

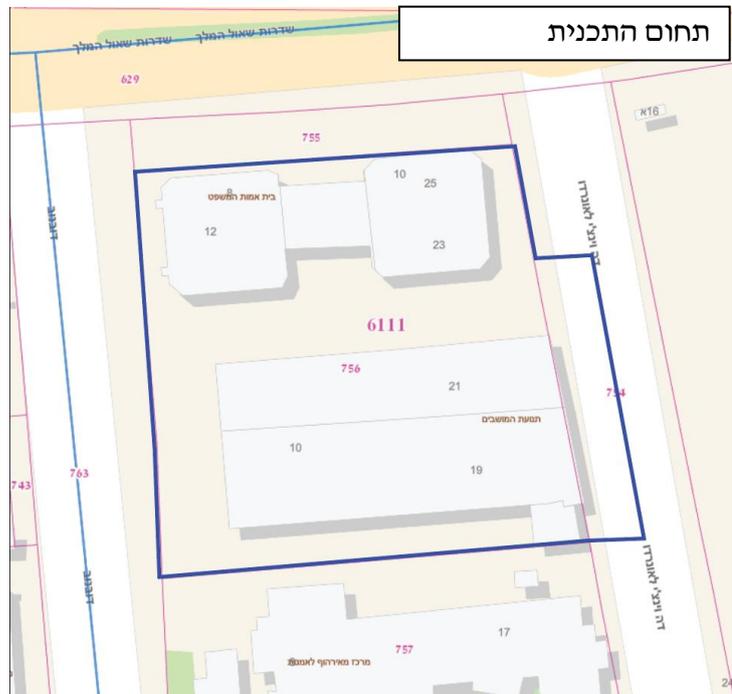
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית תל אביב-יפו

**מיקום:**

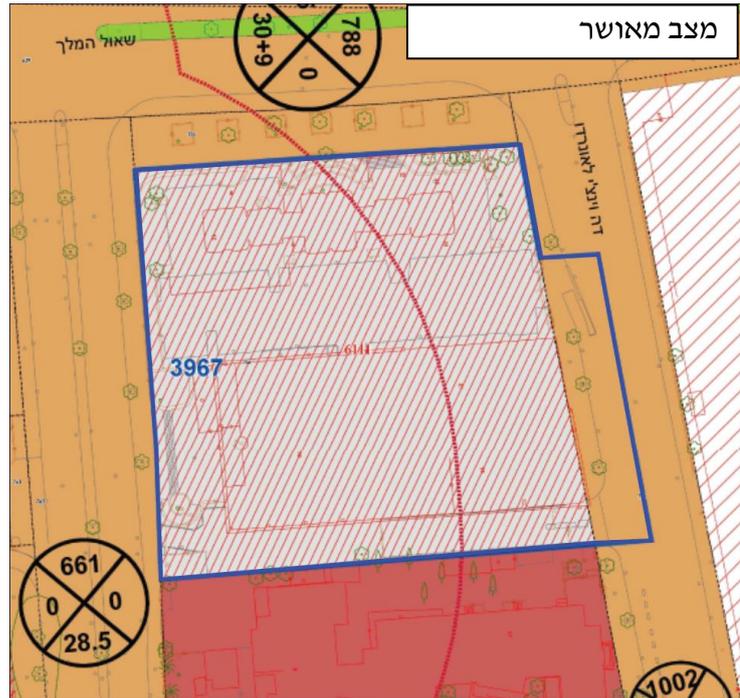
- צפון - שדרות שאול המלך.
- דרום - חלקה 757 (מרכז מאירהוף לאמנות)
- מזרח - רח' ליאונרדו דה וינצ'י
- מערב - רח' דובנוב

**כתובת:**

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



מס' החלטה	התוכן
-	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

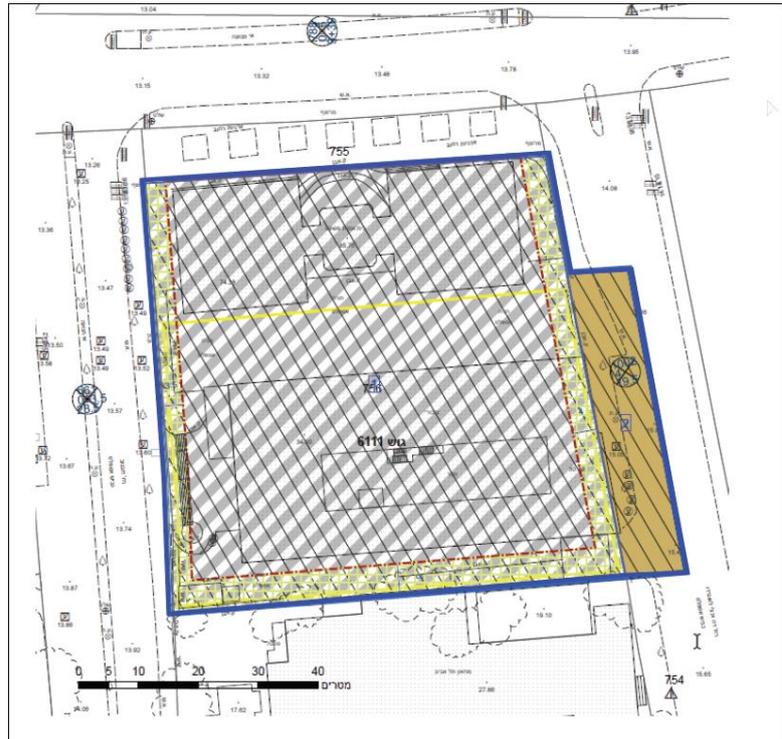
#### מדיניות קיימת:

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.

מס' החלטה	התוכן
-	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 נתי"צ 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 (שאול 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

<p>לי"ר</p>		<p>סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית: תשריט יעודי קרקע: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך למערכת להסעת המונים.</p>	<p>קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לבני: - אזורי תעסוקה</p>
<p>+ יעוד קרקע "עירוני מעורבי" + כיכר עירונית כבר קיימת ברדיוס של 500 מ' מהסימבול - כיכר משכן לאמנויות הבמה</p>	<p>לפי סעיף 3.3.2 יעוד קרקע לתעסוקה סעיף 1.4.5 סימבול כיכר עירונית ברדיוס 500 מ'</p>	<p>למי תשריט אזורי יעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך למערכת להסעת המונים. נספח עיצוב עירוני: רדיוס 500 מ' כיכר עירונית</p>	<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.</p>
<p>+ התכנית כוללת נספח סביבתי ונספח תחבורתי + שימושים ראשיים משחר, תעסוקה, משרדים. בקומת הקרקע נקבעו שטחי משחר.</p>	<p>סעיף 3.3.1 (ג) תעסוקה כללי סעיף 3.3.2 תעסוקה מטרופוליני מקבץ שימושים ראשיים: משחר 1, תעסוקה 1, משרדים. בכל מגרש שייעוד הקרקע שלו מאפשר שימושים שחירים, תקבע קומת הקרקע כחזית מסחרית.</p>	<p>למי תשריט אזורי היעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך למערכת להסעת המונים.</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. + 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. 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. כמו כן יותרו שימושים כללים כמפורט בסעיף 3.1.1 (ו) - מוסדות ציבור, מלונאות.</p>	<p>שימושים נוספים בהתאם לאזור תעסוקה סמוך למערכת הסעת המונים. שימושים כללים, תשתיות - בכל אזורי הייעוד בכפוף להחזיות המפורטות בסעיף 3.1.1 (ו).</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. + 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 3.3.2 (ג) תכנית בינוי לא תעלה על 60%</p>	<p>למי תשריט אזורי יעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך למערכת להסעת המונים.</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 3.1.4 (ו) מצללות לשימושים ציבוריים.</p>	<p>סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי</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

<p>התכנית קובעת שטחי חניה לפי תכנית ע1 התכנית מאפשרת שימושים למסחר 2 בתת הקרקע.</p>	<p>3.1.5 (א) 3.1.5 (ד) 2.5.3 (ב)</p>	<p><b>בכל שטח העיר</b></p>	<p><b>קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5</b></p>	
<p>תכנית קובעת בנייה בגובה של עד 45 קומות. כאשר 5 קומות מבוקשות על פי סעיף 62 (א) (א) (9) לחוק + קומה טיפוסית 3.8 של עד 7 מ' מ על קומת קרקע בגובה לכוניסה הקובעת בהתאמה למבנה לשימור לפי סעיף 62 (א) (א) 5 לחוק</p>	<p>בהתאם לנספח העיצוב העירוני ובכפוף לסעיפים 4.2.2 בהוראות התוכנית. סעיף 4.2.2 (ב) נספחים סעיף 4.2.2 (ג) גובה בנייה</p>	<p><b>מספר קומות מירבי:</b> לפי נספח העיצוב העירוני עד 40 קומות</p>	<p><b>קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</b></p>	<p>הוראות גובה ועיצוב</p>
<p>+ הנחיות בדבר נטיעות (4.2.4)</p>	<p>בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3)</p>	<p><b>כלל שטח התוכנית</b></p>	<p><b>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2.</b> הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.</p>	
<p>+ תואם חווי'ד יחידה אסטרטגית</p>	<p>מהות ההקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו על ידי הועדה בכפוף לבדיקה טכנונית...כמפורט בסעיפים 4.1.1 (ב)-(נ)</p>	<p><b>לפי תשריט אזווי יעוד:</b> אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך למערכת להסעת המונים.</p>	<p><b>4.1.1 סעיף – הקצאה לצרכי ציבור</b> הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בנייה...או המרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>	<p>קביעה לפי עיצוב הוראות עיצוב</p>
<p>התכנית כוללת שטח בויקת הנאה שירחיב את המדרכה ברחוב דה וינצ'י לרוחב של כ-8 מ'</p>	<p>3.6.14 רחוב עירוני/מקומי</p>	<p><b>בכל שטח התוכנית</b></p>	<p><b>קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 – 3.6.1</b> ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' רחוב עירוני/מקומי</p>	<p>מרחב ציבורי</p>
<p>+ התכנית מסדירה ומשפרת את שבילי האופניים בתחום לאונרדו שאול המלך ודובנוב. + תוצג בפני הועדה המקומית חווי'ד תחבורתית. התכנית אינה משנה קווי בנין לאורך שאול המלך + תקן החניה שנקבע יהיה לפי תקן תקף לעת הוצאת היתר בניה.</p>	<p>סעיפים 3.8.1 (ד) 3.8.1 (ה) 3.8.2 (ד) 3.8.7</p>	<p><b>נספח תחבורה</b> אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך למערכת להסעת המונים. התכנית משיקה לדרך עורקית עירונית (שאול המלך) התכנית משיקה לשבילי אופניים ברחובות קפלן ולאונרדו</p>	<p><b>הוראות למרחבי תחבורה – 3.8</b> כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) תקן חנייה (3.8.7)</p>	<p>תחבורה</p>
<p>+ החלטת ועדת שימור מיום 26.05.19 יוכן תיק תיעוד למבנה הקיים.</p>	<p>סעיף 4.3.1 (א) המבנה מיועד לשימור על פי התכנית 4.3.1 (ה)</p>		<p><b>שימור – סעיף 4.3</b> הוראות כלליות (4.3.1) אתר לשימור (4.3.3)</p>	<p>הוראות כלליות לתכנית</p>
<p>+ חווי'ד סביבתית תובא בפני הועדה המקומית + בניה ירוקה</p>	<p>חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3)</p>	<p><b>בכל שטח התוכנית</b></p>	<p><b>איכות סביבה - סעיף 4.4</b> הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4)</p>	

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

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	25332735		29/3/22
הוועי המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוון, עויד	2437976-7		29.3.2022

2017 | 01

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 תיפעולם 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"י 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 186ד' לחוק**

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

בתקופת ההפקדה הוגשו חמש התנגדויות לתכנית:

שם המתנגד	כתובת מגורים/בעלות	באמצעות
1. אמנות השקעות בע"מ		אורנה ורכובסקי, חן ישי, עו"ד
2. ניר שיתופי אגודה ארצית שיתופית להתיישבות, ההסתדרות הכללית של העובדים בא"י – הסתדרות פועלים חקלאים מרכז חקלאי וחבצלת מוסדות תרבות וחינוך של השומר הצעיר בע"מ		כהן, וילצ'יק ושות', עורכי דין
3. תנועת המושבים		חיימסון סודאי ושות'
4. רשות שדות התעופה		מריאן שילון
5. רשות התעופה האזרחית ("רת"א")		אדרי' פינחס ברגר

**סיכום ההתנגדויות ומענים**

**התנגדות 1. אמנות השקעות בע"מ**

התנגדות:	מענה	המלצה
1. תיקון תחשיב הקצאת שטחי הציבור – יש לעדכן את תחשיב הקצאת שטחי הציבור באופן הלוך בחשבון את ההיקף העדכני של זכויות הבניה בשטח התכנית במצב המאושר, שכן תחשיב הקצאת מבני הציבור איננו מביא בחשבון את כלל הזכויות העומדות ליכות הבעלים במצב התכנוני הקיים.	תוספת שטחי שירות שנקבעו בהחלטת ועדה מתאריך 04/08/2021 נקבעו בעבור היתרים מתוקף תוכנית תא/2397 לבנייה חדשה בלבד. כיוון שהבניינים במגרש נבנו מתוקף תכנית תא/2056 ובנייתו הושלמה לפני 1992, בה התקבלה סמכות הועדה לתוספת שטחי שירות המדוברים, אין טענה זו רלוונטית למגרש זה.	לדחות את ההתנגדות
2. תיקון ההוראות המאפשרות הוספת שטחי ציבור בנויים – החברה סבורה כי אין הצדקה להוראות התכנית המאפשרות תוספת שטחים ציבוריים מעבר לקבוע בטבלת הזכויות ומעבר לתחשיב ההקצאות (בין אם כהמרת שטחים פתוחים לשטחים בנויים ובין אם כקירוי שטחים פתוחים). הוראות אלה פוגעות בוודאות התכנונית, ועלולות לגרום לפגיעה אדריכלית בפרויקט ואף לחוסר יכולת למיצוי מלא של הזכויות הסחירות. לפיכך מבוקש לתקן/לבטל את ההוראות האמורות.	לא מדובר בתוספת שטחי בניה, אלא על שטחים בקומה או חצרות מקורות. ההוראה זו הינה מתוקף תכנית המתאר. בנוגע למצללות מדובר בשטחי ציבור הנדרשים לשימוש שטחי חינוך. שטחים אלו יהיו היקף סך השטחים המיועדים לשטח הפתוח והשטח הראלי. אין קשר ליכולת מיצוי שטחים, זו דרישה של שטחי הציבור ואינה כרוכה בזכויות הסחירות.	לדחות את ההתנגדות
3. תיקון ההוראה המחייבת רישום בפועל של שטחי הציבור כתנאי לאכלוס - סעיף 6.7 לתקנון התכנית מחייב רישום בפועל של שטחי הציבור כתנאי לאכלוס. מאחר שהשטחים הציבוריים שבפרויקט צפויים להיות חלק מבניין הכולל יעודים נוספים, ועל רקע המורכבות הכרוכה ברישום הפרויקט בכלל והשטחים הציבוריים כחלק הימנו, מדובר בתנאי לא סביר שעלול לגרום לעיכוב משמעותי ללא שליטת היזם. מבוקש לתקן את ההוראות התכנית כך שבמקום רישום בפועל, הרישום יובטח כתנאי לאכלוס.	אין מדובר ברישום בית משותף אלא ברישום בפועל של טבלת ההקצאות במסגרתה ירשמו כלל השטחים הציבוריים. יש לדחות את ההתנגדות ולהותיר את סעיף 6.7 על כנו. ניתן לחדד, ככל שיידרש, כי שטחים אלו יירשמו בהתאם לחלוקה החדשה כתנאי לאכלוס.	לדחות את ההתנגדות
4. תוספת שימוש למגורים במגדל הצפוני – תוספת שימושים למגדל הצפוי (המוגדר לשימור), תאפשר את הגמישות התכנונית הנדרשת הנוצרת בפרויקט מעין זה.	תוספת שימוש מגורים תתאפשר במסגרת הזכויות שבתכנית ולא מעבר ל 20% מכלל השטחים בתכנית. תוספת השימוש תהא כפופה להנחיות מחלקת השימור שבעירייה, ובכל מקרה שימוש מגורים יותנה באי פגיעה במבנה מבחינת מיגון, חדרים רטובים, ללא תוספת מרפסות וללא שינוי בחזיתות. התוספת השימוש תעשה בכפוף להנחיות והוראות הרשות לאיכות הסביבה. יש לעדכן את ההוראות התכנית בהתאם.	לקבל את ההתנגדות בחלקה
5. גמישות בגובה הקומות – לצורך הבטחה כי	10 קומות החורגות מגובה קומה טיפוסית מהוות	לדחות את

ההתנגדות	<p>כרבע ממספר הקומות בבניין המוצע, לפיכך אינן מהוות מספר קומות שאינן טיפוסיות אלא טיפוס נוסף שאינו תואם את תכנית המתאר (4.2.2 ג). בנוסף שינוי זה יצור קומות נחותות מהקומות העליונות בבניין, היררכיה שאינה רצויה, וחרגה ממאפייני הבינוי והמרקם הקיים בסביבת המבנה החדש.</p>	<p>הפרויקט יוכל לספק מענה אפקטיבי לשוכרים פוטנציאליים, ולרבות חברות הנדרשות לקומות שלהן תקרה גבוהה יחסית, מבוקש לאפשר גמישות מסוימת בגובה הקומות, בפרט בקומות העליונות (במבנה הדרומי). לפיכך, מבוקש להוסיף תת סעיף הבא: "10 הקומות העליונות במבנה הדרומי תוגדרנה קומות מיוחדות, בהן יתאפשר גובה מקסימלי של עד 4.5 מ' ברוטו, וזאת מבלי לשנות את גובה המבנה האבסולוטי."</p>
לדחות את ההתנגדות	<p>קביעת תכנית המגדל המקסימאלית הינו 1,500 מ"ר, גמישות וחופש אדריכלי מתאפשרים עד תכנית קומה זו.</p>	<p>6. גמישות בתכנית הקומות – על מנת לאפשר את החופש האדריכלי- עיצובי הנדרש בפרויקט מעין זה, ועל מנת שהמבנה לא יהיה כפוף למבלות רגולריות שאינן מאפשרות תכנון יצירתי של הבניין במגרש שגודלו מוגבל – מבוקש לאפשר גמישות בתכנית הקומות, באופן שיאפשר סטייה מסוימת ממגבלת התכנית הכוללת (תוך שמירה על ממוצע התכנית).</p>
לקבל את ההתנגדות בחלקה	<p>יש לתקן את סעיף 4.1.1 א 6 להלן: "בשטחי האטריום המקרה את המרווח בין המבנים יותר גינון, אזורי ישיבה, תותר הצבת דוכני מסחר, ובתנאי שטחים אלו לא יחרגו ולא יהווה תוספת לשטחים הרשומים בטבלה 5, וכן מבנה מעליות המשרתות את החניון."</p>	<p>7. מבוקש לאפשר שימוש לדוכני מסחר בשטחי האטריום לרווחת העובדים.</p>
לקבל את ההתנגדות.	<p>לתקן את סעיף 6.10 ג., כך שלאחר המילה "מר" תתווסף המילה "פנוי".</p>	<p>8. תיקון ההוראה הנוגעת לשתילת עצים – מבוקש לתקן את הוראות התכנית כך שיובהר כי התחשיב הקובע את מספר העצים הנדרשים מתייחס לשטחים הפנויים, ולא לכלל שטחי המתחם.</p>
לקבל את ההתנגדות בחלקה	<p>תקן חניה הרשום בהראות התכנית אינו תואם את מספר מקומות החניה הרשום בנספח התנועה. התחשיב הנכון למספר מקומות החניה הינו 221 ולא 306 כפי שרשום בנספח התנועה שהופקד. לפיכך יש לעדכן את הנספח עם טבלה תקינה, אולם לא ניתן לקבל את הנספח שצורף להתנגדות זו שכן יש להציג במפלס 2- 62 חניות + 4 לנכים ובמפלסים 3- ו-4- 62 חניות. בנוסף יש לעדכן את הוראות התכנית על פי הנוסח הבא: סעיף 6.2 ב. – "תקן החנייה עבור שטחי הבנייה הנוספים על-פי תכנית זו יהיה 0.5 מ"ח ליחיד למגורים, 1: 350 לתעסוקה, 1: 100 למסחר ועל פי התקן התקף למבני הציבור. תקנים אלה הינם מקסימליים, קרי, ניתן להוריד מהם. במידה והתקן התקף לעת קליטת הבקשה להיתר בנייה יהיה נמוך יותר אז התקן יהיה לפי התקן התקף." סעיף 6.2 ג. – חניית אופניים ודו"ג: יש לתקן, לא להתחיל במילים "תקן החנייה יתייחס גם לחנייה דו גלגלית ואופניים", אלא לכתוב, "תקן החנייה לאופניים ולרכב דו גלגלי יהיה בהתאם לתקן החנייה התקף ויהיו מינימליים, קרי, ניתן יהיה לקבוע יותר". סעיף 6.2 ה. – למחוק, מיותר.</p>	<p>9. תיקון נספח התנועה – נוכח טעות שאותרה בטבלת החניה המהווה חלק מנספח החניה, מבוקש לתקנו.</p>

**התנגדות 2.** ניר שיתופי אגודה ארצית שיתופית להתיישבות, ההסתדרות הכללית של העובדים בא"י – הסתדרות פועלים חקלאים מרכז חקלאי וחבצלת מוסדות תרבות וחינוך של השומר הצעיר בע"מ

המלצה	מענה	התנגדות:
לדחות את ההתנגדות	<p>1. עפ"י שמאי התכנית השימוש המיטבי באופן מובהק ביחס למצב הנכנס הינו המבנה הקיים. לפיכך, טענה זו אינה עולה בקנה אחד עם תקן 15</p>	<p>1. שמאי התכנית שגה בכך שהתחשב במבנים להריסה כ-"בנויים", שכן השימוש המיטבי בקרקע הוא כריקה ופנויה. לפיכך נכון לקבוע את הזכויות בהתאם לחלק היחסי בקרקע, לפי נסח הרישום</p>
לדחות את	<p>2. כל תוכנית חייבת לשאת בתועלות ציבוריות.</p>	<p>2. שמאי התכנית התעלם מן העלויות העודפות של</p>

ההתנגדות	<p>במסגרת התוכנית הוכרה תועלת ציבורית בהתאם לתוכנית תא/5000: עלות השימור של המגדל (עלות עודפת) + תוספת מבני ציבור בנויים. החובה לשאת בעלות תועלת ציבורית חלה על כל בעלי הזכויות ולא על בעלים ספציפיים. סוגיית העלות העודפת בגין השימור נבחנה ע"י מחלקת השימור. אומנם יזמי הפרויקט דרשו כי העלות המוכרת לצורכי תועלת ציבורית תהא עלות גבוהה יותר, אולם העלות המוכרת מסתכמת בסכום הנקוב בטבלה כפי שקבעו נציגי הועדה המקומית.</p>	<p>הבניין לשימור (התאמת השטחים הסחירים לשימור), ובשווי הנמוך במצב יוצא. בעלי הזכויות בבניין לשימור לא יקבלו פיצוי על העלויות הגבוהות ועל הנחיתות היחסית של השטחים לשימור, ועל כן הם מקופחים. זוהי סיבה נוספת לקבוע את חלוקת הזכויות עפ"י החלקים היחסיים בלבד.</p>
----------	--	---

