

פרוטוקול החלטות משיבת מליאה מספר 775
שהתקיימה ביום 27.6.2011 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

תת 1815-2011

<u>בהשתתפות:</u>		
גב' גילה אורון	- הממונה על המחוז	- יו"ר
אדרי' נעמי אנג'ל	- מתכנתת המחוז	- חבר
גב' הילה לבנה -סירוטה	- נציגת משרד המשפטים	- חבר
גב' גילי טסלר	- מינהל מקרקעי ישראל	- חבר
גב' טל בן דב	- נציגת המשרד לאיכות הסביבה	- חבר
גב' ולארי פוהורוליס	- נציגת משרד הבריאות	- חבר
מר ישראל מאיר	- נציג משרד הביטחון	- חבר
גב' טופז פלד	- נציג משרד התחבורה	- חבר
מר משה צימרמן	- נציג משרד התיירות	- חבר
מר מוטי ששון	- ראש עיריית חולון	- חבר
מר יעקב אשר	- ראש עיריית בני ברק	- חבר
גב' אילנה אלרוד	- נציגת אגודת האדריכלים	- חבר

<u>בנוכחות:</u>		
עו"ד חגית דרורי גרנות	- יועץ משפטי לוועדה המחוזית	
מר גיא נרדי	- הגופים הירוקים שעניינם הגנת הסביבה	
גב' רחל דוד	- ממונה ועדה מחוזית	
גב' ענת אלשיך	- מזכירת הוועדה המחוזית	

<u>נעדרו:</u>		
מר טימור מגרלי	- נציג משרד השיכון	
גב' רותי פרום- אריכא	- נציגת משרד החקלאות	
מר רון חולדאי	- ראש עיריית תל אביב	
מר יוסי נשרי	- ראש עיריית קרית אונו	
גב' יעל גרמן	- ראש עיריית הרצליה	
מר רועי מימרן	- החברה להגנת הטבע	

תקציר סעיפים:

1. אישור פרוטוקול מס' 773 מיום 2.5.2011
2. ח/ 500 : דרום חולון- ירד מסדר היום!
3. רג/ 1422 / א : תוספת שימוש מלונאי ומשרדים במבנה קיים במתחם הבורסה
4. רג/ 1434 : מגורים רח' ארלוזורוב 57,55
5. רג/ 1181 / א : מתחם היצירה-מסחר תעסוקה ומשרדים
6. גב/ 574 : רח' מורדי הגטאות גבעתיים
7. גב/ 380 / א/ 178 : רשימת מבנים עפ"י סעיף 178 לחוק - סיטי גבעתיים
8. תא/ 3843 : הגדלת זכויות במגדל תעסוקה
9. תא/ ל/ 4 : מבנים ומוסדות ציבור
10. תא/ 3899 : משרדים מסחר ומגורים רח' הרכבת
11. תא/ 3616 / א: תוכנית רובע 3
12. תא/ 3729 / א: תוכנית רובע 4
13. רש/ 1065 : שכונת המחרות
14. הר/ 2209 / 77 : שינויי יעוד מחלקות להשלמה לשצ"פ
15. הר/ 2214 / 77 : התחדשות עירונית בשכונת מעונות שרה
16. הר/ 2132 : פאת ים-מגורים ויצירת שצ"פ לאורך הטיילת
17. הר/ 2029 : התחדשות שכונת נווה עמל- ירד מסדר היום!
18. תמא/ 34 / ב/ 5 / א : שינוי לתמא/ 34 / ב/ 5 - הגדלת תפוקת מתקן ההתפלה הקיים פלמחים

פרוטוקול החלטות משיבת מליאה מספר 775
שהתקיימה ביום 27.6.2011 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

1. אישור פרוטוקול מס' 773 מיום 2.5.2011

הוחלט: לאשר פרוטוקול מס' 773 מיום 2.5.2011

2. ח/500 : דרום חולון

הוחלט: לבקשת הוועדה המקומית, להוריד את התכנית מסדר היום.

3. רג/1422 / א : תוספת שימוש מלונאי ומשרדים במבנה קיים במתחם הבורסה

הוחלט: להפקיד את תכנית להקמת מלון וזאת לאחר שתתוקן ובתנאים הבאים :

א. זכויות בנייה:

שטחים עיקריים – 3650 מ"ר שטחי שירות – 1600 מ"ר.

ב. מס' קומות -11 קומות.

ג. שימושים:

1. מלונאות בהתאם לתקנים של משרד התיירות.

2. יותרו משרדים המשמשים את המלון בלבד.

