

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

**פרוטוקול מספר 09-0028
ח כסלו התש"ע 25/11/2009 09:00 - 13:00**

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

השתתפו ה"ה:	דורון ספיר, עו"ד פאר ויסנר מיטל להבי שמואל מזרחי שמואל גפן כרמלה עוזרי אהרון מדואל	מ"מ ראש העירייה יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה סגן ראש העירייה סגן ראש העירייה חבר מועצה חבר מועצה חברת מועצה חבר מועצה
-------------	--	--

נכחו ה"ה:	חזי ברקוביץ, אדר' שרי אורן, עו"ד עודד גבולי, אדר' אלי לוי דרור לוטן אילן רוזנבלום, עו"ד אלה דוידוף	מהנדס העיר משנה ליועמ"ש לעניני תכנון ובניה מנהל אגף תבע וסגן מהנדס העיר מנהל אגף נכסי העירייה ס. מנהל מינהל החינוך ע. מ"מ ראש העירייה מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו
-----------	--	--

חסרים:	נתן וולך ארנון גלעדי אסף זמיר הרב שלמה זעפראני	סגן ראש העירייה חבר מועצה סגן ראש העירייה חבר מועצה
--------	---	--

משקיפים	אלי יהל גיא נדרי	ארגון הקבלנים החברה להגנת הטבע
---------	---------------------	-----------------------------------

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



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

**פרוטוקול מספר 09-0028
ח כסלו התש"ע 25/11/2009 09:00 - 13:00**

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

תוכן סעיף	מספר עמוד	מספר סעיף
אישור פרוטוקול 09-0024 מיום 28/10/2009 - שמואל גפן נימנע.		
אישור פרוטוקול 09-0025 מיום 04/11/2009 - שמואל גפן נימנע.		
אישור פרוטוקול 09-0027 מיום 18/11/2009 - שמואל גפן נימנע.		
הגדרת מרש גוש 6910 חלקות 7,73,74 רח' בן יהודה 12 הגדרת מגרש	1	1.
הגדרת מגרש פינסקר 10 הגדרת מגרש	3	2.
הגדרת מגרש אחד העם 32 דיון בהגדרת מגרש	5	3.
מתחם חינוך צפון-מערב - תכנית בינוי אישור תכנית בינוי	7	4.
תכנית עיצוב למגרש מיוחד (ציבורי) בתב"ע 1112 ג - כוכב הצפון דיון בעיצוב ארכיטקטוני (2) - דיון נוסף	12	5.
תוספת חדרי יציאה לגג לתע"א 1116 א-7 עפ"י ג1 דיון בעיצוב ארכיטקטוני (2) - דיון נוסף לקבלת החלטה	16	6.
עדכון כללי לתכניות עיצוב בתב"ע 2185 גני צהלה דיון בעיצוב ארכיטקטוני	19	7.
תפרי נווה צדק - דרום (5) דיון פנימי לאחר סיור לצורך קבלת החלטה בלבד	23	8.
תדמ"ת 2013 הנתיב המהיר בכניסה לתל אביב דיון בדיווח	51	9.
מגדל הרכבת 2 דיון בהפקדה	55	10.
תכנית עיצוב ופיתוח לשוק בצלאל דיון בעיצוב ארכיטקטוני	61	11.
שמעון הצדיק 9 דיון בהפקדה	66	12.
עוקף קדם דיון בהפקדה	69	13.
מתחם דפנה דיון בסעיף 78	73	14.

בכבוד רב,

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



התוכן	מס' החלטה
הגדרת מרש גוש 6910 חלקות 7,73,74 רח' בן יהודה 12	25/11/2009
הגדרת מגרש	1 - 0028-09

מטרת הבקשה:

הגדרת מגרש חדש בהתאם להסכם בין הבעלים לעיריית ת"א

מיקום: מרכז העיר

כתובת: רח' בן יהודה מס' 12 – תשריט מס' 452 שהוכן ע"י י. גרינפלד מודד מוסמך



גושים וחלקות בתכנית:

מצב השטח בפועל	יעוד ההשלמה	שטח להשלמה במ"ר	שטח רשום במ"ר	בעלות	חלקה	גוש
קיימים חלקים לשימור	מגרש בניה		438 מ"ר	"יגאל מוגרבי ייזום ויעוץ כלכלי בע"מ"	7	6910
ריק	מגרש בנייה	63 מ"ר	6490 מ"ר	עיריית ת"א	73	6910
ריק	מגרש בנייה	1 מ"ר	1148 מ"ר	עיריית ת"א	74	6910

סה"כ שטח המגרש לאחר השלמה : 502 מ"ר

שטח הקרקע:

ראה הטבלה לעיל.

שטח הקרקע להשלמה:
ראה הטבלה לעיל.

בעלות:

"יגאל מוגרבי ייזום ויעוץ כלכלי בע"מ", עיריית ת"א

מצב השטח בפועל:

ראה הטבלה לעיל.

מצב תכנוני קיים:

החלקה 7 בגוש 6910 כלולה ביעוד של אזור מסחרי עפ"י תכנית 44. השטח להשלמה הינו לחישוב הזכויות משטח המגרש המקורי לפני ההסדר. בשטח להשלמה זה קיימים חלקי בנין לשימור.

מצב חוקי:

נערך הסכם בין הבעלים לעיריית ת"א לנושא הסדר זה לצורך שימור הבנין בהתאם להיתר לשימור, על הבעלים לבצע עבודות שימור גם בתחום השטח להשלמה.

חו"ד מה"ע:

ממליץ לאשר את המבוקש.

בישיבתה מספר 0028-09ב' מיום 25/11/2009 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את הגדרת המגרש בהתאם להסכם בין בעלים לעיריית ת"א.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, כרמלה עוזרי ושמוליק מזרחי.

התוכן	מס' החלטה
הגדרת מגרש פינסקר 10 - הגדרת מגרש	25/11/2009
	2 - 09-0028

מטרת הבקשה:

הגדרת מגרש חדש לאחר ביטול הפקעה .

מיקום: מרכז העיר

כתובת: רח' פינסקר 10 – תשריט מס' 454 שהוכן ע"י ישי חפץ מודד מוסמך



גושים וחלקות בתכנית:

מצב השטח בפועל	יעוד ההפקעה	שטח ההפקעה לביטול במ"ר	שטח רשום במ"ר	בעלות	חלקה	גוש
תפוש ע"י מבנה לשימור	דרך	148 מ"ר	995 מ"ר	מלחי שלמה	1	6913

שטח הקרקע:

ראה הטבלה לעיל.

שטח הקרקע המופקע:

ראה הטבלה לעיל.

בעלות:

מצב השטח בפועל:
ראה הטבלה לעיל.

מצב תכנוני קיים:

השטח להפקעה מיועד לדרך עפ"י תב"ע 670 אך עפ"י סעיף 11.1 ג' בתב"ע 2650 ב' המאושרת קווי המגרש החדשים יקבעו תשריט באישור הועדה המקומית. זכויות הבניה יחושבו על פי המגרש החדש כפי שייקבע בהליך זה.

מצב חוקי:

גבולות המגרש יוגדרו עפ"י החלטת הועדה המקומית לאחר ביטול שטח ההפקעה.

חו"ד מה"ע:

ממליץ לאשר את הבקשה לביטול שטח ההפקעה והגדרת המגרש.

בישיבתה מספר 0028-09ב' מיום 25/11/2009 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את הבקשה לביטול שטח ההפקעה והגדרת המגרש.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, כרמלה עוזרי ושמוליק מזרחי.

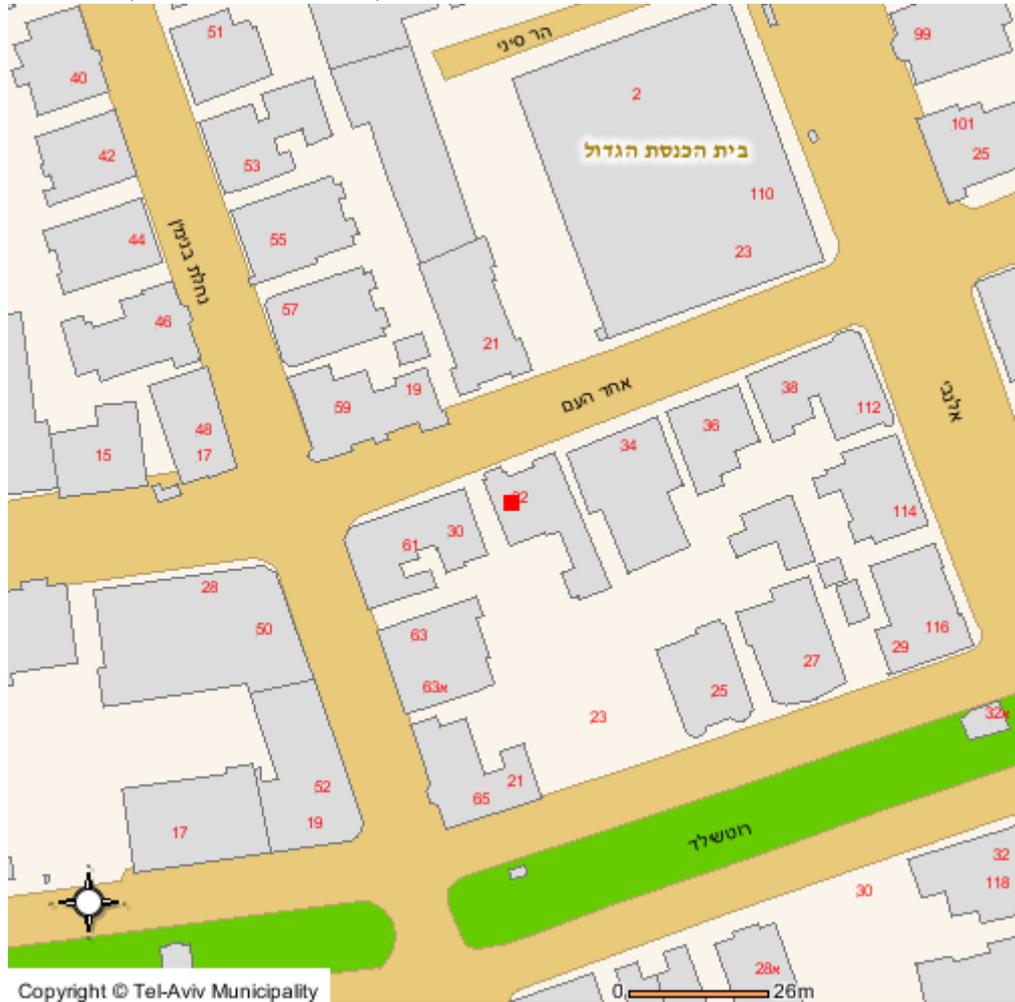
התוכן	מס' החלטה
32 - הגדרת מגרש אחד העם	25/11/2009
דיון בהגדרת מגרש	3 - 0028-09

מטרת הבקשה:

הגדרת מגרש חדש לאחר ביטול הפקעה .

מיקום: מרכז העיר

כתובת: רח' אחד העם 32 – תשריט מס' 453 שהוכן ע"י ארמי גרינשטיין מודד מוסמך



גושים וחלקות בתכנית:

מצב השטח בפועל	יעוד ההפקעה	שטח ההפקעה לביטול במ"ר	שטח רשום במ"ר	בעלות	חלקה	גוש
תפוש ע"י מבנה לשימור	דרך	54 מ"ר	577.68 מ"ר	קבוצת רכישה ע"י עו"ד צחי הרמן	49	6921

שטח הקרקע:

ראה הטבלה לעיל.

שטח הקרקע המופקע:

ראה הטבלה לעיל.

בעלות:

קבוצה רכישה מיוצגת ע"י עו"ד צחי הרמן.

מצב השטח בפועל:

ראה הטבלה לעיל.

מצב תכנוני קיים:

השטח להפקעה מיועד לדרך עפ"י תב"ע 57 ו-1908 אך עפ"י סעיף 11.1 ג' בתב"ע 2650 ב' המאושרת קווי המגרש החדשים יקבעו ע"י תשריט באישור הועדה המקומית. זכויות הבניה יחושבו על פי המגרש החדש כפי שייקבע בהליך זה.

מצב חוקי:

גבולות המגרש יוגדרו עפ"י החלטת הועדה המקומית לאחר ביטול שטח ההפקעה.

חו"ד מה"ע:

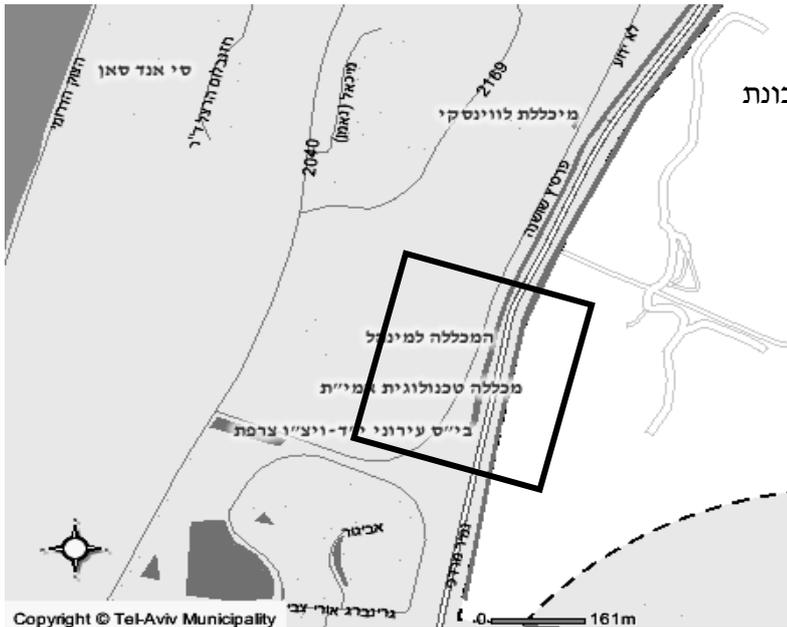
ממליץ לאשר את הבקשה לביטול שטח ההפקעה והגדרת המגרש .

בישיבתה מספר 0028-09ב' מיום 25/11/2009 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את הבקשה לביטול שטח ההפקעה והגדרת המגרש.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, כרמלה עוזרי ושמוליק מזרחי.

התוכן	מס' החלטה
- מתחם חינוך צפון-מערב - תכנית בינוי	25/11/2009
אישור תכנית בינוי	4 - 009-0028



מיקום:
קרית החינוך בצפון-מערב העיר, מצפון לשכונת אזורי חן.

כתובת:
רח' שושנה פרסיץ

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6620		חלק		42

שטח התכנית: כ- 60.00 ד'

מתכנן: אליקים אדריכלים

יזם: הועדה המקומית לתכנון ולבניה

בעלות: עת"א

מצב השטח בפועל:

קרית החינוך הצפונית בנויה בחלקה ובה מבני חינוך שונים מפוזרים על פניה. השטחים הפנויים אינם מפותחים.

רקע תכנוני כללי – תכנון צפון-מערב העיר:

קרית החינוך הצפונית כלולה בתחום תכנית המתאר "צפון-מערב העיר" (תב"ע 3700) שמטרתה לאפשר הקמת רובע חדש בעל אופי עירוני מובהק, בשטחים הפנויים בין דרך נמיר, הים, גבול העיר הצפונית ושב' פרופס. התכנית משלבת שימושי קרקע מגוונים בתחומי המגורים, התעסוקה, המסחר, שרותי הציבור, פנאי, מלונאות ונופש, פארק חופי, שדרות היורדות לים, וכד'. בבסיס עקרון יישום התכנית, קיימת האפשרות להקדים את פיתוח התשתיות העירוניות בשלבים הראשונים של מימוש הבניה. בראיה זו עת"א מתיחסת לקריית החינוך הצפונית, על מוסדותיה הקיימים והמתוכננים. תכנית 3700 אושרה להפקדה ע"י הועדה המקומית, הועדה המחוזית וועדות המשנה שליד המועצה הארצית, והפקדתה בפועל צפויה בקרוב.

מצב תכנוני קיים :

1. קרית החינוך הצפונית נקבעה בתכנית המפורטת מס' 1170 שאושרה בשנת 1968 כ"אזור לקרית נוער חינוך וספורט" בשטח 215 ד', עם שטח בנוי מקסימלי שלא יעלה על 60,000 מ"ר. תכנית מפורטת 1170ב' שאושרה בשנת 2000 הוסיפה שטחי בניה המותרים בהקלה (5%-ו-6%) והגמישה את הבינוי ע"י תכסית של 30% וקביעת מרחקים בין בנינים (10 מ') וכן קוי בנין. בתכנית מפורטים השימושים המותרים, כולם למטרות חינוך, ספורט ושימושים המשרתים את הנוער.
2. במהלך השנים נבנו במתחם זה מספר מבני חינוך ברמה כלל-עירונית: מכללת לוינסקי, המכללה למינהל, ביי"ס העל-יסודי ויצו-צרפת (לשעבר), בית-הספר המיוחד "הצורני", ביי"ס העל-יסודי ממ"ד לבנות "אמי"ת".
3. תכנית 3700 משנה את פריסת שטחי קרית החינוך כפי שאושרו בתכנית 1170, ובין היתר נדרש שינוי של תכנית הבינוי המאושרת לקרית החינוך
4. תחום התכנון נושא הדיון הינו החלק הדרומי של הקריה המקורית, בשטח של כ-60 ד', אשר כאמור בנוי חלקית בלבד. יצויין כי בתחום שטחים הפנויים הבלתי מפותחים, קיימת "בריכת חורף" המשמש בית גידול לצומח ולחי יחודיים, המיועדת להעתקה במסגרת תכנית 3700.

הרקע הפרוגרמטי לתכנית הבינוי המוצעת:

- במסגרת קידום תכנית המתאר 3700, גובשה פרוגרמה לשטחי ציבור עבור אוכלוסיה של כ-40,000 תושבים עתידיים, מתוך אוכלוסיה של כ-100,000 הצפויה בשכונות ממערב לדרך נמיר, כולל השכונות הקיימות.
- על רקע זה, החליטה הנהלת עת"א-יפו להקים ביי"ס על-יסודי חדש בצפון-מערב העיר כדי לתת מענה לגידול הצפוי במספר התלמידים שיתגוררו בעבר הירקון מחד, וכדי לתת מענה לעודף הביקוש הקיים היום לבית-הספר העל-יסודי היחיד ברובע 1 (ביי"ס אליאנס).
- האתר שנבחר הוא מגרש ביי"ס ויצו-צרפת / מכון מופ"ת לשעבר וסביבתו, במחשבה כי ישתלב בתכנון הרובע החדש, כחלק ממתחם ציבורי לחינוך ולקהילה מתקדם ואיכותי.

תכנית הבינוי - מצב תכנוני מוצע :

1. תכנית הבינוי מציגה את ארגון הפונקציות השונות וחלוקת המתחם למתחמי משנה. התכנית מציגה את השלב הסופי, התואם את המצב הסטטוטורי שבתוקף וגם מאפשר צמיחה עתידית תוך ניצול נאות של משאב הקרקע הציבורית עם מימוש תכנית 3700.
2. המתחם החינוכי בצפון-מערב צריך לתת מענה פרוגרמטי לטווח מיידי (ביי"ס על-יסודי) ולטווח הארוך, עם אכלוס הרובע החדש. לשם כך ניתן מענה פרוגרמטי בכל שלב ושלב על ציר הזמן (לפי הפירוט בהמשך).
3. התפיסה הרעיונית החינוכית שעומדת מאחורי התכנון הפיזי מושתתת על העקרונות הבאים:
 - סינרגיה בין מוסדות חינוך וקהילה
 - גישה אקולוגית רב-מערכתית שבה שירותי החינוך, התרבות, הספורט והפנאי, משולבים פיזית ורעיונית, עבור קהילה מתפתחת מגוונת.
4. עקרונות תכנון:
 - השתלבות במרקם העירוני המתוכנן במסגרת תכנית 3700: הפניית הבניה להמשך אבן-גבירול ליצירת רחוב מסחרי עם קולונדה, יצירת ככר עירונית המתחברת לרחוב זה, מערך שבילים להולכי רגל ולאופניים חוצה מתחם באופן המאזכר את מבנן "גדס" שבעיר המרכזית.
 - החזרת מבנה הציבור לכיכר העירונית ובכך מחזקת חשיבותם ואיתם את מקומות של החינוך בחברה.
 - שימוש משותף במתקני חינוך, ספורט וקהילה

- ניצול מיטבי של הקרקע, בהתאם לפוטנציאל הבניה המוצע בתכנית 3700 ובהתחשב במגבלות גובה הנובעות מקיום שדה דב
- בנייה ירוקה: ליווי התכנון ע"י יועץ מומחה.

5. פרטי הבינוי:

- יצירת "קמפוס" ע"י חלוקת המתחם לאזורי בינוי בגבהים שונים: עד 8-10 קומות בהיקף המתחם עבור פונקציות עתידיות, עד 4-5 קומות במרכז המתחם עבור בי"ס על-יסודי, מרכז קהילתי, אולם ספורט וספרייה. יש לציין כי הבניה מעל 3 קומות (ועוד מספר קומות שניתן לאשר בהליך של הקלה עפ"י חוק) כפופה לאישור תכנית 3700.
- אזורים פתוחים ללא בניה.
- מערכת של מעברים פתוחים ובנויים בין החלקים השונים של הקמפוס תוך הטמעת מגבלות בטיחותיות ובטחוניות היחודיות למוסדות חינוך.
- קביעת בי"ס "הצורי" להריסה בשלב עתידי ולהעתקתו למקום אחר בעיר.
- קביעת אזורים לתכנון מוסדות ציבור עתידיים, בהתאם לצרכים שלא ניתן כיום להגדיר.
- קביעת אזור אסור לבניה, בשל מגבלות הנובעות מתחנת תדלוק קיימת.
- קביעת מערך דרכי ההגעה בתוך המתחם ואליו – להולכי רגל, רוכבי אופניים וכלי רכב, לצורך הסעת תלמידים, חניה, תפעול וחרום.
- קביעת קוי בנין בהתאם לקוי הבנין שבתכנית 3700.
- פתרונות המתחשבים בקיום תשתיות עירוניות תת-קרקעיות (קו ביוב, תיעול, וסניקה).

6. שלביות הבינוי:

- מתווה הבינוי הינו כדלקמן:
- שלב א' – ניצול זכויות בניה מתוך 60,000 מ"ר המאושרים לקרית החינוך המקורית, לפי החלוקה הבאה:
 - כ- 44,600 מ"ר שטחים בנויים.
 - כ- 11,000 מ"ר תוספת עבור בי"ס על-יסודי ואולם ספורט.
 - סה"כ: כ- 55,400 מ"ר, מתוך 60,000 מ"ר המאושרים.
- שלב ב' – לאחר אישור תב"ע 3700 אשר תעניק תוספת זכויות בניה וגובה: תוספת של אולם מופעים, מרכז קהילתי וכד', בהתאם לצרכי הציבור ולקצב התקדמות הבניה והאיכלוס.
- שלב סופי – בניה נפחית המגדירה פוטנציאל בניה בכל המתחם (כולל אותם החלקים אשר עבורם אין עדיין פרוגרמה מוגדרת), בהתאם לזכויות שיאושרו בתכנית מתאר 3700 (200% בתכנית שתופקד).

7. שלביות הגישות והחניה:

- שלב א': אזור להסעת תלמידים ב-2 חלופות: האחת מצפון, בתחום החניון הסמוך למכללה למינהל, האחרת ממזרח לבי"ס "ויצו-צרפת". כמו כן 42 מ"ח עבור המורים בחלק הצפוני.
- שלב ב': גישה מרחוב שושנה פרסיץ אל חניון תת-קרקעי מתוכנן מתחת לככר העירונית (4 מרתפים). השלמת הצרכים ע"י חניונים ציבוריים עיליים זמניים בחלקי המתחם שיהיו פנויים באותה העת.
- שלב ג': מיצוי פוטנציאל של חניונים תת-קרקעיים בתחום המתחם כולו, למעט מתחת לבי"ס.

8. פירוט תכנית בי"ס על-יסודי (לידיעת הועדה):

- מערך של המבנים ושטחי החוץ של בי"ס והמרכז הקהילתי המתוכננים לפי פרוגרמת מינהל החינוך. מערך זה משקף את הרצון להציב את מבנה בי"ס במרכז המתחם, כראוי למבנה חינוך, ובדופן "הסוגרת" את הככר העירונית, כך שיווצר סיטואציה תל-אביבית מוכרת (גימנסיה הרצליה, "אליאנס"...).
- הקמת בי"ס על-יסודי תבצע בשלבים, כדלקמן:

1. שלב א':

- 21 כיתות לימוד וחדרי ספח, אודיטוריום, ספרייה ומרכז מדעים בית-ספריים
- מעטפת ומבואה לאולם מופעים עתידי
- אולם ספורט
- פיתוח שטח

2. שלב ב':
 - תוספת 21 כיתות לימוד וחדרי ספח נלווים
3. שלב ג':
 - תוספת שטח לספריה
 - הקמת אולם מופעים במעטפת קיימת
 - התאמת הפיתוח להשתלבות בככר העירונית.
- אין מניעה שמבנה בית-הספר הקיים "ויצו-צרפת" לשעבר, ישמש לזמן מה לבי"ס או לשימוש ציבורי אחר, הכל בהתאם להחלטת הנהלת עת"א.

חו"ד הצוות: (ע"י אדר' פרנסין דויד)

תכנית הבינוי הוכנה בהנחיית מה"ע וצוות התכנון, בשיתוף מינהל החינוך מינהל בת"ש והיחידה האסטרטגית, תוך התאמה לתכנון העתידי במסגרת תכנית 3700.

ממליצה לאשר את תכנית הבינוי כמפורט לעיל, בכפוף לתנאים הבאים:

1. בניה ירוקה: יוגש מסמך המפרט את תפיסת המתחם כמרחב בר-קיימא, ובו יפורטו הכלים והאמצעים לכך וכן שלביות הביצוע. מסמך זה יתואם עם היועץ העירוני לבניה ירוקה ויאושר ע"י אדריכל העיר.
- כל אחד מהמבנים יבנה לפי עקרונות התקן הישראלי לבניה ירוקה ובהתאמות הנדרשות מאופי הפעילות בו, בתיאום עם אדריכל העיר.
2. המשך תיאום עם תכנית 3700 בהליך התכנון המפורט, בכל הקשור להשתלבות בתכנון הכללי. עיקר הנושאים לתיאום הינם העיצוב האדריכלי, התכנון הנופי, התנועת, התשתית.
3. כל היתר בניה (שטחים על קרקעיים) יכלול תכנית פיתוח (כולל התיחסות למערך השבילים במתחם), תכנית תנועה וחניה, תכנית תשתיות ופתרונות לתפעול.
4. היות והעמדת הבניינים בתכנית הבינוי הינה מנחה בלבד, יקבעו הוראות מחייבות לגבי תכנית מקסימלית / היחס בין שטחי קרקע בנויים ושטחי קרקע פתוחים, ומימדים מינימליים של שטחים פתוחים המקשרים בין השימושים השונים.
5. ע"ג תכנית הבינוי יסומנו התשתיות הקיימות והמתוכננות.
6. השלמת תיקונים טכניים כפי שיידרשו ע"י הצוות.

בישיבתה מספר 0028-009'ב' מיום 25/11/2009 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אדר' פרנסין דויד מצוות צפון הציגה את התכנית. דרור לוטן ממנהל החינוך הציג את הדרישה לבית הספר על יסודי במקום ועל כך שבית הספר קיבל כבר סמל מוסד ממשרד החינוך והעירייה קיבלה תקציב לפרויקט הנ"ל. אדר' אלי אליקים הציג את תכנית הבינוי. חברי ועדה מבקשים לעשות הפרדה בין בי"ס לבין המסחר. להרחיק כמה שיותר את מגרשי הספורט מבנייני המגורים.

הועדה מחליטה:

לאשר את תכנית הבינוי כמפורט לעיל, בכפוף לתנאים הבאים:

1. בניה ירוקה: יוגש מסמך המפרט את תפיסת המתחם כמרחב בר-קיימא, ובו יפורטו הכלים והאמצעים לכך וכן שלביות הביצוע. מסמך זה יתואם עם היועץ העירוני לבניה ירוקה ויאושר ע"י אדריכל העיר.
- כל אחד מהמבנים יבנה לפי עקרונות התקן הישראלי לבניה ירוקה ובהתאמות הנדרשות מאופי הפעילות בו, בתיאום עם אדריכל העיר.
2. המשך תיאום עם תכנית 3700 בהליך התכנון המפורט, בכל הקשור להשתלבות בתכנון הכללי. עיקר הנושאים לתיאום הינם העיצוב האדריכלי, התכנון הנופי, התנועת, התשתית.

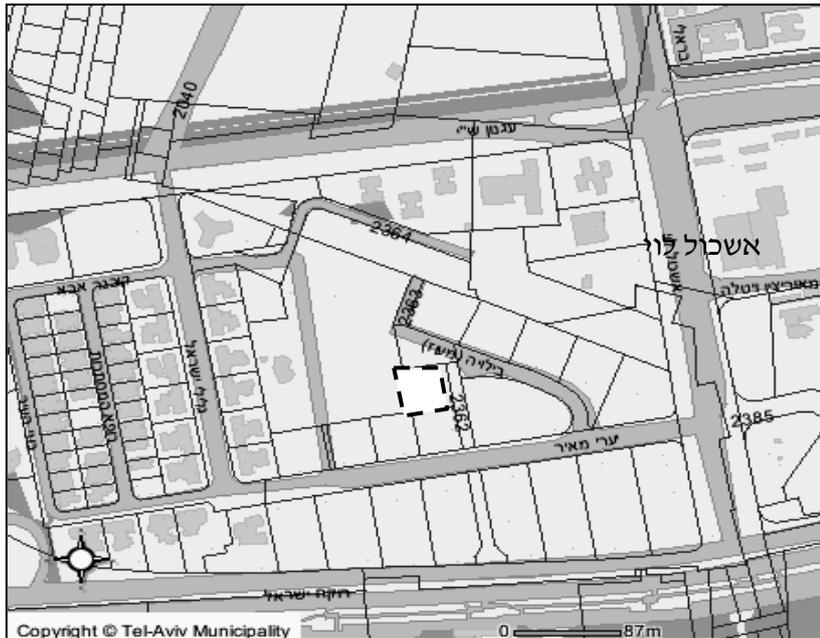
3. כל היתר בניה (שטחים על קרקעיים) יכלול תכנית פיתוח (כולל התיחסות למערך השבילים במתחם), תכנית תנועה וחניה, תכנית תשתיות ופתרונות לתפעול.
4. היות והעמדת הבניינים בתכנית הבינוי הינה מנחה בלבד, יקבעו הוראות מחייבות לגבי תכנית מקסימלית / היחס בין שטחי קרקע בנויים ושטחי קרקע פתוחים, ומימדים מינימליים של שטחים פתוחים המקשרים בין השימושים השונים.
5. ע"ג תכנית הבינוי יסומנו התשתיות הקיימות והמתוכננות.
6. השלמת תיקונים טכניים כפי שיידרשו ע"י הצוות.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, פאר ויסנר, מיטל להבי, כרמלה עוזרי ושמוליק מזרחי.

