



**ועדת המשנה לתכנון ולבניה**  
**למרחב תכנון מקומי תל-אביב - יפו**  
**סדר יום מס' 08-0028 מיום 24/09/2008**

כב' מוזמן בזה לישיבת ועדת המשנה לתכנון ולבניה שתתקיים ביום רביעי ה - 24/09/2008 בשעה 09:00 בדיוק בבנין העירייה רח' אבן גבירול 69, קומה 12 אולם האירועים.

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

שעה משוערת	תוכן סעיף	מספר עמוד	מספר סעיף
09:00	תע"ש השלום (הת) דיווח על החלטת ועדה מחוזית שהיא שונה מהחלטת הועדה המקומית	1	1.
	שיפור הבינוי בסביוני רמת אביב דיון נוסף	9	2.
	שינוי לתכנית עיצוב 1820(ג1+ד1) - תוספת מרפסות והחלת ג1 בכוכב הצפון דיון בעיצוב ארכיטקטוני	12	3.
	שינוי עיצוב למבנן 604 - תב"ע 2185 דיון בעיצוב ארכיטקטוני (2) דיון חוזר	15	4.
	שינוי עיצוב למבנן 610 - גני צהלה - תב"ע 2185 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	18	5.
	שינוי עיצוב למבנן 619 - תב"ע 2185 דיון בעיצוב ארכיטקטוני (2) דיון חוזר	21	6.
	תכנית עיצוב ארכיטקטוני - בית כנסת רמת אביב ג'	24	7.
10:00	הסדרת דרכים וגישות ותוספת מגורים - שכ' צהלה דיון בהתנגדויות	26	8.
12:00	בקשה לאיחוד חלקות 65,66,67 בגוש 7226 רח' רש"י 10, 12 דיון באיחוד - דיון בהתנגדויות	35	9.
12:30	חפץ חיים פינת נחלת יצחק דיון נוסף	38	10.
	בית האיכר לפי תכנית 2474 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	60	11.
	הירקון 92 דיון בהפקדה	62	12.
	שטחי ציבור בפלורנטין דיון בסעיף 77 ו78	64	13.
	מתחם בן גמליאל דיון בהפקדה	69	14.
	יהודה הימית 33-35 דיון בהפקדה	71	15.
	תכנית מתאר ח' - תכנית חניה (6) דיון נוסף	73	16.
	<b>תכ' עיצוב ופיתוח למעונות סטודנטים קמפוס אונ' ת"א.</b> <b>הדרפט יופץ בנפרד.</b>		17.

בכבוד רב,

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

התוכן	מס' החלטה 24/09/2008 108-0028 ב' - 1
תא/2771 - תע"ש השלום (הת) דיווח על החלטת ועדה מחוזית שהיא שונה מהחלטת הועדה המקומית	

**התיאום נעשה ע"י נחמה צמירב מהרשות לאיכ"ס  
(11/03/08) מתואם עם ני"ף יואב מהשרד לאיכ"ס.**

**2771 – תע"ש השלום, פרסום לפי סעיף 106 ב' – דיווח לועדה המקומית**

**מטרת הדיון:** התייחסות הועדה המקומית לפרסום לתכנית לפי סעיף 106 ב' ע"י הועדה המחוזית

**מסלול:** תכנית בסמכות הועדה המחוזית.

**מיקום:** פינת דרך השלום ו רחוב עליית הנוער.

**גוש/חלקה:**

גוש	גוש חלקי	חלקה	חלקי חלקה
6150			9,10,3
6154			1
7093		445,446	127,197,145
7094		101,33,28	100

**שטח קרקע:** כ- 55.00 דונם.

**מתכנן:** משה צור אדריכלים ובוני ערים בע"מ.

**יזם:** מינהל מקרקעי ישראל.

**בעלות:** מנהל מקרקעי ישראל, עיריית תל-אביב יפו, פרטיים.

**מצב השטח בפועל:** משטח תע"ש "מגן" לשעבר פונו כל מבני המפעל למעט שני בניינים בגבול המתחם המערבי. בחלקי חלקה 1, בגוש 6154 בשטח של כ- 2 דונם בפינה הצפון מזרחית של המתחם, פועל מפעל "מרצפות הדוגמא" בבעלות סטוצ'ינר לייצור מרצפות. בחלקי חלקה 145, גוש 7093, מצויים מבנה המשמש כמחסן וחצר פתוחה המשמשת לאיחסון המשמשים את חברת אינג. י. רייזנר – מוצרים כימיים בע"מ וכן מבני תעשייה, סככות וחצר מגודרת המשמשים את בית מלאכה בשם "קל נוח" לייצור רהיטים ומוצרים אחרים.

**מצב תכנוני קיים:**

ע"פ תכנית 'K': 40% משטח המגרש. מספר הקומות נקבע "בהתאם לדרישות מיוחדות".  
ע"פ תב"ע 1043: 200% משטח המגרש ב 5 קומות.

**מצב תכנוני מוצע:**

מטרות תכנית מתאר תא' – 2771: פינוי מפעלי תעשייה מטרדיים/עתירי שטח מהאזור וחיוזוק רצף המגורים בין שכונת נחלת יצחק מצפון לבין שכונות בצרון ורמת ישראל מדרום, כהשלמה למגדלי המגורים של "מתחם יצהר". כל זאת ע"י:

- א. שינוי יעוד הקרקע מתעשייה למגורים מיוחד, לתעסוקה, למבני ציבור, לשטחים פרטיים פתוחים, לשטחים ציבוריים פתוחים ולדרכים.
- ב. קביעת זכויות בניה, גובה הבניינים, הוראות בנייה והנחיות לקבלת היתרי בניה ליעודי הקרקע השונים. (ראה טבלה בהמשך).
- ג. קביעת הנחיות תנועה לבינוי ופיתוח השטח במסגרת נספח בינוי ופיתוח מנחה.
- ד. קביעת הנחיות תנועה וחניה במסגרת נספח תנועה, ויצירת ציר הולכי רגל במתחם, שיקשר את הפרויקט עם שכונות המגורים הקיימות ועם מתחם יצהר הסמוך.
- ה. קביעת איחוד וחלוקה שלא בהסכמת בעלים על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה – 1965.
- ו. קביעת שטחים להשלמה.

א. שינוי בהתאם לכך של תכנית "K" על שינויה אשר פורסמה למתן תוקף ב22.2.51 י.פ. 143, ושל הוראות תכנית "ע – מרתפים" אשר פורסמה למתן תוקף ב – 28.11.85 י.פ. 3275.

#### **טבלת השוואה:**

ממצב מוצע	מצב קיים	סה"כ זכויות בניה באחוזים
מגורים : 325% תעסוקה : 300% מבני ציבור : 180%	מגורים : 0% תעשייה : 200% מבני ציבור : 0%	גובה בקומות
מגורים : 43 קומות תעסוקה : 8 קומות מבני ציבור : 4 קומות	תעשייה :	

#### **פרטי תהליך האישור:**

התכנית הומלצה להפקדה ע"י הועדה המקומית בישיבה מס' 12 מיום 4 בספטמבר 1996 וישיבה מס' 7 מיום 29 באוקטובר 1997.

התכנית אושרה להפקדה ע"י הועדה המחוזית בישיבתה מספר 636 מיום 25 באוקטובר 1999. הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 4978, בעמוד 2239 בתאריך 16/04/2001.

דיון בהתנגדויות לתכניות הועדה המקומית התקיים ביום 13 בדצמבר 2001. עפ"י החלטת הועדה מס' 7 פרוטוקול 30 – 2001ב' המליצה הועדה המקומית לועדה המחוזית לבקש מן הועדה המחוזית לבטל את התכנית, ולא לקיים כל דיון בה.

דיון בהתנגדויות לתכנית התקיים בוועדת משנה ב' להתנגדויות של הועדה המחוזית בישיבתה מס' 819 מיום 17 נובמבר 2003 בו החליטה הועדה כדלקמן:

זיהום קרקע וסיכוני זיהום מים הינם נושאים מהותיים אשר יכולים להשליך על התכנית כולה. בשטח קיים כתם כרום שהיקפו עדיין לא ידוע. מתן תוקף לתכנית יותנה בהשלמת סקר לבדיקת הקיף כתם הכרום, אשר ייערך בחודשים אלה, בהנחית המשרד לאיכות הסביבה. עם השלמת הסקר בתוך כשנה, ידווח המשרד לאיכות הסביבה לועדה על תוצאות הסקר ועל מתן הפתרונות הצפוי לטיפול בכתם הכרום ובזיהומים. הועדה תשקול, בהתבסס על דיווח המשרד לאיכות הסביבה את הצורך בשינויים בתכנית וכן תורה על הטמעת מסקנות הסקר בהוראות התכנית, לפני מתן תוקף לתכנית. לפיכך, הועדה שומרת לעצמה את הזכות להכניס שינויים בתכנית בהתאם למסקנות הסקר, כאמור לעיל. המשרד לאיכות הסביבה ידווח לועדה בנושאים האמורים לעיל עם סיום הסקר וכל היותר בתוך 12 חודש. הועדה תשוב ותדון בהתייחסות פרטנית להתנגדויות.

בתאריך 17/11/04 קצבה ועדת המשנה של הוועדה המחוזית לוחות זמנים להתייחסות המשרד לאיכות

הסביבה לסקרים ועבודות טיהור שנערכו במקום.

ועדת משנה ב' להתנגדויות בישיבתה מס' 907 מיום 20 לפברואר 2006 דנה בתכנית החליטה להורות לוועדה המקומית על הכנת טבלת איזון חדשה וזאת מאחר ובחלוף למעלה מחמש שנים מיום הכנת טבלת האיזון חלו בה יותר מאשר שינויים טכניים.

#### **תיאור הבדיקות הסביבתיות שנערכו בשטח התכנית:**

**1995 -** במסגרת ההליכים לסגירת המפעל ותוכניות של מינהל מקרקעי ישראל לפיתוח השטח, נדרשה תע"ש על ידי המשרד לאיכות הסביבה לבצע סקר זיהום קרקע ומים מקיף במטרה לשקם את האתר. המשרד לאיכות הסביבה הקים צוות היגוי בראשות המשנה למנכ"ל לליווי התהליך.

**1996-1997 -** חברת Royal Ordinance ביצעה באתר מגן סקר זיהום מקיף. במהלך הסקר נחפרו ונדגמו באתר 41 תעלות ובורות לעומק מירבי של 3.6 מטר ונעשו 10 קידוחים עמוקים למי התהום הנמצאים בעומק של 17 - 21 מטרים מתחת לאתר. **עיקרי הממצאים:** קרקע - נמצא זיהום קשה במתכות כבדות (כרום, עופרת, קדמיום, ניקל, נחושת, מנגן), סולבנטים מוכלרים ודלקים. מים - נמצא זיהום קשה במתכות כבדות וסולבנטים וכן נמצאה "פאזה אורגנית נפרדת"

**1998 -** בוצעו 3 קידוחי ניטור למי התהום דרומית וצפונית לאתר תע"ש במטרה לבדוק האם הזיהום חורג מגבולות האתר. הממצאים הקשים חזרו על עצמם - נמצא זיהום כבד בסולבנטים מוכלרים ובמתכות - בעיקר ניקל. המשרד לאיכות הסביבה פנה מייד למשרד הבריאות, התריע בפני הסכנה ודרש בדיקות מי שתייה בקידוחים סמוכים.

חברת "Royal Ordinance" ביצעה סדרת בדיקות נוספת על מנת להגדיר במדויק את נפח הקרקע הנזקק לטיפול. הוחלט כי שיטת הטיפול בקרקע המזוהמת תהיה חפירה וסילוק לרמת-חובב.

**1999 -** נציבות המים החליטה לממן סקר שעלותו 1.25 מיליון ₪ להערכת היקף הזיהום באזור תע"ש מגן. הסקר בוצע בשיתוף פעולה של מכון וולקני והשירות ההידרולוגי.

**2000 -** בסקר קידוחי מי שתייה באזור תע"ש מגן שהוגש על ידי משרד הבריאות, נמצאו חריגות מהתקן העתידי לפחמן טטראכלורי בקידוח בגבעתיים ודיכלורואתילן בקידוח ברמת גן, הקידוחים נסגרו.

בשל עיכובים בפינוי הקרקע המזוהמת, האיץ המשרד לאיכות הסביבה את הליכי האכיפה כנגד הנהלת תע"ש - המשרד הוציא התראה לפי חוק המים, נאספו דגימות קרקע באתר והוצאה "קביעת מנכ"ל" המחייבת את תע"ש בפינוי הקרקע המזוהמת בחומרים מסוכנים לרמת-חובב. במקביל פנתה עמותת אדם טבע ודין לבג"ץ במטרה לחייב את תע"ש, משרד הביטחון ואחרים בביצוע פעולות הסילוק.

הממצאים בדוחות נציבות המים הצביעו על זיהום מי תהום בחומרים אורגניים נדיפים (VOCs) בהיקף נרחב. מרכיבים אורגניים נדיפים זהו בכל 25 הבארות שנדגמו באזור המחקר. בעומק 13 מטר מתחת למפלס פני מי התהום בבאר שנקדחה באתר מגן נמצא טריכלורואתילן בריכוז של 82,800 מק"ג/ליטר ומתכות - כרום, קדמיום ועופרת, בריכוזים הגבוהים מהתקן.

תוצאות סקר גז קרקע (ראשוני) הצביעו על ריכוזים גבוהים של חומרים אורגניים נדיפים באזור הלא רווי באתר תע"ש מגן וסביבתו, במרתפי חנייה ובעצים סמוכים לאתר. המשרד לאיכות הסביבה פנה למהנדס העיר תל אביב-יפו בדרישה לבצע בדיקות מזהמי אוויר במרתפים וחניונים באזור תע"ש מגן.

ראש עיריית תל אביב יפו פנה לראש הממשלה ושר הביטחון בבקשה להורות על עריכת כל הבדיקות הנדרשות שעל בסיסן יקבעו הפעולות לטיפול בבעיה.

על פי החלטת ראש הממשלה הוקמו 2 וועדות -

**ועדת מנכ"לים -** (בה היו נציגים של המשרד לאיכות הסביבה, משרד הבריאות ונציבות המים). תפקיד הוועדה היה להגדיר ולקבוע את רמת הסיכון הבריאותי של התושבים באזור תע"ש מהחומרים שנתגלו בקרקע ובמי התהום ולתת המלצות לצעדים ופעולות שימנעו או ימזערו תחלואה אפשרית ונזקים אחרים.

**ועדה ציבורית - בראשות השופט (בדימוס) יעקב שמעוני, שתפקידה היה לקבוע מי האחראים לזיהום.**

לקראת סוף 2002 החלה תע"ש לפנות קרקע מזוהמת מהאתר.

**2001 - קידוחים נוספים באזור תל-אביב נסגרו על ידי משרד הבריאות בעקבות עלייה בריכוזי מזהמים אורגניים.**

הסתיימו השלבים הראשונים של פינוי הקרקע המזוהמת מהאתר שבמהלכם פונו לרמת חובב - 11,700 טון קרקע מזוהמת.

התוצאות הראשוניות של בדיקות האוויר במרתפים שערכה הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב-יפו הצביעו על ערכים חריגים של אדי פחמימנים הלוגניים במרתפי חנייה באזור. במהלך השנה ועל פי דרישת המשרד לאיכות הסביבה ביצעה עיריית תל אביב מהלך תקדימי בתהליכי התכנון והבנייה באזורים הסמוכים לתע"ש מגן. העירייה הכינה מסמך הנחיות/דרישות לביצוע בדיקות קרקע וביצוע מיגון מבנים מפני חדירת גזי קרקע לכל תוכניות הפיתוח באזור, כמו כן אסרה העירייה שימושים עיקריים במרתפים וחניונים באזור. בשלב מאוחר יותר נמסרו הנחיות אלו גם באזורים אחרים בעיר בהם פעלו תעשיות מזהמות.

#### **החלטות ועדת המנכ"לים:**

- ביצוע סקר מזהמים באזור תע"ש מגן.
- סקר הקרקע והמים יורחב לבדיקת הפאזה הגאזית.
- הגברת ניטור קידוחי מי שתייה.
- הרחבת גיאוגרפית של סקר נציבות המים שיכלול גם המלצות לדרכי טיפול בזיהום (צירוף חברות הנדסיות).
- נקבע תקן חשיפה לחומרים - TLV / 100 .
- הוחלט כי המשרד לאיכות הסביבה יזמין סקר סיכונים לאדם ולסביבה.
- במסגרת עבודת הוועדה הושלמה על ידי מחוז תל-אביב בדיקה היסטורית מקיפה של תעשיות מזהמות באזור.

הוועדה ציבורית התכנסה פעמיים והתפזרה מחוסר תקציב.

המשרד לאיכות הסביבה שכר את שירותיה של חברת Environ "לודן" לביצוע סקר סיכונים להערכת השפעות הזיהום ודרש להקפיד את הדיונים בנושא תכנית תע"ש מגן עד לקבלת תוצאות הסקר.

**2002 - התגלה כי זיהום הקרקע בכרום +6 עמוק ממה שחשבו בתחילה - למעשה, כל עמודת הקרקע באזור מפעל הציפוי נמצאה מזוהמת עד לעומק מי התהום. על פי דרישת המשרד תע"ש הגישה תכנית הכוללת 5 חלופות לטיפול בכתם הכרום. תע"ש נדרשת ליישם את אחת מחלופות הייצוב/מיצוק של הכרום בקרקע.**

המשרד דרש מתע"ש לבצע בדיקות גז קרקע באתר מגן.

מחוז תל-אביב שכר את שירותיו של יועץ לנושא זיהומי קרקע ומים שסייע בבדיקה, בהנחייה ובליוי של עשרות סקרי קרקע וגז קרקע במסגרת בקשות לפיתוח באזור תע"ש.

המשרד פנה לראשי הערים רמת-גן וגבעתיים בדרישה לבדוק גזי קרקע במרתפים באזורים סמוכים לתע"ש ולהטיל דרישות לביצוע סקרי זיהום וביצוע מיגון מבנים במסגרת הליכים תכנוניים.

**2003 - הוגש דו"ח התקדמות של נציבות המים. המסקנה העיקרית בדו"ח היתה כי הזיהום החמור ביותר באקוויפר משתרע על שטח של כ - 10 קמ"ר. ההמלצות העיקריות בדו"ח:**

- לאמץ תכנית ניטור רציפה לצורך אספקת מים באזורים הבעייתיים.

- להגביר את דיגום בארות השאיבה הקיימות באזור תע"ש מגן.
- לבצע מחקר מפורט לגבי מקורות מזהמים נוספים באזור.
- לצרף חברה הנדסית לפיתוח שיטות כליאה/שיקום של הזיהום.

המשרד פנה בשנית לראשי הערים רמת-גן וגבעתיים בדרישה לבדוק גזי קרקע במרתפים באזורים סמוכים לתע"ש ולהטיל דרישות לביצוע סקרי זיהום וביצוע מיגון מבנים במסגרת הליכים תכנוניים.

**2004** - הזיהום בכרום שש ערכי בקרקע במרכז המתחם נשטף למי התהום ונעלם. תע"ש ביצעה את שלב טיהור הקרקע האחרון ופינתה כ- 500 טון קרקע מזהמת בקליעי עופרת לאתר מורשה. תע"ש השלימה בכך את טיהור הקרקע אך עדיין נדרשה לבצע סקר גזי קרקע במתחם.

נציבות המים דיווחה על סביבה קורוזיבית ביותר בתת-הקרקע.

#### **פרסום להחלטת הועדה המחוזית אשר פורסם עפ"י סעיף 106ב':**

ב03/09/07 התקיים דיון בוועדה המחוזית בו החליטה הועדה המחוזית על שינוי הוראות התכנית ופרסום

השינוי המוצע עפ"י סעיף 106 ב' לחוק התו"ב. הפרסום בוצע ב31/12/07 ע"י הועדה המחוזית להחלטה

כדלקמן:

ועדת משנה ב' להתנגדויות בישיבתה מס' 907 מיום 20.02.06 דנה בתכנית והחליטה להורות לוועדה המקומית על הכנת טבלת איזון חדשה וזאת מאחר ובחלוף למעלה מחמש שנים מיום הכנת טבלת האיזון חלו בה יותר מאשר שינויים טכניים.

החלטת הועדה קבעה כי טבלת האיזון תכון עפ"י העקרונות השמאים שעיקריהם הקצאת זכויות למגורים גם לבעלים פרטיים וקרוב ככל האפשר למיקום חלקותיהם המקוריות.

סעיף 17.1 בהוראות התכנית קובע כי תנאי למתן תורף יהיה "השלמת ביצוע סקר בדבר מי תהום". נציבות המים השלימה בחודש יולי 2006 את הכנת הסקר עם הגשת "דו"ח משימה 2" – ביצוע הערכת סיכונים והצעה לתכנית פעולה להפחתתם באיזור תע"ש מגן והסביבה הסמוכה.

לאור זאת שוקלת הועדה המחוזית לשנות את התכנית כדלהלן:

א. לאמץ את טבלת האיזון המתוכנת מתאריך 24/06/07.

ב. להוסיף להוראות התכנית את הסעיפים הבאים:

1. בשטח ציבורי פתוח ובשטח פרטי פתוח יתווסף סעיף המתיר הקמת מתקנים לטיפול במי תהום, באישור רשות המים והביוב.

2. להוראות התכנית יתווספו הסעיפים הבאים:

תנאי למתן היתרי חפירה/בנייה יהיה:

א. **הטמעת הנחיות רשות המים** לתשתיות הנדרשות לטיפול וטיהור מי תהום, לרבות מיקום מתקנים לשאיבה וטיפול במי התהום, שינתנו בתוך 60 יום מיום העברת המסמכים. מיקומם המדויק של המתקנים יקבע בתכנית הבינוי והפיתוח. ככל הניתן, המתקנים יהיו תת קרקעיים ומשולבים בתכנית הפיתוח של השטחים הפתוחים.

ב. **אישור רשות המים** לשאיבת מים ופינויים בזמן העבודות.

ג. **אישור המשרד לאיכות הסביבה והרשות לאיכה"ס של עיריית תל אביב** לתכנית לטיפול בקרקע ובגזי הקרקע. התכנית תכלול התייחסות לנושאים הבאים:

1. התכנית תסתמך על עקרונות הנוהל למיגון הבנייה במרחב תע"ש מגן של הרשות לאיכות הסביבה ת"א מיום 11/10/01, ולהנחיות העדכניות של המרד להגנת הסביבה והרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב.

2. התכנית תתייחס להמלצות דו"ח משימה 2 שהוגש לנציבות המים על ידי חברת לואיס ברגר ותה"ל מיוני 2006.
  3. השלמת סקר גז הקרקע בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
  4. בחינת החלופות – ובחירת החלופה המועדפת לטיפול בגזי הקרקע כגון: מערכות שאיבה לגזי הקרקע, מערכות אוורור אקטיביות ופסיביות, טיפול בהחדרת מעודדי פעילות ביולוגיות בתת הקרקע.
  5. מפרט איטום – ליסודות ולמבנים.
  6. הגנה על יסודות המבנים מפני קורוזיה.
  7. פירוט האמצעים הנדרשים לצורך הגנה על עובדים בזמן עבודות הבנייה.
- ד. היתר הבנייה יכול לנהל לניטור ובקרה של איכות האוויר בחניונים ובמתרפים לאורך זמן, שיאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה והרשות לאיכות הסביבה של עריית תל אביב.

הודעה בדבר טבלת האיזון המתוקנת והשינויים האמורים לעיל נשלחה ע"י הועדה המחוזית לכל בעלי הזכויות בהתאם לסעיף 106 ב' לחוק התכנון והבנייה בתאריך 31/12/07. כל הרואה עצמו נפגע מן השינויים האמורים לעיל, הוזמן להגיש התייחסותו אל הועדה המחוזית, עם העתק לועדה המקומית.

הועדה המחוזית תשוב ותדון בתכנית בתום המועדים כאמור.

יצוין כי בסופו של דבר טבלת איזון מתוקנת הוכנה ע"י שמאי אהרון בוך מטעם ממ"י ללא תיאום עם עיריית תל אביב ו/או הועדה המקומית.

נכון למועד עריכת דרפט זה (17/02/08) הוגשו 2 התנגדויות לשינויים בטבלת הקצאות של התכנית:

- מאת אגף הנכסים של עיריית תל אביב.
- מאת מרת נגה קוטלר ומרת יעל כץ, בעלות זכויות בחלקה 145 בגוש 7093. שתי ההתנגדויות הוגשו לגבי עדכון טבלת האיזון. הדיון בהתנגדויות אלה יהיה במליאת הועדה המחוזית.

#### **חוו"ד מה"ע:**

להעביר לועדה המחוזית התייחסות כמפורט להלן:

#### **לעניין הטיפול בזיהום המים (מוגשת ע"י הרשות לאיכ"ס של עת"א):**

1. עד היום, למרות פניות חוזרות לנציבות המים מאת סמנכ"ל תפעול של עיריית ת"א, לא התקבלה ממנה תגובה לגבי הפתרונות לטיהור ושיקום מי התהום. מוצע לדרוש מן הועדה המחוזית לחייב את נציבות המים למתן תגובה בהתאם בתוך פרק זמן סביר. אחרת אין טעם בשינויים המבוקשים במסגרת החלטת הועדה המחוזית.
2. בסעיף ב.1. בהחלטת הועדה נאמר יתווסף סעיף לפיו תנאי להוצאת היתרי בנייה יהיה הקמת מתקנים לטיפול במי תהום, באישור רשות המים והביוב. מוצע לדרוש מן הועדה המחוזית כי במסגרת הסעיף יפורט מיקום המתקן, שטחו המקסימלי, אופיו, ועל חשבון מי הוא יוקם. כל זאת על מנת להבטיח כי מימדיו של המתקן לא יהיו כאלה אשר יפגעו באפשרות למימוש התכנית. לא מקובל כי נושא זה, שהוא בעל השלכות מהותיות לגבי אפשרות מימוש התכנית, ישאר לשיקול הדעת הבלעדי של רשות המים.
3. בסעיף 2. ב. בהחלטת הועדה המחוזית נאמר כי תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה אישור רשות המים לשאיבת מים ופינויים בזמן העבודות. מוצע לדרוש כי במסגרת הסעיף יאמר כי המקום לפינוי המים יהיה באישור המשרד להגנת הסביבה, בנוסף לנציבות המים.
4. בסעיף 2.ג.2. בהחלטת הועדה המחוזית נאמר כי תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה כי הבקשה להיתר תתייחס להמלצות דו"ח משימה 2 שהוגש לנציבות המים על ידי חברת לואיס ברגר ותה"ל מיוני 2006. סעיף זה הינו כללי מדי. מוצע לפרט כי תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה התקנת מערכת השואבת את גז האדמה ומטפלת בו ע"מ להפחית את ריכוזי חומרים האורגניים הנדיפים VOC הנוכחים כגז אדמה על מנת שפעילות זו תפחית את ריכוזי המזהמים האורגניים באיזורי הנשימה בזמן ביצוע העבודות באתר.

5. בסעיף 2.ג.6. בהחלטת הוועדה המחוזית נאמר כי תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה הגנה על יסודות המבנים מפני קורוזיה. לאור חוסר הוודאות לגבי הנושא והאפשרות כי אין כלל בעיה כזאת, ישונה ניסוח הסעיף לכך שבמידה ויתברר בזמן הגשת הבקשה להוצאת היתר הבנייה כי אכן קיימת בעייה של קורוזיה, הפתרון ינתן בתיאום ובאישור הרשות לאיכ"ס של עיריית תל אביב עפ"י הנחיות מקצועיות מגורם מקצועי כגון המכון לחקר הבנייה או מכון התקנים או כל גוף אחר באישור הרשות לאיכ"ס.

#### לענין עדכון טבלת האיזון (ע"י אגף תב"ע):

1. במסגרת טבלאות האיזון החדשות נקבע מנגנון של תשלומי איזון. אגף תב"ע מתנגד למנגנון זה שכן מימושו מסורבל ולפיכך עלולים בעלי הקרקע הפרטיים להיפגע. תחת זאת מוצע להורות לשמאי התכנית להמיר את תשלומי האיזון הכספיים בשטחי בניה כתחליף לתשלומי האיזון.
2. להלן יתר הערותינו המפורטות לטבלה המעודכנת:
  - א. לסעיף 1: לבעלים הפרטיים לא הוקצו זכויות בניה למגורים ועל פניו גם לא עבור הדרך של הפרטיים שלא הופקעה.
  - ב. לסעיף 2: חלקות 145 ו- 445 בגוש 7093 הרשומות ע"ש בעלים פרטיים קרובות למגרשי מגורים ולא למגרשי תעסוקה. לכן, מבחינה זו יש להקצות לפרטיים זכויות למגורים.
  - ג. לסעיף 3: יש מקום לבחון הפחתה יותר גבוהה ממה שקבע השמאי בוץ.
  - ד. לסעיף 4: בהערה מס' 1 בלוח ההקצאות של השמאי בוץ נאמר שהקרקע מוחזקת ע"י החוכר לדורות- מר סטוצ'ינר. בנסח רישום מעודכן לא מוזכר חוכר. יש לברר מהו השטח המוחכר למר סטוצ'ינר. אם השטח הוא 2,085 מ"ר, אזי יש להקצות זכויות מכל השטח.
  - ה. לסעיף 5: חלקה 197 בגוש 7093, במצב הנכנס אינה מהווה השלמה אלא חלק משטח כל התכנית המיועד לבניה. ולפי מיטב הבנתנו אין מקום להפחתה נוספת.
  - ו. השמאי לא העניק זכויות לחלקה 145 בגוש 7093 עבור 211 מ"ר הרשומים ע"ש כץ יעל וקוטלר נוגה בגין היותן דרך "והכניס אותן מתחת לקו". לדעתנו יש להעניק בגינם זכויות בניה.

#### **פירטי תהליך האישור:**

ועדת משנה ב' להתנגדויות בישיבתה מספר 964 מיום 03/09/2007 דנה בתכנית והחליטה: הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 4978 בעמוד 2239 בתאריך 16/04/2001.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

22/02/2001	מעריב
22/02/2001	הארץ
23/02/2001	זמן תל אביב

#### **פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:**

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

מוזס יהודה ונח 13 תל אביב - יפו 0	אבנר מנוסביץ	מייצג
מוזס יהודה ונח 13 תל אביב - יפו 0	פלש יוסף	
קרליבך 7 תל אביב - יפו 67132	אלונה קארו עו"ד	מייצג
נחלת בנימין 85 תל אביב - יפו 66102	אדם טבע ודין	
אלנבי 62 תל אביב - יפו 0	חיים זולטי	מייצג
חפץ חיים 2 תל אביב - יפו 67441	משה באום	
הרצל 58 רמת גן 0	סמי חיים	מייצג
הרצל 58 רמת גן 0	אילת רייזנר	



קויפמן יחזקאל 6 תל אביב - יפו 68012  
עלית הנוער 0 תל אביב - יפו 0

מייצג קציר, פרידמן  
מפעל סטוצ'ינר עלית הנוער

דרך פ"ת הקריה 116 תל אביב - יפו 0

מייצג שרית קליין  
רודיקה רבינוביץ - ממ"י

**בישיבתה מספר 0012-08' מיום 19/03/2008 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**מהלך הדיון:**

חברי הועדה מבקשים לראות מסמך שהשטח אכן נקי מרעלים.  
משה בלסנהיים הודיע לועדה שהקרקע מטוהרת במלואה.  
לגבי מי התהום הזיכום התפשט לכל מזרח ת"א.  
נציבות המים לא סיפקה עד היום את הנוהל לגבי התחזוקה ובניה בקרקע מזוהמת.

דורון ספיר הודיע בפני הועדה שהואיל ונגרם למקום זיהום חמור למי התהום הועדה מתנגדת לקידום התב"ע כל עוד לא הוכנו והוצגו בפניה הועדה לוחות זמנים ברורים לטיהור מי התהום במקום.  
במידע והועדה המחוזית תקבל החלטה מנוגדת להחלטה של הועדה המקומית הועדה מתכוונת לפעול בכל האמצעים החוקיים העומדים לרשותה כדי למנוע את קידום התב"ע.

**הועדה מחליטה:**

הואיל ונגרם למקום זיהום חמור למי התהום הועדה מתנגדת לקידום התב"ע כל עוד לא הוצגו בפני הועדה לוחות זמנים ברורים לטיהור מי התהום במקום.

משתתפים: דורון ספיר, פאר ויסנר, ארנון גלעד, יעל דיין, מיטל להבי ודוד עזרא.

**דיווח החלטת הועדה המחוזית מתאריך 21.07.2008 לתת תוקף לתכנית בתנאים. תשומת לבכם סעיף 10 בהחלטת הועדה המחוזית המצ"ב.**

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/מק/3824 - שיפור הבינוי בסבינוי רמת אביב	24/09/2008
דיון נוסף	2 - 0028-08

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:** הועדה מקומית מכוח סעיף 62א (6) שינוי חלוקת שטחי בניה המותרים בתכנית.

**מטרת התכנית:** העברת שטח עיקרי לא מנוצל משימוש למועדון בריאות וספורט לשימוש מגורים ללא שינוי בסך הכל השטחים המותרים, קווי הבניין גובה מירבי הצפיפות והוראות הבינוי של התכנית המאושרת.

**מיקום:**

בין הרחובות ש"י עגנון מצפון, נמיר ממזרח, לוי אשכול ממערב ומאוריציס ויטלה מדרום.

