

תת 1497-2018

תקציר סעיפים:

1. נושא - מחוז-תל-אביב(5) : אישור פרוטוקולים - ועדה מחוזית תל אביב
2. תכנית - 507-0403931: רובע שדה דב - תא/4444
3. תכנית - 508-0446385: בנק מזרחי - מתחם הרוגי מלכות בבל
4. תכנית - 508-0377531: מתחם האורן - התחדשות עירונית
5. תכנית - 508-0332262: הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77-78 צמודי קרקע ורביעיות
6. תכנית - 501-0193359: מתחם אבו- חצירא, בני ברק
7. תכנית - 501-0262014: מבנה חינוך ברחוב בן יעקב 1-5
8. תכנית - 501-0521179: שינוי יעוד מתעשייה למגורים ומסחר ברחוב נפחא 11 ב"ב.
9. תכנית - 553-0243857: דרום גלילות- רש/800 -1 מתאר מפורט
10. תכנית - תתל/72 א: רכבת קלה במטרופולין ת"א - "הקו החום" ושלוחה דרומית של "הקו האדום"

1. נושא - מחוז-תל-אביב(5) : אישור פרוטוקולים - ועדה מחוזית תל אביב

הוחלט: לאשר פרוטוקול משיבת מליאה מס' 862 מיום 25.6.2018

2. תכנית - 507-0403931: רובע שדה דב - תא/4444

רקע היסטורי:

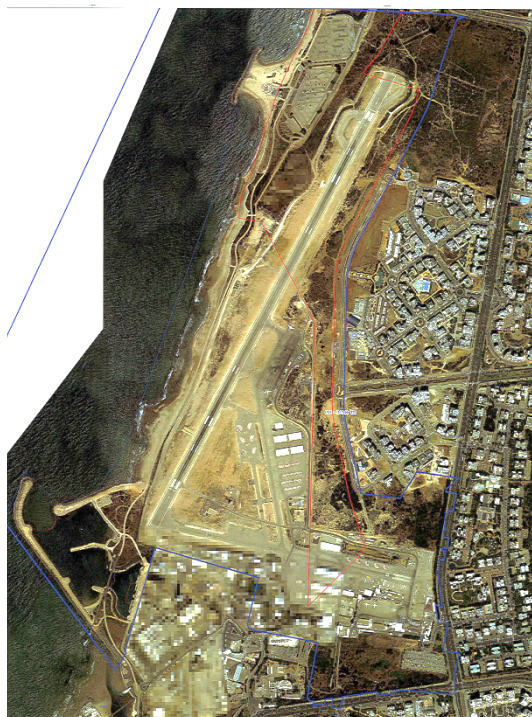
שדה דב הוקם כשדה אזרחי בשנת 1938 מצפון לת"א בסמוך למתחם רידינג. לימים הווה השדה חלק מהמערך הצבאי של 'ההגנה' תחת המסווה של חברת 'אווירון'. עם הקמת המדינה הפך שירות האוויר של 'ההגנה' לטייסת א' ועם הקמת צה"ל לטייסת "הגמל המעופף" – הטייסת הראשונה של חיל האוויר אשר שכנה בשטח זה.

מצב קיים:

כיום בתחום השדה, בסיס צבאי וטרמינל אזרחי.

החלטת הממשלה 2392 מיום 4.1.2015 והסכם שוה"ם 3, קבעו כי חלקו הצבאי של השדה יפונה עד ינואר 2019. כמו כן, פסק דין בבג"ץ 7487/15 מיום 25.1.2016 נתן תוקף להסכמת המדינה ומנהלי "הגוש הגדול" לדחיית המועד להפסקת הפעילות האזרחית, וזאת עד ליום 30.4.2017.

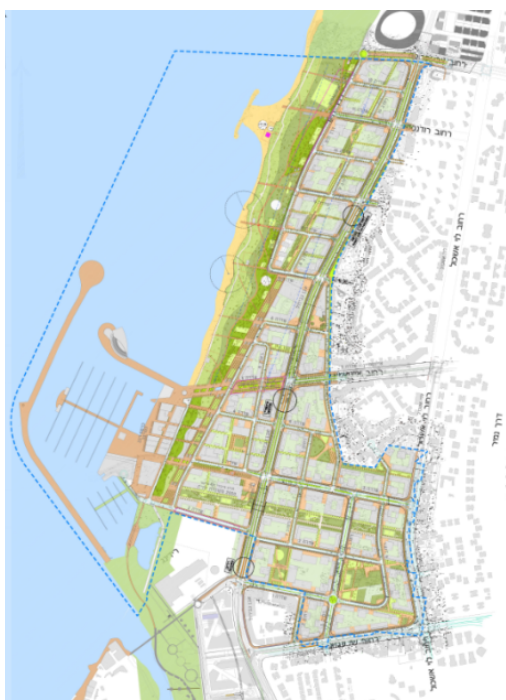
ביום 17.7.2016 נחתם הסכם בין שר האוצר ושר הביטחון שמטרתו העברת הפעילות האזרחית בשדה דב לשטח השדה הצבאי, החל מאפריל 2017 (במועד פינויו של החלק האזרחי ועד פינוי מלא של השדה האזרחי והצבאי בינואר 2019). ביום 17.01.17 המליצה המועצה הארצית לשר האוצר, בהתאם להוראת סעיף 266 ה(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1065 (להלן: החוק), לקבוע באמצעות צו - פטור מהיתר ומתכנית, לבנייתו של טרמינל זמני אזרחי בשדה דב בתחום השדה



הצבאי, וזאת לתקופה שעד תום הפעילות הצבאית בשדה. הטרמינל האזרחי לא נבנה. תחת זאת, ב-28.3.2017 חוקק 'חוק שדה דב', אשר קבע כי שדה התעופה דב הוז, ימשיך לשמש כשדה תעופה אזרחי כל עוד מתקיימת בו הפעילות הצבאית. ביום 24.6.18 ניתנה החלטת ממשלה 3910 אשר אישרה עקרונית את טיוטת חוק שדה דוב (הנחיות מיוחדות) וקבעה את מועד הפינני לנוב' 2019 וביחס לשדה הצבאי יולי 2019.

תכנית רובע דב, תא/4444 היא תכנית מתארית ברובה, המחולקת למתחמים, להם יוכנו תכניות מפורטות ומהווה תכנית משלימה לתא/5000 שקבעה את שטחה כ'אזור לתכנון בעתיד'. חזונה התכנוני הוא חיבור המרקמים הגובלים לכדי רצף עירוני אחד עד חוף הים.

גבולותיה: מתחם רידינג מדרום, תכנית תא/3700 מצפון ושכונות 'נופי ים' ו'לי ממזרח. שטחה הכולל כ-2,500 דונם כאשר 1/3 מהם שטחים ימיים.



התכנון המוצע מתייחס למבנן העירוני התחום בשטחי ציבור או רחובות הראשיים כיחידה תכנונית עיקרית. במרכז המבנן מוצעים שטחים ציבוריים וכלפי הרחובות הראשיים מוצעות חזיתות מסחריות פעילות ונגישות. הבנייה המוצעת, בניה מרקמית מלווה רחוב בת 5-10 קומות ובנייה של כ-35 מגדלים בני עד 40 קומות המלווים את הצירים המרכזיים ברובע: אבן גבירול, איינשטיין והטיילות הראשיות.

התכנון המוצע כולל מגוון שטחים ציבוריים, לרבות שני פארקים במערב התכנית (פארק המסלול והפארק החופי) וכן פארק נוסף החוצה את התכנית ממזרח למערב. כמו כן, מוצע מערך רחובות, שהראשי מבניהם הוא רחוב אבן גבירול שימשיך צפונה, ובו יעבור קו ה'רק"ל - 'הקו הירוק'.

שלד הרובע העירוני החדש מורכב ממערך שדרות עירוניות, שטחים פתוחים ושבילים אשר מטרתו חיבור ויצירת קשר מזרח – מערב בין העיר והים. כחלק משלד עירוני זה, ממשיך רחוב איינשטיין הקיים כשדרה עירונית עד הים, וכן מוצע פארק רציף החוצה את התכנית ממזרח למערב, ולאורכו רצף שטחי ציבור ושדרה עירונית נוספת. הפיתוח הנופי המוצע, מהווה חלק ממערך שטחים לניהול מי נגר, החל מרצועת נטיעות ועד לשטחים לאיגום והשהיית מי נגר.

