

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

**פרוטוקול מספר 10-0009
כ"ג ניסן התש"ע 07/04/2010 09:00 - 13:00**

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

השתתפו ה"ה: דורון ספיר, עו"ד
פאר ויסנר
מיטל להבי
אסף זמיר
ארנון גלעדי
כרמלה עוזרי
אהרון מדואל
אלי אמינוב
שלמה זעפראני

מ"מ ראש העירייה יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה
סגן ראש העירייה
סגן ראש העירייה
סגן ראש העירייה
חבר מועצה
חברת מועצה
חבר מועצה
חבר מועצה
חבר מועצה

נכחו ה"ה: חזי ברקוביץ, אדר'
הראלה אברהם אוזן, עו"ד
עודד גבולי, אדר'
שוטה חובל, אינג'
אלי לוי
אילן רוזנבלום, עו"ד

מהנדס העיר
סגן היועץ המשפטי
מנהל אגף תכנון העיר וסגן מהנדס העיר
מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה
מנהל אגף נכסי העירייה
ע. מ"מ ראש העירייה
מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו

חסרים: נתן וולך
שמואל מזרחי

חבר מועצה
חבר מועצה

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

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

**פרוטוקול מספר 10-0009
כ"ג ניסן התש"ע 07/04/2010 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 10-0006 מיום 10/03/2010		
אישור פרוטוקול 10-0008 מיום 24/03/2010		
שינוי זיקות הנאה בין בניינים 1,2 ו-3 בתב"ע 1116א דיווח לועדה על החלטת ועדת ערר - תכנית בינוי ופיתוח למתחם ב' בית אל נווה שרת דיון בעיצוב ארכיטקטוני	1	1.
מתחם מע"ץ (4) דיון בהתנגדויות	4	2.
שינוי ייעוד למגורים ברחוב עטרות 16, רמת החי"ל דיון בהפקדה	7	3.
יבנאל צפון - תכנית עיצוב ופיתוח דיון בעיצוב ארכיטקטוני	14	4.
מקור חיים 32 דיון בהפקדה	18	5.
	23	6.

בכבוד רב,

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



מטרת הדיון: דיווח לוועדה על החלטת ועדת ערר

מסלול התב"ע: תכנית בסמכות ועדה מקומית

מיקום: רח' אלי כהן 1-11, שכונת רמת אביב החדשה

גוש/חלקה: גוש 6630 חלקות 773, 774, 775, 791, 792

שטח קרקע: כ- 20 דונם

מתכנן: אגף תב"ע

יזם: הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו

בעלות: פרטיים, עיריית תל-אביב יפו

מצב השטח בפועל:

בניינים 1 ו-3 (בחלקה מס' 773) בנויים ומאוכלסים, בניינים 5 ו-7 (בחלקה מס' 774) בשלבי בנייה מתקדמים, חלקה 775 אינה בנויה.

מצב תכנוני קיים:

- 1) תב"ע 1116 א'-1 (מאושרת מיום 1.4.93 י.פ. 4096) הגדירה במגרשים 1, 2, ו-3 (חלקות 775, 774 ו-773 בהתאמה) 2 בניינים בכל מגרש. מגרשים 1 ו-2 בני 13 קומות ו-46 יח"ד בכל בניין, ומגרש 3 בן 12 קומות ו-42 יח"ד בכל בניין. מגרשים אלה כוללים שפ"פ בחלק הצפוני.
- 2) תכנית זו הגדירה זכות מעבר לרכב לחנייה למגרש 2 (האמצעי) ממגרשים 1 ו-3 הסמוכים לו, וכן זכות מעבר להולכי רגל.
- 3) חלקות 791 ו-792 מוגדרות בתב"ע ביעוד מעבר להולכי רגל, וכוללות סימון זכות מעבר לרכב ליצירת רצף למעבר לחנייה בין מגרשי המגורים כפי שתואר.
- 4) תשריט זיקות הנאה לתכנית 1116 א'-1 אושר ב- 22.5.03, ותיקון חלקי לתשריט זיקות ההנאה אושר ב- 28.3.07.
- 5) תב"ע 1116 א'-1 קובעת הכנת תכנית עיצוב ארכיטקטוני ואישורה ע"י הועדה המקומית כתנאי להיתר בנייה. תכנית עיצוב ארכ' אושרה בוועדה המקומית ב- 24.1.96, וכללה הסדרי תנועה וחנייה במפלס הקרקע ובמרתפים.

רקע להגשת התכנית:

- 1) היתר הבנייה שניתן ל-2 הבניינים במגרש מס' 2, היתר מס' 250276 (להלן: היתר הבנייה) כלל 4 פתחי מעבר לרכב בקומת המרתף ממגרשים 1 – 3 (2 פתחים מכל מגרש – צפוני ודרומי).
- 2) במסגרת בקשה לשינויים מס' 06-1309 מהיתר הבנייה של מגרש 2, הסתבר כי 2 הפתחים הדרומיים בקומת המרתף ממגרשים 1 ו-3 אינם נמצאים בתחום זכות המעבר לרכב, כפי שמוגדר בתשריט התב"ע ובזיקות ההנאה שנרשמו, ואף לא את תשריט תכנית העיצוב הארכיטקטוני המציג מעבר אחד לרכב במרתפים מכל מגרש. פרוטוקול ועדת הרישוי מצורף לדרפט זה.
- 3) סיכומה של סוגייה זו נדון בוועדת הרישוי בתאריך 4.7.07 וכלל נוסח החלטה מוסכם בין העירייה לבעלי מגרש 2 ועיקרה: "הועדה המקומית תכין תכנית בסמכותה לשינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכלים (להלן- "התכנית המתקנת") באופן שתחום זכות המעבר לרכב בין מגרשים 1 ו-3 למגרש 2 שבתשריט העיצוב של תב"ע 1116 א'-1 יורחב ויאפשר את פתיחת הפתחים הדרומיים במגרש 2 שאושרו בהיתר בניה 250276 מיום

17.4.05 (להלן - "היתר הבניה"). התכנית המתקנת תוכן ע"י הועדה המקומית ותקודם במהירות האפשרית."

מטרות התכנית המופקדת:

- (1) הרחבת תחום זכות המעבר לרכב כך שתאפשר פתיחתם של 2 מעברים תת קרקעיים דרומיים נוספים למגרש מגורים מס' 2 משני מגרשי המגורים הסמוכים.
- (2) הרחבת תחום זכות המעבר לרכב בין מגרש 1 (חלקה 775) ומגרש 3 (חלקה 773) למגרש 2 (חלקה 774).
- (3) הרחבת תחום זכות המעבר לרכב מתחת לשני שבילי הולכי רגל שבין 3 מגרשי המגורים (חלקות 791-792).

פרטי תהליך האישור:

- (1) בישיבתה מספר 0003-0808 ב' החלטה 6 מיום 23.1.08 דנה הועדה המקומית בתכנית והחליטה על הפקדתה.
 - (2) הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 5818 בעמוד 3461 בתאריך 16/06/2008. כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים הארץ, הצופה והעיר בתאריכים 08.05.2008-1.
 - (3) בתקופת ההפקדה הוגשו 2 התנגדויות לתכנית:
 - עו"ד אורנה שגיב, בשם חב' מימון שלום עבודות פיתוח וגינון בע"מ.
 - עו"ד אריה רבינוביץ' בשם עוזי מרגלית ובעלי דירות ברח' אלי כהן 1 ו-3.
 - (4) בישיבתה מספר 0024-0808 מיום 27/08/2008 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה לצאת לסיור במקום.
 - (5) בישיבתה מספר 0031-0808 מיום 07/01/2009 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה שהצוות אשר יצא לסיור בשטח הוא: מיטל להבי, שמוליק מזרחי, כרמלה עוזרי וצוות צפון, וכי הועדה תשוב ולדון בנושא לאחר שהצוות יצא לסיור במקום.
 - (6) בישיבתה מספר 0003-0908 מיום 18/02/2009 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית לאחר שקבלה דיווח חברות הועדה מיטל להבי וכרמלה עוזרי שסיור באתר יחד עם אדרי' יואב רוביסה ועו"ד הראלה אברהם-אוזן, וכי מסקנות הסיור מעידות כי אין מקום לאשר פתיחת פתח נוסף בבנין ברח' אלי כהן 1-3 המאוכלס, ויש לאפשר את פתיחת הפתח הנוסף רק כלפי המגרש באלי כהן 9-11, שטרם בנוי.
- הועדה החליטה לתת תוקף לתכנית בכפוף לתיקונים הנ"ל:
- לקבל את התנגדות עוזי מרגלית בשם בעלי הדירות ברח' אלי כהן 1-3, ולבטל את הרחבת זכות המעבר בין מגרשים 3 ו-2 (חלקות 773 ו-774) והמעבר הציבורי שביניהן, ולהותיר את הרחבת זכות המעבר לרכב במרתף בין מגרשים 1 ו-2 (חלקות 775 ו-774) והמעבר הציבורי שביניהן.
 - לדחות את התנגדות חב' מימון בע"מ. מטרת התכנית הינה לאפשר הקמת 2 פתחי מעבר לרכב בין המגרשים במרתף בלבד, ולא לשנות הוראות לזכות המעבר על הקרקע, ולפיכך אין צורך בתיקון זכות המעבר שנקבעה בתכנית המופקדת.
- (7) על החלטת הועדה לתת תוקף לתכנית הגישה חב' מימון שלום עבודות פיתוח וגינון בע"מ ערר לועדת הערר. לאחר ששמעה את טענות הצדדים, ועדת הערר יצאה לסיור במקום. בתאריך 27.7.09 החליטה הועדה לקבל את הערר ולאשר את התכנית.

עדכון הועדה:

- (1) החלטת ועדת הערר לקבל את הערר משמעותה לאשר את התכנית כפי שהופקדה, כלומר הרחבת זכות המעבר ל-2 פתחים בין המגרש המרכזי לבין כל אחד מ-2 המגרשים הסמוכים לו.
- (2) התאמת אורך זיקת ההנאה בין מגרשים 3 ו-2 (חלקות 773 ו-774) בתשריטת כך שתאפשר את ביצוע 2 הפתחים, עפ"י הקיים בשטח.

