

פרוטוקול החלטות משיבת מליאה מספר 808
שהתקיימה ביום 24.3.2014 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

תת 2014-1653

בהשתתפות:	מר נשאת כיוף	- סגן הממונה על המחוז	- מ"מ היו"ר
	אדר' נעמי אנג'ל	- מתכנתת המחוז	- חבר
	מר עמי אלמוג	- נציג רשות מקרקעי ישראל	- חבר
	גב' טל בן דב	- נציגת המשרד להגנת הסביבה	- חבר
	גב' ולרי פוהורוליס	- נציגת משרד הבריאות	- חבר
	גב' נורית אינדיבו	- נציגת משרד הביטחון	- חבר
	מר יעקב פרלשטיין	- נציג משרד התחבורה	- חבר
	מר משה צימרמן	- נציג משרד התיירות	- חבר
	מר מוטי ששון	- ראש עיריית חולון	- חבר
	גב' אילנה אלרוד	- נציגת אגודת האדריכלים	- חבר
	מר אברהם רובינשטיין	- נציג עיריית בני ברק	- חבר

בנוכחות:	גב' יעל זילברשטיין	- החברה להגנת הטבע
	מר אלעד פנחס	- המשרד להגנת הסביבה
	גב' יוליה קוסמן	- המשרד להגנת הסביבה
	עו"ד חגית דרורי-גרנות	- יועצת משפטית לוועדה המחוזית
	גב' רחל דוד	- מממנה ועדה מחוזית
	גב' ענת אלשיך	- מזכירת הוועדה המחוזית

נעדרו:	מר רון חולדאי	- ראש עיריית תל אביב
	מר טימור מגרלי	- נציג משרד השיכון
	גב' רותי פרום-אריכא	- נציגת משרד החקלאות

תקציר סעיפים:

1. אישור פרוטוקולים - ועדה מחוזית תל אביב
2. תא/ מק/ 4105 : העברת זכויות מרחוב שינקין 65 לרחוב הירקון 298-306
3. 507-0160267 : מתחם הכנרית תא/4101
4. תא/ 4302/ 77 : חניה במעוז אביב
5. 507-0135426 : תא/4000 - שכונת פארק החורשות
6. 599-0192484 : פארק אריאל שרון- שינוי לתג"פ 596
7. קא/ 322/ א : שכונת אריאל שרון - מתחם א
8. קא/ 322/ ב : שכונת אריאל שרון- מתחם ב
9. 508-0157297 : קא/431 - מעונות סטודנטים רחוב שלמה המלך פינת צה"ל
10. 506-0166736 : עידוד בניית מ"מ"דים בבנייה רוויה-רג/340/ג/51
11. 506-0196675 : רג/340/ג/21-ג-הגדלת שטח חדר על הגג באזורים צמודי קרקע בגג שטוח .
12. 506-0151514 : בן גוריון 12-16
13. רג/ 1383/ א : תוספת קומות לתעסוקה
14. ח/ 585 : בנין למסחר ותעסוקה רח' רפאל איתן
15. 502-0147678 : בי/474/1 פינוי בינוי רוטשילד 2
16. רג/ 1523/ ג : מתחם הגלעד – תוספת זכויות
17. תת"ל 18 – דיון בות"ל לפי סעיף 106 ב'
18. הקמת ועדת משנה (למתקנים ביטחוניים) שליך הולמ"ב
19. הר/ 2200/ א : חוף התכלת

פרוטוקול החלטות משיבת מליאה מספר 808
שהתקיימה ביום 24.3.2014 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

1. אישור פרוטוקולים - ועדה מחוזית תל אביב

הוחלט: לאשר פרוטוקול משיבה מס' 807 מיום 24.2.2014.

2. תא/מק/4105 : העברת זכויות מרחוב שינקין 65 לרחוב הירקון 298-306

1. להפקיד את התכנית ולאמץ את הפרסומים כפי שפורסמו על ידי הוועדה המקומית להפקדה.
2. תנאים למתן תוקף לתכנית :
 - א. קבלת אישור ולחוי"ף.
 - ב. היזם יגיש לוועדה המקומית כתב התחייבות מעודכן בנוגע לביצוע השימור וכתב שיפוי.
 3. הואיל ולתכנית הוגשו התנגדויות, מחליטה הועדה להעביר את התכנית לדיון בוועדת המשנה להתנגדויות שתמשיך את ההליכים בתכנית. הוועדה מציינת כי החלטת הוועדה המקומית תהווה חווי"ד המקומית להתנגדויות.

