

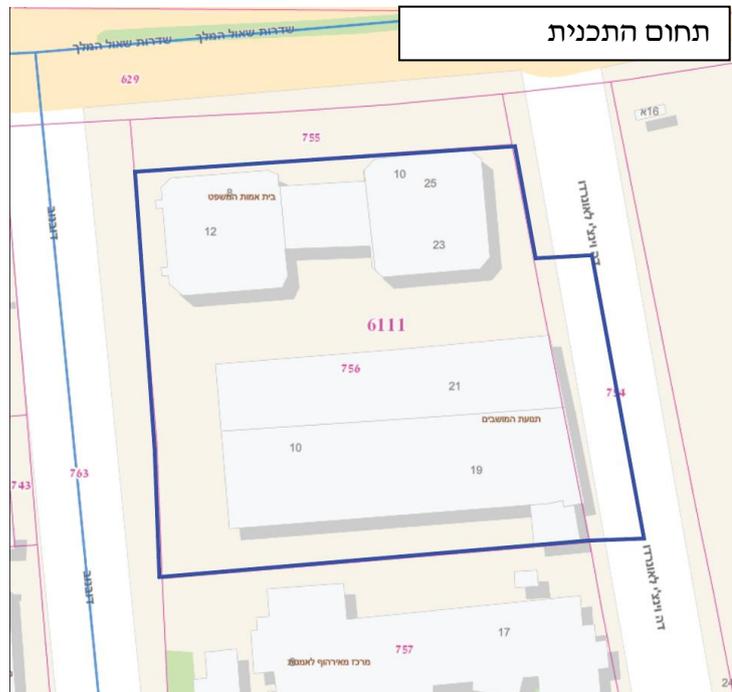
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית תל אביב-יפו

**מיקום:**

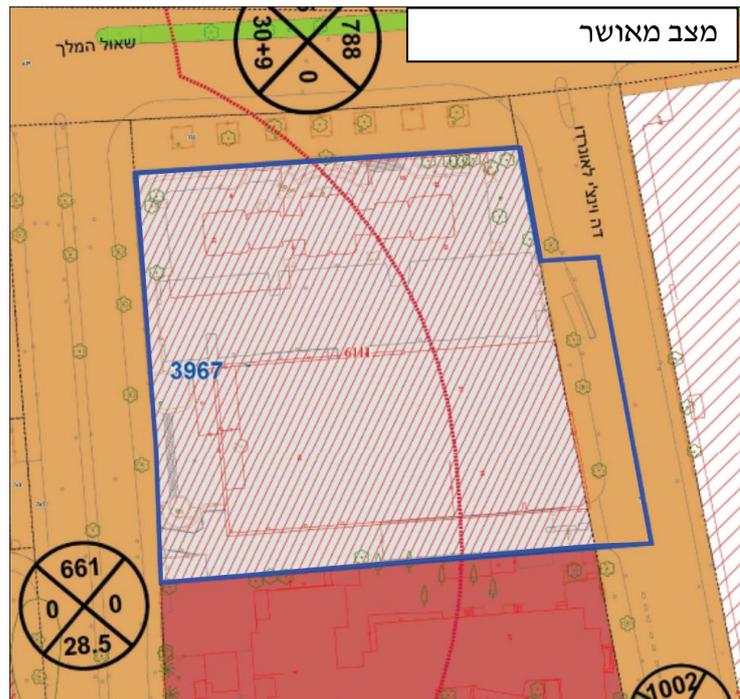
- צפון - שדרות שאול המלך.
- דרום - חלקה 757 (מרכז מאירהוף לאמנות)
- מזרח - רח' ליאונרדו דה וינצ'י
- מערב - רח' דובנוב

**כתובת:**

דובנוב 10-12, שאול המלך 8-10, דה וינצ'י 19-25.



התוכן	מס' החלטה
תא/מק/3967 – מרחב אמות דיון בהפקדה	-



**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6111	מוסדר	חלק	756	754

**שטח התכנית:** 5.605 דונם

**מתכנן:** קייזר אדריכלים

**יזם:** אמות השקעות, הוועדה המקומית לתכנון ובניה

**בעלות:** עיריית תל אביב-יפו, קק"ל (בחכירת אמות השקעות ואחרים)

**תיאור מצב פיסי קיים:**

בתחום התכנית שני מבני משרדים כולל מרתפי חניה בתת הקרקע. בין המבנים חצר סלולה המשמשת לחניה.

"המרכז החקלאי" תוכנן ע"י משרד האדריכלים שרון-אידלסון-שרון בין השנים 1965-1968 וכולל מספר מבנים מחוברים ומגדל צפוני בן 17 קומות שלגביו יקבעו הוראות שימור במסגרת תכנית זו.