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7225	מוסדר	חלק מהגוש	3	1

**שטח התכנית : 28.01**

**מתכנן:** יסקי מור סיוון

**יזם:** אפריקה ישראל מגורים בע"מ

**בעלות:** נכסי רמת אביב בע"מ

**מצב השטח בפועל:** בבניה.

**מצב תכנוני קיים:** על המתחם חלה תכנית בנין עיר 2196 ב' המאושרת מתאריך 28.5.2006. התכנית מגדילה את זכויות הבניה מ- 332 יחידות דיור ל- 400 יחידות בשטח עיקרי ממוצע של 125 מ"ר סה"כ 50,000 מ"ר שטחים עיקריים מעל מפלס הכניסה קובעת. היקף השטחים העיקריים המותרים מתחת למפלס הכניסה הקובעת הוא 5100 מ"ר לפי החלוקה הבאה: עד 1000 מ"ר למסחר, עד 900 מ"ר למגורים (צמודים לדירות גן), עד 1200 מ"ר עבור בריכה מקורה ו- 2000 מ"ר עבור מועדון בריאות וספורט.

להלן טבלת סטטוס בנינים בפרוייקט:

מספר בנין	מס' יחידות דיור	סטטוס קידום
3-1	124	מאוכלס
4	24	לקראת איכלוס
5-6, 8-9	136	לקראת קבלת היתר
7	21	בבניה
10	76	בתכנון מוקדם
סה"כ	381	-----

**מצב תכנוני מוצע:** היזמים מבקשים העברת שטחים עיקריים בהיקף עד 1400 מ"ר שטח עיקרי משימוש למועדון בריאות וספורט מתחת למפלס הכניסה הקובעת לשימוש מגורים מעל מפלס הכניסה הקובעת, ללא שינוי בקווי הבנין, גובה המבנים מספר יחידות הדיור הצפיפות והוראות הבינוי הקבועות בתכנית הראשית. בפועל ייבנו בפרוייקט 381 יח"ד מספר הנמוך מהמאושר בתכנית המאושרת (400 יח"ד).

## טבלת השוואה :

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
51,400	50,000	מ"ר	זכויות בניה מעל פני הקרקע
3700	5100	מ"ר	זכויות בניה מתחת לפני הקרקע
ללא שינוי	7 – 21 קומות	קומות	גובה
בפועל יבנו 381 יח"ד	400		יחידות דיור
ללא שינוי	בהתאם לתכנית בינוי		תכנית
ללא שינוי	19.7		צפיפות (יח"ד לדונם נטו)
ללא שינוי	447%		אחוזי בניה כוללים
ללא שינוי	בהתאם לתקן חניה		מקומות חניה

## תנאי לאיכלוס המגדל האחרון :

בסעיף 16 בהוראות תכנית 2196ב' ס"ק 12 נאמר : "תנאי לאיכלוס המגדל האחרון יהיה ביצוע סלילת רחוב לוי אשכול בקטע ש"י עגנון רוקח."

ברקע הדברים מצוי הסדר פשרה שנחתם בין התובעים אגודת תושבי שכונת ל' ופרטיים שונים לנתבעות נתיבי אילון ועיריית תל אביב יפו בשנת 1998 הכולל בין היתר פרטים ביחס לחיבור לוי אשכול לרוקח. חיבור זה אמור להיסלל לאחר פתיחת כביש המשך אבן גבירול ו/או איכלוס מרבית שכונת מלון רמת אביב.

בהתאם לחו"ד ע"ד ניר מועלם עוזר ראשי ליועץ המשפטי מתאריך 5.3.2008 ניתן לתת פרשנויות שונות ל"מרבית" (50% , 90%). בכל מקרה תנאי לאיכלוס הבנין האחרון הוא ביצוע בפועל של סלילת הכביש. לא ניתן למעשה לפי התב"ע לאכלס בנין אחרון לפני הביצוע.

בהתאם לתנאי ההסכם "יבדקו ע"י מומחים ניטרליים ממדי (או כמות) הרעש בצומת עגנון /אשכול סמוך לפני סלילת הכביש של המשך לוי אשכול. מובהר בזאת כי אם, לאחר פתיחת הצומת עגנון / אשכול לכיוון רוקח, לאחר בדיקת אותם מומחים יתברר כי יגיעו ממדי הרעש בצומת ו/או בקטע הכביש אשכול רוקח מעבר לקיים היום ומעל 65 דציבלים או כל סטנדרט אחר שיקבע ע"י הרשויות המוסמכות, מתחייבת העירייה לדיון עם התושבים לפתרון הבעיה ע"פ הנחיות מומחה ניטרלי."

לכן, יש להכין תכניות פיתוח/ביצוע לכביש כדן ולפני ביצוע לשלוח הודעה לתושבים כדי לתת להם אפשרות להגיב. אפשרות זו ניתנת להם בכל מקרה על פי ההסכם, שכן לפיו, לפני הביצוע בפועל יש לבדוק על פי "ממומחים ניטרליים" את נושא הרעש בצומת.

יש להבהיר כי פתיחתו כביש המשך אבן גבירול מתחום הגוש הגדול ועד רחוב ש"י עגנון אינו עומד כיום על סדר היום התכנוני בגלל מיקומו של טרמינל שדה דב על התוואי המוצע.

## חוות דעת צוות צפון (ע"י טובה רמון) :

לאשר את התכנית להפקדה. במקביל לקדם הליכי תכנון/ פיתוח לחיבור לוי אשכול לרוקח וידוע התושבים בהתאם לחוות הדעת המשפטית בנושא.

אושר ע"י יועצת משפטית שהתכנית היא מכוח סעיף 62א' בתאריך 20.5.2008.

אושר ע"י מה"ע שהתכנית היא מכוח סעיף 62א' בתאריך 20.5.2008.

בישיבתה מספר 0017-08ב' מיום 28/05/2008 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

**מהלך הדיון:**

המבקשים הציגו את הבקשה.  
דורון מבקש להוסיף כי מס' יחידות הדיור במתחם יהיה בהתאם להוראות התכנית הראשית, דהיינו 400 יח"ד, וכל סטיה תהווה סטיה ניכרת מהתכנית.  
חברי הועדה מבקשים לצאת לסיור במקום לראות את השינויים המבוקשים.

**החלטת הועדה:**

שמוליק מזרחי ופאר ויסנר יצאו לסיור בשטח תוך שבועיים מההחלטה.  
הנושא יוחזר לדיון בעוד שבועיים להחלטה לאחר הסיור במקום.  
משתתפים: דורון ספיר, פאר ויסנר, שמוליק מזרחי, שלמה זעפראני, יעל דיין, ארנון גלעדי ומיטל להבי.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
- שינוי לתכנית עיצוב 1820(ג1+ד1) - תוספת מרפסות והחלת ג1 בכוכב הצפון דיון בעיצוב ארכיטקטוני	24/09/2008 3 - 008-0028

**מטרת הדיון:** תכנית עיצוב ארכיטקטוני 1820(ה1) – שינוי לתכנית עיצוב ארכיטקטוני 1820(ג1+ד1), למגרשים 24 ו-25, עפ"י תב"ע 1820.

**מיקום:** שכונת כוכב הצפון

**כתובת:** רח' בוני העיר 1,3,5,7  
רח' אבן גבירול 200,202,204,206



**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי בשלמותן	חלקות	מספרי חלקות בחלקן
6798			84,85		

**שטח התכנית:** כ-11.182 דונם

**מתכנן:** אדרי' רלי אדלר  
רח' חילו 10 תל אביב

**יזם:** בעלי הדירות ברח' בוני העיר 5

**בעלות:** פרטיים

**מצב השטח בפועל:** בנוי

**מצב תכנוני קיים:**

- על מגרש זה חלה תכנית 1820 אשר אושרה למתן תוקף ביום 09/02/1982 י.פ. 2786 (להלן התכנית הראשית).
- תב"ע 1820 קובעת כי הועדה המקומית רשאית להוציא היתרי בניה רק עפ"י תכנית העיצוב הארכיטקטוני ובה יקבעו גם קוי הבנין.
- בהתאם לכך, אושרה תכנית עיצוב ארכיטקטוני 1820(ג1) בתאריך 13/11/1994 ושינוי לתכנית זו – תכנית עיצוב ארכיטקטוני 1820(ד1) בתאריך 22/01/1997.

א. סעיף 9 – עיצוב הבנין וחזיתותיו

"עיצוב גושי הבנין וחזיתותיו - כמתואר בחזיתות עקרוניות לכל בנין. עיצוב מפורט של חזית הבנין יובא לאישור מוקדם אצל עורכי התכנית ואדריכל האיזור. לא יאושרו מרפסות לא מקורות, ולא יותרו התקנות מזגני חלון בקירות חוץ, פתרון למיזוג האוויר יהיה ע"י מזגנים מפוצלים ומוסתרם."

- ב. סעיף 14 – חדרי יציאות לגג  
 "יותרו חדרי יציאה לגג עפ"י תכנית מתאר מקומית ג - בניה על גגות בת"א בתנאי ששטח חדר היציאה לגג יכלול בשטח הבניה הכולל המותר במגרש. "  
 4. בנוסף, באזור זה חלה תכנית ג1 שאושרה למתן תוקף ביום 20/08/2007 י.פ. 5705 .

### מצב תכנוני מוצע :

1. תכנית העיצוב תשונה בהתאם לנספח העיצוב, כדלקמן :
  - א. תוספת מרפסות מקורות בחזיתות הראשיות של הבנינים בשטח של 12 מ"ר בתוספת השטחים הבלתי מנוצלים, לא כולל שטח האדניות. שטח המרפסת לא יעלה על 20 מ"ר כולל החלק היחסי של 13.5% הקלה שניתנה לכל אחת מיחידות הדיור.
  - ב. הבלטת המרפסות עד 4 מ' מהחזית הראשית בהתאם לנספח העיצוב. נספח העיצוב מגדיר את מיקום השינויים המבוקשים ונפחם בלבד.
  - ג. הגדלת שטח החדרים בגג בהתאם להוראות תכנית ג1. הגדלת מרפסת הגג בהתאם להיקף שטח המרפסות הקומתיות.
  - ד. ניתן יהיה להוציא היתר בניה למרפסות לכל בנין בנפרד בכל מגרש בתאום עם עורך התכנית. בנית המרפסות תתבצע בו זמנית באגף שלם.
  - ה. חומרי גמר : טיח או בטון חלק וצבע עמיד בהיר בשילוב מעקות מחומרים עמידים : אלומיניום, נירוסטה וזכוכית.
    1. יזמי התכנית רשאים לגבות הוצאות עריכת התכנית מבנינים 1,3,7.
    2. צורת המרפסות המוצעת הינה קשתית (קמורה לכיוון הבנין) ולסירוגין.

### חו"ד הצוות, אדר' הרישוי ואדר' העיר : (מוגש ע"י אביעד מור, אדר' )

1. לשנות את הוראות תכנית העיצוב 1820(ג1+ד1) ע"י :
  - א. עדכון החזיתות העקרוניות של הבנינים כך שניתן יהיה להוסיף מרפסות מקורות וחופפות, לשיפור רווחת הדיור.
  - ב. קביעת קווי הבנין לכיוון הרחובות אבן גבירול ובוני העיר – ניתן יהיה להבליט את המרפסות עד 4 מ' מהבניה הקיימת. קו הבלטת המרפסות יהיה קו הבנין - בהתאם להוראות התכנית הראשית.
  - ג. עדכון עיצוב גגות המבנים בהתאם להוראות תכנית ג1.
2. לאשר את השינויים לתכנית העיצוב ולקבוע הנחיות עיצוביות, בתנאים הבאים :
  - א. המרפסות יהיו חופפות ומקורות – בהתאם לתקנות התו"ב ועל פי השטח שנקבע בתקנות אלו.
  - ב. התאמת תוספות הבניה לצורת הבניה הקיימת במתחם וצורת הבנינים הקיימים – צורת המרפסות תהיה מרובעת ותמוקם במרכז החזית.
  - ג. קו הבנין הנקבע בתכנית זו מאפשר גם תוספת קורות ועמודים.
  - ד. ניתן יהיה לבצע שינויים במעקות הבנויים בקומות הגג הקיימות – בהתאם לתשריט.
  - ה. עיצוב החזיתות וצורת המרפסות המופיעים בתשריט הינו מחייב לכל שורת הבנינים וישמר בכל היתרי הבניה שיוצאו.
  - ו. חומרי גמר :
    1. קורות ועמודים בגמר טיח או בטון מוחלק בגוון בהיר.
    2. מעקות מחומרים קלים בלבד כגון אלומיניום, זכוכית ופלדה.
  - ז. ניתן יהיה להוציא היתרי בניה לפי תכנית זו לכל בנין בנפרד (בניה בקיר משותף בקומות העליונות אינה נחשבת לנושא זה).
  - ח. בניית המרפסות תתבצע בו זמנית לכל גובה הבנין ובשתי חזיתותיו.
  - ט. ניתן יהיה להוציא היתרי בניה לצורך בניה על הגג בלבד ובהתאם להוראות תכנית ג1, תחום הבניה המותר בקומות הגג, לרבות הנסיגות הנדרשות יהיו כמפורט בתכנית ג1.
  - י. גמישות – ניתן יהיה לבצע שינויים קלים בחזיתות באישור מה"ע או מי מטעמו, בתנאי שהשינוי יהיה לכל גובה הבנין ובשתי חזיתותיו.

3. תכנית העיצוב תכלול את פרטי המעקות, חומרי הגמר, תכנית קומה טיפוסית, חזיתות וקומת הגג - בהתאם לדרישות צוות צפון, אדר' הרישוי ואדר' העיר, ואלו יחייבו את היתרי הבניה בכל הבנינים.

(בהתייחס לתכנון המוצע יש לציין כי תכנית העיצוב מעצם הגדרתה כתכנית עיצוב אינה מתייחסת לשטחי הבניה ואלו יותרו מכח הזכויות בתכניות המאושרות ועפ"י תקנות התכנון והבניה. כמו כן, אין תכנית העיצוב מתייחסת לתאום עם עורך התכנית וגביית הוצאות עריכת התכנית)

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

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
- שינוי עיצוב למבנן 604 - תב"ע 2185 דיון בעיצוב ארכיטקטוני (2) דיון חוזר	24/09/2008 4 - 0028-08

**מטרת הדיון:** דיון חוזר - שינוי עיצוב ארכיטקטוני למבנן מס' 604 חלקה 601 בגוש 6624 עפ"י תכנית מס' 2185 - גני צהלה החדשה.

**מסלול:** שינויים לתכנית עיצוב.

**מיקום:** מצפון: מגרש מגורים  
מדרום: מגרש מגורים  
ממזרח: רחוב עיר שמש  
ממערב: שצ"פ

**כתובת:** רח' וינשטין נחום 1

**גוש חלקה:** חלקה 601 בגוש 6624.

**מסמכי רקע:** תשריט עיצוב ארכיטקטוני של אדריכל קלאודיו אוסנגר מתאריך 25/03/2008.

**בעלות:** פרטיים.

**פרטים כללי:** בישיבתה מספר 0019-08 מיום 25/06/2008 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

**" לשוב ולדון בתכנית העיצוב לאחר תיאום עם אדריכל המינהל. "**  
(בישיבה השתתפו: דורון ספיר, ארנון גלעדי, דוד עזרא, נתן וולוך ומיטל להבי)

בהתאם להחלטת הועדה, התקיימה פגישה בנושא הנדון בתאריך 08.09.2008 אצל אדר' המנהל בנוכחות אדר' הרישוי וצוות צפון ובה הוחלט לאשר את העיצוב המוצע, כפי שיפורט להלן.

**מצב סטטוטורי**

תכנית מס' 2185 אזור גני צהלה החדשה, הכוללת איחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת הבעלים, מאושרת משנת 1994. התכנית משתרעת בין הרחובות משה סנה במערב, צה"ל בדרום והמצביאים במזרח וכוללת 296 יחידות דיור בקונפיגורציות שונות של קוטגיים ודופלקסים על קומת עמודים. שטח התכנית מחולק למבננים. כל מבנן מחולק למגרשי מגורים, כמפורט לעיל.

סעיף 11 ה' של הוראות התכנית, קובע כי "היתר הבנייה יוצא רק לאחר אישור נספח לעיצוב ארכיטקטוני לכל מבנן בשלמות ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה שיערך עפ"י נספח עיצוב ארכיטקטוני לדוגמא של מבנן 602 המהווה חלק אינטגרלי מתכנית מתאר מס' 2185 המאושרת והכוללת הוראות בינוי".

בשנת 2003 אושר, ע"י הועדה המקומית, נספח עיצוב ארכיטקטוני למבנן מס' 604 בשם חלק מבעלי המגרשים הכלולים במבנן.

קוי בנין	ניתן יהיה להקטין את קוי הבנין, לשם שיפור התכנון במגרש, בהתאם לנקבע בתקנות התכנון והבניה ובכפוף לפרסום הקלה לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה ודיון בהתנגדויות, באם תוגשנה.
מרפסות	ניתן יהיה להבליט מרפסות, בהתאם לנקבע בתקנות התכנון והבניה ובכפוף לפרסום הקלה לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה ודיון בהתנגדויות, באם תוגשנה.



קביעת מפלס 0.00 לכל יחידות דיור	ייקבע בתכנית ההגשה, בהתאם לתכניות החלות במקום, בכל יחידת דיור ימדד מפלס ה-0.00 במרכז החזית הפונה לדרך (שפ"פ) המקשרת בין היחידות במבנן.
גגות	שיפוע גגות הרעפים יהיה 40% עם אפשרות למרפסות לא מקורות כפתח בגג הרעפים, צורת הגג תהיה ארבע שיפועי. ובהתאם להוראות תכנית ג1.
קולטי שמש ודודים	קולטים בשיפוע גג הרעפים והדוד בתוך המבנה.
עיצוב שטח פרטי פתוח	1. השפ"פ ירוצף באבני ריצוף משתלבות באופן שיבטיח אפשרות נסיעת מכוניות שירות (אשפה, כיבוי אש וכו'). 2. השפ"פ ירשם כרכוש משותף של כל דיירי המבנן.
פחי אשפה	לכל יחידת מגורים יותקן מתקן לפח אשפה צמוד לגדר החיצונית. גודלו, צורתו ושאר הפרטים עפ"י הנחיות אגף התברואה.
חניה	1. החנייה תהיה מקורה בגג שטוח בלבד ע"י בטון באופן אחיד לכל היחידות במבנן. 2. סגירת החנייה תעשה באופן אחיד לכל היחידות במבנן.
גדרות	1. גדרות בין מבנים או מעברים יהיו מבנייה עד גובה 1.50 + מ' ובהתאם לתקנות התכנון והבניה. 2. גדר לרחוב בגובה עד 1.50 + מ' מעל פני הרחוב.
הוראות ביצוע	1. העמדת המבנים בתחום המבנן תהיינה בהתאם לנספח העיצוב הארכיטקטוני. 2. כל חיבורי החשמל, הטלפון וצנרת הטלויזיה ייעשו בחיבורים סמויים.
מדרכות	1. כל המדרכות ירוצפו בריצוף משתלב. 2. תובטח א.ש. מונמכת בכניסה למבנים (לאפשר כניסת רכב).
גמר חיצוני (כולל גדרות)	גמר חזיתות וגדרות יהיה בגוון ובצבעים אחידים לכל המבנן.
תכניות המבנים	קונטור המבנים בנספח זה הינו עקרוני בלבד ואינו מחייב מבחינת תכניות ומבנים לבד מחלוקת המגרש והוראות העיצוב הארכיטקטוני.
כניסות לבתים	תתאפשרנה כניסות ראשיות לבתים מכל חזיתות המבנה
מיקום חניות ומתקנים אחרים במרווחים	מיקומן של החניות, פחי האשפה וכיו"ב בתחום המגרש הינן עקרוניות, המיקום הסופי יקבע בעת הוצאת היתר הבניה בתאום ובאישור של האגפים השונים בעת"א-יפו.

**מצב השטח בפועל:** במבנן זה 8 מגרשים. שישה מהם בנויים (לפי תכנית העיצוב שאושרה בשנת 2003). יתר המבנן טרם בנוי. במרכז המתחם רחוב (ביעוד שפ"פ) בו מתאפשרת גישה לרכב ולהולכי רגל.

**מצב תכנוני קיים:** בתאריך 27/08/2003 (פרוטוקול 15-2003/2003 מס' החלטה 12) אשרה הועדה המקומית תכנית עיצוב ארכיטקטוני למבנן 604 זה, ע"פ הנחיות תכנית 2185 – גני צהלה החדשה.

כפי שדווח לעיל בסעיף המתאר את רקע הבקשה יש לציין שהמבנן מחולק ל- 8 מגרשי מגורים, קוטג'ים צמודי קרקע. כמו כן בנוסף לשטחים המפורטים תותרנה עליות גג בשטח 23 מ"ר לכל יחידה בחלל הגג.

**מצב תכנוני מוצע:**

בהתאם לסיכום עם אדר' המנהל ואדר' הרישוי, מוצע לאשר שינויים לתכנית העיצוב במבנן 604 בתב"ע 2185, במגרש הצפון מערבי - חלקה 601 - כדלקמן:

1. הגבהת גובה המבנים במטר אחד לפי הוראות תכנית מתאר ג'1.
2. שינוי העמדת המבנים ומיקום החניות (בתוך המגרשים).
3. מתן אפשרות לתכנון שני גגות בעלי ארבעה שיפועים.
4. מתן אפשרות לתכנון כניסות ראשיות לבתים מכל חזיתות המבנה.

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

ממליץ לאשר את המבוקש כמפורט לעיל, בתנאי השלמת פרטי המצב הקיים ע"ג התשריט והתאמתו לדרישות הצוות.

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

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
- שינוי עיצוב למבנן 610 - גני צהלה - תב"ע 2185	24/09/2008
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	5 - 0028-08

**מטרת הדיון :** שינוי עיצוב ארכיטקטוני למבנן מס' 610 חלקה 642 (מגרש 78/ב) בגוש 6624 עפ"י תכנית מס' 2185 - גני צהלה החדשה.

**מסלול :** שינויים לתכנית עיצוב.

**מיקום :** ממזרח: מגרש מגורים (רח' ברוידס אברהם 3,5) בנוי מצפון: מגרש מגורים (רח' אברך ישעיהו 6,6א) בנוי ממערב: שפ"פ ומעבר לו מגרש מגורים בנוי

**כתובת :** רח' אברך ישעיהו 4

**גוש חלקה :** חלקה 642 בגוש 6624.

**מסמכי רקע :** תשריט עיצוב ארכיטקטוני של אדריכל קלאודיו אוסנגר ואורנה לוי מתאריך 14/09/2008.

**בעלות :** פרטיים.

**פרטים :**

#### מצב סטטוטורי

תכנית מס' 2185 אזור גני צהלה החדשה, הכוללת איחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת הבעלים, מאושרת משנת 1994. התכנית משתרעת בין הרחובות משה סנה במערב, צה"ל בדרום והמצביאים במזרח וכוללת 296 יחידות דיור בקונפיגורציות שונות של קוטגיים ודופלקסים על קומת עמודים. שטח התכנית מחולק למבננים. כל מבנן מחולק למגרשי מגורים, כמפורט לעיל.

סעיף 11 ה' של הוראות התכנית, קובע כי "היתר הבנייה יוצא רק לאחר אישור נספח לעיצוב ארכיטקטוני לכל מבנן בשלמות ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבנייה שיערך עפ"י נספח עיצוב ארכיטקטוני לדוגמא של מבנן 602 המהווה חלק אינטגרלי מתכנית מתאר מס' 2185 המאושרת והכוללת הוראות בינוי".

בשנת 1996 אושר, ע"י הועדה המקומית, נספח עיצוב ארכיטקטוני למבנן מס' 610 בשם חלק מבעלי המגרשים הכלולים במבנן (ע"י אדר' אורנה לוי).

קוי בנין	ניתן יהיה להקטין את קוי הבנין, לשם שיפור התכנון במגרש, בהתאם לנקבע בתקנות התכנון והבניה ובכפוף לפרסום הקלה לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה ודיון בהתנגדויות, באם תוגשנה.
מרפסות	ניתן יהיה להבליט מרפסות, בהתאם לנקבע בתקנות התכנון והבניה ובכפוף לפרסום הקלה לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה ודיון בהתנגדויות, באם תוגשנה.
קביעת מפלס 0.00 לכל יחידות דיור	ייקבע בתכנית ההגשה, בהתאם לתכניות החלות במקום, בכל יחידת דיור ימדד מפלס ה-0.00 במרכז החזית הפונה לדרך (שפ"פ) המקשרת בין היחידות במבנן.
גגות	שיפוע גגות הרעפים יהיה 40% עם אפשרות למרפסות לא מקורות כפתח בגג הרעפים. צורת הגג תהיה ארבע שיפועי. ובהתאם להוראות תכנית ג1.
קולטי שמש ודודים	קולטים בשיפוע גג הרעפים והדוד בתוך המבנה.
עיצוב שטח פרטי פתוח	3. השפ"פ ירוצף באבני ריצוף משתלבות באופן שיבטיח אפשרות נסיעת מכונות שירות

4. השפ"פ ירשם כרכוש משותף של כל דיירי המבנן. (אשפה, כיבוי אש וכו').	
לכל יחידת מגורים יותקן מתקן לפח אשפה צמוד לגדר החיצונית. גודלו, צורתו ושאר הפרטים עפ"י הנחיות אגף התברואה.	פחי אשפה
3. החנייה תהיה מקורה בגג שטוח בלבד ע"י בטון באופן אחיד לכל היחידות במבנן. 4. סגירת החנייה תעשה באופן אחיד לכל היחידות במבנן.	חניה
3. גדרות בין מבנים או מעברים יהיו מבנייה עד גובה 1.50 + מ' ובהתאם לתקנות התכנון והבניה. 4. גדר לרחוב בגובה עד 1.50 + מ' מעל פני הרחוב.	גדרות
3. העמדת המבנים בתחום המבנן תהיינה בהתאם לנספח העיצוב הארכיטקטוני. 4. כל חיבורי החשמל, הטלפון וצנרת הטלויזיה ייעשו בחיבורים סמויים.	הוראות ביצוע
3. כל המדרכות ירוצפו בריצוף משתלב. 4. תובטח א.ש. מונמכת בכניסה למבנים (לאפשר כניסת רכב).	מדרכות
גמר חזיתות וגדרות יהיה בגוון ובצבעים אחידים לכל המבנן.	גמר חיצוני (כולל גדרות)
קונטור המבנים בנספח זה הינו עקרוני בלבד ואינו מחייב מבחינת תכניות ומבנים לבד מחלוקת המגרש והוראות העיצוב הארכיטקטוני.	תכניות המבנים
תתאפשרנה כניסות ראשיות לבתים מכל חזיתות המבנה	כניסות לבתים
מיקומן של החניות, פחי האשפה וכיו"ב בתחום המגרש הינן עקרוניות, המיקום הסופי יקבע בעת הוצאת היתר הבניה בתאום ובאישור של האגפים השונים בעת"א-יפו.	מיקום חניות ומתקנים אחרים במרווחים

**מצב השטח בפועל:** במבנן זה 8 מגרשים. יתר המגרשים בנויים. במרכז המתחם רחוב (ביעוד שפ"פ) בו מתאפשרת גישה לרכב ולהולכי רגל.

**מצב תכנוני קיים:** בתאריך 04/09/1996 (מס' החלטה 173ב'-10) אשרה הועדה המקומית תכנית עיצוב ארכיטקטוני למבנן 610 זה, ע"פ הנחיות תכנית 2185 – גני צהלה החדשה. כפי שדווח לעיל, יש לציין שהמבנן מחולק ל- 8 מגרשי מגורים, קוטגים צמודי קרקע. כמו כן בנוסף לשטחים המפורטים תותרנה עליות גג בשטח 23 מ"ר לכל יחידה בחלל הגג.

בתאריך 31/05/2000 (מס' החלטה 257ב'-5) הוגשה לוועדה המקומית שינוי לתכנית עיצוב ארכיטקטוני לשני מגרשים-מגרש 78 הנדון ומגרש 73 הנגדי - במבנן 610 זה. תכנית זו כללה שינוי בקו הבנין, הפיכת הדופלקסים לקוטגים והתיחסות לגובה המבנה. התכנית אושרה בתאריך 11/10/2000 ע"י הועדה לאחר פרסום הקלה לפי סעיף 149.

**מצב תכנוני מוצע:**

בהמשך למאושר בתכנית העיצוב משנת 2000, מוצע לאשר שינויים לתכנית העיצוב במבנן 610 בתב"ע 2185, במגרש 78ב, כדלקמן:

1. הגבהת גובה המבנים במטר אחד לפי הוראות תכנית מתאר ג'1.

2. שינוי העמדת המבנים ומיקום החניות (בתוך המגרשים).
3. מתן אפשרות לתכנון שני גגות בעלי ארבעה שיפועים.
4. מתן אפשרות לתכנון כניסות ראשיות לבתים מכל חזיתות המבנה.

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

ממליץ לאשר את המבוקש כמפורט לעיל, בתנאי השלמת פרטי המצב הקיים ע"ג התשריט והתאמתו לדרישות הצוות.

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

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
- שינוי עיצוב למבנן 619 - תב"ע 2185 דיון בעיצוב ארכיטקטוני (2) דיון חוזר	24/09/2008 6 - 0028-08

**מטרת הדיון:** דיון חוזר - שינוי עיצוב ארכיטקטוני למבנן מס' 619 חלקה 696 בגוש 6624 עפ"י תכנית מס' 2185 - גני צהלה החדשה.

**מסלול:** שינויים לתכנית עיצוב.

**מיקום:** מצפון: מגרש מגורים (רח' עיר שמש 60)  
ממזרח: רחוב מצביאים  
ממערב: שב"צ

**כתובת:** רח' בן-גל (דג"מס) מיכאל 2

**גוש חלקה:** חלקה 696 בגוש 6624.

**מסמכי רקע:** תשריט עיצוב ארכיטקטוני של אדריכל קלאודיו אוסנגר מתאריך 25/03/2008.

**בעלות:** פרטיים.

**פרטים כללי:** בישיבתה מספר 0019-08 מב' מיום 25/06/2008 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

**" לשוב ולדון בתכנית העיצוב לאחר תיאום עם אדריכל המינהל. "**  
(בישיבה השתתפו: דורון ספיר, ארנון גלעדי, דוד עזרא, נתן וולוך ומיטל להבי)

בהתאם להחלטת הועדה, התקיימה פגישה בנושא הנדון בתאריך 08.09.2008 אצל אדר' המנהל בנוכחות אדר' הרישוי וצוות צפון ובה הוחלט לאשר את העיצוב המוצע, כפי שיפורט להלן.

**מצב סטטוטורי**

תכנית מס' 2185 אזור גני צהלה החדשה, הכוללת איחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת הבעלים, מאושרת משנת 1994. התכנית משתרעת בין הרחובות משה סנה במערב, צה"ל בדרום והמצביאים במזרח וכוללת 296 יחידות דיור בקונפיגורציות שונות של קוטגיים ודופלקסים על קומת עמודים. שטח התכנית מחולק למבניים. כל מבנן מחולק למגרשי מגורים, כמפורט לעיל.

סעיף 11 ה' של הוראות התכנית, קובע כי "היתר הבנייה יוצא רק לאחר אישור נספח לעיצוב ארכיטקטוני לכל מבנן בשלמות ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה שיערך עפ"י נספח עיצוב ארכיטקטוני לדוגמא של מבנן 602 המהווה חלק אינטגרלי מתכנית מתאר מס' 2185 המאושרת והכוללת הוראות בינוי".

בשנת 1997 אושר, ע"י הועדה המקומית, נספח עיצוב ארכיטקטוני למבנן מס' 619 בשם חלק מבעלי המגרשים הכלולים במבנן (ע"י אדר' אבינעם שפר).

קוי בנין	ניתן יהיה להקטין את קוי הבנין, לשם שיפור התכנון במגרש, בהתאם לנקבע בתקנות התכנון והבניה ובכפוף לפרסום הקלה לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה ודיון בהתנגדויות, באם תוגשנה.
מרפסות	ניתן יהיה להבליט מרפסות, בהתאם לנקבע בתקנות התכנון והבניה ובכפוף לפרסום הקלה לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה ודיון בהתנגדויות, באם תוגשנה.

קביעת מפלס 0.00 לכל יחידות דיור	ייקבע בתכנית ההגשה, בהתאם לתכניות החלות במקום, בכל יחידת דיור ימדד מפלס ה-0.00 במרכז החזית הפונה לדרך (שפ"פ) המקשרת בין היחידות במבנן.
גגות	שיפוע גגות הרעפים יהיה 40% עם אפשרות למרפסות לא מקורות כפתח בגג הרעפים, צורת הגג תהיה ארבע שיפועי. ובהתאם להוראות תכנית ג1.
קולטי שמש ודודים	קולטים בשיפוע גג הרעפים והדוד בתוך המבנה.
עיצוב שטח פרטי פתוח	5. השפ"פ ירוצף באבני ריצוף משתלבות באופן שיבטיח אפשרות נסיעת מכוניות שירות (אשפה, כיבוי אש וכו'). 6. השפ"פ ירשם כרכוש משותף של כל דיירי המבנן.
פחי אשפה	לכל יחידת מגורים יותקן מתקן לפח אשפה צמוד לגדר החיצונית. גודלו, צורתו ושאר הפרטים עפ"י הנחיות אגף התברואה.
חניה	5. החנייה תהיה מקורה בגג שטוח בלבד ע"י בטון באופן אחיד לכל היחידות במבנן. 6. סגירת החנייה תעשה באופן אחיד לכל היחידות במבנן.
גדרות	5. גדרות בין מבנים או מעברים יהיו מבנייה עד גובה 1.50 + מ' ובהתאם לתקנות התכנון והבניה. 6. גדר לרחוב בגובה עד 1.50 + מ' מעל פני הרחוב.
הוראות ביצוע	5. העמדת המבנים בתחום המבנן תהיינה בהתאם לנספח העיצוב הארכיטקטוני. 6. כל חיבורי החשמל, הטלפון וצנרת הטלויזיה ייעשו בחיבורים סמויים.
מדרכות	5. כל המדרכות ירוצפו בריצוף משתלב. 6. תובטח א.ש. מונמכת בכניסה למבנים (לאפשר כניסת רכב).
גמר חיצוני (כולל גדרות)	גמר חזיתות וגדרות יהיה בגוון ובצבעים אחידים לכל המבנן.
תכניות המבנים	קונטור המבנים בנספח זה הינו עקרוני בלבד ואינו מחייב מבחינת תכניות ומבנים לבד מחלוקת המגרש והוראות העיצוב הארכיטקטוני.
כניסות לבתים	תתאפשרנה כניסות ראשיות לבתים מכל חזיתות המבנה
מיקום חניות ומתקנים אחרים במרווחים	מיקומן של החניות, פחי האשפה וכיו"ב בתחום המגרש הינן עקרוניות, המיקום הסופי יקבע בעת הוצאת היתר הבניה בתאום ובאישור של האגפים השונים בעת"א-יפו.