התוכן	מס' החלטה
תא/1112ג(4) - תכנית עיצוב למגרש מיוחד (ציבורי) בתב"ע 1112 ג - כוכב הצפון	25/11/2009
דיון בעיצוב ארכיטקטוני (2) - דיון נוסף	5 - 0028-09

מטרת הדיון: תכנית עיצוב למגרש מיוחד (ציבורי) בתב"ע 1112 ג :

1. הנחיות לבינוי
2. הנחיות לפיתוח השטח
3. הנחיות לדרכי גישה לכלי רכב
4. הנחיות לעיצוב החזיתות וחומרי הגמר



מיקום: שכונת כוכב הצפון

כתובת: רחוב 2362 מס' 7

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספר מגרש בתב"ע
7186	מוסדר	חלק	26	16

שטח התכנית: 1403 מ"ר

מתכנן: אדרי' יהושע טל לוי

יזם: חברת "יסדה" – שמסי גרופ

בעלות: פרטיים

פרטים:

מצב בפועל:

שכונה בבניה, חלק מהבניינים מאוכלסים, חלקם בבניה .

רקע סטטוטורי – כללי :

1. התכנית החלה הינה 1112ג', מאושרת משנת 1996, בה נקבע ייעוד למגרש מס' 16 (הנדון) כמגרש מיוחד ציבורי. סעיף 11.ד. מפרט את השימושים המותרים במגרש, כדלהלן: "פונקציות לרווחת הציבור – מרפאות, מועדונים, בתי אבות, בתי חינוך ושימושים אחרים מאותו הסוג. גובה הבנינים לא יעלה על 3 קומות (10 מ'). סה"כ שטח עיקרי לבניה מעל מפלס הכניסה בכל הקומות לא יעלה על 70% משטח המגרש. שטח עיקרי בקומת הקרקע לא יעלה על 30% משטח המגרש".
2. תכנית זו חייבה הכנת תכנית עיצוב ארכיטקטוני.
3. תכנית עיצוב ארכיטקטוני 1112ג'(2) שאושרה בשנת 2003 – קבעה הנחיות עיצוביות לבנינים ולשטחים הפתוחים. תכנית זו אפשרה גמישות בהוראותיה ובלבד שישמר תכנון אחיד של קבוצות התכנון (מקבצים שהוגדרו בתכנית), המגרש הנדון לא נכלל בתחום תכנית העיצוב המאושרת ולכן נדרשת הכנת תכנית עיצוב ספציפית למגרש.

מצב תכנוני קיים:

1. המגרש הנדון גובל בשביל הולכי רגל ממערב, שצ"פ מצפון, שב"צ ממזרח (מיועד לבי"ס יסודי) ומגרש מגורים בנוי מדרום.
2. תב"ע 1112ג' ותכניות העיצוב לא הקצו דרך גישה לכלי רכב למגרש.
3. לאחר בחינת אפשרויות שונות הוצע כי הפתרון התכנוני יהיה באמצעות חצייה עילית של כלי רכב דרך שביל הולכי הרגל ממזרח. יצויין כי הפתרון אושר ע"י מנהל אגף נכסי העיריה.
4. הפתרון המוצע הוצג למה"ע, טרם הבאתו לדיון בוועדה וזה המליץ לשוב ולבחון את החלופות השונות לצורך מציאת פתרון מיטבי וללא הפרעה לתנועת הולכי הרגל בשביל.
5. בעקבות כך, התקימה פגישה במשרדו של ס' מה"ע ומנהל אגף תב"ע, עם נציגי יזם התכנית, ובה הוצע ע"י ס' מה"ע לקדם חלופה תכנונית שתכלול החלפת שטחים עם המגרש הסמוך (מגרש בייעוד מסחרי שנמצא בבעלות העיריה).
6. בתאריך 29.9.09 התקבל מכתב מנציג היזם, עו"ד ענת בירן, ובו נאמר כי היזם אינו מעוניין בקידום ההצעה שהועלתה ומבקש להמשיך את הליך אישור תכנית העיצוב, הכולל פתרון בצורת שימוש חורג לחצית השביל.

מצב תכנוני מוצע:

1. בינוי –
 - א. מתוכנן מבנה בן 3 קומות מעל 3 קומות מרתף עבור בית רופאים.
 - ב. קומת המרתף העליון גלויה בחלקה, לכיוון עורף המגרש, בכדי לאפשר שימושים עיקריים.
 - ג. בקומת הקרקע מוצעים שימושים מסחריים נלווים לבאי המקום.
 - ד. המבנה מתוכנן בצורת "ר" בכדי לאפשר רחבת כניסה לא מקורה משביל הולכי הרגל.
 - ה. תותרנה בנית פרגולות בהתאם לתקנות החוק. תותר פרגולה במרפסת הגג ללא נסיגות כקורה המשכית לחזית המבנה – בהתאם להוראות תכנית ג1, סעיף 15.4.
2. תנועה –
 - א. גישת כלי רכב תעשה באמצעות חציית שביל הולכי הרגל. בהתייעצות עם המשנה ליועמ"ש, עו"ד שרי אורן, סוכם כי תכנית העיצוב תציג את הפתרון ואישורו יהיה במסגרת היתר הבניה במתכונת פרסום לשימוש חורג ובמקביל תקודם תב"ע להסדרת גישת כלי הרכב.

- ב. טרם הוצג אישור אגף התנועה לפתרון המוצע, לפרטיו.
3. פיתוח שטח ומפלסים –
- א. מפלס קומת הכניסה (+9.50) גבוה ב-1 מ' ממפלס שביל הולכי הרגל במרכז המגרש.
- ב. רחבת כיבוי אש מתוכננת בתחום המגרש, בחזית.
- ג. במרווח המערבי מתוכננות נטיעות באמצעות בתי גידול (עקב פתרון של מתקני חניה נדרש גובה רב במרתף ולכן נדרשים בתי גידול).
4. חומרי גמר –
- א. המבנה יחופה באבן בהירה.
- ב. קירות המסך יהיו מזכוכית רפלקטיבית (מקסימום 18%) ויכללו הצללות לכיוון דרום.
5. מסמכי התכנית –
- א. התכניות, החתכים והחזיתות הינם מנחים למעט העמדת המבנה, מפלס הכניסה, רחבת הכניסה הפתוחה (שמידותיה יקבעו בהיתר הבניה), בתי הגידול וההצללות לכיוון דרום שהינם מחייבים.
6. הקלות –
- א. ניתן יהיה לבקש הקלות, במסגרת היתר הבניה, לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה.
7. גמישות –
- א. שינויים שאינם מהותיים שיאושרו ע"י מה"ע או מי מטעמו, לא יהוו שינוי לתכנית זו.

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

התכנית תואמה עם אדר' העיר ומח' הרישוי וכן עם מנהל הפרויקט מטעם העיריה ("רוטברט הנדסה וניהול") בכל הקשור להתאמה לתכנית הפיתוח והתשתיות בסביבה.

ממליצים על אישור התכנית, כמוצע, בכפוף ל:

1. השלמת פרטי חצית השביל וסידורי הבטיחות הנדרשים וקבלת אישור אגף התנועה לכך.
2. חצית השביל תאושר במסגרת הליך של שימוש חורג זמני, כחלק מהיתר הבניה.
3. באחריות יזם התכנית לקדם תב"ע להסדרת השימוש בנושא כניסת כלי רכב.
4. תיקונים טכניים, בתאום עם הצוות.

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 0024-09ב' מיום 28/10/2009 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לשוב ולדון בישיבה הבאה.

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

בישיבתה מספר 0028-09ב' מיום 25/11/2009 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

היות ותכנית 1112ג' החלה על המקום קובעת כי תוכן תכנית עיצוב לכל קבוצת בנינים והיות ומגרש 16 הנדון מהווה חלק מקבוצה ביחד עם מגרש 17 לא ניתן להכין תכנית עיצוב למגרש 16 בלבד.
לאחר שבחנה הועדה את השיקולים התכנוניים ומצאה כי אין קשר תכנוני מהותי בין שני המגרשים והוא נבע משיקולי בעלות, ממליצה הועדה לפרסם הקלה מהתכנית המאושרת, לפי סעיף 149 לחוק, כך שניתן יהיה לאשר תכנית עיצוב למגרש 16 בלבד.
הועדה תשוב ותדון בתכנית העיצוב לאחר הפרסום כחוק.

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

התוכן	מס' החלטה
תא/1116א7(3) - תוספת חדרי יציאה לגג לתע"א 1116א-7 עפ"י ג' דיון בעיצוב ארכיטקטוני (2) - דיון נוסף לקבלת החלטה	25/11/2009 6 - 0028-09

מיקום:

רמת אביב החדשה, בין הרחובות אינשטיין, דרך נמיר ורח' לוי אשכול



כתובת:

רח' שמואל תמיר מס' 7,9,11,13,15,17,19
 רח' פרלוק משה מס' 8,10,12,14,16,18,20
 רח' זריצקי מס' 5
 רח' אקסלרוד נתן מס' 10

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מגרש עפ"י תב"ע
6886			41,43-49	61-69

מתכנן:

יזם: מר שלומי מערבי
בעלות: פרטית

מצב השטח בפועל: כל הבניה בקטע 7 הנדון הושלמה בהתאם לתכנית העיצוב.
מצב תכנוני קיים:

1. תכנית 1116א מאושרת משנת 1986.
2. תכנית 1116א7 מאושרת משנת 1992 בה פורטו הוראות לקטע תכנון מס' 7. זכויות הבניה נקבעו לפי 110 מ"ר ממוצע ליחיד כולל שטחי מרפסות מקורות וחדרי יציאה לגג. בתכנית נקבעה חובת הכנת תכנית עיצוב, שתאושר ע"י הועדה המקומית, למבנן שלם.
3. תכנית עיצוב ארכיטקטוני מס' 1116א7 מאושרת משנת 1994 – בהתאם להוראות התכנית הראשית, נקבע עיצוב הבנינים במגרשים מס' 61-69, עפ"י הפירוט הבא:
 - א. בנינים 2-6 : 4 ק' כולל חדרי יציאה לגג ללא ק' עמודים.
 - ב. בנינים 1,7,9,14 : 9 ק' כולל קומה עליונה בהקלה של הדופלקסים.
 - ג. בנינים 10-13 : 8 ק' כולל קומה עליונה בהקלה של הדופלקסים.
 - ד. בנין 8 : 10 ק' כולל קומה עליונה בהקלה של הדופלקסים.
4. שינוי לתכנית עיצוב ארכיטקטוני מס' 1116א7(1) מאושרת משנת 1997 – בהתאם לבקשת הבעלים, ביטול חדרי היציאה לגג והפיכת הדירות בקומות העליונות לדירות דופלקס (בתנאי פרסום במתכונת הקלה לכל בנין) ללא תוספת שטח עיקרי ובתנאי שלא יהיו חדרי יציאה נוספים לגג מעל דירות הדופלקס.
5. שינוי לתכנית עיצוב ארכיטקטוני מס' 1116א7(2) משנת 1997 – בהתאם לבקשת הבעלים, העברת חניה עלית לחניה תת קרקעית במגרשים מס' 62-66, בנינים מס' 2-6.
6. תכנית מתאר ג' שאושרה בשנת 2007 קובעת כי
 - א. בשכונות עבר הירקון, בכל תכנית בה מוגדר שטח רצפות מותר, הכולל גם את חדרי היציאה לגג, ניתן יהיה לאשר חדרי יציאה לגג ששטחם יהיה בנוסף לשטח המותר בתכנית הראשית (ס' 9.4).
 - ב. לא תותר בניית חדרי יציאה לגג בתחום תחולתן של תכניות האוסרות במפורש חדרי יציאה לגג או עליות גג והחלטות מוסדות התכנון האוסרות במפורש יציאה לגג או עליות גג.

7. מסמך מדיניות לאישור חדרי יציאה לגג בשכונות עבר הירקון, שאושר ע"י מה"ע והיועצת המשפטית, הקובע כי :

" אם אישור הקמת חדרי יציאה לגג לא נקבע בהוראות התב"ע, אלא נקבע במסגרת תכנית עיצוב ארכיטקטוני או שנקבע כהחלטת מוסד תכנון, במסגרת בקשה קודמת להיתר בנייה או החלטה אחרת הנוגעת לבניין, ניתן יהיה להיתר חדרי יציאה לגג, בכפוף ליתר התנאים והסייגים העיצוביים בתכנית מתאר "ג-1". כל זאת אם הועדה המקומית השתכנעה כי קיימת הצדקה תכנונית לשינוי המבוקש ובכפוף להחלטת מוסד התכנון המשנה את החלטתו הקודמת, לרבות אישורה של תכנית עיצוב ארכיטקטוני חדשה ככל שאינה מהווה סטייה ניכרת.

יש להבהיר בהקשר זה כי לא יהיה בכך כדי להוות ויתור על הצורך להגיש בקשות להקלה בגובה, במידה ותוספת חדרי היציאה על הגג לפי "ג-1", מבוקשת על גבי הגג של דירת גג (כמשמעותה לעיל), מקום בו דירת הגג עצמה נבנתה במפלס שבו היו אמורים להתמקם מלכתחילה חדרי היציאה על הגג."

מצב תכנוני מוצע :

1. תכנית ג1 הינה תכנית נושאת החלה על כל שכונות עבר הירקון ומטרתה שיפור הבניה על הגגות.
2. כאמור לעיל, תכנית העיצוב המאושרת על שינויה אושרה טרם תכנית ג1.
3. מבחינה תכנונית, ניתן להמליץ על שינוי תכנית העיצוב, כך שתחול תכנית ג1 גם באזור זה, שכן השינוי בדבר הבניה על הגג הינו גורף, ללא יוצא מן הכלל (תחת מגבלות תכנית ג1).
4. לאור הנ"ל, מבוקש שינוי בהחלטת הועדה משנת 1997 שהתנתה את ביטול חדרי היציאה לגג והפיכתם לדופלקסים בכך שלא יהיו חדרי יציאה נוספים לגג מעל דירות הדופלקס.
5. יש לציין כי, בהתאם לאמור לעיל – ס' 7, נדרש פרסום הקלה לפי סעיף 149 בגין תוספת קומה, שכן תוספת חדרי היציאה לגג מבוקשת על גבי הגג במפלס שבו היה אמורים להיות מלכתחילה חדרי היציאה לגג.

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

- ממליצים על שינוי תכנית העיצוב, לצורך מתן אפשרות לתוספת חדרי יציאה לגג לפי הוראות תכנית ג1, כאמור לעיל, ובתנאים הבאים :
1. בקשה להיתר בגין תוספת חדרי יציאה לגג תפורסם במתכונת הקלה לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה, בגין תוספת קומה במקרים בהם נדרש פרסום, כמפורט מעלה.
 2. תנאי להיתר בניה, בגובה העולה על 27 מ', יהיה אישור רשות התעופה האזרחית ומשרד הבטחון.
 3. שינוי תכנית העיצוב תהיה לכל קטע תכנון מס' 7.

בישיבתה מספר 0014-09 מב' מיום 08/07/2009 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לשוב ולדון בישיבה הבאה בנוכחות היועץ המשפטי לעירייה עו"ד שרי אורן.

משתתפים : דורון ספיר, שמואל גפן, שלמה זעפראני, אסף זמיר, שמוליק מזרחי, פאר ויסנר וארנון גלעדי.

חוו"ד מהנדס העיר לדיון חוזר (18.10.09) :

1. בשנת 1997 הוגשה בקשה לשינוי לתכנית עיצוב ארכיטקטוני מס' 1116א17(1) – בהתאם לבקשת חלק מהבעלים בבקשה "להפוך את קומת חדרי היציאה לגג לקומה 4 מלאה להקמת דירות דופלקס, ללא תוספת שטח עיקרי לבניה בתנאי שלא יהיו חדרי יציאה נוספים לגג מעל הדופלקס" (ציטוט מתוך פרוטוקול הועדה).
2. הועדה המקומית (החלטה מס' 179ב' – 8) אישרה את הבקשה בתנאי שכל הבעלים בבנינים 62-66 יחתמו על התכנית המוצעת ובכפוף לכך שהתכנית תחייב אותם בעתיד וכן ציינה בהחלטתה (סעיף 2) ש"היציאות לגג יבוטלו. קומת היציאות לגג תיהפך לקומה רגילה להקמת דופלקסים בקומות השלישית והרביעית".
3. הואיל וכך, אינני רואה לנכון להוסיף קומה עבור חדרי יציאה לגג.

יש לשים דגש על הליכי התכנון כך שהתנהלותם תבוצע בשקיפות מלאה ובוודאות תכנונית
הן למבקש והן לסביבה.

**בישיבתה מספר 0028-09ב' מיום 25/11/2009 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה
בתכנית והחליטה:**

מהלך הדיון:

אדר' אביעד מור, מתכנן מצוות צפון, תאר את פרטי הבקשה. מר שלמה מערבי יזם התכנית הציג את בקשתו בפני הועדה. מה"ע, אדר' חזי ברקוביץ, דיווח לועדה על ביקורו במקום, בבוקרו של יום הדיון בועדה, ועל התרשמותו כי, מבחינת הבינוי, תוספת קומה נוספת לבניינים בני 4 קומות תהווה פגיעה לדירות בקומות הבנייניים בבניינים הגבוהים יותר שנמצאים מאחור. כן הסביר מה"ע את האבחנה בין תוספת קומה בבניינים נמוכים המוקפים בבניינים גבוהים לבין תוספת קומה בבניינים גבוהים, שאינה מהווה כל הפרעה. מה"ע הדגיש את העובדה כי הבניינים במבנן זה נבנו בהתאם לתכנית עיצוב מאושרת, בה נכתב באופן מפורש כי לא תותר חדרי יציאה לגג בבניינים בני 3 קומות בהן אושרה קומה נוספת בהקלה במקום קומת חדרי היציאה לגג, וקיימת מחויבות לשמור על ודאות תכנונית. לשאלת חברי הועדה, השיבה עו"ד שרי אורן שאין אפשרות לתבוע לפי סעיף 197 בגין שינוי לתכנית עיצוב היות ואינה תב"ע. עו"ד שרי אורן הזכירה לועדה שבעלי הבניינים הנמוכים ויתרו בזמנו על יציאות לגג תמורת תוספת קומה לדירות דופלקס כהקלה והדבר צויין מפורשות בפני חברי הועדה כשדנו בבקשה, כפי שנכתב בפרוטוקול הדיון, והיה ידוע למבקשים כי הם מוותרים על חדרי יציאה לגג. כן ציינה כי באופן עקרוני רצוי להימנע מלשנות החלטות תכנוניות, אלא אם השתנו הנסיבות או יש סיבה טובה אחרת לשנות החלטה תכנונית שהתקבלה בעבר. עם זאת, מבחינה משפטית, אין מניעה לאשר את השינוי המבוקש, אבל כאמור כפוף לחוות דעת תכנונית.

הועדה מחליטה:

1. לאחר שבחנה הועדה את הבקשה, ובהתאם להמלצת מה"ע, מחליטה הועדה שלא לאשר את הבקשה לשינוי תכנית העיצוב הכוללת קומה נוספת עבור חדרי יציאה לגג בבניינים הנמוכים מהסיבות המפורטות מטה:
 - א. בשנת 1997 הוגשה בקשה לשינוי לתכנית עיצוב ארכיטקטוני מס' 1116א17(1) – בהתאם לבקשת חלק מהבעלים בבקשה "להפוך את קומת חדרי היציאה לגג לקומה 4 מלאה להקמת דירות דופלקס, ללא תוספת שטח עיקרי לבניה בתנאי שלא יהיו חדרי יציאה נוספים לגג מעל הדופלקס" (ציטוט מתוך פרוטוקול הועדה מס' 179ב' הח' 8).
 - ב. הועדה התרשמה כי תוספת חדרי יציאה לגג בבניינים הנמוכים תהווה פגיעה בבניינים הגבוהים הקיימים מסביב.
 - ג. הועדה מדגישה כי הליכי התכנון צריכים להתנהל בשקיפות מלאה, ותוך וודאות תכנונית הן למבקש והן לסביבה, ומשום כך אינה רואה לנכון לשנות החלטה עקרונית קודמת על פיה נבנו הבניינים במבנן.
2. הועדה ציינה כי אין מניעה לאשר את התוספת לחדרי יציאה לגג מעל הבניינים הגבוהים ככל שבניה זו תואמת את הוראות תכנית מתאר ג1.

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

מס' החלטה	התוכן
25/11/2009	- עדכון כללי לתכניות עיצוב בתב"ע 2185 גני צהלה
7 - 009-0028	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

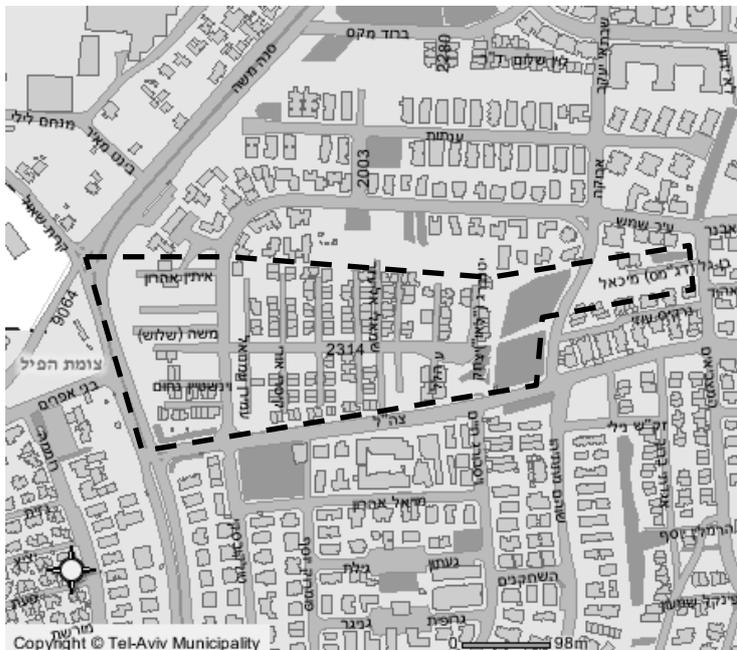
מיקום: שכונת גני צהלה – בתחום תחולתה של תב"ע 2185 בין הרחובות משה סנה במערב, צה"ל בדרום ורח' המצביאים במזרח

כתובות: רח' איתן אהרון, אידלסון רחל ושמואל, משה שלוש, איזמוז'יק לאה ודוד, וינשטיין נחום, פלד רות ד"ר, עמירן עמנואל, קיסרי אורי, ברסקי יהודה לינב הלוי, גלבולם אריה, זמיר עמנואל, פורשטיין אמיל ד"ר, ע' הלל, בן גל מיכאל, יטנברג יצחק, ברוידס אברהם, אברך ישעיהו, שמאלי אליעזר, פוחובסקי אריה, פילדרמן וילהלם ד"ר, סגל שמוליק, עיר שמש, זליבנסקי דוד הלוי.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	חלק/כל הגוש	מבנן	מספרי חלקות בשלמותן	הערה
6624	חלק	601-619	575-859	בתחום תחולת תב"ע 2185 בלבד

שטח התכנית: כ- 100 דונם



מתכנן: צוות תכנון צפון (ביוזמת בעלי הקרקע)

מצב השטח בפועל: בנוי בחלקו

מדיניות קיימת: לאפשר שינויים נקודתיים לנספח לעיצוב ארכיטקטוני מאושר, בכדי לאפשר להחיל תכניות חדשות או להתאים לדפוסי המגורים המקובלים כיום – כל זאת ללא שינוי בזכויות הבניה וללא תוספת יח"ד.

מצב תכנוני קיים:

רקע: 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 קוטג'ים ודופלקסים על קומת עמודים.

שטח התכנית מחולק למבננים. כל מבנן מחולק למגרשי מגורים.

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".

מיום אישור התכנית ועד לימים אלו אושרו עשרות נספחי עיצוב ארכיטקטוני, כאשר הראשונים שבהם ניתנו למבננים שלמים ולאחר מכן אושרו עדכונים נקודתיים למגרשים בודדים או קבוצת מגרשים, בהתאם לבקשתם של בעלי הקרקע.

בעת האחרונה, הוגשו מספר בקשות (למגרשים הריקים שנותרו) לשינויים כלפי נספחי העיצוב. בקשות אלו הוגשו במקביל, בין היתר כתוצאה משיווק של מבנן שלם בבת אחת.

מצב תכנוני מוצע :

צוות צפון, בהמלצת אדר' העיר ובתאום עם מח' רישוי, מציע לערוך עדכון כללי בכל תחום התכנית ולכל נספחי העיצוב שאושרו עד כה, כך שההנחיות יהיו אחידות לכל השכונה ומטרתן הן הגמשת ההוראות העיצוביות לצורך התאמתם לדפוסי המגורים שהתפתחו. להלן השינויים המוצעים :

1. מתן אפשרות להגבהת המבנים במטר אחד לפי הוראות תכנית מתאר ג'1 – נספח העיצוב הארכיטקטוני אושר בזמן שתב"ע ג' היתה בתוקף. כיום לאחר אישורה של תב"ע ג1 מתאפשר מכוחה לבנות את עליות הגג ב-1 מ' יותר לעומת המאושר בתב"ע ג'.
2. מתן אפשרות לתכנון קוטגיים (בקיר משותף) – כפי שמאושר כיום - או דירות גן ומעליהן דירות גג.
3. שינוי העמדת המבנים ומיקום החניות (בתוך המגרשים) – לייצר גמישות מירבית בתכנון היחידות.
4. מתן אפשרות לתכנון הגג כדו שיפועי לפחות, ובתנאי מתן פתרון אחיד למבנים הצמודים (אותה חלקה) - תשריט העיצוב מציג פתרון לגג ארבע שיפועי והוראה זו באה להדגיש את האפשרות לגג דו שיפועי לפחות.
5. מתן אפשרות לאיחוד מס' יח"ד במגרש אחד, ללא תוספת זכויות, ובלבד שתינתן התייחסות עיצובית לרצף הבנוי במבנן.
6. מתן אפשרות לתכנון כניסות ראשיות לבתים מכל חזיתות המבנה.

להלן הוראות העיצוב המעודכנות :

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, בכל יחידת דיור ימדד מפלס ה-0.00 במרכז החזית הפונה לדרך (שפ"פ) המקשרת בין היחידות במבנן.
גגות	בהתאם להוראות תב"ע ג1. צורת הגג תהיה דו שיפועי לפחות. במקרה של מספר גגות שאינם מחוברים באותו מפלס, ניתן יהיה לתכנן מרפסות גג.

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 שרות (אשפה, כיבוי אש וכו'). 2. השפ"פ ירשם כרכוש משותף של כל דיירי המבן.
פחי אשפה	לכל יחידת מגורים יותקן מתקן לפח אשפה כחלק מהגדר החיצונית. גודלו, צורתו ושאר הפרטים עפ"י הנחיות אגף התברואה.
חניה	1. בהתאם להוראות תכנית 2185. 2. החנייה תהיה מקורה ע"י גג שטוח מבטון באופן אחיד לכל היחידות במבן. 3. סגירת החנייה תעשה באופן אחיד לכל היחידות במבן – תריס גלילה עם ארגז נסתר או שער ברזל.
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 המבן תהייה בהתאם לנספח העיצוב הארכיטקטוני. ניתן יהיה לשנות את העמדת המבנים ובלבד שתישמר חזית בנויה עם פתחים (חלונות), בהמשך לקיים ברחוב. 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 - גדרות	גמר הגדרות יהיה בגוון ובצבעים אחידים לכל המבן.
תכניות המבנים	קונטור המבנים בנספח זה הינו עקרוני בלבד ואינו מחייב מבחינת תכניות ומבנים.
גמישות	שינויים שאינם מהותיים לא יהוו שינוי לתכנית זו.

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

השינויים המבוקשים ע"י בעלי הקרקע והמוצעים ע"י הצוות אינם מהווים שינוי מהותי לתכניות העיצוב ואינם משנים את הסביבה הבנויה, המגוונת ממילא, כי אם מגמישים את ההוראות העיצוביות ואת מרחב האפשרויות לתכנון למגורים.

לאחר התיעצות עם ס' מה"ע ומנהל אגף תב"ע, הצוות ממליץ בפני הועדה המקומית לקבל את השינויים המוצעים לעיל ולהסמיד את מה"ע או מי מטעמו לאפשר שינויים אלו בהיתרי הבניה שיוגשו מכאן ולהבא – כך שדרפט זה יהווה עדכון לכל תכניות העיצוב – כל זאת כדי למנוע עיכובים במתן היתרי בניה וכדי לשפר את רווחת המגורים.

בישיבתה מספר 0028-09ב' מיום 25/11/2009 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אביעד מור מתכנן בצוות צפון הציג את הבקשה.

הועדה מחליטה:

לאשראת השינויים המוצעים לעיל ולהסמיך את מה"ע או מי מטעמו לאפשר שינויים אלו בהיתרי הבניה שיוגשו מכאן ולהבא – כך שדרפט זה יהווה עדכון לכל תכניות העיצוב – כל זאת כדי למנוע עיכובים במתן היתרי בניה וכדי לשפר את רווחת המגורים.

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

התוכן	מס' החלטה
תא/3501 - תפרי נווה צדק - דרום (5)	25/11/2009
דיון פנימי לאחר סיור לצורך קבלת החלטה בלבד	8 - 0028-09

תפרי נווה צדק דרום

מטרת הדיון: המלצה לוועדה המחוזית להפקדה.

מסלול התב"ע: ועדה מחוזית.

מיקום:

דרום מערב שכונת נווה צדק.

גבולות: במערב ובדרום-מערב: רחובות קויפמן וברנט.

במזרח ובצפון-מזרח: מתחם סוזן דלל ורחוב שבזי.

בצפון ובצפון-מערב: רחוב שנקר (כולל הרחוב), רחוב המרד (כולל הרחוב),

רחוב שלוש.

בדרום: גבול המסילה ההיסטורי.

גוש/חלקה:

גוש	חלקה	חלקי חלקה
6927	בשלמות, למעט 52, 75, 76, 78	
6928	78-82, 55-73, 26-53	54
7112	29, 28	44, 42
7004	7, 5	6
7003		16

שטח קרקע: 54.24 דונם

מתכנן: מקום אדריכלים, אדריכלית סיגל סרוסי, אדריכלית יוספה דברה.

יזם: עיריית ת"א-יפו

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

מצב השטח בפועל: האזור מבונה ברובו בבניינים בני 1-2 קומות, במצב פיסי בינוני עד גרוע.

החלקות קטנות, רובן בשטח של 100-300 מ"ר. בתחום התכנית חלקה

בבעלות ממ"י ששטחה כ- 7.5 ד'.

בתחום התכנית מצוי בית המגן, בניין משרדים בן 8 קומות הכולל גם חניה עילית.

מצב תכנוני קיים:

התכניות החלות במתחם הן תכנית 1200 ותכנית 2277. לפיהם השטח מוגדר ברובו כאזור לתכנון בעתיד, דרך ושצ"פ.

תכניות 44 ו-38 הן התכניות הקודמות לתכניות התקפות: בתכנית 44 סומן האזור להריסה. תכנית 38 קבעה 40% לקומה בשתי קומות ברוב השטח ו-45% לקומה בשלוש קומות, ברחובות המסחריים שבזי, עין יעקב ושלוש. תכנית 38 הגדירה קו בנין קדמי 2 מ' בכל הרחובות והרחבת רחובות עין יעקב ושלוש ל- 12.5 מ' (במקום כ- 6 מ' בפועל). מימוש הנחיות אלה משמעו הריסת המבנים הקיימים ו/או מניעת אפשרות בניה בחלק מהחלקות. בפועל לא מומשו קווי הבניין והרחבת הרחובות. בתחום התכנית דרך ראשית, שהוותה על חלקות בניה ועל מבנים קיימים, ללא התייחסות לפרצלציה הקיימת.

מצב תכנוני מוצע:**מטרות התכנית החדשה:**

1. לאפשר את שיקום האזור והחייאתו, ע"י קביעת ייעודי קרקע, שימושים, זכויות בניה והוראות בניה לחלקות המגורים.
2. לבטל את התוויית הדרכים הראשיות החוצות את השכונה ועולות על חלקות מגורים, ואת הרחבות הרחובות שנקבעו בתכנית 38.
3. לקבוע זכויות בניה לחלקה 6/7004, כך שתתאפשר בה בניית מבנה ציבורי ושימושים נוספים.
4. לבטל בתחום התכנית את הוראות תכניות 2277, 1200, 38.

עקרונות התכנית:

1. נית ממשיכה את אופי הבינוי הקיים בשכונה: בניינים בני 2 קומות ועליית גג, בנויים בקו בניין 0 מ' לרחוב (אזור מגורים). בשולי השכונה – לאורך דרך ברנט, רחוב קויפמן ורחוב המרד – יותרו 3 קומות ועליית גג בבניינים עם חזית מסחרית (אזור מגורים + חזית מסחרית).
2. מצפון-מערב לרחוב שבזי, ברחובות שמרלינג, רוקח, חברת ש"ס, מגדל, שלוש ועין יעקב תותר חזית מסחרית עם שימושים לא מטרדיים, כדי לשמר את אופי הרחובות הקיים.
3. יישמרו צירי מבט אל הים מרחובות שמרלינג, מגדל וחברת ש"ס, ואל יפו העתיקה מרחוב יחיאל.

זכויות הבניה:

מס' קומות (לא כולל עליית גג)	שטח כולל (ללא עליית גג)		שטח מגרש	יעוד קרקע
	שטחי שירות	מתחת לקרקע		
2	לפי החוק, נכללים בשטח הכולל המותר למגרש	לפי ע"1	100%	קטן מ- 200 מ"ר
			115%	200 - 300 מ"ר
			130%	גדול מ- 300 מ"ר
3			150%	קטן מ- 200 מ"ר
			170%	200 - 300 מ"ר
			195%	גדול מ- 300 מ"ר

קווי בניין:

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

צפיפות: 90 מ"ר ליח"ד לשטחים כוללים.

תחבורה:

1. ישות לשכונה תהיה מרחובות שבזי ואמזלג (שיחוברו לשדרת שלבים) ורחובות שמרלינג ורוקח (דרך רח' המרד ושנקר).
2. רחוב יחיאלי מוביל ממתחם סוזן דלל דרך השכונה מערבה, אל מתחם השימור והשטחים הציבוריים של שכונת מנשיה. הרחוב יתוכנן כציר הולכי רגל וכציר מבט לכוון יפו העתיקה. לצורך חיבור הרחוב לשדרת שלבים נדרשת הפקעת שתי חלקות פרטיות (חלקה 62/6928 ששטחה 173.5 מ"ר וחלקה 71/6928, ששטחה 152 מ"ר).
3. בטווח הליכה רגלית מתוכננת תחנת הקו האדום של הרכבת הקלה - תחנת אליפלט, הממוקמת סמוך לצומת שלבים – המסילה.

שימור:

4. לאורך רחוב עין יעקב, בקטע שבין רחובות מגדל וחברת ש"ס ייקבע מתחם שימור הכולל 9 מבנים חד קומתיים ושתי חלקות ריקות. במתחם זה לא יותרו תוספות בניה מעבר למבנים המקוריים וייקבעו הוראות לשימור ושיפוץ המבנים. בחלקות הריקות תותר בנייה בקומה אחת בלבד, שה"כ 75% ועוד עליית גג.
5. סיוע במימון השימור ושיפוץ המבנים לשימור יהיה באמצעות תוספת זכויות לבית המגן (6-3 קומות, נתון לבדיקת צוות התכנון ומה"ע), למגורים ו/או למשרדים, וזכויות נוספות לחלקות גדולות מ – 750 מ"ר בתחום התכנית. זכויות אלו יותנו בהבטחת שימור ושיפוץ המבנים לשימור (השבחה כמשימת פיתוח).
6. בנוסף, יוגדרו מבנים נוספים בתחום התכנית כמבנים לשימור, בהם יותר ניצול הזכויות לפי אזור הייעוד אליו הם שייכים.

שטחי ציבור:

- בתחום הקו הכחול כ- 135 יח"ד קיימות. פוטנציאל התוספת על פי התכנית החדשה מסתכם בכ – 340 יח"ד נוספות. שה"כ כ- 475 יח"ד.
- שטחי הציבור המוצעים לשכונה:
7. חלקה 6 בגוש 7004, מדרום לבית המגן. החלקה, בבעלות ממ"י. שטח החלקה כ- 7.5 ד'. שטח מגרש הבניה כ- 4.8 ד'. המגרש הוא הפוטנציאל היחיד למבנה ציבור משמעותי בשכונה ומוצע לייעד אותו למגרש ציבורי, משולב בשטחים סחירים שיסייעו במימון הפונקציה הציבורית. שה"כ שטחי הבניה בחלקה:
מבנה ציבור: 2200 מ"ר שטחים כוללים.
מסחר ומשרדים: 3500 מ"ר שטחים כוללים.
גינה ציבורית: לפחות 1.5 דונם.
תכסית הקרקע לא תעלה על 35% משטח המגרש.
הגובה המותר: 3 קומות ועלית גג למבנה הציבור. עד 4 קומות למבנה המסחרי.
8. חלקה 38/6927 ברחוב עין יעקב, בבעלות ממ"י. שטח החלקה כ- 307 מ"ר. ייעוד החלקה על פי תכנית תקפה דרך. החלקה פנויה ומגוננת. עם ביטול הדרך העוברת במתחם תיועד החלקה לגינה ציבורית (שצ"פ).
9. שצ"פ נוסף מוצע ברחוב שנקר: חתך הרחוב (שרוחבו 40 מ') שונה ליצירת שדרה רחבה (כ- 15 מ'), לאורך הדופן הדרומית של הרחוב. בקצה המזרחי של השדרה מתוכננת כיכר ששטחה כ- 900 מ' וסביבה דופן מסחרית. שטחים אלה מתווספים לשטחי הציבור הפתוחים של השכונה.

10. ציר יחיאלי, שיפוח כציר הולכי רגל, מהווה גם הוא שטח ציבורי פתוח של השכונה.

פרסום 78:

הועדה המקומית בתאריך 24.09.2003 המליצה לוועדה המחוזית לאשר את הפרסום על הכנת תכנית תפרי נווה צדק דרום על פי סעיף 77 לחוק התכנון והבניה (וקביעת תנאים על פי סעיף 78 לגבי הוצאת היתרי בניה, הריסה ושיפוץ למבנים לשימור שבתחום התכנית).
מבוקש אישור לפרסום תנאים למתן היתרי בניה, על פי סעיף 78 כדלקמן: היתרי בניה בתחום התכנית יוצאו במידה והם תואמים את התכנית העתידית. אישור הוצאת היתרי בניה יהיה בתאום עם מה"ע או מי מטעמו, באחריות הועדה המקומית.

ישיבת ועדה מקומית מיום 22.12.2004 (פרוט' 33-2004ב' החלטה מס' 6) דנה והחליטה לצאת לסיור במקום. הסיור יתקיים ב- 7.4.2005.

חו"ד הצוות:

לאשר את התכנית ולעבירה לדיון להפקדה בוועדה המחוזית בתנאים הבאים:
1. תאום סופי לנושא התנועה עם אגף התנועה.
2. יוזמות לשינוי תב"ע ממשרדים למגורים ו /או מלונאות במתחם מנשיה, מוצע לייעד את ההשבחה הנובעת מהתכנית לסיוע בשימור ובשיפוץ המבנים במתחם השימור בתכנית תפרי נווה צדק.

ישיבת ועדה מקומית מיום 04.05.2005 (פרוט' 10 – 2005ב' החלטה מס' 7) דנה והחליטה:

לאשר את התכנית ולהמליץ לוועדה המחוזית להפקידה כפי שהיא בתנאים הבאים:
1. להנחות את הצוות המקצועי לבצע בדיקה נוספת למציאת מנגנון חלופי לזכויות מהמבנים לשימור ולשוב ולדווח תוך 60 יום מיום הדיון הנ"ל.
2. תאום סופי לנושא התנועה עם אגף התנועה.
3. להוסיף סעיף לפרסום 78, ניתן להוציא היתרי בניה התואמים תכנית מאושרת.

מטרת הדיון לדווח לוועדה בהתאם להחלטת הועדה מיום 04.05.05 בנושא פתרון חלופי להעברת זכויות מהמבנים לשימור.

לאחר בדיקה חוזרת נמצא כי נכון לא לפרט במסגרת התכנית את המנגנון להעברת זכויות מהמבנים לשימור. מוצע כי במסגרת הוראות התכנית יקבע כי הוראות תכנית השימור, בנושא מנגנון העברת זכויות לגבי מבנים לשימור מחמיר יחולו על התכנית המוצעת. הדרך הנ"ל תתרום לגמישות ופתרון נכון יותר לגבי כל מבנה בנפרד.

החלטת מה"ע:

ישיבה קודמת מספר 18-2003 מתאריך 24/09/2003 סעיף 1 החלטת ועדה: להמליץ לוועדה המחוזית לאשר את הפרסום על פי סעיף 77 לחוק התכנון והבניה על הכנת תכנית לתפרי נווה צדק דרומיים ולקבוע תנאים על פי סעיף 78 לחוק לגבי הוצאת היתרי בניה, הריסה ושיפוץ לכתובות שלעיל בתחום התכנית המוצעת, כפי שפורט לעיל.

ישיבה קודמת מספר 33-2004 מתאריך 22/12/2004 סעיף 6 החלטת ועדה: לצאת לסיור במקום.

ישיבה קודמת מספר 9-2005 מתאריך 13/04/2005 סעיף 1 החלטת ועדה: לצאת לסיור בשטח ב- 20.4.2005 בשעה 12:00 לקבלת החלטה.

ישיבה קודמת מספר 10-2005 מתאריך 04/05/2005 סעיף 7 החלטת ועדה: לאשר עקרונית את התכנית ולהמליץ לוועדה המחוזית להפקידה כפי שהיא ובתנאים הבאים:

1. להנחות את הצוות המקצועי לבצע בדיקה נוספת למציאת מנגנון חלופי לזכויות מהמבנים לשימור ולשוב לדווח לוועדה תוך 60 יום מיום הדיון הנ"ל.
2. תאום סופי לנושא התנועה עם אגף התנועה.
3. להוסיף סעיף לפרסום 78, ניתן להוציא היתרי בניה התואמים תכנית מאושרת.

החלטת ועדה: לאשר את התכנית ולהמליץ לוועדה המחוזית להפקידה כפי שהיא בתנאים הבאים:

2. לא תתאפשר תוספת קומות לבניין בית המגן כמפורט בדרפט.
3. במנגנון להעברת זכויות ממבנים לשימור יהייה עפ"י חו"ד צוות
4. יעשה תאום סופי לנושא התנועה עם אגף התנועה.
5. להוסיף סעיף לפרסום 78, ניתן להוציא היתרי בניה התואמים תכנית מאושרת.

פרטי תהליך האישור:

מליאת הוועדה המחוזית בישיבתה מספר 740 מיום 14.04.2007 ובישיבתה מספר 746 מיום 01/12/2008 דנה בתכנית והחליטה: להפקיד את התכנית בתנאים.

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 5960 בעמוד 4174 בתאריך 03/06/2009.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

07/05/2009 הצופה

07/05/2009 הארץ

08/05/2009 העיר

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו 22 התנגדויות לתכנית:

***מחוץ לקו הכחול**

שם המתנגד	כתובת מגורים/בעלות	באמצעות עו"ד
1. ברברה ויהונתן חפץ	עין יעקב 9, ת"א	עו"ד אילן יונש
2. ענת מי-דן	עין יעקב 7, ת"א	עו"ד אילן יונש
3. אורה אור סמו	שמרלינג 24, ת"א	עו"ד רועי רוטמן
*.4. חיים צבי זבלודובסקי	בעלים בגוש 7004 חלקה 9	התנגדות מוגשת שלא באמצעות עו"ד. תצהיר חתום ע"י עו"ד.
5. יצחק נחמן	שמרלינג 6, ת"א	התנגדות מוגשת שלא באמצעות עו"ד. ללא תצהיר.
6. חבי מדיטרנה- ירון וגיא ורסנו	גוש 6927 תאי שטח 8-6, 10, 108, 109	עו"ד ענת בירן ואפרת לרנר
.7. תלמוד תורה מחזיקי הדת דחסידי בעלזא	עין יעקב 15, ת"א	עו"ד משה שוב
.8. חיים ושלמה גבריאל, אסתר עזרן זוהר	גוש 7112 חלקות 22, 23, 24 (ברנט 16-18, ת"א)	עו"ד צפורה בליצר
.9. גבריאל שלמה וגבריאל עשריאל	ישיבת וולוז'ין 58, ת"א	עו"ד קובי קמחי
10. יוסף פרימן	רח' פעמוני 2 ת"א	התנגדות מוגשת שלא באמצעות עו"ד. תצהיר חתום ע"י עו"ד.
11. משה שמריה	ברנט 23, ת"א	עו"ד עידו שפירא
*.12. טל אנגל, איתן הס, אשכנזי, רותי דריאל, דורון ובני עוזר, דליה עטור	גוש 7112 חלקות 21-18, 26	עו"ד עידו שפירא
13. אסי לוי, גדעון לרמן, אלוני חן בע"מ, טוריהקי בע"מ, אבנר נטר, משה פונדק, גבי אקשטיין, גבי ורון ולילי ברעיר.	גוש 6928 חלקות 42, 44, 45, 55, 60. גוש 6927 חלקות 19-16, 11, 37-35.	עו"ד עידו שפירא
14. שולמית שריקי ואבנר נטר	אלעזר 5, 7 ת"א	עו"ד איל דויד
15. סטרו פסח, קהלני חנה וסטרוגו יצחק	שמרלינג 26, ת"א	עו"ד טובי גרש
16. ישראל זעירא, ראש	מתחם שערי תורה	התנגדות מוגשת שלא באמצעות עו"ד.

עו"ד. תצהיר חתום ע"י עו"ד.	יהודי – מרכזים למודעות עצמית.	
התנגדות מוגשת שלא באמצעות עו"ד. תצהיר חתום ע"י עו"ד.	17. יפעת אביצדק קלפה – הועד להצלת בתי הכנסת והמבנים ההיסטוריים בנווה צדק.	
עו"ד יצחק חגי' 30, 25, 23, 22, 21	18. חברת ישועתי בע"מ	גוש 6927 חלקות 21, 22, 23, 25, 30
עו"ד אורי ברגמן ורונית אשד	19. עמותת תושבים למען נווה צדק	
התנגדות מוגשת שלא באמצעות עו"ד. תצהיר חתום ע"י עו"ד.	20. המועצה לשימור אתרי מורשת בישראל – תמר טוכלר ואדר' דן איתן	
התנגדות מוגשת שלא באמצעות עו"ד. תצהיר חתום ע"י עו"ד.	21. מנהל מקרקעי ישראל- עמי אמזלג	
עו"ד מירי גרוסמן	22. רשות שדות התעופה בישראל	

סיכום ההתנגדויות והתשובות

המתנגדים	עיקרי ההתנגדות	מענה והמלצות
1. ברברה ויהונתן חפץ באמצעות עו"ד אילן יונש. (עין יעקב 9 – תא שטח 4)	א. המגרש המסומן לשימור בתחום אתר השימור אינו חלק אינטגרלי מאתר השימור. רוב אתר השימור נמצא בחלק המזרחי של רחוב עין יעקב ואילו המגרש נמצא בחלק המערבי של רחוב עין יעקב. מאפייני הבניה המקוריים של נווה שלום קיימים במבנים נוספים בסביבה הקרובה, שלא כוללים בתחום אתר לשימור. יש למחוק את הבניין מתחום אתר לשימור.	א. אתר השימור כולל מספר רחובות והמבנים לשימור ממוקמים משני צידי הרחוב. כך הדבר גם לגבי המגרש נשוא ההתנגדות (עין יעקב 9), הממוקם ברחוב עין יעקב. הרחוב הינו רחוב צר (6.0 מ') ואת המגרש מקיפים מבנים לשימור נוספים הכלולים במתחם השימור. המבנה אינו מנותק מאתר השימור. המבנים שאותרו למתחם השימור כוללים מאפייני בניה מקוריים אך בעיקר מתבלטים לעומת מבנים אחרים בעצם היותם מרוכזים ויוצרים מתחם ייחודי, הראוי לשימור.

ב. מתחם השימור נקבע בצורה שרירותית ללא היגיון ברור. בתים מחוץ לאתר השימור נהנים מזכויות בניה גבוהות יותר. אפליה זו לא נפתרת בתכנית על ידי מנגנון מאזן.

ב. מתחם השימור נבחן בקפידה, על ידי צוות מקצועי שכלל את צוות השימור. יתרה מכך המבנים בתחום אתר השימור, נכללו בתכנית השימור העירונית והוצאו בידיעה כי יקלטו במסגרת התכנית הנדונה. כמו בכל תכנית קיימים סוגים שונים של בינוי ותוספות.

ג. הבניין נמחק מתכנית השימור 1ב2650. התכנית מכריזה על מתחם לשימור מבלי לכלול תמריצים שנקבעו בתכנית 1ב2650, למעט כמה הוראות חלקיות. התמריצים של תכנית השימור הם המאזנים אותה מבחינה כלכלית. ללא התמריצים הופכת הפגיעה במתנגדים לפגיעה "במידה העולה על הנדרש" ויוצרת אפליה. לפיכך יש לקבוע כי התמריצים הקבועים בתכנית 1ב2650 יחולו גם על אתר השימור ועל המבנים לשימור.

ג. מוצע להוסיף להוראות התכנית תמריצים למבנים לשימור (שבאתר השימור), בהם לא מותרת תוספת בניה, על מנת להבטיח ולעודד את שימור/שיפוץ המבנים במתחם לשימור. צוות התכנון בשיתוף צוות השימור ושמאית הועדה המקומית יציגו בפני הועדה המקומית הצעה למנגנון לנושא יישום תמריצים וניודם, לכל מבנה ומבנה בנפרד. במסגרת הדיון יוצגו חלופות למגרשים "מקבילים".

ד. תוספת בניה באתר השימור: יש לבטל את המגבלה על בניית קומה שנייה לבית. קביעה זו מותירה את הבית נמוך וחסום לכל כיוון. המגרש כולו בין בתים הגבוהים ממנו ונוצרת חסימה של אור ואויר.

ד. מדובר במבנה לשימור בו לא תותר תוספת בניה. לא מובנת הבקשה להגביל את מספר הקומות, בדומה למתחם לשימור, במתחמים הגובלים. לא ניתן לשמר את אופי המתחם בבתים בני שתי קומות, כיוון שהמתחם במקור התאפיין במגורים בני קומה אחת בלבד. מבנים בני שתי קומות אינם יוצרים "טבעת חנק".

ד. תוספת בניה באתר השימור: יש לבטל את המגבלה על בניית קומה שנייה לבית. קביעה זו מותירה את הבית נמוך וחסום לכל כיוון. המגרש כולו בין בתים הגבוהים ממנו ונוצרת חסימה של אור ואויר. ניתן לשמר את אופי המתחם גם בבתים בני שתי קומות, כנהוג בשכונה. לחילופין צריך להגביל את הבניה לקומה אחת גם בשטח שמסביב לאתר השימור על מנת שלא לייצר "טבעת חנק" סביב

אתר השימור.

- ה. מרתפים: לבטל הגבלה על השימושים המותרים במרתפים ולהתיר שימוש במרתף בדומה לקומה מעליו, כלומר מגורים.
- ה. מכיוון שמדובר במבנה לשימור ללא תוספת בניה, ניתן לאמץ את הוראות תכנית השימור לנושא מרתפים ולאפשר שימוש עיקרי במרתף בדומה לתכנית השימור.
- ו. אין להתיר שימושים שאינם למגורים או למקצועות חופשיים באתר השימור. עסקים ומלונות יגרמו למטרד בלתי סביר. תכנית 38 קבעה כי בניינים שבהם חזית מסחרית יבנו עד 3 קומות. לא סביר להגביל לקומה אחת ולהתיר חזית מסחרית. יש לבטל את כל השימושים המסחריים באתר השימור. כמו גם את החזיתות המסחריות הבלתי מחייבות. האזור אינו ערוך מבחינת צירי תנועה וחניה לקליטת עסקים והמטרדים שיווצרו יהיו בלתי סבירים.
- ז. תבטל הכרזת הבניין כבניין לשימור.
- ז. כאמור, מדובר במבנה הכלול במתחם לשימור ומהווה חלק מרצף של מבנים לשימור, בני קומה אחת.

לקבל את ההתנגדות בחלקה ולתקן את התכנית בהתאם למפורט לעיל.

- א. הבניין נבחן על ידי צוות השימור ונמצא ראוי להכלל בתחום מתחם השימור. היום כמעט ולא ניתן לזהות את הסממנים של המבנה המקורי מאחר והוא שופץ ללא הנחיות צוות השימור. מאחר והמצב הפיך יש חשיבות גדולה להחזיר את המצב
- א. הבניין אינו ראוי לשימור. אין שום סממן של הבניין המקורי ואין בו שום אלמנט לשימור.
2. ענת מי-דן באמצעות עו"ד אילן יונג (עין יעקב 7 – תא שטח 5)

לקדמותו ושימור המבנה ע"פ הנחיות
יחידת השימור.

ב. הבניין סומן בתכנית השימור
העירונית כבניין לשימור בעל הגבלות
מחמירות והוצא בידיעה כי יכלל
במסגרת התכנית הנדונה.
יש לציין כי על פי התכנית התקפה
המגרש מסומן ביעוד דרך, (מכאן נבע
הסימון להריסה, ולא תוך התייחסות
פרטנית למבנה) כך שללא ספק,
התכנית הנדונה משביחה את הנכס.

ג. מענה על פי המפורט לעיל.

ב. המתנגדת רכשה את הבית
בידיעה שאין מדובר בבניין
לשימור, לאחר שכל התכניות
הקודמות קבעו כך ועיריית תל
אביב בשנות ה-60 וה-70 לחצה
להרוס את הבניין.

ג. המשך ההתנגדות זהה
להתנגדות שהוגשה על ידי מתנגד
מס' 1: ברברה ויהונתן חפץ.

א. תכנית 2277 (משנת 1991) קבעה
את המגרש לתכנון בעתיד ובקצהו
לדרך. לא ניתן להוציא היתרי בניה על
פי תכניות קודמות. כך שלא קיימות
זכויות בניה למגרש והתכנית הנדונה
בכל מקרה אינה תכנית פוגעת אלא
תכנית משביחה.
הוראת הגבלת מימוש הזכויות נועדה
לאפשר בהירות תכנונית. מכיוון
שמדובר בשכונה בה הנפח והמרקם
חשובים, הגבלה זו מחוייבת.

ב. התכנית הנדונה קבעה אזורים בהם
ניתן לבנות 3 קומות לעומת אחרים
בהם הבניה נקבעה ל-2 קומות.
מכיוון שהבניה המאופיינת בשכונת
נווה צדק היא בניה בקוי בניין 0
קדמיים וצידיים (בתנאים) ורוחב

א. הגדלת זכויות בניה נוכח
הקפאה ארוכת שנים של הבניה
באזור, כך שזכויות הבניה לא
תהיינה פחותות מאלו הקיימות
לפני ההקפאה.
התכנית המופקדת קובעת כי
מימוש הזכויות מותנה בעמידה
בקוי בניין, גובה ותכסית. זכויות
שאינן ניתנות למימוש בטלות.
סעיף זה מהווה פגיעה קשה ויש
לאפשר ניצול זכויות על ידי
הקלות בגובה ובקוי בניין במידת
הצורך.

ב. התרת בניה של 3 קומות כפי
שהותר במקומות אחרים בנווה
צדק.

3. אורה אור סמו
באמצעות רועי
רוטמן (שמרלינג 24 –
תא שטח 174)

הכבישים הקיימים הוא לכל היותר 6.0 מ', נמצא כי בניה של 3 קומות יוצרת תחושת צפיפות שאינה מתאימה למרקם השכונתי והוחלט להגביל גובה של 3 קומות באזורים מצומצמים, בשולי השכונה.

ג. הגדלת צפיפות יח"ד ל- 80 מ"ר ממוצע ליחידת דיור. הגדלת צפיפות המגורים יגדיל את מספר היחידות המוצעות בתכנית ויתרום להתחדשות השכונה.

ג. התכנית הנדונה מגדילה את הצפיפות לעומת תכנית 2277 החלה בשכונה (100 מ"ר שטח ממוצע ליחידת דיור). מכיוון שהמטרה בין היתר לשמר את השכונה כשכונה המיועדת גם למשפחות, לא מומלץ להגדיל את צפיפות מעבר לנקבע בתכנית.

ד. יש לצמצם המגבלות לשימושים המסחריים לרבות התרת מלונאות זעירה, כגון צימרים. על פי תכנית 38 היעוד בקרקע היה מסחרי.

ד. על פי בקשת התושבים צומצמו ככל הניתן שטחי המסחר בשכונה, על מנת לאפשר אזורי מגורים "נקיים" בשכונה, המאפשרים שילוב של שכונה ייחודית עם חיי קהילה משפחתיים. התכנית קבעה חזית מסחרית מחייבת ברחוב המרדד וקויפמן וחזית מסחרית מותרת ברחוב שבזי ובמתחם השימור.

ה. עיגון ברור בתכנית כי השצ"פ שמדרום מזרח למגרש יהיה מיועד להולכי רגל ואופניים בלבד.

ה. לבטל את זיקת ההנאה לכלי רכב בתאי שטח 403 ו-404.

ו. לאפשר הוספת אמצעי מיגון על פי תמ"א 38 גם מחוץ לקונטור הבניה.

ו. מכיוון שהבניה היא בקווי 0 קדמיים ו- 0 או 2.5 צידיים, לא ניתן לאפשר אמצעי מיגון לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה מחוץ לקונטור. מעבר לכך מדובר בשכונה עם רגישות ארכיטקטונית, ובניה מחוץ לקונטור המבנה פוגעת בערכי השימור.

- ז. לקבוע כי שטח המרתפים לא יכללו בסך השטחים העיקריים, בהתאם לתכנית ע'1.
- ז. התכנית הנדונה מפנה הוראות לבניית מרתפים, בהתאם לתכנית ע'1. התכנית קובעת זכויות בניה ושימושים מותרים לשטחים מתחת לכניסה הקובעת, שהם בנוסף לשטחים שנקבעו מעל הכניסה הקובעת.
- ח. לאפשר הסדרת חניה מחוץ לתחומי המגרש נשוא ההתנגדות.
- ח. תכנית ח' – חניה (החלה על כל העיר) קובעת הוראת לגבי חניה מחוץ לנכס. ככלל על פי הוראות התכנית יש לפתור את החניה בתחומי המגרש, תכנית ח' מפרטת הוראות לגבי חניה מחוץ לנכס.

לקבל את ההתנגדות בחלקה ותקן את התכנית בהתאם למפורט לעיל.

4. חיים צבי זבלודובסקי (מחוץ לקו הכחול)
- א. משרד הפנים לקח בצורה לא חוקית את הזכויות במקום, התכנית פוגעת בזכויותיי.
- א. ההתנגדות אינה מובנת. בכל מקרה החלקה אינה בתחומי הקו הכחול של התכנית הנדונה.

לדחות את ההתנגדות.

5. יצחק נחמן (שמרלינג 6 – תא שטח 130)
- א. זהו בית היסטורי הנקרא "השיכון הגדול" בנווה שלום. חובתכם ליידע אותי על התכנית ועל כל שינוי מתוקף היותי בעל קרקע. כל מקום שאעבור אליו לא יהיה תחליף. אין פיצוי ואין מחיר תמורת הנכס.
- א. המבנה בשמרלינג 6 הוא בניין מראשית המאה העשרים, מבתי ברנט. הבניין סומן לשימור ביעוד מגורים. אין כוונה להפקיע את הנכס מידי בעליו ולנוכח זה ההתנגדות אינה מובנת. חובת הידוע קוימה על פי חוק ועצם הגשת ההתנגדות מעידה על כך.

לדחות את ההתנגדות.

