

התוכן	מס' החלטה
507-1329564 תא/מח/4843 - ההגנה משה דיין - מרכז בריאות	11/06/2025
דיווח על דיון בהפקדה בועדה המחוזית	12 - - '25-0012

מטרת הדיון:

דיווח על החלטת הועדה המחוזית לאישור להפקדת התכנית עם תיקונים ובתנאים. בניגוד להמלצת הועדה המקומית מיום 06.10.21 בו החליטה הועדה המקומית על דחייתה של תכנית זו, הועדה המחוזית דנה בתכנית ביום 28.04.25 והחליטה להפקיד אותה. החלטת הועדה המחוזית והמלצות הצוות המקצועי מובאות בסוף הדראפט.

באוקטובר '21 הוגשה לוועדה המקומית תכנית במגרש שבנדון, ללא תיאום עם הצוות המקצועי. בתאריך 6.10.2021 הועדה המקומית החליטה לדחות את התכנית ולא לקדמה (פרוטוקול דיון 21-0020, מס' החלטה 6).

התכנית שבנדון הוגשה ישירות לוועדה המחוזית ללא תיאום עם הצוות המקצועי. הדראפט וכל הכתוב בו נכתב ע"י עורכי התכנית ולא נבדק ע"י הצוות המקצועי.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית

מיקום: מתחם אורות, רובע 9, יד אליהו

כתובת: דרך משה דיין 52, דרך ההגנה 151, ת"א

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6130	מוסדר	חלק	273, 279	31-32, 62, 112, 363

שטח התכנית: 5.662 ד'

מתכנן: קו-מתאר בע"מ

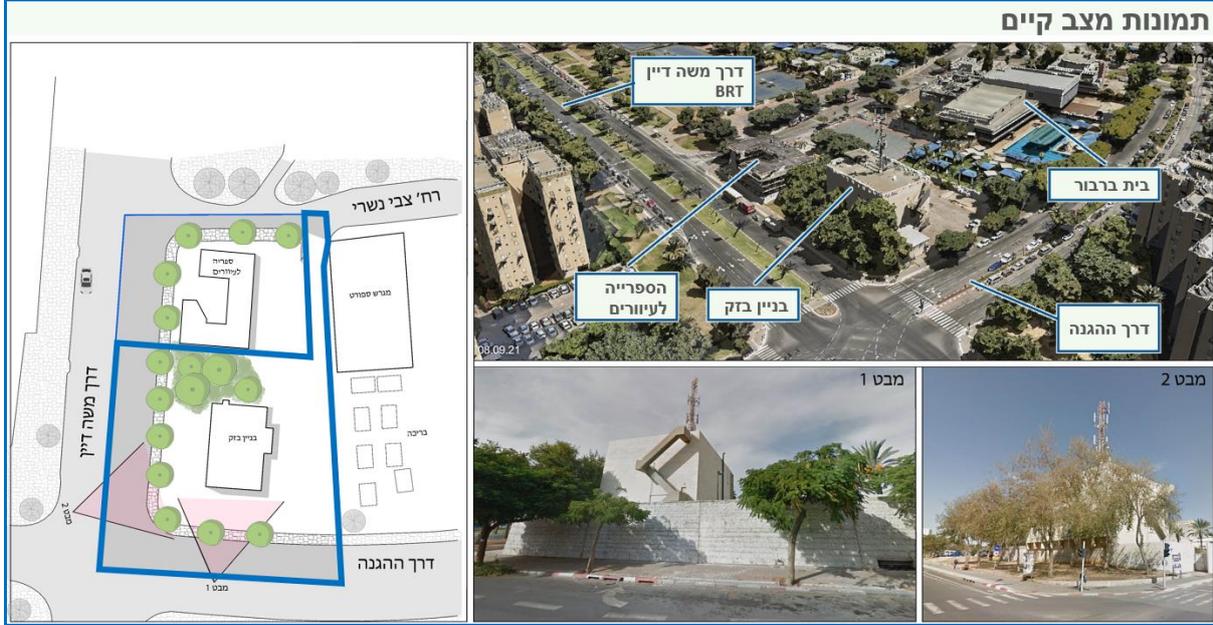
יזם: פאי סיאם לינקולן בע"מ

בעלות: פרטית – יזם (בהגשת תצהירים לתנאי סף נכלל "תצהיר עניין בקרקע לא לפי נסח")

מצב השטח בפועל:

מרכזת בזק לא פעילה. בנין סגור ולא מאוכלס

תמונות מצב קיים



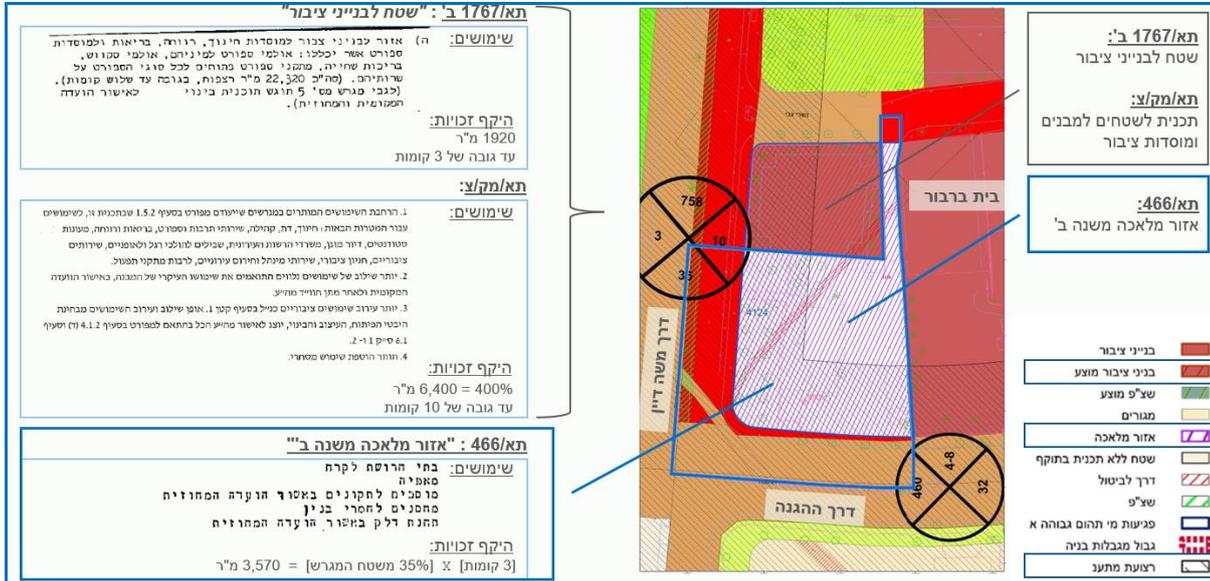
תרשים סביבה - תצ"א עירונית - כולל פרויקטים מקודמים במרחב אורות



מדיניות קיימת:

מדיניות מרחב אורות; מדיניות רחוב ההגנה

מצב תכנוני קיים :
תא/466; תא/5000; (תא/5500 – טרם אושר); תממ/5 :
(1) תא/466 : 105% בניה, 3 קומות, יעוד – אזור מלאכה משנה ב



תא/5000: עד רח"ק 8, עד 25 קומות (לועדה המקומית סמכות לאשר עד 29 קומות), יעוד – אזור מוסדות ציבור עירוניים
תא/5500: עד רח"ק 8; עד 30 קומות (32 קומות לבעלות עירונית), יעוד – אזור מוסדות ציבור עירוניים



תכנית המתאר – הוראות מיוחדות

5000/תא

אזור תכנון	המתחם עליו חלות ההוראות	תשריט עם גבולות המתחם	רח"ק מירבי	מס' קומות מירבי	הערות והוראות נוספות
904	תל חיים, רמת הטייסים, עממי ג' אזור מוסדות ציבור עירוניים	תשריט אזורי ייעוד	8 ראו הערות	+	נוסח הנדיבנות יתייחס לכל הפחות להיבטים הבאים: שילוב כיכר עירונית, שילוב מגורים ניוחדים המיועדים לאוכלוסיות יעד (נוגדרות (כגון נוגרי סטודנטים).