3. 507-0160267 : מתחם הכנרת תא/4101

להפקיד את התכנית לאחר שתתוקן ובתנאים הבאים :

1. תכליות, זכויות בנייה ובינוי :

- א. סך זכויות הבנייה העיקריות בתחום התכנית יהיה כ-60 אלף מ"ר, מתוכם עד 53% למגורים, לפחות 45% לתעסוקה ו-2% למסחר.
- ב. יוקמו שני מגדלי מגורים בחלקו המזרחי של המגרש, בגובה של עד 180 מ' מעל פני הים, כ-44 קומות מעל קומת הקרקע. בהם ייבנו כ-330 יחידות דיור, 20% לפחות מהן יח"ד קטנות ששטחן העיקרי 63 מ"ר .
- ג. בינוי מרקמי לתעסוקה יוקם לאורך הרחובות "קפלן" ו"ליאונרדו דה-וינצ'י", בגובה של 6 קומות מעל קומת קרקע. לאורך הדופן הצפונית של המגרש יוקם מבנה תעסוקה בגובה של 11 קומות מעל קומת קרקע.
- ד. מעל הבינוי המרקמי לתעסוקה יוקמו שתי קומות בנסיגה מקו הבניין הקדמי שיכללו כ-40 יחידות דיור קטנות ובינוניות להשכרה, בהיקף זכויות של 3,000 מ"ר. הדירות להשכרה תהיינה בבעלות אחודה, תקופת השכירות תהיה ללא הגבלת זמן. אופן ההשכרה וניסוחו של הסעיף יקבע בתיאום בין רשות מקרקעי ישראל ועיריית ת"א, לפני מתן תוקף לתכנית.
- ה. בתחום המגרש יסומן שטח בגודל 4,000 מ"ר לפחות בזיקת הנאה לציבור, בסטוויים לאורך הרחובות ובחצר הפנימית. לשטח זה תופנה חזית מסחרית.
- ו. יוקצו 1,500 מ"ר בנויים לצורכי ציבור מתוך השטח המיועד לתעסוקה. השימוש ייקבע על ידי הוועדה המקומית לעת הוצאת היתר הבנייה, על פי צרכי הרשות המקומית, ויהיה אחד מאלה : חינוך, תרבות, דת, ספורט וקהילה או משרדי עירייה.

2. תנועה וחניה :

- א. תקן חניה לתעסוקה ולמסחר לא יעלה על 100:1. לא תותר הצמדת מקומות חניה אלו, והם ינוהלו כחניון ציבורי. תקן חניה למגורים - לדירות שגודלן עד 120 מ"ר מקום חניה אחד, ולדירות שגודלן מעל 120 מ"ר. החניה תהיה לפי התקן. בנוסף יוקמו 70 חניות אורחים, שירוכזו באזור אחד בחניון.
- ב. לא תסומן פנייה שמאלה מהמגרש לרח' לאונרדו דה וינצ'י.
- ג. הטמעת הערותיו של יועץ התנועה של לשכת התכנון.

פרוטוקול החלטות משיבת מליאה מספר 808
שהתקיימה ביום 24.3.2014 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

3. סביבה:

- א. ביצוע סקר קרינה במסגרת סקר השפעות סביבתיות.
- ב. ביצוע דיגום גז קרקע על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.
- ג. תנאי להיתר לשימוש לצורכי חינוך בשטחים הציבוריים הבנויים יהיה התייעצות עם היחידה הסביבתית בעיריית תל אביב-יפו.
- ד. לאורך רחוב קפלן תינטע שדרה כפולה של עצי צל, שהמשכה יהיה בתכנית הכוללת של צפון הקריה.

4. כללי:

- א. אישור לגובה הבניינים מרשות התעופה האזרחית וממשרד הביטחון.
- ב. השלמת התיאום עם משרד הביטחון בתוך 6 שבועות.
- ג. השפלת מים ככל שתידרש תעשה בתיאום עם משרד הבריאות/רשות המים.
- ד. תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון.

4. תא/ 4302 /77 : חניה במעוז אביב

מדובר בתכנית להתחדשות בשכונת מעוז אביב בגבולותיה המקוריים, להסדרת נושאים תכנוניים שונים והשטח החקלאי ממערב לשכונה, בשל הרצון לשמירה על ערכיה ההיסטוריים והאדריכליים של שכונת מעוז אביב כפי שהוגדרה בתכנית תא/355 וחלק מתכנית תא/583 כבסיס לשמירה על ערכים קהילתיים, כל זאת לרבות חיזוק לרעידות אדמה, איתורי חניה וכד'.

החלט:

- 1) לפרסם הודעה בדבר הכנת תכנית שבנדון על פי סעיף 77 לחוק.
- 2) לקבוע תנאים להוצאת היתרי בנייה ו/או היתרים לשימוש בקרקע עד להכנתה של התכנית על פי סעיף 78 לחוק כדלקמן:
במסגרת כל בקשה להיתר הכוללת בקשה לתוספת חניה:
 - א. לא תותר חניה עילית אלא במסגרת מתחמי החניה המשותפת.
 - ב. הוועדה המקומית תהא רשאית להיתר חניה תת קרקעית בתחום קונטור הבנין. בנסיבות מיוחדות שיפורטו בהחלטת הוועדה המקומית תותר חריגה מקונטור הבנין.
 - ג. תוקף התנאים 3 שנים.

