

ועדת משנה לתכנון לבניה
למרחב תכנון מקומי תל-אביב-יפו
סדר יום מס' 27 - 2007 ב' ליום 28.11.2007

לכבוד

שם

תואר

כב' מוזמן בזה לשבת הועדה שתתקיים ביום רביעי 28.11.07 משעה 09:00 ועד גמר כל הנושאים על סדר היום. הועדה תתקיים באולם האירועים בבנין העירייה אבן גבירול 69 קומה 12 ת"א להלן סדר יום לישיבה. יתכנו שינויים בסדר יום במהלך הדיון. אנא הבא חומר זה אתך לישיבה.

מספר סעיף	מספר עמוד	תוכן הסעיף	זמן משוער
1.	1	לאחר פירסום איחוד חלקות 68, 69 גוש 7499 - רח' קהילת עדן 1 ת"א.	09:00-10:00
2.	4	דיון בהתנגדויות לאיחוד חלקות 60, 61, 64, 65 בגוש 7227 רח' לט"ן 20-26 ת"א.	
3.	9	דיון חוזר לתוספת פרטית לתכ' עיצוב למבנן 601 בגני צהלה.	
4.	12	דיון בהתנגדויות לתכ' 3735 אבשלום 7 ת"א.	10:00-11:30
5.	17	ככר הבימה 4-2 - דיון נוסף.	
6.	22	רח' יצחק אלחנן 2 - ב"ס תקומה - תכ' עיצוב.	
7.	24	שוך בצלאל א' - דיון להפקדה.	
8.	28	דיון בהתנגדות לקהילת ורשה 71 - שינוי הוראות בינוי תכ' 3570.	11:30-12:15
9.	30	ירידה מגשר לה-גורדיה לפי סעיף 62א'.	
10.	32	מדיניות רצועת החרש - דיון נוסף להחלטה.	
11.	36	מדיניות מתחם לבנדה - דיון נוסף להחלטה.	
12.	38	מתחם מבצע קדש - דיון חוזר.	12:15-13:00
13.	42	שלמה 7 - מתחם שד' לרושלים.	
14.		דיווח מה"ע לגבי התנגדויות לתכ' 3518 - מתחם הפילהרמונית.	

1

- 1 -

דיון לאתר פירסום בקשה לאיחוד חלקות 68, 69 בגוש 7499 ברח' קהילת עדן 1 למגרש בנייה אחד תשריט 437

מסמכי רקע: - תשריט איחוד חלקות מס' 437 מיום 3.7.2006 שהוכן ע"י מסארוה תוסאם מודד מוסמך
- מכתב פנייה לוועדה של אדר' ניסים אלון, מיום 10.7.2007

בעלי הקרקע: - חלקה 68 - חסיד אמיר
- חלקה 69 - חסיד אמיר

תוכן הבקשה: דיון לאתר פירסום בקשה לאיחוד חלקות למגרש בנייה אחד.

פרטים: החלקות הנ"ל כלולות באזור מגורים א' -שיקום של תב"ע 2510 לפיה ניתן לבנות בנין בגובה של 3 קומות וקומת גג חלקית שיעור הבניה לא יעלה על 150% משטח המגרש בבניה חדשה.

להלן טבלת האיחוד והחלוקה המוצע:

האיחוד

השטחים בדונם מטר	מספרי החלקות	
	סופי	ארעי
0.244	68	
0.208	69	
0.452		(1)

במכתבו מיום 10.7.07 ביקש אדר' ניסים אלון את הסכמת הוועדה לאיחוד שתי החלקות למגרש בנייה אחד לצורך בניית 8 יחידות דיור ב-3 קומות בניה חלקית על הגג בשיעור של 50% ומרתף חנייה 80% משטח המגרש.

מצ"ב טבלת זכויות הבניה :

מצב קיים חלקה 68	מצב קיים חלקה 69	מצב מוצע לאתר איחוד והפקעה	
244 מ"ר	208 מ"ר	452 מ"ר	שטח חלקה
366 מ"ר	312 מ"ר	678 מ"ר	שטח עיקרי 150%
60 מ"ר	60 מ"ר	120 מ"ר	שטח שרות (לובי +חדר מדרגות)
195.2 מ"ר	166.4 מ"ר	361.6 מ"ר	שטח מרתף 80%
3 + 50% משטח הגג	3 + 50% משטח הגג	3 + 50% משטח הגג	מס' קומות
4 יח'	4 יח'	8 יח'	מספר יח"ד

ד-

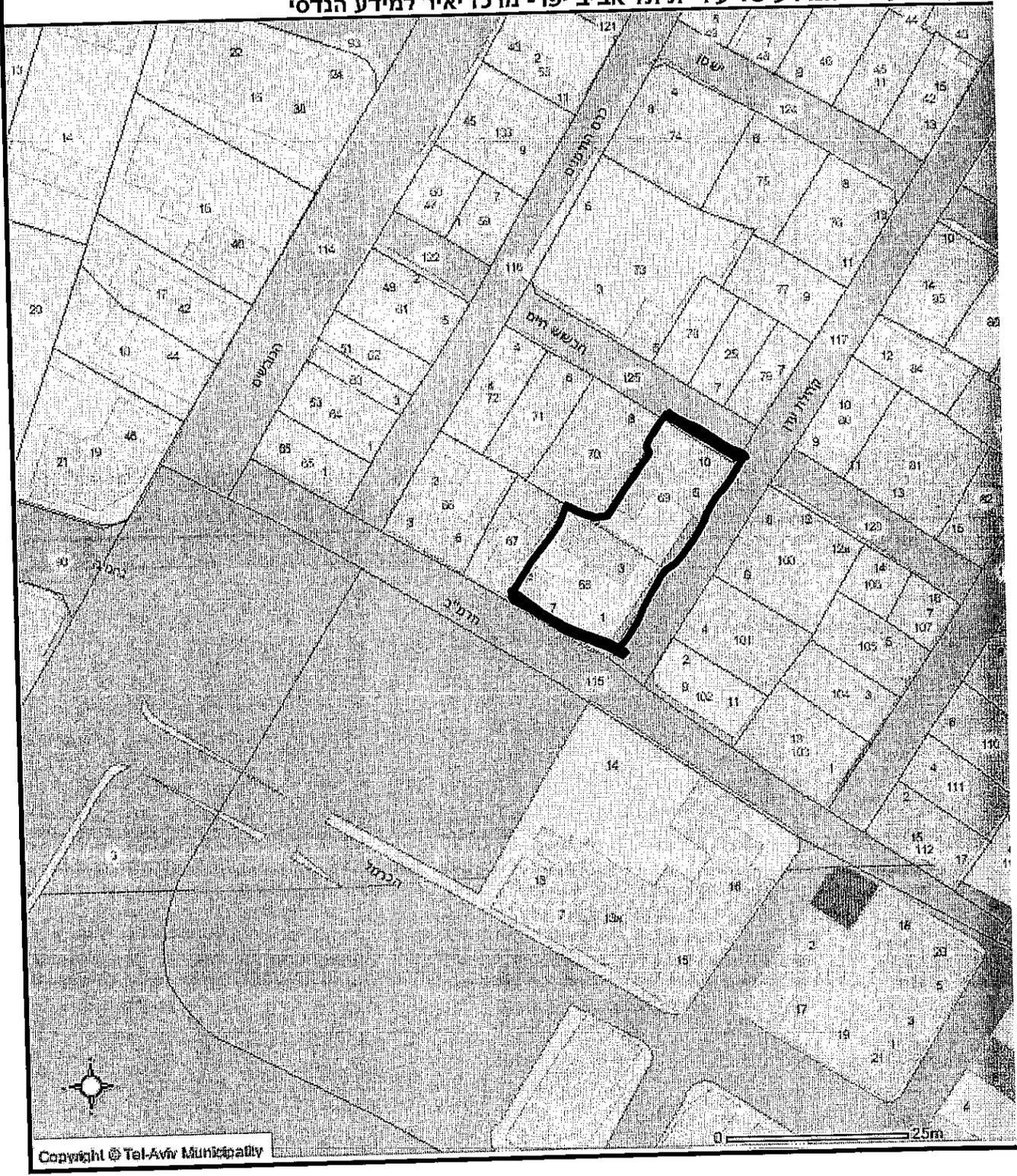
הועדה המקומית בישיבתה מיום 8.8.2007 (פרוט' 02-7002 ב' החלטה מס' 4), דנה בבקשה הני"ל והחליטה לאשר לפרסם את הבקשה לאיחוד החלקות 68, 69 בגוש 7499 רח' קהילת עדן, למגרש בניה אחד, עפ"י פרק ד' לחוק סעיף 149, ובתנאי עמידת דרישות הרישוי לנושא בליטות קומות המרתף מעל לקרקע וקו בנין צידי 0.0 מ' בהסכמה או עפ"י הקיים בשטח.

בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, פורסמו מודעות בעיתונים: "הארץ", "הצופה" מיום 25.9.2007 ובמקומון "העיר" מיום 26.9.2007. הודעות נדבקו במקום כנדרש. לא הוגשו התנגדויות.

חו"ד מה"ע וצוות מרכז :
לאשר את הבקשה.

הועדה מחליטה :

מצעות מערכת המידע של עיריית תל אביב יפו - מרכז יאיר למידע הנדסי



8

דיון בהתנגדויות בקשה לאיחוד חלקות 60,61,64,65 בגוש 7227 רח' לפין 20-26 למגרש בנייה אחד תשריט 433

מסמכי רקע:

- תשריט איחוד חלקות מס' 433 מיום 30.1.07 שהוכן ע"י בדיר מוחמד אלמוהא'רין מודד מוסמך
- מכתב פנייה לוועדה של אדרי' סימונה בר-שגיא, משה ורשבסקי מיום 15.1.2007
- מכתב התנגדות של עו"ד אלי וילצ'יק ורוית צימנט מיום 17.7.2007
- מכתב התנגדות של דיירי הבית רח' התבור 13 מיום 25.7.2007

בעלי הקרקע:

- חלקה 60 - אטינג יונתן
- חלקה 61 - "פוליאפניקס בע"מ" ו- "מבד אינטרנשיונל בע"מ"
- חלקה 64 - "מבד אינטרנשיונל בע"מ"
- חלקה 65 - "מבד אינטרנשיונל בע"מ"

תוכן הבקשה: דיון בהתנגדויות בקשה לאיחוד חלקות למגרש בנייה אחד.

פרטים:

החלקות הנ"ל כלולות באזור מגורים ב' של תב"ע 44 לפיה ניתן לבנות בנין בן 5 קומות מעל קומת עמודים 180%, מקדם צפיפות 50 מ"ר קרקע ליחידת דיור ומרתפי חניה לפי תב"ע "ע-1" וחדרים על הגג.

להלן טבלת האיחוד המוצע:

האיחוד

השטחים בדונם מטר	מספרי החלקות	
	סופי	ארעי
0.218	60	
0.144	61	
0.143	64	
0.225	65	
0.730		(1)

במכתבם מיום 15.1.07 ביקשו אדרי' סימונה בר-שגיא ומשה ורשבסקי הסכמת הוועדה לאיחוד ארבעת החלקות למגרש בנייה אחד להקמת מבנה איכותי חדיש, ברמת תכנון ועיצוב גבוהה, אשר יכלול 18 יח"ד בשטח ממוצע של כ- 90 מ"ר וכמוכן 2 דירות גן ושתי דירות גג.

המבנה יכלול חדר כושר עבור הדיירים, מחסנים תת קרקעים, לובי מפואר ומרפסות שמש צופות לים. האיחוד יאפשר פתרון חנייה מלא בתחום המגרש (מרתף או שניים).

כמוכן יאפשר איחוד החלקות ריכוז זכויות בניה בחלק מהשטח (30% 220 מ"ר לקומה) תוך הקצאת שטח פרטי פתוח מגונן לטובת דיירי הרחוב (כ-30% 220 מ"ר).

ועדת המשנה מיום 09.5.2007 (פרוטי' 12-2007ב) דנה והחליטה לשוב ולדון לאחר שהיום יציג את הכוונות התכנוניות שלו בפני הוועדה.

להלן טבלת השטחים לבקשת הועדה

מצב מוצע לאחר איחוד 4 המגרשים	מצב קיים				נתונים	
	לפין 26 חלקה 60	לפין 24 חלקה 61	לפין 22 חלקה 64	לפין 20 חלקה 65	כתובת/מגרש	
730	218	144	143	225	שטח המגרש	
180%	80%	80%	120%	120%	אחוזים	סה"כ זכויות בנייה
36% כ- 263 מ"ר	40% כ- 87 מ"ר	40% כ- 57 מ"ר	40% כ- 57 מ"ר	40% כ- 90 מ"ר	אחוזים מ"ר	זכויות בנייה לקומה
ע + 5 + גג	ע + 22 + גג	ע + 2 + גג	ע + 3 + גג	ע + 3 + גג	קומות	
36%	40%	40%	40%	40%	תכנית	
18 יח"ד	2 יח"ד	2 יח"ד	3 יח"ד 4 אחרי שבס	4 יח"ד 5 אחרי שבס	צפיפות	
18 לפחות	2	1	1	2	מקומות חנייה	

ייעוץ וצוות מרכז המליצו לאשר את האיחוד של ארבע החלקות בתנאים הבאים :
בחלק הלא בנוי של המגרש תתוכנן גינה. חלק הגינה שצמוד למדרכה יהיה מתוכנן כמדרכה מורחבת עם עצים וספסלים במפלס המדרכה לשימוש הציבור. הרמפה לחניון התת-קרקעי תורחב מהגבול למגרש השכן באופן שיאפשר שתילת שיחים גבוהים לא יהיו בקומות הבנין נסיגות לצורך יצירת מרפסות שמש, אלא בקומה העליונה.

הועדה בישיבתה החוזרת בנדון מיום 13.6.2007 פרוט' 15-2007 ב' החלטה 4 החליטה לאשר לפרסם את הבקשה לאיחוד חלקות 60, 61, 64, 65 בגוש 7227 עפ"י פרק ד' סעיף 149 לחוק. הועדה תבדוק בעת הגשת הבקשה להיתר את התאמת הבינוי לזה שהוצג לצוות במסגרת הבקשה לאיחוד החלקות ותשוב ותדון לאחר הפרסום כחוק. בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 פורסמו מודעות בעיתונים : "מעריב" ו"הצופה" מיום 28.6.2007 ובמקומו "זמן תל אביב" מיום 29.6.2007. הודעות חולקו לנוגעים בדבר והודבקו במקום.

הוגשו 2 מכתבי התנגדות :

התנגדות מס' 1 של עו"ד אלי וילצ'יק ורוית צימנט מיום בשם 17.7.2007 בשם מרשיו ה"ה פנחס וינשטיין, רבקה כבשני, ורדה שפיר בעלי זכויות בחלקה 62 רח' התבור 11. החלקות הנדונות גובלות עם חלקת המתנגדים בעורפו הדרום מזרחי של הבנין נשוא הבקשה. במכתבם המתנגדים טוענים כי אישור הבקשה יביא לשינוי קיצוני באופי הבינוי הקיים באזור. מתחם נשוא הבקשה ממוקם בתוך בין שכונות נווה צדק ושבוזי ועד לשכ' כרם התימנים, המאופיינת בבניה נמוכה של בניינים שגובהם הממוצע הוא שתיים עד ארבע קומות על עמודים.

