

מסמך החלטות מישיבת מליאה מספר 824
שהתקיימה ביום 22.6.2015 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

תת 2015-4945

בהשתתפות:	גב' גילה אורון	- הממונה על המחוז	- יו"ר
	אדר' נעמי אנג'ל	- מתכנתת המחוז	- חבר
	גב' גילי טסלר	- נציגת רשות מקרקעי ישראל	- חבר
	מר אלעד פנחס	- נציג המשרד להגנת הסביבה	- חבר
	גב' ולרי פוהורליס	- נציגת משרד הבריאות	- חבר
	גב' מרית סבר	- נציגת משרד הביטחון	- חבר
	גב' טופז פלד	- נציגת משרד התחבורה	- חבר
	גב' חנה איפרגן	- נציג משרד התיירות	- חבר
	גב' אילנה אלרוד	- נציגת אגודת האדריכלים	- חבר

בנוכחות:	עו"ד אורי קידר	- יועץ משפטי לוועדה המחוזית
	גב' רחל דוד	- ממונה ועדה מחוזית
	גב' ענת אלשיך	- מזכירת הוועדה המחוזית
	מר עידן עמית	- החברה להגנת הטבע

נעדרו:	מר טימור מגרלי	- נציג משרד השיכון	- חבר
	גב' רותי פרום- אריכא	- נציגת משרד החקלאות	- חבר
	מר רון חולדאי	- ראש עיריית תל אביב	- חבר
	מר ישראל זינגר	- ראש עיריית רמת גן	- חבר
	מר מוטי ששון	- ראש עיריית חולון	- חבר
	מר משה פדלון	- ראש עיריית הרצליה	- חבר
	מר חנוך זייברט	- ראש עיריית בני ברק	- חבר
	גב' יעל דורי	- נציגת הארגונים הירוקים שעניינם איכ"ס	- חבר

תקציר סעיפים:

1. אישור פרוטוקולים - ועדה מחוזית תל אביב
2. 507-0264333 : בית התעשיינים, שינוי ייעוד, תל-אביב.
3. 507-0190447 : תא/3690 - הירקון 37-33
4. 507-0133983 : תא/4130 - התחדשות עירונית ברחוב לה גווארדיה "בין השדרות"
5. 553-0273805 : פרסום לפי סעיפים 78-77 להכנת תכנית לפי סעיף 32 לתמ"א 38
6. הר/2000 / שמ/77 / א : תכנית לשימור אתרים בהרצליה
7. מת/ אור יהודה-אזור : מרחב תכנון אור יהודה-אזור
8. תכנית/ צל/ מסדרון/ 412 : תכנית צל למסדרון 412
9. 502-0248567 : בי/665/מח-פנינת הים בת ים
10. 506-0107094 : רג/1622 - רחוב שלם 8-2
11. 506-0244954 : רג/1684- תכנית מתאר- שיכון ותיקים
12. 507-0292060 : רחוב אבן גבירול

מסמך החלטות מישיבת מליאה מספר 824
שהתקיימה ביום 22.6.2015 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

1. אישור פרוטוקולים - ועדה מחוזית תל אביב

הוחלט: לאשר פרוטוקול מישיבה מס' 823 מיום 15.6.2015 .
עפ"י הערת נציגת משרד התיירות כי נפלה טעות בהחלטת הוועדה בתוכנית תמ"א/ 4 /8 בסעיף 4.4 מתקנת הוועדה את החלטתה בסעיף 4.4 שיירשם כדלקמן: לקבוע בתוכנית כי יש להמעיט ככל הניתן בהקמת חניוני לילה בשמורות טבע ייחודיות ורגישות מבחינה סביבתית.

מרחב תכנון מקומי תל אביב

2. 507-0264333 : בית התעשיינים, שינוי ייעוד, תל-אביב

הדיון בתוכנית התקיים לפי סעיף 62(ג) לחוק לנוכח החלטת הוועדה המקומית לדחות את התוכנית.

בתכנית מוצע להוסיף שימוש למלונאות ומגורים לייעוד התעסוקה המאושר, כך שניתן יהיה להמיר את השימושים במבנה ל-60% לפחות למלונאות ועד 40% מגורים, כדוגמת תכנית "בית גיבור" אשר קיבלה תוקף בשנת 2011, ובהתאמה לתוכנית המתאר המופקדת תא/5000

נציגי הוועדה המקומית הצהירו בדיון כי בכוונת הוועדה המקומית לקדם תכנון כולל למרחב הציבורי המשותף למתחם "מע"ר מנשייה" ולהערכתם התהליך ימשך כשנה ולדעתם אין לאשר תוספת השימושים עד לסיום התכנון הכולל.

הואיל והוועדה רואה חשיבות, מחד, לקדם תכניות על פי המדיניות שנקבעה בתכנית המתאר ולאפשר התחדשות עירונית וקביעת שימושים של מלונאות ומגורים לאורך חוף הים, ומאידך, לבחון את התכנית בראייה כוללת יותר על פי עמדת הוועדה המקומית, **מחליטה הוועדה** כדלקמן:

1. לדחות את התוכנית.

2. הוועדה רואה בחיוב את שינויי תמהיל השימושים, ועל כן מקבלת הוועדה את עמדת נציגי הוועדה המקומית לתכנן את המתחם תוך שילוב השטחים הציבוריים.

מאחר והוועדה המקומית החלה ביישום תהליך התכנון תגבש זו את עיקרי המדיניות המתחמית בתוך שמונה חודשים ובתום התקופה תדון הוועדה המחוזית בעקרונות אלו ובתוכנית נקודתית ל"בית התעשיינים" ככל שתוגש מחדש.

ככל שלא תקודם המדיניות המתחמית במועדים אלו, יוכלו היזמים להגיש את התוכנית מחדש.

3. 507-0190447 : תא/3690 - הירקון 37-33

להפקיד את התכנית לאחר שתתוקן ובתנאים הבאים:

1. **הרחבת תחום התכנית:**

תחום התוכנית יורחב עד למלא רוחב רח' גאולה מצפון, והמשכם של רחובות גאולה והרב קוק עד לרח' הרברט סמואל.

2. **זכויות בניה ושימושים:**

התכנית תכלול:

א. 8,170 מ"ר שטחים עיקריים למלונאות.

ב. 5,966 מ"ר שטחים עיקריים למגורים.

ג. 1,560 מ"ר מתוך סך השטחים העיקריים יהיו שטחים ייעודים למרפסות, שלא ניתן לניידם לשימוש אחר, סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.