מס' החלטה

07/04/2010

1009-0009 - ב' - 1

בישיבתה מספר 1009-0009 ב' מיום 07/04/2010 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אדר' יואב רוביסה ועו"ד הראלה אברהם אוזן דיווחו לועדה על החלטת ועדת הערר.

הועדה מחליטה:

הועדה קיבלה את דיווח הצוות.

משתתפים: דורון ספיר, ארנון גלעדי, שמואל גפן ושלמה זעפראני.

פרטים:**כללי:**

- תכנית "מתחם בית אל" לפינוי-בינוי בשכונת נווה שרת קודמה במסגרת פרויקט התחדשות עירונית של הועדה הבין-משרדית בראשות משרד השיכון. התכנית כוללת 3 מתחמים לאורך רח' בית אל ורמה.
- עד כה אושרה ע"י הועדה תכנית בינוי ופיתוח למתחם ג', הנמצא בשלב הוצאת היתרי בנייה.
- ההריסה והבנייה מתוכננים במתחם זה לביצוע בו-זמנית.

מצב השטח בפועל:

- בשטח קיימים 6 בנייני מגורים בני 4 קומות על עמודים, וכן חלקת שצ"פ.
- סה"כ קיימות במתחם 96. כל הבניינים במתחם מיועדים להריסה.

מצב תכנוני קיים:

- על השטח חלה תכנית מתאר 3463 שפורסמה לתוקף ב- 25.9.06.
- בהתאם לתכנית זו, המתחם עבר איחוד וחלוקה מחדש ליצירת 3 מגרשי מגורים תוך הגדרת שפ"פים.
- סה"כ מותרות לבנייה 3 בניינים בכוללים 228 יח"ד בשטח עיקרי ממוצע ליח"ד 90 מ"ר, כאשר בבנייה בו זמנית גדל השטח העיקרי ל- 100 מ"ר בממוצע ליח"ד. התכנית מאפשרת תוספת יח"ד בזכויות הקיימות (ללא צורך בפרסום הקלה), תוך שמירה על תמהיל דירות כך שסך הדירות הקטנות לא יעלה על מס' הדירות הקיימות, ולפחות 15% מהדירות יהיו בשטח מעל 110 מ"ר במצב של בנייה בו זמנית.
- גובה הבניינים 19 קומות, כאשר התכנית מאפשרת תוספת קומה בבניינים אלה ללא צורך בהקלה.
- המרחב הפתוח – שפ"פים המצטרפים לחלקת השצ"פ הקיימת יוצרים אצבעות ירוקות המחזקות את הזיקה בין השצ"פ המרכזי בשכונה למבנים הסמוכים.
- תכנית פיתוח למתחם הוכנה ע"י צוות יועצים עירוני בראשות מינהל בת"ש, בתיאום עם צוות היועצים של הפרוייקט המוצע. תכנית הפיתוח אושרה בפורום פיתוח בראשות אדר' העיר.

עקרונות תכנית הבינוי והפיתוח המוצעת:

- כללי - תכנית הבינוי והפיתוח נערכה בהתאמה לנספח הבינוי בתב"ע, למצב בנייה בו-זמנית.
- בינוי – 3 בניינים בני 20 קומות + קומת גג עפ"י תכנית "ג-1".
- הבינוי מתוכנן לפי 5 דירות בקומה טיפוסית, דירות גן בקומת הקרקע בחלק האחורי של הבניין, הקומות העליונות מתוכננות בבינוי מדורג (עפ"י דירוג שנקבע בתב"ע) וחדרי יציאה לגג.
- מס' יח"ד – התכנון המוצע כולל 270 יח"ד, המתקבלות ע"י ניצול האפשרות להגדלת מס' יח"ד במצב בנייה בו זמנית, עפ"י תמהיל דירות שנקבע בתב"ע. מתוכננות 96 יח"ד תמורה בשטח עיקרי הקטן מ- 85 מ"ר ו- 174 דירות לשיווק, שמתוכם לפחות 15% בשטח עיקרי שמעל 110 מ"ר.
- עיצוב – הבניינים מתוכננים בחיפוי אבן נסורה במס' גוונים, חלונות ומעקות שילוב זכוכית ואלומיניום, שלבי אלומיניום אופקיים למסתורי כביסה מזגנים ודוודים. עיצוב המרפסות יהיה מפרופיל בטון/ברזל ומעקות מחומרים שקופים.
- פיתוח – המרחב הפתוח מורכב מהיררכיה של שטחים פתוחים – שצ"פים, שבילי הולכי רגל, שפ"פים עם זיקת הנאה, חצרות משותפות לבניין וחצרות פרטיות לדירות הגן. פרטי הפיתוח נותנים ביטוי למרחב פתוח קוהרנטי, אך יחד עם זאת מאפשרים אבחנה בין הציבורי לפרטי.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י אדר' יואב רוביסה)

ממליץ לאשר את תכנית הבינוי והפיתוח המוצעת. באופן זה ניתן יהיה לקדם את המתחם לשלב הוצאת היתרי בנייה.

בישיבתה מספר 10-0009-ב' מיום 07/04/2010 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אדר' שי שכטר ממשרד אדר' ענת בלומנטל הציג את תכנית הבינוי ופיתוח. אדר' יואב רוביסה הבהיר כי בתב"ע קיימים 2 מצבים: מצב בסיסי ומצב של בנייה בו זמנית, הכוללת תוספת של 10 מ"ר ליח"ד בממוצע. מצב זה הוכנס לתכנית ע"י הועדה המקומית כמענה להתנגדויות. הוראות התכנית מגדירות מצב של בנייה בו זמנית. בנוסף, התכנית מאפשרת תוספת של יח"ד (ללא צורך בהקלה) ע"פ תמהיל דירות. באופן זה מתוכננות בפרוייקט 270 יח"ד לעומת 228 הקבועות בתב"ע. לשאלה לגבי עצים בוגרים ואיכות השטחים הציבוריים – שי שכטר ציין כי העצים סומנו ונשמרים. יואב ציין כי תכנית הפיתוח עליה מבוססת תכנית הבינוי והפיתוח אושרה בפורום פיתוח. בבדיקה שנערכה במהלך הדיון (לאור שאלת חברי הועדה) נמצא כי תוספת יח"ד עפ"י התמהיל אינה מאפשרת תוספת יח"ד נוספות בהקלה עפ"י "שבס".

הועדה מחליטה:

הועדה מאשרת את תכנית הבינוי והפיתוח. לגבי מס' יח"ד במתחם – הועדה מאשרת את הבקשה להגדלת מס' יח"ד עפ"י התמהיל הקבוע בתב"ע בכפוף לכך שתוגש תוך שנה בקשה להיתר בניה ויוצא היתר בניה תוך שנתיים ממועד הגשת הבקשה להיתר. במידה ולא תוגש בקשה להיתר בנייה בתוך שנה, תשוב הועדה ותדון במסגרת הבקשה להיתר במס' יח"ד בתכנית.

משתתפים: דורון ספיר, מיטל להבי, ארנון גלעדי, שמואל גפן ושלמה זעפראני.

התוכן	מס' החלטה
תא/2975 - מתחם מע"ץ (4)	07/04/2010
דיון בהתנגדויות	3 - 10-0009

מתחם מע"ץ תא\2975: תכנית מפורטת לקביעת זכויות בניה ושינוי יעוד קרקע בפינת רח' הרצל ודרך בן צבי

דיון חוזר, לאור דרישת הועדה בישיבתה ב2.6.2004: "לשוב ולדון לאחר הצגת פרוגרמה כוללת של כל האזור ובין היתר בחינה נוספת של בניה לגובה במתחם" (2004-15-ב-8).

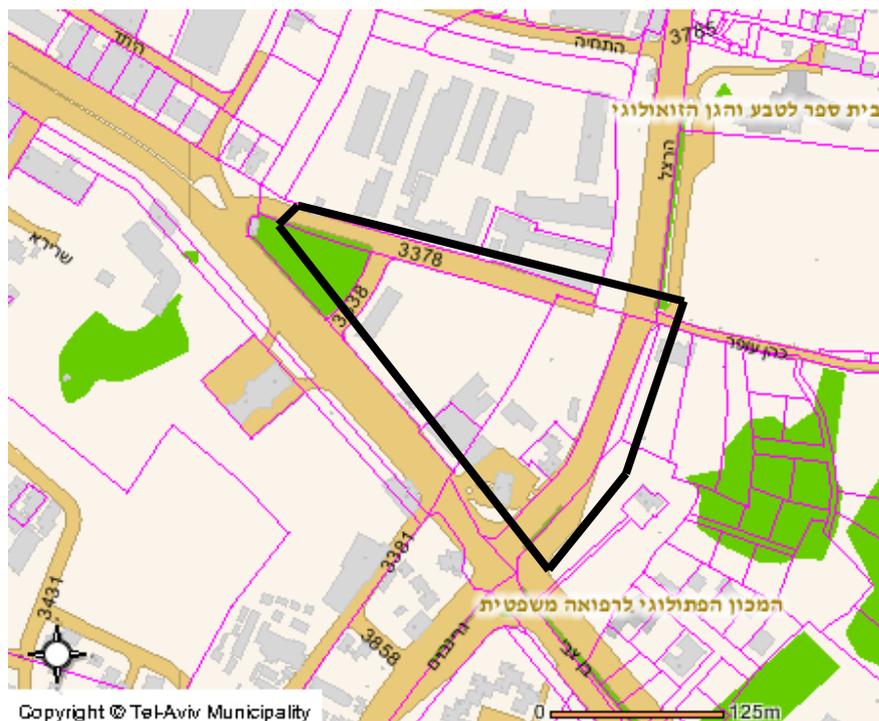
מטרת הדיון: אישור התכנית המוצעת להפקדה והעברתה לאישור הועדה המחוזית.

