

מסמך החלטות משיבת מליאה מספר 909
שהתקיימה ביום 22.11.2021 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

תת 663-2021

תקציר סעיפים:

1. נושא - מחוז-תל-אביב(5): אישור פרוטוקולים - ועדה מחוזית תל אביב
2. תכנית - תכנית 553-0243857: דרום גלילות- רש/ 800 /1- מתאר מפורט
3. תכנית - 553-0613950: מערב רח' יבנה - הודעה לפי סעיף 77 ו-78 לחוק
4. תכנית - 504-0641589: הר/2430 WeWork אזור התעסוקה
5. תכנית - 505-0895318: ח/640 - הבעל שם טוב 30
6. תכנית - 505-0967133: פנחס אילון פינת מנחם בגין
7. תכנית - 508-0757765: קביעת שטח בנוי לצרכי ציבור ברחוב הכלנית קרית אונו
8. תכנית - 506-0695189: רג/1813 - אבא הלל 17
9. תכנית - 506-0880260: רג/1541/ג - תוספת זכויות וקביעת הוראות בינוי למגרש 336
10. תכנית - 506-0879528: רג/1541/ב - תוספת זכויות וקביעת הוראות בינוי למגרש 33
11. נושא - 53 /34 /9: בקשה לאישור חוזה חכירה בין עיריית בני ברק לבין הסוכנות היהודית
12. תכנית - תתל/60 /א: הטמנת קו 161 ק"ו במערב מכתש רמון

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

הוחלט: לאשר פרוטוקולים משיבת מליאה מס' 906 מיום 12.7.21 ומשיבה 907 מיום 26.7.21 ופרוטוקול משיבת מליאה מס' 908 מיום 11.10.21.

2. תכנית - 553-0243857: דרום גלילות- רש/ 800 /1- מתאר מפורט

רקע:

התכנית כוללת שטח של כ- 1,870 דונם ומוגדרת בין: כביש 20 (נתיבי איילון) ממזרח, כביש 5 מצפון, כביש 2 (דרך נמיר) ממערב ושטח לפיתוח עתידי של ת"א מדרום. בתחום התכנית מאושרת תכנית מתאר רש/800 המגדירה את ייעודי הקרקע והיקפי הבניה ותכנית זו באה לפרט את התכנית המאושרת, כמוסבר להלן.

תכנית זו מחלקת את חטיבת השטח ל-3 מתחמי תכנון, מהם יגזרו בעתיד מתחמי איחוד וחלוקה. התכנית כוללת את הייעודים: מגורים, תעסוקה, מסחר, מבני ציבור, שטחים ציבוריים ועוד. כמו כן, התכנית קובעת מרכז תחבורה מעל כביש 20 (נתיבי איילון) הכולל תחנה של רכבת ישראל. כחלק מהתפתחות רמת השרון, התכנית מציעה כ- 9,800 יח"ד בשטח כולל של 854,000 מ"ר, מתוכן 800 יח"ד בשטח של 46,000 מ"ר המוקצים לדירור מוגן. כמו כן, התכנית מציעה שטח לתעסוקה ומסחר של כ- 700,000 מ"ר ושטח למבני ציבור של עד כ- 455,000 מ"ר. הזכויות יתחלקו בין המתחמים המיועדים לפיתוח מפורט עתידי. הנחיות הבינוי בתכנית מציגות בינוי לגובה של עד כ- 40 קומות לאורך הצירים התחבורתיים הראשיים.

לתכנית המופקדת הוגשו 21 התנגדויות אשר נשמעו בפני הוועדה בתאריכים 11.03.2019 ו- 01.04.2019.

לאחר ששמעה את המתנגדים ואת תגובת הוועדה המקומית ומגישי התכנית, החליטה הוועדה בתאריך 20.05.2019 החלטת ביניים בה הורתה על הכנת חלופה לעדכון תשריט התכנית והנספחים הרלוונטים בהתאם לעקרונות אשר פורטו בהחלטתה.

בהמשך להחלטת הביניים, עורכי התכנית הגישו ללשכת התכנון מסמכים מתוקנים בתאריך 03.11.2019. המסמכים נבחנו בלשכת התכנון הן בהיבט התכנוני, הן בהיבט הסביבתי והן בהיבט השמאי.

מסמך החלטות משיבת מליאה מספר 909
שהתקיימה ביום 22.11.2021 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

בישיבתה מתאריך 09.12.2019 החליטה הוועדה כי מסמכי התכנית המתוקנים כפי שהוגשו, אינם מספקים מענה מלא למכלול הדרישות אשר נקבעו על ידי הוועדה בהחלטתה הקודמת, והורתה בהחלטתה להגיש לוועדה תיקון של מסמכי התכנית בהתאם למפורט בהחלטה, בנושאים: שטחים ירוקים / סביבה, תחבורה, בינוי, תשתיות, שמאות עד לתאריך 30.04.2020, לצורך דיון חוזר טרם קבלת החלטה לפרסומם.

עד למועד זה טרם הוגשו כל מסמכים מתוקנים ללשכת התכנון.

נוכח התמשכות הליכי התכנון בשל אי-הגשת המסמכים המתוקנים בהתאם להחלטות הוועדה מחד, ולאור שינוי נסיבות הכולל, בין היתר: ביטול שדה התעופה דב הוז והמגבלות שנבעו ממנו, קידום המתח"מ הכולל שתי תחנות מטרו, מסוף אוטובוסים ושש מסילות של רכבת כבדה, אשר יאפשרו טיוב משמעותי של ניצול הקרקע מאידך, החליטה ועדת משנה ב' (להתנגדויות) בישיבתה מתאריך 04.10.2021 כי אין מנוס מדחיית התוכנית ומסגירתה וקידום תכנית עדכנית לתא שטח זה.

על החלטה זו הגישו שתי חברות הוועדה המחוזית בקשה לדיון חוזר לפי סעיף 11ד' לחוק.

