

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

**פרוטוקול מספר 09-0006  
כ"ב אדר התשס"ט 18/03/2009 09:00 - 13:00**

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

השתתפו ה"ה:	דורון ספיר, עו"ד מיטל להבי אסף זמיר נתן וולוך ארנון גלעדי שמואל גפן כרמלה עוזרי אהרון מדואל יעל דיין דן להט, עו"ד בנימין בביוף	סגן ראש העירייה יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה סגן ראש העירייה סגן ראש העירייה מ"מ ראש העירייה חבר מועצה חבר מועצה חברת מועצה חבר מועצה חברת מועצה חבר מועצה חבר מועצה
-------------	--	---

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

חסרים: שמואל מזרחי חבר מועצה

משקיפים	אביגדור פרויד אלי יהל ענת שמיר רן מנחמי	ארגון הקבלנים והבוניס בתל אביב - יפו ארגון הקבלנים החברה להגנת הטבע ארגון הקבלנים והבוניס בתל אביב - יפו
---------	--	---

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

**פרוטוקול מספר 09-0006  
כ"ב אדר התשס"ט 18/03/2009 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 09-0003 מיום 18/02/2009		
חלק מחלקה 10 בגוש 6955 דיון בהפקעה - דיון רגיל	1	1.
בקשה לאיחוד חלקות 53, 54 בגוש 6909 רח' הירקון 64 דיון באיחוד וחלוקה - דיון רגיל (2) - הצגת מצגת	3	2.
איחוד וחלוקה מיטודלה - אשכנזי דיון נוסף בהתנגדויות - פתרון תנועת	6	3.
בית גיבור - רחוב קויפמן יחזקאל 6 - דיון להפקד (2) דיון בהפקדה (3)	12	4.
שינויים כלליים בתכניות עיצוב ארכיטקטוני בגוש הגדול - 2 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	18	5.
שינוי לתכנית עיצוב 1112 ג' (2) - כוכב הצפון - שינויים כלליים דיון בעיצוב ארכיטקטוני	22	6.
תכנית עיצוב חדשה במגרש מ-21 במבן 6 - הגוש הגדול דיון בעיצוב ארכיטקטוני	25	7.
שינוי תכנית עיצוב למגרשים 4,5,7,9 בתב"ע 2627 - כניסה לצהלה דיון בשינוי עיצוב ארכיטקטוני	28	8.
מתחם יגאל אלון - עמק ברכה דיון בדיווח	30	9.
תפרי נווה צדק צפון מזרחיים דיון בהמלצה להפקדה	36	10.
שטחי שירות לתכניות 807, 807 ב' דיון בשטחי שירות	42	11.
מחלף השלום מזרח (4) דיון בהפקדה (5) - לאחר דיון במליאת הועדה המקומית	44	12.
טחנת הקמח מוזס דיון נוסף	48	13.
המרכז הרפואי על שם סוראסקי - תכנית עיצוב אדריכלי למתחם 4 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	52	14.

בכבוד רב,

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

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
- חלק מחלקה 10 בגוש 6955 דיון בהפקעה - דיון רגיל	18/03/2009 1 - 009-0006

**מטרת הבקשה:**  
אישור הפקעה.



**כתובת:**

רח' מהר"ל 21, תל אביב

**גושים וחלקות בתכנית:**

מצב השטח בפועל	יעוד ההפקעה	שטח ההפקעה במ"ר	שטח רשום במ"ר	בעלות	חלקה	גוש
	דרך מאושרת	19.00	440.00	קק"ל, מוחכר לפרטיים	10	6955

**שטח הקרקע:**

ראה הטבלה לעיל.

**שטח הקרקע המופקע:**

ראה הטבלה לעיל.

**בעלות:**

ראה הטבלה לעיל.

**מצב השטח בפועל:**

ראה הטבלה לעיל.

**מצב תכנוני קיים:**

השטח להפקעה מיועד לדרך מאושרת עפ"י:

תב"ע 887 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 1341 מיום 23/02/1967 י"ג אדר א' התשכ"ז

**מצב חוקי:**

ההפקעה תבוצע לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך תפורסמנה הודעות לפי סעיפים 5

ו - 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.

לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

**חו"ד מה"ע:**

ממליץ להפקיע חלק מחלקה 10 בגוש 6955 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 לריסה קופמן)

ממליצה לאשר.

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 0006-009ב' מיום 18/03/2009 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לאשר להפקיע חלק מחלקה 10 בגוש 6955 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, שמואל גפן, יעל דיין, כרמלה עוזרי, דן להט, מיטל להבי, נתן וולוך, ארנון גלעדי ובנימין בביוף.



טבלת החלוקה המוצע

השטחים בדונם / מ"ר	מספרי החלקות	
	סופי	ארעי
0.291		2
1.004		3
-----	-----	-----
1.295		(1)

במכתבו מיום 2009.2.3 מבקש אדרי' יפתח ארד את הסכמת הועדה לאיחוד החלקות הנ"ל אשר בבעלות משותפת למגרש בניה אחד.

איחוד החלקות עפ"י תכניות התקפות "44" ו-"מ" יאפשר תכנון בניין טוב יותר על המגרש. יצומצם הצורך בשטחי שרות כפולים ויחסוך שתי יציאות מהחניונים, דבר המהווה הפרעה בשל מיקום המגרש ברח' הירקון פינת הרחובות טרומפלדור ונס ציונה.

טבלת זכויות בניה

מצב קיים חלקה - 54	מצב קיים חלקה - 53	מצב קיים חלקה - 53	מצב קיים חלקה - 54	מצב קיים חלקה - 53	מצב קיים חלקה - 54
מ"ר 441	מ"ר 441	מ"ר 563	מ"ר 1.004	מ"ר 1.004	מ"ר 1.004
146%	146%	180%	180%	180%	180%
מ"ר 643	מ"ר 643	מ"ר 1013	מ"ר 1807	מ"ר 1807	מ"ר 1807
40%	40%	45%	45%	45%	45%
5 קומות על עמודים	4 קומות על עמודים	5 קומות על עמודים			
8 יח' דיור	8 יח' דיור	11 יח' דיור	20 יח' דיור	20 יח' דיור	20 יח' דיור
55 מ"ר קרקע ליח'	55 מ"ר קרקע ליח'	50 מ"ר קרקע ליח'	50 מ"ר ליח'	50 מ"ר ליח'	50 מ"ר ליח'

**חוו"ד הצוות :** (מוגש ע"י לריסה קופמן)

ממליצים לאשר את הבקשה לפרסם את איחוד החלקות 53, 54 בגוש 6909 למגרש בניה אחד והפרדת רצועת קרקע ורישומה ע"ש העיריה עפ"י פרק ד' לחוק סעיף 149, בשל השיקולים הבאים:

1. המגרש המערבי הינו בעל חזית ארוכה לרח' הירקון כך שממילא מתקבלת מסת בניה רציפה בין פינת הרחובות רח' נס ציונה וטרומפלדור. עיצובית, מוצע לשבור מסה זו באמצעים אדריכליים בשלב הטיפול בהיתר הבניה.

2. על פי התכנית התקפה (תכנית מ') ניתן לבנות שני מבנים הצמודים בקיר משותף בין שתי החלקות לכן איחוד החלקות אינו משנה את קוי הבנין הצידיים בין שני המגרשים.

3. איחוד החלקות יאפשר בניה מיטבית במגרש תוך שמירה על קוי הבנין בקונטור המגרש המאוחד.

4. גובה הבנין (מספר קומות) משתנה מ-4 ק.ק. + ק.ק. ל-5 ק.ק. + ק.ק. רק במגרש המזרחי ומשתווה לגובה המותר במגרש המערבי. גובה זה תואם את המדיניות הקיימת ברח' הירקון.

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

**בישיבתה מספר 0004-09ב' מיום 04/03/2009 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

לשוב ולדון בישיבה הבאה עם מצגת המראה מה מתוכנן במקום.

משתתפים: פאר ויסנר, מיטל להבי, שמואל גפן, כרמלה עוזרי ונתן וולוד.

בישיבתה מספר 0006-09ב' מיום 18/03/2009 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

**מהלך הדיון:**

לריסה קופמן הציגה את בקשתם של המבקשים. הועדה לא מתנגדת לאיחוד לגבי תכנון יש חילוקי דעות. הועדה רואה בחיוב להכניס חזית מסחרית בקומת הקרקע.

**הועדה מחליטה:**

לאשר לפרסם את הבקשה לאיחוד חלקות 53, 54 בגוש 6909 ברח' הירקון 64 למגרש בניה אחד והפרדת רצועת קרקע ורישומה ע"ש העירייה עפ"י פרק ד' לחוק סעיף 149. הועדה תשוב ותדון לאחר הפרסום כחוק.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, יעל דיין, כרמלה עוזרי, דן להט, מיטל להבי, נתן וולוך, ארנון גלעדי ובנימין בביוף.

<b>מס' החלטה</b>	<b>התוכן</b>
18/03/2009	תא/מק/3313 - איחוד וחלוקה מיטודלה - אשכנזי
3 - 009-0006	דיון נוסף בהתנגדויות - פתרון תנועתית



**מטרת הדיון:** דיון בהתנגדויות - דיון נוסף בנושא חלופות תנועתיות

**מסלול התב"ע:** ועדה מקומית

**מיקום וכתובת:** שיכון דן, פינת רח' אשכנזי-בנימין מטודלה רח' אשכנזי 5-6-7, בנימין מטודלה 12-14-16

**גוש/חלקה:** גוש 6637 חלקות 145, 160, 161, 448, 449, 450, 472, 473 וח"ח 138.

**שטח קרקע:** כ- 2.37 דונם

**מתכנן:** אגף תב"ע, מינהל הנדסה

**זים:** הועדה המקומית לתכנון ולבנייה ת"א-יפו

**בעלות:** עיריית תל-אביב יפו, פרטיים

**פרטים:** מצב השטח בפועל: מגרשים פנויים

### מצב תכנוני קיים:

1. מדובר במספר חלקות לא מוסדרות ובלתי רגולריות – חלקה מס' 160 בבעלות פרטית, ויתר החלקות בבעלות עת"א-יפו.
2. תכנית R-188 (פורסמה בעיתון רשמי 1579 מיום 15.5.47) ערכה פרצלציה בשטחי "יד המעביר", אולם לא הושלמה הסדרת מספר מגרשים בשכונה ובכללם החלקות בפנית אשכנזי-מטודלה הכלולות בתכנית המוצעת, היות ובעליהן לא אותרו.
3. עפ"י תכנית זו, ותכנית מתאר "ל" (פורסמה בי.פ. 718 מיום 19.2.53) ייעוד הקרקע מגורים א-2, גובה הבניינים – 2 קומות וקווי בניין- 5 מ' לרח' נחלאות ולרח' מטודלה, 4 מ' ק.ב. צדדי, 5 מ' ק.ב. אחורי.
4. כמו כן חלות בשטח התכניות הבאות:
  - תכנית מס' 380 (פורסמה בי.פ. 466 מיום 8.3.56) הגדירה צפיפות של 2 יח"ד למגרש של 500 מ"ר (סה"כ 4 יח"ד לדונם נטו).
  - תכנית מס' 1821 (פורסמה בי.פ. 2220 מיום 20.5.76) הגדירה זכויות בנייה בשיעור 20% לקומה (סה"כ 40%), וביטלה מבני עזר.
  - תכנית מס' 1740 (פורסמה בי.פ. 2181 מיום 1.1.76) איפשרה בניית קומת עמודים מפולשת באזורי המגורים בעבר הירקון. בנייה כזו מאפשרת תוספת 7% לקומה (סה"כ 54%) בהתאם לתכנית מתאר "מ" (פורסמה בי.פ. 2829 מיום 24.4.82).
  - בהתאם לכך, קיימים 2 מצבים של בנייה – 2 קומות צמודות קרקע – לפי 40%, או 2 קומות מעל קומת עמודים מפולשת לפי 54%.
  - בנוסף חלות בשטח תכניות מתאר כלל עירוניות ובנייה: ע-1, ג', 2550א', 2710 ועוד.

### מצב תכנוני מוצע:

1. תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים. לתכנית צורפה טבלת הקצאה ואיזון שערך אינג' ושמאי מקרקעין שמואל פן.
2. קביעת 4 מגרשי בנייה חדשים, ללא שינוי זכויות הבנייה (ב- 2 האופציות כמפורט מעלה), ייעודי המגרשים והוראות התכניות המאושרות.
3. הגדרת מגרש השלמה לחלקה 446 הסמוכה ללא תמורה.

### פרטי תהליך האישור:

1. בישיבתה מס' 2-2007 החלטה 14 מיום 24.1.07 דנה הועדה המקומית בתכנית והחליטה על הפקדתה.
2. הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 5746 בעמוד 801 בתאריך 05/12/2007. כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים הצופה, העיר, והארץ בתאריכים 22-25.11.07.

3. בתקופת ההפקדה הוגשה התנגדות אמיר גודלשטיין, יו"ר ועד שיכון דן, בשם תושבי שיכון דן. עיקרה של התנגדות זו ציין כי צמת רח' אשכנזי-מטודלה הינו צמת הכניסה הראשית לשיכון דן, ומהווה סכנה בטיחותית חמורה. ועד השכונה מבקש להקים מעגל תנועה בצמת זה.
4. בישיבתה מספר 0021-08/07/2008 (החלטה מספר 8) דנה הועדה המקומית בהתנגדויות והחליטה, בהתאם לחו"ד הצוות, כדלקמן: לקבל את ההתנגדות בחלקה ולתת תוקף לתכנית בכפוף לתיקון מסמכיה כדלקמן:
  - שילוב פתרון תנועתי של ככר בצמת מטודלה-אשכנזי מחייב הוספת נספח תנועה לתכנית, שיוכן ע"י יועץ תנועה.
  - זכויות הבנייה יגזרו משטח המגרשים בייעוד מגורים המלא לפי התכנית המופקדת, ולא משטח המגרשים שמצומצם לאחר ההפקעה לדרך, וייקבעו בתכנית במ"ר ולא באחוזים.
  - בחינה מחודשת של החלוקה למגרשים והקצאתם במגמה להגיע לפתרון שיהיה מוסכם על הבעלים הפרטי והעירייה. במידה ולא תושג הסכמה בין הבעלים, ימליץ מה"ע על הפתרון המיטבי, ותכריע בנושא הועדה המקומית.
  - בחינת אפשרות לשינוי קווי בניין / מרווחים בין בניינים ככל שיידרש כדי שזכויות הבנייה הנגזרות מהמגרש המקורי יהיו ברות מימוש.
  - פרסום 106 ב' לבעלי המגרשים הגובלים ולבעלים בתחום התכנית בדבר השינויים בתכנית המתוקנת ביחס לתכנית שהופקדה.

#### החלופות התנועתיות:

1. בהתאם להחלטת הועדה, נשכר מתכנן תנועה, אינג' אלכס רבין, להציע פתרון תנועתי, של ככר תנועה, בתיאום עם אגף התנועה והצוות. בדיקה זו כללה 3 חלופות עקרוניות, לרבות ככר תנועה, כ"א ב-2 מצבים וסה"כ – 6 חלופות. מצ"ב חו"ד
2. הבדיקה בחנה שיפורים אפשריים לתכנון צמת רגיל, אשר יגבירו את בטיחותו. שיפורים אלה כוללים (בחלופות שונות) תוספת "אנטי מפרץ" המצמצם את שטח המיסעות, ומקטין את אורך מעברי החצייה, תוספת אי תנועה בזרוע הדרומית של רח' מטודלה, שבקטע זה הינה דו-סטריית.
3. חו"ד יועץ התנועה קובעת כי: " מעגל תנועה בצמת זה הינה תכנון מעל הנדרש ולהלן ההסבר: לפי כיווני התנועה אין צורך בפניה הצפון-מערבית, ולמעשה בחלק משטח הצמת נתפס ע"י מיסעה, כאשר ניתן להקצות את השטח להולכי רגל (מדרכה) וכן לצמצם את שטח המיסעה, ולכן חלופות עם מעגל תנועה אינן יעילות ובהן נשארים שטחים ללא שימוש".
4. עוד קובעת חו"ד כי: "הוספת אי תנועה "טיפה" מוסיף בטיחות להולכי רגל במידה רבה. אי התנועה מפצל את חצית הכביש ע"י הולך הרגל לשני קטעים קצרים".
5. המלצת יועץ התנועה היא לחלופה של צמת רגיל, עם אי-תנועה בצורת "טיפה" בזרוע הדרומית של רח' מטודלה.

#### חו"ד צוות:

1. הצוות ממליץ לועדה לקבל את חו"ד יועץ התנועה לתכנון צמת מטודלה-אשכנזי ע"י צמת משופרת הכוללת "אנטי מפרץ" ואי תנועה בזרוע הדרומית הדו-סטריית של רח' מטודלה, ולכלול פתרון זה בנספח תנועה שיצורף לתכנית.
2. יש לציין כי שילוב ככר תנועה בצמת זה הינו מאולץ, זאת בשל העובדה כי התכנית שבנדון חלה על מגרשים בנייה בשתי פינות של הצמת בלבד, כאשר 2 הפינות האחרות הן מגרשים בנויים.
3. בנוסף, השטח הנדרש עבור ככר תנועה, ע"ח מגרשי המגורים, מייצר שני מגרשים מתוך ארבעה בצורה מורפולוגית שמקשה על תכנון בניין בצורה נאותה, כל זאת לאור העובדה כי שילוב הככר אינו כורח המציאות, וקיימות חלופות טובות לתכנון הצמת בצורה בטיחותית.
4. תיקונים טכניים הנגזרים מהפתרון התנועתי - הפקעות לדרך ע"ח המגרשים, ושינוי לוחות ההקצאה לבעלים.



## דרך הנדסה בע"מ

### שרותי הנדסה אזרחית



ת.ד. 3051 רח' הרקפת 7 תל מונד 40600 טל. 077-2121104 / 077-2121101 פקס. 077-2121105

[www.alexrabin.com](http://www.alexrabin.com)

15/02/2009  
כ"א שבט תשס"ט

לכבוד :  
מר יואב רובישה  
מנהל הנדסה-צוות צפון-אגף תב"ע  
עיריית ת"א

א.נ.

הנדון : חלופות לפתרון תנועתי בצומת דרכים ישראל אשכנזי / בנימין מטודלה, שיכון דן, ת"א.

לפי בקשתך בדקתי את אפשרויות לפיתרון תנועתיים לצומת שבנדון.

נבדקו 6 חלופות : עם מעגל תנועה וללא מעגל תנועה, עם אי תנועה מסוג "טיפה" וללא אי תנועה ולהלן חוות דעתי.

1. כללי :

1.1 מעגל תנועה (חלופות א' ו - ד') בצומת זה הינה תכנון מעל הנדרש ולהלן ההסבר : לפי כיווני התנועה אין צורך בפניה צפון מערבית ולמעשה בחלק משטח הצומת נתפס על ידי מסעה, כאשר היה ניתן להקצות את השטח להולכי רגל (מדרכה) וכן לצמצם את שטח המיסעה, ולכן חלופות עם מעגל התנועה אינן יעילות ובהן נשארים שטחים ללא שימוש.

1.2 הוספת אי תנועה "טיפה" מוסיף בטיחות להולכי רגל במידה רבה. אי תנועה מפצל את חצית הכביש על ידי הולך רגל לשני קטעים קצרים (חלופות ג', ד', ו').

1.3 כל החלופות המוצגות הינם חלופות העומדות לדרישות חוקי התעבורה.

2. ניתוח חלופות :

2.1 חלופה א' (מעגל תנועה ללא אי תנועה)

מעגל התנועה מאריך את הנסיעה לרכבים הפונים שמאלה מרח' ישראל אשכנזי לרח' בנימין מטודלה וכן עלול לגרום אי נוחות וכן בחלופה זאת גם נוצרים שטחים ללא שימוש (רי' סעיף 1.1 בחוות דעת זאת).