בתכנית זו מבוקש – רח"ק 12.8
 יולי 2023 - אושר מסמך מדיניות – הרחבה בשקפים הבאים

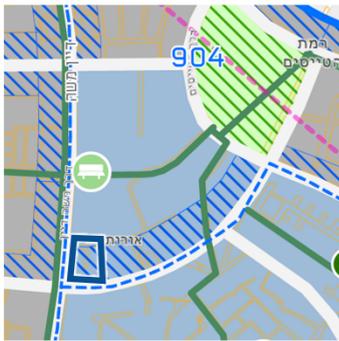
5500/תא – תנאי סף 01/08/2023

אזור תכנון	המתחם עליו חלות ההוראות	תשריט עם גבולות המתחם	רח"ק מירבי (ג)	מס' קומות מירבי (ג)	הערות והוראות נוספות
904	תל חיים, רמת הטייסים, עממי ג' אזור מוסדות ציבור עירוניים	תשריט אזורי ייעוד	8		

5500/תא – תנאי סף 01/08/2023

תכנית המתאר – עיצוב פיתוח ובינוי

5000/תא



- עד 9 קומות
 - עד 20 קומות
 - עד 30 קומות
 - עד 45 קומות
 - מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה
 - אתר טבע עירוני
 - שטח פתוח
- מגבלות גובה תמ"א 4/2 [רקע בלבד]

עודכנו מדרגות גובה הקומות אליהן ניתן להגיע

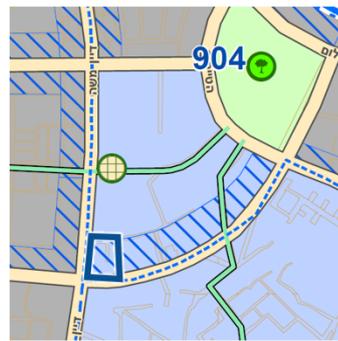
• עד 20 קומות (במקום 15)

• באזור המסומן כ"מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה", ניתן לעלות מדרגת גובה – במקרה זה עד 30 קומות (במקום 25)

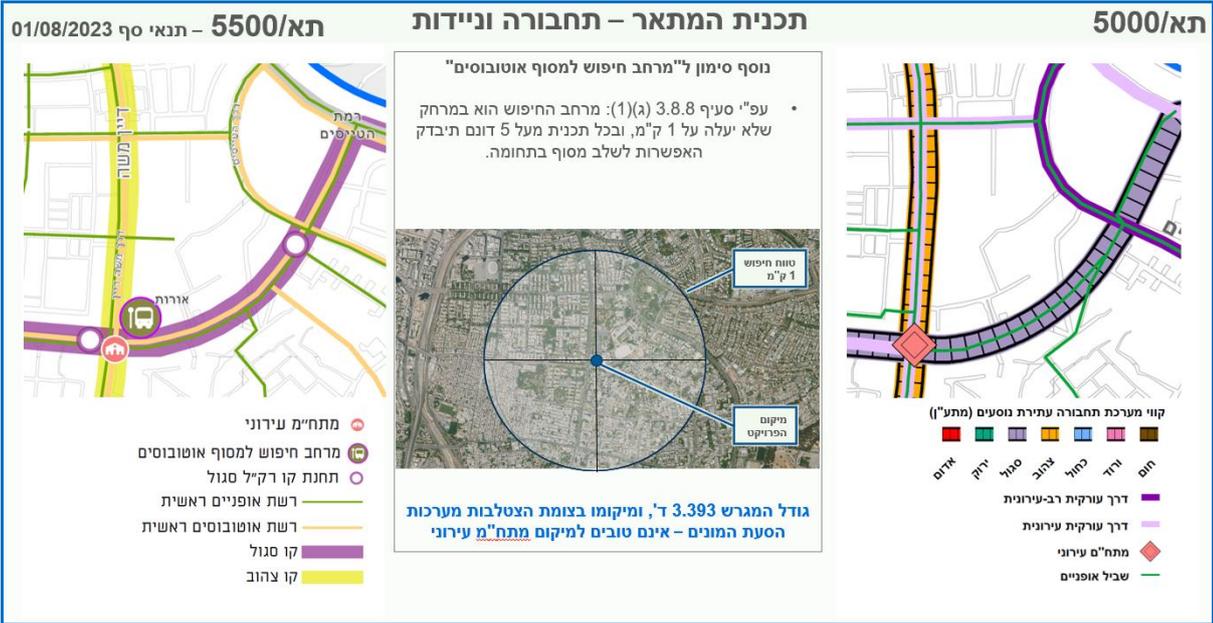
• עפ"י סעיף 3.5.1(ג)(1)(ב): "הוועדה רשאית לקבוע במגרש המיועד למבני ציבור מספר קומות שלא יעלה על 2 קומות מעל למותר על פי תשריט העיצוב העירוני". (במקום תוספת של עד 4 קומות בסמכות ועדה מקומית – הקלה שבטלה)

• כלומר, בתכנית בסמכות ועדה מקומית, יהיה ניתן להגיע עד 32 קומות. (במקום עד 30 קומות)

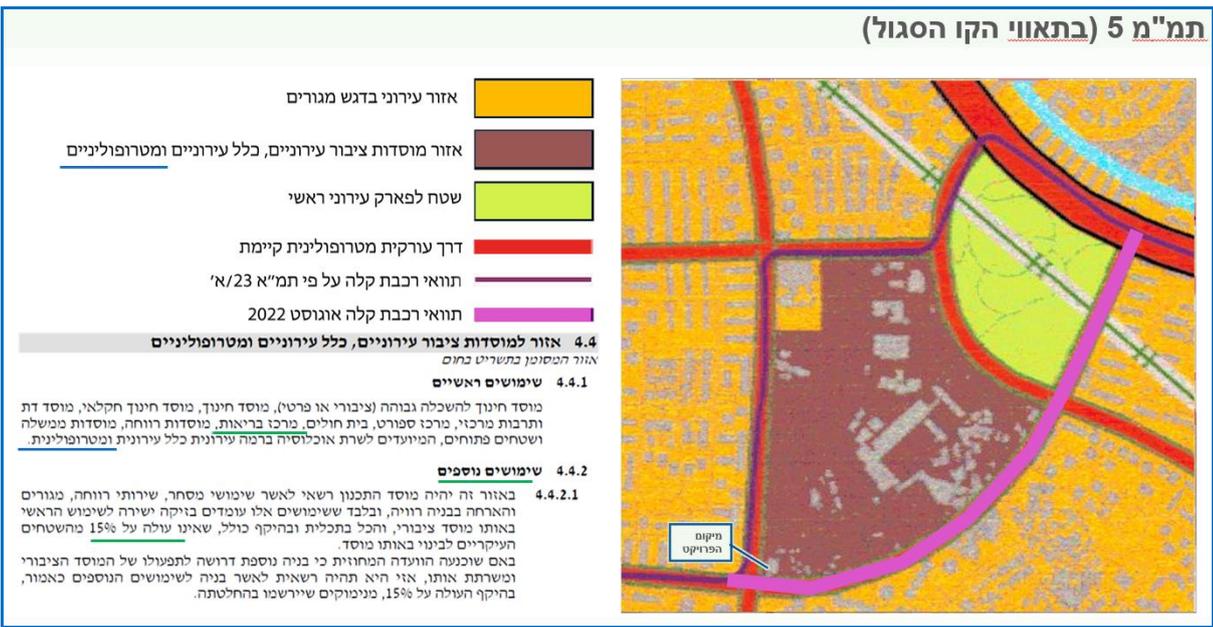
בתכנית זו מבוקש – 40 קומות



- עד 8 קומות
- עד 15 קומות
- עד 25 קומות
- עד 40 קומות
- מעל 40 קומות
- מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה
- אתר טבע עירוני
- שטח פתוח
- אתר טבע נקודתי



(3) **תמ"מ/5:** אזור מוסדות ציבור עירוניים, כלל עירוניים ומטרופוליניים



4) רשת קווי מתע"ן – רק"ל ומטרו גוש דן



מצב תכנוני מוצע:

לאחר ניסיון, שארך מספר שנים, ללא הצלחה, לקדם ולאשר תכנית בסמכות ועדה מקומית להקמת מבנה ציבור לשימוש מרכז בריאות, התואמת את תכנית המתאר, מוגשת תכנית זו, בסמכות ועדה מחוזית. השימוש המוצע, בהיקף המוצע (מפורט בהמשך) - יתן מענה הן בשגרה ובחירום לצרכים העירוניים והמטרופוליניים לשירותי בריאות.

תכנית זו באה להציע תכנון להקמת מבנה ציבור בשימוש מרכז בריאות בצומת דרך ההגנה ומשה דיין, בת"א

ברחובות אלה יעברו מערכות הסעה המונית, בין ברק"ל – הקו הסגול ברחוב ההגנה ובין ברק"ל או BRT במשה דיין, התכנית באה להציע תכנון מיטבי לניצול הקישוריות הציבורית הגבוהה בצומת מרכזית זו, בגבולה המזרחי של העיר מחד, וכמרכז ציבורי מטרופוליני מאידך.

תכנון זה, המבקש להוסיף זכויות ביחס למאוסר בתכנית המתאר - להעלות מרח"ק 8 ל- **רח"ק 12.8** ומ- 25/29 קומות (30/32 קומות בתכנית תא/5500) ל- **40 קומות**, עומד במגמות תכנון להעצמת זכויות בקרבה לצירי ותחנות הסעת המונים, ובהתאם, יתן מענה הן בשגרה ובחירום לצרכים **העירוניים** ו- **המטרופוליניים** לשירותי בריאות.

מאחר תמ"מ 5 מגדיר את השימושים, במתחם כולו, כשימושים ציבוריים מטרופוליניים, נבחר הרח"ק והקומות המירביים, אשר תכנית המתאר תא/5000 קבעה עבור **אזור תעסוקה מטרופוליני למגרש מעל 1.5 דונם**.

התכנון כולל בקומת הקרקע יצרית קישוריות רגלית מצפון לדרום, חזית פעילה עם מרחב עירוני בזיקת הנאה לטובת הציבור בצומת הרחובות דרך ההגנה ודרך משה דיין, הכוללת עצים לשימור ושטח לא מבונה בתת הקרקע (אשר כלול גם בחישוב השטחים המחלחלים של המגרש), ונטעית 2 שורת עצים לאורך דרך ההגנה – ליצירת מרחב עירוני נעים לשהיית אדם.

עקרונות הצעת התכנון – תכנון מוטה תחבורה ציבורית לשטחים ביעוד ושימושים ציבוריים

תמ"מ 5
 המתחם מאותר כבעל חשיבות **מטרופוליטית**

4.4 אזור למוסדות ציבור עירוניים, כלל עירוניים ומטרופוליניים
 אזור המסווג בתשרית בחום

4.4.1 שימושים ראשיים

מוסד חינוך להשכלה גבוהה (ציבורי או פרטי), מוסד חינוך, מוסד חינוך חקלאי, מוסד דת ותרבות מרכזי, מרכז ספורט, בית חולים, מרכז בריאות, מוסדות רווחה, מוסדות ממשלה ושטחים פתוחים, המיועדים לשרת אוכלוסייה ברמה עירונית כלל עירונית ומטרופולינית.

5000/תא
 עפ"י סעיף 3.3.2, באזור תעסוקה **מטרופוליטי**, הקרבה לצירי **מתע"ן**, מאפשרת העצמת זכויות בניה בסמוך לצירי **מתע"ן**, במגרש מעל 1.5 דונם, עד לר"ק 12.8.

3.3.2 אזור תעסוקה מטרופוליטי
 בנסיף על האזור בסעיף 3.3.1 לעיל, יחולו על הגנת באזור תעסוקה מטרופוליטי ההוראות הבאות:

(א) שימושים

(1) ניתן לקבוע בהגנת עתידית, במסגרת ייעוד הקרקע לתעסוקה, את השימושים המותרים במסגרת השימושים הבאים, כולם או חלקם:
 מספר שימושים ראשיים – מספר 1. תעסוקה 1. משרדים
 מספר שימושים נוספים – מנורים, וכן מספר 2. אזור תעסוקה 2. ובלבד שישימושים אלה יחולו תחת למסלול הגנה המובנה, או מעל למסלול זה במסגרת לכדיקה הטכנית מוקדמת בהתאם לשימושים המותרים בתנאים 5.

(2) בכל מגרש שיעוד הקרקע שלו מאפשר שימושים חסורים, תכנן קומת הקרקע כזויות מסחריות.

(ב) שטחי הבניה

שטחי הבניה יקבעו בהתאם לטבלה המפורטת להלן ובמסגרת להוראות סעיף 3.1.3 לעיל וליתר הוראות הגנת זו:

(1) באזור תעסוקה מטרופוליטי סמוך למתחים מטרופוליטי:

גודל המגרש	ר"ח"ק מספיק	ר"ח"ק מרבי
פחות מ-1.5 דונם	4.2	11.5
1.5 דונם ועולה	4.2	14.0

(2) באזור תעסוקה מטרופוליטי סמוך לציר מתע"ן:

גודל המגרש	ר"ח"ק מספיק	ר"ח"ק מרבי
פחות מ-1.5 דונם	4.2	10.4
1.5 דונם ועולה	4.2	12.8

תמ"א 70
 אמנם תמ"א 70 מתייחסת למרחב תחנות המטרן, ברם מרכזיות המתחם והנגישות שלו לאמצעי התחבורה המסיליים, זמינות הקרקע למימוש, מהווים פוטנציאל למימוש התואם את עקרונות תמ"א 70

שימושים מבוקשים

4.1 מבנים ומוסדות ציבור

4.1.1 שימושים

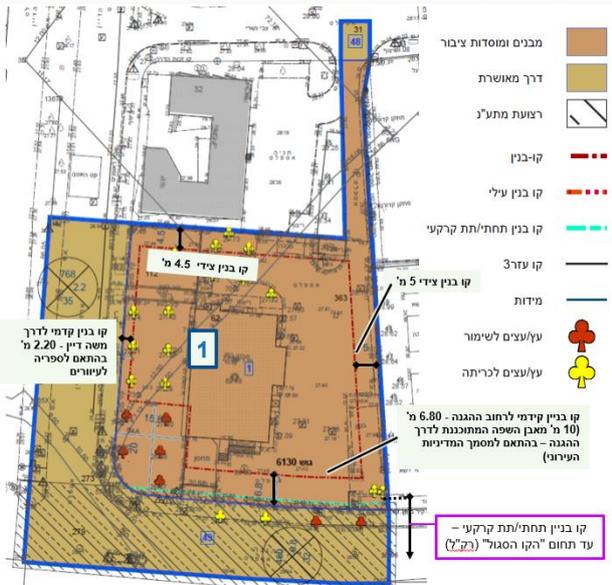
א. שימושים מותרים בכל הקומות, ליעוט קומת הקרקע:
 שימוש ראשי למרכז בריאות, החלמה שיקום ותחלשות, ובכלל זה בתי החלמה לילדות הכוללים את כל השירותים והשימושים הנדרשים לכל מרוצדורה רפואית, פרא-רפואית ושיקומית, כולל חדרי התאוששות ו/או ליה, לרבות מרפאות ומכונים רפואיים, מרפאות חוץ, קליניקות, מעבדות.

