

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

**פרוטוקול מספר 10-0019
א אלול התש"ע 11/08/2010 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 מיטל להבי שמואל מזרחי ארנון גלעדי שמואל גפן הרב שלמה זעפראני כרמלה עוזרי אהרון מדואל	מ"מ וסגן ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה סגן ראש העירייה חבר מועצה חבר מועצה חבר מועצה חבר מועצה חברת מועצה חבר מועצה
-------------	--	---

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

חסרים:	פאר ויסנר נתן וולך אסף זמיר	סגן ראש העירייה סגן ראש העירייה סגן ראש העירייה
--------	-----------------------------------	---

**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 10-0019
א אלול התש"ע 11/08/2010 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
תכנית עיצוב אדריכלי - בייס הירקון - הירקון 19- תב"ע 2396 ב' דיווח לוועדה ע"י אגף הנכסים בהתאם להחלטת הועדה	1	.1

בכבוד רב,

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

לאחר ביצוע ההפקעה לרחוב הירקון וההסדר הקרקע תותר בניית מבנה בן 28 קומות.

<p>14092 מ"ר למלון - 6931 מ"ר. דירות למגורים - 6931 מ"ר. מוסד ציבורי - 230 מ"ר. תותר העברת שטחים עיקריים מאותו שימוש מעל הקרקע אל מתחת לקרקע, בהיקף שלא יעלה על 10% מהשטח העיקרי.</p>	<p>שטחים למטרות עיקריות מעל הקרקע</p>
<p>18600 מ"ר השימושים לפי תכנית "ע" על כל שינוייה: שרותי מלון, ממי"ם, חניה, חניון ציבורי, חדרים טכניים וכו'.</p>	<p>שטחי שירות מתחת לקרקע</p>
<p>7879 מ"ר מלון - 4159 מ"ר. דירות למגורים - 3600 מ"ר. מוסד ציבורי - 120 מ"ר. תותר המרה של שטחי שרות בין השימושים השונים, בהיקף שלא יעלה על 15% משטחי השירות המותרים. לא תותר העברת שטחי שרות ממלונאות למגורים.</p>	<p>שטחי שירות מעל הקרקע</p>
<p>לצד רחוב הרברט סמואל ומלוא אורך החזית ובקו בנין 0.00 תבנה במבנה התחתון קולונדה ומעליה עד 2 קומות נוספות בגובה כולל שלא יעלה על 12.0 מ' ממפלס הכניסה הקובעת ברחוב הירקון, לשימוש המלון, המסחר, כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.</p>	<p>קולונדה</p>
<p>97 מטר מקסימום גובה הכניסה הקובעת - 1.0 מ' ממפלס רחוב הירקון. גובה אבסולוטי 101.38 מ' מעל פני הים.</p>	<p>גובה מבנה הערה:</p>
<p>28 מבנה תחתון בן 2 קומות מעל קות קרקע, ומעליו מבנה עליון בן 24 קומות וקומת גג טכנית.</p>	<p>מספר קומות</p>

השימושים המותרים: מלון, מסחר מלונאי, בתי אוכל, מוסד ציבורי, דירות למגורים וחניה. מתחת לקרקע יהיו עד 3 קומות מרתף וחניה. במבנה התחתון ובקומת המבנה העליון הראשונה – מלון, ממסחר מלונאי, שרותי מלון, בתי אוכל, מחסנים ומוסד ציבורי. במבנה התחתון יוקצה שטח של 350 מ"ר לשימוש קהילתי. ע"פ סעיף 12 בתקנון התכנית. בקומות העליונות – מלון ודירות מגורים. תרשם הערת אזהרה בטאבו למניעת פיצול קנייני של שטחי המלון וכן בדבר שימוש מלונאי של חלקי המבנה. לא תותר העברת שטחים עיקריים ושטחי שירות משימוש מלונאות לשימוש מגורים. שטח הממוצע העיקרי לדירות מגורים לא יפחת מ – 70 מ"ר. תותר בניית מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר לדירה, לכל יח"ד במרתפים בלבד. בקומת הגג – מתקנים טכניים וחדרי מכונות.

זכויות הבניה מפורטות מעלה. זכויות בניה שלא ניתן לממשן כתוצאה ממגבלות גובה, קווי בנין ותכסית – בטלות מעיקרן. קוי הבניה: לרחובות זרובבל ועזרא הסופר – 3 מ'. לרחוב הירקון – מינימום 4 מ' בקומת המסד, ומינימום 8 מ' בקומות המגדל. לרחוב הרברט סמואל - 0.00 מ' בקומות המסד ובקומות המגדל. עומק הקולונדה יהיה 8.0 מ'. לכיוונים צפון ודרום המבנה העליון יהיה במרחק שלא יפחת מ – 20 מ' ממבנים קיימים שגובהם מעל 5 קומות ע"ע, או מבנים כנ"ל אשר אושר להם היתר בניה בועדה המקומית, מבנים הכלולים בתכניות מפורטות הגובלות בתכנית זו ואשר אושרו להפקדה.

מרתפים – תותר בניית מרתפים מתחת לרחובות זרובבל ועזרא הסופר. תכנון המרתפים בתחום זה יכלול מילוי אדמה גננית בעומק שלא יפחת מ – 1.5 מ' ובמפלס אחד עם מפלס הרחוב, עבור עצים בוגרים.

ברחובות הרברט סמואל והירקון תותר בניית מרתפים בגבולות המגרש.

תנועה וחניה בהתאם לסעיף 13 בתקנון התכנית.

תנאים למתן היתר בניה :

1. הכללת החזית המערבית של המבנה בבקשה להיתר בניה ברצף החזיתות שלאורך רחוב הרברט סמואל, מכיכר הכנסת בצפון ועד רחוב נחמיה בדרום.
2. קבלת הנחיות רשות התעופה האזרחית להקמת עגורנים ולהתקנת סימונים הנדרשים לבטיחות הטיסה.
3. אישור תכנית עיצוב אדריכלי ע"י הועדה המקומית.
4. הנחיות מהנדס העיר והרשות לאיכות הסביבה לצמצום המטרדים במהלך הבניה.
5. לא תותר העתקת תשתיות אל תחום הרצועה לתכנון ברח' הרברט סמואל אלא בתיאום עם הרשות המוסמכת ע"פ תמא/23א.

התכנית קיבלה אישור המועצה הארצית להקלה לתמ"א 23א – צמצום רצועת התכנון של הרק"ל לגבול המגרש.

התכנית קיבלה אישור המועצה הארצית להקלה מתמ"א 13 לנשא שימוש מעורב למגורים ומלון. התכנית אושרה ע"י הולחו"ף.

מצב תכנוני מוצע :

מוצעת תכנית עיצוב אדריכלי לבנין לתוספת קומות בהתאם לתכנית 2396 ב'. הבנין כולל קומת מסד בגובה 2 קומות מעל קומת הכניסה. הכניסה למגורים מתוכננת מרח' עזרא הסופר. הכניסה למלון מרח' הירקון. לכיוון רח' הרברט סמואל והקולונדה – איזור הסעדה של המלון. שטח למוסד הציבורי מתוכנן בפינה הצפון מערבית של הבנין עם כניסה מרח' הירקון. המגדל הינו בגובה 24 מעל קומת המסד וכולל 16 קומות משולבות למגורים ומלון (ספא ובריכת שחיה בקומה הראשונה) ו-4 קומות למגורים (בגובה כפול). בנוסף קומה טכנית עם כותרת. חומרי הגמר כפי שאושרו בהיתר לראשון חיפוי אבן גרניט, זיגוג לא רפלקטיבי כפול LOW E. הפיתוח יהיה בהתאם לסטנדרט העירוני.

חוו"ד הצוות :

מוצע לאשר את התכנית.

שינויים לא מהותיים בחזיתות המבנה או שינויים הנובעים להתאמה לחוק התכנון והבניה ו/או הוראות התכנית הראשית בשלב היתר הבניה באישור מהנדס העיר לא יהיו שינוי לתכנית זו. בשלב היתר הבניה תצורף חוו"ד של יועץ בניה ירוקה.

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

בישיבתה מספר 0007-09ב' מיום 25/03/2009 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון :

אדר' רוזיו הציג את תכנית העיצוב. כיבוי אש מבקשת להתנות את אישור תכ" העיצוב ובאישור מכיבוי אש. ארנון גלעדי מבקש שאגף הנכסים ידווח לוועדה על תקבולים ממכירת המגרש.

הועדה מחליטה :

לאשר את תכנית העיצוב בתנאים הבאים :

1. תנאי לאישור תכ" העיצוב קבלת אישור מכיבוי אש ת"א.
2. תנאי להיתר בניה חוו"ד של יועץ בניה ירוקה.
3. שינויים לא מהותיים בחזיתות המבנה או שינויים הנובעים להתאמה לחוק התכנון והבניה ו/או הוראות התכנית הראשית בשלב היתר הבניה באישור מה"ע לא יהיו שינוי לתכנית זו.

4. מנהל אגף הנכסים ידווח לוועדה על תקבולים ממכירת המגרש לטובת פיתוח התשתיות ומבנה הציבור לכרם התימנים.

משתתפים: דורון, גפן, פאר, מיטל, ארנון, מזרחי, אהרון וולוך.

בישיבתה מספר 10019-101 מיום 11/08/2010 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

מירית איב-בסן רכזת פרויקטים בכירה באגף נכסי העירייה דיווחה לוועדה על התקבולים ממכירת המגרש במסגרת מכרז פומבי. סה"כ תגבולים שהתקבלו כ- 80 מיליון ש"ח מהם: 50 מיליון ש"ח הושקעו בכרם התימנים בשיקום תשתיות, תכסיות, ריהוט רחוב, הורדת רשת חח"י ושיקום מבני ציבור. כ- 6 מיליון ש"ח בפינויים (פינוי מוסכים) ברח' הרב קוק והיתרה תושקע בשיפוץ ושיקום שוק הכרמל ושוק עזה.

הועדה מחליטה:

הועדה רשמה בפניה את הדיווח של אגף הנכסים כמפורט לעיל.

משתתפים: דורון ספיר, ארנון גלעדי, כרמלה עוזרי, מיטל להבי, שמואל גפן, שמוליק מזרחי, שלמה זעפראני ואהרון מדואל.