

ועדת המשנה לתכנון ולבניה
למרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו
סדר יום מס' 09-0018 מיום 09/08/2009

כב' מוזמן בזה לישיבת ועדת המשנה לתכנון ולבניה שתתקיים ביום ראשון ה - 09/08/2009 בשעה 16:00 בדיוק באולם ישיבות ועדת המשנה לתכנון ולבניה במינהל ההנדסה. בשד' בן גוריון 68 תל-אביב - יפו, קומה ג חדר 302.

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

שעה משוערת	תוכן סעיף	מספר עמוד	מספר סעיף
16:00	תכנית עיצוב למוסדות ציבור רח' ברוך עקיבא 6 - שכי' רמאי"ג- אישור תכנית עיצוב לפי תבי"ע 1839 דיון חוזר לאחר פרסום שימוש חורג ממעון ילדים לגן ילדים(3)	1	1.
	אישור תוספת 11 ומרפסות על כל תכניות עיצוב של רמת אביב ג' דיון נוסף בעיצוב ארכיטקטוני (2)	4	2.
	תכנית עיצוב אדריכלי- מתחם אמקור מגרש מזרחי (2) דיווח על עדכון תכנון העיצוב האדריכלי	7	3.
	תכנית עיצוב מתחם הבורג - נחלת יצחק דיון בעיצוב ארכיטקטוני (2)	11	4.
	רח' המסגר 30 - משרד הרווחה דיון בהפקדה	14	5.
17:00	בנק דיסקונט - תכנית עיצוב ארכיטקטוני (3) דיון בעיצוב ארכיטקטוני (4)	17	6.
	מתחם דפנה דיון בשיתוף ציבור	21	7.
	ברנר 4-הירקון 19 דיון בהפקדה	27	8.
18:00	חסן ערפה מגרש סי 6א דיון בהפקדה	30	9.
	חסן ערפה – תבי"ע בסמכות ועדה מחוזית – דיון להפקדה		10.
	הדרפט יופץ בנפרד.		

בכבוד רב,

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

התוכן	מס' החלטה
- תכנית עיצוב למוסדות ציבור רח' ברון עקיבא 6 - שכ' רמא"ג- אישור תכנית עיצוב לפי תב"ע 1839	09/08/2009
דיון חוזר לאחר פרסום שימוש חורג ממעון ילדים לגן ילדים(3)	1 - 009-0018

תכנית עיצוב למוסדות ציבור בשכונת רמת אביב ג', הקמת 2 כיתות גן ילדים

מטרת הדיון: אישור תכנית עיצוב ארכיטקטוני מס' 1839 תעא/9 הכולל מיקום מבנה גן ילדים ובית הכנסת.

מסלול התכנית: אישור הועדה המקומית ובתאום עם לשכת התכנון המחוזית.

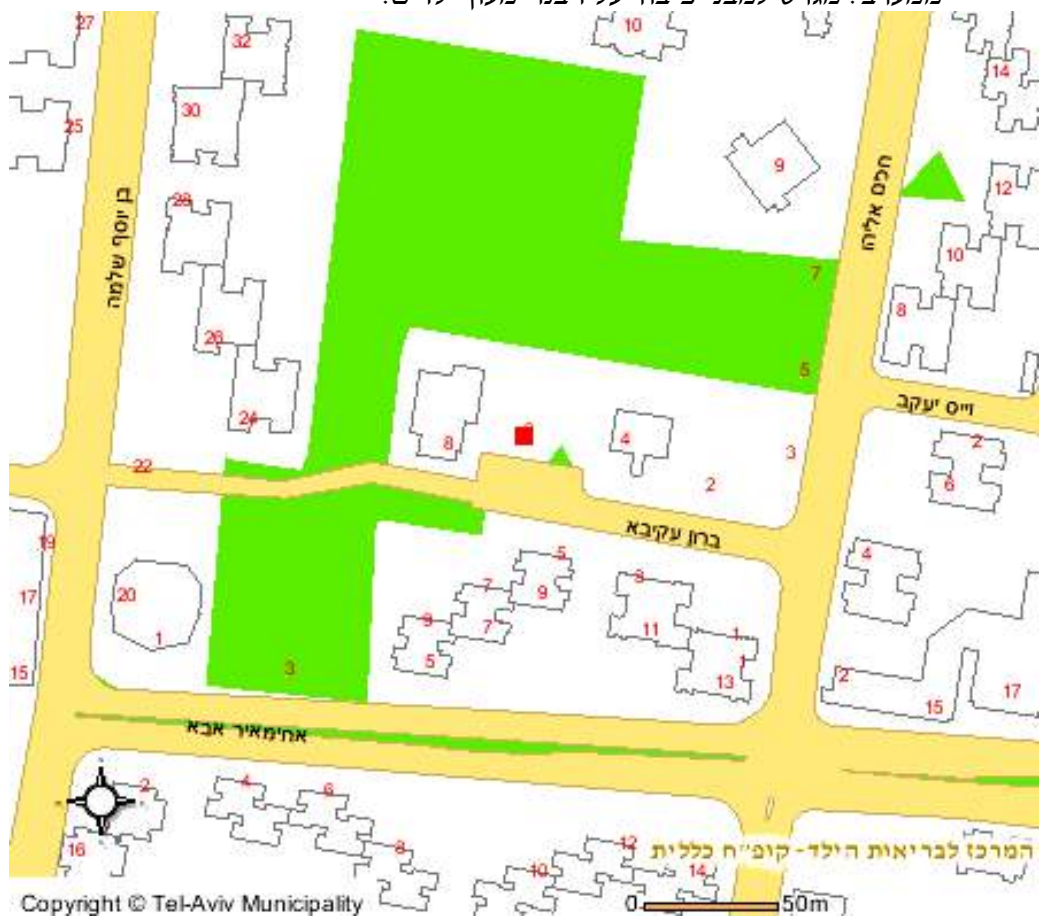
מיקום: רחוב עקיבא ברון 6, שכ' רמת אביב ג'.

מצפון: שטח ציבורי פתוח,

מדרום: רח' עקיבא ברון,

ממזרח: מגרש שעליו בנוי גן ילדים בן 2 קומות,

ממערב: מגרש למבני ציבור עליו בנוי מעון ילדים.



גוש/חלקה: חלקה 123 בגוש 6631

שטח קרקע: 1.502 ד' (לגן הילדים בלבד).

מתכנן: ידן תדמור אדריכלים בע"מ.

יזם: עיריית ת"א-יפו.

בעלות: עיריית ת"א-יפו.

מצב השטח בפועל: המגרש אינו בנוי.

פרטים:

א. על השטח הני"ל חלה תכנית מפורטת מס' 1839 מאושרת משנת 1978, לפיה המגרש הני"ל

מיועד למבני ציבור לבניית מעון ילדים.

שטח זה מהווה חלק ממתחם הכולל 4 מגרשים ביעוד שטח למבני ציבור, מתוכם בנויים :
 במגרש הסמוך ממזרח - גן ילדים (ב 2 קומות)
 במגרש ממערב, מעון ויצו לילדים (במגרש זה לא הוגדרה תכלית).
 השימוש של המגרש הנדון הוגדר למעון ילדים.
 בסעיף 9 בהוראות תכנית 1839, קיימת דרישה להכנת תכנית עיצוב ארכיטקטונית לכל המתחם
 כתנאי להוצאת היתרים, באישור הועדה המקומית בתאום עם לשכת התכנון המחוזית.
 "תכנית עיצוב ארכיטקטונית זו, תהווה מסגרת מחייבת את כל הבניינים בגוש בניינים הנדון והועדה מקומית
 לא תהיה רשאית להוציא היתרי בניה לבניינים בגוש הבניינים הנדון אלא על פי תכנית העיצוב ארכיטקטונית
 מאושרת".
 יש לציין שלמתחם בנייני הציבור זה, אושר תכנית עיצוב ארכיטקטונית למגרש עבור מעון
 ויצו בתאום עם לשכת התכנון, תכנית העיצוב הנ"ל כללה את מבנה המעון בלבד.
 גן הילדים הבנוי בן 2 קומות, תואם עם המחוז בצורה של היתר בניה.

ב. זכויות הבניה למבני ציבור עפ"י תכנית מתאר "ל3"-תנאים להקמת מבני ציבור":
 שטח מקסימלי המותר לבניה הוא 30% לקומה.

מספר מקסימלי של קומות – 3 קומות.

קווי בניין: לחזית – לפי המסומן בתשריט ולא פחות מ-4 מטר,

לצד – 4 מטר או חצי מגובה הבניין הגבוה מביניהם,

לאחור – 6 מטר.

כן תותר הקמת 2 קומות מרתף לתכליות הנקובות ברשימת התכליות, לחניה,
 למתקנים טכניים, בתחום קו הבניין.

מצב תכנוני מוצע: לפי כל האמור לעיל מוגשת לאישור, תכנית עיצוב ארכיטקטונית למתחם, הכוללת את
 המבנים הקיימים ו-2 המבנים שטרם נבנו.

מבנה עבור גן ילדים (לפי תכליות תב"ע 1839 מיועד למעון ילדים) הכולל 2 כיתות גן
 במבנה חד קומתי בתוך קווי בניין מותרים ובמסגרת זכויות בניה לפי תכנית מתאר
 "ל-3".

בנוסף מופיע בתכנית עיצוב זו, מבנה בית הכנסת השכונתי כפי שאושר ע"י הועדה

המקומית בתאריך 24/09/2008.

התכנית כוללת:

1. ציון מפלס הכניסה לבניינים, גובה הבניינים ומספר הקומות.
2. תכנית חזיתות ראשיות למבנים המבוקשים והקיימים הכוללת פרטי גמר לרבות צורת וגמר הגגות.
3. לפי בקשת הצוות, הצעה לפיתוח הרחוב בקטע ה"קול דה סק" בתאום עם אגף התנועה.

חוו"ד צוות צפון: ע"י אדרי' קלריס אורן

1. בבדיקה מול המחלקה לתכנון אסטרטגי, נדרשים בשכונה כ – 6 כיתות עבור גני ילדים, לפי כך אנו רואים את הבקשה לאישור 2 כיתות גן במגרש זה, כשימוש אנלוגי ל צוין בתב"ע, כי קיים מעון ילדים במתחם, שנבנה במגרש ציבורי שעליו לא צויין השימוש.
2. ממליצה על אישור תכנית העיצוב המוצעת הכוללת את הפרטים המוזכרים לעיל, בתנאי תאום/אישור התכנית עם לשכת התכנון המחוזית.
3. יש לציין ששתי התכניות יוגשו לאישור המחוז באותה עת.

בישיבתה מספר 0002-09ב' מיום 04/02/2009 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

חברי הועדה מבקשים לראות מצגת.

החלטת הועדה:

לשוב ולדון באחת הישיבות הבאות עם מצגת.

משתתפים: דורון ספיר, פאר ויסנר, שמואל גפן, נתן וולוך, מיטל להבי, כרמלה עוזרי, אהרון מדואל, שמוליק מזרחי ואסף זמיר.

בישיבתה מספר 0004-09ב' מיום 04/03/2009 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

קלריס אורן הציגה את התכנית. עו"ד שרי אורן הודיע לועדה שהבקשה הנ"ל מהווה שימוש חורג לפי התב"ע לכן לא ניתן לאשר את תכנית העיצוב, ניתן לאשר לפרסם בקשה לשימוש חורג לגן ילדים במקום מעון ילדים.

החלטת הועדה:

לפרסם בקשה לשימוש חורג ממעון ילדים לגן ילדים. הועדה תשוב ותדון בתכנית לאחר אישור השימוש החורג.

משתתפים: פאר ויסנר, מיטל להבי, כרמלה עוזרי, נתן וולוך ושמואל גפן.

לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה, הבקשה לשימוש חורג ממעון ילדים לגן ילדים ל-10 שנים פורסמה ב-3 עיתונים:

עתון הצופה בתאריך 14/05/09

עתון הארץ בתאריך 15/05/09

עתון העיר בתאריך 15/05/09, ולא הוגשו התנגדויות.

חוו"ד צוות צפון: ע"י אדרי' קלריס אורן

1. לאשר לאחר פרסום כחוק את הבקשה לשימוש החורג ממעון ילדים לגן ילדים ל – 10 שנים.
2. לאשר להעביר את הבקשה לתכני העיצוב לאישור הועדה המחוזית.

מס' החלטה	התוכן
09/08/2009	- אישור תוספת ג1 ומרפסות על כל תכניות עיצוב של רמת אביב ג'
189-0018 - 2	דיון נוסף בעיצוב ארכיטקטוני (2)

מיקום: שכונת רמת אביב ג'.
תחום תכניות עיצוב ארכיטקטוניות שאושרו במסגרת בניית השכונה.

כתובת: שכונת רמת אביב ג', בין הרחובות, קק"ל מדרום, דרך נמיר ממערב, רח' משמר הגבול ונתיבי איילון ממזרח, ושטח חקלאי מצפון.

גושים בתכנית: חלק מגוש 6631 וחלק מגוש 6628.

שטח התכנית: כ- 760 ד'.

מתכנן: מח' תכנון צפון, אגף תב"ע.

יזם: הועדה המקומית לתכנון ולבניה.

רקע: רוב רובם של הבניינים בשכונת רמת אביב ג' נבנו בשנות 70 ועד אמצע שנות ה-80. עם השנים חלו תמורות בסטנדרטים ובהוראות החוק. עם אישור החוק המתיר בניית מרפסות אחד על השניה בשטח של 12 מ"ר ממוצע (ולא יותר מ14 מ"ר) ואישור תכנית מתאר מקומית "ג-1" בניה על גגות בתים, ולאור הפניות הרבות בבקשה להוספת מרפסות לבניינים קיימים במרחב שכונת רמת אביב ג', עולה הצורך במציאת דרך יעילה לטיפול בנושא זה, כדי לאפשר הוצאת היתרי בניה לפי החוק וללא צורך בהכנת תכניות עיצוב חדשות לכל מבנה או מתחם. באמצעות פתרון זה, הבניינים המעוניינים להוסיף מרפסות לפי חוק וחדרי יציאות לגג לפי תכנית מתאר "ג-1" יוכלו להגיש בקשות להיתר בתנאים שנגדיר בהמשך.

מצב השטח בפועל:

בניינים קיימים בנויים לפי תכניות העיצוב השונות שאושרו ע"י הועדה המקומית ותואמו ו/או אושרו ע"י הועדה המחוזית כתנאי לבנייתם ללא פרסום או הפקדה.

מצב תכנוני קיים:

התכניות הראשיות בשכונה רמת אביב ג' הן: תב"ע 1722 (מאושרת משנת 1975), לתכנית זו אושרו 11 תכניות עיצוב ארכיטקטוניות, תב"ע 1839 (מאושרת משנת 1978), לתכנית זו אושרו כ-7 תכניות ע.א., תב"ע 1880 (מאושרת משנת 1979) אושרו 2 תכניות עיצוב כאשר מס' 2, אושרה לפני שלוש שנים להוספת מרפסות, תכנית 1631 א' (מאושרת משנת 1984) בה כלולה תכנית עיצוב, תכנית 1864 לפי כל אלו נבנו הבניינים בשכונה.

מצב תכנוני מוצע:

תיקון לתכניות העיצוב הארכיטקטוניות בשכונת רמת אביב ג' לאזורי המגורים ולשטחים לבניית מבני ציבור השונים לפי הפירוט להלן:
תב"ע 1722 לפיה אושרו תכניות עיצוב ארכיטקטוניות מס' 1 - 11. תב"ע 1839 ת.ע.א. מס' 1-7, כולל גם 2א', ו 5א', תב"ע 1864 תכנית ע.א. 9 ו-9א', תב"ע 1880 תכנית ע.א. 1.

כך שתותר תוספת מרפסות לבנייני המגורים לפי המותר בחוק וחדרי יציאה לגג על פי תכנית "ג-1".
כמו כן התכנית תדרוש שיפוץ הבניינים, כתנאי לתוספת המרפסות למבנים.
תוספת מרפסות תותר במגבלות שלהלן:

- תאום ואישור מוקדם ע"י מה"ע או מישהו מטעמו.
- ביצוע כל המרפסות בחזיתות שלמות, ולא בניה חלקית או בשלבים.
- בבניינים פינתיים – ביצוע שתי חזיתות.
- שיפוץ חזיתות, הסדרת והסתרת צנרת.

חוו"ד צוות צפון: (ע"י קלריס אורן)

1. ממליצה לאשר את התיקון תכניות העיצוב הארכיטקטוני בשכ' רמת אביב ג', לאזורי המגורים השונים, ולמגרשים למבני ציבור לפי הפרוט שלעיל כך שתאפשר בניית מרפסות על פי חוק, חדרי יציאות לגג ע"פ תכנית "ג-1" באזורי המגורים ובשטחים למבני ציבור יתאפשר בנייתן ללא צורך בהכנת תכנית בסמכות מקומית אלה בהליך של היתר בניה .
כמו כן התכנית תדרוש שיפוץ בנייני המגורים, כתנאי לתוספת המרפסות למבנים.
תוספת מרפסות תותר במגבלות שלהלן:

- תאום ואישור מוקדם ע"י מה"ע או מי מטעמו.
 - ביצוע כל המרפסות בחזיתות שלמות, ולא בניה חלקית או בשלבים.
 - בבניינים פינתיים – ביצוע שתי חזיתות.
 - שיפוץ חזיתות, הסדרת והסתרת צנרת.
- עדכון זה של תכניות העיצוב, יתואם עם לשכת התכנון המחוזית, או בועדה המקומית, לפי העניין, ע"פ הוראות התכניות הראשיות החלות והמוזכרות לעיל.

בישיבתה מספר 0004-09ב' מיום 04/03/2009 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

חברי ועדה מבקשים לעשות את התכנית בכל העיר ולא רק ברמת אביב ג'.
עו"ד שרי אורן הודיע שלא ניתן לבטל דרישה של ועדה המחוזית אלא להעביר את זה לאישור של הועדה המחוזית. שרי מבקשת להוציא את מבני ציבור מהתכנית מכיוון שאין במבני ציבור יציאות לגג.

החלטת ועדה:

לאשר להעביר לועדה המחוזית את הבקשה לביטול הדרישה להכנת תכניות העיצוב הארכיטקטוני בשכ' רמת אביב ג', לאזורי המגורים השונים, לפי הפרוט שלעיל, לפי הפרוט שלעיל, כך שלבנייני המגורים הקיימים שנבנו לפי תכניות העיצוב השונות תתאפשר בניית מרפסות על פי חוק, חדרי יציאות לגג ע"פ תכנית "ג-1", ללא צורך בהכנת תכנית בסמכות מקומית אלה בהליך של היתר בניה .

כמו כן הבקשות להיתר יכללו שיפוץ בנייני המגורים, כתנאי לתוספת המרפסות למבנים.
תוספת מרפסות תותר במגבלות שלהלן:

- תאום ואישור מוקדם ע"י מה"ע או מי מטעמו.
 - ביצוע כל המרפסות בחזיתות שלמות, ולא בניה חלקית או בשלבים.
 - בבניינים פינתיים – ביצוע שתי חזיתות.
 - שיפוץ חזיתות, הסדרת והסתרת צנרת.
- עדכון זה של תכניות העיצוב, יתואם עם לשכת התכנון המחוזית, או בועדה המקומית, לפי העניין, ע"פ הוראות התכניות הראשיות החלות והמוזכרות לעיל.

משתתפים: פאר ויסנר, מיטל להבי, נתן וולוד, כרמלה עוזרי ושמואל גפן.

מטרת הדיון: דיון חוזר לצורך השלמת פרטים והבהרות במסגרת העדכון של תכניות עיצוב ארכיטקטוני המאושרות בשכונת רמת אביב ג'.

פרטים נוספים:

1. להחלטה הנ"ל היו השגות ושאלות נוספות שהועלו ע"י מח' רישוי בניה, וכן נשאלו פרטים אשר לא קבלו מענה בעדכון שאושר. בעקבות זאת התקיימה ישיבה אצל היוע"מ עו"ד שרי אורן, בה הועלו התיקונים הנדרשים:
לאשר ולהעביר לועדה המחוזית את הבקשה לתיקון תכניות העיצוב הארכיטקטוני בשכ' רמת אביב ג' לאזורי המגורים השונים שאושרו בזמנו ע"י הועדה המחוזית. כך תתאפשר בניית מרפסות על פי חוק, חדרי יציאה לגג ע"פ תכנית מתאר "ג-1", ללא צורך בהכנת תכנית בסמכות מקומית אלא בהליך של תיקון כל תכניות העיצוב כאמור.

הבקשות להיתר יכללו שיפוץ בנייני המגורים, כתנאי לתוספת המרפסות למבנים.

תוספת מרפסות תותר במגבלות שלהלן:

- **תאום ואישור מוקדם ע"י מה"ע או מי מטעמו.**
 - **ביצוע כל המרפסות בחזיתות שלמות, ולא בניה חלקית או בשלבים.**
 - **בבניינים פינתיים – ביצוע שתי חזיתות בבת אחת.**
 - **שיפוץ חזיתות, הסדרת והסתרת צנרת.**
2. בישיבה אצל עו"ד שרי אורן הועלתה סוגייה נוספת על רח' דרזנר 4 – 14 : קיימת אי התאמה בשטחי הבנייה המותרים ובתכסית בין הוראות התכנית הראשית 1722 לבין הוראות תכנית העיצוב 1722/ת.ע.א/4.
- לעניין זה הנחתה עו"ד שרי אורן כי באזור מגורים ג' מיוחד תוגדר תכנית קומה בהתאם לתכניות המאושרות : 32% או 520 מ"ר – הגדול מביניהם.
3. כמו כן הנחתה עו"ד שרי אורן להחזיר לאשרור רשימת השינויים שהועדה המקומית אישרה בתאריך 04/08/2004 (החלטה מס' 1 לפרוט' 23-2005ב'), ללא אישור הועדה המחוזית, כגמישות להוראות תכנית העיצוב 1722/ת.ע.א/1 (קוטג'ים) כלהלן :
- א. לאשר גמישות לשינויים בחזיתות בבניה הקיימת עפ"י תכנית עיצוב ארכיטקטוני מס' 1722 / ת.ע.א/1 – שכונת רמת אביב ג'.
1. שינוי בגודל הפתחים בחזיתות המבנים.
 2. שינוי בחומרי גמר.
 - ב. להחיל את התכנית מתאר "ג" בניה על גגות הבתים.
 - ג. לאפשר בליטות לקירוי כניסות על פי הוראות החוק.
 - ד. לאפשר תוספת מעליות פנימיות (מעליות הידראוליות).
 - ה. לאפשר שימוש בגגות החניה המקורה כמרפסת והתקנת מעקות כנדרש.
 - ו. התרת בניית פרגולות לפי החוק.
 - ז. שמירה על גובה ה- 0.00 הקיים בהיתר.
- השינויים לעיל יהיו לשיעור רצון מהנדס העיר או מי מטעמו בשלב היתרי בניה או היתרי שיפוץ. בנוסף לני"ל, מוצע כעת :
- א. לאשר גמישות בתכניות עיצוב ארכיטקטוניות בכל הקוטג'ים בשכונה לצורך :
1. בנית גגות לפי תכנית "ג-1" המאושרת.
 2. התרת בניית ממד"ים במרווח האחורי בצמידות למבנה הקיים ובתוך קווי בניין בכל האפשר.
- ב. מתן אפשרות לשנות מיקום חניה במגרשים פינתיים בלבד, בכל מיקום במרווח הקדמי, באישור אגף התנועה של עיריית ת"א - יפו.