ב. שימושים מותרים בכל הקומות:
 (1) שימושים נוספים לשימוש הראשי, כגון מסחר, משרדים, בתי קפה, מועדון, אולמות אירועים, מגורי צוות, כל אלה יחדיו בהיקף שלא יעלה על 15% מסך השטחים המבוקשים.
 (2) מגורי צוות כמפורט לעיל, במסגרת התכנית יוגבל לעד 10% מסך השטחים המבוקשים. שטח ממוצע לח"ד לא יעלה על 50 מ"ר.
 מגורי הצוות יישמשו רק את עובדי המרכז הרפואי ויפנו ע"י העובד עם הפסקת עבודתו במרכז הבריאות.
 (3) שימושים נלווים, כגון אחסנה, מיקלוט, לובים, חדרי טכניים, חדרי אשפה, חדרי עלות, חדרי אופניים ומקלחות, חדרי אוכל, מטבחים, קפיטריות וכו'.

ג. בקומת הקרקע והמרתף העליון יותרו שימושי מסחר, בתי קפה ומסעדות.

ד. בקומת המרתף ותור תניה

מצב מוצע



בינוי מוצע (ק. קרקע) - עקרונות התכנון

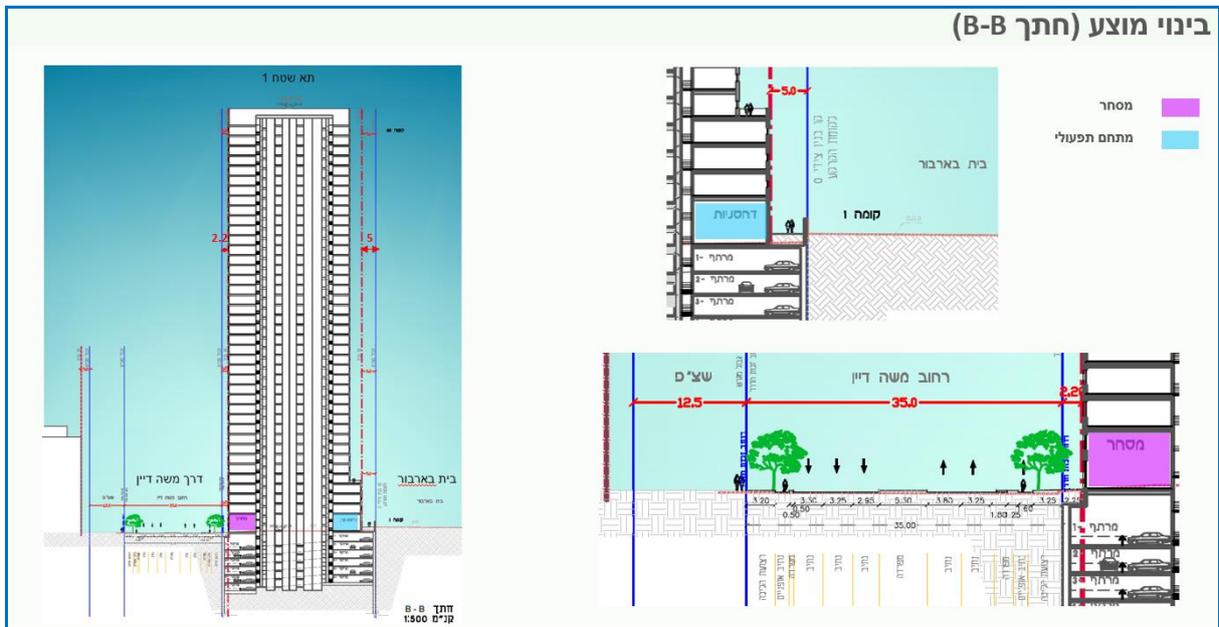
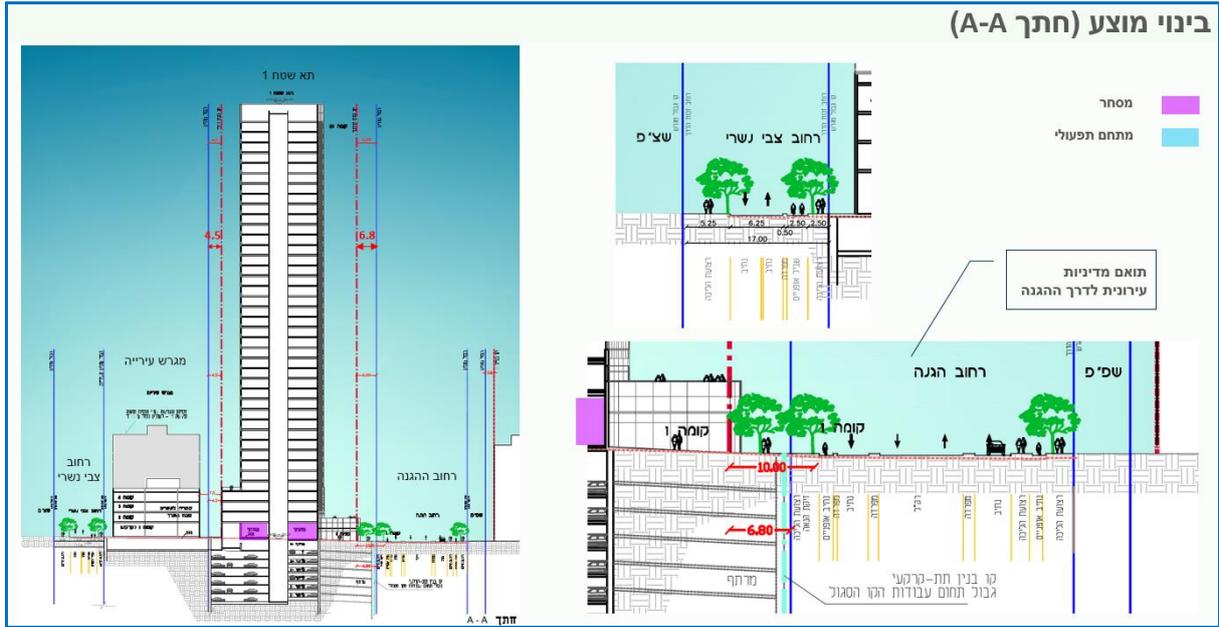
עקרונות התכנון:

1. שינוי יעודי קרקע ל- "מבנים ומוסדות ציבור" ועדכון שימוש ל- מרכז בריאות.
2. זכויות בניה: רח"ק 12.8 - 43,430 מ"ר
3. קומות: 40 קומות
4. קווי בנין: קדמי לדרך ההגנה - 6.8 מ' (= 10 מ' משפת המדרכה בהתאם למסמך המדיניות למרחב אורות ודרך ההגנה - לאפשר נטיעת 2 שורות עצים) קדמי לדרך משה דיין - 2.20 מ' (המשכי לספריה לעיוורים אשר בנויה) צידי מזרחי לבית בארבורג - 5 מ' צידי צפוני למגרש העירוני: 4.5 מ'
5. מרחב פתוח והמשכי המפלס הרחוב, הכולל כיכר עירונית ירוקה (עם עצים לשימור), חזית פעילה, וקישוריות רגלית מצפון לדרום (במרווח הצידי המזרחי - בין הבינוי המוצע לבית בארבורג) לאורך דרך ההגנה - 2 שורות עצים בהתאם למסמך המדיניות.



בינוי מוצע





הדמיה - להמחשה



טבלת השוואה :

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
1280	105	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
43,430	3563	מ"ר	
	35	אחוזים	זכויות בניה לקומה
	1,188	מ"ר	
40	3	קומות	גובה
152.65 מעל פני הקרקע (180 מעל פני הים)		מטר	
60			תכסית
לפי תקן	אין		מקומות חניה

דיווח אודות התייעצות עם הציבור :

במהלך הניסיון לקדם תכנית בסמכות ועדה מקומית התואמת תכנית תאר תא/5000 – רח"ק 8, 29 קומות, הועבר לעירייה "מתווה לשיתוף ציבור". מאחר והתכנית לא הבשילה, שיתוף הציבור לא קודם מעבר לזה.

זמן ביצוע :
מייד

התוכן	מס' החלטה
4843/מח/תא-507-1329564 - ההגנה משה דיין - מרכז בריאות	11/06/2025
דיווח על דיון בהפקדה בוועדה המחוזית	12 - 0012-25'

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

היוזמה המוצעת הוגשה ללשכת התכנון המחוזית. היוזמה טרם נדונה בפורום מה"ע ומסמכי התכנית לא תואמו עם יחידות העירייה השונות.

על מרחב התכנון הכולל את המגרש הנדון חל מסמך מדיניות תא/מק/9140 שאושר ביולי '23 בידי הוועדה המקומית. מטרת המסמך הינה להוות מסגרת תכנונית המגדירה את החזון להתפתחות מרחב 'אורות' אשר יאפשר קידום של תכניות בניין עיר מפורטות ומימוש תכניות תקפות במטרה לפתחו ולממשו כאזור למוסדות ציבור עירוניים ומטרופוליניים ברובע 9, כמוגדר בתכנית המתאר העירונית תא/5000 ובתכנית המתאר המחוזית תממ/5. היוזמה המוצעת לא תואמה עם עקרונות מסמך זה.

לפיכך, מומלץ כי הוועדה המקומית תגיש ללשכת התכנון המחוזית חו"ד שלילית ביחס לקידום התכנית המוצעת.

במידה והוועדה המחוזית תחליט על קידום התכנית הנ"ל, נבקש להחזיר את התכנית לבדיקה טכנית באגפי העירייה השונים (מדידה, ייעודי קרקע וכד').

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0009-24-ב' מיום 26/06/2024 תיאור הדיון:

יואב זילברדיק: אנחנו מעדכנים את הוועדה על תוכנית שהוגשה לוועדה המחוזית ללא תאום עם הצוות המקצועי ללא דיון בפורום ולא הובא לוועדה המקומית. בהתאם לתוכנית 5000 הוועדה רשאית לדרוש הכנה שלתוכנית במדיניות כתנאי לקידום תוכנית בנין עיר. מציג את עיקרי התוכנית.

מיטל להבי: כמה שטח חום יש ?

מיטל להבי: כל מה שאתה אומר לא מופיע בדפוס

ראובן לדיאנסקי: אין לנו היסטוריה למה שאמרנו בדיון הקודם

יואב זילברדיק: למעט הטבלה

מיטל להבי: יש משפט שאני לא מכירה "אי אפשר לעשות מגורים כי זה שטח בבעלות פרטית".

יואב זילברדיק: זו המלצה שהוועדה המקומית המליצה

ליאור שפירא: התוכנית הייתה כבר אצלנו ודחינו זה הלך למחוזית הוועדה המחוזית קבלה את ההתנגדות שלנו.

יואב זילברדיק: טרם הדיון בוועדה המחוזית אנחנו מיידיעים את הוועדה המקומית שהוגשה תוכנית במחוז.

אורלי אראל: היה דיון בוועדה המקומית שהחליטה לא לקדם את התוכנית. עכשיו הגישו תכנית ישירות למחוז ואנחנו צריכים לקבל את עמדת הוועדה המקומית בכדי שנוכל לייצג אותה בדיונים במחוז.

ליאור שפירא: הדיון הקודם לא מופיע בדפוס.

אורלי אראל: כי התבי"ע היא נגנזה.

ראובן לדיאנסקי: אין לנו שום היסטוריה.

אורלי אראל: מקובל.

ראובן לדיאנסקי: אם התוכנית היא פורצת מתאר שאין סמכות לוועדה המקומית, אז היזם להעביר ישירות למחוז ואז בוחנים אותה.

אודי כרמלי: אם יש תוכניות בסמכות ועדה מקומית שמוגשות ללא תאום הנוהל להגיש לוועדה המקומית ואח"כ מועבר למחוז.

אורלי אראל: ואז הוועדה המחוזית מבקשת את חו"ד הוועדה המקומית

אורנה ברביאי: אם מלכתחילה זה לא נדון אז למעשה אנחנו חותמת גומי שמאשרים המלצה שלילית.

אודי כרמלי: זה בדיוק השקופית שמראים מדוע איפה החריונות ולמה לא המלצנו.

מיטל להבי: חלק מהדמוקרטיה יש רשות מעל הרשות הקובעת שיש לאן לערער. במקרים כאלה שמישהו יסביר למה שנתן זכות דיבור ליזם. אותו יזם שעובר מעל המערכות שלנו שיסביר למה הוא עושה את זה ומדלג על פורום מה"ע ודיון עם הצוות.

ראובן לדיאנסקי: ההתמודדות היא מול הצוות המקצועי

אודי כרמלי: ליזמים יש שיקולים ויודעים שהעמדה שלנו שלילית והוויכוח הוא אידיאולוגי מהותי וללכת לבימ"ש.

הראלה אברהם אוזן: מבינה את התסכול שלא זכור העבר אבל אתם אישרתם מדיניות. והיזם לא קבל את המדיניות והחליטו לעקוף את המדיניות וללכת לוועדה המחוזית.

ליאור שפירא: מקבלים את המלצת הצוות וממליצים לא לאשר את התוכנית.

בישיבתה מספר 0009-24-ב' מיום 26/06/2024 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה

לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

התוכן	מס' החלטה
4843/מח/תא/507-1329564 - ההגנה משה דיין - מרכז בריאות	11/06/2025
דיווח על דיון בהפקדה בועדה המחוזית	12 - - '25-0012

להמליץ לוועדה המחוזית לא לקדם את התכנית. במידה והוועדה המחוזית תחליט על קידום התכנית הנ"ל, נבקש להחזיר את התכנית לבדיקה טכנית באגפי העירייה השונים (מדידה, ייעודי קרקע וכד').

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, חיים גורן, מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי, אורנה ברביבאי

דיווח על החלטת הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל אביב (ישיבת מליאה מס' 2025004 מתאריך 28.04.2025 נושא מס' 4 ההגנה – משה דיין, ת"א – מרכז בריאות)

רקע:

באוקטובר 21' הוגשה לוועדה המקומית תכנית במגרש שבנדון, ללא תיאום עם הצוות המקצועי. בתאריך 6.10.2021 הועדה המקומית החליטה לדחות את התכנית ולא לקדמה (פרוטוקול דיון 21-0020, מס' החלטה 6). במסגרת דיון זה הוצע ליזם למשוך את התכנית ולקדמה בהתאם למסמך המדיניות שנמצא דאז בעבודה לקראת אישורו בפורום מה"ע. על החלטה זו הוגש ערר ע"י היזם.