5. 507-0135426 : תא/4000 - שכונת פארק החורשות

הוועדה מחליטה לתקן סעיפים בהחלטתה מיום 30.9.2013 :

1. **סעיף 2א'** יתוקן כדלקמן: מספר יחידות הדיור יהיה עד 730 : 682 יח"ד בייעוד "מגורים ד'", אפשרות להקמת 48 יח"ד נוספות בייעוד "מגורים, מסחר ותעסוקה".
2. **סעיף 6ב'** יתוקן כדלקמן: בכל מתחם יוקצו מקומות חניה לאורחים בהיקף של 20% ממספר יחידות הדיור במתחם. מקומות חניה אלו ייקבעו לאורך הרחובות ועל פי הצורך גם בחניון התת-קרקעי, במרוכז ובמיקום בולט.
3. בניין הדואר- בעקבות הגשת תיק תיעוד למבנה, כפי שנקבע בהחלטה להפקדה מיום 30.9.2013, מחליטה הוועדה כי ההחלטה לשמר (שימור מלא או חלקי) או להרוס את המבנה תיקבע במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי, ולאחר הגשת תיק תיעוד מפורט אל יחידת השימור של עיריית תל אביב-יפו.
4. המועד להפקדת התכנית יוארך והתכנית תופקד בתוך 4 חודשים מיום החלטה זו.

6. 599-0192484 : פארק אריאל שרון- שינוי לתג"פ 596

להפקיד את התכנית לאחר שתתוקן ובתנאים הבאים :

1. הוועדה מבהירה כי השימוש המותר ע"פ תכנית זו יהיה : "בנוסף לשימושים המותרים בתגפ/ 596, יותר לקיים באזורים המסומנים בנספח הבינוי כאזור לאירועים, אירועים קבוצתיים שאינם אישיים ושאינם למטרות אישיות (כגון : חתונה, בר מצווה, ימי הולדת, וכיו"ב) ובלבד שיתקיימו בהם כל הוראות תכנית זו."

2. יש למחוק את השימוש המתיר תנועת רכבים פרטיים בתחום התכנית.

3. האירועים יותרו באישור מתכנת המחוז לאחר שתשתכנע כי הפעילות עומדת בתנאים שיפורטו להלן :

א. האירועים יהיו קבוצתיים ובעלי אופי וצביון שאינו נוגד את חזון הפארק ומטרותיו, ולא אישיים ו/ או למטרות אישיות (אישי פרוש : חתונה, בר מצווה, ימי הולדת וכיו"ב).

ב. סך האירועים ע"פ תכנית זו לא יעלו בכמותם ובמשכם על 50 אחוז מהאירועים אשר מתקיימים בתחום התכנית במסגרת "שימושים נוספים" לפי סעיף 3.5 לתגפ 596 ובתכנית זו. הבדיקה תתייחס לתקופה כפי שתוגדר ע"י מתכנת המחוז ולכל היותר לרבעון.

ג. במרפסת התצפית, באמפי אואזיס ובדק לב ההר (מתחמים 1,4,5 בנספח הבינוי) תתאפשר גישה חופשית לציבור במהלך האירוע ולא תתאפשר תוספת בניה ארעית במתחמים אלה.

ד. יותר שימוש לכל היותר בשני מתחמי אירועים במקביל, לאירועים המותרים עפ"י תכנית זו.

ה. אירועים ע"פ תכנית זו לא יתקיימו בימי שישי-שבת, חגים ומועדים.

ו. משך האירוע המקסימלי המותר עפ"י תכנית זו הינו יום אחד, למעט במתחמים בהם צויין פרק זמן קצר יותר בטבלה שבנספח הבינוי.

4. תותר עליה וחניית רכב פרטי באופן מבוקר על ההר לאזור המסומן בנספח הבינוי. לעת הוצאת היתרי בנייה ייקבעו באזור זה המיקום והתצורה המדויקים והתנאים לכך. וזאת כל זמן שטרם הופעל רכב הסעות מאורגן עפ"י הוראות תגפ/596 קא/ 383.

5. סביבה :

א. כל האירועים יהיו ע"פ תקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) התשנ"ג – 1992. תנאי להוצאת היתר בניה ו/או רשיון עסק לאירועים ע"פ תכנית זו יהיה חו"ד המשרד להגנת הסביבה.

