

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

**פרוטוקול מספר 09-0010
כ"ו אייר התשס"ט 20/05/2009 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	סגן ראש העירייה יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה
אסף זמיר	סגן ראש העירייה
מיטל להבי	סגן ראש העירייה
נתן וולוך	חבר מועצה
שמואל מזרחי	חבר מועצה
ארנון גלעדי	חבר מועצה
שמואל גפן	חבר מועצה
כרמלה עוזרי	חברת מועצה
אהרון מדואל	חבר מועצה
דן להט, עו"ד	חבר מועצה
תמר זנדברג	חברת מועצה
בנימין בביוף	חבר מועצה

נכחו ה"ה:

חזי ברקוביץ, אדרי	מהנדס העיר
שרי אורן, עו"ד	משנה ליועמ"ש לעניני תכנון ובניה
עודד גבול, אדרי	מנהל אגף תבע וסגן מהנדס העיר
ריטה דלל, אינג'ר	מנהלת מחלקת רישוי בניה
אלי לוי	מנהל אגף נכסי העירייה
שלמה פלדמן	מנהל אגף התנועה
נחמה עמירב	מ"מ נציגת השר לאיכות הסביבה
אלה דוידוף	מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו

משקיפים:

אביגדור פרויז	ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו
רונית קידר	נציג משרד הפנים
גיא נדרי	החברה להגנת הטבע



מינהל הנדסה
אגף תכנון ובנין ערים

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

**פרוטוקול מספר 09-0010
כ"ו אייר התשס"ט 20/05/2009 09:00 - 13:00**

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

מספר סעיף	מספר עמוד	תוכן סעיף
		אישור פרוטוקול 09-0007 מיום 25/03/2009
.1	1	הגדרת מגרש בקרית חינוך בתל ברוך צפון דיון בהפקדה
.2	3	מדיניות תכנון מתחם המסילה דיון נוסף
.3	12	מתחם לבונטין דיון בהפקדה
.4	16	פינס 11 (2) דיון לצורך קבלת החלטה אחרי דיון אצל מה"ע ודיווח פיקוח על הבניה
.5	24	אחוזת בית - תכנית עיצוב ופיתוח דיון בעיצוב ארכיטקטוני
.6	29	בית אגד תמהיל שימושים דיון באישור מדיניות
.7	32	צפון מערב קרית שלום (5) דיון בהתנגדויות
.8	55	לילנבלום 9 תיקון החלטה למתן תוקף לתכנית

בכבוד רב,

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

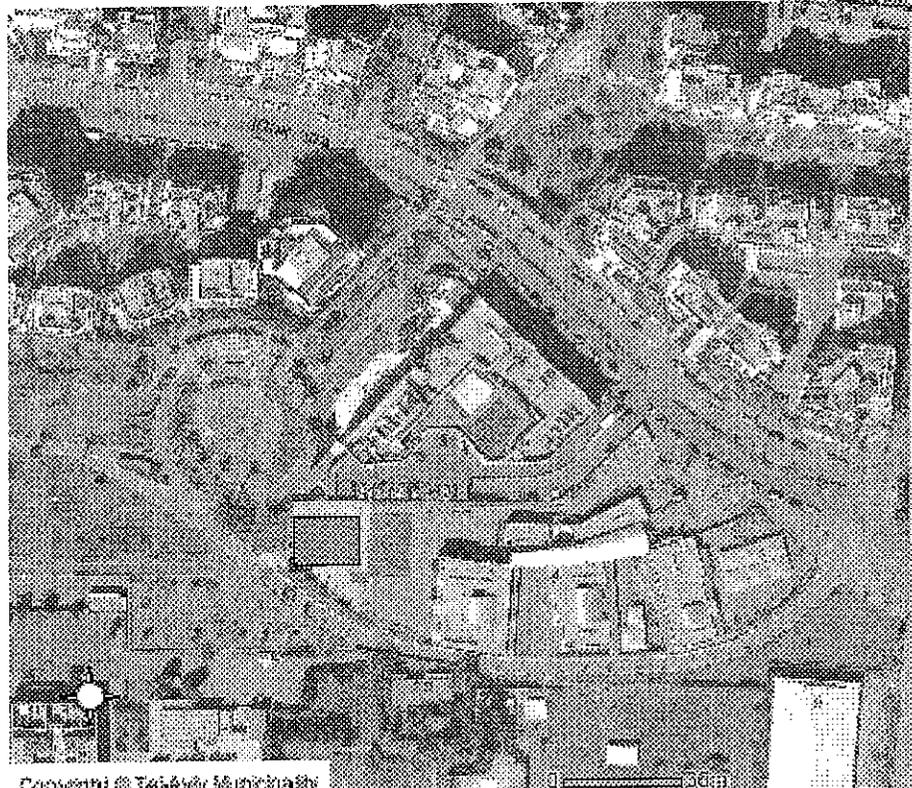


מס' החלטה	התוכן
20/05/2009	תא/מק/3857 - הגדרת מגרש בקריית חינוך בתל ברוך צפון
109-0010 - 1	דיון בהפקדה

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מקומית

מיקום: שכונת תל ברוך צפון

כתובת: רחוב אהרון בקר 10



Copyright © Tel-Aviv Municipality

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6626	מוסדר	חלק מהגוש		228, 17

שטח התכנית: 7.79

מתכנן: אדרי' מיכל קימל אשכולות

יזם: עיריית תל אביב יפו

בעלות: עיריית תל אביב יפו

מצב השטח בפועל: בנוי חלקית

מדיניות קיימת: במרכז תל ברוד חטיבת קרקע גדולה של שטח ציבורי בהיקף של כ- 50 דונם. המתחם ממוקם בין שכונת תל ברוד החדשה והותיקה. בשנת 2002 קידמה עת"א תכנית אב להקמת קרית חינוך שתשרת את השכונות הסמוכות. תכנית הבינוי נתנה מענה לארגון השטח וחלוקתו תוך מתן דגש לקשרים ההדדיים בין השימושים השונים והקשר עם הסביבה האורבנית. הפרוגרמה כללה ארגון חדש של מתחם הפנימיות, הגדרת חטיבות קרקע עבור שימושים ציבוריים בהם: בית ספר יסודי, חטיבת ביניים, תיכון וקאנטרי קהילתי. התכנית מגדירה רצועה ירוקה המכונה "הגל הירוק", שנועדה להיות חוליה מקשרת לתנועת הולכי רגל ואופניים בין שטחי הציבור והשטחים הירוקים בשכונה.

מצב תכנוני קיים: קרית החינוך תפותח בשלבים. עד כה קודמו המתחמים הבאים: באזור הפנימיות הוקם אגף חדש ששולב עם המבנים הקיימים ואפשר את הרחבת פעילות הפנימיה. בשטח קיימים מבנים שהוקמו בעבר ומחסני החרוס של הג"א. הגל הירוק פותח שלא במלוא רוחבו המתוכנן, הרחבתו למלוא רוחבו המתוכנן תבוצע בעתיד לאחר הריסת המבנים הנמצאים בתחומו. ברחוב אהרון בקר 10 הוקם בשנת 2004 בית ספר יסודי ע"ש נעמי שמר הכולל חטיבה צעירה, והוסדרה חניה מגוננת בסמוך.

התכנית הראשית החלה על המגרש היא 2026ב. יעוד הקרקע הוא בניי ציבור, ויחולו הוראות תכנית המתאר ל-3 בכל הנוגע לזכויות בניה, גבהים, קוי בניה ומרתפים. בהתאם לתכנית הראשית ניתן יהיה לחלק את המגרשים הראשיים בחלוקת משנה עפ"י יעודיהם.

מצב תכנוני מוצע: הגדרת מגרש בקרית החינוך בתל ברוד צפון והקמת אולם ספורט בחצר בית הספר הקיים.

העמדת המבנה בהמשך המרכז המסחרי באופן המאפשר רצף תנועת הולכי הרגל אל השטח הציבורי מדרום. העמדת המבנה חייבה שינויים בקווי הבנין כפי שהוגדרו בתכנית ל-3. בהוראות התכנית יוגדרו הוראות הבניה במגרש, בין היתר תותר בניה קו בנין 0 בגבולות המגרש מצפון (מגרש מסחרי) ומדרום. יעוד הקרקע והשימושים ישארו בהתאם לתכנית הראשית ו ל-3, למעט השינויים המבוקשים בתכנית זו. התכנית תואמה עם בעלי המרכז המסחרי שהביעו נכונות לשתוף פעולה מלא עם עיריית תל אביב יפו.

חוו"ד צוות צפון (מוגש ע"י טובה רמון: ממליצה לאשר את התכנית להפקדה.

חוו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 14/05/2009
חוו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 14/05/2009

בישיבתה מספר 1010-009 מיום 20/05/2009 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את התכנית לפרסום להפקדה.

משתתפים: דורון ספיר, כרמלה עוזרי, שמואל גפן, שמוליק מזרחי, תמר זנדברג, נתן וולוך, דן להט, אסף זמיר, אהרון מדואל וארנון גלעד.

מיקום:



במזרח: רחוב אלנבי, כיכר המושבות.
בדרום: דרך יפו, רחוב אילת.
במערב: רחוב קוליפמן עד שד' ירושלים.
במזרח: תוואי מסילת הרכבת.

שטח התכנית: כ- 128 דונמים.

מתכנן: איגרא מלצר, אגף תב"ע.

בעלות: פרטיים, עת"א.

רקע היסטורי:

ב- 1890 הוחל בבנייה של מסילת ברזל בין ירושלים ליפו. מיקום הפסים נקבע מדרום לנווה צדק (שהוקמה ב- 1887) ומצפון לציר יפו-שכם (היום דרך יפו-רחוב אילת) ולצורך בנייתה בותרה הקרקע ונבנו קירות תומכים.

קו המסילה היווה את הגבול הדרומי של התפתחות היישוב היהודי בסביבה עד לסוף שנות ה-20. בין ציר המסילה לתוואי הרכבת נבנתה השכונה הגרמנית הטמפלרית וולהלה החל מ- 1903.

ב- 1927 הוקמה שכונת פלורנטין על בסיס המשך רחוב הרצל לכיוון דרום. עקב מיקום המתחם - בין 2 ערים, בסמיכות לתחנת רכבת ולאור התושבים שגרו בו (טמפלרים) היה המתחם ייחודי ונבדל מסביבתו הן מבחינת אופי הבניה והן מבחינת השימושים, שהיו בעיקר לתעשייה. בזמן מלחמת העולם השנייה ועד קום המדינה מתחם המסילה שהיווה גבול בין יפו לת"א היווה אזור קרבות.

עד תחילת עשור זה רוב המבנים במתחם הוזנחו ושימשו לתעשייה ומסחר. לאחרונה הוחל בשיפוץ חלק מהמבנים ולמתחם נכנסו ונכנסים מגורים הן באופן חוקי והן באופן לא חוקי.

מצב השטח בפועל:

המתחם מהווה אזור בניינים, חיץ בין אזורים שונים של העיר שמאפייניהם שונים ביותר. במתחם מספר רב של מבנים לשימור לצד מבנים ירודים רבים.

מצב תכנוני קיים:

התכניות העיקריות החלות על המתחם הינן:

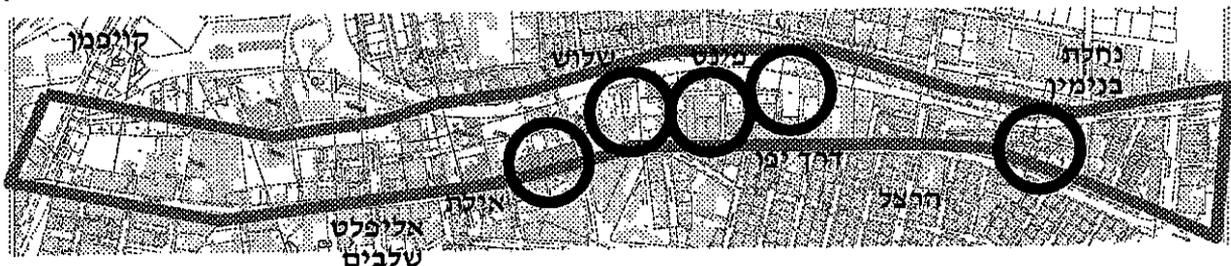
- יפו A – קובעת את האזור לשימושים מעורבים בבניוי בגובה של עד כ- 19 מ'.
- 44 – חלה בחלקו המערבי של המתחם, כמעט עד רחוב פינס. מייעדת את המגרשים לתעסוקה ומגורים.

- **1200** – כל השטח הוגדר לתכנון בעתיד. רחוב אילת מרחוב שלוש/אברבנאל מערבה אמור להיות מורחב ל- 32 מ' על חשבון המגרשים הצפוניים. בהתאם לתכנית זו הוועדה רשאית לאשר בניה ע"פ תכניות תקפות קודמות אם אינה סותרת ותכנון עתידי.
- **2650/ב' תכנית השימור** – חלה על מספר מבנים, חלקם לשימור במגבלות מחמירות וחלקם לשימור המאפשר תוספות בניה.
- **תמ"מ 5/1** – הקו האדום – תוואי לרכבת הקלה הנמצאת בתת-קרקע עד המשך רחוב אליפלט (ציר שלבים, תחנת אליפלט) ויוצאת מעל לקרקע לכיוון שדרות ירושלים.
- **דרך שלבים** – תכנית להרחבת ציר שלבים המגיע מדרום לכיוון מנשיה כציר תנועה משלים למעבר הרכבת הקלה בשד' ירושלים. הרחבת הדרך לשישה נתיבים קודמה עד לרחוב אילת. הרחבת הדרך בתחום מתחם המסילה תבוצע בתכנית נפרדת. נבחנת התחברות הציר לקויפמן בהתאם לתכנון שיוצע בתכנית מנשיה.
- **שצ"פ המסילה** – לאור קידום התכנון בפועל של הקו האדום מתוכננת דרך תת-קרקעית, המשך יהודה הלוי ממערב לנחלת בנימין וממזרח לשלבים, מעל לתוואי הרק"ל. מעל לדרך התת-קרקעית מתוכנן שצ"פ.

תכניות נקודתיות:

- התכניות הנקודתיות שקודמו ריכזו והגדילו זכויות בניה על מנת לשחרר שטחים לציבור ולטובת שימור מבנים.
- מתחם נחושתן** – מגדל נווה צדק – בנוי (שטח עיקרי 365% למגורים, גובה עד 180 מ'), כולל 3 מבנים לשימור.
- מתחם ניבה** – החלטה למתן תוקף, בתיקוני מסמכים (400% לתעסוקה, גובה עד 130 מ').
- מתחם ליבר** – בהפקדה (300% למגורים/תעסוקה בגובה של עד 130 מ' למגורים).
- מתחם האטד** – הומלץ להפקדה בוועדה המקומית (350% למגורים ומשרדים, גובה עד 135 מ'), כולל 4 מבנים לשימור.
- בית לורנץ** – תכנית מאושרת, מקודם ביצוע למבנה ציבורי בן 2-4 קומות הכולל גני ילדים לתנועה הקונסרבטיבית.
- סה"כ במתחם המסילה קיימים ומתוכננים ע"פ תכניות שבהליך בערך 1,800 מועסקים ו-1,700 דיירים (כ-740 יח"ד).

ניבה ליבר האטד נחושתן לורנץ



למתחם מתנקזים צירי תנועה חשובים – הרכבת הקלה (תחנת אליפלט), ציר שלבים, דרך יפו-רחוב אילת וכביש המסילה התת-קרקעי.

יתרונות המתחם:

מיקום מרכזי ונגיש לתעסוקה, תרבות ופנאי, מהווה אזור ובו עירוב שימושים של מגורים, תעסוקה, מסחר ופנאי, קיימת היום מגמה של התחדשות ופיתוח במתחמים גובלים ובמתחם המסילה עצמו, ריבוי מבנים לשימור.

חסרונות המתחם:

המתחם מהווה חיץ פיזי ותפיסתי בין חלקי העיר, בעבר קודמו תכניות נקודתיות תוך אי בהירות תכנונית לגבי התפיסה הכוללת של המתחם, עומס תחבורתי ומחסור בחניה, מחסור בשטחים ציבוריים פתוחים ובנויים במתחם ובמתחמים גובלים בו. כמן כן, חלקות רבות במתחם הינן קטנות או מרובות בעלים. שני גורמים אלה מהווים מכשולים שתוצאתם חוסר פיתוח והתפוררות המקרינה על הסביבה כולה.

התכנון המוצע:

לאור הבעיות ביצירת מנופים לפיתוח המתחם הוחלט כי יש לקבוע עמדה השומרת על המרקם הייחודי של המתחם והסובב אותו אולם המאפשרת יצירת חללים ציבוריים תוך עליה נקודתית ולא רציפה לגובה, הדגשת נקודות ציון עירוניות ושמירה על מרחב בנוי ופתוח נמוך יותר ביניהן.

לפיכך נקבעו עקרונות העל הבאים:

- יחזוק הרצף העירוני ע"י חיזוק הגריד העירוני (שמירה על חלוקה לבלוקים עירוניים) וחיזוק המעברים צפון דרום בעיקר להולכי רגל.
- השימושים בתוך המתחם יותאמו לרצף העירוני צפון דרום תוך שמירה על אופי עירוני הכולל מינונים שונים של עירוב שימושים של מגורים, תעסוקה, מלונאות, מסחר, תרבות בילוי ופנאי (כולל שטחים ציבוריים).
- יישמר חוץ דרך יפו-רחוב אילת – הדפנות תיבנה בתכנית גבוהה תוך שילוב המבנים לשימור, אולם לא תותר בניה גבוהה מעל ל-7 קומות (כ-20 מ') על דופן הרחוב אלא בנסיגה ממנו.
- בנקודות אסטרטגיות בלבד, לאורך הדופן הצפונית תותר בניה גבוהה. (לאורך הדופן הדרומית קיימות תכניות מאושרות המתירות בניה בנקודות מסוימות עד לגובה של 13 קומות).
- חיזוק תנועת הולכי רגל - רחוב אילת יורחב בחלקו המערבי, בעיקר לטובת הרחבת מדרכות. בחלקו המזרחי, במקומות בהם ניתן, תורחבה המדרכות ע"י קולונדות.
- תינתן משמעות אדריכלית לצומת שלבים וצומת קויפמן- פיתוח מוקדים עירוניים בצמתים העיקריים.
- אופי השימושים הציבוריים יותאם לאופי הסביבה הגובלת ולשימוש העיקרי במתחם ובכל מתחם ייקבעו שטחים ציבוריים פתוחים ובנויים, בנוסף לשטחים פרטיים הפתוחים לציבור.
- באזור המזרחי, הקרוב למעי"ר רוב השימוש יהיה לתעסוקה (כולל מסחר ומלונאות). במרכז, בקרבה לשכונות מגורים, השימוש העיקרי יהיה למגורים. בסמוך לתחנת הרכבת הקלה (אליפלט) יינתן משקל לתעסוקה ומערבה מכך השימושים העיקריים יהיו למלונאות ומגורים.
- מירב השטחים הציבוריים הפתוחים ימוקמו מצפון למתחם ויקושרו לתוואי המסילה.

יח"ד קיימות ובהליכים – 740, תוספת יח"ד אפשרית – כ-660 יח"ד, סה"כ כ-1400 יח"ד. לפי ממוצע של 2.7 נפשות למשק בית מדובר באוכלוסייה של כ-3800 נפשות.

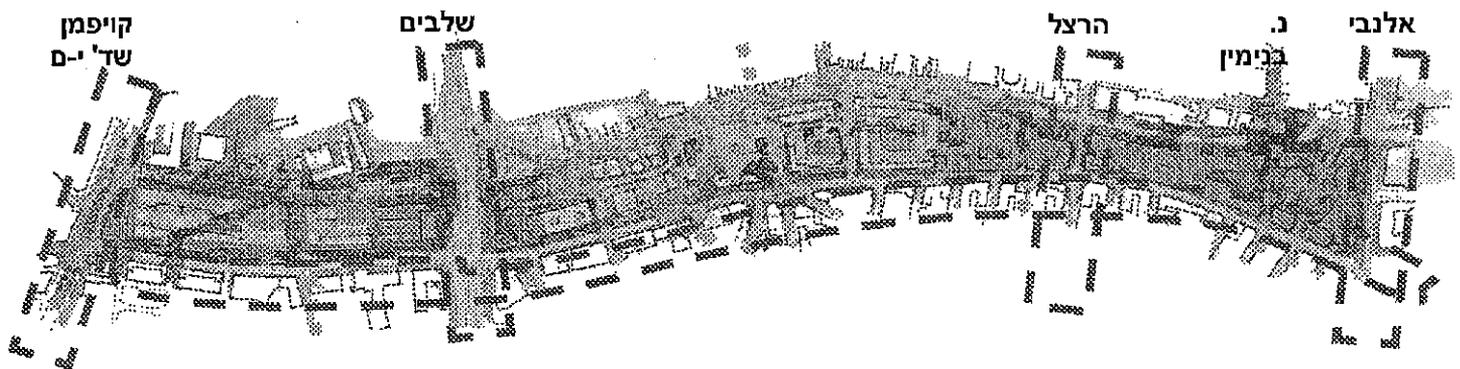
מגורים

תעסוקה, מלונאות ומסחר

ציבורי פתוח

ציבורי בנוי

שטחים לתעסוקה, מלונאות ומסחר קיימים ובהליכים – 84,000 מ"ר
 פוטנציאל שטחים לתעסוקה – כ-75,000 מ"ר סה"כ שטחים לתעסוקה – כ-160,000 מ"ר



תנועה:

המתחם מוגדר ע"י כמה עורקי תנועה ונחצה ע"י אחרים:

- דרך יפו-רחוב אילת הינו עורק תחבורה ראשי, הכולל נת"צ. תכניות עתידיות לאזור מדגישות את חשיבותו של הרחוב ואף מתוכננת בו תנועה דו סיטרית לכלי רכב פרטיים.
- רחוב המסילה – במצבו הנוכחי התוואי משמש ברובו לחניה או כדרך גישה לחניונים. מרחוב פינס מערבה ברובו נמוך כמעד 6 מ' מפני מגרשים סמוכים. עם ביצוע הרכבת הקלה והכביש התת קרקעי,

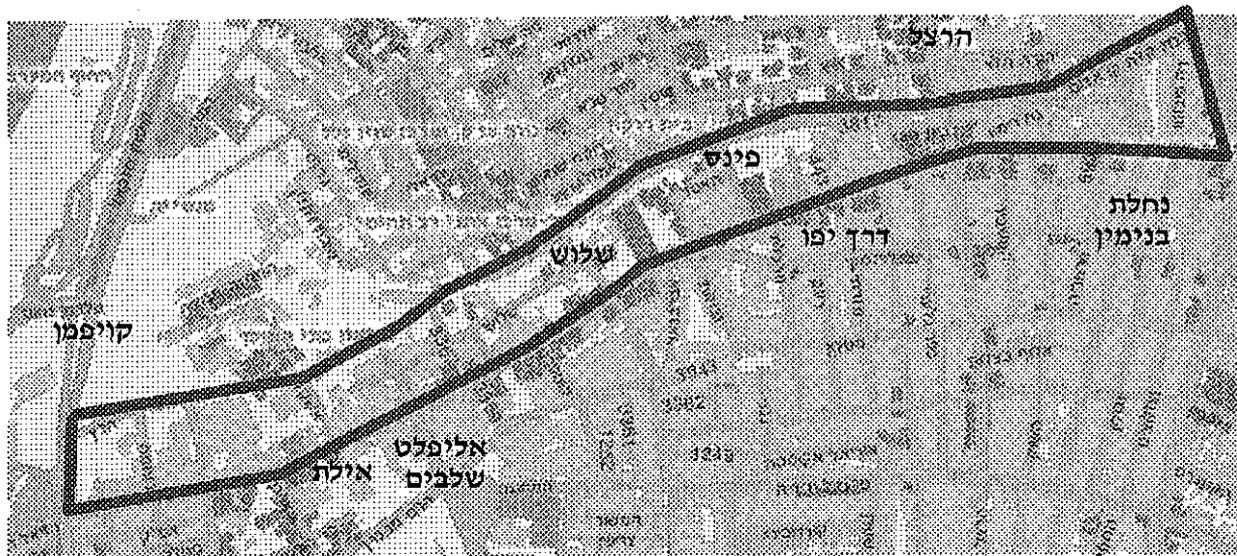
- גם ציר זה יהווה עורק תנועתי ראשי באזור. ביצוע השצ"פ מעל יוכל לאפשר את הקישורים הנדרשים כל כך בין צפון לדרום ויאפשר תנועת מזרח-מערב חופשית ללא קרבה לתנועה סואנת.
- שדרות ירושלים- מהווה היום ציר פקוק בכלי רכב פרטיים. עם מעבר הרכבת כלי הרכב הפרטיים יופנו בעיקר לציר שלבים ושד' ירושלים יפותחו כמרחב ירוק להולכי רגל.
- ציר שלבים- יהווה כניסה דרומית לעיר לכלי רכב פרטיים וציבוריים לאזור המע"ר. הצומת שתיווצר בין שלבים לתוואי הרכבת הקלה תהווה מוקד עירוני חשוב היושב על תחנת רכבת והנגיש לכל כלי התחבורה. כמו כן המשך שלבים צפונה יקשר את יפו לצפון העיר הן לתנועה מוטורית והן להולכי רגל.
- רחוב אלנבי- מהווה עורק תחבורה ציבורית ראשי בעיר ובו תמוקם תחנת רק"ל המחזקת את הנגישות לחלקו המזרחי של המתחם.
- רחוב הרצל – רחוב מסחרי, פעיל מאד ובשעות מסוימות עמוס מאד. הפעילות העירונית לאורכו התחזקה בשנים האחרונות ומכיוון שמשני צידיו מבנים לשימור לא ניתן להרחיבו. יש לאפשר את שימור המבנים ולתת לצומת את החשיבות הראויה לה.
- למעט רחוב הרצל ורחוב נחלת בנימין, שאר הרחובות הוצצים את המתחם הינם רחובות צרים במיוחד, חלקם לא הוצצים מצד לצד אלא מהווים כניסות למגרשים במתחם. רחובות אלא יפותחו בייחוד לטובת הולכי רגל, תוך שמירה על מדרכות, גינון וכו'. בנוסף יפותחו מעברי צפון-דרום נוספים להולכי רגל בהמשך לרחוב אוארבך, המשך קומפורט או אולשן וכו'.

חניה:

תוואי המסילה משמש היום כמאגר החניה העיקרי בסביבה. עקב הפיכתו לשצ"פ גובר הצורך ביצירת מספיק חניונים הפתוחים לציבור בסביבה, גם לאחר הפעלת הרכבת הקלה. במקביל הרק"ל והאוטובוסים הופכים את הסביבה למקום נגיש ביותר. לפיכך יש לקבוע תקני חניה מופחתים לשימושי התעסוקה בסביבה אולם לקבוע כי חניונים אלא יהיו פתוחים לציבור הרחב/לקבוע מעבר לכך חניונים ציבוריים.

שימור:

במתחם כ- 30 מבנים לשימור, ברובם לשימור במגבלות מחמירות. חלק מהבניינים בבעלות פרטית, אחרים בבעלות ממ"י. שימור מבנים אלו יכול להעשיר את החוויה העירונית ותורם להחייאת הרחובות. כמו כן שימור המבנים מחייב על שמירת חוץ הרחוב היות ומבנים לשימור קיימים בשתי דפנות דרך יפו-רחוב אילת. רק בחלק שממערב לציר שלבים ניתן יהיה להרחיב את רחוב אילת היות ואין בדופן הצפונית מבנים לשימור.



יצירת מוקדים עירוניים:

- צומת אלנבי דרך יפו – מוצע כי מוקד זה ישמור על גובה של עד 7 קומות, כולל שימור המבנה שלאורך מתחם פיגוטו. עקב קרבתו לתחבורה ציבורית עיקר השימוש בו יהיה למסחר ותעסוקה. פיתוח כיכר המושבות וסביבות תחנת הרק"ל באלנבי יהיו חלק מחשיבה זו. כיום יצא לתכנון נושא המרחב הציבורי והדפנות של מוקד התחנה כחלק מפרוייקט הנראות העירונית שסביב תחנות עיקריות בעיר.

• **צומת הרצל דרך יפו –**

מהווה כניסה למעייר ההיסטורי מדרום. הבינוי בצומת יהיה נמוך תוך שימור המבנים משני צידי הצומת. בניה מגדלית מאושרת תבנה ממזרח לצומת בהסטה מציר המגדלים שלאורך הרצל מצפון למתחם (ניבה). גם ממערב לצומת מוצע בינוי של עד 7 קומות. עיקר השימושים המוצעים הינם מסחר ותעסוקה כהמשך לרצף השימושים של המעייר ההיסטורי.

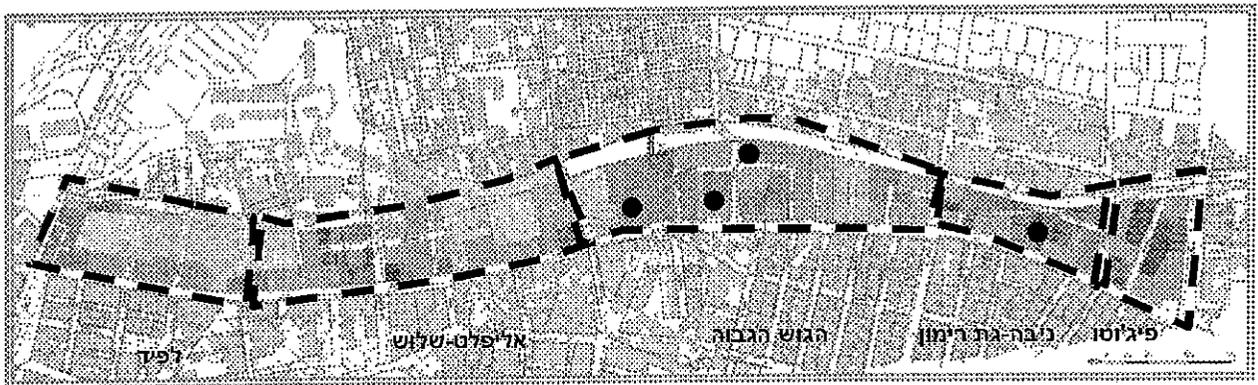
• **צומת שלבים – אילת –**

ליבו של המתחם החשוב ביותר. צומת זו מהווה את הפרק המקשר בין המעייר ההיסטורי ומעייר המטרופוליני המגיע מצפון ומזרח לבין המעייר המתפתח לאורך שלבים (בנפחי בינוי שונים הנבחנים לאור העקרונות שיגובשו בתכנית המתאר) העולה מדרום.

• **צומת אילת- קויפמן- שד' ירושלים –**

המתחם מסתיים בחלל עירוני מיוחד המחבר בין רצועת החוף לבין שולי יפו העתיקה. עיף התכנון המתגבש נראה כי אזור זה יוותר ברובו פתוח או בבניה נמוכה. יש לתת את הדגש העירוני בתחום מתחם לפיד תוך יצירת חלל מרחב עירוני פתוח ובדגש על מלונאות.

חלוקה למתחמי משנה:



השימושים המוצעים:

באזור המזרחי (מתחם פיגוטו, ניבה גת רימון), הקרוב למעייר רוב השימוש יהיה לתעסוקה (כולל מסחר ומלונאות). במרכז (הגוש הגבוה החלק המזרחי של אליפלט-שלוש), בקרבה לשכונות מגורים, השימוש העיקרי יהיה למגורים. בסמוך לתחנת הרכבת הקלה (אליפלט) יינתן משקל לתעסוקה ומערכה מכך (לפיד) השימושים העיקריים יהיו למלונאות ומגורים.

שטחים ציבוריים פתוחים ובנויים:

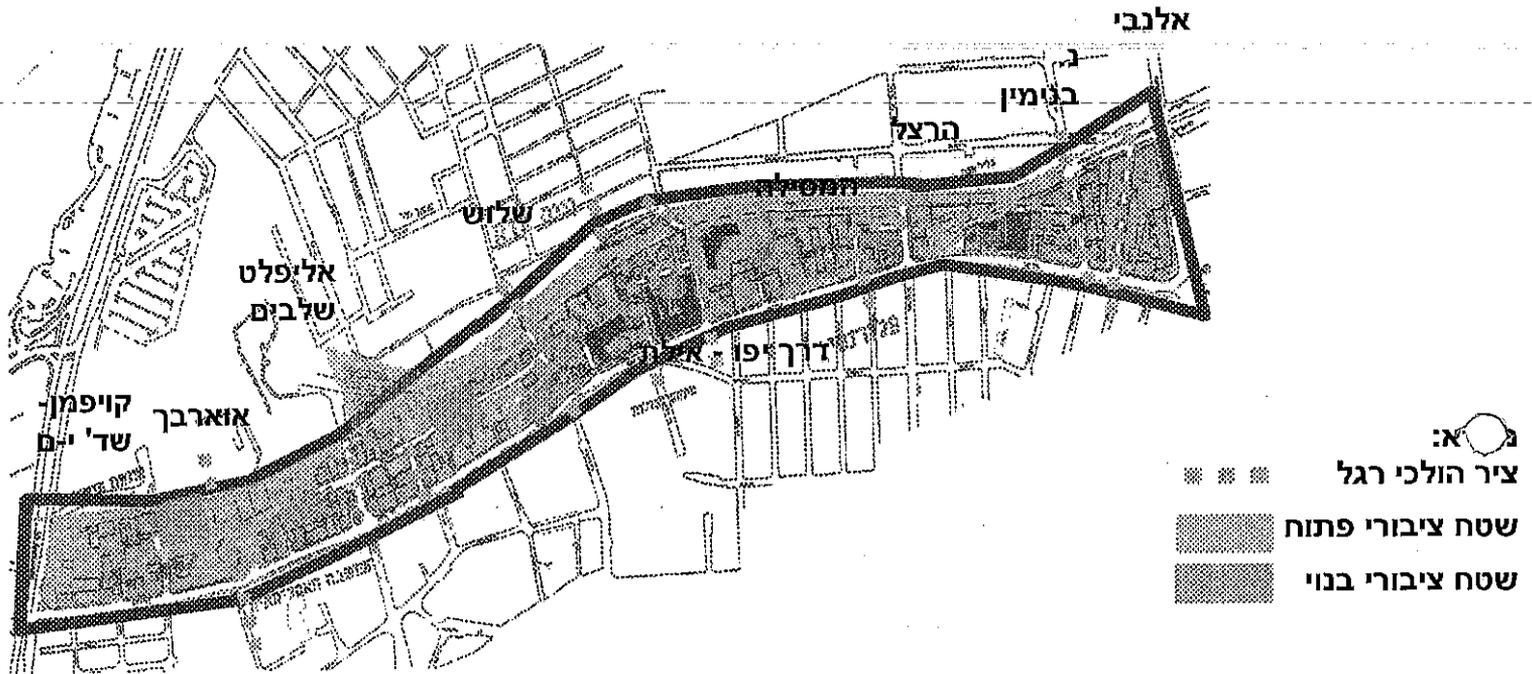
עיף בחינה שנעשתה בשיתוף עם היחידה לתכנון אסטרטגי, לאור צפי האוכלוסיה הן במתחם והן בשכונות הגובלות ולאור תכנון המקודם גם בשכונות אלה (שטחי ציבור ביצחק אלחנן וכדומה), מוצע כי כחלק מחיזוק הקשר עם השכונות שמצפון ומדרום, וכמענה לתוספת התושבים, יקבעו בכל פרויקט שטחים ציבוריים בנויים ופתוחים.

באזור המזרחי או באזורי מוטי התעסוקה הדגש יהיה על יצירת שטחים פתוחים עירוניים לטובת המועסקים בסביבה, באזור המגורים הדגש יהיה על יצירת שטחים למבנים ציבוריים ולשטחים פתוחים. העדפה תהיה לייצר מגרשים נפרדים שירשמו על שם העירייה. בעדיפות שניה יוקצו שטחים בנויים לציבור בתוך הפרוייקטים המוצעים. בנוסף לשטחים הציבוריים ומעבר למכסות הנדרשות, יקבעו בפרוייקטים שטחים פרטיים פתוחים לציבור.

השטחים הנדרשים הינם:

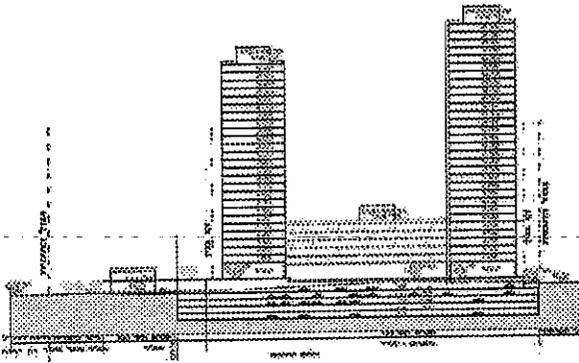
שטחים בנויים ציבוריים –

נדרשים 14.6 דונם לצרכים מקומיים ו-3.8 דונם לשירותים כלל עירוניים. שירותי ציבור נדרשים: 4 כיתות מעון יום, 6 כיתות גן, 8 כיתות בייס יסודי ומרכז קהילתי. עקב צורתו של המתחם וקרבתו לתכנית מנשיה, ביה"ס ימוקם במגרש ציבורי במנשיה שמחוץ למתחם במגרש בשטח של לפחות 8 דונמים. **שטחים פתוחים ציבוריים –** נדרשים 19 דונם שצ"פ מקומי (לפי 5 מ"ר לנפש).



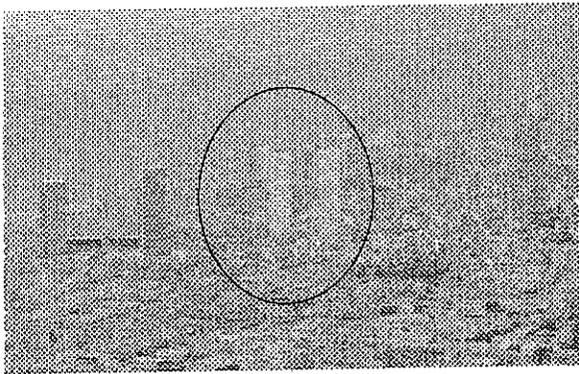
שם המתחם	שימושים	% עיקרי	מסי יחיד (מ"ר)	מ"ר תעסוקה	קומות	שביצ	שצ"פ	שפ"פ
ניבה-גת רימון ליבר	מסחר משרדים	400	עד 40 (3,000)	14,000	26	600 מ"ר בנוי	1 דונם	0.5
האטד	מגורים או משרדים	300	עד 150* (13,600)	13,600*	עד 32	2 כיתות ג' וע"פ שפ"פ 1 דונם	1 דונם	
נחשתן	מגורים ומשרדים	350	עד 125 (10,625)	2,500	32	1500 מ"ר בנוי		
לורנץ, משרד העבודה לפיד	מגורים	365	עד 140 (20,550)		38		2 דונם	
אלפלט	מבני ציבור		-----		2-4	4 דונם 2 כיתות גן		
גוש גבוה פיג'וטו	מגורים ומסחר	350	150 (12,750)	23,000 כולל מלונאות	עד 2 מגדלים	2 דונם 3 כיתות גן	2 דונם	1.5
המסילה	משרדים, מסחר ומגורים		200 (17,000)**	50,000	עד 2 מגדלים	3 דונם 7 כיתות גן	5 דונם	
קיים	משרדים ומסחר		75 (6,375)**	7,500				
נדרש	מסחר משרדים			2,000				
סה"כ מוצע	שצ"פ			72,000			12 דונם	
	מגורים מסחר ומשרדים		123 (10,455)**					
						10.4 כולל 10 כיתות גן	19	
				184,000		12.1 כולל 14 כיתות גן	21 דונמים	4 דונמים

* בתכנית 13,600 מ"ר - אופציה למגורים או תעסוקה
 ** שטח יחיד חושב לפי ממוצע של 85 מ"ר עיקרי



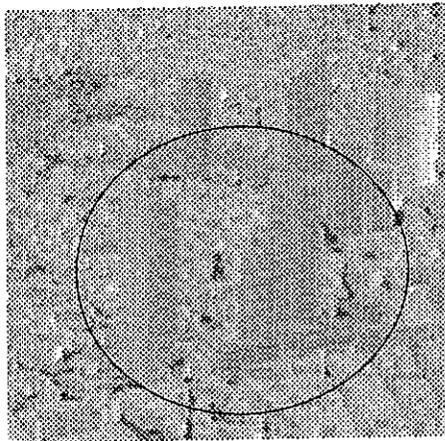
עקרונות התכנון למתחם לפיד:

יצירת מנוף להתחדשות.
 השימושים במתחם: מגורים (150 יח"ד), תעסוקה, מלונאות, מסחר, שצ"פ ושבי"צ.
 בינוי בתכסית נמוכה ותוספת זכויות בקרבה לרק"ל = 2 מגדלים.
 פתיחת שטחים פתוחים לציבור כולל כיכר לשדי י-ם (2.8 דונם).
 הפרשת כ-2 דונם שטח למבני ציבור.
 חיבור צפון דרום – בין יפו למתחם התחנה.
 הרחבת רחוב אילת ושמירה על דופן הרחוב.
 חלוקה למנות ביצוע.



עקרונות התכנון למתחם אליפלט שלוש:

קביעת שימושים מעורבים, כולל מסחר לאורך רחוב אילת.
 קביעת תוספת זכויות עקב קרבה לרכבת הקלה.
 קביעת לפחות 5 דונם שטחים פתוחים ציבוריים לאורך תוואי המסילה ובתוך המבנים.
 קביעת לפחות 3 דונם למבני ציבור ל-3 כיתות גן ול-4 כיתות מעון או יותר.
 מאחר ונבחנו חלופות של בניה נמוכה יותר במתחם, עולה כי בינוי "מרקמי" לא יאפשר פינוי שטחים לציבור ואינו ממצה את הפוטנציאל האפשרי במתחם נגיש כל כך היושב בין היתר על מוקד תרבות, בילוי ופנאי (מתחם התחנה). לפיכך מוצע בינוי המרכז לגובה את הזכויות בצומת עם שלבים, ובקרבה לתחנה, שמירה על 6 וחצי קומות כדופן לרחוב אילת ושמירה על דופן של לא יותר מ-6 קומות לכיוון נווה צדק.
 בניה של עד 280 יח"ד ועד 70,000 מ"ר לתעסוקה מלונאות ומסחר.



עקרונות התכנון למתחם הגוש הגבוה:

חוץ ממגדל נחושתן, במתחם 2 מבנים הכוללים מגדל הנמצאים בחליכי אישור תכנית.

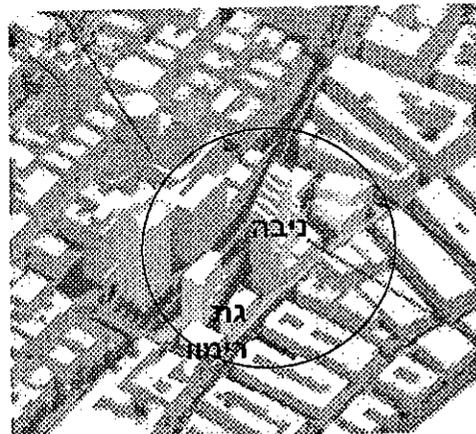
בשאר המבנים תותר תוספת בניה של עד כ-7 קומות.
 לכיוון רחוב אילת תישמר דופן בנויה מסחרית.



בפינת הרחוב עם הרצל ישומרו המבנים לשימור והחלקה הצפונית, בה לא ניתן לממש בניה, תופקע לטובת הרחבה מקומית של השצ"פ שמעל לתוואי המסילה.

תוספת הזכויות תאפשר

את חידושו של בית רומנו (כ-75 יח"ד ו-7500 מ"ר לתעסוקה, מלונאות ומסחר).



עקרונות התכנון למתחם ניבה-גת רימון:

אושרה הקמת מגדל לתעסוקה עם אפשרות לעד 25% למגורים (כ-17,000 מ"ר שטחים עיקריים).

תוואי רחוב גת רימון הוסב לשצ"פ, המחובר גם לשטחים הפרטיים הפתוחים במגרשים.

כמו כן נקבעו 600 מ"ר שטחי ציבור בנויים במגדל.

נשמר עקרון ההשתלבות במרקם העירוני הקיים ושמירה על רציפות קו הרחוב בגובה שש וחצי קומות הכולל קולונדה וחזית מסחרית.

בנוסף תותר הקמתו של מבנה בן כ-11 קומות (גת רימון) שישלים את הבניה המתחדשת במתחם תוך שימור הבנים שעל רחוב הרצל.

עקרונות התכנון למתחם פיג'וטו:

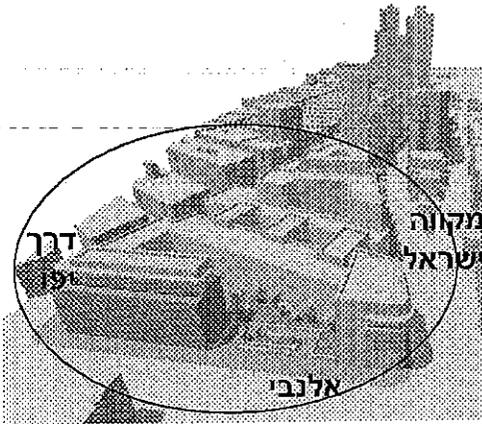
שימור האופי הייחודי של רחוב פיג'וטו ללא הוספת תוספות מרובות.

שימור המבנה בצומת עם אלנבי.

במידת האפשר יצירת גינה עירונית לכיוון רחוב אלנבי.

הוספת זכויות וקומנות לדופן נחלת בנימין לשימושי תעסוקה בלבד (כ-2,000 מ"ר).

הדגשת הבינוי בצומת אלנבי-מקווה ישראל.



בישיבתה מספר 0001-009' מיום 21/01/2009 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

שרון שפר מתכנת צוות מרכז הציגה את המדיניות המוצעת בפני הועדה. הערות חברי ועדה:

יש לקבוע שלביות במסמך המדיניות במיוחד שלביות לגבי ביצוע שטחי ציבור.

יש לתת לחברי הועדה זמן ללמוד את התכנית ולסייר במקום.

יש לקבוע תהליך כלשהו של שיתוף ציבור בתכנית.

גיא – נציג חבי להגנת הטבע – מבקש לכרוך את התכנית בהצגה של מערך תחבורה כולל, יש להכין מסמך סטטוטורי.

טל – ועד פעולה נווה צדק – מבקשים לשתף אותם בקביעת המדיניות.

ליאת איזקוב – פלורנטיין – יש להציג פתרון תחבורתי, שלביות לבינוי, מבקשת תכנית סטטוטורית עם שלביות ברורה.

מהי"ע מסר שלא ניתן לקבוע שלביות במסמך מדיניות.

החלטת הועדה:

לשוב ולדון לאחר:

1. סיור של חברי הועדה במקום.
2. הצגה של נושא התכנון התנועתי (משלבים עד יצחק אלחנן וכו') כולל צירים ירוקים והרכבת הקלה בפני הועדה.
3. הצגת האפשרות לשלביות בתכנון הפרויקטים.
4. דיון אצל מהי"ע על שיתוף ציבור בתכניות נקודתיות או תכנון מתחמי משנה.

משתתפים: מיטל להבי, נתן וולוך, שמוליק מזרחי, רחל גלעד-וולנר, פאר ויסנר, ארנון גלעדי וכרמלה עוזרי.

בישיבתה מספר 0010-009' מיום 20/05/2009 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

למען התנועה:

שלמה פלדמן מנהל אגף התנועה הציג את ההיסטוריה התכנונית, את תכנון התנועה שקודם בעבר ואת מערך התנועה המוצע לדרום-מערב העיר, כולל שלבים, המסילה, קלישר ויצחק אלחנן. שאלות חברי הועדה: היכן החניונים הציבוריים, חתך רחוב יצחק אלחנן, חשש שכל התנועה תעצר באזור כל בו שלום ולא יהיה לה לאין להישפך, חשש מעודף תנועה מכיוון רחוב שלבים וכו'. שלמה פלדמן ענה לשאלות חברי הועדה על המערכת הכוללת והסביר הפתרון התנועתי המוצג כאן מאפשר לתנועה העוברת להישאר בהיקפי השכונות ומשחרר את הרחובות הפנימיים לתנועה מקומית בלבד, את הבעיות בחלק מהצירים עקב מעבר הרכבת הקלה וכו'.

למתחם המסילה:

שרון שפר הציגה שוב בפני הועדה את המצגת של מתחם המסילה. חברי הועדה שאלו על מימוש שטחים ציבוריים ועל חניה וכו'. שלמה פלדמן ענה לענין החניה כי תנאי לכל מתחם שייבנה במתחם המסילה יהיה בניית חניון שיהיה פתוח לרווחת הציבור בשעות הערב ויפעל עפ"י קריטריונים של אחוזות חוף, או לחילופין אחוזות חוף יפעילו אותם בשעות הערב. תושב נווה צדק – מבקש קביעת מדיניות תוך שיתוף ציבור מלא של נווה צדק ופלורנטין, אשר מאוחדים בדעותיהם נגד מגדלים ונגד הכנסת התנועה לתוך השכונות. ליאת – תושבת פלורנטין – מבקשת שהיה נספח תנועה ותחבורה, ושואלת איך ניתן להבטיח את ביצוע המטלות הציבוריות בפועל. מבקשת שהמדיניות תאוגד בתוכניות סטטוטוריות. מה"ע חזי ברקוביץ – דיווח לועדה ששיתוף ציבור נעשה לאורך כל הדרך במתחם המסילה. מה"ע מסר לועדה שהשימוש בתחבורה הציבורית כיום הולך ויורד ומטרת התכנון הכולל היא שהתכניות הנ"ל תגברנה את השימוש בתחבורה הציבורית.

דורון ספיר החליט להעביר את הנושאים: מדיניות מתחם המסילה, ליבר, ויצחק אלחנן גי לשבוע הבאה (27.5.09) ועדת רישוי כנושאים ראשונים לדיונים פנימיים ללא קהל.

הועדה מחליטה:

לשוב ולדון בשבוע הבאה בוועדה רישוי כנושא ראשון יחד עם תכניות ליבר ויצחק אלחנן גי לדיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד.

משתתפים: דורון ספיר, כרמלה עוזרי, שמואל גפן, שמוליק מזרחי, תמר זנדברג, נתן וולוך, דן להט, אסף זמיר, אהרון מדואל, בנימין בביוף וארנון גלעדי.

מס' החלטה	מס' התוכן
20/05/2009	תא/מק/3862 - מתחם לבונטין
3 - 0010-009	דיון בהפקדה

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:

מיקום: מצפון-רח' מקוה ישראל, ממזרח ומדרום רח' לבונטין, ממערב חלקות 64,107 בגוש 6940



כתובת: לבונטין 17 עד 19,
מקוה ישראל 18-20
המגרשים המוסרים -
יהודה הלוי 6, שינקין 65

גושים וחלקות בתכנית:
גוש 6940 חלקות 105, 65-68
המגרשים המוסרים - גוש 6923 חלקה 31, גוש
7432 חלקה 28

שטח התכנית:
שטח המגרש לבניה 1990 מ"ר
יהודה הלוי 6 868 מ"ר
שינקין 65 577 מ"ר

מתכנן: בר-אוריין אדריכלים

יזם: בנייני העיר הלבנה

מצב השטח בפועל:
על החלקות במגרש לבניה קיימים שלושה
מבנים להריסה:

1. רח' מקוה ישראל 18, 18א' - "בית הקבלן" - מבנה קיים בן 5 קומות המשמש למשרדים.
2. רח' מקוה ישראל 20 - חלקה ריקה, משמש כחניון.
2. מקוה ישראל 22 פינת רח' לבונטין 19 - בניין פינתי: מבנה קיים, שתי קומות מגורים מעל קומת קרקע מסחרית.
3. רח' לבונטין 17א': מבנה קיים, שתי קומות מגורים מעל קומת קרקע מסחרית.

מצב תכנוני קיים:

תביעות תקפות: F, ג, ע1, 1902 (בית הקבלן בלבד), 44, 2444, 878, 281, 2650 - ייעוד מסחרי

מדיניות תכנונית קיימת:

הפרוייקט הינו חלק ממתחם גינת השרון (גן החשמל לשעבר) בו בוצעו גינה וחניון עירוניים ונקבעו בו מספר רב של בניינים לשימור. האזור מהווה חלק מאזור החיץ ע"פ הכרזת אונסק"ו. כיום מספר מבנים עוברים שיפוץ ושימור והסביבה הולכת ומחדשת את פניה. בסביבה מספר מבנים גבוהים יותר לאורך הצירים הראשיים רחוב הרכבת ודרך בגין. לעומת זאת המתחם הפנימי מאופיין בבניה נמוכה יותר ומרובה בבניינים לשימור מחמיר. ע"פ תכנית השימור קיימות מגבלות מבחינת גובה בתחום החיץ (ובכלל בתחום העיר הלבנה) לעניין העברת זכויות. ע"פ תכנית השימור בבניינים שגובהם קטן מ- 9 קומות, תותנה תוספת הקומות האמורה בשיקול דעת מהנדס העיר ובמספר תנאים ובין היתר, גובה המבנה לאחר תוספת הקומות לא יחרוג מהגובה שלפיו מתוכננים על פי תכניות תקפות רוב הבניינים באותו קטע רחוב (בין שני צמתים סמוכים).

מצב תכנוני מוצע:

- מוצע קידום חידוש עירוני במתחם בית הקבלן וביצוע שימור של בניין לשימור באמצעות:
- א. איחוד החלקות במתחם בית הקבלן והריסת המבנים שעליהם.
 - ב. קביעת הוראות לבניית בניין חדש הכולל קומת קרקע מסחרית, חמש קומות מגורים, קומת מגורים חלקית על הגג ועד ארבע קומות מרתף. התכנית תאפשר המרת הבניין או חלקו למלונאות.
 - ג. ניוד זכויות ממבנים לשימור בהגבלות מתמירות במטרה להבטיח את שיפוצם בפועל מחד ומאידך להביא לחידוש עירוני במתחם בית הקבלן.

- ד. הצפיפות המוצעת הינה: 71 יח"ד, בשטח ממוצע ליח"ד, כולל ממ"ד: 78 מ"ר
מסי יח"ד ששטחו 45-90 מ"ר: 61, מסי יח"ד ששטחו 90-120 מ"ר: 4, מסי יח"ד ששטחו מעל 120 מ"ר: 6. צפיפות יח"ד לדונם: 40
- ה. קווי הבניין המוצעים: לרחוב- 3.00 מטר, למרפסות 1.80 מטר, לצד/לאחור- 3.00 מטר.
- ו. תיקבע זיקת הנאה להולכי רגל עד לבניין, לא יותרו גדרות בקו המגרש.
- ז. תות הקמת דירות עצמאיות בקומות הגג בתכנית ע"פ הוראות תכנית ג1.

