

התוכן	מס' החלטה
53 הרצל - מרחב סונול חכמי והרצל 53 דיון בהתנגדויות	06/07/2022 7 - - '22-0021

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מקומית לתכנון ובניה

כתובת: דוד חכמי 19, 17, 1, מנחם בגין 52

הרצל 53

מיקום:

מרחב סונול חכמי:

מערב: רחוב מנחם בגין

צפון: רחוב 1185 ומרחב יצחק שדה(חסן ערפה)

מזרח: חלקה 25 בגוש 6950 בהמשך רחוב יגיע כפיים

דרום: רחוב דוד חכמי

הרצל 53:

גוש 8987, חלקה 3-2, 30

סמטת אלוף בצלות

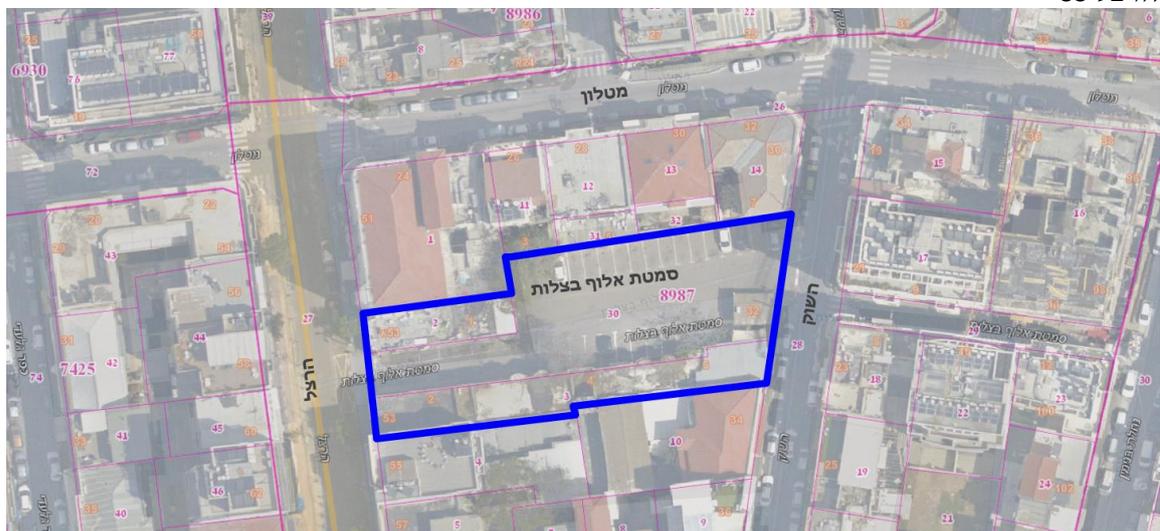
ממערב: רחוב הרצל

ממזרח: רחוב השוק

מרחב סונול דוד חכמי



הרצל 53



התוכן	מס' החלטה
53 - מרחב סונול חכמי והרצל 507-0592873 תא/מק/4679 - דיון בהתנגדויות	06/07/2022 7 - - '22-0021

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי בשלמותן	חלקות	מספרי חלקות בחלקן
8987			30, 2-3		
6950	מוסדר	חלק מהגוש	34, 16, 17		
7077	מוסדר	חלק מגוש	61		62

שטח התכנית: 10.735 מ"ר

שטח הקו הכחול במרחב דוד חכמי: סה"כ שטח התכנית 9.346 דונם
שטח הקו הכחול ברחוב הרצל 53: 1.403 דונם

מס' חלקה	שטח נכנס לתוכנית	הפקעה לדרך	שטח יוצא
16	1,064 מ"ר	הפקעה של 425 מ"ר לכביש ברחוב חכמי וברחוב יגיע כפיים	6,984 מ"ר
17	673 מ"ר		לאחר איחוד וחלוקה.
34	5,672 מ"ר		
61 שצ"פ	568 מ"ר		1,937 מ"ר
62 שצ"פ	1369 מ"ר		שצ"פ לאחר איחוד וחלוקה

מתכנן: יסקי מור סיוון- אדריכלים ומתכנני ערים
יועץ נופי: ליאור לווינגר (סטודיו אורבנוף אדריכלות נוף בע"מ)
הידרולוג: ארז גלבו (גלבו מהנדסים יועצים)
יועץ תנועה: עירד שרייבר (דגש הנדסה)
שמאי: רפאל קונפורטי
יועץ סביבתי: רונית טורק (רונית טורק-איכות הסביבה)
מודד: ברני גטניו (דטהמפ מערכות בע"מ)

יזם: מכשירי תנועה בע"מ, "תגבור" מאגר כח אדם מקצועי זמני בע"מ, בנייני רובינשטיין בע"מ

בעלות:

מרחב סונול חכמי:

מכשירי תנועה בע"מ (כ - 20% מתא שטח 101A)
"תגבור" מאגר כח אדם מקצועי זמני בע"מ (כ - 13% מתא שטח 101A)
בנייני רובינשטיין בע"מ (כ - 67% מתא שטח 101A)
עיריית תל אביב-יפו

הרצל 53:

בעלות על הזכויות לניוד משימור: יעקב קוטלר, עמוס ויינברגר ועיריית תל אביב-יפו.
בעלות על הקרקע: עיריית תל אביב-יפו

מצב השטח בפועל:

התכנית מהווה חלק ממרחב שבח הנמצא בין הדרכים ראשיות: רחוב הרכבת - מדרום מערב, רחוב בגין - צפון מערב, רחוב 1185 בצפון, ובמזרח רחוב המסגר. תחום התוכנית נמצא בקצה הצפון מערבי של המרחב.

מרחב סונול דוד חכמי:

במרחב קיים מגדל משרדים של 27 קומות עם קומה מסחרית מעל תחנת דלק סונול הפונה לרחוב דוד חכמי שנבנו על פי היתר שמספרו 240299 -4 מיום 26-01-2003. בחלקות 16 ו-17 קיים מגרש חנייה פרטי. בחלקות 61 ו-62 בייעוד שצ"פ קיימת גינה מגודרת.

התוכן	מס' החלטה
53	06/07/2022
מרחב סונול חכמי והרצל 53	7 - - '22-0021
דיון בהתנגדויות	

הרצל 53:

בשטח פעל שוק ובו סמטה בשם אלוף בצלות המשמשת היום כחניון. המבנים הקיימים בדפנות הסמטה הוגדרו לשימור ומצויים בשלבי תיאום ביצוע עבודות שימור עם מחלקת השימור.

מדיניות קיימת:

מדיניות מרחב שבח תא/9108 (30/09/2020)

מדיניות מרחב שבח נערכה בהתאם להוראות תכנית המתאר, שקבעה כי הועדה המקומית תחליט על הפקדת תכנית בתחום מרחב שבח, כפוף לאישור מסמך מדיניות על ידי הועדה המקומית.

החזון במדיניות

יצירת מרקם עירוני ייחודי הכולל מגוון שטחי תעסוקה בשילוב מגורים, המאפשר התחדשות עירונית תוך מתן דגש לזהות מקומית ויצירת מרחב ציבורי איכותי. המדיניות מסדירה את זכות הדרך לאורך הרחובות הקיימים תהיה בהתאם לחתכי הרחוב המוצעים בתכנית זו, לטובת הרחבת מדרכות, נטיעות עצים ושבילי אופניים. כמו כן, במסגרת התכנון יש לשמור על מעברים קיימים להולכי רגל ופתיחת מעברים נוספים. בהיבט של בינוי ובגובה המבנה, המדיניות הגדירה בניה מגדלית הכוללת מסד מרקמי מלווה רחוב עד 5 קומות, כולל קומת קרקע מסחרית וכי ברחובות בהיקף המרחב תתאפשר קולונדה בקומת הקרקע בזיקת הנאה למעבר ושהייה לכלל הציבור. במרחב קיים מבנה לשימור בהגבלות מחמירות מכח תכנית השימור תא/2650 ברחוב דוד חכמי 15 ובו פועלת מכללה להנדסה וטכנולוגיה "אתגר" (המבנה הישן של בית ספר מקס פיין) שתוכנן על ידי האדריכל אריך מנדלסון. המבנה לשימור בגובה 3 קומות וממוקם בצמוד למגדל סונול הקיים, מחוץ לקו הכחול של התכנית.

תכנית המתאר תא/5000:

תשריט אזורי ייעוד - תעסוקה מטרופוליני סמוך למערכות הסעת המונים; שטחי הבניה המקסימליים: רח"ק 12.8 - למגרש גדול מ-1.5 ד. תכסית הבינוי לא תעלה על 60% משטח המגרש. **תשריט עיצוב עירוני** - מעל 40 קומות (מגבלות רת"א - 180 מ' מעל פני הים). **נספח תחבורה** - בסמיכות לקו האדום והירוק של הרק"ל, לשדרת הקריה ולתחנת קרליבך. **נספח אזורי תכנון** - אזור תכנון 602: מותנה בהתאמה למסמך מדיניות מאושר על ידי הועדה המקומית. רחוב מנחם בגין ר-61 מוגדר כרחוב עם הוראות עיצוב מיוחדות ומותנה בהתאמה למסמך מדיניות מאושר על ידי הועדה המקומית, שיתייחס לשילוב מעברים ציבוריים להולכי רגל ובכלל זה מעברים תת קרקעיים המחוברים לתחנות הרכבת הקלה.



נספח אזורי ייעוד

נספח תנועה

נספח עיצוב עירוני

תשריט אזורי ייעוד

תכניות תקפות:

1043 "אזורי תעשייה" (1969) - התכנית מגדירה הוראות בניה ביחס לגובה בניינים של 5 קומות (גובה בנין לא יעלה על 17 מ') ואחוזי הבניה 200% לאזורי תעשייה (בכל קומה לא יעלה על 40%) וכן לבטל באזורים אלה את השימוש של בתי משרדים.

1043/א "שימושים באזורי תעסוקה בתל אביב יפו" (2001) - התכנית מאפיינת אזורי תעשייה הכלולים בתכנית כאזורים המיועדים לתעסוקה, ללא שינוי בזכויות הבניה שנקבעו בתכניות הראשיות ומרחיבה את מגוון התכליות המותרות.

תא/2148 (1198) ו- תא/2148 "מתחם סונול" (2003) - תכנית בשטח של כ-13.4 דונם בצפון מערב מרחב שבח, שכוללת מגדל משרדים עד 27 קומות (לא יעלה על 127 מ' מעל פני הים) מתוקפה נבנה מגדל סונול הקיים.

מס' החלטה	התוכן
06/07/2022 70021-22' - 7	507-0592873 תא/מק/4679 - מרחב סונול חכמי והרצל 53 דיון בהתנגדויות

תא/3319 (2005), תא/1/3319 (2013) - התכניות הראשיות החלות במרחב יצחק שדה, חסן ערפה, חלות בתחום השצ"פ בחלקות 61, 62 בגוש 7077.

תא/3847 שטחי ציבור בפלורנטין (2019) שינתה את יעוד הקרקע ברחוב הרצל 53 לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור. התוכנית קבעה את המבנים הקיימים במגרש לשימור והחילה עליהם את תכנית השימור תא/2650 ב. ואינה כוללת כל שינוי למבנה לשימור למעט חיוב שימור.

תכנית השימור תא/2650 ב (2008) – חלה על המבנים ברחוב הרצל 53.

מצב תכנוני קיים :

מצב תכנוני קיים מרחב סונול חכמי תא/2148 (5/11/1998) ו- תא/2148א (22/05/2003) :
יעוד קיים: אזור תעשייה עם התראות של אזור נפט, אזור תעסוקה עם התראות של שטח פרטי פתוח, ושטח ציבורי פתוח.
זכויות בניה: 200% שטח עיקרי, 35% משטח עיקרי - שירות, שטח קומה טיפוסית - 40% משטח המגרש.
מספר קומות: 5, גובה המבנה - 17 מ'
שימושים: משרדים, תעשייה, מסחר סיטונאי, מסחר קמעונאי, מוסדות בעלי אופי ציבורי ושירותים עירוניים, שירותי רכב, הובלה ותחבורה, אחסנה (כשימוש עיקרי), מתקני ספורט, אולמות בידור ושמחה, פאבים ומועדונים, ומלונאות (בכפוף לאישור הועדה המקומית).

מצב תכנוני קיים הרצל 53 תא/3847 (25/08/2019) :

יעוד קיים: שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
זכויות בניה: היקף הזכויות הבניה הניתנות להעברה ממבנה זה הינם 5,253 מ"ר בבעלות פרטית והיתרה בבעלות עירונית בהתאם להסכם חתום מתאריך 16.3.21. בתוכנית זו מבוקש לנייד 1,211.55 מ"ר מיתרת הזכויות בבעלות פרטית בלבד ע"פ תחשיב זכויות מתאריך 23/02/21, לשווי קרקע 3.58 ש"ח למ"ר ולפי שומה מתאריך 31/01/21.

תשריט מצב קיים מרחב סונול חכמי



תשריט מצב קיים הרצל 53:



מצב תכנוני מוצע:

מצב תכנוני מוצע במרחב סונול חכמי:

התכנית הינה תכנית מתאר מפורטת, בסמכות ועדה מקומית, ומהווה חלק מהתחדשות מרחב שבח.

מטרת התכנית פיתוח מרחב שבח כאזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים, על ידי תוספת זכויות לתעסוקה בהתאם להוראות תכנית המתאר תא/5000.

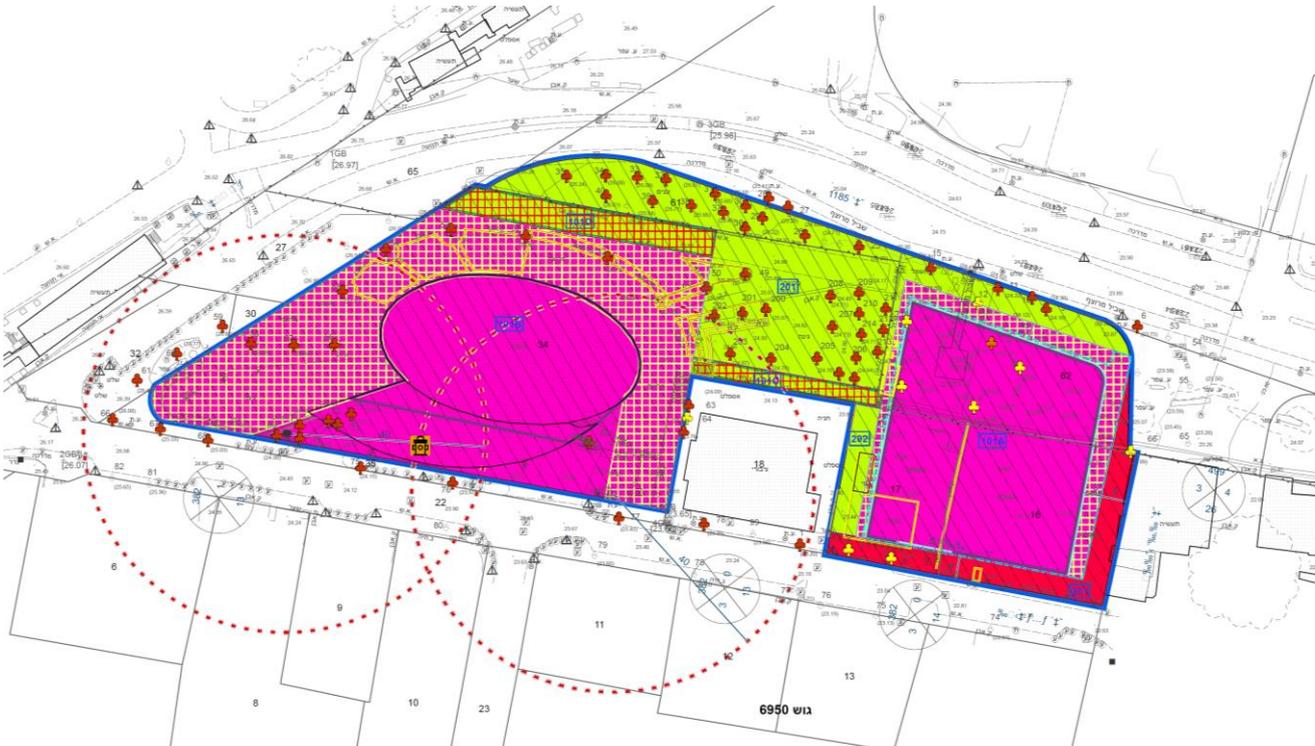
התכנית מציעה תוספת מגדל בשימוש למשרדים, מסחר ושטחי ציבור בנויים, פיתוח המרחב הציבורי בסמוך למגדל סונול הקיים, הרחבת רחוב יגיע כפיים ודוד חכמי וניוד זכויות ממבנה לשימור ברחוב הרצל 53 כתועלת ציבורית, בהתאם להוראות תכנית המתאר.

התכנית כוללת שינוי מיקום השצ"פ לתא שטח 201 בסדר גודל דומה בין המצב המאושר לבין המצב המוצע. עם זאת, השצ"פ המוצע מתוכנן ובאופן איכותי יותר ומאפשר נגישות למגרש הציבורי מדרום לקו הכחול לתכנית.

בהתאם למדיניות מרחב שבח, התכנית מסדירה את תוואי הרחובות הקיימים ומרחיבה את רחוב יגיע כפיים ורחוב דוד חכמי.

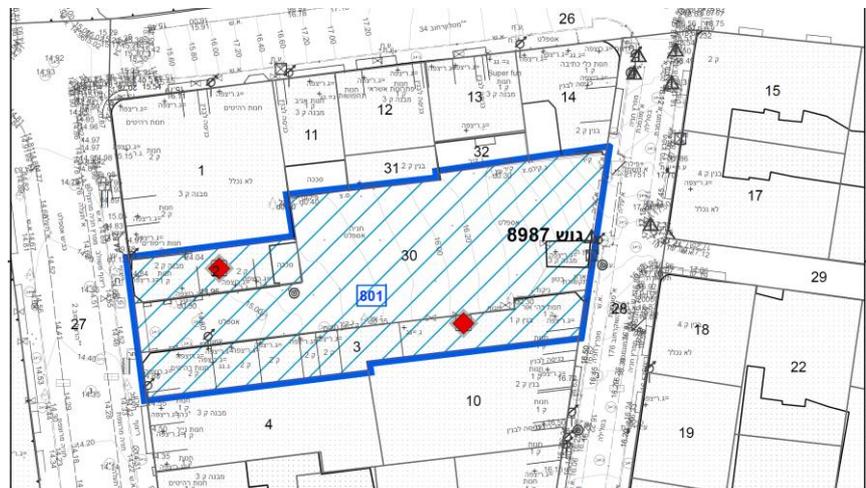
התכנית כוללת ניוד זכויות משימור מרחב הרצל 53 אשר צורף בתכנית כמגרש מוסר בקו כחול נוסף.

תשריט מצב מוצע מרחב סונול חכמי:



תעסוקה	
שטח ציבורי פתוח	
שטח פרטי פתוח	
דרך מוצעת	
גבול מגבלות בניה	
זיקת הנאה	
זיקת-הנאה	
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	

תשריט מצב מוצע הרצל 53:



איחוד וחלוקה בהסכמה:

התוכנית קובעת הוראות לאיחוד וחלוקה בהסכמה לצורך יצירת מגרש רגולרי במגרש 101A ליצירת מגרש רגולרי למיקום המגדל המוצע. התכנית מאחדת את החלקות בייעוד תעסוקה למגרש אחד 101 הכולל 4 תאי שטח: 2 תאי שטח בייעוד תעסוקה 101A ו-101B ו-2 בייעוד שפ"פ 101C ו-101D.

מטרות התכנית:

חיזוק המע"ר המטרופוליני והתחדשות עירונית במרחב שבח תוך מתן תוספת זכויות בניה לשימושים עבור אזור תעסוקה בהתאם להוראות תכנית המתאר תא/5000 ולמדיניות מרחב שבח. עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור ע"י העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תכנית השימור ממגרש מוסר ברחוב הרצל 53 למגרש המקבל בתא שטח A101, וקביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.

עיקרי הוראות התוכנית:

1. קביעת ייעודי קרקע ושינוי יעוד מאזור תעסוקה ושטח ציבורי פתוח לאזור תעסוקה, שטח ציבורי פתוח, שטח פרטי פתוח ודרך מוצעת.
2. קביעת זכויות בנייה מעל הקרקע כך שסך השטחים הכוללים מעל הקרקע לא יעלו על השטחים הכוללים הקבועים בתוכנית.
3. העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ממגרש המוסר ברחוב הרצל 53 אל המגרש המקבל בתא שטח 101A.
4. מחיקת 1211.55 מ"ר עיקרי במגרש מוסר במבנים לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב הרצל 53. תוספת 4,337 מ"ר עיקרי במגרש מקבל עבור שימוש תעסוקה.
5. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה (התשכ"ה) 1965.
6. קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – קביעת קווי בניין, גובה קומות והוראות לתכנית העיצוב.

מס' החלטה	התוכן
06/07/2022 7 - - '22-0021	53 - מרחב סונוול חכמי והרצל 507-0592873 תא/מק/4679 - דיון בהתנגדויות

7. קביעת גובה בנייה אבסולוטי עד 180 מטר מעל פני הים.
8. קביעת שטחי בניה והוראות בניה לשטחים בתת הקרקע.
9. קביעת הוראות להרחבת דרכים.
10. קביעת הוראות לזיקת הנאה למעבר ושהייה להולכי רגל.
11. קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים בתא שטח 101A וקביעת הוראות לגביהם.
12. קביעת תקן חניה והסדרי תנועה.
13. קביעת הוראות לעניין איכות הסביבה ובניה ירוקה.

שימושים במרחב סונוול חכמי:

עבור תא שטח 101A:
מסחר 1, תעסוקה 1, משרדים, מלונאות ושימושים בעלי אופי ציבורי.
שימושים ציבוריים. יותר שימוש סחיר הנלווה לשימוש הציבורי בהיקף של 5% מהשטח הציבורי.
שימושים בקומת הקרקע: מסחר, מבואות, שימושים ציבוריים ושימושים בעלי אופי ציבורי.

בקומות מרתף:
יותר כל השימושים המותרים מעל הקרקע למעט חדרי מלון ובנוסף תעסוקה 2 ומסחר 2 ומקלט ציבורי.
חניה, לרבות לרכב דו גלגלי וחניית אופניים.
אחסנה לשטחי התעסוקה והמסחר לרבות למלונאות.
מלתחות, חדרי אשפה וכדומה.
תשתיות.
שימושים עיקריים כגון שימושים לוגיסטיים ואחסנה, שטחים תפעוליים וכדומה.

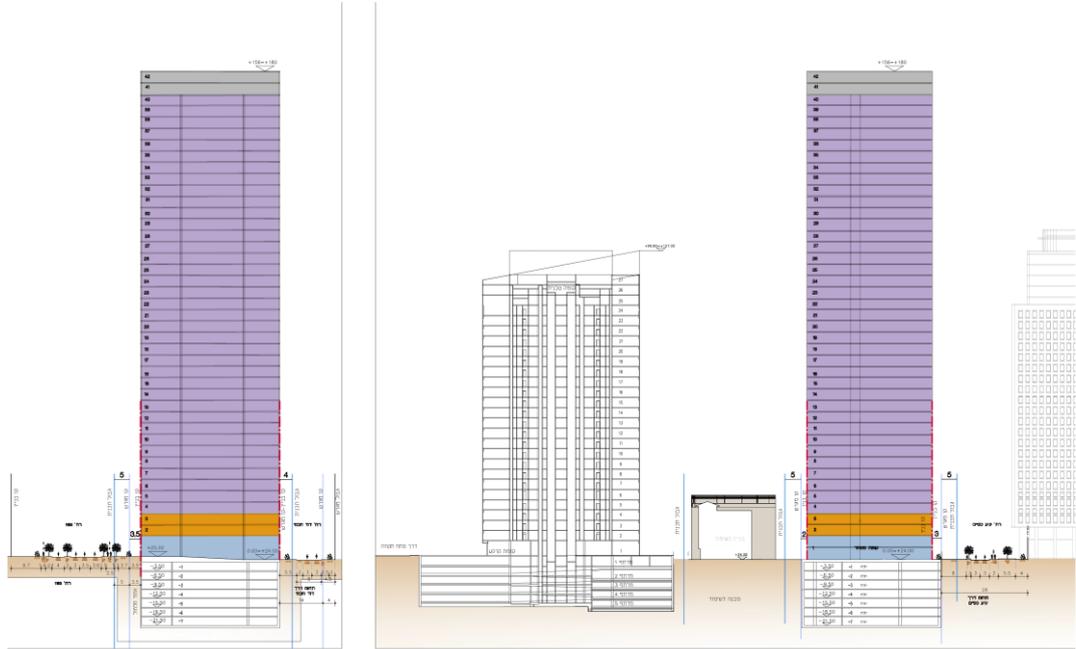
עבור תאי שטח 101A ו-101B בנוסף לשימושים שלעיל:
בהיקף של עד 25% מהשטחים הסחירים העל קרקעיים הכוללים בתחום התכנית יותרו שימושי מסחר 2, בידור ופנאי, לרבות אולם מופעים, ברים, דיסקוטקים, קולנוע, אולמות שמחה, מוזיאון וכדומה.
פעילות זו תותר במפלס הקרקע, קומה ראשונה, קומה שניה וגם בתת הקרקע ותקבע במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי ובכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת ולאישור הרשות לאיכות הסביבה והכנת התשתיות הנדרשות.

במגדל סונוול הקיים (תא שטח 101B ותא שטח 101D) ללא שינוי על-פי תכנית מאושרת.

גובה ומספר קומות במרחב סונוול חכמי:

עבור המגדל המוצע בתא שטח 101A:
42 קומות כפוף למגבלות רשות התעופה האזרחית.
גובה קומה טיפוסית עד 3.8 מטר ברוטו.
קומת כניסה גבוהה עד 6 מטר ברוטו.

במגדל סונוול הקיים (תא שטח 101B ותא שטח 101D) ללא שינוי על-פי תכנית מאושרת.



קווי בנין

עבור המגדל המוצע בתא שטח 101A :

קווי בניין מעל הקרקע יהיו כמסומן בתשריט, בנספח הבינוי וכמפורט להלן :

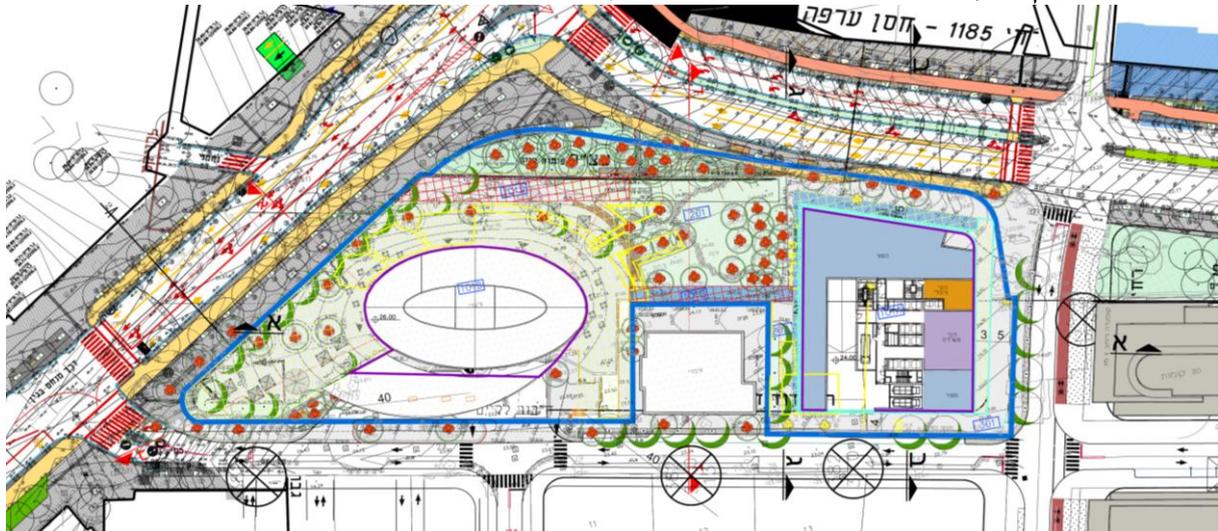
צפוני – 3.5 מ'

דרומי – קו בניין 0

מערבי – 2 מ'

מזרחי – 3 מ' בתכנית העיצוב יש לבחון כי נשמר רוחב מדרכה ברוחב 8 מ' לכל אורך המשך רחוב יגיע כפיים ובחיבור עם רחוב 1185 בקו הבניין המזרחי והפינה הצפון מזרחית.

במגדל סונול הקיים (תא שטח 101B ותא שטח 101D) ללא שינוי על-פי תכנית מאושרת.



חזית מסחרית:

שטח המסחר בקומת קרקע לא יפחת מ- 600 מ"ר עיקרי, החזית המסחרית תהיה רציפה ככל האפשר ולא פחות מ- 70% חזית פעילה בעומק של לפחות 5 מ'. שטח המסחר ואורך החזית יקבע סופית במסגרת תכנית העיצוב. יותר חיבור של קומת המסחר לקומת המרתף מתוך החנות לטובת המשך הפעילות בקומה התחתונה.

לכל שטח מסחרי יינתנו פתרונות של פיר לארובה לטובת הקמה של בתי אוכל. יש לבנות פיר ארובה פנימי וארובה בגובה 2 מ' מעל הגג של הקומה העליונה במגדל לצורך מתן מענה לבתי אוכל/שטחי מסחר שיקומו

התוכן	מס' החלטה
53 - מרחב סונול חכמי והרצל	06/07/2022
דיון בהתנגדויות	7 - - '22-0021

במסגרת המבנה. תידרש הפרדת פירים בין מסחר לתעסוקה 1. השטח שבין החזית המסחרית לבין גבול המגרש יפותח באופן שיהווה המשך של המרחב הציבורי. בשטח זה תקבע זיקת הנאה המאפשרת מעבר ושהייה חופשי לציבור בכל שעות היום ובכל ימות השבוע. אזור פריקה וטעינה וחדרי אשפה יהיה מוסתר ובהפרעה מינימלית למרחב הציבורי. מיקומם הסופי ייקבע במסגרת תכנית העיצוב.

שטח מרפסות:

יותר מרפסות מתוך השטחים העיקריים המותרים מעל הקרקע. המרפסות יבנו במסגרת קווי הבניין. שטח המרפסות ומיקומן ייקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.

מלונאות:

שימוש מלונאי יקבע במסגרת תכנית העיצוב לשיקול דעת הועדה המקומית בהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו. השימוש המלונאי יותנה בעמידה בתקנים ובתנאים כפי שיקבעו מעת לעת על ידי משרד התיירות ובכפוף לאישור לפני הגשת בקשה להיתר בנייה. תירשם הערה בלשכת רשם המקרקעין לפי תקנה 27 לתקנות מקרקעין (ניהול ורישום תשע"ב 2011) למניעת פיצול קנייני של שטחי המלון וכן בדבר השימוש המלונאי של חלקי המלון. היקף השטחים, מספר החדרים, שטחם וסוג המלון ייקבע באישור ועדה מקומית לעת הכנת תוכנית העיצוב. תובטחנה הפרדה תפקודית ותפעולית מיתר השימושים במבנה. לכל השטחים המלונאיים יהיה מונה נפרד לחשמל, מים וגז. הפתרון יאושר במסגרת תוכנית עיצוב.

תכסית:

תכסית מירבית עד 60% מכל שטח מגרש 101. תשמר תכסית פנויה לצורך חלחול מי נגר, השהייה, נטיעות עצים ובורות חלחול, בהיקף של 15% לפחות מתוך שטח מגרש 101A ו-101C.

זכויות בניה:

שטחי שירות		שטח עיקרי			גודל מגרש	מס' מגרש	יעוד
מתחת לקרקע	מעל הקרקע	סה"כ	מתחת לקרקע	מעל הקרקע			
16072	13478	44866	-	44866	2,296	101A	תעסוקה
-	-	700	-	700			מסחר
-	861	2870	-	2870			מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים
21400	7157	19733	270	19463	4,258	101B	תעסוקה
-	-	-	-	-	1,803	201	שטח ציבורי פתוח
-	-	-	-	-	134	202	שטח ציבורי פתוח
-	-	-	-	-	425	301	דרך מוצעת
-	-	-	-	-	133	101C	שטח פרטי פתוח
-	-	-	-	-	297	101D	שטח פרטי פתוח
					9,346		סה"כ

- הזכויות בייעוד תעסוקה מתייחסות לכל מגרש 101, ששטחו סך הכל 6,984 מ"ר (101A, 101B בייעוד תעסוקה ו-101C, 101D בייעוד שטח פרטי פתוח).
- במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי, תהיה רשאית הועדה המקומית להתיר סטייה של עד 5% בזכויות הבנייה לצורכי ציבור בהתאם לתכסית הקומה בה יוקמו שטחי הציבור הבנויים וזאת לטובת בניית קומות שלמות בשימוש בלעדי לצורכי ציבור. השטחים יתווספו/ יופחתו בהתאמה מזכויות הבנייה לתעסוקה.

- ניתן לנייד שטחים מתא שטח 101A לתא שטח 101B ו-101D משימוש תעסוקה בהיקף שלא יעלה על 200 מ"ר, מתוכם עד 90 מ"ר לשני ביתנים מסחריים ברחבת מגדל סונול הקיים והיתרה להרחבת המסחר בקומת הקרקע, במסגרת היטל הבניין בצידו המזרחי. המיקום הסופי יקבע במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי.
- לא ניתן לנייד שטחים מתת הקרקע אל מעל הקרקע.
- (1) שטחי השירות מתייחסים לכל תא שטח 101A פרט לשטחים ציבוריים בנויים. מתוך שטחים אלו היקף שטחים מניוד זכויות ממגרש מוסר הינו בהיקף 1445 מ"ר שטח שירות.
- (2) ניתן להקטין או להגדיל את השטח המסחרי בתא שטח 101A על חשבון שטחי התעסוקה בהיקף שלא יעלה על 100 מ"ר.
- (3) בתא שטח 101A מתוך שטחי בשירות בתת הקרקע יותרו שטחי שירות תת קרקעיים לעבור השימושים הציבוריים הבנויים בהיקף של 15% מהשטחים העיליים של השטחים הציבוריים הבנויים. עבור שטחי השירות בתת הקרקע בשימוש תעסוקה תותר המרה של שטחי שירות בתת הקרקע לשטחים עיקריים בתת הקרקע בהתאם לשימושים המותרים בתת הקרקע, לרבות שימושי מסחר בכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית.
- (4) התכנית מחושבת משטח מגרש 101 בכללותו אשר גודלו 6984 מ"ר.
- (5) קומות קרקע גבוהה+39 קומות+2 קומות מתקנים טכניים
- (6) בתא שטח 101A קווי הבניין על פי המסומן בתשריט וכמפורט בסעיף 4.1. (ה') (ב')
- בתא שטח 101B על פי המצב המאושר מתוקף תכנית תקפה ועל פי היתר בנייה מס' 240299-4 מיום 26-01-2003.
- (7) כל תאי שטח של מגרש 101
- (8) זכויות ו/או הוראות הבנייה במגרש המוסר אינן משתנות בתכנית זו ביחס להוראות התכניות המאושרות, למעט הפחתה של 1211.55 מ"ר.
- (9) השטח הבנוי בפועל בתא שטח 101B על קרקעי ובתת הקרקע עפ"י היתר מס' 240299-4 מיום 26-01-2003.
- (10) זכויות הבנייה כוללות שטחים נלווים ושטח לשני ביתנים מסחריים כהגדרתם בסעיף 4.1.2 (ג)
- (11) בזכויות הבנייה בשטחים הציבוריים הבנויים תותר המרת שטחים על קרקעיים משירות לעיקרי ולהיפך, בהיקף שלא יעלה על 10% משטחים אלה ובתנאי שסך כל שטחי הבניה העל קרקעיים לא יעלה על המותר בתכנית זו.
- (12) זכויות הבניה למצללות בשטח הציבורי הפתוח יהיו עד 1,937 מ"ר.
- (13) מתוך השטחים העיקריים בתא שטח 101B היקף שטחים מניוד זכויות ממגרש מוסר הינו בהיקף 4337 מ"ר עיקרי.

מבטים מרחוב בגין:





מבט מרחוב 1185:



שטחים ציבוריים בנויים:

בהתאם לפרוגרמה שהתקבלה מהיחידה לתכנון אסטרטגי בתאריך 03/2019, התכנית כוללת שטחים ציבוריים בנויים בתא שטח 101A בהיקף של 3,731 מ"ר (עיקרי ושירות) לשימושים ציבוריים מעל הקרקע. במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי, תותר גמישות של עד 5% בזכויות הבניה לצורכי ציבור בהתאם לתכנית הקומה בה יוקמו שטחי הציבור הבנויים, וזאת לטובת בניית קומות שלמות בשימוש בלעדי לצורכי ציבור. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים יהיו נפרדים עם מעלית וגרמי מדרגות עצמאיים.

במסגרת תכנית העיצוב ייקבעו השימושים הציבוריים, מיקומם וגובה הקומות.

קביעת השימוש לשטחים ציבוריים בנויים ומיקומם, לרבות שילוב שימושים רגישים, ייעשה בכפוף לביצוע מודל פיזור מזהמים והצגת תוצאות מודל איכות האוויר ובכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה

התוכן	מס' החלטה
53 מרחב סונול חכמי והרצל	06/07/2022
דיון בהתנגדויות	7 - - '22-0021

ולהוראות תמ"א 1/4/18 בקרבה לתחנת דלק. שטחי השירות עבור השטחים ציבוריים בתת הקרקע בהיקף של 15% מהשטחים העיליים של השטחים הציבוריים הבנויים וייקבעו בהתאם לשימוש שיקבע לעת תכנית העיצוב האדריכלית ומיקומם ואופן תפעולם יקבע בהתאם. יוקצו חניות לשטחים הציבוריים הבנויים על פי התקן התקף לפי השימוש שייקבע בתכנית העיצוב. תכנון השטחים הציבוריים הבנויים יעשה בהתאם להוראות הגנריות לשטחי ציבור בנויים אשר כלולים בהוראות התכנית.

תועלת ציבורית

בהתאם להוראות תכנית המתאר תא 5000, בגין העלייה ברח"ק, עד לשטח הבניה המרבי, תוספת זכויות הבניה מותנה בקביעת תועלת ציבורית. התועלת הציבורית בתכנית הינה ניווד זכויות משימור מהרצל 53 בהיקף של 4,337 מ"ר מסה"כ השטחים העיקריים ו-1,445 מ"ר מסה"כ שטחי השירות במגרש המקבל. זכויות והוראות הבניה במגרש מוסר הינן ע"פ הוראות התכנית הראשיות למעט הפחתה של 1211.55 מ"ר עיקרי. שימור המבנה יבוצע בהתאם להנחיות המפורטות בתכנית השימור, בהתבסס על תיק תיעוד ובאישור מחלקת השימור.

רישום שטחים ציבוריים:

השטחים המיועדים לצורכי ציבור, דרכים, שטח ציבורי פתוח וכן השטחים הציבוריים בתחום תא שטח 101A, יירשמו בבעלות על שם עיריית תל אביב-יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש חזקה ו/או/ שיעבוד מסוג שהוא. העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים המיועדים לצורכי ציבור, ולתפוס חזקה בהם עם אישור התכנית.

פיתוח המרחב הציבורי:

פיתוח שטח ציבורי פתוח יהיה על-פי תכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית לכל מגרש 101. כל האלמנטים הבנויים בפיתוח והשטחים המרוצפים בתחום השצ"פ בתאי שטח 201 ו-202, והשפ"פ בתאי שטח C101 ו-D101, יהרסו כפי שמסומן בתשריט. בהתאם למדיניות מרחב שבת, התכנית מייצרת מעברים בזיקות הנאה למעבר ושהיית הציבור כך שתתאפשר גישה ישירה להולכי רגל ורוכבי אופניים דרך השפ"פ בתא שטח 101C למעבר המשכי מהשצ"פ בתא שטח 201 למבנה הציבור ברחוב דוד חכמי 12. יותרו עד שני ביתנים מסחריים בני קומה אחת בהם יותר שימוש של מסחר 1 בתכסית של עד 90 מ"ר סך הכל שניהם ביחד. לא ניתן יהיה להצמיד את שטח הביתנים לבנין סונול הקיים. פתרון חלופי לאורור המרתפים הקיים ישולב במסגרת הביתנים המסחריים. תכנון הביתנים המסחריים ופתרון האורור יתוכננו במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי.

תכנית פיתוח מרחב סונול חכמי



התוכן	מס' החלטה
53 מרחב סונוול חכמי והרצל	06/07/2022
דיון בהתנגדויות	7 - - '0021-222

תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח:

תנאי להיתר בנייה הינו אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח לכל מגרש 101 על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובניה ובהתאמה לכלל המרחב ותינתן התייחסות לשמירה על מפלסי הפיתוח למעבר והמשכיות בין שצ"פים ושפ"פים והסביבה הקיימת.

תכנית העיצוב והפיתוח תכלול, בין היתר, הנחיות לעיצוב המגדל כך שיהיה בעל מאפיינים של אזור מרכז עסקים ראשי, התייחסות לעיצוב חזיתות ובכלל זה קולונדה, חזית מסחרית, אופן עירוב שימושים עם מגורים, מיקום יחידות הדיור בהישג יד, חומרי גמר ופיתוח נופי, התייחסות למפלס הקרקע, קביעת בית גידול לעצים בוגרים בתחום התוכנית, תיאום נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית בחזית לרחוב 1185, הצללות, השפעות סביבתיות, הסתרת השטחים התפעולים של הפריקה והטעינה במפלס הקרקע והצגת פתרון הממזער הפרעה לרחוב דוד חכמי בתחום הכניסה לחניה וכו'.

במסגרת תכנית העיצוב ייקבעו השימושים הציבוריים, מיקומם, גובה הקומות, בכפוף לביצוע מודל פיזור מזהמים והצגת תוצאות מודל איכות האוויר ובכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה ולהוראות תמ"א 1/4/18 בקרבה לתחנת דלק.

עצים:

יש לנטוע 2 שורות עצים מצפון לתכנית לכיוון רחוב 1185 וממזרח לתא שטח 101A לכיוון המשך רחוב יגיע כפיים.

זיקת הנאה:

כל השטחים הלא מבונים יסומנו בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור ויפותחו בהמשך ובאופן רציף למדרכות, שצ"פים ושפ"פים. בשטחי זיקת הנאה אלו יתאפשרו מעבר ושהיית הולכי רגל, ישיבה לצורך בתי אוכל שחזיתותיהם פונים אליהם ובתנאי שישאר מעבר חופשי לציבור ברוחב של 2 מ' לפחות. רוחב סופי למעבר ייקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.

השטחים בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור יפותחו כמרחב רציף לבין השטחים הציבוריים הגובלים בהם ללא גדרות, רמפות חנייה ומכשולים אחרים. לא יותרו מחסומים מכל סוג. יותר מעבר רכב חירום בלבד.

בשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי תתאפשר הקמת בתי גידול לעצים בוגרים.

מיקום סופי של זיקות הנאה, ייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי.

כל המתקנים, האדניות הקיימות, האלמנטים הבנויים בפיתוח, השטחים המרוצפים, חומרי הגמר והצמחייה בתא שטח 201, B101, C101, D101, יהרסו כמסומן בתשריט.

השטחים המסומנים בסימון זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל, יהיו פתוחים למעבר ושהיית הולכי רגל כל שעות היממה וכל ימות השנה ותירשם עליהם זיקת הנאה לטובת הציבור בפנקס רישום המקרקעין.

תנועה וחניה:

בהתאם למדיניות מרחב שבח, התכנית מסדירה את זכות הדרך הרחובות הקיימים ומרחיבה את חתך רחוב יגיע כפיים ודוד חכמי בהיקף של 32 מ"ר.

חניה עבור המגדל המוצע בתא שטח 101A:

תקן החניה לתוספת השטחים על פי תכנית זו יהיה על פי תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר בניה או תקן 350:1 לתעסוקה - הנמוך מבניהם. לא תותר הצמדה וסימון של חניות לתעסוקה.

תקן החניה לשטחים הציבוריים הבנויים בתא שטח 101A ייקבע על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.

הסדרי הפריקה והטעינה ומיקום הפריקה והטעינה ופניו אשפה יתאפשרו הן במפלס הקרקע והן בתת הקרקע, בתחום הבנוי. לחילופין, ניתן לאפשר במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי פריקה וטעינה על רחוב דוד חכמי במקום בתחום המבנה, באישור אגף התנועה. בתכנית העיצוב יושם דגש על הסתרת השטחים התפעולים במפלס הקרקע ויוצג פתרון הממזער הפרעה לרחוב דוד חכמי בתחום הכניסה לחניה.

גובה שתי קומות המרתף העליונות יתוכננו כקומות גבוהות יותר כך שתתאפשר הסבת חניות לשימושים עיקריים.

התוכן	מס' החלטה
53 מרחב סונול חכמי והרצל	06/07/2022
דיון בהתנגדויות	7 - - '22-0021

הועדה המקומית תהיה רשאית להנחות על הסבת שטחים בתת הקרקע משטחי חניה לשטחים עיקריים במסגרת תכנית העיצוב, בין היתר, לשימושי מסחר 1, מסחר 2, שימושי תרבות בידור ופנאי, תפעול ולוגיסטיקה ו/או לשטחים לטובת מערכות תשתית/לוגיסטיקה/תחבורה לטובת כלל הציבור בהתאם לשיקול דעתה.
חניית אופניים ואופנועים בהתאם לתקן.

במגדל סונול הקיים (תא שטח 101B ותא שטח 101D) החניה על פי תכנית מאושרת והבנוי בפועל עפ"י היתר מס' 4-240299 מיום 26-01-2003.

מרתפים:

תכנית המרתפים תהיה עד 85% משטח תאי שטח 101A ו-101C יחד עבור ניהול מי נגר, חלחול ונטיעות עצים בוגרים בהתאמה לתמ"א/1 ולמדיניות העירונית ובכפוף לתוצאות החקירה הסביבתית ולהנחיות רשות המים. לא תינתן אפשרות להגדיל את תכנית המרתפים.

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו') ובניה ירוקה:

- א. במסגרת תכנון הפרויקט יתוכננו וישולבו עקרונות של בנייה הירוקה, ובכלל זאת ביצוע בדיקות אקלימיות של רוח והצללה על מנת לשפר את צמצום צריכת האנרגיה והשפעתו על סביבתו. בין היתר יכלול הפרויקט מערכות מיזוג יעילות, שימוש באנרגיה סולרית וכד'. צוות מקצועי המתמחה בנושא בנייה ירוקה מלווה את התכנית עד לשלב התכנון המפורט. התכנית משקפת סקרים ובדיקות של מיקום ותצורת המגדל.
- ב. במסגרת תכנית העיצוב ותנאי להיתר בניה יהיה תאום התכנון עם הרשות העירונית לאיכות הסביבה, באשר ליישום המלצות אקלימיות ואקוסטיות והטמעת ההמלצות בהיתר ובאשר לאוורור חניונים תת קרקעיים ומיקום פתחי אוורור.
- ג. בהוראות התכנית ניתנת התייחסות למעטפת המבנה, עצים, מחזור פסולת בניין, גג כחול, ייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים, בניה ירוקה ויעילות אנרגטית.

טבלת השוואה:

נתונים	מצב מתחם קיים	מצב קיים	מצב מוצע מתחם דוד חכמי סונול
אחוזים	200%	473%	לפי רח"ק 12.8 *
סה"כ זכויות בניה	מ"ר 3,474	26,890	- 89,395 מ"ר ברוטו - 26,620 מ"ר מנוצלים ע"י מגדל סונול - 62,775 מ"ר לניצול בבניה מגדל חדש
שימוש			- מגדל סונול- ללא שינוי - מגדל חדש מוצע: 48,436 מ"ר עיקרי עבור תעסוקה, משרדים, מסחר ושטחי ציבור (מהם 700 מ"ר למסחר ו-2870 מ"ר שטחי ציבור) 14,339 מ"ר שרות עבור תעסוקה, משרדים, מסחר ושטחי ציבור (מהם 861 מ"ר שטחי ציבור)
גובה	קומות 5	27	- מגדל סונול ללא שינוי - מגדל חדש מוצע: ק"ק גבוה (מבואות ומסחר) + 39 ק' משרדים/תעסוקה (בהם הקומות לטובת הציבור) + 2 קומות מתקנים טכניים (סה"כ 42 קומות)
מטר	17 מ' מעל פני הקרקע,	127 מ' מעל פני הים	- מגדל סונול ללא שינוי - מגדל חדש מוצע:

התוכן	מס' החלטה
53 - מרחב סונול חכמי והרצל	06/07/2022
דיון בהתנגדויות	7 - - '22-0021

156 מ' מעל פני הקרקע, 180 מ' מעל פני הים		41 מ' מעל פני הים	
1,650 מ"ר קיים במגדל סונול (כ-36% מ-4,555 מ"ר) 1,800 מ"ר למגדל המוצע (כ-74% מ-2,429 מ"ר) סה"כ תכסית משטח 101 ט"ח 3,450 מ"ר (49% מ-6,984 מ"ר) לא כולל שטח פביליונים	1650 מ"ר כולל גגון תחנת הדלק	-	תכסית
מגדל סונול ללא שינוי מגדל חדש מוצע: לפי תקן חניה ארצי התקף	592 מקומות חנייה קיימים	לפי תכנית 1043 א'	מקומות חניה

* מעל הכניסה הקובעת

מצב מוצע		מצב קיים		נתונים	
דוד חכמי 1,17,19 , מנחס בגין 52 (לפי רח"ק 12.8)	הרצל 53	דוד חכמי 1,17,19 , מנחס בגין 52	הרצל 53		
89,395 מ"ר ברוטו*	הפחתה של 1,211.55 מ"ר עיקרי.		לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב מתאריך 23/02/21	מ"ר	סה"כ זכויות בניה
26,620 מ"ר עיי מנוצלים מגדל סונול		26,620			
62,775 מ"ר לניצול מגדל חדש					
מתוכם 3,731 מ"ר שטחים כוללים מעל הקרקע עבור שטחים ציבוריים בנויים.					

* מעל הכניסה הקובעת

זמן ביצוע:
שוטף.

התייעצות עם הציבור:

בהחלטת הועדה המצומצמת לשיתוף ציבור מתאריך 27/06/2019 למדיניות מרחב שבח נקבע שיש לקיים כנס שיתוף ציבור למדיניות מרחב שבח וכי תכניות מפורטות בתחום המדיניות פטורות משיתוף ציבור נוסף.

בתאריך 02/01/2020 נערך כנס שיתוף ציבור למרחב שבח. התכנית תואמת למדיניות מרחב שבח ולכן פטורה מהליך שיתוף ציבור.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

פרטי התכנית			
מספר התכנית 507-0592873 תא/מק/4679	שם התכנית מרחב סונול - חכמי והרצל 53	מגיש התכנית בנייני רובינשטיין בע"מ, "הגבורי" מאגר כח אדם מקצועי זמני בע"מ, מכשירי תנועה בע"מ	עורך התכנית יסקי מור סיון אדריכלים
פרטי המועצה 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
תל אביב יפו	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input checked="" type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית 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 בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

<p>בתא שטח 101B שימושים למסחר ותעסוקה ללא שינוי מחתכנית מאושרת.</p> <p>בתא שטח 101A שימושים ראשיים למסחר 1, ותעסוקה 1, ומשרדים.</p> <p>קומת הקרקע מסחרית בהתאם למדיניות.</p> <p>יחשימושים יתרו בכפוף להוראות תמ"א 18 על תיקוניה</p>	<p>שימושים מותרים: 3.3.2(א)1) מקבץ שימושים ראשי: משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1. לפי סעיף 3.3.2(א)2) כחזית מסחרית.</p>	<p>מטרופוליני סמוך לחסעת המונים</p>	<p>(פרוט מקבצי השימושים : סעיף 1.6)</p>
<p>+</p> <p>שימושים נוספים: קביעת עד 25% מהשטחים הסחירים העל קרקעיים לשימוש מסחר 2</p> <p>שימושי למסחר 2 ותעסוקה 2 שימושים בתת הקרקע.</p> <p>+</p> <p>יתרו שימושי מלונאות בכפוף לחוות דעת הועדה המקומית. התכנית מוללת הצרחה של שטח ציבורי פתוח קיים בסמוך לשבי"צ קיים.</p> <p>התכנית מוללת שטחי ציבור מבוניים.</p> <p>יחשימושים יתרו בכפוף להוראות תמ"א 18 על תיקוניה</p>	<p>לפי סעיף 3.1.1(ד): מקבץ שימושים נוספים: מסחר 2 ו/או תעסוקה 2</p> <p>לפי סעיף 3.1.1(ו): יותר שימושים כלליים למלונאות, מרחב ציבורי ושטחי ציבור.</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לחסעת המונים</p>	<p>קביעת שימושים נוספים וכלליים לפי סעיף 3.1.1 (ד) ו-1)</p>
<p>+</p> <p>בתא שטח 101B ללא שינוי על פי תכנית מאושרת</p> <p>בתא שטח 101A נקבעו זכויות בניה לפי רח"ק מירבי 12.8 בכפוף לאישור היחידה לתכנון אסטרטגי בדבר מילוי תקצאות ותועלות ציבוריות (תועלות בצורת ניוז משימור).</p> <p>יצוין כי הרח"ק המירבי שאושר בתכנית מוללת את שטחי הבניה הקיימים בתא שטח 101B.</p>	<p>(סעיף 3.3.2(ב) (2) אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לציר מועדון מורש בגודל 1.5 דונם ומעלה רח"ק בסיסי 4.2 רחק מירבי 12.8</p>	<p>לפי תשריט אזורי חילוף אזור תעסוקה מטרופוליני (סעיף 3.3.2) התראה: אזור תעסוקה סמוך לחסעת המונים</p>	<p>קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.</p>
<p>+</p>	<p>לפי סעיף 3.1.4(ו) קביעת תוספת רח"ק 1 למצללות וסככות צל בשימושים ציבוריים</p>	<p>סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי</p>	<p>קביעת שטחי בניה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4</p>

+	<p>עבור מגרש 101 בהתאם למותר על פי תכנית המתאר מתוך שטחים אלו עבור הא שטח 101B על פי תכנית מאושרת והיתר מאושר</p>	<p>סעיף 3.1.5 (א)</p>	<p>בכל שטח העיר</p> <p>אזור תכנון 602 בנספח אזורי ומתחמי התכנון אזור תעסוקה מטרופוליטני סמוך להשעת המונים</p>	<p>קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5</p>
+	<p>סה"כ 42 קומות (ק.ק. גבוהה, 39 קומות ורבוסף 2 קומות למתקנים טכניים) – בכפוף למגבלות גובה רתיא</p> <p>התכנית גובלת במבנה לשימור בייעוד ציבורי.</p>	<p>סעיף 4.2.2 (א) : נספח העיצוב העירוני קובע גובה של מעל 40 קומות.</p> <p>סעיף 4.2.2 (א) (3) הפרשי גובה</p>	<p>מסי קומות מירבי עפ"י נספח העיצוב העירוני: 40 קומות</p>	<p>קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה גקוונות חריגה לסיבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2)</p>
+	<p>התכנית גובלת במבנה לשימור בייעוד ציבורי.</p>	<p>סעיף 4.2.2 (ב) תנאי להפקדת תכנית תכולת בינוי העולה על 20 קומות יחיה צרוף של המסמכים הבאים:</p> <p>(1) נספח בינוי עירוני אשר יותיחס, בין היתר, לחיבטים הבאים: מרחב ציבורי פתוח; בינוי; מאמני סביבה; נצפרת; חומרי בניה וגמר;</p> <p>(2). נספח החבורה.</p> <p>(3). נספח תשתיות.</p> <p>(4). נספח אקלימו/סביבתי.</p>		
+	<p>על פי סעיף 4.2.2 (ג) - גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.8 מ' וגובה קומת הקרקע לא יעלה על 6 מ'.</p>			
+	<p>קיים נספח עצים בוגרים בהתאם לסעיף 4.2.4</p>	<p>4.2.3 (מרווח בין קו בניין לגבול מגרש)</p> <p>4.2.4 (עצים בוגרים)</p>	<p>כלל שטח התוכנית</p> <p>אזור תכנון 602 בנספח אזורי ומתחמי התכנון אזור תעסוקה מטרופוליטני סמוך להשעת המונים</p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטעות ועצים.</p>
	<p>הואם חוות דעת היחידה לתכנון אסטרוטגי.</p>	<p>4.1.1</p>	<p>למי תשריט אזורי יעוד; אזור תעסוקה מטרופוליטני. (סעיף 3.3.2) התראה: אזור תעסוקה סמוך להשעת המונים</p>	<p>הקצאה לצדו צורך – סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה. או המרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבעו בח הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>
	<p>ל"ר התכנית כוללת ניוד זכויות ממגרש עם מבנה ציבור בהרצל 53</p>	<p>ל"ר</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 חתוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כ'אזור למסודות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל 'מוסד ציבורי עירוני</p>

<p>אשר קבוע לשימור בתכנית שטחי ציבור פלורנטין תא/3847. התכנית אינה משנה את השימושים וזכויות הבניה במגרש זה.</p>			<p>חדש' או בנין סמל של 'מתחם לוגיסטי, וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכניות קודמות</p>
<p style="text-align: center;">+</p> <p>התכנית כוללת שינוי מיקום השצ"פ בסדר גדול דומה ובאופן איכותי יותר ומאפשר נגישות למגרש הציבורי מזרוע לתכנית.</p> <p style="text-align: center;">+</p> <p>בנוסף, התכנית מקצה כ-32 מ"ר לטובת הרחבת רחוב יגיע כפינים רחוב מקומי כך שרוחב המדרכה 8 מ' וכן והרחבת רחוב דוד תכמי - רחוב מקומי כך שרוחב המדרכה 5.5 מ'.</p>	<p>3.6.1 מרחב ציבורי 3.6.1 ד' לא תופקד תכנית המשנה את ייעודו של מגרש, מיועד לשטח ציבורי פתוח ליעוד אחר, אלא אם באותה התכנית המשנה את ייעודי הקרקע... הובטחו ככל הניתן שטחים תלופיים בעלי גודל ורמת אטרקטיביות דומה ובפריסה עירונית מאוזנת.</p> <p>3.6.14 רחוב מקומי</p>	<p>לפי תשריט אזורי היעוד: רחוב מקומי</p>	<p>קביעת תוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 - 3.6.1 חזרתיות נוגעת למגוון אזוריים המאוגזים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' שטח פתוח מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי,</p>
<p>התכנית כוללת ניוד זכויות ממגרש עם מבנה ציבור בהרצל 53 אשר קבוע לשימור בתכנית שטחי ציבור פלורנטין תא/3847. התכנית אינה משנה את השימושים וזכויות הבניה במגרש זה.</p>	<p>4.3.3 הנחיות לשימור</p>	<p>מבנה או אתר לשימור: הכלולים ברשימת השימור העירונית או שנקבעו לגביהם חזרות לשימור בתכנית המוצעת, או בתכנית מאושרת</p>	<p>שימור - סעיף 4.3 חזרות כלליות (4.3.1) אתר לשימור (4.3.3)</p>

<p align="center">+</p> <p>פיתוח שביל האופניים ברחוב בגין וברחוב 1185 נעשה במסגרת תכנון פרויקט שדרת הקריה.</p> <p>לתכנית מצורפת הווי"ד התחברתית.</p> <p>בתחומה של תכנית זו מסומנת הקצאה לדרך מוצעת לצורך הרחבת רחוב יגיע כפיים- דרך מקומית וכן הקצאה לרחוב דוד חכמי - דרך מקומית.</p> <p>התכנית גובלת בקו מתעיין ברחוב בגין ותואמת את תוואי הקו האדום והירוק של הרחבת הקלה.</p> <p>בתא שטח 101B תקן החניה עפ"י תכנית מאושרת וחבנוי בפועל. בתא שטח 101A - תקן החניה על פי המדיניות העירונית.</p>	<p>3.8 3.8.1 (ג) שביל אופניים</p> <p>3.8.1 (ח) חוות דעת תחבורתית</p> <p>3.8.2 (ה) דרך מקומית</p> <p>3.8.4 קווי מתעיין</p> <p>3.8.7 תקן חניה</p>	<p>לפי השריט אזורי יעוד: אזור תעסוקה מטרופולי. (סעיף 3.3.2) התראה: אזור תעסוקה סמוך להסעת המונים</p> <p>לפי נספח התחבורה: קווי מתעיין, דרך עורקית עירונית / דרך מקומית</p>	<p>הוראות למיזיבי תחבורה - 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) קווי מתעיין (3.8.4) תקן חניה (3.8.7)</p>
<p align="center">+</p> <p>תואם הווי"ד סביבתית תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח כתנאי לחיתוך</p>	<p>4.4.1 (ח): תכנית המאפשרת בינוי של 20 קומות ומעלה.</p> <p>סעיף 4.4.2 חוות דעת סביבתית</p> <p>סעיף 4.4.3 בניית ירוקה</p> <p>תנאי לחיתוך הנחיות מרחביות</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מחוראות סעיף 4.4 (4.4.6)</p>
<p align="center">+</p> <p>קיים נספח תשתיות מים, ביוב, ניקוז וניהול מי נגר. התכנית מתחברת לתשתיות קיימות וכוללת הוראות לגבי תנאים לחיתוך בנייה.</p>	<p>תכנת נספח ביוב 4.6.2 (א) 4.6.4 (א) (ב) (ג) 4.6.5</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>תשתיות - סעיף 4.6 מוקד התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות לתכנית (4.6.2) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5)</p>

שימוש בתוכנית המפורטת		מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (א6), (א8), (א16) ו-(א17) שבו.				
א62 (א) למעט: (א4) - קבעה או שינוי גובה וקומות, (א6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (א8) - הגדלת מספר יחיד, (א16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.				
סעיף קטן (א) (1)				
סעיף קטן (א) (2)				
סעיף קטן (א) (4)				
סעיף קטן (א) (5)				
סעיף קטן (א) (19)				

תצהיר וחתומות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (א) בסופסוף זה.			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אהוד כרמלי, אדרי	52532736		24.10.2021
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם-אזון, ענייד	2438476-9		21.10.2021

ת רום | 2017

71999\2021

ח"ד היחידה לתכנון אסטרטגי



מצב תכנוני נכנס (לפי דראפט):

מס' חלקה	תב"ע תקפה	ייעוד קרקע	שטח המגרש	% בנייה לפי תב"ע תקפה	שטחי בנייה לפי תב"ע תקפה
16	א1043	אזור תעסוקה	1,064 מ"ר	270%	4,690 מ"ר
17		אזור תעסוקה	673 מ"ר		
34 (מגדל סונול)	א2148	אזור תעסוקה	5,685 מ"ר	כ-473%	26,865 מ"ר
61	3319	שצ"פ	598 מ"ר	-	-
62	3319	שצ"פ	1,368 מ"ר	-	-

מצב תכנוני מוצע :

רח"ק	12.8
שטח קרקע לחישוב זכויות לאחר הפקעה (לחישוב זכויות)*	6.984 דונם
שטח בנייה מוצע לתעסוקה (100% תעסוקה)**	כ-89,395 מ"ר
תוספת שטחי תעסוקה בתכנית מעבר לשטחים המאושרים	57,840 מ"ר

* מוצעת הפקעה של 425 מ"ר לכביש ברחוב חכמי וברחוב יגיע כפיים.

** הנגזרים הינם לצורך חישוב פרוגרמה לצורכי ציבור בלבד ואין להתייחס אליהם כזכויות בנייה בפועל.

2. צרכי ציבור נדרשים בגין הפרויקט המוצע:

על פי הנחיות תא/5000, בגין מגרש המיועד לשימושים סחירים שאינם למגורים היקף ההקצאה לשטח ציבורי פתוח ו/או לשטח לבנייה ציבור בגין תוספת שטחי הבניה (ללא המצב הקיים), יהיה שטח קרקע בהיקף של עד 40% משטח התוכנית.

חישוב שטחי ציבור נדרשים בגין תוספת שטחי בניה שאינם למגורים (תעסוקה)

הסבר		
רחי"ק לפי תכניות תקפות	4.518	רחי"ק מצב נכנס
רחי"ק מוצע	12.8	רחי"ק 12.8 לפי תכנית המתאר, אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים.
שטח המגרש לחישוב זכויות במצב המוצע	6.984 דונם	לאחר הפקעה של 425 מ"ר לכביש ברחוב חכמי וברחוב יגיע כפיים.
שיעור ההקצאה הנדרש	25.88%	$((12.8-4.518)/12.8)*40\%=25.88\%$ הדלתא בין הרחי"ק המוצע לרחי"ק הנוכחי לחלק לרחי"ק המוצע * 40%. כלומר, 40% מהחלק היחסי של תוספת הרחי"ק מכלל שטח הבניה.
שטח קרקע ציבורי נדרש (בדונם)	1.382 דונם	$25.88\% * 6.984 = 1.807$ $1.807 - 0.425 = 1.382$ כלומר, היקף ההקצאה הנובע ממפתח של 26% משטח המגרש (כ-7 דונם). מהשטח הנדרש מניכה הפחתה של 0.425 דונם המיועד להפקעה לצורכי דרך ברחוב דוד החכמי ויגיע כפיים.
שטח בנוי נדרש	3,731 מ"ר	$1,382 * 2.7 = 3,731$ (לפי מקדם המרה 2.7)

התוכן	מס' החלטה
53 - מרחב סונול חכמי והרצל	06/07/2022
507-0592873 תא/מק/4679 - מרחב סונול חכמי והרצל	7 - - '0021-222
דיון בהתנגדויות	



3. המלצות

- א. ככלל, התוכנית תשמור על ההיקף הכולל של שטח הקרקע לצורכי ציבור הקיימים בתחומה.
- ב. בהתאם להוראות תכנית המתאר ובהתחשב בזכויות הבנייה שהיו קיימות במגרש לאור תכנית קודמות, נדרשת הקצאה של 1.382 דונם מגרש ציבורי (לאחר הפחתה של 0.425 דונם שמיועדים להפקעה לטובת הרחבת דרך ברחובות דוד חכמי ויגיע כפיים).
- ג. במידה ולא ניתן יהיה להקצות את מלוא השטח הציבורי בקרקע- תיבחן אפשרות להמיר את שטח הקרקע לשטח ציבורי בנוי לפי מפתח המרה של רח"ק (2.7) בהיקף של 3,731.0 מ"ר בנוי כחלק מהשטחים הסחירים. במקרה כזה השטח הציבורי הבנוי ימוקם ככל הניתן בקומות המסד.

4. תועלות ציבוריות

בהתאם לעקרונות תכנית המתאר תא 5000, ניתן להוסיף זכויות בניה עד למלוא הרח"ק המרבי אם התכנית קובעת אחת או יותר מהתועלות הציבוריות הבאות בתחום הקו הכחול של התכנית כגון: הקצאת קרקע נוספת לשימושים ציבוריים ואו שטחים ציבוריים בנויים בתוך שטחים סחירים מעבר להקצאה לצרכי ציבור הנדרשת, בניית יחידות דיור בהישג יד, תשתיות תחבורה וחניה, העברת זכויות ואו מקורות לקרן שימור בהתאם לתכנית השימור העירונית וכדומה.

המלצות לתועלות ציבוריות בתכנית

מבדיקה שערכנו עולה כי התועלת הציבורית הנדרשת בתכנית זו הינה שימור, זאת באמצעות תשלום לקרן הסכמי השימור ואו ניווד בפועל. היקף המטרים הנדרשים לניוד משימור או לקרן הסכמי השימור מסתכם לכדי 6,100 מ"ר כמפורט להלן:

0.2 (מקדם) * הפרש הזכויות שבין רח"ק אמצע לרח"ק מקסימום (דהיינו: 12.8-8.5) * שווי מ"ר לתעסוקה/מגורים בפרויקט (ממוצע משוקלל).

כלומר: $0.2 * 6.984 * (12.8 - 8.66) = 5,782$ מ"ר

לפיכך, יזמי התכנית ידרשו לנייד ואו תשלום לקרן הסכמי השימור בהיקף של 5,782 מ"ר בהתאם לעקרונות המפורטים לעיל.

בכבוד רב,

היחידה לתכנון אסטרוטגי

התוכן	מס' החלטה
507-0592873 תא/מק/4679 - מרחב סונול חכמי והרצל 53	06/07/2022
דיון בהתנגדויות	7 - - '22-0021

חוות דעת סביבתית:

ממאי 2020

סקר היסטורי אושרו על ידי המשרד להגנת הסביבה בתאריך 4.2.2021

רונית טורק - איכות הסביבה ותכנון סביבתי, ניהול פרויקטים וייעוץ



תמצית מנהלים

תמצית מנהלים

נספח מיקרו אקלים בוחן השפעת תכנית "מתחם סונול-חכמי", תא/מק/4679, (תכנית מס. 507-0592873), המצוי ברחוב דוד חכמי בתל אביב. הנספח בוחן את השפעת הבינוי המוצע, בהשוואה למצב מאושר מבחינת חשיפה לשמש בעונת החורף על מבנים סמוכים ושטחים פתוחים אשר נמצאים בתחום חותם הצל של הפרויקט. בנוסף נבחנה מידת ההשפעה של מבנה הפרויקט המוצע על נוחות האדם במפלס הרחוב מבחינת שדה זרימת הרוח. הניתוח מבוסס על הנחיות לשכת תכנון מחוז תל אביב לביצוע בדיקת הצללה (מרץ 2017) והנחיות המשרד להגנת הסביבה לביצוע ניתוח שדה זרימת רוח.

מסקנות עיקריות לנושא חשיפה לשמש:

בעבודה זו נבחנה מידת החשיפה לשמש של מבנים בתחום הצל של הפרויקט ושטחים פתוחים על בסיס מסמך הנחיות לניתוח הצללות של לשכת תכנון מחוז תל אביב.

מבנים בסביבה בתחום הצל – 43 מבנים

- גגות – אין מבנים חריגים
- חזית דרום – 34 מבנים בתחום הצל בעלי חזית דרומית - אין מבנים חריגים
- חזית דרום מערב – 15 מבנים בתחום הצל בעלי חזית דרום מערבית - אין מבנים חריגים
- חזית דרום מזרח – 17 מבנים בתחום הצל בעלי חזית דרום מזרחית - 3 מבנים חריגים nw110, nw111, nw154. פירוט ראה בפרק 4.2.

שטחים פתוחים בתחום הצל – 2 שצ"פים

- שטחים פתוחים עומדים בקריטריונים לחשיפה לשמש.

מסקנות עיקריות לנושא שדה זרימת רוח:

הבדיקה והניתוח נעשו בהתאם למסמך הנחיות לבדיקת רוחות בתכניות המשרד להגנת הסביבה לניתוח שדה זרימת רוח.

מפת אזורי הבדיקה:



ניתוח תוצאות הבדיקה

מפלט הקרקע

- בכל אזורי הבדיקה בתחום הפרויקט, אין הסתברות למטרדי רוח ולכן מתאים לכל סוגי הפעילויות, למועט פינה צפון מזרחית.
- הפינה הצפון מזרחית (פינת רחובות יגיע כפיים ורחוב 1182 – חסן ערפה) מתאימה לפעילות של הליכה רגילה. במידה ויתוכנן באזור זה פעילות מסעדות פתוחות יש לתכנן פרגולה.

התוכן	מס' החלטה
53 - מרחב סונול חכמי והרצל	06/07/2022
507-0592873 - תא/מק/4679 - מרחב סונול חכמי והרצל	7 - - '22-0021
דיון בהתנגדויות	

חוות דעת תחבורתית:

20.10.2021
33-06/2259/21

לכבוד
צוות תכנון מרכז
עיריית תל-אביב

, א.ג.נ.,

הנדון: מתחם סונול חכמי (מתחם שבח) - דו"ח תחבורה מסכם, לפי תא/5000

בהמשך לבקשתכם ועל פי דרישת תכנית המתאר מצורף להלן דו"ח תחבורה לסיכום תאום הפרויקט עם אגף התנועה וצוות תכנון מרכז - עיריית תל אביב-יפו.

1. רקע:

הפרויקט ממוקם במתחם בפינה הצפון מערבית במרחב שבח, שמצפון לרחוב ריב"ל ומדרום למתחם חסן ערפה ובין הרחבות יגיע כפיים ממזרח ודרך רבין ממערב.

היקפי הבינוי בפרויקט כוללים כ- 45,000 מ"ר תעסוקה, כ- 700 מ"ר מסחר וכ- 2,800 מ"ר לשטחי ציבור.

2. תקני חניה:

בשל סמיכות הפרויקט לקו הרק"ל (הן הקו האדום והן הקו הירוק) תקני החניה המוצעים עבור הפרויקט מתבססים על תקני חניה מופחתים (1:350 לתעסוקה) וכוללים היקף של כ- 200 מקומות חניה לרכבים פרטיים, כ- 500 מקומות לאופניים וכ- 500 מקומות חניה לאופנועים בהתאם לתקן אזור א' לרבות תקן אפס (ללא מקומות חניה כלל) עבור המסחר על פי תאום מול אגף התנועה וצוות התכנון.

כמו כן, הפרויקט מספק מענה לצרכי פריקה, טעינה ופינוי אשפה בתחומי המגרש.

3. נגישות וחניונים:

מערך הנגישות של הרכבים אל הפרויקט מתבסס על חיבור בודד מכיוון רחוב דוד חכמי הכולל גם גישה תפעולית לחצר משק.

מערך התכנון מתבסס על מרתפי חניה לרכבים, אופניים ואופנועים במטרה לספק מענה לביקוש החניה, ובכלל זה מוסדרים מפלסים יעודיים לטובת מענה חניה לדו - גלגלי.

4. מערך תנועה היקפי:

הסדרי התנועה החיצוניים מבוססים במתחם על מערך התנועה הנכלל בתכנית שדרת הקריה ועל מסמך המדיניות למתחם שבח.

ההסדרים כוללים הרחבות של זכות הדרך והסדרת זיקת מעבר הן במעברים צפון - דרום לחיבור דוד חכמי ו- 1185 לרבות הרחבה של החזית המזרחית בכדי לאפשר הרחבת מדרכות, אזורי גינון ושבילי אופניים הנגזרים ממדיניות שבח ותכנית שדרות הקריה וכד'.

התוכן	מס' החלטה
53 - מרחב סונול חכמי והרצל	06/07/2022
דיון בהתנגדויות	7 - - '22-0021

התכנון מאפשר בנוסף את מימוש הרצועה הירוקה המלווה את רחוב 1185 מצפון וממערב לפרויקט לכל אורכו מהמבנה ועד דרך בגין לכוון תחנת הרכבת הקלה.

כמו כן, הרחבת זכויות הדרך מאפשרות גמישות או אפשרות למערך הסדרי תנועה לרבות התכנות למערך תנועה חד מסלולי או דו מסלולי ברחוב יגיע כפיים לפי הצרכים והמדיניות העירונית שתקבע לעת מימוש התכנון.

התכנית מאפשרת את מימוש רחוב דוד חכמי לרבות חיבורו מזרחה אל עבר פרויקט "שכונת הרכבת" העתידית בכדי לשפר את מערך הנגישות והזמינות התנועתית לרכבים, אופניים ומדרכות רחבות וכל זאת בהתאם לעקרונות המדינית ותכנית הצל אשר קודמה לשכונה.

הסדרי התנועה החיצוניים מוצגים להמחשה וכרקע נלווה בלבד לתכנית הסטטוטורית. הסדרי התנועה יקבעו לעת קידום תכנונים ויאושרו ע"י עיריית תל אביב כמקובל.

5. תחבורה ציבורית:

המתחם משורת היטב על ידי מערך תחבורה ציבורית הכולל נגישות מיידית לתחנות אוטובוס הן ברחוב הרכבת והן בדרך בגין והוא סמוך לנתיבי העדפה לתח"צ כגון רחוב "1185".

תוואי הרכבת הקלה העובר בסמוך לפרויקט כולל את הקו האדום והירוק העוברים ברחוב הרכבת - מנחם בגין.

מערך התנועה הרגלי הפנימי במרחב הפרויקט כולל הסדרת מעברים רחבים לשרות הציבור במטרה לאפשר נגישות זמינה ונוחה בין הרחובות דוד חכמי - רחוב חסן ערפה.

הסדרי החניה בפרויקט כוללים מתן עדיפות לאמצעים דו גלגליים ובכלל זה הסדרת המרתף העליון רובו ככולו לחניה עבור מערך זה.

בכבוד רב,


עירד שרייבר

העתק: מר אלון סיגלר - אגף התנועה

התוכן	מס' החלטה
53 מרחב סונול חכמי והרצל 507-0592873 תא/מק/4679 - דיון בהתנגדויות	06/07/2022
	7 - - '22-0021

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

- מומלץ לאשר להפקדה את התכנית בתנאים הבאים :
1. לאשר כי לא נדרשת מדיניות לרחוב בגין ר-61 ל פי שיקול דעת הועדה המוקנה לועדה בכתב לתכנית המתאר כך שהתכנית הנ"ל לא תידרש בהכנת מדיניות לרחוב בגין מהנימוקים שתכנית שדרת הקריה מסדירה את המרחב הציבורי לאורך תוואי הרכבת הקלה בשינוי חתך הרחוב, סימון נתיבי העדפה לתחבורה ציבורית, שילוב נתיבי אופניים וסימון נטיעות.
 2. נושאים לבחינת הועדה המקומית ביחס למדיניות מרחב שבח :
המדיניות הגדירה בניה מגדלית הכוללת מסד מרקמי מלווה רחוב עד 5 קומות, כולל קומת קרקע מסחרית וכי ברחובות בהיקף המרחב תתאפשר קולונדה בקומת הקרקע בזיקת הנאה למעבר ושהייה לכלל הציבור. המגדל המוצע ממוקם במגרש בשטח בהיקף מצומצם ולכן אינו כולל קומת מסד. בשל המרחב הציבורי המתקבל לא נדרש להרחיב את תחום המדרכה באמצעות קולונדה בקומת הקרקע.
 3. לתקן את הוראות התכנית וטבלאות האיחוד והחלוקה כך שתאי השטח במגרש 101 יהוו מגרש תכנוני אחד ולא תותר חלוקתם למגרשים נפרדים.
 4. תנאי להפקדה בפועל, הרחבת הרחובות יגיע כפיים ודוד חכמי בהליך של איחוד וחלוקה. יש לעדכן ולהעביר טבלת איחוד וחלוקה חתומה על ידי כל הבעלים במגרש 101.
 5. תנאי לבקשה להיתר בניה חתימה על כתב התחייבות לתחזוקת המדרכה שבסימון זיקת הנאה למעבר ולשהיית הציבור. תנאי למתן היתרי אכלוס חתימה בפועל על הסכם תחזוקה של שטחי המדרכות המסומנות בזיקת הנאה למעבר ולשהיית הציבור.
 6. תיקון סעיף השימור בהתאם לבחינת השירות המשפטי.
 7. חתימה על הסכם ההקמה לשטחים הציבוריים הבנויים הינו תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה.
 8. תיקון סעיף שימושים להגבלת היקף המסחר בקומות שמעל קומת הקרקע וכן הותרת דיסקוטקים ללא מגבלה כמותית.
 9. התאמת סעיף חזית מסחרית בהתאם לכתוב בדריפט.
 10. התאמת סעיף המרת שטחי חניה לשטחים עיקריים לניסוח : במסגרת אישור תכנית העיצוב האדריכלי תותר בשיקול דעת הועדה המקומית הסבת שטחי שרות בתת הקרקע לשטחים עיקריים בקומת המרתף העליונה בלבד והפיכת שטחי החניה לשטח עיקרי עבור שימושי מסחר 1, מסחר 2, תעסוקה 2, תפעול ולוגיסטיקה ו/או לטובת מערכת תשתית לוגיסטיקה ו/או תחבורה לטובת כלל הציבור.
 11. תנאי להפקדה בפועל, הינו קיומן של כל התחייבויות הבעלים המפורטות בסעיף 6.5 בהסכם אלוף בצלות.
 12. סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
 13. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
 14. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 286'ד לחוק

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0022-21'ב' מיום 03/11/2021 תיאור הדיון :

טל מלץ : תוכנית סונול דוד חכמי והרצל 53. התוכנית ממוקמת ברח' בגין ורח' 1185 מדרום למרחב יצחק שדה. היא מקודמת בהתאם לתוכנית המתאר ומדיניות מרחב שבח להקמת מגדל מעל 40 קומות לשימוש תעשייה, מסחר ושטחי ציבור בנויים, בסמוך למגדל סונול הקיים. התכנית כוללת קו כחול בהרצל 53 נוסף כמגרש מוסר עבור ניווד זכויות משימור כתועלת ציבורית.

אדר' רחל פלר : מציגה את התכנית
אסף הראל : 15% לחלול זה בסה"כ מהמגרש אבל היקף הבנינים התכסית היא יותר קטנה בקומת הקרקע האם אלו המרתפים? האם זה בכל תחום הקו הכחול ה-15%?
רחל פלר : לא מ C ו A מצביעה על התחום.

התוכן	מס' החלטה
53 מרחב סונול חכמי והרצל - 4679/מק/תא/507-0592873	06/07/2022
דיון בהתנגדויות	7 - - '22-0021

אסף הראל: מה החישוב של הזכויות שמניידים, איך 1200 מ"ר הפכו ל4000 מ"ר? והאם הבעלים של המגרש המוסר הוא פרטי

אורלי אראל: הזכויות הם פרטיות והבעלות היא עירונית.

אסף הראל: האם יש סעיף 197?

אורלי אראל: המגרש בהרצל 53 נקבע כציבורי בתכנית שטחי ציבור פלורנטיין ויש הסכם עם הבעלים הפרטיים שמניידים זכויות.

שירה ספוקויני: במגרש חלה תוכנית "שטחי ציבור פלורנטיין". קיימים כ-5000 מ"ר לניוד, הרוב של בעלים פרטיים. בתוכנית המדוברת אנחנו מניידים כ-1000 מ"ר ויש עוד קומץ זכויות של העיריה ויהיו עוד תוכניות לניוד יתרת השטחים. יש הסכם משולש וכרגע 1100 מ"ר המנוידים מאלוף בצלות מתורגמים ביחס המרה על פי שומות של שני המגרשים וזה מתורגם למגרש המקבל במרחב סונול חכמי לכ-4000 מ"ר.

אסף הראל: שווי מטר בהרצל שווה 1/3 ממטר ממרחב שבח?

שירה ספוקויני: בגלל יעוד הקרקע התקף.

אסף הראל: מטר מגורים בהרצל שווה 1/2 ממטר תעסוקה מסונול?

אורלי אראל: כן

אסף הראל: מברך על הפרויקט בלי קולונדה. הקו הכחול של התכנית כולל את מגדל סונול הקיים. מבחינת כמות החניות, במגדל סונול קיימות 600 חניות. כשמאשרים מגדל חדש בצמוד לו, האם אפשר לומר שתקן החניה יהיה כללי וניתן במגדל החדש לא את מה שמגיע לו בתקן אלא לחשב את כמות החניות עבור כל הקו הכחול. האם זה אפשרי?

הראל אברהם אוזן: הרעיון לא לפגוע בתוכניות תקפות ומגדל סונול היא תוכנית תקפה והתקן משרת את המגדל הקיים. לא אגיד לך שתכנונית משפטית אתה לא יכול לעשות זאת אבל בסופו של דבר יש כאן ענין כלכלי שלא נבחן בצורה כזו. סוגיה כזו הגיעה לועדת ערר בפרויקט של תואה והם כן קבלו את עמדתנו שהחניה בתוכנית תקפה תישאר כך. הם אמרו במגדל החדש יהיה פחות אבל לא קבעו תקן משותף.

אסף הראל: זה אותם בעלים שני מגדלים?

אורלי אראל: אנחנו מאפשרים בתת הקרקע להמיר שיהיה גובה מרתף גבוה שיהיה אפשר להפוך אותו לשטח עיקרי אבל בסופו של דבר מדובר בקרקע פרטית בבעלות יזם פרטי עם מגדל קיים שבנוי עם חניה. אסף הראל: הייתי מעדיף שיעשה עוד שימוש בתת הקרקע ונסתכל בסך החניות בקו הכחול בטח אם זה אותם בעלים.

רחל פלר: אלו לא אותם בעלים.

גיל רובינשטיין: הבעלים אומנם רובינשטיין בשני הצדדים אבל בבנין החדש יש בעלים נוספים כך שאין זהות מלאה. כל מה שאנחנו מקבלים בבנין החדש ברוטו כ-60 אלף מ"ר זה לתעסוקה ובסה"כ כ-100 מקומות חניה. ביצחק שדה בנינו 2 מגדלים ברוטו 70 אלף מ"ר עם 760 מקומות חניה. התקן הוא מאוד מצומצם עבור שימוש התעסוקה.

אסף הראל: המדיניות החדשה היא טובה אבל צמוד אליכם מגדל סונול עם 600 מקומות חניה. יש הזדמנות של משאב של 8 מרתפים והיה כדאי לבדוק עם היזם איך אפשר להשתמש בו לשימושים אחרים כי יש כל כך הרבה חניות.

מלי פולישוק: האם זה רק לחניות או אפשר לעשות שימושים אחרים?

אורלי אראל: בפרויקטים של תעסוקה שזה מסחר 1 ומסחר 2 ובילוי, תרבות ופנאי.

מלי פולישוק: הוא יכול לעשות הרבה דברים

אורלי אראל: אנחנו מאפשרים שטח עיקרי בתת הקרקע. המרה של שטח שירות לשטח עיקרי והגובה המרתפים יהיו בהתאם.

אודי כרמלי: זו המדיניות וחשוב לשקף מציאות אחידה לצורך וודאות תכנונית.

אסף הראל: אם היזם ירצה לנהל איזשהו מו"מ על שימוש גם במגדל של סונול אנחנו פתוחים למו"מ. מלי פולישוק: יש כאן חו"ד סביבתית היא מתייחסת לצל ורוח היא לא מתייחסת לזיהום אויר קרקע אחרי הכל היתה שם תחנת דלק והיו שימושים לא נקיים מדוע אין התייחסות לזיהומים?

גיל רובנשטיין: יש בדיקת קרקע וחוו"ד שאושרה התנאי היה לעבור את המשרד לאיכות הסביבה עם בדיקה של הקרקע. הדו"ח אישר מה צריך לעשות קדימה כדי שהקרקע תנוקה מהמזהמים שיש. נמצא במקום מסוים צריך לעשות בדיקה נוספת אם יהיו מזהמים המתווה אושר ממשרד איכות הסביבה. מלי פולישוק: יש זיהום או אין יעשו או עשו?

גיל רובנשטיין: עשו חו"ד בודקי סקר קרקע ואומרים איפה יש פוטנציאל לזיהום ואומרים שמתחילים כתנאי להיתרים לבצע חו"ד מקיפה שמטמינים אלקטרודות בקרקע כדי למצוא זיהומים. יש תהליך ומה עושים שבסופו של דבר שהקרקע תהיה נקיה ככל שישנו, לפני חפירה.

מירי אידלסון: תנאי לדיון בהפקדה זה אישור המשרד להגנת הסביבה לסקר היסטורי ולתוכנית דיגומים והם העבירו את הסקר היסטורי לתוכנית דיגומים והם אישרו להם את זה. בשלב היתרי הבניה הם יצטרכו לעשות את תוכנית הדיגומים ולהביא את האישורים. ככל שתהיה בעיה הם הצטרכו לעשות מיגון

התוכן	מס' החלטה
53 מרחב סונול חכמי והרצל	06/07/2022
דיון בהתנגדויות	7 - - '22-0021

למרתפים. בנוסף בשלב תוכנית העיצוב הם התחייבו לעשות בדיקות בנושא איכות אוויר בגלל ההשפעה של תחנת הדלק על הסביבה.
 דורון ספיר: יש לנו נוהל בדיקות קרקע לגבי תחנות הדלק.
 טל מלץ: אנחנו מבקשים לתקן נוסח שווי קרקע ויחס המרה עבור ניוד משימור ודברי ההסבר לתוכנית, וכן תנאי להפקדה בפועל התייחסות ותיקון סימון קו בניין תת קרקעי בהוראות, בתשריט בנספחי הבינוי של התכנית.
 דורון ספיר: מה המשמעות של התיקון
 טל מלץ: תיקון של השווי קרקע ויחסי המרה.
 דורון ספיר: השווי נשאר כמו שהוא?
 טל מלץ: כן אבל יש טעות שרשום שווי קרקע ומסומן יחס המרה. אפשר להוריד את סעיף 2.
 הראלה אברהם אוזן: סעיף 2 יורד
 דורון ספיר: מאושר פה אחד

בישיבתה מספר 0022-21' מיום 03/11/2021 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים:

15. לאשר כי לא נדרשת מדיניות לרחוב בגין ר-61 ל פי שיקול דעת הועדה המוקנה לוועדה בכתב לתכנית המתאר כך שהתכנית הנ"ל לא תידרש בהכנת מדיניות לרחוב בגין מהנימוקים שתכנית שדרת הקריה מסדירה את המרחב הציבורי לאורך תוואי הרכבת הקלה בשינוי חתך הרחוב, סימון נתיבי העדפה לתחבורה ציבורית, שילוב נתיבי אופניים וסימון נטיעות.
16. לתקן את הוראות התכנית וטבלאות האיחוד והחלוקה כך שתאי השטח במגרש 101 יהיו מגרש תכנוני אחד ולא תותר חלוקתם למגרשים נפרדים.
17. תנאי להפקדה בפועל, הרחבת הרחובות יגיע כפיים ודוד חכמי בהליך של איחוד וחלוקה. יש לעדכן ולהעביר טבלת איחוד וחלוקה חתומה על ידי כל הבעלים במגרש 101.
18. תנאי לבקשה להיתר בניה חתימה על כתב התחייבות לתחזוקת המדרכה שבסימון זיקת הנאה למעבר ולשהיית הציבור. תנאי למתן היתרי אכלוס חתימה בפועל על הסכם תחזוקה של שטחי המדרכות המסומנות בזיקת הנאה למעבר ולשהיית הציבור.
19. תיקון סעיף השימור בהתאם לבחינת השירות המשפטי.
20. חתימה על הסכם ההקמה לשטחים הציבוריים הבנויים הינו תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה.
21. תיקון סעיף שימושים להגבלת היקף המסחר בקומות שמעל קומת הקרקע וכן הותרת דיסקוטקים ללא מגבלה כמותית.
22. התאמת סעיף חזית מסחרית בהתאם לכתוב בדריפט.
23. התאמת סעיף המרת שטחי חניה לשטחים עיקריים לניסוח: במסגרת אישור תכנית העיצוב האדריכלי תותר בשיקול דעת הועדה המקומית הסבת שטחי שרות בתת הקרקע לשטחים עיקריים בקומת המרתף העליונה בלבד והפיכת שטחי החניה לשטח עיקרי עבור שימושי מסחר 1, מסחר 2, תעסוקה 2, תפעול ולוגיסטיקה ו/או לטובת מערכת תשתית לוגיסטיקה ו/או תחבורה לטובת כלל הציבור.
24. תנאי להפקדה בפועל, הינו קיומן של כל התחייבויות הבעלים המפורטות בסעיף 6.5 בהסכם אלוף בצלות.
25. יתוקן ניסוח שווי קרקע ויחס המרה עבור הניוד לשימור בדברי הסבר לתכנית.
26. תנאי להפקדה בפועל התייחסות ותיקון סימון קו בניין תת קרקעי בהוראות, בתשריט ובנספחי הבינוי של התכנית.
27. סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
28. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
29. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.

משתתפים: דורון ספיר, אסף הראל, אלחנן זבולון ואופירה יוחנן וולק.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86' לחוק

התוכן	מס' החלטה
53 - מרחב סונול חכמי והרצל 507-0592873 תא/מק/4679 -	06/07/2022
דיון בהתנגדויות	7 - - '22-0021

פירטי תהליך האישור :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 10250 בעמוד 4109 בתאריך 10/03/2022.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

10/03/2022	הארץ
10/03/2022	מעריב הבוקר
11/03/2022	מקומון ת"א

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשה לתכנית התנגדות יזם וכן התנגדות נוספת :

שם המתנגד	כתובת מגורים/ בעלות	באמצעות
מר יהודה בלט מר חנוך בלט	בעלי זכות דיירות מוגנת ברחוב הרצל 53 סמטת אלוף בצלות 6	עו"ד טל מסר ממשרד פילו-צדוק עורכי דין

פירוט ההתנגדות דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

התנגדות	מענה	המלצה
<p>בהתנגדות נטען כי על פי תכנית השימור חייבת להתקיים זיקה בין ניווד הזכויות מכוח תכנית השימור לבין ביצוע השימור בפועל על ידי בעלי הזכויות שהוא תכליתה של תכנית השימור וכי התכנית לא קבעה הוראות להבטחת ביצוע עבודות השימור על ידי בעלי הזכויות של המגרש המוסר.</p> <p>מכיוון שאין קשר בין ניווד הזכויות לביצוע השימור בפועל מבוקש להורות על ביטול הוראות התכנית שעניינן בניוד זכויות בניה מהמגרש המוסר ו/או הענקת זכויות בניה נוספות הכרוכות בהוראות השימור ונובעות מהן.</p>	<p>המגרש ברחוב הרצל 53 סמטת אלוף בצלות נקבע בתכנית תא/3847 שטחי ציבור פלורנטין (תאריך מתן תוקף 25/08/2019) ביעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור.</p> <p>בעלות על הקרקע והמבנים לשימור: עיריית תל אביב-יפו.</p> <p>בעלות על הזכויות לניוד משימור: יעקב קוטלר, עמוס ויינברגר ועיריית תל אביב-יפו.</p> <p>תכנית תא/4679 מרחב סונול חכמי כוללת את המגרש ברחוב הרצל 53 סמטת אלוף בצלות בקו כחול נוסף כמגרש מוסר עבור ניווד זכויות משימור כתועלת ציבורית בהיקף של 4,337 מ"ר מסה"כ השטחים העיקריים ו-1,445 מ"ר מסה"כ שטחי השירות במגרש המקבל.</p> <p>זכויות והוראות הבניה במגרש מוסר הינן ע"פ הוראות התכנית הראשיות למעט הפחתה של 1211.55 מ"ר עיקרי.</p> <p>תא/3847 שטחי ציבור פלורנטין קבעה את תמריצי השימור במגרש והעברתו לבעלות עיריית תל אביב-יפו אשר אחראית על שימור המבנים.</p> <p>בימים אלו מקודם הליך ביצוע שימור ושיפוץ המבנים בסמטת אלוף בצלות על ידי יחידת התפעול העירונית בשיתוף עם מחלקת התכנון ומחלקת השימור ולכן התנגדות זו אינה רלוונטית.</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>

התוכן	מס' החלטה
53 - מרחב סונול חכמי והרצל	06/07/2022
דיון בהתנגדויות	7 - 0021-22

המלצה	מענה	התנגדות יזם
לקבל את ההתנגדות	התכנית קובעת כי לא תתאפשר המרה של שטח שירות לעיקרי וכן לא ניתן להמיר שטח עיקרי נתת הקרקע אל מעל הקרקע. התכנית מאפשרת להמיר שטח שירות לעיקרי.	לשם בניה אופטימלית ולאור התקדמות בתכנון המבנה מבוקש להקטין את שטחי השרות לתעסוקה ב- 3,478 מ"ר ולהגדיל בהתאמה את השטח העיקרי לתעסוקה ב- 3,478 מ"ר. שטח השרות לתעסוקה לאחר התיקון יהא 10,000 מ"ר והשטח העיקרי לתעסוקה אחרי התיקון יהא 48,344 מ"ר. הכל בלי שינוי בסך השטחים הכולל.

בתאריך 20/05/22 התקבלה התייחסות הוועדה המחוזית להוראות התכנית שלהלן:

- סעיף 3.3.2 (א)1) במתאר – "מקבץ שימושים נוסף" הינו בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת. בהוראות התכנית סעיף 4.1.1 ג' הבדיקה התכנונית המוקדמת נדחית לשלב ההיתר. יש לבחון הצורך בהתייחסות לכך.
- תמ"א 18 - תא שטח A101 – לעדכן סעיף לעניין שימושים ציבוריים: "שימושים ציבוריים יהיו בכפוף לשמירת מרחקי הפרדה בהתאם תמ"א 18 על שינוייה".
- נוהל מבא"ת: אין להפנות לתכניות מאושרות. בסעיף 4.1.1 (ב) יש לפרט שימושים. תשומת ליבכם כי D101 אינו ביעוד תעסוקה אלא שצ"פ. יש לפרט את שימושיו ביעוד שצ"פ.
- סעיף 2.3 במערכת – יש לעדכן את השטחים העיקריים.

הערות הוועדה המחוזית יתוקנו במלואן.

בהזדמנות זו נבקש לעדכן כי חלה טעות סופר ושולב טופס סמכויות של תכנית אחרת בדרפט של פרוטוקול הוועדה המקומית. הטעות תוקנה בצירוף טופס סמכויות תקין בדיון הנוכחי.

ח"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

- מומלץ לדחות את ההתנגדויות מלבד התנגדות היזם ולקדם את התכנית למתן תוקף בתיקון טבלה 5 בהוראות התכנית כך ששטחי השרות לתעסוקה יהיו 10,000 מ"ר והשטח העיקרי לתעסוקה יהיה 48,344 מ"ר ללא שינוי בסך השטחים הכולל.
- מומלץ לציין כי טופס הסמכויות תוקן ואושר על ידי הוועדה המקומית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0021-22 ב' מיום 06/07/2022 תיאור הדיון:

טל מלץ: תוכנית מרחב סונול חכמי שנדונה בוועדה בנובמבר 2021. (סקירה על התוכנית) יש 2 התנגדויות.

עו"ד טל מסר: אני מייצג את יהודה וחונך בלט הם דיירים מוגנים באחד המבנים שיועדו לשימור. קראנו את תמצית המענה והמלצות לדחות את ההתנגדות. מהקריאה המענה להתנגדות קיימת אי הבנה לגבי ההתנגדות שלנו. לפי המענה נראה שיש לנו בעיה עם זהות הגורם שמיועד לבצע את עבודות השימור במגרש המוסר, זה לא הענין העיקרי. הבעלות על הקרקע והמבנים לשימור במגרש המוסר היא של עיריית ת"א על כך אין מחלוקת. ב-2020 עיריית ת"א הפקיעה את המגרש המוסר ומאז הוא הוקנה לבעלותה. גם ניתנה תוקף לתוכנית שטחי פלורנטין ב-2020 תוכנית ששינתה את יעוד המגרש ליעוד ציבורי והגבילה את זכויות הבניה בו 350 מ' מבנה ציבור בלבד. איך יכול להיות שממגרש שמיועד לצורכי ציבור ומוגבל לבניה 350 מ' בלבד מבוקש כעת לנייד זכויות בניה בהיקפים של אלפי מטר מסחרי ביעוד. גורמי המקצוע יסבירו שעוד בהוראות תוכנית שטחי ציבור פלורנטין נקבעו הוראות מיוחדות בקשר לזכויות הבניה לניוד במצבם ערב אישור התכנית באופן שהם משוייכות פרסונליות לבעלים הקודמים של המקרקעין. בהתאם להסכם שנחתם בינם לבין עיריית ת"א. אנחנו אומרים שההוראה היא לא ניתנת ליישום ואין לה שום תוקף משפטי שרלוונטי לצורך התוכנית של ניוד הזכויות שעומדת על הפרק. ההוראה היא בלתי חוקית והיא בגדר וויד מהסיבה שהיא לוקה בסתירה פנימית ועומדת בניגוד להוראות תוכנית השימור. הסתירה הפנימית בתוכנית שטחי ציבורי פלורנטין נובעת מצד אחד שנקבע שעל המגרש המוסר יחולו הוראות

תוכנית השימור וצד שני נקבעו הוראות אחרות שמנוגדות לתוכנית השימור. סעיף 10.7.1 לתוכנית השימור קובע שהעברת זכויות בניה למבנה לשימור תכלול את השטחים מכח התוכנית התקפות שלא נוצלו במגרש ולא תוכניות שאינן תקפות. כיום התוכנית התקפה במגרש היא תוכנית שטחי ציבור פלורנטין ששינתה את היעוד ליעוד ציבורי. כלומר בהתאם למצב התכנוני התקף היום אין זכויות בניה שאפשר לנייד מהמגרש המוסר. שתוכנית פלורנטין שעכשיו עוצרים ומשייכים פרסונלית זכויות בניה שלא קיימות בהווה אין לזה תוקף מעשי. ההוראה החוזית קניינית שבמסגרת תוכנית סטוטורית וניסתה ליצור לולאת זמן לפי זכויות הבניה ערב אישור תוכנית פלורנטין יוצו באור וישויכו פרסונלית לבעלים הקודמים היא לא יכולה להיות בעלת תוקף וזאת משתי סיבות עיקריות. אחד סעיף 10.7 לתוכנית השימור קובע שניוד זכויות משימור יבוצע באמצעות תוכנית בסמכות מקומית זאת התוכנית בה אנחנו דנים היום ויש לבחון את המצב התכנוני במגרש המוסר נכון להיום. החוק וההלכה הפסוקה לא מכירים בבעלות נפרדת על זכויות בניה במנותק מהבעלות במקרקעין מה שנקרא "זכויות בניה צפות" הבאנו אסמכתאות לכך. כמו ערעור אזרחי 181 וכד'. אם היתה אפשרות לניוד זכויות זאת אינה זכות שעומדת היום לרשות לא בעל הזכויות במקרקעין ולכן נפנה להחלטת הועדה במסגרת ערר 61/19 לענין עיריית גבעתיים שם נקבע "תוכנית לא נועדה לקבוע הסדרים קניינים והסכמים בכך שם נשלל תוקפן של תוכנית שקבעו חיובים פרסונליים כלפי בעלי הקרקע אותו רציונאל צריך לחול גם כאשר נקבעים זכויות פרסונליות במסגרת תכנונית. נוצר מצב שבו שמאפשרים לגורם שאין לו זיקה למבנים שמיועדים לשימור ואין דרישה לבצע את השימור זכויות בניה היקפים נרחבים ע"פ תוכנית השימור בתוספת זכויות בניה נוספות שמוגדרות כתמריצים לביצוע השימור. במסגרת התוכנית הזו העיריה מבקשת לעשות שימוש בלתי חוקי במנגנון ניוד הזכויות שמעוגן בתוכנית השימור כדי לפתור לעצמה מחלוקת כספיות שיש לה עם צד ג' והבנו את הכרונולוגיה כפי שהיו הדיונים במסגרת התוכנית.

עו"ד רמי מנוח התנגדות היזם: לפני שנתיים ניתן תוקף לתוכנית שטחי ציבור פלורנטין ומרשיו של מר מסר לא הגישו לה התנגדות. התוכנית הזו היום היא בתוקף ואי אפשר לעורר טענות לגבי חוקיותה של התוכנית שטחי ציבור פלורנטין. עו"ד מסר לא ציין לועדה שבגלל שמרשיו רוצים לאלץ את הועדה ו/או הבעלים הקודמים של המקרקעין לשלם למרשיו סכומי כסף גדולים. אין למרשיו כל טענה בניוד הזכויות או בשימור המבנים הקרקע שעליה הם ישבו היא קרקע שהופקע והוקנתה לעיריית ת"א. עיריית ת"א שהיא תשמר את השוק ההיסטורי. הועדה הזו היא ועדה תכנונית ופועלת לפי תקנות לסידרי דין ותנאי השמעת התנגדות היא להצביע על ענינו של המתנגד בקרקע ועל האופן בו פוגעת התוכנית במתנגד. בהתנגדות של מר מסר אין רמז על פגיעה שעלולה להיגרם כתוצאה מהתוכנית. המתנגד לא דובר על הליכי ההפקעה והגשת עתירה. אלו לא הוזכרו בהתנגדות כי אותה עתירה והליכים משפטיים נגד ההפקעה הם ההליכים הנכונים מבחינתו כדי לבוא ולקדם את האינטרסים של מרשיו וגם הם צפויים להיכשל. מרשיו הוצע פיצוי נדיב מאוד ע"פ קביעתו של ראש לשכת שמאי ישראל וכנראה שהפיצוי לא מספק. תפקידה של הועדה המקומית היא לשקול שיקולים תכנוניים והיישום של תוכנית שטחי ציבורי פלורנטין ולמרשיו של מר מסר אין כל אינטרס.

גיל רובנשטיין: אני אציג את ההתנגדות של היזם

דורון ספיר: קראת את המענה? ההמלצה לקבל את ההתנגדות לענין ההמרות.

גיל רובנשטיין: מצויין.

טל מלץ: התוכנית קבעה שלא ניתן להמיר שטחי שירות לשטחים עיקריים ולכן ההמרה זו נדרשת מבחינה תכנונית כדאי שתבוצע במסגרת ההתנגדות. זו היתה מטרת הצוות ולכן אנחנו מאפשרים את ההתנגדות. חיים גורן: במענה כתוב הפוך שלא תתאפשר המרה ויש טעות סופר בניסוח בדרפט. כתוב הפוך טל מלץ: זה היתה טעות ונתקן זאת במסגרת הפרוטוקול: התוכנית מאפשרת המרה של שטח שירות לשטח עיקרי כך שאם יש עודף של שטחים עיקריים ניתן להמיר לשטחי שירות אך לא להיפך. כיוון שאלה השטחים הנדרשים בהתאם לתכנון מפורט.

אורלי אראל: תוכנית המתאר קבעה רחק = רצפה חלקי קרקע שטח עיקרי ושירות. במשקפיים התכנוניים יצרו קופסא אז מה שחשוב ולא מה יש בתוך הקופסא. החוק לא מאפשר לנו גמישות מלאה בהמרת שטח שירות לעיקרי ולהיפך. לכן למרות שהמתאר קבע רח"ק מקסימלי אנחנו צריכים לפרט בשטחים שטח שירות ושטח עיקרי ולאחר הבדיקות קבענו כמה כללי אצבע. היום כשיזם מתקדם בתכנון המפורט ויש לו בקשות לפני היתר הוא יודע כמה שטחי שירות בפועל הוא צריך זה.

חיים גורן: את מאפשרת לו להמיר שטח עיקרי לשירות והפוך או שאת מאפשרת לו החלפות עיקרי לשירות. כלומר להוריד למה את לא מאפשרת לו לשדרג שטח שירות לעיקרי.

טל מלץ: הוא מבקש להגדיל את השטח העיקרי ע"ח שטח שירות.

אורלי אראל: כי הוא עשה תכנון מפורט. אנחנו יכולים לאפשר מכיוון שבסה"כ היקף זכויות הבניה של עיקרי ושירות לא התשנה. השינוי הוא בחלוקת השטחים בין שירות לעיקרי בתוך הנפח שהתכנית מגדירה. יש לנו כללי אצבע.

חיים גורן: יש כללי אצבע אבל במידה ומגיעה תוכנית מפורטת אנחנו לא מחויבים לכללי אצבע הללו.

מלי פולישוק: את סותרת את עצמך

התוכן	מס' החלטה
53 מרחב סונול חכמי והרצל	06/07/2022
דיון בהתנגדויות	7 - '22-0021

אורלי אראל: הקופסא לא משתנה המשחק בין שירות לעיקרי משתנה. אחרי שתוכנית המתאר אושרה היזמים תכננו לדוגמא 10% למגדל 40 קומות וזה לא היה הגיוני. לאחר עבודה נקבעו כללי האצבע להנחות בתוכניות. פה בודקים שהסה"כ עומד בכללים של תוכנית המתאר.

אופירה: מה האחוז של שטחי שירות מה 100% של הקופסא הזו

אורלי אראל: באופן עקרוני יכול להיות שטח עיקרי. במקרה הזה היזם כבר התקדם עם תוכנון מפורט של היתר לעצמו ובתוכנית הזו הוא בדק וראה שהוא צריך פחות שטחי שירות ממה שהתב"ע אומרת.

אופירה יוחנן וולק: מה אחוז שטחי שירות שיש לו כרגע ומה הוא רוצה לרדת?

רננה שמואלוב-יסקי מור סיוון: בתוכנית המופקדת אנחנו ביחס של 28% שירות מהעיקרי ולמעשה מבקשים להפוך את זה ל-20%.

אורלי אראל: הכל תלוי בצורה של הבניין ככל שבנין ארוך יותר שיכונים מהסוג הזה נדרש יותר שטחי שירות כי יש מעליות וכניסה ברגע שזה מגדל יש כלל אצבע. אנחנו לא עושים היתר בניה. היזמים חייבים לעמוד במה שהחוק דורש. יש תקנות של חישוב שטחי והם עומדים בזה.

מלי פולישוק: מה שכתוב במענה מבלבל לגמרי כי כתוב שהתוכנית לא תאפשר המרה ואת אומרת שכן ניתן. בנוסף יכול לבוא קבלן שיאמר מספיק לי 5%

אורלי אראל: אבל הוא צריך לעמוד בתנאי החוק. מה זה שטח שירות מה זה עיקרי.

חיים גורן: הצוות אמר שהכל עומד בדרישות החוק

עו"ד טל מסר: הטענה לענין זכות העמידה. סעיף 100 לחוק התכנון והבניה שקובע שכל מי שמעוניין בקרקע או פרט תכנוני אחר שרואה את עצמו נפגע מהתוכנית רשאי להגיש התנגדות. ע"פ כך די שהמתנגד יראה שהתוכנית פוגעת באינטרס שלו.

חיים גורן: לא הגדרתם את האינטרס

עו"ד מסר טל: כתבנו בהתאם לסעיף 3.6 לתוכנית שטחי ציבור פלורנטין לא ינתן היתר בניה במקרקעין אם לא תאושר תוכנית ניווד הזכויות בה אנחנו דנים היום. אנחנו מבקשים לטרפד את מימוש ההפקעה בה שהיא לא מידתית ולא נחוצה.

חיים גורן: אבל מה הפגיעה?

עו"ד טל מסר: ברגע שהתוכנית הזו מאושרת ניתן לממש את מטרת ההפקעה מכח תוכנית פלורנטין ואז אני בסכנה שיפנו אותי כל עוד לא ניתן לממש את מטרת ההפקעה אנחנו טוענים שאין עילה לפנות אותנו זו הפגיעה באינטרס שלנו.

אורלי אראל: תוכנית שטחי ציבור פלורנטין בתוקף היא זו שקבעה את יעוד הקרקע הציבורי ואת ההפקעה, אין קשר לניוד בשימור. העיריה יכולה מחר להוציא צו ולהפקיע את המגרש. אין כל קשר לתוכנית לניוד זכויות.

טל מסר עו"ד: לא אני קבעתי את הקשר בין תוכנית הניוד לתוכנית המפקיעה הקשר נמצא כבר בהתאם לסעיף 3.6 שקובע שאם לא תאושר התוכנית הזו אי אפשר יהיה לממש את מטרת ההפקעה.

יעקב קוטרלר: אתה טועה, כל הרעיון שהקרקע תהפוך לשטח ציבורי. העיריה יכולה לבנות והבניה היא מאוד זניחה והיא יכולה לא לבנות. הרעיון של שטחי ציבור והופכים אותו לציבורי.

עו"ד טל מסר: הערכאות המוסמכות יקבעו אם אני טועה. נטען ע"י עו"ד מנוח שאנחנו לא תוקפים את התוכנית הנכונה. במסגרת ההתנגדות הזו אנחנו לא מתנגדים לאישור תוכנית שטחי הציבור פלורנטין כי זו תוכנית שאושרה אבל להוראות הקנייניות החוזיות שקיימות שם אין ולא יכול להיות תוקף משפטי שניתן ליישם במסגרת התוכנית הזו. אנחנו מצביעים על הסתירה הפנימית בהוראות של התוכנית הזו. סתירה שצריך ליישב בהלימה עם הוראות תוכנית השימור. אנחנו מפנים לכך שע"פ תוכנית השימור הוראות בדבר ניווד זכויות צריכות להיקבע במסגרת התוכנית שנדונה היום ולא יכלה להיקבע במסגרת התוכנית ההיא.

טל מלץ: לדחות את ההתנגדות מהמניעים המצויינים במענה וכן מכיוון שההתנגדות נוגעת לתוכנית אחרת שאושרה כבר למתן תוקף.

ענת הדני: מה שנתקף בהתנגדות זו תוכנית תא/3847 שאושרה למתן תוקף בשנת 2019 המנגנון נקבע שם ורק מיושם בתוכנית הזו. ההפקעה אינה קשורה לתוכנית לניוד הזכויות שבנדון או לאישור ניווד זכויות בתוכנית תא/3847 קיימת הוראה כי תנאי להיתר בניה באלוף בצלות בתא שטח 3 יהיה אישור תוכניות ניווד אבל אנחנו לא עוסקים כעת בהיתר בניה לתא שטח 3.

טל מלץ: בהזדמנות זו נבקש לעדכן כי חלה טעות סופר ושולב טופס סמכויות של תכנית אחרת בדרפט של פרוטוקול הועדה המקומית. הטעות תוקנה בצירוף טופס סמכויות תקין בדיון הנוכחי.

חיים גורן: הסוגיה היא לא תכנונית אלא משפטית וזה לא משהו שאנחנו יכולים לדון פה.

דורון ספיר: אני ממליץ לקבל את המלצת הצוות והיועמ"ש לדחות את ההתנגדות של עו"ד מסר טל ולקדם את התוכנית למתן תוקף בהתאם להמלצת הצוות – פה אחד.

מצורף טופס סמכות מתוקן.

התוכן	מס' החלטה
53 - מרחב סונול חכמי והרצל	06/07/2022
דיון בהתנגדויות	7 - - '22-0021

בישיבתה מספר 0021-22ב' מיום 06/07/2022 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

1. לקבל חלק מההתנגדות היזם כלהלן בהתאם לאמור בחוות דעת מהנדס העיר ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם:
יש לתקן את טבלה 5 בהוראות התכנית כך ששטחי השרות לתעסוקה יהיו 10,000 מ"ר והשטח העיקרי לתעסוקה יהיה 48,344 מ"ר ללא שינוי בסך השטחים הכולל.
 2. לתקן את הטעות הטכנית שנפלה בפרוטוקול הדיון כך שיוטמע טופס הסמכות.
 3. לדחות את שאר ההתנגדות מהנימוקים שבחוות דעת מהנדס העיר ולתת תוקף לתכנית.
- משתתפים: דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון, חיים גורן, רועי אלקבץ, ליאור שפירא