

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

**פרוטוקול מספר 09-0019
ו אלול התשס"ט 26/08/2009 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:	פאר ויסנר שמואל מזרחי ארנון גלעדי שמואל גפן הרב שלמה זעפראני עומר סיקסיק אהרון מדואל תמר זנדברג	סגן ראש העירייה (מ"מ יו"ר הועדה) חבר מועצה חבר מועצה חבר מועצה חבר מועצה חבר מועצה חבר מועצה חברת מועצה
נכחו ה"ה:	חזי ברקוביץ, אדר' שרי אורן, עו"ד עודד גבולי, אדר' אילן רוזנבלום, עו"ד משה בלסנהיים ריטה דלל, אינג' נחמה עמירב אלה דוידוף	מהנדס העיר משנה ליועמ"ש לעניני תכנון ובניה מנהל אגף תבע וסגן מהנדס העיר עוזר מ"מ ראש העירייה מנהל היחידה לאיכות הסביבה מנהלת מח' רישוי בניה מ"מ נציגת השר לאיכות הסביבה מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו
חסרים:	דורון ספיר, עו"ד נתן וולוך אסף זמיר	מ"מ ראש העירייה יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה סגן ראש העירייה סגן ראש העירייה
משקיפים	אביגדור פרויד אלי יהל גיא נדרי רן מנחמי	ארגון הקבלנים והבוניס בתל אביב - יפו ארגון הקבלנים החברה להגנת הטבע ארגון הקבלנים והבוניס בתל אביב - יפו

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

**פרוטוקול מספר 09-0019
ו אלול התשס"ט 26/08/2009 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 09-0017 מיום 05/08/2009		
2650ב-מונטיפיורי 1 דיון בפיצויים	1	1.
2650ב-יבנה 15 דיון בפיצויים	3	2.
תכנית בינוי למרכז הירידים - תב"ע 2540 דיון בתכנית בינוי	5	3.
תכנית מתאר תל-אביב - יפו דיווח לוועדה על התקדמות הכנת התכנית - חלופות תכנון עקרוניות	10	4.
מתחם השופטים (זמנהוף) (3) דיון בהתנגדויות	15	5.
מתחם דיגל (2) דיווח לוועדה על ההסכמות בין בעלים - קבלת החלטה סופית	22	6.
רוטשילד 17 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	30	7.
מלון ימית, מלון פארק דיון בהפקדה	35	8.
מוסך דן- עיצוב ופיתוח אדריכלי דיון בעיצוב ארכיטקטוני	39	9.

בכבוד רב,

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

מס' החלטה	התוכן
26/08/2009	26650-ב מונטיפיורי 1
109-0019 - 1	דיון בפיצויים

הנדון: הודעה בדבר הארכת מועד לדיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 עקב אישור תכנית תא/2650/ב תוכנית השימור, רחוב מונטיפיורי 1, ת"א.

רקע:

בתאריך 02.07.2009 נתקבלה במשרדי הועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק"), עקב אישור תכנית תא/2650/ב שאושרה ביום 04.09.2008.

פרטי הנכס:

רחוב מונטיפיורי 1, גוש 6920 חלקה 73, ת"א.



פרטי התובעים:

לשכת רואי החשבון בישראל
בא כוח התובעים: עו"ד צבי שוב ואח' (כתובת: היצירה 3 רמת-גן, 52521).

הפיצוי הנדרש:

עפ"י חו"ד שמאי התובעים רן וירניק, גובה הפיצוי בגין תוכנית השימור עומד על 9,000,000 ₪ לתאריך הקובע.

תכנית מתאר מקומית תא/2650/ב

תכנית לשימור מבנים ואתרים בתל-אביב, שפורסמה למתן תוקף ב- י.פ. 5846 מיום 4.9.08.

מטרות התכנית, בין היתר:

- ליישם את השימור כמנוף לחשיפת הערכים האדריכליים של המבנים לשימור כפי שתוכננו או כפי שנבנו במקור, לשימור המורשת הבנויה בעיר ולהשבחת רמת האדריכלות בעיר ת"א.
- חשיפת המבנים לשימור לציבור הרחב, בין היתר, ברמה הבינלאומית.
- שימור כמנוף לצורך החייה והתחדשות עירונית, ובין היתר, לשם משיכת פעילויות חדשות וביניהם כלכלית, תירותית ותרבותית למרכז העיר.
- בהתאם לתכנית מסומן המבנה הקיים בנכס הנדון כמבנה לשימור עם הגבלות מחמירות.

הודעה מטעם היועץ המשפטי מטעם הועדה המקומית – עו"ד רועי בר:

1. חלק ניכר ממנין 90 הימים הקבועים בחוק לצורך הבאת התביעה לדיון במליאת הועדה המקומית חופפים לימי החופשה השנתית של עובדי העיריה, על מחלקותיה.
2. נוכח מורכבות הענין, ובהתחשב בכך שלא די בימים הספורים שנתרו לצורך הכנת התביעה לדיון בפני מליאת הועדה, פנו יועציה המשפטיים של הועדה לב"כ התובעים, עו"ד שוב, בבקשה כי התביעה תדון ע"י הועדה המקומית בתוך 120 יום.
3. עו"ד שוב נתן הסכמתו האדיבה לדחיית הדיון בתביעה בפני מליאת הועדה המקומית.
4. על-כן תובא התביעה, כשהיא כוללת את חוות הדעת הרלוונטיות, לדיון בפני הועדה המקומית בישיבתה ביום 28.10.2009.

חו"ד מה"ע:

לאמץ חו"ד היוע"מ ולדון בתביעה בתאריך 28.10.09 .

בישיבתה מספר 0019-09ב' מיום 26/08/2009 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר חו"ד היוע"מ ולדון בתביעה בתאריך 28.10.09.

משתתפים: פאר ויסנר, שמואל גפן, שלמה זעפראני, אהרון מדואל ותמר זנדברג.

התוכן	מס' החלטה
2650-ב-יבנה 15 - דיון בפיצויים	26/08/2009
	2 - 0019-09/ב' - 2

הנדון: הודעה בדבר הארכת מועד לדיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 עקב אישור תכנית תא/2650/ב תוכנית השימור, רחוב יבנה 15, ת"א.

רקע:

בתאריך 15.06.2009 נתקבלה במשרדי הועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק"), עקב אישור תכנית תא/2650/ב שאושרה ביום 04.09.2008.

פרטי הנכס:

כתובת: רחוב יבנה 15, גוש 7452 חלקה 1



פרטי התובעים:

חברת רוסתם – דר בע"מ

בא כוח התובעים: עו"ד אריה סוכובולסקי (כתובת: יבנה 15. מיקוד 65791).

הפיצוי הנדרש:

עפ"י חו"ד שמאי התובעים ד"ר ברזילי בועז, גובה הפיצוי בגין תוכנית השימור עומד על 4,000,000 ₪ לתאריך הקובע.

תכנית מתאר מקומית תא/2650/ב

תכנית לשימור מבנים ואתרים בתל-אביב, שפורסמה למתן תוקף ב- י.פ. 5846 מיום 4.9.08.

מטרות התכנית, בין היתר:

- ליישם את השימור כמנוף לחשיפת הערכים האדריכליים של המבנים לשימור כפי שתוכננו או כפי שנבנו במקור, לשימור המורשת הבנויה בעיר ולהשבחת רמת האדריכלות בעיר ת"א.

- חשיפת המבנים לשימור לציבור הרחב, בין היתר, ברמה הבינלאומית.
- שימור כמנוף לצורך החייאה והתחדשות עירונית, ובין היתר, לשם משיכת פעילויות חדשות וביניהם כלכלית, תיירותית ותרבותית למרכז העיר.
- בהתאם לתכנית מסומן המבנה הקיים בנכס הנדון כמבנה לשימור עם הגבלות מחמירות.

הודעה מטעם היועץ המשפטי מטעם הועדה המקומית – עו"ד רועי בר :

5. חלק ניכר ממנין 90 הימים הקבועים בחוק לצורך הבאת התביעה לדיון במליאת הועדה המקומית חופפים לימי החופשה השנתית של עובדי העיריה, על מחלקותיה.
6. נוכח מורכבות הענין, ובהתחשב בכך שלא די בימים הספורים שנותרו לצורך הכנת התביעה לדיון בפני מליאת הועדה, פנו יועציה המשפטיים של הועדה לב"כ התובעים, עו"ד סוכובולסקי, בבקשה כי התביעה תדון ע"י הועדה המקומית בתוך 120 יום.
7. עו"ד סוכובולסקי נתן הסכמתו האדיבה לדחיית הדיון בתביעה בפני מליאת הועדה המקומית.
8. על-כן תובא התביעה, כשהיא כוללת את חוות הדעת הרלוונטיות, לדיון בפני הועדה המקומית בישיבתה ביום 14.10.2009.

חו"ד מה"ע:

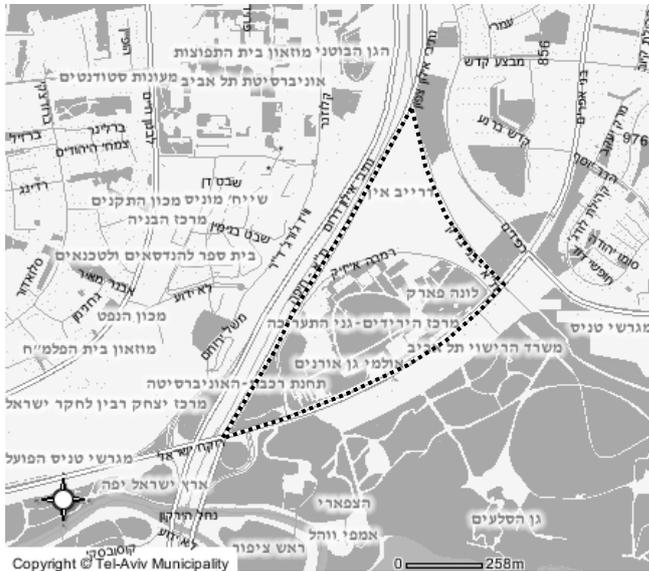
לאמץ חו"ד היועמ"ש לועדה המקומית ולדון בתביעה כאמור לעיל.

בישיבתה מספר 0019-09' מיום 26/08/2009 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר חו"ד היוע"מ ולדון בתביעה בתאריך 14.10.09.

משתתפים: פאר ויסנר, שמואל גפן, שלמה זעפראני, אהרון מדואל ותמר זנדברג.

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית: הועדה המקומית



מיקום:
מתחם מרכז הירידים

כתובת:
רוקח ישראל 97

גושים וחלקות בתכנית:

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק/כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
	368, 365, 360	כל הגוש		6627
	646-647	כל הגוש		6636
	28	כל הגוש		6644
	,30-31, 13-19, 4-11, 2, 45, 43, 41, 37	כל הגוש		6645
	38-, 17-19, 14-15, 8-10, 61-68, 54-58, 45, 39, 75-77, 70-73	כל הגוש		6646
	38, 34, 31, 29, 26	כל הגוש		6647

שטח התכנית: 465.70

מתכנן: לרמן אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

יזם: מרכז הירידים והקונגרסים בישראל בע"מ

בעלות: עיריית ת"א-יפו, מינהל מקרקעי ישראל ואחרים

מצב השטח בפועל: המקום מתפקד כמרכז כנסים ותערוכות.

מצב תכנוני קיים:

1. על המקום חלה תכנית מתאר ומפורטת מס' 2540, מאושרת משנת 2008 (להלן, "התכנית").
2. תכנית זו קבעה זכויות בניה ופרוגרמה שתאפשר בינוי חדש והקמת מרכז לירידים, תערוכות וכנסים, מרכז סחר ותקשורת ובית מלון.
3. השימושים הראשיים המפורטים בתכנית הינם מרכז לירידים ותערוכות ומרכז כנסים וכן השימושים הנלווים להם, מרכז סחר ותקשורת, מסחר, מסעדות, מועדון בריאות, משרדים, אולפני טלוויזיה, חדרי ציוד, מחסנים, בית מלון, תצוגות זמניות, מבני עזר לשירותים הנדרשים לשימושים האלה וכדומה.

4. סך שטחי הבניה שנקבעו בתכנית הינם 145,000 מ"ר לשטחים עיקריים ו- 59,350 מ"ר לשטחי שירות על קרקעיים (172,900 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים) שמתפלגים עפ"י השימושים השונים וביחס של 60/40 פתוח/בנוי (באחוזים).
5. גבהי הבניה המירביים מחולקים לשלושה מתחמי הבניה שהוגדרו בתכנית ונעים בין 26 מ'-98 מ' (גובה יחסי).
6. הסדרי התנועה והחניה נקבעו אף הם בתכנית, עפ"י תקן של מקום חניה אחד לכל 30 מ"ר שטח עיקרי (30:1), כאשר במתחם עצמו החניה הינה תת קרקעית מתחת לקונטור המבנים בלבד.
7. כמו כן, קובעת התכנית הנחיות להכנת תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב ארכיטקטוני, כפי שמפורט בסעיף 13.5, בהוראותיה: "היתרי בניה בתחום התכנית יוצאו רק על פי תכנית פיתוח ותכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני, להלן תכנית הבינוי, שתאושר ע"י הועדה המקומית".
8. אקוסטיקה – עפ"י ס' 12.3 בהוראות התכנית "בעת הגשת תכנית הבינוי והעיצוב הארכיטקטוני תוגש חו"ד אקוסטית ולפיה יקבעו המיגונים הנדרשים".
9. תכנית הבינוי צריכה לכלול התיחסות לנושאים הבאים:
 - א. המיקום הסופי של המבנים והגבהים, בכפוף למגבלות הגובה.
 - ב. העמדת מבנים לפי מידות, צורה ומרווחים.
 - ג. מפלסי רצפות – כולל מפלסי גגות עיקריים.
 - ד. חתכים וחזיתות מפורטים, כולל פרטי גמר – חומרים, צבעים, ציפויים.
 - ה. מתקני תשתיות, תקשורת ומערכות תשתית ושירותים.
 - ו. פיתוח נופי, דרכי גישה, לרבות גישות לאספקה ושירותי חירום, חניות, גידור, מעברים, צירי הליכה, גשרים ומעברים וכל השטחים הבלתי מבונים.
 - ז. סימון הגבלות הבניה הנובעות מקיום תחנות התדלוק, כולל סימון רדיוס של 40 מ' בתחומו חל איסור בניה של מלונאות, בהתאם למסומן בנספח מגבלות מתחנות התדלוק ובתשריט.
 - ח. שלבי בינוי, פיתוח וגימור לכל שלב ביצוע, שיבטיחו המשך פעילות בו זמנית של המתקנים הקיימים: השלבים יכללו את השטחים החדשים והקיימים לאחר ניכוי השטחים שיהרסו עפ"י הצורך, עפ"י המצוין בנספח המצב הקיים.

מצב תכנוני מוצע:

1. בהתאם לאמור לעיל, מוגשת בזאת תכנית בינוי הכוללת 5 מסמכים:
 - א. תכנית בינוי
 - ב. נספח נופי
 - ג. נספח תנועה
 - ד. דברי הסבר
 - ה. חו"ד אקוסטית משנת 2007
 כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד ממנה
2. תאור תכנית הבינוי:
 - א. חלוקה למתחמים:
 - (1) מתחם התערוכות – המתחם המרכזי, מתחם מגודר המיועד לתערוכות, תצוגות, כנסים וירידים.
 - (2) מתחם עירוני – מתחם פתוח לציבור, ממוקם בדרום מערב התכנית, בקרבת תחנת הרכבת ("האוניברסיטה-מרכז הירידים"). מתחם זה פתוח לשדרות רוקח בכיכר עירונית רחבת ידיים, כאשר דפנותיה מבונות במרכז כנסים, מלון ומרכז סחר ותקשורת. קומת הקרקע מיועדת לבתי קפה, מסעדות ומסחר בכדי לייצר פעילות אינטנסיבית בכיכר בכל שעות היממה.
 - (3) מתחם לונה פארק – מתחם מגודר בו מתוכנן מבנה סגור לפעילות פנאי (בכדי שניתן יהיה להפעיל את המתקנים בכל ימות השנה) וכן מסעדות ובתי קפה. יתרת המתחם מיועדת למתקני שעשועים מתחת לכיפת השמיים.
 - (4) המתחם הצפוני – מתחם ה"דרייב-אין" לשעבר, מתחם אשר יכלול, בנוסף לשימושים המותרים במתחם המרכזי, מתקנים ואולמות לצרכי ספורט במבנים סגורים בלבד. עפ"י בקשת אגף תב"ע, הבינוי במתחם זה יפורט בעתיד.
 - ב. מערך הכניסות ותנועת מבקרים:

- 1) כניסה דרומית – משדרות רוקח וממגרשי החניה שמדרום להן. התכנית קובעת תחום למעבר הולכי רגל תת קרקעי – מעבר רחב המתחיל בפארק הירקון ומסתיים בכניסה למתחם וכן גשר עילי.
- 2) כניסה מערבית – כיכר נטועה (עם אפשרות לחניון תת קרקעי), בסמוך לתחנת הרכבת, לבאים בתחבורה ציבורית וכן לבאים מכיוון מרכז רבין והאוניברסיטה.
- 3) כניסה צפונית – ממתחם הדרייב אין, באזור זה מתוכנן בעתיד חיבור בין שני חלקי מרכז הירידים וכן אופציה לתחנת רק"ל. בשלב הביניים מתוכננת חניה זמנית עילית, מגוננת.
- 4) מעבר עילי – על דופן הלונה הפארק, מעבר הולכי רגל הקושר את רח' אייזיק רמבה (בואכה הדרייב אין) ושדרות רוקח.
- 5) מעברים עיליים אופציונליים – בתכנית מסומנת אופציה לקשרים עיליים לכיוון האוניברסיטה וכן לכיוון פארק הירקון.
- 6) שדרה מרכזית – רחוב במרכז השטח הבנוי שרוחבו הוא כ- 20 מ', הנשזר לכל אורך מבני התערוכות השונים, למן הכיכר העירונית במערב ועד לכיכר הכניסה הצפונית. השדרה נפתחת גם לחללים הפתוחים שלאורכה כך שנוצרים מגוון חללי פעילות פתוחים/ פתוחים למחצה/סגורים המעשירים את חווית המבקר. התנועה האופקית לאורכו מתאפשרת בשני מפלסים ובנוסף תנועה אנכית המקשרת את מרתפי החניה והתפעול למבנים.
- 7) חזית רוקח – הדופן הבנויה לרוקח משמשת כדופן פעילה, הן מתוך המתחם לתצוגות ותערוכות והן כלפי הרחוב לבתי קפה, באופן שיוצר מקצב קוהרנטי. מבנים אלה מהווים את גבול המתחם והם ייבנו לאורך שדרה הולכי רגל מוצלת וירוקה, כך שבעצם "יבוטל" המרווח הקדמי לצורך הפיכתו למרחב ציבורי.