מסלול התב"ע: בסמכות ועדה מחוזית

שטח התכנון: 38.1 דונם

כתובת: דרך בן צבי 61-53, רח' הרצל 186-182

גוש	חלקה	חלקי חלקה
7053	53, 34-36	52,77
7054		21
7055		30,31
7063	2	1,2,5



מתכנן: אדר' דני לזר

יזם: מינהל מקרקעי ישראל

בעלות: מינהל מקרקעי ישראל ואחרים

תב"ע תקפה: 502, 250, 2523, ב.מ. 14

ראו דרפט דיון קודם (רצ"ב) לתאור מצב קיים ומתוכנן

ראו דרפט תכנית "מבואות יפו" להצגת פרוגרמה כוללת של כל האזור

לנושא הבניה לגובה במתחם

סקירה סטטיסטית- בניה קיימת לגובה למגורים

בכלל תל אביב הושלמו בין שנת 2002-1959 732 בתי מגורים גבוהים- בני 8 קומות ומעלה, הכוללים:

- 296 בתים ברובע 1-2 (בעיקר בנווה אביבים ורמ"ג)
- 114 ברובעים 3-6 (בעיקר ברובע 4)
- 196 ברובע 9 (בעיקר בשכונות שנבנו סביב כפר שלם).
- 481 ברובעים 7-8 (עיקרם בנווה עופר)

בחינת פיזור מגדלי המגורים לפי גובה ומיקום מראה נוכחות הולכת ופוחתת בדרום (וגם בדרום מזרח) ככל שעולה גובה המבנים:

1. 560 בתי מגורים בני 8-9 קומות, 42 מהם ברובע 7-8, בעיקר יפו ג' ונווה עופר, 162 במזרח ו356 במרכז וצפון (בעיקר) העיר.
2. 98 בתי מגורים בני 10-12 קומות 4 מהם ברובע 7-8, בעיקר בקרית שלום, 31 במזרח ו63 במרכז וצפון העיר.
3. 45 בתי מגורים בני 13-15 קומות, מהם 2 ברובע 7 ו21 במזרח העיר, השאר בצפון ומרכז העיר.
4. 29 בתי מגורים בני 16-34 קומות, רובם בצפון (החדש והישן), 2 במזרח (מגדלי ת"א) והשאר במרכז העיר.

כל בתי המגורים בני 15 קומות ומעלה נבנו משנת 1976 ואילך.

מתוך אלר- עד 1990- נבנו 11, כולם בצפון.

מכאן: הותיקים במגדלי המגורים בגובה 15 קומות הם בני 29 שנה והם נבנו בנווה אביבים.

סיכום הבדיקה:

הניסיון לאורך זמן בבניה לגובה למגורים מעל 15 קומות מועט וקצר זמן בתל- אביב, וקשור כמעט לחלוטין לשכונות בצפון החדש וברובע 4.

חוו"ד צוות:

היות ומתחם מע"ץ מתוכנן כ"שכונה חלוצית" בסביבתו, נראה כי אין טעם לנסות דוקא כאן בניה בגובה המוצע - 3 מגדלים של 16 קומות ועוד מגדל בן 13 קומות (בנוסף לבניה היקפית בגובה 8 קומות). אי לכך מומלץ במגרשי המגורים במתחם שתוכננו לבניה בגובה האמור (בהם יש גם שטחים גדולים לטובת הציבור) לרדת ל-12 קומות, ממד איתו יש ניסיון לאורך זמן, על מנת לנסות ולהימנע מבעיות תחזוקה בעתיד.

א. אי לכך החליט מהנדס העיר להנמיך את המגדלים המוצעים במגרשים 10, 15 ו-16 ל-12 קומות.
ב. כמו כן מבקש מהנדס העיר להוריד את רצועת השצ"פ בצפון המתחם ולסמן במקומה דרך מורחבת שתתפקד כשדרה (שטח - 623 מ"ר - שטח שצ"פ נוכחי - 3.2 דונם).

כתוצאה מ-א' יפחתו השטחים העיקריים ויחידת הדיור במגרשים אלו לעומת האמור בדרפט הדיון

קודם כדלקמן:

להלן עדכון זכויות הבניה, הצפיפות והקומות לפי מגרשים:

ביעוד: מבני ציבור, מס' קומות מרבלי - 4.

ללא שינוימגרש מס' 20: שטח - 1.5 דונם

תכסית: 60%

שטח 2400 מ"ר עיקרי, בתוספת 500 מ"ר שטחי שרות.
שטחי שרות וחניה מתחת לקרקע - לפי המותר בתב"ע 15 ותקן החניה התקף בזמן הוצאת ההיתר.
זכויות בניה: 160% שטח עיקרי מעל הקרקע
שטח כולל מעל הקרקע: 2900 מ"ר

ביעוד "מגורים מיוחד" - מס' קומות מרבלי - 8

מגרש מס' 1: שטח - 8.51 דונם.

ללא שינוי

מס' יחידות מירבלי 125, שטח עיקרי ממוצע 100 מ"ר לדירה.

תכסית: 50%

שטח למגורים: 12,500 מ"ר עיקרי, בתוספת 3125 מ"ר שטחי שרות.
שטחים בעלי אופי ציבורי בקומת הקרקע: 300 מ"ר
שטח עיקרי למועדון ספורט במרתף: 1250 מ"ר
שטחי שרות וחניה מתחת לקרקע - לפי המותר בתב"ע 15 ותקן החניה התקף בזמן הוצאת ההיתר.
זכויות בניה: 155% שטח עיקרי מעל הקרקע, 15% עיקרי תת קרקעי סה"כ 170%.
שטח כולל מעל הקרקע: 15,925 מ"ר

מגרש מס' 2: שטח - 0.82 דונם.

התאמת זכויות למרקם ולגובה המבנים

מס' יחידות מרבלי 15, שטח עיקרי ממוצע 100 מ"ר לדירה,

תכסית: 80%

שטח למגורים: 1500 מ"ר עיקרי, בתוספת 375 מ"ר שטחי שרות.
שטח עיקרי למועדון ספורט במרתף: 150 מ"ר

שטחי שרות וחניה מתחת לקרקע- לפי המותר בתב"ע 1 ותקן החניה התקף בזמן הוצאת ההיתר.
זכויות בניה: 183% שטח עיקרי מעל הקרקע, 18% עיקרי תת קרקעי סה"כ 201%.
 שטח כולל מעל הקרקע: 1875 מ"ר
הפחתה של 500 מ"ר שטח עיקרי ו- 5 יח"ד

ביעוד: מגורים מיוחד 1 : מס' קומות מרבי- 12.
 מגרש מס' 10 : שטח- 4.53 דונם.

הפחתת 4 קומות וזכויות בניה

מס' יחידות מירבי 88, שטח עיקרי ממוצע 100 מ"ר לדירה.
 תכסית: 40%

שטח למגורים: 8,800 מ"ר עיקרי, בתוספת 2200 מ"ר שטחי שרות.
 שטחים למסחר בקומת הקרקע: 1200 מ"ר עיקרי בתוספת 300 מ"ר שטחי שרות.
 שטח עיקרי למועדון ספורט במרתף: 880 מ"ר
 שטחי שרות וחניה מתחת לקרקע- לפי המותר בתב"ע 1 ותקן החניה התקף בזמן הוצאת ההיתר.
זכויות בניה: 220% שטח עיקרי מעל הקרקע, 22% עיקרי תת קרקעי סה"כ 242%.
 שטח כולל מעל הקרקע: 12,500 מ"ר
הפחתה של 2,800 מ"ר משטח עיקרי ו 28 יח"ד

ביעוד: מגרש מיוחד: מס' קומות מרבי- 12
 מגרש מס' 15 : שטח- 2.11 דונם.
הפחתת 4 קומות וזכויות בניה

א. בחלופה למגורים (פינוי תחנת הדלק)

מס' יחידות מירבי 44, שטח עיקרי ממוצע 100 מ"ר לדירה.
 תכסית: 40%

שטח למגורים: 4,400 מ"ר עיקרי, בתוספת 1,100 מ"ר שטחי שרות.
 שטחים למסחר בקומת הקרקע: 650 מ"ר עיקרי בתוספת 165 מ"ר שטחי שרות.
 שטח עיקרי למועדון ספורט במרתף: 440 מ"ר
 שטחי שרות וחניה מתחת לקרקע- לפי המותר בתב"ע 1 ותקן החניה התקף בזמן הוצאת ההיתר.
זכויות בניה: 240% שטח עיקרי מעל הקרקע, 24% עיקרי תת קרקעי סה"כ 264%.
 שטח כולל מעל הקרקע: 6315 מ"ר
הפחתה של 1400 מ"ר משטח עיקרי ו 14 יח"ד
בחלופות למשרדים: במקום מגורים ומסחר משרדים ומסחר, באותם שטחים וזכויות בניה.

מגרש מס' 16 : שטח- 2.05 דונם
 הפחתת קומה אחת וזכויות בניה

א. בחלופה למגורים (פינוי תחנת הדלק)

מס' יחידות מירבי 44, שטח עיקרי ממוצע 100 מ"ר לדירה.
 תכסית: 60%

שטח למגורים: 4,400 מ"ר עיקרי, בתוספת 1,100 מ"ר שטחי שרות.
 שטחים למסחר בקומת הקרקע: 650 מ"ר עיקרי בתוספת 165 מ"ר שטחי שרות..
 שטח עיקרי למועדון ספורט במרתף: 440 מ"ר
 שטחי שרות וחניה מתחת לקרקע- לפי המותר בתב"ע 1 ותקן החניה התקף בזמן הוצאת ההיתר.
זכויות בניה: 246% שטח עיקרי מעל הקרקע, 25% עיקרי תת קרקעי סה"כ 271%.
 שטח כולל מעל הקרקע: 6,315 מ"ר
הפחתה של 400 מ"ר משטח עיקרי ו 4 יח"ד

בחלופה למשרדים מעל תחנת דלק: במקום מגורים ומסחר משרדים ומסחר
 4200 מ"ר שטח עיקרי על קרקעי בתוספת 1100 מ"ר שטחי שרות ו 650 מ"ר למסחר בקומת הקרקע.
זכויות בניה: 236% שטח עיקרי מעל הקרקע.
 שטח כולל מעל הקרקע: 6,150 מ"ר

בחלופה לתחנת דלק בלבד: לפי זכויות הבניה הקיימות במועד אישור תכנית זו.