בדצמבר 22' אושר מסמך המדיניות בפורום מה"ע. יום לאחר אישור מסמך המדיניות התקיים דיון בועדת ערר על החלטת הוועדה המקומית, במסגרתו הופנו היזם והצוות המקצועי לנסיון תיאום משותף לתכנית וזאת בהתאם למסמך המדיניות שאושר. נסיון זה לא צלח.

ביולי 23' אישרה הוועדה המקומית מסמך מדיניות למרחב 'אורות' (מתחם המכללות) הקבוע כאזור מוסדות ציבוריים עירוניים מטרופוליניים הן בתכנית המתאר והן בתמ"מ 5.

ביוני 24' הוגשה התכנית שבנדון, הממוקמת בתחום המדיניות, ישירות למחוז וזאת ללא תיאום עם הוועדה המקומית, אשר המליצה לוועדה המחוזית לדחות את התכנית. בהמשך לכך, התקיים דיון פנימי בין הצוות המקצועי ונציגי המחוז במסגרתו נדונו הפערים בתכנון שהוגש בהתייחס לתכנית המתאר ובהתייחס למדיניות שאושרה.

בנוב' 24' העבירה לשכת התכנון המחוזית למגישי התכנית את המלצתה למשוך את התכנית. באותה הפנייה נכתב כי התייחסות היזמים תישמע במועד ישיבת המכינה שנקבעה לחודש דצמבר 24'.

בדצמבר 24' התקיים דיון במכינה (מס' 1) בו התקבלה החלטה כי תיקבע מכינה חוזרת לאחר תיקון המסמכים בה תוצג התכנית ללא שימוש מגורים, רח"ק 8 ועד 25 קומות בהתאם לתכנית המתאר. כיכר עירונית תתאפשר בזיקת הנאה. תועבר פרוגרמה מפורטת על ידי עורכי התכנית, כולל הניתוח עבור מרכז הבריאות אל לשכת התכנון לצורך הפצה למשרד הבריאות.

במרץ 25' התקיים דיון במכינת המשך (מס' 2) בו התקבלה החלטה כי לאחר תיקונים מבוקשים ע"י מכינה מס' 1 שהוגשו, התכנית תיכנס לדיון להפקדה.

סיכום המכינה קבע כי יש להציג בדיון הסטה של הבינוי לכיוון הדרומי והמערבי כך שתתאפשר גמישות לכניסה ממערב או מצפון וכן מבית ברבור. בהתאם ייקבע קו בניין עבור המגדל והמבנה. תסומן "כיכר עירונית" בחלק הדרום מערבי ותסומן זיקת הנאה בין קו הבניין לגבול המגרש בכל הכיוונים. שימוש ציבורי חובה - ייקבעו 10,000 מ"ר שטח כולל עבור שירותי רפואה בקהילה. שימושים נוספים: אשפוז יום, מרכז לילדות, חדרי רופאים. יש לקבוע תקן מינימום או "0" עקב צמידות לרק"ל ולהציג שטח עבור חניות תפעוליות לטובת שימושי מרפאות/ ביי"ח בתיאום עם לשכת התכנון.

בתאריך 28.04.25 התקיימה ישיבת מליאה של הוועדה המחוזית בלשכת התכנון המחוזית במסגרתה הוחלט על הפקדת התכנית לאחר תיקונים ובתנאים. להלן פרטי התכנית כפי שהחליטה הוועדה המחוזית.

מחוז תל אביב
הוועדה המחוזית לתכנון ובניה



תאריך: 29.04.2025

מספר: 507-1329564

לכבוד
הוועדה המקומית לתכנון ובניה
תל אביב

א.נ.,

הנדון: תכנית - 507-1329564: ההגנה - משה דיין, ת"א - מרכז בריאות

הריני מתכבדת להודיעך כי הוועדה המחוזית המליאה בישיבתה מס' 2025004 מיום 28.04.2025 דנה בתכנית שבנדון, והחליטה כדלקמן:

רקע:

תכנית נקודתית בשטח של כ-5.6 דונם בבעלות פרטית במרחב "אורות" בחלקה הדרום מזרחי של העיר, המציעה הריסת מבנה קיים, אשר שימש כמרכזיית בזק בעבר ואינו מאוכלס כיום, והקמת מגדל בן 40 קומות אשר ישמש כמרכז בריאות ציבורי בהיקף של כ-43,000 מ"ר (רח"ק %1,280), מתוכן יתאפשרו כ-15% שימושים עיקריים נלווים למגורי צוות העובדים. התכנית מציעה כיכר עירונית בפינת הרחובות משה דיין וההגנה, הכוללת חזית מסחרית פעילה. התכנית מצויה במרחק של כ-100 מ' מתחנת רק"ל "הקו הסגול". מוצע שימוש ראשי למרכז בריאות ושימוש נוסף מגורים מיוחד. כמו כן, התכנית אינה מקצה שטחי ציבור.

- א. תמ"מ/5 מסמנת את שטח התכנית בייעוד אזור מוסדות ציבור עירוניים, כלל עירוניים ומטרופוליניים, המאפשרת הקמת מרכז בריאות, ועד 15% לשימושים עיקריים נלווים בזיקה ישירה לשימוש הראשי.
- ב. תא/5000 קבעה את שטח התכנית בייעוד מבנים ומוסדות ציבור עירוניים **ברח"ק מקסימאלי 8 ועד 25 קומות** (תא/5500 לא שינתה את הרח"ק אך מציעה תוספת עד 30/32 קומות).
- ג. תכניות מדיניות:

1. מדיניות פיתוח צירי מתע"ן מחוז תל אביב להעצמה לאורך צירי מתע"ן (2019) קובעת את שטח התכנית **עד 25 קומות**, וייעוד שימושים אחרים שאינם תעסוקה ו/או מגורים.
 2. בתחום התכנית אושר בוועדה המקומית ביולי 2023 מסמך מדיניות תא/מק/9140. המדיניות קובעת חזון לאזור זה כאזור "ליבת המזרח": מרחב השכלה גבוהה, חינוך, תרבות, ספורט ופנאי והוא עתיד להוות את המרכז האזרחי של רובע 9.
 - ד. בשטח התכנית חלה תא/466 אשר קבעה ייעוד של מלאכה משנה ב', המאפשרת זכויות בניה בהיקף של 105% בבינוי עד 3 קומות.
- התכנית נדונה בוועדה המקומית בישיבתה מיום 26.06.2024, אשר המליצה לוועדה המחוזית לדחות את התכנית. התכנית הוגשה לשכת התכנון בתאריך 27.05.2024, ועמדה בתנאי סף ביום 06.10.2024.

הוחלט: להפקיד את התכנית לאחר שתוקן ובתנאים הבאים:

1. **תחום התכנית:** הדרכים המאושרות יוצאו מתחום התכנית.
2. **הזרוע הצפונית:**
 - א. תקבע לגביה הוראת הפקעה, ותסומן כתא שטח נפרד ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור", ויחולו לגביה הוראות תכנית "צ", בתיאום עם לשכת התכנון.



ב. קווי בניין:

- קווי הבניין הצידיים – 0
- קו בניין דרומי – 3 מ'.
- קו בניין צפוני – 3 מ'.

