

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

פרוטוקול מספר 10-0014
י"א תמוז התש"ע 23/06/2010 09:00 - 13:00

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

השתתפו ה"ה:	דורון ספיר, עו"ד	מ"מ וסגן ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה
	פאר ויסנר	סגן ראש העירייה
	מיטל להבי	סגן ראש העירייה
	אסף זמיר	סגן ראש העירייה
	ארנון גלעדי	חבר מועצה
	שמואל גפן	חבר מועצה
	הרב שלמה זעפראני	חבר מועצה
	כרמלה עוזרי	חברת מועצה
	אהרון מדואל	חבר מועצה
	בנימין בביוף	חבר מועצה

נכחו ה"ה:	חזי ברקוביץ, אדר'	מהנדס העיר
	הראלה אברהם אוזן, עו"ד	סגן בכיר ליועמ"ש
	עודד גבולי, אדר'	מנהל אגף תכנון העיר וסגן מהנדס העיר
	שוטה חובל, אינג'	מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה
	ריטה דלל, אינג'	מנהלת מחלקת רישוי בניה
	אילן רוזנבלום, עו"ד	ע. מ"מ ראש העירייה
	נחמה עמירב	מ"מ נציגת השר לאיכות הסביבה
	פיליפ	מנהל היחידה למניעת דלקות
	אלה דוידוף	מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו

חסרים:	נתן וולוך	חבר מועצה
	שמוליק מזרחי	חבר מועצה
משקיפים	אביגדור פרויד	ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו
	אלי יהל	ארגון הקבלנים
	כרמית	החברה להגנת הטבע
	רן מנחמי	ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו

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



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

פרוטוקול מספר 10-0014
י"א תמוז התש"ע 23/06/2010 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 10-0012 מיום 26/05/2010
1.	1	מדיניות לבחינת בקשות להיתרי בניה מכח תמ"א 38 (2) דיון באישור מדיניות - שינוי מס' 2 למסמך מנחה
2.	7	שטחי ציבור בפלורנטין דיון לארכת פרסום לפי סעיף 78 (2)
3.	15	2390/3 רחוב אונטרמן דיון בדיווח
4.	19	הירקון 36 דיון בהפקדה
5.	22	יבנה 9 דיון בהפקדה
6.	25	רוטשילד 36 (מגדל מאייר) תוספת זכויות בסמכות מחוזית דיון בהפקדה

בכבוד רב,

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

מס' החלטה	התוכן
23/06/2010	מדיניות לבחינת בקשות להיתרי בניה מכח תמ"א 38 (2)
1014-0014 ב' - 1	דיון באישור מדיניות - שינוי מס' 2 למסמך מנחה

מסמך מנחה לבחינת בקשות להיתרי בניה המוגשות מכח תמ"א 38- שינוי מס' 2

מטרת הדיון: תיקון והשלמת המסמך המנחה לעניין תמ"א 38

מסלול קידום מומלץ: אישור הועדה המקומית

מתכנן: היחידה לתכנון אסטרטגי, אגף תב"ע, אגף רו"פ- מינהל הנדסה

יזם: מהנדס העיר

רקע: הועדה המקומית אישרה ב- 22.3.06 את "מסמך מנחה לבחינת בקשות להיתרי בניה המוגשות מכח תמ"א 38", וב- 4.7.07 אישרה את שינוי מס' 1 למסמך. המסמך מפרט את התנאים לקבלת היתר בניה מכח תמ"א 38 (שנקבעו בהוראות התמ"א עצמה), קובע קווי מדיניות כלליים (החלים בכל העיר) המחדדים הוראות מסויימות בתמ"א ומתאימים אותן להקשר של העיר ת"א-יפו, ומתווה מדיניות לאזורים מיוחדים שנועדה להבטיח את שימור המרקם הייחודי שלהם. בפרק הרקע של המסמך מוצהר כי "המסמך יעודכן מעת לעת לפי הנסיון המצטבר והסוגיות הנוספות שיעלו ויחייבו קביעת מדיניות של הועדה המקומית".

שינוי מס' 2 של המסמך נדרש משני טעמים עיקריים:

1. שינוי מס' 2 לתמ"א 38 שאושר בממשלה בחודש פברואר 2010- שינוי זה "אימץ" קווי מדיניות אחדים מתוך מסמך הועדה המקומית (לעיתים תוך שינויים והתאמות), כך שנדרש ביטול או שינוי סעיפים מסויימים במסמך. בנוסף, שינוי 2 לתמ"א מאפשר לוועדה המקומית להתיר הריסת מבנה והקמתו מחדש בתוספת הזכויות שהתמ"א מעניקה (כמובן אם המבנה עומד בקריטריונים של תמ"א 38 לתוספת הזכויות). מסמך הועדה המקומית צריך להבהיר ולחדד את האפשרויות והמגבלות בנושא זה.
2. המימוש הנמוך של תמ"א 38 בעיר- במשך חמש השנים מאז אושרה תמ"א 38 הוגשו רק כ- 80 תיקי מידע לתוספות בניה מכח התמ"א, רק כ- 30 הבשילו לכדי בקשות להיתרים, ומתוכם אושרו עד כה רק בודדים. מסמך הועדה המקומית צריך להציע אפשרויות חדשות כדי לעודד בעלי דירות נוספים לחזק את בניניהם¹.

לאחר שיאושרו על-ידי הועדה המקומית, ישולבו השינויים והסעיפים החדשים במסמך המאושר, ליצירת מסמך אינטגרטיבי.

מצב תכנוני קיים: תמ"א 38- תוכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה

מסמך מנחה לבחינת בקשות להיתרי בניה המוגשות מכח תמ"א 38 (מצ"ב)

המדיניות המוצעת: מפורטת בעמודים הבאים (מפורטים השינויים וההשלמות המוצעות בלבד)

חוו"ד הצוות: לאשר את המדיניות

חוו"ד מה"ע: לאשר את המדיניות

1. יש להדגיש כי שינוי משמעותי בהיקף היישום של תמ"א 38 מחייב פעולה מערכתית במישור הארצי ובמישור המקומי (שינויי חקיקה, פעולות הסברה, העמדת כלים ארגוניים וכד'), ואין לצפות שהשינויים במסמך הועדה המקומית לבדם (כמו גם שינויים בתמ"א 38 עצמה) יחוללו את השינוי המקווה בהיקף היישום.

מסמך מנחה לבחינת בקשות להיתרי בניה המוגשות מכח תמ"א 38 **שינוי מס' 2 (מאי 2010)**

חלק א' - תנאים להיתר בניה

1. דרישות סף - המבנים עבורם ניתן להגיש היתר מכח תמ"א 38

1.1 בקשה להיתר לתוספת בניה מכח תמ"א 38 ניתן להגיש רק עבור בניינים שההיתר לבנייתם הוצא לפני 1.1.80, גם אם נעשו בהם תוספות בניה לאחר מועד זה ובלבד שההיתר לתוספת הבניה ניתן קודם לכניסתו לתוקף של שינוי 2 לתמ"א 38 (סעיף 4 של התמ"א)

הסבר: שינוי 2 לתמ"א אימץ את העקרון שנקבע במדיניות הועדה המקומית (לאפשר תוספת בניה מכח התמ"א גם במבנה שנערכה בו תוספת בניה לאחר 1.1.80), אך הוא הקל עוד יותר בכך שלא קבע סף עליון לגודל התוספת. יש לעדכן את המסמך המנחה בהתאם לכך.

2. תנאים לדיון בבקשה להיתר

- 2.1 הגשת מסמכים ערוכים על-ידי מהנדס הקונסטרוקציה (לפי חוזר מנכ"ל משרד הפנים, יוני 2008), ובכלל זה אישור הצורך בחיזוק המבנה ושיטת החיזוק המוצעת.
- 2.2 אישור מהנדס קונסטרוקציה מטעם העירייה (המסמכים המפורטים בסעיף 2.1 יבדקו על-ידי מהנדס קונסטרוקציה בכיר מטעם העירייה. אישורו הוא תנאי להמשך הטיפול בבקשה).
- 2.3 תאום מוקדם - תאום העיצוב של תוספת הבניה, כולל רכיבי חיזוק הבניין ושילובם בחזיתות.
- 2.4 הגשת מסמכים תכנוניים הנדרשים על-פי הוראות התמ"א (תוכנית עיצוב, תוכנית פיתוח, פתרונות חניה, ועוד)
- 2.5 הצגת מסמכי בעלות על הנכס והסכמות שכנים לפי תקנות התכנון והבניה ולפי חוק המקרקעין, על שינויהם.
- 2.6 יידוע הציבור (בדרך הדומה לקבוע בסעיף 149 לחוק התכנון והבניה).

3. תנאים לקבלת היתר הבניה (ימולאו לאחר החלטת הועדה המקומית)

- 3.1 הגשת מסמכים ערוכים על-ידי מהנדס קונסטרוקציה (לפי חוזר מנכ"ל משרד הפנים, יוני 2008) - דוח קרקע, דוח מעבדה, חישובים סטטיים, טבלת נתונים הנדסיים.

הסבר: חלק מהמסמכים המפורטים בסעיף 2 לעיל נכללו במדיניות הועדה המקומית כתנאים לקבלת ההיתר (לאחר החלטת הועדה). בפועל, מגישי הבקשות נדרשו להגיש אותם כתנאי לדיון בבקשה. העידכון הנוכחי מסדיר דרישה זו.

4. תנאים לקבלת היתר לתוספת בניה מתוקף תוכניות מפורטות שאושרו קודם אישור תמ"א 38

- 4.3 פטור מחיזוק המבנה כולו ומחיזוק תוספת הבניה המבוקשת (לפי סעיף 13.5 של התמ"א) - ביטול הסעיף.
- הסבר:** סעיף 13.5 שאיפשר פטור מחיזוק המבנה מטעמי צדק, בוטל.

חלק ב': קווי מדיניות כלליים**2. תוספת בניה במבנים נמוכים****השינוי המוצע:**

מבנים שגובהם אינו עולה על 2 קומות ושטחם עולה על 400 מ"ר תותר גם סגירת קומת עמודים מפולשת וגם תוספת בניה בשטח של עד 25 מ"ר לכל יחידת דיור. במסמך המאושר הותרה אחת מהתוספות הנ"ל ולא שתיהן יחד.

6. חניה

השינוי המוצע: במקרים מיוחדים, מהנדס הועדה יהיה רשאי לאשר שתי כניסות מהרחוב לחניה בתחום המגרש בתנאי שיוסדרו מקום חניה אחד לכל יחידת דיור בבניין (היחידות הותיקות והיחידות החדשות מכח תמ"א 38).

9. שטח מכסימלי של תוספת בניה המשלבת הרחבת יח"ד ובניית יח"ד חדשות

השינוי המוצע: לבטל את הסעיף. שינוי 2 לתמ"א הטמיע סעיף זה ולכן מייתר אותו.

9. תוספת קומה מכח תמ"א 38 במקום בו חלה תוכנית מפורטת לתוספת קומות (סעיף 10 במסמך המאושר)**השינוי המוצע:**

אם הקומה מכח תמ"א 38 מחליפה או משלימה קומה מכח התוכנית המפורטת, היטל ההשבחה המופחת יחול רק על ההפרש בין שטחי הקומות. כדי להבטיח זאת, בבקשה להיתר תצויין תוספת השטח מכח תמ"א 38 בנפרד מתוספת השטח מכח התוכנית המפורטת.

11. תוספת בניה מכח תמ"א 38 - הקלות (סעיף 12 במסמך המאושר)

השינוי המוצע: אם לא ניתן, מסיבה כלשהי, לבנות את הקומה הנוספת מכח תמ"א 38, כולה או חלקה, ניתן לאשר העברת הזכויות הנוותרות כדי להגדיל את הקומות הקיימות (בנוסף להרחבת יח"ד ב- 25 מ"ר), במגבלות קווי הבניין התקפים. (השטח המכסימלי להעברה הוא שטח קומה טיפוסית בבניין ללא שטח ההרחבה מכח תמ"א 38)

12. הריסת מבנה והקמתו מחדש (סעיף חדש)

שינוי 2 של התמ"א (סעיף 14.4): כל מבנה קיים שניתן להוסיף בו בניה מכח תמ"א 38, ניתן להרוס ולהקימו מחדש, בהתאם ליעוד המבנה ושטחי הבניה בתוכניות התקפות במקום בתוספת הזכויות של תמ"א 38, ובכפוף לאמור בסעיפים 13.3 ו-13.4 (איסור "כפל הרחבות" ו"כפל תוספת קומות", בהתאמה). קווי הבניין יהיו לפי התוכניות החלות במקום ולא קווי הבניין המופחתים שמאפשרת תמ"א 38 במקרה של תוספת לבניין קיים.

המדיניות המוצעת:

א. שטח המבנה החדש יהיה שטח המבנה הקיים לפי היתר (כלומר ללא שטחים שנבנו ללא היתר), וכן זכויות מכח תוכנית בסיסית שעדיין לא נוצלו, יחד עם התוספות מכח תמ"א 38 (האפשרויות לפי מדיניות זו). תכנית המבנה החדש תהיה כתכנית המבנה הקיים + התוספות הנ"ל.

▪ אם ההיתר למבנה לא נמצא, שטח הבניין הקיים יחושב לפי הזכויות שנקבעו בתוכנית התקפה במגרש.

▪ אם שטח גרעין המבנה הקיים קטן מהשטח הנדרש לפי תקנות ותקנים תקפים, רשאית הועדה המקומית לאשר תכנית גבוהה יותר למבנה החדש מאשר זו של המבנה הקיים, ובתנאי שלא תהיה פגיעה במרקם ולא תהיה הפרעה למבנים הסמוכים.

▪ אם התוכנית התקפה במגרש קבעה מסגרת זכויות גבוהה יותר למבנה חדש מאשר למבנה הקיים, רשאית הועדה המקומית לאשר תכנית המותרת למבנה החדש ואת מימוש הזכויות שנקבעו למבנה חדש (יחד עם התוספת מכח תמ"א 38). הנחיה זו לא תחול על בניינים ברבעים 3-6.

ב. ניתן יהיה להשתמש בשטח קומה/אגף חדש (שתמ"א 38 מאפשרת לצורך תוספת יח"ד) עבור הרחבת יח"ד שהיו קיימות במבנה לפני הריסתו (בנוסף להרחבה של ה-25 מ"ר שנקבעה בתמ"א), ובתנאי שלא תהיה חריגה מקווי הבניין שנקבעו בתוכנית המפורטת שחלה במקום או קווי הבניין שנקבעו בתמ"א, לפי שיקול דעת מה"ע.

ג. במגרשים ששטחם מאפשר זאת, הועדה המקומית רשאית לאשר הקמת המבנה החדש לפני הריסת המבנה הקיים. בהיתר הבניה המבנה הקיים יסומן להריסה.

13. חריגה מקווי בניין (סעיף חדש)

הוראת התמ"א: אם לא ניתן לבצע הרחבת יחידות דיור במסגרת קווי הבניין של התוכנית התקפה במקום, יותרו קווי בניין מופחתים-2 מ' לחזית ולצד ו-3 מ' לאחור (סעיף 11.2.א). כאשר מדובר בחיזוק בלבד או בתוספת קומה, תותר חריגה הנחוצה לחיזוק המבנה (סעיפים 10.1, 11.1.2.א).

המדיניות המוצעת:

- קו בניין לחזית - בשום מקרה לא תותר חריגה מקו הבניין על-פי התוכנית התקפה, למעט חריגה המותרת לפי התקנות.

- קווי בניין לצד ולאחור - אם יוכח, לשביעות רצון מהנדס העיר, שלא ניתן להרחיב את יח"ד במסגרת קווי הבניין התקפים תותר באזור מרכז העיר (רובעים 3-6) חריגה של עד 10% מעבר לקווי הבניין המותרים בתוכנית התקפה, ובכל שאר אזורי העיר (למעט האזורים שחלק ג' במסמך קבע שלא תותר בהם תוספת בניה) - תותר חריגה עד לקווי הבניין המותרים מכח תמ"א 38 (2) מ' לצד, 3 מ' לאחור).
- הרחבת יחידת דיור על חשבון שטח מרפסת קיימת תותר רק אם תתבצע בכל קומות האגף.

14. מרחב מוגן (סעיף חדש)

הוראת התמ"א (סעיף 11.2(ב)): תוספת השטח לדירה תכלול מרחב מוגן על פי חוק.
המדיניות המוצעת: לאפשר הרחבת יחידות דיור ללא תוספת מרחב מוגן אלא שיפור מיגון בלבד: מיגון חדר מדרגות, חדר מחוזה או כל פתרון מיגון אחר שיאושר על-ידי פיקוד העורף.

15. הצפיפות המותרת (סעיף חדש)

הוראת התמ"א: אין התייחסות לנושא זה.
המדיניות המוצעת: שטח יחידות הדיור מכח תמ"א 38 יהיה בהתאם לתוכנית התקפה, אך הועדה המקומית רשאית להתיר שטח יח"ד שונה משיקולים תכנוניים ואדריכליים.

16. המרת שטח להרחבות יח"ד לתוספת קומה (סעיף חדש)

הוראת התמ"א (סעיף 23): מוסד תכנון מוסמך לאשר תוכנית מפורטת לחיזוק מבנים שתחליף את תמ"א 38 אם שוכנע שהתנאים הייחודיים של היישוב או חלקים ממנו מצדיקים זאת. תוכנית כזו יכולה לכלול הוראות שונות מאלו של תמ"א 38 בנושאים הבאים: שטחי בניה, יח"ד, גובה בניה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה.

המדיניות המוצעת: במתחמי השיכונים באזורי דרום ומזרח העיר בהם חלות תוכניות להרחבות דיור, יוכנו תוכניות מפורטות בסמכות ועדה מקומית שיתירו את העברת שטחי ההרחבה להקמת יח"ד חדשות בקומה נוספת (או יותר) וכן יתירו הקמת קומה נוספת שניה מכח תמ"א 38. הוראות סעיף 14.4 של התמ"א וסעיף 12 של מדיניות הועדה המקומית לעניין הריסה ובניה מחדש ישולבו בתוכניות אלה.

המדיניות מוצעת למתחמי השיכונים באזורים הבאים: יד אליהו, תל חיים, עממי ג', רמת הטייסים, נווה צה"ל, נווה ברבור, נווה אליעזר, כפיר, נווה חן, ניר אביב, לבנה, יפו ג', יפו ד', נווה עופר, קרית שלום.

בישיבתה מספר 1014-0014 ב' מיום 23/06/2010 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

עודד גינוסר הציג הוראות נבחרות מתוך תמ"א 38 כולל השינויים שהוכנסו בה בשינוי 2 לתמ"א, והציג את השינויים המוצעים במסמך המנחה של הועדה המקומית לעניין תמ"א 38. פאר ויסנר הציג מצגת לשינויים שהוא מציע לתמ"א כמו: תכנית הצפפה של דירות קטנות עם פתרונות חניה, לתת במרכזי ערים עד 7 קומות זה יוסיף במרכז העיר יח"ד שחסרות היום. צריך לתת תמריץ גם ליזמים וגם לאזרחים לבנות עפ"י תמ"א וע"י כך לחזק את המבנים.

צריך שחברה עירונית תנהל את כל התהליך הזה. ארנון גלעדי מסכים עם כל מה שפאר אמר ושואל אם ערך השימור הוא ערך שווה חיי אדם? צריך להוסיף 2 קומות בכל העיר בנוסף להרחבות דיור קיימות ולא להפחית את ההרחבות. מיטל להבי מבקשת לדון גם בשינוי מס' 1 לתמ"א ולאחד אותה ביחד עם השינוי מס' 2. יש לקבוע גובה במרכז העיר ולא לחכות לתכנית הרובעים. יש להגביל את מהנדס קונסטרוקציה בזמן. אחרי שמהנדס קונסטרוקציה נותן תשובה שלילית שיציע אלטרנטיבה לפתרון. אביטל זוהר נציג התושבים – יש לראות את ההיבט הכולל ולאשר את התמ"א על בסיס תכניות קיימות ללא התניות של התוספות הקיימות. יש להכניס נציג רובע לועדה. אלי יהל ויצחק שגב נציגים מארגון הקבלנים – בכל המדינה תמ"א פותרת מהיטל השבחה חוץ מת"א. חייבים לתת תמריצים לחזק בניינים לשימור. חייבים לקצר הליכים כפי שנוהגים ברשויות אחרות. חזי ברקוביץ – מה"ע – יש להטיל אחריות לבנין על הבעלים. בתכנית הרובעים אין חובת ההוכחה כמו בתמ"א לכן לא צריך להחיל את התמ"א על כל העיר. דורון ספיר – יו"ר – מציע להקים צוות שיגבש מסמך מדיניות מוסכם תוך 30 ויביאו לאישור הועדה.

הועדה מחליטה:

להקים צוות בראשות דורון ספיר, בהשתתפות כל מי שמעוניין מחברי הועדה וצוות התכנון באחריות יו"ר הועדה. חברי הועדה יגישו תוך שבוע וחצי הצעות בכתב לשינויים עם תפוצה לכל חברי הועדה. יש להחזיר לועדה תוך 30 יום עם מסקנות הצוות.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, בנימין בביוף, אהרון מדואל, כרמלה עוזרי, אסף זמיר, מיטל להבי, פאר ויסנר וארנון גלעדי.

מס' החלטה	מס' התוכן
23/06/2010	תא/3847 - שטחי ציבור בפלורנטין
2 - 2010-0014	דיון לארכת פרסום לפי סעיף 78 (2)

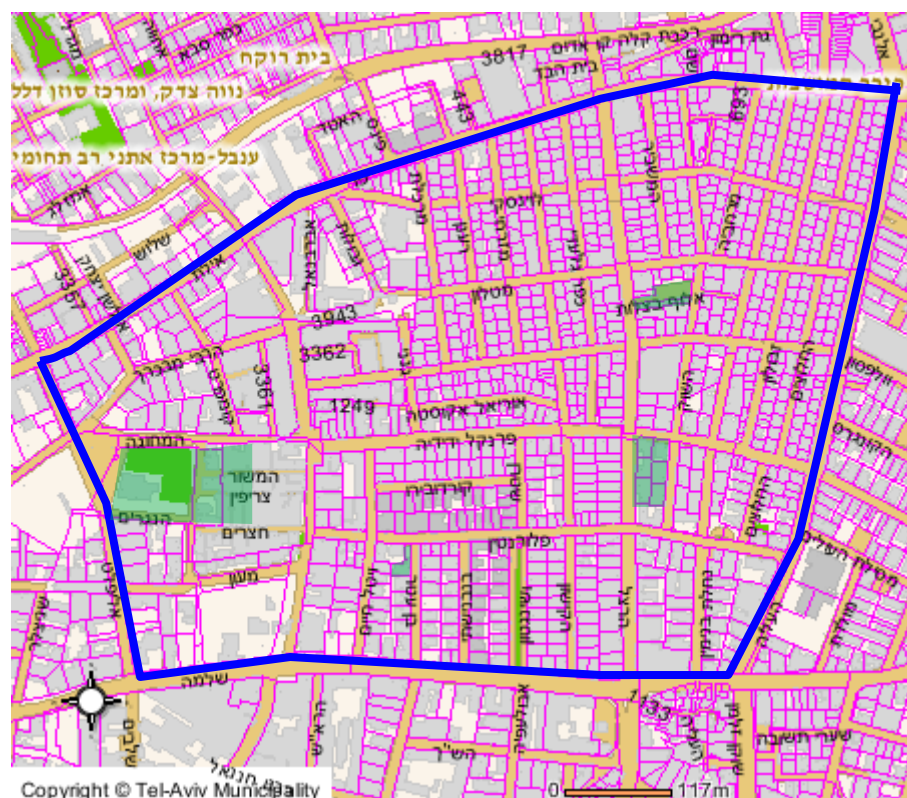
מטרת הדיון: הארכת פרסום תנאים לפי סעיף 78 לחוק, להגבלת היתרי בניה בתחום שכונת פלורנטין אשר יועדו ונבחנו במסגרת התכנית לשטחי ציבור בפלורנטין.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מחוזית

מיקום: שכונת פלורנטין

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7083, 7424, 6930, 6982- 7084, 7424, 6986	מוסדר	כל הגוש		
6930, 6931	שומא	כל הגוש		
7016	מוסדר	חלק	101-104, 95	153
7051	מוסדר	חלק	79-112, 81, 85-86, 88-90, 95-115, 117, 126, 130, 133, 136-139, 141-152, 143, 145, 148, 150, 152, 158	62



שטח התכנית: 448 דונם קו כחול

תכנון:

אדריכלים מתכננים : קוטוק, גנז, ברמן

יעוץ שיתוף ציבור : עמליה רימלט

יעוץ שמאי : שאול גפני

ריכוז : צוות יפו דרום, היחידה לתכנון אסטרטגי, טליה מרגלית

יזם: הועדה המקומית תל אביב- יפו

בעלות: עירייה, ממ"י, פרטיים

מדיניות ומצב תכנוני

במענה למחסור בשטחי ציבור בפלורנטין ועל פי החלטות הועדה המקומית בישיבתה מספר 08-0028 ב' מיום 24/09/2008 (החלטה מספר 10) (ראו דרפט בהמשך), הוחלט על עריכת תכנית מתאר מפורטת לשטחי ציבור בפלורנטין ונערך פרסום על פי סעיף 77 לחוק שהודיע על הכנת התכנית. במקביל הוחלט לפרסם לשנה אחת תנאים מגבילים להיתרי בניה לפי סעיף 78 לחוק, במגרשים אשר זוהו בבדיקה הפנימית כזמינים יחסית לצורך יצירת שטחים ציבוריים:

1. רחבת חניה ברחוב אלוף בצלות ומגרש מאורך צמוד ששימש בעבר כשוק בין הרחובות הרצל והשוק, קרקע ביעוד מסחרי, סה"כ 1.4 דונם.



2. קבוצת מגרשים בין הרחובות הרצל, השוק וידידיה פרנקל, עליהם חלה תכנית (מס' 558) למבנה חניה שלא מומשה ויש צריפים ומגרש חניה, סה"כ 2.5 דונם, כולל שטח ביעוד דרך (0.35 ד').



3. מבנה המקווה הנטוש והשטח הצמוד לו (מגרש כ-440 מ"ר, מתוך זה כ-80 מ' שטח פתוח) ברחוב בן עטר.



4. השטח הצמוד ממזרח למתחם בית הספר דרויאנוב, שבו מסומנים חלקים כדרכים (שלא הופקעו עדיין) ובשאר השטח יש הגבלת בניה על פי תכניות 397 ו-1367, יעוד- תעשייה, בשטח- בתי מלאכה. סה"כ שטח החלקות 14.5 דונם, מתוכם כ-7.5 דונם הם ביעוד ציבורי (דרכים ושטח למבני ציבור), ונדרשת השלמה של 2-3 דונם נוספים ליצירת קריה ציבורית רציפה עם שטח מתחם דרויאנוב (ראה סימון למטה).



הפרסום היה בתאריך 26.3.2009 והסתיים בסוף חודש מרס 2010.

במהלך התקופה שמאז החלטת הועדה הוגדרו יעדי התכנית, ונבחר צוות מתכננים שעוסק בהכנתה ובהליך של שיתוף ציבור על פי הפרוט שהוצג בוועדה.

נבחנות תכנונית דרכים למימוש מידי וארוך טווח של שטחי ציבור בשכונה, ובכללם השטחים שלעיל, שטחים נוספים שזוהו על ידי תושבים ועל ידי המתכננים, וכן שיטות מערכתיות להרחבת ושיפור המרחב הציבורי. נבחנים גם קשרים לשטחים בהיקף השכונה ושטחים בתוך פרויקטים בהקמה.

השטחים לגביהם הוגבלו היתרי בניה בפרסום 78, הם הבסיס להתנעת התהליך. לגבי מבנה וחצר המקווה ברחוב בן עטר יש הליך רכישה מתקדם ושאר השטחים ברשימה נבחנו שמאית ותכנונית ראשוניים, כאתרים בהם יערך טיפול תכנוני נקודתי מזורז לצורך רכישה\הפקעה.

מצב תכנוני מוצע

כדי להשלים את ההליך התכנוני שלעיל נדרשת הארכה של הפרסום לשנה נוספת, ללא שינוי לפרסום הקודם, כפי שאושר על ידי הועדה המקומית כאמור, והועדה המחוזית (בתאריך 21.1.2009):

תכנית תא' 3847 - שטחי ציבור בשכונת פלורנטינ

לקבוע תנאים להוצאת היתרי בניה לפי סעיף 78 לחוק לתקופה של שנה אחת, על פיהם תיאסר הוצאת היתרים לבניה ולשימושים חורגים כדלקמן:

א. חלקות שונות

רחוב אלוף בצלות חלקות: 1742-1743 גוש 6931 בכתובות: אלוף בצלות 2, 4, 5, 6, הרצל 55, השוק 32.

חלקות 222-227 בגוש 7084 בכתובות: הרצל 69,71,73,75 השוק 44,46,48, פרנקל 42,44.

חלקה 61 בגוש 7084, בכתובת: בן עטר 2, א'.

ב. הקריה ציבורית בהמשך למתחם בית ספר דרויאנוב, חלקה 140, חלקה 90 וחלק מחלקה 139 בגוש

7051, בכתובות: הנגרים 4,6,8,10,12,14,16,18 המחוגה 4,6,8,10,12,14,16,18, המשור 1-20, 22, 24,

חצרים 1-20, 22, 24, אברבנאל 54,56,58,60,62,64,66,68.

חוות דעת הצוות: להאריך את התנאים לשנה נוספת כפי שנרשמו, כדי להגן על מטרות התכנית המסוכמות עד לדיון בוועדה ולקראת הפקדה.

להלן פרוט מצב השטח, תאור השטחים והחלטות הועדה, כפי שנרשמו בדבר פט הועדה

המקומית, החלטה מס' 10, פרוטוקול 0028-08 ב' מיום 24/09/2008:

מצב השטח בפועל:

שכונת פלורנטין, המרכז המסחרי הישן מצפון ואזור המלאכה במערב בנויים בצפיפות גבוהה וחסרים במיוחד בשטחים ציבוריים פתוחים. השטח הציבורי המשמעותי היחיד סביב מבנה בית ספר דרואנוב במערב משמש כסדנאות אומנים וגינה. בנוסף הקימה העירייה בתחילת שנות ה-90 גינת כיס ברחוב החלוצים ופיתחה 2 רחובות משולבים (אקוסטא וקורדובר) ושדרה ובה מתקני משחקים (ווינגטון). על פי מדדים נורמטיביים חסרים היום בפלורנטין 23 דונם שצ"פ 120 דונם למבני ציבור, והאזור הוא הבעייתי ביותר בעיר מבחינה זו.

מדיניות ומצב תכנוני קיים:

- התכנון באזור בעשורים האחרונים יצא מכוונה לקדם את השכונה כאזור מגורים מרכזי, ומתוך הכרה בייחודה וקשייה:
1. תכנית האב לשכונה הושלמה בשנת 2000 וזיהתה שלושה אזורים לפעילות בכוונה לשדרג את תנאי החיים בה וליצבה:
 - א. בדרום (שכונת פלורנטין הישנה) - המרקם הקיים ישמר ויטופח. יסומנו מבנים וחזיתות לשימור ויוגדרו שטחי ציבור וחניונים ללא הריסת מבנים קשיחים.
 - בהתאם לכך הוכנה תכנית 3710 - תיקון יפו בי בסמכות ועדה מקומית, אשר אושרה עקרונית בפורום מהנדס העיר ותוצג לוועדה בחודשים הקרובים.
 - ב. בצפון (המרכז המסחרי הישן): המרקם הקיים ישמר ויטופח בתוספת קומות אחידה ומינורית ותוך שימור משמעותי של חזיתות היסטוריות. הוגדרו שטחי ציבור וחניונים, ללא הריסת מבנים קשיחים. בהתאם לכך קודמה תכנית 3438 ואושרה בוועדה המקומית להפקדה (החלטה 32-2004 ב' – 5.12.2004).
 - ג. במערב (אזורי המלאכה) - אזור ההזדמנות המרכזי ליצירת סביבת מגורים חדשה עבור משפחות צעירות שירצו להשתקע בשכונה, גינות כיס ומבני ציבור עבור השכונה כולה וכן קריה ציבורית גדולה.
 - בהתאם לכך הוכנה תכנית מדיניות למערב פלורנטין כרקע לתכניות מתחמיות ולדיוני השולחן העגול שהתקיימו מול התושבים. תכנית זו סימנה קריה ציבורית בת כ-10 דונם כהמשך לשטח בית הספר דרואנוב.
2. בנוסף, קבעו החלטות ועדה מקומית מתאריכים 20.9.2006, 13.12.2006, 9.5.2007, 27.6.2007, 24.6.2007, 17.5.2006 כי יש לקדם מימוש שטחים לטובת הציבור על פי המלצות צוותי התכנון (ראו דבר פט מסכם לנ"ל, מתאריך 29.8.2007 החלטה 21-2007 ב' – 5).
 - שטחים אלה אותרו בבדיקות שנערכו לאזורים השונים במסגרת הכנת תכניות מפורטות ותכניות מדיניות וכללו:
 - שטחים בבעלות ציבורית אותם יש לעגן בתכניות בניין עיר: שטח הגינה ברחוב החלוצים (כחצי דונם) ורחובות משולבים קיימים.

- שטחים בתכניות בתוקף או בהפקדה שיש להפקיע (בתכנית גבולות, במתחם החרש והאומן, אליפלט אילת) סה"כ 7 דונם שצ"פ ומבני ציבור (זאת בנוסף לפיתוח שטחי שפ"פ ושטחים בנויים שימושים בעלי אופי ציבורי בסדר גודל דומה).
- שטח למעבר ציבורי שיסומן בזיקת הנאה בתכנית 3710, ושטח לגינת כיס בת 60 מ"ר אשר סומן בדרך דומה בתכנית 3802, פרנקל 21 אשר נמצאת בהפקדה (ראו החלטה 0006-08 - 20.2.2008)
- שטח תחנת הדלק ברחוב פלורנטין לגביו הומלץ על החמרת תנאי רשיון עסק והגבלה לפי שנים.

להלן השטחים שיועדו בהחלטות אלה לרכישה והפקעה עבור הציבור :

א. 1.4 דונם ברחוב אלון בצלות בין רחוב השוק ורחוב הרצל (חלקות 1742-1743 גוש 6931)

מצב השטח : חניון גדול לצד שטח צר בנוי בסככות, בעלות פרטית.

מצב תכנוני : יעוד מסחרי על פי תכנית 44, יעוד ציבורי מעורב בתכנית 3438 (לפני הפקדה).

ב. 2.5 דונם בשטח שממזרח לשטח מתחם בית הספר דרויאנוב (7 דונם כולל דרך) – ליצירת קריה ציבורית

במערב פלורנטין (חלקה 140, חלק מחלקה 90 וחלק מחלקה 139 בגוש 7051)

מצב השטח : במקום בתי מלאכה רבים ב2 חלקות מושע, שהגדולה מהן נפרסת מעבר לאתר הקריה המיועד. בתכניות בתוקף 397 ו1367א' חלק ניכר משטחן יועד לכבישים ומבני ציבור, אולם לא הופקע. שאר השטח יועד לתעשיה כאשר כמו בשאר הסביבה לא ניתן להוציא היתרים לבניה במקום מעל 10% תוספת ואו שימושים חורגים עד להכנת תכנית מפורטת למתחם בין רחובות.

מצב תכנוני : המקום סומן בתכנית האב ובתכנית המדיניות למערב פלורנטין כקריה ציבורית גדולה היות והוא האתר היחיד במרחב השכונה בו מתאפשרת הסתמכות על שטח ציבורי גדול- בית הספר דרויאנוב (היום סדנאות האמנים וגינה) ושטחים הנוספים ביעוד ציבורי (כביש ומבני ציבור) לצורך הרחבה ויצירת הקריה. זאת כאשר בניה למגורים תרוכז בשוליו הדרומיים והמזרחיים של האתר.

ג. 2.4 דונם בין הרחובות הרצל- ידידיה פרנקל- השוק, 2.6 דונם (חלקות 222-227 בגוש 7084) :

מצב השטח : על השטח חלה תכנית 558 שקבעה "מגרש מיוחד לשם הקמת בנין רב-קומות לחניה", בפועל במקום בנייני מסחר בני קומה או שתי קומות.

מצב תכנוני : תב"ע (מס' 3505) ביוזמת אחד הבעלים לבניה למגורים מעל חניון ציבורי הומלצה על ידי הועדה המקומית להפקדה בדצמבר שנת 2004 (ראו החלטה 11-2004ב' – 10 מתאריך 28.4.2004), ולמעט תיקון מספר מקומות החניה שנדרשו (ראו החלטה 16-2006ב' – 3 מתאריך 28.6.2006) כמעט שלא קודמה מאז.

הומלץ לוב"ע לבטל אישור תכנית 3505 ולקדם תכנון חדש שיכלול שצ"פ מעל חניון ציבורי במחצית השטח.

ד. המקווה ההרוס בפינת רחוב בן- עטר ופלורנטין (בעלות- הקדש)- 80 מ"ר (חלק מחלקה 61 בגוש 7084)

מצב השטח : המקווה פסק מלפעול ופונה

מצב תכנוני : מיועד בתכנית 3710 למבנה ציבורי שצ"פ

3. עקרונות סיכום דיוני שולחן עגול (בהשתתפות יזמי ומתכנני התכניות, מתנגדים משכונת פלורנטין ונציגי העירייה) מתאריך 10.3.08 בנוגע ליצירת שטחי ציבור, אומצו על ידי הועדה המקומית בדיון בתאריך 9.4.2008 (ראו דרפט התנגדויות לתכנית החרש והאומן 2902, ולתכנית 3094 אברבנאל אילת פרוט' 14-2008ב'). הועדה קבעה כי :

- כתנאי למתן תוקף לתכניות האמורות נדרש אישור להפקדת תכנית מתאר לשטחי ציבור בכלל פלורנטין (שטחים פתוחים ושטחים למבני ציבור) בועדה המקומית בתוך שלושה חודשים, אשר תכלול קרייה ציבורית של

עד 10 דונם ממערב לרחוב אברבנאל ושטחים נוספים ממערב וממזרח לרחוב אברבנאל שיתבססו על הרשימה שהוצגה לוועדה (ראו למעלה).

- באותו דיון הוועדה המקומית תתבקש להחליט על פרסום הודעה על פי סעיף 77 ו-78 לחוק אשר תאסור הוצאת היתרי בניה בתחום השטחים האמורים המיועדים להפקעה או רכישה לטובת הציבור.
- תכנית שטחי הציבור תיערך בשיתוף נציגות תושבי השכונה וכי נציגי העירייה והתושבים יפעלו במשותף כדי לקדם תוכניות אלה לטובת קידום השכונה.

מצב תכנוני מוצע (החלטה קודמת):

- בהמשך להחלטת הוועדה המקומית מתאריך 9.4.2008 לתכניות הכוללות ולהחלטות הקודמות שהורו על רכישת שטחים לטובת הציבור בפלורנטיין, מוצעת:
1. הודעה ופרסום לפי סעיף 77 לחוק על הכנת תכנית מתאר מפורטת לשטחי ציבור בכל תחום שכונת פלורנטיין.
 - א. התכנית תכלול את כל השטח שבין הרחובות יפו- אילת, אליפלט, שלמה והעליה אך תסמן שטחי ציבור בלבד.
 - ב. התכנית תיערך על פי החלטת הוועדה מהתאריך הנ"ל בנושא שיתוף הציבור, תהווה את אחת מתכניות הפיילוט הראשונות לנושא ותלווה ביועצת לשיתוף ציבור (ראו בהמשך).
 - ג. התכנית תכלול שטחים שסומנו בתכניות והחלטות הוועדה הקודמות בנושא.

2. עריכת וניהול התכנית בשיתוף הציבור כדלקמן:

על פי החלטת הוועדה המקומית ילווה תהליך התכנון בשיתוף הציבור. תהליך שיתוף הציבור יעשה בהתאם לעקרונות נוהל שיתוף הציבור כפי שאושר על ידי ועדת המשנה לתכנון ולבניה בישיבתה מספר 0012-08-08 מיום 19/03/2008 (החלטה מספר 6). מפורטים להלן עיקרי הליך השיתוף ובעלי העניין המרכזיים אשר יקחו חלק בהליך זה.

שלבי השיתוף ופעולות שיתוף עיקריות:

שלב השיתוף פעולות עיקריות

- השלמת מיפוי בעלי העניין - מיפוי וגיוס בעלי עניין
- מיפוי הנושאים לשיתוף ועומק השיתוף בכל נושא
- הכנת תוכנית עבודה מפורטת
- מיסוד ערוץ ידוע
- הכנת חלופות עד בחירת חלופה - מפגשים פרטניים עם בעלי עניין שונים (קבוצה, נציגים)
- מפגשים משותפים למספר בעלי עניין
- מפגשים ציבוריים פתוחים (בנקודות צומת כגון תחילת וסיום תהליך)
- ביקור בשכונות/ אתרים בעיר או בערים שכנות בהם יש דוגמאות מוצלחות להתמודדות עם מחסור בשטחי ציבור
- הפקדת התוכנית עד לאישורה למתן תוקף - יידוע ועדכון בעלי עניין
- בעלי עניין מרכזיים: - ועד פעילי פלורנטיין
- תושבים המאורגנים במסגרות שונות (מועדון קשישים, מתנדבי משא"ז, פעילי מהפך)
- תושבים לא מאורגנים בשכונה במיון לקטגוריות שונות (בעלי נכסים/שוכרים, צרכני שירותי ציבור וכיו"ב)

- סוחרים ובעלי עסקים בשכונה (לא מאורגנים)
- עמותת החרש והאומן (מאורגנים)
- בעלי נכסים במתחם הנגרים (לא מאורגנים)
- כלל הציבור - תושבי שכונות סמוכות, תושבי רובע, תושבי העיר

יודגש כי הליך שיתוף הציבור אינו גורע מסמכות מוסדות התכנון המוסכמים לקבל את ההחלטות התכנוניות. עם זאת, מובטח כי עמדותיהם של בעלי העניין השונים ילקחו בחשבון בהכנת התכנית ובאותם המקרים בהם לא תתקבל עמדת בעל עניין כלשהו, יוצגו הנימוקים לכך.

3. הודעה על פי סעיף 78 לחוק שתגביל הוצאת היתרי בניה בשטחים שהוצגו לועדה ולציבור כמיועדים לרכישה והפקעה ובחלקות בהם הם כלולים. מוצע כי הפרסום יהיה לשנה אחת במהלכה יבדק מצב השטחים במפורט ועל פיו תיאסר הוצאת היתרים לבניה ולשימושים חורגים כדלקמן:

א. לצורך יצירת השטח הציבורי ברחוב אלוף בצלות לא יוצאו היתרי בניה בחלקות 1742-1743 גוש 6931

בכתובות: אלוף בצלות 2, 4, 5, 6, הרצל 55, השוק 32.

ב. לצורך יצירת הקריה הציבורית בהמשך למתחם בית ספר דרויאנוב, לא יוצאו היתרי בניה לתוספות ושימושים

חורגים בחלקות המושע הכוללות את השטח המיועד לקריה: חלקה 140, חלקה 90 וחלק מחלקה 139 בגוש 7051

בכתובות: הנגרים 4,6,8,10,12,14,16,18, המחוגה 4,6,8,10,12,14,16,18, המשור 1-20, 22, 24, חצרים 1-20, 22, 24, אברבנאל 54,56,58,60,62,64,66,68.

ג. לא יוצאו היתרי בניה בחלקות 222-227 בגוש 7084

בכתובות: הרצל 69,71,73,75, השוק 44,46,48, פרנקל 42,44

ד. לא יוצאו היתרי בניה בחלקה 61 בגוש 7084

בכתובות: בן עטר 2, 2א

חוות דעת צוות:

1. מומלץ פרסום על פי סעיף 77 לחוק להודעה על הכנת התכנית למשך שלוש שנים
3. מומלץ מיסוד הליך רציף של שיתוף ציבור ובעלי עניין במתודה שתוארה למעלה.
3. מומלץ פרסום על פי סעיף 78 לחוק אשר למשך שנה אחת אשר יאסור הוצאת היתרי בניה וואו שימוש חורג בחלקות ובכתובות המצוינות למעלה.
4. בהתאם למסקנות הליך השיתוף יעוגנו השטחים האמורים בתכנית ויוחלט על אופן המשך ההליך.

בישיבתה מספר 08-0028 ב' מיום 24/09/2008 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

עו"ד שרי אורן דיווחה לועדה שהוגשה עתירה מינהלית של אדם טבע ודין נגד העירייה לביטול שתי התוכניות 3094 ו-2902.

פאר ויסנר ביקש לבדוק אופציה להכניס לתכנית גם את המגרש ברח' סלמה צמוד לפלורנטיין.

יואב וינברג ועמליה הציגו בפני הועדה את נוהל שיתוף ציבור שנעשה בתכניות האלו.

מיטל להבי נגד העמסת 10 דונם של בניה באתר שממזרח למתחם בית ספר דרויאנוב, זה חסר כל פרופורציה.

מיטל להבי מבקשת לפצל את ההצבעה בהחלטה.

הועדה מחליטה:

1. לבקש מהועדה המחוזית לפרסם הודעה על פי סעיף 77 לחוק על הכנת התכנית.
2. מיסוד הליך רציף של שיתוף ציבור ובעלי עניין במתודה שתוארה לעיל.
3. פה אחד הוחלט לקבוע תנאים עפ"י סעיף 78 לחוק לתקופה של שנה אחת כדלקמן ולהעביר את ההמלצה לאישור הועדה המחוזית כדלהלן:
 - א. לצורך יצירת השטח הציבורי ברחוב אלוף בצלות, לא יוצאו היתרי בניה בחלקות 1742-1743 בגוש 6931 בכתובות: אלוף בצלות 2, 4, 5, 6, הרצל 55, השוק 32.
 - ב. לא יוצאו היתרי בניה בחלקות 222-227 בגוש 7084 בכתובות: הרצל 69, 71, 73, 75, השוק 44, 46, 48, פרנקל 42, 44.
 - ג. לא יוצאו היתרי בניה בחלקה 16 בגוש 7084 בכתובות: בן עטר 2, א'2.
 - ד. לאחר הצבעה בעניין (5 בעד – דורון, פאר, שומר, דוד ויעל, 1 נגד – מיטל להבי) הוחלט לצורך יצירת הקריה הציבורית בהמשך למתחם בית ספר דרויאנוב, לא להוציא היתרים לתוספות בנייה ושימושים חורגים בחלקות המושע הכוללות את השטח המיועד לקריה: חלקה 140, חלקה 90 וחלק מחלקה 139 בגוש 7051 בכתובות: הנגרים 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, המחוגה 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, המשור 1-20, 22, 24, חצרים 1-20, 22, 24, אברבנאל 54, 56, 58, 60, 62, 64, 66, 68.
4. ייבדק השטח מדרום לשלמה בירידה מרח' אברבנאל שנהפך משטח מסחרי לפארק.
5. בהתאם למסקנות הליך השיתוף יעוגנו השטחים האמורים בתכנית, ויוחלט על אופן המשך ההליך.

משתתפים: דורון ספיר, פאר ויסנר, דוד עזרא, אריה שומר, יעל דיין ומיטל להבי.

בישיבתה מספר 10-0014 ב' מיום 23/06/2010 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לשוב ולדון בנוכחות מנכ"ל העירייה ומנהל אגף הנכסים.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, בנימין בביוף, אהרון מדואל, כרמלה עוזרי, אסף זמיר, מיטל להבי, פאר ויסנר וארנון גלעדי.

מס' החלטה	מס' התוכן
23/06/2010	תא/מק/3877 - 2390/3 רחוב אונטרמן
14-0014-10'3	דיון בדיווח

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מקומית

כתובת:

רחוב אונטרמן 26-36, רחוב הרב יחיא מחבוב- כפר שלם

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6132	מוסדר	חלק מהגוש	292, 294, 295, 341,	312
			343, 344	
6151	מוסדר	חלק מהגוש		26, 53, 69

שטח התכנית: 8.44 ד'

מתכנן: אדרי' שמואל יבין

יזם: הועדה המקומית

בעלות: מינהל מקרקעי ישראל

מצב השטח בפועל:

חלקה 292 בשטח של 3.157 ד', ביעוד מגורים, ריקה למעט בית כנסת התופס שטח של כ-600 מ"ר בפינה הדרום מזרחית של החלקה.
חלקה 341 בשטח של 1.498 ד', ביעוד שב"צ, פנויה.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: 2390, תכנית עיצוב אדריכלי למגרשים ברחוב אונטרמן
יעוד קיים: מגורים ושטח למבני ציבור
שטח התכנון:
במגרש המגורים: זכויות ל- 3712 מ"ר שטח עיקרי עבור 38 יח"ד בשטח ממוצע של כ- 97 מ"ר במבנים בני 6 קומות על גבי קומת עמודים חלקית. (זכויות אלו ע"פ תכנית עיצוב אדריכלי שאושרה בועדה המקומית בתאריך 24.01.2007 החלטה מס' 2-2007 ב' 7).
במגרש למבני ציבור: זכויות ע"פ 50% משטח המגרש ב- 3 קומות- סה"כ 2100 מ"ר. השטח מיועד להקמת אשכול בתי כנסת האמורים להתפנות משטחי ציבור או ממגרשים סחירים.

מצב תכנוני מוצע:

- תיאור מטרות התכנון בהתאם להחלטת פורום ע"פ העקרונות הבאים:
1. חלוקת מגרש 3 בתכנית 2390 לשני מגרשים- האחד ביעוד מגורים והשני ביעוד שב"צ.
ע"פ ס' 62 א' ס"ק 3 לחוק התכנון והבניה- הגדלת שטחים שנקבעו בתכנית בת תוקף לצרכי ציבור.
 2. קביעת שטח המגרש ביעוד מגורים וקביעת זכויות והוראות בינוי למגרש.
הטמעת זכויות, הקלות והבטי בינוי ע"פ ת.ע.א. מאושרת.
 3. הסדרת השטח המשמש את בית הכנסת מבחינת יעוד וזכויות ברחוב סנהדראי טובה.
 4. הסדרת השטח המשמש את בית הכנסת מבחינת יעוד וזכויות ברחוב יחיא מחבוב.
סעיפים 3,4 לעיל, ע"פ ס' 62 א' ס"ק 6 לחוק התכנון והבניה – שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית אחת מבלי לשנות את סך כל השטח המותר לבניה.

5. הטמעת חתך רחוב המאפשר נתיב אופנים, מדרכות רחבות כחלק מציר ירוק האמור להתחיל במרכז כפר שלם ולהוביל לפארק מנחם בגין.

פירוט יעדים/שימושים:

זכויות בניה:

שטחי שירות				שטח עיקרי				שטח מגרש דונם	יעוד
מתחת לקרקע 2		מעל הקרקע 1		סה"כ	מתחת לקרקע		מעל הקרקע		
%	מ"ר	% מהשטח העיקרי	מ"ר	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	
160%	4000	30	1200				145	3712	מגורים
		20	180				150	900	מבנה ציבור א'- רחוב סנהדראי
		20	240				60	1345	מבנה ציבור ב'- רחוב מחבוב

1 - % מהשטח העיקרי
2 - % משטח הקרקע

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

תנועה: החניה במגרש המגורים תהיה ע"פ 1 חניה לכל דירה ובנוסף 20% חניית אורחים. החניה תוסדר בתת הקרקע.
תשתיות: שינוי חתך הרחוב ע"פ תכנית אב לצירים ירוקים- ציר אונטרמן/ בירנית
נכסים: הסדרת הנושא הקרקעי/ נכסי בין חלמיש לעת"א לנושא השטח הציבורי.

טבלת השוואה:

נתונים		מצב קיים		מצב מוצע
מגורים	מ"ר	3200	3712	
שב"צ א'	מ"ר	0	900 (50% בקומה, 3 קומות)	
שב"צ ב'	מ"ר	2245	1345	
מקומות חניה למגורים				46 מקומות חניה לפחות 80% תת קרקעיים

זמן ביצוע:

אם תוך 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, במגרש ממגרשי התכנית לא הוצא היתר בניה כלל, תתבטלה במגרש זה ההוראות מכח תכנית זו ויחולו בשטחו ההוראות התכנית הראשית.

חז"ד הצוות: (מוגש ע"י אורית ברנדר, אדר')

לאשר את התכנית להפקדה.



חווי"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 16/09/2009
חווי"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 16/09/2009

בישיבתה מספר 0021-09ב' מיום 23/09/2009 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את התכנית להפקדה בסמכות ועדה מקומית.

משתתפים: פאר ויסנר – יו"ר, דורון ספיר, שמואל גפן, שלמה זעפראני, שמוליק מזרחי, כרמלה עוזרי, מטל להבי, אהרון מדואל, ארנון גלעדי, נתן וולוד ואסף זמיר.

דיווח לעניין זכויות הבניה:

אוסר להפקדה: העברה של 900 מ"ר למבנה ציבור- עבור בית כנסת שיועברו משב"צ ב' ברח' יחיה מחבוב לשב"צ א' ברחוב סנהדראי טובה.

מבוקש: העברה של 600 מ"ר למבנה ציבור- עבור בית כנסת שיועברו משב"צ ב' ברח' יחיה מחבוב לשב"צ א' ברחוב סנהדראי טובה.

זאת לאחר בדיקה מעמיקה לעניין המימוש האפשרי במגרש, עבור 2-3 אולמות תפילה.

בישיבתה מספר 1014-010ב' מיום 23/06/2010 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

עו"ד הראלה אברהם-אוזן הבהירה שארנון גלעדי ואהרון מדואל יכולים להשתתף בדיון אך לא להצביע מכיוון שהם גרים באזור. אהרון מדואל וארנון גלעדי – מציעים להעתיק את הזכויות שיש ברח' יחיה מחמוד וברח' מוצא למרכז כפר שלם לצורך מיסוד בית כנסת.

הועדה מחליטה:

לאשר דיווח שענינו, העברת זכויות של 600 מ"ר שטח עיקרי (במקום 900 מ"ר ע"פ החלטת הועדה מיום 23.9.09) ביעוד מבנה ציבור עבור בית כנסת. הזכויות יועברו משב"צ ב' ברח' יחיה מחבוב לשב"צ א' ברחוב סנהדראי טובה. זאת לאחר בדיקה לגבי אפשרויות מימוש הבניה עבור 2-3 אולמות תפילה.

מה"ע יבחן אפשרות של קידום תכנית שענינה מיסוד בית כנסת בשכונה ע"י העברת זכויות משב"צ צים מאושרים.

משתתפים : דורון ספיר, שמואל גפן, אהרון מדואל, כרמלה עוזרי, אסף זמיר, מיטל להבי וארנון גלעדי.

מס' החלטה	מס' התוכן
23/06/2010	תא/מק/3883 - הירקון 36
4 - 10-0014	דיון בהפקדה

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מקומית

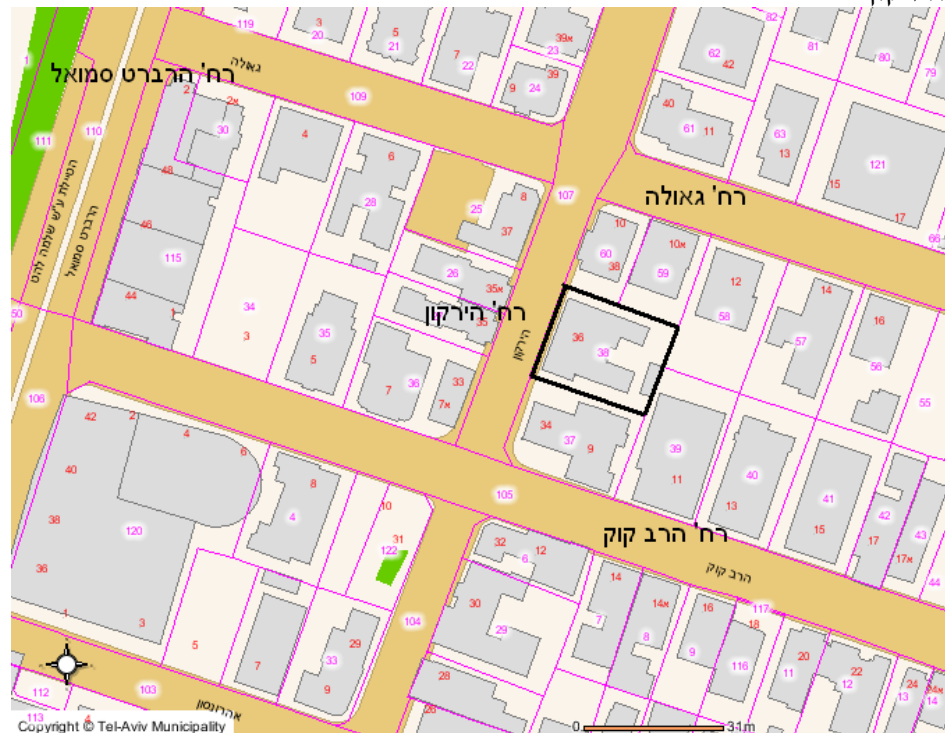
מיקום: רח' הירקון 36

כתובת:

תל אביב - יפו

שכונת כ.התימנים, ש.הכרמל

הירקון 36



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6914	מוסדר	חלק מהגוש	38	

שטח התכנית: 0.56

מתכנן: בר אוריין אדריכלים בע"מ

יזם: נצח ארביב

בעלות: פרטית

מצב השטח בפועל: במגרש קיים בנין לשימור בן 2 קומות

מדיניות קיימת: עידוד שימור מבנים בתל אביב - יפו

מצב תכנוני קיים: התכניות הראשיות החלות במגרש: 44 על שינויה, מ', 2510 (תכנית כרם התימנים), תכנית השימור 2650 ב', ע, ג', חוק החופים - בתחום הפתור מאישור הולחוי"ף.

יעוד הקרקע: מגורים ב' - על פי תכנית 44 ו-2510

זכויות בניה: 135% ב-3 קומות+קומה חלקית לפי תכנית השימור, מרתפים לפי תכנית ע' ותכנית השימור.

מצב תכנוני מוצע:

מוצעת תכנית בסמכות הועדה המקומית לשינוי הוראות התכניות הראשיות כדלקמן:

1. שינוי הוראות עיצוב ובינוי בתכנית מ' בדבר החובה בקומת עמודים מפולשת ולהכיל בכך את זכויות הבניה על המגרש לפי הנספח בחלק א' לתכנית מ' (עד 180%).
2. בנוסף שטח של 4 חדרי יציאה לגג- 92 מ"ר- שניתן יהיה לצרפם לסה"כ השטחים המותרים לבניה במגרש ובכך לשנות את הוראות תכנית ג' גגות – בדבר הצורך בהצמדת שטח יציאה לגג לדירה בקומה שמתחתיה.
3. שינוי קוי בנין לאגף חדש בהתאמה למצב הבנוי בפועל . קו בנין אחורי- 3.0 מ' (תואם הוראות תכנית השימור)
4. קביעת 18 יח"ד.
5. קביעת שטחי שרות בשיעור 30% מהשטחי העיקרי.
6. גובה הבניה לא יעלה על 3 קומות וקומה חלקית מעל 2 קומות מרתף.
7. ביטול הדרישה למרפסות שירות ומסתורי כביסה.
8. תותרנה חצרות מונמכות לאורור יח"ד במרתף במרווחים הצידיים והאחורי בלבד.
9. תותר תוספת מרפסות לבניה חדשה על פי תקנות החוק.

כל הנאמר לעיל בכפוף לנפחים שיאושרו ע"י מחלקת השימור.
זכויות בניה שלא ייכנסו בנפח המפורט בנספח הבינוי המאושר ע"י מח' השימור – יבוטלו.

תמריצי תכנית השימור המאפשרים תוספת שטחי בניה מעל הקרקע יכללו בזכויות הבניה כאמור לעיל ולא יהיו בנוסף להן. תמריצים שאינם כוללים תוספת שטחי בניה כגון קו בנין, תכסית, צפיפות וכד' יחולו בתחום תכנית זו.
שטחי הבניה מתחת לקרקע לפי תכנית ע' ותכנית השימור 2650ב יהיו בנוסף לזכויות הבניה כאמור לעיל.

טבלת השוואה :

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	אחוזים	135% + קומת גג חלקית+ תמריצי תכנית השימור מעל ומתחת לקרקע	עד 180% + 92 מ"ר (4 חדרי יציאה לגג)+ תמריצי תכנית השימור מתחת לקרקע
	מ"ר *	758 + 230 = 988 + תמריצי תכנית השימור	עד 1011 + 92 = 1103 מעל הקרקע
גובה	קומות	3 קומות + קומת גג חלקית הכח תמריצי תכנית השימור.	3 קומות + קומת גג חלקית מכח תכנית ג'
תכסית			
צפיפות (מס' יח"ד)		11 (לפי 50 מ"ר קרקע ליח"ד) + כ- 6 יח"ד מתמריצי תכנית השימור	18 יח"ד
מקומות חניה			חניה על פי התקן בתת הקרקע. כניסה לחניה ממגרש סמוך-הירקון 38.

* שטח קומת הגג החלקית וכן שטחים נוספים מתמריצי תכנית השימור והצפיפות הינם הערכה בלבד וכפופים לתכנון המפורט ולאישורו ע"י מחלקת השימור.

זמן ביצוע : כ-5 שנים.

חוו"ד צוות מרכז :

- הבנין הקיים בנוי באופן המאפשר השלמת בניה בעורף המגרש מבלי לפגוע בבנין לשימור. לפיכך ממליצים לאשר את התכנית המוצעת להפקדה בכפוף לתנאים הבאים :
1. כניסה לחניה ממגרש שכן- תנאי להיתר בניה לחניה תת קרקעית במגרש ברחוב הירקון 36 יהיה מתן זיקת הנאה לחניה מאחד המגרשים השכנים. לא תותר כניסה מחזית הבנין.
 2. תיאום נושא התנועה והחניה מול אגף התנועה.
 3. זכויות בניה כמפורט לעיל הינן מקסימליות. זכויות בניה שלא ניתן יהיה לנצלן בנפח המפורט בנספח הבינוי המאושר ע"י מח' השימור – יבוטלו.
 4. התחייבות בעל הקרקע לשיפוץ המבנה לשימור על פי הנחיות מח' שימור בעירייה.
 5. חתימת בעל הקרקע על התחייבות לא לתבוע מתוקף סעיף 197 בגין תכנית השימור.
 6. חתימת בעל הקרקע על כתב שיפוי בגין סעיף 197 לתכנית זו.

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 20/06/2010
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 16/06/2010

בישיבתה מספר 10-0014-ב' מיום 23/06/2010 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

גידי בר אוריין הציג את התכנית.
עודד גבולי מציין שני תיקונים – תמ"א 38 חלה על הבנינים לשימור בתנאים. ניתן לעשות דירות במרתף אך לא לסתור את חוק התכנון והבניה.
יעל מצוות השימור מבקשת להכניס תנאי להפקדה תיאום עם מח' השימור לשטחי השירות כולל פחי אשפה שיהיו בתוך הבנין.

הועדה מחליטה:

לאשר את התכנית המוצעת להפקדה בכפוף לתנאים הבאים :

1. כניסה לחניה ממגרש שכן- תנאי להיתר בניה לחניה תת קרקעית במגרש ברחוב הירקון 36 יהיה מתן זיקת הנאה לחניה מאחד המגרשים השכנים. לא תותר כניסה מחזית הבנין.
2. תיאום נושא התנועה והחניה מול אגף התנועה.
3. זכויות בניה כמפורט לעיל הינן מקסימליות. זכויות בניה שלא ניתן יהיה לנצלן בנפח המפורט בנספח הבינוי המאושר ע"י מח' השימור – יבוטלו.
4. התחייבות בעל הקרקע לשיפוץ המבנה לשימור על פי הנחיות מח' שימור בעירייה.
5. תנאי להפקדת התכנית אישור מח' השימור לשטחי השירות כולל פחי אשפה.
6. חתימת בעל הקרקע על התחייבות לא לתבוע מתוקף סעיף 197 בגין תכנית השימור.
7. חתימת בעל הקרקע על כתב שיפוי בגין סעיף 197 לתכנית זו.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, אהרון מדואל, כרמלה עוזרי, אסף זמיר, מיטל להבי, פאר ויסנר וארנון גלעדי.

מס' החלטה	מס' התוכן
23/06/2010	תא/מק/3880 - יבנה 9
5 - 10-0014	דיון בהפקדה

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מקומית

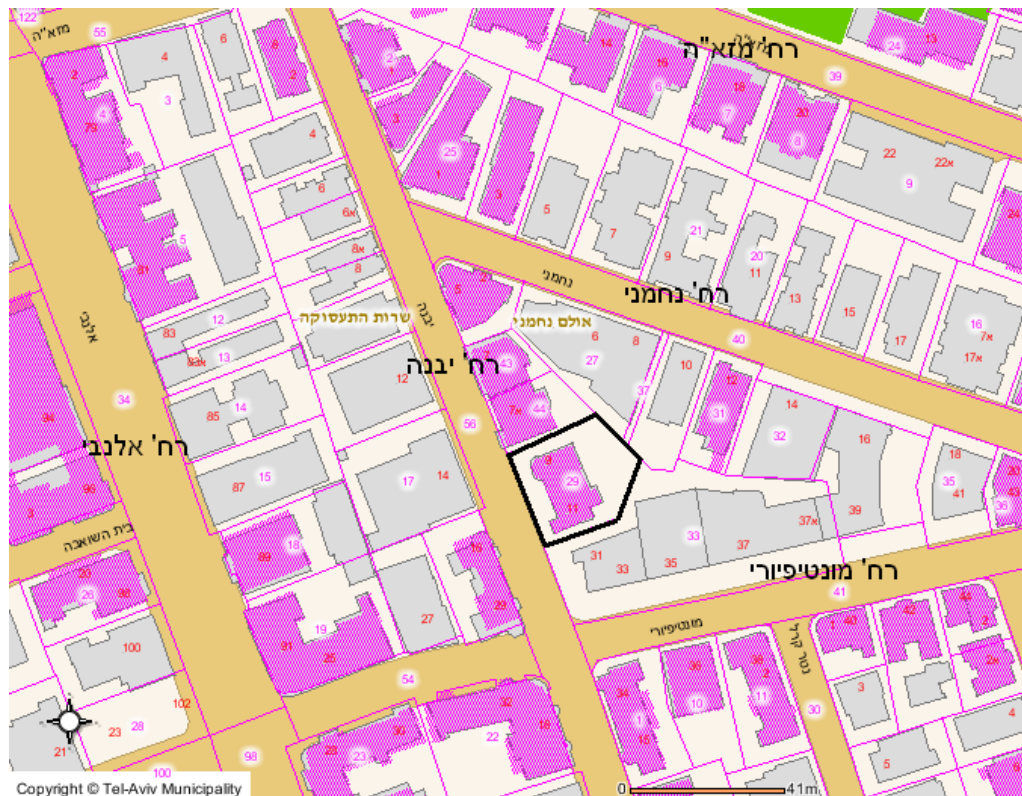
מיקום: יבנה 9, תל אביב

כתובת:

תל אביב - יפו

שכונת "רוקח", צפ.למ.שלום

יבנה 9



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7451	מוסדר	חלק מהגוש	29	

שטח התכנית: 0.73

מתכנן: בר אוריין אדריכלים בע"מ

יזם: שלום בן עטיה- א.ש.ש יבנה השקעות ובנין בע"מ

בעלות: פרטית

מצב השטח בפועל: קיים בנין לשימור בן שלוש קומות.

מדיניות קיימת: לעודד שיפוץ ושימור בנינים לשימור בעיר.

מצב תכנוני קיים: התכניות הראשיות החלות במגרש: 44 על שינוייה, מ', תכנית השימור 2650 ב', ע,ג'.

יעוד הקרקע: מגורים ב' על פי תכנית 44.

זכויות בניה: 135% ב- 3 קומות + קומה חלקית לפי תכנית השימור, מרתפים לפי תכנית ע ותכנית השימור.

מצב תכנוני מוצע :

מוצעת תכנית בסמכות הועדה המקומית לשינוי הוראות התכניות הראשיות כדלקמן :

1. שינוי הוראת עיצוב ובינוי בתכנית מ' בדבר החובה בקומת עמודים מפולשת ולהכיל בכך את זכויות הבניה על המגרש לפי הנספח בחלק א' לתכנית מ' (עד 180%).
2. בנוסף שטח של 4 חדרי יציאה לגג- 92 מ"ר- שניתן יהיה לצרפם לסה"כ השטחים המותרים לבניה במגרש ובכך לשנות את הוראות תכנית ג' גגות – בדבר הצורך בהצמדת שטח יציאה לגג לדירה בקומה שמתחתיה.
4. שינוי קוי בנין לאגף חדש בהתאמה למצב הבנוי בפועל . קו בנין קדמי- 5.0 מ' (לפי הקיים בפועל). קו בנין אחורי וציד- 3.0 מ' (תואם הוראות תכנית השימור).
5. קביעת 21 יח"ד.
6. קביעת שטחי שרות בשיעור 30% מהשטחי העיקרי.
7. גובה הבניה לא יעלה על 4 קומות וקומה חלקית מעל 2 קומות מרתף.
8. ביטול הדרישה למרפסות שירות ומסתורי כביסה.
9. תותרנה חצרות מונמכות לאורור יח"ד במרתף במרווחים הצידיים והאחורי בלבד חצרות מונמכות בחזית קדמית יותרו בתחום קווי הבנין.
10. תותר תוספת מרפסות לבניה חדשה עפ"י תקנות החוק.

כל הנאמר לעיל בכפוף לנפחים שיאושרו ע"י מחלקת השימור.
זכויות בניה שלא ייכנסו בנפח המפורט בנספח הבינוי המאושר ע"י מח' השימור – יבוטלו.

תמריצי תכנית השימור המאפשרים תוספת שטחי בניה מעל הקרקע יכללו בזכויות הבניה כאמור לעיל ולא יהיו בנוסף להן. תמריצים שאינם כוללים תוספת שטחי בניה כגון קו בנין, תכסית, צפיפות וכד' יחולו בתחום תכנית זו.
שטחי הבניה מתחת לקרקע לפי תכנית ע' ותכנית השימור 2650 ב' יהיו בנוסף לזכויות הבניה כאמור לעיל.

טבלת השוואה :

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	135% + קומת גג חלקית + תמריצי תכנית השימור מעל ומתחת לקרקע	עד 180% + 92 מ"ר + תמריצי תכנית השימור מתחת לקרקע
מ"ר *	980 + 250 = 1230 + תמריצי תכנית השימור	עד 1306 + 92 = 1398 מ"ר מעל הקרקע
קומות	3 קומות + קומת גג חלקית מכח תמריצי תכני השימור	4 קומות + קומת גג חלקית מכח תכנית ג'.
תכסית	45%	55%
צפיפות (מס' יח"ד)	15 (לפי 50 מ"ר קרקע ליח"ד) + כ- 10 יח"ד מתמריצי תכנית השימור	21 יח"ד
מקומות חניה		חניה על פי התקן בתת הקרקע.

* שטח קומת הגג החלקית וכן שטחים נוספים מתמריצי תכנית השימור וצפיפות הינם הערכה בלבד וכפופים לתכנון המפורט ולאישורו ע"י מחלקת השימור.

זמן ביצוע : כ- 5 שנים.**חוו"ד צוות מרכז :**

- הבנין הקיים בנוי באופן המאפשר השלמת בניה בעורף המגרש מבלי לפגוע בבנין לשימור. ממליצים לאשר את התכנית המוצעת להפקדה בכפוף לתנאים הבאים :
1. עיצוב "מגדל חדר המדרגות" יהיה בתיאום ובאישור מחלקת השימור.
 2. כניסה לחניה תתואם עם מח' שימור ואגף התנועה.
 3. זכויות בניה כמפורט לעיל הינן מקסימליות. זכויות בניה שלא ניתן יהיה לנצלן בנפח המפורט בנספח הבינוי המאושר ע"י מח' השימור – יבוטלו.
 4. חתימת בעל הקרקע על התחייבות לשימור המבנה בהתאם להנחיות מח' השימור בעירייה.
 5. חתימת בעל הקרקע על התחייבות לא לתבוע מתוקף סעיף 197 בגין תכנית השימור.
 6. חתימת בעל הקרקע על כתב שיפוי בגין סעיף 197 לתכנית זו.

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 20/06/2010 חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 16/06/2010

בישיבתה מספר 1014-010-ב' מיום 23/06/2010 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

גידי בר אוריין הציג את התכנית.
עודד גבולי מציין שני תיקונים – תמ"א 38 חלה על הבנינים לשימור בתנאים. ניתן לעשות דירות במרתף אך לא לסתור את חוק התכנון והבניה.
יעל מצוות השימור מבקשת להכניס תנאי להפקדה תיאום עם מח' השימור לשטחי השירות כולל פחי אשפה שיהיו בתוך הבנין.
אורלי אראל דיווחה כי תוספת 6% להקלה צויין בדרפט בטעות לכן אין תוספת של 6% הקלה.

הועדה מחליטה:

לאשר את התכנית המוצעת להפקדה בכפוף לתנאים הבאים :

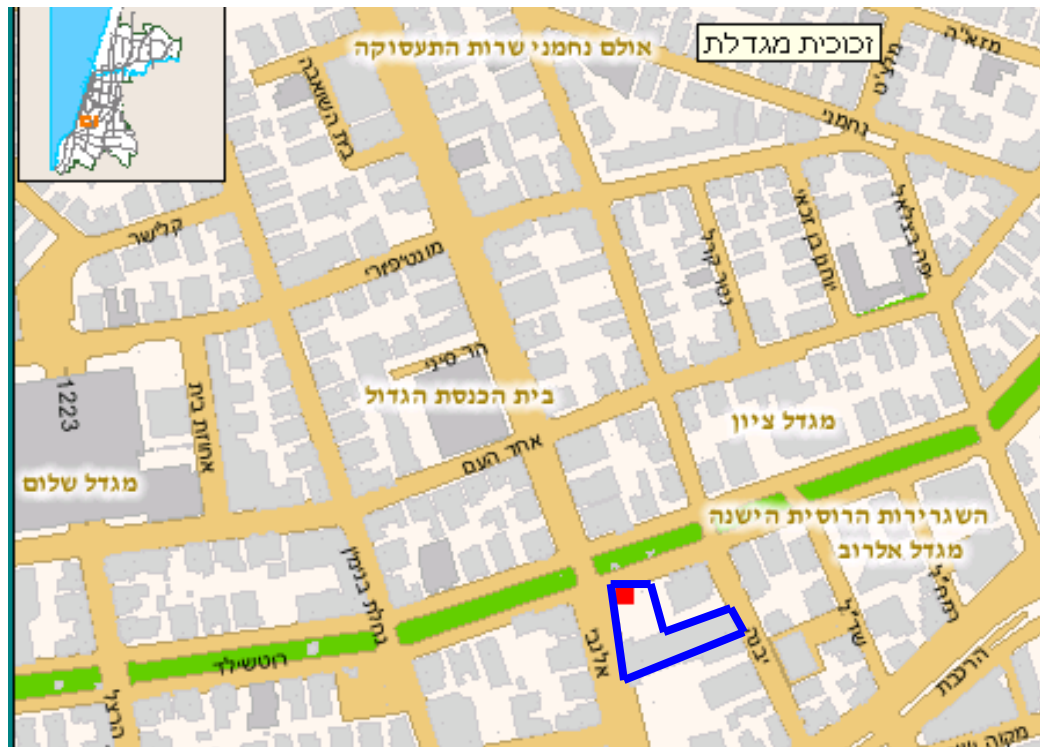
1. עיצוב "מגדל חדר המדרגות" יהיה בתיאום ובאישור מחלקת השימור.
2. כניסה לחניה תתואם עם מח' השימור ואגף התנועה.
3. זכויות בניה כמפורט לעיל הינן מקסימליות. זכויות בניה שלא ניתן יהיה לנצלן בנפח המפורט בנספח הבינוי המאושר ע"י מח' השימור – יבוטלו.
4. התחייבות בעל הקרקע על התחייבות לשימור המבנה בהתאם להנחיות מח' שימור בעירייה.
5. תנאי להפקדת התכנית אישור מח' השימור לשטחי השירות כולל פחי אשפה.
6. חתימת בעל הקרקע על התחייבות לא לתבוע מתוקף סעיף 197 בגין תכנית השימור.
7. חתימת בעל הקרקע על כתב שיפוי בגין סעיף 197 לתכנית זו.

משתתפים : דורון ספיר, שמואל גפן, אהרון מדואל, כרמלה עוזרי, אסף זמיר, מיטל להבי, פאר ויסנר וארנון גלעדי.

מס' החלטה	מס' התוכן
23/06/2010	תא/3924 - רוטשילד 36 (מגדל מאייר) תוספת זכויות בסמכות מחוזית
10014-010'ב' - 6	דיון בהפקדה

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מחוזית

מיקום: מע"ר שדר רוטשילד



כתובת: שדרות רוטשילד 36 פינת רח' אלנבי

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן
6937			45 - 46

שטח התכנית: 3.582 דונם

מתכנן: ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים בע"מ

יזם: ברגרואין רזידנטיאל בע"מ

בעלות: ברגרואין רזידנטיאל בע"מ + חוכרים

מצב השטח בפועל:

מגרש בו היה מבנה שנהרס + חנויות קיימות בחזית רח' אלנבי .
הושלם דיפון וביסוס למגדל בחלקה 45 + קיים היתר בניה למגדל בן 27 קומות ע"פ תא/2822 .

מדיניות קיימת:

חיזוק המע"ר ההיסטורי של תל אביב-יפו ועידוד מתחמי תעסוקה בלב העיר לצד עירוב שימושים, על ידי הוספת זכויות בניה לתעסוקה ללא תוספת מקומות חניה.

עידוד התחדשות עירונית, בין היתר באמצעות שימור מבנים, ע"י העברת זכויות בניה ממבנים לשימור במגבלות מחמירות עפ"י תכנית השימור 2650 ב'.

מצב תכנוני קיים:

התוכניות החלות על המגרש:
תא/2822, תא/מק/3837 ו- "ע" 1 מרתפים

יעוד קיים – מע"ר, ע"פ תכנית מס' תא/2822 ותכנית מס' תא/מק/3837.
מאושרת בנית מגדל בגובה מקסימלי של 32 קומות מעל קומת קרקע ומעל קומות מרתף, בגובה אבסולוטי של +156.00 מ' מעל פני הים ובתוספת 9 מ' לטובת אנטנות, מתקנים ומנופים, בסה"כ +165 מעל פני הים.

זכויות בניה:

שטח עיקרי 497%, המהווים 17,778 מ"ר שטח עיקרי בחלקות 45-46 מאוחדות ע"פ תא/מק/3837.
שטח למרפסות – ע"פ התקנות – שטח כולל של עד 12 מ"ר כפול מס' היחיד ולא יותר מ- 14 מ"ר ליחיד אחת.
בנוסף 6,562 מ"ר שטח שירות מעל לכניסה הקובעת.
מרתפים – עד 25,000 מ"ר.

מצב תכנוני מוצע:

- א. תוספת של 5,900 מ"ר שטח עיקרי לשימושי מסחר/שירותים/משרדים/מלונאות, מעל הפסאז' המסחרי, בחלק הפונה לרח' יבנה 38.
- ב. תוספת של 1,900 מ"ר שטח עיקרי לשימושי מגורים (במסגרת קידום אחת מהחלופות המפורטות להלן בסעיף ח'), למגדל ברוטשילד פינת אלנבי.
- ג. קביעת שטח עיקרי עבור גזוזטראות מקורות –
 - (1) במגדל המגורים – עד 1,764 מ"ר בסה"כ (12 מ"ר כפול מס' יחיד בבנין) ולא יותר מ- 14 מ"ר עבור יחיד אחת.
 - (2) בבנין המשרדים/מלונאות – במידה והבנין ישמש למלונאות יוגדר שטח עיקרי נוסף עבור גזוזטראות מקורות – עד 12 מ"ר כפול מס' היחידות המלונאיות שייבנו, ובתנאי ששטח גזוזטרה עבור יחידה אחת לא יעלה על 14 מ"ר.
- ד. הגדלת מס' הקומות המקסימלי ל-
 - (1) במגדל המגורים – תוספת של 5 קומות ואפשרות בניית עד 37 קומות (לעומת 32 קומות מאושרות) למגורים מעל קומת הכניסה הקובעת לבנין ובתוספת חדרים, מתקנים טכניים ואנטנה על הגג, ובתוספת קומה חלקית ליציאה לבריכה במפלס +9.00.
 - (2) בבנין המשרדים/מלונאות – עד 11 קומות + גג טכני בגובה כפול משולב בקומה חלקית, מעל מפלס גג הפסאז' המסחרי, הכולל קומת גלריה חלקית (כמפורט בסעיף ו' להלן).
במידה ובנין המשרדים/מלונאות יבוצע בשלבים ניתן יהיה לבנות את הקומה הטכנית בעלת הגובה הכפול מעל קומה 2 (תקרת הספא), בהתאם להיתר הבניה התקף.
- ה. שינוי הגובה האבסולוטי המותר לבניה מ- +165.00 מ' ל- +180.00 מ' מעל פני הים בכפוף לאישור משהב"ט ומינהל התעופה האזרחי בעת הוצאת היתר הבניה.
- ו. קומה חלקית - בחנויות אשר בפסאז' המסחרי תותר בניית קומה חלקית בשטח של עד 50% משטח קומת הקרקע.
- ז. שינוי בהוראות בנוגע למעבר ציבורי ולזיקת הנאה למעבר רגלי – ביטול שטח למעבר ציבורי בחלקה 45. קביעת זיקת הנאה למעבר רגלי במרווח הקדמי לכיוון רח' יבנה.
- ח. תוספת הזכויות למגורים תקודם במסגרת אחת מהחלופות הבאות:

- (1) ניוד זכויות מבנינים לשימור מחמיר בייעוד מגורים מתוך תת רובע 55.
- (2) הפיכת בנין מגורים קיים לבנין בייעוד תעסוקה בתוך תת רובע 55 והעברת זכויותיו למגדל, ובתנאי שימצא בנין ספציפי למטרה זו בעת אישור התכנית.
- (3) ניוד זכויות בניה למגורים מבנין מחוץ לתת רובע 55 והפיכתו בתכנית לבנין בשימוש מלונאי.
- (4) התחייבות מבעל בנין לשימור בתוך תת רובע 55 כי ינצל בעתיד את זכויותיו הנוותרות למגורים מחוץ לתחום תת הרובע.

מחיקת הזכויות מהמגרש המעביר בהתאם לאחת החלופות שלעיל תעשה על דרך של הוספת פרטי המגרשים המעבירים לתכנית המופקדת, או לחלופין על דרך קידום תכנית בסמכות ועדה מקומית אשר תבצע את מחיקת הזכויות.

טבלת השוואה :

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע
שטח חלקה	מ"ר	3,576	3,576
זכויות בניה	מ"ר	950	6,850
		למסחר	למסחר/שירותים/ משרדים/מלונאות
		16,828 למגורים	18,728 למגורים
		בסה"כ	+ 1,764 עבור גזוזטראות
		17,778	בסה"כ
		(שטח עיקרי)	25,578
			(שטח עיקרי)
			27,342
			(כולל שטח לגזוזטראות)
גובה	מ' מעל פני הים	+165	+180
קוי בנין		כמסומן בתשריט	ללא שינוי
מס' קומות (מעל לכניסה הקובעת)		32 + חדרים, מתקנים טכניים ואנטנה על הגג	37 + חדרים, מתקנים טכניים ואנטנה על הגג

חניה : תוספת הבניה המוצעת לשימושי מלונאות/תעסוקה לא כוללת תוספת מקומות חניה עקב סמיכות הפרויקט לתחנת אלנבי של הקו האדום.
מקומות החניה הנוספים לתוספת יח"ד תהיה על פי התקן התקף למגורים.

זמן ביצוע :

אם תוך 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, במגרש ממגרשי התכנית לא הוצע היתר בניה כלל, תתבטלנה במגרש זה ההוראות מכח תכנית זו ויחולו בשטחו ההוראות התכנית הראשית.

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י שי בוכמן, אדרי')

- מומלץ לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים :
1. תנאי להפקדת התכנית : חתימת היזמים על כתב שיפוי.
 2. אשור אגף התנועה לנספח התנועה לרבות פתרון לחנית רכב דו-גלגלי.
 3. הצגת החניון הציבורי כולל מס' מקומות החניה הפתוחים לציבור.
 4. תנאי להיתר בניה לזכויות הנוספות מכח תכנית זו למגדל : תיקון לתכנית העיצוב והפיתוח באשור מהנדס העיר או מי מטעמו.
 5. סקר השפעות סביבתי כתנאי להפקדה, תנאי לאשור תכנית עיצוב אדריכלית ופיתוח יהיה הטמעת המלצות הסקר, תנאי לאכלוס ביצוע ההמלצות נ"ל
 6. במידה וינידו זכויות מבנינים לשימור על פי אחת מהחלופות כאמור לעיל – מתן כתב ויתור על תביעות על פי סעיף 197 בגין תכנית השימור והתחייבות לשיפוץ ושימור המבנה כתנאי לתעודת איכלוס לזכויות הנוספות במגדל המגורים.
 7. התאמת הבניה לתקן ישראלי 5281 – "בניה ירוקה"
 8. חתימה על התחייבות לחתימה על הסכם משימות פיתוח לזכויות הנוספות מכח תכנית זו.

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

בישיבתה מספר 0014-10'ב' מיום 23/06/2010 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

אדר' שי בוכמן מצוות מרכז הציג את עיקרי התכנית.
אדר' מוטי כסיף הציג את הבינוי המוצע.
שמואל גפן מבקש להוסיף חניה, מבקש לדעת מהם פתרונות התנועה שינתנו במקרה שיהיה במקום מלון על פי התב"ע הנדונה.
ארנון גלעדי מתנגד לבניה ל גובה של 11 קומות ברחוב יבנה עקב מימדי הרחוב וכן מתנגד להוספת משרדים.

דיון פנימי :
חברי הועדה מתנגדים לתוספת של 11 קומות מסחר/מלונאות על רח' יבנה.

החלטה:

הועדה מחליטה לאשר להעביר את התכנית לדיון בהפקדה בועדה המחוזית :

1. לאשר תוספת של 1,900 מ"ר שטח עיקרי לשימושי מגורים למגדל ברוטשילד פינת אלנבי על ידי ניוד זכויות מבנינים לשימור מחמיר ביעוד מגורים מתוך תת רובע 55. מחיקת הזכויות מהמגרש המעביר תעשה על דרך של הוספת פרטי המגרשים המעבירים לתכנית המופקדת, או לחלופין על דרך קידום תכנית בסמכות ועדה מקומית אשר תבצע את מחיקת הזכויות.
2. קביעת שטח עיקרי עבור גזוזטראות מקורות במגדל המגורים - עד 1,764 מ"ר בסה"כ (12 מ"ר כפול מס' יח"ד בבנין) ולא יותר מ- 14 מ"ר עבור יח"ד אחת.
3. הגדלת מס' הקומות המקסימלי במגדל המגורים – תוספת של 5 קומות ואפשרות בניית עד 37 קומות (לעומת 32 קומות מאושרות) למגורים מעל קומת הכניסה הקובעת לבנין ובתוספת חדרים, מתקנים טכניים ואנטנה על הגג, ובתוספת קומה חלקית ליציאה לבריכה במפלס +9.00.
4. שינוי הגובה האבסולוטי המותר לבניה מ- +165.00 מ' ל- +180.00 מ' מעל פני הים בכפוף לאישור משהב"ט ומינהל התעופה האזרחי בעת הוצאת היתר הבניה .
5. קומה חלקית - בחנויות אשר בפסאז' המסחרי תותר בניית קומה חלקית בשטח של עד 50% משטח קומת הקרקע.
6. שינוי בהוראות בנוגע למעבר ציבורי ולזיקת הנאה למעבר רגלי – ביטול שטח למעבר ציבורי בחלקה 45. קביעת זיקת הנאה למעבר רגלי במרווח הקדמי לכיוון רח' יבנה.

כל זאת בתנאים הבאים :

- א. חתימת היזמים על כתב שיפוי.
 - ב. מתן כתב ויתור על תביעות על פי סעיף 197 בגין תכנית השימור והתחייבות לשיפוץ ושימור המבנה ממנו ינויידו זכויות הבניה כתנאי לתעודת איכלוס לזכויות הנוספות במגדל המגורים.
 - ג. תנאי להיתר בניה לזכויות נוספות מכח תכנית זו למגדל : תיקון לתכנית העיצוב והפיתוח באשור מה"ע או מי מטעמו.
 - ד. סקר השפעה סביבתית כתנאי להפקדה, תנאי לאשור תכנית העיצוב אדריכלית ופיתוח יהיה הטמעת המלצות הסקר, תנאי לאכלוס ביצוע ההמלצות הנ"ל.
 - ה. התאמת הבניה לתקן ישראלי 5281 – "בניה ירוקה".
7. פה אחד הוחלט לא לאשר את התוספת המבוקשת לשימושי מסחר/שירותים/משרדים/מלונאות, מעל הפסאז' המסחרי, בחלק הפונה לרח' יבנה, עקב חוסר התאמת הבינוי המוצע.
- משתתפים : דורון ספיר, שמואל גפן, אהרון מדואל, כרמלה עוזרי, אסף זמיר, מיטל להבי, פאר ויסנר וארנון גלעדי.