בהתאם לסמיכות לקו ה'רק"ל ושירות התחבורה הציבורית המשלים, מוצע תקן חנייה מופחת ופרוגרסיבי במטרה להפחית משמעותית את השימוש ברכב פרטי. חתכי הרחובות המוצעים תוכננו ליצירת מרחב הליכה נוח עבור המשתמש. בהתאם לתפיסתה המקיימת של התכנית, מוצע מערך אנרגיה מקיים, המשלב בין ייצור אנרגיה מקומי וארצי. מימוש המערך המשולב מנצל משאבי גז טבעי זמינים בקרבת התכנית, נוכח קיומו של קו ההולכה הארצי המגיע מהים לתחנת הגז במעגנת רדינג.

מסמך החלטות משיבת מליאה מספר 864
שהתקיימה ביום 23.7.2018 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

התכנית מתווה עקרון של קביעת שווי מצב נכנס יחסי לכל בעלי הזכויות כאיחוד זכויות בתכנית מתארי. תכנית המתאר קובעת מתחמים לתכנון מפורט. כל בעלי הזכויות יקבלו את זכויותיהם בכל תכנית מפורטת עפ"י השווי היחסי אשר נקבע בתכנית המתאר.

התכנית הוצגה לוועדה בדיון מיום 25.6.2018. עיקריה הוצגו בדיון הנוכחי, וכן עיקרי מנגנון האיחוד והחלוקה וחוו"ד המשרד להגנת הסביבה לתסקיר.

הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית לאחר שתתקן ובתנאים הבאים:

1. **לאור מורכבותו של התכנון הימי והשפעותיו על הסביבה החופית ושפך הירקון, מחליטה הוועדה להוציא את תחום חוף הים והמעגנה מהתכנית. נושאים אלו יבחנו במסגרת תכנית נפרדת, שתלווה בתסקיר.**

2. **הקו הכחול המערבי יהיה עד תחום חוף הים כפי שהוצע במסגרת תמא/ 4/13 או קו מבנה הטיילת הקיימת – המערבי מביניהם.**

3. **התכנית תכלול את חלקי התסקיר בהתאם לתחומה כפי שנקבע בהחלטה זו.**

א. עקרונות:

1. תכנית זו תהיה תכנית כוללת על חלק משמעותי משטח היישוב בהתאם לסעיף 62א(ג)(2)(ג) לחוק. מדובר בעתודת קרקע גדולה ומשמעותית החלה על כ- 1,450 דונם, ומהווה רובע עירוני המספק מגורים לכ- 40,000 תושבים ותעסוקה לכ- 25,000 מועסקים. תכנית זו משלימה את התכנון המתארי של צפון העיר, ומכילה פארק חופי לאורך של כ- 2 ק"מ, וכן מייצרת את האפשרות להקמת קו הרכבת הקלה.

2. תכנית זו הינה תכנית מפורטת אשר מכוחה ניתן להוציא היתרי בנייה עבור: פארק המסלול, הפארק החופי, הפארק החוצה את התכנית ממזרח למערב, הדרכים התוחמות את המבנים העירוניים, התשתיות העירוניות והמסוף התחבורתי בצפון התכנית.

3. איחוד וחלוקה: שטח התכנית יסומן כולו כשטח לאיחוד וחלוקה. התכנית תקבע שווי מצב נכנס יחסי לכל בעלי הזכויות. בהכנת תכניות מפורטות תקבל כל חלקה את זכויותיה היחסיות בכל אחד מהמתחמים. היועץ השמאי והיועמ"ש של הוועדה יבחנו האם האיחוד וחלוקה יכלול את החריגים הכלולים במתווה שצורף על ידי יזמי התכנית ואת טבלת היחסים.

ב. שטחי בניה עיקריים, מס' יח"ד ובינוי:

1. פירוט שטחי הבנייה:

א. מגורים

א. כ- 1,727,000 מ"ר שטחים עיקריים.

ב. מס' יח"ד כ- 9,100 יח"ד, בתוספת 6,900 יח"ד עבור דיור בהישג יד מתוכן, 2,400

בשטחים ציבוריים עבור דיור בהישג יד כמטרה ציבורית כמשמעותו בתקנות התכנון והבניה (אישור מטרה ציבורית), התשע"ה - 2014 מכוח סעיף 188 לחוק.

יח"ד בהישג יד יותנו בהליך מתאים לפי החוק, בתיאום עם היועמ"ש לוועדה המחוזית כולל בחינת התחולה של התוספת השישית לחוק.

הוועדה מנמקת את הקביעה בדבר השטח הכולל לבניה למגורים שהיתה מאשרת

לולא היה נקבע באותה תכנית שטח מוגדל עבור דיור בהישג יד כדלקמן:

מסמך החלטות משיבת מליאה מספר 864
שהתקיימה ביום 23.7.2018 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

תמא/ 35 קובעת בין היתר יעדי צפיפות לפי מרקמים עירוניים ונפות. התמ"א התייחסה לצפיפות של 16 יח"ד לדונם באזור זה, ואפשרה כפל צפיפות באזור עד לכדי 32 יח"ד לדונם. במתחמי תכנון חדשים כדוגמת אזור זה, ועדה זו מאשרת עפ"י רוב, צפיפות של 32-35 יח"ד לדונם. בתכנית זו, הצפיפות הממוצעת נטו הינה 50 יח"ד לדונם, לאור הרצון לאפשר תוספת משמעותית של כ- 7,000 יח"ד בהישג יד.

- ג. שטח ממוצע לדירה 80 מ"ר שטחים עיקריים.
- ב. מבנים ומוסדות ציבור: כ- 514,000 מ"ר שטחים עיקריים.
- ג. מסחר: כ- 126,000 מ"ר שטחים עיקריים.
- ד. תעסוקה: כ- 333,000 מ"ר שטחים עיקריים.
- ה. שטחי פארקים גינות וגנים ציבוריים, כ- 385 דונם.
1. שטחי הבניה למתקני תשתית בשצ"פ בתת הקרקע—לא יעלו על 2% משטח המגרש.
- ו. מלונאות: כ- 125,000 מ"ר שטחים עיקריים:
1. בתכניות המפורטות תותר המרתם של שטחי תעסוקה למלונאות.
2. הוראות התכנית יותאמו לתקנים הפיזיים בתמא/ 12 על שינוייה.
2. בתכנית יקבעו הוראות הבינוי הבאות:
 - א. תכסית הבנייה העל והתת קרקעית לא תעלה על 80% משטח כל מבן.
 - ב. עומק הקרקע מעל חניונים ומתקני תשתית לא יפחת מ-1.5 מ'.
 - ג. בתחום שצ"פ שפ"פ וכיכרות עירוניות, תיאסר גישת רכב למעט רכב חירום ותפעול.
 - ד. מיקומן של תשתיות בכיכרות עירוניות תועדף על מיקומן בשצ"פ ושפ"פ (לא בפארקים) ובתת הקרקע בלבד.

ג. מרחב ציבורי ושטחים ציבוריים:

1. רחובות עירוניים:

התכנית הינה תכנית מפורטת עבור הרחובות העירוניים לגביהם יוטמעו ההוראות הבאות:

 - א. 'שדרות איינשטיין' והשדרה המקבילה לה מדרום יסומנו בתשריט כ'ציר ירוק עירוני'.
 - ב. לאורכם של הרחובות הראשיים אבן גבירול, רחוב הים, איינשטיין והרחוב הסמוך לשדרת מבני הציבור, יישמר עיקרון מסחר מלווה ותחויב חזית מסחרית בקומת הקרקע הפונה לרחוב.
 - ג. לא יותרו תחנות תדלוק בתחום התכנית.

2. מרחב ציבורי בתחום המבן העירוני:

- בתכניות המפורטות יקבעו כללים לאיכות המרחב הציבורי אשר יבטיחו כי:
- א. המרחבים הפתוחים, המעברים והשבילים בתחום המבן העירוני יהיו פתוחים לשימוש הציבור הרחב, לרבות הולכי רגל ואופניים.