**פרוטוקול החלטות משיבת מליאה מספר 808
שהתקיימה ביום 24.3.2014 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

- ב. הכנת חו"ד אקוסטית כללית לכל מתחמי האירועים ותגוש למשרד להגנת הסביבה.
- ג. ימונה יועץ אקוסטי לאירועים בהם ידרוש זאת המשרד לאיכות הסביבה לצורך ניטור רעש בישובים הסמוכים ולוודא יישום תקנות הרעש, דוחות הניטור יועברו למשרד להגנת הסביבה, מחוז ת"א.
6. תנאי להיתר בניה/רישיון עסק יהיה קיום חיבורי תשתית (חשמל, מים, ביוב) במקום ובחזות ראויה, לצורך פיזור שירותים סניטריים ומתקנים טכניים ותברואתיים במבנים יבילים שיקבעו ברישיון העסק.
- אפיון המבנים (יבילים/אחרים) וכמותם יהיה עפ"י חו"ד משרד הבריאות שתינתן בתוך חודש למסמך שיתוכנן ויוגש ע"י חברת פארק אריאל שרון. ככל שידרש לסטות מנספח זה הדבר יעשה בהיתר בניה או ברישיון עסק.
7. תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון.
- החלטה זו היא מדיניות הוועדה לעניינים אלו. עד למתן תוקף ניתן יהיה על פיה לשקול התרת אירועים מסוג זה בהליכים עפ"י דין.

7. קא/322/א : שכונת אריאל שרון - מתחם א

1. מבדיקה פרוגרמתית מעודכנת לצרכי הציבור בארבעת מתחמי תכנית קא/322, נמצא כי יש צורך בהגדלת מלאי השטחים הציבוריים הנדרשים לתוספת האוכלוסייה הצפויה במתחמים הללו.
- לפיכך מחליטה הוועדה, לתקן החלטת ההפקדה מיום 22.7.13, ולהוסיף במגרש המגורים (תא שטח 101) שטח עיקרי של 250 מ"ר ושטח שרות של 100 מ"ר למבנים ומוסדות ציבור לשימוש ראשי של גני ילדים/מעונות ושימושים נוספים כגון: תרבות, דת, קהילה, ספורט וחינוך, עפ"י החלטת הוועדה המקומית.
2. לתוכנית תצורף טבלת הקצאות שתוצג לוועדה, ככל שלא תוגש טבלת הקצאות ירשם בהוראות התוכנית כי תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית איחוד וחלוקה.
3. תיקון סעיף 5 א' (תת סעיף 1,2) בהחלטה להפקדה "שלביות":
- א. תיקון סעיף 5 א' (1) - תנאי להיתר בניה למבני המגורים בתא שטח 101 יפוצל לשני שלבי ביצוע:
- תנאי להיתר בניה למרתפי מבני המגורים בתא שטח 101 יהיה התחלת בניה בפועל של המבנה בן 7 קומות ביעוד "תעסוקה ומסחר" בתא שטח 202.
 - תנאי לבניה מעל הקרקע של מבני המגורים בתא שטח 101 יהיה קבלת טופס 4 של המבנה בן 7 קומות ביעוד "תעסוקה ומסחר" בתא שטח 202.
- ב. סעיף 5 א' (2) בהחלטה יבוטל בסעיף שלביות, וייקבע בתנאים להוצאת היתר בניה, וירשם כדלקמן: "אישור מסמך עיצוב אדריכלי נופי בוועדה המקומית כתנאי להגשת היתר בניה. מסמך העיצוב אדריכלי נופי יאפשר גם פתרון אדריכלי למימוש אולם המופעים בנפרד וללא תלות במסחר ובתעסוקה בתא שטח 201".

8. קא/322/ב : שכונת אריאל שרון- מתחם ב

מבדיקה פרוגרמתית מעודכנת לצרכי הציבור בארבעת מתחמי תכנית קא/322, נמצא כי יש צורך בהגדלת מלאי השטחים הציבוריים הנדרשים לתוספת האוכלוסייה הצפויה במתחמים הללו. לפיכך מחליטה הוועדה, לתקן את החלטת ההפקדה מיום 22.7.13, ולהוסיף כי מתחום מגרש המגורים (תא שטח 101) יופרש שטח למגרש ביעוד 'מבנים ומוסדות ציבור' (שב"צ), צמוד דופן לשצ"פ המרכזי, בגודל של 2 דונם, לשימוש ראשי של גני ילדים/מעונות, ושימושים נוספים לתרבות/דת/קהילה/ספורט/חינוך, עפ"י החלטת הוועדה המקומית.

יש להגיש מסמכים מתוקנים בתוך 30 יום.

9. 508-0157297 : קא/431 - מעונות סטודנטים רחוב שלמה המלך פינת צה"ל

להפקיד את התכנית לאחר שתתוקן ובתנאים הבאים :

1. **זכויות בניה:**
 - א. אחוזי הבניה למבנה ציבור יהיו 180%.
 - ב. יתווספו 400 מ"ר שטח עיקרי לשימושים מסחריים נלווים.
 - ג. תותר תוספת 2 קומות למבנה הציבור, גובה המבנה יהיה עד 26 מ' מעל 0.00 ±.
2. **הוראות בנייה:**
 - א. תכסית מעל הקרקע עד 70%.
 - ב. יש להותיר לפחות 20% שטחים חדירי מים עבור החדרת מי נגר ונטיעות.
3. חו"ד פקיד היערות בתוך שבועיים מקבלת החומר.
4. יעשה דיגום גזי קרקע בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה טרם מתן היתר בניה.
5. הטמעת הערות יועצת הסביבה ללשכת התכנון מיום 23.2.14.
6. תיאום עם יועץ התנועה ללשכת התכנון.
7. תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון.

10. 506-0166736 : עידוד בניית ממ"דים בבנייה רוויה-ר/ג/340/ג/51

הוועדה דנה בתכנית שהוגשה ע"י הוועדה המקומית, בה מוצע להוסיף ממ"דים בבניינים שנבנו בין השנים 1980 ל- 1992 עפ"י תקן לרעידת אדמה שיש בהם מקלטים .

על מנת לתמרץ את הקמת הממ"דים מוצע בתוכנית אשר הוגשה על ידי הוועדה המקומית כי לכל בניין הנמצא בקבוצה זו תתאפשר תוספת 2 קומות או יותר ועד לגובה של לפחות 8 קומות.

לאחר דיון בין החברים קיימה הוועדה הצבעה והוחלט ברוב דעות לדחות את התכנית בנימוקים שלהלן:

החוק (סעיף 151(ג)) מאפשר תוספת שטחי שירות לשם הקמת ממ"ד. הואיל ומדובר בחדר המתווסף לדירה ואשר משמש את הדירה לא רק בחירום, וזאת מבלי להשפיע על התשתיות הציבוריות ועל הצורך במקומות חניה, סבורה הוועדה כי בכך מענה מספק אשר מאפשר שיפור מיגון בתהליך מזורז ועמו שיפור דיור שתורם לרווחת הדיירים, מחד גיסא, ללא העמסת זכויות ניכרת שלא נבחנה בראיה התכנונית הכוללת, לרבות לעניין מענה לשטחי ציבור.

פרוטוקול החלטות משיבת מליאה מספר 808
שהתקיימה ביום 24.3.2014 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

אולם אם לצורך הקמת הממ"דים יוגדלו זכויות הבניה ויחידות דיור יש בהם כדי להשפיע באופן ניכר על מערכת התשתיות הציבוריות כגון: הצורך בהגדלת שצ"פים, שב"צים, כבישים וכו'. יש לציין כי עצם הוספת הזכויות באמצעות תכנית אף שאלה מוקנות מכוח החוק, יש בה כדי לייצר חבות בהיטל השבחה, שאינה קיימת במצב היום, וע"י כך מחייבת הגדלת זכויות מעבר לנדרש.

הוועדה ערה לכך כי בתמא/38 יש אמירה עקרונית לחיזוק מבנים ותוספת זכויות כתמריץ, אולם זו התגבשה לכדי תכנית מתאר ארצית שחלה על כל מרחב מדינת ישראל. כמו כן מציינת הוועדה כי המבנים נשוא התכנית דן הינם מבנים מחוזקים מפני רעידות אדמה וקיים בהם מקלט.

לאור האמור וכמופיע בפתח ההחלטה, **מחליטה הוועדה לדחות את התכנית ולא להפקידה.** הוועדה מעירה כי לדעתה ראוי כי הפתרון למצבים אלה יבחן ברמה הארצית, כפי שנעשה בתמא/38. בכל הנוגע לתוספת זכויות וקומות הרצויה ברמה התכנונית בעיר, נכון יהיה לבחון זאת במסגרת תכנית המתאר הכוללת לעיר רמת גן, שבה יבחנו מכלול ההיבטים הרלבנטיים בראיה כוללת.

11. 506-0196675 : רג/340/ג/21-ג-הגדלת שטח חדר על הגג באזורים צמודי קרקע בגג שטוח

הוועדה דנה בהצעת התכנית ולאחר דיון בין החברים קיימה הצבעה והחליטה ברוב דעות לדחות את התכנית המציעה הגדלת שטח חדר יציאה לגג מ-40 מ"ר ל-70 מ"ר בבניינים צמודי קרקע מהטעם שלא מצאה הצדקה תכנונית לשנות את מדיניותה לגבי שטח חדרי יציאה לגג ולסטות מהתכניות המאושרות בכל הערים במחוז.

12. 506-0151514 : בן גוריון 12-16

1. לשוב ולדון בתוכנית בישיבה הבאה לאחר שלשכת התכנון תבדוק את המדיניות לבנייה ברחוב "בן גוריון" כפי שנדונה בוועדה המקומית.
2. משרד התחבורה יעביר התייחסותו לפני הדיון במליאת הוועדה המחוזית. בפני הוועדה תונח גם חו"ד יועץ התנועה של לשכת התכנון.