6. חב' מדיטרנה – ירון וגיא ורסנו באמצעות עו"ד ענת בירן ואפרת לרנר (שבזי 11 ו-11א', מגדל 12, ש"ס
- א. פגמים בתיעוד המקדים המהווה נספח שימור. התעוד המקדים אינו עומד בקריטריונים הבסיסיים של הנחיות משרד הפנים ושל עיריית תל אביב.
- א. הנחיה להכנת התעוד המקדים - נספח השימור לתכנית הנדונה התקבלה במהלך מרץ 2008. כלומר, התכנית הנדונה בשלב זה היתה מגובשת ובדיונים ובתיאומים

- 11, ש"ס 13-14 – תאי שטח 8-6, 10, 108, 109).
- המבנים באתר השימור אינם זוכים להתייחסות פרטנית בתיעוד המקדים. לא ברור מהתיעוד המקדים כי לאתר לשימור קיימת חשיבות הסטורית מיוחדת להבדיל ממבנים אחרים שסומנו לשימור. הרושם הוא שקודם סומנה התוצאה הסופית ורק אחר כך הוכן התיאום המקדים. נדרשת השלמת התיעוד המקדים בטרם תבשיל התכנית לדיון.
- ב. התכנית המופקדת אינה מגדירה קריטריונים ברורים ואחידים ואינה נוקטת שיטת הערכה וניקוד אובייקטיבית להוראות השימור השונות בשונה מהנעשה בתכנית השימור של העיר תל אביב. הגדרת המתחם כמתחם לשימור ללא תוספת בניה נדמית שרירותית ללא תימוכין אובייקטיביים הנשענים על הערכה וניקוד אחידים וגלויים.
- ב. למבנים שבתחום אתר השימור הוגדרו קריטריונים ברורים ואחידים לצורך הערכה וניקוד אובייקטיבי, במסגרת תכנית השימור 2650ב'. על פי תכנית השימור כל המבנים שקיבלו ציון משוכלל מעל 33 הוגדרו כמבנים לשימור בעל הגבלות מחמירות. ניתן לעיין בכרטסת ביחידת השימור וללמוד כי הציון המשוכלל של המבנים בתחום אתר השימור נע בין 34.0 ל- 37.
- ג. המתחם נשוא ההתנגדות אינו מצדיק שימור במגבלות מחמירות. על פי בדיקה שנערכה על ידי מומחה לשימור נמצא כי במגדל 14, חברת ש"ס 13 וחברת ש"ס 15 היה קיים מבנה בן 2 קומות. כלומר המבנים בני קומה אחת אותם רוצים לשמר לא היו כך במקור. ניתן לאפיין את המתחם ולייחדו
- ג. התכנית ומתחם השימור כלולים בתחומי שכונת נווה שלום, השכונה היהודית השניה מחוץ לחומות יפו (שנת 1890). מתחם השימור כולל 9 בתי מגורים ובית כנסת חב"ד. אלו מבנים חד קומתיים שנבנו בשלהי המאה ה-19, בהם נשמרו מאפייני הבניה המקוריים בשכונת נווה שלום: גג משופע מחופה רעפים, פתחים בפרופורציות אופייניות

מסביבתנו ע"י הוראות פיתוח וחומרי גמר וכן לאפשר תוספת בניה וכתוצאה מכך תהיה כדאיות כלכלית.

לתקופה, פרטי נגרות, גמר- טיח חלק על בסיס סיד עם גריסי רעפים ומסגרות דקורטיביות סביב הפתחים.

לא ידוע על מבנים בני שתי קומות, בתחומי אתר השימור. ניתן להגדיר את שימור המתחם כשימור של מצב המבנים עם הקמת השכונה. תוספת בניה תייתר את ייחודו של המתחם לעומת המבנים מסביבה. כאמור, ייחזו של המתחם היא במבנים בני הקומה האחת.

ד. התכנית אינה מאוזנת מבחינה כלכלית ואינה מתמרצת את שימורו של המתחם. תכנית השימור לדוג' קבעה מנגנון פיצוי על ידי אפשרות לניוד זכויות בניה בלתי מנוצלות למגרשים אחרים. עלויות השימור של המתחם אם לא תתאפשר בו תוספת בניה תהפוך את הבניה והשיקום לבלתי כדאיים כלכלית.

ד. התכנית התקפה (תכנית 2277) מסמנת את המגרשים שבבעלות המתנגדים על פי הפירוט הבא: תא שטח 109 – ברובה הגדול לשצ"פ והיתרה לאזור לתכנון בעתיד. תא שטח 6 מסומן ביעוד שצ"פ, דרך וחלק קטן לאזור לתכנון בעתיד. תא שטח 8 מסומן כולו ביעוד שצ"פ. תא שטח 7 מסומן לשצ"פ ואזור לתכנון בעתיד. תא שטח 10 ברובו מסומן ביעוד לדרך והיתרה לאזור לתכנון בעתיד. תא שטח 108 מסומן כאזור לתכנון בעתיד. התכנית לא אפשרה הוצאת היתרי בניה באזורים לתכנון בעתיד – כך שלא קיימות זכויות בניה למגרש והתכנית הנדונה בכל מקרה אינה תכנית פוגעת אלא תכנית משביחה.

על מנת להבטיח ולעודד את שימור/שיפוץ במתחם לשימור מוצע להוסיף להוראות התכנית תמריצים למבנים לשימור (שבאתר השימור), בהם לא מותרת תוספת בניה. צוות

התכנון בשיתוף צוות השימור
 ושמאית הועדה המקומית יציגו בפני
 הועדה המקומית הצעה למנגנון
 לנושא יישום תמריצים וניודם, לכל
 מבנה ומבנה בנפרד. במסגרת הדיון
 יוצגו חלופות למגרשים "מקבלים".

ה. תכנית 2277 לא קבעה את כל רחוב
 שבזי לגובה של 3 קומות וקומה
 חלקית. נהפוך הוא מרבית הרחוב
 מסומן בבניה של עד 2 קומות,
 והמגרשים הסמוכים לתכנית הנדונה
 סומנו אף הם על פי תכנית 2277 ל- 2
 קומות וקומה חלקית. ראה המשך
 פירוט מענה בסעיף 3ב'.

ו. שימוש למלונאות כלול ברשימת
 השימושים המותרת במתחם השימור.

ז. הפערים שבין מתחם השימור
 למבנים לשימור שמחוץ למתחם
 נובעים מהעיקרון התכנוני של שמירת
 רקמה היסטורית קיימת ללא שינוי
 מול תפיסה של "הפריפריה"
 שמאפשרת התאמת הבינוי למצב
 קיים בפועל.
 - עליית גג: במבנים לשימור במתחם
 לשימור קיימות עליות גג. התכנית
 קבעה בסעיף 4.3.2 ב'9' שיותר
 השימוש בעליית הגג הקיים. במבנים
 לשימור, בהם מותרת תוספת בניה
 זכויות הבניה הם על פי אזור היעוד בו

ה. יש להשוות את זכויות הבניה
 ברחוב שבזי לגובה המבנים
 בדומה לתכנית 2277. כלומר,
 שלוש קומות וקומה חלקית.

ו. המתנגדים יזמו תכנית חלופית
 למתחם נשוא ההתנגדות,
 המייעדת את כולו למלון עירוני.
 השימוש למלונאות עונה על
 האינטרסים העירוניים, מהווה
 שימוש ציבורי ומקור תעסוקה
 והכנסות לקופה הציבורית.

ז. קיימים פערים בלתי מוצדקים
 בין הזכויות שמקנה התכנית
 למבנים לשימור בתחום אתר
 השימור ולמבנים לשימור שאינם
 בתחום האתר לשימור:
 - עליות גג: שטחי עליות הגג
 במבנים לשימור שאינם במתחם
 לשימור קיימת הוראה כי שטחים
 אלו הם בנוסף לשטחים
 העיקריים. הוראה זו לא קיימת
 בצורה ברורה ומפורשת במבנים
 לשימור שבתחום מתחם השימור.
 - מרתפים: התכנית אוסרת

- תוספת בניה באתר השימור ולכאורה איסור זה חל גם על מרתפים. לעומת זאת בסעיף 6.6. קובע הוראות לבניית מרתפים למבנים לשימור.
- תוספת זכויות: במבנים לשימור שמחוץ לאתר השימור מתירה התכנית תוספת בניה בהתאם לשיקול דעתה של יחידת השימור. אין הוראה מקבילה לגבי המבנים באתר השימור.
- חריגה מהוראות התב"ע: סעיף 6.2.5 קובע כי מבנה לשימור שאינו בתחום אתר לשימור תותר חריגה מהוראות התב"ע באישור יחידת השימור ומה"ע. גם לגבי הוראה זו אין מקבילה למבנים שבאתר השימור.
- ה. מגרשים ריקים: במתחם קיימים מגרשים ריקים והתכנית מונעת מהם את מיצוי הזכויות. לדוג' מגרשים ברחוב שבזי. תאי שטח 7 ו-8 המצויים האתר השימור לגביהם התכנית מתירה בניית קומה אחת ועליית גג ומרתף. אין הצדקה להתייחס אליהם כמגרשים לשימור.
- ה. מגרשים אלו ממוקמים בלב אתר השימור. אמנם לא קיימים בהם מבנים וכאמור הם ריקים, אך על מנת לייצר מתחם בו הבינוי אחיד הוגבלה בו הבנייה לקומה אחת ועליית גג בדומה לקיים במתחם השימור.
- ה. מגרשים אלו ממוקמים בלב אתר השימור. אמנם לא קיימים בהם מבנים וכאמור הם ריקים, אך על מנת לייצר מתחם בו הבינוי אחיד הוגבלה בו הבנייה לקומה אחת ועליית גג בדומה לקיים במתחם השימור.

לקבל את ההתנגדות בחלקה ולתקן את התכנית בהתאם למפורט לעיל.

7. תלמוד תורה מחזיקי הדת דחסידי בעלזא
- א. חובה לכלול את החלקה בתכנית תוך מתן זכויות מוגברות
- א. מגרש המתנגד ממוקם מחוץ לתכנית. לא התקבל פרוט להתנגדות

באמצעות עו"ד משה לה.
שוב (מחוץ לקו
הכחול)

מעבר לבקשה לכלול את החלקה בתחומי הקו הכחול. על מנת לאפשר קידום של התכניות באזורים לתכנון בעתיד בשכונת נווה צדק, מקודמות 3 תכניות במקביל, כאשר לכל אחת יש מאפיינים שונים. המגרש בבעלות המתנגד כלול בתכנית תפרי נווה צדק צפון מערב, שנדונה בפורום מה"ע ומגובשת לקראת דיון בועדה המקומית.

לדחות את ההתנגדות.

א. הקו הכחול נקבע משיקולים תכנוניים. בשלב זה לא נקבע מיקומו של המשך כביש שלבים. המגרשים נשוא ההתנגדות יכללו בתחום תכנית מנשיה.

ב. התכנית הנדונה קובעת כי פתרונות החניה יפתרו בתחומי המגרשים הפרטיים. כמו כן, במגרש הציבורי, תא שטח 301 מתוכננת חניה תת קרקעית לרווחת הציבור.

ג. השיקול לקביעת הקו הכחול נובע משיקולים ענייניים – תכנוניים. המגרשים שבבעלות מנהל מקרקעי ישראל, שבתחום התכנית מיועדים לשימושים ציבוריים.

ד. מטרת התכנית היא שימור המרקם הקיים. הדרכים הראשיות שנקבעו על ידי תכניות קודמות, שלא התייחסו לפרצלציה הקיימת מתוך כוונה להרוס בניה קיימת, מוצעות לביטול. ביטול/המשך של דרכים אלו

א. ברנט 16-18 לא נכללו בתחום הקו הכחול של התכנית. דבר זה מהווה פגיעה בזכויותיהם ומהווה אפליה. אי הכללת כביש ברנט בשלמותו נעשה משיקולים זרים.

ב. התכנית אינה מציעה פתרון לבעיות החניה החמורות אשר קיימות באזור. הפיתוח המתוכנן אמור להעצים את הבעיות.

ג. מתקבל הרושם כי המגמה השלטת היא למנוע חיכוך עם המינהל.

ד. ביטול קטע של דרך שלבים העוברת בתוך השכונה והשארת ההמשכיות שלה אינו סביר והגיוני מבחינה תכנונית.

8.

חיים ושלמה
גבריאלי אסתר עזרן
זוהר באצעות עו"ד
צפורה בליצר (מחוץ לקו הכחול)

הנמצאים מחוץ לקו הכחול יטופל
במסגרת תכנית מנשיה.

ה. בתכנית התוו שתי חלופות של
דרך שלבים מחוץ לקו הכחול.
התוויית דרכים על גבי תכנית
מבלי שיהיה להם מעמד
סטטוטורי הוא ניסיון לעקוף את
החוק. החלופה הצפונית פוגעת
במתנגד ובחלקות אחרות ללא
התחשבות בהשפעות הסביבתיות.
החלופה הדרומית עדיפה.

ה. הצגת חלופות לדרך שלבים (מחוץ
לקו הכחול) הינה דרישה של הועדה
המחוזית, על מנת להציג מגמה
תכנונית, בסביבת התכנית. תוואי דרך
שלבים יובא לדיון במסגרת תכנית
מנשיה, שם יהיה לכביש מעמד
סטטוטורי.
במסגרת הדיונים לאישור תכנית
מנשיה ניתן יהיה להתנגד על פי החוק.

לדחות את ההתנגדות.

9. גבריאל שלמה
וגבריאל עשריאל
באמצעות עו"ד קובי
קמחי (מחוץ לקו
הכחול)
- א. אי הכללת רחוב ישיבת וולוז'ין
ורחוב ברנט בתחום הקו הכחול
פוגעת במתנגדים, הואיל והנכס
שבבעלותם הינו חלק בלתי נפרד
מהשכונה.
- ב. אין לאשר תכנית נקודתית ללא
תכנון כולל של השכונה. תכנית
אב לאזור היתה מתייחסת
לבעיות תנועה, חניה, צפיפות
דיוור, אופי האזור, זיהום אויר
וכ"ו.
- ג. אישור התכנית מבלי שיתן
מענה כבר עתה לחלופות המוצעות
לשלבים. המתנגדים חוששים כי
אי הכללת שלבים תעמיד את
המתנגדים בפני עובדה מוגמרת.
- ד. מתוכננים אזורי מסחר
- א. ראה סעיף 8א'.
ב. התכנית אינה תכנית נקודתית.
התכנית היא תכנית בשטח של 62
דונם. מעבר לכך הראיה היא ראייה
כוללת ואינה מוגבלת לתחומי הקו
הכחול ובכלל זה היבטי התנועה, חניה
ושטחי הציבור. היבטים אלו הוצגו
לתושבי השכונה, לוועדה המחוזית
ובועדות ערר.
- ג. ראה סעיף 8ה'. תוואי דרך שלבים
כאמור, אינו כלול בתחום הקו הכחול
של התכנית. וכל עוד אינו כלול בתחום
תכנית כתוואי מוצע – הוא אינו קיים
סטטוטורית.
- ד. תוספת מסחר בקומת הקרקע

בהיקפים ניכרים שיש בהם לשנות כליל את אופיה של השכונה, ותהיה לכך השפעה ניכרת על הסביבה הקרובה והרחוקה מבחינת ריחות, רעשים תנועת כלי רכב וחניה. לאסור פתיחת בתי עסק מזהמים, מרעישים ומושכי תנועת כלי רכב.

הוגבלה לאזורים מצומצמים בתכנית מדובר בחזית מסחרית מותרת, כלומר אופציונלית ואינה מחייבת. התכנית חייבה חזית מסחרית בשולי השכונה, ברחוב המרד ורחוב קויפמן. הרחובות הנ"ל הם רחובות ראשיים. שכונת נווה צדק היא לא רק שכונת מגורים, אלא גם נכס של העיר כולה. השכונה מושכת מבקרים רבים, הנהנים מרחובותיה, מהמרקם והמסחר הייחודי.

ה. השכונה סובלת ממצוקת חניה. התכנית נותנת מענה לחניה הפרטית בתחומי המגרשים ולחניה ציבורית (מבקרים) במגרש הציבורי (תא שטח 301) בתת הקרקע. בתחום התכנית 103 חלקות לבניה. כ- 56% מהחלקות גדולות מ- 200 מ"ר. שטח ממוצע של חלקות הבניה כ- 280%.

ו. התכנית קבעה שטח המיועד למוסדות ציבור. אך לא ניתן לפתח בשטח זה שימושים ציבוריים הדרושים לשכונה כגון: גני ילדים בתי ספר וכ"ו. התכנית נעדרת פתרון בנושא שצ"פ. יש להגדיל את שטחי השצ"פ בשכונה.

ו. ככלל מרבית המגרשים שאינם פרטיים אותרו ומיועדים לשימוש ציבורי. יש לציין כי נערכה בדיקה מקיפה על ידי היחידה לתכנון אסטרטגי שבעיריית תל אביב-יפו, בה נבחנו פתרונות לתוספת שטחי ציבור בסביבה הקרובה. מסמך זה הוצג בפני הועדה המחוזית.

תכנית מנשיה לדוג' מסמנת בתחומה שב"צ, תכנית נווה צדק צפון מערב מסמנת בתחומה שטחים פתוחים וציבוריים, תכנית יצחק אלחנן ג' (לפני הפקדה) משחררת שטחים ציבוריים לשימוש שכונתי והתכנית הנדונה סימנה מגרש בשטח של כ- 4 דונם כמגרש ציבורי.

ז. אין לסמן כבישים ומדרכות כשטח ירוק.
ז. לא סומנו כבישים ומדרכות כשטח ירוק.

לדחות את ההתנגדות.

10. יוסף פרימן (תא שטח 212) א. מתחם "שערי תורה" הינו בעל ערך יהודי לאומי. כנכדו של הרב שפטיה סגל זצ"ל, שהרביץ תורה במתחם אני חש אחריות לאתר היסטורי זה ויש חשיבות בשימורו של המתחם כמות שהוא, כמקור השראה לדורות הבאים.

א. מתחם שערי תורה סומן לשימור. התכנית קבעה כי לא ניתן להוסיף בניה למבנה לשימור. תוספת הבניה תהא ביתרת המגרש, בתאום עם צוות השימור.

לדחות את ההתנגדות.

11. משה שמריה באמצעות עו"ד עידו שפירא (רחוב ברנט 23 – תא שטח 404). א. התכנית האחרונה שנעשתה למתחם בו עוסקת התכנית המופקדת הינה תכנית משנת 1937. בכל השנים האלו נשללה מהמתנגד את זכותו הקניינית לתכנן את ביתו. על רקע זה נדהם המתנגד לגלות כי ביתו מיועד להפקעה והריסה לשם יצירת שצ"פ. אין צורך שהוא בהמשך של רחוב יחיאלי. תנועת הולכי הרגל היא אפסית. ציר שבזי מקביל לרחוב יחיאלי וקרוב אליו, אין הצדקה לציר נוסף.

א. קיימת חשיבות אורבנית לציר יחיאלי, המחבר בין שכונת נווה צדק דרך מתחם סוזן דלל למתחם התחנה, שבשכונת מנשיה העתידיית. יש לציין כי המגרש נשוא ההתנגדות סומן בתכנית 2277 התקפה ביעוד של דרך. כך, שכונת העירייה להפקעת המגרש ידועה למתנגד משנת 1991 (בה התכנית קיבלה תוקף).

ב. לא תיתכן הפקעה היום בשמו של ערפל מחר. המשך הציר הוא מחוץ לתכנית, אשר אינה קיימת עדיין.

ב. מתחם התחנה קיים ופועל. תכנית מנשיה תחבר את הציר למתחם התחנה הקיים.

ג. אי תיאורו של המבנה בתכנית כמבנה להריסה אף הוא פגם בתכנית. מה גם שבין שמרלינג לברנט קיימים מגרשים ריקים.

ג. תשריט התכנית יתוקן, כך שהמבנה יסומן להריסה.

לדחות את ההתנגדות למעט תיקון

התשריט, סימון מבנה בתחום

החלקה להריסה.

- 12.** טל אנגל, איתן הס, אשכנזי, רותי דריאל, דורון ובני עוזר, דליה עטור באמצעות עו"ד עידו שפירא. (מחוץ לקו הכחול)
- א. התכנית האחרונה שנעשתה למתחם בו עוסקת התכנית המופקדת הינה תכנית משנת 1937. התכנית המופקדת לא מתקנת את העוול אלא משחזרת את הבעיה שיצרה תכנית 1200. התכנית המופקדת מנדה את מגרשי המתנגדים ולא כוללת אותם בקו הכחול. במקום להוביל תכנית מלאה לאזור מציע היזם תכנית המתייחסת רק לפיסה מסוימת באזור. בעייתו העיקרית של היזם היא דרך שלבים. אבל ברור כי אף אחת מהחלופות המוצעות לדרך שלבים אינו עוברת בתחומי המתחם המנודה. תכנית שלבים תקועה משנת 2004.
- ב. מה"ע הבטיח לתושבים כי שבמידה ודרך שלבים לא תעבור על בתי המתחם, המתחם המנודה יקבל זכויות שוות ליתר תושבי האזור הכלול בתכנית. הפקדת התכנית הינה הפרת התחייבות.
- א. ראה סעיף 8א', 8ה', 9ג'.
- ב. כאשר יקבע תוואי להמשך שלבים ניתן יהיה לקבוע זכויות בניה לאזורים שמחוץ לתכנית, במסגרת תכנית מנשיה.

לדחות את ההתנגדות.

- 13.** אסי לוי, גדעון לרמן, אלוני חן בע"מ, טוריהקי בע"מ, אבנ נטר, משה פונדק, גבי אקשטיין, גבי ורון ולילי ברעייר באמצעות עו"ד עידו
- א. מטעמי אחידות התכנית מתבקשת הועדה לקבוע כי כל התכנית תהיה במגבלה של 3 קומות ולאותם אחוזי בניה של אזור מגורים ב'.
- ב. זכויות הבניה על פי תכנית 38
- א. לא מובנת טענה זו. ממתי תכניות הן אחידות? השיקולים הם שיקולים תכנוניים. ראה סעיף 3ב'.
- ב. התכנית אינה תכנית פוגעת אלא

תכנית משביחה.	+ תוספת שטחי שרות מתקבלות	שפירא (תאי שטח
בבדיקה פרטנית שנערכה למגרשי	זכויות של 180% ב- 3 קומות ולא	,173, 158, 156, 155
המתנגדים חלקות 16, 18, 19 בגוש	140% בלבד ב- 2 קומות כמותר	,129, 124 - 122, 168
6927 (תאי שטח 122, 123, 129)	על פי תכנית 3501. במשך עשרות	(130, 112-114
מיועדות על פי התכניות התקפות	שנים העירייה הכירה בזכויות של	
(2277 ו- 1200) לדרך. כך שזכויות על	תכנית 38 לצורך הטלת היטלי	
פי תכנית 38 משנת 1936 לא	השבחה. לפיכך צמצום דרסטי של	
רלוונטיות. התכניות מאוחרות יותר	זכויות הבניה ע"י תכנית 3501	
לתכנית 38. כלומר התכנית הנדונה	הינה פגיעה בקניין הפרטי. עוד	
לגבי חלקות אלו הינה תכנית	בנוסף בונה צדק קיים עיקרון	
משביחה, משום שהתכנית מבטלת את	שמגרשים ששטחים עולה על 300	
הדרך ומאפשרת בניה.	מ"ר ניתן לבנות בהם 3 קומות	
חלקה 17 בגוש 6927 (תא שטח 124)	ועליית גג.	
על פי תכנית 2277 מיועד כשליש ממנו		
לדרך ויתרת השטח לאזור לתכנון		
בעתיד. על פי הוראות תכנית 2277 לא		
ניתן להוציא היתרי בניה עד להכנת		
תכנית מפורטת. כלומר התכנית לא		
מאפשרת כל בניה שהיא מכוח תכניות		
קודמות, לכן תכנית 38 בחלקות בהן		
כלולה תכנית 2277, לא רלוונטית.		
יתרה מזה בבדיקת תכנית 38 החלק		
בו לא מסומנת דרך על פי תכנית 2277		
, מסומנת הפקעה על רחוב שבזי, מה		
שמותיר שטח חלקה נטו מצומצם.		
כלומר, התכנית הנדונה המבטלת את		
הדרך מתחום החלקה ואת ההפקעה		
להרחבת שבזי, הינה תכנית משביחה.		
המקרה חוזר על עצמו בצורה דומה		
גם בחלקות 6928 חלקה 60, 44, 45,		
42 ובגוש 6927 חלקה 11. (תאי שטח		
,155, 156, 158, 173). בחלקה 55 (תא		
שטח 168) כמעט חצי מהחלקה		
מיועדת לדרך וחציה השני לאזור		
לתכנון בעתיד לפני תכנית 1200.		
בגוש 6927 חלקות 35, 36, 37 (תאי		
שטח 112, 113, 114) על פי תכנית 38		

זכויות הבניה הן 80% לשטח עיקרי.
תכנית הנדונה קבעה 140% לשטחים
כוללים מעל הקרקע (ללא עליית גג).

בשיקולים שנלקחים בהערכת שומה
להשבחה, נלקח בחשבון דחייה עד
הכנתה ואישורה של תכנית, שתאפשר
ניצול זכויות בחלקה. כמו כן היטל
ההשבחה הוא עקב אישור תכניות ג' ו-
ע'1.

ג. ראה סעיף 3ב'.

ג. הגבלת חלקות המתנגדים ל- 2
קומות כשמסביבם יהיו בניינים
בני 3 קומות יוצר מובלעת נמוכה
החסומה במבט, קוי ראייה, אויר
ואור.

ד. המבנה ברחוב שמרלינג 6 (תא שטח
130) הינו בניין מראשית המאה
העשרים, מבתי ברנט. בניין בן שתי
קומות עם גג משופע מחופה רעפים.
החזית לרחוב, למרות מצבה הירוד
(וההרס החלקי), שימרה את מאפייני
הבניה המקוריים: פתחים
בפרופורציות האופייניות לתקופה,
שרידי מרפסות ודלתות. יחידת
השימור העירונית בחנה את המבנה
וערכיו האדריכליים ומצאה אותו
ראוי וחשוב לשימור.
השימור אינו שימור מחמיר ומותרת
תוספת בניה (לאחר אישור תיק
תיעוד).

ד. הבניין ברחוב שמרלינג 6 מוגדר
על פי התכנית כבניין לשימור.
קביעתו של המבנה לשימור
מגבילה באופן דרסטי את זכויות
הבעלים בנכס. שימור בניינים הוא
הפקעה בלי הפקעה. המתנגדים
טוענים כי אין כל טעם לשימור
והועדה מתבקשת כי מקרקעי
המתנגדים לא יקבעו כמבנים
לשימור. או לחילופין יש לפצות
את בעלי הנכס כך שיוענקו זכויות
השוות לפחות לפגיעה הכלכלית
הנגרמת על ידי השימור.

ה. ראה סעיף 9ד'.

אין צורך בהכנת תסקיר השפעה של
המסחר, לא מדובר בהיקפי מסחר
החורגים מהקיים היום בשכונה.

ה. תוספת יחידות מסחריות
בשכונה תוביל לשינוי פניה של
השכונה. נוה צדק תהפוך לקניון
פתוח ותשתלט על אופי השכונה

כשכונת מגורים תוך דחיקת המגורים אל מחוץ לשכונה. כמו כן, יוצרו בעיות תנועה, תברואה, פינוי אשפה ופסולת, מטרדי רעש וריחות. הועדה מתבקשת להמנע מהגדלת שטחי המסחר. ניתן לחילופין למנות חוקר על עריכת תסקיר להשפעות הצפויות מתוספת המסחר בשכונה.

ו. לבטל את החזית המסחרית המחייבת בתא 301. שטח 301 מסומנת כלפי רחוב קויפמן, על מנת לייצר חזית אורבנית כלפי הרחוב, ולהימנע מיצירת חיץ כדוגמת הקיים במלונאות ובמשרדים בהמשכו של הרחוב. שטח המסחר מוגבל לשטח עיקרי 300 מ"ר. כמו כן, תנאי להוצאת היתר בניה לשטחי המסחר הם הוצאת היתר לשטחים הציבוריים.

ז. קיימת סתירה בין התאור המילולי בס"ק 6.3.1 בו מתארת חזית מסחרית מחייבת ברחובות קויפמן והמרד בלבד לבין תשריט התכנית על פיו מסומנת החזית המסחרית מעבר לקויפמן והמרד.

ח. קביעת קו בניין אחורי של 4 מ' פוגע בסגנון הבניה היחודי המאפיין את השכונה של בתי חצר. כמו כן קביעה של 4 מ' לא תאפשר את ניצול הזכויות המגרש.

ח. קביעת קו בניין אחורי 4.0 מ' מטרתו לאפשר איכות מגורים. השכונה היא שכונה צפופה המאופיינת בקוי בניין קדמיים וצידיים אפס. קו הבניין האחורי מייצר חצרות אחוריים והתרחקות מהמבנים הגובלים.

לדחות את ההתנגדות.

14. שולמית שריקי ואבנר נטר באמצעות עו"ד איל דוידי (אלעזר רוקח 5 ו-7 – תא שטח 209, 208)

א. המתנגדים מתנגדים להחלטת הועדה המקומית להתייחס אל המבנים המצויים בחלקות כאל מבנים המיועדים לשימור, לנוכח מצבם ומאפייני התכנון והבניה בשכונה. מדובר במבנים שאין להם ערך כלשהוא לשימור. אין להם ערך היסטורי או ערך ציבורי או אסתטי. ניתן להבטיח על שמירה של המראה הכללי של המבנים ומאפייניהם וכמו כן ניתן לבצע שיחזור.

א. המבנים הקיימים ברחוב אלעזר 5 ו-7 הם בתי מגורים חד קומתיים, נבנו בשלהי המאה ה-20. במבנים נשמרו מאפיינים מקוריים: גגות רעפים, פרופורציות פתחים, חומרי גמר. המבנים ממוקמים מול מתחם "שערי תורה" ומחזקים את הדופן הצפונית. יחידת השימור העירונית בחנה את המבנה וערכיו האדריכליים ומצאה אותו ראוי וחשוב לשימור. השימור אינו שימור מחמיר ומותרת תוספת בניה (לאחר אישור תיק תיעוד).

ב. פעולות השיפוץ כרוכות בעלויות בלתי סבירות וימנעו הלכה למעשה מימוש זכויות מוקנות.

ב. למבנים לשימור קיים ערך כלכלי וניתן ללמוד מהביקוש הרב למבנים אלו. שימור המבנה אינו מונע את מימוש הזכויות המוקנות. (3 קומות ועליית גג).

לדחות את ההתנגדות.

15. סטרו פסח, קהלני חנה וסטרוגו יצחק באמצעות עו"ד טובי גרש (שמרלינג 26 – תא שטח 403)

א. התכנית המופקדת מסווגת את מקרקעי המתנגדים באזור שצ"פ. סיווג זה יש בו לפגוע בקניינם של המתנגדים. בפגיעה זו יש לפגוע בציבור כולו, בשל הפיצויים.

א. מגרש המתנגדים מהווה חלק מציר יחיאלי. ציר יחיאלי, מחבר בין שכונת נווה צדק דרך מתחם סוזן דלל למתחם התחנה, שבשכונת מנשיה העתידי. מכיוון שאין צורך במלוא רוחב החלקה לשימוש לטובת ציר יחיאלי מוצע לשנות את התכנית כך שחלק מהחלקה יסומן כחלקת השלמה לחלקה הסמוכה.