טבלת השוואה:

מצב מוצע **	מצב קיים *	נתונים	
272% שטחים עיקריים ו בנוסף 40% מהשטחים העיקריים שטחי שירות על קרקעיים. 320% שטחי שירות תת קרקעיים.	חלקות 65+66 (בית הקבלן) - 244.6% (עפ"י תכנית 1902). חלקות 67, 68, 105 - 162.5%.	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
5420 מ"ר שטחים עיקריים (הכוללים שטחים ע"פ תכניות תקפות, 6% הקלות אפשריות, העברה ממבנים לשימור של כ- 1100 מ"ר*** ו- 299 מ"ר שטחי חדרי יציאה לגג ע"פ קומה טיפוסית של 13 יח"ד). תוספת של 2086 מ"ר שטחי שירות על קרקעיים המהווים 40% שטחי שירות מהשטחים העיקריים****. 320% מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים.	חלקות 65+65 (בית הקבלן) - 1987 מ"ר שטח רצפות כולל. שאר החלקות - 1914 מ"ר שטח רצפות כולל בסה"כ.	מ"ר	
קומה מסחרית גבוהה, 5 קומות טיפוסיות וקומת גג חלקית. 4 קומות מרתפים.		קומות	גובה
גובה קומה מסחרית- עד 4 מ' ברוטו בנקודה הגבוהה של הקומה המסחרית. גובה קומת מגורים - עד 3.2 מ' ברוטו.		מטר	
100			מקומות חניה

* ניתן להוסיף חדרי יציאה לגג ע"פ תכנון קומה טיפוסית. ההקלות האפשריות שאותן ניתן היה לקבל הינן 6%. לא ניתן לחשב זכויות מהקלה בגובה.

** תותר בנית מרפסות מקורות פתוחות בהתאם להחלטת המועצה הארצית (12 מ"ר ליח"ד), שטחי המרפסות יהיו בנוסף לשטחים המצוינים בטבלה.

*** 5420 מ"ר שטחים עיקריים הם מקסימום השטחים העיקריים המותרים לבניה במגרש. קביעת כמות המטרים להעברה ממבנים לשימור תעשה לעת הפקדת התכנית ע"פ שוויי.

**** שטחי השירות אינם כוללים ממ"דים.

זמן ביצוע:

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

חוו"ד צוות:

- רוחב המדרכה הקיים ע"פ הבינוי בפועל בפינת הרחובות ישמר בתכנית החדשה (ובכל מקרה לא יקטן).
- תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ע"י מה"ע או מי מטעמו שתכלול בין היתר: עקרונות של בניה ירוקה (כולל חומרים), פתרונות/מרפסות שירות ומסתורי כביסה בבניין, מיקום מתקנים טכניים ופירי איוורור (כולל ארובות לקומת המסחר) כך שלא יהיו מטריד לדיירי הבניין,

- מיקום שטחים משותפים לדיירי הבניין, מיקום של מתקנים סולריים, אפשרות למצללות ופרגולות מבטון בקומת הגג, פיתוח המדרכות וכו'.
3. עיצוב החזיתות יעשה בהתאמה לאופי הסביבה ולמרקם.
 4. תוצג הדגשה של מסות הבניה ולא של משטחים אופקיים.
 5. שינוי בקווי הבנין, תוספת גובה או קומות יהוו סטיה ניכרת לתכנית. נפח הבניה המותר יוגבל בקווי הבניין והקומות. לא תותרנה הקלות מנפח זה.
 6. תנאים להיתרי בניה ואכלוס יהיו ביצוע שימור בפועל במבנים לשימור-במידה ומוצו בהם כל זכויות הבניה.
 7. תנאי להיתר בניה יהיה רישום אזהרה על היקף זכויות הבניה שהועברו/נמחקו ממגרש המבנה לשימור.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 1486 לחוק.

חוו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 14/05/2009
חוו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 14/05/2009

בישיבתה מספר 0010-009' מיום 20/05/2009 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדין:

גידי בר אוריין אדרי' התכנית הציג את התכנית. חברי הועדה מבקשים לשנות את תמהיל הדירות כך ש – 25% יהיו דירות קטנות, 25% דירות גדולות ו – 50% בגודל דירה ממוצעת של 78 מ"ר.

החלטת הועדה:

לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים:

- א. תמהיל הדירות יהיה:
 - 50% מהדירות תהיינה בגודל הדירה הממוצעת שהוצע של 78 מ"ר
 - 25% מהדירות תהיינה בגודל דירה מ – 40 עד 50 מ"ר
 - 25% מהדירות תהיינה דירות גדולות מ- 78 מ"ר.
 במידה ותהיה פניה מצד היזם לשנות את התמהיל המפורט לעיל הנושא יוחזר לדין בוועדה.
- ב. מנגנון קביעת שטחי השירות יהיה עפ"י הנחיות היועמ"ש לוועדה המקומית.
- ג. רוחב המדרכה הקיים ע"פ הבינוי בפועל בפינת הרחובות ישמר בתכנית החדשה (ובכל מקרה לא יקטן).
- ד. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ע"י מה"ע או מי מטעמו שתכלול בין היתר: עקרונות של בניה ירוקה (כולל חומרים), פתרונות/מרפסות שירות ומסותורי כביסה בבניין, מיקום מתקנים טכניים ופירי איורור (כולל ארובות לקומת המסחר) כך שלא יהוו מטרד לדיירי הבניין, מיקום שטחים משותפים לדיירי הבניין, מיקום של מתקנים סולריים, אפשרות למצללות ופרגולות מבטון בקומת הגג, פיתוח המדרכות וכו'.
- ה. עיצוב החזיתות יעשה בהתאמה לאופי הסביבה ולמרקם.
 - ו. תוצג הדגשה של מסות הבניה ולא של משטחים אופקיים.
 - ז. שינוי בקווי הבנין, תוספת גובה או קומות יהוו סטיה ניכרת לתכנית. נפח הבניה המותר יוגבל בקווי הבניין והקומות. לא תותרנה הקלות מנפח זה.
 - ח. תנאים להיתרי בניה ואכלוס יהיו ביצוע שימור בפועל במבנים לשימור במידה ומוצו בהם כל זכויות הבניה.
 - ט. תנאי להיתר בניה יהיה רישום אזהרה על היקף זכויות הבניה שהועברו/נמחקו ממגרש המבנה לשימור.

משתתפים: דורון ספיר, כרמלה עוזרי, שמואל גפן, שמוליק מזרחי, אהרון מדואל, תמר זנדברג, דן להט, אסף זמיר וארנון גלעדי.

פינס 11

מטרת הדיון: דיון בהתנגדויות.

מסלול התב"ע: תכנית בסמכות ועדה מקומית.

מיקום: שכונת נווה צדק, מצפון-רח' מחנה יוסף, ממזרח-רח' כנרת, מדרום-רח' החרמון, ממערב-רח' פינס.



כתובת: פינס 11/ דגניה 24, דגניה 26 – שכונת נווה צדק.

גוש/חלקה:

שטח	חלקה	גוש
404 מ"ר	41	7420
224 מ"ר	42	7420

שטח קרקע: כ- 628 מ"ר.

מתכנן: אד' רובין, אלישע ורונית.

יזם: יעקב גורסד, משה גורסד, מרגין ביאטרי.

בעלות: פרטיים.

מצב השטח בפועל: שני מבנים צמודי קרקע נטושים, במצב מוזנח.

מצב תכנוני קיים:

על החלקות שבנדון חלה תכנית 2277 – נווה צדק, תכנית נפחית. תכנית 2277 מסמנת את החלקות ביעוד של מגורים מיוחד ב' (מחוץ לאזור השימור). על פי הוראות התכנית מגרשים ששטחם מעל 300 מ"ר (מחוץ לאזור השימור) יחולו תקנות לפי אזור מגורים מיוחד ג'. לפיכך על חלקה 42, בשטח של 404 מ"ר, יחולו הוראות לפי אזור מגורים ג': ניתן לבנות בניין בן 3 קומות (כולל קומת קרקע) וקומת גג בתחום שיפוע גג הרעפים ומרתף. גובה מקסי' 13.5 מ', 6 יח"ד. על חלקה 41, בשטח של 224 מ"ר, חלים הוראות אזור מגורים מיוחד ב': ניתן לבנות בניין בן 2 קומות (כולל קומת קרקע) וקומת גג בתחום שיפוע גג הרעפים, גובה מקסי' 10.0 מ', 3 יח"ד. סה"כ 9 יח"ד בשתי החלקות. התביע קובעת ש- 20% משטח המגרש יהיה שטח פתוח לא בנוי ורציף.

קווי הבניין המותרים ע"פ התביע:
אזור מגורים מיוחד ג' (חלקה 42): קו בניין קדמי 0.0 מ' (על פי המצב הקיים ברחוב), קו בניין צידי בצד אחד 0.0 מ' (בתנאים) ולצד השני 3.5 מ' ובקומה רביעית 5.0 מ'.
אזור מגורים מיוחד ב' (חלקה 41): קו בניין קדמי 0.0 מ', קו בניין אחורי – 4.0 מ', קו בניין צידי – 2.5 מ' או 0.0 מ' (בתנאים).

מצב תכנוני מוצע:

1. בקשה לאיחוד חלקות 41-42 למגרש אחד. הקמת מבנה בן 3 קומות וקומת גג, בתחומי המגרש המאוחד (בהתאם לתביע). מבנה המגורים בעל שתי כניסות נפרדות ל-14 יח"ד. מתוכן 4 דירות גן עם חצר אחורית, 2 קומות טיפוסיות עם 4 יח"ד בקומה ו-2 דירות פנטהאוז. מרתף חניה עם חניות לפי תקן החניה.
2. בקשה להגדלת צפיפות דיור מ-9 יח"ד ל-14. (שטח ממוצע עיקרי ליח"ד-118 מ"ר).
3. בקשה לשינוי בקווי בנין (ללא שינוי בנפח הבניה המותר על פי התביע):
3 קומות ראשונות: קו בנין צדי (חזית צפון-מזרחית) במקום 2.5 מ' יהיה קיר משותף בקו בנין 0 מ'. קו בנין אחורי בחלקה 41 לאחר איחוד החלקות הופך להיות לקו בנין צידי, 3.5 מ' במקום 4.0 מ'.
קומת גג: קו בנין צידי (חזית דרום-מזרחית) 3.5 מ' במקום 5 מ'. קו בנין צדי (צפון מזרח) לפי 2.0 מ' ממעקה גג.
4. קביעת מפלס 0.00- יקבע מהמפלס הגבוה בין 0 ל-30 ס"מ מעל למדרכה הגובלת בחזית הקדמית לפי מפלס הכניסה הגבוה מבין שתי החזיתות.
5. 2 חלופות לכניסה למרתף החניה- האחת ברמפה והשניה במשטח מעלית לרכב. משטח המעלית יהיה במפלס הקרקע.

זמן ביצוע: התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה כחוק. אם תוך 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, במגרש ממגרשי התכנית לא הוצא היתר בניה כלל, תתבטלה במגרש זה ההוראות מכוח תכנית זו ויחולו בשטחו הוראות התכנית הראשית.

חז"ד הצוות:

- מומלץ לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים:
1. יש להעביר כתב שיפוי כמקובל.
 2. התחייבות היזם (לפני הפקדה) כי לא התנגד לבניה בקו בנין 0.0 בקו בנין צידי מכיוון דרום מזרח, בחלקה הסמוכה.
 3. התכנית תאפשר התחברות עתידית בקומת המרתף לחלקה 40. (סימון זיקות הנאה).

החלטת ועדה: לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים:

1. יש להעביר כתב שיפוי כמקובל.
2. התחייבות היזם (לפני ההפקדה) כי לא יתנגד לבניה בקו בניין 0 בקו בניין צידי מכיוון דרום מזרח, בחלקה הסמוכה.
3. התכנית תאפשר התחברות עתידית בקומת המרתף לחלקה 40 (סימון זיקת הנאה).
4. תנאי להפקדת התכנית בפועל בדיקת היקף שטחי הבניה ע"י רישוי בניה.

התכנית נדונה בוועדה המקומית בתאריך 09.05.2007 בה הוחלט בין היתר (לעיל החלטת הוועדה המלאה) כי תנאי להפקדת התכנית בפועל היא בדיקת היקף שטחי הבניה ע"י הרישוי. מכיוון שהרישוי מאז הדיון בוועדה המקומית מתקשה בשלב שבו מוצגת בפניו נספח בינוי מנחה לקבוע חד משמעית לגבי השטחים המוצעים לעומת הקיימים, מומלץ לבטל את התנאי הנ"ל ולקבוע בהוראות התכנית כי שטחי הבניה הם בהתאם לתכנית הראשית כתנאי להוצאת היתר בניה. המלצה זו תואמה עם הרישוי והיועצת המשפטית.

ישיבה קודמת מספר 12-2007 מתאריך 09/05/2007 סעיף 11 החלטת ועדה: לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים:

5. יש להעביר כתב שיפוי כמקובל.
6. התחייבות היזם (לפני ההפקדה) כי לא יתנגד לבניה בקו בניין 0 בקו בניין צידי מכיוון דרום מזרח, בחלקה הסמוכה.
7. התכנית תאפשר התחברות עתידית בקומת המרתף לחלקה 40 (סימון זיקת הנאה).
8. תנאי להפקדת התכנית בפועל בדיקת היקף שטחי הבניה ע"י רישוי בניה.

השתתפו בדיון: דורון ספיר, מיטל להבי, פאר ויסנר, ארנון גלעדי ואריה שומר.

מהלך הדיון: היועצת המשפטית העלתה בפני חברי הוועדה ששינוי בקוי בניין בתכנית נפחית בסמכות הוועדה המקומית הוא בעייתי לנוכח החשש לתוספת זכויות בניה.

החלטת ועדה: לבטל את סעיף 4 בהחלטה מתאריך 09.05.2007 ולקבוע כי בהוראות התכנית כי שטחי הבניה הם בהתאם לתכנית הראשית. יש לקבוע כתנאי להוצאת היתר בניה הצגת חישוב שטחי הבניה המבוקשים לעומת התכנית הראשית.

משתתפים: דורון ספיר, פאר ויסנר, שמואל גפן, שמוליק מזרחי, נתן ולך ויפה כחלון.

פרטי תהליך האישור:

בישיבתה מספר מיום 9.1.2008 ו- 9.5.2007 דנה בתכנית והחליטה לאשר את התכנית בתנאים המפורטים לעיל.

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 5813 בעמוד 3261 בתאריך 28/05/2008.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

24/04/2008	מעריב
24/04/2008	הצופה
25/04/2008	זמן תל אביב

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

1.	אבורזק סועאד	דגניה 31 ת"א
2.	תמי אורן אפרת	מטולה 20 ת"א
3.	אריאל פוגמן	דגניה 32 ת"א
4.	אשכנזי יוסי	כנרת 17 ת"א
5.	תום שקד	דגניה 17/2 ת"א
6.	גחמון נירי	מחנה יוסף 16 ת"א
7.	גילי לחמנוביץ	כנרת 17 ת"א
8.	ד"ר דנה פוגץ עוי"ד	כנרת 17 ת"א
9.	דן ורויטל פרידמן	כנרת 17 ת"א
10.	תבורי דוד	מחנה יוסף 16 ת"א
11.	טלי רובינשטיין	פינס 5 ת"א
12.	יהודה ורסנו	פינס 7 ת"א
13.	כהן יוסף	כנרת 9 ת"א
14.	מילי הורוביץ	כנרת 17/3 ת"א
15.	מירי פסטל	פינס 1 ת"א
16.	ניסן אבי	דגניה 32 ת"א
17.	צדוק אבינועם*	דגניה 19 ת"א
18.	מיכל קרסו*	דגניה 21 ת"א
19.	טביב מרדכי*	דגניה 23 ת"א
20.	גולדשטיין אמיר*	דגניה 21 ת"א
21.	אליהו טביב*	דגניה 23 ת"א

ריכוז ההתנגדויות, המענה וההמלצות:

פירוט ההתנגדויות: התנגדויות מספר 1, 2 ו-3 שלהלן זהות לכל המתנגדים שפורטו לעיל, התנגדות מספר 4 צורפה למתנגדים 17-21 בלבד (המסומנים בכוכבית).

1. התנגדות להגדלת מספר יחידות הדיור מ-9 יחידות ל-14, מהסיבות הבאות:
 - א. פיתרון חניית דיירים עתידית: היזם מציג 17 חניות מתוכן 5 כפולות. אינו מציע פיתרון של 14 חניות נפרדות לכל דירת מגורים.
 - ב. דרך הגישה המוצעת הינה דרך חלקה 40. לא ברור מכוח מה יתאפשר מעבר עתידי לכלי רכב למרתף החניה מחלקה 40. היות ולא קיימת זיקת הנאה וחלקה 40 אינה בבעלות יוזם התכנית.
 - ג. מצוקת חניה בשכונה – גידול ב-56% בסך יחידות הדיור יביא לבעיות הקשורות בתנועה וחניה: מספר כלי רכב לדירה: נתוני משרד התחבורה מצביעים על גידול במספר כלי רכב ליחידת בית אב. 2 כלי רכב לבית הינו מחזה נפוץ בשכונות בעלות רמה סוציו אקונומית גבוהה כדוגמת נווה צדק. הגדלת מספר יחידות הדיור יביא לגידול מספר כלי רכב המחפשים חניה ברחוב. לשון החוק אינו מחייב המצאת שני מקומות חניה ליחידת דיור ודבר זה יקשה על דיירי האזור המקוריים למצוא חניה בקרבת ביתם.
 - ד. מספר המבקרים בשכונה: גידול כה רב במספר הדירות ברחוב דגניה יביא לגידול במספר המבקרים מה שיעמיס על החניה ברחוב שכבר היום יש מצוקת חניה בשכונה שהיא קשה מנשוא.
 - ה. חריגות מהקלות בתב"ע – מקובלת הקלה עד 20% מתכנית בניין עיר. אף על פי כן ההקלה ליזם היא 56% ללא הסבר שמניח את הדעת.
 - ו. שינוי אופי השכונה: השכונה מאופיינת במשפחות צעירות. ההקלה המוצעת במספר תביא בהכרח להקטנת הדירות כך שלא יהיו מספיק גדולות להכיל משפחות. הדבר יפגע במרקמה המיוחדת של השכונה.
 - ז. כופר חניה – תושבי השכונה מתנגדים לכופר חניה כנגד אי עמידה בחוקי החניה על פי תכניות הבניין העירוניות.

2. התנגדות לשינוי בקוי בניין:

- א. תכנית היזם אינה עונה על דרישות התכנית הראשית הקובעת כי קו בניין צידי 0.0 באזור מגורים ג' יותר רק כאשר הבניין הגובל קיים או מתוכנן בקו בניין 0.0, אולם רק בצד אחד של המבנה ובכל מקרה של איחוד מגרשים יהיה קו בניין צידי 3.5 מ' ובקומה רביעית 5 מ'.
- ב. תכנית היזם אינה עונה על דרישות התכנית הראשית הדורשת נסיגה של 4.0 מ' מקו בניין אחורי.
- ג. במידה ויתנו הקלות לקו בניין אחורי יש לעמוד על כך כי חלק מהקלה זו תתורגם להרחבת מדרכות בחזית הבניין לטובת מעבר לעגלות ואופני ילדים.

3. במהלך עבודות ההכנה של הפרויקט גרמו היזמים להרס של קומה שלמה בחלקה 40 ויצרו נזק רב למבנה באופן כללי.

4. איחוד חלקות 41 ו-42 וקביעת מפלס הקרקע 0.0 כמפלס הגבוה בין 0 ל-30 ס"מ:

- א. על פי התכנית הראשית, חלקות הגדולות מ-300 מ"ר ניתן לבנות 3 קומות ועליות גג. התנגדות לאיחוד החלקות המאפשר לחלקה 41, הקטנה מ-300 מ"ר לבנות 3 קומות במקום 2 קומות כפי שנקבע בתכנית הראשית.
- ב. רחוב דגניה הינו רחוב צר במיוחד (4.5 מ' רוחב הכביש ובין המבנים 5.5 מ'). לכן מבנה לאורך כמעט כל הרחוב המתנשא לגובה של 13.5 מ', יכער את השכונה ויחסום את האוויר וכניסת קרני השמש לשכונה כולה.
- ג. קביעת מפלס הקרקע כמפלס הגבוה בין 0 ל-30.0 ס"מ מעל למדרכה והוספת קומה נוספת בחלקה 41 תגביר את החסימה של כיוון האוויר היחיד לנכס ותפגע בכמות האור הטבעי הנכנס אל הנכס.
- ד. השינויים בתכנית כפי שפורטו לעיל יובילו לפגיעה ישירה באיכות החיים ויוביל להוצאות תאורה ומיזוג אוויר ותוריד מערך הנכס.
- ה. פגיעה בפרטיות – לנכס שבבעלותי חצר פנימית הממוקמת במרכז הבית. כל הגבהה של המבנה המתוכנן לקום תביא למצב בו הפרטיות נפגעת.

מענה להתנגדויות:

נוסח ההתנגדויות שהוגשו הינו זהה לכן המענה ינתן במרוכז.

1. **מענה להתנגדות להגדלת מספר יחידות הדיור מ-9 יחידות ל-14.**
- א. על פי הוראות התכנית נקבע כי מספר מקומות החניה יהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה. פיתרון של חניה באמצעות מכפילי חניה הינו פתרון יעיל ומקובל.
- ב. הגישה המוצעת לחניה היא דרך חלקה 42, הכלולה בתכנית. היזמים נדרשו לאפשר מעבר לרכב (רישום זיקת הנאה) לחלקה 40, שמחוץ לתכנית, על מנת לאפשר בעת הוצאת היתר בניה בעתיד לחלקה 40 פתרון חניה במרתף ולהמנע ממתן קרן חניה. גודל המגרש של חלקה 40 הוא 132 מ"ר, מה שסביר להניח לא יאפשר פתרון עצמאי של חניה בתחומו.
- ג. הגדלת מספר יחידות הדיור במגרש אינו מעמיס על השכונה מכיוון שניתנו פתרונות חניה בתחומי המגרש. מספר מקומות החניה הנדרשים יהיו על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה. לא ניתן לחייב את יזמי התכנית למתן פתרונות חניה מעבר לנקבע בחוק. כמו כן, בנושא העמסת השכונה במבקרים, בשולי השכונה קיימים מגרשי חניה אליהם ניתן להפנות מבקרים.
- ד. הקלה במספר יחידות דיור על פי חוק שבס היא אכן תוספת של עד 20% במספר יחידות הדיור. ההליך המקודם הוא הליך של תכנית בסמכות ועדה מקומית, בו ניתן להגדיל את מספר יחידות הדיור מעבר ל-20%. היחידות המתוכננות הן יחידות יחסית גדולות (כ-116 מ"ר בממוצע), המאפשרות מגורים למשפחות צעירות ובשכונה כדוגמת שכונת נווה צדק בה מחירי הדירות הוא מן הגבוהים בעיר, להערכתנו המקצועית, הקטנת גודל יחידות הדיור תקטין את מחיר הדירה המבוקש ויאפשר כניסה של משפחות נוספות לשכונה.
- ה. הקטנת גודל יחידות דיור יתרום כאמור (לנוכח מחירי הנדל"ן הגבוהים בשכונה) לשמירת אופי השכונה כשכונת המיועדת למשפחות.
- ו. תקני החניה הנדרשים על פי התכנית נפתרים במסגרת המגרש. לא קיימת דרישה לקרן חניה. ניתן להוסיף להוראות התכנית שאי עמידה בתקני החניה תצמצם את מספר יחידות הדיור.

2. מענה להתנגדות לשינוי בקוי בניין:

- א. על פי התכנית הראשית נקבע כי קו בניין צידי במקרה של איחוד מגרשים יהיה 3.5 מ' ובצד שני ניתן 0.0, בקומת הגג קו בניין צידי-5.0 מ'. השינוי המבוקש בתכנית הנדונה הוא בקו בניין צידי בקומת הגג בלבד. מ-5.0 מ' ל-3.5 מ'. שינוי קוי בניין הינו בסמכות הועדה המקומית והבקשה לשינוי קו הבניין בקומת הגג נובעת מצרכים תכנוניים, על מנת לאפשר עומק קומה סביר למגורים.
- ב. התכנית הראשית אינה מונעת איחוד חלקות. מאחר שהבקשה היא לאיחוד החלקות למגרש בניה

אחד, קוי הבניין של המגרש המאוחד הם שני קוי בניין קדמיים ושני צידיים, אין קו בניין אחורי.
ג'. בהתאם למענה בסעיף הקודם.

3. נושא פיצוי או תיקון נזקים הוא באחריות ובטיפול בעלי הקרקע.

4. מענה להתנגדות לאיחוד חלקות 41 ו-42 וקביעת מפלס הקרקע 0.0 כמפלס הגבוה בין 0 ל-30 ס"מ:

א. התכנית הראשית, תכנית 2277, אינה מונעת איחוד חלקות. כמו כן, התכנית כוללת אזוריים בהם מותרות בניה של 3 קומות ועליית גג ומאפשרת מעבר משתי קומות ועליית גג לשלוש קומות ועליית גג במידה והחלקות גדולות מ-300 מ"ר. אדריכלי התכנית הונחו על ידי הצוות המקצועי להציג בינוי בחזית הארוכה המפרקת את החזית לגושים, על מנת להימנע מחזיתות ארוכות שאנן מאפיינות את המרקם האדריכלי בשכונה. מוצע להוסיף סעיף להוראות התכנית בו יודגש פתרון אדריכלי המפרק את החזית הארוכה לגושים המבטאים את החלקות המקוריות.

יש להדגיש כי היתרון באיחוד החלקות הוא היכולות לאפשר חניות בתחומי המגרש.
ב. התכנית הראשית כאמור מאפשרת איחוד חלקות ולא ניתן למנוע מהיזמים אפשרות זו, הכרוכה בתוספת נפח לבינוי.

ג. התכנית הראשית קובעת כי גובה הבנייה ימדד מנקודה שבין 0 ל-30 ס"מ מעל לגובה הרחוב באמצע חזית המגרש ועד לנקודה הגבוהה ביותר. אגף הרישוי בעת הוצאת היתר במיקרים בהם קיים מגרש פינתי מחשב את גובה הבניין על ידי ממוצע בין הגבה הנמוך ביותר לגבוה ביותר של המדרכה. התכנית הנדונה אינה משנה מהותית, אם בכלל את גובה הבניין. התכנית הנדונה קובעת כי מפלס הקרקע 0.0 יקבע כמפלס הגבוה בין 0 ל-30 מעל המדרכה הגובלת בחזית הקדמית לפי מפלס הכניסה הגבוה מבין החזיתות העיקריות. מטרת הקביעה הני"ל היא על מנת לאפשר גובה קומה שיכול להחיל את כל המערכות הטכניות המקובלות כיום, כמו כן על מנת לא ליצור מצב בו חלק מקומות הקרקע יהיה מתחת למפלס הכניסה. יש לציין כי בכל התכניות המתחמיות המקודמות כיום בשכונה נקבע בדרך זו הגובה לבניין.

ד. תשובה בהתאם למפורט לעיל, כמו כן, פגיעה בערך הנכס יש להציג.

ה. גובה הבניין היא במסגרת המותר על פי התכנית הראשית.

חוו"ד מה"ע: אושר בתאריך 13.1.2009 שהתכנית בסו"מ.

חוו"ד היועמ"ש: אושר בתאריך 13.1.2009 שהתכנית בסו"מ.

המלצת הצוות: ע"י רבקה פרחי

דחיית ההתנגדויות.

מומלץ להוסיף את סעיפים הבאים להוראות התכנית: 1. במידה ולא יהיה ניתן לספק את החניה הנדרשת על פי התקן התקף בעת הוצאת היתרי הבניה מספר יחידות הדיור יקבע בהתאם. 2. הפתרון האדריכלי יציע בינוי המפרק את החזית הארוכה לגושים המבטאים את החלקות המקוריות.