מסמך החלטות משיבת מליאה מספר 864
שהתקיימה ביום 23.7.2018 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

- ב. היקף השטחים הפתוחים בכל מבן יקבע בהתאם לשימושים בו ולגודלו.
3. שירותים ציבוריים ומבנים זמניים:
- בתכניות מפורטות תיבחן פריסתם של שירותים ציבוריים, תוך מתן עדיפות לשילוב שירותים ציבוריים בשב"צ ובייעודים סחירים על פני בנייה נפרדת כמפורט:
- א. תותר הקמתם של שירותים ציבוריים בקומת הקרקע כשימוש נלווה בכל היעודים בתכנית.
- ב. בתחום כיכרות עירוניות, תחויב הקמתם של שירותים ציבוריים שישולבו בבנייה במגרשים הסחירים שבהיקף הכיכר או בשב"צ.
- ג. בתכניות המפורטות יקבע ההיקף המירבי לשטחי שירותים ציבוריים בשב"צים ובפארק מזרח-מערב.
- ד. בתכניות המפורטות יקבעו האתרים בהם ניתן יהיה להקים מבנים זמניים לצורך פעילות ציבורית.
4. הפארק החופי ופארק המסלול:
- א. במוקדי הפיתוח בתחום הפארק החופי ו'פארק המסלול' יקבעו העקרונות הבאים:
1. המוקדים ימוקמו בקצה הרחובות החוצים את התכנית ממזרח למערב. היקפו של כל מוקד לא יעלה על 250 מ"ר, ובו יותרו קיוסקים בתי קפה ושירותים ציבוריים עם גישה עצמאית.
2. תא שטח 1602 הנושק ל'פארק המסלול' יקבע כיעוד משולב 'שטחים פתוחים ומבני ציבור' ותשמר לכל אורכו רציפותו של הפארק ברוחב שלא יפחת מ- 20 מ', לרבות רציפות מעבר הולכי הרגל, שבילי האופניים ונטיעות.
- ב. הרחובות החוצים את 'פארק המסלול' יהיו ממותני תנועה ויתוכנן בהם נתיב נסיעה אחד לכל כיוון.
5. מגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור:
- תכנית זו תותאם לתכנית צ'. עבור המגרשים המיועדים 'לדיוור בר השגה' תחול צ' רק לנושא היקף השימושים המשניים לשימוש הראשי.
6. כיכרות עירוניות:
- א. בכל כיכר עירונית תותר הקמתו של מבנה קיוסק אחד בלבד בהיקף בנייה כולל שלא יעלה על 50 מ"ר מכח תכנית זו.
- ב. בכיכר 'איינשטיין' ומעל החניון התת קרקעי בתא שטח 3001 בלבד, תותר הקמתם של עד 2 קיוסקים בהיקף כולל של עד 50 מ"ר מכח תכנית זו.
- ד. תנאים להיתר בניה:
1. אישור תכנית עיצוב אדריכלי ונופי לפארק החופי ע"י הוועדה מקומית, הוועדה מחוזית והוולחון"ף יהיה תנאי להגשת היתר בנייה מכוח תכנית מפורטת.
2. תינתן עדיפות להגשת תכנית עיצוב אדריכלי ונופי לפארק החופי בשלמות עם 'פארק המסלול'.

3. בתחום הפארק החופי ו'פארק המסלול' לא יותרו מתקנים טכניים למעט לצורך תפעול הפארק. אלה ישולבו בבינוי ובעדיפות בתת הקרקע, תוך הותרת עומק אדמה של 1.5 מ' לכל הפחות.
4. אישור הוועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי ונופי לכל מבן עירוני בשלמותו, יהווה תנאי להגשת היתרי בנייה באותו מבן.
- תכנית העיצוב האדריכלי והנופי תכלול בין היתר התייחסות לנושאים הבאים:
- א. סימון זיקות מעבר עבור המבן העירוני להולכי רגל ואופניים.
 - ב. התייחסות לגובה מירבי תוך בחינת מיקרו אקלים לרבות הצללה ורוח.
 - ג. שטחי פריקה וטעינה (למסחר, תעסוקה ולתפעול שוטף כולל למגורים).
 - ד. העלאה והורדת נוסעים וכן עבור אוטובוסים בסמוך למלונאות.
 - ה. הסדרת מעברים להולכי רגל ואופניים דרך המבן העירוני, וגישה לשטחים פתוחים.
 - ו. הסדרת כניסות ויציאות לתת הקרקע, איגום חנייה ותקן חנייה מופחת, על בסיס תכנית הסדרי חנייה מפורטת.
 - ז. התייחסות לנושא פשט ההצפה במגרשים רלוונטים עפ"י תממ/5 ותממ 2/5.
 - ח. שמירה על עיקרון רצועת עצים בחתכי הרחובות ובשפ"פ נקייה ממעבר תשתיות, לצורך אבטחת בטי הגידול.
 - ט. קביעת חזיתות מסחריות.
5. תנאי לביצוע דרכים ותשתיות אשר לגביהם תכנית זו היא מפורטת, אישור הוועדה המקומית לתכנית יישום פיתוח ומימוש (תכנית היישום) שתושתת על העקרונות הבאים:
- 1. לא תותר הקמתם של אתרי התארגנות, מתקני גריסה ומפעלי בטון זמניים בתחום 100 מקו המים.
 - 2. ככל שיידרשו שלבי ביניים בין הקמת התשתיות לפיתוח הסופי של המרחב הציבורי לרבות רחוב ושדרה עירונית, יקבעו עבור אלה הוראות לפיתוח זמני.
 - 3. כל שטח בזכות הדרך שלא ינוצל עבור תחבורה יפותח כחלק ממרחב הנטיעות והולכי הרגל.
 - 4. בהיתר עבור תשתית או רחוב יוטמע העיקרון כי רצועת הנטיעות בחתך תהא נקייה ממעבר תשתיות לצורך אבטחת בטי הגידול וכי עומק הקרקע לא יפחת מ-1.5 מ' מעל מתקני תשתית.
- ה. סביבה:**
- 1. תכניות מפורטות ותכנית הפיתוח והיישום יתייחסו להיבטים הבאים:
 - א. המלצות פרק ה' לתסקיר ההשפעה על הסביבה לעניין מניעת מפגעים בהקמה.
 - ב. בחינת הצורך בהקמת צינור לאיסוף מי השפלה כחלק מתשתיות העל.
 - ג. בתכניות מפורטות ייבדק הצורך להקצאת מגרשים למתקנים הנדסיים, בכפוף לבדיקה סביבתית.
 - 2. תכניות מפורטות יפתחו מערך הוראות מחייב להגשמת החזון לקיימות תוך התייחסות בין היתר להיבטי אנרגיה, מים, אקוסטיקה, מיקרו אקלים, בנייה ירוקה, נגר ופסולת.
 - 3. אתרי עתיקות ושימור:

מסמך החלטות משיבת מליאה מספר 864
שהתקיימה ביום 23.7.2018 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

- א. יש לסמן את אתר העתיקות בתשריט הראשי ולהטמיע הוראות לשמירה עליו, עפ"י חו"ד רשות העתיקות בתיאום עם לשכת התכנון.
- ב. השלמת תיק התיעוד יהווה תנאי להחלטת הוועדה המקומית לכל הריסה או שימור.
- ג. שימור המבנים ייבחן לעת הכנת תכניות מפורטות.

ו. תשתיות:

1. יש להשלים את מסמכי התכנית לנושא תשתיות בהתאם לחו"ד יועצת התשתיות לוועדה מיום 16.7.2018, בתיאום עם לשכת התכנון.
2. יש לצרף נספח מגבלות בנייה מכוח תכניות תקפות.
3. מובל קיים: מוצע בתכנית כי המובל הקיים המשרת את השכונות ממזרח לתכנית, יועתק לאזור המעגנה. מאחר ותחום המעגנה יוצא מתחום התכנית, יועתק מוצא המובל כך שיעבור תחת הפארק החופי. יש להציג את שילובו בנספח התשתיות והנוף.
4. יש להוסיף למסמכי התכנית נספח לנושא סיכונים ססמיים בהתאם להנחיות מנהל התכנון ולהטמיע מסקנותיו בתיאום עם לשכת התכנון.
5. בתכנון המפורט ובתכנית היישום יפורטו בין היתר הנושאים הבאים:
א. הקמת מערכת חלוקת הגז הטבעי לרבות השלכות סביבתיות.
ב. בחינת נושא הגנרציה לעת הכנת התכניות המפורטות.
ג. טיפול בחומרי חפירה ומילוי תוך הבטחה כי המילוי יאפשר כושר חלחול באותו סדר גודל של הקרקע המקומית.