בחזית זו תאפשר התכנית הקמת מבנה חדש מחווה לביתן הכיפה המקורי, אשר ישתלב עם מקצב הבניה לאורך חזית רוקח.

ג. תנועה וחניה:

- 1) חניה - עפ"י הוראות התב"ע נדרש מקום חניה אחד לכל 30 מ"ר שטח עיקרי, כך שסך החניות הנדרשות מגיעות לכדי כ- 5000 מקומות חניה. בדופן הדרומית של שדרות רוקח קיים כיום חניון לכ-1500 כלי רכב והתכנית מאפשרת הקמת חניון תת קרקעי מתחת לחניה מגוננת כך שבמצב הסופי יגיע מספר מקומות החניה לכדי 2500. יתרת 2500 מקומות החניה הנדרשים מרוכזים במרתפי חניה מתחת למבנים במתחם בשני מפלסים.
- 2) חניה זמנית - תכנית הבינוי מאפשרת הקמת חניון עילי זמני בתחום הדרייב אין, באזור בו קיימת מגבלת בניה עד להשלמת הדרכים העוברות באזור זה.
- 3) שירות וחירום – תכנית הבינוי מאפשרת גישת רכב שירות וחירום לכל אחד מהמבנים, כאשר דרכי השירות הינם מעל ומתחת לקרקע ואילו דרכי החירום הינן עיליות בלבד.

ד. נוף:

- 1) פיתוח השטח והנטיעות נקבעו ביחס לעקרונות הבאים:
 1. המשך ישיר של פארק הירקון.
 2. התייחסות לחזית רוקח כשדרה עירונית וביחס למקצב הבנוי לאורכה.
 3. צירי התנועה במתחם (שדרה מרכזית)
 4. ציר התנועה הקושר בין מתחם הירידים ואזור הדרייב אין.
 5. חללי שהייה פתוחים ומוצללים.

ה. תכנון בר קיימא:

- 1) תכנית הבינוי קובעת כי כל אחד מהמבנים יבנה עפ"י עקרונות התקן הישראלי לבניה ירוקה ובהתאמות הנדרשות מאופי הפעילות בו, זאת בתיאום עם היועץ העירוני לבניה ירוקה ובאישור אדריכל העיר.
- 2) בנוסף, יוגש מסמך המפרט את תפיסת המתחם כולו כמרחב בר קיימא, ובו יפורטו הכלים והאמצעים לכך וכן שלביות לביצוע.
3. אקוסטיקה:
 - א. התב"ע קובעת הגשתה של חוו"ד אקוסטית, כאמור לעיל.
 - ב. חוו"ד נמסרה ע"י מרכז הירידים והועברה לרשות לאיכות הסביבה בעת"א-יפו.

4. שלבי בינוי

- א. עפ"י דרישות התב"ע, צריכה תכנית הבינוי לכלול שלבי בינוי, פיתוח וגימור לכל שלב ביצוע, שיבטיחו המשך פעילות בו זמנית של המתקנים הקיימים.
- ב. התכנית המוצעת קובעת את המצב הסופי של הפיתוח, בכפוף לשלבויות המופיעה בתב"ע וכן קובעת כי היתר בניה ינתן רק לאחר הצגת סך השטחים הקיימים והמוצעים, תקן החניה הנדרש וכן אופן המשך הפעילות בזמן הבניה, לרבות הסדרי התנועה והחירום.
- ג. תכנית הבינוי מאפשרת הקמת מבנים ארעיים לתערוכות, כנסים ואירועים. מיקומם יהיה במסגרת קוי הבנין המותרים.

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י פרנסין דוידי ואביעד מור, אדר')

- ממליצים על אישור תכנית הבינוי כמפורט לעיל, בכפוף לתנאים הבאים:
1. אדריכל העיר וצוות התכנון ממליצים לשלב בדופן הפונה לשד' רוקח מבנה "כיפה" המאזכר את המבנה המקורי הקיים.
 2. בניה ירוקה – מסמך המדיניות לגיבוש תפיסה לפיתוח המתחם כמתחם בר קיימא (דוגמת "קמפוס ירוק" בטכניון ואוניברסיטת ת"א) יוגש בעת הוצאת היתר הבניה לביתן 2 (שטחים על קרקעיים).
 3. כל היתר בניה יובא לאישור מה"ע או מי מטעמו.
 4. השלמת תיקונים טכניים כפי שיידרשו ע"י הצוות.

חוו"ד הרשות לאיכות הסביבה:

- א. לא תאושר בשטח הפתוח שמחוץ למבנים כל פעילות של הופעות, להקות, מופעים, זמרים, אומנים וכיוצא בזה, ללא אישור עירוני של מנכ"ל העירייה ובהתאם להנחיות שינתנו ע"י הרשות לאיכות הסביבה.
- ב. מותרת פעילות אחרת המלווה בהשמעת מוסיקת רקע שקטה שאינה נשמעת מחוץ למתחם מרכז הירידים.
- ג. אישור תכנית הבינוי יהיה כפוף לחוו"ד אקוסטית מתוקנת שתאושר על ידי הרשות לאיכות הסביבה (כך מעוגן בתב"ע).

בישיבתה מספר 0019-09' מיום 26/08/2009 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אמיר תמרי מנכ"ל מרכז הירידים נתן הסבר קצר על התכנית ועל כך שמרכז הירידים מעודד הגעה ברכבת למרכז הירידים הבינוי המוצע "נפתח" ע"י ככר עירונית לכיוון תחנת הרכבת. אדר' רפי לרמן הציג את עקרונות תכנית הבינוי. יועץ התנועה הציג את מערכות התנועה השונות וקשרי הגומלין ביניהן, כולל מערך הסעת המונים (רכבת ישראל, רק"ל בתכנון) ואיילון מזרח העתידי, וכן מערך החניה המשותף למרכז הירידים ולגני יהושע. מתכנת נוף הציגה את התכנון הנופי במקום, ביחוד את פתיחת המתחם לכיוון שדרות רוקח והפארק. גיא נציג חב' להגנת הטבע ביקש לסמן את העצים הבוגרים הקיימים, כאשר יש להשאיר במקום כמה שיותר עצים. פאר ויסנר ביקש שאולמות הירידים ייבנו על פי התקן הירוק (בניקוד 75 נקודות) וגם שימוש באנרגיה סולרית. ביקש בדיקת יתכנות לתחנה קטנה של ייצור אנרגיה. אמיר תמרי מסר לוועדה שנושא האנרגיה הסולרית איננו בעייתי והוא עומד בתקנים. לגבי תקן בניה ירוקה, יש בעיה מסויימת להמיר את התקן לאולמות אירועים, ומה שניתן לאמץ יאומץ. חברי הועדה ביקשו שהמיוגונים האקוסטיים יעשו בתוך המבנים עצמם. ביקשו פתרונות חניה לרכב דו גלגלי בתוך המתחם, וכן חניית אופניים מסומנת לעובדים. אדר' פרנסין דוידי הקריאה את חוו"ד הצוות. בנוסף ביקשה שכל בקשה להיתר תכלול את התחום הפיזי הנדרש למילוי הדרישות לאותו היתר בענייני תחבורה, תנועה ופיתוח.

הועדה מחליטה:

לאשר את תכנית הבינוי כמפורט לעיל בכפוף לתנאים הבאים:

1. אדריכל העיר וצוות התכנון ממליצים לשלב בדופן הפונה לשד' רוקח מבנה "כיפה" המאזכר את המבנה המקורי הקיים.
2. יש לשלב בתכנית פתרונות חניה לרכב דו גלגלי, וכן מקומות חניית אופניים מסומנים עבור עובדי מרכז הירידים.
3. בתכנית הפיתוח יסומנו העצים הבוגרים הקיימים. כל עץ שניתן להשאיר במקומו ישאר במקומו. כל עץ שצריך להעתיקו יועתק עפ"י נוהל של משרד החקלאות להערכת עצים.
4. המתחם יהיה מותאם לאנרגיה סולרית ויענה על דרישות תקן ירוק 75 נקודות ככל שניתן. הכל לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר.
- מסמך המדיניות לגיבוש תפיסה לפיתוח המתחם כמתחם בר קיימא (דוגמת "קמפוס ירוק" בטכניון ואוניברסיטת ת"א) יוגש בעת הוצאת היתר הבניה לביתן 2 (שטחים על קרקעיים).
5. כל היתר בניה יובא לאישור מה"ע.
6. השלמת תיקונים טכניים כפי שיידרשו ע"י הצוות.

משתתפים: פאר ויסנר, שמואל גפן, ארנון גלעדי, שלמה זעפראני, אהרון מדואל ותמר זנדברג.

התוכן	מס' החלטה
תא/5000 - תכנית מתאר תל-אביב - יפו	26/08/2009
דיווח לועדה על התקדמות הכנת התכנית - חלופות תכנון עקרוניות	4 - 0019/2009

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מחוזית

מיקום: כל מרחב התכנון המקומי תל-אביב - יפו

שטח התכנית: כ-51,400 דונם

מתכנן: מינהל ההנדסה, עיריית תל-אביב - יפו

יזם: הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו

בעלות: פרטי, עת"א, ממ"י

רקע:

בישיבתה מספר 008-0005 מיום 06/02/2008 (החלטה מספר 5) אישרה ועדת המשנה לתכנון ולבניה את הכנתה של תכנית מתאר לעיר, כמו כן אשרה הועדה לפרסם הודעה על הכנת תכנית מתאר לפי סעיף 77 לחוק וכן הליכים נוספים לידוע ולהסברה בקרב הציבור.

בישיבתה מספר 008-0012 מיום 19/03/2008 (החלטה מספר 7) אישרה ועדת המשנה לתכנון ולבניה את תכנית העבודה לשיתוף הציבור וקבעה כי תוצרי הליך השיתוף והמסקנות העולות ממנו יוצגו לועדה בהמשך הליך התכנון.

בישיבתה מספר 008-0031 מיום 07/01/2009 (החלטה מספר 12) הוצגה לועדה התקדמות הכנת תכנית המתאר ובכלל זה על פעולות שיתוף הציבור. לועדה הוצגו תוצרי שלב התכנון הראשוני בהם שולבו המסקנות העולות מפעולות שיתוף הציבור, תוצרים אלו הגדירו את מטרות התוכנית בנושאים השונים.

התקדמות הכנת תכנית המתאר:

צוות התכנית נמצא בשלב התכנון האינטגרטיבי. כחלק משלב זה פותחו חלופות תכנון כלל עירוניות עקרוניות, חלופות אלו היו נקודת מוצא משותפת להמשך העבודה לצורך בניית חלופות תכנוניות קונקרטיות יותר ומפורטות יותר. החלופות העקרוניות שמשו כבסיס לדיון בסדנאות תכנון בשיתוף הציבור שהתקיימו בחודשים פברואר-אפריל.

פעולות שיתוף הציבור שבוצעו עד כה:

- בשלב התכנון האינטגרטיבי בוצעו הליכי השיתוף הבאים:
- התקיימו 5 סדנאות שיתוף אזוריות בכל רחבי העיר (כל סדנה בת שני מפגשים) בהן השתתפו בעיקר תושבים ופעילים מהאזור.
- התקיימו 4 סדנאות נושאיות בהן השתתפו נציגי משרדי הממשלה וכן נציגי ארגונים, עמותות, בעלי תפקידים ותושבים.
- הוכן דוח המסכם את תהליך השיתוף ותוצריו, דוח זה נשלח למשתתפים וניתן לעיין בו באתר תוכנית המתאר שבאתר האינטרנט העירוני.

חלופות כלל עירוניות עקרוניות:

חלופות התכנון הכלל עירוניות משמשות נקודת מוצא משותפת להמשך העבודה בשלב בניית חלופות תוכנית המתאר. חלופות אלו הן עקרוניות ורעיוניות במידה רבה, כחלק מתהליך העבודה מפותחות ומעובדות החלופות תוך התאמתן לאזורים ולנושאים קונקרטיים. בתהליך זה החלופות ישתנו, יתפתחו, יתכנן שחלקים מהן יתגלו כלא רלוונטיים ויתכן שתיווצרנה חלופות חדשות אשר יוצגו בהמשך תהליך התכנון בפני הועדה.

מרכיבים קבועים בחלופות

חלופות תוכנית המתאר כוללות אזורים ונושאים בהם לא הוצעו שינויים כלל וכן שינויים מוצעים שאינם משתנים מחלופה לחלופה. מרכיבים אלו אלא מוצגים להלן תחת כותרות המציינות את מטרות התוכנית המרכזיות כפי שהוצגו ואושרו על ידי הועדה בדיון קודם:

ציפוף והגדלת היקפי בניה

- יעדי תוכנית המתאר לשנת היעד 2025 עומדים על כ-450,000 נפשות ועל כ-490,000 מועסקים.

- לא יותרו תוספת קיבולת (כלומר תוספת של שטחים לבניה) וציפוף (כלומר תוספת יחידות דיור) ברוב שטחי שכונות המגורים צמודות הקרקע (למעט התערבות מוגבלת במקומות בהם מבנים צמודי קרקע כלולים במוקדים או בצירים המוצעים לפיתוח בחלופה ב' להלן).
- לא יותרו תוספת קיבולת וציפוף בשכונות חדשות (שכונות שתוכננו או הוקמו החל משנות ה-90).
- תוכנית 3700 על כל מרכיביה הכמותיים והאיכותיים תוטמע כלשונה בתוכנית המתאר.
- במרכז העסקים הראשי (מע"ר) לא יתוספו שטחים למגורים מעבר למאושר כיום.
- יוטמעו הזדמנויות נקודתיות לציפוף לאורך צירי מערכת תחבורה עתירת נוסעים (מתע"ן).
- בכל התערבות תכנונית אינטנסיבית תיבחן האפשרות לתוספת שטחי ציבור פתוחים ובנויים.

יצירת העדפה לתחבורה רב אמצעית ומקיימת

- התבססות על מערכת המתע"ן בהתאם לתוכנית האב.
- מיתון תנועה (אזורים בהם מוגבלת מהירות התנועה ל- 30 קמ"ש ומשולבים בהם אמצעים נוספים בפיתוח הרחוב להאטת התנועה) באזורי מגורים לרבות מרכז העיר פרט לצירי תחבורה ראשיים.
- שיפור היצע החניה לתושבים במרכז העיר.
- תוספת חניה בתקן מופחת (כלומר מספר מקומות חניה קטן יותר מהמותר כיום) לתעסוקה ולמסחר במע"ר ובאזורים בהם קיימים עומסי תנועה.
- הקצאת שטחים לחניוני "חנה וסע" בכניסות לעיר.

הגדלת עירוב שימושי הקרקע באזורי העיר

- עידוד עירוב שימושי תעסוקה באזורי המגורים לאורך חלק מצירי המתע"ן.
- פיתוח מוקדים בהם יותר עירוב שימושים ברמה שכונתית.
- הגדרת הרכב השימושים המעורבים המותרים (במקומות בהם יותר עירוב שימושים) בהתאם להנחיות איכות הסביבה.

פיתוח מרחב ציבורי רציף ואיכותי

- לא תותר הקטנה של השטחים הציבוריים ולא יותר שינוי ייעוד של שטחים ציבוריים לשימושים סחירים, אלא אם הוקצו שטחים ציבוריים נוספים במקום אחר.
- יצירת שלד מרחב ציבורי מפותח המאפשר קשר נוח לתנועה לא ממונעת בין אזורי העיר השונים. מרחב זה יכלול את פארק הירקון, פארק מנחם בגין ורצועת החוף; פארקים עירוניים ושכונתיים רחובות העיר בכלל והרחובות המסחריים בפרט.
- שמירה על אתרי טבע עירוני (אזורים פתוחים בהם מנסים לשמור על ערכי טבע קיימים או לשקם ערכי טבע שאפיינו את האזור בעבר).

קביעת הנחיות עיצוב עירוני לבניה לגובה ולשימור מרקמים

- המע"ר המטרופוליני וכן חלק מאזורי המגורים הסמוכים לאיילון יהיו אזורי בניה לגובה.
- תכניות נקודתיות מאושרות או בהליכי אישור מתקדמים הכוללות בניה לגובה יוטמעו בתוכנית המתאר.
- תחום אכרות העיר הלבנה ויפו העתיקה יסומנו כאזורים לשימור מרקם.
- ברובעים 3,5 ו-6 וכן בחלק מרובע 4 הבניה תהיה בהתאם למוצע בתוכניות הרובעים המאפשרת תוספת קומות תוך שמירה על מרקמי המגורים.

פיתוח עם הפנים לדרום ולמזרח

- יתווספו מוסדות כלל עירוניים, מוקדי תרבות, חינוך ובילוי בדרום ובמזרח העיר, שבכוחם להיות מוקדי פיתוח מבלי ליצור מטריד לשכונות המגורים שבסביבתם.
- יושם דגש על תכנון המרחב הציבורי ואיכותו בדרום ובמזרח העיר.