**תיאור מצב קנייני:**

חלקה 754 – בבעלות עיריית תל אביב-יפו

חלקה 756 – בבעלות קרן קיימת לישראל, מתוכה:

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/3967 – מרחב אמות דיון בהפקדה	-

73.34% בחכירת חברת אמות השקעות בע"מ  
 9.57% בחכירת תנועת המושבים בישראל  
 6.7% בחכירת ניר שיתופי  
 6.7% בחכירת ההסתדרות הכללית של העובדים בארץ ישראל  
 3.69% בחכירת חבצלת מוסדות תרבות וחנוך של השומר הצעיר בע"מ

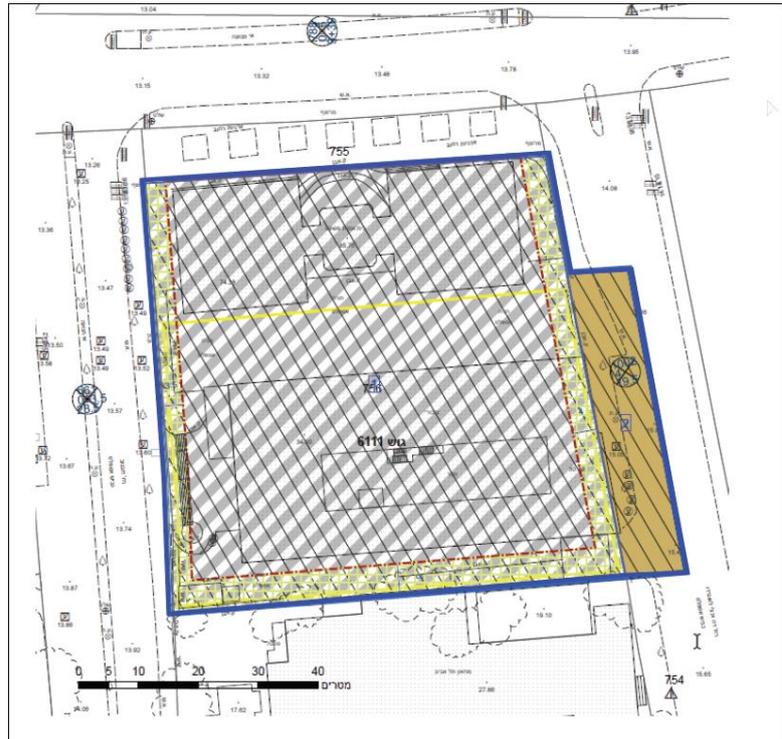
#### מדיניות קיימת:

1. תכנית מתאר תא/5000.  
 יעוד - אזור תעסוקה מטרופוליני  
 - אזור תעסוקה סמוך להסעת המונים  
 גובה מותר - מעל 40 קומות.  
 רח"ק מירבי - 12.8.

#### מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה תכנית G, 1137, 2056 ו-2397.  
 יעוד קיים: משרדים  
 שטח התכנון: 5,103 מ"ר  
 זכויות בניה (אחוזים, שטחים, קומות, שימושים): שטח עיקרי לשני המבנים 20,900 מ"ר  
 (לפי תכניות 1137 (17,356 מ"ר + 3,544 מ"ר לפי תכנית 2056).

**מצב תכנוני מוצע :**



**להוסיף חתכים והדמיות**

**תיאור מטרות התכנון:**

הגדלת היצע שטחי התעסוקה בתחום המעי"ר של תל אביב, שימור המבנה הצפוני, הקצאת שטחי ציבור בנויים ומערך זיקות הנאה באמצעות:

- א. הריסת מבנים דרומיים קיימים (בית תנועת המושבים, בית אמות הקריה, דובנוב 10)
- ב. שינוי יעודה של חלקה 756 ליעוד "עירוני מעורב" המשולב תעסוקה, מסחר, מלונאות ומגורים.
- ג. הכרזת הבניין הצפוני כמבנה לשימור. שימור הבניין יהיה בהתאם לתיק תעוד שיאושר ע"י מחלקת השימור.
- ד. הקמת מבנה חדש עד 45 קומות בו יותרו שימושים מעורבים - תעסוקה, מגורים מסחר, מלונאות ושטחי ציבור בנויים שיירשמו ע"ש העירייה.
- ה. יצירת אטריום כניסה המחבר בין המבנה הישן לחדש.
- ו. הקצאת 5,000 מ"ר שטחי ציבור בנויים במבנה החדש (מתוכם 1,450 מ"ר תועלות ציבוריות). מיקומם ופריסתם הסופית ייקבעו במסגרת ת.ע.א. בהתאם להמלצת אגף הנכסים, היחידה לתכנון אסטרטגי אגף מבני ציבור ומה"ע.

**פירוט יעודים ושימושים:**

**יעוד קרקע מבוקש:** עירוני מעורב.

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/3967 – מרחב אמות דיון בהפקדה	-

### שימושים מבוקשים:

#### מתחת לקרקע:

1. שימושים בהתאם להוראות תא/ע' 1.
2. שימושים נלווים לשימושים העיקריים המותרים מעל לקומת הכניסה כגון מלתחות, הטענת רכבים חשמליים וכ"ו.
3. שימושים לטובת תחזוקתם העצמאית של שטחי הציבור הבנויים בהיקף שלא יפחת מ-15% אשר יחושבו ביחס לשטחי הציבור העיליים ובנוסף להם.
4. שימושים אשר אושרו עפ"י תכניות תקפות ו/או היתרים כחוק, טרם אישורה של תכנית זו בבניין הצפוני בחלקו הבנויים התת-קרקעיים.