**מצב השטח בפועל:** במבנן זה 9 מגרשים. שני המגרשים הגובלים במגרש הנדון מצפון בנויים (לפי תכנית העיצוב שאושרה בשנת 1997). יתר המבנן טרם בנוי. במרכז המתחם רחוב (ביעוד שפ"פ) בו מתאפשרת גישה לרכב ולהולכי רגל.

**מצב תכנוני קיים:** בתאריך 05/03/1997 (מס' החלטה 185-ב'6) אשרה הועדה המקומית תכנית עיצוב ארכיטקטוני למבנן 619 זה, ע"פ הנחיות תכנית 2185 – גני צהלה החדשה.

כפי שדווח לעיל בסעיף המתאר את רקע הבקשה יש לציין שהמבנן מחולק ל- 9 מגרשי מגורים, קוטג'ים צמודי קרקע. כמו כן בנוסף לשטחים המפורטים תותרנה עליות גג בשטח 23 מ"ר לכל יחידה בחלל הגג.

**מצב תכנוני מוצע:**

בהתאם לסיכום עם אדר' המנהל ואדר' הרישוי, מוצע לאשר שינויים לתכנית העיצוב במבנן 619 בתב"ע 2185, במגרש הדרום מערבי - חלקה 696 - כדלקמן:

1. הגבהת גובה המבנים במטר אחד לפי הוראות תכנית מתאר ג'1.
2. שינוי העמדת המבנים ומיקום החניות (בתוך המגרשים).
3. מתן אפשרות לתכנון שני גגות בעלי ארבעה שיפועים.
4. מתן אפשרות לתכנון כניסות ראשיות לבתים מכל חזיתות המבנה.

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

ממליץ לאשר את המבוקש כמפורט לעיל, בתנאי השלמת פרטי המצב הקיים ע"ג התשריט והתאמתו לדרישות הצוות.

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



<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/8א(1839 - תכנית עיצוב ארכיטקטוני - בית כנסת רמת אביב ג')	24/09/2008
	7 - 0028-08

תכנית עיצוב ארכיטקטוני - בית כנסת בשכונת רמת אביב ג'.

**מטרת הדיון:** אישור תכנית עיצוב ארכיטקטוני מס' 1839 תעא/8, למבנה בית כנסת.

**מסלול התכנית:** אישור הועדה המקומית ובתאום עם לשכת התכנון המחוזי.

**מיקום:** רחוב אליהו חכים פינת רחוב עקיבה ברון, שכי' רמת אביב ג'.

מצפון : שטח ציבורי פתוח,  
מדרום : רחוב עקיבה ברון ושורת מבני מגורים קיימים בני 7 קומות,  
ממזרח : רחוב אליהו חכים,  
ממערב : מגרש למבנה ציבור בו קיים גן ילדים.

**כתובת:** חכים אליהו 5 פינת ברון עקיבא 2.

**גוש/חלקה:** חלקה 125 בגוש 6631

**שטח קרקע:** 2.051 דונם.

**מתכנן:** אורי מרקוזה - משרד אדריכלים.

**יזם:** עמותת בית הכנסת לכלל ישראל רמת אביב ג'.

**בעלות:** עיריית תל אביב יפו.

#### **מצב השטח בפועל:**

- א. המגרש אינו בנוי וכיום משמש כחניה לא מוסדרת לתושבי הסביבה.
- ב. מגרש זה מהווה חלק מ-4 מגרשים סמוכים זה לזה, המיועדים למבני ציבור, לאורך רחוב עקיבא ברון. כיום בנויים 2 מתוך 4 המגרשים.
- במגרשים הבנויים: מעון ילדים ובמגרש הסמוך לבית הכנסת קיים מבנה ל-2 גני ילדים ובאחרונה אושר הקמת גן ילדים נוסף במגרש הסמוך למעון.

#### **פרטים:**

- א. על השטח הני"ל חלה תכנית מפורטת מס' 1839 מאושרת משנת 1978, לפיה המגרש הנדון מיועד למבני ציבור לבניית בית כנסת מרכזי של השכונה. הוראות התכנית קובעת כי תנאי להיתר בניה הוא אישור תכנית עיצוב ארכיטקטוני ע"י הועדה המקומית בתאום עם לשכת התכנון המחוזית.
- ב. זכויות הבניה למבני ציבור עפ"י תכנית מתאר ל-3 - "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:**

- תכנית העיצוב המוצעת חלה ספציפי על המגרש אליו מבוקש להקים בית כנסת וכוללת את המסמכים הנדרשים כפי שנקבע בהוראות התכנית הראשית שהם:
1. תכנית פיתוח עקרוני של המגרש הכולל את אופן עמדת הבניין וצורתו וסידורי חניה ל- 34 מכוניות.
  2. תכנית קומות המבנה, קביעת מפלס הכניסה לבניין, גובה הבניין ומספר הקומות, חתכים ותכנית גגות.
  3. תכנית חזיתות המבנה הכוללת פרטי גמר לרבות צורת וגמר הגגות.
  4. 3 דפי הוראות של תכנית העיצוב.

**חוות דעת הצוות:** (מוגש ע"י אורן קלריס):

- ממליצה לאשר את תכנית העיצוב עקרוני לשימוש בית כנסת ולפי האמור להלן:
1. יש לציין שתכנון בית הכנסת הנ"ל נעשה בשיתוף עם השכונה ע"י נציג נבחר, מר צבי אורן.
  2. כפי שהוזכר מעלה המגרש היום משמש כחניה ציבורית, מתכנן הפרוייקט התבקש על ידנו לשלב חניה ציבורית בתכנון המבנה ולאשרה באגף התנועה.
  3. זכויות הבניה המבוקשים הם פחות ממסגרת המותר בתכנית מתאר מקומית ל- 3, המאפשר תוספת בעתיד לפי הצורך (התכנית תכלול באופן סכמטי בתכנית את נפח התוספת בעתיד).
  4. כמו כן, יקבע בהוראות התכנית כי בעת הוצאת היתר בניה לבית הכנסת, יידרש אישור ע"י מה"ע או מי מטעמו, גובה רצפות חזיתות, חומרי גמר, ופיתוח השטח.
  5. להעביר את התכנית לתיאום עם לשכת התכנון המחוזית, לאחר תיקונים טכניים.

**החלטת מה"ע:****החלטת ועדה:**

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/2533 א - הסדרת דרכים וגישות ותוספת מגורים - שכ' צהלה דיון בהתנגדויות	24/09/2008 8 - 0028-08

**מטרת הדיון:** התנגדויות לתכנית להסדרת שטחים ציבוריים - שכ' צהלה.

**מסלול התב"ע:** בסמכות הועדה המחוזית.

**מיקום:** חלק הצפון מזרחי בשכונת צהלה, לפי הקו הכחול שבתשריט.

**גוש/חלקה:** בגוש 6332 חלקות שלמות 20, 41, 65, 80, 101, וחלקי חלקות 116 – 117.  
**בגוש 6335** חלקה שלמה 34 – 77, 79 – 90, 149 – 151, 163 – 165, 170 – 172,  
 180 – 183, 189, 228, וחלקי חלקות 22, 184, 241, 252.  
**בגוש 6336** חלקות שלמות 142 – 143, 152 – 153, 260, 274 – 275, 301,  
 304, 320 וחלקי חלקות 259 ו-379.

**שטח קרקע:** כ – 75 דונם.

**מתכנן:** צוות תכנון צפון - אגף תב"ע, מנהל הנדסה.

**יזם:** הועדה המקומית לתכנון ולבניה ואגף נכסי העירייה

**בעלות:** עיריית תל אביב - יפו ואחרים.

**מטרת הדיון:** הפקדת תכנית בסמכות מחוזית.

**פרטים:**

**מצב תכנוני קיים:**

כיום התכניות החלות במקום הן: תג"פ 333, ו- 333 א', 748 ו- 958 המאושרות משנת 1954 ומשנת 1966.

עפ"י תכניות 333 ו- 333 א' נבנתה שכונה צהלה.

במשך השנים הוזנחו המעברים המוגדרים בתב"ע כשבילים להלכי רגל ושצ"פים וכיום מהווים מטרד לשכונה מבחינת תברואתית וחלק מהתושבים סיפחו לעצמם את הרצועות, נטעו עצים וצירפו את המעברים או חלק מהם לגינתם.

בעבר קודמה תכנית (2533) ביוזמת ממ"י, להסדרת שטחים ציבוריים, הקצאת שטחים עבור הקמת בית אבות ו- הקמת 42 יחידות קוטג'ים.

בעת אישור תכנית זו תב"ע 2533 א' להפקדה ע"י המחוז, בוטלה תכנית 2533.

**מצב תכנוני מוצע:** להביא לדיון מחדש את תב"ע 2533 – שכ' צהלה.

התכנית הנוכחית מוגשת ביוזמת אגף נכסי העירייה ואגף תב"ע.

התכנית כעת מבקשת לטפל בהסדרת שטחים ציבוריים ע"י: התוויית דרכים משולבות, התוויית דרכים חדשות, הצרת שבילים להלכי רגל, ביטול שבילים, השלמת חלקות מגורים הגובלות לשבילי לביטול (שטחי השלמות אלו, מקנות זכויות בניה), הוספת תכליות למגרש הצופים לפי "ל3".

לעניין ביטול שבילים ו/או ביטול חלק מהשצ"פים, יצירת שביל להלכי רגל ושטחים להשלמה התכנית כוללת בהוראותיה 2 חלופות למקרה שבעלי חלקות גובלות עם שטחים להשלמה לא ירצו לרכוש שטחים אלה.

1. במקרה שנותר שביל/דרך בין שטחי ההשלמה, אזי שטח שלא יידרש יפותח ע"י העירייה.
2. במקרה שמתבטל שביל/דרך לחלוטין, תהייה אפשרות לאחד מבעלי החלקות הגובלות לרכוש גם את חלקו של הבעלים האחר, (שאינו מעוניין בשטח), תוך חתימה על כתב ויתור כנ"ל בתאום עם אגף נכסי העירייה.

**התכנית הומלצה לאישור ע"י הועדה המקומית בישיבתה מיום 21/09/2005 (פרוט' 2005 ב' – 22 החלטה מס' 8): להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית ואת ביטולה של תכנית 2533.**

### פרטי תהליך האישור:

מליאת הועדה המחוזית בישיבתה מספר 731 מיום 14/05/2007 דנה בתכנית והחליטה: הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 5777 בעמוד 1998 בתאריך 20/02/2008.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

הצופה 17/04/2008

הארץ 17/04/2008

העיר 18/04/2008

### פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית: להלן שמות בעלי הנכסים + כתובתם

בניהו 8	אודי אנג'ל	1
בניהו 10	אורלי טלמור	2
יואב 17 – 19	אלי ברקת	3
יואב 16	בר-און יצחק	4
הפרסה 49, 51, 47, 46 ובניהו 11, 13, 14, 16, 17, 20	בת-שבע שיוף	5
הפרסה 7	דינה קרת	6
רחוב הפרסה 29	גיורא איזובר	7
הפרסה 27	תמר להט לינקובסקי	8
יואב 1 או רח' אבנר 17	סיגלית ורפאל ירושלמי	9
בת יפתח 4	נטלי וסוהר דורון	10
הפרסה 17	מורג דניאלה	11
יהונתן 27	ניר גלאון	12
הפרסה 4	סקלוט שלמה	13
עשהאל 20	עמרי פדן	14
יואב 18	פנינה הוד	15
בניהו 15	עמיקם חרל"פ עו"ד	16
אבישי 20	יוסף גבע	17

פירוט התנגדויות:

**התנגדות מס' 1: מר אודי אנג'ל מיצג ע"י עו"ד טלמור – רחוב בניהו 8 גוש 6335 חלקה 90.**

**התנגדות מס' 2: גב' אורלי טלמור, מיוצגת ע"י עו"ד טלמור – רח' בניהו 10 גוש 6335 חלקה 89.**

מוסבר ע"י המתנגדים שמדובר בהתנגדות אר ורק לחלק הנוגע לדרך האמורה להיות במצב החדש הגובל בביתם. בתחילה מציינים ששכונת צהלה תוכננה ונבנתה כמקשה אחת, בת 520 בתי אב והתכנון נתן מענה לכל צרכי השכונה.

התכנית מציעה בקטע שבין רח' בניהו לבין רח' הפרסה, 4 מעברי דרך, כולם במקום שבילים להולכי רגל, אשר לפחות אחד מהם, זה המוצע בין בניהו 8 ל-10, כלל אינו ניתן לביצוע ובנוסף הינו מיותר לחלוטין ומהווה כפילות מיותרת, אין בו כדי להוסיף דבר או לפתור איזה בעיה תוך פגיעה חמורה שלא לצורך בבתיים הגובלים בו ועל כך יש לבטלו.

גם טוענים שלא ניתן לבצע את הדרך המוצעת בחלק שבין רח' הפרסה מס' 3 ו-4 כי רחוב הדרך בקטע הנ"ל צר ביותר ולא יאפשר כלל מעבר מכונית ובוודאי לא תתאפשר מדרכה או מעבר משולב עם הולכי רגל.

גם שהדרך המוצעת עוברת בתוך המגרש שברח' הפרסה 4, ולדעתו לתכנית המוצעת אין סמכות להפקיע מהמגרש הנ"ל.

- כמו כן ביצוע דרך זו תיווצר סכנה בטיחותית חמורה ביותר הן למעבר מכוניות הן למעבר הולכי רגל, ילדים עגלות ילדים וכו'.
- בנוסף טוענים שהתכנית פוגעת בקניינם ואינה נותנת משקל ראוי לזכויות הקניין של הם ופוגעת בהם פגיעה כלכלית מהותית לפי כך הם מציעים:
1. לוותר על הדרך המוצעת בין הכתובות בניהו 8-10 ולהשאירו כשביל להולכי רגל בלבד כפי שתוכנן מלהתחילה, כי היא משמשת ילדים בדרכם לבית הספר, שביל לבית הכנסת, וכשביל להולכי רגל המוביל למרכז המסחרי.
  2. התנועה תזרום לאורך רח' בניהו עד מספר 20 ששם קיימת הדרך המוצעת הקרובה והמקבילה (במרחק של 110 מטר מהדרך שהוא מתנגד לה, וזו תהיה דרך הכניסה לרח' הפרסה ודרך יציאה מרח' הפרסה מס' 59.

### מענה להתנגדויות מס' 1, 2, 8, 13.

1. כבר במצב המאושר רחוב הפרסה מוגדר כדרך סטטוטורית לכל דבר גם בקטע הרח' שביו בניהו 8 – 10. כעת התכנית מציעה לחבר בין החלקים המאושרים וליצור דרך סטטוטורית רציפה אחת, בהתאם לקיים בפועל.
2. לעניין סימון רחוב הדרכים החדשות – **לקבל את התנגדות בנושא סימון רחוב הדרכים ולהוסיף את המיזדות של רחוב הדרכים בתשריט לפני מתן תוקף.**  
כמו כן הנושא זה תואם אגף התנועה ובסעיף 12 סעיף קטן 4 צויין שבצמתי רחובות קונבנציונליות או משולבות יוסדר רדיוס סיבוב מינימלי של 5 מטר על חשבון המגרשים הפינתיים. ובמפגש בין שביל להולכי רגל לבין דרך מכל סוג, יוסדר רדיוס מינימלי של 2 מטר, על חשבון מגרשים פינתיים.
3. התכנית מציעה את קטע הדרך שבין רחוב בניהו 8 – 10 ובין רח' הפרסה 3 – 4 כדרך משולבת, לפי כך הרחוב המוצע הינו מספק, שכן הולכי הרגל וכלי הרכב משתמשים יחד באותו רחוב.
4. יודגש שוב שמצב זה מתפקד כך כבר היום, בפועל ומזה עשרות שנים, כך שבתפקוד אין שינוי בשטח. לעניין גישה להולכי רגל לבית הספר יצויין כי קיים שצ"פ ושביל מרכזי המגיעים אל בית הספר והוא אמור לשמש לכך. זאת מעבר לגישות דרך הרחובות המשולבים, המתקזים לאותו שביל, ולרחובות הראשיים המגיעים אל בית הספר.

### התנגדות מס' 3: מר אלי ברקת מיוצג ע"י עו"ד ג.טלמור – רח' רח' יואב 17 ו - יואב 19.

**בגוש 6335 חלקה 144 וחלקה 143.**

#### **שטחים אלו לא כלולים בתכנית המופקדת.**

1. המתנגד טוען שבתג"פ/333, השטח היה ביעוד שטח ירוק פרטי. לאחר מכן שונה ל"מגרש ציבורי פתוח". לדעתו מעבר זה ללא מטרה, אין בתים מצפון ואין דרישה לקיומו של השצ"פ ברוחב 6 מטר.
  2. השטח שבין 2 החלקות הנ"ל לא שימש כשביל להולכי רגל או מעבר ציבורי, לא בתכנון ולא בפועל.
  3. השטח כנראה מיועד לניקוז מי נגר עיליים שזרמו טבעית במקום והתוואי נקרא "וואדי צהלה".
  4. שטח זה לא כלול בתכנית הנוכחית ובתכניות הקודמת כן היה כלול.
  5. טוען גם שהשטח הנ"ל לא נחוץ וצירופה לתכנית יהיה גם לפתרון השלמת החלקות שלו.
  6. הותרת שטח רחב ללא הכללתו בתכנית, תיצור ירידת ערך מהותית ביותר ופגיעה קניינית קשה ב-2 בתיו המצויים בשני צדדיו של השטח.
  7. המתנגד מבקש לצרף את החלקות שלו והשצ"פ ובאותו מעמד להעבירו מערבה ברוחב 2 – 3 מטר במקום 6 מטר.
  8. המתנגד מוכן לקחת על עצמו, על חשבונו, את הכנתו וביצועו של פתרון ניקוז תת- קרקעי למי גשמים ומי נגר עיליים, לפי דרישות העירייה, בתנאי העבירתו (של השביל) מערבה שלא יעבור בין 2 מגרשיו.
  9. ממשיך וטוען המתנגד שאין מקום לשינוי מהותי של יצירת מעבר משכונה לשכונה, יצירת חיבור בין שכונת צהלה והמשתלה הוא מפגע ציבורי חמור בקיום ובפתיחת מעברים בין שכונה לשכונה, עמדת הועד של צהלה הינה והיתה כל השנים, למניעתם של חיבור י מעבר בין שכונה לשכונה.
  10. תג"פ/333 היתה תכנית אשר לפיה צהלה נבנתה, בבניה הומוגנית ובשלמות, השטח המתוכנן כיום כשביל, כשטח ציבורי פתוח.
- בתשריט ניתן לראות את ההיגיון התכנוני של יצירת רצף שצ"פ שנועד לצרכי ניקוז, בהפרשי גבהים קיימים מחורשת צהלה בדרום, ועד הגבול הצפוני ברח' יואב, כאשר שבילי להולכי רגל, מתוכננים וקיימים במקומות אחרים. השינויים המוצעים כעת בחלק הנוגע לו, מפריס את ההומוגניות והאיזון אשר היו נחלת התכנון המקורי בתג"פ/333.
- עוד מציין המתנגד שמאז שנת 1967 קויים בפועל סיכום עם שכניו של המתנגד מדרום, עם עיריית ת"א, לפיו תניח העירייה צינור ניקוז וביוב במקום הוואדי, ותכסה אותו בעפר, ואת הגינון והטיפול ושמירת השטח יעשו השכנים. מצב זה מתקיים עד עצם היום הזה.

**מענה להתנגדות מס' 3 וגם להתנגדות מס' 9:**

המתנגדים אינן כלולים בתכנית, כמו מגרשים נוספים אחרים וזאת לפי הנחיית הועדה המחוזית לאור שיקולים תכנוניים ולדרישה של מתכנת המחוז, לראות תכנון שיכלול את כל החלק הצפוני של שכונת צהלה כולל שכ' המשתלה ויתר השטחים שמצפון.

- מצ"ב סיכום ישיבת מכינה, שהתקיים בתאריך 1/05/2007, בלשכת התכנון המחוזית לנושא שינוי גבולות התכנית.

**התנגדות מס' 4 : גב' מרים ומר יצחק בר-און ע"י עו"ד טלמור- רח' יואב 16 גוש 6335 חלקה 164.**

ההתנגדות בדומה למתנגד מס' 3 כאשר ההבדל הוא שבביל אליו מדובר בהתנגדות זאת, מהווה חלק מהתכנית המופקדת. הנקודות המועלות בהתנגדות הם :

1. השביל המתוכן, בסמוך לשטח להשלמה למגרשם, הינו מיותר לחלוטין, אין הוא דרוש לציבור ואין ולא היה כל צורך בו. ההיסטוריה הארוכה (58 שנות קיום שכונת צהלה), אכן מלמדת כי גם לא באה עליו כל דרישה ציבורית להפכו לשביל.
  2. השביל המתוכן יכול ליצור תקדים מסוכן של מעבר משכונה לשכונה בניגוד לעמדת ועד צהלה ותושבי השכונה.
  3. השביל הגובל עם קניינים ובביתם ואשר עלול ליצור שביל מעבר בצמוד לביתם יגרום להם ירידת ערך ניכרת לביתם, למטרד קשה של עוברי אורח, תהא בכך פגיעה קשה בבטחונם האישי מחמת הגישה החדשה שתיפתח לאורך כל החזית הצידי ובעיקר בשל הנגישות החדשה שתיווצר.
  4. בנוסף מספרים המתנגדים שהגיעו לידי הבנה בעל פה עם עיריית ת"א – יפו, החל משנת 1967, לפיה במידה ויגננו ויטפחו את השטח יחד עם שכנם הגובל, ייגנו הרעיון לפתיחת שביל מעבר כמתוכן כיום במצב המוצע.
- המתנגדים טוענים שקיימו וביצעו את חלקם בהסכם בפועל, במשך כל השנים, ואכן המצב בשטח לא השתנה לפי ההבנה והסיכום עם העירייה.
- שביל זה היה וואדי אשר ניקז מי נגר עיליים עד לחורשת צהלה.
- השביל מיותר כי הוא מהווה כפילות למעבר קרוב קיים, המצוי במרחק של 50 מטר בלבד ("סימטת הרב") המחבר רחוב יונתן לרחוב יואב, מעבר זה בשימוש הציבור, כגישה לבית הכנסת השכונתי ובכלל כמעבר ציבורי. יש לציין שמעבר זה אינו הומה והתנועה בו מעטה ודלילה, דבר המלמד על יעדר הצורך בהוספת מעבר או שביל בתוואי זהה כמתוכן.
- כמו כן טוענים שהתכנית הקודמת תב"ע 2533 לא כללה כלל השביל הסמוך לביתם כמו כן ביתם לא נכלל בקו הכחול, אלא לעניין סיפוח שטח השלמה מדרום ללא קשר לשצ"פ אשר מתוכן כעת להיות שביל מעבר.

**מענה להתנגדות מס' 4:**

במצב הסטטוטורי המאושר קיים במקום שצ"פ למעבר הולכי רגל. גם אם מעבר זה עד היום לא נדרש את פיננסי כשביל למעבר הולכי רגל, הרי שלעתיד יש צורך לשמור על רצף השבילים והנגישות בין חלקי העיר ושכונותיה.

ייתכן שאם השביל/שצ"פ היה פנוי ופתוח למעבר היו משתמשים בו כבר.

**התנגדות מס' 5: התנגדות גב' בת שבע שיזף מיוצגת ע"י עו"ד אילני שלומי – רחוב הפרסה 49, גוש 6335 חלקה 60.**

- התנגדות זו מרכזת התנגדותם של 10 בעלי בתים בכתובות שלהלן :
1. גב' בת שבע ומר מיכאל שיזף – רחוב הפרסה 49, גוש 6335 חלקה 60;
  2. גב' ברכה ומר ברוך פוגלמן – רח' הפרסה 47, גוש 6335 חלקה 59;
  3. גב' תמי ומר רן אייזנברג – רח' בניהו 17, גוש 6335 חלקה 98;
  4. גב' נעמי דגני – רח' בניהו 13, גוש 6335 חלקה 96;
  5. גב' מלכה שמואלי – רח' בניהו 16, גוש 6335 חלקה 86;
  6. גב' דינה ומר יהודה נבון – רח' בניהו 14, גוש 6335 חלקה 87;
  7. גב' שרה ומר אשר דלומי – בניהו 11, גוש 6335 חלקה 95;

8. גב' מרים רון – רח' בניהו 20, גוש 6335 חלקה 84 ;  
 9. מר אורי לוי – רח' הפרסה 51, גוש 6335 חלקה 61 ;  
 10. מר תומר אלי – רח' הפרסה 46, גוש 6335 חלקה 329 ;

1. התכנית 2533 א' חלה על נכסים של חלק מהמתנגדים ועל נכסים גובלים עם נכסים של חלק המתנגדים ורואים את עצמם נפגעים ע"י התכנית.
2. המתנגדים טוענים שאין לאפשר לבעלי חלקות 89, 90, 37, 381 בגוש 6335, לרכוש את השטח ההשלמה, כהגדרתו בתכנית, שנמצא בין הבתים של החלקות הנ"ל.
3. מדובר בדרך המהווה את הכניסה העיקרית לרח' הפרסה, ולמעשה לחלק זה של השכונה, ויש להותיר בדרך זו מקום למעבר הולכי רגל, דבר אשר לא יתאפשר אם בעלי החלקות הנ"ל ירכשו את השטח השלמה.
4. על פי סעיף 12 סעיף קטן 3א להוראות התכנית, בכל צומת מפגש בין רחובות יוסדר רדיוס סיבוב מינימלי של 5 מ'. אם תתאפשר רכישת שטח ההשלמה עלול שלא יוסדר את הרדיוס הנדרש וזאת בניגוד להוראות התכנית.
5. על פי אותו סעיף המוזכר לעיל, בכל מפגש בין שביל להולכי רגל לבין דרך מכל סוג שהוא, יוסדר רדיוס מינימלי של 2 מ', אם תתאפשר רכישת שטח ההשלמה ע"י בעלי החלקות הנ"ל, לא יוסדר רדיוס של 2 מ' וזאת בניגוד להוראות התכנית.
6. אין כניסה לרח' הפרסה ישירות מרח' יונתן והכניסה אליו הינה דרך רח' בניהו. עובדה זו יוצרת מצב לפיו הפניה הראשונה "הקיימת היום" מרח' בניהו לרח' הפרסה (בין המספרי בתים 8 – 10 ברח' בניהו (חלקות 90-89) ו בין רח' הפרסה מס' 1 – 3 (חלקות 37 – 38) הינה הכניסה הבטוחה, כי בכך אין צורך לעבור בצומת מסוכנת עם שדה ראייה מוגבל, לאומת זאת הכניסה הנוספת לרח' הפרסה מרח' בניהו בין מספרים 26 – 28, מסוכנת אך גם משמשת ככניסה עיקרית של תושבי השכונה לרח' הפרסה.
7. לטענתה ילדי השכונה מגיעים לבית הספר היסודי שב רח' עשהאל ברגל, על כך יש לאפשר דרכי גישה רבות בכל האפשר המתאימות למעבר הולכי רגל, כדי למנוע מהילדים מלסכן את עצמם ע"י הליכה בכבישים, וזאת כי הכביש מהווה את הדרך הקצרה יותר עבור הילדים.
8. בסיכום מתבקשת הועדה לשנות את התכנית כך שבין חלקות 90, 89, 37, ו-38 לא יסומן שטח להשלמה ובמקום זה לקבוע ששטח זה יפותח כמדרכה שתאפשר מעבר נח ובטוח להולכי רגל ומעבר בטוח לרכבים הנכנסים לשכונה דרך מעבר זה.

#### מענה להתנגדות מס' 5:

1. אין מניעה לאפשר לחלקות 89 – 90 ו-37 – 38 (בניהו 10-8 והפרסה 3 – 4) לרכוש חלק מהשטח כמוצע, אשר אינו נדרש עבור הסדרת הדרך. אין הרכישה פוגעת בביצוע רדיוסים הנדרשים בהוראות התכנית, שכן אלו יישמרו.
2. המעברים להולכי רגל אל בית הספר הם במספר הרחובות המשולבים והשביל המוצעים בתכנית, אשר מתנקזים לרח' בניהו וממנו, בשביל רחב, אל רח' עשהאל ולבית הספר. אין אפשרות ליצור מעברים חדשים מרח' בניהו לעשהאל כי מדובר בחלקות מגורים קיימות.

#### התנגדות מס' 6: מר גיורה איזובר, תצהיר ע"י עו"ד לאה פורת – רחוב הפרסה 29- גוש 6335 חלקה 51.

- המתנגד מתייחס לסעיף 11 סעיף קטן 1ד' מהוראות התכנית:  
 "במקרה שחלקת שביל או שצ"פ מתבטל לגמרי:  
 התאפשר לאחד מבעלי החלקות הגובלות לרכוש גם את חלקו של בעלים האחר שאינו מעוניין לרכוש את השטח, זאת תוך חתימת כתב ויתור כנ"ל בתאום עם אגף נכסי העירייה."  
 המתנגד מבקש לשנות את הסעיף הנ"ל כדלקמן:  
 1. במקרה שחלקת השביל או שצ"פ מתבטל לגמרי:  
 היה ובעליה המקורי של חלקה שיש להשלימה לא יענה בחיוב להצעת העירייה, לרכוש את השטח ההשלמה המיועד לו לפי הסעיף 11 סעיף קטן 1ב' המוזכר עיל, יתאפשר לאחד מבעלי החלקות הגובלות לרכוש גם את חלקו של הבעלים האחר שאינו מעוניין לרכוש את השטח, וזאת ללא צורך בחתימת הבעלים המקורי על כתב ויתור.  
 לטענת המתנגד שינוי זה דרוש כדי למנוע מצב שבו בעליה המקורי של חלקה שיש להשלימה, לא יהיה מעוניין לרכוש את השטח להשלמה המיועד לו, אך גם יסרב לחתום על כתב ויתור. זאת מתוך ידיעה שהעירייה לא תוכל להציע את השטח לשכן אחר בהעדר חתימתו על כתב ויתור.

בצורה זו העיריה תוכל למנוע מבעליה המקורי של החלקה שיש להשלימה, להמשיך להשתמש בשטח להשלמה כגינה וכדומה(גם ללא זכויות בניה), או לשמרו לשימוש בעתיד(אם בכלל), ללא תשלום מצידו. ומאידך למנוע מהעירייה, שהיא בעלת הזכויות החוקית על השטח להשלמה, לממש את זכויותיה בקרקע ובצורה זו למנוע משכן אחר מעוניין לרכוש את השטח לממש את זכותו.

#### **מענה להתנגדות מס' 6 :**

**לקבל את ההתנגדות ולתקן את הסעיף 11 סעיף קטן 1 ד', שבהוראות התכנית בתאום עם היועצת המשפטית של מינהל הנדסה.**

#### **התנגדות מס' 7 : גב' תמר להט לינקובסקי, תצהיר ע"י עו"ד דוד מגריזו – רח' הפרסה 27.**

טענת המתנגדת, שאין בתכנית התייחסות למצב בו מחד זכאי בעל הקרקע לרכוש שטח השלמה ומאידך אמור לוותר על חלק אחר באותה חלקה כתוצאה מהפקעה לצורכי דרך. וממשיכה לטעון שהתכנית אינה מאפשרת "החלפת קרקעות" דהיינו ששטח שיש לרכושו ינתן ללא תמורה מקום בו שטח אחר באותה חלקה מופקע לצרכי ציבור. המתנגדת רואה בכך מעשה פוגע בזכות הקניין שלה המוקנית לה כדין המפלה לטובה את העירייה באופן מהותי ללא כל סיבה בדין.

#### **מענה להתנגדות מס' 7 :**

לחוק התכנון והבניה בסמכות הועדה המקומית להפקיע שטח על מנת להרחיב דרכים או לאריך אותם על חשבון שטחים פרטיים. אין לעירייה חובה באותו מעמד לבצע החלפת שטחים במקרה שלאותו חלקה גם מסומנת הפקעה וגם השלמה. מעבר לכך התכנית נעשתה על פי שיקולים תכנוניים לטובת האזור והסביבה.

#### **התנגדות מס' 8 : גב' דינה קרת ע"י עו"ד ג. טלמור - רח' הפרסה 7, גוש 6335 חלקה 40.**

**טענותיה בדומה להתנגדויות מס' 1, 1-2, בכך שבסופו של דבר מבקשים את ביטול הכוונה להפוך את שביל הולכי רגל שבין בניהו 8 – 10, לדרך/רחוב כל שהוא.**

**המענה להתנגדות זו נתנה יחד עם התנגדויות 1, 2, 8 ו-13 והתנגדות מס' 7 .**

#### **התנגדות מס' 9 : גב' סיגלית ורפאל ירושלמי ע"י עו"ד יואל שטרן – רחוב יואב מס' 1 או רח' אבנר 17, גוש 6332 חלקה 80.**

הטענה העיקרית של המתנגדים היא בכך שהם לא כלולים בקו הכחול של התכנית. מענה לכך כמו להתנגדות מס' 3.