יעוד	שטח בדונם	יח"ד	סה"כ שטח כולל מעל הקרקע במ"ר
מגורים מיוחד	9.33	140	17,425
מגורים מיוחד 1	4.53	88	12,500
מגרש מיוחד (בחלופה למגורים)	4.16	88	12,630
מבני ציבור	1.5		2900
סה"כ	18.02	316	45,455
בחלופה למשרדים לצד ומעל תחנת דלק במגרש מיוחד		228	45,255
בחלופה למשרדים במגרש 15 בלבד והשאר תחנה הקיימת		228	39,105

סה"כ הפחתה בשטח עיקרי על קרקעי 4,900 מ"ר, שהם 49 יח"ד.

ישיבה קודמת מספר 2004-15 מתאריך 02/06/2004 סעיף 8 **החלטת ועדה**: לשוב ולדון לאחר הצגת פרוגרמה כוללת של כל האזור ובין היתר בחינה נוספת של בניה לגובה במתחם.

ישיבה קודמת מספר 2005-4 מתאריך 16/02/2005 סעיף 11 **החלטת ועדה**:

החלטת ועדה: לאשר את התכנית ולהמליץ לוועדה המחוזית להפקידה בתנאים הבאים:

1. לא ניתן יהיה לסטות ממספר היחידות שנקבעו בתכנית, סטיה כזו תהווה סטיה ניכרת. ניתן יהיה לאשר הגדלת מספר היחידות רק בדרך של תכנית בסמכות ועדה מקומית.
2. השטחים למטרות ציבוריות הנכללים במבני המגורים ובנויים ע"י מבקש ההיתר תוך התאמה ליעוד שיקבע ע"י הוועדה המקומית יועברו לידי עת"א-יפו.
3. תנאי להפקדת התכנית הוא עריכת סקר סביבתי בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה ולנוהל של עת"א.
4. לא ניתן יהיה בתחום התכנית אלא בכפוף למפורט מטה:
 - א. אישור הרשות לאיכות הסביבה של עיריית ת"א-יפו עפ"י דו"ח סביבתי המתייחס להיבטים של אקוסטיקה, איכות אויר, חמ"ס, וכדומה.
 - ב. ביצוע בדיקות קרקע ומים בהתאם לנוהל למתן מידע ותנאים בהליכי תכנון ובניה במרחב תעש מגן. תנאי הרשות לאיכות הסביבה של עיריית ת"א-יפו שאושרו ע"י הוועדה המקומית ב- 25.7.2001 ובאישור המשרד לאיכות הסביב

פרטי תהליך האישור:

מליאת הוועדה המחוזית בישיבתה מספר 745 מיום 03/11/2008 דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 6017 בעמוד 430 בתאריך 04/11/2009.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:
 הארץ 17/12/2009
 הצופה 17/12/2009

18/12/2009

העיר

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית :

2975 מתחם מע"ץ על ידי פז חברת נפט בע"מ באמצעות עו"ד מנחם בלוזר

נימוקי ההתנגדות:

פז היא בעלת הזכויות במגרש הפינתי בצומת דרך בן צבי ורחוב הרצל ומפעילה בו תחנת דלק משנות החמישים ואילך.

ההתנגדויות:

1. התכנית, כפי שהופקדה, מציגה 3 חלופות למגרש בו נמצאת התחנה, שלכל אחת מהן השפעה גם על המגרשים הצמודים מצפון וממערב.

א. פינתי תחנת הדלק ויעוד הבניה במגרש למגורים.

בחלופה זו יעוד המגרשים הצמודים 15 ו 17 למגורים.

ב. פינתי תחנת הדלק ויעוד הבניה במגרש למשרדים.

בחלופה זו יעוד המגרשים הצמודים 15 ו 17 למשרדים.

ג. הותרת תחנת הדלק ללא בניה חדשה במגרש, ויעוד המגרשים הצמודים למשרדים.

אין בתקנון התכנית כל הוראה המבהירה כיצד מתקיימת הבחירה בין החלופות, מי מחליט ומתי.

המתנגדים מבקשים כי החלטה זו תיעשה על ידיהם (חברת פז) באופן שיעוגן בתקנון התכנית. בדרך זו הבחירה תיעשה בהודעה בכתב לועדה המחוזית וואו המקומית, ותשלום היטל השבחה וואו פיצויים לפי סעיף 197 לחוק יערך בהתאם.

2. בתכנית שהומלצה על ידי הועדה המקומית להפקדה, הוגדרה בחלופה ב' בניה למשרדים מעל תחנת דלק שתיבנה מחדש. בהתאם להנחיות מינהל התכנון מיום 26.4.2009 אין מניעה לחלק תא שטח לשניים, שבאחד מהם תותר תחנת דלק ובשני משרדים. לעומת זאת בנוסח שהופקד לא מותרת תחנת דלק בכל שטח המגרש בחלופה זו, ללא הסבר לשינוי ההחלטה. המתנגדים מבקשים לחזור לנוסח המקורי כפי שאושר בוועדה המקומית.

3. הירידה לרמפת החניה מדרך בן צבי ממוקמת כולה בתחום המגרש החכור על ידי חברת פז. פז מבקשת להזיז את הרמפה כך שמחציתה תהיה במגרש 17 הצמוד ממערב.

תשובה להתנגדויות (על ידי אלי דיגא וטליה מרגלית, צוות יפו והדרום)

לסעיף התנגדות מס' 1: לאחר אישור התכנית יוכל בעל הזכויות בנכס במגרש 16 (חברת פז) להחליט לפי ראות עיניו באיזה אופציה הוא מעוניין.

מעבר לכך- מגרשים 17 ו 15 תלויים בשימוש שיבחר עבור מגרש 16 מאחר וכל עוד קיימת או מתוכננת במגרש 16 תחנת דלק השימוש שיותר במגרשים השכנים הוא משרדים, ולא מגורים.

לכן התנגדות בעלי הזכויות במגרש 16 בעניין זה לא מובנת.

מומלץ: לדחות את סעיף ההתנגדות אמור

לסעיף התנגדות מס' 2:

החלטת הועדה המקומית אכן היתה להתיר תחנת דלק בקומת הקרקע מתחת למבנה משרדים, ולדעת הצוות אין מניעה לחזור אליה.
מומלץ: לקבל סעיף ההתנגדות האמור.

לסעיף התנגדות מס' 3:

לאחר בדיקת שמאי, ולאור שיטחו המצומצם של מגרש 17 רמפת הכניסה לחניה וכן מעברים להולכי רגל לצידה מתכננים במגרש 16 בלבד.
מומלץ: לדחות את סעיף ההתנגדות אמור

בישיבתה מספר 10-0009-ב' מיום 07/04/2010 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אלי דיגא מצוות תכנון דרום הציג את עיקרי התכנית.
אדר' דני לזר הציג את התכנית.
המתנגדים השמיעו את עיקרי התנגדותם כפי שמופיע בדרפט לעיל.
לחברי הועדה יש עדיפות לחלופה תכנונית המאפשרת בניית משרדים מעל תחנת הדלק וזאת גם החלופה המועדפת ע"י היוזמים (חב' פז) כפי שהצהירו בוועדה.

הועדה מחליטה:

לאחר שמיעת ההתנגדויות הועדה מחליטה להמליץ לוועדה המחוזית לקבל בחלקה את ההתנגדות כמפורט מטה:

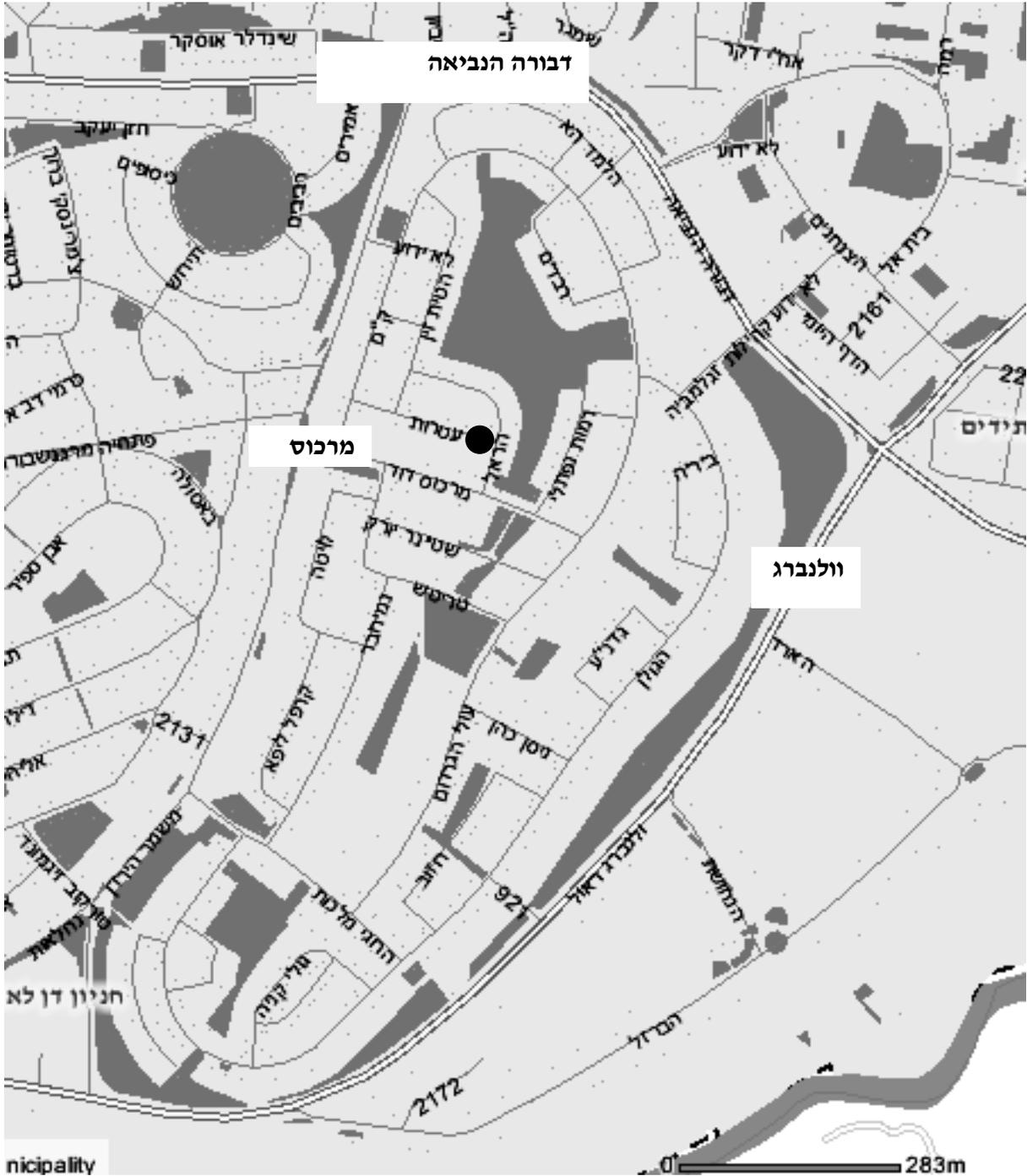
1. הועדה מחליטה לאמץ חלופה אחת בלבד האומרת בניית משרדים מעל תחנת דלק החדשה כפי שהופיע בהחלטת ועדת המשנה מיום 16.2.2005. וזאת על מנת ליצור וודאות תכנונית כלפי המגרשים הסמוכים.
2. לעניין רמפת החניה – הועדה דחתה את ההתנגדות להזזת רמפת החניה אך איפשרה בניה בצמוד לרמפת החניה מצד דרום מזרח בקו בנין צידי 0.0 מ' בתחום הקומות העליונות בלבד מעל קומה מסחרית גבוהה.
3. תנאי למתן תוקף לתכנית קבלת כתב שיפוי מחברת פז.
4. לדחות את שאר הטענות ולתת תוקף לתכנית.

משתתפים: דורון ספיר, ארנון גלעדי, מיטל להבי, שמואל גפן, כרמלה עוזרי, אהרון מדואל ושלמה זעפראני.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מחוזית

מיקום:
שכונת רמת החי"ל

כתובת:
רח' עטרות 16 פינת רחוב הראל 3



גושים וחלקות בתכנית: גוש 6638 חלקה 463**שטח התכנית:** 726 מ"ר**מתכנן:** אדר' רבקה זנזורי**יזם:** ארביב נדלן - אביב יהודה ודוד**בעלות:** פרטית**מצב השטח בפועל:** מגרש ריק**מצב תכנוני קיים:** לפי תב"ע 347 יעוד המגרש שב"צ.**מצב תכנוני מוצע:**

מגרש ביעוד מגרש למבני ציבור ובעלות פרטית. מבקשים לשנות את יעודו למגורים בהתאם לסביבה הבנויה.

רקע:

בתחילה ביקשו הבעלים לבנות מעונות סטודנטים בהיקף בניה של 145% בשלוש קומות. הצוות המליץ על השימוש המבוקש וכן המליץ לבעלים להציג את הפרוייקט לועד השכונה. ועד השכונה התנגד לשימוש המוצע, אולם הביע את הסכמתו לשינוי היעוד למגורים בתנאי שלא יעלו על 2 יח"ד, והבינוי יהיה בהתאם לסביבה.

לאור הנ"ל, נענה הצוות לקדם תכנית לועדה המקומית, מהנימוקים הבאים:

1. על סמך חו"ד קודמות מהיחידה לתכנון אסטרטגי עבור מגרש זה.
2. רצון התושבים כנ"ל, כמפורט במכתבם שהתקבל בתאריך 30.8.09 וחתום ע"י מר אלי שמועני, יו"ר ועד שכונת רמת החיל.
3. בסביבת המגרש הנדון קיימים מגורים כך שהדבר אינו חריג ביחס לסביבה.

להלן השוואה בין זכויות בניה ביעוד שב"צ לפי תכנית מתאר "ל-3" למגורים המוצע:

מבנה ציבור: מבנה בן 3 קומות 30% בניה לקומה, סה"כ 90% שטחים עיקריים (653 מ"ר) או באישור מחוז 45% בניה לקומה, סה"כ 135% שטחים עיקריים (980 מ"ר), גובה: 3 קומות, כ- 12 מ'. מספר מקומות חניה בהתאם לשימוש.

מגורים מוצע: מבנה בן 2 קומות + חדריים על הגג ומרתף. 35% בניה לקומה משטח המגרש המקורי, 70% ב-2 קומות + חדרי יציאה לגג (65% משטח הגג = 165 מ"ר) + 15 מ"ר עבור מרפסות לכל יחידות דיור, סה"כ 45 מ"ר, סך הבניה המוצעת מעל הקרקע 508.2 + 45 + 165 מ"ר = 718.2 מ"ר ועוד קומת מרתף בשטח 80% = כ- 580 מ"ר קווי בניין: לרח' עטרות 6 מטר, לרח' הראל: 5.5 מטר וקווי בניין צדדיים 3 מטר, לעומת קו בניין צדדי של 2 מטר וללא שינוי בקווי בניין כלפי רח' הראל ורח' עטרות. ומבוקשים גם קווי בניין לחצר אנגלית מונמכת 2 מ' לרח' עטרות ו- 1.5 מ' לרח' הראל.

התכנית הובאה לדיון בפורום בראשות ס' מה"ע בתאריך 05/01/2010. החלטת ס' מה"ע היתה כי התכנית מקובלת באופן עקרוני, ותוך הסתייגות ומתן דגש על כך כי ההמלצה הינה תכנונית וכפופה לשיקול דעת הועדה המקומית.

להלן פירוט חו"ד והחלטת פורום מצומצם:

1. לעניין ההפקעה –

א. ביצוע הפקעה לחזית רח' הראל בלבד, כפי שקיים בפועל כיום, בתוספת קיטום הפינה לכוון עטרות. סה"כ שטח ההפקעה כ- 21 מ"ר.

2. זכויות הבניה –

- א. בהמשך לעבודה שנעשתה במסגרת תכנית המתאר, ובהתייחס לקיים בסביבה, מוצע להגדיר את זכויות הבניה באמצעות הגדרה נפחית. כך שיוגדר נפח הבניה באמצעות קוי בניין, תכסית וגובה ובסה"כ לא יעלה על שיעור של 70%, כולל חללים עוברים במידה ויבקשו.
- ב. אחוזי בניה : יעמדו על 70% משטח המגרש נטו (לאחר הפקעה) עיקרי + שירות, בתוספת בניה על הגג לפי ג1.
- ג. תכסית הבניה - עד למקסימום 35% משטח המגרש.
- ד. קוי הבנין – קדמיים (עטרות והראל) - 6 מ', צדדיים - 3 מ'.
- ה. קווי בניין לחצר אנגלית מונמכת 2 מ' לרח' עטרות ו- 2 מ' לרח' הראל.
- ו. גובה בניה – סה"כ גובה הבניה בחלופה של גג שטוח תהיה עד 12 מ' כולל הכל.
- ז. סה"כ גובה הבניה בחלופה של גג רעפים תהיה עד 10.5 מ' עד לרום הגג.
- ז. חניה – התכנית תאפשר חניה תת"ק ו/או חניה עילית. במקרה של חניה עילית יהיו 2 חניות עוקבות בצדדי המגרש וחניה מקבילה ברח' עטרות במרחק רב ככל הניתן מהצומת.

3. בינוי –

- א. מס' יחידות דיור עד 3 (הצפיפות הקיימת בסביבה הינה 4 יח"ד לדונם).
- ב. התכנית תאפשר קוטגיים או דירות גן וגג.

מסגרת התכנית כנ"ל הינה סופית ולא ינתנו הקלות מעבר לכך (יפורט בהוראות התכנית).

ח"ד הצוות : (ע"י אדרי' קלריס אורן)

1. הנושא הובא להתייעצות נוספת עם מה"ע.
2. בעבר מדיניות העיריה בנושאים מעין אלו היתה לבחון כל נושא לגופו. כיום, ולאור גיבוש תכנית המתאר, מדיניות העיריה הינה לשמר את השטחים למבני ציבור כרזרבה קרקעית לצרכי ציבור בלבד.
3. מצאי השטחים הציבוריים בשכונה נבחן ע"י היחידה לתכנון אסטרטגי במינהל ההנדסה, לאור העובדה כי מוצע לשנות ייעוד משטח למבני ציבור למגורים, וחוות דעתם היתה כי " מדובר בשכונה שהרכב הגילאים בה הולך ונעשה צעיר בשנים האחרונות, ועתידה להתווסף בניה למגורים באזור, לפי כך יש צורך לשמור רזרבה של שטחים למבני ציבור לדרישה בעתיד".
4. לאור הנ"ל, מומלץ שלא לשנות את ייעוד המגרש למגורים.
5. עם זאת, ממליצים לבחון את השימוש המיטבי בתאום עם היחידה לתכנון אסטרטגי עפ"י השימושים המותרים בתכנית ל3 ו/או סעיף 188 לחוק התכנון והבניה, המפרטים את רשימת השימושים הציבוריים.

