

ועדת המשנה לתכנון ולבניה
למרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו
סדר יום מס' 0030-22 מיום 23/11/2022

כב' מוזמן בזה לישיבת ועדת המשנה לתכנון ולבניה שתתקיים ביום רביעי ה' - 23/11/2022 בשעה 09:00 בדיוק באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12.
באולם האירועים יהיו נוכחים רק חברי הועדה, יועצת משפטית, מה"ע, מתמללת, מזכירת הועדה ואיש מחשוב.

חברי הועדה מוזמנים לנכוח פיזית בישיבה.
חבר ועדה שמצטרף בזום ייקח בחשבון שעלולים להיות תקלות טכניות לא צפויות, שלא יאפשרו את השתתפותו המלאה.

שאר המשתתפים יעלו באמצעות אפליקציית זום.
קישור לזום אישי ישלח יום יומיים לפני הועדה, הקישור הוא אישי נא לא לשרשר את הקישור האישי.
להלן קישור לציבור הרחב לצפייה בלבד.

Link to join Webinar

<https://tel-aviv.zoom.us/j/83655480773>

להלן סדר יום לישיבה. אנא הבאי/י חומר זה אתך לישיבה.

שעה משוערת	תוכן סעיף	מספר מבא"ת	מספר עמוד	מספר סעיף
	אישור פרוטוקול 22-0029 מיום 09/11/2022			
09:00	3616 א'- רחוב אלחריזי מס' 4, תיק 00881-2021 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616 א'		1	1.
	3616 א'- רחוב אוסישקין מס' 52 - תיק 00434-2021 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616 א'		11	2.
	3729 א'- רחוב ז'בוטינסקי מס' 99 - תיק 07021-2021 תת חלקה 10 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3729 א'		19	3.
	3729 א'- רחוב ז'בוטינסקי מס' 99 - תיק 07022-2021 תת חלקה 11 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3729 א'		30	4.
	3729 א'- רחוב ז'בוטינסקי מס' 99 - תיק 06927-2021 תת חלקה 12 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3729 א'		39	5.
09:30	בר לב 104-106 דיון בהתנגדויות	507-0778662	48	6.
10:00	הסכם בין מדינת ישראל מצד אחד והעירייה והוודה המקומית מהצד השני לעניין פרויקט המטרו ושיפוי הועדה דיון באחר		62	7.
	מרחב ליאונרדו תיקון טכני בהחלטת הועדה	507-0615963	65	8.
	מעונות ברושים בנין 12 דיון בעיצוב ארכיטקטוני		84	9.
	עטרות 16 מעונות סטודנטים דיון בעיצוב ארכיטקטוני		90	10.
	מעונות יום ראש פינה דיון בעיצוב ארכיטקטוני		98	11.
11:00	מרחב מעורב יגאל אלון דיון בהפקדה	507-1068436	105	12.
	עזריאלי טאון דיון בהפקדה	507-0654517	139	13.
12:00	רובע 5, 6 דיון בהפקדה	507-1149160	158	14.

חבר ועדה שמעוניין לקבל את מסמכי תכנית בסמכות ועדה מקומית שבסדר היום ולא מצליח לראותם באתר מינהל התכנון – תכנון זמין,

יפנה במייל לאלה דוידוף מזכירת הועדה במייל davidof_e@mail.tel-aviv.gov.il



בכבוד רב,

אלה דוידוף
מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה
תל-אביב - יפו

פרוטוקול החלטות מספר 22-0029
ט"ו חשון תשפ"ג 09/11/2022 09:00 - 13:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 09:26
בנוכחות: חיים גורן, חן אריאלי, מאיה נורי, מיטל להבי, חן קראוס

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף
			אישור פרוטוקול 22-0027 מיום 26/10/2022
			אישור פרוטוקול 22-0028 מיום 02/11/2022
1.	1		3616 א' - רחוב מהר"ל מס' 12 / תת חלקה 6 / תיק 2021-00900 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616 א
2.	9		3616 א' - רחוב בחור אליהו מס' 3 / תת חלקה 7 / תיק 2021-00799 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616 א
3.	16		3616 א' - רחוב בחור אליהו מס' 3 / תת חלקה 8 / תיק 2021-00800 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616 א
4.	23	507-0280933	דובנוב 4-6 דיון בהתנגדויות
5.	44	507-0802447	חלקה 54 גוש 7077 במרחב יצחק שדה והעברת זכויות משימור דיון בהפקדה
6.	77	507-1074137	מנחם בגין 66, 68, 70 במרחב יצחק שדה דיון בהפקדה
7.	111	507-0568147	עזריאלי צפון דיון בדיווח ואישור טבלאות איחוד וחלוקה בהסכמה

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	- 3616א' - רחוב אלחריזי מס' 4, תיק 2021-00881
0030-222' - 1	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

לדרפט מצורפת חוות דעתו של שמאי הוועדה מיכאל(מיקי) עין-דור ואביעד משולם, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכי הדין אילנה בראף ויונתן הראל.
בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:

בתאריך 23/02/2021 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.

הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.

התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תוכנית 3616א.

בישיבתה מספר 0015-21' מיום 23/06/2021 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה: לאשר ארכה, בת 240 ימים, למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית ובמהלכם תובאנה תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה.

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6215 חלקה: 284 תת חלקה: 14

כתובת: רחוב אלחריזי מס' 4

תובע: בן ציון פז

בא כוח התובעים: עו"ד קורן מנחם

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

620,000 ש"ח

טענות התובעים (מתוך חוו"ד שמאי התובעים חננאל ברהום):

להלן עיקרי טענות התובע (המוכחות):

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	- 3616א' - רחוב אלחריזי מס' 4, תיק 2021-00881
10030-22ב' - 1	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

הפגיעה הנטענת בעקבות אישור תכנית 3616 א' הינה כדלקמן (עמ' 18 לתביעה):
"תכנית 3616א' ביטלה את יכולתם של דיירי הקומות העליונות להרחיב את דירתם עפ"י תכנית ג' והתכנית קבעה כי תוספת הבניה בשטח הגג תועבר תכנונית אל כלל דיירי הבית אשר יוכלו לממש את אותן זכויות רק אם ישפצו ויחזקו את הבניין ע"פ תקן 413. בכך, נוטרלה הלכה למעשה יכולתם של בעלי דירות הגג לממש את זכויותיהם על הגג, ושווי זכויותיהם נפגע."

תקציר חוו"ד שמאי הוועדה המקומית מיכאל עין דור ואביעד משולם:

כמצוין בנסח הרישום וכן בחוות דעת שמאי התובעים, לדירה קיימים 68/865 חלקים ברכוש המשותף ובאופן זהה גם ליתר הדירות במבנה קיימים חלקים ברכוש המשותף, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף. בנוסף, כעולה מנסח הרישום, למקרקעין קיים תקנון מוסכם, אשר כידוע במסגרתו לא קיימות הצמדות כלל. לאמור, **הן בנסח הרישום והן במסמכי הבית המשותף, אין כל אזכור בדבר הצמדת כל זכויות הבנייה לדירה הנדונה ו/או הצמדה של גג המבנה לדירה.**

המצב הקודם: בהתאם להוראות תכנית ג' הותרה בניית חדרי גג בשטח של עד 23 מ"ר (כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות) לכל דירה עליונה בגובה 2.5 מ' בתנאי שהקומה העליונה אינה קומה חלקית. חדר היציאה לגג יבנה במרחק של לפחות 2 מ' מאחד המעקות החיצוניים של גג הבנין. הנסיגה משאר המעקות החיצוניים של הגג תהיה לפחות 1.2 מ'.
מעיון בנסח רישום המקרקעין שצורף לתביעה עולה, כי זכויות הבנייה שייכות קניינית לכלל בעלי הדירות בבניין בהתאם לחלק היחסי של דירה ברכוש המשותף, ואף גג הבניין לא הוצמד לדירה מסויימת.

כמפורט בחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית, מאחר ובמקרה שבנדון לא קיימת כל הצמדה קניינית של הזכויות ו/או הסכמה מפורשת באשר לשיוך זכויות הבנייה על הגג במסמכי הבית המשותף, הרי שהן שטח גג המבנה והן זכויות הבנייה שייכים לכלל בעלי הזכויות במבנה בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף ובענייננו 68/865 חלקים ביחס לדירה התובעת.
 יובהר כי יש להביא בחשבון דחיה למימוש, בעלות משותפת וכי התוספת הינה מעל לבניין קיים.
סה"כ מ"ר אקו' במצב התכנוני הקודם ביחס לדירת התובעים (לאחר הפחתות והתאמות): 5.07 מ"ר אקו'.

המצב החדש: בהתאם להוראות תכנית 3616א' ובהתחשב בבינוי הקיים ובניצול זכויות הבנייה כמפורט לעיל, השימוש המיטבי הינו תוספת בניה למבנה הקיים, בו אין יתרת זכויות בנייה למעט הזכויות מכוחה של תכנית ג'.

לאור זאת תוספות הבינוי האפשריות במבנה בו מצוי הנכס הם כדלקמן:
 התכנית מאפשרת תוספת קומה טיפוסית לפי קונטור הגג הקיים, כ"כ התכנית אפשרת סגירת מרפסות מקורות בבנין קיים שהיתר הבנייה לו הוצא טרם כניסתה לתוקף של תכנית מ' כמפורט בהוראות התכנית. בהתאם לכך מתאפשרת קומה נוספת בשטח "סחיר" של כ- 223 מ"ר.
 תוספת קומת גג: בתוך אזור ההכרזה תכנית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח הגג ובנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' מקווי החזית הקדמית הקדמית ו- 1.2 מ' מהחזית הנוספת (במגרשים פינתיים). לאור זאת מתקבלת בנייה בקומת גג בשטח סחיר של כ-140 מ"ר ומרפסת גג בשטח של כ- 83 מ"ר. התכנית מאפשרת בריכת שחיה בגג עליון – כ-15 מ"ר ליחיד בקומה עליונה חלקית.
 יש להביא בחשבון דחיה למימוש, בעלות משותפת וכי התוספת הינה מעל לבניין קיים.
 יש להביא בחשבון כי עלות החיזוק תורמת לשווי הנכס.
סה"כ מ"ר אקו' במצב התכנוני החדש ביחס לדירת התובעים (לאחר הפחתות והתאמות): 20.49 מ"ר אקו'.

סיכום

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	- 3616א' - רחוב אלחריזי מס' 4, תיק 2021-00881
0030-222ב' - 1	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

כפי שפורט לעיל, סה"כ הזכויות האקו' במצב התכנוני הקודם המשויכות לדירת התובעים נמוך מסה"כ הזכויות האקו' במצב התכנוני החדש המשויכות לדירת התובעים. לפיכך, לא חלה כל ירידת ערך בשווייה של הדירה עקב אישורה של תכנית 3616א' ומשכך התובעים אינם זכאים לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

תקציר חוות דעת עורכות הדין אילנה בראף שניר, יונתן הראל ונמרוד טויסטר, ב"כ הוועדה המקומית:

חוות דעת משפטית זו עוסקת בתביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן: "החוק" או "חוק התכנון והבניה"), אשר הגיש פז בן ציון (להלן: "התובע") בגין ירידת ערך נטענת של המקרקעין כהגדרתם להלן, לאור אישורה של תכנית תא/3616א' אשר פורסמה למתן תוקף ביום 24.1.2018 (י.פ. 7668 מיום 9/01/18) (להלן: "התכנית" או "תכנית 3616א"). התובע הינו הבעלים הרשום של דירת מגורים הידועה כחלקת משנה 14 בחלקה 284 בגוש 6215, ברחוב אלחריזי 4 בתל-אביב (להלן: "המקרקעין"). על חלקה זו קיים בנין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומעל קומת מרתף (להלן: "המבנה"). הנכס נשוא התביעה הינו דירת מגורים הממוקמת בקומה העליונה במבנה (להלן: "הדירה"). כבר בפתח הדברים יובהר וכפי שיפורט בהרחבה בהמשך, כי תכנית 3616א' לא פגעה בערכה של הדירה ומשכך, אין ולא היה מקום להגשת תביעת הפיצויים נשוא חוות דעת זו ויש לדחותה. התייחסותנו המשפטית לתביעה שבנדון ניתנת במצורף לחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית לתכנון ולבניה בתל-אביב (להלן: "הוועדה המקומית").

רקע כללי

סביבת המבנה מאופיינת בסביבת מגורים ותיקה המאופיינת בעיקרה בבנייני מגורים ותיקים הכוללים ברובם 3-4 קומות לצד בנייני מגורים חדשים יותר.

בשנת 2018 אושרה תכנית 3616א', שהינה תכנית מתאר מקומית המעודדת התחדשות עירונית במרכז העיר תל אביב, תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים, וקביעת מסגרת זכויות בנייה מחייבת לבניינים בתחומה ובכפוף לחיזוק המבנים בפני רעידות אדמה. כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, במסגרת התכנית הוקנו למבנה זכויות מכוחה על גג המבנה.

במסגרת הוראותיה של תכנית 3616א', בסעיף 1.6 להוראותיה המתאר את היחס בין התכנית לתכניות קודמות, נקבע כי תכנית 3616א' מחליפה את תכנית ג' על שינוייה (בנייה על גגות בתים), כדלקמן:

בי על שינוייה (בנייה על גגות בתים)	החלפה	התכנית מוחלפת בתחום תכנית זו בלבד	4208	21.4.1994
---------------------------------------	-------	--------------------------------------	------	-----------

תביעתו של התובע לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק בגין ירידת ערך נתמכת בחוות דעת שמאית מאת עו"ד חננאל ברהום, שמאי מקרקעין וכלכלן (להלן בהתאמה: "שמאי התובע", "חוות דעת שמאי התובע"),

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	- 3616א' - רחוב אלחריזי מס' 4, תיק 2021-00881
1 - 0030-22ב'	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

במסגרתה נטען כי שוויה של הדירה ירד עקב פגיעה בזכויותיה מכוחה של תכנית ג' להקמת חדר יציאה לגג. סכום התביעה הועמד על סך 620,000 ₪.

הוועדה המקומית פנתה לשמאי המקרקעין מיקי עין דור ואביעד משולם (להלן: "שמאי הוועדה המקומית") לשם עריכת חוות דעת שמאית מטעמה. בחוות דעת זו בחן שמאי הוועדה המקומית את השפעת הוראות תכנית 3616א' על ערכה של הדירה, וקבע, תוך התייחסות לטיעונים שהועלו בחוות דעת שמאי התובע, כי לא קיימת כל פגיעה בערכה של הדירה עם אישורה של התכנית (להלן: "חוות דעת שמאי הוועדה המקומית").

התייחסות משפטית לתביעה

א'. חוות דעת שמאי התובע לוקה בהנחת יסוד שגויה היורדת לשורשו של ענין ומביאה לבטלותה תקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971, קובעות כי תובע המגיש תביעה לפיצויים חייב לצרף לתביעתו הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות עליהן הוא מבסס את תביעתו.

הלכה פסוקה היא, כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל התובעים להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית, לרבות כמובן, הוכחת שעור הפגיעה. עוד קבעה הפסיקה, כי לענין ההערכה השמאית הנדרשת אין די בחוות דעת סתמית, אלא שחוות הדעת חייבת להיות משכנעת ומנומקת, ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים.

יובהר, כי מהותו של הפיצוי מכוחו של סעיף 197 לחוק הינו קנייני וזה נועד לפצות על פגיעת הרשות התכנונית, שנעשתה כדין, בזכות הקניין של בעל מקרקעין.

יפים לענייננו במדויק הם הדברים אשר נקבעו על ידי בית המשפט העליון במסגרת רע"א 6483/15 נתיבי ישראל החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ נ' רות קטן ו-56 אח' (פורסם בנבו, 2.8.16).

כן יפים הם הדברים אשר נקבעו במסגרת פסק דינו של בית המשפט העליון – בר"מ 10212/16 דלי דליה ועוד 333 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה (פורסם בנבו, 1.4.2020) בדבר ההגנה על זכות הקניין.

במסגרת חוות דעת שמאי התובע, נטען כי במצב תכנוני קודם, מכוחה של תכנית ג', הוקנו לדירה באופן בלעדי, בהיותה דירה בקומה העליונה במבנה, זכויות תכנוניות להקמת חדר יציאה לגג ואילו עם אישורה של תכנית 3616א', נגדעה למעשה הזכות הבלעדית של הדירה להקמת חדר יציאה לגג כאמור, ובמקום זאת הוקנו לכלל הדיירים, בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, זכויות על גג המבנה בהיקף של 393 מר"א.

יש לדחות טענה זו, המהווה את הבסיס לתביעת הפיצויים בענייננו, מכל וכל.

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	- 3616א' - רחוב אלחריזי מס' 4, תיק 2021-00881
10030-22ב' - 1	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

למען הסדר הטוב נבהיר, כי קיימת הבחנה בין הצמדת הגג המהווה חלק מהרכוש המשותף לבין הצמדת זכויות בניה.

גג המבנה מהווה בעקרון חלק מהרכוש המשותף ומשכך שייך לכלל בעלי הזכויות במקרקעין בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, אלא אם במסגרת מסמכי הבית המשותף הוצמד הגג או חלקו לדירה/דירות מסוימות.

בהתאם להלכה הפסוקה, זכויות הבניה נובעות מהבעלות בקרקע עליה ניצב הבית המשותף, ומשכך אלו שייכות קניינית במשותף לכלל בעלי הזכויות במקרקעין, אלא אם במסגרת מסמכי הבית המשותף הוצמדו לדירה/דירות מסוימות.

זכות בניה מהווה למעשה זכות קניינית בעלת ערך הנגזרת מהבעלות במקרקעין ובבית משותף היא נלווית לכל דירה ודירה בהתאם לחלקה היחסי. (ראו ע"א 7156/96 יעקב וברטה שואעי נ' דניאל בכרך (פורסם בנבו, 9.2.99) ו-ע"א 10322/03 לביא ישעיהו נ' אליעזר יעקב שטרייכר (פורסם בנבו, 23.3.05)).

מעיון בנסח רישום המקרקעין שצורף לתביעה עולה, כי זכויות הבניה שייכות קניינית לכלל בעלי הדירות בבניין בהתאם לחלק היחסי של דירה ברכוש המשותף, ואף גג הבניין לא הוצמד לדירה מסוימת.

כמצוין בנסח הרישום וכן בחוות דעת שמאי התובע, לדירה קיימים 7.86% חלקים ברכוש המשותף ובאופן זהה גם ליתר הדירות במבנה קיימים חלקים ברכוש המשותף, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.

בנוסף, כעולה מנסח הרישום, למקרקעין קיים תקנון מוסכם, במסגרתו לא קיימות הצמדות כלל, אלא חלוקת הזכויות ברכוש המשותף לפי חלקה היחסי של רצפת כל דירה משטח הרצפות של כלל הדירות.

לאמור, הן בנסח הרישום והן במסמכי הבית המשותף, אין כל אזכור בדבר הצמדת כל זכויות הבניה לדירה הנדונה ו/או הצמדה של גג המבנה לדירה.

נציין, כי אף בחוות דעת שמאי התובע צוין מפורשות, כי "מבחינה קניינית, זכויות הבניה אינן מוקנות בהכרח לדירות העליונות".

משלא קיימת כל הצמדה קניינית כאמור הן של שטח הגג ואף לא של זכויות הבניה, הבאה לידי ביטוי באמירה מפורשת בנסח הרישום ובמסמכי הבית המשותף, הרי שהבעלות הן בשטח גג המבנה עצמו והן בזכויות הבניה על גג המבנה, משותפת לכלל הדירות במבנה, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.

משכך, ברי כי לדירה נשוא התביעה בענייננו, לא קיימת כל הצמדה קניינית בגג המבנה ו/או הצמדה של זכויות הבניה על גג המבנה.

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	- 3616א' - רחוב אלחריזי מס' 4, תיק 2021-00881
10030-22ב' - 1	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

לאור האמור, יש לדחות מכל וכל את טענת שמאי התובע בחוות דעת שמאי התובע ולפיה במצב תכנוני קודם לתכנית 3616א', מכוחה של תכנית ג', הוקנו לדירה באופן בלעדי זכויות בניה בלעדיות להקמת חדר יציאה לגג.

זכויות אלו, מכוחה של תכנית ג', להקמת חדר יציאה לגג, שייכות קניינית לכלל הדירות במבנה, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.

זאת, על אף שתכנית ג' מעניקה זכויות להקמת חדרי יציאה לגג, הניתנות לניצול מבחינה תכנונית אך ורק לדירות בקומה העליונה במבנה באמצעות גרם מדרגות פנימי.

נבהיר ונדגיש, כי על אף העובדה כי תכנית ג' מעניקה תכנונית את הזכויות להקמת חדרי יציאה לגג לדירות בקומה העליונה בלבד, בהיותן הדירות היחידות אשר יכולות להוסיף את חדרי היציאה לגג לשטחן באמצעות מדרגות פנימיות, הרי שבהתאם לקבוע בסעיף 9(א)(2) להוראותיה, במקרה של גג משותף, כבענייננו, תידרש הסכמת כלל בעלי הזכויות במקרקעין לבניה מכוחה של התכנית לטובת שיוך זכויות הבניה ומימושן כאמור בדרך של הקמת חדר יציאה לגג, כדלקמן:

2) חדר היציאה לגג ימוקם בשטח הגג הצמוד לדירה כרשום בלשכת רישום המקרקעין, או בהעדר רישום כנ"ל, עפ"י הסכמה של כל בעלי הזכויות במקרקעין, וירשם כחלק בלתי נפרד מהדירה.

בהתאם לאמור, נקבע בסעיף 71ב(ד) לחוק המקרקעין מנגנון של תשלומי איזון לבעל דירה שדירתו אינה ניתנת להרחבה, כך שבעל הדירה אשר הרחיב את דירתו יותר מכפי המגיע לו על פי השיעור היחסי יפצה את בעלי הדירות האחרות אשר זכויותיהן נגרעו מהזכויות היחסיות באמצעות דמי איזון על מנת להשיב על כנו את "האיזון".

לאמור, על אף העובדה כי הדירות היחידות אשר יכולות לנצל פיזית את הזכויות להקמת חדרי היציאה לגג ולהצמידן לדירתן הינן הדירות בקומה העליונה במבנה, אין באמור כדי לתמוך במסקנת שמאי התובע בחוות דעת שמאי התובע ולפיה זכויות הבניה מכוחה של תכנית ג' שייכות לדירות בקומה העליונה במבנה בלבד.

ברי, כי ככל שזכויות אלו היו משויכות הן תכנונית והן קניינית לדירות בקומה העליונה במבנה, לא הייתה נדרשת הסכמת כל בעלי הזכויות במקרקעין לצורך ניצולן ומימושן - לא בהתאם לדין ואף לא בהתאם לתכנית ג'.

דא עקא, משזכויות אלו משויכות קניינית לכלל בעלי הזכויות במקרקעין בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, כמפורט בנסח רישום המקרקעין ובמסמכי הבית המשותף, לא ניתן לשייך קניינית את הזכויות להקמת חדרי יציאה לגג מכוחה של תכנית ג' לבעלי הדירות בקומה העליונה במבנה בלבד, אלא לכלל

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	- 3616א' - רחוב אלחריזי מס' 4, תיק 00881-2021
0030-22ב' - 1	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

בעלי הדירות במבנה.

יפים לעניין זה במדויק הם דבריו של כב' השופט גלעד הס בפסק דינו בתא (הרצ') 16-11-4784 גיטה רוז נ' עינת ארנן (פורסם בנבו, 25.12.18), אשר עסק במישרין בעניינה של תכנית ג' והזכויות מכוחה ובמסגרתו נקבע כי הזכויות מכוחה של תכנית ג' שייכות קניינית לכלל דיירי הבית המשותף.

לאמור, בהיעדר זכות קניינית בלעדית של התובע בגג המבנה, אשר שויכה והוצמדה לו באופן מפורש בנסח הרישום ובמסמכי הבית המשותף, לא נוצרה פגיעה בתכונות המקרקעין באישור תכנית רובע 3.

לעמדת הוועדה המקומית, כפי שזו באה לידי ביטוי בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, במצב תכנוני קודם לתכנית 3616א', לתובע היו שייכות קניינית זכויות מכוחה של תכנית ג' להקמת חדרי יציאה לגג, בהתאם לחלקו היחסי ברכוש המשותף, באופן זהה ליתר בעלי הדירות במבנה, כל אחת בהתאם לחלקה היחסי ברכוש המשותף.

מבלי לגרוע מהאמור, כפי שהוצג לעיל, תכנית 3616א' החליפה את תכנית ג' ולמעשה הטמיעה במסגרת הוראותיה את זכויות הבניה מכוחה, כך שזכויות אלו לא נגרעו ונגדעו ביחס למקרקעין אלא מצאו את ביטויין כחלק מהזכויות המוקנות למקרקעין מכוחה של תכנית 3616א'.

משכך, כמפורט בתחשיב המוצג בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, לא חלה כל ירידת ערך בשוויה של הדירה עקב אישורה של תכנית 3616א' ומשכך התובע אינו זכאי לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

ב. שגה שמאי התובע עת ביקש לגזור גזירה שווה בין תיקון 126 לחוק ופסק דין ברגר המיוחסים לגביית היטל השבחה לבין תביעת פיצויים בגין ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק.

יש לדחות מכל וכל את טענת שמאי התובע בחוות דעת שמאי התובע ולפיה ביקש לחזק את טענתו בדבר ייחוס הזכויות להקמת חדרי יציאה לגג מכוחה של תכנית ג' במצב תכנוני קודם לדירה באופן בלעדי, בהתבססו על "תיקון 126 והלכות שנקבעו קודם בעניין ברגר, חיזקו את האמור לעיל וקבעו כי דמי היטל ההשבחה בגין תוספת הבניה על הגג, ישולמו אך ורק על ידי בעלי דירות הגג..."

ראשית, ובאופן עקרוני, נבהיר כי תיקון 126 לחוק והפסיקות אשר קדמו לו, עניינן בגביית היטל השבחה – הא ותו לאו. לאמור, אין להקיש מהתיקון לחוק ומהפסיקות המאוזכרות בחוות דעת שמאי התובע לתביעה לירידת ערך מכוח סעיף 197 לחוק.

2 הדינים, כלומר היטל השבחה מחד ופיצויי ירידת ערך מנגד, נובעים מעילות שונות עם תבחינים אחרים אשר על כל אחד מהם רובץ נטל ראיה שונה בתכלית. כלל נקוט הוא שהיטל השבחה ותביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, הינם שני הסדרי דין שונים ונפסק לא אחת כי קיים חוסר סימטריה בין ההוראות המרכיבות כל אחד מהם.

אי לכך, אין לעשות שימוש במבחנים שנקבעו בקשר לחישוב גובה היטל השבחה אותו יש לשלם בעקבות אישור תכנית משביחה, לשם קביעה מתי ניתן לבסס תביעה מכוח סעיף 197 לחוק (ראה לעניין זה בר"מ

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	- 3616א' - רחוב אלחריזי מס' 4, תיק 2021-00881
1 - 0030-222ב'	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

2647/14 הועדה המקומית לתכנון ובניה פ"ת נ' גולדן פוינט בע"מ (פורסם בנבו, 5.8.14).

זאת ועוד, מן המפורסמות הוא כי אין להחיל דין זהה באשר לאמות המידה והתבחינים שנקבעו ביחס לחישוב גובה היטל ההשבחה, על השתת חויב בתשלום פיצויים בגין תביעה לפגיעה הנטענת מכוח סעיף 197 לחוק (ראו: ערר(מרכז) 377/08 האוניברסיטה העברית י-ם נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון (פורסם בנבו, 30.6.13).

הוזה אומר כי, מאחר ומדובר בנטלי ראה ותבחינים שונים, אין לעשות שימוש זהה במבחנים שנקבעו בקשר לחישוב גובה היטל ההשבחה, ביחס לקביעה אם בכלל ובאיזה שיעור, ניתן לחייב בתשלום פיצויים מכוח סעיף 197 לחוק, הואיל ומדובר בעילות שונות שאין מקום לערבב בניהן.

מבלי לגרוע מהאמור יובהר, כי תיקון 126 לחוק ובמסגרתו תיקון סעיף 11 לתוספת השלישית לחוק באמצעות הוספת סעיף 11(א) לתוספת השלישית לחוק, עוסק באופן הטלת היטל ההשבחה בגין זכויות, אשר לפי טיבו של הרכוש המשותף, ניתן להצמידן לדירה פלונית, כך שחובת תשלום היטל ההשבחה תושת על הנהנה מההשבחה התכנונית בלבד.

נבהיר, כי אין באמור בתיקון 126 כדי להפוך את הזכויות הנ"ל לזכויות השייכות קניינית לאותה דירה אשר ניתן להצמיד אליה את הזכויות הנ"ל וכי יש להביא בחשבון במסגרת תחשיב ההשבחה, באמצעות הפחתות שמאיות, את הסכמות יתר בעלי הזכויות במקרקעין למימוש הזכויות מכוחה של התכנית המשביחה, כפי שנקבע בערר 8113-19 קרוק ישראל יעקב וצירה נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (פורסם בנבו, 10.6.2020) נחזור ונדגיש, כפי שהובהר קודם לכן, כי משבנסח רישום המקרקעין ובמסמכי הבית המשותף לא קיימת כל הצמדה קניינית של גג המבנה ושל זכויות הבנייה על גג המבנה לדירות בקומה העליונה במבנה, הרי שהבעלות בזכויות מכוחה של תכנית ג', על אף הכללים של אופן מימושו ויישומן במישור התכנוני, שייכות קניינית לכלל בעלי הזכויות במבנה – כל אחד בהתאם לחלקו היחסי ברכוש המשותף.

משכך, יש לדחות את טענת שמאי התובע ולפיה יש להביא בחשבון באופן בלעדי במצב תכנוני קודם לתכנית 3616א' ביחס לדירה התובעת בענייננו, את הזכויות מכוחה של תכנית ג' להקמת חדר יציאה לגג.

זכויות אלו כאמור, באופן זהה לזכויות מכוחה של תכנית 3616א' במצב תכנוני חדש, משויכות קניינית לכלל בעלי הזכויות והדירות במקרקעין, כל אחד בהתאם לחלקו ברכוש המשותף.

מהמקובץ עולה, כמפורט בתחשיב שנערך בחוות דעת שמאי הועדה המקומית, כי תכנית 3616א' לא פגעה בערכה של הדירה ומשכך יש לדחות את תביעת הפיצויים.

ג. שגיאות נוספות בחוות דעת שמאי התובע

למעלה מן הנדרש יצוין, כי בחוות דעת שמאי התובע נפלו פגמים נוספים, כפי שאלו באים לידי ביטוי

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	- 3616א' - רחוב אלחריזי מס' 4, תיק 2021-00881
1 - 0030-222ב'	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

נכונה בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית.

ראשית, במצב תכנוני קודם, אף לשיטתו (המוכחשת כאמור) של שמאי התובע, היה על שמאי התובע להביא בחשבון מקדמי הפחתה המגלמים את מקדמי הפחתה המגלמים את המורכבות הקניינית לניצול הזכויות מכוח של תכנית ג' להקמת חדר היציאה לגג.

נבהיר בעניין זה, כפי שפורט בהרחבה לעיל, כי הזכויות להקמת חדר היציאה לגג אינן שייכות לדירה נשוא התביעה בענייננו, ומשכך על מנת לממש זכויות אלו, נדרשו הסכמות של כל בעלי הזכויות במקרקעין כאמור סעיף 9(א)(2) להוראותיה של תכנית ג', על כל המשתמע מכך.

בנוסף, שמאי התובע הביא בחשבון במצב תכנוני חדש מקדמי הפחתה התואמים את שומתה המכרעת של השמאית המכריעה גבע בלטר בשומתה המכריעה מיום 19.4.2020 ביחס למקרקעין ברח' הקליר 1 (גו"ח 6953/12/2).

ביחס לשומה מכרעת זו יובהר, כי הוגש על ידי הוועדה המקומית ערר אשר תלוי ועומד בפני ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה, אשר במסגרתו נטען, בין היתר, בגין מקדמי ההפחתה אשר הובאו בחשבון על ידי השמאית המכריעה תוך ביצוע כפל הפחתה.

יתרה מזו, בשומה מכרעת זו, נקבע ביחס לקומת הגג אשר נוספה מכוחה של תכנית 3616א', מקדם שווי של 1.3, עת בחוות דעת שמאי התובע הובא בחשבון, בניגוד לכך, מקדם שווי של 1, תוך הסתמכות בעניין זה על שומות מכריעות אחרות מבלי לציין.

לעמדת הוועדה המקומית, יש להביא בחשבון תוספת שווי ביחס לקומת הגג מכוחה של תכנית 3616א', בשל הזכות להקמת בריכת שחיה על גג המבנה וכן בגין הגבהת קומת הגג אשר התאפשרה מכוחה.

ברי, כי עצם הקניית האפשרות להקמת בריכת שחיה בקומת הגג של המבנה מכוחה של תכנית 3616א', אשר לא הייתה קיימת במצב תכנוני קודם (אלא בהליך של הקלה כמפורט בהרחבה בהתייחסות שמאית הוועדה המקומית לשומה האחרת) ומשכך שוויה הינו 0, מעלה את שווי המקרקעין.

בנוסף, במצב תכנוני קודם, חלה כאמור ביחס למקרקעין תכנית ג', הקובעת בהוראותיה במפורש כי גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מטרים. כלומר, תכנית ג' התירה בקומת הגג בניה עד לגובה של 2.5 מ', המהווה את גובה קומת הגג במצב תכנוני קודם.

מנגד, במצב תכנוני חדש מכוחה של תכנית 3616א' נקבע כי גובה קומת הגג יהיה כגובה קומה טיפוסית ועד 3.4 מ'.

לעמדת הוועדה המקומית, הן לאור הזכות להקים בריכת שחיה על גג המבנה והן לאור הגובה המותר לקומת הגג, יש להביא בחשבון מקדם שווי גבוה יותר לקומת הגג במצב תכנוני חדש מכוחה של תכנית

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	- 3616א' - רחוב אלחריזי מס' 4, תיק 2021-00881
1 - 222-0030	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

3616א' לעומת המצב התכנוני הקודם.

סוף דבר

נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית תביעת הפיצויים, תוך אימוץ חוות דעת שמאי הוועדה המקומית ולאור הטעמים המשפטיים דלעיל.

לחילופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שייקבע, כי אכן נגרמה למקרקעין נשוא התביעה פגיעה הנובעת מאישורה של התכנית, יש לקבוע כי פגיעה זו הינה פגיעה הבאה בגדרו של סעיף 200 לחוק, אשר אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין ואין זה מן הצדק לשלם לתובע פיצויים בגינה.

כל הנטען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה איננה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא - הכול בהתאם לענין ולהדבק הדברים.

בנוסף, אין באמור להלן כדי לגרוע מזכותה של הוועדה המקומית לטעון, לנמק ולהוסיף כל טענה אחרת ו/או נוספת, בין שנטענה לעיל ובין אם לאו.

חוו"ד מה"ע:

לאמץ את חוות דעת היועצות המשפטיות ושמאי הוועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	- 3616 א' - רחוב אוסישקין מס' 52 - תיק 2021-00434
2 - 222-0030	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616 א

לדפוט מצורפת חוות דעתם של שמאי הוועדה מיכאל(מיקי) עין-דור ואביעד משולם, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכי הדין אילנה בראף ויונתן הראל.
בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:

בתאריך 07/01/2021 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.

הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.

התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תוכנית 3616 א.

בישיבתה מספר 21-0015 ב' מיום 23/06/2021 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה: לאשר ארכה, בת 240 ימים, למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית ובמהלכם תובאנה תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה.

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6958 חלקה: 61 תת חלקה: 13

כתובת: רחוב אוסישקין מס' 52

תובע: שטיין ירון

בא כוח התובעים: עו"ד קורן מנחם

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

710,000 ש"ח

טענות התובעים (מתוך חוו"ד שמאי התובעים חננאל ברהום):

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	- 3616א' - רחוב אוסישקין מס' 52 - תיק 00434-2021
20030-22ב' - 2	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

להלן עיקרי טענות התובע (המוכחות):
הפגיעה הנטענת בעקבות אישור תכנית 3616 א' הינה כדלקמן (עמ' 18 לתביעה):
"תכנית 3616א' ביטלה את יכולתם של דיירי הקומות העליונות להרחיב את דירתם עפ"י תכנית ג' והתכנית קבעה כי תוספת הבניה בשטח הגג תועבר תכנונית אל כלל דיירי הבית אשר יוכלו לממש את אותן זכויות רק אם ישפצו ויחזקו את הבניין ע"פ תקן 413. בכך, נוטרלה הלכה למעשה יכולתם של בעלי דירות הגג לממש את זכויותיהם על הגג, ושווי זכויותיהם נפגע."

חו"ד שמאי הוועדה המקומית מיכאל עין דור ואביעד משולם:
כמצוין בנסח הרישום וכן בחוות דעת שמאי התובעים, לדירה קיימים 46/731 חלקים ברכוש המשותף ובאופן זהה גם ליתר הדירות במבנה קיימים חלקים ברכוש המשותף, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף. בנוסף, כעולה מנסח הרישום, למקרקעין קיים תקנון מצוי, אשר כידוע במסגרתו לא קיימות הצמדות כלל. לאמור, הן בנסח הרישום והן במסמכי הבית המשותף, אין כל אזכור בדבר הצמדת כל זכויות הבנייה לדירה הנדונה ו/או הצמדה של גג המבנה לדירה.

המצב הקודם: בהתאם להוראות תכנית ג' הותרה בניית חדרי גג בשטח של עד 23 מ"ר (כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות) לכל דירה עליונה בגובה 2.5 מ' בתנאי שהקומה העליונה אינה קומה חלקית. חדר היציאה לגג יבנה במרחק של לפחות 2 מ' מאחד המעקות החיצוניים של גג הבנין. הנסיגה משאר המעקות החיצוניים של הגג תהיה לפחות 1.2 מ'.

מעיון בנסח רישום המקרקעין שצורף לתביעה עולה, כי זכויות הבנייה שייכות קניינית לכלל בעלי הדירות בבניין בהתאם לחלק היחסי של דירה ברכוש המשותף, ואף גג הבניין לא הוצמד לדירה מסויימת.
כמפורט בחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית, מאחר ובמקרה שבנדון לא קיימת כל הצמדה קניינית של הזכויות ו/או הסכמה מפורשת באשר לשיוך זכויות הבנייה על הגג במסמכי הבית המשותף, הרי שהן שטח גג המבנה והן זכויות הבנייה שייכים לכלל בעלי הזכויות במבנה בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף ובענייננו 46/731 חלקים ביחס לדירה התובעת.

יובהר כי יש להביא בחשבון דחיה למימוש, בעלות משותפת וכי התוספת הינה מעל לבניין קיים.
סה"כ מ"ר אקו' במצב התכנוני הקודם ביחס לדירת התובעים (לאחר הפחתות והתאמות): כ- 4.74 מ"ר אקו'.

המצב החדש: בהתאם להוראות תכנית 3616א' ובהתחשב בבנייני הקיים ובניצול זכויות הבנייה כמפורט לעיל, השימוש המיטבי הינו תוספת בניה למבנה הקיים, בו אין יתרת זכויות בנייה למעט הזכויות מכוחה של תכנית ג'.

לאור זאת תוספות הבנייה האפשריות במבנה בו מצוי הנכס הם כדלקמן:
התכנית מאפשרת תוספת קומה טיפוסית לפי קונטור הגג הקיים, כ"כ התכנית אפשרת סגירת מרפסות מקורות בבנין קיים שהיתר הבנייה לו הוצא טרם כניסתה לתוקף של תכנית מ' כמפורט בהוראות התכנית. בהתאם לכך מתאפשרת קומה נוספת בשטח "סחיר" של כ- 234 מ"ר.
תוספת קומת גג: מחוץ לאזור ההכרזה מותרת קומת גג בנסיגות. לאור זאת מתקבלת בנייה בקומת גג בשטח סחיר של כ- 187 מ"ר ומרפסת גג בשטח של כ- 47 מ"ר.
יש להביא בחשבון דחיה למימוש, בעלות משותפת וכי התוספת הינה מעל לבניין קיים.
יש להביא בחשבון כי עלות החיזוק תורמת לשווי הנכס.

סה"כ מ"ר אקו' במצב התכנוני החדש ביחס לדירת התובעים (לאחר הפחתות והתאמות): כ- 16.65 מ"ר אקו'.

בבניין ניתנה החלטת שמאית מכריעה מיום 19/11/2020 לגבי מימוש קודם בחלקה ממנה עולה כי התכנית לא פוגעת בשווי.

