

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

**פרוטוקול מספר 10-0004
ג אדר התש"ע 17/02/2010 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
שמואל מזרחי
שמואל גפן
הרב שלמה זעפראני
כרמלה עוזרי
אהרון מדואל
בנימין בביוף

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

נכחו ה"ה: חזי ברקוביץ, אדר'
שרי אורן, עו"ד
עודד גבולי, אדר'
שוטה חובל, אינג'
אילן רוזנבלום, עו"ד
דרור לוטן
ריטה דלל, אינג'
נחמה עמירב
אלה דוידוף

מהנדס העיר
משנה ליועמ"ש לעניני תכנון ובניה
מנהל אגף תבע וסגן מהנדס העיר
מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה
ע. מ"מ ראש העירייה
ס. מנהל מינהל החינוך והתרבות
מנהלת מחלקת רישוי בניה
מ"מ נציגת השר לאיכות הסביבה
מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו

חסרים: נתן וולך
ארנון גלעדי

חבר מועצה
חבר מועצה

משקיפים: אביגדור פרויד
אלי יהל
עמי אמזלג
רן מנחמי

ארגון הקבלנים והבוניס בתל אביב - יפו
ארגון הקבלנים
מ.מ.י
ארגון הקבלנים והבוניס בתל אביב - יפו

**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 10-0004
ג אדר התש"ע 17/02/2010 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 10-0001 מיום 20/01/2010		
אישור פרוטוקול 10-0002 מיום 27/01/2010		
3260-קרית שאול 4-14 דיון בפיצויים	1	1.
תכנית בינוי ופיתוח למגרש מבני ציבור צ-3 בתב"ע 1א1111-בית הספר בגוש הגדול דיון בעיצוב ארכיטקטוני	9	2.
בקשה לאיחוד חלקות בגוש 6212 חלקות 384-386 רחוב בני דן 30,32,34 ת"א לפיס סעיף 149 לחוק דיון באיחוד - דיון בהתנגדויות	17	3.
חלק מחלקה 42 בגוש 6110 דיון בהפקעה - דיון רגיל	22	4.
חלק מחלקה 112 בגוש 6970-הפקעת חזקה דיון בהפקעה - דיון רגיל	24	5.
ש"ש לתב"ע 2371'. דיון בשטחי שירות	26	6.
תכנית עיצוב למתחם 3 בתכנית 3271 - ניסקו דיון בעיצוב ארכיטקטוני	28	7.
תיקון תכנית 44 בתחומי פלורנטין (5) דיון בחידוש סעיף 78 (2)	33	8.
נמל תל אביב ושפך הירקון- הוספת שימוש למלונאות דיון בהפקדה	42	9.
דרום הקריה - מתחם 8 בינוי לביצוע דיון בעיצוב ארכיטקטוני (2) - דיווח לוועדה על הורדת סעיף בהחלטת הועדה	44	10.
מח"ל 24-28, מגרש 9 בתכנית 2390 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	55	11.

בכבוד רב,

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

לדרפט מצורפת חוות דעת השמאי דוד אנזנברג, בחוות הדעת מפורטים הממצאים ביתר פירוט והן מהוות חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הועדה.

רקע:

בתאריך 21.7.09 הוגשו בפני הועדה המקומית 6 בקשות לתביעות פיצויים עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה עקב אישור תוכנית 3260 – "צומת הפיל" שאושרה למתן תוקף בי.פ. 5559 מיום 25.7.2006 יצוין כי בעבר הוגשו בגין המקרקעין תביעות פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין ירידת ערך שנגרמה עקב אישורה של תוכנית רש/446-נווה גן, אולם ההליך טרם הושלם.

פרטי התובעים והפיצוי הנדרש:

התביעה הוגשה באמצעות עוה"ד אלי וילצ'יק בא כח התובעים .
התביעה נסמכת על חוות דעת השמאי אריק אביגד המצורפת לתביעה.
סך הפיצוי הנדרש לנכסים שבנדון מסתכם בכ- 10,270,850 ₪ לתאריך הקובע .

פרטי הנכסים נשוא התביעה:

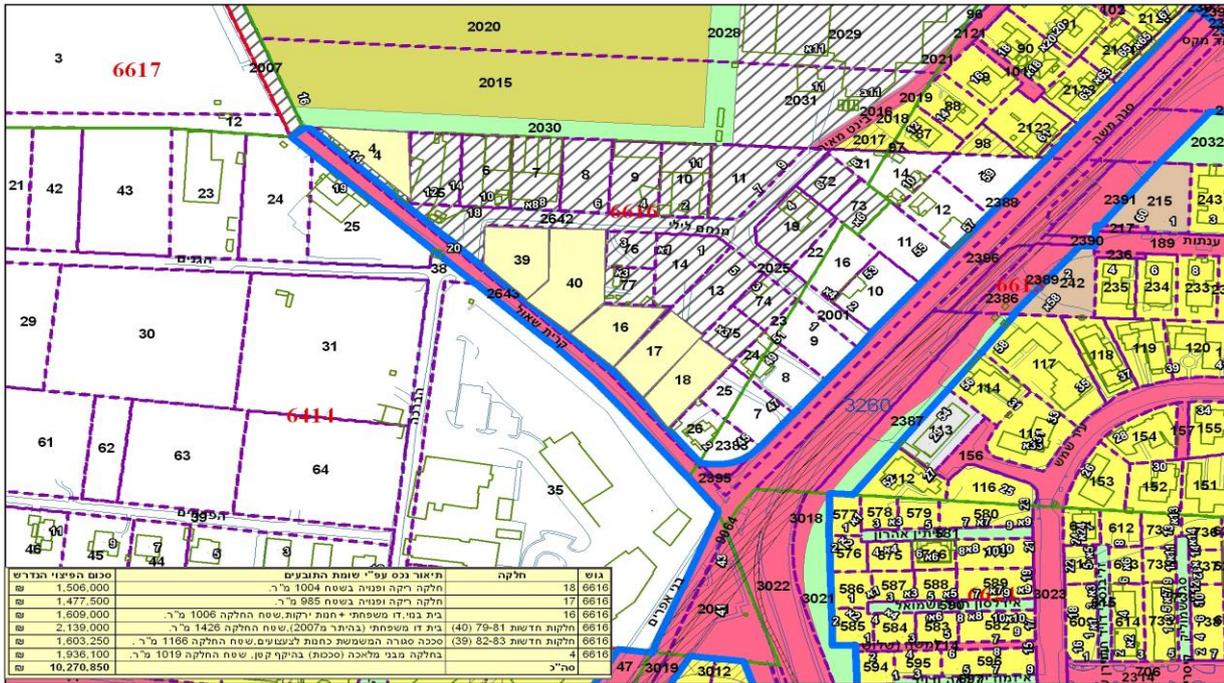
החלקות נשוא התביעה ממוקמות בשוליים המערביים של שכונת קרית שאול, על גבול השיפוט עם רמת השרון וצפונית ובסמיכות רבה ל"צומת הפיל". בית הקברות קרית שאול ממוקם צפון מזרחית לשכונה ובסמיכות רבה לחלקות התובעים.

חלקות התובעים ממוקמות בסמיכות רבה להצטלבות כביש מס' 482 עם רחוב בני אפרים ("צומת הפיל") :
גבול חלקה מס' 18 במרחק של כ- 40 מ' בלבד מהצומת. גבול חלקה 17 במרחק של כ- 60 מ' בלבד מהצומת.

מס' חלקה	מס' חלקה	הבעלים	החלק בנכס	שטח החלקה במ"ר	תאור הבנוי	סכום התביעה בש"ח
6616	4	קלדס דוד	בשלמות	1,019	סככות.	1,936,100
6616	16	כהן יהודה	1/2	1,006	בית דו משפחתי.	1,609,600
		פלטקביץ אסיה	1/4			
		גלעד רות (*)	1/8			
		מלכין שושנה (*)	1/8			
6616	17	בטיש אילנה	1/2	985	פנוי וריק.	1,477,500
		זינגר שרית	1/2			
6616	18	רובינשטיין אסתר	1/2	1,004	פנוי וריק.	1,506,000
		בטיש מטילדה	1/2			
6616	39	בדיחי אמנון	1/2	1,166	סככה.	1,603,250
		זכריה יהודה	1/2			
6616	40	בדיחי שמעון	1/2	1,426	פנוי וריק.	2,139,000
		בדיחי גבריאל	1/2			
סה"כ						10,270,850 ש"ח

(יודגש כי בנסח רישום שהוצג בפנינו משנת 2004 בעלת הזכויות ב- 1/4 מהנכס הינה פלטקוביץ טוסקה).

תרשים סביבה



תכניות העוסקות בדרכים ובשימושים (מצב קודם).

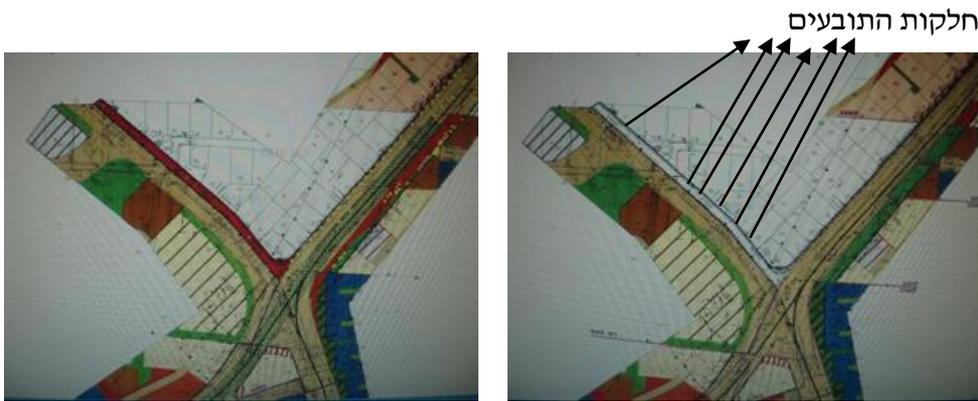
- תכנית מתאר מקומית רש/446:** התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4977 מיום 2 אפריל 2001. עפ"י הוראות התכנית רחוב קרית שאול מתוכנן לרוחב של 32 מ', תוך שינוי יעוד חלקי חלקות משטח חקלאי לדרך.
- מתאר מקומית מס' 722:** התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1458 מיום 20 יוני 1968. עפ"י התוכנית רחוב רחוב 801 הינו 32 מ' ורחוב רחוב 802 הינו 30 מ'. צומת הרחובות, הממוקם בסמיכות רבה לחלקות התובעים סומן להרחבה.
- תכנית מתאר מקומית מס' 1745:** התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2395 מיום 15 דצמבר 1977. מטרת התכנית היא להרחיב את דרך הרצליה (רחוב משה סנה) מ-30 מ' ל-38 מ' בקטע שבין רחוב עשר תחנות מדרום לבין רחוב בני אפרים מצפון.
- מתאר מקומית מס' 1922א':** התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3484 מיום 17 ספטמבר 1987. מטרת התכנית היא לקבוע יעוד של בית קברות בחלקים מחלקות מס' 37 ו-38 בגוש 6616, לשם הרחבת בית הקברות הקיים, הצלע הצפונית של חלקה מס' 4 (אחד הנכסים נשוא התביעה) גובלת בגדר בית הקברות בגובה 2 מ'.
- תכנית מס' 2559:** התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4371 מיום 16 ינואר 1996. שינוי יעוד שטח של 3.76 דונם לדרך. השטח האמור מהווה חלק מרחוב בני אפרים בקטע שבין רחוב מנורה לרוממה.
- תכנית מתאר ארצית למסילות ברזל מס' 23א':** הקמת רשת מסילות ברזל למערכת הסעת המונים משולבת במטרופולין גוש דן: התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4687 מיום 15 אוקטובר 1998. התכנית מסמנת תוואי דרך לרכבת קלה ברחובות משה סנה ובני אפרים.
- תכנית מתאר מחוזית תמ"מ 5/1 תכנית מערכת הסעת המונים במטרופולין ת"א:** התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5258 מיום 25 דצמבר 2003. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת. מטרת התכנית לקבוע תוואים לפתוח מערכת הסעת המונים במטרופולין תל אביב באמצעות התוואי קו של רכבת קלה תת קרקעית ובמפלס הקרקע עפ"י תמ"א 23א'

**תכנית מתאר מפורטת מס' 3260 - "צומת הפיל" (מצב חדש)
התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5559 מיום 25 יולי 2006.**

מסמכי התכנית:
תקנון, תשריט, נספח מיגוון אקוסטי עקרוני מנחה, נספח נוף עקרוני, נספח מנחה חתך לאורך כביש 801 ונספח תנועה מנחה.

מטרות התכנית:
בין היתר, שיפור תפקוד הכניסה לעיר והיציאה ממנה ב"צומת הפיל" ע"י:
1. שיקוע חלק מהכביש ובניית צומת דו מפלסי בצומת ובסביבתה.
2. שינוי יעודי קרקע לדרך.
3. קביעת הוראות לביצוע הדרך מבלי לפגוע באפשרויות הביצוע של רכבת קלה עפ"י תמ"א 23א', והגבהת צומת הרחובות משה סנה וקרית שאול בגובה שלא יעלה על 1.4 מ' מעל פני הקרקע הקיימים.
4. קביעת הוראות לצמצום המפגעים הסביבתיים ואמצעי המיגון הנדרשים.

רוחב הדרך:
רוחב רחוב קרית שאול, הגובל בחלקות התובעים, מתוכנן להיות 42 מ' (במצב הקודם היה 32 מ'). רוחב הקטע הצפוני של רחוב משה סנה (כביש 2218), מתוכנן להיות 42 מ' (במצב קודם היה 30 מ'). רוחב רחוב משה סנה בקטע הדרומי נותר 38 מ'. רוחב רחוב בני אפרים (כביש מס' 801) נותר 32 מ'.
הרחבת רחוב קרית שאול מתוכננת מצדו הצפון מזרחי. הרחבת הקטע הצפוני של רחוב סנה (כביש 2218) מתוכננת מצדו הדרום מזרחי.



מצב חדש

מצב קודם

עיקרי טענות התובעים מתוך חו"ד שמאי התובעים מר אריק אביגד:

- "הפיכת הכביש הקיים ברחוב קרית שאול לחלק מכביש מטרופוליני חדש... וכתוצאה מכך ייסעו עשרות אלפי כלי רכב מידי יום אשר יגרמו למטרדים המאפיינים רכב מנועי: זיהומי עשן, פית, רעש וכד'..."
- "בתוכנית מתוכנן קיר אקוסטי שסביר שיפחית חלק ממטרד הרעש... יחסום את האור והמראה הפתוח... יש לו מימד חזותי שלילי המצביע על תחושה של סגירות "מכלאה"... חשש קבוע כי למתרסי רעש אלה השפעה על יצירה תנאים מיקרו-אקלימיים שליליים כגון הצללה ויצירת מנהרות רוח".
- "הצומת, בתחילת רח' קרית שאול, מוגבהת לגובה של עד 1.40 מ' מעל למפלס הקרקע הקיים ובנויה בשיפוע ובמורד לאורך רח' קרית שאול, קיים חשש כי נגר המים יחדור לתוך המגרשים בזמן הגשם וכן יחריף את מטרד הרעש והזיהום בכך שיגביה את מקור הרעש ויקרבו אל גובה חלונות הבתים".
- "בהעדר הסדרי תנועה של דרך שירות בצמוד לחלקות הגובלות גדל משמעותית הסיכון ביציאה וכניסה למגרשים הגובלים בדרך".
- "פגיעה כתוצאה הרחבת הכביש בחזית החלקות מרוחב של 10 מ' לרוחב של 32 מ' (ככל שייקבע שפגיעה זו לא נעשתה מכח רש/446) ובנוסף הצפפה דרמטית של האיזור במיליוני מ"ר של יח"ד ושימוש קרקע נוספים, אותם הדרך אמורה לשרת... מדובר בפגיעה ישירה מהפיכת כביש ללא מוצא לציר תנועה ברוחב 32 מ'".

- התוכנית יצרה תוואי חדש של דרך מטרופולינית המתחברת אל כביש הנופש ולעוקף מערבי לרמת השרון, וכן אל כביש ברוחב 35 מ' המצוי בתוך שטחי תוכנית רש/446 המהווה את היציאה הראשית לשכונת נווה גן. התוכנית משנה באופן מהותי את מערך הכבישים מתל-אביב צפונה ויוצרת עורק תחבורה נוסף וסואן בדומה ואלו אף יותר ממשנה סנה, הכל בחזית שורת המגשרים הנדונים".

התייחסות השמאי דוד אנזנברג לטענות המועלות בכתב התביעה (תמצית):

- אין בחוות דעת שמאי התובעים כל הוכחה ו/או הצגה של נתונים ממשיים כלשהם המאשרים את הקביעה הפסקנית בדבר ירידת הערך. מדובר בקביעה סתמית - ללא כל ביסוס בנתונים. בחוות הדעת לא הוצג כל תחשיב בדבר השווי "לפני" והשווי "אחרי" אלא נקבע רק השווי "לפני" ולאחר מכן קביעה שרירותית של פגיעה באחוזים.
- תכנית מס' 3260 לא שינתה את המצב הקיים, באשר הוא נוגע למקרקעי התובעים. התכנית אשר הרחיבה את רחוב קרית שאול ואשר שינתה את אופי האזור הינה תכנית מס' רש/446.
- שמאי התובעים מציין כי "הפגיעה מהתכנית נובעת בעיקר מהרחבת הכביש בחזית החלקות מרוחב של 10 מ' לרוחב של 32 מ'... בנוסף על הצפפה דרמטית של האזור במליוני מטרים...". עפ"י חו"ד שמאי הועדה רוחבה של הדרך עפ"י תכנית מאושרת מס' רש/446, שקדמה לתכנית החדשה הינו 32 מ'. מטרת תכנית 3260 הינה שיפור תפקוד הכניסה לעיר והיציאה ממנה. התכנית מתאימה את מערך הכבישים בצומת הסואן לנפח התנועה הקיים בו ממילא, ואשר אף עתיד לגדול, בין היתר גם לאור פיתוחה של שכונת נווה גן הסמוכה. שיפור מערך הכבישים יפחית את פקקי התנועה ולפיכך את הרעש זיהום האוויר סמוך לצומת. התכנית אף מספקת פתרונות מיגון.
- חלקות התובעים ממוקמות מאז ומתמיד בסמיכות רבה לצומת סואן ולכביש מס' 482 (3 נתיבי נסיעה לכל אחד מהכיוונים) המהווה עורק תנועה ראשי המקשר בין מספר ערים ולא היו ממוקמות במקום שקט ופסטורלי מעולם ועל כן חשופות לרעש העולה גם מרחוב בני אפרים וגם מרחוב משה סנה צפון. מכאן, שהשוק אדיש למעשה לתוספת רעש, אם בכלל תהיה כזו במצב החדש, שכן לא הוכח כי במצב החדש תהיה תוספת רעש, אדרבא המצב החדש מציע פתרונות מיגון אקוסטי ושיקוע הכביש, שלא קיימים במצב הקיים.
- בטענות המועלות בכתב התביעה בדבר זיהומי עשן, פיה, רעש וכד' הינן טענות כלליות. מהות הפגיעה לא בוססה ולא גובתה בחוות דעת מקצועיות לעומת זאת, תסקיר השפעה על הסביבה המצורף לתוכנית הנידונה בוחן חלופות שונות ואת השפעותיהן הסביבתיות הצפויות עקב ביצועה של התכנית. בחינת ממצאי תסקיר ההשפעה על הסביבה, המעלה כי אין לטענות שמאי התובעים ביסוס. בכל הנוגע לטענת זיהומי העשן והפיח קובע התסקיר: "בחינת ריכוזי המזהמים בסביבת התכנית מעלה כי ככלל לא צפויות חריגות מהתקנים הסביבתיים השונים ואיכות האוויר ניתנת להגדרה כ"טובה". השוואת תוצאות ההרצה בין המצב החזוי למצב הקיים כיום, מעלה כי התכנית הנדונה אינה גורמת להרעה באיכות האוויר בסביבת התכנית. מן התוצאות עולה כי יתכן והמצב בעתיד יהיה טוב יותר מהיבט איכות הסביבה..." באשר לטענה בדבר הגדלת מפלס הרעש הרי שכפי שניתן ללמוד מן התסקיר מפלס הרעש הקיים בסביבת נכסי התובעים במצב הקיים (קולטן M 12 בחלקה מס' 17) הינו 65.2 DBA. מפלס הרעש החזוי כאשר מיושם מערך המיגון עפ"י התכנית הינו 60.9 DBA. כלומר הפחתה במפלס הרעש.
- ובאשר לטענה בדבר חדירת מים למגרשים עקב הגבהת הצומת, הרי שבהכנת התסקיר הובאו בחשבון היבטי ניקוז. יתרה מכך, חלקות התובעים אינן מצויות בתחום הדרך המתוכנן להיות מוגבה.

- אומדן ירידת הערך כפי שנקבע ע"י שמאי התובעים מתעלם מתכניות מאושרות אשר קדמו לתכנית מס' 3260 ומגלם תחושה סובייקטיבית של השמאי ואינו מבוסס על נתוני השוואה של מחירי נכסים לפני ואחרי אישור התכנית. לא הוכח כי קיים שוני במחירי הנכסים בסביבה לאחר אישור התכנית. לא הובאו דוגמאות לעסקאות לפני ואחרי אישור התכנית להוכחת הטענה. עפ"י חו"ד שמאי הועדה השוק אדיש לחלוטין לאישור התכנית.

מסקנות שמאי הועדה המקומית:

לאור האמור לעיל נראה שניתן להגיע למסקנה ברורה שלא חלה פגיעה בנכסי התובעים עקב אישור תוכנית 3260 – "צומת הפיל";

חו"ד היועץ המשפטי – עו"ד עמי פזטל

מהות התביעה: טענות לירידת ערך נכסים שבבעלות התובעים ה"ה רובינשטיין אסתר, בטיש מטיילדה, בטיש אילנה, זינגר שרית, כהן יהודה, פלסקביץ אסיה, גלעד רות, מלכין שושנה, בדיחי שמעון, בדיחי גבריאל, בדיחי אמנון, זכריה הודה, קלדס דוד.

רקע עובדתי

החלקות נשוא התביעות ממוקמות מעברו הצפון מזרחי של רחוב קרית שאול, בשכונת קרית שאול, אשר בצפון העיר תל אביב. הבעלות פרטית. חלקות מס' 17, 18 ו-40 ריקות ופנויות. על חלקות מס' 4 ו-39 בנויות סככות. על חלקה מס' 16 בנוי בית דו משפחתי המשמש כגן ילדים. סכומי התביעות לגבי כל נכס תובע מופיעים בטבלה הקיימת בעמ' 23 לשומתו של "שמאי הועדה", מר דוד אנובנברג.

החלקות ממוקמות בשוליים המערביים של שכונת קרית שאול, על גבול השיפוט עם רמת השרון. מערבית ובצמוד לבית הקברות קרית שאול. צפונית ובסמיכות רבה ל"צומת הפיל".

לצורך פיתוח האזור שמעברו המערבי של רחוב קרית שאול, אושרה ופורסמה למתן תוקף בי.פ. 4977 מיום 2 אפריל 2001 תכנית מס' רש/446, אשר מטרתה בין היתר: תכנון שכונת מגורים חדשה בת 1,459 יחידות דיור בגובה מירבי של 16 קומות במקום שטח אשר יעודו חקלאי, קביעת שטחים לצרכי ציבור, מסחר ומשרדים, דיור מוגן ודרכים חדשות. עפ"י הוראות התכנית רש/446 הורחב, בין היתר, רוחבו של רחוב קרית שאול, הגובל בחלקות התובעים, לרוחב של 32 מ'.

עפ"י אינפורמציה העולה מכתב התביעה, התובעים הגישו לועדה המקומית לתו"ב רמת השרון תביעה לפיצויים, בגין אישור תכנית מס' רש/446 בטענה לפגיעה בשווי הנכסים בבעלותם, וזאת לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה. הועדה המקומית רמת השרון דחתה את התביעות וההליך טרם מוצה.

הערה: הצעתי לב"כ התובעים, עו"ד וילצ'יק, להתלות את התביעה הנוכחית, תוך שמירת זכויות עד להכרעה בתביעה נגד רמת השרון – אך הצעתי נדחתה.

חלקות התובעים מצויות, כאמור, בסמיכות רבה ל"צומת הפיל", צומת סואן המהווה מפגש של רחוב משה סנה (כביש מס' 482) עם רחוב בני אפרים. כביש מס' 482 הידוע גם בשמו "דרך הרצליה" מהווה עורק תנועה אשר תחילתו בדרך ששת הימים בגבול רמת גן-בני ברק, בדרום, וסופו ברחוב סוקולוב בהרצליה, בצפון. בחלקו הדרומי מהווה הכביש את רחובות מבצע קדש, פנחס רוזן ומשה סנה, אשר מהווים את דרך הגישה לשכונותיה הצפוניות של תל אביב. בחלקו הצפוני מהווה הכביש את רחובות סוקולוב ברמת השרון ובן גוריון בהרצליה. רחוב בני אפרים, הינו עורק תנועה אשר מהווה את המשכן של שדרות רוקח אשר תחילתן ברחוב אבן גבירול בתל אביב.