השכונה מתוחמת ברשת רחובות היוצרת מתחם הגיוני ומסודר המזרים את תנועת כלי הרכב משני צידי נמתחם לכיוונים השונים.

אחד ממאפייניה הבולטים של השכונה הינו הבינוי המדורג ממגדל שלום במזרח ועד לקרבת החוף במערב, המשתלב עם שיפוע המתון לכיוון הים.

המתנגדים טוענים כי אם הבקשה תאושר בפועל יאושר בנין בן 8 קומות (מעל קומת מרתף) בהיקף בנייה של 180% אשר ייצור חומה מבונה וחיץ חזותי עבור תושבי הסביבה וצפיפות הגבוהה שמציעה התכנית נשוא ההתנגדות (50 מ"ר קרקע ליח' דיור) תגרום להרס של המרקם השכונתי הקיים ולשינוי ממשי של אופי השכונה ועקרונות התכנון המקובלים בה.

כמוכן טוענים המתנגדים כי אישור הבקשה נועדה לשמש קרקע לאישור תוספת בניה לגובה ולרוחב וליזמים לא די בכך הם מבקשים לאשר להם גם תוספת קומות בהקלה עד לגובה 8 קומות (מעל קומת מרתף) וזאת במקום 3 קומות מותרות כיום. כוונת היזמים לבקש גם הקלות בקווי הבנין, כך שקו הבנין האחורי יעמוד על 4.34 מ'

בלבד במקום 6.20 מ' כמותר היום.
 המתנגדים טוענים כי לא מקובל לתת בו זמנית הקלות בגובה ובקווי בנין ובכל שניתנת הקלה בגובה, מתחייבים כנגד לסגת בקווי הבנין המותרים. למדיניות זו ניתקלראות כתימוכין הוראות תכנית "מ" החלה על המקרקעין, בה נקבע בסעיף 16 כי נגד תוספת קומה יגדלו המרווחים הצדיים והאחוריים. המתנגדים את הועדה להחלטת יו"ר ועדת הערר של מחוז ת"א (עו"ד ענת בירן) ערר 5245/00 לגבי בקשת ההיתר 1163-199 בגוש 7227 חלקה 61, החלטה מיום 7.8.2000 :

"מתן הקלות מקווי הבנין במקביל לתוספת קומה, עומד בסתירה לעיקרון התכנוני הקובע בסי 16 לתכ"מ", המחייב הגדלת מרווחים במקרה של תוספת קומה. בהמשך טוענים המתנגדים כי איחוד החלקות יגרום לחסימת האור, השמש, האוויר והנוף ויגדיל את הצפיפות ויפגע בפרטיותם.

מול דירות המתנגדים תיווצר חומה מאחר ובכוונת היזמים להקים בנין בן 8 קומות (מעל ק' מרתף) כולל הקלות בקווי הבנין וזאת חלף הקמתם של 4 מבנים בני 3 קומות כולל ביטול המרווחים שביניהם המבטל את פרוזדור האוויר, הנוף והשמש.

כמוכן יגדלו מס יח' הדיור ותוגדל הצפיפות, נתון אשר בהצטרף להקטנת קו הבנין האחורי יגרום פגיעה קשה בפרטיות ואיכות החיים של המתנגדים. דירותיהם יהפכו לחשוכות וקרות ותיגרם ירידה רצינית בערכם ובזכות הקניין (כאמור בסעיף 3 לחוק יסוד: "כבוד האדם וחירותו", התשנ"ב 1992).

המתנגדים פונים לועדה המקומית, כרשות ציבורית לדואג כי הבינוי המוצע במסגרת הבקשה הנדונה לא יגרום לפגיעה בזכויות הקניין. הדברים נכונים גם כשמדובר בבקשה להיתר התואמת תכנית, ועל אחת כמה וכמה שעה שמדובר בתשריט שנועד לאפשר תוספת זכויות בנייה ולשמש קרקע להגשת בקשות להקלה, שאין לאשרה על חשבון פגיעה בזכות הקניין של תושבי הסביבה. ולענין זה מצ"ב בג"צ 2390/96 קרסיק נ' מדינת ישראל פ"ד נח(2) 625; ע"א 6821/93 בנק מזרחי המאוחד נ' מגדל שיתופי פ"ד מט(4) 221; עת"מ (י-מ) 13/97 רייכנשטיין נ' הועדה המחוזית לתו"ב ירושלים ואת', פד"מ, כרך ב' תשנ"ח - ג"ט, עמ' 397, אשר קבעו כדלקמן :

"רשות מינהלית המפעילה סמכותה כדין חייבת לשקול, בצד שיקולים ענייניים אחרים גם את הצורך למנוע פגיעה בזכויות היסוד.

יתירה מכך הפעלת שיקול הדעת, על הרשות לתת משקל נכבד וראוי לשיקול זה בין יתר השיקולים הענייניים ואם לא תעשה כן עשוי הדבר לפגום בהחלטתה. בהפעלת שיקולים ענייניים על ידי הרשות, אין די. מבחן הכרתי המהווה אמת מידה נוספת לבחינת החלטת הרשות הוא מבחן המדיניות. מבחן זה נוגע לבחירה של הרשות בין אמצעים חלופיים שונים, העומדים לרשותה."

הגשת הבקשה לאיחוד חלקות באמצעות תשריט תמנע למעשה מהמתנגדים ומבעלי זכויות אחרים המתגוררים בסמוך את זכותם הבסיסית לתבוע את ירידת ערך מקרקעיהם עפ"י סעיף 197 לחוק, זכות זו לפיצויים בגין ירידת ערך המקרקעין איננה זכות תכנונית - משפטית בלבד, כי אם זכות יסוד חוקתית המעוגנת בסעיף 3 לחוק יסוד כבוד אדם וחירותו. שלילתה של זכות זו היא פגיעה בזכות הקניין של ציבור רחב, בהם המתנגדים, אשר אין להשלים עימה. נוכח האמור מבקשים המתנגדים לחייב את היזמים להגיש את בקשתם מחדש במסגרת הליך של שינוי תכ"מ מתאר, חלף באמצעות תשריט.

התנגדות מס' 2 של בעלי הנכס ודיירי הבית רח' התבור 13 (ירדנה עירוב, ציון עירוב, אורלי כ. צמח, דורון עירוב, עובדיה מנחם), מיום 25.7.2007.
 במכתבם הנ"ל מבעים את התנגדותם לאיחוד החלקות בכלל ולמתן הקלות בנייה בפרט, דבר שלטענתם יחסום את האוויר(המשב הזורם בין הבנינים ואת נוף הים ויפגע קשות באיכות חייהם. התנגדותם תמורה אף יותר לגבי החלקות בניה אשר יינתנו כתוצאה מאיחוד החלקות. בניה זו תוריד משמעותית את ערך הנכס.

חו"ד צוות מרכז ומהנדס העיר :

האזור עובר התחדשות עירונית ע"י יזמים פרטיים, וכחלק מפעילות זאת מבוקש איחוד זה.

צוות מרכז מעודד התחדשות זו, המאפשרת בין השאר יצירת פתרונות חניה בתת הקרקע ופיתוח של מרחב ציבורי ירוק.

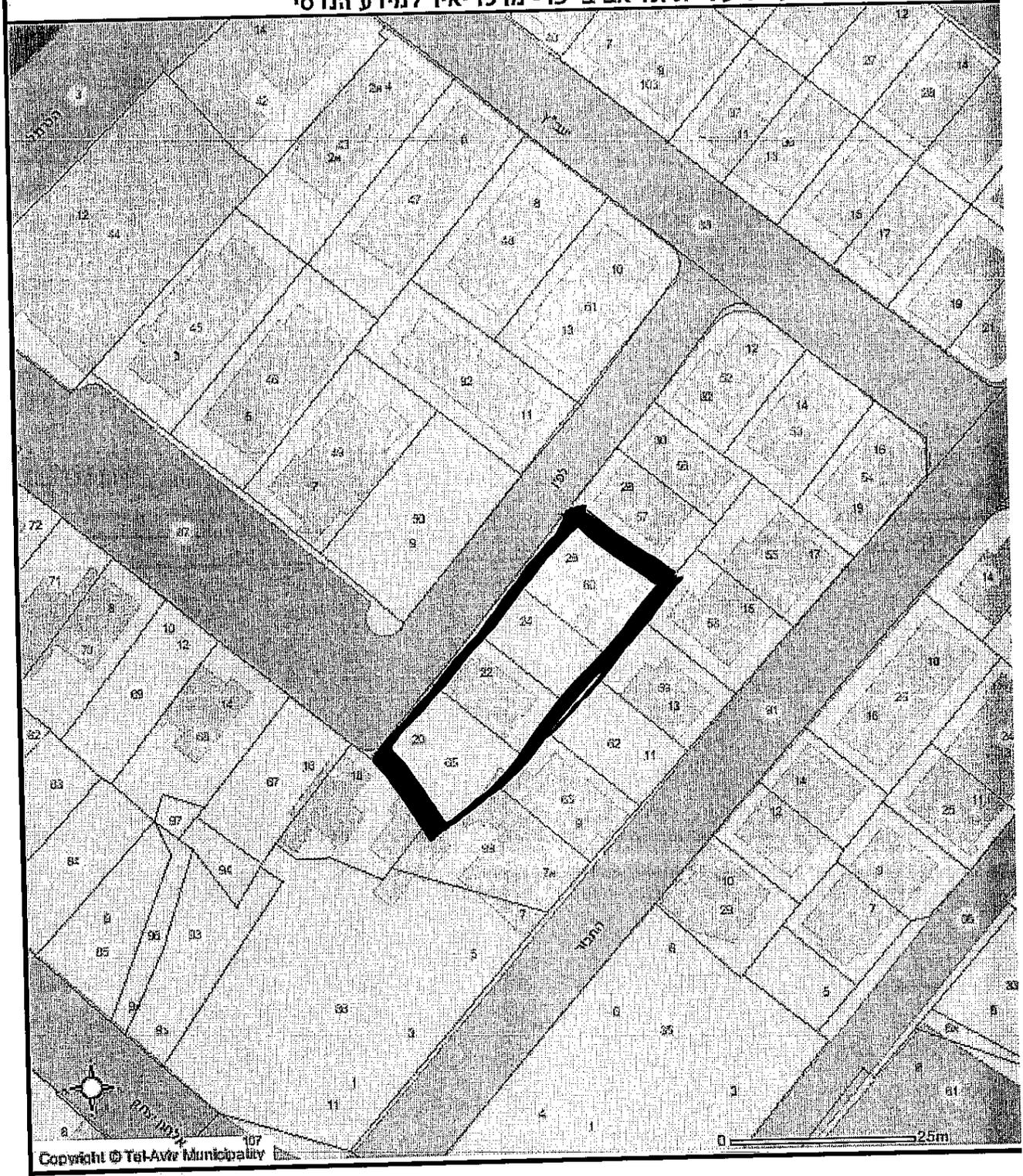
דרישות צוות מרכז כפי שהועלו בדיון לאיחוד משקפות את המחשבה והדאגה לרווחת תושבי הסביבה גם לאחר איחוד זה.

הצוות ממליץ לאשר את האיחוד של ארבע החלקות בתנאים הבאים :

בחלק הלא בנוי של המגרש תתוכנן גינה.
חלק הגינה שצמוד למדרכה יהיה מתוכנן כמדרכה מורחבת עם עצים וספסלים במפלס
המדרכה לשימוש הציבור. הרמפה לחניון הותת-קרקעי תורחב מהגבול למגרש השכן
באופן שיאפשר שתילת שיחים גבוהים לאורך הגבול עם המגרש השכן.
לא יהיו בקומות הבנין נסיגות לצורך יצירת מרפסות שמש, אלא בקומה העליונה.

- 2 -

מצעות מערכת המידע של עיריית תל אביב יפו - מרכז יאיר למידע הנדסי



מס' החלטה	התוכן
	דיון חוזר לתוספת פרטים, לשינוי תכנית עיצוב למבני 601 - גני צהלה

מטרת הדיון: אישור הועדה המקומית לשינויים בתכנית עיצוב ארכי למבני 601 - ע"פ תכנית מתאר מקומית 2185 - גני צהלה.

מסלול: שינויים לתכנית עיצוב.

מיקום: מצפון: מגרש מגורים לא בנוי, מדרום: רחוב פנימי (שפ"פ) במבני, ממזרח: רחוב עיר שמש, ממערב: מגרש מגורים באותו מבני - שכונת גני צהלה.

כתבת: רחוב עיר שמש 23 פינת רחוב איתין אהרון מס' 7 ו-9.

גוש/חלקה: חלקה 580 בגוש 6624.

שטח קרקע: 636 מ"ר.

מתכנן ויזם: ליאון קונס אדריכלים.

בעלות: פרטיים

מצב השטח בפועל: במבני הני"ל 8 מגרשי מגורים בנוי חלקי. במרכז המתחם, רחוב (ביעוד שפ"פ) מפותח ומתווה גישה הן לכלי רכב הן לחולכי רגל.

מצב תכנוני קיים: בתאריך 19/03/1997 (פרוט' 186/ב' החלטה מס' 3) אשרה הועדה המקומית תכנית עיצוב ארכיטקטוני למבני 601 זה ע"פ הנחיות תכנית מס' 2185 - גני צהלה החדשה.

לפי תכנית 2185 זו (תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים, שאושרה בשנת 1994) המחלקת את שטחה למבניים. כל מבני מחולק ל- 8 מגרשי מגורים, בהם מגרשים בני 2 יחידות דיור צמודי קרקע (קוטגים) בקיר משותף בשטח של 125 מ"ר ליחידת דיור, ומגרשים בני 4 יחידות דיור בקיר משותף כאשר 2 דירות פנימיות - דירות דופלקס על קומת עמודים בשטח של 140 מ"ר ליחידת דיור ו- 2 יחידות דיור חיצוניות צמודות קרקע (קוטגים) בשטח של 130 מ"ר ליחידת דיור. כמו כן בנוסף לשטחים המפורטים תותרנה עליות גג בשטח 23 מ"ר לכל יחידה בחלל גג הרעפים.

מצב תכנוני מוצע: מבקשים לאשר שינויים במגרש הצפון מזרחי שמבני 601 כדלקמן:

1. במקום הקמת 4 יחידות דיור בקיר משותף מבקשים לבנות 3 יחידות דיור בשטח הכולל המותר לבניית 4 יחידות דיור.
2. להחזיר את המרחק של 5 מטר, המאושרים בנספח הבינוי המהווה חלק ממסמכי התכנית מתאר 2185, לכיוון רח' בית שמש, במקום 5.30 מ', שאושר בשנת 1997, במטרה למקם 2 מקומות חניה 1 על יד השני.
3. לאפשר לפרסם הקלה לקו בניין צדדי מערבי מ- 3,50 מ' ל- 3,15 מ' ולקו בניין צפוני מ- 5 מ' ל- 4,50 מ' במסגרת הקלה של 10%. כמוכן לאפשר פירסום הקלה להבלטת פיר מעלית ב- 60 ס"מ מעל תגובה המאושר בתכנית העיצוב הקודמת.

יש לציין שתכנית מתאר מקומית ג' - 1 הנמצאת לפני פירסום מתן תוקף, חלה על אזור זה ומאפשר ניצול חלל הגג ללא הגבלת שטח הניצול. כמו כן גובה גג הרעפים במקום 6 מ' מאושרים 7 מ'.

ח"ד הצוות: (מוגש ע"י אורן קלריס):

ממליצה על אישור השינויים המבוקשים כדלקמן:

1. בניית 3 יחידות דיור במקום 4, בסך השטחים המותרים במגרש ל-4 יחידות דיור.
2. להחזיר את המרחק של 5 מטר קו בניין לכיוון רחוב עיר שמש גם למגרש הדרומי שבמבנן.
3. לפרסם הקלות בקו בניין ולגובה גג רעפים לפי תכנית ג' - 1 פיר סעיף 149 לחוק, וזאת כי עם אישור תכנית מתאר ג' - 1 לעניין גובה הגג, לא יאושרו בליטות מעבר לשיפועי הגג.

החלטת ועדה: מאשרת את השינויים המבוקשים כדלקמן:

1. בניית 3 יחידות דיור במקום 4, בסך השטחים המותרים במגרש ל-4 יחידות דיור.
2. להחזיר את המרחק של 5 מטר קו בניין לכיוון רחוב עיר שמש גם למגרש הדרומי שבמבנן.
3. לפרסם הקלות בקו בניין ולגובה גג רעפים לפי תכנית ג' - 1 עפ"י סעיף 149 לחוק, וזאת כי עם אישור תכנית מתאר ג' - 1 לעניין גובה הגג, לא יאושרו בליטות מעבר לשיפועי הגג.

השתתפו בדיון: דורון ספיר, שמוליק מזרחי, מיטל להבי, פאר ויסנר, ארנון גלעד, נתן וולוך, אלי אמינוב ואריה שומר.

דיון חוזר בעקבות בקשת מח' רישוי בניה, בנוסף לאישור מעלה:

1. לציין ששלושת יחידות הדיור המבוקשות ייבנו בצורת קוטג'ים עם או בלי קיר משותף.
2. גובה המבנה האמצעי יגיע לעד 11.10 מ' ממפלס ה: 0.00, גובה הקוטג'ים הסמוכים באותו מגרש עד 10.40 מ' ביחס ל- 0.00.

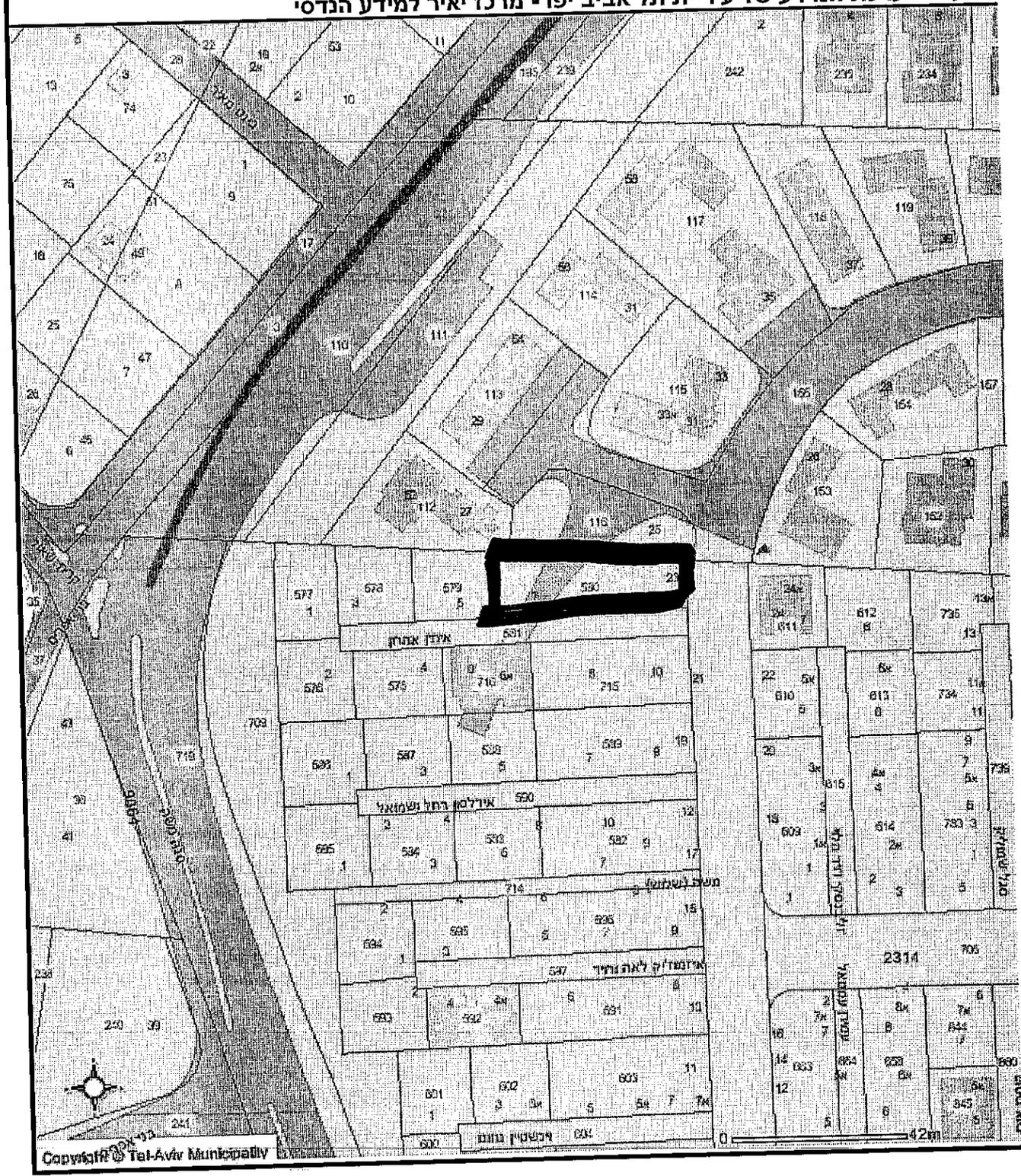
ח"ד הצוות: (מוגש ע"י אורן קלריס):

ממליצה על אישור השינויים המבוקשים כדלקמן:

1. לציין ששלושת יחידות הדיור המבוקשות ייבנו בצורת קוטג'ים עם או בלי קיר משותף.
2. גובה המבנה האמצעי יגיע לעד 11.10 מ' ממפלס ה: 0.00, גובה הקוטג'ים הסמוכים באותו מגרש עד 10.40 מ' ביחס ל- 0.00.

- 11 -

מצעות מערכת המידע של עיריית תל אביב יפו - מרכז יאיר למידע הנדסי



תכ"ל לתוספת יח"ד ושינוי בניוי לתע"א/ 2553-שכ"י (2) דיון בהתנגדויות

מטרת הדיון: דיון בהתנגדויות לתכנית 3735.

מסלול: ועדה מקומית.

מיקום: מצפון לפרוייקט נופי ים, מדרום לרחוב אבשלום חביב, ממערב לרח' שלמה בן יוסף, וממזרח לדרך נמיר - שכונת רמת אביב ג'

כתובת: רח' חביב אבשלום מס' 7.

גוש/חלקה: גוש 6631 חלקה 247

שטח קרקע: 2.961 ד'

מתכנן: אדריכל אלישע רובין

יזם: בעלי הקרקע

בעלות: אברהם שיף, דיאנה שיף, חלקות 31 ו-46 בגוש 6631, נתיבי טל בע"מ, כלנית יצחק בע"מ

מצב השטח בפועל: מגרש ריק.

פרטים:

מצב סטטוטורי: במקום חלה תכנית מפורטת מס' 2553 – תכנית איחוד וחלוקה למתחם

מגורים בשכונת רמת אביב ג' המערבית.

התכנית מאושרת מתאריך 13/09/2001 כמו כן תכנית עיצוב ארכיטקטוני שאושרה ע"י הועדה המקומית בתאריך 07/07/2004 החלטה מס' 2, בפרוט' 19-2004 ב', שטח התכנית : 24.674 ד'.

שטח אזור המגורים הוא 14.891 ד', **הצפיפות נטו היא כ- 10 יח"ד לדונם.** בתכנית 4 מגרשי מגורים לבנית 147 יחידות דיור, וכן מגרש למבני ציבור ושצ"פ ציבורי פתוח.

מגרשי המגורים ביעוד אזור מגורים ג' מיוחד.

התפלגות יח"ד ומס' הקומות בכל מגרש בשטח התכנית היא :

במגרש מס' 1 : 43 יח"ד ומספר הקומות המירבי 14, כולל קומת עמודים ;
במגרש מס' 2 : 52 יח"ד ומספר הקומות המירבי 14, כולל קומת עמודים.
במגרשים 3א' ו-3ב' : 26 יח"ד בכ"א ומספר הקומות המירבי 9 (כולל קומת עמודים/ כניסה).

סה"כ שטחים עיקריים בקומות הכניסה ומעל הכניסה הקובעת לבניין לא יעלה על ההכפלה מספר יח"ד לשטח דירה ממוצעת של 120 מ"ר.

כמו כן, שטחי השירות מעל הקרקע יהוו עד 65% מהשטחים העיקריים. שטחי השירות מתחת לפני הקרקע יהוו עד 35% מהשטחים העיקריים.

התכנית מתירה הקמת דירות גן בחלק מקומת הקרקע ו/או קומת עמודים הכולל הצמדת חלק משטח החצר לדירות גן, ומתירה דירות דופלקסים בקומות עליונות. מרתפים : יותרו 2 קומות מרתף חניה, עד גבול המגרש למעט שמירה על קו בנין קדמי (לכיוון רח' אבשלום חביב). השימושים שיותרו בקומת המרתף יהיו לפי תכנית מתאר"ע 15 "למרתפים.

החניה תהיה כולה תת קרקעית והתכנון יכלול 2 מקומות חניה ליח"ד. בתכנית ובתכנית העיצוב נקבע גובה מירבי של הבניינים ומפלסי 0.00.

מצב תכנוני מוצע:

התכנית המוצעת הינה עבור מגרש מס' 3א' - המגרש הדרומי. במגרש מאושרים 26 יחיד, שטחים עיקריים בסה"כ 3,120 מ"ר (105.3% בניה), מספר הקומות המירבי 9 (כולל קומת עמודים/כניסה). מבקשים סה"כ 34 יחיד, ללא שינוי בסך השטחים העיקריים המאושרים, אלא בתמהיל גודל דירות, בשטח שלא פחות מ- 90 מ"ר (לאומת ה- 120 מ"ר ממוצע המאושרים), על פני 9 קומות מגורים מלאות, קומת גג חלקית, קומת קרקע ללובי ושימושים אחרים, ושני מרתפי חניה ומחסנים. שימושים מתוכננים לקומת הקרקע ולמרתפים: מרתף לחניות, חדרי טכניים, מחסנים דירתיים בשטח 6 - 12 מ"ר ליחיד, בקומת קרקע לובי, חדר עגלות ואופניים, דירות גן או מחסנים דירתיים בשטח 6 - 12 מ"ר ליחיד. גובה הבנין המוצע: 61 מ' מעל פני הים. 0.00 מוגדר ב- 24.00 מעל פני הים. מבקשים לשנות את פיתוח השטח ולהוסיף חניות לאורחים עפ"י הנספח המצורף.

בישיבת ועדת המשנה מיום 20.09.2006 (פרוט' 20-2006ב') דנה והחליטה לשוב ולדון לאחר קבלת חו"ד היועצת המשפטית לעירייה (לענין הפקדת תכנית בסמכות ועדה מקומית) ומה"ע לתכנית.

טבלת השוואה:

מצב מוצע	מצב מאושר	נתונים	
		אחוזים מ"ר	סה"כ זכויות בניה שטחים עיקריים
105.3% 3,120 מ"ר	105.3% 120 X 26 = 3,120 מ"ר		
9 קומות + קומת גג חלקית + קומת קרקע ללובי דירות גן ושימושים אחרים.	+8 עמודים /כניסה ודירות גן ודירות דופלקסים בקומות העליונות.	קומות	גובה
2 מקומות חניה לכל יחידת דיור תת קרקעיים + חניות מעל הקרקע לאורחים.	2 מקומות חניה לכל יחידת דיור תת קרקעיים		מקומות חניה

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י אדר' אורן קלריס)

1. הבקשה לתוספת יחידות דיור במגרש הנדון מהווה תוספת של כ- 30% למספר יחידות הדיור המאושרת בתביע למגרש הנ"ל.
2. במקרה שבכל אחת מהמגרשים יבקשו תוספת זהה, ז"א 30%, מספר יחידות הדיור במתחם יעלה מ- 147 ל- 191 יחידות דיור. תוספת זו תעלה את הצפיפות במתחם ל- 12.8 יחיד לדונם נטו לעומת ה-10 המאושרות.
3. לפי כל האמור לעיל צוות התכנון ממליץ על הפקדת התכנית לתוספת 8 יחידות דיור ולא ממליצה על תוספת הגובה המבוקשת. המלצתנו חיובית בתנאי שמירה על רצף הפיתוח בין פרויקט זה לפרוייקט נופי ים שמדרום, כפי שאושר בפרוס פיתוח מתאריך 09/09/2003 לתכנית העיצוב לתביע 2533.

פרטי תהליך האישור:

בישיבתה מיום 22/11/2006 (החלטה מספר 8 בפרוטי 25-2006 ב') דנה הועדה המקומית בתכנית והחליטה החלטת ועדה:

לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים:

1. הועדה לא מאשרת את תוספת הגובה המבוקש.
2. הועדה לא מאשרת חניה עלית במגרש.

יש לשמור על רצף הפיתוח בין פרויקט זה לפרוייקט נופי ים שמדרום, כפי שאושר בפורום פיתוח מתאריך 09.09.2003 בתכנית העיצוב לתב"ע 2533.

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 5715 בעמוד 4309 בתאריך 10/09/2007. כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

19/07/2007	מעריב
19/07/2007	הצופה
20/07/2007	זמן ת"א

פירוט ההתנגדויות, זברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

להב יצחקי, כתובת: אחימאיר אבא 8 תל אביב - יפו, 69126 מייצג: אורעד יצחקי עו"ד, כתובת: חפץ מרדכי 13 פתח תקווה, 49313

מירי גרוסמן רשות שדרות תעופה ת.ד. 137 לוד נמל תעופה, 70151 מייצג: מירי גרוסמן עו"ד ת.ד. 137 לוד נמל תעופה, 70151

1. פירוט התנגדות של מר להב יצחקי וטענותיו:

- פגיעה מהותית בשכונה ופגיעת באיכות חיי התושבים - משכונה שקטה ושלווה לאזור סואן תוך יצירת מטרדי רעש, זיהום אוויר וירידת ערך הנכסים.
- א. שכונת רמת אביב ג' מצטיינת בהיותה שכונה שקטה, ירוקה ושלווה ממוקמת בפרבר צפוני של העיר תל אביב. השכונה מאופיינת בבנייה מרווחת, ברחובות קטנים ושקטים, שטחים ירוקים רבים בתוככי השכונה וסביב לה, המקנים לשכונה אופי כפרי. התכנית תפגע בצורה דרסטית באיכות החיים של תושבי השכונה. תכנית מעין זו ותכניות אחרות מסוגה משמעה פגיעה בתושבים שבחרו לגור בשכונה ייחודית ושקטה.
- ב. עומסי התנועה הצפויים יגרמו לרעש בלתי נסבל כתוצאה מתנועת כלי רכב השונים (לרבות משאיות, אוטובוסים, אופנועים וכלי רכב פרטיים). כבר היום עוצמת הרעש מנתיבי התחבורה הראשיים לכיוון מרכז העיר מורגשים בבתי התושבים.
- ג. זיהום אוויר כתוצאה מריבוי כלי רכב שישכן את תושבי השכונה. כמות הגזים שיפלטו מכלי הרכב השונים שישמשו את הבניה הצופה, ובפרט ממשאיות וכלי רכב מסחריים בסמוך לבתי התושבים עלולה לגרום לסכנות בריאותיות.
- ד. יישום התכנית יוביל לירידת ערך בתי התושבים ולפגיעה חמורה בזכות קניינם. אישור התכנית במתכונתה יוביל להגשת תביעות פיצויים בגין ירידת ערך הנכסים.

מענה להתנגדות מר להב:

א. תוספת יחידות דיור, עומס על השכונה, פגיעת באיכות החיים.
1. בהתאם למדיניות הממשלה המובעת בעקרונות תמ"א 35, לוועדה המקומית מדיניות כללית על הצפפת אזורי מגורים וניצול משאב הקרקע ההולך ופוחת. תוספת יחידות דיור בשכונות חזקות ומבוססות אינה בעייתית בהשוואה לאזורים צפופים ממילא.
הפרוייקט המוצע מבקש תוספת של 8 יחידות דיור מעל ל-26 המאושרות בתכנית הראשית, כאשר אין שוני במימדיו של המבנה.

התכנון של המתחם הנייל שמאושר משנת 2001, שמר על העקרונות שהיו מקובלות בתכנון של שכונת רמת אביב ג' בשנות ה-70. צפיפות של כ-6 יחידות דיור לדונם ברוטו וכ-10 עד 12 יחידות דיור לדונם נטו, וזאת במגרשי בניה רגילים ובצפיפות יותר גבוהה במגרשי בניה לזוגות צעירים. כפי שהוסבר במצב הסטטוטורי הקיים, צפיפות המגורים גם לאחר התוספת המבוקשת לא מהווה תוספת מהותית למאזן הכללי של השכונה מבחינת תנועתיות, שטחים פתוחים ושטחי ציבור גם יחד. מדובר בתוספת מגורים.

המתחם הנייל היה ריק מבניה במשך יותר מ-30 שנה ובנייתו תתרום להשלמת הפיתוח באיזור בהתאם לתוכניות הראשיות.

ב. לנושא ירידת ערך – לוועדה המקומית הוגש כתב שיפוי ע"י היוזם למקרה של תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 לחוק. כל הטענות בדבר ירידת ערך בגין אישור הפרוייקט יש להגיש עפ"י חוק, וחובת ההוכחה על מגיש התביעה.

לפי כל האמור לעיל אנו ממליצים לדחות את ההתנגדות.

2. התנגדות מירי גרוסמן רשות שדרות תעופה ת.ד. 137 לוד נמל תעופה, 70151
מייצג: מירי גרוסמן עו"ד ת.ד. 137 לוד נמל תעופה, 70151

בתאריך 08/10/2007 התקבל מכתב על הסרת התנגדות רשות שדרות התעופה לתכנית הנייל לאחר שהוראות התכנית תוקנו על פי בקשתם, כך שיתווסף סעיף לתנאים למתן היתר בניה – הגבלות בניה בגין קיומו של שדה תעופה דב הוז (שדה דב).

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י אורן קלריס)

1. לדחות את התנגדות מר להב.
2. להוסיף סעיף בהוראות התכנית המתייחס להגבלות הבניה בגין קיומו של שדה התעופה שדה דב.
3. לתת תוקף לתכנית.

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

5

- 12 -

התוכן	מס' החלטה 11/07/2007 8 - 2007ב' - 18
	ככר הבימה 2-4

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:

התכנויות העיקריות החלות על המגרש הן:
תכנית מספר 2331 - "לב תל אביב" קטע ב', תכנית מספר 2720 - עדכון תכנון 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 בתכנון 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 מטרת התכנון : חשיבות המתחם צוינה על ידי סר פטריק ג'דס בדו"ח הרקע לתכנון תל אביב שכתב בשנות העשרים של המאה הקודמת. המתחם משמש נקודת מפגש של שלש שדרות מרכזיות בעיר (שדי רוטשילד, שדי חי'ן ושדי 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 ולאומנות שיוקם ע"י קרן מרכזי קריטי שיכלול בין השאר: בקומות המרתף-אולמות בגדלים שונים לשימוש האומנויות השונות (מחול, מוסיקה, קולנוע, וידאו, תיאטרון, שירה, ציור, פיסול ועוד) לעבודת, 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 אמון, 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.

תכסית :

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.
 לשד' רוטשילד- 4 מ' לבניה חדשה או ע"פ חקיים לתוספת.
 לרח' אחד העם- 4 מ' לבניה חדשה או ע"פ חקיים לתוספת.
 קו בנין אחורי- 4 מ' לבניה חדשה או ע"פ חקיים 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:

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	שטח כולל	כ-3300 מ"ר מעל פני הקרקע+ מרפסות	4972 מ"ר מעל פני הקרקע
גובה בנין	קומות	5 ק"י ע"ע + חדר יציאה לגג או 6 ק"י ע"ע למגרש מעל 1 ד'י	ק"י וגלריה + עד 5 ק"י + קומת גג חלקית
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.

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

תנועה וחניה: פתרונות לנושאי חניה שונים כגון פריקה וטעינה, חנית נכים, העלאות 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 תבי"ע נפחית שתכלול את כל שטחי הבניה (עיקרי ושרות).

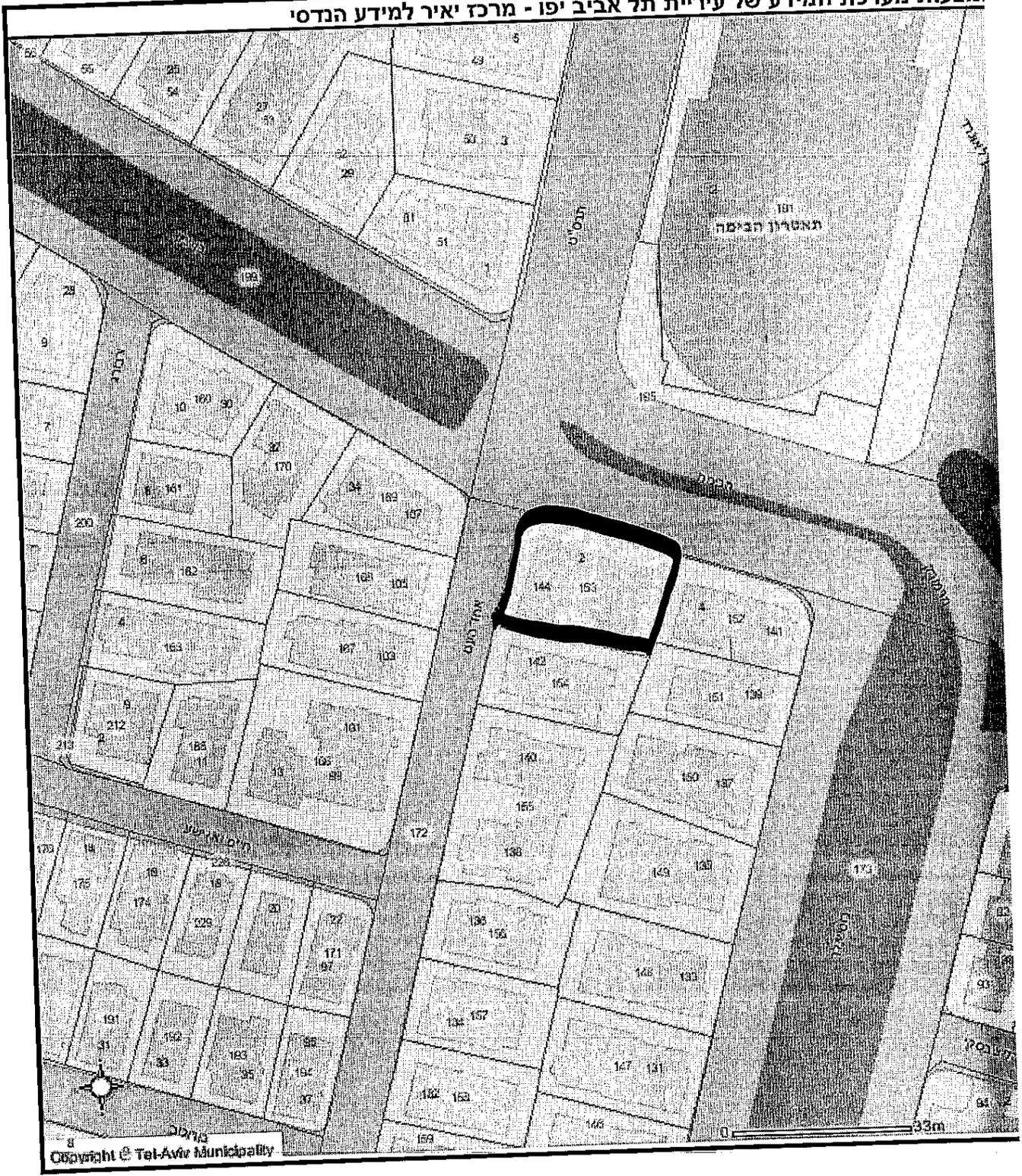
תנאי למתן היתר בניה:

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 מתן תוקף לתכנית זו, במגרש ממגרשי התכנית לא הוצא היתר בניה כלל, תתבטלה במגרש זה ההוראות מכוח תכנית זו ויחולו בשטחו הוראות

מצעות מערכת המידע של עיריית תל אביב יפו - מרכז יאיר למידע הנדסי



6

רחוב יצחק אלחנן 2 "בית-ספר תקומה קירווי חצר פנימית"

מטרת הדיון: אישור תכנית עיצוב אדריכלי.

מיקום: רחוב יצחק אלחנן 2 (פינת רחוב המרד).

גוש/חלקה:

גוש	חלק מחלקה
7002	8

שטח קרקע: 5000 מ"ר.

מתכננים: אדרי' יואל דבוריינסקי - ליואי דבוריינסקי אדריכלים.
צוות יועצים:

נתן אברמוב-קונסטרוקציה, מרין לזרוביץ-חשמל, יעקב בלינקי-אינסטלציה,
אלון אפשטיין-בטיחות.
מנהל פרויקט: עדי בן סניור, עזרה וביצרון.

יזם: עיריית תל-אביב.

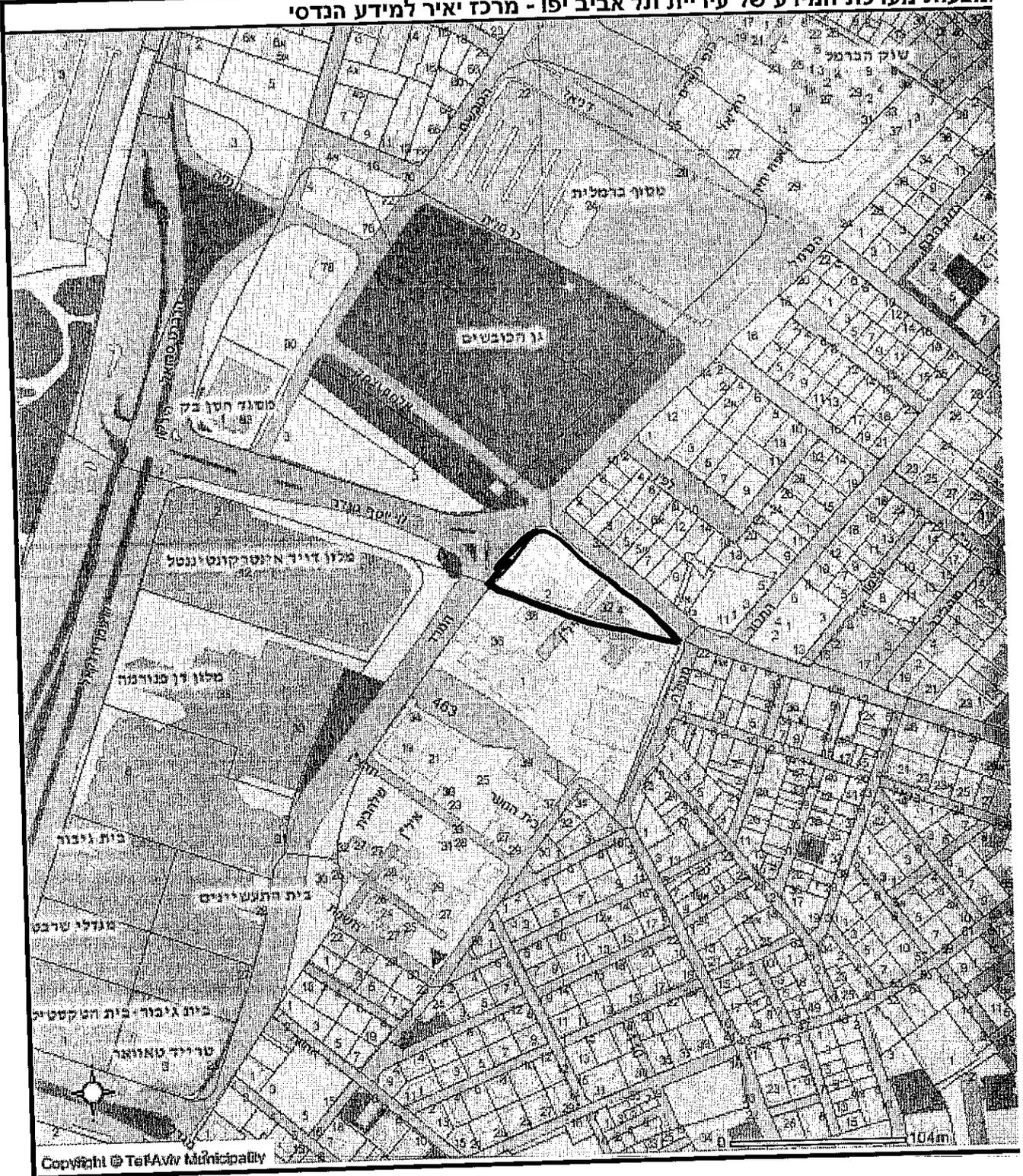
מצב תכנוני קיים: על המגרש חלה התכנית הראשית המפורטת מספר 2277 "נווה - צדק",
הדורשת כתנאי להוצאת היתר בניה כלשהו אישור תכנית עיצוב אדריכלית
ע"י הועדה המקומית.
ע"פ תכנית "ל 3" למבני ציבור, זכויות הבניה הן 90% -
תכסית של 30% ב-3 קומות.

מצב קיים בפועל: במגרש קיים בית ספר יסודי, המשמש לחינוך מיוחד ושיקום.
המבנה בנוי בחלקו בקומה אחת ובחלקו בשתי קומות. במבנה קיימת חצר
פנימית המתוחמת מ-3 צדדים ע"י מבנה בן קומה אחת (בגובה כ-4 מ')
ומהצד רביעי ע"י מבנה בן 2 קומות (בגובה כ-7 מ' בצפון מערב).
החצר הפנימית מרוצפת.
סך כל השטח הבנוי הקיים, בהיתר, בקומת הקרקע הוא 1,087 מ"ר.
סך השטח המותר לבניה בקומת הקרקע למבנה בית הספר הוא 1,500 מ"ר.

