

**פרוטוקול החלטות משיבת מליאה מספר 722**  
**שהתקיימה ביום 19.6.2006 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

תת 2006-1647

|                         |  |                     |                             |        |
|-------------------------|--|---------------------|-----------------------------|--------|
| <b><u>בהשתתפות:</u></b> |  | גב' ג. אורון        | - הממונה על המחוז           | - יו"ר |
|                         |  | אדרי' נ. אנג'ל      | - מתכנתת המחוז              | - חבר  |
|                         |  | אד' נ. יוגב         | - נציגת המשרד לאיכות הסביבה | - חבר  |
|                         |  | גב' ט. דבורסקי      | - נציגת משרד הביטחון        | - חבר  |
|                         |  | גב' ר. מיוחס        | - נציגת משרד המשפטים        | - חבר  |
|                         |  | גב' ולארי פוהורוליס | - נציגת משרד הבריאות        | - חבר  |
|                         |  | גב' ג. טסלר אשכנזי  | - נציגת מינהל מקרקעי ישראל  | - חבר  |
|                         |  | מר צ. בר            | - ראש עיריית רמת גן         | - חבר  |
|                         |  | גב' י. גרמן         | - ראש עיריית הרצליה         | - חבר  |
|                         |  | מר מוטי ששון        | - ראש עיריית חולון          | - חבר  |
|                         |  | אד' א. אלרוד        | - נציגת אגודת האדריכלים     | - חבר  |
|                         |  | גב' ר. פרום         | - נציגת משרד החקלאות        | - חבר  |
|                         |  | גב' ד. מנגן         | - החברה להגנת הטבע          | - חבר  |

|                        |  |                |                           |
|------------------------|--|----------------|---------------------------|
| <b><u>בנוכחות:</u></b> |  | עו"ד עוזי סלמן | - יועץ משפטי, לשכת התכנון |
|                        |  | גב' אורית נבון | - משרד התחבורה            |
|                        |  | גב' יעל דורי   | - "אדם טבע ודין"          |
|                        |  | גב' ט. דותן    | - לשכת התכנון             |
|                        |  | גב' רחל דוד    | - לשכת התכנון             |
|                        |  | גב' ענת אלשיך  | - לשכת התכנון             |

|                      |                  |                     |       |
|----------------------|------------------|---------------------|-------|
| <b><u>נעדרו:</u></b> | אד' ר. בלידשטיין | - נציגת משרד השיכון | - חבר |
|----------------------|------------------|---------------------|-------|

**תקציר סעיפים:**

1. תוכנית - הר/ 1941/ א: שינויי יעוד קרקע מאזור חקלאי א' לשצ"פ, למרכז ספורט, לשב"צ, ולמגורים
2. תוכנית - תדמת/ 2004: דרך מוטה גור בין דרך 461 לבין דרך יעקב דורי
3. תוכנית - קא/ 380: מתחם מגורים - עבר הירדן
4. תוכנית - גב/ 460: בנין מגורים מעל למסחר
5. תוכנית - מאא/ 233: ביטול שטח הפקעה והחזרתו לייעוד הקודם
6. תוכנית - בי/ 142/ 2/ ב: מגורים - בוני התיכון
7. תוכנית - תא/ 3615: בית גיבור - תוספת יעוד למגורים ולמלונאות
8. תוכנית - תא/ 3658: תוספת קומה וחדרי מלון - תוספת למצב מאושר
9. תוכנית - ח/ 500: דרום חולון
10. תוכנית - תמא/ 34/ ב/ 4: תכנית מתאר ארצית למשק המים - איגום,