ז. תנועה וחניה:

1. למסמכי התכנית יתווסף מסמך המתאר את תהליך ומסקנות הבדיקות התחבורתיות כהשלמה למסמך התחבורתי.
2. כל תכנית מפורטת תלווה בבדיקה תחבורתית שתקבע את השלבויות בהתאם להתפתחות תשתיות התחבורה הציבורית.
3. חניון ב1 המוצע בתת"ק שבשולי הפארק החופי יתפקד גם כמסוף תח"צ בהיקף של 4.5-7 דונם. עד לביצוע החניון התת קרקעי, תותר הפעלת המסוף מעל הקרקע.
4. יש להשלים תיאום עם נת"ע לנושא הקו ירוק לרבות עדכון תכנון המסילה לאורך אבן גבירול, בהתאם לגבהים המתוכננים.
5. בכל הרחובות בתחום התכנית יתאפשר שימוש עתידי כנתיב תח"צ.
6. תקן חנייה:
א. תקן החנייה לכל השימושים בתכנית יהיה תקן מירבי מופחת ופרוגרסיבי שיקבע לעת התכנון המפורט, ולאור התקדמות השלמתן של התשתיות התחבורתיות. בהתאם לאמור, הוועדה המקומית תקבע חפיפה בין שימושים שונים הפועלים בשעות שונות באותו מרחב, לצורך הקצאה מצומצמת של מקומות חנייה עבורם.
ב. לא תותר הצמדת חניות לשימושים שאינם מגורים.

מסמך החלטות משיבת מליאה מספר 864
שהתקיימה ביום 23.7.2018 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

ג. תקן החניה למגורים: (מירבי)

1. תקן החניה יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה או 1:1, הנמוך מביניהם (כולל חניית אורחים).
2. חלק מהתקן יינתן בחניה ציבורית.
3. קביעת הכמות היחסית של החניה הציבורית תיעשה ע"י הוועדה המקומית בתכניות המפורטות.
4. התקן כולו יצומצם מתכנית לתכנית (תקן פרוגרסיבי), וחלקו היחסי שבחניה הציבורית יגדל, וזאת בהתייחסות לגידול כמות החניות בחניונים הציבוריים, ובהתייחס למערכת הסעת המונים במרחב, ובכלל זה היסעים ייעודיים משלימים.
5. תנאי להגשת תכניות מפורטות יהיה בדיקה תחבורתית של תח"צ-תשתיות ותח"צ משלים, לצורך בחינת צמצום תקני החניה.

ח. תיאומים ואישורים - בתוך 30 יום מקבלת המסמכים:

1. השלמת תיאום עם נת"ע בהתאם לתמא/23 א/4 ותתל/71 ג.
2. חו"ד חברת החלוקה לגז טבעי ביחס לתכנון חתך הרחוב, היחס למערכת חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאד והוראות התכנית הרלוונטיות. הטמעת חו"ד בתיאום עם לשכת התכנון.
3. חו"ד איגודן וכן תיאום לעניין הסטט קו איגודן בתחומי התכנית וסביבתה ואישור הוועדה המקצועית למים ולביוב.
4. חו"ד רשות הניקוז לנספח ניהול נגר, גם בהתייחס לפיתוח המוצע בתחום פשט ההצפה.
5. חו"ד רשות נחל ירקון תוך התייחסות לעניין הגדלת הספיקות היוצאות לנחל ממערכת התיעול העירונית, והפיתוח בתחומי פשט ההצפה.
6. חו"ד רת"א ומשרד הביטחון לגובה מירבי.
7. חו"ד רשות העתיקות, והטמעתה בתיאום עם לשכת התכנון.
8. אישור משרד הבריאות.
9. אישור פקיד היערות לנושא עצים בוגרים.
10. השלמת חו"ד סופית של המשרד להגנ"ס.
11. השלמת תיאום נושא איחוד וחלוקה עם היועץ השמאי והיועמ"ש לוועדה המחוזית.
12. הטמעת חו"ד יועצי לשכת התכנון לנושאים הבאים: שמאות, סביבה, תשתיות ותחבורה בתיאום עם לשכת התכנון.
13. אישור ולנת"ע לנושא יחס לתמא/13.
14. אישור הוולח"ף.

ט. כללי:

1. תיאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המחוזית.
2. תיקונים טכניים בתיאום לשכת תכנון.

3. תכנית - 508-0446385: בנק מזרחי - מתחם הרוגי מלכות בבל

רקע:

מדובר בתכנית נקודתית, בשטח 1.6 דונם. מגרש חוס ביעוד למבנה ציבור ברחוב לוי אשכול פינת רחוב הכלנית ובצמוד לתכנית פינני בינוי תקפה למתחם (קא/ 402). בפועל קיים במגרש מבנה אשר משמש את בנק המזרחי בשימוש חורג. במגרש לא בוצעה הפקעה ע"י הרשות המקומית וכעת בחכירה פרטית. בתכנית מוצע לשנות היעוד ממבנה ציבור ליעוד משולב "מסחר, מבנים ומוסדות ציבור" ורצועת שפ"פ צרה ממערב למבנה. מוצע כי מבנה הבנק יישאר והבניה תהיה כך שיורחב צפונה ולגובה, 1,400 מ"ר למסחר בשתי קומות + קומה שלישית בחלקה ועוד 1,000 מ"ר ציבורי בשאר הקומה השלישית ובעוד קומה רביעית. גרסה קודמת של התכנית הוגשה בשנת 2016 ונסגרה.

הוחלט: להפקיד את התכנית בשתי חלופות בתנאים הבאים:

1. שטחי בניה עיקריים ושימושים:

- א. חלופה א' - השארת המבנה המקורי:
1,200 מ"ר עיקרי למסחר בשתי הקומות התחתונות.
1,600 מ"ר עיקרי לצרכי ציבור בשלוש קומות עליונות.
- ב. חלופה ב' - הריסת המבנה הקיים:
1,750 מ"ר עיקרי למסחר בשלוש הקומות התחתונות.
1,600 מ"ר עיקרי לצרכי ציבור בשתי קומות עליונות.
- ג. השימושים הציבוריים יהיו חינוך, רווחה, תרבות, בריאות, דת וקהילה.
- ד. 900 מ"ר מסך השטחים הציבוריים ירשמו על שם העיריה.

2. בינוי:

- א. מס' קומות: עד 5 קומות מעל הקרקע.
- ב. תסומן חזית מסחרית כלפי רחוב לוי אשכול שיפותח בהתאם למדיניות העירונית לפיתוח רחוב לוי אשכול.
- ג. תסומן זיקת הנאה למעבר הציבור על רצועת השפ"פ.

3. מרחב ציבורי סביבה ותשתיות:

- א. 20% משטח המגרש יהיו פנויים מכל תכנית בנויה מעל ובתת הקרקע לטובת חלחול מים.
- ב. יש לסמן את העצים בתשריט מצב מוצע.
- ג. חוו"ד פקיד היעירות והטמעתה בתיאום עם לשכת התכנון.
- ד. נטיעת עצים בשטחים הציבוריים, תוך יצירת צל רציף לרווחת הולכי הרגל, בהתאם למסמך מדיניות מחוז ת"א לנטיעות והגנה על עצים במרחב העירוני – דצמבר 2015.
- ה. יקבע עומק אדמה גנני רציף של 1.5 מטר מעל מפלס החניון בשטח הפנוי מבניה מעל הקרקע לצורך נטיעות.
- ו. הבנייה תהיה בניה ירוקה בהתאם לת"י לבנייה ירוקה ולמדיניות הוועדה המקומית.
- ז. מסמך העיצוב האדריכלי והנופי יתייחס לאזור החניונים התת קרקעיים, כך שמוצאי האוויר לא יופנו לאזור מעבר ושהייה של הולכי רגל.

4. תנאים להיתר בניה:

- א. היתר הבניה יהיה לבניין בשלמותו, ויכלול את מלוא השטחים הציבוריים. הבניין יבנה בהינף אחד.
- ב. בחלופה ב' (הריסת המבנה הקיים) - תנאי להגשת היתר בניה, התאמה להנחיות המרחביות ואו לנספח העיצוב של לוי אשכול.

5. תנועה וחניה:

- א. החניה לרכב תהיה עפ"י התקן הארצי התקף לעת הוצאת היתר בניה ויהיה תקן מרבי. החניה לרכב דו גלגלי תהיה עפ"י התקן הארצי התקף לעת הוצאת היתר בניה ויהיה תקן מינימלי.
- ב. החניה תהיה בתת הקרקע.

מסמך החלטות משיבת מליאה מספר 864
שהתקיימה ביום 23.7.2018 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

ג. הכניסה לחניה תהיה מרמפת החניה שנקבעה בתכנית קא/402 ותשרת גם את התכנית הנדונה.