3. תרשם הערת בהתאם לתקנה 27 (א) לתקנות המקרקעין לפיה לא תתאפשר מכירת

יחידות מלונאיות, ויהיה יחידה קניינית אחת. לא יותר שימוש למגורים.

ג. מרחב ציבורי :

המדרכה לרחוב אהליאב תורחב לרוחב שלא יפחת מ- 4.5 מ' והחניות לאורך הרחוב יבוטלו.

ד. תנאים למתן היתר :

1. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך הפריקה והטעינה , הסדרי

הכניסה והיציאה יהיו באישור מהנדס העיר.

2. אישור היחידה הסביבתית בעירייה לשימושים ולמתקנים הטכניים במגרש.

ה. תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון.

4. רג/1434 : מגורים רח' ארלוזורוב 57,55

הוחלט: להפקיד תכנית למגורים לאחר שתתוקן ובתנאים הבאים :

א. זכויות בנייה ומס' יח"ד:

1. 7,410 מ"ר שטחים עיקריים.

2. עד 78 יח"ד. 20% מכלל יח"ד יהיו יחידות קטנות בשטח עיקרי של עד 70 מ"ר ליח"ד.

ב. גובה מבנים :

1. 2 מבנים בני 8 קומות מעל קומת קרקע + חדרי יציאה לגג ומתקנים טכניים.

2. גובה קומה טיפוסית עד 3.50 מ' ברוטו.

3. גובה קומת הקרקע עד 4.0 מ'.

4. מפלס ± 0.00 של המבנים יהיה בהתאמה מלאה למפלס רחוב ארלוזורוב.

ג. סטייה ניכרת: תתוסף הוראה בתוכנית כי תוספת יח"ד וקומות מעבר לקבוע בתכנית תהווה סטייה ניכרת לתכנית.

פרוטוקול החלטות משיבת מליאה מספר 775
שהתקיימה ביום 27.6.2011 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

ד. תכסית:

1. תכסית תת קרקעית לא תעלה על 85%.
2. השטח שבין המדרכה וקו הבניין הקדמי יהיה שטח פנוי ללא תכסית תת קרקעית לנטיעת עצים.
3. היתר הבנייה יכלול הוראות המחייבות נטיעות עצי צל במדרכה במרחב הציבורי ובשטח המגרש.
4. לא תותר הבלטת מרפסות מעבר למסומן בנספח הבינוי.

ה. כללי

1. יש להמציא מפת מדידה וסימון העצים הקיימים בה וקבלת חוו"ד פקיד היערות בהתאם לסעיף 83' לחוק.
2. קבלת אישור רשות המים.
3. מתן כתב שיפוי לוועדה המקומית.
4. תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון.

5. רג/1181 / א : מתחם היצירה-מסחר תעסוקה ומשרדים

ביום 28.2.11 דנה הוועדה בתכנית וקבעה כי היא תהיה מוכנה להפקיד אחת משתי החלופות אשר הועלו בפניה. עוד קבעה הוועדה כי שתי חלופות הבינוי יעמדו לעת הדיון בפני הוועדה המקומית והמחוזית לרבות תיק תיעוד.

עד היום, לאחר שחלפו 4 חודשים מיום קבלת ההחלטה בוועדה המחוזית, טרם דנה הוועדה המקומית בחלופות הבינוי.

לפיכך, מודיעה הוועדה כי תדון בתכנית אשר תהיה מונחת לפניה בישיבתה הבאה אשר תתקיים ב- 25 ליולי 2011.

6. גב/ 574 : רח' מורדי הגטאות גבעתיים

להפקיד תכנית להרחבת שביל ציבורי לאחר שתתוקן ובתנאים הבאים :

1. תרשם זיקת הנאה למעבר לכלי רכב בשביל הציבורי (כמסומן בתשריט).
2. התכנית תכלול נספח תנועה אשר יהיה מחייב לעניין כניסות ויציאות ממגרשי המגורים. נספח התנועה יכלול חתך רחוב עם ציון רוחבם.
3. במגרשי המגורים תותר תכסית תת קרקעית פנויה לפחות של 15% להחדרה ולשימור מי נגר.
4. קבלת חוו"ד פקיד היערות והטמעתה בתוכנית לסימון ושימור עצים בוגרים בהתאם לסעיף 83(ג) לחוק.

7. גב/ 380 / א/ 178 : רשימת מבנים עפ"י סעיף 178 לחוק - סיטי גבעתיים

הוחלט:

מדובר ברשימת בניינים חורגים בתחום תכנית ראשית גב/380/א לפי סעיף 178 לחוק :
הרשימה כוללת מבנים המיועדים להריסה מיידית, קרי תקופת שימוש חורג 0, וכן מבנים שמומלץ להתיר לגביהם תקופה של שימוש חורג לשנה אחת בלבד.
המבנים שמומלץ להתיר בהם שימוש חורג לשנה הם מבנים ישנים שנבנו בשנות ה-40. לאחד מהם יש היתר (עזיאלה היימן), ולגבי האחרים לא נמצא אמנם היתר, אך קיים ספק אם היה להם היתר ונוכח מועד הקמתם ובהעדר אינדיקציה אחרת יש להניח חזקת תקינות לגביהם.

לפיכך מחליטה הוועדה לגבי המבנים ברשימה כדלהלן :

פרוטוקול החלטות משיבת מליאה מספר 775
שהתקיימה ביום 27.6.2011 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

1. תקופת השימוש החורג :

- א. מבנה 5 ומבני הימנותא- יהרסו מיידית, קרי, שימוש חורג לתקופת זמן 0- .
 ב. מבנים : שמר, דקפלאס, ועוזיאלה היימן - שימוש חורג לתקופת זמן של שנה אחת מיום פרסום אישור הרשימה המפורטת להלן :

מספר / שם בניין	גוש חלקה	שטח המבנה	המלצה
מבנה 5	7105 / 99, 70, 32, 31 (ישן) 6128 / 664 (ישן)	כ- 5025 מ"ר	הריסה מיידית.
מבנה "שמר" (דב פרידמן 14)	6128 / 436 (ישן)	כ- 1200 מ"ר	שימוש חורג לתקופה של שנה
מבנה "דפלאקס"	7105 / 29, 30 31 (בחלק) (ישן) 59 (בחלק) (ישן)	כ- 1000 מ"ר	שימוש חורג לתקופה של שנה
מבנה עוזיאלה היימן	7105 / 62, 43 (ישן)	כ- 550 מ"ר (יש היתר)	שימוש חורג לתקופה של שנה
מבני הימנותא	7105 / 42, 43 (ישן)	כ- 250-300 מ"ר	הריסה מיידית.

2. תנאי להכללתם של מבנים ברשימת המבנים לשימוש חורג שתקופת השימוש בהם לשנה אחת יהיה המצאת כתב התחייבות לפינויים בתום שנה מיום פרסום הרשימה וכן מתן ערבות כספית לעלות גובה הפינוי, הכל להנחת דעת היועצת המשפטית של הוועדה המקומית.
 3. במידה ובעלי המבנים לא יבצעו את הפינוי בתום שנה מיום פרסומה של הרשימה תיכנס הוועדה המקומית לנעליהם ותבצע את הפינוי ותחלט את הערבות הבנקאית המיועדת לכך.
 4. בנוסף לפרסום הרשימה במתכונת של פרסום הפקדת תכנית, תשלחנה גם הודעות אישיות לכל בעלי הקרקעות במתחם.
 5. הוועדה מפנה תשומת לב הוועדה המקומית להערת נציגת המשרד לאיכות הסביבה כי לעת הריסת הבניינים המיועדים להריסה יש לפעול עפ"י מתווה לטיפול באסבסט, ופינוי פסולת בניין עפ"י מדיניות שאושרה בוועדה המחוזית.

8. תא / 3843 : הגדלת זכויות במגדל תעסוקה

הוחלט : להפקיד את התכנית לאחר שתתוקן ובתנאים הבאים :

1. **תכנית :** תכנית הבינוי התת- קרקעית תישאר עפ"י הבנוי בפועל ועפ"י ההיתר, קרי, 100% משטח המגרש.
 2. **סביבה :**
 א. לאור הימצאות המתחם באזור בעל רגישות גבוהה להחדרת מי נגר עילי למפלס מי התהום, יש להעביר המסמכים לרשות המים, לקבלת חוות דעתם.
 ב. תתווסף לסעיף 6.5 בהוראות התכנית הוראה בדבר צמצום המטרדים בסביבת הדיור המוגן בכל שלבי הבניה של בניין המשרדים.
 3. **תחבורה :**
 א. 1. תותר כניסה זמנית לרכב לחניון המתחם מרח' ראול ולנברג, בתנאי ביצוע הכניסה הקבועה במלואה טרם ביצוע הכניסה הזמנית באישור נת"ע.
 2. הכניסה הזמנית תבוטל עם הפעלת קו הרק"ל. בטוחות בנושא ימסרו להנחת דעת היוע"מ של נת"ע.
 ב. ניהול החניון יתבצע כיחידה אחת וכחניון ציבורי ולא תותר הצמדת חניות.
 ג. יש לתקן את מסמכי התכנית בהתאם לחו"ד יועץ התנועה.
 ד. עותק של מסמכי התכנית יועבר למשרד התחבורה ולמינהל מקרקעי ישראל טרם הפקדת התכנית.

פרוטוקול החלטות משיבת מליאה מספר 775
שהתקיימה ביום 27.6.2011 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

4. כללי

- א. יש להמציא אישור משרד הביטחון ורת"א לגובה מגדל המשרדים.
- ב. תיקונים טכניים בתאום עם לשכת התכנון.

9. תא/ל/4 : מבנים ומוסדות ציבור

הוחלט: להפקיד תכנית שמטרתה העיקרית היא לעדכן את הוראות הבניה במבנים ובמוסדות הציבור לאחר שתתקן ובתנאים הבאים:

א. זכויות הבניה

1. יותרו עד 180% שטחים עיקריים ועד 60% שטחי שרות מעל מפלס הכניסה.
2. במגרשים שגודלם מעל 1.5 דונם המוקפים שב"צ ו/או שצ"פ ו/או דרכים ו/או שבילים, תתאפשר בניה בהיקף של עד 300% שטחים עיקריים ו-100% שטחי שרות.

ב. תכנית

תותר תכנית של עד 50%. במקרים מיוחדים באישור הוועדה המקומית ניתן יהיה להגדיל את תכנית הבנין עד 60% במידה ונדרש בגין תקנות בריאות הציבור, בניה בת קיימא, נגישות וכדומה.

ג. גובה הבניה

- גובה הבניה ייקבע לפי מטרים ו/ או קומות עפ"י הפירוט הבא:
1. במגרשים ששטחם עד 1.5 דונם, גובה המבנה יהיה עד 15 מ' ממפלס פני הקרקע.
 2. במגרשים ששטחם מעל 1.5 דונם, גובה הבניה ייקבע עפ"י המלצת מהנדס העיר, אך לא יותר מעבר ל-2 קומות מעל הגובה המאושר במגרשים הגובלים, ובלבד שמספר הקומות לא יעלה על 10 קומות.
 3. במגרשים מעל 1.5 דונם המוקפים שב"צ ו/או דרכים ו/או שצ"פ ו/ או שבילים – מספר הקומות יהיה עד 10 קומות (40 מ' ממפלס פני הקרקע).

ד. בינוי וסביבה

1. אישור הוועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי ונופי אשר תכלול גם מדידה וסימון עצים לשימור, הגנה או העתקת עצים עפ"י חו"ד פקיד היערות.
2. באזורים החשודים בזיהום קרקע יש לפעול לעת מתן היתר בניה בהתאם למתווה טיפול בקרקעות מזוהמות.
3. עמידה בתקן 5281 על עדכוניו ובקובץ ההנחיות העירוני לעניין זה, כפי שיעודכן מעת לעת.

ו. תמ"אות

1. יש לקבל אישור ולחו"ף למגרשים שבתחום ה-300 מ' מקו החוף.
2. תיאום עם רשות המים לעניין תמא/ 34 / ב/ 4.

ז. כללי

1. יובהר בהוראות התכנית האפשרות לעירוב שימושים ציבוריים לפי שיקול דעת הוועדה מקומית ורשות הרישוי.
2. תשריט התכנית אשר יחול על כל מרחב התכנון של תל-אביב יפו יערך לפי נוהל מבא"ת ובהתאם להנחיות מינהל התכנון-ים באשר לסימון מגבלות התמ"א (תמא/ 3, תמא/ 23, רדיוסי מגן, תחום ה- 300 מ' מקו החוף וקו ה-100 מ' של הסביבה החופית)
3. תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון.

10. תא/ 3899 : משרדים מסחר ומגורים רח' הרכבת

הוחלט: להפקיד את התכנית לאחר שתתוקן בתנאים הבאים:

1. בינוי:

- א. יש לתקן את נספח הבינוי כך שהחזית לרחוב בני ברק תהיה רציפה הן בקומת הקרקע והן בקומות העליונות.
- ב. נספח בינוי יהיה מחייב לנושא מיקום וקיום רציפות השצ"פ, גובה הבניין וקווי בניין.
- ג. יותרו ממקי"ם למגורים.
- ד. לא תותר בנייה מתחת לשצ"פ, פרט למעבר אחד ישיר תת קרקעי מקביל לרח' הגר"א בין שני חלקי החניון.

2. התרי בניה:

- א. תנאי להגשת היתרי בניה, אישור הוועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי.
- ב. תנאי להוצאת היתרי בניה, הבטחת ביצוע השצ"פ.
- ג. תנאי לקבלת טופס 4, ביצוע בפועל של השצ"פ.