13. רג/1383/א : תוספת קומות לתעסוקה

להפקיד את התכנית לאחר שתתוקן ובתנאים הבאים:

1. **זכויות בנייה וגובה:**
 - א. 4,195 מ"ר שטחים עיקריים. הבנייה תהיה במסגרת קוי הבניין והגובה כמצויין בנספח הבינוי. זכויות בנייה שלא ניתן יהיה לנצל במסגרת קווי הבניין והגובה, יתבטלו.
 - ב. טבלת זכויות הבנייה תפרט את חלוקת הזכויות בין השימושים: מסחר משרדים ומגורים.
 - ג. 9 קומות + קומת גג חלקית.
2. **שימושים:**
 - א. מסחר בקומת הקרקע, משרדים ומגורים.
3. **בינוי:**
 - א. 3 הקומות העליונות ישמשו למגורים בלבד ולא יותרו שימושים מעורבים של מגורים ומשרדים באותה קומה. לא תותר המרה של משרדים למגורים. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.

פרוטוקול החלטות משיבת מליאה מספר 808
שהתקיימה ביום 24.3.2014 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

- ב. שטח מירבי ליח"ד יהיה 75 מ"ר ושטח מינימלי יהיה 45 מ"ר .
- ג. נספח הבינוי יהיה מחייב לעניין קווי בניין, נסיגות וגובה אבסולוטי.
- 4. תנאים למתן היתר בנייה:**
- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת כל המבנים המסומנים להריסה.
- ב. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור תכנית לעיצוב אדריכלי אשר תכלול את שיפוץ חזיתות המבנה ופיתוח המרחב הציבורי.
- ג. תיאום עם משרד הבריאות לעניין שדרוג תשתיות מים וביוב. חו"ד תועבר בתוך 3 שבועות.
- ד. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הפסקת פעילות אולם השמחות.
- 5. כללי:**
- א. למסמכי התכנית תצורף חוות דעת קונסטרוקטור בדבר יכולת המבנה לשאת את תוספת הקומות ובדבר אופן חיזוק המבנה .
- ב. התכנית כוללת דרך ציבורית. הוועדה המקומית תצטרף כמגישת תכנית .
- ג. באם ייהרס הבניין ויבנה מבנה חדש, הבנייה תהיה בתחום המגרש , ותקן החנייה יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבנייה והחנייה תהיה תת קרקעית בלבד .

14. ח/ 585 : בנין למסחר ותעסוקה רח' רפאל איתן

ביום ה- 25.2.2014 פנו ראש עיריית ת"א - מר רון חולדאי וראש עיריית חולון – מר מוטי ששון, בהתאם לסעיף 11 ד' לחוק התכנון והבניה, בבקשה לקיים דיון חוזר בעניין תכנית בניין עיר ח/ 585 "בניין למסחר ותעסוקה רחוב רפאל איתן", אשר אושרה בוועדת משנה ב' להתנגדויות בישיבתה מס' 1156 מיום ה- 3.2.14.

לטענת המבקשים נפל פגם תכנוני בהחלטת ועדת המשנה, היות וקיימת תכנית בניין עיר החלה על תחום התכנית וקובעת עקרונות תכנון למתחם גדול ואין הצדקה תכנונית לסטות מעקרונות אלו באמצעות תכנית נקודתית. כמו כן, הרחבת הזכויות במסגרת התכנית שבנדון תגרום להגדלת העומס הקיים על מערכת התשתיות והתנועה באזור.

הוחלט:

הוועדה המחוזית סבורה כי לא נפל פגם בהחלטת ועדת המשנה להתנגדויות. הפעילות במבנה היא פעילות בעלת אופי ציבורי ופעילות מסחרית נלווית, ללא שימושים המהווים מטרד .

התוכנית מציעה שימושים זהים לשימושים המותרים בתכנית הראשית שהינם בעלי אופי ציבורי בתוספת שימושים מסחריים נלווים בקומת הקרקע. התכנית מוסיפה כ- 460 מ"ר (מ- 1,100 מ"ר ל- 1,560 מ"ר) והשימוש המוצע בתכנית מגדיל את היצע השירותים הציבוריים לטובת תושבי הסביבה. השימושים האמורים אינם משנים את אופי הסביבה, וכן סדרי הגודל של השימושים – או הזכויות.

הועדה אינה מקבלת את העקרון הנטען לפיו אין לאפשר באמצעות תכנון נקודתי סטיה מתכנית קודמת. התכנון הוא דינמי ואין מניעה כי ישתנה עם הזמן, ככל שהשינויים ראויים ותואמים את הצרכים, אף במסגרת של תכנון נקודתי, ככל שלא נעשה שימוש לרעה באמצעי זה. ועדת המשנה להתנגדויות השתכנעה כי התכנית הנה ראויה תכנונית ואינה פוגעת בסביבתה, הכל כמפורט בהחלטת הועדה.