סיכום
כפי שפורט לעיל, סה"כ הזכויות האקו' במצב התכנוני הקודם המשויות לדירת התובעים נמוך מסה"כ הזכויות האקו' במצב התכנוני החדש המשויות לדירת התובעים.
לפיכך, לא חלה כל ירידת ערך בשווייה של הדירה עקב אישורה של תכנית 3616א' ומשכך התובעים אינם זכאים לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

תקציר חוות דעת עורכות הדין אילנה בראף שניר, יונתן הראל, ב"כ הוועדה המקומית:

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	- 3616א' - רחוב אוסישקין מס' 52 - תיק 00434-2021
2 - 0030-222	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

חוות דעת משפטית זו עוסקת בתביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן: "החוק" או "חוק התכנון והבניה"), אשר הגיש מר ירון שטיין (להלן: "התובע") בגין ירידת ערך נטענת של המקרקעין כהגדרתם להלן, לאור אישורה של תכנית תא/3616א אשר פורסמה למתן תוקף ביום 24.1.2018 (י.פ. 7668 מיום 9/01/18) (להלן: "התכנית" או "תכנית 3616א").

התובע הינו הבעלים הרשום של דירת מגורים הידועה כחלקת משנה 13 בחלקה 61 בגוש 6958, ברחוב אוסישקין 52 בתל-אביב (להלן: "המקרקעין"). על חלקה זו קיים בנין מגורים בן 4 קומות כולל קומת עמודים חלקית מעל קומת מרתף (להלן: "המבנה"). הנכס נשוא התביעה הינו דירת מגורים הממוקמת בקומה העליונה במבנה (להלן: "הדירה").

כבר בפתח הדברים יובהר וכפי שיפורט בהרחבה בהמשך, כי תכנית 3616א לא פגעה בערכה של הדירה ומשכך, אין ולא היה מקום להגשת תביעת פיצויים נשוא חוות דעת זו ויש לדחותה.

התייחסותנו המשפטית לתביעה שבנדון ניתנת במצורף לחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית לתכנון ולבניה בתל-אביב (להלן: "הוועדה המקומית").

רקע כללי

סביבת המבנה מאופיינת בסביבה בפיתוח מלא.

בשנת 2018 אושרה תכנית 3616א, שהינה תכנית מתאר מקומית המעודדת התחדשות עירונית במרכז העיר תל אביב, תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים, וקביעת מסגרת זכויות בנייה מחייבת לבניינים בתחומה ובכפוף לחיזוק המבנים בפני רעידות אדמה. כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, במסגרת התכנית הוקנו למבנה זכויות מכוחה על גג המבנה.

במסגרת הוראותיה של תכנית 3616א, בסעיף 1.6 להוראותיה המתאר את היחס בין התכנית לתכניות קודמות, נקבע כי תכנית 3616א מחליפה את תכנית ג' על שינוייה (בנייה על גגות בתים), כדלקמן:

21.4.1994	4208	התכנית מוחלפת בתחום תכנית זו בלבד.	החלפה	ג' על שינוייה (בנייה על גגות בתים)
-----------	------	------------------------------------	-------	------------------------------------

תביעתו של התובע לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק בגין ירידת ערך נתמכת בחוות דעת שמאית מאת עו"ד חננאל ברהום, שמאי מקרקעין וכלכלן (להלן בהתאמה: "שמאי התובע", "חוות דעת שמאי התובע"), במסגרתה נטען כי שוויה של הדירה ירד עקב פגיעה בזכויותיה מכוחה של תכנית ג' להקמת חדר יציאה לגג. סכום התביעה הועמד על סך 710,000 ₪.

הוועדה המקומית פנתה לשמאי המקרקעין מיקי עין דור ואביעד משולם (להלן: "שמאי הוועדה המקומית") לשם עריכת חוות דעת שמאית מטעמה. בחוות דעת זו בחן שמאי הוועדה המקומית את השפעת הוראות תכנית 3616א על ערכה של הדירה, וקבע, תוך התייחסות לטיעונים שהועלו בחוות דעת שמאי התובע, כי לא קיימת כל פגיעה בערכה של הדירה עם אישורה של התכנית (להלן: "חוות דעת שמאי הוועדה המקומית").

התייחסות משפטית לתביעה

א'. חוות דעת שמאי התובע לוקה בהנחת יסוד שגויה היורדת לשורשו של ענין ומביאה לבטלותה

תקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971, קובעות כי תובע המגיש תביעה לפיצויים חייב לצרף לתביעתו הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות עליהן הוא מבסס את תביעתו.

הלכה פסוקה היא, כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל התובעים להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית, לרבות כמובן, הוכחת שעור הפגיעה. עוד קבעה הפסיקה, כי לענין ההערכה השמאית הנדרשת אין די בחוות דעת סתמית, אלא שחוות הדעת חייבת להיות משכנעת ומנומקת, ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים.

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	3616 א' - רחוב אוסישקין מס' 52 - תיק 00434-2021
20030-22 ב' - 2	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616 א

יובהר, כי מהותו של הפיצוי מכוחו של סעיף 197 לחוק הינו קנייני וזה נועד לפצות על פגיעת הרשות התכנונית, שנעשתה כדין, בזכות הקניין של בעל מקרקעין.

יפים לענייננו במדויק הם הדברים אשר נקבעו על ידי בית המשפט העליון במסגרת רע"א 6483/15 נתיבי ישראל החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ נ' רות קטן ו-56 אח' (פורסם בנבו, 2.8.16).

כן יפים הם הדברים אשר נקבעו במסגרת פסק דינו של בית המשפט העליון – בר"מ 10212/16 דלי דליה ועוד 333 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הרצליה (פורסם בנבו, 1.4.2020) בדבר ההגנה על זכות הקניין.

במסגרת חוות דעת שמאי התובע, נטען כי במצב תכנוני קודם, מכוחה של תכנית ג', הוקנו לדירה באופן בלעדי, בהיותה דירה בקומה העליונה במבנה, זכויות תכנוניות להקמת חדר יציאה לגג ואילו עם אישורה של תכנית 3616 א', נגדעה למעשה הזכות הבלעדית של הדירה להקמת חדר יציאה לגג כאמור, ובמקום זאת הוקנו לכלל הדיירים, בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, זכויות על גג המבנה בהיקף של 322.1 מ"א.

יש לדחות טענה זו, המהווה את הבסיס לתביעת הפיצויים בענייננו, מכל וכל.

למען הסדר הטוב נבהיר, כי קיימת הבחנה בין הצמדת הגג המהווה חלק מהרכוש המשותף לבין הצמדת זכויות בניה.

גג המבנה מהווה בעקרון חלק מהרכוש המשותף ומשכך שייך לכלל בעלי הזכויות במקרקעין בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, אלא אם במסגרת מסמכי הבית המשותף הוצמד הגג או חלקו לדירה/דירות מסוימות.

בהתאם להלכה הפסוקה, זכויות הבניה נובעות מהבעלות בקרקע עליה ניצב הבית המשותף, ומשכך אלו שייכות קנייניות במשותף לכלל בעלי הזכויות במקרקעין, אלא אם במסגרת מסמכי הבית המשותף הוצמדו לדירה/דירות מסוימות.

זכות בניה מהווה למעשה זכות קניינית בעלת ערך הנגזרת מהבעלות במקרקעין ובבית משותף היא נלווית לכל דירה ודירה בהתאם לחלקה היחסי. (ראו ע"א 7156/96 יעקב וברטה שואעי נ' דניאל בכרך (פורסם בנבו, 9.2.99) ו-ע"א 10322/03 לביא ישעיהו נ' אליעזר יעקב שטרייכר (פורסם בנבו, 23.3.05)).

מעיון בנסח רישום המקרקעין שצורף לתביעה עולה, כי זכויות הבניה שייכות קניינית לכלל בעלי הדירות בבנין בהתאם לחלק היחסי של דירה ברכוש המשותף, ואף גג הבניין לא הוצמד לדירה מסוימת.

כמצוין בנסח הרישום וכן בחוות דעת שמאי התובע, לדירה קיימים 6.29% חלקים ברכוש המשותף ובאופן זה גם ליתר הדירות במבנה קיימים חלקים ברכוש המשותף, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.

בנוסף, כעולה מנסח הרישום, למקרקעין קיים תקנון מצוי, אשר כידוע במסגרתו לא קיימות הצמדות כלל.

לאמור, הן בנסח הרישום והן במסמכי הבית המשותף, אין כל אזכור בדבר הצמדת כל זכויות הבניה לדירה הנדונה ו/או הצמדה של גג המבנה לדירה.

נציין, כי אף בחוות דעת שמאי התובע צוין מפורשות, כי "מבחינה קניינית, זכויות הבניה אינן מוקנות בהכרח לדירות העליונות".

משלא קיימת כל הצמדה קניינית כאמור הן של שטח הגג ואף לא של זכויות הבניה, הבאה לידי ביטוי באמירה מפורשת בנסח הרישום ובמסמכי הבית המשותף, הרי שהבעלות הן בשטח גג המבנה עצמו והן בזכויות הבניה על גג המבנה, משותפת לכלל הדירות במבנה, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.

משכך, ברי כי לדירה נשוא התביעה בענייננו, לא קיימת כל הצמדה קניינית בגג המבנה ו/או הצמדה של

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	- 3616א' - רחוב אוסישקין מס' 52 - תיק 00434-2021
0030-222ב' - 2	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

זכויות הבניה על גג המבנה.

לאור האמור, יש לדחות מכל וכל את טענת שמאי התובע בחוות דעת שמאי התובע ולפיה במצב תכנוני קודם לתכנית 3616א, מכוחה של תכנית ג', הוקנו לדירה באופן בלעדי זכויות בניה בלעדיות להקמת חדר יציאה לגג.

זכויות אלו, מכוחה של תכנית ג', להקמת חדר יציאה לגג, שייכות קניינית לכלל הדירות במבנה, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.

זאת, על אף שתכנית ג' מעניקה זכויות להקמת חדרי יציאה לגג, הניתנות לניצול מבחינה תכנונית אך ורק לדירות בקומה העליונה במבנה באמצעות גרם מדרגות פנימי.

נבהיר ונדגיש, כי על אף העובדה כי תכנית ג' מעניקה תכנונית את הזכויות להקמת חדרי יציאה לגג לדירות בקומה העליונה בלבד, בהיותן הדירות היחידות אשר יכולות להוסיף את חדרי היציאה לגג לשטחן באמצעות מדרגות פנימיות, הרי שבהתאם לקבוע בסעיף 9(א2) להוראותיה, במקרה של גג משותף, כבענייננו, תידרש הסכמת כלל בעלי הזכויות במקרקעין לבניה מכוחה של התכנית לטובת שיוך זכויות הבניה ומימושן כאמור בדרך של הקמת חדר יציאה לגג, כדלקמן:

2) חדר היציאה לגג ימוקם בשטח הגג הצמוד לדירה כרשום בלשכת רישום המקרקעין, או בהעדר רישום כנ"ל, עפ"י הסכמה של כל בעלי הזכויות במקרקעין, וירשם כחלק בלתי נפרד מהדירה.

בהתאם לאמור, נקבע בסעיף 71ב(ד) לחוק המקרקעין מנגנון של תשלומי איזון לבעל דירה שדירתו אינה ניתנת להרחבה, כך שבעל הדירה אשר הרחיב את דירתו יותר מכפי המגיע לו על פי השיעור היחסי יפצה את בעלי הדירות האחרות אשר זכויותיהן נגרעו מהזכויות היחסיות באמצעות דמי איזון על מנת להשיב על כנו את "האיזון".

לאמור, על אף העובדה כי הדירות היחידות אשר יכולות לנצל פיזית את הזכויות להקמת חדרי היציאה לגג ולהצמידן לדירתן הינן הדירות בקומה העליונה במבנה, אין באמור כדי לתמוך במסקנת שמאי התובע בחוות דעת שמאי התובע ולפיה זכויות הבניה מכוחה של תכנית ג' שייכות לדירות בקומה העליונה במבנה בלבד.

ברי, כי ככל שזכויות אלו היו משויכות הן תכנונית והן קניינית לדירות בקומה העליונה במבנה, לא הייתה נדרשת הסכמת כל בעלי הזכויות במקרקעין לצורך ניצולן ומימושן - לא בהתאם לדין ואף לא בהתאם לתכנית ג'.

דא עקא, משזכויות אלו משויכות קניינית לכלל בעלי הזכויות במקרקעין בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, כמפורט בנסח רישום המקרקעין ובמסמכי הבית המשותף, לא ניתן לשייך קניינית את הזכויות להקמת חדרי יציאה לגג מכוחה של תכנית ג' לבעלי הדירות בקומה העליונה במבנה בלבד, אלא לכלל בעלי הדירות במבנה.

יפים לעניין זה במדויק הם דבריו של כב' השופט גלעד הס בפסק דינו בתא (הרצ' 16-11-4784 גיטה רוז נ' עינת ארנן (פורסם בנבו, 25.12.18), אשר עסק במישרין בעניינה של תכנית ג' והזכויות מכוחה ובמסגרתו נקבע כי הזכויות מכוחה של תכנית ג' שייכות קניינית לכלל דיירי הבית המשותף.

לאמור, בהיעדר זכות קניינית בלעדית של התובע בגג המבנה, אשר שויכה והוצמדה לו באופן מפורש בנסח הרישום ובמסמכי הבית המשותף, לא נוצרה פגיעה בתכונות המקרקעין באישור תכנית רובע 3.

לעמדת הוועדה המקומית, כפי שזו באה לידי ביטוי בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, במצב תכנוני קודם לתכנית 3616א, לתובע היו שייכות קניינית זכויות מכוחה של תכנית ג' להקמת חדרי יציאה לגג,

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	- 3616א' - רחוב אוסישקין מס' 52 - תיק 00434-2021
20030-22ב' - 2	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

בהתאם לחלקו היחסי ברכוש המשותף, באופן זהה ליתר בעלי הדירות במבנה, כל אחת בהתאם לחלקה היחסי ברכוש המשותף.

מבלי לגרוע מהאמור, כפי שהוצג לעיל, תכנית 3616א' החליפה את תכנית ג' ולמעשה הטמיעה במסגרת הוראותיה את זכויות הבניה מכוחה, כך שזכויות אלו לא נגרעו ונגדעו ביחס למקרקעין אלא מצאו את ביטויין כחלק מהזכויות המוקנות למקרקעין מכוחה של תכנית 3616א'.

משכך, כמפורט בתחשיב המוצג בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, לא חלה כל ירידת ערך בשוויה של הדירה עקב אישורה של תכנית 3616א' ומשכך התובע אינו זכאי לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

ב. שגה שמאי התובע עת ביקש לגזור גזירה שווה בין תיקון 126 לחוק ופסק דין ברגר המיוחסים לגביית היטל השבחה לבין תביעת פיצויים בגין ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק

יש לדחות מכל וכל את טענת שמאי התובע בחוות דעת שמאי התובע ולפיה ביקש לחזק את טענתו בדבר ייחוס הזכויות להקמת חדרי יציאה לגג מכוחה של תכנית ג' במצב תכנוני קודם לדירה באופן בלעדי, בהתבססו על "תיקון 126 והלכות שנקבעו קודם בעניין ברגר, חיזקו את האמור לעיל וקבעו כי דמי היטל ההשבחה בגין תוספת הבניה על הגג, ישולמו אך ורק על ידי בעלי דירות הגג....".

ראשית, ובאופן עקרוני, נבהיר כי תיקון 126 לחוק והפסיקות אשר קדמו לו, עניינן בגביית היטל השבחה – הא ותו לאו. לאמור, אין להקיש מהתיקון לחוק ומהפסיקות המאוזכרות בחוות דעת שמאי התובע לתביעה לירידת ערך מכוח סעיף 197 לחוק.

2 הדינים, כלומר היטל השבחה מחד ופיצויי ירידת ערך מנגד, נובעים מעילות שונות עם תבחינים אחרים אשר על כל אחד מהם רובץ נטל ראיה שונה בתכלית. כלל נקוט הוא שהיטל השבחה ותביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, הינם שני הסדרי דין שונים ונפסק לא אחת כי קיים חוסר סימטריה בין ההוראות המרכיבות כל אחד מהם.

אי לכך, אין לעשות שימוש במבחנים שנקבעו בקשר לחישוב גובה היטל השבחה אותו יש לשלם בעקבות אישור תכנית משביחה, לשם קביעה מתי ניתן לבסס תביעה מכוח סעיף 197 לחוק (ראה לעניין זה בר"מ 2647/14 הועדה המקומית לתכנון ובניה פ"ת נ' גולדן פוינט בע"מ (פורסם בנבו, 5.8.14).

זאת ועוד, מן המפורסמות הוא כי אין להחיל דין זהה באשר לאמות המידה והתבחינים שנקבעו ביחס לחישוב גובה היטל השבחה, על השתת חויב בתשלום פיצויים בגין תביעה לפגיעה הנתענת מכוח סעיף 197 לחוק (ראו: ערר(מרכז) 377/08 האוניברסיטה העברית י-ם נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון (פורסם בנבו, 30.6.13).

הווה אומר כי, מאחר ומדובר בנטלי ראיה ותבחינים שונים, אין לעשות שימוש זהה במבחנים שנקבעו בקשר לחישוב גובה היטל השבחה, ביחס לקביעה אם בכלל ובאיזה שיעור, ניתן לחייב בתשלום פיצויים מכוח סעיף 197 לחוק, הואיל ומדובר בעילות שונות שאין מקום לערבב בניהן.

מבלי לגרוע מהאמור יובהר, כי תיקון 126 לחוק ובמסגרתו תיקון סעיף 11 לתוספת השלישית לחוק באמצעות הוספת סעיף 11(א) לתוספת השלישית לחוק, עוסק באופן הטלת היטל השבחה בגין זכויות, אשר לפי טיבו של הרכוש המשותף, ניתן להצמידן לדירה פלונית, כך שחובת תשלום היטל השבחה תושת על הנהנה מההשבחה התכנונית בלבד.

נבהיר, כי אין באמור בתיקון 126 כדי להפוך את הזכויות הנ"ל לזכויות השייכות קניינית לאותה דירה אשר ניתן להצמיד אליה את הזכויות הנ"ל וכי יש להביא בחשבון במסגרת תחשיב ההשבחה, באמצעות הפחתות שמאיות, את הסכמות יתר בעלי הזכויות במקרקעין למימוש הזכויות מכוחה של התכנית המשביחה, כפי שנקבע בערר 8113-19 קרוק ישראל יעקב וצירה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (פורסם בנבו, 10.6.2020).

נחזור ונדגיש, כפי שהובהר קודם לכן, כי משבנסח רישום המקרקעין ובמסמכי הבית המשותף לא קיימת כל הצמדה קניינית של גג המבנה ושל זכויות הבניה על גג המבנה לדירות בקומה העליונה במבנה, הרי שהבעלות בזכויות מכוחה של תכנית ג', על אף הכללים של אופן מימושן ויישומן במישור התכנוני, שייכות

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	- 3616א' - רחוב אוסישקין מס' 52 - תיק 00434-2021
20030-22ב' - 2	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

קניינית לכלל בעלי הזכויות במבנה – כל אחד בהתאם לחלקו היחסי ברכוש המשותף.

משכך, יש לדחות את טענת שמאי התובע ולפיה יש להביא בחשבון באופן בלעדי במצב תכנוני קודם לתכנית 3616א' ביחס לדירה התובעת בענייננו, את הזכויות מכוחה של תכנית ג' להקמת חדר יציאה לגג.

זכויות אלו כאמור, באופן זהה לזכויות מכוחה של תכנית 3616א' במצב תכנוני חדש, משויכות קניינית לכלל בעלי הזכויות והדירות במקרקעין, כל אחד בהתאם לחלקו ברכוש המשותף.

מהמקובץ עולה, כמפורט בתחשיב שנערך בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, כי תכנית 3616א' לא פגעה בערכה של הדירה ומשכך יש לדחות את תביעת הפיצויים.

ג. שגיאות נוספות בחוות דעת שמאי התובע

למעלה מן הנדרש יצוין, כי בחוות דעת שמאי התובע נפלו פגמים נוספים, כפי שאלו באים לידי ביטוי נכונה בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית.

ראשית, במצב תכנוני קודם, אף לשיטתו (המוכחשת כאמור) של שמאי התובע, היה על שמאי התובע להביא בחשבון מקדמי הפחתה המגלמים את מקדמי הפחתה המגלמים את המורכבות הקניינית לניצול הזכויות מכוח של תכנית ג' להקמת חדר היציאה לגג.

נבהיר בעניין זה, כפי שפורט בהרחבה לעיל, כי הזכויות להקמת חדר היציאה לגג אינן שייכות לדירה נשוא התביעה בענייננו, ומשכך על מנת לממש זכויות אלו, נדרשו הסכמות של כל בעלי הזכויות במקרקעין כאמור סעיף 9(א)(2) להוראותיה של תכנית ג', על כל המשתמע מכך.

בנוסף, שמאי התובע הביא בחשבון במצב תכנוני חדש מקדמי הפחתה התואמים את שומתה המכרעת של השמאית המכריעה גבע בלטר בשומתה המכריעה מיום 19.4.2020 ביחס למקרקעין ברח' הקליר 1 (גו"ח 6953/12/2).

ביחס לשומה מכרעת זו יובהר, כי הוגש על ידי הוועדה המקומית ערר אשר תלוי ועומד בפני ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה, אשר במסגרתו נטען, בין היתר, בגין מקדמי ההפחתה אשר הובאו בחשבון על ידי השמאית המכריעה תוך ביצוע כפל הפחתה.

יתרה מזו, בשומה מכרעת זו, נקבע ביחס לקומת הגג אשר נוספה מכוחה של תכנית 3616א', מקדם שווי של 1.3, עת בחוות דעת שמאי התובע הובא בחשבון, בניגוד לכך, מקדם שווי של 1, תוך הסתמכות בעניין זה על שומות מכריעות אחרות מבלי לציין.

לעמדת הוועדה המקומית, יש להביא בחשבון תוספת שווי ביחס לקומת הגג מכוחה של תכנית 3616א', בשל הזכות להקמת בריכת שחיה על גג המבנה וכן בגין הגבהת קומת הגג אשר התאפשרה מכוחה.

ברי, כי עצם הקניית האפשרות להקמת בריכת שחיה בקומת הגג של המבנה מכוחה של תכנית 3616א', אשר לא הייתה קיימת במצב תכנוני קודם (אלא בהליך של הקלה כמפורט בהרחבה בהתייחסות שמאית הוועדה המקומית לשומה האחרת) ומשכך שוויה הינו 0, מעלה את שווי המקרקעין.

בנוסף, במצב תכנוני קודם, חלה כאמור ביחס למקרקעין תכנית ג', הקובעת בהוראותיה במפורש כי גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מטרים. כלומר, תכנית ג' התירה בקומת הגג בניה עד לגובה של 2.5 מ', המהווה את גובה קומת הגג במצב תכנוני קודם.

מנגד, במצב תכנוני חדש מכוחה של תכנית 3616א' נקבע כי גובה קומת הגג יהיה כגובה קומה טיפוסית ועד 3.4 מ'.

לעמדת הוועדה המקומית, הן לאור הזכות להקים בריכת שחיה על גג המבנה והן לאור הגובה המותר לקומת הגג, יש להביא בחשבון מקדם שווי גבוה יותר לקומת הגג במצב תכנוני חדש מכוחה של תכנית

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	- 3616א' - רחוב אוסישקין מס' 52 - תיק 00434-2021
0030-222ב' - 2	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א'

3616א' לעומת המצב התכנוני הקודם.

יתר על כן, וכפי שפורט בהרחבה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, בחוות דעת שמאי התובע נלקחו בחשבון במצב החדש שטחים נמוכים מאלה הניתנים לבנייה על פי הוראות תכנית 3616א' – באופן המקטין את היקף הזכויות ושוויין במצב החדש.

כמו כן, מקדם הדחייה שנקבע על ידי שמאי התובע למצב החדש משקף הפחתה כפולה בגין אותם רכיבי דחייה – קביעה המקטינה אף היא, ללא צידוק שמאי או חוקי, את שווי הזכויות במצב החדש.

למען הסדר הטוב יצוין כי במקרקעין בהם מצויה הדירה ניתנה שומה מכרעת על ידי השמאית המכריעה הגב' חגית רבינסון, אשר קבעה שטחי בניה שונים מלאה שחושבו על ידי שמאי הוועדה המקומית, וכן קבעה מקדמי דחייה שונים למצב החדש. כנגד קביעות אלה הגישה הוועדה המקומית ערר – תא/82364/1220.

סוף דבר

נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית תביעת הפיצויים, תוך אימוץ חוות דעת שמאי הוועדה המקומית ולאור הטעמים המשפטיים דלעיל.

לחילופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שייקבע, כי אכן נגרמה למקרקעין נשוא התביעה פגיעה הנובעת מאישורה של התכנית, יש לקבוע כי פגיעה זו הינה פגיעה הבאה בגדרו של סעיף 200 לחוק, אשר אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין ואין זה מן הצדק לשלם לתובע פיצויים בגינה.

כל הנטען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה איננה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא - הכול בהתאם לענין ולהדבק הדברים.

בנוסף, אין באמור להלן כדי לגרוע מזכותה של הוועדה המקומית לטעון, לנמק ולהוסיף כל טענה אחרת ו/או נוספת, בין שנטענה לעיל ובין אם לאו.

חוו"ד מה"ע:

לאמץ את חוות דעת היועצות המשפטיות ושמאי הוועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	- 3729 א' - רחוב ז'בוטינסקי מס' 99 - תיק 07021-2021 תת חלקה 10
0030-222 ב' - 3	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3729 א

לדברט מצורפת חוות דעתו של שמאי הוועדה רם סויצקי, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכי הדין אילנה בראף ויונתן הראל.

בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:

בתאריך 10/06/2021 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.

הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.

התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תוכנית 3729 א'.

בישיבתה מספר 21-0015 ב' מיום 23/06/2021 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה: לאשר ארכה, בת 240 ימים, למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית ובמהלכם תובאנה תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה.

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6213 חלקה: 1170 תת חלקה: 10

כתובת: רחוב ז'בוטינסקי מס' 99

תובעים: ריג'בסקי ירדנה, אורית ושמעון

בא כוח התובעים: עו"ד קורן מנחם

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

₪ 250,000

טענות התובעים (מתוך חוו"ד שמאי התובעים חננאל ברהום):

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	3729 א' - רחוב ז'בוטינסקי מס' 99 - תיק 07021-2021 תת חלקה 10
0030-222 ב' - 3	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3729 א

להלן עיקרי טענות התובע (המוכחשות):

הפגיעה הנטענת בעקבות אישור תכנית 3729 א' הינה כדלקמן (עמ' 27 לתביעה):
 "תכנית 3729 א' ביטלה את יכולתם של דיירי הקומות העליונות להרחיב את דירתם עפ"י תכנית ג' והתכנית קבעה כי תוספת הבניה בשטח הגג תועבר תכנונית אל כלל דיירי הבית אשר יוכלו לממש את אותן זכויות רק אם ישפצו ויחזקו את הבניין ע"פ תקן 413. בכך, נוטרלה הלכה למעשה יכולתם של בעלי דירות הגג לממש את זכויותיהם על הגג, ושווי זכויותיהם נפגע."

תקציר חוו"ד שמאי הוועדה המקומית רמי סויצקי:

מצב קודם

השימוש הטוב והיעיל הינו הותרת המבנה הקיים ותוספת זכויות מכוחה של תכנית ג'.
 תכנית ג' – התכנית מעניקה זכויות בניה לבניית חדרי יציאה לגג בהיקף של 23 מ"ר כ"א (כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות) או לחילופין בשטח הנכנס בנסיגות הרשומות בתוכנית, לפי הנמוך מבניהם.

בהתאם להוראותיה של תכנית ג' אשר פורטו לעיל ולאור מדידה גרפית שנערכה על ידי, נמצא כי ניתן לנצל את מלוא זכויות הבניה לחדרי היציאה לגג בהיקף של 69 מ"ר ואת יתרת השטח בהיקף של 145.77 מ"ר למרפסות גג במקדם 0.3, כלומר סה"כ 112.73 מ"ר אקו'.

פרטים מנסח הטאבו – חלקה 1170 בגוש 6213 רשומה כבית משותף אשר לו תקנון מצוי ללא הצמדה של זכויות בניה/ שטחים בגג.

בהתאם לחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית, הבעלות בזכויות הנ"ל הינה של כלל בעלי הדירות בבניין בהתאם לחלקה היחסי של כל דירה ברכוש המשותף ובענייננו 54/746 חלקים.

יש להביא בחשבון דחיה למימוש, בעלות משותפת וכי התוספת הינה לבניין קיים.

יש להביא בחשבון שווי למ"ר מבונה של 25,000 ₪.

סה"כ מ"ר אקו' במצב התכנוני הקודם (לפני הפחתות והתאמות): 112.73 מ"ר אקו'.

סה"כ מ"ר אקו' במצב התכנוני הקודם ביחס לדירת התובעים (לפני הפחתות והתאמות): 8.16 מ"ר אקו'.

מצב חדש

תכנית 3729 א', שהינה תכנית מתאר מקומית המעודדת התחדשות עירונית במרכז העיר תל אביב, תוך שמירה על מאפיינים המרקם הקיים תוך קביעת מסגרת זכויות בניה מחייבת לבניינים בתחומה ותוך חיזוק המבנים בפני רעידות אדמה.

התכנית מאפשרת, בחלופה של תוספת בניה על הקיים, המהווה את השימוש הטוב והיעיל, להוסיף 3 קומות טיפוסיות, קומת גג חלקית ומרפסת גג.

הובא בחשבון כי בקומת הקרקע יהיו חניות ליח"ד הקיימות וליח"ד החדשות.

יש להביא בחשבון כי קומת הגג בגובה של עד 3.4 מ' (4.5 מ' ברוטו) ותותר בה בריכת שחיה.

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	- 3729א' - רחוב ז'בוטינסקי מס' 99 - תיק 07021-2021 תת חלקה 10
0030-222' - 3	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3729א

משכך יש להביא בחשבון את הבניה בקומת הגג החלקית במקדס 1.2 ואת מרפסת הגג במקדס 0.3.

שטח קומה טיפוסית בהתאם למדידה גרפית והוראות התכנית הינו 214.77 מ"ר.

בהתאם, שטח קומת הגג החלקית הינו 163.77 מ"ר ושטח מרפסת הגג הינו 51.00 מ"ר.

כלומר, שטחי הבניה במצב החדש מכוחה של תכנית 3729א' הינם כדלקמן:

א.1. תוספת 3 קומות טיפוסיות – 644.31 מ"ר אקו'.

א.2. תוספת קומת גג – 196.52 מ"ר אקו'.

א.3. תוספת מרפסת גג – 15.30 מ"ר אקו'.

הבעלות בזכויות הנ"ל, הינה של כלל בעלי הדירות בבניין בהתאם לחלקה היחסי של כל דירה ברכוש המשותף ובענייננו 54/746 חלקים.

יש להביא בחשבון דחיה למימוש, בעלות משותפת וכי התוספת הינה לבניין קיים.

יש להביא בחשבון כי עלות החיזוק תורמת לשווי הנכס.

יש להביא בחשבון שווי למ"ר מבונה של 25,000 ₪ כפי שפורט לעיל.

סה"כ מ"ר אקו' במצב התכנוני החדש (לפני הפחתות והתאמות): 856.13 מ"ר אקו'.

סה"כ מ"ר אקו' במצב התכנוני החדש ביחס לדירת התובעים (לפני הפחתות והתאמות): 61.97 מ"ר אקו'.

סיכום

כפי שפורט לעיל, סה"כ הזכויות האקו' במצב התכנוני הקודם המשויכות לדירת התובעים נמוך מסה"כ הזכויות האקו' במצב התכנוני החדש המשויכות לדירת התובעים.

לכן, לא חלה כל ירידת ערך בשווייה של הדירה עקב אישורה של תכנית 3729 א' ומשכך התובעים אינם זכאים לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

תקציר חוות דעת עורכות הדין אילנה בראף שניר, יונתן הראל, ב"כ הוועדה המקומית:

חוות דעת משפטית זו עוסקת בתביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן: "החוק" או "חוק התכנון והבניה"), אשר הגישו שמעון, ירדנה ואורית ריג'בסקי (להלן: "התובעים") בגין ירידת ערך נטענת של המקרקעין כהגדרתם להלן, לאור אישורה של תכנית תא/3729א' אשר פורסמה למתן תוקף ביום 30.5.2018 (י.פ. 7818 מיום 30.5.2018) (להלן: "התכנית" או "תכנית 3729א'").

התובעים הם הבעלים הרשום של דירת מגורים הידועה כחלקת משנה 10 בחלקה 1170 בגוש 6213, ברחוב ז'בוטינסקי 99 בתל-אביב (להלן: "המקרקעין"). על חלקה זו קיים בנין מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים ומעל קומת מרתף (להלן: "המבנה"). הנכס נשוא התביעה הינו דירת מגורים הממוקמת בקומה העליונה במבנה (להלן: "הדירה").

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	- 3729א' - רחוב ז'בוטינסקי מס' 99 - תיק 07021-2021 תת חלקה 10
0030-222ב' - 3	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3729א

כבר בפתח הדברים יובהר וכפי שיפורט בהרחבה בהמשך, כי תכנית 3729א' לא פגעה בערכה של הדירה ומשכך, אין ולא היה מקום להגשת תביעת פיצויים נשוא חוות דעת זו ויש לדחותה.

התייחסותנו המשפטית לתביעה שבנדון ניתנת במצורף לחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית לתכנון ולבניה בתל-אביב (להלן: "הוועדה המקומית").

רקע כללי

סביבת המבנה מאופיינת בבניית בנייני מגורים בן 3-6 קומות מעל קומת קרקע.

בשנת 2018 אושרה תכנית 3729א', שהינה תכנית מתאר מקומית המעודדת התחדשות עירונית במרכז העיר תל אביב, תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים, וקביעת מסגרת זכויות בנייה מחייבת לבניינים בתחומה ובכפוף לחיזוק המבנים בפני רעידות אדמה. כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, במסגרת התכנית הוקנו למבנה זכויות מכוחה על גג המבנה.

במסגרת הוראותיה של תכנית 3729א', בסעיף 1.6 להוראותיה המתאר את היחס בין התכנית לתכניות קודמות, נקבע כי תכנית 3729א' מחליפה את תכנית ג' על שינוייה (בנייה על גגות בתים), כדלקמן:

21.4.1994	4208	התכנית מוחלפת בתחום תכנית זו בלבד	החלפה	ג' על שינוייה (בנייה על גגות בתים)
-----------	------	-----------------------------------	-------	------------------------------------

תביעתו של התובע לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק בגין ירידת ערך נתמכת בחוות דעת שמאית מאת עו"ד חננאל ברהום, שמאי מקרקעין וכלכלן (להלן בהתאמה: "שמאי התובע", "חוות דעת שמאי התובע"), במסגרתה נטען כי שוויה של הדירה ירד עקב פגיעה בזכויותיה מכוחה של תכנית ג' להקמת חדר יציאה לגג. סכום התביעה הועמד על סך 250,000 ₪.

הוועדה המקומית פנתה לשמאי המקרקעין רמי סויצקי (להלן: "שמאי הוועדה המקומית") לשם עריכת חוות דעת שמאית מטעמה. בחוות דעת זו בחן שמאי הוועדה המקומית את השפעת הוראות תכנית 3729א' על ערכה של הדירה, וקבע, תוך התייחסות לטיעונים שהועלו בחוות דעת שמאי התובע, כי לא קיימת כל פגיעה בערכה של הדירה עם אישורה של התכנית (להלן: "חוות דעת שמאי הוועדה המקומית").

התייחסות משפטית לתביעה

א'. חוות דעת שמאי התובע לוקה בהנחת יסוד שגויה היורדת לשורשו של ענין ומביאה לבטלותה

תקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971, קובעות כי תובע המגיש תביעה לפיצויים חייב לצרף לתביעתו הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות עליהן הוא מבסס את תביעתו.

הלכה פסוקה היא, כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	- 3729א' - רחוב ז'בוטינסקי מס' 99 - תיק 07021-2021 תת חלקה 10
10030-222ב' - 3	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3729א

סעיף זה. מכאן, שעל התובעים להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית, לרבות כמובן, הוכחת שעור הפגיעה. עוד קבעה הפסיקה, כי לענין ההערכה השמאית הנדרשת אין די בחוות דעת סתמית, אלא שחוות הדעת חייבת להיות משכנעת ומנומקת, ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים.

יובהר, כי מהותו של הפיצוי מכוחו של סעיף 197 לחוק הינו קנייני וזה נועד לפצות על פגיעת הרשות התכנונית, שנעשתה כדין, בזכות הקניין של בעל מקרקעין.

יפים לענייננו במדויק הם הדברים אשר נקבעו על ידי בית המשפט העליון במסגרת רע"א 6483/15 נתיבי ישראל החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ נ' רות קטן ו-56 אח' (פורסם בנבו, 2.8.16).

כן יפים הם הדברים אשר נקבעו במסגרת פסק דינו של בית המשפט העליון – בר"מ 10212/16 דלי דליה ועוד 333 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הרצליה (פורסם בנבו, 1.4.2020) בדבר ההגנה על זכות הקניין.

במסגרת חוות דעת שמאי התובע, נטען כי במצב תכנוני קודם, מכוחה של תכנית ג', הוקנו לדירה באופן בלעדי, בהיותה דירה בקומה העליונה במבנה, זכויות תכנוניות להקמת חדר יציאה לגג ואילו עם אישורה של תכנית 3729א', נגדעה למעשה הזכות הבלעדית של הדירה להקמת חדר יציאה לגג כאמור, ובמקום זאת הוקנו לכלל הדיירים, בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, זכויות על גג המבנה בהיקף של 663.7 מ"ר.

יש לדחות טענה זו, המהווה את הבסיס לתביעת הפיצויים בענייננו, מכל וכל.

למען הסדר הטוב נבהיר, כי קיימת הבחנה בין הצמדת הגג המהווה חלק מהרכוש המשותף לבין הצמדת זכויות בניה.

גג המבנה מהווה בעקרון חלק מהרכוש המשותף ומשכך שייך לכלל בעלי הזכויות במקרקעין בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, אלא אם במסגרת מסמכי הבית המשותף הוצמד הגג או חלקו לדירה/דירות מסוימות.

בהתאם להלכה הפסוקה, זכויות הבניה נובעות מהבעלות בקרקע עליה ניצב הבית המשותף, ומשכך אלו שייכות קניינית במשותף לכלל בעלי הזכויות במקרקעין, אלא אם במסגרת מסמכי הבית המשותף הוצמדו לדירה/דירות מסוימות.

זכות בניה מהווה למעשה זכות קניינית בעלת ערך הנגזרת מהבעלות במקרקעין ובבית משותף היא נלווית לכל דירה ודירה בהתאם לחלקה היחסי. (ראו ע"א 7156/96 יעקב וברטה שואעי נ' דניאל בכרך (פורסם בנבו, 9.2.99) ו-ע"א 10322/03 לביא ישעיהו נ' אליעזר יעקב שטרייכר (פורסם בנבו, 23.3.05)).

מעיון בנסח רישום המקרקעין שצורף לתביעה עולה, כי זכויות הבניה שייכות קניינית לכלל בעלי הדירות בבניין בהתאם לחלק היחסי של דירה ברכוש המשותף, ואף גג הבניין לא הוצמד לדירה מסוימת.

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	- 3729א' - רחוב ז'בוטינסקי מס' 99 - תיק 07021-2021 תת חלקה 10
0030-222ב' - 3	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3729א

כמצוין בנסח הרישום וכן בחוות דעת שמאי התובע, לדירה קיימים 7.24% חלקים ברכוש המשותף ובאופן זהה גם ליתר הדירות במבנה קיימים חלקים ברכוש המשותף, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.

בנוסף, כעולה מנסח הרישום, למקרקעין קיים תקנון מצוי, אשר כידוע במסגרתו לא קיימות הצמדות כלל.

לאמור, הן בנסח הרישום והן במסמכי הבית המשותף, אין כל אזכור בדבר הצמדת כל זכויות הבנייה לדירה הנדונה ו/או הצמדה של גג המבנה לדירה.

נציין, כי אף בחוות דעת שמאי התובע צוין מפורשות, כי "מבחינה קניינית, זכויות הבניה אינן מוקנות בהכרח לדירות העליונות".

משלא קיימת כל הצמדה קניינית כאמור הן של שטח הגג ואף לא של זכויות הבניה, הבאה לידי ביטוי באמירה מפורשת בנסח הרישום ובמסמכי הבית המשותף, הרי שהבעלות הן בשטח גג המבנה עצמו והן בזכויות הבניה על גג המבנה, משותפת לכלל הדירות במבנה, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.

משכך, ברי כי לדירה נשוא התביעה בענייננו, לא קיימת כל הצמדה קניינית בגג המבנה ו/או הצמדה של זכויות הבניה על גג המבנה.

לאור האמור, יש לדחות מכל וכל את טענת שמאי התובע בחוות דעת שמאי התובע ולפיה במצב תכנוני קודם לתכנית 3729א', מכוחה של תכנית ג', הוקנו לדירה באופן בלעדי זכויות בניה בלעדיות להקמת חדר יציאה לגג.

זכויות אלו, מכוחה של תכנית ג', להקמת חדר יציאה לגג, שייכות קניינית לכלל הדירות במבנה, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.

זאת, על אף שתכנית ג' מעניקה זכויות להקמת חדרי יציאה לגג, הניתנות לניצול מבחינה תכנונית אך ורק לדירות בקומה העליונה במבנה באמצעות גרם מדרגות פנימי.

נבהיר ונדגיש, כי על אף העובדה כי תכנית ג' מעניקה תכנונית את הזכויות להקמת חדרי יציאה לגג לדירות בקומה העליונה בלבד, בהיותן הדירות היחידות אשר יכולות להוסיף את חדרי היציאה לגג לשטחן באמצעות מדרגות פנימיות, הרי שבהתאם לקבוע בסעיף 9(א)(2) להוראותיה, במקרה של גג משותף, כבענייננו, תידרש הסכמת כלל בעלי הזכויות במקרקעין לבניה מכוחה של התכנית לטובת שיוך זכויות הבניה ומימושן כאמור בדרך של הקמת חדר יציאה לגג, כדלקמן:

(2) חדר היציאה לגג ימוקם בשטח הגג הצמוד לדירה כרשום בלשכת רישום המקרקעין, או בהעדר רישום כנ"ל, עפ"י הסכמה של כל בעלי הזכויות במקרקעין, וירשם כחלק בלתי נפרד מהדירה.

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	- 3729א' - רחוב ז'בוטינסקי מס' 99 - תיק 07021-2021 תת חלקה 10
3 - 0030-22ב'	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3729א

בהתאם לאמור, נקבע בסעיף 71ב(ד) לחוק המקרקעין מנגנון של תשלומי איזון לבעל דירה שדירתו אינה ניתנת להרחבה, כך שבעל הדירה אשר הרחיב את דירתו יותר מכפי המגיע לו על פי השיעור היחסי יפצה את בעלי הדירות האחרות אשר זכויותיהן נגרעו מהזכויות היחסיות באמצעות דמי איזון על מנת להשיב על כנו את "האיזון".

לאמור, על אף העובדה כי הדירות היחידות אשר יכולות לנצל פיזית את הזכויות להקמת חדרי היציאה לגג ולהצמידן לדירתן הינן הדירות בקומה העליונה במבנה, אין באמור כדי לתמוך במסקנת שמאי התובע בחוות דעת שמאי התובע ולפיה זכויות הבנייה מכוחה של תכנית ג' שייכות לדירות בקומה העליונה במבנה בלבד.

ברי, כי ככל שזכויות אלו היו משויכות הן תכנונית והן קניינית לדירות בקומה העליונה במבנה, לא הייתה נדרשת הסכמת כל בעלי הזכויות במקרקעין לצורך ניצולן ומימושן - לא בהתאם לדין ואף לא בהתאם לתכנית ג'.

דא עקא, משזכויות אלו משויכות קניינית לכלל בעלי הזכויות במקרקעין בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, כמפורט בנסח רישום המקרקעין ובמסמכי הבית המשותף, לא ניתן לשייך קניינית את הזכויות להקמת חדרי יציאה לגג מכוחה של תכנית ג' לבעלי הדירות בקומה העליונה במבנה בלבד, אלא לכלל בעלי הדירות במבנה.

יפים לעניין זה במדויק הם דבריו של כב' השופט גלעד הס בפסק דינו בתא (הרצ'י) 16-11-4784 גיטה רוז נ' עינת ארנן (פורסם בנבו, 25.12.18), אשר עסק במישרין בעניינה של תכנית ג' והזכויות מכוחה ובמסגרתו נקבע כי הזכויות מכוחה של תכנית ג' שייכות קניינית לכלל דיירי הבית המשותף.

לאמור, בהיעדר זכות קניינית בלעדית של התובע בגג המבנה, אשר שויכה והוצמדה לו באופן מפורש בנסח הרישום ובמסמכי הבית המשותף, לא נוצרה פגיעה בתכונות המקרקעין באישור תכנית רובע 3.

לעמדת הוועדה המקומית, כפי שזו באה לידי ביטוי בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, במצב תכנוני קודם לתכנית 3729א', לתובע היו שייכות קניינית זכויות מכוחה של תכנית ג' להקמת חדרי יציאה לגג, בהתאם לחלקו היחסי ברכוש המשותף, באופן זהה ליתר בעלי הדירות במבנה, כל אחת בהתאם לחלקה היחסי ברכוש המשותף.

מבלי לגרוע מהאמור, כפי שהוצג לעיל, תכנית 3729א' החליפה את תכנית ג' ולמעשה הטמיעה במסגרת הוראותיה את זכויות הבניה מכוחה, כך שזכויות אלו לא נגרעו ונגדעו ביחס למקרקעין אלא מצאו את ביטויין כחלק מהזכויות המוקנות למקרקעין מכוחה של תכנית 3729א'.

משכך, כמפורט בתחשיב המוצג בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, לא חלה כל ירידת ערך בשווייה של הדירה עקב אישורה של תכנית 3729א' ומשכך התובע אינו זכאי לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

ב. שגה שמאי התובע עת ביקש לגזור גזירה שווה בין תיקון 126 לחוק ופסק דין ברגר המיוחסים לגביית

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	- 3729א' - רחוב ז'בוטינסקי מס' 99 - תיק 07021-2021 תת חלקה 10
0030-222ב' - 3	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3729א

היטל השבחה לבין תביעת פיצויים בגין ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק

יש לדחות מכל וכל את טענת שמאי התובע בחוות דעת שמאי התובע ולפיה ביקש לחזק את טענתו בדבר ייחוס הזכויות להקמת חדרי יציאה לגג מכוחה של תכנית ג' במצב תכנוני קודם לדירה באופן בלעדי, בהתבססו על "תיקון 126 והלכות שנקבעו קודם בעניין ברגר, חיזקו את האמור לעיל וקבעו כי דמי היטל ההשבחה בגין תוספת הבניה על הגג, ישולמו אך ורק על ידי בעלי דירות הגג....".

ראשית, ובאופן עקרוני, נבהיר כי תיקון 126 לחוק והפסיקות אשר קדמו לו, עניינן בגביית היטל השבחה – הא ותו לאו. לאמור, אין להקיש מהתיקון לחוק ומהפסיקות המאוזכרות בחוות דעת שמאי התובע לתביעה לירידת ערך מכוח סעיף 197 לחוק.

שני הדינים, כלומר היטל השבחה מחד ופיצויי ירידת ערך מנגד, נובעים מעילות שונות עם תבחינים אחרים אשר על כל אחד מהם רובץ נטל ראיה שונה בתכלית. כלל נקוט הוא שהיטל השבחה ותביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, הינם שני הסדרי דין שונים ונפסק לא אחת כי קיים חוסר סימטריה בין ההוראות המרכיבות כל אחד מהם.

אי לכך, אין לעשות שימוש במבחנים שנקבעו בקשר לחישוב גובה היטל ההשבחה אותו יש לשלם בעקבות אישור תכנית משביחה, לשם קביעה מתי ניתן לבסס תביעה מכוח סעיף 197 לחוק (ראה לעניין זה בר"מ 2647/14 הועדה המקומית לתכנון ובניה פ"ת נ' גולדן פוינט בע"מ (פורסם בנבו, 5.8.14).

זאת ועוד, מן המפורסמות הוא כי אין להחיל דין זהה באשר לאמות המידה והתבחינים שנקבעו ביחס לחישוב גובה היטל ההשבחה, על השתת חיוב בתשלום פיצויים בגין תביעה לפגיעה הנטענת מכוח סעיף 197 לחוק (ראו: ערר(מרכז) 377/08 האוניברסיטה העברית י-ם נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון (פורסם בנבו, 30.6.13).

הווה אומר כי, מאחר ומדובר בנטלי ראיה ותבחינים שונים, אין לעשות שימוש זהה במבחנים שנקבעו בקשר לחישוב גובה היטל ההשבחה, ביחס לקביעה אם בכלל ובאיזה שיעור, ניתן לחייב בתשלום פיצויים מכוח סעיף 197 לחוק, הואיל ומדובר בעילות שונות שאין מקום לערבב בניהן.

מבלי לגרוע מהאמור יוהר, כי תיקון 126 לחוק ובמסגרתו תיקון סעיף 11 לתוספת השלישית לחוק באמצעות הוספת סעיף 11(א) לתוספת השלישית לחוק, עוסק באופן הטלת היטל ההשבחה בגין זכויות, אשר לפי טיבו של הרכוש המשותף, ניתן להצמידן לדירה פלונית, כך שחובת תשלום היטל ההשבחה תושת על הנהנה מההשבחה התכנונית בלבד.

נבהיר, כי אין באמור בתיקון 126 כדי להפוך את הזכויות הנ"ל לזכויות השייכות קניינית לאותה דירה אשר ניתן להצמיד אליה את הזכויות הנ"ל וכי יש להביא בחשבון במסגרת תחשיב ההשבחה, באמצעות הפחתות שמאיות, את הסכמות יתר בעלי הזכויות במקרקעין למימוש הזכויות מכוחה של התכנית המשביחה, כפי שנקבע בערר 8113-19 קרוק ישראל יעקב וצירה נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (פורסם בנבו,

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	- 3729א' - רחוב ז'בוטינסקי מס' 99 - תיק 07021-2021 תת חלקה 10
0030-222ב' - 3	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3729א

(10.6.2020).

נחזור ונדגיש, כפי שהובהר קודם לכן, כי משבנסח רישום המקרקעין ובמסמכי הבית המשותף לא קיימת כל הצמדה קניינית של גג המבנה ושל זכויות הבנייה על גג המבנה לדירות בקומה העליונה במבנה, הרי שהבעלות בזכויות מכוחה של תכנית ג', על אף הכללים של אופן מימושן ויישומן במישור התכנוני, שייכות קניינית לכלל בעלי הזכויות במבנה – כל אחד בהתאם לחלקו היחסי ברכוש המשותף.

משכך, יש לדחות את טענת שמאי התובע ולפיה יש להביא בחשבון באופן בלעדי במצב תכנוני קודם לתכנית 3729א' ביחס לדירה התובעת בענייננו, את הזכויות מכוחה של תכנית ג' להקמת חדר יציאה לגג.

זכויות אלו כאמור, באופן זהה לזכויות מכוחה של תכנית 3729א' במצב תכנוני חדש, משויכות קניינית לכלל בעלי הזכויות והדירות במקרקעין, כל אחד בהתאם לחלקו ברכוש המשותף.

מהמקובץ עולה, כמפורט בתחשיב שנערך בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, כי תכנית 3729א' לא פגעה בערכה של הדירה ומשכך יש לדחות את תביעת הפיצויים.

ג. שגיאות נוספות בחוות דעת שמאי התובע

למעלה מן הנדרש יצוין, כי בחוות דעת שמאי התובע נפלו פגמים נוספים, כפי שאלו באים לידי ביטוי נכונה בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית.

ראשית, במצב תכנוני קודם, אף לשיטתו (המוכחשת כאמור) של שמאי התובע, היה על שמאי התובע להביא בחשבון מקדמי הפחתה המגלמים את מקדמי הפחתה המגלמים את המורכבות הקניינית לניצול הזכויות מכוח של תכנית ג' להקמת חדר היציאה לגג.

נבהיר בעניין זה, כפי שפורט בהרחבה לעיל, כי הזכויות להקמת חדר היציאה לגג אינן שייכות לדירה נשוא התביעה בענייננו, ומשכך על מנת לממש זכויות אלו, נדרשו הסכמות של כל בעלי הזכויות במקרקעין כאמור סעיף 9(א)(2) להוראותיה של תכנית ג', על כל המשתמע מכך.

בנוסף, שמאי התובע הביא בחשבון במצב תכנוני חדש מקדמי הפחתה שנקבעו בשומה מכרעת שניתנה על ידי השמאי המכריע דוד דדון ברח' ז'בוטינסקי 107 (גו"ח 6213/847 (חלק)). ביחס לשומה מכרעת זו הוגש על ידי הוועדה המקומית ערר אשר תלוי ועומד בפני ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה, אשר במסגרתו נטען, בין היתר, בגין מקדמי ההפחתה אשר הובאו בחשבון על ידי השמאית המכריעה תוך ביצוע כפל הפחתה; וזאת אף בהתאם לחוות דעתו השמאית-מקצועית של שמאי הוועדה המקומית בענייננו.

יתרה מזו, בשומה מכרעת זו, נקבע ביחס לקומת הגג אשר נוספה מכוחה של תכנית 3729א', מקדם שווי של 1.2, עת בחוות דעת שמאי התובע הובא בחשבון, בניגוד לכך, מקדם שווי של 1, תוך הסתמכות בעניין זה על שומות מכריעות אחרות מבלי לציין.

לעמדת הוועדה המקומית, יש להביא בחשבון תוספת שווי ביחס לקומת הגג מכוחה של תכנית 3729א', בשל

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	- 3729א' - רחוב ז'בוטינסקי מס' 99 - תיק 07021-2021 תת חלקה 10
0030-222ב' - 3	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3729א

הזכות להקמת בריכת שחיה על גג המבנה וכן בגין הגבהת קומת הגג אשר התאפשרה מכוחה.

ברי, כי עצם הקניית האפשרות להקמת בריכת שחיה בקומת הגג של המבנה מכוחה של תכנית 3729א', אשר לא הייתה קיימת במצב תכנוני קודם (אלא בהליך של הקלה כמפורט בהרחבה בהתייחסות שמאית הוועדה המקומית לשומה האחרת) ומשכך שוויה הינו 0, מעלה את שווי המקרקעין.

בנוסף, במצב תכנוני קודם, חלה כאמור ביחס למקרקעין תכנית ג', הקובעת בהוראותיה במפורש כי גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מטרים. כלומר, תכנית ג' התירה בקומת הגג בניה עד לגובה של 2.5 מ', המהווה את גובה קומת הגג במצב תכנוני קודם.

מנגד, במצב תכנוני חדש מכוחה של תכנית 3729א' נקבע כי גובה קומת הגג יהיה כגובה קומה טיפוסית ועד 3.4 מ'.

לעמדת הוועדה המקומית, הן לאור הזכות להקים בריכת שחייה על גג המבנה והן לאור הגובה המותר לקומת הגג, יש להביא בחשבון מקדם שווי גבוה יותר לקומת הגג במצב תכנוני חדש מכוחה של תכנית 3729א' לעומת המצב התכנוני הקודם.

זאת ועוד, וכמפורט בחוות דעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, גם בחישובי השטחים בחוות דעת שמאי התובעים נפלו טעויות וכי שמאי התובעים העריך בחסר את תוספת השטחים במצב החדש על פי תכנית 3729א' – באופן המקטין את שווי הזכויות במצב החדש.

סוף דבר

נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית תביעת הפיצויים, תוך אימוץ חוות דעת שמאי הוועדה המקומית ולאור הטעמים המשפטיים דלעיל.

לחילופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שייקבע, כי אכן נגרמה למקרקעין נשוא התביעה פגיעה הנובעת מאישורה של התכנית, יש לקבוע כי פגיעה זו הינה פגיעה הבאה בגדרו של סעיף 200 לחוק, אשר אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין ואין זה מן הצדק לשלם לתובע פיצויים בגינה.

כל הנטען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה איננה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא - הכול בהתאם לענין ולהדבק הדברים.

בנוסף, אין באמור להלן כדי לגרוע מזכותה של הוועדה המקומית לטעון, לנמק ולהוסיף כל טענה אחרת ו/או נוספת, בין שנטענה לעיל ובין אם לאו.

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	- 3729א' - רחוב ז'בוטינסקי מס' 99 - תיק 07021-2021 תת חלקה 10
0030-22ב' - 3	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3729א

חו"ד מה"ע:

לאמץ את חוות דעת היועצות המשפטיות ושמאי הועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	- 3729 א' - רחוב ז'בוטינסקי מס' 99 - תיק 07022-2021 תת חלקה 11
4 - 0030-222	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3729 א

לדפוט מצורפת חוות דעתו של שמאי הוועדה רם סויצקי, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכי הדין אילנה בראף ויונתן הראל.

בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:

בתאריך 10/06/2021 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.

הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.

התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תוכנית 3729 א'.

בישיבתה מספר 0015-21 מיום 23/06/2021 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה: לאשר ארכה, בת 240 ימים, למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית ובמהלכם תובאנה תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה.

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6213 חלקה: 1170 תת חלקה: 11

כתובת: רחוב ז'בוטינסקי מס' 99

תובעים: פרדו אברהם ויוסף

בא כוח התובעים: עו"ד קורן מנחם

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

₪ 100,000

טענות התובעים (מתוך חו"ד שמאי התובעים חננאל ברהום):

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	- 3729א' - רחוב ז'בוטינסקי מס' 99 - תיק 07022-2021 תת חלקה 11
4 - 222-0030	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3729א

להלן עיקרי טענות התובע (המוכחות):
הפגיעה הנטענת בעקבות אישור תכנית 3729 א' הינה כדלקמן (עמ' 27 לתביעה):
"תכנית 3729 א' ביטלה את יכולתם של דיירי הקומות העליונות להרחיב את דירתם עפ"י תכנית ג' והתכנית קבעה כי תוספת הבניה בשטח הגג תועבר תכנונית אל כלל דיירי הבית אשר יוכלו לממש את אותן זכויות רק אם ישפצו ויחזקו את הבניין ע"פ תקן 413. בכך, נוטרלה הלכה למעשה יכולתם של בעלי דירות הגג לממש את זכויותיהם על הגג, ושווי זכויותיהם נפגע."

תקציר חוו"ד שמאי הוועדה המקומית רמי סויצקי:

מצב קודם

השימוש הטוב והיעיל הינו הותרת המבנה הקיים ותוספת זכויות מכוחה של תכנית ג'.
תכנית ג' – התכנית מעניקה זכויות בניה לבניית חדרי יציאה לגג בהיקף של 23 מ"ר כ"א (כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות) או לחילופין בשטח הנכנס בנסיגות הרשומות בתוכנית, לפי הנמוך מבניהם.

בהתאם להוראותיה של תכנית ג' אשר פורטו לעיל ולאור מדידה גרפית שנערכה על ידי, נמצא כי ניתן לנצל את מלוא זכויות הבניה לחדרי היציאה לגג בהיקף של 69 מ"ר ואת יתרת השטח בהיקף של 145.77 מ"ר למרפסות גג במקדם 0.3, כלומר סה"כ 112.73 מ"ר אקו'.

פרטים מנסח הטאבו – חלקה 1170 בגוש 6213 רשומה כבית משותף אשר לו תקנון מצוי ללא הצמדה של זכויות בניה/ שטחים בגג.

בהתאם לחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית, הבעלות בזכויות הנ"ל הינה של כלל בעלי הדירות בבניין בהתאם לחלקה היחסי של כל דירה ברכוש המשותף ובענייננו 75/746 חלקים.

יש להביא בחשבון דחיה למימוש, בעלות משותפת וכי התוספת הינה לבניין קיים.

יש להביא בחשבון שווי למ"ר מבונה של 25,000 ₪.

סה"כ מ"ר אקו' במצב התכנוני הקודם (לפני הפחתות והתאמות): 112.73 מ"ר אקו'.

סה"כ מ"ר אקו' במצב התכנוני הקודם ביחס לדירת התובעים (לפני הפחתות והתאמות): 11.33 מ"ר אקו'.

מצב חדש

תכנית 3729א', שהינה תכנית מתאר מקומית המעודדת התחדשות עירונית במרכז העיר תל אביב, תוך שמירה על מאפיינים המרקם הקיים תוך קביעת מסגרת זכויות בניה מחייבת לבניינים בתחומה ותוך חיזוק המבנים בפני רעידות אדמה.

התכנית מאפשרת, בחלופה של תוספת בניה על הקיים, המהווה את השימוש הטוב והיעיל, להוסיף 3 קומות טיפוסיות, קומת גג חלקית ומרפסת גג.

הובא בחשבון כי בקומת הקרקע יהיו חניות ליח"ד הקיימות וליח"ד החדשות.

יש להביא בחשבון כי קומת הגג בגובה של עד 3.4 מ' (4.5 מ' ברוטו) ותותר בה בריכת שחיה.

משכך יש להביא בחשבון את הבניה בקומת הגג החלקית במקדם 1.2 ואת מרפסת הגג במקדם 0.3.

שטח קומה טיפוסית בהתאם למדידה גרפית והוראות התכנית הינו 214.77 מ"ר.

בהתאם, שטח קומת הגג החלקית הינו 163.77 מ"ר ושטח מרפסת הגג הינו 51.00 מ"ר.

כלומר, שטחי הבניה במצב החדש מכוחה של תכנית 3729א' הינם כדלקמן:

א.4. תוספת 3 קומות טיפוסיות – 644.31 מ"ר אקו'.

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	3729 א' - רחוב ז'בוטינסקי מס' 99 - תיק 07022-2021 תת חלקה 11
0030-222 ב' - 4	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3729 א'

- א.5. תוספת קומת גג – 196.52 מ"ר אקו'.
א.6. תוספת מרפסת גג – 15.30 מ"ר אקו'.

הבעלות בזכויות הנ"ל, הינה של כלל בעלי הדירות בבניין בהתאם לחלקה היחסי של כל דירה ברכוש המשותף ובענייננו 75/746 חלקים.

יש להביא בחשבון דחיה למימוש, בעלות משותפת וכי התוספת הינה לבניין קיים.

יש להביא בחשבון כי עלות החיזוק תורמת לשווי הנכס.

יש להביא בחשבון שווי למ"ר מבונה של 25,000 ₪ כפי שפורט לעיל.

סה"כ מ"ר אקו' במצב התכנוני החדש (לפני הפחתות והתאמות): 856.13 מ"ר אקו'.

סה"כ מ"ר אקו' במצב התכנוני החדש ביחס לדירת התובעים (לפני הפחתות והתאמות): 86.07 מ"ר אקו'.

סיכום

כפי שפורט לעיל, סה"כ הזכויות האקו' במצב התכנוני הקודם המשויות לדירת התובעים נמוך מסה"כ הזכויות האקו' במצב התכנוני החדש המשויות לדירת התובעים.

לכן, לא חלה כל ירידת ערך בשווייה של הדירה עקב אישורה של תכנית 3729 א' ומשכך התובעים אינם זכאים לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

תקציר חוות דעת עורכות הדין אילנה בראף שניר, יונתן הראל, ב"כ הוועדה המקומית:

חוות דעת משפטית זו עוסקת בתביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן: "החוק" או "חוק התכנון והבניה"), אשר הגישו פדרו יוסף ואברהם (להלן: "התובעים") בגין ירידת ערך נטענת של המקרקעין כהגדרתם להלן, לאור אישורה של תכנית תא/3729 א' אשר פורסמה למתן תוקף ביום 30.5.2018 (י.פ. 7818 מיום 30.5.2018) (להלן: "התכנית" או "תכנית 3729 א'").

התובעים הם הבעלים הרשום של דירת מגורים הידועה כחלקת משנה 11 בחלקה 1170 בגוש 6213, ברחוב ז'בוטינסקי 99 בתל-אביב (להלן: "המקרקעין"). על חלקה זו קיים בנין מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים ומעל קומת מרתף (להלן: "המבנה"). הנכס נשוא התביעה הינו דירת מגורים הממוקמת בקומה העליונה במבנה (להלן: "הדירה").

כבר בפתח הדברים יובהר וכפי שיפורט בהרחבה בהמשך, כי תכנית 3729 א' לא פגעה בערכה של הדירה ומשכך, אין ולא היה מקום להגשת תביעת הפיצויים נשוא חוות דעת זו ויש לדחותה.

התייחסותנו המשפטית לתביעה שבנדון ניתנת במצורף לחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית לתכנון ולבניה בתל-אביב (להלן: "הוועדה המקומית").

רקע כללי

סביבת המבנה מאופיינת בבניית בנייני מגורים בן 3-6 קומות מעל קומת קרקע.

בשנת 2018 אושרה תכנית 3729 א', שהינה תכנית מתאר מקומית המעודדת התחדשות עירונית במרכז העיר תל אביב, תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים, וקביעת מסגרת זכויות בנייה מחייבת לבניינים בתחומה ובכפוף לחיזוק המבנים בפני רעידות אדמה. כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, במסגרת התכנית הוקנו למבנה זכויות מכוחה על גג המבנה.

במסגרת הוראותיה של תכנית 3729 א', בסעיף 1.6 להוראותיה המתאר את היחס בין התכנית לתכנון

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	- 3729א' - רחוב ז'בוטינסקי מס' 99 - תיק 07022-2021 תת חלקה 11
4 - 222-0030	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3729א

קודמות, נקבע כי תכנית 3729א' מחליפה את תכנית ג' על שינוייה (בנייה על גגות בתים), כדלקמן:

21.4.1994	4208	התכנית מוחלפת בתחום תכנית זו בלבד	החלפה	ג' על שינוייה (בנייה על גגות בתים)
-----------	------	-----------------------------------	-------	------------------------------------

תביעתו של התובע לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק בגין ירידת ערך נתמכת בחוות דעת שמאית מאת עו"ד חננאל ברהום, שמאי מקרקעין וכלכלן (להלן בהתאמה: "שמאי התובע", "חוות דעת שמאי התובע"), במסגרתה נטען כי שוויה של הדירה ירד עקב פגיעה בזכויותיה מכוחה של תכנית ג' להקמת חדר יציאה לגג. סכום התביעה הועמד על סך 100,000 ₪.

הוועדה המקומית פנתה לשמאי המקרקעין רמי סויצקי (להלן: "שמאי הוועדה המקומית") לשם עריכת חוות דעת שמאית מטעמה. בחוות דעת זו בחן שמאי הוועדה המקומית את השפעת הוראות תכנית 3729א' על ערכה של הדירה, וקבע, תוך התייחסות לטיעונים שהועלו בחוות דעת שמאי התובע, כי לא קיימת כל פגיעה בערכה של הדירה עם אישורה של התכנית (להלן: "חוות דעת שמאי הוועדה המקומית").

התייחסות משפטית לתביעה

א'. חוות דעת שמאי התובע לוקה בהנחת יסוד שגויה היורדת לשורשו של ענין ומביאה לבטלותה

תקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971, קובעות כי תובע המגיש תביעה לפיצויים חייב לצרף לתביעתו הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות עליהן הוא מבסס את תביעתו.

הלכה פסוקה היא, כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל התובעים להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית, לרבות כמובן, הוכחת שעור הפגיעה. עוד קבעה הפסיקה, כי לענין ההערכה השמאית הנדרשת אין די בחוות דעת סתמית, אלא שחוות הדעת חייבת להיות משכנעת ומנומקת, ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים.

יובהר, כי מהותו של הפיצוי מכוחו של סעיף 197 לחוק הינו קנייני וזה נועד לפצות על פגיעת הרשות התכנונית, שנעשתה כדין, בזכות הקניין של בעל מקרקעין.

יפים לענייננו במדויק הם הדברים אשר נקבעו על ידי בית המשפט העליון במסגרת רע"א 6483/15 נתיבי ישראל החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ נ' רות קטן ו-56 אח' (פורסם בנבו, 2.8.16).

כן יפים הם הדברים אשר נקבעו במסגרת פסק דינו של בית המשפט העליון – בר"מ 10212/16 דלי דליה ועוד 333 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה (פורסם בנבו, 1.4.2020) בדבר ההגנה על זכות הקניין.

במסגרת חוות דעת שמאי התובע, נטען כי במצב תכנוני קודם, מכוחה של תכנית ג', הוקנו לדירה באופן בלעדי, בהיותה דירה בקומה העליונה במבנה, זכויות תכנוניות להקמת חדר יציאה לגג ואילו עם אישורה של תכנית 3729א', נגדעה למעשה הזכות הבלעדית של הדירה להקמת חדר יציאה לגג כאמור, ובמקום זאת הוקנו לכלל הדיירים, בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, זכויות על גג המבנה בהיקף של 663.7 מ"ר.

יש לדחות טענה זו, המהווה את הבסיס לתביעת הפיצויים בענייננו, מכל וכל.

למען הסדר הטוב נבהיר, כי קיימת הבחנה בין הצמדת הגג המהווה חלק מהרכוש המשותף לבין הצמדת זכויות בניה.

גג המבנה מהווה בעקרון חלק מהרכוש המשותף ומשכך שייך לכלל בעלי הזכויות במקרקעין בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, אלא אם במסגרת מסמכי הבית המשותף הוצמד הגג או חלקו לדירה/דירות מסוימות.

בהתאם להלכה הפסוקה, זכויות הבניה נובעות מהבעלות בקרקע עליה ניצב הבית המשותף, ומשכך אלו

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	- 3729א' - רחוב ז'בוטינסקי מס' 99 - תיק 07022-2021 תת חלקה 11
4 - - 222-0030	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3729א

שייכות קניינית במשותף לכלל בעלי הזכויות במקרקעין, אלא אם במסגרת מסמכי הבית המשותף הוצמדו לדירה/דירות מסוימות.

זכות בניה מהווה למעשה זכות קניינית בעלת ערך הנגזרת מהבעלות במקרקעין ובבית משותף היא נלווית לכל דירה ודירה בהתאם לחלקה היחסי. (ראו ע"א 7156/96 יעקב וברטה שואעי נ' דניאל בכרך (פורסם בנבו, 9.2.99) ו-ע"א 10322/03 לביא ישעיהו נ' אליעזר יעקב שטרייכר (פורסם בנבו, 23.3.05)).

מעיון בנסח רישום המקרקעין שצורף לתביעה עולה, כי זכויות הבנייה שייכות קניינית לכלל בעלי הדירות בבנין בהתאם לחלק היחסי של דירה ברכוש המשותף, ואף גג הבנין לא הוצמד לדירה מסוימת.

כמצוין בנסח הרישום וכן בחוות דעת שמאי התובע, לדירה קיימים 10.05% חלקים ברכוש המשותף ובאופן זהה גם ליתר הדירות במבנה קיימים חלקים ברכוש המשותף, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.

בנוסף, כעולה מנסח הרישום, למקרקעין קיים תקנון מצוי, אשר כידוע במסגרתו לא קיימות הצמדות כלל.

לאמור, הן בנסח הרישום והן במסמכי הבית המשותף, אין כל אזכור בדבר הצמדת כל זכויות הבנייה לדירה הנדונה ו/או הצמדה של גג המבנה לדירה.

נציין, כי אף בחוות דעת שמאי התובע צוין מפורשות, כי "מבחינה קניינית, זכויות הבניה אינן מוקנות בהכרח לדירות העליונות".

משלא קיימת כל הצמדה קניינית כאמור הן של שטח הגג ואף לא של זכויות הבניה, הבאה לידי ביטוי באמירה מפורשת בנסח הרישום ובמסמכי הבית המשותף, הרי שהבעלות הן בשטח גג המבנה עצמו והן בזכויות הבניה על גג המבנה, משותפת לכלל הדירות במבנה, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.

משכך, ברי כי לדירה נשוא התביעה בענייננו, לא קיימת כל הצמדה קניינית בגג המבנה ו/או הצמדה של זכויות הבניה על גג המבנה.

לאור האמור, יש לדחות מכל וכל את טענת שמאי התובע בחוות דעת שמאי התובע ולפיה במצב תכנוני קודם לתכנית 3729א', מכוחה של תכנית ג', הוקנו לדירה באופן בלעדי זכויות בניה בלעדיות להקמת חדר יציאה לגג.

זכויות אלו, מכוחה של תכנית ג', להקמת חדר יציאה לגג, שייכות קניינית לכלל הדירות במבנה, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.

זאת, על אף שתכנית ג' מעניקה זכויות להקמת חדרי יציאה לגג, הניתנות לניצול מבחינה תכנונית אך ורק לדירות בקומה העליונה במבנה באמצעות גרם מדרגות פנימי.

נבהיר ונדגיש, כי על אף העובדה כי תכנית ג' מעניקה תכנונית את הזכויות להקמת חדרי יציאה לגג לדירות בקומה העליונה בלבד, בהיותן הדירות היחידות אשר יכולות להוסיף את חדרי היציאה לגג לשטחן באמצעות מדרגות פנימיות, הרי שבהתאם לקבוע בסעיף 9(א)(2) להוראותיה, במקרה של גג משותף, כבענייננו, תידרש הסכמת כלל בעלי הזכויות במקרקעין לבניה מכוחה של התכנית לטובת שיוך זכויות הבניה ומימושן כאמור בדרך של הקמת חדר יציאה לגג, כדלקמן:

(2) חדר היציאה לגג ימוקם בשטח הגג הצמוד לדירה כרשום בלשכת רישום המקרקעין, או בהעדר רישום כנ"ל, עפ"י הסכמה של כל בעלי הזכויות במקרקעין, וירשם כחלק בלתי נפרד מהדירה.

בהתאם לאמור, נקבע בסעיף 71ב(ד) לחוק המקרקעין מנגנון של תשלומי איזון לבעל דירה שדירתו אינה ניתנת להרחבה, כך שבעל הדירה אשר הרחיב את דירתו יותר מכפי המגיע לו על פי השיעור היחסי יפצה את

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	- 3729א' - רחוב ז'בוטינסקי מס' 99 - תיק 07022-2021 תת חלקה 11
4 - 22-0030	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3729א

בעלי הדירות האחרות אשר זכויותיהן נגרעו מהזכויות היחסיות באמצעות דמי איזון על מנת להשיב על כנו את "האיזון".

לאמור, על אף העובדה כי הדירות היחידות אשר יכולות לנצל פיזית את הזכויות להקמת חדרי יציאה לגג ולהצמידן לדירתן הינן הדירות בקומה העליונה במבנה, אין באמור כדי לתמוך במסקנת שמאי התובע בחוות דעת שמאי התובע ולפיה זכויות הבנייה מכוחה של תכנית ג' שייכות לדירות בקומה העליונה במבנה בלבד.

ברי, כי ככל שזכויות אלו היו משויכות הן תכנונית והן קניינית לדירות בקומה העליונה במבנה, לא הייתה נדרשת הסכמת כל בעלי הזכויות במקרקעין לצורך ניצולן ומימושן - לא בהתאם לדין ואף לא בהתאם לתכנית ג'.

דא עקא, משזכויות אלו משויכות קניינית לכלל בעלי הזכויות במקרקעין בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, כמפורט בנסח רישום המקרקעין ובמסמכי הבית המשותף, לא ניתן לשייך קניינית את הזכויות להקמת חדרי יציאה לגג מכוחה של תכנית ג' לבעלי הדירות בקומה העליונה במבנה בלבד, אלא לכלל בעלי הדירות במבנה.

יפים לעניין זה במדויק הם דבריו של כב' השופט גלעד הס בפסק דינו בתא (הרצ' 16-11-4784 גיטה רוז נ' עינת ארנן (פורסם בנבו, 25.12.18), אשר עסק במישרין בעניינה של תכנית ג' והזכויות מכוחה ובמסגרתו נקבע כי הזכויות מכוחה של תכנית ג' שייכות קניינית לכלל דיירי הבית המשותף.

לאמור, בהיעדר זכות קניינית בלעדית של התובע בגג המבנה, אשר שויכה והוצמדה לו באופן מפורש בנסח הרישום ובמסמכי הבית המשותף, לא נוצרה פגיעה בתכונות המקרקעין באישור תכנית רובע 3.

לעמדת הוועדה המקומית, כפי שזו באה לידי ביטוי בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, במצב תכנוני קודם לתכנית 3729א', לתובע היו שייכות קניינית זכויות מכוחה של תכנית ג' להקמת חדרי יציאה לגג, בהתאם לחלקו היחסי ברכוש המשותף, באופן זהה ליתר בעלי הדירות במבנה, כל אחת בהתאם לחלקה היחסי ברכוש המשותף.

מבלי לגרוע מהאמור, כפי שהוצג לעיל, תכנית 3729א' החליפה את תכנית ג' ולמעשה הטמיעה במסגרת הוראותיה את זכויות הבניה מכוחה, כך שזכויות אלו לא נגרעו ונגדעו ביחס למקרקעין אלא מצאו את ביטויין כחלק מהזכויות המוקנות למקרקעין מכוחה של תכנית 3729א'.

משכך, כמפורט בתחשיב המוצג בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, לא חלה כל ירידת ערך בשוויה של הדירה עקב אישורה של תכנית 3729א' ומשכך התובע אינו זכאי לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

ב. שגה שמאי התובע עת ביקש לגזור גזירה שווה בין תיקון 126 לחוק ופסק דין ברגר המיוחסים לגביית היטל השבחה לבין תביעת פיצויים בגין ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק

יש לדחות מכל וכל את טענת שמאי התובע בחוות דעת שמאי התובע ולפיה ביקש לחזק את טענתו בדבר ייחוס הזכויות להקמת חדרי יציאה לגג מכוחה של תכנית ג' במצב תכנוני קודם לדירה באופן בלעדי, בהתבססו על "תיקון 126 והלכות שנקבעו קודם בעניין ברגר, חיזקו את האמור לעיל וקבעו כי דמי היטל ההשבחה בגין תוספת הבניה על הגג, ישולמו אך ורק על ידי בעלי דירות הגג..."

ראשית, ובאופן עקרוני, נבחר כי תיקון 126 לחוק והפסיקות אשר קדמו לו, עניינן בגביית היטל השבחה – הא ותו לאו. לאמור, אין להקיש מהתיקון לחוק ומהפסיקות המאוזכרות בחוות דעת שמאי התובע לתביעה לירידת ערך מכוח סעיף 197 לחוק.

שני הדינים, כלומר היטל השבחה מחד ופיצויי ירידת ערך מנגד, נובעים מעילות שונות עם תבחינים אחרים אשר על כל אחד מהם רובץ נטל ראיה שונה בתכלית. כלל נקוט הוא שהיטל השבחה ותביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, הינם שני הסדרי דין שונים ונפסק לא אחת כי קיים חוסר סימטריה בין ההוראות המרכיבות כל אחד מהם.

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	3729 א' - רחוב ז'בוטינסקי מס' 99 - תיק 07022-2021 תת חלקה 11
4 - 222-0030	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3729 א'

אי לכך, אין לעשות שימוש במבחנים שנקבעו בקשר לחישוב גובה היטל ההשבחה אותו יש לשלם בעקבות אישור תכנית משביחה, לשם קביעה מתי ניתן לבסס תביעה מכוח סעיף 197 לחוק (ראה לעניין זה בר"מ 2647/14 הועדה המקומית לתכנון ובניה פ"ת נ' גולדן פוינט בע"מ (פורסם בנבו, 5.8.14).

זאת ועוד, מן המפורסמות הוא כי אין להחיל דין זהה באשר לאמות המידה והתבחינים שנקבעו ביחס לחישוב גובה היטל ההשבחה, על השתת חייב בתשלום פיצויים בגין תביעה לפגיעה הנטענת מכוח סעיף 197 לחוק (ראו: ערר(מרכז) 377/08 האוניברסיטה העברית י-ם נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון (פורסם בנבו, 30.6.13).

הווה אומר כי, מאחר ומדובר בנטלי ראה ותבחינים שונים, אין לעשות שימוש זהה במבחנים שנקבעו בקשר לחישוב גובה היטל ההשבחה, ביחס לקביעה אם בכלל ובאיזה שיעור, ניתן לחייב בתשלום פיצויים מכוח סעיף 197 לחוק, הואיל ומדובר בעילות שונות שאין מקום לערבב בניהן.

מבלי לגרוע מהאמור יובהר, כי תיקון 126 לחוק ובמסגרתו תיקון סעיף 11 לתוספת השלישית לחוק באמצעות הוספת סעיף 11(א) לתוספת השלישית לחוק, עוסק באופן הטלת היטל ההשבחה בגין זכויות, אשר לפי טיבו של הרכוש המשותף, ניתן להצמידן לדירה פלונית, כך שחובת תשלום היטל ההשבחה תושת על הנהנה מההשבחה התכנונית בלבד.

נבהיר, כי אין באמור בתיקון 126 כדי להפוך את הזכויות הנ"ל לזכויות השייכות קניינית לאותה דירה אשר ניתן להצמיד אליה את הזכויות הנ"ל וכי יש להביא בחשבון במסגרת תחשיב ההשבחה, באמצעות הפחתות שמאיות, את הסכמות יתר בעלי הזכויות במקרקעין למימוש הזכויות מכוחה של התכנית המשביחה, כפי שנקבע בערר 8113-19 קרוק ישראל יעקב וצירה נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (פורסם בנבו, 10.6.2020).