הרחובות האמורים מהווים עורקי תנועה ראשיים וסואנים במהלך כל שעות היממה. רחוב משה סנה דרום ברוחב 38 מ' ורחוב בני אפרים ברוחב 32 מ'.

מטרת "התוכנית", בתמצית: שיפור תפקוד הכניסה לעיר והיציאה ממנה ב"צומת הפיל", בעיקר ע"י שיקוע חלק מהכביש ובניית צומת דו מפלסי בצומת וסביבתו, תוך קביעת הוראות לצמצום מפגעים סביבתיים ואמצעי מיגון. כן נקבעו הוראות לביצוע הדרך עם הגבהת צומת הרחובות משה סנה וקרית שאול.

- לדעת התובעים, נגרמת ירידת ערך נכסיהם בעקבות התכנית, בעיקר מן הנימוקים העיקריים האלה:
- הגברת "מטרדי הרעש" ו"זיהום האויר" המאפיינים רכב מנועי.
 - חשש מזרימת מי גשם לנכסים בגלל הגבהת הצומת.
 - סיכון תנועתי ביציאה מחזית החלקות התובעות (בהעדר "דרך שרות").
 - בניית "קיר אקוסטי" תחסום את האור "והמראה הפתוח" ואולי תיצור "תנאים מיקרואקלימיים שליליים" כגון "הצללה ויצירת מנהרות רוח".
 - יצירת "תוואי חדש של דרך מטרופולינית" ועורק תחבורה נוסף וסואן בחזית הנכסים התובעים, מה שיצור עומסי תנועה מוגברים.
 - הרחבת הכביש בחזית החלקות התובעות מרוחב של 10 מ' לרוחב של 32 מ' (ככל שייקבע שפגיעה זו לא נעשתה מכח רש/446) והפיכת כביש ללא מוצא לציר תנועה ברוחב 32 מ'.

התביעות מגובות בחוות דעת שמאית של השמאי אריק אביגד.

השמאות מטעם הועדה המקומית ע"י השמאי מר דוד אנזנברג (להלן ולעיל-"שמאי הועדה") דוחה את תביעות התובעים. הועדה המקומית מתבקשת לאמץ את חוות הדעת של "שמאי הועדה" ולדחות את התביעות.

הטעמים העיקריים לדחיית התביעות, כפי שמפורטים בשמאותו של "שמאי הועדה" הם:

- לא חל שינוי מהותי "ממצב קודם" ל"מצב חדש" מבחינת ערך נכסי התובעים.
- לא "התכנית" היא "שהרחיבה" את רחוב קרית שאול. התכנית אשר הרחיבה את רחוב קרית שאול ואשר שינתה את אופי האזור הינה תכנית מס' רש/446. זאת גם עפ"י האמור בכתב התביעה עצמו ובחוות הדעת השמאית המצורפת אליה.

להלן ציטוט מכתב התביעה:

"חוות הדעת נערכה בהתייחס לטענת הועדה המקומית רמת השרון כי תכנית רש/446 – נווה גן, לא פגעה בשווי המקרקעין (טענה המוכחשת). במידה ובסיום ההליך שם, יקבע כי תכנית רש/446 אכן גרמה לירידת שווי המקרקעין, יהיה צורך בתיקון חוות דעת זו בהתאם".

שמאי התובעים מציין כי "הפגיעה מהתכנית נובעת בעיקר מהרחבת הכביש בחזית החלקות מרוחב של 10 מ' לרוחב של 32 מ'.... בנוסף על הצפפה דרמטית של האזור במליוני מטרים מרובעים של יחידות דיר ושימושי קרקע נוספים, אותם הדרך אמורה לשרת. מדובר בפגיעה ישירה מהפיכת כביש ללא מוצא לציר תנועה ברוחב 32 מ'. בפועל הכביש הסלול כיום כולל שני נתיבים צרים ברוחב כולל של כ-6 מ'..."

כידוע, השיטה המקובלת להערכת פגיעה במקרקעין הינה שיטת "הלפני" ו"אחרי". עפ"י שיטה זו מעריכים את שווי הנכס בשני המצבים התכנוניים הרלוונטיים. אין זה רלוונטי מה רוחבו של הכביש הסלול בפועל, אלא מה היה רוחבו של הדרך עפ"י תכניות מאושרות שקדמו לתכנית החדשה. והנה, רוחבה של הדרך עפ"י תכנית מאושרת מס' רש/446 שקדמה לתכנית החדשה הינו 32 מ'. עפ"י תכנית זו מתוכננת שכונת מגורים חדשה שעתידה לאכלס, בין היתר, 1,459 יחידות דיר. לפיכך, לא ברור נושא הצפיפות אותו מייחס השמאי לתכנית מס' 3260 (היא "התכנית" הנדונה).

מטרת "התכנית" 3260 הינה שיפור תפקוד הכניסה לעיר והיציאה ממנה. התכנית מתאימה את מערך הכבישים בצומת הסואן לנפח התנועה הקיים בו ממילא, ואשר אף עתיד לגדול לאור פיתוחה של שכונת נווה גן הסמוכה. שכונת נווה גן עתידה לאכלס מאות יחידות דיר חדשות, אשר יעמיסו על מערך הכבישים הקיים באזור. שיפור מערך הכבישים יפחית את פקקי התנועה ולפיכך את הרעש וזיהום האויר סמוך לצומת. התכנית אף מספקת פתרונות מיגון. מבחינה זו "התכנית" אף משביחה את ערכי הנכסים התובעים.

כפי שנאמר לעיל, חלקות התובעים ממוקמות מאז ומתמיד בסמיכות רבה לצומת סואן ולכביש מס' 482 המהווה עורק תנועה ראשי המקשר בין מספר ערים ומהווה את כביש הגישה אליהן (שלושה נתיבי נסיעה לכל אחד מהכיוונים).

טענות שמאי התובעים הן כלליות וסתמיות ביותר. מהות הפגיעה לא בוססה ולא גובתה בחוות דעת מקצועיות (כגון, יועצי אקוסטיקה, סביבה ואחרים). לעומת זאת, לצורך הכנת הנספחים "לתכנית" נערך ע"י חברת תופ אקוסטיקה בע"מ, בשנת 2002, תסקיר השפעה על הסביבה. התסקיר אשר מתפרס על פני עשרות עמודים בוחן חלופות שונות ואת השפעותיהן הסביבתיות הצפויות עקב ביצועה של התכנית, הושם בו דגש על היבטים שלהם משקל חשוב בסביבה עירונית צפופה: רעש וזיהום אוויר. כמו כן, הובאו בחשבון

ההיבטים הבאים: תנועה, ניקוז וחזות. התסקיר מהווה למעשה עדכון לתסקיר אשר הוגש למשרד לאיכות הסביבה בחודש יוני 2000. התסקיר המעודכן כולל עדכונים ופרוט בהתאם לדרישות המשרד לאיכות הסביבה בנושאים של רעש וזיהום אוויר ובהתאם לנתוני מיפוי פוטוגרמטרי עדכני.

לטענה בדבר חזרת מים למגרשים עקב הגבהת הצומת אין כל ביסוס. בהכנת התסקיר הנ"ל הובאו בחשבון היבטי ניקוז. יתרה מכך, חלקות התובעים אינן מצויות בתחום הדרך המתוכנן להיות מוגבה.

לצורך אומדן שיעור הפגיעה קובע שמאי התובעים כי קיים הפרש של עשרות אחוזים במחירי היחידות הבנויות בשורה הראשונה של משה סנה ביחס ליחידות הפנימיות בשכונות הצמודות. השמאי מפרט מחירי מכירה של שתי יחידות ברחוב משה סנה (ללא ציון מיקום ביחס ל"צומת הפיל", שטח בנוי, שטח מגרש, מצב הבנוי וכדומה) בגבולות של 1,100,000 ₪ בשלהי שנת 2006. מנגד מציג השמאי מחירי מכירה של שתי יחידות בנויות ברחובות פנימיים בשכונות רמות צהלה בגבולות של 2,000,000 ₪ (שוב ללא ציון שטח בנוי, שטח מגרש, מצב הבנוי, מועד מכירה וכדומה), כאשר ברור שהפרשי השווי נובעים בראש ובראשונה מפערי המחירים בין שתי השכונות לצורך אומדן השווי "לפני" קבע השמאי כי שווי קרקע ברחוב קרית שאול הינו 60% משווי ממוצע של מגרשים בשכונת גני צהלה). הכל, ללא נתונים ספציפיים, ברי השוואה, רלבנטיים לשווי הנכסים התובעים.

אומדן ירידת הערך כפי שנקבע ע"י שמאי התובעים מתעלם מתכניות מאושרות אשר קדמו לתכנית מס' 3260. אומדן ירידת הערך מגלם תחושה סובייקטיבית של השמאי ואינו מבוסס על נתוני השוואה של מחירי נכסים "לפני" ו"אחרי" אישור התכנית. לא הוכח כי קיים שוני במחירי הנכסים בסביבה לאחר אישור התכנית. לא הובאו דוגמאות לעסקאות לפני ואחרי אישור התכנית להוכחת הטענה. מנתוני שמאי התובעים לא ניתן להסיק דבר. להערכת "שמאי הועדה" השוק דווקא אדיש לחלוטין לאישור "התכנית". לפי כל הפסיקה, דין תביעה לירידת ערך שאינה מבוססת על נתונים הולמים, על עסקאות ספציפיות, של "לפני" ו"אחרי" – כמו במקרה זה – להדחות על הסף.

סעיף 200 לחוק התכנון והבניה:

לגבי התביעות הנדונות חל, בכל מקרה, סעיף 200 שלפיו גם אם יש ירידת ערך שולית בשווי הנכסים אין היא מחייבת תשלום פיצויים. לאור כל האמור לעיל, מתבקשת הועדה המקומית לדחות את התביעות.

חוו"ד מה"ע

יש לדחות את התביעה מהטעמים המפורטים ולאמץ את חוו"ד השמאי דוד אנזנברג וחוו"ד עו"ד עמי פזטל ב"כ הועדה המקומית.

בישיבתה מספר 0004-10' מיום 17/02/2010 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אילנית לוזון ואתי דקאלו ממחלקת היטל השבחה הציגו את התביעה. עו"ד עמי פזטל יועץ המשפטי מטעם הועדה המקומית – דיווח לועדה כי מתנהלת תביעת פיצויים הנוגעת לתכניות ברמת השרון וטרם נסתיים הדיון בתביעה, ממליץ לקבל חוו"ד שמאי הועדה ולדחות את התביעה.

הועדה מחליטה:

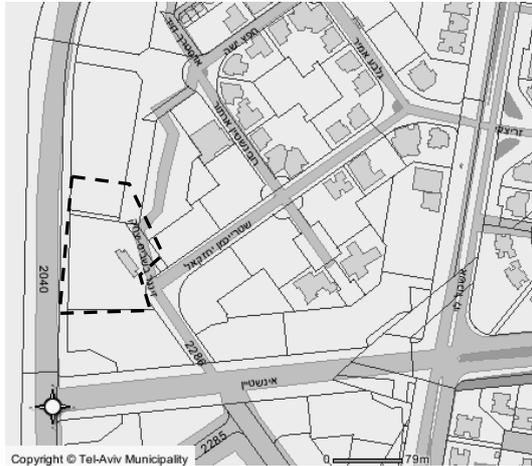
לדחות את התביעה מהטעמים המפורטים ולאמץ את החוו"ד השמאי דוד אנזנברג וחוו"ד עו"ד עמי פזטל ב"כ הועדה המקומית.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, שלמה זעפראני וכרמלה עוזרי.

התוכן	מס' החלטה
תא/1111א(24) - תכנית בינוי ופיתוח למגרש מבני ציבור צ-3 בתב"ע 1111א-1 בית הספר בגוש הגדול דיון בעיצוב ארכיטקטוני	17/02/2010 10-0004 - ב' 2

מטרת הדיון: אישור תכנית בינוי למגרש מבני ציבור בתב"ע 1111א

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מקומית



מיקום:
שכונת הגוש הגדול, החלק המערבי.

כתובת:
תל אביב - יפו
זינגר בשביס יצחק 1

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6884	מוסדר	חלק מהגוש	13-14, 4-5	12

שטח התכנית: כ- 13 דונם

מתכנן: פרלה קאופמן – כאן אדריכלים בע"מ – אדר' פרלה קאופמן, אדר' גילי ענבר שדי יצחק 5 חיפה

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו

בעלות: עיריית תל-אביב יפו

מצב השטח בפועל:
מגרש ריק, קיים מבנה גן ילדים בן שתי כיתות.

מצב תכנוני קיים:
על המגרש חלה תכנית 1111א - הגוש הגדול. עפ"י הוראות התכנית (סעיף 15), בשטח המיועד לבנייני ציבור תותר הקמת בנייני ציבור עפ"י הוראות תכנית ל-3, השטח הבנוי לא יעלה על 90% משטח המגרש למטרות עיקריות עם אפשרות להגדלה עד 45% עפ"י הוראות ל3. כן קובעת התכנית כי גובה המבנה יהיה עד 3 קומות או 10.0 מ' ממפלס הכניסה לבנין. הבניה בשטחים הציבוריים תותר אך ורק בהתאם לתשריט עיצוב ארכיטקטוני שיאושר ע"י הועדה המקומית. בשנת 2006 אושרה תכנית בינוי למגרש, על פיו ניתן היתר לגן הילדים הקיים. בתכנית זו נפרש בית הספר, בגובה של 2-3 קומות, בצורת "ח" על פני המגרש.

מצב תכנוני מוצע:

1. הנהלת העיריה החליטה להקים בית ספר יסודי, שישרת את שכונת הגוש הגדול והשכונות הסמוכות לה, ועתיד להיפתח בספטמבר 2012.
2. בהמשך לכך הוחלט כי בית הספר יהווה דוגמא ראשונה בעיר למבנה חינוכי "ירוק" - דהיינו, מבנה בר קיימא המתוכנן עפ"י עקרונות התקן הישראלי "לבנינים שפגיעתם בסביבה פחותה".
3. לאור זאת, החל תכנון מפורט בראשותה של אדר' פרלה קאופמן.

4. בהתאם לנ"ל, נדרש להכין תכנית בינוי חדשה מעודכנת הכוללת היבטים של בניה ירוקה ומטמיעה את המדיניות העכשווית.
5. בנוסף, לאור התקדמות התכנון ברח' אינשטיין מדרום למגרש והאופציה הקיימת להקמת בניי מגורים המטילים צל על המגרש נדרש עדכון במיקום המבנה, כפי שיפורט להלן.

קידום התכנית נעשה בשיתוף עם מינהל החינוך ולאור הנחיותיו הפדגוגיות, אגף מבני ציבור, ובליוי של יועץ לבניה ירוקה.

1. מיקום - כללי

- א. פרוגרמה - המגרש הנדון מיועד להכיל מבנה בית ספר בן 18 כיתות (הכולל גם חדרי ספת, מנהלה וספרייה), בנוסף על 2 כיתות הגן הקיימות. מבנה בית הספר, עפ"י מדיניות העירייה אמור לשמש גם כמרכז הקהילתי השכונתי בכל הקשור לפעילות הקהילתית והחינוכית לשעות אחה"צ.
- ב. מיקום בשכונה - המגרש הינו המגרש הדרומי ביותר ברצף שטחים למבני ציבור, בחלקה המערבי של שכונת הגוש הגדול. ממערב - התואי העתידי של המשך רח' אבן גבירול הגובל בשדה דב, מדרום - המשכו של רח' אינשטיין אשר לגביו אושרה לאחרונה תכנית עיצוב, המאפשרת הקמת בניי מגורים מעל קומת קרקע מסחרית, וממזרח - בניי מגורים.
- ג. טופוגרפיה - חלקו המזרחי של המגרש, מכיוון השכונה, גבוה בכ- 6 מ' מחלקו המערבי, לכיוון רח' אבן גבירול העתידי (בפועל - קיים בור חשוף). מצב זה של הפרשי קרקע היה מרכיב מהותי בתכנון המבנה בשל הצורך לגשר בין מפלס רח' אבן גבירול העתידי לבין מפלס השכונה.

2. זכויות בניה

- א. זכויות הבניה הינן עפ"י תכנית ל 3, דהיינו 90%. היקף הבניה המוצע הינו בשיעור של כ- 3000 מ"ר, בנוסף ל-270 מ"ר הקיימים - סה"כ כ-37% משטח המגרש.

3. בינוי

- א. כללי - מוצע מבנה מלבני בן 4 קומות בכיוון צפון דרום, שממוקם בחלקו הצפוני של המגרש. מיקום המבנה והפניית הכיתות דרומה, נובע משיקולים של בניה ירוקה. הכניסה מתוכננת מרחבה עירונית בחלקו המזרחי של המגרש.
- ב. קוי בנין - הבינוי מוצע במסגרת קוי הבנין, כאשר לפי הוראות התכנית הראשית ותכנית ל 3:
- מצפון (לכיוון שביל הולכי הרגל) - קו בנין קדמי - 4 מ'
 - ממזרח - קו בנין קדמי - 4 מ'
 - ממערב - 2 מ' (+ 10 מ' רצועת שצ"פ)
 - מדרום - קו בנין צדדי - 4 מ' או מחצית מגובה הבנין
- ג. קומות - המבנה המוצע הינו בן 3 קומות ממפלס הכניסה וסה"כ 4 קומות, כאשר הקומה התחתונה נמצאת מתחת למפלס הרחוב ונפתחת אל החצר המרכזית. ההחלטה על הקמת מבנה בן 4 קומות באגף אחד הינה עפ"י המלצתו של מה"ע ונובעת מתוך רצון לצמצם את תכסית הבניה ולהותיר קרקע פנויה גדולה יותר.
- ד. גבהים - סה"כ גובה המבנה, ממפלס הכניסה מגיע לכ- 13 מ'. גובה זה נוצר כתוצאה מהתאמת המבנה לעקרונות של בניה ירוקה בשל הרצון לייצר קומות גבוהות בכיתות הלימוד ומאפשר, בין היתר, חדירה מרבית של אור טבעי ואוורור טוב יותר. בהתאם לאמור לעיל ועפ"י התייעצות עם המשנה ליועמ"ש, יבוקש הדבר במתכונת של פרסום הקלה. יש לציין כי התקבל אישור רשות תעופה אזרחית לנושא הגובה המוצע.
- ה. פיתוח - מפלס הכניסה המתוכנן הינו +17.05 וגבוה בכ- 0.5 מ' ממפלס הרחוב בשל שיקולים של ניקוז מים. בהתאם להנחיות מינהל החינוך, מציעה תכנית הבינוי 2 חצרות, האחת קטנה ואינטימית עבור שכבת הגיל הקטנה והשניה, רחבת מימדים המכילה גם טריבוונת בנויות לשיבה (עבור טקסים וכדו'), אזור למתקני משחקים, מסלול ריצה, מסלול קפיצה למרחק, מגרש ספורט פתוח, אזור לגינון (פעילות חינוכית), הצללות טבעיות ומלאכותיות.

4. בניה ירוקה

- א. כאמור לעיל, הפרויקט מהווה פיילוט בנושא מבנה ירוק ציבורי.

ב. לשם כך, מצ"ב נספח לבניה ירוקה המהווה חלק מתכנית הבינוי.

5. תנועה

- א. הסדרי תנועה בהיקף - במסגרת תכנית זו וכדי לייצר סביבת הולכי רגל בטוחה מוצעים שינויים בהסדרי התנועה בהיקף המגרש, הממתנים את התנועה המוטורית, מאפשרים את המשכיותה לכיוון צפון וכן מייצרים מדרכות רחבות ומוצללות דיין. התכנית אושרה ע"י מנהל אגף התנועה וביצועה הינו חלק מפרויקט ביה"ס. כמו כן, במסגרת זו מורחב תחום השצ"פ ומועתקת החניה הקיימת הסמוכה מזרחה.
- ב. חניה - החניה המוצעת הינה בתחום המגרש, בחלקו הדרום מזרחי ובנוסף מתוכננות חניות מצפון, במגרש הצפוני. הורדת והעלאת תלמידים מתאפשרת באזור הכניסה. מס' מקומות החניה המתוכנן הינו מעבר לתקן החניה הנדרש ועומד על כ- 84 מ"ח סה"כ (מהן - 12 בתחום המגרש, 7 המשמשים להורדה והעלאה בשעות הבוקר ו- 65 בחלק הצפוני - חלק מחניות אלו היה ממוקם בסמיכות לשצ"פ ולאחר הרחבת השצ"פ מועתקות החניות מזרחה).

6. שלביות -

- א. התכנית מאפשרת את בנייתו של מבנה ביה"ס בשלבים, כאשר בפועל, עפ"י החלטת מנכ"ל העירייה יבנה ביה"ס בשלב אחד בהתאם לניתוח תחזית האוכלוסייה שהוכנה ע"י היחידה לתא"ט, על פיו בתקופת האכלוס או בסמוך אליו יהיה צורך בפתיחת 18 כיתות.
- ב. אולם ספורט - בעתיד, מתוכנן להיבנות אולם ספורט במגרש הצפוני, בכדי להותיר די מקום לחצר המשחקים של בית הספר. התכנית קובעת את מיקומו באופן עקרוני בלבד ואת האפשרות לחבר בין מבנה בית הספר לאולם הספורט.
- ג. מדרום למבנה בית הספר, מאפשרת התכנית לבנות מבנה נוסף הפונה במערב לרח' אבן גבירול העתידי ובמזרח לחצר בית הספר, במידה ויהיה צורך בכך.
7. רצועת מגרשים למבני ציבור - צוות צפון מעדכן כי בימים אלו מתחיל קידומה של תב"ע מפורטת (שתכלול גם היבטים של בינוי ותנועה) לרצועת מגרשי הציבור במערב השכונה. התכנית תטמיע את תכנית הבינוי הנדונה.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י טובה רמון, מתכננת, ואביעד מור, אדר')

התכנית המוצעת קודמה בשיתוף עם מינהל החינוך, אגף מבני ציבור ואדר' העיר.

ממליצים לאשר את פרסום תכנית הבינוי כמוצע לעיל במתכונת של הקלה, לפי סעיף 149, בגין גובה ומס' הקומות הנובעות מהטמעת עקרונות לבניה ירוקה - "הקמת מבנה בגובה של כ- 13 מ' ממפלס הכניסה בן 4 קומות סה"כ, בשל שיקולים תכנוניים הנובעים מהטמעת עקרונות לבניה ירוקה".

לאחר פרסום כנ"ל תובא התכנית לאישור בועדה המקומית לתכנון ובניה.

התכנית תקבע תנאים למתן היתר בניה :

1. הגשת נספח לבניה ירוקה שעקרונותיו יוטמעו בתכנון המבנה לפרטיו.
2. הגשת נספח אקוסטי לאישור היחידה לאיכות הסביבה בעת"א-יפו, בהתאם להוראות התכנית הראשית.
3. תאום ואישור חומרי הגמר עם אדר' העיר.

חו"ד נוספות – אדר' יפתח הררי, יועץ לבניה ירוקה :**א. העמדת המבנה/מבנים**

1. אחד הנושאים החשובים ביותר בתכנון מבנה ירוק הוא העמדת המבנה ביחס לנתוני קרינת השמש והרוח השלטת באתר לצורך ניצול מקסימאלי של תאורה טבעית וניצול פסיבי של אנרגיה סולארית.
2. תכנון מבנה בית ספר נבחן במספר חלופות בכדי להתאימו לאקלים ונתוני המגרש בדגש על המבנים הגבוהים שעומדים להבנות בחלקו הדרומי של בית הספר, לשם כך נעשו הדמיות הצללה ממוחשבות שהכתיבו את מיקומו הנוכחי ואת מיקום הפונקציות במבנה.
3. רוב החללים המאוכלסים (כיתות, ספריה חדר מורים) פונים לכיוון דרום וחלקם הקטן פונה לכיוון צפון.
4. החלונות הדרומיים יוצללו על ידי הצללה אופקית עליונה.
5. בחלונות מערביים ומזרחיים תיושם זכוכית סלקטיבית.

ב. גובה החללים המאוכלסים

1. גובה חללי הכיתות הוגבה וכן הוגדל גודל החלונות. זאת בכדאי לאפשר מקסום התאורה הטבעית לעומק הכיתות והשארית חלל עליון לאיסוף לאוויר חם בכיתות, אוויר חם זה יוצא מחוץ לחלל על ידי מפוחי יניקה.
2. מערכת זו תחסוך כסף רב בהפעלת מערכות המיזוג.

ג. תאורה מלאכותית

1. תיערך הדמיה ממוחשת לאופטימיזציה של גופי תאורה.
2. יהיה שימוש בנורות חסכוניות באנרגיה (T5)
3. יהיה שימוש בגופי תאורה בעלי נצילות גבהה
4. ישולבו חישני תאורה טבעית שישלטו ברמת התאורה כלל המהם (דימר), בשילוב חיישני נוכחות.

ד. חסכון במים

1. יעשה שימוש חוזר של מי גשם ומי ניקוז מערכות המיזוג באמצעות תיעול מי ניקוז מהגגות להשקיה ולשימור מי נגר עילי (החדרה למי תאום).
2. התקנת אביזרים חוסכי מים וברזים אלקטרוניים.
3. השקיה יעילה/ גינון חסכוני כולל צמחיה חסכונית במים.

