

**מסמך החלטות מישיבת מליאה מספר 893
שהתקיימה ביום 7.9.2020 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

תת 2020-1043

תקציר סעיפים:

1. נושא - מחוז-תל-אביב(5) : אישור פרוטקולים - ועדה מחוזית תל אביב
2. נושא - מינויים / 1 : מינויי חברים לועדות משנה
3. תכנית - 507-0623314 : תא/1/4677 אופטושו-ליוויק
4. תכנית - 507-0126417 : תא/4140 - רוקח אבן גבירול
5. תכנית - 506-0592766 : רג/1528 שימור מרקם שכונת קריית בורוכוב
6. תכנית - 506-0290858 : רג/340/ג/90 תכנית לשימור אתרים ברמת גן
7. נושא - תסקיר-השפעה-הר-2202 : הנחיות להכנת תסקיר השפעה על הסביבה - הר/2202
8. תכנית - 508-0792382 : מתחם מגורים-רח' חנה סנש
9. תכנית - 508-0792358 : רח' השקד- קרית אונו
10. תכנית - 502-0825307 : בי/3/664- מתחם הריביירה הרחבת שימושי תיירות
11. תכנית - תמא/47/ג/3/1 : תחנת משנה סירקין

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

הוחלט: לאשר פרוטקולים מישיבות המליאה מס' 891 מיום 20.7.2020 ומישיבה מס' 892 מיום 3.8.2020.

2. נושא - מינויים / 1 : מינויי חברים לועדות משנה

הוחלט: בהמשך לכתבי המינוי הקבועים שהועברו ע"י שר הפנים, הוועדה ממנה חברים וממלאי מקום לוועדות המשנה הבאות:

ועדת משנה ב' להתנגדויות לפי סעיף 11 לחוק:

מר כרמל שאמה הכהן	-	חבר
מר אסף הראל	-	מ"מ חבר
מר מוטי ששון	-	מ"מ חבר
מר סרג' קורשיא	-	מ"מ חבר

ועדת משנה א' לפי סעיף 11 ב' לחוק:

מר מוטי ששון	-	חבר
מר אסף הראל	-	מ"מ חבר
מר סרג' קורשיא	-	מ"מ חבר

**מסמך החלטות מישיבת מליאה מספר 893
שהתקיימה ביום 7.9.2020 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

ועדת משנה לעררים עפ"י סעיף 11 א' לחוק:

גבי ליאת שוחט	-	חברה
מר אבירם גרובר	-	מ"מ חבר

ועדה להתחדשות עירונית לפי סעיף 11 א' 4 לחוק:

1. מר אסף הראל	-	חבר
מר משה פדלון	-	מ"מ חבר
2. מר כרמל שאמה הכהן	-	חבר
גבי ליאת שוחט	-	מ"מ חבר

לעניין תכנית החלה בתחומה של רשות מקומית שנציגה הוא חבר בוועדה המחוזית, ייבחר אותו חבר כאחד משני הנציגים האמורים.

3. תכנית - 507-0623314 : תא/1/4677 אופטושו-ליוויק

רקע:

התכנית מקודמת ביוזמת הוועדה המקומית לטובת מתן מענה למצוקת הדיירים במתחם מצבם הפיזי של המבנים אשר נמצאים כיום במצב ירוד הגובלים בנתיבי איילון אינו מיטבי ודורש את הריסתם. התוכנית מציעה מנגנון של בינוי מתחם מגורים על מגרש ציבורי פנוי המשמש כמגרש כדורגל בשכונה ולאחר מכן פינוי המבנים והריסתם לטובת שטח ציבורי פתוח ושטח למוסדות ומבני ציבור.

הוחלט: להפקיד את התכנית לאחר שתתוקן ובתנאים הבאים:

1. התכנית חורגת מתכנית המתאר תא/5000 בהיבט מגבלת הגובה והרח"ק המקסימלי. הוועדה סבורה כי מדובר בתכנית ראויה המשיגה מטרה חשובה של שיפור תנאי מגוריהם של התושבים וחלופה ראויה במקום המבנים הקיימים אשר מצויים במצב פיזי רעוע ובצמידות לנתיבי האיילון ועל תוואי העתידי של המטרו, כל זאת בהליך של התחדשות עירונית, תוך מתן מענה לצרכים ציבוריים נדרשים לשכונת קריית שלום-באמצעות בינוי למבני ציבור, ויצירת שטחים ציבוריים פתוחים. התכנית ממוקמת בסמוך לתוואי המטרו והיא תואמת את מדיניות הציפוף לאורך צירי המתע"ן של הוועדה המחוזית.

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

א. מגורים

(1) זכויות בניה:

22,465 מ"ר שטחים עיקריים. בנוסף, 4,020 מ"ר למרפסות, צירוף שטח המרפסת לשטח הדירה יהווה סטייה ניכרת לתכנית.

(2) מס' יח"ד: 335 יח"ד.

(3) 20% מיח"ד תהיינה יח"ד קטנות בשטח כולל של עד 68 מ"ר.

(4) שטח ממוצע ליח"ד: 67 מ"ר שטחים עיקריים.

מסמך החלטות מישיבת מליאה מספר 893
שהתקיימה ביום 7.9.2020 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

- 5) ניתן יהיה להקים מרחבים מוגנים קומתיים במקום מרחבים מוגנים דירתיים. ככל שיוקמו מרחבים מוגנים קומתיים במקום מרחבים מוגנים דירתיים, יתווספו 8 מ"ר שטח עיקרי לכל דירה, במקום ממ"ד.
- 6) שטחי ציבור מבונים (שטחי רצפות לצרכי ציבור): 1,000 מ"ר שטחים עיקריים בתא שטח 101 בקומת הקרקע ו/או בקומה א' של המבנה הגובל ברח' ישראל גורי. שימושים: חינוך, קהילה, רווחה, בריאות וספורט.
- ב. חזית מסחרית: 760 מ"ר שטחים עיקריים בדופן הפונה לדרך קיבוץ גלויות.
- ג. מבני ציבור: 14,880 מ"ר בתא שטח בגודל של כ-5 דונם, בנוסף, 1,488 מ"ר שטחי מסחר כשטח נלווה אשר ימוקמו בחלק הדרומי של השצ"פ בתא שטח 201, תוך מזעור הפגיעה בעצים הקיימים, ותתאפשר רציפות שביל אופניים, בתיאום עם לשכת התכנון.
- ד. השימושים בשטחי הציבור (בשטח החום) יהיו כדלקמן: חינוך, קהילה, בריאות ורווחה, תרבות וספורט, משרדי הרשות העירונית, ושירותי מינהל וחירום עירוניים.

3. בינוי:

- א. בתא שטח 101 יהיה בינוי מרקמי של עד 10 קומות ב-3 מבנים, ומגדל בן-31 קומות בדופן רח' ישראל גורי.
- ב. בדופן דרך קיבוץ גלויות תסומן זיקת הנאה ברוחב של 1.5 מ' לפחות שתפותח כמדרכה לרווחת הציבור, רוחבה של המדרכה אשר כוללת את זכות הדרך וזיקת הנאה לא יפחת מ-6 מ'.
- ג. גובה קומת הקרקע יהיה עד 5.5 מ'. גובה קומה טיפוסית יהיה עד 3.3 מ'.
- ד. בשטח הפתוח בתא שטח 101 תקבע זיקת הנאה לטובת הציבור בגודל של 1,000 מ"ר לכל הפחות, לכל אורך שעות היממה. זיקת הנאה תסומן בתשריט התכנית, בסמכות הוועדה המקומית לשנות את תפרוסת זיקת הנאה בתכנית לעיצוב אדריכלי, ובלבד שישמר גודל זיקת הנאה.
- ה. המרחק בין המבנים בתא שטח 101 יהיה 8 מ' לכל הפחות.
- ו. מבנה הציבור בסמוך לרח' ליוויק יכלול 4 קומות, יותר בינוי בקו בניין "0" לכיוון השצ"פ והדרכים המקיפות.

4. מרחב ציבורי סביבה ותשתיות:

- א. השימושים בשצ"פ יפורטו ללא הפניה לתכניות.
- ב. המדרכות יפותחו ברצף עם השטחים הפתוחים, תיאסר הקמת גדרות בתחום תא שטח 101.
- ג. יוותר עומק אדמה גננית של 1.5 מ' מעל מרתפים לטובת נטיעות.
- ד. תיוותר תכסית על קרקעית ותת קרקעית פנויה מכל בינוי בשיעור של 15% משטח המגרש לצורך חלחול ונטיעות. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מוגננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים). רמפות כניסה לחניונים ושטחים המיועדים לסלילה ו/או ריצוף לא יחשבו במניין שטחי החלחול.
- ה. הבנייה בתחום התכנית תהיה בהתאם לתקן המעודכן לבנייה ירוקה.
- ו. הנושאים הסביבתיים יבחנו במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.
- ז. יוסרו הוראות הנוגעות למתקני ייצור אנרגיה.

5. תנועה וחניה:

- א. תקן חניה למגורים יהיה 1:0.8 או התקן הארצי התקף לעת מתן היתר הבנייה, הנמוך מבניהם. ליתר השימושים לפי התקן הארצי התקף לעת מתן היתר הבנייה.
- ב. תקן חניה לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה לפי התקן הארצי התקף לעת מתן היתר הבנייה ויהיה מינימאלי.

מסמך החלטות מישיבת מליאה מספר 893
שהתקיימה ביום 7.9.2020 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

ג. הפריקה וטעינה והגישה לרכב תפעולי ופינוי אשפה תעשה בתת הקרקע.

6. תיאומים ואישורים – בתוך 21 יום מקבלת המסמכים:

- א. אישור פקיד היערות לנספח עצים בוגרים.
- ב. הטמעת הנחיות המשרד להגנת הסביבה, לרבות אישור תכנית דיגום, בתיאום עם לשכת התכנון.
- ג. הטמעת חו"ד יועצי הוועדה המחוזית לנושא סביבה בתיאום עם לשכת התכנון.
- ד. התכנית תובא לדיון בפני הולק"ו בנושא הקלה מקו בניין - מסע' הדרכים בתמא/ 1.

7. כללי:

- א. אם לא יוצא היתר בנייה תוך 7 שנים מיום אישור התכנית, תתכלה תכנית זו. ניתן להאריך תקופה זו ב-5 שנים נוספות בסמכות הוועדה המקומית.
- ב. יוסרו נושאים המוסדרים בחקיקה, הוראות הקובעות אחריות לביצוע סעיפים הדורשים אישור של גורמים או אנפים ברשות המקומית. כמו כן יוסרו תנאים לאכלוס.
- ג. תיאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המחוזית, לרבות סעיף האיחוד וחלוקה בהתאם להנחיות היועמ"ש.
- ד. תיקונים טכניים בתיאום לשכת התכנון.

4. תכנית - 507-0126417 : תא/4140 - רוקח אבן גבירול

רקע:

תכנית רוקח אבן גבירול – 507-0126417 נדונה במליאת הוועדה המחוזית ב-27.1.2020. הוועדה המחוזית בהחלטתה קבעה כי התכנית תובא לדיון בפני הולח"ף. הולח"ף בישיבתה ביום 29.7.2020 החליטה כדלקמן:

- 1. להוראות התכנית יתווסף כי תכנית העיצוב והפיתוח לתחום תאי שטח מס' 601,609,608,402,401,400 הכוללים את השצ"פ לאורך נחל הירקון המיכלים, תאושר על ידי הוועדה המחוזית.
- 2. להוראות התכנית ולטבלת שטחי הבנייה יתווספו שימושים בחניונים התת קרקעיים בהתאם להצעת עורכי התכנית, ולשיקול דעת הוועדה המחוזית: תשתית, אחסון ולוגיסטיקה. בשתי הקומות העליונות בתת הקרקע יתאפשרו בנוסף לכך אולמות כנסים ומתקני ספורט.

הוחלט: בהתאם להחלטת הולח"ף מיום 29.7.20 יקבע בהוראות התכנית כדלקמן:

- 1. תכנית העיצוב והפיתוח לתחום תאי שטח מס' 601,609,608,402,401,400 הכוללים את השצ"פ לאורך נחל הירקון והמיכלים, תאושר על ידי הוועדה המחוזית.
- 2. בתאי שטח 102 ו-103 ביעוד למבנים ומוסדות ציבור תתווסף האפשרות לשימוש בתת הקרקע במפלסים (1-) (2-) לטובת אולמות כנסים ומתקני ספורט.
- 3. בתאי שטח: 102, 103, 200, 302, 303, ו-501 יתווספו לשימושים המותרים בתת הקרקע: תשתיות, אחסון, ולוגיסטיקה.

5. תכנית - 506-0592766 : רג/1528 שימור מרקם שכונת קריית בורוכוב

רקע

תכנית קריית בורוכוב היא תכנית המייצרת מגבלות פיתוח בשכונה, בכדי לשמור על הערכים הייחודיים של המקום. התכנית נסקרה במסגרת סקר השימור הכלל עירוני, וזוהו בה מבנים לשימור ואיכויות ייחודיות במרקם הבנוי והפתוח. שטח התכנית כ-160 דונם, מכיל כ-1000 יח"ד כיום. במתחם פורסמה הודעה על הכנת תכנית ומגבלות להוצאת היתרי בניה לפי סעיפים 77-78 לחוק בשנת 2014, אלו חודשו מידי שנה בשנה, תוך עריכת תיקונים מסויימים ביחס למגבלות בשולי השכונה.

המרקם הינו מרקם ייחודי, ממזרח לרחוב בן גוריון, שנמצא על רצף של בניו נמוך ומצוי תחת לחצי פיתוח. תפיסת התכנית מבקשת לשמר את יחס השטחים הבנויים מול הפתוחים, ואת שטחי הציבור. עקרונות התכנית המנחים כפי שהוגשה ע"י הוועדה המקומית, לאחר הליך שיתוף ציבור, הינם: שמירה על בניו נמוך של 3 קומות בלב השכונה, הגבלת זכויות הבניה ומניעת האפשרות לתמא/38. שמירה על המרקם הפתוח, מבני הציבור וחתך הרחוב, תוך ביטול הרחבות ההיסטוריות לדרכים מכח תכנית רג/מק/340/ג/11 (שלא מומשו) ואפשרות לבניה של עד 7 קומות בשולי השכונה.



תיאומים שנערכו עם לשכת התכנון העלו 2 נושאים מהותיים:

1. הצורך בחלופת בניו משמעותית יותר לאורך בן גוריון, תוך בחינת המרחב הבנוי בין רחובות בן גוריון ומנחם, ומתוך התייחסות למדיניות הוועדה המחוזית לבניה לאורך צירי מתע"ן.
2. הצורך בפתרון תנועה שונה במתחם- תוך הצגת הרחבה חלקית של רחובות הטבעת, ע"מ לתת מענה לתוספת יח"ד בשולי השכונה והרחבת מדרכות. בחודש ינואר התקיים דיון ראשון להפקדה בו ביקשה הוועדה המקומית ארכה בכדי לבחון את הנושאים שעלו. בחודש מאי התקיים דיון נוסף, בו ביקשה הוועדה המקומית להעביר חו"ד שמאי מטעמה לתכנית. בחודש יוני 2020 התקיים דיון ובו התקבלה החלטה להעביר את התכנית לדיון חוזר בוועדה המקומית. עמדת מתכנתת המחוז הינה כי לא ניתן לבטל הפקעות ולהותיר בתוקפן תכניות שמוסיפות יח"ד במרקם.

הוחלט: להפקיד את התכנית לאחר שתתוקן ובתנאים הבאים:

1. בניו:

א. בלב השכונה-

מגורים- שימושים: מגורים, מועדון דיירים, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים הנלווים לשימוש למגורים וגני ילדים.

זכויות הבניה למגורים בלב השכונה- מס' הקומות- עד 3.5 קומות.

בתוספות בניה - שטח יח"ד בקומת הקרקע 111 מ"ר שטחים עיקריים ובקומה העליונה 151 מ"ר שטחים עיקריים.

בהריסה ובניה- 1220 מ"ר עיקרי למגרש בטיפוס עולים. 640 מ"ר שטחים עיקריים למגרש בטיפוס ותיקים. גודל יח"ד מינימלי 75 מ"ר.

מסמך החלטות משיבת מליאה מספר 893
שהתקיימה ביום 7.9.2020 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

- מבנ"צ** - שימושים: חינוך, בריאות, תרבות קהילה דת. יותרו עד 15% שימוש משני למסחר.
- שצ"פ** - בנוסף לשימושים המותרים, יוקצו עד 50 מ"ר עבור קיוסק.
- ב. **במקטע בן גוריון** - בין הרחובות בן גוריון ומנחם יקבע שטח שידרוש תכנית מפורטת כתנאי להיתר, שטח זה יחולק ל-4 חטיבות קרקע. חטיבה תהיה בשטח מינימלי של 1.8 ד'. לכל חטיבת קרקע ניתן לעשות תכנית מפורטת נפרדת.
- שימושים: מגורים, תעסוקה, קומה מבונה לצורכי ציבור ומסחר נלווה.
- תנאי להיתר בניה ראשון: הכנת תכנית למתחם כולו בהתאם להנחיות המפורטות:
- תותר בניה מרקמית עד 10 קומות, עם קומת מסחר לאורך בן גוריון. הבינוי יקבע בגבהים משתנים במטרה לגשר על הטופוגרפיה הקיימת.
 - יחוייב איחוד מגרשים ואיחוד כניסות לחניות, לרבות זיקת הנאה משותפת בתת הקרקע.
 - זכויות בניה: 30 יח"ד לדונם, שטח יח"ד ממוצעת 80 מ"ר שטח עיקרי ועוד 25 מ"ר שטחי שירות.
- 40% מסך יח"ד יהיו עבור דיור מכליל: יח"ד עד 65 מ"ר, דיור מוגן, דיור בהישג יד לפי דין. בכל חטיבת קרקע כ-300 מ"ר לתעסוקה ומסחר. כמו כן יוקצו 300 מ"ר כקומה מבונה לצורכי ציבור. תקבע חזית פעילה לבן גוריון. התעסוקה תכלול שימושים מעין ציבוריים.

2. מרחב ציבורי סביבה ותשתיות:

- א. לפחות 15% משטח כל מגרש ישאר פנוי מבניה עילית ותת קרקעית, לצורך חלחול.
- ב. בניה חדשה במתחם תעמוד בתקן בניה ירוקה.

3. שימור:

- א. יסומנו לשימור אתרי הנוף-שד' השחרור, שד' נחשון וגן אלקס.
- ב. סעיף 4.3 מבנ"צ: תתווסף הוראה כי במבנים אלו יותרו שימושים שלא יהוו פגיעה במבנה.
- ג. סעיף 4.4 שצ"פ: טיפול בשטחים פתוחים באתר נופי, יעשה בהתאם לתיק תיעוד.
- ד. סעיף 6.2 שימור: אישור תיק תיעוד מלא כתנאי להגשת בקשה להיתר בניה למבנה לשימור. השימור בהתאם לתיק התיעוד. יתווספו הנחיות בינוי, שימור ותחזוקה למבני הציבור והנחיות לטיפול ושיקום אתרי נוף לשימור, על בסיס תיק תיעוד מתחמי/נופי, שיציג את מאפייני השדרות הגן והצמחיה.
- ה. תנאי להיתר הבניה למבנ"צ או לשצ"פ יהיה הכנת תכנית פיתוח לשצ"פים והשלמת תיק התיעוד הנופי.
- ו. תיק התיעוד המתחמי יקבע כמסמך רקע, בהתאם להנחיות מנהל התכנון.

4. תנועה וחניה:

- א. רחוב מנחם- רוחב הדרך 11.5 מ', עם הרחבה מצד מערב. מדרכות של 3 מ' לפחות.
- ב. רחובות פברייגט וגרנדוס - רוחב הדרך 10 מ', עם הרחבה של 1 מ' מכל צד. מדרכות של 3 מ' לפחות.
- ג. תחוייב הרחבת דרך בן גוריון ב-5 מ'. לא תתאפשרנה כניסות לרכב מרח' בן גוריון, למעט משד' השחרור.
- ד. דרכים פנימיות (צפון דרום) וסמטאות יפתח וגדעון כמסומן בתשריט -רוחב הדרך 6 מ', ביעוד דרך. יובהר כי רוחב דרך זה הינו ייחודי למתחם לשימור בו ישנה חשיבות לשמירת המרקם, ולביטול הרחבות הדרכים.
- ה. העלאה והורדה של משתמשי מבני הציבור במזרח התכנית, מרחוב עוזיאל בלבד.
- ו. יסומנו שבילי אופניים לאורך רחובות בן גוריון ועוזיאל.

מסמך החלטות משיבת מליאה מספר 893
שהתקיימה ביום 7.9.2020 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

ז. במקטע בן גוריון:

- תקן חניה לתעסוקה ולמסחר יהיה לפי התקן התקף או 1:240 - המחמיר מבניהם, תקן החניה למגורים 0.6. לשאר השימושים לפי התקן התקף לעת מתן היתר הבנייה.
- תקן חניה לרכב דו גלגלי יהיה לפחות לפי תקן החנייה הארצי התקף לעת מתן היתר הבנייה.
- גישה לרכב תפעולי ולפריקה וטעינה תהיה בתת הקרקע בלבד.

5. תיאומים ואישורים - בתוך 21 יום מקבלת המסמכים:

- א. הטמעת חו"ד יועצי לשכת התכנון ובתיאום עם לשכת התכנון לנושא תנועה, סביבה ושימור.
- ב. הטמעת חו"ד רשות העתיקות ונת"ע לעניין שטחה המערבי של התכנית, בתיאום עם לשכת התכנון.

6. כללי:

- א. תנאי להפקדה יהיה הגשת נספח תנועה וסקר עצים במרחב הציבורי, לרבות סימון עצים בוגרים שישולבו במסמכי התכנית.
- ב. תיאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המחוזית, לרבות ביטול הפניות לתכניות קודמות ולתמא/38. יובהר בהוראות התכנית כי מדובר בתכנית לפי סעיף 23 לתמא/38.
- ג. התכנית תהווה שינוי לתכנית רג/מק/340/ג/9, רג/מק/340/ג/11, רג/מק/340/ג/33.
- ד. האתרים לשימור ואתרי הנוף יפורסמו לפי התוספת הרביעית לחוק.
- ה. תיקונים טכניים בתיאום לשכת התכנון, לרבות תוספת טבלה 5.
- ו. תיאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המחוזית.

6. תכנית - 506-0290858 : רג/340/ג/90 תכנית לשימור אתרים ברמת גן

רקע:

התכנית הינה תכנית שימור כלל עירונית לעיר ר"ג. מטרתה, לקבוע הוראות ותנאים להבטחת שימור ושיקום המורשת הבנויה והנופית של העיר רמת גן. התכנית חלה על כל מרחב העיר, אותו היא מחלקת ל- 19 מתחמים לשימור וקובעת בו אתרי נוף ומבנים לשימור, תוך הגדרת הוראות לפיתוח ושימור המתחמים. במסגרת התכנית הוגדרו 112 אתרי נוף ו-287 מבנים לשימור, מתוכם: 16 מבנים לשימור א', 215 מבנים לשימור ב', 26 מבנים לתיעוד ושילוט בלבד, ו-30 מבנים שנהבועו לשימור בתכנית אחרת.



התכנית תשמש כמנוף להתחדשות עירונית, לחזק את הייחודיות של העיר ולאפשר חשיפת הציבור לאתרי השימור שהינם בעלי חשיבות היסטורית, אדריכלית, נופית ועירונית, תוך החייאה כלכלית ותרבותית של מרכז העיר. מדובר בתכנית מפורטת, שנערכה בהתאם לתוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה ולפי סעיף 23 לתמא 38. התכנית הינה תוצר של עבודה משותפת של הוועדה המקומית והמחוזית, ובליווי המועצה לשימור אתרים, שנמשכת זה עשור, שכללה: הכנת סקר שימור ואישור רשימת מבנים בוועדת השימור, לאחר מכן, פרסום הודעה על הכנת תכנית וקביעת תנאים להוצאת היתרים לפי סעיפים 77, 78 לחוק. תנאים אלו חודשו שנה בשנה, במשך 6 שנים, תוך שינויים ברשימת המבנים ואתרי הנוף.

הוועדה מחליטה:

- א. יו"ר הוועדה תפנה לשר לצורך הארכת התנאים למתן היתרי בניה מכח סעיף 78 לחוק, למשך חצי שנה נוספת או עד הפקדה בפועל של התכנית, המוקדם מבניהם.
- ב. יתקיים דיון נוסף בנוגע לתמריצי השימור. בדיון זה תוצג תוספת אחודה הכוללת מספר מצומצם של דרגות שימור.
- ג. להפקיד את התכנית לאחר שתתוקן ובתנאים הבאים:

1. בינוי, שימושים וניוד זכויות:

א. הבינוי יתאפשר ב- 3 חלופות:

- חלופה א': תוספת קומות שאינה עולה על מס' הקומות הקיים במבנה לשימור, מתוכן לפחות אחת מקומות התוספת בנסיגה מחזיתות הבניין.
- חלופה ב': עיבוי המבנה ותוספת קומות בנסיגה של 5 מ' מחזית המבנה לשימור ועד לסך כולל של 7.5 קומות.
- חלופה ג': תוספת קומה מלאה מעל מבנה לשימור בן שתי קומות, ותוספת שתי קומות מלאות מעל מבנה לשימור בן שלוש קומות או יותר, ומעליהן תוספת יתרת הקומות בנסיגה של 5 מ' ועד לסך כולל של 7.5 קומות.

מסמך החלטות מישיבת מליאה מספר 893
שהתקיימה ביום 7.9.2020 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

בחלופות ב' ו-ג' תותר עליה ל- 7 קומות ו-2 חצאי קומות עליונות בנסיגה.

- ב. במבנים צמודי קרקע - מס' הקומות הכולל המותר עד מס' הקומות המותר ע"פ תכניות מאושרות.
- ג. תוספת יחיד אחת מעבר למאושר בתב"ע (כולל תוספת ממי"ד ומחסן), יתאפשר ניצול זכויות בנייה בלתי מנוצלות ככל וקיימות, בחינה סופית של אופי תוספת הבניה והריסתם של חלקי מבנה תהיה לעת מתן היתר בניה, בכפוף לממצאי תיק התיעוד.

שימושים:

- א. השימושים המותרים באתרים לשימור יהיו עפ"י תכניות מאושרות במקרקעין. בחזית המבנה המסומן לשימור יתאפשרו בנוסף לשימושים המאושרים גם השימושים הבאים: בית-קפה, בית אוכל, חנויות, מרכז מידע, מרכז מבקרים, סטודיו וגלריה לאומנים, חלל תצוגה ומוזיאון וכן שימושים דומים הפתוחים לקהל הרחב ותומכי תיירות בהתאם לתכנית המתאר.
- ב. בניין לשימור ובו חזית מסחרית שאינה שימוש מותר בתכנית התקפה, תתאפשר תוספת שימוש למסחר.
- ג. בבחינת השימושים ישקלו ההיבטים הבאים: התאמת השימוש לסביבתו ואי פגיעה בערכי השימור של האתר.

הוראות בנוי ומניעת פגיעה באתר לשימור:

- א. במבנים לשימור בדרגה ב', הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר פירוק חלקי מבנה לצורך תכנון מיטבי של תוספות הבנייה המותרות במגרש, בכפוף לקבלת המלצת ועדת השימור כי הפגיעה בערכי השימור היא מידתית ומאוזנת.
- ב. באתרים לשימור שנקבעו להריסה בתכניות מפורטות, תבוטל הוראת ההריסה.
- ג. הריסת מבנה לשימור בדרגה ג' מותנת בהגשת תיק תיעוד מקדים ואישורו על ידי ועדת השימור. חובת פרסום תיק התיעוד באתר העירייה והצבת שילוט היסטורי באתר בתאום עם יחידת השימור. השילוט יכיל קישור לאתר האינטרנט העירוני.
- ד. כל מימוש זכויות במגרש ובו מבנה לשימור, מותנה בהבטחת ביצוע השימור.
- ה. בבניינים לשימור שבהם הוצא היתר למימוש תמא/ 38 לפני אישור תכנית זו, לא יתווספו זכויות בניה מכח התכנית.

2. רשימת אתרים ומבנים:

- א. התכנית תחול על 112 אתרים נוף ו- 281 מבנים לפי החלוקה הבאה: 15 מבנים לשימור א' 200 מבנים לשימור ב', 36 מבנים לתיעוד ושילוט בלבד, ו-30 מבנים שנקבעו לשימור בתכנית אחרת.
- ב. על מבנים שנקבעו לשימור בתכנית אחרת יתווספו הסעיפים הנוגעים לשימושים כקבוע בתכנית זו.
- ג. מרשימת המבנים יוסרו אתרים מס' 277-282, במפת המתחמים יוסר מתחם 18-תה"ש.
- ד. ברשימת המבנים תשונה דרגת השימור ל-11 מבנים, כדלקמן:

(1) יוספי 7	- דרגת שימור ב'
(2) מקדונלד 12	- דרגת שימור ג'
(3) הפרסה 3	- דרגת שימור ג'
(4) הרצל 32	- דרגת שימור ג'
(5) סמטת המעלות 7	- דרגת שימור ג'
(6) ארלוזורוב 49	- דרגת שימור ג'
(7) לאן 14 ב'	- דרגת שימור ג'
(8) מעלה הבנים 15 (מעלה השחר 17)	- דרגת שימור ג'
(9) ירושלים שד' 36	- דרגת שימור ג'

מסמך החלטות מישיבת מליאה מספר 893
שהתקיימה ביום 7.9.2020 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

- 10) מנחם יצחק 6 - דרגת שימור ג'
- 11) דרך לוד - דרגת שימור ג'

ה. יוסרו הוראות הקובעות שינוי דרגת שימור.
ו. לרשימת אתרי הנוף יתווספו: הפארק הלאומי, הספארי, נחל כופר ומלוא תחום נחל הירקון.

3. מתחמים ואתרים לשימור:

- א. תנאי לביצוע כל עבודה במרחב הציבורי המיועד לשימור ע"פ תכנית זו, לרבות אתרי הנוף, יהיה הכנת תכנית נופית בהתבסס על תיק תיעוד.
- ב. ככל שהועדה המקומית תכין מסמכי מדיניות, עליה להתייחס להיבטי השימור הכלולים תכנית זו.
- ג. מתחמי לב העיר (1-3): הועדה המקומית תכין מסמך עיצוב אדריכלי ונופי במתחמים אלו, על בסיס תיק תיעוד. המסמך יכלול התייחסות למרחב הציבורי בדגש על ערכי טבע, נוף ומורשת ולנושאים הבאים: גני הפסגות, השדרות, הטופוגרפיה, המבטים מהגבעות והבניה לגובה, ותוך התייחסות לזווית הנצפות אותה מבוקש לשמור מגני הפסגה.
- ד. הועדה המקומית תכין ותפרסם הנחיות מרחביות בהתאם להוראות סעיף 145 ד למתחמים לשימור, אשר יטפלו בנושאים הקשורים למרחב הציבורי, לרבות פיתוח המרחב הפיסי הפתוח ופרטי הצמחייה, ותוך מתן הנחיות לאי פגיעה בערכי האתר, תוך התייחסות לאזורים הגובלים באתרי נוף, בין אם הם בתוך המתחמים או מחוץ להם.
- ה. ההנחיות המרחביות לפי תכנית זו יועברו להיוועצות עם ועדת השימור טרם העברתן לאישור הועדה המקומית. ינתן דגש לממשקים בין הפרטי לציבורי (כגון: גדרות, שערים, עצים בוגרים בחצרות פרטיות, שבילי גישה וכניסות, לרבות כניסות לחניות, פרטי שילוט ומספרי בתים ועוד).
- ו. נספח המתחמים והאתרים לשימור יהיה מחייב לנושא סימון המבנים ואתרי הנוף. תינתן גמישות בגבולות המתחם. גבול המתחם יקבע לאחר הכנת תיק תיעוד.

4. שמאות מימוש זכויות במגרש אחר וניוד זכויות:

- א. תנאי להגשת תכניות מפורטות למימוש זכויות במגרש אחר או ניוד זכויות מכוח תכנית זו, יהיה אישור מסמך מדיניות עירונית לניוד הזכויות ע"י הועדה המקומית. מסמך המדיניות יתייחס לפריסה עקרונית של זכויות הבנייה ממבנים לשימור על פני האזורים השונים בעיר. האזורים הקולטים יהיו: הבורסה, צירי מתע"ן ומזרח העיר, אשר יסומנו במפת המתחמים.
- ב. תתוסף הוראה לפיה: תנאי להיתר בניה הצגת תכנית בינוי למיצוי הזכויות במגרש לרבות תמריצים, ורק אם השתכנעה הועדה כי לא ניתן לממשן יתאפשר ניוד זכויות למגרש אחר.
- ג. הוראותיה של תכנית עתידית לניוד זכויות יכללו את כל הגדרות והוראות השימור כמפורט בתכנית זו, וכן את המסמכים הבאים: תיק תיעוד, תשריט הכולל את האתר לשימור והמגרש הקולט, נספח משולב בינוי תנועה ונוף לאתר לשימור ולמגרש הקולט ונספח שמאי.

5. נוף וסביבה:

- א. באתרי הנוף לא ניתן לבטל או לצמצם שצ"פ קיים.
- ב. באתר נוף לא תותר כריתה או העתקה של עצים בוגרים למעט עצים חולים, מתים או מסוכנים בכפוף לאישור פקיד היערות לאחר קבלת סקר עצים ודוח אגרונום.

מסמך החלטות משיבת מליאה מספר 893
שהתקיימה ביום 7.9.2020 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

- ג. באתר נוף היה ונכרת או העותק עץ כאמור בסעיף ב' לעיל, תקבע חובת נטיעת עץ מאותו הזן במקומו.
- ד. בניה בסמיכות לאתר נוף הכלול במתחם לשימור, תבוצע בהתאם להנחיות המרחביות כאמור בסעיף ד3.
- ה. באתר לשימור יקבעו הוראות לשמירה על לפחות 15% שטחים מחלחלים, ללא בינוי עילי ותת קרקעי לניהול נגר.
- ו. תתוספנה הוראות לבניה ירוקה, ופיתוח גגות שטוחים של מבני ציבור כגגות מגווננים, בתיאום עם לשכת התכנון.