## דרך הנדסה בע"מ שרותי הנדסה אזרחית



ת.ד. 3051 רח' הרקפת 7 תל מונד 40600 טל. 077-2121101 / 077-2121104 פקס. 077-2121105

[www.alexrabin.com](http://www.alexrabin.com)

חלופה ב' (צומת רגיל ללא אי "טיפה").

בחלופה זאת שטח המיסעה מצטמצם וכן אורך מעברי החצייה קוטן על ידי יצירת אנטי מפרצים.

החלופה נותנת פיתרון סטנדרטי ומקובל בצמתים, ומוסיף שטחי מדרכות ומשפר את שדה הראייה על ידי יצירת אנטי מפרצים.

חלופה ג' (צומת רגיל עם אי "טיפה" בזרועה הדרומית רח' בנימין מטודלה).

החלופה דומה לחלופה ב' סעיף 2.2 בתוספת אי "טיפה" תוספת של אי תנועה גורמת לשיפורים הבאים.

א. חצית הולכי רגל בטיחותית יותר (חצית חצי דרך וקונפליקט רק עם תנועה בכיוון אחד).

ב. מקטין מהירות נסיעה של רכבים העוברים את הצומת על ידי הקטנת שטחי המיסעה והוספת "מכשולים" בדרך – אנטי מפרצים ואי תנועה.

חלופה ד' (מעגל תנועה ואי תנועה).

החלופה זהה לחלופה אי סעיף 2.1 בחוות דעתי למעט הוספת אי תנועה בזרוע הדרומית ברח' בנימין מטודלה.

א. חצית הולכי רגל בטיחותית יותר (חצית חצי דרך וקונפליקט רק עם תנועה בכיוון אחד).

ב. מקטין מהירות נסיעה של רכבים העוברים את הצומת על ידי הקטנת שטחי המיסעה והוספת "מכשולים" בדרך – אנטי מפרצים ואי תנועה. בנוסף לחסרונות אשר נמנו בסעיף 1.1 מעגל התנועה ואי "טיפה" מקטינים כמות מקומות החניה ברחובות כ – 3-4 מקומות חניה.

חלופה ה' (צומת רגיל).

החלופה הינה אופציה לפתרון בצומת אשר נוצרה כתוצאה מביטול מסעה מיותר בפינה צפון מערבית של הצומת בחלופה אי (מעגל תנועה ללא אי תנועה) הפתרון הינו פתרון מתאים לכיווני תנועה ולכאורה עם יתרונות של מעגל התנועה, יחד עם זאת לדעתי לנהג לא תהיה ברורה ההיררכיה של הדרכים.



## דרך הנדסה בע"מ שרותי הנדסה אזרחית



ת.ד. 3051 רח' הרקפת 7 תל מונד 40600 טל 077-2121104 / 077-2121101 פקס 077-2121105

[www.alexrabin.com](http://www.alexrabin.com)

חלופה ו' (צומת רגיל).

החלופה הינה אופציה לפתרון בצומת אשר נוצרה כתוצאה מביטול מסעה מיותר בפינה צפון מערבית של הצומת בחלופה ב' (מעגל תנועה ללא אי תנועה) הפתרון הינו פתרון מתאים לכיווני תנועה ולכאורה עם יתרונות של מעגל התנועה, יחד עם זאת לדעתי לנהג לא תהיה ברורה ההיררכיה של הדרכים.

3. המלצה:

לפי הנאמר לעיל החלופה הטובה בין ששת החלופות הינה חלופה ג' (צומת רגיל עם אי "טיפה")

בכבוד רב,

אלכסנדר רבין  
מהנדס תנועה וכבישים

חלופה א' – מעגל תנועה



חלופה ד' – מעגל תנועה + אי תנועה "טיפה"



חלופה ב' – צמת רגיל



חלופה ג' – צמת רגיל + אי תנועה "טיפה"



חלופה ה' – צמת רגיל א-סימטרי



חלופה ו' – צמת רגיל א-סימטרי + אי תנועה



בישיבתה מספר 0006-009'ב' מיום 18/03/2009 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

**מהלך הדיון:**

יואב רוביסה הציג את 6 החלופות השונות לתכנון הצומת, ואת המלצת יועץ התנועה. מיטל להבי בעד הכיכר במקום כי זו הדרך הטובה להאיט את התנועה. אילנה קוטלר מאגף התנועה הסבירה כי ככר אינה הפתרון היחידי להאטת תנועה. במקרה זה הכיכר שאינה בציר הדרך היא מאוד בעייתית. יואב ציין כי בפתרון התנועתי המומלץ ניתן להגביה את תחום הצומת כולל 4 מעברי החציה שבשוליו, כמעין BUMPER שטוח. כרמלה עוזרי ואהרון מדואל מעוניינים לצאת לסיור במקום. יעל דיין בעד החלופה ללא הכיכר. לאחר הצבעה בחלופה של הכיכר (3 בעד – מיטל, וולוד ואהרון) ההצעה לא התקבלה.

**הועדה מחליטה:**

לאחר הצבעה בעניין (4 בעד – דורון, גפן, יעל ואסף) הוחלט לקבל את חו"ד הצוות המבוססת על המלצת יועץ התנועה לתכנון צמת מטודלה-אשכנזי ע"י פתרון תנועתי של צומת רגיל משופרת הכולל "אנטי מפרץ" ואי תנועה בזרוע הדרומית הדו-סטריית של רח' מטודלה, ולהטמיע פתרון זה בנספח תנועה שיצורף לתכנית. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם לפתרון זה, לרבות הפקעות הנדרשות לדרך.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, יעל דיין, כרמלה עוזרי, דן להט, מיטל להבי, אסף זמיר, נתן וולוד, אהרון מדואל ובנימין בביוף.

התוכן	מס' החלטה
תא/3615 - בית גיבור - רחוב קויפמן יחזקאל 6 - דיון להפקד (2)	18/03/2009
דיון בהפקדה (3)	4 - 209-0006

**מטרת הדיון : דיון להפקדה (3) עם שינויים במצב המוצע**

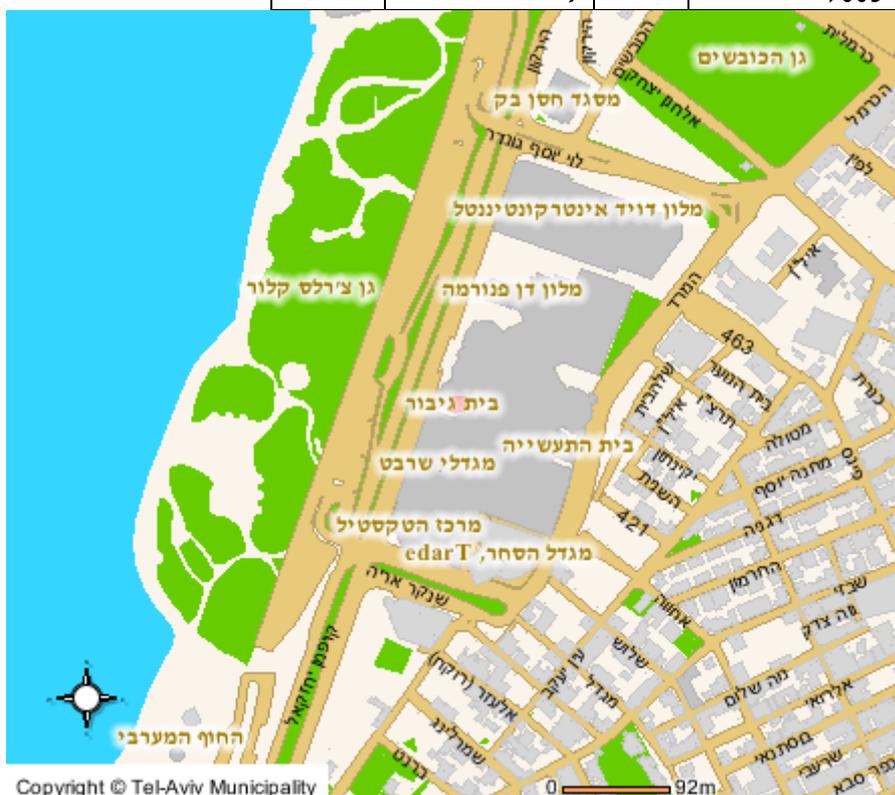
**מסלול התב"ע:** בסמכות ועדה מחוזית

**מיקום:** בית גיבור (מנשיה)

**כתובת:** קויפמן יחזקאל 6

**גוש/חלקה:**

גוש	גוש חלקי	חלקה	חלקי חלקה
7003		9	



**שטח קרקע:** 3.647 דונם

**מתכנן:** אדריכל דן דרין

**יזם:** ו.א.ש.ש. 2000 בע"מ

**בעלות:** מדינת ישראל

**מצב השטח בפועל:** על מגרש היזם בנוי מגדל משרדים בן 14 קומות מעל מסד שמחולק ל-3 מפלסים הכוללים: קומת מסחר וחניון במפלס הקרקע ו-2 קומות משרדים מעליה.

במגרש צמוד לו מצפון נמצא חניון במפלס הקרקע המקורה ע"י כיכר עירונית המכונה "כיכר השעות היפות". בתכנונה ובביצועה הושקעו משאבים רבים. הכיכר משמשת בחודשי הקיץ בשעות הערב לקיום טכס החופה בחתונות שנערכות במלון דן פנורמה המחובר לכיכר. בשל העדר כניסות ראויות ומזמינות אליה והעדר אלמנטי הצללה בה, ובשל תחזוקה לא נאותה בתנאים הקשים של שפת הים הביאו להידרדרותה ניזחנה הכיכר

ועומדת בשימונה.  
האפשרות לתיקון מערכת התאורה נבדק ע"י מינהל בת"ש ונמצא שיש להחליף את כל המערכת, בעלות שנאמדת על יותר ממיליון ₪.

**מדיניות קיימת:** לעודד תוספת של בתי מלון עירוניים בכל העיר, בכפוף להנחיות משרד התיירות. לעודד שימוש של מגורים באזור מנשיה ונוה – צדק, ליצור רצף עירוני בין מרכז העיר לדרומה כאמצעי להתחדשות עירונית.

תכנית (1200) יעדה את האזור למרכז העסקים של העיר תל-אביב יפו. במשך השנים השתנתה מדיניות הועדה המקומית והמע"ר נקבע בשד' רוטשילד ולאורך נתיבי איילון. הועדה המקומית אשרה בשנת 2003 מסמך עקרונות תכנון הקובע את אזור מתחם מנשיה כאזור המיועד בעקר למגורים. הועדה המקומית מקדמת תכנית בנין עיר בשוליים/תפרים של שכונת נוה-צדק, (הנמצאות בשלבים שונים של אישורן) והן מייעדות את רוב השטח למגורים ולשטחי ציבור עבורם.

**מצב תכנוני קיים:** תכנית 1200 (תכנית מתאר) נותנת זכויות בניה של עד 400% למגרש ביעוד "מרכז עסקים" וקובעת שיש להכין תכנית מפורטת ותכנית בינוי לפני הוצאת היתר בניה באזור זה.

תכנית 1600 היא התכנית המפורטת ותכנית הבינוי הקובעת לגבי המגרש: 3 קומות מסד (ראשונה בגובה של 7 מ' ועוד שתיים ושלישית חלקית עד לגובה של 20 מ'). (שגובה הכניסה הקובעת, 4.00 מ', מעל פני הים נקבע מרחוב המרד) גובה הככר נקבע ל- 11.00+ מ'. מעל המסד ניתן לבנות 11 קומות עד לגובה של 64.00 מ' ועוד 5.0 מ' למתקנים טכניים על הגג.

סך כל זכויות הבניה הוא 14,560 מ"ר מתוכם עד 4,395 מ"ר בקומות המסד. תכנית קומה במגדל עד 815 מ"ר.

גודל השטח הפרטי הפתוח לרשות הציבור הוא 1,132 מ"ר ושטח השרות מתחת לככר המיועד כגישות ושרותים של המגרשים הוא 2,430 מ"ר.

**מצב תכנוני מוצע:** 1. תוספת מלונאות ומגורים לרשימת השימושים הקיימים במגרש עפ"י התב"ע התקפה ההסבה של שטחי המשרדים למלונאות ולמגורים תהיה ביחס של 50% - 50% מהשטח לכל שימוש שמשנתה ממשרדים, זאת ללא תוספת אחוזי בניה.

תותר המרת קומה שלמה למלונאות או למגורים, או אגפים של חלק-קומה מהגרעין עד לקצה הקומה ברצף של מספר קומות. תהיה הפרדה בין מעליות למלונאות, למגורים ולמשרדים.

גודל יח"ד מלונאית תהיה ע"פ הנחיות משרד התיירות, וגודל עיקרי ממוצע של יח"ד יהיה 53 מ"ר, ע"פ מדיניות העירייה לאזורים בהם התב"ע לא מגדירה צפיפות.

2. לאחר אישור התכנית, וכתנאי להוצאת היתר בניה, תידרש תכנית עיצוב אדריכלי באישור מהנדס העיר, אשר תקבע את עיצוב חזיתות הבנין, לאור השינויים המבוקשים.

הכניסה לבנין ממערב תקורה ע"י קולונדה כדוגמת ובהמשך לחזית רחוב קויפמן ותתוכנן פתיחת עסקים בחזית זו למדרכה ולקולונדה.

#### שינוי החזית יתאפשר בשתי חלופות:

א. השארת מעטפת הבנין ללא שינוי והתרת שינויים פנימיים בלבד. בחלופה זו לא יתאפשר תוספת מרפסות בולטות ו/או בליטות אחרות.

ב. החלפת החזיתות כמקשה אחת לכל הבנין, ובחלופה זו תותר תוספת מרפסות בולטות וכן הבלטת אלמנטים הנדרשים לחיזוק השלד ו/או למעבר תשתיות.

3. התנאי למימוש התב"ע ולהוצאת היתר בניה ראשון יהיה הפיכת מינימום של 3 קומות מלאות או 6 חלקי קומה כמפורט בסעיף 1, ולפחות 60 חדרי מלון יחד עם השטחים הציבוריים הנדרשים ע"י משרד התיירות.

4. תנאי להוצאת היתר בניה ליח"ד ליותר מ-11 קומות (מתוך 17) יהיה שינוי שימושי המסחר בקומות המסד לשימושים בזיקה לצרכי המגורים בבנין ובסביבה: מרכול, שרותים אישיים ושרותים בעלי אופי ציבורי וכד' בהיקף של לפחות 20% מהשטח המסחרי.

5. תנאי להפקדת התכנית יהיה התחייבות היזם להסכם משימות פיתוח עם העירייה בנושא שטחי ציבור, בנויים או פתוחים, בתוך תחום התכנית או בסמיכות לה, ואשר יוגדרו ע"י מהנדס העיר כנחוצים לרווחת תושבי הסביבה.

תיתן עדיפות למטלה של שיפוץ והשמשת "כיכר השעות היפות" כשטח פתוח לתושבי הסביבה ולקהל הרחב, באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

6. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה חתימת הסכם בין היזמים לבין העירייה באשר משימות כנאמר בסעיף 4.

7. קביעת שטחי שרות של עד 35% בקומות המגדל (גרעין קיים = 30%) ו-45% לקומות המסד.

6. תהיה הפרדה בחניה בין המלונאות, המגורים והמשרדים.

#### טבלת השוואה:

ממצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
400% 14,560 מ"ר	400% 14,560 מ"ר	אחוזים  מ"ר	סה"כ זכויות בניה
815 מ"ר	815 מ"ר	אחוזים מ"ר	זכויות בניה לקומה
35% בקומות מגורים 45% בקומת הכניסה וקומת המסד		אחוזים	שטחי שרות מהשטח העיקרי
למלונאות: ע"פ מ. התיירות למגורים: שטח מינימום 40 מ"ר שטח ממוצע 53 מ"ר בשטח של 50%-50% לשימושים			צפיפות (שטח עיקרי)
3+11 64.00 מ' (+ 5.0 מתקנים) כולל ח.י. לגג במידה ויתאפשרו	3+11 64.00 מ' (+ 5.0 מתקנים)	קומות מטר	גובה
עפ"י תקן החניה			מקומות חניה

**חוו"ד הצוות: 1.** תנאי להוצאת היתר בניה ליח"ד ליותר מ-11 קומות (מתוך 17) יהיה שינוי שימושי המסחר בקומות המסד לשימושים בזיקה לצרכי המגורים בבנין ובסביבה: מרכול, שרותים אישיים ושרותים בעלי אופי ציבורי וכד' בהיקף של לפחות 20% מהשטח המסחרי.

2. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה התחייבות היזמים לפיתוח השטח הציבורי בככר השעות היפות או שטח ציבורי אחר בקרבת מקום לרווחת תושבי הסביבה, באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.  
תנאי לתעודת גמר יהיה ביצוע בפועל של המשימה הציבורית הנ"ל.  
הכניסה לבנין ממערב תקורה ע"י קולונדה, כדוגמת ובהמשך לחזית רחוב קויפמן,

- ותתוכנן פתיחת עסקים בחזית זו למדרכה ולקולונדה.
- ממליצים לקדם את התכנית לתוספת יעוד למלונאות ומגורים עפ"י התנאים הנ"ל.
  - ממליצים לקבוע כתנאי להוצאת היתר בניה את נושא העיצוב האדריכלי של המגדל במסגרת תכנית עיצוב ופיתוח, באישור מהנדס העיר.

**להלן עיקרי הדראפט של הדיון הקודם (1) להפקדה:**

**מיום 24/11/2004:**

- מצב תכנוני מוצע:**
- תוספת מגורים לרשימת השימושים הקיימים במגרש עפ"י התב"ע התקפה והסבה הדרגתית של קומות המשרדים למגורים, כולל תוספת מרפסות, ללא תוספת אחוזי בניה.
  - בשלב א' - התנאי למימוש התב"ע ולהוצאת היתר בניה יהיה הפיכת 3 קומות מלאות או 6 חצאי קומות, מהגרעין ועד לקצה הקומה (המהיר מביניהם) ממשרדים למגורים.
  - תנאי להוצאת היתר בניה ליח"ד ליותר מ-11 קומות (מתוך 17) יהיה שינוי שימושי המסחר בקומות המסד לשימושים בזיקה לצרכי המגורים בבנין ובסביבה: מרכול, שרותים אישיים ושרותים בעלי אופי ציבורי וכד' בהיקף של לפחות 20% מהשטח המסחרי.
  - תנאי להוצאת היתר בניה יהיה התחייבות היזמים לפיתוח ככר השעות היפות באופן שישמש כשטח פתוח לדיירי הבנין והסביבה, באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
  - הכניסה לבנין תקורה ע"י ארקדה כדוגמת ובהמשך לחזית רחוב קויפמן ותתוכנן פתיחת עסקים בחזית זו למדרכה ולארקדה.
  - קביעת שטחי שרות של עד 35% בקומות המגדל (גרעין קיים = 30%).
  - תהיה הפרדה פיזית בין המעליות למגורים והמעליות למשרדים.
  - תהיה הפרדה בחניה בין המגורים למשרדים.

**טבלת השוואה:**

ממצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
400% 14,560 מ"ר	400% 14,560 מ"ר	אחוזים מ"ר	סה"כ זכויות בניה
815 מ"ר	815 מ"ר	אחוזים מ"ר	זכויות בניה לקומה
3+11 64.00 מ' (+ 5.0 מתקנים)	3+11 64.00 מ' (+ 5.0 מתקנים)	קומות מטר	גובה
			תכסית
עפ"י תקן החניה			מקומות חניה

- חוו"ד הצוות:**
- תנאי להוצאת היתר בניה ליח"ד ליותר מ-9 קומות (מתוך 17) יהיה שינוי שימושי המסחר בקומות המסד לשימושים בזיקה לצרכי המגורים בבנין ובסביבה: מרכול, שרותים אישיים ושרותים בעלי אופי ציבורי וכד' בהיקף של לפחות 20% מהשטח המסחרי.
  - תנאי להוצאת היתר בניה יהיה התחייבות היזמים לפיתוח ככר השעות היפות באופן שישמש כשטח פתוח לדיירי הבנין והסביבה, באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
- תנאי לתעודת גמר פיתוח בפועל של הכיכר.  
הכניסה לבנין תקורה ע"י ארקדה כדוגמת ובהמשך לחזית רחוב קויפמן

- ותתוכנן פתיחת עסקים בחזית זו למדרכה ולארקדה.  
 5. ממליצים לקדם את התכנית לתוספת יעוד למגורים עפ"י התנאים הנ"ל.  
 6. ממליצים לקדם את נושא שינוי העיצוב האדריכלי למגדל כתנאי להוצאת היתר בניה ובאישור הועדה המקומית.

**החלטת ועדה: ישיבת ועדה מקומית מיום 24.11.2004 (פרוט' 31-2004ב')**  
**דנה והחליטה לשוב ולדון בעוד שבועיים.**

**להלן עיקרי הדראפט של הדיון החוזר הקודם (2) להפקדה:**  
**מיום 02/03/2005:**

**מצב מוצע: זהה למפורט למעלה מהדיון ביום 24/11/2004**

- החלטת ועדה:** לאחר הצבעה בעניין (7 בעד 1 נגד) הוחלט לאשר את התכנית ולהמליץ לועדה המחוזית להפקידה בכפוף לתנאים הבאים:
1. תנאי להוצאת היתר לשימוש חורג הוא אישור של מסמך המדיניות בועדה המקומית.
  2. תנאי להוצאת היתר בניה ליח"ד ליותר מ- 9 קומות (מתוך 17) יהיה שינוי שימושי המסחר בקומות המסד לשימושים בזיקה לצרכי המגורים בבנין ובסביבה: מרכול, שרותים אישיים ושרותים בעלי אופי ציבורי וכד' בהיקף של לפחות 20% מהשטח המסחרי.
  3. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה התחייבות היזמים לפיתוח ככר השעות היפות באופן שישמש כשטח פתוח לדיירי הבניין והסביבה, באישור מה"ע או מי מטעמו. תנאי לתעודת גמר פיתוח בפועל של הכיכר.
  4. הכניסה לבנין תקורה ע"י ארקדה כדוגמת ובהמשך לחזית רחוב קויפמן ותתוכנן פתיחת עסקים בחזית זו למדרכה ולארקדה.
  5. לקדם את התכנית לתוספת יעוד למגורים עפ"י התנאים לעיל.
  6. לקדם את נושא העיצוב האדריכלי למגדל כתנאי להוצאת היתר בניה ובאישור הועדה המקומית.

**בישיבתה מספר 0006-09ב' מיום 18/03/2009 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

#### **מהלך הדיון:**

- נילי פוד הציגה את 2 החלופות.  
 אדר' דן דרין הציג את התכנית.  
 מיטל להבי מבקשת להוסיף במקום גן ילדים.  
 שמואל גפן מבקשת להוסיף חניה בתב"ע.  
 המטלה המועדפת על הצוות התכנוני היא פיתוח הכיכר של השעות היפות.  
 דורון ספיר מתנגד להפוך את הפרוייקט למגורים. אין הצדקה להמיר ממשרדים למגורים, במקום יש צורך במלונאות.  
 דן דרין מבקש לקבוע מינימום 40 מ"ר ליח"ד או לקבוע שמחצית מהשטח שיומר בפרוייקט יוכל להיות למגורים.  
 הצוות ממליץ לתת ליזם גמישות בגודל יח"ד.  
 חברי הועדה מעדיפים מלונאות במקום בשילוב של מגורים.

#### **הועדה מחליטה:**

בהמשך להחלטת הועדה מיום 24.11.2004 (פרוט' 31-2004ב') הוחלט להמליץ לועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. תמהיל - 60% למלונאות ו- 40% למגורים. תהיה מחויבות היזם רק ל- 10% משטחי המסחר עבור מגורים, במקום 20% בהחלטת הועדה הקודמת.
2. תנאי להפקדת התכנית אישור הועדה המקומית למטלה הציבורית.

3. גודל דירה ממוצעת לא יפחת 40 מ"ר. לא יאושרו ממדי"ם אלא ממקי"ם בלבד.
4. חברי הועדה ממליצים לשנות את היעוד במגרש למלונאות בשילוב עם מגורים.
5. תנאי להיתר בניה לאחר אשור התכנית תרשם הערת לפי תקנה 27 בדבר יעוד המבנה למלונאות ומגורים.

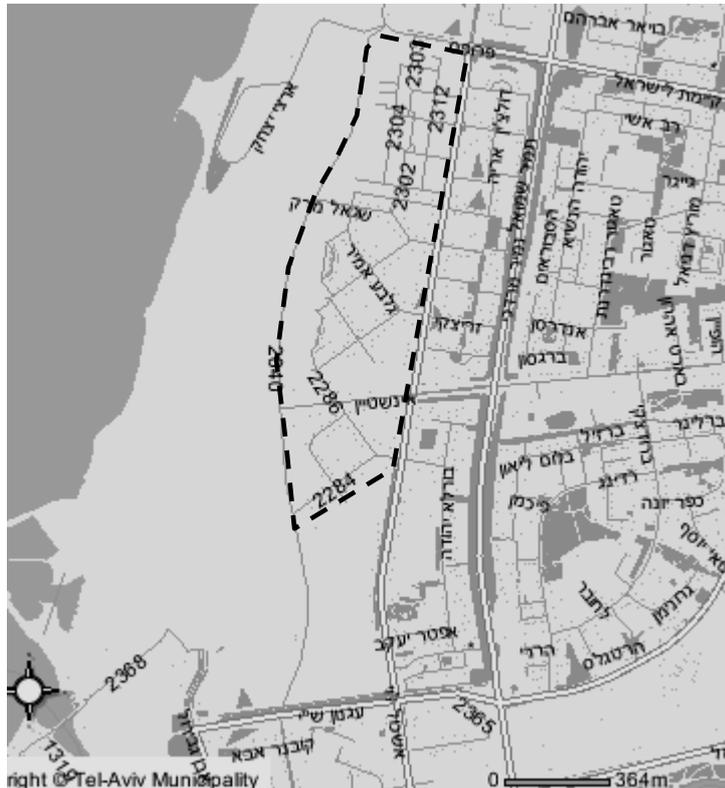
דורון ספיר נימנע מההחלטה הנ"ל.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, יעל דיין, כרמלה עוזרי, דן להט, ארנון גלעדי, מיטל להבי, אסף זמיר, נתן וולוך ואהרון מדואל.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/1111א(22) - שינויים כלליים בתכניות עיצוב ארכיטקטוני בגוש הגדול - 2 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	18/03/2009 5 - 009-0006

**מטרת הדיון:** שינויים כלליים בתכניות עיצוב בתחום תכנית מתאר 1/א/1111 – הגוש הגדול

**מיקום:** תחום תחולת תכנית מתאר 1/א/1111 ב.מ. 9 – הגוש הגדול - בין הרחובות לוי אשכול ממזרח והמשך רח' אבן גבירול במערב, מצפון להמשך רח' אינשטיין ומדרום לו.



**שטח:** כ-527.7 דונם

**מתכנון:** צוות תכנון צפון, אגף תב"ע, מינהל ההנדסה בעת"א-יפו

**יזם:** הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו.

**פרטים:** מצב סטטוטורי

תכנית 1א/1111 ב.מ. 9 הגוש הגדול פורסמה למתן תוקף ב- 21.10.1993. עפ"י הוראותיה תותר הבניה בתחומה בהתאם לתכניות עיצוב ארכיטקטוני על מנת להבטיח רצף ארכיטקטוני לאורך רחובות, סביב ככרות וסביב השטחים הפתוחים. הועדה המקומית אישרה תכניות עיצוב לכל שטח התכנית. תכניות העיצוב הוכנו במועדים שונים וע"י אדריכלים שונים. כמו כן הוחלו על חלקים שונים תכניות בסמכות ועדה מקומית לנושאים שחייבו קידום הליך של תכניות מסוג זה. בין היתר הוכנו תכניות לשינויים בקווי בנין, תוספת דירות גן ושינויים נקודתיים. בנוסף, החליטה הועדה המקומית על שינויים כלליים בכל תחום הגוש הגדול בתאריכים : 4.5.2005 פרוטוקול 10 החלטה 8 15.4.2007 פרוטוקול 11 החלטה 7 לאחרונה, בעקבות תקנות חדשות של החוק ואישורה של תכנית ג-1 נמצא כי יש צורך לעדכן את כל התכניות על מנת לאפשר את יישומן של ההוראות החדשות בתחום הגוש הגדול על כל חלקיו. לפיכך מובאים שינויים אלה לאישור.

**מצב בפועל :**

תב"ע 1/א/1111 כוללת הקמת כ-3200 יחידות דיור. בנוסף 2400 מ"ר מסחר מקומי ו-21,000 מ"ר מסחר רובעי משני צידי של רחוב אינשטיין. האזור נמצא בבנייה. עד כה אוכלסו כ-26 בנינים, בבניה כ-30 בנינים ו-13 קוטגיים. 31 בנינים ו-15 קוטגיים נמצאים בשלבי רישוי.

**מצב תכנוני קיים :**

**ישום הוראות תכנית ג-1 בניה על הגג :**

1. תב"ע 1/א/1111 ב.מ.9, (להלן, "התכנית הראשית"), כללה הוראות לדירות גג שהוגדרו כ"קומת גג בנויה חלקית" (סעיף 13.א. – באורים לטבלה).
2. התכנית הראשית קובעת (סעיף 13.ו.) כי חדרי יציאה לגג - יותרו בהתאם להוראות תכנית 1680 בלבד, דהיינו, רק במבנים שאין בהם קומות גג חלקיות. שטחם יכלל בחישוב שטח דירה במוצע.
3. התכנית הראשית קובעת (סעיף 17) כי הבניה בשטח התכנית תותר אך ורק בהתאם לתכנית העיצוב הארכיטקטוני, אשר תאושר ע"י הועדה המקומית. בכל תחום התכנית אושרו תכניות עיצוב ארכיטקטוני כבסיס להוצאת היתרי בניה. בהתאם להוראות התכנית הראשית, סעיף 18.ד.6 – "כל בקשה לשינוי בתכנית הבינוי והעיצוב הארכיטקטוני תחייב הגשת קטע העיצוב כולו לאישור הועדה המקומית".
4. תכנית מתאר ג1 – "גגות תל אביב יפו" שאושרה בשנת 2006, ייחדה את שכונת עבר הירקון וקבעה (סעיף 9.4) כי שטח חדרי היציאה לגג מכוחה הינו מעבר לשטח המותר בתכניות הראשיות השונות (וכן אסרה אישור לתוספת יחידות דיור על הגג). תכנית ג1 החליפה את תכנית ג ואת תכנית 1680.
5. בהתאם לכך, ניתן לאשר חדרי יציאה לגג מכח תכנית ג1 ובלבד שהקומה העליונה עומדת בהוראות תכנית ג1 (סעיף 13) בנושא תכנית מינימלית של 80% משטח הקומה שמתחתיה. שטח חדרי היציאה לגג יהיה בנוסף לזכויות שהוקנו מכח התכנית הראשית 1/א/1111.

**תכסית :**

1. תב"ע 1/א/1111 קובעת (סעיף 13.ו.) כי בקומת הכניסה ניתן יהיה לבנות אולמות כניסה ושרותים קהילתיים לרווחת דיירי הבנינים, כגון - פינת ישיבה, ח.דואר, פינת משחקים, דירת שומר, כמפורט בסעיף 12א-8, בתנאי שתכסית הבניה (כולל שטח חדר המדרגות) לא תעלה על 50% משטח הקומה ובהתאם לקביעה בתשריט לעיצוב ארכיטקטוני. שטח כל הקומה יכלל במנין שטחי השרות.
2. בהוראות התכנית הראשית נקבעו שטחי מסחר סביב הכרות. כדי לממש את זכויות המסחר, ולהמנע מסתירה של ההוראה בנושא התכסית כמפורט לעיל וללא פגיעה בתכנון נאות של הבנין, מוצע לעדכן את תכניות העיצוב ולקבוע כי במקום שלא נקבעה הוראה בנושא זה התכסית המקסימלית כולל השטח המסחרי לא תעלה על 80% משטח הקומה.

**מרפסות :**

בחלק מתכניות העיצוב השונות הוצגו חתכים והוראות לבניית "מרפסות פתוחות לסירוגין" – הוראה זו עומדת בסתירה לתקנות החוק החדשות בנושא מרפסות. מוצע להחיל את הוראות החוק על תכניות העיצוב ולשלב מרפסות מקורות וחופפות, ובכך לשפר את חזיתות המבנים, העמדתם ביחס לרחוב ואיכות החלל הפתוח למחצה בדירות.

**בריכות שחיה :**

בריכות שחיה במרפסות גג, בחצרות דירות גן ובחצרות משותפים – התכנית הראשית וכן תכניות העיצוב לא התייחסו לנושא זה כלל.

**ניוד זכויות בתוך מגרשים :**

מתוך רצון להענות לבעלי זכויות אשר זכויותיהם מפוצלות במספר בנינים, ולצורך שיפור ישימות הבניה, מוצע לאפשר העברת שטחי בניה חלקי יחידות דיור ויחידות בשלמות בין בנינים בתחום מגרש בניה אחד בהליך של פרסום הקלה, וזאת באופן שלא יפגע בעקרונות תכניות העיצוב הארכיטקטוני החלות על המגרש.

**פרטי הבקשה :**

עדכון הוראות תכניות העיצוב המאושרות בגוש הגדול על שינוייהן בנושאים הבאים :

**1. בניית חדרי יציאה על הגג**

א. ניתן יהיה לאשר בניית חדרי יציאה לגג בהתאם להוראות תכנית ג1, בבנינים קיימים ובבנינים חדשים, וזאת בנוסף לקומות שתכניות העיצוב הקיימות מאפשרות להוסיף בהקלה. אישור חדרי היציאה לא יהווה שינוי לתכניות העיצוב המאושרות.

ב. אישור תוספת חדרי יציאה על הגג מותנה באישור רשות התעופה האזרחית ומשרד הבטחון.

ג. לא תותר תוספת עפ"י תכנית ג1 בתכניות בהן נקבע במפורש כי לא תותר תוספת קומות מעבר לקבוע בתכנית. (תכנית 7א/1111 סעיף ג-1).

**2. מרפסות**

א. תיקון תכניות העיצוב הארכיטקטוני לבניית מרפסות באופן שניתן לבנות מרפסות עפ"י תקנות התכנון והבניה שנכנס לתוקף ב- 2008.

**3. בריכות שחיה**

הקמת בריכות שחיה בחצרות תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה בניה במרווחים. נתן יהיה לאשר בריכות שחיה במרפסות גג בקומה העליונה, בחצרות דירות גן בחצרות משותפות, ובלבד ששוכנעה הועדה כי אין בכך כדי לפגוע באיכות מגורים ובתנאי אישור הגורמים הבאים :

א. אישור היחידה לאיכות הסביבה בעת"א-יפו.

ב. מה"ע או מי מטעמו יהיה רשאי לא לאשר בריכת שחיה, מסיבות תכנוניות.

ג. כל בקשה להקמת בריכות שחיה על הגגות מחייבת אישור רשות התעופה האזרחית ומשרד הבטחון.

ד. תאום עם רשות התעופה האזרחית בנושא הגנה מציפורים בקרבת שדה התעופה דב הוז.

**4. ניוד זכויות בתוך מגרשים**

ניוד זכויות בניה שטחים ויחידות דיור בין בנינים בתחומי מגרשי הבניה בדרך של פרסום הקלה, זאת ללא פגיעה בעקרונות תכניות העיצוב הארכיטקטוני החלות המגרש.

**5. כללי**

א. בתכניות בסמכות ועדה מקומית הקובעות הוראות בינוי – יגברו הוראות תכניות אלה על השינויים המוצעים לעיל.

ב. עדכון ההוראות שנקבעו בתכניות העיצוב בהתאם לשינויים המוצעים לעיל.

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

לאשר את המוצע כאמור לעיל.

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

חוו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 24/02/2009  
חוו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 24/02/2009

בישיבתה מספר 009-0006 ב' מיום 18/03/2009 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

**מהלך הדיון:**

גב' טובה רמון הציגה את עיקרי התכנית. היועמ"ש של הועדה – עו"ד אברהם-אוזן, העירה כי יש להוסיף לתכנית העיצוב הערה לפיה הקמת בריכות השחיה במרפסות הגג כפופה לפרסום הקלה בענין.

**הועדה מחליטה:**

לאשר את השינויים הכלליים בתכניות העיצוב בתחום תכנית מתאר 1/א/1111 בגוש הגדול כמפורט בדרפט. תוספת בריכות שחיה במרפסות גג כפופה לפרסום הנ"ל לפי סעיף 149 לחוק.

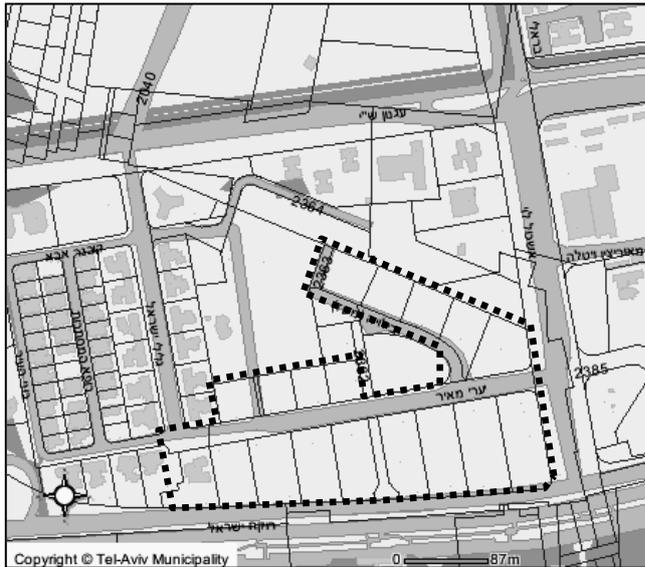
משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, יעל דיין, דן להט, אסף זמיר, נתן וולוך ואהרון מדואל.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>תא/1112ג(3) - שינוי לתכנית עיצוב 1112ג'(2) - כוכב הצפון - שינויים כלליים</b>	<b>18/03/2009</b>
<b>דיון בעיצוב ארכיטקטוני</b>	<b>6 - 009-0006</b>

**מטרת הדיון:** עדכון לתכנית עיצוב 1112ג'(2) – כוכב הצפון, בנושאים הבאים:

1. תוספת בריכות שחיה בכפוף לפרסום הקלה לפי סעיף 149.
2. הנחיות עיצוביות למרפסות בבנינים.
3. הנחיות עיצוביות לבניה על הגג לפי תב"ע ג1.

**מיקום:** שכונת כוכב הצפון – מזרח – בתחום תחולת תכנית 1112ג' ו-ד'. בדרום – שד' רוקח, בצפון – שצ"פ, במזרח – רח' לוי אשכול ובמערב – רח' גלילי.



**שטח:** כ-127.00 דונם

**מתכנון:** צוות תכנון צפון, אגף תב"ע, מינהל ההנדסה בעת"א-יפו.

**יזם:** הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו. ( יש לציין כי יוזמת השינוי היתה ע"י משרד סמי טיטו אדרי' לבנין מס' 20. מאחר והוראות תכנית העיצוב מחייבות התיחסות לכל קבוצת מבנים ובכדי לשמור על מדיניות אחידה בשכונה, מוצע לשנות את העיצוב בכל תחום התכנית).

**פרטים:**

**מצב בפועל:**

שכונה בבניה, חלק מהבנינים מאוכלסים חלקם בבניה .

**רקע סטטוטורי – כללי:**

1. תב"ע 1112ג' שאושרה בשנת 1996 ותב"ע 1112ד' שאושרה בשנת 1999 – תכנית אלו חייבו הכנת תכניות עיצוב ארכיטקטוני .
2. תכנית עיצוב ארכיטקטוני 1112ג'(2) שאושרה בשנת 2003 – קבעה הנחיות עיצוביות לבנינים ולשטחים הפתוחים. תכנית זו אפשרה גמישות בהוראותיה ובלבד שישמר תכנון אחיד של קבוצות התכנון (מקבצים שהוגדרו בתכנית).
3. שינוי לתכנית עיצוב הנ"ל שאושר בשנת 2004 – כך שדירות גן תתאפשרנה בדרך של הקלה, בבנינים בהם מותרות דירות גן וכן מתן אפשרות להקלות בגובה לצורך מימוש מלא הזכויות.

**רקע סטטוטורי – התיחסות לנושאים הרלבנטיים:**

**בריכות שחיה:**

1. בריכות שחיה במרפסות גג, בחצרות דירות גן ובחצרות משותפות – התכנית הראשית וכן תכניות העיצוב לא התיחסו לנושא זה.

**מרפסות:**

1. בתכנית העיצוב ישנה הוראה (סעיף 9.2-א-ב) לבניית מרפסות פתוחות ל"סירוגין" באופן שישולבו אורגנית באדריכלות הכללית. הוראה זו אינה

רלבנטיות היום, לאחר שינוי התקנות בדבר אופן חישוב שטחי המרפסות. מבחינה עיצובית רצוי לאפשר מרפסות מקורות וחופפות בלבד – המשפרות את חזיתות המבנים, העמדתם ביחס לרחוב ואיכות החלל הפתוח למחצה בדירות.

#### בניה על הגג :

6. בתחום תב"ע 1112 ג' ו-1112 ד', (להלן, "התכנית הראשית"), אפשרה התכנית בניית חדרי יציאה לגג עפ"י תכנית ג'. זכויות אלו הינן מעבר לזכויות המפורטות בתכנית הראשית.
7. תכנית מתאר ג1 – "גגות תל אביב יפו" שאושרה בשנת 2006, חלה על שכונות עבר הירקון והחליפה את תכנית ג.
8. בהתאם לכך, ניתן לאשר בניה על הגג בהתאם להוראות תכנית ג1, מבלי שהדבר יחשב כשינוי לתכנית העיצוב.

#### פרטי הבקשה :

שינוי הוראות תכנית העיצוב שאושרה, על שינויה, במטרה להתאים את הוראות התכניות לדפוסי המגורים כיום, לתכנית ג1 שאושרה לאחרונה ולהנחיות עיצוביות, כך ש:

2. בריכות שחיה –  
ניתן יהיה לאשר בריכות שחיה במרפסות גג בקומה העליונה, בחצרות דירות גן ובחצרות משותפות, ובלבד ששוכנעה הועדה כי אין בכך כדי לפגוע באיכות המגורים ובכפוף ל:
  - i. אישור היחידה לאיכות הסביבה בעת"א-יפו.
  - ii. מה"ע או מי מטעמו יהיה רשאי לא לאשר בריכת שחיה, כאמור לעיל, מסיבות תכנוניות.
3. מרפסות –
  - i. בהיתרי בניה חדשים, תקבע הוראה עיצובית בדבר בניית מרפסות מקורות וחופפות בלבד.
  - ii. בבנינים הקיימים, תישארנה המרפסות כפי שאושרו בהיתר – עפ"י תכנית העיצוב המאושרת.
4. בניה על הגג –
  - ג. ניתן יהיה לאשר בניה על הגג בהתאם להוראות תכנית ג1, בבנינים קיימים ובבנינים חדשים – אישור חדרי היציאה לא יהווה שינוי לתכנית העיצוב המאושרת.

#### חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י אביעד מור, אדר')

1. ממליץ לאשר את הבקשה כמוצע, שכן אין בדבר משום פגיעה עיצובית וכל מטרתה הוא לשפר את איכות המגורים.
2. נושא בריכות השחיה נבדק עם היועמ"ש ועפ"י חוות דעתה: "...יש קודם כל לתקן את תוכנית העיצוב, כך שתנתן האופציה לבריכות. למעשה, מאשרים תוכנית עיצוב חדשה עם אופציה לבריכות שחייה, כשיש להראות את מיקומן...".
3. תשריט העיצוב הינו מנחה ומציג את אפשרויות העמדת הבריכות, בכל מקבצי הבנינים. ניתן יהיה לבצע שינויים לא מהותיים במיקום הבריכות באישור מה"ע או מי מטעמו.

בישיבתה מספר 009-0006 ב' מיום 18/03/2009 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

**מהלך הדיון:**

גב' טובה רמון הציגה את עיקרי התכנית. היועמ"ש של הועדה – עו"ד אברהם-אוזן, העירה כי יש להוסיף לתכנית העיצוב הערה לפיה הקמת בריכות השחיה במרפסות הגג כפופה לפרסום הקלה בענין.

**הועדה מחליטה:**

לאשר את השינוי לתכנית העיצוב 1112 ג' (2) כוכב הצפון כמוצע לעיל וכמפורט מטה:

1. תוספת בריכות שחיה בכפוף לפרסום הקלה לפי סעיף 149.
2. הנחיות עיצוביות למרפסות מקורות וחופפות בבנינים.
3. הנחיות עיצוביות לבניה על הגג לפי תב"ע ג'1.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, מיטל להבי, דן להט, אסף זמיר, נתן וולוך ואהרון מדואל.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/1111א(23) - תכנית עיצוב חדשה במגרש מ-21 במבנן 6 - הגוש הגדול דיון בעיצוב ארכיטקטוני	18/03/2009 7 - 009-0006

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:** הועדה המקומית

**מיקום:** מגרש 21 במבנן 6 - עפ"י תב"ע 1א1111 – הגוש הגדול  
צפונית לרח' אינשטיין  
מזרחית לרח' אבן גבירול



**כתובת:** רח' שבביס זינגר יצחק

**גושים וחלקות בתכנית:** גוש 6884 חלקה 8

**שטח התכנית:** 6.081 דונם

**מתכנן:** בר אורין אדרי  
איתן עדן – אדרי נוף

**יזם:** עו"ד דורון כוכבי בשם הבעלים

**בעלות:** פרטיים

**מצב השטח בפועל:** מגרש ריק

**מצב תכנוני קיים:**

1. תב"ע 1א1111 – ב.מ. 9 "הגוש הגדול" שפורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 4151 מתאריך 21.10.93. תותר הבניה רק על פי תכניות בינוי ועיצוב ארכיטקטוני שתאושרנה ע"י הועדה המקומית.
2. תב"ע בסמכות מקומית מק/ 6-א1111, מאושרת משנת 2000, ומטרתה שיפור התכנון במגרש ע"י שינוי בינוי מבניה טורית לבניה במקבצים, שינוי קווי בנין וביטול כניסה אחת לחניה מדרום.
3. תכנית עיצוב ארכיטקטוני למבנן 6, מאושרת משנת 2000, לקביעת עקרונות העיצוב האדריכלי ופיתוח השטח. תכנית זו תואמת את השינויים שהוצעו בתב"ע בסמכות מקומית לעיל ואלו אושרו במקביל. עיקרי התכנית:
  - א. העמדת הבנינים, צורתם וגובהם.
  - ב. מפלסי הכניסות לבנינים וגבהי הקומות.
  - ג. עקרונות מנחים לעיצוב חזיתות.
  - ד. הנחיות לפיתוח השטחים הפתוחים, גדרות, גינות וחניות.
  - ה. סימון כניסות ויציאות לחניונים תת קרקעיים.
  - ו. הוראות בנושאי אקוסטיקה.
  - ז. הוראות למתן היתרי בניה.
  - ח. הוראות לתוספת יח"ד במסגרת הקלות, באם יאושרו.
4. החלטת ועדה משנת 2004 – עדכון קווי בנין לשפ"פ במבנן 6 – בשל טעות שנפלה בתכנית העיצוב תיקנה הועדה את קו הבנין בין מגרש הקוטגיים לשפ"פ ל-13.5 מ' במקום 13 מ'.

## מצב תכנוני מוצע – תאור תכנית העיצוב:

1. פיתוח – בהתאם למאושר עד כה למעט השינויים הבאים, שנבעו מהנחיות תכנוניות לצורך שיפור התכנון:
  - א. זיקת הנאה לציבור - קביעת מעבר ציבורי המקשר בין השטח הפרטי הפתוח ממזרח למגרש ובין שטח ציבורי פתוח ממערבו. תרשם זיקת הנאה למעבר לציבור בלשכת רשם המקרקעין. מעבר זה יאפשר תנועת הולכי הרגל בשביל אחד ויתר השבילים המובילים לבתים יוותרו ברמת פרטיות גבוהה יותר – כל זאת כדי לאפשר מעבר נח לציבור, מחד, ופרטיות לבתים, מאידך.
  - ב. מפלסי כניסה – הנמכת מפלסי הכניסה לבתים. בכדי לא ליצור הפרש מפלסים גבוה בין המגרש הפרטי למרחב הציבורי – מעברים ושצ"פ. כמו כן, הותאמו מפלסי הפיתוח לקיים בסביבת המגרש וכן רמפות ושיפועים המתאימים לאנשים בעלי מוגבלויות. ניתן יהיה לבצע שינויים בגובה של עד 0.5 מ', לעת הוצאת היתרי בניה, במידה והדבר יידרש.
  - ג. החדרת מי נגר ונטיעות – התכנית קובעת מיקומים לאיסוף והחדרת מי נגר בתחום המגרש לצורך שמירה על נגר עילי וכן אזורים משמעותיים לבתי גידול עבור צמחיה בוגרת בתחום המעבר הציבורי לצורך הצללה ושיכוך רוחות בכיוון מזרח-מערב.
  - ד. גדרות – קביעת גבהי גדרות מקסימליים בתפר בין הציבורי לפרטי בכדי לשמור על פרטיות חצרות הבתים, מחד, וכדי למנוע בניית חומות לכיוון המרחב הציבורי, מאידך.
  - ה. אורור חניונים – אורור החניונים יעשה ע"י אורור טבעי או מלאכותי – במידה ויעשה הדבר ע"י מפוחים, לא יאוררו המרתפים לכיוון המרחב הציבורי או השפ"פ.
  - ו. אשפה – חדרי האשפה ממוקמים במרתף. יש לקבל את אישור מח' התברואה לסידורי פינוי האשפה באמצעות חברת תחזוקה וכיו"ב.
2. מרתפים - החלת תכנית ע1 – מרתפים (שאושרה מאוחר יותר). החניה כולה תהיה תת קרקעית, קומת המרתף תאפשר מילוי קרקע לצורך גינון.
3. בניה על הגג – שינוי צורת גגות המבנים בהתאם לתכנית ג1- "בניה על גגות מבנים". תב"ע מק/1111-א-6, מאושרת משנת 2000, קבעה הוראות עיצוביות בדבר גגות מעוגלים. עם זאת, מאז אושרה תב"ע ג1 ותכנית זו מתאימה את הוראותיה העיצוביות לתב"ע ג1 החלה על המקום. סעיף זה תואם עם עו"ד הראלה אברהם אוזן, ס. בכיר ליועמ"ש, ולפי חוות דעתה: "... אין מניעה לבנות במגרש הנדון חדרי יציאה לגג לפי תכנית ג1. התכנית בסמכות ו. מקומית אינה אוסרת מפורשות הקמת חדרי יציאה לגג אלא מתירה עיצוב ספציפי המתיחס לעליות גג. מאחר ותכנית ג1 הינה תכנית מתאר ומפורטת המאוחרת לתכנית בסמכות ו. מקומית ניתן לבנות לפיה במגרש חדרי יציאה".
4. העמדת המבנים - שמירה על חמשת מקבצי המבנים, כפי שאושר בתב"ע, תוך שינוי במיקומם כדי לאפשר את המעבר הציבורי במרכז המגרש. יצוין כי אין שינוי בקווי הבנין המאושרים.
5. גובה קומה – שינוי גובה קומה טיפוסית מ-3.10 מ' ל-עד 3.4 מ', מרצפה לרצפה. בתכנית העיצוב המאושרת לא צויין גובה מקסימלי למבנים. תנאי להיתר בניה יהיה אישור רשות התעופה האזרחית לגובה המוצע.
6. חומרי גמר – התכנית הראשית וכן תכנית העיצוב קובעות חומרים עמידים לסביבה ימית. מוצע:
  - א. חזיתות המבנים והגדרות יחופו בטיח עמיד לסביבה ימית בהתאם לתקן ישראלי 1920 וכפי שיעודכן מעת לעת. הזגוגיות המותקנות לא יהיו רפלקטיביות.
  - ב. לא תותר התקנת צנרת, מזגנים ומתקני תשתית אחרים, למעט מרזבים, ע"ג החזיתות והדבר ירשם כתנאי בהיתר הבניה.
  - ג. לעת הוצאת היתרי הבניה ניתן יהיה לאשר חומרים שונים מאלו, באישור מה"ע או מי מטעמו.
7. זכויות הבניה, מספר יחידות הדיור וקווי הבנין – בהתאם לתכנית המאושרת.

8. יתר הדרישות - כגון, אישור רשות העתיקות וחוו"ד אקוסטית - בהתאם לתכנית המאושרת.

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

לאשר את תכנית העיצוב החדשה במתכונתה המוצעת.

**בישיבתה מספר 006-009-ב' מיום 18/03/2009 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

לאשר את תכנית העיצוב החדשה במתכונתה המוצעת לעיל.

משתתפים: דורון ספיר, מיטל להבי, כרמלה עוזרי, שמואל גפן, יעל דיין, דן להט, אסף זמיר, נתן וולוך ואהרון מדואל.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>- שינוי תכנית עיצוב למגרשים 9,7,5,4 בתב"ע 2627 - כניסה לצהלה דיון בשינוי עיצוב ארכיטקטוני</b>	<b>18/03/2009 8 - 009-0006</b>

**מטרת הדיון:** אישור שינוי ועדכון לתכנית עיצוב למגרשים הנ"ל.

**מיקום:** מצפון – גוש 6624 חלקה 879 – מגורים קיים, חלקות 874, 877 – מגרשים ריקים למגורים.  
**ממזרח-** גוש 6624 חלקה 385 – מגורים קיים.

**מדרום** – רחוב מויאל.

**ממערב** – רחוב טולקובסקי.

- גוש/חלקה:**
- . גוש 6624 חלקה 880 - מגרש 9 לפי תב"ע 2627.
  - . גוש 6624 חלקה 875 - מגרש 7 לפי תב"ע 2627.
  - . גוש 6624 חלקה 878 - מגרש 5 לפי תב"ע 2627.
  - . גוש 6624 חלקה 876 - מגרש 4 לפי תב"ע 2627.



- כתובות:**
- . רחוב פומרוק 23.
  - . רחוב טולקובסקי 24.
  - . רחוב מויאל 3.
  - . רחוב מויאל 1.

**מתכנן:** בר אורין אדרי.

**יזם:** פרויקט אחד בע"מ.

בכר אריה  
גבע גיל-לורנס  
וייסמן מרק אלן

**מצב השטח בפועל:** מגרשים ריקים.

### **פרטים:**

**מצב תכנוני קיים:** על המקום חלה תכנית 2627 – "מגורים בכניסה לצהלה" מאושרת ופורסמה בי.פ. 4964 עמוד 1734 בתאריך 21/02/2001 - תכנית איחוד וחלוקה ל- 9 מגרשים, לבניית 34 יחידות דיור, צמודי קרקע (קוטג'ים) ב- 2 קומות.  
אחד מהתנאים למתן היתר בניה בשטח התכנית הוא הכנת תשריט תכנית עיצוב אדריכלי באישור הועדה המקומית שיכלול בין השאר, פרטים לנושאים: מרתפי חניה, מפלסי "0.00" ומפלסי החצרות, שבילים, חומר גמר לרבות פתרון אחיד לגגות.  
בתאריך 28/01/2004 נערך דיון בוועדה המקומית שבו הוצע לבטל את התנאי לאישור תכנית עיצוב.  
הועדה ביקשה את חו"ד היועצת המשפטית וזו טענה שלא ניתן לבטל את הדרישה לאישור תכנית עיצוב.

בתאריך 04/08/2004 אישרה הועדה המקומית תשריט עיצוב בסיסי, עם סימון של שבילי גישה להלכי רגל וכניסות למרתפי חניה, ללא גבהי 0.00 וגבהי הקרקע מסביב וזאת כי הסביבה בנויה הרחובות קיימים מסביב ולפי כך להשאיר קביעות אלו למח' רישוי בניה לזמן הוצאת היתרים ולפי הנחיות התכנית הראשית.

בתאריך 19/01/2005 פרוט' 2 – 2005ב' החלטה מס' 19, אישרה הועדה המקומית תכנית עיצוב הקובעת את :

1. גובה הקרקע לכל אחד מהמגרשים בתכנית 2627 ומאפשרת שינוי של עד 0.5 מ' מהקבוע בתשריט מבלי שהדבר יחשב כסטיה מהתשריט.
2. מאפשרת הקמת בית פרטי אחד על כל מגרש במקום 4 יח"ד.

בתאריך 10/01/2007 פרוט' 1 – 2007ב' החלטה מס' 8, אישרה הועדה המקומית תכנית עיצוב להגבהת מפלס הכניסה למגרש מס' 1 (פינת צה"ל-משה סנה) בתכנית 2627 כדי לקבל תכנון נאות של המגרש.

#### מצב תכנוני מוצע :

1. מפלסי הרחוב והכבישים ההיקפיים למגרשים הנ"ל קיימים במצבם הסופי.
2. יש לציין שהמפלסים תואמו עם אדרי' הרישוי וכן שבקשות להיתר בניה, עפ"י התכנון המוצע לעיל, בכתובות אלו נדונו ואושרו ע"י הועדה (בקשות להיתר מס' 1662-08, 1667-08, 1665-08, 1664-08).
3. השינוי הנ"ל לתכנית העיצוב מבוקש בדיעבד, ע"י מח' הרישוי, לאחר שהתברר כי לא ניתן לשנות את מפלסי הגבהים ללא שינוי תכנית העיצוב.

לאור הנ"ל, מוצע לעדכן את תכנית העיצוב שאושרה בתאריך 19/01/2005, בהתאם לתשריט המוצע, ע"י :

1. הנמכת מפלסי ה- 0.00 למגרשים מס' 9,7,4 עד 0.5 מ', בהתאם להחלטת הועדה מ-2005, כדי לאפשר תכנון נאות יותר של המגורים וכדי לא ליצור הפרש גבהים גדול בין המגרש לרחוב.
2. הגבהת מפלס ה- 0.00 למגרש מס' 5 בכ-0.3 מ', בהתאם להחלטת הועדה מ-2005, כדי לאפשר את תכנון המרתף כיחידה אחת (המשכי למגרשים הנ"ל) וכדי להתאים זאת למפלס הרחוב הקיים (+30.60).
3. שינוי העמדת המבנים במגרש (ללא תוספת יח"ד מעבר למותר) כך שבמקום בית פרטי אחד / 4 יח"ד צמודות במגרש תתאפשרנה 2 יח"ד בקרקע ו-2 יח"ד בקומה א' (2 דירות גן ו-2 דירות גג) שכן הדבר אינו משנה את העיצוב הקיים בסביבה ומשפר את איכות המגורים.
4. יתר ההוראות, כפי שנקבעו בתב"ע ובתכנית העיצוב על שינוייה.

**ח"ד הצוות :** (מוגש ע"י אביעד מור, אדרי')

לאשר את השינוי לחלק מתכנית העיצוב – מגרשים 9,7,5,4, בתב"ע 2627, כמוצע לעיל.

**בישיבתה מספר 006-009-ב' מיום 18/03/2009 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

לאשר את השינוי לחלק מתכנית העיצוב – מגרשים 9,5,7,4, בתב"ע 2627, כמוצע לעיל.