נחזור ונדגיש, כפי שהובהר קודם לכן, כי משבנסח רישום המקרקעין ובמסמכי הבית המשותף לא קיימת כל הצמדה קניינית של גג המבנה ושל זכויות הבנייה על גג המבנה לדירות בקומה העליונה במבנה, הרי שהבעלות בזכויות מכוחה של תכנית ג', על אף הכללים של אופן מימושן ויישומן במישור התכנוני, שייכות קניינית לכלל בעלי הזכויות במבנה – כל אחד בהתאם לחלקו היחסי ברכוש המשותף.

משכך, יש לדחות את טענת שמאי התובע ולפיה יש להביא בחשבון באופן בלעדי במצב תכנוני קודם לתכנית 3729 א' ביחס לדירה התובעת בענייננו, את הזכויות מכוחה של תכנית ג' להקמת חדר יציאה לגג.

זכויות אלו כאמור, באופן זהה לזכויות מכוחה של תכנית 3729 א' במצב תכנוני חדש, משויכות קניינית לכלל בעלי הזכויות והדירות במקרקעין, כל אחד בהתאם לחלקו ברכוש המשותף.

מהמקובץ עולה, כמפורט בתחשיב שנערך בחוות דעת שמאי הועדה המקומית, כי תכנית 3729 א' לא פגעה בערכה של הדירה ומשכך יש לדחות את תביעת הפיצויים.

ג. שגיאות נוספות בחוות דעת שמאי התובע

למעלה מן הנדרש יצוין, כי בחוות דעת שמאי התובע נפלו פגמים נוספים, כפי שאלו באים לידי ביטוי נכונה בחוות דעת שמאי הועדה המקומית.

ראשית, במצב תכנוני קודם, אף לשיטתו (המוכחשת כאמור) של שמאי התובע, היה על שמאי התובע להביא בחשבון מקדמי הפחתה המגלמים את מקדמי הפחתה המגלמים את המורכבות הקניינית לניצול הזכויות מכוח של תכנית ג' להקמת חדר היציאה לגג.

נבהיר בעניין זה, כפי שפורט בהרחבה לעיל, כי הזכויות להקמת חדר היציאה לגג אינן שייכות לדירה נשוא התביעה בענייננו, ומשכך על מנת לממש זכויות אלו, נדרשו הסכמות של כל בעלי הזכויות במקרקעין כאמור סעיף 9(א)(2) להוראותיה של תכנית ג', על כל המשתמע מכך.

בנוסף, שמאי התובע מסתמך, לכאורה, על העקרונות שנקבעו בשומה מכרעת שניתנה על ידי השמאי המכריע דוד דדון ברח' ז'בוטינסקי 107 (גו"ח 6213/847 (חלק)). ביחס לשומה מכרעת זו הוגש על ידי

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	- 3729א' - רחוב ז'בוטינסקי מס' 99 - תיק 07022-2021 תת חלקה 11
0030-222ב' - 4	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3729א'

הוועדה המקומית ערר אשר תלוי ועומד בפני ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה, ומכל מקום בהתאם לחוות דעתו השמאית-מקצועית של שמאי הוועדה המקומית בענייננו מדובר בהפחתה בכפל שכן שני המקדמים משקפים את אותה המורכבות הקניינית שעומדת בבסיס הדחייה.

יתרה מזו, בשומה מכרעת זו, נקבע ביחס לקומת הגג אשר נוספה מכוחה של תכנית 3729א', מקדם שווי של 1.2, עת בחוות דעת שמאי התובע הובא בחשבון, בניגוד לכך, מקדם שווי של 1, תוך הסתמכות בעניין זה על שומות מכריעות אחרות מבלי לציין ובניגוד לעקרונות שנקבעו בשומת דוד דדון בנוגע לשווי קומת הגג. לעמדת הוועדה המקומית, יש להביא בחשבון תוספת שווי ביחס לקומת הגג מכוחה של תכנית 3729א', בשל הזכות להקמת בריכת שחיה על גג המבנה וכן בגין הגבהת קומת הגג אשר התאפשרה מכוחה.

לעמדת הוועדה המקומית, יש להביא בחשבון תוספת שווי ביחס לקומת הגג מכוחה של תכנית 3729א', בשל הזכות להקמת בריכת שחיה על גג המבנה וכן בגין הגבהת קומת הגג אשר התאפשרה מכוחה.

ברי, כי עצם הקניית האפשרות להקמת בריכת שחיה בקומת הגג של המבנה מכוחה של תכנית 3729א', אשר לא הייתה קיימת במצב תכנוני קודם (אלא בהליך של הקלה כמפורט בהרחבה בהתייחסות שמאית הוועדה המקומית לשומה האחרת) ומשכך שוויה הינו 0, מעלה את שווי המקרקעין.

בנוסף, במצב תכנוני קודם, חלה כאמור ביחס למקרקעין תכנית ג', הקובעת בהוראותיה במפורש כי גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מטרים. כלומר, תכנית ג' התירה בקומת הגג בניה עד לגובה של 2.5 מ', המהווה את גובה קומת הגג במצב תכנוני קודם.

מנגד, במצב תכנוני חדש מכוחה של תכנית 3729א' נקבע כי גובה קומת הגג יהיה כגובה קומה טיפוסית ועד 3.4 מ'.

לעמדת הוועדה המקומית, הן לאור הזכות להקים בריכת שחיה על גג המבנה והן לאור הגובה המותר לקומת הגג, יש להביא בחשבון מקדם שווי גבוה יותר לקומת הגג במצב תכנוני חדש מכוחה של תכנית 3729א' לעומת המצב התכנוני הקודם.

זאת ועוד, וכמפורט בחוות דעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, גם בחישובי השטחים בחוות דעת שמאי התובעים נפלו טעויות וכי שמאי התובעים העריך בחסר את תוספת השטחים במצב החדש על פי תכנית 3729א' – באופן המקטין את שווי הזכויות במצב החדש.

סוף דבר

נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית תביעת הפיצויים, תוך אימוץ חוות דעת שמאי הוועדה המקומית ולאור הטעמים המשפטיים דלעיל.

לחילופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שייקבע, כי אכן נגרמה למקרקעין נשוא התביעה פגיעה הנובעת מאישורה של התכנית, יש לקבוע כי פגיעה זו הינה פגיעה הבאה בגדרו של סעיף 200 לחוק, אשר אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין ואין זה מן הצדק לשלם לתובע פיצויים בגינה.

כל הנטען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה איננה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא - הכול בהתאם לענין ולהדבק הדברים.

בנוסף, אין באמור להלן כדי לגרוע מזכותה של הוועדה המקומית לטעון, לנמק ולהוסיף כל טענה אחרת ו/או נוספת, בין שנטענה לעיל ובין אם לאו.

חוו"ד מה"ע:

לאמץ את חוות דעת היועצות המשפטיות ושמאי הוועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	- 3729 א' - רחוב ז'בוטינסקי מס' 99 - תיק 07022-2021 תת חלקה 11
0030-22 ב' - 4	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3729 א

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	- 3729א' - רחוב ז'בוטינסקי מס' 99 - תיק 06927-2021 תת חלקה 12
5 - 0030-22ב'	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3729א

לדרפט מצורפת חוות דעתו של שמאי הוועדה רם סויצקי, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכי הדין אילנה בראף ויונתן הראל.

בחוות הדעת המצורפת מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:

בתאריך 10/06/2021 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.

הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.

התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תוכנית 3729א'.

בישיבתה מספר 0015-21ב' מיום 23/06/2021 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה: לאשר ארכה, בת 240 ימים, למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית ובמהלכם תובאנה תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה.

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6213 חלקה: 1170 תת חלקה: 12

כתובת: רחוב ז'בוטינסקי מס' 99

תובעים: גינדי שרה ואברהם

בא כוח התובעים: עו"ד קורן מנחם

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

₪ 270,000

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	- 3729 א' - רחוב ז'בוטינסקי מס' 99 - תיק 06927-2021 תת חלקה 12
0030-222 ב' - 5	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3729 א

טענות התובעים (מתוך חוו"ד שמאי התובעים חננאל ברהום):

להלן עיקרי טענות התובע (המוכחשות):
הפגיעה הנטענת בעקבות אישור תכנית 3729 א' הינה כדלקמן (עמ' 27 לתביעה):
"תכנית 3729 א' ביטלה את יכולתם של דיירי הקומות העליונות להרחיב את דירתם עפ"י תכנית ג' והתכנית קבעה כי תוספת הבניה בשטח הגג תועבר תכנונית אל כלל דיירי הבית אשר יוכלו לממש את אותן זכויות רק אם ישפצו ויחזקו את הבניין ע"פ תקן 413. בכך, נוטרלה הלכה למעשה יכולתם של בעלי דירות הגג לממש את זכויותיהם על הגג, ושווי זכויותיהם נפגע."

תקציר חוו"ד שמאי הוועדה המקומית רמי סויצקי:

מצב קודם

השימוש הטוב והיעיל הינו הותרת המבנה הקיים ותוספת זכויות מכוחה של תכנית ג'.
תכנית ג' – התכנית מעניקה זכויות בניה לבניית חדרי יציאה לגג בהיקף של 23 מ"ר כ"א (כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות) או לחילופין בשטח הנכנס בנסיגות הרשומות בתוכנית, לפי הנמוך מבניהם.
בהתאם להוראותיה של תכנית ג' אשר פורטו לעיל ולאור מדידה גרפית שנערכה על ידי, נמצא כי ניתן לנצל את מלוא זכויות הבניה לחדרי היציאה לגג בהיקף של 69 מ"ר ואת יתרת השטח בהיקף של 145.77 מ"ר למרפסות גג במקדם 0.3, כלומר סה"כ 112.73 מ"ר אקו'.
פרטים מנסח הטאבו – חלקה 1170 בגוש 6213 רשומה כבית משותף אשר לו תקנון מצוי ללא הצמדה של זכויות בניה/ שטחים בגג.
בהתאם לחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית, הבעלות בזכויות הנ"ל הינה של כלל בעלי הדירות בבניין בהתאם לחלקה היחסי של כל דירה ברכוש המשותף ובענייננו 61/746 חלקים.
יש להביא בחשבון דחיה למימוש, בעלות משותפת וכי התוספת הינה לבניין קיים.
יש להביא בחשבון שווי למ"ר מבונה של 25,000 ₪.

סה"כ מ"ר אקו' במצב התכנוני הקודם (לפני הפחתות והתאמות): 112.73 מ"ר אקו'.

סה"כ מ"ר אקו' במצב התכנוני הקודם ביחס לדירת התובעים (לפני הפחתות והתאמות): 9.21 מ"ר אקו'.

מצב חדש

תכנית 3729 א', שהינה תכנית מתאר מקומית המעודדת התחדשות עירונית במרכז העיר תל אביב, תוך שמירה על מאפיינים המרקם הקיים תוך קביעת מסגרת זכויות בנייה מחייבת לבניינים בתחומה ותוך חיזוק המבנים בפני רעידות אדמה.

התכנית מאפשרת, בחלופה של תוספת בניה על הקיים, המהווה את השימוש הטוב והיעיל, להוסיף 3 קומות טיפוסיות, קומת גג חלקית ומרפסת גג.

הובא בחשבון כי בקומת הקרקע יהיו חניות ליח"ד הקיימות וליח"ד החדשות.

יש להביא בחשבון כי קומת הגג בגובה של עד 3.4 מ' (4.5 מ' ברוטו) ותותר בה בריכת שחיה.

משכך יש להביא בחשבון את הבניה בקומת הגג החלקית במקדם 1.2 ואת מרפסת הגג במקדם 0.3.

שטח קומה טיפוסית בהתאם למדידה גרפית והוראות התכנית הינו 214.77 מ"ר.

בהתאם, שטח קומת הגג החלקית הינו 163.77 מ"ר ושטח מרפסת הגג הינו 51.00 מ"ר.

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	- 3729א' - רחוב ז'בוטינסקי מס' 99 - תיק 06927-2021 תת חלקה 12
0030-222ב' - 5	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3729א

כלומר, שטחי הבניה במצב החדש מכוחה של תכנית 3729א' הינם כדלקמן:

- א.1. תוספת 3 קומות טיפוסיות – 644.31 מ"ר אקו'.
- א.2. תוספת קומת גג – 196.52 מ"ר אקו'.
- א.3. תוספת מרפסת גג – 15.30 מ"ר אקו'.

הבעלות בזכויות הנ"ל, הינה של כלל בעלי הדירות בבניין בהתאם לחלקה היחסי של כל דירה ברכוש המשותף ובענייננו 61/746 חלקים.

יש להביא בחשבון דחיה למימוש, בעלות משותפת וכי התוספת הינה לבניין קיים.

יש להביא בחשבון כי עלות החיזוק תורמת לשווי הנכס.

יש להביא בחשבון שווי למ"ר מבונה של 25,000 ₪ כפי שפורט לעיל.

סה"כ מ"ר אקו' במצב התכנוני החדש (לפני הפחתות והתאמות): 856.13 מ"ר אקו'.

סה"כ מ"ר אקו' במצב התכנוני החדש ביחס לדירת התובעים (לפני הפחתות והתאמות): 70.00 מ"ר אקו'.

סיכום

כפי שפורט לעיל, סה"כ הזכויות האקו' במצב התכנוני הקודם המשויות לדירת התובעים נמוך מסה"כ הזכויות האקו' במצב התכנוני החדש המשויות לדירת התובעים.

לכן, לא חלה כל ירידת ערך בשווייה של הדירה עקב אישורה של תכנית 3729 א' ומשכך התובעים אינם זכאים לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

תקציר חוות דעת עורכות הדין אילנה בראף שניר, יונתן הראל, ב"כ הוועדה המקומית:

חוות דעת משפטית זו עוסקת בתביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן: "החוק" או "חוק התכנון והבניה"), אשר הגישו שרה ואברהם גינדי (להלן: "התובעים") בגין ירידת ערך נטענת של המקרקעין כהגדרתם להלן, לאור אישורה של תכנית תא/3729 אשר פורסמה למתן תוקף ביום 30.5.2018 (י.פ. 7818 מיום 30.5.2018) (להלן: "התכנית" או "תכנית 3729א").

התובעים הם הבעלים הרשום של דירת מגורים הידועה כחלקת משנה 12 בחלקה 1170 בגוש 6213, ברחוב ז'בוטינסקי 99 בתל-אביב (להלן: "המקרקעין"). על חלקה זו קיים בנין מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים ומעל קומת מרתף (להלן: "המבנה"). הנכס נשוא התביעה הינו דירת מגורים הממוקמת בקומה העליונה במבנה (להלן: "הדירה").

כבר בפתח הדברים יובהר וכפי שיפורט בהרחבה בהמשך, כי תכנית 3729א' לא פגעה בערכה של הדירה ומשכך, אין ולא היה מקום להגשת תביעת הפיצויים נשוא חוות דעת זו ויש לדחותה.

התייחסותנו המשפטית לתביעה שבנדון ניתנת במצורף לחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית לתכנון ולבניה בתל-אביב (להלן: "הוועדה המקומית").

רקע כללי

סביבת המבנה מאופיינת בבניית בנייני מגורים בן 6-3 קומות מעל קומת קרקע.

בשנת 2018 אושרה תכנית 3729א', שהינה תכנית מתאר מקומית המעודדת התחדשות עירונית במרכז העיר תל אביב, תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים, וקביעת מסגרת זכויות בנייה מחייבת לבניינים בתחומה ובכפוף לחיזוק המבנים בפני רעידות אדמה. כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, במסגרת התכנית הוקנו למבנה זכויות מכוחה על גג המבנה.

במסגרת הוראותיה של תכנית 3729א', בסעיף 1.6 להוראותיה המתאר את היחס בין התכנית לתכניות

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	- 3729א' - רחוב ז'בוטינסקי מס' 99 - תיק 06927-2021 תת חלקה 12
0030-222ב' - 5	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3729א

קודמות, נקבע כי תכנית 3729א' מחליפה את תכנית ג' על שינוייה (בנייה על גגות בתים), כדלקמן:

21.4.1994	4208	התכנית מוחלפת בתחום תכנית זו בלבד.	החלפה	ג' על שינוייה (בנייה על גגות בתים)
-----------	------	------------------------------------	-------	---------------------------------------

תביעתו של התובע לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק בגין ירידת ערך נתמכת בחוות דעת שמאית מאת עו"ד חננאל ברהום, שמאי מקרקעין וכלכלן (להלן בהתאמה: "שמאי התובע"), "חוות דעת שמאי התובע"), במסגרתה נטען כי שוויה של הדירה ירד עקב פגיעה בזכויותיה מכוחה של תכנית ג' להקמת חדר יציאה לגג. סכום התביעה הועמד על סך 270,000 ₪.

הוועדה המקומית פנתה לשמאי המקרקעין רמי סויצקי (להלן: "שמאי הוועדה המקומית") לשם עריכת חוות דעת שמאית מטעמה. בחוות דעת זו בחן שמאי הוועדה המקומית את השפעת הוראות תכנית 3729א' על ערכה של הדירה, וקבע, תוך התייחסות לטיעונים שהועלו בחוות דעת שמאי התובע, כי לא קיימת כל פגיעה בערכה של הדירה עם אישורה של התכנית (להלן: "חוות דעת שמאי הוועדה המקומית").

התייחסות משפטית לתביעה

א'. חוות דעת שמאי התובע לוקה בהנחת יסוד שגויה היורדת לשורשו של ענין ומביאה לבטלותה

תקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971, קובעות כי תובע המגיש תביעה לפיצויים חייב לצרף לתביעתו הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות עליהן הוא מבסס את תביעתו.

הלכה פסוקה היא, כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל התובעים להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית, לרבות כמובן, הוכחת שעור הפגיעה. עוד קבעה הפסיקה, כי לענין ההערכה השמאית הנדרשת אין די בחוות דעת סתמית, אלא שחוות הדעת חייבת להיות משכנעת ומנומקת, ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים.

יובהר, כי מהותו של הפיצוי מכוחו של סעיף 197 לחוק הינו קנייני וזה נועד לפצות על פגיעת הרשות התכנונית, שנעשתה כדין, בזכות הקניין של בעל מקרקעין.

יפים לענייננו במדויק הם הדברים אשר נקבעו על ידי בית המשפט העליון במסגרת רע"א 6483/15 נתיבי ישראל החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ נ' רות קטן ו-56 אח' (פורסם בנבו, 2.8.16).

כן יפים הם הדברים אשר נקבעו במסגרת פסק דינו של בית המשפט העליון – בר"מ 10212/16 דלי דליה ועוד 333 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה (פורסם בנבו, 1.4.2020) בדבר ההגנה על זכות הקניין.

במסגרת חוות דעת שמאי התובע, נטען כי במצב תכנוני קודם, מכוחה של תכנית ג', הוקנו לדירה באופן בלעדי, בהיותה דירה בקומה העליונה במבנה, זכויות תכנוניות להקמת חדר יציאה לגג ואילו עם אישורה של תכנית 3729א', נגדעה למעשה הזכות הבלעדית של הדירה להקמת חדר יציאה לגג כאמור, ובמקום זאת הוקנו לכלל הדיירים, בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, זכויות על גג המבנה בהיקף של 663.7 מ"ר.

יש לדחות טענה זו, המהווה את הבסיס לתביעת הפיצויים בענייננו, מכל וכל.

למען הסדר הטוב נבהיר, כי קיימת הבחנה בין הצמדת הגג המהווה חלק מהרכוש המשותף לבין הצמדת זכויות בניה.

גג המבנה מהווה בעקרון חלק מהרכוש המשותף ומשכך שייך לכלל בעלי הזכויות במקרקעין בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, אלא אם במסגרת מסמכי הבית המשותף הוצמד הגג או חלקו לדירה/דירות מסוימות.

בהתאם להלכה הפסוקה, זכויות הבניה נובעות מהבעלות בקרקע עליה ניצב הבית המשותף, ומשכך אלו

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	- 3729א' - רחוב ז'בוטינסקי מס' 99 - תיק 06927-2021 תת חלקה 12
5 - 0030-222ב'	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3729א

שייכות קניינית במשותף לכלל בעלי הזכויות במקרקעין, אלא אם במסגרת מסמכי הבית המשותף הוצמדו לדירה/דירות מסוימות.

זכות בניה מהווה למעשה זכות קניינית בעלת ערך הנגזרת מהבעלות במקרקעין ובבית משותף היא נלווית לכל דירה ודירה בהתאם לחלקה היחסי. (ראו ע"א 7156/96 יעקב וברטה שואעי נ' דניאל בכרך (פורסם בנבו, 9.2.99) ו-ע"א 10322/03 לביא ישעיהו נ' אליעזר יעקב שטרייכר (פורסם בנבו, 23.3.05)).

מעיון בנסח רישום המקרקעין שצורף לתביעה עולה, כי זכויות הבנייה שייכות קניינית לכלל בעלי הדירות בבניין בהתאם לחלק היחסי של דירה ברכוש המשותף, ואף גג הבניין לא הוצמד לדירה מסוימת.

כמצוין בנסח הרישום וכן בחוות דעת שמאי התובע, לדירה קיימים 8.18% חלקים ברכוש המשותף ובאופן זהה גם ליתר הדירות במבנה קיימים חלקים ברכוש המשותף, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.

בנוסף, כעולה מנסח הרישום, למקרקעין קיים תקנון מצוי, אשר כידוע במסגרתו לא קיימות הצמדות כלל.

לאמור, הן בנסח הרישום והן במסמכי הבית המשותף, אין כל אזכור בדבר הצמדת כל זכויות הבנייה לדירה הנדונה ו/או הצמדה של גג המבנה לדירה.

נציין, כי אף בחוות דעת שמאי התובע צוין מפורשות, כי "מבחינה קניינית, זכויות הבניה אינן מוקנות בהכרח לדירות העליונות".

משלא קיימת כל הצמדה קניינית כאמור הן של שטח הגג ואף לא של זכויות הבניה, הבאה לידי ביטוי באמירה מפורשת בנסח הרישום ובמסמכי הבית המשותף, הרי שהבעלות הן בשטח גג המבנה עצמו והן בזכויות הבניה על גג המבנה, משותפת לכלל הדירות במבנה, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.

משכך, ברי כי לדירה נשוא התביעה בענייננו, לא קיימת כל הצמדה קניינית בגג המבנה ו/או הצמדה של זכויות הבניה על גג המבנה.

לאור האמור, יש לדחות מכל וכל את טענת שמאי התובע בחוות דעת שמאי התובע ולפיה במצב תכנוני קודם לתכנית 3729א', מכוחה של תכנית ג', הוקנו לדירה באופן בלעדי זכויות בניה בלעדיות להקמת חדר יציאה לגג.

זכויות אלו, מכוחה של תכנית ג', להקמת חדר יציאה לגג, שייכות קניינית לכלל הדירות במבנה, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.

זאת, על אף שתכנית ג' מעניקה זכויות להקמת חדרי יציאה לגג, הניתנות לניצול מבחינה תכנונית אך ורק לדירות בקומה העליונה במבנה באמצעות גרם מדרגות פנימי.

נבהיר ונדגיש, כי על אף העובדה כי תכנית ג' מעניקה תכנונית את הזכויות להקמת חדרי יציאה לגג לדירות בקומה העליונה בלבד, בהיותן הדירות היחידות אשר יכולות להוסיף את חדרי היציאה לגג לשטחן באמצעות מדרגות פנימיות, הרי שבהתאם לקבוע בסעיף 9(א)(2) להוראותיה, במקרה של גג משותף, כבענייננו, תידרש הסכמת כלל בעלי הזכויות במקרקעין לבניה מכוחה של התכנית לטובת שיוך זכויות הבניה ומימושן כאמור בדרך של הקמת חדר יציאה לגג, כדלקמן:

2) חדר היציאה לגג ימוקם בשטח הגג הצמוד לדירה כרשום בלשכת רישום המקרקעין, או בהעדר רישום כנ"ל, עפ"י הסכמה של כל בעלי הזכויות במקרקעין, וירשם כחלק בלתי נפרד מהדירה.

בהתאם לאמור, נקבע בסעיף 71ב(ד) לחוק המקרקעין מנגנון של תשלומי איזון לבעל דירה שדירתו אינה ניתנת להרחבה, כך שבעל הדירה אשר הרחיב את דירתו יותר מכפי המגיע לו על פי השיעור היחסי יפצה את

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	- 3729א' - רחוב ז'בוטינסקי מס' 99 - תיק 06927-2021 תת חלקה 12
0030-222ב' - 5	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3729א

בעלי הדירות האחרות אשר זכויותיהן נגרעו מהזכויות היחסיות באמצעות דמי איזון על מנת להשיב על כנו את "האיזון".

לאמור, על אף העובדה כי הדירות היחידות אשר יכולות לנצל פיזית את הזכויות להקמת חדרי יציאה לגג ולהצמידן לדירתן הינן הדירות בקומה העליונה במבנה, אין באמור כדי לתמוך במסקנת שמאי התובע בחוות דעת שמאי התובע ולפיה זכויות הבנייה מכוחה של תכנית ג' שייכות לדירות בקומה העליונה במבנה בלבד.

ברי, כי ככל שזכויות אלו היו משויכות הן תכנונית והן קניינית לדירות בקומה העליונה במבנה, לא הייתה נדרשת הסכמת כל בעלי הזכויות במקרקעין לצורך ניצולן ומימושן - לא בהתאם לדין ואף לא בהתאם לתכנית ג'.

דא עקא, משזכויות אלו משויכות קניינית לכלל בעלי הזכויות במקרקעין בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, כמפורט בנסח רישום המקרקעין ובמסמכי הבית המשותף, לא ניתן לשייך קניינית את הזכויות להקמת חדרי יציאה לגג מכוחה של תכנית ג' לבעלי הדירות בקומה העליונה במבנה בלבד, אלא לכלל בעלי הדירות במבנה.

יפים לעניין זה במדויק הם דבריו של כב' השופט גלעד הס בפסק דינו בתא (הרצ'י) 4784-11-16 גיטה רוז נ' עינת ארנן (פורסם בנבו, 25.12.18), אשר עסק במישרין בעניינה של תכנית ג' והזכויות מכוחה ובמסגרתו נקבע כי הזכויות מכוחה של תכנית ג' שייכות קניינית לכלל דיירי הבית המשותף.

לאמור, בהיעדר זכות קניינית בלעדית של התובע בגג המבנה, אשר שויכה והוצמדה לו באופן מפורש בנסח הרישום ובמסמכי הבית המשותף, לא נוצרה פגיעה בתכונות המקרקעין באישור תכנית רובע 3.

לעמדת הוועדה המקומית, כפי שזו באה לידי ביטוי בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, במצב תכנוני קודם לתכנית 3729א', לתובע היו שייכות קניינית זכויות מכוחה של תכנית ג' להקמת חדרי יציאה לגג, בהתאם לחלקו היחסי ברכוש המשותף, באופן זהה ליתר בעלי הדירות במבנה, כל אחת בהתאם לחלקה היחסי ברכוש המשותף.

מבלי לגרוע מהאמור, כפי שהוצג לעיל, תכנית 3729א' החליפה את תכנית ג' ולמעשה הטמיעה במסגרת הוראותיה את זכויות הבניה מכוחה, כך שזכויות אלו לא נגרעו ונגדעו ביחס למקרקעין אלא מצאו את ביטויין כחלק מהזכויות המוקנות למקרקעין מכוחה של תכנית 3729א'.

משכך, כמפורט בתחשיב המוצג בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, לא חלה כל ירידת ערך בשוויה של הדירה עקב אישורה של תכנית 3729א' ומשכך התובע אינו זכאי לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

ב. שגה שמאי התובע עת ביקש לגזור גזירה שווה בין תיקון 126 לחוק ופסק דין ברגר המיוחסים לגביית היטל השבחה לבין תביעת פיצויים בגין ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק

יש לדחות מכל וכל את טענת שמאי התובע בחוות דעת שמאי התובע ולפיה ביקש לחזק את טענתו בדבר ייחוס הזכויות להקמת חדרי יציאה לגג מכוחה של תכנית ג' במצב תכנוני קודם לדירה באופן בלעדי, בהתבססו על "תיקון 126 והלכות שנקבעו קודם בעניין ברגר, חיזקו את האמור לעיל וקבעו כי דמי היטל ההשבחה בגין תוספת הבניה על הגג, ישולמו אך ורק על ידי בעלי דירות הגג..."

ראשית, ובאופן עקרוני, נבחר כי תיקון 126 לחוק והפסיקות אשר קדמו לו, עניינן בגביית היטל השבחה – הא ותו לאו. לאמור, אין להקיש מהתיקון לחוק ומהפסיקות המאזכרות בחוות דעת שמאי התובע לתביעה לירידת ערך מכוח סעיף 197 לחוק.

שני הדינים, כלומר היטל השבחה מחד ופיצויי ירידת ערך מנגד, נובעים מעילות שונות עם תבחינים אחרים אשר על כל אחד מהם רובץ נטל ראיה שונה בתכלית. כלל נקוט הוא שהיטל השבחה ותביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, הינם שני הסדרי דין שונים ונפסק לא אחת כי קיים חוסר סימטריה בין ההוראות המרכיבות כל אחד מהם.

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	- 3729א' - רחוב ז'בוטינסקי מס' 99 - תיק 06927-2021 תת חלקה 12
5 - 22-0030	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3729א

אי לכך, אין לעשות שימוש במבחנים שנקבעו בקשר לחישוב גובה היטל ההשבחה אותו יש לשלם בעקבות אישור תכנית משביחה, לשם קביעה מתי ניתן לבסס תביעה מכוח סעיף 197 לחוק (ראה לעניין זה בר"מ 2647/14 הועדה המקומית לתכנון ובניה פ"ת נ' גולדן פוינט בע"מ (פורסם בנבו, 5.8.14).

זאת ועוד, מן המפורסמות הוא כי אין להחיל דין זהה באשר לאמות המידה והתבחינים שנקבעו ביחס לחישוב גובה היטל ההשבחה, על השתת חיוב בתשלום פיצויים בגין תביעה לפגיעה הנתענת מכוח סעיף 197 לחוק (ראו: ערר(מרכז) 377/08 האוניברסיטה העברית י-ם נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון (פורסם בנבו, 30.6.13).

הווה אומר כי, מאחר ומדובר בנטלי ראייה ותבחינים שונים, אין לעשות שימוש זהה במבחנים שנקבעו בקשר לחישוב גובה היטל ההשבחה, ביחס לקביעה אם בכלל ובאיזה שיעור, ניתן לחייב בתשלום פיצויים מכוח סעיף 197 לחוק, הואיל ומדובר בעילות שונות שאין מקום לערבב בניהן.

מבלי לגרוע מהאמור יובהר, כי תיקון 126 לחוק ובמסגרתו תיקון סעיף 11 לתוספת השלישית לחוק באמצעות הוספת סעיף 11(א) לתוספת השלישית לחוק, עוסק באופן הטלת היטל ההשבחה בגין זכויות, אשר לפי טיבו של הרכוש המשותף, ניתן להצמידן לדירה פלונית, כך שחובת תשלום היטל ההשבחה תושט על הנהנה מההשבחה התכנונית בלבד.

נבהיר, כי אין באמור בתיקון 126 כדי להפוך את הזכויות הנ"ל לזכויות השייכות קניינית לאותה דירה אשר ניתן להצמיד אליה את הזכויות הנ"ל וכי יש להביא בחשבון במסגרת תחשיב ההשבחה, באמצעות הפחתות שמאיות, את הסכמות יתר בעלי הזכויות במקרקעין למימוש הזכויות מכוחה של התכנית המשביחה, כפי שנקבע בערר 8113-19 קרוק ישראל יעקב וצירה נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (פורסם בנבו, 10.6.2020).

נחזור ונדגיש, כפי שהובהר קודם לכן, כי משבנסח רישום המקרקעין ובמסמכי הבית המשותף לא קיימת כל הצמדה קניינית של גג המבנה ושל זכויות הבנייה על גג המבנה לדירות בקומה העליונה במבנה, הרי שהבעלות בזכויות מכוחה של תכנית ג', על אף הכללים של אופן מימושן ויישומן במישור התכנוני, שייכות קניינית לכלל בעלי הזכויות במבנה – כל אחד בהתאם לחלקו היחסי ברכוש המשותף.

משכך, יש לדחות את טענת שמאי התובע ולפיה יש להביא בחשבון באופן בלעדי במצב תכנוני קודם לתכנית 3729א' ביחס לדירה התובעת בענייננו, את הזכויות מכוחה של תכנית ג' להקמת חדר יציאה לגג.

זכויות אלו כאמור, באופן זהה לזכויות מכוחה של תכנית 3729א' במצב תכנוני חדש, משויכות קניינית לכלל בעלי הזכויות והדירות במקרקעין, כל אחד בהתאם לחלקו ברכוש המשותף.

מהמקובץ עולה, כמפורט בתחשיב שנערך בחוות דעת שמאי הועדה המקומית, כי תכנית 3729א' לא פגעה בערכה של הדירה ומשכך יש לדחות את תביעת הפיצויים.

ג. שגיאות נוספות בחוות דעת שמאי התובע

למעלה מן הנדרש יצוין, כי בחוות דעת שמאי התובע נפלו פגמים נוספים, כפי שאלו באים לידי ביטוי נכונה בחוות דעת שמאי הועדה המקומית.

ראשית, במצב תכנוני קודם, אף לשיטתו (המוכחשת כאמור) של שמאי התובע, היה על שמאי התובע להביא בחשבון מקדמי הפחתה המגלמים את מקדמי הפחתה המגלמים את המורכבות הקניינית לניצול הזכויות מכוח של תכנית ג' להקמת חדר היציאה לגג.

נבהיר בעניין זה, כפי שפורט בהרחבה לעיל, כי הזכויות להקמת חדר היציאה לגג אינן שייכות לדירה נשוא התביעה בענייננו, ומשכך על מנת לממש זכויות אלו, נדרשו הסכמות של כל בעלי הזכויות במקרקעין כאמור סעיף 9(א)(2) להוראותיה של תכנית ג', על כל המשתמע מכך.

בנוסף, שמאי התובע מסתמך, לכאורה, על העקרונות שנקבעו בשומה מכרעת שניתנה על ידי השמאי המכריע דוד דדון ברח' ז'בוטינסקי 107 (גו"ח 6213/847 (חלק)). ביחס לשומה מכרעת זו הוגש על ידי

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	- 3729א' - רחוב ז'בוטינסקי מס' 99 - תיק 06927-2021 תת חלקה 12
0030-222ב' - 5	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3729א

הוועדה המקומית ערר אשר תלוי ועומד בפני ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה, ומכל מקום בהתאם לחוות דעתו השמאית-מקצועית של שמאי הוועדה המקומית בעניינו מדובר בהפחתה בכפל שכן שני המקדמים משקפים את אותה המורכבות הקניינית שעומדת בבסיס הדחייה.

יתרה מזו, בשומה מכרעת זו, נקבע ביחס לקומת הגג אשר נוספה מכוחה של תכנית 3729א', מקדם שווי של 1.2, עת בחוות דעת שמאי התובע הובא בחשבון, בניגוד לכך, מקדם שווי של 1, תוך הסתמכות בעניין זה על שומות מכריעות אחרות מבלי לציין ובניגוד לעקרונות שנקבעו בשומת דוד דדון בנוגע לשווי קומת הגג. לעמדת הוועדה המקומית, יש להביא בחשבון תוספת שווי ביחס לקומת הגג מכוחה של תכנית 3729א', בשל הזכות להקמת בריכת שחיה על גג המבנה וכן בגין הגבהת קומת הגג אשר התאפשרה מכוחה.

ברי, כי עצם הקניית האפשרות להקמת בריכת שחיה בקומת הגג של המבנה מכוחה של תכנית 3729א', אשר לא הייתה קיימת במצב תכנוני קודם (אלא בהליך של הקלה כמפורט בהרחבה בהתייחסות שמאית הוועדה המקומית לשומה האחרת) ומשכך שוויה הינו 0, מעלה את שווי המקרקעין.

בנוסף, במצב תכנוני קודם, חלה כאמור ביחס למקרקעין תכנית ג', הקובעת בהוראותיה במפורש כי גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מטרים. כלומר, תכנית ג' התירה בקומת הגג בניה עד לגובה של 2.5 מ', המהווה את גובה קומת הגג במצב תכנוני קודם.

מנגד, במצב תכנוני חדש מכוחה של תכנית 3729א' נקבע כי גובה קומת הגג יהיה כגובה קומה טיפוסית ועד 3.4 מ'.

לעמדת הוועדה המקומית, הן לאור הזכות להקים בריכת שחיה על גג המבנה והן לאור הגובה המותר לקומת הגג, יש להביא בחשבון מקדם שווי גבוה יותר לקומת הגג במצב תכנוני חדש מכוחה של תכנית 3729א' לעומת המצב התכנוני הקודם.

זאת ועוד, וכמפורט בחוות דעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, גם בחישובי השטחים בחוות דעת שמאי התובעים נפלו טעויות וכי שמאי התובעים העריך בחסר את תוספת השטחים במצב החדש על פי תכנית 3729א' – באופן המקטין את שווי הזכויות במצב החדש.

סוף דבר

נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית תביעת הפיצויים, תוך אימוץ חוות דעת שמאי הוועדה המקומית ולאור הטעמים המשפטיים דלעיל.

לחילופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שייקבע, כי אכן נגרמה למקרקעין נשוא התביעה פגיעה פגיעה הנובעת מאישורה של התכנית, יש לקבוע כי פגיעה זו הינה פגיעה הבאה בגדרו של סעיף 200 לחוק, אשר אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין ואין זה מן הצדק לשלם לתובע פיצויים בגינה.

כל הנטען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה איננה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא - הכול בהתאם לענין ולהדבק הדברים.

בנוסף, אין באמור להלן כדי לגרוע מזכותה של הוועדה המקומית לטעון, לנמק ולהוסיף כל טענה אחרת ו/או נוספת, בין שנטענה לעיל ובין אם לאו.

חוו"ד מה"ע:

לאמץ את חוות דעת היועצות המשפטיות ושמאי הועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	104-106 - בר לב 4499 - תא/מק/507-0778662
6 - 0030-222ב'	דיון בהתנגדויות

כללי: תכנית התחדשות עירונית במתווה פינוי בינוי ברחוב חיים בר לב פינת בושם, שכונת לבנה.

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

מיקום: רחוב חיים בר לב מצפון, רחוב בושם ממערב, מתחם חינוך מדרום ומבנה מגורים ממזרח.

כתובת: דרך בר-לב חיים 104-106, שכונת לבנה תל אביב - יפו



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6137	מוסדר	כל הגוש	124	201, 191-192

שטח התכנית: 3.850 דונם

מתכנן: גל אור פישביין אדריכלים

יזם: מגדלי גאון תל אביב בע"מ, היישוב החדש בע"מ

בעלות: בעלים פרטיים + חלמיש חבי ממשל-עיר לדיור

מצב השטח בפועל:

במגרש קיימים 2 מבני מגורים בני 4 קומות מעל קומת עמודים. 16 י"ד בכל בניין, סה"כ 32 יח"ד.

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	507-0778662 תא/מק/4499 - בר לב 106-104
6 - 22-0030	דיון בהתנגדויות

מדיניות קיימת:

תכנית המתאר תא/5000:

- יעוד מגורים בבניה עירונית, רח"ק 4-2.5
- מתחם להתחדשות עירונית – 907א – כפר שלם רבתי
- רח"ק מקסימלי 5
- גובה בניה מקסימלי 15 קומות כולל בניה נקודתית חריגה לסביבתה עד 25 קומות.
- נספח תחבורה- דרך עורקית רב עירונית ושביל אופניים

תא/מק/9099 מדיניות לח"י בר לב (02.12.20):

- מסמך המדיניות מנסח עקרונות תכנון אשר יסייעו בהפיכת הדרך ל"רחוב מטרופוליני", תוך המשך תפקודו כעורק תנועה אזורי ושימור תפקידו כאחד הכניסות הראשיות לעיר ת"א-יפו.
- במסגרת המסמך, במקטע הרלוונטי, מוגדרים ההיבטים תכנוניים כגון חתך זכות הדרך, שימושים, הנחיות בניוי ועיצוב המבנים, יצירת שפת רחוב על בסיס אופי השכונות המגוון ועידוד החצייה.

מצב תכנוני קיים :

תמא/1 (בתוקף מ-12/02/2020)
תמא/34/ב/4 (בתוקף מ-16/08/2007)
תא/5000 (בתוקף מ-22/12/2016)
תא/23/א/4 (בתוקף מ-12/08/2010)
507-0271700 תכנית צ' (בתוקף 18/07/2016)
יעוד קיים: מגורים, דרך.
שטח התכנון: 3.858 דונם (לפני איחוד וחלוקה כולל דרכים)

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:

מטרת התכנית היא התחדשות עירונית בשכונת לבנה, תוך חידוש מלאי הדיור, הוספת שטחים מבונים לרווחת הציבור וחידוש המרחב הציבורי.
התכנית מציעה מרחב משולב מגורים, מסחר ושטחי ציבור בשכונת לבנה כחלק מהתפתחות הדופן של רחוב חיים בר לב ובהתאם למדיניות הקיימת.
מימוש תכנית המתאר והמדיניות העירונית לגבי רחוב בר לב.
הבניינים מלווי רחוב כך שנוצר חלל פתוח משותף בין המגרש לבין בית הספר הסמוך למגרש.
לאורך רחוב חיים בר לב ורחוב בושם מוצעת הרחבת מדרכה משמעותית לשם נטיעת עצי צל, שבילי אופניים ולרווחת הולכי הרגל.

פירוט יעודים/שימושים:

מגורים, מסחר, זיקת הנאה, דרך מוצעת, דרך ושטחים ציבוריים בנויים.

התוכן	מס' החלטה
104-106 - בר לב 4499/מק/תא 507-0778662	23/11/2022
דיון בהתנגדויות	6 - 0030-22

זכויות בניה :

סה"כ		שטחי שירות			שטח עיקרי				
	מתחת לקרקע 2		מעל הקרקע 1		מתחת לקרקע		מעל הקרקע		שימוש
מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	
5826	209.8	5826							חניה
			30.1%	3707			62.3%	7672	מגורים
524			.089%	11		150	2.95%	363	מסחר
550	3.59%	84	.78%	96			3.7%	454	מבנים ומוסדות ציבור
12,302	213.4%	5910	30.96%	5910		150	69.0	8489	סה"כ

סה"כ לרח"ק : 12,302 מ"ר

1 - % מהשטח העיקרי

2 - % משטח הקרקע

יח"ד : עד 103

שטח התכנון חדש : 3.85 דונם

צפיפות : 103 יח"ד ל 2.784 דונם 37 יח"ד/דונם.

שטח ממוצע ליח"ד : 85 מ"ר ('פלדלת')

מספר יח"ד ששטחן 45-90 מ"ר : 46

מספר יח"ד ששטחן 90-120 מ"ר : 54

מספר יח"ד ששטחן מעל 120 מ"ר : 3

סה"כ יח"ד : 103

*תמהיל יחידות הדיור הסופי יאושר לעת תכנית העיצוב

נתונים נפחיים:

התכנית מציעה בינוי מלווה דופן לרחובות ההיקפיים בהתאם למדיניות 'תא/מק/9099 מדיניות לח"י בר לב'. הבינוי מחולק לשני מבנים האחד מרקמי והשני מגדלי, הפונה לרחוב הראשי. קומת הקרקע קובעת בתחומה מסחר הפונה הן לרחובות ההיקפיים והן לחצר הפנימית תוך יצירת מרחב ציבורי נגיש ומיטבי. הבניין מתוכנן סביב חצר הפנימית לשימוש הדיירים.

גובה קומות: המבנה המרקמי לא יעלה על 9 קומות והמבנה המגדלי לא יעלה על 24 קומות.

תכסית: תכסית הבינוי העל קרקעי לא תעלה על 60%.

קווי בניין: צפוני : 5 מטר. דרומי : 6 מטר. מזרחי : 5 מטר. מערבי : 5 מטר.

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	507-0778662 תא/מק/4499 - בר לב 106-104
6 - 22-0030	דיון בהתנגדויות



מבט מכיוון צפון לפינת רחוב בר לב בושם.

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

תחבורה, תנועה:

- כניסת רכבים לתת הקרקע תתאפשר רק מכיוון רחוב בושם, כמצוין בנספח התנועה.
- מספר מקומות חניה יהיה 1:0.8 או ע"פ התקן התקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה, הנמוך מבניהם.
- רמפת הירידה תוקם בתחום הבינוי בלבד, מרח' בושם.
- תוואי שבילי אופניים במקביל לתחום המגרש ברחוב חיים בר-לב, בהתאם לנספח תנועה ופיתוח ולתכנית 'מהיר לעיר'.
- חניות האופניים ימוקמו בקומת הקרקע ובמרתפי החניה בחדרים \ אזורים פתוחים המיועדים לכך בסמיכות לגרעינים.
- היקף שטחי המסחר אינו מצריך שטחי חניה עבור פריקה וטעינה.

כניסות למבנים: הכניסות למבנים ישולבו לאורך החזית המסחרית מהרחובות ההיקפיים.

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	507-0778662 תא/מק/4499 - בר לב 104-106
0030-222' - 6	דיון בהתנגדויות

התייחסות לסביבה:

יצירת בינוי מלווה רחוב המגדיר חזיתות מסחריות לאורך רחוב בר לב בגבול הצפוני ורחוב בושם בגבול המערבי של התוכנית תוך מימוש תכנית המתאר והמדיניות העירונית. בזיקה לחצרות פנימיות בשכונה, המבנים מגדירים חצר פנימית עם גישה נוחה וחיבור ישיר ללא הפרשי מפלסים עם החלק הדרומי. החצר המרכזית פתוחה מכיווני צפון, מערב ודרום ומאפשרת מגוון של פעילויות. חלק בלתי נפרד ממסמכי בתכנית הינו דוח אקלימי המתייחס להצללות ורוחות וחוות דעת לצמצום צריכת האנרגיה וההשפעה על הסביבה.

ע"פ הדוחות הבינוי אינו מהווה מפגע מבחינת רוחות והצללה. סעיף 6.4 בהוראות התכנית קובע הנחיות לאורור, חוות דעת אקוסטית, אשפה, מניעת רעש בשלב ההקמה, קרינה וצמצום מטרדים אשר יאושרו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי. הבניינים בתחום התכנית יעמדו בתקן ישראלי 5281 לבניה ירוקה, בהתאם למדיניות העירונית. כמו כן, יהיו בדירוג אנרגטי בי לפחות לפי תקן 5282 ויהיו ערוכים להתקנת מערכות פוטו וולטאיות.

התכנית נבחנה בהתאם להוראות סעיף 3.4.3. (חזית מסחרית) בתכנית המתאר תא/5000:

- שימושי המסחר נקבעו בהתאם לתכנית המתאר ומסמך המדיניות לח"י בר-לב.
 - התכנית כוללת הוראות לנושא מפלסי הכניסה למבנים ולמסחר, מימדים מינימליים לחזית המסחרית, הוראות פיתוח למרווח הקדמי וכדומה.
- התכנית נערכה תוך בחינת הבינוי, בדגש על הבניה לגובה, בהתאם לסעיף 4.2.2.(א)(3) לתכנית המתאר הכוללת תא/5000. נבחנו מספר חלופות לנושא מיקום הבניה הגבוהה, תוך בחינת ההשתלבות בסביבה ומיקומו בנקודת מפתח המתאימה תכנונית כמוקד עירוני

ניהול מי נגר:

תשמר תכנית תת קרקעית איכותית פנויה של לפחות 15% לחלחול והשהיית מי נגר עילי. מסמכי התכנית כוללים נספחי תשתיות, ביוב ומים, ודו"ח הידרולוג לניהול מי נגר.

איחוד וחלוקה:

התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בתכנית. נספח וטבלאות איחוד וחלוקה מחייבים כלולים במסמכי התכנית.

טבלת השוואה:

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
מספר יח"ד	32	103
רח"ק	1.13	4.5
שטח ממוצע ליח"ד	75 מ"ר	85 מ"ר [עיקרי+ממ"ד]
סה"כ זכויות בניה	113%	450%
	3328	13670
זכויות בניה	28.25%	462.14%
	אחוזים	אחוזים

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	507-0778662 תא/מק/4499 - בר לב 106-104
6 - 0030-222ב'	דיון בהתנגדויות

למגורים	מ"ר	832	12,302 מ"ר
זכויות בניה	אחוזים	לא רלוונטי	4%
לשטחים ציבוריים	מ"ר	לא רלוונטי	550 מ"ר
זכויות בניה	אחוזים	לא רלוונטי	3.5%
למסחר	מ"ר	לא רלוונטי	524 מ"ר
גובה	קומות	5 קומות	9-24 קומות
תכנית			עד 60%
מקומות חניה			1:0.8 או ע"פ תקן תקף בעת הוצאת היתר, הנמוך מבניהם.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

בהתאם להחלטת תת הועדה לשיתוף ציבור התקיים בתאריך 4.1.2021 מפגש מקוון בהנחיית לואיס בר ניר מחברת 'אורבניקוס' בהשתתפות של כ- 30 מתושבי המרחב, נציגי עיריית תל אביב-יפו, היוזמים ועורך התוכנית.

במפגש הועלו שאלות לגבי שלבי התכנון ומשך זמן התהליך, התייחסות למבנה הציבורי, אופי הבינוי המוצע, שטחי המסחר בתכנית ואופיים ושאלות ליזמים שקיבלו מענה באופן אישי לאחר מפגש זה.

חו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי:

בפרוגרמה שנערכה לשכונות לבנה וידידיה נמצא כי השכונה נהנית מהיצע רב של שטחים פתוחים לציבור. לעומת זאת, שטח המגרשים המיועדים למוסדות ציבור עונה על הדרישות הפרוגרמטיות של האוכלוסייה הקיימת בלבד. בעת תכנון תכניות לתוספת יחידות לשכונה יש לדאוג למתן מענה פרוגרמטי עבור תוספת האוכלוסייה המוצעת בתכנית, בהתחשב במגבלות התכנון. בהתאם לכך, ובהתחשב בשטח המגרש המצומצם, ההמלצה היא להבטיח שטחי ציבור בנויים במסגרת הפרויקט הסחיר בהיקף של כ- 550 מ"ר.

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	507-0778662 תא/מק/4499 - בר לב 106-104
0030-222' - 6	דיון בהתנגדויות

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0778662	שם התכנית תא/מק/4499	מגיש התכנית מגדלי גאון תל אביב בע"מ	עורך התכנית גל אור פישביין אדריכלים
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ 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	☒ עירונית	☐ כפרית	☐ יש ☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ 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			
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

מחוז הסעיף בחוק	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת
סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהחלטה לתוכנית תא/5000 (מתן חוק 22.12.2016).	62 א. (3) חוק התרי"ב התשכ"ה	התכנית ממוקמת בפינת הרחובות חיים בר לב ורחוב בושם, בשכונת לבנה. מטרת התכנית הינה התחדשות עירונית במתכונת מינוי בינוי למגורש בשטח של כ- 3 דונם. בתכנית בינוי מלווח רחוב הכולל עירוב שימושים: מגורים, מסחר ושטחים עבור מבנים ומסדות ציבור, זאת בהתאם לתכנית המתאר תא/5000. התכנית מציעה מבנה מרקמי (עד 9 קומות) לעבר רחוב בושם ומגדל (עד 24 קומות) לעבר דרך חיים בר-לב, כך שבשניהם מסחר/דופן פעילה בקומות הקרקע כלפי הרחובות. בנוסף כוללת התכנית שטחים עבור מבני ציבור, קומות מרתף לשימושים טכניים, מחסנים וחניה תת קרקעית. התכנית כוללת זיקות הנאה לאורך הרחובות ההיקפיים לשם הרחבת הרחובות ושיפור המרחב הציבורי. התכנית כוללת הוראות לגבי תחזוקת המבנים וקרן הונית לטובת בעלי הנכסים. התכנית הינה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בתחומה.

מס' החלטה 23/11/2022 0030-222' - 6	התוכן 507-0778662 תא/מק/4499 - בר לב 106-104 דיון בהתנגדויות
--	--

התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכללית תא/5000, כמפורט להלן:			
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת התוראות בתוכנית המוצעת
הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לטבח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון. קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בתוראות התוכנית לגבי: - מתחם התחדשות עירונית	מתחם 4907: "כפר שלם-רבינו"י בגוש אזורי ומתחמי התכנון (טבלה 5.4)	מתחם 4907: יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית כמפורט בחוראות התוכנית בסעיף 5.3.2 סעיף 5.3.2 (ג): ניתן להוסיף דרגת גובה נוספת, רחייק לאזור היעוד	טבלה 5 מסמנת עורך במסמך מדיניות. מדיניות לרחוב לחיי-בר לב תא/מק/9099 אושרה ביום 02/12/20.
			+
קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	אזור מגורים בבניה עירונית רחוב עירוני	סעיף 3.2.4: אזור מגורים בבניה עירונית: מקבץ ראשי למגורים	ייעודי הקרקע המפורטים תואמים לתכנית המתאר: • מגורים • דרך מאושרת • דרך מוצעת +
קביעת שימושים עקריים - 3.1.1 (ג) תדירות השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (מרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	אזור מגורים בבניה עירונית חזית מסחרית	אזור מגורים בבניה עירונית: • סעיף 3.2.1 (א) • סעיף 3.2.4 (א) מקבץ ראשי: מגורים • סעיף 3.2.4 (ג): צפיפות לא תפחת מ- 18 יחיד/ד' נטו	אזור מגורים בבניה עירונית: + סעיף 3.2.1 (א) + סעיף 3.2.4 (א) + סעיף 3.2.4 (ג) 27 יחיד לדונם נטו
קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח) (מרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד שימושים כללים, תשתיות ונלווים – ככל אזורי הייעוד בכפוף להנחיות המפורטות.	סעיף 3.2.4 (א) (4) מקבץ שימושים נוספים בקומת הקרקע – מסחר 1 סעיף 3.1.1 (ז)- שימושים כללים: הוספת שימושים כללים: למבנים ומוסדות ציבור	סעיף 3.2.4 (א) (4) + סעיף 3.1.1 (ז) התכנית קובעת שטחי ציבור מבונים.
קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	אזור מגורים בבניה עירונית	סעיף 3.2.4 (ג) שטחי בניה מרביים. רחייק בסיסי: 2.5 רחייק מרבי: 4 תוספת רחייק 1 ע"פ סעיף 5.3.2 (ג): התחדשות עירונית	רחייק 4.5 בהתאם לחוראות התחדשות עירונית בתוכנית המתאר (רחייק מרבי 4+1)
			+

+ + +	- סעיף 3.1.4 (ב) מתחם התחדשות עירונית - סעיף 3.1.4 (ה) מרפסות למגורים - סעיף 3.1.4 (ז) תוספת שטח עבור מצללות או סככות על לשימושים ציבוריים	סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי	קביעת שטחי בנייה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4 מרום 8 התרחישים לפיהם הועדה רשאית לקבוע שטחי בנייה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.
+ + +	בהתייחס להנחיות הרלבנטיות מעל לקרקע באזור הרלבנטי	בכל שטח העיר	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5
+ + + + + +	- סעיף 4.2.2 (א) מספר קומות וגובה הבניה - סעיף 4.2.2 (ב) מסמכים כלולים לתכנית הכוללת בינוי העולה על 20 קומות - סעיף 4.2.2 (ג) גובה הבניה וקומות - סעיף 4.2.6 (ב) מספר קומות גבוה מחקבות - בנספח עיצוב עירוני התכנית קובעת בינוי של עד - 25 קומות	מספר קומות מירבי: עד 15 קומות אפשרות לבניה נקודתית חריגה לסיבתית סעיף 5.3.2 (ג) אזור עליו חלות הוראות למתחם התחדשות עירונית טאפסר עליה במדרגה אחת של גובה עד 25 קומות עלויות מעל מספר הקומות בנספח העיצוב: בהתאם לחמשת התרחישים המפורטים בסעיף 4.2.6	קביעת גובה הבניה והוראות בדבר 'בניות נקודתיות חריגה לסיבתית' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)
+ +	- סעיף 4.2.3 - סעיף 4.2.4	כלל שטח התכנית	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - סרק 4.2 והוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניות בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.
+	מחלת התקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבע על ידי תועדה במסוף לבדיקת תכנונית מוקדמת. כמפורט בסעיפים 4.1.1 (ב)-(ח)	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניות עירונית	הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או חסרת שטחי בניה מיועדת שאינו למגורים ליישוד למגורים, רק אם נקבע בה הוראות בדבר הקצאה ו/או מיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.

הוראות גובה ועיצוב

הקצאה לצרכי ציבור

מס' החלטה 23/11/2022 0030-222' - 6	התוכן 507-0778662 תא/מק/4499 - בר לב 106-104 דיון בהתנגדויות
--	--

סדרה ציבורי	קביעת תוראות למרחב הציבורי - סעיפים 3.6.1 – 3.6.18 התוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת התגדרת 'מרחב ציבורי' רחוב עירוני, שכונתי או מקומי,	בכל שטח התוכנית, לפי המסומן בחשריט אוזרי היעד, בגססח העיצוב העירוני ו/או בגססח התחבורה. הוראות למרחב הציבורי חלות גם על הייעודים הרלבנטיים בתוכניות מאושרות	• סעיף 3.6.1 (א) • שימושים • 3.6.1 (ג) הוראות כלליות למרחב ציבורי • סעיף 3.6.14 רחוב עירוני, שכונתי או מקומי	תכנית כוללת את דרך בר לב - רחוב עירוני • סעיף 3.6.1 (א) + • סעיף 3.6.1 (ג) + • סעיף 3.6.14 רחוב עירוני, דרך בר לב רחוב מדרכה לא יפחת מ-8 מ' + • סעיף 3.6.14 רחוב מקומי: רחוב בושים רחוב מדרכה לא יפחת מ-5 מ' +
התכנית	הוראות למרחב הציבורי - 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לטשאים הבאים: דרכים (3.8.2) קווי מתעין (3.8.4) תכן חנייה (3.8.7)	גססח ותחבורה	• סעיף 3.8.1 (ג) • סעיף 3.8.2 (ג) (3) דרכים: דרך עורקית רב עירונית • סעיף 3.8.2 (ח): דרך מקומית • סעיף 3.8.7 תכן חנייה	• סעיף 3.8.1 (ג) + • סעיף 3.8.2 (ג) (3) + • דרכים: דרך עורקית רב עירונית • כלפי בר-לב קו חניין לא יפחת מ-5 מ' • סעיף 3.8.2 (ח): הרחבת רחוב בושים - דרך מקומית + • סעיף 3.8.7 תכן חנייה + • התכן חקבוע בתכנית למגורים הינו 0.8 או לפי התכן ותתקף בעת הוצאת היתר, חקטן מבניחם. ליתר השימושים יקבע לעת הוצאת חוזיתר.
	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 להפקיד (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4	בכל שטח התכנית	תכנית בעלת השפעה סביבתית: • סעיף 4.4.1 (ב)- התכנית נובלת בדרך עורקית רב עירונית. • סעיף 4.4.1 (ד) - שימושים מעורבים של מגורים מצד אחד, ותעסוקה ו/או מסחר ו/או מלונאות מצד שני. • סעיף 4.4.1 (ח)- התכנית מאפשרת בינוי מעל 20 קי	• סעיף 4.4.2 חוות דעת סביבתית תובא לפני הוועדה המקומית + • סעיף 4.4.3 בנייה ירוקה +
	תשתיות - סעיף 4.6 פיק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)	בכל שטח התכנית	סעיף 4.6.4 ניקוז סעיף 4.6.5 ביוב	• סעיף 4.6.4 ניקוז + • תישאר תכנית פנויה, על ותת קרקעית, בהיקף של 15% לפחות מהמגרש. • סעיף 4.6.5 גססח ביוב- התכנית כוללת גססח זה +

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 הספורטיים בסעיף קטן (14), וכן בסעיף קטן (א) למעט מסקאות (א), (ב), (ג), (ד), (ה), (ו) ו-(17) שבו.
סעיף	מאות הסעיף
סעיף (א)(1)	איחוד וחלוקה
סעיף קטן (א)(2)	הרחבת דרך
סעיף קטן (א)(4)	קביעת קווי בניין
סעיף קטן (א)(5)	הוראות ביטוי
סעיף קטן (א)(19)	קביעת זיקות הנאה וחריגות מבנים

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית כמסומן בסעיף (ג) בסופסוף.			
מהנדס הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אהוד כרמלי, אדרי	02532735		15.2.22
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם ארזן, עו"ד	2439976-9		14.2.2022

השתתפו
גבי אילנה סולמני – ראש ענף למחשוב מזכירות ועדת מחוזית
צוות תכנון

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י מחלקת תכנון מזרח)

- מחלקת התכנון ממליצה על הפקדת התכנית בכפוף לתנאים ולתיאומים הנדרשים הבאים:
 - תיקונים טכניים בתיאום עם מהנדס העיר.
 - תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
 - חתימה על הסכמים/כתבי התחייבות בהתאם לסעיף 2.
 - הסדרת התאום בנושא פתרונות ניהול מי הנגר והחדרתם בהתאם לאמצעים המוצעים ואמצעים עירוניים- אישור אגף שפ"ע בעת הפקדת התכנית ובעת קידומה של תכנית העיצוב.
- מחלקת התכנון ממליצה על שילוב המרכיבים הבאים:
 - קביעת סיוע מימון דמי הניהול של ועד הבית ל-10 שנים עבור דיירים ממשיכים ("קרן הונית") וחתימת הסכמי התחייבות בהתאם.
 - הקמת קרן תחזוקת שטחים משותפים בנויים ופתוחים שאינם בזיקת הנאה, עבור תחזוקה ארוכת טווח וחתימת הסכמי התחייבות בהתאם.
 - חתימה על הסכם מול עיריית תל אביב-יפו לתחזוקת השטחים בזיקת הנאה בתחום המגרש הפרטי.
 - תנאי לפתיחת בקשה להיתר הינו הבטח חתימה על הסכמים, כפי שצוינו בסעיפים מעלה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0006-22' מיום 23/02/2022 תיאור הדיון:

מיכל שרון מציגה את רקע התכנית. אנחנו נציג את תכנית בר לב 104-106, תוכנית שהיא ע"פ מדיניות לח"י בר לב שאושרה בוועדה המקומית בדצמבר 2020. אדריכל התכנית יציג אותה.

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	507-0778662 תא/מק/4499 - בר לב 106-104
0030-222' - 6	דיון בהתנגדויות

ג'ראר גל אור : מציג את התכנית.
מיכל שרון : מבחינת חוות הדעת אני רוצה לתקן שנושא קרן ההונית, ההסכמים וכתבי ההתחייבות יהיו תנאי להפקדה בפועל ולא פתיחת בקשה להיתר .
אודי כרמלי : משרד גלאור התכנית מצוינת.
דורון ספיר : אושרה להפקדה פה אחד בהתאם לחוות דעת.

בישיבתה מספר 0006-222' מיום 23/02/2022 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

- א. לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לתנאים ולתיאומים הנדרשים הבאים :
- א. תיקונים טכניים בתיאום עם מהנדס העיר.
- ב. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
- ג. הסדרת התאום בנושא פתרונות ניהול מי הנגר והחדרתם בהתאם לאמצעים המוצעים ואמצעים עירוניים- אישור אגף שפ"ע בעת הפקדת התכנית ובעת קידומה של תכנית העיצוב.
- ד. קביעת סיוע מימון דמי הניהול של ועד הבית ל-10 שנים עבור דיירים ממשיכים ("קרן הונית") וחתימת הסכמי התחייבות בהתאם.
- ה. הקמת קרן תחזוקת שטחים משותפים בנויים ופתוחים שאינם בזיקת הנאה, עבור תחזוקה ארוכת טווח וחתימת הסכמי התחייבות בהתאם.
- ו. חתימה על הסכם מול עיריית תל אביב-יפו לתחזוקת השטחים בזיקת הנאה בתחום המגרש הפרטי.
- ז. תנאי להפקדה בפועל הינו חתימה על הסכמים/כתבי התחייבות, כפי שצוינו בסעיפים מעלה.

משתתפים : דורון ספיר, אלחנן זבולון, חיים גורן, אופירה יוחנן וולק, ציפי ברנד, חן אריאלי, מיטל להבי.

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

פרטי תהליך האישור :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 10683 בעמוד 10167 בתאריך 24/07/2022.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

28/07/2022	הארץ
28/07/2022	מעריב הבוקר
29/07/2022	מקומון ת"א

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית :

1. רשות שדות התעופה ת.ד. 137 נמל תעופה בן גוריון 7015001

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	507-0778662 תא/מק/4499 - בר לב 104-106
6 - 20030-222	דיון בהתנגדויות

2. התנגדות מהנדס העיר

התנגדות רשות שדות התעופה בישראל			
סעיף	תמצית הטענה	נימוק להמלצה	המלצה
3, 5.	שטח הבקשה מצא בתחום הגבלות רעש מטוסים, כפי שנקבע בתמא/2. רש"ת דורשת כתנאי להסרת ההתנגדות, להתנות מתן ההיתר עם הגנה אקוסטית שתבוצע במבנה נשוא ההיתר בהתאם לנספח א-2 בתמ"א – "תדריך לתכנון אקוסטי במתחמי רעש מטוסים"	כמפורט בגוף ההתנגדות	א. להיתר הבניה יצורף הנספח האקוסטי של תמא/2.4 " תדריך לתכנון אקוסטי במתחמי רעש מטוסים", כך שיהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי הבקשה להיתר. ב. יש לוודא שהבנייה תכלול הגנה אקוסטית כמפורט בנספח לעיל.
התנגדות מהנדס העיר			
1.	מומלץ לקבוע זיקת הנאה למעבר כלי רכב בתת-הקרקע של החניון המתוכנן אל המגרש הסמוך ממזרח בכתובת בר-לב 108-110 (גוש 6137, חלקה 125). זיקת הנאה זו תוגדר במסגרת תכנית העיצוב.	המבנה הממוקם במגרש הסמוך ממזרח לתחום התכנית (חלקה 125) אינו צפוי ואינו מומלץ להתחדשות באמצעות פינוי בינוי. זאת, לאור היותו מבנה משמעותי בן 8 קומות שהוקם בשנות ה-90. התחדשות ממזרח לחלקה 125 מאופיינת גם היא במידת וודאות נמוכה. בהתייחס לסרבול התכנוני שתגרור גישה לתת-הקרקע ממזרח לחלקה 125 והסבירות הנמוכה לאשר כניסה בלעדית מדרך בר לב, נדרש להבטיח זיקת הנאה במסגרת התכנית המופקדת שבנדון, המאופיינת במידת וודאות גבוהה יותר. תכנית זו תאפשר הסתמכות על רמפה יחידה ומשותפת במידה ובעתיד יקודם תכנון בחלקה 125. פעולה זו תביא לשיפור בתוצאה התכנונית.	לקבל את ההתנגדות יש לקבוע זיקת הנאה מתחום התכנית המופקדת כלפי גוש 6137, חלקה 125 אשר תוגדר במסגרת תכנית העיצוב.
2.	בהתאם לחוו"ד המשנה ליועמ"ש	הסעיפים המפורטים	לקבל את ההתנגדות

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	507-0778662 תא/מק/4499 - בר לב 106-104
6 - 22-0030	דיון בהתנגדויות

לממשלה מיום 7.7.2022, מבוקש להטמיע את התנאים הנזכרים בהחלטת הוועדה כהוראות בתקנון התכנית, כתנאים לפתיחת בקשה להיתר ובתיאום עם היועמ"ש לוועדה:	עוסקים בתחזוקת הפרויקט ולכן נדרש להטמיעם כלשונם.	יש להטמיע את הסעיפים המפורטים בהתנגדות כתנאים לפתיחת בקשה להיתר.
א. קביעת סיוע מימון דמי הניהול של ועד הבית ל-10 שנים עבור דיירים ממשיכים ("קרן הונית") וחתימת הסכמי התחייבות בהתאם.		
ב. הקמת קרן תחזוקת שטחים משותפים בנויים ופתוחים שאינם בזיקת הנאה, עבור תחזוקה ארוכת טווח וחתימת הסכמי התחייבות בהתאם.		
ג. חתימה על הסכם מול עיריית תל אביב-יפו לתחזוקת השטחים בזיקת הנאה בתחום המגרש הפרטי.		

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י מחלקת תכנון מזרח)

מומלץ לקבל את ההתנגדויות ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם ולתת תוקף לתכנית.

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022 0030-22' - 7	הסכם בין מדינת ישראל מצד אחד והעירייה והוועדה המקומית מהצד השני לעניין פרויקט המטרו ושיפוי הועדה דיון באחר

הסכם בין מדינת ישראל מצד אחד והעירייה והוועדה המקומית מהצד השני לעניין פרויקט המטרו ושיפוי הועדה המקומית בגין תכניות התת"לים של המטרו

בהמשך לאישורו של חוק המטרו בחוק התכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2021 ו-2022), התשפ"ב-2021, הגיע צוות מטעם הרשויות המקומיות, שכלל את נציגי עיריות פ"ת, ראש"צ, לוד (שאותה החליפה בהמשך עיריית ר"ג) ועיריית ת"א-יפו, להסכם עם המדינה לעניין השיפוי שתעניק המדינה ביחס לתביעות פיצויים לירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק תו"ב בתכניות המטרו (תת"ל 101/א; תת"ל 101/ב; תת"ל 102; ותת"ל 103) ולהתנהלות השוטפת ביחס להוצאת החיוב במס מטרו עבור המדינה.

ביום 26.4.21 קבעה הות"ל כי המדינה תשפה את הוועדות המקומיות בשיעור של 70%, וכי אם יושג הסכם בעניין השיפוי הות"ל תידרש לסוגיה בשנית. ביום 20 בדצמבר 2021 אישרה הות"ל את עקרונית ההסכם לעניין שיעור השיפוי וקבעה כי ככל שיוצג הסכם שיפוי חתום הקובע היקף שיפוי אחר בהתאם לעקרונות שהוצגו בפניה, הוא יחליף את היקף השיפוי שנקבע בהחלטה הקודמת (70% שיפוי).

הסכם זה הינו הסכם שיוצא לכלל רשויות המטרו ולוועדות המקומיות או האזוריות של כל רשות ורשות. רשויות שיחתמו על הסכם זה ייהנו משיפוי מוגדל כפי שיצויין להלן:

גובה התביעות במיליארדי ₪	שיפוי המדינה לתובע	חלקה של הועדה המקומית לתובע	החלק שתעביר המדינה לחשבון התקזזות מיוחד*
עד 10	90%	10%	
בין 10 ל 15	90%	10%	5%
בין 15 ל 20	90%	10%	7.5%
מעל 20	90%	10%	10%

- חשבון התקזזות מיוחד – חשבון שיפתח וינוהל בנאמנות על ידי מרכז שלטון מקומי עבור הרשויות שיחתמו על ההסכם. בסיום הליכי התביעות הרשויות יחלקו את הכספים שיצטברו בחשבון זה ביניהן לפי יחס התשלומים שכל אחת היתה צריכה לשאת. הסדרת החלוקה תיעשה על ידי צוות ההתקזזות, המורכב מגזברי עיריות פ"ת, ראש"צ, רמת גן ותל אביב יפו וכן מגזברי כל רשות מקומית שהיא צד להסכם שיפוי, שתודיע על כך בתוך פרק הזמן שנקבע בהסכם.

הטבה נוספת שניתנה בהסכם קובעת כי בסוף תקופת התשלום לפי צו המטרו או לאחר שיסתיימו ההליכים לתשלום פיצויים לפי סעיף 197 ביחס לוועדה המקומית (המאוחר מבין השניים), תערך התחשבות לסך ששילמה הרשות (לפי צו המטרו) והוועדה המקומית (לפי התביעות שחוייבה בהן), וככל שהן עלו על 30% מהסך המצטבר של היקף תביעות הפיצויים שנפסקו כנגד הועדה, תגדיל המדינה את השיפוי בדיעבד לוועדה המקומית בסכום השווה ל 20% מהפער בין סכום השיפוי וההשתתפות המצטבר לבין סכום ה 30% (עד מקסימום של 100% מסכום תביעות 197 ששולמו על ידי הוועדה)

לאור היקפי התשלומים כאמור בצו המטרו ולאור ההיקף הלא ידוע של תשלומי פיצויים לפי סעיף 197, עוסק ההסכם גם בפריסת תשלומים, היה ובשנה מסויימת נדרשת הרשות והוועדה המקומית לשלם הן בגין צו המטרו והן בגין תביעות הפיצויים סכומים העולים על 150% מהסכום הקבוע בצו. פריסת התשלומים שיידחו תישא ריבית של 3% ויוצמד למדד.

עוד נקבע בהסכם – על רקע היקף התביעות הצפוי בשים לב לשטח התכנית – כי המדינה או מי מטעמה תהא אחראית לניהול תביעות לפיצויים המוגשים כנגד הועדה המקומית (בהתאם לחוק המטרו תביעות 197 יוגשו לוועדה ייעודית ולא לוועדה המקומית). בהתאם, ההסכם מסדיר את אופן שיתוף הפעולה בין הועדה המקומית לבין המדינה לעניין ניהול הליכי התביעה (חיוב הוועדה המקומית לשיתוף פעולה עם המדינה, קביעת הסדרים לתיאום וכדו') ואף מתנה את השיפוי

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022 7 - 0030-22ב'	הסכם בין מדינת ישראל מצד אחד והעירייה והוועדה המקומית מהצד השני לעניין פרויקט המטרו ושיפוי הועדה דיון באחר

המוגדל בקיומו של שיתוף פעולה זה. במקרה של חילוקי דעות יובא הנושא להכרעת צוות ברור שיכלול את החשב הכללי ויו"ר מרכז שלטון מקומי (או אזורי, בהתאם לעניין)

ההסכם עוסק במספר נושאים נוספים :

1. קידום תמ"א 60 (תכנית משלימה לתת"ל) – משרד האוצר יפעל בכפוף לאישור הגורמים המוסמכים לקידומה של תמ"א 60.
2. הובהר כי ההסכם אינו מתנה על סמכותה של המדינה לקבוע מקורות נוספים למטרו לרבות קידום חקיקה במסגרתה הרשויות יהיו אלו שיגבו את הכסף עבור המדינה, ואין בהסכם למנוע מהרשויות את זכותן להתנגד ליוזמות חקיקה כאמור.
3. היטל השבחה – משרד האוצר יבחן את האפשרות להמליץ לשר האוצר להחיל את פקודת המסים (גבייה) על היטל השבחה וכן להמליץ בפני משרד הפנים לתיקון התוספת השלישית בחוק תו"ב בנושאים המפחיתים את סכום היטל השבחה (ובכלל זה סעיפי הפטור).
4. הוסכם, כי ככל שיקבע במסגרת תיקון חוק המטרו כי אין תחולה לחוקי עזר עירוניים, ימליצו הגורמים המקצועיים באוצר על תיקון צו המטרו באופן שיופחת מסכומי הצו, סכום חד פעמי (צמוד למדד בהתאם להצמדת סכומי הצו) של 1.75 מ' ש' לכל בניה של תחנת רכבת תחתית ו 35 מ' ש' לכל בנייה של דפו, לרשות מקומית שהתחנה או הדפו מצויים בשטחם.
- 1.5. ארנונה – ההסכם מציין כי נציגי האוצר הודיעו כי בכוונתם לקדם תיקון חקיקה לפיו ייקבע סיווג נכס חדש של תחנת מטרו אשר לו יהיה תעריף אחיד וקבוע של 51 ש' למ"ר לשנה. התעריף יחול על כל שטחי התחנה למעט שטחים בהם נעשה שימוש עסקי/מסחרי אשר יחויבו על פי הדין הקיים. התעריף המופחת יתעדכן בכל שנה, החל משנת 2022 לפי שיעור העדכון הקבוע בחוק ההסדרים. (להלן "תיקון החקיקה")
- 1.6. תיקון החקיקה יעשה וינוסח באופן שיבהיר, באופן חד משמעי, כי התעריף המופחת חל על תחנות מטרו בלבד, ואף דברי ההסבר יצינו כי הדבר נעשה באופן ייחודי ביחס לתחנות המטרו ולאור אופיו הייחודי של פרויקט המטרו, ולא על תחנות הרכבת הקלה ו/או תחנות רכבת של רכבת ישראל.
- 1.7. הסכמת הרשויות המקומיות לתעריף המופחת כפופה לכך כי על אף הוראת כל דין המחזיק בתחנת המטרו לא יהיה זכאי להנחה מהתעריף המופחת או לפטור אחר מתשלום ארנונה.
- 1.8. ככל שתקון החקיקה ינוסח בהתאם לאמור לעיל, הרשויות המקומיות החתומות על הסכם זה, מסכימות ליצירת סיווג חדש כאמור, לתעריף המופחת ולעיונו בחקיקה.
- 1.9. ככל שתקון החקיקה לא יחוקק אזי תשלום הארנונה על תחנות המטרו יהיה על פי כל דין, והרשויות לא יתנגדו לתיקון צו המטרו, כך שיוגדל סכום ההשתתפות שלהן בסכום השווה לפער בין הארנונה המשולמת בפועל על תחנת המטרו לבין הסכום שהיה צריך להיות משולם בהתאם לתיקון החקיקה.
- 1.10. הגורמים המקצועיים במשרד האוצר, מודיעים כי בכוונתם לקבוע בקווים המנחים הקרובים לבדיקת בקשות לאישור חריג בארנונה כי בקשה להעלאה חריגה של עד 3.5% לנכסי מגורים מעבר לשיעור העדכון של הארנונה תאושר מבלי להשוות לתעריפים הנהוגים ברשויות סמוכות/דומות, כאשר לנכסים קיימים אשר חויבו בארנונה

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022 7 - 0030-22ב' - 7	הסכם בין מדינת ישראל מצד אחד והעירייה והוועדה המקומית מהצד השני לעניין פרויקט המטרו ושיפוי הועדה דיון באחר

- 1.11. בשנה הקודמת לשנת הבקשה, תוטל ההעלאה החריגה בארנונה וככל שביקשה הרשות באופן מדורג על פני 3 שנים, והכל בכפוף להסכמת משרד הפנים.
5. בצו המטרו נקבע כי בגין גביה שעשתה המדינה הנובעת מחיוב במס מטרו שערכה הועדה המקומית במקום בו לא היתה חובה לתשלום היטל השבחה, תקטין הרשות את גובה התשלום הקבוע בצו בשיעור של 25% מגובה מס המטרו ששולם למדינה. בהסכם מובהר כי אם התשלומים הללו יהיו גבוהים מדמי ההשתתפות של הרשות המקומית כפי שנקבע בצו, תשלם המדינה את ההפרש באמצעות שיפוי לרשות המקומית עד לגובה 100% משעורי תביעות הפיצויים לפי ס' 197.
6. מיצוי טענות הצדדים – ההסכם ממצה את כל המחלוקות הכספיות בין הצדדים בחתומים על הסכם זה ביחס לחוק המטרו ולמדינה לא תהיינה דרישות נוספות מהרשויות ביחס להקמת המטרו, הקו הירוק והקו הסגול.
7. פתרון סכסוכים ומחלוקות – הצדדים יפעלו בהתאם להנחיית היועץ המשפטי לממשלה בנושא התדיינות בין המדינה לבין רשויות מקומיות.
8. הפרות יסודיות – במקרה של הפרה יסודית (כאשר ההסכם קובע מה מן ההוראות תיחשב להפרה יסודית) המדינה תהיה רשאית לבטל את ההסכם ובמקרה כזה יעמוד השיפוי על 70% בלבד בהתאם להחלטת הות"ל המקורית וזאת גם בדיעבד על תשלומים ששילמה המדינה.

מוצע לאשר חתימה על ההסכם כאמור לעיל

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	507-0615963 תא/מק/3720 - מרחב ליאונרדו
8 - 0030-22ב'	תיקון טכני בהחלטת הועדה

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

מיקום:

מצפון - רח' קפלן, ממערב - לסקוב, מדרום - הפטמן, ממזרח - דה וינצ'י



כתובות:

תל אביב - יפו
שכונת הקריה וסביבתה
קפלן אליעזר 12

תל אביב - יפו
שכונת הקריה וסביבתה
לסקוב חיים 26

תל אביב - יפו
הפטמן

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6111	מוסדר	חלק	585,591	583-584,592-593,651
7099	מוסדר	חלק	108,112	109-111
חלקות דרכים היקפיות כפי שיודרש				

שטח התכנית: 6.56

מתכנן: פרחי צפריר אדריכלים בע"מ

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	507-0615963 תא/מק/3720 - מרחב ליאונרדו
8 - 0030-222ב'	תיקון טכני בהחלטת הועדה

יזם: וועדה מקומית לתכנון ובניה

בעלות: עיריית תל אביב יפו ומפעל הפיס

מצב השטח בפועל:

בשטח התכנית מצויים המבנים הבאים:

חלקה/ גוש	בעלות	שם המתחם	שטח בנוי על קרקעי על פי מדידה גרפית.
גוש 6111 חלקות 583, 591, גוש 7099 חלקה 108	ע.ת.א	בני ברית	פנוי
גוש 6111 חלקות 583, 591, 593, 651, גוש 7099 חלקה 110	ע.ת.א	בית הרופא	כ- 880 מ"ר
גוש 7099 מגרש 112	ע.ת.א	חניון	כ- 1130 מ"ר
גוש 7099 חלקה 109, גוש 6111 חלקות 584, 592	גמלאי הסוכנות	מלבן	כ- 4200 מ"ר
גוש 7099 חלקה 111	מפעל הפיס	מפעל הפיס	כ 3500 מ"ר

רקע:

עיריית תל-אביב ומפעל הפיס הינם הבעלים של שטח התכנית. לאחרונה הוסכם בין הבעלים לאחד את נכסיהם ולקדם תכנית משותפת התואמת את תכנית המתאר התקפה.

מדיניות קיימת:

חיזוק המע"ר המטרופוליני של תל אביב סמוך למערכות הסעת המונים. הקצאת 50% מיחיד בתכניות חדשות על קרקע עירונית לדיור להשכרה, בהתאם למדיניות מועצת העיר.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: 339, 1225

יעוד קיים: מבנים בעלי אופי ציבורי. (חניון בגוש 7099 מגרש 112)
זכויות בניה: עד 40% לקומה (50% בבניי פינה). עד 4 קומות.

על שטח התכנון חלות הוראות תכנית המתאר תא/ 5000 כלהלן:
ייעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים.

רח"ק מרבי: 12.8

גובה: עד 40 קומות.

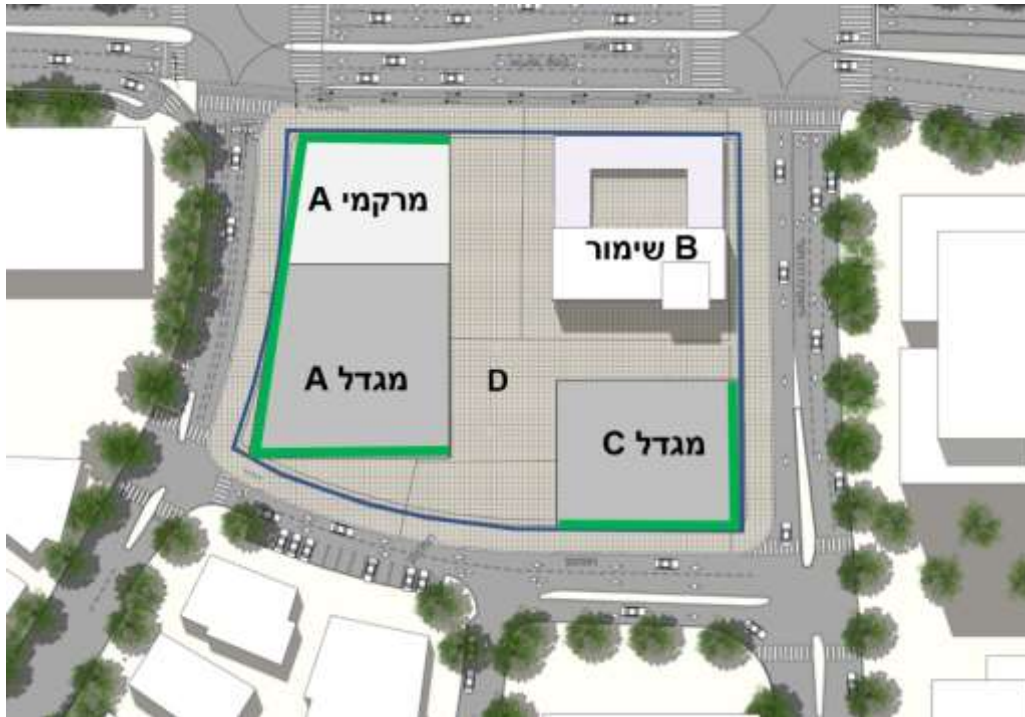
מצב תכנוני מוצע:

שינוי ייעוד הקרקע ממבנים בעלי אופי ציבורי וחניון לייעוד עירוני מעורב ושטח בזיקת הנאה למעבר ושהייה לציבור.
איחוד חלקות בהסכמת הבעלים על כל שטח התכנית.

מטרות התכנית:

התוכן	מס' החלטה
507-0615963 תא/מק/3720 - מרחב ליאונרדו	23/11/2022
תיקון טכני בהחלטת הועדה	8 - 0030-222ב'

- הקמת מרחב הכולל שימושים מעורבים לתעסוקה, מסחר ומגורים וכן שטחים ציבוריים פתוחים ובנויים בהתאם להוראות תא/מק/3720 - מרחב ליאונרדו למע"ר מטרופוליני סמוך להסעת המונים.
- קביעת המבנה ברחוב אליעזר קפלן מס' 12 / לאונרדו דה וינצ'י 9 כמבנה לשימור לצורך שמירת הערכים האדריכליים של המורשת הבנויה בשנים שלאחר קום המדינה.
- שיפור איכות המרחב הציבורי, יצירת המשכיות ורציפות של מעברים דרך תחום התכנית לרווחת הציבור, תוך קביעת הוראות לזיקת הנאה למעבר ושהייה לציבור הולכי הרגל.
- חלוקה לאזורי משנה



תחום התכנית הינו מגרש אחד (לאחר איחוד) ומוגדרים בו 4 אזורי משנה A-D, כמסומן על פי קווי הבניין בתשריט תכנית זו.

זכויות והוראות הבניה בכל אזור והשימושים בו יהיו על פי המפורט להלן:

אזור A:

- מיועד לבניין מעורב שימושים כולל מגורים.
- הבינוי יכלול מגדל של עד 45 קומות כולל מסד של 7 קומות. הבניה המרקמית תופנה לרחוב קפלן והמגדל יוצמד לחזית הדרומית לכיוון רחוב הפטמן.
- מספר יחידות דיור למגורים לא יעלה על 260 יחידות דיור.
- התכנית תקצה 50% יח"ד להשכרה, התנאים יקבעו בהתאם למדיניות מועצת העיר.

אזור B:

- בניין המיועד לשימור בתכנית זו.
- השימושים במבנה יהיו שימושים ציבוריים בהתאם לתכנית צ'. יותר מסחר בשטח שלא יעלה על 200 מ"ר.
- המבנה הקיים ישוקם וישומר. לא תותר כל תוספת בניה.
- שימוש מסחרי בקומת הקרקע של המבנה יתוכנן באופן שאינו פוגע בערכי המבנה הראויים לשימור.

אזור C:

- מיועד לבניין מעורב שימושים, הכוללים משרדים, מסחר ושימושים ציבוריים.

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	507-0615963 תא/מק/3720 - מרחב לאונרדו
8 - 0030-222ב'	תיקון טכני בהחלטת הועדה

- הבינוי יכלול בניין בגובה של עד 25 קומות.

אזור D:

- D הינו המרחב הפתוח שבין הבניינים שיוקמו באזורים A, B, C ומיועד לפיתוח ככיכר, גינה, מעבר פתוח לציבור בזיקת הנאה למעבר, ושהייה להולכי רגל כל שעות היממה וכל ימות השנה
- שטח המרחב הפתוח יכלול את המרווח שבין תחומי הבנייה, המסומן עם זיקת הנאה למעבר ושהייה רגלי וכן תוספת שטחים בלתי מבונים מתוך תחומי הבנייה.
- במרחב הפתוח, יותרו שטחי גינון ונטיעות, פינות ישיבה, רחבות ושטחים מרוצפים, שבילים, מתקני הצללה, מתקנים לחניית אופנים, ריהוט רחוב, תאורה, תשתיות וכיו"ב.
- יותר מעבר רכב לצורך תפעול ובטיחות.

שימור

- הדופן המערבית של רחוב לאונרדו בין רחוב שאול המלך לרחוב הארבעה הינו רצף של מבנים ציבוריים ומבני משרדים בעלי מאפיינים אדריכליים מובהקים המייצגים את האדריכלות של שנות השישים והשבעים של המאה הקודמת בתל אביב.
- נקבע כי הבניין ברחוב קפלן פינת לאונרדו, ייועד לשימור.

החלטת וועדת שימור:

- הוועדה מאשרת להתקדם לוועדה המקומית
- יש להכין תיק תיעוד כתנאי להריסת מבנה בית מפעל הפיס
- בית המלבן יתווסף לרשימת השימור העירונית

הקצאות לצרכי הציבור

התכנית כוללת הקמת שטח בנוי לשימושים ציבוריים בהיקף שלא יפחת מ 6,200 מ"ר סה"כ (ברוטו) שטחים על קרקעיים שייבנו כחלק מהמבנים המוצעים בתכנית על פי חלוקה המוצעת בהמשך או חלוקה שונה כפי שיקבע בתכנית העיצוב. ובנוסף 1200 מ"ר שטחים תת קרקעיים שיוקצו למטרות אכסון, תפעול ולוגיסטיקה עירונית ותפעול שטחי ציבור עירוניים.

שטחי בניה מוצעים

זכויות הבניה חושבו לפי רח"ק מירבי לכל התכנית בשיעור של 12.8

הערות:

- תותר העברת שטחי בניה בין אזורי המשנה A,B,C וכן שינוי בתמהיל השימושים במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי בתנאים הבאים:
- סך שטח הבניה בתכנית לא יעלו על המפורט בטבלה.
- סך שטחי הבניה למגורים לא יעלו על 25% משטחי הבניה מעל הכניסה הקובעת.
- סך שטחי הבניה למסחר, למלונאות ולמבני ציבור לא יפחתו מהמפורט בטבלה.
- השטח המיועד לבניה באזור משנה B הינו שטח המבנה הקיים.

הערות	מחנה C בית השלטון המקומי	מחנה B מלבן	מחנה A בני ברית	שטח בנוי על קרקעי	תמהיל באחוזים (מעוגל)	
מבא"ת ספטמבר 2007 מעוגל	6558					שטח מורש מאוחר
	12.8					רח.ק מירבי
	19,400	4,200	60,300	83,900		שטחי בניה
	הסכמה	שימור				

מס' החלטה 23/11/2022 8 - 0030-22					התוכן 507-0615963 תא/מק/3720 - מרחב ליאונרדו תיקון טכני בהחלטת הועדה	
שטח מסחר	1%	800	400	200	מינימום	200
ציבורי	7%	6,200		4000	מינימום	2,200
מלונאות	5%	4,000	4000		מינימום	
מגורים	25%	21,000	21,000		מקסימום. 50% מהרירות להשכרה.	
משרדים	62%	51,900	34,900	17,000	יתרת השטח	

שימוש	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		הוראה מגבילה
		גודל מגרש מוחלט	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	סה"כ שטחי בניה
<סך הכל>	A		45,225	15,075			60,300
מגורים	A		15,750				מקסימום
משרדים	A		26,175				
מסחר	A		300				מינימום
מלונאות	A		3,000				מינימום
<סך הכל>	B		3,400	800			4,200
מסחר	B		160				מינימום
מבנים ומוסדות ציבור	B		3,240				מינימום
<סך הכל>	C		14,550	4,850			19,400
משרדים	C		12,750				
מבנים ומוסדות ציבור	C		1,650				מינימום
מסחר	C		150				מינימום
<סך הכל>	סך הכל	6,557	63,175	20,725	2,000	39,950	125,850

עיצוב אדריכלי

- תנאי להגשת בקשה להיתר בניה מתוקף הוראות תכנית זו יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי לכל תחום התכנית .
- הנחיות פיתוח למרחב הציבורי
- הנחיות לעיצוב המגדלים
- תכנית העיצוב האדריכלי תכלול הוראות לכלל שטח התכנית בנושאים הבאים :
- הוראות שיאפשרו בתי גידול לנטיעות כפי שיקבע בתכנית עיצוב אדריכלי.
- הוראות בדבר מספר מקומות חניה, מיקום כניסות לחניה נגישות ותפעול
- מיקום סופי של המבנים החדשים בתכנית ותכסיתם.

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	507-0615963 תא/מק/3720 - מרחב ליאונרדו
8 - 0030-222ב'	תיקון טכני בהחלטת הועדה

- עקרונות לעיצוב חזיתות, חומרי גמר, פרטי גמר וכיו"ב.
- עקרונות לפיתוח השטחים הפתוחים וסביבת הולכי הרגל וקביעת מפלסים
- הוראות בענייני סביבה בכפוף להנחיות היחידה לאיכות הסביבה של עיריית תל-אביב-יפו
- הוראות בדבר ניקוז וחלחול מי גשם.
- קביעת פתרונות לאצירה ופינוי אשפה למבנים.
- קביעת מיקום רחבות כיבוי אש.
- קביעת אמצעים להתייעלות אנרגטית של המערכות האלקטרומכניות בתחום התכנית
- תכנית נטיות
- עדכון סקר העצים
- אישור תיק התייעוד למבנה B על ידי מחלקת שימור בעיריית תל אביב.

תנאים למתן התרי בנייה

- הכללת הנחיות בנושאים של בנייה בת קיימא, לרבות: שימור אנרגיה (באמצעות מרכבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכדו'), מחזור פסולת, שימור וחסכון מים, משאבי מים וקרקע, חומרי בנייה וכיוצא בזה ע"פ הנחיות מהנדס העיר.
- עמידה בתקינה לבנייה ירוקה – על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת Platinum, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
- הכנת ואישור תיק תיעוד לבניין מפעל הפיס
- הבטחת השימור במבנה לשימור
- אישור תכנית עיצוב לכל תחום התכנית

חניה

- יותקן חניון תת קרקעי אשר ישמש לחניית אופניים, רכב דו גלגלי ורכב פרטי וככל שיידרש לתפעול.
- כניסת רכב לתת הקרקע תהייה כמפורט במסמכי תכנית זו. יותר שינוי למיקום כניסת רכב לתת הקרקע במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי לשיקול דעת הוועדה המקומית.
- רמפת הכניסה לתת הקרקע תהייה בתחום קווי הבניין ומעליה יהיה בינוי ככל שניתן.
- תקני החניה המפורטים מטה הינם מרביים ויהיו ניתנים לצמצום במסגרת הכנת תכנית העיצוב בהתאם למדיניות הועדה המקומית.
- לפחות 60% ממקומות החניה שאינם עבור מגורים, לא יוצמדו ולא יהיה עבורם סידורי מנויים וכיו"ב, ותתאפשר בהם חניה ציבורית.
- תותר המרת שטחי שירות לחניה לשטחים עיקריים עבור שימושי מסחר 1 ו- מסחר 2 בהליך של פרסום הקלה.

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	507-0615963 תא/מק/3720 - מרחב ליאונרדו
8 - 8 - 0030	תיקון טכני בהחלטת הועדה

חוות דעת תחבורתית לפי סעיף 3.8.1 ה. לתכנית המתאר תא/5000

1. הקדמה

מסמך זה מסכם את המרכיבים התחבורתיים במרחב ליאונרדו הכוללים התייחסות לתחבורה ציבורית, הולכי הרגל, אופניים וחניה בתחומי הפרויקט. מרחב ליאונרדו תחום ברחובות קפלן מצפון, דה וינצ'י ממזרח, הפטמן מדרום ולסקוב ממערב ועתיר בשימושים, הכוללים שימושי תעסוקה, מסחר ומגורים. בתחום הנ"ל קיימים בין השאר הבניינים הבאים: בני ברית – הסוכנות היהודית, בית הרופא ובית מפעל הפיס. על-פי סעיפים 3.8.1, 3.8.7 בתכנית המתאר, מובאים להלן ההיבטים התחבורתיים העיקריים, המעצבים את מאפייני המרחב.

2. מערך התחבורה הציבורית באזור מרחב ליאונרדו

מרחב ליאונרדו מוקף במערכות תחבורה ציבורית משמעותיות:

2.1 הקו הירוק – קו מתע"ן העובר ברחוב אבן גבירול, במרחק של כ- 200 מטרים מהמתחם.

2.2 הקו האדום – קו מתע"ן העובר בדרך בגין, במרחק של כ- 500 מטרים.

הקו האדום עתיד לפעול בנובמבר 2022

2.3 רכבת כבידה – תחנת רכבת השלום, הנמצאת במרחק של כ- 850 מטרים מהמתחם.

2.4 נתיבי תחבורה ציבורית – ברחובות קפלן, אבן גבירול ומנחם בגין קיימים נתיבים משני צידי הרחוב.

ניכר שמרחב ליאונרדו נמצא באחד מצמתי התחבורה המרכזיים במטרופולין, והוא עשוי להיות משורת על-ידי התחבורה הציבורית בצורה יוצאת דופן.

3. העדפת הולכי רגל במתחם ליאונרדו

המרחב נמצא בתחום "אזור עדיפות להולכי רגל" בתכנית המתאר. העדפה להולכי רגל מגיעה לידי ביטוי בתכנית בהיבטים הבאים:

3.1 רוחב מדרכות בהיקף המתחם

המדרכות, אשר כוללות בתוכן רצועות הליכה ורצועות עזר לנטיעות וגינון, המקיפות את מתחם התכנון, הינן רחבות ומאפשרות זרימה בתנועת הולכי הרגל. עפ"י המלצות התכנית, הרוחב המזערי למדרכות במתחם יהיה כ- 4.5 מטרים. יובהר, כי רוחב המדרכות המוצע כולל בתוכו את המדרכה הקיימת והמדרכה המתוכננת כזיקת מעבר להולכי רגל.

3.2 תנועת הולכי רגל בתוך המגרשים

החריגה מההנחיה לחוות הולכי רגל. מעורבות שריליח ורחבות בתחום המגרשים ובין הבניינים נכתב ע"י: אינג' נטלי חמלניצקי, משרד אופק הנדסה בע"מ
אוגוסט 2022
למפלסי הרחובות ובשיפועי נגישות
נפקודית.

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	507-0615963 תא/מק/3720 - מרחב ליאונרדו
8 - 20030-22ב'	תיקון טכני בהחלטת הועדה

3.3 חזיתות פעילות

מרבית חזיתות המבנים הינן חזיתות פעילות הכוללות מסחר ומבואות לשימושים השונים בפרויקט: תעסוקה, משרדים, מלונאות, מגורים ושימושים ציבוריים.

4. שבילי אופניים בקרבת מרחב ליאונרדו

בקרבת מרחב ליאונרדו קיימים תוואים רבים לצירי תנועה לאופניים. ברחובות קפלן וליאונרדו דה וינצ'י קיימים שבילי אופניים, ובלסקוב מתוכנן שביל בתכנית האסטרטגית לשבילי אופניים. בתכנית מוצעים כ-800 מקומות חנייה לאופניים בהתאם לביקוש. במפה המצורפת ניתן לראות את רשת צירי האופניים הכוללת שבילי קיימים ושבילים מתוכננים.

5. חניה במתחם ליאונרדו עפ"י דרישת סעיף 3.8.7 בתכנית המתאר

תקני החניה בתכנית יהיו מופחתים בהתאם למדיניות העירייה ובשל מיקום התכנית באזור מרכזי ומשורר. התקנים יהיו מרביים ויהיו ניתנים לצמצום במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי בהתאם למדיניות העירונית. תקן החניה למגורים יהיה לכל היותר 0.5:1 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם. דירות קטנות יהיו ללא חניה ולא יכללו בתקן. תקן החניה לתעסוקה ומשרדים יהיה לכל היותר 1:350 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם. תקן החניה למלונאות יהיה לכל היותר 1:8 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם. תקן החניה למסחר יהיה 0.0. תקן החנייה לשימושים ציבוריים יהיה בהתאם לשימוש שייקבע ולתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.



מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	507-0615963 תא/מק/3720 - מרחב ליאונרדו
8 - 0030-22ב'	תיקון טכני בהחלטת הועדה

התכנית נותנת מענים לצרכים התנועתיים בדגש על הולכי רגל ורוכבי אופניים ומשוררת ע"י תח"צ ובעתיד מתע"ן, ומשכך מבטאת את המדיניות התחבורתית של העירייה.

הוראות מיוחדות

- התכנית כוללת 260 יח"ד מתוכן 50% יח"ד להשכרה.
- התכנית מאפשרת חריגה מהוראת תכנית המתאר לפי סעיף 62/א(א) לחוק בנקודות הבאות ומהנימוקים המפורטים :
 - הגדלת התכסית בשל קיומו של המבנה לשימור. (63% במקום 60%).
 - תוספת 5 קומות מעל 40 הקומות המותרות לצורך הרחבת השטחים הפתוחים לציבור ללא שינוי ברח"ק ובהתאם למגבלות הגובה של רת"א
 - הקמת מצללות לשימושים ציבוריים בהיקף של 300 מ"ר מעבר לרח"ק המותר.
 - היצמדות לקו הבניין הקיים ברחוב קפלן לפי המבנה לשימור ומבנים אחרים ברחוב.

חו"ד סביבתית

- במסגרת קידום התכנית הוטמעו בתקנון התכנית ההנחיות והדרישות לשלבים השונים של התכנית, בנושאים הבאים :
- איכות אויר : פתרונות אוורור ונידוף נדרשים, הנחיות למניעת מטרדים בזמן עבודות ההריסה והבנייה.
 - קרינה : שמירה על מרחקי הפרדה של חדרי טרפו, דרישה לסימולציית שטף מגנטי לחדרי טרפו וכל מקורות החשמל בתכנית.
 - אקוסטיקה : נדרש חיזוי רעש תחבורה בדגש על השימושים הרגישים (מבני ציבור, מגורים) בשל מפלסי רעש גבוהים בסביבת התכנית : רח' קפלן, רח' לסקוב על מנת לקבוע את השימושים המותרים (מבני"צ) ורמת ההנחתה/מיגון הנדרשים.
- הגשת חיזוי רעש ואישורו ע"י הרשות לאיכות הסביבה
הינו תנאי להפקדת התכנית.

חוות דעת היחידה לתכנון אסטרטגי :

- התוכנית ממוקמת באזור המע"ר המטרופוליני על שטח שיעודו הינו בעל אופי ציבורי. המלצתנו הינה לשמר את המימד הציבורי בשלושה אופנים :
1. קביעת מבנה ה"מלבן" הפונה לרחוב קפלן כמבנה ציבורי בשלמותו ושימור המבנה.
 2. חיזוק השלד הציבורי על ידי קביעת שטחים פתוחים בזיקה הנאה לציבור וחיבור רחובות שפרינצק וקפלן.
 3. קביעת דיור להשכרה בהיקף של 50% מסך יחידות הדיור בבעלות העירייה בהתאם למדיניות העירונית.

המלצות :

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	3720 - מרחב ליאונרדו
8 - 0030-222ב'	תיקון טכני בהחלטת הועדה

שטחי ציבור:

התוכנית תכלול שטחי ציבור מבונים על קרקעיים בהיקף של 6200 מ"ר ושטחים בתת הקרקע בהיקף של 1200 מ"ר.

מוצע שהתפלגות השטחים העל קרקעיים תתבצע כך:

השטחים העל קרקעיים ימוקמו ראשית בבניין המלבן והיתרה במבנים הנוספים עם מבואה משמעותית בקומת הקרקע ולאחר מכן בקומות עליונות ככל הניתן בקומות מלאות וברצף.

השטחים בתת הקרקע ישמשו עבור לוגיסטיקה עירונית, תפעול ואחסנה וכן תפעול ושטחי שירות לשטחי הציבור העיליים.

שטחים פתוחים:

התוכנית מקצה שטחים פתוחים פרטיים בזיקת הנאה לציבור. השטחים הפתוחים ייצרו מעבר חופשי ורציף שיהווה המשך לרחוב שפרינצק עד לפגישתו עם רחוב קפלן.

הפיתוח הנופי יאפשר מרחב פתוח ונגיש לשהייה ומעבר לרווחת הציבור בכל שעות היום ובכל ימות השבוע.

תועלות ציבוריות:

היקף התועלת הציבורית יקבע על ידי אגף הכנסות מבנייה.

מוצע כי התועלת תשמש לטובת שימור המבנה הציבורי ככל שתהיה יתרה התוספת תשמש עבור קביעת שטחי ציבור או לחילופין קביעת דיוור בהישג יד מעבר לדיוור להשכרה (כמפורט מטה).

דיוור להשכרה:

בקרקע בבעלות עירונית יקבע דיוור להשכרה בהיקף שיעמוד על 50% מסך יחידות הדיוור בבעלות עירונית.

הדיוור להשכרה:

• יהיה בבעלות וניהול אחודים

• תמהיל גודל יחיד יסקף את תמהיל גודל יחיד הכללי בתוכנית

• שטחן הממוצע של יחידות דיוור אלה לא יפחת מהשטח הממוצע ליחידות דיוור בתחום התוכנית.

• הדירות תהיינה זהות ליתר יחידות הדיוור מבחינת חומרי גמר, פתחים, עיצוב חזיתות מרפסות וכו' הן יתוכננו ויבנו כחלק משטחי המגורים בתוכנית.

• משך השכירות, גובה שכר הדירה ותנאי הזכאות יהיו בהתאם למדיניות עיריית תל אביב יפו, כפי שתיקבע מעת לעת בהחלטות מועצת העירייה.

תמהיל יחידות הדיוור (בכלל התוכנית):

גודל יחידות דיוור ממוצעת 65-70 מ"ר נטו.

תמהיל יחידות הדיוור יכלול דירות קטנות, בינוניות וגדולות וייקבע בתוכנית העיצוב בהתאם לחוות דעת היחידה לתכנון אסטרטגי וצורכי הסביבה.

מלונאות:

היקף שטחי המלונאות כ- 4,000 מ"ר יאפשרו הקמת מלון אחד שיבנה כחטיבה אחת ללא אפשרות לפיצול השימושים בתוך הקומות או בניין.

המלון יהיה בעל כניסה, מבואה ומערכות תשתית ותפעול נפרדות מיתר השימושים, בבעלות של גורם אחד, פתוח בכל השנה לשימוש הציבור הרחב, וינוהל ע"י חברת ניהול מלונאות מוכרת.

אופי המלון ומספר החדרים יתואמו עם היחידה לתכנון אסטרטגי במסגרת תוכנית העיצוב.

טבלת השוואה:

נתונים		מצב קיים (תבע 339)	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה על קרקעי	אחוזים	200%	ר.ח.ק ממוצע 12.8
	מ"ר	12,560 מ"ר	83,900 מ"ר
זכויות בניה לקומה	אחוזים		

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	507-0615963 תא/מק/3720 - מרחב ליאונרדו
8 - 8 - 20030	תיקון טכני בהחלטת הועדה

מ"ר		
קומות	4- קומות	5 + 40 בהקלה קומות
מטר		
תכסית		63%
מקומות חניה		340

דיווח אודות התייעצות עם הציבור :

התכנית נידונה בתת וועדה לשיתוף ציבור בתאריך 21.3.22
להלן ההחלטה :

מאחר והתכנית תואמת את הוראות תכנית המתאר ממליצים שלא לקיים הליך שיתוף ציבור.

זמן ביצוע :

שוטף

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

[illegible][illegible]

קביעת חוראות למתחמי תבנון נושאיים המפורטים בסעיף 5.3 בחוראות התוכנית לגבי:	סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית: תשריט יעודי קרקע: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לחסעת חמונים	לייר אין דרישה למדיניות
קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד חקרקע בכל מגרש.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לחסעת חמונים	ועד מבא"ית - עירוני משורב
קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בתחום למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	לפי תשריט אזורי הייעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לחסעת חמונים	+ +
קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ח-ז) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	1. 3.3.2 א. 1 שימושים נוספים עד 25%: מגורים, מסחר 2, תעסוקה 2	מוצע מגורים בחקרק של 25% משטחי הבניה.
קביעת שיטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 שיטחי בנייה בסיסיים וקביעת תוספת שיטחי בנייה עד לשטח הבניה המרבי.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לחסעת חמונים	+ תוספת מעל 60% על פי סעיף 42א(א)(3) לחוק נוכח מבנה לשימור קיים
קביעת שיטחי בנייה תעולים על הרח"ק המורבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שיטחי בנייה תעולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לחסעת חמונים	+ תוספת שטח ייעודי למגרסות בממוצע של 12 מ"ר ליחיד ועד 14 מ"ר.
קביעת שיטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר	+ תוספת שטח למצללות לשימושים ציבוריים 300 מ"ר
קביעת גובה הבניה ותוראות בדבר 'בניה בקווי תחנה לטובתה' ועליות מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	מספר קומות מירבי: 40 קומות עלייה מעל מספר הקומות בנספח העיצוב: בתחום לחמשת התרחישים המפורטים בסעיף 4.2.6	+ כל השימושים המותרים בעל חקרק יותרו גם בנות חקרק למעט מגורים ויחידות מלון. יותר בנוסף שימושי מסחר 2 ותעסוקה 2
	מספר קומות מירבי: 40 קומות עלייה מעל מספר הקומות בנספח העיצוב: בתחום לחמשת התרחישים המפורטים בסעיף 4.2.6	חתימת מציגת מבנה בן 25 קומות ומבנה בן 45 קומות בכולל תוספת של 5 קומות מעבר למותר על פי נספח העיצוב העירוני ובתחום לסעיף 42א(א)(9) לחוק. תחום חתכנית גובל בצידת המערבי באזור

החברות וקיימות דרך המפרדה בין האזורים והכניסה המגדלית תחיה מעל קומות מסד בגובה של עד 7 קומות אשר תואמות את גובה חבינוי בסביבה.	4.2.2 (ב) נספחים		
+	4.2.2 (ג) גובה קומות		
+	4.2.3 בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש	כלל שטח התוכנית	קביעת חוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2 חוראות כלליות (4.2.1) וחוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.
+	4.2.4 חנויות בדבר נטיעות ועצים		
התכנית תואמת חוויית יחידה אסטרטגית	4.1.1	למי תשריט אזורי יעוד: תעסוקה מטרופוליטית	הקצאת עצבי ציבור - סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בנייה...או הסרת שטחי בנייה מיועד שאינו למגורים למעט למגורים, רק אם נקבעו בח חוראות בדבר הקצאת ו/או פינוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.
לא רלוונטי		בכל שטח התוכנית, לפי חסומן בתשריט אזורי תיעוד, בנספח העיצוב העירוני ו/או בנספח התחבורה.	קביעת חוראות למרחב הציבורי - סעיפים 3.6.1 - 3.6.18 חוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי'.
+	3.8.1 אזור העדפת חולמי רגל נדרשת חוויית תחבורתית.		הוראות למרחב הציבורי - 3.8 כולל חוראות כלליות (3.8.1) וחוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) חפירות מפלטיות (3.8.3) קווי מתעין (3.8.4) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5) חניות ציבוריים (3.8.6) תקן חנייה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)
+	3.8.2 קווי בניין. 3.8.7 תקן חנייה		
+	4.3.1 חתכנית כוללת חוראות בעניין שימור מבנה לשימור.		שימור - סעיף 4.3 חוראות כלליות (4.3.1) אחר לשימור (4.3.3)
+	4.4.1 חתכנית חנייה תכנית בעלת חשפעות סביבתיות מתחייבת חוויית סביבתית, כולל חסלעות. מתחייבות חוראות בעניין בנייה ירוקה וחוראות מרחביות בחיבת סביבתי	בכל שטח התוכנית	איכות סביבה - סעיף 4.4 חדרות תכנית בעלת חשפעות סביבתיות (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) חנויות מרחביות (4.4.4) תסאים לחפידה (4.4.5) תסמאות לסטות מהוראות סעיף 4.4
+	4.6.4 מתחייבת חסמקח על שטח חילחול בחוקף של 15% מהתכנית. מתחייבת בחינה מוקדמת לתתאמה למערכת חיוב העירונית (4.6.5)	בכל שטח התוכנית	תשתיות - סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל חוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) חנויות כלליות לחכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מין (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חסמול (4.6.6)
+	קיימים נספחי מים ביוב וניקוז		

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	507-0615963 תא/מק/3720 - מרחב ליאונרדו
8 - 0030-222ב'	תיקון טכני בהחלטת הועדה

שימוש בתוכנית חמפורטת	
תוכנית בסיסיות וועדה מקומית החלה בשטח שהחל עליו תוכנית מועלנית לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדת מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו-(17) שבו.	
א62 (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.	
סעיף	מחוזות הסעיף
סעיף קטן (א1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל יועד
סעיף קטן (א4)	קביעה או שינוי בקו בניין חקבוע בתכנית
סעיף קטן (א5)	שינוי הוראות בדבר בנין או עיצוב אדריכליים
סעיף קטן (א9)	כל עניין שניתן לבקשו כחלקת לפי סעיף 147 (חלוקות)
סעיף קטן (א13)	קביעת יועד או שינוי יועד לאחר לשימור וקביעה או שינוי של הוראות ל שימור, לפי חמפורט בסעיף
סעיף קטן (א19)	קביעת הוראות לעניין חריסת מבנים, לענין זכות מעבר או זכות לחעבר... ולענין חקקת קרקע חדרשת לצורכי ציבור... כותאם למפורט בסעיף.

החלטת הוועדה			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את חמיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אודי כרמלי, אדרי	025332735		28.7.2022
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
חראלה אברחם און, עו"ד	2437976-9		27.7.2022

79 ברעם | 2017

חתימים
גבי אילנה סרלמי – ראש ענף (מחשוב מוכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

11/7312022

- חו"ד הצוות:** (מוגש ע"י צוות מרכז)
- ממליצים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
1. אישור מועצת העיר.
 2. תנאי להפקדה בפועל יהיה חתימה על כתב שיפוי וכתב התחייבות של מפעל הפיס.
 3. השלמת תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים ככל שיידרש.
 4. תיקונים טכניים בתיאום מה"ע או מי מטעמו.
 5. השלמת תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית לתכנון ובניה.
 6. השלמת כל התיאומים הנדרשים מול כל גורמי העירייה השונים
 7. הפרש בין סך עלות התועלת הציבורית לעלות העודפת לשימור תופקד בקרן הסכמי שימור מבני ציבור.
- החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86' לחוק**

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0025-22ב' מיום 31/08/2022 תיאור הדיון:
אדי אביטן: תוכנית עירונית בתחום המע"ר המטרופוליני סמוך למערכת הסעת המונים, תוכנית לתעסוקה מגורים שטחי ציבור וזיקות הנאה לציבור.
דורון צפריר: מציג את התוכנית במצגת

התוכן	מס' החלטה
507-0615963 תא/מק/3720 - מרחב ליאונרדו	23/11/2022
תיקון טכני בהחלטת הועדה	8 - 0030-22

אסף הראל: פרויקט לא מוצלח. מאשרים הרבה מעבר למה שדרוש. עכשיו רואים כמה בנין בני ברית חסר. היה צריך להיות מבנה יותר נמוך מרקמי שהרבה יותר מתקשר עם הבנין לשימור ועם בית העיתונאים וחלק מקפלן ואולי רחבה פתוחה. כל השטח הזה הוא חלק מהחיבור בין העיר לשרונה בשרונה אנחנו נתקרב לעיר של מגדלים ופה היה צריך להיות משהו ממנותן ובמקום זה מקבלים 40 קומות של הדופן. מגדל מפעל הפיס שובר את רצף לאונרדו ולהסתפק במגדל אחד בלי השטח של בני ברית. אמור להיות מבנה של 25 קומות ולא בנפח ותכנית של 40 קומות. הייתי שמח שלא נאשר אותו. הדירות להשכרה איזה השכרה יש כאן? כמה תקן חניה?

מיטל להבי: זהו אזור מאוד אסטרטגי ליד התחנה של הרכבת ולכן יש הצדקה לעוצמות בניה גבוהות. אולם מצד שני יש שם בייס ביכורי עיתים עם בעיות מורכבות של אוויריות ובהגעה בטוחה לבייס שהפכה להיות מורכבת עקב פרויקט הבניה באזור והסטת התנועה לרחובות הפנימיים. יש שם מצוקות של מוסדות חינוך. אני לא רואה בהתייחסות לתוספת מוסדות חינוך והקהילה שיש תוספת למוסדות ציבור באופן כללי. מה יהיה גורל הדיירים החדשים שיגיעו לגור פה ואיפה ינתן להם מענה וגם לדיירי קרן הקריה ועוד דיירים באלפי יח"ד. יש חוסר בהירות לגבי היקף דיור בר השגה מדובר במטריז' 13,230 אלף מטר של דיור בר השגה שממנו צריך להבין, ואם מדברים במטריז' על דיור בר השגה אז יש לדבר גם על משרדים ותעסוקה כי לא הכל בעיר הזו תעסוקה ומשרדים צריך גם מגורים. למעשה נותנים כאן רק 6200 מ"ר לציבורי ואם רוצים לתת מענה על המחסור אז הזכות של העיריה היא כמעט 22 אלף מטר שהיו יכולים לספק מענה לצרכי חינוך שאנחנו במחסור. איך מספקים מענה לצרכי חינוך במחסור? תקן החניה הוא מופחת יחד עם זאת האם יש חניון ציבורי לאופניים מאובטחת תת קרקעית? כמה מצפים שיגיעו לרכבת? אין לנו מטרה שיקת ההנאה תהפוך לחניון. מאיזה סוג יהיה הדיור בר השגה? לגבי התועלות הציבוריות בשביל 12.8 על קרקע עירונית הם פחות מהנדרש שסובל ממחסור. אין לי ספק שנראה שהשטח הציבורי שקיים הוא ברמת 0.03 לנפש וזה מה שנביא בתוכנית הרובעים. אני מצפה שקרקעות בבעלות העיריה יחפו על המחסור למה לא לחפות על המחסור למה להפוך פיסת נדלן לנדל"ן שמוסיף עומסים ולא לנדל"ן שפותר צרכים.

ציפי ברנד: האם דיור בר ההשגה הוא לצמיתות או למספר שנים? האזור הזה הוא בלי אווירית מבחינה תנועתית ותעבורתית לא ניתן לצלוח אותו. האזור הזה הוא ברמה של סכנת נפשות. כל שבילי האופניים שנוסעים במהירות והולכים שם אלפי ילדים לעירוני לגבעון זהו ניקוז של כל השכונות הצפוניות שלא ניתן לצליחה לא של קפלן ולא שאול המלך. איך מתייחסים לרמת האוויריות של האזור? עומס המדרכות? יש לצמצם את ההיקפים.

מלי פולישוק: כמעט בכל שעה ביום ובלילה ברח' קפלן אי אפשר לנסוע בו פקק תנועה נוראי. השאלה האם יש תוכנית איך מעמיסים עוד יותר? ד.א. הוויז לקח אותי דרך המנהרה הפתוחה עד לרח' הארבעה ויצאתי לכיוון נתיבי איילון האם אפשר להתחיל את המנהרה מהאזור הזה כי אפשר לנסוע בקפלן.

חגית נעלי: כל יח"ד שיקבעו לדיור מתוך 50% 113 יח"ד הם יחידות דיור בקרקע עירונית והם יקבלו להשכרה לצמיתות במחיר מופחת. מתוך יח"ד שמקבלת התוכנית שהם בבעלות עירונית 50% ע"פ הגדרת המדיניות תהינה יח"ד דב"י עירוניות דיור להשכרה בהתאם להחלטת מועצת העיר.

מיטל להבי: מה ההמלצה למועצת העיר

חגית נעלי: לצמיתות ארוכת טווח. מתוך כל הפרויקט אלי לוי: 50% מהדירות יהיו להשכרה. יש 63% לטובת העיריה מכלל זכויות הבניה הם שייכות לעיריה ו37% שייכים למפעל הפיס. מתוך הזכויות של התעסוקה מפעל הפיס מקבל בנין עצמאי של 17 אלף מטר. נוצר איזון חדש שאומר על 21% מכלל הזכויות שמוציאים את ה17 אלף מטר. מפעל הפיס מקבל בעירוב חלק מגורים חלק תעסוקה ואז העיריה מקבלת 70% מכלל הזכויות שנותרות פחות 17,000 מ"ר. וזה מתחלק באופן יחסי לשווי לאותו מועד של דירה לעומת המשרדים. החלטת מדיניות העיריה היתה ש50% יח"ד שהעיריה מקבלת בתב"ע או בהשכרה ילכו להשכרה ארוכת טווח. הבעיה שהאוי"ח וההסכם בינו למפעל הפיס על חלוקת היחידות תעשה למועד אישור התב"ע אחרת אנחנו עלולים להפסיד כי יכול להיות שנקבל יותר יח"ד דיור מאשר תעסוקה. כי יש מגרש אחד שלם שהוא רק התעסוקה. לכן אני לא יכול להגיד כמה יח"ד העיריה תקבל. היא תקבל יותר מחצי או חצי זאת היא המדיניות 50% מהדירות של העיריה.

מאיה נורי: ראיתי ששיעור יח"ד להשכרה יעמוד על 50% בכל העיר בקרקע עירונית שכירה ביעוד מגורים האם זה מתוך יחידות הדיור או מתוך כל הזכויות.

אלי לוי: מתוך יחידות שלה עיריה 50% ילכו להשכרה עמי אלמוג: מה שהעיריה תקבל 50%.

אירית לבהר גבאי: התכנית מלווה בנספח תנועה. תקני החניה מפורטים בדראפט, חצי חנייה ליחידת דיור, או תקן תקף, הנמוך מביניהם. תקן החניה לתעסוקה מקסימלי 1 ל 350 מ"ר ומלונאות 1 ל 8 חדרים מקסימלי, מסחר אפס ולשימושים הציבוריים בהתאם לשימושים שיקבעו. חניון ציבורי לא ראינו לנכון להקים אבל חשוב להדגיש שלמעט חניות המגורים עד 10% חניות הן לא מוצמדות והם יכולות לשמש חניון ציבורי פתוח. יש 700 מקומות חניה לאופניים שנמצאים במרתף והן מאובטחות, לא במרחב הציבורי. לגבי בטיחות והליכה ברגל רואים את שביל אופניים שקיימים לפי תוכנית אסטרטגית ברח' קפלן

התוכן 507-0615963 תא/מק/3720 - מרחב ליאונרדו תיקון טכני בהחלטת הועדה	מס' החלטה 23/11/2022 80030-222' - 8
---	--

ולאונרדו. יש כאן הרחבה משמעותית ואיפה שניתן של המרחב הציבורי לטובת הולכי הרגל, הרחבה של מדרכות ותוספת תשתיות.

מיטל להבי: כל נושא הלוגיסטיקה נא לתת פירוט.

דורון צפריר: כל האזור מבוסס על פי מדיניות הועדה מוטה הליכה לעודד הולכי רגל ואופניים. יש בשתי הקומות העליונות כ-700 מקומות חניה לאופנים ועוד כ-800 מקומות לדו גלגלי ואין עוד חניון כזה בכל המתחם. רכב מקסימום 300 חניות לכלי רכב מנועים שמתוכם 60% לא יוצמדו לבעלי משרדים ויהיו חניון ציבורי. 60% ממקומות החניה יהיו פול שלא יוצמד ויתפקד חניון ציבורי. בערך 200 מקומות חניה זה החניון הציבורי צריך לחשוב דרך הולכי רגל. כל המדרכות הם מחוץ לפרויקט. אנחנו מרחיבים את כל המדרכות מרחיבים בלפחות 3.5 מ'. סדר גודל של 7 מ' המדרכות לאחר שאנחנו נסוגים בקומת הקרקע. ההוראה בתוכנית שמקו הרחוב צריך לסגת לפחות 3.60 להולכי יש בכל הפרויקט חוץ מהמדרכות נוספים 3.60 מ' וזה חוץ מהמעברים הפנימיים המעבר המרכזי גודלו הוא בין 17 ל-20 מ' המשך לרח' שפרינצק. שבילים שמחברים ללאונרדו לפרויקט. הפרויקט הזה הוא רשת מחוורת מעברים עבור הולכי רגל שטחים פתוחים. הפרויקט נמצא סמוך למושב הגרמנית שיש שם עשרות דונם פתוחים. מה שחסר אלו חללים אינטימיים מקומיים וזה מה שעשינו יצרנו מרחבים והמחשנו רחובות וסמטאות קטנות ברוחב יותר אינטימי. לגבי הבניה הגבוהה – בין אבן גבירול ללאונרדו במרחב העירוני מתוכננים בנינים בסדרי גודל האלה ויש הרבה מגדלים באזור שמתוכננים. בנוגע להערות - לקחת נכס שלא מנצלים את כל הזכויות שלו באופן יעיל אסור לא לנצל את כל הזכויות במקום כזה. לוותר על זכויות בניה זה לא נכון כי זה של הציבור.

חגית נעלי: התוכנית כוללת שטחי ציבור מבונים על קרקעים בהיקף של 6000 מ"ר ושטחים בתת הקרקע מרתף של 1200 ע"פ כל הדרישות הפרוגרמטיות להקצאה שנגזר מפרויקט הן עבור המגורים והן עבור התעסוקה. אלה ההיקפים.

מיטל להבי: יש מצוקה חינוך באזור הזה. יש 4000 מ"ר במבנה אחד ואני לא רואה שהוא מיועד לחינוך. חגית נעלי: בכל המרחב יש איתורים פוטנציאליים לבית ספר על יסודיים שנחוצים ביניהם מקודם פרויקט לחסן ערפה שאמור לתת מענה למרחב הזה. חסן ערפה נותן ליחידות מגורים בפיתוח במע"ר. יש חלוקה ברורה למה אמור לקלוט חסן ערפה ולמה עם שכונות הדרום. הפרויקט הזה פחות מתאים לבי"ס יסודי. יש עוד חלופות בסביבה. לגבי על יסודי אנחנו בודקים חלופות נוספת את זה. אנחנו שבעי רצון מהיקף השטח הפרויקט מניב מבחינת שטחים ציבוריים.

ציפי ברנד: (מפה מוצגת במצגת) צומת קפלן לאונרדו, ילדים שיוצאים והולכים לאורך לאונרדו איפה הם אמורים ללכת בתוך החניון ואם ממשיכים לכיוון קפלן וצריכים לעמוד או למדרכה שחוצה את קפלן או במדרכה לאורך קפלן, הם עומדים בתוך שביל אופניים. ילדים בכתה ג' שצריכים להתנהל בין מעבר החציה לבין סיומו של שביל האופניים ולחצות את קפלן לתמרן עם מהירות הנסיעה. הציבור בסכנת דריסה בכל רגע נתון. מה שרואים זה לא פתרון לקטוע שביל אופנים לתוך מעבר חציה, זו התייחסות לא נכונה. איפה נמצאים התלמידים הקשישים במיוחד במרחבים שלא יודעים לתמרן במרחב כזה. צריך לעשות את הפתרונות כמו שצריך כדי לחצות את הכביש תוכנית התנועה הזו לא ראלית אם מרחיבים את המדרכה. כמה מסך הכולל של זכויות העירוניות אלו כמה מוקצים לדיוור בר השגה.

מיטל להבי: מצטרפת לדברי ציפי לגבי התנועה התחבורתית. לבוא עם תוכנית בלי לייצר רציפות של שבילי אופניים, המדרכות לא מספיקות לרחבות. לא קבלתי תשובה על נושא פריקה וטעינה מאיפה מפנים את הזבל 125 אלף בניה מאיפה מפנים זבל סחורות וכד'. איפה תהיה תחנת האוטובוס ומסיעים סחורות. בתקנון בסעיף 3 מתוכם 50 יח"ד להשגה במקום 50% טעות סופר. בטבלת הזכויות צריכה להיות הוראה ברורה לגבי דיוור בר השגה למה זה נעדר מטבלת הזכויות. מדוע כתוב 160 מ"ר עיקרי על מסחר ולא כתוב כמה יח"ד בר השגה כמה מ"ר. מדובר על אדמה עירונית שלפיה ניתנה הוראה ברורה ע"י ראש העיר שבאדמה עירונית השכירות היא לצמיתות. האם בפרויקט של 125 אלף מטר עשית מקום לתחנת אוטובוסים איפה היא? איך מגיעים עם אוטובוס לכאן? שום התייחסות לא מספקת כאן.

מלי פולישוק: לגבי התחבורה בנוסף למה שנאמר יש שם 700 מקומות חניה לאופניים תחשבו על זה כמה סכנה יש שם. 300 מכוניות נוספות. אין התייחסות שקפלן זו יציאה מרכזית לאיילון ויש עומס נוסף על עומס קיים אין תוכנית תחבורתית ראויה לתוכנית הזו. מה לגבי האפשרות להתחבר למנהרה הפתוחה שקיים ברח' הארבעה ומתחברת למנהרה ועוקף את כל העומס.

אסף הראל: חניות האופנועים צריך לשים אותם באיזשהו מקום. הבעיה כאן שאנחנו צמודים לרכבת הקלה צריך כאן תקן אפס. אני מקוה שבשלב הבא יהיה פחות חניה. לדעתי ברוחב המדרכות לסקוב הוא היחיד שצר ולאונרדו 6 מ' שבילי אופנים טובים השביל נפסק לפני הרמזור. התכנון התחבורתי הוא טוב. אורלי אראל: נושא השימור והמגרש הציבורי היינו בעמדה שמבנה המלבן צריך לשמר אותו כחלק הבינוי הציוני שיש לנו לאורך קפלן של מוסדות הציבור הציונים והקמת המדינה וחלק מזה הוא בית המלבן. זו היתה נקודת המוצא בתכנון שלנו. ההרס של בית בני ברית זו בכייה התנגדתי לזה. אבל התוצר התכנוני א. בנין לשימור שעובר לבעלות עירונית שימושים ציבוריים בהתאם להחלטה של העיריה לצרכים עירוניים. זה בנין גדול ובנוי היטב המדרכה תורחב עד קו אפס לבנין ויצאנו עם רווח עצום מבחינת הבינוי העירוני. בנוסף 50% מיח"ד העירוניות יהיו בהתאם להחלטת מועצת העיר איזה סוג דיוור יהיה בכמה הנחה ויבוא לאישור המועצה לפני הפקדת התוכנית ותוטמע בתוכנית. המגרש הזה נמצא בין אבן גבירול שהקו הירוק

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	507-0615963 תא/מק/3720 - מרחב ליאונרדו
8 - 0030-222	תיקון טכני בהחלטת הועדה

הוא בבניה ועד שהתוכנית הזו תבוצע הוא יעבוד ויופעל. יש תחנה על פינה של קפלן /אבן גבירול וגם תחנת הרכבת השלום 10 ד' הליכה. לומר שהאזור הזה לא משורת בתחבורה ציבורית וצריך להגיע ברכב הפרטי ממש לא נכון. תקן החניה הוא מקסימום שאפשר יהיה להפחית אותו ואת קומות החניה העיליות להפוך לשטח עיקרי לשימושים ככל שנחשוב לעשות לנכון. התוכנית עונה על כל הצרכים.

דורון צפירי : חלק מהנספח תנועה מראה את נקודות התחנות אוטובוס במרחק של 150 מ' הקו הירוק תחנה של הקו האדום במרחק 400 מ'. זה אזור מטופח להולכי רגל.

דורון ספיר : נושא מעברי חציה לאורך המדרכות

דורון צפירי : בכל מקום המדרכות הורחבו ואין פחות מ-6 מ' מדרכה חוץ מהמקום של הבנין לשימור. מעבר לזה הוספנו שביל הולכי רגל באמצע הפרויקט וזה פתרון לכל התלמידים. תוספת של 2.5 דונם להולכי רגל בין קפלן להפטמן.

אורלי אראל : נושא סימון מעברי חציה זהו לא נושא תבעי אלו הסדרי תנועה שצריכים לטפל בהם. ציפי ברנד : יכול להיות שצריך להרחיב מדרכות.

מיטל להבי : יש קולנדה ברוחב של 3 מ' וזה נועד למסחר בקומת הקרקע.

אורלי אראל : אבל זה בנוסף.

ציפי ברנד : שביל האופנים הוא לא אוירה להולכי רגל, אין מקום לחצות כביש.

דורון ספיר : את מסתכלת על מצב קיים.

אורלי אראל : אנחנו מרחיבים את המדרכות ומעבר לזה גם הקולונדה

דורון צפירי : כל המדרכות הורחבו הם היו חלק מהמדרכות שהופקעו לטובת הרחבת הרחוב. יש כאן פתרונות לוגיסטיים והחלטנו שזה יפתר במסגרת תוכנית עיצוב. אחד הפתרונות זה להוריד את כלי הרכב למרתף העליון. החלטנו שיהיה תכנון מדוקדק שבו שהמשאיות יורדות למרתף או מפנים את הצרכים במפלס הקרקע זה יוצג לוועדה.

מיטל להבי : מאיזה רח' אתה נכנס עם הנושא התפעולי והרמפות.

דורון צפירי : הרמפה מכיוון לאונרדו בדיוק מהמקום שיש כניסה לחניון ואם יהיה צורך לכניסה נוספת כנראה שזה יהיה מלסקוב.

מיטל להבי : אם ירשם שהכניסות מלאונרדו ולסקוב הפתרון סביר. אני מבקשת שאת החניון תנהל אחוזת חוף. חניון שלא תותר הצמדה ולא תותר מינוי תנהל על ידי גורם עירוני. בנוסף גיליתי שאין כניסה לרכב נכה.

הראלה אברהם אוזן : חניון ציבורי פירושו שמקומות החניה לא צמודים למשתמשים מסוימים. לא ניתן להכניס לתקנון הוראה מי יפעיל את החניון. מה שקרה בחניון של TLV הבעיה היתה לרכבי הנכים הוא גובה המכוניות שצריכות להיכנס זו סוגיה להוצאת היתר הבניה ולא לניהול זה מגיע אח"כ.

אין לנו סמכויות פיקוח לאחר שהם נפתח החניון.

אסף הראל : אמרת ש-320 מקומות חניה אם התקן החניה הוא חצי.

דורון צפירי : התקן מגורים הוא חצי אבל יש עשרות מטרים אחרים למשל משרדים 340 מקומות זה חניון קטנטן יש חניה לשטחי ציבור.

אדי אביטן : מוסיף סעיפים להחלטה.

מיטל להבי : שיופיע בלוח ההקצאה

הצבעה : מיטל להבי, דורון ספיר, חיים גורן מאיה נורי

נגד : אסף הראל

ציפי ברנד לא נוכחת.

בישיבתה מספר 0025-222' מיום 31/08/2022 (החלטה מספר 14) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. אישור מועצת העיר.
2. תנאי להפקדה בפועל יהיה חתימה על כתב שיפוי וכתב התחייבות של מפעל הפיס.
3. השלמת תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים ככל שיידרש.
4. תיקונים טכניים בתיאום מה"ע או מי מטעמו.
5. השלמת תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית לתכנון ובניה.
6. השלמת כל התיאומים הנדרשים מול כל גורמי העירייה השונים
7. הפרש בין סך עלות התועלת הציבורית לעלות העודפת לשימור תופקד בקרן הסכמי שימור מבני ציבור.
8. תיקון ואישור מסמכי התוכנית מול אגף נכסים.

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	507-0615963 תא/מק/3720 - מרחב ליאונרדו
8 - 20030-22ב'	תיקון טכני בהחלטת הועדה

9. הכנת תיק תיעוד לבית מפעל הפיס כתנאי להריסת המבנה
10. תיקון יח"ד להשכרה בהוראות התוכנית.

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

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, אסף הראל, חן אריאלי, ציפי ברנד, מיטל להבי, מאיה נורי

מטרת הדיון תיקון בהחלטה הועדה המקומית מיום 31.8.22 כך שתנאי למתן תוקף יהיה אישור מועצת העיר ללוחות ההקצאה בהסכמה

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים לתקן את החלטת הועדה המקומית מיום 31.8.22 כך שתנאי למתן תוקף יהיה אישור מועצת העיר ללוחות ההקצאה בהסכמה

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0027-22ב' מיום 26/10/2022 תיאור הדיון:

בישיבתה מספר 0027-22ב' מיום 26/10/2022 (החלטה מספר 14) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

ירד מסדר היום לצורך בדיקה חוזרת עם גורמים מקצועיים.

משתתפים: דורון ספיר

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0028-22ב' מיום 02/11/2022 תיאור הדיון:

בישיבתה מספר 0028-22ב' מיום 02/11/2022 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

ירד מסדר היום.

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	תא/תע"א/2642(9) - מעונות ברושים בניין 12
9 - 0030-22	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

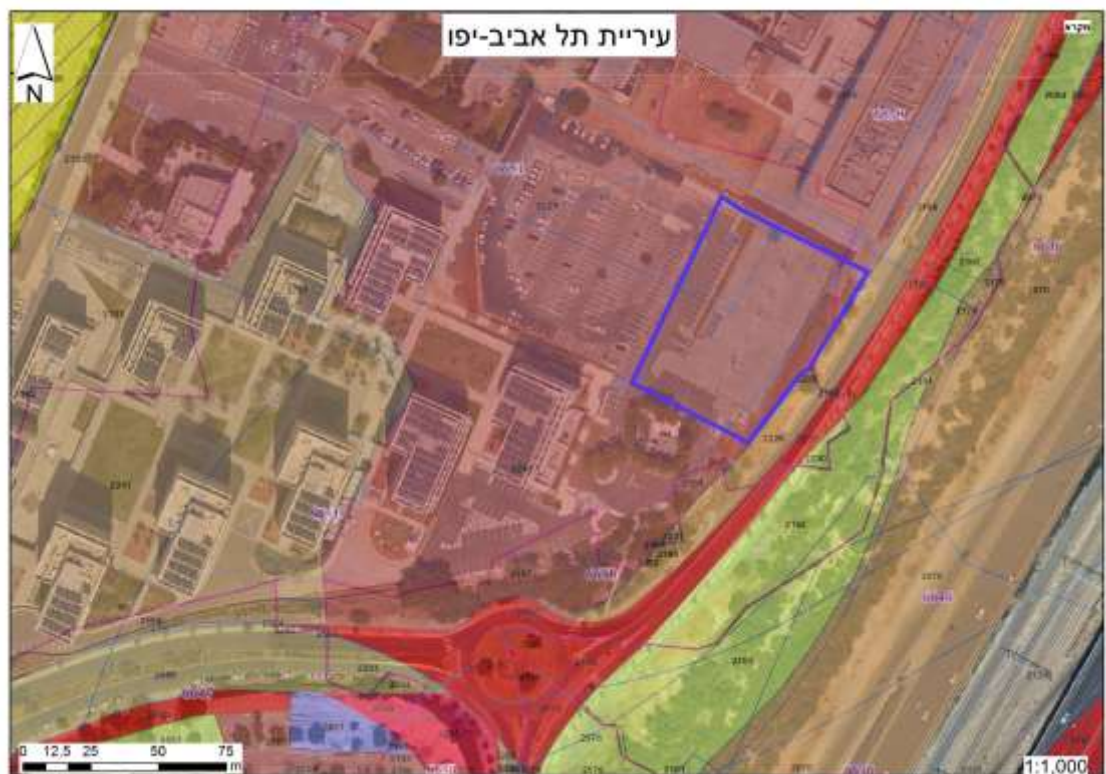
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הוועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

דיון לאישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח נופי למבנה ציבור בתחום העיר תל אביב-יפו

הסבר כללי:

בניין 12 במתחם מעונות הסטודנטים, ממשיך את מהלך הבינוי של קמפוס מעונות ברושים בחלקו הדרומי של קמפוס אוניברסיטת תל אביב. הבניין מוקם על גבי מבנה חניה קיים שהושלם לאחרונה עם הקמת מבנים 9,10,11 בקמפוס המעונות. הבניין בן 2 אגפים, המערבי בן 10 ק' והמזרחי בן 5 ק' מעל קומת קרקע משותפת (סה"כ 12 קומות כולל קומה טכנית, בכפוף לפרסום הקלה).

מיקום: אוניברסיטת תל אביב – קמפוס מעונות ברושים



כתובת: אוניברסיטת תל אביב 436, תל אביב - יפו

רחוב שבט יהודה (2061) 1

רחוב שבט יוסף (2056) 19

רחוב שבט לוי (2060) 17

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6651	רשום	חלק	112-115, 125, 127-, 133, 136, 137	107,108,110,111,116,117,119-122,124,126,134,135,138,139, 149-153,
6650	רשום	חלק	47	

שטח התכנית: 4.325 דונם

מתכננים:

אדריכל התכנית: לקנר אילן, לקנר אדריכלים
מתכנן פיתוח ונוף: אבי לוי, מאזא ארכיטקטורה

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	תא/תע"א/2642(9) - מעונות ברושים בניין 12
9 - 0030-22	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

יועץ בניה ירוקה: סיון גרופ ESD פיתוח סביבה וקיימות
יועץ תנועה: עמי גוטליב הנדסה, כבישים, תנועה וניקוז

יזם התכנית: אוניברסיטת תל אביב
בעלות: עיריית תל אביב-יפו

מצב השטח בפועל:
הגבול המזרחי של האוניברסיטה על דופן רחוב ג'ורג' וייז
בשטח קיים מבנה חניה תת קרקעי.

מדיניות קיימת ומצב סטטוטורי:

- תכנית תא/2642 – "אוניברסיטת תל אביב"
התכנית התקפה האחרונה המגדירה את המגרש ואת יעוד הקרקע כמבנים ומוסדות ציבור.
- תכנית 507-0271700 תא/מק/צ' – "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור"
מענה על צרכי הציבור, המשתנים לאורך ציר הזמן, תוך ניצול אופטימלי של הקרקע המוקצית להם, הכול מתוך ראייה כוללת של התפתחות העיר וחשיבה על הדורות הבאים.
- בהתאם למטרות והוראות תכנית תא/5000 – "תכנית המתאר של תל אביב-יפו"

מצב תכנוני מוצע:

מבנה מעונות סטודנטים מתוכנן מעל מבנה חניה קיים. בבניין 2 אגפים, אגף מערבי בן 10 ק' ואגף מזרחי בן 5 ק' מעל קומת קרקע משותפת (סה"כ 12 קומות כולל קומה טכנית, בכפוף לפרסום הקלה).
שימושים: בקומת הקרקע שימושים לרווחת הסטודנט, מועדון, חדר לימוד, מבואות, מגורי סטודנטים ושטחים טכניים. בקומות הטיפוסיות מגורי סטודנטים. רוב הדירות דירות סטודיו ליחיד, השאר דירות 2 ו 3 חדרים. תמהיל הדירות: 376 דירות סטודיו, 21 דירות סטודיו לזוג, 58 דירות 2 חדרים לזוג, 4 דירות 3 חדרים, סה"כ 459 דירות.
בחזית הבניין אזור פיתוח במפלס הקרקע הכולל שדרת עצים אזורי התכנסות ושיבה, ופטיו מגונן בין שני אגפי הבניין. דרכי הגישה לבניין המשכיות לפיתוח הקיים לשבילים והאזורים המגוננים של בנייני המעונות הקיימים הן בהיבט של הולכי הרגל והן בתנועת כלי הרכב. כולל קישור למעבר הולכי רגל הקיים המשרת את המגיעים מאזור תחנת הרכבת.

נתונים נפחיים:

מספר קומות: 11 קומות וקומה טכנית.
גובה: כ 38 מטר, יתכנו שינויים בגובה הסופי בשלב היתר הבניה

קווי בניין:
קו בניין קדמי מזרחי – לרחוב ג'. וויז מזרחי: 4 מטר
שאר קווי הבניין גובלים בתחום הקמפוס (קו בניין 0)

במסגרת היתר הבניה תתבקש הקלה לשימוש מעונות סטודנטים והקלה לתוספת קומה אחת בגובה המבנה

הדמיות המבנים

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	תא/תע"א/2642(9) - מעונות ברושים בניין 12
9 - 0030-22	דיון בעיצוב ארכיטקטוני



תכנית פיתוח השטח



הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	תא/תע"א/2642(9) - מעונות ברושים בניין 12
9 - 0030-22	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

1. העיצוב האדריכלי

1.1 אפיון המבנים בפרויקט

תיאור כללי – בבניין 2 אגפים, אגף מערבי בן 10 ק' ואגף מזרחי בן 5 ק' מעל קומת קרקע, האגף המזרחי ממשיך את אופי וגובה מבנה הקיים מצפון למבנה המוצע, על ידי הדגשת הקווים האופקיים, האגף בגובה 10 ק' מעל קומת קרקע פונה לפניו הקמפוס תואם את גבהי הבניינים האחרים הקיימים והמתוכננים ותואם את תכנית הבינוי הכוללת, תכנית האב, של האוניברסיטה.

א. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים - מפלס הכניסה הראשית תואם את גובה הדרך הסמוכה.

1.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

א. חומרים – בטון אדריכלי, טיח חוץ, בטון חשוף, זכוכית, חיפוי HPL ו/או אלומיניום

ב. מרפסות – המרפסות ישתלבו ויהוו חלק אינטגרלי והמשכי של הבניין, המרפסות מקורות, מעקה המרפסות יהיה מעקה פלדה.

ג. חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג:

- המערכות הטכניות יוסתרו על ידי קיר מסתור המשולב ברפפות אלומיניום/ או פלדה.
- על גגות המבנים תותקן מערכת לחימום המים לכל הדירות במתחם בעזרת מערכת קולטים תרמו-סולארית מרכזית.

1.3 קומת הקרקע – כניסות למבנה ולמגרש

הבניין מהווה חלק ממתחם המעונות הבנוי הקיים, הכניסה הראשית ממפלס הקרקע הקיים ממערב ומשתלב עם מערך שבילי הולכי הרגל הקיימים של קמפוס המעונות

- קומת הקרקע, מבואה המהווה את הכניסה הראשית בניין, ושימושים ציבוריים לרווחת הסטודנטים כגון מועדון, חדר מחשבים.
- תרשים מהלך הולכי הרגל והמעברים:



מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	תא/תע"א/2642(9) - מעונות ברושים בניין 12
9 - 0030-22	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

1.4 פתרונות אצירה ומיחזור אשפה:

במפלס קומת הקרקע ממוקמים חדר דחסנית, חדר מיחזור וחדרי אצירה זמנית לעגלות אשפה בכל אגף של המבנה.

1.5 תנועה וחניה:

מערך התנועה משתלב עם מערך התנועה והחניה הקיים, הכולל גישה לרכב שרות וחרום ולחניות הקיימות במתחם. מתוכנן ח.אופניים בקומת הקרקע ומק' חניה לאופניים באזור הבניין. תקן החניה תואם את נספח התנועה וחניה של תכנית 2642 הקובעת מתחמי חניה בתחומה. במתחם 5 על פי תכנית זו נדרשים 1,220 מק' חניה, מצב מוצע בפועל 1,230 מק' חניה. מתוכם יוקצו עבור מתחם המעונות כולל בניין 12 740 מק' חניה.

2. הנחיות הפיתוח הסביבתי

פיתוח השטח

א. עצים וצמחיה:

▪ **הוראות לשטילת צמחייה:** צמחיה מתוכננת כמוצג בתכנית העיצוב, בכל מקרה תהיה ככול הניתן באדמה חופשית ותכלול הכנת השקיה וניקוז.

▪ **הוראות לנטיעת עצים:** עצים חדשים יינתעו באדמה לא מהודקת תוך שמירה על רציפות בתי גידול ככול הניתן, כל בית גידול לא יקטן מ 24 מ"ק לעץ בעומק גנני מינימלי של 1.5 מ'. לביצוע בפרט רצפה צפה: חגורת בטון תומכת מסבך פלדה וחיפוי תואם פיתוח או בפרט ארגזי מבנה: ליצירת חללי קיבול לאדמה גננית בתת הקרקע.

ב. הצללות הפיתוח:

▪ מבנה המעונות מצל על רוב שטחי הפיתוח בזמנים שנדרשו לבדיקה. וכן בשטחי הפיתוח בחלק המערבי מתוכננים עצים רבים לצורך הצללה נוספת.

ג. ניהול השהיית והחדרת מי נגר:

▪ **מי נגר:** המגרשים יאפשרו חלחול טבעי בהיקף שלא ירד מ 20% ללא העמסה על התשתיות העירוניות. הפתרון ההידרולוגי בתכנית זו ניתן באמצעות קידוחי החדרה הממוקמים בשוחות ניקוז משהות והפניית מי נגר ממפלס הפיתוח לעבר רצועות גינון לחלחול והשהייה.

3. מתקני חשמל בתחום המגרש:

מתוכננים חדרי חשמל מתח גבוה ונמוך וחדרי שנאים פרטיים במפלס תת-הקרקע בשטח כולל של כ 120 מ"ר. כולל כל הנדרש לנושא מניעת קרינה לאזורי שהייה למתגוררים

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	תא/תע"א/2642(9) - מעונות ברושים בניין 12
9 - 0030-22ב'	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

4. מאפייני בניה ירוקה

תנאי להוצאת היתרי בנייה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה בת"י 5281 לבנייה בת קיימא והנחיות הוועדה המקומית בנושא זה לעת הוצאת היתר בנייה.

א. דו"ח הצללות והעמדת המבנים - הובהר כי העצים הבוגרים המתוכננים בפרויקט מהווים מקור הצללה ראוי כמות הצל באזור המעבר בין שני המבנים המתוכננים בפרויקט עומדת בקריטריון באופן מלא, כאשר אזור השצ"פ המערבי זוכה לאחוזי הצללה גבוהים.

ב. יעילות אנרגטית - המבנים בתחום התכנית יעמדו בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

ג. ניהול מי נגר - הפתרון ההידרולגי בתכנית זו ניתן באמצעות קידוחי החדרה הממוקמים בשוחות ניקוז משהות והפניית מי נגר ממפלס הפיתוח לעבר רצועות גינון לחלחול והשהייה.

ד. איזורור החדרים - מוצג בנספח לבנייה בת קיימא.

ה. ריצוף חוץ - אזורי הריצוף יבוצעו ככל הניתן בריצוף מחלחל כדוגמת אקרסטון בהיר

5. נגישות

תכנון הבינוי והפיתוח יתייחס לתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.

6. שילוט בתחום המגרש: כל שילוט בתחום מוסדות ציבור בעיר, עם בחזיתות המבנים או בכל מקום אחר בתחום המגרש הציבורי, יהיה בהתאם להנחיות השילוט העירוניות ובכפוף לאישור וועדת השילוט

7. גמישות:

שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו חזרה לוועדה המקומית.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

לאשר את תכנית העיצוב אדריכלי ופיתוח

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	תא/תעא/צ/347 - עטרות 16 מעונות סטודנטים
10030-222' - 10	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הוועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

דיון לאישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח נופי למבנה ציבור בתחום העיר תל אביב-יפו

הסבר כללי:

מגרש בייעוד למבנים ומוסדות ציבור, בבעלות פרטית, בסמוך לגן סעדיה שושני. מתוכנן מבנה בן 5 קומות, קומות מרתף וגג פעיל.

מיקום: שכונת רמת החייל תל אביב-יפו, רחוב הראל 3 פינת רחוב עטרות מס' 16



בצפון: גובל ברחוב עטרות מול מגרש 464, יעוד מגורים.

בדרום: גובל במגרש 452, יעוד מגורים.

במזרח: גובל ברחוב הראל, מול מגרש 450, יעוד מסחר (סופרמרקט).

במערב: גובל במגרש 462, יעוד מגורים.

גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות
6336	מוסדר		463

שטח התכנית: 0.726 דונם

עורך התוכנית:

אדריכל רבקה (איקה) זנזורי אדריכלית

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	תא/תעא/צ/347 - עטרת 16 מעונות סטודנטים
1022-0030 - 10	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

אדריכל משנה גבי נבון – נבון אדריכלים בע"מ
אדריכל נוף ופיתוח זוהר דבורי
יועץ בניה ירוקה סלע בניה ירוקה

יזם: ארביב נדל"ן בע"מ

בעלות: פרטית

מצב השטח בפועל: המגרש ריק ללא בינוי, ללא עצים.

מצב סטטוטורי: תכנית מס' תא/347, תא/מק/צ' תוכנית למבני ציבור, תנאי להגשת בקשה למתן היתר בניה יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי למגרש.

מצב תכנוני מוצע:

בקומת הקרקע - מעון יום הכולל 2 כיתות גן, מרחב מוגן קומתי, חדר אשפה וחדרי ספח.
4 קומות מעל הקרקע - מעונות סטודנטים, ומרחבים מוגנים קומתיים.
בקומת המרתף - חדר אופניים ועגלות, חדרי חוגים, חדרי טכניים, חדרי ספח, מחסנים.
בקומת מרתף תחתון - חדר שנאים.

נתונים נפחיים:

מספר קומות: 5 קומת בגובה של 17 מ', קומת גג בחלקה טכנית ובחלקה פעילה עם פיר מדרגות לעלייה לגג.

תכסית: כ- 63% מעל הקרקע, כ- 90% מתחת לקרקע, חריגה בתכסית מ 60% מחייבת הגשת בקש להקלה לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה.

קווי בנין:

קו בנין קדמי לרחוב הראל - 4.0 מ'
קו בנין קדמי לרחוב עטרת - 4.0 מ'
קו בנין צידי מערבי למגרש מגורים - 2.5 מ'
קו בנין צידי דרומי למגרש מגורים - 2.5 מ'

עיקרי הוראות התכנית:

הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי:

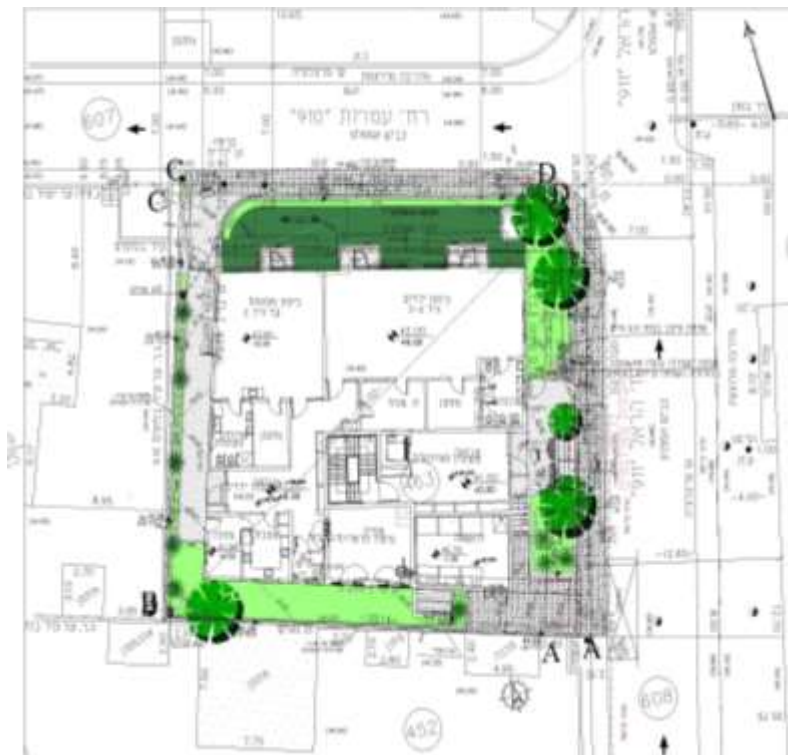
- שימוש למעונות סטודנטים עבור סה"כ 40 חדרי מעונות ו-60 מיטות. 2 כיתות עבור מעונות יום.
- הוראות בינוי ועיצוב הבניין. סידור השימושים בקומות. שטחים משותפים. שימושים טכניים.
- קומות - סה"כ 5 קומות. גובה מכסימלי 17 מ' מעל קומת הקרקע + קומת גג בחלקה פעילה ובחלקה עבור מערכות טכניות בגובה של עד 5 מ', מתוכם 3 מ' עבור מעקה גג בנוי בחלקו.
- הוראות בדבר פיתוח, נטיעות וגדרות, שיתוכנו בהתאם לתכנית צ'.

הקלות - הבקשה להיתר תכלול הקלה להגדלת תכסית מ-60% המותרים ל-63% עבור סידור מרפסות. **תכנית העיצוב לא כוללת אישור של ההקלה שתפורסם בשלב הבקשה להיתר בנייה.**

הדמיית המבנה



תוכנית פיתוח שטח



מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	תא/תעא/צ/347 - עטרות 16 מעונות סטודנטים
1022-0030 - 10	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

קומת הקרקע / קומת כניסה

1.1 איפיון המבנה

המבנה המוצע ממוקם בשכונת רמת החיל בפינת רחוב הראל ורחוב עטרות. הרחובות מאופיינים עפ"י רוב בבניה למגורים. בסמוך ממוקם שצ"פ גדול, גן סעדיה שושני.

התכנון מציע מבנה משולב בן 4 קומות מעל קומת קרקע ומרתף. בקומת הקרקע מעון יום הכולל 2 כיתות גן לגיל הרך וחדרי ספח ו-4 קומות מעל למעונות סטודנטים ומרחבים מוגנים קומתיים עם אפשרות לשימוש במחציתם כיח"ד.

1.2 בינוי

- א. חומרים – בהתאם להנחיות המרחביות, המבנה יחופה בטיח בגוון בהיר, ישולבו אלמנטים נקודתיים במרפסות ובהצללות.
- ב. מרפסות -ימוקמו ברצף אחת מעל השנייה. מעקות יבנו ממתכת.
- ג. בקומת הקרקע בהיקף מעון הילדים תותקן גדר מוסדית בפרטים סטנדרטיים.
- ד. חזית חמישית מרפסת גג- לדיירי המבנה תהיה גישה לגג המבנה במעלית ובמדרגות. הגג ירוצף וישמש בחלקו לשימוש הדיירים ובחלקו למתקנים טכניים. המתקנים הטכניים ימוקמו בצד הדרומי של המבנה ויוסתר ע"י מעקות בנויים מסביבתם. המעקות יבנו בחומר ובצורה התואמים לחומרי המבנה. אלמנטי הצללה יותרו מעל הגזוזטרה העליונה בהתאם להנחיות העירוניות.

1.3 קומת קרקע ומרתף

- א. כניסות למבנה בקומת הקרקע:
 - הכניסה הראשית ללובי מעונות הסטודנטים תהיה מרחוב הראל, בצד מזרח.
 - הכניסה הראשית למעון היום תהיה מרחוב עטרות, בצד צפון.
 - כניסה למרתף חניה תהיה מרחוב הראל, בצד מזרח דרך רמפה.
 - תותר כניסה מישנית ממפלס הרחוב למרתף.
- ב. מרתף:
 - מרתף החניה ישמש לשטחי שרות ולחדרי ספח לשימוש דיירי המעונות.
 - איוורור המרתף יבוצע ע"פי הוראות לעניין איוורור וינותב לפירים/פתחים יעודיים לגג המבנה ובכל מקרה לא יופנה אל החזיתות הראשיות.
 - לא יותרו מגורי סטודנטים במרתף.
- ג. שטחים משותפים בנויים: קומת הקרקע והמרתף במבנה תשרת את ציבור דיירי מעונות הסטודנטים. פונקציות המשותפות הן כדלקמן: לובי, מחסנים משותפים, חדר אשפה (מיחזור, קרטונים וכד'), חדר עגלות, חדר אופניים, חדר כביסה, חדרי תרבות ומחשבים. חדר האשפה ישולב כחלק אינטגרלי מהמבנה.

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	תא/תעא/צ/347 - עטרות 16 מעונות סטודנטים
1022-0030 - 10	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

1.4 אצירת אשפה: חדר אצירת אשפה- ימוקס במסגרת נפח הבניין. חדר אשפה ישמש את מעונות הילדים והסטודנטים. דלת חדר אצירת האשפה תשולב בחזית המבנה. פתיחת הדלת תהיה כך שלא תהיה הפרעה להולכי הרגל ותפתח אל פנים החדר.

1.5 תנועה וחניה

- א. תנועה- רחוב הראל הוא הרחוב הראשי בו קיימת תנועה דו-סיטרית. ברחוב קיימות חניות לדיירי המגורים ולמסחר הקיים ברחוב.
- ב. כיבוי אש- קביעת הוראות לעניין מיקום רחבת כיבוי אש וסימונה, ע"פ דרישות שרותי הכבאות.
- ג. רחבת כיבוי אש מוצעת באישור עקרוני בפנית רחוב הראל ורחוב עטרות.
- ד. תקן החניה המבוקש בתוכנית יהיה בהתאם לשימושים :
- תקן חנייה לגן ילדים -תקן אפס.
- תקן חניה למעונות סטודנטים – בהתאם לתקנות החניה הארציות החלות באזור ג'-20: 1: מיטות, במקרה זה 64 מיטות - 4 מ"ח.
- מבוקש אישורה של הועדה לפטור מחניה בתחום המגרש וזאת מהטעמים הבאים :
1. מגרש בשטח ברוטו 726 מ"ר.
2. רמפת ירידה וכן תמרוני הרכבים לכניסה ויציאה ל- 4 חניות אינה מוצדקת מבחינה תכנונית.
3. בקומת הקרקע ברחוב הראל ובסמוך למבנה קיימות חניות עירוניות הכוללות חניות נכים וכן חניה להעלאה והורדת ילדי הגן.
4. קיים מחסור בשטחי שרות משותפים וכן חדרי תרבות להעשרת דיירי מעונות הסטודנטים.
5. בקרבת המבנה ברחוב מרכוס קיים שרות תחבורה ציבורית , המבנה במרחק כ- 400 מ' מתחנת רק"ל וכן שבילי אופנים.

2. הנחיות הפיתוח הסביבתי

פיתוח שטח

- א. עצים וצימחיה :
- סקר עצים : לא נדרש, במגרש אין עצים.
- ב. הוראות לנטיעת עצים : ינטעו עצים לפי מפתח של עץ אחד לכל 50 מ"ר שטח פתוח. העצים ינטעו במצע של אדמה גננית, בבית גידול בעומק של 1.5 מ' ובנפח של כ- 24 מ"ק לעץ בוגר.
- העצים יהיו בגודל ובכמות לפי הנחיות שפ"ע תוך שמירה על רצף בתי גידול בתת הקרקע. העצים יתנו מענה להצללה.
- ג. הצללות : יתאפשר שילוב הצללות במפרשי צל ע"פ דרישות משרד החינוך להצללת חצרות המשחק.
- ד. מי נגר : מוצעים כ-15% שטחי חילחול . מי נגר יורחקו מהמבנה ויופנו אל איזורים מגוננים ו/או

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	תא/תעא/צ/347 - עטרות 16 מעונות סטודנטים
1022-0030 - 10	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

שוחת סינון ושוחת השהייה ובכפוף לאישור היחידה לבניה בת קיימא ואנרגיה מתחדשת בעיריית תל אביב יפו.

