

ועדת המשנה לתכנון ולבניה
למרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו
סדר יום מס' 08-0013 מיום 02/04/2008

כב' מוזמן בזה לישיבת ועדת המשנה לתכנון ולבניה שתתקיים ביום רביעי ה - 02/04/2008 בשעה 09:00 בדיוק בבנין העירייה רח' אבן גבירול 69, קומה 12 אולם האירועים.

להלן סדר יום לישיבה. אנא הבאי חומר זה אתך לישיבה.

שעה משוערת	תוכן סעיף	מספר עמוד	מספר סעיף
09:00	צומת קרליבך (3) דיון נוסף	1	.1
	צומת החשמונאים (3) דיון נוסף	4	.2
	בקשה לאיחוד חלקות 27,30 בגוש 6961 רח' נחום 15-17 דיון לאחר פרסום בקשה לאיחוד חלקות 30,27 גוש 6961	7	.3
	דרום הקריה - מתחם 8 בינוי לביצוע דיון בעיצוב ארכיטקטוני	10	.4
10:00	הנתיב המהיר בכניסה לתל אביב דיון בשימוש חורג	21	.5
	(2) תוספת קומות בן יהודה 14-16 דיון בהפקדה	23	.6
	ככר הבימה 2-4 (3)	25	.7
	לפיין 20-26 דיון בהפקדה	30	.8
11:00	דרך בגין - המסגר	33	.9
	מלון באזל דיון בהפקדה	35	.10
	הירקון 33-37 (2)	38	.11
12:00	תוספת בניה-זרובבל 13 דיון בהפקדה (2)	41	.12
	הסלסלה 11 דיון בהפקדה	42	.13
	לילנבלום 9 דיון בהפקדה	43	.14

בכבוד רב,

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

התוכן	מס' החלטה 02/04/2008 1 - 0013-08
תא/3755 - צומת קרליבך (3) דיון נוסף	

08.10.07

מטרת הדיון: דיון להפקדה. אישור להפקדת תכנית למינהור בצומת קרליבך (יצחק שדה-לינקולן-קרליבך-דרך בגין).

מסלול התב"ע: תכנית בסמכות הועדה המקומית.

מיקום: צומת קרליבך (רחובות): יצחק שדה-לינקולן-קרליבך-דרך בגין).

גוש/חלקה:

גוש	גוש חלקי	חלקה	חלקי חלקה
6941			119,137,139
7077		8,16,18,19	2,3,5,7,11,14,15,20
7103		103,115	79,82,83,84,120,129,140,141
7140		21,22,75,80,81,200,233,255	,39,72,78,79,93,94,103,105,113,153,154,155,156 157,161,162,173,195,198,199,223,232,242,254

שטח קרקע: 31.907 דונם

מתכנן: גבי גרזון, אסף קשטן, אדריכלים. א.ב.מתכננים בע"מ.
יועץ תנועה: יעקב שצ'ופק, נתן תומר הנדסה בע"מ.
תכנון פיזי: אינג' ישראל מלרמן, חסון-ירושלמי מהנדסים יועצים.
באמצעות חברת נתיבי איילון בע"מ.

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה, תל-אביב – יפו.

בעלות: מדינת ישראל, עיריית תל-אביב יפו.

מצב השטח בפועל: דרך מנחם בגין (דרך פתח-תקווה לשעבר) מהווה ציר תנועה ראשי לרכב פרטי ולתחבורה ציבורית לאורך ציר זה מרוכזים אזורי תעסוקה, לרבות הזרוע הצפונית של המע"ר, מתחם דר' הקריה, מתחם יצחק שדה וכו'. לאורך הציר מתוכנן "הקו האדום" של הרכבת הקלה. בצומת קרליבך קיים פתרון הפרדה מפלסית לתנועה – "גשר הנשרים", המשמש כמעביר תנועה בכיוון צפון דרום. הגשר העילי מהווה הפרעה ויזואלית וסביבתית ופוגע בחלל העירוני הקיים בצומת. עיריית תל-אביב יפו, באמצעות חברת נתיבי איילון, מקדמת תכנית לשדרוג ציר מנחם בגין והפיכתו לרחוב עירוני המכונה "שדרת הקריה" המשלב בין צורכי תנועה, תחבורה ציבורית, הולכי הרגל ורוכבי אופניים תוך שיפור המרחב הציבורי לאורך הציר.

מצב תכנוני קיים:

התכנית כוללת שטחים ביעוד דרך.

השטחים הגובלים בתחום התכנית כוללים אזורי תעסוקה, חלקם (כמו מגדל רובינשטיין, תכ' 2260, ומתחם יצחק שדה - חסן ערפה 3319) עפ"י תכניות מאושרות ועפ"י מפתח זכויות מקובל לאזורי מע"ר, חלקים אחרים כוללים שילוב מגורים (שוק סיטונאי - תכ' 3001). חלקים מתחום התכנית (דופן לינקולן - הצפונית, בגין - דופן מזרחית וכו') גובלים בבניה עפ"י תכניות קודמות. תכניות נוספות שחלות על תחום התכנית כוללות את תמ"מ 5/1 - ואת תכנית 3639, שאושרה לאחרונה, שנועדו לקבוע תנאים והוראות להקמת תחנת הרק"ל, הקו האדום, כניסות / יציאות לתחנות ומתקני הרק"ל.

תכנית 3639, נועדה לתקן ולהשלים את תמ"מ/5/1 בכל הנוגע לשינויים מקומיים בתחומי המתקנים ההנדסיים והכניסות לתחנות הרק"ל. התכנית אושרה למתן תוקף (בהחלטת הועדה מיום 13.6.07), לאחר שנחתם הסכם בין נת"ע, נת"א ועת"א שיבטיח תכנון מתואם ומשולב לפתרונות התנועתיים הנדרשים למינהור התחבורתי ולצרכי הרק"ל בצמתים קרליבך והחשמונאים.

מצב תכנוני מוצע:

התכנית המוצעת לצומת קרליבך, מהווה חלק מתכנית "שדרת הקריה", תכנית זו מיועדת לשדרוג דרך מנחם בגין (דרך פתח תקווה), הסדרת התנועה הציבורית לאורך הדרך, פיתוח סביבת הולכי הרגל, הוספת שבילי אופניים וכן שילוב פתרונות תנועה לרכב פרטי בדגש על כיוון מזרח-מערב. התוכנית כוללת שיקוע דו סיטרי ברח' יצחק שדה המתפצל בצומת "קרליבך" לשני מעברים תת קרקעיים חד סטריים לרכב פרטי, האחד - לשיקוע ברח' קרליבך, והשני - לשיקוע ברח' לינקולן. מימוש התוכנית יאפשר ביצוע הפרדה מפלסית בצומת קרליבך, תוך התייחסות לביקושי התנועה העתידיים הנגזרים מתוכניות הפיתוח באזור. בתוכנית מסומנים האלמנטים הנוגעים ל"קו האדום" של הרכבת הקלה, עפ"י תוכנית תא/3639, לרבות מערך הכניסות אל תחנת הרכבת והמתקנים ההנדסיים הנדרשים. מטרת התכנית להתיר הקמת השיקועים והמעברים התת קרקעיים, וכן ליצור מסגרת סטטוטורית לשילוב תכנון וביצוע העבודה ההנדסית הנדרשת למימוש תחנת הרק"ל ומתקניה, יחד עם הסדרת שיפורי התנועה של הולכי הרגל והרכב בצומת.

זמן ביצוע: התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

חוו"ד הצוות:

התכנון המוצע, מציג פתרון תחבורתי להפרדה מפלסית משוקעת בצומת, ויאפשר פיתוח של החלל העירוני בצומת ללא הגשר העילי המהווה מפגע ויזואלי עירוני. הפתרון המוצע משפר את סביבת הולכי הרגל ומשלב אפשרויות לרצף שבילי אופניים כחלק ממערך עירוני לאורך ציר בגין.

התכנון מהווה חלק מראיה כוללת של שידרוג ציר מנחם בגין והפיכתו לציר העסקים העירוני, ("שדרת הקריה") המקודם ע"י נת"א. התכנון הכולל מתייחס להסדרת התנועה בצומת, מענה לצרכי התח"צ, שילוב הכניסות/יציאות מתחנת הרק"ל - בדגש על סביבת הולכי הרגל והמרחב הציבורי. עפ"י הסכם שנחתם בין עת"א, נת"ע ונת"א, התכנית תקבע הנחיות לתיאום תכנון וביצוע של העבודות בצומת, בדרך שתקצר את משך העבודה ותצמצם את ההפרעה לציבור במהלך העבודות. התכנון משלב מענה לצרכים התחבורתיים ואת הדרישות ההנדסיות שעלו ע"י גורמי התכנון בנת"ע.

מוצע לאשר הפקדת התכנית, בתנאים שיפורטו להלן:

- 1) תנאי להיתר בניה יהיה הצגת תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי של השיקוע המבוקש, לרבות חומרי הגמר, הקירות התומכים, הגידור, התאורה וכיו"ב, לאישור מה"ע, או מי מטעמו.
- 2) תכנית הפיתוח תכלול פרוט של פיתוח סביבתי ותכנון תנועה מלא של הצומת וסביבתה, לאישור אגף התנועה ומה"ע.
- 3) הוראות התכנית יבטיחו ביצוע של הסדרי קרקע הנדרשים עפ"י דרישות אגף נכסי העירייה.
- 4) תנאי להיתר בניה יהיה אישור השרות לאיכה"ס בעת"א.

ישיבת ועדת המשנה מיום 17.10.2007 (פרוט' 24-2007ב') שנה והחליטה לשוב ולדון בישיבה הבאה.

משתתפים: דורון ספיר, מיטל להבי, יפה כחלון, נתן וולוך, אריה שומר, פאר ויסנר, שמואל גפן, שלמה זעפראני וארנון גלעדי.

החלטת ועדה:

ישיבה קודמת מספר 24-2007 מתאריך 17/10/2007 סעיף 5 **החלטת ועדה:** לשוב ולדון בישיבה הבאה.

משתתפים: דורון ספיר, מיטל להבי, יפה כחלון, נתן וולוך, אריה שומר, פאר ויסנר, שמואל גפן, שלמה זעפראני וארנון גלעדי.

ישיבה קודמת מספר 25-2007 מתאריך 31/10/2007 סעיף 7 **החלטת ועדה:** לשוב ולדון בישיבה הבאה להחלטה בלבד. במהלך השבוע כל חברי הועדה יקבלו את המצגת מהיזם על מנת שיוכלו להגיע להחלטה.

משתתפים: מיטל להבי, פאר ויסנר, שלמה זעפראני, שמואל גפן וארנון גלעדי – יו"ר בנושא זה.

החלטת ועדה:

התוכן	מס' החלטה 02/04/2008 2 - 208-0013
תא/3756 - צומת החשמונאים (3) דיון נוסף	

8.10.07

מטרת הדיון: דיון להפקדה, אישור תכנית למינהור בצומת רח' החשמונאים, המסגר ודרך בגין.

מסלול התב"ע: בסמכות הועדה המקומית.

מיקום: צומת רח' החשמונאים, המסגר ודרך בגין.

גוש/חלקה:

גוש	גוש חלקי	חלקה	חלקי חלקה
7100	-	13	
7101	3	1,2	
7104	242, 40-42	,112, 95, 93, 70, 46, 44, 43, 39 245, 244	
7107	-	11, 3, 2, 1	
7109	,365, 286, 273		
7459	101, 202, 255 ,41, 32, 31 10-13, 33		

שטח קרקע: 44.66 דונם

מתכנן: אדר' דודי גלור, גלור תכנון ואדריכלות בע"מ.

יועץ תנועה: ז'אן ברטל, בטה הנדסה בע"מ.

תכנון פיזי: אינג' דני פוכס, דגש הנדסה – תכנון תנועה ודרכים בע"מ.

באמצעות חברת נתיבי איילון בע"מ.

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה, תל-אביב – יפו.

בעלות: מדינת ישראל, עיריית תל-אביב יפו

מצב השטח בפועל:

דרך בגין (לשעבר דרך פ"ת) משמשת לתנועת רכב פרטי ותחבורה ציבורית הנכנסת למרכז העיר בכלל, ולמרכז העסקים הראשי בפרט, והיוצאת מהם. לאורך תוואי זה מתוכננת הקמת הקו האדום של הרק"ל. העירייה, באמצעות חברת נתיבי איילון מקדמת תכנית לשידרוג ציר התנועה, לאורך דרך בגין- והפיכתו לציר עירוני המשלב התייחסות לצרכי התנועה, הולכי הרגל והמרחב הציבורי לאורך הציר. לאורך דרך בגין מרוכזים אזורי התעסוקה העיקריים בעיר, בהם אזורים מסורתיים ואזורים חדשים כגון: הזרוע הצפונית של המע"ר, מתחם דרום-הקריה, השוק הסיטוני, מתחם יצחק שדה (חסן ערפה) ועוד. בנוסף, אזור השוק הסיטוני המיועד למגורים, בעיקרו. בשני צמתים בוצע פתרון דו-מפלסי: בצומת קפלן בוצע שיקוע בכיוון צפון-דרום, ובצומת קרליבך בוצע גשר בכיוון צפון-דרום.

דרך בגין משמשת לתנועת רכב בעיקר, וצרכי הולכי הרגל ורוכבי האופניים לא זכו לטיפול הולם. הרחוב ערוך בחלקו הצפוני (עד צומת חשמונאים) כרחוב דו-סטרי, ובו 6-8 נתיבים לכל כיוון. בצומת החשמונאים

הרחוב מתפצל וממשיך דרומה בחתך מצומצם יותר (3 נתיבים בכל כיוון) ובכיוון דרום-מזרח ברחוב המסגר (3 נתיבים בכל כיוון).

מצב תכנוני קיים:

האזורים ממערב וממזרח לדרך בגין הינם ביעוד תעסוקה: תעשייה, משרדים וכו'. בחלק מהאזורים נבנו בשנים האחרונות מוקדי תעסוקה משמעותיים, כגון מרכז השלום, מתחם דרום-הקריה, מגדל רובינשטיין, מגדל סונול, מגדלי אביב ועוד. קיימים שטחים למוקדי תעסוקה נוספים בתכניות מאושרות שטרם מומשו (לדוגמא, מתחם הזרוע הצפונית של המע"ר, מתחם השוק הסיטוני, מגדלים במתחם דרום הקריה, מתחם יצחק שדה-חסן ערפה), ותכניות נוספות בהליכי תכנון (לדוגמא, קרן הקריה).

אזורי תעסוקה אלו נתמכים בתחנות הקו האדום, שנועד להנגיש את מתחמי התעסוקה לאלפי יוממים, עפ"י הוראות תכנית המתאר (תמ"מ 5/1). בעקבות הפעלת הרק"ל ייווצר צורך ממשי של שיפור המרחב הציבורי והשטחים המיועדים לתנועת הולכי רגל במדרכות, לאורך הציר.

זכויות הדרך לאורך דרך בגין משתנות. בחלק שמצפון לצומת חשמונאים רוחב הדרך הסטטוטורי הינו 45-70 מ'. מדרום לצומת החשמונאים מגיע רוחבו הסטטוטורי של הרחוב ל-30 מ', ואילו רוחב רחוב המסגר 35 מ'. לאורך מרבית הרחובות נוצלו זכויות הדרך במלואן.

תכניות נוספות שחלות על תחום התכנית כוללות את תמ"מ 5/1 ואת תכנית 3639, שאושרה לאחרונה. תכנית 3639, ביוזמת נת"ע והועדה המקומית, נועדה לתקן ולהשלים את תמ"מ 5/1 בכל הנוגע לשינויים מקומיים בתחומי המתקנים ההנדסיים והכניסות לתחנות הרק"ל. תכנית 3639 אושרה למתן תוקף (בהחלטת הועדה מיום 13/6/07), לאחר שנחתם הסכם בין נת"ע, נת"א ועת"א שיבטיח תכנון מתואם ומשולב לפתרונות התנועתיים הנדרשים למינהור התחבורתי ולצרכי הרק"ל בצמתים קרליבך והחשמונאים.