ה. פסולת ומחזור

1. בשטח בית הספר יוצב מתקן למחזור פסולת יבשה (נייר, זכוכית, פלסטיק) שיהיה נגיש גם לקהילה.
2. מתוכנן אזור מתאים להצבת מתקן ליצירת קומפוסט.

ו. מעטפת המבנה

1. יכולת הבידוד התרמי של הקירות ישופר בצורה משמעותית ביחס לתקן 1045
2. הבידוד התרמי של זיגוג החלונות שופר גם הוא משמעותית ביחס לדרישות משרד החינוך.

ז. אזורי חוץ

1. יתוכננו הצללות מלאכותיות והצללות טבעיות של צמחיה ירוקת עד ונשירה בהתאם להפניה ומיקרו האקלים הנוצר ממנה ליצירת אזורי משחק ולימוד חיצוניים.

הסבר כללי על עקרונות לבניה ירוקה במבנה הנדון :**1. מיקסום ניצול פאסיבי של אנרגיה סולארית וחישובי הצללה****מבוא :**

כמדינה שנמצאת באקלים סף מדבר אנו נהנים מכמות גדולה מאוד של קרינה סולארית בעונת החורף. החדרת קרינה זו לחללי המבנה בעונת החורף יכולה לחסוך אנרגיה רבה בחימום חללי המבנה.

מטרות :

- תכנון פתחים לניצול מקסימאלי של תנאי האקלים המקומי :
- להחדיר את הקרינה הסולארית הישירה בעונת החורף תוך התחשבות בבוהק וסנוור
- לעצור את הקרינה הסולארית בעונות המעבר ובעונת הקיץ
- מקסום התאורה הטבעית
- מקסום אוורור טבעי
- הקפדה על תכנון פתחי המבנה של החללים המאוכלסים לכיוון דרום וצפון

פירוט הדרישות :

- תכנון חלוקת הפונקציות הפנימיות לניצול מקסימאלי של תנאי האקלים המקומי, תוך הפניית החללים המאוכלסים לדרום ולצפון.
- תכנון פתחים לניצול מקסימאלי של תנאי האקלים המקומי :
- הפניית פתחי כיתות הלימוד, חדר המורים והספרייה לכיוון צפון ודרום בלבד.
- כל פתח דרומי מחויב בהצללה אופקית חיזונית עליונה. אורך ועומק הצללה ייקבעו על פי הדמיית הצללה ממוחשבת כאשר מינימום עומק הצללה הוא 60 ס"מ לפחות בהנחה שגובה החלון הוא 120 ס"מ (על פי חישוב עומק ההצללה הוא חצי מגובה החלון).
- פתחים מערביים ומזרחיים מחויבים בהצללה כדוגמת זכוכית סלקטיבית ($SC=0.65$ ומקסימום) או שימוש באלמנט מצליל (משראביה). כל אחד מהפתרונות הנ"ל מחייב חישובים מתאימים והדמיית הצללה ממוחשבת.

תאורה טבעית**מבוא :**

- אחד העקרונות החשובים ביותר בתכנון ירוק במבני חינוך הוא מקסום הכנסת אור טבעי. תאורה טבעית בחללי המבנה משפרת את הנוחות הויזואלית ומובילה לחיסכון באנרגיה. העין האנושית מותאמת לקליטת האור מהספקטרום הסולארי ולכן בחללים המוארים על ידי תאורה טבעית מאמץ העין נמוך יותר, עובדה שגורמת לנו ליכולת ריכוז וערנות גבוהים יותר. מחקרים בארה"ב מראים שנוחות ויזואלית גבוהה גורמת לעלייה משמעותית בהישגי התלמידים.
- תכנון נכון של פתחי המבנה, תכנון נכון של הצללות, תכנון ושילוב של אלמנטים לפיזור נכון של האור בחלל, כל אלה יעזרו לנו להגיע למקסום מרבי של התאורה הטבעית.

תאורה טבעית בחללים מאוכלסים :

- **חללים מאוכלסים** - שם כולל לחדרי ספח, ספרייה, חדר מורים, משרדים אדמיניסטרטיביים (לא כולל חדרי לימוד)
- **פתחים** - כל פתח בקירות חוץ המבנה שהוא מזוגג או שהוא בעל זיגוג שקוף

מטרות :

- מקסום התאורה הטבעית בחללים המאוכלסים לשיפור הנוחות הויזואלית הגעה לרמת הארה טבעית ברמה של :
 - 500 לוקס לפחות על משטח עבודה אופקי בכל חלל הכיתה
 - 500 לוקס לפחות על משטח עבודה אופקי בכל חלל משרד
- תכנון הפתחים למקסום תאורה טבעית תוך הקפדה על מניעת בוהק וסנוור.
- שליטה על כניסת חום (קרינה אינפרא אדומה) למבנה בהתאם לעונות השנה.
- חיסכון באנרגיה

דרישות לכיתות לימוד וספרייה :

- גובה תקרת כיתות הלימוד יהיה נטו, בין ריצוף לתקרת בניה, 350 ס"מ

- יש לתכנן את כל חלונות המבנה המשמשים לתאורה טבעית עם הסתרת חלונות אפס (הסתרת חלונות אפס מצב שבו אין אובייקט חיצוני אשר מסתיר את כניסת הקרינה הסולארית בחזית דרומית מעל זווית של 35° מסף התחתון של החלון)
- גובה תחתון של פתח החלון מקסימום 110 ס"מ (U.K. = 110 ס"מ),
- כל חלון דרומי יוצלל על ידי הצללה חיצונית על פי הנחיות ניצול פסיבי של אנרגיה סולארית.
- הכנסת אור טבעי מהגג תהיה על ידי יישם קומת תאורה עם חלון אנכי (צוהר עליון).
- הזיגוג בפתחים הדרומיים והצפוני יהיה זיגוג שקוף ($VLT=0.82$ ומעלה)

דרישות לחללים מאוכלסים :

- יש לעשות מאמץ תכנוני בכדי להפנות את חלונות החללים המאוכלסים לכיוון צפון ודרום.
- יש להימנע או לצמצם במידת האפשר הפניית פתחי חללים לכיוונים מזרח ומערב, פתחים אלה מחויבים בהצללה כדוגמת זכוכית סלקטיבית.
- הכנסת אור טבעי מהגג תהיה על ידי יישם קומת תאורה עם חלון אנכי (צוהר עליון).

אופן חישוב גודל הפתחים כיתות לימוד וספריה :

- חישוב שטח הפתחים לקיר חיצוני בחלל הכיתות/ספריה ביחידות של מטר רבוע (פתחים צפוניים ודרומיים בלבד) יעשה עפ"י הנוסחה של חישוב יחס הפתחים ביחס לגודל החלל נטו (שטח ריצפה נטו).

אחוז שטח הפתחים לקיר חיצוני בכיתות לימוד/ספריה/משרדים/חדר מורים פתחים צפוניים ודרומיים בלבד

- אחוז שטח הפתחים לקיר חיצוני (פתחים צפוניים ודרומיים בלבד) 18%-22%

מדף תאורה חיצוני + חלון עליון בחזית דרומית :

- גובה הפתח העליון 50 ס"מ (בכדאי לאפשר פתח אפקטיבי לתאורה)
- מיקום מסגרת החלון במישור הפנימי של הקיר הדרומי (בכדאי שעובי הקיר יצליל את החלון)
- יש לבדוק שחלון עליון לא מוסתר ע"י תקרה אקוסטית אופקית פנימית
- אופן חישוב מדף התאורה יעשה על פי הנחיות סעיף ניצול פסיבי של אנרגיה סולארית

או

שיפור התאורה הטבעית על ידי שרוולים אופטיים

- במקומות שלא ניתן ליישם חלונות לכניסת תאורה טבעית בקומה העליונה של המבנה יש להשתמש בשרוולים אופטיים לקבלת הארה טבעית בהתאם לאופי השימוש בחלל.

תאורה טבעית באזורי שירות למעבר משחק ושהייה

מטרות :

- אופטימיזציה של התאורה הטבעית באזורי שירות לשיפור הנוחות הויזואלית הגעה לרמת הארה טבעית ברמה של
- 150 לוקס באזורי השירות למעברים
- 250 לוקס באזורי השירות למשחק ושהייה
- תכנון הפתחים למקסום תאורה טבעית תוך הקפדה על מניעת בוהק וסנוור.
- שליטה על כניסת חום (קרינה אינפרה אדומה) למבנה בהתאם לעונות השנה.
- חיסכון באנרגיה

נקודות התייחסות :

- עפ"י דרישות משרד החינוך שטח החלונות (מוגדר במידות נקובות של "פתח בני"י) בשטחי מעברים ובשטחים שאינם משמשים כמרחבי לימוד, לא יפחת שטח החלונות הרצוי מ- 8%. משיקולים אדריכליים ראויים אפשר לצמצם שטח זה עד ל- 6%.

דרישות:

- יש לתכנן את כל חלונות המבנה המשמשים לתאורה טבעית עם הסתרת חלונות אפס
- יש לנסות להפנות את פתחי אזורי שירות למעבר ושהייה ומשחק לכיוון צפון ודרום.
- כל פתח דרומי מחויב בהצללה לפי הנחיות סעיף ניצול פסיבי
- יש להימנע או לצמצם במידת האפשר הפניית פתחי חללים לכיוונים מזרח ומערב, פתחים אלה מחויבים בהצללה כדוגמת זכוכית סלקטיבית, בעלת יכולת הצללה או הצללה חיצונית קבוע.

- לא ימוקם חלון אופקי עליון (סקיי-לייט) ללא מערכת הצללה קבועה חיצונית או בתוך מערכת הזיגוג, מומלץ לא ליישם חלון אופקי אלא ליישם קומת תאורה עם חלון אנכי (צוהר עליון)
- אפשר גם למקם שרוולים אופטיים.

זיגוג חלונות מערביים ומזרחיים –

זכוכית סלקטיבית, בעלת יכולת הצללה (מקדם מעבר חום סולארי) של $SHGC > 0.65$

זיגוג חלונות מערביים ומזרחיים –

זכוכית סלקטיבית, בעלת יכולת הצללה (מקדם מעבר חום סולארי) של $SHGC > 0.40$

אורור מפולש

מבוא :

- בכדי ליצור זרימת רוח טבעית במבנה עלינו לתכנן פתח כניסה ופתח יציאה למעבר זרימת האוויר.
- פתח הכניסה הוא עד ארבעים וחמש מעלות כלפי הרוח השלטת בשעות הפעילות.
- בכדי למנוע הפרעה תפקודית אנו לא מתכננים אורור מפולש בכיתות לימוד, ספריה, משרדים וחדר מורים.
- האורור המפולש יעיל באזורים המעברים ואזורי השהיה הסגורים.

מטרה :

- להכניס אורור טבעי בחללים ציבוריים פתוחים ומקורים בבתי ספר ולחסוך אנרגיה של מערכות מיזוג אוויר.

פירוט הדרישות :

- תכנון מיקום גובה וחשיפת הפתחים כך שיאפשרו זרימת אוויר מפולש בחללי המבנה בהתאם לאופי החלל.
- אורור מפולש נכון לתכנן בבתי ספר רק באזורים ציבוריים בכדי למנוע הפרעה בפעילות חללי הלימוד ובמשרדים.

מפרט :

- תכנון פתחי המבנה ליצירת אורור מפולש

בישיבתה מספר 0004-10ב' מיום 17/02/2010 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

אביעד מור, אדר' בצוות תכנון צפון, הציג בפני הועדה את ההקשרים העירוניים, מערך התנועה, עקרונות הבניה הירוקה והבינוי המוצע על פיהם, כדלהלן:

התכנית מאפשרת 2 חלופות – האחת, מבנה אחד בן 4 קומות כאשר אישור הקומה הרביעית מותנה בפרסום במתכונת של הקלה לגובה ומס' קומות, והשניה מבנה אחד בן 3 קומות ואגף נוסף בן 2 קומות. התכנית מאפשרת ביצוע בשני שלבים / שלב אחד – בהתאם לצרכים העירוניים כפי שיתהוו.

אדר' גילי ענבר ממשרד פרלה קאופמן ארכי – אדר' התכנית – הציגה את התכנית באמצעות מצגת. חברי הועדה מבקשים שיציגו בפניהם את השטחים החומים בכל תחום שכונת הגוש הגדול. לבקשה זו השיב אדר' מור כי הצוות מקדם בימים אלו תב"ע לשטחים החומים בחלקה המערבי של השכונה שתכלול היבטים תנועתיים ועדכון הפרוגרמה.

מר ויסנר מבקש להעתיק לשטח בית הספר עצים בוגרים על מנת ליצור הצללה וכן הכנה למערכת השבת מים אפורים.

אדר' אוריאל בבצייק - ע' אדר' העיר, התייחס להיבטים של בניה ירוקה במסגרת קידום הנושא במשרד אדר' העיר.

מנהל אגף תכנון העיר וס' מה"ע, אדר' עודד גבולי, ענה לשאלות חברי הועדה וציין כי ש בתכנית ניצול נכון של השטח ותכנון טוב מאוד בהיבטים של תכנון אורבאני, לרבות היבטים של בניה ירוקה.

ס' רה"ע, מיטל להבי, תפעל לקידום פתרון מול משרד הבריאות לגבי השבת מים אפורים, בשיתוף עם משרד אדר' העיר.

הועדה מבקשת לציין כי החלופה המועדפת על ידה הינה למבנה אחד בן 4 קומות, מנימוקים של בניה בת קיימא, והחלטה בנדון תתקבל לאחר פרסום הקלה במסגרת היתר בניה.

הועדה מחליטה:

לאשר את תכנית העיצוב כדלקמן ובתנאים הבאים:

1. תכנית הבינוי תאפשר 2 חלופות – האחת, למבנה בן 4 קומות, כאשר אישור הקומה הרביעית מותנה בפרסום במתכונת של הקלה לגובה ומס' קומות (במסגרת היתר הבניה), והשניה מבנה אחד בן 3 קומות ואגף נוסף בן 2 קומות.
2. פאר ויסנר וס. מה"ע יבחנו את המיקום האופטימאלי למבנה, בהתחשב באילוצים הקיימים.
3. להוסיף סעיף בהראות התכנית שבתחום בית הספר ינטעו עצים בוגרים בעלי נוף רחב עם עדיפות להענקת עצים בוגרים ממקומות אחרים בעיר.
4. בית הספר יבנה על פי תקנים של בניה ירוקה לרבות לנושא התייעלות אנרגטית.
5. תנאים למתן היתר בניה:
 - א. הגשת נספח לבניה ירוקה שעקרונותיו יוטמעו בתכנון המבנה לפרטיו.
 - ב. הגשת נספח אקוסטי לאישור היחידה לאיכות הסביבה בעת"א-יפו, בהתאם להוראות התכנית הראשית.
 - ג. תאום ואישור חומרי הגמר ופיתוח המגרש עם אדר' העיר.

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

התוכן	מס' החלטה
- בקשה לאיחוד חלקות בגוש 6212 חלקות 384-386 רחוב בני דן 30,32,34 ת"א	17/02/2010
לפיס סעיף 149 לחוק	3 - 10-0004
דיון באיחוד - דיון בהתנגדויות	

בקשה לאיחוד חלקות רחוב בני דן 30,32,34

טבלת האיחוד המוצע

השטחים בדונם / מ"ר	מספרי החלקות	
	סופי	ארעי
2.22 ד'		384,385,386



מסמכי רקע: -תשריט איחוד חלקות
-נספח בינוי עקרוני

בעלי הקרקע / חלקות: אגודת אכסניית הנוער

תוכן הבקשה: - בקשה לאיחוד חלקות 384,385,386 ויצירת חלקה אחת.
- ביטול קווי הבניין הצידיים בין 3 החלקות תוך שמירה על קווי הבניין ההיקפיים הקיימים.

מצב תכנוני קיים: תכנויות הבניין החלות במקום הן 50, 117. תכנית 50 מגדירה את החלקות את החלקות כאזור מגורים 3. במידה ויבנה מבנה ציבור, כהגדרתו בסעיף 35 ב,ג, בתכנית-זכויות הבניה יהיו 50% לקומה בתנאי ש"חללו המעוקב הוא 13,000 ממ"ק או יותר".

מצב קיים בפועל: במקום קיימים 3 מבנים בני 2 קומות, המשמשים כיום כמעונות לאכסניית הנוער הסמוכה, אשר עפ"י חו"ד הנדסית נדרש להרסם מטעמי בטיחות בשל מצבם ההנדסי.

מצב תכנוני מוצע: הבקשה כוללת איחוד 3 החלקות על מנת לבנות אגף חדש של מעונות לאכסניית הנוער.

טבלת זכויות בניה

מצב קיים חלקה 384	מצב קיים חלקה 385	מצב קיים חלקה 386	מצב מוצע לאחר איחוד	שטח החלקה/מגרש	
0.74 ד'	0.741 ד'	0.738 ד'	2.22 ד'	סה"כ זכויות בניה	
60% מגורים 150% מבנה ציבור	60% מגורים 150% מבנה ציבור	60% מגורים 150% מבנה ציבור	150%	מ"ר	
444 מ"ר מגורים 1,110 מ"ר ציבורי	444 מ"ר מגורים 1,110 מ"ר ציבורי	444 מ"ר מגורים 1,110 מ"ר ציבורי	3,330 מ'	מ"ר	
30% מגורים 50% מבנה ציבור	30% מגורים 50% מבנה ציבור	30% מגורים 50% מבנה ציבור	50%	מ"ר	
222 מ"ר 366 מ"ר	222 מ"ר 366 מ"ר	222 מ"ר 366 מ"ר	1,100	מ"ר	
-	-	-	-	מ"ר	
2 קומות למגורים, 3 למבנה ציבור	2 קומות למגורים, 3 למבנה ציבור	2 קומות למגורים, 3 למבנה ציבור	2 קומות למגורים, 3 למבנה ציבור	מ"ר	
מספר יח"ד				מ"ר	
34 חדרים				מ"ר	
30% מגורים 50% מבנה ציבור	30% מגורים 50% מבנה ציבור	30% מגורים 50% מבנה ציבור	50%	מ"ר	
צפיפות				מ"ר	
בהתאם לתקן				מ"ר	
מקומות חניה				מ"ר	

מתנגדים:

שלומציון המלכה 57	עמרם זולברג
שלומציון המלכה 43,49,55,57	נחמה קהת, נצחיה פרקש, רונית הרשקוביץ, סיגל שפיגל, אמיר חיים קולודני, טליה עציוני ע"י עו"ד עופר טויסטר
שלומציון 47	עו"ד הרטבי בורשטיין חסון
	חנה קוטלר

פרוט ההתנגדויות וח"ד הצוות:

1. הבינוי המוצע הינו עקרוני בלבד. לעת הוצאת היתר בניה יותאם הבינוי לסביבתו מבחינת המאפיינים האדריכליים. יש לציין כי היקף הבינוי המוצע הינו עפ"י תכניות תקפות.	1. הבינוי המוצע משנה את אופיה של הסביבה.	1. עמרם זולברג שלומציון המלכה 57
2. הבינוי המוצע הינו עקרוני בלבד, ואין באישורה של תכנית זו משום אישור לבינוי המוצע. אישור בריכת השחיה כרוך בפרסום להקלה אשר יבוצע לעת הוצאת היתר בניה.	2. השימוש המוצע לבריכת שחיה אינו תואם את השימושים המותרים באזור, ויגרום למטרדי רעש לשכנים.	
3. היתר בניה יכלול מקומות חניה עפ"י התקן הנדרש בהתאם לשימוש המוצע. יש לציין כי אכסניית נוער אינה מהווה גורם מחולל תנועה באופן משמעותי.	3. במקום קיימת מצוקת חניה, התכנית המוצעת תגדיל מצוקה זו.	
1. היות ואיחוד החלקות אכן אינו תואם את התכנית החלה, יש לבצע	1. תכנית B קובעת כי "לא תורשה שום חלוקת קרקע בשטח	2. עו"ד עופר טויסטר, ב"כ נחמה קהת, נצחיה פרקש,

<p>הליך הכולל פרסום, מתן אפשרות להגשת התנגדויות, ודיון בוועדה המקומית כפי שנעשה בתכנית זו.</p> <p>2. השימוש הקיים בפועל במבנים אלה הוא חדרי אכסנייה ב-3 מבנים נפרדים המיועדים להריסה. מהותה של הבקשה היא יצירת מבנה אחד לחדרי אכסנייה תוך שימוש מיטבי ב-3 החלקות.</p> <p>3. הבקשה מלווה בתכנון עקרוני הכולל ביטול קווי הבניין בין החלקות, ושמירה על קווי הבנין ההיקפיים בהתאם לתכנית התקפה.</p> <p>4. הבינוי והתכסית יהיו בהתאם לתכניות התקפות. יש לציין כי על אף שהמבנה המוצע גדול בנפחו מהמבנים הקיימים, הרי שהתכסית המוצעת קטנה מהקיימת.</p> <p>5. ראה מענה בסעיף 1.2</p> <p>6. תכנית 50 מאפשרת</p> <p>7. היות ומדובר במבניים המשמשים לחדרי אכסנייה המיועדים להריסה, וכי השימוש המוצע הינו תואם לשימוש הקיים, נמצא כי ניתן לממש את בנייתם של חדרים אלה באופן המנצל טוב יותר את הקרקע בדרך של איחוד חלקות.</p> <p>8. ראה מענה בסעיף 2.7 להלן.</p>	<p>תכנית זו פרט לחלוקות אשר בוצעו ונרשמו במשרד ספרי האחוזה לפני שתכנית זו קבלה את תוקפה, אלא אם כן תתאים חלוקה זו לתקנות אשר נקבעו בתכנית בניין עיר מאושרת מס' 50 ולתקנות תכנית זו". היות ותכנית 50 אינה קובעת הוראות בנושא חלוקה אפשרית של מגרשים, אין הוועדה מוסמכת לאשר תשריט חלוקה בניגוד להוראת תכנית B.</p> <p>2. פרסום מטעה ואינו משקף את מהותה האמיתית של הבקשה הכוללת את חלקה 1343 – אכסניית הנוער, ליצירת מתחם גדול לצרכי אכסניית הנוער.</p> <p>3. כאשר וועדה דנה באיחוד חלקות יש לבחון את הבינוי שיתאפשר על החלקה המאוחדת, כולל חלקה 1343. על הוועדה המקומית לוודא כי אין פגיעה בסביבה.</p> <p>4. איחוד החלקות יאפשר בניה שאינה תואמת את התכניות החלות על החלקות-במקום 3 מבנים ייבנה מבנה אחד מסיבי. סגירת המרווחים בין הבניינים ע"י מבנה מאסיבי תיצור תחושת מחנק לשכנים.</p> <p>5. בריכת השחיה אינה תואמת את השימושים המותרים עפ"י התכניות התקפות, חורגת בגודלה ובמיקומה מגבול החלקות אותן מבקשים לאחד ותגרום למטרדים בשל מס' רב של משתמשים הצפוי בה.</p> <p>6. גם אם התכנית מאפשרת שימושים נוספים, אזור דירות ג' בתכנית 50 אמור לשמש כשכונת מגורים והשימושים האחרים יהיו בהתאם לפרצלציה של החלקות כפי שנקבע בתכנית.</p> <p>7. מן הראוי היה לבחון את התכנון המוצע בהליך של תכנית אשר תכלול את אכסניית תל אביב העתידה להיות חלק בלתי נפרד מהתכנון כדי לבחון את השלכות התכנון והשפעותיו על הסביבה.</p> <p>8. אי הכנת תכנית פוגעת בזכות המתנגדים לתבוע את נזקייהם בגין אישור תכנית.</p>	<p>רונית הרשקוביץ, סיגל שפיגל, אמיר חיים קולודני, טליה עציוני. שלומציון המלכה 43, 57, 55, 49</p>
---	---	--

<p>1. מהות הבקשה הינה איחוד חלקות לצורך שימוש מיטבי במגרש המאוחד עבור חדרי אכסניית נוער, כל זאת ללא שינוי בהוראות הבניה למעט קווי הבניין הצידיים בין החלקות.</p> <p>2. זכויות הבניה והוראות הבניה יהיו ללא שינוי ובהתאם לתכנית התקפה.</p> <p>3. היות ומדובר באיחוד חלקות ללא שינוי בזכויות הבניה והוראות התכנית התקפה, לא נדרשת הכנת תכנית.</p> <p>4. היקף הבינוי והשימושים יהיו עפ"י התכנית התקפה. גם אם הבניה המוצעת הינה בעלת נפח גדול מהמבנים הקיימים, סה"כ הנפח יותיר חלק ניכר מהמגרש המאוחד-פנוי.</p>	<p>1. בקשה מעין זו יש לבצע בהליך של תכנית בסמכות וועדה מקומית. מטרתו האמיתי של ההליך התכנוני היא תוספת בניה ושינויים תכנוניים ולא אישור הקלה או שימוש חורג.</p> <p>2. מסמכי התכנית אינם כוללים נתונים כמו היקף השטחים, גובה הבניין, מס' קומות, ונושאים נוספים.</p> <p>3. אי הכנת תכנית מונע מהמתנגדים להגיש תביעת ירידת ערך.</p> <p>4. הבינוי המוצע יסתיר את הנוף, יחסום את זרימת האויר מצפון, יצליל את בית המתנגד, ויגרום מטרדי רעש.</p>	<p>3. עו"ד הרטבי בורשטיין בסון, ב"כ בעלי שלומציון 47</p>
<p>1. ראה מענה בסעיף 3.4 לעיל.</p>	<p>1. הבינוי המוצע בתכנית יגרום לחסימת אויר, אור, נוף, מטרדי רעש, ומצוקת חניה.</p> <p>2. התכנון יגרום לירידת ערך חלקת המתנגד.</p>	<p>4. חנה קוטלר</p>

המלצת הצוות:

- א. מוצע לאשר את איחוד החלקות המוצע לבניית חדרי אכסניית נוער בכפוף לתנאים הבאים:
1. איחוד החלקות יהיה עבור בניית חדרי אכסניית נוער בלבד, לא יותר שימוש למגורים.
 2. זכויות הבניה יהיו בהתאם לתכניות התקפות. הקלות, במידה ויידרשו, ייבחנו ויפורסמו כחוק לעת מתן היתר בניה.
 3. הבינוי יותאם לסביבתו ויכלול דופן מלוות רחוב בחזית הפונה לרחוב בני דן. לא יותרו קומות מדורגות (בנסיגה) למעט קומת הגג.
 4. המלצה זו הינה לאיחוד החלקות בלבד ואין בה משום המלצה לבינוי המוצע.
- ב. תנאים להיתר בניה:
1. אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי ע"י מה"ע.
 2. אישור היחידה לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב לנושאים מטרדיים.
 3. אישור משרד התיירות.