6. כללי:

- א. הטמעת חוו"ד יועצי לשכת התכנון ובתיאום עם לשכת התכנון לנושא שמאות ושימור.
- ב. תיאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המחוזית, לרבות ביטול הפניות לתכניות קודמות ולתמ"א 38. יוסרו נושאים הקבועים בחוק, הוראות הקובעות סמכות, אחריות לביצוע, נושאים הסכמיים, קיזוז עלויות וקרן שימור.
- ג. יחס בין תכניות- סעיף 1.6: התכנית משנה את התכניות הבאות: רג/מק/340/ג/9, רג/מק/340/ג/11, ו- רג/מק/340/ג/30.
- ד. ימחקו סעיפים: 4.1.1 (3-6), 6.4 א'12, 6.4 ב', 6.5, 6.6, 6.8, 6.12 (6), 6.18 (ב-ד).
- ה. תתוספנה ההגדרות הבאות בסעיף 1.9: אתר לשימור, אתר נוף לשימור, תיק תיעוד מקדים ומלא ודרגות שימור.
- ו. בסעיף 1.7 יוגדרו נספחי התכנית כמנחים, למעט תקנון, תשריט ונספח כלכלי שהינם מחייבים.
- ז. הפרסום יערך בהתאם לתוספת הרביעית. כל אתר לשימור הקבוע בתכנית זו יקבל הודעה אישית.
- ח. תיקונים טכניים בתיאום לשכת התכנון.
- ט. תיאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המחוזית.

7. נושא - תסקיר-השפעה-הר-2202 : הנחיות להכנת תסקיר השפעה על הסביבה -
הר/2202

רקע:

תכנית הר/2202 חלה על כל תחום החוף בתחום שיפוטה של הרצליה, מהגבול עם תל אביב בדרום ועד חוף השרון בצפון ומטרתה שיקום והרחבת החוף לתושבי הרצליה והמטרופולין, תוך חיזוק הקשר בין העיר והים, פיתוח מגוון חופים בשימת דגש על המאפיינים הייחודיים לכל מקטע, יצירת מערכת מוקדי פעילות למטרות תיירות נופש ופנאי והגנה על המצוק ועל בטיחות המשתמשים בחוף.

התכנית מחלקת את תחום החוף לשלושה מקטעים בהתאם לאופי החופים והפעילות המתקיימת בהם, המקטע הדרומי מהגבול עם תל אביב בדרום ועד המרינה בצפון, המאופיין ברצועת חוף מצומצמת המתרחבת ככל שמתקרבים לשובר הגלים במרינה, המקטע מרכזי מצפון למרינה ועד מלון השרון כאשר מקטע זה הוא המשמעותי ביותר מבחינת פעילות המתרחצים ומאופיין ברצועת חוף ברוב משתנה, והמקטע הצפוני עד לקצה גבול השיפוט של העיר המאופיין ברצועת חוף צרה ובאזורים מסוימים אף אינה קיימת.

מסמך החלטות משיבת מליאה מספר 893
שהתקיימה ביום 7.9.2020 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

בתאריך ה-21/1/2012 אישרה מליאת הוועדה המחוזית את ההנחיות לתסקיר השפעה על הסביבה לתוכנית חזית חוף הים במסגרתן נדרש בין השאר בחינת חלופה של חוף חולי ברוחב עד 40 מ' לאורך החוף בין המרינה לסדנא עלי.

הוחלט:

רצועת החוף בתחומי העיר הרצליה הינה רצועת חוף מהעמוסות במדינה. מיקומה של רצועת החוף בלב המטרופולין, הנגישות אליה ופעילות פנאי ונופש המתקיימות בה הופכת אותה למוקד משיכה מרכזי לאוכלוסיית המטרופולין ולמשאב ציבורי משמעותי ביותר במטרופולין תל אביב.

1. הוועדה סבורה כי ישנה חשיבות עליונה ביצירת רוחב חוף מספק שייתן מענה לפעילות המשתמשים בו, יאפשר רציפות תנועה לאורכו ויספק הגנה מיטבית על המצוק ובטיחות המשתמשים בחוף לאור השפעת עליית פני הים על התמוטטות המצוק.

לפיכך, מחליטה הוועדה על עדכון ההנחיות לתסקיר השפעה על הסביבה, כך שתבוטל הדרישה בסעיף 2.1 בהחיות לתסקיר ולפיה בקטע 3 ו-4 נדרשת בחינת חלופה של חוף חולי ברוחב של עד 40 מ' לכל אורך הקטע, ובמקומה תבוא דרישה לבחינת חוף ברוחב של 60-150 מ' לכל אורך קטע 3 ו-4.

2. לאור התקדמות התכנון ואישור תמא 9/13, התסקיר יכול גם תכנית לניטור לחוף ולמצוק ויתייחס לתחזוקת שוברי הגלים.

3. התסקיר יועבר גם לחברה הממשלתית להגנות מצוקי חוף הים התיכון.

8. תכנית - 508-0792382 : מתחם מגורים-רח' חנה סנש

רקע:

התכנית חלה בשטח של 5.34 דונם בחלקה הצפוני והוותיק של קריית אונו. בקרבת התכנית מצפון מצוי כביש "מכבית", מדרום שטח ציבורי ועליו בית כנסת, ממזרח וממערב שכונת מגורים ותיקה המשלבת בין בנייה צמודת קרקע לבניינים.

התכנית הינה תכנית מפורטת לשינוי יעוד ממסחר למגורים והריסת מבנים קיימים לטובת הקמת שלושה מבני מגורים בני 7 קומות הכוללים 66 יח"ד. כמו כן, מוצעת רצועת שצ"פ לאורך הרחוב והסדרה של דרך בהתאם לקיים בפועל. בנוסף מציעה התכנית זיקת הנאה למעבר רגלי בין שניים מהבניינים לטובת מעבר בציר מזרח מערב.

התכנית הוגשה בעבר ונדונה להפקדה במליאת הוועדה המחוזית ב – 22.5.17 אך נסגרה לאחר שלא מולאו תנאי ההפקדה עקב נושאים הסכמיים בין הוועדה המקומית והיזם. התכנית הנוכחית זהה לתכנית שהוחלט על הפקדתה והיא נדונה בוועדה המקומית ביום 12.11.19. התכנית נקלטה בלשכת התכנון ביום 11.2.20 ועמדה בתנאי סף ביום 17.5.20.

הוחלט: הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית לאחר שתתוקן ובתנאים הבאים:

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

מגורים

(1) 8,094 מ"ר שטחים עיקריים, מתוכם 792 מ"ר למרפסות ו – 240 מ"ר למועדון דיירים,

2,970 מ"ר שטחי שירות על קרקעיים ו – 5,700 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים.

מסמך החלטות מישיבת מליאה מספר 893
שהתקיימה ביום 7.9.2020 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

- (2) מס' יח"ד: 66 בשטח עיקרי ממוצע של 107 מ"ר ליח"ד.
- (3) 20% מסך יח"ד יהיו דירות קטנות, בשטח של עד 75 מ"ר כולל ממ"ד.
- (4) תתאפשר הקמת ממ"קים במקום ממ"דים. במקרה זה, ניתן יהיה להמיר שטח שירות לשטח עיקרי בהיקף של עד 8 מ"ר לכל יח"ד.
- (5) לכל יח"ד יוקצה מחסן בתת הקרקע בשטח ממוצע של 8 מ"ר וכן מרפסת שמש בשטח עיקרי ממוצע של 12 מ"ר. צירוף שטח המרפסת לדירה יהווה סטייה ניכרת לתכנית.
- (6) לכל בניין יוקצה מועדון דיירים בשטח של 80 מ"ר. שטח זה יירשם כרכוש משותף וכן ייקבע כי שטחים שלא ינוצלו למטרה זו לעת הוצאת ההיתר יתכלו.

2. בינוי ומרחב ציבורי:

- (1) תשריט המצב המוצע ונספח התנועה יציגו את הסדרת רחוב חנה סנש ע"י סימון דרך מוצעת במקטע הכלול בתחום התכנית.
- (2) זיקת ההנאה למעבר הולכי רגל בתא שטח 1 תורחב מ – 2 מ' ל – 6 מ' ותסומן כשביל ציבורי אשר יהווה את המשכו של השביל הציבורי הגובל ממערב בחלקה 379.
- (3) תחת השביל יותר מעבר כלי רכב, לצורך גישה לחניון, בתת הקרקע בלבד, בכפוף להותרת תכסית פנויה של לפחות 50% מתא השטח. לא תתאפשרנה חניות בשטח זה.
- (4) רוחב המדרכה לאורך רחוב חנה סנש לא יפחת מ – 3 מ'.
- (5) בתחום השצ"פ יתווסף שימוש לשביל אופניים. בחלקו הדרומי של השצ"פ תסומן זיקת מעבר לרכב לצורך גישה לחניון המגורים.

3. סביבה ותשתיות:

- (1) תישמר תכסית פנויה מעל ובתת הקרקע בהיקף של לפחות 15% משטח מגרש המגורים. התכסית הפנויה תרוכז, ככל הניתן, לאורך הרחוב על מנת לאפשר נטיעות.
- (2) יינטעו עצים, תוך יצירת צל רציף לרווחת הולכי הרגל לאורך המדרכות, בהתאם למסמך מדיניות מחוז ת"א לנטיעות והגנה על עצים במרחב העירוני – דצמבר 2015.

4. תנועה וחניה:

- (1) החניה תהיה בהתאם לתקן החניה הארצי התקף לעת הוצאת היתרי בניה. יוסרו הוראות הקובעות תקן חניה וחניות אורחים (סעיף 6.1, ס"ק 2-3)

5. תנאים למתן היתרי בניה:

- (1) סעיף 6.12 (1) יימחק. סעיף 6.12 (2) יועבר לתנאים למתן היתר בניה (לסעיף 6.8).
- (2) יימחקו ס"ק 2,3 מסעיף 6.8 הקובע תנאים למתן היתרי בניה.

6. תיאומים – בתוך 30 יום מקבלת המסמכים:

- (1) חו"ד רת"א ומשרד הביטחון לנושא גובה הבניה.
- (2) חו"ד עדכנית של פקיד היערות.

7. כללי:

- 1) סעיף 7.2 יתוקן כך שהתכנית תבוצע תוך 5 שנים עם אפשרות לוועדה המקומית להאריך את מימושה ב – 5 שנים נוספות.
- 2) תתווסף הוראה בנוגע לעמידה בהוראות תקן 413 ביחס לסיכונים סיסמיים.
- 3) תימחק הערה 5 לטבלת הזכויות המאפשרת תוספת קומות וזכויות בתת הקרקע.
- 4) יימחק סעיף 6.5 (2) בנושא סטיה ניכרת.
- 5) יימחקו סעיפים 6.6 (3) ו- 6.6 (4) מהוראות התכנית.
- 6) תיאום הוראות התכנית עם יועמ"ש הוועדה המחוזית, לרבות נוסח סעיף ההפקעה.
- 7) תיקונים טכניים בתיאום לשכת התכנון.

9. תכנית - 508-0792358 : רח' השקד - קריית אונו

רקע:

התכנית חלה בשטח של 2.8 דונם בחלקה הצפוני והוותיק של קריית אונו. התכנית ממוקמת בפינת הרחובות השקד ומרזוק ועזר ונמצאת בסביבת מגורים המשלבת בין בנייה צמודת קרקע ובניה רוויה ובקרב רחוב לוי אשכול ופארק שכונתי גדול.

בהתאם לתכנית התקפה (תממ/195) חלק מתחום התכנית מיועד למבנה מגורים בן 6.5 קומות הכולל 26 יח"ד וחלקו האחר למסחר בן 2 קומות. התכנית המוצעת הינה תכנית מפורטת המבקשת לאחד את המגרשים למגרש אחד למגורים הכולל 2 בניינים בני 5 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת כניסה עם סך של 46 יח"ד. בנוסף מוצעת חזית מסחרית לרחוב מרזוק ועזר ופינת רחוב השקד ושצ"פ בהיקף מצומצם.

התכנון הינו תוצאה של הסכמות שקודמו מול תושבי הסביבה ביחס לנפחי הבניה. התכנית נדונה להפקדה במליאת הוועדה המחוזית ב – 22.5.17 אך נסגרה לאחר שלא מולאו תנאי ההפקדה עקב נושאים הסכמיים בין הוועדה המקומית והיזום. התכנית הנוכחית זהה לתכנית שהוחלט על הפקדתה והיא נדונה בוועדה המקומית ביום 12.11.19. התכנית נקלטה בלשכת התכנון ביום 11.2.20 ועמדה בתנאי סף ביום 17.5.20.

הוחלט: הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית לאחר שתתוקן ובתנאים הבאים:

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

א. מגורים

- 1) 5,634 מ"ר שטחים עיקריים, מתוכם 552 מ"ר למרפסות ו – 160 מ"ר למועדון דיירים, 2,070 מ"ר שטחי שירות על קרקעיים ו – 5,100 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים.
- 2) מס' יח"ד: 46 יח"ד בשטח עיקרי ממוצע של 107 מ"ר ליח"ד.
- 3) 20% מסך יח"ד יהיו דירות קטנות, בשטח של עד 75 מ"ר כולל ממ"ד.
- 4) תתאפשר הקמת ממ"קים במקום ממ"דים. במקרה זה, ניתן יהיה להמיר שטח לשטח עיקרי בהיקף של עד 8 מ"ר לכל יח"ד.
- 5) לכל יח"ד יוקצה מחסן בתת הקרקע בשטח ממוצע של 8 מ"ר וכן מרפסת שמש בשטח עיקרי ממוצע של 12 מ"ר. צירוף שטח המרפסת לדירה יהווה סטיה ניכרת לתכנית.
- 6) לכל בניין יוקצה מועדון דיירים בשטח של 80 מ"ר. שטח זה יירשם כרכוש משותף וכן

**מסמך החלטות מישיבת מליאה מספר 893
שהתקיימה ביום 7.9.2020 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

ייקבע כי שטחים שלא ינוצלו למטרה זו לעת הוצאת ההיתר יתכלו.

ב. מסחר

300 מ"ר שטחים עיקריים ו- 30 מ"ר שטחי שירות על קרקעיים. 550 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים לטובת חזית מסחרית במבנה המגורים המערבי בתא שטח 1. שימושי המסחר יהיו: בתי קפה, מסעדות וחנויות.

ג. שטח רצפות מבונה לצרכי ציבור

150 מ"ר שטחים עיקריים על קרקעיים ו- 300 מ"ר חצר לטובת שימושי חינוך, תרבות, קהילה ודת, אשר ימוקמו בקומת הקרקע של מבנה המגורים המזרחי בתא שטח 1.

2. בינוי ומרחב ציבורי:

א. הקו הכחול יורחב כך שיובטח רוחב מדרכה שלא יפחת מ- 3 מ' לאורך הרחובות מרזוק ועזר ורח' השקד, וכן לצורך הכללת המבנים להריסה בשלמותם.
ב. השצ"פ בתא שטח 21 יבוטל וייעודו ישונה למגורים. השצ"פ בתא שטח 20 יגדל ל- 220 מ"ר על חשבון ייעוד המגורים.

3. סביבה ותשתיות:

א. תישמר תכנית פנויה מעל ובתת הקרקע בהיקף של לפחות 15% משטח מגרש המגורים. התכנית הפנויה תרוכז, ככל הניתן, לאורך הרחובות על מנת לאפשר נטיעות.
ב. יינטעו עצים, תוך יצירת צל רציף לרווחת הולכי הרגל לאורך המדרכות, בהתאם למסמך מדיניות מחוז ת"א לנטיעות והגנה על עצים במרחב העירוני – דצמבר 2015.

4. תנועה וחניה:

החניה תהיה בהתאם לתקן החניה הארצי התקף לעת הוצאת ההיתר בניה. יוסרו הוראות הקובעות תקן חניה וחניות אורחים (סעיף 6.1, ס"ק 2,4).

5. תנאים למתן היתרי בניה:

א. סעיף 6.11 (1) יימחק. סעיף 6.11 (2) יועבר לתנאים למתן היתר בניה (לסעיף 6.9).
ב. יימחקו ס"ק 2,3 מסעיף 6.9 הקובע תנאים למתן היתרי בניה.

6. תיאומים - בתוך 30 יום מקבלת המסמכים:

א. חו"ד רת"א ומשרד הביטחון לנושא גובה הבניה.
ב. עדכון סקר העצים בהתאם להחלטה וקבלת התייחסות פקיד היערות.

7. כללי:

א. תמא/ 1: הוועדה מחליטה עפ"י סמכותה לאשר הקלה בקו בניין מציר דרך אזורית 4622 (לוי אשכול) מ- 80 מ' ל- 70 מ' למגורים ד' ולחניה תת קרקעית.
ב. סעיף 7.2 יתוקן כך שהתכנית תבוצע תוך 5 שנים עם אפשרות לוועדה המקומית להאריך את מימושה ב- 5 שנים נוספות.
ג. ימחקו הערות 4 ו- 8 לטבלת הזכויות המאפשרות תוספת קומות וזכויות בתת הקרקע.

**מסמך החלטות מישיבת מליאה מספר 893
שהתקיימה ביום 7.9.2020 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

- ד. יימחק סעיף 6.6 (2) בנושא סטיה ניכרת.
- ה. יימחקו סעיפים 6.7 (3) ו- 6.7 (4) מהוראות התכנית.
- ו. יוסרו הוראות הנוגעות לתפעול המסחר.
- ז. תתווסף הוראה בנוגע לעמידה בהוראות תקן 413 ביחס לסיכונים סיסמיים.
- ח. תיאום הוראות התכנית עם יועמ"ש הוועדה המחוזית, לרבות נוסח סעיף ההפקעה והוספת סעיף הפקעה ביחס לקומה המבונה.
- ט. תיקונים טכניים בתיאום לשכת התכנון.

10. תכנית - 502-0825307 : בי/664-3- מתחם הריבירה הרחבת שימושי תיירות

רקע:

תכנית 502-0374058 בי/664/2 "מתחם ציבורי ומסחרי ברח' בן גוריון ומגורים בפארק היס" חלה על המגרש; הוחלט להפקידה לפני 3 שנים והיא אושרה בתחילת 2019. המגרש בבעלות העירייה, בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ותיירות, כאשר השימושים הציבוריים שנקבעו בה הם תרבות, חינוך וספורט הקשורים לחוף היס, והשימוש התיירותי שנקבע הוא אכסניית נוער בתוספת הסעדה, בילוי, בידור ומסחר בזיקה לתיירות ונופש. התכנית איפשרה הקמת מבנה בעל 4 קומות ו-80 יחידות אירוח לשימוש של אכסניית נוער.

תכנית זו מציעה להרחיב את השימושים התיירותיים המותרים בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור ותיירות", כך שיורחב טווח המלונאות המותר. הוועדה סבורה כי מלון עממי מהווה אף הוא, בדומה לאכסניית נוער, מימוש של אכסון מלונאי הפונה לציבור הרחב, והוספת השימוש תיצר גמישות בעת מימוש התכנית.

יתר הוראות התכנית המאושרת - היקף הזכויות, הבינוי, הפיתוח, תנאים להיתר ועוד - ימשיכו לחול, בהתאמות הנדרשות מהרחבת השימוש המותר למלונאות.

הוחלט: הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית לאחר שתתקן ובתנאים הבאים:

- 1. בנוסף לשימוש מלונאי של אכסניית נוער, תותר גם הקמת מלון חדריים עירוני רגיל, ובתנאי שמספר חדרי המלון לא יפחת מ-110 חדריים, ובהתאמה לתקנים הפיזיים של משרד התיירות.
- 2. אישור הולחו"ף.
- 3. תיאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המחוזית.
- 4. תיקונים טכניים בתיאום לשכת התכנון.

11. תכנית - תמא/47/ג/3/1 : תחנת משנה סירקין

הוחלט: אין הערות לוועדה המחוזית תל אביב.

מסמך החלטות מישיבת מליאה מספר 893
שהתקיימה ביום 7.9.2020 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

ענת אולשין

מזכיר הוועדה

יו"ר הוועדה

יו"ר הוועדה