מצב תכנוני מוצע:

התכנית המוצעת לצומת החשמונאים, מהווה חלק מתכנית "שדרת הקריה", תכנית זו מיועדת לשדרוג דרך מנחם בגין (דרך פתח תקווה), הסדרת התנועה הציבורית לאורך הדרך, פיתוח סביבת הולכי הרגל, הוספת שבילי אופניים וכן שילוב פתרונות תנועה לרכב פרטי בדגש על כיוון מזרח-מערב. מימוש התכנית ייתן מענה תחבורתי טוב יותר לביקושי תנועה עתידיים הנגזרים מתכניות פיתוח בסביבה, לרבות פרויקט דרום הקריה והשוק הסיטוני.

תכנית "צומת החשמונאים" כוללת את תחנת "יהודית" בקו האדום של הרכבת הקלה, מערך הכניסות אליה והמתקנים ההנדסיים הנדרשים. בנוסף כוללת התכנית מנהרה לרכב מרחוב המסגר בכיוון מערב לרח' החשמונאים (כולל אפשרות לחיבור לחניון השוק הסיטוני), וכן שלש חלופות לחיבור מנהרה זו עם מתחם דרום הקריה (רחוב הארבעה): חלופה A מתחת לרחוב ארניה וחלופה B מתחת למגרש 9. החלופות כוללות אפשרות לחיבור תת-קרקעי לחניונים בסמיכותן. מימוש התכנית ייתן מענה תחבורתי טוב יותר לביקושי תנועה עתידיים הנגזרים מתכניות פיתוח דרום הקריה והשוק הסיטוני.

תכנית זו באה ליצור מסגרת סטטוטורית לשילוב תכנון וביצוע העבודה ההנדסית הנדרשת למימוש תחנת הרק"ל ומתקניה, יחד עם הסדרת שיפורי התנועה של הולכי הרגל והרכב בצומת. כחלק מקידום תכנית זו ואישור תכנית תא/3639 (קביעת תחומים להקמת מתקנים לרק"ל) התבצע תכנון מפורט יותר של הצומת, כולל פתרונות הנדסיים המותאמים לתכניות הרק"ל והסדרת תשתיות עירוניות בהתאם (מים, ביוב וניקוז).

זמן ביצוע: התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה כחוק.

חו"ד הצוות:

התכנון המוצע, עפ"י הסכם שנחתם בין עת"א, נת"ע ונת"א, משלב מענה לצרכים התחבורתיים הנובעים מתכנית שיפורי התנועה בצומת, ואת הדרישות ההנדסיות שעלו ע"י גורמי התכנון בנת"ע. התכנון יאפשר את ביצוע כ"א מן החלופות השונות. בחירה בחלופה המועדפת תהיה בסמוך לביצוע, עפ"י המצב התיכנוני הקיים בסביבת הצומת, צרכי התנועה והפיתוח וההסכמות הנכסיות הנדרשות למימוש החלופה.

מוצע לאשר הפקדת התכנית, בתנאים שיפורטו להלן:

- 1) תנאי להיתר בניה יהיה הצגת תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי של השיקוע המבוקש, לרבות חומרי הגמר, הקירות התומכים, הגידור, התאורה וכיוצא"ב - לאישור מה"ע או מי מטעמו.
- 2) תכנית הפיתוח תכלול פרוט של פיתוח סביבתי ותכנון תנועה מלא של הצומת וסביבתה, לאישור אגף התנועה ומה"ע.
- 3) הוראות התכנית יבטיחו ביצוע של הסדרי קרקע הנדרשים עפ"י דרישות אגף נכסי העירייה.
- 4) תנאי להיתר בניה יהיה אישור השרות לאיכה"ס בעת"א.

ישיבה קודמת מספר 24-2007 מתאריך 17/10/2007 סעיף 4 **החלטת ועדה:** לשוב ולדון בישיבה הבאה.

משתתפים: דורון ספיר, מיטל להבי, יפה כחלון, נתן וולוך, אריה שומר, פאר ויסנר, שמואל גפן, שלמה זעפראני וארנון גלעדי.

ישיבה קודמת מספר 25-2007 מתאריך 31/10/2007 סעיף 6 **החלטת ועדה:** לשוב ולדון בישיבה הבאה להחלטה בלבד. במהלך השבוע כל חברי הועדה יקבלו את המצגת מהיזם על מנת שיוכלו להגיע להחלטה.

משתתפים: מיטל להבי, פאר ויסנר, שלמה זעפראני, שמואל גפן וארנון גלעדי – יו"ר בנושא זה.

החלטת ועדה:

התוכן	מס' החלטה
- בקשה לאיחוד חלקות 27,30 בגוש 6961 רח' נחום 17-15 - דיון לאחר פרסום בקשה לאיחוד חלקות 30,27 גוש 6961	02/04/2008 3 - 0013-08'

דיון לאחר פרסום בקשה לאיחוד חלקות 27, 30 בגוש 6961 ברח' נחום 15, 17 למגרש בנייה אחד והעברת

רצועות קרקע ורישום ע"ש העירייה תשריט 439

מסמכי רקע: - תשריט איחוד חלקות מס' 439 מיום 14.11.07 שהוכן ע"י י. גרינפלד מודד מוסמך
- מכתב פנייה לועדה של אדר' מנחם כהן, מיום 2.12.2007 (בשם בעלי המגרש)

בעלי הקרקע: - חלקה 27 - קדר ברכה, ברעם אשר, נטר אבנר, ארנון צפירה
- חלקה 30 - שפיר גדה, בן אברהם אילנה, בן אברהם גבריאל, שפיר שירה, שפיר לילך, שפיר אורלי.



תוכן הבקשה: איחוד חלקות למגרש בנייה אחד.

1. **פרטים:** החלקות הנ"ל כלולות ביעוד אזור מגורים א' בתכנית "58".
2. הרחוב הינו רחוב צר וחלה בתחומו תכנית 887 הקובעת כי תופרש רצועה של 1.0 מ' בחזית המגרש לטובת הרחבת הרחוב.
3. הבניינים בחלקה בנויים בקיר משותף.
4. על פי תכנית "מ" החלקות מוגדרות כ"מגרש קטן ברחוב צר". על כל אחת מהחלקות מותרת בניה בגובה של 3 קומות מעל קומת עמודים, חדרי יציאה לגג ומרתפים על פי תכנית ע1.
5. זכויות בניה בהיקף % 126 משטח המגרש ברוטו. צפיפות 75 מ"ר קרקע ליחידת דיור (מעוגל ל- 4 יח"ד לכל חלקה).
6. בהתאם לחו"ד היועמ"ש לועדה המקומית ולאור החלטות ועדת ערר ובית משפט הוחלט כי זכויות הבניה לאחר הרחבת הרחוב יהיו זכויות כמו ברחוב רחב ללא תוספת קומה ומשטח המגרש נטו. היינו זכויות הבניה עפ"י החלטות אלה יהיו % 154 ב-3 קומות מעל קומת עמודים וחדרי יציאה לגג.

6. לאחר איחוד החלקות ייוצר מגרש בקטגוריה של "מגרש גדול" (גדול מ- 500 מ"ר) ובכך יהיו זכויות הבניה בו (ובהתחשב בחו"ד היועמ"ש כמפורט לעיל) 168% בגובה 4 קומות (במקום 3) מעל קומת עמודים וחדרי יציאה לגג. צפיפות 50 מ"ר קרקע ליחידת דיור (מעוגל ל- 11 יח"ד).

להלן לתזכורת טבלאות האיחוד וחלוקה המוצעות :

חלוקה

השטחים בדונם	מספרי החלקות	
	סופי	ארעי
0.012		1
0.268		2
0.280	(27)	
0.012		3
0.269		4
0.281	(30)	

איחוד

השטחים בדונם	מספרי החלקות	
	סופי	ארעי
0.268		2
0.269		4
0.537		5

להלן טבלת השטחים וזכויות הבניה במצב קיים ובמצב מוצע לאחר איחוד החלקות :

מצב מוצע לאחר איחוד והפקעה	מצב קיים חלקה 30	מצב קיים חלקה 27	
537 מ"ר	281 מ"ר	280 מ"ר	שטח חלקה ברוטו
	269 מ"ר	268 מ"ר	שטח לאחר הפרשת 1.0 מ' בחזית לרחוב
902.16 מ"ר 168%	414.2 מ"ר - קיר משותף	412.7 מ"ר - קיר משותף	154% בקיר משותף
	סה"כ 827 מ"ר		
מרתף ק. עמודים + 4 ק' + חדר יציאה לגג	מרתף ק. עמודים + 3 ק' + חדר יציאה לגג	מרתף ק. עמודים + 3 ק' + חדר יציאה לגג	מספר קומות
50 10.74 = 11 יח' דיור	75 3.7 = 4 יח' דיור	75 3.7 = 4 יח' דיור	מקדם צפיפות ומס' יח' דיור

קדמי 4.0 מ' צידי 3.6 מ' אחורי 6.2 מ'	קדמי 4.0 מ' צידי 3.0 מ' אחורי 5.0 מ'	קדמי 4.0 מ' צידי 3.0 מ' אחורי 5.0 מ'	קוי בנין
--	--	--	----------

במכתבו מיום 2.12.2007 מבקש אדר' מנחם כהן בשם בעלי החלקות את הסכמת הועדה לאיחוד החלקות ל צורך הקמת בנין מגורים הכולל מרתף חניה ומחסנים, קומת קרקע הכוללת דירת גן, 4 קומות עם 2 יח' דיור לקומה וחדרי יציאה לגג. סה"כ 9 יח' דיור. בנוסף יש כוונה לבקש הקלות כמותיות, הקלות לקוי בנין ועוד.

וצוות מרכז הומליץ לאשר הבקשה לאיחוד חלקות.

אמנם מרבית הבנינים הישנים הקיימים ברחוב הם בגובה 2 קומות אך הגובה המבוקש כתוצאה מאיחוד החלקות (4 קומות מעל קומת עמודים וחדרי יציאה לגג) אינו חורג מגובה הבנינים החדשים שנבנו ברחוב (מספרים 22 ו-31) שאושרו בהתאם לתכנית מ' עם קומה נוספת בהקלה. הגובה המבוקש תואם את המלצותיה של תכנית רובע 3 הנמצאת בהליכי אישור. לאחר איחוד החלקות מוצע לא לאשר כל תוספת קומות בהקלה מעבר למותר.

הועדה המקומית בישיבתה מיום 23.1.2008 דנה בבקשה הנ"ל והחליטה לאשר לפרסם את הבקשה לאיחוד חלקות 27, 30 בגוש 6961 רח' נחום 15-17 ליצירת מגרש אחד עפ"י פרק ד' לחוק וסעיף 149, ולשוב ותדון בבקשה לאחר הפרסום כחוק.

בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, פורסמו מודעות בעיתונים: "הארץ" מיום 1.2.2008, "הצופה" מיום 31.1.2008, ומקומון "העיר" מיום 1.2.2008, הודעות חולקו לנוגעים בדבר והודבקו במקום כנדרש.

לא הוגשו התנגדויות.

חו"ד מה"ע וצוות מרכז : ממליצים לאשר את האיחוד המבוקש והעברת רצועות הקרקע ע"ש העירייה.

התוכן	מס' החלטה
- דרום הקריה - מתחם 8 בינוי לביצוע דיון בעיצוב ארכיטקטוני	02/04/2008 4 - 0013-08

דרום קריה – מתחם 8 בינוי לביצוע

מטרת הדיון: אישור תכנית בינוי לביצוע

מסלול התכנית: תכנית בינוי לביצוע – באשור ועדה מקומית

מיקום: מצפון: רח' קלמן מגן.

מדרום: יחידת תכנון מס' 1.

ממזרח: יחידת תכנון מס' 2 ומתחם ג'2.

ממערב: יחידות תכנון מס' 5 ומס' 7.

גוש חלקה

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7101	מוסדר	חלק מהגוש		1

שטח קרקע: 11.049 דונם.

מתכנון: קלמן כ"ץ ירון כ"ץ אדריכלים (1997) בע"מ.

אדר' קלמן כ"ץ מס' רשיון 4291

יזם: מינהל מקרקעי ישראל.

בעלות: מדינת ישראל.

מצב השטח בפועל: מגרש ריק

מדיניות קיימת: מימוש זכויות על פי תכנית 3000 המאושרת

מצב תכנוני קיים: על המתחם חלה תכנית 3000 שבתוקף

מצב תכנוני מוצע

- א. על פי הוראות תכנית "3000 – דרום הקריה" נדרשת הכנת תכנית בינוי לביצוע לכל מתחם בינוי לאישור הועדה המקומית.
- ב. תכנית זו תחול על השטח המתוחם בקו כחול בתשריט הבינוי והפיתוח, הכולל את מגרשים 8.1, 8.2, 8.3 ביחידת תכנון מס' 8 וחלק ממגרש מס' 2 שבתכנית מס' 3000 דרום הקריה כפי שיפורט להלן.
- ג. מבוקש אישור הועדה לפרסום הקלה על פי סעיף 149 לחוק התו"ב לאישור תכנית חלוקה למגרשי בניה ביחידת התכנון כתנאי לתעודת אכלוס (טופס 4) ולא כתנאי להיתר כפי שנדרש בתכנית.
- ד. כמו כן מבוקשת הקלה לאישור תכנית הבינוי למתחם 8 הכולל חלק תת-קרקעי קטן ממתחם 2 שתואם את תכנית הבינוי לדרך התת-קרקעית של פרויקט דרום – הקריה וזאת מבלי להכין תכנית בינוי למתחם 2 שלא משווק עדיין.

מטרות התכנית

- א. תכנית זו הוכנה עפ"י הוראות סעיף 21 בתקנות התכנית המפורטת מס' 3000 דרום הקריה, שהודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה ביום 25/09/2006 בי. פי מס' 5582 .
- ב. מטרת תכנית זו: קביעת הוראות בניה, הגדרות והנחיות תכנוניות לקבלת היתרי בניה ביחידת תכנון מס' 8, כל זאת ע"י:
 1. קביעת מסגרת עיצובית מתואמת של כל מרכיבי יחידת התכנון.

2. הגדרה מדויקת של גבולות ושטח יחידת התכנון, וגבולות ושטח מגרשי הבניה הכלולים בה.
3. פרישת השימושים בקומות התחתונות, כולל שטחי ציבור אם כלולים במגרש והפרדת כניסות למגורים ולשימושים אחרים.
4. הגדרת צורת גושי המבנים, גבהים מחייבים, גבהים מינימליים וגבהים מרביים של גושי המבנים.
5. קביעת קווי הבניין הקדמיים, הצדדיים, האחוריים והמרחקים בין המבנים שבתחום יחידת התכנון.
6. קביעת מפלס הכניסה הקובעת לבניינים בתחום יחידת התכנון, בהתייחס למפלסי הפיתוח הכללי, מפלסי רחובות סמוכים ומפלסי הקרקע המתוכננים במגרשים הסמוכים. קביעת גבהים של קומות הקרקע וקומות טכניות.
7. קביעת מפלסי קומות המרתפים ופרוט מקומות החניה בכל מגרש בתחום יחידת התכנון.
8. פרוט חלק הדרך התת-קרקעית ו/או הרמפות הכלולות ביחידת התכנון והבטחת רציפות הגישה לדרך התת-קרקעית בין יחידות התכנון.
9. סימון זיקות הנאה להולכי רגל ו/או לרכב בתחום יחידת התכנון, על פני הקרקע ובמפלסי תת הקרקע על פי הצורך. סימון כל דרך גישה למרתפים הנמצאת בתחום מגרש אחד ונועדה לשרת גם מגרש נוסף, ואשר לגביה תרשם זיקת הנאה להבטחת הגישה אל המגרש הנוסף.
10. פתרון מפורט לתואי תשתיות על פי הנחיות תכנית התשתיות.
11. הנחיות לחומרי גמר בחזיתות ופרטים ארכיטקטוניים מחייבים לחזיתות, סטווים ומתקנים שונים במפלסי הקומות התחתונות.
12. הנחיות באשר לעיצוב וסיומת קומות עליונות וקומת הגג במגדלים וטיפול בגגות נמוכים וגגות עליונים של המבנים.
13. הנחיות באשר לפיתוח השטח במפלסי כיכרות, שבילים ודרכים, על פי הוראות תכנית הפיתוח. פירוט דרישות לגינון, בתי גידול לעצים בוגרים, חומרי ריצוף באזורים המיועדים למעבר הציבור, דרישות תאורה והארה חיצונית של הבניינים.
14. הנחיות להבטחת אוורור של מרתפי חניה באופן שפליטת האויר לא תהווה מפגע להולכי הרגל, וכן הנחיות מחייבות למיקום ארובות אוורור לדרך התת קרקעית ולשטחי המסחר, בתחום השטחים הפרטיים לכל גובה המבנה ועד מפלס גגות עליונים.
15. הנחיות באשר לאופן הטיפול בגבולות העבודה של יח' התכנון, במטרה להבטיח שמירה על שלמות בנינים לשימור ועצים שנועדו לשימור, הנמצאים בתחום או בסמוך לגבולות יחידת התכנון ועלולים להיפגע במהלך עבודות הבניה.
16. הנחיות באשר לאופן סילוק האשפה מהמבנים וטיפול בפסולת ובמטרדים כתוצאה מהפעילות המסחרית.
17. הנחיות באשר למזעור מטרדי רוחות באמצעות בנית אגפים נמוכים הכוללים גם סטווים להולכי רגל ובולטים מקו המגדלים שמעליהם.
18. הנחיות באשר לצורך בפתרונות של מיגון אקוסטי לפתחים בבנינים החשופים לרעש, בין בניני מגורים או בניני משרדים.
19. הנחיות לתאורת חזיתות וסטווים, תאורת היצף והנחיות לשילוט.
20. הנחיות בנושא בטחון.

21. קביעת הוראות בינוי מחייבות לבניית הדרך התת קרקעית ביחידת התכנון.
22. הגדרת שטח מתחום הדרך הת"ק שבמגרש מס' 2, אשר יבוצע ביחד עם הדרך שבמגרש מס' 8.1.
23. קביעת הוראות לפיתוח כולל של שטח יחידת התכנון.

הוראות הבניה:

זכויות הבניה הן על פי הוראות תכנית 3000 דרום הקריה.

השימושים המותרים:

מתחת למפלס 20.00 + (קומת מסחר מס' 1) ועד למפלס הדרך התת-קרקעית (כולל), יותרו: מסחר, שטחים לשימושים בעלי אופי ציבורי, מחסנים ושירותים נלווים המשרתים את שטחי המסחר, המשרדים והמגורים שבאותו מגרש, שירותים טכניים, דרך תת קרקעית, חניונים ושטחי שירות.

במפלס 20.00 + ; 24.50 יותרו השימושים העיקריים שלהלן ושטחי השרות שלהם: מסחר, לרבות בתי אוכל ומשקה, גלריות לאומנות, שירותים אישיים ועסקיים, מועדונים ואולמות בידור וכן מבואות כניסה למגדלי המגורים ומבואות כניסה לקומות המשרדים. למניעת מטרדים למגורים, טעונים כל יתר השימושים, למעט משרדים, אישור הרשות לאיכה"ס בעיריית ת"א-יפו.

במפלסים: 29 + ; 32.50 + ; 36.00 + יותרו: משרדים, שירותים עסקיים, שטחים לשימושים בעלי אופי ציבורי ושטחי שירות לשימושים עיקריים שבמגרש. במגרש 8.3 יותרו גם שטחי ציבור ושטחי השרות שלהם במפלס 29 + עפ"י סעיף 16.4 בתכנית 3000.

במפלס 39.50 + (קומת ביניים) יותרו: שטחים נלווים לשמוש הדיירים שבקומות המגורים, לרבות בריכת שחיה, שבניתה תאושר ע"י משרד הבריאות והשרות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א-יפו.

בשתי הקומות שמעל קומת הביניים אשר צוינה לעיל יותרו: מגורים, שירותים נלווים למגורים, שטחי שירות ושירותים טכניים למגורים.

בכל יתר הקומות: מגורים ושטחי השרות שלהם.

התפלגות זכויות הבניה בין המגרשים:

ביחידת התכנון מס' 8 נקבעו שלושה מגרשי בניה: 8.1 ; 8.2 ; 8.3; התפלגות זכויות הבניה כדלקמן:

שטחים עיקריים / מ"ר					שטח מגרש / דונם	מס' מגרש
סה"כ	שטח ציבורי	מסחר	משרדים	מגורים		
15090		640	4000	10450	4,208	8.1
14930	-	1080	3400	10450	3.637	8.2
14930	800	1080	2600	10450	3.204	8.3
44950	800	2800	10000	31350	11.049	סה"כ

מספר יח' דיור מירבי בכל מגרש: 108 יח"ד.
שטח יח' דיור מזערי: 95 מ"ר עיקרי.

שטחי השירות בכל הקומות שממפלס +20 וכל הקומות שמעליה, יהיו עד שיעור 40% מכלל השטחים העיקריים המותרים לבנייה במגרש.
שטחי השירות בקומות שמתחת למפלס +20 יהיו בשיעור 650% משטח כל מגרש.

הכניסות לבנינים :

לכל אחד מן הבניינים תהיה כניסה נפרדת למגורים וכניסה נפרדת למשרדים.
מיקום הכניסות יהיה באופן המוצג בתשריטי קומות הקרקע והכיכר היינו : כניסות למשרדים זו מול זו בשני מגרשים צמודים, 8.1 ו 8.2, וכניסות למגורים זו מול זו בשני מגרשים צמודים 8.2 ו 8.3.
מפלסי הכניסות בקומת הקרקע יהיו מתואמים עם גבהי הריצוף המתוכננים של רחוב קלמן מגן, בהתאמה לתכנית זו ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
מפלסי הכניסות במפלס הכיכר יהיו בגובה אחיד לכל שלושת הבנינים : 24.50 +
מפלסי הכניסה לחניונים הכניסה לחניונים תהיה ממפלס הדרך התת קרקעית במקום שנקבע ככניסה לחניון בכל מגרש ומגרש ועל פי מפלס הדרך שנקבע בכל כניסה.

קווי הבניין:

קווי בנין במרתפים : קו בניין "0" בכל גבולות המגרשים ובתנאי שתובטח אפשרות מעבר תשתיות עירוניות בתחום המגרשים עפ"י דרישת מהנדס העיר או מי מטעמו.
כל קווי בניין לקומות וגושי המבנים שמעל פני הקרקע : יהיו רק עפ"י המצוין בתשריטי הקומות, חתכים וחזיתות.
מידות עומק הסטווים המצוינות בתשריט הבינוי והפיתוח הן מידות מזעריות ותהיינה זהות בכל שלושת המגרשים. מידת העומק שתקבע בהיתר הבניה הראשון תחייב את יתר הבניינים.
מידות המרווחים בין המבנה לשימור והבניה החדשה במגרש מס' 8.3 הן מזעריות.

גובה המבנים :

מספר הקומות המרבי מעל מפלס הכניסה הקובעת : לא יעלה על 30 קומות.
הגובה המירבי של המבנים ביח' התכנון (כולל מתקנים טכניים) לא יעלה על 120 מ' מדוד מעל פני הים כמתואר בתשריטי התכנית. כל המבנים בגובה אחיד. הגבהים שיקבעו בהיתר הבניה לראשון מבין שלושת המגרשים יחייבו את מבקשי ההיתר ביתר המגרשים.
גובה תחתית תקרות הסטווים בקומת הקרקע (גובה מוחלט), יהיה זהה בכל שלושת המגרשים, הגובה שיקבע בהיתר הבניה לראשון מבין שלושת המגרשים יחייבו את מבקשי ההיתר ביתר המגרשים.
גובה תחתית תקרות הסטווים שבקומת הכיכר (גובה מוחלט) יהיה זהה בכל שלושת המגרשים, הגובה שיקבע בהיתר הבניה לראשון מבין שלושת המגרשים יחייבו את מבקשי ההיתר ביתר המגרשים.
המפלס התחתון של חיפוי האבן בתחתית תקרות הסטווים שיקבע בהיתר הבניה הראשון, יחייב את הבונים ביתר המגרשים. בכל מקרה הגובה המזערי של תחתית תקרת הסטווים הצפוניים במגרש 8.1 לא יפחת מ- 6.5 מ'. הגובה המרבי של תחתית תקרת הסטווים במגרש 8.3 כ- 8.5 מ'. הגובה הקבוע לתחתית תקרות הסטווים הדרומיים כמצוין בתכנית. הגובה שיקבע בהיתר הבניה לראשון מבין שלושת המגרשים יחייבו את מבקשי ההיתר ביתר המגרשים.
גבהי גושי המבנים יהיה זהה בכל שלושת המגרשים לכל אורכה של כל חזית, הן באשר לגבהי האגפים הנמוכים- בנייני קומות המשרדים, והן באשר למגדלי המגורים. הגבהים שיקבעו בהיתר הבניה לראשון מבין המגרשים, יחייבו את מבקשי ההיתר ביתר המגרשים. ולמען הסר ספק יודגש כי הגובה המינימלי שניתן יהיה לאשר בהיתר הבניה למבנה הראשון לא יפחת מ- 116.5+ מ'.
גובה קומת משרדים יהיה עד 3.5 מ' ברוטו.
גובה קומת מגורים טיפוסית יהיה עד 3.2 מ' ברוטו למעט קומת הגג שגובהה יהיה עד 4 מ' ברוטו.

מרתפים והסדרי חניה:

(ראה סעיף 15 בהוראות תכנית 3000 ד' הקריה).

החניה תהיה עפ"י תקן החניה התקף לכל אחד מן השימושים, למעט תעסוקה, בעת הגשת הבקשה להיתר. תקן החניה לתעסוקה יהיה מקום חניה אחד לכל 60 מ"ר תעסוקה עיקרי, או לפי התקן שיהיה תקף בעת הגשת הבקשה להיתר לפי היחס הנמוך שביניהם. החניה תוסדר בתחומי המגרשים בקומות המרתפים בלבד. לפחות 30% ממקומות החניה בכל מגרש הדרושים על פי תקן החניה שבתוקף, יוסדרו כחניון ציבורי בתשלום עפ"י הגדרתו בחוק התכנון והבניה. הנגישות לחניון הציבורי תהיה ברורה ונוחה. שטח החניון הציבורי יוגדר בנפרד מיתר שטחי החניה הדרושים עפ"י התקן התקף לשאר השימושים. מיקום מקומות החניה של החניון הציבורי יהיה בתחום שלוש קומות המרתף העליונות. ותאסר הצמדת שטחי חניה לשימושי התעסוקה. פירוט מאזן החניה בכל מגרש כמפורט בנספח התנועה והחניה. הקצאת מקומות חניה לציבור בתשלום בגין הנדרש למבנים לשימור שבתחום הפארק מוגדרת בטבלת מאזן החניה לכל אחד מן המגרשים. חניון זה יהיה חלק מהחניון הציבורי ויחולו עליו כל ההוראות דלעיל. מספר מקומות החניה הפנויים בחניון הציבורי יוצג באופן שוטף בצג אלקטרוני בכניסה לחניון. הצג יחובר גם למערכת הבקרה המרכזית של דרום הקריה. אוורור מרתפי החניה בארובות יהיה בתחום המבנים ומגובה מינימלי שמעל לתקרת הסטווים 3.3+ ומעלה ובאישור הרשות לאיכה"ס בעיריית ת"א- יפו. לא תותר התקנת פתחים להכנסת אויר לאוורור חניונים בתחומי מדרכות ורחבות בהן ישנה תנועת הולכי רגל. בקומת החניה הראשונה, בגבולות כל אחד מהמגרשים, יוסדרו מקומות חניה לאופנועים ולאפניים לבאי הבניין. כמות מקומות החניה תהיה עפ"י תקנות שיקבעו ע"י עיריית ת"א- יפו. חניה לאופנועים מזדמנים תוסדר בסמוך לכניסה לכל חניון מהדרך התת קרקעית בתחום מורחב של המדרכה ובתחום המגרש הפרטי. תכנון גמיש של מרתפי חניה: היזמים מבקשי ההיתר מונחים לתכנן תכנון גמיש של קומות מרתפי החניה העליונות, כך שגובהן יאפשר שימוש עיקרי בעתיד. הסבת שטחי המרתפים העליונים לשימושים סחירים תעשה לעת הפעלת מערכת הסעת המונים, ע"י הכנת תכנית ואישורה בהתאם לסעיף 15.10 בתכנית 3000. הועדה המקומית תהא רשאית לאשר חיבור בין מרתפי חניה של מגרשים ואיחודם לחניון אחד, ואף לשנות את מיקום ומספר הרמפות בהתאמה. ניתן יהיה לצמצם בעקבות הנ"ל את מספר הכניסות מהדרך התת קרקעית אל חניונים שאוחדו, אולם ללא שיחול שינוי במיקום הכניסה לחניון שבתחום מגרש 8.1, ובתנאי שתהיה גישה נאותה אל חדרי המכונות לאוורור הדרך התת קרקעית שמוקמו במגרשים 8.2, 8.3. כל שינוי הכרוך במספר הכניסות ומיקומן חייב באישור מנהל מקרקעי ישראל ומהנדס העיר או מי מטעמו לפני שיובא לאישור הועדה המקומית.

הסדרי תנועה לרכב ומעברים להולכי רגל:**הדרך התת קרקעית:**

- א. עפ"י הוראות סעיף 15.11 שבתכנית 3000, תשמש דרך שירות פנימית תת קרקעית כנתיב מעבר ציבורי מקורה ותירשם לגביה זיקת הנאה לטובת הציבור המתירה בה מעבר לכלי רכב ולהולכי רגל. תחום הדרך יועבר בחכירה לעיריית ת"א יפו.
- ב. בתחום כל אחד מן המגרשים, במפלס הדרך התת קרקעית ובצמוד לדופן המשותפת עם הדרך, יבנה מעבר שירות דו מפלסי, לשרות מערכות הדרך התת קרקעית וחדרי מכונות לאוורור הדרך. הכל כפי שמצויין בתכנית הבינוי המפורטת לדרך התת קרקעית.
- ג. תחום הדרך התת קרקעית כולל את המיסעה, המדרכות, תקרת הדרך מעבר שרות דו מפלסי למערכות הדרך, חדרי המכונות וחדרי חשמל שונים המשרתים את הדרך התת קרקעית. הכל כפי שמצויין בתכנית הבינוי המפורטת לדרך התת קרקעית.
- ד. מיקום ותווי הדרך התת קרקעית מפלסיה וממדיה מחייבים.
- ה. תכנון הדרך התת קרקעית יהיה בהתאם לדרישות הבטחון המוגדרות בהנחיות התכנון של רשות הרישוי לעניין זה.
- ו. במגרשים 8.2; 8.3- פריצת הכניסות מן הדרך הקיימת אל תחום המגרשים ובצוע מעברי השרות וחדרי המכונות של הדרך התת קרקעית

- בתחום המגרשים. הנ"ל יבוצע ע"י כל יזם/מבקש ההיתר בהתאמה למגרש שברשותו.
- במגרש 8.1-ביצוע קטע הדרך, מעבר השרות, חדר המכונות וחדרי החשמל הנמצאים בתחומו והמשרתים את הדרך התת קרקעית. כל זאת יבוצע ע"י מבקש ההיתר.
- ז. בכל אחד מן המגרשים יבנה היזם/מבקש ההיתר חדר מכונות למתקני האוורור של הדרך התת קרקעית ותעלת אוורור בנויה בחתך הנדרש, בתחום המרתף, עד לגרעין השירותים של כל מגדל. בתחום גרעין המגדל יבנה פיר אוורור אנכי לפליטת אוורור הדרך הת"ק מעל גג כל מגדל. המידות המינימליות הנדרשות ייקבעו לעת הוצאת היתר הבניה, ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.
- ח. עפ"י הוראות סעיף 20 שבתכנית 3000, תבוצענה כל עבודות הבניה, התגמירים ומערכות הדרך עפ"י תכנית הבינוי המפורטת לדרך התת קרקעית.

הארכת מפלס הדרך התת קרקעית בתחום מגרש מס' 2.

יזם מגרש מס' 8.1 יבנה הגדלת שטח הדרך התת קרקעית בתחום מגרש מס' 2 כהגדלה זמנית של הדרך ע"מ לאפשר כניסה ויציאה מהדרך אל החניון במגרש 8.1.