בישיבתה מספר 0004-10ב' מיום 17/02/2010 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

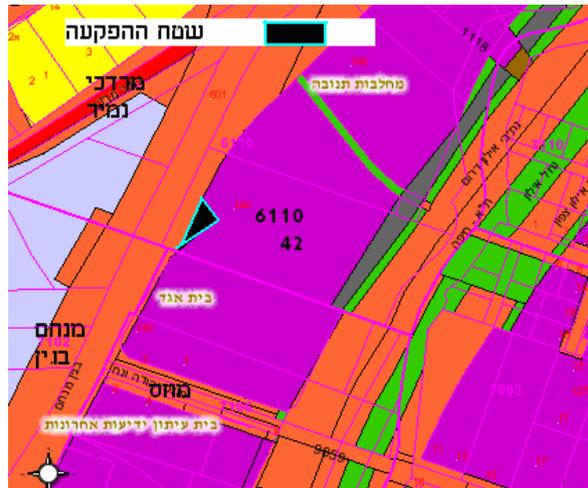
גילה גינסבורג מתכנן בצוות מרכז הציגה את הבקשה לאיחוד חלקות. המתנגדים הציגו את עיקרי התנגדותם כפי שמופיע בדברט לעיל. חברי הוועדה מבקשים לראות בינוי באמצעות מצגת.

הועדה מחליטה:

לשוב ולדון באחת הישיבות הבאות בנוכחות המתנגדים עם מצגת מסודרת של הבינוי המוצע כתוצאה מהאיחוד המבוקש.

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

מטרת הבקשה:
אישור הפקעה.



גושים וחלקות בתכנית:

מצב השטח בפועל	יעוד ההפקעה	שטח ההפקעה במ"ר	שטח רשום במ"ר	בעלות	חלקה	גוש
חניון אספלט זמני	דרך	320 (בנוסף לשטח של 984 שהופקע בעבר)	13,168	תנובה	42	6110

מצב תכנוני קיים:

השטח להפקעה מיועד לדרך עפ"י תכנית מס' תא/3250 שהודעה בדבר אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים 5990, התשס"ט, עמ' 5459, 5460, ותמ"מ 1/5 שהודעה בדבר אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים 5258, התשס"ד, עמ' 1396.

מצב חוקי:

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

חו"ד מה"ע:

ממליץ להפקיע חלק מחלקה 42 בגוש 6110 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943. לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י שי בוכמן)
אין מניעה תכנונית לאשר את ההפקעה.

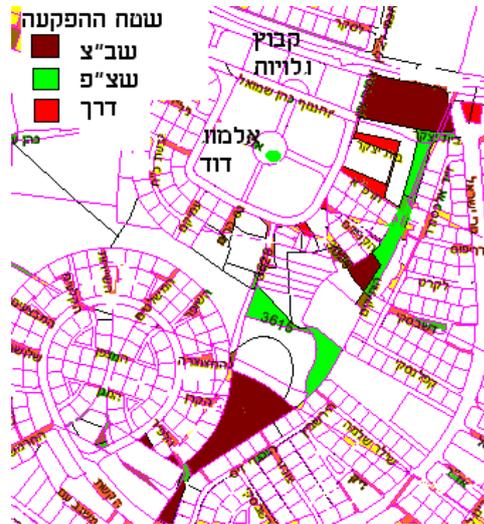
החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86'ד לחוק.

בישיבתה מספר 10-0004 ב' מיום 17/02/2010 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר להפקיע חלק מחלקה 42 בגוש 6110 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943. לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

משתתפים: דורון ספיר, אסף זמיר, שמואל גפן, אהרון מדואל, כרמלה עוזרי, שמוליק מזרחי, מיטל להבי ופאר ויסנר.

מטרת הבקשה:
אישור הפקעה.



גושים וחלקות בתכנית:

המצב בשטח	יעוד ההפקעה	שטח ההפקעה במ"ר	שטח רשום במ"ר	בעלות	חלקה	גוש
פנוי	דרך	בשלמות	140	קק"ל	16	6983
פנוי	שטח ציבורי פתוח	228	377	מדינת ישראל	24	6983
פנוי	דרך	בשלמות	764	קק"ל	76	6983
פנוי	דרך	287	1307	קק"ל	93	6983
פנוי	שטח ציבורי פתוח, דרך	4110	10,649	קק"ל	97	6983
פנוי	דרך	125	1587	קק"ל	182	6985
פנוי	שטח ציבורי פתוח	בשלמות	52	קק"ל	121	6982
פנוי	שטח ציבורי פתוח	בשלמות	2658	קק"ל	199	6985
פנוי	דרך	בשלמות	92	קק"ל	97	6986
פנוי	דרך	בשלמות	246	קק"ל	205	6986
פנוי	דרך	בשלמות	56	קק"ל	302	6986
פנוי	דרך	בשלמות	33	קק"ל	316	6986
פנוי	דרך	בשלמות	34	קק"ל	317	6986
בית כנסת גן ילדים	שטח לבנייני ציבור	בשלמות	9146	קק"ל	346	6986
פנוי	שטח לבנייני ציבור	1833	2398	קק"ל	348	6986
פלישה	שטח ציבורי פתוח	30	1957	עיריית תל-אביב - יפו	112 (הפקעת חזקה)	6970
מגרש כדורגל-קרית שלום	דרך ושב"צ	9,842	10,741	קק"ל	94	6983
מגרש כדורגל-קרית שלום	שצ"פ ושב"צ	בשלמות	389	קק"ל	75	6983
פנוי	שצ"פ	בשלמות	257	קק"ל	85	6983
תפוס	שב"צ	118	602	קק"ל	108	6984
תפוס	שב"צ	בשלמות	78	קק"ל	81	6984
דרך	שצ"פ	498	2,322	קק"ל	129	6984

				רשפ"ת		
פנוי	שצ"פ ושב"צ	802	1,043	קק"ל	25	6983
פנוי	שצ"פ	1,190	6,376	קק"ל	200	6985
פנוי	שצ"פ שב"צ	3,250	4,187	קק"ל	14	6985

מצב תכנוני קיים :

השטח להפקעה מיועד לשטח ציבורי פתוח, שטח לבנייני ציבור ודרך עפ"י :
 תכנית 1903א בתוקף לפי הודעה בי.פ. 4117 מיום 03.06.1993 י"ד סיון התשנ"ג, עמ' 3130.
 תכנית 312 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 719 מיום 26.11.1959 כ"ה חשוון תש"כ, עמ' 304.
 תכנית 1816 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 2606 מיום 21.2.80 ד אדר תש"מ, עמ' 1103.
 תכנית 503 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 801 מיום 17.11.60 כ"ז חשוון תשכ"א, עמ' 231.

מצב חוקי :

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

חוו"ד מה"ע :

ממליץ להפקיע חלק ות וחלקי חלקות 16,24,76,93,97,94,75,85,25 בגוש 6983, חלקות 200,14,182,199 בגוש 6985, חלקות 108,81,29 בגוש 6984, חלקות 97,205,302,316,317,346,348 בגוש 6986 וחלק מחלקה 112 בגוש 6970 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו - 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
 לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה. (למעט הפקעת החזקה)

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י איתן בן צבי)

אין מניעה תכנונית לאשר את ההפקעה.

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 10-0004 ב' מיום 17/02/2010 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון :

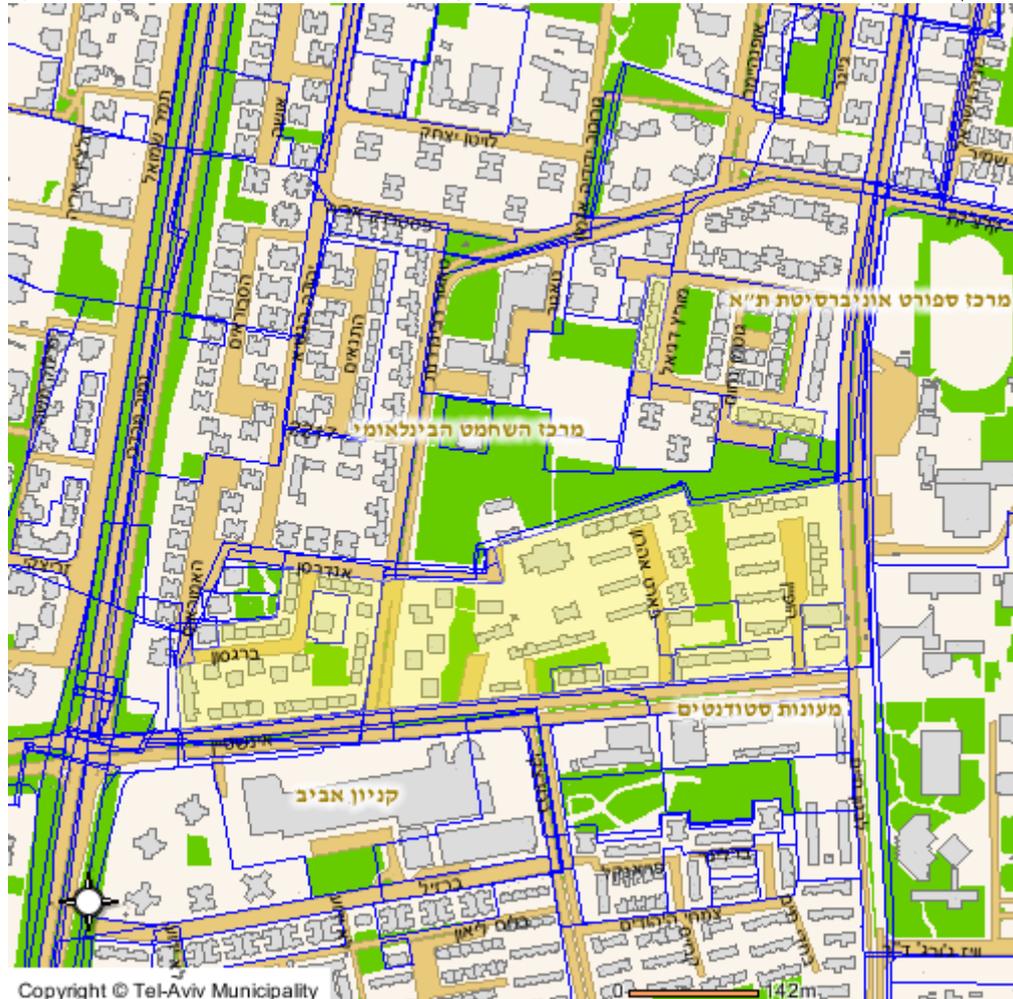
חברי הועדה מתנגדים להפקעות של שטחי ציבור. למה העירייה צריכה לפנות שטחים של קק"ל?

הועדה מחליטה :

לשוב ולדון בישיבה הבאה בנוכחות מנהל אגף נכסי העירייה לצורך מענה לחברי הועדה לגבי שטחים של קק"ל.

משתתפים : דורון ספיר, אסף זמיר, שמואל גפן, אהרון מדואל, כרמלה עוזרי, שמוליק מזרחי, מיטל להבי ופאר ויסנר.

מיקום: רמת אביב ב' : בין רח' אינשטיין, רח' האמוראים, רח' אנדרסן ושצ"פ, רח' חיים לבנון.



מגיש הבקשה: אגף תכנון ובניין עיר- צוות צפון בתאום עם אגף רישוי ופיקוח על הבניה- צוות צפון.

תוכן הבקשה: תוספת שטחי שירות לזכויות המפורטות בתכנית שבנדון.

פרטים: בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות והיתרים) התשנ"ב, 1992 (להלן "התקנות") מחליטה הועדה במליאתה כדלקמן:

- השטחים המפורטים בתכנית מספר 2371 הם השטחים **העיקריים המותרים** לבניה. בנוסף לשטחים אלו יותרו שטחי שירות כדלקמן:
- א. מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין: לצרכי חניה, בטחון ובטיחות, מתקנים ומערכות טכניות, שטחי אחסנה ומדרגות, בהתאם לחוק ולהוראות תכנית "ע-1".
 - ב. במפלס הכניסה הקובעת לבניין ומעליו: גרעין הבנין מבואות ומדרגות, שטח פתוח בקומת העמודים המפולשת המקורה בכל צורה שהיא וסגור בעד 2 קירות בלבד, בליטות, שטח בקומת כניסה לבניין מקורה באופן כלשהו שאינו עולה על שתי קומות ואינו סגור ביותר משני קירות, בטחון ובטיחות, עובי קירות שמעל 25 ס"מ, מתקנים ומערכות טכניות. הכל ע"פ הקבוע בחוק.

אין באמור כדי להוסיף שטחי שירות למבנים שנבנו לפני מרץ 1992.

בישיבתה מספר 10-0004 ב' מיום 17/02/2010 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

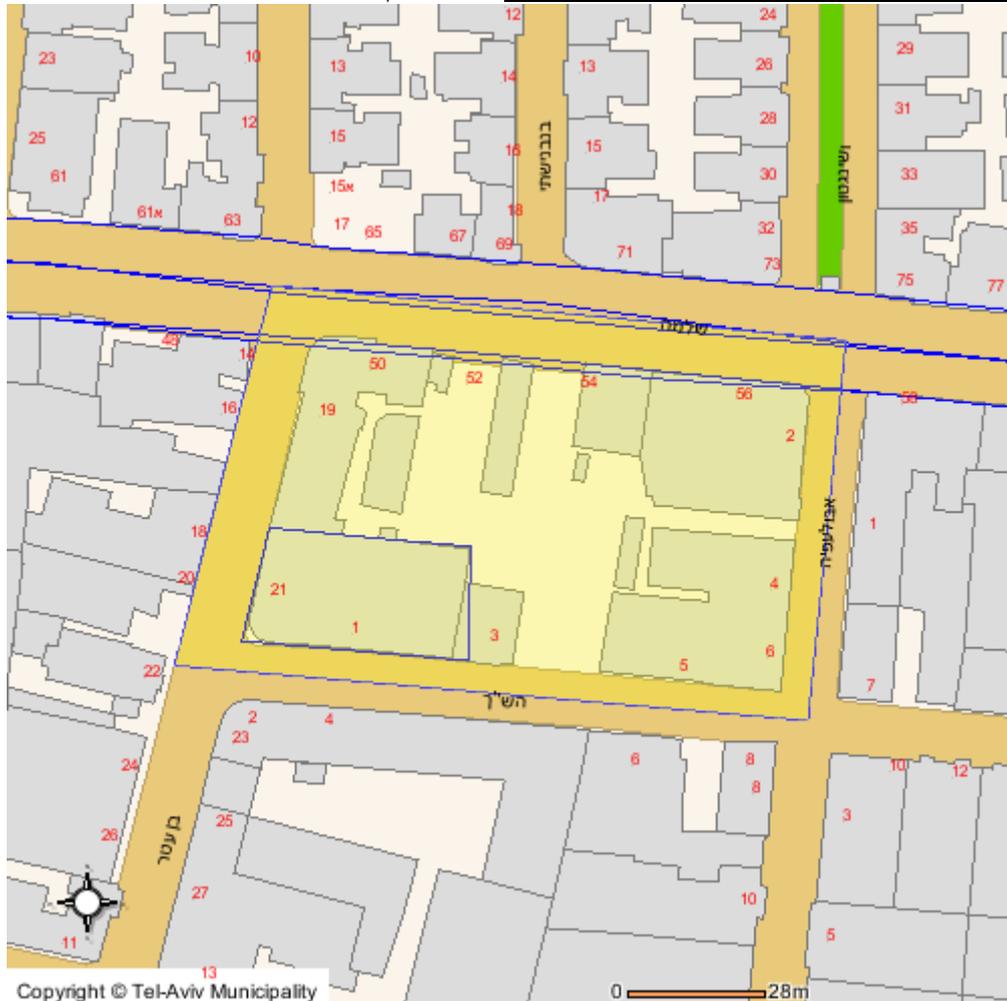
לאשר את תוספת השטחים המפורטים בתכנית מספר 2371 הם השטחים **העיקריים המותרים** לבניה. בנוסף לשטחים אלו יותרו שטחי שירות כדלקמן:

- א. מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין:
לצרכי חניה, בטחון ובטיחות, מתקנים ומערכות טכניות, שטחי אחסנה ומדרגות, בהתאם לחוק ולהוראות תכנית "ע-1".
- ב. במפלס הכניסה הקובעת לבניין ומעליו:
גרעין הבנין מבואות ומדרגות, שטח פתוח בקומת העמודים המפולשת המקורה בכל צורה שהיא וסגור בעד 2 קירות בלבד, בליטות, שטח בקומת כניסה לבניין מקורה באופן כלשהו שאינו עולה על שתי קומות ואינו סגור ביותר משני קירות, בטחון ובטיחות, עובי קירות שמעל 25 ס"מ, מתקנים ומערכות טכניות. הכל ע"פ הקבוע בחוק.

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

מטרת הדיון: אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי בהתאם להוראות תכנית מפורטת מס' 3271 "מתחם ניסקו" (תכנית מאושרת)

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית : ועדה מקומית



גושים וחלקות בתכנית:

מספר חלקות בחלקן	מספר חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
	68	חלק מהגוש	מוסדר	7052

שטח קרקע: 1,906 דונם

בעלות: א.ש.י.נדל"ן

מצב השטח בפועל: בניין 2 קומות + סככות להריסה .

מדיניות קיימת: עידוד התחדשות עירונית. עידוד בניה חדשה למגורים בשילוב מסחר הכוללת פתרון לחניה תת קרקעית.

מצב תכנוני קיים :

יעוד: אזור תעסוקה מיוחד ושפ"פ.

קווי בניין : בהתאם לנספח בינוי של תכנית 3271 "מתחם נייסקו" המחייב לגבי קווי בנין.

זכויות בניה:

שטח שרות מעל לקרקע מ"ר	שטח עיקרי מ"ר	זכויות מוצעות מתחת לקרקע	שטח מגרש מ"ר	חלקה	מתחם ומגרש
1,692	5,640	% 400	1,906	68	מתחם ב' מגרש 3

תנאי להוצאת היתר בניה במגרשים בתכנית:

אישור תכנית עיצוב אדריכלי ותכנית פיתוח על ידי הועדה המקומית בהתאם לסעיף 11 בתכנית 3271 "מתחם נייסקו" כדלקמן :

תנאי למתן היתר בניה לכל מגרש בניה בתכנית יהיה אישור של הועדה המקומית לתכנית העיצוב ופיתוח, למתחם שבו מצוי המגרש, הכוללת פיתוח רעיוני לכלל המתחם. הוראות העיצוב והפיתוח יקבעו בין היתר הוראות לנושאים הבאים :

גובה המבנים וזכויות בניה בכפוף להוראות התכנית.
 חתכים וחזיתות עקרוניים כולל חומרי גמר חזיתות.
 מפלס פני הקרקע בפינות המגרשים, בכניסות וביציאות מהמבנים ובכל נקודה משמעותית לצורך הבנת התכנית.
 פיתוח גינון, צמחיה ועצים בשטחים הלא מבונים וקביעת אזורים בהם ניתן יהיה לטעת עצים בוגרים נותני צל עם בית גידול קרקע טבעית של 1.5 מ' לפחות, כאמור בסעיף 10.1.4 ד'.
 דרכי גישה לרכב למגרשים ומערך תנועה וחניה, בכפוף להוראות התכנית.
 שבילים ומעברים להולכי רגל. שמירת מעבר דרך מגרש מס' 3 מרחוב שלמה לרחוב השי"ך.
 תכנית פיתוח כוללת לשפ"פ הכלול במגרש 2 ומגרש 3.
 הוראות עיצוב למגרש מס' 1 ומגרש מס' 2 המתייחסות לקשר בין החזית האחורית לשפ"פ הממוקם במגרש מס' 2.

מצב תכנוני מוצע:

תכנית העיצוב האדריכלי הינה בהתאם להוראות תכנית 3271 שבתוקף, להלן עיקרי תכנית העיצוב האדריכלי המוצעת :

1. אופן העמדת המבנה בפרויקט:

התכנית תפרט העמדת המבנה בפרויקט בהתאם לחלופה של בניה חדשה בשטח כולל של עד 5,640 מ"ר שטח עיקרי ו 1,692 מ"ר שטחי שרות מעל לקרקע.

2. אפיון המבנה בפרויקט:

במגרש 3 תהיה נסיגה של לפחות 5 מ' מעבר לגובה של 25 מ' (כולל קומת קרקע) לאורך דרך שלמה.

3. גובה המבנה, מס' קומות ומפלסים:

במגרש מס' 3 : 9 קומות כולל קומת קרקע – גובה מקסימאלי 33 מ' .

גובה קומה טיפוסית : 3.40 מ' ברוטו

גובה קומת הקרקע: עד 5.0 מ' ברוטו לא תותר קומת גלריה
גובה מרתף עליון: עד 4.50 מ' ברוטו.
גובה תקרת המרתפים מתחת לשפ"פ (שבו תרשם זיקת הנעה לציבור) יאפשר
גינון ומילוי אדמה בעומק של 1.5 מ' לפחות.

4. חזיתות המבנה בפרויקט

חומרים – מגרש מס 3: חיפוי חזיתות המבנים יהיה בחומרים עמידים כגון חיפוי אבן או טיח +
שליכט פיגמנט בשילוב עם חומרים אחרים כגון עץ, אלומיניום, זכוכית וכו'.
החלונות יהיו מאלומיניום, עם אפשרות לתריסי גלילה עם ארגזים סמויים, מעקות המרפסות יהיו
מאלומיניום וזכוכית.
לא תותר התקנת צנרת גלויה על החזיתות המבנה, לא תותר הרכבת מזגני חלון ו/או מדחסים ו/או
מעבים של מזגנים מפוצלים על קיר חיצוני של המבנה.

5. קווי בניין

קווי בנין יהיו בהתאם לנספח העיצוב שתואם נספח בינוי לתב"ע 3271 "נתחם נייסקו"
שהוא מחייב לגבי קווי בנין.

המרתף לאורך דרך שלמה יהיו בנסיגה של 2 מ' מקו מגרש (בהתאם

להנחיות נת"ע).

6. כניסות למבנה

מגרש 3: הכניסה לחזית המסחרית מדרך שלמה, והכניסה למגורים מתוך
השפ"פ הפנימי בין מגרש 2 ו-3.
רמפה ירידה לחניונים ופינוי אשפה, מרח' הש"ך.

7. איורור חניונים ושטחים מסחריים

אורור של מרתפי חניה, יעשה לאורך הרמפה היורדת למרתפים באופן שפליטת האוויר לא תהווה
מפגע להולכי הרגל. מיקום ארובות לאורור שטחי המסחר, יעשה במפלס גגות עליונים.

8. תנועה וחניה

מרח' הש"ך ירידה דרך רמפה לחניון במגרש 3 ולמגרשים הסמוכים כאשר
בקומת החניון העליון זיקת הנאה לרכב למגרש הסמוך.

9. קומת הקרקע

חזית מסחרית לדרך שלמה במגרש מס 3. לא תותר ירידה לחניונים מדרך שלמה.

10. שטחים פתוחים / זיקות הנאה

התכנית כוללת פיתוח לשפ"פ במגרשים 2 ו 3. תכנית זו כוללת שלב א' מחייב למגרש 3 ושלב ב' רעיוני
למגרש 2 שיאושר במסגרת תכנית עיצוב למגרש 2 ע"פ תב"ע 3271. השפ"פ יפותח עם גן לרווחת
הציבור (תרשם זיקת הנאה לציבור) ויכלול שביל הליכה, פינת ישיבה, רחבה ופרגולה. ישמר קשר
ומעבר פתוח מרח' שלמה לרח' הש"ך.

תנאי למתן היתר אכלוס יהיה סיום פיתוח השפ"פ במגרש 3 בהתאם לתכנית
זו ובהתאם לדרישות מהנדס העיר.

11. מרפסות

במגרש מס' 3 המרפסות לא יחרגו מקווי בניין.
המעקות יהיו מזכוכית ואלומיניום.
פרגולות וקירוי מרפסות לא מקורות יהיו ממתכת.