חוו"ד צוות צפון : (ע"י קלריס אורן)

מומלץ להעביר לועדה המחוזית את העדכון לתכניות העיצוב הארכיטקטוני בשכ' רמת אביב ג', כמפורט לעיל, לצורך התאמת בנייני המגורים לתכניות ולחוקים המאושרים.

בעקבות תיקון 43 לחוק, וכיום גם תיקון 76, והתמורות החלות במערכת התכנונית, ניתנו זכויות נוספות לבנייה מחד גיסא ומועברות יותר ויותר סמכויות מהועדה המחוזית לוועדות המקומיות מאידך גיסא. לפיכך, מוצע כי אישור ועדכונים בתכניות העיצוב יהיה בסמכות הועדה המקומית בלבד.

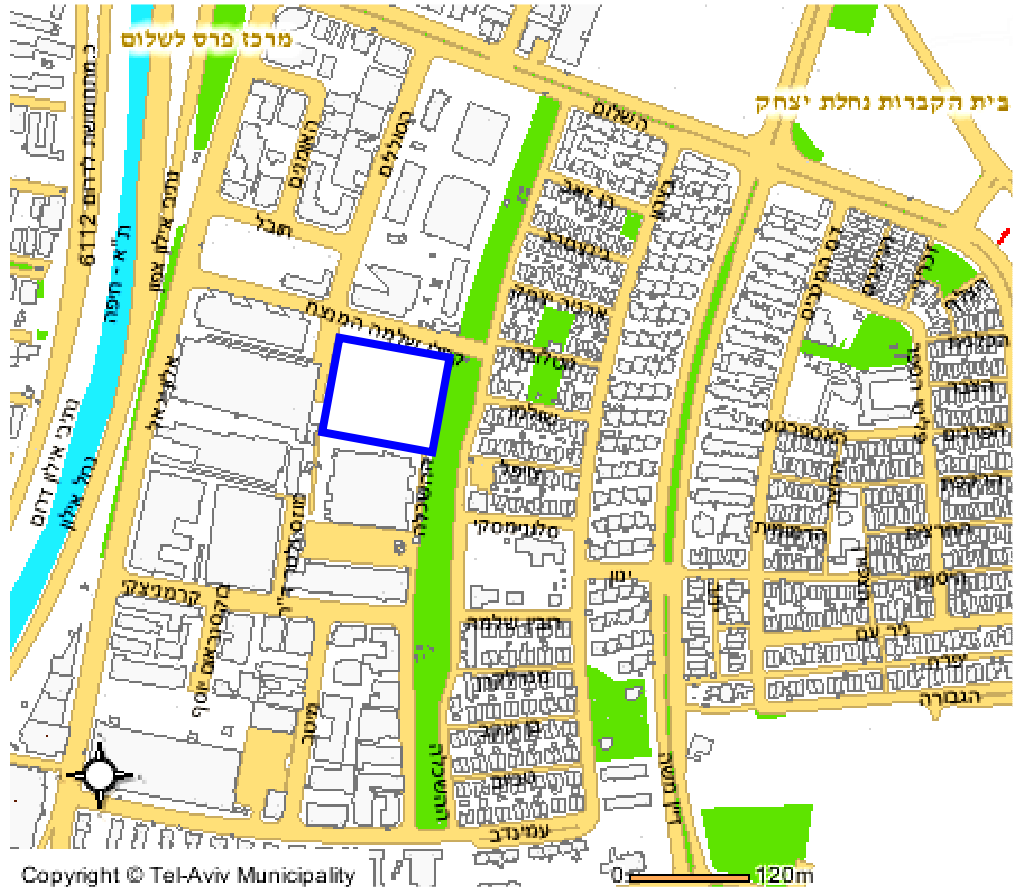
תכנית עיצוב אדריכלי- מתחם אמקור מגרש מזרחי תכנית עיצוב ארכיטקטוני

מטרת הדיון: דיווח על תכנית עיצוב אדריכלי מעודכנת

מסלול: אישור תכנית עיצוב אדריכלי- בסמכות ועדה מקומית

מיקום: מזרח: שד' ההשכלה, מערב: רח' הסוללים, צפון: רח' 1081, דרום: מתחם חברת חשמל

כתובת: רחוב הסוללים



גוש/חלקה:

גוש	גוש חלקי	חלקה	חלקי חלקה
7095		52	

שטח קרקע: 9.70

מתכנן: רן בלנדר "רן בלנדר אדריכלות ובינוי ערים"
רח' הארבעה 21 תל-אביב

יזם: אמקור בע"מ, ספיר 5 הרצליה פיתוח 46733

בעלות: עיריית תל-אביב יפו בחכירה ל"אמקור בע"מ"

מצב תכנוני קיים:

תכנית 3356 "אמקור ברח' יגאל אלון" מאפשרת ע"פ התב"ע: עד 400 יח"ד בשטח ממוצע של 70 מ"ר שטח עיקרי-סה"כ 32,180 מ"ר שטח עיקרי. 7500 מ"ר שטח עיקרי+ שירות למבנה לצרכי ציבור. חזית מסחרית לאורך רח' הסוללים בשטח של כ-800 מ"ר שטח עיקרי. גובה בנינים: 25 קומות בגובה 117 מ' על רחוב הסוללים 9 קומות על שדרות ההשכלה. בקומת הקרקע של מבנה זה מתוכנן גן ילדים.

הוראות התכנית:**בינוי, פירוט שימושים:**

1. גובה הבנינים: 2 מגדלים, כל אחד 30 קומות בגובה 117 מ' על רחוב הסוללים כולל קומת גג טכני בגובה של עד 5 מ'- במסגרת הקלה לעניין מס' הקומות ללא שינוי הגובה המותר.
2. מבנה ציבור: מבנה חד קומתי לצרכי ציבור אשר ישמש אשכול גנים- ל-4 כיתות גן. על גג מבנה זה בריכה פתוחה ושרותי בריכה לשימוש המגורים. הגישה לבריכה תהיה דרך מבואה נפרדת בקומת הקרקע, מנותקת ממבנה הציבור, בקומת הקרקע של המבנה הציבורי, ודרך גשר בין לובי המגורים לקומת הגג. תהיה הפרדה ניהולית ותפעולית מוחלטת בכל הקשור בתנועה, מערכות וכד' בין השטח לצרכי ציבור לשטחים הפרטיים. בתחתית הבריכה יהיה חלל טכני אטום למים שיאפשר גישה לטיפול בהיקף הבריכה. תחזוקת הבריכה והשירותים הנלווים לה יהיו מופרדים ממבנה הציבור- פיזית והמנגנון יעוגן בהסכם עם הגורמים העירוניים.
3. רצף מסחר בקומת הקרקע לאורך רחוב הסוללים חיבור בקומת הקרקע בין שני המגדלים- ע"פ המלצת הדו"ח הסביבתי. זאת כדי למתן את הרוחות במפלס הולכי הרגל בסביבת המגדלים ולהשאיר את מעבר האוויר והרוח לכיוון השכונה. **חניונים:**

1. פריקה וטעינה, חדרי אשפה, מתקנים למיחזור ע"פ דרישות אגף התברואה יהיו במרתפים בלבד.
2. אוורור חניונים בארובה – מיקום, שטח חתך, גובה ע"פ אישור הרשות לאיכ"ס של עיריית תל-אביב יפו. עיצוב הארובה כחלק ממבנה בתאום עם מה"ע או מי מטעמו.

חומרי גמר:

1. חיפוי חזיתות המבנים יהיה מאבן או גרניט בגוון בהיר בעיבוד עדין בשילוב עם גוון כהה בפסי עיטור.
2. זכוכית בחזיתות, כולל מעקות המרפסות, לא תהיה רפלקטיבית. הזיגוג ופרטיו יאושרו במסגרת היתר הבניה.
3. גגות מרחביים- המסחר בין המגדלים וגג מבנה הציבור יהיו בגמר אבץ.
4. לא יהיו מסתורי כביסה- פתרונות לנושא ינתן בכל דירה בנפרד.
5. מזגנים ירוכזו בפירים קומתיים.
6. כל שינוי בפרטי העיצוב, חומרי הגמר יהיו להנחת דעתו של מה"ע או מי מטעמו.

פיתוח שטח:

1. שמירה על רצף עיצובי בין השטחים הפתוחים במגרשים לבין השטחים הציבוריים הגובלים.
2. שמירה על רצף מדרכות כולל ההרחבה לזיקות הנאה בכניסות למרתפי חניה- בהם תינתן עדיפות למעבר הולכי הרגל.
3. רחבות כיבוי אש יאפשרו התקנת עמודי חסימה, נטיעות ועמודי תאורה- הפתרונות יהיו על דעת מה"ע או מי מטעמו. הרחבות יסומנו בשילוט בלבד ולא בצביעה על הריצוף.
4. ברזי כיבוי, שעוני מים, מונה מים ראשי וכל אלמנט תשתית אחר יותנו בצמוד למבנה בנישה סגורה.

5. פרטי תכנית הפיתוח בכל הנוגע לחומרי הגמר, ריהוט רחוב, תאורה, מתקני צל, כמות נטיעות סוג וגובה בית הגידול לנטיעות יאושרו בפורום פיתוח ויתואמו מול אדר' הפיתוח ואגף שפ"ע.

חזית מסחרית:

1. גובה קומת המסחר כ- 7 מ', בהתאמה לתכנית הפיתוח ושיפועים לאורך הרחוב. יותרו יציעים במסגרת השטח העיקרי המותר בהתאם לתקנות החוק.
2. פריקה וטעינה יעשו בחצר המשק במרתף הבניין.
3. שילוט
- א. השילוט בחזית המסחרית בקולונדה יהיה בגובה אחיד.
- ב. באופן שלא יפחת מ- 3 מ' מהקרקע.
- ג. השלט ימוקם כך שלא יפגע בתחושת השקיפות של החנות.
- ד. השילוט יכלול את שם העסק ו/ או לוגו. לא יותר פרסום מוצרים על השלט.
- ה. השילוט לא יחרוג ממישור הקיר יותר מ- 5 ס"מ.
- ו. לא יותר שילוט בין קומות המבנה
- ז. לא יותרו שלטי גג.
4. תותר הצבת שולחנות וכיסאות בחזית השטח המסחרי בתנאים הבאים:
 - א. יתאפשר מעבר חופשי לציבור ברוחב מינימום של 2.5 מ' בתחום הקולונדה.
 - ב. מיקום אפשרי לשימוש שטחי החוץ של בתי העסק יסומן בהגשה בתאום עם מה"ע או מי מטעמו.
 - ג. סימון שטחי החוץ בפועל יעשה ע"פ פרט בריצוף באישור מה"ע או מי מטעמו.
 - ד. סגירת חורף של שטחי החוץ לבתי העסק יעשה ע"פ פרטים שיאושרו ע"י מה"ע או מי מטעמו.
5. אוורור בתי אוכל יפתר בארובה שתעבור בחלל טכני עד גג המבנה במידה וידרש, לחילופין יותרו מנדפים בשיטת U.V. בכפוף לאישור הרשות לאיכ"ס.
6. מיזוג אויר לשטחי המסחר יפתר בחצר המשק בקומת המרתף.