זכויות מעבר להולכי רגל:

כל השטחים המסומנים בזיקות הנאה יהיו פתוחים לציבור ותרשם בהם זיקת הנאה. יותרו שינויים מקומיים בגבולות זיקות הנאה ע"פ הבקשה להיתר, כל עוד לא יפחת השטח שבזיקת הנאה בכל מגרש ומגרש מהמפורט בתשריט התכנית ויכלול בין היתר: את כל שטחי הסטווים, שטחי הכיכרות והמעברים הפתוחים מקו ויטרינות של החנויות ועד גבולות המגרש, במפלס הפארק ובמפלס הכיכר העליונה, וכן לגבי הגדרת תחום הדרך התת קרקעית.

אחזקת מבנים ציבוריים ושטחים ציבוריים:

תנאי להיתר בניה יהיה הבטחת האחזקה של המבנים הציבוריים ושל השטחים שבזיקת הנאה לציבור, לשביעות רצונו של מהנדס העיר. תנאי לאכלוס יהיה התקשרות עם חברת האחזקה לשביעות רצונו של מהנדס העיר או מי מטעמו.

הנחיות לחמרי ופרטי גמר:

האישור של כל המפורט להלן בסעיפים 13.1, ועד כולל סעיף 13.8 יעשה בהיתר הבניה לראשון מבין שלושת המגרשים, ויחייב את מבקשי ההיתר ביתר המגרשים:

חיפוי חזיתות המבנים יעשה בלוחות נסורים של אבן חול. גמר פני לוחות האבן בשילוב של פנים חלקות ופנים מסותתות בסיתות "מסמסם".

מידות העמודים בסטווים יהיו כמפורט בתשריט החזיתות. תותר גמישות של כ- 10% מכל מידה מצוינת.

בסיסי העמודים בסטווים שבקומת הקרקע יודגשו ע"י שימוש בשלושת הנדבכים הראשונים באבן חול שגובהה 60 ס"מ.

גוני הצללה יהיו זהים בכל שלושת הבניינים לכל אורך החזית הדרומית, ויעשו עפ"י הפרטים המנחים שבתכנית זו.

פרטי הזיגוג הנייד שבחזית הגגונים דלעיל יהיו זהים בכל שלושת הבניינים לכל אורך החזית הדרומית.

הפרוט המלא של הגגונים ופרטי הזיגוג הנייד יקבע בהיתר הבניה לבניין הראשון שיבנה ופרטי יחייבו את הבניה בשני המגרשים האחרים.

מידות ופרטי המעקות במפלס הכיכר, לאורך החזית הצפונית וסביב הפתחים ברצפה דרכם נשקפת קומת הקרקע, יהיו אחידים לכל שלושת הבניינים ויעשו בהתאם לפרט בנספח הפיתוח הנופי.

מפלסי המעקות שלאורך גגות אגפי המשרדים המופיעים בתשריט הבינוי, מתייחסים לחלק המעקה הבנוי. יתרת גובה המעקה הנדרשת מטעמי בטיחות, תעשה מצינורות פלדת אל חלד בליטוש משי, ובשילוב של מעקה זכוכית במידת הצורך.

גגות אגפי המשרדים יהיו מרוצפים ומגוננים. השימוש בגגות המגוננים יוצמד למשתמשים המחזיקים בקומת הבניינים, אם לשימוש המשרדים או כשטח משותף לדיירי מגדל המגורים.

תאורת הסטווים והארת חזיתות המבנים:

תאורת הסטווים תעשה עפ"י ההנחיות שבתכנית זו ופירוט נוסף שיקבע בתכניות הפיתוח והעיצוב הנופי שעפ"י סעיף 19 בתכנית 3000 ד' הקריה:

עמודי הסטווים יוארו מגופי תאורה שקועים בריצוף משני צדי העמוד, הכוללים אביזרים מונעי סנוור. תקרת הסטווים תואר בתאורה בלתי ישירה מגופים שיוקנו ע"ג עמודי הסטווים בחזיתם הפנימית ו/או על פני הקירות. תאורת חזיתות המבנים: נדרשת הארת כל חזיתות המבנה, באמצעות גופי תאורת הצפה שימוקמו באזורים נמוכים ויכוונו כלפי מעלה ויצוידו באביזרים למניעת סנוור. מיקום גופי התאורה יעשה בתחום המגרש בלבד. יש להתאים את סוג הגופים ואופי התאורה לפי סוג החומרים מהם עשויה החזית המוארת בהתאמה שונה לחזית מסך או לבניית אבן, לעובדה כי הקומות התחתונות מיועדות למסחר

שילוט:

לא תותר התקנת אביזרי פרסום או שילוט מסחרי על חזיתות המבנים בכל מפלס שהוא. למעט שם המבנה במיקום המצוין בתשריט ע"ג חזיתות המבנה ועפ"י המפרט המופיע שם. התקנת שילוט בקומה מסחרית תותר רק בתחום מישור הויטריות של אותן החנויות שלהן מיועד השילוט ונמצאות בתחום שלאורך הסטווים.

מיקום מתקנים טכניים בקומות שמעל קומת הקרקע:

לא תותר הצבת מתקנים טכניים חשופים על פני גגות אגפי המשרדים. תותר הצבת מתקנים טכניים מוסתרים בתחום המקורה של קומת הביניים ומתחתיה, בתחום קומות המשרדים, וכן בתחומי הקומות המוגדרים כמגורים 1-2. ובמקומות נוספים שצוינו בתכנית.

אגירת האשפה וסילוקה:

מיכלי האגירה לאשפה הביתית ומיכלי האגירה לאשפה המסחרית יהיו בתחום הביניים בקומת המרתף הנמצאת במפלס הדרך הקרקעית. האשפה תיאגר בדחסנים שימוקמו בחדרים סגורים וממוזגים. כמו כן תהיה בכל בנין מכולה לאגירת פסולת קשיחה שתאוחסן גם היא בחדר סגור, בקומת המרתף כנ"ל.

עצים להעתקה:

כל העצים הקיימים המיועדים להעתקה מתחום יחידה תכנון יועתקו על חשבון מבקש ההיתר למקום שיועד לכך ע"י עיריית ת"א יפו.

הוראות באשר לבניין לשימור משולב שבתחום מגרש 8.3:

הכל עפ"י סעיפי המשנה המפורטים בסעיף ראשי 14 בתכנית 3000- דרום הקריה ולמעט סעיף 14.3.5 הנוגע ליח' תכנון מס' 6. השימור יעשה עפ"י תיק תיעוד שיאושר ע"י מהנדס העיר. אישור תיק התיעוד יהיה תנאי להוצאת היתר בניה. תנאי למתן היתר בניה במגרש 8.3 יהיה הצגת פתרון הנדסי לשביעות רצונו ואשורו של מהנדס העיר או מי מטעמו, לחפירה ובסוס במגרש זה באופן שלא יפגע בבניין המיועד לשימור משולב ויציבותו לא תעורער. הוראות לבחירת חומרי הבניה לשיפוץ המבנה ראה סעיף 22.7 בהוראות תכנית 3000.

בניית שטחים ציבוריים הכלולים בתחומי מגרשים 8.1; 8.3;

מיקום השטחים כמצוין בתשריטי התכנית, לעניין ההוראות, ראה סעיף 22.8 בהוראות תכנית 3000.

הוראות מיוחדות נוספות למגרש 8.1:

רמפת עליה ממפלס רחוב קלמן מגן אל מפלס הכיכר העליונה מיועדת להולכי רגל ולעליית רכב כיבוי אש והצלה אל מפלס הכיכר וגישה אל חזיתות הבתים הפונות אל הכיכר. הכיכר והרמפה יתוכננו עפ"י תקנים המתאימים ובאישור מכבי אש, ויביאו בחשבון תנועת רכב כיבוי עמוס על פני כל הכיכר, כולל מעברים פנויים על פני כל הכיכר בין יח' תכנון מס' 8 ותחום הכיכר הקיימת ביחידת תכנון מס' 1. הקצה הדרום מזרחי של הכיכר יפותח כמערכת מדרגות היוצרות פתיחה רחבה אל כוון המזקקה. הפסג' המסחרי המקורה שבמפלס הקרקע יסתיים בצידו המזרחי בפתיחה מרבית לכיוון היקב ובחזיתו סטיו עמודים באורך מזערי של 25 מ'. (ראה חזית מזרחית).

מעלית שקופה:

במגרש מס' 8.2 תבנה מעלית שקופה בין מפלס קומת הקרקע ומפלס הכיכר.
לא תהיה מניעה להקים מעלית שקופה נוספת גם בפטיו שבמגרש 8.3.

אספקת גז:

אספקת גז לשימושים השונים תעשה לכל בניין באופן עצמאי. הפתרון לאחסון הגז יהיה בתחומו של כל מגרש ובאחריות כל יזם, או באספקה מצוברים טמונים מרכזיים ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

הנחיות והוראות באשר לנספח הפיתוח הנופי:

נספח הפיתוח הנופי מתייחס לכל השטחים שלגביהם תרשם זיקת הנאה לציבור, תוך התייחסות ליחידות התכנון הגובלות, לשטחים הציבוריים הפתוחים, לשבילים ציבוריים ולשטח הפרטי הפתוח, ובהתאם להנחיות תכנית הפיתוח והעיצוב הנופי לכל שטח דרום הקריה.

הוראות לפיתוח הנופי:

מרצפים- בכיכר העליונה- מפלס +24.5 יהיו עפ"י תכנית ביצוע פרטנית לכיכר בשלמותה. התכנית תחייב ביצוע מתואם של הריצוף על פיה, בכל מגרש ומגרש, ובתאום עם הריצוף המחודש בכיכר, בתחום המגרשים של יח' תכנון מס' 1.
חומר הריצוף יהיה גרניט אפור. הפירוט שיאושר בתכנית הפיתוח ובהיתר הבניה של מבקש ההיתר הראשון, יחייב את מבקשי ההיתר ביתר המגרשים.
נטיעות- כל העצים ינטעו בבתי גידול שנפחם לא יפחת ממיידות 1.5 מ' x 1.5 מ' x 1.5 מ' נטו ויכללו את כל הסידורים למערכת השקיה ולמערכת ניקוז.
גופי תאורת חוף ועמודי תאורה יקבעו בהתאם להוראות תכנית הפיתוח והעיצוב הנופי. סוגי הגופים והעמודים שיקבעו במסגרת היתר הבניה הראשון יחייבו את יתר המבקשי ההיתר ביתר המגרשים. ריהוט חוף יבחר עפ"י הנחיות תכנית הפיתוח והעיצוב הנופי של דרום הקריה.
גדרות: חל איסור מוחלט על התקנת גדרות או חסימה כל שהיא בין המגרשים בתחומים שלגביהם תרשם זיקת הנאה לטובת הציבור לתנועת הולכי רגל ולתנועת כלי רכב. תשמר הרציפות הפתוחה בשטחים הנ"ל.

נגישות:

על כל השטחים שלגביהם תרשם זיקת הנאה לטובת הציבור חלה חובת הנגשה לכלל האוכלוסיה.

אקוסטיקה:

הוראות לעניין מיגון אקוסטי אם יידרש, חלונות בדירות או במשרדים יהיו בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה של עיריית ת"א-יפו.

מיתון רוחות:

לצורך מיתון השפעת הרוח יש לזגג את החזית הצפונית של הפסג' המסחרי במפלס ק' קרקע בקומות הכיכר (+25.5) בתחום אזורי המעבר שבין המגרשים כמתואר בחתך 8-8 (1: 500) ובחתכים א-א; ב-ב (1: 125).

תחולת "קובץ ההנחיות" של עיריית תל אביב – יפו:

הוראות "קובץ ההנחיות" של עיריית ת"א – יפו שיהיה תקף בעת הגשת הבקשות להיתר, חלות על הבקשות להיתר ומשלימות את ההוראות וההנחיות העקרוניות שפורטו לעיל.

תנאים למתן היתרי בניה:

1. אישור התאמת הפיתוח בתחום המגרש לתכנית הבינוי לביצוע ולתכנית הפיתוח.
2. הבטחת תחזוקה נאותה ע"י חב' אחזקה, של הבניין ושל השטחים שלגביהם תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור המתירה מעבר להולכי רגל ו/או לכלי רכב בתחום המגרש.
3. הבטחת רישום זיקות הנאה כמפורט בסעיף 24 שבתכנית 3000, אם נדרש.

4. תשלום הוצאות הכנת התכנית אם יידרש, כמפורט בסעיף 25 בתכנית 3000.
5. מילוי התנאים המתאימים לשלב הבניה אליו שייך המגרש נשוא ההיתר, כמפורט בטבלה בסעיף 23.3 בתכנית 3000.
6. הבטחת ביצוע השטחים לשימושים הציבוריים הכלולים במגרש לגביו מבוקש ההיתר.
7. תנאי למתן היתרי בניה למגרש : 8.3 יהיה אישור תיק תיעוד למבנה לשימור משולב הנמצא בתחומי מגרש זה, ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.
8. תנאי למתן היתר בניה במגרשים מס' : 8.1 ; 8.2 ; 8.3 ; יהיה בדיקה לענייני רוחות ומיזעור מטרדי רוח באמצעות אלמנטים פיזיים שנכללו בתכנית זו.
9. הוצאת היתרי בניה למבנים שגובהם עולה על 60 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת, מותנית בתיאום עם מינהל התעופה האזרחית וקבלת הנחיות להתקנת סימונים הנדרשים לבטיחות הטיסה והוראות להקמת עגורנים.

תנאים למתן היתרי אכלוס :

1. השלמת ביצוע החלק התואם לשלב הבניה במערכת הדרכים ובשטחי השצ"פ כמפורט בטבלה בסעיף 23.3 בתכנית 3000.
2. השלמת ביצוע הדרך התת קרקעית בתחום המגרש להנחת דעת מהנדס העיר.
3. טיפול ברישום זיקות ההנאה לתנועת כלי רכב והולכי רגל בתחום המגרש, כמפורט בתכנית הבינוי לביצוע.
4. התקשרות עם חב' אחזקה כמפורט בסעיף 28.2 לעיל.
5. תנאי למתן היתרי איכלוס למגרש מס' 8.3, יהיה השלמת ביצוע שטחי הבניה המיועדים לשימוש ציבורי בתחום המגרש ורישומם ע"ש עיריית ת"א.
6. תנאי נוסף לאכלוס מגרש מס' 8.3, יהיה השלמת שימור המבנה לשימור משולב הכלול בתחום, להנחת דעת מהנדס העיר או מי מטעמו.
7. אישור מהנדס העיר למילוי כל הדרישות שפורטו בתכנית הבינוי לביצוע למגרש נשוא ההיתר.
8. טופס 4 ינתן לכל מגרש בנפרד לאחר השלמת כל עבודות הבניה, הפיתוח והעבודות בדרך התת קרקעית שבתחומו עפ"י היתרי הבניה.

מתן תעודת גמר לבניינים ביחידת התכנון:

תעודת הגמר תינתן בעת בעונה אחת לכל שלושת המבנים המושלמים ביחידת התכנון. תעודת גמר תינתן לאחר שהובטח כי כל בניין נבנה על פי היתרי הבניה וכי הושלם ביצוע כל הדרוש בעניין התיאום בין המבנים, הפיתוח המשולב של השטחים הציבוריים, המערכות הציבוריות ואזורי הממשק שבין המגרשים.

יחס התכניות לתכנית תקפות:

על תכנית זו תחולנה הוראות התכניות התקפות. במידה ויתגלה ניגוד בין הוראות התכניות התקפות ובין הוראות תכניות זו, יכריעו הוראות התכניות התקפות.

זמן ביצוע התכנית:

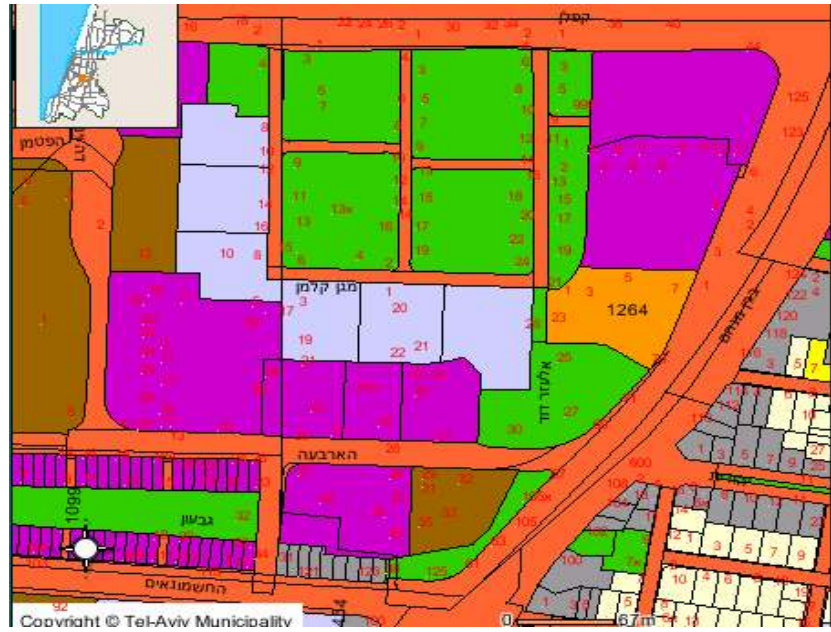
התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה כחוק. אם תוך 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו לא הוצא כלל היתר בניה, יתבטלו ההוראות שמכוח תכנית זו.

חו"ד הצוות:

מוצע לאשר את תכנית הבינוי לביצוע ואת ההקלות המבוקשות בכפוף להערות הבאות:

1. ביצוע פרסומים להקלה על פי סעיף 149 לחוק והשלמת הליך ההקלה על פי הקבוע בחוק.
2. בדיקות קרקע לפי דרישות המשרד להגנת הסביבה עפ"י נוהל תע"ש המגן כתנאי להיתר בניה.
3. אישור תכנית עיצוב אדריכלית כתנאי להיתר בניה על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.
4. חזיתות – גוון האבן ואופן העיצוב וכן גוון הזכוכיות יוגשו לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו בעת הוצאת היתר הבניה יאסר שימוש בזכויות רפלקטיביות ובחומרים אחרים העלולים לגרום סינוור או הפרעה.
5. אישור סופי לחומרי גמר החזיתות ופיתוח השטח על פי דוגמאות שיוצגו באתר יהיה תנאי נדחה ל-3 חודשים מיום מתן ההיתר, אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לביצוע עפ"י החומרים המאושרים יהיה תנאי לתעודת גמר זמנית.
6. שטחים ומתקנים טכניים – שטחים המיועדים לאיסוף אשפה, חניה, רחבות כיבוי אש, מתקנים טכניים וכד' כפופים לאישור הגורמים הרלוונטיים לקראת הוצאת היתר בניה.
7. שינויים בלתי מהותיים בעיצוב ו/או בתכנית הפיתוח באשור מהנדס העיר או מי מטעמו אינם מהווים שינוי לתכנית זו.
8. שינוי במיקום זיקות ההנאה ללא הקטנת סה"כ שטחן באשור מהנדס העיר או מי מטעמו אינו מהווה שינוי לתכנית זו.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 486' לחוק.



התוכן	מס' החלטה
- הנתיה המהיר בכניסה לתל אביב דיון בשימוש חורג	02/04/2008 5 - 0013-08

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: 2.6 דונם

מתכנן: שלמה גלבר, משרד חלו"א

יזם: נתיבי איילון בע"מ

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

מהות הבקשה: בקשה לשימוש חורג לתקופה של 5 שנים ממסילת רכבת ותעלת ניקוז לדרך. הבקשה הכוללת מתייחסת לקטע בין מחלף גנות לגשר קיבוץ גלויות, כאשר רובו של השטח נמצא בשטח גלילי וחלקו הקטן (כ-150מ') עובר בשטחה המוניציפלי של תל אביב-יפו. במהלך תקופת השימוש החורג מתכוון היזם להסדיר את שינוי ייעודי הקרקע הנ"ל במסגרת תכנית.

תקופת השימוש המבוקשת: 5 שנים.

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

מצב תכנוני מוצע: בקשה לשימוש חורג ממסילת רכבת ותעלת ניקוז לדרך. הבקשה הכוללת נועדה לאפשר:

- א. סלילה של קטע דרך זמנית בשטח המיועד למסילת רכבת ובחלקו לתעלת נחל איילון, באורך של כ-2,800 מ' וברוחב של כ-1 מ', ובאורך של כ-600 מ' ברוחב של כ-33מ', בין מחלף גנות לגשר קיבוץ גלויות. אורך התוואי אשר עובר בתוך השטח המוניציפלי של עת"א עומד על כ-150 מ'.
- ב. בניה של מבנה גשר זמני באורך של כ-40 מ' וברוחב של כ-8 מ' מעל תעלת נחל איילון המהווה הרחבה למבנה גשר קיים מעל התעלה.
- ג. הדרך והגשר הזמניים ישמשו ל"נתיב המהיר" שיתווסף בקטע שממחלף גנות בכביש מס' 1 ועד גשר קיבוץ גלויות בכניסה לת"א דרך כביש מס' 20. הנתיב ישמש בכיוון כניסה לת"א בלבד ויופעל במתכונת של כביש אגרה.

מהלך קידום הבקשה מול הועדה המחוזית:

- הבקשה לשימוש חורג על השטחים הגליליים (בסמכות ישירה של הועדה המחוזית בתפקידה כועדה מקומית), אושרה לפרסום ע"י הועדה המחוזית (בקשה מס' רש/ 07 /198) בתאריך 16.08.07.
- בתאריך 7.1.2008 דנה הועדה המחוזית בהתנגדויות לפרסום השימוש החורג. התנגדויות לבקשה הוגשו מטעם: ביי"ס מקוה ישראל, אדם טבע ודין ופרטיים. התייחסויות נמסרו ע"י מהנדס העיר ת"א-יפו ופארק איילון.

עיקרי החלטות הועדה המחוזית בדיון מיום 7.1.2008:

1. הועדה המחוזית רואה לנכון לציין כי לטווח הארוך הועדה רואה קדימות ועדיפות תכנונית לפרויקט המסילה הרביעית של הרכבת כפרויקט תשתית תחבורתית אסטרטגית של הכניסה למחוז ת"א, וכפתרון הקבע להסעת המונים ולהקלה על עומסי התנועה בכניסה לתל אביב יפו. ואילו את פרויקט ה"נתיב המהיר" רואה הועדה כפרויקט זמני שנועד לתת פתרון חלקי בתקופת הביניים, עד אשר תאושר ותבוצע מסילה רביעית כאמור.

2. הועדה פונה למשרדי הממשלה האמונים על ייזום, ביצוע ותקצוב הפרויקט – משרד התחבורה ומשרד האוצר – לפעול ולקדם את תכנון פרויקט המסילה הרביעית (תת"ל 33) על פי החלטת הממשלה וכמתחייב מהכרזתו כפרויקט תשתיות לאומי.
3. הועדה המחוזית מחליטה לאשר את הבקשה להיתר ושימוש חורג בכפוף למילוי התנאים הבאים:
 - 3.1. מסירת הודעות אישיות על הבקשה לכל הבעלים ומתן אפשרות התנגדות לבקשה. יש להחתים את כל הבעלים לרבות חוכרים וחוכרי משנה מעל 49 שנה.
 - 3.2. קבלת אישור משרד התחבורה לעמידת הבקשה בתקני בטיחות ולהפעלת הנתים המהיר בכביש.
 - 3.3. קבלת אישור כל גורמי התשתיות בתחום הנתים המהיר על גבי תשריט הבקשה להיתר ושימוש חורג – רכבת ישראל, חח"י, שפד"ן, רשות הניקוז, איגוד ערים דן לתברואה (צנור הגז).
 - 3.4. קבלת התחייבות משרד התחבורה ומשרד האוצר לכך כי כאשר יידרש ביטול הנתים המהיר לשם הקמת המסילה הרביעית של הרכבת, מתחייבים משרדים אלה לפנות את השטח ולשאת בעלויות הכספיות הכרוכות בכך.
- 3.5. **קבלת החלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א – יפו לשימוש חורג בתחום מרחב התכנון של הועדה המקומית ובהטמעת שינויים בהם, ככל שיידרש לצרכי התאמה בין מרכיבי הפרויקט בשני מרחבי התכנון.**
- 3.6. השלמת חו"ד אקוסטית לעבודות בגין הנתים המהיר, העתקת תשתיות ועבודות הכנה למסילה השלישית.
- 3.7. בתנאי ההיתר והשימוש החורג ייכתב כי: "בתום תקופת השימוש החורג, לרבות הארכות, ככל שיינתנו, אחראים מבקש הבקשה ומשרד התחבורה לפנות את המבנים הזמניים (גשר זמני) ותוואי הכביש הסלול והחזרת השטח למצבו כפי שהיה קודם לביצועו של פרויקט זה".
- 3.8. מבקש הבקשה ימציא כתב שיפוי לתביעות בגין אישור הבקשה לטובת הועדה המחוזית בתפקידה כוועדה מקומית בשטח החל על הבקשה.
- 3.9. תשלום היטל השבחה כדין.
- 3.10. קבלת אישור המועצה הארצית לשימוש חורג מתמ"א 23, לפי סעיף 149 (א)(4) לחוק.

חו"ד הצוות:

1. לאפשר פרסום הבקשה לשימוש החורג 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 והמחזיקים בקרקע שלגביה הוגשה הבקשה, לרבות בעלים פרטיים לפי הרשום בלשכת רישום המקרקעין.
2. במסגרת דיון לאחר הפרסום (באם תהיינה התנגדויות ובאם לאו) יידרשו התנאים 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. הבטחת ביצוע המלצות חו"ד אקוסטית (בהמשך לסעיף 3.6).

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

אישור מה"ע מתאריך: 12/02/2008
אישור יוהמ"ש מתאריך: 12/02/2008

התוכן	מס' החלטה
תא/3823 - (2) תוספת קומות בן יהודה 14-16 דיון בהפקדה	02/04/2008 6 - 0013-08

מטרת הדיון : הפקדה

מסלול התב"ע : בסמכות ועדה מחוזית

מיקום : מצפון: חלקה 5 בגוש 6910, ממערב: רח' בן-יהודה, מדרום: חלקה 7 בגוש 6910, ממזרח: חלקות 6910, 10, 11, 12 בגוש 6910

כתובת : בן יהודה 14-16

גוש חלקה :

גוש	גוש חלקי	חלקה	חלקי חלקה
6910		6	

שטח קרקע : 0.873 דונם

מתכנן : אדר' גידי בר-אוריין

יזם : אבנר לוי מלונאות בע"מ-מלון מרקיור ת"א

בעלות : פרטית

מצב קיים בפועל : על המגרש בנוי בניין בן 11 קומות המוגדר למלונאות לפי תכניות 975, 975, 975, א, 975. במשך השנים שימש המבנה בפועל למשרדים. למבנה חניון תת-קרקעי. לאחרונה שופץ המבנה בתיאום עם מח' מהנדס העיר והחל לשמש כבית מלון תחת מותג בין-לאומי. במקביל הופקדה תכנית בסמכות ועדה מקומית, תכנית 3631, מטרת התכנית היא התאמה בין המבנה הקיים על תוספותיו לתכניות בניין עיר כדי לעמוד בתקנים הדרושים ובתקנות החוק. השינויים התבטאו בתיקון קוי הבניין והסדרת נושאי רישום שטחי הבניה בהיתר. התכנית אושרה למתן תוקף. כיום משמש המבנה כבית מלון עם 107 חדרים. קומת הקרקע היא קומה מסחרית עם חנויות לאורך רחוב בן-יהודה, שחלקן שופץ ושודרג ע"י הבעלים. האזור - חלקו הדרומי של רחוב בן-יהודה- עדיין במצב ירוד ולא מתרחשת בו התחדשות יזמית כפי שקורה באזורים אחרים של העיר.

מצב תכנוני קיים : התכניות הראשיות החלות במגרש הן: 44 על שינוייה, 2363, 2720, 975, 975, א, 975, ב, תמ"א 38, תמ"א 13, ע 1 וכד'.

המלון הוקם מכוח תכניות 975 (משנת 1968), 975 (משנת 1975) שהפכו אותו לבית-מלון.

כל זכויות הבניה לפי התכניות הנ"ל נוצלו, אך ניתן לשקול בחיוב תוספת שטחי בניה במסגרת תכנית בסמכות ועדה מחוזית.

תכנית 3631 נותנת תוקף לקיים בפועל והבניין פועל שוב כמלון. סטטוס התכנית: אושרה למתן תוקף.

המגרש נמצא בתחום ההכרזה של אונסק"ו קוי בנין עפ"י התשריט -

קו בנין קדמי- 0.9 מ' לקומת הקרקע וקומה א', 2.1 מ' לקומות ב'-י'

קו בנין אחורי- 0 מ' לקומת הקרקע עבור שימושים כמוגדר בתב"ע, 4.7 מ' לקומות א'-יא'

קו בנין צידי צפוני- כ- 3.5 מ' לקומת קרקע וקומה א', כ- 6.5 מ' לקומות ב'-יא'

קו בנין צידי דרומי- 0 מ' לקומת קרקע וקומה א', כ- 5.5 מ' לקומות ב'-יא'

מדיניות קיימת : עידוד בניית בתי מלון ברמה של שלושה וארבעה כוכבים במרכז העיר. ועידוד התחדשות עירונית בחלק ממרכז העיר ההיסטורית.

מצב תכנוני מוצע : מוצע לשנות את התכניות הראשיות כדלקמן במטרה ל-

- א. להוסיף חדרי מלון ולהגיע למספר של 200 חדרי מלון מספר שיאפשר לתפקד כמלון ברשת בינלאומית כמקובל בשאר העולם, ולשפר את תפקודו כמלון.
- ב. לשפר את חזות הבניין הופעתו ונוכחותו בעיר, הן בקן הרקיע שלה והן במפלס הרחוב.
- ג. לשפר את עמידותו בפני רעידות אדמה,
- ד. לשפר את רמת הבטיחות בו .
- כל זאת באמצעות קביעת-
1. זכויות בניה-תוספת שטחי של 2018 מ"ר עיקרי ו- 2070 מ"ר שירות סה"כ 4088 מ"ר.
 2. גובה- תוספת שבע קומות וקומה טכנית על הגג שמתוכם 2 קומות יבואו על חשבון 2 קומות גג טכניות קיימות.
 3. קווי בנין- א. שינוי קוי הבנין בקומות ב' ומעלה במטרה לאפשר את החיזוקים הנדרשים כולל תמ"א 38 ולצורך שידרוג חזיתות המבנה.

ב. שינוי של קו הבנין הצידי הצפוני בקומות ב' ומעלה עפ"י קו הבנין הקיים בקומת קרקע וקומה א' במטרה לאפשר תוספת של מיגון ומילוט כנדרש עפ"י החוק.

טבלת השוואה :

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	348%	580%
	מ"ר 3043 עיקרי	5061 עיקרי (תוספת של 2018)
גובה	11 קומות	17
	44 מטר מעפ"י	67.2 מטר מעפ"י
תכנית	90%	90%
	קומת קרקע	קומת קרקע
	קומה א'	קומה א'
	45%	51%
חניה	כ-21 מקומות חניה	כ-21 מקומות חניה

זמן ביצוע : התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה כחוק. אם תוך 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו לא יוצא היתר בניה במגרש, תתבטלנה במגרש זה ההוראות מכוח תכנית זו ויחולו בשטחו הוראות התכנית הראשיות.

חו"ד הצוות :

1. ניתן לאפשר תוספת קומות עבור חדרי מלון, סך הכל תוספת של 3 קומות, ע"י הורדת החדרים הטכניים העיליים אל מרתפי הבניין, והסבת שתי הקומות הטכניות העליונות לקומת חדרי מלון ולהוסיף אליהן עוד קומה אחת חדשה.
2. הצוות ממליץ לעשות כל מאמץ להוסיף מקומות חניה במרתף הקיים, (ע"י לדוגמא: התקנת מכפילי חניה).

מטרת הדיון: אישור להפקדה.

מסלול התב"ע: תכנית בסמכות הועדה המחוזית.

מיקום: מול תאטרון הבימה 2-4, בין שד' רוטשילד לרחוב אחד העם.

גוש/חלקה:

גוש	גוש חלקי	חלקה	חלקי חלקה
7085		153	152 (בניכוי הפקעה ע"פ תכנית תא/3264)

כתובת: הבימה 2, הבימה 4

שטח קרקע: כ-1.07 דונם (1.08 דונם לפני הפקעה).

מתכנן: אדריכל אבנר שהין – א. שהין אדריכלות ותכנון בע"מ.

יזם: קרן מרדכי קריתי (מלכ"ר שמטרתו תמיכה במפעלי תרבות ואומנות).

בעלות: פרטיים (קרן מרדכי קריתי).

מצב השטח בפועל: בשטח קיימים שני בניינים בני 3 קומות (כולל קומת קרקע) ובניה על הגג.

בקומת הקרקע מתקיימים שימושים מסחריים.

מצב תכנוני קיים:

התכניות העיקריות החלות על המגרש הן:
תכנית מספר 2331 – "לב תל אביב" קטע ב', תכנית מספר 2720 – עדכון תכניות לב תל-אביב, תכנית ג' (בניה על גגות) ותכנית ע1 (מרתפים).
שימושים: מגורים.

סה"כ נפחי בניה מותרים – 5 קומות על הקרקע או מעל קומת עמודים מפולשת במסגרת קוי הבניה המותרים בתכניות לב תל-אביב + שטחי שרות + חדרי יציאה לגג + קומות מרתף. במגרשים מאוחדים ששטחם גדול מ-1 דונם מותרת בניית 280% בניה בבנין שגובהו 6 קומות על הקרקע או על קומת עמודים. מספר קומות מרבי מתחת פני הקרקע: 2 קומות. הועדה המקומית רשאת להתיר עד 4 קומות נוספות בתנאים הקבועים בתכנית ע1 "מרתפים".
גובה הבניה- עד 17.50 מ' ממפלס הכניסה עד פני הגג + 4 מ' ברוטו גובה קומת חדרי היציאה לגג.

כמו כן חלה על שטח התכנית מתאר מס' 3264 – "חניון הבימה וככר התזמורת" אשר הפקיעה שטח בפינה הצפון מזרחית של שטח התכנון לטובת שיפור התנועה בפינת שד' רוטשילד מרמורק/ככר הבימה.

מצב תכנוני מוצע:

עיקרי התכנית המוצעת הם:

1. שינוי יעוד מ"מגורים מיוחד" ליעוד של "מגורים מיוחד ומוסדות ציבור".
2. אפשרות לבחירה בין שתי חלופות תכנון:
תוספת לבנין הקיים, או בניה חדשה במגרש.

תיאור מטרות התכנון: חשיבות המתחם צוינה על ידי סר פטריק ג'ס בדו"ח הרקע לתכנון תל אביב שכתב בשנות העשרים של המאה הקודמת. המתחם משמש נקודת מפגש של שלוש שדרות מרכזיות בעיר (שד' רוטשילד, שד' ח'ין ושד' בן-ציון) ובו מתקיים מתחם לתרבות ולאומנות, מהמרכזיים בעיר, הכולל את היכל התרבות, תיאטרון הבימה, ביתן הלנה רובינשטיין וגן יעקב. המתחם נמצא בתהליך התחדשות, שיפוץ ושדרוג כולל הקמת ככר ציבורית חשובה המתוכננת

ע"י מר דני קרוון ו חניון ציבורי. שינוי יעוד המגרש ממגרש מגורים למגרש מיוחד להקמת פרויקט בעל אופי ציבורי (מרכז לתרבות ולאמנות) ישלים את הפעילות במתחם המתחדש.
קומת הקרקע תהיה קומה מפולשת גבוהה בחלקה הפונה לחזית הרחובות ותאפשר יצירת קשר מבט וקשר פיזי בין שדרות בן ציון ושדרות רוטשילד, לחיזוק הקשר בין השדרות הנפגשות במתחם.

פרוט יעדים / שימושים: שינוי יעוד המגרש ממגרש "מגורים מיוחד" ל"מגורים מיוחד מבנים ומוסדות ציבור" עבור בנין בעל אופי ציבורי למרכז לתרבות ולאמנות שיוקם ע"י קרן מרדכי קריתי שיכלול בין השאר: בקומות המרתף-אולמות בגדלים שונים לשימוש האומנויות השונות (מחול, מוסיקה, קולנוע, וידאו, תיאטרון, שירה, ציור, פיסול ועוד) לעבודה, למידה ואימונים, חזרות, מופעים בפני קהל מצומצם, עריכת תערוכות וכיו"ב. כמו כן אודיטוריום למופעים, הקרנות והרצאות. בקומות קרקע וגלריה- מסחר הקשור לאמנות ואומנות (גלריות, חנויות עיצוב, אמנות שימושית, מוסיקה, חומרי גלם לאמנים וכד'), מזכרות, בתי קפה ואוכל. שימושים אלה יותרו גם בקומת המרתף העליון. קומות עליונות (כולל קומת הגג)-חדרי חזרות ומשחק, כיתות לימוד וכיתות אמן, חדרי סטודיו לאומנויות השונות, חדרי תצוגה וגלריות, אולמות קאמריים, משרדי הקרן ומשרדים התומכים בפעילות האומנותית, ספריות, אולמות להרצאות והקרנה וכיו"ב. כמו כן יותרו מגורי אומנים ואכסניה (כדוגמת משכנות שאננים) בשטח שלא יעלה על 50% מהשטח הבנוי מעל פני הקרקע.

נתונים נפחיים:

מספר קומות:

עד 4 קומות מרתף בגבהים המתאימים לשימושים בקומות אלה.
קומת קרקע גבוהה כולל קולונדה וגלריה (גובה קומת קרקע מפולשת חלקית לא יקטו מ-5 מ' מפני המדרכה לתקרה).
עד 5 קומות טיפוסיות ועוד קומת גג חלקית.
גובה: עד 18.70 מ' עד פני הגג + 4 מ' לקומת הגג החלקית.

תכנית:

קומת קרקע – עד 70% משטח קומה טיפוסית, למעט קולונדה.
קומות טיפוסיות - על פי קווי בניין.
קומת גג – עד 65% משטח קומה טיפוסית.
קומות מרתף – 100% משטח המגרש.

קווי בנין:

לככר הבימה - בקומת הקרקע ע"פ תכנית עיצוב שתאושר כתנאי למתן היתר בניה, 0 בשאר הקומות.
לשד² רוטשילד- 4 מ' לבניה חדשה או ע"פ הקיים לתוספת.
לרח³ אחד העם- 4 מ' לבניה חדשה או ע"פ הקיים לתוספת.
קו בנין אחורי- 4 מ' לבניה חדשה או ע"פ הקיים לתוספת,
למעט קו בנין 0 לאורך הקיר המשותף בגבול חלקה 151.
תותר הקמת מרפסות מקורות לאורך עד 75% מאורך חזיתות הבנין ובהבלטה שלא תעלה על 1 מ' מקיר החזית.
קומת הגג תבנה בנסיגות שלא יפחתו מ-2 מ' בכל כיוון.

טבלת השוואה:

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים
4972 מ"ר מעל פני הקרקע	כ-3300 מ"ר מעל פני הקרקע+ מרפסות	סה"כ זכויות בניה שטח כולל

קומות	5 ק"ע + חדר יציאה לגג	ק"ק וגלריה + עד 5 ק' + קומת גג חלקית
גובה בנין	או 6 ק' ע"ע למגרש מעל 1 ד'	
צפיפות	שטח דירה ממוצע 75-85 מ"ר	לא רלוונטי
מקומות חניה	בפועל אין חניה. לבניה חדשה ע"פ תקן.	חניה תפעולית ע"פ הנחיות אגף התנועה. שימוש בחניון ציבורי סמוך.

שטח כולל עיקרי ושרות*				יעוד
מתחת לקרקע		מעל הקרקע		
%	מ"ר	%	מ"ר	
400	4320	460	4972	מגורים מיוחד מבנים ומוסדות ציבור

* ללא מרפסות

תנועה וחניה: פתרונות לנושאי חניה שונים כגון פריקה וטעינה, חנית נכים, העלאת והורדת מבקרים וכד' יהיו באישור אגף התנועה בעיריית תל אביב. באי המרכז ישתמשו בחניון הציבורי המוקם במקום.

עקרונות ודברי הסבר נוספים: הבניה יכולה להיות כתוספת לקיים או כבניה חדשה. יותרו עד 4 קומות מתחת למפלס פני הקרקע, קומת קרקע גבוהה (עם גלריה), עד 5 קומות טיפוסיות וקומת גג חלקית (בנסיגה 2 מ' מקו החיצוי של המעקה). **בחלק הצפון מזרחי של קומת הקרקע תהיה נסיגה בקו אלכסוני שיפתח את ציר המבט משדרות בן ציון לשדרות רוטשילד.** גובה הבנין לא יעלה על 22.70 מ' מפני הקרקע. תותר הקמת מרפסות מקורות. מאחר ועדין אין פרוגרמה לבנין, מקודמת תב"ע נפחית שתכלול את כל שטחי הבניה (עיקרי ושרות).

תנאי למתן היתר בניה: תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב ע"י מהנדס העיר.

זמן ביצוע: התכנית תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה כחוק. אם תוך 7 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, במגרש ממגרשי התכנית לא הוצא היתר בניה כלל, תתבטלנה במגרש זה ההוראות מכוח תכנית זו ויחולו בשטחו הוראות התכנית הראשית.

ישיבת ועדת המשנה לתכנון ובניה מיום 11.7.2007 (פרוט' 18-2007ב') דנה והחליטה לשוב ולדון.

חוו"ד הצוות: לאשר את התכנית להפקדה בתנאים:
1. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב ופיתוח ע"י הועדה המקומית.

ישיבה קודמת מספר 18-2007 מתאריך 11/07/2007 סעיף 8

מהלך הדיון: עו"ד שרי אורן דיווחה לוועדה שלגבי התכנית כולל תכ' העיצוב הוגש ערעור ע"י עו"ד י. סהר שיישמע ביום שני בבית המשפט העליון. קרן קריית ויתרה על הערעור.

החלטת ועדה: לשוב ולדון.

משתתפים: שמואל גפן, נתן וולוך, מיטל להבי, ארנון גלעדי, פאר ויסנר ושמוליק מזרחי.

ישיבה קודמת מספר 27-2007 מתאריך 28/11/2007 סעיף 7

מהלך הדיון: בתחילת הישיבה כיהן כיו"ר ארנון גלעדי.

חברי הועדה מבקשים חו"ד של צוות שימור מדוע הבנין נשוא הדיון לא נכנס לתכנית השימור 2650ב'.
חברי הועדה מבקשים למצוא דרך להכניס את הבנין לתכ' השימור בשל אופיו המיוחד המתאים למבנים בסביבה.
דורון ספיר חזר לשיבה כיו"ר.
חברי ועדה הביעו חשש שהבנין המבוקש לא יוכל להשתלב בסביבה בשל המטרדים וגובהו השונה משאר המבנים במקום.
כמו כן טענו שיש מסביב לכיכר חללים ציבוריים שניתן להשתמש בהם לצורכי ציבור שמבקשים לייעד למבנה שבנדון.

החלטת ועדה: לשוב ולדון לאחר הצגת דוח סביבתי לגבי שימושים רלוונטיים המבוקשים במקום.
להעביר למיטל את חו"ד שימור לגבי המבנה הנ"ל.

משתתפים: דורון ספיר, ארנון גלעדי, מיטל להבי, אריה שומר, פאר ויסנר ושמואל גפן.

שינויים לדיון חוזר:

לאור הנושאים שהועלו בדיון מוצע לשנות את המבוקש בנוגע לשימושים כדלקמן:

פרוט יעדים / שימושים: מלון עירוני בשילוב עם שימושים בעלי אופי ציבורי שיכלול בין השאר, בקומות המרתף: גלריות, חדרי קריאה, חדרי מחשב, ספריות, אולמות בגדלים שונים לשימוש האומנויות השונות (מחול, קולנוע, וידאו, תיאטרון, שירה, ציור, פיסול ועוד) לעבודה, למידה ואימונים, חזרות, הקרנות, הרצאות ומופעים בפני קהל מצומצם וכיו"ב.
כמו כן שטחים נלווים לבית מלון ושטחים נלווים לכל סוגי הבניינים בהתאם לתכנית מתאר "1" - מרתפים. פתחים למרתפים יופנו אך ורק לכוון הרחובות.
בקומות קרקע וגלריה- מסחר הקשור לאמנות ואומנות (גלריות, חנויות עיצוב, אמנות שימושית, חומרי גלם לאמנים וכד'), מזכרות, בתי קפה ואוכל, מלונאות. שימושים אלה יותרו גם בקומת המרתף העליון.
קומות עליונות (כולל קומת הגג)-מלונאות.

חוות דעת הצוות:

ממליץ לאשר את התכנית המוצעת.

החלטת מה"ע:

ישיבה קודמת מספר 18-2007 מתאריך 11/07/2007 סעיף 8 **מהלך הדיון:** עו"ד שרי אורן דיווחה לוועדה שלגבי התכנית כולל תכ' העיצוב הוגש ערעור ע"י עו"ד י. סהר שיישמע ביום שני בבית המשפט העליון.
קרן קרייתי ויתרה על הערעור.

החלטת ועדה: לשוב ולדון.

משתתפים: שמואל גפן, נתן וולוד, מיטל להבי, ארנון גלעדי, פאר ויסנר ושמוליק מזרחי.

ישיבה קודמת מספר 27-2007 מתאריך 28/11/2007 סעיף 7

מהלך הדיון: בתחילת הישיבה כיהן כיו"ר ארנון גלעדי.
חברי הועדה מבקשים חו"ד של צוות שימור מדוע הבנין נשוא הדיון לא נכנס לתכנית השימור 2650ב'.

חברי הוועדה מבקשים למצוא דרך להכניס את הבנין לתכ' השימור בשל אופיו המיוחד המתאים למבנים בסביבה.
דורון ספיר חזר לשיבה כיו"ר.
חברי ועדה הביעו חשש שהבנין המבוקש לא יוכל להשתלב בסביבה בשל המטרדים וגובהו השונה משאר המבנים במקום.
כמו כן טענו שיש מסביב לכיכר חללים ציבוריים שניתן להשתמש בהם לצורכי ציבור שמבקשים לייעד למבנה שבנדון.

החלטת ועדה: לשוב ולדון לאחר הצגת דוח סביבתי לגבי שימושים רלוונטיים המבוקשים במקום. להעביר למיטל את חו"ד שימור לגבי המבנה הנ"ל.

משתתפים: דורון ספיר, ארנון גלעד, מיטל להבי, אריה שומר, פאר ויסנר ושמואל גפן.

החלטת ועדה:

התוכן	מס' החלטה 02/04/2008 8 - 0013-08
מס' תא/מק/3826 - לפין 20-26 דיון בהפקדה	

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מקומית

מיקום: רחוב לפין - מול גן הכובשים

כתובת: לפין 26 - 20

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7227	מוסדר	חלק מהגוש	64-65, 60-61	

שטח קרקע : 0.730 דונם

בעלות : פרטיים

מצב השטח בפועל : על אחת החלקות קיים מבנה בן 3 קומות המשמש למגורים, שאר החלקות פנויות.

מדיניות קיימת : עידוד התחדשות עירונית. עידוד בניה חדשה למגורים הכוללת פתרון לחניה בתת הקרקע וכן שילוב דירות גן בקומת הקרקע ליצירת חצרות מגוננות ומטופחות.

מצב תכנוני קיים : זכויות הבניה במקום נקבעו על פי תכניות 44, 287, 541, 1200, 680, מ, ג, ח, ע-1

יעוד קווי בנין : אזור מגורים ב. קדמי-4 מ'. צידי-ל-4 קומות ע"ע 3.0 מ' (3.60 מ' ל-5 קומות ע"ע). אחורי – 5.0 מ'.

זכויות הבניה :

סה"כ (מ"ר)	מצב מאושר				כתובת
	לפין 26	לפין 24	לפין 22	לפין 20	
	218	144	143	225	שטח המגרש (מ"ר)
1068	277	184	236	371	שטח עיקרי לבניה (מ"ר)
	120	120	165	165	(%)
92	23	23	23	23	חדרי יציאה לגג (מ"ר)
					שטחי שירות
120	30	30	30	30	ק. קרקע (מ"ר)
440	100	100	120	120	מבואות וח. מדרגות (מ"ר)
144	36	24	36	48	מרחבים מוגנים (מ"ר)
	45	45	45	45	תכסית (%)
	(ע+3+גג)	(ע+3+גג)	(ע+4+גג)	(ע+4+גג)	גובה (קומות)
12	3	2	3	4	צפיפות (יח"ד)
1864	466	361	445	592	סה"כ (מ"ר)

2/...

מצב תכנוני מוצע:

1. איחוד 4 החלקות למגרש מגורים אחד.
2. שינוי קוי הבנין לפי המפורט להלן:
 - א. קו בנין קדמי על פי רוב הבניינים בקטע הרחוב בין שתי צמתים מ- 4.0 מ' ל- 2.0 מ'.
 - ב. קו בנין אחורי מ- 5.0 מ' ל- 4.35 מ'.
 - ג. קוי בנין צדדים מ- 3.60 מ' ל- 3.0 מ'.
3. קביעת מרחק בין שני המבנים ל- 5,0 מ', לכל הפחות.
4. קביעת תכסית עד 50% לקומה, משטח המגרש נטו.
5. קביעת צפיפות של לא יותר מ-19 יח"ד בשני מבנים בני 6 קומות וקומת גג חלקית על גבי קומת קרקע חלקית ומרתפי חניה כנדרש למילוי תקן החניה במגרש המאוחד.
6. תוספת 6% כהקלה לשטחי הבנין העיקריים המותרים ליצירת דירות מרווחות יותר.
7. תוספת 5% כהקלה לשטחי הבנין העיקריים המותרים עבור תוספת שתי קומות (קומה אחת נוספת וקומת קרקע חלקית למגורים).
8. תוספת 5% כהקלה לשטחי הבנין העיקריים המותרים עבור תוספת מעלית.
9. העברת שטחי בניה בין הקומות וכן:
 - א. העברת שטחים לקומת עמודים מפולשת.
 - ב. העברת שטחים לקומת הגג תוך שמירה על התכסית המותרת לפי תכנית ג.
10. חפירת מרתפים בכל תחום המגרש כנדרש עבור מילוי דרישות החניה של הבניינים כולל שימוש במתקנים מכניים (מעליות, מכפילי חניה וכד') ועבור שרותי מבנה (מתקנים טכניים, שטחים לרווחות הדיירים, מחסנים דירתיים וכד').
11. הבלטת מרפסות עד 1.20 מ' מקו בנין קדמי ואחורי.
12. **זכויות הבניה:**

מצב מוצע לאחר האיחוד		מצב מאושר לכל החלקות		כתובת
שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	
לפין 20-26				
730				שטח המגרש (מר)
	1431		1068	שטח עיקרי (מר)
	196		120,165	(%)
	69		92	חדרי יציאה לגג (מר)
300		120		ק. קרקע (מר)
280		440		מבואות וח. מדרגות (מר)
228		144		מרחבים מוגנים (מר)
ע +6 גג		ע +3 גג, ע +4 גג		גובה (קומות)
19		12		צפיפות (יח"ד)
808	1500	704	1160	סה"כ (מר)
2308		1864		שטח כולל

זמן ביצוע:

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

חו"ד הצוות: הצוות ממליץ לאשר את התכנית המוצעת, בתנאים הבאים:
היזם יחתום על כתב שיפוי כמקובל.

אישור מה"ע מתאריך: 11/03/2008

אישור יוהמ"ש מתאריך: 11/03/2008

התוכן	מס' החלטה 02/04/2008 9 - 0013-08'
תא/3808 - דרך בגין - המסגר	

מטרת הדיון: הפקדה

מסלול התב"ע: בסמכות הועדה המחוזית

מיקום: דרך מנחם בגין פינת רח' המסגר

כתובת: דר' מנחם בגין 92, 94 פינת רח' המסגר 65, 63

גוש/חלקה: גוש 7104 חלקות 42, 43, 44

שטח קרקע: 2.242 דונם

מתכנן: כהנא אדריכלים

יזם: ש.ר.ש השקעות בע"מ

בעלות: פרטיים + עת"א

מצב השטח בפועל: 2 מבנים בני 2 קומות כל אחד, 2 מבנים בני קומה אחת כל אחד, צריפים ופחונים.

מדיניות קיימת: המגרש נמצא בתחום המע"ר ובתוואי הרכבת הקלה לפיכך המדיניות העירונית מעודדת במגרשים אלה קידום תכניות לפיתוח, הוספת בניה והתחדשות.

מצב תכנוני קיים: על החלקות חלות מספר תכניות וביניהן G, E, 50 ו-1406 תכנית להרחבת רחוב המסגר. בחלקות מותרת בניה של עד 190% עבור שטח עיקרי ב-4 קומות + קומת ביניים מעל מרתפים וקומת גג, עבור שימוש לתעסוקה בקומות ומסחר בקומת הקרקע. חישוב הזכויות ע"פ תכנית 1406, המרחיבה הרחבה נוספת את רחוב המסגר, הינו מהחלקות ברוטו, טרם ההפקעה.

רקע:

קידום התכנית החל בשנת 1992. בשנת 1994 אישרה הועדה את התכנית להפקדה, התכנית כללה בין השאר את העקרונות הבאים שסוכמו עם מתכנן המחוז דאז:

- גובה הבנין יהיה זהה למגדל החשמונאים: 14 קומות;
- שטח רצפות בנוי למטרות עיקריות יהיה כבמגדל החשמונאים: 6660 מ"ר;
- בקומת הקרקע יותרו מסחר בתי אוכל ומשקה;
- יותרו עד 5 קומות מרתפים בגבולות המגרש;

בישיבה עם מה"ע בחודש מאי 2006 הוחלט על קידום התכנית הכוללת 350%.

בינואר 2007 בוצע תאום של קווי הבניין עם חברת נת"ע ונת"א לאור קידום פרויקט שדרת הקרייה ותכנון הרכבת הקלה.

במאי 2007 עברה התכנית פורום מצומצם והוחלט לקדמה לדיון להפקדה.

מצב תכנוני מוצע:

מוצע לשנות את התכניות הראשיות כדלקמן:

1. קביעת הוראות לבניית בניין בגובה של עד 20 קומות הכולל קומת קרקע גבוהה;
2. יותרו עד 5 קומות מרתף עבור חניה ומתקנים טכניים;
3. השטח העיקרי לא יעלה על 350% משטח המגרשים לחישוב הזכויות (2242 מ"ר);
4. קביעת שטחי שרות של עד 140% משטח המגרש לחישוב הזכויות;
5. יעוד המגרש – מע"ר. שימושים מותרים: מסחר בקומת הקרקע ומשרדים ומלונאות ביתר הקומות;

6. קוי בנין בקומות העליונות לכוון דרך מנחם בגין – 0 מ', בקומת הקרקע – 3 מ' עבור יצירת קולונדה לאורך החזית של דרך מנחם בגין, קו בנין לרחוב המסגר – 0 מ' לקומות עליונות ובקומת הקרקע – 3 מ' עבור קולונדה בזיקת הנאה לציבור; קו בנין צדדי – 3 מ'.
7. כל החניה תהיה תת-קרקעית, כניסות ויציאות של כלי הרכב יהיו ע"פ נספח תנועה שיצורף לתכנית; סידור מקומות חניה הינו מנחה בלבד ושינוי בו לא יהווה שינוי לתכנית;
8. הבינוי הינו מנחה, ההעמדה הסופית של הבנין ועיצובו יהיו על פי תכנית עצוב אדריכלית לאישור מהנדס העיר תוך בחינה של קולונדה ללא עמודים לאורך הרחובות;
9. משימות פיתוח בפרויקט יהיו פינני של כל השטחים הנדרשים לדרך;

טבלת השוואה:

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
שטח לחישוב זכויות	2,242 מ"ר (שטח ברוטו)	2,242 מ"ר (שטח ברוטו)
סה"כ זכויות בניה	190%	350%
אחוזים	4,260 מ"ר שטח עיקרי	7,841 מ"ר שטח עיקרי
גובה	4 קומות כולל קומת ביניים מעל מרתף	גובה של 20 קומות (כולל קומת קרקע גבוהה וקומות טכניות) מעל 5 קומות מרתף
מקומות חניה		בהתאם לתקן התקף בזמן הוצאת היתר הבניה.

זמן ביצוע: התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה כחוק. אם תוך 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, לא הוצא היתר בניה במגרש, תבטלנה ההוראות מכוח תכנית זו ויחולו הוראות התכניות הראשיות.

חו"ד הצוות: מוצע לאשר את התכנית בכפוף לתנאים הבאים:

1. תנאי להעברת מסמכים לוועדה המחוזית יהיה אישור אגף התנועה;
2. תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור היועצת המשפטית של הוועדה המקומית ומנהל מדור השבחה לנושא זכויות הבניה של העיריה במתחם;
3. תנאי להעברת מסמכים לוועדה המחוזית יהיה מתן כתב שיפוי וחתימה על כתב התחייבות למילוי משימות פיתוח;
4. תנאי להיתר בניה יהיה תאום התכנית עם נת"ע;
5. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ע"י מהנדס העיר;
6. התכנית תבטיח פתרון לניקוז וחלחול מי נגר עילי לשביעות רצון מהי"ע או מי מטעמו;
7. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה פינני בפועל של כל השטחים שנקבעו לדרך.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 486' לחוק.

החלטת ועדה:

התוכן	מס' החלטה 02/04/2008
תא/3816 - מלון באזל דיון בהפקדה	10 - 0013-08

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מחוזית

מיקום:
רח' הירקון,

כתובת:
תל אביב - יפו
הירקון 156



גושים וחלקות בתכנית:

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק/כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
	235	חלק מהגוש	מוסדר	6968

שטח התכנית: 1.58 דונם

מתכנן: אדריכל יהודה פייגין

יזם: פתאל ניהול מלונות

בעלות: פרטיים

מצב השטח בפועל: מבנה מלון בזל בגובה 6 קומות.

מדיניות קיימת: עידוד הקמת בתי מלון עירוניים.

מצב תכנוני קיים: התכניות החלות על המגרש: 58, מ', ע1, ג', 280. יעוד: מגורים א'. זכויות בניה: על פי תכנית מ-168% למגורים, גובה: 5 ק' מעל קומת עמודים וחדרי יציאה לגג, מרתפי חניה בהתאם לתכנית ע1. לחלופין על פי תכנית 280: 250% למלון ב-5 קומות.

המגרש נמצא בתחום הכרזת אונסק"ו עליו קיימות בין היתר הגבלות בניה לגובה.
בעבר חלה על המגרש תכנית 2770 – מלוונות 2 שפג תוקפה.

מצב תכנוני מוצע :

1. להרוס את מבנה המלון הקיים ולבנות מבנה משולב למלון ומגורים. מוצע לאשר תכנית בסמכות הועדה המחוזית אשר תקבע :
1. יעוד קרקע לשימוש משולב של מגורים ומלוונות ביחס 50% למגורים, 50% למלון מתוך השטחים העיקריים.
2. סה"כ אחוזי הבניה כ- 400% (שטחים עיקריים כ- 6330 מ"ר) שטחי הבניה בתכנית ייקבעו בהתאם לנפחים הנוצרים כתוצאה מקביעת תכנית ומספר הקומות בבנין. חריגה מקוי בניה ומספר קומות תהווה סטיה ניכרת לתכנית.
3. שטחי שרות מעל הקרקע יהיו עד 50% מהשטחים העיקריים (כ- 3100 מ"ר). שטחי שרות מתחת לקרקע על פי תכנית ע1.
4. גובה הבניה לא יעלה על 6 קומות כולל קומת כניסה וקומה שביעית חלקית. מתחת לקרקע יותרו 4 קומות מרתף.
5. שטח קומת גג לא יעלה על 75% משטח הקומה שמתחתיה.
6. קוי הבנין המוצעים : קדמי לרח' הירקון- 3.0 מ' בקומת הקרקע ו- 0,0 בקומות מעל קומת הקרקע, קדמי לרח' עם ישראל חי – 3.0, צידי מזרחי- 3.0 מ', צידי צפוני – 4.0 מ'.
7. כחלופה מוטמעת בתכנית - שימוש למלון בלבד בשיעור 450% משטח המגרש ובלבד שלא תהיה חריגה מהתכנית והגובה המוצעים בתכנית כאמור לעיל.

טבלת השוואה :

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
כ- 400% מתוכם מחצית למגורים ומחצית למלון אן כ- 450% למלון בלבד	168% למגורים אן 250% למלון	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
כל זאת בתנאי שלא תהיה חריגה מהתכנית והגובה המוצעים בתכנית			
כ- 6330 מ"ר מתוכם 3165.0 מ"ר למגורים, 3165.0 מ"ר למלון אן כ- 7123.0 מ"ר למלון בלבד	2660.0 מ"ר למגורים אן 2358.0 מ"ר למלון	מ"ר	
6 קומות כולל קומת כניסה וקומה שביעית חלקית.	5 קומות + קומת עמודים + חדרי יציאה לגג למגורים אן 5 קומות למלון	קומות	גובה
28.00 מ' מעל מפלס הרחוב	כ- 24 מ'	מטר	
כ- 70%	42% למגורים אן 50% למלון		תכנית
על פי התקן בתחום המגרש בתת-הקרקע	על פי התקן		מקומות חניה

זמן ביצוע :

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

חוו"ד הצוות :

להמליץ על הפקדת התכנית בכפוף לתנאים הבאים :

1. תנאי להפקדת התכנית יהיה חתימת היזם על כתב שיפוי בגין ס' 197 לחוק התכנון והבניה.
2. השמוש המלונאי יובטח ע"י רישום הערת אזהרה בלישכת רישום מקרקעין.
3. מלון יהיה בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות.
4. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ע"י הועדה המקומית.
5. אישור אגף התנועה לנספח התנועה.
6. השימוש במבנה: מלון ומגורים או מלון בלבד ייקבע לעת הוצאת היתר הבניה ועל פי המלצת מה"ע לועדה המקומית.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 486' לחוק.

הירקון 33-37 – בין הרחובות גאולה והרב קוק.

מטרת הדיון: הפקדה, דיון חוזר

מסלול התב"ע: בסמכות הועדה המחוזית

מיקום: מז'ר-רח' הירקון; צפ'ר-רח' גאולה; דר'ר-רח' הרב קוק; מע'י- חלקות 115,30 גוש 6914 (בנין על הרב' סמואל)

כתובת: הירקון 33, הרב קוק 7, גאולה 4



גוש/חלקה:

גוש	גוש חלקי	חלקה	חלקי חלקה
6914		25	
6914		26	
6914		27	
6914		28	
6914		29	
6914		34	
6914		35	
6914		36	

שטח קרקע: 3.14

מתכנן: אדר' אלישע רובין

יזם: בעלי הקרקע

בעלות: פרטיים, מדינת ישראל

מצב השטח בפועל: חלקה 34 ריקה. בשאר החלקות מבנים בני 1-3 קומות. החלקות הינן חלק ממתחם התחום בארבעת הרחובות הירקון, הרברט סמואל, גאולה והרב קוק. בחלקות שבחזית רח' הרברט סמואל בנוי בנין בן 12 קומות מתוקף תכנית 2004 ואינו נכלל בתכנית המוצעת.

מדיניות קיימת: לפתח את רצועת הבינוי לאורך חוף הים בין הרחובות הרברט סמואל והירקון לשימושים מעורבים למגורים מלונאות ומסחר.

הרחבת רח' הירקון.
תכניות מתחמיות לאורך החוף אושרו למגורים בהיקף של 280% (תכנית 2609 בין הרח' נחמיה ודניאל, תכנית 2272 בין הרחובות נחמיה ועזרא הסופר), לשימושים מעורבים למגורים, מלונאות ומסחר בהיקף 400% מחציתם למגורים ומחציתם למלונאות (טיילת דוד 350%, דולפינריום 400%, מלון אמבסדור 400%, מלון הירקון 400%), למלונאות בלבד – 450% כדוגמת מלון יובל (ליד מלון אסטור).

מצב תכנוני קיים: על החלקות שבתחום התכנית המוצעת חלה תכנית 1200 הקובעת את האזור לתכנון בעתיד והרחבה של רח' הירקון. לפני אישורה של תכנית 1200 חלה על האזור תכנית 44 (על שינוייה) שקבעה יעוד למגורים ב', תכנית 281 מאפשרת בניית מלון בשיעור 250% במגרשים מעל 1.0 דונם. התכנית נמצאת בתחום המרחק של 300 מ' מחוף הים בהתאם לחוק שמירת הסביבה החופית ולכן כפופה לאישור הועדה לשמירת הסביבה החופית.

התכנית נמצאת בתחום ההשפעה של תמ"א 13 הקובעת את האזור לתיירות ונופש ולכן כפופה לאישור המועצה הארצית להקלה מתמ"א 13 לנושא השימוש המעורב למגורים ומלונאות. יש לציין שבשינוי לתמ"א 13 הנמצא לפני אישור, ניתן יהיה לאשר באזור זה שימושים מעורבים ובתנאי ששליש משטח הקרקע שבמתחם (גבולות המתחם ייקבעו בשינוי לתמ"א) יועדו למלונאות.

המצב התכנוני כפי שהוצע בדיון בוועדה המקומית ע"י היזמים בתאריך 22.2.2006:

1. איחוד החלקות למעט 29 ו-34 והקצאת שטח בחזית רח' הירקון לצורך הרחבת הרחוב ל-21 מ'.
2. קביעת זכויות בניה לשימושי מגורים מלון ומסחר בשיעור 400% משטח המגרש לאחר הרחבת רח' הירקון (כ-3.1 דונם) ובשטח כולל של 12,550 מ"ר שטחים עיקריים ו-5,000 מ"ר שטחי שרות מעל הקרקע.
3. מתוך סה"כ השטחים העיקריים 8785 מ"ר יהיו לשימוש המגורים (280% משטח המגרש) ו-3765 מ"ר למלון ומסחר (120% משטח המגרש).
4. הגדרת בינוי של שני אגפים לאורך הרחובות גאולה והרב קוק עם גינה משותפת ביניהם מעל חניה עילית וכניסה משותפת מרחוב הירקון.
5. הגובה המוצע והתפלגות השימושים: קומת קרקע מסחרית ומעליה קומת ספורט, 3 קומות חדרי מלון ומעליהן 12 קומות מגורים סה"כ 17 קומות ממפלס הרחוב. בחלקות 29 ו-34 9 קומות מגורים מעל קומת כניסה.
6. מספר יחידות הדיור המוצע למגורים: 116. שטח ממוצע עיקרי ליחידת דיור: כ-75 מ"ר.
7. קוי בנין: קדמי 0 לרח' הירקון ב-5 הקומות הראשונות, 1.0 מ' בשאר הקומות. קו בנין 2.0 מ' לרחובות גאולה והרב קוק.
8. חניה: מוצעת קומת חניה, טעינה ופריקה מקורה במפלס הרחוב (ומעליה גינה) עם כניסה מרח' גאולה וכן שני מרתפי חניה תת קרקעיים עם כניסה מרח' הרב-קוק. החזית רח' הירקון מתוכנן מפרץ הורדת והעלאת נוסעים.

החלטת הועדה מיום 22.2.2006 (פרוט' 2006-ב-5):

חלוקת השימושים בתכנית יהיו 50% למלונאות ו-50% למגורים, הועדה תשוב ותדון בתכנית לאחר בחינה מחדש של התכנית והבינוי, מול מה"ע וצוות תכנון מרכז.

מצב מוצע חדש בהמשך להחלטת הועדה כמפורט לעיל ולאחר בחינה מחודשת של הבינוי:

1. במקום 2 מגדלים מוצע בינוי נמוך מלווה רחוב בגובה 4 קומות מעל קומת כניסה ומעליו מגדל אחד בגובה 15 קומות. סה"כ גובה הבניה 19 קומות מעל קומת הכניסה.
2. היקף זכויות הבניה לשטחים עיקריים המוצע – 350%, 180% למגורים ו-170% למלונאות.
3. השימוש למלונאות יהיה במבנה הנמוך מלווה הרחוב. במפלס הקרקע תהיה חזית מסחרית. השימוש למגורים ימוקם במגדל מעל המבנה הנמוך.

4. תהיה הפרדה בין השימושים השונים באיזור הלובי וגרעיני המדרגות והמעליות וכן תהיה הפרדה במרתפים בין מקומות החניה למגורים לבין

טבלת השוואה:

ממצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
<p>180% למגורים 170% למלון ומסחר סה"כ 350% משטח המגרש לאחר הרחבת רח' הירקון (3.138 ד').</p> <p>5628 מ"ר למגורים 5355 מ"ר למלון ומסחר סה"כ 10,983 מ"ר שטחים עיקריים</p>	<p>לבניה חדשה לפי תכנית מ': 146% למגרשים קטנים מ-500 מ"ר 180% למגרשים בשטח 500 מ"ר ומעלה. 250% למלונאות במגרשים מעל 1.0 ד'. 180% = 5628 מ"ר שטחים עיקריים.</p>	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
		מ"ר	
19 קומות מעל קומת כניסה.	4-5 קומות מעל קומת עמודים וחדרים על הגג.	קומות מטר	גובה
בהתאם לתקן החניה במרתפי חניה.			מקומות חניה

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

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

חו"ד הצוות:

מוצע לאשר את התכנית בכפוף להערות להלן:

1. קוי הבנין לרח' הירקון יהיו בהתאם לקו הבנין המאושר בתכניות הגובלות מצפון ומדרום לתכנית.
2. קוי הבנין לרח' גאולה והרב קוק לא יקטנו מ-4.0 מ'.
3. לא ייבנו גדרות לאורך הרחובות הירקון גאולה והרב קוק והמרחב שבין קוי הבנין יפותח ברצף עם המדרכות ללא מכשולים להולכי רגל.
4. תירשם זיקת הנאה לציבור בתחום המרווחים הקדמיים.
5. תנאי למתן היתר בניה הכנת תכנית עיצוב אדריכלי לאישור הועדה המקומית.
6. יוכנו ויצורפו לתכנית טבלאות איזון ולוחות הקצאה בתאום עם ממונה תשתיות ומקרקעין בעירייה.
7. תנאי להיתר בניה הבטחת השימוש המלונאי בהתאם לדרישות הועדה המקומית.
8. חתימת יוזמי התכנית על כתב שיפוי מתוקף ס' 197 לחוק כתנאי להעברת התכניות לועדה המחוזית.

התוכן	מס' החלטה 02/04/2008 12 - 0013-08ב'
תא/3810 - תוספת בניה-זרובבל 13 דיון בהפקדה (2)	

תוספת בניה-זרובבל 13

מטרת הדיון: החלטה על קידום תכנית.

מסלול התב"ע: סמכות מקומית

מיקום: תל ברוך הוותיקה

כתובת: זרובבל יעקב 13

גוש/חלקה:

גוש	גוש חלקי	חלקה	חלקי חלקה
6627		133	

שטח קרקע: 0.98 דונם

מתכנן: אדר' גלעד אופז

יזם: מני כסיף

בעלות: פרטיים

מצב השטח בפועל: בית פרטי בנוי עם חריגות בניה.

מצב תכנוני קיים: ע"פ תכנית מאושרת 256, בתים פרטיים דו-משפחתיים בני 2 קומות עם 20% לקומה וגגות רעפים. קווי הבניין: 4 מ' לצדדים, 9 מ' לאחור ו-6 מ' לחזית.

מצב תכנוני מוצע: בקשה לאישור בניה חריגה בדיעבד ראה מכתב מצורף.

חו"ד הצוות: עפ"י מדיניות הועדה ועפ"י הוראות היועץ המשפטי לממשלה יש להקפיד ולהמנע מאישור בניה בדיעבד. לכן מומלץ לא לאשר את הבקשה להכנת תב"ע נקודתית שתכשיר את הבניה הבלתי חוקית.

החלטת ועדה: לשוב ולדון לאחר שייבדקו, ע"י המבקשים, ויוצגו קווי הבניין הקיימים של ייתר הבתים ברחוב – אם גם בהם יש חריגות מקווי הבניין. כן יוצג על ידי המבקשים ממתי הבית קיים במצבו הנוכחי.

ממצאים: מבדיקת המבקש יש בתים נוספים ברחוב עם חריגות מקווי הבניין המאושרים. מצ"ב מסמך ממצאיו מיום 03.01.08. כמו כן ממציא המבקש מסמך המציין כי הבית הנדון קיים בקווי בניין זהים משנת 1979 עד שנת 2007. מצ"ב המסמך מיום 04.11.07.

התוכן	מס' החלטה 02/04/2008
תא/3827 - הסלסלה 11	13 - 0013-08
דיון בהפקדה	

סלסלה 11

תכנית מפורטת בסמכות הועדה המחוזית.

מטרת הדיון: דיון להפקדה.

מסלול התב"ע: ועדה מחוזית.

מיקום: שכונת עגימי- מצפון וממערב- רחוב תפוח . מדרום – רחוב הסלסלה.

כתובת: רחוב סלסלה 11

גוש/חלקה:

גוש	גוש חלקי	חלקה	חלקי חלקה
7027		63	

שטח קרקע: 323 מ"ר

מתכנן: אדר' סחליה ג'אק.

בעלות: פרטיים

מצב השטח בפועל:

במגרש נבנתה תוספת בניה ע"ג מבנה קיים המיועד לשימור, בהיתר בניה ע"פ תכנית 2660 – עגימי. חלק מהמבנה הקיים הוצג בהיתר כחלל אטום ולא נחשב במניין הזכויות. הזכויות המוקנות לפי התב"ע נוצלו בקומות שנוספו ע"ג המבנה. סך הכל בבניין 6 קומות, כולל קומת מרתף וזאת עקב שפועי טופוגרפיה של כ-9 מ' בין שני הרחובות הגובלים במבנה.

מדיניות קיימת: לא לאשר תכניות נקודתיות הפורצות את מסגרת התכנון בכל האזור.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע מאושרת 2660, אזורים מגורים ב', מבנה לשימור. זכויות בניה: 100% + תוספת 20% תמורת שיפוץ מבנה קיים + שטחי שירות בהיקף של רבע מהשטחים העיקריים. גובה בנייה: 7.5 מ' + 3 מ' בנייה חלקית (50%) בגג המבנה. תוספת גובה של 1 מ' במגרשים משופעים.

מצב תכנוני מוצע:

לאפשר הגדלת זכויות הבנייה במגרש עד ל-160% לשטחים עיקריים בכדי לאפשר השמשת החלל האטום כיחידת מגורים נוספת.

חו"ד פורום מהנדס העיר בראשות המשנה למהנדס העיר וח"ד הצוות: (מוגש ע"י חגיית אנטמן)

קידום התכנית בסמכות הועדה המחוזית אינו מקובל, שכן מדובר בתכנית נקודתית הפורצת את מסגרת התכנון בכל האזור. האפשרות היחידה לקידום הפרויקט היא על ידי קניית זכויות ממבנים לשימור וניודם למבנה, זאת במסגרת תכנית השימור, לכשתתאשר (תהליך זה מותנה בהכנת תכנית בסמכות ועדה מקומית ואישורה). כל זאת בתנאי לעמידה בגודל דירה ממוצעת על פי התכנית המאושרת ובשאר הגדרות התב"ע והחוק.

התוכן	מס' החלטה 02/04/2008
מס' תא/3821 - לילינבלום 9	14 - 0013-08
דיון בהפקדה	

לילינבלום 9 - בית מלון אלקונין צנטרל

מטרת הדיון: דיון להפקדה

מסלול התב"ע: תכנית בסמכות ועדה מקומית.

כתובת: רח' לילינבלום 9, שכונת נווה צדק.



גוש/חלקה:

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

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

מתכנת: מאירה מור אדריכלים ואדרי' טל איל.

יזם: אפיון ישראל בע"מ.

בעלות: פרטיים, עיריית תל אביב יפו.

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

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

בשנת 1917, עם גירושם של תושבי תל-אביב צפונה, עברה משפחת אלקונין לצפת. בשובה של המשפחה לביתה בלילינבלום 9, בשנת 1920, הופעל המלון שנית אך שינה את שמו ל"מלון צנטרל". בשנת 1931 מגישה אשתו של מנחם אלקונין, בקשה לוועד תל-אביב לבנות קומה נוספת (שלישית) לבית. את בקשתה מאשר האדריכל י. מגידוביץ'. בסופו של דבר קומה זו לא נבנתה. עם ההתפתחות המהירה של תל-אביב, ריבוי בתי המלון בה ותנועת המרכז לכיוון צפון, איבד המלון את יוקרתו. משנת 1931, הפכו חדריו בהדרגה לחדרים מרוהטים וזולים להשכרה עבור פליטים ועולים חדשים. במרוצת השנים, הדרדר מצבו של הבית ומבית מגורים הפך לאכסניה של בתי מלאכה זעירים (מתפרות, חייטות, מחסנים, חדרי גיהוץ וכו'). בשנות השמונים מכרו בני המשפחה את הבית.

מצב תכנוני קיים:

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

התכליות המותרות על פי התכנית מלונאות ושטחי מסחר בקומת הקרקע. זכויות בניה: עד 1500 מ"ר עיקרי ו- 320 מ"ר שטחי שירות מעל פני הקרקע. 1300 מ"ר שטחי שירות תת קרקעי (תותר העברה של עד 500 מ"ר שטח עיקרי לתת קרקע). מספר קומות: באגף החדש 5 קומות מעל ק. קרקע + 3 מרתפי חניה. באגף לשימור שתי קומות וקומה + קומת חלקית (גג רעפים) וקומת מרתף אחת.

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

על פי ההיתר מס' חדרי המלון: 28 חדרים.

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

גובה בניין לשימור: 10.22 מ'.

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

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

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

צידי (צפון) – קו בניין 0

צידי (מערב) – עפ"י בניין קיים

תאור הבינוי על פי היתר הבניה : בבניין לשימור לכיוון רח' יהושע התלמי שחזור של ק. קרקע והריסת ק. שנייה. באגף צדדי לכיוון מערב (לילינבלום 7) 2 קומות לשחזור והגבהה של גג הרעפים לקומה נוספת בחלל הגג ושחזור של חלק מהאגף בק. 3 וגג רעפים מעל. הבינוי באגף החדש בן 5 קומות טיפוסיות וקומה טכנית חלקית בקומה 6. תוספת זו בולטת 1.55 מ' מקו חזית הבניין המשוחזר לכיוון רחוב יהושע התלמי. קיים הסכם עם העירייה המאפשר ליזם לבנות רמפת גישה לחניה בשטח הציבורי של העירייה, מרחוב יהושע התלמי וכן זיקת הנאה לצורך מעבר ברמפה ל-99 שנה בשטח של כ-180 מ"ר.

מצב תכנוני מוצע:

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

בקשה לשינוי הבינוי:

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

בקשה לשינוי קומות וגובה:

א. בניין לשימור: תוספת קומה מלאה (בגובה תואם לקומות הקיימות לבניין לשימור) בקונטור האגפים לשימור, סה"כ שלוש קומות וגג רעפים מעל. תוספת קומה מעל לבניין לשימור תהיה תוך שמירה על החתך המקורי של גג הרעפים, שלא כמו בתכנון הקיים בו לא נשמר הגג המקורי. בחלל הגג יותקנו יחידות מיזוג אוויר אשר יאווררו בחזית הגג לכיוון החזיתות המשניות. ב. אגף חדש: גובה גג האגף החדש יהיה +25.60 כולל גובה בריכת השחייה על הגג (26.25 מ' כולל מעקה) מעלית אחת לנגישות נכים תבלוט 3.80 מ' מעל מפלס הגג. על גג האגף החדש תבנה פרגולה להצללה בשטח של עד 33% משטח הגג, עפ"י תקנות התכנון והבנייה, בגובה שלא יעלה על גובה המעלית. מספר קומות: ע ד-7 קומות.

בקשה לשינוי קווי בניין:

בשל שינוי מיקום תוספת האגף החדש מחזית רח' יהושע התלמי אל עורף המגרש (צפון – מערב), ובשל הרצון לשמור על הניתוק בין האגף החדש לבניין לשימור, נותרה תכנית שטח מצומצמת לתכנון ולכן נוצר הצורך להיצמד לגבולות המגרש הצפוני והמערבי. קדמי (לרח' לילינבלום) – עפ"י בניין קיים לשימור. בקומה החדשה מעל לשימור הבלטת מרפסות. קדמי (יהושע התלמי) – עפ"י בניין קיים לשימור. בקומה החדשה מעל לשימור הבלטת מרפסות.

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

מרתפים:

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

בקשה לשינוי תנועה וחניה:

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

תוספת שטחי שירות:

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

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

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

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

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

חו"ד יועצת משפטית : אושר בתאריך 26.03.2008.

חו"ד מה"ע : אושר בתאריך 26.03.2008.

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