



התוכן

מס' החלטה

תא/4111א(1) - תכנית עיצוב ארכיטקטוני לתב"ע 4111א
דיון בעיצוב ארכיטקטוני

22/12/2010

10-0030 - ב' 2

תכנית עיצוב ארכיטקטוני לתב"ע 4111א

מטרת הדיון:

אישור תכנית עיצוב ארכיטקטוני

מסלול התכנית:

אישור תכנית עיצוב בסמכות הועדה מקומית – עפ"י דרישות תכנית 1א1111 (להלן: "התכנית הראשית").

מיקום:

דרום מזרח הגוש הגדול.
גבולות: בצפון: המשך רח' אינשטיין.
במזרח: רח' לוי אשכול.
בדרום: גוש 6896 חלקה 158
במערב: המשך מבן 3 ומבן 1, המשך רח' אינשטיין, הגוש הגדול.



גושים וחלקות בתכנית: תחום תכנית 4111א

שטח התכנית:

32,856 דונם

מתכנן:

צוות תכנון צפון
אורית מילבואר-אייל אדריכלות
פיתוח – צור וולף אדריכלות נוף

תנועה – נתן תומר הנדסת תנועה
תשתיות – יהל מהנדסים

יזם:

עיריית ת"א-יפו

בעלות:

פרטים, עת"א-יפו, מדינת ישראל

מצב השטח בפועל:

האזור אינו מבונה, עבודות עפר חלקיות בוצעו בתחום התכנית. בצידו המזרחי של רח' לוי אשכול, מבני מגורים ותיקים של שכונת ל'. מצפון מתוכנן המשך רח' אינשטיין ע"פ תע"א 1111/א'1 (21), ממזרח נמצאים בתהליכי אישור ובניה מבנים 1 ו-2 ע"פ תע"א 1111/א'1 (14).

פרטים:

כללי:

1. מקטע תכנון זה משלים את התכנון לשכונת הגוש הגדול ויסודו בדרישת התכנית הראשית להכנת תכנית איחוד וחלוקה נפרדת.
2. תכנית העיצוב הנדונה (המופיעה כדרישה בתכנית הראשית) נועדה לאפשר את מימוש התכנית, לאחר אישורה, תוך קביעת הוראות עיצוביות לתכנון הבנינים.

מצב תכנוני קיים:

1. תכנית מתאר מס' 1111/א'1 – ב.מ.9/ 'הגוש הגדול תכנית בניה למגורים' משנת 1993. תכנית זו קובעת הוראות בדבר זכויות בניה והוראות בינוי. סעיף 24 לתכנית זו מפרט את הדרישה להכנת תכנית מפורטת הכוללת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש (המתחם הנדון).
2. תכנית מס' תא-מק/1111-א'4 'איחוד וחלוקה מחדש לחלק מתכנית מתאר 1111/א'1-ב.מ.9/ – שפורסמה למתן תוקף ב.פ. 5805 בתאריך 15.5.08, אושרה בועדה המקומית בהתאם לפסק דין של בית המשפט המחוזי בת"א-יפו, בשבתו כבית משפט לענינים מינהליים, בתיק עתמ/05/01767. התכנית כוללת טבלאות הקצאה ואיזון.
3. בתכנית זו 5 מגרשי מגורים, בכל מגרש 2 בנינים ובסה"כ 10 בנינים עם 198 יח"ד. כמו כן, שפ"פ מבני 1 נמצא בתחום תכנית זו.
4. הבניה, קוי הבנין, חלוקה למגרשים, זכויות, הוראות הבניה ויתר הוראות התכנית, הינם בהתאם לתכנית הראשית, למעט: ביטול הדרישה בדבר תמהיל דירות וקביעת שטח ממוצע ליח"ד בלבד וכן ביטול ההתניה בדבר שלביות המימוש (סעיפים 20.ה ו-28.ג).
5. גובה הבנינים משתנה בהתאם למס' הבנינים וזכויות הבניה בכל מגרש.

מצב תכנוני מוצע:

כללי - מתן עקרונות עיצוביים מחייבים ומנחים כאמור בסעיף 18 בתכנית הראשית.

1. **בינוי** – בכל מגרש 2 בנינים, כאשר תכנית העיצוב מאפשרת לבנותם כבנין אחד מחובר (עם מבואה משותפת) או כשני בנינים עצמאיים.
 - א. מגרשים 2 ב' ו-10א' – בכל מגרש 2 בנינים בגובה 5 קומות מעל ק"ע ודירת גג. מגרשים אלו פינתיים ומגדירים את הכניסה הדרומית לשכונה. התכנית מציעה להדגיש את פינת המגרש באמצעות היצמדות לקו הבנין הקדמי, מחד, ולהותיר את המרווח הקדמי (הפינתי) ללא גדרות כך שתיווצר מעין התרחבות של הכניסה לשכונה – תחום זה יוגדר כזיקת הנאה.
 - ב. מגרשים 2 ג' ו-10ב' – (המגרשים הקיצוניים צפון-דרום) בכל מגרש 2 בנינים, האחד בן 5 קומות והשני בן 9 קומות מעל ק"ע. התכנית מציעה חתך עקרוני במגרשים אלה, כהוראה מחייבת, ולפיו מבואת הבנין הראשית תהיה במפלס רח' לוי אשכול בגובה כפול ומבואת הבנין המשנית תהיה במפלס השפ"פ בצד המערבי של המגרש. בצד המגרש מוצע מעבר עם זיקת הנאה לציבור המקשר בין רח' לוי אשכול ובין השכונה.

- ג. מגרש 2א' – 2 בנינים בגובה 5 קומות מעל ק"ע ודירת גג, בינוי המשכי למאוסר במבן 1 ו-2.
2. העמדה – בהתאם להוראות התכנית הראשית, יוצמדו הבנינים לקו הבנין הקדמי, כדי להגדיר את דופן הרחוב. כל הבנינים שלאורך לוי אשכול יגיעו עד למפלס הרחוב ללא הגבהות כאשר המרווח הקדמי יגוון. התכנית מגדירה את מיקומם של גרעין הבנין ומרפסות השירות כך שלא ניתן יהיה למקמם לכיוון הרחוב, בשל שיקולים עיצוביים.
3. מרתפים – בהתאם להוראות התכנית הראשית, ניתן יהיה לבנות את קומת המרתף העליון עד גבול המגרש, למעט שמירה על קו בנין קדמי, תוך מתן פתרונות לצמחיה, חלחול ופיתוח שטח החצר מעל המרתף.
4. מס' קומות – מס' הקומות המוצע בתכנית הינו בהתאם להוראות התכנית הראשית. התכנית מציגה אפשרות של תוספת עד 3 קומות שניתן לבקש כהקלה, למקרה שתוגש בקשה להיתר – הכל בכפוף לפרסום הקלה ודיון בהתנגדויות, באם תוגשנה. יודגש כי התכנית אינה מקנה את תוספת הקומות.
5. עיצוב – חזיתות המבנים יהיו מצופות חומר קשיח ועמיד כגון אבן, אלומיניום, מתכת וכיו"ב או חומר אחר כפי שיאושר ע"י מה"ע. כל היתר בניה יכלול אישור מכון התקנים לכך שחומרי הגמר הינם עמידים בדרישות הנובעות מתנאי בליה מואצת בקירבה לים. תכנית הבנין תהיה זהה לכל גובה הבנין ללא הגדלה של הקומה הטיפוסית בקומות העליונות.
6. פיתוח – התכנית קובעת מפלסי כניסה ומפלסי פיתוח בהתאם לקיים ממערב. לאורך רח' לוי אשכול מוצע פיתוח במרווח הקדמי המגביל את גובה הגדרות כך שיתקבלו ערוגות נמוכות, נטועות ומגוננות, ללא קירות תומכים, באופן רציף לפיתוח הרחוב. ברחובות הפנימיים, מוצע פיתוח המשכי למאוסר במבן 1 ו-2, בדגש על נטיעת עצים בסמוך לקו המגרש כדי להציל את המדרכות ולנצל את הנגר העילי המנוקז לכיוון המדרכות. התכנית מאפשרת את הקמתו של חדר טרפו תת קרקעי בשפ"פ.
7. תשתיות – בתכנית מסומן תחום זיקת הנאה למעבר תשתיות כדי לאפשר הולכתן והעברתן של תשתיות שונות לכל המגרשים.
8. תנועה וחניה – פתרון החניה לכל מגרש יהיה תת קרקעי ובנוסף תהיינה חניות אורחים עיליות, כחלק ממגרשי המגורים – כדי לענות על צרכי חניה.

מסמכי התכנית :

כדי לאפשר גמישות לעת הוצאת היתרי הבניה, מחד, ולייצר בינוי רציף לאורך שנות מימוש התכנית מאידך, נקבעה היררכיה במסמכי התכנית, כך שעקרונות הבינוי הינם מחייבים, ויתר ההוראות מנחות, כדלהלן :

1. נספח עקרונות הבינוי מחייב – ובו מפורטות הנחיות בדבר :
 - א. תחום מותר לבניה במגרש (עילית ותת קרקעית).
 - ב. קו בנין קדמי מחייב ותחום מקסימלי לנסיגה בבנינים הנמוכים.
 - ג. מפלס כניסה קובע לבנינים (כולל סעיף גמישות).
 - ד. מיקום המבואה המשותפת במקרה של בנית שני בנינים בו זמנית.
 - ה. מיקום כניסות לבנינים.
 - ו. מיקום כניסות לחניונים.
 - ז. תחום זיקות הנאה לציבור.
 - ח. תחום זיקת הנאה למעבר תשתיות.
2. נספח בינוי מנחה – ובו מפורטת קומת קרקע סכמתית, חזיתות וחתכים – לצורך המחשת עקרונות הבינוי, האמורים לעיל.
3. נספח תנועה וחניה מנחה – הממחיש את הסדרי התנועה והחניה בתוך המגרשים, בהתאם לעקרונות האמורים לעיל. מסמך זה מחייב לענין חנית האורחים העילית בתחום המגרשים. ידרש אישור אגף התנועה לעת הוצאת היתרי הבניה בכל מגרש ומגרש.
4. נספח פיתוח מנחה – המפרט את מפלסי הפיתוח, שיפועים וניקוזים, קירות תמך והוראות בדבר גובה גדרות.

טבלת השוואה (ללא שינוי מהמאושר בתב"ע):

מצב קיים מס' מבן	מס' מגרש	מס' בנין	מס' קומות מירבי	סה"כ יח"ד בבנין	מצב מוצע
מבן 1 (חלק)	2א' (מגרש 18)	200	ע+5+7.גג	17	ניתן יהיה
		201	ע+5+7.גג	17	לבקש הקלות
	2ב' (מגרש 17)	202	ע+5+7.גג	17	למס' הקומות
		203	ע+5+7.גג	17	ומס' יח"ד
	2ג' (מגרש 12)	204	5	12	לעת היתר
		205	ע+9	36	הבניה,
מבן 3 (חלק)	10א' (מגרש 16)	206	ע+5+7.גג	17	בהתאם
		207	ע+5+7.גג	17	לתקנות- הכל
	10ב' (מגרש 15)	208	5	12	בכפוף
		209	ע+9	36	למסמכי
	סה"כ			198 יח"ד	תכנית העיצוב.

* מספר הקומות המירבי המצויין בטבלה לא כולל חדרי יציאה לגג ומרתפים.

תנאים למתן היתרי בניה :

- כל התנאים והוראות המופיעים בתכנית הראשית ובתכנית 4א1111.
- אישור רשות התעופה האזרחית ומשרד הבטחון לענין הגובה, בשל הקירבה לשדה התעופה.
- היתרי בניה בתחום תכנית זו יותנו, בהתאם לתכנית הראשית, בהשלמת ההסדרים להבטחת פיתוח השטח הפרטי הפתוח, השבילים ודרכי השירות וכן אחזקתם המשותפת ע"י בעלי הזכויות באותו מבן, באישור מה"ע או מי מטעמו.
- היתרי בניה נפרדים לבנינים הבנויים על מגרש בניה אחד יותנו בכך שהיתר הבניה הראשון יכלול פתרונות לכל המגרש בנושאים הבאים :
 - העמדת הבנינים והמרחקים ביניהם, כניסות רכב למרתפים ותכנית חניה בכל המגרש.
 - מיקום תחנת הטרנספורמציה, מתקני האשפה, רחבות כיבוי ומתן נגישות אליהם בשלב הבנינים ובשלב הסופי.
 - פתרון להתקנת מרתף חניה חלקי ופתרון חניה זמני עד להשלמת הבניה במגרש, באם ידרש וכן הדדיות לגישה למרתפים עד להשלמת הבניה במגרש.
 - היתר בניה הכולל פתרונות זמניים, כאמור לעיל, יהיה בהסכמת בעלי הבנינים במגרש או בהעדר הסכמה, בהליך של פרסום ושמיעת התנגדויות עפ"י סעיף 149 לחוק.
- אישור אגף התנועה, לרבות לפתרונות חניה זמניים כאמור לעיל.
- אישור אדר' אתר.
- עמידה בקובץ ההנחיות העירוני, כפי שיעודכן מעת לעת, לרבות הפרק העוסק בבניה ירוקה.

אין בתכנית כדי לקבוע קביעות קניניות, מיקום הגדרות וההפרדה בין הבנינים (או קיר משותף) הינם מנחים בלבד. המיקום הסופי יקבע ע"י בעלי הזכויות בכל מגרש ומגרש.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י אביעד מור, אדר')

אישור התכנית יאפשר את מימוש הבניה בקטע תכנון זה לצורך השלמת הבניה ממערב לרח' לוי אשכול. קביעת העקרונות המחייבים לצד הגמישות המתאפשרת בתכנית זו, כמו גם הסדרי החניה העיליים, מבוססים על לקחי העבר במבנים שאושרו עד כה ונמצאים בבניה בימים אלו.

ממליצים לאשר את התכנית המוצעת, בתנאים הבאים :

- אישור אדר' העיר לתכנית הפיתוח ופרטי הפיתוח, אשר יהוו חלק ממסמכי התכנית.
- אישור סופי של אגף התנועה לנספח התנועה.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק.

בישיבתה מספר 0030-10ב' מיום 22/12/2010 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אדר' אביעד מור מצוות צפון הציג את עיקרי תכ' העיצוב.
אדר' אורית מילבאור, עורכת התכנית, הציגה את פרטי תכנית העיצוב.
עו"ד דורון ספיר מבקש לדעת האם זה נכון לאשר בתב"ע 5 קומות ולאפשר בהקלה עוד 3 קומות נוספות?
עו"ד שרי אורן הבהירה שכרגע מאשרים תכ' עיצוב ולא הקלות.
ג'ורא רובינשטיין – אני בעל זכויות בקרקע, ולא ידעו אותי על כך שלקחו שטח לטובת זיקות הנאה למעבר לציבור. איך ניתן לאשר זיקות הנאה בתכ' עיצוב?
אדר' אביעד מור – התכנית הראשית הגדירה מעברים וזיקות הנאה בין המגרשים, במקומות אלו מסדירה תכנית העיצוב את אופן הפיתוח. למעט, מקרה ספציפי אחד, במגרשים הפינתיים בהם אנו מבקשים להותיר את המרווח הקדמי (בפינה בלבד) ללא כל בניה או פיתוח כדי לשפר את חתך הרחוב בכניסה לשכונה. יש לזכור כי ברגע שהתכנית מציגה אפשרות של תוספת קומות (בהקלה), דהיינו תוספת גובה, ראוי לתת לכך מענה בחתך הרחוב – זו היתה המטרה ולא פגיעה בזכויות קניין כלשהן.
עו"ד דורון ספיר – לא ניתן לאשר זיקות הנאה אלא באמצעות תב"ע, צריך למצוא פתרון באמצעות הסכם לנושא הקנייני שיאפשר את זיקת ההנאה ברגע שמגביהים את המבנים (בהקלה).
עו"ד שרי אורן – ניתן לאשר זיקות הנאה בתכ' עיצוב בתנאי שזה בהסכמת כל בעלים.
עו"ד עמי בן יעקב – מייצג את כל הבעלים במבן 1 – היזם לא עשה שיתוף פעולה איתנו. מבקש להוציא הנחיה לצוות המקצועי שיהיה תכנון משותף איתנו יש לנו הערות לגבי דירות גן, חניות והקלות במסגרת התרים.
מר יורם אבנר – אנו בעלים של מגרש ובו שני בנינים. אנו מבקשים מהועדה לאשר את התכנית כדי שנוכל לצאת לבניה מוקדם ככל הניתן.
אדר' אביעד מור – יש לציין כי נעשה תאום מול שני בעלי מגרשים, עליהם ידענו, ואכן איתם תואם הנושא של המעברים ואופן הבינוי. כן ניתנה התייחסות לבקשתו של עו"ד בן יעקב לאפשר הקמת חדר טרפו תת קרקעי בשפ"פ. ראוי לציין כי תכנית זו הינה בסמכות הועדה המקומית, כפי שנעשה ביתר המבנים בגוש הגדול, ולא נדרש בהוראות התכנית הראשית כל פרסום לגביה. בתב"ע אין שימושים של דירות גן, ולהצעתנו – להכנת תב"ע בסמכות מקומית לתוספת דירות גן, נענינו בשלילה ע"י בעלי המגרשים הנ"ל. עם זאת, נשמח להיפגש עם בעלי המגרשים כדי לתאם את פרטי התכנית מתוך הבנה שהמטרה היא משותפת – לאפשר את מימוש הבניה.

הועדה מחליטה:

לאשר את תכנית העיצוב המוצעת, בתנאים הבאים:

1. במידה ורוצים לקבוע בתכנית זיקת הנאה במרווח הקדמי – יש לאפשר ליזמים ולכל בעלי הקרקע להגיע להסכמות מול העירייה, תוך 30 יום, במידה ולא יגיעו להסכמות לענין זה תוך 30 יום הנושא יוחזר לדיון בועדה.
2. אישור אדר' העיר לתכ' הפיתוח ופרטי הפיתוח, אשר יהווה חלק ממסמכי התכנית.
3. אישור סופי של אגף התנועה לנספח התנועה.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, ארנון גלעדי, נתן וולוך, שלמה זעפראני, שמוליק מזרחי, מיטל להבי ופאר ויסנר.