ב. התכנית המופקדת בטלה את יעודו של שטח הציבורי קיים בסמוך לרחוב שבזי וייעדה אותו לבניה ואת מגרש המנגדים שלפי

ב. אין קשר בין סימון מגרש נשוא ההתנגדות לבין ביטולו של שצ"פ. חשיבות ציר יחיאלי הובהרה לעיל.

תכנית קיימת מיועד לאזור לתכנון בעתיד מייעדת לשצ"פ. הכיצד הועבר נטל השטחים הציבוריים מכתפי בעלי זכויות אחרים ואולי אף פוצו אל כתפי המתנגדים.

ג. התכנית לוותה ע"י שמאי הועדה המקומית.

ג. בין אנשי המקצוע לא נכלל שמאי מקרקעין. הדבר חיוני על מנת שהרשויות יראו את מכלול היתרונות והחסרונות הכלכליים העולים מהתכנית.

ד. הקשר בין סוזן דלל למתחם התחנה נועד לרווחת הציבור. נעשה שימוש בציר קיים והתכנית מאפשרת את חיזוקו של הציר והמשכו.

ד. המטרה שלשמה יועדו מקרקעי המתנגדים אינה לרווחת כלל הציבור בשכונה אלא לקשר בין מתחם סוזן דלל ובין פיתוח שכונה עתידית, שכונת מנשיה. ניתן למצוא פתרון לקשר זה באמצעות מעי הדרכים הקיימות. כמו כן, מתאפשרת גישת רכב למגרשים הסמוכים הפרטיים דרך השצ"פ.

יש לבטל את זיקת ההנאה לכלי רכב בתאי שטח 403 ו-404.

ה. אין סיבה תכנונית להשתמש במנגנון איחוד וחלוקה. התכנית באופן עקרוני אינה משנה פרצלציות קיימות. מנגנון ההפקעה הוא מנגנון לגיטימי.

ה. במידה והועדה לא תבטל את יעוד הקרקע של המתנגדים משצ"פ בדומה ליעודי הקרקע של החלקות הסמוכות יש להורות על ביצוע איחוד וחלוקה מחדש. המנגנון של איחוד וחלוקה מביא לחלוקה הוגנת של כלל השפעות וההגבלות הנובעות מהתכנית.

לקבל את ההתנגדות בחלקה. ולשנות את התכנית בהתאם למפורט לעיל.

המגרש נמכר בינואר 2008 על ידי

למבנים שבמתחם שערי תורה יש

16. ישראל זעירא, ראש

- יהודי מרכזים
למודעות עצמית
(תא שטח 212)
17. יפעת אבי צדק קלפה –
הועד להצלת בתי
הכנסת והמבנים
ההיסטוריים בנווה
צדק (תא שטח 212,
1, 106)
- א. דורשים כי מתחם שערי תורה
יהיה עם זיקת הנאה לציבור.
שהמתחם לא ישמש למגורים
ויהיה פתוח לציבור ויעודו יהיה
בעל אופי תרבותי.
- א. המגרש נמכר בינואר 2008 על ידי
ההקדש ישיבת שערי תורה לאדם
פרטי. יש לציין כי המבנים במגרש
סומנו לשימור ללא אפשרות של
תוספת בניה לגביהם. ניתן להוסיף
בניה בשטחים הריקים של המגרש.
יעוד הקרקע שנקבע הוא מגורים עם
אפשרות למלונאות, על מנת לעודד את
שימור המבנים.
- ב. חברת ש"ס 7 – במקום פעל
בית כנסת מאז ראשית המאה
העשרים. דורשים שהתכנית תיתן
תוקף חוקי לבית כנסת הפעיל
במקום.
- ג. ברחוב עין יעקב פינת רחוב
מגדל עומד בית מדרש חב"די.
דורשים ליישם את השימור גם על
החלק החיצוני של המבנה וגם על
חלקו הפנימי ולפתוח בית כנסת
לקהל הרחב.
- ג. המבנה במגרש מסומן לשימור
מחמיר בתחום מתחם השימור.
לתקן את התכנית כך שיעוד המגרש
יהיה ציבורי.

**לקבל את ההתנגדות בחלקה ולתקן
את הוראות התכנית בהתאם למפורט**

לעיל.

- 18 חברת ישועתי בע"מ
באמצעות עו"ד יצחק
חגי' (תא שטח 212, 127,
121, 126, 210)
- א. על פי תכנית החדשה לא ניתן
לנצל את הזכויות המוקנות מכוח
התכניות שבתוקף ומכוח התכנית
החדשה. התכנית מוסיפה לפגוע
בהטלת עלויות נוספות הכרוכות
בשימור, ללא פיצוי.
- א. בקביעת זכויות הבניה לתכנית
הנדונה, נבחנו הזכויות של תכנית 38
משנת 1936 לעומת הזכויות של
התכנית הנדונה. נמצא כי התכנית
אינה פוגעת בזכויות כפי שנקבעו
בתכנית 38.
על פי התכנית התקפה, תכנית 1200,
חלקות המנגדים מסומנות כאזור
לתכנון עתידי.
על פי חו"ד משפטית: תכנית 1200
(משנת 1975) באזורים לתכנון בעתיד
מבטלת ככלל תכניות שקדמו לתכנית
ומבטלת זכויות מתכניות קודמות
וכיוצא מן הכלל בלבד מתירה הפעלתו
של שיקול דעת (לועדה המקומית)
להתיר בניה לפי תכנית שקדמו ל-
1200 ובתנאי כי היא לא תפריע לתכנון
העתידי.
- ב. התכנית החדשה קובעת
בניינים לשימור במקרקעין ולא
ניתן יהיה לנצל את זכויות הבניה
המותרות במרתפים מתחת
למבנים לשימור, מדובר במבצע
הנדסי מורכב, בעל עלויות
כספיות גבוהות.
המבנים לשימור על פי הוראות
התכנית החדשה לא נכללו
בתכנית השימור. עובדה עליה
התבססה המתנגדת בעת רכישת
המקרקעין בעשרות של מיליוני
שקלים. עליות השימור
המשוערות הן 10 מליון שקל.
התכנית החדשה לא מציגה פתרון
פיצוי ופוגעת במקרקעין
- ב. התכנית אינה מונעת ניצול מרתפים
מתחת למבנים לשימור. עם זאת,
מכיוון שלא ניתן להוסיף בניה על
המבנים לשימור בתחומי תא שטח
212, על מנת להבטיח ולעודד את
שימור/שיפוץ המבנים במתחם
לשימור, צוות התכנון בשיתוף צוות
השימור ושמהאית הועדה המקומית
יציגו בפני הועדה המקומית הצעה
למנגנון לנושא יישום תמריצים
וניודם, לכל מבנה ומבנה בנפרד.
במסגרת הדיון יוצגו חלופות
למגרשים "מקבלים".

כמשמעותה בסעיף 197 לחוק.

ג. התכנית אינה מתמודדת עם מגרש בהיקף של מגרש המתנגדת החריג בגודלו ביחס לשאר המגרשים הקיימים בתכנית. ג. התכנית הנדונה זיהתה את איפיוני המגרש (תא שטח 212) ולאור זאת איפשרה בניה של עד 3 קומות. שאר המגרשים שבבעלות המתנגדים אינם חורגים בגודלם.

לקבל את ההתנגדות בחלקה ולתקן

את התכנית בהתאם למפורט לעיל.

א. ראה סעיף 8א', 8ה', 9ג', 12ב'.

א. התחושה הכללית העולה מהתכנית הינה כי התכנית מעמידה את היסודות לתכנית שתאשר את ציר שלבים. האינדיקציה המשמעותית מכולן הינה הקביעה השרירותית של הקו הכחול באמצע השכונה.

19. עמותת תושבים למען נווה צדק באמצעות עו"ד אורי ברגמן ורונית אשד

ב. התכנית חסרת תכנון כולל או התמודדות עם החסר במוסדות ציבור ובשטחים ירוקים, בעיות תנועה ואיכות סביבה.

ג. התכנית מכילה הוראות נרחבות בדבר הגדלת השטחים בהם תונהג חזית מסחרית מחייבת. אין צורך בהגדלת שטחי המסחר, הדבר יפגע במרקם השכונה ויפר את המאזן בין המגורים למסחר. יש לצמצם את שטחי המסחר לרחוב שבזי בלבד.

ד. התכנית אינה מתייחסת לאזורי מיתון תנועה. יש לחייב את הועדה כי התכנית תתייחס לכך. ד. פתרונות מיתון תנועה הם במסגרת הסדרי תנועה ולא מתחום עיסוקה של תכנית.

ה. תא שטח 301 המיועד לשטח ה. תא שטח 301 סומן ביעוד של מגרש

פתוח ומבני ציבור הינו בבעלות המנהל. אין ספק כי המינהל יתקל בקושי לשווק את המגרש וזה יוביל לקיומו של פיל לבן.

ו. תא שטח 402-404 המיועד למעבר הולכי רגל, התכנית קובעת כי יתאפשר מעבר כלי רכב למגרשים הסמוכים. עולה תחושה כי הועדה המקומית מסווה את מטרתה העירייה: הכשרת הקרקע לציר שלבים.

לדחות את ההתנגדות, למעט סעיף ו'.

20. המועצה לשימור אתרי מורשת ישראל
- א. מתחם שערי תורה (תא שטח 212) – קוראים לועדה המחוזית להחזיר המתחם ליעודו המקורי כמתחם ציבורי, כאן ראוי להקים את המרכז הקהילתי של השכונה. ניתן לוותר על השימוש הציבורי של תא שטח 300 (קטן מאד) ובמגרש 301 לא ברור היקף הבניה הציבורית בפועל. נבקש לא לאפשר תוספת בניה על המבנה הסמוך לבית המלאכה והחזרת מבנה החצר המקורי.
- א. המגרש נמכר בינואר 2008 על ידי ההקדש ישיבת שערי תורה לאדם פרטי. יש לציין כי המבנים במגרש סומנו לשימור ללא אפשרות של תוספת בניה לגביהם. ניתן להוסיף בניה בשטחים הריקים של המגרש. יעוד הקרקע שנקבע הוא מגורים עם אפשרות למלונאות, על מנת לעודד את שימור המבנים. מוצע לקבוע בהוראות התכנית שבקומת הקרקע תחול חובת שימוש בעל אופי ציבורי ו/או שיהיה נגיש לציבור.
- ב. להבטיח את שימורם של שני מבני בתי הכנסת (ש"ס 7 וברחוב עין יעקב פינת מגדל). המבנים מופיעים בתכנית כמבנים לשימור לא מחמיר. יש לאסור על תוספת בניה ולהבטיח שימור פנים המבנה והבטחת פעילות ציבורית במקום. יש להבטיח את המשך הפעילות של בית הכנסת ברחוב ש"ס.
- ב. הבעלות על המגרש, בחברת ש"ס 7, היא פרטית. במידה ופועל במקום בית כנסת אין מניעה להוסיף להוראות התכנית שימוש בית כנסת בקומת הקרקע. המבנה מסומן לשימור. המגרש ברחוב עין יעקב פינת מגדל הינו בבעלות העירייה, המבנה במגרש מסומן לשימור מחמיר בתחום מתחם השימור. לתקן את התכנית כך שיעוד המגרש יהיה ציבורי.

- ג. פרט ל- 9 מבנים המיועדים לשימור מחמיר כל המבנים המסומנים לשימור הם לשימור בהם מתאפשרת תוספת בניה. מבנים אלה יאבדו את צביונם לחלוטין. היקף דל של מבנים לשימור משמעותו הרס כמעט מוחלט של המאפיינים המקוריים של המרקם ההיסטורי. יש להדגיש כי לפי התב"ע התקפה אין כל זכויות בניה מובטחות.
- ג. יחידת השימור איתרה בתחומי התכנית מבנים הראויים לשימור. מטרת התכנית, מעבר למטרות השימור, היא לאפשר את שיקומו והחייאתו של האזור. יש לזכור שמעבר לשימור מבנים התכנית היא תכנית המשמרת את הפרצלציה הקיימת, את הדרכים, המרקם ואופי הבנייה ומעודדת תוספות בניה על פני בניה חדשה.
- ד. לא ניתן להכין נספח בינוי מחייב לכל מבנה הכולל בתוכו הנחיות לשימור מפורטות, מעבר לנספח השימור.
- ד. ראוי להכין נספח בינוי מחייב לכל מבנה הכולל בתוכו הנחיות לשימור מפורטות, מעבר לנספח השימור.
- ה. קיימת חשיבות לשימור קו בניין 0 בכל החזיתות.
- ה. קווי הבניין נקבעו בהתאם לבניה הקיימת בשכונת נווה צדק ובדומה לתכנית 2277, החלה בשכונה.
- ו. מתנגדים לגובה של 3 קומות בתחום השכונה.
- ו. האזורים בהם הותרה בניה של 3 קומות בתחום התכנית הנדונה צומצמו ככל הניתן למגרשים בהם יש מפגשים עם רחוב המרד ובמגרשים החריגים בגודלם ו/או כוללים מבנים לשימור.
- ז. אסור לאשר חפירת חניות תחת מבנים היסטוריים וגם לא בחצרות החלקות.
- ז. על פי הוראות התכנית הנדונה, חפירת מרתף מתחת למבנה לשימור מותנת בהבטחת המבנה.
- ח. מתנגדים לאיחוד חלקות שיפגעו בפרצלציה המקורית של השכונה.
- ח. התכנית אינה מונעת איחוד חלקות. יש לציין כי גם תכנית 2277 אינה מונעת איחוד חלקות. איחוד החלקות מאפשר למקם את פיתרונות

החניה במרתף. סעיף 6.4.15 בהוראות התכנית מתנה את איחוד החלקות בפתרון אדריכלי המבטא את החלקות המקוריות, באישור מה"ע. לשם הימנעות מפגיעה במבנה לשימור, ולשם שמירה על מאפייני המרקם, לא יותר איחוד חלקות שבהן מצוי מבנה לשימור אלא במסגרת תכנית מפורטת. יש לתקן את הוראות התכנית בהתאם.

לקבל את ההתנגדות בחלקה ולתקן

את התכנית בהתאם למפורט לעיל.

א. חלקה 51 בגוש 6927 (תא שטח 400) מיועדת לשצ"פ. מטרת השצ"פ היא לייצר כיכר כניסה לשכונת נווה צדק, מצידה המערבי ופתיחת השכונה כלפי הים. לא יותר מסחר בכיכר העירונית. המסחר ימוקם בדופן הכיכר במגרשים הסמוכים.

ב. ההחלטה על יעוד החלקות נובעת משיקולים תכנוניים בלבד. לאור הערת המנהל ולנוכח בקשת המועצה לשימור אתרים (ואחרים) מגרש ברחוב עין יעקב 11, שבבעלות העירייה, יסומן כמגרש ציבורי. יש לציין כי בתחום התכנית קיימות חלקות נוספות שבבעלות המנהל, המיועדים למגורים.

ג. כמענה למחסור בשטחים ציבוריים בשכונה קיים צורך באיתור מגרשים בבעלות ציבורית ובגודל סביר. תא שטח 301 שבבעלות המדינה, בגודל של כ- 4.5 דונם עונה על דרישה זו. שטח ציבורי אינו בזבז. הצורך בבתי

א. חלקה 51 בגוש 6927 (תא שטח 400) מסומן ביעוד שצ"פ על גבול חזית מסחרית, על כן סביר להניח שבפועל יעשה שימוש מסחרי במגרש. לפיכך ראוי לייעד את המגרש ביעוד מסחרי.

ב. חלקות 31 ו-39 בגוש 6927 שבבעלות העירייה מיועדים למגורים ואילו חלקה 38 באותו הגוש, שבבעלות מדינת ישראל ואף באותו שטח מיועדת לבנייני ציבור. הדבר מצביע על חוסר מידתיות. אין סיבה שהעירייה לא תתן פתרונות בתחום שטחה.

ג. חלק מחלקה 6 בגוש 7004 (תא שטח 301), בשטח של כ- 4.5 דונם מיועד לשטח פתוח ומבנים ומוסדות ציבור. השימוש אינו השימוש המיטבי לקרקע. מדובר על מקום אסטרטגי בקצה

21. מנהל מקרקעי ישראל

השכונה ועל הים ונראה כבזבז משווע לשימוש הזה. בדיון בתכנית למלון אסטור נאמר במפורש ע"י מנכ"ל התאחדות בתי המלון, אלי זיו, כי חסרים למעלה מ- 5000 חדרי מלון. וראש העיר חולדאי אמר כי חשוב שיבנו בתי מלון בעיר. מוצע כי יתאפשר בינוי של מלונאות/מגורים תוך שילוב השימוש הציבורי בקומת הקרקע.

ד. מיועדים שימושים סחירים במגרש וברור כי היעוד לא מיועד להפקעה כפי שעלול להשתמע מסעיף 6.8 בתקנון.

ה. התכנית אינה מציגה ראייה כוללת וראוי כי העירייה תראה מגמותיה במנשיה הסמוכה, כמו גם את ציר שלבים.

ה. תכנית מנשיה וכביש שלבים שבתחומה יובא לדיון בועדה המקומית, עם גיבושה במחלקות התכנון שבעירייה.

ו. לתקן את סעיף 6.8 (לעניין הפקעות) על פי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

ו. נוסח המוצע על ידי מנהל מקרקעי ישראל לסעיף הפקעות אינו מקובל על אגף הנכסים שבעיריית תל אביב יפו.

לדחות את ההתנגדות.

22. רשות שדות התעופה א. מבקשים להוסיף לסעיף 1.6.1 לתקן את התכנית ולהוסיף לסעיף 1.6.1 את תכנית תמ"א 2/4 **לקבל את ההתנגדות.** (יחס בין התכנית לתכניות אחרות) את תכנית תמ"א 2/4.

המלצות הצוות:

להמליץ לועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית בשינויים הבאים: לקבל את ההתנגדויות בחלקן על פי המפורט בגוף המענה וכמפורט להלן ולשנות בהתאם לכך את מסמכי התכנית.

- על מנת להבטיח ולעודד את שימור/שיפוץ המבנים במתחם לשימור, צוות התכנון בשיתוף צוות השימור ושמאית הועדה המקומית יציגו בפני הועדה המקומית הצעה למנגנון לנושא יישום תמריצים וניודם, לכל מבנה ומבנה בנפרד. במסגרת הדיון יוצגו חלופות למגרשים "מקבלים".
- במבנים לשימור ללא תוספת בניה, יש להוסיף להוראות התכנית סעיף המאפשר שימוש עיקרי במרתפים, בדומה לתכנית השימור.
- יש לבטל את זיקת ההנאה למעבר כלי רכב בתאי שטח 403 ו-404 – בציר יחיאל.

4. במגרשים הריקים שבאתר השימור, יוסף סעיף להוראות התכנית כך שהשטחים בעליית הגג יהיו בנוסף לזכויות הבניה, שנקבעו לקומה מעל הקרקע.
5. לתקן את תשריט התכנית ולסמן את המבנה בתא שטח 404 להריסה.
6. לקבוע בהוראות התכנית במבנים לשימור, בתא שטח 212 (מתחם שערי תורה), שבקומת קרקע תחול חובת שימוש בעל אופי ציבורי ו/או שיהיה נגיש לציבור.
7. במגרש בחברת ש"ס 7, יוסף שימוש בית כנסת (שימוש ציבורי) בקומת הקרקע. (במידה ופועל במקום בית כנסת).
8. לתקן את התכנית ולסמן את תא שטח 1, עין יעקב 11, כמגרש ציבורי.
9. לשם הימנעות מפגיעה במבנים לשימור ולשם שמירה על מאפייני המרקם, יוסף סעיף להוראות התכנית בו לא יותר איחוד חלקות שבהן מצוי מבנה לשימור, אלא במסגרת תכנית מפורטות.
10. לתקן את התכנית ולהוסיף לסעיף 1.6.1 את תכנית תמ"א 2/4.

בישיבתה מספר 0024-09ב' מיום 28/10/2009 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אדר' סיגל סרוסי הציגה את התכנית. המתנגדים השמיעו את עיקרי התנגדותם כמפורט מטה כמפורט בטבלה בגוף הדרפט:

אילן יונש עו"ד – מבקשים להוציא אותם מתחום אתר השימור. מבנים מחוץ לאתר השימור זוכים מזכויות בניה גבוהות יותר.

עו"ד יונש טוען כי התקבל מכתב מעיריית ת"א המבנה שלנו לא מיועד לשימור על בסיס זה רכשנו את הבניה בשנת 92. משפחת מיידין בנתה בשנת 79 מחדש בהיתר ושיפצה אותו בשנת 2007. לטענתו לא נשאר שום שריד מהמבנה הקודם והמבנה לא היה בתכנית השימור.

יוסף פרוכטמן עו"ד – לא מתנגדים לתכנית אך יש צורך להוסיף מספר אלמנטים לתכנית, הוספת תמ"א 38 גם מחוץ לקונטור הבניה, להוריד את הגבלה לשטחי מלונאות, להוריד את הגבלת קווי בנין, למנוע נסיעת כלי רכב בשביל להולכי רגל ולרוכבי אופניים.

צבי זבלודובסקי – מתנגד לכל מה שנמצא בתכ" 1200.

יצחק נחמן – מבקש להכניס את הבית שלו לשימור.

ענת בירן עו"ד ואדר' אמנון בר-אור – טוענים כי יש פגמים בתכנית בנספח השימור המבנים שלנו לא מופיעים בנספח השימור. לא פעלו עפ"י נוהל של מינהל התכנון לשימור. לא הגיוני להשאיר את כל נוה צדק בת קומה אחת. שבזי 11 החזית הייתה 2 קומות. אנחנו מעוניינים להקים במקום מלון עירוני והגבלות השימור שמציע התכנית לא תאפשר הקמת מלון במקום.

משה שוב עו"ד – מבקש להכנס לתחום התכנית.

בליצר ציפורה עו"ד – מבקשים להגדיל את הקו הכחול ולתת לנו את אותם הזכויות.

אפרים פריימן – מבקש לשמור את האתר עם זיקה של תורה ועבודה במקום.

עידו שפירא, עו"ד – מבקשים להכנס לתחום התכנית.

לשנות את קווי הבנין האחורי של 4 מטר, זה פוגע כלכלית. לטענתם כתוצאה מזה לא ניתן לממש בניה במגרשים קטנים.

אייל דויד עו"ד – מבקש להוציא את המבנים שלנו ממבנים לשימור.

טובי גרש, עו"ד – מבקש לבטל את הדרך במגרשים שלהם. או לחילופין לעשות תכ" לאיחוד וחלוקה.

ישראל זעירא – מבקש שהמבנה יהיה בשימור מחמיר ושיוקם במקום מרכז ציבורי.

יפעת אביצדק קלפה עו"ד – מבקשים להפוך את מתחם שערי תורה עם זיקת הנאה לציבור ולא ישמש למגורים, להפוך את חב' ש"ס 7 לשימוש בית כנסת וברח' עין יעקב פינת מגדל לקבוע לשימור ולפתוח אותו לקהל הרחב.

אדר' פייגין – טוען כי הזכויות המוצעות לא נותנות פיצוי ראוי למימוש הבניה.

טלי סטון בשם אורי ברגמן – אין פתרון למסחר במקום, גם כיום יש מטרד מהמסחר במקום של זיהום רעש וליכלוך. מבקשים להגדיל את קו הכחול ולהוסיף לתכנית את רח' ברנט. מבקשים לעשות תכ" כללית לאזור בשיתוף עם התושבים.

תמר טוכלר אדר' – מועצה לשימור אתרים – הנספחים בתכ" לא מספיק מפרטים את המבנים. התכנית הזאת תהרוס את ההיסטוריה של השכונה. טוענים שנעשות במקום עברות בניה ולא נעשה כלום בעניין.

עמי אמזלג – ממ"י – למה המינהל צריך להפריש שטח למבני ציבור והעירייה למגורים? יש לשלב שימושים אחרים ולא רק למבני ציבור.

הדיון הופסק לאחר ששמעו את כל ההתנגדויות והוחלט להמשיך לדון בנושא בישיבה הקרובה לצורך מענה להתנגדויות וקבלת החלטה.

הועדה מחליטה:

בהתחשב בשעה המאוחרת 14:00 הוחלט לשוב ולדון בישיבה הבאה שתקבע בהקדם לצורך מענה להתנגדויות בנוכחות כל הצדדים וקבלת החלטה.

משתתפים: דורון ספיר, פאר ויסנר, אסף זמיר, אהרון מדואל, מיטל להבי וכרמלה עוזרי.

בישיבתה מספר 0025-09ב' מיום 04/11/2009 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אדר' גידי בר אוריין הציג בפני הועדה המקומית, תכנית אלטרנטיבית למתחם ש"ס (אתר לשימור) של " משפחת ורסנו" – תוספת קומה וגג רעפים מעל מבנים לשימור ליעוד בית מלון. אדר' טל אייל הציגה עבודה שנעשתה בהזמנת צוות שימור של תיעוד היסטורי ואדריכלי בשכונת נווה צדק. רבקה פרחי ענתה להתנגדויות. חברי ועדה מבקשים לצמצם את הכמות והשימושים בשטחים המסחריים. אדר' עודד גבולי מסר לועדה בתגובה על מסמך שהוציאה המועצה לשימור אתרים, שהשימור צריך להיות במאזן שפוי וכלכלי. עו"ד עידו שפירא חזר על עיקרי התנגדותו. עו"ד פרוכטמן מבקש לקבל החלטה בתכנית היום כדי לשחרר את תקופת ההקפאה. עו"ד אילן ינוש – חזר על עיקרי התנגדותו. טל אנגל - נציג תושבי שכונת נווה צדק – מבקש להרחיב את הקו הכחול של השכונה על ציר המסילה. ומבקש להקטין את כמות המסחר בשכונה. שאר המתנגדים: מועצה לשימור אתרים, נציג ממ"י, עו"ד קמחי, עו"ד שוב, חזרו על עיקרי התנגדותם מהדיון הקודם. יצחק נחמן מבקש לדעת מהיכן יגיע הכסף לשפץ את הבתים שלהם.

דיון פנימי -

ארנון גלעדי מבקש לדעת אם כל המבנים לשימור המופיעים בתכנית עברו את ועדת שימור? והאם ניתן לאשר ללא אישור של ועדת השימור? התשובה ניתנה על ידי היועצת המשפטית, עו"ד שרי אורן. מדובר בתכנית שמטרתה החיאת האזור ושיקומו תוך קביעת זכויות בניה, והבנינים לשימור הם חלק מהתוכנית. לא מדובר בתוכנית שימור כמשמעותה בתוספת הרביעית לחוק, לכן אין חובה לקבל את המלצת ועדת השימור. בנוסף, בסמכות הועדה המקומית לאשר תוכנית שעניינה גם שימור בנינים וזאת מכח סעיף 69 (5) לחוק התכנון והבניה, וזה מסלול מקביל לתוספת הרביעית.

המלצות להחלטת הועדה:

- הועדה המקומית תצא לסיור לשכונת נווה צדק בהקדם האפשרי, ותבחן את העקרונות לשינוי התכנית כמפורט להלן. לאחר הסיור הועדה המקומית תגבש החלטה:
1. להגדיר במדויק מבנים הראויים ביותר לשימור (תבדק אופציה לצמצום מספר המבנים). ככלל תותר תוספת בניה עד שתים וחצי קומות בכל המתחם. במתחם השימור, בו הומלצו מבנים עד קומה אחת ועליית גג תבחן תוספת קומה במסגרת הסיור.
 2. תבחן האפשרות להרחבת הקו הכחול למערב ברנט, מותנה באישור משרד התחבורה לתוואי מוצע לדרך שלבים. עו"ד שרי אורן העירה כי שינוי הקו הכחול יצריך הפקדה מחודשת של התכנית.
 3. ציר יחיאל – יבחן בסיור בשטח, כולל בחינת חלופות לחיבור שכונת נווה צדק למתחם התחנה. במידה ויורחב הקו הכחול ויחלט על המשך ציר יחיאל, יש לסמן הפקעה בחלקות הרלוונטיות ממערב לרחוב ברנט.
 4. במידה ויחלט על תוספת בניה במתחם השימור: "תכנית ורסנו" – תנאי לקידום תכנית נקודתית למלונאות: זכויות מתכלות למלונאות. התכנית תובא לתאום מול צוות התכנון ולאחר מכן לדיון להפקדה.
 5. מתחם שערי תורה ועין יעקב 11: הועדה המקומית מבקשת לשמר את המבנה ואת השימוש ואופיו.
 6. מסחר – צמצום רשימת שימושי המסחר באזורים המותרים.
 7. יותרו שימושים מלונאים בכל גבולות התכנית, ללא תוספת זכויות.

הועדה מחליטה:

לצאת לסיור בשטח ולבחון עקרונות לשינוי התכנית כמפורט לעיל.
בתום הסיור הועדה המקומית תגבש החלטה במקום.

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

בישיבתה מספר 0027-09 ב' מיום 18/11/2009 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

חברי הועדה פאר ויסנר, כרמלה עוזרי, מיטל להבי, אהרון מדואל, חזי ברקוביץ, עודד גבולי והצוותים המקצועיים יצאו לסיור בשטח.
חברי הועדה קיבלו סקירה בשטח על המקומות טעוני המחלוקת.
מה"ע יכין לישיבה הקרובה הצעת החלטה בעקבות הסיור.

הועדה מחליטה:

לשוב ולדון בישיבתה הקרובה (25.11.2009) לגיבוש ההחלטה בלבד.

משתתפים: פאר ויסנר, מיטל להבי, כרמלה עוזרי ואהרון מדואל.

בישיבתה מספר 0028-09 ב' מיום 25/11/2009 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

מה"ע הקריא את הצעת החלטה בפני הועדה וחברי הועדה העירו את הערותיהם אשר הוטמעו בתוך ההחלטה.

הועדה מחליטה:

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל את ההתנגדויות בחלקן כמפורט מטה ולשנות בהתאם לכך את מסמכים התכנית:

1. כל תחום התכנית יוגדר כאזור לשימור. משמעות הגדרה זו היא כי כל בקשה להיתר בניה לתוספת או בניה חדשה (כולל בקשה להריסת מבנה או חלקי מבנה) יתואמו ויאושרו על ידי צוות השימור. הוראות התכנית יכללו הוראות עיצוביות אשר יבטיחו את שמירת השפה האדריכלית היחודית של המתחם.
2. ביטול אתר השימור בתחומי התכנית. המבנים שסומנו לשימור במתחם השימור יוגדרו כמבנים לשימור בהם ניתן להוסיף בניה. כל אתר השימור יוגדר כאזור מגורים, בו מותרת בניה של עד 2 קומות + עליית גג. (למעט מגרש שערי תודה (מתחם הרב קוק) בו לא תותר תוספת בניה על מבנים לשימור).
3. במבנים לשימור בכל תחומי התכנית לא תאושר הריסה. תוספת בניה תהא בהתאם לאזור הייעוד בו כלול המבנה, לאחר הכנת תיק תיעוד. תותר הריסה של חלקים ושיחזור חלקי על פי תיק התעוד ולשיקול דעת הועדה המקומית.