#### **התנגדות מס' 10 : גב' נטלי ומר דורון סהר ע"י עו"ד דן פיאלה – רח' בת יפתח 4, גוש 6336 חלקה 193.**

המתנגדים הם תושבי צהלה ורחוקים בכמה רחובות מהקו הכחול של התכנית המוצעת. המתנגדים אינן כלולים בתכנית, כמו מגרשים נוספים אחרים בשכונת צהלה וזאת לאור שיקולים תכנוניים ובחינה מחדשת לשטחים הציבוריים הקיימים באזור זה.

#### **התנגדות מס' 11 : גב' דניאלה ומר העזריאל מורג ע"י עו"ד נתן לם – רח' הפרסה 17.**

#### **תיאור מצב סטטוטורי וקיים בפועל :**

ביתם של המתנגדים גובל בצידו הדרומי בשביל הולכי רגל, אשר בפועל נסלל ככביש המהווה רחוב הפרסה. בצידו המזרחי גובל בית המתנגדים בשביל הולכי רגל שמחבר בין "קול דה סק" מרח' בניהו לרחוב הפרסה.

במציאות, על השביל ועל חלק מהדרך ללא מוצא, נסלל כביש צר, ברוחב 4 מטר, המחבר כבר היום בין רח' בניהו לרח' הפרסה. רוחב דרך זו הסמוך לביתם, לא מאפשר מעבר של 2 מכוניות בו זמנית.

1. בתכנית המוצעת, 4 מעברים / דרכים, המחברים בין רח' בניהו ורח' הפרסה, כאשר 3 מהם מהווים דרכים משולבות ורק הדרך שליד ביתם היא מסומנת כדרך רגילה, וכתוצאה מכך הם מבינים שליד ביתם הדרך תהיה דו סיטרית ולפי דעתם אין היגיון תכנוני לכך.

בנוסף טוענים שהתוצאה החמורה של תכנון זה, תהיה מפגעים בטיחותיים בלתי אפשריים לכלל תושבי



רחוב הפרסה ובמיוחד להם ולשכניהם ומציינים שכבר היום קורות תאונות רבות, רובן "תאונות פח" בצומת שבין רח' הפרסה לשביל שליד ביתם, ועוד מוסיפים שהתכנון האמור יצור מפגעי רעש וזיהום אוויר חמורים בסמוך לביתם שכן כל התנועה מרח' הפרסה וממנו תעבור בצמוד לביתם. מכל האמור לעיל מבקשים מהועדה שלא לאשר את תכנון הדרכים המוצע.

2. עוד טוענים שהתכנית אינה עומדת בדרישות החוק והנחיות מקצועיות:

א. התכנית לא ערוכה על רקע מדידה.

ב. לפי כך אין נתונים מינימליים שמקורם במפת מדידה כגון רוחב השטחים המיועדים להשלמה, מהו רוחב הדרכים (חסרות רוזטות).

ג. במטרות התכנית לא צויין כי התכנית מיועדת לשנות שטחי אזור מגורים ג' לדרך. כאשר שינוי זה משמעו הפקעה.

ד. התכנית מפקיעה מחלקת המתנגדים שטח ללא פיצוי ומייעדת שטח (שגודלו לא ברור) כשטח "להשלמת חלקה כנגד תשלום. המתנגדים מבקשים לצרף לשטחם שטח אקוויולנטי לשטח שיופק ממנה ללא כל תשלום, לשם כך על התכנית לכלול הוראות איחוד וחלוקה מתאימות. זאת בנוסף לאמור בסעיף 11 לתקנון התכנית.

מעבר לכל המוזכר בהתנגדות מוסיפים שמר עוזריאל נכה קשה מוגבל ב-4 גפיו, רתוק לכיסא גלגלים ומתנייד באמצעות רכב מסחרי בעל דלת צד ומעלון שמעלה ומוריד אותו יחד עם כיסא הגלגלים. על מנת לעלותו למכונית הותקנה בחצר רמפה שמגיעה עד שפת הכביש. כאשר יש צורך העלתו לרכב, חונה הרכב במקביל לשפת הכביש למשך הזמן הדרוש להעלאה או ההורדה. במשך פעולה זו הכביש חסום כמעט לחלוטין, כי התהליך נמשך מספר דקות. כל עוד שימש כביש זה למעבר צר ומשני לא היה בדבר כדי ליצור בעיות מיוחדות (מצב קיים בפועל). המתנגדים מבקשים שלא לאשר את התכנית במתכונתה ולשנותה באופן הבא:

1. הכניסה המערבית תיועד לדרך רגילה במלוא רוחב הדרך ללא מוצא המקורית, מבלי לגרוע מרובה ומבלי להעביר שטח כל שהו להשלמת חלקה 89(בניהו 10). כמו כן, יעוד הכניסה המזרחית כדרך לא ישונה ולא יגעו ממנה שטחים להשלמת חלקה 66, כך שתנועה לכל אורך רחוב הפרסה תוכל לזרום באופן חד סיטרי בדרך רגילה.

2. השביל ההולכי רגל שבצמוד לבית המתנגדים ייועד לדרך משולבת, או לחילופין ישאר ביעודו הנוכחי שביל ההולכי רגל.

3. התכנית תוכן על גבי מפת מדידה מדוייקת הכוללת את כל המידות הדרושות לרבות מידות שטחים מופקעים או שטחים המיועדים להשלמה, ורוחב דרכים.

4. בחלקות אשר מחד מופקעים מהן שטחים לצורך הרחבת דרך או צומת ומאידך קיימים שטחים המיועדים להשלמתן, יצורפו שטחים המיועדים להשלמה בהיקף אקוויולנטי לשטח המופקע ללא צורך ברכישה.

#### מענה להתנגדות מס' 11 :

1. לעניין סעיף הפקעות: בהוראות התכנית סעיף 12 הוראות אחרות סעיף קטן 1. "רישום שטחים ציבוריים רשום: "השטחים המיועדים לדרכים, רחובות משולבים, שטחים ציבוריים פתוחים ושבילים להולכי רגל יופקעו וירשמו על שם העירייה כחוק.

לקבל את התנגדות בחלקה ולתקן את התכנית כדלקמן:

א. לסמן את הדרך המוצעת בין רח' הפרסה 17 – 19 כדרך משולבת.

ב. להוסיף את רוחב הדרכים בתשריט התכנית.

2. התכנית מהווה תכנית המשך לתכנית ישנה שהוגשה בזמנו ללא רקע מדידה, עם זאת ביצוע בפועל של התכנית יהיה על רקע מדידה, כפי שצויין בהוראות התכנית סעיפים 12 ו-15 הדורש ביצוע הסדר קרקע בכל מגרש המהווה מגרש בניה חדש אחד על פי תכנית זו. הסדר קרקע נעשה על רקע מדידה, כמו כן ביצוע כבישים ופיתוח השבילים החדשים.

3. רחובות אלו שבתכנית הם קיימים בפועל ומתפקדים, אין כוונה להרחיב אותם או לשנותם וזאת כדי לשמור על מיתון תנועה והשקטתה.

4. לעניין החלפת שטחים: לפי המענה להתנגדות מס' 7.

**התנגדות מס' 12: מר ניר גלאון ע"י עו"ד טלמור – רח' יהונתן 25 ו-27, גוש 6335 חלקה 150.**

1. לטענת המתנגד ישנה התחייבות חוזית עם העירייה לפיה התחייבה למכור את מלוא זכויות הבעלות בשטח חלקת השלמה למתנגדים.
2. מבקשים לשנות את החלקה להשלמה מיעוד ציבורי למגרש ביעוד שאינו ציבורי ולצרפו בשלמות למגרש של המתנגדים כמו כן הרצועה שבחזית ביתם לאורך רח' יהונתן.
3. עוד מוסיפים שהעירייה דרשה וקיבלה ערבות בנקאית בסך \$ 130.000 כמו כן הערת הזהרה בטאבו. לפי כך מספרים לנו המתנגדים, שכאשר רכשו את הבית במגרש הגובלים והצמודים מדרום לשצ"פ המשותף, על מנת שיווצר שטח רצוף ומיוחד עם המגרש הראשון.
4. השביל המתוכנן בחלקת ההשלמה הינו מיותר, אינו דרוש לציבור, ולעולם לא תוכנן להיות שביל.
5. יצירת שביל חדש תגרום נזק חמור ולפגיעה קניינית ולירידת ערך.

**מענה להתנגדות מס' 12:**

1. התכנית המוצעת מסדירה את רצועת השצ"פ שבחזית רח' יהונתן 27 ו-29 כשטח השלמה למגרשי המגורים הסמוכים לה, ובנוסף התכנית מצירה את השצ"פ המחבר בין רח' יהונתן לרח' יואב ומיעד את יתרת השטח להשלמת מגרשי המגורים הסמוכים לו.
2. מוסדות התכנון רואים צורך בשמירת רצף קרקעי רציף של שטחים ציבוריים, במקרה דנן הוא קיים סטטוטורי דבר המאפשר בעתיד את המשך רצף שטחים פתוחים לטובת כלל תושבים.

**התנגדות מס' 13: מר שלמה סקלוט ע"י עו"ד טלמור - רח' הפרסה 4, גוש 6335 חלקה 37.**

1. התכנית המוצעת לא כללה הוראות בדבר הפקעה במגרש ובבית המגורים שבבעלותו.  
**כדומה למענה להתנגדות 11 בסעיף 1.**

**התנגדות מס' 14: מר עמרי פדן, תצהיר ע"י עו"ד רונית לזרי צפריר – רח' עשהאל 20, גוש 6335 חלקה 116.**

כאשר נודע לו על התכנית 2533 א' המסדירה שבילים הגובלים עם שטחים פרטיים הופתע לגלות כי השטח הסמוך למגרש שלו חלקה 177 בגוש 6335, לא נכלל בתכנית. לאור זאת מגיש התנגדות לשינוי התב"ע ומבקש מהועדה לכלול גם את השטח הצמוד אליו בתכנית המוצעת 2533 א'.

כמו כן, צירף הסכם עם העירייה בגין השטח הנ"ל (רשות שימוש בשטח של כ- 4,5 מ"ר המשתרע כ- 40 מטר של שביל).

**מענה להתנגדות מס' 14:**

שטח מעבר/שצ"פ זה מהווה קשר להולכי רגל המבקשים להגיע לרח' עשהאל מרחובות הפרסה ובניהו, שטח זה הוא היחיד המאפשר גישה לרח' עשהאל ושם נמצא בית הספר היסודי של השכונה. לפי כך אין כוונת לשנות את מצבו הסטטוטורי של מעבר/שצ"פ זה.

**התנגדות מס' 15: גב' פנינה הוד ע"י עו"ד טלמור – רח' יואב 18 גוש 6335 חלקה 164.**

השביל המתוכנן מעבר לשטח ההשלמה שבין ביתי רחוב יואב 18 ובית מס' 16, מיותר לחלוטין אין הוא דרוש כלל לא ליחיד ולא לציבור. הוא מהווה כפילות למעבר קרוב קיים " סמטת הרב". לדוגמת הטענות התנגדות מס' 12.

**מענה להתנגדות מס' 15,**

**כדומה למענה להתנגדות מס' 12 סעיף 2.**

**התנגדות מס' 16: מר עמיקם חרל"פ עו"ד – רח' בניהו 15 גוש 6335 חלקה 98 .**

מתנגד על הכוונה להצר, לחסום, אחד משני מעברים לכלי רכב מרח' בניהו לכיוון מערב. וזאת כי: חסימת התיב תגרום להעמסת הרחוב בכלי רכב המבקשים לפנות מערבה והמנותבים למעבר יחיד בלבד. יש בכך הכפלת תנועת כלי רכב ברחוב שקט ופגיעה בערך המקרקעין שברשותו והנאתו מהם גם מבחינה בטיחותית, לא יתכן שתהיה מעבר אחד בלבד.

**מענה להתנגדות מס' 16:**

כפי שמופיע בתשריט התכנית מוצעים 4 רחובות/מעברים בין רח' בניהו לרח' הפרסה כפי שקיים היום בפועל, אין בכוונות התכנית לשנות מצב זה אלא להסדירם.

**התנגדות מס' 17: מר יוסף גבע ע"י עו"ד פפר ישראל – רח' אבישי 20 גוש 6335 חלקה 172 .**

המתנגד מפרט במכתבו סיכסוך בין שכנים על השתלטויות בשטח חלקה 180 על השביל/שצ"פ ע"י שכנו מדרום (רח' בניהו 27), כמו כן מזכיר שבמסגרת הפגישות עם נציגי העירייה הובהר כי נושא השביל וחלוקתו, יוסדר במסגרת תכנית כוללת. כעת מר יוסף גבע מבקש להתנגד לכל העדפה ו/או חלוקה אחרת שאינה בהתאם לזכויות שוות בכל הנוגע לשביל הציבורי חלקה 180 בגוש 6335, ובכלל זה כל העדפה למר גלאון שכן מרח' יהונתן 27 חלקה 150 בגוש 6335, כפי שפירטתי לעיל ושאינה בהתאם לתכנית.

**מענה להתנגדות מס' 17:**

התכנית מצירה את השצ"פ המחבר בין רח' יהונתן לרח' יואב ומייעד את יתרת השטח להשלמת מגרשי המגורים הסמוכים לו, הכולל מגרש זה. תכנית זו גם מסדירה לחלקה הנ"ל שטח השלמה מרח' אבישי, כפי שמופיע בתשריט, להסדרת גישה נוחה, כמה שאפשר, לחלקת המתנגדת. שלא היתה גישה ישירה לחקה הנ"ל בתכנית המקורית.

**המלצות** צוות תכנון צפון: ע"י קלריס אורן ובשיתוף עם אגף נכסי עירייה:

לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולתקן ולהוסיף בתכנית את השינויים כדלקמן:

- א. להוסיף את רוחב הדרכים בתשריט התכנית.
- ב. לקבל את ההתנגדות ולתקן את הסעיף 11 סעיף קטן 1 ד', שבהוראות התכנית בתאום עם היועצת המשפטית של מינהל הנדסה.
- ג. לסמן את הדרך המוצעת בין רח' הפרסה 17 – 19 כדרך משולבת.

ממליצה על הועדה המחוזית, לאחר ביצוע התיקונים, לתת תוקף לתכנית.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
- בקשה לאיחוד חלקות 65,66,67 בגוש 7226 רח' רש"י 10, 12	24/09/2008
דיון באיחוד - דיון בהתנגדויות	9 - 0028-08

**מסמכי רקע:** - תשריט איחוד חלקות מס' 440 מיום 18.2.2008 שהוכן ע"י י.גרינפלד מודד מוסמך

- מכתב בקשה של אדר' גדי עמיאל מיום 30.3.2008
- 4 מכתבי התנגדות :

1. מכתב ו של מר יעקב דיק מרח' המכבי 7 ת"א
2. מכתבו של מר טל דיק מרח' המכבי 7 ת"א
3. מכתבו של מר עידן דרור מרח' המכבי 7 ת"א
4. מכתבה של גב' עירית קפלן מרח' המכבי 9 ת"א

**בעלי החלקות:** חלקה 65 - ברק שלמה, בריל שמעון, בריל נח, פרלמוטר מרים  
חלקה 66 - שעיו עזרא, לוי שעיו לאה, שעיו משה, מלכיאל שעיו עדינה, שעיו דוד,  
שעיו מרים דבורה, שעיו שרי, שעיו מירב, שעיו דוד זאב, שעיו שלמה,  
שעיו אברהם, שעיו ציון, שעיו יוסף, שעיו מאיר.  
חלקה 67 - כהן אסתר

**תוכן הבקשה:** דיון בהתנגדויות בקשה לאיחוד חלקות למגרש בניה אחד

**פרטים:** החלקות הנ"ל כלולות באזור מגורים מיוחד עפ"י תכנית לב העיר 2363 לפיה ניתן לבנות בנין בן 5 קומות מעל קומת עמודים במסגרת קווי הבנין שהם במגרש מעל 500 מ"ר. קווי הבנין יהיו 3.6 מ' לצדדים, 5 מ' לאחור, ובחזית 5 מ' בבניה חדשה. בנוסף ניתן לבנות חדרי יציאה לגג עפ"י תכנית "ג" ושתי קומות מרתף עפ"י תכנית "ע-1". ממוצע של כל יחידת דיון לא יוקטן מ- 85 מ'.

**לתזכורת טבלת האיחוד המוצע**

השטחים בדונם / מ"ר	מספרי החלקות	
	סופי	ארעי
0.340	65	
0.170	66	
0.164	67	
0.674		1

במכתב פנייתו לועדה מיום 30.3.2008 מבקש אדר' גדי עמיאל את הסכמת הועדה לאיחוד חלקות 65, 66, 67 ברחוב רש"י 10 ו רש"י 12 בת"א.

במגרש המאוחד מתוכנן להיבנות מבנה מגורים ל כ 20 עד 21 יח"ד

איחוד המגרשים מאפשר הקמת דירות בשטח ממוצע של לפחות 85 מ"ר מבלי שנידרש יהיה לפצל דירות לשני מפלסים, פרט לדירות הגג.

איחוד המגרשים מאפשר הקמת מרתף חניה, במפלס אחד או שני מפלסים כך שיבנו חניות לפי מלא תקן החניה. במגרשים לפני האיחוד הגודל לא אפשר הקמת מרתף חניה ראוי שכן מרבית שטח המגרש יועד לרמפת הירידה בלבד.

סה"כ שטחי בניה במגרש המאוחד יהיו כ 1956 מ"ר, המהווים כ 280% כולל שטחי שירות, אשר בהתאם לתכנון ולפי שטח ממוצע למגורים אשר לא יפחת מ 85 מ"ר ניתן יהיה לתכנן 20 עד 21 יח"ד. בהתאם לכך ייבנו מרתפי חניה כך שתהיינה לפחות 21 מקומות חניה לבניין.

**טבלת זכויות בניה**

מצב מוצע	מצב קיים			נתונים	
	רש"י 12	רש"י א' 10	רש"י 10	כתובת/מגרש	
מגרש מאוחד	חלקה 65	חלקה 66	חלקה 67		
676	340	170	166	מ"ר	שטח המגרש
1956.0	888.0	433.0	433.0	מ"ר	סה"כ שטחי בניה כולל שטחי שירות
355.0	160.0	78.0	78.0	מ"ר	סה"כ שטחי בניה בקומה כולל שטחי שירות
ע + 5 + ח.י. לגג	ע + 5 + ח.י. לגג	ע + 5 + ח.י. לגג	ע + 5 + ח.י. לגג	גובה *	
בתוך קווי הבניין המותרים + הקלות לקווי בניין כמותר בתב"ע				תכנית על פי תב"ע	
שטח קומה	שטח קומה	שטח קומה	שטח קומה	תכנית אפשרית בפועל	
21	9	4	4	צפיפות	
21.0	4.0	1.0	1.0	מקומות חניה אפשריים בפועל	

**חוו"ד הצוות :** (מוגש ע"י אדרי' נילי פוך)

ממליצים לאשר את הבקשה לאחר פרסום עפ"י פרק ד' לחוק סעיף 149 בתנאי תאום עיצוב החזיתות ותכנית הפיתוח למגרש, לפני הגשת הבקשה להיתר בניה.

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

**בישיבתה מספר 0015-08' מיום 16/04/2008 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

לאשר לפרסם את הבקשה לאיחוד חלקות 65,66,67 בגוש 7226 רח' רש"י 10,12 למגרש לבניה אחד בתנאי תאום עיצוב החזיתות ופיתח למגרש ע"י מה"ע עפ"י פרק ד' לחוק סעיף 149.

הועדה תשוב ותדון לאחר הפרסום כחוק ולאחר אישור מה"ע לתכנית הפיתוח.

האדרי' נילי פוך קיבלה את הסכמתו של מהנדס העיר לגבי תכנית הפיתוח. בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 פורסמו מודעות בעיתונים : "הארץ" ו-"הצופה" מיום 3.7.2008 ובמקומון "העיר" מיום 4.7.2008, הודעות חולקו לנוגעים בדבר והודבקו במקום כנדרש. הוגשו 4 התנגדויות :

**התנגדות מס' 1 :** של מר יעקב דיק מיום 20.7.2008 בעל הבנין ברח' המכבי 7 ת"א הגובל בחלקות הנדונות

בחלקו האחורי. לטענתו בנין הרב קומות אשר מבקשים לבנות (במקום הבנין החד קומתי הקיים כעת) עומד לפגוע באיכות החיים של המתגוררים בבנינים הגובלים שברח' מכבי ע"י חסימת האוויר והאור.

איחוד החלקות ייצור מגרש אחד גדול וארוך יחסית לאחרים ברח' רש"י, דבר אשר לא תואם את אופי הבנינים הבנויים לאורכו ולאווירה אשר נוצרה בשני הרחובות האלה במשך השנים. לטענתו איחוד החלקות יאפשר בניה רצופה ללא מרווחים בין הבנינים, דבר המאפשר הוספת יחידות דיור מעבר למוצע. כבר כיום קיימת מצוקה של מקומות חנייה, הוספת יחידות דיור תפגע משמעותית באיכות חיי התושבים המתגוררים בסביבה. הנ"ל מבקש להופיע בפני הועדה.

**התנגדות מס' 2 :** של מר טל דיק מיום 24.7.2008 המתגורר ברח' המכבי 7 ת"א. דירתו צופה על החלקות הנדונות ומושפעת ישירות מכל שינוי המתרחש. איחוד החלקות ישפיע לטענתו על זרימת האוויר, צפייה חופשית על נוף "גן מאיר". במשך השנים הנ"ל טיפח עצי פרי בשטח המשותף שבין המגרשים, עצים שבחלקם נעקרו עם תחילת החפירות.

**התנגדות מס' 3 :** של מר אידן דרור מיום 29.7.2008 המתגורר ברח' המכבי 7 ת"א והטוען נגד האיחוד המוצע, אשר יפגע רבות באיכות החיים ויטיל צל כבד ויסתיר את האור אשר מגיע אל ביתו והנוף של גן מאיר.

**התנגדות מס' 4 :** של גב' עירית קפלן מיום 31.7.2008 מרח' המכבי 9 ת"א, כש דירתה ממוקמת מול הבנין העומד להבנות. הנ"ל מביעה את מחאתה לאיחוד החלקות הנ"ל אשר יחסום את זרימת האוויר כשעוד כיום האזור צפוף ומחניק.

**ח"ד מהנדס העיר וצוות מרכז :**  
להמליץ לאשר את האיחוד.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b> 24/09/2008
תא/3833 - חפץ חיים פינת נחלת יצחק דיון נוסף	10 - 0028-08

## מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מחוזית

### מסמכי רקע:

- סיכום מפגש תושבים מתאריך 19/12/07 (מפגש ראשון מתוך שלושה).
- דרפט והחלטת הועדה המקומית דיון מתאריך 14/05/08 (החלטה מס' 4, פרוטוקול 0016-08). (ב"י).
- סיכום פגישה עם יו"ר הועדה המקומית דורון ספיר מתאריך 12/06/08 (נערכה עפ"י החלטת המקומית ב14/05/08).
- בדיקת צרכי ציבור ביחס לתכנית מתאריך (נערכה ע"י היח' לתכנון אסטרטגי. מתאריך 03/07/08).
- סיכום מפגש תושבים מתאריך 17/06/08 (מפגש שני מתוך שלושה. נערך עפ"י החלטת הועדה המקומית ב14/05/08).
- סיכום מפגש פעילים שכונתיים מתאריך 07/09/08. (נערך עפ"י בקשת תושבים).
- סיכום מפגש תושבים מתאריך 09/09/08 (מפגש שלישי מתוך שלושה. נערך עפ"י החלטת הועדה המקומית מתאריך 06/08/08).

**מטרת הדיון:** דיון חוזר לאישור הועדה המקומית להעברת התכנית לדיון בהפקדתה בועדה המחוזית ופרסום התכנית לפי סעיף 77.

**מסלול קידום:** התכנית היא תכנית בסמכות הועדה המחוזית.

**מיקום:** שכונת נחלת יצחק.

**כתובת:** מתחם ראשי: רח' נחלת יצחק מס' 22-24, רח' 711 מס' 1, רח' חפץ חיים מס' 7-9. למתחם הראשי נוספים מגרשים נוספים שאינם גובלים בו: רח' ברוריה 19, רח' חיי אדם 4 ו6, רח' מעבר יבוק 2 ו4 ורח' נחלת יצחק 34. מתוך מגרשים אלה יבחרו מגרשים בשטח כולל של מינימום 1.5 דונם כמפורט להלן בהמשך.

### גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7093			149, 151, 290-291	398
7110			310, 451, 123-125	
			296	

**שטח התכנית:** כ - 3.5 דונם

**מתכנן:** קוץ אריה אדר' רח' נחלת יצחק 28 ת"א מיקוד 67448

**יזם:** אבי גולדשטיין בשם מגדלי הנחלה בע"מ

**בעלות:** מגדלי הנחלה בע"מ ואחרים (פרטיים)

**מהלך קידום התכנית – ופירוט מילוי דרישות הועדה המקומית במסגרת החלטתה (פירוט ההחלטה להן):**

**בישיבתה מספר 0023-08/ב' מיום 06/08/2008 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

### מהלך הדיון:

ניר דוד כהן מצוות מזרח הציג את הליך שיתוף ציבור שנעשה עם התושבים – שני מפגשי תושבים בדצמבר 2007 וביוני 2008 כמפורט בדרפט.

עופר נציג השכונה מבקש שיציגו בפני התושבים תכנית כללית לכל השכונה. הושמעו טענות ע"י תושבים כי יש במקום מצוקת תנועה וחניה גם כיום וכתוצאה מכל התכניות שיש בצנרת המצב יחמיר בהרבה. פאר מציע לא לדון בתכנית עד שלא יציגו בפני הועדה ודאות תכנונית לשכונה ויציגו בדיקות זיהום קרקע במקום.

### הועדה מחליטה:

לשוב ולדון בתכנית לאחר:

1. קביעת מפגש תושבים תוך 30 יום מיום הדיון הנ"ל. באחריות היזם להכין פליירים להפצה בתאום עם צוות תכנון מזרח. ועד השכונה יסייע בהפצת הזימונים למפגש לתושבי השכונה. למפגש הנ"ל יזומנו גם חברי ועדת המשנה לתכנון ובניה.
2. הנושא יוחזר לדיון בוועדת המשנה הקרובה אחרי מפגש התושבים.

משתתפים: דורון ספיר, פאר ויסנר, יעל דיון, מיטל להבי, דוד עזרא, מיכאל אטיאס, רון לוינטל ואריה שומר.

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

07/09/08 נערך מפגש עם פעילים שכונתיים. המפגש התקיים במשרדי המשמר האזרחי בשכונה (במגדל המים ליד בית הספר). במפגש השתתפו 7 פעילים. שמות הפעילים, הערותיהם לתכנית והמענה שניתן ע"י ניר כהן מפורטים בסיכום המפגש המצורף כנספח לדרפט זה. להלן פירוט עיקר ההערות:

- בלב השכונה (בחלק שמצפון לרח' נחלת יצחק), לא תאושר בנייה גבוהה חדשה.
- משימות הפיתוח שיוטלו על הפרוייקט ישמשו רק ורק לצרכי השכונה.
- קביעת משימות הפיתוח תיעשה בשיתוף תושבי השכונה.
- פיתוח שטחי הציבור החדשים יעשה בשלב ראשון לגינות ויעשה בד ובד עם אישור התכנית.
- מיקום שטחי הציבור החדשים יהיה בשלב השכונה ולא בשטחים מדרום לרח' נחלת יצחק.
- יש לחייב את היזם להקצות 2 חניות לדירה, מעל התקן הארצי לחנייה.
- בניית המגדל תותנה בשיפור דרכי התחבורה באיזור.
- מבקשים כי תהייה חלופה לרכישת מגרש במקום המגרש ברח' ברוריה או פדיון ערך כספי.

09/09/08 נערך מפגש תושבים עפ"י החלטת הועדה המקומית לעיל. הזימון למפגש נערך בתיאום הפעילים השכונתיים ויו"ר הועדה המקומית עו"ד דורון ספיר כמפורט להלן:

- יתלו מודעות בפורמט A4 בכניסות של כל הבניינים בשכונה.
- הפרסום יעשה פעמיים – פעם עד סוף השבוע הזה ופעם נוספת יומיים לפני המפגש.
- בנוסף יתלו מודעות בפורמט A0 על גבי לוחות המודעות הציבוריות בשכונה.
- בנוסף יתלו מודעות (בפורמט A4) בכניסה לקאנטרי במגדל ת"א.
- ניצן הירש (פעיל שכונתי) יעשה בדיקה וידווח באם הפרסום אכן בוצע כפי שסוכם.

בהתאם למפורט לעיל. 3000 מודעות נתלו בפתח הבניינים בשכונה בשני מועדים: בבוקר יום חמישי 28/08/09 ובבוקר יום ראשון 07/09/08. בנוסף נתלו 4 מודעות גדולות בפורמט A0 ע"ג ארבעה לוחות המודעות בשכונה – 3 ברח' עמק ברכה והודעה נוספת ברח' נחלת יצחק. ביצוע הפרסום במפורט לעיל אושר ע"י הפעיל השכונתי ניצן הירש.

**סיכום מפגש תושבים בנושא תב"ע 3833 לבניית מגדל מגורים חדש בנחלת יצחק (בפינת רח' נחלת יצחק ורח' חפץ חיים).**

המפגש נערך ב-09/09/08 באולם הפיס ברח' נחלת יצחק (ליד בית ספר איילון). במפגש השתתפו כ-100 איש (אומדן המשתתפים עפ"י ספירת מקומות הישיבה באולם – לא נערך רישום שמי). את המפגש ארגנה מינהלת רובע מזרח עפ"י הנחיית צוות מזרח בהתאם להחלטת הועדה המקומית בנושא. מטעם העירייה השתתפו עודד גבולי - סגן מה"ע ומנהל אגף תב"ע, אירית סייג – ראש צוות תכנון מזרח, וניר דוד כהן – מצוות תכנון מזרח. כמו כן השתתף במפגש סגן ראש העיר וחבר הועדה המקומית לתכנון ובניה מר פאר ויסנר.



**מהלך הדין :**

הצוות פתח את המפגש והציג את הרקע לקיומו, את מטרתו ואת סדר היום. עורך התכנית הציג את התכנית באופן מפורט בליווי מצגת. הוצגו מיקום התכנית ושטחי הציבור הנוספים במסגרת התכנית. בשכונה, עקרונותיה והנתונים תכנוניים שלה: גובה, תכנית, קווי בניין (בכלל זה מרחק ממבנים שכנים), מספר יחידות דיור, חנייה וכדומה. יצויין כי נשמעו קריאות מן הקהל כי אופן הצגת התכנית ע"י אריה קוץ נתפסה כמסע הפחדה ולא היתה ראויה. לאחר מכן הוצגה הצוות מצגת של אגף תב"ע, אשר מציגה את תפיסת התכנון הכללית של האגף באיזור, בכלל זה פוטנציאל אפשרי לתכנון עתידי ובנייה של מגדלי מגורים נוספים באיזור שבין רח' נחלת יצחק מצפון ודרך השלום מדרום.

זמן לא רב לאחר התחלת קבלת שאלות מן הקהל נפסק המפגש עפ"י החלטה של עודד גבולי קושי שנוצר לנהל את המפגש באופן נאות.

**להלן פירוט ההתייחסויות שהתקבלו מאת משתתפי המפגש, והתייחסות צוות מזרח אליהם :**  
**התייחסות שהתקבלה :** המרחק ממגדלי ת"א קטן ולא סביר. בניית מגדל במקום בצורה המוצגת "תהרוס את השכונה".  
**מענה מאת צוות :** המרחק ממגדלי ת"א למגדל המוצע במסגרת התכנית הוא כ 21.00 מ'. זהו מרחק סביר בין מגדלים.

**התייחסות שהתקבלה :** לשכונה אין ריאה ירוקה מלבד בית הקברות של נחלת יצחק.  
**מענה מאת צוות :** המחסור בשטחים ירוקים ובכלל בשטחי ציבור בשכונת נחלת יצחק מוכר וידוע לאגף תב"ע. מצב זה בדיוק הוא אחד המוטיביציות לקידום התכנית שכן התכנית אמורה לייצר יותר שטחי ציבור מאשר נדרשים בגין תוספת האוכלוסייה שתתווסף לשכונה בגינה, כאשר המטרה היא לשפר את מצבת שטחי הציבור הכללית בשכונה.

**התייחסות שהתקבלה :** התכנית תחמיר את עומסי התנועה בתוך השכונה.  
**מענה מאת צוות :** עפ"י בדיקות תכנוניות ראשוניות שנערכו לנושא השלכות התנועה של התכנית ביחס למצב התכנוני הקיים בתכניות מאושרות, התכנית אמורה להקטין ולא להגדיל את עומסי התנועה בסביבתה וזאת שכן תקן החנייה למגורים קטן באופן משמעותי מאשר תקן החנייה לתעסוקה ומסחר. זאת ועוד שאיזורי תעסוקה מושכים תנועה רבה יותר במהלך היממה בדמות לקוחות, ספקים וכדומה.