#### מעל לקרקע:

#### מעל פני הקרקע:

1. מסחר, תעסוקה ושימושים בעלי אופי ציבורי, מלונאות, משרדים, מגורים.
  2. שטחי ציבור בנויים בהיקף של 5,000 מ"ר. במקרה של המרת שטחי תעסוקה למגורים היקף שטחי הציבור הבנויים יהיה 5,700 מ"ר. יותר מסחר נלווה לשימוש הציבורי בהיקף של עד 5% מהשטח הציבורי.
  3. אטריום המקרה את המרווח בין המבנים הכולל גינון, אזורי ישיבה ומבנה מעליות המשרתות את החניון אשר יהיה פתוח למעבר הולכי רגל בשעות פעילות הבניין.
  4. מתקנים טכניים בקומת הקרקע אשר לא יפנו לחזיתות הרחובות ולמקומות מעבר ושהייה של הולכי רגל.
  5. שימושי מגורים:
- א. א. תותר המרת שטחים ששימושם תעסוקה ומסחר (עיקרי ושירות) לשימוש מגורים כך שסה"כ שטחי המגורים (עיקרי ושירות) לא יעלה על 20% מתוך סך זכויות הבניה המותרות מעל הקרקע, בניכוי שטחי הציבור.
- ב. ככל שתבוצע המרת שטחים משימוש של תעסוקה לשימוש של מגורים כאמור בסעיף א(1) לעיל, לפחות 20% מתוך מספר יח"ד שייבנו, יהיו מיועדות לדיר בהישג יד (דב"י) - בהשכרה למשך 25 שנים במחיר מפוקח בהתאם להסכם שיחתם מול עיריית תל אביב-יפו.
- ג. מספר יח"ד מרבי-160 יח"ד בשטח ממוצע שלא יעלה על 80 מ"ר. לפחות 25% יהיו יח"ד קטנות עד 50 מ"ר שטח כולל.

#### תחבורה, תנועה, תשתיות:

1. גישה לרכב באמצעות רמפה מרחוב דובנוב שתמוקם בתחום המבנה.
2. קיימת נגישות טובה לאופניים דרך שבילי אופניים קיימים ומתוכננים בכל הרחובות הסמוכים. הרחבת המדרכה ויצירת שביל אופניים בפינה הצפון מזרחית (מפגש דה וינצ'י ושאל המלך) תהיה בתאום עם מחלקת השימור בכל הנוגע לפיתוח הקיים של הבניין לשימור.
3. בסמוך לתכנית קיימת ומתוכננת מערכת תחבורה ציבורית נרחבת הכוללת נתיב לאורך רחוב שאל המלך, תחנת קרליבך של הקו הירוק נמצאת על רחוב אבן גבירול (במרחק של כ-300 מטרים

מס' החלטה	התוכן
-	תא/מק/3967 – מרחב אמות דיון בהפקדה

(מערבה)

4. בכל שטחי התכנית, יינתן פתרון לחניית אופניים ורכב דו-גלגלי אחר, בהתאם למדיניות הועדה המקומית.
5. פתרונות פינוי אשפה ופריקה וטעינה ימוקמו בתחום המרתפים.
6. מצורפת חו"ד תחבורתית לתכנית.

**עיצוב (היבטים מקומיים, השפעה על קו הרקיע העירוני במקומות הרלוונטיים):  
איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו')**

1. החזית הצפונית והדרומית יכללו חלוקה ל-2 מסות בהתייחסות למבנה לשימור.
2. קומת הקרקע במבנה החדש תכלול נסיגה שלא תפחת מ-2 מ' כלפי רחובות דובנוב ולאונרדו דה וינצ'י
3. לא תותר הבלטת מרפסות במקרה של המרת שטחי תעסוקה לשימוש מגורים.
7. לתכנית מצורף נספח סביבה מנחה. ניהול מי נגר: 15% משטחי המגרשים יותר כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית או על קרקעית. שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים.

**טבלת השוואה - זכויות:**

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
1,280%	414%	אחוזים	סה"כ זכויות בניה מעל הכניסה הקובעת (כולל שטחי שירות)
65,318	21,175.89	מ"ר	
ל"ר	ל"ר	אחוזים	זכויות בניה לקומה
ל"ר	ל"ר	מ"ר	
45	17	קומות	גובה
165 מ' מ'מעל כניסה קובעת.		מטר	
60% (לא כולל שטח האטריום)			תכסית
306			מקומות חניה

**טבלת השוואה - שטחים:**

זכויות בניה :

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/3967 – מרחב אמות דיון בהפקדה	-

שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי			
		1800 (1)	3,350 (1)	5103	1	מבנים ומוסדות ציבור	עירוני מעורב
26,025		14,229 (4)	47,390 (4)	5103	1	מסחר ותעסוקה	עירוני מעורב

הערות לטבלה :

(1) השטח הבנוי (עיקרי ושירות) למבנים ומוסדות ציבור לא יפחת מ-5150 מ"ר. ככל שימומשו שטחי בניה למגורים שטחי הבניה (עיקרי ושירות) למבנים ומוסדות ציבור יהיה 5,850 מ"ר. תותר המרת שטחי שרות עיליים בשטחים עיקריים ולהיפך.

(4) מהם 11,990 מ"ר ברוטו (עיקרי + שירות) בבניין הצפוני, 53,310 מ"ר ברוטו (עיקרי + שירות) בבנין הדרומי.

מס' החלטה	התוכן
-	תא/מק/3967 – מרחב אמות דיון בהפקדה

התכנית נדונה בוועדת השימור בתאריך 26.5.19, ישיבה מס' 1901. להלן החלטתה:

### נושא מס' 9 : אמות משפט (תא/מק/3967)

מדובר בתכנית בסמכות וועדה מקומית החלה על חלקה 757 בגוש 6111, בשטח של כ 3 דונם, ועיקריה: הקמת מגדל בגובה של עד 45 קומות, המשלב שימושים של: מסחר, שימושים ציבוריים, תעסוקה ומגורים. בחלקה זאת 2 מבנים קיימים, המבנה הדרומי מיועד להריסה, והמבנה הצפוני – בית אמות משפט, בית אמות משפט תוכנן ע"י אדריכלים: אריה שרון, אלדר שרון ובנימין אידלסון ונבנה ב 1970 כמבנה משרדים בסגנון ברוטאליסטי. המבנה בעל ערכים גבוהים ולא מוכרז לשימור. התכנית קובעת הנחיות בנוגע לשמירתו ולתחזוקתו של בית אמות משפט. אדר' דני קייזר הציג את הפרויקט ואת תכנון המבנה החדש.