הוחלט:

לאחר דיון נרחב בבקשת חברות הוועדה ובנושאים נוספים שהועלו תוך כדי הדיון, הוועדה מוצאת כי לא נפל פגם משפטי או תכנוני בהחלטת ועדת משנה ב' (להתנגדויות) מיום 04.10.2021. הוועדה סבורה כי היא מוסד התכנון הראוי ביותר לקדם בו את תכנית המתאר.

3. תכנית - 553-0613950: מערב רח' יבנה - הודעה לפי סעיף 77 ו-78 לחוק

רקע:

בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית מחודש נובמבר 2018 להכריז על קידום תכנון כולל תנאים להוצאת היתרי בניה, מקדמת הוועדה המקומית תכנית להקמת שכונת מגורים חדשה בצפון-מערב רמת השרון, בשטחים החקלאיים הקיימים מדרום לדרך יבנה. שכונת המגורים המתוכננת תשלים בינוי מרקמי בשולי הבנייה הקיימת, ותישען על דרך יבנה המתחברת בהמשכה אל העוקף המערבי בתמל/1068. עקב סיום תוקפה הקרב של ההודעה לפי סעיף 78 לחוק בסוף חודש נובמבר נדרש להאריך את התנאים עד להפקדתה של התכנית.

לוועדה הוצגה התכנית המתגבשת וכן לו"ז צפוי להגשתה לוועדה המחוזית תוך כחצי שנה.

תנאי הוועדה מחודש נובמבר 2018:

בהתאם לסעיף 77 לחוק, להודיע על הכנת תכנית ולקבוע את תחומה כדלקמן:

א. גוש 6598, חלקות בשלמותן: 3, 9, 10.

ב. גוש 6598, חלקי חלקות: 367, 368, 369, 370.

ג. גוש 6598, חלקות: 152, 151, 544, 541, 532.

ד. גוש 6415, חלקות: 414, 415, 416, 769.

בהמשך לאמור קובעת הוועדה תנאים להוצאת היתרי בניה למבנים הנ"ל, לפי סעיף 78 לחוק כדלקמן:

א. ליעוד החקלאי (גוש 6598, חלקות בשלמותן: 3, 9, 10), (גוש 6598, חלקי חלקות: 370,

מסמך החלטות משיבת מליאה מספר 909
שהתקיימה ביום 22.11.2021 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

369 , 368 , 367) : תותר רק המשך פעילות חקלאית שאינה טעונה היתר.

ב. ליתר ייעודי הקרקע:

1. לא יוצאו היתרי בניה בתחום התכנית הכוללים תוספת בניה בתכנית הקרקע מכוח תכניות מאושרות, זאת למעט היתרי בניה לצורך שיפוץ המבנה הקיים בהיבטי בטיחות ו/או נגישות.
2. שימושים חורגים יאושרו לתקופות קצובות של עד 12 חודשים, בכל תקופת ההכרזה או עד להפקדת תכנית חדשה לפי המוקדם מביניהם.

הוחלט:

הוועדה מחליטה על הארכת התנאים שנקבעו בשנה נוספת, וזאת עד לתאריך 21 בנובמבר 2022 או עד הפקדת תכנית, המוקדם מביניהם. יתבצע פרסום בהתאם.

4. תכנית - תכנית - 504-0641589 : הר/WeWork 2430 אזור התעסוקה

רקע:

התכנית ממוקמת בכניסה לאזור התעסוקה המערבי הרצליה, בסמוך לכביש ארצי מס' 2. שטח התכנית הינו כ-7 דונם, והתכנית מציעה עיבוי זכויות בהתבסס על תכנית המדיניות לאומצה על ידי הוועדה המקומית בחודש יולי 2016. בשטח חלה תכנית הר/1900, ומקודמת תכנית המתאר להתחדשות אזור התעסוקה אותה החליטה הוועדה המחוזית להפקיד בחודש יולי 2021. התכנית הוגשה לוועדה המחוזית בחודש מאי 2021 (טרם ההחלטה להפקיד את התכנית להתחדשות אזור התעסוקה), והציעה הגדלת זכויות בהיקף של כ-27,000 מ"ר עיקרי על לסך כולל של כ-56,000 מ"ר מירבי (על-קרקעי) במבנה בן 30 קומות, תוך עירוב שימושים לתעסוקה, מסחר, שטחים מבונים לצרכי ציבור בהיקף של כ-2,000 מ"ר ו-160 יח"ד למגורים בשטח של עד 50 מ"ר. התכנית נידונה בוועדה המקומית בחודש יוני 2018, אשר המליצה להפקידה בתנאים.

הוחלט: להפקיד את התכנית לאחר שתתוקן ובתנאים הבאים:

1. ייעודי קרקע:

זיקת ההנאה לאורך רחוב שנקר תקבע בייעוד דרך. המרתפים הקיימים בתת-הקרקע ירשמו בתלת-מימד. במקרה של הריסה ובניה מחדש, שטח זה יהיה ציבורי ולא תותר בו בניה בתת-הקרקע כלל. השטח בייעוד שפ"פ לאורך רח' אבא אבן ייקבע בייעוד תעסוקה עם זיקת הנאה לציבור. תקבע רצועה ברוחב של 6 מ' בייעוד שביל בחלק הדרומי של התכנית.

2. שטחי בניה מירביים ושימושים:

בחלק הדרומי של התכנית בו מוצעות הפקעות התואמות את החלטת ההפקדה של תכנית המתאר, רח"ק הבניה יהיה 10. בחלק הצפוני בו מבוקשות תוספות בניה למבנה קיים, ולפיכך לא מתקיימות מלוא הדרישות בהתאם להחלטת ההפקדה של תכנית המתאר, הרח"ק יהיה 7. סך זכויות הבניה יהיו 47,650 מ"ר מירבי על-קרקעיים אשר יתחלקו באופן הבא:

מסמך החלטות משיבת מליאה מספר 909
שהתקיימה ביום 22.11.2021 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

- א. תעסוקה: סה"כ 43,100 מ"ר שטחים מירביים.
- ב. מגורים:
- (1) 2,350 מ"ר מירבי.
 - (2) 47 יח"ד: גודל יח"ד יהיה בשטח של 30-60 מ"ר מירבי.
 - (3) האפשרות לאיחוד יח"ד תוגדר 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.
- ג. מסחר: יותר מתוך שטחי התעסוקה, ויותר בכל קומת הקרקע ובקומות אחרות, ככל ויהיה בגישה לשטח הפתוח לציבור ובכלל זה למרפסת גג.
- ד. שטחים מבונים לצרכי ציבור:
- 2,200 מ"ר שטחים מירביים לשימוש חינוך, תרבות, דת, קהילה או רווחה. שטחים אלו יוגדרו בדופן לכיוון רחוב אבא אבן, בקומות התחתונות.
- ה. מלונאות:
- שימוש מלונאי בלבד יותר מתוך סך שטחי התעסוקה, 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.
- הוראות אלו יוטמעו בהוראות התכנית בתיאום עם לשכת התכנון.
- ו. במקרה של הריסה ובניה מחדש לכל תחום התכנית, סך זכויות הבניה המירבי (על-קרקעי) יהיה 55,000 מ"ר. במקרה זה יותרו בתכנית עד 55 יח"ד בהיקף של עד 2,750 מ"ר.
- ז. בנוסף לאמור, 10,000 מ"ר שטחים מירביים בתת-הקרקע לשימושי חניה, אחסנה, תפעול, לוגיסטיקה ומתקנים טכניים.
3. **בינוי**:
- א. מס' קומות: עד 17 קומות, והגובה הכולל 91 מ' מעל פני הים.
- בכפוף לאישור רת"א, יותר בינוי עד 30 קומות ועד לגובה של 150 מעל פני הים.
- ב. קווי בניין:
- קו בניין 0 - לדרום ולמערב.
- לצפון - כמוצע בתכנית.
- הוועדה מאשרת הקלה מתמא/1 (דרכים) מכביש ארצי מס' 2 כי קו בניין למזרח יהיה 5 מ' מגבול המגרש.
- ג. הוראות בינוי:
- (1) תכנית הבינוי:
- התכנית בתת-הקרקע ועד לקומה 5 מעל הקרקע לא תעלה על 80% משטח המגרש.
- מקומה 6 עד לקומה 15 תכנית הבינוי לא תעלה על 70% משטח המגרש.
- מקומה 16 תכנית הבינוי לא תעלה על 50% משטח המגרש.

מסמך החלטות משיבת מליאה מספר 909
שהתקיימה ביום 22.11.2021 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

- 2) קומת הכניסה תשמש כחזית פעילה הכוללת דופן שקופה ופעילה וריבוי פתחים לכיוון הרחוב לשימושי מסחר/מבנה ציבורי.
- 3) שימושי מגורים יותרו מקומה 5 ומעלה.
- 4) לא יותר שילוב של תעסוקה/ מגורים ו/ או מלונאות באותה הקומה.
- ד. גרעין השטחים המבונים לצרכי ציבור יתוכנן בנפרד ועם כניסה נפרדת וישירה מהרחוב / מן המבואה הראשית של המבנה.
- ה. בנספח הבינוי יסומנו חלקי מבנה קיים המיועדים להריסה.

4. מרחב ציבורי סביבה ותשתיות:

- א. מתשריט התכנית יוסרו עצים שאינם בגבול התכנית. עומק הקרקע בשטחים ציבוריים בהם יישאר חניון קיים לא יפחת מ- 1.5 מ' ממפלס הרחוב.
- ב. פיתוח השביל יבטיח מעבר נגיש ואיכותי בין רחוב שנקר לתחנות האוטובוס לאורך כביש 2.
- ג. סקרי קרקע: לתכנית תצורף תכנית דיגום וסקר היסטורי באישור המשרד להגנת הסביבה.

5. תנועה וחניה:

א. תקן החניה:

- תקן החניה למגורים – תקן חניה 0.
- תקן החניה המקסימאלי ליתר השימושים, יהיה בהתאם לתקן התקף לאזור א' מוטה מתע"ן לפי התקנות, ובכל מקרה לא תתווספה חניות מעבר לקיים והמאוסר.
- תקן חניה מינימלי לרכב דו-גלגלי ואופניים יהיה עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה. בנוסף לתקן, יקבעו לפחות 50 מקומות חניה ציבוריים לאופניים.
- ב. לא תתאפשר הצמדה של מקומות החניה. החניה תהיה חניה ציבורית כמשמעותה בתקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה).
- ג. הכניסה לחניה תותר מרחוב שנקר בלבד. תותר כניסה אחת בלבד לחניון. שיפוע הרמפה יהיה בתחום קווי הבניין ומעבר למדרכה.
- ד. נספח התנועה המנחה יכלול הצגת פתרון פיזי למערך היסעים בקומת המרתף העליונה, בתיאום עם לשכת התכנון.
- ה. נספח התנועה והחניה יעודכן בהתאם להנחיות משרד התחבורה לעריכת נספחים לרבות שביל האופניים וחתך הדרך, אשר יתואמו עם גורמי המקצוע ברשות המקומית.

6. ניהול נגר:

- תנאי להפקדה: צירוף נספח ניהול נגר הערוך בהתאם להוראות תמא/ 1 תיקון 8.
- הוראות התכנית יתואמו עם יועצת התשתיות של לשכת התכנון לנושא זה.

7. תנאים בשלב הרישוי:

- א. בהיתר הבניה יבחנו בין היתר חתכי רחובות, שבילי אופניים, מדרכות ונטיעת עצי צל במרחב הציבורי, בהתאם למסמך המדיניות של הוועדה המחוזית.
- ב. בשלב הרישוי יידרש תיאום עם נת"ע לעניין המטרו.

מסמך החלטות מישיבת מליאה מספר 909
שהתקיימה ביום 22.11.2021 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

- ג. תנאי בשלב הרישוי לבקשה הכוללת שימוש מלונאי :
- 1) רישום הערת אזהרה בדבר ייעוד לשימוש מלונאי בלבד, לחלק המלונאי של הפרויקט.
- 2) הבטחת עמידה בתקנים הפיזיים לתכנון וסווג מתקני אכסון של משרד התיירות, לעניין הפרדת השימושים, ולעמידה בהוראות תמא/ 12 / 1.
- ד. תחילת ביצוע רק"ל (הקו הירוק) בתחומי הרצליה או פתרון חלופי להיקפי השימוש לתח"צ שיאושר על ידי משרד התחבורה.

8. תיאומים ואישורים - בתוך 21 יום מקבלת המסמכים :

- א. פקיד היערויות – אישור סקר העצים.
- ב. הטמעת הערויות המשרד להגנת הסביבה בתיאום עם לשכת התכנון.
- ג. חוו"ד רת"א מעודכנת.
- ד. חוו"ד נת"א לנושא אופני-דן ונת"צ לאורך רחוב אבא אבן.

9. כללי :

- א. שינוי שם התכנית ל: "הר/2430 אבא אבן-פינת שנקר" בכל מסמכי התכנית.
- ב. יתווסף סעיף להוראות התכנית כדלקמן: כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור לרבות השטחים הציבוריים המבונים בהתאם יופקעו על פי הוראות חוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965 ויירשמו על שם הרשות המקומית או המדינה, בהתאם לדין.
- תתווסף הוראה להבטחת רישום שטחי הציבור המבונים ע"ש הרשות המקומית.
- ג. טבלה 1.6 בהוראות התכנית ישונה היחס לתכניות מאושרות מ"שינוי" ל"החלפה".
- ד. יוסרו הפניות למחלקות העיריה, התניות באישור מהנדס העיר וכן הוראות הקובעות אחריות ביצוע. כמו כן, יוסרו מהוראות התכנית תנאים לאכלוס.
- ה. תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון, לרבות התאמה לנוהל מבא"ת.
- ו. תיאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המחוזית.

5. תכנית - 505-0895318 : ח/640 - הבעל שם טוב 30

רקע

1. שטח התכנית הינו כ-430 מ"ר, והיא ממוקמת ברחוב הבעל שם טוב 30 שבחולון.
2. התכנית הינה תכנית מפורטת, ללא איחוד וחלוקה, שניתן להוציא מכוחה היתרים.
3. התכנית מציעה 717 מ"ר למגורים (9 יח"ד), 143 מ"ר עיקריים למסחר ו-72 מ"ר למשרדים.
4. כיום בנויים שטחי המגורים, ובמקום שטחי המסחר ישנה חנייה מפולשת.
5. מהות התכנית היא הפיכת שטחי שירות למחסנים לשטחים עיקריים למשרדים.
6. התכנית עמדה בתנאי הסף בתאריך 04.05.2021. הערות מתכנת המחוז נשלחו בתאריך 03.05.2021.
7. הוועדה המקומית דנה בתכנית בתאריך 27.08.2019 והמליצה לוועדה המחוזית להפקידה.
8. מדובר בבניין עם 3 קומות מגורים מעל לקומת גלריה שבה מחסנים וקומת קרקע מפולשת חלקית.
9. מטרת התכנית היא לשנות את שימושם של המחסנים למשרדים.

10. במהלך הדיונים שנערכו בלשכת התכנון טרם הבאת התכנית לדיון בפני הוועדה המחוזית, עלה כי ישנן חריגות בנייה רבות, הן מבחינת הבינוי בפועל, והן מבחינת זכויות הבנייה. כך למשל, נוידו זכויות של קומת מרתף לטובת בניית מחסנים בקומת גלריה, ונבנתה קומה מפולשת לחנייה במקום חזית מסחרית הקבועה בתב"ע. בנוסף, הבניין בנוי בחריגה מקווי בניין. התכנית מבקשת, בנוסף להפיכת שטחי המחסנים שבקומת הגלריה למשרדים, גם להסדיר חריגות אלה.

הוחלט:

1. הוועדה המחוזית אינה תומכת בהכשרה של חריגות בנייה, קל וחומר במקרה שבו ישנה הצטברות של מספר חריגות. כל זאת, בעת שתוספת השימוש המבוקשת בתכנית אינה תואמת את התכנית התקפה, ואין בה כדי להצדיק הכשרה של חריגות בנייה.
2. בשל המיקום ואופי השכונה, הוועדה קוראת לוועדה המקומית לבחון מהלך תכנוני לשכונה בשלמותה.
3. לאור כל זאת, הוועדה מחליטה לדחות את התכנית.

6. תכנית - 505-0967133: פנחס אילון פינת מנחם בגין

רקע:

התכנית חלה על שטח שגודלו כ-9.5 ד', בפינת הרחובות פנחס אילון ומנחם בגין בחולון. השטח פנוי, ועל פי המצב המאושר בחלקה הדרומית ביעוד "עירוני מעורב" ניתן לבנות בנייני ציבור מיוחדים כמו מבני דואר, מרכזיית טלפון, משטרה, קופת חולים וכדומה, ובחלקה הצפונית יחידה מסחרית. לאורך רחוב פנחס אילון נקבע שצ"פ אורכי.

התכנית כוללת איחוד וחלוקה בכל שטחה, ומציעה הקמת שלושה מבני מגורים בני 12 ו- 14 קומות הכוללים 148 יח"ד, 112 מהן יח"ד קטנות מעל קומת קרקע מסחרית, הקצאת שטח ציבורי פתוח ושטח למבני ציבור.

בתאריך 25.5.2020 החליטה הוועדה המחוזית להפקיד את התכנית, אך היא נסגרה בתאריך 21.3.2021, לאחר שלא עמדה במועד בתנאים להפקדתה (מספרה אז היה 505-0214429). התכנית הוגשה מחדש לאחר שמרבית התנאים שנדרשו להפקדתה מולאו.

הוחלט: להפקיד את התכנית לאחר שתתוקן ובתנאים הבאים:

1. בהוראות התכנית ייקבע כי במגרשים הסחירים תישמר תכנית פנויה על ותת קרקעית בהיקף 15% לפחות.
2. תנאי להיתר למבנה הציבור יהיה הצגת פתרונות העלאה והורדת נוסעים וכן התייחסות לחניות אופניים, בהתאם לשימוש שייקבע.

3. תנועה וחניה:

- א. החניה תהיה תת קרקעית בלבד, כולל מענה לצורכי תפעול ותברואה. יש להציג בטבלת מאזן החניה מענה על פי היקף החניה הדרושה בחניונים.
- ב. יש להציג חניון מאוחד לתאי שטח 501-502 בנספחי התנועה והבינוי.

מסמך החלטות משיבת מליאה מספר 909
שהתקיימה ביום 22.11.2021 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

ג. יש להציג שבילי אופניים נספחי תנועה ובינוי (ובכל נספח רלוונטי אחר), בהתאמה לקבוע בתכנית המתאר הכוללת.

ד. סימון נת"צ ברחוב מנחם בגין בנספח התנועה.

4. סביבה ותשתיות:

נספח ניהול נגר: השלמת התיאום עם יועצת התשתיות של הוועדה, והטמעת הערות בתיאום עם לשכת התכנון.

5. תיאומים:

- א. כריתת עצים במגרשים הציבוריים תיבחן שנית לעת היתר הבניה.
- ב. העברת התכנית לתיאום עם נת"ע, והטמעת ההערות בתיאום עם לשכת התכנון.
- ג. קבלת אישור מועצת הרשות המקומית לפי סעיף 188 לפקודת העיריות. ניתן להציג את האישורים לעת מתן תוקף.
- ד. תיאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המחוזית.
- ה. תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון.

7. תכנית - 508-0757765: קביעת שטח בנוי לצרכי ציבור ברחוב הכלנית קרית אונו

רקע:

מדובר בתכנית החלה בבניין הכלנית, מצפון לקניון, בניין רכבת אשר עבר חיזוק ושיפוץ ע"פ תמא/ 38/1. התכנית מבקשת להמיר שטח של 209 מ"ר בייעוד מסחר בבעלות הרשות המקומית לשטח ציבורי בנוי. הכוונה היא לאחד שתי חנויות לחלל אחד אשר ישמש כמרכז מידע לתושב.

הוחלט: להפקיד את התכנית לאחר שתתוקן ובתנאים הבאים:

- 1. השטח המבונה לצרכי ציבור יהיה לשימושים של חינוך, תרבות, קהילה רווחה ומשרדי עירייה.
- 2. תיאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המחוזית.
- 3. תיקונים טכניים בתיאום לשכת התכנון.

8. תכנית - 506-0695189: רג/1813 - אבא הלל 17

רקע:

התכנית בשטח של כ-3.7 דונם, ממוקמת ברחוב אבא הלל 17 ברמת גן במתחם הבורסה וגובלת ברחובות החילוץ ממערב והיצירה מדרום. התכנית משנה את ייעוד הקרקע מתעשייה מיוחדת לתעסוקה, ומציעה הריסה של שני בניינים קיימים והקמת מגדל תעסוקה בן 30 קומות עם שטחי מסחר ושטחים ציבוריים.

בתאריך 4.1.20 אושרה למתן תוקף תכנית כוללת למתחם הבורסה, תכנית מס' 506-0379776. עפ"י החלטת ועדת המשנה למתן תוקף, במתחם A בו ממוקמת התכנית המוצעת, הרח"ק הבסיסי הינו 12 והרח"ק המירבי הינו 20 במגרשים ששטחם 1.5 ד' או יותר. המעבר מרח"ק

מסמך החלטות משיבת מליאה מספר 909
שהתקיימה ביום 22.11.2021 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

בסיסי לרח"ק מרבי יהיה על בסיס תועלות ציבוריות שהן שימור מבנים, חיזוק לפי סעיף 20א לתמא/38 והתחדשות עירונית. בקומת הקרקע יחויב שימוש מסחרי והפנייתו לרחוב.

התכנית נדונה בוועדה המחוזית לתכנון ובנייה תל-אביב בתאריך 26.04.21, בה הוחלט: "הוועדה תשוב ותדון בתכנית לאחר שיתקיימו 2 דיונים: דיון עם גורמי המקצוע בוועדה המקומית והיום לבחינת היבטים שמאיים והסכמיים, ודיון נוסף בלשכת התכנון בהיבטים תכנוניים ומשפטיים לגבי המשך ההליך ומרכיבי התכנית".

הוחלט: להפקיד את התכנית לאחר שתתוקן ובתנאים הבאים:

1. שטחי בניה מירביים ושימושים:

- א. תעסוקה ומסחר: רח"ק 12 (24,000 מ"ר שטחים עיקריים ושטחי שירות מעל הקרקע).
- ב. מבנים ומוסדות ציבור: התכנית תכלול 2,000 מ"ר לשימושים ציבוריים של קהילה, תרבות, חינוך ורווחה.
- ג. ככל ועד למועד ההפקדה בפועל יקבע מנגנון מוסכם לתועלות ציבוריות הכוללות שימור התחדשות עירונית וחיזוק מבנים, בהתאם לתכנית המתאר לבורסה, יהיה ניתן להעצים את זכויות הבנייה עד לרח"ק המירבי בכפוף לאישור הוועדה המחוזית בדיון נוסף לעניין זה בלבד.

2. בינוי:

- א. מס' הקומות לא יעלה על 40 קומות ברוטו.
- ב. התכנית תכלול הוראה מחייבת לעניין הפניית חזיתות פעילות לרחובות.
- ג. תיקבע זיקת הנאה בהתאם למסומן בתשריט.
- ד. הסטת קו הבניין בקומת הקרקע לרחוב אבא הלל סילבר, כך שיתלכד עם המבנה מצפון לו בעניין רוחב המדרכה.
- ה. השטח לצרכי ציבור ימוקם באחת מחמש הקומות הראשונות של המבנה ותוסדר גישה נפרדת אליו ככל הניתן.
- ו. תכסית המבנה לא תעלה על 60% בהתאם להוראות תכנית מתאר הבורסה תוך יצירת נסיגה של המגדל מרחוב אבא הלל.

3. מרחב ציבורי סביבה ותשתיות:

- א. תנאי להיתר בנייה יהיה נספח לניהול אנרגיה אשר יפרט אמצעים להתייעלות בצריכת אנרגיה ולמקסום ייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים, ובכלל זה הנחיות אדריכליות לשילוב יעיל של מערכות פוטו-וולטאיות בגגות ובחזיתות, ולמניעת הסתרתן מקרינת השמש.
- ב. הבנייה תהיה עפ"י התקן לבנייה ירוקה.
- ג. למסמכי התכנית יצורף נספח סביבתי בהתאם להחלטה בתכנית מתאר הבורסה.

4. תנאים להיתר בניה:

התכנית תכלול נספח פיתוח המרחב הציבורי ובכלל זה סימון שביל אופנים, מדרכות ונטיעות עצים, בהתאם למדיניות הוועדה המחוזית.

5. תנועה וחניה:

- א. תחום התכנית יכלול את תחום הדרך ויהיה עד אמצע ציר הדרך של רחוב אבא הלל. החתך יהיה בהתאם לנספח הנופי של תכנית המתאר לבורסה.

מסמך החלטות משיבת מליאה מספר 909
שהתקיימה ביום 22.11.2021 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

- ב. תקן חניה לרכב יהיה בהתאם לתקן שנקבע בתכנית המתאר לבורסה. התקן התקף בהתאם לאזור א' עם מתע"ן פועל ויהיה התקן המקסימלי שיינתן בתחום המגרש או בחניון ציבורי.
- ג. תקן חניה לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה.
- ד. הכניסה למרתפי החניה תהיה מרחוב החילוץ בלבד.

6. תיאומים ואישורים - בתוך 21 יום מקבלת המסמכים:

- א. התייחסות המשרד להגנת הסביבה לאחר הגשת סקר היסטורי ותכנית דיגום גז קרקע.
- ב. אישור משרד הביטחון ורשות תעופה אזרחי לגובה מירבי של המבנה.

7. כללי:

- א. השטח לצרכי ציבור ירשם ע"ש הרשות המקומית.
- ב. יש לעדכן את סוג התכנית לתכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות מפורטות (סעיף 1.4).
- ג. יוסרו הפניות ליחידות או מחלקות בעירייה, לרבות אדריכל העיר, וכן יוסרו סעיפים 6.9 (תנאים לקבלת תעודת גמר), סעיף 6.10 (תנאים למתן היתר אכלוס), 6.11 (היטל השבחה), 6.13 (הוצאות הכנת תכנית).
- ד. צירוף הוועדה המקומית כמגישת התכנית מאחר שהשטח הציבורי עולה על 25% מכלל שטח התכנית.
- ה. תיאום הוראות התכנית עם היועמ"ש של הוועדה המחוזית.
- ו. תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון.

9. תכנית - 506-0880260: רג/1541/ג - תוספת זכויות וקביעת הוראות בינוי למגרש 36א

רקע:

התכנית חלה על מגרש 36א, כפי שהוגדר בתכנית רג/1541/א, בשטח של 6.6 דונם ביעוד מסחר ותעסוקה, ברח"ק 3 ובגובה של 10 קומות. המגרש גובל מצדו המזרחי בבית החולים שיבא ומצדו המערבי בתוואי הקו הסגול של הרכבת הקלה, בסמוך לתחנה המתוכננת, וכן נמצא בתחום ההשפעה של תחנת המטרו תל השומר, על פי תמ"א 70.

בימים אלה מקדם ב"ח שיבא, מהלך תכנוני להקמת עיר בריאות שבית החולים במרכז. כחלק מהמהלך, ייפתחו הגדרות המקיפות את בית החולים והוא יהווה מרכז אורבני. השדרה המרכזית בו תחבר את תחנת המטרו שתוקם במזרח בית החולים לתחנת הרכבת הקלה הצמודה למגרש נשוא תכנית זו. מטרת התכנית היא לייצר מגרש תעסוקה אשר יקלוט אליו שימושים נלווים לבית החולים.

בתכנית זו מבוקשת תוספת של 42,446 מ"ר עיקרי לתעסוקה ומסחר, תוספת של 14,634 מ"ר שירות ע"ק לתעסוקה ומסחר, ותוספת של 6,149 מ"ר ע"ק למבני ציבור. סה"כ שטחי הבניה העל קרקעיים בתכנית המוצעת הינו 83,000 מ"ר, המהווים רח"ק 12.6, תוך הגדלת מספר הקומות המותר ל-19 קומות, ותוספת שימוש לדיר מיוחד.

התכנית נידונה בועדה המקומית ב-22.2.21 והומלצה להעברה לוועדה המחוזית בתנאים.

התכנית נקלטה בלשכת התכנון המחוזית ועברה תנאי סף בתאריך 30.6.2021, ונידונה במכינה חיצונית בתאריך 8.8.21.

הוחלט: להפקיד את התכנית לאחר שתתוקן ובתנאים הבאים:

1. שטחי בניה מירביים ושימושים:

- א. הקו הכחול יורחב כך שיכלול את הגשר להולכי הרגל, וכן יקבע כי תנאי למתן היתר הבניה במגרש 36א יהיה מתן היתר בניה לגשר. בשל מיקומו של המגרש בתווך בין בית החולים לבין תחנת הקו הסגול, בתוך תחום ההשפעה של תחנת המטרו, וכן בשל השימושים תומכי בית החולים המוצעים בו, הוועדה מוצאת לנכון לקבוע במגרש רח"ק 11. זכויות הבניה ייקבעו בהתאם.
- ב. מתוך השטחים הבנויים, 4,000 מ"ר יוקצו עבור שימוש בית חולים. שטחים אלה יירשמו על שם מדינת ישראל.
- ג. היקף שטחי המסחר יהיה עד 10% משטחי הבניה במגרש.
- ד. יותרו עד 6,000 מ"ר שטחים עיקריים תת קרקעי למעבדות ומכוני מחקר.
- ה. לא תתאפשרנה המרות שטחים משטחי שירות לשטחים עיקריים, בין השימושים השונים, או בין תת הקרקע לשטחים עיליים.
- ו. רשימת השימושים המותרים תכלול: מסחר; משרדים ותעסוקה תומכי ביי"ח הכוללים שירותים רפואיים, מעבדות ומרכזי מחקר; מלונאות בדגש על החלמה ושיקום, ככל שתוקם מלונאות עסקית היא תהיה בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות; שימושים לצרכי ציבור בתחומי בריאות, חינוך, רווחה וקהילה. לא יתאפשרו במגרש זה דיור מיוחד או דיור מוגן.

2. בינוי:

- א. מס' קומות: 19 קומות, בהתאם לאישור רת"א, ובכפוף לאישור המר"מ להקלה בגובה, אשר יהווה תנאי להפקדת התכנית, ובתיאום עם משרד הביטחון.
- ב. לא יתאפשר מיקום מתקני אשפה במפלס הרחוב. בחלקו המזרחי של המגרש יתאפשר מיקום מתקני אשפה ומתקנים טכנים מתחת למפלס הקרקע, במפלס הטכני המקביל למפלס רחוב רפאל איתן.
- ג. לא יותר גידור בתחום המגרש.
- ד. זיקת הנאה: השטחים הלא מבונים יסומנו בזיקת הנאה ויבטיחו קישוריות בין רחוב רפאל איתן למתחם בית החולים. תחום זיקת הנאה יהיה פתוח לציבור בכל עת ללא מגבלה ויפותח ברצף מפלסי עם השטחים הציבוריים בקצותיו. שיפוע רמפת הכניסה לחניונים לא יעבור בתחום המיועד לתנועת הולכי רגל ורוכבי אופנים.
- ה. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי, אשר תכלול בין היתר:
 1. מספר המבנים במגרש, עיצובם, המרווחים והחיבורים ביניהם.
 2. הגדרת תמהיל מדויק ומיקום השימושים השונים במבנה.
 3. הוראות פיתוח עבור החיבור הרגלי בין תחנת הרכבת הקלה לבין בית החולים.
 4. בדיקת הצללה ורוחות.

מסמך החלטות משיבת מליאה מספר 909
שהתקיימה ביום 22.11.2021 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

5. הוראות בנושא תפעול, חצרות משק, פסולת וטיפול בשפכים.
6. הוראות בנושא שילוב אנרגיה מתחדשת ובניה מאופסת אנרגיה.
7. הוראות בנושא מניעת מטרדים אקוסטיים לשימושים רגישים.

3. תנועה וחניה:

- א. תקן החניה יהיה תקן חניה א' עבור סך הזכויות במגרש.
- ב. לא תותר הצמדת מקומות חניה. החניה תהיה חניה ציבורית כמשמעותה בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה).
- ג. תקן החניה לאופניים בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה, ויהיה תקן מינימלי.
- ד. עמדות טעינה- יש להכין תשתית לעמדת טעינה חשמלית עבור 100% ממקומות החניה.

4. תיאומים ואישורים- בתוך 21 יום מקבלת המסמכים:

- א. תנאי להפקדה אישור הקלה בגובה מהוועדה למר"מ.
- ב. תיאום עם המשרד להגנת הסביבה, לנושא קרקעות מזוהמות.
- ג. תיאום עם נת"ע, לנושא החיבור לתחנת הרק"ל.

5. כללי:

- א. התכלות- יתווסף סעיף כי במידה ולא יוצא היתר בניה כדין בתוך 5 שנים מיום אישור התכנית, התכנית תתכלה ועל המקרקעין יחולו התכניות התקפות ערב אישורה של תכנית זו.
- ב. בסעיף 1.6 בהוראות התכנית - "יחס בין תכניות" יתווסף: כפיפות לתמא/ 18 / 4 / א.
- ג. תיאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המחוזית.
- ד. תיקונים טכניים בתיאום לשכת התכנון.

10. תכנית - 506-0879528: רג/1541/ב - תוספת זכויות וקביעת הוראות בינוי למגרש 33

רקע:

התכנית חלה על מגרש 33 כפי שהוגדר בתכנית רג/1541/א, בשטח של 2.65 דונם ביעוד מסחר ותעסוקה, ברח"ק 3 ובגובה של 10 קומות. המגרש גובל ברחוב רפאל איתן (תוואי הקו הסגול של הרכבת הקלה) מצדו המזרחי ובשצ"פ מצדו המערבי. מצפון לו מוקמת בימים אלה קריית החינוך, וכן מתוכננים מבני מגורים בסמוך. המגרש ממוקם בקרבת התחנה המתוכננת של הקו הסגול. תכנית זו מציעה שטחי הבניה על קרקעיים בהיקף של 36,400 מ"ר, המהווים רח"ק 13.7. כמו כן, מבוקש להגדיל את מספר הקומות המותר ל-20 קומות, ולהוסיף שימוש לדירור מיוחד. השימושים המוצעים ממוקדים לשימושי ביוטק תומכי בית חולים, על מנת להפוך את המגרש לחלק מהמהלך תכנוני להקמת עיר בריאות שבית החולים במרכז. התכנית נידונה בוועדה המקומית ב-22.2.21 והומלצה להעברה לוועדה המחוזית בתנאים. התכנית נקלטה בלשכת התכנון המחוזית ועברה תנאי סף בתאריך 17.8.21, ונידונה במכינה חיצונית בתאריך 5.9.21.

הוחלט: להפקיד את התכנית לאחר שתתוקן ובתנאים הבאים:

1. שטחי בניה מירביים ושימושים:

- א. יקבע רח"ק 9, שהינו המירבי בהתאם למדיניות הוועדה המחוזית לצירי מתע"ן, בשל מיקומו של המגרש בקרבת תחנת הקו הסגול, בתוך תחום ההשפעה של תחנת המטרו, וכן בשל השימושים תומכי בית החולים ומגורי הסגל הרפואי המוצעים בו מחד, והיותו ממוקם בשכונת מגורים ובצמוד לקריית חינוך מאידך.
- ב. בנוסף לרח"ק שנקבע, יקבעו 7,720 מ"ר לצרכי ציבור וירשמו על שם עיריית רמת גן.
- ג. היקף שטחי המסחר יהיה עד 10% משטחי הבניה במגרש.
- ד. יותרו עד 3,000 מ"ר עיקרי תת קרקעי למעבדות ומכוני מחקר.
- ה. לא תתאפשרנה המרות שטחים משטחי שירות לשטחים עיקריים, בין השימושים השונים, או בין תת הקרקע לשטחים עיליים.
- ו. רשימת השימושים המותרים תכלול: מסחר; משרדים ותעסוקה תומכי ביי"ח הכוללים שירותים רפואיים, מעבדות ומרכזי מחקר; מלונאות בדגש על החלמה ושיקום, ככל שתוקם מלונאות עסקית היא תהיה בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות שימושים לצרכי ציבור בתחומי בריאות, חינוך, רווחה וקהילה; דיור מיוחד עבור הסגל הרפואי.
- ז. הדיור המיוחד עבור הסגל הרפואי יהיה בהיקף מקסימלי של 9,645 מ"ר, ויהיה בבעלות אחודה ובשכירות.

2. בינוי:

- א. מס' קומות: 20 קומות, בהתאם לאישור רת"א, ובכפוף לאישור המר"מ להקלה בגובה, אשר יהווה תנאי להפקדת התכנית, ובתיאום עם משרד הביטחון.
- ב. לא יותר גידור בתחום המגרש.
- ג. זיקת הנאה: השטחים הלא מבונים יסומנו בזיקת הנאה ויבטיחו קישוריות בין רחוב רפאל איתן לשצ"פ שממערב לתכנית. תחום זיקת הנאה יהיה פתוח לציבור בכל עת ללא מגבלה ויפותח ברצף מפלסי עם השטחים הציבוריים בקצותיו. שיפוע רמפת הכניסה לחניונים לא יעבור בתחום המיועד לתנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים.
- ד. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי, אשר תכלול בין היתר:
 1. הגדרת תמהיל מדויק ומיקום השימושים השונים במבנה.
 2. הוראות פיתוח עבור החיבור הרגלי בין רחוב רפאל איתן והשצ"פ.
 3. בדיקת הצללה ורוחות.
 4. הוראות בנושא תפעול, חצרות משק, פסולת וטיפול בשפכים.
 5. הוראות בנושא שילוב אנרגיה מתחדשת ובניה מאופסת אנרגיה.
 6. הוראות בנושא מניעת מטרדים אקוסטיים לשימושים רגישים.

3. תנועה וחניה:

- א. תקן החניה יהיה תקן חניה א עבור סך הזכויות במגרש.
- ב. לא תותר הצמדת מקומות חניה. החניה תהיה חניה ציבורית כמשמעותה בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה).
- ג. תקן החניה לאופניים בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה, ויהיה תקן מינימלי.
- ד. עמדות טעינה- יש להכין תשתית לעמדת טעינה חשמלית עבור 100% ממקומות החניה.

4. תיאומים ואישורים- בתוך 21 יום מקבלת המסמכים:

- א. תנאי להפקדה יהיה אישור הקלה בגובה מהוועדה למר"מ.
- ב. תיאום עם המשרד להגנת הסביבה, לנושא קרקעות מזוהמות.
- ג. תיאום עם נת"ע לנושא דופן רחוב רפאל איתן.

5. כללי:

- א. התכלות- יתווסף סעיף כי במידה ולא יוצא היתר בניה כדין בתוך 5 שנים מיום אישור התכנית, התכנית תתכלה ועל המקרקעין יחולו התכניות התקפות ערב אישורה של תכנית זו.
- ב. תיאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המחוזית.
- ג. תיקונים טכניים בתיאום לשכת התכנון.

11. נושא - 9 / 34 / 53: בקשה לאישור חוזה חכירה בין עיריית בני ברק לבין הסוכנות היהודית

הוחלט:

בפני הוועדה הונחה בקשה לפי סעיף 195 (1) לחוק התכנון והבניה לאישור עסקה בין עיריית בני ברק לסוכנות היהודית לארץ ישראל. בעבר נערך הסכם תרומה בין הסוכנות היהודית לעירייה, ולפיו הוקם מתנ"ס שכונתי לתושבי קריית הרצוג ופרדס כץ. בנוסף, קיים הסכם היסטורי משנת 1978 בין הסוכנות לרמ"י ל- 49 שנה. בשנת 2019 נחתם הסכם פשרה לאחר שהתקיים הליך משפטי בין הצדדים. היות ומדובר בעסקת מקרקעין הבקשה לאישור העסקה הועברה למשרד הפנים.

חוות הדעת התכנונית:

מדובר בקרקע ביעוד ציבורי בהתאם לתכנית מס' 136 (מאושרת משנת 1976), בפינת הרחובות אברבנאל וחי טייב (חלקה 39 בגוש 6790) אשר בנויים בה מתנ"ס וכיתות גן. קיימת התאמה תכנונית בין המבוקש לקיים בשטח. לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את ההסכם.

12. תכנית - תתל / 60 / א: הטמנת קו 161 ק"ו במערב מכתש רמון

מסמך החלטות משיבת מליאה מספר 909
שהתקיימה ביום 22.11.2021 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

הוחלט : אין הערות לוועדה המחוזית תל אביב.

ענת אולשין
מזכירת הוועדה


יו"ר הוועדה