מצב תכנוני מוצע: קירווי החצר הפנימית בגג קל (פוליקרבונט) עם קונסטרוקציות פלדה,
עצמאית ונפרדת מהבניין הראשי.
גובה הקירווי בחלקו הנמוך כ-4 מ' ובחלקו הגבוה כ-6.5 מ',
בעיצוב כמפורט בנספח המצורף.
שטח הקירווי המוצע הוא 159 מ"ר (מתוך 413 מ"ר שעדין לא מומשו).

חז"ד צוות מרכז: ממליץ לאשר את התכנית המוצעת.

מצעות מערכת המידע של עיריית תל אביב יפו - מרכז יאיר למידע הנדסי



שוק בצלאל אי הפקדה

- 22 -

7

מטרת הדיון:

המלצה להפקדה

מסלול התב"ע:

בסמכות ועדה מקומית

כתובת:

רח' טשרניחובסקי 8.
השטח שבין הרחובות: המלך ג'ורג', בית לחם, טשרניחובסקי, והמכבי.

גוש/חלקה:

גוש	חלקה	חלקי חלקה
6912	,15,21-24,31,34	32

שטח קרקע:

שטח התכנית 7.966 ד'י
מגרשי הבניה: 1,323 + 3,214 = 4,537 ד'י

מתכנון:

אבנר ישר, ישר אדריכלים בע"מ

יזם:

דנקר השקעות בע"מ

בעלות:

עירית תל אביב - יפו

מצב השטח בפועל:

המגרשים פנויים ברובם (למעט שני דוכנים: של פלאפל ובגדים),
והם משמשים חניון של חברת "אחוזות החוף".
בתחום הדרך, על המדרכות, פועלים במשך היום דוכנים של החנויות
שבחזיתות הבתים לרחוב.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע 2250, מאושרת משנת 1993, קובעת שני מגרשים לבניה ביעוד של
מגורים מסחר ומבני ציבור (מגרשים 1 ו-3), מגרש לשטח ציבורי פתוח
(מגרש מס 4), ומדרחוב בתחום רחוב בית לחם.
בקומת הקרקע ובקומת עמודים מפולשת, של המגרשים 1 ו/או 3 יבנו
מוסדות ציבור כגון: מוסדות חינוך, מועדונים, ספריות, שרותי בריאות
ושרותים קהילתיים שונים לשרות תושבי האזור,
בשטח עיקרי של 800 מ"ר.

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

במרתף הבניין (או לחילופין במגרש 3) מותרים בתי קולנוע בסך 900 מ"ר.
במגרש 3 מותר להקים בניין בן 4-8 קומות ע"ג קומת קרקע וקומת עמודים
מפולשת. גובה הבניה המירבי לא מוגדר.
השטח העיקרי לא יעלה על 3,800 מ"ר, מתוכם 2900 מ"ר למגורים
ו-900 מ"ר למסחר.

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

סה"כ שטחי הבניה העיקריים - 14,500 מ"ר.

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

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

מצב תכנוני מוצע: עיריית תל אביב פרסמה מכרז למתחם, חברת דנקנר השקעות בע"מ זכתה בו. בשלב הכנת תכנית העיצוב נוכח היזם שהעיצוב המיטבי שהוא מציע דורש שינוי התב"ע בסמכות ועדה מקומית. מטרת התכנית היא לשפר את איכות הבינוי, המרחב הציבורי ותפקוד מבני הציבור בתכנית, 2250 זאת ע"י: שינוי הבינוי, צמצום התכנית בקומות המגורים, חלוקת מיקום השטחים הציבוריים הבנויים בין שני הבניינים ושיפור הגישות לחניון. בקומת הקרקע יותרו שימושים של מסחר, בנין ציבורי וכניסות לבנייני המגורים ולחניה התת-קרקעית. בקומת העמודים המפולשת יותרו בנייני ציבור ושטחים מקורים ופתוחים המשותפים לדיירי הבניינים.

השינויים: קווי הבניין:

במגרש 1 בחזית לכיכר ישתנו מ-5 ל-0מ' בקומת הקרקע וקומות הביניים (עד לגובה של 11מ'), ול-1מ' בקומות שמעל.
במגרש 3 קווי הבנין לרחוב בית-לחם יקבעו ל-0מ' בקומת קרקע וקומות הביניים ול-6מ' בקומות העליונות, מקוו משתנה ומדורג במצב הקיים.
גובה - לבניין המגורים במגרש 1 תתווספנה 5 קומות ולבניין המגורים במגרש 3 תתווספנה 3 קומות.
גובה המסד, קומת מסחר וקומה מפולשת, יהיה כ-11 מ'.
גובה קומת מגורים יהיה 3.3 מ'.
מעל קומת חדרי הציאה לגג, שתהיה גם היא בגובה זחח לקומות המגורים, תותר הקמת שתי קומות טכניות בגובה של כ-5.5 מ'.

בקשת היזם: קומת חדרי יציאה לגג וקומות טכניות ללא נסיגה מהקומות הקיימות של מגדל המגורים, מסיבות עיצוביות.

ניוד שטחים- המרת שטחי מסחר שלא ניתן לממש בקומת הקרקע למגורים, על מנת "לשחרר" שטחים בקומת הקרקע עבור מבני הציבור: שטח של עד 300 מ"ר במגרש מס' 1 ועד 200 מ"ר במגרש מס' 3.

שטח בתי הקולנוע, 900 מ"ר, יועבר לבנייני המגורים עבור מרפסות חופפות, במקום מרפסות "קופצות".

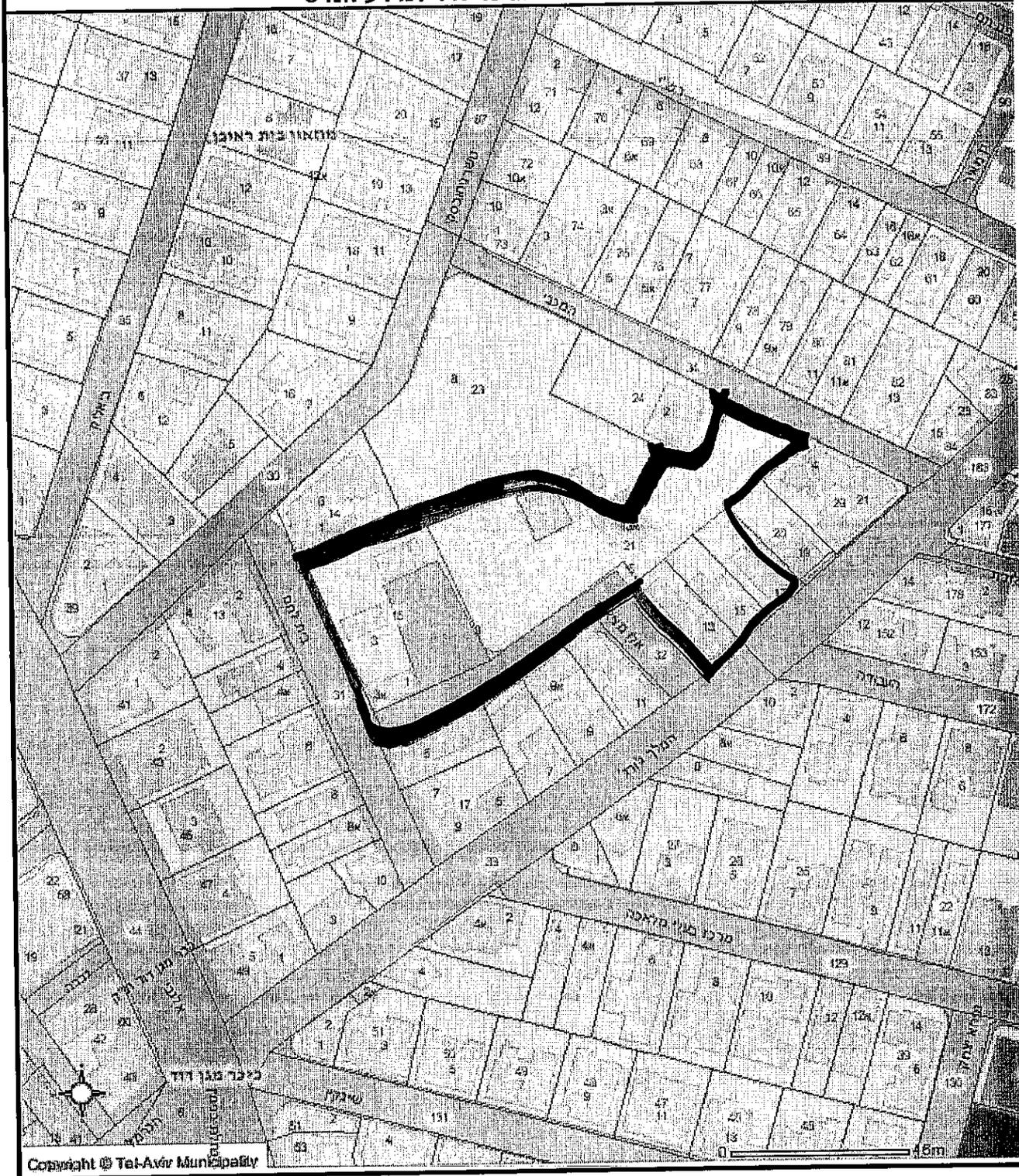
טבלת השוואה:

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
184%	184%	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
14,500	14,500	מ"ר	
קרקע + ק ביינים + 21 קרקע + ק ביינים + 11 עד 80	קרקע+ק ביינים+16 קרקע+ק ביינים +8 עד 80	קומות	גובה מגרש 1 גובה מגרש 3 מס יחיד מגרש 1 מס יחיד מגרש 3
עד 45	עד 45		
89 מ' 64 מ'	60 מ' לא מוגדר	מטר	גובה מגרש מס 1 גובה מגרש מס 3
65% 25% לא מוגדר	40% לא מוגדר לא מוגדר		תכנית מגרש מס 1 : קומות מסד מגדל המגורים תכנית מגרש מס 3 : קומות מסד מגדל המגורים
כ- 300 לציבור, כ- 105 למבני הציבור ולמסחר 226 לדיירים סה"כ 631	200 לציבור למסחר, למבני ציבור ולדיירים- על פי התקן		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 חיתר בניה כלל, תתבטלה במגרש זה ההוראות מכוח תכנית זו ויחולו בשטחו הוראות התכנית הראשית.

חו"ד הצוות: לאשר את התכנית המוצעת, בתנאים:
קומת חדרי היציאה לגג ו-2 הקומות הטכניות שמעליו (סה"כ בגובה של כ-9מ'
יהיו בנסיגה של לא פחות 3 מ' בכל החזיתות.

מצעות מערכת המידע של עיריית תל אביב יפו - מרכז יאיר למידע הנדסי



3

28



התוכן	מס' החלטה
קהילת ורשה 71-107- שינוי הוראות בניוי ותוס' (3)	00/00/0000
	ב' - 0

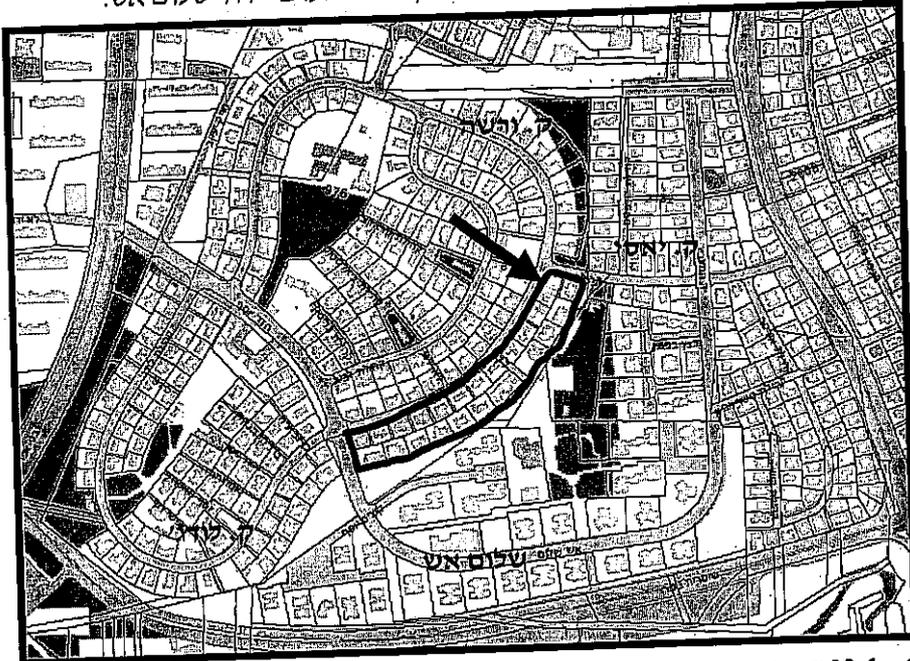
מטרת הדיון: דיון בהתנגדות שהוגשה עפ"י סי 106 ב'

מסלול: ועדה מקומית

מיקום: שכונת הדר יוסף, רח' ק. ורשה 71-107 (למעט 73א', 75 ו-81א'), ק. יאסי 4

תחולת התכנית: חלקות 339 – 351, 354, 356 – 361, 408, 477 – 484, וחלקי חלקות 183, 187, 190, 191, 485, 729 בגוש 6636.

גבולות התכנית: בצפון-מערב – רח' קהילת ורשה; בצפון-מזרח – רח' קהילת יאסי; בדרום-מזרח – שצ"פ ח"ח 190, 191 ו-729; דרום-מערב – רח' שלום אש.



שטח התכנית: כ- 22.4 דונם

יוזם התכנית: חב' אנגל ג'נרל דיבלפורס בע"מ.

בעל הקרקע: מדינת ישראל, עיריית תל אביב-יפו ופרטיים.

עורך התכנית: אדרי' מוטי כהן - מומא אדריכלות ובנין ערים בע"מ

פרטים:

1. בתאריך 14.12.05 פרוטוקול 29-2005 ב' החלטה 7, התקיים דיון בהתנגדויות לתכנית. הועדה החליטה לקבל ההתנגדויות בחלקן בהתאם להמלצת הצוות, ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם.

2. בעקבות התנגדותו של אחד מבעלי חלקה 350, קהילת ורשה 71 לנושא מסי יח"ד במגרש זה, החליטה הועדה: "לקבלת התנגדות לנושא מסי יח"ד ושטח מינימלי ממוצע בחלקה 350 (קהילת ורשה 71), ולקבוע כי בחלקה זו יוקטן מסי יח"ד ל- 24 במקום 28 יח"ד, ולא תחול ההוראה בתכנית בדבר שטח 70 מ"ר ממוצע מינימלי ליח"ד, כל זאת בכפוף להודעה עפ"י סעיף 106 ב' ליתר הבעלים בחלקה".
3. בהתאם לכך, נשלחה הודעה עפ"י סי' 106 ב' לבעלי החלקות בחלקה 350, המאפשרת להגיש התנגדות לשינוי בעניין זה ביחס לתכנית המופקדת. הודעה אחרונה נמסרה בתאריך 11.10.07.
4. הוגשה התנגדות אחת, של מר משה מזרחי. במכתבו, כותב מר מזרחי כי: "אני מתנגד לבניית 28 יח' דיור על השטח האמור לעיל".