משתתפים : דורון ספיר, מיטל להבי, כרמלה עוזרי, שמואל גפן, יעל דיין, דן להט, אסף זמיר, נתן וולוך ואהרון מדואל.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/3401 - מתחם יגאל אלון - עמק ברכה	18/03/2009
דיון בדיווח	9 - 0006-09

מתחם רח' עמק ברכה/רח' יגאל אלון – תוספת זכויות

**מסמכי רקע:**

- סיכום פורום תכנון מתאריך 13/01/02
- החלטת הועדה המקומית 14/08/02
- החלטת הועדה המחוזית מס' 736 מיום 26/11/07
- החלטת הועדה המחוזית מס' 11/02/08

**מטרת הדיון:** דיווח לועדה המקומית על החלטת הועדה המחוזית מתאריך 26/11/07 והוספת הועדה המקומית כמגישה של התכנית.

**מסלול התב"ע:** בסמכות ועדה מחוזית.

**מיקום:** רח' יגאל אלון במזרח, רח' עמק ברכה בצפון, רח' יקנעם במערב.

**גוש/חלקה:**

חלקה	גוש
22	7093
23	7093
24	7093
25	7093
26	7093
373	7093
374	7093

**שטח קרקע:** 3.3 דונם

**מתכנן:** אדר' דוד גלור

**יזם:** א.י.פ.ר בע"מ, חב' נוה-שוסטר בע"מ

**בעלות:** א.י.פ.ר חברה להנדסה ובנייה בע"מ, חב' נוה שוסטר בע"מ ופרטיים שונים.

**מצב השטח בפועל:**

בשטח התכנית שש חלקות אשר שטחן נע בין 278 מ"ר ל-5366 מ"ר. שלוש מהחלקות ללא בניה, באחרות קיים מוסך ומחסן לחומרי בניין בשתי קומות.

**מצב תכנוני קיים:**

במקום חלות התכניות הבאות:

- תב"ע 1043 הקובעת זכויות בנייה בהיקף של 200% ובגובה של 5 קומות.
- תב"ע 618 הקובעת קווי בניין ומערך דרכים.
- תב"ע 1043 א' המרחיבה שימושים לתעסוקה נקייה, משרדים ומסחר.
- תב"ע 2657 /ב' הרחבת רח' יגאל אלון צפון.

**מדיניות קיימת:**

**מדיניות הועדה המקומית:** במקום חלה מדיניות הועדה המקומית לאיזור התעסוקה נחלת יצחק אשר אושרה בשנת 2005. המדיניות התייחסה לאיזור התעסוקה נחלת יצחק אשר התכנית המוצעת ממוקמת בתחומו. **להלן פירוט עקרי המדיניות:**

- **זכויות בנייה:** במסגרת המדיניות נקבע מדרג לאישור תוספת זכויות במסגרת תב"עות חדשות לפי גודל מגרש התכנון. במסגרת מדיניות זו נקבע כי באיזור זה במגרשים ששטחם מעל 2 דונם תוספת זכויות תהייה עד 300%.

- **שימושים**: השימושים יהיו בהתאם למפורט בתב"ע 1043 א' שעיקרם משרדים ותעסוקה ומסחר בקומות הקרקע. יותר שימוש של מגורים ביתרת השטח מעל 300%.
- **נתונים נפחיים**: בחלקות בהן ניתן לקבל זכויות נוספות תחויב בנייה מרקמית בגובה של עד 6 קומות, כאשר יתר הזכויות תרוכז במגדלים בגובה של עד 30 קומות.
- **תכנית**: 50% משטח המגרש.
- **עיצוב והתייחסות לסביבה**: יחויב מסד של 5-6 קומות בהתאם לגובה הבנייה הקיימת בשכונת לבניין והוראות נסיגה של הבנוי העליון (הבנייה המגדלית).
- **שימושי משק**: כל שימושי המשק יהיו בתחום המגרש לרבות פריקה וטעינה, אצירת אשפה, וכדומה. יועדף פיתוח ללא גדרות בין החלקות ובמתן זיקת הנאה להולכי רגל בתחום המגרש. מפלס הכניסות בחזית לרחובות יהיה במפלס המדרכה.
- **איכות סביבה**: כל תכנית לבנייה גבוהה תחויב בבדיקה סביבתית לענין הטלת צל על בניינים בשכונת המגורים נחלת יצחק ובדיקות נוספות כפי שידרש ע"י הרשות לאיכות הסביבה של עיריית ת"א.

#### התב"ע המוצעת תואמת את עיקרי המדיניות המפורטים לעיל למעט המפורט להלן:

- **שילוב מגורים**: עפ"י התב"ע המוצעת מותר שימוש של מגורים עד 25% משטחי הבנייה. הרקע לחריגה מן המדיניות הוא אישור התכנית להפקדה ע"י הועדה המקומית (ב2002) לפני אישור מדיניות הועדה המקומית לאיזור (ב2005).
- **תכנית**: עפ"י המדיניות התכנית המקסימלית היא 50% משטח המגרש. הועדה המקומית, במסגרת החלטתה מ2002 אישרה תכנית של 55%. הועדה המחוזית במסגרת החלטתה לאישור הפקדת התכנית אישרה תכנית של 65% תוך הקטנת שטח המגרש מ2,280 מ"ר ל2,080. אי לכך, המלצת צוות מזרח היא לאמץ את החלטת הועדה המחוזית בנושא זה. עם זאת, משיקולים של בינוי, עיצוב אורבני והשתלבות בסביבה, ממליץ הצוות ל להקטין את התכנית ע"י שינוי קו הבניין הצפוני מ3.00 מ' ל05.00 מ'. (5.00 מ' בתחום המגרש ועוד 3.00 בתחום רוחב זכות הדרך).

#### פירוט הליך קידום התכנית עד כה:

ב13/01/02 התכנית אושרה לקידום במסגרת פורום תכנון.

ב14/08/02 (החלטה מס' 4, פרוטוקול 16 – 2002ב') - אישור להפקדה ע"י הועדה המקומית. החלטת הועדה היתה להמליץ לועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. יצירת דופן בנויה כלפי רח' יגאל אלון, כולל קולונדה, אשר תתאים לבנייה הקיימת והעתידית בסביבה תוך הרחבת הבנייה הגבוהה מהדופן המזרחית למגורים ברח' יגאל אלון.
2. תכנית איחוד וחלוקה כחלק ממסמכי התכנית, לפיה יחושבו אחוזי הבנייה מ- 60% של שטח החלקות משוחרר.
3. תנאים נוספים לעניין תנועה ומרתפים.

**העברת התכנית ללשכת התכנון המחוזית שלא באמצעות הועדה המקומית** (17.04.05): יזם התכנית הגיש את התכנית ישירות ללשכת התכנון המחוזית לפי סעיף 62 ב' א. לחוק התכנון והבנייה, ללא השלמת תיאום מסמכי התכנית מול אגף תב"ע, על רקע עמדת אגף תב"ע כי היה להציג את המצב הקיים בתשריט לפי תב"ע 2657 ב' (הרחבת רח' יגאל אלון צפון), במתכונתה המופקדת, וההשלכות של עמדה זו על טבלת האיזון.

**פנייה ע"י יזם התכנית לועדת ערר**: הוגשה ע"י יזם התכנית פנייה לועדת ערר כנגד החלטת הועדה המקומית לדחות את ההתנגדות אשר הגיש לתב"ע 2657 ב' (הרחבת יגאל אלון צפון) על רקע ההפקעות במסגרת תכנית זו מחלקה 26 שבבעלותו (ושבנמצאת גם בתחום תב"ע 3401). במסגרת החלטתה מתאריך 13/12/04 קבלה הועדה את עמדת היזם והורתה כדלקמן:

1. יש להרחיב את תחום התכנית (ב' 2657) כך יכלול גם את כל שטח חלקה 26 בגוש 7093.
2. יש לסמן בתשריט המצב המוצע את כל שטח החלקה להרחבת דרך, ואת המבנים הקיימים בתחום הרחבת הדרך יש לסמן כמיועדים להריסה.
3. בהוראות התכנית יקבע כי במידה ותכנית עתידית לאיחוד וחלוקה תאושר למתן תוקף לפני ביצוע הרחבת הדרך, הפרשות שטחים לצורך הרחבת הדרך יהיו על פי התכנית לאיחוד וחלוקה.
4. במידה והתכנית לאיחוד וחלוקה לא תאושר כאמור לעיל, תופקע חלקה 26 על פי התכנית הנדונה.

**לתכנית נערכה מכינה תחבורתית בלשכת התכנון המחוזית ב23/05/06:** במסגרתה הוחלט כי יש להשאיר את דרך עמק ברכה ברוחבה המלא ולתקן את שטח המגרשים בתחום התכנית בהתאם. החלטה זו הביאה להקטנת סה"כ שטח המגרשים מ2,280 מ"ר ל2,082 מ"ר.

#### 26/11/07 (החלטה מס' 736) - אישור להפקדה ע"י הועדה המחוזית:

- הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית להפקדה בתנאי שתתוקן בהתאם לתנאים הבאים:
1. סך השטחים העיקריים לתעסוקה: 7,280 (350% משטח המגרש נטו), מתוכם יותר שילוב מגורים של עד 25% מתוך השטחים העיקריים שהם 31 יח"ד. (יצוין כי המגורים אושרה כבר ע"י הועדה המקומית).
  2. מסקנות חוות דעת של יועץ התחבורה לאור ספירות התנועה יוטמעו בהוראות התכנית.
  3. תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון.
  4. העברת מסמכי התכנית לרבות הבדיקה התחבורתית יועברו למשרד התחבורה טרם הפקדת התכנית.

#### 11/02/08 (החלטה מס' 738) – החליטה הועדה המחוזית להוסיף להחלטתה אישור הקלה בסמכותה

מתמ"א 3 ומתמ"א 23:

1. קו הבניין מציר כביש 20 יהיה 60 מ' במקום 100 מ'.
2. קו הבניין מציר מסילת הברזל יהיה 110 מ' במקום 120 מ'.

#### מטרת הדיון הנוכחי:

**הוספת הועדה המקומית כמגישה לתכנית:** בתאריך 08/04/08 התקבלו בצוות מזרח מסמכי התכנית מאת עורך התכנית, מתוקנים עפ"י החלטת הועדה המחוזית, לצורך ביצוע סבב חתימות להפקדה בפועל. ב30/04/08 התקבלה דרישה מאת לשכת התכנון המחוזית לפיה תנאי להפקדת התכנית יהיה הוספת העירייה כמגישה לתכנית. כל זאת שכן תב"ע 3401 הינה תכנית הכוללת הוראות של איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, ויזם התכנית (א.י.פ.ר בע"מ, חב' נוה-שוסטר בע"מ) הינו בעלים של כשליש משטח התכנית בלבד.

להלן פירוט המצב התכנוני המוצע תוך פירוט השינויים בין התכנית כפי שאושרה ע"י הועדה המקומית להחלטת הועדה המחוזית:

#### טבלת השוואה:

מטב מוצע עפ"י החלטת הועדה המחוזית	מטב מוצע כפי שאושר ע"י הועדה המקומית	מטב קיים	נתונים	
2,082 מ"ר	2,280 מ"ר	2,280 מ"ר	שטח המגרש	
350% משטח המגרש נטו 7,280 מ"ר (סה"כ תוספת של 280 מ"ר ביחס למה שאישרה הועדה המקומית)	300% משטח מגרש לאחר ביטול הפקעות תקפות להרחבת יגאל אלון) 7,000 מ"ר	200% כ 5,000 מ"ר (משטח מגרש לפני הפקעות בתב"ע להרחבת יגאל אלון)	אחוזים	סה"כ זכויות בנייה
12 קומות 54 מ' מעל פני הקרקע	12 קומות	5 קומות	מ"ר	גובה
65%	55%		קומות מטר	תכסית
עפ"י התקן התקף	עפ"י התקן התקף	עפ"י התקן התקף		מקומות חניה

#### איכות הסביבה:

1. יאסר חיפוי הבניין בקירות מסך מזכויות רפלקטיבית למניעת סינוור דיירי בנייני המגורים ממזרח לו. תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה אישור הרשות לאיכ"ס לנושא.
2. התכנית ממוקמת בתחום שטח א' כפי שנתחם והוגדר במסגרת החלטת הועדה המקומית (בתיאום ואישור המשרד לאיכות הסביבה) בדבר מתן מידע ותנאים בהליכי תכנון ובנייה במרחב תעש מגן (מתחם תעש השלום) מתאריך 22/07/2001. עפ"י מסמך זה תנאי להוצאת היתרי בנייה במקום הוא ביצוע בדיקות לזיהום מים וקרקע וביצוע מיגון מיוחד של החניונים התת קרקעיים. כמו כן, חל איסור על שימושים המחייבים שהיית קבע של בני אדם בתת הקרקע.

**השתלבות בסביבה:**

1. הבינוי עפ"י התכנית יחייב קומות מסד של 5-6 קומות בהתאם לגובה הבנייה הקיימת בשכנות לבניין כאשר הבנייה מעל גובה זה תהייה בנסיגה של לפחות 6 מ' מקו הבניין כלפי רח' יגאל אלון.
2. **רח' יגאל אלון:** עפ"י תב"ע 2657 ב' רוחב זכות הדרך ברח' יגאל אלון הוא 28 מ'. עפ"י נספח התנועה של התכנית ברוחב זכות הדרך כלולה מדרכה של 4 מ'. עפ"י סיכום פורום תכנון תנאי להפקדת התכנית היה שהתכנית תחייב בניית קולונדה בדופן הרחוב להרחבה נוספת של המדרכה במקום. בשטח בתחום הקולונדה תרשם זיקת הנאה ומעבר לציבור.
3. **רח' עמק ברכה:** עפ"י תב"ע 618 רח' זכות הדרך ברח' עמק ברכה הוא 20 מ'. עפ"י נספח התנועה של התכנית רוחב המדרכה במקום יהיה 10 מ': 2 מ' בתחום רוחב זכות הדרך ועוד 8 מ' בתחום המגרש, עליהם תרשם זיקת הנאה ומעבר לציבור.
4. תחויב רישום זיקת הנאה ומעבר לציבור בכל השטח עד קו הבניין בפועל של הבניין (לאחר בנייתו) למעט בחזית הדרומית הגובלת בחלקות פרטיות. ובחזית המערבית המשמשת לכניסת כלי-רכב.
5. תותר כניסה אחת בלבד לחצר המשק ולחניון של הבניין. הכניסה תותר רק מרח' יקנעם.

**עקרונות שומה ללוח הקצאות וטבלת איזון:**

1. מאחר והתכנית היא תכנית הכוללת הוראות של איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, תנאי להפקדה בפועל של התכנית יהיה קבלת אישורו של הממונה על המקרקעין באגף תב"ע לטבלת האיזון וההקצאות של התכנית ועדכונה בהתאם להנחיותיו.
2. על הועדה המקומית לשלוח הודעות לכל בעלי הקרקע בתחום התכנית. משלוח ההודעות יעשה לאחר אישור התכנית ע"י הועדה המקומית.

**כתב שיפוי וכתב התחייבות להסכם משימות פיתוח:**

1. היות ומדובר בתכנית הכוללת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, יחתום יזם התכנית על כתב שיפוי וכתב התחייבות על חלקו היחסי בתכנית.
2. עפ"י מדיניות הועדה המקומית לאיזורים תעסוקה בעיר מ1996 התכנית חייבת בהסכם משימות פיתוח כאשר סכום המימון יחושב החל מ250%. היות וזכויות הבנייה המבוקשות עולות על מה שנקבע במסגרת מדיניות הועדה המקומית, ממליץ מה"ע לועדה לאשר שינוי הרף מ250% ל300% בדומה לנהוג באישורי מע"ר.

**חשיפת הועדה המקומית לתביעות עפ"י סעיף 197:**

1. עפ"י דרפט אישור התכנית ע"י הועדה המקומית ב14/08/02, יזם התכנית היו חברת א.י.פ.ר וחברת נווה שוסטר בלבד. לאור דרישת לשכת התכנון המחוזית להוסיף את הועדה המקומית כמגישה לתכנית, דרישה אשר משמעותה הוא חשיפתה הפוטנציאלית של הועדה המקומית לתביעות לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, נערכה בדיקה מול שמאי הועדה המקומית לנושא. עפ"י תוצאות הבדיקה, הסיכון לאישור תביעות בגין ירידת ערך בגין אישור התכנית לועדה המקומית הוא קטן עקב מאפייני התכנית וכן לאור החלטת בית המשפט המחוזי תל – אביב יפו מתאריך 10/09/06 בעניין חברת מגדלי אלרוב בע"ב.
2. היות ובמקרה הנדון הרחוב המפריד בין שטח התכנית לבין המגורים הקרובים ביותר אליו הוא רחוב יגאל אלון אשר רוחבו הסטטוטורי הוא 28 מ' (רוחב זכות הדרך עפ"י תב"ע 2657 ב'), לא נראה כי תעמוד להם האפשרות להגיש תביע לפיצוי בדן ירידת ערך עפ"י סעיף 197.
3. תנאי למתן היתר בניה במקרקעין אשר בעלי הזכויות בהם לא המציאו כתבי שיפוי לועדה המקומית טרם הפקדתה של תכנית זו, יהיה מתן כתב שיפוי מלא לועדה המקומית בדבר תכנית זו בנוסח כפי שיחתם ע"י אותם בעלים אשר נתנו שיפוי בטרם הפקדת התכנית או לחליפין תשלום מלוא הסכומים של הועדה המקומית נדרשה לשלם לפי סעיף 197 כאמור בהתאם לחלק היחסי של אותם מקרקעין.

**הגדלת זכויות הבנייה במסגרת החלטת הועדה המחוזית:**

1. שטח התכנית עפ"י אישור הועדה המקומית מתאריך 14/08/02 היה 2,280 מ"ר, והשטח העיקרי לבנייה היה 7,000 מ"ר אשר חושבו לפי 300%. במסגרת החלטת הועדה המחוזית מ26/11/07 הוחלט על הקטנת שטח המגרש ל2,082 מ"ר תוך שינוי חישוב הזכויות ל350%, בהתאם את השטח העיקרי

7,280 מ"ר. התוצאה היא תוספת של 280 מ"ר בסך הכל. היות מדובר בתוספת שולית של שטחי בנייה, המלצת צוות מזרח היא לאמץ את החלטת הועדה המחוזית בנושא זה ללא שינוי.

#### **חו"ד הצוות:**

לאמץ את השינויים בהוראות התכנית עפ"י החלטת הועדה המחוזית ולצרף את הועדה המקומית כמגישה לתכנית למרות שזכויות הבנייה המוקנות לתכנית במסגרת ההחלטה חורגות ממדיניות הועדה המקומית וזאת מן הסיבות להלן ובכפוף לתנאים להלן בהמשך.

1. התכנון החדש פותר בעיות אורבניות הקיימות באזור זה:
  - א. המגרשים הקיימים הם בעלי מימדים (בשטח שבין 278 מ"ר ל-536 מ"ר) אשר אינם מאפשרים ניצול מיטבי של שטחם עקב הצורך בריבוי כניסות ויציאות לחניונים, פיזור פעילות משק לרבות פריקה וטעינה, אצירת אשפה, מקטין את אפשרות ניצול המרחב לטובת הציבור, תכסית גדולה).
  - ב. התכנית מאפשרת שיפור משמעותי של המרחב הציבורי ע"י רישום זיקת הנאה ומעבר להולכי רגל במסגרת זאת הרחבת המדרכה בדופן רח' יגאל אלון באמצעות בניית קולונדה.
  - ג. התכנית תאפשר בניית פרויקט במהלך בנייה אחד במקום בנייה מתמשכת לאורך זמן בכל חלקה בנפרד.
  - ד. הפרוייקט משתלב במגמת התחדשות הבנייה בסביבה תוך מימוש יתרונות המיקום ליד כביש נתיבי אילון בתחום אזור המע"ר המטרופוליני.
2. סה"כ זכויות הבנייה המבוקשות גדול רק ב-280 מ"ר מאשר מה שאושר ע"י הועדה המקומית בדיונה להפקדת התכנית.