יצירת מגוון פתרונות דיור ברחבי העיר

- תוכנית המתאר תאמץ סל כלים לעידוד בניה בהישג יד על פי מסקנות העבודה שנעשתה בנושא זה וככל שכלים אלו ימצאו כרלוונטיים לתוכנית סטטוטורית.
- כלים סטטוטוריים לפתרונות דיור לתושבי יפו הערבים, ככל שימצאו, ישולבו בכל החלופות.

קביעת הנחיות סביבתיות לבניה ולפיתוח בעיר

- ההנחיות הסביבתיות תהיינה משותפות לכל החלופות (בנושאי זיהום אויר, רעש, נגר עילי, מחזור, בניה ירוקה וכיו"ב).

תרבות, בילוי, ספורט, פנאי וחינוך

- המע"ר המטרופוליני ומרכז העיר ישארו הריכוז העיקרי בעיר של שימושי תרבות, בילוי ופנאי.
- מרכיב קבוע נוסף בכל החלופות הן תוכניות מאושרות, גם אם הן לא מומשו בפועל - תוכנית המתאר לא תשנה תוכניות אלו.
- תוכניות הנמצאות בתהליכי אישור מתקדמים יוטמעו בתוכנית המתאר כפי שאושרו במסגרת הליך התכנון של כל אחת מהן.

חלופה א. מרכז עירוני ראשי

החלופה רואה את ת"א-יפו כמרחב עירוני בעל מרכז עסקי-תרבותי אחד הנמצא במע"ר המטרופוליני ובסביבתו הקרובה. המרחב העירוני שמסביב למרכז זה מורכב ברובו משכונות מגורים בעלות איכויות שונות. החלופה מחזקת את המרכז המטרופוליני על ידי תוספת מירב קיבולת התעסוקה הנדרשת לעיר בתחומה. ניתן להציע שני כיווני משנה לחלופה זו בכל הנוגע לאזורי המגורים. על פי כיוון אחד שכונות המגורים באזורי העיר השונים ישמרו על אופיין הקיים ועל איכויותיהן, ההתערבות בשכונות אלו תהיה מתונה הן מבחינת הגדלת עירוב השימושים והן מבחינת תוספת קיבולת למגורים. על פי כיוון שני תתאפשר התערבות אינטנסיבית בשכונות המגורים לצורך הגדלת קיבולת המגורים בהן אך ללא עירוב שימושים.

עקרונות ומאפייני החלופה:

ציפוף והגדלת היקפי בניה

- עיקר תוספת שטחי התעסוקה תהיה במע"ר המטרופוליני. במע"ר יותרו היקפי בניה לתעסוקה בזכויות העולות על 450%.
- בחלק מאזורי המגורים הגובלים במע"ר תותר תוספת משמעותית של יחידות דיור חדשות (בכפוף לבדיקה נוספת ועמידה בתנאים שונים).
- מכיוון שאזורי המלאכה ידחקו ככל הנראה אל מחוץ למע"ר יש לאתר ולהקצות אזורים המיועדים למלאכה באזורים אחרים בעיר.
- ציפוף המע"ר המטרופוליני ישמש כאמצעי ליצירת שטחי ציבור חדשים (פתוחים ובנויים) בעיקר באזורים בהם קיים מחסור בשטחי ציבור. ניתן יהיה להתנות תוספת שטחים לתעסוקה בהקצאת שטחי ציבור בנויים, בפיתוח שטחים פתוחים ציבוריים ופרטיים, פיתוח מערכת גגות ירוקים פתוחים לציבור או להשתמש בכלים תכנוניים וכלכליים אחרים.

יצירת העדפה לתחבורה רב אמצעית ומקיימת

- פיתוח נגישות תחבורתית למרכז העיר בתחבורה ציבורית ע"י הוספת נתיבים בלעדיים לתחבורה ציבורית בצירי הכניסה לעיר ובמע"ר.
- שמירה על נגישות טובה יחסית למע"ר גם לרכב פרטי על ידי הפרדות מפלסיות (שיקועים או גשרים) בצמתים בין דרכים עורקיות עמוסות.
- פיתוח צירים עתירי תנועת הולכי רגל ממוקדי תחבורה ציבורית למוקדי תעסוקה.
- הקמת מסיעון (People Mover) במע"ר המטרופוליני.

הגדלת עירוב שימושי הקרקע באזורי העיר

- המע"ר המטרופוליני יהיה האזור העיקרי בו יתקיים עירוב שימושי תעסוקה, מסחר, בילוי ומגורים.
- בשכונות המגורים ישמר היקף עירוב השימושים הקיים. עם זאת, יותר עירוב שימושים נקודתי ומוגבל בהיקפו במוקדים שכונתיים (למשל על ידי עיבוי במרכזים מסחריים).

פיתוח מרחב ציבורי רציף ואיכותי

- יושם דגש על פיתוח המרחב הציבורי במע"ר כך שתתאפשר רמת שירות טובה להולכי רגל אשר מספרם צפוי לגדול עקב תוספת הזכויות והציפוף. ינתן דגש מיוחד למערכת הרחובות המסחריים והכיכרות העירוניות במע"ר ובסביבתו.
- יושם דגש על פיתוח צירי תנועה לא ממונעת משכונות המגורים ומהערים הסמוכות אל המע"ר.
- שטחי נווה שרת מזרח (השטחים הפתוחים הנמצאים בין שכונת נוה שרת לכביש 4) יפותחו כשטחים פתוחים ושטחי ספורט כלל עירוניים.

קביעת הנחיות עיצוב עירוני לבניה לגובה ולשימור מרקמים

- עיקר הבניה במגדלים יהיה במע"ר המטרופוליני. בשאר אזורי העיר כמעט ולא תהיה בניה חדשה של מגדלים.
- בחלק מאזורי המגורים הגובלים במע"ר תותר בניה לגובה (בכפוף לתנאים שיש לגבשם ו/או להגדרת התחום המותר לבניה לגובה).

פיתוח עם הפנים לדרום ולמזרח

- ישמר האופי המגוון של שכונות המגורים ביפו והדרום (שכונות היסטוריות, שיכונים, אזורים מעורבים) במטרה לשמור על אוכלוסיית האזור המגוונת. ברוב השכונות הללו לא יהיו שינויים מהותיים למעט תוכניות נקודתיות לפתרון בעיות ממוקדות.
- בצד ההעדפה למע"ר בכל הנוגע לשימושי תעסוקה עליה מתבססת חלופה זו, באזורי דרום העיר וביפו תינתן העדפה לפיתוח ולהתחדשות אזורי המגורים, בין השאר על ידי תוספת זכויות בניה למגורים, אשר עשויות להביא להגדלת סיכויי המימוש של יחידות מגורים חדשות.

יצירת מגוון פתרונות דיור ברחבי העיר

- תוספת הזכויות המוצעת במע"ר, תשמש בין השאר ליצירת פתרונות דיור בהישג יד ברחבי העיר (ע"י יצירת קרן לדיור בהישג יד או במנגנון כלכלי-תכנוני אחר).

תרבות, בילוי, ספורט, פנאי וחינוך

- במרכז העיר ירוכזו מירב שימושי התרבות, הבילוי וכן מירב השירותים הכלל עירוניים והמטרופוליניים. בשכונות המגורים לא יתווספו מוסדות מטרופוליניים ומוקדי בילוי, פנאי וחינוך כלל עירוניים חדשים.

חלופה ב. רשת עירונית

החלופה רואה את ת"א-יפו כמרחב עירוני הנשען על רשת עירונית הכוללת רחובות ראשיים ומוקדים המושכים את האוכלוסייה העירונית של מרכז העיר אל כלל אזורי המגורים בכל רחבי העיר. ברשת יתקיים עירוב שימושי מגורים, תעסוקה ומסחר. חלק מהמוקדים בכל אזור יוכלו להציע לתושבי האזור גם מגוון שימושי תרבות וביילוי. למרות פיזור שימושי התעסוקה בכלל העיר, המע"ר המטרופוליני ישמור על מעמדו המרכזי. הרשת היא פוטנציאל להתחדשות אזורי המגורים שמשביבה, שאר מרחב המגורים ישמור על אופיו הקיים.

עקרונות ומאפייני החלופה:ציפוף והגדלת היקפי בניה

- חלק ניכר מתוספת שטחי התעסוקה תהיה במוקדים מחוץ למרכז העיר: עתידים, מתחם נוקיה-יגאל אלון, צומת חולון וכן במוקדים חדשים מוצעים: מתחם משרד הבטחון-מרכז הירידים ואזור תעסוקה לאורך רחוב שלבים. במוקדים אלו יוגדלו זכויות הבניה לתעסוקה עד להיקף של 450% ואף מעבר לכך. לאורך רחובות הרשת העירונית יותרו ציפוף והגדלת היקפי בניה מעבר למקובל באזורי המגורים שבסביבתם. יחד עם זאת, המע"ר ישמור על מעמדו כאזור העסקים הראשי.
- בכל אזור בעיר יאותרו מתחמים בהם היקף הזכויות לתעסוקה יהיה נמוך יותר על מנת לעודד את השארותם של שימושים בעלי יכולת תשלום נמוכה (למשל שימושי מלאכה).

- במקדים ובסביבתם וכן לאורך רחובות הרשת העירונית תיבחן אפשרות לתוספת שימושי מגורים ותעסוקה בהיקפים ניכרים.
- ציפוף המוקדים האזוריים ישמש כאמצעי ליצירת שטחי ציבור חדשים (פתוחים ובנויים) בעיקר באזורים בהם קיים מחסור בשטחי ציבור. ניתן יהיה להתנות תוספת שטחים לתעסוקה בהקצאת שטחי ציבור בנויים, בפיתוח שטחים פתוחים ציבוריים ופרטיים, פיתוח מערכת גגות ירוקים פתוחים לציבור וכיו"ב. פיתוח הרשת העירונית יעשה תוך הפיכת הרחוב למרחב ציבורי פתוח המהווה פיצוי מסוים לשטחים פתוחים באזורי מחסור. השימושים בדפנות הרחובות יכללו מוסדות ציבור.
- יצירת העדפה לתחבורה רב אמצעית ומקיימת
- המוקדים האזוריים יפותחו בסמוך לצידי הסעת המונים ולנתיבי כניסה לעיר ברכב פרטי (שלבים, איילון, איילון מזרח).
- הוספת נתיבים בלעדיים לתחבורה ציבורית בצירים המובילים למוקדים אזוריים ובצירי הרשת העירונית.
- שמירה על מאזן נאות של היצע חניה ודרכי גישה גם ברכב פרטי אל המוקדים האזוריים כדי לאפשר נגישות למוקדי תעסוקה וכן למוקדי הספורט הפנאי והתרבות.
- פיתוח צירים עתירי תנועת הולכי רגל ממוקדי תחבורה ציבורית למוקדי פעילות אזוריים ומוקדי פעילות עירונית.
- הקמת מסיעון (People Mover) בין מוקדי פעילות עירונית ומרכזי תחבורה, למשל בין האוניברסיטה למרכז הירידים ומתחם עתידים.
- יצירת מערכת קשרי תנועה (ממונעת ולא ממונעת) בין המע"ר לבין המרכזים האזוריים ובין המרכזים לבין עצמם.
- יצירת אזור תנועה מיוחד בלב העיר הכולל מדרחובים ואזור לתנועת וחניית תושבים בלבד.
- החלת אגרת גודש בכניסה לגלעין המטרופולין

הגדלת עירוב שימושי הקרקע באזורי העיר

- בנוסף למע"ר המטרופוליני, יפותחו גם המוקדים האזוריים ורחובות הרשת העירונית כאזורים בהם מותרים שימושים מעורבים.

פיתוח מרחב ציבורי רציף ואיכותי

- יושם דגש על פיתוח הרשת העירונית כחלק מרכזי בשלד המרחב הציבורי ועל פיתוח המרחב הציבורי בתוך תחום כל אחד מהמוקדים ובסביבתם.
- יושם דגש גם על פיתוח צירי תנועה לא ממונעת המקשרת בין המוקדים השונים.
- רחוב הירקון יפותח כרחוב מקומי, התנועה תוסט לרחוב הרברט סמואל תוך הפיכתו לרחוב דו סטרי מרובה מעברי חציה

קביעת הנחיות עיצוב עירוני לבניה לגובה ולשימור מרקמים

- בנוסף למע"ר, תותר בניה לגובה גם במוקדים האזוריים. לאורך צירי הרשת העירונית תותר בניה בגובה העולה על הקיים בסביבה.

פיתוח עם הפנים לדרום ולמזרח

- תינתן עדיפות למיקום שטחי ציבור מטרופוליניים וכלל עירוניים בעלי תדמית חיובית במוקדים בדרום העיר ובמזרחה.
- המוקד האזורי החדש המוצע בציר שלבים יפותח כמוקד עצמאי או כהמשך למע"ר המטרופוליני כך שיצור השפעה חיובית על סביבתו וינע תהליכי פיתוח והתחדשות באזורי המגורים הסובבים אותו.
- משני צידי רצועת המע"ר המוצעת בציר שלבים יפותחו מתחמי מגורים מגוונים המתאימים מבחינת אופי הבינוי שלהם ומבחינת תמהיל הדירות לאוכלוסיית המועסקים בה ולכלל האוכלוסייה שאין ביכולתה לרכוש דירה במרכז או צפון העיר.

יצירת מגוון פתרונות דיור ברחבי העיר

- בכל פרויקט המוצע במוקד אזורי או ברחובות הרשת תיבחן האפשרות לשילוב פתרונות דיור בהישג יד התואמים את צרכי אזורי המגורים הסמוכים (השכרה, דיור לאוכלוסיות ספציפיות, שינוי תמהיל הדירות באזור).

תרבות, בילוי, ספורט, פנאי וחינוך

- במוקדים האזוריים יפוזרו שימושי התרבות, הבילוי והפנאי.
- השירותים הכלל עירוניים והמטרופוליניים ובהם מוסדות חינוך גבוה יפוזרו גם הם בין המוקדים.
- יש לבחון את יתרונות היחס של כל אזור ולבחור בהתאם לכך את אופי השימושים והמוסדות שימוקמו בו.

שלבי התכנון הבאים ופעולות שיתוף ציבור מתוכננות:

בהמשך שלב התכנון האינטגרטיבי ולאחר שיוכנו חלופות התכנון המעובדות והמפורטות יתבצע תהליך הערכת חלופות שבסופו תיבחר חלופת התכנון הנבחרת, או תורכב חלופה נבחרת מתוך חלקים של חלופות תכנון שונות. במסגרת המפגשים המורחבים להצגת תוכנית המתאר בפני הועדה המקומית, יתבצע תהליך הערכה עם חברי הועדה המקומית. שלב הערכת החלופות ילווה גם הוא בתהליך שיתוף, במסגרתו יתבקשו קבוצות שונות של בעלי עניין לקחת חלק בדירוג החלופות ובהערכתן. החלופה הנבחרת תובא לדיון בועדה המקומית ובהמשך בועדה המחוזית לצורך קבלת החלטה על הפקדת התוכנית.

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י יואב וינברג)

1. יתקיים מפגש של חברי הועדה המקומית לצורך הערכת חלופות התכנון.
2. צוות העבודה ידווח לוועדה המקומית על התקדמות הליך התכנון, ויצג את המסקנות ותוצרי הליך שיתוף הציבור בשלב הערכת החלופות.

בישיבתה מספר 0019-09ב' מיום 26/08/2009 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

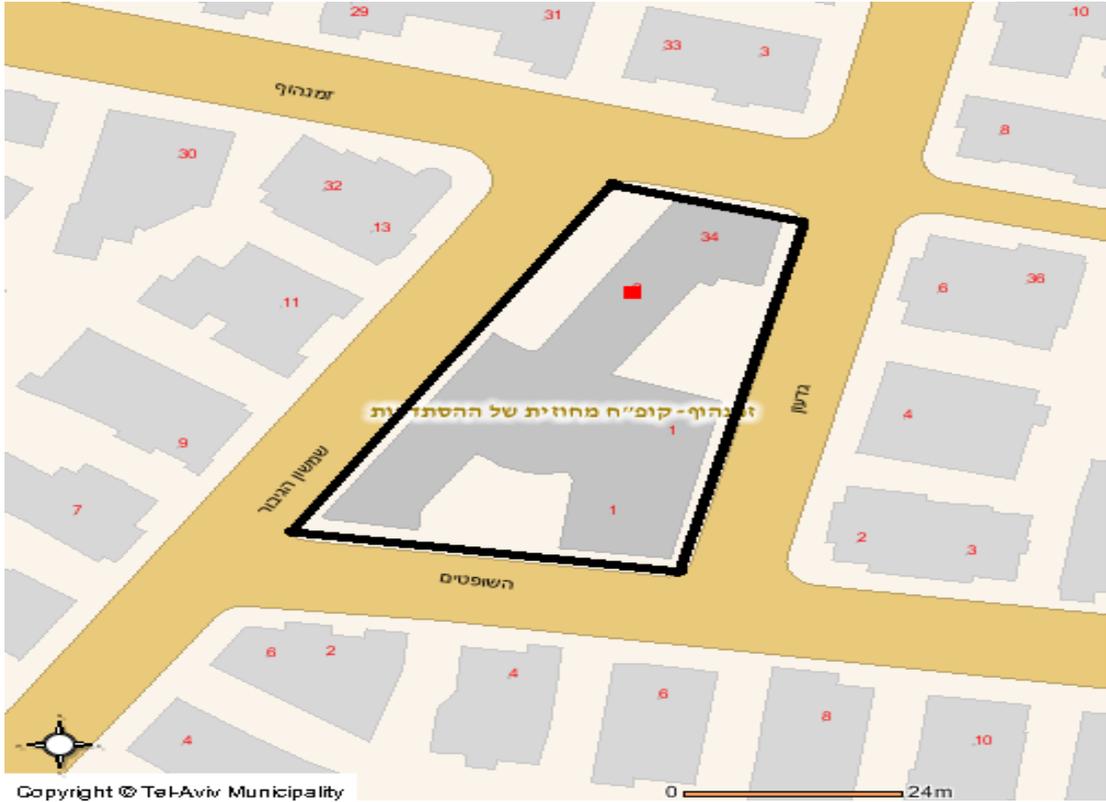
הוצגו בפני הועדה החלופות העקרוניות לתכנית המתאר.
יואב וינברג יעביר את המסמך המסכם את סדנאות שיתוף הציבור בבניית החלופות לחברי הועדה.

משתתפים: פאר ויסנר, שמואל גפן, ארנון גלעדי, עומר סיקסק, שמוליק מזרחי, שלמה זעפראני, אהרון מדואל ותמר זנדברג.

מטרת הדיון: דיון בהתנגדויות
מסלול התב"ע: תכנית בסמכות הועדה המחוזית.

מיקום: מצפון- רחוב זמנהוף, ממזרח- רחוב גדעון, מדרום- רח' השופטים, ממערב- רח' שמשון הגיבור.

כתובת: רח' השופטים 1



גוש/חלקה:

גוש	גוש חלקי	חלקה	חלקי חלקה
6951		30	

שטח קרקע: 1.841 דונם

מתכנן: בר אוריין אדריכלים בע"מ
אמנון בר אור אדריכלים בע"מ

יזם: בניני העיר הלבנה בע"מ

בעלות: פרטיים

מצב השטח בפועל: בנין בן 4 קומות. הבנין ששימש עד לאחרונה כמרפאה של קופת חולים (שרותי בריאות כללית), נמכר ליזמים פרטיים. הבנין נכלל ברשימת המבנים לשימור בתכנית 2650 ב'.

מדיניות קיימת: המגרש ברחוב השופטים 1 נכלל באזור ההכרזה של אונסקו, כחלק מן המרקם ההיסטורי של תל אביב. עפ"י מדיניות העירונית יש לעודד תהליכי התחדשות במירקם העירוני הקיים תוך שימורו, לפתח אזורים לשימושי מגורים בעיר, ולפעול לשימור ושיקום של המבנים לשימור.

מצב תכנוני קיים: על שטח התכנית חלות התכניות הבאות:

58, "מ", "ס", "ג", "ע" - תכניות מאושרות, ותכנית 2650 ב'.

יעוד המגרש: בניני ציבור.

פרטי הליך האישור בועדה:

הנושא עלה לדיון בועדה המקומית בתאריך 26.10.2005 (פרוט' 24-2005 ב' החלטה מספר 9)

במסלול תכנית בסמכות הועדה המקומית בהסתמך על סעיף 62 א. (א) ס"ק 6 לחוק - תוך הגדרת תחום קו כחול רחב יותר שכלל מגרשי מגורים ומגרשים ציבוריים בסביבה. לאחר שיקול נוסף הוחלט לצמצם את גבול התכנית לגבולות החלקה הרלוונטית בלבד ולקדם תכנית בסמכות הועדה המחוזית לשינוי יעוד ממגרש לבניני ציבור ליעוד מגורים.

מטרות התכנית (בדיון מיום 26.10.2005):

שינוי היעוד במגרש מאזור למבני ציבור ליעוד מגורים תוך שימור הבנין הקיים עפ"י תיק התיעוד ובהתאם להנחיות מחלקת השימור.

התכנית תציע שילוב שטחים ל- 2 כיתות גן והצמדת שטחי חוץ לגן הילדים או לחלופין מימון הקמת 2 כיתות גן ע"י היזמים.

החלטת הועדה בדיון מיום 26.10.2005 היתה:

לאשר את הפקדת התכנית בתנאים הבאים:

- א. יש לקבל מסקנות חו"ד של מחלקת השימור מתיק התיעוד. ניתן לגזור מסקנות רלוונטיות לתיק התיעוד גם אם טרם הסתיימה הכנתו.
 - ב. היזמים יפקידו התחייבות לביצוע השימור על חשבונם, עפ"י הנחיות מחלקת השימור.
 - ג. אגף הנכסים יציג חו"ד בנוגע להיסטוריה של הנכס, מעמד העירייה מבחינה ניכסית, ושאלת הבעלות הפרטית בקרקע.
 - ד. השלמת תיק התיעוד ע"י היזמים, ע"מ לגבש הנחיות בענין הבינוי במגרש השופטים 1. מחלקת השימור/ מה"ע יציג דרישות והנחיות לגבי אופן תכנון שימושי המגורים והתאמות הבנין לשימושי המגורים. יש לקבל חו"ד של מחלקת השימור לפתרון האדריכלי המבוקש, והנחיות בנושאים אלו, לכל המאוחר, לפני הפקדת התכנית.
 - ה. יש להבטיח את שילוב השטחים המיועדים ל- 2 כיתות גן, לרבות שטחי החוץ הצמודים לשימוש זה, לפני הפקדת התכנית, בהתחייבות של היזמים מול העירייה - בכפוף לאישור מה"ע ואגף הנכסים.
 - ו. תנאי להיתר בניה במגרש השופטים 1 יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי למגרש ולרחובות הגובלים, עפ"י דרישות מה"ע.
 - ז. יזמי התכנית יפקידו כתבי ערבות / התחייבות לכיסוי תביעות שיוגשו בגין תכנית זאת, בכל תחום התכנית וגובליה, לרבות תביעות קנייניות ותביעות בגין ירידת ערך. כ"כ יפקידו היזמים התחייבות שלא לתבוע את העירייה בגין תכנית 2650 ב'.
 - ח. רשימת החלקות ושטחי הבניה הכלולים בתכנית תיבדק ע"י גורמי תכנון בעירייה, ע"מ לבחון את השטחים ואחוזי הבניה המבוקשים בטבלאות מצב קיים/ מצב מוצע ואת חישובי הזכויות המוצעים. יש להכין מסמכי התכנית על רקע מפת מדידה מוגשת ע"י מודד מוסמך ומעודכנת עפ"י תקנות המודדים.
- יו"ר הועדה בנושא הנ"ל כיהן סגן ראש העירייה מר ארנון גלעדי.

הנושא עלה לדיון נוסף בועדה המקומית ביום 26.7.09 (פרוטוקול 18-2006 ב' החלטה מס' 11):

מצב תכנוני מוצע באותה ישיבה:

1. לשנות את מסלול אישור התכנית מסמכות ועדה מקומית לסמכות ועדה מחוזית ולצמצם את הקו הכחול של התכנית לגבולות חלקה 30 בגוש 6951.
2. לאמץ את החלטת הועדה המקומית מיום 26.10.2005 כמפורט למעט:
 - א. שינוי סעיף ה' בהחלטה כדלקמן: יובטח שילוב 2 כיתות גן במבנה הקיים או לחלופין יתחייב היזם מול העירייה וללא תלות בתשלומי השבחה, לשאת בעלות שוות ערך לבניית 2 כיתות הגן בתחום מגרשו, במגרש אחר בבעלות העירייה כגון בניית כיתות גן במגרש ב"ס דיזנגוף או ב"ס גבריאלי או בהשתתפות שיפוץ והסבת המבנה בשדרות בן ציון 12 לשרותים לגיל הרך.
 - ב. לבטל בסעיף ו' את ההתייחסות לרחובות הגובלים בתכנית העיצוב האדריכלי. תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח תחול על המגרש ברח' שופטים 1 בלבד.
 - ג. לבטל את סעיף ח' - אינו רלוונטי לאור צימצום הקו הכחול של התכנית.

3. יחד עם המלצת התכנית להפקדה, מתבקשת הועדה המקומית להמליץ לועדה המחוזית להכניס לתכנית השימור (2650 ב') טרם אישורה הסופי הערה בדבר הכנת תכנית נקודתית אשר תחיל הוראות לשימור מבנה זה.
4. תותר תוספת שטחי בניה (כמפורט בטבלה להלן) לצורך בניה של קומה חמישית חלקית בשטח שלא יעלה על 50% משטח הגג, תוספת מרפסות והסדרת שטחי הבנין לפי תקנות החוק בכפוף להנחיות ואישור מחלקת השימור.
5. תכנית ע 1 תחול בתחום המגרש.
- היזם מבקש להתיר בתכנית בניית יחידות דיור במרתף העליון כמוצע בתכנית השימור המופקדת.
6. היתר בניה או כל היתר אחר בבנין יותנה בהתחייבות היזם לשימור המבנה בהתאם להנחיות מחלקת השימור.

טבלת השוואה:

נתונים	מצב קיים בפועל	מצב מוצע
זכויות בניה שטחים מעל הקרקע:	על פי תכנית 58 – 180% למבני ציבור (כ-3313 מ"ר) שטח עיקרי. בנוי בפועל כ- 4300 מ"ר ברוטו כ- 230% (עיקרי ושרות)	עיקרי 4,400 מ"ר * שרות 670 מ"ר תותר בניה של קומה חמישית חלקית בשטח שלא יעלה על 50% משטח הגג ותוספת מרפסות בכפוף להנחיות ואישור מחלקת השימור.
מרתף		בניה במרתף תהיה מתוקף הוראות תכנית ע1.
מקומות חניה	אין מקומות חניה במגרש	לפי התקן. פתרון החניה יגובש לאחר השלמת תיק התיעוד, בכפוף לחו"ד מחלקת השימור ואגף התנועה.

* תותר העברת שטחים עיקריים לשטחי שרות.

זמן ביצוע: זמן משוער לביצוע התכנית 7 שנים מיום מתן תוקף לתכנית.

חו"ד מחלקת השימור:

ניתן לאשר הבקשה לשינוי יעוד משטח למבני ציבור למגורים. שימור המבנה יעשה עפ"י הנחיות המחלקה לשימור ובכפוף לתיק התיעוד.

החלטת ועדה מיום 26.7.06:

1. לאשר הבקשה לשינוי יעוד משטח למבני ציבור למגורים. שימור המבנה יעשה עפ"י הנחיות המחלקה לשימור ובכפוף לתיק התיעוד.
2. לשנות את מסלול אישור התכנית מסמכות ועדה מקומית לסמכות ועדה מחוזית ולצמצם את הקו הכחול של התכנית לגבולות חלקה 30 בגוש 6951.
3. לאמץ את החלטת הועדה המקומית מיום 26.10.2005 כמפורט למעט:
 - א. שינוי סעיף ה' בהחלטה כדלקמן: יובטח שילוב 2 כיתות גן במבנה הקיים או לחלופין יתחייב היזם מול העירייה וללא תלות בתשלומי השבחה, לשאת בעלות שוות ערך לבניית 2 כיתות הגן בתחום מגרשו, במגרש אחר בבעלות העירייה כגון בניית כיתות גן במגרש ב"ס דיזנגוף או ב"ס גבריאל או בהשתתפות שיפוץ והסבת המבנה בשדרות בן ציון 12 לשרותים לגיל הרך.
 - ב. לבטל בסעיף ו' את ההתייחסות לרחובות הגובלים בתכנית העיצוב האדריכלי. תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח תחול על המגרש ברח' שופטים 1 בלבד.

- ג. לבטל את סעיף ח' - אינו רלוונטי לאור צימצום הקו הכחול של התכנית.
4. תותר תוספת שטחי בניה (כמפורט בטבלה לעיל) לצורך בניה של קומה חמישית חלקית בשטח שלא יעלה על 50% משטח הגג, תוספת מרפסות והסדרת שטחי הבנין לפי תקנות החוק בכפוף להנחיות ואישור מחלקת השימור.
5. תכנית ע 1 תחול בתחום המגרש. מומלץ לא לאשר יחידות דיור במרתף כבקשת היזם אלא הצמדת שטחי בניה לדירות בקומות הקרקע בהתאם להוראות תכנית ע1.
6. היתר בניה או כל היתר אחר בבנין יותנה בהתחייבות היזם לשימור המבנה בהתאם להנחיות מחלקת השימור.
7. בהתאם לחו"ד היוהמ"ש להשגות שהעלה ב"כ היזם עו"ד טוייסטר בדיון יבוצעו השינויים הבאים:
- א. יוכנס לתכנית סעיף הקובע כי התכנית משנה את תכנית השימור (2650ב') בשטח עליו היא חלה והוראותיה גוברות בענין.
- ב. לתקן את סעיף ג' בהחלטת הועדה המקומית מיום 26.10.2005 באופן שכתב הערבות/ההתחייבות שיפקיד היזם לא יכלול התיחסות לתביעות קנייניות.

מליאת הועדה המחוזית בישיבתה מספר 748 מיום 16/02/2009 דנה בתכנית והחליטה:

- להפקיד את התכנית לבנין מגורים שחלקו שימור וחלקו בניה חדשה תואמת את הבנין המקורי וזאת לאחר שתתוקן ובתנאים הבאים:
1. זכויות בניה:
- א. סך השטחים העיקריים יהיה 4,400 מ"ר. תותר תוספת של עד 10% נוספים לשחזור אלמנטים דקורטיביים.
- ב. מספר יח"ד 51
- ג. הבנין יהיה בן 4 קומות וקומה חמישית חלקית בנסיגה מקו בנין. במידה ובמגבלות קווי הבנין לא ניתן יהיה לנצל את זכויות הבניה ניתן להגדיל את תכנית הקומה החמישית ב- 150 מ"ר וזאת בתנאי אישור מחלקת השימור בעיריית ת"א יפו.
- ד. זכויות הבניה על פי התכנית יהיו סף עליון ומותנות במגבלות קווי הבנין, הגובה והוראות העיצוב והבינוי שנקבע בתכנית. זכויות שלא ניתן לנצל ניתן יהיה לנצלן לעת הוצאת היתרי בניה במגבלות אלו יפקעו ויבוטלו.
2. התכנית הפנויה במגרש (העל קרקעי ובתת הקרקע) תהיה בהיקף של 15% לפחות לצורך חלחול מי נגר ולנטיעת עצים.
3. החניה תהיה על פי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה ותמוקם במרתפי החניה.
- א. יותרו שימושים נוספים במרתף עפ"י המפורט בתכנית בסעיף 4.1.1 וזאת בתנאי הקצאת מלוא החניה על פי התקן.
- ב. יתווספו חניות לאורחים בסך 20% מתוך מספר יח"ד.

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 5965 בעמוד 4407 בתאריך 17/06/2009.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

22/05/2009	העיר
21/05/2009	הארץ
21/05/2009	הצופה

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

גל שבתאי עו"ד	דרויאנוב 5 ת"א
זיו אלון	רני"ק 5 ת"א
רשות שדות התעופה	נתב"ג
רשות שדות התעופה	נתב"ג

מס'	התנגדות	מענה	המלצה
1.	<p>גל שבתאי עו"ד - מטעם מר גיא לרנר (רכש בנאמנות את הבנין ברח' שמשון הגיבור מס' 9)</p> <p>1. שינוי היעוד מקופת חולים למגורים יגרום לעומס בלתי נסבל על המתקנים המצויין ברחובות אלה- בתנועה ובחניה. גם אם הבנין יספק מקומות חניה במגרש לדירות החדשות יידרשו מקומות חניה לאורחים ולנותני שרותים- דבר שיגרום להיעדר חניה באיזור שכבר היום עמוס ממילא.</p> <p>2. תוספת הקומות לבנין הקיים יגרום לחסימת אויר וחנק, מניעת אור שמש וכד' דבר אשר יגרום לירידה באיכות החיים וירידת ערך הנכס.</p> <p>3. מבנה קופ"ח הינו מבנה ציבורי בעל ערך היסטורי וסנטימנטלי רב, הנכון להשאירו כמבנה ציבורי הנותן שירותים לדיירים המתגוררים באיזור.</p>	<p>1. התכנית קובעת כי מקומות החניה ליח"ד החדשות יוסדרו במגרש בתת-הקרקע ובנוסף יוקצו 20% מקומות חניה נוספים לאורחים ממספר יח"ד הדיור שיתוכננו - מספר מקומות זה אמור לספק את צרכי הפרוייקט.</p> <p>למרות זאת ולאור מצוקת החניה באזור מוצע :</p> <p>1. להגדיל את החניה לאורחים בתחום המגרש מ- 20% ל- 40% ממספר יחידות הדיור בהיתר הבניה.</p> <p>2. לעת הוצאת היתרי הבניה תהיה הועדה המקומית רשאית לאשר הגדלת תקן חניה ל- 2 מקומות לכל דירה בהיתר הבניה.</p> <p>3. בנוסף רשאית הועדה המקומית לאשר ליזם בניית מקומות חניה נוספים לאמור לעיל במטרה להשכירן לדיירי הרחובות הגובלים בתכנית.</p> <p>2. לבנין אושרה תוספת קומה חלקית בלבד בתכנית של עד 50% משטח הגג עם אפשרות להגדיל עד 65%.</p> <p>סה"כ גובה הבנין הוא קומת קרקע+ 3 קומות + קומה חלקית. גובה זה מאפיין את גובה הבנינים בסביבה ואינו מהווה חריגה מהמותר בסביבה.</p> <p>3. מגרש קופ"ח זמנהוף נמכר ליזם פרטי ע"י קופת החולים וזאת לאחר שעוד בשנות ה- 30 למאה הקודמת בוצעו חילופי קרקע בינה לבין העיריה. בתמורה קיבלה העיריה מגרש חלופי בשטח 9.5 דונם על שפת הירקון לפיתוח פארק הירקון.</p> <p>יחד עם זאת דרשה הועדה המקומית להקצות מקום ל-2 כיתות גן או לחלופין לשאת בעלות שוות ערך לבניית 2 כיתות הגן בתחום מגרשו, במגרש אחר בבעלות העירייה כגון בניית כיתות גן במגרש ב"ס דיזנגוף או ב"ס גבריאל או בהשתתפות שיפוץ והסבת המבנה בשדרות בן ציון 12 לשרותים לגיל הרך.</p> <p>לאחר בדיקה תכנונית עלה כי לא ניתן למקם בצורה מיטבית 2 כיתות גן בתחום המגרש (אין שטח המספיק לחצרות תקניות) ולכן נבחרה האופציה השניה של מימון. לצורך זה חתם היזם על התחייבות מול אגף נכסי העירייה.</p>	<p>לקבל את ההתנגדות בחלקה. ראה סעיף 1 במענה מס' 1.</p>
2.	<p>זיו אלון (נמצא בהליכי רכישת חלקים בבנין ברח' שמשון הגיבור 9)</p> <p>1. הפיכת ייעוד המגרש מציבורי לפרטי</p>	<p>1. ראה מענה כמפורט לעיל (סעי' 3).</p> <p>2. מבנה קופ"ח זמנהוף תוכנן על ידי האדריכל יוחנן רטנר בסגנון בינלאומי-פונקציונאלי ונבנה בין השנים 1935 - 1952.</p>	<p>לקבל את ההתנגדות בחלקה. ראה סעיף 1 במענה מס' 1.</p>