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 10-0009/ב' מיום 07/04/2010 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

אדרי' רבקה זנורוי הציגה את התכנית המוצעת. עו"ד קולודני המייצג את התושבים השכנים – תומכים בהקמת מבנה מגורים בן 2 יח"ד, עפ"י אופי המגורים הקיים באזור. נציג וועד השכונה תומכים בתכנית. אדרי' פרנסין דויד הציגה מהם השימושים האפשריים במגרש בשטח זה עפ"י תכנית "ל-3". מיטל להבי ביקשה לברר עם ועד השכונה אם הם מוכנים לביטול שטח ציבורי, ולברר עם יזם התכנית מי סרב לבקשתו להקים מעונות סטודנטים או גן ילדים במקום. צינה כי הועדה צריכה לקבוע באופן ברור כי

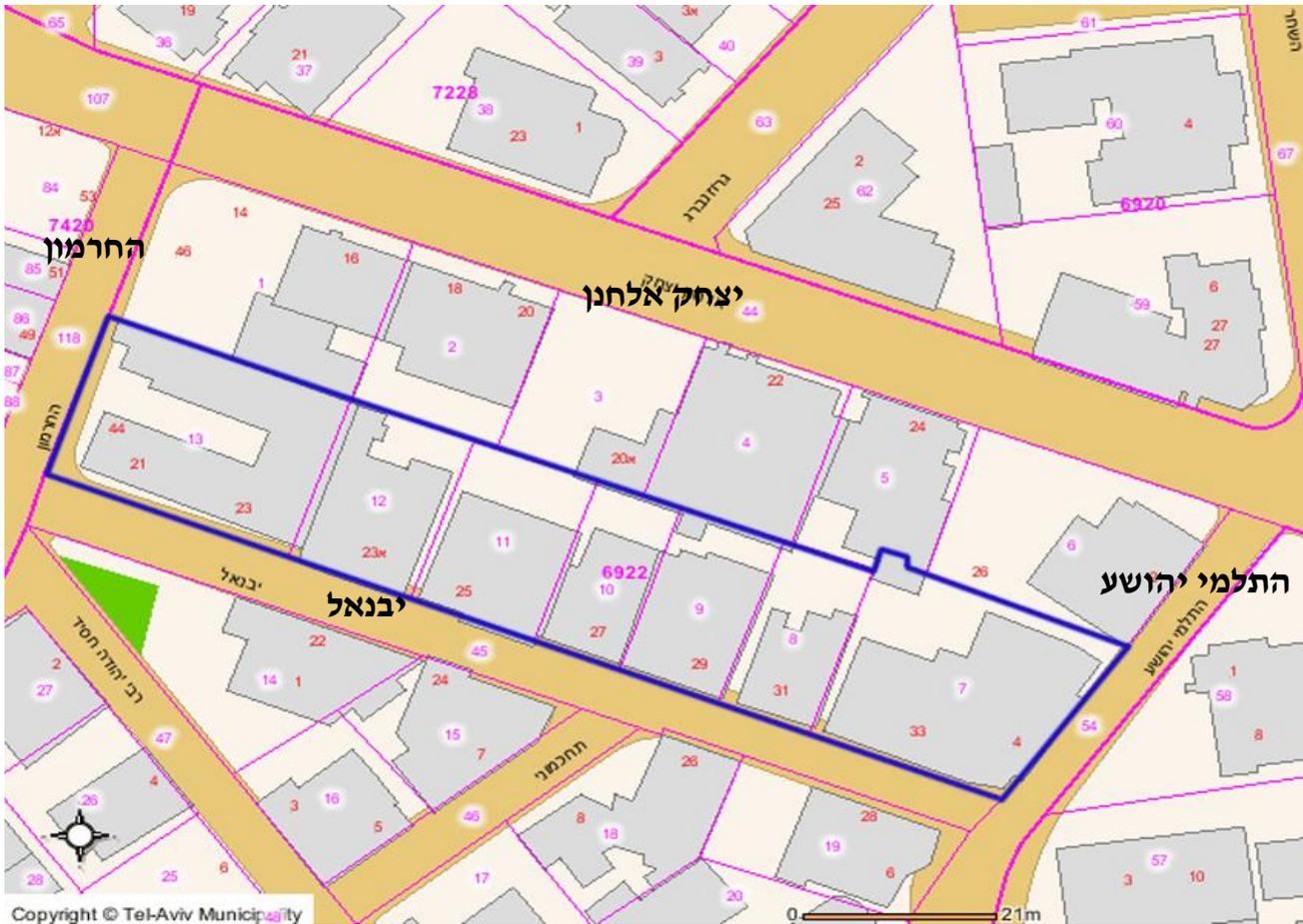
שטחים ציבוריים, גם בבעלות פרטית, ישארו בייעודם הציבורי. מה"ע הדגיש כי עמדת הצוות המקצועי שלא לשנות את ייעוד השטח הציבורי למגורים.

הועדה מחליטה:

הועדה תומכת בעמדת הצוות המקצועי ומהנדס העיר, כמפורט בדרפט. עם זאת, הועדה מאפשרת ליזם התכנית לבוא עם הצעה חדשה לתכנית, הכוללת תמורה ציבורית משמעותית כנגד אפשרות של שינוי ייעוד המגרש למגורים. במידה ותוגש הצעה כאמור, תשוב הועדה ותדון בתכנית המתוקנת תוך 60 יום.

משתתפים: מיטל להבי, כרמלה עוזרי, אהרון מדואל, אלי אמינוב, אסף זמיר, ארנון גלעדי, דורון ספיר ופאר ויסנר.

מטרת הדיון: אישור תוכנית עיצוב ארכיטקטוני, בהתאם להוראות בתכנית מפורטת מס' 3684 "יבנאל צפון" סעיף 12 (תכנית מאושרת).
מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית: ועדה מקומית.



מיקום: המתחם ממוקם בשכונת נוה צדק בין הרחובות: יבנאל, התלמי והחרמון.

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	7,8,9,10,11,12,13

שטח הקרקע: כ- 2.365 דונם

מתכנן: אורית מילבואר-אייל אדריכלות.

יזם: פרטיים.

בעלות: פרטית.

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

מצב תיכנוני קיים :

למתחם הנדון קודמה תכנית 3684 – "יבנאל צפון" שקבלה תוקף בתאריך 21.07.2008. 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 התב"ע למגורים עם חזית מסחרית לכיוון רחוב התלמי בלבד, זכויות בניה של עד 300% (עיקרי ושרות), גובה המבנים עד 3 קומות ועליית גג. קביעת הצפיפות כך ששטח יח"ד לא יפחת מ-100 מ"ר בממוצע.
- ג. קביעת הנחיות עיצוביות לחזיתות, פתחים, חומרי גמר, שיפועי גג וכ"ו.
- ד. קביעת זיקת הנאה למעבר כלי רכב והרחבת מדרכה.
- 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 12 בתכנית 3684 – "יבנאל צפון"

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 טכניים.
- 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 גינון, צמחיה ועצים בשטחים הלא מבונים.
- דרך גישה לרכב למגרשים ומיקום החניה בכפוף להוראות התכנית.

מצב תיכנוני מוצע:

תכנית העיצוב האדריכלי הינה בהתאם להוראות תכנית 3684 שבתוקף, להלן עיקרי תכנית העיצוב האדריכלי המוצעת. ההוראות העיצוביות יחולו גם על מבנים חדשים וגם על מבנים קיימים.

גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים:

מספר קומות וגובה במגרשים 2-6 גובה המבנים לא יעלה על 2 קומות (כולל קומת קרקע) + בניה בחלל הגג עד לגובה קו רכס מכסימלי של 10.60 מ', כפוף למגבלות עיצוביות. גובה מרבי של שתי קומות יהיה עד 6.00 מ'. גובה הבניה יימדד ממפלס המדרכה במרכז חזית המגרש לרחוב + 90 ס"מ ועד המפלס העליון של תקרת הקומה העליונה.

מספר קומות וגובה במגרשים 7-11 (מעל 300 מ"ר) גובה המבנים לא יעלה על 3 קומות (כולל קומת קרקע) + בניה בתוך שיפועי הגג עד לגובה קו רכס מכסימלי של 13.5 מ', כפוף למגבלות עיצוביות. גובה מרבי של שלוש קומות יהיה עד 9.00 מ'. גובה הבניה יימדד ממפלס המדרכה במרכז חזית המגרש לרחוב + 90 ס"מ ועד המפלס העליון של תקרת הקומה העליונה. חריגה מהגבהים מהווה סטייה ניכרת לתכנית.

עליית הגג: תותר עליית גג בתוך חלל הגג. קו הרכס יהיה מקביל לקו הרחוב הגג. הגג יהיה בשיפוע של 50% עד 40% ויהווה המשך למעקה חזית הבניין, גובה של המעקה יהיה עד גובה 1.30 מ'.

תכנון קו רכס שונה מסיבות עיצוביות יועבר לשיקול דעת מהנדס העיר. **תכסית:** בכל מגרש יושאר שטח פתוח (לא בנוי) שלא יפחת מ- 20% משטח המגרש. שטח זה מיועד לשמש כגינה/חצר פנימית. ניתן לפצל שטח זה למספר חצרות.

חזיתות המבנים והגגות בפרויקט:

חזיתות הבתים יעוצבו כך שישתלבו בעיצוב האופייני לשכונת נווה צדק בכלל ובחזיתות הבתים הסמוכים בפרט.