12. חזית חמישית - טיפול במתקנים טכניים על הגג

המתקנים הטכניים לרבות מגדלי קירור ואוורור, מתקנים סולריים, חדרי מעליות ושירות על הגגות יוסתרו באופן שלא תיוצר פגיעה חזותית. (במגרש מס' 3 – מסתור רפפות אלומיניום). כל השטחים הפנויים על הגג ירוצפו ו/או יכוסו בצמחיה ו/או יכוסו בחצץ בגוון בהיר הכולל פתרון לחדירת מים.

13. מערכות מיזוג אויר

לא תותר הרכבת מזגני חלון ו/או מדחסים ו/או מעבים של מזגנים מפוצלים על קיר חיצוני של המבנה. מי המזגנים ינוקזו בהתאם לפרט אחיד ולא יותר מעבר לצנרת גלויה על החזיתות.

14. הנחיות אקוסטיות

הפרויקט יתוכנן וייבנה ברמת בידוד אקוסטי בהתאם לתקנים המקובלים ובאישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב-יפו בהתאם נספח לאיכות הסביבה שמהווה חלק מהתב"ע.

15. אצירה ופינוי אשפה, מיחזור

חדר האשפה יתוכנן בקומת הקרקע על רחוב הש"ך (לא על דרך שלמה). מכלי האצירה לאשפה הביתית והמסחרית יהיו בתחום הבניין. האשפה הביתית והמסחרית תיאגר בדחסן בחדר ממוזג. המבנה וחדר האשפה יתוכננו כך שניתן יהיה לשלב בעתיד באופן קבוע, בנוסף לאיסוף ואצירת אשפה, איסוף נייר, פלסטיק וזכוכית למחזור.

16. מתקנים טכניים והנדסיים

חדר שנאים יהיה תת קרקעי לאורך הרמפה היורדת לחניון.

17. שטחים משותפים וכו'

במסגרת השטחים המשותפים בקומת הקרקע יקבע מקום לחדר אופניים ועגלות ומחסנים.

18. תאורה

לא תותר תאורת הצפה למבנה מגורים. בשטח השפ"פ תתוכנן מערכת עמודי תאורה כמפורט בנספח הפיתוח.

19. סימון, שילוט ופרטים

סימון כיבוי אש, הפניות וכיו"ב בשטח העל קרקעי של הפרויקט, יהיה בשילוט ולא בצבע. השילוט המסחרי יהיה בתאום עם המבנים האחרים במתחם.

20. כיבוי אש

מיקום הרחבות וברזי הסניקה יהיו ע"פ המסומן בתכנית הפיתוח.

חוו"ד צוות יפו ודרום:

המלצת הצוות לאשר את תכנית העיצוב והבינוי עבור מגרש 3 גובה קומה טיפוסית מבוקשת (3.40) חורג מגובה קומה טיפוסית שנקבעה כמדיניות עירונית לגבי גובה קומות בועדה אדריכלית מתאריך 7/7/2009 (3.30). המלצת הצוות שלא לחרוג מהמדיניות שנקבעה ולקבוע את גובה הקומה הטיפוסית על 3.30 ולא על 3.40. תכנון השפ"פ והחניה במגרשים הסמוכים יהווה תכנון רעיוני בלבד ויהיה בסיס עבור תכנית עיצוב ובינוי נפרדת במגרשים אלו לפי דרישת תכנית 3271

בישיבתה מספר 10-0004 ב' מיום 17/02/2010 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אדר' גולדנברג הציג את התכנית העיצוב. חברי הועדה מבקשים לעשות בדיקות קרקע במקום לפני הוצאת היתר בניה.

הועדה מחליטה:

לאשר את תכנית העיצוב בתנאים הבאים:

1. גובה קומה טיפוסית לא תעלה מעל 3.30 מ'.
2. תנאי להוצאת היתר בניה ביצוע בדיקות זיהום קרקע במקום.

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

התוכן	מס' החלטה
תא/3438 - תיקון תכנית 44 בתחומי פלורנטין (5)	17/02/2010
דיון בחידוש סעיף 78 (2)	8 - 1004-0004

מטרת הדיון:

אישור להארכת תוקף תנאים להיתרי בניה לפי סעיף 78 לתכנית מפורטת מס' 3438 .

מיקום: בין דרך יפו- אילת בצפון, רחוב מרכולת במערב, רחוב העליה במזרח וגבול תכנית יפו- B בדרום.

גוש/חלקה:

גוש מלא	גוש חלקי	חלקה	חלקי חלקה
6930			
6931			
	7083	84-90	
7424			
	7425	78-81 , 71-74 , 7-69 , 1-3	75-77
8982			
8983			
8983			
8986			

שטח קרקע: כ- 150 דונם.

מתכנן: רמי גיל אדריכלים בע"מ

יזם: הועדה המקומית ועיריית תל אביב - יפו

בעלות: פרטיים (בעיקר), עיריית תל-אביב יפו

מצב תכנוני:

לשטח המרכז המסחרי בצפון פלורנטין הוכנה ואושרה בועדה המקומית תכנית 3438 לתוספת קומות למבנים כאשר סומנו מבנים לאי- הריסה של חזית קדמית ונרשמו הנחיות למיקום חיזוקים בהקשר לתמ"א 38.

להלן תקציר דרפט החלטת הועדה המקומית מתאריך 8.3.2006 , על פיה פורסמו תנאים המגבילים:

תוכן הבקשה:

פרסום הודעה עפ"י סעיף 77 לחוק התכנון והבניה על הכנת תכנית מפורטת לצפון שכונת פלורנטין הקובעת תוספת זכויות בניה, שטחי ציבור ושימושים לצורך פיתוח ושיקום השכונה על פי תכנית האב פלורנטין, מסמנת מבנים לאי- הריסה ומתקנת בתחומה את תכנית 44 ומבטלת בתחומה את תכנית 1380 להרחבת רחוב נחלת בנימין והריסת כל המבנים. פרסום תנאים עפ"י סעיף 78 לחוק, לגבי תנאים מגבילים להוצאת היתרי בניה לעניין שימור ואי הריסת מבנים ולענין חיזוקים עפ"י תמ"א 38.

הליך אישור התב"ע

בתאריך 12.3.03 התכנית נדונה בועדה המקומית אשר החליטה:

1. לאשר את עקרונות התוכנית.
2. להציג בפני תושבי המתחם והסוחרים על מנת לקבל את התייחסותם ולשמוע בעיותיהם.
3. לערוך סקר בעלויות למתחם
4. לשוב ולהתכנס בכדי להחליט לגבי קידום התכנית.

בתאריך 08.12.2004 התכנית אושרה בועדה המקומית, עם הצגת סקר הבעלויות ורשמים ממפגש עם תושבי המתחם והסוחרים שנערך ב-20.6.04 במועדון הקשישים בפלורנטין.

החלטת ועדה:

לאשר את התכנית ולהמליץ לועדה המחוזית להפקיד את התכנית. יו"ר הועדה מנחה את מנהל אגף הנכסים למצוא שטחי ציבור במקום.

מצב תכנוני קיים:

שטח התכנוני כולל את עיקרו של המרכז המסחרי הראשון של תל אביב, אשר הוקם בשנות העשרים דרומה לאחוזת בית- בין מסילת הרכבת וגבול יפו דאז. באחוזת בית לא הותר בשלב זה מסחר, וכך רכישת הקרקע בדרומה והקמת המרכז סימנו את הפיכת שכונת הגנים לעיר, תוך הפרדה בינה לבין הפעילות המסחרית. כאן הוקמו חנויות ונבנו בתי עסק ראשונים בעיר, גדולים ומפוארים לזמנם. בתחילת שנות הארבעים הוחלו על המרכז המסחרי הוראות תכנית 44 - "תכנית אזוריים מאוחדת" לכל השטחים שנבנו לפני תכנית גדס. תכנית 44 ניסחה (בדיעבד ובהתאם לקיים) את אופי הבינוי המקומי: א. 2 קומות וקומת ביניים ברחובות הצרים, 3 קומות וקומת ביניים ברחובות הרחבים וראשיים ובפינות. ב. בניה עד קו בניין 0 בחזית ולצדדים. ג. שימושי קרקע מעורבים, ללא הגבלה לקומות.

במהלך השנים מאז אישור תכנית 44 לא נערך תכנון כולל לאזור, למעט תכנית 1380 משנת 1971 אשר סימנה קווי בנין במרחק 2 מטר משני צידי נחלת בנימין, ולמעשה את הריסת כל הבתים. למרות ריבוי המבנים המפוארים (לשעבר) והחשיבות ההיסטורית של המרכז המסחרי, סומנו בשטחו כ-10% בלבד מן המבנים לשימור (47 מתוך 450), לעומת כ-30% מן המבנים בשטח ההכרזה של העיר הלבנה.

בהמלצת צוות תכנית השימור העירונית הוצאו מבנים אלה הוצאו מהתכנית העירונית במטרה לבחון את נושא השימור במקום מחדש ולשלבם בתכנית החדשה לצפון פלורנטין (3438 הנדונה כאן).

מצב בשטח:

כמו באזור הצמוד מדרום (שנבנה כשכונת המגורים פלורנטין בתחומי יפו) התהוו במרכז המסחרי רחובות בעלי אופי "אירופי", שונה משאר רחובות תל אביב ונובע מכמה גורמים:

1. אינטנסיביות ופעילות מעורבת: אזור המרכז המסחרי כלל תמיד מגורים, אך הדגש היה ונותר לפעילות מסחרית תוססת בחנויות ושווקים בהרבה רחובות קטנים.
2. סביבה בעלת ייחוד אורבני ואדריכלי מובהק, ריבוי של מבנים ראויים לשימור, חזיתות ומרפסות אשר יוצרות רצפי מבנים בעלי ערך אדריכלי ואורבני גבוה.
3. בלוקים צפופים ברוחב 2 מגרשים קטנים (רובם בגודל 170-210 מ"ר), בהם כמעט כל הבתים ברחובות הראשיים (מערב- מזרח) הם פינתיים, ומצטיינים כולם בפינות ומרפסות מעוגלות.
4. סגנונות בניה

במרכז המסחרי ערוב של סגנונות בניה: אקלקטי, ארט- דקו ובין לאומי. עם זאת הבתים (כאן ובכלל שכונת פלורנטין) מציגים לרחוב כמעט תמיד חזית המתבססת על חלוקה לשלוש: ארקר- המשכו של חלל פנימי המובלט מעל המדרכה ומשני צדדי מרפסות בולטות. מבנה זה מופיע בסגנונות השונים שהוזכרו למעלה, ובשלל ביטויים בבתים אשר בצמתי הרחובות.

הבתים המוקדמים יותר (שנות העשרים) נבנו בסגנון אקלקטי שבפלורנטין מתאפיין בגגות רעפים, עיטורי חזית מובלטים מטיח, מרזבים מפח אבץ, חלונות ותריסי עץ מוארכים, דלתות, שערים ומסגרות לחלונות ראוה מברזל או מעץ, מרפסות זיזיות עם מעקות פלדה מפורזלים.

בשנים 1928-1932, תקופת המעבר בין "שלטון" הסגנון האקלקטי בבניה בעיר לזה של הסגנון הבין לאומי הוקמו מספר בתים בסגנון ארט- דקו מקומי, שמקורו בערי ארה"ב, וכן בפראג וערי מרכז ומזרח אירופה, וייחודו בעיצוב גיאומטרי- גרפי של מסות ועיטורים. מלבד במרכז המסחרי קיימים מספר קטן של מבנים בסגנון זה גם בלב העיר וברחוב אלנבי.

מתחילת שנות השלושים החלו לבנות גם במרכז המסחרי בסגנון "הבין לאומי". כאן ובשכונת פלורנטין הצמודה קיבל הסגנון גוון מקומי בהתאמה למבנה החזית המקובל מן התקופה הקודמת, הכולל ארקר ומרפסות מצדיו, דהיינו סימטרי, בניגוד למקובל בשפה המודרניסטית. בניגוד להבלטות הטיח בסגנון האקלקטי, כאן מובלטים אלמנטים יצוקים מן החזית: גגונים, זיזים, המעקות בנויים לרוב ולחדר המדרגות חלון מאורך לכל גובהו כלפי החזית.

לסיכום:

שילוב המבנה הטיפוסי לחזיתות המבנים עם הסגנונות השונים, ריכוז ייחודי של מבנים בסגנון ארט- דקו, ריבוי הבתים הפינתיים וקטעי הרחוב בהם יוצרים מספר בתים רצף והמשכיות של מרפסות מאורכות- מייחדים את המרכז המסחרי הישן מבחינה אדריכלית. חשיבותו בתולדות העיר מייחד אותו מבחינה היסטורית, ואופי הפעילויות- מבחינה אורבנית.

למרבה הצער, המבנים, כולל היפים ביותר, זקוקים לשיפוץ, מכוסים בשלל תוספות לא חוקיות, גגונים, שלטים ותריסולים ומוסתרם בריבוי מפגעים מעל השטח הציבורי- בעיקר חוטי חשמל ועמודים. ניתן לראות שיפור במעט הרחובות בהם נשתלו עצים.

בשטח לא החל עד כה כל תהליך שימור או תיעוד, כולל ב-5 המבנים לשימור מחמיר. פרויקט שיקום תשתיות ומרחב ציבורי ברחוב הרצל יצא לדרך בימים אלו, ויש לקוות כי יוביל אחריו גם שיפוץ ושימור מבנים בבעלות פרטית.

מדיניות קיימת:

תכנית אב פלורנטין סימנה את אזור המרכז המסחרי כפוטנציאל חשוב לשכונה כולה, תוך הסתמכות על הקרבה למע"ר המתפתח בשדרות רוטשילד מצפון, ותכניות הבניה לאורך רחוב אילת והציעה בו תוספות בניה למסחר ומגורים בעלי אופי ייחודי (יחסית לכלל העיר) המיועדים לאוכלוסייה צעירה המחפשת הזדמנויות דיור ועבודה מקוריות בסביבה. בגישה זו הוכנה תב"ע 3438 לתיקון תכנית 44 הנדונה כאן. בנוסף, תכנית האב וכן התב"ע נקטו גישה של שימור מרקמי לפיה יש חשיבות לשמירה על קנה המידה של המרקם הקיים והרחובות, על ידי פיתוח אפשרויות לתוספות בניה במימדים אחידים, ללא בניה לגובה, תוך שילוב בין בניה חדשה וישנה ובהתייחס למגבלות הכלכליות הטיפוסיות לבניה ושיפוצים באזור ולמחירי הנדל"ן הנמוכים.

בתכנית האב הומלץ לשמור על אופי הבניה המקומי על ידי איסור הריסה של כמחצית מן המבנים בכלל שטח התכנית (שכונת פלורנטין והמרכז המסחרי, בין הרחובות אליפלט, אילת- יפו, העליה, שלמה).

מצב תכנוני מוצע:

א.

הוראות לעניין שימור מבנים

1. בהתאם להנחיות תכנית האב, הוחלט בתב"ע 3438 על תוספות בניה ייחודיות של 2 קומות ויציאה לגג (ראה דרפט) שיוצמדו לדירות בקומות העליונות, ובניה חדשה במימדים דומים. כמו כן הוחלט כי למעט ב-5 מבנים שסומנו לשימור מחמיר בתכנית השימור העירונית, יותרו תוספות בניה כאלה גם על המבנים המסומנים בתכנית לשימור בלתי מחמיר ועל מבנים נוספים שסומנו בתב"ע. לאחר בדיקה הנדסית ואדריכלית עקרונית- אלה ואלה סומנו בתב"ע לאי הריסת חזית קדמית ושימור שלה, ללא פגיעה בזכויות הבניה המוקנות בתב"ע החדשה. השיפוץ והבניה בהם יהיו בתאום עם צוות השימור וינתן פיצוי של 10% שטח עיקרי בזכויות בניה על הליך השימור. הכוונה היא להתגבר בדרך זו על המשאבים הנמוכים יחסית לבניה ושיפוץ במקום, ללא פגיעה כלכלית במבנים לשימור אוו פגיעה ארכיטקטונית במרקם.

2. מכאן מוצע לסמן כשליש (131 מבנים) מן המבנים באזור ל"שימור ואי הריסת חזית קדמית". מספר זה כולל 39 מתוך 42 מבנים שסומנו בתכנית העירונית לשימור (לא מחמיר) ו 84 מבנים נוספים. בנוסף מיועדים 5 בנינים בתחום התכנית לשימור בהגבלות מחמירות על פי תכנית השימור העירונית. היחס המספרי המוצע דומה ליחס בין המבנים לשימור לכלל המבנים בעיר ההיסטורית. כמו בתכנית השימור העירונית מוצעת כאן בבנינים לשימור (ללא הגבלות מחמירות) בניה בזכויות רגילות+ תיעוד החזית הקדמית, שימורה ופיצוי כאמור למעלה. בהבדל משאר העיר- כאן לא נדרש תיעוד ושימור של כל המבנה אלא של החזית הקדמית בלבד.

פרסום על פי סעיף 77-78 לתכנית ולמבנים לשימור מחמיר ו"ל שימור ואי הריסת חזית קדמית" בתחומה יאפשר הגנה על כל המבנים המיועדים לכך עד להפקדת התכנית, כולל המבנים שהוצאו מתכנית השימור העירונית, והכפפתם לתנאים המוצעים כאן.

סיווג המבנים:

בחירת וזיהוי המבנים ל"אי הריסת חזית" הסתמכה על 3 קריטריונים: מצב פיזי, מיקום בתוך רצף אורבני ועיצוב מרשים אוו ייחודי. ברשימת המבנים המוצעת שולבו עקרונית רק מבנים שענו על 2 מתוך הקריטריונים לפחות, או שבלטו במיוחד באחד מהם. מרבית המבנים הוצעו בזכות שילוב של עיצוב ומיקום, כך שישמר ייצוג לדוגמאות טובות מסגנונות הבניה השונים, וישמרו רצפי חזיתות רחוב ופינות-

מרשימים אדריכלית וטיפוסיים לאזור. נבדקו שוב המבנים שסומנו בתכנית השימור העירונית ושולבו (ברובם) ברשימה החדשה (לאי- הריסת חזית) על פי אותם קריטריונים. רשימת הבנינים לשימור מחמיר נותרה על פי הסיווג המקורי בתכנית העירונית 2650ב'.

תנאי ראשון לסימון מבנה מוצע "לאי הריסת חזית" הוא השתייכותו לרצף מבנים או פינת רחובות אשר מיצגים את המגוון הסגנוני של השכונה במימדים, מבניות, מרפסות וחלוקה, ואת האופי ההיסטורי של המרכז המסחרי.

בדרך זו סומנו ברחבי האזור מספר רצפי מבנים הכוללים את מירב המבנים המוצעים, כך ששמירה על החזית שלהם תבטיח, גם במצב של בניה נוספת, מסלולי טיול שיטוט בשכונה ושמירה על אפיונים ארכיטקטוניים היסטוריים.

להלן רשימת המבנים (בסימון אפור):

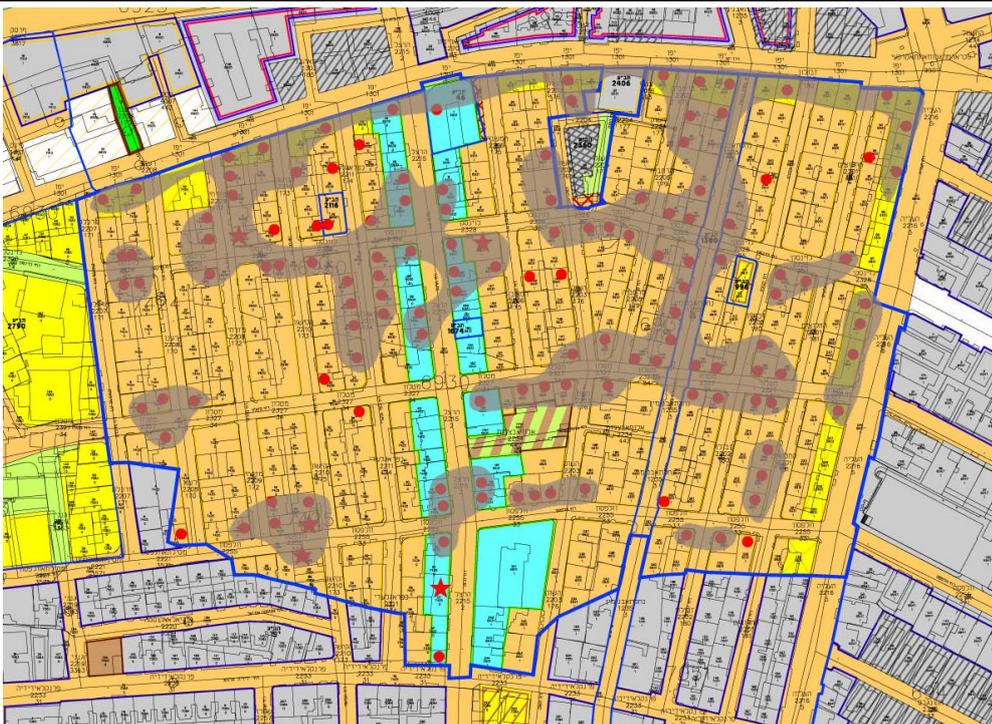
* ע = עיצוב, קונסטרוקציה וחומרי בניה מ = מיקום/מתחם פ = מצב פיסה

מס"ד	כתובת	גוש/חלקה	קריטריון לשימור (ע מ פ *)	בתכנית השימור העירונית 2650ב'	
				בניינים לשימור (42)	בניינים להגבלות (5) (מחמירות)
1	העלייה 4	81/6931	ע		
2	העלייה 8	83/6931	ע		
3	העלייה 18	95/6931	ע מ		
4	העלייה 20	96/6931	ע מ		
5	העלייה 22,24	97/6931	ע מ		
6	העלייה 26	216/6931	ע מ		
7	החלוצים 1	79/6931	ע מ		
8	החלוצים 5	92/6931	ע פ		
9	החלוצים 13	88/6931	ע מ		
10	החלוצים 16	102/6931	ע מ פ		
11	החלוצים 22	105/6931	ע מ		
12	החלוצים 24	206/6931	ע מ		
13	החלוצים 28	208/6931	ע מ		
14	החלוצים 30	209/6931	ע		
15	החלוצים 32	210/6931	ע מ		
16	זבולון 2	52/6931	ע		

			ע מ	101/6931	זבולון 15	.17
			ע מ	105/6931	זבולון 17	.18
			ע מ	107/6931	זבולון 21	.19
			מ	106/6931	זבולון 23	.20
			מ	115/6931	זבולון 24	.21
			ע מ	205/6931	זבולון 25	.22
			ע מ	197/6931	זבולון 26	.23
			ע מ	227/6931	זבולון 35	.24
			ע מ	232/6931	זבולון 36	.25
			ע מ	250/6931	נ.בנימין 74	.26
			ע מ פ	42/6931	נ. בנימין 76	.27
			ע מ	44/6931	נ. בנימין 80,82	.28
			ע מ	45/6931	נ. בנימין 84	.29
			ע מ	121/6931	נ. בנימין 86	.30
			מ	122/6931	נ. בנימין 88	.31
			ע מ פ	123/6931	נ. בנימין 90	.32
			ע מ	124/6931	נ. בנימין 92	.33
			ע מ	125/6931	נ. בנימין 94	.34
			ע מ	59/6931	נ. בנימין 103	.35
			ע מ	110/6931	נ. בנימין 105	.36
			ע מ	116/6931	נ. בנימין 113	.37
			ע מ	196/6931	נ. בנימין 115	.38
			ע מ	40/6931	מרחביה 1 (ד. יפו 48)	.39
			ע מ	30/6931	מרחביה 2 (ד. יפו 46)	.40
			ע מ	50/6931	מרחביה 3	.41
			ע מ	49/6931	מרחביה 5	.42
			ע מ	46/6931	מרחביה 11	.43
			ע מ	36/6931	מרחביה 12	.44
			ע מ	120/6931	מרחביה 13	.45
			ע מ פ	132/6931	מרחביה 14 (לוינסקי 36)	.46
			ע מ	126/6931	מרחביה 21	.47
			ע מ	136/6931	מרחביה 22	.48
			ע מ	25/6931	השוק 1	.49
			ע מ	29/6931	השוק 3	.50
			ע מ	130/6931	השוק 7	.51
			ע מ	16/6931	השוק 10	.52
			ע מ	17/6931	השוק 12,14	.53
			ע מ	142/6931	השוק 16	.54
			ע מ	254/6931	השוק 19	.55
			ע מ	194/6931	השוק 27	.56
			ע מ	148/6931	השוק 28	.57
			ע.....מ	173/6931	השוק 30	.58
			ע מ	176/6931	השוק 36	.59
			ע מ	11/6931	המשביר 1 (ד. יפו 36)	.60
			ע מ	155/6931	המשביר 12	.61
			ע מ	156/6931	המשביר 14	.62
			ע מ	1/6931	הרצל 27 (ד. יפו 34)	.63
			ע מ	44/6930	הרצל 28 (ד. יפו 34)	.64

