

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מקומית**

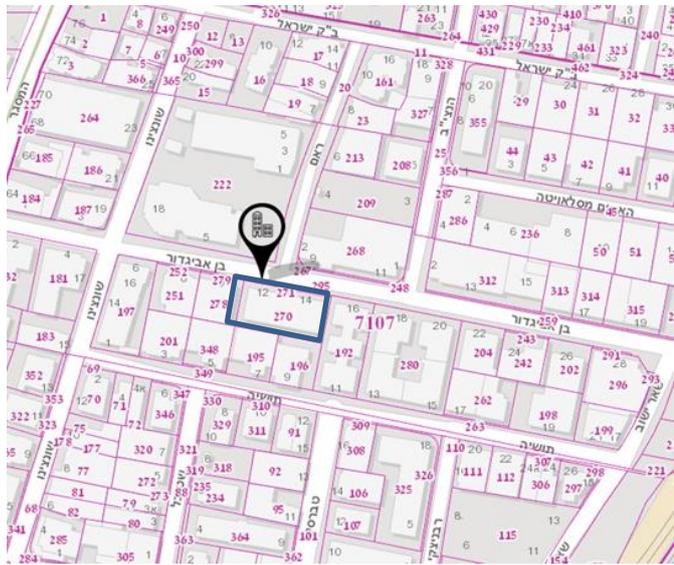
**כתובת:**

מגרש מוסר: ביה"ס תל-נורדאו - מנדלי מוכר הספרים 17-19 / סירקין 28 / פרישמן 26-28.  
 מגרש מקבל: בן אביגדור 12-14 - שכונת מונטיפיורי

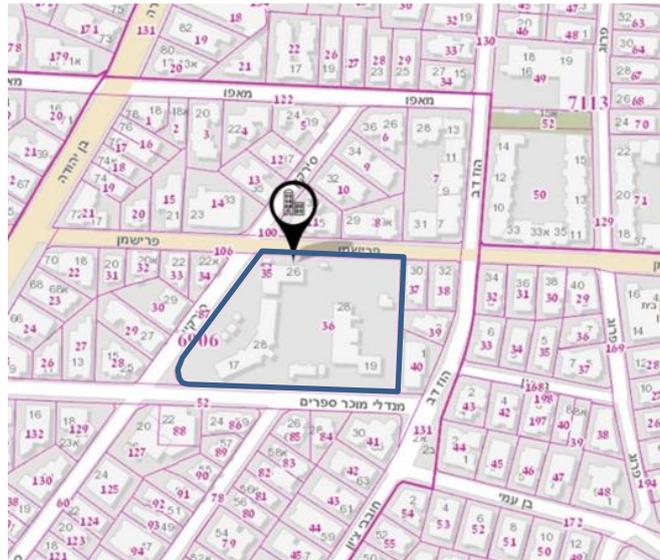
**מיקום:**

- מגרש מוסר: ביה"ס תל נורדאו - מנדלי מוכר הספרים 17-19 / סירקין 28 / פרישמן 26-28.  
 גוש - 6906, חלקה - 35-36
- מגרש מקבל: בן אביגדור 12-14, שכונת מונטיפיורי: גוש - 7107, חלקה - 270

**מגרש מקבל: רחוב בן אביגדור 12-14 שכונת מונטיפיורי**



**מגרש מוסר: ביה"ס תל נורדאו**



## גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק \ כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן
6906	מוסדר	חלק	35-36
7107	מוסדר	חלק	270

### שטח התכנית:

- בן אביגדור 12-14 : 1271 מ"ר
- ביה"ס תל-נורדאו - מנדלי מוכר הספרים 17-19 / סירקין 28 / פרישמן 26-28 : 7372 מ"ר

סה"כ: 8,643 מ"ר

**מתכנן: אדריכל:** בר אוריין אדריכלים בע"מ

**יועץ תחבורה:** לב ללצ'וק

**יועץ איכות הסביבה:** אגוטי איכות סביבה – אלון טופצ'יק

**יזם:** ויספל בע"מ, אור-של השקעות בע"מ

**מגיש:** ויספל בע"מ, אור-של השקעות בע"מ  
ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

### בעלות:

ביה"ס תל נורדאו- מנדלי מוכר הספרים 17-19 / סירקין 28 / פרישמן 26-28

- עיריית תל אביב
- בן אביגדור 12-14
- עיריית תל אביב
- חכירה עד שנת 2059: ויספל השקעות בע"מ-פ. 515177806, אור של השקעות בע"מ-פ. 512663758

### מצב השטח בפועל:

- **ביה"ס תל-נורדאו - מנדלי מוכר הספרים 17-19 / סירקין 28 / פרישמן 26-28:**  
מבנה בית ספר לשימור בהגבלות מחמירות. לא בוצע שימור.  
במבנה 2 קומות (קומת קרקע וקומה נוספת) + חניון תת קרקעי בן 4 מפלסים.
- **בן אביגדור 12-14:**  
מבנה קיים בן קומה אחת וקומת מרתף, המשמש כבית דפוס על פי היתר משנת 1962.  
בחלקה מקודם היתר בנייה מס' בקשה 16-1193, בהתאם להחלטת ועדה מתאריך 22.3.17,  
להקמת מלון עממי בן 110 חדרים, תוספת של 5 קומות מעל המבנה הקיים. אושרה הארכה  
להיתר שמספרו 18-0384.

### מדיניות קיימת:

עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור ע"י העברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות מכוח תכנית השימור תא/2650 המאושרת, למגרשים אחרים וע"י קביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור. המגרש המקבל נמצא בשכונת מונטיפיורי, בשנת 2009 אושרה מדיניות לשכונת מונטיפיורי ע"י הועדה המקומית.  
תכנית המתאר תא/5000, קובעת ייעוד מעורב לתעסוקה ומגורים, ביחס של לפחות 70% לתעסוקה ועד 30% למגורים, רח"ק מירבי 3.5, עד 8 קומות על פי תשריט נספח עיצוב עירוני ועד 7 קומות מלאות (כולל קומת קרקע) על פי אזור תכנון 602א'.

באזור יעוד מעורב, שבתכנית המתאר, דרומית לרחוב ישראל ב"ק, מקודמת תכנית מונטיפיורי דרום תא/4125, ביוזמת הועדה המקומית, התכנית מציעה שימור איכויות אדריכליות הקיימות והמאפיינות את מבני התעשייה הברוטליסטים, המאפיינים חלק זה של השכונה. התכנית מוסיפה זכויות בניה, קובעת שימושים, מסמנת מבנים לשימור וקובעת הנחיות עיצוביות למבנים קיימים וחדשים – הכל בהתאם לתכנית המתאר ומדיניות לשכונת מונטיפיורי.

במסגרת קידום תכנית מונטיפיורי דרום תא/4125, נערך סקר שימושים וסיכונים, ע"י מוקי שפר ממשד לשם שפר איכות סביבה בע"מ. התכנית תכלול הוראות מעבר לשימושים הכוללים שימושים מטרידים, על מנת לאפשר תוספת שימוש מגורים בתכנית.

### **מצב תכנוני קיים:**

**ביה"ס תל נורדאו-מנדלי מוכר הספרים 17-19 / סירקין 28 / פרישמן 26-28:**

- תכניות תקפות: תא/2650ב', תא'מק/4489.
- יעוד קיים: מבנים ומוסדות ציבור
- שטח המגרש: 7,392 מ"ר
- זכויות בניה: שטח מבנה קיים: 2672 מ"ר + 7934.54 מ"ר זכויות בניה הניתנות להעברה עפ"י תחשיב זכויות בניה הניתנות להעברה מתאריך 03.06.18 (לאחר הפחתת שטחים שנוצלו בתכנית תא/4489).
- סעיף 7.1 סעיף קטן 4 – סעיף שלביות בתכנית 4489 קובע כי מימוש הזכויות הניתנות לניוד מחוץ לבית הספר מותנה בשימור בפועל של מבנים 1, ו-2 בהתאם למפורט בהוראות התכנית.
- בהתאם לסעיף 10.7.2 (ב) לתכנית השימור, תא/2650ב', הועדה המקומית רשאית להתנות מתן תוקף לתכנית להעברת זכויות ממבנה לשימור בהבטחת מקורות המימון לביצוען בהיקף שווה הזכויות המעוברות הכל לשביעות רצון מה"ע.
- סך כל יתרת זכויות הבנייה הניתנות להעברה ממבנה זה הינם 7934.54 מ"ר (לא כולל תמריץ שמירה על שווי), על פי תחשיב זכויות מתאריך 03.6.2018 לשווי קרקע 16,800 ש"ח למ"ר מתאריך 22.03.18, בכללם:

5599.40 מ"ר בגין יתרת שטחי בנייה על פי תכניות תקפות.

2186.68 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע.

148.46 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע.

**2380 מטר רבוע בגין תמריץ שמירה על שווי קרקע (בכפוף להחלטת וועדה בדיון על הפקדת התוכנית).**

בתוכנית הנוכחית מועברים בסך הכל 994.47 מ"ר עיקרי ביעוד ציבורי מהמגרש המוסר, על פי החלוקה הבאה:

- 0 מ"ר בגין יתרת שטחי בנייה על פי תכניות תקפות.
- 846 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע.
- 148.46 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע.

\* בנוסף לזכויות להעברה המצוינות לעיל, בעלי הזכויות במבנה לשימור ביה"ס תל נורדאו מבקשים מהוועדה המקומית לאשר תוספת תמריץ של 30% מיתרת שטחי הבנייה הניתנים לניוד, המיועד לשמירת שווי הזכויות להעברה בגין השנה החמישית - עשירית מיום אישור תכנית השימור. הנימוקים לשכנוע הוועדה יוצגו ע"י אדר' התכנית בעת הדיון בוועדה.

### **בן אביגדור 12-14:**

- תכניות תקפות: 1043א', 2058, ע' 1, ג', תמ"א 38
- יעוד קיים: אזור תעסוקה.
- שטח המגרש: 1271 מ"ר
- זכויות בניה - עיקרי:
- זכויות 200% [2058]: 2542 מ"ר + 76.26 מ"ר הקלה [6%, אושר בהחלטת וועדה מתאריך 22.3.2017, מס' בקשה 1193-16]
- סה"כ עיקרי - 2618 מ"ר
- זכויות בניה - שירות:

- 35% מתוך עיקרי [1043א':] 890 מ"ר
- הקלה 5% : 127.10 מ"ר [אושר בהחלטת וועדה מתאריך 22.3.2017, מסי בקשה 16-1193]
- סה"כ שירות – 1017.1 מ"ר

**סה"כ מ"ר מאושר מעל הקרקע: 3635.1 מ"ר + קומת תמ"א 38 על פי קומה טיפוסית המאושרת בבקשה להיתר (707.89 מ"ר)**

**רח"ק ע"פ תכניות תקפות [1043, 2058, א', ותמ"א 38 : 3.41**

- עפ"י החלטת וועדה מתאריך 22.3.2017, מסי בקשה 16-1193 :
  - שימוש : מלונאות + מסחר . מספר חדרי מלון : 110
  - גובה : 21 מ' + קומת תמ"א, 6 קומות (17 מ' מאושרים עפ"י תכנית 1043).
  - קווי בניין צדדים : 2.91 מ' (במקום 3 מ' מותרים), אחורי 5 מ'
  - תכסית : 774.66 מ"ר

### טבלת התאמה לתכנית המתאר תא\5000

הערות \ הסבר	התאמה -/+	מצב מוצע	תא \ 5000	מסמך לבדיקה
3.1.1 בתכנית מתאר ניתן להוסיף שימוש מלונאי בכל אזורי היעוד	+	מגורים ותיירות	אזור מעורב לתעסוקה ומגורים	אזור הייעוד שבתחומות התכנית מוצעת:
	+	חזית מסחרית זיקת הנאה	-	סימונים נוספים בתחום התכנית:
			לפי תכניות תקפות	רח"ק בסיסי:
תוספת זכויות ע"י ניווד ממבנים לשימור מחמיר	+	4.64 + תוספת זכויות למרפסות	3.5	רח"ק מירבי:
			-	סימונים נוספים בתחום התכנית:
	+	8 קומות	עד 8 קומות	מספר קומות מקסימאלי:
	+	שכונת מונטיפיורי	שכונת מונטיפיורי 602א'	הגדרת האזור ארחוב בנספח אזורי התכנון:
בקשה לתוספת קומה בהקלה	-	8 קומות עד 30% מגורים	תותר בניה עד 7 קומות עד 30% מגורים	הוראות מיוחדות לאזור התכנון:
		ללא שינוי	ללא הגדרה	סימונים בתחום התכנית או בסביבתה

## מצב תכנוני מוצע:

### תיאור מטרות התכנון:

1. עידוד שימור ושיפוץ בפועל של המבנה לשימור "בית הספר תל נורדאו", על ידי קביעת הדרכים להעברת הזכויות למגרש מקבל ברחוב בן אביגדור 12-14 באמצעות הבטחת מקור המימון לביצוע בפועל של דרישות השימור במבנה לשימור "בית הספר תל נורדאו".
2. עידוד התחדשות עירונית בדרום שכונת מונטיפיורי באמצעות תוספת זכויות לבניית 2 קומות נוספות עבור מלונאות/מגורים, קביעת הוראות בינוי ועיצוב מחייבות לעירוב שימושים למסחר, מלון ומגורים בהתאם לתוכנית המתאר.
3. תוכנית זו מוגשת מתוקף תוכנית המתאר העירונית תא/5000 מכוח סעיף 62א(ג) בחוק התו"ב.  
**היקף השטחים העיקריים המועברים מהמבנה לשימור:**  
היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנה לשימור למגרש המקבל הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בנייה בין המגרשים על פי הערכת שומה למבנה לשימור מתאריך 22.3.2018 ועל פי הערכת שומה למגרש המקבל מתאריך 29.01.2018 בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תוכנית תא/2650 ב'.  
1 מ"ר בייעוד ציבורי במגרש המוסר שווה 1.2 מ"ר עיקרי למגורים במגרש המקבל.  
1 מ"ר בייעוד ציבורי במגרש המוסר שווה ל-3 מ"ר למרפסות במגרש המקבל.  
בהתאם לסעיף 10.7.2 (ב) לתכנית השימור הבטחת מקורות המימון על ידי הקמת קרן ייעודית בעירייה לטובת ביצוע השימור בפועל של בית הספר והעברת הכספים לקרן הנ"ל הינה תנאי להוצאת ההיתר במגרש המקבל.

### עיקרי הוראות התכנית:

1. העברת זכויות בנייה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ממגרש בית ספר תל נורדאו למגרש המקבל ברחוב בן אביגדור 12-14.
  - 1.1 תוספת 1166 מטר רבוע עיקרי למגורים למגרש המקבל ברחוב בן אביגדור 12-14.
  - 1.2 תוספת של 68.4 מטר רבוע עיקרי למרפסות למגרש המקבל ברחוב בן אביגדור 12-14.
  - 1.3 תוספת של 358 מטר רבוע שטחי שירות למגרש המקבל ברחוב בן אביגדור 12-14.
  - 1.4 הפחתת 994.47 מטר רבוע עיקרי מזכויות הבנייה במגרש המוסר בית ספר תל נורדאו.
2. הבטחת ביצוע הוראות השימור בפועל במבנה לשימור "בית הספר תל נורדאו" באמצעות הבטחת מקורות המימון לביצוען בהיקף שווי זכויות הבנייה המועברות, הכל לשביעות רצון מהנדס העיר ובהתאם להוראות תוכנית השימור ותוכנית תא/4489.
3. שינוי יעוד במגרש המקבל בבן אביגדור מאזור תעסוקה לרבות מלונאות (1043א) ליעוד מעורב מגורים מלונאות ומסחר.
4. קביעת שימושים, גובה ומספר הקומות במגרש המקבל ברחוב בן אביגדור 12-14: תוספת 2 קומות ובסך הכול יוקם בניין לשימוש מסחר, מלון ומגורים עד 8 קומות מלאות כולל קומת קרקע:

### שימושים:

- a. תוספת שימוש: מגורים. קביעת צפיפות בהיקף של עד 22 יח"ד ועד 30% מסך השטחים הכוללים העל קרקעיים
- b. קביעת שטח מינימום של 35 מ"ר עיקרי לדירה [הדירות יתוכננו עם ממ"ק ו/או ממ"מ]. שטח ממוצע לדירה – 53 מ"ר עיקרי.
- c. קביעת חזית רחוב פעילה הכוללת מסחר, שימושים ציבוריים ושימושים בעלי אופי ציבורי, מחייבת בקומת הקרקע.
- d. מספר חדרי מלון: לפחות 110 ולפחות 70% מסך כל הזכויות העל קרקעיות הכוללות.

5. קביעת הוראות בינוי ועיצוב חזיתות מחייבים למגרש המקבל ברחוב בן אביגדור 12-14:  
חזית הרחוב:

- החזית הקדמית וחזיתות הצד יאופיינו בגריד אורטוגונלי המדגיש את קונסטרוקציית המבנה, הגריד יבלוט ממישור המילואות.
- היחס בין הגריד למילואות יהיה 25% - 15% גריד ו- 75% - 85% מילואות
- חומרי גמר – גמר הגריד יהיה בטון חשוף ופח אלומיניום, גמר המילואות יהיה זכוכית.
- קומת נתק – קומות נתק עיצוביות.

קביעת קו מרפסות :  
מרפסות ישולבו בגריד בנפח של הבניין.

- קו מרפסות קדמי עד 1.5 מ' מקו בניין לקומות מעל הקרקע
- קו מרפסות אחורי עד 2.0 מ'

6. קביעת גג משותף למלון ולדיירים. הכולל גג ירוק, בריכת שחיה, לשימוש המלון והמגורים. 30% מהגג יהיה גג ירוק. היציאה לגג תהא מחדר המדרגות המשותף בלבד. חדרי מדרגות ומתקנים טכניים יהיו בנסיגה של לפחות 4 מטרים מהחזית הקדמית של המבנה כלפי הרחוב הסתרת המבנים הטכניים העולים על גובה המבנה המותר תבוצע בצורה מיטבית ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

7. קביעת זכות מעבר ושימוש לציבור בחלקו הקדמי של המגרש מדופן המבנה הקיים ועד לקו הבניין לטובת הרחבת מדרכה ומעבר תשתיות לאורך רחוב בן אביגדור. תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור בפנקס רישום המקרקעין.

8. מרתפים : על פי תכנית ע'1

### טבלת השוואה :

מצב מוצע		מצב קיים		נתונים	
בן אביגדור 12-14	ביה"ס תל נורדאו	בן אביגדור 12-14	ביה"ס תל נורדאו		
עיקרי : קיים + תמ"א 1166 מ"ר עיקרי מניוד משימור סה"כ עיקרי 4309 מ"ר שירות : 1201 מ"ר + 358 מ"ר מניוד סה"כ שטח כולל על קרקעי 5868 מ"ר	הפחתה של 994.47 מ"ר עיקרי.	עיקרי : 2618 מ"ר+ שירות : 1017.1 מ"ר סה"כ 3635 מ"ר +קומת תמ"א (עפ"י קומה טיפוסית מאושרת בהיתר)	לפי הקיים+ זכויות הניתנות להעברה עפ"י תחשיב מתאריך 22.3.2018	מ"ר	סה"כ זכויות בניה
תוספת 22 יח"ד ועד 30% מסך השטח הכולל העל קרקעי	ללא שינוי	-	לי"ר		מספר יח"ד**
53 מ"ר ממוצע עיקרי		לי"ר	לי"ר	מ"ר	גודל יח"ד ממוצעת
לפחות 110			לי"ר		מס' יחידות מלונאיות
28.8 מ'		21 מ' [גובה קומה 3.4 מ']	כקיים	מ'	גובה
צידי : 2.91 מ' [לפי קיים] אחורי : 5 מ' קדמי לקומת קרקע : 2.94 מ' [לפי קיים] קדמי לקומות מעל קומת הקרקע : 3.62 מ'		צידי : 2.91 מ' [לפי קיים] אחורי : 5 מ' קדמי לקומת קרקע : 2.94 מ' [לפי קיים]	כקיים	מ'	קווי בניין
8 קומות מלאות		6	כקיים		קומות
0		29		מס' חניות	חניה

\* מצב קיים מתייחס לקיים בבקשה להיתר שמספרה 16-1193 לפי החלטת וועדה מיום 22.3.17.

\*\*תוספת שטחי השרות הינם מתוקף הוראה בתכנית השימור המאפשרת תוספת שטחי שרות עד 1/3 מהשטחים העיקריים או בהתאם ליחס שנקבע בתכנית התקפה במגרש המקבל- הגדול מבניהם, בהתאם לסעיף 1.2 בנספח ה' בתוכנית השימור.

### **הוראות לתנועה וחניה:**

פטור מחניות רכב פרטי. תקן חניה 0 לרכב פרטי

### **הוראות לבניה ירוקה:**

תנאי למתן היתר בניה מתוקף תכנית זו יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושא בניה בת קיימא ע"פ הנחיות הועדה המקומית ואישורם ע"י מה"ע או מי מטעמו בהתאם לתקן ישראל מס' 5281 והנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.

### **חוו"ד יועץ איכות הסביבה (אלון טופצ'יק):**

1. בסמוך לתכנית לא קיימים מחזיקי חומרים מסוכנים במרחק של פחות מ-50 מ' אשר מהווים מגבלה לשילוב מגורים, בהתאם למדיניות המשרד לאיכות הסביבה למרחקי הפרדה ממחזיקי חומ"ס.
2. קיימת התכנות לשילוב מגורים במקום, זאת בתנאי שבתנאי רישיון העסק של המוסך הסמוך [רח' התושיה 5] ייושמו אמצעים לצמצום פליטות המזהמים.

### **חוו"ד הרשות לאיכות הסביבה: (מירי אידלסון)**

תוספת שימוש מגורים בסמיכות למוסכים הכוללים צביעה עשויה לגרום למטרדי זיהום אויר. תנאי להוצאת היתר בניה הצגת פתרונות לנושא זה. יש לציין כי המטרדים הסביבתיים הינם מחוץ לקו הכחול ולא ניתן לאכוף על עסקים קיימים בהיתר מעבר לדרישות הקיימות כיום.

### **חוו"ד תכנון אסטרוטי (מתאריך 19.1.18):**

- בבדיקה לנושא צורכי הציבור הנובעים מתכנית בן אביגדור 12-14:
- א. מדובר בתכנית למלונאות.
  - ב. מדובר בתוספת יח"ד שהיא מניוד לשימור.
  - ג. מדובר בתוספת של כ-22 יח"ד בלבד (שאינה מחייבת לפי תכנית המתאר בחינה פרוגרמטית של שטחי הציבור).
  - ד. מקודמת תכנית לשטחי ציבור בשכונת מונטיפיורי ובה סומנו מגרשים לקביעת ייעוד ציבורי בשכונה, זאת בנוסף לתכנית שפ"ע טל אשר נותנת מענה לשטחי ציבור לכלל השכונה. לאור כל זאת לא נדרשת חוו"ד נוספת לשטחי ציבור לתכנית הנ"ל.

### **הועדה המצומצמת להתייעצות עם הציבור:**

בהתאם להחלטת הועדה המצומצמת מתאריך 9.7.18 לא נדרש הליך התייעצות עם הציבור

### **הסברים נוספים ותנאים לשימוש:**

#### **א. תנאים להפקדת התכנית:**

1. חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין התכנית.
2. מגרש מוסר- חתימה על כתב התחייבות לביצוע השימור בפועל אשר יכלול התחייבות לביצוע השימור לפי אבני דרך ולו"ז מוגדר מראש. כמו כן כתב ההתחייבות יכלול את הנושאים הבאים:
  - \* הבטחת מקורות המימון לביצוען של עבודות השימור בהיקף מלוא שווי זכויות הבניה המועברות במסגרת תכנית זו.
  - \* הבטחת פתיחת חשבון ייעודי עבור שימורו בפועל של בית הספר תל נורדאו.
  - \* כל הוצאה מכספי החשבון תעשה אך ורק בכפוף לאבני הדרך שייקבעו בכתב ההתחייבות לביצוע השימור.

#### **ב. תנאי למתן תוקף לתכנית:**

1. תנאי למתן תוקף לתכנית יהיה פתיחת חשבון ייעודי עבור שימורו בפועל של בית ספר תל נורדאו. כל היקף שווי זכויות הבניה המועברות במסגרת תכנית זו יועברו לחשבון זה.

#### **ג. תנאים להוצאת היתר בניה במגרש המקבל:**

1. העברת מקורות המימון לשימור בית ספר תל נורדאו בהיקף שווי כל זכויות הבניה שהועברו בתכנית זו לחשבון הייעודי.
2. קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לעניין העברת מקורות המימון לצורך הבטחת ביצוע השימור, בהיקף מלוא זכויות הבניה המועברות בתכנית זו, בהתאם להוראות תכנית השימור.

### **רישום הערה:**

הוועדה המקומית תהיה רשאית לבצע רישום בפועל של הערה במגרש לשימור בהגבלות מחמירות, עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב 2011, בדבר מחיקת זכויות הבנייה שנעשית מכח תכנית זו.

### **חו"ד צוות:**

#### **תנאים להפקדת התכנית בפועל:**

1. חתימת בעלי המגרש המקבל על כתב התחייבות לביצוע השימור הכולל את העקרונות הבאים:
  - a. כל הכספים שיתקבלו כתוצאה מהעברת הזכויות יופקדו בקרן ייעודית לשימור תל נורדאו.
  - b. הגשת היתר בניה הכולל עבודות שימור לכל מבני בית הספר תוך חצי שנה מיום קבלת היתר בניה במגרש המקבל.
  - c. ביצוע עבודות השימור תוך 24 חודשים מיום קבלת היתר בניה לשימור בית ספר תל נורדאו ובכפוף לתיאום לו"ז הביצוע בפועל עם מנהל החינוך.
2. מתן התחייבות להגשת בקשה לשינוי ההיתר הקיים בהתאמה לתכנית המוצעת.
3. זכויות בניה במצב הנכנס, הקלות, תמ"א 38 יקבעו סופית במסגרת היתר בניה. תירשם הערה בטבלה 5 שבהוראות התכנית.
4. התכנית תכלול הוראות בינוי מחייבות בהתאמה ככל הניתן להנחיות עיצוביות בתכנית מונטפריורי דרום ובכלל זה בליטת מרפסות. תוספת שטח מרפסות בהתאם להוראות תכנית מתאר.
5. יקבעו הוראות לסטייה ניכרת לגובה, מספר קומות והוראות עיצוביות.
6. עדכון נספח תנועה על פי הערות אגף התנועה ואישור אגף התנועה
7. אישור רשות איכות סביבה והטמעת הנחיות בהתאם להערות שניתנו בתאריך 16.7.18.
8. אישור אגף נכסים
9. אישור ותיאום עם משרד התיירות למלון.
10. תיקון מסמכי התכנית בהתאם לסבב הערות.
11. יש לחתום על כתב שיפוי כמקובל.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה  
**תל אביב יפו**  
 חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0635813	שם התכנית תא/4785 ניוד זכויות מביח"ס יתל נורדא"י לבן אביגדור 12-14	מגיש התכנית ויספל בע"מ אור-של חוזקות בע"מ עיריית תל אביב	עורך התכנית גידי בר אוריין
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
<b>תל אביב יפו</b>	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית <input type="checkbox"/> כפרית <input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין		
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מחוזית</b> כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, וחוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מקומית</b> כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מחוז הסעיף בחוק
לדוגמא: תוכנית המעודדת עלימה מבנה ביח"ס יתל נורדא"י עיריית תל אביב למגיש בר אביגדור 12-14 לצורך תוספת שימוש מגורים 2 קומות ויצירת מבנה מעורב שימושים מלוואות ומגורים ומסחר בקתדרקט	62 א' (ג) חוק הת"ב תשכ"ה	מחוז הסעיף בחוק
התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מקומית</b> כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:		
הסעיף הראשון בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	החוראות בתוכנית המתארת
הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	מגרש מקבל: בן אביגדור 12-14 602 א' שכונת מונטימוריו- בתש"ט אזורי ומתחמי תכנון (טבלה סעיף 5.4)  מגרש מוסר: ביח"ס יתל נורדא"י 301 - בתש"ט אזורי ומתחמי תכנון (טבלה סעיף 5.4)	מגרש מקבל: לפי טבלה 5.4: • נדרש מסמך מדיניות • במתחם מדרום לרחוב ישראל בק יותר מוגרים עד 30% • גובה: עד 7 קומות.  מגרש מוסר: לייר

+ מגורים ותיירות חזית מסחרית	מגרש מקבל: • לפי סעיף 3.4.1 (א): אזור מעורב לתעסוקה ומגורים • סעיף 3.1.1 ג' התאמה למבאת	מגרש מקבל: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים. (מתחם תכנון 602 א' שכונת מונטיפיורי)	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	שירותים	
+ מגורים, מסחר 1	מגרש מקבל: שימושים מותרים: • לפי סעיף 3.4.1 (א) מקבץ ראשי - מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1.  • לפי סעיף 3.4.3 בקומת הקרקע- חזית מסחרית	מגרש מקבל: לפי תשריט אזורי היעוד: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים.	קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד.  (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)		
+ מלונאות	מגרש מקבל: שימושים נוספים:  שימושים כלליים: בהתאם לסעיף 3.1.1 (ו) הייעוד שנקבע לתכנית יאפשר גם שימושים מעורבים: מלונאות 3.7	מגרש מקבל: שימושים נוספים אזור מעורב לתעסוקה ומגורים.  שימושים כלליים, תשתיות ונלווים - בכל אזורי הייעוד בכפוף להנחיות המפורטות.	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ה)  (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)		
ל"ר מכת תכניות קיימות	מגרש מקבל: רח"ק 3.5 + הערות	מגרש מקבל: לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים.	קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.		
+  +	מגרש מקבל: • רח"ק 4.64 תוספת מניוד זכויות ממבנים לשימור מחמיר בהתאם לסעיף 3.1.4 (ג) • תוספת זכויות למרפסות בהתאם לסעיף 3.14 (ה)	סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי	קביעת שטחי בנייה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.		
+ מגרש מקבל: בהתאם לתכנית על	לפי סעיף 3.1.5 (א) שטחי הבנייה בתת הקרקע יהיו בהתאם לתכנית תקפות	בכל שטח העיר	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5		
+ 8 קומות, מתוכן קומה אחת בחקלה	מגרש מקבל: בהתאם לנספח העיצוב העירוני ובכפוף לסעיפים 4.2.2, 4.2.5-4.2.6 בהוראות התוכנית. • לפי סעיף 4.2.2 (א) (1)-מספר קומות עפ"י המופיע בנספח העיצוב העירוני • לפי סעיף 4.2.2 (ג) גובה קומה	מגרש מקבל: מספר קומות מירבי:  • לפי נספח עיצוב עירוני 602 א'-ע" 8 קומות  • לפי טבלה 5.4 602 א'-ע" 7 קומות מלאות	קביעת גובה הבנייה		הוראות גובה בנייה
+ לתכנית קיים נספח בינוי מחייב כולל הוראות עיצוביות.	לפי סעיף 4.2.1 (א) כללי (ב) נספח בינוי	כלל שטח התוכנית	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.		
+ עפ"י חוות דעת תכנון אסטרטגי מתאריך 9.1.18 אין צורך בהקצאה לצורכי ציבור	מהות התקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו על ידי הוועדה בכפוף לבדיקת תכנונית מוקדמת...כמפורט בסעיפים 4.1.1 (ב)- (ח)	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים	הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 הוועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או חמרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבע בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.		

<p>+ זיקת הנאה במרווח הקדמי של המבנה</p> <p>קביעה תקן החניה ל-0 עבור זכויות הבניה המנוידות לפי סעיף 1.5 בנספח ה בתכנית 2650בי</p>	<p>מגרש מקבל: • לפי סעיף 3.8.1 (א)</p> <p>• לפי סעיף 3.8.7 (א)תקן חניה</p>	<p><b>בהתאם לנספח תחבורה:</b></p> <p>כל שטח התכנית</p>	<p><b>הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8</b></p> <p>כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: ותקן חנייה (3.8.7)</p>
<p>ליך</p> <p>+ לפי 2650 בי מבנה לשימור מחמיר</p>	<p>מגרש מקבל: ליך</p> <p>מגרש מוסר: ביה"ס יתל נורדאו" • 301 - בת שריט אזורי ומתחמי תכנון (טבלת סעיף 5.4)</p>	<p><b>מרקם בנוי לשימור:</b></p> <p>על פי נספח העיצוב העירוני מבנה או אתר לשימור: הכלולים ברשימת השימור העירונית או שנקבעו לגביהם הוראות לשימור בתכנית המוצעת, או בתכנית מאושרת</p>	<p><b>שימור – סעיף 4.3</b></p> <p>אתר לשימור (4.3.3)</p>
<p>+ מגורים ותיירות</p> <p>+ תנאים למתן היתרי בנייה</p> <p>+ לתכנית הוכן סקר שימושים ויעודים לבחינת השפעה סביבתית פוטנציאלית.</p> <p>+ מוטמע סעיף רלוונטי בתקנון</p> <p>+ קיימת הוראה בתקנון לגבי קרקע מזהמת וניקוז מי נגר</p> <p>+ </p>	<p>מגרש מקבל: • לפי סעיף 4.4.1 (ד). התכנית קובעת שימושים מעורבים – מגורים ומלונאות וקרקעות סייק (ט)- קרקעות מי תהום מזוחמים</p> <p>• לפי סעיף 4.4.2 סייק (א) הצגת חוות דעת סביבתית</p> <p>• לפי סעיף 4.4.3 עמידה בתקן ישראלי לבנייה ירוקה</p> <p>• לפי סעיף 4.4.4 הנחיות מרחביות</p> <p>• לפי סעיף 4.4.5 תנאים להפקדה סייק (א) שימוש במקורות אנרגיה על בסיס גז וחשמל</p>	<p><b>לפי סעיף 4.4.3 התכנית בעלת השפעה סביבתית</b></p>	<p><b>איכות סביבה – סעיף 4.4</b></p> <p>הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5)</p>
<p>+ </p> <p>+ </p> <p>+ </p> <p>+ </p>	<p>מגרש מקבל: • לפי סי' 4.6.2 (א) מתקני התשתית יוטמנו בתת הקרקע</p> <p>• לפי סי' 4.6.2 (ג) ייקבע בתכנית כי תנאי היתר בניה יהיה הבטחת ביצוע תשתיות אשר חקמתן נדרשת לצורך תפקוד הבניה או השימושים המוצעים בתכנית</p> <p>• לפי סי' 4.6.2 (ד) תנאי בהיתר בניה פירוק מערכות תשתית על קרקעיות והטמנתן בתת קרקע</p>	<p><b>בכל שטח התוכנית</b></p>	<p><b>תשתיות – סעיף 4.6</b></p> <p><b>פיק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים:</b></p> <p>הנחיות כלליות לחכנת תכנית (4.6.2)</p> <p>ניקוז (4.6.4)</p> <p>ביוב (4.6.5)</p> <p>חשמל (4.6.6)</p>

+	לפי ס' 4.6.4 (א)1- קרקע מזוהמת לא ניתן להחלף.		
+	לפי ס' 4.6.4 (ב) הוראות המונעות אפשרות להחדרת מי גשמים אל מערכת הביוב וחדירת מעי הביוב אל מערכות הניקוז		
+	4.6.4 (ג) - כנייל 4.6.5 ביוב - תנאי להיתר בנייה אישור תשתיות ביוב וניקוז		
+	4.6.6 חדרי טרנספורמציה יהיו בתת הקרקע או בתוך המבנים בהתאם להנחיות הרשות העירונית לאיכות הסביבה והמשרד להגנת הסביבה.		

שימוש בסעיפי חוקי הסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)	
שימוש בתוכנית המפורטת	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא שתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א)1(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א)4, (6), (8), (16) ו- (17) שבו.
סעיף	62א (א) למעט: (א)4 - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
מחוזת הסעיף	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית
סעיף קטן (א)4	קביעת קו בניין לפי הקיים
סעיף קטן (א)9	כל עניין שניתן לבקשו בחקלה לפי סעיף 147 ('הקלות')
סעיף קטן (א)19	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות לחעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.
סעיף קטן (א)5	הוראות עיצוביות
נספח עיצוב מחייב	

תצהיר וחתומות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מחנדיס הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עודד גבולי, אדרי	052082013		18/8/18
חיוני המשפט לווועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברתם אוון, עו"ד	2438976-9		17.7.2018

תן ברעם | 2017

תעתיקים  
גב' אילנה סולמי - ראש ענף (מחשוב מוזכרות ועדה מחוזית)  
צוות תכנון

בישיבתה מספר 0016-18' מיום 01/08/2018 (החלטה מספר 15) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

## מהלך הדין:

רבקה פרחי: תוכנית בדרום שכונת מונטיפיורי. התוכנית מניידת זכויות ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות למגרש בן אביגדור. מדובר במגרש בבעלות עירונית בחכירה. קיים במגרש מבנה בן קומה אחת, שמשמש כבית דפוס. התוכנית מוסיפה קומות מעבר לתב"ע התקפה. סה"כ 8 קומות מלאות. והתוכנית מוסיפה שימוש של מגורים בהגבלה של 30% שאר השימושים מסחר בקומת הקרקע ומלונאות. קיימת החלטת ועדה מקומית להיתר למלונאות. זה שטח בבעלות עירייה בחכירה ביעוד תעסוקה ולא יעוד ציבורי. מיטל להבי: לא ידענו שיש שטחים עירוניים בחכירה. האם משמרים את הבניין בית ספר בנורדאו? רבקה פרחי: חו"ד צוות מפרטת את התנאים להוצאת היתר בניה. אלי לוי: קיים חוזה חכירה.

## אדר' גידי בר אורין: מציג את התוכנית.

שמואל גפן: אך הוא יכול למכור דירות שהם בחכירה? אלי לוי: כל המדינה היא בחכירה, אין בעיה לעשות את זאת. חכירה היא ל 49 שנה + 49 שנה נוספים. העירייה מקבלת דמי החכירה בגין הקרקע. אופירה יוחנן וולק: מה התמהיל? גידי בר אורין: פירט את התמהיל. רבקה פרחי: שימו לב לחו"ד צוות, מקודמת במקביל בקשה להיתר בניה ואני מבקשת שכל בקשה שתקודם תהיה תואמת להנחיות התכנית המוצעת. מלי פולישוק: גובה בנין ביחס לסביבה האם חריג? רבקה פרחי: לגבי גובה בנין, המדיניות קובעת 7 קומות. הבקשה להקלה בקומה נוספת, גובה בנין ישתווה לגובה שניתן במקום למרות ההקלה לקומה שאנחנו מאפשרים וזאת בשל שימוש מחייב למלונאות. בקשה היא בעצם ל 8 קומות. התכנית הזאת היא סנונית ראשונה בדרום השכונה, אנחנו מקווים שזה יתמרץ לבניה נוספת במקום.

## הועדה מחליטה:

- לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים:
12. חתימת בעלי המגרש המקבל על כתב התחייבות לביצוע השימור הכולל את העקרונות הבאים:
    - a. כל הכספים שיתקבלו כתוצאה מהעברת הזכויות יופקדו בקרן ייעודית לשימור תל נורדאו.
    - b. הגשת היתר בניה הכולל עבודות שימור לכל מבני בית הספר תוך חצי שנה מיום קבלת היתר בניה במגרש המקבל.
    - c. ביצוע עבודות השימור תוך 24 חודשים מיום קבלת היתר בניה לשימור בית ספר תל נורדאו ובכפוף לתיאום לו"ז הביצוע בפועל עם מנהל החינוך.
  13. מתן התחייבות להגשת בקשה לשינוי הבקשה להיתר בהתאמה לתכנית המוצעת.
  14. זכויות בניה במצב הנכנס, הקלות, תמ"א 38 יקבעו סופית במסגרת היתר בניה. תירשם הערה בטבלה 5 שבהוראות התכנית.
  15. התכנית תכלול הוראות בינוי מחייבות בהתאמה ככל הניתן להנחיות עיצוביות בתכנית מונטיפיורי דרום ובכלל זה בליטת מרפסות. תוספת שטח מרפסות בהתאם להוראות תכנית מתאר.
  16. יקבעו הוראות לסטייה ניכרת לגובה, מספר קומות והוראות עיצוביות.
  17. עדכון נספח תנועה על פי הערות אגף התנועה ואישור אגף התנועה
  18. אישור רשות איכות סביבה והטמעת הנחיות בהתאם להערות שניתנו בתאריך 16.7.18.
  19. אישור אגף נכסים
  20. אישור ותיאום עם משרד התיירות למלון.
  21. תיקון מסמכי התכנית בהתאם לסבב הערות.
  22. יש לחתום על כתב שיפוי כמקובל.
  23. במבנה לשימור ביה"ס תל נורדאו מאושר תוספת תמריץ של 30% מיתרת שטחי הבנייה הניתנים לניוד, המיועד לשמירת שווי הזכויות להעברה בגין השנה החמישית – עשירית מיום אישור תכנית השימור.
- משתתפים: דורון ספיר, אהרון מדואל, שמואל גפן, מיטל להבי, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, נתן אלנתן, סוזי צמח כהן.

**החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 186'ד לחוק**

**פרטי תהליך האישור :**

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 8063 בעמוד 4936 בתאריך 02/01/2019.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

10/01/2019	הארץ
10/01/2019	ישראל היום
10/01/2019	מקומון ת"א

**פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :**

בתקופת ההפקדה הוגשה התנגדות אחת לתכנית ע"י קובי פלסקר, מנהל חברת ויספל בע"מ ועל ידי אבי זק, מנהל חברת אור של החזקות בע"מ- יוזמי התכנית. להתנגדות הוגש תצהיר חתום בפני עו"ד ניר רוזן.

פירוט ההתנגדות, דברי מענה והמלצה :

המתנגדים	עיקרי ההתנגדות	מענה והמלצות
קובי פלסקר (חברת ויספל בע"מ) אבי זק (חברת אור של החזקות בע"מ) יוזמי התכנית הנדונה.	בתקנון התכנית שהופקדה קיימת סתירה בין הקבוע בטבלה 5, בה מצוין כי סך השטחים בתת הקרקע הינם בהיקף של עד 1140 מ"ר לבין הערות לטבלה- בהם נרשם כי השטחים מתחת לכניסה הקובעת יהיו בהתאם לקבוע בתכנית ע1'. במגרש מתוכנן מלון וכבר היום, בשלב התכנון המפורט, השטחים בהיקף של 1140 מ"ר אין בהם כדי להכיל את כל השטחים הנדרשים להפעלת המלון. (מטבחים, מחסנים, חדי חשמל, חדרי רחצה לעובדים ועוד...) על מנת לאפשר גמישות תכנונית לטובת שטחים למלון מבוקש למחוק את השטחים המצוינים בטבלה 5 ובמקומם יירשם בהתאם לזכויות מכח תכנית ע1'.	לקבל את ההתנגדות. בהתאמה לסעיף 3.1.5 בתכנית המתאר, הקובעת כי שטחי הבניה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר בתכניות תקפות או עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע, הגובה מביניהם. במקרה הנדון שטחי הבניה יופנו לתכנית ע1- תכנית תקפה. לתקן את טבלת הזכויות- טבלה 5 בתקנון התכנית, כך שיירשם בעמודת הזכויות כי שטחי הבניה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר בתכנית ע1'.

**חו"ד הצוות :** (מוגש ע"י צוות מרכז)

מומלץ לתקן את הוראות התכנית בהתאם למפורט בגוף המענה להתנגדויות ובהתאם למפורט להלן, ולאשר את התכנית למתן תוקף :

- לתקן את טבלת הזכויות- טבלה 5 בתקנון התכנית, כך שיירשם בעמודת הזכויות כי שטחי הבניה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר בתכנית ע1'.

**בישיבתה מספר 0007-19'ב' מיום 17/04/2019 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

---

---

### **מהלך הדיון:**

רבקה פרחי: תוכנית בסמכות מקומית. ההפקדה הסתיימה והוגשה התנגדות ע"י יזם התכנית לתיקון טכני.

### **הועדה מחליטה:**

לקבל את ההתנגדות ולתקן את תקנון התוכנית בהתאמה ולתת תוקף לתוכנית.

משתתפים: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, מיטל להבי, רועי אלקבץ, ראובן לדיאנסקי, ציפי ברנד