לטענה כי הפרויקט מעמיס על תשתיות התנועה, הנושא נבחן על ידי יועץ התנועה של הועדה המחוזית ונמצא כי הוא מזערי ביחס לכושר הנשיאה של צירי התנועה הסמוכים לו. כמו כן, גם החניון נותן מענה לביקוש החניות שהפרויקט עתיד ליצור והוא אינו מעמיס על סביבתו.

לאור האמור לעיל והיות ולא נפל פגם תכנוני בהחלטת ועדת המשנה, מחליטה הועדה **לדחות את הבקשה לדיון חוזר בתכנית**

פרוטוקול החלטות משיבת מליאה מספר 808
שהתקיימה ביום 24.3.2014 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

15. 502-0147678 : בי/1/474 פינוי בינוי רוטשילד 2

שוב ולדון לאחר בחינה שמאית נוספת לנושא מספר הקומות למלונאות ומדיניות הבניה לגובה.

16. רג/1523 ג : מתחם הגלעד – תוספת זכויות

הוועדה בישיבתה מיום 28/10/13 החליטה לדחות תכנית הכוללת 174 יח"ד. בפני ועדה מוצגת תכנית מתוקנת הכוללת 148 יח"ד תוספת של 2 יח"ד לתכנית המאושרת והגדלת שטח ממוצע ליחידת דיור.

הוחלט : להפקיד את התוכנית לאחר שתתוקן ובתנאים הבאים :

1. התכנית תכלול תוספת של שתי יח"ד, סה"כ 148 יח"ד. בשטח עיקרי ממוצע של 95 מ"ר ליח"ד.
2. סך השטחים העיקריים 14,060 מ"ר שטחים עיקריים ובנוסף 1,776 מ"ר שטח ייעודי למרפסות (12 מ"ר ממוצע למרפסת). לא יותר צירוף שטחים אלו לשטח הדירות, סטייה מהוראה זו תחשב סטייה ניכרת.
3. תיקון נספח התנועה בהתאם למצב הסטטוטורי המאושר.
4. החניה מעבר לתקן תשמש כחניון ציבורי.
5. השטח בחלקו הדרומי של המגרש יקבע ביעוד שפ"פ עם זיקת הנאה לציבור, וישמש כעתודה לבנייה במסגרת תכנית משולבת עם תכנית לפינוי בינוי שתכלול את חלקות : 552-554, 549-551, 203, 205, 570, 556, 571, בגוש 6128.

הוועדה מבהירה כי ככל שלא תקודם תכנית לפינוי בינוי השטח יישאר ביעוד שפ"פ עם זיקת הנאה לציבור, ויפותח לטובת הציבור.

17. תת"ל 18 – דיון בות"ל לפי סעיף 106 ב'

1. מתכנתת המחוז הבהירה שתת"ל 18 הועברה ללשכת התכנון לפי סעיף 106 ב' בלוי"ז שלא איפשר לוועדה לדון בתכנית לפני הדיון בות"ל שנקבע לתאריך 18.3.2014. לאור זאת, הועברו הערות מתכנתת המחוז לות"ל לפני הדיון. עתה מבקשת להביאן בפני הוועדה.
2. יועצת התשתיות ש לשכת התכנון הציגה את הרקע, את השגות מתכנתת המחוז, את השגת עיריית תל אביב יפו והערת עיריית בני ברק ואת תגובת רכבת ישראל וחברת החשמל בעת הדיון בות"ל.
3. **רקע :** תת"ל 18 - חשמול רכבת ישראל הועברה להשגות והערות הציבור. בין המשיגים הייתה רכבת ישראל. בדיון בות"ל בהערות הועדוה המחוזיות והשגות הציבור לתכנית בתאריך 12 באוגוסט 2013, הוחלט על העברת התכנית פעם נוספת להשגות, לפי סעיף 106 ב' לחוק התו"ב, לנוכח שתיים מתוך ההשגות של רכבת ישראל: השגה על גודל חלק מהתה"רים וסימון רצועת חשמל קווי מתח עליון 161 ק"ו.
4. **במחוז תל אביב :**
 - רכבת ישראל החליטה שהצורך להגדלת התה"רים קיים רק במספר תחנות, כשתחנת הולץ אינה נמנית עליהם.
 - פרוזדור חשמל קו מתח עליון מתוכנן בצמוד לכניסה לתה"ר, בחזית שטחי מקווה ישראל.
5. **השגות לשכת התכנון :**

פרוטוקול החלטות משיבת מליאה מספר 808
שהתקיימה ביום 24.3.2014 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