**התנגדות 3. תנועת המושבים**

המלצה	מענה	התנגדות:
לדחות את ההתנגדות	1. הסבר בסעיף 3 להתנגדות זו	2. דחיית התכנית בשל ליקויים המהותיים אשר נפלו בהורחה ובעריכתה, ובראשם – חוסר ניסיונה של היזמית להשיג את הסכמת הבעלים.
לדחות את ההתנגדות	2. הסבר בסעיף 3 להתנגדות זו	3. לחילופין מסעיף קודם, להורות על תיקון מסמכי התכנית, בהתאם לאמור בהתנגדות שלעיל, וכן על עיכוב במתן תוקף לתכנית, תוך מתן הוראות ליזמי התכנית לקיים מו"מ על מנת להשיג הסכמת בעלים.
לדחות את ההתנגדות	3. לתוכנית ניתן לצרף נספח טבלת איזון והקצאה אחד בלבד. שמאי התכנית בחר שלוח ההקצאות יערך על פי שימוש של תעסוקה ללא ערוב שימושים של מגורים מהטעמים הבאים: <ul style="list-style-type: none"> <li>• אילו לוח הקצאות היה נערך לפי ייעוד מגורים והפרויקט היה נבנה כתעסוקה בלבד אזי בעלי המבנים המיועדים להריסה היו נפגעים בשל פיצוי חסר בעבור המחוברים.</li> <li>• השונות בהקצאה הינה זעומה בין שתי החלופות (תעסוקה או מגורים).</li> <li>• פרויקט זה לתעסוקה לכן הטבלה נערכה במתכונת זו ובכך נשמרו זכויותיהם של כלל הבעלים באופן שכל גורם לא יקופח.</li> </ul>	3. טבלת ההקצאות לא לוקחת בחשבון את אפשרות היזם להמיר שטחי משרדים למגורים, כך שהמתנגדת לא יכולה לדעת בוודאות היכן תקבל את זכויותיה, האם תקבל גם מגורים, והיכן יהיו החניות.
לדחות את ההתנגדות	4. כמפורט להלן, עדכנו את הטבלה בהתאם להערות שמאית המתנגדים בנוגע לפיצוי המחוברים ולשטחי תני החלקה (סעיפים 9.3-9.4 בהתנגדות). לאחר עדכון הטבלה גדל החלק היחסי של תנועת המושבים במצב היוצא מ-11.3% ל-12.24% ולפיכך גדל שווי המצב היוצא המיוחס לתנועת המושבים לכ-41,743,000 ₪. <p>סה"כ שווי המצב הקיים לתנועת המושבים הינו כדלקמן: בהתאם מצא שמאי התכנית כי שווי החלק של תנועת המושבים בין המצב הנכנס למצב היוצא גדל בכ-8 מיליון ₪, ותוספת המהווה תמריץ ראוי למימוש הפרויקט.</p>	4. לפי שומת המתנגדת, במצב היוצא שווי הנכס שלה צפוי לרדת (43,500,000 ₪ במצב נכנס – 38,500,000 ₪ במצב יוצא), וזאת מבלי לקחת בחשבון את שווי הסיכון, את דמי השכירות בתקופת הבנייה ואת דמי הניהול והוצאות רכוש משותף אשר יושתו לאחר הבניה. (סעיף 9.1 לשומת המתנגדת). המרת חלק מן הזכויות למגורים, אם תתקיים, תפחית אף יותר את שווי זכויות המתנגדת.
לדחות את ההתנגדות	5. לתוכנית נערכה טבלה אחת וזאת מהטעמים הבאים: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. סך הרח"ק בתוכנית נגזר משטח החלקה בשלמות.</li> <li>2. היקף השטחים הנהרסים אינו משמעותי ביחס לכלל הבנוי ולא יוצר עיוות בגלל שבעלי הזכויות מקבלים פיצוי מוחלט עבור המחוברים בהתאם להוראות התקן. במידה ותינתן חרות לפריצת עקרונות התקן אזי, יכולים בעלי הזכויות במגדל להנות מיחס עדיף בשווי המצב הנכנס לאור העובדה כי למבנים הנמוכים בעורף החלקה שווי נחות בהשוואה לשווי בית אמות משפט.</li> </ol>	5. תרומת הבניין הצפוני לשימור הינה שולית לעומת תרומת הבניין להריסה (שם כל הזכויות החדשות מרוכזות). לפיכך, ובהתאם להוראות תקן 15, היה מקום לפצל את התכנית לשני מתחמי תכנון, או לכל הפחות להביא בחשבון את תרומתו השולית של הבניין לשימור.
לדחות את ההתנגדות	6. עלות השיפוץ והשימור של המבנה גבוהה לעין ערוך מעלות השימור המוכרת. העלות המוכרת (כעלות שימור) מהווה עלות השקעה בשימור אשר איננה מגובה בעליית ערך המבנה. זאת הסיבה כי נציגי	6. עלויות שימור של הבניין הצפוני הושתו על כלל שטחי התכנית. כך בעלי הזכויות בבניין הצפוני נהנים מזכויות בבניין הדרומי, וכן משיפוץ הנכס בבעלותם (סעיף 9.2 לשומת המתנגדת).

	<p>הועדה המקומית הכירו בשימור כתועלת ציבורית. לפיכך ברור כי בעלי הזכויות במבנה זה לא נהנים מהשבחה בגין עלות זו.</p> <p>השטח המיוחס למגדל הצפוני מקנה זכויות לפי רח"ק מקסימלי באופן שמחולק בין כל בעלי הזכויות בתכנית על פי עקרונות תא/5000.</p>	<p>צירוף הבניין הצפוני כחלק מאותו מגרש, נועד רק להעצים את זכויות אמות, כמי שבעלותה כל הבניין הצפוני ורק חלק מהבניין הדרומי.</p>
לקבל את ההתנגדות	<p>7. שמאי התכנית בחן את טענות המתנגדת וקיבל אותן, הטבלה תתוקן בהתאם.</p>	<p>7. לטענת המתנגדים נפלה שגיאה בסעיף 9.4 לנספח הטבלאות, שכן לא הובאו בחשבון תרומת המחוברים של תת חלקה 1 (סעיף 9.4 לשומת המתנגדת). כמו כן נפלה שגיאה בשטחי תתי חלקות 8 ו-9.</p>
לדחות את ההתנגדות	<p>8. שווי המחוברים סביר ותואם פיצויים מקובלים בתוכניות איזון והקצאה</p>	<p>8. שווי המחוברים כפי שהוערך, אינו סביר, ונוטה לרעת המתנגדת (סעיף 9.5 לשומת המתנגדת).</p>
לדחות את ההתנגדות	<p>9. ההקצאה לעיריית ת"א בטבלה נערכה בהתאם לדרישת העירייה. לרישום שטחים ציבוריים מבוניים על שמה ואינה פוגעת בבעלים בתכנית.</p>	<p>9. הכללת שטחי הציבור של העירייה בטבלת הנכסים הסחירים פוגעת בחלקם של בעלי הזכויות. יש להציג את שטחי הציבור בנפרד (סעיף 9.6 לשומת המתנגדת).</p>
לדחות את ההתנגדות	<p>10. אין כל חובה לציון השטח העיקרי במגדל זה מה עוד שהמגדל נבנה לפני התיקון לחוק המגדיר שטחים עיקריים. יש וודאות מלאה ביחס לשטח העילי במגרש הדרומי המיועד לחלוקה.</p>	<p>10. טבלת האיזון חסרה בכך שהיא אינה מפרטת את היקף השטח העיקרי במגדל הצפוני (סעיף 9.7 לשומת המתנגדת).</p>
לדחות את ההתנגדות	<p>11. סעיף זה אינו טיעון הנוגע לתכנון לכן אין בסמכותה של ועדה זו לדון בטענות מסוג זה.</p>	<p>11. חיוב היזמית בהוצאות שכר טרחה עו"ד ויעצים בתוספת מע"מ</p>

#### התנגדות 4. רשות שדות התעופה

המלצה	מענה	התנגדות:
לקבל את ההתנגדות	<p>1. להוסיף הוראה זו בהוראות התכנית</p>	<p>1. הגובה המרבי המותר לבנייה בתחום התכנית, לרבות: מתקנים, אנטנות, גנרטורים, דודים וכל מבנה או מתקן אחר הינו +180 מ' מעל פני הים, ואין לחרוג ממנו. יש להוסיף בהתאמה הערה בטבלה מהטעם שגובה מפלס ה-0.0 אינו מצוין בהוראות התכנית והגובה המצוין בתכנית הבינוי אינו מחייב.</p>
לקבל את ההתנגדות	<p>2. להוסיף הוראה זו להוראות התכנית בסעיף סטייה ניכרת</p>	<p>2. יש להוסיף בהוראות התכנית שהקלה בגובה המבנה תהווה סטייה ניכרת.</p>
לקבל את ההתנגדות	<p>3. להוסיף הוראה זו בהוראות התכנית</p>	<p>3. בתקופת הבנייה – גובה מרבי לאביזרי עזר לבניה כגון: עגורנים ו/או כל מתקן אחר, הינו +180 מ' מעל פני הים, ואין לחרוג ממנו. בהתאם לגובה הבינוי המוצע בתכנית זו נראה כי גובה מתקני העזר להקמת המבנים יחדור בצורה ניכרת את מישורי הגבלות הבנייה, ובכך עשוי לפגוע באופן משמעותי יותר בבטיחות הטיסה בנתב"ג.</p>
לקבל את ההתנגדות	<p>4. להוסיף כפיפות זו בסעיף 1.6</p>	<p>4. בסעיף 1.6 בהוראות התכנית אין אזכור לכפיפות לתמ"א 2/4</p>
לקבל את ההתנגדות	<p>על אף שכפיפות לתמ"א 2/4 תהווה הוראה זו. ותכנית זו מציינת את השינויים אותה היא מציעה בלבד. אין מניעה להוסיף תת סעיף לסעיף 6.</p>	<p>5. היעדר סעיף "גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה". לפיכך, נבקש להתנות את אישור התכנית שבנדון בהגבלת גובה הבניה ואביזרי עזר לבניה, כגון: עגורנים ו/או כל מתקן אחר לגובה של 180 מ' מעל פני הים, ובהוספת סעיף "גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה". בכפיפות התכנית לתמ"א 2/4</p>