- א. חזיתות המבנים יהיו בגמר שליכט פיגמנטי. לא יותרו חיפויי אבן/ אחר. יש לטפל בכל החזיתות כולל בגמלוני של קיר משותף הנותרים חשופים באותו גמר של החזית.
- ב. גג הרעפים: רעפי מרסי או ש"ע, גוון טרה קוטה, ארגז רוח "כפרי" עם קורות בולטות. מרזבים ומזחלות בחדך עגול. בתחום גג רעפים ימוקם גג שירות (שטוח) בו ניתן יהיה להסתיר מזגנים ודוד"ש (דודים שוכבים). קולטי השמש יהיו במישור גג הרעפים. לא יותרו חלונות בולטים (קוקיות).
- ג. חלונות: הפתחים בחזית הרחוב וכן בחזית צד מעל קומת הקרקע יהיו בפרופורציה של 1/2 לערך (מלבן אנכי), למעט פתחי יציאה לחצרות, בליטות אדנית, מרפסות ועליות הגג. בחזית הרחוב (לא כולל עליית הגג) לא יותרו פתחים שסה"כ רוחבם גדול מ-60% מרוחב החזית. כל החלונות יהיו מפרופיל בלגי (מסגרות או אלומיניום) או נגרות. לא יותר שימוש בצבעים מבריקים. חלונות ממ"דים/ שיפורי מיגון יופנו ככל הניתן לחזיתות אחוריות או צדדיות. חלונות הממ"דים יהיו נגררים לכיס. במידה ויפנה חלון ממ"ד לחזית הוא יבוצע עם תריס עץ חיצוני בפרופורציה אנכית.
- ד. תריסים: כל התריסים יהיו תריסי כנף מנגרות (ע"פ פרט אופיני) או תריסי גלילה מעץ. לא יותר שימוש בצבעים מבריקים. ארגז תריס הגלילה יהיה סמוי. לא יותרו ארגזי תריס בולטים או חשופים בשום צורה.
- ה. מעקות בקו 0 ומעקות הגגות יהיו בנויים במלואם. במרפסות בולטות / גוזזטראות/ אדניות יתוכננו מעקות קלים מברזל.
- ו. לא יותר קירוי מקומות חניה חיצוניים.
- ז. גובה גדרות בחזית הרחוב לא יעלה על 2 מ' במוצע. גמר הגדרות כגמר החזית.
- ח. שערים בגדרות: חובה להתקין שער לחניה (לא מחסום). לא תותר יותר מכניסה אחת לרכב למגרש. שערים להולכי רגל: מברזל או עץ. השערים יהיו בעבודת מסגרות/עץ.
- ט. שער חניה יהיה מאלומיניום/ברזל בלגי או עץ ושולב בגדר ובקיר המבנה של החניה.
- י. מתלה כביסה: יותר פתרון לתליית כביסה בחצרות ובמרפסות הגג. במקרה שאין לדירה מרפסת או חצר יותר פתרון במסגרת מסתור כביסה אשר יבוצע במישור החזית. מסתור הכביסה יופנה לחזית אחורית או צדדית ככל הניתן. עיצוב המסתור יהיה בסגנון העיצוב בחזית. במקרים חריגים יבחן פטור ממסתורי כביסה על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.

קווי בניין:

קווי הבניין יהיו ע"פ הוראות תוכנית מפורטת מס' 3684 – "יבנאל צפון".

צפיפות:

הצפיפות תהיה ע"פ הוראות תוכנית מפורטת מס' 3684 – "יבנאל צפון".

חזית חמישית - טיפול במתקנים טכניים על הגגות:

- א. המתקנים הטכניים (לרבות מזגנים, מתקנים סולריים, חדרי מעליות ושירות על הגגות) ישולבו בתוך חלל הגג המשופע. לא תותר הבלטת המתקנים מעבר למישורי הגג. קולטי השמש ימוקמו במקביל לשיפוע הגג ובצמוד לו. חדרי מכונות למעליות לא יבלטו מעבר למישורי הגג.
- ב. כל השטחים הפנויים על הגגות שאינם מקורים ברעפים: מרפסות גג/ גגות שרות, 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:

במסגרת התכנון ינתן פתרון לפילר חשמל, מונה מים וגז במסגרת נישא משולבת כך שכלפי הרחוב לא יראה יותר משער אחד ברוחב כ- 90 ס"מ לנישות. הנישה תמוקם בגדר החצר או ע"ח קומת הקרקע. רצוי כחלק מפתרון הכניסה לבית/ בניין. הנישה תשולב בגדר ו/או ובקיר המבנה, צבועה בגוון דומה לחזית הבניין. הנחיות לנישות שירות-ראה נספח הבינוי.

חניה:

תסומן זיקת הנאה למעבר כלי רכב בקומת המרתף במגרשים 1 ו-7, אל שאר המגרשים, כמסומן בנספח החניה. מגרש 1 שבו ימוקם המעבר, יפוצה בשני מקומות חניה ע"י המגרש השכן, כמפורט בנספח החניה.

במגרשים 3,4,5 תמוקם כניסה אחת. המגרש הראשון המוציא היתר יכלול פתרון לירידה למרתף בתחום המגרש. בחלקה אשר ממנה תמוקם הכניסה לחניה תסומן זיקת הנאה למעבר כלי רכב לחלקות הצמודות לה. חלקה זו תקבל תוספת יח"ד אחת מעבר למס' היח"ד המותרות ע"פ חישוב שטחי הדיירות הממוצעים זאת ללא תוספת אחוזי הבניה מעבר לאחוזי הבניה המותרים. (בהתאם להוראות התכנית הראשית).

זיקות הנאה להולכי רגל:

הבטחת רישום זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בקומת הקרקע במגרש 7 ברוחב 1.5 מ' לכיוון רחוב התלמי כמסומן בנספח הבינוי.

* רישום זיקות הנאה הינו תנאי להיתר במגרשים הספציפיים בהם ישנה זיקת הנאה בלבד.

תוספת בניה לבניינים קיימים:

הוראות הבניה וזכויות הבניה המרביות לתוספת בניה בבניינים קיימים יהיו ע"פ תוכנית מפורטת מס' 3684 – "יבנאל צפון".

תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית לשיפוץ הבניין כולו, בהתאם למפורט בתוכנית. חלקי המבנים שהינם בניגוד להוראות תכנית זו יהרסו. מדרגות הממוקמות על המדרכה יהרסו, למעט אם נדרשות לצורך תיפקוד הבניין ולא נמצא פתרון חלופי.

בבניין קיים בהיתר, תבנה כל תוספת בניה בהתאם להוראות תכנית זו.

בבניין הקיים ללא היתר או בניין הבנוי שלא כדין – לא תותר כל תוספת בניה אלא אם הבניין כולו הותאם להוראות תכנית זו.

בניין קיים בהיתר אשר שטחו עולה על השטח המותר בתוכנית זו, לא ידרש להרוס את השטחים העודפים.

לא יותרו רכיבי חיזוק שיחרגו מקו בניין קדמי 0 מ' אל תוך המרחב הציבורי, או שיפגעו בערך הארכיטקטוני של המבנה ו/או לא ישתלבו בסביבתו הקרובה של הבניין.

בניית מדרגות לא מקורות עד לקו בניין אפס צדדי יחשב כבניה בקו אפס. הבניה בקו אפס תעשה בהתאם להנחיות לבניה בקו אפס המופיעות בהוראות תכנית – 3684 "יבנאל צפון". המדרגות לא יחייבו בקירוי/ נסיגה בבניה גם בקומות מעליהן, בתאום ובאישור מה"ע או מי מטעמו.

חו"ד הצוות:

התכנית תואמת את הוראות התכנית הראשית, תכנית 3684, " יבנאל צפון". 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. מוצע כי תכנית העיצוב האדריכלי תאושר לכל המגרשים הכלולים בתכנית הראשית.

בישיבתה מספר 0009-10ב' מיום 07/04/2010 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אדר' אורית מילבאור הציגה את העיצוב האדריכלי והפיתוח.

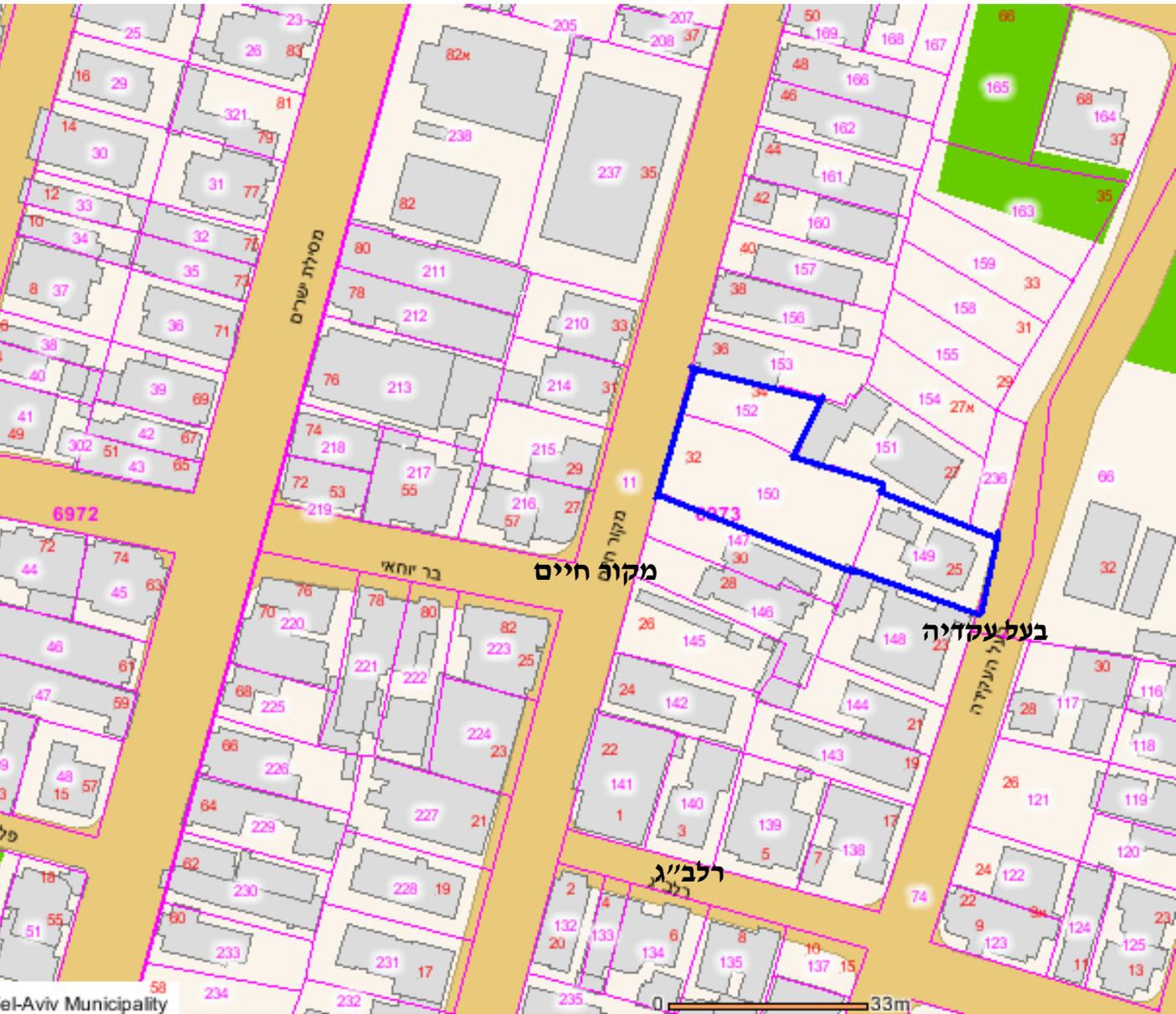
הועדה מחליטה:

פה אחד הוחלט לאשר את התכנית העיצוב בהתאם לחו"ד צוות..