- 5.1 תמ"א/23/א/4 המאושרת קובעת את תוואי הקו הצהוב של הרכבת הקלה בתחום השטח המסומן בתת"ל 18 כגבול מסדרון תשתיות עילי. משרד התחבורה מקדם הן את חשמול רכבת ישראל והן את קווי המתע"ן במטרופולין ת"א. יש צורך לדאוג כי תשתית תחבורתית אחת לא תפגע בתשתית אחרת. לפיכך, יש לחייב בהוראות התת"ל תיאום בין הקמת קו מתח עליון לבין הקו הצהוב של הרכבת הקלה.
- 5.2 מאחר שתה"ר הולץ מוגדר בהוראות התת"ל בסעיף 4.3.2 ג. "כזמני בלבד, והוא יועתק על ידי מגישי התכנית אם וכאשר תאושר תכנית כוללת למתחם כולו". יש להחיל אותו דין על קו מתח עליון. היינו, אם התה"ר תועבר למיקום קבוע במסגרת תכנית שתאושר, יועתק גם קו החשמל, במידת הצורך, ויוטמן בקרקע.
- 5.3 גבול מסדרון תשתיות עילי ועמוד חשמל עבורו, צריכים להיות מחוץ לשטחי מקווה ישראל, בשטח מצפון לתעלת הניקוז הקיימת. לכן מבוקש צמצום השטח עבור קו 161 ק"ו לשטח הנ"ל. מובהר שעל מקרקעי מקווה ישראל חל חוק מקווה ישראל וכל שימוש בקרקעות אלה צריך להיות ע"פ החוק ומתואם עם הנהלת ביה"ס החקלאי מקווה ישראל.
- אם, על אף האמור לעיל, העמוד יתוכנן בתוך שטחי מקווה ישראל, על מגישת התת"ל לתאם עם הנהלת מקווה ישראל את מיקום העמוד לקו 161 ק"ו, את דרכי הגישה הזמנית והקבועה וכל שימוש במקרקעי מקווה ישראל.
- 5.4 לפני ביצוע העבודה יש לוודא שלא תהיה פגיעה בתעלת הניקוז הקיימת ובזרימת הנגר העילי בעת קביעת המיקום הסופי של העמוד, מאחר שהשטח הינו אזור הצפה, (המוגדר כעורק משני בתמ"א/34/ב/3). לאור זאת, מומלץ לקבל את אישור רשות הניקוז כתנאי לביצוע.

6. דיווח על הדיון בהשגות בות"ל (טרם קבלת החלטת הות"ל)

- השגות מתכנתת המחוז התקבלו ע"י רכבת ישראל וניתן הסבר לקבלתן.
- חברת החשמל לישראל התנגדה להשגה בדבר תאום עם הקו הצהוב. לטענתם קו מתח עליון קיים ולכן על הקו הצהוב לתאם איתם. בנוסף, עמוד מתח עליון מתוכנן בתוך תחום התה"ר, לכן לא נדרש תאום עם מקווה ישראל.

7. השגות הרשויות המקומיות

- עיריית תל אביב יפו – חזרו על ההשגות שהגישו בתאריך 31.5.2012 וביקשו עדכון התסקיר הסביבתי לנוכח הוספת עמוד מתח עליון במתחם התה"ר.
- עיריית בני ברק הודיעה שאין לה השגות.

8. תשובות להשגות עיריית תל אביב יפו

- הדיון הוא על השגות רק לפי סעיף 106 ב'.
- על סמך נציגת המשרד להגנת הסביבה ועפ"י היועצת הסביבתית של לשכת התכנון, לעמוד מתח עליון לא נדרש תסקיר. בנוסף, המרחק בין מתחם התה"ר לבין ב"ס הולץ הוא כ-150 מ'.

החלטת הוועדה:

הוועדה המחוזית ממליצה לות"ל לאשר את התכנית בהתייחס להערות הנ"ל.

18. הקמת ועדת משנה (למתקנים בטחוניים) שליד הולמ"ב

א. הוועדה מחליטה לפי סעיף 11(א) למנות ועדה שהרכבה כדלהלן:

1. גב' גילה אורון – הממונה על המחוז – יו"ר

2. גב' נעמי אנגיל – מתכנתת המחוז – חברה

פרוטוקול החלטות משיבת מליאה מספר 808
שהתקיימה ביום 24.3.2014 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

3. גב' הילה לבנה סירוטה – נציגת שר המשפטים- חברה
גב' טל בן דב- המשרד להגנ"ס- מ"מ

4. מר מוטי ששון – ראש עיריית חולון
מר דרור אלוני- מועצה כפר שמריהו – מ"מ

5. נציג שר הבטחון – חבר

ב. סמכות הוועדה: כל סמכויות הוועדה המחוזית בקשר להפקדת ואישור תכנית, לרבות הכרעה בהתנגדויות, בכל תכנית החלה על מתקן בטחוני.

19. הר/2200/א : חוף התכלת

בהמשך להחלטת הוועדה המחוזית מיום 24.1.14 על מתן הנחיות לעריכת תסקיר, מחליטה הוועדה בהתאם לבקשת המשרד להגנת הסביבה להוסיף כי המועד להגשת התסקיר יהיה תוך 15 חודש.

ממונה ועדות

יו"ר הוועדה