#### התנגדות 5. רשות התעופה האזרחית ("רת"א")

המלצה	מענה	התנגדות:
לדחות את ההתנגדות	<p>1. התכנית הופקדה להתנגדויות כחוק</p>	<p>1. העברת מסמכי התכנית אל רת"א לצורך קבלת עמדתה לעניין השפעת התכנית על בטיחות הטיסה בנתב"ג.</p>
לקבל את ההתנגדות	<p>2. לעדכן את מסמכי התכנית בהתאם</p>	<p>2. התאמת גובה הבינוי ומתקני העזר לבניה המוצע בתכנית ועדכון סעיפי טבלת "זכויות והוראות בניה" שבסעיף 5 להוראות התכנית.</p>
לקבל את ההתנגדות	<p>3. על רת"א להעביר את הנוסח הרלוונטי להטמעה</p>	<p>3. הטמעת סעיף "גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה" כפי שיוכתב ע"י רת"א.</p>

### יש לעדכן את הוראות התכנית לפי הערות לשכת התכנון כמפורט להלן:

- שטחי הצללה לטובת השימושים הציבוריים יש להקצות בפרופורציות המתאימות. שטחי קירוי בהיקף של 5.1 ד' אינו פרופורציונאלי.  
הערה (1) לטבלה 5 יש לשנות מהיקף של 5.1 דונם להיקף של 25% משטח המגרש.
- התוכנית מצד אחד אומרת שניתן לסטות מהתכסית לטובת האטריום אך מצד שני היא אומרת ששטחי האטריום לא יחשב בתכסית. יש למחוק את הרישא של המשפט.  
הערה (5) לטבלה 5 יש למחוק את המשפט "תכסית האטריום לא תחושב מסך אחוזי התכסית".

### פרטי תהליך האישור:

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 10866 בעמוד 722 בתאריך 08/11/2022.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

מעריב הבוקר	03/11/2022
הארץ	03/11/2022
מקומון ת"א	04/11/2022

### חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

לדחות את כל ההתנגדויות ויש להטמיע את השינויים הבאים למסמכים התכנית:

- יש לעדכן את הוראות התכנית כך שתוספת שימוש למגורים במגדל הצפוני תתאפשר בכפוף לכך שהשימוש יהיה במסגרת הזכויות שבתכנית ולא מעבר ל 20% מכלל השטחים בתכנית. תוספת השימוש תהה כפופה להנחיות מחלקת השימור שבעירייה, ובכל מקרה שימוש מגורים יותנה באי פגיעה במבנה מבחינת מיגון, חדרים רטובים, ללא תוספת מרפסות וללא שינוי בחזיתות. התוספת השימוש תעשה בכפוף להנחיות והוראות הרשות לאיכות הסביבה. יש לעדכן את הוראות התכנית בהתאם.
- יש לתקן את סעיף 4.1.1 א ו 6 להלן: "בשטחי האטריום המקרה את המרווח בין המבנים יותר גינן, אזורי ישיבה, תותר הצבת דוכני מסחר, ובתנאי שטחים אלו לא יחרגו ולא יהווה תוספת לשטחים הרשומים בטבלה 5, וכן מבנה מעליות המשרתות את החניון".
- לתקן את סעיף 6.10 ג., כך שלאחר המילה "מר" תתווסף המילה "פנוי".
- א. יש לעדכן את נספח התנועה טבלת מאזן חניה ל – 221 מקומות חניה.  
ב. יש להציג במפלס 2- 62 חניות + 4 לנכים ובמפלסים 3- ו-4 62 חניות.  
ג. יש לעדכן את הוראות התכנית על פי הנוסח הבא: סעיף 6.2 ב – "תקן החנייה עבור שטחי הבנייה הנוספים על-פי תכנית זו יהיה 0.5 מ"ח ליח"ד למגורים, 1: 350 לתעסוקה, 1: 100 למסחר ועל פי התקן התקף למבני הציבור. תקנים אלה הינם מקסימליים, קרי, ניתן להוריד מהם. במידה והתקן התקף לעת קליטת הבקשה להיתר בנייה יהיה נמוך יותר אז התקן יהיה לפי התקן התקף".
- יש לעדכן את סעיף 6.2 ג. – חניית אופניים ודו"ג: במקום "תקן החנייה יתייחס גם לחנייה דו גלגלית ואופניים", יש לכתוב, "תקן החנייה לאופניים ולרכב דו גלגלי יהיה בהתאם לתקן החנייה התקן ויהיו מינימליים, קרי, ניתן יהיה לקבוע יותר".

- ה. סעיף 6.2 ה – למחוק, מיותר.
5. יש לתקן את סעיף 9.4 לנספח הטבלאות, יש להביא בחשבון תרומת המחבורים של תת חלקה 1 (סעיף 9.4 לשומת המתנגדת). כמו כן יש לעדכן את שטחי תתי חלקות 8 ו-9.
6. יש להוסיף הערה בטבלה 5 "הגובה המרבי המותר לבנייה בתחום התכנית, לרבות: מתקנים, אנטנות, גנרטורים, דודים וכל מבנה או מתקן אחר הינו +180 מ' מעל פני הים, ואין לחרוג ממנו."
7. יש להוסיף בהוראות סטייה ניכרת "הקלה בגובה המבנה תהווה סטייה ניכרת".
8. יש להוסיף הוראה הבאה להוראות בניו: "בתקופת הבנייה – גובה מרבי לאביזרי עזר לבניה כגון: עגורנים ו/או כל מתקן אחר, הינו +180 מ' מעל פני הים, ואין לחרוג ממנו".
9. יש להוסיף לסעיף 1.6 בהוראות התכנית כפיפות לתמ"א 2/4.
10. יש להטמיע סעיף "גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה" כפי שיוכתב ע"י רת"א.
- יש לעדכן את הוראות התכנית לפי הערות לשכת התכנון כמפורט להלן:**

3. יש לעדכן את הערה (1) לטבלה 5, היקף שטחי הצללה מ- 5.1 דונם להיקף של 25% משטח המגרש.
4. הערה (5) לטבלה 5 יש למחוק את המשפט "תכסית האטריום לא תחושב מסך אחוזי התכסית".

#### **יש להשלים את העדכונים הבאים:**

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
  2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
  3. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר פקדה.
- החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 486' לחוק**

#### **ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0005-23' מיום 15/03/2023 תיאור הדיון:**

תמיר ממשרד קייזר: נותן תקציר על התוכנית שחלה על שטח של 5 דונם.

#### **דיון בהתנגדויות:**

עו"ד אלי וילצ'יק: מייצג את ניר שיתופי הסתדרות הכללית של העובדים בארץ ישראל וחבצלת מוסדות תרבות וחינוך. ההתנגדות שלנו היא בנושא טבלאות ההקצאה שלא מאוזנת. הבעיות הן במצב הנכנס והיוצא. במצב הנכנס השמאי של התוכנית התחשב במחבורים ונתן להם שווי בתוכנית. במסגרת תקן 15 לוקחים את שווי הקרקע כאילו לא בנוי עליה דבר ומוסיפים עליה את הבלוקים של הבניה. אבל הוא מתנה את זה שבמחבורים יש תרומה לשווי של הקרקע וכאן הטעות. במקרה שלנו אין לבנוי על הקרקע אין שום שווי. הבנין נבנה ב-1954 והיום זה כמעט 70 שנה בעצם כילו את חייהם הכלכליים. מעבר לכך בתוכנית 2056 והיא נתנה זכויות שאפשר לבנות על הקיים ומעולם לא מומשה. העובדה שיש מבנה שיש עליו זכויות מלמד שאי אפשר לבנות עליו כבר לפני 30 שנה הבינו שאפשר רק להרוס אותו וגם 5000 היא סימנה זאת. במקרה הזה לא ראוי ללתת שווי למחבורים ובעצם קונה בשוק לא היה נותן שקל אחד. על כן מבוקש להכניס את כל בעלי הקרקע באופן היחסי שיש להם בקרקע ולא לתת שווי של המחבורים. המבנים שנהרסים נותנים להם שווי וכך הם פוגעים בנו כי דווקא המבנים לשימור בחלקם הם בבעלותנו. במצב

היוצא השמאי בגלל שיש עלויות של שימור הפחית 16 מיליון ש"ח שהם עלויות השימור ולדעתנו השווי של העלויות הוא צד נמוך צריך לתת יותר.

אריה קמיל : קבענו 5000 ש"ח למטר שווי למטר כאשר כאן קבעו 2000 ש"ח למ"ר, אנחנו עוסקים בשימור ומכירים את המקרים העלויות הם מאוד יקרות וכאן נתנו עלויות נמוכות מאד.  
אלי וילצ'יק : מעבר לעבודה של העלויות התעלמו שמעבר למה שצריך לשמר צריך להתאים בנין של 70 שנה למצב של בנינים היום. צריך לשפר את כל התשתיות ורמת גימור ושימור ואז להשכיר את המשרדים וזה דבר הוא בלתי אפשרי. לכן צריך לתכנן את כל הבנין מחדש ומה שהשמאי נתן שווי מטר בבנינים החדשים ובישנים הוא באותו שווי רק הפחית את עלויות השימור. הגודל של קומה הוא יותר ישן ויוצר מגבלות ויש קושי ליצור חלוקה זו או אחרת. כל הדברים הללו מפחיתים מהשווי היוצא. לכן שבשתי הנקודות הללו השווי של המחוברים בשווי במצב הנכנס והיוצא צריך לשנות את הטבלה והשמאי שלנו מעריך את השווי משמעותי.

ליאור שפירא : האם היה אמור להיות מלון?

אורלי אראל : בכל התוכניות במע"ר המטרופוליני אנחנו מאפשרים שימוש של המלונאות שהשימוש של המלונאות התב"ע קובעת את האחוז שהופך ממשרדים למלונאות לשיקול דעת הועדה. אחרי שבדקים מול משרד התיירות. למעשה זה לשיקול דעת היזם. אם יהיו השימושים הללו נדרש ניוד. הבקשה היא לאפשר שימוש מגורים תכנס כאופציה.

ליאור שפירא : האם שקלנו אם אנחנו רוצים לתת את האופציה כי להבנתי בבנין הנמוך היה מלון.

אורלי אראל : לעמדתנו הבנין הקטן לשימור יכול להיות שימוש למגורים ושימוש מלונאות הולם אבל לא מקדמים בתבע אלא זהו אופציונלי לעת תוכנית העיצוב.

צריך הוראה בתוכנית שמקבעת את המבנה הזה לשימוש ספציפי ובשלב זה לא נכון. רק בשלב תוכנית העיצוב, אבל כרגע לשיקול דעת היזם. באף תוכנית במע"ר המטרופוליני התוכניות מאפשרות אם יש בקשה מסוימת ואם היזם חושב שהשימוש המלונאי לא מתאים או אין הצדקה כלכלית לא נצטרך לבוא עם תוכנית.

תנועת המושבים עו"ד אפרת לרנר : ההתנגדות הוגשה באמצעות עו"ד חי חיימסון ומשרד בירן הצטרף להתנגדותו. תנועת המושבים היא בעלת זכויות במבנה ויש 4 בנינים. תנועת המושבים המבנה שלה נמצא בחלק דרומי מזרחי. מה שנראה הבנין הדרומי כל המתחם רשום כבית משותף אחד. יש ליצור הפרדה בין הבנין של אמות שמיועד לשימור לבין יתר הבניינים. הרעיון להקל את החלוקה הקניינית. יכול להיות שאם הזכויות שהתוכנית תתן יהיו מספקות והחלק היחסי שלנו יתוקן, כי נפלו טעויות בטבלה, יכול להיות שהתאזן כפי שהתוכנית הופקדה. כי ככה התוכנית מקפחת אותם.

ליאור שפירא : כמה אחוז אתם מהשטח?

עו"ד אפרת לרנר : המצב הנכנס 10.7% על זה כאשר שמאי התוכנית הוא הכניס את שווי המחוברים. מדובר במבנה קיים עובד בתנועת המושבים הנכנס מניב עבור התנועה ומהווה מקור הכנסה לתנועת המושבים והנכס הזה יש שנים ארוכות לפניו ואין שום סיבה להריסתו או תכנון לכך. אנחנו חושבים שהעובדה שהתוכנית המאוחרת לא מומשה מעולם מעידה שהנכס הקיים העובד הוא טוב מספיק. אנחנו חושבים שזה נכון כי זה עלה את החלק היחסי שלנו ל 11.3 ועל גבי זה צריך לתקן את הטעויות. יש טעויות בכך שלא חישב את שווי המחוברים 2 תתי חלקות 1, 101 במענה של הצוות נשמטה התייחסות לתת חלקה 10. בנוסף השמאי העריך ביתר את תתי חלקות 8, 9 שלא בהתאם למסמכי הבית המשותף ולנסח והטענה הזו הצוות קיבל. כל זה מביא את המאזן ל 12.3%, לדעתנו באם התיקון התבצע מצבנו יהיה טוב. כי נכון לבדיקה השמאית יוצא שהשווי שלנו במצב היוצא נמוך יותר מהשווי במצב הנכנס זו לא תוצאה טובה. זכויות העיריה במצב החדש – העיריה מקבלת הקצאה כתוצאה מהתועלות הציבוריות שהתוכנית מקצה לפי תא 5000 היא נכנסת עם שטחי ציבור לא סחירים וזאת מעל הקו. לא ברור מדוע שטחי הציבור נמצאים מעל הקו. כיצד זה משפיע על המאזן.

שמי מויאל שמאי- באותו מתחם קרקע שרשום כבית משותף 2 בנינים משמעותיים. הבנין של אמות נשארים בנויים ובעצם החלק העורפי נהרס. נשארים בנינים משמעותיים נהנים ממשאב הקרקע שהורסים ובונים אותו ובסופו של דבר נאמר שלא צריך לפצות אתכם על המחוברים. יש להבין לתנועת המושבים יש בנין נפרד שיש מספיק יזמים שיכולים להגיד מה שווי המשרדים שאפשר לשווק אותו שהזכויות שהתקבלו הם במושע. חלק מהמשרדים שופצו בשנים האחרונות ברמה גבוהה. אי אפשר להגיד שהמשרדים לא כלכליים אחרת לא היו משקיעים בהם. הפיצוי כאן את החניון ב 3000 למטר ואת המחוברים בקומות העיליות שיפצו פיצו ב 5000 מ' והיחס לא ברור מאחר שרק עלות שיפוץ הרי הנושא של הגמרים מגיע בקומות העליונות היחס לא סביר. הפיצוי שקבלנו לא ראוי ופה מנסים למנוע מאתנו פיצוי של המחוברים כאשר לאורך ההריסה והקמת הבניה שני הבנינים של אמות שימשיכו לקבל שכירות לאורך כל התקופה.

ליאור שפירא : לשיטתך עדיף להיות בשימור.

ליאור שפירא: האם הייתם רוצים שנכריז על החלק שלכם כבנין לשימור? שמי מויאל: פה לא ברור למה הכריזו את הבנין לשימור. לא ברור למה צריך להרוס ללא שימור. הבעיה כאן אנחנו משתתפים בעלות השימור של המבנה של אמות משביחים להם את המבנה וכל נושא ההשבה לא בא לידי ביטוי. אי אפשר להרוס לקבל שכירות ולטעון שהקרקע שלנו לא שווה כלום. גם ככה שבחנו את הכלכליות שהיא גבולית מבחינת תנועת המושבים. אם לא ינתנו פיצוי על המחברים החוסר כלכליות תהיה משוועת. אם התוספת שמתבקשת בגין המחברים לחשב נכון כמה צריך לפתות בגין עילי וכמה בגין החניון נגיע לסכומים יותר גבוהים. נושא של האו"ח שברגע שעיריית ת"א מקבלת אחוזים בטבלת או"ח הטבלה לא ברורה. עיריית ת"א היא רשומה כחלק יחסי בטבלה והוא מוגדר על השטחים שהם לא סחירים לכן מי שקורא את תוכנית האו"ח לא מבין את החלק שלו בטבלה כי אין שיוויון בין המצב הנכנס למצב היוצא, לפחות להוסיף שורה ולרשום מה החלק היחסי ושתהיה בהירות בטבלת או"ח. עו"ד אורנה ורכובסקי בשם אמות השקעות יזם התוכנית: תיקון - יש זכויות לתנועות המושבים אבל לאמות יש לכל הבנין הדרומי יש זכויות לאמות. לאמות יש זכויות בשני הבנינים והם בעלי רוב הזכויות בסך התוכנית.

הזכויות המקוריות בחטיבת הקרקע היא בתוכנית 1137 בשנות ה-50. 1984 אושרה תוכנית 2056 שבמסגרתה התווספו זכויות בניה לצורך הקמת 3 קומות והזכויות שנקבעו ב-2056 עומדות על 21,175 מ"ר שהתוספת של הזכויות עד היום לא מומשה. בשנת 1995 אושרה למתן תוקף תוכנית 2379 שסימנה קרקע גדולה יותר ומתחם שלנו סומן כמתחם ד' והיא אומרת שהבינוי והזכויות לפי 2397 יהיה בהתאם למה שנקבע ב-2056. כלומר שנשארים על זכויות 21,175 מ"ר. ב-2021 ניתנה החלטת הועדה המקומית בהתאם לתקנה 13 שקובעת שבכל שטח תוכנית 2397 השטחים שנקבעו בתוכנית יחשבו לשטחים עיקריים ועל זה אפשר להוסיף 39% שטחי שירות. (מקריאה את ההחלטה).

המלצה הפרוגרמטית נקבעה 3 שנים קודם לכן ב-2018 שלא דובר על 39% ושם ספרו את השטחים הקיימים כ-21,000 ועשו את מה שאנחנו מציעים 65,000 פחות 21,000 הביא אותם 143 מ"ר שזו הדלתא שנוספת ומזה גזרו 10% ואלו השטחים הציבוריים שנדרשנו לתת לפי אותה המלצה פרוגרמטית המספרים משתנים. אלא שלפני שלוש שנים ניתנה החלטה שקבעה תוספת של 39% והמספרים משתנים כמו שהיה לנו את הדלתא בין התוכנית הראשונה לתוכנית משנות ה-80 למרות שלא מומשו הם נספרות. אותו דבר 39% והמשמעות שהדלתא קטנה וגם ה-10% שצריך לגזור לצורכי ציבור מהדלתא צריך להתקטן בהתאם למה שמוסיפים לי בפועל. התוכנית פורסמה למתן תוקף פורסמה תוכנית 1137 וב-84 אושרה תוכנית 2056 שהוסיפה זכויות והפכה מ-17,000 ל-21,175. באפריל 1995 פורסמה למתן תוקף תוכנית שמאשרת את התוספת הזו גם במתחם ד'. ב-2018 ניתנה המלצה פרוגרמטית ב-2021 ניתנה החלטה הועדה המקומית שמוסיפה 39% שכל שנקבע בתוכנית מגדיל את המצב הקיים והדלתא קטנה יותר וההפרשה לצורכי ציבור ע"פ תוכנית המתאר עד 10% ההפרשה צריכה להיגזר מהדלתא החדשה של מה שמוסיפים.

ליאור שפירא: האם זה קשור גם להיטל ההשבה אורנה ורכובסקי: 39% הוא לא קשור כי האחוז לא תוכנית. מפנה לחו"ד השמאי שצורפה להתנגדות. סעיף 4.12 +18 ב-19 לתקנון מאשרים תוספת לא ידועה של שטחי ציבור "מותר להמיר שטח ציבורי בנוי לטובת חצר כשטח עיקרי ולהיפך. 191 קובע לקומות הציבוריות יהיה ניתן להוסיף עוד שטח עד תוספת של 1 רח"ק מעבר לזכויות המפורטות בטבלה 5 הצללות וסככות אך ללא קירות. עו"ד אורנה ורכובסקי: הוראה זו היא מתוקף תוכנית המתאר זה מה שכתוב בהמלצת הצוות לא מדובר בתוספת של שטחי בניה.

ביחס להמלצת הצוות לא ברור המשפט "לא מדובר על תוספת שטחי בניה אלא על שטחי קומה או חצרות מקורות כך או כך הפיכת חצרות לשטחים עיקריים אלו תוספת של שטחי בניה. אם הכוונה לחצרות מקורות צריך לדייק בתקנון כי זה מתנגש עם הפרוגרמה לצורכי ציבור. מעמים על שטחים בנויים. לא מתקבל על הדעת שתהיה אפשרות לתוספת שטחים עיקריים בלתי מוגבלת בכמות לא ידועה ע"י הפיכת חצרות לשטחים עיקריים. מבוקש על ידנו להוריד את המילה ולהיפך בסוף 18. לגבי סעיף 19 להבנתי לא צריך תוספת שטח ולא ברור למה נדרשת תוספת הרח"ק מבוקש להפחית גם את זה כי זה מגרש לא גדול. סעיף 6,7 ב' שם נקבע רישום בפועל של השטחים הבנויים בבעלות העיריה תנאי למתן היתר אכלוס. נעשה כמיטב יכולתנו לרשום ביעילות במהירות אבל יחד עם זאת מדובר בבתי משותפים וזה רישום מורכב ולהציב את כתנאי לאכלוס זו בעיה. אין כאן הצדקה לרישום דו שלבי. יש אינטרס גם לזים וגם לבעלים שזה ירשם בהקדם, מבוקש העיריה תקבל הבטחת רישום לאכלוס ושזה יהיה תנאי לאכלוס. שימוש למגורים באופציה במגדל הצפוני.

ליאור שפירא: לעירייה חשוב לרשום יעד את טבלת האיזונים עו"ד אפרת לרנר: אנחנו מבקשים לשקול את העמסת ההליכים המיותרים על היזם כאשר ממלא ברור יש אינטרס משותף והדבר יקרה מעצמו. אלי לוי: צריך להסתכל על הצרכים שלה עירייה.

עו"ד אפרת לרנר : בקשנו לתקן סעיפים 4123 לתקנון התוכנית כך שתתאפשר גמישות לגובהם של חלק מהקומות. עלולות דרישות מצד שוכרים בקשנו 10 קומות. תשובות הצוות היתה ש 10 קומות החורגות מגובה קומה טיפוסים מהוות כרבע ממספר המקומות המוצע ולא מהוות מס' קומות טיפוסיות אלא טיפוס נוסף. בנוסף השינוי יוצר שינוי בקומות העליונות שזה לא רצוי. אנחנו מבקשים להציע שתחת 10 קומות לתת גמישות במס' מועט של קומות. לגבי גמישות בתכנית המבנה בקשנו גמישות בתכנית הצוות מדבר על תכנית קומה זו ולא תכנית כלל המבנה. אי זה כך נגביל את עצמנו לעמדת הצוות ובלבד שבתקנון יתוקן ויקבע על תכנית קומה ולא על תכנית מגדל ותכנית הקומה יוגבל ל1500 מ' וכך נמלא את משאלת הצוות.  
מוטי רוימי : מקריא את התנגדות רשות שדות התעופה.  
נותן מענה מתוך הדרפט להתנגדויות.  
מוטי רוימי : מקריא את התנגדות רת"א.  
נותן מענה מתוך הדרפט להתנגדויות.

הראלה אברהם אוזן : ההחלטה של הועדה המקומית לגבי שטחי השירות היא לא החלטה רוחבית לשטחי שירות לכל תוכנית 2397 אלא היא החלטה לתוספת שטחי שירות לקטע י'. התוכנית הנדונה כאן היא על קטע ד' בתוכנית 2397 ואילו ההחלטה שבשעתו הועדה המקומית אישרה היא לתוספת שטחי שירות בקטע י'. אוסיף ואומר הועדה המקומית מוסמכת לפי תקנות חישוב שטחים להוסיף שטחי שירות לתוכנית שלא קבעו בהם שטחי שירות והדבר נעשה כבשגרה למשל לתכנית ל'. אנחנו מוסיפים שטחי שירות לא לבניין אלא לתוכנית או לשימוש בתוכנית או לבינוי בתוכנית לכן יש החלטות שהן רוחביות אנחנו מוסיפים לדוגמה לכל אזור מגורים ג' בתכנית כך וכך שטחי שירות. תוכנית 2397 היא תוכנית שונה שקובעת מקטעי תכנון שכל אחד שונה והועדה המקומית קבע שהיא מוסיפה שטחי שירות למקטע תכנון י ואילו אנחנו נמצאים במקטע תכנון ד' לגביו אין החלטה לתוספת שטחי שירות. באותו קו כחול בתכנית ישנם מקטעי תכנון שונים.

דני ארצי : התנגדות 2, 31 טענתם היתה לא לקחת בחשבון את תרומת המבנים וטענה שהיתה להיפך שכן לקחת בחשבון. תשובתנו היתה שהיא בהתאם לתקן 15 - מקריא מתוך הדרפט.  
לטענת המתנגדים שנפלה שגיאה בטבלת ההקצאות שלא הובאו בחשבון תרומת מחוברים לתת חלקה 1 ונפלה שגיאה בשטחים 8, ו-9 בחנו זאת וקבלנו את ההתנגדות. מבוקש לתקן גם את תת חלקה 10 וגם תת חלקה 60 תוקן בטבלה.

מלי פולישוק : שימוש מיטבי למה הכוונה?  
דני ארצי : הטענה היא שהמבנים לא תורמים ואנחנו טוענים שהם לא נצלו את הדלתא הנוספת שמותר להם כי הם נהנו ממה שקיים וזה כן נתן תרומה והמבחן השמאי האם הקיים הוא שווה יותר מאשר קרקע ריקה, לדעתנו הוא שווה יותר.  
הראלה אברהם אוזן : אתה ממליץ לתקן את תתי חלקות 8, 9, 10, ו-60?  
יונתן פרידמן ממשד שמאים : תרומת מחוברים טובא בחשבון בתתי חלקה 1, 10 ו-60, ושטח תתי החלקה 8,9 תוקן.

הראלה אברהם אוזן : ישנה הבנה כי התיקונים שנעשים פה עלולה לפגוע בצדדים אחרים ולכן צריך פה פרסום 106 ב' רק כלפי בעלי הזכויות בטבלה. אנחנו ממליצים לועדה לשקול תיקון בטבלאות בהתאם לרשום כאן הבאת המחברים בתת חלקות 1, 10, 60 ותיקון תתי חלקות 8,9 ולהורות על פרסום 106 ב' על ידי משלוח הודעות לכל בעלי הזכויות לתקופה של 14 יום. אז אין החלטה לאשר את התוכנית.  
עו"ד אורנה ורכובסקי : לגבי הרישום היזם מקבל את המלצת היו"ר ואנחנו מסירים את ההתנגדות. לגבי ההמרה של שטחי ציבור לחצרות ושטחי ציבור נאמר שזו הנחיה גנארית, זה לא מענה לטענה עצמה. אבקש מהוועדה לקבוע שיש מקום להגביל את היקף השטחים הציבוריים ולהפוך בהנחיה שטחים פתוחים לשטחי ציבור.

הראלה אברהם אוזן : אנחנו מדברים על קירוי של חצרות שמוצמדות לשטחים הציבוריים הבנויים לא מדובר על הפיכתם לשטח עיקרי. לקירוי החצרות תכנית 5000 נתנה 1 רח"ק למטרה הזו ומה שיש בטבלה אמור להיות תרגום של מטר מסוים לטובת השטח הזה.  
אורנה ורכובסקי : אני התייחסתי לסעיף 4.12 ב' 18 צוין כי "יותר להמיר שטח ציבור בנוי לטובת חצר כשטח עיקרי ולהיפך. אם הכוונה היתה רק לקרות חצר אז צריך לכתוב אחרת אני מבקשת למחוק את המילה להיפך.

הראלה אברהם אוזן : לא היתה לנו כוונה לקחת את 1 רח"ק של החצרות ולהפוך לשטח בנוי.  
אורנה ורכובסקי : לגבי גובה הקומות אנחנו מבקשים גמישות לא רק בתעסוקה אלא גם במגורים כפי מאחר ובתוכניות אחרות בת"א כפי שציין השמאי יש את הגמישות ולא צוינה סיבה למה לא. לעניין

התכסית אם אני רוצה לבנות לדוגמא את האגף העליון מהקומה 10 עם סיבוב קטן באותו רגע זה מגדיל את התכסית מעבר ל 1500 מ"ר. אין בעיה להגביל לתכסית קומה של 1500 מה ששומר על הנפח אבל שזו תהיה תכסית לקומה ולא לבניין.

אורלי אראל: בכל התוכניות יש תכסית לבניין אין דבר כזה תכסית לקומה כך זה בכל התוכניות. אורנה ורכובסקי: בהחלטה שהתקבלה 2021 יכול להיות שהיתה רק מחשבה לדבר על מתחם י'. בסופו של דבר בהחלטה מדובר על כל השטחים המפורטים בתוכנית 2397 לא מתחם י' כל השטחים הם שטחים עיקריים בנוסף לשטחים אלו יותרו שטחי השירות. נכון שנאמר שלא בא להוסיף על המבנים שנבנו ממרץ 92 כלומר אין אפשרות לבנות שורת מחסנים אבל לא אומר שאני יכולה להרוס ולבנות מחדש ההחלטה לא אומרת את זה.

עו"ד וילצ'יק אלי: הרגשנו מקופחים ולפי החלטות הצוות אנו יוצאים מקופחים יותר, לא נקבל את הטבלאות הללו כי לא רק שלא מתחשבים במחוברים אל יותר מחוברים ומפחיתים את חלקנו. אנו מבקשים לתקן את הטבלאות.

אריה קמיל: תקן 15 מדבר על שווי והשווי של דונם בת"א אין לו השפעה מהמבנים שקיימים שם הכל מפורט בחו"ד.

עו"ד אפרת לרנר: תנועת המושבים, ככל שהטבלה תתוקן ייתכן ולא צריך 106ב'. מדובר בטעויות טכניות שחייבים לקחת את המחוברים בחשבון כי מדובר בנכס פעיל מניב ואם לוקחים בחשבון הדבר צריך להיות רוחבי לגבי תתי חלקות 1, ו-10 הסיבה שלא נלקח מראש בטבלאות כי זו טעות טכנית. לגבי השטחים בתתי חלקות 8,9 גם מדובר בטעות טכנית ולכן לדעתי לא צריך פרסום 106. אנו מקבלים את המלצת הצוות.

שימי מויאל: ניר שיתופי אין להם עניין למחוברים הם ממשיכים לקבל שכירות במבנה הקיים והשאלה אם תהיה להם זכויות בניה בבניין שיבנה. אני מבקש לבחון את שווי המחוברים. כי יש פער. אורלי אראל: נושא תכסית הקומה הובנה הבקשה מומלץ לקבל על תכסית שלקומה ולא תכסית של בנין 1500 מ"ר זה מקובל עלינו.

הראלה אברהם אוזן: האם ההמלצה יש לה משמעות תכנונית?

אורלי אראל: תיקון של הסעיף בתקנון במקום תכסית הבניין יהיה כתוב תכסית הקומה. היא תוכל לגלוש מעל האטורים לכן זו תכסית של קומה ובמסגרת תוכנית עיצוב אדריכלית. שינויים בחו"ד. מוטי רוימי: בנוסף שינויים לחו"ד יש לעדכן את הוראות התוכנית סעיף 4.1 ג' לאפשר 2 קומות עליונות בקומות התעסוקה לקומות לא טיפוסיות של 4.5 ולתקן סעיף 4.1.2 א' 7 תכסית הקומה במקום תכסית הבניין, כפי שאורלי ציינה. יש להוסיף לסעיף 5 לחו"ד צוות שיש לעדכן את טבלת איזון והקצאה על פי הנחית שמאי התכנית כפי שצוין במהלך הדיון. ליאור שפירא: מקריא את ההחלטה. הוחלט פה אחד.

## **בישיבתה מספר 0005-23ב' מיום 15/03/2023 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לאחר שמיעת ההתנגדויות שוקלת הועדה לתקן את סעיף 9.4 לנספח טבלאות האיחוד והחלוקה ואת הטבלאות בהתאם, באופן שתובא בחשבון תרומת המחוברים של תת חלקה 1, 10, ו-60 ולעדכן את שטח תת חלקה 8 מ-519 מ"ר ל-390 מ"ר ואת שטח תת חלקה 9 מ-390 מ"ר ל-120 מ"ר.

טבלאות האיחוד והחלוקה יתוקנו בתיאום עם מנהל תחום מקרקעין באגף תכנון עיר ויפורסמו בהתאם לסעיף 106(ב) לחוק על ידי משלוח הודעות לכל בעלי הזכויות בתכנית ותינתן להן הזכות להגיש את התנגדותם תוך 14 יום.

משתתפים: ענת בן לוי יליזורב, ליאור שפירא, חיים גורן, ורן אריאלי, ואופירה יוחנן וולק