(מוגש ע"י יואב רוביסה וקלריס אורן)

חו"ד הצוות:

1. ההתנגדות לחקמת 28 יח"ד תואמת ותומכת את החלטת הועדה בדיון בהתנגדויות לתכנית, אשר קיבלה לעניין זה את ההתנגדות והחליטה לחקטן את מסי יח"ד מ- 28 ל- 24.
2. לפיכך, הצוות ממליץ לקבל את ההתנגדות שהוגשה לפי סי' 106 ב', ולאשר את התכנית לתוקף לרבות תיקון זה.

החלטת ועדה:

ירידה מגשר לה- גורדיה: תכנית בסמכות ועדה מקומית על פי סעיף 62א' לחוק התכנון והבניה
סעיף קטן 1

מטרת הדיון: החלפת שטחים בין אזור תעשייה ודרך על מנת לחבר בין כביש השרות המזרחי
לאורך רצועת חיל השריון וגשר לה גורדיה
אישור התכנית המוצעת להפקדה

גוש	חלקה	חלקי חלקה
6977	7,19	

מתכנן: אדר' דן דרין

יזם: חב' בית אשר (בפרוק מרצון), חברת אנגל נתיבים בע"מ, החזקות עד"ך בע"מ

בעלות: חב' בית אשר (בפרוק מרצון), חברת אנגל נתיבים בע"מ, החזקות עד"ך בע"מ

תב"ע תקפה: 2129, (בתוקף- משנת 1992) תכנית בינוי 1\2129- אושרה בוב"ע 22.1.1997

שטח התכנון: 6.215 ד'

מצב קיים בשטח: מבני תעשייה ומחסנים

מדיניות תכנון: פיתוח מתחם עסקים ומסחר בין רחוב חיל השריון- החרש ונתיבי איילון והסדרת
תנועת רכב והולכי רגל בין גשר לה גורדיה, גשר ההגנה ומפגש דרך קיבוץ גלויות (ראה דרפט
מדיניות חיל השריון).

מצב תכנוני מוצע: חיבור מחלף לה גורדיה עם כביש השירות המסומן בתב"ע 2129 והתכניות
שמדרומה, במטרה לאפשר נגישות ישירה למתחם הצפוני ולרצועת חיל השריון כולה ולקדם את
פיתוח הרצועה כאמור למעלה.

זכויות בניה (אחוזים, שטחים, קומות, שימושים): ללא שינוי לתכנית בתוקף. 13,566 מ"ר
(200% משטח ברוטו).

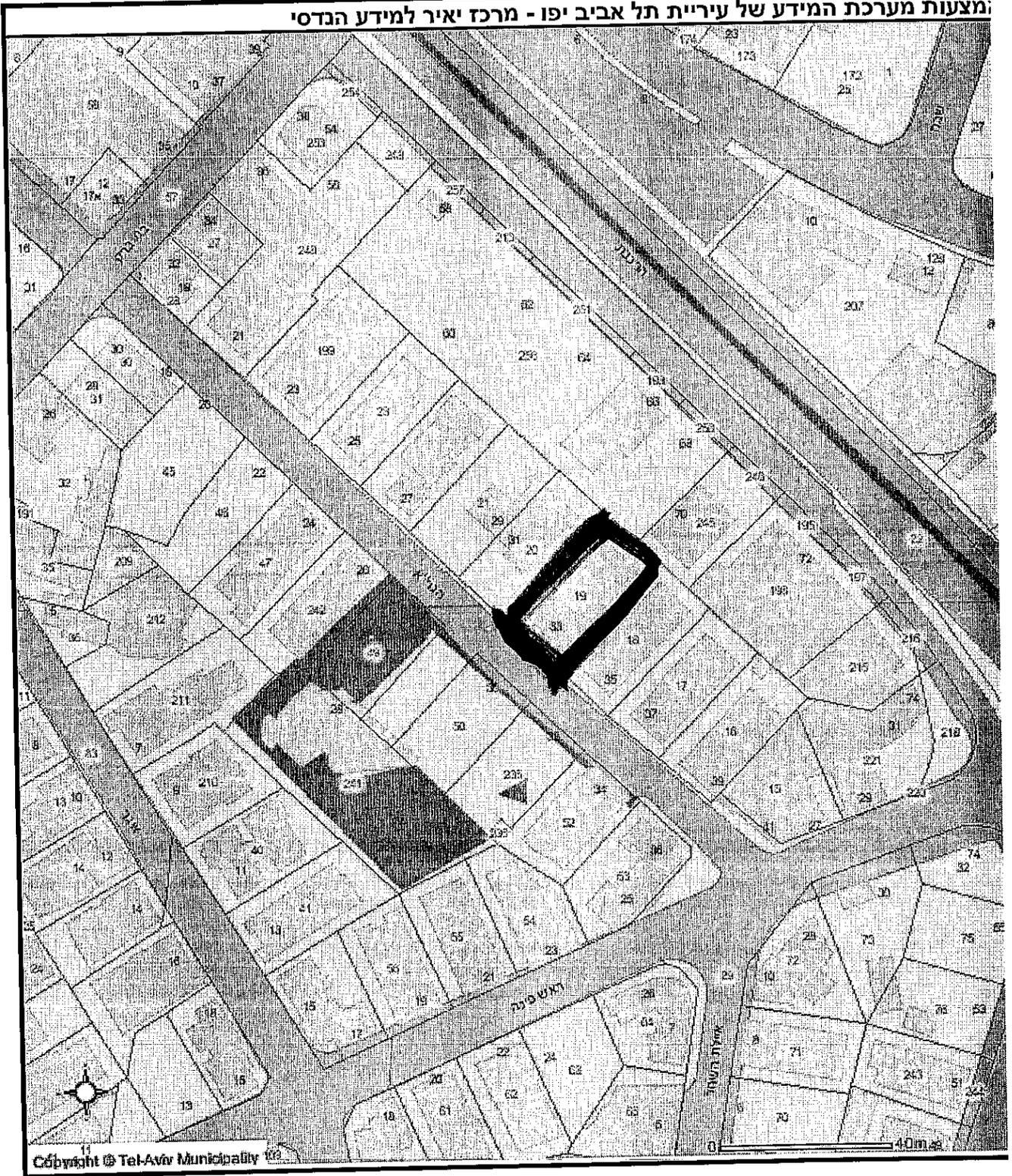
גובה וקוי בנין: ללא שינוי לתכנית בתוקף ולתכנית הבינוי.

זמן ביצוע: עם התקדמות ביצוע המחלף

המלצת הצוות (טליה מרגלית, צוות יפו): התכנון המוצע תנועתית חיוני ביותר לשם פיתוח רצועת
חיל השריון- החרש ונבדק מול גורמי התנועה בעירייה ומול נתיבי איילון.

מומלץ לאשר את התכנית.

מצעות מערכת המידע של עיריית תל אביב יפו - מרכז יאיר למידע הנדסי



10

מס' החלטה	00/00/0000
ב' - 0	
התוכן	מדיניות רצועת החרש (6)

מדיניות רצועת החרש אישור מדיניות

מטרות הדיון: דיון חוזר- אישור מדיניות בניה ופיתוח לאחר סיוור במקום.

מיקום: מצפון - גשר לה- גרדיה, ממזרח - האיילון, ממערב - רחוב החרש- דרך חיל השריון, מדרום צומת חיל השריון.

שטח קרקע: כ- 84 דונם ב2 מתחמים:

- א. מתחם צפוני- בין גשר לה- גרדיה וגשר ההגנה, כ94 דונם
- ב. מתחם דרומי- בין גשר ההגנה וצומת חיל השריון, כ35 דונם

מתכנן: אדרי' חיים דותן

יזם: עיריית תל אביב - יפו

בעלות: פרטיים, עיריית תל-אביב יפו, מדינת ישראל. בין גשר לה גרדיה וההגנה- פרטיים שונים. בצמוד מדרום לגשר ההגנה - מגרשים בבעלות עירייה, בתוואי האיילון-עירייה וממ"י. באמצע החלק הדרומי מגרשים בבעלות חברות תנובה וסנו אשר החלו מקדמות תכנון גם דרומה להם במגרשים פרטיים קטנים.

תשובות לשאלות הועדה בדיון הקודם מתאריך 11.4.07 (פרוט' 9-2007ב') ע"י טליה מרגלית
1. זכויות בניה, תמהיל ונפחי בניה מוצעים:

מצב תכנוני קיים:

מצפון לגשר ההגנה:

1. תכנית א.ש.ד מס' 2129 בתוקף (1992), כ300% בניה לתעשייה עתירת ידע מעל רצף ככרות ומסחר ב3 מתחמים, סה"כ 58,000 מ"ר שטח עיקרי. לא מומשה עד כה.
2. תכנית מתחם החרש מס' 2432 אשרה למתן תוקף. כ300% בניה לתעסוקה מעל רצף ככרות ומסחר ב3 מתחמים, סה"כ 46,000 מ"ר שטח עיקרי.

מדרום לגשר ההגנה:

תב"ע תקפה: Q יפו, 1205 (1973), 590 (1968). יעד: שטח לתכנון בעתיד, אזור מלאכה, זכות דרך, שצ"פ כזכות דרך לאורך נתיבי איילון, שטח לחלוקה מחדש, שביל הולכי רגל.

זכויות בניה מוצעות

א. מדרום לגשר ההגנה:

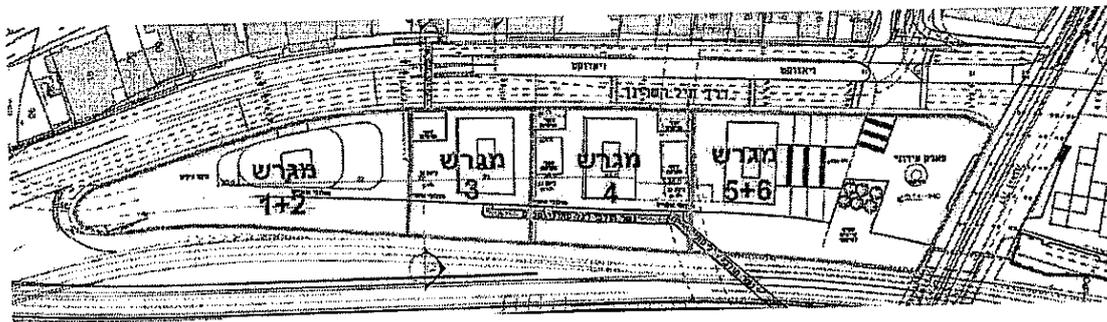
חלוקת השטח למגרשים לבניה בגודל 3 דונם לפחות על סמך הבעלויות והחלקות הקיימות. תוספת זכויות בניה בכלל הרצועה עד ל450% שטח עיקרי +40% שטחי שרות, כמקובל באזורי מע"ר. חלופות: איחוד בין שטחי העירייה והפרטיים בצמוד לגשר ההגנה מדרום או בניה בנפרד.

- בנוסף לאחוזי הבנייה יהיו 2 קומות של חניונים עיליים ו2 קומות של חניונים תת קרקעיים (אופציה).

- זכויות הבנייה במגרשים יחושבו לפי שטח החלקות מרחוב חיל השריון ועד לקו זכות הדרך של נתיבי איילון לפי תוכנית 1205.

- בתחום המגרשים תינתן זכות לכביש שרות בזיקת הנאה.

- בתחום המגרשים תינתן זכות לטיילת בזיקת הנאה.

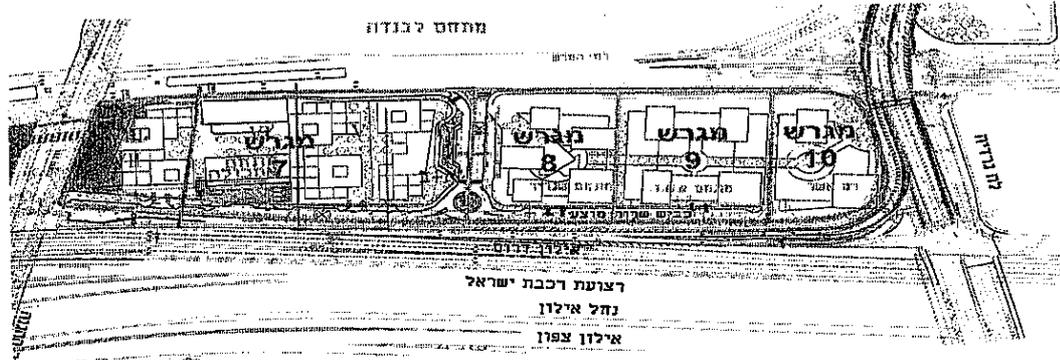


נפחי בניה ושימושי קרקע מוצעים

מספר קומות	סה"כ מ"ר בניה	שטח מגרש מ"ר אחרי הפקעה	שטח מגרש מ"ר לפני הפקעה	רצועה מזרחית לגשר ההגנה (מזרח לצפון)
2 קי חנייה 1 קי מסחר 2 קי משרדים +22 קי מגדל	19,251 עיקרי 7700 שרות סה"כ 26,951	4,278	7,710	מגרש 1 2
2 קי חנייה 1 קי מסחר 2 קי משרדים +15 קי מגדל	13,300 עיקרי 5320 שרות סה"כ 18,320	2,955	4,200	מגרש 3
2 קי חנייה 1 קי מסחר 2 קי משרדים +18 קי מגדל	15,830 עיקרי 6330 שרות סה"כ 22,160	3,517	5,500	מגרש 4
2 קי חנייה 1 קי מסחר 2 קי משרדים +23 קי מגדל	19,845 עיקרי 7,938 שרות סה"כ 27,283	4,386		מגרש 5
2 קי חנייה 1 קי מסחר 2 קי משרדים +18 קי מגדל	15,552 עיקרי 6,221 שרות סה"כ 21,373	3,278		מגרש 6
2 קי חנייה 1 קי מסחר 2 קי משרדים +40 קי מגדל	34,533 עיקרי 13,813 שרות סה"כ 48,346	7,674	9,850	מגרש 5 6 (חלופה)
	115,777 סה"כ בניה	18,424	27,260	450%

ב. מצפון לגשר ההגנה:

בהתאם לזכויות אלה, הגדרת מיקומים לתוספת בניה של 150% שטח עיקרי מעל המותר בתכנית המאושרת.



ספר קומות	סה"כ מ"ר בניה	מ"ר נטו מגדל (ע"פ 800 מ"ר קומה נטו)	מ"ר נטו משרדים 2 קומי	מ"ר נטו מסחר 1 קומה	שטח מגרש מ"ר אחרי הפקעה	שטח מגרש מ"ר לפני הפקעה	
2 קי חנייה 1 קי מסחר 2 קי משרדים +10 קי מגדל	9746 עיקרי 3898.4 שרות 13644.4 סה"כ	6000	2497.3	1248.6	2165.7	3,149	מגרש 7 א IV ב IV

2 ק' חנייה 1 ק' מסחר 2 ק' משרדים 12 ק' מגדל	עיקרי 11093.9 שרות 4437.5 סה"כ 15531.5	7200	2595.9	1297.9	2465.3	3589	V
2 ק' חנייה 1 ק' מסחר 2 ק' משרדים 12 ק' מגדל	עיקרי 11625.7 שרות 4650.3 סה"כ 16276	7200	2950.5	1475.2	2583.5	3754	VI
2 ק' חנייה 1 ק' מסחר 2 ק' משרדים 16 ק' מגדל	עיקרי 14415.3 שרות 5766.12 סה"כ 20181.42	9600	3210.2	1605.1	3203.4	4608	VIII-VII
2 ק' חנייה 1 ק' מסחר 2 ק' משרדים 25+ ק' מגדל	עיקרי 27652 שרות 11061 סה"כ 38,713	25,652	5,000	2,500	6,145	7,460	מגרש 8 שגריר
2 ק' חנייה 1 ק' מסחר 2 ק' משרדים 30+ ק' מגדל	עיקרי 29817 שרות 11927 סה"כ 41,744	23,517	4,200	2,100	6,626	8,507	מגרש 9 אשד
2 ק' חנייה 1 ק' מסחר 2 ק' משרדים 35+ ק' מגדל	עיקרי 22176 שרות 8870 סה"כ 31,046	17,976	2,800	1,400	4,928	6,588	מגרש 10 ר.אשר
	1771364 סה"כ בנייה	97145	23253.9	11627	28116.9	37655	450%

3. קשרים אורבניים וקשר לתכניות אחרות במזרח ובמערב האיילון

מדיניות העירייה לאזורי מע"ר ותעסוקה, תכנית המתאר המחוזית (תמ"מ 5) ותכנית "מתחם התחנות" מראות בניה מע"רית ברצועת החרש- חיל השריון (בין גשר לה- גרדיה וצומת חיל השריון) כהמשך לתכניות המע"ר הדרומי בדרך פ"ת ורחוב הרכבת. פיתוח הרצועה קושר מספר הזדמנויות עירוניות:

1. חיזוק מתחם התחנות וטיפול בחלקו המזרחי הסובל מהזנחה קשה במיוחד.
2. קישור אורבני בין התחנה המרכזית החדשה, מתחם לוינסקי ורצועת לבנדה ותחנת רכבת הגנה.
3. יצירת חזית מרשימה לנתיבי איילון בכניסה הדרומית לעיר- מול פרויקט מתחם אלונים המתוכנן מן העבר השני של הגשר.

צמידות הרצועה לנתיבי איילון ולמגוון אמצעי תחבורה ציבורית, לצד נבדלותה משכונות המגורים הקרובות יוצרים זמינות טובה לבניה לגובה לתעסוקה. מאידך, מדובר ברצועה צרה הסובלת מבעיות סביבתיות, מפשיעה (בעיקר נרקומנים) ואיום על בטחון הולכי רגל ומנותקת מהעיר על ידי נתיבי תנועה וגשרים. אי לכך יש צורך ביצירת:

1. רצף בינוי תואם לתנועת הולכי רגל מסיבית ומוגנת.
2. סביבת עבודה נוחה התואמת את הריחוק היחסי ממרכז העיר.
3. הגנה ממפגעים סביבתיים להולכי רגל, מבקרים ועובדים.
4. אטרקטיביות מסחרית וסביבתית למבקרים ומשתמשים.

מכאן עוצבה הרצועה כרצף של כיכרות ומעברים מוגנים בין גשר לה גורדיה וגשר ההגנה, וכרחוב פנימי מדרום לשם. רצפים אלה קושרו לרחובות סביב כדלקמן:

1. משני צידי גשר ההגנה הותוו כיכרות במפלס הגשר, ובהן כניסה למתחמים וכן ירידות ומעברים למפלס רחוב החרש- חיל השריון.
2. משני צידי גשר ההגנה הותוו מעברים לרחוב במספר נקודות, בחלק הדרומי יש כניסות ישירות לכל מבנה מדרך חיל השריון.

3. ממפלס הולכי הרגל בדרום המתחם- גשר ישירות לשכונת שפירא, ומעבר הולכי רגל

5. תחבורה

- א. לאור הקרבה לתחנת הרכבת יהיה תקן החניה הצמודה נמוך ותוקצה חניה ציבורית לבאי תחנת הרכבת.
- ב. בשטח הצמוד לגשר ההגנה מדרום מתחת למפלס הגשר והכיכר, ניתן לפתח מרכז חניה ותחבורה כצמוד לתחנת הרכבת.
- ג. כביש השרות במזרח הרצועה יחובר בצפון לירידה מגשר לה גוורדיה, יוארך מתחת לגשר הגנה וישרת את כלל המתחם.
- ד. מכביש השרות תהיה כניסה ישירה לתחניונים פרטיים וציבוריים במתחם.
- ה. כביש השרות יקושר לדרך החרש- חיל השריון במספר נקודות לצורך כניסה נוספת למתחם ולצורך יציאה ממנו.
- ו. להערכת יועץ התנועה, ניתן יהיה להשלים כ-50%-40% מן הבניה ללא שינויים מהותיים במערך הכבישים אך לקראת שלב זה יש לשקול את הפתרונות הבאים:
 1. הגבהת ויאדוקט האוטובוסים המוביל לתמח"ת כך שניתן יהיה ליצור מתחתיו פניה לכוון דרום מן המתחם אל דרך חיל השריון.
 2. המשך רחוב שלמה בגשר "המכנסיים" עד לרחוב ההגנה במזרח האיילון, החוצה את השטח במפלס גשר ההגנה ובמקביל אליו.
- ז. שני הפתרונות ניתנים לשילוב. בחינה של נחיצות הגשר נערכת כעת במסגרת עדכון תכנית האב לתנועה בדרי מערב העיר.

ישיבת ועדת המשנה מיום 19.9.2007 פרוט' 23-2007ב' דנה והחליטה לשוב ולדון במדיניות בנוכחות יועץ התנועה.

החלטת ועדה:

11

התוכן	מס' החלטה 00/00/0000 ב' - 0
מתחם לבנדה (6)	

מתחם לבנדה

מטרת הדיון: דיון חוזר: אישור מדיניות בניה כרקע להכנת תב"עות לאחר סיור במקום.

מיקום: ברצועה בין רחוב לבנדה ורחוב החרש, בין רחוב הרכבת ורחוב ההגנה (דרומית לגשר)

כתובת: רחוב לבנדה 56-16, רחוב החרש 41-11

שטח קרקע: כ- 35 דונם

מתכנן: כסיף מייזליץ אדר³

יזם: ועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א יפו

בעלות: פרטיים, עיריית תל-אביב יפו

זכויות בניה: אזור מסחרי- 177.5%-160% שטח עיקרי, אזור תעשייה 187.5%, 4-5 קומות.

תשובות לשאלות הועדה מתאריך 11.4.2007 (פרוט' 9-2007ב') ע"י טליה מרגלית:

קשרים אורבניים וקשר לתכניות אחרות
בראיה כוללת של מתחם התחנות מהווה הרצועה שבין רחוב לבנדה והחרש אזור תפר בין אזור המע"ר המוצע על האיילון בתמ"מ 5 (ראה דרפט רצועת החרש- חיל השריון) ובשטח שממזרח לתמח"ת (מתחם לוינסקי) לבין שכונת המגורים נווה שאנן.

נפחים, אחוזי בניה ותמהילים:

תכנית המדיניות המוצעת מציגה פתרון גמיש המאפשר התחדשות עירונית בעלת אופי מגוון:

1. **מבית האונייה עד להמשך רחוב מירון- מוקד דיור מלונאי**
מוקד דיור מלונאי הנותן מענה לדרישות הייחודיות שיווצרו באזור עם הבניה המע"רית המוצעת. שימור וניצול בית האונייה כאיקון תיירותי ונקודת ציון עירונית, שימור ותוספת 2 קומות ל2 המבנים מדרום לו.
פינוי שלושת המבנים הדרומיים עד להמשך רחוב מירון, איחוד החלקות ובניה של בניין 10 קומות כמבנה המלונאי המרכזי לצד שטח פתוח. זכויות בניה עד 300%-350% שטח עיקרי, חניה לפי תקן למלונאות.

2. **אזור מבני המשרדים ובית האבות:**
ללא שינוי תפקודי. תוספות עד 3 קומות (סה"כ 7) ועד 300%-350% סה"כ שטח עיקרי לבניין, בכפוף לבדיקה קונסטרוקטיבית. בניה חדשה בזכויות דומות עם חניה בתקן מופחת+ חניה ציבורית לטובת המבנים השכנים.

3. **מבני התעשייה:** עליבו המבנים ושימושים מעורבים.

שיפוץ חיצוני ופנימי למבנים, מתן תוספת זכויות בניה ל3 קומות נוספות בקונטור המבנים הקיימים (סה"כ 7 קומות), עד 300-350% שטח עיקרי בכלל הבניין. בניה חדשה בהתאם.

שינוי יעוד ממלאכה ותעשיה למגרשים מיוחדים בהם יותרו השימושים הבאים : מכללות ומכונים להשכלה גבוהה, שירותים קהילתיים, סדנאות לאומנים, מגורים (בקומה עליונה או בבניין שלם בלבד), מסחר (בקומת הקרקע בלבד), בתי אבות סיעודיים (בבניין שלם בלבד).

במבנים הקיימים הסדרת מקומות חניה מאחורי המבנים ובמפלס המרתף (אם קיים) בהתאם לאפשרות. בבניה חדשה- חניה בתקן מופחת+ חניה ציבורית לטובת המבנים השכנים.

4. משני צידי רחוב לוינסקי (ועד רחוב ההגנה בדרום): שינוי יעוד לתעסוקה ופינוי- בינוי. שיקום הסביבה שנפגעה קשות עם בנית התמח"ת והויאדוקט אליו, קישור בין מתחם לוינסקי ואזור המע"ר המוצע לאורך נתיבי איילון. שינוי יעוד לתעסוקה ב2 מגדלים (עד 30 קומות) עם אפשרות למגורים בקומות העליונות. תקן חניה מופחת בהתאם לנגישות הגבוהה לתח"צ+ חניה ציבורית. יצירת תנאים ליוזמה כלכלית המאפשרת פינוי והריסת המבנים הקיימים, איחוד מגרשים וחלוקה מחדשווחלוקת זכויות בניה ל2 צידי הרחוב (כיום- בנוי רק מדרום). בשל ריבוי הפינויים והבעלויות תידרש בדיקה כלכלית מפורטת עם הכנת תכנית מפורטת למתחם זה. לפי הבדיקה השמאית המצומצמת שנערכה מוצע 450% שטח עיקרי לפחות.

3. תנועה

עיקר החניות מוצעות מתחת למגדלים במתחם הדרומי. הכניסה אליהם מוצעת ישירות מדרך חיל השריון.

ניצול בניה חדשה לטובת חניונים למבנים שכנים קיימים בהם לא ניתן לבנות חניה, כל זאת בתקן מופחת של 1:100 - 1:120 סה"כ לאור הקרבה לתח"צ.

הולכי רגל- גשר הולכי רגל במפלס רחוב לבנדה מעל רחוב החרש למתחם המשרדים בינו לבין נתיבי איילון.

שיבת ועדת המשנה מיום 19.9.2007 (פרוט' 23-2007ב') דנה והחליטה לשוב ולדון בנוכחות יועץ התנועה.

החלטת ועדה:

12

התוכן	מס' החלטה
מתחם מבצע קדש (4)	00/00/0000
	ב' - 0

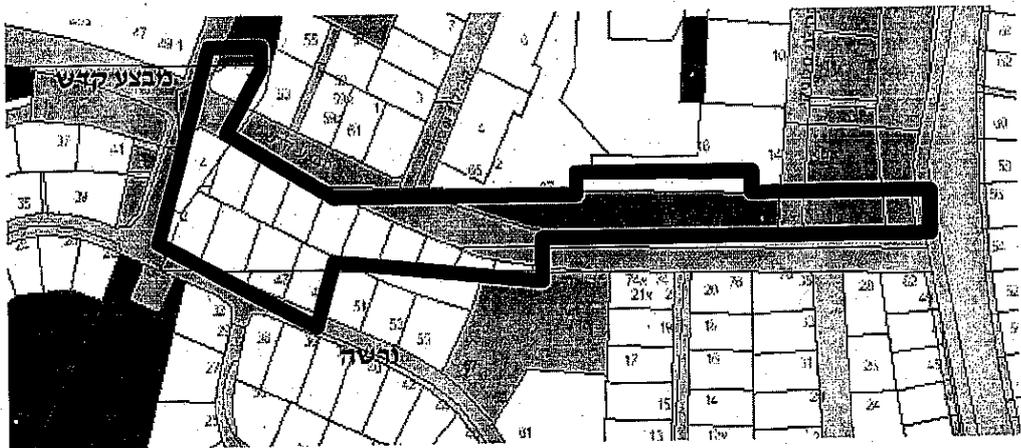
מטרת הדיון: דיון חוזר להפקדה

מסלול התב"ע: ועדה מחוזית

מיקום: קטע צפוני - השלמה למתחם "גוויל" (תב"ע 1845 א') בנאות אפקה א' קטע דרומי - בין רח' מבצע קדש ורח' ק. ורשה בשכונת הדר יוסף, בהמשך לתכנית 2479 "השדרה"

גבולות: בצפון-תב"ע 1845 א' ורח' מבצע קדש, בדרום-רח' ק. ורשה ורח' מבצע קדש, במזרח-רח' פ.רוזן ותב"ע 2479, במערב-רח' ק. ריגה

כתובת: מבצע קדש בין פנחס רוזן לקהילת ריגה, קהילת ורשה



גוש/חלקה: גוש 6625 חלקות 331, 966-967, 1219-1224 גוש 6636 חלקות 177, 244-246 וחלקי חלקות 207, 205, 837

שטח קרקע: כ- 20.7 דונם

בעלות: מדינת ישראל, עיריית תל-אביב יפו, פרטיים

מתכנן: נחום כהן-נד סגלה - אדריכלים ומתכנני ערים

יזם: בעלים פרטיים ע"י עו"ד שמואל פאר ועו"ד עובדיה בלס גויל החזקות נדליין (1994) בע"מ

מצב השטח: השטח אינו בנוי

פרטים: תהליך קידום התכנית:

1. למתחם זה הוגשו 2 תכניות ע"י קבוצות שונות של בעלי זכויות בקרקע, אשר נדונו בוועדה המקומית בתאריכים 18.6.03 ו- 12.5.04. בדיון במאי בחרה הועדה בחלופה שהוגשה ע"י עו"ד פאר ועו"ד בלס, בתכנונו של אדרי' נד סגלה, והחליטה להביאה לדיון חוזר להפקדה לאחר שתוצג לתושבים, ודרשה להציג מאזן שטחי ציבור כתוצאה מתוספת יח"ד בתכנית.
2. בדיון הועדה המקומית מתאריך 4.8.04. החליטה הועדה לשוב ולדון לאחר שיצורף נספח תנועה לתכנית, ולאחר שיוצגו לתושבים נספח התנועה ופרוגרמה למבני ציבור. בהתאם לכך התקיימה פגישה עם תושבים במינהלת הרובע ב- 20.6.05.

3. בדיון מתאריך 29.5.05 החליטה הוועדה המקומית להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדת התכנית (בכפוף לחו"ד הצוות).
4. במקביל, הוגשה לוועדה המחוזית להפקדה (עפ"י ס' 62 ב') החלופה השנייה למתחם בתכנון אדרי' זרובבל ביוזמת חב' "גוויל", שהתבססה על עקרון בנייה גבוהה, אשר הוצגה לוועדה המקומית והוחלט שלא לקדמה.
5. במהלך תיאום תכנון מול לשכת התכנון המחוזית, לאחר שזו הביעה העדפה ברורה לחלופת הבנייה הגבוהה על פני החלופה שאישרה הוועדה המקומית, חברו 2 היוזמים להגשת תכנית משותפת. בתאריך 29.5.06 החליטה הוועדה המחוזית להפקיד את התכנית.
6. תכנית זו לא הופקדה בשל אי קבלת אישור משרד הבטחון לגובה הבניינים המבוקש.
7. בתאריך 29.10.07 התקיים דיון בוועדה המחוזית להפקדה של תכנית מתוקנת עפ"י הגבהים המותרים. בדיון זה, לבקשת היוזם ומח"ע, נקבע כי יתקיים דיון מקדמי בוועדה המקומית לתכנית זו תוך חודש.