6. תיאומים ואישורים - בתוך 21 יום מקבלת המסמכים:

תמא/3: הוועדה מחליטה ע"פ סמכותה, לאשר הקלה בקו בניין מציר דרך אזורית 4622 מ-80 מ' ל-40 מ' למסחר ומבנים ומוסדות ציבור ולחניה תת קרקעית, וממליצה למועצה הארצית לאשר הקלה בקו בניין מציר דרך אזורית 4622 מ-40 מ' ל-20 מ' למסחר ומבנים ומוסדות ציבור ולחניה תת קרקעית.

7. כללי:

- א. נושא רישום ו/או הפקעה של שטחי הציבור ייבחן ע"י היועמ"ש לוועדה המחוזית.
- ב. תיאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המחוזית.
- ג. תיקונים טכניים בתיאום לשכת תכנון.

4. תכנית - 508-0377531: מתחם האורן - התחדשות עירונית

רקע:

התכנית חלה בשטח של כ-17.5 דונם, וממוקמת מדרום מערב לצומת הרחובות וולך ולוי אשכול. השטח בבעלות מדינה, עירייה וחוכרים פרטיים. מגישות התכנית הן הוועדה המקומית וחברת אאורה ישראל. התכנית כוללת איחוד וחלוקה שלא בהסכמה.

במתחם קיימות 96 יח"ד בשלושה בנינים בעלי ארבע קומות ועוד 2 בנינים בני 8 קומות עם סך של 56 יח"ד-סה"כ 152 יח"ד. במקום שלושת הבניינים המיועדים להריסה מוצעים 4 בנינים ומגדל בפינת הרחובות לוי אשכול-וולך. 2 הבנינים של 8 קומות יישארו יחזקו וישופצו ע"פ התכנית המוצעת.

התכנית מציעה בניה גבוהה מעל חזית מסחרית לאורך לוי אשכול, כיכר עירונית ומסחר בקנה מידה קטן לאורך רחוב וולך, מגרש ציבורי, שטחים פתוחים ומבני מגורים בגבהים הנעים בין 8-18 קומות.

התכנית הופקדה מלכתחילה בגירסה מצומצמת יותר בסמכות מקומית, אך נקבעה כטעונת אישור שר. לתכנית הוגשו התנגדויות לוועדה המקומית, אשר לא נשמעו מפאת הבקשה להליך אימוץ הפקדת התכנית.

הוחלט: לאמץ את התכנית בשינויים ולהפקידה מחדש בתנאים הבאים:

1. שטחי בניה עיקריים, שימושים ומס' יח"ד:

א. מגורים:

א. 25,460 מ"ר שטחים עיקריים. בנוסף, עד 80 מ"ר שטחים עיקריים למועדון דיירים בכל בניין, ומרפסות בשטח ממוצע של 12 מ"ר ליחידת דיור, וחניה תת קרקעית. צירוף שטח המרפסת לדירה יהווה סטייה ניכרת. גודל ממוצע ליחידת דיור 95 מ"ר שטחים עיקריים.

ב. הבניינים בתאי שטח 11 ו-12 יחזקו, וכן יצורפו לכל דירה ממ"ד בשטח שירות של 12 מ"ר ומרפסת בשטח עיקרי של 12 מ"ר. צירוף שטח המרפסת לדירה יהווה סטייה ניכרת.

ג. 268 יח"ד + 56 יח"ד קיימות, ובסה"כ 324 יח"ד בכל שטח התכנית.

ד. 30% מיח"ד בבניינים החדשים תהיינה קטנות, ושטחן העיקרי יהיה עד 70 מ"ר.

ה. יותר מחסנים בקומות המרתף או בקומת הקרקע בלבד. תינתן עדיפות למיקום המחסנים בקומות המרתף.

ו. יותר ניווד של עד 10% זכויות למגורים ויח"ד בין מגרש למגרש, באישור הוועדה המקומית.

ב. מסחר:

תקבע חזית מסחרית תחת הבניינים לכיוון רחוב לוי אשכול ורחוב וולך בסך 300 מ"ר שטחים עיקריים במגרש 1 ו-700 מ"ר נוספים במגרש 2. יקבע מסחר נלווה לכיכר הציבורית בשטח של 200 מ"ר. סך הכל 1,200 מ"ר שטחים עיקריים למסחר.

ג. מבנים ומוסדות ציבור:

מסמך החלטות משיבת מליאה מספר 864
שהתקיימה ביום 23.7.2018 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

יוקצו 1,060 מ"ר שטחים עיקריים למבנים ומוסדות ציבור בתא שטח 21. ניתן לשנות את גבולו הדרומי כך שיתקבל מגרש רגולרי מלבני.
בנוסף, יוקצו 300 מ"ר שטחי רצפות לצרכי ציבור בקומת הקרקע בתא שטח 3 שתתווסף לו חצר כנדרש.

- ד. כיכר עירונית:
תקבע כיכר עירונית במקביל לרחוב וולך ומדרום לתא שטח 12.
בתאי שטח 31-32 תתאפשר חניה תת קרקעית ציבורית שאינה מוצמדת.
בתא שטח 31 תתאפשר חניה עילית זמנית לא מוצמדת בהיקף של עד 24 חניות משולבת בחורשה, וזאת עד לביצוע החניה התת קרקעית האמור לעיל.
50% משטח הכיכר בתא שטח 31 יהיה ללא בינוי עילי ו/ או תת קרקעי.
יותר מתקני תשתית בתת הקרקע.

2. בינוי:

- א. מס' קומות:
הבניינים בתא שטח 3 יהיו בני 10 קומות.
הבניינים שנקבעו לחיזוק בלבד (תאי שטח 11,12) יישארו בני 8 קומות.
שני הבניינים בתא שטח 2 יהיו בני 16 קומות, וקומת גג חלקית מעל חזית מסחרית.
המגדל הפינתי בתא שטח 1 יהיה בן 19 קומות מעל קומת מסחר וקומת גג חלקית.
ב. הגובה האבסולוטי יהיה עד 144 מ' מעפ"י (עד 20 קומות מתחת לקומת גג), בכפוף להקלה מגובה, באישור הוועדה למר"מ ומשרד הביטחון כתנאי להפקדת התכנית.
ג. מרווחים צידיים בין הבניינים יהיו 12 מ' לפחות.
ד. לא תותר בליטת מרפסות מעבר לגבול המגרש.
ה. לא יותרו דירות גן כלפי הרחוב.

ו. זיקות הנאה:

- 1) תקבענה זיקות הנאה לציבור למעבר הולכי רגל כמפורט להלן:
○ לאורך קו הבניין ממזרח לרחוב החשמל ברוחב 3 מ'.
○ בציר מעבר מזרח-מערב בצפון תא שטח 2, וכן במרכז תא שטח 3 בין שני הבניינים. רוחב זיקת ההנאה לא יפחת מ- 4 מ' לפחות.
2) תחום זיקות ההנאה יקבע במסגרת מסמך עיצוב אדריכלי ונופי שיאושר ע"י הוועדה המקומית, ובהתאם לכך הן תרשמנה בלשכת רשם המקרקעין.

3. מרחב ציבורי סביבה ותשתיות:

- א. הכיכר העירונית תהיה מוצלת ע"י עצי צל ככל הניתן.
ב. יש להותיר לפחות 15% קרקע פנויה מבינוי על ותת קרקעי משטח התכנית לצורך חלחול והחדרת מי נגר.
ג. לא תותר חניה או מעבר כלי רכב תחת השצ"פ.
ד. לא תותר הקמת גדרות או מחסומים בין השצ"פ לזיקות המעבר.
ה. השטחים הציבוריים כולל החניה שבהם ירשמו על שם הרשות המקומית.
ו. הבנייה תהיה בניה ירוקה בהתאם לת"י לבנייה ירוקה ולמדיניות הוועדה המקומית.
ז. התאמה לתממ/ 5/5: הציר הירוק לאורך לוי אשכול ברוחב של 12 מ', מסומן בתממ/ 5/5 כציר ירוק עירוני ראשי. הוועדה מציינת כי רוחב הציר נקבע בהתאם לאילוצי תכנון במסגרת תכנית מסוג פינוי בינוי, תוך שמירת רציפות הציר לאורך הרחוב, בהתאם למגמת התכנון בתמ"מ, ומדיניות הוועדה המקומית בנוגע לפיתוח לוי אשכול כשדרת צל.