3. היבטים סביבתיים:

- א. החלק הצפון מערבי בתוכנית נמצא בתחום רדיוס מגן ג'. יש לסמנו בתשריט התכנית ולקבל התייחסות משרד הבריאות.
- ב. יש להתאים התכנון המוצע בתכנית להנחיות בנייה ירוקה.
- ג. תחויב נטיעת עצים לאורך המדרכות בהיקף התכנית.

4. תחבורה:

- א. תכנית המרתפים לא תעלה על 85%. שטח השצ"פ יילקח בחשבון לתכנית הפנויה.
- ב. החנייה בתכנית תהיה על פי תקן החנייה התקף לעת מתן היתר בנייה.
- ג. החניות למסחר ולתעסוקה לא יוצמדו ויופעלו כחניון ציבורי.

5. יחס לתמאות:

- א. יחס לתמא/ 34 / ב/ 4 : התכנית המוצעת נמצאת בתחום רגישות להחדרת מי נגר עילי. יש לתאם עם רשות המים, לקבלת חוות דעתם, שתוטמע בהוראות התכנית.

6. כללי:

- א. להעביר את התכנית להתייחסות המשרד להגנת הסביבה לעניין גזי קרקע. התייחסות המשרד להגנת הסביבה תוגש תוך שבועיים מקבלת התכנית לידם.
- ב. קבלת התייחסות משרד התחבורה תוך שבועיים.

7. תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון.

11. תא/ 3616 / א: תוכנית רובע 3

רקע:

התכנית חלה על כל המבנים המיועדים למגורים שלא הוגדרו לשימור בתכנית השימור העירונית (תא/ 2650 / ב') או בתכניות אחרות, ונמצאים בין הרחובות אוסישקין בצפון; הירקון במערב;

פרוטוקול החלטות משיבת מליאה מספר 775
שהתקיימה ביום 27.6.2011 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

בוגרשוב, בן ציון ומרמורק בדרום; ואבן גבירול במזרח (לא כולל החלקות לאורך רחוב אבן גבירול - תכנית לרחוב זה תקודם בנפרד).

התכנית מעודדת התחדשות עירונית וחיזוק מבנים בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א 38, תוך התאמתם למאפייני המרקם הקיים. התכנית קובעת זכויות והוראות בנייה לבניינים חדשים או לתוספות לבניינים קיימים בהתאם לגודלו ומיקומו של המגרש, כמפורט במסמכי התכנית, ללא פגיעה בזכויות קיימות, ותאפשר בנייה של עד 6 קומות ועוד קומת גג חלקית במקרה של בנייה חדשה, ועד 5 קומות ועוד קומת גג חלקית במקרה של תוספת בנייה למבנים קיימים; על מבנים הנמצאים בתחום אזור ההכרזה של אונסק"ו חלות הוראות נוספות.

התכנית מבטלת תכניות נושאיות קודמות לתוספות בנייה, שחלו על הרובע, ובכך מפשטת את הליכי המידע והרישוי. לתכנית השפעה רבה על עיצוב פני העיר בעשורים הבאים, ולפיכך מוטמעת בה הקפדה יתרה על שמירת צביון הרחובות הקיים ורוח המקום, ושיפורם, על ידי שמירה על שטחים מגוונים ונטועים בזכות ייעול השימוש בתת-הקרקע.

12. תא/ 3729 /א: תוכנית רובע 4

רקע:

התכנית חלה על כל המבנים המיועדים למגורים שלא הוגדרו לשימור בתכנית השימור העירונית (תא/ 2650 /ב') או בתכניות אחרות, ונמצאים בין הרחובות בני דן וקוסובסקי בצפון; אבן גבירול במערב (לא כולל החלקות לאורך רחוב אבן גבירול - תכנית לרחוב זה תקודם בנפרד); שאול המלך/הרב גורן בדרום; ודרך נמיר / נתיבי איילון במזרח.

התכנית מעודדת התחדשות עירונית וחיזוק מבנים בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א 38, תוך התאמתם למאפייני המרקם הקיים. התכנית קובעת זכויות והוראות בנייה לבניינים חדשים או לתוספות לבניינים קיימים בהתאם לגודלו ומיקומו של המגרש, כמפורט במסמכי התכנית, ללא פגיעה בזכויות קיימות, ותאפשר בנייה של עד 7 קומות ועוד קומת גג חלקית במקרה של בנייה חדשה, ועד 6 קומות ועוד קומת גג חלקית במקרה של תוספת בנייה למבנים קיימים; על מבנים הנמצאים בתחום אזור ההכרזה של אונסק"ו חלות הוראות נוספות.

התכנית מבטלת תכניות נושאיות קודמות לתוספות בנייה, שחלו על הרובע, ובכך מפשטת את הליכי המידע והרישוי. לתכנית השפעה רבה על עיצוב פני העיר בעשורים הבאים, ולפיכך מוטמעת בה הקפדה יתרה על שמירת צביון הרחובות הקיים ורוח המקום, ושיפורם, על ידי שמירה על שטחים מגוונים ונטועים בזכות ייעול השימוש בתת-הקרקע.

הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית לאחר שתתקן ובתנאים הבאים:

1. התאמה לתכניות מתאר ארציות ומחוזיות:

1.1. תמ"א 34 /ב/ 3 ותמ"מ 5 /2 :

1.1.1. יש להוסיף להוראות התכנית כי לעת הוצאת היתר בנייה לבנייה חדשה או לתוספת בנייה במגרש הנמצא בתחומי פשט ההצפה: יוגש כתב שיפוי לוועדה המחוזית ולוועדה המקומית, שינוסח תוך התייעצות עם היועצת המשפטית של הוועדה המחוזית; תירשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין מיקום המגרש בתחום פשט ההצפה.

1.1.2. לעת הוצאת היתר בנייה לבנייה חדשה במגרש הנמצא בתחומי פשט ההצפה יוגש נספח ניהול מי נגר עילי וניקוז לרשות הניקוז ולרשות נחל הירקון.

1.1.3. על פי סעיף 11.3 בהוראות התמ"א, מחליטה הוועדה לפטור מהצורך להכין נספח ניהול מי נגר עילי וניקוז עבור מגרשים בהם תיבחר חלופת תוספת הבנייה על מבנים קיימים, מאחר ובמקרים אלו לא יחול שינוי בתכנית הבנויה. החלטה זו תועבר אל רשות הניקוז וזו תוכל להתנגד למתן הפטור בתוך 45 ימים מיום קבלת ההחלטה אצלה.

1.2. תמא 34 /ב/ 4: כל שטח התכנית נמצא בתחום אזור רגישות א'. יש להוסיף להוראות התכנית כי במגרשים גדולים (ע"פ ההגדרה בתכנית) תהיה חובה להותיר לפחות 15% משטח המגרש ללא תכסית, על ותת קרקעית, ולא יותר, כחלופה, להקים מתקני חילחול והחדרה.

פרוטוקול החלטות משיבת מליאה מספר 775
שהתקיימה ביום 27.6.2011 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

- 1.3. תמא 23/ א/ 4: יש להגיש את מסמכי התכנית להתייחסות משרד התחבורה וחברת נת"ע. חוות דעתם תומצא בתוך שלושה שבועות מקבלת המסמכים, ותוטמע בתכנית.
- 1.4. תמ"א 15 ושדה דב: יש להעביר את מסמכי התכנית להתייחסות משרד הביטחון ורשות התעופה האזרחית. חוות דעתם תומצא בתוך שלושה שבועות מקבלת המסמכים.
- 1.5. תמ"א 18: יש להוסיף להוראות התכנית כי לעת הוצאת היתר בנייה לבנייה חדשה או לתוספת בנייה במגרש הנמצא במרחק של פחות מ-40 מ' ממתקני תידלוק, יש לקבל הקלה מהתמ"א.
2. **חניה** - החניה תהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבנייה, ובבנייה חדשה תהיה תת קרקעית, ככל הניתן, כמפורט בסעיף 8 להלן. לא יינתנו פטורים מתקן חניה, לאור בחינת העירייה את אפשרות הקמת חניונים ציבוריים מתחת לרחובות בעיר, בתחומי זכות דרך.
3. **עצים בוגרים** - תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה בכל מגרש יהיה קבלת אישור פקיד היערות, והטמעת הנחיותיו לשמירה, העתקה או פיצוי. חפירה בתת הקרקע תיעשה בהתאמה למיקום העצים הבוגרים הקיימים בתחום כל מגרש והמדרכה הצמודה לו, להגנה על העץ ושורשיו. אם קיימים עצים בוגרים בחזיתות הקדמית והאחורית, הם ישומרו או יועתקו (על פי אישור פקיד היערות), ואם אין, יינטעו עצים חדשים באזורים אלו.
4. **צירים ירוקים** - אמנם לא סומנו בתמ"מ 5 צירים ירוקים בתחום הרובע, אך יש להחיל על רחוב פנקס ועל שדרות דוד המלך את הוראות התמ"מ החלות על הצירים הירוקים שממערב לרחוב אבן גבירול.
5. **הגשת התייחסות של היחידה לתכנון אסטרטגי** - יש להגיש מסמך פרוגרמטי אשר יכלול הערכה לגבי קצב מימוש התכנית ובהתאם להערכה זו פרוגרמה לשטחים ציבוריים נדרשים.
6. **בינוי בתחומי רדיוסי המגן של באר ארלוזורוב** - יש להטמיע בהוראות תכנית רובע 4 את תנאי משרד הבריאות.
7. **בנייה ירוקה** - תנאי להיתר בנייה יהיה עמידה בתקן 5281 על עדכוניו ובהנחיות מהנדס העיר בנושא בנייה ירוקה; בקשות להיתרי בנייה יכללו התייחסות להיבטים של בנייה ירוקה, והצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובנייה ירוקה ואישורם על ידי מהנדס העיר או ממטעמו.
8. **מיגון מבנים** - במבנים בהם ייבנו תוספות בנייה תינתן העדפה למיגון חדרי המדרגות; באם לא יהיה ניתן למגן את חדרי המדרגות, יוקמו ממ"קים; ובאם לא יהיה ניתן להקים ממ"קים, יוקמו ממ"דים.
9. **שינויים בהתאם להנחיות מתכנת המחוז** - יש לערוך את מסמכי התכנית בהתאם לשינויים המפורטים להלן:

שינויים לתכנית - בניינים חדשים:	
קווי בניין	חריגה מקווי בניין, למעט מרפסות, תהווה סטייה ניכרת לתכנית, למעט במגרשים צרים מ-10 מטרים, ובמגרשים הקטנים מ-250 מ"ר.
שינויים באפיון רחובות	נפח הבנייה ברחוב ויצמן יהיה על פי קטגוריית הרחובות שאינם ראשיים.
גובה קומה מרבי	גובה קומה יהיה 3.30 מ', ולא 3.40 מ'.
חניה	חובת חניה תת קרקעית <u>לכל המגרשים</u> , למעט מקרים חריגים במידה ויוכח כי לא ניתן להתקין חניה תת קרקעית בשל נתוני המגרש.
צפיפות	סה"כ השטחים הכוללים (עיקרי ושירות) מחולקים ב-110 מ"ר. ברחוב יהודה המכבי חישוב הצפיפות לבנייה חדשה יהיה על פי 65 מ"ר שטח כולל ליחיד.
נסיגות בקומת הגג	3 מ' בחזית הקדמית ו-2 מ' בחזית האחורית.

פרוטוקול החלטות משיבת מליאה מספר 775
שהתקיימה ביום 27.6.2011 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

בבנייה בקיר משותף אחד או יותר של קוטגים (שאינם בניינים משותפים) - תנאי למימוש נפח הבנייה המקסימלי כבניין משותף יהיה בנייה משותפת ובעת ובעונה אחת של כלל המבנה, למניעת מימושים לא אחידים.	תנאים מגבילים - בתחום תכניות הקוטגים
במידה ותבוצע בנייה עצמאית בקיר משותף, יחולו הוראות חדרי יציאה לגג, סגירת קומת עמודים והרחבות בלבד (בהתאמה לתוספת על בניין קיים).	שינוי להוראות בדבר חובת קומת קרקע מסחרית ע"פ תכניות 570, 569, 568, 570 בכתובות ספציפיות
התכנית קובעת סל זכויות לבנייה חדשה וסל זכויות לתוספות בנייה לבנייה קיימת. לפיכך יש לבטל את הסעיף: "לבניין קיים תותר השלמת בנייה..."	ביטול סעיף 4.1.3 (ב) 13
שינויים לתכנית - בניינים קיימים:	
תכנית הקומה העליונה החלקית תהיה 65% משטח קומה טיפוסית 3 מ' בחזית הקדמית במקום 2 מ'.	זכויות בנייה נסיגות בקומת הגג
במקום הגדרה של 100 מ"ר ליחיד, ייקבע בתכנית כי מס' יחיד בקומה הנוספת השלמה לא יעלה על מספר יחיד הקיים בקומה טיפוסית, ובקומת הגג החלקית מס' יחיד ייקבע על ידי חלוקת סך שטח הקומה ב-100 מ"ר.	צפיפות
בבניין משותף 2 קומות על קומת עמודים: יותר מילוי קומת העמודים ותוספת חדרי יציאה לגג בלבד. בבניין משותף 2 קומות צמודות קרקע: תותר תוספת בהיקף 165% משטח הקומה העליונה.	הבחנה על פי טיפוס הבניין השונים - בתחום תכנית השיכונים

10. תיקון תשריט התכנית על ידי הוספת הסימונים הבאים:

- תמ"א 34/ב/3 ותמ"מ 5/2 - סימון פשט ההצפה;
 - תמ"א 23/א/4 - תוואי הקו הסגול הכלול בתחומי התכנית ותוואי הקווים האדום והירוק, הגובלים בתכנית;
 - רדיוסי המגן של באר ארלוזורוב;
 - תחנות דלק קיימות.
11. לעת הפקדתה בפועל של תכנית זו, בטלים התנאים לפי סעיף 78 בגין תכנית "מתחמים עירוניים בעלי ערך ארכיטקטוני", תא/3458, בתחום תכנית זו.
12. יש להעביר עותק מתוקן של מסמכי התכנית למנהל מקרקעי ישראל טרם ההפקדה.

13. הערות טכניות בתיאום עם לשכת התכנון.

13. רש/1065 : שכונת המחותרות

הוחלט: להפקיד את התכנית לאחר שתתוקן ובתנאים הבאים:

1. סך השטחים העיקריים ליחידת דיור יוגדלו מ-160 מ"ר ל-200 מ"ר.
2. בבקשה להיתר הבניה יסומנו העצים הבוגרים. במידה ויהיה צורך בהעתקתם, יסומן מיקומם החדש. במידה ויכרתו, יינטעו במקומם עצים בוגרים חלופיים, עפ"י הנחיית פקיד היערות.
3. תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון.

14. הר / 2209 / 77 : שינויי יעוד מחלקות להשלמה לשצ"פ

הוחלט : התכנית ירדה מסדר היום, תידון בישיבת הוועדה בחודש יולי.

15. הר / 2214 / 77 : התחדשות עירונית בשכונת מעונות שרה

1. לפרסם הודעה בדבר הכנת תכנית לפי סעיף 77 לחוק.

השטחים הכלולים בתכנית –

גוש : 6535 חלקות : 118-120,136

גוש : 6538 חלקות : 388-391,258

כתובת :

רחוב בר אילן – 35,37,39,41,43,45,47,49,51,53

רחוב ריינס – 12,14,16,18,20

רחוב העצמאות – 5,7,9,11

מטרת התכנית :

1. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה

2. קביעת זכויות בניה חדשות

3. קביעת תצורת בינוי חדשה לשכונה

2. הוועדה המקומית תבדוק קיומם של ערכים שימוריים, למעונות שרה וככל שקיימים יבחן שילובם בתכנון.

3. התקדמות התכנון תוצג לוועדה המקומית תוך 6 חודשים.

16. הר / 2132 : פאת ים-מגורים ויצירת שצ"פ לאורך הטיילת

התכנית שהוגשה על ידי הוועדה המקומית הרצליה וחברת הכשרת היישוב נועדה להשאיר שטח פתוח לרווחת הציבור בסמוך לים מצפון למלון השרון ובהמשך לכיכר דה שליט וזאת על ידי שינוי ייעודו ממלונאות לשצ"פ. לשם כך התכנית מציעה חילופי מקרקעין בדרך של איחוד וחלוקה בין השטח המתואר לעיל לבין שטח ביעוד ציבורי מול מלון אוקיינוס, מצידו המזרחי של רחוב רמת ים, אשר ייעודו ישונה בחלקו למגורים ובחלקו ישאר בייעוד שצ"פ ושב"צ שיכללו חניון ציבורי לבאי החוף.

על פי שומה מעודכנת שנערכה לתכנית על ידי השמאי הממשלתי נמצא כי אין איזון בין שני המתחמים וזאת בשל שינויים בערכי הקרקע שחלו בשנים האחרונות. להשגת יחס סביר בין שני המתחמים נדרשים בתכנית החדשה שינויים מהותיים בתכנון, ולמעשה מדובר בתכנית חדשה.

לפיכך, התכנית במתכונתה הנוכחית נדחית.

הוועדה תהיה מוכנה לדון בתכנית מתוקנת הערוכה עפ"י שמאות עדכנית.

17. הר/ 2029 : התחדשות שכונת נווה עמל

הוחלט: התכנית ירדה מסדר היום, תידון בישיבת הוועדה בחודש יולי.

18. תמא/ 34/ ב/ 5/ א : שינוי לתמא/ 34/ ב/ 5 - הגדלת תפוקת מתקן ההתפלה הקיים פלמחים

הוחלט: אין הערות לוועדה המחוזית תל אביב.

ממונה ועדות

יו"ר הוועדה