מצב תכנוני קיים:

1. למתחם זה קודמה בעבר תכנית מס' 1888. תכנית זו הגיעה לשלב התנגדויות בוועדה המחוזית, ובישיבתה מס' 545 מיום 15.11.93 הוחלט כי "על הוועדה המקומית להכין תכנית מתוקנת, ולהעבירה לדיון להפקדה... עם פרסום התכנית המתוקנת להפקדה יכלול הפרסום גם את דחיית התכנית המופקדת 1888".
2. התכנית כוללת למעשה 2 יח' תכנון הממוקמות לאורך רח' מבצע קדש, אשר נכללות בתכנית אחת בשל מבנה החלקות הקיים.
3. המתחם הצפוני / מזרחי -
 - שטח זה ביעוד של תעשייה עפ"י תב"ע 1146 (מאושרת מיום 12.11.70 ג.פ. 1673), מהווה השלמה למתחם מגורים שהוקם על שטח בית חרושת גוויל עפ"י תב"ע 1845א' (מאושרת מיום 26.5.94 י.פ. 4218).
 - זכויות הבנייה לתעשייה הם 200% עפ"י תכנית מתאר 1043 ב- 5 קומות.
 - בתכנית 1845א' נותרה רצועה שאינה נושאת זכויות ברוחב של 7 מ' כהשלמה למגרש בנייה של הרצועה ביעוד תעשייה.
 - הצפיפות במתחם גוויל זה עפ"י תב"ע 1845א' היא 14 יח"ד לדונם נטו.
 - למתחם גוויל תכנית עיצוב שאושרה ב- 8.2.95. בתכנית זו מוצגות כוונות בינוי להמחשה בלבד על המגרש המשלים את הבנוי במתחם, 2 בניינים מדורגים בני 6 קומות מעל עמודים ודירות גג, בדומה לבינוי הממוקם לאורך רח' קהילת ונציה, כאשר נקבע כי המימוש כרוך באישור תב"ע נפרדת.
 - מגרש ביעוד משרדים, הממוקם בין רח' קהילת סלונקי ופנחס רוזן, עפ"י תב"ע 1845ב' (מאושרת מיום 29.4.93 י.פ. 2427).
4. המתחם הדרומי / מערבי -
 - קטע זה ממוקם בשכונת הדר יוסף, בין רח' מבצע קדש וקהילת ורשה, ביעוד מגורים 2א'; כלול בתחום 2 תכניות מאושרות: תב"ע 1146 ותב"ע 2204 (מאושרת מיום 22.8.85 י.פ. 3240).
 - הוראות הבנייה לאזור מגורים 2א', בהתאם לתכניות אלה: 2 קומות, 25% לקומה, צפיפות עפ"י תכנית מתאר "ל", קרי 5 יח"ד לדונם נטו.
5. זכויות הבנייה עפ"י תכניות מאושרות:

ייעוד	שטח	קומות	זכויות	צפיפות
תעשייה	3.9 ד'	5	200%	7812 מ"ר
מגורים 2א'	9.9 ד'	2	50%	4950 מ"ר
סה"כ	13.8 ד'			12,762 מ"ר

מצב תכנוני מוצע:

1. הגדלת זכויות הבנייה במתחם תוך שינוי ייעוד מאזור תעשייה ומאזור מגורים א' (צמודי קרקע) לייעוד מגורים מיוחד.
2. שטח עיקרי ממוצע ליחיד 115 מ"ר.
זכויות הבנייה כמפורט בטבלה:

מס' קומות	שטח עיקרי מ"ר	מס' יחיד	מגרש/ בניין	מתחם
14 ק' מעל ק' כניסה	20,010 מ"ר	55	1א'	דרומי / מערבי
15 ק' מעל ק' כניסה		62	1ב'	
14 ק' מעל ק' כניסה		57	1ג'	
		174	סה"כ	
17 ק' מעל ק' כניסה	7,820 מ"ר	68	2	צפוני / מזרחי
	28,520 מ"ר	242		סה"כ יחיד

3. מרתפים בגבולות המגרש, תכסית 80% עפ"י הוראות תכנית יע"1
4. חנייה - תקן של 2 מ"ח ליחיד הכולל חניות אורחים בהיקף 20%. חניית האורחים מתוכננת כחנייה עילית.
5. הגדרת מגרשים בייעוד שצ"פ ומגרש בייעוד שטח לבנייני ציבור, המהווה השלמה למגרש בייעוד שבי"צ לאורך רח' ק. ריגה.
6. כמו כן כוללת התכנית שיפורים תנועתיים שנדרשו ע"י אגף התנועה במהלך הכנת נספח התנועה: הרחבת רח' קהילת ורשה וקהילת ריגה ל- 16.25 מ', מירכוז הככר בצמת ריגה-מבצע קדש, וככר נוספת בצמת קהילת ורשה - מבצע קדש.

ח"ד הצוות:

הצוות ממליץ על קידום התכנית להפקדה בועדה המחוזית, בתנאים הבאים:

1. צפיפות וזכויות בנייה -

- א. מס' יחיד המבוקשים בתכנית בשיעור 242 יחיד בשטח-נטו למגורים של כ 10 ד' מהווה צפיפות של 24 יחיד לדונם נטו. צפיפות זו גבוהה ביחס לתכניות "פינוי בינוי" המאושרות בשכונת הדר-יוסף, הגם ששטח זה אינו בנוי.
- ב. להשוואה, נבדקו הצפיפויות שאושרו בסביבה: במתחם ביח"ר גוויל לשעבר עפ"י תב"ע בתכנית 1845א' בנאות אפקה א' ניתנה צפיפות של 14 יחיד לדונם נטו. בתכנית המקורית לפינוי בינוי בהדר יוסף 2204 ניתנה צפיפות של 20 יחיד לדונם נטו. בתכנית "מתחם השדרה" הסמוכה למתחם מבצע קדש, ניתנה צפיפות של 20.7 יחיד לדונם נטו.
- ג. בעבר המליץ הצוות על התאמת הצפיפות למקדמי הצפיפות המתקבלות בתכניות לפינוי בינוי, ולפיכך מומלץ על הקטנת מס' יחיד בפרוייקט המוצע לכדי 200 יחיד, המהווים צפיפות של 20 יחיד לדונם נטו.

2. חלופות בינוי אפשריות ל- 200 יחיד -

- נבחנו מס' חלופות בינוי אפשריות למתחם המבוססות על סך של 200 יחיד בפרוייקט, בהתבסס על סכימת הבינוי המוצעת:
 - א. חלופה א' - מתחם מזרחי - בניין בגובה 17 ק' בן 68 יחיד - ללא שינוי מהמוצע.
 - מתחם מערבי - 2 בניינים בגובה 14 ק', בחתך של 5 יחיד לקומה בני 66 יחיד כ"א.

ב. חלופה ב' - מתחם מזרחי - בניין בגובה 17 ק' בן 68 יח"ד - ללא שינוי מהמוצע. מתחם מערבי - 2 בניינים 1א+ג' הממוקמים לאורך רח' מבצע קדש בגובה 14 ק' בני 55 ו-57 יח"ד ללא שינוי מהמוצע. בניין שלישי 1ב' הממוקם לאורך רח' קהילת ורשה בן 20 יח"ד יתוכנן בבנייה מרקמית בגובה 5-6 קומות בדומה לגובה הבניינים המיועדים לפינוי בינוי ברח' זה או לחילופין, בניין בן 7 קומות בחתך של 3 דירות בקומה (2 בחזית לק. ורשה ואחת עורפית).

ג. חלופה ג' - מתחם מזרחי - בניין בגובה 17 ק' בן 68 יח"ד - ללא שינוי מהמוצע. מתחם מערבי - 3 בניינים זהים בגובה 11-12 ק', בני 44 יח"ד כ"א. הערה לחלופות א' - ג': רצוי למקם את הבניין במתחם המזרחי מעט מערבה, כך שיורחק מהבניין הסמוך לו ממזרח, ולא ימוקם מול רח' יד המעביר.

ד. חלופה ד' - מתחם מזרחי ומערבי - תכנון כל 4 הבניינים זהים בגובה 12-13 ק', בני 50 יח"ד כ"א. בינוי זה תואם לאופי הבינוי הקיים לאורך רח' קהילת סלוניקי בנאות אפקה א' הסמוך למתחם.

ה. חלופה ה' - מתחם מזרחי ומערבי - תכנון 2 בניינים במתחם המזרחי וסה"כ 5 בניינים זהים בגובה 10-11 ק', בני 40 יח"ד כ"א. בחלופה זו, בהתחשב בגובה המתון יחסית, ניתן לאפשר 224 יח"ד (כפי שהומלץ ע"י הצוות בדיונים קודמים), כאשר המשמעות היא קומה אחת נוספת בכל בניין וסה"כ 11-12 קומות ו- 44 יח"ד בכ"א.

3. הערות עקרוניות נוספות -

- א. הצגת התכנית המעודכנת לתושבים.
- ב. מרחב ציבורי - התאמת הסכימה לתכנית שאושרת בועדה המקומית:
 - הגדלת השבי"צ כך שהמגרש יהיה בקו אחד עם החלקות שמדרום לו, ולא מגרש כ"סרח ערדף".
 - הרחבת השביל הציבורי ותכנונו בפרופורציות דומות לשביל המתוכנן במתחם השדרה, ליצירת מקצב אחיד.
 - קביעת שפ"פים עם זיקת הנאה לציבור בהתאם לחלופת הבנוי שתיבחר.
 - הרחבת מדרכות ל- 3 מ' ושילוב שביל אופניים.
 - טיפול בדופן המגרש הפונה לרח' קהילת ורשה, כך שלא תעוצב במופע של 3 רמפות.
- ג. יש להגיש בדיקת הצללה ובדיקה אקלימית - בפני ועדה.
- ד. הצגת התכנית לתושבים ובדיקת ההצללה יסייעו בבחירת החלופה המועדפת.
- ה. קביעת כל החנייה תת-קרקעית, קביעת תקן חנייה מחייב של 2 מ"ח ליח"ד. חנייה לאורחים בשיעור 20% ממס' יח"ד תהיה בנוסף, ותותר כחנייה עילית.
- ו. יש לקדם הסכם מטלות עם היוזם כתנאי להפקדת התכנית. בין המטלות יכללו: ביצוע שיפורים תנועתיים המוצעים בתכנית, הקמת גן ילדים או פונקציה ציבורית אחרת במגרש הציבורי וכיוב'.
 ו. החלטת ועדה:

13

שלמה 7- "מתחם שד' ירושלים"

תכנית מפורטת בסמכות הועדה המקומית

מטרת הדיון: אישור התכנית המוצעת המהווה שינוי לתכנית מפורטת 2606 "מתחם שד' ירושלים". התכנית מציעה שינוי בקווי הבניין ובגודל הדירות בכפוף למדיניות הצפפה שאושרה לאזור צפון יפו, ללא שינוי בזכויות הבניה.

מסלול התב"ע: ועדה מקומית.

מיקום: מדרום- רחוב שלמה, מצפון - חלקות 43,44, ממערב- חלקה 42, ממזרח-חלקה 47.

כתובת: שלמה 7

גוש/חלקה:

גוש	גוש חלקי	חלקה	חלקי חלקה
7016		45	

שטח קרקע: 440 מ"ר

מתכנן: עדי גל

יזם: עו"ד יוסי חן

בעלות: פרטיים.

מצב השטח בפועל: הפרויקט ממוקם ברחוב שלמה בשולי מתחם נוגה באזור שבו מבנים מעורבים למסחר, תעשייה ומגורים. במגרש מבנה קיים בן 2 קומות המשמש למגורים ולמסחר.

מדיניות קיימת: לאיזור אושרו מספר מסמכי מדיניות: מסמך מדיניות משנת 1994 שעיקרו הצעת פרשנות לתב"ע "B" כולל התייחסות למתן פתרון חניה פיזי בתחומי המגרש במבנים שגובהם מעל 6 קומות. בנוסף אישרה הועדה המקומית ב- 2003 וב- 2005 מדיניות הצפפה לאזור המגורים בצפון יפו. ההחלטות מתייחסות לדירות בגודל ממוצע של 65 מ"ר לשטחים עיקריים ו- 50 מ"ר גודל דירה מינימלי.

מצב תכנוני קיים: התכנית המאושרת במתחם, 2606, הגדירה את יעוד המגרש ל"אזור מגורים מיוחד".
התכליות המותרות: מגורים, אכסון מלונאי ובקומת הקרקע יותרו גם שמושי מסחר קמעונאי, שרותים אישיים ומשרדים.
זכויות הבניה: הזכויות המותרות לבניה במחס הן לפי תב"ע "B".
ברחובות הרחבים גובה הבניה יכול להגיע ל-25 מ' ומבנה על הגג.
קווי הבניה: לחזית - אפס, לצדדים - 2 מ' או אפס, לאחור - 4 מ' עד גובה של 8 מ' ומעל נסיגות ביחס של 1:2.

מצב תכנוני מוצע: זכויות הבניה: סה"כ יותרו לבניה במגרש 1,982 מ"ר (עיקרי+שרות) שהם סך כל הזכויות הניתנות לבניה ע"פ תב"ע "B", ע"ג המבנה הקיים ובמסגרת קווי הבניה והגובה המותרים.
קווי בניה: התכנית מציעה שינוי בקווי הבניה באופן שיותאמו לבניין הקיים:

כלפי החזית האחורית ביטול דרוג הבנייה כך שב-3 הקומות הראשונות יהיה קו הבניה 6.6-3.6 מ'. בקומה הקרקע מעבר למבנה ההיסטורי ומחוץ לקווי הבניין - קיימות סככות המיועדות להריסה. ביתרת הקומות יהיה קו הבניה 11-8 מ' (תותר הבלטת מרפסות כלפי החזית האחורית כמתואר בתשריט) בקומת הגג יהיו קווי הבניין כמפורט בתשריט. קווי הבניה המוצעים לצדדים הם קווי אפס, ע"פ התנאים המופיעים בתב"ע "B".

צפיפות: סה"כ מוצעות במבנה 20 יחידות דיור בגודל משתנה בין 50-132 מ"ר, ע"פ המדיניות המאושרת.

חניה: מכיון שקיים במגרש מבנה שבחלקו אינו בבעלות היזם - לא ניתן להסדיר בפועל חניה במגרש. לפיכך מבוקש שינוי במדיניות הועדה ופטור ממתן חניה פיזית במגרש. (היזם נמצא במגע עם חניון ציבורי סמוך בפרויקט "חצרות יפו" בנסיון להסדיר פתרון קבוע לחניה בפרויקט).

ח"ד הצוות: (מוגש ע"י חגית אנטמן - תמרי, צוות יפו והדרום).

מומלץ לאשר הפקדת התכנית המוצעת בסמכות הועדה המקומית.