4. תנאים להיתר בניה:

- א. תנאי להגשת היתר בניה ראשון יהיה אישור מסמך עיצוב אדריכלי ונופי ע"י הוועדה המקומית. המסמך יכלול בין היתר גם את פיתוח השטחים הציבוריים.
ב. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה אישור רשות המים לקיומו של פתרון מספק להזרמת הביוב.
ג. תנאי להיתר בניה למגדל בצומת הרחובות לוי אשכול- וולך (תא שטח 1) יהיה חיזוק שני המבנים בתאי שטח 11,12. המגדל והכיכר יבנו בהינף אחד.
ד. היתר הבניה למבני המגורים יכלול גם את פיתוח השצ"פ הצמוד להם.

5. תנועה וחניה:

- א. רוחב המדרכה לא יפחת מ- 3 מ'.
- ב. תחת מבני הציבור תמוקם חניה ציבורית בלבד.
- ג. החניה לרכב תהיה עפ"י התקן הארצי התקף לעת הוצאת היתר בניה ויהיה תקן מרבי.
- החניה לרכב דו גלגלי תהיה עפ"י התקן הארצי התקף לעת הוצאת היתר בניה ויהיה תקן מינימלי.
- ד. בהיתר הבניה יקבע קו גבול בין החניונים - הציבורי והפרטי.

6. תיאומים ואישורים- בתוך 21 יום מקבלת המסמכים:

- א. אישור משהב"ט ורת"א לגובה מירבי.
- ב. תיקון חו"ד כלכלית וטבלאות האיוון, בהתאם להערות היועץ השמאי לוועדה המחוזית.
- ג. תיקון מסמכי התכנית בהתאם להערות היועץ השמאי לוועדה, יועץ הסביבה של לשכת התכנון, יועצת התשתיות ויועץ התחבורה ללשכת התכנון, בתיאום עם לשכת התכנון.
- ד. תמא/ 3: הוועדה מחליטה ע"פ סמכותה, לאשר הקלה בקו בניין מציר דרך אזורית 4622 מ- 80 מ' ל- 40 מ' למגורים עם חזית מסחרית ולחניה תת קרקעית, וממליצה למועצה הארצית לאשר הקלה בקו בניין מציר דרך אזורית 4622 מ- 40 מ' ל- 26 מ' למגורים עם חזית מסחרית ולחניה תת קרקעית.

7. כללי:

- א. לאורך כל שלבי הביצוע בתכנית ישמר המיגון הקיים לפי הנחיות פיקוד העורף.
- ב. תנאי לאישור התכנית יהיה הפקדת כתב שיפוי, נוכח מהות התכנית כתכנית פינוי – בינוי הכוללת שטחי ציבור וכיכר עירונית.
- ג. נושאים הסכמיים או הטלת אחריות לביצוע יוסרו מהוראות התכנית.
- ד. תיאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המחוזית.
- ה. תיקונים ע"פ מכתב הערות לשכת התכנון מיום 22.7.18, ותיקונים טכניים בתיאום לשכת תכנון.

הערה: הוועדה מפנה את תשומת לב רשות המים והרשות המקומית, אשר אחראיות לפתרונות הביוב, כי מצב מערכות הביוב עלול לייצר חסם מהותי למימוש תכניות בקרית אונו.

5. תכנית - 508-0332262: הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77-78 צמודי קרקע ורביעיות

רקע:

בהמשך לבקשת הוועדה המקומית אונו, החליטה הוועדה המחוזית בישיבתה מס' 830 מתאריך 21.12.2015 על פרסום הודעה להכנת תכנית לכל האזורים בעיר אשר בהם יש מבנים צמודי קרקע חד משפחתי, דו משפחתי ורביעיות לפי סעיף 77 לחוק, וכן החליטה על קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה באזורים אלה עפ"י סעיף 78 לחוק, אשר לפיהם יוצאו היתרים רק עפ"י זכויות מוקנות בלבד וכן ממ"דים וחיזוק הבניין ללא תוספת זכויות.

בחודש מרץ 2017 הוסיפה הוועדה תנאי נוסף לבקשתה של הוועדה המקומית על פיו לא תותר הגדלת מס' יח"ד המותרות במגרש באמצעות פיצול דירות.

מתחם הברוש, מתחם התאנה ומתחם רחבת השקד שנקבעו בוועדה המקומית כמתחמים לפינוי בינוי במקור הכילו בתחומם קוטג'ים. תוך כדי הליכי קידום תכנית מתחם התאנה, ירדו הקוטג'ים מהמתחם עקב חוסר הסכמתם של בעלי הקוטג'ים להיכלל בתכנית. תכנית מתחם הברוש אשר הכילה בתחומה קוטג'ים- נסגרה. (החלטה מפברואר 2018). הוועדה המקומית מבקשת להוסיף גם את הקוטג'ים בתחום תכנית רחבת השקד לשם התאמה למדיניות העדכנית ועל מנת לא לסכל מהלכים תכנוניים המקודמים על ידה.

הוועדה המקומית מעדכנת כי התכנית הומלצה להפקדה בוועדה המקומית וכעת בשלב תיקון מסמכים טרם העברתם לוועדה המחוזית. מבקשת כי מתחמי הקוטג'ים שתוארו לעיל יצורפו לתחום ההודעה בדבר תכנית לפי סעיף 77-78 צמודי קרקע ורביעיות בקרית אונו.

הוחלט: לבקשת הוועדה המקומית, מחליטה הוועדה לפרסם הודעה בדבר עדכון תחום התכנית שנקבע בהחלטת הוועדה מיום 21.12.15 בדבר הכנת תכנית לפי סעי' 77 לחוק כדלקמן:

1. צירוף חלקות 291-293 בגוש 6490

2. צירוף חלקות 448-457 בגוש 6495

3. התנאים שנקבעו לפי סעיף 78 יישארו בעינם.

6. תכנית - 501-0193359: מתחם אבו- חצירא, בני ברק

רקע

התכנית ממוקמת ממערב לשכונת פרדס כץ, בשטח שרובו ביעוד ושימוש מסחרי בו פועל שוק פרדס כץ. התכנית בשטח של כ-17 דונם, מכילה שוק וותיק ופונקציות שונות כגון תחנת הזנק למד"א, משטרה ומבנה בזק. המתחם גובל ברחובות אבו חצירא ממזרח, המכבים מדרום ושלמה בן יוסף ממערב ומאופיין בהפרשי טופוגרפיה.

התכנית המוצעת מקדמת מהלך של התחדשות עירונית, תוך פינוי השוק והמבנים הקיימים במתחם, תוך תוספת של כ-300 יח"ד ב-10 מבני מגורים עם חזית מסחרית והקמת מבנה מעורב בן 14 קומות, הפונה לרחוב אבו חצירא ומכיל; מסחר, תעסוקה ומסוף תחבורה ציבורית. במסגרת התכנית מוצעת הקמת מסוף תחבורה ציבורית בגודל 3.5 דונם, הקצאת שטחים משמעותיים עבור שצ"פים ושפ"פים הרחבת מדרכות, נטיעות צל ויצירת מערך שבילים המקשרים את המתחם לסביבתו באופן רכוב ורגלי.

בתאריך 26.6.2018 התקבלה חו"ד שמאית אשר צריכה להבחן באופן מעמיק ע"י שמאי הוועדה המחוזית.

הוחלט: לשוב ולדון לאחר קבלת חו"ד שמאי הוועדה המחוזית להיבט הכלכלי.

7. תכנית - 501-0262014: מבנה חינוך ברחוב בן יעקב 1-5

רקע:

התכנית חלה במגרש של כ-2 דונם ברחוב בן יעקב 1,3,5 בבני ברק. חלקה 978-979 בגוש 6190. בעלות פרטית. התכנית משנה מיעוד תעשייה ליעוד מבנים ומוסדות ציבור. התכנית מציעה שטח עיקרי בסך כ-7,380 מ"ר מעל הקרקע ו-1,450 מ"ר בתת הקרקע. השטח מיועד להקמת ישיבה ופנימיה לכ-360 תלמידים. עקרונות התכנית תואמים את תכנית המתאר הכוללת לעיר. בניית הישיבה החלה בהתאם להיתר מכח התכנית התקפה בב/מק/3031.

הוחלט: להפקיד את התכנית לאחר שתתוקן ובתנאים הבאים:

1. שטחי בניה עיקריים:

סך השטחים העיקריים למבנה הציבור יהיה 7,385 מ"ר מעל הקרקע ועוד 1,450 מ"ר בתת הקרקע.

2. בינוי:

- א. 8 קומות מעל הקרקע.
- ב. 2 קומות מרתף.
- ג. יש לסמן בתחום קו הבניין זיקת הנאה למעבר הציבור שתצטרף למדרכה. רוחב המדרכה לא יפחת מ-3 מ'.

3. מרחב ציבורי סביבה ותשתיות:

החצר והמדרכות תהיינה נטועות בעצי צל.

4. כללי:

- א. תיאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המחוזית.
- ב. תיקונים טכניים בתיאום לשכת תכנון.

8. תכנית - 501-0521179: שינוי יעוד מתעשייה למגורים ומסחר ברחוב נפחא 11 ב"ב

רקע:

מסמך החלטות משיבת מליאה מספר 864
שהתקיימה ביום 23.7.2018 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

תכנית במגרש של כ- 800 מ"ר ברחוב נפחא 11 בבני ברק. חלקה 505 בגוש 6192. בעלות פרטית. התכנית משנה מיעוד תעשייה ליעוד מגורים ומסחר עם מגרש בגודל כ- 120 מ"ר ביעוד שפ"פ. התכנית מציעה שטח עיקרי למגורים בסך 2,500 מ"ר. 200 מ"ר למסחר בקומת הקרקע ו- 125 מ"ר שטחי רצפות לצרכי ציבור בקומת קרקע. 23 יח"ד ב- 7 קומות מעל קומת קרקע. בפועל קיימות בשטח סככות תעשייתיות המיועדות לפירוק והריסה. עקרונות התכנית תואמים לתכנית המתאר הכוללת לפיה, אזור זה הינו ביעוד מגורים ומסחר.

הוחלט: להפקיד את התכנית לאחר שתתוקן ובתנאים הבאים:

1. שטחי בניה עיקריים, שימושים ומס' יח"ד:

- א. מגורים:
1,950 מ"ר שטחים עיקריים למגורים, ומרפסות בשטח ממוצע של 12 מ"ר ליח"ד. צירוף שטח מרפסות לדירה יהווה סטייה ניכרת.
- ב. 23 יח"ד. מתוכן, 20% תהיינה יח"ד קטנות בשטח דירה כולל ממ"ד של עד 66 מ"ר.
- ג. יעוד המגרש יהיה למגורים וחזית מסחרית לרחוב נפחא בשטח עיקרי של 200 מ"ר למסחר.
- ד. שטחי רצפות לצרכי ציבור: 130 מ"ר שטחי רצפות לצרכי ציבור בקומת הקרקע לשימוש חינוך, דת, רווחה, תרבות וקהילה. ככל שיידרש יש להצמיד חצר כנדרש.

2. בינוי:

- א. 8 קומות כולל קומת גג וקומת קרקע.
- ב. בנספח הבינוי יוצג תכנון המתייחס לפינת הרחוב כמשמעותית.
- ג. תסומן זיקת הנאה לציבור למעבר הולכי רגל בתחום השפ"פ. כמו כן, תסומן זיקת הנאה למעבר הולכי רגל לאורך החזית המסחרית, אשר תצטרף למדרכה שרוחבה לא יפחת מ-3 מ'.

3. מרחב ציבורי סביבה ותשתיות:

- א. המדרכות תפותחנה בהתאם למסמך המדיניות המחוזי לנטיעות והגנה על עצים במרחב העירוני.
- ב. 15% משטח המגרש יהיה פנוי לחלחול מי נגר.
- ג. השטח הציבורי ירשם על שם העירייה.

4. תנאים להיתר בניה:

- א. הגשת תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי ונופי באישור הוועדה המקומית.
- ב. אישור משרד הבריאות (עקב חפיפה לתחום רדיוס מגן ג' מבאר מים).
- ג. תיאום עם רשות המים ביחס לבניה הנמצאת במרחק קטן מ-50 מ' מבאר הניטור לזיהום תעשייתי.
- ד. ביצוע קידוחי דיגום גזי קרקע עפ"י הנחיות המשרד להגנ"ס ומיגון בהתאם לצורך, וכן טיפול באסבסט המיועד לפינוי בהתאם לדין.

5. תנועה וחניה:

- א. החניה לרכב תהיה עפ"י התקן התקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה ויהיה תקן מרבי. החניה לרכב דו גלגלי תהיה עפ"י התקן התקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה ויהיה תקן מינימלי. בנוסף, תיקבע גם חניה תפעולית.
- ב. יש להציג ע"ג נספח התנועה את הכניסה לחניה, חניה תפעולית ואת הסדרי התנועה בצומת והחיבורים למצב הקיים ולמצב המוצע הן בצומת והן מדרום לתכנית, בהתייחס לתחנת האוטובוס (מיקומה השתנה בתכנית המוצעת).

6. תיאומים ואישורים – בתוך 21 יום מקבלת המסמכים:

- א. תיאום עם המשרד להגנ"ס.
- ב. חו"ד יועצי לשכת התכנון לעניין תנועה, סביבה, בטיחות עם לשכת התכנון.
- ג. תיאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המחוזית.
- ד. תיקונים טכניים בתיאום לשכת תכנון.

9. תכנית - 553-0243857: דרום גלילות- רש/ 800 /1- מתאר מפורט

רקע:

מסמך החלטות משיבת מליאה מספר 864
שהתקיימה ביום 23.7.2018 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

התכנית נמצאת בין כביש 20 (נתיבי איילון) ממזרח, כביש 5 מצפון, כביש 2 (דרך נמיר) ממערב ושטח לפיתוח עתידי של ת"א מדרום. בתחום התכנית מאושרת תכנית מתאר רש/800 המגדירה את ייעודי הקרקע והיקפי הבניה ותכנית זו באה לפרט את התכנית המאושרת. התכנית מציעה חלוקה לשלושה מתחמי תכנון (שבעתידי יקודמו כתכניות מפורטות). התכנית היא תכנית מפורטת רק לתחום השטחים הציבוריים (בין היתר לכבישים מרכזיים, מבני ציבור, פארק/גן ציבורי), ולכל שאר השטחים התכנית מתארת בלבד.

דיון זה הוא בהמשך להחלטת הוועדה להפקדת התכנית בתנאים מתאריך 19-07-2017. מדובר בתכנית מורכבת ובהיקף נרחב, הכוללת: שטחים משמעותיים במרכז המחוז ובלב המטרופולין, שטחי בניה נרחבים (כ- 2,200,000 מ"ר) במגוון יעודים/שימושים: מגורים, תעסוקה, מסחר, מרכז תחבורה, פארקים וכו'. בנוסף, נדרשים לתכנית השלמת פתרונות ניקוז אזוריים. לאור האמור, נדרש זמן נוסף להשלמת התנאים להפקדה, על כן מבוקשת הארכת מועד להשלמת התנאים.

הוחלט: לתקן את החלטת הוועדה מיום 19.7.2017 בנושאים הבאים:

1. שינוי תחום התכנית:
א. תחום התכנית יעודכן ביחס לתכנית רש/1010, כך שיהיה רצף בין שתי התכניות, בהתאם ליעודים הקבועים בתכנית זאת.
2. שטחי בניה, שימושים, מס' יח"ד: (סעיף 1 בהחלטת הוועדה)
א. הגדלת יעוד שב"צ על חשבון ייעוד הפארק/הגן הציבורי, בהתאם לפרוגרמה המעודכנת לצרכי ציבור.
ב. השב"צים לא יהיו מפורטים בתכנית זו.
ג. סך השטחים ויח"ד בתכנית ובכל מתחם בנפרד יהיה ללא שינוי. אולם, תתאפשר גמישות בחלוקת הזכויות בין תאי השטח בכל אחד מהמתחמים.
3. שינוי סעיף 4. ו' בהחלטת הוועדה – ביטול הדרישה לחוות דעת רט"ג.
4. שינוי סעיף 14. ח' בהחלטת הוועדה בדבר אישור רשות תעופה אזרחית לגובה בניה מרבי. בנוסף, עדכון הוראות התכנית עפ"י הני"ל:
א. "גובה הבניה בתאי שטח המפורטים מכוח תכנית זו יהיו כפופים למגבלות הגובה של משרד הביטחון ורת"א".
ב. תנאי להפקדת התכנית אישור הוועדה למר"מ לחריגה בהתאם למנגנון כי "כל תכנית מפורטת עתידית מכוח תכנית זו תהיה כפופה למגבלות רת"א, כפי שיוגדר לעת אישורה".
5. עדכון סעיף 7 בהחלטת הוועדה בנושא ניהול הנגר - מסמכי התכנית יעודכנו ויעשה שימוש בשילוב פתרונות לנושא ניהול הנגר בתכנית כדלקמן:
א. מערך ניהול הנגר והניקוז:
 1. נגר נכנס: הרחבת תחום נספח הניקוז מצפון מזרח לתכנית באופן שיכלול שטחי הגידולים החקלאיים של הכפר הירוק כשטחי הצפה, אשר תאפשר הקטנת נפח הנגר והספיקות הנכנסות.
 2. נגר בתחום התכנית: הגדלת קיבולת ותכנון אזורי קליטה והשהיית מי הנגר בשטחי הפארק שבתחום התכנית.
 3. מערך נגר יוצא: תיבחן ע"י רשות הניקוז הגדלת קוטר המובל לכיוון מערב (תכנית תא/3700) למקסימום האפשרי.
 4. בדיקת שילוב טיפול בנגר בתחומי תכנית זו ובתכנית רש/1010.
ב. שלביות פיתוח למגורים, תעסוקה ושטחי הציבור: בכל תכנית מפורטת תיבחן שלביות פיתוח למגורים, תעסוקה ושטחי הציבור, בהתאם לפתרונות המתוכננים בתיאום עם רשות הניקוז.
ג. תנאי להפקדת התכנית:
אישור רשות הניקוז לפתרון ניהול הנגר, בהתאם לתקופת החזרה (בשנים)/הסתברות לאירועי שיא, זמן הריכוז ועוצמות הגשם שיקבעו על ידה.
6. הוועדה מחליטה להאריך את המועד להשלמת התנאים להפקדת התכנית לא יאוחר משלושה חודשים מדיון זה.
7. יתר התנאים להפקדה יהיו ללא שינוי.

8. תיאום ההוראות עם היועמ"ש לוועדה המחוזית.

מזכיר הוועדה	יו"ר הוועדה
10. תכנית - תתל/ 72/ א: רכבת קלה במטרופולין ת"א - "הקו החום" ושלושה דרומית של "הקו האדום"	

רקע

תכנית תשתית לאומית 72/ א הינה חלק ממערכת המתע"ן (מערכת תחבורה עתירת נוסעים) במטרופולין תל אביב, אשר אושרה בשנת 2010 במסגרת תמא/ 23/ א/ 4. התכנית המופקדת מקדמת תכנון לשני קווים שונים של הרכבת הקלה:

- א. **"הקו החום" - מקטע מערבי**, עובר בתחום מחוז מרכז בלבד, בגבול המוניציפלי של ראש"צ.
- ב. **הארכת "הקו האדום"**, בתחומי הרשויות בת ים, ראשון לציון, אשר בתחום מחוז תל אביב ובמחוז המרכז. הארכה זו מהווה השלמה לתוואי "הקו האדום" כפי שאושר בתמא/ 5 / 1.

תיאור התוואי, הבינוי הקיים והמתוכנן:

בתחום העיר בת ים התוואי עובר ברחוב מנחם בגין: מקטע באורך של 400 מטרים עד הגבול המוניציפלי של ראש"צ. הרחוב מהווה חיבור מרכזי ויחיד בסביבתו המקשר בין שתי הערים. אופי הבינוי בציר המתע"ן לפי תכנית מאושרת בי/410 אשר טרם מומשה בפועל. התכנית כוללת בניינים רבי קומות למגורים ומבני ציבור בדופן המערבית של הציר, ובדופן המזרחית, בנייה ביעוד מגורים אי ללא מסחר.

2. המלצת הוועדה:

הוועדה המחוזית תל אביב רואה חשיבות רבה בהפקדת התכנית, ובקידום המימוש של "הקו החום" כנדבך נוסף וחשוב ברשת מערכת המתע"ן בתחומי המחוז והמטרופולין. הארכת הקו האדום וקישורו אל תחנת רכבת משה דיין מבורכת, אך יחד עם זאת, נדרש להשלים באותה מתכונת את הארכת הקו הירוק אל תחנת רכבת ישראל הרצליה, זאת במקביל לקו הורוד.

הוועדה המחוזית מסבה את תשומת לב הוועדה לתשתיות לאומיות לסוגיות הבאות:

א. שלוחת "הקו האדום" יוספטל – הופיין:

השלוחה אושרה בתמ"א 4/23/ א בשנת 2010, אך תתל/ 72/ א המופקדת אינה כוללת שלוחה זו.

בציר יוספטל- הופיין - אלופי צה"ל, מקודם ע"י חב' נת"ע ומשרד התחבורה קו המטרו התת קרקעי M3, אשר מתוכנן לקשר בין הערים בת ים, חולון, אזור למזרח ולצפון מטרופולין תל אביב. חלופת תוואי הקו אושרה בישיבה מסכמת במשרד התחבורה בתאריך ה-05.07.2018. התועלות והיתרונות לציבור של קו מטרו על פני קו הרק"ל הינם מובהקים, לרבות לעניין קיבולת הנוסעים, תדירות הקווים, מהירות השירות וכד'.

יחד עם זאת, פרויקט המטרו נמצא בשלבי תכנון ראשוניים וטרם אושר סטטוטורית. לפיכך, ובשל חשיבות התוואי המדובר בשלד עירוני של תכניות המתאר הכוללניות, סבורה הוועדה המחוזית, כי ככל שלא תוגש תכנית מפורטת לקו המטרו M3 לרשויות התכנון תוך פרק זמן של שנה מהחלטה זו, תורה הות"ל לחב' נת"ע לקדם תכנית מפורטת של שלוחת קו הרק"ל האדום, כפי שאושרה בתמא/ 23/ א/ 4, ובהארכה עד תחנת הרכבת אזור בכביש מס' 1.

ב. תפר הרחובות מנחם בגין בבת ים ורחוב כורש בראשון לציון:

הציר מנחם בגין-כורש מהווה המשך ישיר של שדרות ניסנבאום בבת ים, והינו חיבור מהותי יחיד במרחב שתי הערים. החיבור חיוני ביותר ויש לראותו כיחידה תכנונית אחידה, בעלת

מאפיינים עקביים.

בתפר בין הערים, כפי שמופיע בתכנית המופקדת, ישנה הצרה בלתי סבירה של רוחב זכות דרך, אשר אינו מאפשר מהלך תנועה רציף ונוח להולכי רגל וכן מעבר לכלי רכב. בנוסף, במקטע זה נפסק שביל האופניים ללא המשכיות צפונה בתחום העיר בת ים.

נדרש להגדיל נקודתית את הקו הכחול בתפר הערים, בתחום ראשון לציון ובת ים, וליישר את צידו המזרחי של רוחב זכות הדרך על חשבון שימושים אחרים, לרבות הכללת משולש השצ"פ בתחום העיר בת ים, בגבול בין הערים (מבוקש אף ע"י הוועדה המקומית בת ים). הרחבת זכות הדרך כאמור, תאפשר שירות מיטבי לציבור הן מבחינת שבילי אופניים המשכיים, תנועת הולכי רגל רציפה וללא "שבירות", רצף מיסעות לתנועת כלי רכב בין שתי הערים השכנות, וכן מעבר רציף של תשתיות עירוניות.

ג. איכות המרחב לצידי המתע"ן:

חלק אינטגרלי ממשימות הרק"ל הינו יצירת סטנדרט איכות של המרחב הציבורי העירוני, בסמיכות לתוואי הקווים. לפיכך, יש לתכנן מדרכות ברוחב מינימאלי של כ- 5 מטרים, שבילי אופניים ברוחב מינימאלי של כ- 2.5 מ', נטיעת 2 שורות עצים רצופות צל בכל צד של הציר, ברצועה שאינה מופרת על ידי תשתיות, וכל זאת ע"ח נתיבי נסיעה או חניה לרכב פרטי.

ד. קישוריות הקווים:

יש להבטיח שכל קווי הרק"ל יגיעו אל תחנת הרכבת משה דיין ברמת שירות מיטבית. תחנה זו הינה תחנת החלפה משמעותית במרחב, והיחידה עבור הקו האדום, מדרום לתחנת רכבת השלום.

בהתאם לכך, יש להבהיר במסמכי התכנית ובנספחיה, כי תתאפשר תוספת מסילות, לצורך הגדלת תדירות הקו האדום ולצורך שמירה על קישוריות הקו הירוק אל תחנת הרכבת משה דיין.

מזכיר הוועדה

מ"מ יו"ר הוועדה