

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

**פרוטוקול מספר 11-0011
ל ניסן התשע"א 04/05/2011 09:00 - 13:00**

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

| | | |
|--|--|--------------------|
| <p>מ"מ ראש העירייה, ומ"מ יו"ר הועדה סגן ראש העירייה משנה לראש העירייה חבר מועצה חבר מועצה חברת מועצה חבר מועצה חברת מועצה</p> | <p>נתן וולוך מיטל להבי ארנון גלעדי שמוליק מזרחי שמואל גפן כרמלה עוזרי אהרון מדואל תמר זנדברג</p> | <p>השתתפו ה"ה:</p> |
| <p>משנה ליועמ"ש לעניני תכנון ובניה מנהל אגף תכנון העיר וסגן מהנדס העיר מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה ע' מ"מ ראש העירייה מנהלת מחלקת רישוי בניה ס. מנהל מינהל החינוך לבינוי ופיתוח היחידה למניעת דליקות מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו</p> | <p>שרי אורן, עו"ד עודד גבולי, אדר' שוטה חובל, אינג' אילן רוזנבלום, עו"ד ריטה דלל, אינג' דרור לוטן פיליפ אלה דוידוף</p> | <p>נכחו ה"ה:</p> |
| <p>מ"מ וסגן ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה סגן ראש העירייה חבר מועצה חבר מועצה</p> | <p>דורון ספיר, עו"ד אסף זמיר פאר ויסנר הרב שלמה זעפראני</p> | <p>חסרים:</p> |
| <p>ארגון הקבלנים והבוניס בתל אביב - יפו מ.מ.י</p> | <p>אביגדור פרויד עמי אמזלג</p> | <p>משקיפים</p> |

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



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

**פרוטוקול מספר 11-0011
ל ניסן התשע"א 04/05/2011 09:00 - 13:00**

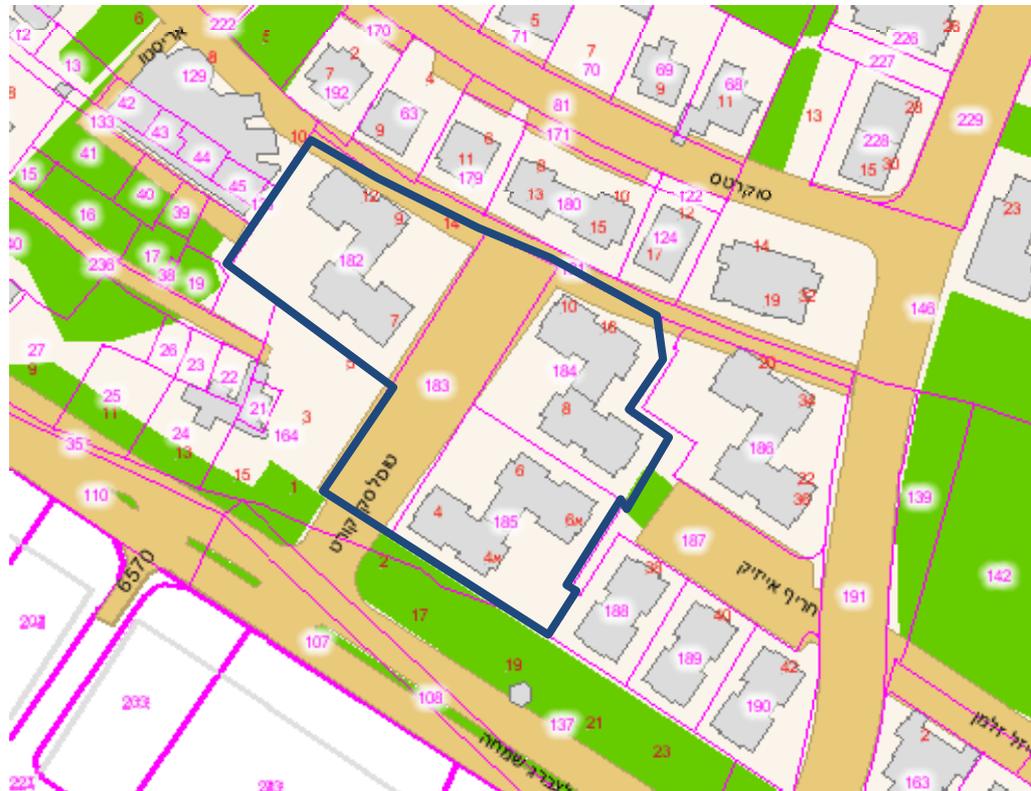
באולם ישיבות ועדת המשנה לתכנון ולבניה במינהל ההנדסה. בשד' בן גוריון 68 תל-אביב - יפו, קומה ג חדר 302

| תוכן סעיף | מספר עמוד | מספר סעיף |
|--|-----------|-----------|
| אישור פרוטוקול 11-0007 מיום 16/03/2011 | | |
| אישור פרוטוקול 11-0008 מיום 30/03/2011 | | |
| אישור פרוטוקול 11-0009 מיום 06/04/2011 | | |
| מעונות סטודנטים יפו ג' דיון בהפקדה | 1 | .1 |
| רח' בדולח גוש 6136 חלקות 33-34 דיון בהתנגדויות לאישור מגרש | 9 | 2. |
| גדיש 31 דיון בהתנגדויות לאישור מגרש | 12 | 3. |
| פינת רח' קהילת ניו יורק ורח' השיטה בשכ' התקווה דיון בהפקדה | 15 | 4. |
| יהודה הימית 25-27 דיון בהפקדה | 18 | .5 |
| רחוב הגולן 90 - הסדרת גבולות של חלקת המגורים דיון בהפקדה | 22 | 6. |
| בית האיכר לפי תכנית 2474 דיון נוסף לבקשת היזם לשינוי תנאי בתכ' העיצוב שאושרה | 25 | .7 |
| "מתחם איווקו- ביצרון" דיון בהפקדה הבהרות לעניין שינוי הבינוי (2) | 34 | 8. |

בכבוד רב,

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

תא/מח/ 3980 "מתחם טוכלסקי-יפו ג'"



מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית

מיקום:

שכונת יפו ג' על גבול בת-ים, מצפון רח' כמאל מוצטפא אטאטורק, ממערב רח' אריסטו וחלקות 129,135,169 בגוש 7000, מדרום רח' שמחה הולצברג וגבול בת-ים, ממזרח רח' אייזיק חריף וחלקות 186,188 בגוש 7000.

מטרת הדיון:

דיון בהפקדה, מימוש זכויות בניה, תוספת זכויות מכח תמ"א 38 כולל עפ"י סעיף 23 לתכנית, המאפשר תוספת זכויות בניה בסמכות הועדה המחוזית, תוספת של שתי קומות וקומת גג חלקית ע"ג הבניין הקיים, הרחבת הדירות הקיימות, שיפוץ וחיזוק המבנים, בניית דירות מגורים נוספות בקומת העמודים. בקומות העליונות החדשות מוצע לאפשר שימוש של מגורים עם עדיפות למגורי סטודנטים.

מסלול התב"ע:

בסמכות הועדה המחוזית

כתובת:

תל אביב - יפו

שכונת יפו ג'

רחוב טוכולסקי קורט 4+4א, 6+6א, 7+7א, 8+8א, 9+9א, 10+10א
 רחוב כמאל מוצטפא אתטורק 12, 14, 16

גושים וחלקות בתכנית:

| מספר גוש | סוג גוש | חלק/כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|-------------|---------------------|-------------------|
| 7000 | מוסדר | חלק מהגוש | 182,183,184,185 | |

שטח התכנית: כ-7200 מ"ר

מתכנן: בר-אוריין אדריכלים

בלפור 44 ת"א 65212

יזם: ר. צברי פיתוח והשקעות (2008) בע"מ

בסיוע הקליניקה המשפטית מאוניברסיטת ת"א והמכללה האקדמית ת"א-יפו

בעלות: מדינת ישראל

מצב השטח בפועל:

מדובר בבנייני מגורים בני 4 קומות על עמודים אשר נבנו בתחילת שנות ה-70 על ידי החברות המשכונות. המבנים עשויים, בחלקם, אלמנטים טרומיים מבטון חשוף במצב ירוד ואינם כוללים ממ"דים ומעליות.

מדיניות קיימת:

לעודד שיפוץ מבני שיכון ישנים ולחזקם כנגד רעידות אדמה. בנוסף לאפשר הקמת מגורי סטודנטים ושילובם במירקם קיים.

מצב תכנוני קיים:

א. תב"ע תקפה

תמא 38, מ', ג'1, ע'1, 2710 (מעליות), 2691 (הרחבות דיור ת"א), 2544 (הרחבות דיור יפו ג'), 3-5-20, 3-5-28, 577 ג (יפו ג), 882, 432 (מתאר יפו)

ב. יעוד קיים:

מגורים ג' – על פי תכנית 577 ג'

ג. שטח התכנון:

כ-7200 מ"ר (שטח מגרשי מגורים 1.832+1.767+2.070=5.669)

ד. זכויות בניה:

עפ"י בנוי בפועל בהתאם לבלוק בניה מדגם "פ" -מבנה פריקסטים 4 קומות מעל קומת עמודים ומבנה מדגם "מ" כנ"ל. בנוסף זכויות בניה על פי תכניות להרחבת דיור, תמ"א 38 ותכנית ג1 לבניה על גגות.

להלן פירוט השטחים הבנויים בפועל.

נתונים אלו משמשים בסיס לחישוב הזכויות בתכנית המוצעת.

קומה טיפוסית

שטח תכנית בנויה למבנה לפי מדידה 640 מ"ר $3X$ מבנים = 1920 מ"ר לקומה.

(כולל שטחים לחדרי מדרגות 10 מ"ר לח.מ.) $12X = 120$ מ"ר שירות, היתרה 1800 מ"ר- עיקרי

סה"כ שטח בנוי

ברוטו (כולל קומת עמודים מפולשת) $5 \times 1920 = 9600$ מ"ר

-זכויות בניה למעליות על פי תכנית 2710 (5 מ"ר) $12 \times 60 = 720$ מ"ר

-זכויות לפי תמ"א 38-

א. הרחבת דירות קיימות עד 25 מ"ר לדירה כולל ממ"ד.

הרחבה מירבית לקומה- 24 יח"ד $25 \times 600 = 14400$ מ"ר.

ב. קומה נוספת- 1920 (תכנית קיימת) $+600$ (הרחבת דירות) $+60$ (מעליות) = 2580 מ"ר

ג. מילוי קומת עמודים- עד 2580 מ"ר

-חדרי יציאה לגג לפי ג' : $24 \times 40 = 960$ מ"ר.

-מרפסות פתוחות מקורות $24 \times 12 = 288$ מ"ר לקומה $7 \times 2016 = 14112$ מ"ר.

ה. צפיפות מותרת

140 יח"ד לכלל מתחם 126 לפי תכנית ג-557 – מתוכן בתכנית זו- 96 יח"ד.

64 יח"ד לכלל מתחם 125 לפי תכנית ג-557 – מתוכן בתכנית זו - 32 יח"ד.

(סה"כ יח"ד בנויות 128)

בנוסף תוספת יח"ד בהתאם לתמ"א 38

ו. גובה ומס' קומות

4 על קומת עמודים (לפי תכנית ג-557) וחדרי יציאה לגג (לפי תכנית ג1),

בנוסף קומה לפי תמ"א 38.

מצב תכנוני מוצע :

הפרוייקט הינו פרי יוזמה משותפת של הפקולטה למשפטים והחוג לגיאוגרפיה באוניברסיטת תל אביב

אשר משתפים פעולה עם מכללת ת"א-יפו ויזם פרטי.

מטרת הפרוייקט הינה סיוע לתושבי בניינים בשכונת יפו ג' המוגדרים בחלקם כמבנים מסוכנים ע"י

חיזוק המבנים, שיפוצם, והוספה של מעליות וממ"דים.

השיפוץ יתאפשר על ידי תוספת דירות למגורים בקומה המפולשת, הוספת שתי קומות עליונות וקומת גג

חלקית שישמשו למגורים עם עדיפות למגורי סטודנטים .

מגורי הסטודנטים מתוכננים לכלול כ-72 דירות, סה"כ כ-240 חדרים להשכרה לסטודנטים בשני שלבים :

שלב א' כ-48 דירות הכוללות כ-160 חדרים באופן שבכל חדר יתגורר סטודנט יחיד,

שלב ב' כ-24 דירות הכוללות כ-80 חדרים. הדירות תהינה מרוהטות בהתאמה לסטודנטים.

תעריפי שכ"ד בהם יחויבו הסטודנטים בגין שכירת החדרים ואופן עדכונם יכללו בהסכם מפורט שיחתם בין הצדדים. תעריפי שכה"ד יעודכנו אחת לשנתיים, על פי מחירי השוק, בתיאום בין הצדדים, בהסכם המפורט ייקבע מנגנון הממסד את קביעת מחירי השכירות.

היזם ו/או מי מטעמו ידאג לתחזוקה שוטפת של השטחים הציבוריים בקומות הפרויקט כמו כן יעסיק אב בית צמוד, וכונן 24 שעות. תפקידי אב הבית יפורטו בהסכם המפורט.

תקנון מגורי הסטודנטים יגובש בהסכמה בין הצדדים. הוראותיו לא תסתורנה את תקנון הבית המשותף.

המכללה תהווה גורם מקשר בין היזם לסטודנטים אשר ישכרו חדרים בפרויקט, ובכלל זאת תקדם את הפרוייקט, תשווק את הדירות לציבור הסטודנטים, הכל כפי שיפורט במסגרת ההסכם המפורט, כולל הסכם הניהול עם חברת ניהול חיצונית.

המכללה תתחייב כלפי היזם לדמי שכירות בשיעור שיוסכם עליו משכה"ד הצפוי להתקבל בגין סך כל החדרים (להלן רשת ביטחון) ובהתאם לתנאים שיקבעו בהסכם המפורט.