	<p>המבנה נכלל ברשימת השימור עקב שני פרמטרים עיקריים: זהות האדריכל ומיקום המבנה בגבולות הכרזת אונסקו. בפועל נבנה הבניין על פי תכנונו של רטנר רק באופן חלקי. אגפיו הראשונים של המבנה, אכן, נבנו בתכנונו. אולם, תכניתו השלמה שהציע בשנת 1947 לא נתקבלה, ובמקומה נבנו אגפים נוספים בתכנונה של המחלקה הטכנית של קופת החולים.</p> <p>הוראות תכנית "קופ"ח זמנהוף" נערכו בתיאום מלא עם מחלקת השימור. השיקולים אשר הנחו בעיצוב נספח הבינוי היו כיצד למצות את איכויות המבנה אשר נותרו קיימים, וכיצד להביא לידי ביטוי את תכנונו המקורי של האדריכל יוחנן רטנר. שכן, זהו הערך העיקרי בזכותו הוכרז הבניין כמבנה לשימור. על כן, נבחר להיצמד לתכניתו המקורית של האדריכל רטנר משנת 1947 אשר על פיה התבסס התכנון המוצע בתכנית זו.</p> <p>3. קוי הבנין נשארים בתווי הבנין הקיים תוך התאמה לתכנית אדרי' רטנר כנאמר לעיל.</p> <p>4. התכנית מתבססת על נפחי הבנין הקיים ומוסיפה לו קומה חלקית בלבד באופן המקובל בסביבה ובהתאמה לתכנית השימור (שמאפשרת תוספת קומה חלקית).</p> <p>5. בניגוד לתכנית בארי נהרדעא מדובר במגרש הרבה יותר קטן עם בנין לשימור. כמו כן ראה מענה בס' 1 להתנגדות הראשונה.</p>	<p>נעשה ללא התחשבות בצרכי הציבור. יש להתייחס לצרכי הציבור באיזור.</p> <p>2. התכנית המבוקשת סותרת את מטרת השימור וגורמת להרס המבנה מכיוון שחלקים ממנו נהרסים ונבנים מחדש. מגדילים חלונות ומוסיפים מרפסות.</p> <p>3. למרות שהורסים חלקים, לא משנים את קוי הבנין המנדטוריים למה שמקובל בסביבה.</p> <p>4. התכנית מגדילה את אחוזי הבניה והצפיפות ביחס למקובל בסביבה. התכני משאירה מדרכות ברוחב 1.2 מ' בלבד.</p> <p>5. במרתפים ניתן לבנות שטחים לטובת הדיירים כגון משרדים, מחסנים, בריכת שחיה וכד' אך מן הראוי לתת פתרון חניה לקובץ הבניינים לשימור ברח' שמשון הגיבור ודיירי הרחובות בסביבה כדוגמת תכנית בארי נהרדעא.</p>
		<p>3. רשות שדות התעופה מבקשים להוסיף סעיפים בגין תמ"א 2/4 ומגבלות תעופה. בתאריך 9.7.09 התקבלה הסרת התנגדות לאחר שנשלחו מסמכים מתוקנים</p>

חוו"ד הצוות:

- לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולהמליץ אשר את התכנית למתן תוקף בכפוף לשינויים הבאים:
1. להגדיל את החניה לאורחים בתחום המגרש מ- 20% ל- 40% ממספר יחידות הדיור בהיתר הבניה.
 2. לקבוע כי לעת הוצאת היתרי הבניה תהיה הועדה המקומית רשאית לאשר הגדלת תקן חניה ל- 2 מקומות לכל דירה בהיתר הבניה.
 3. בנוסף תהיה הועדה המקומית רשאית לאשר ליום בניית מקומות חניה נוספים לאמור לעיל במטרה להשכירן לדיירי הרחובות הגובלים בתכנית.

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

בישיבתה מספר 0019-09ב' מיום 26/08/2009 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אדר' לריסה קופמן הציגה את התכ' אדר' מיכל ממשרד בר אוריין הציגה את התכנית באמצעות מצגת. המתנגדים הציגו את עיקרי התנגדותם: הבנין הוא בניין מיוחד עם יעוד ציבורי מציינים כי האדר' שתכנן את הבנין אינו יוחנן רטנר אלא אדר' וילנסקי, תכנית השימור קבעה כי תמריצי שימור לא יחולו על הבנין הזה ואילו בתכנית זו לא רק שלא משמרים אלא בונים מחדש עם קווי בנין שאסור על פי הם לבנות בת"א. אין קשר בין הבנין המבוקש לבין הבניין הקיים. הבנין יצור בעיות תנועה וחניה במקום ובכניסה למעלית החניה יכול ליצור פקק ברחוב. עו"ד עופר טויסטר בשם היזמים – הבנין הוא בנין לשימור לא עם מגבלות חמורות, היזם שילם לעירייה עבור 2 גני ילדים למקום חילופי, הלחץ בחניה הם ביציאה ולא בכניסה לחניה. העירייה קיבלה 9.5 דונם בחילופי קרקע בתמורה למגרש בזמנהוף. היזמים לא מתנגדים להגדיל את כמות החניות לאורחים כפי שהצוות המקצועי מבקש. אדר' אמנון בר-אור – ענה שאדר' שתכנן את הבנין הוא אכן אדר' רטנר ולא וילנסקי כפי שנאמר על ידי המתנגד, משמרים את אגף A, את אגף B הורסים ובונים ברוח התכנית המקורית של אדר' רטנר, אגף C הורסים ומשחזרים אותו באופן מלא לפי התכנית של אדר רטנר. דיון פנימי – שמואל גפן מתנגד למעלית חניה ומבקש במקום המעלית לעשות רמפה, השינויים בבנין הם אדירים איפה השימור פה? ארנון גלעדי מבקש להכפיל את כמות החניה לאורחים. תמר זנדברג – מבקש לבטל את תוספת החניה ולעודד להשתמש בתחבורה הציבורית. מה השווי של עלות הקרקע היום ומה היה כשהתקבלה התמורה תמורתו. חברי הועדה מבקשים שהתחשיב יעשה עפ"י ערך הקרקע היום ולא מה שהיה בעבר. חברי הועדה מבקשים לקבל את השווי שנקבע לבניית כיתות הגן והאם שווי הקרקע נלקח בחשבון. חברי הועדה לא מבינים אך בבנין לשימור ניתן לעשות שינויים כאלו אדירים.

הועדה מחליטה:

לשוב ולדון בעוד שבועיים לאחר בדיקת מה"ע לטענות שהעלו חברי הועדה.

משתתפים: פאר ויסנר, שמואל גפן, ארנון גלעדי, עומר סיקסק, שמוליק מזרחי, אהרון מדואל ותמר זנדברג.

התוכן	מס' החלטה
תא/3451 - מתחם דיגל (2)	26/08/2009
דיווח לוועדה על ההסכמות בין בעלים - קבלת החלטה סופית	6 - 0019-2009

מתחם דיגל הפקדה

מטרת הדיון: דיווח לוועדה על קביעת משימות פיתוח לאחר אישור להפקדה.

מסלול התב"ע: בסמכות ועדה מחוזית.

מיקום: שד' רוטשילד מצפון, רח' יהודה הלוי מדרום, רח' שד"ל ממערב, רח' יבנה ממזרח.

כתובת: רח' יבנה 31,33,35 רח' שד"ל 4,6,8.

גוש/חלקה: גוש 7456 חלקות 5,7,8,9,10

שטח קרקע: 3.109 דונם.

מתכנן: משה צור אדריכלים, בוני ערים בע"מ
אדריכל השימור: אמנון בר-אור

יזם: חב' הד מאסטר בע"מ, הועדה המקומית

בעלות: פרטיים

מצב השטח בפועל:

במתחם קיימים 5 מבנים מהם שלשה המיועדים לשימור:
ברח' שד"ל 8 – מבנה בן 3 קומות, ברח' יבנה 33 – מבנה בן קומה אחת, וברח' יבנה 35 /יהודה הלוי 55 מבנה בן 4 קומות.
שני מבנים נוספים קיימים במתחם:
ברח' שד"ל 10 /יהודה הלוי 57 – מבנה בן 3 קומות, ברח' יבנה 31 – מבנה בן 8 קומות.
ברח' שד"ל 6 קיים מגרש ובו מבנה טכני המיועד להעתקה.

מצב תכנוני קיים: על המתחם חלה תכנית 44 המייעדת את האזור לאזור מסחרי.
בישיבה קודמת מספר 14-2003 מתאריך 06/08/2003 סעיף 6 המליצה הוועדה להפקיד תכנית בתנאים הבאים:

1. תאום נושא השימור עם צוות השימור.
 2. **קביעת משימות הפיתוח שיוטלו על התכנית (נושא זה יובא בנפרד לאישור הועדה המקומית טרם העברת מסמכי התכנית לוועדה המחוזית לדיון בהפקדתם).**
 3. הועדה מבקשת לבחון את האפשרות כי זכויות הבניה של חלקה 8 (הוילה) ימומשו במגדל.
 4. תאום עם אגף התנועה.
 5. חתימה על כתב שיפוי כמקובל.
- תאום הבינוי עם אדריכלית המנהל.

מצב תכנוני מוצע: המתחם מצוי מדרום למגדל הבנק הבינלאומי ומשלים את תכנון המבנן ע"י תכנון כולל של המתחם כיחידה אורגנית, שימור של המבנה בשד"ל 8 כאלמנט כניסה למגדל, כיכר כניסה למתחם וכן שימור שני מבנים נוספים (רח' יבנה 33, 35).

הועדה המליצה ליעד את המתחם למע"ר בזכויות של 450% בניה המהווים כ- 14,100 מ"ר שטח עיקרי, מתוכם עד 2,100 מ"ר למגורים. התכנית תכלול איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים, חלוקת הזכויות במתחם תעשה במסגרת טבלאות איזון, בפרישה כדלהלן:

- א. **מגדל:** מרבית הזכויות במתחם ירוכזו במגדל משרדים בגובה של עד 26 קומות מעל קומת הקרקע במגרש הריק בשד"ל 6 ומעל המבנה לשימור בשד"ל 8. סך שטחים עיקריים כ- 14,100 מ"ר
- ב. **מבנים להריסה:** המבנה ברח' שד"ל 10 (פינת יהודה הלוי 57) מיועד להריסה, בתחום המגרש תותר הקמת מבנה עד 5 קומות מעל קומת הקרקע.
- ג. **מבנים לשימור:**

7. קביעת משימות הפיתוח שיוטלו על התכנית (נושא זה יובא בנפרד לאישור הועדה המקומית טרם העברת מסמכי התכנית לועדה המחוזית לדין בהפקדתם).
8. הועדה מבקשת לבחון את האפשרות כי זכויות הבניה של חלקה 8 (הוילה) ימומשו במגדל.
9. תאום עם אגף התנועה.
01. חתימה על כתב שיפוי כמקובל.
11. תאום הבינוי עם אדריכלית המנהל.

החלטת ועדה: לאחר הצבעה בעניין (3 בעד – דורון ספיר – השתמש בקולו הכפול, ארנון גלעדי ושמוליק מזרחי, 3 נגד – מיטל להבי, שמואל גפן ופאר ויסנר) הוחלט לאשר את חו"ד הצוות המקצועי כמפורט מטה:

סל המשימות בהם היזמים ישתתפו הם:

1. השתתפות בשימור בניינים בקרבה מיידית לתכנית.
2. מימון החלק העירוני בהרחבת רחוב יצחק אלחנן ל – 24 מ'.
3. פיתוח ושיקום רחובות גובלים וחוצים (לילינבלום, אחד העם, התלמי, בצלאל יפה, רמח"ל, שד"ל, יבנה, נחלת בנימין והרצל בין מגדל שלום לרחוב אילת).

פרטי תהליך האישור:

מליאת הועדה המחוזית בישיבתה מספר 746 מיום 01/12/2008 דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 5932 בעמוד 2988 בתאריך 19/03/2009.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

מערב	19/02/2009
הצופה	19/02/2009
זמן תל אביב	20/02/2009

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

אביעד שוב	ויצמן 2 ת"א
יבנאי תמר ונתן	בלום ליאון 18 ת"א
מ. הולצמן עו"ד	בן-גוריון 11 ב"ב
משה שוב	קפלן 2 תל אביב - יפו 64734
רמי סלנט עו"ד	בית עובד 8 ת"א
ש. אבני	רחוב טשרניחובסקי 35 חיפה 35709

חו"ד הצוות:

מס'	פרוט הטעונים	מענה והמלצות
1	התנגדות עו"ד אביעד שוב בשם משה שוב מרחוב יהודה הלוי 55 פינת רח' יבנה 35	

<p>שמאי התכנית התייחס לטענה זו והחלטתו לאי הכללת הבינוי הקיים של כלל החלקות ב"מצב הנכנס" והתייחסות למרכיב הקרקע בלבד נובעת בין היתר בשל מרכיב עלויות השימור למבנים השונים.</p> <p>בגין מרכיב הדחיה ואי הזמינות בשל הצורך בשיפוץ מבנים לשימור, הרי שכלל בעלי הקרקע נפגעים בצורה דומה- לדעת שמאי התוכנית הפגיעה הינה מינורית ביותר בהתייחס לכלל מרכיבי השווי בתוכנית</p> <p>זאת ועוד חלק מעלויות אלו נלקחו בחשבון בקביעת היטל ההשבחה לחלקות השונות בתכנית.</p> <p>המלצה – לדחות את ההתנגדות</p>	<p>1.1 התכנית מקפחת את המתנגד מהסיבות הבאות:</p> <ul style="list-style-type: none"> • בכך שאינה מביאה בחשבון את כל עלויות השימור הריאליות של הבנין הקיים המוטלות על בעליו. 	1.1
<p>בהתייחס לשטח שנועד להריסה - בחוות דעת השמאי ב"מצב הנכנס" ניתנה התייחסות למרכיב זכויות הבניה המוקנות לחלקה עפ"י תכניות בנין עיר בתוקף (לענין התפלגות זכויות הבניה עפ"י הקומות ואופי השימושים).</p> <p>הקטנת שטח המגרש – אין בהקטנה שנעשתה פגיעה בזכויות שניתנו למתנגד, זכויותיו חושבו בהתאם לשטח המגרש המקורי.</p> <p>חוות דעת השמאי הביאה בחשבון שטחים עיקריים עפ"י התב"ע ועפ"י הנחיות אדריכל השימור.</p> <p>המלצה – לדחות את ההתנגדות</p>	<p>1.2 התכנית מקפחת את המתנגד מהסיבות הבאות:</p> <ul style="list-style-type: none"> • בהתעלמה מהחייב לפינוי והריסה בקומה המשמשת למסחר • בהקטינה את שטח המגרש • במנעה אפשרות השלמת הבניה באחורי הבנין • בהתעלמה מכך שחלק מהבנין הקיים במסד מאושר ויש להוסיף שטחו לזכויות הבעלים 	1.2
<p>המבנים לשימור בתכנית זוכים להיקף זכויות של 450% בהתאם למדיניות הועדה המקומית לתכניות בתחום מע"ר רוטשילד, זכויות אלה לוקחות בחשבון, בין השאר, את עלות שיקום המבנים בתב"ע, כך שכלל אין סיבה לתת זכויות בניה נוספות.</p> <p>תמריצי השטחים להעברה שהוקנו בתכנית 2650ב יועדו למבנים עם הגבלות מחמירות כמרכיבים "מפצים" על העדר אפשרות לממש זכויות במגרש וכמרכיבים לעידוד ביצוע השימור בין השאר, בשל הצורך להכין תכנית להעברת זכויות. אין סיבה להחיל תמריצים אלו על מבנים שכבר כלולים בתכניות המעבירות זכויות או עושות שימוש בזכויות ממבנים לשימור.</p> <p>המלצה – לדחות את ההתנגדות</p>	<p>1.3 יש להבטיח כי הבנינים לשימור בתכנית יזכו לפחות לאותם תמריצים אשר הוקנו בתכנית השימור</p>	1.3
<p>במסגרת הוצאת היתר הבניה יאושר תיק התייעוד למבנה ובמסגרתו יקבעו הנחיות השימור.</p> <p>המלצה – לדחות את ההתנגדות</p>	<p>1.4 יש להבטיח כבר כעת מה יהיו מטלות השימור וכי ניתן גם להותיר את מלא השטחים ביעודים השונים הבנויים בפועל כיום</p>	1.4
<p>תמהיל השימושים המותר בפרויקט הינו בהתאם למדיניות הועדה לקדום פרויקטים באזור מע"ר שדר' רוטשילד דהיינו עד 25% מהיקף השטחים העיקרים ניתן לשימוש מגורים, וזאת על מנת לשמר את מרכזיותו ומעמדו של המע"ר היסטורי</p>	<p>1.5 יש להגדיל את חלק זכויות הבניה למגורים בבנין רב הקומות</p>	1.5

		בשדר' רוטשילד. המלצה – לדחות את ההתנגדות
2	התנגדות יבנאי תמר ונתן מרח' יבנה 31	
2.1	מבקשים לדעת האם הבנין החדש אמור להיות צמוד/מחובר אל הבנין שלהם (יבנה 31) ומה המרחק המותר בתכנית בין שני המבנים	בחלק הבנין הנדון מתוכנן חיבור בין המגדל למבנה הקיים ביבנה 31. יגדר קו בנין מזרחי עם יבנה 31 כדלהלן: קו בנין 0 מקומת קרקע עד לקומה 7 (כולל) המתחיל בעומק של 2 מודולים המחלקים את חזיתו האחורית של הבנין וזאת בתנאי הצגת פתרון לכניסה האחורית לקומת הקרקע ופתרון לאיורור ומתקנים טכניים בשלב היתר הבניה לשביעות רצון מהנדס העיר. בין קומות 8 – 12: קו בנין 3.5 מ'. מעל קומה 12: קו בנין 0. לקבל את ההתנגדות
3	התנגדות מ. הולצמן עו"ד בשם גב' חנה הולצמן מרחוב שד"ל 7 פינת יבנה 59	
3.1	לא פורט בתכנית מענה כיצד הקמת בנין ענק בן 29 קומות ישפיע על הסביבה בנושאים כגון: תחבורה, חניה, תשתיות, אשפה, איכות סביבה וכד'	התכנית הנדונה הינה בהתאם למדיניות הועדה המקומית למע"ר שדר' רוטשילד. במהלך אישור מדיניות הועדה נבחנה קיבולת אזור המע"ר מבחינה תחבורתית, תשתיתית וכד' ונמצא כי האזור יכול לשאת היקפי בניה כמוצע בתכנית. נושאי האשפה ואיכות הסביבה יאושרו לעת הוצאת היתר הבניה. המלצה – לדחות את ההתנגדות
3.2	תוספת בניה בסדר גודל הנדון יחסום את האור והאוויר לנכסיה של המתנגדת ובעקבות כך לירידת ערך הנכס	התכנית לוותה בחוות דעת אקלימית – סביבתית של חברת תו"פ בע"מ על פי חוות דעת זו אין בביצוע התכנית לדעתם "בכדי לגרום להשפעה ניכרת על הסביבה" המלצה – לדחות את ההתנגדות
3.3	אישור התכנית יגרום בזמן הבניה למטרדי רעש, אבק ולכלוך	העבודות באתר הבניה יעשו בהתאם לנוהלי עת"א באתרי בניה ברחבי העיר מבחינת שעות העבודה, הסדרי התנועה, פינוי פסולת בנין וכד'. המלצה – לדחות את ההתנגדות
3.4	אין התיחסות לנושאי גריסת חומרי בניה, פליטת גזים, ומזהמים אחרים	ראה מענה לסעיפים 3.1 ו- 3.3
3.5	התכנית הינה בניגוד לחוק, לתב"ע המתיחסת לאזור, לתכניות השימור ובניגוד לצדק הטבעי.	התכנית מקודמת בהתאם לחוק התכנון והבניה וברוח תכנית השימור. המלצה – לדחות את ההתנגדות
4	התנגדות רמי סלנט עו"ד בשם מר יעקב קמנר	
4.1	מבדיקת הוראות התכנית ולוח ההקצאות עולה כי מרשי הופלה לרעה ויש להקצות לו בנין בן 11 קומות ולא בן 5 קומות כפי שקובעת התכנית	להתנגדות לא צורף פרוט ההתנגדות השמאית ולכן לא ניתן להתייחס להתנגדות. על אף האמור לעיל אם להתייחס מבחינה תכנונית בלבד לטענה, לא ניתן לאשר במקום המבוקש בנין בהיקף של 11 קומות עקב אי התאמת הנפח לשטח המגרש, מיקומו, ולבנינים הסמוכים. המלצה – לדחות את ההתנגדות

	5 התנגדות ש. אבני עו"ד בשם דניאל ישורון, עמי אלעזר ישורון, רוני ישראל ישורון, יהודית גיל, עמירם אמיתי מרח' שד"ל 10	
<p>תקן 15 לענין איחוד וחלוקה הינו מסגרת של קווים מנחים, בהתאם לסעיף 10 לתקן ניתן לסטות מהוראות התקן, במקרים המצדיקים זאת כדוגמת פרויקט מורכב מהסוג הנדון.</p> <p>ראוי לציין כי לאור הבינוי המסיבי הקיים בחלקה 5 (בנין משרדים חדיש הכולל 7 קומות משרדים/מסחר מעל 3 קומות מרתפים) המנצל את מלוא זכויות הבניה ולאור העובדה כי 3 בניינים הבנויים בחלקות 7,8,9 הינם בניינים המיועדים לשימור, אשר עלות השימור בהם עולה על מרכיב שווי מופחת של המחוברים, כמו גם בהתייחס לעובדה כי נכסים אלה אינם מנצלים את מלוא זכויות הבניה במצב הקיים, הכללת מרכיב הבינוי הקיים יוצרת עיוות וחוסר איזון, ולפיכך התייחסנו למרכיב הקרקע בלבד. ראוי להדגיש כי התכנית מאפשרת ניצול מלוא פוטנציאל זכויות הבניה בהתאם לתכנית בנין עיר קיימות, זאת ועוד התכנית המוצעת מגדילה את זכויות הבניה בחטיבת הקרקע באופן אשר מיטיב עם כל בעלי הזכויות בחטיבת הקרקע מעבר לזכויות הפוטנציאליות של כל חלקה בנפרד.</p> <p>המלצה – לדחות את ההתנגדות</p>	5.1 בחו"ד שמאי התוכנית לא התייחסו לשווי מחוברים כמו שדורש תקן 15 של הועדה לתקינה שמאית.	
<p>בהתייחס למקדמי ההתאמה התייחס שמאי התוכנית לטענות שהועלו ע"י שמאי המתנגדים בנושא המקדמים כדלקמן:</p> <p>"מקדם מ"ר מבונה מגורים 2 (בסיס מ"ר מבונה 1 למשרדים), לבניה המרקמית:</p> <p>לאור הבינוי הקיים בצמידות לחטיבת הקרקע המאופיין בעיקרו במגדלי משרדים מודרניים וצמידות חטיבת הקרקע לצירי תנועה מרכזיים וסואנים, ולאור השימושים הקיימים במבנים בפועל, דעתנו המקצועית של השמאי הינה כי מרכיב שווי זכויות קרקע למגורים במיקום הנדון אינו שונה מהותית ממרכיב שווי זכויות קרקע למשרדים, ולפיכך נקבע על ידו מקדם של 1.25 למרכיב המגורים בהתייחס למרכיב משרדים. ראוי להדגיש כי בפועל בחלק מדירות המגורים בהתאם להיתר מבוצע שימוש של משרדים בהתייחס למקדם מ"ר מבונה מסחר בחלקות 9 ו-10 ביחס למ"ר מבונה משרדים, קביעתו המקצועית הינה ראלית וסבירה ומתבססת, בין היתר, על הסכמי שכירות.</p> <p>בהתייחס למקדמי ההפחתה שנקבעו ע"י השמאי גלנצר ביחס לשטחי המגדל (הכולל כאמור 29 קומות):</p>	5.2 חלק ממקדמי ההתאמה במצב הנכנס ובמצב החדש כפי שחושבו בחו"ד שמאי התוכנית מעוותים לרעת המתנגדים.	

<p>מחד, גורס השמאי גלנצר מקדם של 2.2 על מרכיב המגורים במגדל, מאידך לוקח בחשבון הפחתה של 58% בגין מרכיב סיכון ויזמות, גודל ומושע - מרכיב הפחתה כזה אינו ריאלי ו"מעקר" כל הגיון כלכלי באומדן שווי הקרקע למגדל הנדון. בחוות דעתו של השמאי הובאו בחשבון מקדמים נמוכים יותר למרכיב המשרדים, המסחר והמגורים (מקדם 1.9 עבור מרכיב המגורים על בסיס 1 למשרדים) המגלמים את מרכיב הסיכון והגודל. למרכיב המושע הובא בחשבון שיעור הפחתה של 12%, המהווה שיעור סביר וריאלי. כמו כן, המקדמים שנקבעו על ידו מביאים לידי ביטוי את השוני בביקוש למגדל בשימושים מעורבים (מגורים ומשרדים) לעומת מגדל בשימושי מגורים בלבד.</p> <p>לסיכום, שמאי התוכנית בחן את המקדמים שהוכנו על ידו בהתאם לעקרונות השמאים המקובלים ולדעתו נלקחו בחשבון כל המקדמים הדרושים, ראוי לציין כי השמאי יוסף פישלר בשם בעלי חלקה 9 תומך במקדמים שנקבעו על ידי שמאי התוכנית.</p> <p>המלצה – לדחות את ההתנגדות</p>		
<p>בהתייחס לטענת השמאי גלנצר להפסד כלכלי בזמן הקמת המגדל, הרי שגם למבנים המיועדים לשימור הפסד כלכלי בתקופת שיפוץ המבנים, כל נושא ההפסד הכלכלי של הבעלים נלקח בחשבון במסגרת היטל ההשבחה.</p> <p>המלצה – לדחות את ההתנגדות</p>	<p>המתנגדים מפסידים רווחים בזמן ההקמה מכיוון שהם מתנתקים מנכסם וצריכים להמתין כ-4 שנים עד לקבלת התמורה במגדל בעוד יתר הבעלים במתחם נהנים מהנכס בבעלותם, עובדה זו גורמת לעיוות וצריכה לזכות אותם בפיצוי יחסי עובדה זו לא הובאה בטבלאות.</p>	5.3

חו"ד הצוות:

לקבל את התנגדות יבנאי תמר ונתן וכן לקבל חלקית את התנגדות דניאל ישורון, עמי אלעזר ישורון, רוני ישראל ישורון, יהודית גיל, עמירם אמיתי ולדחות את שאר ההתנגדויות ולפרסם את התכנית למתן תוקף.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 286'ד לחוק.

בישיבתה מספר 0013-2009 ב' מיום 24/06/2009 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

המתנגדים השמיעו את עיקרי התנגדותם שהם פגיעה כלכלית בחנויות בשד"ל בזמן הבניה, פליטת גזים מהמרתפים שעלולים ליצור בעיה אקולוגית סביבתית. מירב ההתנגדויות היו לטבלאות האיזון ולוחות ההקצאה, המתנגדים מבקשים למנות שמאי מכריע, שיכריע במחלוקות בין הבעלים לגבי עלויות השימור, הריסה כד'. שי בוכמן הקריא את התנגדותו של עו"ד רמי סלנט בשם מר קמנר. השמאי יוסף זרניצקי ענה להתנגדויות – לטענתו נלקחו עלויות השימור בחשבון וזה מתחלק בין כל הבעלים במסגרת השומה המוסכמת. לגבי מטרדי רעש, אבק וכד' בשלבי הבניה ניתן מענה כי הדברים יקבלו התיחסות בשלב היתר בניה בהתאם לנוהלי עת"א.

נימסר לחברי הועדה שיש דיון בהתנגדויות בועדה המחוזית ביום שני הקרוב בתאריך 6.7.2009. דורון ספיר מבקש שהצוות יפנה לועדה המחוזית לדחות את הדיון עד שהועדה המקומית תקבל החלטה סופית בנושא.

הועדה מחליטה:

לאחר הצבעה בעניין (3 בעד – פאר, דורון ומזרחי, 2 נגד – מיטל ומדואל, 1 נימנעת – כרמלה) הוחלט להמליץ לועדה המחוזית:

1. לדחות את ההתנגדות של עו"ד הולצמן כמפורט לעיל.
2. לקבל את ההתנגדות של יבנאי תמר ונתן.
3. חברי הועדה מבקשים שהמתנגדים ללוח הקצאות וטבלאות איזון ביחד עם היזמים/שמאים ינסו להגיע להסכמות תוך 30 יום מיום החלטה זו. במידה ולא יגיעו להסכמות יוחזר הנושא להכרעת הועדה המקומית.

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

בישיבתה מספר 0019-09ב' מיום 26/08/2009 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

דני ארצי מהיחידה לרפרצלציה דיווח לועדה שהצדדים לא הגיעו להסכמות לכן הועדה ממליצה לועדה המחוזית בהמשך להמלצתה מיום 24.6.09 לדחות את ההתנגדויות ללוח ההקצאות ולתת תוקף לתכנית.

אהרון מדואל מתנגד להחלטה הנ"ל.

משתתפים: פאר ויסנר, שמואל גפן, ארנון גלעדי, עומר סיקסיק, שמוליק מזרחי, אהרון מדואל ותמר זנדברג.

תכנית עיצוב ופיתוח – לתכנית מפורטת מספר 2816 - "אלנבי נחלת-בינימין"

כתובת: שד' רוטשילד 17-19

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7245			6,7	

שטח התכנית: כ-2.018 דונם

מתכנן: י.א.ישר אדריכלים

יזם: שותפי הפרוייקט אחוזת בית ע"י נציגות הפרוייקט.

בעלות: שותפי הפרוייקט אחוזת בית ע"י נציגות הפרוייקט.

מצב השטח בפועל: במקום קיים כיום חניון

מצב תכנוני קיים: על המתחם חלות תכנית בניין ערים מאושרת מס' 2816 - "אלנבי נחלת-בינימין" מטרת התכנית:

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

א. איחוד בהסכמה של חלקות 6,7 בגוש 7245 למגרש בניה אחד (להלן: "המגרש"), שינוי יעוד הקרקע מאזור מסחרי לאזור מע"ר .

ב. שימור הבנין לשימור – "בית בנין".

ג. קביעת זכויות והוראות בניה להקמת מבנה משרדים ומסחר במגרש 2- בשטח עיקרי של 5922 מ"ר (כולל המבנה לשימור) ובגובה שלא יעלה על 6 קומות (בגובה כ 40 מ' מעל פני הים)

ד. לשנות בהתאם את תכנית מספר 44 על שינוייה אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בעיתון רשמי מספר 1142 מיום 20.11.1941, על שינוייה, , ואת תכנית מפורטת מספר 216 על שינוייה אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט פרסומים מספר 398 מיום 10.02.55, על שינוייה ואת תכנית מפורטת מספר 1200 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט פרסומים מספר 2123 מיום 03.02.75, על שינוייה (להלן: "התכניות הראשיות").

מצב תכנוני מוצע:

תכנית העיצוב המוצעת הנה פועל יוצא של הוראות התכנית שבתוקף, להלן עיקרי התכנית המוצעת:

העמדת המבנה:

המבנה החדש: יבנה על שד' רוטשילד, וימוקם עפ"י תשריט העיצוב ובהתאם לקווי הבניין המסומנים במסמכי התוכנית המפורטת: מס' 2816.
המבנה לשימור ("בית בנין"): נשאר במקומו הנוכחי.

גובה המבנים:

הגובה המקסימלי למבנים ומספר הקומות יהיה על פי המותר בתכנית הראשית.

קו' בנין:

קו' הבניין יהיו כמצוין בתשריט התכנית.

חזיתות:

מבנה המשרדים החדש: יחופה כמרכיב מרכזי בזכוכית ואלומיניום במערכת קירות מסך משולב חלונות לפתיחה ומערכת הצללה ובחיפוי סרגלי עץ כאלמנט מנתק בין המבנה לשימור למבנה החדש. סוג הזכוכית מסנן קרינה עם מקדם רפלקטיביות נמוך. בנוסף יותר שילוב של חומרים אחרים כגון אלומיניום, אבן לסוגיה והכל מאיכות גבוהה. אזורים טכניים יחופו ברפפות. לא תותר התקנת צנרת גלויה או תעלות צנרת על חזיתות המבנה החדש והמבנה לשימור. גמר גגות המבנה בתחום התכנית יעוצב באופן שימנע מפגע אסטטי מהצופים לגג. כל השטחים הפנויים על הגגות ירוצפו או יכוסו באבן בהירה או בחצץ בגוון בהיר או בדק עץ הכולל פתרון לחדירת מים. שיקום ושימור בית בנין יעשה בהתאם לתיק התיעוד וכפוף להנחיות ואישור מח' שימור. מתקנים טכניים לסוגיהם על גגות המבנים לשימור בתאום ואישור מחלקת שימור בתנאי שיותקנו באופן מוסווה ומוצנע.

כניסה לבניינים:

המבנה לשימור " בית בנין" ישמור על הכניסות הקיימות. מבנה המשרדים: למבנה כניסות משד' רוטשילד. למבואת הכניסה תותר גובה עד 7 מ'

חומרים:

חזיתות מבנה המשרדים החדש – קירות מסך אלומיניום וזכוכית שקופה וסרגלי עץ כחיפוי חלק מהחזית.

מערכת מיזוג אויר:

לא תותר הרכבת מזגני חלון או מדחסים או מעבים של מזגנים מפוצלים על קיר חיצוני של הבניין החדש והמבנה לשימור.

חדר אשפה:

חדר האשפה יתוכנן, בתאום עם מחלקת התברואה של עיריית ת"א-יפו. מכלי האגירה לאשפה הביתית והמסחרית יהיו בתחום הבנין. תיאגר בדחסנים בחדרים ממוזגים. חדר העגלות והאשפה במבנה לשימור ימוקם בתיאום ובאישור מח' שימור

גגות:

חדרים ומתקנים טכניים, יציאה לגג, בהתאם לתוכנית המפורטת: מס' 2816.

תאורה:

תאורת חזיתות המבנה תפתר בתחום המגרש בלבד ובאשור מהנדס העיר או מי מטעמו. תאורת חוץ של המבנים ההסטוריים תתואם מול מח' שימור ותתאפשר הפעלתה באופן עצמאי.

סימון ושילוט:

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

שלטים הסטוריים בחזיתות המבנה לשימור ושלטים מסחריים יתוכננו בתיאום ואישור מח' שימור

כיבוי אש:

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

ניקוי חזיתות:

מתוכנן פתרון לניקוי חזיתות המבנה, הפתרון בנוי מהכנות לעיגון עגלת ניקוי.

פיתוח שטח:

חומרי גמר ופיתוח, גדרות, צמחיה ואלמנטים טכניים מעל לפני הקרקע במבנה החדש ובמבנה לשימור אינו סופי ויתואמו עם מח שימור, צוות מרכז ואדריכל העיר בהיתר המרתפים.

אלמנטים בולטים של "בנייה ירוקה" שיוטמעו בפרוייקט:

- א. מיון אשפה - אספקה של מיכלים נפרדים לפסולת שניתנת למחזור באישור אגף התברואה;
- ב. איורור מרתפי החניה ופליטת האויר יהיה לפירים שישולבו במבנה. לא יותר איורור חניונים לשטחי חוץ שעלולים לפגוע במשתמשים במפלס הקרקע.
- ג. תכנון התאורה החיצונית ידגיש אלמנטים בחזית ללא תאורת הצפה.
- ד. תוגדר חניה מוסדרת לחניית אופניים בתחום החלקה.
- ה. חזיתות הזכוכית יהיו מזכוכית בעלת מסנן קרינה. זכוכית Low-E, זיגוג כפול.

גמישות:

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

חו"ד הצוות:

חו"ד אדריכל העיר והצוות:

ממליצים לאשר את התכנית בתנאים הבאים:

1. הצגת אופציה עיצובית נוספת לאשור הועדה האדריכלית בראשות מהנדס העיר.
2. אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר לרבות פתרון לשינוי היחס בין מרכיבי הזכוכית ואלמנט רפפות העץ בחזית הקדמית והצגת אופציה נוספת לחומרי הגמר.
3. אשר אדריכל העיר לאלמנט החיבור בין הבנין לשימור והבנין המבוקש כולל פרוט מפלסי החיבור, פרטי המעקה וכיוצ"ב.
4. יש להציג פתרון לאיורור החניונים למפלס הגג או לחזית אחורית באישור היחידה לאיכות הסביבה.
5. יש לצרף לבקשה להיתר התיחסות יועץ לאיכות הסביבה לבניה ירוקה על מנת להבטיח עמידת הפרוייקט בת"י לבניה ירוקה.
6. תנאי להיתר בניה – תאום ואישור מחלקת השימור.
7. שטחים ומתקנים טכניים כגון: אשפה, חניה, רחבות כיבוי, מתקנים טכניים, הג"א וכד' כפופים לאישור הגורמים הרלוונטיים לקראת הוצאת היתר הבניה;
8. שינויים בלתי מהותיים בעיצוב המבנים ו/או בתכנית הפיתוח באישור מהנדס העיר או מי מטעמו אינם מהווים סטייה לתכנית זו.

חו"ד צוות שימור:

- אין מניעה לאשר את תוכנית העיצוב בתנאים הבאים:
1. ההנחיות לטיפול במבנה לשימור, פרטי חזיתות סופיות של המבנה החדש, גדרות, פירוט הפיתוח במגרש, פרטי חיבור, חומרי הגמר של המבנה החדש ומפלסיו יהיו בתיאום ואישור מח' שימור כתנאי להיתר הבניה (ראה סעיף 5 מעל).
 2. התב"ע מאפשרת שיתוף במרתפים בין פרויקט אחוזת בית ברחוב אחד העם יש להציג חתכים מלאים בין רחוב אחד העם ורוטשילד בתחום זה.

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



בישיבתה מספר 0019-009/ב' מיום 26/08/2009 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

האדרי' הציג את תכנית העיצוב באמצעות מצגת. חברי הועדה מבקשים שמה"ע יוודא כי ישופר הקשר בין הבנין הנדון לבניינים הסמוכים בחזית לשדרי' רוטשילד. תמר זנדברג מבקשת שיוצג לה העיצוב שנבחר ע"י מה"ע.

הועדה מחליטה:

- לאשר את תכנית העיצוב ומסמיכה את מהנדס העיר לבחון ולאשר חלופה עיצובית נוספת בתנאים הבאים:
1. הצגת אופציה עיצובית נוספת לאשור הועדה האדריכלית בראשות מהנדס העיר, מה"ע יציג בפני תמר זנדברג את העיצוב הנבחר על ידו.
 2. אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר לרבות פתרון לשינוי היחס בין מרכיבי הזכוכית ואלמנט רפפות העץ בחזית הקדמית והצגת אופציה נוספת לחומרי הגמר.
 3. אשור אדריכל העיר לאלמנט החיבור בין הבנין לשימור והבנין המבוקש כולל פרוט מפלסי החיבור, פרטי המעקה וכיוצ"ב.
 4. יש להציג פתרון לאיורור החניונים למפלס גג או לחזית אחורית באישור היחידה לאיכות הסביבה.
 5. יש לצרף לבקשה להיתר התיחסות יועץ לאיכות הסביבה/בניה ירוקה על מנת להבטיח עמידת הפרויקט בת"י לבניה ירוקה.
 6. תנאי להיתר בניה – תאום ואישור מחלקת השימור.

7. שטחים ומתקנים טכניים כגון: אשפה, חניה, רחבות כיבוי, מתקנים טכניים, הג"א וכד' כפופים לאישור הגורמים הרלוונטיים לקראת הוצאת היתר הבניה;
8. שינויים בלתי מהותיים בעיצוב המבנים ו/או בתכנית הפיתוח באישור מהנדס העיר או מי מטעמו אינם מהווים סטיה לתכנית זו.

משתתפים: פאר ויסנר, שמואל גפן, ארנון גלעדי, עומר סיקסיק, שמוליק מזרחי, אהרון מדואל ותמר זנדברג.

התוכן	מס' החלטה
תא/3875 - מלון ימית, מלון פארק	26/08/2009
דיון בהפקדה	8 - 0019-2009

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מחוזית.

מיקום:

בדרום - מתחם שגרירות ארצות הברית, במזרח - רח' הירקון, במערב- רח' הרברט סמואל .

כתובת:

תל אביב - יפו
הירקון 75,79, הרברט סמואל 86

גושים וחלקות בתכנית:

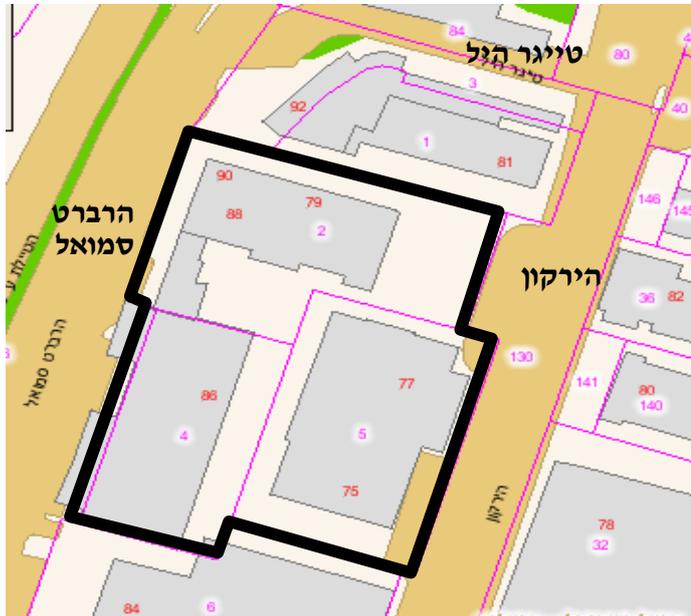
גוש : 6907 חלקות: 2, 4, 5

שטח התכנית : 3.509 ד'

תכנון : פייגין אדריכלים מעלה הצופים 19 רמת גן
.52488

יזם : אחים נקש.

בעלות : פרטית.



מצב השטח בפועל: בחלקה 2 ממוקם **מלון ימית** בשטח בנוי עיקרי 4,350 מ"ר, 1,750 מ"ר שרות עיליים, 3841 מ"ר תת קרקעיים. המבנה כולל קומת קרקע כפולה + גלריה + 14 קומות מלון, 3 מרתפים עם כניסה מרח' הירקון, בהם מסעדות שרותי מלון חניה ושרות.

בחלקה 5 ממוקם **מלון פארק** בשטח בנוי עיקרי 3,240 מ"ר, 1,747 מ"ר שטחי שרות עיליים, 3,100 מ"ר שטחי שרות תת קרקעיים. המבנה כולל ק. קרקע כפולה + גלריה + קומה טכנית + 12 קומות, 2 מרתפים כניסה מרח' הירקון בשימושי ספא, חניה ושרות.

בחלקה 4 שטח בנוי עיקרי כ- 600 מ"ר, 70% ק.קרקע + 1 כניסה מרח' הרברט סמואל, ללא מרתפים. משמש למסעדות ומסחר על רחוב הרברט סמואל ולמשרדים במפלס רח' הירקון.

מצב תכנוני קיים:

מלון ימית, הירקון 79, גוש 6907 חלקה 2 –

על החלקה חלות תכניות 2770, 2612 הקובעות זכויות בניה למלונאות. תוקף התכניות פג בשל הגדרת זמני ביצוע של 5 שנים מיום מתן תוקף להן, הוראותיהן לפיכך בטלות. בנוסף, על החלקה חלות תכניות 1614, 1614 א'-בייעוד מגרש מיוחד-בית מלון כולל קולונדה עם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל. גובה המבנה: 3 מרתפים ומעל 13 קומות חדרי מלון וקומת גג למתקנים טכניים.

מלון פארק, הירקון 75, גוש 6907 חלקה 5

על החלקה חלה תכנית 3444 בייעוד מלונאות כולל קולונדה וזיקות הנאה למעבר הולכי רגל. שטח עיקרי 5,510 מ"ר, שטחי שרות עיליים 1,810, תת"ק 2,510 מ"ר. גובה המבנה: ק"ק גבוהה, גלריה, 14 קומות מלון וקומה טכנית למתקנים טכניים. במרתפים בגבולות המגרש, קומת קרקע גבוהה + גלריה + קומה טכנית + 14 קומות מלון, קומות המרתף עפ"י תכנית 3444 ותכנית ע' 1.

מגרש "רוסלקה" הרברט סמואל 86, גוש 6907 חלקה 4

ייעוד מגורים ב', תכנית 60 קובעת כי ניתן לבנות בייעוד מלונאי עד 4 קומות מעל קומת עמודים בשיעור של 160% משטח החלקה נטו, 40% לקומה.

שטח התכנון: 3,509 מ'

מצב תכנוני מוצע:

1. יצירת מתחם מלונאי, ע"י שינוי ייעוד חלק מהמגרש ממגורים למלונאות, ותוספות בניה למלונאות כדלקמן:
 - א. חיבור בין השטחים הציבוריים של מלונות פארק, ימית והשטחים הציבוריים של המלון החדש בקומת הקרקע.
 - ב. מלון ימית-הוספת 7 קומות טיפוסיות מעל 14 קומות קיימות ותוספת אגף מזרחי עפ"י מס' הקומות המוצע.
 - ג. הקמת מבנה חדש למלונאות מעל מבנה 2 קומות מסחר במבנה רוסלקה.
2. ביטול הפקעה ברחוב הירקון לאורך חזית מגרש "רוסלקה" על מנת לאפשר בינוי המשכי למלון ימית, וכן החלפת חלק מייעוד המדרכה ברחוב הירקון בזיקת הנאה, היות ומדובר בתחום הכולל מרתפים תת קרקעיים.
3. חידוש וטיפול אדריכלי לחזיתות המבנים הקיימים ופיתוח כלל שטח המתחם.
4. יצירת זיקות הנאה ברחובות הרברט סמואל והירקון.
5. תאום עיצובי ופתרון חניה עם מגרש "פילץ" הצפוני.

פרוט יעדים/שימושים: מלונאות ושירותים נלווים, מסחר בקומות הקרקע בחזית לרחוב הרברט סמואל.

זכויות בניה: סה"כ שטחים עיקריים יהיה 450% משטח המגרש.

מספר קומות: מלון ימית: 20 קומות + קומה טכנית מעל ק"ק

מלון פארק: עפ"י הקיים (ק"ק + 14 קומות מלונאיות + קומה טכנית)
רוסלקה: 7 קומות מעל 2 קומות מסד ברחוב הרברט סמואל.

קווי בניין: קווי הבניין יהיו עפ"י המבנים הקיימים לרחובות הרברט סמואל, הירקון וכלפי החלקה מצפון.

טבלת השוואה:

מצב מוצע			מצב קיים			סה"כ	נתונים
רוסלקה	פארק	ימית	רוסלקה	פארק	ימית		
	450%		160%	439%	280%		אחוזי בניה
			1,411	5,510	4,909	11,830	מ"ר
7 קומות מעל	15,790* מ"ר	20 מעל קומת	4 מעל	14 קומות	13		מס' קומות
2 קומות מסחר	ללא תוספת קומות	קרקע. (תוספת 7 קומות מעל	קומת עמודים	מלונאיות וקומת גג	קומות		
הממוקמות הרח' הרברט סמואל*		13 קומות טיפוסיות,		טכנית מעל 2 קומות מרתף, קומת קרקע	גג מעל 3 מרתפים		

		קומת גג, ומעל קומת קרקע)		על קומת עמודים	
--	--	--------------------------------	--	-------------------	--

* בשל הפרשי הגובה בין רח' הירקון ורח' הרברט סמואל, קומות המסד לכיוון הרברט סמואל מוצגות כקומות מרתף. לפי תכנית ע1, ניתן למקם בתת הקרקע של מלון שטחים נלווים שחלקם שטחי שרות וחלקם שטחים עיקריים בנוסף לשטחים המותרים מעל הקרקע.

התאמה למדיניות עירונית: התכנית כוללת קומפלקס של שלושה בתי מלון היוצרים יחידה תיכנונית אחת וחזית מתואמת ומחודשת לכיוון רח' הירקון ממזרח ולרח' הרברט סמואל ממערב. הקומפלקס האמור יוסיף למערכת המלונאית בת"א כ- 130 חדרי מלון ברמת הביניים, ויכלול הסדרה חידוש ופיתוח המתחם אשר מצוי כיום במצב ירוד. בנוסף תכלול התכנית פיתוח כולל של השטח לרבות הסדרת זיקות הנאה ברחובות הירקון והרברט סמואל, וכן תאום בנושאי חניה ופיתוח שטח למגרש "פילץ" מצפון. השימוש העיקרי המוצע למלון תואם את המדיניות העירונית מבחינת מיקום בתי מלון באזור. השימושים המסחריים המוצעים ממוקמים ברח' הרברט סמואל, בו קיימים שימושים דומים הנחוצים למשתמשים בחופי הרחצה. אחוזי הבניה המוצעים תואמים למדיניות העירונית למגרשים הממוקמים באזור חוף הים. נפחי הבניה אינם חורגים מהמבנים הצמודים של מלונות פארק וימית או מנפחי הבניה של מלונות סמוכים לאורך רח' הירקון.

תחבורה, תנועה, תשתיות: המבנה החדש יצטרף להסדרי התנועה ולתשתיות הקיימים במקום הכניסה לחניונים התת-קרקעיים תהיה מרח' הרברט סמואל. החניונים הקיימים יורחבו בהתאם לנדרש עפ"י התקן.

זמן ביצוע: שבע שנים מיום אישור התכנית.

חו"ד הצוות:

- יעודים ושימושים:** השימוש המוצע למלון ומסחר לחזית רחוב הרברט סמואל תואם את המדיניות העירונית למתחמי תכנון בין הרחובות הירקון והרברט סמואל.
- זכויות בניה:** אחוזי הבניה המוצעים (450%) תואמים למדיניות העירונית המעודדת בניה למלונאות באזור זה. במתחם המוצע אושר איחוד שלוש חלקות היוצרות מגרש בשטח 3,509 מ"ר. השטח לחישוב זכויות הבניה יהיה מחלקות פארק, ימית ורוסלקה בלבד.
- עקרונות הבינוי:**
 - יצירת קומות מסד משותפות והסדרת החזיתות לרחובות הרברט סמואל והירקון.
 - תוספת בניה במלון ימית תכלול אגף כלפי רחוב הירקון וכן תוספת 7 קומות מעל המבנה.
 - קו הבינוי במגרש רוסלקה בחזית רח' הרברט סמואל יתוכנן ברצף עם קו החזית הבנויה של מלון ימית כולל הקולונדה המסחרית בקומת הקרקע (מפלס מרתף-2).
 - תכנית העיצוב והפיתוח לרבות מפלס הרברט סמואל תתואם עם מגרש "פילץ" מצפון.
- תנועה ותשתיות:** המבנה החדש יצטרף להסדרי התנועה ולתשתיות הקיימים במקום. החניון הקיים יורחב, מספר מקומות החניה ומיקום הכניסות והיציאות יתואמו עם אגף התנועה. בנוסף, יכלול החניון פתרון חניה עבור מגרש "פילץ" הצפוני. למסמכי התכנית יצורף נספח תנועה בתאום עם אגף התנועה.
- זיקת הנאה:** בתחום התכנית יירשמו זיקות הנאה כדלקמן:
 - בתחום חלקה 4 המקורית ("רוסלקה") ברחוב הרברט סמואל תירשם זיקת הנאה למעבר לציבור. ברוחב שלא יפחת מ-4 מ' אשר תהיה המשכית לזיקת הנאה הקיימת במגרש הצפוני (מלון ימית).
 - ברחוב הירקון בתחום מגרשי ימית פארק ורוסלקה.

בישיבתה מספר 0019-09ב' מיום 26/08/2009 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אדר' פייגין הציג את התכנית. היזם הודיע לוועדה שהם הגיעו להסכם פשרה עם מגרש פילץ אך הוא עדיין לא חתום. היזם מסר שהצוות המקצועי מתנגד להוסיף את פילץ לקו הכחול. פייגין מבקש לבטל את ההפקעה של 3 מטר בתחום המגרש לאורך הרברט סמואל-כדי להתיישר עם קו הבינוי של מלון ימית. חברי הוועדה לא התנגדו לבקשה. הדבר תואם את התכנית המוצעת. מה"ע שאל את אדר' פייגין שאם אין להם התנגדות אפשר לצרף את מגרש פילץ לקו הכחול מכיוון שלצוות המקצועי אין התנגדות לנושא. את ההצעה על מגרש פילץ יש לבחון תכנונית והצוות המקצועי אינו רוצה שהדבר יעכב את קידום תכנית המלונות. פייגין – אפשר להוסיף את מגרש פילץ אך לפילץ יש ויכוח עם מינהל ההנדסה מה הוא מקבל בתמורה. אדר' עודד גבולי דווח לוועדה על התנהגות בלתי הולמת של האדריכל מול הצוות המקצועי והגשת מסמכים מטעים לפני הדיון. ובנוסף הביע את התנגדותו לחזית האטומה הפונה לרח' הירקון בתוספת האגף במלון ימית. אדר' פייגין הודיע לוועדה שהטעות נעשתה בתום לב מכיוון שחשבו שהצוות מודע לזה. חברי הוועדה מבקשים לצרף לתכנית את מגרש פילץ.

הועדה מחליטה:

לאשר להעביר את התכנית לדיון להפקדה בוועדה המחוזית בתנאים הבאים:

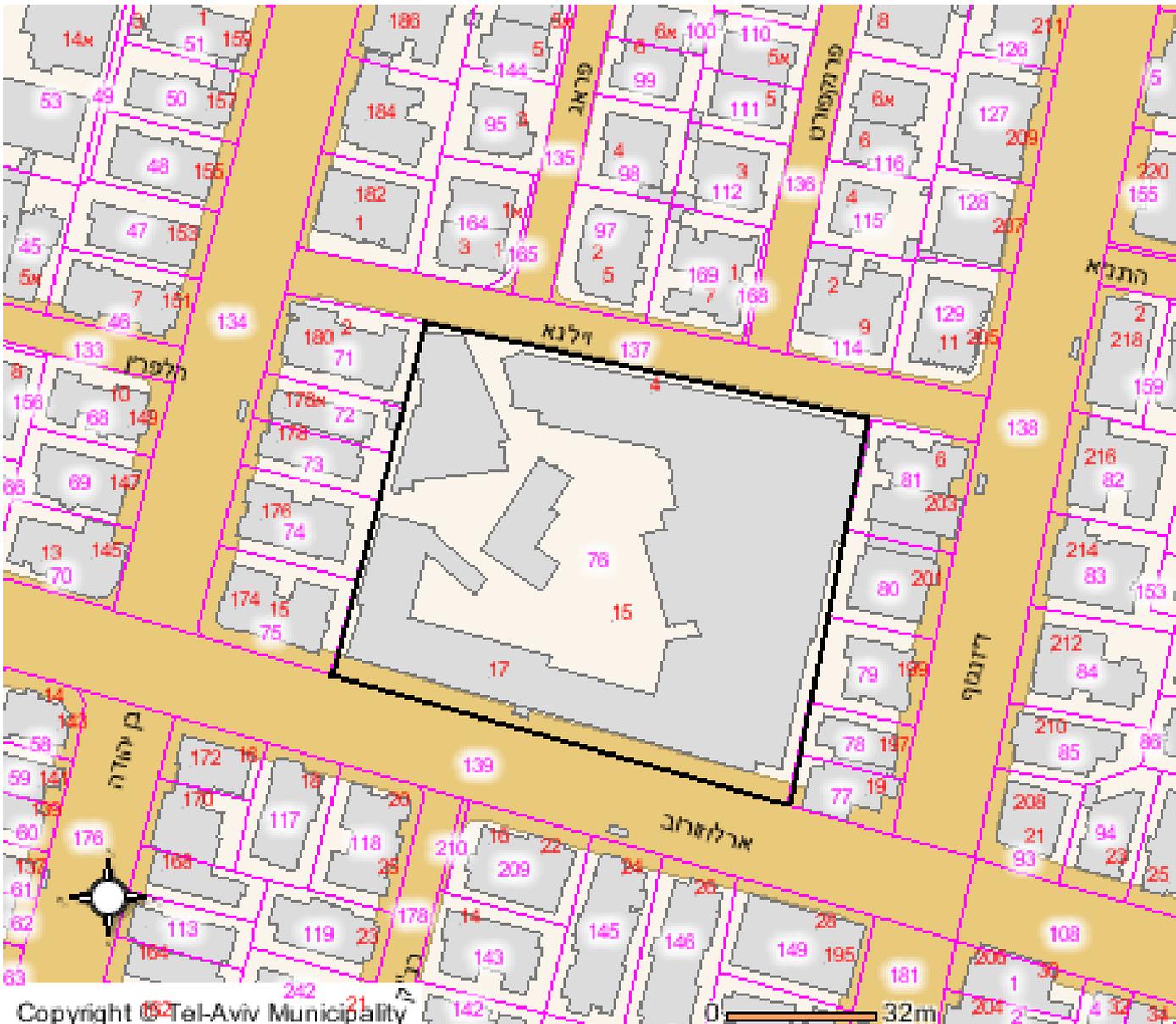
1. השימוש במגרש הוא לשימוש מלונאי בלבד כל שימוש אחר יחשב כסטיה ניכרת מהתכנית.
2. תנאי להיתר בניה – אישור תכנית עיצוב ע"י מה"ע.
3. מלון יבנה – עפ"י תקן ירוק למלונאות.
4. במידה ועד הפקדת התכנית בעלי מגרש פילץ ירצו להצטרף לתכנית ויגיע להסכמות עם הצוות המקצועי הוא יצורף לתכנית ויקודם ביחד.
5. לאשר את ביטול ההפקעה בתחום חלקה 4.

משתתפים: פאר ויסנר, שמואל גפן, ארנון גלעדי, עומר סיקסיק, אהרון מדואל ותמר זנדברג.

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית: ועדה מקומית.

מיקום: מצפון רח' וילנא, מדרום רחוב ארלזורוב, ממערב בנינים קיימים ברחוב בן יהודה, וממזרח בנינים קיימים ברחוב דיזנגוף.

כתובת: ארלזורוב 17, וילנא 4



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6901			76	

שטח התכנית: כ- 7.9 דונם.

מתכנן: משרד משה צור אדריכלים, בינוי ערים בע"מ.

יזם: חב' א.מ.ד.

בעלות: חב' א.מ.ד.

מצב השטח בפועל: מגרש פנוי, שימוש זמני - מגרש חניה.

מצב תכנוני קיים :

על המתחם חלה תכנית מתאר מפורטת מס' 2668 א' – "מוסך דן".
שטח התכנית כ 7.9 דונם.
התכנית מיעדת את המגרש ל אזור מגורים מיוחד, שפ"פ ושצ"פ:

1. אזור מגורים מיוחד :

התכנית קובעת הוראות להקמת מגדל מגורים שגובהו לא יעלה על 29 קומות מעל קומת קרקע ועוד 2 קומות טכניות כן עד 4 קומות מרתף . לאורך חזית רחוב ארלוזורוב יוקם מבנה אשר יכלול קומת קרקע ועוד 3 קומות מגורים וקומת גג למתקנים טכניים .
סה"כ שטחי בניה מעל הקרקע: 18,840 מ"ר שטחים עיקריים ו-10,000 מ"ר שטחי שירות .
מתחת לקרקע, סה"כ שטחי השרות הם : 24,960 מ"ר (באזור מגורים מיוחד, שצ"פ ושפ"פ).
מספר יחידות הדיור לא יעלה על 190, בשטח עיקרי ממוצע שלא יפחת מ-100 מ"ר. שטח דירה לא יפחת מ-50 מ"ר שטח עיקרי.

2. שפ"פ:

בתחום השפ"פ תתוכנן גינה לשימוש הציבור בשטח שלא יפחת מ-2 דונם ותרשם זיקת הנאה לציבור בשטח זה . השפ"פ יפותח ברצף עם השצ"פ הסמך. תותר הקמת עד 4 קומות מרתף מתחת לשפ"פ בהמשך למרתפים של המגרש המיוחד.

3. שצ"פ:

בתחום השצ"פ תתוכנן גינה ציבורית ברצף עם השפ"פ הסמוך . בתת הקרקע- 4 קומות מרתפים לחניה ציבורית (כ-160 מקומות חניה).

התכנית התקפה קובעת בהוראותיה תנאים למתן היתר בנייה וביניהם אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח.

מצב תכנוני מוצע :

ההצעה כוללת הקמת מגדל מגורים ובו עד 29 קומות מגורים מעל קומת קרקע וכן בניין נמוך שחזיתו לרחוב ארלוזורוב הצמוד למגדל ובו 2 קומות מגורים מעל קומת הקרקע. על גג הבניין הנמוך מתוכננת בריכת שחיה (לפי התב"ע) .
גובה המגדל כ- 115 מטר מעל מפלס פני הים .
מתחת לקרקע תוקמנה 2 קומות מרתף , כאשר המפלס העליון ישמש לחניה ציבורית והמפלס התחתון לחניה פרטית . סה"כ מקומות החניה המיועדים לציבור -161.
הכניסות והיציאות מהחניונים התת קרקעיים יהיו מרחוב ארלוזורוב . מתוכננות כניסות נפרדות לחניון הציבורי ולחניון הפרטי.
כניסת רכבי החירום ואשפה – מרחוב ארלוזורוב.
יציאות מהחניון הציבורי להולכי רגל – שתי יציאות לכיוון רחוב ארלוזורוב (כולל מעלית) ו- שתי יציאות לחירום בלבד לכיוון רחוב וילנא.
לאורך רחוב ארלוזורוב נשמרת זיקת הנאה לציבור ברוחב של 4 מטר וכן שני מעברים בזיקת הנאה בצד מזרח ומערב המחברות את רחוב ארלוזורוב לשפ"פ בצדו הצפוני של המגרש וכד רח' וילנא. השצ"פ והשפ"פ מפותחים ברצף כגן אחד.

עקרונות עיצוב המגדל –

המגדל מורכב משני נפחים המקושרים ביניהם באטריום שקוף ובו גשרים קומתיים ומעליות.
הנפח המערבי מעוצב עם הטיית אלכסונית כמחווה לכיוון חוף הים הסמוך, והנפח המזרחי הינו ישר.
בצמוד למגדל מתוכנן בנין נמוך לאורך רחוב ארלוזורוב (לפי קביעת התב"ע). לבנין זה קומה מפולשת ועל הגג שלו תמוקם בריכת שחיה, שבצמוד אליה בתוך המגדל ימוקם חדר הכושר.
מרפסות ימוקמו בכל קומה במגדל.

חיפוי המגדל יהיה בקירות מסך עם זכוכית חוסמת קרינה ושפה עיצובית היוצרת מראה חלק ונקי ככל האפשר.

עקרונות פיתוח השפ"פ והשצ"פ

מרחב ארלוזורוב לשצ"פ מתוכננים שני שבילים להולכי רגל ולצידי שדרת עצים וצמחיה מגוונת. רוחב זיקת ההנאה כ 6 מ', ויישמר בתוכו שביל ברוחב של כ 2 מ' להולכי רגל, שאר השטח מיועד לצמחיה תאורה וכו'. השביל יהיה רציף ויחבר בין רחוב ארלוזורוב לרחוב וילנא.

השטח יפותח באופן רציף בין השפ"פ לשצ"פ בצורה גיאומטרית מובחנת המאפשרת מגוון של שבילים, פינות ישיבה, אזורי שהיה ואזורי נוי.

פינות ישיבה - יפותחו פינות ישיבה ומנוחה מוצלות. פינות אלה יכללו תאורה, ספסלים ייחודיים למתחם, אשפתונים וכד'.

רכבי כיבוי אש - רחבות כיבוי האש יתוכננו כך שלא יהוו פגיעה ברצף התכנוני במפלס הגינה. הגינון במקום יעשה בתוך כוורות המאפשרות עליית רכבי כיבוי ובאישור מכבי האש.

צובר גאז - יוטמן מתחת לפני הקרקע ובהתאם להנחיות הבטיחות.

מדרגות מילוט - במפלס הקרקע יותרו מדרגות מילוט מן החניון שיעוצבו כחלק מעיצוב הכיכר כולה.

עצים - במקום ינטעו עצים בוגרים במיקום ע"פ תכנית עיצוב ארכיטקטוני.

א. מילוי שטחי הגינון והנטיעה יהיו בעומק של 150 ס"מ נטו באופן רציף על פני כל גג החניה.

ב. לא יותר תכנון של בורות נקודתיים עבור שתילת עצים.

ג. גודל עצים מינימלי יהיה עץ חצי בוגר (בכיר = מעוצב מאדמה) (בהתאם להוראות בהנחיות לביצוע עבודות ברחובות ההיקפיים).

חומרי גמר לגינה - יותרו חומרי גמר מגוונים כגון בטון, קרמיקה, עץ וכד'. החומרים יהיו ייחודיים למתחם, בהתאמה לדרישות התחזוקה העירונית.

דרישת דיירי הסביבה לחניה ניצבת ברח' וילנא

דיירים ברחובות הגובלים לתכנית מבקשים לסדר חניה ניצבת/אלכסונית לאורך רח' וילנא שבחלקה בתחום השצ"פ.

חוו"ד הצוות ואדריכל העיר :

ממליצים לאשר את התכנית בכפוף להערות הבאות :

1. תנאי להיתר בניה יהיה הצגת הסכמות בין יזמי התכנית לעת"א (אגף שפ"ע, בתי"ש ואגף להכנסות מבניה ופיתוח) בנוגע להסכמי הפיתוח התחזוקה, האחריות והביצוע של שטחי השפ"פ והשצ"פ.
2. יש לסכם ולתאם את פרטי הפיתוח והמתקנים שיוצבו בשצ"פ/שפ"פ - לאישור ע"י אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
3. הסדרת חניה אלכסונית/ניצבת בחלק הצפוני ברח' וילנא - המלצה להשאיר מצב קיים, לא ליצור מפרץ חניה ניצבת ולא לפגוע בשטחי השצ"פ עבור חניה.
4. בניה ירוקה - הבנין יבנה עפ"י עקרונות בניה ירוקה, לפי ת"י בנוסף - תוצג התייחסות לנושאי שימור אנרגיה, (טיפול במעטפת הבנין, הצללה, משטר רוחות וכד') חיסכון במים, חלחול מי נגר, מחזור ופסולת - לפי דרישת מה"ע. יוצגו נתוני הביצועים של הבנין בנושאי אנרגיה כתנאי לאישור חומרי הגמר במעטפת. שימוש בזכוכית LOW-E, לא רפלקטיבית.
5. יש להציג חלופה תכנונית שתבטל את הגינון בתחום הקולונדה לחזית רח' ארלוזורוב במקומה יש להציג "חזית פעילה" לכוון רחוב ארלוזורוב.
6. מכסים פניאומאטיים ליציאה מחניון : יש להסדיר התחייבות ואחריות היזם לתחזוקה תפעול והתאמה לדרישות כבוי אש.
7. יש להראות רציפות שטחי מדרכה באזורי הכניסה לרכב, בתחום המדרכה המיועדת להולכי רגל

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

בישיבתה מספר 0019-009ב' מיום 26/08/2009 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

אדר' משה צור הציג את התכנית. חברי הועדה טוענים המבנה מאיים מפחיד.

חברי ועדה רוצים לראות חלופות נוספות.
צבי סומך הציג בפני הועדה את הבקשות של התושבים במקום – להכשיר חניה ניצבת או אלכסונית לאורך השצ"פ ברח' וילנא כך יוגדל מס' מקומות החניה, יציאות איורור החניונים, קירוי/מסתור בריכות השחיה בקומה השלישית.
מה"ע ממליץ לאשר את החניה האלכסונית.
אדר' ישראל גודוביץ בשם התושבים מבקש לעשות מסתור לבריכות מכיוון שבבנינים ממול מתגוררים תושבים שומרי מסורת.
משה צור מסר – שהקומה השלישית המוצעת גבוהה יותר מהקומה הרביעית של השכן ויש מעקה לבריכה מזכוכית חלבית. מציין שרח' ארלוזורוב הוא רחוב רחב. פליטת האויר מהחניונים מתוכננת -דרך הרמפות יש לרח' ארלוזורוב ולא לשכנים.
עו"ד שרי אורן הודיע לוועדה שלא ניתן לקרות את הבריכה מכיוון שבתב"ע זה מופיע כבריכה פתוחה אם יקרו אותה זה תוספת שטח.
עודד גבולי מסר שהם ינסו למצוא אלמנט מסתור לבריכה.

הועדה מחליטה:

לאשר את התכנית בכפוף להערות ותנאים הבאים:

1. תנאי להיתר בניה יהיה הצגת הסכמות בין יזמי התכנית לעת"א (אגף שפ"ע, בת"ש ואגף להכנסות מבניה ופיתוח) בנוגע להסכמי הפיתוח התחזוקה, האחראיות והביצוע של שטחי השפ"פ והשצ"פ.
2. יש לסכם ולתאם את פרטי הפיתוח והמתקנים שיוצבו בשצ"פ/שפ"פ- לאישור ע"י אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
3. הסדרת חניה אלכסונית בחלק הצפוני ברח' וילנא.
4. בניה ירוקה- הבנין יבנה עפ"י עקרונות בניה ירוקה, לפי ת"י בנוסף- תוצג התייחסות לנושאי שימור אנרגיה, (טיפול במעטפת הבנין, הצללה, משטר רוחות וכד') חיסכון במים, חלחול מי נגר, מחזור ופסולת- לפי דרישת מה"ע. יוצגו נתוני הביצועים של הבנין בנושאי אנרגיה כתנאי לאישור חומרי הגמר במעטפת. שימוש בזכוכית LOW-E, לא רפלקטיבית.
5. יש להציג חלופה תכנונית שתבטל את הגינון בתחום הקולונדה לחזית רח' ארלוזורוב במקומה יש להציג "חזית פעילה" לכוון רחוב ארלוזורוב.
6. מכסים פניאומאטיים ליציאה מחניון: יש להסדיר התחייבות ואחריות היזם לתחזוקה תפעול והתאמה לדרישות כבוי אש.
7. יש להראות רציפות שטחי מדרכה באזורי הכניסה לרכב, בתחום המדרכה המיועדת להולכי רגל.
8. מה"ע יציע פיתרון לצמצום הנצפות מהבנינים ממול לכיוון בריכת השחיה בקומה השלישית בבנין.

משתתפים: פאר ויסנר, שמואל גפן, ארנון גלעדי, עומר סיקסק, אהרון מדואל ותמר זנדברג.