**מהלך קידום התכנית עד לדין בועדה המקומית :**

1. **21/10/07 אישור התכנית בפורום תכנון בראשות מה"ע.**
  2. **19/12/07 הצגת התכנית במסגרת מפגש תושבים.** המפגש נערך בב"ס איילון בשכונת נחלת יצחק ושולב בדרכת לדין בועדה המקומית ב-14/05/08. במסגרת המפגש נרשמו התייחסויות משתתפי המפגש וניתן להן מענה ע"י הצוות העירוני. רצ"ב בהמשך סיכום הפגישה במלואו.
  3. **14/05/08 דיון בועדה המקומית לאישור העברת התכנית לדין בהפקדה בועדה המחוזית.** (ישיבה מספר 0016-08 ב' (החלטה מספר 4). החלטת הועדה היתה לשוב ולדון לאחר ביצוע המפורט להלן :
    1. קיום פגישה בראשות דורון ספיר לצורך הבהרת מנגנון יצירת השטחים הציבוריים החדשים במסגרת התכנית.
    2. להציג לתושבים את השינויים בתכנית ביחס למה שהוצג במפגש הקודם. המפגש יהיה בהשתתפות סגן ראש העיר וחבר הועדה המקומית פאר ויסנר.
    3. לאחר השלמות אלו לחזור ולהציג לועדה המקומית לצורך קבלת החלטות לגבי הפרויקט את המגרשים המוצעים לרישום ע"ש העירייה ולשינוי ייעוד תוך פירוט המשמעויות התכנוניות
- משתתפים : דורון ספיר, ארנון גלעדי, פאר ויסנר, יעל דיין, אריה שומר, יפה כחלון, דוד עזרא ומיכאל אטיאס.

4. **12/06/08 פגישה בראשות יו"ר הועדה המקומית דורון ספיר** (עפ"י סעיף 1 בחלטת הועדה המקומית).
  - א. במסגרת הפגישה הוצגו ע"י אירית סייג המנגנונים השונים הקיימים ליצירת שטחים ציבוריים במסגרות תכנית בניין עיר : 1. יצירת שטח ציבורי ע"י הפקעה, 2. יצירת שטחי ציבור במסגרת משימות פיתוח, 3. יצירת שטחי ציבור כתנאי להוצאת היתר בנייה – כאשר ביצועם הוא באחריות יזם התכנית תוך פירוט היתרונות וחסרונות בכל מנגנון והסיבות להעדפת מנגנון 3.
  - ב. הוצגה ע"י צוות מזרח תפיסת התכנון המנחה את הצוות באיזור זה ולגבי התכנית בפרט.

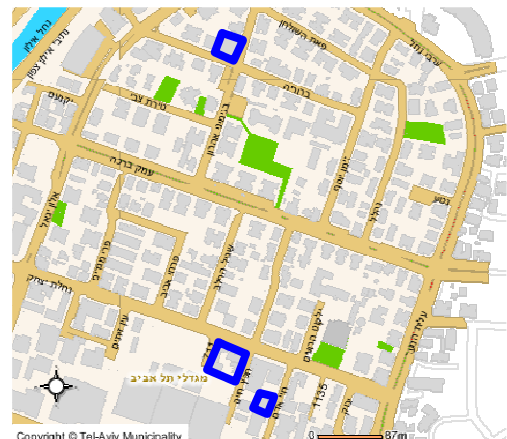
ג. סוכם כי צוות מזרח ויחידה לתכנון אסטרטגי יעבירו למשתתפי הפגישה מסמך המפרט את השלכות הפרוגרמה לצרכי ציבור של שכונת נחלת יצחק עפ"י המצב הקיים והמצב המוצע והתכנון הנראה לעין, לגבי תוספת יחידות דיור בשכונת נחלת יצחק. רצ"ב בהמשך סיכום הפגישה במלואו.

5. **17/06/08 מפגש תושבים נוסף** (עפ"י החלטת הועדה המקומית). המפגש נערך בבי"ס איילון בשכונת נחלת יצחק. במסגרת המפגש הוצגה התכנית בשנית, תוך פירוט השינויים שחלו בה מאז הצגתה במפגש הראשון ב19/12/07 ונרשמו התייחסויות משתתפי המפגש וניתן להן מענה ע"י הצוות העירוני. רצ"ב בהמשך סיכום הפגישה במלואו.

6. **בדיקת השלכות הפרוגרמה לצרכי ציבור לגבי תוספת יחידות תכנון בנחלת יצחק:**  
בהמשך לפגישה נערכה בדיקה ע"י היחידה לתכנון אסטרטגי. בדיקת צרכי הציבור התבססה על אומדן תוספת אוכלוסייה לשכונה של כ-300 נפשות, עפ"י הערכת גודל משק בית של כ- 2.7 נפשות ונערכה על פי הנורמות המקובלות כפי שמוצגות ב"תדריך להקצאת מכסות קרקע לצרכי ציבור" המותאמות למאפיינים היחודיים של ת"א.  
על פי תוצאות הבדיקה תוספת האוכלוסייה האמורה מחייבת בניית כיתת גן אחת לגיל הרך (לגילאי 2-5). בשל המחסור הקיים כבר במצב הנתון (לפני קידום התכנית) של שטחי ציבור בסביבה, ובשל העובדה שבניית כיתת גן בודדת במגרש אינה מהווה שימוש יעיל בקרקע, מוצע לדרוש במסגרת התכנית הקצאת שטח למבני ציבור בגודל המספיק לבניית לפחות 2 כיתות גן, בשטח של כ- 1.0 דונם, ובנוסף לכך עוד כ- 1.4 דונם של שטחים פתוחים (שצ"פ/שפ"פ עם זיקת הנאה).  
היות והמגרש המוצע לבניית המגדל לא יוכל לתת את כל צרכי הציבור הנדרשים כמפורט לעיל נורמטיבית, ניתן לשקול חיוב היזם ברכישת מגרשים אחרים שאינם בתחום המגרש אשר יוסבו לייעוד של שטחי ציבור. הייעוד הסופי שלהם יהיה שבי"צ, שצ"פ ושפ"פ. מוצע כי מתן תוקף לתוכנית יותנה ברישום שטחים אלה ע"ש העיריה.  
רצ"ב בהמשך הפגישה במלואו.

7. **פגישה בראשות יו"ר הועדה המקומית דורון ספיר** (מתאריך 13/07/08): בפגישה נערכה עפ"י סיכום הפגישה הקודמת בראשות דורון ספיר ב8/06/12. בפגישה השתתפו עודד גבולי, צוות מזרח, חדזה פיניש ואילן רוזנבלום. במסגרת הפגישה נתנו הסברים משלים לפגישה הקודמת שנערכה ב12/06/08.

### תרשים סביבה:



### מסמכי רקע:

1. דרפט דיון בועדה המקומית בישיבתה מספר 0016-08' מיום 14/05/2008 (החלטה מספר 4).
2. סיכום מפגש תושבים מתאריך 19/12/07 (מפגש ראשון מתוך שניים).
3. סיכום פגישה עם יו"ר הועדה המקומית דורון ספיר מתאריך 12/06/08 (נערכה עפ"י החלטת המקומית ב14/05/08).
4. בדיקת צרכי ציבור ביחס לתכנית מתאריך (נערכה ע"י היח' לתכנון אסטרטגי. מתאריך 03/07/08).
5. סיכום מפגש תושבים מתאריך 17/06/08 (מפגש שני מתוך שניים. נערך עפ"י החלטת הועדה המקומית ב14/05/08).

6. סיכום מפגש פעילים מיום ראשון 07/09/08 במשרדי המשמר האזרחי נחלת יצחק.  
7. סיכום מפגש תושבים שנערך ביום שלישי 09/09/08 באולם מפעל הפיס ברח' נחלת יצחק.

דרפט דיון בוועדה המקומית בישיבתה מספר 0016-08ב' מיום 14/05/2008  
**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:** ועדה מחוזית

**מטרת הדיון:** דיון חוזר לאישור הועדה המקומי להעברת התכנית לדיון בהפקדתה בוועדה המחוזית ופרסום התכנית לפי סעיף 77.

**מסלול קידום:** התכנית היא תכנית בסמכות הועדה המחוזית.

**מיקום:** שכונת נחלת יצחק.

**כתובת:** מתחם ראשי: רח' נחלת יצחק מס' 22-24, רח' 711 מס' 1, רח' חפץ חיים מס' 9-7. למתחם הראשי נוספים מגרשים נוספים שאינם גובלים בו: רח' ברוריה 19, רח' חיי אדם 4 ו6, רח' מעבר יבוק 2 ו4 ורח' נחלת יצחק 34. מתוך מגרשים אלה יבחרו מגרשים בשטח כולל של מינימום 1.5 דונם כמפורט להלן בהמשך.

#### גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7093			149, 151, 290-291	398
7110			296, 310, 451, 123-125	

**שטח התכנית:** כ - 3.6 דונם

**מתכנן:** קוץ אריה אדר' רח' נחלת יצחק 28 ת"א מיקוד 67448

**יזם:** אבי גולדשטיין בשם מגדלי הנחלה בע"מ

**בעלות:** מגדלי הנחלה בע"מ ואחרים (פרטיים)

**מצב השטח בפועל:** שטח התכנית מורכב ממתחם ברח' נחלת יצחק 22 ו24 (להלן "המתחם הגרעיני") ושתי חלקות נוספות ברח' ברוריה 19 וברח' חיי אדם 4 כמפורט להלן:

- המתחם הגרעיני מורכב מ3 חלקות בהן בית דירות ישן בן שתי קומות ו6 יח"ד (ברח' נחלת יצחק 22), בית צמוד קרקע בן שתי קומות (ברח' חפץ חיים 7) ומבנה תעשייתי המשמש מוסד (ברח' חפץ חיים 9 פינת נחלת יצחק 24). לחלקות אלה יצורף שטח רח' 711 – המשמש כרחוב ללא מוצא המשרת רק את המבנה הגובל בו.
- ברח' ברוריה 19 קיים מבנה מסחר בן 500 מ"ר הכולל סופרמרקט וכולל (תלמוד תורה).
- ברח' חיי אדם 4 עסק למסחר בחומרי בניין.
- מעבר יבוק 2 ו4 - במקום שני מבנים צמודי קרקע המאכלסים עסקים.
- נחלת יצחק 32 – במקום פועל מגרש חנייה פרטי.

#### מצב תכנוני קיים:

במגרשים ברח' נחלת יצחק וברח' חפץ חיים חלות תכניות 618, תכנית ע'1, ותוכנית 1043א'. עפ"י תכניות אלה ניתן לבנות במקום מבני תעסוקה ומשרדים בשטח בשיעור 200% מן השטח, בגובה של 5 קומות. במגרש ברח' ברוריה חלה תב"ע 1518 אשר קבלה תוקף בשנת 1974. עפ"י תכנית זו נבנה במקום מבנה בייעוד מסחר בשטח של 500 מ"ר.

#### מדיניות קיימת:

**מדיניות הוועדה המקומית:** במקום חלה מדיניות הוועדה המקומית לאיזור המובלעת אשר אושרה ע"י הוועדה המקומית ב21/05/03. מדיניות זו חלה בשטח התחום ע"י רח' נחלת יצחק מצפון, גבול תב"ע (מגדלי ת"א) 2251 ממערב, גבול תב"ע 2771 "תעש השלום" מדרום, ורח' עליית הנוער ממזרח. עיקריו של מסמך מדיניות זה הם כי ניתן יהיה לקדם תכניות לשינוי ייעוד מתעסוקה למגורים בתחומה, הכל בכפוף לתנאים כפי שפורטו בה שנועדו להבטיח את התנאים הסביבתיים ההולמים ואת המענה לצרכי ציבור. זכויות הבנייה תשארנה לפי המצב הקיים קרי 200% + 16% בכפוף לאישור הקלות כמותיות. במסגרת מסמך המדיניות לא נקבעו הוראות הבינוי לעניין גובה וכדומה במטרה להשאיר את קביעתם במסגרת תכניות נקודתיות אשר תקודמנה במקום בהתאם למתחמי האיחוד העתידיים (שלא היו ידועים בעת עריכת המדיניות). התכנית המוצעת תואמת את המדיניות לעניין שינוי הייעוד.

השיקולים התכנוניים לתמיכה בתוספת זכויות הבנייה ויצירת האפשרות לבניית מגדל רב קומות במקום היו עפ"י השיקולים והעקרונות המפורטים להלן:

- **תוספת זכויות:** במגרשים ומתחמים אשר שטחם מעל 3 דונם ומיקומם מאפשר זאת, תתאפשר קידום תב"ע לתוספת זכויות עד לשיעור של כ- 300%. הכל בכפוף לבחינה פרטנית של כל הצעה תכנונית.
- **הפרשות לצרכי ציבור:** כל תכנית אשר במסגרתה נוספו יח"ד חויבה בהפרשת קרקע או שטחים מבונים, בתיאום עם היחידה לתכנון אסטרטגי, להבטחת מענה הולם לצרכי ציבור, לרבות בגין תוספת האוכלוסיה. בהתאם, במסגרת תב"ע 2155 "מגדלי ת"א" נקבע שצ"פ עליו נבנה קאנטרי קלאב (סה"כ 4,000 מ"ר בנוי עקרי), גן ילדים בשטח של 300 מ"ר, ובית כנסת בשטח של 400 מ"ר, במסגרת תב"ע 2772 "עין זיתים" נקבע שצ"פ בשטח של 1.5 דונם, ובמסגרת תב"ע 3753 "פרי מגדים" נקבע שצ"פ בשטח של 500 מ"ר ושצ"פ בשטח של 600 מ"ר נוספים.
- **חניה:** במסגרת כל תכנית ניתן מענה מלא לחניה בהתאם לתקן החניה התקף.
- **איכות סביבה:** תכניות חדשות מחויבות בהגשת בדיקה סביבתית ערוכה עפ"י הנחיות הרשות לאיכ"ס אשר במסגרתן נבחנות ההשפעות הסביבתיות של התכנית לרבות הצללת מבנים קיימים.
- **בנייה לגובה לאורך רח' נחלת יצחק:** לאורך רח' נחלת יצחק נבנו ונמצאים והליכי בניה והליכי תכנון מספר מגדלי מגורים. להלן פירוט וסטטוס:  
**מגדלי ת"א:** שני מגדלים בני 30 קומות, בנויים ומאוכלסים. תב"ע 2251 "מגדלי ת"א" מאפשרת בניית עוד שני מגדלים בני 30 קומות בחלק הדרומי של שטח התכנית בקרבת רח' תוצרת הארץ. בקשות להיתרי בנייה לבנייתם הוגשו לאחרונה.  
**מגדל עין זיתים:** תב"ע 2772 שהיא תכנית בתוקף מאפשרת בניית מגדל מגורים בן 27 קומות ו115 יח"ד. הוצא היתר בנייה לאחרונה והבנייה מתנהלת בימים אלה.  
**מגדל מתחם פרי מגדים:** במקום מקודמת תב"ע 3753 במסגרת מסלול התחדשות עירונית של משרד השיכון והבנוי. התכנית אושרה ע"י הוועדה המקומית ב21/03/07 ונמצאת לקראת דיון בהפקדה בוועדה המחוזית. התכנית תאפשר בניית מגדל בן 20 קומות ו70 יח"ד.  
בנוסף נדונו בצוות מזרח הצעות רעיוניות לקידום תב"עות חדשות לבניית מגדלי מגורים ברח' נחלת יצחק 9-11 ("מתחם פרי מגדים מערבי"), וברח' נחלת יצחק 32-34. הצעות אלה לא עברו את שלב הבחינה הרעיונית ולפיכך לא סוכמו עיקריהן. בזאת מסתכם פוטנציאל בניית מגדלי מגורים לאורך הרחוב.

#### מצב תכנוני מוצע:

במסגרת התכנית הבנייה הקיימת תיועד להריסה ע"מ לאפשר בנייה של מגדל מגורים חדש בן 30 קומות. במקום תפותח גינה ציבורית בשצ"פ בשטח של כדונם. במגרשים ברח' ברוריה ורח' חפץ חיים ישונה ייעוד הקרקע לייעוד של שטחים ופתחים ומבנים ומוסדות ציבור. במגרשים תאפשר בניית מבני ציבור ו/או ניתן יהיה לפתח אותם כגינות, בכפוף לצרכי הציבור העתידיים בשכונה. שטח רחוב 711 ירכש ע"י מקדם התכנית וייעודו במפלס הרחוב יהיה שצ"פ (במסגרת הגינה שתפותח במקום).

להלן פירוט הוראות התכנית:

#### המתחם ברח' נחלת יצחק 22-24:

1. **זכויות בנייה:** השטחים העיקריים של המגדל יהיו בשיעור של 300% מסה"כ שטח המגרשים לבנייה במצב הקיים בצירוף שטח רח' 711 המיועד לביטול - סה"כ 3,563 מ"ר. סה"כ השטח העיקרי הנגזר משטח זה הוא 10,689 מ"ר. לשטח זה יתווספו שטחי שירות בשיעור של 30%.
2. **גובה:** עד 32 קומות ו110 מ' ממפלס הרחוב ובכל מקרה לא גבוה ממגדלי ת"א השכנים.
3. **צפיפות:** עד 118 יח"ד לפי גודל יח"ד ממוצע של 90 מ"ר.
4. **תכסית:** התכסית מירבית של המגדל לא תעלה על 475 מ"ר שהם כ- 25% משטח המגרש נטו.

5. **קווי בניין:** התכנית תשמור על מרחק של לפחות 17.00 מ' צפונה ו12.00 מ' מזרחה מהפינה הצפונית מזרחית של מגדלי ת"א. קו בניין מערבי יהיה 25.00 מ'. קו בניין צפוני כלפי רח' נחלת יצחק יהיה 5.50 מ' כך שהמרחק מן ממבני המגורים הקיימים מצפון לרחוב יהיה כ- 34.50 מ'.
6. **שפ"פ:** 1,047 מ"ר משטח המגרש יפותחו כגינה ציבורית לרווחת תשובי הסביבה בייעוד של שפ"פ. בחלקים שמעל לגג החניון יובטח עומק נטיעות ראוי.
7. **תנועה וחנייה:** למגדל יבנה מרתף לחניון תת קרקעי לפי תקן של 1 חניות לכל יחידת מגורים. הרמפה לחניון תהיה מרחוב חפץ חיים בצמוד לרמפה של חניון מגדלי ת"א.

**מגרשים לייעוד לצרכי ציבור:**

עפ"י הנחיית אגף תב"ע היזם נמצא במו"מ עם בעלי מגרשים נוספים בשכונה, במטרה לרשום אותם ע"ש עיריית ת"א כשטחים ציבוריים. להלן פירוט המגרשים:

1. מגרש בייעוד מסחרי ברחוב ברוריה פינת בנימיני- גוש 7110 חלקה 296. שטח המגרש: 904 מ"ר.
2. שני מגרשים בייעוד תעסוקה ברחוב חיי אדם 4 61 – גוש 7093 חלקות 451 ו301. שטח שני המגרשים: 958 מ"ר.
3. שלושה מגרשים בייעוד תעסוקה ברח' נחלת יצחק 32 וברח' מעבר יבוק 2 41 – גוש 7093, חלקות 124 בשטח 448 מ"ר, חלקה 123 בשטח 448 מ"ר, וחלקה 125 בשטח 862 מ"ר.

עפ"י התכנית המגרשים ירכשו ע"י יזם התכנית במסגרת משא ומתן חופשי, ורק אז יירשמו ע"ש העירייה. עפ"י הפרוגרמה לשטחי ציבור, היזם נדרש לרכוש כ-1.5 דונם לטובת שטחי ציבור במטרה לענות על הדרישה התכנונית. אי לכך היזם ירכוש רק חלק מן המגרשים ברשימה לעיל, בתיאום ואישור אגף תב"ע. ביחד עם השפ"פ (במגרש הגרעיני) התכנית תייצר שטחים פתוחים לציבור בשטח של כ- 2.4 דונם. עד למועד הפקדת התכנית יקבע מיקומם באופן סופי ויעוגן בהוראות התכנית.

הייעוד במגרשים אלה יהיה שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור ותתאפשר בהם בניית מבני ציבור ו/או ניתן יהיה לפתח אותם כגינות, בכפוף לצרכי הציבור העתידיים בשכונה. זכויות הבנייה במגרשים אלה תהייה בהתאם לתכנית ל' למבני ציבור) ותהייה בהיקף כולל של כ- 2,500 מ"ר. הייעוד של שטחי הציבור יהיה "שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור". עפ"י התכנית מוצע שלעירייה תהייה גמישות בקביעת השימוש הציבורי של המגרשים בהתאם.

**טבלת השוואה:**

במגרש הגרעיני (נחלת יצחק 22-24)			
נתונים	מצב קיים	מצב מוצע	מצב מוצע
שטח ייעוד	2,180 מ"ר	2,180 מ"ר	2,180 מ"ר
סה"כ זכויות בניה	211% (כולל הקלות כמותית)	300%	300%
זכויות בניה לקומה	40%	מ"ר	10,959 מ"ר*
גובה	5 קומות	מ"ר	475 מ"ר
תכנית מקומות חניה	לפי 618 תקן תעסוקה	מטר	עד 32 קומות 110 מ' 25% במגרש למגורים
	עפ"י תקן תעסוקה	מטר	128

\* בדיון הקודם בועדה המקומית וכן במפגש התושבים הוצג נתון שגוי של 10,689 מ"ר. הרקע לטעות היה החלפת סדר המספרים של שטח התכנית.

שטחים לצרכי ציבור						
חיי אדם 6		חיי אדם 4		רח' ברוריה 19		נתונים
מצב מוצע	מצב קיים	מצב מוצע	מצב קיים	מצב מוצע	מצב קיים	
שטח המגרש	479 מ"ר	479 מ"ר	479 מ"ר	904 מ"ר	904 מ"ר	שטח המגרש
ייעוד	תעסוקה	שצ"פ/שב"צ	תעסוקה	שצ"פ/שב"צ	מסחר	ייעוד
סה"כ זכויות בניה	211%*	180%	211%*	180%	180%	סה"כ זכויות בניה
גובה	5	5	5	1,627 מ"ר	500 מ"ר	מ"ר
תכנית מקומות חניה	לפי 618 תקן	לפי 618 תקן	לפי 618 תקן	לפי 618 תקן	לפי 618 תקן	קומות מטר
	עפ"י תקן	עפ"י תקן	עפ"י תקן	עפ"י תקן	עפ"י תקן	תכנית מקומות חניה

\*(כולל הקלות כמותית)

שטחים לצרכי ציבור			
מצב מוצע	מצב קיים	מצב מוצע	מצב קיים
מעבר יבוק 6	מעבר יבוק 4	מעבר יבוק 2	נחלת יצחק 34

מצב מוצע	מצב קיים	מצב מוצע	מצב קיים	מצב מוצע	מצב קיים	מצב מוצע	מצב קיים	נתונים
	795 מ"ר		448 מ"ר		448 מ"ר		862 מ"ר	שטח
שצ"פ/שב"צ	תעסוקה	שצ"פ/שב"צ	תעסוקה	שצ"פ/שב"צ	תעסוקה	שצ"פ/שב"צ		ייעוד
	*211%		*211%		*211%		*211%	סה"כ זכויות בניה
1,431		806 מ"ר		806 מ"ר		1,552 מ"ר		מ"ר
5	5	5	5	5	5	5	5	גובה
17 מ'	17 מ'	17 מ'	17 מ'	17 מ'	17 מ'	17 מ'	17 מ'	קומות
618	618	618	618	618	618	618	618	מטר
עפ"י תקן	עפ"י תקן	עפ"י תקן	עפ"י תקן	עפ"י תקן	עפ"י תקן	עפ"י תקן	עפ"י תקן	תכנית
								מקומות חניה

**שיתוף הציבור:** התכנית הוצגה במסגרת מפגש תושבים ב-19/12/97 שנערך בבי"ס איילון בשכונת נחלת יצחק. סיכום המפגש מובא בהמשך הדרפט.

### איכות הסביבה:

- נעשתה בדיקת הצללה ממוחשבת לפיה היטל ההצללה של המגדל המוצע נבלע כמעט לחלוטין ע"י היטלי ההצללה של המגדלים הקיימים (מגדלי ת"א, מגדל עין זיתים) או המתוכננים במסגרת תב"ע 2771 במתחם מפעל תעש מגן לשעבר ("תעש השלום").
- עפ"י תיאום עם הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב, תנאי להפקדת התכנית יהיה ביצוע דו"ח סביבתי אשר תינתן בין היתר גם התייחסות לעניין הצללות. הדו"ח יערך עפ"י הנחיות ויהיה באישור הרשות לאיכות הסביבה של עיריית ת"א. הגובה הסופי של הבניין יקבע לפי מסקנות הדו"ח הסביבתי ולפי תכנון מפורט שיוגש כתכנית עיצוב לאישור הועדה המקומית לפני הבקשה להיתר, ובכל מקרה יהיה במגבלת הגובה הקיים של מגדלי תל אביב (כ- 32 קומות).
- יש לבצע בדיקות לזיהום מים וקרקע על פי נוהל הרשות לאיכות הסביבה לנושא זה. סעיף מתאים ישולב בהוראות התכנית.

### חוו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי:

- התכנית תואמה עם היחידה לתכנון אסטרטגי לעניין מאזן שטחי הציבור.
- שכונת נחלת יצחק הינה שכונה ותיקה הבנויה בצפיפות בדומה לאיזורים אחרים במרכז ת"א. המשמעות היא שמאגר שטחי הציבור הן לשטחים למבני ציבור והן לשטחים פתוחים בשכונה נמצא בחסר. הדרך היחידה ליצר שטחי ציבור חדשים בסביבה שהיא בנויה כבר היא ע"י הפרשת שטחים למטרות אלה במסגרת תכניות לחדשות המקודמות בתחומה ובאיזור התעסוקה הסמוך.
- ב-2005 נערך עדכון לפרוגרמה לשטחי ציבור לשכונה. עפ"י מסקנות הפרוגרמה חסרים בשכונה כ- 22 דונם למבני ציבור וכ- 17 דונם לשטח ציבורי פתוח. עפ"י הניתוח הנורמטיבי עיקר המחסור הנורמטיבי הוא בשירותים לגיל הרך – מעונות יום וגני ילדים וכן גינות ציבוריות שכונתיות.
- שני המגרשים (ברח' ברוריה וברח' חי אדם) מתאימים לשמש הן למבני ציבור והן לגינות. יש לאפשר שני שימושים אלה קביעת ייעוד משולב להם.

### חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י ניר דוד כהן, אדר')

- לקדם את התכנית היות והמגדל המוצע משתלב עם המגדלים הקיימים או מתוכננים באיזור, בעיקר מדרום לרח' נחלת יצחק. בנוסף מהווה התכנית מנוף להתחדשות האיזור, לפינוי עסקים מטרדיים הגובלים בשכונת המגורים (מצבעת רכב). התכנית נותנת מענה הולם לצרכי ציבור, ומאפשרת מימוש הרחבת רח' נחלת יצחק במקום למלוא רוחב זכות הדרך ע"י הריסת הבניין הקיים ברח' נחלת יצחק 22.
- השימוש של השטחים הציבוריים החדשים יקבע בתיאום היחידה לתכנון אסטרטגי בהתאם לפרוגרמה לשטחי ציבור לשכונת נחלת יצחק ויהיה בכפוף לאישור הועדה המקומית כתנאי להוצאת היתר בנייה בהם (בשטחי הציבור בלבד).
- תנאי להפקדת התכנית יהיה ביצוע דו"ח סביבתי אשר תינתן בין היתר גם התייחסות לעניין הצללות. הדו"ח יערך עפ"י הנחיות ויהיה באישור הרשות לאיכות הסביבה של עיריית ת"א. הגובה הסופי של הבניין

יקבע לפי מסקנות הדו"ח הסביבתי ולפי תכנון מפורט שיוגש כתכנית עיצוב לאישור הועדה המקומית לפני הבקשה להיתר, ובכל מקרה יהיה במגבלת הגובה הקיים של מגדלי תל אביב (כ- 32 קומות).

4. תנאי הוצאת היתר בנייה יהיה הכנת תכנית עיצוב אדריכלי ותכנית פיתוח ואישורה ע"י אדריכל העיר.

#### עדכון לעניין שינויים בעיקרי התכנית מאז הוצגה במסגרת מפגש התושבים:

חלו מספר שינויים בעיקרי התכנית מאז הוצגה במסגרת מפגש התושבים. הרקע לשינויים הוא תוספת שטח דרך 711 לשטח התכנית לצורך הגדלת החניונים התת קרקעיים. שטח הרחוב הוא בבעלות מינהל מקרקעי ישראל ולפיכך (על פניו) אין מניעה לצרפו לשנות את ייעודו מדרך לשפ"פ. להלן פירוט השינויים:

שטח התכנית:	פזרונות ומפגש תושבים	דיון להפקדה בועדה המקומית
3,017 מ"ר	3,653 מ"ר	
110 מ'	110 מ'	
9,050 מ"ר	10,689 מ"ר*	
80 יח"ד	107 יח"ד	
110 מ"ר	90 מ"ר	
20%	25%	
קיבולת: ביחס למגדלי ת"א	17.00 מ' צפונה ו16.00 מ' מזרחה מהפינה הצפון מזרחית של המגדל	17.00 מ' צפונה ו12.00 מ' מזרחה מהפינה הצפון מזרחית של המגדל
5.50 מ'	5.50 מ'	
30.0 מ'	25.0 מ'	
לפי תקן	לפי תקן	

\* טעות על רקע החלפת סדר המספרים של שטח התכנית. הנתון המתוקן הוא 10,959 מ"ר.

**מהלך הדיון:** אדר' אריה קוץ הציג את התכנית. דורון מבקש לעשות בדיקות קרקע במקום עפ"י נוהל תע"ש המגן. מכיוון שנעשה שינוי משמעותי בתכנית והוסיפו הרבה יח"ד לכן צריך להציג לתושבים בשימוע ציבורי ובמקביל להציג לדורון לפני השימוע הציבורי את ניווד זכויות במגרשים. לשימוע יש להזמין את פאר ויסנר.

#### החלטת ועדה: לשוב ולדון לאחר ביצוע המפורט להלן:

4. קיום פגישה בראשות דורון ספיר לצורך הבהרת מנגנון יצירת השטחים הציבוריים החדשים במסגרת התכנית.
5. להציג לתושבים את השינויים בתכנית ביחס למה שהוצג במפגש הקודם. המפגש יהיה בהשתתפות סגן ראש העיר וחבר הועדה המקומית פאר ויסנר.
6. לאחר השלמות אלו לחזור ולהציג לועדה המקומית לצורך קבלת החלטות לגבי הפרויקט את המגרשים המוצעים לרישום ע"ש העירייה ולשינוי ייעוד תוך פירוט המשמעויות התכנוניות

משתתפים: דורון ספיר, ארנון גלעדי, פאר ויסנר, יעל דיין, אריה שומר, יפה כחלון, דוד עזרא ומיכאל אטיאס.

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

בישיבתה מספר 0016-08' מיום 14/05/2008 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

**מפגש תושבים ראשון:** התכנית הוצגה במסגרת מפגש תושבים ב19/12/07 אשר נערך בבניין איילון בשכונת נחלת יצחק. להלן פירוט ההתייחסויות שהתקבלו מאת משתתפי המפגש, תושבי השכונה והתשובות שנתנו ע"י צוות התכנון של העירייה מתוך סיכום המפגש אשר הופץ לתושבים אשר השתתפו בו:

#### איכות סביבה:

- תוספת בניה באזור תגביר את זיהום האוויר ותביא לחצי תנועה, בעיות חניה, תת לחץ מים.
- המגדלים המתוכננים במערב השכונה יחסמו את האוויר.

- בקשה להקמת קיר אקוסטי לאורך נתיבי איילון.
- **המגרש ברח' ברוריה פינת רח' בנימיני:**
- מה ייעוד הקרקע שמתוכנן למגרש בברוריה? מה השימוש? כמה קומות גובה?
- **הבנייה במתחם ברח' נחלת יצחק 22-24:**
- כמה דירות מתוכננות? באיזה אופן?
- האם יש חשש שהמגדל המוצע יבנה במיקום שונה ממה שנראה בתכניות או ברוחב שונה?
- **תכניות שכנות:**
- מה סטטוס התכנית בתע"ש?
- מה מתוכנן בפרויקט עין זיתים? האם הבניה הופסקה בהתערבות מגדלי ת"א?
- **תנועה וחנייה:**
- בעיות חניה בכל השכונה. בקשה לשקול חניון תת-קרקעי בגן בוצ'קו.
- מה תקן החניה המחייב בפרויקט? האם העיריה יוכלה לדרוש יותר מהתקן?
- חפץ חיים מוגבל בתנועה בהיותו רחוב ללא מוצא. ביציאה מהרחוב יש מופע רמזור קצר מידי.
- צומת דרך השלום – נתיבי איילון בעייתי מאד. בעיה שמקרינה על כל השכונה.
- מדוע אין פנית פרסה לאורך נחלת יצחק? אולי יבוצעו מעגלי תנועה?
- האם יש כוונה להאריך את רחוב עמק ברכה אל מעבר לאיילון?
- **מדיניות התכנון העירונית:**
- מה המדיניות התכנונית הכוללת של העיריה לכל המתחם הדרומי בנחלת יצחק?
- מה המניעים של עיריית ת"א להגדלת זכויות הבניה?
- **תשתיות שונות:**
- תלונה על מצב התשתיות ואיכות הסלילה ברחוב נחלת יצחק בחלקו הצפוני.
- דייר מהבנין ברחוב חיי אדם 2 מתלונן שנוצר בו סדק בזמן בנית מגדלי ת"א ושואל מה נעשה על מנת למנוע זאת.
- מה לוח הזמנים לקידום הפרויקט.
- בעל נכס בנחלת יצחק 23 מבקש לדעת מי יפצה אותו על פגיעה בנכס. האם יש כוונה לפצות מעבר לסעיף 197 בחוק?
- **להלן התשובות שניתנו:**
- **איכות סביבה:**
- **זיהום אוויר:** ברור שכל בנייה חדשה משפיעה על סביבתה, לעניין זיהום אוויר, עומסי תנועה, ומצוקת חנייה, בכלל זה התכנית המוצעת. עם זאת, התוספת של הפרויקט המוצע על נושאים אלה תהייה שולית שכן עומסי התנועה אשר הם הגורמים לזיהום האוויר, נובעים בעיקר מתנועה עוברת מיעדים מחץ לת"א ליעדים בת"א.
- **מצוקת חנייה:** לעניין מצוקת החנייה, הפרויקט אמור לתת מענה מלא לדרישות החנייה שלו בתחום המגרש.
- **תת לחץ מים:** הנושא אינו בטיפול אגף תב"ע. לתכנית המוצעת לא אמורה להיות השפעה על הנושא.
- חסימת אוויר ממערב: עיקר הבנייה הגבוהה באיזור מתוכננת מדרום לשכונת נחלת יצחק, ולכן לא תגרום לחסימת אוויר שכן מקור הרוח הוא כיוון צפון מערב. ממערב לשכונה מתוכננים מספר מצומצם של מגדלים (במתחם תעש על פרשת דרכים לשעבר, במתחם טחנת הקמח מוזס, וככל הנראה בעוד אתר או שניים. מגדלים אלה יהיו מרווחים האחד מן השני ולפיכך לא יחסמו את הרוח הצפון מערבית.
- **הקמת קיר אקוסטי לאורך נתיבי איילון:** לא מוכרת תכנית לבניית קיר אקוסטי במקום. לנושא אין נגיעה לתכנית המוצעת. ניתן לפנות לרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב האמונה על הטיפול בנושא.
- **המגרש ברח' ברוריה פינת רח' בנימיני:**
- היעוד הנוכחי של המגרש ברח' ברוריה הוא מסחר ובנויים עליו כ-500 מ"ר. במידה והמגרש אכן יכלל בתכנית, ישונה הייעוד שלו לשטח ציבורי פתוח (גינה ציבורית) או לשטח לבניית מבני ציבור. במקרה השני ניתן יהיה לבנות במקום מוסדות ציבור כגון מוסדות חינוך, דת וכיוצא בזה. גובה



המבנה לא ידוע בשלב זה, אולם ניתן להניח שהוא לא יעלה על גובה המבנים גובלים בו, אם לא פחות מזה.

#### **הבנייה במתחם ברח' נחלת יצחק 22-24:**

- **מספר הדירות:** מספר הדירות הסופי במגדל המוצע טרם נקבע. בשלב התכנון הנוכחי מבקש היזם 80 דירות. המספר יקבע באופן סופי בעת הדיון בהפקדת התכנית בועדה המקומית.
- **מיקום המגדל בתחום המגרש:** מיקום המגדל לא ישתנה מאשר מה שהוצג במסגרת המפגש. המיקום של המגדל יעוגן בהוראות התכנית כך שלא ניתן יהיה לשנותו.

#### **תכניות שכנות:**

- **תב"ע 2771 תעש השלום:** התכנית נמצאת אחרי דיון הועדה המחוזית בהתנגדויות. הועדה המחוזית החליטה על עדכון טבלת ההקצאות של התכנית ותוספת הוראות לעניין הטיפול בזיהום הקרקע. העדכון מחייב פרסום מחדש לפי סעיף 106 ב' לחוק התכנון והבניה. להערכתנו התכנית תקבל תוקף בתוך כשנה, אולם יצויין כי הנושא אינו בטיפול העירייה אלא בטיפול לשכת התכנון המחוזית לתכנון ובניה.
- **תב"ע 2773 עין זיתים:** התכנית בתוקף וחברת דנקנר השקעות הוציאה היתר בנייה למימוש הבנייה במקום. התכנית מאפשרת בניית מגדל מגורים בן 27 קומות.

#### **תנועה וחנייה:**

- **הסדרי תנועה:** ככלל תכניות בניין עיר אינן קובעות הסדרי תנועה כגון ביצוע מעגלי תנועה, אורך מופע רמזור, או אפשרות לביצוע פניית פרסה, ובהתאם לכך אין לתכנית נגיעה אליהם. ניתן לפנות לאגף התנועה של עיריית תל אביב.
- **תקן חנייה:** מספר מקומות החנייה נקבע עפ"י תקן החנייה הארצי. התקן הוא תקן מינימלי. היות ומדובר בפרויקט מגורים ולא פרוייקט תעסוקה תבחן האפשרות לאשר מספר גדול יותר של מקומות חנייה, אך יצויין כי הנושא הוא בסמכות לשכת התכנון המחוזית.
- **מצוקת חנייה בכל השכונה:** מצוקת חנייה קיימת ברב שכונות העיר. התכנית המוצעת תיתן מענה לצרכי החנייה שלה בתוך תחום המגרש ולפיכך אינה אמורה להחמיר את המצב.
- **חניון תת קרקעי בגינת בוצ'קו:** מדיניות הועדה המחוזית היא שלא לאשר, באופן עקרוני, בניית חניונים תת קרקעים מתחת לשטח ציבורי פתוח.
- **רח' חפץ חיים:** במצב הקיים רחוב חפץ חיים הוא רחוב ללא מוצא. עם זאת עפ"י תב"ע 2771 "תעש השלום", הרחוב אמור להתחבר לרחוב חדש שיעבור בתוואי מרח' עליית הנוער עד לקצה הדרומי של רח' חפץ חיים. הרחוב החדש יסייע לנקז את התנועה מן הרחוב.
- **רח' עמק ברכה:** לרח' זה אין כל נגיעה תכנונית לתכנית המוצעת עקב מיקומו. תב"ע 2774 "קרן הקרייה" החלה בשטח שבין כביש האיילון ודרך בגין כוללת בניית גשר בהמשך רח' עמק ברכה מעבר לאיילן. יודגש כי עפ"י תכנית זו, לא תתאפשר תנועה עוברת על הגשר אלא רק גישה לחניונים של המגדלים העתידיים.

#### **מדיניות התכנון העירונית:**

- **מדיניות התכנון העירונית:** באיזור התעסוקה מדרום לרח' נחלת יצחק עד מתחם מגדלי ת"א, וממערב לרח' יגאל אלון, חל מסמך תכנוני בשם "מדיניות הועדה המקומית לאיזור התעסוקה נחלת יצחק" אשר אושר ע"י הועדה המקומית ותואם עם לשכת התכנון המחוזית בשנת 2005. במסגרת הכנת מסמך זה נעשתה בחינה תכנונית מקיפה של האיזור ונקבעו עקרונות לתכנון, לרבות מדרג לתוספת זכויות עפ"י גודל מגרשי התכנון. באיזור התחום ע"י רח' נחלת יצחק מצפון, רח' עליית הנוער ממזרח ומתחם מגדלי ת"א ממערב, חל מסמך תכנוני בשם "מדיניות הועדה המקומית לאיזור המובעת", אשר קבע עקרונות לתכנון האיזור. יודגש כי מדובר במסמכי מדיניות שאינן מסמכים תכנוניים בעלי תוקף סטטוטורי ולכן הם מהווים יותר בגדר מסמכים מנחים המבטאים עקרונות לתכנון עתידי.
- **מניעי אגף תב"ע לקידום התכנית:** התכנית המוצעת דומה בעקרונותיה לתכניות קודמות לבנית מגדלי מגורים שנבנו באיזור בכלל זה: תב"ע 2771 "תעש השלום", 2251 "מגדלי תל אביב", 2773 "עין זיתים" 2686 "מתחם הבורג". בכל התכניות המצוינות התאפשר שינוי ייעוד מתעשייה ותעסוקה למגורים תוך תוספת זכויות בנייה בשיעור של עד כ 300%, ובכפוף ליצירת שטחי ציבור חדשים לטובת גינות או להקמת מבני ציבור. כך התכניות המוצעת, תייצר שטחי ציבור חדשים שיירשמו על שם העירייה בשטח של 1,379 מ"ר וכן עוד 900 מ"ר עליהם תרשם זיקת הנאה לציבור ואשר יפותחו כגינה. סה"כ כ – 2,279 מ"ר לטובת הציבור מתוך תכנית שסך שטחה הוא כ 3 דונם.

#### **תשתיות ושונות:**

- **לוח הזמנים:** התכנית נמצאת כעת לפני דיון בוועדה המקומית. משך הזמן לקידום תכנית כזאת למתן תוקף הוא בדרך כלל מעל 3 שנים. רק לאחר מתן תוקף לתכנית ניתן יהיה להוציא היתרי בנייה. משך זמן הבנייה נע בין שנה וחצי לשנתיים.
- **תביעת פיצויים:** חוק התכנון והבנייה מסדיר את הליך תביעת פיצויים בגין נזק שנגרם ע"י תכנית חדשה באמצעות האמור בסעיף 197. את התביעה ניתן להגיש לאחר אישור התכנית. הטיפול בנושא פיצויים לא יחרוג מן המתחייב עפ"י החוק בסעיף 197.

סיכום הפגישה בראשות דורון ספיר שהתקיימה ב-12/06/08

בנושא: **תב"ע 3833 "מגדל הנחלה"**

**משתתפים:**

דורון ספיר – סגן רה"ע ויו"ר הוועדה המקומית  
 ארנון גלעד – סגן רה"ע  
 חזי ברקוביץ – מה"ע  
 עודד גבולי – סגן מה"ע ומנהל אגף תב"ע  
 אירית סייג – ראש צוות תכנון מזרח  
 חדוה פיניש – היחידה לתכנון אסטרטגי  
 ניר כהן – צוות תכנון מזרח  
 אילן רוזנבלום – ע' יו"ר הוועדה המקומית  
 זומנו ולא הגיעו:  
 פאר ויסנר – סגן רה"ע  
 נתן וולך - מ.מ רה"ע

**מטרת הפגישה:** הבהרת מנגנון יצירת השטחים הציבוריים החדשים במסגרת התכנית עפ"י סעיף 2 בהחלטת הוועדה המקומית כמפורט להלן מטה.

- רקע:** בישיבתה מספר 0016-08' מיום 14/05/2008 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה לשוב ולדון לאחר ביצוע המפורט להלן:
1. קיום פגישה בראשות דורון ספיר לצורך הבהרת מנגנון יצירת השטחים הציבוריים החדשים במסגרת התכנית.
  2. להציג לתושבים את השינויים בתכנית ביחס למה שהוצג במפגש הקודם. המפגש יהיה בהשתתפות סגן ראש העיר וחבר הוועדה המקומית פאר ויסנר.
  3. לאחר השלמות אלו לחזור ולהציג לוועדה המקומית לצורך קבלת החלטות לגבי הפרויקט את המגרשים המוצעים לרישום ע"ש העירייה ולשינוי ייעוד תוך פירוט המשמעויות התכנוניות.

#### **מהלך הפגישה:**

1. הוצגו ע"י אירית סייג המנגנונים השונים הקיימים ליצירת שטחים ציבוריים במסגרות תכנית בניין עיר:
  - א. יצירת שטח ציבורי ע"י הפקעה.
  - ב. יצירת שטחי ציבור במסגרת משימות פיתוח.
  - ג. יצירת שטחי ציבור כתנאי להוצאת היתר בנייה – כאשר ביצועם הוא באחריות יזם התכנית. לכל מנגנון יתרונות וחסרונות. במקרה התכנית הנדונה הועדף המנגנון עפ"י סעיף ג' היות ומדובר בתכנית ביוזמה פרטית. קביעת התנאים, במקרה הנדון יצירת שטחי ציבור, נעשה בכל מקרה בתיאום מלא עם העירייה על מנת להבטיח כי השטחים מתאימים לצרכי העירייה.
2. הוצגה ע"י צוות מזרח תפיסת התכנון המנחה את הצוות באיזור זה ולגבי התכנית בפרט כמפורט להלן: התכנית המוצעת דומה בעקרונותיה לתכניות קודמות לבנית מגדלי מגורים שנבנו באיזור בכלל זה: תב"ע 2771 "תעש השלום", 2251 "מגדלי תל אביב", 2773 "עין זיתים" 2686 "מתחם הבורג". בכל התכניות המוצעות התאפשר שינוי ייעוד מתעשייה ותעסוקה למגורים תוך תוספת זכויות בנייה בשיעור של עד כ-300%, ובכפוף ליצירת שטחי ציבור חדשים לטובת גינות או להקמת מבני ציבור. כך תייצר התכנית המוצעת שטחי ציבור חדשים שיירשמו על שם העירייה בשטח של כ- 1,379 מ"ר וכן עוד כ- 1,047 מ"ר עליהם תרשם זיקת הנאה לציבור ואשר יפותחו כגינה. סה"כ כ- 2,279 מ"ר לטובת הציבור מתוך תכנית שסך שטחה הוא כ-3 דונם.

3. כל תכניות מקודמת בכפוף לתיאום עם הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב וביצוע בדיקות סביבתיות בהתאם להנחיותיה, לרבות לעניין הצללת מבני מגורים קיימים. עפ"י בדיקה ראשונית שנערכה לנושא התברר כי צל המגדל לא יחרוג מהיטל הצל של מגדלי ת"א הקיימים.

4. התכנית המוצעת שונה מן התכניות המוזכרות לעיל בהיבט אחד מרכזי והוא היעדר רצף בין המגרש עליו יבנה המגדל והמגרשים המיועדים לצרכי ציבור. עפ"י תפיסת הצוות היבט זה אינו מהווה חסרון כלל שכן אין זיקה תפקודית בין המגדל לשטחי הציבור, זאת ועוד שאין בנמצא בשכונה מצאי של מגרשים פנויים המאפשרים קידום איחוד חלקות במקום באתר אחד. עפ"י תפיסת הצוות לקידום התכנית תועלת רבה לשכונה שכן היא מהווה התכנית מנוף להתחדשות האיזור, לפינוי עסקים מטרדיים הגובלים בשכונת המגורים (מצבעת רכב) ומאפשרת מימוש הרחבת רח' נחלת יצחק במקום למלוא רוחב זכות הדרך ע"י הריסת הבניין הקיים ברח' נחלת יצחק 22. המגדל המוצע משתלב עם המגדלים הקיימים או מתוכננים באיזור, בעיקר מדרום לרח' נחלת יצחק (כפי שהוצג במסגרת המצגת בדיון בוועדה המקומית).

5. התכנית נותנת מענה לצרכי ציבור עפ"י הסטנדרטים הנורמטיביים הנהוגים בתל אביב לנושא ובהתאם לפרוגרמה לצרכי ציבור של שכונת נחלת יצחק.

#### סיכום:

1. צוות מזרח ויחידה לתכנון אסטרטגי יעבירו למשתתפי הפגישה מסמך המפרט את השלכות הפרוגרמה לצרכי ציבור של שכונת נחלת יצחק עפ"י המצב הקיים והמצב המוצע והתכנון הנראה לעין, לגבי תוספת יחידות דיור בשכונת נחלת יצחק.

2. התכנית תובא לדיון חוזר בוועדה המקומית לאחר קיום מפגש התושבים החוזר עפ"י החלטת הוועדה המקומית והשלמת האמור בסעיף 1. סיכום מפגש התושבים ישולב בדברט הדיון.

רשם: ניר כהן

#### העתקים:

משתתפים

פאר ויסנר – סגן רה"ע

נתן וולוך – מ.מ. רה"ע

מפגש תושבים שני: סיכום מפגש תושבים הנוסף נערך בבניין איילון (רח' נחלת יצחק 35) ביום שלישי 17 יוני 2008

#### משתתפים מטעם עיריית תל אביב:

מר עודד גבולי – סגן מהנדס העיר ומנהל אגף תב"ע

מר שלום בן אהרון – מנהל רובע מזרח

אדר' אירית סייג - ראש צוות תכנון מזרח

אדר' ניר כהן - צוות תכנון מזרח, מינהל ההנדסה

#### משתתפים אחרים:

אדר' אריה קוץ – עורך התכנית, ניר קוץ אדריכלים

מר אריה גולדשטיין - יזם התכנית

תושבי השכונה (רצ"ב בסוף הסיכום רשימת המשתתפים).

במפגש השתתפו כמה עשרות תושבים.

#### רקע:

1. התכנית הוצגה לראשונה לתושבי השכונה במסגרת מפגש תושבים אשר נערך 19/12/07 (סיכום המפגש רצ"ב).

2. התכנית נדונה בוועדה המקומית – 14/05/08. להלן החלטת הוועדה המקומית:

א. קיום פגישה בראשות דורון ספיר לצורך הבהרת מנגנון יצירת השטחים הציבוריים החדשים במסגרת התכנית. (הפגישה התקיימה בתאריך 12/06/08).

ב. להציג תושבים את השינויים ביחס למה שהוצג במפגש הקודם. המפגש יהיה בהשתתפות סגן ראש העיר וחבר הוועדה המקומית פאר ויסנר.

ג. לאחר השלמות אלו לחזור ולהציג לוועדה המקומית לצורך קבלת החלטות לגבי הפרוייקט את המגרשים המוצעים לרישום ע"ש העירייה ולשינוי יעוד תוך פירוט המשמעויות התכנוניות. המועד המשוער לדיון חוזר בתכנית בוועדה המקומית הוא ב-09/07/08 או ב-23/07/08.

3. מפגש זה נערך עפ"י החלטת הוועדה המקומית לעיל (סעיף ב'). מטרתו היא ליידע את תושבי השכונה אודות השינויים שחלו בעקרונות התכנית מאז המפגש התושבים הקודם.

4. התכנית מקודמת ביוזמת חברת "מגדלי הנחלה" המיוצגת ע"י מר אבי גולדשטיין. עורך התכנית הוא אדרי' אריה קוץ משרד ניר קוץ אדריכלים.

### מהלך הדיון:

1. ניר כהן הציג נציגי העירייה ואת מתכנן התכנית ואת המשתתפים ואת מטרת קיום המפגש. עוד הסביר את ההליך הסטטוטורי לקידום תכנית בניין עיר ומהות הליך השיתוף. לדבריו, המטרה המרכזית של המפגש היא חשיפת התכנון בשלב הרעיוני בפני תושבי הסביבה, לפני הבאתו לדיון בוועדה המקומית. כל ההתייחסויות וההערות לתכניות שיתקבלו מאת משתתפי המפגש יוצגו בפני חברי הוועדה המקומית במסגרת הדיון בתכנית בוועדה המקומית.
2. עודד גבולי, סגן מהנדס העיר ציין למען הגילוי הנאות, כי הוא שותף במשרד אדריכלים גבולי קורן אשר כתובתו ברח' נחלת יצחק בסמוך לשטח התכנון של התכנית וכי המשרד יושב במקום בשכירות.
3. בהמשך מסר עודד גבולי כי סגן רה"ע פאר ויסנר הודיע כי לא יוכל להשתתף במפגש עקב תקלה של הרגע האחרון והקריא את עמדתו בנושא כמפורט להלן: "אני מתנגד לשיטה הזאת של ניוז זכויות משטחים שונים לטובת איסוף זכויות לבניית מגדל. מעולם לא ביצענו תב"ע בצורה כזאת ואני לא חושב שיש לבצע זאת גם עתה. זו היא עמדתי ועמדת הירוקים, לכן גם אני וגם סגן ראש העיר מהליכוד ארנון גלעדי התנגדנו לתוכנית. אני לא חושב שמהלך כזה נכון מבחינה תכנונית ולבטח אינו מטיב עם התושבים." (פאר ויסנר)
4. אדריכל אריה קוץ, מתכנן ועורך התכנית, הציג את עיקרי התכנית (באמצעות מצגת) תוך מתמקדות בשינויים שלו בה ביחס למה שהוצג במפגש התושבים הראשון כמפורט בטבלה להלן:

פירוט תכנון ומפגש תושבים		דיון להפקדה בוועדה המקומית
שטח התכנית:		3,017 מ"ר
גובה/ קומות:		110 מ'
שטח עיקרי:		9,050 מ"ר
יח"ד:		80 יח"ד
שטח יח"ד ממוצע:		110 מ"ר
תכסית:		20%
קוי בניין:	ביחס למגדלי ת"א	17.00 מ' צפונה 16.00 מ' מזרחה מהפינה הצפון מזרחית של המגדל
צפון:	5.50 מ'	17.00 מ' צפונה 12.00 מ' מזרחה מהפינה הצפון מזרחית של המגדל
מערב:	30.0 מ'	5.50 מ'
מקומות חנייה:	לפי תקן	20% מעל תקן – סה"כ 140 מקומות

בנוסף התכנית תאפשר בניית כ-2,500 מ"ר למבני ציבור במגרשים אשר ירשמו ע"ש העירייה עפ"י הוראות התכנית (לפי 180% בהתאם לתכנית ל' למבני ציבור). הייעוד של שטחי הציבור יהיה "שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור". עפ"י התכנית מוצע שלעירייה תהייה גמישות בקביעת השימוש הציבורי של המגרשים בהתאם. היות ועפ"י התכנית המגרשים לא יופקעו ע"י העירייה אלא יירכשו ע"י יזם התכנית במסגרת משא ומתן חופשי מבעליהם, ויירשמו ע"ש העירייה, מיקומם הסופי טרם נקבע. מיקומם הסופי יקבע, בתיאום העירייה, עד למועד הפקדת התכנית ויעוגן בהוראות התכנית.

3. להלן פירוט ההתייחסויות שהתקבלו מאת משתתפי המפגש, תושבי השכונה:

### זיהום הקרקע במתחם תעש השלום:

- האם ניתנה הצעה לעניין הזיהום בשכונה? (עופר שטורן).

- בנושא זהו הקרקע במתחם תעש השלום, לא מתקבלות תשובות מספקות מן הרשויות בנושא וקיימת תחושה שהנושא מטויח (רחל פלך).

### תנועה וחנייה:

- לא הוצגה לנו תכנית תחבורתית. יש לתת הצעה לניקוז התחבורה לכל הכיוונים ולא רק לרח' חפץ חיים. לא ניתן לאשר פרויקט זה מבלי לתת הצעה לפתרון תנועה לכל הכיוונים (יוסי זילברפארם).
- שואל האם נתנה התייחסות בדיון בוועדה המקומית לסוגיות התנועתיות שהעלו משתתפי מפגש התושבים הקודם? (אבי זונטאג).
- אין בעיה עם ניקוז התנועה לרח' חפץ חיים. הבעיה ברח' נחלת יצחק. מתנגדת לתוספת נתיבי נסיעה ברח' נחלת יצחק והגלדת והקיבולת התנועתית שלו (רחל פלך).
- הוספת הרמזורים בשנה האחרונה הגבירה זיהום ורעש (רחל פלך).
- מודע לא הוצג עדיין נספח תנועה (אבי זונטאג).

### זימון תושבים למפגש והיבטים פרוצדורליים אחרים:

- מתגוררת ברח' ילקוט רועים. לדבריה היא לא קיבלה הודעת זימון למפגש (רחל פלך).
- הביע את צערה שלא משתתפים במפגש חברי ועדת בניין עיר שכן השתתפותם היתה יכולה ליעל את המפגש (רחל פאלק).
- מבקשת לציין לדעתה יש טעם לפגם שפאר ויסנר וארנון גלעדי לא השתתפו במפגש. היה מקום לדחות את הדיון (רחל פאלק).

### שטחי הציבור:

- מבקשת לדעת מהי הודאות שתושבי השכונה אכן יהנו ממגרשי הציבור? שמבני הציבור שייבנו במקום לא יהיו מקור למטרדים? האם ניתן ליצור מצב שתהייה ודאות כמו בתכנית של מגדלי ת"א, בה סוכם מראש עם נציגי תושבי השכונה על השימוש הסופי של השצ"פ – בניית הקאנטרי (רחל פאלק).
- אינה מתנגדת עקרוני לבניין. מבקשת שתהיה הגדרה ברורה של השימוש של שטחי הציבור – האם ישמשו כשטחים ירוקים או לבניית מבני ציבור. שימוש של שטח ירוק עדיף על מבני ציבור כפי שנעשה בתכנית ברח' מאז"ה 7-9 (רחל פלך).
- מעוניינת בכך שהשימוש יהיה לרווחה ולטובת כלל תושבי השכונה וישרת גם חילוניים ודתיים כאחד (פנינה כספי).
- לדבריו יש מספיק גני ילדים בשכונה (גדי ראובן).
- מבקש שהשימוש הסופי של המגרשים הציבוריים יהיה חד משמעי ולא גמיש כפי שהוצג. שיהיה ברור אם במקום מתוכננת גינה ירוקה או מבנה ציבורי (עופר שטורן).

### המגרש ברח' ברוריה 19:

- מבקשת לדעת למה מיועד המגרש ברח' ברוריה (פנינה כספי).
- לדבריו השימושים הנוכחיים במגרש של סופרמרקט וישיבה לא מהווים מקור למטרדים. לעומת זאת, אם יבנה במקום מבנה ציבור חדש וגודל יותר של 5 ק' למשל, הוא עשוי להוות מקור למטרדם שכן עקב תוספת השטחים הוא עלול להיות מקור למטרדים, לרבות עקב משכית תנועה כלי רכב נוספים לרחוב. הדבר עשוי לפגוע במחיר הדירות בסביבה וליצור בעיות תנועה. אי לכך, יש להשאיר את המבנה כפי שהוא ולשנות יעוד, וניתן לפתח על הגג גינה (גדי ראובן).

### תפיסת התכנון הכוללת:

- עפ"י המגמות הנוכחיות, שכונת נחלת יצחק תהיה מוקפת מגדלים מכל עבריה, ממזרח וממערב בתחום תל אביב, ומצפון ומזרח בתחום רמת גן וגבעתיים. "חונקים אותנו במגדלים – זוהי תפישה שגויה" (גדי ראובן).
- לא נכון לרכז את בניית המגדלים במקום אחד (מדרום לרח' נחלת יצחק) ואת שטחי הציבור במקום אחר, מצפון לרח' נחלת יצחק (עופר שטורן).
- מבקש לדעת האם יש מגבלה למספר יחידות הדיור שניתן להוסיף לשכונה? (עופר שטורן).
- מוטרד מן הפרויקט והשפעתו על עתידו השכונה (אבי זונטאג).

### להלן מענה נציגי העירייה:

**זיהום הקרקע (עודד גבולי):**

- לדברי עודד גבולי הנושא של זיהום הקרקע כרוך בהליך קידום תב"ע 2771 "תעש השלום". בתאריך 14/05/08 נערך דיון בוועדה המקומית בנושא. הועדה החליטה להמליץ לוועדה המחוזית להקפיד את הפרויקט היות ועיריית תל אביב טרם קיבלה תשובות מספקות לנושא הטיפול בזיהום.
- יש לציין עם זאת שזיהום מי תהום, גם אם מקורו הוא במתחם תעש, כבר מזמן אינו בעייה מקומית של נחלת יצחק שכן הזיהום התפשט באמצעות אקוויפר מי התהום התת קרקעי, המשתרע מדרום ת"א לתחום גבעתיים ורמת גן.
- במסגרת הטיפול בקידום תב"ע 2771 חויב מינהל מקרקעי ישראל לפנות את הקרקע המזוהמת (להבדיל ממי התהום המזוהמים) לרמת חובב שבנגב.

**תנועה (עודד גבולי):**

- נושא התנועה יבדק באופן מקיף ומלא כמתחייב וכפי שנעשה במסגרת קידום תכניות בניין עיר מסוג זה. בדיקה תנועתית תהיה תנאי להפקדת התכנית.

**שיתוף תושבים (עודד גבולי):**

- לדברי עודד גבולי, ההליך של קיום מפגשי תושבים לפני קיום דיון בהפקדת התכנית בוועדה המקומית הוא ייחודי לעיריית תל אביב. הליך זה מתקיים למרות שאינו מתחייב על פי חוק התכנון והבנייה. יש לדברים הנאמרים במסגרת מפגשים אלה משקל רב שכן הם מועברים לנבחרי הציבור, חברי הועדה המקומית לתכנון ובנייה של תל אביב ע"י שילוב סיכום זה בסדר היום לדיון של הועדה. בנוסף לזה, הצפת נקודות המבט של המשתתפים במפגשים מאפשרים לצוותי התכנון של אגף תב"ע לבחון את הטמעתם בתכניות עוד לפני הדיון בהפקדה. דיוני הועדה המקומית פתוחים לציבור ומשתתפי המפגש מוזמנים להיות נוכחים בדיון בתכנית. תאריך הדיון ימסר במסגרת סיכום הפגישה, כולל עדכונים באמצעות מנהלת הרובע.

**שטחי הציבור (עודד גבולי):**

- לעניין שימושים ציבוריים נשמח לקבל רשימת שימושים בהם התושבים מעוניינים. על היזם להגיש תוכנית בה הופכים את המגרשים האלו מתעשייה לחום (ציבורי).

**תפיסת התכנון הכוללת (ניר):**

- אכן יש ריבוי מגדלים של מגדלים באיזור, אולם הדבר נעשה במסגרת בחינה תכנונית כוללת ועל רקע הנסיבות ההסטוריות של האיזור – ריבוי מפעלים גדולים ומטרדיים כגון תעש מגן, יצהר, וכו'. בייח טרה הוא דוגמא למפעל גדול שעדיין ממשיך לפועל במקומו המקורי. עיריית ת"א יזמה במהלך שנות ה-90 סדרת תכניות שתפקידן היה לתמרץ את סגירת המפעלים האלה תוך שינוי ייעוד השטח למגורים. תכניות אלה נדרשו לספק את צרכי הציבור של יחידות הדיור הנוספות ולשפר את המצב התכנוני של כלל הסביבה ע"י הקצאת שטחים לצרכי ציבור. עקרונות תכנית זו גובשו על פי אותם עקרונות.
- תכנון עירוני, מעצם טבעו מחייב התייחסות למכלול של שיקולים מתוך שאיפה לאפשר קידום מטרות ותועלות ציבוריות (כגון יצירת שטחי ציבור חדשים) תוך שמירה על איזון של הזכויות והאינטרסים של הגורמים המעורבים. עם זאת, יתכן מצב בו, בתום הליך התכנון, לאחר מתן תוקף לתכנית, אחד הצדדים יראה עצמו כנפגע ממנה. חוק התכנון והבנייה מסדיר את הלך תביעת פיצויים בגין נזק שנגרם ע"י תכנית חדשה באמצעות האמור בסעיף 197. את התביעה ניתן להגיש לאחר אישור התכנית.
- הנושא של בנייה לגובה בעיר, ובפרט באיזור, יקבלו ביטוי בתכנית המתאר המקודמת בימים אלה ע"י עיריית תל אביב, הבחינה צריכה להיות כוללת ובמסגרת תוכנית המתאר. מפגש לנושא תכנית המתאר למזרח העיר יתקיים ביום ראשון 22 ליוני והציבור מוזמן.

**שטחי ציבור (ניר כהן):**

- עפ"י התכנית המוצעת השימוש בשטחי הציבור יהיה של שטחים ירוקים ו/או מבני ציבור. ההחלטה לגבי השימושים הספציפיים יעשו עפ"י בחינת צרכי הציבור בשכונה במסגרת ע"י היחידה לתכנון אסטוטגי במנהל ההנדסה האמונה על נושא זה. בכל מקרה, התייחסות משתתפי המפגש לנושא (כמפורט לעיל), יוצגו לחברי הועדה המקומית במסגרת הדיון הקרוב.

**תנועה (ניר כהן):**

- **בחינה תנועתית כוללנית**: במסגרת הדיון בקודם בועדה המקומית טרם דנה הועדה בהיבטי התנועה של התכנית. בהמשך הליך קידומה, התכנית תדרש לתיאום תנועתי כוללני עפ"י הנחיות לשכת התכנון המחוזית וככל הנראה גם משרד התחבורה.
- **הרחבת רח' נחלת יצחק**: במסגרת התכנית לא יורחב רוחב זכות הדרך של רחוב נחלת יצחק מעבר למצבו התכנוני הנוכחי (עפ"י תב"ע 618 – התכנית הראשית של שכונת נחלת יצחק). עם זאת, מימוש התכנית יאפשר את מימוש מלוא רוחב זכות הדרך שכן היא תחייב הריסת מבנה קיים בתחומה (בן 3 קומות) החורג לתחום זכות הדרך והמהווה צוואר בקבוק במקום.
- **הסדרי תנועה**: ככלל תכניות בניין עיר אינן קובעות הסדרי תנועה כגון ביצוע מעגלי תנועה, אורך מופע רמזור, או אפשרות לביצוע פניית פרסה. לגבי נושאים אלה ניתן לפנות לעירייה באופן שאינו קשור בתכנית המוצעת באמצעות מנהלת רובע מזרח, למשל בבקשה לבחינת בניית מעגל תנועה כפי שהוצע במהלך המפגש.
- **מצוקת חנייה בכל השכונה**: התכנית המוצעת תיתן מענה לצרכי החנייה שלה בתוך תחום המגרש ולפיכך אינה אמורה להחמיר את המצב.
- **רח' חפץ חיים**: במצב הקיים בפועל רחוב חפץ חיים הוא רחוב ללא מוצא. עם זאת עפ"י תב"ע 2771 "תעש השלום", הרחוב אמור להתחבר לרחוב חדש שיעבור בתוואי מרח' עליית הנוער עד לקצה הדרומי של רח' חפץ חיים. הרחוב החדש יסייע לנקז את התנועה מן הרחוב, מזרחה ודרומה.

#### לוגיסטיקה:

- היות וזימון המפגש כרוך בתיאומים ומאמץ לוגיסטי והיות וכבר נשלחו הזמנות נתלו ההודעות, לא ניתן היה לדחות את מועד המפגש.

#### סיכום:

1. ההתייחסויות לתכנית המוצעת שהתקבלו מאת משתתפי המפגש ישולבו בסדר היום של הדיון הקרוב בהפקדת התכנית בועדה המקומית לתכנון ובנייה. המועד המשוער של הדיון בועדה המקומית הוא 09/07/08 או ב-23/07/08. ניתן לברר את המועד הסופי מול מינהלת רובע מזרח אשר תקבל עדכון שותף לנושא. דיוני הועדה המקומית פתוחות לציבור הרחב.
2. צוות מזרח יעביר לרחל פלך (ולכל משתתף אחר המעוניין בו – באמצעות מנהלת הרובע) את סדר היום לדיון ואת החלטת הועדה המקומית בנושא תב"ע 2771 בו יש מפורט הטיפול בזיהום הקרקע. מידע מפורט אודות זיהום הקרקע ניתן למצוא באתר האינטרנט של המשרד להגנת הסביבה ב <http://www.sviva.gov.il>.
3. לאור הטענות שנשמעו, אגף תב"ע יבחן את אופן זימון הציבור למפגשי שיתוף תושבים במטרה לייעל אותם.
4. הטענה בנוגע למטרד הרעש וזיהום האויר ברח' נחלת יצחק עקב הוספת רמזורים (בלא קשר לתכנית המוצעת) יועבר לאגף התנועה. המעקב בטיפול בנושא יעשה ע"י מנהלת רובע מזרח.
5. הצעות לשימושים בשטחים הציבוריים המוצעים, ניתן להעביר אותן לעירייה (ליחידה לתכנון אסטרטגי האמונה על הטיפול בנושא). יש להעביר את ההצעות באמצעות מנהלת רובע מזרח.
6. העתק של סיכום הפגישה יופץ כל המשתתפים אשר השאירו כתובת למשלוח דואר. בנוסף ימצא העתק נוסף לעיון במנהלת רובע מזרח. צוות התכנון ומנהלת הרובע ימשיכו לעדכן את תושבי השכונה לעניין החלטת הועדה המקומית בנושא. לאחר הפקדת התכנית ניתן יהיה לעיין במסמכי התכנית במינהל ההנדסה כמקובל וכן במשרדי מנהלת הרובע אליהם יעביר צוות תכנון מזרח סט של מסמכי התכנית על מנת להקל על תושבים להגיע אליהן.

בברכה,

שלום בן אהרון  
מנהל מנהלת רובע מזרח  
רובע מזרח

העתקים:  
משתתפים

דורון ספיר – סגן ראש העיר ויו"ר הועדה המקומית לתכנון ובנייה  
 חזי ברקוביץ – מהנדס העיר  
 פאר ויסנר – סגן ראש העיר וחבר ועדת תכנון ובנייה  
 ארנון גלעדי - סגן ראש העיר וחבר ועדת תכנון ובנייה  
 חזי ברקוביץ – מהנדס העיר  
 גב' סמדר כהן – מינהלת רובע מזרח  
 תיק

נספח 1 :

**רשימת המשתתפים תושבי השכונה אשר השאירו כתובת לקבלת סיכום הפגישה :**

ד"ר אבי אביב	רח' ברוריה 8 ת"א	מס' נייד 052-2576393
שרייבר יורם	נחלת יצחק 37	
זאב כהן-הלל	(בנימיני 14) ברוריה 18	טל' 03-6816714
טל שגיא	רח' ברוריה 16, ת"א 67454	<a href="mailto:talsagee@017.net">talsagee@017.net</a>
אבי זונטג	נחלת יצחק 23 ת"א	מס' נייד 0507732341 <a href="mailto:Avizoh71@yahoo.com">Avizoh71@yahoo.com</a>
לימור ארד		<a href="mailto:arad.limor@gmail.com">arad.limor@gmail.com</a>
שנידר מלכה		מס' נייד 054-7533636 <a href="mailto:Malkas6@walla.com">Malkas6@walla.com</a>
עו"ד עופר שטורן	ילקוט הרועים 3 ת"א	מס' נייד 054-4952096 <a href="mailto:ofst@hotmail.com">ofst@hotmail.com</a>
צדי ראובן	ברוריה 21 דירה 2 מס'	נייד 0523434081
רחל פלך זימן	מס' נייד 0544963355	<a href="mailto:fallek@zakav.net.il">fallek@zakav.net.il</a>
יוסי זילברפרב	ילקוט הרועים 3 ת"א	03-6961964 <a href="mailto:yz@novelsat.com">yz@novelsat.com</a>

רחל אביב

7-Ofc12901\mizrach\_doc\ניר\נחלת יצחק\מגדל בחפץ חיים\מפגש תושבים שני\מפגש תושבים נחלת יצחק - סיכום מפגש (2.doc).

ל/סיון/תשס"ח  
 03/07/2008  
 03861 - 4.2

עיריית תל-אביב יפו  
 מינהל הנדסה  
 היחידה לתכנון אסטרטגי  
 שד' בן גוריון 68, ת"א  
 טל : 03-5217057  
 פקס : 03-5217408

אל : אדר ניר כהן דוד  
צוות מזרח

מאת : חדוה פיניש  
 היחידה לתכנון אסטרטגי

### הנדון : חפץ חיים- צרכי ציבור

לאור קידום תוכנית למגורים במגרש חפץ חיים 7 , פינת נחלת יצחק 22 , נערכה בדיקה של צרכי ציבור עבור האוכלוסייה שתאכלס את המתחם. שטח המגרש כ- 2.2 . בהנחה לגודל משק בית צפוי של 2.7 נפשות , אומדן האוכלוסייה כ-300 נפשות.

בדיקת צרכי הציבור התבססה על הערכה זו של גודל אוכלוסיה ומאפייני האוכלוסייה.



הבדיקה נערכה על פי הנורמות המקובלות כפי שמוצגות ב"תדריך להקצאת מכסות קרקע לצרכי ציבור" המותאמות למאפיינים היחודיים של ת"א.

על פי הבדיקה הנורמטיבית יש צורך בכיתת גן אחת לגיל הרך (לגילאי 2-5). יחד עם זאת בשל המחסור הגדול בשטחי ציבור בסביבה, ובשל העובדה שלא נכון לבנות רק כיתה אחת מוצע להקצות שטח לבניית לפחות 2 כיתות גן בגודל של כ- 1.0 דונם למבני ציבור לטובת. כמו כן יש צורך להקצות 1.4 דונם של שטחים פתוחים (שצ"פ/שפפ עם זיקת הנאה). היות והמתחם המוצע לבניו לא יוכל לתת את כל צרכי הציבור הנדרשים נורמטיבית, ובהתבסס על צרכי כלל השכונה בה חסרים שטחים פתוחים ושטחים למבני ציבור, ניתן לשקול בתמורה רכישת מגרשים על ידי היזם שיוסבו לטובת שטחי ציבור בתוך השכונה. מגרשים אלה צריכים להיות בהיקף שטחים דומה לזה הנדרש על פי הנורמות. חלק מן המגרשים יוסב למבני ציבור בעיקר לטובת גני ילדים והשאר לשטחים פתוחים.

מוצע כי מתן תוקף לתוכנית יותנה לאחר קבלת השטחים לידי העיריה.

ב ב ר כ ה,  
חדוה פיניש

העתקים: חזי ברקוביץ  
אלדד מרחב  
אירית סייג  
תמי גבריאלי

**בישיבתה מספר 0023-08ב' מיום 06/08/2008 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

#### **מהלך הדיון:**

ניר דוד כהן מצוות מזרח הציג את הליך שיתוף ציבור שנעשה עם התושבים – שני מפגשי תושבים בדצמבר 2007 וביוני 2008 כמפורט בדרפט. עופר נציג השכונה מבקש שיציגו בפני התושבים תכנית כללית לכל השכונה. הושמעו טענות ע"י תושבים כי יש במקום מצוקת תנועה וחניה גם כיום וכתוצאה מכל התכניות שיש בצנרת המצב יחמיר בהרבה. פאר מציע לא לדון בתכנית עד שלא יציגו בפני הועדה ודאות תכנונית לשכונה ויציגו בדיקות זיהום קרקע במקום.

#### **הועדה מחליטה:**

לשוב ולדון בתכנית לאחר:

- קביעת מפגש תושבים תוך 30 יום מיום הדיון הנ"ל.
- באחריות היזם להכין פליירים להפצה בתאום עם צוות תכנון מזרח. ועד השכונה יסייע בהפצת הזימונים למפגש לתושבי השכונה. למפגש הנ"ל יזומנו גם חברי ועדת המשנה לתכנון ובניה.
- הנושא יוחזר לדיון בוועדת המשנה הקרובה אחרי מפגש התושבים.

משתתפים: דורון ספיר, פאר ויסנר, יעל דיון, מיטל להבי, דוד עזרא, מיכאל אטיאס, רון לוינטל ואריה שומר.

**סיכום מפגש עם פעילים ונציגי תושבים בשכונת נחלת יצחק שנערכה ביום ראשון 07 ספטמבר 2008 במשרדי המשמר האזרחי בשכונת נחלת יצחק בנושא: תב"ע 3833 מגדל בפנינת רח' חפץ חיים ורח' נחלת יצחק**

רשימת משתתפים:

מטעם העירייה:

אדר' ניר כהן, צוות תכנון מזרח, אגף תב"ע

טל' 050-8327733	רח' טירת צבי 4	תושבים :
טל' 050-7732341	רח' נחלת יצחק 23	יגאל בורשטיין
טל' 052-2576393	רח' ברוריה 8	אבי זונטג
טל' 054-4963355	רח' זימן 1	אבי אביב
טל' 050-5308118	רח' טירת צבי 6	רחל פלק
טל' 052-2722408	רח' טירת צבי 8	ניצן הירש
טל' 03-5620563	רח' זימן 7	רבקה בגה
		דורון טישמן

#### רקע :

בישיבתה מספר 0023-08 מיום 06/08/2008 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה : לשוב ולדון בתכנית לאחר :

1. קביעת מפגש תושבים תוך 30 יום מיום הדיון הנ"ל. באחריות היזם להכין פליירים להפצה בתאום עם צוות תכנון מזרח. ועד השכונה יסייע בהפצת הזימונים למפגש לתושבי השכונה. למפגש הנ"ל יזומנו גם חברי ועדת המשנה לתכנון ובניה.
2. הנושא יוחזר לדיון בוועדת המשנה הקרובה אחרי מפגש התושבים.

#### מהלך הדיון :

הוצגה ע"י ניר כהן, באמצעות מצגת הכוללת הדמיות תלת ממדיות, תפיסת התכנון המנחה את אגף תב"ע בקידום יוזמות תכנון באיזור, ובפרט בשטח התחום ע"י רח' נחלת יצחק מצפון, דרך השלום מדרום, רח' עליית הנוער ממזרח ורח' יגאל ממערב. תפיסת התכנון מקדמת שתי מטרות תכנוניות עקריות :

- חיזוק הקשר בין שכונת המגורים נחלת יצחק (מצפון) ושכונות ביצרון ורמת ישראל (מדרום) ע"י שינוי ייעוד הקרקע מתעסוקה למגורים ויצירת שטחי ציבור חדשים אשר ישמשו לטובת שטחים ציבוריים פתוחים ו/או לבניית מבני ציבור חדשים לשירות תושבי שכונת נחלת יצחק.
- פינוי מפעלים ועסקים מטרדיים ובניית מגדלי מגורים במקומם. המגדלים הקיימים בפרוייקט מגדלי תל אביב משקפים את תפיסת התכנון הזאת, כמו גם מגדלים שטרם נבנו במסגרת התכניות המאושרות תב"ע 2771 (תעש השלום), ותב"ע 2772 (עין זיתים). כמו הוצגו מגדלים פוטנציאליים נוספים עפ"י יוזמות תכנון שהן בשלב רעיוני בלבד זה.

להלן הערות אשר התקבלו מאת משתתפים המפגש בנוגע לתכנית המוצעת וההתייחסות שנתנה מאת ניר כהן אליהן :

1. משתתפים : בלב השכונה הישנה (להבדיל מן השטחים ההיקפיים), לא תאשור עוד בנייה שאינה מרקמית.  
מענה : לא מקודמות תכניות חדשות לבניית מגדלים בתחום השכונה הוותיקה (שמצפון לרח' נחלת יצחק), למעט תב"ע 3753 בפינת רח' נחלת יצחק ויגאל אלון אשר נמצאת לקראת דיון בהפקדה בוועדה המחוזית.
2. משתתפים : היטל השבחה שיגבה מפרוייקטים בשכונה ישמש אך ורק לצרכי השכונה (במעין משק סגור).  
מענה : האפשרות להשפיע על ניצול סכום ההשבחה במסגרת תכנית היא ע"י קביעת משימות פיתוח. במסגרת התכנית המוצעת ברח' חפץ חיים תנאי לקידום התכנית ולמימושה הוא רכישת שטחים ורישומם ע"ש עיריית ת"א תוך ניצול סכום ההשבחה מן הפרוייקט.
3. משתתפים : השימוש בכספי ההשבחה יעשה בשיתוף עם נציגי השכונה ועמדת תהווה חלק מקבלת ההחלטה. נציגות תושבי השכונה תיטול חלק בקביעת השטחים הציבוריים שירכשו ע"י היזם התכנית וקביעת לוי' לביצוע.  
מענה : המטלה של התכנית היא רכישת שטחים ורישומם ע"י היזם ע"ש העירייה. שטחים אלה ישמשו כשטחים ציבוריים פתוחים (שצ"פים – גינות), ו/או שטחים למבני ציבור (שב"צים) בהם ניתן יהיה להקים מוסדות ציבור שונים כגון בתי ספר, דת וכדומה. הועדה המקומית רשאית להחליט כי קביעת השימוש
4. משתתפים : פיתוח שטחים אלה יעשה בשלב ראשון לגינות בד ובד עם אישור התכנית.  
מענה : ניתן במסגרת הוראות התכנית לקבוע כי תנאי למתן אישור אכלוס יהיה ביצוע פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים לפחות כגינות זמני עד יקבע השימוש הסופי שלהם. מימוש בנייה של

מבני ציבור הוא כתנאי לאישור אכלוס עשוי להיות בעייתי שכן מדובר בהליך מורכב יותר של קביעת פרוגרמה שעלול לארוך זמן רב יותר מזמן הקמת הפרוייקט.

5. **משתתפים:** מיקום שטחי הציבור הנוספים יהיה בלב השכונה ולא בשטחים מדרום לרח' נחלת יצחק אליהם לא יגיעו תושבים קיימים.

**מענה:** לא אותרו שטחים פוטנציאליים נוספים בתחום השכונה בשטחים שמצפון לרח' נחלת יצחק. רוב השטחים הפוטנציאליים שניתן להסבם לשטחי ציבור מצויים מדרום לרח' נחלת יצחק שמהווה מתחם מעורב מצויים בו גם מגורים.

6. **משתתפים:** יש לחייב את היזם לקצות 2 חניות לדירה מעל התקן הארצי.  
**מענה:** מספר מקומות חנייה אשר היזם מחוייב לבנות נקבע עפ"י תקן החנייה הארצי אשר קובע את מספר החניות המינימלי הנדרש. חיוב היזם לבנות יותר מקומות חנייה מאשר נדרש עפ"י התקן מחייב אישור הועדה המחוזית.

7. **משתתפים:** בניית המגדל תותנה בשיפור דרכי התחבורה באיזור לדוגמא ביצוע פרויקט הרחבת יגאל אלון.

**מענה:** בהמשך הליך קידום התכנית תערכנה בדיקות תנועה מפורטות יותר עפ"י הנחיות ודרישות לשכת התכנון המחוזית ומשרד התחבורה. במסגרת בדיקות אלה תערך בחינה באם יש להתנות את בניית המגדל בביצוע שיפורים תנועתיים בסביבתו. רק אם הדבר ימצא לנכון במסגרת בדיקות אלה, ניתן יהיה להתנות את בניית המגדל בשיפור דרכי התחבורה.

8. **משתתפים:** מבקשים כי תהייה חלופה לרכישת מגרש אחר במקום ברוריה או פדיון ערך.  
**מענה:** ניתן לבחון המרת יצירת שטחי ציבור חדשים בפדיון ערך אשר ישמש לטובת מטרה ציבורית לרווחת תשובי השכונה. עם זאת, עקב המחסור הידוע בשטחי ציבור, סביר להניח שתנתן עדיפות למטרה של יצירת שטחי ציבור חדשים.

בהתאם להחלטת הועדה המקומית, ב-09/09/08 יערך מפגש תושבים באולם הפיס ברח' נחלת יצחק. לאחר מכן התכנית תחזור לדיון בועדה המקומית. סיכום הפגישה ישולב בדברט הדין בועדה המקומית.

רשם:  
ניר כהן  
צוות תכנון מזרח

העתקים:  
משתתפים  
חזי ברקוביץ – מה"ע  
עודד גבולי – סגן מה"ע ומנהל אגף תב"ע  
אירית סייג – ראש צוות תכנון מזרח  
שלום בן אהרון – מנהל מינהלת רבוע מזרח

**מפגש תושבים שלישי:** סיכום מפגש תושבים הנוסף נערך באולם מפעל הפיס (רח' נחלת יצחק 35) ביום שלישי 09 ספטמבר 2008

הנדון: **סיכום מפגש תושבים בנושא תב"ע 3833 לבניית מגדל מגורים חדש בנחלת יצחק (בפינת רח' נחלת יצחק ורח' חפץ חיים).**

המפגש נערך ב-09/09/08 באולם הפיס ברח' נחלת יצחק (ליד בית ספר איילון). במפגש השתתפו כ-100 איש (אומדן המשתתפים עפ"י ספירת מקומות הישיבה באולם – לא נערך רישום שמי). את המפגש ארגנה מינהלת רבוע מזרח עפ"י הנחיית צוות מזרח בהתאם להחלטת הועדה המקומית בנושא. מטעם העירייה השתתפו עודד גבולי - סגן מה"ע ומנהל אגף תב"ע, אירית סייג – ראש צוות תכנון מזרח, וניר דוד כהן – מצוות תכנון מזרח. כמו כן השתתף במפגש סגן ראש העיר וחבר הועדה המקומית לתכנון ובניה מר פאר ויסנר.

רקע:

המפגש נערך כמפגש המשכי לשני מפגשי תושבים קודמים אשר במסגרתם הוצגה ונדונה התכנית המוצעת. המפגש הראשון נערך ב-19/12/07 בטרם הדיון הראשון בוועדה המקומית, והשני נערך ב-17/06/08. מטרת המפגש השני היתה עידכון לגבי שינויים שחלו בתכנית מאז המפגש הראשון. התכנית נדונה בוועדה המקומית ב-14/05/08 וב-06/08/08. עפ"י החלטת הוועדה המקומית בדיונה בתכנית ב-06/08/08 נדרש אגף תב"ע לקיים את המפגש השלישי כאשר פרסום הזימון למפגש נעשה ע"י הדבקות הודעות בכניסה של כל בניין בשכונת נחלת יצחק.

#### **מהלך הדיון :**

ניר כהן פתח את המפגש והציג את הרקע לקיום המפגש, את מטרתו ואת סדר יום שלו. עורך התכנית אדר' אריה קוץ הציג את התכנית באופן מפורט בליווי מצגת. הוצגו מיקום התכנית ושטחי הציבור הנוספים במסגרת התכנית בשכונה, עקרונותיה והנתונים תכנוניים שלה : גובה, תכנית, קווי בניין (בכלל זה מרחק ממבנים שכנים), מספר יחידות דיור, חנייה וכדומה. יצויין כי נשמעו קריאות מן הקהל כי אופן הצגת התכנית ע"י אריה קוץ נתפסה כמסע הפחדה ולא היתה ראויה. לאחר מכן הוצגה ע"י ניר כהן מצגת של אגף תב"ע, אשר מציגה את תפיסת התכנון הכללית של האגף באיזור, בכלל זה בניית מגדלי מגורים נוספים באיזור שבין רח' נחלת יצחק מצפון ודרך השלום מדרום.

לאחר השלמת הצגת המצגות הוקדש זמן לשאלות ותשובות. זמן לא רב לאחר התחלת קבלת שאלות מן הקהל נפסק המפגש עפ"י החלטה של עודד גבולי עקב התנהגות חלק מן הציבור באולם וקושי שנוצר עקב כך לנהל את המפגש באופן נאות.

**להלן פירוט ההתייחסויות שהתקבלו מאת משתתפי המפגש, והתייחסות צוות מזרח אליהם :**  
**התייחסות שהתקבלה :** המרחק ממגדלי ת"א קטן ולא סביר. בניית מגדל במקום בצורה המוצגת "תהרוס את השכונה".

**התייחסות מאת צוות :** המרחק ממגדלי ת"א דומה למרחק בין הפינה של מגדלי ת"א למגדל המוצע במסגרת התכנית הוא כ-21.00 מ'. מרחק זה נתפס על ידי הצוות כסביר, בפרט במכלול הכולל של התכנית.

**התייחסות שהתקבלה :** לשכונה אין ריאה ירוקה מלבד בית הקברות של נחלת יצחק.  
**התייחסות מאת צוות :** המחסור בשטחים ירוקים ובכלל בשטחי ציבור בשכונת נחלת יצחק מוכר וידוע לאגף תב"ע. מצב זה בדיוק הוא אחד המוטיביציות לקידום התכנית שכן התכנית אמורה לייצר יותר שטחי ציבור מאשר נדרשים בגין תוספת האוכלוסייה שתתווסף לשכונה בגינה, כאשר המטרה היא לשפר את מצבת שטחי הציבור הכללית בשכונה.

**התייחסות שהתקבלה :** התכנית תחמיר את עומסי התנועה בתוך השכונה.  
**התייחסות מאת צוות :** עפ"י בדיקות ראשוניות שנערכו לנושא השלכות התנועה של התכנית, התכנית אמורה להקטין ולא להגדיל את עומסי התנועה בסביבתה וזאת כן תקן החנייה למגורים קטן באופן משמעותי מאשר תקן החנייה לתעסוקה ומסחר שהם השימושים המותרים עפ"י ייעוד הקרקע במסגרת המצב התכנוני התקף. זאת ועוד שאיזורי תעסוקה מושכים תנועה רבה יותר במהלך היממה בדמות לקוחות, ספקים וכדומה. הנושא של עומסי התנועה וכלל ההשלכות התנועתיות של התכנית יבחנו בהמשך הליך קידום התכנית באופן מפורט במסגרת התיאומים הנדרשים מול לשכת התכנון המחוזית.

לבקשת אחד ממשתתפי המפגש נרשמה במסגרת הסיכום הערה בנוגע לחוסר שביעות רצון גדולה מרמת ניקוי הרחובות בשכונה. ההערה תועבר ביחד עם סיכום זה לגורם העירוני הרלבנטי.

הסיכום ישולב בדברפס הדיון בתכנית בוועדה המקומית.  
הסיכום יועבר למינהלת רובע מזרח אשר תעביר העתקים שלו לכל דורש ממשתתפי המפגש.

רשם :  
ניר כהן

העתקים :  
דורון ספיר – סגן ראש העיר ויו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובנייה  
חזי ברקוביץ – מה"ע  
עודד גבולי – סגן מה"ע ומנהל אגף תב"ע

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
- בית האיכר לפי תכנית 2474 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	24/09/2008 11 - 0028-08

**מיקום:** בית האיכר רחוב קפלן 8  
פינת רחוב לסקוב 15.

**גושים וחלקות בתכנית:** גוש 6111  
חלקה 575.

**שטח התכנית:** 1.519

**מתכנן:** אדר' גידי בר אוריין

**יזם:** גי' אל אי מרכז רוטשילד בע"מ

**בעלות:** קק"ל

### **מצב השטח בפועל:**

קיים מבנה לשימור בית האיכר בן 5 קומות (כולל קומת קרקע בנויה ברובה) מעל קומת מרתף.

### **מצב תכנוני קיים:**

על החלקה חלה תכנית 2474 שקיבלה תוקף ב- 1997 הקובעת כי ניתן להוסיף על המבנה עד 3 קומות בקונטור המבנה הקיים. השימושים המותרים במגרש הינם שטחים מסחריים, משרדים ואולמות לשימושים בעלי אופי ציבורי. זכויות הבניה המותרות הינן: 3725 מ"ר שטחים עיקריים (כולל המבנה לשימור ושטחים מסחריים במרתף במידה ויהיו). שטחי השירות המותרים לא יעלו על 1490 מ"ר, כולל שטחי שירות בתת הקרקע. בהוראות התכנית נקבע בס' 12 (1 ג' כי: "חזית המבנה תשומר במצב המקורי ולא יעשה בה שינוי מהותי מבחינת חומרים, פרופורציות וכו'. יש ליצור הפרדה אדריכלית חזותית בין חלק המבנה לשימור ובין הקומות הנוספות. יותרו שינויים פנימיים במבנה לשימור באישור מהנדס העיר." התכנית כוללת הוראה לשימור הברושים שבין בית הסופר לבית האיכר. גובה המבנה הכולל המותר הינו עד 45 מ' מעל פני הים.

### **מצב תכנוני מוצע:**

מוצעת תוספת בניה של 3 קומות מעל למבנה לשימור תוך הפרדה בין שני חלקי הבניין הן מבחינת החומרים (תוספת הבניה תחופה בזכוכית לא רפלקטיבית עם פתרונות הצללה ע"פ קובץ ההנחיות לבניה ירוקה של עת"א) והן מבחינת רצף הבינוי (ע"י נסיגה מקו הבינוי בקומה החדשה הראשונה בכל היקף הבינוי בעומק של 60 ס"מ לפחות ובגובה פנימי שלא יפחת מ- 120 ס"מ). מוצעת הבלטה של פירים מעל לגובה המותר בכ- 75 ס"מ בכפוף לפרסום הקלה. מוצעת הבלטה של פתרונות ההצללה עד 80 ס"מ מקונטור הבניין הקיים. איוורור החניונים המוצע הינו בפניה הדרום מערבית של המגרש. שטחים מסחריים יאווורו דרך גג המבנה. מעקה מרפסת הגג יהווה המשך של קיר הזכוכית של הקומה שמתחת. הגינון בתחום המגרש יבוצע במפלס הקרקע בלבד. כמו כן לא תותר בניית מרתפים בתחום העלול לפגוע בברושים שבתחום חלקת בית הסופר. השטחים בזיקת הנאה לציבור יפותחו ברצף עם המדרכות הגובלות לפי פרטי הפיתוח של רחוב קפלן, כולל שביל אופניים, בתאום עם אדריכל העיר. כניסות לחניון ולרחבות לכיבוי אש תבוצענה באבן שפה מונמכת בלבד.

### **חז"ד הצוות:**

לאשר את התכנית בכפוף לתנאים הבאים:  
אישור היועמ"ש לוועדה המקומית לעניין בניית המרתפים הנוספים.  
אישור הרשות לאיכות הסביבה של עת"א לעניין פתרונות האיוורור של המרתפים.  
אישור אדריכל העיר לעניין תאורת החזיתות ותאורת היצף.  
פרסום הקלות ע"פ הנדרש.  
אישור מהנדס העיר או מי מטעמו להיתר הבניה לפרטים וחומרי הגמר הסופיים.

כל שינוי בחומרים לשווי ערך או דומים באישור מהנדס העיר לא יהווה שינוי לתכנית העיצוב, כולל שינוי של פיתוח רחבת הכניסה.  
בניה של קומה אחת פחות באישור מהנדס העיר לא תהווה שינוי לתכנית זו.

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

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הוועדה המחוזית**

**מיקום:**

הירקון 92

**כתובת:**

תל אביב - יפו

הירקון 92

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6905	מוסדר	חלק מהגוש	67	



**שטח התכנית:** 784 מ"ר

**מתכנן:** אלי בורסטובסקי, משרד ב.פלג אדר'

**יזם:** אבי גרין ואחרים

**בעלות:** פרטיים

**מצב השטח בפועל:** החלקה משמשת כמגרש חניה.

**מצב תכנוני קיים:**

התכניות התקפות הן 44, מ', ג', ע1. ייעוד המגרש הוא מגורים ב1. בנוסף, כוללת החלקה הפקעה להרחבת רחוב הירקון בהתאם לתכנית 998. יצויין כי בחלקה 68 הסמוכה מזרעם, אישרה הוועדה להפקדה תכנית הקובעת ביטול חלק מההפקעה כאמור, היות והחלקות הסמוכות מצפון כוללות מבנים לשימור. כן כוללת התכנית כניסת כלי רכב משותפת לחניון התת קרקעי לחלקות 67-68 ורישום זיקת הנאה החדית.

**מצב תכנוני מוצע:**

1. ביטול 3.50 מ' מההפקעה מההפקעה הכלולה בחלקה לצורך יצירת קו בניין אחיד ורציף ברחוב, והתאמה לבניוני הקיים בפועל מצפון הכולל מבנים לשימור. ביטול ההפקעה כאמור מתואם עם אגף התנועה.
2. קביעת קו בניין אפס בחזית לרחוב הירקון בהתאם לבניוני הקיים בחלקות הסמוכות מזרעם ומצפון.
3. רמפת הירידה לחניון תמוקם בצמוד לגבול החלקה הדרומי. בשטח זה וברוחב שלא יפחת מ-3 מ' תרשם זיקת הנה לכלי רכב לדיירי המבנה בחלקה 68.

מוצע לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים :

הוראות התכנית יכללו את הנושאים הבאים :

1. ביטול חלקי של 3.50 מ' מההפקעה ברחוב הירקון.
2. קביעת קו בניין אפס בחזית רחוב הירקון בהתאם לביטול ההפקעה.
3. קביעת זיקת הנאה לכלי רכב בגבול המגרש הדרומי עבור חלקה 68.
4. התכנית לא תכלול זכויות בניה במגרש, זכויות הבניה יהיו בהתאם לתכניות התקפות במקום.

#### טבלת השוואה :

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
ללא שינוי, בהתאם לתכניות תקפות	180% שטח עיקרי	אחוזים	סה"כ זכויות בניה בהתאם לתכנית מ'
	1411.20 מ"ר	מ"ר	
	40%	אחוזים	זכויות בניה לקומה
	5 קומות מעל קומת עמודים	קומות	גובה למגרש הגדול מ-500 מ"ר
עפ"י התקן			מקומות חניה

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

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

**חו"ד הצוות :** (מוגש ע"י גילה גינסברג)

מוצע לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים :

הוראות התכנית לא יכללו זכויות בניה, זכויות הבניה יהיו בהתאם לתכניות התקפות.

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



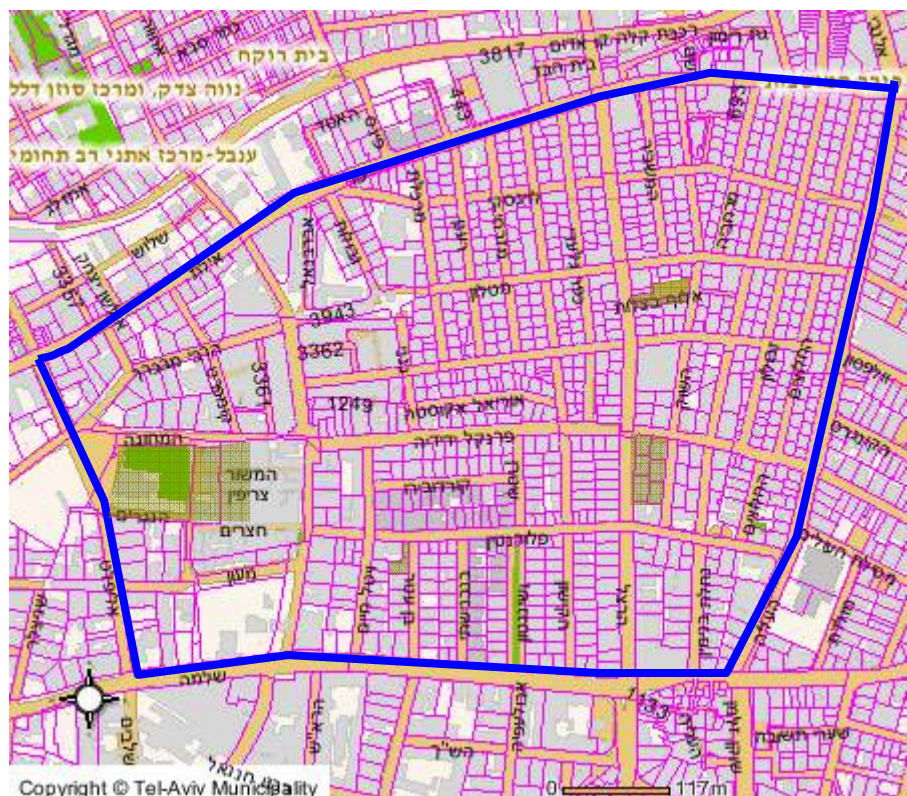
<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b> 24/09/2008 781 - 0028
תא/3847 - שטחי ציבור בפלורנטין דיון בסעיף 77 ו78	13

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מחוזית**

**מיקום: שכונת פלורנטין**

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק/כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
		כל הגוש	מוסדר	-6982 ,6930 ,7424 ,7083 7084 ,7424 ,6986
		כל הגוש	שומא	6931 ,6930
153	104 ,95-101	חלק	מוסדר	7016
62	112- ,98-108 ,90-95 ,85-86 ,81 ,70-79 ,115 ,117 ,126 ,130 ,133 ,136-137 ,141 ,139-143 ,145 ,148 ,150 ,152-158	חלק	מוסדר	7051



**שטח התכנית: 448 דונם קו כחול**

**מתכנן: אגף תב"ע, צוות יפו והדרום**

**יזם: הועדה המקומית תל אביב- יפו**

**בעלות: עירייה, ממי"י, פרטיים**

**מצב השטח בפועל:** שכונת פלורנטיין, המרכז המסחרי הישן מצפון ואזור המלאכה במערב בנויים בצפיפות גבוהה וחסרים במיוחד בשטחים ציבוריים פתוחים. השטח הציבורי המשמעותי היחיד סביב מבנה בית ספר דרויאנוב במערב משמש כסדנאות אומנים וגינה. בנוסף הקימה העירייה בתחילת שנות ה-90 גינת כיס ברחוב החלוצים ופיתחה 2 רחובות משולבים (אקוסטא וקורדוברו) ושדרה ובה מתקני משחקים (ושינגטון).

**על פי מדדים נורמטיביים חסרים היום בפלורנטיין 23 דונם שצ"פ 121 דונם למבני ציבור, והאזור הוא הבעייתי ביותר בעיר מבחינה זו.**

### **מדיניות ומצב תכנוני קיים:**

התכנון באזור בעשורים האחרונים יצא מכוונה לקדם את השכונה כאזור מגורים מרכזי, ומתוך הכרה בייחודה וקשייה:

1. תכנית האב לשכונה הושלמה בשנת 2000 וזיהתה שלושה אזורים לפעילות בכוונה לשדרג את תנאי החיים בה וליצבה:

א. בדרום (שכונת פלורנטיין הישנה) - המרקם הקיים ישמר ויטופח. יסומנו מבנים וחזיתות לשימור ויוגדרו שטחי ציבור וחניונים ללא הריסת מבנים קשיחים.

בהתאם לכך הוכנה תכנית 3710 - תיקון יפו בי בסמכות ועדה מקומית, אשר אושרה עקרונית בפורום מהנדס העיר ותוצג לוועדה בחודשים הקרובים.

ב. בצפון (המרכז המסחרי הישן): המרקם הקיים ישמר ויטופח בתוספת קומות אחידה ומינורית ותוך שימור משמעותי של חזיתות היסטוריות. הוגדרו שטחי ציבור וחניונים, ללא הריסת מבנים קשיחים.

בהתאם לכך קודמה תכנית 3438 ואושרה בוועדה המקומית להפקדה (החלטה 32-2004ב' - 5.12.2004). 8.12.2004.

ג. במערב (אזורי המלאכה) - אזור ההזדמנות המרכזי ליצירת סביבת מגורים חדשה עבור משפחות צעירות שירצו להשתקע בשכונה, גינות כיס ומבני ציבור עבור השכונה כולה וכן קריה ציבורית גדולה. בהתאם לכך הוכנה תכנית מדיניות למערב פלורנטיין כרקע לתכניות מתחמיות ולדיוני השולחן העגול שהתקיימו מול התושבים. תכנית זו סימנה קריה ציבורית בת כ-10 דונם כהמשך לשטח בית הספר דרויאנוב.

2. בנוסף, קבעו החלטות ועדה מקומית מתאריכים 20.9.2006, 13.12.2006, 9.5.2007, 27.6.2007, 24.6.2007, 17.5.2006 כי יש לקדם מימוש שטחים לטובת הציבור על פי המלצות צוותי התכנון (ראו דרפט מסכם לני"ל, מתאריך 29.8.2007 החלטה 21-2007ב' - 5).

**שטחים אלה אותרו בבדיקות שנערכו לאזורים השונים במסגרת הכנת תכניות מפורטות ותכניות מדיניות וכללו:**

- שטחים בבעלות ציבורית אותם יש לעגן בתכניות בניין עיר: שטח הגינה ברחוב החלוצים (כחצי דונם) ורחובות משולבים קיימים.
- שטחים בתכניות בתוקף או בהפקדה שיש להפקיע (בתכנית גבולות, במתחם החרש והאומן, אליפלט אילת) סה"כ 7 דונם שצ"פ ומבני ציבור (זאת בנוסף לפיתוח שטחי שפ"פ ושטחים בנויים שימושים בעלי אופי ציבורי בסדר גודל דומה).

- שטח למעבר ציבורי שיסומן בזיקת הנאה בתכנית 3710, ושטח לגינת כיס בת 60 מ"ר אשר סומן בדרך דומה בתכנית 3802, פרנקל 21 אשר נמצאת בהפקדה (ראו החלטה 0006-08ב' - 20.2.2008).
- שטח תחנת הדלק ברחוב פלורנטין לגביו הומלץ על החמרת תנאי רשיון עסק והגבלה לפי שנים.

**להלן השטחים שיועזו בהחלטות אלה לרכישה והפקעה עבור הציבור:**

**א. 1.4 דונם ברחוב אלוף בצלות בין רחוב השוק ורחוב הרצל (חלקות 1742-1743 גוש 6931)**

**מצב השטח:** חניון גדול לצד שטח צר בנוי בסככות, בעלות פרטית.

**מצב תכנוני:** יעוד מסחרי על פי תכנית 44, יעוד ציבורי מעורב בתכנית 3438 (לפני הפקדה).

**ב. 2.5 דונם בשטח שממזרח לשטח מתחם בית הספר דרויאנוב (7 דונם כולל דרך) – ליצירת קריה**

**ציבורית במערב פלורנטין (חלקה 140, חלק מחלקה 90 וחלק מחלקה 139 בגוש 7051)**

**מצב השטח:** במקום בתי מלאכה רבים ב2 חלקות מושע, שהגדולה מהן נפרסת מעבר לאתר הקריה המיועד. בתכניות בתוקף 397 ו1367א' חלק ניכר משטחן יועד לכבישים ומבני ציבור, אולם לא הופקע. שאר השטח יועד לתעשייה כאשר כמו בשאר הסביבה לא ניתן להוציא היתרים לבניה במקום מעל 10% תוספת ו\או שימושים חורגים עד להכנת תכנית מפורטת למתחם בין רחובות.

**מצב תכנוני:** המקום סומן בתכנית האב ובתכנית המדיניות למערב פלורנטין כקריה ציבורית גדולה היות והוא האתר היחיד במרחב השכונה בו מתאפשרת הסתמכות על שטח ציבורי גדול- בית הספר דרויאנוב (היום סדנאות האמנים וגינה) ושטחים הנוספים ביעוד ציבורי (כביש ומבני ציבור) לצורך הרחבה ויצירת הקריה. זאת כאשר בניה למגורים תרוכז בשוליו הדרומיים והמזרחיים של האתר.

**ג. 2.4 דונם בין הרחובות הרצל- יזידיה פרנקל- השוק, 2.6 דונם (חלקות 222-227 בגוש 7084):**

**מצב השטח:** על השטח חלה תכנית 558 שקבעה "מגרש מיוחד לשם הקמת בנין רב-קומות לחניה", בפועל במקום בנייני מסחר בני קומה או שתי קומות.

**מצב תכנוני:** תב"ע (מס' 3505) ביוזמת אחד הבעלים לבניה למגורים מעל חניון ציבורי הומלצה על ידי הועדה המקומית להפקדה בדצמבר שנת 2004 (ראו החלטה 11-2004ב' – 10 מתאריך 28.4.2004), ולמעט תיקון מספר מקומות החניה שנדרשו (ראו החלטה 16-2006ב' – 3 מתאריך 28.6.2006) כמעט שלא קודמה מאז.

הומלץ לוב"ע לבטל אישור תכנית 3505 ולקדם תכנון חדש שיכלול שצ"פ מעל חניון ציבורי במחצית השטח.

**ד. המקווה ההרוס בפינת רחוב בן- עטר ופלורנטין (בעלות- הקדש)- 80 מ"ר (חלק מחלקה 61 בגוש**

**7084**

**מצב השטח:** המקווה פסק מלפעול ופונה

**מצב תכנוני:** מיועד בתכנית 3710 למבנה ציבורי\ שצ"פ

3. עקרונות סיכום דיוני שולחן עגול (בהשתתפות יזמי ומתכנני התכניות, מתנגדים משכונת פלורנטין ונציגי העירייה) מתאריך 10.3.08 בנוגע ליצירת שטחי ציבור, אומצו על ידי הועדה המקומית בדיון בתאריך 9.4.2008 (ראו דרפט התנגדויות לתכנית החרש והאומן 2902, ולתכנית 3094 אברבנאל אילת פרוט' 14-2008ב').

### הועדה קבעה כי:

- כתנאי למתן תוקף לתכניות האמורות נדרש אישור להפקדת תכנית מתאר לשטחי ציבור בכלל פלורנטין (שטחים פתוחים ושטחים למבני ציבור) בוועדה המקומית בתוך שלושה חודשים, אשר תכלול קרייה ציבורית של עד 10 דונם ממערב לרחוב אברבנאל ושטחים נוספים ממערב וממזרח לרחוב אברבנאל שיתבססו על הרשימה שהוצגה לוועדה (ראו למעלה).
- באותו דיון הוועדה המקומית תתבקש להחליט על פרסום הודעה על פי סעיף 77 ו-78 לחוק אשר תאסור הוצאת היתרי בניה בתחום השטחים האמורים המיועדים להפקעה או רכישה לטובת הציבור.
- תכנית שטחי הציבור תיערך בשיתוף נציגות תושבי השכונה וכי נציגי העירייה והתושבים יפעלו במשותף כדי לקדם תוכניות אלה לטובת קידום השכונה.

### מצב תכנוני מוצע:

בהמשך להחלטת הועדה המקומית מתאריך 9.4.2008 לתכניות הכוללות ולהחלטות הקודמות שהורו על רכישת שטחים לטובת הציבור בפלורנטין, מוצעת:

1. הודעה ופרסום לפי סעיף 77 לחוק על הכנת תכנית מתאר מפורטת לשטחי ציבור בכל תחום שכונת פלורנטין.

א. התכנית תכלול את כל השטח שבין הרחובות יפו- אילת, אליפלט, שלמה והעליה אך תסמן שטחי ציבור בלבד.

ב. התכנית תיערך על פי החלטת הועדה מהתאריך הנ"ל בנושא שיתוף הציבור, תהווה את אחת מתכניות הפיילוט הראשונות לנושא ותלווה ביועצת לשיתוף ציבור (ראו בהמשך).

ג. התכנית תכלול שטחים שסומנו בתכניות והחלטות הועדה הקודמות בנושא.

### 2. עריכת וניהול התכנית בשיתוף הציבור כדלקמן:

על פי החלטת הועדה המקומית ילווה תהליך התכנון בשיתוף הציבור. תהליך שיתוף הציבור יעשה בהתאם לעקרונות נוהל שיתוף הציבור כפי שאושר על ידי ועדת המשנה לתכנון ולבניה בישיבתה מספר 0012-08 ב' מיום 19/03/2008 (החלטה מספר 6). מפורטים להלן עיקרי הליך השיתוף ובעלי העניין המרכזיים אשר יקחו חלק בהליך זה.

שלבי השיתוף ופעולות שיתוף עיקריות:

<u>שלב השיתוף</u>	<u>פעולות עיקריות</u>
השלמת מיפוי בעלי העניין	- מיפוי וגיוס בעלי עניין
	- מיפוי הנושאים לשיתוף ועומק השיתוף בכל נושא
	- הכנת תוכנית עבודה מפורטת
	- מיסוד ערוץ ידוע
הכנת חלופות עד בחירת חלופה	- מפגשים פרטניים עם בעלי עניין שונים (קבוצה, נציגים)
	- מפגשים משותפים למספר בעלי עניין
	- מפגשים ציבוריים פתוחים (בנקודות צומת כגון תחילת וסיום תהליך)
	- ביקור בשכונות/ אתרים בעיר או בערים שכנות בהם יש דוגמאות מוצלחות להתמודדות עם מחסור בשטחי ציבור
הפקדת התוכנית עד לאישורה למתן תוקף	- יידוע ועדכון בעלי עניין

בעלי עניין מרכזיים:

- ועד פעילי פלורנטיין
- תושבים המאורגנים במסגרות שונות (מועדון קשישים, מתנדבי משא"ז, פעילי מהפך)
- תושבים לא מאורגנים בשכונה במיון לקטגוריות שונות (בעלי נכסים/שוכרים, צרכני שירותי ציבור וכיו"ב)
- סוחרים ובעלי עסקים בשכונה (לא מאורגנים)
- עמותת החרש והאומן (מאורגנים)
- בעלי נכסים במתחם הנגרים (לא מאורגנים)
- כלל הציבור - תושבי שכונות סמוכות, תושבי רובע, תושבי העיר

יודגש כי הליך שיתוף הציבור אינו גורע מסמכות מוסדות התכנון המוסכמים לקבל את ההחלטות התכנוניות. עם זאת, מובטח כי עמדותיהם של בעלי העניין השונים ילקחו בחשבון בהכנת התכנית ובאותם המקרים בהם לא תתקבל עמדת בעל עניין כלשהו, יוצגו הנימוקים לכך.

3. הודעה על פי סעיף 78 לחוק שתגביל הוצאת היתרי בניה בשטחים שהוצגו לועדה ולציבור כמיועדים לרכישה והפקעה ובחלקות בהם הם כלולים. מוצע כי הפרסום יהיה לשנה אחת במהלכה יבדק מצב השטחים במפורט ועל פיו תיאסר הוצאת היתרים לבניה ולשימושים חורגים כדלקמן:
- א. לצורך יצירת השטח הציבורי ברחוב אלוף בצלות לא יוצאו היתרי בניה בחלקות 1742-1743 גוש 6931 בכתובות: אלוף בצלות 2, 4, 5, 6, הרצל 55, השוק 32.

- ב. לצורך יצירת הקריה הציבורית בהמשך למתחם בית ספר דרויאנוב, לא יוצאו היתרי בניה לתוספות ושימושים חורגים בחלקות המושע הכוללות את השטח המיועד לקריה: חלקה 140, חלקה 90 וחלק מחלקה 139 בגוש 7051
- בכתובות: הנגרים 4,6,8, 10,12,14,16,18, המחוגה 4,6,8,10,12,14,16,18, המשור 1-20, 22, 24, חצרים 1-20, 22, 24, אברבנאל 54,56,58,60,62,64,66,68.
- ג. לא יוצאו היתרי בניה בחלקות 222-227 בגוש 7084
- בכתובות: הרצל 69,71,73,75, השוק 44,46,48, פרנקל 42,44
- ד. לא יוצאו היתרי בניה בחלקה 61 בגוש 7084
- בכתובות: בן עטר 2, 2א

#### חוות דעת צוות:

1. מומלץ פרסום על פי סעיף 77 לחוק להודעה על הכנת התכנית למשך שלוש שנים
3. מומלץ מיסוד הליך רציף של שיתוף ציבור ובעלי עניין במתודה שתוארה למעלה.
3. מומלץ פרסום על פי סעיף 78 לחוק אשר למשך שנה אחת אשר יאסור הוצאת היתרי בניה וואו שימוש חורג בחלקות ובכתובות המצוינות למעלה.
4. בהתאם למסקנות הליך השיתוף יעוגנו השטחים האמורים בתכנית ויוחלט על אופן המשך ההליך.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b> 24/09/2008
תא/מק/ג2572 - מתחם בן גמליאל דיון בהפקדה	14 - 0028-08

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מקומית**

**מיקום:** מצפון- חלקה 21 בגוש 7072, ממערב- חלקות 23,25 בגוש 7072, מדרום- שצ"פ, ממזרח- רחוב בן גמליאל.

**כתובת:** תל אביב – יפו, שמעון בן גמליאל 10.

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7072	מוסדר	חלק מהגוש		24

**שטח התכנית: כ-9.1**

**מתכנן:** י.א. ישר אדריכלים ע"י אדריכל אבנר ישר

**יזם:** ליאור יובלים בע"מ.

**בעלות:** כתר פלסטיק בע"מ.

**מצב השטח בפועל:** המתחם נמצא באזור צפון יפו, מדרום לשוק הפשפשים. על הקרקע עמד בעבר מפעל "כתר פלסטיק" שפונה לפני מספר שנים. חלק מהשטח הופקע למטרות שצ"פ וחלקו יועד למגורים. כיום מבקשים לממש את הפרויקט, תוך הפרשת השטח לשצ"פ.

**מדיניות קיימת:** הועדה המקומית אישרה בהחלטותיה מה-9.7.03 ומה-26.10.05 מדיניות הצפפה לאזור המגורים בצפון יפו. לפי ההחלטות ניתן יהיה לאשר בהליך של תב"ע בסמכות הועדה המקומית, הקטנת גודל דירות עד ל-65 מ"ר לשטחים עיקריים בממוצע ועד למינימום של 50 מ"ר. בפרויקטים שבהם מעל 25 יח"ד לפחות 20% מכלל הדירות יהיה בגודל של 80 מ"ר.

**מצב תכנוני קיים:** תכנית מאושרת 2572, מייעדת את המגרש ל'אזור מגורים ב' וחזית מסחרית. **זכויות הבניה:** 190% לשטחים עיקריים ו-70% לשטחי שירות מעל פני הקרקע. תכנית – 70%. שטח הדירות לא יקטן מ-100 מ"ר בממוצע לבניין. **גובה הבניה:** 13.5 מ' (4 קומות) וקומה חלקית בנסיגה בגובה המבנה בתכנית שלא תעלה על 15% משטח המגרש ובגובה של 3 מ'. **קווי הבניה:** לפי המסומן בתכנית הבינוי המהווה חלק מהתב"ע.

**מצב תכנוני מוצע:** התכנית מתייחסת למספר נושאים:

- הוספת יחידות מגורים ע"י הקטנת שטח ממוצע לדירה מ-110 מ"ר ל-65 מ"ר לשטחים עיקריים (לא כולל ממ"ד) ומינימום 50 מ"ר, בכפוף למדיניות המאושרת של הועדה המקומית בצפון יפו. סה"כ מוצעות בפרויקט 54 יח"מ, מהם לפחות 11 יח"ד בגודל מינימלי של 80 מ"ר לשטחים עיקריים.
- קווי הבניין ישונו באופן המצויין בתשריט.
- תותר הגבהה של עד 1.2 מ' ביחס לתכנית המאושרת.

4. זכות המעבר לציבור המצויינת בתשריט התב"ע, תועתק לאזור המסומן למטרה זו בתשריט, ללא שינוי בשטחה.
5. הגדלת תכסית הבניה של קומת הגג עד ל-30% משטח המגרש .
6. תותר בניית מרפסות ברוחב של עד 1.2 כלפי הרחוב וכלפי השצ"פ.
7. תותר הבלטת מרתפים עד 1.2 ממפלס הרחוב, בתנאי שלא תהיה פגיעה עיצובית בחזיתות המבנה ובשצ"פ.
8. תותר העברת שטחי שרות מהמרתף העליון לקומת הקרק, ככל שינבעו מהוספת מעברים מקורים, חדרי אופניים והפרש שטחים עקב הגדלת הממ"דים.
9. היתרי הבנייה יכללו תכנית פיתוח למגרש ולשצ"פ הסמוך.
10. ביטול מסתורי כביסה מנימוקים עיצובים והתאמה לאופי הבניה היפואי.
11. הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר הקמת מערכת סולארית חלקית בגג המבנה, בכפוף להצגת אישור מומחה לגבי מידת יעילותה.
12. תותר הקמת גדרות בגובה של עד 4 מ' בגבולות המגרש.
13. היתרי בניה בפרויקט יותנו ברישום השטחים הציבוריים וזיקות ההנאה.

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י אדר' חגית אנטמן-תמרי, צוות יפו והדרום)

מומלץ לאשר את הפקדת התכנית המוצעת בסמכות הועדה המקומית.

חוו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 18/09/2008  
חוו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 18/09/2008

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/מק/2570-ד - יהודה הימית 33-35 דיון בהפקדה	24/09/2008 15 - 0028-08

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מקומית**

**מטרת הדיון:** אישור התכנית המוצעת המהווה שינוי לתכנית מאושרת 2570 במטרה לחזק את המרקם העירוני באיזור צפון יפו ע"י הוספת יחידות מגורים, תוך שינוי הצפיפות המותרת, שיפור חזית המבנים ואיכות התכנון ע"י שינוי הוראות התכנית.

**מיקום:** מצפון- רחוב יהודה הימית. מדרום גוש 7023, חלקה 18,34. ממזרח - גוש 7023, חלקה 23. ממערב- גוש 7023, חלקה 20

**כתובת:** תל אביב – יפו, יהודה הימית 33, 35.

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי בשלמותן	חלקות	מספרי חלקות בחלקן
7023	מוסדר	חלק מהגוש	21-22		

**שטח התכנית: 1.08**

**מתכנן:** אורית מילבואר אייל אדריכלות

**יזם:** "ניצני יפו"

**בעלות:** פרטיים

**מצב השטח בפועל:** מרקם קיים ובנוי ברחוב יהודה הימית. על המגרשים עומדים שני מבנים המיועדים לשימור. הבנייה המוצעת מהווה תוספת על הבניין הקיים והוספת אגף כלפי החזית האחורית. משני צידי המבנים קיימים מבנים לשימור שגם עליהם מתוכננת בניה נוספת, ע"פ תכניות מאושרות.

**מדיניות קיימת:** הועדה המקומית אישרה בהחלטותיה מה-9.7.03 ומה- 26.10.05 מדיניות הצפפה לאזור המגורים בצפון יפו. לפי ההחלטות ניתן יהיה לאשר בהליך של תב"ע בסמכות הועדה המקומית, הקטנת גודל דירות עד ל- 65 מ"ר לשטחים עיקריים בממוצע ועד למינימום של 50 מ"ר. בפרויקטים שבהם מעל 25 יח"ד לפחות 20% מכלל הדירות יהיה בגודל של 80 מ"ר.

**מצב תכנוני קיים:** התכנית המאושרת במתחם, 2570, הגדירה את המגרש כ"אזור מגורים ד' " עם חזית מסחרית. השימושים המותרים: מגורים, אכסון מלונאי, מסחר בקומת הקרקע. זכויות הבניה: 230% לשטחים עיקריים ו- 55% לשטחי שירות מעל פני הקרקע. תכנית – 70%. שטח הדירות לא יקטן מ- 110 מ"ר בממוצע לבניין. גובה הבניה: 16 מ' (4 קומות) וקומה חלקית בנסיגה בגג המבנה בתכנית שלא תעלה על 50% משטח הגג ובגובה של 3 מ'. קווי הבניה: קו אפס מחייב לחזית הרחוב, 4 מ' לאחור ו- 2.4 לצדדים. תותר הבלטת מרפסות לשטח הרחוב מגובה של 4 מ'.



## מצב תכנוני מוצע:

התכנית מתייחסת למספר נושאים:

14. הוספת יחידות מגורים ע"י הקטנת שטח ממוצע לדירה מ- 110 מ"ר ל- 65 מ"ר לשטחים עיקריים ומינימום 50 מ"ר, בכפוף למדיניות המאושרת של הועדה המקומית בצפון יפו. סה"כ מוצעות בפרויקט 37 יח"מ, מהן 7 יח"ד מעל 80 מ"ר לשטחים עיקריים.
15. שינוי קו הבניין הצדדי מ- 2.4, בהמשך לבניין הקיים לשימור.
16. איחוד מגרשים (21,22) בהסכמת בעלים.
17. הגדלת תכסית הבניה של קומת הגג עד ל-75%, ללא שינוי בזכויות.
18. ביטול מסתורי כביסה מנימוקים עיצוביים והתאמה לאופי הבניה היפואי.
19. שינוי גובה הבנין כך שימדד מציר הדרך במרכז חזית המבנים ויהיה 16.40 מ' עד לגובה פני הריצוף. זאת ללא שינוי בסך גובה החזית כולל המעקה הבנוי.
20. מילוי אדמה מעל תקרת מרתף עד גובה 1 מ' לבית גידול לצמחיה.

**חוו"ד הצוות:** (מוגש ע"י אדר' חגית אנטמן-תמרי, צוות יפו והדרום)

מומלץ לאשר את הפקדת התכנית המוצעת, בסמכות הועדה המקומית.

חוו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 18/09/2008  
חוו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 18/09/2008

מס' החלטה 24/09/2008 16 - 0028-08	תא/ח - תכנית מתאר ח' - תכנית חניה (6) דיון נוסף	התוכן
---	--	-------

תכנית מתאר ח' – תכנית חניה

מטרת הדיון: אישור הועדה המקומית לריכוז כספי קרן חניה להקמת חניה תת קרקעית להיכל הספורט נוקיה.

מיקום: החניון יבנה ממערב להיכל הספורט נוקיה, בתחום שטח פארק גלית.

גוש/חלקה: גוש 7018 חלקה 51.

תרשים סביבה:



יזם: עיריית תל אביב יפו.

בעלות: עיריית תל אביב יפו. השטח מוחזק ומופעל ע"י חברת היכלי הספורט בע"מ לאורך תקופת החכירה של מבנה היכל הספורט נוקיה.

מתכנן: לרמן אדריכלים בע"מ.

מצב השטח בפועל: בשטח המיועד להקמת החניון, קיים חניון על קרקעי בן 500 מקומות חניה המשרת את באי היכל נוקיה ומנוהל ע"י חברת היכלי הספורט.

מצב תכנוני קיים: התכנית החלה על המגרש הקובעת את החניון התת קרקעי היא תכנית 2381א' (קיבלה תוקף בשנת 2001).

על פי התכנית הכוללת בין היתר שצ"פ בשטח של 32.6 דונם ניתן במגרש המסומן בתשריט כמגרש 6א' (בשטח של כ- 6880 מ"ר) עד 200% מהשטח הציבורי הפתוח, להקים חניון ציבורי תת קרקעי, אשר מספר מקומות החניה לא יפחת מ- 500 מקומות חניה.

מעל הקרקע התכנית קבעה כי ניתן להקים חניה מגוננת (בשטח שאינו עולה על 6.0 דונם) עד 100 מקומות חניה עבור נכים, אחמיי"ם ורכב שידור.

יש לציין כי מקודמת תכנית 3742, שמטרתה שינוי גודל המגרש 6א' (שנקבע כאמור בתכנית 2381א') מ- 6880 מ"ר ל- 9680 מ"ר, ללא שינוי בזכויות הבניה, על מנת לאפשר תכנון מיטבי יותר לחניון.  
התכנית אושרה להפקדה בועדה המחוזית בתאריך 11.2.2008 והתכנית תשוב ותידון בועדה המחוזית בתאריך 26.5.2008. (בעת כתיבת הדבר לא נתקבלה החלטה מהועדה המחוזית).

מצב מוצע:

תכנית ח' קובעת הוראות בדבר הקמת חניונים ציבוריים מתוך כספי קרן חניה שנגבו ממבקש היתר אשר לא התקין חניה במגרש או מחוץ לו (כולה או בחלקה, במקרים בהם קיימת חובת התקנת מקומות חניה). התכנית קובעת חלוקה של העיר ל- 19 אזורים חניה, המתייחסים לזיקה שבין מיקומו של הנכס, המשתתף בקרן חניה לבין מיקומו של החניון הציבורי.  
ככלל יבנו החניונים הציבוריים (או הרחבת חניונים קיימים) מתוך כספי קרן החניה שנגבו באותו אזור חניה (או במרחק של עד 500 מ' באזור סמוך).  
עם זאת, על פי הוראות תכנית "ח" הועדה רשאית לרכז סכומים, שנגבו במספר אזורים חניה סמוכים, לשם הקמת חניון באחד האזורים ושישרת את כל האזורים מהם נגבה התשלום.

הפניה לועדה המקומית היא לקבלת אישור הועדה המקומית לריכוז כספי קרן החניה מאזורי חניה מספר 10, 11, 13, 14, 15 הגובלים באזור חניה מספר 12, לשם הקמת חניה ציבורית תת קרקעית בסמוך להיכל נוקיה. החניה מיועדת לשרת את באי היכל הספורט נוקיה ביד אליהו.  
הצורך בריכוז כספים שנגבו ממספר אזורים חניה הוא בשל העובדה כי הכספים הקיימים באזור חניה מספר 12, אליו משתייך היכל נוקיה, אינו מכסה את העלויות הנדרשות להקמת חניון תת קרקעי. יש לציין כי גם בריכוז הכספים מ- 5 אזורים חניה הסמוכים לאזור חניה בו ממוקם היכל נוקיה אין בהם כדי לכסות את עליות הקמת החניון. יתרת המימון יהיה על ידי הישענות על מקורות עירוניים אחרים (קרנות הרשות).

כאמור, תכנית "ח" קבעה (בסעיף 10א') כי הועדה המקומית רשאית לרכז כספים ממספר אזורים חניה לשם הקמת חניון באחד האזורים במידה והינו משרת את כל האזורים מהם נגבה התשלום.  
מכיוון שהקמת חניון נוקיה יקטין את לחצי החניה הצפויים להשפיע על השכונות והסביבה הקרובה להיכל, אלמלא החניון המוצע, ניתן לייחס לחניון הנ"ל ולקבוע כי הקמתו באופן עקיף ישרת את האזורים מהם נגבו כספי קרן החניה.

כמו כן, יש להבהיר כי לאחר בדיקה, שנערכה עם היעוץ המשפטי של עיריית תל אביב יפו, נקבע כי סעיף 11 בהוראות תכנית "ח" חל רק במקרה בו מוקם חניון ציבורי מכוח תכנית "ח". חניון נוקיה מוקם מכוח תכנית 2381א', לכן הוראות סעיף 11 בתכנית "ח" אינן חלות עליו.

מהלך הדיון:

רבקה פרחי הציגה את הבקשה.  
דוד רוז הציג את פירוט התקציבים.  
חברי ועדה רוצים לדעת מהיכן יגיעו משאבים לחניון הזה?  
האם יש כסף למטרת החניון הזה?  
ארנון טוען שיש באזור ברמת ישראל וביצרון קרקעות שניתן להפוך אותם לחניונים ציבוריים.

החלטת ועדה (מתאריך 11.6.08)  
לשוב ולדון לאחר פירוט כמה כסף יש בכל אזור ומה רמת מצוקת חניה בכל איזור.  
משתתפים: דורון ספיר, פאר ויסנר, דוד עזרא, אריה שומר וארנון גלעדי.

במסגרת הדיון מתאריך 11.6.08 נתבקשו להציג מספר נתונים:

עלות הקמת החניון ומקורות המימון:  
חניון נוקיה עתיד לכלול כ- 650 מקומות חניה מזה כ- 70 מקומות חניה עיליים.  
סך עלות הקמת החניון נאמדת בכ- 50 מלש"ח. השתתפות עת"א בפרוייקט תעמוד על 25 מלש"ח (לכל היותר). ביתרת המימון תישא חברת היכל הספורט ממקורותיה (כולל לקיחת הלוואות).  
היתרות הנוכחיות (הפנויות) בקרנות החניה:

אזור 12 (האזור בו ממוקם החניון) - 723,000 ₪.  
 אזורי חניה סמוכים (מהם מרוכזים כספים להקמת החניון):  
 אזור 10 - 680,000 ₪.  
 אזור 11 - 20,000 ₪.  
 אזור 13 - 1,170,000 ₪.  
 אזור 14 - 20,000 ₪.  
 אזור 15 - 7,700,000 ₪.  
 סה"כ מאזורי חניה סמוכים - 9,590,000 ש"ח.

תאור מצוקת החניה בשכונות הסמוכות להיכל נוקיה בזמן אירועים בהיכל:  
 בתקופה האחרונה, אנו עורכים מסמך מדיניות למרכז רובע 9 אשר נוגע בעיקר בסוגיות של מגורים  
 ואפשרויות שיפור המגורים במרחב ע"י כלים שונים. במסגרת התכנית נערכו מס' מפגשים עם תושבי  
 האזור שחזרו והתלוננו על נושא מחסור החניה בזמן אירועים בהיכל נוקיה. הטענה אינה חדשה ומוכרת  
 היטב בצוות תכנון מזרח.  
 לטענת התושבים, התופעה נפוצה בעיקר בזמן משחקים ופחות בהופעות, בעיקר בגלל הרגלים של אוהדים  
 קבועים אשר מעדיפים לחנות בשכונה ולקצר דרכם דרך חצרות בניני הרכבת לכיוון ההיכל. כיום, דרכי  
 הגישה והיציאה מהחניות המסודרות ליד ההיכל, צרות מלהכיל את זרם המכוניות אשר נכנסות או  
 יוצאות בפרקי זמן קצרים יחסית. לאדם החונה בשכונה יש אמנם הליכה ארוכה יותר להיכל אך זמן  
 היציאה מהשכונה קצר הרבה יותר מאשר בחניונים.

מצוקת חניה באזורי החניה מהם מרוכזים כספים להקמת חניון נוקיה:  
 במסגרת עבודה שנתחה את מאזני החניה באזורי החניה בעיר (יש לציין כי ניתוח הנ"ל מתייחס לאזורי  
 חניה בהתאם לחלוקה העירונית לתווי חניה. החלוקה לאזורי חניה על פי תכנית ח' שונה ומתייחסת  
 לאזורים מצומצמים יותר. עם זאת ניתן לקבל תמונה כללית לגבי מצוקת החניה באזורים אלו על סמך  
 העבודה הנ"ל) חושב ביקוש החניה לעומת מצאי החניה.  
 (ביקוש החניה חושב על פי שימושי הקרקע - על פי תקן החניה ומצאי החניה הוא מספר מקומות החניה  
 הקיימים באופן פיזי וכוללים חניה ברחוב, חניה בחצרות בנייני מגורים, חניונים ציבוריים וחניונים  
 פרטיים).

היחס בין ביקוש החניה למצאי החניה הכלל העירוני הוא 1.4 : 1.  
 באזור חניה 30 (הכולל את אזורי החניה על פי תכנית ח' 11, 12, 13, 14) היחס בין הביקוש לחניה למצאי  
 החניה הוא 1.2 : 1. באזור חניה 50 (הכולל את אזורי החניה על פי תכנית ח' 15-19) היחס בין הביקוש  
 לחניה למצאי החניה הוא 1.5 : 1, סביר להניח כי באזור 15 (על פי תכנית ח') קיימת מצוקת חניה גבוהה  
 יותר.  
 באזור חניה 2 (הכולל את אזורי חניה על פי תכנית ח' 6, 7, 10) היחס בין הביקוש לחניה למצאי החניה  
 הוא 1.5 : 1  
 לשם ההשוואה על פי נתוח מאזני החניה באזורי החניה השונים העיר נמצא כי באזור חניה 1, הנמצא  
 במרכז העיר (ממערב לאבן גבירול) היחס הוא 1.9 : 1 כלומר על כל כמעט שתי מכוניות יש כמקום חניה  
 אחד בלבד.

הסכם מכר בין עיריית ת"א לי. מושקוביץ

בהסכם המכר בין עת"א לי. מושקוביץ, מיום 19/1/1994, לגבי מגרשים B ו-D בתוכנית מפורטת מס'  
 2381, אין כל התייחסות לחובת העירייה ליעד את התקבולים מהעסקה (כולם או מקצתם) לטובת  
 משימות פיתוח.