מסמך החלטות מישיבת מליאה מספר 824
שהתקיימה ביום 22.6.2015 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

- ד. 400 מ"ר שטחים עיקריים למסחר.
- ה. 200 מ"ר שטחים עיקריים לצרכי ציבור יופקעו וירשמו ע"ש הרשות המקומית (או יופרשו במסגרת האיחוד וחלוקה).
- ו. לא ניתן להעביר שטחים משימוש מלונאות לשימושים אחרים. סטייה מהוראה זו תהיה סטייה ניכרת.
- 3. בינוי:**
- א. גובה הבניין לא יעלה על 85 מ' מעל הכניסה הקובעת.
- ב. יש להותיר בתחום התכנית לפחות 15% תכנית - על ותת קרקעית - פנויה מבינוי, תכנית על לא תחול בתחום התכנית בנושא זה.
- 4. שימוש מלונאי:**
- א. על התכנית חלה תמ"א 1/12: בהתאם לכך בסעיף 6.12 יירשמו ההוראות הבאות:
1. תנאי להיתר בניה לשימוש מלונאי, יהיה עמידה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות והוראות תמ"א/12.
 2. לא יותר פיצול בעלויות של היחידות המלונאיות וכל היחידות תהיינה בבעלות אחודה.
 3. לא יותקנו מונים יחידתיים ביחידות האירוח למים ו/או חשמל ו/או גז.
 4. השטחים הציבוריים המשותפים במלון כגון: חדר אוכל, בריכה, מועדון ו/או חנויות, לא יוצמדו ליחידות אירוח ספציפיות.
 5. תקבע כניסה נפרדת למלונאות.
- ב. המספר הסופי של היחידות המלונאיות ייקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.
- 5. תנועה וחניה:**
- א. התכנית תכלול חובת הקמה של לפחות 50 מקומות חניה ציבורית בנוסף לתקן התקף.
- ב. תקן חניה לאופניים ולרכב דו גלגלי יהיה על פי החלטת הוועדה המחוזית מיום 25.6.2012.
- 6. מגבלות בניה:**
- א. תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית למבנה אשר גובהו עולה על 70 מ' מעל פני הים הינו קבלת אישור עדכני של משרד הביטחון. במידה ולא יתקבל אישור משרד הבטחון לגבהים המבוקשים, יבוטלו זכויות הבניה אשר אינן במסגרת קווי הבניין, הגבהים ויתר הוראות הבינוי שלפי התכנית. ככל שיופחתו קומות, יחס בין המלונאות למגורים לא ישתנה.
- 7. תיאומים:**
- א. יש לקבל את חו"ד המשרד להגנת הסביבה לרבות בעניין פטור מתסקיר בהתאם לתמ"א 13 תוך 21 ימים.
- ב. התכנית תובא לאישור הולחו"ף והמועצה הארצית.
- ג. הוועדה פוטרת מחובת הכנת תסקיר וחוות הדעת על פי תמ"א / 13 בכפוף לחו"ד חיובית של המשרד להגנת הסביבה.
- 8. הערות לתקנון**
- א. סעיף 6.2 סיפא בעניין שינוי גדלי המגרשים יימחק, הנושא יוסדר על פי הדין.
- ב. סעיף 6.9.8 לעניין כתבי השיפוי ינוסח בתיאום עם היועץ המשפטי.
- ג. סעיף 7.2 – יתווסף כי החלטה לעניין הארכת תוקף התכנית תתקבל בתוך התקופה.
- 9. כללי:**
- א. הוצאת היתר בניה למלונאות תהיה תנאי להוצאת היתר בניה למגורים וביצוע שטחי המלונאות יהיה תנאי לביצוע שטחי המגורים.
- ב. טבלאות ההקצאה והאיזון ייבדקו ע"י היועץ השמאי לוועדה המחוזית.
- ג. תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון.

מסמך החלטות מישיבת מליאה מספר 824
שהתקיימה ביום 22.6.2015 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

4. 507-0133983 : תא/4130 - התחדשות עירונית ברחוב לה גווארדיה "בין השדרות"

1. לפרסם הודעה בדבר הכנת תוכנית לפי סעיף 77 לחוק.
2. לקבוע תנאים להוצאת היתרי בניה לפי סעיפים 78 ו-98 לחוק.
התנאים מכוח סעיף 78 יחולו לתקופה של שנה או עד הפקדת התכנית, המוקדם מבניהם.
התנאים מכוח סעיף 98 יחולו עד למתן תוקף לתכנית.
תנאי להוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית הינו חתימת מבקש ההיתר על מסמך להנחת דעתה של הוועדה המקומית, כי זכויות מכוח היתרים שיוצאו לאחר מועד קבלת החלטה זו לא יבואו בחשבון בעת חישוב הזכויות במצב הנכנס לעת עריכת תכניות איחוד וחלוקה.
הוראה זו תיכלל בהוראות התוכנית.

להפקיד את התכנית לאחר שתתוקן ובתנאים הבאים :

1. זכויות בניה שימושים ומס' יח"ד :

- א. סך השטחים העיקריים על קרקעיים למגורים מסחר ושטחי ציבור יהיה 34,761 מ"ר
- ב. מספר יח"ד יהיה 330 עד 395 יח"ד. מס' יחידות הדיור הסופי ייקבע לעת אישור תכנית העיצוב האדריכלי.
- ג. בנוסף, יקבעו שטחים עיקריים למרפסות בשטח ממוצע של 12 מ"ר ולא יותר מ-14 מ"ר לכל יח"ד. שטח זה ישמש למטרה זו בלבד ולא יהיה ניתן לניידו למטרה אחרת. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.
- ד. לפחות 20% מסך הדירות יהיו דירות קטנות ששטחן הכולל (עיקרי + ממ"ד) לא יעלה על 80 מ"ר.
- ה. בקומות הקרקע יוקצו כ-400 מ"ר שטחי רצפות לשימושים ציבוריים לחינוך, קהילה ותרבות, בהעדפה לגני ילדים. בנוסף יוקצו שטחי החצר הנדרשים לשימושים אלו. ייקבע בתכנית כי שטחים אלה יופקעו על ידי הרשות המקומית או יופרשו במסגרת האיחוד וחלוקה.
- ו. תיקבע חובה של חזית מסחרית לאורך רחוב לה גוורדיה, שאורכה לא יפחת מ-30 מ' אורך בכל מקטע, עומק החזית המסחרית ייקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.
- ז. הוראות תכנית ג' לא יחולו, יש לציין זאת בסעיף 1.6 להוראות התכנית.
- ח. לא תותר העברת זכויות, בין תת הקרקע לעל הקרקע.
- ט. לא יותר שימוש עיקרי למגורים בתת הקרקע.

2. בינוי :

- א. גובה הבניין בתא שטח 1 לא יעלה על 56 מ' מהכניסה הקובעת ויכלול 15 קומות וחדר יציאה לגג.
- ב. גובה רצפת הקומה האחרונה בשאר תאי השטח לא יעלה על 29 מ'. גובה מירבי של המבנה לא יעלה על 34 מ'. המבנה יכלול 8 קומות וחדר יציאה לגג.
- ג. יש להשאיר 1.5 מ' עומק אדמה מעל המרתפים במקומות הלא בנויים מעל הקרקע לנטיעת עצים במגרש.
- ד. יוותרו בתחום התכנית לפחות 15% תכסית על ותת קרקעית פנויה מבינוי.
- ה. שטח זיקת ההנאה בתאי שטח 7-1 לא יקטן מ-80% מהשטח הבין בינינוי רוחב שבילי הגישה המסומנים כזיקת הנאה, לא יפחת מ-3 מ', נושא זה יהיה מחייב ולא ניתן יהיה לשנותו בתכנית העיצוב.
- ו. זיקות ההנאה יפותחו ברצף למפלס המדרכה.

3. סביבה :

- א. אישור תכנית דיגום בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.
- ב. תנאי להגשת היתר בניה יהיה ביצוע דיגום קרקע והטמעת מסקנותיו.
- ג. הטמעת חו"ד פקיד היערות מיום 20.5.2015.
- ד. נטיעת עצי צל.
- ה. השהיית מי נגר ותדירות הצפה לפי קביעת רשות הניקוז.