איכות סביבה- משטר רוחות, אקוסטיקה:

1. ינתנו פתרונות אקוסטיים לאוורור החניונים, לחדרי המכונות, לפירי תשתית- בתאום עם הרשות לאיכ"ס של עיריית תל-אביב יפו. הפתרונות ואופן תפקודם יבחנו בפועל עם איכלוס המבנים- המגורים וגני הילדים והן במרחב הציבורי בסביבת הפרויקט ויבוצעו תיקונים ושיפורים במידה ויידרשו.
2. יוטמעו המלצות הדו"ח בסביבתי לעניין מטרדי רוח- סגירת המרווח בין שני המגדלים בקומת הקרקע, קולונדה לאורך החזית המסחרית.
3. יבחן משטר הרוחות במפלס הולכי הרגל ובשטחים הפתוחים סביב הפרויקט ובהתאם ינתנו פתרונות כגון סוגי נטיעות וכד'- בתאום עם הרשות לאיכ"ס של עיריית תל-אביב יפו.

ישיבת ועדת המשנה לתכנון ובניה מיום 21.3.2007 (פרוט' 8-2007ב' – 9) דנה והחליטה: לשוב ולדון בישיבת ועדת המשנה הקרובה להחלטה בלבד לאחר שיו"ר הועדה יפגש עם התושבים בנוכחות חברת המועצה גבי יפה כחלון.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י ברנדר אורית)

לאשר את תכנית העיצוב האדריכלי בכפוף לתנאים להלן:

1. לאשר את השינוי המבוקש לעניין מספר הקומות. תואם את התב"ע- סעיף 10.8 "מגבלת הגובה המופיעה בתכנית הינה סופית וכל תוספת קומות מעבר לגובה האבסולוטי המירבי תהווה סטייה ניכרת". בכפוף לפרסום הקלות ע"פ החוק.
2. לאשר בריכה על גג מבנה הציבור בכפוף לפרסום הקלות ע"פ החוק.
3. אישור מה"ע או מי מטעמו לעיצוב החזיתות.
4. אישור תכניות פיתוח בפורום פיתוח בתאום עם אדר' הנוף של המתחם ואגף שפ"ע.
5. אין בכך למנוע דרישות נוספות של הרישוי והפיקוח בעת הוצאת ההיתר- הכל בתאום עם מה"ע או מי מטעמו.
6. הבטחת הקמה של חברת ניהול ואחזקה של השטחים המשותפים ושל השטחים הפרטיים הפתוחים בתחום המגרש.
7. גמישות תכנונית: הנחיות עיצוביות בחזיתות ובתכניות הפיתוח הינן עקרוניות בלבד. שינויים שאינם מהותיים וישמרו על רוח התכנית לא ייחשבו לשינוי לתכנית זו. מה"ע או מי מטעמו יקבע האם השינוי במוצע לתכנית הינו מהותי.
8. על תכנית זו חלות הוראות תכנית מפורטת 3356. במקרה של סתירה או אי בהירות יחולו הוראות תכנית זו לענין בינוי ופיתוח.

מצב תכנוני קיים:

למקום אושרה תכנית עיצוב אדריכלי בתאריך 11.4.2007.

אושרו:

2 מבנים בגובה 117 מ' - 30 קומות ע"ג קומת קרקע מסחרית.

מבנה ציבור חד קומתי ל- 4 כיתות גן ומעליו מבנה בריכה פתוחה ושירותי בריכה לשימוש המגורים.

מטרת הדיווח :

עדכון לוועדה שעיקרו:

לא תבנה בריכת שחיה ושירותי בריכה מעל גן הילדים עבור הדיירים במגדלי המגורים.

ייבנה חדר כושר ומועדון דיירים- תוך הבטחה להפרדת תפעול ותכנון מיטבי למניעת מטרדים בין שתי הפונקציות.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י ברנדר אורית)

לאשר את השינוי המבוקש ע"פ המלצות הצוות בעת אישור תכנית העיצוב לגבי גמישות תכנונית בשינויים שאינם מהותיים ואינם משנים את רוח התכנית.

מס' החלטה 09/08/2009	התוכן תכנית עיצוב מתחם הבורג - נחלת יצחק דיון בעיצוב ארכיטקטוני (2)
4 - 0018-09	

ת.ע.א. ופיתוח למגרש 2 – בתב"ע 2686, "מתחם הבורג ועמק ברכה"

מטרת הדיון:

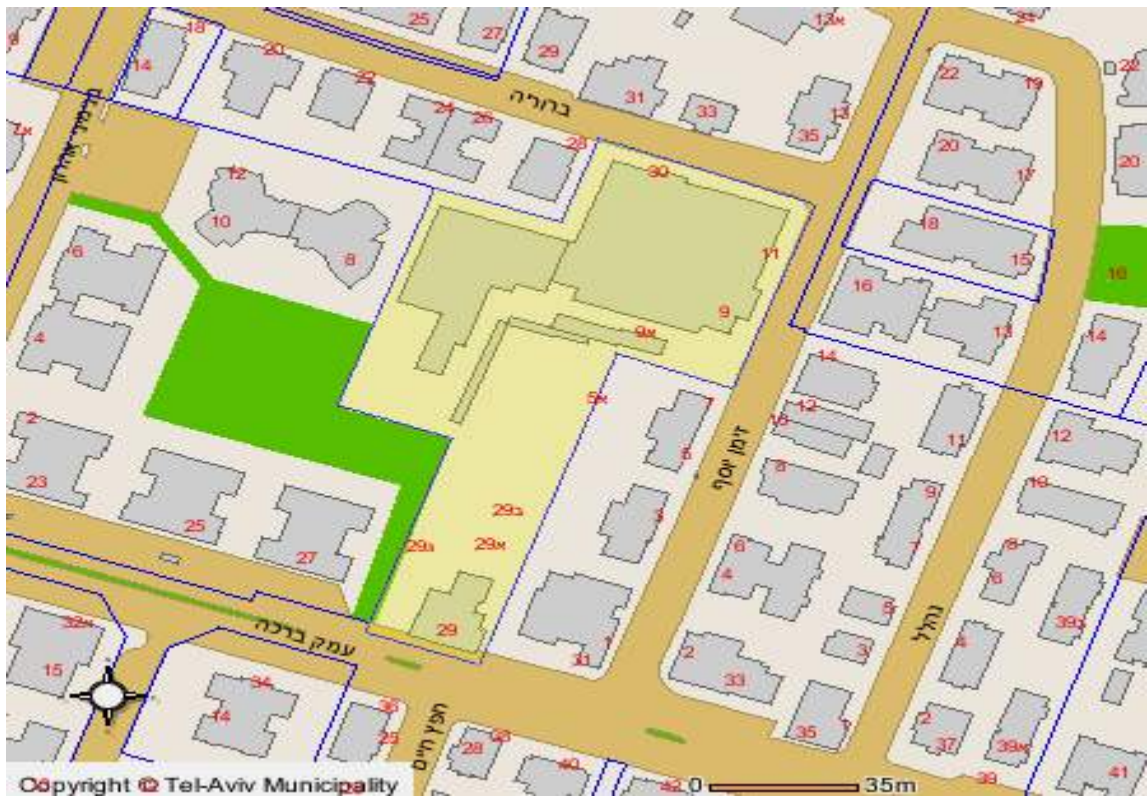
אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח במגרש 2 – בתב"ע 2686, "מתחם הבורג ועמק ברכה".

מיקום:

שכונת מחלת יצחק.

כתובת:

רח' עמק ברכה 29.



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7118	מוסדר	חלק	48	

שטח התכנית:

2,775 מ"ר

מתכנון:

רן בלנדר אדריכלים בע"מ
אריאל סדרה מתכנני נוף בע"מ

יזם:

אמריקן קולוני גבעתיים בע"מ + גינדי אחזקות בע"מ

בעלות:

אמריקן קולוני גבעתיים בע"מ + גינדי אחזקות בע"מ

מצב השטח בפועל:

בתחום התכנית שני מגרשים. במגרש מס' 1 בחלק הצפוני של התכנית ממשיך לפעול מפעל הבורג. במגרש מס' 2, בחלק הדרומי של התכנית, נבנו שתי קומות מרתף תת קרקעי עפ"י היתר בנייה קיים.

מצב תכנוני קיים:

1. תכנית מתאר 2868 אושרה למתן תוקף ופורסמה ב.פ. 5205 בתאריך 10/07/03. תכנית זו מאפשרת הקמת בנין מגורים בשני מגרשים – מגדל בן 17 קומות במגרש מס' 2 (הקרוב לרח' עמק ברכה) ומגדל בן 30 במגרש מס' 1 (הקרוב לרח' זימן, ואשר בו קיים מפעל הבורג). תנאי להוצאת היתר בניה עפ"י הוראות תכנית זו הוא הכנה ואישור של תכנית עיצוב אדריכלי ותכנית פיתוח ע"י הועדה המקומית.

2. בתאריך 01/10/03 אושרה תכנית עיצוב אדריכלי ותכנית פיתוח ע"י הועדה המקומית. תכנית זו קודמה ע"י הבעלים הקודמים של המגרש, חברת נמרוד בן עמי – פטרוגלז בע"מ והוכנה ע"י אדר' רוני טולדנו – ט.ר. אדריכלים בע"מ.

3. בתאריך 09/01/2008 אושרה תכנית עיצוב אדריכלי ותכנית פיתוח חדשה (שהוכנה ע"י משרד י.א. ישר בע"מ). לאחר רכישת המגרש ע"י חברת אמריקן קולוני בע"מ מחברת נמרוד בן עמי – פטרוגלז בע"מ ועריכת שינויים תכנוניים במגדל.

4. לאחר כניסתה של חברת גינדי אחזקות כשותפה לפרוייקט, הוחלט ע"י יזמי הפרוייקט על גניזת התכנון המפורט שנערך הקודם ותכנון המגדל מחדש. במסגרת זאת נדרש גם תיקון תכנית העיצוב האדריכלי כמפורט להלן בהמשך.

מצב תכנוני מוצע:

עקרונות התכנית:

1. תכנית הפיתוח, בתחום מגרש 2 ומחוצה לו נותרת ללא שינוי ביחס לתכנית שאושרה ע"י הועדה המקומית 09/01/08. להלן עקרי תכנית הפיתוח:
 - א. הכניסה לבניין ממוקמת בחזית הדרומית כאשר הגישה אליה היא דרך השפ"פ בינה לבין רח' עמק ברכה.
 - ב. השפ"פ יפותח לרווחת הציבור הרחב וכילול מרחבי שהייה מוצלים עם פרגולה וספסלים וכן איזור משחקים לילדים.
 - ג. לא יהיה כל גידור וחסומת נגישות ומעבר בין השפ"פ לשטח הציבורי בגינת בוצ'קו. הפיתוח יהיה רציף עם שימוש באותם פרטי פיתוח באישור אדר' העיר.
 - ד. השטחים הפרטיים הפתוחים (שפ"פ) במגרש ישולבו עם שבילי הכניסה הקיים לגינת בוצ'קו מרח' עמק ברכה באופן רציף והמשכי ללא גדרות).
 - ה. התכנון של השפ"פ מוצג על רקע תכנית כוללת רעיונית לשטחים הפתוחים שבתחום תב"ע 2686 וגינת בוצ'קו על מנת להראות את האפשרות להשתלבות של הפיתוח של שטחים אלה. השטחים שבתחום מפעל הבורג יפותחו וישולבו בגינת בוצ'קו כאשר יוצא במקום היתר בנייה לפני תכנית 2868. תכנית הרקע אינה מחייבת וניתן לשנותה בתיאום ואישור אדר' העיר.
2. השינויים בתכנית העיצוב נוגעים לבניין המגדל בלבד כמפורט להלן:
 - א. גובה המגדל יפחת מ-20 קומות ל-17.
 - ב. מספר הדירות בקומות התחתונות יגדל מ-3 ל-4.
 - ג. חומר החיפוי העיקרי של החזית הראשית של הבניין הפונה לגינת בוצ'קו (חזית מערבית) יהיה חיפוי אבן (גרניט או דומה) במקום קירות מסך מזכוכית כפי שנקבע בתכנית העיצוב האדריכלי הקודמת. חומר החיפוי העיקרי ביתר החזיתות נותר ללא שינוי - אבן גרניט או דומה.

חוו"ד צוות:

לאשר את התכנית בכפוף לתנאים להלן:

תנאים להוצאת היתר בנייה:

- א. תיאום ואישור סופי מאת מה"ע ומי מטעמו, לעיצוב החזיתות כולל עיצוב ומיקום מרפסות, בחירת חומרי גמר, עיצוב ומיקום פתחים, פרגולות, מזגנים וכד'.

- ב. תיאום ואישור מאת מה"ע ומי מטעמו של תכנית הפיתוח ובמסגרת זאת למיקום תשתיות על קרקעות כגון חיבור מים, ברזי סניקה ליד רחבת כיבוי אש, פילרים וכדומה. בנוסף לכך, סוג העצים וגודלם יהיו בתיאום ואישור אדר' העיר.
- ג. תיאום ואישור הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב-יפו לענין הבטחת מניעת מטרדים לשכנים מפעולת המזגנים המרוכזים בחזית המזרחית.
- שינויים מתכנית העיצוב האדריכלי ותכנית הפיתוח, כולל שינויים בצורת המבנה, מפלסים וכדומה, יהיו באישור מה"ע ומי מטעמו, כל עוד אינם בגדר שינוי מהותי.

מס' החלטה	התוכן
09/08/2009	תא/3805 - רח' המסגר 30 - משרד הרווחה
18-009-0018 - 5	דיון בהפקדה

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מחוזית

מסמכי רקע: תשריט התכנית + מצגת.

מטרת הדיון: אישור הועדה המקומית להעברת התכנית לדיון בהפקתה בועדה המחוזית.

כתובת: תל אביב – יפו, שכונת מונטיפיורי והרכבת, המסגר 30ב'.

מיקום התכנית: שטח התכנית מצוי בין רח' המסגר (חזית מערבית) לרח' חומה ומגדל (חזית מזרחית).

גוש/ חלקה: גוש 7067, חלקה 1 (חלק) מגרש 7 (המסגר 30).

שטח: סה"כ שטח התכנית כ-1.82 דונם.

מתכנן: אדריכל רמי כנף - כנף ר. אדריכלים בע"מ.

יוזם התכנית: בני משה קרסו בע"מ ואשל מ.י.ג בע"מ.

בעלות: פרטיים, למעט שטחי הדרך.

מצב השטח בפועל: במקום מבנים טרומיים ויבילים. אושר היתר בנייה לחפירה ודיפון לקראת בניית מרתפים תת קרקעיים במקום.

מצב תכנוני קיים:

תכניות בניין עיר תקפות: E, 459, 1043, 1406, 1043 א', 1ע,

יעוד קיים: תעסוקה / משרדים ומסחרי עפ"י תב"ע 1043 א'.

זכויות בניה: % 200 לעיקרי ובנוסף % 35 בקומה לשירות. 5 קומות 17 מ' גובה .

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בחלקן
7067	מוסדר	חלק מהגוש	1

מדיניות קיימת: במקום חלה מדיניות הועדה המקומית לעניין זכויות בנייה ומטלות ציבוריות משנת 1996. במסגרת מדיניות נקבע כי באיזור אזור התעסוקה המערבי בו ממוקמת התכנית המוצעת, ניתן להוסיף למגרש בשטח עד 2 דונם זכויות עד 250%. כמו כן נקבע כי הסף לחישוב השבחה המלאה יהיה 250%. למרות מדיניות זו, לאורך השנים ההתייחסות לאיזור הייתה כאילו היה כלול באיזור המע"ר המרכזי (להבדיל מאיזור התעסוקה המערבי) ובהתאם לכך ניתן להוסיף זכויות בנייה בשיעור גבוהה יותר – עד 375%. השימושים המוצעים, שטחי מסחר ו/או אולם לתצוגת כלי רכב עולים בקנה אחד עם מדיניות התכנון באיזור זה.

מצב תכנוני קיים: במקום חלה תב"ע 1403 (מתן תוקף 1969) המקנה 211% שטח עיקרי תעשייה בבניין בגובה 17 מטר ב5 קומות. תב"ע 1043 א' (מתן תוקף 2001) הרחיבה את השימושים המותרים לשימושי תעסוקה הכוללים משרדים ומלונאות.

תב"ע 1406 (מתן תוקף 1975) הרחבת רח' המסגר-החרש בקטע בין מירון-לה גרדיה-ד.פ' ת קבעה הפקעה בחזית המגרש להבטחת רוחב זכות דרך של 35 מ' לרח' המסגר לאחר הרחבתו וקו בניין קדמי 0.

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרת התכנון: לאפשר הריסת ופינוי מבנים ארעים קיימים ובנייה של בניין משרדים חדש במקומם. הבניין החדש יהיה בעל קומת קרקע מסחרית אשר תשמש לתצוגת כלי רכב. שטחי המשרדים בקומות מעל ישמשו את משרד הרווחה.

1. **זכויות בנייה:** מבוקשת תוספת זכויות שטח עיקרי מ211% ל300%. לפי הוראות תב"ע 1406 השטח לחישוב זכויות להוצאת היתר בנייה וכן לצורך חישוב התוספת במסגרת התב"ע המוצעת יהיה שטח המגרש לפני ההפקעה להרחבת רח' המסגר.

2. **שטחי שירות:** במסגרת התכנית יותרו שטחי שירות בשיעור של 40% מסה"כ השטח העיקרי.

3. **תיאור הבינוי המוצע:** במסגרת התכנית מוצע במגרש בינוי של בניין משרדים בן 8 קומות.

4. נתונים נפחיים :

תכסית: תכסית קומת קרקע לא תעלה על 62% משטח המגרש נטו.
גובה: גובה הבניין יהיה כ-8 קומות ולא יעלה על 38.5 מ'.

קווי בנין:

לרחוב המסגר – כמסומן בתשריט בהתאמה לפרוייקט שדרת הקריה.
לרחוב חומה ומגדל – 4.00 מ'.
למגרש השכן מדרום – 2.70 מ'.
למגרש השכן מצפון – 3.00 מ'.

5. **שימושים מותרים:** בקומת הקרקע יותרו שטחי מסחר. ביתרת הקומות יותר שימוש של משרדים. ניתן יהיה להמיר חלק משטחי המסחר לשטחי משרדים. תותר חזית מסחרית בקומת הקרקע.

טבלת השוואה :

מצב מוצע		מצב קיים		נתונים	
באחוזים	במ"ר	באחוזים	במ"ר		
300%	5,040 מ"ר	200% ובנוסף 11% כהקלות	3,845 מ"ר	שטח עיקרי	זכויות בנייה
40%	2,016 מ"ר	35%	1,346 מ"ר	שטח שירות מעל הקרקע	
		40% ע"פ שיקול מה"ע	1,538 מ"ר		
8 קומות – לא כולל קומות טכניות עד 38.50 מ'		5 קומות		קומות	גובה
כמסומן בתשריט בהתאמה לתכנית התנועה של שדרת הקריה.		-0-		לחזית	קווי בניין
4.00 מ'		4.00 מ'		לעורף	
2.70 מ'		3.00 מ'		לצד דרום	
3.00 מ'		3.00 מ'		לצד צפון	
כ-62%		40%			תכסית

עקרונות ודברי הסבר נוספים :

התאמה למדיניות עירונית (שימושים, אחוזים, צפיפות, נפחים, השתלבות בסביבה): תוספת הזכויות חורגת ממדיניות הועדה המקומית. המלצת הצוות היא לאשר תוספת זכויות עד 300% במקום 250% כפי שנקבע במסגרת המדיניות. בשנים האחרונות עודכנה תפיסת התכנון של באגף תב"ע לאיזור המסגר מזרח. לפי התפיסה המעודכנת יש לעודד הגדלת עוצמת הבינוי באיזור ע"י תוספת זכויות. האיזור נהנה מנגישות מצוינת הן לכלי רכב והן באמצעות תחבורה ציבורית ומתאים לבנייה גבוהה.

עיצוב אורבני והתייחסות לסביבה: לאורכו של רחוב המסגר, וכן בסביבה הקרובה מצויים מספר רב של מבנים בהליכי תכנון ובניה שונים. אופיים של מבנים אלו מתאפיין בבניה גבוהה עד 26 קומות. בין מבנים אלו כלולים: בית ניפ-ניצבא" (26 קומות), בית ישרכארט (16 קומות), בית ריב"ל (9 קומות) ומתחם חסן ערפה, אשר בו מתוכננים מגדלים בני 15-26 קומות. הבינוי המוצע תואם את הבינוי הקיים והמתוכנן בחזית לרח' המסגר בקטע שבין רח' הרכב מדרום לרח' בית עובד ורח' יצחק שדה מצפון.

שלביות: הפרוייקט מתוכנן להתבצע בשני שלבים:

שלב א': חפירה ובניית מרתפי חנייה, קומת מסחר ומעליה **6 קומות משרדים**. בסה"כ: **7 קומות**.

שלב זה ימצה את זכויות ה-211%.

שלב ב': במקביל לשלב א' תקודם התכנית המוצעת שתגדיל את סל הזכויות ל-300%. עם אישורה תושלם בנייתו של המגדל במתכונתו הסופית עד לגובה של 8 קומות.

איכות סביבה, מטרדים, סקר אקלימי וכו': שטח התכנון ממוקם בתחום איזור תעסוקה מובהק, ללא מגורים בקרבת מקום. אין בבינוי המוצע השפעה משמעותית על הסביבה – הן מבחינת ההצללה והן מבחינת רוחות.

תנועה וחנייה: הכניסה לחניונים התת קרקעיים תהייה מרח' חומה ומגדל. החניות לשטחי הבניה שבתכנית יהיו כולם תת קרקעיים. מספר מקומות החנייה יהיה עפ"י תקן מלא.

משימות פיתוח בסביבת הפרויקט: עפ"י מדיניות הועדה המקומית התכנית חייבת בהסכם משימות פיתוח כאשר סכום המימון יחושב החל מ-250%.

עקרונות ודברי הסבר נוספים: המגרש נרכש ע"י קבוצת משקיעים הקשורים בחוזה עם מינהל הדיור הממשלתי להקמת מבנה שיושכר למשרד הרווחה שאמור לפנות את האתרים אותם הוא מאכלס כיום בת"א יפו ולרכז את משרדיו בבניין החדש. הבניין עבר התאמה לפרוגרמה של משרד הרווחה.

זמן ביצוע: מידיי ושלבם (היתר עפ"י מצב תכנוני קיים והשלמה עם אישור התב"ע).

חוו"ד צוות:

לאשר את התכנית להעברה לדיון בועדה המחוזית בכפוף למפורט להלן:

1. תנאים להפקדת התכנית:

- א. חתימת יזם התכנית על כתב שיפוי.
- ב. חתימת יזם התכנית על הסכם משימות פיתוח מול האגף להכנסות מבנייה ופיתוח.
- ג. הנחיות נוספות עפ"י דרישת הרשות לאיכ"ס והמשרד להגנת הסביבה.

2. תנאים להוצאת היתר בנייה:

- א. רישום זיקת הנאה לציבור בשטח בחזית הבניין הקדמית בין קו גבול החלקה לקו הבניין הקדמי ובשטח המשמש כמבואה לכניסה לבניין במרווח עם הבניין השכן מזרוע.

תרש
יס
סבני
בה:



מטרת הדיון: תיקון תכנית העיצוב והפיתוח המאושרת עקב הצטרפות מגרש מס' 2 בתב"ע (לילינבלום 28) מיקום: הרצל, יהודה הלוי, לילינבלום.
גוש/ חלקה:

גוש	גוש חלקי	חלקה	חלקי חלקה
6924		1,3,4,8,9,20	

שטח קרקע: כ-5.5 דונם
מתכנן: קיזר קייזר לקנר אדריכלים
יום: בנק דיסקונט, משולם לוינשטיין ואחרים.

מצב תכנוני קיים: על המגרש חלה תכנית מס' 3217. התוכנית מתייחסת ל-5 מגרשים הכוללים את מבנה בנק דיסקונט הקיים, את מגדל דיסקונט, וכן מבנים המיועדים לשימור ברח' לילינבלום 26 (פינת הרצל) ולילינבלום 30.

בהתאם לתכנית, מיועד המתחם למרכז עסקים ראשי הכולל, משרדים בנקאות ומסחר להנהלת הבנק והחברות הקשורות בו, תוך שימור ושיקום שני מבנים בעלי ערך אדריכלי היסטורי, ופיתוח רחבה פתוחה לשימוש הציבור, ביעוד שפ"פ, בחזית לרחוב הרצל.

התכנית קובעת את זכויות הבניה כך שסך השטחים העיקריים מעל פני הקרקע, לרבות השטח בבניינים לשימור הינו בהיקף של עד 24,700 מ"ר, וסך שטחי השרות מעל פני הקרקע לא יעלה על 9,880 מ"ר.

התכנית מתירה הקמת 7 מרתפים לחניה ושטחי שרות אחרים מתחת למפלס הכניסה הקובעת. התכנית קובעת זיקת הנאה לטובת הציבור ברחבה בתחום שטח פרטי פתוח לאורך רח' הרצל. בהתאם לתכנית המאושרת, תנאי להוצאת היתר בניה הינו אישור הועדה המקומית לתכנית עיצוב ופיתוח למתחם.

על פי התכנית המאושרת נקבע כי, הבניין יכלול מגדל בגובה של עד 35 קומות כשבקומות הקרקע לובי גבוה לצד מבנה לשימור. במפלס הולכי הרגל לאורך הרצל יבוצע חלל עירוני ציבורי הכולל, ספסלים עצים תאורה ואלמנט אומנותי, כאשר הבניין לשימור בלילינבלום 26 (פינת הרצל) וחזית הלובי והחלל המסחרי משתלבים בו בדופן המזרחית של רח' הרצל.

נקבע כי באזור השטח הפרטי הפתוח והשטחים הפנויים תרשם "זיקת הנאה למעבר לטובת הציבור". החלל העירוני מאפשר מעבר בין הרחובות הרצל, לילינבלום, ויהודה הלוי.

השטחים הציבוריים והפרטיים מתוכננים כמקשה אחת, ובכך מתבטלת ההפרדה בין שטח פרטי וציבורי, ונוצר שטח פרטי פתוח לשימוש הציבור. היזם התחייב לפתח את כל שטח המתחם, לרבות בשטח המדרכה שמחוץ לקו המגרש.

המבנים לשימור בלילינבלום 26 (פינת הרצל) ובלילינבלום 30 ישוחזרו בקפידה וישמשו לפעילויות בעלות אופי ציבור כגון: מסחר, בתי אוכל, גלריות, שטחי תצוגה, משרדים המספקים שירותים פיננסיים ושימושים נוספים כך שתשמר אליהם גישה של הקהל הרחב.

הגישה למבנה לצורך פריקה וטעינה תעשה מכיוון רח' לילינבלום בין מבנים מס' 26 ומס' 28, כמו כן תתאפשר גישה לכלי רכב לחניון התת קרקעי מרחוב יהודה הלוי.

המדרכות יפותחו ברצף גם באזורים אלה.

כנדרש בתב"ע חזיתות הבניין הקיים ברח' יהודה הלוי 31-27 ישופצו ויטופלו כחלק אינטגרלי של הבניין החדש.

חזיתות המבנה מתואמות מבחינה אדריכלית, קיים חיוב לשפץ גם את חזית המבנה הקיים של בנק דיסקונט כחלק מהתב"ע.

ישיבה קודמת מספר 5-2005 מתאריך 02/03/2005 סעיף 11
החלטת ועדה: לאשר את תכנית העיצוב כפוף בתנאים הבאים:

1. להעביר את התכנית לתיאום עם צוות שימור, צוות שימור יגיב תוך שבועיים מיום קבלת התכנית.
2. ציפוי הבנין לרבות זכוכיות יהיו באישור מה"ע או מי מטעמו.
3. להציג בפני הועדה המקומית תוך שבועיים מיום פרסום ההחלטה את המודל.

ישיבה קודמת מספר 23-2007 מתאריך 19/09/2007 סעיף 12
החלטת ועדה: לשוב ולדון בנוכחות מנהל בנק דיסקונט (המבקשים של התכנית).

משתתפים: דורון ספיר, מיטל להבי, שמואל גפן, פאר ויסנר וארנון גלעדי.

ישיבה קודמת מתאריך 17.10.2007 דנה והחליטה: **החלטת ועדה:** לאשר את התכנית המוצעת, תנאי להיתר בניה יהיה אישור עדכני למיקום רחבת כבוי אש בהתאם לפיתוח שבוצע בשטח.

משתתפים: מיטל להבי, נתן וולוך, דורון ספיר, ארנון גלעדי ופאר ויסנר.

מצב תכנוני מוצע:

תכנית העיצוב והפיתוח המוצעת כוללת בניין משרדים מוצע בחלקה 2, כולל העדכונים הנוגעים בין השאר לפיתוח קומת הקרקע והתאמתה לתכנית העיצוב והפיתוח המאושרת.

1. המבנה המוצע הינו בן 6 ק' סה"כ, 4 ק' + 2 ק' בנסיגה, זאת ע"י תוספת קומה בהליך של הקלה, האשור לקומה הנוספת הינו מבחינה עיצובית בלבד ויבחן שוב ויובא לשיקול דעת הועדה לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.

2. קוי הבנין יהיו כמצויין בתשריט.

3. 7 ק' מרתף ליעוד חניה ושטחי שרות, הכניסה למרתפי החניה תהיה מתוך מרתפי החניה של מגדל דיסקונט.

4. פיתוח המעברים והרחבות בין הבניינים לשימור, פיתוח המאפשר מעבר הולכי רגל בין הבניינים והרחבות הכלולים בפרויקט.

5. איזכור הבנין ההיסטורי - התכנית מציעה במסגרת קומת הקרקע של המבנה המוצע בניית קיר פנימי בגובה כ-2 קומות המסמל את חזית הבניין הקיים (כולל המרפסת) באופיו וביחסים שלו ובנוסף ישומרו או ישוחזרו המרצפות בבנין הקיים וישולבו בריצוף של ק.הקרקע כמוצג בתכנית העיצוב.

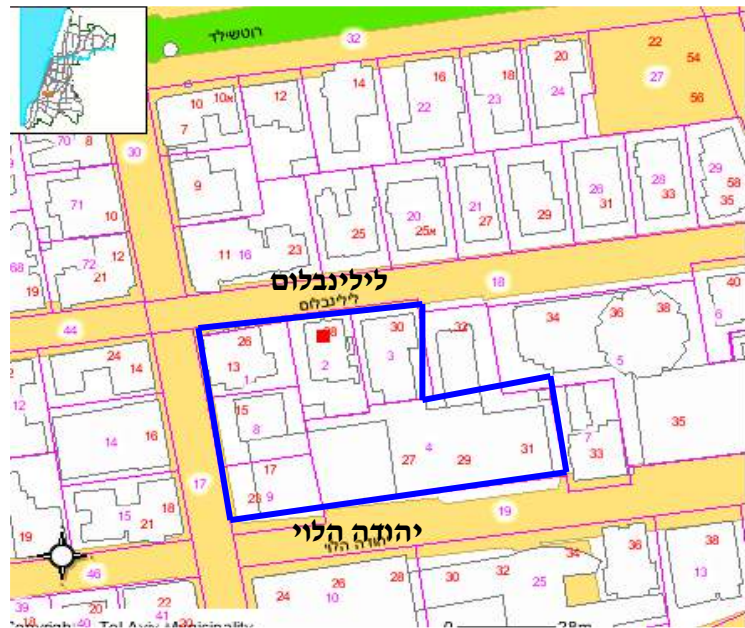
חוו"ד הצוות:

חוות דעת הצוות ואדריכל העיר:

ממליצים לאשר את תיקון תכנית העיצוב והפיתוח המוצעת בתנאים הבאים:

- ההקלה לקומה הנוספת מאושרת מבחינה עיצובית בלבד ותבחן ותובא לשיקול דעת הועדה לעת הוצאת היתר הבניה.
- התאמת גובה הקומות למדיניות בנושא זה באשור מה"ע למעט גובה קומת הקרקע.
- תנאי להיתר בניה הבטחת איחוד החלקות במתחם על פי סעיף 14 ה' בתב"ע 3217.
- תנאי להיתר בניה הבטחת רישום זיקת הנאה למעבר לטובת הציבור אצל רשם המקרקעין על פי סעיף 14 י" בתב"ע 3217.
- שטחים ומתקנים טכניים כגון: אשפה, חניה, רחבות כיבוי, מתקנים טכניים, הג"א וכד' כפופים לאישור הגורמים הרלוונטיים לקראת הוצאת היתר הבניה.
- התאמת המגדל ותכנית הפיתוח במגרשים הסמוכים הכלולים בתכנית לתכנית העיצוב והפיתוח כפי שאושרה בוועדה בעבר.
- תנאי להיתר בניה אשור סופי של אדריכל העיר וצוות מרכז לרבות לנושא אזכור השימור ועיצוב הקיר בקומת הכניסה.
- אשור היחידה לאיכות הסביבה לפתרונות האורור והמינדוף לרבות אורור מרתפי החניה.
- סימון הטיפול בעצים המתוכננים והקיימים במגרש.
- סימון זיקות ההנאה לציבור במסמכי התכנית בהתאם להוראות התכנית הראשית.
- שינויים בלתי מהותיים בעיצוב המבנים ו/או בתכנית הפיתוח באישור מהנדס העיר או מי מטעמו אינם מהווים סטיה לתכנית זו.

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



התוכן	מס' החלטה
תא/3885 - מתחם דפנה	09/08/2009
דיון בשיתוף ציבור	7 - 0018-09'ב'

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

מסלול התב"ע: תכנית בסמכות ועדה מחוזית

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

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

גוש/חלקה:

גוש	גוש חלקי	חלקה	חלקי חלקה
6110		219-239	



שטח קרקע: כ-80 דונם.

מתכנן: י.א. ישר אדריכלים.

יזם: עיריית תל אביב

בעלות: מדינה

מצב השטח בפועל:

במתחם קיימות 460 יח"ד ב-21 מבנים, זכויות בניה מנוצלות הינן 35,580 מ"ר לפי נתוני ארנונה. המבנים בנויים בתצורה טורית (רכבת) והינם בני שלוש קומות מעל קומת קרקע חלקית. 19 מבנים עם 3 כניסות, מבנה אחד עם 2 כניסות, מבנה אחד עם ארבע כניסות. בכל כניסה 2 דירות בקומה. בכל חלקה מבנה אחד עם 20-22 יחידות דיור במבנה.

המבנים ניבנו בשנות ה-50. מיעוטם שופצו באופן בסיסי. רובם במצב כללי ירוד. מצב התשתיות בכי רע. כמו כן לא קיים פתרון מיגון הולם וגם לא פתרונות לנגישות וחניה ההולמים את תנאי החיים היום. השיפוצים שבוצעו בחלק מהדירות נראים על פני חזיתות המבנים, צנרת גלויה, בליטות וכו'.

מצב תכנוני קיים:

יעוד קיים:

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

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

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

מצב תכנוני מוצע:

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

1. חלופות בינוי

הבינוי הפונה לרח' ארלוזורוב מציג 2 חלופות עקרוניות:

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

הבינוי לאורך דרך נמיר מציג שתי חלופות בינוי עקרוניות:

- א. בינוי המשלב בניה לגובה עם בניה נמוכה יחסית 3-4 קומות היוצרת דופן לרחוב דפנה תוך כדי הרחבת וטיפול בשטח הפתוח לאורך רחוב דפנה.
- ב. בינוי הכולל בניה לגובה בקצב המלווה את דרך נמיר כדוגמת הקצב הקיים ללא בניה נמוכה. יצירת רצף של שטחים פתוחים מפינת הנרייטה סולד לאורך רחוב דפנה ועד רחוב ארלוזורוב.

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

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

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

3. תחבורה, תנועה, תשתיות

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

4. התייחסות לסביבה :

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

5. איכות סביבה: מטרדים, סקר אקלימי וכו'.

הנושאים הסביבתיים יקבלו ביטוי בהמשך תהליך התכנון ובהתאם לצרכים שיתפתחו.

7. משימות פיתוח בסביבת הפרוייקט

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

טבלת השוואה נתונים ראשוניים:

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

זמן ביצוע: משך הכרזה 6 שנים.

חו"ד הצוות:

כללי:

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

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

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

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

לפיכך המלצת הצוות הינה כדלקמן:

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

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

החלטת ועדה:

- לאשר את עקרונות התכנון, לקדם הפעילות התכנונית הנדרשת + מהלכים של שיתוף הציבור ע"מ להגיש את המתחם למיון סופי בועדה הבינמשרדית בינואר 2007.
- קידום תכנית מתאר מפורטת למתחם בהתאם לעקרונות הכרזת המתחם ע"י משרד השיכון, לרבות פרוט שלביות מימוש ע"י חלוקת המתחם לתת מתחמים.

9.8.09 – דיון בתכנית שיתוף הציבור.

מטרת הדיון:

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

רקע:

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

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

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

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

מטרות תכנית שיתוף הציבור:

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

בעלי העניין:

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

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

נושאים שייעלו לדיון במסגרת התהליך:

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

שלבי השיתוף המרכזיים:

- | | |
|---|--------------------------|
| מפגשים עם בעלי הדירות במתחם, דיווחים שוטפים, בחירת נציגויות. | שלב האכרזה |
| פרסום לפי סעיף 77-78 | |
| מפגשים עם "נציגות מתחם דפנה" במטרה לגבש היבטים תכנוניים הנוגעים | הכנת מסמכי התכנית |

בעיקר לתמהיל הדירות ולהיבטים הנוגעים למתחם – פנימה. הקמת "פורום מתחם דפנה" במטרה לגבש היבטים תכנוניים הנוגעים בעיקר לשטחים הפתוחים והיבטים הנוגעים לקשר שבין המתחם לסביבתו. לאחר הקמת "פורום מתחם דפנה" ותחילת פעולתו, מוצע לערוך כנס ציבורי ראשון פתוח לציבור. סיכום המפגשים יוצג לוועדה המקומית בעת הדיון בהפקדת התכנית.

דיון להפקדת התכנית

לאחר גיבוש התוכנית ולפני הפקדתה בפועל, מוצע לערוך כנס ציבורי שני פתוח לציבור.

פרסום הודעה על הפקדת התכנית לפי סעיף 89 לחוק יישלחו הודעות לבעלי העניין ששותפו בתהליך.

הפקדת התכנית עד**לאישורה למתן תוקף**

יודגש כי הליך שיתוף הציבור אינו גורע מסמכות מוסדות התכנון המוסכמים בקבלת החלטותיהם התכנוניות. עם זאת עמדות בעלי העניין השונים יובאו בחשבון בהכנת התכנית ובמקרים בהם לא תתקבל עמדת בעל עניין כלשהו, יוצגו הנימוקים לכך.

חוו"ד הצוות

1. מומלץ לפרסם הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 לחוק.
2. מומלץ לקבוע תנאים להוצאת היתרי בניה לפי סעיף 78 כלהלן: עד להפקדת תכנית מתחם דפנה ולתקופה של עד שנתיים מיום קבלת החלטה זו, לא ניתן יהיה להוציא היתרי בניה לתוספות בניה במתחם.
3. מומלץ לאשר את תכנית שיתוף הציבור כאמור לעיל.
4. מסקנות תהליך שיתוף הציבור יוצגו לוועדה לעת הדיון בהפקדת התכנית.

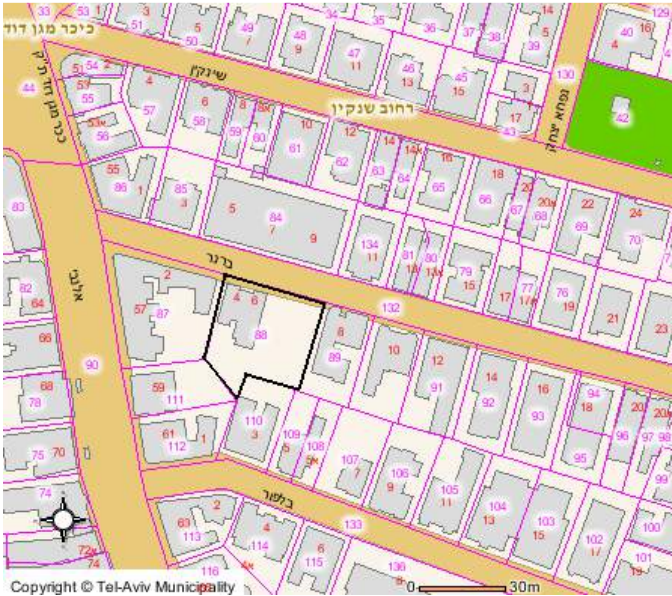
החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 486' לחוק.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מקומית

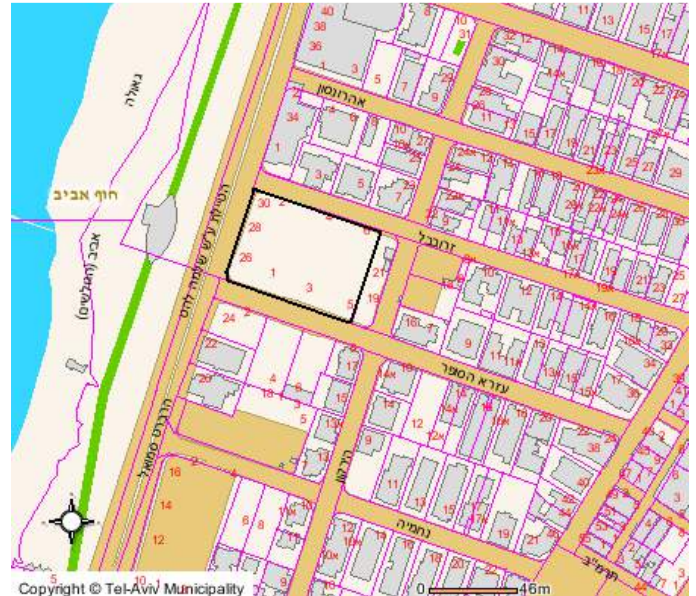
מיקום:

ברנר 4-6: גוש 6933 חלקה 88 הירקון 19: גוש 6913 חלקות 118, 119

כתובת: ברנר 4-6, הירקון 19



ברנר 4-6



הירקון 19

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6916	מוסדר	חלק מהגוש	118 ו-119	
6933	מוסדר	חלק מהגוש	88	

שטח התכנית: רח' ברנר 4-6: 1,158 מ"ר, רח' הירקון 19: 3,527 מ"ר.

מתכנן: רוזיו-תשבי, אורנת-שפירא

יזם: חב' אורנים

בעלות: פרטית, עיריה.

מצב השטח בפועל:

ברחוב ברנר 4-6- מבנה לשימור עם מגבלות מחמירות בייעוד מגורים על חצי מהמגרש. חצי מהמגרש פנוי. ברחוב הירקון 19- מבנה למלון ודירות בשלבי בנייה.

מדיניות קיימת:

התב"ע המוצעת תואמת את המדיניות העירונית לשימור מבנים שייעודו לכך ע"י תכנית השימור המאושרת. כ"כ התכנית תואמת את המדיניות העירונית לחיזוק המלונאות בעיר.

מצב תכנוני קיים :

רח' ברנר 4-6 :

תכניות תקפות: 2650 ב', 44, 74, מ, ג, ע.

יעוד קיים: מגורים, בניין לשימור עם הגבלות מחמירות.

שטח המגרש: רח' ברנר 4-6: 1,158 מ"ר.

זכויות בניה: 135% ב-3 קומות + דירת גג לפי תכנית 74, ביעוד מגורים ב.

הירקון 19 :

תכניות תקפות: 2396 ב', 2396.

יעוד קיים: מגרש מיוחד.

שטח המגרש: 3,527 מ"ר.

זכויות בניה: 400% שהם 14,092 מ"ר שטחים עיקריים. מתוכם לשימוש מלונאי- 6,931 מ"ר, למגורים- 6,931 ולשימוש מוסד ציבורי 230 מ"ר שטח עיקרי.

גובה: קומת כניסה + 2 קומות במבנה התחתון, 24 ק' במבנה העליון + ק' גג טכנית. סה"כ 28 קומות מעל לקרקע, ומתחת לקרקע 3 קומות מרתף.

מצב תכנוני מוצע :

תיאור מטרות התכנון :

העברת זכויות בניה מהמגרש ברחוב ברנר 4-6 אשר בנוי בו בנין לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תכנית השימור 2650 ב' למבנה הנמצא בשלבי בניה ברח' הירקון 19.

הזכויות חושבו ע"פ שווי קרקע של 11,000 ש"חומ"ר לפי הערכת שמאי העירייה מיום 18.05.2009. השווי הסופי ייקבע על פי שומה מוסכמת.

סה"כ זכויות הבנייה להעברה מבנין לשימור הן 1,685.68 מ"ר, (1,282.85 מ"ר זכויות בניה לא מנוצלות, 403.43 מ"ר תמריצים). במידה ושווי הקרקע ישתנה בשומה המוסכמת, יש לחשב מחדש את תמריצי תכנית השימור.

תוספת הזכויות המבוקשת ברח' הירקון 19 היא כדלקמן:

סה"כ 3339 מ"ר שטחים עיקריים ו- 2003 מ"ר שטחי שרות לשימוש מלונאות בלבד, במסגרת המעטפת המאושרת, ללא תוספת קומות וללא שינוי תכנית. תוספת השטחים מיועדת לתוספת כ- 37 חדרי מלון, הגדלת חדרי מלון ותוספת שטחים ציבוריים למלון. שני המגרשים הינם בבעלות אחת.

טבלת השוואה :

מצב מוצע		מצב קיים		נתונים	
הירקון 19 14,092 מ"ר שטחים עיקריים + תוספת מבוקשת של עד 3330 מ"ר שטחים עיקריים ועד 2003 מ"ר שטחי שרות*	ברנר 4-6 סה"כ שטחים לניוד ייקבעו לאחר קביעת שווי הזכויות בשני המגרשים ע"י השמאי המוסכם.	הירקון 19 14,092 שטחים עיקריים	ברנר 4-6 1,724.3 מתוכם בנוי: 442.05 מ"ר סה"כ שטחים לניוד כולל תמריצי תכנית השימור 1,685.68 מ"ר	מ"ר	סה"כ זכויות בניה
ע"פ תכנית תקפה --	כקיים כקיים			קומות	גובה
					תכנית

*תוספת שטחי השרות הינם מתוקף הוראה בתכנית השימור המאפשרת תוספת שטחי שרות עד 1/3 מהשטחים העיקריים או בהתאם ליחס שנקבע בתכנית התקפה במגרש המקבל- הגדול מביניהם.

הסברים נוספים ותנאים למימוש :

1. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת השומה המוסכמת וקביעת סה"כ שטחי הבניה להעברה מהבנין לשימור בברנר 4-6. במידה ושוי הקרקע בבנין לשימור יהיה שונה מהמפורט לעיל יש לחשב מחדש את תמריצי תכנית השימור.
2. שיפוץ המבנה הקיים יהיה בהתאם לנספח ג' לתכנית השימור "עבודות במבנים לשימור- הגבלות ותנאים לביצוען", לרבות הריסת חלקי מבנה ותוספות מאוחרות שאינם חלק מהמבנה המקורי, וכן שיקום ושיחזור חלקי מבנה מקוריים ו/או ייחודיים אשר התבלו או נהרסו.
3. תוספת זכויות הבניה בבנין ברחוב הירקון 19 יהיו למטרות מלונאות בלבד ובמסגרת מעטפת הבנין המותרת ע"פ תכניות תקפות לשימושים של מלונאות בלבד.
4. תנאי להפקדת התכנית יהיה חתימת היזם על כתב התחייבות בדבר אי תביעה ע"פ סעיף 197 לחוק בגין תכנית השימור.
5. תנאי להפקדת התכנית יהיה חתימת היזם על כתב שיפוי ע"פ סעיף 197 לחוק.
6. תנאי למתן היתר בניה לתוספת הבניה ברחוב הירקון 19 ע"פ התכנית החדשה יהיה הכנת תיק תיעוד ושימור למבנה ברחוב ברנר 4 בהתאם לסעיף 10.2 התכנית 2650ב'- "תעוד מבנים לשימור" ואישור ע"י המחלקה לשימור מבנים בעירייה והבטחת רישום הערת אזהרה בפנקס רישום המקרקעין לגבי הזכויות שיועברו ע"פ תכנית זו.
7. תנאי למתן אישור אכלוס לבנין ברחוב הירקון 19 יהיה סיום השימור בפועל של הבנין לשימור לשביעות רצון מה"ע או מי מטעמו וקבלת תעודת גמר באישור יחידת השימור.
8. הבטחת השימוש המלונאי בהתאם לדרישות מהנדס העיר במגרש ברח' הרקון 19.

זמן ביצוע : כ-5 שנים

חוו"ד צוות:

לאשר את התכנית המוצעת להפקדה בכפוף לתנאים המפורטים לעיל.

חוו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 16/07/2009
חוו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 16/07/2009

אישור הפקדת תכנית בסמכות הועדה המקומית.

מטרת הדיון:

תכנית בסמכות הועדה המקומית.

מסלול התב"ע:

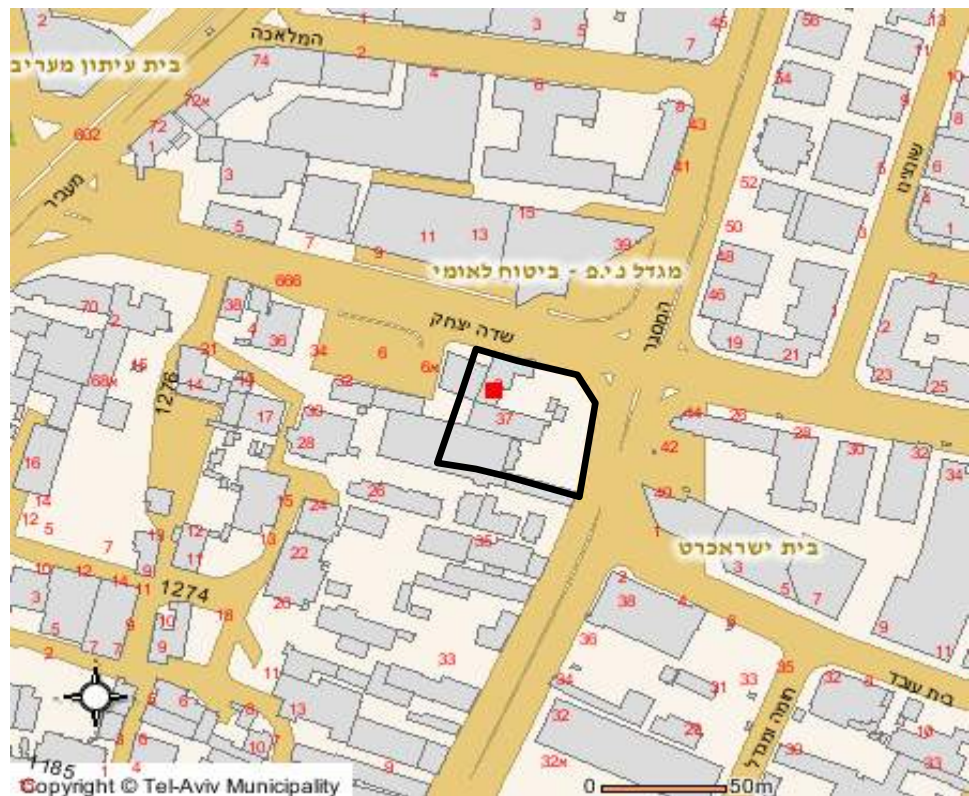
גבולות חלקה א6C-

מיקום:

מצפון: רח' יצחק שדה, ממזרח: רח' המסגר
ממערב: חלקות א6C, א2A מדרום: חלקה א5C.

רח' יצחק שדה 8

כתובת:



גוש/חלקה:

גוש	גוש חלקי	חלקה	חלקי חלקה
7077	-	-	5,7

4.004 דונם

שטח קרקע:

יסקי-מור-סיון אדריכלים ומתכנני ערים

מתכנן:

שבת משה נכסים בע"מ

יזם:

שבת משה נכסים בע"מ

בעלות:

מצב השטח בפועל: רוב השטח פונה ממבנים וסככות ומשמש כמגרש חנייה זמני בהתאם להוראות תכנית 3319. שטחי דרכים בחזית המגרש פונו ונמסרו לעירייה בהתאם להוראות תכנית 3319.

מדיניות קיימת: המגרש מהווה חלק מתכנית 3319, "מתחם יצחק שדה", שמטרתה יצירת מנוף לקידום תהליך פינוי והתחדשות של המתחם, ושילובו באיזור התעסוקה המתפתח בחלקו המערבי של האיילון.

מצב תכנוני קיים: תכנית 3319 - "מתחם יצחק שדה" - מייעדת את השטח ל"אזור תעסוקה מיוחד", קובעת הוראות לפינוי המתחם ובינוי מחדש.

מצב תכנוני מוצע: מוצעת תכנית בסמכות הועדה המקומית הכוללת שינוי בבינוי באמצעות שינוי בקווי בניין, תוספת גובה, הגבהת גובה קומה טיפוסית במגדל והגדלת התכנית של קומת מגדל טיפוסית לצורך התאמתו לשמש כמגדל תעסוקה. בנוסף, מוצעת הנמכה חלקית בגובה שתי קומות מרתף עליונות, להתאמת החניון למפלסי הפיתוח בחזית המגרש לרחובות יצחק שדה והמסגר.
כל זאת ללא שינוי בסך שטחי הבניה המותרים במגרש.

טבלת השוואה - הליך בועדה המקומית

מצב מוצע	מצב מאושר		
6C'א (1)	6C'א	מ"ר	סה"כ זכויות בניה (1)
ללא שינוי	ללא שינוי		
1. שינוי בקו בניין למגדל לרחוב המסגר מ-16.8 מ' ל-12.8 מ' ומ-12.1 מ' ל-8.1 מ'. 2. איחוד קווי הבניין הדרומיים לבסיס ולמגדל בקו בניין בעומק 7 מ'. 3. שינוי בקו בניין צידי מזרחי לקו בניין בסיס המבנה מ-12.1 מ' ל-8.1 מ'.			קווי בניין (2)
4 קומות בסיס + 28 קומות מגדל + 1 קומת מתקנים טכניים גבוהה/ <u>כפולה</u> סה"כ 33 קומות	4 קומות בסיס + 19 קומות מגדל + מתקנים טכניים על הגג סה"כ 23 קומות	קומות מעל הקרקע (3)	גובה מירבי
ללא שינוי	ללא שינוי	קומות מתחת לקרקע	
+140.50 מ'		מטר (4)	
3.80 מ'	3.20 מ' כ-	גובה קומה	
4 מ' למעט הנמכות מקומיות בהיקף של עד 25% משטח המגרש	4 מ'	גובה קומת מרתף (5)	
עד 40% משטח המגרש.			תכנית מירבית
עד 1,090 מ"ר.			תכנית קומת מגדל טיפוסית

- 1) במגרש C6' זכויות הבנייה בתכנית 3319 כוללות אפשרות להמרה עד 20% משטחי הבנייה העיקריים למגורים, בהתאם לתנאים שנקבעו. תכנית זו איננה משנה הוראות אלה.
- 2) בהתאם למסומן בתשריט. התכנית המוצעת משנה רק את קווי בניין המפורטים בטבלה שלעיל. מלבד זאת, אין שינוי בקווי הבניין כפי שנקבעו בתכנית 3319 ובתכנית העיצוב שאושרה בועדה המקומית.
- 3) מס' הקומות משקף אפשרות למס' קומות מאקסימלי אשר מימון מותנה בתוספת זכויות בניה בתכניות עתידיות.
- 4) גובה המבנה כולל מתקנים טכניים ואנטנה. גובה זה משקף אפשרות לגובה מאקסימלי בכפוף להערה 3 שלעיל.
- 5) סעיף זה מתייחס לשתי קומות המרתף העליונות, מדוד לתחתית קורות. בקומות אלה יותרו הנמכות מקומיות לצרכי קונסטרוקציה, מערכות ופיתוח בשטח של עד 25% משטח המגרש.

זמן ביצוע:

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה כחוק.

חו"ד צוות:

ממליצים לאשר את הפקדת התכנית בתנאים הבאים :

1. תכנית זו מהווה שינוי לתכנית העיצוב שאושרה בועדה המקומית. תנאי להוצאת היתר בנייה על פי תכנית זו, יהיה אישור מהנדס העיר או מי מטעמו להתאמת ההיתר לתכנית העיצוב. שינויים לא מהותיים לנושא העיצוב יהיו באישור מהנדס העיר.
2. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת כתב שיפוי מהיזמים.
3. תנאי להיתר בנייה יהיה התאמת התכנון המוצע לתכנון הדרכים בגבולות המגרש, באישור אגף התנועה ומהנדס העיר.
4. המדרכה והארקדה יהיו במפלס אחד ללא מדרגות / רמפות.
5. תנאי להיתר בנייה יהיה עידכון מפלסי החניונים לפי מפלסי הפיתוח המעודכנים באישור אגף התנועה ומהנדס העיר.
6. תותר הקמת חדר אשפה זמני ורמפת ירידה זמנית לחניון באישור אגף התנועה, אגף התברואה ומהנדס העיר.
7. תנאי להקמת חדר האשפה הזמני והרמפה הזמנית יהיה התחייבות היזם לפרוקם בעתיד, לפי דרישת עת"א-יפו וזאת כדי לאפשר את הקמת הרמפה המשותפת (עם המגרש ממערב), בהתאם למיקום הכניסות לחניונים, כפי שנקבעו בתכנית 3319.

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62'א בתאריך 04.08.2009.
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62'א בתאריך 04.08.2009.