בישיבתה מספר 0001-009' מיום 21/01/2009 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

משתתפים בשמיעת ההתנגדויות: מיטל להבי, פאר ויסנר, אסף זמיר, רחל גלעד-וולנר וכרמלה עוזרי.
אדרי' התכנית אלישע רובין הציג את התכנית.

המתנגדים מבקשים שלא יפגעו בזכויות שלהם. המתנגדים טוענים שהקבלן עשה נזקים לחלקה 40 וחלקה 43 שלא שייכים לקבלן. לטענת המתנגדים מבוצעות בחלקה 43 עבודות ללא היתר. המתנגדים מבקשים להרחיב את המדרכות במקום ולצמצם כניסה לחניה לכניסה אחת.

נציג היזמים עו"ד ניסים ענה להתנגדויות, לטענתו העבודות המתבצעות בשטח הם בהיתר. עו"ד ניסים הודיע לוועדה ששני מתנגדים הסירו את התנגדותם לתכנית (גילי לחמנוביץ ופרידמן דן מרח' כנרת 17) היזם התחייב להעביר את המכתבים על הסרת התנגדותם לוועדה המקומית.

עודד גבולי סגן מה"ע התחייב בפני הוועדה שאם לא תפתר בעיית החניה יורדו יח"ד בתכנית הפיתרון האדריכלי יציע בינוי המפרק את החזית הארוכה לגושים והמבטאים את החלקות המקוריות.
דוד רבינוביץ מנהל מח' פיקוח דיווח לוועדה שיש צו הפסקת עבודה במקום מכיוון שהקבלן לא עומד בתנאי ההיתר, ולא המציאות פוליסת ביטוח מתאימה.

הועדה מחליטה:

לאחר שמיעת ההתנגדויות והמענה ע"י הצוות המקצועי ונציגי היזמים הוחלט לשוב ולדון בתכנית לאחר שהיזמים ימלאו את כל תנאי החיתוך, לאחר מילוי התנאים הנ"ל הועדה תוכל לקבל החלטה לגבי ההתנגדויות לתכנית. יש להזגיש שהתכנית אינה מוסיפה זכויות מעבר לקבוע בתכנית הראשית.

משתתפים: מיטל להבי, רחל גלעד-וולנר וכרמלה עוזרי.

חו"ד דוד רבינוביץ – מנהל מחלקת פיקוח על הבניה:

בהמשך לדיון בוועדת בניין ערים וכפי שדווחתי, צו הפסקת עבודה שהוצא בגלל אי המצאת ביטוח צד שלישי, ואחריות של מהנדס, מפקח, אישור של קבלן רשום וכ"י.

העבודה באתר הופסקה.

אומנם הביאו את כל המסמכים הדרושים, כולל ביטוח, אך עדיין לא עובדים באתר ועדיין לא ביקשו ביטול הצו.

מבחינתנו אין התנגדות לביטול הצו אם תוגש בקשה לביטול הצו.

בישיבתה מספר 0003-009ב' מיום 18/02/2009 (החלטה מספר 14) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

מיטל להבי דיווחה לוועדה שהיא וכרמלה עוזרי נפגשו בשטח עם היזמים והמתנגדים, ומבקשת מהועדה לתת לה 30 יום נוספים לקביעת פגישה של יזמים עם המתנגדים ביחד עם הצוות כדי להגיע להסכמות.

הועדה מחליטה:

לשוב ולדון תוך 30 יום מהיום לאחר בדיקה נוספת של מיטל להבי וכרמלה עוזרי בהשתתפות נציג מהצוות המקצועי.

משתתפים: דורון ספיר, שמוליק מזרחי, אסף זמיר, כרמלה עוזרי, אהרון מדואל, ארנון גלעדי, מיטל להבי ושמואל גפן.

בישיבתה מספר 0009-009ב' מיום 06/05/2009 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

כרמלה עוזרי דיווח לוועדה שברגע שהתחילו לעבוד שוב פעם בשטח פגעו שוב בדירה של הדיירת המוגנת. דוד רבינוביץ דיווח לוועדה שרק מהנדסים של פיקוח על הבניה יכולים לקבוע את רמת הפגיעה פאר מציע להחזיר לדיון בשבוע הבא לאחר שהפיקוח יצא לשטח וידווח לוועדה את הממצאים מהשטח. מה"ע דיווח שהוא התחייב לפגוש את שני הצדדים בשבוע הבאה היזמים והמגרש השכן ע"מ להגיע להסדר מסויים.

מיטל דיווח שיש 5 בעלים וכן אחד מיוצג ע"י עו"ד אחר ויש לדאוג להביא את הבעלים של מגרש 12 גם לפגישה ומבקשת לצרף גם אותה ואת כרמלה עוזרי לפגישה אצל מה"ע.

הועדה מחליטה:

לשוב ולדון לאחר שמה"ע יקיים פגישה במשרדו עם שני הצדדים וידווח על תוצאותיו למיטל להבי וכרמלה עוזרי.

מהנדס פיקוח על הבניה יצא לשטח וידווח לוועדה על הממצאים.

משתתפים: פאר ויסנר, שמואל גפן, כרמלה עוזרי, מיטל להבי, נתן וולוך וארנון גלעדי.

בישיבתה מספר 0010-009ב' מיום 20/05/2009 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

עו"ד שרי אורן הציגה בפני הועדה את מסקנות הדיון שהתקיים אצל מה"ע בנוכחות כל הצדדים (המתנגדת עם עו"ד מטעמה, היזם, כרמלה עוזרי, מיטל להבי, דוד רבינוביץ, מוסא נחום ורבקה פרחי) והוסכם בישיבה הנ"ל שהיזם מוכן לתקן את כל הנוקים שנגרמו למתנגדת, מוכן זמנית לפנות את המתנגדת ממגורה עד שיתוקנו כל הליקויים. ובמידה והבנין יתמוטט הוא מוכן לבנות את המבנה מחדש, היזם מבקש שלא יעכבו לו את הוצאת ההיתר של חפירה ודיפור.

בהתאם להחלטה היזם העביר מכתב התחייבות כלל הבטחה לשיפוץ ודיור חלופי במידת הצורך, אך לא כלל התחייבות בנוגע לבניה מחדש במידה ובמבנה יהרס. עו"ד שרי דיווחה לוועדה שהיא בדקה עם היזם את הסוגייה והוא מסכים חד משמעית לבנות את הבנין מחדש באם הוא יתמוטט המתנגדת הגיבה באמצעות עו"ד במכתב מאוד אגרסיבי ומלא איומים כלפי היזם ועובדי העירייה, ללא התייחסות להצעת היזם.

עו"ד שרי אורן דיווחה לוועדה שהמתנגדת פנתה מספר פעמים לבית המשפט ובית המשפט לא נעתר לבקשת ולא נתן צווים להפסקת עבודה.

עו"ד אורן הזכירה לחברי הועדה שהם דנים בתכנית בסו"מ ולא הייתה סיבה להגרר לתוך ויכוח בין הדיירים לבין היזם ומציע לדחות את ההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף. דוד רבינוביץ דיווח לוועדה שבשנת 1993 נבנתה תוספת אחורית ובאפריל 2008 הוצא למבנה צו לחיזוק ושיפוץ הבנין. נכון לעכשיו הבנין חוזק גם חיזונים וגם פנימית ונכון להיום הבנין לא מסוכן הוא מתאים לצו - 3 ואפשר להמשיך לעבוד בבנין הסמוך. לא ניתן לקבוע בודאות שמבנה נפגע כתוצאה מפעילות במקום. נכון להיום כל העבודות המסוכנות כבר בוצעו.

הועדה מחליטה:

לאחר הצבעה בעניין (3 בעד - דורון ספיר, דן להט ושמואל גפן, 2 נגד - מיטל להבי וכרמלה עוזרי, 1 נימנע - ארנון גלעד) הוחלט לדחות את ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית בתנאים הבאים:

1. להוסיף סעיף בתקנון התכנית במידה ולא יהיה ניתן לספק את החניה הנדרשת על פי התקן התקף בעת הוצאת ההיתר הבניה מספר יחידות הדיור יקבע בהתאם.
2. הפתרון האדריכלי יציע בינוי המפרק את החזית הארוכה לגושים המבטאים את החלקות המקוריות.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, כרמלה עוזרי, דן להט, אסף זמיר, מיטל להבי וארנון גלעד.

התוכן	מס' החלטה
תא/1/2594 - אחוזת בית - תכנית עיצוב ופיתוח	20/05/2009
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	5 - 0010-09

תכנית עיצוב ופיתוח – לתכנית מפורטת מספר 2594 - "אחוזת בית"

מטרת הדיון: אישור תכנית עיצוב ופיתוח

מיקום: רחוב אחד העם 22-26

כתובת: רח' אחד העם 22-26

גוש/ חלקה:

גוש	גוש חלקי	חלקה	חלקי חלקה
7245		2,3,4	

שטח קרקע: כ-1.92 דונם

מתכנן: י.א.ישר אדריכלים

יזם: נציגות הפרויקט רטשילד אחד העם.

מצב תכנוני קיים: על המתחם חלות תכנית בניין ערים מאושרת מס' 2594 - "אחוזת בית".

מטרות התכנית:

חיזוק המע"ר ההיסטורי של תל אביב תוך שימור בנינים בעלי ערך ארכיטקטוני והיסטורי בעיר וקביעת שטח לשימוש הציבור, כל זאת על ידי:

- א. איחוד בהסכמה של חלקות 2,3,4 בגוש 7245 למגרש בניה אחד (להלן: "המגרש"), שינוי יעוד הקרקע מאזור מסחרי למרכז עסקים ראשי בו יוקם בנין לתעסוקה (כולל משרדים) ו/או מגורים ו/או מלונאות וכן מסחר. ישומר "בית לטוינסקי" (אחד העם 22), שחזור "בית אדלר" (אחד העם 26) כבית חד קומתי בכפיפות לגלעין הבניין החדש שיוקם.
- ב. קביעת זכויות בניה של עד 9,900 מ"ר שטח עיקרי במגרש למרכז עסקים ראשי, כולל הבניינים לשימור ושחזור. שטחי המסחר בתחום התכנית יהוו עד 650 מ"ר מתוך סה"כ השטחים העיקריים.
- ג. קביעת הוראת בניה להקמת בנין בגובה עד 92 מ' מעל פני הים לא כולל אנטנות ומתקנים טכניים, שלא יעלה על 18 קומות (כולל קומת קרקע גבוהה וקומות טכניות). בניית עד 6 קומות מרתף מתחת למפלס הכניסה הקובעת בכל תחום המגרש וקביעת הוראות לשימור "בית לטוינסקי" הוראות לשיחזור/שימור של "בית אדלר" הקיים.
- ד. לשנות בהתאם את תכנית מספר 44 (תיקון 1941) אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בעיתון רשמי מספר 1142 מיום 20.11.1941, על שינויה, ואת תכנית מפורטת מספר 1200 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט פרסומים מספר 2123 מיום 03.02.75, על שינויה ("התכנית הראשית").

מצב תכנוני מוצע:

המגדל המוצע כולו ביעוד למגורים בקומות העליונות בהתאם לסעיף 9.1 א' בתכנית הראשית. התכנית המוצעת הנה פועל יוצא של הוראות התכנית שבתוקף, להלן עיקרי התכנית המוצעת:

העמדת המבנה:

הבניין ימוקם עפ"י תשריט הבינוי של תכנית תא\2594 ובהתאם לקוי המגרש המצוינים בתשריט. מגדל המגורים: יבנה על רחוב אחד העם, וימוקם עפ"י תשריט העיצוב ובהתאם לקווי הבניין המסומנים במסמכי התוכנית המפורטת: מס' 2594. המבנה לשימור ("בית לטווינסקי"): נשאר במקומו הנוכחי. מבנה לשימור ושיחזור ("בית אדלר"): המבנה לשימור וחלקים אחרים שלו ישוחזרו. המבנה נשאר במקומו ההסטורי תוך שילובו עם הבניין החדש. המגדל החדש ישמור על מרחק וגובה עפ"י תשריט התכנית 2594 מהבנין לשימור ("בית לטווינסקי").

גובה המבנים:

הגובה המקסימלי למבנים ומספר הקומות יהיה על פי המותר בתכנית הראשית. גובה לובי הכניסה במגדל לא יעלה על 11.5 מ'. גובה קומת מגורים במגדל לא יעלה על 3.4 מ'.

קוי בנין:

קוי הבניין יהיו כמצוין בתשריט התכנית.

חזיתות:

מגדל המגורים: יחופה חלקו באבן כמרכיב מרכזי ובזכוכית ואלומיניום במערכת קירות מסך משולב חלונות. סוג הזכוכית מסנן קרינה בגוון שקוף לא רפלקטיבי. ניתן לשלב רפפות הצללה. בנוסף יותר שילוב של חומרים אחרים כגון אלומיניום, אבן לסוגיה והכל מאיכות גבוהה. אזורים טכניים יחופו ברפפות.

לא תותר התקנת צנרת גלויה על חזיתות המגדל והמבנה הנמוך. הבניינים לשימור ושיחזור - ההנחיות הינם בכפוף להנחיות מחלקת השימור. גמר גגות המבנה בתחום התכנית יעוצב באופן שימנע מפגע אסטטי מהצופים לגג. כל השטחים הפנויים על הגגות ירופפו או יכוסו באבן בהירה או בחצץ בגוון בהיר או בדיק עץ הכולל פתרון לחדירת מים. תותר הקמת מתקנים טכניים, ח. מעליות ושירות וכן אנטנות על הגגות, ובלבד שהם יותקנו, יעוצבו באופן שיבטיח שהם לא ייצרו מפגע אסטטי.

מרפסות:

המרפסות הן חלק מחזית הבניין. כחלק מהיתר הבניה יוצג פרט. קוי הבניה למרפסות יהיו ע"פ המסומן בתשריט התכנית.

חומרים:

חזיתות המגדל – אבן וקירות מסך אלומיניום וזכוכית שקופה.

מערכת מיזוג אויר:

לא תותר הרכבת מזגני חלון או מדחסים או מעבים של מזגנים מפוצלים על קיר חיצוני של הבניין. במגדל המגורים יותר השימוש במגדלי קירור או בפתרון חלופי דומה באופן שיבטיח שלא ייצרו מפגע אסטטי.

חדר אשפה:

חדר האשפה יתוכנן, בתאום עם מחלקת התברואה של עיריית ת"א-יפו. מכלי האגירה לאשפה הביתית והמסחרית יהיו בתחום הבניינים. האשפה הביתית והמסחרית תיאגר בדחסנים בחדרים ממוזגים. המבנה וחדר האשפה יתוכננו כך שניתן יהיה לשלב בעתיד באופן קבוע, בנוסף לאיסוף ואצירת אשפה, איסוף נייר, פלסטיק וזכוכית למחזור.

תאורה:

תאורת חזיתות המבנה תפתר בתחום המגרש בלבד. לא תותר תאורת הצפה ככל שהמגדל ישמש למגורים.

תאורת חוץ של המבנים ההיסטוריים תתואם מול מח' שימור ותייהא אפשרות להפעלתה באופן עצמאי.

סימון ושילוט:

סימון כיבוי אש, הפניות, וכל שילוט אחר בשטח התכנית יהיה בחומרים קשים למיניהם, ולא בצבע.

כיבוי אש:

ברזי סניקה יתוכננו וישולבו במבנה, מיקום רחבת כיבוי אש אחת - תמוקם ברחוב אחד העם ממול חזית המבנה, הרחבות לא יסומנו בצבע אלא בשילוט בלבד. בתאום עם רשות הכיבוי ואדריכל העיר.

ניקוי חזיתות:

מתוכנן פתרון לניקוי חזיתות המגדל, הפתרון בנוי משילוב של מתקן ניקוי על גג הבניין.

אלמנטים בולטים של "בנייה ירוקה" שיוטמעו בפרוייקט:

- א. מיון אשפה - אספקה של מיכלים נפרדים לפסולת שניתנת למחזור באישור אגף התברואה;
- ב. איורור מרתפי החניה ופליטת האויר יהיה לפירים שישולבו במבנה. לא יותר איורור חניונים לשטחי חוץ שעלולים לפגוע במשתמשים במפלס הקרקע.
- ג. תכנון התאורה החיצונית ידגיש אלמנטים בחזית ללא תאורת הצפה.
- ד. שימוש בטכנולוגיות שיגרמו להפחתת צריכת המים דוגמת איסוף מי גשם, מחזור מים אפורים וכיוצ"ב.
- ה. איסוף ניקוז מזגנים לבריכת הנוי המתוכננת בפיתוח הגינה ;
- ו. שימוש במערכת השתקה אקוסטית להפחתת מטרדי רעש ממתקנים על הגג;
- ז. תוגדר חניה מוסדרת לחניית אופניים בתחום החלקה.
- ח. חזיתות הזכוכית יהיו מזכוכית בעלת מסנן קרינה. זכוכית Low-E, זיגוג כפול.
- ט. לחזיתות זכוכית תותקן מערכת תריסים מסנני קרינה. תריסים נאספים חשמליים לשליטה בסינוי קרינה ומעבר אור.

מצורף נספח בניה ירוקה לפרוייקט- עפ"י תקן 5281 לבניה ירוקה.

גמישות:

שינויים בלתי מהותיים בעיצוב המבנים ו/או בתכנית הפיתוח באישור מהנדס העיר או מי מטעמו אינם מהווים סטייה לתכנית זו.

חו"ד אדריכל העיר

ממליץ לאשר את העיצוב האדריכלי והפיתוח המבוקשים.

חומרי גמר של חזיתות הבנין והפיתוח יש לאשר על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו כתנאי להיתר הבניה.

חו"ד מחלקת שימור

אין מניעה לאשר את תוכנית העיצוב והפיתוח בתנאים הבאים:

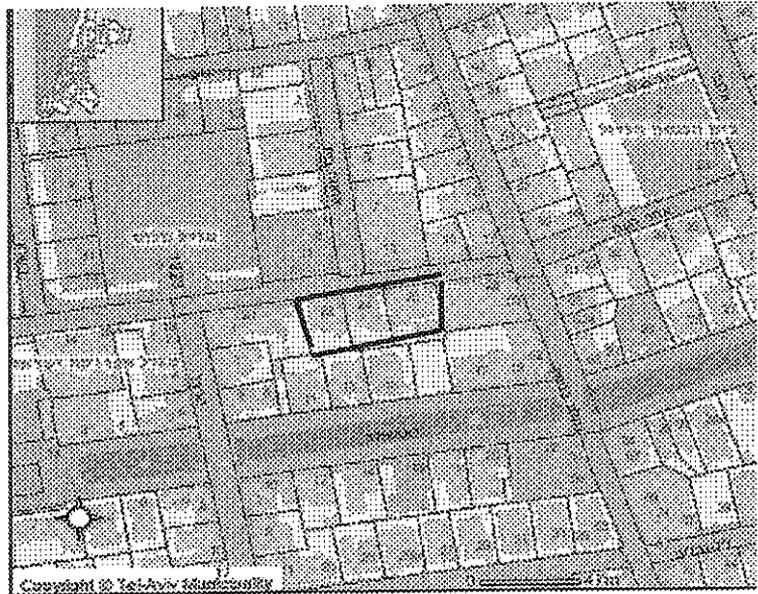
ההנחיות לטיפול במבנים לשימור, בחלקי המבנה לשימור, המפגשים והחללים הגובלים בין בית אדלר למגדל, פרטי חזיתות סופיות של המבנים לשימור, גגות, גדרות, פירוט פיתוח והוספת צמחיה

לאורך חזית אחד העם בקידמת המגדל והמעבר בין המגדל לבין בית ליטוונסקי (אחד העם 22).
יתואמו עם צוות השימור והיו חלק מההיתר הכללי לפרוייקט.

חו"ד הצוות:

התכנית המוצגת ממולצת מבחינה עיצובית, באם ידרש הליך של הקלה למימוש תכנית העיצוב המומלצת הנושא יובא לאישור הועדה כל זאת בתנאים הבאים:

- שטחים ומתקנים טכניים כגון: אשפה, חניה, רחבות כיבוי, מתקנים טכניים, הג"א וכד' כפופים לאישור הגורמים הרלוונטיים לקראת הוצאת היתר הבניה;
- תנאי להיתר בניה אשור סופי של אדריכל העיר, צוות מרכז ומחלקת השימור;
- אשור היחידה לאיכות הסביבה לפתרונות האורור והמינדוף המוצעים לרבות אורור מרתפי החניה;
- סימון זיקות ההנאה לציבור במסמכי התכנית בהתאם להוראות התכנית הראשית;
- שינויים בלתי מהותיים בעיצוב המבנים ו/או בתכנית הפיתוח באישור מהנדס העיר או מי מטעמו אינם מהווים סטיה לתכנית זו.



בישיבתה מספר 009-0010 ב' מיום 20/05/2009 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אדרי' התכנית אבנר ישר הציג את התכנית.

הועדה מחליטה:

לאשר את תכנית העיצוב והפיתוח, באם ידרש הליך של הקלה למימוש תכנית העיצוב המומלצת הנושא יובא לאישור הועדה בשלב היתר בניה כל זאת בתנאים הבאים:

- שטחים ומתקנים טכניים כגון: אשפה, חניה, רחבות כיבוי, מתקנים טכניים, הג"א וכד' כפופים לאישור הגורמים הרלוונטיים לקראת הוצאת היתר הבניה;
- תנאי להיתר בניה אשור סופי של אדריכל העיר, צוות מרכז ומחלקת השימור;

- אשור היחידה לאיכות הסביבה לפתרונות האורור והמינדוף המוצעים לרבות אורור מרתפי החניה;
- סימון זיקות ההנאה לציבור במסמכי התכנית בהתאם להוראות התכנית הראשית;
- שינויים בלתי מהותיים בעיצוב המבנים ו/או בתכנית הפיתוח באישור מהנדס העיר או מי מטעמו אינם מהווים סטייה לתכנית זו.
- השלמת ואישור תיקי התיעוד לבנינים לשימור כתנאי לאישור תכנית העיצוב.
- תיקון גובה קומת מגורים מקסימלי מ - 3.4 מ' ל - 3.5 מ'.
- קביעה סופית של גובה הלובי עם קביעת גובהו הסופי של בית אדלר על פי תיק התיעוד.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, כרמלה עוזרי, דן להט, תמר זנדברג, אסף זמיר, מיטל להבי וארנון גלעזי.

מס' החלטה	התוכן
20/05/2009	בית אגד תמהיל שימושים
6 - 0010-009-ב'	דיון באישור מדיניות

מוסד התכנון המוסמך לאשר את המדיניות:
ועדה מקומית

מיקום:
הזרוע הצפונית של המעיין

כתובת:
דרך מנחם בגין מס' 140

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7106			1	

שטח התכנית: 10,522 מ"ר

מתכנן:
אדריכל גושן ערי - רח' דניאל פריש 3, ת"א 64731

יזם:
קבוצת נצב"א החזקות 1995 בע"מ באמצעות: מר שי ברורמן, מנכ"ל, רח' גרניט 8 פתח-תקוה 49002

בעלות:
חברת נ.ת.מ. – נכסי תחבורה ומסחר בע"מ וחב' בית אגד בע"מ

מצב השטח בפועל:
בניין משרדים ("בית אגד") וחניון

מדיניות קיימת:
קידום היתרי בניה על פי תכניות מאושרות במעיין הצפוני ובהתאם להוראות תכנית 2774.

מצב תכנוני קיים:
במקום חלה תכנית 2623 - בית אגד וכן תכנית 2774 – הזרוע הצפונית של המעיין, ובנוסף חלה תכנית G. מגרש זה כלול בתכנית 2623 ומוגדר כמגרש 1: מותר שטח עיקרי בהיקף שלא יעלה על 29,467 מ"ר לתעסוקה. מותר שטח למסחר בהיקף של עד 4,210 מ"ר. מותר שטח עיקרי בהיקף של עד 3,150 עבור מועדון בריאות וספורט (לא כולל שטח הבריכה) שטח הבניה הכולל למטרות עיקריות לא יעלה על 36,827 מ"ר. השטח המירבי שיותר למטרות השירות של המבנים יהיה 18,500 מ"ר מעל מפלס הקרקע ו- 52,500 מ"ר מתחת למפלס הקרקע (כולל כ- 9,000 מ"ר הקיימים בהיתר בבנין "אגד" הקיים).

בנוסף לאמור לעיל, ניתן יהיה להקים: עד 10,522 מ"ר שטחים למטרה עיקרית למגורים ו/או איכסון מלונאי מעל למפלס הקרקע, עד 2,100 מ"ר נוספים למטרות שירות של המבנה מעל מפלס הקרקע ועד 10,500 מ"ר נוספים למטרות שירות מתחת מפלס הקרקע.

מצב תכנוני מוצע:
הועדה מתבקשת לאשר בניה של שטחים נוספים למלונאות, מעבר ל- 10,522 מ"ר המותרים מעל מפלס הקרקע, וזאת מתוקף סמכותה של הועדה לפי סעיף 6(ב) לתכנית "G" – לאשר תכלית אחרת דומה לכל תכלית מרשימת התכליות בתכנית.

יש לציין כי שטחים אלו נכללים בתוך סה"כ השטחים המותרים לבנייה ע"פ תכנית 2623 החלה במקום ואין בבקשה משום תוספת שטחים מעבר למותר, או משום שינוי אופי השימוש המותר במקום. חוות דעת היועץ המשפטי לעיר עוי"ד עוזי סלמן:

"ניתן לקבל בחלקה את חוות דעת (עוי"ד המבקשת) מיום 19.3.08, אשר הוצגה באותה ישיבה, באפן בו הבקשה לאשר שטחים נוספים למלונאות מעבר ל- 10,522 מ"ר, המותרים מעל מפלס הקרקע, תובא לאישור הועדה המקומית במסגרת סמכותה לפי סעיף 6(ב) לתכנית "G" – לאשר תכלית אחרת דומה לכל תכלית מרשימת התכליות שבתכנית".

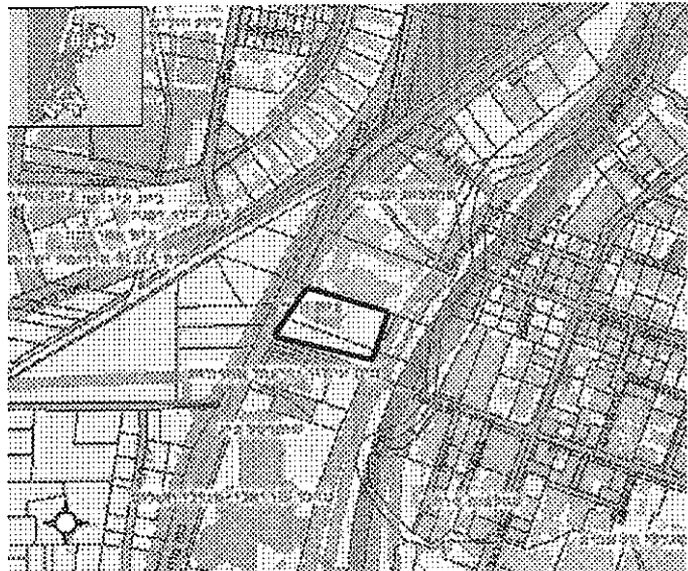
במסגרת הוצאת ההיתר יאושר היקף השטחים הסופי לשימוש המלונאי.

חו"ד צוות:

- לאשר עקרונית את הבקשה לשינוי תמהיל השימושים המותר בתכנית כך שיתאפשר להגדיל את שטחי הבניה המיועדים למלונאות בתנאים הבאים:
- היקף השטח לשימוש מלונאי יקבע לעת הוצאת היתר הבניה ולא יפחת מ 10,522 מ"ר ולא יעלה על 15,783 מ"ר.
 - אישור משרד התיירות לעמידה בתקנים הנדרשים למלונאות.
 - התאמת הבניה לתקן בניה ירוקה התקף בעת הוצאת היתר הבניה כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.
 - הבטחת השימוש המלונאי בהיקף שיאושר לעת הוצאת היתר הבניה לשביעות רצון מהנדס העיר.

זמן ביצוע:

אם תוך 3 שנים מיום ההחלטה על מדיניות זו, במגרש ממגרשי התכנית לא הוצא היתר בניה כלל בהתאם להחלטה הני"ל, תתבטלה במגרש זה ההוראות מכח מדיניות זו ויחולו בשטחו הוראות התכנית הראשית.



בישיבתה מספר 0010-09' מיום 20/05/2009 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

- לאשר את הבקשה לשינוי תמהיל השימושים המותר בתכנית כך שיתאפשר להגדיל את שטחי הבניה המיועדים למלונאות (ללא שינוי סה"כ שטחי הבניה המותרים) וזאת על פי חוות דעת היועץ המשפטי עוי"ד עוזי סלמן כי בסמכות הועדה המקומית בהתאם לסעיף 6 ב' לתכנית G לעשות כן, ובתנאים הבאים:
- היקף השטח לשימוש מלונאי יקבע לעת הוצאת היתר הבניה ולא יפחת מ 10,522 מ"ר ולא יעלה על 15,783 מ"ר.
 - אישור משרד התיירות לעמידה בתקנים הנדרשים למלונאות.
 - התאמת הבניה לתקן בניה ירוקה התקף בעת הוצאת היתר הבניה כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.
 - הבטחת השימוש המלונאי בהיקף שיאושר לעת הוצאת היתר הבניה לשביעות רצון מהנדס העיר.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, כרמלה עוזרי, דן להט, תמר זנדברג, אסף זמיר, מיטל להבי וארנון גלעדי.



תא/1/2494 - צפון מערב קרית שלום (5)
דיון בהתנגדויות

מס' החלטה

20/05/2009

7 - '09-0010

**תכנית צפון מערב קרית שלום -
תב"ע 1/2494 (הת)**

דיון בהתנגדויות

מטרת הדיון: דיון בהתנגדויות לתכנית צפון מערב קרית שלום תא 1/2494.

מיקום: רובע 8, צפון מערב קרית שלום.

כתובת: בצפון - דרך קיבוץ גלויות.
במזרח - שכונת קרית שלום.
בדרום - שצ"פ.
במערב - שצ"פ וביה"ס לטבע, הכנסייה הרוסית.

גוש/חלקה: גוש 6969 חלקות 126, 128, 130-133, 119-81, חלקי חלקה 120, 32.
גוש 6970 חלקות 72-49, 81-74, 96, 87, 110, 113.
גוש 6984 חלקות 22, 12, 10-1, חלקי חלקות 85, 15, 11.
גוש 7063 חלקות 65-64, 47-41, חלקי חלקות 40, 48.
גוש 7065 חלקי חלקות 2, 46, 48.

שטח התכנית: כ- 153 דונם.

מתכנן: עיריית סולסי דרור גרשון אדריכלים.

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א יפו.

בעל הקרקע: פרטיים, עת"א יפו ומנהל מקרקעי ישראל.

פרטים:

מצב השטח בפועל:

דרך פנחס לבון העוברת במרכז האתר מחלקת השטח. מזרחית לדרך לבון מצויים איזורי חורש, האחד נמצא בדופן המזרחית סמוך לרח' אסירי ציון ולמבני המגורים של קרית שלום, והשני במערב סמוך לדרך פנחס לבון. כמו כן, מצויים במקום מגרשי אימונים לכדורגל - "גדני"ע יהודה" ומגרש בו מבני מגורים האחד בן 3 קומות דרומית לדרך ק. גלויות. מערבית לדרך פנחס לבון, השטח התחום בתחולת התכנית חלקו פנוי וחלקו חורש. במקום אתר ארכיאולוגי המוכרז כחוק.

מצב תקף: במקום חלות תכניות ב"ע מאושרות 222, 503, 561, 2002, ע-1, ג, תרש"צ 21 \ 06 \ 3.

השטח הנדון הנכלל בתכנית מפורטת מס' 222, יעודיו שטח ציבורי פתוח, דרכים וחלוקה למגורים.
כמו כן, כלול השטח הנדון בתכנית מפורטת מס' 561.
התכנית קבעה בשטח חלוקה חדשה של מגרשים למגורים, מגרשים למוסדות ציבור, דרכים, הרחבת דרך ק. גלויות ושטח ציבורי פתוח.

עיקרי תקנות הבניה עפ"י תב"ע 561:

1. בינוי של עד 3 קומות מגורים מעל קומת עמודים פנויה לחניה.
2. אחוזי הבניה המותרים לא יעלו על 30%.
3. צפיפות מותרת לא תעלה על 12 יח"ד נטו.

בנוסף חלה בשטח תכנית מפורטת מס' 2002 אשר קבעה את תוואי הדרך בהמשך של שד' הר ציון בקטע שבין קבוץ גלויות ודרך בן צבי - דרך פנחס לבון.

למעט בנין אחד בסמוך לדרך ק. גלויות לא היתה בניה עפ"י תכנית מס' 561 בשטח.
לפני כתריסר שנים קודם תכנון מחדש של השטח בתכנית ב"ע מס' 2494 לאחר שנסתבר כי יש לערוך שינויים מרחיקי לכת שהביאו לפגיעה משמעותית בסביבה ובמטרות ואיכויות התכנית שקודמה. התכנית לא הגיעה למתן תוקף.

מצב מוצע:

מטרת התכנית המופקדת ליצור תכנון משופר, תוך התאמתו לנתוני הסביבה הבנויה, הטבעית, האתר הארכאולוגי המוכרז ויישום צרכים העולים לגבי פיתוח המרחב הציבורי הפתוח (פארק החורשות וכד').
כל זאת ע"י:

1. בנית מתחם מגורים חדש מזרחית לדרך לבון, שיקושר תיפקודית לשכונת קרית שלום הקיימת תוך יצירת רצף ע"י דרכים, שטחים ירוקים ומבני ציבור, כפי שיפורט בהמשך.
2. קביעת האזור ממערב לדרך לבון ה"מוכרז ע"י רשות העתיקות " כשצ"פ ופיתוחו בעתיד במסגרת תכנית פארק החורשות.
3. איחוד וחלוקה מחדש של השטח.
4. קביעת יעודים למגורים, לבנייני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים לסוגיהם ודרכים.

עקרונות התכנית:

1. בתכנית המוצעת מרוכזות זכויות הבניה למגורים במגרשים הנמצאים במתחם ממזרח לדרך לבון.
שכונת המגורים המוצעת כוללת מגרשים למגורים בחלקם כוללים מסחר, אזור לבנייני ציבור, שטח ציבורי פתוח, שטח פרטי פתוח, פארק וכד'.
2. ריכוז זכויות הבניה מזרחית לדרך לבון מאפשר את פיתוח "פארק החורשות" באופן מלא. פארק (הממוקם בין הרחובות הרצל, בן צבי, לבון וק. גלויות), כשצ"פ מרכזי לרווחת העיר וכל שכונות הדרום.
3. בתכנית מגרשי "גדנ"ע יהודה" מועתקים ממקומם הנוכחי לאתר הנמצא דרומית לדרך 3377 בסמוך למרכז "גורן גולדשטיין". המהלך נעשה בהסכמה ושיתוף מינהל החינוך בעת"א יפו. הכוונה ליצור מרכז תרבות וספורט משותף המשרת התושבים והמבקרים בצורה מיטבית ומאפשר פתרונות משותפים למרכז. הכוונה לפתח גם מגרש אימונים קטן בנוסף למגרש המוצע למשחקים. במקביל מקודמת תכנית בנין עיר מפורטת למרכז הספורט והנופש.
4. בכדי לפתח שכונת מגורים אטרקטיבית ומשופרת התכנית מציעה תמהיל דירות מגוון.
יתאפשרו במבני המגורים שטחים משותפים (מועדוני כושר ספורט, משחקים וכיו"ב) לשימוש הדיירים מעל או מתחת למפלס הכניסה הקובעת.

התכנית מציעה פיתוח גישות בתחום בתכנית אל "פארק החורשות" ממערב ויצירת דרכים חדשות, מעברים ירוקים ושבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים.

התכנית המפקדת מציעה פיתוח המעבר התת קרקעי מתחת לדרך לבון כמעבר "ירוק" המקשר בין מרכזי הספורט והפנאי השטחים הציבוריים לבין אזורי המגורים וע"י כך מחזקת הזיקה והקשר בין המגורים והאתרים הנמצאים בשני צידי דרך לבון.

5. א. שטחים זכויות בניה ובינוי למגורים:

סה"כ שטחים עיקריים מוצעים למגורים 66,400 מ"ר.

סה"כ יח"ד - 650.

שטח ממוצע עיקרי מוצע לדירה כ- 100 מ"ר.

אחוזי בניה לשטחים עיקריים למגורים כ- 269% בממוצע למגרשים המיועדים למגורים.

סה"כ שטחי השירות מעל מפלס הכניסה הקובעת יהיה עד 40% מהשטח העיקרי.

סה"כ שטחי השירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת יהיו עד 40% מהשטח העיקרי.

במסגרת תאי שטח 97 ו-125 מוצע לאפשר שטחים למסחר במפלס הרחוב.

ב. בינוי:

התכנית מציעה גובה מבנים בין 6-20 קומות, תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח תובא לאישור הועדה המקומית ותהיה תנאי להיתר בתכנית המוצעת.

6. שטחים זכויות בניה ובינוי למבני ציבור:

מגרשים לבנייני ציבור בהיקף של כ- 3 דונם ממוקמים בכניסה לשכונה בסמוך לחורש הקיים ובצמוד למגרש הכדורגל המוצע ליד מרכז גורן גולדשטיין דרומית לדרך 3377.

זכויות הבניה מוקנות: תא שטח 91 - 4800 מ"ר במגרש למבנים ומוסדות ציבור, תא שטח 114 - 1510 מ"ר במגרש למבנים ומוסדות ציבור לחינוך.

התכנית המוצעת מאפשרת, במידה ותקודם בעתיד יוזמה לפינוי בניין המגורים הקיים (בסמוך לצומת לבון ק.גלויות) איחוד וחלוקה עם המגרש הסמוך לו ממערב.

8. איחוד וחלוקה:

תכנית לאיחוד וחלוקה תהיה תנאי להיתר בתכנית ותובא לאישורה של הועדה המקומית.

9. תנועה וחניה:

לאורך מתחם המגורים והרווחה מוצע לקבוע יעודי דרך. הדרך מתחברת לרחובות אסירי ציון וקבוץ גלויות.

הדרך מאפשרת גישות לחניה למגורים ולמבנה הציבור.

תקן החניה למגורים יהיה עפ"י התקן התקף. לועדה המקומית ינתן שיקול דעת להפחית את תקן החניה בעת הבקשה להיתר.

החניה למגורים תתאפשר במרתפי חניה.

מוצע מתווה להסדרת החניה למגרש גדני"ע יהודה ולמרכז גורן.

נספח התנועה יתואם עם אגף תנועה ויהיה תנאי להיתר בתכנית.

10. שיתוף ציבור:

א. קידום התכנית נעשה תוך הצגת התכנון לנציגים ופעילים מקרית שלום.

התהליך התקיים בשיתוף מלא וסיוע מינהלת הרובע. זאת תוך רצון ליצור

תהליך של שיתוף פעולה בפיתוח התכנוני של המרחב הציבורי

בתחום התכנית והטמעת הצרכים העולים במרחב הציבורי בתחומה.

נערכו מספר מפגשים עם נציגים נבחרים בשכונה. כמו כן, נערך מפגש בהשתתפות

מתכנני התכנית בו הוצגו עקרונות ומרחב התכנון, לאחריות נערך דיון לשמיעת

תגובות המשתתפים.
נערכה דנה להיכרות ודיון במרחב הציבורי בתכנית המוצעת על רקע הצגת
ההליך הסטטוטורי.

בדיאלוג שהתקיים הועלו על ידי התושבים נושאים בעלי חשיבות ועניין, שלאחר
העלאתם חלקם הוטמעו בתכנית:

- החשיבות של צמצום הפגיעה בחורשה הסמוכה לסמטת אסירי ציון.
- רצון לשמר חורשת האלונים הנמצאת בסמוך לדרך לבון לצד המעבר התת קרקעי.
- מתן מענה חלופי למגרש גדני"ע יהודה בשכונה בקרבת מרכז "גורן גולדשטיין".
- יצירת דרכי גישה נוחות ורחבות לשצי"פ ה"פארק המרכזי", מערבית לדרך לבון.
- יצירת כניסות ויציאות לשכונה המתוכננת שלא דרך שכונת קרית שלום.
- הקטנה ככל האפשר של מסי יח"ד וצפיפות הבניה, תוך שמירה על בניה נמוכה יחסית בקרבת השכונה.

חלק ניכר מהבקשות שעלו לגבי המרחב הציבורי הוטמעו בתכנית.
בנושא הבניה נותרה מחלוקת, זאת לאור הצורך לרכז זכויות בניה בכדי לאפשר
שטחים פתוחים וירוקים- דבר המביא לריכוז זכויות ובניה לגובה.

פרטי תהליך האישור:

ישיבה קודמת מספר 18-2003 מתאריך 24/09/2003 סעיף 4
החלטת ועדה: לאשר את התכנית ולהעבירה לדיון להפקדה בוועדה המחוזית.
תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תכ" העיצוב בוועדה המקומית.

ישיבת ועדה מקומית מיום 17.12.2003 (פרוט' מס' 21-2003ב' – 9) דנה
והחליטה לקיים דיון נוסף בוועדה המקומית לאחר הצגת התכנית
והשטחים הפתוחים בה לנציגות תושבי קרית שלום.

ישיבת ועדה מקומית מיום 30.3.2005 (פרוט' 7-2005ב' החלטה מס' 9) דנה
והחליטה לשוב ולדון בישיבה הקרובה לגיבוש ההחלטה בלבד.

ישיבה קודמת מספר 8-2005 מתאריך 06/04/2005 סעיף 2
החלטת ועדה: לצאת לסיור בשטח.

- החלטת ועדה:
1. לאשר את העברת התכנית לוועדה המחוזית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים:
לאשר לקדם במסגרת התכנית המוצעת את עקרונות הבינוי המוצע.
 2. החלק מרחוב 3377 המוצע בין רחוב המבקיעים לרחוב המרכזי המוצע בשכונת
המגורים החדשה יפותח כשביל להולכי רגל.
 3. הקו הכחול יורחב בכדי לאפשר במסגרת התכנית הקצאת מגרש נוסף לגדנע יהודה
בסמוך למגרש המוצע ולדרך השירות.
 4. תנאים למתן היתרי בניה יהיו:
הכנת תכנית איחוד וחלוקה.
תיאום נספח תנועה עם אגף התנועה בעיריית ת"א-יפו.
במידה ומתחם המגורים נמצא בגבולות המשפך של נתב"ג – הנחיות למיגונים
אקוסטיים ישולבו בהוראות התכנית.

מליאת הוועדה המחוזית בישיבתה מספר 744 מיום 22/09/2008 דנה בתכנית והחליטה:
להפקיד התכנית

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 5897 בעמוד 1620 בתאריך
08/01/2009.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:
הארץ 25/12/2008
הצופה 25/12/2008
העיר 26/12/2008

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

שלמה חממי, עזרא חממי, משה עיני שוב ושות' משרד עורכי דין מרום, שמואל קמינסקי נ.ת.ע.
יגאל אלון 53 ת"א

רשות שדות התעופה נתביג

רשות שדות התעופה	נתביג
החב' להגנת הטבע	נחלת בנימין 85 ת"א
קבוצת תושבי קרית שלום	עיני עוויד ינאי מיכל
חדסה הכהן - יפה פנחסוב	

	<p>1. שלמה חממי, עזרא חממי, משה מרום, שמואל קמינסקי : ע"י שוב ושות' משרד עורכי דין</p> <p>כללי:</p> <ul style="list-style-type: none"> רכישת המקרקעין ע"י המתנגדים נעשתה לפני למעלה מ 25 שנה בהתבסס על המצב התכנוני שהיה קיים על המקרקעין. במקום חלה תכנית בנין עיר 561 משנת 1968 המאפשרת בניה על המקרקעין באופן מיידי. ניסיונות בניה לאורך השנים נחסמו ע"י העירייה באופן מכוון עי העירייה באמצעות הקפאת בניה ולעיתים בניגוד לחוק. הרשויות טוענות כי הן מקדמות תכנית חדשה אשר תשפר את מצבם של בעלי המקרקעין בתחומה. התכנית הופקדה רק לאחר זמן רב. החלטת ועדת המשנה לעררים בגין ס. 78 בגין תנאים מגבילים היתה לבטל החלטת הועדה המחוזית לפרסום תנאים מגבילים למקרקעין בשל עמימותה וחוסר סבירות ומידתיות בנסיבות שנוצרו לאור משך הזמן בו מוקפאת קרקע בו קיימות זכויות בניה ללא כל אפשרות מימוש וללא פיצוי.
<p>** בנוגע ובהתייחס לתאור המתנגדים במבוא הכללי בכתב ההתנגדות : - הקרקעות בגוש 6969 עוד בטרם רכישתן הוכרזו אתר עתיקות וחלו בהם מגבלות בניה מחמירות. - לאורך מס' שנים (החל מתחילת שנות ה 90) קדמה הועדה המקומית תכניות במקום המבוססות על העקרונות והמטרות בתכנית זאת, לאור זאת פורסמו ס. 77 ו- 78 כחוק וכנדרש. פעולות אלה ופעולות תכנוניות בקדום תכנוני במקום נעשו כמקובל בין הועדה המקומית והמחוזית ע"י המקובל ובהתאם לחוק. כל מהלכי הרשות המקומית נעשו עפי חוק. <u>ראוי לציין כי חלק מהמתנגדים באמצעות עו"ד שוב מנהלים בימים אלה תביעה כנגד הועדה המקומית והועדה המחוזית בגין נושאים אלה על בסיס הטענה לפגיעה מתמשכת במקרקעין ובזכויות בה ללא פיצוי.</u></p> <p>לנוכח מורכבותו של הפרויקט והרצון ליעל לקצר ולייעל המהלכים הסטטוטוריים והיישומיים הוחלט על הפרדה בין התכנית הראשית ותכנית האיחוד והחלוקה. התכנית מאופיינת בשטחים בבעלות פרטית למגורים ושטחים שייקבעו ביעוד ציבורי ובעלות ציבורית. בכדי לאפשר פיתוח השטחים הציבוריים בתכנית, במסגרת "פארק החורשות" באופן מהיר ומיטבי, ללא תלות בקצב ההתקדמות של מהלכי האיחוד והחלוקה במגרשי המגורים, הוחלט על הפרדה בין התכניות. ההליך של הפרדת האחוד והחלוקה מתכנית ראשית הינו הליך מקובל בתכניות המקודמות בעת"א יפו. תכנית האיחוד והחלוקה הינה תכנית בסמכות הועדה המקומית- כך שמהלך קידומה הסטטוטורי פשוט ומהיר. <u>הצורך בקדום מהיר ויעיל של תכנית האיחוד והחלוקה ידוע והכוונה אכן שמלאכת הכנת תכנית האיחוד והחלוקה תקודם ע"י עיריית תל אביב וצוות יועצי התכנית.</u></p>	<p>עיקרי ההתנגדות:</p> <p>היעדר תכנית חלוקה מחדש, טבלת הקצאות ולוח איזונים:</p> <p>התכנית החדשה כופה על בעלי המקרקעין בעלות במושעא, לעומת המצב הקיים בו הבעלים הינם בעלים יחידים בקרקע או בעלים הפועלים במשותף והם יכלו לנצל את זכויות הבניה באופן מיידי בעצמם וללא תלות.</p> <p>התכנית אינה קובעת על מי תוטל מלאכת עריכת תכנית החלוקה מחדש ועריכת טבלת ההקצאות ולוח האיזונים. קיימת חשיבות כי מלאכת התכנית תבוצע ע"י הועדה המקומית. הכנת התכנית עי בעלי המקרקעין תעכב הוצאת התכנית לפועל.</p> <p>העדר תכנית חלוקה מחדש וטבלאות הקצאה ולוח איזונים מקשה על בעלי המקרקעין לבחון את טיב התכנית, להביע עמדה ומונע אפשרות מימוש בזמן סביר.</p> <p><u>יש לחייב את הועדה המקומית להכין תכנית חלוקה מחדש כולל טבלת הקצאות ולוח איזונים על פי התכנית כבר כחלק מתכנית זו.</u></p>

<p>בנוגע לטענה בדבר בחינת טיב התכנית- איכויות התכנית מוצגות במסמכיה המופקדים. אופן חלוקת הזכויות המוצעות בתכנית והקניין העתידי בה מושתתים על עקרונות שמאיים וכלכליים בהתאם למקובל. חלוקת סל הזכויות המוצע בתכנית בין בעלי הזכויות הנוגעים בדבר יתבסס על ה"ערכים הנכנסים" של כל אחד מבעלי הזכויות היום עפ"י עקרונות שיקבעו בבסיס התכנית.</p>	
<p>בהתייחס לתכנית 561 התקפה- ההתייחסות המפורשת לחניה על קרקעית בגב המגרשים הינה במגרשים בעלי חזית מסחרית. ככלל, בשנות ה-60 נושאי התחבורה והחניה לא היו בעייתיים בדומה לימים אלה. הפתרונות לחניה ותקני החניה התבססו על שיעור נמוך בהרבה של כלי רכב והפתרונות שקודמו בתכניות, בעת ההיא היו שונים. לאורך השנים צפיפות כלי הרכב גדלה, תקן החניה גדל, נושאי החניה הפכו מטרדיים. על מנת לשמור על איכות חיים סביבה ודיוור ראוי הכוונה התכנונית בתכנית זו היא להשאיר השטחים מעל הקרקע לשימושים לרווחת הדיירים. הנושא נבחן הן כלכלית והן סביבתית ונמצא מתאים.</p> <p><u>מוצע לדחות הבקשה בנוגע לחניות תת"ק</u></p>	<p>קביעת חניות תת קרקעיות:</p> <ul style="list-style-type: none"> בהתאם להוראות התכנית החניות המתוכננות הינן תת"ק – בהוראה יש לפגוע בשווי המקרקעין. בתב"ע התקפה ניתן לבנות בניינים מעל קומת עמודים פנויה לחניה- ניתן ללמוד כי הכוונה הייתה לחנויות עיליות. עלות חניות תת"ק גבוהות בהרבה. אין הצדקה כלכלית או תכנונית להוראה בדבר חניות תת"ק. הוראה בדבר שטחי חניה תת"ק תהפוך את הבניה לבלתי כדאית. <p><u>יש לשנות את התכנית כך שהחניות כולן או חלקן יהיו עיליות</u></p>
<p>הוראה זו נוספה על פי בקשת לשכת התכנון בועדה המחוזית. עמדת עיריית תל אביב יפו שאין לקשור בין הפיתוח הציבורי ושיפור איכויותיו בשטחים הציבוריים לסוגיהם לבין יישום המגורים ביעודי המגורים.</p> <p><u>מוצע לקבל ההתנגדות בחלקה ולנתק ההתליה בין הוצאת היתרי הבניה למגורים והפיתוח של המרחב הציבורי.</u></p> <p>התכנית קובעת בתנאי ההיתר כי תנאי להיתר למגרש החדש המיועד לגדני"ע הוא פינוי מתקני הגדני"ע ממקומם הנוכחי. מכיוון שהשטחים המיועדים למתקני הגדני"ע החדשים נקבעו ביעוד</p>	<p>קביעת מעבר תת"ק בדרך לבון:</p> <ul style="list-style-type: none"> על פי התכנית יוקם מעבר תת"ק בדרך לבון. התכנית אינה קובעת על מי תוטל מלאכת ביצוע מעבר תת קרקעי זה, לא מהפן התכנוני או הכלכלי. התכנית קובעת כי ניתן להקים 300 יח"ד בלבד טרם השלמת ביצוע המעבר התת"ק. הדרישה אינה סבירה היא תגרום לעיכוב בהוצאת היתרי בניה ולפגיעה נוספת במימוש זכויות בעלי הקרקע. <p>יש לקבוע בתכנית כי אחריות ביצוע המעבר בהיבט התכנוני והכלכלי תוטל על עת"א יפו. יש לבטל את התנאי להרחבת המעבר התת"ק להוצאת היתרי הבניה ויש לקבוע לוי"ז לביצוע המעבר ע"י עת"א יפו למניעת עיכוב בהוצאת ההיתרים.</p> <p>דרישה לפינוי פולשים, הכנת תכנית פיתוח לשטח לגדני"ע, פינוי מגרשי גדני"ע יהודה, הריסת המתחם הקיים ואיכלוס הגדני"ע:</p> <ul style="list-style-type: none"> התכנית קובעת כי תנאי למתן היתר ראשון הינו אישור תכנית פיתוח לשטח חדש לגדני"ע. ללא תכנית פיתוח לשטח הגדני"ע לא ניתן יהיה לקבל היתרי בניה. לא נקבע על מי תוטל מלאכת הכנת התכנית לפיתוח ולא נקבע לוח זמנים מוגדר.