#### **3. תנאים להפקדה:**

- א. תיקונים טכניים שונים בהם:
  - 1) שינוי קו הבניין הצפוני לצורך הרחבה נוספת של המדרכה ל-5.00 מ'.
  - 2) הצגת המצב המאושר בתשריט ובנספח הבינוי עפ"י תב"ע 2657 ב' "הרחבת רח' יגאל אלון צפון".
  - 3) תיאום גובה קולונדה וקומות מסד עם צוות מזרח.
- ב. סימון בתשריט של שטח הקולונדה לאורך רח' יגאל אלון ברוחב שלא יפחת מ-4.00 מ', כשטח עליו תרשם זיקת הנאה למעבר הציבור (בנוסף לשטח המסומן מצפון קו הבניין בדופן רח' עמק ברכה). הבטחת רישום זיקת הנאה יהיה תנאי להוצאת היתר בנייה.
- ג. תיאום עם מה"ע או מי מטעמו לעניין תכנון גשר עמק ברכה והשלכות על גבהי מפלס הקרקע.
- ד. חתימת יזם התכנית על כתב שיפוי על חלקו היחסי בתכנית.
- ה. חתימת יזם התכנית על כתב התחייבות לעניין משימות פיתוח.
- ו. תיקון לוח הקצאות בתיאום ואישור מנהל מצור רפצלציה של אגף תב"ע.

#### **4. תנאים להוצאת היתר בנייה:**

- א. אישור תכנית פיתוח ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.
- ב. מתן כתב שיפוי מלא לועדה המקומית בדבר תכנית זו בנוסח כפי שיחתם ע"י אותם בעלים אשר נתנו שיפוי בטרם הפקדת התכנית או לחליפין תשלום מלוא הסכומים של הועדה המקומית נדרשה לשלם לפי סעיף 197 כאמור בהתאם לחלק היחסי של אותם מקרקעין.
- ג. אישור מאת הרשות לאיכ"ס של עת"א לעניין הבטחת שימוש בחומרים אשר ימנעו סינוור דיירי בניי המגורים.

#### **חו"ד מה"ע:**

לאמץ את השינויים בהוראות התכנית עפ"י החלטת הועדה המחוזית ולצרף את הועדה המקומית כמגישה לתכנית.

**בישיבתה מספר 0006-009-ב' מיום 18/03/2009 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**מהלך הדיון:**

הוצגה דרישת לשכת התכנון המחוזית להוסיף את הועדה המקומית כמגישה. אהרון מדואל מתנגד לעדכון הסף לחישוב השבחה מלאה לצורך משימות פיתוח.

**הועדה מחליטה:**

לאשר את השינויים בהוראות התכנית עפ"י החלטת הועדה המחוזית וחוו"ד צוות ולצרף את הועדה המקומית כמגישה לתכנית בתנאי:

1. תנאי להוצאת היתר בניה בדיקות זיהום הקרקע ע"י הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א.

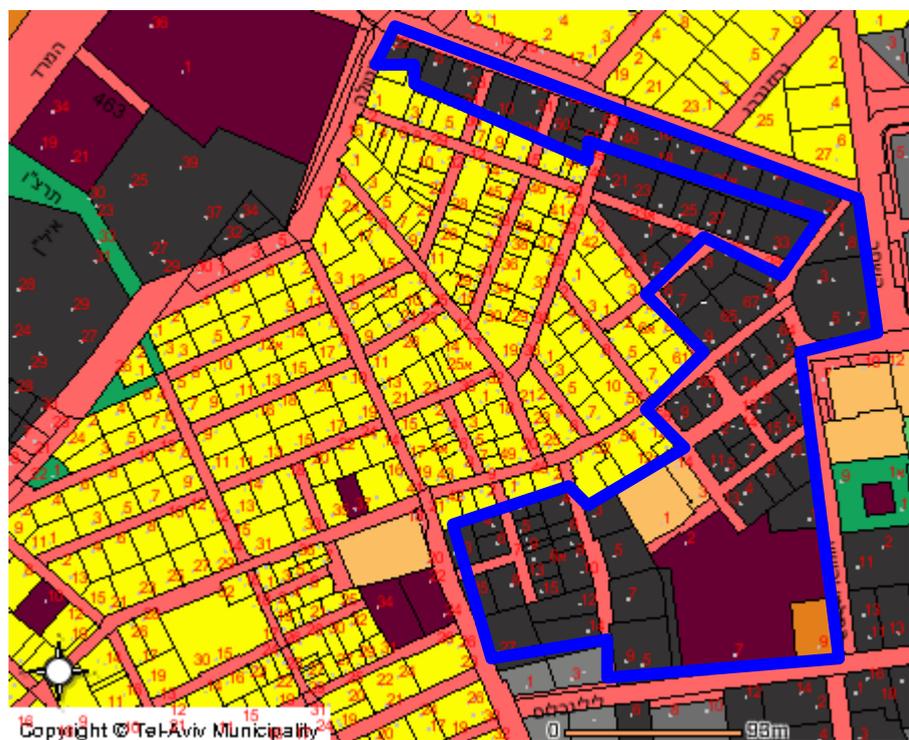
מיטל להבי ואהרון מדואל התנגדו להחלטה הנ"ל.  
כרמלה עוזרי נמנעת מההחלטה.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, יעל דיין, כרמלה עוזרי, דן להט, מיטל להבי, אהרון מדואל ואסף זמיר.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/3866 - תפרי נווה צדק צפון מזרחיים	18/03/2009
דיון בהמלצה להפקדה	10 - 0006-09

## תפרי נווה צדק מזרח

- מטרת הדיון:** המלצה לוועדה המחוזית להפקדה.
- מסלול התב"ע:** ועדה מחוזית.
- מיקום:** צפון מזרח שכונת נווה צדק.
- גבולות:** בצפון: רחוב יצחק אלחנן.  
 במזרח: שד' רוטשילד-רחוב התלמי.  
 בדרום: רחוב לילינבלום.  
 במערב: החרמון-ס.תחכמוני-שבזי.



### גוש/חלקה:

גוש	חלקה	חלקי חלקה
7420	81-85, 1-5	
6922	17-21, 1-6	
6920	57,58	
7422	46,48,52,87,90, 31-44, 12-24,4-8,10	9

שטח קרקע: כ- 33 דונם .

מתכנן: אורית מילבואר-אייל אדריכלות.

יזם: עיריית ת"א-יפו.

בעלות: פרטיים, מדינת ישראל (ממ"י), עיריית ת"א-יפו.

**מצב השטח בפועל:** האזור מבונה ברובו בבניינים (מרביתם מגורים) בני 1-2 קומות, במצב פיסי בינוני עד גרוע. החלקות, בבעלות פרטית, בגודל משתנה בשטח של 100-500 מ"ר. בתחום התכנית חלקות 31 ו-32 בגוש 7422, בבעלות ממ"י ששטחן כ-1.5 ד' (קיימים בחלקת המושע כ-20 מחזיקים, מרביתם ברשות – דיירים מוגנים של עמידר). וחלקות בבעלות העיריה בקצה שד' רוטשילד, רחוב השחר (גני ילדים), לילינבלום (ביה"ס לבנות) וברחוב עין גנים בשטח כולל של כ-7700 מ"ר.

**מצב תכנוני קיים:** התכנית החלה על רוב המתחם הינה תכנית לפי תוכנית 1200 (משנת 1975), בה השטח מוגדר כאזור לתכנון בעתיד. תכנית 2277 (משנת 1991) חלה על המגרש המיוחד (חלקות 31 ו-32 שבבעלות מנהל מקרקעי ישראל), שלגביו נקבע בהוראות התכנית כי לא יוצאו היתרי בניה עד להכנת תכנית מפורטת. תכניות 44 ו-38 הן התכניות הקודמות לתכניות התקפות: בתכנית 44 (משנת 1941) סומן האזור להריסה. תכנית 38 (משנת 1937), קבעה אחוזי בניה של 45% לקומה בשלוש קומות ברחובות שבזי, פינס, התלמי והראשונים (התקוה), ו-40% לקומה בשתי קומות, ברחובות יצחק אלחנן, מולכו, עין גנים, יהודה החסיד וסימטת תחכמוני. תכנית 38 הגדירה קו בנין קדמי 2 מ' בכל הרחובות והרחבת הרחובות שבזי, הראשונים (התקוה), פינס והתלמי ל-12.5 מ' (במקום כ-6 מ' בפועל). מימוש הנחיות אלה משמעו הריסת המבנים הקיימים ו/או מניעת אפשרות בניה בחלק מהחלקות. בפועל לא מומשו קווי הבניין והרחבת הרחובות. בתחום התכנית תוכנן כביש המחבר את התלמי ויצחק אלחנן, על חלקות בניה ועל מבנים קיימים, ללא התייחסות לפרצלציה הקיימת.

### **מצב תכנוני מוצע:**

#### **מטרות התכנית החדשה:**

- לאפשר את שיקום האזור והחייאתו, ע"י קביעת ייעודי קרקע, שימושים, זכויות בניה והוראות בניה לחלקות המגורים והמגורים המשולב במסחר ולאפשר הוצאת היתרי בניה.
- לבטל את התוויית הדרך החוצה ועולה על חלקות מגורים, ואת הרחבות הרחובות שנקבעו בתכנית 38.
- קביעת שטח ציבורי פתוח באזור עין גנים ע"ג מגרש עירוני.
- קביעת אחוזי בניה למגרש עירוני בקצה שדרות רוטשילד (הכולל את ביה"ס לבנות ומגרשי חניה בפועל) לטובת הציבור.
- בהתאם לכך לשנות בתחום התכנית את הוראות תכניות 2277, 1200, 38.

#### **עקרונות התכנית:**

המתחם מאופיין במגוון שימושים, החל במגורים וכלה במסחר, בילוי, משרדים ומבני ציבור. בעירוב השימושים הקיים באזור זה פוטנציאל תכנוני רב ליצירת אזור אורבאני מרתק אשר יספק מגוון שירותים לתושבי האזור בפרט ולתושבי העיר בכלל. מתוך הבדיקות שערכנו עולה כי האזור הכלול בתחום התכנית, הינו חלק בלתי נפרד משכונת נווה צדק. נכון יהיה אם כך להמשיך את מרקם הבינוי האופייני לשכונת נווה צדק גם באזור הנ"ל, תוך טיפול פרטני באזורי התפר בהם ה"שכונה והמע"ר נפגשים". אופי הבינוי המתוכנן: בניינים בני 2-3 קומות ועליית גג, בנויים בקו בניין 0 מ' לרחוב (אזור מגורים).

**מתחם יצחק אלחנן – דופן נווה צדק: שטח האזור הינו כ- 11 דונם**  
 החלקות הגובלות ברחוב יצחק אלחנן, מהוות את הקצה הצפוני- חיצוני של שכונת נווה צדק. כיום: אזור מוזנח למדי אשר מכיל מגרשי חניה וחנויות קונפקציה. רחוב יצחק אלחנן מתוכנן להיות מורחב לכיוון צפון. בדופן הצפונית מתוכננים מגדלים (מחוץ לגבול התב"ע הנדונה). לאחר שנבחנו אלטרנטיבות שונות לבינוי מוצע להמשיך את הבינוי האופייני לנווה צדק גם לאורך רחוב יצחק אלחנן. יותרו 3 קומות, כולל קומה מסחרית גבוהה ועליית גג (מגורים/משרדים בחזית הפונה לרחוב יצחק אלחנן + חזית מסחרית). הצפיפות המוצעת גבוהה יחסית, דירות בשטח 65 מ"ר במוצע.

**אזור התפר בין שכונת נווה-צדק למע"ר ת"א: שטח האזור הינו כ-14 דונם**  
 האזור שבין רחוב התלמי ממזרח, לרחוב תחכמוני ממערב. חשיבותו של האזור בהיותו אזור מקשר בין שכונת נווה-צדק למע"ר תל-אביב- קצה שדרות רוטשילד. התפר שבין אחוזת בית- תחילתה של תל-אביב הרשמית והמסודרת (שד' רוטשילד) לבין השכונות שהתפתחו "מעצמן" ע"י יזמים עצמאיים ומתיישבים יוצאי יפו. התפר שבין ה"עיר החדשה" ובין ה"עיר העתיקה".  
**יעדים מרכזיים לטיפול:** חיבור שדירת רוטשילד- המע"ר, שכונת נווה- צדק והמשך הציר הירוק, אל שצ"פ המסילה – המוביל לים.  
 באזור פוטנציאל לשטח פתוח נוסף לשכונת נווה צדק: כיכר עין גנים. היום אזור מסעדות סביב מגרש ריק שמשמש לחניה בפועל. באזור רחובות עין גנים, תחכמוני, אחד העם, סביב כיכר חדשה מתוכננת תותר חזית מסחרית עם שימושים לא מטרדיים, כדי לשמר את אופי הרחובות הקיים.  
 בקצה שדרות רוטשילד מוצע מגרש למבנה ציבורי בשטח של כ- 2000-3000 מ"ר. במסגרת התכנית המוצעת יוגדרו אחוזי הבניה והיעוד.  
 קוי הבניין ואופן העמדת המבנה יקבעו, במסגרת תוכנית בסמכות ועדה מקומית ו/או תכנית עיצוב אדריכלי.

**מתחמי מגורים: שטח האזור הינו כ-8 דונם**  
**בנוסף לשני המתחמים המרכזיים הנ"ל ישנם מתחמי מובלעות מגורים הכלולים באזור לתכנון:**

אזורי מגורים מובהקים, בהם נכון להמשיך עם נפחי הבניה האופייניים לשכונה. בחלקות המגורים הפונות לרחוב שבזי מוצע מסחר בקומת הקרקע, זאת בהמשך למסחר הקיים בציר שבזי והמתוכנן ובציר יהושוע התלמי המתחבר לכניסה לנווה צדק מרחוב יצחק אלחנן.

בתחום הקו הכחול ע"פ נתוני מחלקת ארנונה קיימות כ- 170 יח"ד. פוטנציאל התוספת על פי התכנית החדשה מסתכם בכ- 170 יח"ד נוספות. סה"כ כ- 500 יח"ד. היותו של המתחם תפר: בין תקופות שונות, בין סגנונות בניה שונים מהווה אתגר תכנוני. טיפול נכון בתפר יהיה כזה שיחזק את החיבור הפיזי בין האזורים תוך שמירה על אופיו ויחודו של כל אזור ואזור.

**זכויות הבניה:**

מס' קומות (כולל קומת קרקע, לא כולל עליית גג)	שטחי שירות מעל הקרקע	שטח כולל (ללא עליית גג)		יעוד	אזור
		מתחת לקרקע	מעל הקרקע (%) (משטח המגרש) (כוללים)		
3	לפי החוק, נכללים בשטח המותר לבניה	לפי ע1	עד 240% (שטחים כוללים)	מגורים/ משרדים חזית מסחרית	מתחם יצחק אלחנן
2	לפי החוק, נכללים בשטח המותר לבניה	לפי ע1	עד 160% (שטחים כוללים)	מגורים+ חזית מסחרית לרחוב שבזי	מתחם מגורים שבזי

2-3	לפי החוק, נכללים בשטח המותר לבניה	לפי ע1	עד 160% - 240% (שטחים כוללים)	מגורים	מתחם ראשוניים-מולכו
2	לפי החוק, נכללים בשטח המותר לבניה	לפי ע1	עד 160% (שטחים כוללים)	מגורים+ חזית מסחרית	מתחם כיכר עין גנים *
2-3	לפי החוק, נכללים בשטח המותר לבניה	לפי ע1	עד 160% (שטחים כוללים)	מגורים+ חזית מסחרית לרחוב תחכמוני	מגרש מיוחד
2	לפי החוק, נכללים בשטח המותר לבניה	לפי ע1	מבנים לשימור	ציבורי	מתחם מבנים לשימור- התלמי- השחר (גני ילדים)*
4	לפי החוק, נכללים בשטח המותר לבניה	לפי ע1	עד 135% (שטחים כוללים)	ציבורי	מתחם קצה שדרות רוטשילד כולל בה"ס תחכמוני

**\* אחוזי בניה מקסימליים, במגבלות קוי הבניין והגובה המוגדרים בתקנון, זכויות בניה שלא יכנסו במגבלות העיצוביות בטלות.**

**קווי בניין:**

באזורי מגורים: קדמי: 0 מ', בהתאם לקיים ברחוב. צדדי 0/2.5 מ' (במגרש שאורך חזיתו הקדמית קטן מ- 8 מ', יותר קו בניין צדדי 2 מ' או 0 מ').  
קו בניין צדדי ברחוב יצחק אלחנן 0/3 מ'.  
אחורי: 4 מ'.

**צפיפות:**

בבניינים של 2 קומות: 90 מ"ר ליח"ד בממוצע לשטחים כוללים.  
בבניינים של 3 קומות: 100 מ"ר ליח"ד בממוצע לשטחים כוללים.  
במתחם יצחק אלחנן ועין גנים: 65 מ"ר ליח"ד בממוצע לשטחים כוללים

**תחבורה:**

אין שינוי במערך הרחובות והתנועה. התכנית אינה מרחיבה דרכים קיימות, למעט הרחבות מקומיות (בעיקר ברחוב התלמי) על מנת לאפשר הרחבת מדרכות.  
הנגישות הינה דרך רחוב אחד העם ממזרח, יצחק אלחנן והתלמי מצפון. רחוב יצחק אלחנן מתוכנן להרחבה לכיוון צפון. ויהווה ציר תחבורה ראשי.  
מדרום למתחם מתוכנן מתחם המסילה הכולל את תכנון הרכבת הקלה- קו אדום וכביש תת קרקעי.  
בקצה שדרות רוטשילד, רחוב התלמי, יקבע כדרך עם עדיפות להולכי רגל, ללא חניה לאורכו. רחוב התלמי הינו חלק מהציר הירוק, המתבר בין קצה השדרה לשצ"פ המסילה.

**שימור:**

במתחם מוצעים 23 מבנים לשימור. מבנים אלה מייצגים את הבניה המקורית האופיינית לאזור.  
המבנים לשימור ממוקמים בעיקר סביב "כיכר עין גנים". המבנים הינם לשימור שלא בהגבלות מחמירות (15 בניינים).  
התוכנית תאפשר תוספת בניה למבנים לשימור בהתאם למפורט בתקנון וייקבעו הוראות לשימור ושיפוץ המבנים בתאום עם מחלקת השימור.

בנוסף במסגרת התכנית המוצעת, קיימים מבנים אשר הוכרזו לשימור במסגרת תוכנית השימור 2650ב' (5 בניינים, 3 מהם בהגבלות מחמירות).

### שטחי ציבור:

שטחי הציבור הקיימים/ מוצעים לשכונה :

- חלקה 37 בגוש 7422 בשטח כ- 5500 מ"ר, בקצה שדרות רוטשילד כוללת היום חניון ציבורי עילי – חברת אחוזות החוף, מרכז לנפגעי סמים ואת ביה"ס תחכמוני ברחוב לילינבלום. השטח הנ"ל מוגדר כמגרש ציבורי, ע"פ תב"ע 38. מוצע כי חלק מהמגרש, בשטח של כ- 2000 מ"ר בקצה שדרות רוטשילד, ישמש למבנה ציבורי חדש אשר יכלול חניון ציבורי תחתיו (כ- 100 חניות). בשל מיקומו היחודי של המבנה בתחילת שדרות רוטשילד נכון יהיה לייעד את המגרש למבנה ציבורי שישרת את כלל תושבי העיר. ביה"ס תחכמוני המקורי משמש היום כביה"ס לבנות עקיבא, וכמרכז לעולה.

- חלקה 44 בגוש 7422 ברחוב עין גנים. חלקה בשטח 157 מ"ר בבעלות עירונית המשמשת היום חניון עילי. ע"פ תב"ע 38 מיועד למגורים. מוצע לייעד חלקה זו לשצ"פ (כיכר ציבורית) בשטח כ- 280 מ"ר. כיכר זו נמצאת בלב אזור בילוי ומסעדות קיים שוקק חיים.

- חלקה 57 בגוש 6920 ברחוב השחר, בשטח כ- 1500 מ"ר, מתחם מבנים לשימור הנמצא בכניסה לשכונת נווה צדק מכיוון מזרח. קיים מגרש ציבורי ע"פ תב"ע 38. המבנים משמשים היום כגני ילדים עירוניים. האזור מתוחם על ידי גדרות ונמצא במרכז צומת דרכים ראשית. מוצע להעביר את גני הילדים למיקום שקט יותר (בחלק הצפון מערבי של השכונה, במסגרת תכנית המקודמת לאזור זה). ולמקם במבנים אלו פונקציה ציבורית פתוחה לקהל הרחב שתאפשר שימוש במבנים ובמרחב הפתוח הירוק שבין המבנים לשימור.

- חלקה 34 בגוש 7422 בשטח כ- 550 מ"ר ברחוב הראשונים : גינה ציבורית קיימת בפועל. ע"פ תב"ע 38 מיועדת למגורים. תוגדר בתב"ע פורמלית כשצ"פ.

### נתונים:

סה"כ שטחים פתוחים קיימים סטטוטורית: לא קיים סטטוטורית.  
סה"כ שטחים פתוחים מתוכננים: כ- 850 מ"ר.  
סה"כ שטחים ציבוריים קיימים סטטוטורית: כ- 7000 מ"ר, שטח מגרש.  
סה"כ שטחים ציבוריים מתוכננים: תוספת של 3000 מ"ר שטח בנוי.

**חוו"ד צוות:** לאשר את התכנית ולהעבירה לדיון להפקדה בועדה המחוזית.

**בישיבתה מספר 0006-09ב' מיום 18/03/2009 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

### מהלך הדיון:

אורית מלבאור אדר' התכנית הציגה את התכנית באמצעות מצגת. רבקה פרחי הסבירה שהתכנית לא עושה שינוי מהותי של הבניה הקיימת בסביבה. מיטל להבי מבקשת לא לאשר היום את התכנית, מכיוון שיש בתכנית הזאת מגרש ציבורי של 6 דונם שאפשר לייעד אותו למוסד חינוכי. מיטל להבי מבקשת לעשות בדיקה עד ההפקדה לאין יעבור גני הילדים מהמקום.

**הועדה מחליטה:**

לאשר להעביר את התכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית.

מיטל להבי נמנעת מההחלטה.

משתתפים: דורון ספיר, מיטל להבי, כרמלה עוזרי, שמואל גפן, יעל דיין, דן להט, אסף זמיר ואהרון מדואל.

התוכן	מס' החלטה
- שטחי שירות לתכניות 807, 807 ב' - דיון בשטחי שירות	18/03/2009 11 - 0006-09

**מיקום:** מרכז שכונת נווה חן

**מגיש הבקשה:** אגף רישוי ופיקוח על הבניה  
אגף תכנון ובניין עיר

**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 מתאר מספר 807 ו- 807 ב' תכנית מפורטת על חלק מאדמות כפר – שלם, הם השטחים **העיקריים המותרים** לבניה. בנוסף לשטחים אלו יותרו שטחי שירות כדלקמן:

א. מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין:

ע"פ ע"פ 1-1" מרתפים על שינוייה לרבות הקמת מחסנים דירתיים של עד 12 מ"ר ליח"ד במבני מגורים.

ב. במפלס הכניסה הקובעת לבנין:

שטח מפולש בקומת העמודים וכן שטח מבונה לשטחי שירות אשר לא יעלה על 50% משטח הקומה שמעל וישמש למבואה, חדר מדרגות, מעליות, מערכות טכניות, מתקני שירות, אשפה, אחסנה או חדר עגלות ואפנים עד 12 מ"ר לשימוש כלל דיירי הבנין.

ג. מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין:

1. למבני מגורים חדשים תותר תוספת עד 30% מסך השטח העיקרי. פרוט שטחי שרות כהגדרתם בחוק לרבות לובי, חדר מדרגות, חדרי אשפה, חדר מכונות, חדר עגלות ואופנים, וכד'.  
**בנוסף** יותר ממ"ד/ממ"ק ע"פ חוק.
2. במבנה מסחר ומשרדים יותרו עד 30% מסך השטח העיקרי כשטחי שירות כהגדרתם בחוק לשימושים ע"פ תקנות תו"ב 1992 על שינוייהן לרבות אחסנת חומר ארכיוני.

**ח"ד הצוות בתאום אגף רישוי ופיקוח:** לאשר את התכנית לשטחי שירות.



**בישיבתה מספר 0006-009' מיום 18/03/2009 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לאשר תוספת שטחי שירות לתכ' 807 ו- 807' כדלקמן:

ד. מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין:

ע"פ "ע-1" מרתפים על שינוייה לרבות הקמת מחסנים דירתיים של עד 12 מ"ר ליח"ד במבני מגורים.

ה. במפלס הכניסה הקובעת לבניין:

שטח מפולש בקומת העמודים וכן שטח מבונה לשטחי שירות אשר לא יעלה על 50% משטח הקומה שמעל וישמש למבואה, חדר מדרגות, מעליות, מערכות טכניות, מתקני שירות, אשפה, אחסנה או חדר עגלות ואפנים עד 12 מ"ר לשימוש כלל דיירי הבניין.

ו. מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין:

1. למבני מגורים חדשים תותר תוספת עד 30% מסך השטח העיקרי. פרוט שטחי שרות כהגדרתם בחוק לרבות לובי, חדר מדרגות, חדרי אשפה, חדר מכונות, חדר עגלות ואופנים, וכד'.  
**בנוסף** יותר ממ"ד/ממ"ק ע"פ חוק.

2. במבנה מסחר ומשרדים יותרו עד 30% מסך השטח העיקרי כשטחי שירות כהגדרתם בחוק לשימושים ע"פ תקנות תו"ב 1992 על שינוייהן לרבות אחסנת חומר ארכיוני.

משתתפים: דורון ספיר, מיטל להבי, כרמלה עוזרי, שמואל גפן, יעל דיין, דן להט, אסף זמיר ואהרון מדואל.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/3678 - מחלף השלום מזרח (4) דיון בהפקדה (5) - לאחר דיון במליאת הועדה המקומית	18/03/2009 12 - 0006-09'ב'

**תא/ 3678 הרחבת צומת דרך השלום – יגאל אלון ("לולאת טרה")**

**מטרת הדיון:** אישור הועדה המקומית לשינויים ביחס להחלטות הועדה הקודמות כמפורט להלן:

1. שינוי הגדרת התכנית לתכנית דרך עפ"י סעיף 119 בחוק התכנון והבנייה – תיקון 37 לחוק התכנון והבנייה ושינוי בהתאם לכך של החלטת הועדה המקומית מתאריך 31/05/06 לענין חיוב חברת נתיבי איילון בחתימה על כתב שיפוי.
  2. שינוי החלטת הועדה המקומית מתאריך 27/06/07 לענין הסרת התנאי להפקדת התכנית בכפוף לאישור מאת חברת החשמל לביצוע חלופת השיפור המקומי בחלק משטח מגרש חברת החשמל.
  3. פרסום התכנית עפ"י סעיפים 77 ו78.
- בסמכות הועדה המחוזית.

**מסלול התב"ע:**

**מיקום:** צומת הרחובות יגאל אלון ודרך השלום, בצד המזרחי של מחלף השלום על כביש האיילון (בין אזור התעסוקה נחלת יצחק ואיזור התעסוקה ביצרון).

**גוש/ חלקה:**

גוש	גוש חלקי	חלקה	חלקי חלקה
7093			186
			193
			197
7094			108
			102-103
			98-111
			55
			43
			34
			11-13
			6
			1-4

**גבולות התכנית:**

- כמסומן בתשריט התכנית.
- צפון - רחוב השלושה.
  - דרום - רחוב וינגייט.
  - מזרח - רחוב יגאל אלון.
  - מערב - נתיבי איילון.

**שטח התכנית:** כ – 33 דונם.

**עורך התכנית:** גונן אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ.

**יזם התכנית:** חברת נתיבי איילון והועדה המקומית לתכנון ובנייה.

**בעל הקרקע:** עיריית תל אביב – יפו (חלקות 2 ו 4 מוחכרות לחברת החשמל, חלקי חלקה 1 מוחכרת לחברה המרכזית למשקאות קלים בע"מ, וחלקי חלקה 197 בבעלות ממ"י.

**הליך קידום התכנית:**

1. התכנית נדונה ואושרה להפקדה ע"י ועדת המשנה לתכנון והבנייה בתאריך 31/05/06 (החלטה מס' 2, פרוטוקול 14-2006ב'). במסגרת הדיון הוצגה ונדונה גם חלופה השיפור המקומי. החלטת הוועדה היתה לשוב ודון בישיבה הבאה מכיוון שמספר חברי ועדה לא רצו לדון בנושא.
2. ישיבה קודמת מספר 15-2006 מתאריך 14/06/2006 סעיף 5 **החלטת ועדה:**  
 א. המשך קידום התכנית יהיה בכפוף לתיאום ואישור עם אגף הנכסים.  
 ב. במסגרת הוראות התכנית ייקבע כי הוצאת היתר בנייה יהיה בכפוף לאישור תכנית פיתוח מפורטת ע"י מה"ע או מי מטעמו אשר תתן בין היתר מענה לשבילי אופניים ומתקני חנייה לרכב דו גלגלי.  
 תבדק האפשרות, מבחינה סטטוטורית קניינית ותנועתית, להוספת שני נתיבים מיגאל אלון לכיוון מערב לירידה לנת"א צפון ע"י יועץ התנועה ותוצג למה"ע. במידה והדבר בר ביצוע יהיה זה הפתרון המועדף כשלב ראשון לביצוע.
3. עפ"י דרישת מה"ע הבדיקה התנועתית של חלופת השיפור המקומי כללה בדיקות סימולציה לאומדן השיפור התנועתי. במסגרת בדיקה זו נערכה בדיקה של השיפורים התנועתיים בצומת בחלופת השיפור המקומי ביחס לחלופה המקורית של התכנית המלאה. בדיקה זו נערכה ע"י ד"ר בן שבת מטעם חברת נתיבי איילון בע"מ, בליווי ועפ"י הנחיות מנהל אגף התנועה, מר שלמה פלדמן.
4. בתאריך 27/06/07 (החלטה מס' 16, פרוטוקול 2007ב' – 6) חזרה הוועדה ודנה בתכנית לאחר שהוצגו בפניה תוצאות הבדיקה התנועתית. **החלטת הוועדה** היתה לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לאישור חברת החשמל. אם חברת החשמל לא תאשר יש להחזיר את הנושא לדיון בפניה הוועדה.

### **סיכום הפנייה לחברת החשמל:**

1. בהתאם להחלטת הוועדה המקומית מיום 27/06/07 לפיה תנאי להבערת התכנית לדיון בוועדה המחוזית יהיה קבלת אישור מאת חברת חשמל, נעשתה פנייה רשמית לחברת החשמל ע"י מה"ע ב28/08/07. בהמשך לפנייה זו, הוצגו מסמכי התכנית לראש אגף הנכסים בחברת חשמל וכן בישיבת דירקטוריון חברת חשמל בחודש ינואר 2008.
2. חברת החשמל דבקה בעמדתה שעל תכנית זו לטפל גם בסמכויות בנייה על מתחם חברת חשמל. היות והתכנית היא תכנית דרך המענה לדרישת חברת חשמל לא ינתן במסגרתה אלא במסגרת תכנית נפרדת אשר תוקדם ע"י העירייה למטרה זו בלבד. אי לכך, על מנת לאפשר העברת התכנית לדיון בוועדה המחוזית נדרש אישור הוועדה המקומית להסרת התנאי בעניין אישור חברת החשמל מהחלטתה הקודמת.

### **שינוי התכנית מתכנית בסמכות הוועדה המקומית לתכנית בסמכות הוועדה המחוזית:**

1. במסגרת סבב הערות שנערך למסמכי תכנית לאחר אישורה ע"י הוועדה המקומית (בכפוף לתנאים כמפורט לעיל), התקבלה חו"ד מאת היועמ"ש לוועדה המקומית, עו"ד שרי אורן (ב17/01/07), לפיה תכנית אשר במסגרת הוראותיה ביטול דרך קיימת אינה יכולה להיות תכנית בסמכות הוועדה המקומית וצריכה להיות בסמכות הוועדה המחוזית.
2. סיבה נוספת המחייבת הפיכת התכנית לתכנית בסמכות הוועדה המחוזית היא היותה תכנית המחויבת בתיאום עם תמ"א 3 – תכנית מתאר ארצית לדרכים.

### **שינוי הגדרת התכנית לתכנית דרך (תדמ"ת):**

1. המשמעות של הגדרת תכנית כתכנית דרך היא חלוקת עלויות הביצוע שלה, בכלל זה שיפוי התכנית בין עיריית תל אביב וממשלת ישראל, בשיעור של 30% ו70%. רק תכנית בסמכות הוועדה המחוזית יכולה להיות מוגדרת כתכנית דרך. עם הפיכת התכנית לדרך בסמכות הוועדה המחוזית מוצע לשנות הגדרתה לתכנית דרך.

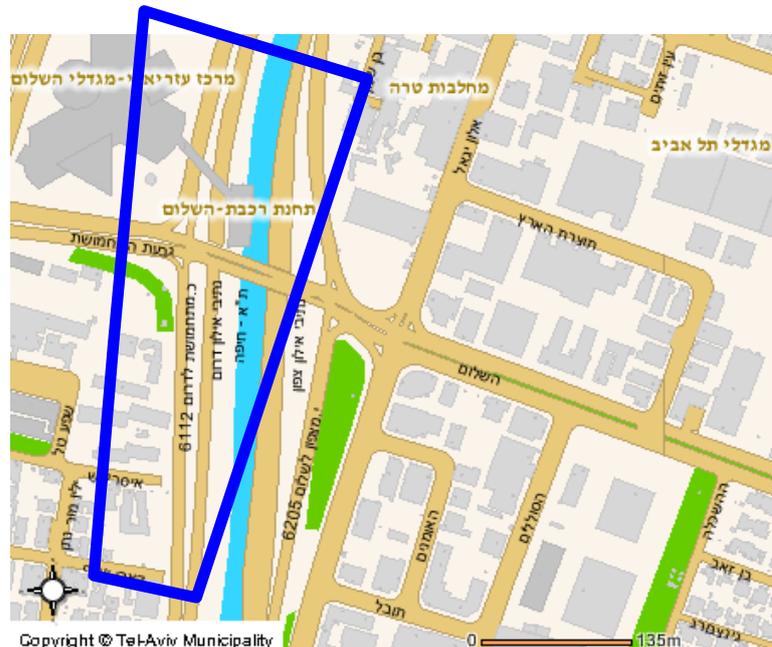
### שיפוי התכנית :

1. עפ"י החלטת הועדה המקומית מ31/05/06, תנאי לאישור התכנית היה התחייבות מאת חברת נתיבי איילון לשיפוי התכנית בגין כל תביעה, הן על ירידת ערך וכן מאת חברת החשמל בעלת מגרש 2 ו31 בגוש 7094 בתחום התכנית.
2. שינוי התכנית לתכנית דרך (תדמ"ת), מיתר את הצורך בשיפוי התכנית ע"י חברת איילון שכן יחול עליה ההסדר הנהוג במסגרת תכנית דרך לפיו השיפוי מתחלק עם העירייה בשיעור של 305% ו70%.
3. יצוין כי חברת נתיבי איילון הזמינה בדיקה לנושא החשיפה לתביעות עפ"י סעיף 197 מאת שמאי קציר פרידמן ברק. הבדיקה הועברה לבדיקת שמאי הועדה המקומית אריה קמיל. עפ"י חוות דעתו הדו"ח תקין וניתן לאמץ את מסקנתו כי חשיפת הועדה המקומית לתביעות בגין אישור התכנית היא מינימלית.

### חו"ד מה"ע:

1. ממליץ לשנות את החלטות הועדה המקומית הקודמות תוך השינויים להלן:
  - א. לשנות את התכנית מתכנית בסמכות הועדה המקומית לתכנית בסמכות הועדה המחוזית.
  - ב. להפוך את התכנית לתכנית דרך עפ"י סעיף 119 ג' לחוק התכנון והבנייה.
  - ג. לאפשר את קידומה ללא התחייבות מאת חברת נתיבי איילון לשיפוי התכנית.
  - ד. לאור המענה השלילי לפנייה עפ"י החלטת הועדה המקומית, ממליץ להסיר את התנאי בדבר קבלת הסכמת חברת החשמל לביצוע חלופת השיפור המקומי בחלק משטח המגרש.

### תרשים סביבה:



### מהלך הדיון:

- ניר דוד כהן מצוות מזרח הציג את עיקרי התכנית. מנהל הפרויקט המשך את הצגת התכנית. אדר' אניטה – תושבת טוענת שזה לא יפתור את בעיית התנועה במקום זה יעביר את הבעיה לצומת אחריה. וגם יכניס לשכונה תנועה לכיוון ר"ג וגבעתיים.

### הועדה מחליטה:

להמליץ לועדה המחוזית לשנות את החלטות הועדה המקומית הקודמות תוך שינויים להלן ובתנאים הבאים:

1. תנאי להפקדת התכנית - מה"ע יבדוק אם כתוצאה מאישור התכנית הנ"ל תתווסף תנועה לשכונת נחלת יצחק וכמה וידווח על תוצאות הבדיקה לועדה.
2. לשנות את התכנית מתכנית בסמכות הועדה המקומית לתכנית בסמכות הועדה המחוזית.
3. להפוך את התכנית לתכנית דרך עפ"י סעיף 119ג' לחוק התכנון והבנייה.
4. לאור המענה השלילי לפניית מה"ע לחח"י עפ"י החלטת הועדה המקומית בדיונה הקודם בתכנית, מסירה הועדה את התנאי בדבר קבלת הסכמת חברת החשמל לביצוע חלופת השיפור המקומית בחלק משטח המגרש.

משתתפים: דורון ספיר, שמוליק מזרחי, יעל דיין ומיטל להבי.

**מליאת ועדה מקומית מיום 25.2.2009 החליטה להחזיר את הדיון בנושא לועדת המשנה לתכנון והבניה.**

**בישיבתה מספר 0006-09' מיום 18/03/2009 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

### מהלך הדיון:

אורי מתכנן התכ' הציג את המחלף באמצעות מצגת. חברי הועדה מבקשים נתיב לתחבורה ציבורית, רצף שבילי אופניים, מדרכות רחבות ופתרון להולכי רגל. הועדה מנחה את הצוות לתכנן שבילי אופניים והמדרכות מקפץ עד צומת יגאל אלון למטע הקטע של מקס פיין.

### הועדה מחליטה:

לאחר הצבעה בעניין (3 בעד – דורון, יעל וגפן, 2 נגד – כרמלה ואהרון, 2 נימנעו – מיטל ודן) הוחלט להמליץ לועדה המחוזית לשנות את החלטות הועדה המקומית הקודמות תוך שינויים להלן ובתנאים הבאים:

5. תנאי להפקדת התכנית - מה"ע יבדוק אם כתוצאה מאישור התכנית הנ"ל תתווסף תנועה לשכונת נחלת יצחק וכמה וידווח על תוצאות הבדיקה לועדה.
6. לשנות את התכנית מתכנית בסמכות הועדה המקומית לתכנית בסמכות הועדה המחוזית.
7. להפוך את התכנית לתכנית דרך עפ"י סעיף 119ג' לחוק התכנון והבנייה.
8. לאור המענה השלילי לפניית מה"ע לחח"י עפ"י החלטת הועדה המקומית בדיונה הקודם בתכנית, מסירה הועדה את התנאי בדבר קבלת הסכמת חברת החשמל לביצוע חלופת השיפור המקומית בחלק משטח המגרש.
9. הועדה מנחה את הצוות המקצועי לתכנן מדרכות ושבילי אופניים מקפץ עד יגאל אלון למעט הטקע של מקס פיין.

משתתפים: דורון ספיר, מיטל להבי, כרמלה עוזרי, שמואל גפן, יעל דיין, דן להט, אסף זמיר ואהרון מדואל.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/3803 - טחנת הקמח מוזס דיון נוסף	18/03/2009 13 - 13 - 0006-2009

**תב"ע 3803 – "טחנת הקמח מוזס"**

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:** ועדה מחוזית

**מטרת הדיון:** אישור הועדה המקומית להעברת התכנית לדיון בהפקדתה בוועדה המחוזית ופרסום התכנית לפי סעיף 77.

**מסלול קידום:** התכנית היא תכנית בסמכות הועדה המחוזית.

**מיקום:** בין רח' נח מוזס לרח' יוקנעם

**כתובת:** נח מוזס 17, ת"א

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7093			203, 202	

**שטח התכנית:** כ - 3.6 דונם

**מתכנן:** רוני זייברט, אדריכל ומתכנן ערים

**יזם:** צוקרמן ושות' בע"מ

**בעלות:** צוקרמן ושות' בע"מ

**מצב השטח בפועל:** במגרש פועלת טחנת הקמח "מוזס". הטחנה הוקמה והפעלה משנת 1946 ע"י צוקרמן ושות' בע"מ. במשך השנים הורחבה ונבנו אסמים לאחסון. הטחנה פועלת עד היום – תחום פעילותה טחינת חיטים ושיווק קמחים לתעשיית הלחם. גובה מבנה הטחנה הקיים הוא כ-38 מ'.

**מצב תכנוני קיים:** במגרשים ברח' נחלת יצחק וברח' חפץ חיים חלות תב"ע 618, תב"ע 1043, תב"ע 1043 א', תב"ע 1. עפ"י תכניות אלה ניתן לבנות במקום מבני תעסוקה ומשרדים בשטח בשיעור 200% מן השטח, בגובה של 5 קומות.

**מצב תכנוני מוצע:**

**א. תיאור מטרת התכנון:** לאפשר בניית מגדל תעסוקה בגובה עד 27 קומות והגדלת זכויות בנייה מ-200% ל-350% וקביעת הוראות לסיום הפעילות של טחנת הקמח הפועלת במקום.

**ב. זכויות בניה**

שטחי שירות מתחת לפני הקרקע		שטחי שירות מעל הקרקע		שטח עיקרי מעל הקרקע		יעוד מוצע	שטח המגרש	חלקה/מגרש
%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר			
400%	14,608	35%	4,474	350%	12,782	אזור תעסוקה	3.652 ד'	203, 202
17,256 מ"ר		4,474 מ"ר		12,782 מ"ר				סה"כ

**ג. נתונים נפחיים**

- גובה:** 27 קומות בכ - 110 מ'.
- תכסית:** בקומות המסד: לא תעלה על 60% משטח המגרש.  
בקומות המגדל: לא תעלה על 30% משטח המגרש.
- קווי בניין:** קדמי (לרח' מוזס): קומת קרקע: **7.00 מ'** (לטובת הרחבת המדרכה ע"י קולונדה)  
קומות המסד: 4.00 מ'  
קומות מגדל: **7.00 מ'**

קומת קרקע ומסד : 5.00 מ'	אחורי (לרח' יקנעם) :
קומות מגדל : 40.00 מ'	
קומת קרקע : 3.00 מ'	צידי מזרחי :
קומות מגדל : 4.00 מ'	
קומת קרקע : 13.00 מ' (כולל הקולונדה) למעט באיזור הגרעין שם יקבע קו הבניין במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.	צידי מערבי :
קומות מסד : 10.00 מ'	
קומות מגדל : 4.00 מ'	

**ד. עקרונות ודברי הסבר נוספים :**

**מדיניות הועדה המקומית:** במקום חלה מדיניות הועדה המקומית לאיזור התעסוקה נחלת יצחק אשר אושרה בשנת 2005. המדיניות התייחסה לאיזור התעסוקה נחלת יצחק אשר התכנית המוצעת ממוקם בתחומו. **להלן פירוט עיקרי המדיניות :**

**זכויות בנייה :** במסגרת המדיניות נקבע מדרג לאישור תוספת זכויות במסגרת תב"עויות חדשות לפי גודל מגרש התכנון. במסגרת זאת נקבע כי ניתן להוסיף במקום זכויות עד 35%. זכויות בנייה אלה משקפות את היות האיזור בתחום המע"ר המטרופוליטני עפ"י תמ"מ 5 וכן את מיוקמו בסמיכות לכביש 20 ("נתיבי איילון").

**שימושים :** השימושים יהיו בהתאם למפורט בתב"ע 1403 א' שעיקרם משרדים, תעסוקה ומסחר בקומת הקרקע.

**נתונים נפחיים :** בחלקות בהן ניתן לקבל זכויות נוספות תחויב בניית דופן רחוב (לרח' מוזס) בגובה של עד 6 קומות (ו/או בגובה הבנייה המרקמית הקיימת), כאשר יתר הזכויות תרוכזו במגדלים בגובה של עד 30 קומות.

**תכסית :** 50% משטח המגרש.

**עיצוב והתייחסות לסביבה :** יחוייב מסד של 5-6 קומות בהתאם לגובה הבנייה הקיימת בשכנות לבניין והוראות נסיגה של הבנוי העליון (הבנייה המגדלית).

**שימושי משק :** כל שימושי המשק יהיו בתחום המגרש לרבות פריקה וטעינה, אצירת אשפה, וכדומה. יועדף פיתוח ללא גדרות בין החלקות ובמתן זיקת הנאה להולכי רגל בתחום המגרש. מפלס הכניסות בחזית לרחובות יהיה במפלס המדרכה.

**איכות סביבה :** כל תכנית לבנייה גבוהה תחוייב בבדיקה סביבתי לענין הטלת צל על בניינים בשכנות המגורים נחלת יצחק ובדיקות נוספות כפי שידרש ע"י הרשות לאיכות הסביבה של עיריית ת"א. התב"ע המוצעת תואמת את עיקרי המדיניות המפורטים לעיל.

**בינוי והשתלבות בסביבה :** הבינוי תואם את האמור במדיניות החלה במקום וכולל בנייה בקומות מסד באופן שמשתלב בבנייה בקיימת בסביבת התכנית, ובניית מגדל מעל קומות המסד עד לגובה כולל של עד 27 קומות.

**תחבורה, תנועה וחניה :** המגרש נסמך על שני רחובות, רח' נח מוזס מדרום ורח' יקנעם מצפון והגישה אליו תהיה מרחובות אלה. במסגרת תכנית המתאר למחוז תל אביב (תמ"מ 5) מוגדרת סביבת כ"איזור מוטה תחבורה ציבורית". בהתאם לכך נעשה מאמץ תכנוני ליצירת סביבה ידידותית להולכי רגל, בכלל זה יצירת ציר להולכי רגל מדרום לצפון (מרח' מוזס לרח' יקנעם) אשר רוחבו 13 מ' (כולל קולונדה). יצויין כי המתחם מצוי כ- 400 מ' מתחנת השלום ומרח' מנחם בגין.

**ה. איכות סביבה :**

1. עפ"י תיאום עם הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב, תנאי להפקדת התכנית יהיה ביצוע דו"ח סביבתי אשר יכלול בין היתר גם התייחסות לעניין הצללות וטורבולציות (מטרדי רוח). הדו"ח יערך עפ"י הנחיות הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב ויחוייב באישורה. בהוראות התכנית ישולבו הוראות והנחיות הרשות לאיכות הסביבה.
2. התכנית תכלול הוראות בנוגע לסיום פעילות טחנת הקמח במסגרת מדיניות העירייה להוצאת תעשיות מטרידות מאזור התעסוקה נחלת יצחק.
3. התכנית ממוקמת בתחום שטח א' כפי שנתחם והוגדר במסגרת החלטת הועדה המקומית (בתיאום ואישור המשרד לאיכות הסביבה) בדבר מתן מידע ותנאים בהליכי תכנון ובנייה במרחב תעש מגן (מתחם תעש השלום) מתאריך 22/07/2001. עפ"י מסמך זה תנאי להוצאת היתרי בנייה במקום הוא ביצוע בדיקות לזיהום מים וקרקע וביצוע מיגון מיוחד של החניונים התת קרקעיים. כמו כן, חל איסור על שימושים המחייבים שהיית קבע של בני אדם בתת הקרקע.

**משימות פיתוח:** עפ"י מדיניות הועדה המקומית לאיזורי תעסוקה מ-1996 התכנית חייבת בהסכם משימות פיתוח כאשר סכום המימון יחושב החל מ-250%. היות וזכויות הבנייה המבוקשות עולות על מה שנקבע במסגרת מדיניות הועדה המקומית, ממליץ מה"ע לועדה לאשר את שינוי הרף מ-250% ל-300% בדומה לנהוג באיזורי המע"ר.

**זמן ביצוע:**

תוך 10 שנים מיום אישור התכנית.

**מהלך קידום התכנית:**

1. במקום הוחל בקידום תב"ע בשנת 1996 בשטח כ-7 דונם המורכב מחלקות 202,203, וחלקה 7 בגוש 7093. שתי החלקות המזרחיות בשטח 3.6 היו בבעלות פרטיים וחלקה 7 המערבית בשטח זהה היתה בבעלות ממ"י.
2. עקרי תכנית זו, אשר מספרה היה 2773, היו בניית שני מגדלי משרדים בני 30 קומות, אחד בכל חלקה, מעל קומות מסד בגובה 3 קומות, כאשר ביניהם מעבר ציבורי רחב המקשר את רח' יקנעם מצפון לרח' מוזס מדרום. זכויות הבנייה שהוקצו במסגרת התכנית היו 350% לכל מגרש ו 450% בתנאי איחוד בהתאם למדיניות הועדה המקומית בזמנו.
3. התכנית לוותה בהסכם משימות פיתוח לפיו יבנה בקומת הקרקע של המבנים מרכז תרבות רב תכליתי חשבון יזמי התכנית. עקב סירוב ממ"י לחתום על הסכם מדיניות הפיתוח, התפרקה השותפות בין בעלי הקרקע וקידום התכנית הופסק ובעלי הקרקע החליטו על קידום תכנית חדשה ללא שותפות עם ממ"י בזכויות עפ"י מדיניות.
4. התכנית החדשה אושרה לקידום בפרוץ תכנון ב-09.03.08.
5. בישיבתה מספר 0023-08 מיום 06/08/2008 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה: לשוב ולדון בתכנית לאחר שתוצג בפני הועדה תפיסה כוללת של האזור. משתתפים: דורון ספיר, פאר ויסנר, יעל דיין, מיטל להבי, מיכאל אטיאס, רון לוינטל ואריה שומר. החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק.

**חוו"ד אגף התנועה:**

יש לבחון דרישת זיקת מעבר הדדית בין החניון התת קרקעי בתחום התכנית לחניונים התת קרקעיים במגרשים השכנים כתנאי לאישור שתי רמפות (מרח' מוזס ובנוסף מרח' יקנעם).

**חוו"ד הצוות:** (מוגש ע"י ניר דוד כהן, אדר')

לאשר את העברת התכנית לדיון בהפקדה בועדה המחוזית בכפוף למפורט להלן:

**1. תנאים להפקדת התכנית:**

- א. חתימה על כתב שיפוי ע"י יזם התכנית.
- ב. חתימה על הסכם משימות פיתוח ע"י יזם התכנית. סף ההשבחה יחושב מ-300%.
- ג. הגשת בדיקה סביבתית עפ"י הנחיות הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב.
- ד. תיאום ואישור אגף התנועה לעניין חיבור וזיקת מעבר הדדית בין החניון התת קרקעי בתחום התכנית לחניונים התת קרקעיים במגרשים השכנים כתנאי לאישור שתי רמפות (מרח' מוזס ובנוסף מרח' יקנעם).
- ה. תבחן הגבלת המשך פעילות טחנת הקמח במקום במסגרת הוראות התכנית, בתיאום הרשות לאיכ"ס של עיריית תל אביב.

**2. תנאים להוצאת היתר בנייה:**

- א. הכנת תכנית עיצוב אדריכלי ותכנית פיתוח בתיאום ואישור אדר' העיר.
- ב. רישום זיקת מעבר והנאה לציבור ברצועה מצפון המגרש לדרומו מגבול חלקה המערבי עד קו בניין בקומת הקרקע.
- ג. ביצוע בדיקות לזיהום מים וקרקע והתנאים הנוספים שנקבעו במסגרת נוהל הרשות לאיכות הסביבה לנושא זה. סעיף מתאים ישולב בהוראות התכנית.

**3. תנאי לאישור אכלוס:**

- א. ביצוע בפועל של השטחים הציבוריים בתחום התכנית בהתאם לתכנית הפיתוח.

בישיבתה מספר 0006-09' מיום 18/03/2009 (החלטה מספר 13) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

**מהלך הדיון:**

אדר' התכנית רוני זייברט הציג את התכנית. חברי הועדה רוצים לדעת מתי מתפנה המפעל. לדברי עו"ד טויסטר נציג היוזמים אחרי שיוצאו היתר בניה המפעל יתפנה מהמקום.

**הועדה מחליטה:**

לאשר להעביר את התכניות לדיון להפקדה בועדה המחוזית בתנאים הבאים:

**3. תנאים להפקדת התכנית:**

- ו. חתימה על כתב שיפוי ע"י יזם התכנית.
- ז. חתימה על הסכם משימות פיתוח ע"י יזם התכנית. סף ההשבחה יחושב מ%300.
- ח. הגשת בדיקה סביבתית עפ"י הנחיות הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב.
- ט. תיאום ואישור אגף התנועה לעניין חיבור וזיקת מעבר הדדית בין החניון התת קרקעי בתחום התכנית לחניונים התת קרקעיים במגרשים השכנים כתנאי לאישור שתי רמפות (מרח' מוזס ובנוסף מרח' יקנעם).
- י. תבחן הגבלת המשך פעילות טחנת הקמח במקום במסגרת הוראות התכנית, בתיאום הרשות לאיכ"ס של עיריית תל אביב.

**4. תנאים להוצאת היתר בנייה:**

- ד. תנאי להיתר בניה פינוי תחנת הקמח.
- ה. הכנת תכנית עיצוב אדריכלי ותכנית פיתוח בתיאום ואישור אדר' העיר.
- ו. רישום זיקת מעבר והנאה לציבור ברצועה מצפון המגרש לדרומו מגבול חלקה המערבי עד קו בניין בקומת הקרקע.
- ז. ביצוע בדיקות לזיהום מים וקרקע והתנאים הנוספים שנקבעו במסגרת נוהל הרשות לאיכות הסביבה לנושא זה. סעיף מתאים ישולב בהוראות התכנית.

**4. תנאי לאישור אכלוס:**

- א. ביצוע בפועל של השטחים הציבוריים בתחום התכנית בהתאם לתכנית הפיתוח.

אהרון מדואל התנגד להחלטה.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, אסף זמיר ואהרון מדואל.

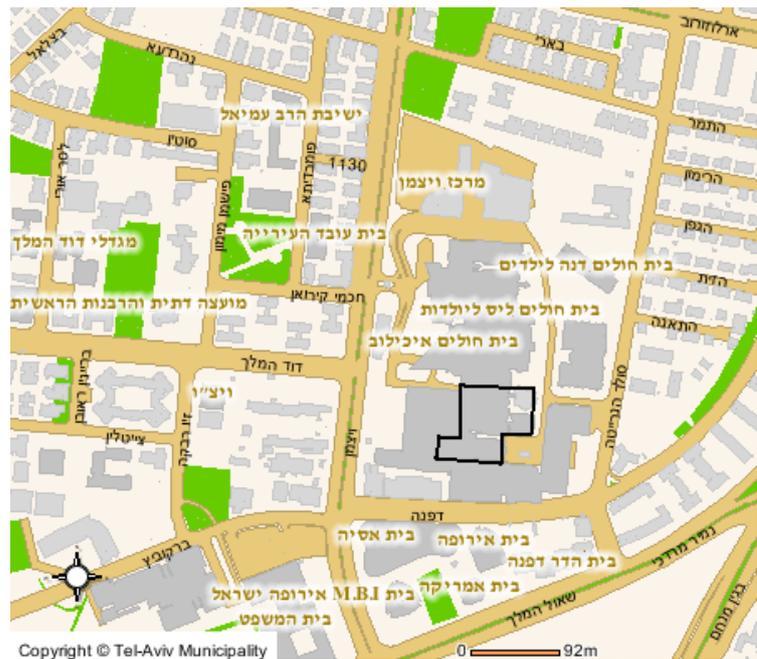
<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
- המרכז הרפואי על שם סוראסקי - תכנית עיצוב אדריכלי למתחם 4 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	18/03/2009 14 - 009-0006

המרכז הרפואי על שם סוראסקי - תכנית עיצוב אדריכלי לאגפים MRI, W,H

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

מיקום: המרכז הרפואי ע"ש סוראסקי.

כתובת: ויצמן 6



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6111				46, 282, 285

שטח התכנית: כ- 5.5 ד'.

מתכנן: שרון אדריכלים ומתכנני ערים

יזם: המרכז הרפואי ע"ש סוראסקי

בעלות: מדינה

**מצב השטח בפועל:**

אגף H – קיים בנין בן 3 קומות מעל קומת קרקע (וקומת מרתף) המשמש למחלקות אשפוז וקומת מטבח.

אגף W- קיים בנין בן קומה אחת גבוהה הכולל גלריה חלקית ומשמש לאחסנה.

אגף MRI- קיים בנין בן קומה אחת מעל קומת מרתף.

**מצב תכנוני קיים:**

תכנית 2451 קבעה הוראות בניה וזכויות בניה במתחם הדרומי של ביה"ח. בין היתר קבעה כי תנאי להוצאת היתר הבניה הינו אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי למתחמי תכנון במתחם. גובה הבניה המותרת במתחם 4 בתכנית הראשית הינו +47.00 מ' מעל פני הים. מספר הקומות הינו 6 מעל מפלס הקרקע.

הועדה המקומית רשאית להתיר תוספת של עד 2 קומות ובלבד שלא תהיה חריגה מהגובה המקסימלי מעל פני הים.

**מצב תכנוני מוצע :**

מבוקש אישור לתכנית עיצוב אדריכלי במגבלות התכנית הראשית 2451 ה' לתוספת קומות כדלקמן :  
1. אגף H – מבוקשת תוספת לשתי קומות מעל הבנין הקיים (3 קומות + ק.קרקע + ק. מרתף) : קומה אחת עבור מכון למחקרים קליניים ושימושים נוספים בהתאם למותר בתכנית הראשית ומעליה קומה טכנית מקורה. גובה הבניה המבוקש כ-42.00 מ' הינו נמוך מהמותר בתכנית הראשית (47.00 +). תוספת קומות בשאר אגפי האשפוז במתחם זה יהיו בהתאם לגובה המוצע בתכנית זו.

2. אגף W- מבוקשת תוספת של 4 קומות מעל הבנין הקיים עבור משרדי בית החולים וכן הוספת מרתף. גובה הבניה המבוקש כ-42.00 מ' הינו נמוך מהמותר בתכנית הראשית (47.00 +). תוספת קומות בשאר אגפי האשפוז יהיו בהתאם לגובה זה.

3. אגף MRI -מבוקשת הגדלת קונטור קומת הקרקע עבור מעלית וחדרי C.T. וכן תוספת 2 קומות מעל המבנה הקיים עבר אגף ה-MRI.

**חז"ד הצוות :**

מוצע לאשר את התכנית המבוקשת.  
שינויים לא מהותיים בחזיתות הבנין או הנובעים מהתאמת הבניה לתקנות החוק ו/או התאמה לתכנית הראשית באישור אדריכל העיר לא יהוו שינוי לתכנית זו.

**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 0006-09' מיום 18/03/2009 (החלטה מספר 14) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

לאשר את התכנית המבוקשת.  
שינויים לא מהותיים בחזיתות הבנין או הנובעים מהתאמת הבניה לתקנות החוק ו/או התאמה לתכנית הראשית באישור אדריכל העיר לא יהוו שינוי לתכנית זו.

משתתפים : דורון ספיר, שמואל גפן, אסף זמיר ואהרון מדואל.