מסמך החלטות מישיבת מליאה מספר 824
שהתקיימה ביום 22.6.2015 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

4. תנועה וחניה :

- א. הגשת הבה"ת המקודמת ברח' לה גורדיה (בה"ת המבוצעת על ידי העיריה לאורך רח' לה- גווארדיה) והטמעת המלצותיה.
- ב. פריקה וטעינה למסחר המוצע בתכנית יהיו מתחת לפני הקרקע.
- ג. תקן חניה מירבי למגורים יהיה 1:1, ובנוסף 20% ממספר יחידות הדיור חניות לאורחים.

5. תיקונים להוראות התכנית :

- א. סעיף 6.7.1 : המילים "ע"י מבקש ההיתר ועל חשבוננו" יימחקו.
- ב. תתווסף הוראה בדבר חובה להקמת חברת ניהול אשר תדאג לתחזוקת השטחים המשותפים. בנוסף ייקבע כי תנאי להיתר בנייה הינו הבטחת תחזוקת השטחים המשותפים, בין אם באמצעות חברת הניהול ו/או בדרך אחרת. הוראה זו תבוא במקום האמור בסעיף 6.11.1.
- ג. סעיף 6.7.8 – יירשם כי נדרש אישור רשות התעופה האזרחית.
- ד. סעיף 6.10 ינוסח בתיאום עם היועץ המשפטי. (חלוקה ו/ או רישום)
- ה. סעיף 7.2 – הסייפא בסעיף זה יימחק ויירשם בהוראות התכנית כך: מנגנון המתייחס ל"שטח מניב" ייבחן בתיאום עם היועץ המשפטי לוועדה. תיבחן אפשרות לקביעת הוראות כך שתנאי להיתר בניה ל"שטח מניב" יהיה הבטחת מנגנון הקמת קרן תחזוקה. יועדו 100 מ"ר למסחר או יחידת דיור שיהיו שטח מניב לצורך זה.

6. כללי :

- א. התכנית אינה כוללת איחוד וחלוקה ולא יהיה ניתן להוציא ממנה היתרים. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית איחוד וחלוקה לפי סעיף ג סימן ז לחוק.
- ב. תיקונים טכניים בתיאום לשכת תכנון.

מרחב תכנון מקומי רמת השרון

5. פרסום לפי סעיפים 77-78 להכנת תכנית לפי סעיף 32 לתמ"א 38 : 553-0273805

רקע: מדובר על הודעה להכנת תכנית לחיזוק מבנים ובהתחדשות עירונית על פי סעיף 23 להוראות תמ"א 38, בתחום השטח המוניציפאלי של רמת השרון. גבולות התכנית הן רחובות הנגב, יבנה ומבצע קדש מצפון, דרך מס' 5 בדרום, מרחב התכנון המשותף תע"ש השרון ממזרח, גבול הבינוי בגושים 6597 ו- 6600 ממערב.

הוחלט:

1. לפרסם הודעה בדבר הכנת תכנית על פי סעיף 77 לחוק התו"ב לחיזוק מבנים קיימים, או הריסתם ובנייתם מחדש על פי תקנים תקפים, לצורך עמידתם בפני רעידות אדמה, הכל לפי הוראות תמ"א 38 על שינויה ועל פי סעיף 23 לתמ"א על שינויה, כמפורט להלן:
 - א. קביעת הנחיות לתוספת זכויות תוך התחשבות בשיקולים התכנוניים השונים והתאמתם לעיר רמת השרון.
 - ב. עידוד הריסה ובנייה מחדש, על פי הוראות תמ"א 38/2, לצורך מימוש מטרה זו.
 - ג. התחדשות עירונית על ידי עיבוי מבנים או הריסתם ובנייתם מחדש, תוספת זכויות בנייה, קומות ויח"ד, תוך שימור החזון האורבאני של העיר.
 - ד. קביעת הנחיות והוראות לתוספת מבוקרת של יח"ד בהתייחס לאתגרי התנועה, חניה ושטחי ציבור.
2. לקבוע תנאים על פי סעיף 78 לחוק להוצאת היתרי בנייה ו/או היתרים לשימוש בקרקע כדלקמן:

- א. לא יינתנו היתרי בנייה מכוח תמ"א 38 על שינויה בתחום התכנית. למרות זאת הוועדה המקומית או וועדה המשנה של הוועדה המקומית, יהיו רשאיות ליתן היתרי בניה כאמור לעיל, אך לא יותר מ- 500 יח"ד נוספות וזאת לאחר שנתקבלה המלצת מהנדס העיר למתן היתר הבניה ולאחר שבחנה כי היתר הבניה תואם את מגבלות

מסמך החלטות מישיבת מליאה מספר 824
שהתקיימה ביום 22.6.2015 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

- ועקרונות התכנית המפורטת ונדרש לצורך חיזוק מידי של מבנה קיים בהתאם לחו"ד קונסטרוקטור.
- ב. תוקף התנאים ל- 18 חודש.
- ג. תחום התכנית: מרחב תכנון מקומי רמת השרון שמצפון לכביש 5.
- ד. הפרסום ייבחן על ידי לשכת התכנון (גושים וחלקות).

מרחב תכנון מקומי הרצליה

6. הר/2000/שמ/77 א : תכנית לשימור אתרים בהרצליה

רקע:

רחוב סוקולוב הוא הרחוב המסחרי הראשי של העיר הרצליה מראשית ימי הקמתה כאשר סביבו התפתחה יתר המושבה. הרחוב הופיע בתכנית המושבה הראשונה שהכין ריכרד קאופמן בשנת 1925 ושימש לאורך שנים ציר מחבר בין מושבות השרון. לאורך מקטע הרחוב המרכזי (כארבעה בלוקים) פזורים שבעה עשר מבנים היסטוריים, רובם בסגנון האדריכלי בינלאומי.

בתאריך 22.10.2014 הורתה הוועדה המחוזית לוועדה המקומית להכין תיק תיעוד מתחמי לרחוב סוקולוב ובאמצעותו לבחון את הצורך לבחון הכנסתם של מבנים היסטוריים נוספים לתכנית השימור העירונית. לצורך כך קבעה הוועדה תנאים לפי סעיף 78 לחוק בהתייחס למבנים היסטוריים לאורך הרחוב לתקופה של שישה חודשים.

בגין החלטה זו הוגשו שני עררים – מטעם הוועדה המקומית הרצליה ומטעם יזם בעל זכויות במבנה ברחוב סוקולוב 45. ביום ... התקיים דיון בעררים והם עודם תלויים ועומדים.

בתאריך 27.4.15 החליטה הוועדה המחוזית לחדש את התנאים לחודשיים כדי לאפשר לוועדה המקומית לסיים את דיוניה בנושא (כולל שיתוף ציבור שנערך) ולאור בקשת מנהל הנדסה לדחייה. כן החליטה הוועדה המחוזית שלא להאריך את התנאים למבנים ברח' סוקולוב 65 ו-77 לאחר שנמצא בתהליך התיעוד כי המבנים ההיסטוריים אינם קיימים.

בתאריך 17.5.15 דנה הוועדה המקומית בממצאי התיעוד ובהמלצותיה לגבי תנאים מגבילים למבנים היסטוריים לאורך רחוב סוקולוב. הוועדה החליטה לבקש את הארכת התנאים עבור רוב המבנים שברשימה מלבד המבנה ברחוב סוקולוב 45.