<p>ציבורי ויהיו בבעלות ציבורית, התנאים החלים על קבלת היתר ומימושו נופלים על כתפי הגופים הרלוונטים.</p> <p><u>מוצע לשנות הוראות התכנית בתנאים להיתר</u> <u>ובס. 1, ס. 3 וס. 9 בפרק 6.11 לא להתנות התנאי להיתר הראשון בתחום התכנית באישור תכנית פיתוח לגדנייץ או איכלוס גדנייץ או לצור התניות בין שטחים ציבוריים לפרטיים.</u></p>	<p><u>יש למחוק תנאי זה מהתכנית. אין להתנות מתן היתרי בניה בתכנית הפיתוח לשטח גדנייץ קל וחומר כאשר התכנית מוטלת על הועדה המקומית.</u></p>
<p><u>מוצע כי תנאים למתן היתרים בתחומי בניה פרטיים או ציבוריים יתייחסו לשטחים הרלוונטים אליהם.</u></p> <p><u>התנאים למתן היתר איכלוס המופיעים בהוראות התכנית ס. 6.11 ו-6.13 מחייבים ביצוע בפועל של ההתחייבויות המופיעות בתנאים להיתרי בניה. התכנית מורה על פינוי המתקנים הקיימים בתחום מגרשי המגורים כך שיהיה ניתן לאפשר את פיתוח מתחם ומבני המגורים עפ"י יעודי הקרקע במגרשים החדשים ולאפשר איכות מגורים מיטבית. משימת פינוי מתקני הגדנייץ הנמצאים ביעוד קרקע ציבורי ברובם הינה עירונית ולכשידרש יפעלו הגורמים העירוניים להעתקה מיידית. כשם שיישום המתקנים בשטח המיועד להם בתכנית יהיה ציבורי.</u></p>	<p>• התכנית קובעת כי תנאי למתן היתר ראשון לאיכלוס, יהיה איכלוס הגדנייץ והריסת המתחם הקיים. שטחי המגורים המוצעים בתכנית נקבעו בשטח בו מצויה גדנייץ יהודה כיום. לשם ביצוע התכנית יהיה צורך בביצוע פינוי מגרשי גדנייץ המצויים על המקרקעין. התכנית לא קובעת על מי תוטל מלאכת הפינוי וההריסה והאיכלוס מחדש אלא רק כי פינוי הריסה ואיכלוס הינו תנאי למתן היתר איכלוס ראשון.</p>
<p><u>מוצע לבטל ההתליה בין איכלוס הגדנייץ במתקניו החדשים לבין המגורים.</u></p> <p><u>ככלל העיקרון המלווה את התכנית הינו שפיתוח המרחב הציבורי לסוגיו ב"אחריות ציבורית" והפיתוח הנוגע למגרשי המגורים הינו ב"אחריות בעלי הזכויות". אי לכך קדום בקשות להיתרים ביעודי קרקע ציבוריים יחייבו את מקדמי הבקשות להיתרים בשטחים אלה במילוי התנאים הרלוונטים להם, כשם שבקשות להיתרי בניה בשטחים המיועדים למגורים יחייבו את מקדמי הבקשות להיתר במילוי התנאים הרלוונטים אליהם.</u></p> <p><u>מוצע בהתייחס לנושא התנגדות זאת לשנות התנאים למתן היתרי בניה ואיכלוס (6.13,6.11.) ולבטל ההתליות בין היתרים ואיכלוס בגדנייץ לבין המגורים.</u></p>	<p><u>יש לקבוע בתכנית כי מלאכת הכנת תכנית חדשה לשטח הגדנייץ פינוי פולשים ומגרשי הגדנייץ הריסת המתחם הקיים ואיכלוס הגדנייץ תוטל על עיריית תל אביב יפו באופן בלעדי. יש למחוק מהתכנית ההוראה לפיה פעולות אלה יהיו תנאי להוצאת היתרי בניה ואישורי איכלוס. (ס. 6.11.1)</u></p>
<p>תכנית האיחוד והחלוקה תכלול התייחסות למחזיקים ולפינויים ואין משמעות בצירוף סקר פינויים לתכנית זו. כידוע התשריט בתכנית זו כולל תכנית מדידה כנדרש, שעל פיה ניתן לאמוד הקיים בשטח והפינויים הנדרשים. מרבית השטחים התפוסים בתחום המיועד למגורים משמשים את מתקני גדנייץ יהודה. אגף נכסים בעיריית תל אביב יפו יפעל לכשידרש להעתקת המתקן ובמידה וידרש אף לאתר זמני בעיר זאת בכדי לאפשר באופן מהיר מימוש התכנית.</p> <p>שטחים תפוסים אחרים בתכנית נמצאים</p>	<p>• התכנית קובעת כי הועדה המקומית רשאית לדחות מתן היתרי איכלוס בתחום התכנית עד השלמת הפינויים (ס. 6.13) עסקינן בפינוי פולשים המצויים על המקרקעין לתכנית לא צורך תסקיר פולשים אשר יעמוד על המצב לאשורו לעניין פינוי. אין התייחסות ביחס לפינויים הנדרשים. ההוראה הינה עמומה ולבעלי המקרקעין אין יכולת לעמוד על הקושי. יש להטיל על הרשות את החובה לצרף לתכנית תסקיר פינויים שיבהיר המצב הקיים.</p>

<p>בתחום יעודי קרקע המוצעים ביעודים ציבוריים והאחריות על פינויים אינה רלוונטית לגבי בעלי הזכויות הפרטיים. נאמר כי הועדה המקומית רשאית לדחות מתן היתרי איכלוס עד להשלמת הפינויים-היינו התכנית למעשה נותנת לוועדה המקומית שיקול דעת ויכולת ביקורת בין המשימות הציבוריות בתכנית ואיכלוס המתקנים הציבוריים לבין מילוי צרכים ודרישות במגזר הפרטי ואיכלוס המגורים.</p>	<p><u>יש למחוק את התנאי למתן היתרי איכלוס עד להשלמת הפינויים.</u></p>
<p><u>מוצע לדחות הדרישה בנוגע לתסקיר פינויים מוצע בהתייחס לנושא התנגדות זאת לשנות התנאים למתן היתרי בניה ואיכלוס (6.13,6.11) ולבטל ההתליות בין היתרים ואיכלוס בגז'ע לבין המגורים.</u></p> <p>חלקים נרחבים בתחום התכנית בעלי איכויות סביבתיות. בשטח התכנית חורשות ועצים בעלי ייחוד. במסמכי התכנית מזההים מגרשים המיועדים למגורים בהם ניתן לאתר עצים המיועדים לשימור ובאותם מגרשים ניתנו הוראות מיוחדות בנושא. בכל בקשה להיתר בניה בכל תכנית נדרשת תכנית מזידה והבקשה לסימון העצים והאחריות להעתקם במידת הנדרש על היזם ממגרשו למקום אחר בתחום התכנית מקובלת ואינה ייחודית רק לתכנית זו.</p>	<p><u>תנאי למתן היתר בניה לתא שטח 101,123,125:</u> התכנית קובעת תנאי בלתי סביר למתן היתרי בניה לפיו על היזם מוטלת החובה לערוך תכנית מזידה וסימון לעצים בתחום המגרש. על היזם מוטלת האחריות להעתיק עצים בעלי ערך לשימור העלולים להיפגע מעבודות הבניה והפיתוח.</p> <p><u>יש למחוק תנאי זה להיתר בניה. יש לפרט בתכנית מהם העצים המצויים בתחום התכנית המיועדים לשימור ולקבוע כי העתקתם תהיה באחריות עת"א יפו תוך קביעת לוו"ז לכיצוע העתקה.</u></p>
<p><u>מוצע לדחות דרישת המתנגד בנוגע לתנאים ההיתר בתאי השטח לעיל</u></p> <p>ההליך מקובל במסגרת קדום תכניות רבות בעת"א יפו. כמו כן ההוראות בתנאי ההיתר מחייבות את מקדם הבקשה להיתר נשוא הבקשה, ולא אחרים. רישום השטחים הציבוריים אינו מוטל על הבעלים הפרטיים, כשם שרישום השטחים הפרטיים אינו מתחום אחריותה של הרשות הציבורית.</p>	<p><u>רישומם והבטחת רישומם של שטחי הציבור ע"ש עיריית ת"א יפו כתנאי מתן היתרי בניה.</u> התכנית מגבילה את הוצאת היתרי הבניה באופן בלתי סביר בקביעתה כי היתרי הבניה מותנים ברישומם והבטחת רישומם של שטחי הציבור עש עת"א יפו. התכנית אינה קובעת על מי מוטלת האחריות לרישום של שטחי הציבור. יוצא כי בעלי המקרקעין תלויים בחסדי עת"א.</p> <p>אין להטיל את הרישום על הבעלים ויש להסיר את המגבלה. יש לבטל הדרישה לרישום והבטחת רישום שטחי הציבור ע"ש עת"א כתנאי להוצאת היתרי בניה.</p>
<p><u>מוצע לדחות דרישת המתנגד בנוגע לרישום השטחים</u></p> <p>מכיוון שלא ניתן לאפשר כניסות ויציאות למרתפי החניה בכל מגרש בנפרד נקבע בהוראות התכנית כי יהיה קשר בתת הקרקע בין מרתפי החניה במגרשים השונים. בכדי לאפשר למגרשי המגורים מימוש גמיש ומהיר בהתאם לתכנון, נדרשת התחייבות לקשר וזיקות הנאה בין</p>	<p><u>רישום זיקת הנאה לציבור במרתפי חניה</u> לא סביר כי תנאי להוצאת היתרי בניה הינו רישום זיקת הנאה לטובת הציבור במרתפים עם מעבר רציף.</p> <p><u>יש לקבוע בתכנית כי רישום זיקת הנאה תוטל על עת"א ומשום שכך אינה יכולה להוות תנאי למתן היתרי בניה. יש לקבוע בתכנית לוו"ז לביצוע רישום ע"י הרשות המקומית.</u></p>

<p>המגרשים בתת הקרקע במסגרת היתרי הבניה וזאת בכדי ששימוש במרתפי חניה יתאפשר במשותף דרך כניסות/יציאות משותפות. <u>רישום זיקות הנאה במסגרת המגרשים הפרטיים הינו באחריות הבעלים והלו"ז לביצועם מותנה במסגרת קדום ואשור הבקשות להיתרי בניה.</u></p>	<p><u>הבטחת רישום המגרשים לאחר איחוד וחלוקה</u></p>
<p>כפי שנאמר לעיל, לנוכח מורכבותו של הפרויקט והרצון לייעל לקצר ולייעל המהלכים הסטטוטוריים והיישומיים הוחלט על הפרדה בין התכנית הראשית ותכנית האיחוד והחלוקה. בכדי לאפשר פיתוח השטחים הציבוריים בתכנית, באופן מהיר ומיטבי, ללא תלות בקצב ההתקדמות של מהלכי האיחוד והחלוקה במגרשי המגורים, הוחלט על הפרדה בין התכניות. ההליך של הפרדת האחד והחלוקה מתכנית ראשית הינו הליך מקובל בתכניות המקודמות בעת"א יפו. תכנית האיחוד והחלוקה הינה תכנית בסמכות הועדה המקומית- כד שמהלך קידומה הסטטוטורי פשוט ומהיר. רישום האיחוד והחלוקה ידון בתכנית האיחוד והחלוקה שתובא לאישור הועדה המקומית בהליך מקובל על פי החוק. <u>מוצע לדחות הבקשה</u></p>	<p>על פי הוראות התכנית היתרי הבניה יתנו בהתאם לתכנית איחוד וחלוקה ורישום המגרשים לאחר מכן. <u>יש לכלול האיחוד והחלוקה כחלק מתכנית זו ולהטיל הרישום על הרשות המקומית.</u></p> <p><u>אתר עתיקות מוכרז</u> קיימת הכרזה על אתר עתיקות על חלק מהמקרקעין. התכנית קובעת כי טרם ביצוע העבודות במקרקעין המוכרזים יש לקבל אישור תחילה ממנהל רשות העתיקות. התכנית קובעת כי ביצוע פעולות מקדמיות ככל שיידרשו יעשו ע"י היזם ועל חשבונה.</p>
<p><u>במסגרת קדום התכנית בטרם הפקדתה הועלתה דרישה זו ע"י רשות העתיקות זאת אף בתאום עם לשכת התכנון המחוזית. במידה ויימצא ע"י הועדה המחוזית ורשות העתיקות כי לאור המוצג להלן יש צורך בשינוי ועדכון הוראות התכנית- הדבר יעשה.</u></p>	<p>ההוראה מנוגדת להלכה פסוקה יש לבטלה. אין להטיל את ביצוע הבדיקות הארכיאולוגיות על הבעלים. יש לקבוע לו"ז לביצוע הבדיקות על מנת שלא לעכב הוצאת היתרי הבניה. יש לבצע הבדיקות טרם אישור התכנית ולא בעתיד, שכן במידה ויימצאו עתיקות לא ניתן יהיה להוציא היתרי בניה ויהיה צורך בתיקון התכנית.</p>
<p>התכנית עם קדומה נבחנה בנושאים אלה ולא נמצא צורך בהטמעת הוראות כלליות מחייבות ומפורטות מעבר למצוי בתכנית. אולם, בכדי לאפשר גמישות וקדום מהיר במימוש מגרשים בתכנית בעלי שימושים שונים ומיקום שונה, הוראות התכנית מאפשרות דרישה בשלב קדום הבקשות להיתר, לתאום, לחו"ד אקוסטיות</p>	<p><u>הוראות איכה"ס ועריכת חו"ד אקוסטית:</u> התכנית מציינת כי הועדה המקומית רשאית לכלול הוראות בתנאים להיתרי בניה בתאום עם היחידה לאיכה"ס. ההוראה עמומה. יש למחוק הוראה זו, לחלופין במידה ויש הוראות אותן ניתן לכלול בשלב מאוחר יותר של הוצאת היתרי הבניה יש לציין בכדי שבעלי המקרקעין יוכלו להביע עמדתם.</p>

<p>וקבלת הנחיות מהרשות לאיכה"ס, זאת כמקובל. נאמר כי הועדה המקומית רשאית לאחר הבדיקה של הבקשה להיתר לכלול הוראות בנושא- היינו ניתן לוועדה המקומית שיקול דעת בנושא.</p> <p>הליך זה הינו נורמטיבי ומאפשר פיתוח העיר בסטנדרטים הנדרשים.</p>	<p><u>התכנית קובעת כי חלק מהבניינים נדרשים, כתנאי להוצאת היתרי בניה, לחו"ד אקוסטי.</u></p> <p><u>יש לקבוע כי הכנת חו"ד אקוסטית תוטל על עת"א וכן ביצוע הבידוד האקוסטי יוטל על עת"א. יש לדרוש מעת"א יפן הכנת דוח אקוסטי בשלב הנוכחי טרם אישורה הסופי של התכנית והכללתו כחלק מהתכנית.</u></p>
<p>בכדי להבטיח איכות חיים ושימוש נאות לאורך המגרשים הגובלים בדרך לבון וקיבוץ גלויות נדרשת חוות הדעת. חוות הדעת האקוסטית במבנים בשטחים הציבוריים תהיה באחריות הגופים הציבוריים ובשטחים הפרטיים באחריות הבעלים הרלוונטים.</p>	<p><u>הכנת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח:</u> על פי הוראות התכנית הכנת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח ואישורה ע"י הועדה המקומית הינה תנאי להיתרי בניה יש לכלול הני"ל כבר בתכנית זו.</p>
<p><u>מוצע לדחות דרישת המתנגד בנוגע לדרישות בנוגע לאיכה"ס וחו"ד אקוסטית</u></p> <p>ההליך המחלק את שלב התכנון הסטטוטורי הראשי המתווה התכנון באופן כללי, לבין השלב בו נדרשת, הכנת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח מפורטת שאמורה להוות רקע -"צל" לקדום הבקשות להיתרי בניה מקובל בתכניות רבות ומאפשר העמקה וגמישות בפיתוח באופן מפורט.</p> <p><u>מוצע לדחות דרישת המתנגד בנוגע לתכנית העיצוב</u></p>	<p><u>פיתוח סביבתי ושילבי ביצוע התכנית:</u> הפיתוח הסביבתי הקבוע בתכנית מופיע בצורה כללית וכוללת. יש לקבוע כי ביצוע הפיתוח הסביבתי מוטל על הרשות המקומית. יש לקבוע בתכנית כי ביצוע תשתיות יוטל על הרשות המקומית ויש לקבוע לוי"ז לביצוע תשתיות אלה.</p>
<p>הפיתוח הסביבתי המופיע בתכנית בניגוד לתאור המתנגדים כולל פירוט רב בהוראות התכנית, זאת לאור רגישות הסביבה על היבטיה ההיסטוריים, הנופיים והערכים בה.</p> <p>ביצוע הפיתוח בתחום יעודים ציבוריים יעשה ע"י הגופים הציבוריים. פיתוח תשתיות ולוי"ז לפיתוח מוגדר בתכנית החומש העירונית ואינו חלק מתב"ע.</p> <p>כפי שצויין לעיל, מוצע לבטל ההתליות בין פיתוח ואיכלוס מתקני ציבור, הרחבת המעבר התנ"ק לבין מתן היתרים למגורים.</p> <p>לגבי המחזיקים בקרקע, פינויים וכד"- צויין כי פינוי מתקנים ושטחים ציבוריים במצב הקיים יהיה באחריות ציבורית. לגבי חו"ד אקוסטית צויין העקרון לגבי אחריות בעל הקרקע למילוי התנאים בשטחיו.</p> <p><u>התניות הפיתוח מוגדרות במסגרת הוראות התכנית ויצרות לוי"ז המאפשר מימוש זכויות.</u></p>	<p>שילבי הביצוע, כפי שנקבעו בתכנית יביאו לדחיה נוספת במימוש זכויות הבניה של בעלי הקרקע.</p> <p>ישנן דרישות מקדמיות רבות כתנאי מתן היתרי בניה ואיכלוס(פניוני פולשים, מעבר תנ"ק, חו"ד אקוסטית וכו').</p> <p>דרישות אלה אינן בהירות ולא נקבע לוי"ז לביצועם.</p> <p><u>על התכנית לקבוע לוי"ז לביצוע הפיתוח באופן פרטני כך שימנע עיכוב המימוש של זכויות הבניה על ידי בעלי הקרקע.</u></p>
<p>ככלל התכנית אינה כוללת הפקעות. התכנית קובעת יעודי קרקע במגרשים חדשים במסגרת מהלך מלווה של איחוד וחלוקה בסמכות ו"מ.</p> <p>במסגרת התכנית מוצעים מגרשים למגורים ושטחים ציבוריים איכותיים בהקף נרחב. שטחים אלה, ישרתו את המגורים המוצעים</p>	<p><u>הפקעת שטחים לצורכי ציבור זכויות בניה:</u> במסגרת התכנית נעשית הפקעה של שטח רב לצרכי ציבור, מבני ציבור דרכים ופארק בשטח כולל של כ-130 דונם(מתוך כ 153 דונם הכלולים בתכנית) התכנית מגדילה באופן משמעותי את שטחי הציבור, מבני הציבור דרכים והפארק לעומת המצב בתב"ע 561. לעומת זאת התכנית מגדילה את מסי יחידות הדיור באופן מזערי בהשוואה למספר יח"ד על פי תב"ע 561 כולל הקלות להם זכאים מרשינו</p>

<p>ויביאו להעלאת ערכם הנדלני- כלכלי, במקום באופן משמעותי ומאידיך ישרתו את כל תושבי האזור.</p> <p>זכויות הבניה ומספר יח"ד המוצעות נקבעים עפ"י יכולת הנשיאה של הקרקע ועל פי נפחי הבניה הרצויים, על בסיס שיקולים תכנוניים והמדיניות העירונית במקום ובעיר.</p> <p>בנוגע להיקף הזכויות המוצע בהשוואה לזכויות הקיימות עפי תב"ע תקפה, נמצא ע"י יועצי התכנית כי קיימת התאמה לצרכים ולנדרש. (התכנית התקפה מציעה 650 יח"ד בשטח ממוצע של למעלה מ- 100 מ"ר לשטחים עיקריים, תכנית 561 התקפה מציעה זכויות של עד 30% במבנים בני 3 קומות בצפיפות של עד 12 יח"ד לדונם-סה"כ כ 520 יח"ד).</p> <p>** בנוגע לטענות בדבר פגיעה בבעלי המקרקעין וכו'- ראוי לציין כי חלק מהמתנגדים באמצעות עו"ד שוב מנהלים בימים אלה תביעה כנגד הוועדה המקומית והוועדה המחוזית בגין נושאים אלה על בסיס הטענה לפגיעה מתמשכת במקרקעין ובזכויות בה ללא פיצוי.</p> <p>ראה ההתייחסויות לעיל בנוגע לקשר בין פיננסיים בשטחים הציבוריים ובפרטיים.</p> <p>אין להתלות בין הדברים כפי שפורט לעיל. אולם הדרישה בעיקרה אינה מובנת לאור כך שלא ניתן לאפשר ולממש הבניה והפיתוח וכמובן האיכלוס ללא התשתיות הנדרשות.</p> <p><u>נאמר כי הוועדה המקומית רשאית לדחות מתן היתרי איכלוס עד להשלמת הפינויים- היינו התכנית למעשה נותנת לוועדה המקומית שיקול דעת ויכולת ביקורת בין המשימות הציבוריות בתכנית ואיכלוס המתקנים הציבוריים לבין מילוי צרכים ודרישות במגזר הפרטי ואיכלוס המגורים.</u></p> <p>יש לבחון כל דרישה לגופה.</p> <p>** בנוגע לטענות בדבר פגיעה בבעלי המקרקעין וכו'- ראוי לציין כי חלק מהמתנגדים באמצעות עו"ד שוב מנהלים בימים אלה תביעה כנגד הוועדה המקומית והוועדה המחוזית בגין נושאים אלה על בסיס הטענה לפגיעה מתמשכת במקרקעין ובזכויות בה ללא פיצוי.</p>	<p>לפי תב"ע 561. הגדלת מס' יח"ד בתכנית הינה זניחה בהשוואה להוראות התכנית ולפגיעה הממושכת בבעלי המקרקעין מהם נמנע משך זמן רב אפשרות המימוש של המקרקעין.</p> <p><u>יש להגדיל את זכויות הבניה ומספר יח"ד באופן משמעותי יותר. (הגדלת הדירות ומספר הקומות בבניינים- בתכנית בניינים בני 6 קומות שניתן להשוותם לבניינים אחרים בתכנית.</u></p> <p><u>תנאים למתן היתרי איכלוס:</u></p> <p>יש למחוק את הדרישה להשלמת פיננסיים במגרשים והתקנת תשתיות ציבוריות ופיתוח סביבתי כתנאי למתן היתרי איכלוס.</p> <p>יש להטיל פעולות אלה על העירייה ולא להתנות מתן היתרי איכלוס בביצוען. יש לקבוע לוי"ז לביצוע פעולות אלו המוטלות על העירייה על מנת לפגוע פגיעה בבעלי המקרקעין עי דחית מתן היתרי איכלוס.</p> <p>יש למחוק דרישה להשלמת ביצוע מערכת הולכה לביוב ותחנת שאיבה וחיבורה למערכת הקיימת.</p> <p><u>תנאים למתן תוקף:</u></p> <p>יש לקבוע כי נספחים ככל שידרשו יצורפו כבר בשלב הפקדת התכנית בכדי לאפשר לבעלי הזכויות לעיין בהם.</p> <p><u>סכום:</u></p> <p>התכנית לוקה בפגמים מהותיים וחמורים. התכנית פוגעת המתנגדים לאחר המתנה של למעלה מ 25 שנה.</p> <p>זכויות הבניה כמעט ואינן משתנות אך כעת הזכויות מוצעות במושעא והמגבלות. הוועדה המחוזית מתבקשת לדחות התכנית או שיתוקנו הפגמים ותצומצם הפגיעה במתנגדים.</p>
--	--

<p>מסמכי התכנית הועברו לנת"ע. התכנית אכן נמצאת בסמוך לתוואי המתוכנן לרכבת. מוצע לבצע ולשלים תאום תכנוני בנוגע להתייחסות נת"ע לתכנית. אולם במהלך התאום התכנוני בלשכת התכנון של הוועדה המחוזית סופס לאור מכלול הצרכים התכנוניים כי יש לאפשר חיבור לדרך לבון, כך שהתכנית בנושא זה אינה תואמת לבקשת נת"ע</p> <p><u>בתנאים להיתר 6.11 ס. 15 נדרש תאום עם נת"ע בנוגע לבקשות והיתרים בתחום המגורים הגובלים עם תוואי הרכבת המתוכננת עפי תמ"א 23.</u></p>	<p><u>התנגדות נת.ע</u> התכנית גובלת בתוואי רק"ל בהתאם לתמ"א 23 ובהתאם לתמ"א 4/23 המצויה בשלבי אישור התייחסות נת"ע לתכנית הועברה ולא הועברו מסמכים מתוקנים בהתאם להערות. לפיכך מתנגדת נת.ע לתכנית עד להשלמת התאום וקבלת התייחסות נת.ע לתכנית</p>
<p>לאור ההתנגדות מוצע לשלב בקשת רשות שדות התעופה בהוראות התכנית</p> <p><u>המלצה: לקבל ההתנגדות ולהטמיע ההוראות המבוקשות בתכנית.</u></p>	<p><u>רשות שדות התעופה בישראל:</u> תחום התכנית נופל בתחומי הגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה אשר נתב"ג מטיל סביבו לרבות הגבלות בניה בגין גובה ומכשול דקיק-כפי שנקבעו בהוראות תמ"א 4/2-תכנית המתאר הארצית לנתב"ג</p> <p>יש להורות על שינוי הוראות התכנית כך שתותאמה להוראות תמ"א 2/4.</p>
<p>תכנית המוצעת אינה פוגעת בחורשות הקיימות אלא קובעת יעודי קרקע והוראות ליצירת הזדמנות להגדרה סטטוטורית רחבה ועדכנית ליעודי הפארק והשצ"פ, תוך התאמה בין שטחי החורש לסוגיהם, השטחים הפתוחים, אכרזת רשות העתיקות, פיתוח השטח כפארק מרכזי לכל שכונות הדרום תוך תאימות מלאה לתכנון פארק החורשות הנעשה במינהל ההנדסה.</p> <p>ככלל במתחם זהו במסגרת התכנית ובמסגרת תכנון פארק החורשות מספר מתחמי חורש שונים ומגוונים. התכנון המוצע מזהה המתחמים, מטמיע הוראות ודרישות מפורטות בנוגע לטיפול בשטחים הירוקים ובסוגי החורש בהתאם לאיכויותיהם ולאופייתם. ומציע בניה אינטנסיבית למגורים באזורים, שככלל אין בהם פגיעה בעצים ובחורש.</p>	<p><u>החברה להגנת הטבע</u> <u>קהילת תל אביב יפו והסביבה</u></p> <p><u>כללי:</u> בתחום התכנית חורשות שניטעו החל משנות ה 50 ע"י תושבי השכונה ומהוות ריאה ירוקה לכל אזור הדרום. תמ"מ 5 כוללת את החורשות במסגרת רצועה מטרופולינית ירוקה המתחילה בפארק איילון ומגיעה עד יפו במערב.</p> <p>החברה להגנת הטבע יזמה עם תושבי השכונה תכנית רעיונית לפארק המאחד את שטחי החורשות. עת"א יפו הכינה תכנית לפארק החורשות והכוונה להתחיל בפיתוח ראשוני של 80 דונם מהפארק.</p> <p>מתוך ראייה מטרופולינית וסביבתית ניתן לקשור את השכונה עם העיר תוך המנעות מפגיעה בחורשות הקיימות וחיזוק הרצף הירוק.</p> <p><u>עיקרי הטיעונים:</u> <u>1. הבניה החדשה ממוקמת על חשבון חורשות ותיקות, יש לצמצם תכנית השטח הבנוי:</u> תאי שטח 101,125,123 ממוקמים על חורשות אלונים תאי שטח 109,111,110 ממוקמים על חורשת אורנים. תא שטח 120 מיועד לספורט ונופש ממוקם על חורשת אלונים. תא שטח 121 כולל בתוכו 2 עצי אקליפטוס ותיקים וחורשת אורנים. חורשות האורנים ניטעו השנות ה 50 ע"י תושבי האזור ומהוות משאב טבע. מדובר</p>

<p>גם באזורי חורש בהם עצי אורן בוגרים) בני 50 שנה ומעלה) - בהם יש צורך במקרים רבים בהחלפת הפריטים וניתן למקם עצים חדשים וצעירים באופן גמיש יותר - הפגיעה בחורש מינימאלית.</p>	<p>בריאה ירוקה היחידה של דרום העיר. יש לשמור באופן מקסימלי על העצים הקיימים ולצמצם תכסית השטח הבנוי.</p>
<p>באזורי חורש בהם עצים בעלי איכויות מזוהות ניתנות הוראות מיוחדות בנוגע אליהם. תאי שטח 101,125,123 - מבדיקת השטח במהלך קדום התכנון נמצא כי החלק הארי של חורש זה נמצא במקום בו נקבע תא שטח 104 ולכן יעודו נקבע שצ"פ. כמו כן מערבית לתאי שטח 101, 123 נקבע שצ"פ 103, שבו נמצאים מספר עצים נוסף. בתחום תאי השטח 101,123,125 ניתנו הוראות מחייבות המופיעות גם בתנאי ההיתר במגרשים אלה בנוגע לטיפול או העתקת העצים במידה ויידרש.</p> <p>לגבי תאי שטח 120, 121 - במסגרת התכנית עולה הצורך לתת מענה לכל השימושים הנדרשים באופן מיטבי. נמצא כי תאי שטח 120 ו-121 הינם התאים המיטביים למתקני גדניע תוך שילובם ליחידה אורגנית אחת עם מרכז הספורט גורן גולדשטיין. במהלך התכנון לא נמצאו על ידינו בתאים אלה עצים בעלי חשיבות ראויה, <u>למעט עץ אקליפטוס אחד הנמצא בתא שטח 121. במידה ויימצא כי הינו ראוי להעתקה - יבחן הדבר ויטמע במסגרת הוראות התכנית ופארק החורשות.</u></p> <p>לגבי חורשת ההסתדרות - חורשת האורנים הסמוכה לסמטת אסירי ציון-כשם שצויין לעיל - קיימת חשיבות סביבתית ובעיקר חברתית בשימור החורש לאור הקשר החזק של תושבי קרית שלום לחורש.</p> <p>לאור זאת, שימושי הקרקע נקבעו בהיקף החורש. כך מתאפשר שימור המתחם וחידושו. חלקים מהחורש משולבים במגרש הציבורי המוצע הסמוך.</p>	
<p>לאור החשיבות הרבה שעיריית תל אביב רואה בפיתוח דרום העיר והשטחים הציבוריים הפתוחים לרווחת תושבי הדרום, מינהל ההנדסה בעיריית תל אביב יפו פועל בשנים האחרונות לקדום תכנית זאת ובמקביל מקדם התכנון לפארק החורשות על שטחיו השונים. כאשר תכנית האב לפארק החורשות נסתיימה ונעשתה בהליך ציבורי רחב.</p> <p>צוותי התכנון במינהל ההנדסה ממשיכים בימים אלה, לאחר הכנת תכנית האב לפארק בקדום תכנון מפורט למספר מתחמים במקום. מינהל ההנדסה - עיריית תל אביב יפו רואים כאמור חשיבות בפיתוח הפארק ומושקעים בנושא תשומות רבות.</p> <p>בין תכנית זאת לתכנית האב לפארק החורשות קיימת קורלציה מלאה ואותם צוותי התכנון</p>	<p>2. <u>פארק עירוני בתא שטח 86: התכנית אינה מגדירה מנגנון שלביות שיבטיח את פיתוח השטח. יש לשלב מנגנון שלביות שיתלה התקדמות הבניה בפיתוח הפארק.</u></p> <p>התכנית מורה על הפיכת תא שטח 86 לפארק עירוני שישמר ערכים היסטוריים אקולוגיים ותרבותיים ויהווה רצף מפארק החורשות והרצועה הירוקה בדרום מטרופולין תל אביב. היום תא שטח זה מהווה מטרד עקב הזנחה. טיפוח ופיתוח יהפכו אותה לריאה ירוקה לכל השכונות הסמוכות ויעלה את איכות החיים.</p> <p>אין לאשר התכנית ללא הסדרת מנגנון שיבטיח השלמת עבודות הפיתוח בכל השטחים הציבוריים הפתוחים במקביל לבניית השכונה החדשה ואיכלוסה. יש לקבוע בתכנית מנגנון שלביות והתלייה בין קדום הבניה למגורים ופיתוח השטחים הציבוריים והפארק.</p>

פועלים ועובדים באופן מתואם על התכניות. תכנית זאת (2494א') הכוללת בתוכה את תא שטח 86 קובעת את יעודו כ"שטח פארק" במקום שטחים למגורים עפ"י תב"ע תקפה ובכך מאפשרת פיתוח במקום.

במסגרת התכנית ובמסגרת שכונת קריית שלום שטחים ציבוריים קיימים מפותחים רבים. תוספת המגורים בצידה המזרחי של דרך לבון מתבססת על שטחים אלה. קביעת תא 86 כפארק עירוני ועצם הגדרתו כפארק ולא כשצ"פ מקומי מכוונת לאופי השימוש בו לרווחת כל השכונות בסביבה. אי לכך הבקשה להתלית בניית המגורים בפיתוח תא שטח זה אינה רלוונטית. בתכנית זאת שטחים ציבוריים רבים ומגוונים.

פיתוח שטחים אלה נעשה בהתבסס על הצרכים העירוניים הרחבים והמקומיים ותכניות היישום והפיתוח נגזרות מכך.

בנוסף יצירת מנגנונים הקושרים ומתלים פיתוח המגורים בפיתוח הפארק עלול לפגוע מחד בזכויות הפרט וקניינו ומאידך עלול לעכב הפיתוח הציבורי במידה והמגורים אינם מתפתחים על בסיס כל מנגנון שמוצע בתכנית. לעומת תא שטח 86 שלא ניתן לפתחו בטרם קביעת יעודו ביעוד ציבורי, תאי השטח האחרים הסמוכים למגרשי המגורים בתחום התכנית פותחו ומפותחים בימים אלה. נעשות עבודות בחורשות ההסתדרות, מפותחים שבילי אופניים וזאת עוד בטרם קבלת תוקף לתב"ע. שטחים ציבוריים פתוחים רבים אחרים בקריית שלום הממוקמים בשדרת השכונה פותחו בשנים האחרונות ותנופת הפיתוח במקום נמשכת.

לאור האמור לעיל מוצע לדחות בקשת המתנגדת

הוראה זו נוספה על פי בקשת לשכת התכנון בועדה המחוזית. **עמדת עיריית תל אביב יפו שאין לקשור בין הפיתוח הציבורי ושיפור איכויותיו בשטחים הציבוריים לסוגיהם לבני יישום המגורים ביעודי המגורים**

אחת ממטרות התכנית היא לאפשר בתכנון מחדש ועדכני מימוש זכויות מוקנות מכח תב"ע 561 שלא מומשו.

סל הזכויות המוצע היום בתכנית, מאפשר שילוב המגורים בצד המזרחי של דרך לבון לאחר שנבחן כושר הנשיאה בתכנון מיטבי להשתלבות בסביבה. סל הזכויות המוצע אינו מאפשר שילוב משימות פיתוח עירוניות על ידי בעלי הזכויות. העיקרון המלווה את התכנית כי שטחים ציבוריים המיועדים לפארק יפותחו ע"י הרשות, סל הזכויות מתבסס על כך ולכן אין "כלים כובלים" ליזמים במסגרת שלביות בפיתוח הפארק.

כשם שכבר עתה קיימת התניה של פיתוח המעבר התת קרקעי עם השלמת 300 יח"ד

הוראות שלביות קובעות כי תנאי למתן היתרים בתחום התכנית יהיה הכנת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח מחייבת שתאושר ע"י הועדה המקומית. המתנגדים מציינים שסעיף שלבי ביצוע (7.1) האמור להסדיר שלביות נותר ריק. התרת החלק ריק מאפשרת ליזמים להמנע להיכבל בתנאים מוסדרים וידועים של התקדמות בפיתוח הסביבתי של הפרויקט. מילוי הטבלה בהוראות התכנית יביא להבטחת ביצוע הפיתוח של השטחים הציבוריים בפרויקט.

מנגנון שלביות מוצע:

<p>בהמשך למתואר לעיל בנוגע לעקרונות התכנית והפיתוח במקום ובנוסף:</p> <p>התכנית אינה מקודמת-מובלת על ידי "יזם בודד", מרבית בעלי הזכויות למגורים בתכנית (על בסיס 561) הינם פרטיים. כ: משפחות, מס' מועט של חברות קבלניות, לכן כל מנגנון היוצר שלביות בפיתוח המגורים ופיתוח מחויבויות של אחד באחר אינו מתאים לתכנית זאת.</p> <p>פארק החורשות אמור לשרת את דרום העיר כולו, והשכונה המוצעת הינה חלק מסה"כ המשתמשים החזויים להנות מהמקום. אי לכך שלביות בפיתוח הפארק אינה תלויה אך ורק במגורים המוצעים בתכנית זאת אלא בראיה מרחבית כוללת של פיתוח הדרום.</p> <p><u>מוצע לדחות דרישת המתנגדת</u> <u>מוצע לדחות המנגנון המפורט ע"י המתנגדים</u></p> <p><u>התכנית למעשה נותנת לוועדה המקומית שיקול דעת ויכולת ביקורת בין המשימות הציבוריות בתכנית ואיכלוס המתקנים הציבוריים לבין מילוי צרכים ודרישות במגזר הפרטי ואיכלוס המגורים.</u></p> <p><u>תכנית זאת מקודמת, כפי שנאמר לעיל, תוך</u></p>	<p><u>שצ"פים:</u></p> <p><u>יש להתנות את פיתוח שטחי המגורים בבניית שצפיים הצמודים אליהם. לדוגמה יעוד "מגורים ב"י- יפתחו תא שטח 112 – לא ינתנו היתרי בניה ליעודים אחרים טרם השלמת הפיתוח של תא 112.</u></p> <p><u>יש להוסיף סעיף ל פרק 6.11- "היתרי בניה לתאי שטח 109-110 ינתנו במקביל להיתרי בניה לתא שטח 112. לא ינתנו היתרי איכלוס לתאי שטח 109-110 והיתרי בניה לתאי שטח נוספים טרם השלמת ההתחייבויות על פי היתר הבניה לתא שטח 112.</u></p> <p><u>פארק:</u></p> <p><u>יש להתנות מתן היתרי בניה ליחידות דיור באזורי המגורים בחמישה או שישה שלבים של פיתוח הפארק.</u></p> <p><u>יש לשלב בהוראות התכנית כי היתרי הבניה ינתנו בשלבים כאשר היתר הבניה ליח"ד יהיה מותנה ומשולב בפתוח הפארק בתא שטח 86 כדלקמן:</u></p> <p><u>תנאי למתן היתרי בניה ל200 יח"ד ראשונות על פי התכנית יהיה מתן היתר בניה לפיתוח תא שטח 86 כיעודו כפארק. עם השלמת בניית 200 יח"ד יושלם הפיתוח של כ שליש מתא 86. השלמת הפיתוח תהיה תנאי למתן היתר בניה ליח"ד נוספות.</u></p> <p><u>עם השלמת 200 יח"ד נוספות יושלם הפיתוח של שארית הפארק. השלמת הפיתוח תהיה תנאי למתן היתר בניה ליח"ד נוספות.</u></p> <p><u>תנאי למתן היתר איכלוס יהיה השלמת כל ההתחייבויות המופיעות בהיתרי בניה לתא 86 ופתיחת וחניכת הפארק לציבור.</u></p> <p><u>הוראות כלליות:</u></p> <p><u>נקבע כי הוועדה המקומית רשאית לדחות מתן היתרי איכלוס בתחום התכנית (6.13) עד השלמת מטרות ציבוריות מסוימות- למשל התקנת תשתיות ציבוריות ופתוח סביבתי- הכל לשם מתן שירותים סבירים לנושא הבקשה להיתר.</u></p> <p><u>יש להתנות היתרי איכלוס בעמידה במטלות הפיתוח הסביבתי ללא קשר לסבירות השירותים. אלא רק להתחייבויותיו של היזם ולחובותיו על פי היתרי הבניה.</u></p> <p><u>3. הגברת שקיפות המידע בנושא פיתוח השצ"פים בפרויקט:</u></p> <p><u>נכתב כי פיתוח השצפיים יהיה בכפוף לאישור תכנית עיצוב ופיתוח נופי שתובא לאישור מה"ע או מי מטעמו. (4.8.2 סי 5)</u></p> <p><u>המתנגדים טוענים כי המידע המובא לוועדה המקומית לגבי מהותו ועיצובו של השצ"פ חשוב לציבור לא פחות מהמידע המובא לה בעניין הביניים עצמם. למידע עשויה להיות השפעה על תושביה העתידיים של קריית שלום</u></p>
---	---

<p><u>קורלציה עם תכנית האב לפארק החורשות.</u> <u>תכנון פארק החורשות נעשה בשקיפות מלאה</u> <u>תוך שיתוף ציבור רחב, החל מבעלי עניין</u> <u>כדוגמת המתנגדת ועד לתלמידי בתי ספר</u> <u>בסביבה ותושבי השכונות.</u> <u>הטענה לחוסר שקיפות לציבור במהלכי התכנון</u></p>	<p>צפון מערב ועל התושבים הקיימים. <u>הליכי קבלת ההחלטות של מהנדס העיר אינם</u> <u>שקופים לציבור כמו עבודת הוועדה המקומית</u> <u>על הוועדה המקומית לדון ולאשר תכנית</u> <u>העיצוב והפיתוח הנופי של השצ"פים בתכנית.</u></p>
<p><u>של מהנדס העיר ובפרט בעניין תכנית זאת</u> <u>ופארק החורשות מופרד.</u> עיצוב ופיתוח השטחים יעשה בעתיד על בסיס תכנית פארק החורשות. פיתוח שצ"פים מקודם במערכת העירונית בין מהנדס העיר, אדריכל העיר, בתי"ש ואגף שפ"ע ונעשה תוך בחינה מדוקדקת של התכנון והביצוע. לוועדה המקומית מובאים תכניות פיתוח ובינוי בהיקף רחב הבונות מתווה לפיתוח שעל פיהן מקודמים השצ"פ בהיקפים מצומצמים.</p>	<p>נדרש פירוט רב יותר לגבי פיתוח השצ"פים כבר בתכנית המפורטת. בניית המגורים בתכנית ובנספח מוסדרת בצורה מלאה ויסודית לעומת זאת לגבי השצפים נכתב כי פיתוח כל תא שטח כפוף לאישור תכנית עיצוב ופיתוח נופי שיהיו בה פתרונות עיצוב פיתוח וכו... אך לא ברור מה הפתרונות או מה העקרונות המנחים אותם. לא ברור מהם העקרונות והפתרונות. מלבד איסורי בניה כגדרות או שימושי מסחר וכד אין ציון לגבי עקרונות העיצוב.</p>
<p><u>תכנית צפון מערב שלום הינה תכנית ייחודית</u> <u>בהתייחסותה בנוגע לשטחים הציבוריים</u> <u>הפתוחים. בניגוד לנאמר ע"י המתנגדת בתכנית</u> <u>הוראות מחייבות בנוגע לפיתוח המקום על בסיס</u> <u>ערכיו ההיסטוריים והבוטנים, התכנית כוללת</u> <u>הנחיות מפורטות הנובעות מהשטח, העצים בו</u> <u>וכד'.</u></p>	<p><u>מתן מידע לגבי השצ"פים יאפשר לוועדה לבחון</u> <u>את הפרויקט לפני אישורו ישרת את האינטרס</u> <u>הציבורי ויאפשר התנגדויות וזרוז הליכי</u> <u>פיתוח.</u> על תכנית העיצוב והפיתוח להיות כפופה לתכנית המפורטת. לתכנית העיצוב והפיתוח אין מימד חוקי. העקרונות שנקבעים בתכנית המפורטת אינם ניתנים לשינוי בתכנית העיצוב והפיתוח הנופי משום שלציבור אין כל אפשרות להגיש התנגדות למוצע.</p>
<p><u>מוצע לדחות דרישת המתנגדת</u></p>	
<p>בתכנית קיים פתרון אינטגרטיבי המשלב בין הבינוי מזרחית ללבון השטחים הציבוריים הפתוחים לסוגיהם תוך יצירת איכויות מקומיות בכל אזור. הבינוי המוצע יוצר מגוון של תאי שטח פתוחים וירוקים לשימושים שונים ומיקום הבינוי לאורך לבון ובהיקף חורשת ההסתדרות אינו פוגע ברצף החורשות וברצף התיפקודי. לרצף הויזואלי הפתוח אין משמעות אמיתית לאור זאת שהשטח ממילא נחצה ע"י דרך קבוץ גלויות. <u>בהתייחס להצעת המתנגדת לרכוז זכויות</u> <u>מגורים לאורך קבוץ גלויות- הפתרון אינו מקובל</u> <u>ואינו תואם המדיניות העירונית כמו כן, בחינת</u> <u>הצעת המתנגדת מעלה צפיפויות שאינן סבירות</u> <u>ומתקבלות, גובה מבנים שאינם תואם</u> <u>האוכלוסיה ומאפשר תפקוד סביר בסביבה וכד'.</u></p>	<p><u>4. השכונה החדשה קוטעת את רצף</u> <u>החורשות.</u> <u>מוצע לצמצם את הבינוי ולרכזו לאורך קבוץ</u> <u>גלויות:</u> דרך לבון הקיימת מחלישה אפשרות של קשור בין החלק המזרחי לחלק המערבי של התכנית. על מנת להדגיש את עיקרון הרצף הירוק מוצע לבטל הבניה לאורך דרך לבון וצמצום השטח הבנוי לאורך דרך קיבוץ גלויות עד דרך לבון.</p>

<p>בהתייחס לטיעון של חוסר ראיה כוללת בדרום העיר, עובדתית והיסטורית הטיעון אינו מדויק. ראוי לציין כי רק במהלך העשור האחרון נערכו תכניות אב ומדיניות רבות לשכונות ומתחמים בדרום תוך יצירת כלים למרחב עירוני משולב (תכניות כדוגמת שפירא, פלורנטין מתחם התחנות, מבואות יפו וכד'), גם שנים לפני כן נערכו פעולות תכנוניות ואחרות כוללות בדרום שאין זה המקום לפרטן.</p> <p>במסגרת תכנון שכונת קרית שלום מוצעות זכויות לשימושי תעסוקה מסחר וכד' בהיקפים מספקים במרחק של כ 200 מטר מזרחה. במסגרת התכנון של תכנית זאת נמצא כי שימושי המסחר והזכויות המוצעות אמורות לתת מענה לצרכים.</p> <p><u>מוצע לדחות דרישת המתנגדת</u></p> <p>התכנון אינו על חשבון חורשות ותיקות, אלא <u>תכנון תומך ומאפשר</u> לחורשות אלה. תכנית הבניה המוצעת, בשטחים הפתוחים, התפוסים היום על ידי הגדני"ע מאפשרת באופן אינטגרטיבי מענה לזכויות המוקנות, להתחדשות עירונית, למתן אפשרות לפיתוח פארק החורשות ללא פגיעה כלל באיכויות המקום. זאת תוך כדי השתלבות בציר הירוק ובמרחב הציבורי שנקבע בתממ 5. התייחסות למנגנון השלביות –ראה לעיל.</p>	<p>5. התעלמות מדרכים קיימות ומהצורך בקישור השכונה למרחב הסובב, הצעה לחיזוק החזית המסחרית לאורך דרך קיבוץ גלויות:</p> <p>שנים של הזנחה והעדר ראיה כוללת של מרחב דרום תל אביב יצרו מצב של שכונות בודדות הממוקמות בין נתיבי תחבורה או אזורי תעשייה.</p> <p>סעיף 6.1 מציין חובת חזית מסחרית בקומת הקרקע של המבנים בתאי שטח 97 ואפשרות לחזית מסחרית בתא 125. מוצע חיזוק הדופן העירונית המסחרית בכיוון דרך קיבוץ גלויות.</p> <p>סכום:</p> <p>המתנגדת מצדדת בפיתוח שכונת דרום תל אביב שיאפשר ויגדיל את רווחת התושבים אך לא על חשבון חורשות ותיקות קיימות. בכדי לשמור על הצמחייה הקיימת יש להגיע לצמצום תכנית הבניה והצמדת האזור הבנוי לדרך קבוץ גלויות. לאור הקשיים העומדים למערכת העירונית במימוש שצ"פים מוצע מנגנון שלביות משופר.</p>
--	--

	<p>קבוצה של תושבים מקרית שלום : ע"י עו"ד מיכל ינאי</p> <p>נושאי ההתנגדות:</p> <p>1. אי קיום הבנות שהושגו בתהליך שיתוף התושבים בהכנת התכנית:</p>
<p>במסגרת קדום התכנית הוחלט על מהלך לשיתוף וידוע תושבי קרית שלום. לאור זאת, שולבו בצוות התכנון יועצות חברתיות לקדום נושאים אלה.</p> <p>תהליך שיתוף הציבור שכלל נציגים ופעילים הכולל את ועד הפעילים מקרית שלום נעשה בסיוע ושיתוף פעולה בין מינהלת הרובע למינהל ההנדסה.</p> <p>הרצון היה ליצור תהליך של שיתוף פעולה בפיתוח התכנוני של המרחב הציבורי בתחום התכנית והטמעת הצרכים העולים במרחב הציבורי בתחומה. נערכו מספר מפגשים עם נציגים ופעילים בשכונה שכללו בין היתר: סיורים בשטח, סדנה קצרה להכרות חוק התכנון וקדום תב"ע, הכרת תכניות בסביבה, הצגת המתווה התכנוני ועקרונותיו בתכנית זאת, ההזדמנויות האילוץ וכד', בדיאלוג עם התושבים הועלו נושאים שחלק גדול מהם הוטמע בתכנית: צמצום פגיעה בחורשות, שימור חורשות האלוני, השארת גדניע בשכונה ומיקומו בסמוך לגורן גולדשטיין, פתרון חניה סביר לבאי מרכז הספורט, דרכי גישה נוחות לפארק, יציאות וכניסות לשכונה המוצעת ולמרכז הספורט שלא דרך השכונה הקיימת. הקטנה ככל האפשר של מסי יח"ד בשכונה המוצעת, שמירה על בניה נמוכה יחסית בסמיכות לשכונה הקיימת.</p> <p>לאחר מכן נבחנה התכנית והוטמעו בה חלקן הארי של הנושאים שהועלו. (מזעור פגיעה בחורש, שימור חורשת האלוני, השארת מתקני גדנע בשכונה בינוי נמוך יותר בקרבת המבנים הקיימים והחורש. הפיכת הקשר מתחת לדרך לבון לאיכותי להולכי רגל.</p> <p>היקף יח"ד בשכונה החדשה והצורך בבניה גבוהה נשאר במחלוקת. במהלך שיתוף הציבור הוצגו מבנים בני 14-16 קומות לאורך לבון עם התקדמות התכנון נסתבר כי בכדי לתת מענה לזכויות הנדרשות ולשמור על בינוי נמוך בסמיכות לשכונה יש צורך בהעלאת גובה המבנים לאורך לבון. התכנית הציעה לשמור על העיקרון של הרחקת הבניה הגבוהה מהשכונה הקיימת.</p> <p>ראוי לציין כי הוועדה המקומית במסגרת הדיונים הראשוניים בתהליך אישורה של התכנית דרשה מיצוי הליכי שיתוף הציבור עם תושבי קרית שלום. הנושא היה תנאי להמשך קדום התכנית וצוות התכנון נדרש לדווח ולהציג בפני הוועדה המקומית בטרם המשך קדומה את ממצאי המהלך. התכנית הומלצה להעברה לדיון</p>	<p>יוזמי התכנית מתגאים בכך שהתכנית נעשתה בשיתוף ציבור עם זאת שיתוף הציבור היה חלקי וטענות שהועלו על ידי הציבור לא נלקחו בחשבון.</p> <p>עיריית תל אביב יפו יזמה את התכנית תוך שיתוף נציגים ופעילים מקרית שלום. מטרת התהליך היתה ליצור תהליך של שיתוף פעולה בפיתוח התכנוני של המרחב הציבורי בתחום התכנית והטמעת הצרכים העולים במרחב הציבורי בתחומה.</p> <p>המתנגדים טוענים כי התכנית אינה טועמת את האינפורמציה שהוצגה ע"י האדריכלים וצוות דרום של מנהל ההנדסה. טענות והצעות שהועלו לא הוטמעו בתכנית:</p> <ul style="list-style-type: none"> • גובה הבניינים גבוה מהמסוכים- סוכם על בניה גבוהה בפית לבון קבוץ גלויות ועל בניה נמוכה לאורך לבון. התכנית המופקדת שלושה בניינים בני 19 קומות.

<p>לועדה המחוזית רק לאחר מהלך זה. ראה התייחסות ומענה בהתנגדות החברה להגנת הטבע.</p>	<ul style="list-style-type: none"> פגיעה בחורשת האלונים: הובטח שחורשת האלונים לא יפגעו לעומת זאת בתכנית המופקדת יש פגיעה מסיבית בחורשת האלונים.
<p>בכדי לתת מענה הולם לתיפקוד "שלם" של השכונה הקיימת, השכונה החדשה, מרכז הספורט גורן גולדשטיין ומתקני הגדני"ע המוצעים תוך מזעור הפגיעה התחבורתית בשכונה (בעיקר בחודשי הקיץ) - לאור ריבוי החניה הלא מוסדרת של אורחי מרכז הספורט ומתקני הגדני"ע בכל השכונה כולה), ומכיון שהתכנית מציעה לחזק את רחוב עופר כהן כציר הולכי רגל תוך שמירה על איכויות הפארק, הוצע ע"י לשכת התכנון בועדה המחוזית פתרון של כניסה נוספת דרך לבון. גם כאן מיקום הכניסה ואיפיונה נבחן על בסיס הרצון למניעת פגיעה בחורש ובמבנים בעלי ערך.</p> <p>במהלך שיתוף הציבור הוגדרו הנושאים והסוגיות שמובאים לדין- מרביתם בעניין המרחב והשטחים הציבוריים. במהלך שיתוף הציבור נאמר והוסבר כי הזכויות למגורים בבסיס התכנית מוקנות בתב"ע תקפות ותוספת הזכויות המוצעת ניתנת בגין שינוי בסטטוס הקנייני(מושעא). בדיווח בנושא שיתוף הציבור נאמר כי נושא זה נשאר במחלוקת.</p> <p>ראה התייחסות ומענים בהתנגדות החברה להגנת הטבע.</p> <p>מבנים ראויים לשימור סומנו במסגרת פארק החורשות. המבנה בתא שטח 121 לא זוהה ככזה.</p>	<ul style="list-style-type: none"> דרכי הכניסה לשכונה: בשיתוף הציבור דובר על כניסה ויציאה לשכונה החדשה רק מדרך קיבוץ גלויות. בתכנית שהופקדה נוספה כניסה מדרך לבון. המתנגדים חוששים שכניסה מדרך לבון תהפוך את ציר עופר כהן לכניסה הראשית לשכונה הותיקה. כמות יחידות דיור: התכנית מציעה תוספת של 20% בבניה - סה"כ של 650 יח"ד. תוספת זאת לא נעשתה בהסכמת ציבור התושבים. <p>2. התכנית פוגעת בחורשות הקיימות ונוגדת את רעיון רצף פארק החורשות. קיימת סתירה בין תכנית זו לתכניות נוספות שמקודמות ע"י העירייה - תכנית "פארק החורשות", חורשת ההסתדרות ותכנית השימור. המתנגדים תמהים לגבי השתלבות הבניה המוצעת ואיך היא עולה בקנה אחד עם פארק החורשות. התכנית מציעה בנייה מאסיבית על החורשות ויצירת חיץ הפוגע ביצירת רצף של החורשות לפארק רובעי. תאי שטח 101,120,123,125 עולים על חורשות אלונים ותיקות. תאי שטח 109,114,111,110 עולים על חורשת אורנים. תא שטח 121 עולה על שני עצי אקליפטוס עתיקים וחורשת אורנים. התכנית עולה על תכנית לפיתוח חורשת ההסתדרות ושביל האופניים המקשר את חלקה הצפוני והדרומי של החורשה. התכנית אינה עולה בקנה אחד עם תכנית שימור המורשת הבנויה שעליה עמלה העירייה. ביחידה 121 קיים מבנה ערבי עתיק שלא יוכל להשמר.</p>