			ע	מ	8/6931	הרצל 33	.65
			ע	מ	49/6930	הרצל 36	.66
			ע	מ	154/6931	הרצל 37	.67
			ע	מ	154/6930	הרצל 38	.68
			ע	מ	168/6931	הרצל 39	.69
			ע	מ	55/6930	הרצל 40 (לוינסקי 20)	.70
			ע	מ	167/6931	הרצל 41	.71
			ע	מ	60/6930	הרצל 46	.72
			ע	מ	63/6930	הרצל 48	.73
			ע	מ	169/6931	הרצל 51 (מטלון 24)	.74
				מ	180/6931	הרצל 57	.75
			ע	מ	179/6931	הרצל 59	.76
			ע	מ	47/7425	הרצל 64	.77
			ע	מ	46/7425	הרצל 66	.78
			ע	מ	49/7425	הרצל 68 (וולפסון 16)	.79
					50/7425	הרצל 70	.80
			ע		57/7425	הרצל 72	.81
			ע	מ	42/6930	כפר גלעדי 2 (ד. יפו 28)	.82
			ע	מ	53/6930	כפר גלעדי 11	.83
			ע	מ	38/6930	כפר גלעדי 12	.84
			ע	מ	54/6930	כפר גלעדי 13	.85
			ע	מ	57/6930	כפר גלעדי 15	.86
				מ	37/6930	כפר גלעדי 16	.87
			ע	מ	58/6930	כפר גלעדי 17	.88
			ע	מ	36/6930	כפר גלעדי 18	.89
			ע	מ	61/6930	כפר גלעדי 19	.90
				מ	35/6930	כפר גלעדי 20	.91
			ע	מ	34/6930	כפר גלעדי 22/24	.92
			ע	מ	20/6930	הקישון 2 (ד. יפו 24)	.93
			ע	מ	22/6930	הקישון 5	.94
			ע	מ	18/6930	הקישון 6	.95
				מ	17/6930	הקישון 8	.96
			ע	מ	25/6930	הקישון 9	.97
			ע	מ	16/6930	הקישון 10	.98
			ע	מ	26/6930	הקישון 11 (לוינסקי 14)	.99
			ע	מ	15/6930	הקישון 12	.100
			ע		32/6930	הקישון 25 (מטלון 15)	.101
			ע	מ	27/7425	הקישון 34	.102
			ע	מ	28/7425	הקישון 36	.103
			ע	מ	87/7083	הקישון 38	.104
			ע	מ	21/6930	מזרחי 1	.105
			ע	מ	2/6930	מזרחי 3	.106
			ע	מ	3/6930	מזרחי 5	.107
			ע	מ	21/7424	מזרחי 6	.108
			ע	מ	22/7424	מזרחי 8	.109
			ע	מ	5/6930	מזרחי 9	.110

			מ	25/7424	מזרחי 10	.111
			ע מ	18/7425	מזרחי 31	.112
			ע מ	16/7425	מזרחי 32	.113
			ע מ	32/7424	מזרחי 33	.114
				19/7424	רענן 7	.115
			ע מ	18/7424	רענן 8	.116
			ע מ	15/7424	רענן 14	.117
			ע מ	14/7424	רענן 16	.118
			ע מ	34/7424	רענן 25	.119
			ע מ	10/7424	רענן 28	.120
			ע מ	2/7425	רענן 30 (מטלון 6)	.121
			ע מ	1/7424	מרכולת 1	.122
			ע מ	3/7424	מרכולת 5	.123
			ע מ	4/7424	מרכולת 7	.124
			ע	9/7424	מרכולת 17	.125
			ע מ	73/6930	לוינסקי 10 א	.126
			ע מ פ	131/6931	לוינסקי 34	.127
			ע מ	171/6931	מטלון 28	.128
			ע מ	172/6931	מטלון 30	.129
			ע מ	178/6931	וולפסון 19	.130
			ע מ	177/6931	וולפסון 21	.131



**פריסת המבנים
ברחבי האזור -
ליצירת רצפים
אורבניים**

הוראות לעניין חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה :

התכנית החדשה תוכל להחליף את תמ"א 38 כאשר תקבל תוקף. עד למתן תוקף ניתן לבנות תוספות לפי תכנית ס' ומ'. עם זאת, הוראות תמ"א 38 לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה מציגה במרכז המסחרי בעיה אליה יש להתייחס כבר עתה.

למרות הוראות התמ"א, לא ניתן לאשר חיזוקים בבניה קיימת מעבר לקו החזית הקדמית מן הסיבות הבאות :

1. החזית היא בקו בניין אפס ותמיכה מעבר לה תהייה בתחום המדרכה (הצר), תוך פגיעה בתשתיות ציבוריות.

2. בכל בתי המרכז המסחרי יש מרפסות וארקרים מעל למדרכה, ותמוכות יפגעו בהם מבחינה קונסטרוקטיבית ואסתטית.

בחזיתות צד- ברב המקרים המבנים צמודים, ולכן גם כאן לא ניתן לבנות חיזוקים חיצוניים.

אי לכך מומלץ להגביל את יישום תמ"א 38 באזור המרכז המסחרי בצפון פלורנטין לחזיתות אחוריות או נסתרות מן הרחוב ולתמיכות פנימיות לחזיתות קדמיות צידיות בלבד. כל היתר יתואם עם צוות יפו.

המלצת צוות יפו:

פרסום סעיף 77 והגבלות להיתרי בניה על פי סעיף 78 לחוק כדלקמן:

1. לא יותרו חיזוקים חיצוניים למבנה בחזית הרחוב או בחזיתות צד הנראות מן הרחוב.
2. במבנים בכתובות הבאות לא תותר הריסת חזיתות קדמיות. כל היתר בניה בהם יתואם עם מחלקת השימור.
3. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תיק תיעוד לחזית הקדמית על ידי מחלקת השימור.
4. תנאי למתן תעודת גמר לבניה יהיה אישור ביצוע שימור החזית הקדמית על פי הנחיות מחלקת השימור.

כתובת	גוש/ חלקה	חלקה
העלייה 4	6931	216,97,96,95,83,81
החלוצים 1	6931	210,209,208,206,105,102,88,92,79
זבולון	6931	232,227,197,205,115,106,107,101,52
נחלת בנימין	6931	,116,110,59,125,124,122,121,45,44,42,250 196
מרחביה	6931	136,126,132,120,36,46,49,50,30,40
השוק	6931	142,17,16,130,29,25
המשביר	6931	156,155,11
הרצל	6931	180,179,169,167,168,154,8,1
	6930	,63,60,154,55,49,44
כפר גלעדי	7425	50,49,47,46
	6930	35,34,61,36,58,37,57,54,38,53

5. הבנינים בכתובות שלהלן הם לשימור במגבלות מחמירות. כל היתר בניה בבנינים אלה יערך על פי הנחיות מחלקת השימור ובהתאם להנחיות תכנית השימור 2650ב' לבנינים לשימור מחמיר:
- רחוב המשביר 12 גוש 6931 חלקה 155
 - רחוב הרצל 72 גוש 7425 חל 57
 - רחוב מזרחי 9 גוש 6930 חלקה 5
 - רחוב הקישון 36 גוש 7425 חלקה 27
 - רחוב הקישון 38 גוש 7425 חלקה 28

ישיבה קודמת מספר 5-2003 מתאריך 12/03/2003 סעיף 8 החלטת ועדה:

לאשר את עקרונות התוכנית ולהציגה בפני תושבי המתחם והסוחרים על מנת לקבל את התייחסותם ולשמוע בעיותיהם. לאחר מכן תשוב ותתכנס הוועדה בכדי להחליט לגבי קידום התכנית.

החלטת ועדה:

- א. לאשר לפרסם הודעה על הכנת תכנית מפורטת מס' 3438 לפי סעיף 77.
- ב. לקבוע תנאים להיתרי בניה לפי סעיף 78 כמפורט מטה ולפרסמם:
 1. לא יותרו חיזוקים חיצוניים למבנה בחזית הרחוב או בחזיתות צד הנראות מן הרחוב.
 2. במבנים בכתובות הבאות שצוינו לא תותר הריסת חזיתות קדמיות.

מצב מוצע בהמשך לנ"ל, המבנים שסומנו לשימור באזור הוצאו מרשימת השימור העירונית. מאידך- מספר המבנים שזוהו כראויים לשמירה הוגדל יחסית לרשימה בתכנית השימור ולכולם יחד נרשמה ההנחיה כי החזית הקדמית לא תיהרס, ללא פגיעה בזכויות הבניה. בנוסף, על פי הרשימה העירונית מספר קטן של מבנים סומנו כמבנים לשימור מחמיר.

אולם, הנחיות תכנית 3438 נבחנות מחדש לאור השינויים שהביאו תכניות ארציות ועירוניות מהשנים האחרונות בזכויות בניה:

1. תמ"א 38- תוספת קומה מלאה ועוד 25 מ"ר לכל קומה.
 2. הגדלת שטח ממ"דים ל- 12 מ"ר מרובע במקום 7 מ"ר.
 3. תוספת שטחי מרפסות.
 4. הגדלת התוספות על הגג לפי תכנית ג1.
- התכנון עודכן במטרה למנוע פגיעה בזכויות בניה ובמקביל למנוע תוספת צפיפות, והתכנית תובא לאישור הוועדה בזמן הקרוב.
- בנושא השימור קיימת דחיפות היות ותוקף הפרסום פג והמבנים אינם מוגנים להריסה.

מכאן מוצעים:

1. הארכת תוקף התנאים לפי סעיף 78 לשנתיים נוספות, ללא שינוי לנוסח הקודם עד לאישור התכנית. זאת לגבי המבנים המסומנים במפה הרצ"ב וברשימה שבדרפט הקודם (ראה לעיל).
2. הארכת תוקף התנאים המחייבים חיזוקים פנימיים בלבד בכל תחום התכנית, לאור העובדה שכל המבנים בנויים בקו קדמי 0, וחיזוקים חיצוניים יהיו בתחום המדרכה.

בישיבתה מספר 0004-10ב' מיום 17/02/2010 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

טליה מרגלית מצוות דרום הציגה את הבקשה לפרסום נוסף לפי סעיף 78 לחוק. מיטל מבקשת לדעת מה בוצע לגבי רכישת שטחים בפלורנטיין.

הועדה מחליטה:

להאריך את תוקף התנאים לפי סעיף 78 לחוק לשלוש שנים נוספות, ללא שינוי לנוסח הקודם עד לאישור התכנית. זאת לגבי אי הריסה במבנים המסומנים במפה ובדרפט הקודם ורשומים בפרסום מתאריך 8.9.2006. הארכת תוקף התנאים המחייבים חיזוקים פנימיים בלבד בכל תחום התכנית, לאור העובדה שכל המבנים בנויים בקו קדמי 0, וחיזוקים חיצוניים יהיו בתחום המדרכה.

אגף נכסי העירייה יציגו למיטל להבי את רכישת שטחים בפלורנטיין.

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

התוכן	מס' החלטה
תא/3208/א - נמל תל אביב ושפך הירקון- הוספת שימוש למלונאות	17/02/2010
דיון בהפקדה	9 - 0004-10'ב'

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מחוזית

מיקום: נמל ת"א ואולמות שפך הירקון

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6962	מוסדר	חלק מהגוש	5-8, 70-72, 75-76, 84	9-10, 36, 151-150, 154, 157, 170
6964	מוסדר	חלק מהגוש		1
6965	מוסדר	חלק מהגוש		1, 8
7458	מוסדר	חלק מהגוש	1-6	

שטח התכנית: כ- 101.00

מתכנן: אגף תב"ע- מנהל ההנדסה-עיריית תא יפו

יזם: חב' אוצר מפעלי ים והועדה המקומית.

בעלות: חב' אוצר מפעלי ים, חב' אתרים, מדינת ישראל, עיריית ת"א יפו.

מצב השטח בפועל:

מבנים הקיימים בתחום נמל ת"א ושפך הירקון שהוקמו החל משנת 1936 ואשר שימשו למחסני הנמל שופצו ו/או נמצאים בשלבי שיפוץ והתאמה לשימושים חדשים בהתאם לתכנית מאושרת מס' 3208 ומדיניות הועדה המקומית. פיתוח המתחם הושלם בהתאם לתכנית הפיתוח שאושרה ע"י הועדה המקומית.

בתחום הנמל מצויים עסקים בשטח כולל של כ- 22,000 מ"ר בתחום אולמות השפך מצויים עסקים בשטח כולל של כ- 7,300 מ"ר

מצב תכנוני קיים:

תכנית 3208 קבעה הוראות לאופן פיתוח השטח, שיפוץ המבנים הקיימים, והשימושים המותרים בתחום המבנים בתחום השטחים הציבוריים.

התכנית המאושרת מתירה פתיחת בתי אוכל, מסחר קמעונאי עד 200 מ"ר שטח עיקרי למעט ממכר מזון ששטחן לא יעלה על 100 מ"ר שטח עיקרי, סטודיו וגלריות לאומנות, מתקני שעשועים, מועדוני צלילה וספורט ימי, בתי מלאכה לכלי שיט (המשמשים לספורט ימי), עינוג ציבורי (תיאטרון, קולנוע, אולמות קונצרט, אולמות ארועים, דיסקוטקים, אולמות ריקודים וכד'), משרדים, מחסנים ושימושים נלווים אחרים וזאת כנדרש לעסקים הפועלים במקום.

הועדה המקומית אישרה תכנית פיתוח לשטח התכנית (שכאמור ביצועה הושלם).

ב-10.1.2007 החליטה הועדה המקומית להגביל את מספר אולמות השמחה והארועים המותרים בתחום התכנית כדלקמן:

1. לא יתנו היתרים רשיונות לאולמות ארועים חדשים, למעט לאולמות שאושרו ע"י הועדה המקומית עד היום – 29.1.2007 כולל.
2. מס' אולמות השמחה והארועים בתחום התכנית יוגבלו ל – 3 בהתאם לפריסה הבאה: (אולם אחד בכל אחד מן המקטעים הבאים)
 - א. דרום הנמל
 - ב. צפון הנמל
 - ג. אולמות השפך.
3. לא יותרו דיסקוטקים חדשים בכל תחום הנמל.
4. פרסום לפי סעיף 77 + 78 לחוק התכנון והבנייה בהתאם לאמור לעיל.

מצב תכנוני מוצע :

- מבוקשת תכנית בסמכות הועדה המחוזית שמטרתה :
1. להוסיף שימוש למלונאות לשימושים המותרים בתחום תכנית 3208.
 2. למסד את החלטת הועדה המקומית כמפורט לעיל בדבר הגבלת מספר אולמות בשמחות בתחום התכנית.

זמן ביצוע :

בהתאם לזמן הביצוע של תכנית 3208.

חוו"ד הצוות :

מוצע להמליץ לוועדה המחוזית לאשר השינוי המוצע לתכנית 3208. תנאי לאישור מלון במתחם יהיה אישור משרד התיירות.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 486 לחוק.

בישיבתה מספר 0004-10/ב' מיום 17/02/2010 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

אדרי' לריסה קופמן מצוות מרכז הציגה את התכנית. פאר ויסנר ואהרון מדואל מתנגדים למלון בוטיק בנמל, הנמל שייך לציבור. מיטל להבי מתנגדת למיקום מלון בסמיכות לקו המים אורלי אראל הסבירה שהתב"ע המאושרת מאפשרת לשפץ את האנגרים הקיימים ואין שום כוונה להרוס אותם או להוסיף בניה מעבר לקיים. עו"ד שרי אורן הבהירה לחברי הועדה שעל פי התכנית המאושרת ניתן להשמיש את המבנים ובתנאי שאין חריגה מקוי הבנין שנקבעו בתכנית. חברי הועדה מבקשים להגביל 40 חדרי מלון מכסימום.

הועדה מחליטה:

- לאחר הצבעה בעניין (5 בעד – כרמלה, בביוף, מזרחי, דורון ואסף, 3 נגד – פאר, אהרון ומיטל, 1 נימנע – גפן) הוחלט להעביר את התכנית לדיון להפקדה בוועדה המחוזית בתנאים הבאים :
1. להוסיף שימוש של מלונאות לשימושים המותרים בתחום תכנית 3208, יש להגביל את כמות חדרי מלון ל – 40 חדרים מכסימום בכל תחום התוכנית.
 2. תנאי להיתר בניה התחייבות אוצר מפעלי ים והזכייין על שימוש מלונאי בלבד ואי הפיכת חדרי המלון למגורים כולל הערת אזהרה. אישור לשימוש המלונאי בתב"ע לא יהיה גורף, ויהיה כפוף לשיקול דעת הועדה המקומית בשלב היתרי הבניה.
 3. יישמרו חזיתות מסחריות בקומת הקרקע בחזיתות הפונות לים.
 4. פה אחד הוחלט למסד את החלטת הועדה המקומית כמפורט לעיל בדבר הגבלת מספר אולמות השמחות והדיסקוטקים בתחום התכנית.
- משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, אהרון מדואל, כרמלה עוזרי, בנימין בביוף, שמוליק מזרחי, מיטל להבי, פאר ויסנר ואסף זמיר.

התוכן	מס' החלטה
- דרום הקריה - מתחם 8 בינוי לביצוע	17/02/2010
דיון בעיצוב ארכיטקטוני (2) - דיווח לוועדה על הורדת סעיף בהחלטת הוועדה	10 - 0004-10

דרום קריה – מתחם 8 בינוי לביצוע

מטרת הדיון: אישור שינויים לתכנית בינוי לביצוע

מסלול התכנית: תכנית בינוי לביצוע – באשור ועדה מקומית

מיקום: מצפון: רח' קלמן מגן.
מדרום: יחידת תכנון מס' 1.
ממזרח: יחידת תכנון מס' 2 ומתחם ג'2.
ממערב: יחידות תכנון מס' 5 ומס' 7.

גוש חלקה:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7101	מוסדר	חלק מהגוש		1

שטח קרקע: 11.049 דונם.

מתכנון: קיקה ברא"ז אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ.

יזם: חב' גינדי החזקות ייזום 2009 בע"מ.

בעלות: מדינת ישראל.

מצב השטח בפועל: מגרש ריק

מדיניות קיימת: מימוש זכויות על פי תכנית 3000 המאושרת ותכנית בינוי 3000-א-8

מצב תכנוני קיים: על המתחם חלה תכנית 3000 שבתוקף ותכנית בינוי 3000-א-8

מצב תכנוני מוצע:

- א. על פי הוראות תכנית "3000 – דרום הקריה" נדרשת הכנת תכנית בינוי לביצוע לכל מתחם בינוי לאישור הוועדה המקומית.
- ב. תכנית זו תחול על השטח המתוחם בקו כחול בתשריט הבינוי והפיתוח, הכולל את מגרשים 8.1, 8.2, 8.3 ביחידת תכנון מס' 8 וחלק ממגרש מס' 2 שבתכנית מס' 3000 דרום הקריה כפי שיפורט להלן.

מטרות התכנית:

תכנית זו הוכנה עפ"י הוראות סעיף 21 בתקנות התכנית המפורטת מס' 3000 דרום הקריה, שהודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה ביום 25/09/2006 בי.פי מס' 5582. תכנית זו תקרא תכנית 3000-ב-8 ומחליפה את תכנית מס' 3000-א-8 דרום הקריה תוך שהיא שומרת על עקרונותיה.

מטרת תכנית זו: קביעת הוראות בניה, הגדרות והנחיות תכנוניות לקבלת היתרי בניה ביחידת תכנון מס' 8, כל זאת ע"י:

- 1.8 קביעת מסגרת עיצובית מתואמת של כל מרכיבי יחידת התכנון.
- 2.8 הגדרה מדויקת של גבולות ושטח יחידת התכנון, וגבולות ושטח מגרשי הבניה הכלולים בה.

- 3.8 פרישת השימושים בקומות התחתונות, כולל שטחי ציבור אם כלולים במגרש והפרדת כניסות למגורים ולשימושים אחרים.
- 4.8 הגדרת צורת גושי המבנים, גבהים מחייבים, גבהים מינימליים וגבהים מרביים של גושי המבנים.
- 5.8 קביעת קווי הבניין הקדמיים, הצדדיים, האחוריים והמרחקים בין המבנים שבתחום יחידת התכנון.
- 6.8 קביעת מפלס הכניסה הקובעת לבניינים בתחום יחידת התכנון, בהתייחס למפלסי הפיתוח הכללי, מפלסי רחובות סמוכים ומפלסי הקרקע המתוכננים במגרשים הסמוכים. קביעת גבהים של קומות הקרקע וקומות טכניות.
- 7.8 קביעת מפלסי קומות המרתפים ופרוט מקומות החניה בהם.
- 8.8 פרוט חלק הדרך התת-קרקעית ו/או הרמפות הכלולות ביחידת התכנון והבטחת רציפות הגישה לדרך התת-קרקעית בין יחידות התכנון.
- 9.8 סימון זיקות הנאה להולכי רגל ו/או לרכב בתחום יחידת התכנון, על פני הקרקע ובמפלסי תת הקרקע על פי הצורך. סימון כל דרך גישה למרתפים הנמצאת בתחום מגרש אחד ונועדה לשרת גם מגרש נוסף, ואשר לגביה תרשם זיקת הנאה להבטחת הגישה אל המגרש הנוסף.
- 01.8 פתרון מפורט לתווי תשתיות על פי הנחיות תכנית התשתיות.
- 11.8 הנחיות לחומרי גמר בחזיתות ופרטים ארכיטקטוניים מחייבים לחזיתות, סטווים ומתקנים שונים במפלסי הקומות התחתונות.
- 21.8 הנחיות באשר לעיצוב וסיומת קומות עליונות וקומת הגג במגדלים וטיפול בגגות נמוכים וגגות עליונים של המבנים.
- 31.8 הנחיות באשר לפיתוח השטח במפלסי כיכרות, שבילים ודרכים, על פי הוראות תכנית הפיתוח. פירוט דרישות לגינון, בתי גידול לעצים בוגרים, חומרי ריצוף באזורים המיועדים למעבר הציבור, דרישות תאורה והארה חיצונית של הבניינים.
- 41.8 הנחיות להבטחת אוורור של מרתפי חניה באופן שפליטת האויר לא תהווה מפגע להולכי הרגל, וכן הנחיות מחייבות למיקום ארובות אוורור לדרך התת קרקעית ולשטחי המסחר, בתחום השטחים הפרטיים לכל גובה המבנה ועד מפלס גגות עליונים.
- 51.8 הנחיות באשר לאופן הטיפול בגבולות העבודה של יח' התכנון, במטרה להבטיח שמירה על שלמות הבנין לשימור ועצים שנועדו לשימור, הנמצאים בתחום או בסמוך לגבולות יחידת התכנון ועלולים להיפגע במהלך עבודות הבניה.
- 61.8 הנחיות באשר לאופן סילוק האשפה מהמבנים וטיפול בפסולת ובמטרדים כתוצאה מהפעילות המסחרית.
- 71.8 הנחיות באשר למזעור מטרדי רוחות באמצעות בנית אגפים נמוכים הכוללים גם סטווים להולכי רגל ובולטים מקו המגדלים שמעליהם.
- 81.8 הנחיות באשר לצורך בפתרונות של מיגון אקוסטי לפתחים בבנינים החשופים לרעש, בין בנייני מגורים או בנייני משרדים.
- 91.8 הנחיות לתאורת חזיתות וסטווים, תאורת היצף והנחיות לשילוט.
- 02.8 הנחיות בנושא בטחון.
- 12.8 קביעת הוראות בינוי מחייבות לבניית הדרך התת קרקעית ביחידת התכנון.
- 22.8 הגדרת שטח מתחום הדרך הת"ק שבמגרש מס' 2, אשר יבוצע ביחד עם הדרך שבמגרש מס' 8.1.
- 32.8 קביעת הוראות לפיתוח כולל של שטח יחידת התכנון.
9. הוראות הבניה: זכויות הבניה הן על פי הוראות תכנית 3000 דרום הקריה.

1.9 השימושים המותרים:

- 1.1.9 מתחת למפלס 20.00 + (קומת מסחר מס' 1), עד וכולל מפלס הדרך התת קרקעית, יותרו: מסחר, שטחים לשימושים בעלי אופי ציבורי, מחסנים ושירותים נלווים המשרתים את שטחי המסחר, המשרדים והמגורים שבאותו מגרש, שירותים טכניים, דרך תת קרקעית, חניונים ושטחי שירות.
- 2.1.9 במפלס 20.00 +; 24.50 יותרו השימושים העיקריים שלהלן ושטחי השרות שלהם: מסחר, לרבות בתי אוכל ומשקה, גלריות לאומנות, שירותים אישיים ועסקיים, משרדים, מועדונים ואולמות בידור וכן מבואות כניסה למגדלי המגורים ומבואות כניסה לקומות המשרדים. בחזית לפארק השימור במפלס +20.00 חובת חזית מסחרית. למניעת מטרדים למגורים, טעונים כל יתר השימושים, למעט משרדים, אישור הרשות לאיכה"ס בעיריית ת"א-יפו.
- 3.1.9 במפלס +29.00 יותרו: משרדים, שירותים עסקיים, שטחים לשימושים בעלי אופי ציבורי ושטחי שירות לשימושים עיקריים שבמגרש. במגרש 8.3 יותרו גם שטחי ציבור ושטחי השירות שלהם עפ"י סעיף 16.4 בתכנית 3000.
- 4.1.9 במפלס +32.50 יותרו: מגורים, מרפסות גג, קומה טכנית ושטחים נלווים לשימוש הדיירים.
- 5.1.9 במפלס +35.80 יותרו: מגורים (מרפסת גג), שירותים נלווים למגורים, שטחי שירות ושירותים טכניים למגורים.
- 6.1.9 בכל יתר הקומות: מגורים ושטחי השירות שלהם.

9.2 התפלגות זכויות הבניה בין המגרשים:

- 9.2.1 ביחידת התכנון מס' 8 נקבעו בתכנית 3000 שלושה מגרשי בניה: 8.1; 8.2; 8.3; התפלגות זכויות הבניה כדלקמן:

שטחים עיקריים / מ"ר					שטח מגרש / דונם	מס' מגרש
סה"כ	שטח ציבורי	מסחר	משרדים	מגורים		
15090		640	4000	10450	4,208	8.1
14930	-	1080	3400	10450	3.637	8.2
14930	800	1080	2600	10450	3.204	8.3
44950	800	2800	10000	31350	11.049	סה"כ

*הערה לטבלה: ניתן לפרוש את שטחי המשרדים והמסחר ברצף בין המגרשים ובאופן שלא תשמר החלוקה עפ"י הטבלה דלעיל. כל זאת בתנאי שהמגרשים בבעלות אחת ובתנאי שישמר אופי הבינוי המתבקש בתכנית זו על פי הוראותיה המחייבות. תכנית הבינוי מתיחסת להיקף זכויות קטן יותר לניצול שכן בכונת היזם לנייד כ - 4,500 מ"ר בייעוד של תעסוקה למתחם 9 שבגני שרונה.

- 2.2.9 מספר יח' דיור מירבי בכל מגדל: 108 יח"ד.
- 3.2.9 שטח עיקרי ממוצע ליחידת דיור לא יפחת מ- 95 מ"ר.
- 4.2.9 שטחי השירות בכל הקומות שממפלס +20 ובכל הקומות שמעליה, יהיו עד שיעור 40% מכלל השטחים העיקריים המותרים לבנייה במגרש.

5.2.9 שטחי השירות בקומות שמתחת למפלס +20 יהיו בשיעור 650% משטח כל מגרש.

3.9 הכניסות לבנינים :

- 1.3.9 לכל אחד מן הבניינים תהיה כניסה נפרדת למגורים וכניסה נפרדת למשרדים.
- 2.3.9 מיקום הכניסות יהיה באופן המוצג בתשריט.
- 3.3.9 מפלסי הכניסות בקומת הקרקע יהיו מתואמים עם גבהי הריצוף המתוכננים של רחוב קלמן מגן, בהתאמה לתכנית זו ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
- 4.3.9 מפלסי הכניסות במפלס הכיכר יהיו בגובה אחיד לכל שלושת הבנינים : +24.50
- 5.3.9 מפלסי הכניסה לחניונים הכניסה לחניונים תהיה ממפלס הדרך התת קרקעית במקום שנקבע ככניסה לחניון בכל מגרש ומגרש ועל פי מפלס הדרך שנקבע בכל כניסה.

4.9 קווי הבניין :

- 1.4.9 קווי בנין במרתפים : קו בניין "0" בכל גבולות המגרשים ובתנאי שתובטח אפשרות מעבר תשתיות עירוניות בתחום המגרשים עפ"י דרישת מהנדס העיר או מי מטעמו.
- 2.4.9 כל קווי הבניין לקומות וגושי המבנים שמעל פני הקרקע : יהיו עפ"י המצוין בתשריטי הקומות, חתכים וחזיתות.
- 3.4.9 מידות עומק הסטווים המצוינות בתשריט הבינוי והפיתוח הן מידות מזעריות ותהיינה זהות בכל שלושת המגרשים. מידת העומק שתקבע בהיתר הבניה הראשון תחייב את יתר הבניינים.
- 4.4.9 מידות המרווחים בין המבנה לשימור והבניה החדשה במגרש מס' 8.3 הן מזעריות.

5.9 גובה המבנים :

- 1.5.9 מספר הקומות המרבי מעל מפלס הכניסה הקובעת : לא יעלה על 31 קומות.
- 2.5.9 הגובה המירבי של מפלס גגות המבנים ביח' התכנון לא יעלה על 120 מ' מדוד מעל פני הים כמתואר בתשריטי התכנית. על גג כל מגדל תותר בנית והצבת מתקנים טכניים באזור מוגבל כמתואר בתשריט הגגות. המתקנים יוסתרו בקיר בנוי היקפי שגובהו המירבי +122 מ' (גובה מוחלט), מיקום קיר המסתור וגבהו יבטיח מניעת הצללה על הפארק כנדרש. לא תותר הבלטה נוספת מעבר לגובה האמור.
- 3.5.9 גובה תחתית תקרות הסטווים בקומת הקרקע (גובה מוחלט), יהיה זהה בכל שלושת המגרשים, הגובה שיקבע בהיתר הבניה לראשון מבין שלושת המגרשים יחייבו את מבקשי ההיתר ביתר המגרשים.
- 4.5.9 המפלס התחתון של חיפוי האבן בתחתית תקרות הסטווים שיקבע בהיתר הבניה הראשון, יחייב את הבונים ביתר המגרשים. בכל מקרה הגובה המזערי של תחתית תקרת הסטווים הצפוניים במגרש 8.1 לא יפחת מ- 6.5 מ'. הגובה המרבי של תחתית תקרת הסטווים במגרש 8.3 כ- 8.5 מ'. הגובה הקבוע לתחתית תקרות הסטווים הדרומיים כמצוין בתכנית. הגובה שיקבע בהיתר הבניה לראשון מבין שלושת המגרשים יחייבו את מבקשי ההיתר ביתר המגרשים.
- 5.5.9 גבהי גושי המבנים יהיה זהה בכל שלושת המגרשים לכל אורכה של כל חזית, הן באשר לגבהי האגפים הנמוכים- בנייני קומות המשרדים, והן באשר למגדלי המגורים. הגבהים שיקבעו בהיתר הבניה לראשון מבין המגרשים, יחייבו את מבקשי ההיתר ביתר המגרשים. ולמען הסר ספק יודגש כי הגובה המינימלי שניתן יהיה לאשר בהיתר הבניה למבנה הראשון לא יפחת מ- +116.5 מ'.

6.5.9 גובה קומת משרדים יהיה עד 3.5 מ' ברוטו.
גובה קומת מגורים טיפוסית יהיה עד 3.2 מ' ברוטו למעט 4 קומות הגג שגובהן יהיה עד 4.0 מ' ברוטו.

10. מרתפים והסדרי חניה: (ראה סעיף 15 בהוראות תכנית 3000 ד' הקריה).

- 1.01 החניה תהיה עפ"י תקן החניה התקף לכל אחד מן השימושים, למעט תעסוקה, בעת הגשת הבקשה להיתר. תקן החניה לתעסוקה יהיה מקום חניה אחד לכל 60 מ"ר תעסוקה עיקרי, או לפי התקן שיהיה תקף בעת הגשת הבקשה להיתר לפי היחס הנמוך שביניהם.
- 2.01 החניה תוסדר בתחומי המגרשים בקומות המרתפים בלבד.
- 3.01 לפחות 30% ממקומות החניה בכל מגרש הדרושים על פי תקן החניה שבתוקף, יוסדרו כחניון ציבורי בתשלום עפ"י הגדרתו בחוק התכנון והבניה. הנגישות לחניון הציבורי תהיה ברורה ונוחה. שטח החניון הציבורי יוגדר בנפרד מיתר שטחי החניה הדרושים עפ"י התקן התקף לשאר השימושים. מיקום מקומות החניה של החניון הציבורי יהיה בתחום שלוש קומות המרתף העליונות. ותאסר הצמדת שטחי חניה לשימושי התעסוקה.
- 4.01 פירוט מאזן החניה במגרשים כמפורט בנספח התנועה והחניה.
- 5.01 הקצאת מקומות חניה לציבור בתשלום בגין הנדרש למבנים לשימור שבתחום הפארק מוגדרת בטבלת מאזן החניה לכל אחד מן המגרשים. חניון זה יהיה חלק מהחניון הציבורי ויחולו עליו כל הוראות 10.3-10.4 דלעיל.
- 6.01 מספר מקומות החניה הפנויים בחניון הציבורי יוצג באופן שוטף בצג אלקטרוני בכניסה לחניון. הצג יחובר גם למערכת הבקרה המרכזית של דרום הקריה.
- 7.01 אוורור מרתפי החניה בארובות יהיה בתחום המבנים ומגובה מינימלי של תקרת הסטווים ומעלה ובאישור הרשות לאיכה"ס בעיריית ת"א-יפו.
- 1.31 התקנת פתחים להכנסת אויר לאוורור חניונים אך ורק באישור הרשות לאיכה"ס ת"א ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
- 2.31 בקומת החניה הראשונה, בגבולות המגרשים, יוסדרו מקומות חניה לאופנועים ולאפניים לבאי הבניין. כמות מקומות החניה תהיה עפ"י תקנות שיקבעו ע"י עיריית ת"א-יפו. כמו כן, יוסדר בתחום הקומה מפרץ להורדת נוסעים ונכים. בתחום הטיפול שבכניסה לכל חניון מהדרך התת קרקעית, תוסדר חניה לאופנועים מזדמנים בקטע מורחב של המדרכה.
- 8.01 תכנון גמיש של מרתפי חניה: הייזמים מבקשי ההיתר מונחים לתכנן תכנון גמיש של קומות מרתפי החניה העליונות, כך שגובהן יאפשר שימוש עיקרי בעתיד. הסבת שטחי המרתפים העליונים לשימושים סחירים תעשה לעת הפעלת מערכת הסעת המונים, ע"י הכנת תכנית ואישורה בהתאם לסעיף 15.10 בתכנית 3000.
- 9.01 הועדה המקומית תהא רשאית לאשר חיבור בין מרתפי חניה של מגרשים ואיחודם לחניון אחד, ואף לשנות את מיקום ומספר הרמפות בהתאמה. ניתן יהיה לצמצם בעקבות הנ"ל את מספר הכניסות מהדרך התת קרקעית אל חניונים שאוחדו, אולם ללא שיחול שינוי במיקום הכניסה לחניון שבתחום מגרש 8.1, ובתנאי שתהיה גישה נאותה אל חדרי המכונות לאוורור הדרך התת קרקעית שמוקמו במגרשים 8.2, 8.3.
- כל שינוי הכרוך במספר הכניסות ומיקומן חייב באישור מנהל מקרקעי ישראל ומהנדס העיר או מי מטעמו לפני שיובא לאישור הועדה המקומית.

11. הסדרי תנועה לרכב ומעברים להולכי רגל:

1.11 הדרך התת קרקעית:

- א. עפ"י הוראות סעיף 15.11 שבתכנית 3000, תשמש דרך שירות פנימית תת קרקעית כנתיב מעבר ציבורי מקורה ותירשם לגביה זיקת הנאה לטובת הציבור המתירה בה מעבר לכלי רכב ולהולכי רגל. תחום הדרך יועבר בחכירה לעיריית ת"א יפו.
- ב. בתחום כל אחד מן המגרשים, במפלס הדרך התת קרקעית ובצמוד לדופן המשותפת עם הדרך, יבנה מעבר שירות דו מפלסי, לשרות מערכות הדרך התת קרקעית וחדרי מכונות לאוורור הדרך. הכל כפי שמצויין בתכנית הבינוי המפורטת לדרך התת קרקעית.

- ג. תחום הדרך התת קרקעית כולל את המיסעה, המדרכות, תקרת הדרך מעבר שרות דו מפלסי למערכות הדרך, חדרי המכונות וחדרי חשמל שונים המשרתים את הדרך התת קרקעית ואת תחום הטיפול בכניסה לחניון, הכל כפי שמצוין בתכנית הבינוי המפורטת לדרך התת קרקעית.
- ד. מיקום ותווי הדרך התת קרקעית מפלסיה וממדיה מחייבים.
- ה. תכנון הדרך התת קרקעית יהיה בהתאם לדרישות הבטחון המוגדרות בהנחיות התכנון של רשות הרישוי לעניין זה.
- ו. במגרשים 8.2; 8.3- פריצת הכניסות מן הדרך הקיימת אל תחום המגרשים ובצוע מעברי השרות וחדרי המכונות של הדרך התת קרקעית בתחום המגרשים. הנ"ל יבוצע ע"י היזם/מבקש ההיתר בהתאמה למגרש שברשותו.
- במגרש 8.1-ביצוע קטע הדרך, מעבר השרות, חדר המכונות וחדרי החשמל הנמצאים בתחומו והמשרתים את הדרך התת קרקעית. כל זאת יבוצע ע"י מבקש ההיתר.
- ז. בכל אחד מן המגרשים יבנה היזם/מבקש ההיתר חדר מכונות למתקני האוורור של הדרך התת קרקעית ותעלת אוורור בנויה בחדר הנדרש, בתחום המרתף, עד לגרעין השירותים של כל מגדל. בתחום גרעין המגדל יבנה פיר אוורור אנכי לפליטת אוורור הדרך הת"ק מעל גג כל מגדל. המידות המינימליות הנדרשות ייקבעו לעת הוצאת היתר הבניה, ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.
- ח. עפ"י הוראות סעיף 20 שבתכנית 3000, תבוצענה כל עבודות הבניה, התגמירים ומערכות הדרך עפ"י תכנית הבינוי המפורטת לדרך התת קרקעית.
- 2.11 הארכת מפלס הדרך התת קרקעית בתחום מגרש מס' 2. הייזם יבנה הגדלת שטח הדרך התת קרקעית בתחום מגרש מס' 2 כהגדלה זמנית של הדרך ע"מ לאפשר כניסה ויציאה מהדרך אל החניון במגרש 8.1, כמצוין בתשריט הבינוי.
- 3.11 זכויות מעבר להולכי רגל:
- כל השטחים המסומנים בזיקות הנאה יהיו פתוחים לציבור ותרשם בהם זיקת הנאה. יותרו שינויים מקומיים בגבולות זיקות הנאה ע"פ הבקשה להיתר, כל עוד לא יפחת השטח שבזיקת הנאה בכל מגרש ומגרש מהמפורט בתשריט התכנית ויכלול בין היתר: את כל שטחי הסטווים, שטחי הכיכרות והמעברים הפתוחים מקו ויטרינות של החנויות ועד גבולות המגרש, במפלס הפארק ובמפלס הכיכר העליונה, וכן לגבי הגדרת תחום הדרך התת קרקעית.
- שינוי במיקום זיקת הנאה ללא הקטנת סה"כ שטחן באישור מהנדס העיר או מי מטעמו, אינו מהווה שינוי לתכנית זו.
12. אחזקת מבנים ציבוריים ושטחים ציבוריים:
- תנאי להיתר בניה יהיה הבטחת האחזקה של המבנים הציבוריים ושל השטחים שבזיקת ההנאה לציבור, לשביעות רצונו של מהנדס העיר. תנאי לאכלוס יהיה התקשרות עם חברת האחזקה לשביעות רצונו של מהנדס העיר או מי מטעמו.
13. הנחיות לחמרי ופרטי גמר: האישור של כל המפורט להלן בסעיפים 13.1, עד וכולל סעיף 13.8 יעשה בהיתר הבניה לראשון מבין שלושת המגרשים, ויחייב את מבקשי ההיתר ביתר המגרשים:
- 3.31 חיפוי חזיתות המבנים יעשה בלוחות נסורים של גרניט. גמר פני לוחות הגרניט בשילוב של פנים חלקות מלוטשות ופנים שחוספסו בתהליך FLAME.
- 4.31 מידות העמודים בסטווים יהיו כמפורט בתשריט החזיתות. תותר גמישות של 10% מכל מידה מצוינת
- 5.31 בסיסי העמודים בסטווים שבקומת הקרקע יודגשו ע"י שימוש בשלושת הנדבכים הראשונים בלוחות אבן כמתואר בתשריט.
- 6.31 גגוני ההצללה יהיו זהים בכל שלושת הבניינים לכל אורך החזית הדרומית, ויעשו עפ"י הפרטים המנחים שבתכנית זו.
- 7.31 פרטי הזיגוג הנייד שבחזית הגגונים דלעיל יהיו זהים בכל שלושת הבניינים לכל אורך החזית הדרומית.

- 8.31 הפרוט המלא של הגגונים ופרטי הזיגוג הנייד יקבע בהיתר הבניה לבניין הראשון שיבנה ופרטיו יחייבו את הבניה בשני המגרשים האחרים.
- 9.31 מידות ופרטי המעקות במפלס הכיכר, וסביב הפתחים ברצפה ככל שיהיו, ו/או לאורך החזית הצפונית יהיו אחידים לכל שלושת הבניינים ויעשו בהתאם לפרט בנספח הפיתוח הנופי.
- 01.31 מפלסי המעקות שלאורך גגות אגפי המשרדים ו/או המגורים המופיעים בתשריט הבינוי, מתייחסים לחלק המעקה הבנוי. יתרת גובה המעקה הנדרשת מטעמי בטיחות, תעשה מצינורות פלדת אל חלד בליטוש משי, ובשילוב של מעקה זכוכית במידת הצורך.
- 11.31 גגות אגפי המשרדים ו/או המגורים הנמוכים יהיו מרוצפים ומגוננים. השימוש בגגות המגוננים יוצמד למשתמשים המחזיקים בקומה הצמודה להם.
- 21.31 פירוט עיצוב חזיתות המבנים, גוון אבן החיפוי וגוון הזכוכית יובאו לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו לעת הוצאת היתר הבניה. יאסר שימוש בזכוכית רפלקטיבית.

14. תאורת הסטווים והארת חזיתות המבנים:

תאורת הסטווים תעשה עפ"י ההנחיות שבתכנית זו ופירוט נוסף שיקבע בתכניות הפיתוח והעיצוב הנופי שעפ"י סעיף 19 בתכנית 3000 ד' הקריה:

- 14.1 עמודי הסטווים יוארו מגופי תאורה שקועים בריצוף משני צדי העמוד, הכוללים אביזרים מונעי סנוור.
- 14.2 תקרת הסטווים תואר בתאורה בלתי ישירה מגופים שיותקנו ע"ג עמודי הסטווים בחזיתם הפנימית ו/או על פני הקירות.
- 14.3 תאורת חזיתות המבנים: נדרשת הארת כל חזיתות המבנה, באמצעות גופי תאורת הצפה שימוקמו באזורים נמוכים ויכוונו כלפי מעלה ויצוידו באביזרים למניעת סנוור. מיקום גופי התאורה יעשה בתחום המגרש בלבד. יש להתאים את סוג הגופים ואופי התאורה לפי סוג החומרים מהם עשויה החזית המוארת בהתאמה שונה לחזית מסך או לבניית אבן, לעובדה כי הקומות התחתונות מיועדות למסחר
15. שילוט:

- 15.1 לא תותר התקנת אביזרי פרסום או שילוט מסחרי על חזיתות המבנים בכל מפלס שהוא. למעט שם המבנה במיקום המצוין בתשריט ע"ג חזיתות המבנה ועפ"י המפרט המופיע שם, או כפי שיאושר ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו בתכניות הבקשה להיתר.
- 15.2 התקנת שילוט בקומה מסחרית תותר רק בתחום מישור הויטריות של אותן החנויות שלהן מיועד השילוט ונמצאות בתחום שלאורך הסטווים.

16. מיקום מתקנים טכניים בקומות שמעל קומת הקרקע:

לא תותר הצבת מתקנים טכניים חשופים על פני גגות אגפי המשרדים או אגפי המגורים הנמוכים.

17. אגירת האשפה וסילוקה:

מיכלי האגירה לאשפה הביתית ומיכלי האגירה לאשפה המסחרית יהיו בתחום הבניינים בקומת המרתף הנמצאת במפלס הדרך התת קרקעית. האשפה תיאגר בדחסנים שימוקמו בחדרים סגורים וממוזגים. כמו כן תהיה בכל בנין מכולה לאגירת פסולת קשיחה שתאוחסן גם היא בחדר סגור, בקומת המרתף כנ"ל.

81. עצים להעתקה:

כל העצים הקיימים המיועדים להעתקה מתחום יחידת התכנון, יועתקו על חשבון מבקש ההיתר, למקום שיועד לכך ע"י עיריית ת"א יפו.

91. הוראות באשר לבניין לשימור משולב מס' 208 שבתחום מגרש 8.3:

- 19.1 הכל עפ"י סעיפי המשנה המפורטים בסעיף ראשי 14 בתכנית 3000- דרום הקריה ולמעט סעיף 14.3.5 הנוגע ליח' תכנון מס' 6.
- 19.2 השימור יעשה עפ"י תיק תיעוד שאושר ע"י מהנדס העיר. אישור תיק התיעוד הוא תנאי להוצאת היתר בניה.
- 19.3 היקף שטחי הבניה במבנה לשימור בהתאם לתיק התיעוד שאושר. שטחי המבנה יהיו שטחי בניה עיקריים לשימוש מסחר ומשרדים ומנינים יתווסף לשטחי הבניה המותרים במגרש בהתאם לסעיף 14.2 בתכנית מפורטת מס' 3000 דרום הקריה.
- 19.4 תנאי למתן היתר בניה במגרש 8.3 יהיה הצגת פתרון הנדסי לשביעות רצונו ואשורו של מהנדס העיר או מי מטעמו, לחפירה ובסוס במגרש זה באופן שלא יפגע בבניין המיועד לשימור משולב ויציבותו לא תעורער.
- 19.5 הוראות לבחירת חומרי הבניה לשיפוץ המבנה ראה סעיף 22.7 בהוראות תכנית 3000.

20. בניית שטחים ציבוריים הכלולים בתחומי מגרשים 8.1 ; 8.3 ;

מיקום השטחים כמצוין בתשריטי התכנית, לעניין ההוראות, ראה סעיף 22.8 בהוראות תכנית 3000. יתכן שינוי במיקום השטחים הציבוריים באשור אגף הנכסים ומהנדס העיר או מי מטעמו, שינוי זה לא יהיה שינוי לתכנית.

21. הוראות מיוחדות נוספות למגרש 8.1:

- 1.13 הכיכר תתוכנן עפ"י תקנים המתאימים לעומס שימושי של ארועים המוניים על פני כל הכיכר, כולל מעברים פנויים בין יח' תכנון מס' 8 ותחום הכיכר הקיימת ביחידת תכנון מס' 1.
- 2.13 הקצה הדרום מזרחי של הכיכר יפותח כמערכת מדרגות היוצרות פתיחה רחבה אל כוון המזקקה והיקב.
- 3.13 הפסג' המקורה שבמפלס הקרקע יסתיים בצידו המזרחי בפתיחה מרבית לכיוון היקב ובחזיתו סטיו עמודים באורך מזערי של 25 מ'. (ראה חזית מזרחית).

22. מעלית שקופה:

- 4.13 במגרש מס' 8.1 תבנה מעלית שקופה בין מפלס קומת הקרקע ומפלס הכיכר. המעלית תהיה פתוחה לשימוש הציבור בכל שעות היממה.
- לא תהיה מניעה להקים מעלית שקופה נוספת לשימוש הציבור במקום שיבחר היזם ובאשור מהנדס העיר או מי מטעמו.

23. אספקת גז

- 5.13 אספקת גז לשימושים השונים באספקה מצוברים טמונים מרכזיים ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

24. הנחיות והוראות באשר לנספח הפיתוח הנופי:

- 1.42 נספח הפיתוח הנופי מתייחס לכל השטחים שלגביהם תרשם זיקת הנאה לציבור, תוך התייחסות ליחידות התכנון הגובלות, לשטחים הציבוריים הפתוחים, לשבילים ציבוריים ולשטח הפרטי הפתוח, ובהתאם להנחיות תכנית הפיתוח והעיצוב הנופי לכל שטח דרום הקריה.
- 2.42 הוראות לפיתוח הנופי:
- א. מרצפים - בכיכר העליונה - מפלס +24.5 יהיו עפ"י תכנית ביצוע פרטנית לכיכר בשלמותה. התכנית תחייב ביצוע מתואם של הריצוף על פיה, בתאום עם הריצוף המחודש בכיכר, בתחום המגרשים של יח' תכנון מס' 1. חומר הריצוף יהיה גרניט אפור. הפירוט שיאושר בתכנית הפיתוח ובהיתר הבניה של מבקש ההיתר הראשון, יחייב את מבקשי ההיתר ביתר המגרשים.
- ב. נטיעות - כל העצים ינטעו בבתי גידול שנפחם לא יפחת ממידות 1.5 מ' x 1.5 מ' x 1.5 מ' נטו ויכללו את כל הסידורים למערכת השקיה ולמערכת ניקוז.
- ג. גופי תאורת חוץ ועמודי תאורה יקבעו בהתאם להוראות תכנית הפיתוח והעיצוב הנופי. סוגי הגופים והעמודים שיקבעו במסגרת היתר הבניה הראשון יחייבו את יתר המבקשי ההיתר ביתר המגרשים.
- ד. ריהוט חוץ יבחר עפ"י הנחיות תכנית הפיתוח והעיצוב הנופי של דרום הקריה ובאשור מהנדס העיר או מי מטעמו.
- ה. גדרות: חל איסור מוחלט על התקנת גדרות או חסימה כל שהיא בין המגרשים בתחומים שלגביהם תרשם זיקת הנאה לטובת הציבור לתנועת הולכי רגל ולתנועת כלי רכב. תשמר הרציפות הפתוחה בשטחים הנ"ל.
52. נגישות: על כל השטחים שלגביהם תרשם זיקת הנאה לטובת הציבור חלה חובת הנגשה לכלל האוכלוסייה.
62. אקוסטיקה: הוראות לעניין מיגון אקוסטי אם יידרש, של חלונות בדירות או במשרדים יהיו בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה של עיריית ת"א-יפו.

72. מיתון רוחות: לצורך מיתון השפעת הרוח יש לזגג את החזית הצפונית של הפסג' המסחר במפלס ק' קרקע בקומת הכיכר (+24.5) בתחום אזורי המעבר שבין המגרשים כמתואר בחתך 8-8 (1: 500) ובחתכים א-א; ב-ב (1: 125).

82. גמישות: שינויים בלתי מהותיים בעיצוב ו/או בתכנית הפיתוח באשור מהנדס העיר או מי מטעמו אינם מהווים שינוי לתכנית זו.

92. תחולת "קובץ ההנחיות" של עיריית תל אביב – יפו: הוראות "קובץ ההנחיות" של עיריית ת"א – יפו שיהיה תקף בעת הגשת הבקשות להיתר, חלות על הבקשות להיתר ומשלימות את ההוראות וההנחיות העקרוניות שפורטו לעיל.

03. תנאים למתן היתרי בניה:

- 1.03 אישור תכנית עיצוב אדריכלית על פי הנחיות הבינוי, כתנאי להיתר בניה על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.
- 2.03 אישור התאמת הפיתוח בתחום המגרש לתכנית הבינוי לביצוע המאושרת ולתכנית הפיתוח.
- 3.03 הבטחת תחזוקה נאותה ע"י חב' אחזקה, של הבנן ושל השטחים שלגביהם סתירשם זיקת הנאה לטובת הציבור המתירה מעבר להולכי רגל ו/או לכלי רכבת תחום המגרש.
- 4.03 הבטחת רישום זיקות הנאה כמפורט בסעיף 24 שבתכנית 3000, ולפי סעיף 11.3 דלעיל.
- 5.03 תשלום הוצאות הכנת התכנית אם יידרש, כמפורט בסעיף 25 בתכנית 3000.
- 6.03 מילוי התנאים המתאימים לשלב הבניה אליו שייך המגרש נשוא ההיתר, כמפורט בטבלה בסעיף 23.3 בתכנית 3000.
- 7.03 הבטחת ביצוע השטחים לשימושים הציבוריים הכלולים במגרש לגביו מבוקש ההיתר.
- 8.03 תנאי למתן היתרי בניה למגרש 8.3 יהיה אישור תיק תעוד למבנה לשימור משולבהנמצא בתחומי מגרש זה, ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.
- 9.03 תנאי למתן היתר בניה במגרשים מס' 8.1; 8.2; 8.3; יהיה בדיקה לענייני רוחות ומיזעור מטרדי רוח באמצעות אלמנטים פיזיים שנכללו בתכנית זו.
- 01.03 הוצאת היתרי בניה למבנים שגובהם עולה על 60 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת, מותנית בתיאום עם משרד הבטחון ורשות התעופה האזרחית וקבלת הנחיות להתקנת סימונים הנדרשים לבטיחות הטיסה והוראות להקמת עגורנים.
- 11.03 אישור סופי של מהנדס העיר או מי מטעמו לחמרי גמר של חזיתות ופיתוח השטח עפ"י הנחיות תכנית הבינוי ועל פי דוגמאות שיוצגו באתר, יהיה תנאי נדחה ל- 3 חודשים מיום מתן ההיתר.
- 21.03 ביצוע בדיקות קרקע לפי דרישות המשרד לאיכות הסביבה עפ"י נוהל תע"ש מגן.

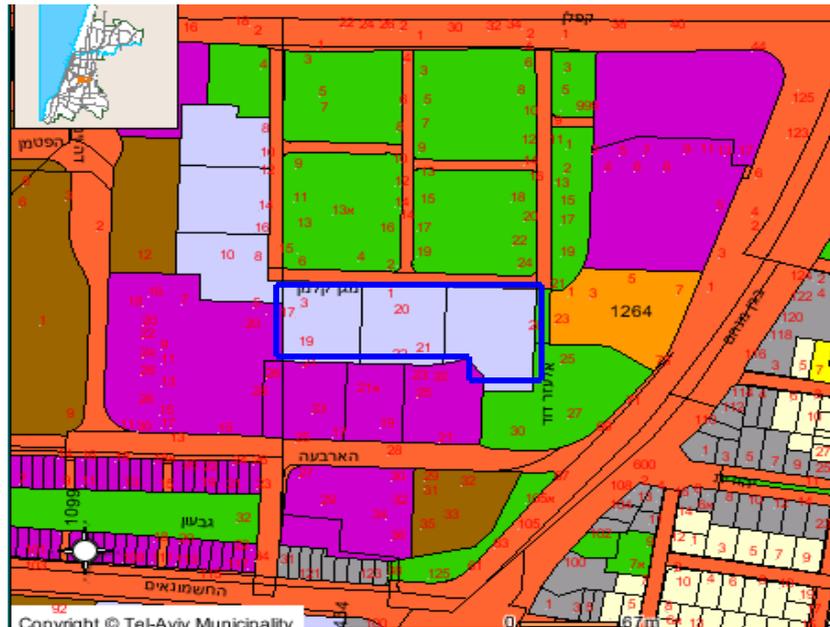
13. תנאים למתן היתרי אכלוס:

- 6.13 השלמת ביצוע החלק התואם לשלב הבניה במערכת הדרכים ובשטחי השצ"פ כמפורט בטבלה בסעיף 23.3 בתכנית 3000.
- 7.13 השלמת ביצוע הדרך התת קרקעית בתחום המגרש (לרבות החלק שבתחום מתחם מס' 2) להנחת דעת מהנדס העיר.
- 8.13 אישור תכנית החלוקה למגרשי הבניה וטיפול ברישום זיקות הנאה לתנועת כלי רכב והולכי רגל בתחום המגרש, כמפורט בתכנית הבינוי לביצוע.
- 9.13 התקשרות עם חב' אחזקה כמפורט לעיל.
- 01.13 ניתן יהיה לתת אישור איכלוס לקומות המרתפים וקומות המסחר והמשרדים לפני השלמת עבודות הגמר בבנייני המגורים שמעליהן, ובתנאי שנקטו כל האמצעים הנדרשים להבטחת השימוש השוטף בקומות אלה בתקופת הביניים שעד השלמת מבני מגורים ולפי שיקול דעתו של מהנדס העיר.

- 11.13 תנאי למתן היתרי איכלוס למגרש מס' 8.3, יהיה השלמת ביצוע שטחי הבניה המיועדים לשימוש ציבורי בתחום המגרש ורישומם ע"ש עיריית ת"א.
- 21.13 תנאי נוסף לאכלוס מגרש מס' 8.3, יהיה השלמת שימור המבנה לשימור משולב הכלול בתחום, להנחת דעת מהנדס העיר או מי מטעמו.
- 31.13 אישור מהנדס העיר למילוי כל הדרישות שפורטו בתכנית הבינוי לביצוע למגרש נשוא ההיתר.
- 41.13 טופס 4 ינתן לכל מגרש בנפרד לאחר השלמת כל עבודות הבניה, הפיתוח והעבודות בדרך התת קרקעית שבתחומו עפ"י היתרי הבניה.
23. מתן תעודת גמר לבניינים ביחידת התכנון:
תעודת גמר לבנין תינתן לאחר שהובטח כי נבנה על פי היתרי הבניה וכי הושלם ביצוע כל הדרוש עפ"י החומרים והפרטים המאושרים בעניין התיאום בין המבנים, הפיתוח המשולב של השטחים הציבוריים, המערכות הציבוריות ואזורי הממשק שבין המגרשים.
33. הנחיות תקן 5281 "בניינים ירוקים":
הבניה במתחם תעמוד בתקן התקף לבניה ירוקה בעת הוצאת היתרי הבניה.
43. יחס התכניות לתכנית תקפות: על תכנית זו תחולנה הוראות התכניות התקפות. במידה ויתגלה ניגוד בין הוראות התכניות התקפות ובין הוראות תכנית זו, יכריעו הוראות התכניות התקפות.
53. זמן ביצוע התכנית: התכנית תבוצע תוך 3 שנים מיום אישורה כחוק. אם תוך 3 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו לא הוצא כלל היתר בניה, יתבטלו ההוראות שמכוח תכנית זו.

חו"ד הצוות:

- מוצע לאשר את תכנית הבינוי לביצוע בכפוף להערות הבאות:
- חזיתות – גוון האבן ואופן העיצוב וכן גוון הזכוכיות יוגשו לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו בעת הוצאת היתר הבניה יאסר שימוש בזכוכיות רפלקטיביות ובחומרים אחרים העלולים לגרום סינוור או הפרעה.
 - אישור סופי לחומרי גמר החזיתות ופיתוח השטח על פי הנחיות הבינוי ועל פי דוגמאות שיוצגו באתר יהיה תנאי נדחה ל-3 חודשים מיום מתן ההיתר, אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לביצוע עפ"י החומרים המאושרים יהיה תנאי לתעודת גמר.
 - שטחים ומתקנים טכניים – שטחים המיועדים לאיסוף אשפה, חניה, רחבות כיבוי אש, מתקנים טכניים וכד' כפופים לאישור הגורמים הרלוונטיים לקראת הוצאת היתר בניה.
 - שינויים בלתי מהותיים בעיצוב ולא בתכנית הפיתוח באשור מהנדס העיר או מי מטעמו אינם מהווים שינוי לתכנית זו.
 - שינוי לא משמעותי במיקום זיקות ההנאה וללא הקטנת סה"כ שטחן באשור מהנדס העיר או מי מטעמו אינו מהווה שינוי לתכנית זו.
 - אישור אגף הנכסים למיקום סופי של השטח הציבורי כתנאי להיתר בניה.
 - אישור אדריכל העיר לעיצוב ומיקום הרמפה המזרחית.
 - התחייבות היזם לבניית השטחים המותרים שלא ינוצלו במתחם זה בתחום תכנית 3000 לשביעות רצון מהנדס העיר והיועמ"ש.
 - אשור אגף התנועה לנספח התנועה ולנושא תקן החניה.



בישיבתה מספר 10-0004/ב' מיום 17/02/2010 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אדר' שי בוכמן מצוות מרכז הציג את השינויים שהיזם מבקש להכניס לתכנית הבינוי. אדר' קיקה בראז – מתכננת התכנית הציגה את התכנית. חברי הועדה מבקשים שתכנית העיצוב תובא לאישור הועדה ולא לאישור מה"ע, הצגה יותר מפורטת של חזיתות, מפלס הקרקע, זיקות הנאה מעברים במדרגות ושיפורם.

הועדה מחליטה:

מאשרים את תוכנית הבינוי על מנת לא לעקב את קידום ההיתר, לבד מהנושאים המפורטים להלן שלגביהם לשוב ולדון בעוד שבועיים לאחר הצגתם ע"י המבקשים.

1. התיחסות לעיצוב החזית הפונה לרחוב הארבעה.
2. הצגת פיתרון למדרגות המחברות לרחבה שבין הבנינים (מתחם 8 ובנין הפלטיניום מלניום)
3. הצגת השתלבות קומת הקרקע עם השצ"פ.
4. דיווח של מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים לגבי ה- 800 מ"ר ביעוד ציבורי בבנין

משתתפים: פאר ויסנר – יו"ר, שמואל גפן, אהרון מדואל, כרמלה עוזרי, מיטל להבי ודורון ספיר.

התוכן	מס' החלטה
- מח"ל 24-28, מגרש 9 בתכנית 2390 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	17/02/2010 11 - 0004-ב'10

מטרת הדיון: אישור תכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי ע"פ תכנית מפורטת 2390 מגרש 9 . מח"ל 24-28, מגרש 9 בתכנית 2390

מסלול: אישור תכנית עיצוב אדריכלי- בסמכות ועדה מקומית

גבולות:
 מזרח : רחוב 4881
 מערב : רחוב יחיא מחבוב
 צפון : רח' מח"ל
 דרום : רחוב בריל

כתובת : רחוב מח"ל 24-28

מסמכי התכנית :

- 4 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות תכנית העיצוב").
 תשריט עיצוב אדריכלי הערוך בקנ"מ 1: 200, 1: 100 (להלן "תשריט העיצוב").
 1. נספח פיתוח בקנ"מ 1: 250, הכולל חתכים ופרטי פיתוח (להלן "נספח הפיתוח").
 4. נספח תנועה

כל אחד ממסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד מתכנית העיצוב בשלמותה.

גוש/חלקה:

גוש	גוש חלקי	חלקה	חלקי חלקה
6132		261	

שטח קרקע: 4.610 ד'

מתכנן: אבי מאיר אדריכלים ומתכנני ערים
 רחוב ריב"ל 18 תל-אביב

יזם: חברת "מבני תעשיה" חברת "אוניל"

בעלות: מינהל מקרקעי ישראל

מצב תכנוני קיים:

- זכויות בניה לשטחים עיקריים ע"פ התכנית שבתוקף, תכנית 2390 :
- יעוד - אזור מגורים מיוחד
 - זכויות- 82 יח"ד בשטח של 8200 מ"ר שטח עיקרי ו- 600 מ"ר מסחר
 - מס' קומות- 6 קומות מעל קומת המסחר.
 - חזית מסחרית על רחוב מח"ל מלווה בקולונדה ששטחה ירשם כזיקת הנאה לציבור.
- זכויות בניה לשטחי שירות, כמפורט בהחלטת הועדה המקומית, פרוטוקול 137 ב' החלטה מס' 6 , מתאריך 22.02.1995.

מצב תכנוני מוצע:

זכויות בניה:

מוצעת הטמעת ההקלות המותרות להלן :

- הקלה כמותית בשיעור של 11% משטח המגרש לפי ס' 149 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965-יתווספו 507 מ"ר ליעוד מגורים. סה"כ זכויות למגורים: 8707 מ"ר
- תוספת של 16 יח"ד בהקלה של 20% במספר הדירות ע"פ "תיקון שבס". סה"כ יח"ד: 98.
- תוספת 2 קומות בהקלה- סה"כ 8 קומות מעל קומת קרקע מסחרית וקומת גג.
- בקומת הקרקע עד 600 מ"ר מסחר בחזית לרחוב מח"ל.
- כמו כן יחולו על המגרש: תכנית ע-1 מרתפים ותכנית ג-1 גגות.
- שטחי השירות יהיו כחוק, וע"פ דראפט שטחי שירות לתכנית 2390.
- יותרו גזוסטראות עוקבות כחוק- בשטח מכסימום של 12 מ"ר- כתוספת לשטחים העיקריים בתכנית.
- תותר הקלה בקו בניין לגזוסטראות ע"פ החוק.

הוראות התכנית:

בינוי, ועיצוב:

כללי:

1. קווי הבניין כמסומן בתשריט.
2. 3 מבני מגורים בני 8 קומות מעל קומת קרקע מסחרית עם חזית לרחוב מח"ל.
3. דירת גן בכל בניין ובנוסף, קומת גג ע"פ תכנית ג-1.

קומת קרקע:

4. גובה קומת הקרקע עד 5 מ'.
5. המסחר ימוקם בקומת הקרקע בחזית לרחוב מח"ל עם קולונדה לרחוב- כמופיע בתשריט.
6. תהיה הפרדה בין חדרי האשפה למסחר ולמגורים.
7. מערכות מיזוג האויר למסחר יוסדרו בחלל כפול בחדרי האשפה ובהתאם להנחיות יועץ מיזוג אויר - באישור הרשות לאיכות הסביבה של עת"א.
8. בגב החנויות יותקן חלל טכני לאוורור בתי אוכל, במידה וידרש, ותוכנן ארובה שתעבור בחלל טכני עד גג המבנה.
9. מפריד שומנים יותקן ע"פ דרישות יועץ אינסטלציה בקומת החניה.
01. צובר הגז, מונה מים ראשי ברזי אש יותקנו כחלק מהמבנה והפיתוח- באישור אדרי' בעיר.
11. שילוט יותר בחזית החנויות בלבד ולא בחזית הקולונדה.
21. סגירת ויטרינות בתריסים/ סורגים ע"פ הנחיות אדריכל העיר.
31. בקומת הקרקע יותרו שטחים משותפים לדיירי הבית, יותרו דירות גן והצמדת חצר לדירות הגן.
41. לא יותרו מתקנים טכניים בקומת הקרקע.

קומות טיפוסיות:

1. תמהיל דירות המגורים: 47 דירות בנות 4 חדרים בשטח עיקרי של כ- 83 מ"ר
38 דירות בנות 5 חדרים בשטח עיקרי של כ- 103-87 מ"ר
13 דירות בנות 6 חדרים בשטח של כ- 218-135 מ"ר
סה"כ 98 יח"ד.
2. תותר בליטה של 1.2 מ' עבור גזוסטרה מקו הבניין הקדמי והאחורי, ע"פ החוק.
3. הגג מעל קומת המסחר, בין שני המבנים בחזית, יהווה מרפסת גג לדירות בקומה א', בחלק מגג זה תתאפשר התקנת מתקנים טכניים באישור הרשות לאיכ"ס של עיריית ת"א.

קומת גג:

1. יותרו דירות או חדרים על הגג ע"פ תכנית ג-1.
2. מתקנים טכניים על הגג ע"פ תכנית ג-1.

חניה וחניונים:

1. החניה תהיה ע"פ תקן בעת הוצאת היתר הבניה, בתחום המגרש.

2. יוסדר מפרץ לפריקה וטעינה עבור המסחר- כמסומן בתשריט.
3. החניה תוסדר ככל הניתן בתת הקרקע ע"פ הוראות תכנית ע-1 וע"פ החלטת הועדה המקומית לגבי חניה בבניה חדשה (ע"פ החלטת הועדה מס' 29 מתאריך 15.3.2006) עדיפות ראשונה בהסדר חניה פיזי תת-קרקעי בכל מגרש המיועד לבניה. לפיכך תותר חניה עילית למכס' 10% ממקומות החניה הנדרשים בפרויקט.
4. אוורור חניונים – מיקום, שטח חתך, גובה ע"פ אישור הרשות לאיכ"ס של עיריית תל-אביב יפו.

חומרי גמר :

1. חיפוי חזיתות המבנים יהיה מאבן בגוון בהיר בעיבוד עדין בשילוב עם גוון כהה בפסי עיטור.

פיתוח שטח :

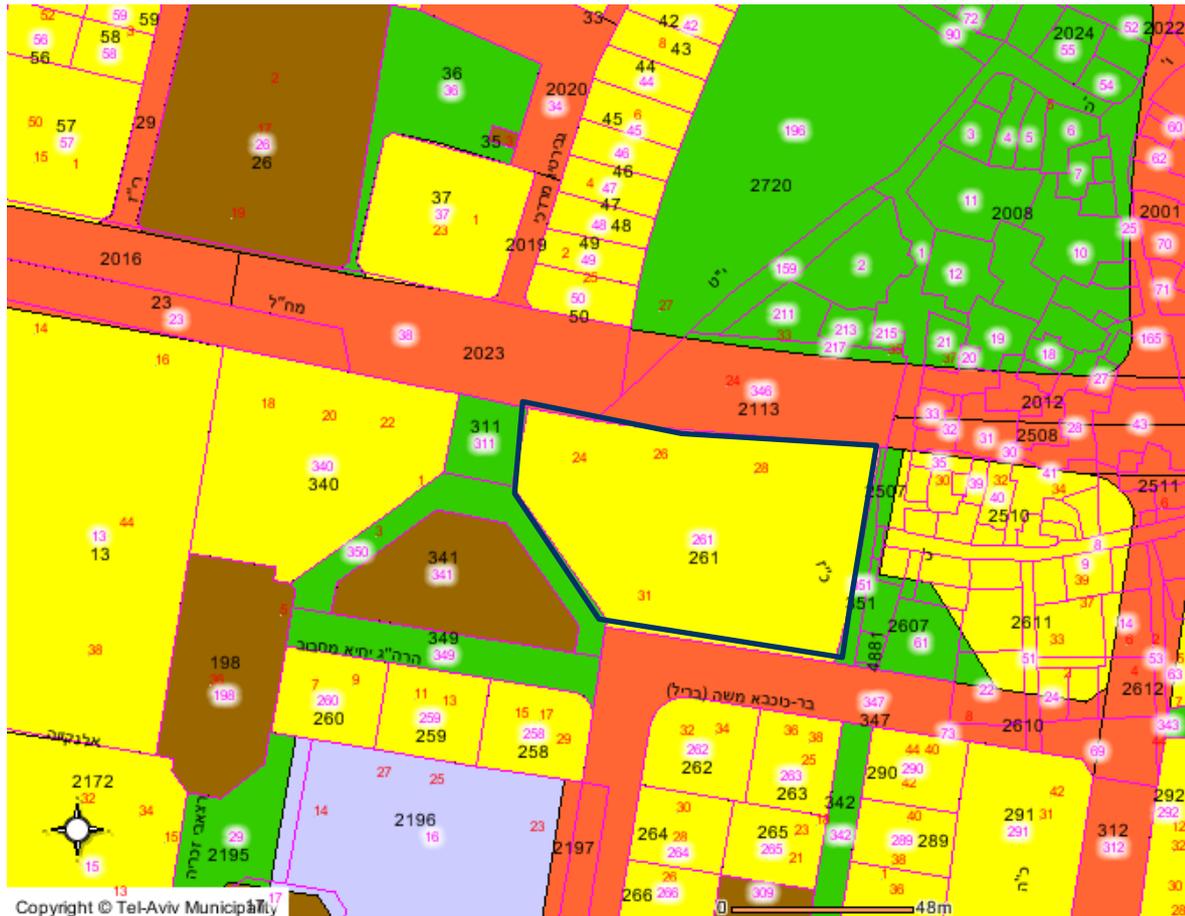
1. לגבי הקולונדה והשטח בין גבול המגרש עד חזית החנויות תרשם זיקת הנאה לציבור. שטח זה יפותח כחלק המשכי למדרכה הציבורית ללא גדרות וללא הפרשי מפלס, תדרש שמירה על רצף עיצובי בין השטחים הפתוחים במגרשים לבין השטחים הציבוריים הגובלים.
2. שמירה על רצף מדרכות כולל ההרחבה לזיקות הנאה בכניסות למרתפי חניה- בהם תינתן עדיפות למעבר הולכי הרגל.
3. רחבות כיבוי אש יאפשרו התקנת עמודי חסימה, נטיעות ועמודי תאורה- הפתרונות יהיו על דעת מה"ע או מי מטעמו. הרחבות יסומנו בשילוט בלבד ולא בצביעה על הריצוף.
4. ברזי כיבוי, שעוני מים, מונה מים ראשי וכל אלמנט תשתית אחר יותנו בצמוד למבנה בנישה סגורה.

איכות סביבה- משטר רוחות, אקוסטיקה :

1. מתקנים טכניים הכוללים : חדר השנאים, חדר גנרטור, מאגרי מים וחדרי משאבות יוקמו במרתף המבנה- לשביעות רצון הרשות לאיכות הסביבה של עת"א.

חוו"ד הצוות : לאשר את תכנית העיצוב האדריכלי בכפוף לתנאים להלן :

1. אישור תכניות פיתוח בתאום עם אדר' העיר ואגף שפ"ע.
2. ההקלות ידונו במסגרת הבקשה להיתר. תכנית בעיצוב מראה את האפשרות התכנונית לאישור ההקלות.
3. אין בכך למנוע דרישות נוספות של הרישוי והפיקוח בעת הוצאת ההיתר- הכל בתאום עם מה"ע או מי מטעמו.
4. הבטחת הקמה של חברת ניהול ואחזקה למבנים ולמסחר.
5. הסדרת המשכיות המעבר בין הקולונדה ברח' מח"ל 18-22 למבנה זה ע"י טיפול במדרגות שבין שני המגרשים- ע"פ הנחיות אדר' העיר או מי מטעמו.
6. לשיקול דעת הועדה - לאפשר הסדרת חניה עבור המסחר ברחוב מח"ל המציע חניה מזדמנת במקום בתחום המגרש- ובכך לשפר את מערך השטחים הפתוחים במגרש.
7. גמישות תכנונית : שינויים שאינם מהותיים וישמרו על רוח התכנית לא ייחשבו לשינוי לתכנית זו. מה"ע או מי מטעמו יקבע האם השינוי במוצע לתכנית הינו מהותי.
8. על תכנית זו חלות הוראות תכנית מפורטת 2390. במקרה של סתירה או אי בהירות יחולו הוראות תכנית 2390.



בישיבתה מספר 11-0004/ב' מיום 17/02/2010 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אדרי' אורית ברנדר מצוות מזרח הציגה את עיקרי התכנית.
אדרי' אבי מאייר הציג את התכנית העיצוב.
מספר חברי הועדה מבקשים לצאת לסיור במקום ורק לאחר מכן לקבל החלטה בנושא.

הועדה מחליטה:

מיטל להבי תארגן סיור בשבוע הקרוב בהשתתפות פאר ויסנר, כרמלה עוזרי, אהרון מדואל ואורית ברנדר הנושא יעלה בישיבה הבאה לאחר הסיור במקום.

משתתפים: פאר ויסנר – יו"ר, אהרון מדואל, כרמלה עוזרי, מיטל להבי ודורון ספיר.