**מרחב תכנון מקומי הרצליה**

**תכנית הר/ 1941/ א – שינוי יעוד קרקע מאזור חקלאי א' לשצ"פ, למרכז ספורט, לשב"צ ולמגורים**

**הוחלט:** לשוב ולדון בדיון פנימי.

**תכנית תדמית/ 2004 – דרך מוטה גור בין דרך 461 לבין דרך יעקב דרורי**

**הוחלט:**

1. המלצה למועצה הארצית לאישור תדמית/ 2004 בתחום הרצועה לתכנון. הוועדה מחליטה להמליץ למועצה הארצית (עפ"י סעיף 3'ד' 3 לתיקון 80 לתמ"א/3) לאשר את תכנית תדמית/ 2004 בתחום הרצועה לתכנון של דרך 461 וזאת לאחר שבדקה את המפגש של דרך "מוטה גור" עם דרך 461 בתחום הרצועה לתכנון של דרך 461, תוך התייחסות לדרך הקיימת ולדרך עתידית. הנושא נבדק גם ע"י החברה הלאומית לדרכים (מע"צ לשעבר) אשר המליצה לאשר את חיבור דרך מוטה גור לדרך 461 כמוצע בתכנית. כמו כן נבחנו הקירבה בין החיבור המוצע לצמתים הקיימים, ההתאמה לחלופות השונות של מחלף מסובים המקודם בות"ל ולתכנון ההנדסי של דרך 461 לרבות כבישי השרות העתידיים של דרך זו.

2. לעניין תמ"א 23/א/2 :

הוועדה סבורה כי לא נדרש לצמצם את רצועת התכנון ואת זכות הדרך של דרך 461 ומכאן משתמע כי לא נדרש לצמצם את רוחב הרצועה לתכנון עבור הרק"ל בדרך 461, וזאת לפי חוות הדעת של נ.ת.ע. מיום ה-15.6.06. לפיכך אין צורך בהמלצת הוועדה המחוזית בנושא.

**מרחב תכנון מקומי אונן**

**תכנית קא/ 380 – מתחם מגורים – עבר הירדן**

**הוחלט:** להפקיד את התכנית לאחר שתתוקן ובתנאים הבאים :

1. להפקיד תכנית הכוללת 304 יח"ד בבנינים בגובה של עד 11 קומות ושינוי הדרכים במתחם.
2. תנאי להוצאת היתרי בניה במגרש המסומן כמגרש "למבני ציבור מיוחד" יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי ונופי, אשר תקבע את מיקומו של השצ"פ בתוך המגרש והקשר אל המתחמים מסביבו. התכנית תלווה בחוו"ד אקוסטית שתאושר ביחידה הסביבתית או ע"י יועץ סביבתי מטעם הוועדה המקומית.
3. תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון.

**מרחב תכנון מקומי גבעתיים**

**תכנית גב/ 460 – בנין מגורים מעל למסחר**

**הוחלט:** להפקיד את התכנית לאחר שתתוקן ובתנאים הבאים :

**זכויות בנייה:**

4334 מ"ר שטח עיקרי הכולל :

1664 מ"ר למסחר ומשרדים + 2670 מ"ר למגורים.

**גובה מבנה:** 13 קומות מעל 4 קומות מרתף.

1. יתווסף סעיף להוראות התכנית כי תנאי להיתר בניה יהיה הבטחת רישום זיקת הנאה לציבור בשפ"פ, להנחת דעת היוע"מ לוועדה המקומית.
2. המצאת כתב שיפוי כתנאי למתן תוקף לתכנית.
3. תנאי לאכלוס יהיה פיתוח המגרש והמדרכות בתחום התכנית עפ"י תכנית העיצוב האדריכלי המאושרת.
4. סעיף 11.ח להוראות התכנית יתוקן באופן בו יירשם כי על שטח השפ"פ לא תותר כל בנייה למעט ריהוט רחוב ותרשם לציבור זיקת הנאה על שטח זה.
5. התאמת התשריט והנספחים לקווי הבניין האמורים להלן :  
קווי הבניין לכיוון הרחובות כצלסון ועליית הנוער יסומנו עפ"י תמ"א/ 23/א/2 באחת מהחלופות הבאות :

**פרוטוקול החלטות משיבת מליאה מספר 722**  
**שהתקיימה ביום 19.6.2006 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

**חלופה א** התאמה לתמא/23/א/2  
 15 מטר מציר הדרך לבניה מעל מפלס הקרקע.  
 20 מטר מציר הדרך לבניה תת קרקעית.

**חלופה ב** התכנית תועבר לאישור המועצה הארצית עפ"י תמא/23/א/2, לאחר שתתקיים התייעצות עם הרשות המוסמכת (נת"ע) ועם הוועדה המקומית לעניין קווי הבנין כמפורט להלן:

**קווי הבנין לרח' כצנלסון :**

- קו בנין על קרקעי  
 לא נדרשת הקלה מתמ"א 23-א/2. יחד עם זאת – התכנית תקבע לפי בקשת נת"ע, קו בנין של 1 מ' מגבול מגרש (ובסה"כ 16 מ', 1 מ' יותר מהנדרש עפ"י התמ"א) וזאת לצורך אפשרות של הרחבת המעבר של הציבור. בנוסף יקבע במקרה זה קו בנין בדרום המגרש של 3 מ' במקום 4 מ'.
- קו בנין תת קרקעי  
 קו בנין 0 מגבול המגרש (מוצע מרחק של 15 מ' מציר הדרך לקו המגרש במקום 20 מ' – כקבוע בתמא/23/א/2)

**קווי הבנין לרח' עליית הנוער :**

צמצום רוחב רצועת התכנון לרכבת הקלה ברח' עליית הנוער בהתאם לרוחבו המאושר של הרחוב קרי 22 מ'.  
 קו הבנין המוצע בתכנית: על קרקעי 5.0 מ'.  
 תת קרקעי 0 מ'.

| קווי בנין       | מרחק מגבול מגרש   | מרחק מציר הדרך | הקלה |
|-----------------|-------------------|----------------|------|
| רח' כצנלסון     |                   |                |      |
| על קרקעי        | 1 מ'              | 16 מ'          |      |
| תת קרקעי        | 0 מ'              | 15 מ'          | 5 מ' |
| רח' עליית הנוער |                   |                |      |
| על קרקעי        | 5 מ'              | 16 מ'          |      |
| תת קרקעי        | 0 מ'              | 11 מ'          | 9 מ' |
|                 | 5 מ' (מרתף עליון) | 16 מ'          | 4 מ' |

6. היתר הבניה יכלול פתרונות החדרה וחלחול, להנחת דעת מהנדס העיר.
7. קומת הביניים לא תהיה מפולשת ותותאם לחזית הבנין. במידה ובקומה יכללו שטחים משותפים, ירשמו אלה ע"ש כל בעלי הדירות בבית המשותף. בקומה זו יותרו מחסנים, אך לעת הוצאת היתרי בניה תבדק ע"י מהנדס העיר העברת המחסנים לקומת המרתף (תינתן לכך עדיפות).
8. תיאום גובה הבנין עם משרד הבטחון.
9. תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון.

**מרחב תכנון מקומי אור-יהודה אזור**

**תכנית מאא/233 – ביטול שטח הפקעה והחזרתו לייעוד הקודם**

**הוחלט:** להפקיד את התכנית לאחר שייבדק נושא האיחוד והחלוקה ובהתאם לכך תותאם התכנית.

**מרחב תכנון מקומי בת ים**

**תכנית בי/142/2 ב – מגורים – בוני התיכון**

**הוחלט:** להפקיד את התכנית לאחר שתתוקן ובתנאים הבאים:

1. להפקיד תכנית הכוללת 276 יח"ד ב- 3 בנינים בשטח עיקרי של 31,360 מ"ר.
2. קבלת אישור רשות התעופה האזרחית ומשרד הביטחון לגובה הבניינים המירבי.
3. תנאי למתן תוקף לתכנית יהיה חתימת הסכם בין העירייה לבין היזם להבטחת חלקו היחסי בפיתוח השצ"פ.
4. התכנית תתוקן עפ"י נוהל מבאת כתנאי להפקדה.
5. תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון.

**מרחב תכנון מקומי תל-אביב**

**תכנית תא/3615 – תוספת יעוד מגורים ומלונאות**

**הוחלט:**

1. להפקיד תכנית מתוקנת להוספת שימוש מלונאי בלבד. לחילופין, תשקול הוועדה הפקדת תכנית להסבת יעוד של 40% מכלל זכויות הבניה למגורים בתנאי שיוצג בפניה מסמך המעיד על הסכמת כלל בעלי הזכויות בבנין לשילוב של מגורים עם מלונאות. זאת על מנת להבטיח את מימוש השימוש המועדף באזור זה למלונאות.
2. תנאי להיתר בניה: אישור היחידה הסביבתית של עת"א לעניין מזעור מטרדים קיימים ומניעת מטרדים חדשים.
3. במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי ינתן פתרון לטיפול בתשתית הבניין לרבות טיפול בפתרונות אוורור לקומת המסחר.
4. תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון.

**תכנית תא/3658 – תוספת קומה וחדרי מלון – תוספת למצב מאושר**

**הוחלט:** להפקיד את התכנית לאחר שתתוקן ובתנאים הבאים:

1. השימוש יהיה למלונאות בלבד במבנה הכולל 56 חדרי מלון.
2. השימוש המלונאי יהיה בהתאם לתקנים הפיסיים לתכנון וסווג אמצעי איכסון מלונאי של משרד התיירות.
3. יש להרחיב את תחום התכנית בחזית המגרש ברח' נס ציונה לצורך מפרץ פריקה וטעינה העלאה והורדת נוסעים. לא יותר בו כל שימוש לחניה.
4. תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון.

**מרחב תכנון מקומי חולון**

**תכנית ח/500 – דרום חולון**

**הוחלט:**

1. לפרסם הודעה בדבר הכנת תכנית עפ"י סעיף 77 לחוק כדלקמן:
  - א. הכנת תכנית מתאר לאזור הדרום תוך שילובה בתכנון העירוני הכולל.
  - ב. קביעת שטח לבניה צמודת קרקע.
  - ג. חיזוק הבסיס הכלכלי של העיר ע"י קביעת שטחי תעסוקה הנמצאים ברצף תעסוקה קיימת, ו/או מנצלים את הנגישות הגבוהה – קרבה למחליפים ולתחנות הסעת המונים – ומשפרים את היצא התעסוקה הקיים בעיר.

**פרוטוקול החלטות משיבת מליאה מספר 722**  
**שהתקיימה ביום 19.6.2006 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

- ד. פיתוח פארק עירוני גדול בתחום העיר לשרות תושביה ע"י ניצול שטחי תח"ר המוגבלים באפשרויות הבניה בהם.
- ה. קביעת אזורי בניה רוויה סביב הפארק ובמע"ר במזרח צמוד לדרך מס' 20.
- ו. קביעת דרכי גישה לשרות החלק הדרומי של חולון מכביש מס' 4 ע"י בניית מחלף נוסף- מחלף הסיירים וחיבורו לכביש 20, מחלף הקוממיות בנתיבי איילון, בגבול הדרומי של הפיתוח העירוני.
- ז. הכללת תוואי להסעה המונית לשרות התושבים והמועסקים ומיקום תחנות וחניות בהתאם.
- ח. קביעת אזורים לבניני ציבור באופן המאפשר מתן שרותים נדרשים לאוכלוסיית המתחם במגוון, בכמות ובפיזור התואם את יעדי האוכלוסייה (כולל באזור לתכנון בעתיד).
2. לקבוע תנאים להוצאת התרי בניה לפי סעיף 78 לחוק:
- לא ניתן יהיה להוציא היתרי בניה בתחום התכנית לרבות שימושים חורגים מלבד הנחת תשתיות ציבוריות ופיתוח הקרקע לצרכי ציבור, למעט באזורים הבאים בהם ניתן יהיה להוציא היתרים (מתחם היובל, קרית הספורט, בית המטבחים):
- א. **מתחם היובל – גוש 7126 ח"ח 209, גוש 7177 חלקב 4, ח"ח 5-6, 1-3.**
- ניתן יהיה להוציא היתרי בניה לתקופה חופפת לתקופת החכירה/השכרה/הרשאה של מבקש ההיתר בהתקיים צירוף של כל התנאים הבאים:
- 1) ההיתר יהיה בהתאמה לתקופת החכירה/השכרה/הרשאה ולשימוש הקיים של מבקש ההיתר.
- 2) מתן ההיתר לא יסכל את התכנית ומטרותיה.
- 3) הבטחת פינוי והשבת המצב לקדמותו לשביעות רצון היועץ המשפטי של הוועדה המקומית.
- ב. **קריית הספורט – עפ"י הוראות תב"ע מאושרת ח/ 163**
- גוש 7124 חלקות 82-84, 242.
- 1) ניתן להוציא היתר בניה התואם את התכנית המאושרת ולא סותר את מגמות התכנון המוצע.
- ג. **בית המטבחים – עפ"י הוראות תב"ע מאושרות ח/ 142**
- גוש 6052 חלקות: 46-60, 73-83, 290-294, גוש 6053 חלקות 180-181, 218-223, 250-259
- 1) ניתן להוציא היתר בניה התואם את התכנית המאושרת ולא סותר את מגמות התכנון המוצע.
3. תוקף התנאים: לתקופה של 3 שנים.
- תכנית תמא/ 34 / ב/ 4**
- הוחלט:** מאחר ומספר חברים הביעו רצונם להעביר הערותיהם לתכנית, הוחלט לדחות את הדיון לישיבה הבאה.

מזכיר הוועדה

יו"ר הוועדה