	<p>3. התכנית אינה נותנת מענה למצוקה הקיימת של מוסדות חינוך:</p>
<p>במסגרת בדיקות שעורכת היחידה לתכנון אסטרטגי במנהל ההנדסה באופן תדיר ושוטף, נמצא כי שטחי הציבור המוצעים במסגרת תכנית זו, השטחים הקיימים בתכנית מתחם ברנר ושטחי הציבור במרחב השכונה הקיימת נותנים מענה לצרכים החזויים בשכונה ולתוספת האוכלוסיה בה. אופי השימוש, הפעילות ומתן מענה לצרכים השונים במסגרת כיתות הגן, המעונות וכד' נבחן ומקבל מענה, אך לא במסגרת תב"ע.</p>	<p>על פי דו"ח היצע קיים ומתוכנן של ביה"ס יסודיים בנ"א וביפו שהכין המתכנן גדעון לרמן ב 2008 קיימת בדרום תל אביב מצוקה במוסדות חינוך. השכונה מכילה אוכלוסיה הטרוגנית(דתית, חילונית ותיקים ועולים) קיים צורך בכיתות קטנות. התכנית מציעה מוסדות חינוך כגן ומעון. <u>המתנגדים דורשים תוספת של מוסדות לשירות כל השכונה.</u></p>
<p><u>מוצע לדחות דרישת המתנגדת</u></p>	<p>4. צפוי עומס כבד על נתיבי תנועה בשכונה הותיקה כתוצאה מחיבור דרך הגישה לשכונה החדשה עם דרכים קיימות.</p>
<p>התכנון התחבורתי המוצע בתכנית והכניסה דרך הרחוב המוצע בתכנית וחיבורו לדרך לבון אמור למזער התנועה והמעבר דרך השכונה הקיימת ולאפשר כניסות ויציאות דרך חדשה ברוחב מתאים לנפחי התנועה החזויים. חיבורים אלה לסביבה (דרך לבון, קבוץ גלויות) ימנעו למעשה כניסות בלתי מוסדרות של כלי רכב דרך אותם רחובות צרים. התכנון המוצע מאפשר כניסה דרך לבון, אולם המרחב הסמוך לדרך המוצעת קבוע כשצ"פ. לכן האפשרות היחידה לכניסה לשכונה הקיימת תהיה במסגרת הדרכים המיועדות לכך בשכונה.</p>	<p>שכונת קרית שלום מאופיינת ברחובות צרים. הכניסה לשכונה דרך כביש לבון תהפוך ל"קיצור דרך" בזמנים של עומסי תנועה ותכניס עומסי תנועה גדולים לשכונה הקיימת השקטה. קיים חשש מגדול רמת זיהום האויר ומסכנה להולכי רגל וילדים.</p>
<p>התכנית קובעת את דרך עופר כהן כציר ירוק במסגרת פארק החורשות. במהלך התכנון נבחנה כניסה צפונית למתחם, אולם לאור שטחי החורש המפותחים בצפון והרצון לשמרם מחד, והמורכבות התחבורתית בצפון (דרך בן צבי) מוצעת כניסה דרך לבון.</p> <p>התכנית נותנת מענה תחבורתי הולם לשינויים המוצעים על ידיה ובסביבתה. במסגרת התכנון וקדום התכנית נבחן התכנון המוצע על רקע תכנית התחבורה הכללית לכל דרום מערב העיר. התכנית בחנה ההשפעות התחבורתיות בסביבה הקרובה ובדרום העיר בכלל לאחר מכן, התכנית עודכנה ברזולוציה מתאימה. התכנית המוצעת והתכנון בסביבה נותנים מענה הולם לשינויים העתידיים. דרישות תכנוניות של גורמי תכנון שונים בועדה המחוזית, במשרד התחבורה ובנת"ע הוטמעו בתכנית והתכנית קבלה את אישורם.</p>	<p>המתנגדים מבקשים למנוע כניסה של כלי רכב נוספים לשכונת קרית שלום תוך הבטחת מעמדה של דרך עופר כהן כציר ירוק. אנו מציעים שהכניסה לשכונה החדשה תהיה צפונית ואקסלוסיבית לשכונה החדשה.</p> <p>5. הצעה לשלבויות בפיתוח האזור החדש:</p>

<p><u>מוצע לדחות דרישת המתנגדת</u></p> <p>ראה המענים שנתנו לעיל.</p>	<p>תושבי השכונה מברכים על קביעת והבטחת פיתוח השצי"פ וחיזוק ערכי המקום.</p> <p><u>המתנגדים מבקשים השלמת עבודות הפיתוח של כל השצי"פ במקביל לאיכלוס השכונה החדשה.</u></p>
<p>ראה המענה בהתנגדות החברה להגנת הטבע.</p> <p>הבית בקיבוץ גלויות בו דרים המתנגדים ממוקם במתחם ואף הוא ראוי למהלכי התחדשות ושינוי. אולם המבנה אינו נכלל בתכנית בשלבה הראשוני לאור שיקולים הנובעים מסיכויי המימוש הנמוכים בו.</p> <p>לאור הרצון והצורך בשינוי באזור ומתן מענה למימוש זכויות המוקנות עפ"י תב"ע 561 הוחלט לקדם את תכנית ולתת במסגרת התכנית מתווה מוצע לצירוף המגרש המדובר למהלך התכנוני הכולל, זאת במידה ובעלי הזכויות במגרש יחפצו בשינוי במגרשם.</p> <p>במידה ובעלי הזכויות במגרש יגיעו לרוב ולהסכמות יוכלו לקדם תב"ע המשתלבת בתכנון.</p> <p><u>מוצע לדחות דרישת המתנגדת</u></p>	<p>סכום: תושבי השכונה תומכים בחיזוק והתחדשות דרום העיר. אולם השכונה המתוכננת לא תורמת ומשפרת את מצבה של השכונה הותיקה במאום.</p> <p>הבניה האינטנסיבית מעמיסה על מוסדות הציבור והתחבורה העמוסים ומקטינה את כמות השטחים הפתוחים.</p> <p><u>המתנגדים מציעים שתכנית הבניה תצומצם ותרוכז לאורך דרך קבוץ גלויות כד תמוזער הפגיעה בחורשות הקיימות וברצף הירוק. יש להתנות את פיתוח הבניה בפיתוח פארק החורשות. יש צורך להסדיר מערך תחבורה שלא יפגע בשכונה ושמערך מוסדות החינוך לא יפגע.</u></p> <p><u>דיירי בית בקבוץ גלויות 90:</u> <u>הדסה כהן ויפה פנחסוב:</u></p> <p>נושאי ההתנגדות: הבניה המוצעת תפריע ותסגור אותנו מכל הצדדים הדבר יגרום לפגיעה בשמש, אור ואור מכל הכיוונים.</p> <p><u>המתנגדים מציעים לבנות הבניה במערב.</u></p>

בישיבתה מספר 0010-009-ב' מיום 20/05/2009 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

איתן בן צבי ואדרי' עירית סולסי הציגו את התכנית. המתנגדים השמיעו את התנגדותם לתכ' עיקרי התנגדותם הוא: גיא נדרי מחבי' להגנת הטבע – הציג מצגת מטעמו ופירט את ההתנגדות כד' שהתכנית לא מציע מנגנון שלביות, יחס בין התקדמות הבניה לפיתוח הירוק שנמצא בחלק המזרחי של התכנית. עו"ד משה שוב טוען שאסור לבנות במקום גם אם התכנית תקבל תוקף מכיוון שבתכ' אין רפרציה ואין טבלאות איזון. תושבי שכ' קרית שלום – טוענת שהשיתוף ציבורי היה לא תקין והציגו להם תכ' פיתוח של גינה ללא בניינים. חוסר במוסדות חינוך בשכונה, זיהום אויר כתוצאה כמבניה מסיבית במקום. מבקשים בתכנית סעיף שמחייב ביצוע הפארק שעד שהפארק לא יבוצע לא יקבלו טופס איכלוס לבניינים. כל האזור מוצף בעובדים זרים ונרקומנים, מבקשים לא לאשר את התכנית עד שלא יבדקו את הצרכים של התושבים בשכונה. איתן בן צבי ענה להתנגדויות – אין מחסור בשטחים חומים בשכונה, קרית שלום עשירה בשטחים ירוקים פתוחים, השכונה החדשה לא מעמיסה על השטחים החומים במקום באופן שנדרש לקבוע שטחים חומים נוספים מעבר למוצע בתכנית. הגדלת הזכויות נבע כתוצאה משינוי קנייני במקום השמאי קבע שיש צורך להוסיף זכויות כדי לפצות את בעלי הקרקע באופן יחסי לשינוי הקנייני. אין הגיון לקבוע שלביות כאשר מדובר בהרבה בעלים ופיתוח ציבורי שמיועד לכלל תושבי הדרום. בנוגע להתנגדות של עו"ד שוב הנושא נמצא בדיונים בבית משפט. נעשתה הפרדה בין תכנית זו לבין תכ' איחוד וחלוקה בסו"מ בדרי' לזרז הקידום הסטטוטורי. נעשה שיתוף ציבורי מלא בתכנית עם התושבים בשכונות כולל הגופים הירוקים בתכנית ובפארק החורשות. התושבים מבקשים לרכז את הבינוי לאורך קיבוץ גלויות את המגדלים הגדולים ולהוריד את הגובה לבניינים המתקרבים לשכונה. מתנגדת יפה פנחסוב מקיבוץ גלויות 90 – הציגה את התנגדותה שבניינים יחסמו אותה, לא יהיה להם אור אויר וכי', הבנין שלהם הוא 8 דיירים כולם מבוגרים ולא היו מעוניינים להצטרף לפרויקט כשהוצע להם. חברי הועדה מבקשים שמינהל החינוך יפתור את בעיה החינוך ומוסדרות ציבור בשכונה. חברי הועדה מבקשים לבדוק אופציה של להעביר חלק מהמבנים בדרום ולמקמם לאורך קיבוץ גלויות כדי לשחרר את הפארק. כרמלה ותמר מבקשים לצאת לסיור במקום. דורון ספיר מציע בהתייחס להתנגדויות לבחון הצעה/חלופת בינוי המזיזה את המבנים במגרשים A ו- D (המגרשים הדרומיים ממזרח לחורשת האלונים) לתא השטח לאורך קיבוץ גלויות.

הועדה מחליטה:

לאחר הצבעה בעניין (5 בעד – גפן, אסף, דן, ארנון ודורון, 3 נגד – כרמלה, תמר ואהרון) הוחלט להמליץ לועדה המחוזית לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולבחון הזות יחידות מ – A ו- D מעל H אשר ממוקמים לאורך קיבוץ גלויות יש להציג את התכנית המתוקנת בשבוע הבא (27.5.2009) ועדת רישוי לאישור הועדה. יש להוסיף בתכנית דירות קטנות החל מ- 75 מ"ר (דירות 3 חדרים). יש לדחות את שאר ההתנגדויות כמפורט בדרפט לתת תוקף לתכנית.

משתתפים: דורון ספיר, כרמלה עוזרי, ארנון גלעדי, אהרון מדואל, אסף זמיר, שמואל גפן, דן להט ותמר זנדברג

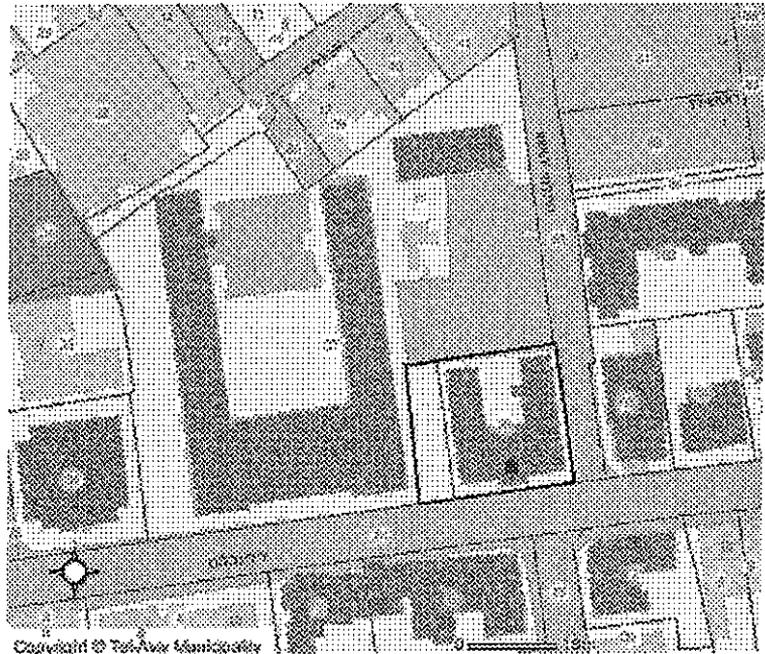
התוכן	מס' החלטה
תא/3821 - לילינבלום 9	20/05/2009
תיקון החלטה למתן תוקף לתכנית	8 - '0010-009

לילינבלום 9 - בית מלון אלקונין צנטרל

מטרת הדיון: דיווח לועדה תיקון החלטה למתן תוקף לתכנית.

מסלול התב"ע: תכנית בסמכות ועדה מקומית.

כתובת: רח' לילינבלום 9, שכונת נווה צדק.



גוש/חלקה:

גוש	חלקה	שטח	בעלות
7422	38	725 מ"ר	פרטית
7422	חלק מחלקה 37	210 מ"ר	עיריית תל אביב יפו

שטח קרקע: 725 מ"ר + 210 מ"ר (זיקת הנאה).

מתכנת: מאירה מור אדריכלים ואדרי' טל איל.

יזם: אפין ישראל בע"מ.

בעלות: פרטיים, עיריית תל אביב יפו.

מצב השטח בפועל: בניין לשימור (על פי תכנית 2770) בן 2 קומות ומרתף חלקי לכיוון רח' לילינבלום עם גג רעפים. מצבו הפיזי של המבנה ירוד ומסוכן ואינו בשימוש.

רקע היסטורי: מנחם אלקונין, יערן מרוסיה, עלה לארץ בשנת 1912 עם בנו בכורו על מנת לבנות בית בפלשתינה לאשתו וששת ילדיהם. הבית שבנה עוד באותה שנה מוקם בשטח ריק שהיה אז בין שכונת נוה צדק לאחוזת בית ולימים נקרא רח' לילינבלום. סגנון הבניה מזוהה היום עם הסגנון האקלקטי. מלבד היותו בית מגורים למשפחת אלקונין, תפקד המבנה גם כמלון הראשון בתל-אביב ונודע בשם "מלון אלקונין". בית המלון נחשב מפואר מאוד (הכיל 38 חדרים) ושימש כמקום בילוי לבני אצולת המזרח התיכון. בקצה הגג של האגף המערבי במלון, בנה אלקונין בית כנסת פרטי ששימש את בני ביתו.

בשנת 1917, עם גירושם של תושבי תל-אביב צפונה, עברה משפחת אלקונין לצפת. בשובה של המשפחה לביתה בלילינבלום 9, בשנת 1920, הופעל המלון שנית אך שינה את שמו ל"מלון צנטרל". בשנת 1931 מגישה אשתו של מנחם אלקונין, בקשה לועד תל-אביב לבנות קומה נוספת (שלישית) לבית. את בקשתה מאשר האדריכל י. מגידוביץ'. בסופו של דבר קומה זו לא נבנתה. עם ההתפתחות המהירה של תל-אביב, ריבוי בתי המלון בה ותנועת המרכז לכיוון צפון, איבד המלון את יוקרתו. משנת 1931, הפכו חדריו בהדרגה לחדרים מרוהטים וזולים להשכרה עבור פליטים ועולים חדשים.

במרוצת השנים, הדרדר מצבו של הבית ומבית מגורים הפך לאכסניה של בתי מלאכה זעירים (מתפרות, חייטות, מחסנים, חדרי גיהוץ וכו'). בשנות השמונים מכרו בני המשפחה את הבית.

מצב תכנוני קיים:

על המגרש חלה תכנית מתאר מפורטת מס' 2770 "מלונאות 2" (תוספת שטחים למלונות קיימים ואישור מלונות חדשים) המאפשרת שימוש מלון ותוספת שטחי בניה באגף חדש. התכנית קובעת את המבנה הקיים במגרש לשימור.

התכליות המותרות על פי התכנית מלונאות ושטחי מסחר בקומת הקרקע. זכויות בניה: עד 1500 מ"ר עיקרי ו-320 מ"ר שטחי שירות מעל פני הקרקע. 1300 מ"ר שטחי שירות תת קרקעי (תותר העברה של עד 500 מ"ר שטח עיקרי לתת קרקע).

מספר קומות: באגף החדש 5 קומות מעל ק. קרקע + 3 מרתפי חניה. באגף לשימור שתי קומות וקומה + קומת חלקית (גג רעפים) וקומת מרתף אחת.

למגרש הוצא היתר בניה (מס' 07-0034) בתאריך 05.02.2007:

על פי ההיתר מס' חדרי המלון: 28 חדרים.

שטח מסחרי בק. קרקע ל-4 חנויות בשטח כולל של 258 מ"ר.

גובה בניין לשימור: 10.22 מ'.

גובה אגף חדש ללא קומה טכנית: 20.80 מ'. כולל קומה טכנית: 24.00 מ'.

קווי בניין: קדמי (רח' לילינבלום) – עפ"י בניין קיים

קדמי (רח' יהושע התלמי) – קו בניין 0 (הבלטת האגף החדש מעבר לקו הבניין).

צידי (צפון) – קו בניין 0

צידי (מערב) – עפ"י בניין קיים

תאור הבינוי על פי היתר הבניה: בבניין לשימור לכיוון רח' יהושע התלמי שחזור של ק. קרקע והריסת ק. שנייה. באגף צדדי לכיוון מערב (לילינבלום 7) 2 קומות לשחזור והגבהה של גג הרעפים לקומה נוספת בחלל הגג ושחזור של חלק מהאגף בק. 3 וגג רעפים מעל.

הבינוי באגף החדש בן 5 קומות טיפוסיות וקומה טכנית חלקית בקומה 6. תוספת זו בולטת 1.55 מ' מקו חזית הבניין המשוחזר לכיוון רחוב יהושע התלמי.

קיים הסכם עם העירייה המאפשר ליזם לבנות רמפת גישה לחניה בשטח הציבורי של העירייה, מרחוב יהושע התלמי וכן זיקת הנאה לצורך מעבר ברמפה ל-99 שנה בשטח של כ-180 מ"ר.

מצב תכנוני מוצע:

מטרת התכנון החדש לשפר את הבינוי תוך שמירה על מרקם רחובות לילינבלום ויהושע התלמי על ידי שינוי מיקום האגף החדש לעורף המגרש וניתוקו מהבניין לשימור. בנוסף, מתוכננת תוספת קומה לבניין לשימור, ובסה"כ יהיה בן שלוש קומות בהתאמה לבינוי המאפיין את הרחובות הסמוכים. סה"כ מוצעים כ-45 חדרי מלון ומסחר חלקי בקומת קרקע.

בקשה לשינוי הבינוי:

שימור הבניין לשימור הפונה לרח' לילינבלום ולרח' יהושע התלמי. האגף הצדדי מערבי בבניין לשימור יהרס ובמקומו יוקם האגף החדש. תכנון ותוספת האגף החדש בחלק העורפי של המגרש, מעל שתי קומות חלקיות חדשות ושמירה על החצר הפנימית פתוחה חלקית לשמיים.

בקשה לשינוי קומות וגובה:

א. בניין לשימור: תוספת קומה מלאה (בגובה תואם לקומות הקיימות לבניין לשימור) בקונטור האגפים לשימור, סה"כ שלוש קומות וגג רעפים מעל.

תוספת קומה מעל לבניין לשימור תהיה תוך שמירה על החתך המקורי של גג הרעפים, שלא כמו בתכנון הקיים בו לא נשמר הגג המקורי. בחלל הגג יותקנו יחידות מיזוג אוויר אשר יאווררו בחזית הגג לכיוון החזיתות המשניות.

ב. אגף חדש: גובה גג האגף החדש יהיה +25.60 כולל גובה בריכת השחייה על הגג (26.25 מ' כולל מעקה) מעלית אחת לנגישות נכים תבלוט 3.80 מ' מעל מפלס הגג. על גג האגף החדש תבנה פרגולה להצללה בשטח של עד 33% משטח הגג, עפ"י תקנות התכנון והבנייה, בגובה שלא יעלה על גובה המעלית. מספר קומות: ע-ד-7 קומות.

בקשה לשינוי קווי בניין:

בשל שינוי מיקום תוספת האגף החדש מחזית רח' יהושע התלמי אל עורף המגרש (צפון – מערב), ובשל הרצון לשמור על הניתוק בין האגף החדש לבניין לשימור, נותרה תכנית שטח מצומצמת לתכנון ולכן נוצר הצורך להיצמד לגבולות המגרש הצפוני והמערבי.

קדמי (לרח' לילינבלום) – עפ"י בניין קיים לשימור. בקומה החדשה מעל לשימור הבלטת מרפסות.

קדמי (יהושע התלמי) – עפ"י בניין קיים לשימור. בקומה החדשה מעל לשימור הבלטת מרפסות.

קו בניין 0.0 + הבלטת מרפסות + הבלטת מעטפת חיצונית דקורטיבית בכ-10 ס"מ מעבר לקו בניין.	צדי (מערב) -
קו בניין 0.0 + הבלטת מרפסות + הבלטת מעטפת חיצונית דקורטיבית בכ-10 ס"מ מעבר לקו בניין.	צדי (צפון) -

מרתפים:

מתחת למפלס הכניסה מתוכננים 2-3 מרתפים: מרתף עליון לשימוש המלון ו-1-2 מרתפים תחתונים לחניה. חניה עפ"י תקן חניה במרתף עם מתקני (מכפילי) חניה. קומות המרתף בנוסף לחניה, ייועדו לשטחים נלווים לשימוש המלון: חדר כושר, משרדי המלון, שירותים, מלתחות, מטבח, מחסנים, שטחי שירות נלווים, חניות ומתקנים טכניים.

בקשה לשינוי תנועה וחניה:

שינוי מיקום הכניסה לרמפה לרח' לילינבלום דרך שטח ציבורי במקום הכניסה מרחוב יהושע התלמי. הכניסה לחניה מרח' לילינבלום תהא ברמפה דו-כיוונית שתשמש את המלון ואת המגרש הציבורי מצפון בעתיד ואשר תרשם כזיקת הנאה ברוחב של 7.0 מ' (בהתאם לנספח הבינוי בתב"ע התקפה) בסה"כ שטח של כ-210 מ"ר, בתחום הקו הכחול.

תוספת שטחי שירות:

תוספת שטחי שירות מעל הקרקע בסך של עד 300 מ"ר. (עפ"י החלטת ועדה 212 ב-1 מיום 06.05.98 לנושא הגדרת שטחי שירות בתכניות עירוניות). מוצע לאפשר שימוש לצורך מתקנים טכניים בחלל התת-קרקעי בתחתית רמפת הכניסה לחניה ובגישה מתוך מרתף החניה. שטח שירות זה לא יכלל במניין שטחי השירות השייכים למגרש אלא בתוספת להם, סה"כ 220 מ"ר, אשר ירשמו כזיקת הנאה בתחום הקו הכחול. שטח הרמפה המקורה לא יכלל במניין שטחי השירות השייכים למגרש, אלא בתוספת להם, סה"כ 80 מ"ר.

זמן ביצוע: התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה כחוק.

חז"ד הצוות: מומלץ לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים:

1. תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור צוות השימור להוראות לשימור הבניין הקיים במגרש, צורת תוספת הקומה לבניין לשימור והיחס בין הבניין לשימור לאגף החדש.
2. תיאום ואישור התכנית מול אגף הנכסים ומה"ע בנוגע לשימושים המבוקשים בתת הקרקע בתחום זיקת הנאה במגרש הציבורי, הבלטת מרפסות והבלטה ארכיטקטונית מעבר לקו בניין 0.0 כלפי החלקה הציבורי, שבבעלות העירייה.
3. תנאי להיתר בניה יהיה אישור מה"ע לפיתוח קומת הקרקע (תוך מתן התייחסות לפתיחת הפרויקט לרחוב התלמי ולקצה שדרות רוטשילד), העיצוב והחומרים המוצעים לאגף החדש.

4. רוחב הרמפה לשימוש בית המלון יקבע בעת הוצאת היתר הבניה.
5. חניה לטובת ציבור הנכסם תהא ללא מתקן "מכפיל חניה".
6. תאום התכנית מול אגף הביוב והמים.
7. יש להעביר כתב שיפוי כמקובל, בגין סעיף 197 לחוק.

חוו"ד יועצת משפטית עפ"י סעיף 62א' לחוק: אושר בתאריך 26.03.2008 שהתכנית בסו"מ.

חוו"ד מה"ע עפ"י סעיף 62א' לחוק: אושר בתאריך 26.03.2008 שהתכנית בסו"מ.

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 0013-08 מב' מיום 02/04/2008 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים:

1. תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור צוות השימור להוראות לשימור הבניין הקיים במגרש, צורת תוספת הקומה לבניין לשימור והיחס בין הבניין לשימור לאגף החדש.
2. תיאום ואישור התכנית מול אגף הנכסים ומה"ע בנוגע לשימושים המבוקשים בתת הקרקע בתחום זיקת ההנאה במגרש הציבורי, בלסת מרפסות והבלטה ארכיטקטונית מעבר לקו בניין 0.0 כלפי החלקה הציבורי, שבבעלות העירייה.
3. תנאי להיתר בניה יהיה אישור מה"ע לפיתוח קומת הקרקע שתהייה פתוחה לציבור (תוך מתן התייחסות לפתיחת הפרויקט לרחוב התלמי ולקצה שדרות רוטשילד), העיצוב והחומרים המוצעים לאגף החדש.
4. רוחב הרמפה לשימוש בית המלון יקבע בעת הוצאת היתר בניה.
5. חניה לטובת ציבור הנכסים תהא ללא מתקן "מכפיל חניה".
6. תאום התכנית מול אגף הביוב והמים.
7. יש להעביר כתב שיפוי כמקובל בגין סעיף 197 לחוק.
8. הבניה תהיה עפרונית עקרונית בניה ירוקה.

משתתפים: דורון ספיר, ארנון גלעד, פאר ויסנר ודוד עזרא.

פרטי תהליך האישור:

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 5880 בעמוד 1071 בתאריך 11/12/2008.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

27/11/2008	הארץ
27/11/2008	הצופה
28/11/2008	העיר

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשה התנגדות לתכנית:

נתביג

רשות שדות התעופה

על פי בקשת רשות שדות התעופה הוסף סעיף להוראות התכנית: סעיף 1.6.1 - יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות ונקבע כי על התנאים התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א 2/4 - תכנית מתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון.

ההתנגדות הוסרה, מאחר והוראות התכנית תוקנו על פי בקשתם.

בישיבתה מספר 009-0009-ב' מיום 06/05/2009 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לתת תוקף לתכנית לאחר שההתנגדות הוסרה והסעיפים הוכנסו לתקנון התכנית.

משתתפים: פאר ויסנר, כרמלה עוזרי, נתן וולוך, ארנון גלעדי ושמואל גפן.

על פי דרישת מה"ע ובהסכמת היזם, התכנית למתן תוקף תתוקן, כך שתסומן זיקת הנאה להולכי רגל, עבור הרחבת מדרכה ברחוב יהושע התלמי.

רוחב המדרכה הסופי המתקבל ברחוב יהושע התלמי, יהיה 120 ס"מ לפחות. בהתאם לחו"ד צוות השימור, תותר הריסת החומה הקיימת לאורך יהושע התלמי ושיחזור מחדש במקומה החדש, על מנת לאפשר את הרחבת המדרכה.

חו"ד צוות:

לתת תוקף לתכנית לאחר תיקון מסמכי התכנית על פי המפורט לעיל.

בישיבתה מספר 0010-009-ב' מיום 20/05/2009 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לתת תוקף לתכנית ולתקן את מסמכי התכנית כך שתסומן זיקת הנאה להולכי רגל, עבור הרחבת מדרכה ברחוב יהושע התלמי.

משתתפים: דורון ספיר, כרמלה עוזרי, שמואל גפן, שמוליק מזרחי, תמר זנדברג, דן להט, אסף זמיר וארנון גלעדי.