3. שטחי בניה מרביים ושימושים:

- תבטול הפרדה בין שטחים עיקריים ושטחי שירות לכלל השימושים.
- א. סך השטחים המירביים (עיקרי ושרות): 27,150 מ"ר. מתוך שטח זה עד 1,900 מ"ר לשימושי מסחר.
- ב. שימושים: מרכז בריאות בקהילה בהתאם לתמא/ 1/ 20, לרבות אפשרות למחלקה סיעודית, שימושי מסחר בזיקה ישירה לשימוש הראשי.
- ג. תסומן חזית מסחרית מחייבת בקומת הקרקע לאורך רחוב משה דיין וההגנה.
- ד. במפגש הרחובות ההגנה ומשה דיין, תסומן זכות מעבר עם זיקת הנאה לטובת הציבור שתהווה רחבה עירונית בשטח של כ- 500 מ"ר.
- ה. תסומן זכות מעבר עם זיקת הנאה לטובת הציבור בין גבול מגרש לקו הבניין לאורך רחובות משה דיין וההגנה.
- ו. הדופן המזרחית הגובלת ב"בית ברבור" תסומן כזכות מעבר עם זיקת הנאה לטובת הציבור.
- ז. מרתפים: יותרו זכויות בניה של עד 85% תכסית לקומה, ועד 4 קומות.

2. בינוי:

- א. יותר מבנה אחד עד 25 קומות סה"כ מתוכו 6 קומות מרקמיות ו19 קומות של מגדל בנסיגה. תכסית השטח המבונה לא יעלה על 60% משטח המגרש.
- ב. קווי בניין למבנה המרקמי (עד 6 קומות):
 - קו הבניין לרחוב משה דיין: 2.2 מ'
 - קו הבניין לדרך ההגנה: 6.5 מ'
 - קו הבניין הצפוני: 4.5 מ'.
 - קו הבניין המזרחי: 5 מ'.
- ג. קו בניין למגדל (קומות 7-25):
 - קו הבניין לרחוב משה דיין - 2.2 מ'.
 - קו הבניין לדרך ההגנה: 6.5 מ'.
 - קו הבניין הצפוני: 10 מ'.
 - קו הבניין המזרחי: 10 מ'.
- ד. גובה ברוטו של קומת הקרקע לא יעלה על 6 מ'. גובה ברוטו של קומה טיפוסית לא יעלה על 4 מ'.



3. תנועה וחניה:

א. החניה תהיה בתת הקרקע בלבד.

ב. תקן חניה:

- 1) תקן חניה יהיה התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה.
 - 2) תקן חניה למסחר יהיה "0".
 - 3) תקן החניה לרכב דו גלגלי יהיה לכל הפחות על פי התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.
- ג. ככל שתוסדר כניסה לחניה מהמגרש הגובל מצפון, תבוטל האפשרות לכניסה מרחוב משה דיין.

4. תיאומים – בתוך 45 יום מהגשת המסמכים:

- א. תיאום עם משרד התחבורה, לרבות תיאום עם נת"ע לעניין ממשק עם הרק"ל.
- ב. תיאום טכני עם מדור ייעודי קרקע ומחלקת מדידות בעיריית תל אביב לנושא תחום התכנית.

5. כללי:

- א. חו"ד משרד הבריאות לנושא הפרוגרמה המוצעת של מרכז הבריאות, כתנאי בהליך הרישוי.
- ב. תיאום הוראות התכנית בהתאם לנוהל תכנון חושב רישוי, בתיאום לשכת התכנון. יש להסיר סעיפים: 6.3.1 (ג), (ד), בסעיף 7.2 מימוש התכנית ייכתב: "מיידי". תוסר דרישה לתכנית בינוי ופיתוח.
- ג. יוסרו הפניות לאגפים או יחידות בעירייה, נושאים המוסדרים בחקיקה ונושאים הסכמיים.
- ד. תיאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המחוזית, לרבות סעיפי הפקעה.
- ה. תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת תכנון.

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

[x] נא להמציא לנו עותקי התכנית המתוקנת (תקנות + תשריטים) עפ"י נוהל מבא"ת להמשך הפעולות/הדיון.

[x] נא לדווח לנו מילוי התנאים כאמור לעיל, להמשך פעולות.

[x] נא להמציא האישורים/המסמכים/הדיווח כאמור לעיל, להמשך הפעולות/הדיון.

[] נוסח לפרסום עפ"י סעיף 77 לחוק (הכנת התכנית) ישלח אליכם בנפרד.

בכבוד רב,

ענת אלשיך

ענת אלשיך
מזכירת הוועדה המחוזית

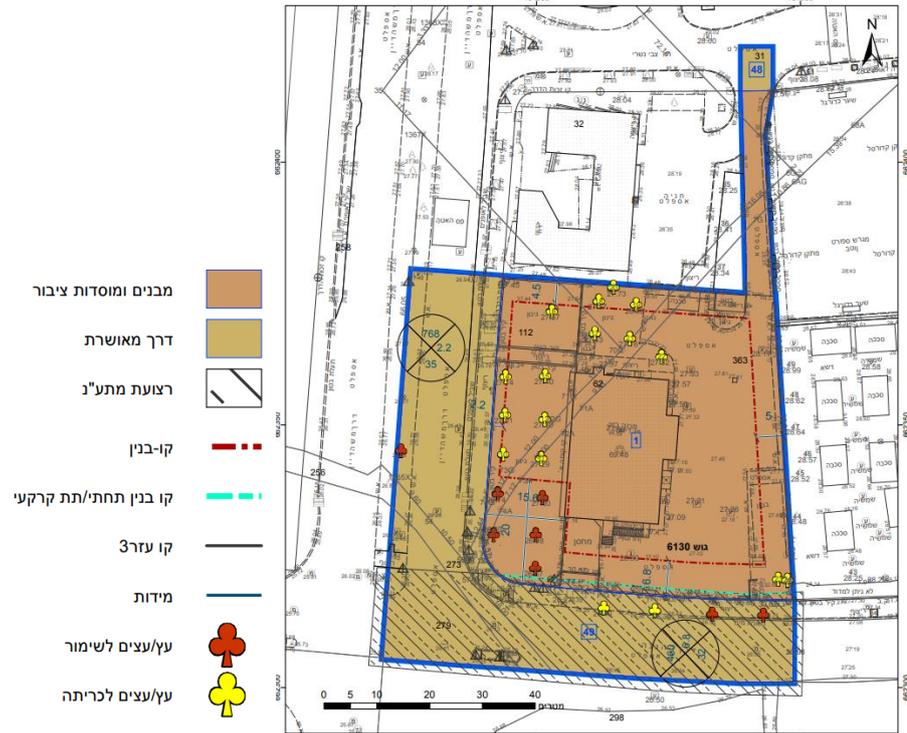
תת 2025-191

ממסמכי התכנית :

תשריט מאושר :

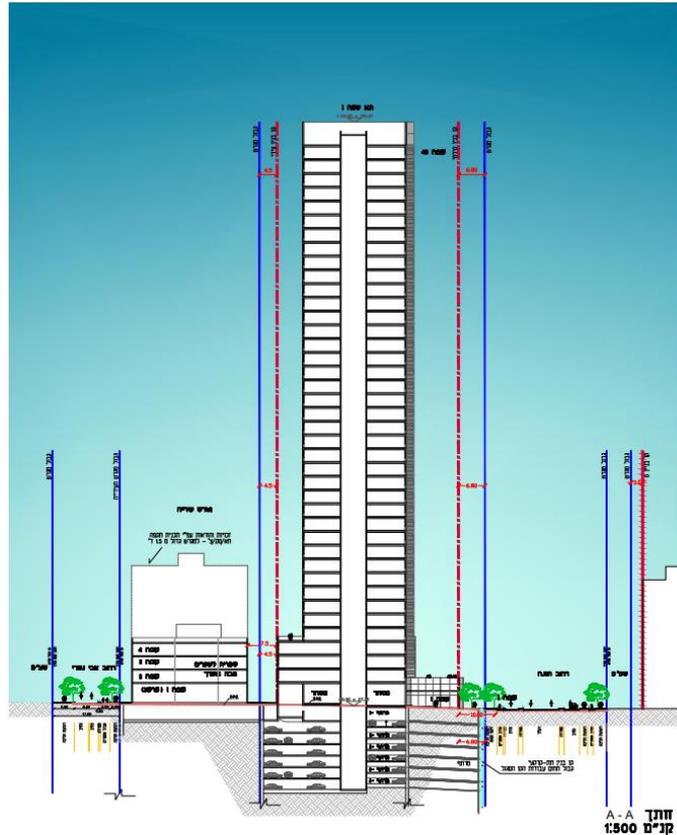


תשריט מוצע :



נספח בינוי :





בין התנאים שנרשמו בהחלטת לשכת התכנון המחוזית נרשם כי תקבע הוראת הפקעה לזרוע הצפונית אשר תסומן כתא שטח נפרד ביעוד 'מבנים ומוסדות ציבורי' ויחולו לגביה הוראות תכנית צ' – בתיאום עם לשכת התכנון.

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

היות והתכנית הוגשה ישירות ללשכת התכנון המחוזית בניגוד להחלטת הוועדה המקומית ובניגוד למסמך המדיניות תא/מק/9140 'מרחב אורות' שאושר בוועדה המקומית, הנושא ייבדק תנועתית יחד עם רשות התחבורה ואגף התנועה. מסקנות הבדיקה יוצגו לוועדה המקומית עם המלצה לגבי הגשת התנגדות לתכנית הכוללת גם דרישה לכתב שיפוי.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0012-25ב' מיום 11/06/2025 תיאור הדיון :

בת אל אונגר : מדווחת על החלטת הוועדה המחוזית לאישור להפקדת התכנית עם תיקונים ובתנאים. התוכנית נמצאת לאורך דרך ההגנה, ממערב לבית ברבור מציגה במצגת. המסמכים שהוגשו למחוז לא מתואמים עם הוועדה המקומית ובניגוד להמלצה של הוועדה המקומית, בדיוני עבר שנערכו אפשר לראות את התשריט, זהו מגדל שנושק לבית ברבור.

חיים גורן : אנא רענני בקצרה מה היה הקושי של הוועדה המקומית עם התכנית

בת אל אונגר : מציגה בנקודות את כל התהליך

חיים גורן : כל המבנה ציבורי?

בת אל אונגר : המגדל עצמו יישמש כמרכז בריאות ציבורי מתוכו יתאפשרו כ-15% שימושים עיקריים נלווים עבור מגורי צוות העובדים.

חיים גורן : זאת אומרת חוסר תיאום עם מדיניות הוועדה המקומית

בת אל אונגר : נכון. ממשיכה להציג בקצרה את התהליך. כשיעשו כל הבדיקות אנחנו נרצה להמליץ לוועדה להגיש התנגדות מה"ע לתוכנית.

חיים גורן : מה הייעוד של השטח שלו?

אודי כרמלי : היעוד שלו הוא מלאכה ותעשייה ושוכנת מרכזיית בזק גדולה. קרן ריאלטי מכרו בעבר ליזם הנוכחי והוא מנסה לקדם מס' שנים פרויקט שלא תואם את המדיניות של הוועדה למרחב 'אורות'. יש כאן מאבק על הפרשנות של שטח חום שסומן בתמ"מ לבין החום של תכנית תא/צ'. מה שקובע זה מה שנמצא למעלה. בחום המטרופוליני לא דובר למשל על דיון מוגן בעוד בחום של תא/צ' כן דובר על דיון מוגן

התוכן	מס' החלטה
507-1329564 תא/מח/4843 - ההגנה משה דיין - מרכז בריאות	11/06/2025
דיווח על דיון בהפקדה בוועדה המחוזית	12 - - 0012-25

בתנאים מסויימים. על המתח הזה ועל עוד כמה דברים אנו רואים שטח בעל אספקט פרטי ציבורי והיזם רואה זאת אחרת.

חיים גורן: יש כאן סימבול?

יואב זילברדיק: ממזרח בבית הדואר

אודי כרמלי: מתקדם שם פרויקט למוסד בריאות כלשהו. יהיה שם מוסד בריאות השאלה מה יהיה התמהיל

יואב זילברדיק: מגרש הדואר הוא בבעלות פרטית והתב"ע סימנה תא שטח ממזרח לו עבור מוסד בריאות **אודי כרמלי:** תמא 20 מסמנת סימבול של מוסד בריאות שימוקם בקרקע ציבורית, כולל גמישות מסויימת במיקום. הרעיון שיהיה במרחב פרויקט בריאותי.

חיים גורן: כשהצענו שטח החום על דרך ההגנה, יש מדיניות על כל השטח?

אודי כרמלי: המדיניות אושרה לפני שנה וחצי, הדרך כאן קשה ונקווה שנגיע לתוצאה שתואמת את המדיניות ושהוועדה המחוזית תלך אתנו ותגרום ליזם להגיע לתכנון מיטבי תואם מדיניות. ברגע שהתוכנית תופקד יוגשו התנגדויות, עם הפקדת התכנית, אנו נבקש את אישורכם להגשת התנגדות מהנדס העיר, אני מניח שיהיו התנגדויות נוספות. אתם תראו זאת שוב אבל מי שקובע זו הוועדה המחוזית. **אורנה ברביבאי:** מבחינת הפקת לקחים מה הפער?

אודי כרמלי: יש כאן יזם שרואה את הדברים בצורה מסוימת, היו לו ציפיות למה שיהיה שם.

אורלי אראל: בהחלטה של הוועדה המחוזית, היא החליטה שהכניסה תתבצע מרח' צבי נשרי מרצועה מאוד צרה או ממשה דיין ולכן הצענו ליזם לעשות תוכנית משותפת על השטח העירוני ועל שטח שלו עם איחוד וחלוקה כאשר הוא יקבל את חלקו במגרש רגולרי ואנו נקבל שטחים ציבוריים בקרקע הצמודה והוא לא הסכים.

העלינו את זה גם בו בדיון בוועדה המחוזית בתקווה שאולי הוועדה המחוזית תחייב אותו ומה שהחליטה הוועדה המחוזית שהכביש מצבי נשרי יופקע לטובת הגדלת השטח הציבורי והכניסה לפרויקט של היזם תהיה מרחוב משה דיין. טענו שמתוכנן קו צהוב שלא יאפשר כניסה ממשה דיין, שלשום קיבלנו מכתב מנת"ע ועוד קודם לכן מנתיבי איילון שהם גם מתנגדים לכניסה מרחוב משה דיין כי הקו הצהוב יעבור שם.

אודי כרמלי: המשותף בינינו למחוז גובר על המחלוקת. המחוז הוא לא חותמת של הוועדה המקומית. במקרה הזה יש בסיס משותף לקידום תכנית זה האינטרס של כולנו שיהיה פה פרויקט

חן אריאלי: הדיווח התקבל

בישיבתה מספר 0012-25' מיום 11/06/2025 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה קיבלה דיווח.

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, אורנה ברביבאי, חיים גורן, מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי,