מסמך החלטות מישיבת מליאה מספר 896
שהתקיימה ביום 21.12.2020 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

תת 2020-1427

תקציר סעיפים:

1. **נושא - מחוז-תל-אביב(5) : אישור פרוטוקולים - ועדה מחוזית תל אביב**
2. **תכנית - 508-0364760 : קביעת מגרש ביעוד ציבורי בשער הקריה**
3. **תכנית - 505-0790212 : תכנית כוללת להתחדשות עירונית (ח/619), הודעה לפי סעי 77 ו- 78**
4. **תכנית - 503-0543967 : תכנית שימור ופיתוח גבעת קוזלובסקי, הודעה לפי סעיף 77 ו-78 לחוק**
5. **תכנית - 503-0370676 : גב/מק/635 - רמב"ם 25-27**
6. **תכנית - 503-0338665 : גב/627 -רמבם 21-23 -גבעתיים**
7. **תכנית - 503-0475319 : גב/מק/650 טייבר 49-51 גבעתיים**
8. **תכנית - 507-0559450 : תא/ מק/ 4694 - נחלת בנימין 13 תל אביב**
9. **תכנית - 507-0157305 : מתחם טרה בנחלת יצחק תא/4068**
10. **תכנית - 504-0581934 : הר/2421א' - אפל - תוספת שטחים וקומות למבנה קיים**
11. **תכנית - 504-0695304 : הר/2455 - החושלים 11- אזור התעסוקה**
12. **תכנית - 504-0556753 : המנופים 1 -הר/2409**

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

הוחלט: לאשר פרוטוקול מישיבת מליאה מס' 895 מיום 23.11.2020.

2. תכנית - 508-0364760 : קביעת מגרש ביעוד ציבורי בשער הקריה, קרית אונו

רקע:
מדובר בתכנית אשר קודמה בסמכות מקומית בשטח של 10.2 דונם. במצב הסטטוטורי המאושר ייעודי הקרקע הם תחמ"ש, מסוף אוטובוסים, שצ"פ ושב"צ. התכנית מבקשת לבטל את ייעודי התחמ"ש ומסוף האוטובוסים ולהפוך את השטח לשב"צ הכולל גם מסחר בהיקף של 20%. התכנית נקבעה כטעונה אישור השר והועדה המקומית מבקשת מהועדה המחוזית לאמץ את הפקדת התכנית. בתקופת ההפקדה הוגשה התנגדות אחת של מה"ע.
התכנית פורסמה להפקדה בעיתונים בתאריך 22.5.20 וע"ג שלטים ב – 18.5.20. התכנית לא פורסמה ברשומות.

הוחלט: הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית מחדש בתנאים הבאים:

1. **שטחי בניה עיקריים, שימושים :**
   א. מבני ציבור:
      (1) 15,242 מ"ר שטחים עיקריים.
      (2) 6,100 מ"ר שטחי שירות עיליים.
      (3) השימושים יהיו חינוך, ספורט, תרבות, קהילה, רווחה ומשרדי רשות מקומית.
   ב. מסחר:
      (1) 2,290 מ"ר שטחים עיקריים למסחר נלווה.
      (2) 915 מ"ר שטחי שירות עיליים.
   ג. בתת הקרקע:
      14,600 מ"ר שטחי שירות לטובת חניון ציבורי, כמשמעותו בתקנות החניה.

2. **בינוי ומרחב ציבורי:**
   א. במבנה הציבור יתאפשר בינוי של עד 10 קומות ועד 40 מ'.
   ב. לאורך רחוב דורי תיקבע חזית מסחרית מחייבת.
   ג. תיוותר תכסית פנויה מעל ובתת הקרקע של לפחות 20% משטח התכנית.
   ד. מעל בינוי תת"ק יישמר עומק אדמה גנני של 1.5 מ' לפחות.

ה. יתווסף נספח בינוי אשר יציג את הבינוי המוצע, המבנה המסחרי הקיים, שטחי החלחול, כניסות למגרש, הורדת נוסעים וחניה.

3. **תנועה וחניה:**

א. החניה לרכב תהיה בהתאם לתקן הארצי התקף לעת הוצאת היתרי בניה. עבור שימושי השב"צ ניתן יהיה לקבוע חניות מעבר לתקן.

ב. החניה לרכב דו גלגלי ולאופניים תהיה לכל הפחות בהתאם לתקן הארצי התקף לעת הוצאת היתרי בניה.

4. **כללי:**

א. טבלת האיחוד והחלוקה תוסר ממסמכי התכנית.

ב. הקו הכחול יצומצם ללא חלקה 642 בייעוד שב"צ.

ג. עדכון מדידה טרם הפקדה בפועל.

ד. תתווסף הוראה בנוגע לעמידה בהוראות תקן 413 ביחס לסיכונים סיסמיים.

ה. תיאום הוראות התכנית עם יועמ"ש הועדה המחוזית.

ו. תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת תכנון.

3. **<u>תכנית - 505-0790212 : תכנית כוללת להתחדשות עירונית (ח/619), הודעה לפי סעיף 77 ו-78</u>**

<u>רקע</u>

בתאריך 24.2.2020 החליטה הוועדה לפרסם הודעה בדבר הכנת תכנית על פי סעיף 77 לחוק ולקבוע תנאים להוצאת היתרי בנייה לפי סעיף 78 לתכנית שמקדמת הוועדה המקומית חולון. התכנית מסדירה התחדשות עירונית בחלק ניכר מתחום העיר (כשבעת אלפים דונם). התכנית כוללת מוקדים לפינוי בינוי עבורם תוכן בעתיד תכנית מפורטת, וכן הנחיות להתחדשות מגרשית. ההודעה פורסמה ברשומות ב-17.5.2020, ותיקון בפירוט החלקות הנכללות פורסם ב-18.6.2020.

בעקבות התנסות של הוועדה המקומית בעבודה מול מגישי בקשות להיתרים לאור התנאים שפורסמו, מבקשת כעת הוועדה המקומית לשנות את התנאים שנקבעו.

תנאים להיתרי בנייה יחולו בהתאם למיקום המגרש בתחום התכנית, המחולק ל-5 קטגוריות (כמוצג בנספח ההתמצאות).

<u>הוחלט</u>:

א. הוועדה מחליטה לשנות את התנאים לפי סעיף 78 שנקבעו בהחלטתה מיום 24.2.2020 כדלקמן:

1. **רחבי העיר:**

- לא תותר הוצאת היתר מכוח תמא/ 38, אלא אם קו הבניין הקדמי בקומת הקרקע לא יפחת מ-4 מ', ובקומות שמעל לא יפחת מ-2 מ' (כולל מרפסות), וגודל מגרש מינימלי 250 מ"ר.
- תותר הוצאת היתר בניה מכוח תכניות מפורטות או מקומיות תקפות.
- תותר הוצאת היתר בניה לממ"ד (לא מכוח תמא/ 38) בקו בניין צידי 1.3 מ'.

2. **מוקד עירוני:**

תותר הוצאת היתר בניה במקרים הבאים:

- הרחבת חדר יציאה לגג קיים, על פי תכנית מאושרת.
- חיזוק מבנים קיימים.

- בניית ממ"דים או חדרים ממוגנים בתחום קווי בניין, שנקבעו בתכנית מאושרת שאינה תמא / 38.

3. שמירה על תבנית הבנייה:

תותר הוצאת היתר בניה במקרים הבאים:

- מכוח תכניות מפורטות או מקומיות תקפות, למעט תמא/ 38.
- חיזוק מבנים קיימים.
- בניית ממ"דים או חדרים ממוגנים בתחום קווי בניין, שנקבעו בתכנית מאושרת שאינה תמא / 38.

4. מרקם לשימור:

תותר הוצאת היתר בניה במקרים הבאים:

- מכוח תכניות מפורטות או מקומיות תקפות, למעט תמא/ 38.
- לממ"ד (לא מכוח תמא/ 38) בקו בניין צידי 1.3 מ', בנסיגה של 8 מ' מגבול המגרש הקדמי.

5. רחוב ראשי עם חזית מסחרית / פעילה:

תותר הוצאת היתר בניה במקרים הבאים:

- מכוח תכניות מפורטות או מקומיות תקפות.
- לממ"ד (לא מכוח תמא/ 38) בקו בניין צידי 1.3 מ'.
- בבנייה מכוח תמא/ 38, במסלול הריסה ובנייה מחדש או במסלול חיזוק מבנים, קו בניין קדמי יהיה לפי תכנית מאושרת שאינה תמא/ 38, קווי בניין אחרים לא יפחתו מ-3 מ', וגודל מגרש מינימלי יהיה 500 מ"ר.

6. הוראת מעבר: התנאים לא יחולו על בקשות להיתר שהוחלט לאשרן עד 24.2.2020.

7. הוראות בכל תחום ההודעה על הכנת תכנית:

- לא יותרו דירות גן בחזית לרחוב.
- תותר הוצאת היתרי בנייה לטובת נגישות ובטיחות.
- התנאים לפי הודעה זו לא יחולו על היתרים מכוח תתל/ 71/ א.

ב. תוקף התנאים:

עד 23.2.2022, או עד מועד הפקדת התכנית, המוקדם מביניהם.

ג. תחום התכנית והחלוקה לקטגוריות:

1. נוסח הפרסום יכלול את פירוט החלקות בחלוקה לקטגוריות הנזכרות לעיל.
2. בנוסף, יצוין בפרסום כי ניתן לעיין בתשריט ובנספח ההתמצאות שמפורסמים באתרי האינטרנט של מינהל התכנון והוועדה המקומית ונמצאים בתיק התכנית בוועדה המחוזית ובוועדה המקומית.

<u>הערה</u>: הוועדה מדגישה כי בהחלטה זו אין ולא יהיה בכדי לכבול את שיקול דעתה בבואה לדון בתכנית שתוגש.

4. תכנית - 503-0543967 : תכנית שימור ופיתוח גבעת קוזלובסקי, הודעה לפי סעיף 77 ו-78 לחוק

רקע
עיריית גבעתיים מקדמת תכנית לצורך שמירה על "גבעת קוזלובסקי" וסביבותיה בין רחוב המעלות במזרח, המרי במערב ורחוב עמל וגן העליה השניה בדרום. התכנית נועדה לשמור על השטח הציבורי שהינו בעל ערכי טבע ונוף ייחודיים. בתחום הגבעה הצפוני השטח הינו ביעוד מבנ"צ ובדרומה ביעוד מגורים ודרך. בשטח מספר בעלים : עיריית ת"א, קק"ל, פרטיים ועיריית גבעתיים. ומתקיימים בו הליכים משפטיים מורכבים.

מדובר באתר טבע עירוני, שמרביתו שטח בר, המכיל מינים רבים של צמחים וחי. במתחם פורסמה בשנת 2017 הודעה על הכנת תכנית ונקבעו תנאים מגבילים לשנתיים אשר פגו בנוב' 2019. כעת הגישה הועדה המקומית בקשה להארכת התנאים בשנה נוספת.

עיריית גבעתיים הכינה מיפוי אקולוגי וניתוח רגישויות. הוגש קול קורא לקרן לשטחים פתוחים ופורסמה תחרות אדריכלים לתכנון השטח, אשר הסתיימה בחודש נובמבר ונבחרה ההצעה הזוכה. התכנון המוצע מציג תפיסה המשמרת את הגבעה כאתר טבע עירוני, עם מבנ"צ שישרתו אותו, הנגשה של המתחם כחלק ממערך השטחים הפתוחים בעיר והסדרה של בניה באזורים המופרים.

הוחלט:

א. הוועדה רואה חשיבות בשמירה על המתחם כשטח ציבורי, שהינו חלק ממארג שטחי הציבור שסומן בתכנית המתאר המתגבשת ובמסגרת סקר הטבע העירוני. ישנה חשיבות בהכנת תכנית למתחם . נוכח התקדמות התכנון, הוועדה רואה לנכון לאפשר לרשות המקומית זמן נוסף להשלמת התכנון.

בהתאם, **מחליטה הוועדה** להאריך את התנאים בשנה נוספת, החל מיום פרסום החלטה זו.

ב. להלן התנאים להוצאת היתרי בניה לפי סע' 78 לחוק :

1. לא תותר הוצאת היתרי בניה מכוח תכניות מאושרות.
2. לא יותרו הקלות ו/או שימושים חורגים.
3. תותר הוצאת היתרי בניה למטרות בטיחות, נגישות ותחזוקה בלבד.

ג. מתחום הקו הכחול יגרעו חלקות 82 ו-606 בגוש 6160.

ד. עדכון מתכננת המחוז בתוך חצי שנה.

5. תכנית - 503-0370676 : גב/מק/635 - רמב"ם 25-27

רקע:
תכנית נקודתית בשטח של 898 מ"ר בשכונת גבעת רמב"ם הכוללת זכויות לפי תמ"א 38 ואיחוד שתי חלקות. התכנית הופקדה כתכנית בסמכות מקומית לפי סעיף 23 לתמ"א 38 ובעקבות הכרעה של ועדת הערר המחוזית בנושא הסמכות הועברה ע"י הועדה המקומית עם בקשה לאימוץ הליכים. התכנית כוללת איחוד וחלוקה בהסכמה לטובת הריסת 2 מבנים הכוללים 12 יח"ד סה"כ ובמקומם

מסמך החלטות מישיבת מליאה מספר 896
<u>שהתקיימה ביום 21.12.2020 במשרדי הוועדה המחוזית ת״א</u>

הקמת בנין אחד הכולל 29 יח״ד ב- 7.5 קומות. לאורך רחוב רמב״ם מוצעת זיקת הנאה ברוחב 2.4 מ׳ לטובת הרחבת המדרכה.

<u>הוחלט</u>: הוועדה מחליטה להפקיד מחדש את התכנית בתנאים הבאים:

1. **שטחי בניה עיקריים, שימושים ומס׳ יח״ד:**

א. 28 יח״ד בשטח עיקרי ממוצע של 85 מ״ר. סה״כ שטחים עיקריים למגורים 2,380 מ״ר. שטחי שירות עיליים – 1,018 מ״ר. תותר המרה של עד 10% בין השטחים באישור הוועדה המקומית.

ב. 30% מסך יח״ד יהיו יח״ד קטנות בשטח עיקרי של עד 63 מ״ר.

ג. לכל יח״ד תוקצה מרפסת בשטח עיקרי ממוצע של 12 מ״ר. צירוף שטח המרפסת לשטח הדירה יהווה סטיה ניכרת.

ד. תתאפשר הקצאת שטח של עד 80 מ״ר שטחים עיקריים עבור מועדון דיירים. ייקבע כי שטחים שלא ינוצלו למטרה זו לעת הוצאת ההיתר, יתכלו.

ה. השימושים יהיו מגורים, מועדון דיירים, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים הנלווים לשימוש למגורים, חזית מסחרית ושטחי ציבור מבונים בקומת הקרקע.

ו. בקומת הקרקע יוקצה שטח ציבורי מבונה בסך של 130 מ״ר עיקרי לשימושי רווחה, קהילה, תרבות וחינוך. ככל שהשימוש יהיה לגן ילדים תתווסף חצר כנדרש.

ז. בחזית לרחוב רמב״ם תיקבע חזית מסחרית פעילה בשטח עיקרי של עד 150 מ״ר. השימושים יהיו מסחר קמעוני, בתי קפה, מסעדות, משרדים ושימושים מעין ציבוריים.

2. **בינוי:**

א. מס׳ הקומות 8.5 (קרקע+ 7 + קומת גג חלקית).

ב. זכות הדרך תורחב ב-2.4 מ׳.
בקומת הקרקע בלבד, קו הבניין הקדמי יהיה 3.6 מ׳ כאשר 2 מ׳ מתוך המרווח הקדמי, הגובלים ביעוד הדרך, יסומנו בזיקת הנאה ויהוו הרחבה של המדרכה.
קו הבניין הקדמי לקומות הטיפוסיות - 1.6 מ׳. קווי הבניין הצידיים - 3 מ׳. קו בניין אחורי - 5 מ׳.
תותר הבלטת מרפסות של 1.6 מ׳ לקו בניין קדמי ואחורי.

ג. קומת הגג תיקבע בנסיגה של 3 מ׳ מקו בניין קדמי ו – 2 מ׳ מקו בניין אחורי.

ד. לשימוש המסחר בלבד תתאפשר בניה בקו צידי מזרחי אפס.

ה. חזית המבנה תחולק מבחינה ויזואלית לשניים באמצעות קביעת מגרעת בבינוי ברוחב 3 מ׳ לפחות ובעומק 2 מ׳ לפחות.

ו. יתוכננו כניסות נפרדות למגורים ולשטחי הציבור.

ז. לא יותרו שימושים טכניים ותפעוליים בחזית הבניין.

3. **תנועה וחניה:**

א. תקן חניה לרכב פרטי יהיה 1:1.

ב. תקן חניה לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה עפ״י התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.

ג. הכניסה לחניה תהיה במרווח הצידי המערבי ותהיה משותפת עם רמב״ם 21-23. תירשם זיקת הנאה הדדית לשם כך. רמפת החניה תחל בקו הבניין הקדמי ורוחבה לא יעלה על 3.2 מ׳.

ד. לא תתאפשר הגבהה של קומת המרתף, מעל למפלס הרחוב.

4. **מרחב ציבורי וסביבה:**

א. יוסר סימון העצים לכריתה בתחום הדרך המוצעת.

ב. יוגדר עומק אדמה גננית של 1.5 מ׳ לפחות ע״מ לאפשר נטיעת עצי צל. נטיעת עצים תעשה בהתאם למסמך מדיניות מחוז ת״א לנטיעות והגנה על עצים במרחב העירוני – דצמבר 2015.

ג. יוותרו לפחות 15% שטחים פנויים מעל ובתת הקרקע לטובת חלחול מי נגר משטח התכנית. התכסית הפנויה תרוכז ככל הניתן לאורך רחוב רמב״ם על מנת לאפשר נטיעות.

ד. בניה ירוקה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.

5. כללי:

א. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, לרבות השטחים הציבוריים המבונים, ירשמו על שם הרשות המקומית במסגרת טבלת האיחוד וחלוקה. הטבלאות יכנסו לתוקפן בשלב ההיתר.
לעניין הקומה המבונה, בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית.

ב. אישור תכנית דיגום ע"י המשרד להגנת הסביבה.

ג. קבלת אישור פקיד היערות וכן הסרת סימון עצים לשימור מחוץ לקו הכחול.

ד. יוסרו נושאים הסכמיים מהוראות התכנית, סעיפים הקובעים אחריות לביצוע ותנאים לאכלוס. יוסרו הפניות לתכניות, יוסרו נושאים שעניינם הנחיות מרחביות או כאלו שהעניקו סמכויות לאדריכל העיר או למחלקות העירייה.

ה. טבלאות או"ח יתוקנו בהתאם להחלטה זו בתיאום עם שמאי הועדה המחוזית.

ו. תיאום הוראות התכנית עם יועמ"ש הוועדה המחוזית.

ז. תיקונים טכניים בתיאום לשכת תכנון.

6. <u>תכנית - 503-0338665 : גב/627 -רמבם 23-21 -גבעתיים</u>

<u>רקע</u>:
תכנית נקודתית בשטח של 842 מ"ר בשכונת גבעת רמב"ם הכוללת זכויות לפי תמ"א 38 ואיחוד שתי חלקות. התכנית הופקדה כתכנית בסמכות מקומית לפי סעיף 23 לתמא/ 38 ובעקבות הכרעה של ועדת הערר המחוזית בנושא הסמכות הועברה ע"י הועדה המקומית עם בקשה לאימוץ הליכים. התכנית כוללת איחוד וחלוקה בהסכמה לטובת הריסת 2 מבנים הכוללים 11 יח"ד סה"כ ובמקומם הקמת בנין אחד הכולל 26 יח"ד ב- 7.5 קומות. לאורך רחוב רמב"ם מוצעת זיקת הנאה ברוחב 2.4 מ' לטובת הרחבת המדרכה.

<u>הוחלט</u>: להפקיד מחדש את התכנית לאחר שתתוקן ובתנאים הבאים:

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

א. 26 יח"ד בשטח עיקרי ממוצע של 85 מ"ר. סה"כ שטחים עיקריים למגורים 2,210 מ"ר. שטח שירות עילי – 940 מ"ר. תותר המרה של עד 10% בין השטחים באישור הוועדה המקומית.

ב. 30% מסך יח"ד יהיו יח"ד קטנות בשטח עיקרי של עד 63 מ"ר.

ג. לכל יח"ד תוקצה מרפסת בשטח עיקרי ממוצע של 12 מ"ר. צירוף שטח המרפסת לשטח הדירה יהווה סטיה ניכרת.

ד. תתאפשר הקצאת שטח של עד 80 מ"ר שטחים עיקריים עבור מועדון דיירים. ייקבע כי שטחים שלא ינוצלו למטרה זו לעת הוצאת ההיתר, יתכלו.

ה. השימושים יהיו מגורים, מועדון דיירים, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים הנלווים לשימוש למגורים, חזית מסחרית ושטחי ציבור מבונים בקומת הקרקע.

ו. בקומת הקרקע יוקצה שטח ציבורי מבונה בסך של 130 מ"ר עיקרי לשימושי רווחה, קהילה, תרבות וחינוך. ככל שהשימוש יהיה לגן ילדים תתוסף חצר כנדרש.

ז. בחזית לרחוב רמב"ם תיקבע חזית מסחרית פעילה בשטח עיקרי של עד 150 מ"ר. השימושים יהיו מסחר קמעוני, בתי קפה, מסעדות, משרדים ושימושים מעין ציבוריים.

2. בינוי:

א. מס' הקומות 8.5 (קרקע+ 7 + קומת גג חלקית).

ב. זכות הדרך תורחב ב-2.4 מ'.

בקומת הקרקע בלבד קו הבניין הקדמי יהיה 3.6 מ', כאשר 2 מ' מתוך המרווח הקדמי, הגובלים ביעוד הדרך, יסומנו בזיקת הנאה ויהוו הרחבה של המדרכה.
קו הבניין הקדמי לקומות הטיפוסיות - 1.6 מ'. קווי הבניין הצידיים - 3 מ'. קו בניין אחורי - 5 מ'.
תותר הבלטת מרפסות של 1.6 מ' לקו בניין קדמי ואחורי.

ג. קומת הגג תיקבע בנסיגה של 3 מ' מקו בניין קדמי ו – 2 מ' מקו בניין אחורי.
ד. לשימוש המסחר בלבד תתאפשר בניה בקו צידי מערבי אפס.
ה. חזית המבנה תחולק מבחינה ויזואלית לשניים באמצעות קביעת מגרעת בבינוי ברוחב 3 מ' לפחות ובעומק 2 מ' לפחות.
ו. יתוכננו כניסות נפרדות למגורים ולשטחי הציבור.
ז. לא יותרו שימושים טכניים ותפעוליים בחזית הבניין.

3. תנועה וחניה:
א. תקן חניה לרכב פרטי יהיה 1:1.
ב. תקן חניה לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.
ג. הכניסה לחניה תהיה במרווח הצידי המזרחי ותהיה משותפת עם רמב"ם 25-27. תירשם זיקת הנאה הדדית לשם כך. רמפת החניה תחל בקו הבניין הקדמי ורוחבה לא יעלה על 3.2 מ'.
ד. לא תתאפשר הגבהה של קומת המרתף, מעל למפלס הרחוב.

4. מרחב ציבורי וסביבה:
א. יוסר סימון העצים לכריתה בתחום הדרך המוצעת.
ב. יוגדר עומק אדמה גננית של 1.5 מ' לפחות ע"מ לאפשר נטיעת עצי צל. נטיעת עצים תעשה בהתאם למסמך מדיניות מחוז ת"א לנטיעות והגנה על עצים במרחב העירוני – דצמבר 2015.
ג. יוותרו לפחות 15% שטחים פנויים מעל ובתת הקרקע לטובת חלחול מי נגר משטח התכנית. התכסית הפנויה תרוכז ככל הניתן לאורך רחוב רמב"ם על מנת לאפשר נטיעות.
ד. בניה ירוקה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.

5. כללי:
א. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, לרבות השטחים הציבוריים המבונים, ירשמו על שם הרשות המקומית במסגרת טבלת האיחוד וחלוקה. הטבלאות יכנסו לתוקפן בשלב ההיתר.
לעניין הקומה המבונה, בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית.
ב. אישור תכנית דיגום ע"י המשרד להגנת הסביבה.
ג. קבלת אישור פקיד היערות.
ד. יוסרו נושאים הסכמיים מהוראות התכנית וסעיפים הקובעים אחריות לביצוע. יוסרו הפניות לתכניות, יוסרו נושאים שעניינם הנחיות מרחביות או כאלו שהעניקו סמכויות לאדריכל העיר או למחלקות העירייה.
ה. טבלאות או"ח יתוקנו בהתאם להחלטה זו, בתיאום עם שמאי הועדה המחוזית.
ו. תיאום הוראות התכנית עם יועמ"ש הועדה המחוזית.
ז. תיקונים טכניים בתיאום לשכת תכנון.

7. <u>תכנית - 503-0475319 : גב/מק/650 טייבר 49-51 גבעתיים</u>

<u>הוחלט</u>: לשוב ולדון בתכנית.

8. תכנית - 507-0559450 : תא/ מק/ 4694 - נחלת בנימין 13 תל אביב

רקע:

תכנית בשטח של כ- 0.6 דונם חלה על מבנה ברחוב נחלת בנימין 13 בתל אביב. מדובר במבנה המכונה "בית הגמלים" על שם העיטור בחזית המבנה. המבנה תוכנן ע"י אדר' דב הרשקוביץ בשנת 1923, וניצב במרכזו של רחוב נחלת בנימין כחלק ממקבץ בניינים לשימור המהווים את ליבת הבניה האקלקטית של תל אביב הקטנה.

המבנה נקבע לשימור בהגבלות מחמירות בתכנית השימור תא/2650/ב, קרי ללא תוספת בניה.

המבנה תוכנן במקורו לשלב מגורים ומסחר ובו פסאז' מסחרי המאפשר מעבר מנחלת בנימין, דרך החנויות, אל רחוב אלנבי, אך לאורך השנים הפסאז' נאטם וכך גם המעבר לרחוב אלנבי.

התכנית הופקדה בסמכות מקומית ביום 17.1.19.

מוצע בתכנית המופקדת (מונה 17):

שימוש מלונאות עם חזית מסחרית בקומת הקרקע כלפי רחוב נחלת בנימין, ומסחר/תעסוקה בפסאז' המקורה. התכנית מציעה תוספת 2 קומות וקומת גג בנסיגה וכן תוספת אגף אחורי לכל גובה המבנה. עד 60 יחידות דיור מלונאיות. סך זכויות הבניה מוצעות מעל הקרקע 1,980 מ"ר, ו- 914 מ"ר בתת הקרקע ב- 2 קומות מרתף.

החצר הפנימית הקיימת מוצעת כמעבר ציבורי רציף מרחוב נחלת בנימין אל האגף האחורי דרך אטריום בגובה 4 קומות. התכנית קובעת זיקת הנאה להולכי רגל ברוחב 2 מ' בחזית רחוב נחלת בנימין. וכן מתן פטור מתקן חניה עפ"י תכנית השימור תא/ 2650/ ב.

התכנית נקבעה **טעונה אישור השר בשל העדר סמכות**, מאחר והתכנית מבקשת להוסיף שטחים ע"ג מבנה שנקבע לשימור בהגבלות מחמירות לפי תכנית השימור תא/2650/ב .

ביום 15.1.20 החליטה הוועדה המקומית לבקש מהוועדה המחוזית לאמץ את הליך הפקדת התכנית, לשמוע את ההתנגדויות לתכנית ולאשר את התכנית בהתאם לשינויים הבאים: (כולל תיקון החלטה מיום 12.2.20):

> הועדה המקומית מבקשת מהועדה המחוזית לאמץ את הליך הפקדת התוכנית, ולשמוע את ההתנגדויות ולאשר את התוכנית בהתאם לשינויים הבאים:
>
> "התוכנית תתוקן כך שתכלול תוספת בניה בהיקף 2 קומות על גבי המבנה לשימור (סה"כ 5 קומות וקומה חלקית נוספת על גבי הגוש העורפי החדש, תוך שמירה על העקרונות הבאים:
>
> 1. הגדלה משמעותית של הנסיגה ל- 5.5 מ' ממעקה הגג כך שהתוספת לא תבלוט מרחוב נחלת בנימין.
> 2. תוספת מ"ר בהיקף שלא יעלה על היקף המטרים שנקבע בדיונים הקודמים 1980 מ"ר סה"כ.
> 3. קירוי הפסאז' על מנת להפחית את נפח הבניה על המבנה בקומות החדשות.
> 4. השארת הגדרת המבנה כמבנה לשימור בהגבלות מחמירות, תוך הוספת הערה המאפשרת מימוש הזכויות במגרש בהיקף שלא יעלה על התכנון המוצע. (יתרת השטחים לניוד ובמידה ותהיה תשמש לניוד עתידי).

הוחלט: להפקיד את התכנית לאחר שתתוקן ובתנאים הבאים:

פרוטוקול הצעות החלטה מישיבת מליאה מספר
<u>שהתקיימה ביום 21.12.2020 במשרדי הוועדה המחוזית ת״א</u>

1. המבנה ייקבע כ- ״מבנה לשימור״ (ללא הגבלות מחמירות), כהגדרתו בתכנית השימור תא/ 2650/ ב.

2. **שטחי בניה עיקריים, שימושים ומס׳ יח״ד:**
א. יעוד הקרקע: ״מלונאות״ וחזית מסחרית לאורך רחוב נחלת בנימין.
ב. שימושים: מלונאות מסחר ותעסוקה בקומת הקרקע, ומלונאות ביתר קומות המבנה. בתת הקרקע שימושים מלונאות מסחר ואחסנה.
ג. זכויות בניה: 1,775 מ״ר עיקרי מעל הקרקע, סך השטחים ברוטו מעל הקרקע ללא שינוי – 1,980 מ״ר. בתת הקרקע, 457 מ״ר שטחים עיקריים.
ד. מס׳ יח״ד מלונאיות: עד 60 יחידות.
ה. תותר תוספת מרפסות בשטח כולל של 6 מ׳ עיקרי בקומה ד׳ בחזית המבנה, בהתאמה למרפסות המקריות.
ו. תוספת זכויות בניה מעבר לנקבע בתכנית זו, תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
ז. שימוש שלא למלונאות בקומות מעל קומת הקרקע יהווה סטייה ניכרת לתכנית.

3. **בינוי:**
א. 5 קומות (כולל קומת קרקע) וקומה חלקית בתוספת עורף הבניין. בנוסף, 2 קומות בתת הקרקע.
ב. גובה הקומות הנוספות - עד 3.3 מ׳ ברוטו.
ג. גובה המבנה עד 23 מ׳ (כולל מעקה גג).
ד. בקומות החדשות תיקבע בחזית המבנה נסיגה של 4.5 מ׳ מקונטור המבנה הקיים.
ה. קירוי הפסאג׳ יתאפשר בקומות החדשות בלבד.
ו. חלחול והחדרת מי נגר – תיוותר תכסית פנויה על קרקעית ותת-קרקעית של 15% משטח המגרש לצורך חלחול ונטיעות, ללא פתרונות חלופיים.
ז. יחידות למלונאות יהיו בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות.
ח. לא יותקנו מונים יחידתיים ביחידות האירוח למים/חשמל/גז ותשתיות אחרות.

4. **שימור:**
א. המבנה לשימור ישופץ וישוקם בהתאם להוראות תכנית השימור תא/ 2650/ ב׳ – נספח ג׳ - עבודות במבנים לשימור - תנאים לביצועם.
ב. היתר הבניה יהיה בהינף אחד לביצוע השימור ותוספות הבניה.
ג. תיק התיעוד יצורף כמסמך רקע למסמכי התכנית. תנאי להיתר בניה יהיה השלמת ועדכון תיק התיעוד, לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
ד. יוגש כתנאי להפקדה כתב שיפוי בהתאם לבקשת הועדה המקומית נוכח העובדה שמדובר בתכנית שימור שהוגשה על ידי יזם פרטי.

5. **תנועה וחניה:**
תקן חניה לרכב – אפס.

6. **כללי:**
א. יבוטל סעיף 4.1.2 א׳ (3) בהוראות לעניין ניוד זכויות.
ב. יחס בין תכניות: תכנית זו היא שינוי לתכנית תא/2650/ב ביחס לסעיפים המפורטים בתכנית. בנוסף, היחס לתכנית תא/ 44, תא/ ג ו- תא/ ע יהיה שינוי.
ג. יבוטל סעיף 6.2 בהוראות ״תנאים לאכלוס״ ובמקומו יקבע:
תנאי להיתר בניה יהיה הבטחת ביצוע השימור במבנה לשימור בהתאם לתיק התיעוד ועפ״י הנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו. יוצא היתר אחד למגרש אשר יכלול את כל מרכיבי השימור והמלונאות.
ד. יבוטל סעיף סעיפים 6.2 (2). סעיף 6.2 (3) יקבע כתנאי להיתר בניה.
ה. יוסרו הפניות למחלקות בעירייה ונושאים המוסדרים בחקיקה. יוסרו ההערות לטבלה 5.

ו. תיאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המחוזית.
ז. תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת תכנון.

9. תכנית - 507-0157305 : מתחם טרה בנחלת יצחק תא/4068

רקע:

התכנית בשטח של כ-23 דונם, ממוקמת בפינת הרחובות מוזס ויגאל אלון, וגובלת בדרך נתיבי איילון, ובמגרש חח"י מדרום. כיום בשטח התכנית קיימים מבנים עד 5 קומות בשימושי משרדים, מלאכה, מוסכים ותעשייה, ובכלל זה מפעל גז.

התכנית מציעה פיתוח והתחדשות בעוצמות בניה גבוהות בהתאם למיקומה המרכזי בלב המטרופולין, ובסמוך לתחנת רכבת ישראל, תחנת המטרו העתידית ולדרכים ראשיות. הבינוי כולל 4 מגדלים בני 40-65 קומות ובניה מרקמית עד 6 קומות לאורך רחוב יגאל אלון. השימושים המוצעים הם : מגורים (כ-630 יח"ד), משרדים בהיקף של כ-111,650 מ"ר ומבנים ומוסדות ציבור בייעוד קרקע ובשטחים מבונים בתוך המבנים בהיקף של כ-6,000 מ"ר עיקרי.

התכנית כוללת שלושה מתחמים לאיחוד וחלוקה. שני מתחמים במסלול של איחוד וחלוקה בהסכמה, ומתחם אחד ללא הסכמה, אשר מהווה מתחם עצמאי ללא תלות במתחמים האחרים.

החלטת הוועדה להפקיד את התכנית בתאריך 25.11.2019 התקבלה טרם ההחלטה להפקיד את תכנית תת"ל/ 101/ ב', ועם זאת כללה דרישה לתיאום עם חברת נת"ע לעניין המטרו (סעיף 9ה') לאור פרסום לפי סעיף 77-78 לחוק בדבר הכנת תכנית המטרו.

הות"ל החליטה להפקיד את תתל/ 101/ ב' בתאריך 22.07.2020.

חוו"ד נת"ע הועברה ביום 16.09.2020 ובה נדרשו שינויים בייעודי קרקע ובבינוי במסגרת תכנית זו. תתל/ 101/ ב' הופקדה במהלך חודש נובמבר 2020.

בהתאם להחלטתה במליאת חודש נובמבר, הוצגו בפני הוועדה משמעויות הבינוי כך שיכללו את מגבלות תתל/101/ב המופקדת.

הוחלט:

1. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם למגבלות תתל/101/ב' כמפורט להלן :

א. קווי בניין

1) תחום התת"ל/101/ב' יסומן בתשריט.

2) באזור המיועד לתחנה יוסרו כל ההוראות המאפשרות בניה מעל ומתחת לקרקע.

3) באזור המסומן בייעוד על פי תכנית מאושרת בתתל 101/ב' תתאפשר בניה מעל הקרקע בלבד.

ב. מספר קומות

1) יוסר מהוראות התכנית מספר קומות תת-קרקעי מקסימאלי.

2) סעיף 3א1 בהחלטה מיום 25.11.19 יתוקן כך שבתא שטח 100 יותרו עד 62 קומות ולגובה של 260 מ'.

3) סעיף 3א5 בהחלטה מיום 25.11.19 יתוקן כך שבתא שטח 200 יותרו עד 10 קומות ולגובה של 55 מ'.

ג. שימושים

1) סעיף 2.א(2) בהחלטת הוועדה מיום 25.11.19 יתווסף לייעוד מבני ציבור שימוש לוגיסטיקה על הקרקע ובתת הקרקע.

2) בתא השטח בייעוד מבני ציבור תתאפשר חניה ציבורית בלבד, תוך מתן זכות מעבר לרכב בין החניונים הגובלים, ככל ויידרש.

ד. זכויות בניה

יש לתקן סעיף 11 (טבלת הזכויות) בהוראות התכנית כדלקמן: זכויות הבניה המירביים העל-קרקעיים בתא שטח 200 בייעוד מבנה ציבור יהיו 18,000 מ"ר מירבי.

2. איכות הסביבה

סעיף 2.א.3 יתוקן כך שכל זמן שתחנת הדלק הסמוכה קיימת לא יותרו שימושים ציבורים הכוללים שהייה ארוכה כמפורט בתמא 18/4 סעיף 15.1(א)2.

3. תנאי להפקדה, השלמת תיאום עם רת"א לגובה המעודכן, ככל הנדרש.

4. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם לאמור (תשריט, נספח בינוי ונספח תנועה).

5. החלטת זו מתקנת את ההחלטה להפקדת התכנית מתאריך 25.11.2019 בהתאם למפורט לעיל.

____________________ ____________________

יו"ר הועדה מזכיר הועדה

10. תכנית - 504-0581934 : הר/2421א' - אפל - תוספת שטחים וקומות למבנה קיים

רקע:
התכנית חלה על שטח של כ-7.3 דונם וממוקמת ברחוב מדינת היהודים בחלקו הצפוני של אזור התעסוקה. מטרת התכנית להרחיב את שטחי התעסוקה של חברת אפל בישראל. בשטח התכנית קיימים כ-20,800 מ"ר, והתכנית מציעה להכפיל את זכויות הבניה בקירוב (כ-18,300 מ"ר), על ידי הוספת מגדל בן 30 קומות, המשתלב בבינוי הקיים בשטח התכנית. התכנית נדונה בוועדה המקומית בתאריך 27.11.2019, אשר החליטה להמליץ לוועדה המחוזית להפקידה בתנאים.
בתאריך 24.12.2018 החליטה הוועדה המחוזית על פרסום הודעה לפי סעיפים 77 ו – 78 לחוק, בדבר הכנת תכנית להתחדשות אזור התעסוקה המערבי, עוד החליטה הוועדה כי ניתנת אפשרות לקידום תכניות נקודתיות בתקופת הכנת התכנית בסך כולל של עד 125,000 מ"ר, כאשר הזכויות נקבעו בהתאם לתכנית המתאר המופקדת. בהמשך, קבעה הוועדה המחוזית קריטריונים וסדרי עדיפויות לקידום תכניות נקודתיות. עד כה החליטה הוועדה להפקיד תכניות בהיקף של כ-120,000 מ"ר. ביום 23.11.2020 החליטה הוועדה המחוזית לאפשר קידום תכניות נקודתיות בהיקף נוסף של 125,000 מ"ר.
תכנית זו עמדת בקריטריונים שנקבעו להלן:

1. יצירת מרחב ציבורי משמעותי ותרומה לחיזוק הרחוב:
התכנית שומרת על זיקות ההנאה כמו כן, התכנית מייצרת דופן רחוב מסחרית פעילה מלווה רחוב.
2. מדובר בתכנית נקודתית העומדת בסך הזכויות הניתן לקידום בשלב הביניים בהתאם להחלטות הוועדה המחוזית.
3. עירוב שימושים: התכנית כוללת עירוב שימושים, לרבות שטחי מסחר, ושטח ציבורי מבונה.

הוחלט: להפקיד את התכנית לאחר שתתוקן ובתנאים הבאים:

1. ייעודי קרקע:
ייעוד הקרקע בכל תחום התכנית יהיה תעסוקה, ובתא שטח 1003 תוגדר זיקת הנאה למעבר הציבור.

2. זכויות בניה ושימושים:
תכנית זו מוסיפה זכויות עיקריות בסך כולל של 18,589 מ"ר ביחס לתכנית המאושרת.
סך זכויות הבניה יהיה 54,556 מ"ר שטחים מירביים על-קרקעי שיתחלקו באופן הבא:

א. תעסוקה

1. סה"כ 51,356 מ"ר שטחים מירביים.
2. שימושים מותרים: משרדים ותעשיה עתירת ידע, מעבדות, מרפאות, אולמות כנסים ושימושי תעשיה שאין בהם מטרד סביבתי, לרבות שטחים לרווחת העובדים.
3. תותר האפשרות להמרת שטחי התעסוקה לשימוש מלונאי בלבד, בכפוף למפורט להלן:
(1) לא יותר פיצול בעלויות של היחידות המלונאיות, כל היחידות תהיינה בבעלות אחודה.
(2) לא יותקנו מונים יחידתיים ביחידות האירוח למים ו/או חשמל ו/או גז.
(3) שטחים משותפים במלון כגון חדר אוכל, בריכה, מועדון, חנויות וכד' לא ישויכו ליחידת אירוח ספציפית.
(4) הוראות אלו יוטמעו בהוראות התכנית בתיאום עם לשכת התכנון.

ב. מסחר

1. סה"כ 1,400 מ"ר מירבי.
2. קומת הכניסה תשמש כחזית פעילה לכיוון הרחוב לשימושי מסחר/שימושים בעלי אופי ציבורי ושטחי ציבור. תתוכנן דופן שקופה ופעילה לכיוון הרחוב הכוללת ריבוי פתחים.

ג. שטחים מבונים לצרכי ציבור

1. 1,800 מ"ר שטחים מירביים.
2. שימושים מותרים: בריאות, חינוך רווחה, תרבות, דת וקהילה.
3. השטחים המבונים לצרכי ציבור יוגדרו בקומות התחתונות (קומת הקרקע והקומה שמעליה).
4. לא תותר המרת שטחים אלו לשימושים אחרים, או ניודם.

ד. שטחי בינוי מירביים תת-קרקעיים: 32,760 מ"ר.
תותר המרת שטחי שירות לשטחים עיקריים בקומת המרתף העליונה עד 60% משטח הקומה, לשימושים המותרים בייעוד תעסוקה (למעט משרדים), מסחר, ושטחים מבונים לצרכי ציבור, ככל והשימוש אינו דורש שהייה ארוכת טווח, ושאינו בא על חשבון מערך היסעים המוזכרת בסעיף 6ד' להלן.
יתר השימושים המותרים בתת-הקרקע: חניה, מחסנים, שטחים תפעוליים, לוגיסטיקה, חדרים טכניים ומתקנים הנדסיים, מעבדות ומקלטים.

3. בינוי:

א. מס' הקומות 30 קומות, והגובה הכולל 142 מ' מעל פני הים.
ב. לא יותר שילוב של תעסוקה או מלונאות באותה הקומה.
ג. מיקום המסחר יתאפשר גם בקומות אחרות, ויאושר במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי כחלק משלב היתר הבניה.
ד. תכסית בינוי עילי מותרת: 60% משטח המגרש.

4. זיקת הנאה:

בשטח המסומן בזיקת הנאה תותר בניה בכפוף לאמור להלן ומתוך סך שטחי התעסוקה המפורטים לעיל בייעוד תעסוקה:
א. תותר בנית מרתפי חניה מתחת לפני הקרקע כחלק מחניון אחוד משני צידי השטח, ככל ואינו עולה מעל פני השטח המפותחים.
ב. בתחום המסומן בזיקת הנאה ישמר גובה פנוי מבינוי ממפלס הקרקע שלא יפחת מ-2 קומות, לכל רוחב זיקת ההנאה כמופיע בתשריט.
ג. תחום זיקת ההנאה יהיה פתוח לציבור ללא הגבלה בכל ימות השבוע ובכל שעות היממה.
ד. בבקשה לתוספת בניה יחוייב להרוס את המרתף העליון הנמצא בתחום זיקת ההנאה לאורך רחוב מדינת היהודים. בשטחים אלו תינתן זכות מעבר תת קרקעי למעבר תשתיות.

5. מרחב ציבורי סביבה ותשתיות:

א. מתקנים הנדסיים ימוקמו בתת הקרקע בלבד.
ב. לפחות 30% משטח הגגות יהיו ירוקים וישמשו כחלק ממערך ניהול הנגר.
ג. ניהול מי נגר:
1. 20% אחוז משטח המגרש נדרש להיות פנוי מבינוי לצרכי חלחול והחדרת מי נגר.
2. לתכנית יצורף נספח ניהול נגר בהתאם להנחיות הבאות:

נפח הנגר היממתי לניהול בשטח התכנית יעמוד לפחות על 75% מנפח הנגר היממתי הנוצר בשטח התכנית בתקופת חזרה של 1:50 שנה, ויחושב באמצעות מחשבון מינהל התכנון. תכנון מערכות מי הנגר להבטחת מניעת הצפות והגנה על שטחים מבונים יתייחס להנחיות תמ"א 1 או בהתאם למסמך מדיניות לניהול נגר עירוני של מינהל התכנון.
אמצעי ניהול הנגר ייקבעו בהתאם להמלצות הנספח ויוטמעו במסמכי התכנית.
הנוסח הסופי של הסעיף יתואם עם היועצת המשפטית ומתכננת המחוז.

6. תנועה וחניה:

א. תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף לאזור א' מוטה מתע"ן לפי התקנות, ויהיה תקן מקסימאלי.
ב. תקן חניה 0 לתוספת הזכויות מכח תכנית זו.
ג. החניה תהיה חניה ציבורית כמשמעותה בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה).

ד. נספח התנועה המנחה יכלול הצגת פתרון פיזי למערך היסעים בקומת המרתף העליונה, בתיאום עם לשכת התכנון.
ה. תקן חניה לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה ויהיה תקן מינימלי.
ו. נספח התנועה והחניה יעודכן בהתאם להנחיות ממשרד התחבורה לעריכת נספחים כולל תקן החניה כמוזכר לעיל, שביל האופניים וחתך הדרך אשר יתואמו עם גורמי המקצוע ברשות המקומית.

7. תנאים להיתר בניה:

א. בהיתרי הבניה יבחנו חתכי רחובות, שבילי אופניים, מדרכות ונטיעת עצי צל במרחב הציבורי, בהתאם למסמך המדיניות של הוועדה המחוזית. בהתאם, יוסר מהוראות התכנית הסעיף הדורש תכנית עיצוב אדריכלי.
ב. תנאי להיתר בניה לשימוש מלונאי יהיה רישום הערת אזהרה בדבר ייעוד לשימוש מלונאי בלבד, לחלק המלונאי של הפרויקט.
ג. תנאי להיתר בניה לשימוש מלונאי יהיה הבטחת עמידה בתקנים הפיזיים לתכנון וסווג מתקני אכסון של משרד התיירות, לעניין הפרדת השימושים, ולעמידה בהוראות תמא/ 12/ 1.
ד. תנאי להיתר בניה יהיה אישור משרד הביטחון ורת"א לסימון תאורת אזהרה ותנאים להקמת עזרים לצרכי בניה.
ה. תנאי להיתר בניה: פתרון קצה לביוב.
ו. תנאי להיתר בניה: תחילת ביצוע נת"צ לאורך רחוב אבא אבן או פתרון חלופי להיקפי השימוש בתח"צ שיאושר על ידי משרד התחבורה.

8. כללי:

א. שם התכנית ישונה ל: "מדינת היהודים 62, הרצליה. (הר/2421א')".
ב. סוג התכנית ישונה לתכנית מתאר מקומית.
ג. הטמעת הערות המשרד להגנת הסביבה בתיאום עם לשכת התכנון.
ד. יוסרו הפניות למחלקות העיריה וכן הוראות הקובעות אחריות ביצוע. יוסרו התייחסות לחישוב שטחים נקודתי ולמניין קומות, יוסרו הפניות לחקיקה ותקנות, סעיף היטל השבחה, וכן הוראות המפנות להסכמים.
ה. הערות 5 ו-6 לטבלה 5 בכל הנוגע לשטחי ציבור יוסרו.
ו. סעיף 6.14 יוסר ובמקומו יבוא: השטחים הציבוריים לרבות הקומה המבונה לצרכי ציבור יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית.
ז. תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת תכנון לרבות התאמה לנוהל מבא"ת.
ח. תיאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המחוזית.

11. <u>תכנית - 504-0695304 : הר/2455 - החושלים 11- אזור התעסוקה</u>

<u>רקע:</u>

התכנית שבנדון חלה על שטח של כ-4.5 דונם וממוקמת ברחוב החושלים באזור התעסוקה המערבי בעיר הרצליה. בתחום התכנית חלה תכנית הר/1900 והר/1/1900.
התכנית מציעה הריסת מבנה קיים בן 3 קומות, והקמת מבנה בעירוב שימושים לתעסוקה/מלונאות, שטחים מבונים לצרכי ציבור ומגורים תוך הגדלת זכויות הבניה להיקף כולל של כ-18,450 מ"ר על-קרקעי, למבנה בן 10 קומות. הבינוי המוצע כולל קומת קרקע מסחרית, שטחים מבונים לצרכי ציבור בהיקף של כ-750 מ"ר ו-53 יח"ד קטנות עד 50 מ"ר. התכנית נדונה בוועדה המקומית בתאריך 20.03.2019, אשר החליטה להמליץ לוועדה המחוזית להפקידה בתנאים.

תאריך 24.12.2018 החליטה הוועדה המחוזית על פרסום הודעה לפי סעיפים 77 ו – 78 לחוק, בדבר הכנת תכנית להתחדשות אזור התעסוקה המערבי, עוד החליטה הוועדה כי ניתנת אפשרות לקידום תכניות נקודתיות בתקופת הכנת התכנית בסך כולל של עד 125,000 מ"ר, כאשר הזכויות נקבעו בהתאם לתכנית המתאר המופקדת. בהמשך, קבעה הוועדה המחוזית קריטריונים וסדרי עדיפויות לקידום תכניות נקודתיות. עד כה החליטה הוועדה להפקיד תכניות בהיקף של כ-120,000 מ"ר. ביום 23.11.2020 החליטה הוועדה המחוזית לאפשר קידום תכניות נקודתיות בהיקף נוסף של 125,000 מ"ר.

תכנית זו עמדת בקריטריונים שנקבעו כמפורט להלן:

1. יצירת מרחב ציבורי משמעותי ותרומה לחיזוק הרחוב:
התכנית שומרת על זיקות ההנאה כמו כן, התכנית מייצרת דופן רחוב מסחרית פעילה מלווה רחוב.
2. מדובר בתכנית נקודתית העומדת בסך הזכויות הניתן לקידום בשלב הביניים בהתאם להחלטות הוועדה המחוזית.
3. עירוב שימושים: התכנית משלבת שימושים מעורבים, לרבות יח"ד קטנות מיוחדות ושטח ציבורי מבונה.

<u>הוחלט</u>:
התכנית עומדת ברוב הקריטריונים שנקבעו בהחלטת הוועדה מחודש מרץ 2019 לקידום תכניות בשלב הביניים למעט קריטריון הצירים הראשיים, אך היא בעלת תרומה ציבורית למרחב בו היא ממוקמת ובסמיכות לתחנת רק"ל של הקו הירוק הנמצא בביצוע, מציעה תכנון איכותי וראוי, ומקדמת את חידוש אזור התעסוקה.

לאור האמור לעיל, **מחליטה הוועדה:**

להפקיד את התכנית לאחר שתתוקן ובתנאים הבאים:

1. **זכויות בניה, שימושים, מס' יח"ד:**
תכנית זו מוסיפה זכויות עיקריות בסך כולל של 7,304 מ"ר ביחס לתכנית המאושרת.
סך זכויות הבניה יהיה 18,457 מ"ר שטחים מירביים על קרקעיים שיתחלקו באופן הבא:

א. <u>מגורים</u>

1. 3,690 מ"ר שטחים מירביים. לא יותר ניוד שטחים מעל הקרקע לתת הקרקע.
2. מס' יח"ד: עד 53 יח"ד. גודל יח"ד יהיה בשטח מרבי של עד 50 מ"ר מירבי.
3. מספר יח"ד, גודל יח"ד והאפשרות לאיחוד יח"ד יוגדרו כסטייה ניכרת מתכנית זו.
4. בנוסף, יותרו שטחי מרפסות בשטח של עד 12 מ"ר ליח"ד. צירוף שטח המרפסת לשטחי הדירה יהווה סטיה נכרת מתכנית זו.

ב. <u>תעסוקה ומסחר</u>

1. סה"כ 14,004 מ"ר שטחים מירביים.
2. תותר האפשרות להמרת שטחי התעסוקה לשימוש מלונאי בלבד, בכפוף למפורט להלן:
(1) לא יותר פיצול בעלויות של היחידות המלונאיות, כל היחידות תהיינה בבעלות אחודה.
(2) לא יותקנו מונים יחידתיים ביחידות האירוח למים ו/או חשמל ו/או גז.
(3) שטחים משותפים במלון כגון חדר אוכל, בריכה, מועדון, חנויות וכד' לא ישויכו ליחידת אירוח ספציפית.
(4) הוראות אלו יוטמעו בהוראות התכנית בתיאום עם לשכת התכנון.

ג. <u>שטחים מבונים לצרכי ציבור</u>

1. 547 מ"ר שטחים מירביים לשימוש חינוך, תרבות, דת, קהילה או רווחה. שטחים אלו יוגדרו בקומות התחתונות (קומת הקרקע והקומה שמעליה).

2. בנוסף לאמור, 13,050 מ"ר שטחים מירביים בתת-הקרקע לשימושי חניה, אחסנה, תפעול, לוגיסטיקה ומתקנים טכניים.

2. בינוי:

א. מס' הקומות: 10 קומות, והגובה הכולל 50 מ' מעל הכניסה הקובעת.
ב. קומת הכניסה תשמש כחזית פעילה הכוללת דופן שקופה ופעילה וריבוי פתחים לכיוון הרחוב לשימושי מסחר/מבנה ציבורי.
ג. לא יותר שילוב של תעסוקה/ מגורים ו/ או מלונאות באותה הקומה.
ד. יוסרו הוראות בדבר סגירות חורף מהוראות התכנית.

3. תנועה וחניה:

א. תקן החניה:
תקן החניה למגורים – תקן חניה 0.
תקן החניה ליתר השימושים, יהיה בהתאם לתקן התקף לאזור א' מוטה מתע"ן לפי התקנות ויהיה תקן מקסימאלי, ובכל מקרה לא תתווספנה חניות מעבר לקיים והמאושר.
ב. לא תתאפשר הצמדה של מקומות החניה, החניה תהיה חניה ציבורית כמשמעותה בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה).
ג. נספח התנועה המנחה יכלול הצגת פתרון פיזי למערך היסעים בקומת המרתף העליונה, בתיאום עם לשכת התכנון.
ד. תקן חניה לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה ויהיה תקן מינימלי.
ה. נספח התנועה והחניה יעודכן בהתאם להנחיות ממשרד התחבורה לעריכת נספחים לרבות תקן החניה כמוזכר לעיל, שביל האופניים וחתך הדרך, אשר יתואמו עם גורמי המקצוע ברשות המקומית.

4. ניהול נגר:

לפחות 30% משטח הגגות יהיו ירוקים וישמשו כחלק ממערך ניהול הנגר. הוראות התכנית יכללו את הפירוט הבא:

א. 20% אחוז משטח המגרש נדרש להיות פנוי מבינוי לצרכי חלחול והחדרת מי נגר.
ב. יעד מינימלי לניהול נגר בתחום התכנית יקבע לעת היתר בניה בהתאם למאפייני התכנית ויעמוד על 50% מעובי גשם יממתי בתקופת חזרה של 1:50 שנים, ביחס לתכסית הבינוי ומקדם הנגר בקרקע (כ-260 מ"ק).
ג. תכנון מערכות מי הנגר להבטחת מניעת הצפות והגנה על שטחים מבונים יתייחס להנחיות תמא/ 1.
ד. במסגרת הבקשה להיתר הבנייה יפורטו שיטות התפעול והתחזוקה של אמצעי ניהול הנגר הכלולים בו, לרבות אמצעי פיקוח ובקרה.

5. תנאים להגשת היתר בניה:

א. בהיתר הבניה יבחנו בין היתר חתכי רחובות, שבילי אופניים, מדרכות ונטיעת עצי צל במרחב הציבורי, בהתאם למסמך המדיניות של הוועדה המחוזית. בהתאם, יוסר מהוראות התכנית הסעיף הדורש תכנית עיצוב אדריכלי.
ב. תנאי להיתר בניה לשימוש מלונאי יהיה רישום הערת אזהרה בדבר ייעוד לשימוש מלונאי בלבד, לחלק המלונאי של הפרויקט.
ג. תנאי להיתר בניה לשימוש מלונאי יהיה הבטחת עמידה בתקנים הפיזיים לתכנון וסווג מתקני אכסון של משרד התיירות, לעניין הפרדת השימושים, ולעמידה בהוראות תמא/ 12/ 1.
ד. תנאי להיתר בניה: פתרון קצה לביוב.
ה. תנאי להיתר בניה: תחילת ביצוע הקו הירוק בתחומי הרצליה או פתרון חלופי להיקפי השימוש לתח"צ שיאושר על ידי משרד התחבורה.

6. כללי:

א. סוג התכנית ישונה לתכנית מתאר מקומית.
ב. הטמעת הערות המשרד להגנת הסביבה בתיאום עם לשכת התכנון.
ג. יוסרו הפניות למחלקות העיריה וכן הוראות הקובעות אחריות ביצוע.
ד. תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת תכנון לרבות התאמה לנוהל מבא"ת.
ה. תיאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המחוזית.

12. תכנית - 504-0556753 : המנופים 1 - הר/2409

רקע:
התכנית שבנדון חלה על שטח של כ-2 דונם וממוקמת ברחוב המנופים באזור התעסוקה המערבי בעיר הרצליה. התכנית המאושרת היא תכנית הר/1900 המאושרת משנת 2003.

התכנית מציעה הגדלת זכויות הבניה בהיקף כולל של כ-4,100 מ"ר עיקרי מ-4 קומות במצב הקיים למבנה בן 10 קומות, תוך עירוב שימושים לתעסוקה, שטחים מבונים לצרכי ציבור ומגורים של 25 יח"ד קטנות עד 50 מ"ר. התכנית נדונה בוועדה המקומית בתאריך 17.04.2018, אשר החליטה להמליץ לוועדה המחוזית להפקידה בתנאים.

תאריך 24.12.2018 החליטה הוועדה המחוזית על פרסום הודעה לפי סעיפים 77 ו – 78 לחוק, בדבר הכנת תכנית להתחדשות אזור התעסוקה המערבי, עוד החליטה הוועדה כי ניתנת אפשרות לקידום תכניות נקודתיות בתקופת הכנת התכנית בסך כולל של עד 125,000 מ"ר, כאשר הזכויות נקבעו בהתאם לתכנית המתאר המופקדת. בהמשך, קבעה הוועדה המחוזית קריטריונים וסדרי עדיפויות לקידום תכניות נקודתיות. עד כה החליטה הוועדה להפקיד תכניות בהיקף של כ-120,000 מ"ר. ביום 23.11.2020 החליטה הוועדה המחוזית לאפשר קידום תכניות נקודתיות בהיקף נוסף של 125,000 מ"ר.

תכנית זו עמדת בקריטריונים שנקבעו כמפורט להלן:
1. יצירת מרחב ציבורי משמעותי ותרומה לחיזוק הרחוב: התכנית שומרת על זיקות ההנאה כמו כן, התכנית מייצרת דופן רחוב מסחרית פעילה מלווה רחוב.
2. מדובר בתכנית נקודתית העומדת בסך הזכויות הניתן לקידום בשלב הביניים בהתאם להחלטות הוועדה המחוזית.
3. עירוב שימושים: התכנית משלבת שימושים מעורבים, לרבות יח"ד קטנות מיוחדות ושטח ציבורי מבונה.

הוחלט:
התכנית עומדת ברוב הקריטריונים שנקבעו בהחלטת הוועדה מחודש מרץ 2019 לקידום תכניות בשלב הביניים למעט קריטריון הצירים הראשיים, אך היא בעלת תרומה ציבורית למרחב בו היא ממוקמת ובסמיכות לתחנת רק"ל של הקו הירוק הנמצא בביצוע, מציעה תכנון איכותי וראוי, ומקדמת את חידוש אזור התעסוקה.

לאור האמור לעיל, **מחליטה הוועדה:**

להפקיד את התכנית לאחר שתתוקן ובתנאים הבאים:

1. **זכויות בניה, שימושים, מס' יח"ד:**
תכנית זו מוסיפה זכויות עיקריות בסך כולל של 3,882 מ"ר ביחס לתכנית המאושרת.
סך זכויות הבניה יהיה 14,024 מ"ר שטחים מירביים שיתחלקו באופן הבא:
א. <u>מגורים</u>
1) 1,814 מ"ר שטחים מירביים. לא יותר ניוד שטחים מעל-הקרקע לתת-הקרקע.
2) מס' יח"ד: עד 25 יח"ד. גודל יח"ד יהיה בשטח מרבי של עד 50 מ"ר.
3) מספר יח"ד, גודל יח"ד והאפשרות לאיחוד יח"ד יוגדרו כסטייה ניכרת מתכנית זו.
4) בנוסף, יותרו שטחי מרפסות בשטח של עד 12 מ"ר ליח"ד. צירוף שטח המרפסת לשטחי הדירה יהווה סטייה נכרת מתכנית זו.

ב. תעסוקה ומסחר
1. סה"כ 6,911 מ"ר שטחים מירביים.
2. תותר האפשרות להמרת שטחי התעסוקה לשימוש מלונאי בלבד, בכפוף למפורט להלן:
   1) לא יותר פיצול בעלויות של היחידות המלונאיות, כל היחידות תהיינה בבעלות אחודה.
   2) לא יותקנו מונים יחידתיים ביחידות האירוח למים ו/או חשמל ו/או גז.
   3) שטחים משותפים במלון כגון חדר אוכל, בריכה, מועדון, חנויות וכד' לא ישויכו ליחידת אירוח ספציפית.
   4) הוראות אלו יוטמעו בהוראות התכנית בתיאום עם לשכת התכנון.

ג. שטחים מבונים לצרכי ציבור
430 מ"ר שטחים מירביים לשימוש חינוך, תרבות, דת, קהילה או רווחה. שטחים אלו יוגדרו בקומות התחתונות (קומת הקרקע והקומה שמעליה).

2. בינוי:
א. מס' הקומות: 10 קומות, והגובה הכולל 50 מ' מעל הכניסה הקובעת.
ב. קומת הכניסה תשמש כחזית פעילה הכוללת דופן שקופה ופעילה וריבוי פתחים לכיוון הרחוב לשימושי מסחר/מבנה ציבורי.
ג. לא יותר שילוב של תעסוקה/ מגורים ו/ או מלונאות באותה הקומה.

3. מרחב ציבורי סביבה ותשתיות:
א. מתקנים הנדסיים לא ימוקמו בשטח הציבורי, אלא בתת הקרקע של המבנה בלבד.
ב. ניהול נגר: הוראות התכנית יכללו את הפירוט הבא:
1. 20% אחוז משטח המגרש נדרש להיות פנוי מבינוי לצרכי חלחול והחדרת מי נגר.
2. יעד מינימלי לניהול נגר בתחום התכנית יקבע לעת היתר בניה בהתאם למאפייני התכנית ויעמוד על 50% מעובי גשם יממתי בתקופת חזרה של 1:50 שנים, ביחס לתכסית הבינוי ומקדם הנגר בקרקע (כ-130 מ"ק).
3. תכנון מערכות מי הנגר להבטחת מניעת הצפות והגנה על שטחים מבונים יתייחס להנחיות תמ"א 1.
4. במסגרת הבקשה להיתר הבנייה יפורטו שיטות התפעול והתחזוקה של אמצעי ניהול הנגר הכלולים בו, לרבות אמצעי פיקוח ובקרה.

4. תנועה וחניה:
א. תקן החניה:
תקן החניה למגורים יהיה 0.
תקן החניה ליתר השימושים יהיה בהתאם לתקן התקף לאזור א' מוטה מתע"ן לפי התקנות ויהיה תקן מקסימאלי, ובכל מקרה לא תתווספנה חניות מעבר לקיים והמאושר.
ב. לא תתאפשר הצמדה של מקומות החניה, החניה תהיה חניה ציבורית כמשמעותה בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה).
ג. נספח התנועה המנחה יכלול הצגת פתרון פיזי למערך היסעים בקומת המרתף העליונה, בתיאום עם לשכת התכנון.
ד. תקן חניה לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה ויהיה תקן מינימלי.
ה. נספח התנועה והחניה יעודכן בהתאם להנחיות ממשרד התחבורה לעריכת נספחים כולל תקן החניה כמוזכר לעיל, שביל האופניים וחתך הדרך אשר יתואמו עם גורמי המקצוע ברשות המקומית. יוסר חיבור רחוב המנופים לרחוב ישעיהו לייבוביץ.

5. תנאים להגשת היתר בניה:

א. בהיתר הבניה יבחנו בין היתר חתכי רחובות, שבילי אופניים, מדרכות ונטיעת עצי צל במרחב הציבורי, בהתאם למסמך המדיניות של הוועדה המחוזית. בהתאם, יוסר הסעיף הדורש תכנית עיצוב אדריכלי.
ב. בתוספת בניה – היתר בניה יותנה בשדרוג מפלס הקרקע כך שיהיה נגיש לרחוב בצורה מלאה.
ג. תנאי להיתר בניה לשימוש מלונאי יהיה רישום הערת אזהרה בדבר ייעוד לשימוש מלונאי בלבד, לחלק המלונאי של הפרויקט.
ד. תנאי להיתר בניה לשימוש מלונאי יהיה הבטחת עמידה בתקנים הפיזיים לתכנון וסווג מתקני אכסון של משרד התיירות, לעניין הפרדת השימושים, ולעמידה בהוראות תמא/ 12/ 1.
ה. תנאי להיתר בניה: פתרון קצה לביוב.
ו. תנאי להיתר בניה: תחילת ביצוע הקו הירוק בתחומי הרצליה או פתרון חלופי להיקפי השימוש לתח"צ שיאושר על ידי משרד התחבורה.

6. כללי:
א. סוג התכנית ישונה לתכנית מתאר מקומית.
ב. הטמעת הערות המשרד להגנת הסביבה בתיאום עם לשכת התכנון.
ג. יוסרו הפניות למחלקות העיריה וכן הוראות הקובעות אחריות ביצוע. יוסרו תנאים לאכלוס, סעיף היטל השבחה, וכן סעיף 6.11 יוסר מהוראות התכנית וכן הוראות המפנות להסכמים. יוסרו הפניות לתכנית הר/ 1900.
ד. תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת תכנון לרבות התאמה לנוהל מבא"ת.
ה. תיאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המחוזית.

מ"מ יו"ר הוועדה

מזכיר הוועדה