במידה והביקוש למגורים מצד סטודנטים או אנשי סגל של המכללה יהיה נמוך, יעשו הצדדים מאמצים משותפים להשכרת החדרים הפנויים לסטודנטים ממוסדות אחרים, הכל על מנת להקטין את חשיפת המכללה והיזם ולהגיע למימוש של 100%.

תקופת ההסכם תהיה ל-10 שנים, בהסכם המפורט תוגדרנה נקודות יציאה הדדיות. בכל מקרה המחויבות של המכללה לרשת הביטחון תהיה שנתית ותתחדש כל שנה בהתאם למפורט לעיל. במידה והמכללה תידרש לממש את רשת הביטחון בהסכם (כולה או חלקה), תהא המכללה רשאית להפסיק את ההתקשרות לשנה העוקבת.

אישור התבי"ע והתקשרות עם דיירי הבניינים הינם תנאים מתלים להתקשרות בין הצדדים.

בסיום תקופת ההתקשרות יוכל היזם לבחור להמשיך להשכיר את הדירות במתכונת של מגורי סטודנטים או לחילופין להשכיר ו/או למכור את מקצת או כל הדירות כדירות מגורים בשוק החופשי.

מוצעת תכנית בסמכות הועדה המחוזית לשינוי הוראות התכניות הראשיות כדלקמן:

1. תוספת זכויות בניה עבור קומה נוספת מעבר למאושר- סה"כ 7 קומות (כולל קרקע) וקומת גג חלקית.
2. יעוד שתי הקומות העליונות וקומת הגג החלקית לשימושי מגורים עם עדיפות למגורי סטודנטים.
3. קביעת הוראות והנחיות לשיפוץ הבניין הקיים, חיזוקו כנגד רעידות אדמה והרחבת הדירות הקיימות.
4. קביעת הוראות בינוי עבור השלמת הבניה בקומת העמודים כולל תוספת של דירות.
5. קביעת זכויות הבניה והוראות הבניה עבור מרפסות מקורות פתוחות.
6. קביעת הוראות והנחיות לתוספת מעליות ומבואות.
7. אין בתכנית זו בכדי להקטין את האפשרות להרחבת דירות קיימות בהתאם לתכנית ההרחבות במידה ואפשרות כזו קיימת.

זכויות בניה - טבלת השוואה (מ"ר)

| תוספת זכויות בתכנית מוצעת ביחס לתכניות מאושרות | זכויות לפי תכנית מוצעת | זכויות לפי בנוי בפועל בתוספת מעליות ותמ"א 38 | בנוי בפועל | |
|--|------------------------|--|-------------|-----------|
| 0 | 2580 | 2580 | 1920 | קומת קרקע |
| 0 | 2580 | 2580 | 1920 | קומה א |
| 0 | 2580 | 2580 | 1920 | קומה ב |
| 0 | 2580 | 2580 | 1920 | קומה ג |
| 0 | 2580 | 2580 | 1920 | קומה ד |
| 0 | 2580 | 2580 (תמ"א 38) | 0 | קומה ה |
| +2580 | 2580 | 0 | 0 | קומה ו |
| +330 | 1290 | 960 (ג) | 0 | קומת גג |
| | | | | |
| 2910 | 19350 | 16440 | 9600 | סה"כ |

*לא כולל זכויות למרפסות מקורות פתוחות 12 מ"ר ליח"ד שיהיו בנוסף.

התפלגות זכויות בניה בתכנית מוצעת (מ"ר)

| סה"כ ברוטו | שטח שירות | שטח עיקרי | מס קומות | |
|--------------|---|--|----------|--|
| 2580 | (לובי +1140 ק"ע מפולשת 1620=(480 | 960 = (80 X 12) | 1 | ק.קרקע |
| 2580 | (ח.מ. 12X10, ממ"ד 24X12, מעליות 12X5 = 468 | 2112 | 4 | ק.טיפוסית |
| 2580 | 654=(6X109) | 1926 | 2 | ק.מגורים עם עדיפות לסטודנטים |
| 1290 | 216=(6X36) | 1074 | 1 | ק.גג חלקית- מגורים עם עדיפות לסטודנטים |
| 19350 | 5016 (=35% מהעיקרי) | 14334 9408 מ"ר מגורים + 4926 מ"ר מגורי סטודנטים) | 7.5 | סה"כ |

יח"ד/צפיפות

קיים 96 יח"ד

מוצע תוספת בקומת הקרקע של 12 יח"ד ובקומות העליונות 72 יח"ד עם עדיפות למגורי סטודנטים.

סה"כ 180 יח"ד

נתונים נפחיים

מספר קומות: קומת קרקע ומעליה 6 קומות וקומת גג חלקית-סה"כ 7.5 קומות.

גובה: 30 מ'

תכסית: 50%

קווי בניין: בהתאם לקוי ההרחבה בתוספת התאמות מקומיות לצורך התקנת מעליות חיצוניות והקמת ממ"דים תיקניים.

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

תחבורה, תנועה, תשתיות:

החניה תהיה עילית בכל תחום התכנית חלקה בתחום המגרשים וחלקה בתחום הדרך.

תכנון החניה יכלול גם פתרון לרכב דו גלגלי וכן תנתן התייחסות לחניית אופניים.

השבחה:

היטל השבחה בגין תכנית זו יהיה פטור.

טבלת השוואה:

| מצב מוצע | מצב סטטוטורי קיים | נתונים | |
|---|--|--------|-------------------|
| כל הנ"ל ותוספת קומה והגדלת קומת הגג. 19350 מ"ר לא כולל שטחים עבור מרפסות פתוחות מקורות | עפ"י הבנוי בפועל בתוספת הרחבה לפי תכניות תקפות ותמא 38 16440 מ"ר | מ"ר | זכויות בניה |
| 6 קומות מעל קומת עמודים חלקית וקומת גג חלקית | 5 קומות מעל קומת עמודים (כולל תמ"א 38) וקומת גג חלקית | קומות | גובה |
| לפי הבנוי בפועל בתוספת הרחבת הדירות הקיימות בממ"ד ומרפסת שמש, חיזוקים קונסטרוקטיביים ומעליות. | לפי הבנוי בפועל | | תכסית |
| 96 יח"ד + 24 יח"ד בקומה של תמ"א 38 + 12 יח"ד בקומת קרקע | 96 יח"ד + 24 יח"ד בקומה של תמ"א 38 + 12 בקומת קרקע לפי | | צפיפות (מס' יח"ד) |

| | | |
|---|---|-------------|
| לפי תמ"א 38 + 48 יח"ד בקומה נוספת וקומת גג חלקית= סה"כ 180 יח"ד (31.75 יח"ד לדונם) | תמ"א 38 = סה"כ 132 יח"ד (23.28 יח"ד לדונם) | |
| מוצע 38 חניות לרכב מתוכן 11 משותפות עם הציבור בנוסף 28 חניות לאופנועים ועוד 26 חניות לאופנים | לא קיימות חניות בתחום המגרשים | מקומות חניה |

זמן ביצוע :

חו"ד צוות יפו ודרום :

מומלץ לאשר את התכנית בתנאים הבאים :

1. על התכנית לכלול נספח בינוי שיקבע הנחיות עיצוביות להבטחת השתלבות התוספת המוצעת בבינוי הקיים ובאופי הבניה בשכונה. נספח הבינוי יאושר על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.
2. תנאי למתן תוקף לתכנית יהיה חתימה על הסכם משותף בין היזם למכללה שיפרט את אופן הפעלת מעונות הסטודנטים. עקרונות ההסכם יאושרו על ידי הועדה המקומית.
3. דירות שיושכרו או ימכרו שלא בהסכם שיקבע לגבי מעונות סטודנטים לא יקטנו מ 65 מ"ר שטח עיקרי.

בישיבתה מספר 0011-11ב' מיום 04/05/2011 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

אדרי' הלל הלמן מצוות דרום יפו הציג את עיקרי התכנית.
אדרי' גידי בר אוריין הציג את התכנית.
חברי הועדה בירכו את היזם והצוות התכנונית על היוזמה והתכנון.
ארנון גלעדי – לכמה שנים ההסכם בין היזם לבין המכללה? מה קורה אם אין מספיק סטודנטים?
היזם רוני צברי – הציג את העבודה שנעשתה מול הסטודנטים. ההסכם עם המכללה הוא ל – 10 שנים כאשר יש אופציה לצאת כל שנה, אנחנו מנהלים את ההשכרה, המחיר הוא מחיר לסטודנטים בת"א פחות 20%. תהיה חבי' אחזקה שתתחזק את המבנים כל עוד יש סטודנטים, מחיר שכר הדירה יתעדכן בהתאם למחירים בשוק. ההסכם שנחתם עם התושבים שאנחנו ממנים את השיפוץ ובמידה והפרויקט לא יצא לפועל התושבים יצטרכו להחזיר לנו במשך 5 שנים את עלות השיפוץ. השיפוץ בוצע והצווים שהיו הוסרו. שמוליק מזרחי וכרמלה עוזרי – האם יש הסכמה מלאה של התושבים? האם ניתן מענה לשיפוץ בתוך הבתים? האם נבחן פינוי בינוי?
היזם רוני צברי – אנחנו לא נכנסים לשיפוץ בתוך הדירות אלא רק בחיבורים בין הישן לחדש, התשתיות החיצוניות הן חדשות. 93 דירות חתמו, 1 סרבן ועוד 2 במגעים סופיים. לא נבחן על דינו פינוי בינוי. עו"ד אוה בלוס – מדובר בתושבים מבוגרים ולא מתאים להם לעבור למקום אחר.
הלל הלמן מצוות דרום הקריא את חו"ד מה"ע – אחד התנאים הוא עקרונות ההסכם יוצגו לועדה טרם אישור התכנית. לא ניתן למכור דירה בחלקים אלא רק בשלמותה.
ארנון גלעדי מבקש שההסכם יובא לאישור ועדה לדירור בר השגה.

נתן וולוך הודיע בסוף הדיון שהוא לא משתתף בהחלטה.

הועדה מחליטה:

להמליץ להעביר את התכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית בתנאים הבאים:

1. על התכנית לכלול נספח בינוי שיקבע הנחיות עיצוביות להבטחת השתלבות התוספת המוצעת בבינוי הקיים ובאופי הבניה בשכונה. נספח הבינוי יאושר על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.
2. תנאי למתן תוקף לתכנית יהיה חתימה על הסכם משותף בין היזם למכללה שיפרט את אופן הפעלת מעונות הסטודנטים. עקרונות ההסכם יאושרו על ידי הועדה המקומית, וע"י הועדה לדיור בר השגה.
3. דירות שיושכרו או ימכרו שלא בהסכם שיקבע לגבי מעונות סטודנטים לא יקטנו מ 65 מ"ר שטח עיקרי. לא ניתן למכור דירה בחלקים אלא רק בשלמותה.

משתתפים: שמואל גפן, כרמלה עוזרי, תמר זנדברג, ארנון גלעדי ושמוליק מזרחי.

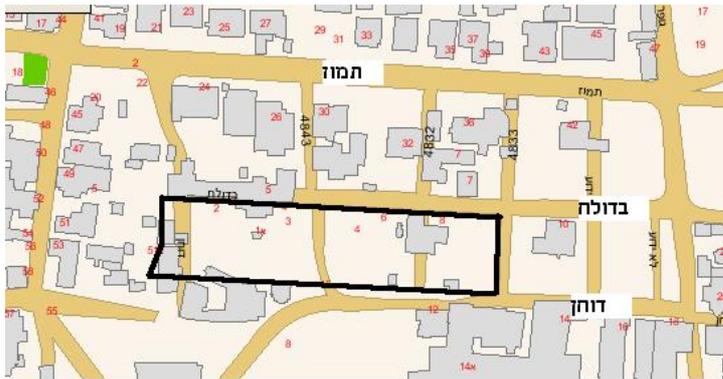
| | |
|---|---------------------------|
| התוכן | מס' החלטה |
| רח' בדולח גוש 6136 חלקות 33-34 דיון בהתנגדויות לאישור מגרש | 04/05/2011 2 - 0011-11 |

מטרת הדיון: דיון בהתנגדות להגדרת מגרש משני עפ"י תכנית 2215 ג' בהתאם לסעיף 14 ס"ק 6 בהוראות התכנית.

מיקום:

שכונת עזרא רח' בדולח חלקות 33-34

גושים וחלקות בתכנית:



| שטח חלקות מושע | מספרי חלקות בחלקן | חלק/כל הגוש | סוג גוש | מספר גוש |
|----------------|-------------------|-------------|---------|----------|
| 11485 מ"ר | 33-34 | חלק מהגוש | מוסדר | 6136 |

שטח התכנית: 2762 מ"ר מתוך 11485 מ"ר (במושע)

מבקש: עו"ד רן בן נר

בעלות: בעלות בלתי מסוימת של 4157.3 מ"ר מתוך 11485 מ"ר. עו"ד רן בן נר מיופה כח על הבעלות בחלקות הנ"ל של כאשי ורדה, כאשי חיים, כאשי יוסף, אהרוני יעקב, אהרוני יצחק, אהרוני גדעון, אהרוני נתן, אהרוני אברהם, בן דוד מרים, פוטרמן צביה, נמדר דיאנה, רבי ראובן, אליושה יוסיפוב. מתוך בעלות של 4157.3 מ"ר, קיימת הפרשה בסך 439.5 מ"ר עבור שטח המיועד לצרכי ציבור. השטח בבעלות בהפחתת הפרשה הינו 3717.8 מ"ר.

מצב השטח בפועל: השטח המבוקש פנוי כיום. השטח התחום כמסומן במפה הטופוגרפית לצרכי הגדרת מגרש משני נמצא כולו בחלקות 33 ו-34 גוש 6136 בשטח כולל של 2762 מ"ר ואינו עולה על השטח בבעלות לפי נסח הטאבו בהפחתת השטחים לצרכי ציבור לפי תכנית 2215 ג' (10.31% בחלקה 33, 10.7% בחלקה 34).

מצב תכנוני קיים: בשל הבעלות המשותפת בקרקע בשכונת עזרא, עפ"י הוראות תכנית 2215 ג', הוצאת היתר בניה מחייבת הליך של הגדרת מגרש משני. לפי הליך זה גבולות תפיסת המקרקעין לגביהם מבוקש ההיתר ייקבעו ע"ג מפה טופוגרפית. גבולות המגרש המשני ושטחו יקבעו ע"י הועדה המקומית בהתחשב בשטח הבעלות (עפ"י הרשום בנסח הטאבו) וע"פ היחס באחוזים של השטח המיועד לצרכי ציבור באותה חלקה.

לפי הוראות התכנית, הועדה המקומית במסגרת בקשה להיתר, תישלח הודעות לכל הבעלים הרשומים בחלקה ותאפשר להם 20 יום להתנגדות. תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי 21.11.10, תאריך פירסום מודעה בעיתון 28.10.10.

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

לאחר פרסום הבקשה בעיתון ומשלוח הודעות לזכאים הוגשה התנגדות אחת לבקשה:

| מענה: | 1. התנגדות ע"י מר אליעזר כאשי |
|---|---|
| <p>לבקשה צורפו המסמכים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. החלטת ראש הוצל"פ מתאריך 21/9/10 למנות כונס נכסים על זכויות המתנגד בחלקות הנדונות. 2. אישור רישום צו ניהול ע"י כונס נכסים לטובת עו"ד פלג יריב על בעלות המתנגד בחלקות הנדונות ברישום המקרקעין. 3. הצהרת כונס הנכסים על מכירת הזכויות של המתנגד לאחד ממבקשי הבקשה. <p>כמו כן מהמסמך שצירף המתנגד להתנגדותו (בקשתו לעיון חוזר בהחלטת בית המשפט) מוזכר כי ביום 20/2/11 החליט ראש הוצל"פ לאשר את המכר לכונס נכסים בנימוק "לא מצאתי בבקשה ובנספחיה תשתית לכאורה למעורבותן של משפחות פשע בהליך המכר ו/או לאיומים מצידן"</p> <p>כיוון שההתנגדות הינה בעלת אופי קנייני ולפי המסמכים שצורפו לבקשה עולה כי למתנגד אין כעת זכות קניינית בחלקות הנדונות על כן,</p> <p>המלצה: לדחות ההתנגדות</p> | <p>בתאריך 24/12/10 הגיש המתנגד התנגדות לכל הגדרת מגרש או לחילופין הגשת כל תכנית לועדה המקומית עבור בניה חדשה. בהתנגדות טען כי הוא בעל מגרש בחלקות הנדונות. לא צורפו נימוקים להתנגדות.</p> <p>בתאריך 12/4/11 צירף המתנגד להתנגדותו העתק מבקשתו "לביטול המכר ע"י הכונס מפאת הליך לא תקין באופן בלתי משתמע".</p> |
| | |

בישיבתה מספר 0011-11ב' מיום 04/05/2011 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אדר' מאיר אלואיל מצוות מזרח הציג את הגדרת המגרש, והקריא את ההתנגדות של אליעזר קשאני. עו"ד שרי אורן הסבירה לחברי הועדה את הליך הגדרת מגרש משני שנדרש במגרש מושע לפי תכנית 2215ג'. עו"ד יורם פיינברג מייצג את המבקשים בעלי זכויות במושא – זכויותיו בחלקה של המתנגד (אליעזר קשאני) הועברו לכונס נכסים ונמכרו. הטענות של המתנגד לא רלוונטיות. מר שוהם לא הגיש התנגדות כתובה במועד שנקבע. יו"ר הועדה הסכים כי יציג את התנגדותו בע"פ לפני משורת הדין.

המתנגד מר שוהם – טוען שעופר (היזם) פלש לאדמה שלו שהוא מחזיק בה כבר 16 שנה. מאיר ממח' תכנון מזרח – האדון הציג בפני נסח טאבו המעיד על זכויותיו היחסיות בחלקת המושע הנדונה. לא הוצגו מסמכים המעידים על זיקת המתלונן למגרש הספציפי המבוקש בתוך החלקה. עופר היזם – אנחנו פנינו לכל מי שרשום בנסח טאבו, אין לו נכס שם, מכיוון שהיו פלישות לכן פנינו וגידרנו את המגרש. רכשנו כמעט את כל בעלי החלקה, התכנית היא בהסכמה מול מינהל והצוות התכנוני בעירייה.

דיון פנימי –

עו"ד שרי אורן – היזם ניסה לצרף את מר שוהם לתכ"ו ולא הצליח, אבל הוא עדיין חלק מהבעלים של 6,000 מטר שנשארו במושע.

אדר' אירית סייג ממח' תכנון מזרח – הסבירה אנחנו רוצים לבדוק את הטענה של מר שוהם אם אנחנו פוגעים בו או לא? הפלישות במקום הם בטיפול של רובי זלוף, אנחנו כן רוצים לקדם את הגדרת המגרש הנ"ל. כל בעלי הזכויות יקבלו את המגיע להם. האזור מאוד מורכב, כל מי שרוצה לממש את זכותו אנחנו נותנים להם חצי מהשטח שמגיע להם למימוש.

ארנון גלעדי מציע היות והנושא מורכב מציע לצאת לסיור במקום.
נתן וולוך מציע לצאת לסיור במקום השתתפות של כרמלה עוזרי וארנון גלעדי בסיור חובה.

הועדה מחליטה:

לצאת לסיור במקום.

משתתפים: שמואל גפן, כרמלה עוזרי, תמר זנדברג, נתן וולוך וארנון גלעדי.

| | |
|---------------------------------------|-------------|
| התוכן | מס' החלטה |
| גדיש 31 - דיון בהתנגדויות לאישור מגרש | 04/05/2011 |
| | 3 - 0011-11 |

מטרת הדיון: דיון בהתנגדויות להגדרת מגרש משני עפ"י תכנית 2215 ג' בהתאם לסעיף 14 ס"ק 6 בהוראות התכנית.

מיקום:

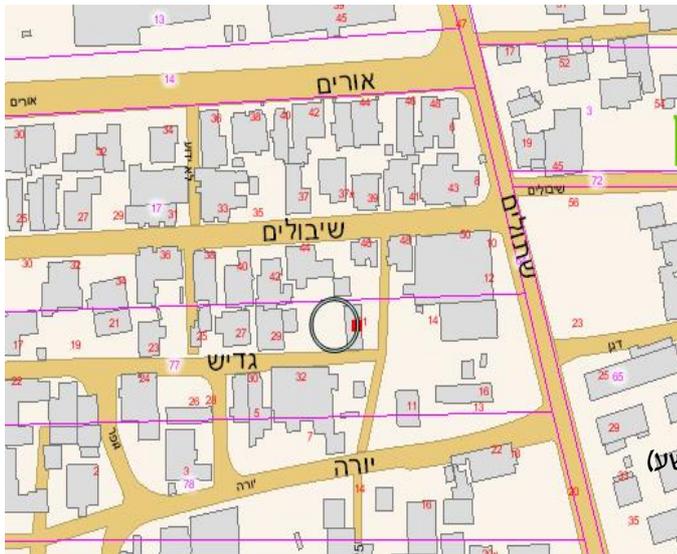
שכונת עזרא
רח' גדיש 31

גושים וחלקות בתכנית:

| מספר גוש | סוג גוש | חלק/כל הגוש | שטח חלקת מושע | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|-------------|---------------|-------------------|
| 6136 | מוסדר | חלק מהגוש | 10090 מ"ר | 77 |

שטח התכנית: 120 מ"ר מתוך 10090 מ"ר (במושע)

מבקש: אבי לוי



בעלות: בעלות בלתי מסוימת במושע של 168 מ"ר מתוך 10,900 מ"ר, ע"ש בר שמעון יוסף, בבאי שרה, בר שמעון מנשה, בלסי מרגרית, גולד חוה. המבקש הציג הסכם מכר מהבעלים ורישום הערת אזהרה. מתוך בעלות של 168 מ"ר, קיימת הפרשה בסך 48 מ"ר עבור שטח המיועד לצרכי ציבור.

מצב השטח בפועל: השטח המבוקש פנוי כיום. השטח התחום כמסומן במפה הטופוגרפית לצרכי הגדרת מגרש משני, נמצא כולו בחלקה 77 גוש 6136 בשטח כולל של 120 מ"ר ואינו עולה על שטח הבעלות לפי נסח הטאבו בהפחתת השטחים לצרכי ציבור לפי תכנית 2215 ג' (28.4% בחלקה זו).

מצב תכנוני קיים: בשל הבעלות המשותפת בקרקע בשכונת עזרא, עפ"י הוראות תכנית 2215 ג', הוצאת היתר בניה מחייבת הליך של הגדרת מגרש משני. לפי הליך זה גבולות תפיסת המקרקעין לגביהם מבוקש ההיתר ייקבעו ע"ג מפה טופוגרפית. גבולות המגרש המשני ושטחו יקבעו ע"י הועדה המקומית בהתחשב בשטח הבעלות (עפ"י הרישום בנסח הטאבו) וע"פ היחס באחוזים של השטח המיועד לצרכי ציבור באותה חלקה.

לפי הוראות התכנית, הועדה המקומית במסגרת בקשה להיתר, תישלח הודעות לכל הבעלים הרשומים בחלקה ותאפשר להם 20 יום להתנגדות. תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי 18.01.11, תאריך פירסום מודעה בעיתון 3.12.10.

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:**לאחר פרסום הבקשה בעיתון ומשלוח הודעות לזכאים הוגשו שלוש התנגדויות לבקשה:**

| מענה: | 2. התנגדות מס' 1 זהר אורה מרח' יהודה הלוי 21 בני ברק (בשם יורשי 'דוד נתן יצחקי בעלים בגוש 6136 חלקה 77) מתנגדים לשיוך החלקה המסומנת עם מר אבי לוי. עיקרי הטענות: |
|--|--|
| <p>רקע: המגרש הנדון מצוי בחלקת 'מושע' בבעלות משותפת של מספר בעלים. הבעלות היא על חלק יחסי ולא ספציפי. חלק מבעלי הזכויות בטאבו מתגוררים בשכונה ולכן הם בעלי חזקה על מגרש ספציפי. סך השטחים הפנויים בחלקה בפועל, קטן מסך כל השטחים של בעלי הזכויות בטאבו שאין להם חזקה ספציפית.</p> <p>לפי מפת מדידה מצב קיים משנת 1987 המהווה נספח לתכנית 2215 ג' החלה על החלקה, בכתובת הנדונה עמד מבנה. בתיק הבנין נמצא צו הריסה משנת 1991 למבנה מסוכן שנשלח למר שמעון דהרי אברהם. המבקש הציג מסמכים ומסר תצהירים המעידים על רכישת הזכויות מיורשי רבי שמעון אברהם.</p> <p>המגרש המבוקש תואם בשטחו את זכויותו היחסיות בחלקה של המבקש.</p> <p>סעיף זה בהתנגדות אינו רלוונטי שכן מדובר בתכנית אשר אושרה להפקדה אך עדיין לא הופקדה בפועל (3553 מתחם גדיש היורה - איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים) עם זאת זכויות המתנגדים אינן נפגעות שכן: בהתאם לסקר בעלויות, שהוכן עבור התכנית, המגרש הנדון הוגדר עבור הבעלים שמכרו זכויותיהם למבקש.</p> <p>תכנית 3553 אינה מגדילה את סך זכויות הבניה בה ולפיכך, מאזן זכויות הבניה מול שטחי המגרשים חייב להישאר מאוזן.</p> <p>האיזון מתבצע ע"י זכויות בניה כך שמגרשים הקטנים בשטחם מזכויות בעליהם בהם יוגדלו זכויות הבניה, מול מגרשים הגדולים בשטחם מזכויות בעליהם בהם יופחתו זכויות הבניה.</p> <p>כאמור זכויות המתנגדים אינן נפגעות כיון שגם במקרה ויוגדר להם מגרש הקטן בשטחו מחלקם ברישום המקרקעין, זכויות הבניה בו יוגדלו בהתאמה.</p> <p>המלצה: לדחות ההתנגדות</p> | <p>2.1. חובת ההוכחה על מר אבי לוי שהמגרש הני"ל בבעלותו. המגרש כעת ריק ולכן זיקתו אליו זהה לזיקת המתנגדים.</p> <p>2.1. קיימת תכנית בהכנה לפני הפקדה אשר מגדירה למתנגדים מגרש בשטח הקטן מהשטח שבבעלותם ובתמורה מגדילה את זכויות הבניה. זכויותיהם היחסיות בחלקה הן כשל זכויותיו של מר אבי לוי אשר מבקש כי יוגדר לו מגרש בשטח התואם את זכויותיו. המתנגדים מעדיפים קרקע על פני הגדלת זכויות בניה.</p> |

| מענה: | 3. התנגדות מס' 2 עו"ד שלומי מערבי (בשם יוסף מערבי בעלים בגוש 6136 חלקה 77) |
|---|--|
| <p>הבקשה הנוכחית היא להגדרת מגרש משני בלבד ולא כפי שנטען בהתנגדות.</p> <p>בהתאם למענה להתנגדות 1.1. המבקש הציג מסמכים המעידים על זיקתו למגרש בכתובת הנדונה.</p> <p>תכנית 3553 שאושרה להפקדה נותנת עדיפות בהגדרת מגרשים לבעלים המתגוררים במתחם או בעלי זיקה ברורה למגרש ספציפי כמו המבקש. הבקשה תואמת את תכנית 3553 ואין באישורה לפגוע בבעלי זכות אחרים בחלקה.</p> <p>המלצה: לדחות ההתנגדות</p> | <p>מתנגד לבקשה לתוספת בניה או בניה חדשה בנכס הנדון. עיקרי הטענות:</p> <p>1.2 כיון שאושרה תכנית להפקדה הכוללת את החלקה הנדונה ומכיון שסך השטחים הפנויים בחלקה קטן מסך השטחים המגיעים לבעלים רשומים שאינם תופסים חזקה בחלקה, אישור בניה למי שמגרשו אינו מוגדר במסגרת הסכם, עלול ליצור מצב בו תסוכל אפשרות ליצור תיקונים בתכנית המיועדת להפקדה.</p> |

בישיבתה מספר 11-0011/ב' מיום 04/05/2011 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדין:

אדר' מאיר אלואיל ממח' תכנון מזרח – הציג את הגדרת המגרש והתייחס להתנגדות גב' אורה זהר שלא נכחה בדיון.

המתנגד שלמה מערבי הציג את התנגדותו – בקש לדעת האם הבקשה תואמת את התכנית להפקדה. התנגדותו עקרונית להליך פרטני של הגדרת מגרש המייתר את תכנית איחוד וחלוקה שבהכנה. הביע ספק אם יש כוונה להפקיד את התכנית.

עו"ד עמיחי מגער שמייצג את המבקש מר אבי לוי – הציג מסמכים המראים את זיקת המבקש למגרש הנדון בנוסף לזכויותיו היחסיות בטאבו בחלקת המושע.

הועדה מחליטה:

לדחות את ההתנגדויות כמפורט בטבלא ולאשר את הגדרת המגרש משני ברח' גדיש 31.

משתתפים: נתן וולוך, כרמלה עוזרי, תמר זנדברג, שמוליק מזרחי וארנון גלעדי.

| | |
|---|----------------------------|
| התוכן | מס' החלטה |
| תא/3919 - פינת רח' קהילת ניו יורק ורח' השיטה בשכ' התקווה דיון בהפקדה | 04/05/2011 4 - '11-0011 |

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:

מיקום: שכונת התקווה

כתובת: רח' קהילת ניו יורק 20-22 פינת רח' השיטה

גושים וחלקות בתכנית:

| שטח חלקות בשלמותן | מספר גוש/חלקה |
|-------------------|---------------|
| 250 | 108 /7069 |
| 251 | 109 /7069 |
| 126 | 110 /7069 |

שטח התכנית: כ- 622 מ"ר, לאחר הפחתת כ- 5 מ"ר בגין הפקעה לפי מצב תכנוני מאושר.

מתכנן: אדרי' דניאל פוד, דרך בן גוריון 63, בת ים.

יזם: עודד גלינסקי.

בעלות: פרטיים.

מצב השטח בפועל: המגרשים ריקים ללא בנייה.

מדיניות קיימת: עפ"י תפיסת התכנון של מחלקת תכנון מזרח לגבי שכונת התקווה, ניתן, במקרים בהם נמצאה לכך הצדקה תכנונית וכאשר נמצא שהבנייה המבוקשת משתלבת עם הבנייה הקיימת בסביבה, לאשר תוספת קומות, ללא תוספת שטח עיקרי.

מצב תכנוני מאושר:

תב"ע תקפה: 2215 ו-2215 א' 1.

יעוד קיים: מגורים.

זכויות בניה (אחוזים, שטחים, קומות, שימושים): 100% כאשר ל-25% אחוז מן ההיתרים הראשונים שימומשו בתחום המגרש הראשי (כפי שמוגדר מונח זה בהוראות התכנית), יקבלו תוספת של 40% נוספים בנוסף, עבור הריסה ובנייה מחדש מוקנה התכנית תוספת נוספת של 7.5% ועבור איחוד מגרשים תוספת נוספת של 15%.

גובה: 3 קומות.

תכסית: 60%, 70% בכפוף לשיקול דעת הועדה.

קווי בניין: אפס לצדדים, 5.00 אחורי ואפס קדמי.

מצב תכנוני מוצע:

איחוד חלקות: איחוד 3 חלקות בשטח של כ- 250, 251 ו-126 מ"ר, לחלקה חדשה בשטח כולל 622 מ"ר, לאחר הפחתת כ- 5 מ"ר בגין הפקעה.

זכויות בנייה: ללא שינוי ביחס למצב התכנוני המאושר. ככל שיוגש היתר בנייה במסגרת 25% הראשונים בתחום המגרש הראשי כמפורט בהוראות בתב"ע 2215, יזכה מגיש הבקשה בתמריץ של 40%. בגין איחוד חלקות מוקנה תמריץ נוסף של 15%. בנוסף תוקנה תוספת של 6% בגין הקלה כמותית שניתן לאשר ע"פ המצב התכנוני המאושר. יצויין כי תוספת השטחים המוקנית במסגרת הקלה זו לא תשמש להגדלת הצפיפות במקום, אלא לשיפור רווחת הדוור בלבד. שטחי שירות יהיו בהיקף כפי שנקבע בתב"ע 2215 א' 1 – היקף זניח.

בינוי: קווי בניין ללא שינוי ביחס למצב התכנוני המאושר למעט המפורט להלן:

קו בניין צידי מזרחי מעל קומה 2 יהיה לא פחות מ-2 מ'.

בחזית לרחוב השיטה קו הבניין קדמי יהיה בנסיגה של כ- 2.20 (כמסומן בתשריט) מגבול קו החלקה.

במרווח הנוצר תרשם זיקת הנאה לציבור.

צפיפות: ע"פ המצב התכנוני המאושר ניתן לבנות במקום שתי יחידות בשטח של לא פחות מ-70 מ"ר בכל חלקה. היות ובמצב התכנוני המאושר במקום 3 חלקות נפרדות, ניתן לבנות 12.89 יח"ד. מבוקש להגדיל מספר זה ל-14 יחידות דוור.

תכסית : מבוקש להגדיל את התכסית מ60% לעד 70%.

טבלת השוואה

| מצב מוצע | מצב מאושר | | |
|---|--|--------|------------------|
| 163.5%* | 155% | אחוזים | סה"כ זכויות בניה |
| 1016.97 מ"ר כולל הקלות 1184.97 מ"ר כולל ממ"דים (12*14=168 מ"ר ממ"דים) | 964.1 מ"ר ללא הקלות 1120.19 מ"ר כולל ממ"דים (12*13=156 מ"ר ממ"דים) | מ"ר | |
| 4 קומות/ 12 מ' + ח' יציאה לגג 14 יח"ד | 3 קומות/ 9 מ' + ח' יציאה לגג 12.89 יח"ד | קומות | גובה יח"ד |
| 70% | 60% | | תכסית |
| ע"פ התקן בעת הוצאת היתרים עד 5 מרתפי חניה | ע"פ התקן בעת הוצאת היתרים עד 5 מרתפי חניה | | מקומות חניה |

* מורכב מ100% זכויות בסיסיות + 40% תמריץ איזור מגורים מועדף ב' + 15% תמריץ לאיחוד חלקות + 2.5% הקלה כמותית בגין תוספת קומה + 6% הקלה כמותית = סה"כ 163.5%

עקרונות ודברי הסבר נוספים :

מחלקת תכנון מזרח ממליצה על איחוד החלקות שכן תאפשר בינוי משופר, וכן פתרון תנועתי משותף לכל החלקות – כניסה אחת למגרש במקום 3, וע"י כך צמצום הפגיעה במרחב הציבורי.
על מנת להבטיח השתלבות של הבנייה עם המרקם של המתקבל ע"פ התכנית הראשית החלה במקום תב"ע 2215, יקבעו הוראות המחייבות נסיגה של קו הבניין הקדמי בקומה הרביעית – 2.20 מ' לרח' קהילת ניר-יורק, 850 ס"מ לרח' השיטה בחלקו המערבי בלבד. יצויין כי כלפי רח' השיטה נקבעה נסיגה נוספת של 2.2 מ' בגין רישום זיקת הנאה בשטח בחזית הבניין.
מחלקת תכנון מזרח ממליצה בנוסף לאשר תוספת קומה לאור מיקום התכנית בשולי השכונה, בסמוך לנתיבי האיילון, ולא בליבה הצפופה של השכונה. מומלץ לאשר את הגדלת הצפיפות מ- 12.89 ל14 לאור הקצאת רצועה ברוחב 2 מ' עליהם תרשם זיקת הנאה לרווחת הציבור.

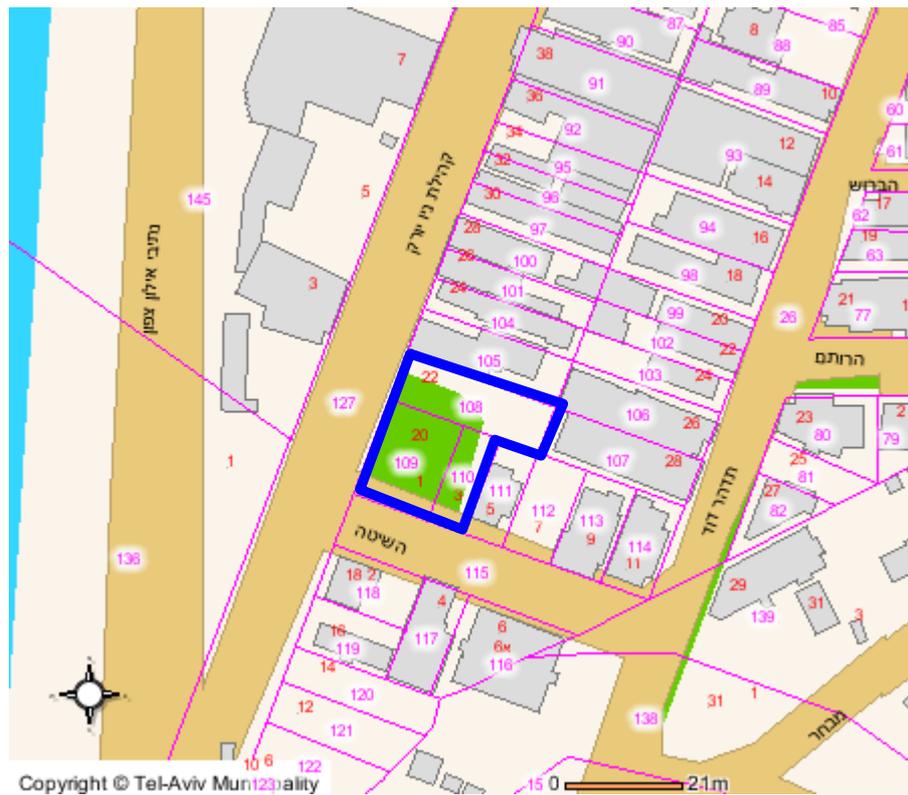
איכות סביבה : מטודים, סקר אקלימי וכו' :
לא רלבנטי.

זמן ביצוע : מיידי.

חוו"ד צוות :

התכנית תואמה עם אדריכל העיר, יואב דוד (07/06/2010).
לאשר את התכנית המוצעת.
תנאי להפקדה יהיה חתימת מגיש התכנית על כתב שיפוי.
תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה הבטחת רישום זיקת הנאה בשטחים כמסומן בתשריט התכנית.

תרשים סביבה :



בישיבתה מספר 0011-11ב' מיום 04/05/2011 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

אדרי' ניר דוד – כהן מצוות מזרח הציג את עיקרי התכנית. כרמלה עוזרי רוצה לדעת כמה ניצלו את התמריץ עד 25%? ניר – אין לנו את הנתונים הבדיקה נעשית ע"י רישוי.

הועדה מחליטה:

לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים :

1. תנאי להפקדת התכנית יהיה חתימת יזם התוכנית והבעלים על כתב שיפוי.
2. תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה הבטחת רישום זיקת הנאה בשטחים כמסומן בתשריט התכנית.

משתתפים : כרמלה עוזרי, נתן וולך, תמר זנדברג ושמוליק מזרחי.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מקומית

מיקום:

מצפון - רח. יהודה הימית. ממזרח - יהודה הימית 23. ממערב - יהודה הימית 29. מדרום - רחו מיכאלנג'לו 21-23

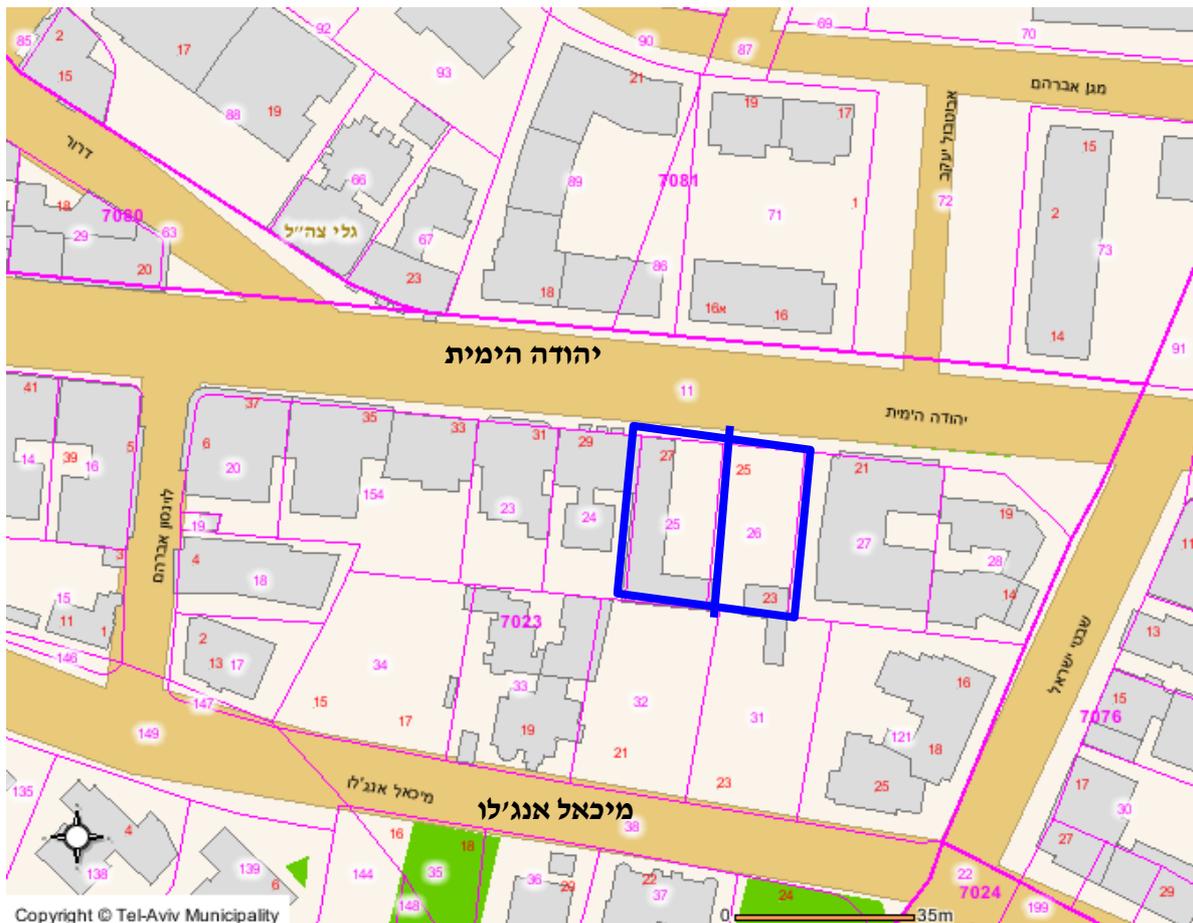
כתובת:

תל אביב - יפו
יהודה הימית 25

תל אביב - יפו
יהודה הימית 27

גושים וחלקות בתכנית:

| מספר גוש | סוג גוש | חלק/כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|-------------|---------------------|-------------------|
| 7023 | מוסדר | חלק מהגוש | 25-26 | |



שטח התכנית : 1.04 דונם**מתכנן :** ש. מרמלשטיין אדריכלים ובוני ערים**יזם :** א.ש. אחים כהן בע"מ**בעלות :** פרטיים**מצב השטח בפועל:**

מגרש ריק ברובו. בחלקו האחורי קיימים שני מבנים חד קומתיים + סככות

מדיניות קיימת:הועדה המקומית בישיבותיה מיום 9.7.2003 ו-26.10.2005 (מדיניות חדשה) דנה בנושא חיזוק ועיבוי המגורים בצפון יפו והחליטה :

גודל שטח דירה מינימלי – 50 מ"ר לשטחים עיקריים

גודל שטח דירה ממוצע – 65 מ"ר לשטחים עיקריים

לחייב כל פרויקט שבו למעלה מ- 25 יח"ד ביצירת תמהיל דירות שבו לפחות 20% מכלל הדירות יהיו בשטח 80 מ"ר (שטח עיקרי) תוך שמירה על גודל השטח הממוצע והמינימלי שאושר.

מצב תכנוני קיים :

התכנית המאושרת במתחם, 2570, הגדירה את המגרש כ"אזור מגורים ד' " עם חזית מסחרית.

השימושים המותרים : מגורים, אכסון מלונאי, מסחר בקומת הקרקע.**זכויות הבניה :** 230% לשטחים עיקריים ו- 55% לשטחי שירות מעל פני הקרקע תכנית הקרקע בחזית המסחרית לא תעלה על 40% משטח המגרש נטו. תכנית – 70% משטח המגרש. שטח הדירות לא יקטן מ- 110 מ"ר בממוצע לבניין.**גובה הבניה :** 4 קומות וקומה חלקית בנסיגה בגג. הקומה החלקית בגג תהיה בתכנית שלא תעלה על 50% משטח הגג ובגובה של 3 מ'. גובה הבנין יהיה 16 מ' מהנקודה הנמוכה של ציר הדרך וגובה מעקה הגג לא יעלה על 1.30 מ'.**קווי הבניה :** קו אפס מחייב לחזית הרחוב, 4 מ' לאחור ו- 2.4 לצדדים. תותר הבלטת מרפסות לשטח הרחוב מגובה של 4 מ'.**שטח התכנון :** 2 חלקות נפרדות 25 26 בשטח כולל של 1040 מ"ר (520 בכל חלקה) .**מצב תכנוני מוצע :**

התכנית מתייחסת למספר נושאים :

1. איחוד שני מגרשים 25 ו-26 למגרש תכנוני אחד בהסכמת הבעלים.
2. הוספת יחידות מגורים ע"י הקטנת שטח ממוצע לדירה מ- 110 מ"ר ל- 65 מ"ר לשטחים עיקריים ומינימום 50 מ"ר, בכפוף למדיניות המאושרת של הועדה המקומית בצפון יפו. סה"כ מוצעות בתוכנית 34 דירות.
3. מדידת גובה הבנין מהנקודה הממוצעת שעל ציר הדרך הסמוכה. הגבהת חדר המדרגות ופיר המעלית עד לגובה מעקה גג עליון.
4. העברת שטח שירות מקומת המרתף לקומת הקרקע עבור היטל מרפסות קומה ראשונה על הקרקע.
5. הקלה בקו בנין אחורי למרפסות עד 40 ס"מ.
6. הגבהת קומת מרתף עד ל-4.5 מ' ובורות חניה עד לעומק של 2.5 מ' נוספים עבור מתקני חניה.
7. ביטול מסתורי כביסה מנימוקים עיצוביים והתאמה לאופי הבניה היפואי.

טבלת השוואה :

| מצב מוצע | מצב קיים | תנאים | טבלת השוואה : |
|--------------------------------|--|--------|-------------------|
| 229% - עיקרי | 230% - עיקרי | אחוזים | סה"כ זכויות בניה |
| 56% - שרות | 55% - שרות | מ"ר | |
| 2380 מ"ר - עיקרי | 2392 מ"ר - עיקרי | אחוזים | זכויות בניה לקומה |
| 581 מ"ר - שרות | 572 מ"ר - שרות | מ"ר | |
| קומה טיפוסית (א-ג) - 53.5% | | | |
| 10% - שרות - סה"כ 63.50% | | | |
| קומה טיפוסית (א-ג) - 556 עיקרי | | | |
| 102 - שרות - סה"כ 658 מ"ר | | | |
| 4 קומות + ק.גג | 4 קומות + ק.גג | קומות | גובה |
| 16 מ' + 3 מ' בק.גג | 16 מ' + 3 מ' בק.גג | מטר | תכנית |
| 666 מ"ר = 64% | עד 70% לפי תוכנית תקפה (אפשרי במסגרת קוי בניין = 318.83 + 343.64 = 662.5 מ"ר = 63.7%) | | מקומות חניה |
| 40 | | | |

זמן ביצוע :

אם תוך 7 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, במגרש ממגרשי התכנית לא הוצע היתר בניה כלל, תתבטלה במגרש זה ההוראות מכח תכנית זו ויחולו בשטחו הוראות התכנית הראשית.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י איריס ורזאגר)

מומלץ לאשר את הפקדת התכנית המוצעת, בסמכות הועדה המקומית.

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

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 27/02/2011
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 27/02/2011

בישיבתה מספר 0011-11ב' מיום 04/05/2011 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון :

איריס ורזאגר מצוות יפו דרום הציגה את עיקרי התכנית. אדר' שמעון מרמלשטיין - הציג את התכנית.

הועדה מחליטה :

לאשר את התכנית להפקדה.

משתתפים : נתן וולוד, כרמלה עוזרי, מיטל להבי, שמוליק מזרחי, אהרון מדואל וארנון גלעדי.

| | |
|---|----------------------------|
| התוכן | מס' החלטה |
| תא/3976 - רחוב הגולן 90 - הסדרת גבולות של חלקת המגורים דיון בהפקדה | 04/05/2011 6 - 0011-111 |

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מחוזית

מיקום: מצפון: הגולן 94, חלקת מגורים, גוש 6638 חלקה 221
מדרום: הגולן 88, חלקת מגורים, גוש 6638 חלקה 421
ממזרח: שצ"פ
ומצד מערב רח' הגולן.

כתובת: רחוב הגולן 90, שכונת רמת החייל – ת"א יפו

גושים וחלקות בתכנית:

| מספר גוש | סוג גוש | חלק/כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|-------------|---------------------|-------------------|
| 6638 | מוסדר | חלק | 439, 442, 429, 422 | ל.ר. |

שטח התכנית: 2.686 ד'

מתכנן: אדר' תמר בן טובים .

יזם: יוסף אביוני ו- ריינהורן

בעלות: יוסף אביוני ו- ריינהורן ו- עיריית תל אביב

מצב השטח בפועל: על מגרש המגורים 2 יחידות דיור בקיר משותף.
בשטח הציבורי (חום): שטח זה מהווה חלק מהפארק הקיים לאורך רח' ראול ולנברג.

מצב תכנוני קיים

+ רקע:

על המקום חלה תכנית מפורטת מס' 347 מאושרת משנת 1956, המייעדת את המגרשים שבנדון למגורים ואת סמוך אליו מצפון, למבני ציבור. לפני כשנה, לאחר קבלת תיק מידע, מר אביוני (בעלים מצד צפון של מגרש המגורים) התברר כי ישנם אי דיוקים משמעותיים מבחינת שטח מגרש מגורים שבעלותו לעומת, מידע ישן יותר (משנות ה-90), שקיבל מהעירייה, ולפי נסחי טאבו עדכניים. אי דיוקים אלו מתבטאים בסך השטח של מגרש המגורים, המשפיע על הצורה הגיאומטרית של המגרש ועל הסך הכל שטח המותר לבניה. נסחי טאבו מראים שמגרש המגורים מורכב מחלקות 429, 422 ו- 442 בגוש 6638 וסך הכל שטח חלקות הללו מסתכם ב- 1235 מ"ר. שטח המגרש הציבורי (שטח מחושב גרפי) לפי מידע GIS הוא 1452 מ"ר. במידע שמר אביוני קיבל, חלק מחלקות 429 ו- 442 הם מהווים חלק מהשטח למבני ציבור. לאחר שפנה למח' שירותי מידע לברר מדוע קיימת סתירה בין 2 תיקי המידע, ערכנו בדיקה נוספת למסמכי תכנית מס' 347 והתברר שנפלה טעות גרפית בצביעתו של התשריט (שלא נעשה על רקע מדידה) שמהותה, הקטנת שטח המגורים והגדלת השטח הציבורי בקו הגבול בין המגרש הציבורי והפרטי. ב"לוח השטחים" שבתשריט תב"ע 347, המגרש הציבורי, מספרו 493 ושטחו 1440 מ"ר ומגרש המגורים, שמספרו 188, ושטחו בין 1300 – 1400 מ"ר. לאחר בדיקה זו התקיימו ישיבות בין מנהל מח' שירותי בניין עיר (דניאל לס), אגף נכסי העירייה (גב' חנה בר רומנו – מנהלת מח' פיקוח ורישום קרקעות עירוניות, המחלקה המשפטית (עו"ד הראלה אברהם אוזן- ס. בכיר ליועמ"ש ו-עו"ד אורנה

אחרק – סגן בכיר ליועמ"ש) ובין אגף תכנון עיר ע"י מח' תכנון צפון אדר' קלריס אורן – מרכזת תכנון בכירה) בתאריכים 29/04/2010 ו- 27/05/2010 ובהן סוכם על קידום תכנית נקודתית זו המהווה תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.

בנוסף לאמור לעיל תוך כדי בדיקה של נושא התכנית המוצעת, התברר שקיימת טעות נוספת בתכנית 347 המתייחסת לשטח מינימלי של מגרשים ביעוד אזור מגורים IV (סך הכל 15 מגרשים) מ- 1300 מ"ר ל- 1000 מ"ר. זאת כילפי בדיקה התברר שאף אחת ממגרשים אלו לא בשטח המינימלי הנדרש.

מצב תכנוני מוצע: תיקון טעות גראפית שנפלה בתכנית 347 ע"י :

1. תכנית איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים כדי להסדיר את אי ההתאמה הקיימת בין "לוח השטחים" שבתכנית 347 ובין רישום גבולות מגרש המגורים 188 ומגרש השב"צ 493 הידועים גם בשמם כחלקות מקור: 422, 429, 442 ו- 439.
2. כתוצאה מכך לשנות יעוד חלק ממגרש השב"צ למגורים.
3. כמו כן לתקן שטח מגרשים מינימליים המופיעים בתשריט תב"ע 347 ב"לוח תקנות בניה ואזורים" לאזור מגורים IV מ- 1300 מ"ר ל- 1000 מ"ר

טבלת השוואה:

| מצב מוצע | | | מצב מאושר | | | |
|----------|------|--------|---------------------|------|---------------|--------|
| | | | לפי תב"ע 347 | | | |
| | | | לפי מדידה גרפית | | | |
| אחוזים | מ"ר | יעוד | אחוזים ¹ | מ"ר | מ"ר | יעוד |
| 54.1 | 1451 | שב"צ | 59.7 | 1604 | 1440 | שב"צ |
| 45.9 | 1235 | מגורים | 40.3 | 1082 | בין 1300-1400 | מגורים |
| 100 | 2686 | סה"כ | 100 | 2686 | בין 2700-2800 | סה"כ |

¹ מתייחס לעמודת המדידה הגרפית.

זמן ביצוע: מיידי

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י אורן קלריס, אדר') ממליצים על הפקדת התכנית המוצעת ולהעבירה לאישור הועדה המחוזית.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 186' לחוק.

בישיבתה מספר 0011-111ב' מיום 04/05/2011 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אדר' תמר בן-טובים הציג את התכנית.

הועדה מחליטה:

לאשר להעביר את התכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית.

אהרון מדואל נימנע מהחלטה.

משתתפים: נתן וולוך, כרמלה עוזרי, מיטל להבי, אהרון מדואל וארנון גלעדי.

מצב תכנוני קיים :

על החלקה חלה תכנית 2474 שקיבלה תוקף ב- 1997 הקובעת כי ניתן להוסיף על המבנה עד 3 קומות בקונטור המבנה הקיים. השימושים המותרים במגרש הינם שטחים מסחריים, משרדים ואולמות לשימושים בעלי אופי ציבורי. זכויות הבניה המותרות הינן: 3725 מ"ר שטחים עיקריים (כולל המבנה לשימור ושטחים מסחריים במרתף במידה ויהיו). שטחי השירות המותרים לא יעלו על 1490 מ"ר, כולל שטחי שירות בתת הקרקע. בהוראות התכנית נקבע בס' 12 (1) ג' כי: "חזית המבנה תשומר במצב המקורי ולא יעשה בה שינוי מהותי מבחינת חומרים, פרופורציות וכו'. יש ליצור הפרדה אדריכלית חזותית בין חלק המבנה לשימור ובין הקומות הנוספות. יותרו שינויים פנימיים במבנה לשימור באישור מהנדס העיר." התכנית כוללת הוראה לשימור הברושים שבין בית הסופר לבית האיכר. גובה המבנה הכולל המותר הינו עד 45 מ' מעל פני הים.

מצב תכנוני מוצע :

מוצעת תוספת בניה של 3 קומות מעל למבנה לשימור תוך הפרדה בין שני חלקי הבניין הן מבחינת החומרים (תוספת הבניה תחופה בזכוכית לא רפלקטיבית עם פתרונות הצללה ע"פ קובץ ההנחיות לבניה ירוקה של עת"א) והן מבחינת רצף הבינוי (ע"י נסיגה מקו הבינוי בקומה החדשה הראשונה בכל היקף הבינוי בעומק של 60 ס"מ לפחות ובגובה פנימי שלא יפחת מ- 120 ס"מ). מוצעת הבלטה של פירים מעל לגובה המותר בכ- 75 ס"מ בכפוף לפרסום הקלה. מוצעת הבלטה של פתרונות ההצללה עד 80 ס"מ מקונטור הבניין הקיים. איזורור החניונים המוצע הינו בפינה הדרום מערבית של המגרש. שטחים מסחריים יאזוררו דרך גג המבנה. מעקה מרפסת הגג יהווה המשך של קיר הזכוכית של הקומה שמתחת. הגינון בתחום המגרש יבוצע במפלס הקרקע בלבד. כמו כן לא תותר בניית מרתפים בתחום העלול לפגוע בברושים שבתחום חלקת בית הסופר. השטחים בזיקת הנאה לציבור יפותחו ברצף עם המדרכות הגובלות לפי פרטי הפיתוח של רחוב קפלן, כולל שביל אופניים, בתאום עם אדריכל העיר. כניסות לחניון ולרחבות לכיבוי אש תבוצענה באבן שפה מונמכת בלבד.

חו"ד הצוות :

לאשר את התכנית בכפוף לתנאים הבאים:
 אישור היועמ"ש לוועדה המקומית לעניין בניית המרתפים הנוספים.
 אישור הרשות לאיכות הסביבה של עת"א לעניין פתרונות האזורור של המרתפים.
 אישור אדריכל העיר לעניין תאורת החזיתות ותאורת היצף.
 פרסום הקלות ע"פ הנדרש.
 אישור מהנדס העיר או מי מטעמו להיתר הבניה לפרטים וחומרי הגמר הסופיים.
 כל שינוי בחומרים לשווי ערך או דומים באישור מהנדס העיר לא יהווה שינוי לתכנית העיצוב, כולל שינוי של פיתוח רחבת הכניסה.
 בניה של קומה אחת פחות באישור מהנדס העיר לא תהווה שינוי לתכנית זו.
 תנאי להיתר יהיה אישור היחידה לשימור לעניין התכנון הפנימי. שינויים ביחס לתכנית העיצוב לעניין התכנון הפנימי של הבניין באישור מהנדס העיר לא יהוו שינוי לתכנית.

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

בישיבתה מספר 0028-008'ב' מיום 24/09/2008 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

אדר' התכנית הציג את התכנית. חברי הועדה מבקשים שבמקביל יבוצע חניון תת קרקעי וגינה במגרש הציבורי הסמוך.

הועדה מחליטה:

לאשר את התכנית תכנית העיצוב בתנאים הבאים :

1. תנאי להיתר בניה יהיה שמירת האפשרות לכניסה משותפת לחניון המתוכנן במגרש הציבורי שמדרום ולכך שתרשם זיקה הנאה לכניסה לחניון שבמגרש הציבורי, באישור אגף הנכסים בעירייה.
2. אישור היועמ"ש לועדה המקומית לעניין בניית המרתפים הנוספים.
3. אישור הרשות לאיכות הסביבה של עת"א לעניין פתרונות האיוורור של המרתפים.
4. אישור אדריכל העיר לעניין תאורת החזיתות ותאורת היצף.
5. פרסום הקלות עפ"י הנדרש.
6. אישור מה"ע או מי מטעמו והיחידה לשימור להיתר הבניה לפרטים וחומרי הגמר הסופיים.
7. כל שינוי בחומרים לשווי ערך או דומים באישור מה"ע והיחידה לשימור לא יהווה שינוי לתכנית העיצוב, כולל שינוי של פיתוח רחבת הכניסה.
8. בניה של קומה אחת פחות באישור מה"ע לא תהווה שינוי לתכנית זו.
9. תנאי להיתר יהיה אישור היחידה לשימור לעניין התכנון הפנימי. שינויים ביחס לתכנית העיצוב לעניין התכנון הפנימי של הבניין באישור מה"ע לא יהוו שינוי לתכנית.
10. יש לקבוע בתכנית העיצוב כי יישמר שטח של 100 מ"ר לפחות לטובת התקנת תאים פוטו וולטאים.

הועדה רואה צורך בקידום תכנון של חניון תת קרקעי וגינה במגרש הציבורי הסמוך.

משתתפים: דורון ספיר, פאר ויסנר, שמוליק מזרחי, דוד עזרא, יעל דיין, אריה שומר ומיטל להבי.

דיון נוסף לבקשת היזם לעניין שינוי תנאים להיתר ועדכון תכנית העיצוב :

סעיף מספר 1 בהחלטת הוועדה קבע:

1. תנאי להיתר בניה יהיה שמירת האפשרות לכניסה משותפת לחניון המתוכנן במגרש הציבורי שמדרום ולכך שתורשם זיקה הנאה לכניסה לחניון שבמגרש הציבורי, באישור אגף הנכסים בעירייה.

השינוי המבוקש:

"המבקש מעוניין לאשר תכנון למרתף חנייה, בו פתרון החנייה הינו ע"י מתקן חנייה אוטומטי. בפתרון זה ניתן פתרון החנייה בתוך המגרש ללא תלות במגרשים שכנים."

ובהתאמה ביטול סעיף 2 להחלטת הוועדה:

2. אישור היועמ"ש לוועדה המקומית לעניין בניית המרתפים הנוספים.

שכן הוא מתייטר כאמור עם ביטול תנאי מס 1.

להלן תכנית עיצוב אדריכלי לתכנית מפורטת 2474 "מתחם בית סוקולוב" (עבור חלקה 575 בגוש 6111 בלבד)

אופן העמדת המבנה בפרויקט :

בחלקה מבנה קיים לשימור ("להלן הבניין הקיים") בן 4 קומות ע"ג קומת מרתף וקומת קרקע בנויה חלקית.

על הבניין הקיים תתווספנה 3 קומות חדשות בקונטור הבניין הקיים.

אפיון המבנים בפרויקט :

תאור כללי:

על גבי "הבניין הקיים" תתווספנה 3 קומות חדשות. בין הבניין הקיים לתוספת הבנייה תהיה הפרדה בנסיגה מקו הבינוי בכל היקף הבניין, בעומק שלא יפחת מ 60 ס"מ ובגובה פנימי שלא יפחת מ 120 ס"מ. איזור ההפרדה יהיה חלק מקומת התוספת הראשונה כמסומן בתוכנית העיצוב ויהוה חיץ בין המבנה הקיים ל"קופסא" שמעליו.

הפרטים והחומרים יתואמו ויאושרו עם מח' השימור.

גובה המבנה:

גובה המבנה הכולל המותר המקסימלי הינו עד 45 מ' מעל פני הים. מפלסים סופיים לקומות החדשות ייקבעו בשלב היתר הבנייה.

מוצעת הבלטה של פירים מעל לגובה המותר בכ- 75 ס"מ בכפוף לפרסום הקלה ואישור מחלקת השימור.

קווי בניין:

קווי הבניין של הקיים יהיו ע"פ תכנית מפורטת " 2474" – "מתחם בית סוקולוב".

קווי הבניין של קווי הבניין הקיים יהיו קונטור הבניין הקיים.

קווי הבניין לתוספת הבנייה יהיו בהמשך לקונטור הבניין הקיים, תותר הבלטת אמצעי הצללה עד 80 ס"מ מקונטור הבניין הקיים בחזיתות בתוכנית העיצוב בהן כבר נראית הבלטה.

תותר התקנת גופי תאורה הבולטים מקונטור הבניין הקיים לצורך תאורת הצפה באישור אדריכל העיר ומחלקת שימור, גופי התאורה לא יותקנו על חזיתות המבנה הקיים.

בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת : מעטפת :

- א. **חומרים** – חומרי הגמר ב"בניין הקיים" ייקבעו עפ"י סעיף 12 ג. בתוכנית הראשית 2474 – "מתחם בית סוקולוב". חזיתות תוספת הבנייה יחופו בזכוכית עם פתרונות הצללה. זיגוג – בחלקי הבניין החדש הזכוכית תהיה שקופה, בהירה, ורפלקטיביות הזיגוג לא תעלה על 0.14. התנגדות טרמית – בחלקי הבניין החדש יעשה שימוש בזיגוג "בידודית" ויעשה שימוש ציפוי LOW E. מקדם הצללה של הזיגוג –
 - א. שטחי הזיגוג החשופים לקרינה ישירה של השמש יעמדו בערכים נמוכים של 0.25-0.35
 - ב. שטחי הזיגוג אשר יוצללו ע"י מרפסות ומערכות הצללה יעמדו בערכים גבוהים יותר של 0.40-0.79
 מקדם מעבר אור – תינתן עדיפות לשימוש בזיגוג סלקטיבי המאפשר מעבר אור גבוה ומעבר סולרי נמוך. זאת במיוחד בשטחי הזיגוג המוצלים ע"י מערכות הצללה ומרפסות.
- ב. **מרפסות** – לא יובלטו מרפסות מעבר לקונטור הבניין הקיים. מעקה מרפסות הגג ישולב כהמשך לקיר הזכוכית בתוספת הבנייה. פרגולות/קורות דקורטיביות בקומת הגג – תותר הקמת פרגולות ו/או קורות דקורטיביות להצללה, עד לקו המעקה באישור מהנדס העיר.
- ג. סימון שילוט ופרטים – סימון כיבוי אש, הפניות וכיו"ב בשטח העל קרקעי של הפרויקט, יהיה בשילוט ולא בצבע. מיקום ואופי השילוט המסחרי על החזיתות יהיה בתיאום ובאישור מחלקת שימור.
- ד. **חזית חמישית** – על הגגות יותר ריצוף ו/או חיפוי בדק עץ ו/או כיסוי בחצץ/אבן בהירה ו/או גינון בצמחיה ובתנאי שיינתן פתרון לניקוז מים.
- ה. עיצוב תוספת הבניה יהיה הומוגני אחיד, באופן שתתקבל כוונת המתכנן ליצירת "קופסא" על גג מבנה קיים. כל פרטי הטיפול במעטפת, פרטי ההתקנה, החיבורים וההפרדות יהיו מוסווים ויתואמו ויאושרו על ידי מהנדס העיר ומח' השימור. איזור ההפרדה/חיץ בין המבנה הקיים לשימור לבין התוספת, יהיה חלק מקומת התוספת הראשונה כמסומן בתוכנית העיצוב ויהיה חיץ בין המבנה הקיים ל"קופסא" שמעליו. הפרטים והחומרים יתואמו ויאושרו עם מח' השימור.

קומת הקרקע/ קומת הכניסה :

כניסת המבנים : הכניסה העיקרית לבניין ולשטחי המסחר תהיה מרחבת הכניסה הקיימת. כניסות שרות נוספות תותרנה מהחזית הדרומית.

תנועה וחנייה :

החנייה בבניין תהיה ע"י מתקני חנייה או מרתף חנייה. הכניסה לחנייה תהיה מרחוב לסקוב והיציאה ממנה תהיה לרחוב קפלן. מיקום מתקני חנייה תת קרקעיים מעבר לקו בניין בכפוף לפרסום הקלה. תתאפשר חנייה במקומות החנייה הקיימים כיום בחזית הדרומית. תכנון התנועה והחנייה יהיה עפ"י דרישות מחלקת תנועה ובאישורה.

נגישות :

בתוספת הבנייה תכנון הבינוי והפתוח יתייחס לתקנות הנגישות התקפות וייתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות, בהתאם להנחיות להנגשת מבנים ואתרים לשימור.

מערכות :

- א. לא תותר התקנת צנרת ביוב, ניקוז, מערכות מ"א, חיווט וכ"ו ע"ג חזיתות הבניין הקיים או התוספת. כמו כן, לא תותר התקנת צנרת, תעלות, ארונות, חיווטים וכ"ו בחדר המדרגות המקורי של המבנה הקיים לשימור.
- ב. מערכות מיזוג אויר – מיקום מערכות מיזוג אוויר יהיו על הגג הטכני או במרתף עפ"י המופיע בתוכנית.
- ג. אוורור חניונים ושטחים מסחריים – אוורור המרתף הקיים יהיה עפ"י דרישות כיבוי אש ויאורר באוורור טבעי לחצרות האנגליות הקיימות ולפתוח עפ"י המופיע בתוכנית. אוורור מתקן החנייה/או מרתף החנייה יהיה עפ"י דרישות כיבוי אש. לא תותר הבלטת מרתפים ומתקני אוורור מעל מפלס הרחוב/הפיתוח.

- ד. אצירה ופינוי אשפה, מחזור פינוי האשפה יעשה מחדר האשפה בקומת הקרקע בשביל פינוי אשפה.
- ה. הנחיות אקוסטיות – רמת הבידוד האקוסטי בחלקי הבניין השונים תקבע בתאום עם הרשות לאיכות הסביבה ת"א יפו.
- ו. תאורה – תאורת חזיתות המבנה ותאורת הצפה תותר בגבולות המגרש או על חזית הבניין ותקבע בשלב היתר הבנייה בתיאום ואישור אדריכל העיר ומח' שימור. לא תותקן תאורה על קירות המבנה הקיים לשימור.
- ז. כיבוי אש – רחבת כיבוי אש תבוצע באבן שפה מונמכת.

שטחים פתוחים/ זיקות הנאה :

בתחום המסומן בתוכנית יבוצעו גינון ונטיעות.
 תותר נטיעת עצים בוגרים בלבד.
 גינון ו/או נטיעות יותרו במפלס הקרקע. לא יותרו גינון ו/או נטיעות באדניות מוגבהות מלבד במיקומים המצוינים בתוכנית העיצוב. עומק האדמה הגננית לא יפחת מ - 40 ס"מ עבור גינון ומ - 120 ס"מ עבור נטיעות.
 השטחים בזיקת הנאה לציבור יפותחו ברצף עם המדרכות הגובלות, לפי פרטי הפיתוח של רחוב קפלן ובתאום עם אדריכל העיר.
 שביל אופניים יבוצע כמסומן בנספח הפיתוח וע"פ פרטי הפיתוח של עיריית ת"א-יפו.
 כניסות לחניון ולרחבת כיבוי אש תבוצענה באבן שפה מונמכת בלבד.
 רחבת הכניסה תבוצע לפי תכנית הפיתוח.
 שימור הברושים שבין בית הסופר לבית האיכר – לפי הוראות התכנית הראשית תא/2474.

גמישות:

בשלב היתר הבניה ניתן יהיה לשנות את אופי פיתוח רחבת הכניסה בתנאי אי פגיעה בערכי המבנה לשימור ובאופי פרטי הפיתוח המקוריים ובתיאום ואישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
 בניית מספר קומות קטן מהמוזכר לעיל, באישור מהנדס העיר או מי מטעמו, לא תהווה שינוי לתוכנית העיצוב. אין בתוכנית זו בכדי לאשר שטחי בנייה. חישוב שטחי הבניה יהיה ע"פ חוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965.

חו"ד הצוות, אדריכל העיר ומחלקת השימור:

רקע:
 נספח התנועה (מסמך מנחה) של תכנית 2474 אינו מציג חניה בתחום מגרש "בית האיכרים" (מספר חניות המתוכננות במגרש זה הוא – אפס)
 פתרון החניה המוצע במתקן אוטומטי בתחום המגרש, מקובל על הצוות.
 יציאת רכבים לרחוב קפלן תוך חציית המדרכה ושביל האופניים מנוגדת לתפישה התכנונית המעדיפה מדרכות להולכי רגל ושבילי אופניים נקיים ממפגעים בטיחותיים הנובעים מחציית מכוניות כנ"ל.

1. לאשר את תכנית הפיתוח והעיצוב האדריכלי כפי שהוצגה ע"י היזם ובכפוף לתנאים והנחיות הבניה המפורטים להלן ולדחות את פתרון החניה המוצע שתוצאתו חציית רכבים את מדרכת רחוב קפלן ו/או חנייה במקומות החנייה הקיימים כיום בחזית הדרומית.

2. בניה ירוקה:

- היתר הבניה יטמיע עקרונות בניה ירוקה עפ"י מדיניות מינהל הנדסה לאותה עת.
- לפתרונות אלו יש לצרף חוות דעת מומחה לנושא בניה ירוקה שתכלול דירוג הפתרונות והערכתם מול תקנים מקובלים.
- חו"ד לנושא מטרדי רוח תכלול סימולציות ממוחשבות והמלצות למיתון מטרדי רוחות. אלמנטים אדריכליים במידה ויידרשו למיתון רוחות יובאו לאישור אדריכל העיר.

3. תאורת חוץ:

- תכנון תאורת המבנה תימנע יצירת זיהום אור לילי - LIGHT SPILL.

- תאורה אדריכלית למבנה בתיאום ובאישור אדריכל העיר ומח' שימור.

4. הדמיות אקלימיות יעודכנו להשגת יעדי עמידה של ת"י 5282 וכן ערכים משופרים ב-30% מת"י 1045.

- הדמיות אקלימיות יעודכנו להשגת יעדי עמידה של ת"י 5282 וכן ערכים משופרים ב-30% מת"י 1045.
- בדיקת רמת קרינת השמש המצטברת המגיע לחלקי השונים של זיגוג הבניין.
- בדיקת עומסי החום הצפוי דרך זיגוג הבניין, בהתאם לתכנון האדריכלי, באמצעות הדמיה תרמית ממוחשבת ENERGY PLUS או ש"ע.
- בדיקת עומסי החום הצפוי דרך מעטפת הבניין, בהתאם לחלופות זיגוג והצללות, אשר יבחרו בתאום אדריכל העיר.
- בדיקת רמת התאורה הטבעית הצפויה בנקודות נבחרות בחלל, בהתאם לחלופות המעטת השונות.

5. בנוסף, אישור מחדש של התנאים להיתר עליהם החליטה הוועדה:

- אישור הרשות לאיכות הסביבה של עת"א לעניין פתרונות האיוורור של המרתפים.
- אישור אדריכל העיר לעניין תאורת החזיתות ותאורת היצף.
- פרסום הקלות עפ"י הנדרש.
- אישור מה"ע או מי מטעמו והיחידה לשימור להיתר הבניה לפרטים וחומרי הגמר הסופיים.
- כל שינוי בחומרים לשווי ערך או דומים באישור מה"ע והיחידה לשימור לא יהווה שינוי לתכנית העיצוב, כולל שינוי של פיתוח רחבת הכניסה.
- בניה של קומה אחת פחות באישור מה"ע לא תהווה שינוי לתכנית זו.
- תנאי להיתר יהיה אישור היחידה לשימור לעניין התכנון הפנימי. שינויים ביחס לתכנית העיצוב לעניין התכנון הפנימי של הבניין באישור מה"ע לא יהוו שינוי לתכנית.
- יש לקבוע בתכנית העיצוב כי יישמר שטח של 100 מ"ר לפחות לטובת התקנת תאים פוטו וולטאים.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 786' לחוק.

בישיבתה מספר 0011-11' מיום 04/05/2011 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אדרי גידי בר אוריין הציג את התכנית.
אדרי עודד גבולי הציג את התנגדותו לכניסה והיצאה לחניה ברח' קפלן ומציע לעשות את הכניסה והיצאה מהחניה ברח' לסקוב.
ארנון גלעד – האופניים לא מקדשים את הכל, יש הרבה מקומות בעיר עם אותה הבעיה.
אילן קלינגר יועץ תנועה – יציאה מרח' לסקוב יצור פקקים, גם מבחינה בטיחותית יותר נכון לעשות את הכניסות והיצאה לחניה מרח' קפלן, פתרון הכולל כניסה ויצאה מרחוב לסקוב עלולה לא לכלול פתרון חניה לנכים מפאת רוחב המסעה הקיימת.
אדרי צבי לוי מצוות תכנון מרכז – כאשר ימומשו הפרוייקטים המתוכננים לאורך רחוב קפלן, תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים לאורך המדרכה תהיה רבה, חציית רכבים את המדרכה מסוכנת ונוגדת את מדיניות הצוות למתן עדיפות להולכי רגל ורוכבי אופניים.
פיליפ כיבוי אש – מבקש ליבוא לאישור כיבוי אש.

הועדה מחליטה:

לאחר הצבעה בעניין (4 בעד – מיטל להבי, נתן וולוך, כרמלה עוזרי ואהרון מדואל, 1 נגד – ארנון גלעד) הוחלט לאשר את תכנית הפיתוח והעיצוב האדריכלי, בכפוף לתנאים הבאים כמפורט להלן.

בקשת היזמים להקמת חניה תת קרקעית כמוצע בתכנית, בתחום המגרש, אפשרית בתנאי שהכניסה והיצאה לחניה תהיה מרח' לסקוב. הוועדה מודעת לכך כי בפתרון הכולל כניסה ויצאה לרחוב לסקוב ייתכן ולא תתאפשר חניית נכים במגרש בית האיכר. הוועדה מבקשת לבדוק האם ניתן במגרש הציבורי הסמוך לאפשר חניית נכים.

1. בניה ירוקה:

- היתר הבניה יטמיע עקרונות בניה ירוקה עפ"י מדיניות מינהל הנדסה לאותה עת.
- לפתרונות אלו יש לצרף חוות דעת מומחה לנושא בניה ירוקה שתכלול דירוג הפתרונות והערכתם מול תקנים מקובלים.
- חו"ד לנושא מטרדי רוח תכלול סימולציות ממוחשבות והמלצות למיתון מטרדי רוחות. אלמנטים אדריכליים במידה ויידרשו למיתון רוחות יובאו לאישור אדריכל העיר.

2. תאורת חוץ:

- תכנון תאורת המבנה תימנע יצירת זיהום אור לילי - LIGHT SPILL.
- תאורה אדריכלית למבנה בתיאום ובאישור אדריכל העיר ומח' שימור.

3. הדמיות אקלימיות נדרשות:

- הדמיות אקלימיות יעודכנו להשגת יעדי עמידה של ת"י 5282 וכן ערכים משופרים ב-30% מת"י 1045.
- בדיקת רמת קרינת השמש המצטברת המגיע לחלקי השונים של זיגוג הבניין.
- בדיקת עומסי החום הצפוי דרך זיגוג הבניין, בהתאם לתכנון האדריכלי, באמצעות הדמיה תרמית ממוחשבת ENERGY PLUS או ש"ע.
- בדיקת עומסי החום הצפוי דרך מעטפת הבניין, בהתאם לחלופות זיגוג והצללות, אשר יבחרו בתאום אדריכל העיר.
- בדיקת רמת התאורה הטבעית הצפויה בנקודות נבחרות בחלל, בהתאם לחלופות המעטת השונות.

4. בנוסף, אישור מחדש של התנאים להיתר עליהם החליטה הוועדה:

- אישור הרשות לאיכות הסביבה של עת"א לעניין פתרונות האיוורור של המרתפים.
- אישור אדריכל העיר לעניין תאורת החזיתות ותאורת היצף.
- פרסום הקלות עפ"י הנדרש.
- אישור מה"ע או מי מטעמו והיחידה לשימור להיתר הבניה לפרטים וחומרי הגמר הסופיים.
- כל שינוי בחומרים לשווי ערך או דומים באישור מה"ע והיחידה לשימור לא יהווה שינוי לתכנית העיצוב, כולל שינוי של פיתוח רחבת הכניסה.
- בניה של קומה אחת פחות באישור מה"ע לא תהווה שינוי לתכנית זו.
- תנאי להיתר יהיה אישור היחידה לשימור לעניין התכנון הפנימי. שינויים ביחס לתכנית העיצוב לעניין התכנון הפנימי של הבניין באישור מה"ע לא יהוו שינוי לתכנית.
- יש לקבוע בתכנית העיצוב כי יישמר שטח של 100 מ"ר לפחות לטובת התקנת תאים פוטו וולטאים.
- תנאי להוצאת היתר בניה אישור כיבוי אש.

משתתפים: נתן וולוך, ארנון גלעדי, אהרון מדואל, כרמלה עוזרי ומיטל להבי.

| | |
|--|----------------------------|
| התוכן | מס' החלטה |
| תא/מק/3900 - "מתחם איווקו- ביצרון" דיון בהפקדה הבהרות לעניין שינוי הבינוי (2) | 04/05/2011 8 - '11-0011 |

מתחם איווקו – ביצרון

מטרת הדיון: אישור להפקדה- שינוי בינוי ע"פ זכויות קיימות

מסלול התב"ע: תכנית בסמכות ועדה מקומית

מיקום: צפון : דרך השלום. דרום : המשך רחוב תובל. מזרח : שד' ההשכלה. מערב : רח' הסוללים

כתובת: דרך השלום 12, הסוללים 1

גוש/חלקה:

| גוש | גוש חלקי | חלקה | חלקי חלקה |
|------|----------|------|-----------|
| 7094 | | 109 | |

שטח קרקע: 23,712 מ"ר

מתכנן: יסקי מור סיוון- אדריכלים ומתכנני ערים

יזם: החב' הכלכלית לירושלים

בעלות: החברה הכלכלית ירושלים בחכירה מעיריית תל-אביב יפו

מצב השטח בפועל: חניון משאיות פינוי אשפה, מחסנים ומבנים ישנים.

מצב תכנוני קיים: תכנית בתוקף- תכנית 3255 ב' – ביצרון. הזכויות המירביות בחלקה מפורטות להלן:

תעסוקה- זכויות: 51,770 מ"ר שטח עיקרי, שטחי שירות עד 40% מסך השטחים העיקריים.
בינוי: שני מגדלים על דרך השלום בגובה 30 קומות טיפוסיות ובנוסף קומת קרקע גבוהה וקומה טכנית גבוהה- עד 130 מ' גובה יחסי.

מגורים- זכויות: 27,500 מ"ר שטח עיקרי, שטחי שירות עד 30% מסך השטחים העיקריים ובנוסף ממ"דים. מרפסות ע"פ החוק.
מס' יח"ד: מינימום 250 יח"ד, שטח ממוצע לדירה 110 מ"ר. הבהרה: תכנית המתאר לביצרון קבעה סך מינימלי של - 1,000 יח"ד- בשטח ממוצע גדול יחסית של 110 מ"ר עיקרי – מתוך הנחה כי בעת הכנת תוכניות מפורטות יוחלט על הצפיפות הנדרשת.

בינוי: שני מבנים לאורך שד' ההשכלה בגובה 9 קומות טיפוסיות ובנוסף, קומת כניסה גבוהה וקומה טכנית גבוהה- עד 45 מ' גובה יחסי. שני מבנים על רחוב הסוללים בגובה 25 קומות טיפוסיות ובנוסף קומת קרקע גבוהה וקומה טכנית גבוהה גובה 100 מ' יחסי.

שטחי ציבור- ימוקמו כשטחים בנויים במבנים שיוקמו. סה"כ שטח של 1600 מ"ר, שטחי רווחה ו/ או שטחי ציבור נורמטיביים עבור התושבים. השטחים ממוקמים בקומת הקרקע של מבני המגורים, יתרת השטח ימוקם בקומות הנמוכות של מבנה התעסוקה.

שטחים פתוחים- כ- 4 דונם

ע"פ הנחיות התכנית הראשית, יפותחו השטחים כחלק רציף של המרחב הציבורי ללא גדרות והפרשי מפלס ותרשם עליהם זיקת הנאה לטובת הציבור.

מצב תכנוני מוצע:

תעסוקה

זכויות: 51,770 מ"ר שטח עיקרי, שטחי שירות עד 40% מסך השטחים העיקריים.
 בינוי: שני מגדלים על דרך השלום: המזרחי בגובה 28 קומות טיפוסיות ובנוסף קומת קרקע גבוהה וקומה טכנית גבוהה- עד 123 מ' גובה יחסי, המגדל המערבי בגובה 37 קומות טיפוסיות ובנוסף קומת קרקע גבוהה וקומה טכנית גבוהה- עד 157 מ' גובה יחסי. הגבהים אינם כוללים אנטנה.

מגורים-

זכויות: 27,500 מ"ר שטח עיקרי, שטחי שירות עד 30% מסך השטחים העיקריים ובנוסף ממ"דים. מרפסות ע"פ החוק.
 בינוי: 2 מגדלי מגורים בגובה 32 קומות טיפוסיות ובנוסף קומת קרקע גבוהה וקומה טכנית גבוהה- עד 123 מ' גובה יחסי. עד 300 יח"ד.
 הבהרה: בתכנית המתארית נאמר מינימום 250 יח"ד, שטח ממוצע לדירה 110 מ"ר.
 במטרה ליצור דירות בנות 3 חדרים מוצע לקבוע ש 10% מן הדירות יהיו בשטח עיקרי של 65 מ"ר.

שטחי מסחר-

בקומות הקרקע של מבני התעסוקה והמגורים יהיה מסחר בשטח של עד 5,000 מ"ר מתוך הזכויות לתעסוקה.

שטחי ציבור-

ימוקמו במבנה יעודי לשטחי הציבור. סה"כ שטח של 1600 מ"ר – מתוכם, 4 כיתות מעון בקומת הקרקע של המבנה ו/ או שטחים לרווחת התושבים בשכונות הסמוכות. יתרת השטח בקומות מעל- יהיו גם הם שטחים עבור שירותי הקהילה.
 גובה: עד 3 קומות מעל קומת קרקע- עד 20 מ' גובה יחסי.
 שטח המבנה והחצר הצמודה לו עד 1.85 דונם ותכסית של כ-800 מ"ר.

שטחים פתוחים- כ- 5.5 דונם

ע"פ הנחיות התכנית הראשית, יפותחו השטחים כחלק רציף של המרחב הציבורי ללא גדרות והפרשי מפלס ותרשם עליהם זיקת הנאה לטובת הציבור.

בנוסף, מופקעים מהמגרש כ-4.5 דונם להרחבת שדרות ההשכלה וכ- 4.5 דונם לדרכים חדשות והרחבת דרכים קיימות.
 1600 מ"ר עיקרי לצרכי ציבור יבנו ע"י היזם ועל חשבוננו.

טבלת השוואה:

| מצב מוצע | מצב קיים | נתונים | |
|---|---|---------------|------------------|
| 300% מגורים, 450% תעסוקה 27,500 מ"ר מגורים 51,770 מ"ר תעסוקה עד 5,000 מ"ר מסחר מתוך הזכויות לתעסוקה 1,600 מ"ר שטח לצרכי ציבור | 300% מגורים, 450% תעסוקה 27,500 מ"ר מגורים 51,770 מ"ר תעסוקה חובת מסחר על רחוב הסוללים והשלום 1,600 מ"ר שטח לצרכי ציבור | אחוזים מ"ר | סה"כ זכויות בניה |

| | | | |
|---|--|-------------|-------|
| מגורים : 9 X2 ק' (45 מ') תעסוקה : 25 X2 ק' (100 מ') תעסוקה : 30 ק' (130 מ') | מגורים : 32 ק' (123 מ') תעסוקה : 28 ק' (123 מ') 37 ק' (157 מ') מבנה ציבור 4 קומות (20 מ') עד 300 יח"ד : 10% מסה"כ יח"ד יהיו דירות בשטח עיקרי של 65 מ"ר (3 חדרים) | קומות | גובה |
| מינימום 250 יח"ד בשטח ממוצע של 110 מ"ר | עד 60% משטח המגרש כולל שפ"פ | תכסית | יח"ד |
| עד 60% משטח המגרש כולל שפ"פ | תכסית מגדל מגורים 800 מ"ר כולל מרפסות תכסית מבנה משרדים 1,300 מ"ר תכסית מבנה ציבור כ-800 מ"ר | מקומות חניה | תכסית |
| ע"פ התקן בעת הוצאת היתרים עד 5 מרתפי חניה | | | |

עקרונות ודברי הסבר נוספים :

המבוקש תואם את תכנית ביצרון ע"פ העקרונות המובאים לעיל :

1. הקמת שטחי תעסוקה בקרבה למרכז העיר ת"א ולאזור הקריה (צפון ודרום), תוך הגדלת אחוזי הבניה וניצול התחבורה הציבורית הסמוכה : תחנת רכבת השלום, קווי אוטובוס בתדירות גבוהה בדרך השלום וקווי הרכבת הקלה.
2. הקמת מבני מגורים בסמוך לשכונות המגורים הקיימות, תוך חיזוק השירותים העירוניים הנדרשים למגורים אלה.
3. פיתוח מסחר לאורך הרחובות במתחם וקבלת קומת קרקע פעילה.
4. תוספת שטחי ציבור בצמוד לשדרות ההשכלה לשירותים קהילתיים עבור תושבי השכונות הסמוכות.
5. הוספת שטחים פתוחים לרווחת תושבי שכונות המגורים.
6. התכנית מציעה עירוב שימושים שיאפשר ניצול השטחים בשעות היום השונות.

איכות סביבה : מטרדים, סקר אקלימי וכו' :

1. בתכנית הוגדרו יעודים לא מזהמים : תעסוקה, מגורים ומסחר.
2. נוספו שטחים פתוחים שמקשרים את המתחם לשדרות ההשכלה ושומרים על נתיב זרימת האוויר לשכונת ביצרון.
3. הוגדר תחום זיקת הנאה סביב למתחם וכן ציר הולכי רגל ממערב למזרח דרך השפ"פ.
4. שמירת חזית רח' ההשכלה ללא מפגעים ומטרדים סביבתיים כגון : רעש, פונקציות מסחריות וכד'.
5. מיקום המתחם מאפשר התבססות על תחבורה ציבורית, מניעת הצורך להגיע ברכב פרטי והקטנת זיהום האוויר.
6. בדיקות לעניין הצללות נעשו ובהתאם לתכנית ביצרון- פארק שד' ההשכלה לא יוצל מעבר לשלוש שעות ביום הקצר ביותר - 21.12.
7. הבטים של מטרדי רוח יטופלו ע"י נטיעות ובינוי.
8. הפרויקט יעמוד בדרישות תקן 5282 ו/או הנחיות מה"ע לעניין בניה ירוקה.

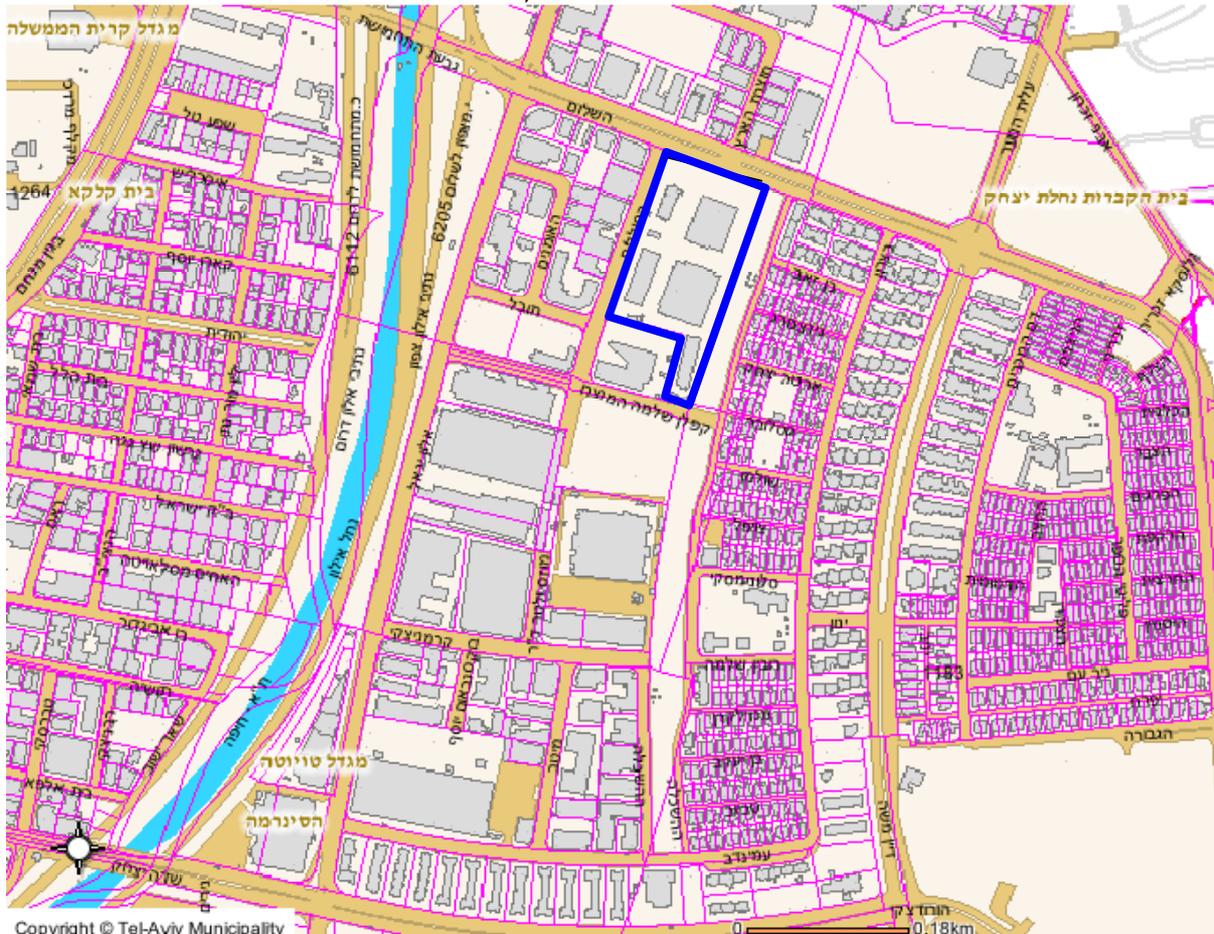
זמן ביצוע : התכנית תבוצע תוך 15 שנים מיום אישורה כחוק.

אם תוך 20 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, במגרש ממגרשי התכנית לא הוצא היתר בניה כלל, תתבטלנה במגרש זה ההוראות מכוח תכנית זו ויחולו בשטחו הוראות התכנית הראשית.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י אדר' ברנדר אורית)

לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים:

1. תנאי להפקדת התכנית- כתב שיפוי וכתב התחייבות חתומים, חתימת הסכמים עם אגף נכסי העירייה.
2. תנאי להוצאת היתרי בניה תהיה תכנית עיצוב אדריכלי לאישור הועדה המקומית שתכלול תכנית פיתוח, מערך קומת קרקע לשביעות רצון מה"ע, וכד'.
3. תנאי לאכלוס יהיה הבטחת ביצוע הרחבת ביי"ס בלוך או כל בית ספר אחר בסביבה.



בישיבתה מספר 0011-11ב' מיום 04/05/2011 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אדר' אורית ברנדר מצוות תכנון הציגה את עיקרי התכנית. אדר' יוסי סיוון הציג את התכנית. מיטל להבי מבקשת שהשטח הצמוד למבנה הציבורי יהיה לפחות דונם. כרמלה עוזרי – מבקשת שלא יהיו פונקציות מסחריות לכיוון שדי ההשכלה. התכנית עונה לדרישות התושבים. מה קורה עם שיפוץ ביי"ס. האם ניתן להסדיר את כבלי החשמל בקומפלט הגובל בפרויקט? אדר' יוסי סיוון – נושאים אלו מתבצעים ע"פ תכניות עבודה של חברת חשמל. מיטל להבי – מציעה לאשר את המלצות מה"ע ולתקן את סעיף 3 שיהיה תנאי לאיכלוס ולא להיתר. אהרון מדואל – צריך להבטיח סיום ביצוע של הרחבת ביי"ס בליך.

הועדה מחליטה:

לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים:

1. תנאי להפקדת התכנית- כתב שיפוי וכתב התחייבות חתומים, חתימת הסכמים עם אגף נכסי העירייה.
2. תנאי להוצאת היתרי בניה תהיה תכנית עיצוב אדריכלי לאישור הועדה המקומית שתכלול תכנית פיתוח, מערך קומת קרקע לשביעות רצון מה"ע, וכד'.
3. תנאי לאכלוס יהיה הבטחת ביצוע הרחבת ביי"ס בלוח או כל בית ספר אחר בסביבה.

אהרון מדואל מתנגד להחלטה.

משתתפים: נתן וולוך, ארנון גלעדי, אהרון מדואל, כרמלה עוזרי ומיטל להבי.