לגבי סוקולוב 51 המליצה הוועדה שבמידה ויפקע תוקף היתר, שמאושר עבורו, הוא ייכלל ברשימת המבנים לשימור בתכנית.

לגבי המבנים בסוקולוב 87 ו-89 שהועדה בחנה עבורם תיק תיעוד המליצה הוועדה להכליל את סוקולוב 89 ברשימת השימור ולא להכליל בה את סוקולוב 87.

כמו כן ביקשה הוועדה לשנות את ניסוח התנאים עבור כל המבנים שברשימת השימור שבתחום העיר על מנת לאפשר גם בתקופת הביניים שעד להפקדת התכנית לשמר מבנים ברשימה תוך תוספת זכויות בנייה מאושרות ובהתאם להנחיות מקצועיות בנושא כפי שיפורט בסעיף 2 להלן.

לגבי המתחם בבני בנימין שלגביו נקבעו תנאים לפי סעיף 78 בהחלטת הוועדה המחוזית מיום 20.10.2014 - אישרה הוועדה המקומית מדיניות בנייה לתקופת הביניים עד הפקדת תכנית השימור.

ככלל התרשמה הוועדה המחוזית כי העבודה המקצועית שערכה הוועדה המקומית התייחסה למכלול שיקולים רחב ומעמיק.

לאור האמור מחליטה הוועדה המחוזית:

1. לפרסם תנאים עפ"י סעיף 78 המצוינים להלן עבור המבנים הבאים:
1. גוש 6546 חלקה 178 – רח' שירת הזמיר 7 – בית גופרמן
 2. גוש 6531 חלקות 18 – רח' סירקין 6, 8 – בית הגימלאי
 3. גוש 6532 חלקה 64 – רח' סירקין 26 פינת רח' אחד העם 23
 4. גוש 6532 חלקה 81 – רח' אחד העם 34
 5. גוש 6530 חלקה 126 – רח' בני בנימין 10
 6. גוש 6531 חלקה 17 – רח' סוקולוב 30 – בית הכנסת
 7. גוש 6531 חלקה 98 – רח' סוקולוב 37 – כל בו שוחט
 8. גוש 6533 חלקה 294 – רח' הנדיב 2 – בית העירייה
 9. גוש 6519 חלקה 45 – רחוב יודפת 7 – משכן האמנים
 10. גוש 6520 חלקות 16,33 – רחוב נורדאו 1-3
 11. גוש 6520 חלקה 15 – רחוב נורדאו 5
 12. גוש 6520 חלקה 25 – רחוב נורדאו 20 – בית דבור
 13. גוש 6520 חלקה 60 – רחוב ברנדייס 6 – בית ספר ברנדייס, מגדל מים
 14. גוש 6521 חלקות 23,68 – רחוב פנחס רוזן 23 – מגדל מים
 15. גוש 6527 חלקות 29,70 – רחוב הרב קוק 93 – הבאר הראשונה
 16. גוש 6528 חלקה 76 – רחוב בני בנימין 20
 17. גוש 6528 חלקה 116 – רחוב בני בנימין 32 – בית פורין
 18. גוש 6529 חלקה 38 – רחוב הנדיב 33 – בית פרלין
 19. גוש 6529 חלקה 42 – רחוב הנדיב 25, יהודה הלוי 1
 20. גוש 6529 חלקה 78 – רחוב הנדיב 29 – בית פרידמן
 21. גוש 6530 חלקה 52 – רחוב הנדיב 14 – בית רוזנפלד (בית הרופאים)
 22. גוש 6530 חלקה 73 – רחוב בני בנימין 8 – בית רדושיצקי
 23. גוש 6530 חלקה 74 – רחוב בני בנימין 6 – בריכת המים
 24. גוש 6530 חלקה 75 – רחוב בני בנימין 4 – בית טוביס
 25. גוש 6530 חלקה 76 – רחוב בני בנימין 2 – בית נטר
 26. גוש 6530 חלקה 86 – רחוב טשרניחובסקי 4 – קופת חולים
 27. גוש 6530 חלקות 254,255 – רחוב הנדיב 8 – בית ציזיק (בית ראשונים, גן ראשונים)
 28. גוש 6530 חלקה 260 – רחוב י.ל. גורדון 13,15, רחוב החלוץ 13 – בית יחיאלי
 29. גוש 6531 חלקה 20 – מתחם רחובות סירקין וחברון – הבאר השנייה
 30. גוש 6531 חלקה 38 – רחוב השומר 4
 31. גוש 6531 חלקה 82 – רחוב בן גוריון 9, חברון 1
 32. גוש 6532 חלקה 118 – רחוב קלישר 3
 33. גוש 6533 חלקות 157,238 – רחוב ויצמן 28, ריינס 1 – בית מיליקובסקי
 34. גוש 6534 חלקות 68,69 – רחוב ויצמן 14 – בית ספר ויצמן ומגדל המים
 35. גוש 6537 חלקות 6,7,35 – רחובות סוקולוב וההגנה – גן בן שפר
 36. גוש 6538 חלקה 18 – רחוב הבנים 11,13 – בתי סוכנות
 37. גוש 6538 חלקה 118 – רחוב הבנים 4 – בית יד לבנים, רחבת יד לבנים
 38. גוש 6538 חלקה 119 – רחוב בן גוריון 31 – הבאר השלישית
 39. גוש 6540 חלקה 8 – רחוב קהילת ציון 29 – בית הופברג
 40. גוש 6546 חלקה 186 – רחוב ההסתדרות 4 – בית הלפרין (בית איסר הראל)
 41. גוש 6593 חלקות 6,7 – מחלף הסירה – קיר כורכר
 42. גוש 6664 חלקה 83 – מגדל מים שדה התעופה
 43. גוש 6668 חלקות 327,348,349 – רחוב הנשיא בן צבי 104 – גן וריסלנד, מגדל ובאר מים
 44. גוש 6668 חלקות 352,353,1008 – רחוב בזל 38, אריה בן אליעזר 1,3,5 – מלון תדמור
 45. גוש 6668 חלקות 891,892 – רחוב רמת ים 6 – בית צירות קובה

מסמך החלטות מישיבת מליאה מספר 824
שהתקיימה ביום 22.6.2015 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

46. גוש 6668 חלקות 1374,1375 – רחוב רמת ים 4 – מלון השרון (האגף הדרומי ובריכת השחייה)
47. גוש 6668 חלקה 415 שדרת הפיקוסים בשדרות יצחק בן צבי
48. גוש 6669 חלקה 563 – רחוב הנשיא בן צבי – מגדל ובאר מים
49. גוש 6669 חלקה 560 מגדל המים גלי תכלת
50. גוש 6670 חלקה 283 – רחובות החרצית וגולדה מאיר – חורשת האקליפטוסים
51. גוש 6673 חלקה 10 – מגדל מים
52. המרכז הבין-תחומי- מאמן כוונות ומגדל מים
53. גוש 6533 חלקה 66 – רח' סוקולוב 12
54. גוש 6533 חלקה 102 – רח' סוקולוב 18
55. גוש 6533 חלקה 8 – רח' סוקולוב 27
56. גוש 6531 חלקה 67 – רח' סוקולוב 34
57. גוש 6531 חלקה 28 – רח' סוקולוב 44
58. גוש 6531 חלקה 57 – רח' סוקולוב 45
59. גוש 6531 חלקה 59 – רח' סוקולוב 49
60. גוש 6532 חלקה 172 – רח' סוקולוב 59
61. גוש 6532 חלקה 37 – רח' סוקולוב 89
62. גוש 6532 חלקה 135 – רח' סוקולוב 66

הוועדה לא מצאה לנכון לייתר את המבנה ברחוב סוקולוב 45 מהרשימה. מתיק התיעוד המתחמי שערכה הוועדה המקומית עולה כי המבנה נבנה בראשית ימי הרחוב עם חזית מסחרית הנמצאת ברצף עם מירב המבנים ההיסטוריים האחרים לאורך הרחוב. המבנה תוכנן על ידי האדריכלים פרקש וטוכלר שתכננו מבנים רבים בראשית ימיה של הרצליה וכמה מבנים ברחוב סוקולוב. המבנה תוכנן בסגנון הבינלאומי. הקומה החלקית שנוספה לו בשנת 1950 אפשרה קומת מגורים שכל הנראה תוכננה במקור באופן סימטרי (אך רק מחציתה נבנתה), עם ציר סימטריה אנכי מודגש לאורך חזית חדר המדרגות ומרפסת שעוטפת את הפינה. אחורי המגרש נותרו פנויים כך שניתן לבנות שם את זכויות הבנייה המאושרות (וזאת לפי הבדיקה המופיעה בתיק התיעוד המתחמי).

הוועדה מנחה כי לגבי המבנה ברחוב סוקולוב 51, במידה ולא ימומש ההיתר המאושר למבנה עד ליום מועד פקיעתו – לא יוארך ההיתר בשנית והמבנה יכלל בתכנית השימור ויחולו עליו התנאים שלהלן.

הוועדה לא מצאה לנכון להוסיף לרשימה את סוקולוב 87 – אך ממליצה כי הנחיות הבינוי המרחביות שמכינה הוועדה המקומית לרחוב סוקולוב יאפשרו במקומו בניין בגובה ואופי המתחבר למרקם לשימור שסביבו או לאפשר רחבה ציבורית עירונית במגרש.

2. התנאים להוצאת היתרים למבנים הנ"ל (להלן: "מבנה לשימור") לפי סעיף 78 לחוק (ולפי המלצת הוועדה המקומית) הינם כמפורט להלן:

- 2.1 לעניין מבנה לשימור, לא תותר הריסת המבנה או כל חלק ממנו.
- 2.2 ניתן יהיה לערוך שיפוצים או תוספת בנייה בבניין לשימור וכן בנייה בחלק האחר של המגרש בהתאם לזכויות הבנייה בתכניות מאושרות החלות במגרש ובכפוף לתנאים הבאים:
 - א. הכנת תיק תיעוד מלא על פי הנחיות מנהל התכנון.
 - ב. חוות דעת וועדת השימור העירונית.
 - ג. חוות דעת יועץ השימור המחוזי.
 - ד. אישור יועץ השימור העירוני.
 - ה. אישור יועץ קונסטרוקציה מומחה לשימור.
 - ו. ביצוע שימור הבניין הקיים במסגרת אותו היתר ועל פי תכנית שתאושר על ידי יועץ השימור העירוני ויועץ הקונסטרוקציה.

מסמך החלטות מישיבת מליאה מספר 824
שהתקיימה ביום 22.6.2015 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

ז. אישור מיוחד של הוועדה המקומית להתאמה אדריכלית בין הבניין לשימור והבנייה המבוקשת לבינוי המתוכנן ברחוב סוקולוב.

3. **בהתאם למדיניות הבנייה החדשה שאישרה הוועדה המקומית למתחם בני בנימין מורה הוועדה המחוזית על פרסום נוסח תנאים מעודכן למבנים שבמתחם שאינם מבנים ברשימת השימור:**
לא תותר הריסה, בניה לרבות שיפוצים, תוספות, תיקונים וכיו"ב אלא בכפוף לתנאי הבא:
התאמה להוראות הביניים למדיניות בנייה בנושא תוספות מרחביות בתחום המתחם בשלמותו כפי שאישרה הוועדה המקומית.

4. **תוקף התנאים לעיל הינו שמונה עשרה חודשים מתום הפרסום הראשון בעניינם דהיינו 19.05.2016.**

מרחב תכנון מקומי אור יהודה

7. מת/ אור יהודה-אזור : מרחב תכנון אור יהודה-אזור

רקע כללי:

- א. משרד הפנים בשיתוף עיריית אור יהודה יזמו הכנתה של תכנית מתאר כוללת לעיר לשנת היעד 2035, על פי הגדרתה בסעיף 62 א (ג) לחוק התכנון והבניה.
- ב. ועדת היגוי, שכללה נציגות רחבה של משרדי ממשלה, ליוותה את הכנת התכנית ואישרה עקרונותיה.
- ג. הוועדה המרחבית אור יהודה-אזור דנה בעקרונות התכנית בתאריך 18.2.2015, ואישרה את מרביתן למעט הסתייגויות לעניין תכנית מאא/ 549 "פארק נחל איילון לתעסוקה" וכן לגבי מתחם "השוק הסיטוני".
- ד. על בסיס העקרונות שאושרו, מגובשים בימים אלו מסמכי התכנית.
- ה. עם השלמת מסמכי התכנית, אלו יובאו לדיון להמלצה להפקדה בוועדה המקומית, לרבות הצגת כל העדכונים והשינויים שבוצעו בה, ביחס למה שהוצג בדיון הראשון.

מטרות התכנית:

1. פיתוח עיר אטרקטיבית למגוון אוכלוסיות המאפשרת חיי קהילה פעילים ומגוונים.
2. טיפוח חזות העיר תוך ניצול ערכי הטבע המיוחדים לעיר וקידום ערכי קיימות.
3. חיזוק מעמדה הכלכלי - אזורי של העיר בדגש על תעסוקה, תוך ניצול יתרונותיה היחסיים במרחב המטרופוליני.
4. יצירת שיתופי פעולה וקשרים מפרים עם ערים ורשויות שכנות ובמרחב הסובב את העיר.

עקרונות התכנון:

1. מגורים:

- א. הגדלת מלאי המגורים בעיר עד שנת 2035, בשתי חלופות: כולל פינוי המגורים שבתחום רעש המטוסים – כ 3,700 יח"ד. ללא פינוי מגורים בתחום הרעש – כ 5,400 יח"ד. כמפורט בפרוגרמה.
- ב. הקמת שכונות חדשות בצפון העיר ("פרדס וחסכון") ובמערבה ("פנקס על הפארק").
- ג. התחדשות עירונית - פינוי בינוי ועיבוי בשכונת קריית גיורא והגדלת הצפיפות בחלק הצפוני של שכונת סקיייה.
- ד. מתן פתרון ל-2,300 יחידות מגורים שבתחום רעש מטוסים על ידי סיוע ממשלתי ושינוי יעוד מגורים ליעוד תעסוקה (כמתחייב מהוראות תמ"א/ 4 - 2 – נמל תעופה בן גוריון).
- ה. פיצול יחידות דיור בשכונות של מגורים צמודי קרקע.

מסמך החלטות מישיבת מליאה מספר 824
שהתקיימה ביום 22.6.2015 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

2. תעסוקה:

- א. תוספת של כ- 1,000,000 מ"ר תעסוקה לעיר עד שנת 2035 כמפורט מטה.
- ב. הקמת מע"ר חדש לעיר לאורך דרך לוד (כביש 461).
- ג. יצירת אזורי תעסוקה חדשים בדרום העיר ובמערבה.
- ד. התחדשות עירונית - באזורי התעסוקה הישנים בצפון ובדרום העיר.
- ה. חיזוק המסחר בעיר, לאורך הרחובות הראשיים ובמרכזי מסחר קיימים.

3. מוסדות חינוך וציבור:

- א. שמירת מלאי השטחים הקיים - לא יותר שינוי יעוד של שטח למוסדות ציבור לכל שימוש אחר, למעט אם הוקצה שטח חלופי באיכויות דומות.
- ב. ניצול מיטבי של משאב הקרקע לצורכי ציבור - אין מגבלת גובה למוסדות חינוך וציבור.
- ג. ניצול רב תכליתי של מוסדות הציבור- שילוב מוסדות שונים באותו מגרש, שילוב שימושים באותו מבנה וניצול החלק הלא בנוי כשטח ציבורי פתוח.
- ד. חישוב הקצאת קרקע ל- 100% מהתלמידים תושבי העיר בכל טווח הגילאים.
- ה. שילוב מוסדות ציבור במגרשים סחירים, מותנה בהבטחת כל ההיבטים של איכות התפקוד של המוסד הציבורי.

4. מרחב ציבורי ונוף:

- א. שמירת מלאי השטחים הפתוחים הקיים - לא יותר שינוי יעוד של שטח ציבורי פתוח לכל שימוש אחר, למעט אם הוקצה שטח חלופי באיכויות דומות.
- ב. חיזוק הרציפות הליניארית של צירים ירוקים ויצירת שלד נופי עירוני.
- ג. חיבור העיר לפארק נחל איילון - משאב הטבע המרכזי של העיר.
- ד. ייעור עירוני כתשתית מיקרו-אקלימית ובסיס למרחב עירוני חי ותוסס.
- ה. מערך נופי המושתת על תשתיות ירוקות - כזה הכולל ניהול אחראי של מי הנגר העירוניים ותמיכה בניהול הנגר ברמה המטרופולינית.
- ו. פיתוח הזהות המקומית באמצעות עידוד הקמת גינות קהילתיות וחקלאות עירונית

5. אקולוגיה וטבע עירוני:

- א. שמירה, טיפוח ושיקום השטחים הפתוחים בתחום אור יהודה כחוליה חיונית וייחודית בטבעת הירוקה של מטרופולין תל אביב, על ידי הבטחת תכנון כולל של השטחים הפתוחים במרחב, ובמיוחד של רצועות הנחלים.
- ב. שמירה, טיפוח ושיקום רצועות הנחלים איילון ועריף, כרצועות נחל רחבות המתפקדות הן כפארק ייחודי וערכי, והן כמסדרונות אקולוגיים, ובמיוחד שמירת המאפיינים הייחודיים של נחל איילון בין כביש 4 לכביש 412, שהוא המקטע היחיד המשמר את מאפייניו הטבעיים של הנחל.

6. תחבורה:

- א. פיתוח רשת דרכים מקומית היררכית וקוהרנטית התומכת בפיתוח המתוכנן, ומאפשרת שימוש בכל האמצעים: רכב פרטי, תח"צ, הליכה ברגל ורכיבה על אופניים.
- ב. התווית צירי מתע"ן החוצים את העיר לאורכה ולרוחבה, ומחברים בין מוקדי פעילות עירוניים ומטרופולינים
- ג. יצירת תשתית לתחבורה ציבורית הכוללת מסוף, חניון לילה לאוטובוסים ודיפו למתע"ן.

7. איכות הסביבה:

- א. קביעת הוראות למניעת זיהום קרקע, מי תהום ונחלים משימושים קיימים ושימושי עבר.
- ב. צמצום חשיפה למטרדי רעש, ריחות, זיהום אוויר וקרינה.
- ג. קביעת דרישה לבניה ירוקה על פי תקן ישראלי 5281

מסמך החלטות מישיבת מליאה מספר 824
שהתקיימה ביום 22.6.2015 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

8. פרוגרמה:

- א. תוספת אוכלוסייה: כ-8,900 - 14,400 נפש - סה"כ כ-44,500 - 50,000 תושבים בשנת 2035.
- ב. תוספת יח"ד: 3,700 - 5,400 יח"ד (גודל משק בית ממוצע 3.5) – סה"כ 13,300 - 15,650 יח"ד בשנת 2035.
- ג. תוספת תעסוקה: כ-1,000,000 מ"ר

הוחלט:

1. בפני הוועדה המחוזית הוצגו עקרונות תכנית המתאר הכוללנית לעיר אור יהודה.
2. טיוטת מסמכי התכנית שבהכנה ומסמכי הרקע הנלווים, יועברו על ידי לשכת התכנון להתייחסות הגורמים, כמפורט להלן:
 - א. לחברי הוועדה המחוזית ולנציגי ועדת ההיגוי, לצורך קבלת התייחסות בתוך 45 יום מקבלת המסמכים.
 - ב. למנהל התכנון ולות"ל, לצורך קבלת התייחסות להתאמת התכנית לתמ"אות, תמ"מ ותת"ל.
 - ג. לרשות תעופה אזרחית, לצורך קבלת התייחסות לעניין מגבלות בניה.
3. היבטי סביבה, נוף וניקוז בתכנית המתאר והממשק ביניהם, לרבות טבע עירוני, יוצגו בפני חברי ועדת ההיגוי של תכנית המתאר לצורך גיבוש הסכמות, טרם דיון בהפקדת התכנית.
4. בהתאם להחלטת הוועדה המקצועית למים ולביוב מיום 21.5.2015 - אישורם של נספח המים והביוב של תכנית המתאר מותנה בהגשת תכניות אב למים וביוב לוועדה המקצועית. לאור זאת, פונה הוועדה המחוזית לעיריית אור יהודה ולתאגיד מי שקמה להגיש תכניות אב למים ולביוב תוך שנה ולא יאוחר מהתאריך 1.6.2016.

8. תכנית/ צל/ מסדרון/ 412 : תכנית צל למסדרון 412

הוחלט: להוריד מסדר הנושא יידון בישיבה הבאה.

מרחב תכנון מקומי בת ים

9. 502-0248567 : בי/665/מח-פנינת הים בת ים

הוחלט: להפקיד את התוכנית לאחר שתתוקן ובתנאים הבאים :

1. זכויות בניה, בינוי ושימושים:

- א. שטח עיקרי למגורים יהיה 3,420 מ"ר. בנוסף תותר בניית מרפסות בשטח ממוצע של 12 מ"ר ליחידת דיור. לא יותר ניוז שטחי המרפסות למטרה אחרת, סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.
- ב. מס' יח"ד – 36.
- ג. זכויות הבנייה למלונאות יהיו בשטח עיקרי של 1,700 מ"ר ו-800 מ"ר שטחי שירות.
- ד. 8 קומות טיפוסיות + קומת גג חלקית בתכסית של 65% למגורים מעל קומת קרקע עם חזית מסחרית + 3 קומות מלונאות.
- ה. השטח המסחרי בקומת הקרקע יהיה לפחות 100 מ"ר עיקרי ולא יותר מ- 200 מ"ר.
- ו. החזית המסחרית תפנה לרחובות הגובלים / או לשצ"פ ממערב. מיקומה ושטחה הסופי ייקבעו במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי שתאושר על ידי הוועדה המקומית טרם הגשת היתר בניה.
- ז. 20% מיחידות הדיור לכל הפחות יהיו "דירות קטנות" כהגדרתן בתקנות התכנון והבנייה, בגודל של עד 80 מ"ר (עיקרי וממ"ד).

מסמך החלטות מישיבת מליאה מספר 824
שהתקיימה ביום 22.6.2015 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

- ח. ייקבע בהוראות התכנית כי ניתן להקים את המגורים והמסחר, ללא חיוב בהקמת השימוש המלונאי.
- ט. לא ניתן להמיר שטחי מלונאות לכל שימוש אחר. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת. ניתן להמיר שטחים מייעוד מגורים לייעוד מלונאות.
- 2. סביבה:**
- א. תיוותר תכנית פנויה של 15% לכל הפחות משטח המגרש לחלחול מי נגר ונטיעות.
- ב. הבנייה תהיה בנייה ירוקה בהתאם לת"י 5281 ולמדיניות הוועדה המקומית.
- ג. הוועדה פוטרת מחובת הכנת תסקיר וחוות הדעת על פי תמ"א / 13 בכפוף לחו"ד חיובית של המשרד להגנת הסביבה.
- 3. תנועה וחניה:**
- א. תסומן זיקת הנאה למעבר רכב ברוחב של 1.6 מ', ברצועה הצפון מערבית של המגרש לטובת מעבר לחלקה 280 זאת בהתאם לתכנית עיצוב אדריכלית בי/ 203/ תעא אשר אושרה ביום 5.12.2011. מפלס הקרקע יתואם עם מפלס חלקה 280.
- ב. מספר מקומות החנייה יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתרי בנייה ובתת הקרקע בלבד. תקן החנייה למסחר יהיה מירבי. ניתן להוסיף קומת מרתף נוספת למלונאות.
- 4. תיאומים ואישורים:**
- א. אישור הולנת"ע לשינוי ייעוד מ"שטח ציבורי" פתוח ל"שטח ישוב".
- ב. אישור הולחו"ף- התכנית חלה בתחום "הסביבה החופית".
- ג. משרד הביטחון לגובה המבנה המירבי.
- ד. רשות התעופה האזרחית לגובה המבנה.
- 5. שונות:**
- א. ככל שתתבקש התוספת למלונאות לעת הגשת היתר בנייה, הבנייה תהיה בהתאם לתקנים הפיסיים של משרד התיירות ויידרשו אישורי רת"א ומשרד הביטחון לגובה המבנה הכולל.
- ב. תיקונים טכניים בתיאום לשכת תכנון.

מרחב תכנון מקומי רמת גן

10. 506-0107094 : רג / 1622 - רחוב שלם 8-2

רקע

התוכנית בשטח של כ-14 דונם ממוקמת בין דרך הטייסים ורחוב שלם בשכונת רמת השיקמה בעיר רמת גן. התוכנית מציעה להרוס 6 מבני רכבת משנות ה-50 הכוללים 144 יח"ד וכן 9 יחידות מסחריות במבנה חד קומתי ולהקים 3 מגדלי מגורים עד גובה של 30 קומות הכוללים, שטחי רצפות לצרכי ציבור וחזית מסחרית לכיוון תחנת הדלק. התוכנית הינה תוכנית ביוזמת עיריית רמת גן ותושבי המתחם.

הוחלט:

1. לשוב ולדון בתכנית בישיבה הקרובה, לאחר השלמת הנתונים ותיקונים בנושאים הבאים:
- א. השלמת חוות הדעת הכלכלית על פי תקן 21, ובהתבסס על הנושאים והנתונים הבאים: שטח ממוצע עיקרי ליחידת דיור יהיה בין 85-90 מ"ר; עלויות טיהור הקרקע בגין הקירבה לתחנת הדלק, ככל שנדרש; שטחי הדירות הקיימות כדן; היטלי השבחה; שטחי יחידות (מלאכה ומסחר) קיימות כדן; עלויות בניה ירוקה; יחידות דיור למימון קרן תחזוקה.

מסמך החלטות משיבת מליאה מספר 824
שהתקיימה ביום 22.6.2015 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

ההשלמות ייעשו על ידי שמאי התכנית בהתייעצות עם שמאי הוועדה המחוזית, ויוגשו בתוך 15 יום. ככל שלא יועברו ההשלמות הנדרשות, הדיון ייערך על בסיס חוות דעת שמאי הוועדה המחוזית.

ב. השלמת פרוגרמה לצרכי ציבור לרבות מצאי השצ"פים בסביבת הפרוייקט, גודלם והנגישות אליהם.

ג. השלמת בה"ת בתוך 14 יום והעברתה לחו"ד יועץ התחבורה ללשכת התכנון.

2. הוועדה קוראת לוועדה המקומית לקיים בהקדם דיון במדיניות הבנייה לגובה, אשר אישורה בוועדה המחוזית יהווה תנאי להפקדת תכנית זו.

3. המשרד להגנ"ס שלים ככל האפשר את חוות דעתו בהתאם למסמכים שהוגשו.

4. הוועדה מציינת כי החלטה זו הינה החלטת ביניים ואין בה להגביל את שיקול דעת הוועדה לעת הדיון הנוסף שייערך בתכנית.

11. 506-0244954 : רג/1684- תכנית מתאר- שיכון ותיקים

הוחלט: הוועדה מחליטה לתקן את החלטתה מיום 15.12.14 ומיום 23.02.2015 בדבר התנאים שנקבעו על פי סעיף 78 לחוק.

תחום התכנית כולל גושים וחלקות כדלקמן:

גוש : 6203	חלקות : 127-132, 52-125, 30-40
גוש : 6203	חלקות : 164-167, 149-162, 136-146
גוש : 6203	חלקות : 178-191, 173, 170-171
גוש : 6203	חלקות : 206-212, 193-204
גוש : 6210	חלקות : 22-26, 20, 13-17
גוש : 6210	חלקות : 59, 57, 28-55
גוש : 6210	חלקות : 73-103, 68-70, 61-66
גוש : 6210	חלקות : 147-158, 118-124, 105-116
גוש : 6210	חלקות : 262-312, 165-259, 160-162
גוש : 6211	חלקות : 26, 23, 16
גוש : 6211	חלקות : 51-52, 35-41, 27

התנאים המתוקנים להוצאת היתרי בניה לפי סעיף 78 יהיו כדלקמן:

א. במגרשים ביעוד מגורים א-1 וכן חלקה 239 בגוש 6210 – תנאים להוצאת היתר בנייה יהיו הסדרת החניה בתחום המגרש בלבד. יותרו 2 כניסות לרכב לכל מגרש. לא יוצאו היתרי בנייה למימוש זכויות בנייה מכוח תמ"א/38.

ב. במגרשים ביעוד מגורים מיוחד מתכנית רג/236 (חלקות 181-182 בגוש : 6203) – תנאים להוצאת היתרי בנייה יהיו הסדרת החניה בתחום המגרש בלבד. תותר כניסה אחת בלבד לכל מגרש. לא יוצאו היתרי בנייה למימוש זכויות בנייה מכוח תמ"א/38.

ג. במגרשים ביעוד מגורים ב' מיוחד (חלקות 97-99, 107-108 בגוש : 6203) – תנאים להוצאת היתר בניה יהיו הסדרת החניה בתחום המגרש בלבד. לא תותר חניה עילית. תותר כיסה אחת בלבד לכל מגרש. קביעת תכנית המרתפים תיקח בחשבון עצים קיימים בתחום המגרש הפרטי ומחוצה לו. לא יוצאו היתרי בנייה למימוש זכויות בנייה מכוח תמ"א/38.

מסמך החלטות מישיבת מליאה מספר 824
שהתקיימה ביום 22.6.2015 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

- ד. במגרשים ביעוד מגורים ב' ומגורים ג' שלאורך דרך אבא הלל (חלקות, 100, 102-103, 105-115, 158, 295 בגוש: 6210, חלקות 40, 84, 93, 112-122, 129 בגוש: 6203) – לנוכח הכוונה להוסיף שימושי מסחר לאורך הרחוב בחלקות אלו, לא יוצאו היתרי בנייה למעט היתרים לתחזוקת בניין קיים או לחיזוקו ללא מימוש זכויות בנייה.
- ה. במגרשים שבאזור רחובות אביבים, רננים, ונורית (חלקות 249-257 בגוש: 6210, חלקות 31-39, 76-83, 85-92, 123-125, 127-128, 129 בגוש 6203) – לנוכח הכוונה לקבוע מתחמים לאיחוד וחלוקה ולהוסיף בחלקם שימושי מסחר, בחלקות אלו לא יוצאו היתרי בנייה למעט היתרים לתחזוקת בניין קיים או לחיזוקו ללא מימוש זכויות בנייה.
- ו. במגרשים ביעוד מגורים ב' שלאורך רחוב רוקח (חלקות 14-17, 20, 22-26, 78-86, 98, 99, 101, 277, 281, 302, 309-311 בגוש 6210, חלקות 46, 51-52 בגוש 6211) – הוצאת היתרי בנייה תותנה בהתאמה לתכנון המוצע: גובה מירבי עד 10 קומות ברוטו. קומת קרקע תהיה בנסיגה מינימלית של 2 מ' מהחזית לרחוב. קווי בנין לא יפחתו מ- 5 מ' לאחור, 3 מ' לצדדים, 2 מ' לחזית הרחוב. לא תותרנה בליטות מקווי בנין. החנייה תוסדר בתחום המגרש בלבד. לא תותר חניה עילית. תותר כניסה אחת בלבד לכל מגרש. קביעת תכנית המרתפים תיקח בחשבון עצים קיימים בתחום המגרש הפרטי ומחוצה לו.
- ז. במגרשים ביעוד מגורים ג' שאינם לאורך דרך אבא הלל (חלקות 141, 200, 203 בגוש 6203, חלקות 13, 28, 77, 200 בגוש 6210, חלקות 16, 35 בגוש 6211) – הוצאת היתרי בנייה תותנה בהתאמה לתכנון המוצע: גובה מירבי עד 10 קומות ברוטו. קווי הבניין לא יפחתו מ: 2 מ' לחזית הרחוב, 4 מ' לצדדים (למגורים). לא תותרנה בליטות מקווי הבניין. קומת הקרקע תהיה בנסיגה מינימלית של 2 מ' מהחזיתות לרחוב. יחויב מסחר בהתאם למסומן בתכנית מאושרת, תותר קולונדה. החנייה תוסדר בתחום המגרש בלבד. לא תותר חניה עילית. תותר כניסה אחת בלבד לכל מגרש. קביעת תכנית המרתפים תיקח בחשבון עצים קיימים בתחום המגרש הפרטי ומחוצה לו.
- ח. במגרש שבייעוד מגורים ד' – ברח' סמדר 3,5 (חלקה 138 בגוש 6203) – לא יחולו מגבלות.
- ט. במגרשים ביעוד מגורים מיוחד מתכנית רג/569 (חלקות 206-209 בגוש 6203) - לא יוצאו היתרי בנייה למימוש זכויות בנייה מכוח תמ"א/38.
- י. במגרש ביעוד מגורים מיוחד מתכנית רג/713 (חלקה 130 בגוש 6203) - תותר בניה עד 10 קומות ברוטו במימוש זכויות בנייה מכוח תמ"א/38. קווי הבניין לא יפחתו מ: קדמי לרחוב רוקח 2 מ', צידי 4 מ'. לא תותרנה בליטות מקווי הבניין.
- יא. במגרשים ביעוד מגורים מיוחד מתכנית רג/274 (חלקות 131, 132 בגוש 6203, חלקות 279, 280 בגוש 6210) - תותר בניה עד 8 קומות ברוטו במימוש זכויות בניה מכוח תמ"א/38. קווי הבניין לא יפחתו מ: קדמי לשד' השושנים 4 מ', אחורי למגורים א' 5 מ', צידי 2 מ'. לא תותרנה בליטות מקווי הבניין.
- יב. במגרשים ביעוד מסחר (חלקות 136, 137, 139 בגוש 6203, חלקות 258, 259 בגוש 6210) - הוצאת היתרי בנייה תותנה בהתאמה לתכנון המוצע: תותר בניה עד גובה 10 קומות ברוטו (כולל קומת מסחר). קווי הבניין לא יפחתו מ: 4 מ' לצדדים (למגורים), 2 מ' לחזית, לשד' השושנים 2 מ'. לא תותרנה בליטות מקווי הבניין. קומת הקרקע תהיה בנסיגה מינימלית של 2 מ' מהחזיתות לרחוב. תותר קולונדה. החנייה תוסדר בתחום המגרש בלבד, לא תותר חניה

מסמך החלטות משיבת מליאה מספר 824
שהתקיימה ביום 22.6.2015 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

- עילית, תותר כניסה אחת בלבד לכל מגרש. קביעת תכנית המרתפים תיקח בחשבון עצים קיימים בתחום המגרש הפרטי ומחוצה לו.
- יג. בכל מקרה תותר הוצאת היתרים לתחזוקת בניין קיים או לחיזוקו ללא מימוש זכויות בנייה.
- יד. תוקף התנאים לשנתיים מיום פרסומם ברשומות.
- טו. נוכח הודעת נציגת הוועדה המקומית כי הוגשה בקשה לקיים דיון במליאת הוועדה המקומית על ידי חבר הוועדה המקומית, מחליטה הוועדה כי ככל שהחלטת ועדת המשנה תישאר על כנה – התנאים יפורסמו בהתאם להחלטה זו. ככל שיחול שינוי בהחלטת ועדת המשנה – יתקיים דיון נוסף בוועדה המחוזית.

מרחב תכנון מקומי תל אביב

12. 507-0292060 : רחוב אבן גבירול - מחוץ לסדר היום

- לבקשת מנהל ההנדסה **מחליטה הוועדה** לתקן את החלטתה מיום 23.2.2015, כדלהלן:
- סעיף 2.1 ב', למחוק את המילים "הקטן ביניהם".
- סעיף 2.2 ב': להשמיט את הסעיף ולהותיר את קביעת קו הבניין הצדדי לתכנית (קו הבניין שנכלל בהחלטה הקודמת מחמיר לעומת תכניות תקפות).

ממונה ועדות

יו"ר הוועדה