4. במגרשים בהם סומן מבנה לשימור, לא יאושרו איחוד חלקות. איחוד החלקות בתחומי התכנית (לא במבנים לשימור) איחוד החלקות יותנה בבינוי בפתרון אדריכלי המבטא את החלקות המקוריות (ללא תוספת זכויות).
5. התחומים של אזור מגורים (שתי קומות + עליית גג) ואזור מגורים ב' (3 קומות + עליית גג) ישארו ללא שינוי, בהתאם למתואר בתשריט שבהפקדה.
6. מגרש שערי תורה (מתחם הרב קוק): מכירת המגרש מהקדש לידיים פרטיות (על פי דיווח המתנגדים) נמצא בדיון בבית משפט. שימושים מוצעים במבנים לשימור: במבנה בית הכנסת – שימוש בעל אופי ציבורי ברוח מורשת הרב קוק. במבנה המלאכה וביתרת שטח המגרש – שימוש בעל אופי ציבורי או מגורים/מלונאות. על המבנים לשימור לא תותר תוספת בניה. תותר בניה חדשה ביתרת המגרש בהתאם להוראות התכנית. תנאי למימוש זכויות שימור המבנים לשימור.
7. מגרש עין יעקב 11 – הגדרת המגרש למגרש ציבורי (חום).
8. שינוי תוואי ציר יחיאלי – מיקומו של הציר כך שהתוואי לא יעבור דרך חלקות בנויות.
9. הרחבת הקו הכחול למערב ברנט, מותנה באי התנגדות משרד התחבורה לתוואי המוצע לדרך שלבים. הועדה המקומית ממליצה להרחיב את הקו הכחול עד רחוב וולוז'ין. הועדה לא ממליצה להרחיב את הקו הכחול עד תוואי החומה הקיימת, היות והתכנון לדרך שלבים עדין לא הסתיים ולא ברור רוחבו הסופי והמרחק שלו ממתחם התחנה.
10. מסחר- צמצום רשימת שימושי המסחר באזורים המותרים.
11. יותרו שימושי מלונאות בכל גבולות התכנית, ללא תוספת זכויות.
12. במגרש בחברת ש"ס 7, יוסף שימוש בית כנסת (שימוש ציבורי) בקומת הקרקע. (במידה ופועל במקום בית כנסת).
13. לתקן את התכנית ולהוסיף לסעיף 1.6.1 את תכנית תמ"א 2/4.
14. האוטונומיה הרוסית – הועדה ממליצה לקדם תכנית חדשה למתחם האוטונומיה הרוסית. פירסום סעיף 77 – הודעה על הכנת תכנית שמטרתה בחינת המבנים לשימור תוך התייחסות למשמעות הכלכלית של הפיכת המתחם לשמור וסעיף 78 תנאים להוצאת היתר. התנאים יכללו:
 - א. איסור הריסת המבנה. ב. עבודות השיפוץ, שיקום וכד' יעשו בתיאום ובאישור מחלקת השימור.במידה ויחתם הסכם עם בעלי המגרש כי המבנה ישומר בתאום עם צוות השימור, יבוטל סעיף 77 ו-78.
15. לדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

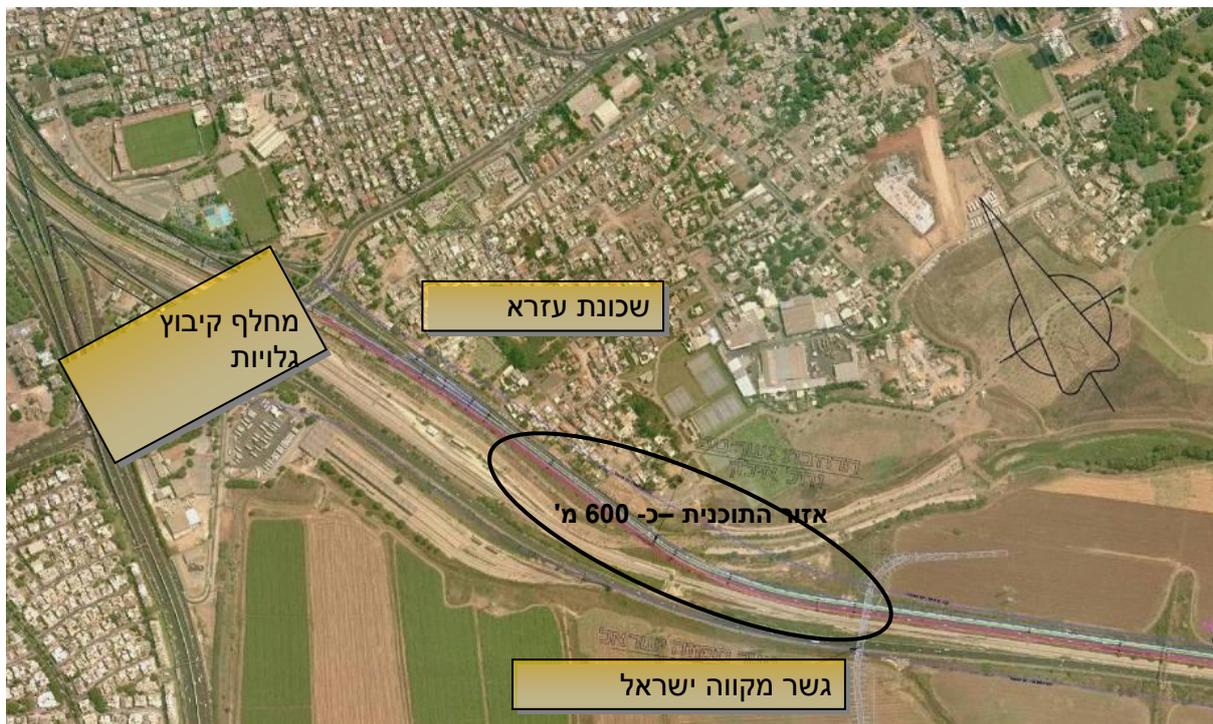
משתתפים: דורון ספיר, פאר ויסנר, שמואל גפן, כרמלה עוזרי, אהרון מדואל ומיטל להבי.

התוכן	מס' החלטה
תדמ"ת/2013 - תדמ"ת 2013 הנת"ב המהיר בכניסה לתל אביב	25/11/2009
דיון בדיווח	9 - 009-0028

מיקום: בכניסה הדרומית לתל אביב, דרומית למחלף קיבוץ גלויות, בשוליה הדרום-מערביים של שכונת עזרא
גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6034	מוסדר	חלק מהגוש		10, 19-21

שטח התכנית: 15.9 דונם
מתכנן: שלמה גלבר, משרד חל"א
יזם: נתיבי איילון בע"מ



בעלות: מדינת ישראל ואחרים, חב' נתיבי איילון, עיריית ת"א-יפו ופרטיים

מטרת הדיון: דיווח לוועדה וקבלת התייחסות הוועדה המקומית ע"י סעיף 119. ב (6) ו- (7) לחוק התו"ב לעניין תכנית דרך בסמכות הוועדה המחוזית.

מהות הבקשה: הבקשה הכוללת מתייחסת לקטע בין מחלף גנות לגשר קיבוץ גלויות, כאשר רובו של השטח נמצא בשטח גלילי וחלקו הקטן (כ-150מ') עובר בשטח המוניציפלי של תל אביב-יפו. במסגרת הפרויקט, ומוחוץ לגבולות תכנית זו, צפוי לקום מרכז תחבורתי משולב, באזור מחלף שפירים, אשר יאפשר למבקשים להיכנס למע"ר תל-אביב, להחנות את רכבם בחניס בחניון מיוחד שיוקם לצורך זה בסמוך למחלף שפירים ("חניון חנה וסע"), ולעבור לנסוע בתחבורה ציבורית מתועדפת, תחת השימוש בכלי רכב פרטיים.

כהשלמה לפרויקט, אמור להיסלל נתיב נוסף לאורך כביש 1 מצפון. הנת"ב הנוסף ייסלל על בסיס תוואי דרך מאושרת בתכניות תקפות כדוגמת מת"א/7, מח/150 ו-גז/508.

הקמת הנת"ב הנוסף תאפשר את הכשרת חלק מן הנת"ב השמאלי הקיים כיום במסלול מירושלים לתל אביב (קרי – הנת"ב הדרומי במסלול הצפוני, החל מסמוך למחלף נת"ב"ג בואכה נתיבי איילון), על מנת שישמש כנתיב מהיר – נתיב שיש בו עדיפות לתחבורה ציבורית ("הנת"ב המהיר"). הנת"ב החדש שייסלל ישמש לנסיעה בכביש 1 במסלול לכיוון ת"א.

הצורך בהכנתה של תכנית זו עלה, לאור סלילתו בפועל בעבר, של קטע בן כ-600 מטרים מן המסלול הצפוני הקיים בכביש מס' 1 הקיים (ממזרח למערב), בסטיה קלה דרומה מן התוואי שיועד לו ועל שטח

המיועד למסילת ברזל על-פי תכנית מפורטת מס' מת"א/7 – שלוחת ירושלים של נתיבי איילון ותוואי למסילות ברזל. יצויין, כי הסטיה מתוואי הדרך המאושרת במת"א/7, הרחיקה בפועל את תוואי כביש מס' 1 הסלול מבתי השכונות הממוקמות מצפון לתוואי הדרך.

מצב תכנוני קיים: עפ"י מת"א/7, מוגדר השטח המבוקש בייעוד של מסילת רכבת ותעלת ניקוז.

מצב תכנוני מוצע: שינוי ייעוד הקרקע לייעוד שטח משולב דרך-מסילה.

שלבי הביצוע של העבודה:

שלב א' - תוספת נתיב מהיר: בטרם אישור התכנית, יצומצמו השוליים בכביש הקיים, באופן שיאפשר תוספת הנתיב המהיר במסלול ללא הרחבה פיזית.

שלב ב' - השלב המעקף הזמני: המסלול הצפוני לכיוון תל אביב יפוצל: על גבי הכביש הקיים יעברו הנתיב המהיר ונתיב נסיעה אחד, שני נתיבי הנסיעה האחרים יוסטו צפונה למעקף זמני. המעקף הזמני יבוצע בתוואי הדרך בהתאם למת"א/7 המאושרת. המעקף הזמני יונח על מילוי עפר שיבוצע בערוץ הנחל ויחוסם אותו באופן זמני. בסוללה יונחו שלושה צינורות שיאפשרו זרימות קטנות בנחל. שלב זה יופעל בין החודשים אפריל לאוקטובר בלבד על מנת להימנע מהצפות.

שלב ג' - שלב הקבע: המעקף הזמני יבוטל, ונתיבי הנסיעה יוסטו שוב דרומה אל המסלול המורחב של כביש 1. בתצורת הקבע יכלול מסלול זה נתיב מהיר ו-3 נתיבי נסיעה בסיסיים רגילים.

הערות המשרד להגנת הסביבה לתכנית:

תנאי לדיון בהפקדת התכנית – חסימת ערוץ ניקוז ראשי הינה קריטית ולכן היא תעשה אך ורק ע"פ חוק הניקוז באישור הגורמים הרלוונטים. אישור זה יהווה תנאי לדיון בהפקדת התכנית.

קו AY - העבודות לביצוע קו ביוב חדש AY (מאושר) יהיו בסמוך לביצוע העבודות המתוארות במסמך זה. יש לתאם את ביצוע העבודות עם הפרוייקט להנחת קו הביוב.

רעש –

1. יש להוסיף להוראות התכנית את הסעיף המוצע בסעיף 5.1 א – "בשלב המעקף הזמני תוקם גדר זמנית לאורך המעקף בקטע הגובל בשכונת עזרא. גדר זו תהיה עשויה פח איסכורית או שווה ערך בגובה של כ-3 מ'. הגדר תהיה אטומה ורציפה. גדר זו תחליף את הקיר הקיים שיהיה צורך להסירו." יש להוסיף לתכנית תשריט ובו סימון הגדר הזמנית כתשריט מנחה.

2. יש להוסיף להוראות התכנית את הסעיף המוצע בסעיף 5.1 ב.

3. יש להוסיף להוראות התכנית את הסעיף המוצע בסעיף 5.1 ג.

4. איננו מקבלים את ההמלצה המפורטת בסעיף 5.1 ד', ולהלן הנוסח המוצע על ידינו אותו יש לשלב בהוראות התכנית. "יש לבצע מיגון אקוסטי דירתי לפני תחילת העבודות, במבנים הבאים:

EZ2 (קומה 2), EZ3 (קומה 2), EZ7 (קומה 1) המיגון הדירתי יבוצע בדרגה 2 על פי הקריטריונים של הועדה הבינמשרדית."

5. יש להוסיף להוראות התכנית כי שעות העבודה המותרות הן על פי תקנות 1992.

איכות אוויר –

יחד עם זאת, אנו דורשים לערוך ניטור לפני ואחרי ביצוע הפרוייקט בקולט הקרוב ביותר לכביש (EZ-5).

1. ניטור רקע (בטרם ביצוע עבודות בשטח) - יש לערוך בחודשים דצמבר-ינואר (2 חודשים מלאים) עבור המזהם תחמוצות חנקן בלבד. הניטור ילווה בספירות תנועה, ובמידה מטאורולוגית (כוון ומהירות רוח). סוג מכשירי הניטור והמידה, ואופן התקנתם, בקרת איכות נתונים וכו', יהיו בהתאם לדרישות מערך ניטור אוויר (מני"א) של המשרד להגנת הסביבה. לצורך בירור נושא זה, ניתן לפנות למנהל תפעול מני"א, מר תומר אחיאב, טל' 7634491. תוצאות הניטור יועברו און-ליין למשרדנו, ובנוסף לכך, בתום כל תקופת ניטור ייערך דו"ח מסודר לסיכום התוצאות.

2. ניטור לאחר ביצוע הפרוייקט – כנ"ל, בחודשים דצמבר-ינואר הראשונים לאחר השלמת והפעלת הנתיב המהיר.

3. מניעת מטרדי אבק – סעיף 4.5.9 במסמך ההשלמות שבסימוכין כולל הנחיות למניעת מטרדי אבק בזמן ביצוע העבודות. יש להטמיע סעיף זה בהוראות התכנית.

תאורה זמנית (בשלב המעקף הזמני) –

במידה ומתוכננת תאורה זמנית בשלב המעקף הזמני יש לקחת בחשבון את הקירבה לבתי המגורים בכדי למנוע מטרד.

שיקום נופי –

מכוון שעבודות הסלילה יתבצעו בתחומי פארק אריאל שרון בתוואי נחל האיילון ובסמוך לתוואי הנחל, יש לתאם את תכנית השיקום עם מתכנן הנוף של פארק אריאל שרון. כמו כן, יש לשתול ככל הניתן, צמחיה חסכונית במים. יש לכלול הנחיות אלה בהוראות התכנית.

פסולת בנין –

בתום העבודה יש לקרצף את הכביש, ולפנות את החומר לשימוש חוזר בחומר ככל הניתן, בהתאם למדיניות הטיפול בפסולת הבנין הנהוגה במחוז ת"א. יש לכלול הנחיה זו בהוראות התכנית.

מהלך קידום הבקשה מול הועדה המקומית: תכנית זו הוגשה בעבר לדיון הועדה המקומית כבקשה לשימוש חורג להלן החלטות הועדה הקודמות בהתייחסות לבקשה כאל שימוש חורג:

בישיבתה מספר 0013-008ב' מיום 02/04/2008 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר לפרסם הבקשה לשימוש חורג על פי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, משימוש של מסילת רכבת ותעלת ניקוז לשימוש של דרך, לתקופה של 5 שנים. נדרשת מסירת הודעות אישיות לכל הבעלים המחזיקים בקרקע שלגביה הוגשה בקשה, לרבות בעלים פרטיים לפי הרשום בלשכת רישום המקרקעין. הועדה תשוב ותדון לאחר הפרסום כחוק. משתתפים: דורון ספיר, ארנון גלעדי, דוד עזרא ופאר ויסנר.

בישיבתה מספר 0021-008ב' מיום 09/07/2008 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית (דיון בהתנגדויות לפרסום השימוש החורג) והחליטה:

ע"פ הנחית הועדה המחוזית, נשמעו התנגדויות לבקשה לשימוש חורג. הוחלט לאשר הבקשה בכפוף לתנאים הבאים:

- א. עמידה בכל התנאים אשר הוצבו ע"י הועדה המחוזית תל אביב בהחלטתה מיום 7.1.2008.
 - ב. המצאת כתב שיפוי לתביעות בגין אישור הבקשה לטובת הועדה המקומית בשטח המוניציפלי של תל אביב – יפו.
 - ג. ביצוע קומפילציה תכנונית מקיפה לענין השתלבות הנתיב המהיר בתוכניות עתידיות כולל תוואי המסילה הרביעית להנחת דעתו של מהנדס העיר.
 - ד. ביצוע בדיקה לענין השפעות הנתיב המהיר על זיהום הרעש והאוויר בשכונת עזרא והבטחת ביצוע המלצות חוות הדעת, באישור הרשות לאיכ"ס (בהמשך לסעיף 3.6 בתנאי הועדה המחוזית).
 - ה. הבטחת הסדרה סטטוטורית של חלקות המושע בהן עובר תוואי הנתיב המהיר.
 - ו. ביצוע מיידי של מיגון דירתי מחמיר עפ"י דרישות הרשות לאיכות הסביבה לבתים ברחוב תשרי 88 א' ועבור בנינים נוספים בהתאם לחו"ד הרשות לאיכות הסביבה.
 - ז. במידה ולאחר 3 חודשים של הפעלת הכביש יתברר שהמיגון הדירתי לא עזר היזם יפנה ויפצה את הבנינים עפ"י דרישות הרשות לאיכות הסביבה.
- מיטל להבי מתנגדת להחלטה הנ"ל.
משתתפים: ארנון גלעדי, מיטל להבי, אריה שומר, נתן וולוך ויעל דיין.

חו"ד הצוות:

1. מומלץ להעביר ללשכת התכנון המחוזית את ההמלצה לאישור התכנית ואת ההתייחסויות הבאות:
 - א. יש לקבל את הבטחת ההסדרה הסטטוטורית של חלקות המושע בהן עובר תוואי הנתיב המהיר מחברת נתיבי איילון.
 - ב. המלצה על קבלת הערות המשרד להגנת הסביבה לתכנית.
 - ג. הבטחת ביצוע המעקף הזמני ע"פ הנחיות המשרד להגנת הסביבה וסלילתו עם אספלט שקט.
 - ד. המצאת כתב שיפוי לתביעות בגין אישור הבקשה לטובת הועדה המקומית בשטח המוניציפלי של תל אביב – יפו.
 - ה. ביצוע מיידי של מיגון דירתי מחמיר עפ"י דרישות הרשות לאיכות הסביבה לבתים ברחוב תשרי 88 א' ועבור בנינים נוספים בהתאם לחו"ד הרשות לאיכות הסביבה.
 - ו. במידה ולאחר 3 חודשים של הפעלת הכביש יתברר שהמיגון הדירתי לא עזר היזם יפנה ויפצה את הבנינים עפ"י דרישות הרשות לאיכות הסביבה.

בישיבתה מספר 0028-09ב' מיום 25/11/2009 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אודי כרמלי מתכנן בצוות מזרח הציג את המלצות לאישור התכנית. אדר' שלמה גלבר מטעם נתיבי איילון הציג את התכנית. חברי הוועדה הביעו את הסתייגותם לכך שנתיבי איילון לא הציגו את התכנית בפני הוועדה והלכו ישירות למשרד התחבורה. חברי הוועדה מבקשים שיתנו כניסה לרכב דו גלגלי ולרכב לא מזהם.

הוועדה מחליטה:

- להעביר ללשכת התכנון המחוזית את ההמלצה לאישור התכנית ואת ההתייחסויות הבאות:
- א. יש לקבל את הבטחת ההסדרה הסטטוטורית של חלקות המושע בהן עובר תוואי הנתיב המהיר מחברת נתיבי איילון.
 - ב. לאפשר נסיעה חינם לרכב דו גלגלי ולרכב לא מזהם.
 - ג. המלצה על קבלת הערות המשרד להגנת הסביבה לתכנית.
 - ד. הבטחת ביצוע המעקף הזמני ע"פ הנחיות המשרד להגנת הסביבה וסלילתו עם אספלט שקט.
 - ה. המצאת כתב שיפוי לתביעות בגין אישור הבקשה לטובת הוועדה המקומית בשטח המוניציפלי של תל אביב – יפו.
 - ו. ביצוע מיידית של מיגון דירתי מחמיר עפ"י דרישות הרשות לאיכות הסביבה לבתים ברחוב תשרי 88 86א' ועבור בניינים נוספים בהתאם לחו"ד הרשות לאיכות הסביבה.
 - ז. במידה ולאחר 3 חודשים של הפעלת הכביש יתברר שהמיגון הדירתי לא עזר היזם יפנה ויפצה את הבניינים עפ"י דרישות הרשות לאיכות הסביבה.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, כרמלה עוזרי, אהרון מדואל ופאר ויסנר.

מס' החלטה	התוכן
25/11/2009	תא/3899 - מגדל הרכבת 2
109-0028 - ב'10	דיון בהפקדה

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מחוזית

מיקום:

רחוב הרכבת מצפון, רחוב בני ברק ממערב ורחוב הגר"א מדרום

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן
6977	מוסדר	חלק מהגוש	22-23, 27-28, 199, 248, 253

שטח התכנית: 4,003 מ"ר.

מתכנן: אדריכל רמי וימר.

יזם: נעמן ניר חברה להנדסה ובניין בע"מ

בעלות: נעמן ניר פרויקטים ובניין בע"מ, ליטב מיטב בע"מ, מאוריציוס בע"מ



מצב השטח בפועל:

רחוב הגרא משני צדדיו מיועד לתעשייה על פי תב"ע F, ולתעסוקה על פי תכנית 1043א', אולם בפועל שמש תמיד גם למגורים. במגרש הצמוד למתחם פועל מבנה רווחה עירוני, לצד רחוב בני ברק פעלה טחנת קמח שנהרסה.

בשטח התכנית מספר מבנים ישנים המשמשים למגורים ועסקים (2-4 קומות) וכן מבנה משרדים חדש יחסית (בחלקה 23) הבנוי לגובה 5 קומות. בפינת הרחובות הגרא- בני ברק פעלה היתה טחנת קמח שנהרסה.

ברחוב הרכבת מבני תעסוקה שונים, אושרו מספר תכניות למגדלי משרדים.

מדיניות קיימות:

1. רחוב הרכבת משני צידיו סומן בתמ"מ 5 ובתכנית האב למתחם התחנות כאזור מע"ר.
2. בהמשך נערכה תכנית מדיניות לרחוב הרכבת (אושרה בועדה בתאריך 14.04.04 והוצגה בהמשך בועדה המחוזית), אשר קבעה כי יותר לבנות בזכויות מע"ר לפי 450% שטח עיקרי במגרשים הגדולים מ3 דונם, עד לגובה 24 קומות בדופן הדרומית, ומאחוריהם לכוון רחוב הרכבת מבנים בגובה של 10 קומות בדרוג שתי הקומות העליונות.
3. כמו כן נקבע במדיניות כי התכניות החדשות יתוו נעברים מגוננים ומרוצפים להולכי רגל על מנת לחזק את הקשר בין אזור המע"ר לשכונת נווה שאנן.
4. מדיניות הרישוי באזור מאפשרת בניה עד לגובה 6 קומות בתוספת קומת גג לפי ג1 למיצוי זכויות הבניה. תכנית מדיניות לנווה שאנן מושלמת בימים אלו ומטרתה להסדיר את הבניה ליצירת איכויות מגורים גבוהות יותר בשכונה, ללא שינוי מהותי לקו הרקיע ברחובות הפנימיים. על פי מדיניות זו יעוד רחוב הגרא לתעסוקה מיועד להסבה למגורים משני צידיו.

הגדרות המדיניות העירונית לרחוב הרכבת באו לידי ביטוי בתכנית המפורטת 3204, במגדל משרדים בגובה 24 קומות, לצד שפ"פ בן חצי דונם. תכנית זו מורחבת כאן לכדי מתחם מע"ר הכולל משרדים, מגורים, מסחר ושטחים לשימושים ציבוריים בסיס מעברים וגינות פתוחים לציבור.

מצב תכנוני קיים:

תב"עות תקפות

E, F - בחלקות 22, 23, 27, 28, 199, 253 יעוד תעשיה, שטחי בניה עיקריים: 150% וגובה המבנים 3 קומות.

1861 - ממגורות קמח במגרש 248, 217% ביעוד תעשיה
1043א' יעוד תעסוקה, שטחי בניה עיקריים: 217% בגובה של 3 קומות.

תכנית 3204 תקפה במגרש 256, תוקף משנת 2007 למגרשים הצמודים על רחוב הרכבת: שטחי הבניה עיקריים לפי 450%, בתוספת שטחי שירות על קרקעיים - 40% מהשטח העיקרי. גובה המבנה 23 קומות. שימושים: קומת קרקע מסחרית ומעליה קומת משרדים. בקומות עליונות הותר שימוש למגורים בשטח של עד 25% מהשטח המותר על פי המדיניות לאזורי מע"ר.

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:

1. הרחבת תב"ע 3204 למגרש זה ויצירת מתחם תכנוני מאוחד על שטח קרקע כולל של כ- 7 דונם הכולל שטחים סחירים וציבוריים.

2. שילוב שטח לשימוש ציבורי בן 300 מ"ר בקומת הקרקע ובגלריה של בניין המגורים המוצע ברחוב הגר"א, לצד שטחי מסחר סביב שטח פתוח (שפ"פ) בין המבנים ולצד, תוך יצירת ככר חדשה ומערך שבילי הליכה פתוחים בזיקת הנאה לציבור משלושת הרחובות ההיקפיים.

3. יצירת שטחי גן כדלקמן:

א. שפ"פ בשטח כחצי דונם (מעל חניה) במקום בניין מגורים שיהרס ברחוב הגר"א, בצמוד לשטח העירוני הקיים, אשר יפותח על ידי היזם לטובת הציבור ויגונן על פי הנחיות אדריכל העיר.

ב. הגדלת השפ"פ שנקבע בתכנית 3204 ב102 מ"ר, לכדי כ-0.6 דונם, אשר יפותח על ידי היזם לטובת הציבור ויגונן על פי הנחיות אדריכל העיר.

4. הקמת 42 דירות מגורים במבנה הפונה לרח' הגר"א מעל קומת קרקע מסחרית ושטחים לשימושים ציבוריים, וכן בקומות העליונות של מבנה המשרדים המתוכנן בפינת הרחובות הרכבת ובני ברק, על פי המדיניות לאזורי מע"ר המתירים מגורים בכדי 25% משטחי הבניה. זאת בתנאים הבאים:

- גודל ממוצע ליחידת דיור לא יקטן מ- 75 מ"ר, שטח הדירה לא יפחת מ- 55 מ"ר.
- 50% מהדירות לפחות יהיו בגודל שלא יפחת מ- 75 מ"ר.
- 25% מהדירות לפחות יהיו בגודל שלא יפחת מ- 95 מ"ר.

5. שמירה על קו רקיע על פי תכנית המדיניות לרח' הרכבת וברח' הגר"א.

6. זכויות בניה ונתונים נפחיים:

זכויות בניה לפי 450% מכלל המתחם להוציא מגרש 23 בו אין שינוי בבניין הקיים. מספר קומות עד 24 קומות בגובה 92.00 מ' לרחוב הרכבת, עד 6 קומות בגובה 28.00 מ' לרחוב הגרא.

שטחים עיקריים על קרקעיים

משרדים	12,610 מ"ר
מסחר	586 מ"ר
מגורים	3,150 מ"ר

שטח לשימושים ציבוריים 300 מ"ר, שיועבר לידי העירייה לצורך הקמת מועדון נוער, שרותי רווחה או מועדון קשישים (ראה פרוגרמה מצ"ב לשטחים ציבוריים)

סה"כ	16,646 מ"ר
------	------------

שטחי שרות על קרקעיים 5,826 מ"ר

שטחי שרות תת קרקעיים 23,471 מ"ר הכוללים שש קומות חניה וקומת מתחת לשפ"פ במגרש 23 (מונמכת ב3 מ' לפחות מפני השפ"פ).

מתוך זה שטחי מעברים ציבוריים עליהם תירשם בזיקת הנאה למעבר הולכי רגל 790 מ"ר, מתוכם 700 מ"ר מקורים.

פיתוח המעברים ושטחי הגינות - במפלס הרחובות הצמודים, תוך שילוב צמחיה ועצים בוגרים על פי הנחיות אדריכל העיר והתאמה לדרישות איכות הסביבה.
עיצוב המבנים יותאם לשפה הארכיטקטונית של המגדל בתכנית 3204.
משימות פיתוח בסביבת הפרוייקט: בתחום שכונת נווה שאנן.

פרוגרמה לשטחי ציבור
הוכנה על ידי היחידה לתכנון אסטרטגי

הנדון: **תב"ע 3899 - שרותי ציבור**

1. מיקום תב"ע 3899 תחומה בין הרחובות - הרכבת, בצפון, הגר"א בדרום, בני ברק במערב.

המתחם נמצא בצפון שכונת נווה שאנן באזור המוגדר כמע"ר ובסמוך לאזור המוגדר כמעורב-מגורים ומע"ר. השכונה מתפקדת כשכונת מגורים מעורבת עם שימושים של תעשייה, מסחר ומלאכה, אך המגורים היו תמיד השימוש דומיננטי.



2. התכנית

שטח: כ- 3.5 דונם, 16,646 מ"ר שטחים עיקריים.

תעסוקה ומסחר: כ- 13,300 מ"ר.

מגורים: כ- 3,150 מ"ר, 42 יחידות דיור בגודל ממוצע של כ-75 מ"ר.

אוכלוסייה צפויה: בהנחה של גודל משק בית צפוי של 2.3 נפשות למשק בית והתפלגות גילאים בדומה לשכונות חדשות ביפו (על פי סקר שכונות חדשות שנערך על ידי המרכז לחקר כלכלי-חברתי), נאמדת אוכלוסיית הפרוייקט ב-100 נפש.

3. שטחים ומוסדות ציבור

שטחי הציבור הנדרשים נורמטיבית עבור האוכלוסייה הצפויה להתגורר במתחם¹ הם **כדונם לשטח ציבורי פתוח, כחצי דונם לשטח למבנה ציבורי וכ- 200 מ"ר בנוי לשרותי ציבור.**

4. המלצות

האזור כיום מאופיין באוכלוסיית מעבר, מצבם הפיזי של חלק מן המבנים ירוד וכן של המרחב הציבורי בשכונה.