משתתפים: מיטל להבי, כרמלה עוזרי, אהרון מדואל, אלי אמינוב, אסף זמיר, ארנון גלעדי, דורון ספיר ופאר ויסנר.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית.

מיקום: שכונת שפירא.
מקור חיים 32, מקור חיים 34, בעל העקידה 25.



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן
6973	רשום	חלק	152, 150, 149

שטח התכנית: 979 מ"ר.

מתכנן / עורך התכנית: גדי עירון – אדריכל ומתכנן ערים.

היזם: דוד שאוליאן.

בעלות: פרטית (טבו).

מצב השטח בפועל: על חלקה 149 יש מבנה להריסה (לפי התכנית), חלקות 150, 152 פנויות.

מדיניות קיימת: תכנית אב שפירא, אושרה על ידי הועדה המקומית כמדיניות בתאריך 22.11.2006 : המגרשים כלולים באזורים בהם הומלץ בתכנית אב שפירא בינוי בגובה של עד 3.5 קומות (כולל קומת גג). התכנית ממליצה על מניעת מתן הקלות בגובה ובמספר הקומות. תכנית האב ממליצה כי גודל יחיד מינמאלית לא יקטן מ- 50 מ"ר ליחיד. גודל הדירות הממוצע ינוע בין 90-110 מ"ר או על פי התכניות התקפות. כמו כן, התכנית ממליצה על הגבלת איחוד מגרשים עד 500 מ"ר למגרש מאוחד.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: 2472, 2707, ע-1, ג-1 תכנית 2472 קובעת במטרות התכנית:

- עידוד פעילות שיקום השכונה ופיתוחה כשכונת מגורים. מתן תמריצים לאיחוד חלקות ולבניה חדשה (ע"י הגדלת הזכויות ביחס ישיר לגודל המגרש, מ-200 מ"ר ועד 2.5 דונם ויותר). יעוד קיים: אזור מגורים ב' מיוחד (לפי תכנית 2472).

שטח התכנון: 979 מ"ר. זכויות בניה (אחוזים, שטחים, קומות, שימושים): לפי 2472: אחוזים מירביים: 130% עיקרי (תוספת שטחי שירות על פי פרוט' 17-2005 ב' - 4 מתאריך 13.7.2005). קומות מירבי: 3 קומות (לפי מגרש גדול מ-500 מ"ר). שימושים: מגורים. 14 יחיד לדונם צפיפות:

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון: א. איחוד חלקות 149, 150, ו-152 ויצירת מגרש חדש בשטח של 979 מ"ר. ב. הצעת בינוי בהתאם לתכניות תקפות. ג. קביעת גודל דירה מינימאלי של 50 מ"ר לשטח כולל והגדלת הצפיפות ל- 28 יחיד. ד. הגדלת תכסית ל- 85%.

פירוט יעדים/שימושים: מגורים.

זכויות בניה:

שטחי שירות				שטח עיקרי				יעוד	
מתחת לקרקע 2		מעל הקרקע 1		מתחת לקרקע		מעל הקרקע			
%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר		
על פי תכ' ע'1		על פי פרוט' שטחי שירות*		1550	-	-	130 + ג'1	1550	מגורים

* במפלס הכניסה הקובעת: עד 35% משטח הקומה ועד 50% בתנאים, במפלס שמעל הכניסה הקובעת: 35% משטח עיקרי + מרפסות על פי התקנות.

1 - % מהשטח העיקרי
2 - % משטח הקרקע

יח"ד

צפיפות: 28 יח"ד לדונם

שטח ממוצע ליח"ד: 70 – 80 מ"ר

מספר יח"ד ששטחן 45-50 מ"ר: 8

מספר יח"ד ששטחן 50-90 מ"ר: 20

סה"כ יח"ד: 28

נתונים נפחיים:

מספר קומות: מ: עד: 1 – קומת מרתף, 3 קומות מגורים, 1 קומת גג חלקית למגורים.

גובה: 16.5 מ' מעל הכניסה הקובעת לבניין (ה-0.00) – ללא מתקנים על הגג העליון.

תכסית: 85% משטח המגרש המאוחד.

קווי בניין: לכיוון רחוב מקור חיים – 2.0 מ' למבנה המגורים ו-0 מ' לקומת המרתף (שחלקה גלויה).

לרחוב בעל העקידה – 2.2 מ'.

קו בניין צידי לכיוון צפון – 0 מ' (לכיוון חלקה 153)

קו בניין צידי לכיוון דרום – 0 מ' (לכיוון חלקות 146, 147, 148).

עקרונות ודברי הסבר נוספים: הבניין המוצע, פרוס לאורך המגרש בין רח' בעל העקידה ורח' מקור חיים.

ניתן להיכנס רגלית לבניין מכל אחד משני הרחובות הנ"ל. כל הדירות משורטות ע"י מעליות המגיעות גם למרתף החנייה. תתאפשר נגישות נכים לכל חלקי הבניין. מרתף החניה בולט בגובה של 2.60 מ' כלפי רחוב מקור חיים.

תחבורה, תנועה, תשתיות: כל מקומות החניה יהיו מקורים והכניסה לקומת החניון תהה מרח' מקור חיים.

עיצוב (היבטים מקומיים, השפעה על קו הרקיע העירוני במקומות הרלוונטיים):

על פי תאור אדר' התכנית המבנה מעוצב בסגנון מינימליסטי של "העיר הלבנה". עם הקמת מבנים נוספים בסביבה ברוח התכניות המאושרות, ייווצר במקום מרקם עירוני ראוי.

טבלת השוואה:

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
ללא שינוי	130% (עיקרי) + "ג-1"	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
		מ"ר	
לפי הצעת הבינוי	45%	אחוזים	זכויות בניה לקומה
- " -	440 מ"ר	מ"ר	
מרתף + 3 קומות + קומת גג	מרתף + 3 קומות + קומת גג	קומות	גובה
מגורים – 3.10 מ'	מגורים – 3.10 מ'	מטר	
לפי בינוי	עד 70%		תכסית
28 מקומות חניה	לפי התקן המאושר		מקומות חניה

זמן ביצוע:

הנושא נדון בפורום מה"ע בתאריך 15.11.2009. החלטת מה"ע:

1. אין מניעה לבקשה לאיחוד המגרשים.
2. לא מקובלת הבקשה להבלטת המרתף בגובה קומה, לחזית רחוב מקור חיים ויצירת בינוי בגובה של 4 קומות וחצי, בניגוד למדיניות הועדה המקומית בשכונת שפירא (לא יותרו הקלות לקומות מעבר לשלוש וחצי קומות).
3. התאמת הצפיפות המבוקשת בהתאם להמלצות תכנית אב שפירא.

חו"ד צוות:

1. איחוד החלקות כמבוקש יוצר מגרש בין שני רחובות: רחובות מקור חיים ובעל העקידה. מאחר וקיים הפרש גובה בין הרחובות, הבינוי המוצע לאחר איחוד החלקות למגרש בניה, מייצר קומת מרתף גלויה בגובה קומה כלפי רחוב מקור חיים. כלומר כלפי הרחוב חתך של 4 קומות וחצי. החתך הנ"ל נוגד את מדיניות תכנית אב שפירא, הקובעת חתך של 3 וחצי קומות.
2. הצפיפות המבוקשת חורגת מהמלצות תכנית אב שפירא. מוצע להגדיל את ממוצע גודל יח"ד ל- 90 מ"ר לפחות.
3. קוי הבניין הקדמיים יקבעו כהמשך לבינוי הקיים ברחוב.
4. אישור היועצת המשפטית ומה"ע, שהתכנית הינה תכנית בסמכות ועדה מקומית.

בישיבתה מספר 0009-10'ב' מיום 07/04/2010 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אדר' התכנית הציג את הבקשה. בדיון הפנימי רבקה פרחי הציגה את מדיניות תכנית אב שפירא שאושרה בוועדה המקומית ואת הנקודות בהן הבקשה אינה תואמת את תכנית האב. (מספר קומות וגודל יחידת דיון) מיטל להבי ציינה שהפרויקט טוב ואינה רואה בעיה לאשר את הפרויקט. עודד גבולי ציין שהמלצת מה"ע והצוות תואמת את המדיניות שאושרה על ידי הועדה המקומית ובמידה והועדה המקומית רוצה לשנות מדיניות שתקיים דיון לשינוי מדיניות. עד אז חובת הצוות לדווח לוועדה המקומית על בקשות שסותרות מדיניות.

הועדה מחליטה:

לצאת לסיור לבחינת המרקם הקיים בשכונה.

משתתפים: מיטל להבי, כרמלה עוזרי, אהרון מדואל, אלי אמינוב, אסף זמיר, ארנון גלעדי, דורון ספיר ופאר ויסנר.