת ועדה: להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. סה"כ זכויות בניה במתחם לא יעלה על 13,600 מ"ר שטחים עיקריים ועוד 40% משטח זה עבור שטחי שרות מעל למפלס הכניסה. שטחי השרות יחולקו עפ"י צרכי התכנון.
2. יותרו עד 5 קומות מרתף בתחום המגרש והדרכים הכלולות בתכנית, כמסומן בתשריט. מרתפי החניה יתוכננו כך שיובטח בשטחים הפתוחים בתחום התכנית בית גידול מתאים לעצים בוגרים.
3. תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור אגף נכסי העירייה לתכנון המוצע ולהבטחת הסדרי הקרקע הנדרשים, שביניהם: איחוד וחלוקה כנדרש, הקצאת השטחים לחניה הציבורית ו/או למבנה הציבורי, הבינוי, הגישה והפיתוח של השטחים המיועדים לצרכי ציבור.
4. גודל יחיד ממוצע יהיה 85 מ"ר שטח עיקרי. גודל יחיד מינימאלי יהיה 55 מ"ר שטח עיקרי. סה"כ יותרו עד 150 יחיד.
5. תנאי להיתר בניה יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי עפ"י דרישות מה"ע. התכנית תקבע את השטחים שירשמו כזיקת הנאה לציבור.
6. היזמים יחתמו על כתב שיפוי למקרה תביעות כנגד הוועדה המקומית בגין ירידת ערך עקב אישור התכנית, ועל כתב התחייבות להשתתפות במימון תכנון ובצוע משימות פיתוח במתחם ובסביבתו.
7. תנאי להפקדה – אישור ממונה תשתיות ומקרקעין למסמכי האיחוד והחלוקה.
8. תיבדק אפשרות לתוספת זכויות למגדל בכפוף להסכמות להכללת משימת שימור של מבנה לשימור בפינת פינס-אילת (בנין הטאבו הישן), והפעלתו כבנין צבורי.
9. הוועדה מעדיפה את חלופת המגורים.

פרטי תהליך האישור:

מליאת הוועדה המחוזית מס' 735 מיום 29.10.2007 דנה והחליטה:
להפקיד את התכנית לאחר שתתקן ובתנאים הבאים:

1. הוספת שימוש למגורים לתכנית בזכויות עיקריות עפ"י הזכויות המאושרות וסך 13,600 מ"ר שטחי השירות יהיה עד 5,440 מ"ר.
 2. א. גובה המגדל לא יעלה על 130 + מ' מרום מפלס קומת הקרקע.
ב. קבלת אישור רשות תעופה אזורית ומשרד הבטחון לגובה הבנייה מירבי.
ג. יוסף סעיף להוראות התכנית כי תוספת קומות או גובה (שייקבע עפ"י אישור רשות תעופה אזורית ומשרד הבטחון) תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
 3. לא יותרו ממ"דים ביחיד ששטחן קטן מ- 75 מ"ר.
 4. בשטחי השפ"פ ו/או השצ"פ שמתחתם מתוכנן מרתף יהיה מילוי אדמה גננית בעומק שלא יפחת מ- 1.5 מ' ובתנאי שיפוחו ברצף מפלסי עד הרחובות הסובבים.
 5. א. תאום התכנית עם הרשות המוסמכת לעניין תממ/5.
ב. הוספת סעיף להוראות התכנית כי תנאי להיתר בניה יהיה תאום על הרשות המוסמכת.
 6. הגשת דוח סביבתי לנושא הצללה ומשטר רוחות.
 7. קבלת התייחסות משרד הבריאות (בתוך 3 שבועות) להקמת גן הילדים המתוכנן על השפ"פ שמתחתיו חניון. אם חוו"ד תציג שלא ניתן להקים את הגן בשפ"פ כאמור, תתר הקמתו ושילובו בתוך הבנין.
 8. במגרש 302 לא תותר הקמת חניון תת קרקעי.
 9. הוועדה המקומית תעביר ללשכת התכנון את התכנון הרעיוני לפריסת הבניה המוצעת לאורך מתחם המסילה.
- התכנון הרעיוני המוצע יכלול בין היתר את פריסת השטחים הפתוחים, שטחי הציבור, וכן את פריסת הבניה לגובה לרבות הייעודים והשימושים המוצעים.

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 5836 בעמוד 4180 בתאריך 31/07/2008.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

01/07/2008

01/07/2008

04/07/2008

מעריב

הצופה

זמן תל אביב

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

אדם טבע ודין
אורנה שגיב עו"ד
החב' להגנת הטבע
טל אניב ואורי ברגמן
עו"ד שפירא עידו בשם ועד שכי
נווה צדק

ת"א
ההסתדרות 26 פ"ת
נחלת בנימין 85 ת"א
בוסתנאי 3 נוה צדק ת"א
מונטיפיורי 33 ת"א

חו"ד הצוות:

להתנגדות עמותת "אדם טבע ודין" ע"י גב' קרן שוויץ:

ההתנגדות	פירוט ההתנגדות	מענה
1. העדר תכנית כוללת למתחם המסילה	תנאי להפקדת התכנית היה הצגת תכנית כוללת למתחם המסילה ללשכת התכנון. היה צריך להציג את התכנון בפני הציבור.	הצגת התכנית למתכננת המחוז הייתה ע"פ החלטת הוועדה המחוזית וכפי שזו קבעה בתנאים להפקדת התכנית. כמו כן בימים אלה נמצא התכנון הכולל של מתחם המסילה בפני דיונים בוועדה המקומית – לדחות את ההתנגדות.
2. מתחם ליבר מתוכנן על קרקע "בתולית"		אין לראות במתחם קרקע פנויה. על מתחם ליבר חלה תכנית תקפה המאפשרת בניה של 13,617 מ"ר שטחים עיקריים לתעסוקה. כבר היום הקרקע משמשת לחניון פרטי ואינה לשימוש ציבורי. התכנית המוצעת אינה משנה את הזכויות המותרות אלא מתירה שינוי בינוי והוספת השימוש למגורים – לדחות את ההתנגדות.
3. לא ראוי לקבוע חלופות בתכנית	ההבדל בין החלופות כה מהותי ולא רצוי להותיר את הברירה בידי היזם. הצרכים הציבוריים שונים בין החלופות.	תכניות רבות בעיר אפשרו חלופות שונות. החל מהתכניות המנדטוריות שאפשרו שימושים שונים וגובה בניה שונה ועד לתכניות בנות ימינו. מטרת התכנון הינה לאפשר בניה בעיר ולעודדה, לאפשר עירוב שימושים וחיי עיר פעילים ומשתנים. לפיכך משנקבעו עקרונות מסוימים (כגון מקסימום השטחים ציבוריים הנדרשים האפשריים וכו') ניתן להותיר את ליוזם התכנית את הברירה, על מנת שזה אכן יבנה ויממש את התכנון – לדחות את ההתנגדות.
4. בכל תכנית נקודתית מועברת האחריות ליצירת שטחים פתוחים לתכנית אחרת		להיפך הוא הנכון, כפי שהוצג גם בתכנית ניבה, כל תכנית מייצרת שטחים לציבור (פתוחים, בנויים, ציבוריים, פרטיים) בעלי אופי שונה בהתאם לתכנית המקודמת וע"פ הסביבה הקרובה. כל תכנית מקצה חלק נוסף בפאזל. לא ניתן להעמיס על תכנית אחת את כל השטחים הציבוריים הנדרשים לכלל שכונות העיר... – לדחות את ההתנגדות.
5. השצי"פ והשב"צ המוצעים אינם מספקים לחלופת המגורים	150 יח"ד שקולות לשכונה שיש לגבותה בשטחים פתוחים. לא יעלה על הדעת לקדם תכנית שתעצים את המחסור בשטחים פתוחים ובנויים לציבור.	למרות האמור בהתנגדות, התדרך קובע כי בשטחים עירוניים יש צורך בשטחים פתוחים בהיקף של 5 מ"ר לנפש. בהנחה שכל 150 יח"ד יבנו ובכל יח"ד יגורו 2.1 נפשות (ממוצע עירוני) הרי יש צורך ב 1.6 דונם. כמו כן לא ברור באיזה תדרך נקבע ש-150 יח"ד מהוות שכונה. בניגוד לכפי שהוצגו הדברים ע"י המתנגדת, התכנית מציעה היקף זה של שטחים פתוחים ואף יותר, גם בחלופת התעסוקה ובנוסף מציעה שטחים פתוחים נוספים בזיקת הנאה לציבור בתחום המגרש לבניה בהיקף של 300 מ"ר. לאור זאת אין ספק שהתכנית מציעה שטחים פתוחים הן לתושבים הצפויים בפרוייקט והן לתושבי הסביבה. בנוסף מציעה התכנית אפשרות לבניית 400 מ"ר שטחים ציבוריים בנויים היכולים להוות 2 כיתות גן למשל – לדחות את ההתנגדות.
6. איכות	א. איוורור חניונים	מיקום חניון תת קרקעי מתחת לשטחים לציבור הינו צורך

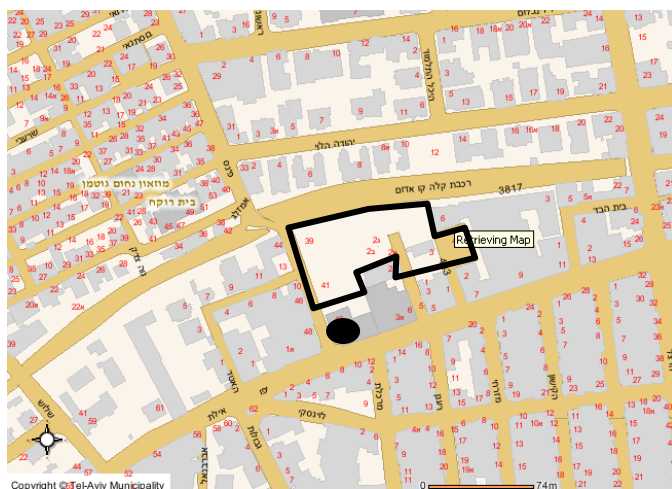
השטחים הפתוחים המוצעים אינה ראויה	לשפ"פ מהווה מפגע בייחוד אם השימוש במבנה הציבורי יהיה לגן ילדים.	חיוני לשימוש רב תכליתי בעיר צפופה. להיפך מהאמור בהתנגדות, נקבע כי היחידה הסביבתית של העירייה היא שתקבע את ההנחיות לעניין איזורור החניונים וכי משרד הבריאות יאשר תסקיר השפעה על הסביבה במידה והשימוש יהיה לגן ילדים (ס' 6.2 ט ו-י להוראות התכנית), כך שהנושא יפתר ברמה הסביבתית הטובה ביותר – לדחות את ההתנגדות.
ב. הכניסה לחניה תהווה מפגע בטיחותי לגן הילדים.	לא ברור לאיזו כניסה מדובר – הכניסה לחניון התת קרקעי ממוקמת בנקודה הרחוקה מהשטח למבנה הציבורי (מרחוב פינס). בסמוך למבנה הציבורי מוקמה חניה עילית מצומצמת ומגוננת לטובת המבנה הציבורי – לדחות את ההתנגדות.	התכנית מאפשרת מגוון של שימושים ציבוריים ואכן במידת הצורך ניתן לגדר חצר לטובת גן ילדים למשל. במידה והשימוש יהיה קהילתי אחר ניתן יהיה להותיר את השפ"פ פתוח בכל שעות היממה. בתכנית רק מאפשרת את הגידור ואינה מחייבת אותו – לדחות את ההתנגדות.
ג. ניתן לגדר את השפ"פ כך שהשטחים הפתוחים האמיתיים קטנים יותר	ד. יש לדרוש נספח פיתוח מחייב לשפ"פ	לא יעלה על הדעת כי פיתוח שטח פתוח כלשהו ייקבע לפרטיו בתכנית בניין עיר וכי כל שינוי של סוג צמחיה למשל יחייב שינוי של תכנית סטטוטורית. בתכנית קבעה כי יש להציג לוועדה המקומית תכנית עיצוב אדריכלי אשר תכלול בין היתר פיתוח של השפ"פ והשפ"פ – לדחות את ההתנגדות.
7. הצפיפות המותרת ע"פ תמ"א 35 הינה 12-24 יח"ד	יש להתנות בניה בצפיפות כזו בהגדלת השטחים הפתוחים ובהתאמת תקני החניה לקרבה לרק"ל	התמ"א מדברת על צפיפות מינימלית ודנה בס' 12.2 גם באפשרות להגדלת הצפיפות, כולל בין היתר אם ביישוב כולן הצפיפות נמוכה או בטווח הצפיפות המותר התכנית אינה משנה זאת. אין ספק שתכנית נקודתית זו ומספר יח"ד המוצעות בתכנית אינה משנה את הצפיפות הכוללת של תל אביב-יפו. כמו כן בגלל צפיפות זו והבניה בתכנית נמוכה ניתן בתכנית להגדיל את מצאי השטחים הציבוריים – לדחות את ההתנגדות.
8. אין להתיר תוספת מקומות חניה	רשת רחובות צרים, יציאה וכניסה מפינס, יש להסתמך על תחנת הרכבת של אליפלט ולהפחית תקני חניה.	המגרש נמצא בטווח אווירי ישיר של מעל ל- 450 מ' הן מתחנת הרכבת אליפלט והן מתחנת הרכבת אלנבי (הווה אומר טווח הליכה של יותר מ- 500 מ'). כמו כן, בתכנית התקפה נקבעו יותר מקומות חניה מאלה המוצעים בתכנית המוצעת. גם בהצעות מינהל התכנון להפחתת תקני החניה לא הוקטן תקן החניה למגורים, במידה ויוקטנו תקני החניה לתעסוקה, הרי שהתקן שייקבע יהיה זה התקף לעת הוצאת היתר בניה וייתכן ומספר מקומות החניה יפחת. בכל מקרה, בסביבה בעיות חניה קשות לתושבים והתכנון המוצע למתחם המסילה מבטל את כל החניונים הקיימים היום בתוואי. לפיכך מן הראוי כי לא יופחתו מספר מקומות החניה לציבור בכל מקרה שהרי יש לזכור כי גם עם הפעלת הרכבת הקלה לא תופסק נסיעת כלי הרכב הפרטיים במחוז – לדחות את ההתנגדות.
9. מפגעים סביבתיים	א. המגדל ייצור צל על השכונה	כל בניה תייצר צל על סביבותיה. גם התכנית התקפה המייצרת חומה בנויה מול שכונת נווה צדק מצלילה על מבנים רבים וככל הנראה עקב החזית הארוכה המאושרת (70 מ') מצלילה שעות רבות יותר על המבנים הסמוכים לתכנית. גם היועץ הסביבתי של הוועדה המחוזית גרס כי לאור בחינת ההצללה שנערכה לתכנית טרם הפקדתה אין משמעות מבחינת הצללה לחלופות השונות – לדחות את ההתנגדות.
ב. אין הדמיות של הבניין ובמידה ויחופה זכוכית ייצר אי חום, ניצול גבוה של אנרגיה וכו'.	ב. אין הדמיות של הבניין ובמידה ויחופה זכוכית ייצר אי חום, ניצול גבוה של אנרגיה וכו'.	מדובר בתכנית בניין עיר אשר אינה אמורה לתאר את הבניין לפרטיו אלא מתארת את נפחיו. לשם כך נקבעה הוראה לעניין הכנת תכנית עיצוב אדריכלי ואף נקבעה הוראה לפיה יש לקבל את אישור היחידה הסביבתית של העירייה ליישום ההנחיות לבנייה ירוקה שניתנו ע"י מהנדס העיר (ס' 6.2 י' להוראות התכנית). בכך יכול מהנדס העיר לחייב בניה ירוקה בכלל

והוראות המחמירות אף מהתקן לבניה ירוקה בפרט, אשר גם המתנגדת גורסת כי אינו מחייב – לדחות את ההתנגדות.		
המרקם הקיים איפה? מתחם המסילה מהווה מעבר בין מרקמים שונים, לא קיים בו מרקם אופייני. גם בינוי ע"פ התכנית התקפה אינו מהווה בניה ע"פ מרקם קיים. על מנת שניתן יהיה לשחרר שטחים לציבור לא נותר אלא לרכז את הבניה לגובה ולאפשר תכנית נמוכה – לדחות את ההתנגדות.	הבינוי המוצע אינו תואם את אופי השכונה והמרקם הקיים	10. השתלבות במרקם הקיים
כבר בתמ"מ 5 נקבע אזור זה כאזור מע"ר. אמנם התמ"מ לא קבעה גובה בניה וכו' אלא סימנה את האזור כאזור לפיתוח אינטנסיבי. ושוב, לאור העובדה כי על המגרש חלה תכנית תקפה המאפשרת בניה גבוהה ממילא בתכנית גבוהה לא נותר אלא לאפשר שחרור שטחים לציבור ע"י יצירת תכנית נמוכה וריכוז הזכויות התקפות לגובה – לדחות את ההתנגדות.	אין יישום של מדיניות כוללת לבניה לגובה כפי שנקבע בחזון העיר.	11. תכנון כולל וחזון העיר
התכנית אינה גובלת בדרך יפו ולכן לא נקבעו עקרונות תכנון לדרך יפו, כמו כן כפי שהציעו המתנגדים הבינוי הגבוה נמצא בנסיגה מדרך יפו – לדחות את ההתנגדות.	אין להתיר בניית מגדלים על דרך יפו	12. אין התייחסות לדרך יפו

להתנגדות החברה להגנת הטבע ע"י מר עומר כהן :

הוועדה המחוזית ביקשה כי הגוף המקצועי שלה (לשכת התכנון) יבחן את התכנון הרעיוני של כלל מתחם המסילה. ואכן מינהל ההנדסה כגוף המקצועי המקביל העביר את החומר ללשכת התכנון ובהתאם לכך הורתה לשכת התכנון כי ניתן להפקיד את התכנית – לדחות את ההתנגדות.	א. בהחלטת הוועדה המחוזית נקבע כי הוועדה המקומית תציג בפני לשכת התכנון את התכנון הרעיוני למתחם המסילה.	1. הפקדת התכנית אינה חוקית
אנו דנים היום בתכנית אחרת, מתחם ליבר וכל הוראה של הוועדה המחוזית באופן כללי בדונה בתכנית אחרת אינה רלוונטית. כמו כן עקב קיום הבחירות לרשויות לא ניתן היה להציג את התכנון הכולל למתחם המסילה טרם זה הוצג לוועדה המקומית. לאור זאת אין ספק כי גם הוועדה המקומית מודעת למגבלות. והרי אם מינהל ההנדסה היה מעביר את המדיניות הכוללת לוועדה המחוזית טרם שמיעתה ע"י הוועדה המקומית היה בכך טעם לפגם – לדחות את ההתנגדות.	ב. לא הוצג תכנון כולל למתחם המסילה לוועדה המחוזית עד לסוף שנת 2008 ע"פ הנחיות הוועדה המחוזית בדונה בהתנגדויות מתחם ניבה	
ראה/י ס' 3 במענה להתנגדות "אדם טבע ודין".	2. התכנית כוללת שתי חלופות	
ראה/י ס' 10 במענה להתנגדות "אדם טבע ודין".	3. התכנית מהווה נטע זר בשכונות נווה צדק ופלורנטין	
"המדריך לבחינת תכניות של בניה לגובה" אינו קובע המלצות או הנחיות לבניה לגובה אלא מעלה את הסוגיות אותן יש לבחון בעת קידום תכנית לבניה לגובה ע"י מוסדות התכנון. המדריך עצמו קובע למרות כל האמור בו כי יש להפעיל תמיד שיקול דעת ולהתייחס לנתונים ספציפיים של הקשר ואתר התכנון. ואינו פוסל בניה לגובה. למשל, לעניין הקשר עם מרקם היסטורי המדריך עצמו מגדיר מספר חלופות מאיסור מוחלט של בניה לגובה בתוך מרקם היסטורי ועד לשילוב בניה גבוהה בסמוך למרקם היסטורי – לדחות את ההתנגדות.	בניה לגובה ומרקם היסטורי, הבניה לגובה ושטחי ציבור, בדיקה אקלימית ראשונה וכו'.	4. התכנית מנוגדת למדריך לבניה לגובה המהווה הנחיות תכנון
התכנית תתוקן כך שלא תותר בניה תת קרקעית מתחת לשצ"פים בתחום התכנית – לקבל את ההתנגדות. הערה- ההתנגדות וטעמיה לא רלוונטיים. גם המדריך עצמו גורס כי מקום בו השצ"פ מחליף חניה עילית או שכל החניה המוצעת הינה תת קרקעית תותר בניה תת קרקעית לחניה גם מתחת לשצ"פ. יש לזכור כי בתכנית זו מבוטלת חניה עילית נרחבת וכל החניה המוצעת הינה תת קרקעית.	התכנית אינה עומדת בהנחיה האוסרת בניה מתחת לשצ"פים	5.
ראה/י ס' 5 במענה להתנגדות "אדם טבע ודין". האם המתחם אכן מהווה חלק משכונת פלורנטין?	התכנית תגביר את המחסור הקיים בשטחי ציבור בשכונת פלורנטין	6.

7. התכנית תוסיף זיהום אוויר, רעש ועומס תנועה	יש לקבוע תקני חניה מופחתים, להתנות אישור היתר בניה בהפעלת הקו האדום ולאפשר המרה של שטחים תת קרקעיים לשימושים אחרים או לחניה לציבור בעת הפחתת תקני החניה.	ראה/י ס' 8 במענה להתנגדות "אדם טבע ודין". לעניין שימושים נוספים בתת הקרקע – לקבל את ההתנגדות בחלקה . ייקבע בהוראות התכנית כי בחלופה לתעסוקה לא תותר הצמדה של מקומות החניה וכי לעת הפעלת הרכבת הקלה ניתן יהיה באישור הוועדה המקומית להסב שטחים בתת הקרקע לשטחים עיקריים.
8. המגדל יצור השפעות סביבתיות קשות	א. תוספת צל ב. מערבולות אוויר ורוחות	ראה/י ס' 9. א במענה להתנגדות "אדם טבע ודין". בהוראות התכנית נקבע בס' 6.4 ו- 6.2 כי לעת התכנון המפורט של הבניין, הן בתכנית העיצוב האדריכלי והן בהיתר הבניה, יתוכננו וישולבו האלמנטים למניעת מטרדי רוח. מכיוון שבתכנית בניין עיר לא ניתן לקבוע במדויק את מיקומו הסופי של מבנה ואת צורתו, לעת התכנון המפורט ניתן לבחון ביתר פירוט את המטרדים הנוצרים ואת אופן מניעתם – לדחות את ההתנגדות
9. פרסום הפקדת התכנית לקה בחסר	לא נמצאו שלטים על הפקדת התכנית	לא ברור באלו תאריכים נערכו הסיורים שצויינו שהרי לאחר תום תקופת ההפקדה אין צורך בהותרת השלטים על כנם. התקבלו תצהירים על תליית מודעות בלוחות המודעות הבאים בתאריך 9.7.2008: לילנבלום 8-10, בלפור 14, שבזי 3, 19, עליה 13, 33, ידידיה פרנקל 39, אלנבי 139, לוינסקי 110, החרמון 25, אחד העם 7 ונחלת בנימין 49. נתלו שלטים בקרבת הפרוייקט ב 7.7.2008 בכתובות הבאות - פינס 39-41, רענן 2 ורחוב 38176 ו- 10 – לדחות את ההתנגדות.



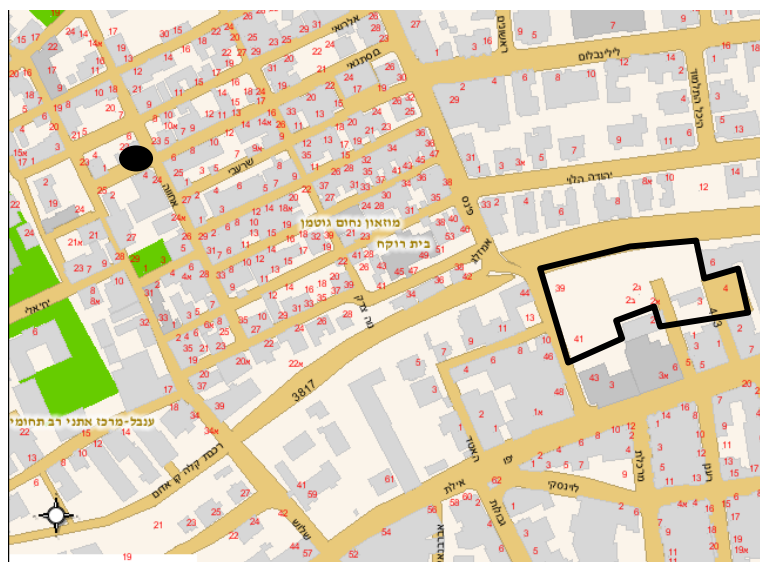
להתנגדות מר רפאל חיים קטה, רחוב דרך יפו 3, ע"י עו"ד אורנה שגיב:

החלקה הייתה כלולה בתכנית 2342 כאזור לתכנון מחדש. יש להכלילה בקו הכחול של תכנית ליבר המוצעת כך שתישאר חלק מבסיס הזכויות.	אכן תכנית 2342 כללה גם את חלקת המתנגד אולם קלטה לתוכה את תכנית 1200 אשר קבעה בשנות ה- 70 את החלקה כאזור לתכנון בעתיד. הזכויות שנקבעו בתכנית 2342 לא נקבעו מתחום החלקה של המתנגד אלא מתוך מתחם ליבר עצמו. ע"פ תכנית 1200 הוועדה המקומית רשאית להתיר בניה גם באזור לתכנון בעתיד במידה וזו אינה סותרת את התכנון העתידי. בנוסף, חלקתו של המתנגד כלולה בתכנית השימור והמבנה נקבע כמבנה לשימור שלא במגבלות מחמירות ולפיכך אין מקום לכלול את החלקה בתחום הקו הכחול של התכנית – לדחות את ההתנגדות.
הקמת בניין של 32 קומות יצור צל ופגיעה באור שמש ואוויר	המגדל ממוקם צפונית לחלקת המתנגד כך שאינו מטיל צל על המבנה הנדון – לדחות את ההתנגדות.
המגדל יהווה מחסום לנוף הפתוח	בתכנית המאושרת הותרה בנייתו של מבנה בן 18 קומות ובאורך חזית של 70 מ'. התכנית המוצעת משפרת את מצבו של המתנגד היות והחזית המוצעת הינה של כ- 32 מ' בלבד –

לדחות את ההתנגדות.	
הצפיפות המוצעת בתכנית מפליגה זכויות הבניה נקבעו בתכנית התקפה ואין בתכנית המוצעת תוספת זכויות בניה (למעט 400 מ"ר למבנה ציבורי) – לדחות את ההתנגדות.	
כל פרויקט בניה מהווה מטרד כלשהו לסביבתו בעת הבניה. בעת הוצאת היתר הבניה מוודאת הוועדה המקומית כי מטרדיות זו תצומצם ככל הניתן.	משך הוצאתו לפועל של הפרוייקט יארך שנים ויפגע בפרטיות המתנגד
תכנית בניין עיר עוסקת בתכנון ולא בערכים כלכליים, בפני המתנגד פתוחה הדרך לדרוש פיצוי ע"פ ס' 197 לחוק לאחר שתאושר התכנית.	פגיעה בשווי המקרקעין של המתנגד

להתנגדות ועד שכונת נווה צדק וועד הפעולה של שכונת נווה צדק ע"י עו"ד עידו שפירא :

ראה/י ס' 1 במענה להתנגדות "אדם טבע ודין".	יש להציג את התכנית על רקע תכנון כולל	הדיון בתכנית צריך להיות בוועדה המחוזית
התכנית הינה אכן תכנית בסמכות וועדה מחוזית ותידון בוועדה שם. הדיון בוועדה המקומית הינו בכדי לגבש את המלצת הוועדה המקומית שתובא בפני הוועדה המחוזית בעת שזו תדון בתכנית – לדחות את ההתנגדות.		
הוועדה המחוזית היא שקבעה שהתכנון הכולל, בהקשר לתכנית ליבר, יוצג בפני לשכת התכנון, כגוף המקצועי שלה, ולא בפני הוועדה המחוזית עצמה – לדחות את ההתנגדות.	יש להציג את התכנון הכולל בפני הוועדה המחוזית	
הליך שיתוף ציבור אינו מחוייב ע"פ חוק ואינו מחוייב ע"פ סיכומים לכלל העיר. תושבי נווה צדק שותפו רבות בתכנון שכונתם והסביבה ולפניהם פתוחה הדלת תמיד להתעניין ולשמוע על התכנון בעיר כולה - לדחות את ההתנגדות.	ע"פ סיכומים מתחייב שיתוף הציבור בתכנון	
ראה/י ס' 5 במענה להתנגדות "אדם טבע ודין".	היקף הבניה למגורים יצר מעמסה על השירותים הקיימים בנווה צדק	
ראה/י ס' 8 במענה להתנגדות "אדם טבע ודין".	עומס תנועתי	
טרם הוצאת היתר בניה תוכן תכנית עיצוב אדריכלי למבנה אשר תכלול בין היתר את המיקום הסופי של המבנה ועיצובו – לדחות את ההתנגדות.	יש להציג אמצעים למיתון החזות של המבנה למבטים מאזורי התקהלות	חוסר השתלבות במרקם הקיים
ראה/י ס' 9.א. במענה להתנגדות "אדם טבע ודין".	לא צורף נספח הצללה	מפגעים סביבתיים
ראה/י ס' 8.ב במענה להתנגדות החברה להגנת הטבע.	משטר רוחות	
ראה/י ס' 9.ב במענה להתנגדות "אדם טבע ודין".	השפעת חזיתות זכוכית	
בעבר הוכנו מספר מודלים של המבנה, אולם יש לזכור כי אין חובת הכנת מודל פיזי לתכנית בניין עיר. במידת הצורך הנושא ייבחן לעת הכנת תכנית העיצוב האדריכלי והצגתה בפני הוועדה המקומית – לדחות את ההתנגדות		יש להכין מודל פיזי של הבניין
גם בתכנית התקפה נקבעו שטחים רבים המשרתים את הבניין, אולם התכנית אושרה טרם התיקון לחוק התכנון והבניה. לפיכך הוגדרו אותם שטחים כשטחי שרות בתכנית המוצעת – לדחות את ההתנגדות.		יש תוספת משמעותית של שטחי השירות



להתנגדות בני הזוג ברגמן,
רחוב בוסתנאי 3, ע"י עו"ד אורי ברגמן:

הפקדת התכנית פגומה כי לא הוצג תכנון כולל ע"פ הנחיות הוועדה המחוזית.	ראה/י ס' 1 במענה להתנגדות "אדם טבע ודין".
אין לקדם תכניות נקודתיות, זו תכנית הרחבה ניכרת ע"פ תמ"א 35	חוק התכנון והבניה לא מצא לנכון לבטל את האפשרות לקדם תכנון לחלק מסוים של עיר. לפיכך ניתן לקדם גם תכנון נקודתי, בייחוד במקום בו כבר מ- 1995 הוחל בהכנת ראייה כוללת ע"פ קידום התכנון של תכנית המתאר המחוזית. מנגד, אין תכנית זו מהווה תכנית להרחבה ניכרת ע"פ תמ"א 35 – לדחות את ההתנגדות.
אין לקדם תכניות היוצרות אף מחסור חמור בשטחי ציבור מזה הקיים בפועל.	ראה/י ס' 5 במענה להתנגדות "אדם טבע ודין".
אי השתלבות הבניה לגובה במרקם הקיים	ראה/י ס' 10 במענה להתנגדות "אדם טבע ודין".
תוספת משמעותית של תנועת כלי רכב	ראה/י ס' 8 במענה להתנגדות "אדם טבע ודין".

חו"ד הצוות:

1. לאחר בחינת התכנית מוצע כי תכנית הבניין תהיה זהה בשתי החלופות – ייקבע בהוראות התכנית כי תכנית הבניין הכוללת הן למגורים והן לתעסוקה לא תעלה על 850 מ"ר. לאור האמור לעיל ייקבע כי גובה הבניין בחלופה למגורים לא יעלה 32 קומות (כולל קומת הקרקע הגבוהה והקומות הטכניות) ובגובה שלא יעלה על 112.5 מ' מעל פני הקרקע.
2. התכנית לא תתיר בניה תת קרקעית בשצ"פ.
3. בחלופת תעסוקה: לא תותר הצמדה של מקומות חניה ולעת הפעלת הרכבת הקלה ניתן יהיה באישור הוועדה המקומית להסב שטחים בתת הקרקע לשטחים עיקריים.

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 0002-09ב' מיום 04/02/2009 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

שרון שפר הציגה את התכנית.

הובהר כי הוועדה המחוזית שמעה את ההתנגדויות לפי פרק הזמן הקבוע בחוק בתקופה בה לא התקיימו דינוי הוועדה המקומית. הוועדה המחוזית הסכימה להמתין עד חודשיים להמלצת הוועדה המקומית לקבלת החלטה בתכנית שהינה בסמכות הוועדה המחוזית. הוועדה המחוזית תיתן את החלטתה בתכנית גם ללא המלצת הוועדה המקומית במידה וזו לא תקבל החלטה לאחר שמיעת ההתנגדויות היום.

המתנגדים הציגו את עיקרי התנגדותם: מבקשים לא להחליט בתכנית עד אחרי שתאושר תכנית כוללת לאזור עם תוקף סטטוטרי. להתנגדות לתכנית עצמה: השצ"פ והשב"צ המוצעים בתכנית לא מספקים לחלופת המגורים, השטחים הפתוחים המוצעים אינם ראויים, הצפיפות לא עפ"י תמ"א 35, מבקשים לא להוסיף חניה אלא להסתמך על רכבת הקלה והתחבורה הציבורית המתוכננת, התכנית לא מתאימה לסביבה של נווה צדק ופלורנטין, התכנית תוסיף זהום אויר, רעש, תנועה. המתנגדים מבקשים גם שיתוף ציבור בתכנית.

חלק מהמתנגדים מעדיפים את התכנית המאושרת ללא יצירת שטחים ציבוריים על פני מגדל כלשהו. אלק מינץ תושב המתגורר במקום טוען שהתכנית מונעת ממנו משאב של שמש וכד'.
קובי יסקי ענה בשם היזמים – חלופת המגורים היא יותר טובה למתנגדים מבחינת התנועה וגם מערך השטחים.

חלק מחברי הועדה מבקשים לצמצם את התכסית ומבקשים גם לערב שימושים בבנין.

פאר ויסנר הציע הצעת החלטה – לא להחליט בתכנית עד שלא יאושר מסמך המדיניות לאזור. לאחר הצבעה בעניין (3 בעד – מיטל, פאר ומדואל, 4 נגד – מזרחי, ספיר, זמיר וגפן, 2 נימנעו – וולוך וכרמלה) ההצעה לא התקבלה.

הצעה של מיטל להבי – לבקש מהועדה המחוזית לא לאשר לפני תכנית כוללת ושימוש אך ורק למשרדים. לאחר הצבעה בעניין (3 בעד – מיטל, נתן ומדואל) ההצעה לא התקבלה.

הועדה מחליטה:

לאחר הצבעה (5 בעד – דורון, זמיר, גפן, מזרחי ועוזרי) הוחלט:

1. להמליץ לועדה המחוזית לא לדון עד אישור תכ' כוללת לאזור תוך 60 יום מהיום. במידה והועדה המחוזית לא תחכה לאישור התכנית הכוללת הועדה המקומית ממליצה על סעיף 2 להלן.
2. להמליץ לועדה המחוזית לקבל את ההתנגדויות בחלקן כמפורט מטה:
 - א. לאשר חלופה של משרדים עם אופציה לעד 25% מגורים.
 - ב. הגובה לא יעלה על 25 קומות, 100 מטר מעל פני הקרקע. רוחב הבניין עד 55 מטר ותכסית כוללת של עד 900 מ"ר.
 - ג. לא להתיר בניה תת קרקעית בשצ"פ.
 - ד. לתעסוקה לא תותר הצמדה של מקומות חניה ולעת הפעלת הרכבת הקלה ניתן יהיה באישור הועדה המקומית להסב שטחים בתת קרקע לשטחים עיקריים.

משתתפים: דורון ספיר, פאר ויסנר, שמואל גפן, נתן וולוך, מיטל להבי, כרמלה עוזרי, אהרון מדואל, שמוליק מזרחי ואסף זמיר.

מס' החלטה	התוכן
04/02/2009	תא/3627 - מתחם אסותא
109-0002 - ב'10	דיון בהתנגדויות

מטרת הדיון: דיון בהתנגדויות

מסלול התבע: תכנית בסמכות הועדה המחוזית.

מיקום: מתחם אסותא רחוב ז'בוטינסקי.

גבולות: מצפון: רחוב זבוטינסקי

ממערב: רחוב קורדובה וחלקות 72, 82, 87 בגוש 6214

מדרום: רחוב וורמיה וחלקה 562 בגוש 6214

ממזרח: מבני מגורים בחלקות 128, 434, 435, 509, 440, 441, 421 בגוש 6214

כתובת: רחוב ז'בוטינסקי 62, 64, 66 רחוב וורמוזה 13

גוש/חלקה: גוש 6214, חלקה 666.

שטח קרקע: 8.052 דונם.

מתכנן: אורי שטרית אדריכלים בע"מ.

יזם: חברת מירג' פיתוח ישראל בע"מ

חברת דג-הכסף פיתוח והשקעות בע"מ

בעלי הקרקע: חברת מירג' פיתוח ישראל בע"מ

חברת דג-הכסף פיתוח והשקעות בע"מ

מצב השטח בפועל:

המתחם משמש כבית חולים "אסותא" לרפואה פרטית הכולל 4 מבנים מקוריים עם תוספת חיבורים וקישורים רבים שנוספו במשך השנים ומגרש חניה עילי צמוד.

1. הבנין הראשי המאורך ניצב בכוון כללי צפון – דרום פרוש לאורך כל המגרש ובגובה של 3 קומות.
2. מבנה ביה"ס לאחיות לשעבר הפונה לרחוב ז'בוטינסקי ובגובה של 4 קומות.
3. בנין המנהלה בפינה הדרום מערבית ובגובה של 3 קומות.
4. בנין הבידוד בפינה הדרום מזרחית ובגובה של 2 קומות.
5. סה"כ שטח בניה קיים - 9,180 מ"ר המהווים - 114% של שטח עיקרי.

מדיניות קיימת:

חיזוק מערך המגורים באזור באמצעות ציפוף המגורים ותוספת זכויות בניה בשיעור של 300% בניה בפרויקטים למגורים במגרשים הגדולים מ – 3 דונם. המבנים במתחם מוגדרים כמבנים לשימור במסגרת תוכנית 2650 ב' 1 שקיבלה אישור למתן תוקף בהחלטת הועדה המחוזית אך טרם פורסמה למתן תוקף.

מצב תכנוני קיים:

בהתאם לתכניות החלות על המגרש תכניות מס' 58, 61, מ', ג', ס', ע'1, יעוד הקרקע על פי התכניות התקפות הינו "אזור מגורים א'". בהתאם לתכנית מ' עבור בניה חדשה היקף זכויות הבניה הינו: 168% עבור שטחים עיקריים, מקדם הצפיפות הינו 50 למגרש ולפיכך מס' יח"ד המותרות למגרש הינו כ- 160 יח"ד, בבניה בת 5 קומות מעל קומת עמודים.

במקביל לאמור לעיל על המתחם חלה תכנית השימור מס' 2650 ב' 1 שאושרה בוועדה המחוזית למתן תוקף בכפוף לשינויים. התכנית טרם פורסמה למתן תוקף. במסגרת תכנית זו מיועדים כל המבנים במתחם לשימור.

מצב תכנוני מוצע:

מטרת התוכנית המוצעת הינה חיזוק מערך המגורים בסביבה, שיפור איכות המגורים וגיוון היצע הדירות והמשתמשים, שימור ושיחזור של המבנים הראויים וכל זאת על ידי:

1. שינוי יעוד המגרש מ"אזור מגורים א'" ל"אזור מגורים מיוחד" עם שפ"פ ולמגרש ביעוד "שטח לבנייני ציבור".
2. קביעת זכויות בניה של עד 300% שטחים עיקריים מעל פני הקרקע משטח מגרש נטו (שטח המגרש לאחר הפרשה לצרכי ציבור - 7.052 דונם) המהווים 21,156 מ"ר, בתוספת 2,600 מ"ר המהווים השטח הבנוי של המבנים לשימור. בנוסף יוקצו עד 2,220 מ"ר שטחי בניה נוספים מעבר לזכויות הבניה המותרות, עבור מרפסות מקורות ופתוחות. כמו כן יותרו עד 6 קומות מרתף בתכנית של עד 80% משטח המגרש, כל זאת בהתאם להוראות תוכנית ע'1 - מרתפים. במסגרת שטחי המרתפים יותרו שטחים נלווים, שטחי שרות כלליים לרווחת הדיירים בנוסף לשטחי הבניה המותרים מעל פני הקרקע.
3. הקמת מגדל מגורים בגובה של עד 35 קומות מעל קומת כניסה ובגובה שלא יעלה על 130 מטר מעל פני הים.
4. סה"כ מס' יחידות הדיור בפרויקט יכלול עד 220 יח"ד, מתוכן כ- 180 יח"ד במגדל.
5. שימור המבנים הסמוכים לרחוב ז'בוטינסקי והסבתם למגורים ו/או שימושים בעלי אופי ציבורי ו/או מסחרי.
6. שימור ו/או שיחזור המבנה המרכזי המאורך הממוקם במרכז ולאורך המגרש, לשימוש למגורים בתוספת קומה מעליו – סה"כ 3 קומות.
7. שימור ו/או שיחזור של מבנה המעבר המקורה בפינה הדרום מערבית של המגרש.

8. קביעת זכויות למרתפים לחניון תת קרקעי לשימושים נוספים המותרים עפ"י תכנית ע1.
9. קביעת זיקת הנאה למעבר הציבור על פי המסומן בתשריט.
10. במגרש ביעוד שטח לבנייני ציבור, יוקצו עד 150% בניה בבינוי של עד 3 קומות.

קווי בנין:

- לצפון - לכוון רחוב ז'בוטינסקי - 4 מ'.
- לדרום - 6 מ' ובאזור המבנה לשימור - 3 מ'.
- למזרח - 6 מ' ובאזור המגדל - 8 מ'.
- למערב - 6 מ' ובאזור המבנה לשימור - 3 מ'.

טבלת השוואה:

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	114% (משטח של 8,052 מ"ר) 9,180 מ"ר בנוי בפועל.	300% משטח של 7,052 מ"ר המהווים 21,156 מ"ר עיקרי מעל פני הקרקע. בנוסף 2,600 מ"ר עבור מבנים לשימור ו- 2,220 מ"ר מוקצים עבור מרפסות מקורות פתוחות. שטח במרתפים עפ"י תוכנית ע1. במגרש "מבני ציבור" – עד 150%
גובה	תוספת של קומה אחת מעל שתי הקומות המקוריות במבנה המאורך ותוספות בניה רבות וחיבורים בין המבנים.	שימור ושיחזור מבנים בהתאם לפרוט בתיק תיעוד. תותר הקמת קומה נוספת מעל למבנה העיקרי המאורך, לגובה של עד 3 קומות. סה"כ גובה בניה מרקמית במגרש לא יעלה על 24 מ' מעל פני הים. גובהו האבסולוטי של המגדל לא יעלה על 130 מ' מעל פני הים ובגובה של עד 35 קומות מעל קומת כניסה. יותרו עד 6 קומות מרתף. במגרש הציבורי – עד 3 קומות מעל פני הקרקע, וקומות מרתף בהתאם לתכנית ע1.
תכסית	25% (משטח מגרש 8,052)	34.5% (משטח מגרש 8,052)

קווי בנין	4 מ' מרחוב ז'בוטינסקי ו- 3 מ' היקפי	ראה פירוט לעיל (מרבית קוי הבנין בהיקף המגרש נעים בין 6-8 מ').
מקומות חניה	----	על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה (כ- 340).

זמן ביצוע: התוכנית תבוצע תוך כ- 10 שנים מיום אישורה כחוק.

חוות דעת הצוות ומהנדס העיר:

- מוצע לאשר את התכנית להפקדה ולהמליץ לועדה המחוזית על הפקדתה בכפוף לתנאים הבאים :
1. במסגרת הפרויקט יוקצו כ- 100 מקומות חניה לציבור, מעבר לתקן החניה הנדרש לפרויקט.
 2. השטח הציבורי יופרש לצרכי ציבור וירשם על שם עיריית תל אביב – יפו ללא תמורה.
 3. המגרש יפותח ללא גדרות ומחסומים ויאפשר מעבר רציף בין רח' ז'בוטינסקי, קורדובה וורמיה.
 4. תנאי להפקדת התכנית יהיה, הגשת תיק תיעוד למתחם ואישורו ע"י מחלקת השימור בעיריית תל אביב.
 5. במסגרת משימות השימור והשיחזור, ובהתאם לתיק התיעוד שיאושר כאמור בסעיף 4 לעיל, תשוחזר חנות הפרחים ההיסטורית שהיתה קיימת בפינת רח' קורדובה.
 6. תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור משרד הביטחון ומינהל התעופה האזרחית לנושא גובה מגדל המגורים.
 7. תנאי להעברת המסמכים לועדה המחוזית יהיה חתימת היזמים על כתב שיפוי לועדה המקומית כנגד תביעות פיצויים בגין סעיף 197 לחוק התכנון והבניה וכן חתימה על כתב התחייבות להסכם משימות פיתוח.

פרטי תהליך האישור:

ישיבת וועדת משנה מיום 15.6.05 דנה והחליטה :

החלטת ועדה: לאחר הצבעה בעניין (4 בעד) הוחלט לאשר את התכנית להפקדה ולהמליץ לועדה המחוזית על הפקדתה בכפוף לתנאים הבאים :

1. במסגרת הפרויקט יוקצו כ- 100 מקומות חניה לציבור, מעבר לתקן החניה הנדרש לפרויקט.
2. השטח הציבורי יופרש לצרכי ציבור וירשם ע"ש עיריית ת"א-יפו ללא תמורה.
3. המגרש יפותח ללא גדרות ומחסומים ויאפשר מעבר רציף בין רחוב ז'בוטינסקי קורדובה וורמיה.
4. תנאי להפקדת התכנית יהיה, הגשת תיק תיעוד למתחם ואישורו ע"י מחלקת השימור בעיריית ת"א-יפו.
5. במסגרת משימות השימור והשיחזור, ובהתאם לתיק התיעוד שיאושר כאמור בסעיף 4 לעיל, תשוחזר חנות הפרחים ההיסטורית שהיתה קיימת בפינת רחוב קורדובה.
6. תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור משרד הביטחון ומינהל התעופה האזרחית לנושא גובה מגדל המגורים.
7. תנאי להעברת המסמכים לועדה המחוזית יהיה חתימת היזמים על כתב שיפוי לועדה המקומית כנגד תביעות פיצויים בגין סעיף 197 לחוק התכנון והבניה וכן חתימה על כתב התחייבות להסכם משימות פיתוח.
8. תאום התכנית עם כיבוי אש.
9. תיבחן אפשרות לקיומה של כניסה וציאה אחת לפרויקט מכיוון רח' ז'בוטינסקי. במידה ותישאר כניסה מרח' וורמיה – תוסדר יציאה לכיוון רחוב יהושע בן נון – בתאום עם אגף התנועה.
10. בנוסף לסעיף 5 במצב התכנוני המוצע, השימושים המועדפים במבנים לשימור לאורך רחוב ז'בוטינסקי יהיו למגורים.

11. תנאי להיתר בניה יהיה אישור הרשות לאיכה"ס לנושאים הסביבתיים ובמיוחד לנושא בדיקות הקרקע והטיפול בה במידת הצורך.
12. במהלך קידום התכנית יוצגו התוכניות בפני נציגי התושבים באזור.

מליאת הועדה המחוזית בישיבתה מספר 736 מיום 26/11/2007 דנה בתכנית והחליטה :

1. זכויות הבניה למגורים יהיו 300% משטח המגרש נטו ובנוסף שטחי המבנים המיועדים לשימור.
2. שטח המגרש למבני ציבור לא יפחת מ-1000 מ"ר והיקף הזכויות בו יהיה 100%. המבנה הקיים במגרש זה יהיה להריסה למעט מבנה הפרגולה הקיים אשר ישולב באופן אינטגרלי המבנה הציבורי שיוקם.
3. המגרש הממוקם בקצה רחוב קורדובה יהיה ביעוד שצ"פ בשטח שלא יפחת מ-750 מ"ר וישומרו בו עצים קיימים. לא יותרו מרתפים בשטח זה, יותר שיחזור חנות הפרחים בהתאם לתיק תעוד ויותר בו שימושים מסחריים.
4. תותר בניית מרתפי חניה במגרש הכלול בקצה רחוב קורדובה.
5. הגובה המירבי של מגדל המגורים יהיה עד 160 מ' מעל פני הים ויכלול 38 קומות מעל קומת כניסה וקומה טכנית על הגג.
6. החניון הציבורי יכלול לפחות 100 מקומות חניה וינוהל ע"י עת"א, וזאת בנוסף על החניות הנדרשות בהתאם לשימושי הקרקע המוצעים בתכנית.
7. רישום זיקות הנאה כמפורט בתשריט ייעודי הקרקע.

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 5815 בעמוד 3321 בתאריך 05/06/2008.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

24/04/2008	מעריב
24/04/2008	הצופה
25/04/2008	זמן תל אביב

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית :

אבי פז	יהושע בן-נון 27 ת"א
אביבה סתיו	יהושע בן-נון 18 ת"א
אורית הירש	שדרות בן גוריון 65 תל אביב 64589
אורנה כהן	קורדובה 5 ת"א
אלון פורמן	ז'בוטינסקי 65 ת"א
אליענה אדיב	רחוב אמסטרדם 20 תל אביב 62641
אנה סנדבוק	יהושע בן-נון 23/4 ת"א
ארי גנר	יהושע בן-נון 23 ת"א
ברכה ראם	יהושע בן-נון 27 ת"א
גדי טל עו"ד	הלסינקי 18 ת"א
גדעון פיק	רחוב סוקולוב 54 תל אביב 62284
דוד עמר	רחוב אמסטרדם 27 תל אביב 62641
טלי ירקוני	ורמיזה 12 ת"א
יגאל כהן שור	רחוב שמואל הנגיד 8 תל אביב 64247
יונש ירון משה	רחוב הפרדס 11 תל אביב 64245
כלנית פוקר	רחוב יהושע בן נון 30 תל אביב 62745
מיכאלה גפשטיין	יהושע בן-נון 27 ת"א
מיקל ממרן	ורמיזה 6/2 ת"א

סוקולוב 37 ת"א	מרים קיעביץ
יהושע בן-נון 27 ת"א	משה כהן
ארלוזורוב 53 ת"א	מתתיה שחטמן
רחוב ארלוזורוב 24 תל אביב 62489	נח הומינר
רחוב קלוינימוס 16 תל אביב 62644	ניימן הרברט
יהושע בן-נון 19 ת"א	נציגות הבית
שדרות עמנואל הרומי 18 ת א 62645	עדי ארטום
תוספתא 12 ת"א	עדי ויסמן עו"ד
רחוב ארלוזורוב 70 תל אביב 62646	עוזי לב
החב' להגנת הטבע נחלת בנימין 85 ת"א	עומר כהן
רחוב ארלוזורוב 53 תל אביב 62646	ענבל זבס
וורמיה 12 ת"א	פנירי אברהם
ורמיה 9 ת"א	ציפי ורענן קסל
יהושע בן-נון 27 ת"א	רחל בן-צבי
רחוב קלוינימוס 15 תל אביב 62644	רחלי אמיר
רחוב וורמיה 12 תל אביב 62642	רמי גרברג
יהושע בן-נון 23 ת"א	שירלי הדדי
רחוב הזוהר 15 תל אביב 62507	שירלי רז
רחוב ירמיהו 8 תל אביב 63507	שמשון זועבי

ריכוז טיעוני המתנגדים

נושא/מתנגדים	הטיעון
1. פגיעה במרקם ובאופי השכונה מרים קיאביץ רח' סוקולוב 37 רמיגרבר, וורמיה 12	1.1 התכנית מהווה פגיעה במרקם הבנוי הקיים, המאופיין בבניה שאינה עולה על 4-5 קומות, ללא מגדלים, חניונים ומרכזים מסחריים. 1.2 התכנית תפגע בצביון הייחודי של רחוב יהושע בן נון על מנת לאפשר את מעבר התנועה הצפוי למתחם.
2. בעיות תנועה מיקל ממרן, רח' וורמיה 6	2.1 התכנית תיצור עומסי תנועה כבדים על הקיים הן במעבר תנועה למערב ולדרום והן לעומסים הקיימים ברחובות הסובבים לרחוב יהושע בן נון. 2.2 חו"ד בנושא תנועה אינה מביאה בחשבון את התכניות המאושרות (סומייל וכיכר המדינה). חסרים פתרונות תחבורתיים מחייבים בנספח התנועה. אין תכנון לתחבורה ברחובות הסובבים את התכנית.
3. בעיות חניה	3.1 התכנית תגביר את מצוקת החניה הקיימת באזור: תקן של 1.5 מקומות חניה ליח"ד אינו מתאים, 30 מקומות חניה לאורחים אינם מספקים, 3.2 פתרון חניון ציבורי של 100 מקומות ובתשלום אינו מספק יש לספק פתרון חניה לתושבי הסביבה. 3.3 טבלת מאזן החניה אינה מביאה בחשבון את ביקושי החניה ליעודי הקרקע השונים (מסחר ומבני ציבור) וכן את הרק"ל המתוכננת. 3.4 התכנית אינה כוללת פתרון לחניה זמנית לגן הילדים בבוקר ואחה"צ.
4. יצירת עומס על תשתיות קיימות אביבה כהן סתו	4.1 נדרשת הרחבת התשתיות העירוניות כגון חשמל, ביוב, כבישים. הרחבת תשתיות אלה הינה מוגבלת ותגרום לפגיעה בתושבים בזמן ביצוע העבודות.

		יהושוע בו נון 18	
5.	<u>בינוי, צפיפות</u>	5.1 התכנית מגדילה את הצפיפות ל-37 יח"ד לד' נטו אשר אינה סבירה באזור זה. 5.2 קווי הבניין כלפי מזרח וכלפי רחוב וורמיזה אינם מספקים. 5.3 שימור הבניינים הפנימיים מייצר 2 מתחמים נפרדים המחזקים את בידולו של המגדל.	
6.	<u>מטרים סביבתיים</u>	6.1 התכנית אינה כוללת תסקיר השפעה על הסביבה בהתאם להנחיות המשרד לאיה"ס. 6.2 התכנית אינה כוללת הוראות בנושא תשתיות, תברואה וכד'. 6.3 עליית מס' כלי הרכב והפעלת החניון התת"ק יגרמו להגברת זיהום האויר. 6.4 התכנית תגרום למטרדי רעש וחום ממערכות האיוורור ומיזוג האויר. 6.5 התכנית תגרום למטרדי רעש בשל שימושי המסחר ברח' ז'בוטינסקי . 6.6 התכנית תגרום למטרדי רעש וזיהום אויר כתוצאה מהירידה לחניון הת"ק ברח' ז'בוטינסקי וברח' וורמיזה , ויש לקבוע קירוי מגוון מעל הכניסה לחניון.	רמי גרבר וורמיזה 12 עו"ד עדי וייסמן ז'בוטינסקי 58
7.	<u>מטרים סביבתיים</u> <u>במהלך תקופת הבניה</u>	7.1 תכנית תגרום לרעש, זיהום אויר ולכלוך כתוצאה מתנועת משאיות וכו' בעת תקופת הבניה, דרישה להובלת משאיות מרח' ז'בוטינסקי, הגבלת שעות עבודה והפעלת מנגנון פיקוח. 7.2 חפירת החניון עלולה לערער את יציבות המבנים השכנים וסכנת בטיחות לתושבים ויש צורך בבדיקה הנדסית מוקדמת. 7.3 התכנית סותרת את אמנת ICLEI להפחתת זיהום אויר עליה חתומה עת"א. 7.4 אין מענה לפגיעה במקומות החניה במהלך תקופת הבניה.	
8.	<u>חסימת אור הסתרה,</u> <u>השתקפות מטרידי</u> <u>רוח והצללה</u>	8.1 מיקום המגדל כלפי רחוב וורמיזה יוצר חסימה ויזואלית למבנים ברחוב וכן פגיעה בפרטיות דיירי הבניינים , יש להרחיקו צפונה 8.2 התכנית גורמת להצללת המבנים השכנים לרבות המבנים הממוקמים מזרחית למגדל וכן למבנים מרוחקים יותר עד שד' נורדאו. 8.3 חשש להשתקפות וסינוור, יש להגביל את שטח קירות המסך המותר בחזיתות ולמנוע שימוש בזכוכית רפלקטיבית, וכן לחייב נטיות עצים באדמה עמוקה בסמוך למגדל. 8.4 התכנית תגרום למטרדי רוח או מחסור באיוורור כתוצאה משינויים במשטר הרוחות .	רמי גרבר וורמיזה 12 עו"ד עדי וייסמן רח' ז'בוטינסקי 58 ברכה ראם, רחל בן צבי, אבי פז, מיכאלה גפטיין, משה כהן רח' יהושוע בן נון 27
9.	<u>שילוב חלקה 72</u>	מוצע לכלול את החלקה בתחום התכנית	עו"ד עדי וייסמן ז'בוטינסקי 58
10.	<u>ניכור חברתי</u>	המגדל פוגע ברקמת החיים השכונתית הרב גילאית בהיותו מנוכר בעל סטנדרטים של דירות נופש ופאר, תוך חיזוק מעמד בעלי הון והבלטת פערים.	אנה סנדבק יהושוע בן נון 23
11.	<u>תהליך התכנון</u> <u>והאישור ללא שיתוף התושבים</u>	התכנון נחשף בשלביו הסטטוטוריים ולא התקיים דיון עם תושבי השכונה, גרם לצמצום יכולת התושבים לייצג את צרכיהם מול היום והעירייה.	
12.	<u>מחסור בשטחי ציבור</u>	אזור הצפון הישן נמצא במחסור בשטחים פתוחים במצב הקיים והתכנית תגדיל מחסור זה.	

	שטחי השפ"פ אינם מהווים פתרון מאחר שיהיו בשימוש דיירי המתחם בין היתר גם בגלל שימור בניין המינהלה המהווה הפרדה בין הש"פ לשפ"פ. תכנית אינה מקצה די שטחי ציבור.	ושטחים פתוחים בשכונה אנה סנדבנק יהושוע בן נון 23	
13.	התכנית מפרה את האיזון בין האינטרס הכלכלי של היזם לבין האינטרס הציבורי של התושבים המתגוררים בסמוך לתכנית, התכנית כוללת מטלות שימור שערכיו האדריכליים שנויים במחלוקת.	איזון בין האינטרס הכלכלי והציבורי	
14.	אישור התכנית ייגרום לירידת ערך נכס המתנגדים המתגוררים בסמיכות לתכנית	פגיעה בזכות הקניין עו"ד גדי טל	
15.	העדר מסמכי תסקיר השפעה על הסביבה, תסקיר אקוסטי, נספח תנועה ובינוי מחייבים, פוגעת הזכות הטיעון של המתנגדים.	פגיעה בזכות הטיעון עו"ד גדי טל בשם דיירים בסביבת התכנית	
16.	תכנון נקודתי שאינו מביא בחשבון את תכניות המגדלים הנוספים והבינוי האינטנסיבי המאפשרות באזור	תכנון נקודתי	
17.	מרקם הצפון הישן ורחובותיו הינו חלק מהנכס התרבותי של העיר הלבנה וראוי לשימור לא פחות משימור מבנים בה. בכך מתעלמת התכנית מרוח הכרזת אונסק"ו. ניצול מדיניות העירייה המתמקדת בשימור מבנים בודדים שערכיהם שנויים במחלוקת לקבלת זכויות בניה.	פגיעה במרקם לשימור ובהכרזת אונסק"ו	
18.	18.1 התכנית סותרת את תכנית האב האסטרטגית חזון העיר בנושאים הבאים: 18.1.1 מתחם אסותא נקבע כ"אזור לפיתוח תוך שימור המרקם" ללא בניה חריגה- בניית המגדל מהווה בניה חריגה. 18.1.2 התכנית האסטרטגית קובעת שיפור החיים במרקם העירוני הוותיק ואילו התכנית תפגע באיכות החיים של התושבים. 18.1.3 התכנית האסטרטגית קובעת כי מצאי שטחי הציבור יבטיח אפשרות לספק שרותי ציבור בעתיד ואילו הנושא אינו מטופל בתכנית בצורה מספקת בנושא. 18.2 עד כה לא גובשו מסמכי מדיניות בניה לגובה ושימור מרקמים אשר הוגדרו ב"חזון העיר" כאמצעי מימוש מדיניות אין לאשר במרקם המיועד לשימור תכניות נקודתיות עד שיוכנו מסמכים אלה.	סתירה למדיניות עירונית-חזון העיר	
	18.2 תכנית השימור של ת"א-יפו התייחסות למתחם אסותא כללה אפשרות של "שינוי ופינוי חלק מינורי מהקומפלקס הקיים" אינה עולה בקנה אחד עם מגדל בן 38 קומות.		
	18.3 התכנית סותרת את תכנית רובע 3 (חלק מתכנית הרבעים)		
19.	19.1 תמ"מ 5- מתחם אסותא מסומן "תחום מרקם עירוני מוגן", באזור זה תופקד תכנית לאחר שהוכח להנחת דעת הוועדה המחוזית בנספח בינוי עירוני ונספח פיתוח ועיצוב נופי כי התכנית במשתלבת במרקם העירוני הקיים 19.2 מדריך לבחינת תכניות לבניה לגובה	סתירה למדיניות מחוזית	

	19.2.1 שיקולי מיקום ברמת המאקרו 19.2.2. שיקולי מיקום ותבנית המרחב העירוני 19.2.3 הבניה לגובה ומרקם הסטורי 19.2.4 הבניה לגובה למגורים ושרותי ציבור 19.2.5 בדיקה אקלימית ראשונית	
	19.3 מדריך לתכנון שטחים פתוחים ציבוריים 19.3.1 אין לאפשר בינוי בתת הקרקע מתחת לשטחים המיועדים לגנים. 19.3.2 שפ"פ עם זיקת הנאה אינו מהווה תחליף לשפ"פ.	

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י גילה גינסברג)

עקרונות הבינוי בתכנית המופקדת כוללים שימור מרבית מבני בית החולים במתחם, ריכוז הבניה החדשה במגדל בגובה 38 קומות מעל קומת קרקע וקומה טכנית וכן הקצאת שטחי ציבור.

בבחינה מחודשת של התכנית ובשקילת ערכי השימור של מבנה האישפוז בבית החולים (המבנה המאורך הממוקם בלב המיתחם) מחד, מול שמירה על ערכיו האורבניים של האזור המאופיינים בבניה מרקמית מאידך, מומלץ לקבל את ההתנגדויות בחלקן, ולתקן את התכנית בהתאם להנחיות כדלקמן:

- שימור**: מוצע לצמצם את היקף השימור במתחם, ולבטל את שימורו של מבנה האישפוז הממוקם בלב המתחם. באופן זה, ניתן יהיה לשחרר את יתרת השטח לבניה מרקמית התואמת לתכניות התקפות והמתוכננות (תכנית רובע 3), ולצימצום נפח המגדל. המבנים לאורך רח' ז'בוטינסקי, בהיותם ממוקמים על ציר ראשי, ישומרו בהתאם לתכנית המופקדת. בניגוד למבנה האישפוז כאמור, למבנים אלה ניצפות גבוהה.
- בינוי**: בהתאם לכך התכנית תכלול בניה מרקמית בהתאם לגובה המותר בסביבה ומגדל ששטחו יצומצם וגובהו יופחת לגובה כולל שלא יעלה על 25 קומות. שטח קומה טיפוסית לא יעלה על 700 מ"ר כולל שטחי שרות ומרפסות.
- זכויות בניה**: סה"כ השטחים העיקריים למגורים לא יעלו על 15,000 מ"ר, המהווים הפחתה מ-19,000 מ"ר בתכנית המופקדת, ובנוסף שטח מבני השימור ברחוב ז'בוטינסקי.
- שטחי ציבור**: הקצאת שטחים לשפ"פ ולשב"צ, פתיחות המתחם ויצירת רצף מעברים ציבוריים והקצאת מקומות חניה ציבוריים יהיו עפ"י עקרונות התכנית המופקדת.
- מומלץ כי התכנית תתוקן בהתאם לאמור לעיל ותובא לדיון בוועדה המחוזית בהתאם לסעיף 106 ב'.

בישיבתה מספר 109-0002 מיום 04/02/2009 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

- יו"ר הועדה דורון ספיר הסביר מדוע החליט לא לשמוע את ההתנגדויות ולקיים דיון פנימי בנושא. פאר ויסנר ומיטל להבי מבקשים לשמוע את המתנגדים. מיטל מתנגדת לבטל את הבינוי לשימור.
- פאר ויסנר הציע הצעת החלטה לשמוע את המתנגדים ורק לאחר מכן להחליט. לאחר הצבעה בנושא 4) בעד – פאר, רחל, כרמלה ומיטל, 5 נגד – דורון, וולוד, מזרחי ואסף) ההצעה לא התקבלה.
- מיטל הציע הצעת החלטה – להשאיר בניינים לשימור שקבועים בתכ' השימור ולייצר בניה מירקמית שנשמכת על בניה לשימור גם אם זה לשימור מחמיר. לאחר הצבעה בנושא 4) בעד – מיטל, רחל, פאר וכרמלה) ההצעה לא התקבלה.

החלטת הועדה:

לאחר הצבעה בעניין (5 בעד – דורון, וולוך, מזרחי, גפן ואסף) הוחלט: בבחינה מחודשת של התכנית ובשקילת ערכי השימור של מבנה האישפוז בבית החולים (המבנה המאורך הממוקם בלב המיתחם) מחד, מול שמירה על ערכיו האורבניים של האזור המאופיינים בבניה מרקמית מאידך, מומלץ לקבל את ההתנגדויות בחלקן, ולתקן את התכנית בהתאם להנחיות כדלקמן:

1. **שימור:** מוצע לצמצם את היקף השימור במיתחם, ולבטל את שימורו של מבנה האישפוז הממוקם בלב המתחם מאחר ומבנה האישפוז הינו בעל ניצפות נמוכה ואינו לשימור מחמיר, באופן זה, ניתן יהיה לשחרר את יתרת השטח לבניה מרקמית התואמת לתכניות התקפות והמתוכננות (תכנית רובע 3), ולצימצום נפח המגדל. המבנים לאורך רח' ז'בוטינסקי, בהיותם ממוקמים על ציר ראשי, ישומרו בהתאם לתכנית המופקדת. בניגוד למבנה האישפוז כאמור, למבנים אלה ניצפות גבוהה.
2. **בינוי:** בהתאם לכך התכנית תכלול בניה מרקמית בהתאם לגובה המותר בסביבה ומגדל ששטחו יצומצם וגובהו יופחת לגובה כולל שלא יעלה על 20 קומות גובה קומה לא יעלה על 3.60 מ'. שטח קומה טיפוסית לא יעלה על 700 מ"ר כולל שטחי שרות ומרפסות. הבנין ימוקם בפינה דרום מערבית של המתחם הסמוך לגינה הציבורית.
3. **זכויות בניה:** סה"כ השטחים - סה"כ שטח עיקרי + שירות 21,500 מ"ר, ובנוסף שטח מבני השימור ברחוב ז'בוטינסקי.
4. **שטחי ציבור:** הקצאת שטחים לשצ"פ ולשב"צ, פתיחות המתחם ויצירת רצף מעברים ציבוריים והקצאת מקומות חניה ציבוריים יהיו עפ"י עקרונות התכנית המופקדת.
5. מומלץ כי התכנית תתוקן בהתאם לאמור לעיל ותובא לדיון בוועדה המחוזית.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, שמוליק מזרחי, רחל גלעד-וולנר, אסף זמיר, מיטל להבי, נתן וולוך, פאר ויסנר וכרמלה עוזרי.