#### דיון:

דורון ספיר: למה הנושא מובא לדיון בוועדת השימור? האם המבנה לשימור?

אורלי אראל: האם להכריז על המבנה לשימור?

הראלה אברהם אנון: כמה הסכמות יש לתכנית?

לריסה קופמן: הנושא מובא לדיון בוועדה לאור הנחיות השימור המצורפות לתב"ע, ההנחיות מתייחסות לשיקום חזיתות המבנה, לשמירה על מערכת נפחים קיימים ולתחזוקה. יש לבחון את שינוי מערכת הערוגות הקיימות במפלס הרחוב לצורך תכנון מעבר טוב יותר של הולכי רגל.

צבי סומך: להוראות השימור כפי שמוסחות בתב"ע יש 100% של הסכמות.

אסף הראל: המבנה החדש מתוכנן באופן שעשוי לפגוע במראה בית אמות

#### סוכם:

וועדת השימור ממליצה לקדם את התכנית לאישור הוועדה המקומית ומנחה שהנחיות לשימור המבנה כפי שרשומות בתב"ע יהיו בהתאם להנחיות מבנה המיועד לשימור וששלב זה אין צורך להמשיך בהליך של שיתוף ציבור.

התכנית הובאה לדיון נוסף בוועדת השימור בתאריך 5.4.22 במטרה לקבוע את בניין אמות משפט כבניין לשימור.

#### דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

בתאריך 26.05.19 (ישיבה מס 1901) נקבע בוועדה המצומצמת לשיתוף ציבור כי "אין צורך להמשיך בהליך של שיתוף ציבור".

#### התאמה לתא/5000

1. התכנית מצויה בתחום אזור 601-אזור תעסוקה מטרופוליני
2. התכנית נמצאת ברדיוס 500 מ' מסימבול "כיכר עירונית" עפ"י סעיף 1.4.5 תופקד התוכנית רק לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר בדבר העדר הצורך ו/או האפשרות לכלול בתחומה שימושי קרקע התואמים את הסימבול. הסימבול מתייחס לכיכר התרבות בין מרכז גולדה לאמנויות, התאטרון הקאמרי ומוזיאון תל אביב, לכן אין צורך לכלול המיועד לכיכר עירונית בתחום התכנית.
3. התכנית גובלת בדרך עורקית עירונית (שאל המלך)
  - 3.1. התכנית אינה משנה התייחסות לזכות הדרך (אין שינוי בקו בנין הקיים שישמר מתוקף תכנית זו)
  - 3.2. קיים שביל אופניים בתחום זכות הדרך.

מס' החלטה	התוכן
-	תא/מק/3967 – מרחב אמות דיון בהפקדה

4. חו"ד הרשות לאיכות הסביבה: התכנית אינה נידרשת להכנת נספח סביבתי בהתאם לחו"ד הרשות לאיכות הסביבה.
5. חו"ד אדריכל העיר מחלקת בניה ירוקה: דו"ח מיקרו אקלים אושר.
6. התכנית כוללת מעל 100 יח"ד ומעל 10,000 מ"ר בנוי לתעסוקה. בהתאם לסעיף 3.8.1(ה) התכנית נדרשת לחו"ד תחבורתית המצ"ב להלן:

#### חו"ד תחבורתית:

בהתאם לסעיף 3.8.1 בהוראות תכנית המתאר העירונית (תא/5000) להלן התייחסות תנועתית ותחבורתית לתכנית מרחב בית אמות מספר תכנית 507-0621870.

#### 1. רקע

- 1.1 הפרויקט ממוקם במרכז תל אביב ותחום ברחובות הבאים:
  - א. מצפון - רחוב שאול המלך
  - ב. ממזרח - רחוב דה וינצ'י
  - ג. מדרום - רחוב קפלן
  - ד. ממערב - רחוב דובנוב
- 1.2 המרחב משורת היטב בתחבורה ציבורית על כל הרחובות המקיפים את המתחם וכולל מספר רב של מערכות הסעת המונים כדלקמן:
  - א. קווי ירוק ברחוב אבן גבירול במרחק של כ- 200 מ' מערבה מהמתחם.
  - ב. קווי אוטובוסים רבים בקפלן ושאול המלך.
- 1.3 היקפי הבינוי הנכללים בפרויקט כוללים בהתאמה לאופי האזור עירוב שימושים כדלקמן:
 

מגורים	כ- 120 יח"ד.
משרדים	כ- 28,000 מ"ר.
מסחר	כ- 270 מ"ר.
מבני ציבור	כ- 5,000 מ"ר.

#### 2. תקני חניה לרכב פרטי

תקני החניה בפרויקט:

- |        |                       |
|--------|-----------------------|
| 0.5: 1 | חצי חניה ליחידת דיור. |
| 1: 350 | חניה לכל מ"ר משרדים.  |
| 1: 100 | חניה למ"ר מסחר.       |
| 1: 100 | חניה למ"ר שטח ציבורי. |

#### 3. הולכי רגל

- 3.1 מתוכננת הרחבת מדרכות בכל היקף המתחם וביטול בליטות במרתף לקומת הקרקע.
- 3.2 הסדרת מעבר הולכי רגל בכוון מזרח למערב בין רחובות דובנוב ודה וינצ'י ברוחב של 6.0 מ'.

#### 4. רכב דו גלגלי

מס' החלטה	התוכן
-	תא/מק/3967 – מרחב אמות דיון בהפקדה

4.1 במתחם תוכננו 274 מתקני אופניים לפי תקן עיריית ת"א מתוכם כ- 50 אופניים במפלס הקרקע בפיתוח בתחום המגרש והיתרה תוכננה במרתף מינוס 1.

בנוסף תוכננו במרתפי החניה כ- 392 חניות אופנועים הנדרשים לפי תקן עיריית תל אביב יפו.

4.2 יתוכננו מקלחות ושירותים בסמוך לחניון האופניים לטובת הרוכבים.

#### **5. תחבורה ציבורית**

5.1 ברחוב אבן גבירול הסמוך למתחם מתכונן הקו הירוק.

5.2 ברחוב שאול המלך מתוכננים נתיבי העדפה לתח"צ.

#### **6. נגישות וחניונים**

6.1 מערך הנגישות לחניון הינו מרחוב דובנוב ברמפה זו סיטרית בתוך תחום קווי הבניין.

6.2 אזורי הפריקה והטעינה למסחר וכן דחסניות אשפה תוכננו בקומת מרתף עליונה.

#### **7. מערך תנועה הקפי**

מערך התנועה מתבסס על גישה לחניון מרחוב דובנוב בלבד.

עיקרי התכנית הינה הרחבת מדרכות ברחוב שאול המלך, דובנוב ודה וינצ'י, הסדרת נתיבים לתח"צ בשאול המלך והסדרת שבילי אופניים בשאול המלך, דה וינצ'י ודובנוב וזאת ללא הרחבת כבישים קיימים.

#### **8. סיכום**

הפרויקט תואם את מגמות התכנון של עיריית תל – אביב יפו ומשתלב באופן מיטבי בסביבתו הסמוכה בתכנון המוקדם בהיקפיו.

קידום הפרויקט מאפשר לממש את הרחבת זכויות הדרך בדרך ברחובות ההקפים וכן הסדרת מעבר הולכי רגל בין רחוב דובנוב לדה וינצ'י.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

**תל אביב יפו**

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית	שם התכנית	מגיש התכנית	עורך התכנית
תכנית מס' 507-0621870 תא/מק/3967	מרחב אמות תא/מק/3967	חברת אמות השקעות הועדה המקומית	אדרי' דני קייור
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, והוא 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	מהות הסעיף בחוק
תכנית מתאר בסמכות ועדה מקומית המוסיפה זכויות בהתאם לתכנית תא/5000 התכנית קובעת הוראות לשימור בנין צפוני במתחם והריסתו של בנין דרומי ובמקומו יתוכנן מבנה משולב מסחר תעסוקה שטחים בנויים ביעוד ציבורי ושטחי מגורים.	62 א. (ג) + 62א(א)(1), (4), (5), (9), (19), (13) לחוק הת"ב התשכ"ה	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 מתן תוקף 22.12.2016).
התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מקומית</b> כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:		
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר
הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	אזור תכנון 601 אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים.	אין הנחיות מיוחדות בטבלה 5.4
התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת		ל"ר

לי"ר	סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית: תשריט יעודי קרקע: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך למערכת להסעת המונים.	קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לבני: - אזורי תעסוקה
<p>+ יעוד קרקע "עירוני מעורבי"</p> <p>+ כיכר עירונית כבר קיימת ברדיוס של 500 מ' מהסימבול - כיכר משכן לאמנויות הבמה</p>	<p>לפי סעיף 3.3.2 יעוד קרקע לתעסוקה</p> <p>סעיף 1.4.5 סימבול כיכר עירונית ברדיוס 500 מ'</p>	<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.</p>
<p>+ התכנית כוללת נספח סביבתי ונספח תחבורתי</p> <p>+ שימושים ראשיים משחר, תעסוקה, משרדים.</p> <p>בקומת הקרקע נקבעו שטחי משחר.</p>	<p>סעיף 3.3.1 (ג) תעסוקה כללי</p> <p>סעיף 3.3.2 תעסוקה מטרופוליני <b>מקבץ שימושים ראשיים</b>: משחר 1, תעסוקה 1, משרדים.</p> <p>בכל מגרש שייעד הקרקע שלו מאפשר שימושים שחירים, תקבע קומת הקרקע כחזית מסחרית.</p>	<p>קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>+ מוצע מגורים בהיקף של 20% מסך שטחי הבניה מעל לקרקע.</p> <p>+ שימושים כללים: מלונאות, ושטחים מבונים למוסדות ציבור.</p>	<p>3.3.2 (א)(1) שימושים נוספים: מגורים, וכן - מסחר 2, ותעסוקה 2, ובלבד ששימושים אלה יותרו בכפוף להוראות סעיף 3.3.2 (א)(1) לתכנית המתאר.</p> <p>לפי סעיף 3.1.1 (ד) מקבצי השימושים הנוספים המותרים עד 25% מסך כל שטח הבניה לשימושים שחירים, מעל מפלס הכניסה הקובעת המאושר בתכנית עתידית.</p> <p>כמו כן יותרו <b>שימושים כללים</b> כמפורט בסעיף 3.1.1 (ו) - מוסדות ציבור, מלונאות.</p>	<p>קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ה) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>+ גודל מגרש מעל דונם וחצי - נקבעו זכויות עפ"י רח"ק מירבי.</p> <p>+ התכנית תעמוד על 60% לא כולל האטריום.</p>	<p>לפי סעיף 3.3.2 (ב)(2) רח"ק בסיסי 4.2 רח"ק מרבי 12.8</p> <p>3.3.2 (ג) תכנית בינוי לא תעלה על 60%</p>	<p>קביעת שטחי בנייה - 3.1.3-3.1.2 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.</p>
<p>+ התכנית מאפשרת תוספת מרפסות למגורים ומלונאות ותוספת רח"ק עבור מצללות לשימושים ציבוריים</p>	<p>3.1.4 (ה) שטחי מרפסות</p> <p>3.1.4 (ו) מצללות לשימושים ציבוריים.</p>	<p>קביעת שטחי בנייה העולים על רח"ק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.</p>

יעודי קרקע

שימושים

שטחי בניה



תנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטוט מהוראות סעיף 4.4			
תשתיות – סעיף 4.6 מק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אנירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)	בכל שטח התוכנית	4.6.4 א) ניקוז שמורת תכנית פנויה לחלחול  ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)	תכנית מנויה של 15% לחלחול  + קיים נספח תשתיות לתכנית

שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)			
שימוש בתוכנית המפורטת	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (2)(א), וכן בסעיף קטן (א) למעט מסקאות (44), (6), (8), (16) ו-(17) שבו.	62א (א) למעט: (א4) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית	
	מהות הסעיף	סעיף	
איחוד וחלוקה ללא הסכמה	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד	סעיף קטן (א1)	
התכנית קובעת קווי בניין	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	סעיף קטן (א4)	
הוראות בינוי חריגה מהוראות תכנית לצורך האטריום	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	סעיף קטן (א5)	
גובה קומת קרקע בהתאמה למבנה לשימור	גובה קומת קרקע בהתאמה למבנה לשימור	סעיף קטן (א9)	
תוספת 5 קומות	כל עניין שניתן לבקשו כחלקה לפי סעיף 147 ('הקלות')	סעיף קטן (א13)	
הגדרת בנין לשימור	קביעת ייעוד או שינוי ייעוד לאתר לשימור וקביעה או שינוי של הוראות ל'אתר לשימור' לפי המפורט בסעיף	סעיף קטן (א19)	
הריסת מבנה קיים קביעת מעברים כזיקת הנאה לציבור	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.		

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אודי כרמלי, אדר	025332735		29/3/22
הוועי המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוון, עויד	2437976-7		29.3.2022

01 ברגס | 2017

העתקים  
בב' אילנה סולמני – ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)  
צוות תכנון

חוויד צוות:

מס' החלטה	התוכן
-	תא/מק/3967 – מרחב אמות דיון בהפקדה

ממליצים להפקיד את התכנית בהתאם לתנאים הבאים :

1. תכנית המגדל המוצע לא תעלה על 1,500 מ"ר. מימדי החזית הצפונית והדרומית לא יעלו על רוחב מבנה השימור.
2. הוראות עיצוביות :
  - א. תחוייב חלוקה עיצובית בחזיתות צפונית ודרומית אלה בהתאמה למבנה השימור.
  - ב. בחזיתות הפונות לרחובות דובנוב ולאונרדו דה וינצ'י תידרש נסיגה בקומת הקרקע בעומק שלא יפחת מ-2 מ'.
  3. שימור :
- א. תנאי להיתר בניה יהיה הבטחת שימור הבניין הצפוני בהתאם להנחיות מחלקת השימור ובהתאם לתיק התעוד המאושר ע"י מחלקת השימור.
- ב. תנאי לאיכלוס יהיה שימור בפועל עפ"י הנחיות מחלקת השימור ותיק תעוד מאושר ע"י מחלקת השימור.
4. שטחי ציבור בנויים :
  - א. השטח הציבורי יהיה בעל ניראות ונגישות גבוהה מרחוב לאונרדו דה וינצ'י. גובה קומות שטחי הציבור הבנויים לא יפחת מ-4.50 מ'.
  - ב. תותר המרת שטחי שרות עיליים בשטחים עיקריים עיליים ולהיפך.
  - ג. בתת הקרקע יוקצו עד 15% משטחי הציבור העיליים לצורך תפעולם העצמאי של שטחי הציבור העיליים.
5. שטחן הממוצע של יח"ד לא יעלה על 80 מ"ר (שטחים כוללים).
6. תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור אגף הנכסים למסמכי התכנית.
7. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת דרישות מחלקת בניה ירוקה במשרד אדריכל העיר בכל הנוגע לניהול מי נגר, נטיעות ובתי גידול, ניהול אנרגיה, חיסכון במים, תקינה לבניה ירוקה ויעילות אנרגטית, מיקרו אקלים.
8. השלמת תיקונים טכניים בהתאם להנחיות מחלקות העיריה
9. תיקונים טכניים בתיאום עם מהנדס העיר.

### ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0012-22' מיום 06/04/2022 תיאור הדיון :

גילה גינסברג : תכנית בית אמות שממוקמת בין שד' שאול המלך לאונרדו דה וינצ'י דובנוב וקפלן כוללת את שימור בית אמות. הקמת מגדל של 45 קומות שימושי מסחר בקומת הקרקע בהתאם לתוכנית המתאר והקצאת שטחי ציבור בהיקף של כ- 4450 מ"ר.  
דני קייזר : מציג את התוכנית  
אודי כרמלי : אנחנו לא מסמנים זיקת הנאה למעבר בין הבנינים.  
חן אריאלי : לגבי יח"ד הדיון למה הכנסת תנאי לדב"י זו המרת שטחים מתעסוקה? נראה אפשר להכניס את הדב"י בכל מקרה.  
יש נספח של יועץ תנועה כי נראה שיש הכבדה על התנועה מדובנוב? איך קובעים את היחס לשטחי ציבור החלוקה בין תועלת?  
מלי פולישוק : למה שלא תהיה זיקת הנאה במרווח בין הבנינים ?  
גילה גינסברג : בנושא דב"י החלופה שכללה מגורים, כפי שמופיע בדריפת כוללת 20% דב"י והיום אומר שזה הוסף על ידם בטעות תיכף הוא יסביר. אנחנו מסכימים איתו. לכן מוצע שהחלופה של הדב"י שנכנסה בטעות לדריפת תרד מהתוכנית לפי בקשת היזם והסכמת הצוות. לגבי התנועה יש חו"ד שמפרטת את כל הנושאים ותקני חניה מופחתים ביותר. לגבי הקצאות רוני יסביר ולגבי זיקת הנאה בין הבנינים - הבנין

מס' החלטה	התוכן
-	תא/מק/3967 – מרחב אמות דיון בהפקדה

הציבורי לא פונה אל תוך האטריום אלא לרח' דובנוב ושם יש זיקת הנאה והוא נמצא ברצף עם שאר מבני הציבור שנמצאים מדרום אליו כך שמהבחינה הזו הוא פונה למקום הנכון. מה גם שיש רדיוס של תחנת דלק שאינה מאפשרת את מיקום השטחים ולכן זהו המקום שנקבע וביחס אליו יש זיקת הנאה. ליאור שפירא: מה היה האופציה שכן היה הדב"י? מתי זה נשקל לפני שזה היה בטעות? גילה גינסברג: זה נשקל כאשר בנוסף להקצאה 20% למגורים ניתן 5% תוספת בדב"י. מאחר שתוספת זו לא קורית. אין דב"י ויש רק 20% מגורים. באיזור תעסוקה מטרופוליני ניתן לכלול 25% לטובת שימושי מגורים מאחר ולא מקצים שטח זה יורד 20% אבל ניתן לעלות ל- 25% אם 5% הנוספים הם דב"י. זה המקור לטעות שנרשמה. מאחר ולא עולים מעבר ל- 20% אין דב"י. דני קייזר: אני רוצה לציין שבמסגרת התועלות יש לנו את שימור הבנין. חן אריאלי: צריך תכנוני שיהיה איזה רצף תכנוני כי חלק לשימור וחלק לא? דני קייזר: הוא קיים. המערכת הזו מכילה בתוכה בנינים מאותה תקופה שאתם רוצים לשמור אותם וזה בנין הקיבוץ הארצי בנין הסוכנות והבנין הזה. הדפנות שומרות על הבנינים בעלי האיכות. אתם כבר אישרתם מגדל אנחנו מביאים את הבנין הזה כאשר בנין מאיר הוא בעצמו ב"ס של שנות 50 שמתפקד היום ועבר כמה שינויים. רוני קינסברג: לפי אופציה התעסוקה סך הכל כ-5000 מ' שטחי ציבור. כ- 3550 מתוכם זה הקצאה לצורכי ציבור ע"פ פרוגרמה. היות והתוכנית ממצה את הרח"ק 12/8 צריך לקדם את התועלת הציבורית. הראשונה בתועלות היתה שימור המבנה והשימור נכלל בסה"כ הכללי מבחינת העלויות, נשאר הפרש שהיזם צריך למלא והחלטנו שהתועלת הציבורית הנוספת תהיה תוספת של 1450 מ' שטחי ציבור סה"כ כ- 5000. ההקצאה לפי האסטרטגי כ- 3550 זה לפי האסטרטגי וה-1450 הם נגזרת כספית של הסכום של התועלות שנותר בניכוי השימור. ליאור שפירא: למה אתם מגדירים שימור כתועלת ציבורית? אודי כרמלי: תוכנית המתאר מגדירה את התועלות האפשריות בתוכנית. חלק מהתועלות ברשימה הם שימור תוספת מבני ציבור קירוי איילון. רוני קינסברג: יכול להיות שעריכת רשימת התועלות שלנו צריכה להערך בדיקה נוספת כי אנחנו צריכים לבסס סופי מה המצב הקיים כלומר 1450 מתבססים על מה שמופיע בדרפט ובתקנון. בהנחה שהמספר שונה נצטרך לעדכן את הסכם התועלות ונגיע לכאן לעדכן. אודי כרמלי: מה שנמצא בדרפט זה מה שיש אם לזים יש בעיה שיש התנגדות ליאור שפירא: אם לא היינו מכריזים על המבנה לשימור מה היה קורה לתועלות. רוני קינסברג: הוא היה גדל בתועלות ב-16.5 מיליון לציבור. אודי כרמלי: אי אפשר להסתכל על הנושא השימורי כתועלת של שקל לשקל. לשכבה השימורית בעיר יש תרומה אדירה להתפתחות העיר כנגזרת מזה מרכז כלכלי כנגזרת עיר עם איכות מגורים הכי טובה בארץ. אי אפשר להסתכל רק על 16 מיליון אם שווים ככה או ככה הטענה שלנו שהשכבה השימורית הרובד התרבותי מאפשר מערכת תרבותית כלכלית ואיכות מגורים אחרת לגמרי מאשר אם היינו מתנהלים לפי כלכלת האקסל. ליאור שפירא: אני לא בדעתך אבל בית מפעל הפיס נשמח לדעת את דעתך אודי כרמלי: אני לא ממליץ לשמר את בית מפעל הפיס. נעשה כאן איזון בין מה אפשר ובין מה שאי אפשר. גילה גינסברג: אנחנו רוצים להוסיף סעיפים ותיקונים: נושא הדב"י יורד מהתוכנית. העיריה מצטרפת כיוזמת התוכנית ומאחר שמדובר במבנה לשימור, השלמת תיאום עם השרות המשפטי תנאי להפקדת התכנית, הבטחת תחזוקת זיקות הנאה בתוכנית ע"י העיריה או היזם בהתאם להחלטת העיריה בנושא. רוני קינסברג: הוספת תנאי להפקדה בפועל הבטחת תחזוקת זיקות הנאה בתוכנית ע"י העיריה או ע"י היזם בהתאם להחלטת היזם בנושא. ליאור שפירא: בביניים הגבוהים של מגורים למה אנחנו לא מכריחים את היזם לממן חברה עירונית שתתחוק את זיקות הנאה. אודי כרמלי: אנחנו גוף רגולטורי ברגע שעירית ת"א תיכנס כגוף קנייני אתה מכניס את העיריה לעולם אחר של התדיינויות ונושאים משפטי של עיריה מול דיירים אבל ובסופו של דבר חדר המדרגות הוא רכוש פרטי וכאן צריך לדעת את הגבול. כל עוד זיקת הנאה היא חלק מהשטח הציבורי ברור שמי שצריך לשלוט זה העיריה. מעבר לכך לעיריה אין צורך להיכנס לזה. אפשר לחייב חב' אחזקה שנושא הסמכות של הועדה המקומית לחייב חב' אחזקה אבל שהעיריה תהיה החב' אחזקה לא כדאי. גילה גינסברג: ביטול הדב"י לאור ההסבר, השלמה ותיאום עם אגף הנכסים בניה ירוקה ושירות משפטי. ליאור שפירא: מאשרים את התוכנית להפקדה.

**בישיבתה מספר 0012-22' מיום 06/04/2022 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

להפקיד את התכנית בהתאם לתנאים הבאים:

1. הועדה מצטרפת כמגישה לתוכנית.

מס' החלטה	התוכן
-	תא/מק/3967 – מרחב אמות דיון בהפקדה

2. תנאי להפקדת התוכנית יהיה הבטחת תחזוקת זיקות ההנאה בתוכנת על ידי העיריה/יזם בהתאם להחלטת העיריה בנושא.
3. תכסית המגדל המוצע לא תעלה על 1,500 מ"ר. מימדי החזית הצפונית והדרומית לא יעלו על רוחב מבנה השימור.
4. הוראות עיצוביות:
  - ג. תחוייב חלוקה עיצובית בחזיתות צפונית ודרומית אלה בהתאמה למבנה השימור.
  - ד. בחזיתות הפונות לרחובות דובנוב ולאונרדו דה וינצ'י תידרש נסיגה בקומת הקרקע בעומק שלא יפחת מ-2 מ'.
5. שימור:
  - ג. תנאי להיתר בניה יהיה הבטחת שימור הבניין הצפוני בהתאם להנחיות מחלקת השימור ובהתאם לתיק התעוד המאושר ע"י מחלקת השימור.
  - ד. תנאי לאיכלוס יהיה שימור בפועל עפ"י הנחיות מחלקת השימור ותיק תעוד מאושר ע"י מחלקת השימור.
6. שטחי ציבור בנויים:
  - ד. השטח הציבורי יהיה בעל ניראות ונגישות גבוהה מרחוב לאונרדו דה וינצ'י. גובה קומות שטחי הציבור הבנויים לא יפחת מ-4.50 מ'.
  - ה. תותר המרת שטחי שרות עיליים בשטחים עיקריים עיליים ולהיפך.
7. בתת הקרקע יוקצו עד 15% משטחי הציבור העיליים לצורך תיפעולם העצמאי של שטחי הציבור העיליים.
8. תותר תוספת של 1 רחק לצורך סיכוך ומצללות שטחי הציבור ככל שיידרש בהתאם לתכנון שטחי הציבור שתפורט במסגרת תכנית עיצוב ופיתוח.
9. שטחן הממוצע של יח"ד לא יעלה על 80 מ"ר (שטחים כוללים).
10. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת דרישות מחלקת בניה ירוקה במשרד אדריכל העיר בכל הנוגע לניהול מי נגר, נטיעות ובתי גידול, ניהול אנרגיה, חיסכון במים, תקינה לבניה ירוקה ויעילות אנרגטית, מיקרו אקלים.
11. השלמת תיקונים טכניים בהתאם להנחיות מחלקות העיריה
12. תיקונים טכניים בתיאום עם מהנדס העיר.
13. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
14. לאור העובדה שהיקף המגורים אינו עולה על 20% התוכנית לא תיכלול הקצאה לדב"י.

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי וחיים גורן.  
**החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק**