

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

**פרוטוקול מספר 08-0028  
כ"ד אלול התשס"ח 24/09/2008 09:00 - 13:00**

בבנין העירייה רח' אבן גבירול 69, קומה 12 אולם האירועים

<p>השתתפו ה"ה:</p> <p>דורון ספיר, עו"ד פאר ויסנר יעל דיין אריה שומר יפה כחלון מיטל להבי רון לוינטל, עו"ד שמואל מזרחי דוד עזרא</p>	<p>סגן ראש העירייה יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה סגן ראש העירייה סגנית ראש העיר חבר מועצה חברת מועצה חברת מועצה חבר מועצה חבר מועצה חבר מועצה</p>
---	---

<p>נכחו ה"ה:</p> <p>שרי אורן, עו"ד עודד גבולי, אדר' ריטה דלל, אינג' אלי לוי משה בלסנהיים נחמה עמירב פיליפ אלה דוידוף</p>	<p>משנה ליועמ"ש לעניני תכנון ובניה מנהל אגף תבע וסגן מהנדס העיר מנהלת מחלקת רישוי בניה מנהל אגף נכסי העירייה מנהל הרשות לאיכות הסביבה מ"מ נציגת השר לאיכות הסביבה מנהל היחידה למניעת דלקות מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו</p>
--	---

<p>חסרים:</p> <p>ארנון גלעדי נתן וולוך</p>	<p>סגן ראש העירייה ומ"מ יו"ר הועדה לתכנון ובניה מ"מ ראש העירייה ומ"מ יו"ר הועדה לתכנון ובניה</p>
--	--

<p>משקיפים</p> <p>אביגדור פרויד אלי יהל עמי אמזלג רן מנחמי</p>	<p>ארגון הקבלנים והבוניס בישראל ארגון הקבלנים והבוניס בישראל מ.מ.י ארגון הקבלנים והבוניס בישראל</p>
--	---



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

**פרוטוקול מספר 08-0028  
כ"ד אלול התשס"ח 24/09/2008 09:00 - 13:00**

בבנין העירייה רח' אבן גבירול 69, קומה 12 אולם האירועים

תוכן סעיף	מספר עמוד	מספר סעיף
אישור פרוטוקול 08-0024 מיום 27/08/2008		
אישור פרוטוקול 08-0026 מיום 03/09/2008		
1. תע"ש השלום (הת) דיווח על החלטת ועדה מחוזית שהיא שונה מהחלטת הועדה המקומית	1	
2. שיפור הבינוי בסביוני רמת אביב דיון נוסף	9	
3. שינוי לתכנית עיצוב 1820(ג1+ד) - תוספת מרפסות והחלת ג1 בכוכב הצפון דיון בעיצוב ארכיטקטוני	12	
4. שינוי עיצוב למבנן 604 - תב"ע 2185 דיון בעיצוב ארכיטקטוני (2) דיון חוזר	15	
5. שינוי עיצוב למבנן 610 - גני צהלה - תב"ע 2185 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	18	
6. שינוי עיצוב למבנן 619 - תב"ע 2185 דיון בעיצוב ארכיטקטוני (2) דיון חוזר	21	
7. תכנית עיצוב ארכיטקטוני - בית כנסת רמת אביב ג'	24	
8. בית האיכר לפי תכנית 2474 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	26	
9. הירקון 92 דיון בהפקדה	28	
10. שטחי ציבור בפלורנטין דיון בסעיף 77 ו78	30	
11. מתחם בן גמליאל דיון בהפקדה	36	
12. יהודה הימית 33-35 דיון בהפקדה	38	
13. מעונות בקמפוס אוניב' ת"א דיון בעיצוב ארכיטקטוני	40	
14. בקשה לאיחוד חלקות 65,66,67 בגוש 7226 רח' רש"י 10, 12 דיון באיחוד - דיון בהתנגדויות	42	
15. תכנית מתאר ח' - תכנית חניה (6) דיון נוסף	45	
16. 9004/60 דיון בהפקעה - דיון רגיל	48	
17. רח' יסעור דיון בהפקעה - דיון רגיל	50	
18. חלקה 150 וח"ח 13 בגוש 7019 שומה דיון בהפקעה - דיון רגיל	52	
19. רוטשילד 34 ניווד זכויות משימור תיקון החלטה לגבי הפחת מטרים מניוד זכויות	54	

בכבוד רב,

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



<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b> 24/09/2008 108-0028 - ב' 1
תא/2771 - תע"ש השלום (הת) דיווח על החלטת ועדה מחוזית שהיא שונה מהחלטת הועדה המקומית	

### 2771 – תע"ש השלום, פרסום לפי סעיף 106 ב' – דיווח לועדה המקומית

**מטרת הדיון:** התייחסות הועדה המקומית לפרסום לתכנית לפי סעיף 106 ב' ע"י הועדה המחוזית

**מסלול:** תכנית בסמכות הועדה המחוזית.

**מיקום:** פינת דרך השלום ו רחוב עליית הנוער.

**גוש/חלקה:**

גוש	גוש חלקי	חלקה	חלקי חלקה
6150			9,10,3
6154			1
7093		445,446	127,197,145
7094		101,33,28	100

**שטח קרקע:** כ- 55.00 דונם.

**מתכנן:** משה צור אדריכלים ובוני ערים בע"מ.

**יזם:** מינהל מקרקעי ישראל.

**בעלות:** מנהל מקרקעי ישראל, עיריית תל-אביב יפו, פרטיים.

**מצב השטח בפועל:** משטח תע"ש "מגן" לשעבר פונו כל מבני המפעל למעט שני בניינים בגבול המתחם המערבי. בחלקי חלקה 1, בגוש 6154 בשטח של כ- 2 דונם בפינה הצפון מזרחית של המתחם, פועל מפעל "מרצפות הדוגמא" בבעלות סטוצינר לייצור מרצפות. בחלקי חלקה 145, גוש 7093, מצויים מבנה המשמש כמחסן וחצר פתוחה המשמשת לאיחסון המשמשים את חברת אינג. י. רייזנר – מוצרים כימיים בע"מ וכן מבני תעשייה, סככות וחצר מגודרת המשמשים את בית מלאכה בשם "קל נוח" לייצור רהיטים ומוצרים אחרים.

**מצב תכנוני קיים:**

ע"פ תכנית 'K': 40% משטח המגרש. מספר הקומות נקבע "בהתאם לדרישות מיוחדות".  
ע"פ תב"ע 1043: 200% משטח המגרש ב-5 קומות.

**מצב תכנוני מוצע:**

מטרות תכנית מתאר תא' – 2771: פינוי מפעלי תעשייה מטרדיים/עתירי שטח מהאזור וחזוק רצף המגורים בין שכונת נחלת יצחק מצפון לבין שכונות בצרון ורמת ישראל מדרום, כהשלמה למגדלי המגורים של "מתחם יצהר". כל זאת ע"י:

- א. שינוי יעוד הקרקע מתעשייה למגורים מיוחד, לתעסוקה, למבני ציבור, לשטחים פרטיים פתוחים, לשטחים ציבוריים פתוחים ולדרכים.
- ב. קביעת זכויות בניה, גובה הבניינים, הוראות בנייה והנחיות לקבלת היתרי בניה ליעודי הקרקע השונים. (ראה טבלה בהמשך).
- ג. קביעת הנחיות תנועה לבינוי ופיתוח השטח במסגרת נספח בינוי ופיתוח מנחה.
- ד. קביעת הנחיות תנועה וחניה במסגרת נספח תנועה, ויצירת ציר הולכי רגל במתחם, שיקשר את הפרויקט עם שכונות המגורים הקיימות ועם מתחם יצהר הסמוך.
- ה. קביעת איחוד וחלוקה שלא בהסכמת בעלים על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה – 1965.
- ו. קביעת שטחים להשלמה.
- ז. שינוי בהתאם לכך של תכנית "K" על שינויה אשר פורסמה למתן תוקף ב-22.2.51 י.פ. 143, ושל הוראות תכנית "ע – מרתפים" אשר פורסמה למתן תוקף ב- 28.11.85 י.פ. 3275.

**טבלת השוואה:**

מזב מוצע	מזב קיים	סה"כ
מגורים : 325% תעסוקה : 300% מבני ציבור : 180%	מגורים : 0% תעשייה : 200% מבני ציבור : 0%	זכויות בניה באחוזים
מגורים : 43 קומות תעסוקה : 8 קומות מבני ציבור : 4 קומות	תעשייה :	גובה בקומות

**פרטי תהליך האישור:**

התכנית הומלצה להפקדה ע"י הועדה המקומית בישיבה מס' 12 מיום 4 בספטמבר 1996 וישיבה מס' 7 מיום 29 באוקטובר 1997.

התכנית אושרה להפקדה ע"י הועדה המחוזית בישיבתה מספר 636 מיום 25 באוקטובר 1999. הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 4978, בעמוד 2239 בתאריך 16/04/2001.

דיון בהתנגדויות לתכניות הועדה המקומית התקיים ביום 13 בדצמבר 2001. עפ"י החלטת הועדה מס' 7 פרוטוקול 30 – 2001 ב' המליצה הועדה המקומית לועדה המחוזית לבקש מן הועדה המחוזית לבטל את התכנית, ולא לקיים כל דיון בה.

דיון בהתנגדויות לתכנית התקיים בוועדת משנה ב' להתנגדויות של הועדה המחוזית בישיבתה מס' 819 מיום 17 נובמבר 2003 בו החליטה הועדה כדלקמן:

זיהום קרקע וסיכוני זיהום מים הינם נושאים מהותיים אשר יכולים להשליך על התכנית כולה. בשטח קיים כתם כרום שהיקפו עדיין לא ידוע. מתן תוקף לתכנית יותנה בהשלמת סקר לבדיקת הקיף כתם הכרום, אשר ייערך בחודשים אלה, בהנחית המשרד לאיכות הסביבה. עם השלמת הסקר בתוך כשנה, ידווח המשרד לאיכות הסביבה לועדה על תוצאות הסקר ועל מתן הפתרונות הצפוי לטיפול בכתם הכרום ובזיהומים. הועדה תשקול, בהתבסס על דיווח המשרד לאיכות הסביבה את הצורך בשינויים בתכנית וכן תורה על הטמעת מסקנות הסקר בהוראות התכנית, לפני מתן תוקף לתכנית. לפיכך, הועדה שומרת לעצמה את הזכות להכניס שינויים בתכנית בהתאם למסקנות הסקר, כאמור לעיל. המשרד לאיכות הסביבה ידווח לועדה בנושאים האמורים לעיל עם סיום הסקר וכל היותר בתוך 12 חודש. הועדה תשוב ותדון בהתייחסות פרטנית להתנגדויות.

בתאריך 17/11/04 קצבה ועדת המשנה של הועדה המחוזית לוחות זמנים להתייחסות המשרד לאיכות הסביבה לסקרים ועבודות טיהור שנערכו במקום.

ועדת משנה ב' להתנגדויות בישיבתה מס' 907 מיום 20 לפברואר 2006 דנה בתכנית והחליטה להורות לועדה המקומית על הכנת טבלת איזון חדשה וזאת מאחר ובחלוף למעלה מחמש שנים מיום הכנת טבלת האיזון חלו בה יותר מאשר שינויים טכניים.

### **תיאור הבדיקות הסביבתיות שנערכו בשטח התכנית:**

**1995 -** במסגרת ההליכים לסגירת המפעל ותוכניות של מינהל מקרקעי ישראל לפיתוח השטח, נדרשה תע"ש על ידי המשרד לאיכות הסביבה לבצע סקר זיהום קרקע ומים מקיף במטרה לשקם את האתר. המשרד לאיכות הסביבה הקים צוות היגוי בראשות המשנה למנכ"ל לליווי התהליך.

**1996-1997 -** חברת Royal Ordinance ביצעה באתר מגן סקר זיהום מקיף. במהלך הסקר נחפרו ונדגמו באתר 41 תעלות ובורות לעומק מירבי של 3.6 מטר ונעשו 10 קידוחים עמוקים למי התהום הנמצאים בעומק של 17 - 21 מטרים מתחת לאתר. **עיקרי הממצאים:** קרקע - נמצא זיהום קשה במתכות כבדות (כרום, עופרת, קדמיום, ניקל, נחושת, מנגן), סולבנטים מוכלרים ודלקים. מים - נמצא זיהום קשה במתכות כבדות וסולבנטים וכן נמצאה "פאזה אורגנית נפרדת"

**1998 -** בוצעו 3 קידוחי ניטור למי התהום דרומית וצפונית לאתר תע"ש במטרה לבדוק האם הזיהום חורג מגבולות האתר. הממצאים הקשים חזרו על עצמם - נמצא זיהום כבד בסולבנטים מוכלרים ובמתכות - בעיקר ניקל. המשרד לאיכות הסביבה פנה מייד למשרד הבריאות, התריע בפני הסכנה ודרש בדיקות מי שתייה בקידוחים סמוכים.

חברת "Royal Ordinance" ביצעה סדרת בדיקות נוספת על מנת להגדיר במדויק את נפח הקרקע הנזקקת לטיפול. הוחלט כי שיטת הטיפול בקרקע המזוהמת תהיה חפירה וסילוק לרמת-חובב.

**1999 -** נציבות המים החליטה לממן סקר שעלותו 1.25 מיליון ₪ להערכת היקף הזיהום באזור תע"ש מגן. הסקר בוצע בשיתוף פעולה של מכון וולקני והשירות ההידרולוגי.

**2000 -** בסקר קידוחי מי שתייה באזור תע"ש מגן שהוגש על ידי משרד הבריאות, נמצאו חריגות מהתקן העתידי לפחמן טטראכלורי בקידוח בגבעתיים ודיכלורואתילן בקידוח ברמת גן, הקידוחים נסגרו.

בשל עיכובים בפינוי הקרקע המזוהמת, האיץ המשרד לאיכות הסביבה את הליכי האכיפה כנגד הנהלת תע"ש - המשרד הוציא התראה לפי חוק המים, נאספו דגימות קרקע באתר והוצאה "קביעת מנכ"ל" המחייבת את תע"ש בפינוי הקרקע המזוהמת בחומרים מסוכנים לרמת-חובב. במקביל פנתה עמותת אדם טבע ודין לבג"ץ במטרה לחייב את תע"ש, משרד הביטחון ואחרים בביצוע פעולות הסילוק.

הממצאים בדוחות נציבות המים הצביעו על זיהום מי תהום בחומרים אורגניים נדיפים (VOCs) בהיקף נרחב. מרכיבים אורגניים נדיפים זהו בכל 25 הבארות שנדגמו באזור המחקר. בעומק 13 מטר מתחת למפלס פני מי התהום בבאר שנקדחה באתר מגן נמצא טריכלורואתילן בריכוז של 82,800 מק"ג/ליטר ומתכות - כרום, קדמיום ועופרת, בריכוזים הגבוהים מהתקן.

תוצאות סקר גז קרקע (ראשוני) הצביעו על ריכוזים גבוהים של חומרים אורגניים נדיפים באזור הלא רווי באתר תע"ש מגן וסביבתו, במרתפי חנייה ובעצים סמוכים לאתר. המשרד לאיכות הסביבה פנה למהנדס העיר תל אביב-יפו בדרישה לבצע בדיקות מזהמי אוויר במרתפים וחניונים באזור תע"ש מגן.

ראש עיריית תל אביב יפו פנה לראש הממשלה ושר הביטחון בבקשה להורות על עריכת כל הבדיקות הנדרשות שעל בסיסן יקבעו הפעולות לטיפול בבעיה.

על פי החלטת ראש הממשלה הוקמו 2 וועדות -

**ועדת מנכ"לים -** (בה היו נציגים של המשרד לאיכות הסביבה, משרד הבריאות ונציבות המים). תפקיד הועדה היה להגדיר ולקבוע את רמת הסיכון הבריאותי של התושבים באזור תע"ש מהחומרים שנתגלו בקרקע ובמי התהום ולתת המלצות לצעדים ופעולות שימנעו או ימזערו תחלואה אפשרית ונזקים אחרים.

**ועדה ציבורית -** בראשות השופט (בדימוס) יעקב שמעוני, שתפקידה היה לקבוע מי האחראים לזיהום.

לקראת סוף 2002 החלה תע"ש לפנות קרקע מזוהמת מהאתר.

**2001 - קידוחים נוספים באזור תל-אביב נסגרו על ידי משרד הבריאות בעקבות עלייה בריכוזי מזהמים אורגניים.**

הסתיימו השלבים הראשוניים של פינוי הקרקע המזוהמת מהאתר שבמהלכם פונו לרמת חובב - 11,700 טון קרקע מזוהמת.

התוצאות הראשוניות של בדיקות האוויר במרתפים שערכה הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב-יפו הצביעו על ערכים חריגים של אדי פחמימנים הלוגניים במרתפי חנייה באזור. במהלך השנה ועל פי דרישת המשרד לאיכות הסביבה ביצעה עיריית תל אביב מהלך תקדימי בתהליכי התכנון והבנייה באזורים הסמוכים לתע"ש מגן. העירייה הכינה מסמך הנחיות/דרישות לביצוע בדיקות קרקע וביצוע מיגון מבנים מפני חדירת גזי קרקע לכל תוכניות הפיתוח באזור, כמו כן אסרה העירייה שימושים עיקריים במרתפים וחניונים באזור. בשלב מאוחר יותר נמסרו הנחיות אלו גם באזורים אחרים בעיר בהם פעלו תעשיות מזהמות.

#### **החלטות ועדת המנכ"לים:**

- ביצוע סקר מזהמים באזור תע"ש מגן.
- סקר הקרקע והמים יורחב לבדיקת הפאזה הגאזית.
- הגברת ניטור קידוחי מי שתייה.
- הרחבת גיאוגרפית של סקר נציבות המים שיכלול גם המלצות לדרכי טיפול בזיהום (צירוף חברות הנדסיות).
- נקבע תקן חשיפה לחומרים - TLV / 100 .
- הוחלט כי המשרד לאיכות הסביבה יזמין סקר סיכונים לאדם ולסביבה.
- במסגרת עבודת הוועדה הושלמה על ידי מחוז תל-אביב בדיקה היסטורית מקיפה של תעשיות מזהמות באזור.

הועדה ציבורית התכנסה פעמיים והתפזרה מחוסר תקציב.

המשרד לאיכות הסביבה שכר את שירותיה של חברת Environ "לודן" לביצוע סקר סיכונים להערכת השפעות הזיהום ודרש להקפיד את הדיונים בנושא תכנית תע"ש מגן עד לקבלת תוצאות הסקר.

**2002 - התגלה כי זיהום הקרקע בכרום +6 עמוק ממה שחשבו בתחילה - למעשה, כל עמודת הקרקע באזור מפעל הציפוי נמצאה מזוהמת עד לעומק מי התהום. על פי דרישת המשרד תע"ש הגישה תכנית הכוללת 5 חלופות לטיפול בכתם הכרום. תע"ש נדרשת ליישם את אחת מחלופות הייצוב/מיצוק של הכרום בקרקע.**

המשרד דרש מתע"ש לבצע בדיקות גז קרקע באתר מגן.

מחוז תל-אביב שכר את שירותיו של יועץ לנושא זיהומי קרקע ומים שסייע בבדיקה, בהנחייה ובליוי של עשרות סקרי קרקע וגז קרקע במסגרת בקשות לפיתוח באזור תע"ש.

המשרד פנה לראשי הערים רמת-גן וגבעתיים בדרישה לבדוק גזי קרקע במרתפים באזורים סמוכים לתע"ש ולהטיל דרישות לביצוע סקרי זיהום וביצוע מיגון מבנים במסגרת הליכים תכנוניים.

**2003 - הוגש דו"ח התקדמות של נציבות המים. המסקנה העיקרית בדו"ח היתה כי הזיהום החמור ביותר באקוויפר משתרע על שטח של כ - 10 קמ"ר. ההמלצות העיקריות בדו"ח:**

- לאמץ תכנית ניטור רציפה לצורך אספקת מים באזורים הבעייתיים.
- להגביר את דיגום בארות השאיבה הקיימות באזור תע"ש מגן.
- לבצע מחקר מפורט לגבי מקורות מזהמים נוספים באזור.

- לצרף חברה הנדסית לפיתוח שיטות כליאה/שיקום של הזיהום.

המשרד פנה בשנית לראשי הערים רמת-גן וגבעתיים בדרישה לבדוק גזי קרקע במרתפים באזורים סמוכים לתע"ש ולהטיל דרישות לביצוע סקרי זיהום וביצוע מיגון מבנים במסגרת הליכים תכנוניים.

**2004** - הזיהום בכרום שש ערכי בקרקע במרכז המתחם נשטף למי התהום ונעלם. תע"ש ביצעה את שלב טיהור הקרקע האחרון ופינתה כ- 500 טון קרקע מזוהמת בקליעי עופרת לאתר מורשה. תע"ש השלימה בכך את טיהור הקרקע אך עדיין נדרשה לבצע סקר גזי קרקע במתחם.

נציבות המים דיווחה על סביבה קורוזיבית ביותר בתת-הקרקע.

### **פרסום להחלטת הועדה המחוזית אשר פורסם עפ"י סעיף 106ב':**

ב03/09/07 התקיים דיון בוועדה המחוזית בו החליטה הועדה המחוזית על שינוי הוראות התכנית ופרסום

השינוי המוצע עפ"י סעיף 106 ב' לחוק התו"ב. הפרסום בוצע ב31/12/07 ע"י הועדה המחוזית להחלטה

כדלקמן:

ועדת משנה ב' להתנגדויות בישיבתה מס' 907 מיום 20.02.06 דנה בתכנית והחליטה להורות לועדה המקומית על הכנת טבלת איזון חדשה וזאת מאחר ובחלוף למעלה מחמש שנים מיום הכנת טבלת האיזון חלו בה יותר מאשר שינויים טכניים.

החלטת הועדה קבעה כי טבלת האיזון תכון עפ"י העקרונות השמאים שעיקריהם הקצאת זכויות למגורים גם לבעלים פרטיים וקרוב ככל האפשר למיקום חלקותיהם המקוריות.

סעיף 17.1 בהוראות התכנית קובע כי תנאי למתן תורף יהיה "השלמת ביצוע סקר בדבר מי תהום". נציבות המים השלימה בחודש יולי 2006 את הכנת הסקר עם הגשת "דו"ח משימה 2" – ביצוע הערכת סיכונים והצעה לתכנית פעולה להפחתתם באיזור תע"ש מגן והסביבה הסמוכה.

לאור זאת שוקלת הועדה המחוזית לשנות את התכנית כדלהלן:

א. לאמץ את טבלת האיזון המתוכננת מתאריך 24/06/07.

ב. להוסיף להוראות התכנית את הסעיפים הבאים:

1. בשטח ציבורי פתוח ובשטח פרטי פתוח יתווסף סעיף המתיר הקמת מתקנים לטיפול במי תהום, באישור רשות המים והביוב.

2. להוראות התכנית יתווספו הסעיפים הבאים:

תנאי למתן היתרי חפירה/בנייה יהיה:

א. **הטמעת הנחיות רשות המים לתשתיות הנדרשות לטיפול וטיהור מי תהום**, לרבות מיקום מתקנים לשאיבה וטיפול במי התהום, שינתנו בתוך 60 יום מיום העברת המסמכים. מיקומם המדויק של המתקנים יקבע בתכנית הבינוי והפיתוח. ככל הניתן, המתקנים יהיו תת קרקעיים ומשולבים בתכנית הפיתוח של השטחים הפתוחים.

ב. **אישור רשות המים לשאיבת מים ופינויים בזמן העבודות.**

ג. **אישור המשרד לאיכות הסביבה והרשות לאיכה"ס של עיריית תל אביב לתכנית לטיפול בקרקע ובגזי הקרקע.** התכנית תכלול התייחסות לנושאים הבאים:

1. התכנית תסתמך על עקרונות הנוהל למיגון הבנייה במרחב תעש מגן של הרשות לאיכות הסביבה ת"א מיום 11/10/01, ולהנחיות העדכניות של המרד להגנת הסביבה והרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב.

2. התכנית תתייחס להמלצות דו"ח משימה 2 שהוגש לנציבות המים על ידי חברת לואיס ברגר ותה"ל מיוני 2006.

3. השלמת סקר גזי הקרקע בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

4. בחינת החלופות – ובחירת החלופה המועדפת לטיפול בגזי הקרקע כגון: מערכות שאיבה לגזי הקרקע, מערכות אוורור אקטיביות ופסיביות, טיפול בהחדרת מעודדי פעילות ביולוגיות בתת הקרקע.
  5. מפרט איטום – ליסודות ולמבנים.
  6. הגנה על יסודות המבנים מפני קורוזיה.
  7. פירוט האמצעים הנדרשים לצורך הגנה על עובדים בזמן עבודות הבנייה.
- ד. היתר הבנייה יכלול נוהל לניטור ובקרה של איכות האוויר בחניונים ובמתרפים לאורך זמן, שיאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה והרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב.

הודעה בדבר טבלת האיזון המתוקנת והשינויים האמורים לעיל נשלחה ע"י הועדה המחוזית לכל בעלי הזכויות בהתאם לסעיף 106 ב' לחוק התכנון והבנייה בתאריך 31/12/07. כל הרואה עצמו נפגע מן השינויים האמורים לעיל, הוזמן להגיש התייחסותו אל הועדה המחוזית, עם העתק לועדה המקומית.

הועדה המחוזית תשוב ותדון בתכנית בתום המועדים כאמור.

יצוין כי בסופו של דבר טבלת איזון מתוקנת הוכנה ע"י שמאי אהרון בוץ מטעם ממ"י ללא תיאום עם עיריית תל אביב ו/או הועדה המקומית.

נכון למועד עריכת דרפט זה (17/02/08) הוגשו 2 התנגדויות לשינויים בטבלת הקצאות של התכנית:

- מאת אגף הנכסים של עיריית תל אביב.
- מאת מרת נגה קוטלר ומרת יעל כץ, בעלות זכויות בחלקה 145 בגוש 7093. שתי ההתנגדויות הוגשו לגבי עדכון טבלת האיזון. הדיון בהתנגדויות אלה יהיה במליאת הועדה המחוזית.

#### חוו"ד מה"ע:

להעביר לועדה המחוזית התייחסות כמפורט להלן:

#### לעניין הטיפול בזיהום המים (מוגשת ע"י הרשות לאיכ"ס של עת"א):

1. עד היום, למרות פניות חוזרות לנציבות המים מאת סמנכ"ל תפעול של עיריית ת"א, לא התקבלה ממנה תגובה לגבי הפתרונות לטיהור ושיקום מי התהום. מוצע דרוש מן הועדה המחוזית לחייב את נציבות המים למתן תגובה בהתאם בתוך פרק זמן סביר. אחרת אין טעם בשינויים המבוקשים במסגרת החלטת הועדה המחוזית.
2. בסעיף ב.1. בהחלטת הועדה נאמר יתווסף סעיף לפיו תנאי להוצאת היתרי בנייה יהיה הקמת מתקנים לטיפול במי תהום, באישור רשות המים והביוב. מוצע לדרוש מן הועדה המחוזית כי במסגרת הסעיף יפורט מיקום המתקן, שטחו המקסימלי, אופיו, ועל חשבון מי הוא יוקם. כל זאת על מנת להבטיח כי מימדיו של המתקן לא יהיו כאלה אשר יפגעו באפשרות מימוש התכנית. לא מקובל כי נושא זה, שהוא בעל השלכות מהותיות לגבי אפשרות מימוש התכנית, ישאר לשיקול הדעת הבלעדי של רשות המים.
3. בסעיף 2. ב. בהחלטת הועדה המחוזית נאמר כי תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה אישור רשות המים לשאיבת מים ופינויים בזמן העבודות. מוצע לדרוש כי במסגרת הסעיף יאמר כי המקום לפינוי המים יהיה באישור המשרד להגנת הסביבה, בנוסף לנציבות המים.
4. בסעיף 2.ג.2. בהחלטת הועדה המחוזית נאמר כי תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה כי הבקשה להיתר תתייחס להמלצות דו"ח משימה 2 שהוגש לנציבות המים על ידי חברת לואיס ברג'ר ותה"ל מיוני 2006. סעיף זה הינו כללי מדי. מוצע לפרט כי תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה התקנת מערכת השואבת את גז האדמה ומטפלת בו ע"מ להפחית את ריכוזי חומרים האורגניים הנדיפים VOC הנוכחים כגז אדמה על מנת שפעילות זו תפחית את ריכוזי המזהמים האורגניים באיזורי הנשימה בזמן ביצוע העבודות באתר.
5. בסעיף 2.ג.2. בהחלטת הועדה המחוזית נאמר כי תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה הגנה על יסודות המבנים מפני קורוזיה. לאור חוסר הוודאות לגבי הנושא והאפשרות כי אין כלל בעיה כזאת, ישונה ניסוח הסעיף לכך שבמידה ויתברר בזמן הגשת הבקשה להוצאת היתר הבנייה כי אכן קיימת בעיה של קורוזיה, הפתרון ינתן בתיאום ובאישור הרשות לאיכ"ס של עיריית תל אביב עפ"י הנחיות

מקצועיות מגורם מקצועי כגון המכון לחקר הבנייה או מכון התקנים או כל גוף אחר באישור הרשות לאיכ"ס.

### לענין עדכון טבלת האיזון (ע"י אגף תב"ע):

1. במסגרת טבלאות האיזון החדשות נקבע מנגנון של תשלומי איזון. אגף תב"ע מתנגד למנגנון זה שכן מימושו מסורבל ולפיכך עלולים בעלי הקרקע הפרטיים להיפגע. תחת זאת מוצע להורות לשמאי התכנית להמיר את תשלומי האיזון הכספיים בשטחי בניה כתחליף לתשלומי האיזון.
2. להלן יתר הערותינו המפורטות לטבלה המעודכנת:
  - א. לסעיף 1: לבעלים הפרטיים לא הוקצו זכויות בניה למגורים ועל פניו גם לא עבור הדרך של הפרטיים שלא הופקעה.
  - ב. לסעיף 2: חלקות 145 ו-445 בגוש 7093 הרשומות ע"ש בעלים פרטיים קרובות למגרשי מגורים ולא למגרשי תעסוקה. לכן, מבחינה זו יש להקצות לפרטיים זכויות למגורים.
  - ג. לסעיף 3: יש מקום לבחון הפחתה יותר גבוהה ממה שקבע השמאי בוץ.
  - ד. לסעיף 4: בהערה מס' 1 בלוח ההקצאות של השמאי בוץ נאמר שהקרקע מוחזקת ע"י החוכר לדורות- מר סטוצ'ינר. בנסח רישום מעודכן לא מוזכר חוכר. יש לברר מהו השטח המוחכר למר סטוצ'ינר. אם השטח הוא 2,085 מ"ר, אזי יש להקצות זכויות מכל השטח.
  - ה. לסעיף 5: חלקה 197 בגוש 7093, במצב הנכנס אינה מהווה השלמה אלא חלק משטח כל התכנית המיועד לבניה. ולפי מיטב הבנתנו אין מקום להפחתה נוספת.
  - ו. השמאי לא העניק זכויות לחלקה 145 בגוש 7093 עבור 211 מ"ר הרשומים ע"ש כץ יעל וקוטלר נוגה בגין היותן דרך "והכניס אותן מתחת לקו". לדעתנו יש להעניק בגינם זכויות בניה.

### **פרטי תהליך האישור :**

ועדת משנה ב' להתנגדויות בישיבתה מספר 964 מיום 03/09/2007 דנה בתכנית והחליטה :  
הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 4978 בעמוד 2239 בתאריך 16/04/2001.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :  
מערב 22/02/2001  
הארץ 22/02/2001  
זמן תל אביב 23/02/2001

### **פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :**

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית :

מוזס יהודה ונח 13 תל אביב - יפו 0 מוזס יהודה ונח 13 תל אביב - יפו 0	אבנר מנוסביץ פלש יוסף	מייצג
קרליבך 7 תל אביב - יפו 67132 נחלת בנימין 85 תל אביב - יפו 66102	אלונה קארו עו"ד אדם טבע ודין	מייצג
אלנבי 62 תל אביב - יפו 0 חפץ חיים 2 תל אביב - יפו 67441	חיים זולטי משה באום	מייצג
הרצל 58 רמת גן 0 הרצל 58 רמת גן 0	סמי חיים אילת רייזנר	מייצג
קויפמן יחזקאל 6 תל אביב - יפו 68012 עלית הנוער 0 תל אביב - יפו 0	קציר, פרידמן מפעל סטוצ'ינר עלית הנוער	מייצג
	שרית קליין	מייצג

**בישיבתה מספר 0012-08' מיום 19/03/2008 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**מהלך הדיון:**

חברי הועדה מבקשים לראות מסמך שהשטח אכן נקי מרעלים. משה בלסנהיים הודיע לועדה שהקרקע מטוהרת במלואה. לגבי מי התהום הזיכום התפשט לכל מזרח ת"א. נציבות המים לא סיפקה עד היום את הנוהל לגבי התחזוקה ובניה בקרקע מזוהמת.

דורון ספיר הודיע בפני הועדה שהואיל ונגרם למקום זיהום חמור למי התהום הועדה מתנגדת לקידום התב"ע כל עוד לא הוכנו והוצגו בפניה הועדה לוחות זמנים ברורים לטיהור מי התהום במקום. במידע והועדה המחוזית תקבל החלטה מנוגדת להחלטה של הועדה המקומית הועדה מתכוונת לפעול בכל האמצעים החוקיים העומדים לרשותה כדי למנוע את קידום התב"ע.

**הועדה מחליטה:**

הואיל ונגרם למקום זיהום חמור למי התהום הועדה מתנגדת לקידום התב"ע כל עוד לא הוצגו בפני הועדה לוחות זמנים ברורים לטיהור מי התהום במקום.

משתתפים: דורון ספיר, פאר ויסנר, ארנון גלעדי, יעל דיין, מיטל להבי ודוד עזרא.

**דיווח החלטת הועדה המחוזית מתאריך 21.07.2008 לתת תוקף לתכנית בתנאים. תשומת לבכם סעיף 10 בהחלטת הועדה המחוזית המצ"ב.**

**בישיבתה מספר 0028-08' מיום 24/09/2008 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**מהלך הדיון:**

צוות מזרח הציגו את החלטת הועדה המחוזית בפני חברי הועדה. חברי הועדה מבקשים לערר על ההחלטה בפני המועצה הארצית נגד ההחלטה של הועדה המחוזית עם לוחות זמנים ברורים של לבדיקות זהום הקרקע על ידי נציבות המים. משה בלסנהיים הודיע שנציבות המים צריכה לטפל בטיהור מי התהום. עו"ד שרי אורן ביקשה את אישור הועדה גם לעניין תיקון לוח ההקצאות ותשלומי האיזון.

**החלטת הועדה:**

להגיש ערר למועצה הארצית בדרישה כי התכנית לא תאושר למתן תוקף אלא בכפוף לקביעת לוי"ז ברור ומפורש לטיהור מי התהום והצגתו לועדה המקומית, וכי הלוי"ז לא יהיה מותלה במימוש התכנית/הוצאת היתרי בנייה על פיה, וכן לעניין לוח ההקצאות ותשלומי האיזון.

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

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/מק/3824 - שיפור הבינוי בסבינוי רמת אביב דיון נוסף	24/09/2008 2 - 0028-08

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:** הועדה מקומית מכוח סעיף 62א (6) שינוי חלוקת שטחי בניה המותרים בתכנית.

**מטרת התכנית:** העברת שטח עיקרי לא מנוצל משימוש למועדון בריאות וספורט לשימוש מגורים ללא שינוי בסך הכל השטחים המותרים, קווי הבניין גובה מירבי הצפיפות והוראות הבינוי של התכנית המאושרת.

**מיקום:**

בין הרחובות ש"י עגנון מצפון, נמיר ממזרח, לוי אשכול ממערב ומאוריציס ויטלה מדרום.

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7225	מוסדר	חלק מהגוש	3	1

**שטח התכנית : 28.01**

**מתכנן:** יסקי מור סיוון

**יזם:** אפריקה ישראל מגורים בע"מ

**בעלות:** נכסי רמת אביב בע"מ

**מצב השטח בפועל:** בבניה.

**מצב תכנוני קיים:** על המתחם חלה תכנית בנין עיר 2196 ב' המאושרת מתאריך 28.5.2006. התכנית מגדילה את זכויות הבניה מ- 332 יחידות דיור ל- 400 יחידות בשטח עיקרי ממוצע של 125 מ"ר סה"כ 50,000 מ"ר שטחים עיקריים מעל מפלס הכניסה קובעת. היקף השטחים העיקריים המותרים מתחת למפלס הכניסה הקובעת הוא 5100 מ"ר לפי החלוקה הבאה: עד 1000 מ"ר למסחר, עד 900 מ"ר למגורים (צמודים לדירות גן), עד 1200 מ"ר עבור בריכה מקורה ו- 2000 מ"ר עבור מועדון בריאות וספורט.

להלן טבלת סטטוס בנינים בפרוייקט:

מספר בנין	מס' יחידות דיור	סטטוס קידום
3-1	124	מאוכלס
4	24	לקראת איכלוס
5-6, 8-9	136	לקראת קבלת היתר
7	21	בבניה
10	76	בתכנון מוקדם
סה"כ	381	-----

**מצב תכנוני מוצע:** היזמים מבקשים העברת שטחים עיקריים בהיקף עד 1400 מ"ר שטח עיקרי משימוש למועדון בריאות וספורט מתחת למפלס הכניסה הקובעת לשימוש מגורים מעל מפלס הכניסה הקובעת, ללא שינוי בקווי הבנין, גובה המבנים מספר יחידות הדיור הצפיפות והוראות הבינוי הקבועות בתכנית הראשית. בפועל ייבנו בפרוייקט 381 יח"ד מספר הנמוך מהמאושר בתכנית המאושרת (400 יח"ד).

**טבלת השוואה :**

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
51,400	50,000	מ"ר	זכויות בניה מעל פני הקרקע
3700	5100	מ"ר	זכויות בניה מתחת לפני הקרקע
ללא שינוי	7 – 21 קומות	קומות	גובה
בפועל יבנו 381 יח"ד	400		יחידות דיור
ללא שינוי	בהתאם לתכנית בינוי		תכנית
ללא שינוי	19.7		צפיפות (יח"ד לדונם נטו)
ללא שינוי	447%		אחוזי בניה כוללים
ללא שינוי	בהתאם לתקן חניה		מקומות חניה

**תנאי לאיכלוס המגדל האחרון :**

בסעיף 16 בהוראות תכנית 2196ב' ס"ק 12 נאמר : "תנאי לאיכלוס המגדל האחרון יהיה ביצוע סלילת רחוב לוי אשכול בקטע ש"י עגנון רוקח."

ברקע הדברים מצוי הסדר פשרה שנחתם בין התובעים אגודת תושבי שכונת ל' ופרטיים שונים לנתבעות נתיבי אילון ועיריית תל אביב יפו בשנת 1998 הכולל בין היתר פרטים ביחס לחיבור לוי אשכול לרוקח. חיבור זה אמור להיסלל לאחר פתיחת כביש המשך אבן גבירול ו/או איכלוס מרבית שכונת מלון רמת אביב.

בהתאם לחו"ד ע"ד ניר מועלם עוזר ראשי ליועץ המשפטי מתאריך 5.3.2008 ניתן לתת פרשנויות שונות ל"מרבית" (50% , 90%). בכל מקרה תנאי לאיכלוס הבנין האחרון הוא ביצוע בפועל של סלילת הכביש. לא ניתן למעשה לפי התביעה לאכלס בנין אחרון לפני הביצוע.

בהתאם לתנאי ההסכם "יבדקו ע"י מומחים ניטרליים ממדי (או כמות) הרעש בצומת עגנון /אשכול סמוך לפני סלילת הכביש של המשך לוי אשכול. מובהר בזאת כי אם, לאחר פתיחת הצומת עגנון / אשכול לכיוון רוקח, לאחר בדיקת אותם מומחים יתברר כי יגיעו ממדי הרעש בצומת ו/או בקטע הכביש אשכול רוקח מעבר לקיים היום ומעל 65 דציבלים או כל סטנדרט אחר שיקבע ע"י הרשויות המוסמכות, מתחייבת העירייה לדיון עם התושבים לפתרון הבעיה ע"פ הנחיות מומחה ניטרלי."

לכן, יש להכין תכניות פיתוח /ביצוע לכביש כדן ולפני ביצוע לשלוח הודעה לתושבים כדי לתת להם אפשרות להגיב. אפשרות זו ניתנת להם בכל מקרה על פי ההסכם, שכן לפיו, לפני הביצוע בפועל יש לבדוק על פי "ממומחים ניטרליים" את נושא הרעש בצומת.

יש להבהיר כי פתיחתו כביש המשך אבן גבירול מתחום הגוש הגדול ועד רחוב ש"י עגנון אינו עומד כיום על סדר היום התכנוני בגלל מיקומו של טרמינל שדה דב על התוואי המוצע.

**חוות דעת צוות צפון (ע"י טובה רמון) :**

לאשר את התכנית להפקדה. במקביל לקדם הליכי תכנון/ פיתוח לחיבור לוי אשכול לרוקח וידוע התושבים בהתאם לחוות הדעת המשפטית בנושא.

**אושר ע"י יועצת משפטית שהתכנית היא מכוח סעיף 62א' בתאריך 20.5.2008.  
אושר ע"י מה"ע שהתכנית היא מכוח סעיף 62א' בתאריך 20.5.2008.**

**בישיבתה מספר 0017-08/ב' מיום 28/05/2008 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**מהלך הדיון:**

המבקשים הציגו את הבקשה. דורון מבקש להוסיף כי מס' יחידות הדיור במתחם יהיה בהתאם להוראות התכנית הראשית, דהיינו 400 יח"ד, וכל סטייה תהווה סטייה ניכרת מהתכנית. חברי הועדה מבקשים לצאת לסיור במקום לראות את השינויים המבוקשים.

**החלטת הועדה:**

שמוליק מזרחי ופאר ויסנר יצאו לסיור בשטח תוך שבועיים מההחלטה. הנושא יוחזר לדיון בעוד שבועיים להחלטה לאחר הסיור במקום. משתתפים: דורון ספיר, פאר ויסנר, שמוליק מזרחי, שלמה זעפראני, יעל דיין, ארנון גלעדי ומיטל להבי.

**בישיבתה מספר 0028-08/ב' מיום 24/09/2008 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**מהלך הדיון:**

חברי הועדה התנגדו להעברת שטחים משימושים ציבוריים בתת הקרקע לטובת שטח עיקרי בבנייני המגורים. חברי הועדה חושבים שיש להשאיר את השטחים הציבוריים במתכונת המאושרת.

**החלטת הועדה:**

לא לאשר את המרה של השטחים העיקריים ממועדון בריאות וספורט למגורים מכיוון שהועדה לא רואה מקום להעביר את השטחים לצורך הגדלת הדירות. משתתפים: דורון ספיר, פאר ויסנר, שמוליק מזרחי, מיטל להבי, דוד עזרא ויעל דיין.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
- שינוי לתכנית עיצוב 1820(ג1+ד1) - תוספת מרפסות והחלת ג1 בכוכב הצפון דיון בעיצוב ארכיטקטוני	24/09/2008 3 - 008-0028

**מטרת הדיון:** תכנית עיצוב ארכיטקטוני 1820(ה1) – שינוי לתכנית עיצוב ארכיטקטוני 1820(ג1+ד1), למגרשים 24 ו-25, עפ"י תב"ע 1820.

**מיקום:** שכונת כוכב הצפון

**כתובת:** רח' בוני העיר 1,3,5,7  
רח' אבן גבירול 200,202,204,206



**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי בשלמותן	חלקות	מספרי חלקות בחלקן
6798			84,85		

**שטח התכנית:** כ-11.182 דונם

**מתכנן:** אדרי' רלי אדלר  
רח' חילו 10 תל אביב

**יזם:** בעלי הדירות ברח' בוני העיר 5

**בעלות:** פרטיים

**מצב השטח בפועל:** בנוי

**מצב תכנוני קיים:**

- על מגרש זה חלה תכנית 1820 אשר אושרה למתן תוקף ביום 09/02/1982 י.פ. 2786 (להלן התכנית הראשית).
  - תב"ע 1820 קובעת כי הועדה המקומית רשאית להוציא היתרי בניה רק עפ"י תכנית העיצוב הארכיטקטוני ובה יקבעו גם קוי הבנין.
  - בהתאם לכך, אושרה תכנית עיצוב ארכיטקטוני 1820(ג1) בתאריך 13/11/1994 ושינוי לתכנית זו – תכנית עיצוב ארכיטקטוני 1820(ד1) בתאריך 22/01/1997.  
עפ"י תכנית אלו:
- א. סעיף 9 – עיצוב הבנין וחזיתותיו  
"עיצוב גושי הבנין וחזיתותיו - כמתואר בחזיתות עקרוניות לכל בנין. עיצוב מפורט של חזית הבנין יובא לאישור מוקדם אצל עורכי התכנית ואדריכל האיזור. לא יאושרו מרפסות לא מקורות, ולא יותרו התקנות מזגני חלון בקירות חוץ, פתרון למיזוג האוויר יהיה ע"י מזגנים מפוצלים ומוסתרם."

- ב. סעיף 14 – חדרי יציאות לגג  
 "יותרו חדרי יציאה לגג עפ"י תכנית מתאר מקומית ג - בניה על גגות בת"א בתנאי ששטח חדר היציאה לגג יכלול בשטח הבניה הכולל המותר במגרש. "  
 4. בנוסף, באזור זה חלה תכנית ג1 שאושרה למתן תוקף ביום 20/08/2007 י.פ. 5705.

### מצב תכנוני מוצע :

1. תכנית העיצוב תשונה בהתאם לנספח העיצוב, כדלקמן :
  - א. תוספת מרפסות מקורות בחזיתות הראשיות של הבנינים בשטח של 12 מ"ר בתוספת השטחים הבלתי מנוצלים, לא כולל שטח האדניות. שטח המרפסת לא יעלה על 20 מ"ר כולל החלק היחסי של 13.5% הקלה שניתנה לכל אחת מיחידות הדיור.
  - ב. הבלטת המרפסות עד 4 מ' מהחזית הראשית בהתאם לנספח העיצוב. נספח העיצוב מגדיר את מיקום השינויים המבוקשים ונפחם בלבד.
  - ג. הגדלת שטח החדרים בגג בהתאם להוראות תכנית ג1. הגדלת מרפסת הגג בהתאם להיקף שטח המרפסות הקומתיות.
  - ד. ניתן יהיה להוציא היתר בניה למרפסות לכל בנין בנפרד בכל מגרש בתאום עם עורך התכנית. בנית המרפסות תתבצע בו זמנית באגף שלם.
  - ה. חומרי גמר : טיח או בטון חלק וצבע עמיד בהיר בשילוב מעקות מחומרים עמידים : אלומיניום, נירוסטה וזכוכית.
    1. יזמי התכנית רשאים לגבות הוצאות עריכת התכנית מבנינים 1,3,7.
    2. צורת המרפסות המוצעת הינה קשתית (קמורה לכיוון הבנין) ולסירוגין.

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

1. לשנות את הוראות תכנית העיצוב 1820(ג1+ד1) ע"י :
  - א. עדכון החזיתות העקרוניות של הבנינים כך שניתן יהיה להוסיף מרפסות מקורות וחופפות, לשיפור רווחת הדיור.
  - ב. קביעת קווי הבנין לכיוון הרחובות אבן גבירול ובוני העיר – ניתן יהיה להבליט את המרפסות עד 4 מ' מהבניה הקיימת. קו הבלטת המרפסות יהיה קו הבנין - בהתאם להוראות התכנית הראשית.
  - ג. עדכון עיצוב גגות המבנים בהתאם להוראות תכנית ג1.
2. לאשר את השינויים לתכנית העיצוב ולקבוע הנחיות עיצוביות, בתנאים הבאים :
  - א. המרפסות יהיו חופפות ומקורות – בהתאם לתקנות התו"ב ועל פי השטח שנקבע בתקנות אלו.
  - ב. התאמת תוספות הבניה לצורת הבניה הקיימת במתחם וצורת הבנינים הקיימים – צורת המרפסות תהיה מרובעת ותמוקם במרכז החזית.
  - ג. קו הבנין הנקבע בתכנית זו מאפשר גם תוספת קורות ועמודים.
  - ד. ניתן יהיה לבצע שינויים במעקות הבנויים בקומות הגג הקיימות – בהתאם לתשריט.
  - ה. עיצוב החזיתות וצורת המרפסות המופיעים בתשריט הינו מחייב לכל שורת הבנינים וישמר בכל היתרי הבניה שיוצאו.
  - ו. חומרי גמר :
    1. קורות ועמודים בגמר טיח או בטון מוחלק בגוון בהיר.
    2. מעקות מחומרים קלים בלבד כגון אלומיניום, זכוכית ופלדה.
  - ז. ניתן יהיה להוציא היתרי בניה לפי תכנית זו לכל בנין בנפרד (בניה בקיר משותף בקומות העליונות אינה נחשבת לנושא זה).
  - ח. בניית המרפסות תתבצע בו זמנית לכל גובה הבנין ובשתי חזיתותיו.
  - ט. ניתן יהיה להוציא היתרי בניה לצורך בניה על הגג בלבד ובהתאם להוראות תכנית ג1, תחום הבניה המותר בקומות הגג, לרבות הנסיגות הנדרשות יהיו כמפורט בתכנית ג1.
  - י. גמישות – ניתן יהיה לבצע שינויים קלים בחזיתות באישור מה"ע או מי מטעמו, בתנאי שהשינוי יהיה לכל גובה הבנין ובשתי חזיתותיו.

3. תכנית העיצוב תכלול את פרטי המעקות, חומרי הגמר, תכנית קומה טיפוסית, חזיתות וקומת הגג - בהתאם לדרישות צוות צפון, אדר' הרישוי ואדר' העיר, ואלו יחייבו את היתרי הבניה בכל הבנינים.

(בהתייחס לתכנון המוצע יש לציין כי תכנית העיצוב מעצם הגדרתה כתכנית עיצוב אינה מתייחסת לשטחי הבניה ואלו יותרו מכח הזכויות בתכניות המאושרות ועפ"י תקנות התכנון והבניה. כמו כן, אין תכנית העיצוב מתייחסת לתאום עם עורך התכנית וגביית הוצאות עריכת התכנית)

**החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 786' לחוק.**

**בישיבתה מספר 0028-08ב' מיום 24/09/2008 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לאשר את תכנית העיצוב המתוקנת במקום התוכנית המקורית בתנאי אישור אדר' העיר.

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

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
- שינוי עיצוב למבנן 604 - תב"ע 2185 דיון בעיצוב ארכיטקטוני (2) דיון חוזר	24/09/2008 4 - 0028-08

**מטרת הדיון:** דיון חוזר - שינוי עיצוב ארכיטקטוני למבנן מס' 604 חלקה 601 בגוש 6624 עפ"י תכנית מס' 2185 - גני צהלה החדשה.

**מסלול:** שינויים לתכנית עיצוב.

**מיקום:** מצפון: מגרש מגורים  
מדרום: מגרש מגורים  
ממזרח: רחוב עיר שמש  
ממערב: שצ"פ

**כתובת:** רח' וינשטין נחום 1

**גוש חלקה:** חלקה 601 בגוש 6624.

**מסמכי רקע:** תשריט עיצוב ארכיטקטוני של אדריכל קלאודיו אוסנגר מתאריך 25/03/2008.

**בעלות:** פרטיים.

**פרטים כללי:** בישיבתה מספר 0019-08 מיום 25/06/2008 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

**" לשוב ולדון בתכנית העיצוב לאחר תיאום עם אדריכל המינהל. "**  
(בישיבה השתתפו: דורון ספיר, ארנון גלעדי, דוד עזרא, נתן וולוך ומיטל להבי)

בהתאם להחלטת הועדה, התקיימה פגישה בנושא הנדון בתאריך 08.09.2008 אצל אדר' המנהל בנוכחות אדר' הרישוי וצוות צפון ובה הוחלט לאשר את העיצוב המוצע, כפי שיפורט להלן.

**מצב סטטוטורי**

תכנית מס' 2185 אזור גני צהלה החדשה, הכוללת איחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת הבעלים, מאושרת משנת 1994. התכנית משתרעת בין הרחובות משה סנה במערב, צה"ל בדרום והמצביאים במזרח וכוללת 296 יחידות דיור בקונפיגורציות שונות של קוטגיים ודופלקסים על קומת עמודים. שטח התכנית מחולק למבננים. כל מבנן מחולק למגרשי מגורים, כמפורט לעיל.

סעיף 11 ה' של הוראות התכנית, קובע כי "היתר הבנייה יוצא רק לאחר אישור נספח לעיצוב ארכיטקטוני לכל מבנן בשלמות ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה שיערך עפ"י נספח עיצוב ארכיטקטוני לדוגמא של מבנן 602 המהווה חלק אינטגרלי מתכנית מתאר מס' 2185 המאושרת והכוללת הוראות בינוי".

בשנת 2003 אושר, ע"י הועדה המקומית, נספח עיצוב ארכיטקטוני למבנן מס' 604 בשם חלק מבעלי המגרשים הכלולים במבנן.

קוי בנין	ניתן יהיה להקטין את קוי הבנין, לשם שיפור התכנון במגרש, בהתאם לנקבע בתקנות התכנון והבניה ובכפוף לפרסום הקלה לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה ודיון בהתנגדויות, באם תוגשנה.
מרפסות	ניתן יהיה להבליט מרפסות, בהתאם לנקבע בתקנות התכנון והבניה ובכפוף לפרסום הקלה לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה ודיון בהתנגדויות, באם תוגשנה.

קביעת מפלס 0.00 לכל יחידות דיור	ייקבע בתכנית ההגשה, בהתאם לתכניות החלות במקום, בכל יחידת דיור ימדד מפלס ה-0.00 במרכז החזית הפונה לדרך (שפ"פ) המקשרת בין היחידות במבנן.
גגות	שיפוע גגות הרעפים יהיה 40% עם אפשרות למרפסות לא מקורות כפתח בגג הרעפים, צורת הגג תהיה ארבע שיפועי. ובהתאם להוראות תכנית ג1.
קולטי שמש ודודים	קולטים בשיפוע גג הרעפים והדוד בתוך המבנה.
עיצוב שטח פרטי פתוח	1. השפ"פ ירוצף באבני ריצוף משתלבות באופן שיבטיח אפשרות נסיעת מכוניות שירות (אשפה, כיבוי אש וכו'). 2. השפ"פ ירשם כרכוש משותף של כל דיירי המבנן.
פחי אשפה	לכל יחידת מגורים יותקן מתקן לפח אשפה צמוד לגדר החיצונית. גודלו, צורתו ושאר הפרטים עפ"י הנחיות אגף התברואה.
חניה	1. החנייה תהיה מקורה בגג שטוח בלבד ע"י בטון באופן אחיד לכל היחידות במבנן. 2. סגירת החנייה תעשה באופן אחיד לכל היחידות במבנן.
גדרות	1. גדרות בין מבנים או מעברים יהיו מבנייה עד גובה 1.50 + מ' ובהתאם לתקנות התכנון והבניה. 2. גדר לרחוב בגובה עד 1.50 + מ' מעל פני הרחוב.
הוראות ביצוע	1. העמדת המבנים בתחום המבנן תהינה בהתאם לנספח העיצוב הארכיטקטוני. 2. כל חיבורי החשמל, הטלפון וצנרת הטלויזיה ייעשו בחיבורים סמויים.
מדרכות	1. כל המדרכות ירוצפו בריצוף משתלב. 2. תובטח א.ש. מונמכת בכניסה למבנים (לאפשר כניסת רכב).
גמר חיצוני (כולל גדרות)	גמר חזיתות וגדרות יהיה בגוון ובצבעים אחידים לכל המבנן.
תכניות המבנים	קונטור המבנים בנספח זה הינו עקרוני בלבד ואינו מחייב מבחינת תכניות ומבנים לבד מחלוקת המגרש והוראות העיצוב הארכיטקטוני.
כניסות לבתים	תתאפשרנה כניסות ראשיות לבתים מכל חזיתות המבנה
מיקום חניות ומתקנים אחרים במרווחים	מיקומן של החניות, פחי האשפה וכיו"ב בתחום המגרש הינן עקרוניות, המיקום הסופי יקבע בעת הוצאת היתר הבניה בתאום ובאישור של האגפים השונים בעת"א-יפו.

במבנן זה 8 מגרשים. שישה מהם בנויים (לפי תכנית העיצוב שאושרה בשנת 2003). יתר המבנן טרם בנוי. במרכז המתחם רחוב (ביעוד שפ"פ) בו מתאפשרת גישה לרכב ולהולכי רגל.

#### מצב השטח בפועל:

בתאריך 27/08/2003 (פרוטוקול 15-2003/ב' מס' החלטה 12) אשרה הועדה המקומית תכנית עיצוב ארכיטקטוני למבנן 604 זה, ע"פ הנחיות תכנית 2185 – גני צהלה החדשה.

#### מצב תכנוני קיים:

כפי שדווח לעיל בסעיף המתאר את רקע הבקשה יש לציין שהמבנן מחולק ל- 8 מגרשי מגורים, קוטגיים צמודי קרקע. כמו כן בנוסף לשטחים המפורטים תותרנה עליות גג בשטח 23 מ"ר לכל יחידה בחלל הגג.

**מצב תכנוני מוצע:**

בהתאם לסיכום עם אדר' המנהל ואדר' הרישוי, מוצע לאשר שינויים לתכנית העיצוב במבנן 604 בתב"ע 2185, במגרש הצפון מערבי - חלקה 601 - כדלקמן:

1. הגבהת גובה המבנים במטר אחד לפי הוראות תכנית מתאר ג'1.
2. שינוי העמדת המבנים ומיקום החניות (בתוך המגרשים).
3. מתן אפשרות לתכנון שני גגות בעלי ארבעה שיפועים.
4. מתן אפשרות לתכנון כניסות ראשיות לבתים מכל חזיתות המבנה.

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

ממליץ לאשר את המבוקש כמפורט לעיל, בתנאי השלמת פרטי המצב הקיים ע"ג התשריט והתאמתו לדרישות הצוות.

**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 0028-08ב' מיום 24/09/2008 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לאשר תוכנית עיצוב מתוקנת במקום התוכנית המקורית במבנן 604 בתב"ע 2185, במגרש הצפון מערבי – חלקה 601 כדלקמן:

1. הגבהת גובה המבנים במטר אחד לפי הוראות תכנית מתאר ג'1. ולא תהיה חריגה נוספת בגובה בכל מקרה.
2. שינוי העמדת המבנים ומיקום החניות (בתוך המגרשים).
3. מתן אפשרות לתכנון שני גגות בעלי ארבעה שיפועים.
4. מתן אפשרות לתכנון כניסות ראשיות לבתים מכל חזיתות המבנה.

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

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
- שינוי עיצוב למבנן 610 - גני צהלה - תב"ע 2185 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	24/09/2008 5 - 0028-08

**מטרת הדיון:** שינוי עיצוב ארכיטקטוני למבנן מס' 610 חלקה 642 (מגרש 78/ב) בגוש 6624 עפ"י תכנית מס' 2185 - גני צהלה החדשה.

**מסלול:** שינויים לתכנית עיצוב.

**מיקום:** ממזרח: מגרש מגורים (רח' ברוידס אברהם 3,5) בנוי מצפון: מגרש מגורים (רח' אברך ישעיהו 6,6א) בנוי ממערב: שפ"פ ומעבר לו מגרש מגורים בנוי

**כתובת:** רח' אברך ישעיהו 4

**גוש חלקה:** חלקה 642 בגוש 6624.

**מסמכי רקע:** תשריט עיצוב ארכיטקטוני של אדריכל קלאודיו אוסנגר ואורנה לוי מתאריך 14/09/2008.

**בעלות:** פרטיים.

**פרטים:**

**מצב סטטוטורי**

תכנית מס' 2185 אזור גני צהלה החדשה, הכוללת איחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת הבעלים, מאושרת משנת 1994. התכנית משתרעת בין הרחובות משה סנה במערב, צה"ל בדרום והמצביאים במזרח וכוללת 296 יחידות דיור בקונפיגורציות שונות של קוטגיים ודופלקסים על קומת עמודים. שטח התכנית מחולק למבננים. כל מבנן מחולק למגרשי מגורים, כמפורט לעיל.

סעיף 11 ה' של הוראות התכנית, קובע כי "היתר הבנייה יוצא רק לאחר אישור נספח לעיצוב ארכיטקטוני לכל מבנן בשלמות ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבנייה שיערך עפ"י נספח עיצוב ארכיטקטוני לדוגמא של מבנן 602 המהווה חלק אינטגרלי מתכנית מתאר מס' 2185 המאושרת והכוללת הוראות בינוי".

בשנת 1996 אושר, ע"י הועדה המקומית, נספח עיצוב ארכיטקטוני למבנן מס' 610 בשם חלק מבעלי המגרשים הכלולים במבנן (ע"י אדר' אורנה לוי).

קוי בנין	ניתן יהיה להקטין את קוי הבנין, לשם שיפור התכנון במגרש, בהתאם לנקבע בתקנות התכנון והבניה ובכפוף לפרסום הקלה לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה ודיון בהתנגדויות, באם תוגשנה.
מרפסות	ניתן יהיה להבליט מרפסות, בהתאם לנקבע בתקנות התכנון והבניה ובכפוף לפרסום הקלה לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה ודיון בהתנגדויות, באם תוגשנה.
קביעת מפלס 0.00 לכל יחידות דיור	ייקבע בתכנית ההגשה, בהתאם לתכניות החלות במקום, בכל יחידת דיור ימדד מפלס ה-0.00 במרכז החזית הפונה לדרך (שפ"פ) המקשרת בין היחידות במבנן.
גגות	שיפוע גגות הרעפים יהיה 40% עם אפשרות למרפסות לא מקורות כפתח בגג הרעפים. צורת הגג תהיה ארבע שיפועי. ובהתאם להוראות תכנית ג.1.
קולטי שמש ודודים	קולטים בשיפוע גג הרעפים והדוד בתוך המבנה.
עיצוב שטח פרטי פתוח	3. השפ"פ ירוצף באבני ריצוף משתלבות באופן שיבטיח אפשרות נסיעת מכוניות שירות

4. השפ"פ ירשם כרכוש משותף של כל דיירי המבנן. (אשפה, כיבוי אש וכו').	
לכל יחידת מגורים יותקן מתקן לפח אשפה צמוד לגדר החיצונית. גודלו, צורתו ושאר הפרטים עפ"י הנחיות אגף התברואה.	פחי אשפה
3. החנייה תהיה מקורה בגג שטוח בלבד ע"י בטון באופן אחיד לכל היחידות במבנן. 4. סגירת החנייה תעשה באופן אחיד לכל היחידות במבנן.	חניה
3. גדרות בין מבנים או מעברים יהיו מבנייה עד גובה 1.50 + מ' ובהתאם לתקנות התכנון והבניה. 4. גדר לרחוב בגובה עד 1.50 + מ' מעל פני הרחוב.	גדרות
3. העמדת המבנים בתחום המבנן תהיינה בהתאם לנספח העיצוב הארכיטקטוני. 4. כל חיבורי החשמל, הטלפון וצנרת הטלויזיה ייעשו בחיבורים סמויים.	הוראות ביצוע
3. כל המדרכות ירוצפו בריצוף משתלב. 4. תובטח א.ש. מונמכת בכניסה למבנים (לאפשר כניסת רכב).	מדרכות
גמר חזיתות וגדרות יהיה בגוון ובצבעים אחידים לכל המבנן.	גמר חיצוני (כולל גדרות)
קונטור המבנים בנספח זה הינו עקרוני בלבד ואינו מחייב מבחינת תכניות ומבנים לבד מחלוקת המגרש והוראות העיצוב הארכיטקטוני.	תכניות המבנים
תתאפשרנה כניסות ראשיות לבתים מכל חזיתות המבנה	כניסות לבתים
מיקומן של החניות, פחי האשפה וכיו"ב בתחום המגרש הינן עקרוניות, המיקום הסופי יקבע בעת הוצאת היתר הבניה בתאום ובאישור של האגפים השונים בעת"א-יפו.	מיקום חניות ומתקנים אחרים במרווחים

**מצב השטח בפועל:** במבנן זה 8 מגרשים. יתר המגרשים בנויים. במרכז המתחם רחוב (ביעוד שפ"פ) בו מתאפשרת גישה לרכב ולהולכי רגל.

**מצב תכנוני קיים:** בתאריך 04/09/1996 (מס' החלטה 173ב'-10) אשרה הועדה המקומית תכנית עיצוב ארכיטקטוני למבנן 610 זה, ע"פ הנחיות תכנית 2185 – גני צהלה החדשה. כפי שדווח לעיל, יש לציין שהמבנן מחולק ל- 8 מגרשי מגורים, קוטגים צמודי קרקע. כמו כן בנוסף לשטחים המפורטים תותרנה עליות גג בשטח 23 מ"ר לכל יחידה בחלל הגג.

בתאריך 31/05/2000 (מס' החלטה 257ב'-5) הוגשה לוועדה המקומית שינוי לתכנית עיצוב ארכיטקטוני לשני מגרשים-מגרש 78 הנדון ומגרש 73 הנגדי - במבנן 610 זה. תכנית זו כללה שינוי בקו הבנין, הפיכת הדופלקסים לקוטגים והתייחסות לגובה המבנה. התכנית אושרה בתאריך 11/10/2000 ע"י הועדה לאחר פרסום הקלה לפי סעיף 149.

**מצב תכנוני מוצע:**

בהמשך למאושר בתכנית העיצוב משנת 2000, מוצע לאשר שינויים לתכנית העיצוב במבנן 610 בתב"ע 2185, במגרש 78ב, כדלקמן:

1. הגבהת גובה המבנים במטר אחד לפי הוראות תכנית מתאר ג'1.

2. שינוי העמדת המבנים ומיקום החניות (בתוך המגרשים).
3. מתן אפשרות לתכנון שני גגות בעלי ארבעה שיפועים.
4. מתן אפשרות לתכנון כניסות ראשיות לבתים מכל חזיתות המבנה.

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

ממליץ לאשר את המבוקש כמפורט לעיל, בתנאי השלמת פרטי המצב הקיים ע"ג התשריט והתאמתו לדרישות הצוות.

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

**בישיבתה מספר 0028-08' מיום 24/09/2008 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לאשר תוכנית עיצוב מתוקנת במקום תוכנית העיצוב המקורית במבנן 610 בתב"ע 2185, במגרש 78/ב, כדלקמן:

5. הגבהת גובה המבנים במטר אחד לפי הוראות תכנית מתאר ג'1. ולא תהיה חריגה נוספת בגובה בכל מקרה.
6. שינוי העמדת המבנים ומיקום החניות (בתוך המגרשים).
7. מתן אפשרות לתכנון שני גגות בעלי ארבעה שיפועים.
8. מתן אפשרות לתכנון כניסות ראשיות לבתים מכל חזיתות המבנה.

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

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
- שינוי עיצוב למבנן 619 - תב"ע 2185 דיון בעיצוב ארכיטקטוני (2) דיון חוזר	24/09/2008 6 - 0028-08

**מטרת הדיון:** דיון חוזר - שינוי עיצוב ארכיטקטוני למבנן מס' 619 חלקה 696 בגוש 6624 עפ"י תכנית מס' 2185 - גני צהלה החדשה.

**מסלול:** שינויים לתכנית עיצוב.

**מיקום:** מצפון: מגרש מגורים (רח' עיר שמש 60)  
ממזרח: רחוב מצביאים  
ממערב: שב"צ

**כתובת:** רח' בן-גל (דג"מס) מיכאל 2

**גוש חלקה:** חלקה 696 בגוש 6624.

**מסמכי רקע:** תשריט עיצוב ארכיטקטוני של אדריכל קלאודיו אוסנגר מתאריך 25/03/2008.

**בעלות:** פרטיים.

**פרטים:** כללי  
בישיבתה מספר 0019-08 מיום 25/06/2008 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

**" לשוב ולדון בתכנית העיצוב לאחר תיאום עם אדריכל המינהל. "**  
(בישיבה השתתפו: דורון ספיר, ארנון גלעדי, דוד עזרא, נתן וולוך ומיטל להבי)

בהתאם להחלטת הועדה, התקיימה פגישה בנושא הנדון בתאריך 08.09.2008 אצל אדר' המנהל בנוכחות אדר' הרישוי וצוות צפון ובה הוחלט לאשר את העיצוב המוצע, כפי שיפורט להלן.

**מצב סטטוטורי**

תכנית מס' 2185 אזור גני צהלה החדשה, הכוללת איחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת הבעלים, מאושרת משנת 1994.  
התכנית משתרעת בין הרחובות משה סנה במערב, צה"ל בדרום והמצביאים במזרח וכוללת 296 יחידות דיור בקונפגורציות שונות של קוטגיים ודופלקסים על קומת עמודים.  
שטח התכנית מחולק למבניים. כל מבנן מחולק למגרשי מגורים, כמפורט לעיל.

סעיף 11 ה' של הוראות התכנית, קובע כי "היתר הבנייה יוצא רק לאחר אישור נספח לעיצוב ארכיטקטוני לכל מבנן בשלמות ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה שיערך עפ"י נספח עיצוב ארכיטקטוני לדוגמא של מבנן 602 המהווה חלק אינטגרלי מתכנית מתאר מס' 2185 המאושרת והכוללת הוראות בינוי".

בשנת 1997 אושר, ע"י הועדה המקומית, נספח עיצוב ארכיטקטוני למבנן מס' 619 בשם חלק מבעלי המגרשים הכלולים במבנן (ע"י אדר' אבינעם שפר).

קוי בנין	ניתן יהיה להקטין את קוי הבנין, לשם שיפור התכנון במגרש, בהתאם לנקבע בתקנות התכנון והבניה ובכפוף לפרסום הקלה לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה ודיון בהתנגדויות, באם תוגשנה.
מרפסות	ניתן יהיה להבליט מרפסות, בהתאם לנקבע בתקנות התכנון והבניה ובכפוף לפרסום הקלה לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה ודיון בהתנגדויות, באם תוגשנה.

קביעת מפלס 0.00 לכל יחידות דיור	ייקבע בתכנית ההגשה, בהתאם לתכניות החלות במקום, בכל יחידת דיור ימדד מפלס ה-0.00 במרכז החזית הפונה לדרך (שפ"פ) המקשרת בין היחידות במבנן.
גגות	שיפוע גגות הרעפים יהיה 40% עם אפשרות למרפסות לא מקורות כפתח בגג הרעפים, צורת הגג תהיה ארבע שיפועי. ובהתאם להוראות תכנית ג1.
קולטי שמש ודודים	קולטים בשיפוע גג הרעפים והדוד בתוך המבנה.
עיצוב שטח פרטי פתוח	5. השפ"פ ירוצף באבני ריצוף משתלבות באופן שיבטיח אפשרות נסיעת מכוניות שירות (אשפה, כיבוי אש וכו'). 6. השפ"פ ירשם כרכוש משותף של כל דיירי המבנן.
פחי אשפה	לכל יחידת מגורים יותקן מתקן לפח אשפה צמוד לגדר החיצונית. גודלו, צורתו ושאר הפרטים עפ"י הנחיות אגף התברואה.
חניה	5. החנייה תהיה מקורה בגג שטוח בלבד ע"י בטון באופן אחיד לכל היחידות במבנן. 6. סגירת החנייה תעשה באופן אחיד לכל היחידות במבנן.
גדרות	5. גדרות בין מבנים או מעברים יהיו מבנייה עד גובה 1.50 + מ' ובהתאם לתקנות התכנון והבניה. 6. גדר לרחוב בגובה עד 1.50 + מ' מעל פני הרחוב.
הוראות ביצוע	5. העמדת המבנים בתחום המבנן תהינה בהתאם לנספח העיצוב הארכיטקטוני. 6. כל חיבורי החשמל, הטלפון וצנרת הטלויזיה ייעשו בחיבורים סמויים.
מדרכות	5. כל המדרכות ירוצפו בריצוף משתלב. 6. תובטח א.ש. מונמכת בכניסה למבנים (לאפשר כניסת רכב).
גמר חיצוני (כולל גדרות)	גמר חזיתות וגדרות יהיה בגוון ובצבעים אחידים לכל המבנן.
תכניות המבנים	קונטור המבנים בנספח זה הינו עקרוני בלבד ואינו מחייב מבחינת תכניות ומבנים לבד מחלוקת המגרש והוראות העיצוב הארכיטקטוני.
כניסות לבתים	תתאפשרנה כניסות ראשיות לבתים מכל חזיתות המבנה
מיקום חניות ומתקנים אחרים במרווחים	מיקומן של החניות, פחי האשפה וכיו"ב בתחום המגרש הינן עקרוניות, המיקום הסופי יקבע בעת הוצאת היתר הבניה בתאום ובאישור של האגפים השונים בעת"א-יפו.

**מצב השטח בפועל:** במבנן זה 9 מגרשים. שני המגרשים הגובלים במגרש הנדון מצפון בנויים (לפי תכנית העיצוב שאושרה בשנת 1997). יתר המבנן טרם בנוי. במרכז המתחם רחוב (ביעוד שפ"פ) בו מתאפשרת גישה לרכב ולהולכי רגל.

**מצב תכנוני קיים:** בתאריך 05/03/1997 (מס' החלטה 185-ב'6) אשרה הועדה המקומית תכנית עיצוב ארכיטקטוני למבנן 619 זה, ע"פ הנחיות תכנית 2185 – גני צהלה החדשה.

כפי שדווח לעיל בסעיף המתאר את רקע הבקשה יש לציין שהמבנן מחולק ל- 9 מגרשי מגורים, קוטג'ים צמודי קרקע. כמו כן בנוסף לשטחים המפורטים תותרנה עליות גג בשטח 23 מ"ר לכל יחידה בחלל הגג.

**מצב תכנוני מוצע:**

בהתאם לסיכום עם אדרי' המנהל ואדרי' הרישוי, מוצע לאשר שינויים לתכנית העיצוב במבנן 619 בתב"ע 2185, במגרש הדרום מערבי - חלקה 696 - כדלקמן:

1. הגבהת גובה המבנים במטר אחד לפי הוראות תכנית מתאר ג'1.
2. שינוי העמדת המבנים ומיקום החניות (בתוך המגרשים).
3. מתן אפשרות לתכנון שני גגות בעלי ארבעה שיפועים.
4. מתן אפשרות לתכנון כניסות ראשיות לבתים מכל חזיתות המבנה.

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

ממליץ לאשר את המבוקש כמפורט לעיל, בתנאי השלמת פרטי המצב הקיים ע"ג התשריט והתאמתו לדרישות הצוות.

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 0028-08/ב' מיום 24/09/2008 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לאשר תוכנית עיצוב מתוקנת במקום תוכנית העיצוב המקורית במבנן 619 בתב"ע 2185, במגרש הדרום מערבי - חלקה 696 כדלקמן:

9. הגבהת גובה המבנים במטר אחד לפי הוראות תכנית מתאר ג'1. ולא תהיה חריגה נוספת בגובה בכל מקרה.
10. שינוי העמדת המבנים ומיקום החניות (בתוך המגרשים).
11. מתן אפשרות לתכנון שני גגות בעלי ארבעה שיפועים.
12. מתן אפשרות לתכנון כניסות ראשיות לבתים מכל חזיתות המבנה.

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

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/1839(8א) - תכנית עיצוב ארכיטקטוני - בית כנסת רמת אביב ג'	24/09/2008
	7 - 0028-08

תכנית עיצוב ארכיטקטוני - בית כנסת בשכונת רמת אביב ג'.

**מטרת הדיון:** אישור תכנית עיצוב ארכיטקטוני מס' 1839 תעא/8, למבנה בית כנסת.

**מסלול התכנית:** אישור הועדה המקומית ובתאום עם לשכת התכנון המחוזי.

**מיקום:** רחוב אליהו חכים פינת רחוב עקיבה ברון, שכ' רמת אביב ג'.

מצפון : שטח ציבורי פתוח,  
 מדרום : רחוב עקיבה ברון ושורת מבני מגורים קיימים בני 7 קומות,  
 ממזרח : רחוב אליהו חכים,  
 ממערב : מגרש למבנה ציבור בו קיים גן ילדים.

**כתובת:** חכים אליהו 5 פינת ברון עקיבא 2.

**גוש/חלקה:** חלקה 125 בגוש 6631

**שטח קרקע:** 2.051 דונם.

**מתכנן:** אורי מרקוזה - משרד אדריכלים.

**יזם:** עמותת בית הכנסת לכלל ישראל רמת אביב ג'.

**בעלות:** עיריית תל אביב יפו.

#### **מצב השטח בפועל:**

- א. המגרש אינו בנוי וכיום משמש כחניה לא מוסדרת לתושבי הסביבה.
- ב. מגרש זה מהווה חלק מ-4 מגרשים סמוכים זה לזה, המיועדים למבני ציבור, לאורך רחוב עקיבא ברון. כיום בנויים 2 מתוך 4 המגרשים.
- במגרשים הבנויים: מעון ילדים ובמגרש הסמוך לבית הכנסת קיים מבנה ל-2 גני ילדים ובאחרונה אושר הקמת גן ילדים נוסף במגרש הסמוך למעון.

#### **פרטים:**

- א. על השטח הנ"ל חלה תכנית מפורטת מס' 1839 מאושרת משנת 1978, לפיה המגרש הנדון מיועד למבני ציבור לבניית בית כנסת מרכזי של השכונה. הוראות התכנית קובעת כי תנאי להיתר בניה הוא אישור תכנית עיצוב ארכיטקטוני ע"י הועדה המקומית בתאום עם לשכת התכנון המחוזית.
- ב. זכויות הבניה למבני ציבור עפ"י תכנית מתאר ל-3 - "תנאים להקמת מבני ציבור": שטח מקסימלי המותר לבניה הוא 30% לקומה. מספר מקסימלי של קומות - 3 קומות. קווי בניין: לחזית - לפי המסומן בתשריט ולא פחות מ-4 מטר, לצד - 4 מטר או חצי מגובה הבניין הגבוה מביניהם, לאחור - 6 מטר. כן תותר הקמת 2 קומות מרתף לתכליות הנקובות ברשימת התכליות, לחניה, למתקנים טכניים, בתחום קו הבניין.

**מצב תכנוני מוצע:**

- תכנית העיצוב המוצעת חלה ספציפי על המגרש אליו מבוקש להקים בית כנסת וכוללת את המסמכים הנדרשים כפי שנקבע בהוראות התכנית הראשית שהם:
1. תכנית פיתוח עקרוני של המגרש הכולל את אופן עמדת הבניין וצורתו וסידורי חניה ל- 34 מכוניות.
  2. תכנית קומות המבנה, קביעת מפלס הכניסה לבניין, גובה הבניין ומספר הקומות, חתכים ותכנית גגות.
  3. תכנית חזיתות המבנה הכוללת פרטי גמר לרבות צורת וגמר הגגות.
  4. 3 דפי הוראות של תכנית העיצוב.

**חוות דעת הצוות: (מוגש ע"י אורן קלריס):**

- ממליצה לאשר את תכנית העיצוב עקרוני לשימוש בית כנסת ולפי האמור להלן:
1. יש לציין שתכנון בית הכנסת הנ"ל נעשה בשיתוף עם השכונה ע"י נציג נבחר, מר צבי אורן.
  2. כפי שהוזכר מעלה המגרש היום משמש כחניה ציבורית, מתכנן הפרוייקט התבקש על ידנו לשלב חניה ציבורית בתכנון המבנה ולאשרה באגף התנועה.
  3. זכויות הבניה המבוקשים הם פחות ממסגרת המותר בתכנית מתאר מקומית ל- 3, המאפשר תוספת בעתיד לפי הצורך (התכנית תכלול באופן סכמטי בתכנית את נפח התוספת בעתיד).
  4. כמו כן, יקבע בהוראות התכנית כי בעת הוצאת היתר בניה לבית הכנסת, יידרש אישור ע"י מה"ע או מי מטעמו, גובה רצפות חזיתות, חומרי גמר, ופיתוח השטח.
  5. להעביר את התכנית לתיאום עם לשכת התכנון המחוזית, לאחר תיקונים טכניים.

**החלטת מה"ע:****מהלך הדיון:**

- קלריס אורן הציגה את התכנית. מיטל להבי הצעה הצעה לאשר חניה תת קרקעית מתחת למגרש לאחר הצבעה בנושא (1 בעד מיטל להבי) ההצעה לא התקבלה. חברי הועדה אמרו שבמידה והיזם ירצה בעתיד לקדם תב"ע לחניה תת קרקעית הועדה לא תתנגד.

**החלטת ועדה:**

- לאחר הצבעה בעניין (7 בעד – מזרחי, שומר, עזרא, דיין, ויסנר, לוינטל וספיר) הוחלט לאשר את תכנית העיצוב לשימוש בית כנסת כמפורט מטה:
1. מתכנן הפרוייקט ישלב חניה ציבורית בתכנון המבנה בכפוף לאישור אגף התנועה.
  2. זכויות הבניה המבוקשים הם פחות מהמסגרת המותר בתכנית מתאר 3, המאפשרת תוספת בעתיד לפי הצורך (התכנית תכלול באופן סכמטי (להוציא בתכנית) את נפח התוספת בעתיד).
  3. ייקבע בהוראות התכנית כי בעת הוצאת היתר בניה לבית הכנסת, יידרש אישור ע"י מה"ע או מי מטעמו לגובה רצפות, עיצוב חזיתות, חומרי גמר ופיתוח השטח.
  4. להעביר את התכנית לתיאום עם לשכת התכנון המחוזית, לאחר תיקונים טכניים.
  5. יש להוסיף בתכנית בשטח של 100 מ"ר לפחות תאים פוטו וולטאים.

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

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
- בית האיכר לפי תכנית 2474 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	24/09/2008 8 - '08-0028

**מיקום:** בית האיכר רחוב קפלן 8  
פינת רחוב לסקוב 15.

**גושים וחלקות בתכנית:** גוש 6111  
חלקה 575.

**שטח התכנית:** 1.519

**מתכנן:** אדר' גידי בר אוריין

**יזם:** גי' אל אי מרכז רוטשילד בע"מ

**בעלות:** קק"ל

### **מצב השטח בפועל:**

קיים מבנה לשימור בית האיכר בן 5 קומות (כולל קומת קרקע בנויה ברובה) מעל קומת מרתף.

### **מצב תכנוני קיים:**

על החלקה חלה תכנית 2474 שקיבלה תוקף ב- 1997 הקובעת כי ניתן להוסיף על המבנה עד 3 קומות בקונטור המבנה הקיים. השימושים המותרים במגרש הינם שטחים מסחריים, משרדים ואולמות לשימושים בעלי אופי ציבורי. זכויות הבניה המותרות הינן: 3725 מ"ר שטחים עיקריים (כולל המבנה לשימור ושטחים מסחריים במרתף במידה ויהיו). שטחי השירות המותרים לא יעלו על 1490 מ"ר, כולל שטחי שירות בתת הקרקע. בהוראות התכנית נקבע בס' 12 1) ג' כי: "חזית המבנה תשומר במצב המקורי ולא יעשה בה שינוי מהותי מבחינת חומרים, פרופורציות וכו'. יש ליצור הפרדה אדריכלית חזותית בין חלק המבנה לשימור ובין הקומות הנוספות. יותרו שינויים פנימיים במבנה לשימור באישור מהנדס העיר." התכנית כוללת הוראה לשימור הברושים שבין בית הסופר לבית האיכר. גובה המבנה הכולל המותר הינו עד 45 מ' מעל פני הים.

### **מצב תכנוני מוצע:**

מוצעת תוספת בניה של 3 קומות מעל למבנה לשימור תוך הפרדה בין שני חלקי הבניין הן מבחינת החומרים (תוספת הבניה תחופה בזכוכית לא רפלקטיבית עם פתרונות הצללה ע"פ קובץ ההנחיות לבניה ירוקה של עת"א) והן מבחינת רצף הבינוי (ע"י נסיגה מקו הבינוי בקומה החדשה הראשונה בכל היקף הבינוי בעומק של 60 ס"מ לפחות ובגובה פנימי שלא יפחת מ- 120 ס"מ). מוצעת הבלטה של פירים מעל לגובה המותר בכ- 75 ס"מ בכפוף לפרסום הקלה. מוצעת הבלטה של פתרונות ההצללה עד 80 ס"מ מקונטור הבניין הקיים. איוורור החניונים המוצע הינו בפינה הדרום מערבית של המגרש. שטחים מסחריים יאווורו דרך גג המבנה. מעקה מרפסת הגג יהווה המשך של קיר הזכוכית של הקומה שמתחת. הגינון בתחום המגרש יבוצע במפלס הקרקע בלבד. כמו כן לא תותר בניית מרתפים בתחום העלול לפגוע בברושים שבתחום חלקת בית הסופר. השטחים בזיקת הנאה לציבור יפותחו ברצף עם המדרכות הגובלות לפי פרטי הפיתוח של רחוב קפלן, כולל שביל אופניים, בתאום עם אדריכל העיר. כניסות לחניון ולרחבות לכיבוי אש תבוצענה באבן שפה מונמכת בלבד.

### **חו"ד הצוות:**

לאשר את התכנית בכפוף לתנאים הבאים:  
אישור היועמ"ש לוועדה המקומית לעניין בניית המרתפים הנוספים.  
אישור הרשות לאיכות הסביבה של עת"א לעניין פתרונות האיוורור של המרתפים.  
אישור אדריכל העיר לעניין תאורת החזיתות ותאורת היצף.  
פרסום הקלות ע"פ הנדרש.  
אישור מהנדס העיר או מי מטעמו להיתר הבניה לפרטים וחומרי הגמר הסופיים.

כל שינוי בחומרים לשווי ערך או דומים באישור מהנדס העיר לא יהווה שינוי לתכנית העיצוב, כולל שינוי של פיתוח רחבת הכניסה.  
בניה של קומה אחת פחות באישור מהנדס העיר לא תהווה שינוי לתכנית זו.  
תנאי להיתר יהיה אישור היחידה לשימור לעניין התכנון הפנימי. שינויים ביחס לתכנית העיצוב לעניין התכנון הפנימי של הבניין באישור מהנדס העיר לא יהוו שינוי לתכנית.

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

**בישיבתה מספר 0028-08/ב' מיום 24/09/2008 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

#### **מהלך הדיון:**

אדר' התכנית הציג את התכנית.  
חברי הועדה מבקשים שבמקביל יבוצע חניון תת קרקעי וגינה במגרש הציבורי הסמוך.

#### **הועדה מחליטה:**

לאשר את התכנית תכנית העיצוב בתנאים הבאים:

1. תנאי להיתר בניה יהיה שמירת האפשרות לכניסה משותפת לחניון המתוכנן במגרש הציבורי שמדרום ולכך שתרשם זיקה הנאה לכניסה לחניון שבמגרש הציבורי, באישור אגף הנכסים בעירייה.
2. אישור היועמ"ש לועדה המקומית לעניין בניית המרתפים הנוספים.
3. אישור הרשות לאיכות הסביבה של עת"א לעניין פתרונות האיוורור של המרתפים.
4. אישור אדריכל העיר לעניין תאורת החזיתות ותאורת היצף.
5. פרסום הקלות עפ"י הנדרש.
6. אישור מה"ע או מי מטעמו והיחידה לשימור להיתר הבניה לפרטים וחומרי הגמר הסופיים.
7. כל שינוי בחומרים לשווי ערך או דומים באישור מה"ע והיחידה לשימור לא יהווה שינוי לתכנית העיצוב, כולל שינוי של פיתוח רחבת הכניסה.
8. בניה של קומה אחת פחות באישור מה"ע לא תהווה שינוי לתכנית זו.
9. תנאי להיתר יהיה אישור היחידה לשימור לעניין התכנון הפנימי. שינויים ביחס לתכנית העיצוב לעניין התכנון הפנימי של הבניין באישור מה"ע לא יהוו שינוי לתכנית.
10. יש לקבוע בתכנית העיצוב כי יישמר שטח של 100 מ"ר לפחות לטובת התקנת תאים פוטו וולטאים.

הוועדה רואה צורך בקידום תכנון של חניון תת קרקעי וגינה במגרש הציבורי הסמוך.

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

התוכן	מס' החלטה
תא/3852 - הירקון 92	24/09/2008
דיון בהפקדה	9 - 0028-08

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הוועדה המחוזית**

**מיקום:**

הירקון 92

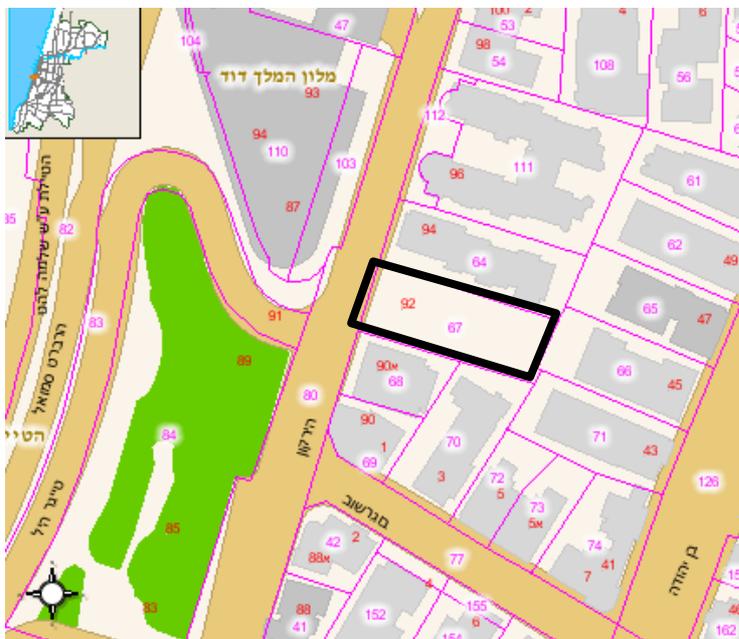
**כתובת:**

תל אביב - יפו

הירקון 92

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6905	מוסדר	חלק מהגוש	67	



**שטח התכנית:** 784 מ"ר

**מתכנן:** אלי בורסטובסקי, משרד ב.פלג אדר'

**יזם:** אבי גרין ואחרים

**בעלות:** פרטיים

**מצב השטח בפועל:** החלקה משמשת כמגרש חניה.

**מצב תכנוני קיים:**

התכניות התקפות הן 44, מ', ג', ע1. ייעוד המגרש הוא מגורים ב1. בנוסף, כוללת החלקה הפקעה להרחבת רחוב הירקון בהתאם לתכנית 998. יצויין כי בחלקה 68 הסמוכה מדרום, אישרה הוועדה להפקדה תכנית הקובעת ביטול חלק מההפקעה כאמור, היות והחלקות הסמוכות מצפון כוללות מבנים לשימור. כן כוללת התכנית כניסת כלי רכב משותפת לחניון התת קרקעי לחלקות 67-68 ורישום זיקת הנאה הדדית.

**מצב תכנוני מוצע:**

1. ביטול 3.50 מ' מההפקעה מההפקעה הכלולה בחלקה לצורך יצירת קו בניין אחיד ורציף ברחוב, והתאמה לבניוני הקיים בפועל מצפון הכולל מבנים לשימור. ביטול ההפקעה כאמור מתואם עם אגף התנועה.
2. קביעת קו בניין אפס בחזית לרחוב הירקון בהתאם לבניוני הקיים בחלקות הסמוכות מדרום ומצפון.
3. רמפת הירידה לחניון תמוקם בצמוד לגבול החלקה הדרומי. בשטח זה וברוחב שלא יפחת מ-3 מ' תרשם זיקת הנה לכלי רכב לדיירי המבנה בחלקה 68.

מוצע לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים :

הוראות התכנית יכללו את הנושאים הבאים :

1. ביטול חלקי של 3.50 מ' מההפקה ברחוב הירקון.
2. קביעת קו בניין אפס בחזית רחוב הירקון בהתאם לביטול ההפקה.
3. קביעת זיקת הנאה לכלי רכב בגבול המגרש הדרומי עבור חלקה 68.
4. התכנית לא תכלול זכויות בניה במגרש, זכויות הבניה יהיו בהתאם לתכניות התקפות במקום.

#### טבלת השוואה :

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
ללא שינוי, בהתאם לתכניות תקפות	180% שטח עיקרי	אחוזים	סה"כ זכויות בניה בהתאם לתכנית מ'
	1411.20 מ"ר	מ"ר	
	40%	אחוזים	זכויות בניה לקומה
	5 קומות מעל קומת עמודים	קומות	גובה למגרש הגדול מ-500 מ"ר
עפ"י התקן			מקומות חניה

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

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

**חו"ד הצוות :** (מוגש ע"י גילה גינסברג)

מוצע לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים :

הוראות התכנית לא יכללו זכויות בניה, זכויות הבניה יהיו בהתאם לתכניות התקפות.

**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 0028-008ב' מיום 24/09/2008 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

לאשר להעביר את התכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית בתנאי שהוראות התכנית לא יכללו זכויות בניה, זכויות הבניה יהיו בהתאם לתכניות התקפות.

משתתפים: דורון ספיר, פאר ויסנר, דוד עזרא, ושמוליק מזרחי, יעל דיין ומיטל להבי.

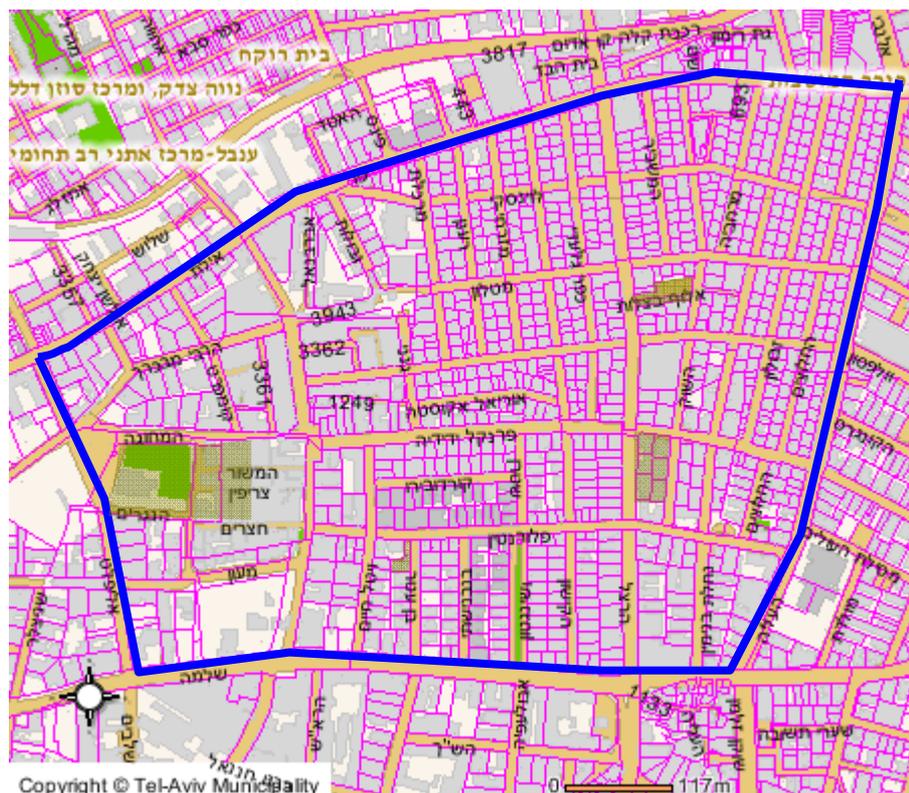
<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/3847 - שטחי ציבור בפלורנטין דיון בסעיף 77 ו78	24/09/2008
	10 - 008-2008

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

**מיקום: שכונת פלורנטין**

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק/כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
		כל הגוש	מוסדר	-6982 ,6930 ,7424 ,7083 7084 ,7424 ,6986
		כל הגוש	שומא	6931 ,6930
153	104 ,95-101	חלק	מוסדר	7016
62	112- ,98-108 ,90-95 ,85-86 ,81 ,70-79 115 ,117 ,126 ,130 ,133 ,136-137 , 141 ,139-143 ,145 ,148 ,150 ,152-158	חלק	מוסדר	7051



**שטח התכנית: 448 דונם קו כחול**

**מתכנן: אגף תב"ע, צוות יפו והדרום**

**יזם: הועדה המקומית תל אביב- יפו**

**בעלות: עירייה, ממ"י, פרטיים**

**מצב השטח בפועל:** שכונת פלורנטיין, המרכז המסחרי הישן מצפון ואזור המלאכה במערב בנויים בצפיפות גבוהה וחסרים במיוחד בשטחים ציבוריים פתוחים. השטח הציבורי המשמעותי היחיד סביב מבנה בית ספר דרויאנוב במערב משמש כסדנאות אומנים וגינה. בנוסף הקימה העירייה בתחילת שנות ה-90 גינת כיס ברחוב החלוצים ופיתחה 2 רחובות משולבים (אקוסטא וקורדוברו) ושדרה ובה מתקני משחקים (ושינגטון).

**על פי מדידים נורמטיביים חסרים היום בפלורנטיין 23 דונם שצ"פ 121 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 פלורנטיין 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 32-2004ב' - 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 פלורנטיין כרקע לתכניות מתחמיות ולדיוני השולחן העגול שהתקיימו מול התושבים. תכנית זו סימנה קריה ציבורית בת כ-10 דונם כהמשך לשטח בית הספר דרויאנוב.

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 דרפט מסכם לני"ל, מתאריך 29.8.2007 החלטה 21-2007ב' - 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 ב' - 20.2.2008).
- שטח תחנת הדלק ברחוב פלורנטין לגביו הומלץ על החמרת תנאי רשיון עסק והגבלה לפי שנים.

**להלן השטחים שיועזו בהחלטות אלה לרכישה והפקעה עבור הציבור:**

**א. 1.4 דונם ברחוב אלוף 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 לתעשייה כאשר כמו בשאר הסביבה לא ניתן להוציא היתרים לבניה במקום מעל 10% תוספת ו\או 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- יזידיה פרנקל- השוק, 2.6 דונם (חלקות 227-222 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 11-2004 ב' – 10 מתאריך 28.4.2004), ולמעט תיקון מספר מקומות החניה שנדרשו (ראו החלטה 16-2006 ב' – 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' 14-2008 ב').

### הועדה קבעה כי:

- כתנאי למתן תוקף לתכניות האמורות נדרש אישור להפקדת תכנית מתאר לשטחי ציבור בכלל פלורנטיין (שטחים פתוחים ושטחים למבני ציבור) בוועדה 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:

בהמשך להחלטת הועדה 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 הועדה 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 הועדה הקודמות בנושא.

### 2. עריכת וניהול התכנית בשיתוף הציבור כדלקמן:

על פי החלטת הועדה 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' 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:

<u>שלב השיתוף</u>	<u>פעולות עיקריות</u>
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 במיזם 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 18, 16, 14, 12, 10, 8, 4, המחוגה 18, 16, 14, 12, 10, 8, 4, המשור 20-1, 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 0028-008/ב' מיום 24/09/2008 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

#### מהלך הדיון:

עו"ד שרי אורן דיווחה לוועדה 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 לפלורנטין.  
יואב וינברג ועמליה הציגו בפני הוועדה 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 מהוועדה 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 הוועדה המחוזית כדלהלן:
  - א. לצורך יצירת השטח הציבורי ברחוב אלוף בצלות, לא יוצאו היתרי בניה בחלקות 1743-1742 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 42,44,46,48, 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 20-1,22,24, חצרים 1-20,22,24, אברבנאל 54,56,68,66,64,62,60,58.
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.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/מק/ג2572 - מתחם בן גמליאל דיון בהפקדה	24/09/2008 11 - 0028-08

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

**מיקום:** מצפון- חלקה 21 בגוש 7072, ממערב- חלקות 23,25 בגוש 7072, מדרום- שצ"פ, ממזרח- רחוב בן גמליאל.

**כתובת:** תל אביב – יפו, שמעון בן גמליאל 10.

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7072	מוסדר	חלק מהגוש		24

**שטח התכנית: כ-1.9**

**מתכנן:** י.א. ישר אדריכלים ע"י אדריכל אבנר ישר

**יזם:** ליאור יובלים בע"מ.

**בעלות:** כתר פלסטיק בע"מ.

**מצב השטח בפועל:** המתחם נמצא באזור צפון יפו, מדרום לשוק הפשפשים. על הקרקע עמד בעבר מפעל "כתר פלסטיק" שפונה לפני מספר שנים. חלק מהשטח הופקע למטרות שצ"פ וחלקו יועד למגורים. כיום מבקשים לממש את הפרויקט, תוך הפרשת השטח לשצ"פ.

**מדיניות קיימת:** הועדה המקומית אישרה בהחלטותיה מה-9.7.03 ומה-26.10.05 מדיניות הצפפה לאזור המגורים בצפון יפו. לפי ההחלטות ניתן יהיה לאשר בהליך של תב"ע בסמכות הועדה המקומית, הקטנת גודל דירות עד ל-65 מ"ר לשטחים עיקריים בממוצע ועד למינימום של 50 מ"ר. בפרויקטים שבהם מעל 25 יח"ד לפחות 20% מכלל הדירות יהיה בגודל של 80 מ"ר.

**מצב תכנוני קיים:** תכנית מאושרת 2572, מייעדת את המגרש ל'אזור מגורים ב' וחזית מסחרית. **זכויות הבניה:** 190% לשטחים עיקריים ו-70% לשטחי שירות מעל פני הקרקע. תכנית – 70%. שטח הדירות לא יקטן מ-100 מ"ר בממוצע לבניין. **גובה הבניה:** 13.5 מ' (4 קומות) וקומה חלקית בנסיגה בגובה המבנה בתכנית שלא תעלה על 15% משטח המגרש ובגובה של 3 מ'. **קווי הבניה:** לפי המסומן בתכנית הבינוי המהווה חלק מהתב"ע.

**מצב תכנוני מוצע:** התכנית מתייחסת למספר נושאים:

1. הוספת יחידות מגורים ע"י הקטנת שטח ממוצע לדירה מ-110 מ"ר ל-65 מ"ר לשטחים עיקריים (לא כולל ממ"ד) ומינימום 50 מ"ר, בכפוף למדיניות המאושרת של הועדה המקומית בצפון יפו. סה"כ מוצעות בפרויקט 54 יח"מ, מהם לפחות 11 יח"ד בגודל מינימלי של 80 מ"ר לשטחים עיקריים.
2. קווי הבניין ישונו באופן המצויין בתשריט.
3. תותר הגבהה של עד 1.2 מ' ביחס לתכנית המאושרת.

4. זכות המעבר לציבור המצויינת בתשריט התב"ע, תועתק לאזור המסומן למטרה זו בתשריט, ללא שינוי בשטחה.
5. הגדלת תכסית הבניה של קומת הגג עד ל-30% משטח המגרש .
6. תותר בניית מרפסות ברוחב של עד 1.2 כלפי הרחוב וכלפי השצ"פ.
7. תותר הבלטת מרתפים עד 1.2 ממפלס הרחוב, בתנאי שלא תהיה פגיעה עיצובית בחזיתות המבנה ובשצ"פ.
8. תותר העברת שטחי שרות מהמרתף העליון לקומת הקרק, ככל שינבעו מהוספת מעברים מקורים, חדרי אופניים והפרש שטחים עקב הגדלת הממ"דים.
9. היתרי הבניה יכללו תכנית פיתוח למגרש ולשצ"פ הסמוך.
10. ביטול מסתורי כביסה מנימוקים עיצובים והתאמה לאופי הבניה היפואי.
11. הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר הקמת מערכת סולארית חלקית בגג המבנה, בכפוף להצגת אישור מומחה לגבי מידת יעילותה.
12. תותר הקמת גדרות בגובה של עד 4 מ' בגבולות המגרש.
13. היתרי בניה בפרויקט יותנו ברישום השטחים הציבוריים וזיקות ההנאה.

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י אדר' חגית אנטמן-תמרי, צוות יפו והדרום)

מומלץ לאשר את הפקדת התכנית המוצעת בסמכות הועדה המקומית.

חוו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62'א' בתאריך 18/09/2008  
חוו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62'א' בתאריך 18/09/2008

**בישיבתה מספר 0028-08'ב' מיום 24/09/2008 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים:

1. היזם מאשר שהוא יפתח את הגינה הציבורית הסמוכה.
2. כל מקומות החניה מתוכננים יהיו תת קרקעיים.
3. תמהיל הדירות המאושר הוא:  
11 דירות בגודל 107-100 מ"ר 4-5 חדרים  
12 דירות בגודל 54 מ"ר סטודיו  
31 דירות בגודל 65-75 מ"ר 2-3 חדרים  
סה"כ 54 יח"ד.  
לכל דירה תהיה חניה מוצמדת + 10 חניות נוספות לדיירים ולאורחים.

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

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/מק/2570-ד - יהודה הימית 33-35 דיון בהפקדה	24/09/2008 12 - '08-0028

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

**מטרת הדיון:** אישור התכנית המוצעת המהווה שינוי לתכנית מאושרת 2570 במטרה לחזק את המרקם העירוני באזור צפון יפו ע"י הוספת יחידות מגורים, תוך שינוי הצפיפות המותרת, שיפור חזית המבנים ואיכות התכנון ע"י שינוי הוראות התכנית.

**מיקום:** מצפון- רחוב יהודה הימית. מדרום גוש 7023, חלקה 18,34. ממזרח - גוש 7023, חלקה 23. ממערב- גוש 7023, חלקה 20

**כתובת:** תל אביב – יפו, יהודה הימית 33, 35.

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי בשלמותן	חלקות	מספרי חלקות בחלקן
7023	מוסדר	חלק מהגוש	21-22		

**שטח התכנית: 1.08**

**מתכנן:** אורית מילבואר אייל אדריכלות

**יזם:** "ניצני יפו"

**בעלות:** פרטיים

**מצב השטח בפועל:** מרקם קיים ובנוי ברחוב יהודה הימית. על המגרשים עומדים שני מבנים המיועדים לשימור. הבנייה המוצעת מהווה תוספת על הבניין הקיים והוספת אגף כלפי החזית האחורית. משני צידי המבנים קיימים מבנים לשימור שגם עליהם מתוכננת בניה נוספת, ע"פ תכניות מאושרות.

**מדיניות קיימת:** הועדה המקומית אישרה בהחלטותיה מה-9.7.03 ומה- 26.10.05 מדיניות הצפפה לאזור המגורים בצפון יפו. לפי ההחלטות ניתן יהיה לאשר בהליך של תב"ע בסמכות הועדה המקומית, הקטנת גודל דירות עד ל- 65 מ"ר לשטחים עיקריים בממוצע ועד למינימום של 50 מ"ר. בפרויקטים שבהם מעל 25 יח"ד לפחות 20% מכלל הדירות יהיה בגודל של 80 מ"ר.

**מצב תכנוני קיים:** התכנית המאושרת במתחם, 2570, הגדירה את המגרש כ"אזור מגורים ד' " עם חזית מסחרית. השימושים המותרים: מגורים, אכסון מלונאי, מסחר בקומת הקרקע. זכויות הבניה: 230% לשטחים עיקריים ו- 55% לשטחי שירות מעל פני הקרקע. תכנית – 70%. שטח הדירות לא יקטן מ- 110 מ"ר בממוצע לבניין. גובה הבניה: 16 מ' (4 קומות) וקומה חלקית בנסיגה בגובה המבנה בתכנית שלא תעלה על 50% משטח הגג ובגובה של 3 מ'. קווי הבניה: קו אפס מחייב לחזית הרחוב, 4 מ' לאחור ו- 2.4 לצדדים. תותר הבלטת מרפסות לשטח הרחוב מגובה של 4 מ'.

## **מצב תכנוני מוצע:**

התכנית מתייחסת למספר נושאים:

14. הוספת יחידות מגורים ע"י הקטנת שטח ממוצע לדירה מ- 110 מ"ר ל- 65 מ"ר לשטחים עיקריים ומינימום 50 מ"ר, בכפוף למדיניות המאושרת של הועדה המקומית בצפון יפו. סה"כ מוצעות בפרויקט 37 יח"מ, מהן 7 יח"ד מעל 80 מ"ר לשטחים עיקריים.
15. שינוי קו הבניין הצדדי מ- 2.4, בהמשך לבניין הקיים לשימור.
16. איחוד מגרשים (21,22) בהסכמת בעלים.
17. הגדלת תכסית הבניה של קומת הגג עד ל-75%, ללא שינוי בזכויות.
18. ביטול מסתורי כביסה מנימוקים עיצוביים והתאמה לאופי הבניה היפואי.
19. שינוי גובה הבנין כך שימדד מציר הדרך במרכז חזית המבנים ויהיה 16.40 מ' עד לגובה פני הריצוף. זאת ללא שינוי בסך גובה החזית כולל המעקה הבנוי.
20. מילוי אדמה מעל תקרת מרתף עד גובה 1 מ' לבית גידול לצמחיה.

**חוו"ד הצוות:** (מוגש ע"י אדר' חגית אנטמן-תמרי, צוות יפו והדרום)

מומלץ לאשר את הפקדת התכנית המוצעת, בסמכות הועדה המקומית.

חוו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62'א בתאריך 18/09/2008  
חוו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62'א בתאריך 18/09/2008

**בישיבתה מספר 0028-08' מיום 24/09/2008 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לאשר את התכנית להפקדה בתנאי:  
שימור העצים במקום במידה ולא ניתן לשמרם יש לשתול עצים חדשים.

משתתפים: דורון ספיר, פאר ויסנר, יעל דיין, דוד עזר ומיטל להבי.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
- מעונות בקמפוס אוניב' ת"א דיון בעיצוב ארכיטקטוני	24/09/2008 13 - 008-0028

**מיקום:** קמפוס אוניברסיטת ת"א - אזור שיח מוניס.

**כתובת:**

תל אביב - יפו  
שכונת רמת-אביב  
וויז ג'ורג' ד"ר

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן	סוג גוש
6650	5 - 8, 60	3, 70, 78	רשום
6651	57 - 61, 109, 198 - 218, 222, 230 - 232, 242 - 237	54-56, 62-63, 150, 182, 195-197, 221-219, 224-223, 228-229	רשום
6647		9, 19, 22, 47, 50-49	רשום

**שטח התכנית:** כ-21 דונם.

**מתכנן:** קייזר-לקנר אדרי'.

**יזם:** אוניברסיטת ת"א.

**בעלות:** עיריית ת"א-יפו.

**מצב השטח בפועל:** בנוי בחלקו- מבנה ב"ס ברושים לשעבר.

**מצב תכנוני קיים:** על השטח מאושרת תכנית 2642, המאפשרת גם בניית מעונות סטודנטים בקמפוס האוניב'. גובה הבנייה המותר- עד 8 קומות. שטחי הבנייה המותרים למעונות: 48,000 מ"ר עבור שטחים עיקריים- מעל ומתחת לפני הקרקע, ועד 15,000 מ"ר שטחי שרות- מעל ומתחת לפני הקרקע

**מצב תכנוני מוצע:** מעונות סטודנטים בשטח בנוי של כ- 49,600 מ"ר סה"כ, מהם כ-36,000 מ"ר שטחים עיקריים מעל לקרקע וכ-500 מ"ר מתחת לקרקע וכ- 12,000 מ"ר שטחי שרות מעל לקרקע וכ- 1,100 מ"ר מתחת לפני הקרקע. בתוך הנ"ל מבוקשים כ-4,650 מ"ר שטחים נלווים בקומת הקרקע, במקבצים סביב רחבת ככר הכניסה. התכנית מציעה כ- 1300 יח"ד, מהן כ-1100 דירות סטודיו, כ-145 דירות לשותפויות והיתר- דירות למשפחות. הבינוי מציע מקבצי בניינים בני 5-9 קומות סביב כיכר וגינה משותפים. החניה שתסופק תהיה עבור נכים ומעט חניה בפני הקרקע בשולי המתחם, לאור סיכום פגישה מיום 23.8.05 (מצ"ב). חומרי הגמר המוצעים: בטון חשוף, חיפוי אבן טבעית/אריחי טרקוטה.

**חוו"ד מה"ע:**

הפרוייקט מקובל באופן עקרוני. יש להשלים התכנון הפרטני עם הצוות המקצועי, הגורמים הרלוונטים האחרים ואדרי' העיר.

בישיבתה מספר 0028-08ב' מיום 24/09/2008 (החלטה מספר 13) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

**מהלך הדין:**

אדריכל התכנית הציג את התכנית.  
חברי הועדה מבקשים לשתף את אגודת הסטודנטים בכל התהליך.  
חברי הועדה מבקשים להקים צוות לצורך קידום התכנית.

**הועדה מחליטה:**

1. לקדם את התכנית בכפוף לאישור הצוות כמפורט בסעיף 2 בהחלטת הועדה.
2. יוקם צוות בהשתתפות יזמים, אלי לוי, צוות תכנוני יעל דיין, פאר ויסנר ודורון ספיר.
3. יש לקבוע בתכנית העיצוב כי יישמרו שטחים לצורך התקנת תאים פוטו וולטאים לפי הנדרש.

משתתפים: דורון ספיר, פאר ויסנר, יעל דיין ומיטל להבי.

מס' החלטה	התוכן
24/09/2008	- בקשה לאיחוד חלקות 65,66,67 בגוש 7226 רח' רש"י 10, 12
14 - 0028-08	דיון באיחוד - דיון בהתנגדויות

**מסמכי רקע:** - תשריט איחוד חלקות מס' 440 מיום 18.2.2008 שהוכן ע"י י. גרינפלד מודד מוסמך

- מכתב בקשה של אדר' גדי עמיאל מיום 30.3.2008
- 4 מכתבי התנגדות :

1. מכתב ו של מר יעקב דיק מרח' המכבי 7 ת"א
2. מכתבו של מר טל דיק מרח' המכבי 7 ת"א
3. מכתבו של מר עידן דרור מרח' המכבי 7 ת"א
4. מכתבה של גב' עירית קפלן מרח' המכבי 9 ת"א

**בעלי החלקות:** חלקה 65 - ברק שלמה, בריל שמעון, בריל נח, פרלמוטר מרים  
 חלקה 66 - שעיו עזרא, לוי שעיו לאה, שעיו משה, מלכיאלי שעיו עדינה, שעיו דוד,  
 שעיו מרים דבורה, שעיו שרי, שעיו מירב, שעיו דוד זאב, שעיו שלמה,  
 שעיו אברהם, שעיו ציון, שעיו יוסף, שעיו מאיר.  
 חלקה 67 - כהן אסתר

**תוכן הבקשה:** דיון בהתנגדויות בקשה לאיחוד חלקות למגרש בניה אחד

**פרטים:** החלקות הנ"ל כלולות באזור מגורים מיוחד עפ"י תכנית לב העיר 2363 לפיה ניתן לבנות בנין בן 5 קומות מעל קומת עמודים במסגרת קווי הבנין שהם במגרש מעל 500 מ"ר. קווי הבנין יהיו 3.6 מ' לצדדים, 5 מ' לאחור, ובחזית 5 מ' בבניה חדשה. בנוסף ניתן לבנות חדרי יציאה לגג עפ"י תכנית "ג" ושתי קומות מרתף עפ"י תכנית "ע-1". ממוצע של כל יחידת דיון לא יוקטן מ- 85 מ'.

#### לתזכורת טבלת האיחוד המוצע

השטחים בדונם / מ"ר	מספרי החלקות	
	סופי	ארעי
0.340	65	
0.170	66	
0.164	67	
0.674		1

במכתב פנייתו לועדה מיום 30.3.2008 מבקש אדר' גדי עמיאל את הסכמת הועדה לאיחוד חלקות 65, 66, 67 ברחוב רש"י 10 ו רש"י 12 בת"א.

במגרש המאוחד מתוכנן להיבנות מבנה מגורים ל כ 20 עד 21 יח"ד

איחוד המגרשים מאפשר הקמת דירות בשטח ממוצע של לפחות 85 מ"ר מבלי שנידרש יהיה לפצל דירות לשני מפלסים, פרט לדירות הגג.

איחוד המגרשים מאפשר הקמת מרתף חניה, במפלס אחד או שני מפלסים כך שיבנו חניות לפי מלא תקן החניה. במגרשים לפני האיחוד הגודל לא אפשר הקמת מרתף חניה ראוי שכן מרבית שטח המגרש יועד לרמפת הירידה בלבד.

סה"כ שטחי בניה במגרש המאוחד יהיו כ 1956 מ"ר, המהווים כ 280% כולל שטחי שירות, אשר בהתאם לתכנון ולפי שטח ממוצע למגורים אשר לא יפחת מ 85 מ"ר ניתן יהיה לתכנן 20 עד 21 יח"ד. בהתאם לכך ייבנו מרתפי חניה כך שתהיינה לפחות 21 מקומות חניה לבניין.

**טבלת זכויות בניה**

מצב מוצע	מצב קיים			נתונים	
	רש"י 12	רש"י 10 א'	רש"י 10	כתובת/מגרש	
מגרש מאוחד	חלקה 65	חלקה 66	חלקה 67		
676	340	170	166	מ"ר	שטח המגרש
1956.0	888.0	433.0	433.0	מ"ר	סה"כ שטחי בניה כולל שטחי שירות
355.0	160.0	78.0	78.0	מ"ר	סה"כ שטחי בניה בקומה כולל שטחי שירות
ע + 5 + ח. י. לגג	ע + 5 + ח. י. לגג	ע + 5 + ח. י. לגג	ע + 5 + ח. י. לגג	גובה *	
בתוך קווי הבניין המותרים + הקלות לקווי בניין כמותר בתב"ע				תכנית על פי תב"ע	
שטח קומה	שטח קומה	שטח קומה	שטח קומה	תכנית אפשרית בפועל	
21	9	4	4	צפיפות	
21.0	4.0	1.0	1.0	מקומות חניה אפשריים בפועל	

**חו"ד הצוות :** (מוגש ע"י אדרי' נילי פוך)

ממליצים לאשר את הבקשה לאחר פרסום עפ"י פרק ד' לחוק סעיף 149  
בתנאי תאום עיצוב החזיתות ותכנית הפיתוח למגרש, לפני הגשת הבקשה להיתר בניה.

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

**בישיבתה מספר 0015-08/ב' מיום 16/04/2008 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה  
בתכנית והחליטה :**

לאשר לפרסם את הבקשה לאיחוד חלקות 65,66,67 בגוש 7226 רח' רש"י 10,12 למגרש לבניה אחד בתנאי  
תאום עיצוב החזיתות ופיתח למגרש ע"י מה"ע עפ"י פרק ד' לחוק סעיף 149.

הועדה תשוב ותדון לאחר הפרסום כחוק ולאחר אישור מה"ע לתכנית הפיתוח.

האדרי' נילי פוך קיבלה את הסכמתו של מהנדס העיר לגבי תכנית הפיתוח.  
בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 פורסמו מודעות בעיתונים : "הארץ" ו-"הצופה" מיום  
3.7.2008 ובמקומון –"העיר" מיום 4.7.2008, הודעות חולקו לנוגעים בדבר והודבקו במקום כנדרש.  
הוגשו 4 התנגדויות :

**התנגדות מס' 1 :** של מר יעקב דיק מיום 20.7.2008 בעל הבנין ברח' המכבי 7 ת"א הגובל בחלקות  
הנדונות

בחלקו האחורי. לטענתו בנין הרב קומות אשר מבקשים לבנות (במקום הבנין החד קומתי הקיים כעת)  
עומד לפגוע באיכות החיים של המתגוררים בבנינים הגובלים שברח' מכבי ע"י חסימת האוויר והאור.

איחוד החלקות ייצור מגרש אחד גדול וארוך יחסית לאחרים ברח' רש"י, דבר אשר לא תואם את אופי הבנינים הבנויים לאורכו ולאווירה אשר נוצרה בשני הרחובות האלה במשך השנים. לטענתו איחוד החלקות יאפשר בניה רצופה ללא מרווחים בין הבנינים, דבר המאפשר הוספת יחידות דיור מעבר לממוצע. כבר כיום קיימת מצוקה של מקומות חנייה, הוספת יחידות דיור תפגע משמעותית באיכות חיי התושבים המתגוררים בסביבה. הנ"ל מבקש להופיע בפני הועדה.

**התנגדות מס' 2 :** של מר טל דיק מיום 24.7.2008 המתגורר ברח' המכבי 7 ת"א. דירתו צופה על החלקות הנדונות ומושפעת ישירות מכל שינוי המתרחש. איחוד החלקות ישפיע לטענתו על זרימת האוויר, צפיה חופשית על נוף "גן מאיר". במשך השנים הנ"ל טיפח עצי פרי בשטח המשותף שבין המגרשים, עצים שבחלקם נעקרו עם תחילת החפירות.

**התנגדות מס' 3 :** של מר אידן דרור מיום 29.7.2008 המתגורר ברח' המכבי 7 ת"א והטוען נגד האיחוד המוצע, אשר יפגע רבות באיכות החיים ויטיל צל כבד ויסתיר את האור אשר מגיע אל ביתו והנוף של גן מאיר.

**התנגדות מס' 4 :** של גב' עירית קפלן מיום 31.7.2008 מרח' המכבי 9 ת"א, כש דירתה ממוקמת מול הבנין העומד להבנות. הנ"ל מביעה את מחאתה לאיחוד החלקות הנ"ל אשר יחסום את זרימת האוויר כשעוד כיום האזור צפוף ומחניק.

**חו"ד מהנדס העיר וצוות מרכז :**  
להמליץ לאשר את האיחוד.

**בישיבתה מספר 0028-08/ב' מיום 24/09/2008 (החלטה מספר 14) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

#### **מהלך הדיון:**

המתנגדים השמיעו את עיקרי התנגדותם, לטענתם האיחוד שיהיה יפגע להם באויר, אור, משב רוח, יחמיר את בעיית התנועה והחניה. מיטל להבי הודיעה שהיא נגד ביטול נתיב אויר ורוח.

#### **הועדה מחליטה:**

לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה לאיחוד חלקות 65,66,67 בגוש 7226 רח' רש"י 10,12 למגרש בניה אחד עבור תכנית כללית שהוצגה בוועדה. מיטל להבי התנגדה להחלטה הנ"ל.

משתתפים: פאר ויסנר, יעל דיין, דוד עזר ומיטל להבי.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/ח - תכנית מתאר ח' - תכנית חניה (6) דיון נוסף	24/09/2008 15 - 0028-08

תכנית מתאר ח' – תכנית חניה  
 מטרת הדיון: אישור הועדה המקומית לריכוז כספי קרן חניה להקמת חניה תת קרקעית להיכל הספורט נוקיה.  
 מיקום: החניון יבנה ממערב להיכל הספורט נוקיה, בתחום שטח פארק גלית.  
 גוש/חלקה: גוש 7018 חלקה 51.

תרשים סביבה:



- יזם: עיריית תל אביב יפו.
- בעלות: עיריית תל אביב יפו. השטח מוחזק ומופעל ע"י חברת היכלי הספורט בע"מ לאורך תקופת החכירה של מבנה היכל הספורט נוקיה.
- מתכנן: לרמן אדריכלים בע"מ.
- מצב השטח בפועל: בשטח המיועד להקמת החניון, קיים חניון על קרקעי בן 500 מקומות חניה המשרת את באי היכל נוקיה ומנוהל ע"י חברת היכלי הספורט.
- מצב תכנוני קיים: התכנית החלה על המגרש הקובעת את החניון התת קרקעי היא תכנית 2381א' (קיבלה תוקף בשנת 2001). על פי התכנית הכוללת בין היתר שצ"פ בשטח של 32.6 דונם ניתן במגרש המסומן בתשריט כמגרש 6א' (בשטח של כ- 6880 מ"ר) עד 200% מהשטח הציבורי הפתוח, להקים חניון ציבורי תת קרקעי, אשר מספר מקומות החניה לא יפחת מ- 500 מקומות חניה. מעל הקרקע התכנית קבעה כי ניתן להקים חניה מגוננת (בשטח שאינו עולה על 6.0 דונם) עד 100 מקומות חניה עבור נכים, אחמ"ם ורכב שידור. יש לציין כי מקודמת תכנית 3742, שמטרתה שינוי גודל המגרש 6א' (שנקבע כאמור בתכנית 2381א') מ- 6880 מ"ר ל- 9680 מ"ר, ללא שינוי בזכויות הבניה, על מנת לאפשר תכנון מיטבי יותר לחניון. התכנית אושרה להפקדה בועדה המחוזית בתאריך 11.2.2008 והתכנית תשוב ותידון בועדה המחוזית בתאריך 26.5.2008. (בעת כתיבת הדרפט לא נתקבלה החלטה מהועדה המחוזית).

מצב מוצע:

תכנית ח' קובעת הוראות בדבר הקמת חניונים ציבוריים מתוך כספי קרן חניה שנגבו ממבקש היתר אשר לא התקין חניה במגרש או מחוץ לו (כולה או בחלקה, במקרים בהם קיימת חובת התקנת מקומות חניה). התכנית קובעת חלוקה של העיר ל- 19 אזורים חניה, המתייחסים לזיקה שבין מיקומו של הנכס, המשתתף בקרן חניה לבין מיקומו של החניון הציבורי.

ככלל יבנו החניונים הציבוריים (או הרחבת חניונים קיימים) מתוך כספי קרן החניה שנגבו באותו אזור חניה (או במרחק של עד 500 מ' באזור סמוך). עם זאת, על פי הוראות תכנית "ח" הועדה רשאית לרכז סכומים, שנגבו במספר אזורים חניה סמוכים, לשם הקמת חניון באחד האזורים ושישרת את כל האזורים מהם נגבה התשלום.

הפניה לועדה המקומית היא לקבלת אישור הועדה המקומית לריכוז כספי קרן החניה מאזורי חניה מספר 10, 11, 13, 14, 15 הגובלים באזור חניה מספר 12, לשם הקמת חניה ציבורית תת קרקעית בסמוך להיכל נוקיה. החניה מיועדת לשרת את באי היכל הספורט נוקיה ביד אליהו. הצורך בריכוז כספים שנגבו ממספר אזורים חניה הוא בשל העובדה כי הכספים הקיימים באזור חניה מספר 12, אליו משתייך היכל נוקיה, אינו מכסה את העלויות הנדרשות להקמת חניון תת קרקעי. יש לציין כי גם בריכוז הכספים מ- 5 אזורים חניה הסמוכים לאזור חניה בו ממוקם היכל נוקיה אין בהם כדי לכסות את עלויות הקמת החניון. יתרת המימון יהיה על ידי הישענות על מקורות עירוניים אחרים (קרנות הרשות).

כאמור, תכנית "ח" קבעה (בסעיף 10א') כי הועדה המקומית רשאית לרכז כספים ממספר אזורים חניה לשם הקמת חניון באחד האזורים במידה והינו משרת את כל האזורים מהם נגבה התשלום. מכיוון שהקמת חניון נוקיה יקטין את לחצי החניה הצפויים להשפיע על השכונות והסביבה הקרובה להיכל, אלמלא החניון המוצע, ניתן לייחס לחניון הנ"ל ולקבוע כי הקמתו באופן עקיף ישרת את האזורים מהם נגבו כספי קרן החניה.

כמו כן, יש להבהיר כי לאחר בדיקה, שנערכה עם היעוץ המשפטי של עיריית תל אביב יפו, נקבע כי סעיף 11 בהוראות תכנית "ח" חל רק במקרה בו מוקם חניון ציבורי מכוח תכנית "ח". חניון נוקיה מוקם מכוח תכנית 2381א', לכן הוראות סעיף 11 בתכנית "ח" אינן חלות עליו.

מהלך הדיון:

רבקה פרחי הציגה את הבקשה.

דוד רוז הציג את פירוט התקציבים.

חברי ועדה רוצים לדעת מהיכן יגיעו משאבים לחניון הזה?

האם יש כסף למטרת החניון הזה?

ארנון טוען שיש באזור ברמת ישראל וביצרון קרקעות שניתן להפוך אותם לחניונים ציבוריים.

החלטת ועדה (מתאריך 11.6.08)

לשוב ולדון לאחר פירוט כמה כסף יש בכל אזור ומה רמת מצוקת חניה בכל איזור.

משתתפים: דורון ספיר, פאר ויסנר, דוד עזרא, אריה שומר וארנון גלעדי.

במסגרת הדיון מתאריך 11.6.08 נתבקשנו להציג מספר נתונים:

עלות הקמת החניון ומקורות המימון:

חניון נוקיה עתיד לכלול כ- 650 מקומות חניה מזה כ- 70 מקומות חניה עיליים.

סך עלות הקמת החניון נאמדת בכ- 50 מלש"ח. השתתפות עת"א בפרוייקט תעמוד על 25 מלש"ח (לכל

היותר). ביתרת המימון תישא חברת היכל הספורט ממקורותיה (כולל לקיחת הלוואות).

היתרות הנוכחיות (הפנויות) בקרנות החניה:

אזור 12 (האזור בו ממוקם החניון) - 723,000 ₪.

אזורי חניה סמוכים (מהם מרוכזים כספים להקמת החניון):

אזור 10 - 680,000 ₪.

אזור 11 - 20,000 ₪.

אזור 13 - 1,170,000 ₪.

אזור 14 - 20,000 ₪.

אזור 15 - 7,700,000 ₪.

סה"כ מאזורי חניה סמוכים – 9,590,000 ש"ח.

תאור מצוקת החניה בשכונות הסמוכות להיכל נוקיה בזמן אירועים בהיכל:  
בתקופה האחרונה, אנו עורכים מסמך מדיניות למרכז רובע 9 אשר נוגע בעיקר בסוגיות של מגורים ואפשרויות שיפור המגורים במרחב ע"י כלים שונים. במסגרת התכנית נערכו מס' מפגשים עם תושבי האזור שחזרו והתלוננו על נושא מחסור החניה בזמן אירועים בהיכל נוקיה. הטענה אינה חדשה ומוכרת היטב בצוות תכנון מזרח.  
לטענת התושבים, התופעה נפוצה בעיקר בזמן משחקים ופחות בהופעות, בעיקר בגלל הרגלים של אוהדים קבועים אשר מעדיפים לחנות בשכונה ולקצר דרכם דרך חצרות בניני הרכבת לכיוון ההיכל. כיום, דרכי הגישה והיציאה מהחניות המסודרות ליד ההיכל, צרות מלהכיל את זרם המכוניות אשר נכנסות או יוצאות בפרקי זמן קצרים יחסית. לאדם החונה בשכונה יש אמנם הליכה ארוכה יותר להיכל אך זמן היציאה מהשכונה קצר הרבה יותר מאשר בחניונים.

מצוקת חניה באזורי החניה מהם מרוכזים כספים להקמת חניון נוקיה:  
במסגרת עבודה שנתחה את מאזני החניה באזורי החניה בעיר (יש לציין כי ניתוח הנ"ל מתייחס לאזורי חניה בהתאם לחלוקה העירונית לתווי חניה. החלוקה לאזורי חניה על פי תכנית ח' שונה ומתייחסת לאזורים מצומצמים יותר. עם זאת ניתן לקבל תמונה כללית לגבי מצוקת החניה באזורים אלו על סמך העבודה הנ"ל) חושב ביקוש החניה לעומת מצאי החניה.  
(ביקוש החניה חושב על פי שימושי הקרקע – על פי תקן החניה ומצאי החניה הוא מספר מקומות החניה הקיימים באופן פיזי וכוללים חניה ברחוב, חניה בחצרות בנייני מגורים, חניונים ציבוריים וחניונים פרטיים).  
היחס בין ביקוש החניה למצאי החניה הכלל העירוני הוא 1.4 : 1.  
באזור חניה 30 (הכולל את אזורי החניה על פי תכנית ח' 11, 12, 13, 14) היחס בין הביקוש לחניה למצאי החניה הוא 1.2 : 1. באזור חניה 50 (הכולל את אזורי החניה על פי תכנית ח' 15-19) היחס בין הביקוש לחניה למצאי החניה הוא 1.5 : 1, סביר להניח כי באזור 15 (על פי תכנית ח') קיימת מצוקת חניה גבוהה יותר.  
באזור חניה 2 (הכולל את אזורי חניה על פי תכנית ח' 6, 7, 10) היחס בין הביקוש לחניה למצאי החניה הוא 1.5 : 1.  
לשם ההשוואה על פי נתוח מאזני החניה באזורי החניה השונים העיר נמצא כי באזור חניה 1, הנמצא במרכז העיר (ממערב לאבן גבירול) היחס הוא 1.9 : 1 כלומר על כל כמעט שתי מכוניות יש כמקום חניה אחד בלבד.

הסכם מכר בין עיריית ת"א לי. מושקוביץ  
בהסכם המכר בין עת"א לי. מושקוביץ, מיום 19/1/1994, לגבי מגרשים B ו-D בתוכנית מפורטת מס' 2381, אין כל התייחסות לחובת העירייה ליעד את התקבולים מהעסקה (כולם או מקצתם) לטובת משימות פיתוח.

**בישיבתה מספר 0028-08' מיום 24/09/2008 (החלטה מספר 15) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לאשר את ריכוז כספי קרן חניה להקמת חניה תת קרקעית להיכל הספורט נוקיה.  
אזורי החניה שמהם נגבה קרן חניה לטובת החניון הם: אזור 12, 10, 11, 13, 14 ו- 15.  
מיטל להבי נימנעת מההחלטה הנ"ל.  
מיטל להבי תצא לסיור במקום ביחד עם עודד גבולי.

משתתפים: דורון ספיר, פאר ויסנר, יעל דיין, דוד עזר ומיטל להבי.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
9004/60 -	24/09/2008
דיון בהפקעה - דיון רגיל	16 - 0028-08

**מטרת הבקשה:**  
אישור הפקעה.

**מיקום:**  
השכונה המארונית, יפו

**כתובת:**  
רח' התעודה האדומה

**גושים וחלקות בתכנית:**

יעוד ההפקעה	שטח ההפקעה במ"ר	שטח רשום במ"ר	בעלות	חלקה	גוש
מבנים ומוסדות ציבור	330	330	רשות הפיתוח	60	9004

**שטח הקרקע:**  
ראה הטבלה לעיל.

**שטח הקרקע המופקע:**  
ראה הטבלה לעיל.

**בעלות:**  
ראה הטבלה לעיל.

**מצב השטח בפועל:**  
בחלק מהשטח קיימת פלישה של גינה פרטית.

**מצב תכנוני קיים:**  
השטח להפקעה מיועד למבנים ומוסדות ציבור עפ"י:  
תב"ע 2509 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 4047 מיום 08/10/1992 י"א תשרי התשנ"ג.

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

**ח"ד מה"ע:**  
ממליץ להפקיע את חלקה 60 בגוש 9004 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.  
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

**ח"ד הצוות:** (מוגש ע"י חגית אנטמן, אדר')  
אין מניעה תכנונית לאשר את ההפקעה בכפוף לתכנית 2509 המאושרת.

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 0028-08ב' מיום 24/09/2008 (החלטה מספר 16) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לאשר להפקיע את חלקה 60 בגוש 9004 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943. לאחר ביצוע ההליכים לפי סעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

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

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
- רח' יסעור	24/09/2008
דיון בהפקעה - דיון רגיל	17 - 0028-08

**מטרת הבקשה:**  
אישור הפקעה.

**מיקום:**  
מצפון רח' יהודה הימית ממזרח רח' יפת מדרום רח' מכלול יופי ממערב רחובות קדם, עוגן ודולפין.

**כתובת:**  
רח' יסעור, בין רח' ולנסיה לבין רח' השעורה, יפו

**גושים וחלקות בתכנית:**  
חלק מחלקות 130 ו-1501 (ארעית) בגוש שומה 7032 בשטח של 85 מ"ר, הנמצאים בין קואורדינטות רוחב 126.383.80 וקואורדינטות אורך 161.090.65.  
וחלק מחלקות 143 ו-1502 (ארעית) בגוש שומה 7032 בשטח של 235 מ"ר, הנמצאים בין קואורדינטות רוחב 126.400.87 וקואורדינטות אורך 161.090.51 כמסומן בצבע אדום בתשריט ההפקעה.

גוש שומה	חלקה	בעלות	שטח במ"ר	שטח הפקעה במ"ר	יעוד ההפקעה	מצב השטח בפועל
7032	130	רשפ"ת	306	45	דרך מאושרת	פנוי
7032	1501 (ארעית)		401	40	דרך מאושרת	תפוס
7032	143	רשפ"ת	285	208	מבני ציבור	תפוס
7032	1502 (ארעית)		13,437	27	מבני ציבור	תפוס

**שטח הקרקע:**  
ראה הטבלה לעיל.

**שטח הקרקע המופקע:**  
ראה הטבלה לעיל.

**בעלות:**  
ראה הטבלה לעיל.

**מצב השטח בפועל:**  
ראה הטבלה לעיל.

**מצב תכנוני קיים:**  
השטח להפקעה מיועד לדרך מאושרת ושטח לבנייני ציבור עפ"י: תב"ע 2660 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 5028 מיום 01/11/2001 ט"ו חשון התשס"ב

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

**חוו"ד מה"ע:**  
ממליץ להפקיע חלק מחלקות 130 ו-143 וחלק מחלקות ארעיות 1501,1502 בגוש 7032 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.

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

**חוו"ד הצוות:** (מוגש ע"י חגית אנטמן, אדר')  
אין מניעה תכנונית לאשר את ההפקעה.

**החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 17 לחוק.**

**בישיבתה מספר 0028-08 ב' מיום 24/09/2008 (החלטה מספר 17) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לאשר להפקיע חלק מחלקות 130 ו- 143 וחלק מחלקות ארעיות 1502, 1501 בגוש 7032 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.  
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

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

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
- חלקה 150 וח"ח 13 בגוש 7019 שומה דיון בהפקעה - דיון רגיל	24/09/2008 18 - 0028-08

**מטרת הבקשה:**

אישור הפקעה.  
הפקעת חלק מחלקות בגוש שומה.

**מיקום:**

חלק מחלקות 13 ו-150 בגוש שומה 7019 בשטח כולל של 9,687 מ"ר, הנמצאים בין קואורדינטות רוחב 127.096.86 וקואורדינטות אורך 162.462.22, כמסומן בצבע אדום בתשריט ההפקעה.

**כתובת:**

חלק מהרחובות רוסלאן, רזיאל ורציף העליה השניה

**גושים וחלקות בתכנית:**

מצב השטח בפועל	יעוד ההפקעה	שטח ההפקעה במ"ר	שטח במ"ר	בעלות	חלקה	גוש שומה
השטח תפוס בחלקו ע"י מרפסות ופרגולות של מסעדות שונות	דרך משולבת	50.00	156.00	לא הוסדר	13	7019
	דרך מאושרת שצ"פ	9,637.00	9817.00	לא הוסדר	150	7019

**שטח הקרקע:**

ראה הטבלה לעיל.

**שטח הקרקע המופקע:**

ראה הטבלה לעיל.

**בעלות:**

ראה הטבלה לעיל.

**מצב השטח בפועל:**

ראה הטבלה לעיל.

**מצב תכנוני קיים:**

השטח ההפקעה מיועד לדרך מאושרת, לשצ"פ ולדרך משולבת עפ"י: תב"ע 2572 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 4306 מיום 25/05/1995 כ"ה אייר התשנ"ה תב"ע 606 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 4947 מיום 31/12/2000 ד טבת התשס"א

**מצב חוקי:**

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

**חוו"ד מה"ע:**

ממליץ להפקיע חלק מחלקות 13, 150 בגוש שומה 7019 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943. לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

**חו"ד הצוות :** (מוגש ע"י חגית אנטמן, אדר')  
אין מניעה תכנונית לאשר את ההפקעה בכפוף לתכנית 2606 המאושרת.

**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 0028-08ב' מיום 24/09/2008 (החלטה מספר 18) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

לאשר להפקיע חלק מחלקות 13, 150 בגוש שומה 7019 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו 7 - לפקודת הקרקעות (רכישה צרכי ציבור) 1943.  
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

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

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/מק/3837 - רוטשילד 34 ניווד זכויות משימור	24/09/2008
תיקון החלטה לגבי הפחת מטרים מניוד זכויות	19 - 0028-08

## רוטשילד פינת אלנבי – אחד העם 20 פינת הרצל

**מטרת הדיון:** דיון להפקדה

**מסלול התב"ע:** תכנית בסמכות ועדה מקומית הכוללת ניווד זכויות ממבנים לשימור למבנה בשדר' רוטשילד פינת אלנבי.

**כתובת:** רוטשילד 34-36 פינת אלנבי 109-111, אחד העם 20 פינת הרצל 1

**גוש/חלקה:**

שטח חלקה	חלקה	גוש	כתובת
3,582 מ"ר	46-45	6937	שדר' רוטשילד 34 אלנבי 109
1,167 מ"ר	1	7245	אחד העם 20 פינת הרצל 1

**שטח קרקע:** 4.749 דונם

**מתכנן:** ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים בע"מ

**יזם:** רויאל אלביון ניהול בע"מ

**בעלות:** ברגרואין רזידנטיאל בע"מ + חוכרים

**מצב השטח בפועל:**

בתחום הקו הכחול קיימים 2 מגרשים :

1. שדרות רוטשילד פינת אלנבי - מגרש ובו מבנה להריסה + היתר חפירה ודיפון, לטובת תחילת בניית המגדל המתוכנן ע"פ תא/2822.
2. רח' אחד העם 20 פינת הרצל 1 - ובו בניין קיים לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תכנית תא/2650 ב', בן 2 קומות.

**מדיניות קיימת:**

לעודד שימור מבנים והתחדשות עירונית ע"י העברת זכויות בניה ממבנים לשימור במגבלות מחמירות עפ"י תכנית השימור 2650 ב' שאושרה למתן תוקף.

**מצב תכנוני קיים:**

התוכניות החלות על מגרשים אלה הן :

**שדר' רוטשילד 34:** תא/2822 ו- "ע" 1" מרתפים  
**אחד העם 20:** תא/2650 ב', 44, 287, ג', פרוטוקול 219.

**1. רוטשילד פינת אלנבי:**

יעוד קיים – מע"ר, ע"פ תכנית מס' תא/2822.  
מותרת בניה של 27 קומות מעל קומת קרקע בגובה אבסולוטי של 131.00 + מ' מעל פני הים, ומעל קומות מרתף.  
זכויות בניה: 450% שהם בסה"כ 16,040 מ"ר על פי החלוקה הבאה:  
בחלקה 46 – 1,800 מ"ר שטח עיקרי, בחלקה 45 – 14,240 מ"ר שטח עיקרי.  
מרתפים – בחלקה 46 – 17,075 מ"ר, בחלקה 45 – 7,925 מ"ר. בסה"כ עד 25,000 מ"ר.

**2. אחד העם 20 פינת הרצל:**

יעוד קיים – אזור מסחרי, ע"פ תא/44  
מותרת בניה של 4 קומות כולל קומת ביניים, סה"כ 187.5% עבור שטחים עיקריים וכן חדרי יציאה לגג כל זאת מעל 2 קומות מרתפים על פי תכנית ע'.

זכויות בניה – 2,418 מ"ר שטח עיקרי, בנוסף חלים על הבנין תמריצי תכנית השימור בשטח של כ-525 מ"ר - לכשתפורסם תכנית השימור תא/2650 ב' לתוקף.

**מצב תכנוני מוצע:**

1. אחד העם 20 פינת הרצל: ניווד 1,385 מ"ר מזכויות הבניה התקפות + 525 מ"ר שניתנו כתמריצים, לטובת המגדל בשדר' רוטשילד 34, סה"כ השטח הנ"ל שווה ערך ל-1,835 מ"ר במגדל ברוטשילד פינת אלנבי.  
ביטול יתרת זכויות הבניה הכלולות בתמריצים להעברה בלבד בגין תכנית השימור תא/2650 ב' שינוי בקווי הבנין.  
שימור הבנין בפועל.

**2. רוטשילד פינת אלנבי:**

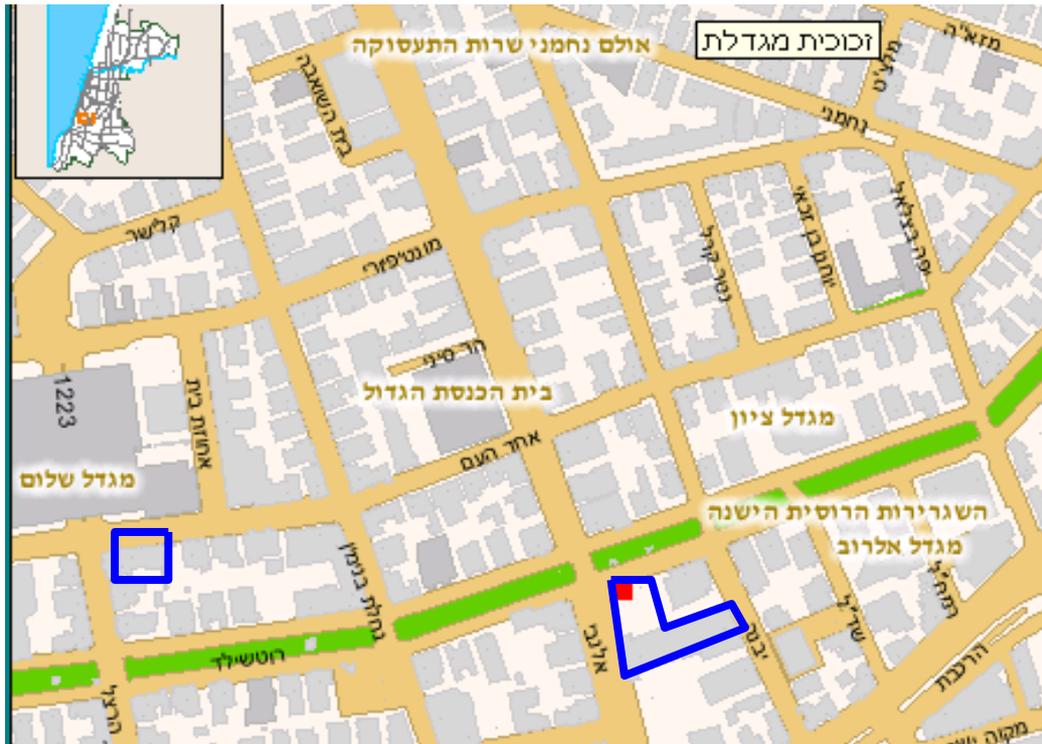
- א. תוספת 1,835 מ"ר שטח עיקרי למגדל.
- ב. הגדלת מס' הקומות המקסימלי ל- 42 קומות מעל קומת קרקע גבוהה + קומה טכנית, ושינוי הגובה האבסולוטי המותר לבניה מ- 131.00 + ל- 180.00 + מ' מעל פני הים כולל מבנים, מתקנים טכניים ואנטנות. ובכפוף לאשור רשות שדות התעופה ומערכת הביטחון, (מספר הקומות הנ"ל כולל את הקומות הכפולות)
- ג. התרת בניית עד 3 קומות כפולות (דופלקס) בגובה של עד 7.60 מ' (שיחשבו כ- 6 קומות) וקומה כפולה אחת (שתחשב כ- 2 קומות) בגובה של עד 8.50 מ' (דירת הגג העליונה הכוללת בריכה).
- ד. תוספת הקומות ו/או תוספת הגובה יותנו בניוד זכויות נוספות ממבנים לשימור במגבלות מחמירות.
- ה. קוי בנין- בקומת הקרקע תותר הבלטת פרגולות עד 2.5 מ' מעבר לקו בניין לכיוון רחובות אלנבי ויבנה.
- ו. ניווד שטחי שירות – יותר ניווד עד 1,500 מ"ר שטחי שירות שמתחת לכניסה הקובעת אל הקומות שמעל לכניסה הקובעת, לטובת חדרים טכניים בלבד בכפוף לחוות דעת הרשות לאיכות הסביבה.
- ז. תותר בניית חנויות ושטחי מסחר בקומת הקרקע עד גובה של 8 מ'.
- ח. ניתן יהיה להבליט מעל לקרקע בגבולות המגרש מתקנים טכניים ופירי אוורור לגובה של עד 1 מ', ובשטח שלא יעלה על 20 מ"ר. באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
- ט. תותר התקנת משטחי דריכה ניידים לניקוי חזיתות המבנה בקוי הבנין המותרים למרפסות.
- י. ניתן יהיה לקרות מרפסות גג (הפתוחות לשמיים) בפרגולות או באלמנטי הצללה אחרים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
- יא. תותר הקמת בריכות שחיה לא מקורות ו/או ספא על גגות המבנה.

**טבלת השוואה:**

מצב מוצע		מצב קיים		נתונים	
רוטשילד פינת אלנבי	אחד העם 20	רוטשילד פינת אלנבי	אחד העם 20	שטח חלקה	כתובת
3,564	1,167	3,564	1,167	מ"ר	
17,875 (שטח עיקרי)	1,033	16,040 (שטח עיקרי)	2,418 מ"ר + 525 מ"ר תמריצים	מ"ר	זכויות ב' נ"ה
+180	ללא שינוי	+131	ללא שינוי	מ' מעל פני הים	גובה



6. תנאי להיתר בניה למגדל: התחיבות לרישום הערת אזהרה בלישכת רישום המקרקעין על פי תקנה 27 לחוק המקרקעין לענין מיצוי זכויות הבניה והתמריצים, לענין איסור סגירת המרפסות הפתוחות החופפות וכן כי לא יותר להרוס את הבנין לשימור באחד העם 20.
7. תנאי לקבלת תעודת אכלוס (טופס 4) למגדל: סיום השימור בפועל של המבנה באחד העם 20 לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו או לחילופין מתן ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת הביצוע על סכום שיקבע בהסכמה בין שמאי הועדה המקומית לנציג היזם.
8. סיום בניית ושיפוץ הפסג' המסחרי הכלול בפרויקט כתנאי לתעודת אכלוס לתוספת השטחים משימור במגדל.
9. התכנית לא תופקד עד לאישור תכנית השימור.



**בישיבתה מספר 0023-08/ב' מיום 06/08/2008 (החלטה מספר 13) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

#### **מהלך הדיון:**

שי בוכמן הציג את עיקרי התכנית. אדרי' התכנית מוטי כסיף הציג את התכנית. מיטל להבי הציעה לבחון כתנאי לאישור התכנית אפשרות של רכישת שטח ליעוד ציבורי (שצ"פ או שבי"צ) על ידי היזם לאור המצוקה הקיימת ברובע זה בשטחי ציבור.

#### **הועדה מחליטה:**

לקבל את חוות דעת הצוות בשינויים הבאים:

1. הועדה מאשרת תוספת עד 10 קומות בלבד וגובה קומה לא יעלה מעל 3.60 מטר.
2. תנאי להפקדת התכנית: חתימת היזמים על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות למגרש ברוטשילד 34.
3. תנאי להפקדת התכנית: מתן כתב התחיבות על אי תביעה על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה בגין אישור תכנית השימור 2650\ב' וואו כל תביעה שהיא בגין הכרזת המבנה לשימור מבעלי הבנין באחד העם 20
4. תנאי להפקדת התכנית – כניסה לתוקף של תוכנית 2650\ב' וכן פירוט הבניינים הנוספים מהם מבקשים לנייד זכויות.

5. תנאי להיתר בניה למגדל: היות והועדה המקומית אישרה את תכנית העיצוב והפיתוח למגדל נדרש תיקון לתכנית זו באשור מהנדס העיר או מי מטעמו.
6. תנאי להיתר בניה למגדל: הכנת תיק תיעוד שיאושר על ידי מחלקת השימור למבנה באחד העם 20.
7. תנאי להיתר בניה למגדל: התחיבות היזמים לשימור ושיפוץ המבנה באחד העם 20.
8. תנאי להיתר בניה למגדל: התחיבות לרישום הערת אזהרה בלישכת רישום המקרקעין על פי תקנה 27 לחוק המקרקעין לענין מיצוי זכויות הבניה והתמריצים, לענין איסור סגירת המרפסות הפתוחות החופפות וכן כי לא יותר להרוס את הבנין לשימור באחד העם 20.
9. תנאי לקבלת תעודת אכלוס (טופס 4) למגדל: סיום השימור בפועל של המבנה באחד העם 20 לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו או לחילופין מתן ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת הביצוע על סכום שיקבע בהסכמה בין שמאי הועדה המקומית לנציג היזם.
10. סיום בניית ושיפוץ הפסג' המסחרי הכלול בפרויקט כתנאי לתעודת אכלוס לתוספת השטחים משימור במגדל.
11. התכנית לא תופקד עד לאישור תכנית השימור.

משתתפים: דורון ספיר, מיטל להבי, יעל דיין, דוד עזרא שמוליק מזרחי.

**בישיבתה מספר 0026-08ב' מיום 03/09/2008 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**מהלך הדיון:**

אורלי אראל דיווח לועדה כי בהתאם לתכנית השימור, תוספת הגובה למגרש מקבל לא תעלה על המותר בתקנות התכנון והבנייה לסטייה ניכרת. לכן הגובה המותר לתוספת - עד 5 קומות בסו"מ. במידה והיזם ירצה לפנות לועדה המחוזית בתוספת גובה מעבר ל- 5 קומות יש לדווח על כך לועדה.

**הועדה מחליטה:**

לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים:

1. תוספת גובה לבנין לא תעלה מעל 5 קומות בתכנית בסו"מ. במידה והיזם ירצה תוספת עד 10 קומות ניתן לפנות לועדה המחוזית ולדווח על כך לועדה המקומית.
2. יתר החלטות הועדה בנושא ללא שינוי

משתתפים: דורון ספיר, ארנון גלעדי, אריה שומר ויפה כחלון.

**בישיבתה מספר 0028-08ב' מיום 24/09/2008 (החלטה מספר 19) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**מהלך הדיון:**

שי בוכמן הציג את עיקרי התכנית. אדר' התכנית מוטי כסיף הציג את התכנית. מיטל להבי הציעה לבחון כתנאי לאישור התכנית אפשרות של רכישת שטח ליעוד ציבורי (שצ"פ או שב"צ) על ידי היזם לאור המצוקה הקיימת ברובע זה בשטחי ציבור.

**הועדה מחליטה:**

לקבל את חוות דעת הצוות בשינויים הבאים:

1. הועדה מאשרת תוספת עד 10 קומות בלבד וגובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.60 מטר.
2. תנאי להפקדת התכנית: חתימת היזמים על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות למגרש ברוטשילד 34.
3. תנאי להפקדת התכנית: מתן כתב התחיבות על אי תביעה על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה בגין אישור תכנית השימור 2650\ב' וואו כל תביעה שהיא בגין הכרזת המבנה לשימור מבעלי הבנין באחד העם 20

4. תנאי להפקדת התכנית – כניסה לתוקף של תוכנית 2650ב' וכן פירוט הבניינים הנוספים מהם מבקשים לנייד זכויות.
5. תנאי להיתר בניה לתוספת השטח למגדל: היות והועדה המקומית אישרה את תכנית העיצוב והפיתוח למגדל נדרש תיקון לתכנית זו באשור מהנדס העיר או מי מטעמו.
6. תנאי להיתר בניה לתוספת השטח למגדל: הכנת תיק תיעוד שיאושר על ידי מחלקת השימור למבנה באחד העם 20.
7. תנאי להיתר בניה לתוספת השטח למגדל: התחיבות היזמים לשימור ושיפוץ המבנה באחד העם 20.
8. תנאי להיתר בניה לתוספת השטח למגדל: התחיבות לרישום הערת אזהרה בלישכת רישום המקרקעין על פי תקנה 27 לחוק המקרקעין לענין מיצוי זכויות הבניה והתמריצים, לענין איסור סגירת המרפסות הפתוחות החופפות וכן כי לא יותר להרוס את הבנין לשימור באחד העם 20.
9. תנאי לקבלת תעודת אכלוס (טופס 4) לתוספת השטח למגדל: סיום השימור בפועל של המבנה באחד העם 20 לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו או לחילופין מתן ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת הביצוע על סכום שיקבע בהסכמה בין שמאי הועדה המקומית לנציג היזם.
10. סיום בניית ושיפוץ הפסג' המסחרי הכלול בפרויקט כתנאי לתעודת אכלוס לתוספת השטחים משימור במגדל.
11. התכנית לא תופקד עד לאישור תכנית השימור.

משתתפים: דורון ספיר, מיטל להבי, יעל דיין, דוד עזרא שמוליק מזרחי.