באזור קיים מחסור בשטחים ציבוריים פתוחים וכן קיים היצע של שטחים ציבוריים פנויים המיועדים למבני ציבור, מרביתם תפוסים ע"י שימושים שאינם ציבוריים. עם מימוש תכניות הבניה למגורים המתוכננות באזור יוצר מחסור הן בשטחים פתוחים והן בשטחים למבני ציבור.

בצמוד לגבול המזרחי של התכנית קיים שטח ציבורי פתוח של כדונם עליו קיים מבנה המשמש כמפעל עיסוק שיקומי של עמותת מע"ש.

- ההמלצה היא להקצות שטח ציבורי פתוח/שטח פרטי פתוח עם זיקת הנאה בגודל של כ-600 מ"ר שימוקם בסמוך לשטח הציבורי הגובל בתכנית ויחובר במעברים להולכי רגל עם הגינה המתוכננת בתכנית הסמוכה (בית אמביל הרכבת-3204). השטח הציבורי יהיה איכותי ותכנונו יתואם עם הרשות לאיכות הסביבה, אגף שפ"ע ואדריכל העיר.
- כמו כן, יש להקצות כ-300 מ"ר שטח בנוי לשימוש ציבורי עתידי של מועדון נוער, מועדון קשישים או כל שימוש ציבורי עירוני אחר שיהיה בו צורך בעת מימוש התכנית.
- בנוסף, קיימת חשיבות רבה למשימות פיתוח לטובת שיפור המרחב הציבורי - פיתוח רחובות המקשרים לגינה המרכזית בשכונה, פיתוח נופי, שיקום קירות תומכים, צמחית רחוב, הרחבות לגינות + חללי ישיבה, סיוע לשיפוץ מבנים לשימור וכדומה.

בישיבתה מספר 0028-09ב' מיום 25/11/2009 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

טליה מרגלית מצוות דרום הציגה את התכנית. אדר' רמי וימר הציג את התכנית. חברי הועדה מבקשים להכניס לתוך התכנית שבילי אופניים, בניה ירוקה וצירים ירוקים.

הועדה מחליטה:

להעביר את התכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית בתנאים הבאים:

1. יש לסמן בתכנית שבילי אופניים וצירים ירוקים.
2. יש לבנות את המבנים המוצעים עפ"י קריטריונים לבניה ירוקה.

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

במגרש 1 מותר להקים בניין בן 4-16 קומות ע"ג קומת קרקע וקומת עמודים מפולשת. הגובה לא יעלה על 60 מ' (כולל חדרים טכניים על הגג). גובה כל קומה נקבע ל-3 מ', כך גם קומת המסחר והקומה המפולשת. השטח העיקרי לא יעלה על 9,000 מ"ר, מתוכם 7950 מ"ר למגורים ו-1050 מ"ר למסחר.

במרתף הבניין (או לחילופין במגרש 3) מותרים בתי קולנוע בסך 900 מ"ר. במגרש 3 מותר להקים בניין בן 4-8 קומות ע"ג קומת קרקע וקומת עמודים מפולשת. גובה הבניה המירבי לא מוגדר. השטח העיקרי לא יעלה על 3,800 מ"ר, מתוכם 2,900 מ"ר למגורים ו-900 מ"ר למסחר.

בקומות העמודים המפולשות ניתן למקם שטח של בנייני ציבור ו/או שטחים לרווחת הדיירים, בשטח שלא יעלה על 20% משטח הקומה שמעל.

בתחום המגרשים 1,3,4 והמדרחוב ניתן להקים 4 מרתפי חניה (כולל מתחת לתחום המדרחוב).

כתנאי להוצאת היתר בניה נדרשת תכנית בניו, עיצוב ופיתוח לכל תחום התכנית ולחניון.

- **מצב קיים בפועל:** במתחם קיים חניון ציבורי המנוהל ע"י חברת "אחוזות החוף", התחום ברחובות טשרניחובסקי, המכבי, בית לחם ואלו מציאות. המגרשים פנויים ברובם, למעט שני דוכנים: של פלאפל ובגדים. לאורך הרחובות הגובלים של המתחם קיימים במשולב מגורים ומסחר. ברחובות בית-לחם ואילו-מציאות מתבצע מסחר בעל אופי של שוק גם על המדרכות, בעיקר של בגדים וחפצי נוי.

מצב תכנוני מוצע:

תכנית העיצוב והפיתוח מתייחסת לשטחים שבעלות העירייה (שבגין חלק משטחים אלו נחתם הסכם פיתוח בין העירייה לבין "דנקנר השקעות בע"מ" להלן "היזם"). השטחים מיועדים ל: מגורים, מסחר, שטחי ציבור וחניונים פרטיים וציבוריים תת-קרקעיים, שטחים פתוחים ציבוריים (כולל מדרחוב וכד') ולדרכים.

בנוסף נכללים בתב"ע הראשית מגרשים בבעלות פרטית ועירונית (לאורך רחוב קינג-ג'ורג' ובפינת הרחובות טשרניחובסקי ובית-לחם), שאינם נכללים בתחום ההסכם עם היזם. תכנית הפיתוח כוללת את הפיתוח מסביבם בהתאם לתב"ע, ומאפשרת את השתלבותם במרחב הציבורי במצב קיים ועתידי. במתחם מתוכננים שטחים ציבוריים בנויים ופתוחים ע"פ הוראות התב"ע וכחלק מההסכם בין עת"א לבין היזם, כוללים 3 כתות גן-ילדים וחלל למבנה ציבור משולבים בקומות קרקע וראשונה של המבנים.

בתכנית העיצוב והפיתוח שני חלקים, לכל אחד הוראות ותשריט:

1. תכנית העיצוב קובעת את הבינוי, את אופן מימוש שטחי המגורים כולל כניסות, מרפסות וכד', המסחר ושטחי הציבור הבנויים, תכנון החניונים בתת-הקרקע, הקשר למרחב הציבורי (כניסות וכד') ואת אופיו של הבינוי לנושא חזיתות המבנים וחומרי הגמר.
2. הנספח הנופי מפרט את עקרונות ואופן הפיתוח, וקובע מהם הנושאים הנדרשים לאישור ב"פורום פיתוח".

למסמכי התכנית מצורפת חוברת המפרטת את העיצוב האדריכלי והפיתוח, המהווה נספח לתכנית.

1. תכנית העיצוב האדריכלי כוללת-

א. שני מבנים למגורים מעל קומת קרקע מסחרית וקומה מפולשת. מתחת לכל המתחם חניון תת-קרקעי ובו 645 מקומות חניה, מתוכם 216 לדיירים, והשאר לציבור (כולל מסחר). כניסה/יציאה אחת לחניון נמצאת בתחום הבנין שברחוב מכבי, ושניה ממדרחוב בית לחם/קינג ג'ורג'.

ב. תאור המבנים :

1. הבנין ברחוב מכבי פינת טשרניחובסקי (מגרש מס' 1) הוא בגובה 60 מ', 5 קומות מסד מעל קומה מסחרית, מתוכן אחת "מפולשת" בשטח קומה של 1,360 מ"ר ומעליהן 10 קומות מגורים בשטח קומה של 750 מ"ר. בתחום הבנין ממוקמת כניסה/יציאה לחניון התת-קרקעי לציבור ולדיירים בחזית רחוב מכבי. בבנין זה משולבים 350 מ"ר (עיקרי) שטחי ציבור כיחידה "עצמאית" בקומת הקרקע ובקומה המפולשת, עם כניסה נפרדת מהמרחב הציבורי, ומדרגות, מעלית ושרותים נפרדים.

2. בבנין ברחוב בית-לחם (מגרש מס' 3) 8 קומות מגורים וח.י.לגג, מעל קומת קרקע מסחרית וקומה מפולשת. בחלק מקומת הקרקע ובקומה המפולשת ממוקמות שלוש כתות גן-ילדים, בשטח של 450 מ"ר (עיקרי) עם חצר צמודה בתחום המגרש. מקבץ גני הילדים מהווה יחידה "עצמאית" עם כניסה נפרדת ומדרגות/מעלית נפרדות.

ג. העמדת המבנים מאפשרת הרחבת החלל הציבורי הפתוח שבמרכז המתחם, ע"י תוספת של שטחים פתוחים פרטיים בתחום המגרשים.

ד. התכנית נותנת מענה גם לנושאים הבאים :

1. פירוט הכניסות לכלי רכב והולכי רגל לחניונים ציבוריים ופרטיים תת-קרקעיים במתחם.
2. הצנעת מתקנים טכניים במקסימום האפשרי, ושילובם כחלק מהמבנים המתוכננים במתחם, כולל הכניסות/יציאות לחניונים.
3. הסדרה של תנועת רכב חרום ושרות במתחם כולל נתיבי פריקה וטעינה וגישות.

מסמכי תכנית העיצוב האדריכלי: הוראות התכנית, תשריט התכנית וחוברת המהווה נספח לתכנית.

2. נספח הפיתוח כולל -

א. הוראות לתכנון הפיתוח בשצ"פ ובמגרשים הפרטיים, במדרכות ובמעברים שבתחום התכנית. ההוראות כוללות עקרונות פיתוח השטח ופרטי פיתוח כגון: ריצוף, צמחיה, תאורה, ריהוט רחוב. הנספח יקבע מהם מרכיבי התכנית כגון: סוגי העצים, החומרים, הדגמים וכו', שיתואמו סופית ויאושרו במסגרת "פורום פיתוח".

ב. עקרי התכנון הנופי :

בכל תחום הפיתוח לא תותר תנועת וכניסת כלי רכב, למעט רכב חרום ורכב שרות ע"פ

- הסדרים שיקבעו וישמרו ע"י חברת ניהול.
במרכז המתחם מתוכננת רחבה עירונית. צמחיה ועצים מסוגים שונים הנותנים לה אופי של חורשה. "שלוחות" של הכיכר יהוו מעברים אליה וקשר שלה עם המדרכות/מדרכות שבהיקף המתחם.
- רחוב מכבי יהפוך לשדרת עצים כפולה, חד צדדית, בה ישולבו אזורים לישיבה ושהייה. מדרכות בית-לחם הופך לשדרה כפולה בחלק מרחוב טשרניחובסקי, ולרמפת כניסה/יציאה לחניון ומדרכות מעבר בחלק שקרוב לרחוב קינג ג'ורג'.
הוראות אחזקת הכיכר הכוללת את השטחים שבתחום מגרש 1, 3 ו-4, ע"פ הסכם שייחתם בין היזם לעיריית תל אביב-יפו.
גישת הולכי הרגל אל החניונים תהיה במדרגות ומעליות שימוקמו בתוך המבנים, בנפרד משימושי הדיירים.
לא תותרנה כניסות ויציאות מתחום המרחב הציבורי הפתוח הציבורי ו/או הפרטי. איורור החניונים יעשה דרך פירים אל מעל גגות המבנים ודרך הרמפות לחניונים. בתכנית משולבים:
- סוגים שונים של ריצוף לאיפיון אזורים ע"פ סוג והשימוש בהם.
ריהוט רחוב כגון ספסלים/כסאות מסוגים שונים ומגוונים.
שילוב אלמנטים פיסוליים ואחרים.
שילוב אלמטי תאורה בהתאם לשימושים השונים במרחב הפתוח.
- מסמכי הפיתוח הנופי הם: הוראות התכנית, תשריט התכנית וחוברת המהווה נספח לתכנית.**
3. בשלב היתר הבניה תדרש התכנית לעמוד בכל דרישות התקן לבניה ירוקה, והתקנות העירוניות, כפי שנקבע בקובץ ההנחיות העירוני.
4. בהוראות תכנית זו, לרבות התשריטים הכלולים בה, לא יהיה כדי לגרוע בזכויות הבניה או באפשרויות ניצול הזכויות הכלולות במגרש 9 ע"פ התכנית הראשית.
5. יש להבהיר כי כל העבודות המפורטות במסמכי תכנית העיצוב האדריכלי ובנספח הפיתוח הינם בנוסף לכל הוראות התכנית הראשית והוראות הסכם הפיתוח בין העירייה לבין היזם, ואינם גורעים מהוראות התכנית וההסכם הנ"ל.
יש לראות בהוראות התכניות המפורטות במסמכי תכנית זאת כעבודות בהגדרתן בהסכם הפיתוח שבין היזם לעיריית תל אביב-יפו.
אישור מסמכי התכנית ומתן תוקף לה כפופים לחתימת תוספת להסכם בין עיריית תל אביב-יפו ליזם בדבר השינויים המחוייבים בהסכם הפיתוח כתוצאה מתכנית זו.

בישיבתה מספר 0028-09ב' מיום 25/11/2009 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אדר' נילי פוך מצוות מרכז הציגה את מהות התכנית. אדר' אבנר ישר התחיל להציג את תכנית העיצוב. עו"ד שרי אורן דיווחה לוועדה שתנאי להיתר בניה היה אישור תכנית הבינוי לכל שטח התב"ע הראשית ולא חלק ממנה כפי שמוצג כאן היום. אדר' עודד גבולי ביקש לבדוק את הנושא ולהחזיר לדיון באחת הישיבות הבאות.

הועדה מחליטה:

לשוב ולדון לאחר שתוגש תכנית עיצוב מתוקנת.

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

התוכן	מס' החלטה
שמעון הצדיק 9 - תא/2572 - דיון בהפקדה	25/11/2009
	12 - 0028-09

נושא:
שמעון הצדיק 9

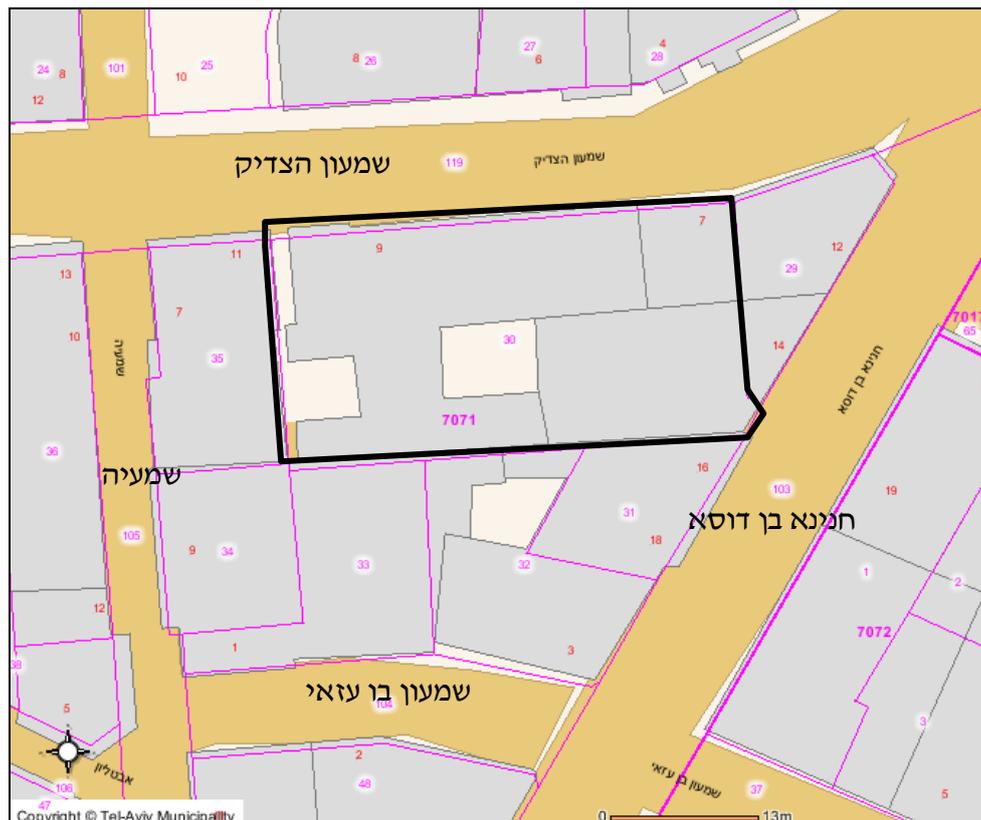
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מקומית.

מיקום:
רחוב שמעון הצדיק 9 מתחם ככר השעון יפו

כתובת:
תל אביב - יפו
שמעון הצדיק 9

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן
7071	מוסדר	חלק מהגוש	30



שטח התכנית: 829 מ"ר

מתכנן: עדי גל

יזם: שמעון אנקווה

בעלות: פרטיים.

מצב השטח בפועל:

במגרש קיים מבנה הסטורי טמפלרי המיועד לשימור א' בן שתי קומות הפונה לרחוב שמעון הצדיק. קומת הקרקע מסחרית פעילה וקומה שניה נטושה ללא גג. לצידו מבנה נוסף לשימור בן קומה אחת בלבד וקומה זו פעילה היום ומשמשת למסחר. מאחור סככות החורגות לחלקות סמוכות.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: 2572 "מתחם ככר השעון יפו".

יעוד קיים: מגרש מיוחד עם חזית מסחרית.

מבנה לשימור א' לפי נספח הבינוי.

שטח התכנון: 829 מ"ר.

זכויות בניה למגרשים מיוחדים*: שטח עיקרי: 250% משטח המגרש, שטחי שירות: עד 80% משטח המגרש. מותרות לבניה 5 קומות סה"כ (16.5 מ' כולל קומת הקרקע). השימושים המותרים חזית מסחרית בקומת הקרקע, בשאר הקומות הם שימושים בעלי אופי ציבורי למטרות חינוך, רווחה, בריאות ודת, וכן מוסדות קהילתיים ותרבותיים וסדנאות לאמנות.
* במבנים לשימור א' לא תותר תוספת בניה למעט שטחי שירות הנדרשים לשם תפקודו של הבנין.

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:

1. שימור המבנה הטמפלרי הקיים (מבנה לשימור א') תוך הבהרת תחום השימור בהתאם לתיק התעוד. לא תתאפשר תוספת בניה במבנה לשימור א' למעט שטחי שירות, תתאפשר סגירת הגג בלבד בהתאם לשיחזור המצב המקורי.
2. הבהרה לגבי תחום המבנה המיועד לשימור א', כפי שנקבע בנספח הבינוי של תוכנית 2572 לפי תיק התעוד כל זאת ללא תוספת זכויות בניה מעבר לקבוע בתוכנית הראשית. בחלקים שלא הוגדרו לשימור א' ניתן יהיה להוסיף בניה חדשה מעל קומת הקרקע הקיימת תוך שימור ושיחזור קומת הקרקע.
3. הבניה החדשה תהיה מדורגת ועד לגובה של 16.5 מ' כפי שמופיע בתוכנית 2572. בניה בגובה של שתי קומות מעל קומת קרקע קיימת (סה"כ שלוש קומות) בחלק הפונה לרחוב שמעון הצדיק להשלמת הרצף הבנוי לאורך הרחוב וכן בחלקים האחוריים הגובלים במבנה לשימור א'. בחלק האחורי תתוכנן בניה של ארבע וחמש קומות בנסיגה בהתאם למתואר בנספח הבינוי.
4. הריסת המבנים בחלקו האחורי של המגרש.
5. שינוי קוי בנין אחורי וצידי לשם ניצול מיטבי של זכויות הבניה.
6. ביטול מסתורי הכביסה מנימוקים עיצוביים והתאמה לאופי הבניה היפואי.
7. הגדלת תכסית הקרקע ל-75%.
8. תנאי לקבלת תעודת גמר למבנה שיפוץ המבנה בכפוף לתיק התעוד.

פירוט יעדים/שימושים:

ללא שינוי מהתוכנית התקפה – שימושים בעלי אופי ציבורי למטרות חינוך, רווחה, בריאות ודת, וכן מוסדות קהילתיים ותרבותיים וסדנאות לאמנות*. חזית מסחרית בקומת הקרקע. שטחי מסחר קיימים בקומת הקרקע סה"כ 551 מ"ר. בשאר הקומות בבניה החדשה ובקומה השניה של המבנה הטמפלרי לשימור מתוכננות 14 יחידות סטודיו לאומנים. ממוצע השטח העיקרי ליחידה הוא 65 מ"ר. סה"כ שטח עיקרי מתוכנן 950 מ"ר.
* השימוש לסדנאות לאומנים הוגדר כשימוש לסטודיו ומגורי האומן. תוכנית זו אינה משנה הגדרה זו ואינה מאפשרת דירות מגורים.

חניה:

אין אפשרות פתרון חניה בתחומי המגרש. מדובר במגרש בו כל החזית לרחוב שמעון הצדיק היא חזית לשימור והדופן היחידה לרחוב חנינה בן דוסא היא ברוחב של 2.85 מ' בלבד.

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
250%+80%	250%+80%	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
2072+663=2735	2072+663=2735	מ"ר	
5	5	קומות	גובה
16.5	16.5	מטר	
70% לבניה חדשה במגרש קיימת בניה בתכסית (74%)	70% לבניה חדשה במגרש קיימת בניה בתכסית (74%)	תכסית	
-	-	מקומות חניה	

חות דעת הצוות:

1. לאשר את התוכנית המוצעת.
2. כתב שיפוי.

זמן ביצוע:

אם תוך 10 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.

בישיבתה מספר 0028-09ב' מיום 25/11/2009 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אדרי' איריס ורזגר מתכננת בצוות דרום הציגה את התכנית.
 אדרי' עדי גל הציגה את המצגת.
 עו"ד שרי אורן חידדה שיש להשתמש באותו המונח של השימושים כפי שמופיע בתב"ע הראשית.

הועדה מחליטה:

לאשר את התכנית המוצעת.
 תנאי להפקדת התכנית חתימת היזם על כתב שיפוי.

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

התוכן	מס' החלטה
תא/2660 א - עוקף קדם דיון בהפקדה	25/11/2009 13 - 0028-09ב'

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מחוזית

מיקום: שכונת עג'מי ביפו, רחוב קדם בקטע מבית ספר חסן עראפה בצפון ועד רחוב 3136 בדרום.

ממערב- שצ"פ-מדרון יפו
ממזרח- תוואי רחוב קדם הקיים (מס' 77-49)
מצפון – רחוב 3075, בית ספר חסן ערפה
מדרום - רחוב 3136

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7025	מוסדר	חלק מהגוש	49	48,50,1502
7026	מוסדר	חלק מהגוש	70	164,1501
7028	מוסדר	חלק מהגוש	2-11,14-19,55-65,76-84, 86,87,101-112,120-125, 1542,	1,12,20,50,52-54 88,99,100,146,154,154/2, 1501,1540
7031	מוסדר	חלק מהגוש	1,2,3,37-41	49/2,5,481,483
7032	מוסדר	חלק מהגוש	88,97-103,168-170,181-183	91,92,96,112,168,169,170, ,181,182,183,1502
8995	מוסדר	חלק מהגוש		27

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

שטח התכנית: כ- 21.00 ד'

מתכנן: 'מקום' אדריכלות ובינוי ערים, אדר' סיגל סרוסי.

יזם: עיריית ת"א-יפו.

בעלות: ממ"י, עת"א, פרטיים.

מצב השטח בפועל:

התכנית ממוקמת בחלקה המערבי של שכונת עג'מי בחלקו הצפוני של רחוב קדם ובסמוך לפארק 'מדרון יפו'. האזור בנוי בדלילות יחסית, השכונה עדיין שומרת על אופי מובהק של בניה נמוכה בתכנית גבוהה, קו בניין 0 מ' לרחוב, רחובות צרים וסמטאות להולכי רגל. חלק מהמגרשים ריקים וחלקם תפויים ע"י מבנים ברמת תחזוקה ירודה. העירייה החלה בפיתוח התשתיות והגינן.

מדיניות קיימת:

בעת הגשת תכנית 2660- עג'מי לוועדה המחוזית היו התנגדויות תושבים לתוואי החדש של רחוב קדם שהוצע במסגרת התכנית וחייב הריסת מבנים קיימים. החלטת הוועדה הייתה לאשר את התכנית תוך הנחיה לוועדה המקומית לתכנן חלופה לתוואי רחוב קדם בחלקו הצפוני באופן שלא יפגעו המבנים הקיימים. תכנית זו היא למעשה החלופה המקומית לתוואי קדם בקטע מבית ספר חסן עראפה בצפון ועד רחוב 3138 בדרום.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: 2660 עג'מי, 2236 מדרון יפו.
יעוד קיים: דרך מוצעת, דרך קיימת, שצ"פ מוצע, מגורים ד', חזית מסחרית, מבנים להריסה.
זכויות בניה (אחוזים, גובה, שימושים):
 מגורים ד': 150% שטחים עיקריים+ רבע מסך השטחים המותרים לשטחי שירות. גובה המבנה לא יעלה על 10.5 מ' + קומת גג חלקית בגובה של 3 מ'. בנין בעל גג רעפים לא יעלה על האמור בבנין בעל גג שטוח ובתוספת גובה המעקה עד לבסיס גג הרעפים. תכסית המגרש לא תעלה על 70% משטח המגרש נטו כולל כל השטחים המקורים.
 הצפיפות לבניה חדשה תהיה המנה המתקבלת מחלוקת השטח העיקרי ל-100.
 חזית מסחרית: שמושי מסחר קמעונאיים, בתי אוכל, שרותים אישיים.

מצב תכנוני מוצע:

מטרות התכנון:

- א. לשנות תוואי רחוב קדם בחלקו הצפוני, כפי שנקבע בתכנית 2660 ולהסיטו מזרחה בתוואי שלא יפגע במבנים קיימים. לקבוע הוראות לתכנון מערכת הדרכים הפנימית וחיבוריה למערכת הראשית, תוך השארת רחוב קדם הקיים בתוואי העכשווי כהמשך לשצ"פ האורכי המתוכנן לאורך רחוב קדם.
- ב. לאפשר את שיקום האזור והחייאתו, תוך שמירה על אופי הבנייה ועל המרקם הקיים, ע"י קביעת ייעודי קרקע, שימושים מותרים וזכויות בניה.
- ג. לשמור על רצף השצ"פ המלווה את רחוב קדם לאורכו.

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

המעקף מייצר מעין אי של בינוי בצורת "עין" מוארכת מצפון לדרום, בשטח בניה של כ-10 דונם, חרוץ ב-3 סמטאות להולכי רגל המובילות ממזרח למערב. ממזרח לבינוי נותר רחוב קדם המקורי כרחוב משולב עם ריצוף ותכנית פיתוח יחודית. ממערב לבינוי המעקף ממשיך את רחוב קדם כרצף תנועתי אחד.

עיצוב: התכנית שומרת על אופי הבינוי של עגימי: פרצלציה של חלקות קטנות (לא ניתן תמריץ לאיחוד חלקות), בינוי בקו בניין קדמי 0 מ', גובה של 3 קומות ועליית גג, המלווה בחזית מסחרית אופציונלית. הבינוי המוצע שומר על צירי המבט אל הים דרך 3 סמטאות הולכי רגל ממזרח למערב. הושם דגש על המשך הרצף הצורני של השכונה ועל יצירת דופן פעילה לשטחים הציבוריים הפתוחים שיפותחו.

הבינוי יהיה בהתאם להנחיות הבינוי של אזור מגורים ד' בתכנית המאושרת 2660.

פירוט זכויות הבניה:

טבלת השוואה:

נתונים		מצב קיים		מצב מוצע	
סה"כ זכויות בניה	אחוזים	150%	150%	150%	
	מ"ר	1,399	8,718	88	
	יחידות	14	3+גג	3+גג	
גובה	קומות	3+גג	3+גג	10.5+3	
	מטר	10.5+3	70%	70%	
תכסית					

טבלת תאי שטח למגורים במצב קיים:

מספר חלקה	שטח התא במ"ר	אחוזי בניה	סך השטח במ"ר	כמות יח"ד
5/7028	107	150%	160	2
7/7028	161	150%	241	2
76/7028	211	150%	316	3
77/7028	187	150%	280	3
78/7028	126	150%	189	2
98/7032	142	150%	213	2
סה"כ				14

טבלת תאי שטח למגורים במצב מוצע:

מספר תא שטח	שטח התא במ"ר	אחוזי בניה	סך השטח במ"ר	כמות יח"ד
1	184	150%	276	3
2	524	150%	786	8
3	263	150%	395	4
4	252	150%	378	4
5	263	150%	395	4
6	252	150%	378	4
7	377	150%	566	6
8	418	150%	627	6
9	280	150%	420	4
10	319	150%	479	5
11	240	150%	360	4
12	339	150%	509	5
13	339	150%	509	5
14	342	150%	513	5
*15	1418	150%	2,127	21
**16	69			
סה"כ	5,879		8,718	88

* תא שטח 15 יחולק בהמשך לתאי שטח קטנים יותר-או לחליפין ילווה בתכנית בינוי שתאושר בעירייה כתנאי להוצאת היתרי בניה.
** תא שטח 16 תיקון לתוואי הכביש מתכנית קודמת (ביטול הכביש).

פירוט יעודים /שימושים: מגורים, מגורים עם חזית מסחרית, מגרש מיוחד הכולל מגורים ומגורים עם חזית מסחרית, שצ"פ, ודרכים – הכל בכפוף לתשריט.

יח"ד בתכנית: שטח ממוצע ליח"ד 100 מ"ר שטחים כוללים.

סה"כ צפיפות בתכנית- 4.5 יח"ד לדונם ברוטו וכ-15 יח"ד לדונם נטו.

מספר קומות: עד שלוש קומות, בגובה שלא יעלה על 10.5 מ', בבנייה בגג שטוח . גובה מעקה הגג לא יעלה על 1.3 מ מעל הגובה האמור. שטח הבניה מעל גובה הבנין במבנה בעל גג שטוח לא יעלה על 50% משטח הגג, כולל כל המבנים והמתקנים שעליו, וגובהה לא יעלה על 3 מ' מעל 10.5 מ'. הבניה מעל גובה הבנין (במבנה בעל גג שטוח), כולה או רובה, בנסיגה של 2.5 מטר לפחות מהקיר החיצוני של הבית לאורך חזיתו לרחוב ולא תחרוג מהקיר החיצוני של הבית ביתר החזיתות. גובה בנין בעל גג רעפים לא יעלה על האמור בבנין בעל גג שטוח ובתוספת גובה המעקה עד לבסיס גג הרעפים שיפועי גג הרעפים לא יעלו על 40% ויפנו ככל האפשר לכל כיווני הקירות החיצוניים של הבנין.

תכסית: תכסית המגרש לא תעלה על 70% משטח המגרש נטו כולל כל השטחים המקורים.

קווי בנין: בחלקות הבניה הרגילות: קדמי: 0 מ'. צדדי: 2.5, 0 אחורי: 4 מ'. הועדה המקומית רשאית להתיר הבלטת מרפסות זיזיות מעבר לקו הבנין לחזית הפונה לדרך או לשצ"פ ואף מעבר לקו המגרש לאותה חזית במימדים המוגדרים בחוק כ"בליטות", בתנאי שהבליטה המוצעת תואמת את אופי הרחוב והמבנים בסביבתו ובתנאים אחרים שתקבע הועדה המקומית.

תחבורה, תנועה, תשתיות:

תכנית זו מהווה חלופה מקומית לתוואי קדם בקטע מרחוב 3138 בדרום ועד בית ספר חסן עראפה בצפון.

המעקף מתחיל מדרום מהמפגש של קדם עם רחוב 3138 בהטיה מערבה לככר תנועה אליה מגיע גם רחוב הדודאים. מהככר ממשיך המעקף צפונה כרחוב דו כיווני, בזכות דרך של 14 מ', הכוללת מדרכות ברוחב 2.5 מ' וחניות משני צידיה. ממערב לרחוב פארק מדרון יפו.

קדם הישן ישאר ממזרח למעקף ויהיה רחוב מיוחד עם תכנית פיתוח מפורטת.

החלטת פורום תכנון:

1. תנאי להפקדת התכנית הוא הכנת תכנית מדידה טופוגרפית. גבולות המדידה יתואמו מול זאנה.
2. התכנית תלווה ביועץ תשתיות ודרכים.
3. יש לקבוע את ה- 0.0 לכניסה למגרשים, בניינים ורחובות כחלק מתכנית הפיתוח. גובה של רחוב קדם ביחס לבניינים חדשים וקיימים.
4. למגרש בקצה הצפוני של התכנית (חלקת מושע) יש להגדיר חלוקה למגרשי בניה במסגרת התכנית. יש לפנות למחזיקים על מנת להגיע להסכמות.

פרסום ע"פ סעיפים 77 ו-78 :

בישיבתה מספר 0009-09ב' מיום 06/05/2009 (החלטה מספר 13) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה: להמליץ לועדה המחוזית לפרסום עפ"י סעיף 77 לחוק התכנון והבניה על הכנת תכנית מפורטת מספר 2660א' ולקבוע תנאים עפ"י סעיף 78 לחוק לגבי הוצאת היתרי בניה בתחום התכנית המוצעת עד להפקדת התכנית או עד תום שלוש שנים, המוקדם מביניהם. לא תורשה הקמת/הריסת כל בנין שאינו תואם את מגמות התכנון עד להפקדת התכנית או עד תום שלוש שנים מיום פרסום התנאים.

המלצת מה"ע (צוות יפו והדרום): לאשר את התכנית המוצעת.

בישיבתה מספר 0028-09ב' מיום 25/11/2009 (החלטה מספר 13) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אדר' חגית אנטמן מצוות דרום הציגה את התכנית. אדר' סיגל סרורי מתכננת התכנית הציגה את המצגת.

הועדה מחליטה:

לאשר להעביר את התכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית בכפוף לבדיקת בעלות מפורטת.

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

התוכן	מס' החלטה
תא/3885 - מתחם דפנה דיון בסעיף 78	25/11/2009 14 - 009-0028

מטרת הדיון: אישור עקרונות תכנית התחדשות עירונית למתחם דפנה - ארלוזורוב

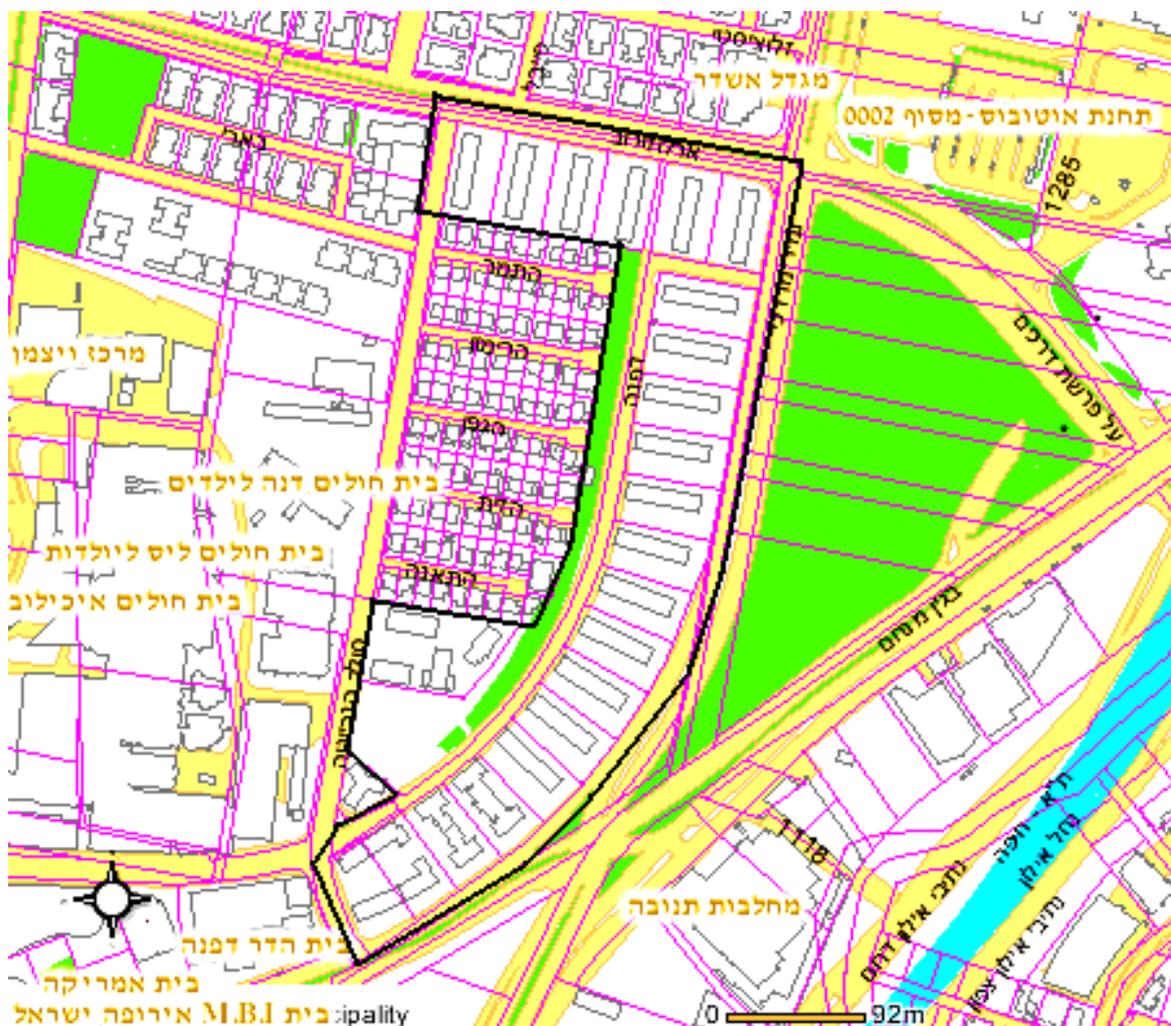
מסלול התב"ע: תכנית בסמכות ועדה מחוזית

מיקום: רח' ארלוזורוב, רח' דפנה, דרך נמיר.

כתובת: ארלוזורוב 190-200, דפנה 40-12, דרך נמיר 1-31

גוש/חלקה:

גוש	גוש חלקי	חלקה	חלקי חלקה
6110		219-239	



שטח קרקע: כ-80 דונם.

מתכנן: י.א. ישר אדריכלים.

יזם: עיריית תל אביב

בעלות: מדינה

מצב השטח בפועל:

במתחם קיימות 460 יח"ד ב-21 מבנים, זכויות בניה מנוצלות הינן 35,580 מ"ר לפי נתוני ארנונה. המבנים בנויים בתצורה טורית (רכבת) והינם בני שלוש קומות מעל קומת קרקע חלקית. 19 מבנים עם 3 כניסות, מבנה אחד עם 2 כניסות, מבנה אחד עם ארבע כניסות. בכל כניסה 2 דירות בקומה. בכל חלקה מבנה אחד עם 20-22 יחידות דיור במבנה. המבנים ניבנו בשנות ה-50. מיעוטם שופצו באופן בסיסי. רובם במצב כללי ירוד. מצב התשתיות בכי רע. כמו כן לא קיים פתרון מיגון הולם וגם לא פתרונות לנגישות וחניה ההולמים את תנאי החיים היום. השיפוצים שבוצעו בחלק מהדירות נראים על פני חזיתות המבנים, צנרת גלויה, בליטות וכו'.

מצב תכנוני קיים:

יעוד קיים: .

בהתאם לתוכניות החלות על המתחם, (G, 626, 1015, 2604, 648, 1369, מ', ע'1, ג) יעוד הקרקע הינו למגורים, דרכים, שצ"פ ושב"צ (ראה טבלת יעודי קרקע להלן).

יעוד בתוכנית		דונם	%
מגורים	45.7		
מבני ציבור	6.2	7.73	
שטח ציבורי פתוח	8.32	24.83	
דרכים	19.9	10.38	
סה"כ	80.12	100	

זכויות הבניה לפי תוכניות הנ"ל (תכנית G, מ' ג') הינן 32% לקומה, בשלש קומות מעל קומת קרקע חלקית, ותוספת של 23 מ"ר לחדרי יציאה לגג. סה"כ 46,768 מ"ר. זכויות בניה לבניני ציבור לפי תוכנית מפורטת 2604 - "בניני ציבור בתחומי תוכנית G" - סה"כ 11,308 מ"ר.

מצב תכנוני מוצע:

מוצע פיתוח והתחדשות מתחם דפנה – ארלוזורוב – נמיר ותוספת יחידות דיור חדשות, שטחי ציבור ודרכים, כל זאת באמצעות התחדשות עירונית במתכונת של "פינוי ובינוי", תוך ראייה תכנונית כוללת, מותאמת ומתחשבת בסביבה הקיימת והעתידיה תוך שיתוף הציבור התושבים בעלי הנכסים במתחם הפועלים לקידום היוזמה.

1. חלופות בינוי**הבינוי הפונה לרח' ארלוזורוב מציג 2 חלופות עקרוניות :**

- בינוי מלווה רחוב בגובה של 5-6 קומות המשלב שטח פתוח ומבנה גבוה ויחודי בצומת ארלוזורוב נמיר.
- בינוי מלווה רחוב יחד עם בינוי לגובה המשלבים שטח פתוח ומבנה גבוה ויחודי בצומת ארלוזורוב נמיר.

הבינוי לאורך דרך נמיר מציג שתי חלופות בינוי עקרוניות :

- בינוי המשלב בניה לגובה עם בניה נמוכה יחסית 3-4 קומות היוצרת דופן לרחוב דפנה תוך כדי הרחבת וטיפול בשטח הפתוח לאורך רחוב דפנה.

ב. בינוי הכולל בניה לגובה בקצב המלווה את דרך נמיר כדוגמת הקצב הקיים ללא בניה נמוכה. יצירת רצף של שטחים פתוחים מפנית הנרייטה סולד לאורך רחב דפנה ועד רחוב ארלוזורוב.

הבינוי ישלב בניה נמוכה יחסית בשני מרקמים האחד לאורך רח' דפנה של 3-4 קומות ולאורך רח' ארלוזורוב 5-10 קומות ומגדלי דירות בני 30-45 קומות.
בכלל המתחם תהיה הבניה המגדלית בגובה של עד כ- 30 קומות ובצמתים המרכזיים ישולב בינוי מגדלי יחודי המאפשר שימושים כגון: משרדים, מסחר, מלונאות ומגורים. הפרוט יקבע בהמשך.
תמהיל המבנים יאפשר מגוון של דירות בגדלים שונים הפונות לקהלי יעד מגוונים.
תשמר ואף תורחב השדרה הירוקה המלווה את רח' דפנה ובמקביל יחוזק מערך שטחי הציבור הקיימים, הפתוחים והבנויים ויתווספו שטחים נוספים.
התכנון נשען על הסמיכות הקרובה לתחנות הרכבת הקלה ורכבת ישראל (תכנון מוטה תחבורה ציבורית) ומערכת הדרכים הראשיות הקימות תוך שינויים והרחבות נקודתיות כמתבקש מתוספת נפחי הבניה.

2. התאמה למדיניות עירונית (שימושים, אחוזים, צפיפות, נפחים, השתלבות בסביבה)

האזור סמוך לתחום המע"ר המטרופוליני ונתמך במדיניות ציפוף והתחדשות מרקמים קיימים כחלק ממדיניות התכנון הארצית, המחוזית והמקומית. הפרוייקט שבנדון תואם לרוח מדיניות התכנון הקיימת בסביבה המשלבת בניה מגדלית לצד בניה מרקמית תוך פיתוח שטחי ציבור וזאת במקביל ובסמיכות לפרוייקטים עתירי זכויות בזרוע הצפונית של המע"ר, מתחם 2000, קרן הקריה וכו'.
מדיניות תכנון זאת באה לידי ביטוי בתכנית האסטרטגית של העיר בפרק ה' במערך המרחבי – כאשר האזור מאופיין כ"אזור לפיתוח בהתאמה לסביבה". יחודיות מיקומו של הפרוייקט מהווה פוטנציאל תכנוני להתחדשות האזור תוך התאמתו למתחמים הסובבים.

3. תחבורה, תנועה, תשתיות

נערכה בדיקה מקדמית עם אגף התנועה במסגרתה הועלו הדרישות והצרכים להסדרי תנועה העשויים לנבוע מהפרוייקט בניהם הרחבת רח' ארלוזורוב, הרחבת דרך נמיר בחלקה והסדרת צומת הנרייטה סולד. כמוכן נושאים של הסדרת חניות, כניסות לפרוייקט וכו'.
השינויים הנדרשים במערך התנועה יבואו לידי ביטוי במסגרת התכנון הכולל המתחשב גם בבינוי, בשימושי הקרקע ובצורך בהפרשות קרקע לצרכי ציבור נוספים. תכנון התנועה והיקפי הפרוייקט יתחשבו במיקומו של המתחם ובהתחשב בסמיכותו למרכז תחבורתי מרכזי.
עם התקדמות תהליך התכנון יבחנו ההתאמות הנדרשות באופן מפורט.

4. התייחסות לסביבה :

המתחם מצוי בלב איזור המקודם תכנונית ברמות שונות. תוכנית תל אביב 2000, דרך פתח תקווה, הזרוע צפונית של המע"ר, קרן הקרייה, המרכז הרפואי איכילוב ועוד, ולפיכך יותאם קו הרקיע לאזור הקיים והפיתוח המתהווה.
תחום הפרוייקט נקבע בהתייחס לכלל החלקות והמבנים במתחם הכוללים 21 מבנים, על מנת לאפשר ראייה כוללת ורחבה של הצרכים השונים ולאפשר את הפרשת שטחי הציבור הנדרשים הנובעים מהפרוייקט תוך התמקדות בחטיבת קרקע הומוגנית מבחינת בינוי, רמת תשתיות ואופי הבעלויות.

5. איכות סביבה : סקר אקלימי וכו'

הנושאים הסביבתיים יקבלו ביטוי בהמשך תהליך התכנון ובהתאם לצרכים שיתפתחו.

7. משימות פיתוח בסביבת הפרוייקט

במסגרת הפרוייקט ידרש שיפור מערך הדרכים הסמוכות, הקמה ופיתוח שטחי הציבור הקיימים והחדשים – הפתוחים והבנויים. יבחן במפורט עם התקדמות התהליך.

טבלת השוואה נתונים ראשוניים:

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
1380 154,560	460 כ- 35,580	יח"ד מ"ר	סה"כ זכויות בניה מגורים
3-40 קומות	3 מעל קומת קרקע	קומות מטר	גובה
30 יח"ד לדונם	10 יח"ד לדונם נטו		צפיפות
בהתאם לתקן למגורים			מקומות חניה

זמן ביצוע: משך הכרזה 6 שנים.

חו"ד הצוות:

כללי:

צוות התכנון בשיתוף עם היחידה לתכנון אסטוטגי בסיועה של חברת וקסמן גוברין – (חברה מנהלת מטעם משרד הבינוי והשיכון) מקדמים את המתחם להכרזה במסגרת הועדה הבינמשרדית במשרד הבינוי והשיכון כמתחם להתחדשות עירונית – פינוי בינוי.

במתחם מתקיימת פעילות תושבים ויזמים עניפה, אשר מעוניינים בקידום היוזמה להתחדשות עירונית.

צוות התכנון רואה במתחם פוטנציאל תכנוני רב ליישום תהליכי התחדשות עירונית וזאת לאור מיקומו של המתחם בסמיכות למערכת צירי התנועה הראשית, המרכז התחבורתי הקיים והעתיד, התפתחות המתחמים הסמוכים הזרוע הצפונית של המע"ר, מתחם 2000, קרן הקריה, המרכז הרפואי איכילוב וכו'. פוטנציאל תכנוני זה מאפשר את נפחי הבניה המוצעים תוך איזון בין ההיבטים האורבניים והכלכליים.

ריבוי היוזמות במתחם הן של תושבים והן של יזמים פרטיים הביא למסקנה שנדרשת יוזמה והובלה עירונית לגיבוש תכנית כוללת למתחם אשר תתווה את מתחמי הבינוי, נפחי הבניה, הפרשות הקרקע לצרכי ציבור ומערכת הדרכים הנדרשת, על מנת לגבש פרוגרמה תכנונית ודאית וזמינה, תב"ע, ליישום ע"י התקשרות בין הדיירים ויזמים הפרטיים.

לפיכך המלצת הצוות הינה כדלקמן:

1. לאמץ את עקרונות התכנון, לקדם הפעילות התכנונית הנדרשת + מהלכים של שיתוף הציבור ע"מ להגיש את המתחם למיון סופי בועדה הבינמשרדית בינואר 2007.

2. קידום תכנית מתאר מפורטת למתחם בהתאם לעקרונות הכרזת המתחם, לרבות פרוט שלביות מימוש ע"י חלוקת המתחם לתת מתחמים.

החלטת ועדה:

1. לאשר את עקרונות התכנון, לקדם הפעילות התכנונית הנדרשת + מהלכים של שיתוף הציבור ע"מ להגיש את המתחם למיון סופי בועדה הבינמשרדית בינואר 2007.

2. קידום תכנית מתאר מפורטת למתחם בהתאם לעקרונות הכרזת המתחם ע"י משרד השיכון, לרבות פרוט שלביות מימוש ע"י חלוקת המתחם לתת מתחמים.

9.8.09 – דיון בתכנית שיתוף הציבור.

מטרת הדיון:

1. אישור הוועדה המקומית לפרסום לפי סעיף 77 לתכנית מתחם דפנה.
2. קביעת תנאים להיתר בניה לפי סעיף 78.
3. אישור עקרונות שיתוף הציבור בהכנת התכנית.

רקע:

בתאריך 2.12.09 הוכרז מתחם דפנה כ"מתחם לפינוי בינוי" במסגרת הוועדה להתחדשות עירונית של משרד השיכון.

נוהלי מתחמים מוכרזים במסגרת פרויקט התחדשות עירונית מחייבים בין היתר הליך שיתוף ציבור תושבי המתחם ובעלי זכויות הבניה. הנוהל מחייב עריכת 3 כנסים הכוללים פעולות הסברה ועידכון.

תכנית מתחם דפנה מקודמת ע"י עיריית תל אביב יפו לאור מיקומו, היקף שטחו ויחודו של המתחם במרחב העירוני, ונמצאה בהתאם לכך ראויה להליך שיתוף ציבור מורחב, עפ"י עקרונות ההליך שאושר ע"י וועדת המשנה לתכנון ובניה בישיבתה מס' 0012-08ב' מיום 19.3.08 מהטעמים הבאים:

1. התכנית מקודמת ע"י עיריית תל אביב יפו.
2. התכנית ממוקמת בחטיבת קרקע בשטח של 80 ד' המשנה את פני הסביבה באופן משמעותי מבחינת אופי הבינוי, היצע יח"ד.
3. התכנית כוללת בעלי נכס רבים (470 יח"ד), אשר עתידים לאכלס חלק מיח"ד במתחם, וראוי לשלבם בסוגיות תכנון שונות בהיותם תושבי המתחם.

מטרות תכנית שיתוף הציבור:

1. יידוע ועידכון שוטף של בעלי נכסים ותושבים במתחם בנושאים שוטפים.
2. שיתוף בעלי עניין בסוגיות תכנוניות במתחם.
3. יצירת שיח בין בעלי העניין למקדמי התכנית במטרה להביא בחשבון בתהליך התכנון את מירב הגורמים המושפעים.

בעלי העניין:

- א. שותפים - בעלי נכסים וזכויות במתחם כולל יזמים בעלי חוזים חתומים ע"י תושבי המתחם, עיריית תל אביב-יפו.
- ב. גובלים מיידיים - דיירים בשכירות תושבי המתחם, גובלים מידיים בשימושי מגורים, (שיכון הקצינים, מבנה סולד/ארלוזורוב), שימושי משרדים ותעסוקה-בית הדר דפנה, דפנה 10.
- ג. סובב קרוב - שימושי מגורים ותעסוקה הסמוכים למתחם: ביה"ח איכילוב, תושבי רחוב ארלוזורוב.
- ד. מינהלת רובע בני דן.
- ה. ארגונים סביבתיים.

בעלי העניין ישותפו על ידי הקמת מסגרות בהן יהיו נציגויות לקבוצות שונות במספר הירארכיות. בעלי הזכויות יאורגנו במסגרת "נציגות מתחם דפנה" שתפקידו ייצוג התושבים בפני גורמי התכנון, העברת מידע לנציגי המתחמים, סיוע בהערכות והתארגנות. נציגות זו יחד עם בעלי עניין נוספים יאורגנו במסגרת "פורום מתחם דפנה" שתפקידו להוות מסגרת להדברות ולהחלפת דעות בין נציגי הקבוצות המרכיבות את "בעלי העניין" בתכנון המתחם.

נושאים שייעלו לדיון במסגרת התהליך:

1. תכנית הבינוי: בחירה בין חלופות בינוי שונות-בניה מגדלית, בניה משולבת עם בינוי מרקמי, העמדה.
2. מיקום ואפיון השטחים הפתוחים.
3. שימושים בשטח לבנייני ציבור.
4. תמהיל הדירות.

שלבי השיתוף המרכזיים:

- שלב האכרזה**
מפגשים עם בעלי הדירות במתחם, דיווחים שוטפים, בחירת נציגויות.
פרסום לפי סעיף 77-78
- הכנת מסמכי התכנית**
מפגשים עם "נציגות מתחם דפנה" במטרה לגבש היבטים תכנוניים הנוגעים בעיקר לתמהיל הדירות ולהיבטים הנוגעים למתחם – פנימה.
הקמת "פורום מתחם דפנה" במטרה לגבש היבטים תכנוניים הנוגעים בעיקר לשטחים הפתוחים והיבטים הנוגעים לקשר שבין המתחם לסביבתו.
לאחר הקמת "פורום מתחם דפנה" ותחילת פעולתו, מוצע לערוך כנס ציבורי ראשון פתוח לציבור.
- דיון להפקדת התכנית**
סיכום המפגשים יוצג לוועדה המקומית בעת הדיון בהפקדת התכנית.
לאחר גיבוש התוכנית ולפני הפקדתה בפועל, מוצע לערוך כנס ציבורי שני פתוח לציבור.

הפקדת התכנית עד לאישורה למתן תוקף
פרסום הודעה על הפקדת התכנית לפי סעיף 89 לחוק יישלחו הודעות לבעלי העניין ששותפו בתהליך.
יודגש כי הליך שיתוף הציבור אינו גורע מסמכות מוסדות התכנון המוסכמים בקבלת החלטותיהם התכנוניות. עם זאת עמדות בעלי העניין השונים יובאו בחשבון בהכנת התכנית ובמקרים בהם לא תתקבל עמדת בעל עניין כלשהו, יוצגו הנימוקים לכך.

חוו"ד הצוות

1. מומלץ לפרסם הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 לחוק.
 2. מומלץ לקבוע תנאים להוצאת היתרי בניה לפי סעיף 78 כלהלן: עד להפקדת תכנית מתחם דפנה ולתקופה של עד שנתיים מיום קבלת החלטה זו, לא ניתן יהיה להוציא היתרי בניה לתוספות בניה במתחם.
 3. מומלץ לאשר את תכנית שיתוף הציבור כאמור לעיל.
 4. מסקנות תהליך שיתוף הציבור יוצגו לוועדה לעת הדיון בהפקדת התכנית.
- החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 78ד' לחוק.**

בישיבתה מספר 0018-09' מיום 09/08/2009 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

גילה גינסברג הציגה את הליך הסטוטורי, האכרזה של משרד השיכון על המתחם כמתחם לבינוי בינוי ומטרת הדיון- אישור תכני שיתוף ציבור, אישור תכני עפ"י סעיף 77/78.
גלי דולב הציגה את הליך שיתוף ציבור המוצע.
שאלות של חברי הועדה:
מה הם עקרונות התכנון שאושרו בוועדה לפני כשנה וחצי ומה נדרש היום מהועדה לאשר.
מבקשים לבחון את כל התכנון מחדש, היות והמבנים היום במצבם יכולים לשמש לדיוור בר השגה, למרות שמבחינת המיקום מתאים לפרויקט מגדלים. לעמדתם התכני לא ברת מימוש. בשל קרבת הפרויקט לשכונת שיכון הקצינים יהיו התנגדויות רבות לתכנית.
ביקשו להציג את התכני התנועתית ובעיקר את הכניסות ויציאות לפרויקט.
רחל גלעד ולנר – שיתוף ציבור ברמה עירונית ולא רק של תושבי המתחם והסביבה הקרובה.
מייטל להבי – בעד התכנית של שיתוף ציבור ומבקשת להגדיל את שטחי הציבור בתכנית.
מהייע – נוהל שיתוף ציבור אושר בוועדה המקומית ובהתאם לנוהל שנקבע מוצע לוועדה הליך שיתוף הציבור בתכנית זו. לא דנים בתכנית אלא רק בהליך שיתוף ציבור.
מייטל להבי השתתפה במהלך הדיון אך לא השתתפה בהחלטה.

הועדה מחליטה:

1. לאשר את הליך שיתוף הציבור המוצע.
2. לאשר לפרסום הודעה בדבר הכנת תכנית לפי סעיף 77 לחוק ופרסום תנאים לפי סעיף 78 כלהלן: עד להפקדת תכנית מתחם דפנה ולתקופה של עד שנתיים מיום קבלת החלטה זו, לא ניתן יהיה לממש תוספות בניה עפ"י תמ"א 38. ניתן יהיה לאשר היתרי שיפוץ, סגירת/פתיחת מרפסות וכן חדרי יציאה לגג.

פאר ויסנר התנגדת להחלטה.
מיטל להבי לא השתתפה בהחלטה.

משתתפים: דורון ספיר, פאר ויסנר, ארנון גלעדי, רחל גלעד-ולנר.
25.11.09 – דיון נוסף בנושא תנאים להוצאת היתר בניה לפי סעיף 78

התכנית מובאת לדיון נוסף בהתאם לסעיף 24.1 בתמ"א 38 בנושא אי החלת תכנית בתחום חלקים ממרחב התכנון המקומי אשר קובע כדלקמן:

" מקום בו התקיימו תנאים עפ"י סעיף 23 וטרם אושרה תכנית לפיו, תהא הוועדה המקומית רשאית לקבל החלטה בדבר הכנתה של תכנית לפי סעיף 77 לחוק וזאת מטעמים מיוחדים הנובעים משיקולים תכנוניים או אדריכליים, נופיים כושר נשיאתה של שירותים ותשתיות בשכונה או ברובע, וכן לקבוע לפי סעיף 78 לחוק תנאים למתן היתרים, בכל הנוגע לתוספת שטחי הבניה ברמה של תכנית זו רבות איסור על מתן תוספת השטחים כאמור וזאת בחלקים מתחום מרחב התכנון המקומי, אולם ההחלטה לא תכנס לתוקף אלא אם התקיימו כל התנאים הבאים:

24.1 החלטת הוועדה תתייחס לתחומים מוגדרים והיא תלווה בהנמקה לאי תחולת הוראות התכנית בשטחים אלה.

בדיון מיום 8.9.09 בנושא תכנית שיתוף הציבור החליטה הוועדה על פרסום בדבר הכנת תכנית לפי סעיף 77 ופרסום תנאים להוצאת היתר בניה לפי סעיף 78 כדלקמן:

" עד להפקדת התכנית ולתקופה של עד שנתיים מיום קבלת החלטה זו, לא ניתן יהיה לממש תוספות בניה עפ"י תמ"א 38. ניתן יהיה לאשר היתרי שיפוץ, סגירת/פתיחת מרפסות, וכן חדרי יציאה לגג".
בטעות לא נומקה ההחלטה והנושא מובא לדיון נוסף על מנת לפרט את הנימוקים להחלטה.

להלן הנימוקים להחלטה בנושא אי מימוש בניה עפ"י תמ"א 38:

מתחם "דפנה ארלוזורוב" הוכרז כמתחם לפינוי בינוי ע"י הוועדה הבינמשרדית בדצמבר 2008. המתחם הוכרז על בסיס נתונים אשר כללו מס' יח"ד קיים ושטח בנוי קיים. נתונים אלה קבעו את תוספת הזכויות שנקבעה במתחם. תוספת יח"ד ושטח במידה וימומשו לפי תמ"א 38 יהיו שינוי למערך נתוני התכנית וישנו את האיזון בין המצב הקיים למצב המוצע. לפיכך מוצע כי לא ניתן יהיה לממש תוספות בניה עפ"י תמ"א 38 (תוספת קומה ו/או אגף). ניתן יהיה לחזק את המבנה בהתאם לתמ"א ולאשר היתרי שיפוץ וסגירת מרפסות וכן להוסיף חדרי יציאה לגג עפ"י תכנית ג'.

בישיבתה מספר 0028-09ב' מיום 25/11/2009 (החלטה מספר 14) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה קיבלה הסבר ונימוקים בהתאם לסעיף 24.1 בתמ"א 38 הקובע כי יש לפרט בפני הוועדה את הנימוקים לאי מימוש תוספות בניה עפ"י תמ"א 38 במתחם, ולפרסם את ההחלטה כנדרש בתמ"א 38 לעיל.

הועדה אימצה את הנימוקים לקביעת התנאים לפי סעיף 78 כמפורט לעיל.
כוונת הוועדה בדבר התנאים ונימוקיה יפורסמו כפי שמפרסמים הוועדה בדבר הפקדת תוכנית, פרט לפרסום ברשומות, ותנתן הזדמנות לכל מי שרואה עצמו נפגע להגיש התנגדות להחלטה תוך 30 ימים מהפרסום.

אהרון מדואל מתנגד להחלטה הנ"ל.

משתתפים: דורון ספיר, פאר ויסנר, שמואל גפן, כרמלה עוזרי, אהרון מדואל ומיטל להבי.