3. מתקני חשמל ומתקנים טכניים בתחום המגרש

- א. תחנת שנאים - ממוקמת במרתף תחתון מתחת לקומת הכניסה. יוצע לחח"י פתרון לביטול התחנה. ע"פ תב"ע צ' האוסרת תחנות במבנה המעונות.
- ב. מתקנים טכניים והנדסיים – מתקנים טכניים כגון מאגרי מים וחדרי חשמל ממוקמים במקומות מוסתרים ומוצנעים.
- ג. תשתיות- קווי ביוב, מים וכל קו קרקעי יעברו באופן שלא יפגע בקיים. גמל מים ממוקם בתוך המגרש, בכניסה למעון הילדים ע"פ דרישות שרותי הכבאות והל"ת.

4. שילוט בתחום המגרש

השילוט במבנה יותקן ע"פ התקנות והנחיות השילוט העירוניות.

5. מאפייני בניה ירוקה

- א. מצורף נספח לבניה ירוקה הכולל דו"ח תרמי, דו"ח הצללות, דו"ח איוורור דירות ודוח הידרולוגי
- ב. הפתרון ההידרולוגי יהיה לפי הנספח ההידרולוגי המפורט המצ"ב.
 1. נגר המופנה אל שוחת סינון בנפח 0.5 מ"ק ושוחת השהיה בנפח 1.5 מ"ק בתחתית השוחה קידוח החדרה בקוטר 80 ס"מ ובעומק 13 מ', ע"פ מפרט הידרולוג.
 2. גג מעכב עילי -גג כחול
 3. גינון מעל מרתף ע"פ מפרט הידרולוג
 4. גלישת עודפים מהשוחה לניקוז עירוני
- ג. נטיעות במפלס הקרקע: -יש לתכנן עומק של 150 ס"מ בכל המקומות בהם יתקיימו נטיעות.
- ד. דירוג אנרגטי: יש לתכנן את המבנה לדירוג אנרגטי A לפי תי 5282 למגורים. ובאופן שאף יחידת דיור במבנה לא תפחת מדירוג C.

6. נגישות

תכנון הבינוי והפיתוח מתייחס לתקנות הנגישות התקפות ונותן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלות.

7. גמישות

- א. תכנית העיצוב כפופה להנחיות המרחביות הכלל עירוניות. במידה וישנה סתירה בין הנחיות מרחביות לתכנית זו יגברו הוראות תכנית זו.
- ב. שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי ו/או בנפח ובעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחויבו חזרה לוועדה מקומית.

8. תנאים להגשת היתר בניה

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	תא/תעא/צ/347 - עטרות 16 מעונות סטודנטים
1022-0030 - 10	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

- א. בהתאם להוראות תכנית צ', שימוש למעונות סטודנטים דורש פרסום מכוח סעיף 149 לחוק התו"ב.
- ב. הצגת התחייבות לרישום הערת אזהרה לפי תקנה 27 על כך שמבנה מעונות הסטודנטים יהיה בבעלות אחודה וישמש אך ורק למגורי סטודנטים ולא תותר מכירה של יחידות נפרדות. כמו כן, השכרת יחידות נפרדות תותר לתקופה שאינה עולה על שנת לימודים אקדמית בתנאי הצגת תעודת סטודנט בתוקף (שנת לימודים אקדמית מה-1.10 ועד ה-30.9. הזכאות למגורים ברצף תיקבע ע"פ שנות תקן התואר של הסטודנט ועד 3 שנים).
- ג. הבטחה כי מעונות הסטודנטים ישמשו אך ורק לשמה הוקמו באמצעות מנגנון ותקנון סטודנטים אשר יהיו מקובלים על מה"ע ובהתאם לכתב ההתחייבות שנחתם עם בעלי הקרקע והעיריה לעינן תפקוד הבניין למעונות סטודנטים בלבד במחיר מופקח. המנגנון ייקבע בעלות אחודה על שימוש המעונות וייתייחס לסוגיות כגון-ניהול חברת אחזקה אשר תוודא כי הסטודנטים המתגוררים ביחידות עונים על הגדרת סטודנט בחוק זכויות הסטודנט תשס"ז 2007 (ככל שיעודכן מעת לעת) ותחזיק ברשימה עדכנית של הסטודנטים המתגוררים במעונות ומועדי השכירות של היחידות. ניהול המעונות ע"י חברת אחזקה הינו תנאי יסודי ומהותי לשימוש במבנה וביחידות המעונות. קביעת שטחים משותפים לרווחת הסטודנטים (חדרי לימוד ומפגש, חדר כביסה, חדר אב בית, מתקני חניית אופנים וכד') וכן ניהול ותחזוקת המבנה לאורך שנים.
- כתנאי לאכלוס על המנגנון המפורט להיות מוקם בפועל.
- ד. תנאי בהיתר: לא יותרו מגורים במרתף.
- ה. אישור מעבדה מוסמכת (שלב א) לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבניה ירוקה ברמת 3 כוכבים לפחות ודרוג אנרגטי ברמה B לפחות באופן שדירוג כל יח"ד בפרויקט לא יפחת מדירוג C ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בניה ירוקה.
- ו. תכנית חתומה ע"י יועץ חשמל הכוללת יישום מסקנות סקר האנרגיה, לרבות בתחומים הבאים:
- הצגת אמצעים להתייעלות אנרגטית של כל המערכות האלקטרומכניות של המתחם.
- הספק ופרישה של מערכת חימום מים סולרית על גג המבנה החשוף לשמש, מרכז אנרגיה הכולל הפקת חום וקור מרכזית מחשמל ו/או גז טיבעי. יתכנו עמדות טעינה לרכב חשמלית ועוד.

תנאים לאכלוס

- א. אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבניה ירוקה ברמת 3 כוכבים לפחות ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לבניין ו- C לפחות ליח"ד.
- ב. הצגת הוכחה למיחזור או לשימוש חוזר של לפחות 80% מפסולת הבניין מאתר מורשה מטעם המשרד להגנת הסביבה, על בסיס תעודות שקילה ובהתאמה לחישוב צפי עודפי עפר שבוצע ע"י קונסטרוקטור/מהנדס ביסוס. ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין יעשו בהתאם לנספח הקיימות.

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	תא/תעא/צ/347 - עטרות 16 מעונות סטודנטים
1030-0022ב' - 10	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

- ג. רישום בפועל של הערת אזהרה לפי תקנה 27 על כך שמבנה מעונות הסטודנטים יהיה בבעלות אחודה וישמש אך ורק למגורי סטודנטים ולא תותר מכירה של יחידות נפרדות. כמו כן, השכרת יחידות נפרדות תותר לתקופה שאינה עולה על שנת לימודים אקדמית בתנאי הצגת תעודת סטודנט בתוקף (שנת לימודים אקדמית מה-1.10 ועד ה-30.9. הזכאות למגורים ברצף תיקבע ע"פ שנות תקן התואר של הסטודנט ועד 3 שנים).
- רישום בפועל של השטחים המשותפים במסגרת תקנה 27.
- חו"ד הצוות:** (מוגש ע"י מחלקת תכנון צפון ואדריכל העיר)
- ממליצים לאשר את תכנית העיצוב בתנאים הבאים:
1. לא יותרו מגורים במרתף.
 2. רישום שטחים משותפים במסגרת רישום תקנה 27.
 3. תכנית העיצוב אינה כוללת אישור הקלה שתפורסם ותיבחן בשלב הבקשה להיתר בנייה: הקלה להגדלת תכסית מ- 60% ל- 63% עבור מימוש מרפסות בולטות.

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	תא/תעא/צ/אף(2) - מעונות יום ראש פינה
0030-22' - 11	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הוועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו
 דיון לאישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח נופי למבנה ציבור בתחום העיר תל אביב-יפו

הסבר כללי:
 הריסת מבנה גן ילדים בן קומה אחת והקמת מבנה חדש בן 4 קומות ובו 8 מעונות יום ורסטיליים.

מיקום: רחוב ראש פינה שכונת נווה שאנן



כתובת: ראש פינה 12-14

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן
9032		כן	2,3

שטח התכנית: מגרש המורכב משתי חלקות בשטח כולל של כ-857 מ"ר.

מתכננים:

אדריכל התכנית: עמית נמליך אדריכלים
 מתכנן פיתוח ונוף: יעל בר מאור אדריכלות נוף
 יועץ בניה ירוקה: ויטל הררי מתכננים ויועצים
 יועץ תנועה: אס-אס הנדסה תכנון תנועה ותחבורה

יזם התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

בעלות: עיריית תל אביב-יפו

מצב השטח בפועל:

מבנה חד קומתי בשטח של כ-360 מ"ר כולל חצר חיצונית.

מדיניות קיימת ומצב סטטוטורי:

- תכנית תא/תעא/צ/אף(2)

- תכנית 507-0271700 תא/מק/צ' – "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור" מענה על צרכי הציבור, המשתנים לאורך ציר הזמן, תוך ניצול אופטימלי של הקרקע המוקצית להם, הכול מתוך ראייה כוללת של התפתחות העיר וחשיבה על הדורות הבאים.

מצב תכנוני מוצע:

בניין פינתי עם בינוי מלווה רחוב בדופן רחוב ראש פינה ורחוב יסוד המעלה. חזיתות המבנה הפונות לרחובות מהוות ברובן את חזית המרפסות המפולשות לצורך שימוש הגן. בהתאם, אלו חזיתות פתוחות ומאווררות, המאפשרות עיצוב חזית חופשי באמצעות אלמנטים קלים: מעקות ורפפות. בניין בן 4 קומות ובו 8 מעונות יום ורסטיליים.

נתונים נפחיים:

מספר קומות: 4/5 קומות
גובה: כ-17.2 מטר ב 4 קומות ו 21.30 ב 5 קומות
תכסית: כ-622 מטר

קווי בניין:

קו בניין קדמי צפוני לכיוון דרך: 0 מטר
קו בניין קדמי מערבי לכיוון דרך: 0 מטר
קו בניין אחורי דרומי לכיוון מגרש מגורים: 2.50 מטר
קו בניין אחורי מזרחי לכיוון מגרש מגורים: 2.50 מטר

טבלת השוואה:

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע	מותר - תכנית צ'
סה"כ זכויות בניה	60%	268%	270%
מ"ר	360	2,294	2314
קומות	1	4	כ- 5 (לפי הגבלת גובה במגרש קטן מ 1.5 דונם)
מטר	3.3	17.2	17
תכסית במ"ר	360	622	514
תכסית באחוזים	42%	73%	60%

הדמיית המבנה



העמדת המבנה



הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

8. העיצוב האדריכלי

1.1 אפיון המבנים בפרויקט

גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים –

מפלס הקומה הקובעת הוא $0.00 = +20.90$. מבנה בן 4 קומות כשמפלס הקומה המאוכלסת האחרונה הוא 12.87. מפלס גג עליון הוא 17.32 מטר.

1.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

ד. **חומרים** – מבנה בגמר טיח בהיר משולב מעקות ורפפות.

ה. **מרפסות** – מרפסות המבנה מפולשות ומוצלות במלואן ע"י תקרת המרפסת מעל/גג טכני. בהיקף המרפסות יותקן מעקה בטיחות בגובה 150 ס"מ, ע"פ תקנות בטיחות ודרישות העירייה.

ו. **חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג:**

- מתקנים טכניים על הגגות יוסתרו ע"י מעקה גג בנוי כחלק אינטגרלי מחזית המבנה ובכל מקרה לא יבלטו מעבר למעקה הגג.
- גג מועיל – גג מגוון ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") בשטח של כ-230 מ"ר המהווים כ-80% משטח הגג. המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.

1.3 קומת הקרקע – כניסות למבנה ולמגרש:

הכניסה למבנה מתוכננת מרחוב יסוד המעלה. המבנה מוגבה מאזור הכניסה משיקולי ניקוז החצרות בכ-60 ס"מ, הפרש המפלסים יגושר ע"י מדרגות ורמפה בשטח המגרש. כניסה לחצר התפעולית עם גישה חיצונית לחדר האשפה ולמטבח מוצעת מרחוב יסוד המעלה, בצמוד לקו המגרש עם בניין שכן.

שימושים בקומת הקרקע: שתי כיתות מעון, חצר בקומת עמודים, ושטחי שירות ותפעול: מטבח, מחסן, חדר מנהל/חדר כביסה

1.4 אצירת אשפה:

חדר אצירת אשפה מוצע בחזית דרומית כחלק מנפח המבנה, גישה דרך חצר תפעולית חיצונית עם שער וקודן.

1.5 תנועה וחנייה:

גישה לרכבי שירות לכיוון חצר תפעולית/כניסה ראשית נגישה למבנה דרך אבן שפה מונמכת ברחוב יסוד המעלה תאפשר גישה. קיימת גישה כבאית בכבישים הסובבים את המבנה. המדרכה מול חזית הכניסה תורחב. פריקה וטעינה לטובת מטבח מבשל- על בסיס פריקה וטעינה קיימת ברחוב. העלאה והורדה ברחוב יסוד המעלה. תקן החנייה יהיה תקן 0.

9. הנחיות הפיתוח הסביבתי

א. עצים וצמחיה:

- **סקר עצים:** סקר עצים הוכן כחלק ממסמכי הרקע לתכנית במסגרת המגרש ינטעו 7 עצים בוגרים חדשים. נבחנת תוספת עצים ברצועת נטיעות במדרכה ברחוב יסוד המעלה.
- **הוראות לנטיעת עצים:** כמות העצים שינטעו במגרש על פי תכנית הפיתוח.
- **בתי הגידול של העצים** יתוכננו בהתאם ל"מסמך הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב", אוגוסט 2018 או עדכון שלו.

- יינטעו מגוון עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה. יעשה שימוש מושכל בעצים נשירים וירוקי עד לשיפור מיקרו-אקלים. מיני העצים יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו, ובהתאם למדיניות ההצללה התקפה באותה עת.
- יוגדר נפח מחייב לבית גידול כדי לאפשר צמיחת העץ למימדים הדרושים לצורך שימוש כאמצעי למיתון רוחות ולהשהיית מי נגר עילי כמוגדר בנספח ניהול נגר.
- קוטר הגזע של העצים שיינטעו בתחום התכנית לא יפחת מ-4 צול בגובה מטר מהקרקע.
- גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ליטר לפחות.
- **נטיעת עצים בריצופים קשים :**
 - עצים יינטעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים ובהתאם למפרט עיריית תל אביב-יפו בתוקף. לפי המפרט על גודל העץ להיות: קטן, בינוני או גדול בעל נפח בית גידול של 7, 14 או 28 מ"ק בהתאמה.
 - לכל עץ יוקצה עומק בית גידול של לפחות 1.5 מ' (עומק אדמת גינון נטו מעל שכבות איטום וניקוז) מעל המרתפים.
 - העצים יגודלו במשתלה על פי הסטנדרט החדש לעצי רחוב ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה.
 - בעץ מלווה רחוב גובה הזרוע הראשונה מהקרקע יהיה 4.5 מ' לפחות.
- **נטיעת עצים במדרכות :**
 - בית הגידול לעצים במדרכה יהיה רציף ופנוי מכל תשתית תת קרקעית אורכית. תותר חציה של תשתיות באמצעים מוגנים מחדירת שורשים, המאפשרים תיקון ותחזוקה של התשתית בלי חפירה ופגיעה בשורשי העצים.
 - מדרכות ושבילי אופניים ינוקזו ישירות אל בית הגידול הרציף שלאורך המדרכה. יש לשקול גם ניקוז מסעות כבישים לרצועה זאת.
 - עומק בית הגידול הרציף ורוחבו לא יקטנו ממטר אחד אשר תמולא בקרקע מתאימה לשגשוג העצים.
 - מיקום בית הגידול הרציף יעשה באופן שיבטיח אפשרות צמיחת הצמרת לגודלה המירבי.
 - מרווח הנטיעות בין העצים בבית הגידול הרציף יבטיח אפשרות התלכדות צמרות ויצירת מרחב מוצל רציף.
- **הוראות לשתילת צמחייה :** צמחיה מתוכננת כמוצג בתכנית העיצוב, בכל מקרה תהיה ככול הניתן באדמה חופשית ותכלול הכנת השקיה וניקוז.
- **צל ונטיעות במרחב הציבורי :** כמות ומיקום הנטיעות בתחום התכנית יהיו על פי הנספח הנופי באופן שיבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה בהתאם ל"מסמך הנחיות לתכנון צל במרחב הציבורי" אוגוסט 2017 או עדכון שלו.
- **הצללות הפיתוח :** בכל האזורים המפולשים המבנה מצל על עצמו. במקביל לקווי מגרש אחוריים (לכיוון מגרשים שכנים) מוצעות נטיעות.

ב. **ניהול השהיית והחדרת מי נגר:**

- **תכסית:** המבנה בתכסית 73% תכסית זו נקבעת בהתאם לקומה הטיפוסית הכוללת שתי כיתות גן/מעון וורסטיליות והחצר הסמוכה. נדרשת פרסום הקלה להיתר הבנייה לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה.
- 15% משטח המגרש יוותר כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית או על קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחלי"). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגיטון ולנטיעת עצים.
- במידת הצורך יותקנו אמצעים לחלחול ו/או השהייה למשך 24 שעות של 30 מ"ק לכל דונם בתחום המגרש.

10. מערכות:

- **מתקני חשמל:** גנרטור חירום ימוקם על גג המבנה מעל קיר חדר מדרגות.
- **ייצור אנרגיה:** כל המבנים הנדרשים לעמוד בבנייה ירוקה לפי ת"י 5281 יידרשו בהכנת תשתית לייצור אנרגיה על הגג כמפורט בהנחיות משרד האנרגיה
- **מערכות חשמל:** ארונות החשמל ישולבו בתכסית המבנה תחת גרם מדרגות החירום. באופן חריג, תותר פתיחת דלתות לכיוון הרחוב. הדלתות ישולבו בעיצוב המבנה ויחופו טיח דוגמת קיר המבנה לצמצום המפגע הויזואלי.

11. מאפייני בנייה ירוקה (את פרק זה יש לאשר מול היחידה לתכנון בר קיימא)

תנאי להוצאת היתרי בנייה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה בת"י 5281 לבנייה בת קיימא ברמת שני כוכבים (65 נקודות) לפחות, ובהנחיות הוועדה המקומית בנושא זה לעת הוצאת היתר בנייה.

לבנייני מוסדות חינוך: הניקוד הנצבר בפרק בריאות ורווחה בת"י 5281 לא יפחת מ-10 נק'

ו. **דו"ח זכויות צל והעמדת המבנים בשטח המגרש:** יש להגיש נספח מפורט בנפרד. בפרק זה יש לציין את יישום המסקנות בפיתוח ובבנין. אם בוצע בתב"ע, יש לפרט שינויים בעקבות התכנון המפורט.

ז. **יעילות אנרגטית:**

על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

- בתכניות הכוללות דיור מוגן ומעונות סטודנטים: על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור לא יפחת מ-C, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

ח. **איוורור החדרים:** יש להראות סכמה עקרונית של איוורור חללי פנים המבנה, כיווני רוח ובהתאם מסקנות ליישום בעונות השונות.

ט. **דו"ח תרמי עקרוני:** יש לצרף דו"ח קצר המתייחס לכל המבנים בתכנית:

צירוף חתכי קירות חיצוניים, מפרט בידוד וציון שטחי זיגוג העומדים בתקן 1045 ו 5282 של

מכון התקנים הישראלי (ראה: <http://www.sii.org.il/488->

<http://www.sii.org.il/488-> (he/SII.aspx?standard_num=1052820100).

י. **ריצוף חוץ:** תכנית הפיתוח תכלול ריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור. יש לפרט אמצעים למניעת התופעה ע"י הצללה לאזורים הפתוחים ו/או שימוש בריצוף בעל ערכי SRI (Solar Reflecting Index - מקדם החזר קרינה/חום) ו/או ציון היחס בין תכסית השטחים הבנויים והמרוצפים לשטחים המגוננים.

יא. **אקוסטיקה:** פתרונות אקוסטיים לשילוב מערכות מכאניות על הגג כחזית חמישית. מפלסי רעש תחבורה (70-75 דציבל), נדרש מיגון אקוסטי.

12. **נגישות:** תכנון הבינוי והפיתוח יתייחס לתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.

13. **שילוט בתחום המגרש:** כל שילוט בתחום מוסדות ציבור בעיר, עם בחזיתות המבנים או בכל מקום אחר בתחום המגרש הציבורי, יהיה בהתאם להנחיות השילוט העירוניות ובכפוף לאישור וועדת השילוט

14. **גמישות:** שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו חזרה לועדה המקומית.

חו"ד משותפת: (מוגשת על ידי מחלקת תכנון עיר יפו ודרום ואדריכל העיר)

מומלץ לאשר את תכנית העיצוב בכפוף להשלמת התנאים הבאים :
התכנית מחייבת פרסום בקשה להקלה לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה, עבור הגדלת תכסית.

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון
12 - - 0030-222ב'	דיון בהפקדה

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

מיקום: שכונת נחלת יצחק, תל אביב יפו

כתובת: רח' יגאל אלון 120-134, רח' נחלת יצחק 10-12, רח' עין זיתים 6-8, רח' מנורת המאור 1-6



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7093	מוסדר	חלק	165, 168, 214, 230, 233, 244, 279, 307, 316-318, 340, 464, 471, 476-477, 501-504, 520-521, 532-533	245, 339, 526, 536
7094	מוסדר	חלק		6

שטח התכנית: 18.733 ד'

מתכנן: יסקי מור סיון אדריכלים

פיתוח – מאזא ארכיטקטורה

תנועה – דגש הנדסה

תשתיות והידרולוגיה – מלין

מודד – זיידמפ

שמאי – ארז כהן

אגרונומית – טל גליקמן

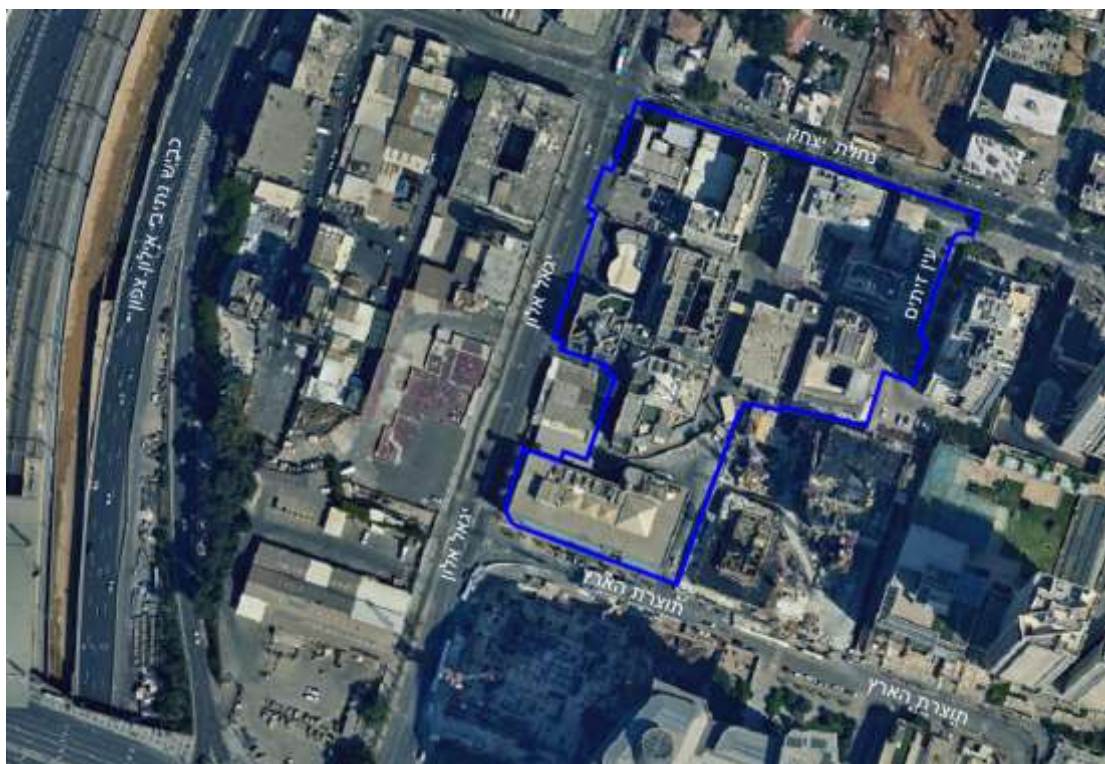
יזם: חברת גוש 7093 חלקה 162 בע"מ, ח.מ.ש.ק – נכסים והשקעות בע"מ, תומר קוקו השקעות בע"מ, איסתא נכסים

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון
122-0030 - 12	דיון בהפקדה

מגיש התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב יפו, חברת גוש 7093 חלקה 162 בע"מ, ח.מ.ש.ק – נכסים והשקעות בע"מ, תומר קוקו השקעות בע"מ, איסתא נכסים

בעלות: עיריית ת"א-יפו, פרטיים

מצב השטח בפועל: התכנית נמצאת בצומת הרחובות נחלת יצחק ויגאל אלון בסמוך למחלף השלום, צומת מרכזי לתחבורה ציבורית רבת קיבולת. בתחום התכנית יציאה/כניסה עתידית מתחנת מטרו M1 וחיבור לתחנת M2, ובסמיכות לתחנת רכבת כבדה "השלום". בשטח התכנית קיימים 10 מבנים פעילים למסחר ותעסוקה בני 3 עד 6 קומות, ביניהם בית רביץ, בית קליפורניה, בית יעקבי, בית איסתא ובית אשת טורס. בנוסף, במרחב התכנית קיימת תחנת דלק פעילה, ושני מוסכים.



מדיניות קיימת:

מסמך מדיניות לרח' יגאל אלון, אושר ב-01/2020:

1. מטרת התכנון:

- גיבוש חזון לרחוב יגאל אלון
- קביעת סל כלים שיענו על אופן פיתוח המרחב ויקבעו עקרונות בינוי בהתאם לחזון.
- חיזוק רמת השירות להולכי רגל, רוכבי אופניים ושיפור הנגישות והקישוריות למערכות להסעת המונים ומערכת התחבורה הציבורית.
- הגדרת הדפנות הבנויים של חזיתות המבנים והפרוגרמה במפלס הקרקע.
- זיהוי והמלצה לפיתוח מתחמי תכנון ופרוייקטים מידיים לאורך הרחוב.

2. בינוי:

- דופן בנויה רצופה ואינטנסיבית, צמצום מרווחים שאינם מנוצלים בין המבנים.
- עידוד פעילות מסחרית במפלס הקרקע.
- שילוב פעילות קהילתית לאורך הרחוב.

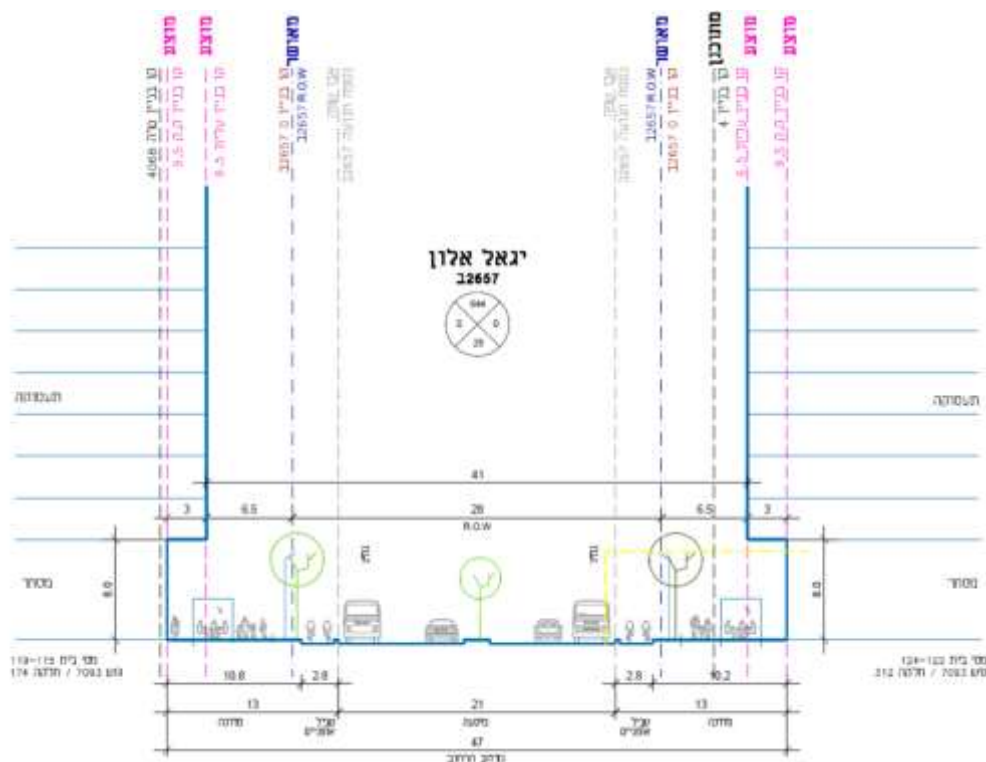
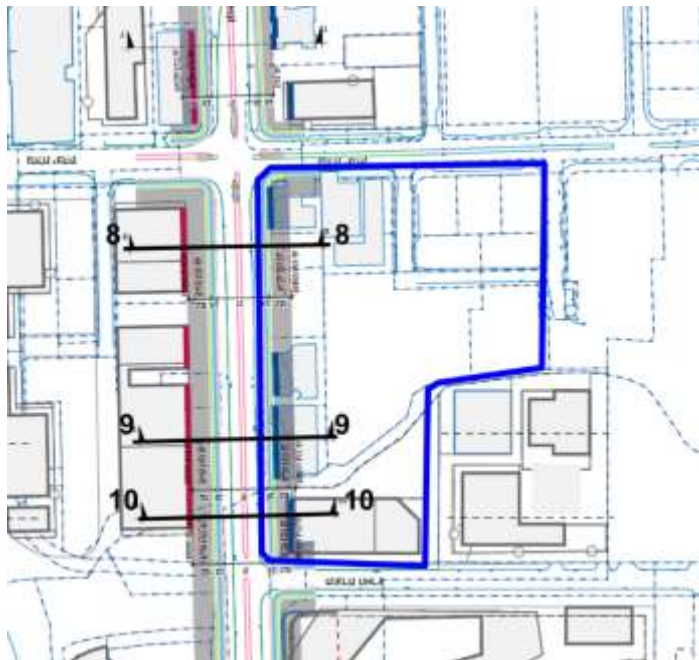
מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון
12 - - '22-0030	דיון בהפקדה

3. שטחים פתוחים:

- רחוב מוטה הולכי רגל ורוכבי אופניים המאפשר הליכה רציפה.
- פיתוח ועידוד הגעה לרחוב מתחנות הסעת המונים.
- יצירת מקומות שהיה ופעילות במרחב הולכי הרגל.
- פיתוח מוקדים לאורך הציר.

4. תחבורה

- יצירת העדפה לתנועת אופניים משני צדי הרחוב.
- הקצאת נת"צ לאורך הרחוב במסגרת החתך הקיים בפועל.



מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון
12 - 0030-222ב'	דיון בהפקדה

מצב תכנוני קיים:

תכניות תקפות:

- תא/1043 (20.3.1969) – תכנית לאזורי תעשייה. קבעה זכויות לאזורי תעשייה, תכנית, מספר קומות וגובה.
- תא/618 (4.11.1791) – הרחיבה את רח' יגאל אלון, מנורת המאור ועין זיתים.
-

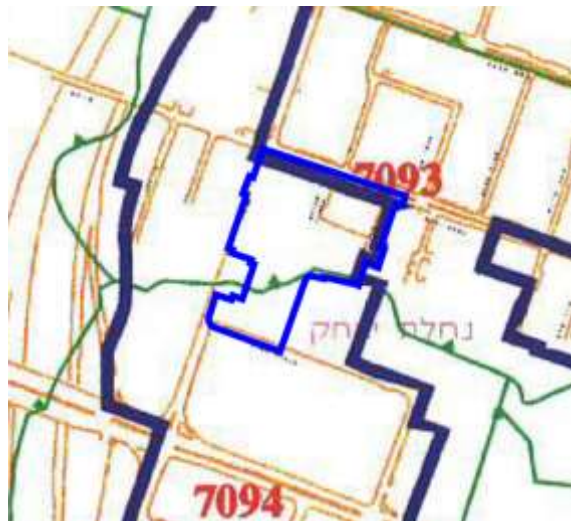


- תא/2034 (15.1.1987) – פרצה דרך חדשה המחברת

בין
מנורת
המאור
לעין
זיתים



- תא/1043 א (20.12.2001) – קובעת שימושים באזורי תעסוקה



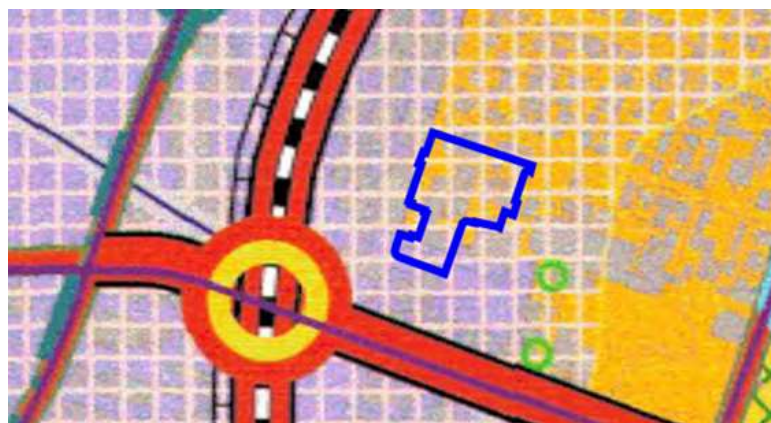
יגאל אלון



- תא/מק/2657ב (26.3.2008) – מרחיבה את רח'



- תממ/5 (15.4.2010) – אזור עירוני בדגש מגורים ואזור מע"ר מטרופוליני. בסמוך למחלף ומרכז תחבורה ותוואי מסילת



מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון
1222-0030 - 12	דיון בהפקדה

• תא/5000 (22.12.2016)

נספח ייעודי קרקע – מרחב התכנית מוגדר כאזור מעורב תעסוקה ומגורים. יגאל אלון מוגדר כרחוב עירוני. רח"ק מירבי – 12.8 (לפי אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים)
שימושים ראשיים – מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1.



נספח עיצוב עירוני – מרחב התכנית מוגדר כאזור בינוי מעל 40 קומות.

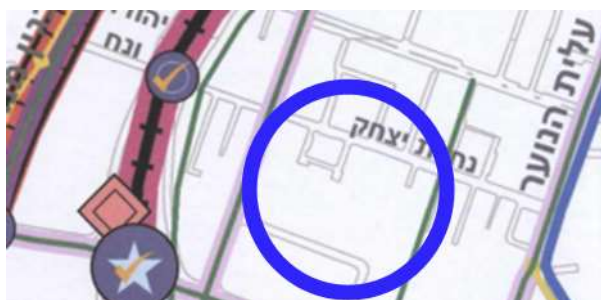


נספח אזורי תכנון – מתחם 901. רח' יגאל אלון, ר-92 – קידום תכניות לאורך הרחוב בהתאם למסמך מדיניות. מגורים – עד 60%. תעסוקה – לכל הפחות 40%



מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון
12 - 222-0030	דיון בהפקדה

נספח תחבורה – רח' יגאל אלון מוגדר כדרך עורקית עירונית עם שביל אופניים לאורכו. צומת השלום – מפרידן קיים עם מתח"ם עירוני.



קומפילציית מצב מאושר:

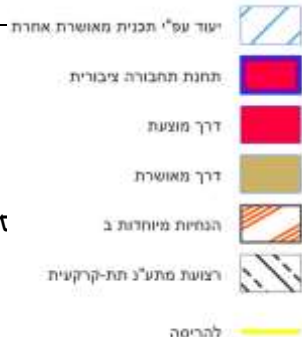


ייעודים קיימים:

תעסוקה – תא/1043/א, תא/2034, תא/618

דרך מאושרת – תא/מק/2657/ב, תא/2034

ייעוד	מ"ר	%
דרך מאושרת	1,734	9.26%
דרך מוצעת	1,419	7.58%
תעסוקה	15,580	83.17%
סה"כ	18.733	



תכניות בהכנה:

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון
12 - - 0030-222ב'	דיון בהפקדה

תת"ל/101/ב (לאחר שימוע השגות בפני חוקר) – בצמוד לתכנית הפקעה לטובת תחנת תחבורה ציבורית למטרו עם רצועת מתע"ן תת קרקעית וכן שטח עם הנחיות מיוחדות, להריסת המבנים הקיימים בתחומו.



תכנוני מוצע:

מצב

- דרך מאושרת
- שצ"פ
- שצ"פ ומבנים ומוסדות ציבור
- עירוני מעורב
- דרך ו/או טיפול גופי
- שביל
- זיקת הנאה
- תחום לאיחוד וחלוקה
- קו בניין
- קו בניין עילי



תשריט מצב מוצע					
בעלות	ייעוד קרקע	תא שטח	שטח	סה"כ	%
פרטי	עירוני מעורב	101A	3,960	10,904	58.2%
		101B	4,020		
		101C	2,924		

התוכן	מס' החלטה
507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון	23/11/2022
דיון בהפקדה	12 - 0030-22ב'

41.8%	7,829	756	201	שצ"פ	ציבורי
		504	202		
		4,291	301	שב"צ + שצ"פ	
		674	401	דרך ו/או טיפול נופי	
		235	501	שביל	
		1,369	601	דרך מאושרת	
100%	18,733	18,733			סה"כ



חזית לרחוב יגאל אלון

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון
12 - 0030-222 ב' -	דיון בהפקדה

1. מטרת התכנית:

פיתוח אזור מעורב שימושים בנגישות גבוהה למערכות הסעת המונים וצירי תנועה ראשיים הכולל משרדים, תעסוקה, מלונאות, מגורים, מסחר, שטחים פתוחים מבנים ומוסדות ציבור וכן ושטחים ציבוריים בנויים, תוך שיפור ושדרוג המרחב הציבורי, והכל בכפוף לתכנית המתאר העירונית תא/5000

2. עיקרי הוראות התכנית:

- איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה (התשכ"ה) 1965.
- קביעת הוראות לייעודי קרקע, ושינוי יעוד מתעסוקה ודרך מאושרת לעירוני מעורב, שטח ציבורי פתוח ומבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, שביל ודרך משולבת.
- קביעת זכויות בנייה כמפורט בטבלת הזכויות.
- קביעת 10% מסך שטחי המגורים עבור יחידות דיור מיוחד להשכרה בבעלות וניהול אחדים.
- קביעת 15% מסך שטחי המגורים הרגילים עבור דיור בהישג יד במחיר מופחת.
- קביעת הוראות בינוי הכוללות גובה, קווי בניין, קומות, תכנית.
- קביעת הוראות ליצירת זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל ורוכבי אופניים בכל ימות השנה ובכל שעות היממה.
- קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים במגרש 101 וקביעת הוראות לגביהם.
- קביעת מגרש ציבורי בייעוד שטח ציבורי פתוח ומבנים ומוסדות ציבור וקביעת הוראות לגביו.
- קביעת הסדרי תנועה ותקני חניה.
- קביעת הוראות לעניין איכות הסביבה וניהול נגר.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה לרבות הוראות לעריכת תוכנית עיצוב אדריכלי.
- קביעת שלביות ביצוע.

3. שימושים:

- עירוני מעורב (תא שטח 101A, 101B, 101C) -
- א. מעל הקרקע בתאי שטח 101A, 101B: מגורים, שימושים בעלי אופי ציבורי, ספורט, מסחר קמעונאי ושירותי הסעדה, שימושים ציבוריים: צרכי חינוך, בריאות, רווחה וחברה, תרבות וקהילה, שירותי דת, ספורט, שירותים ומשרדים עירוניים ומחסני חירום עירוניים. יותר שימוש סחיר הנלווה לשימוש הציבורי בהיקף של עד 5% מהשטח הציבורי, שימושים נלווים לכל השימושים המותרים, שטחים לרווחת ופנאי הדיירים בכל השימושים כולל בריכות פרטיות וציבוריות, חדרי כושר, ספא, אולמות אירועים וכנסים, הסעדה, מזנונים וחדרי אוכל. שטחים המשרתים את השטחים העיקריים, הנחוצים לתפקוד הבניין, לרבות שטחים טכניים ושטחי אחסנה. לא יותרו מחסנים על קרקעיים לטובת המגורים.

התוכן 507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון דיון בהפקדה	מס' החלטה 23/11/2022 12 - 0030-222ב'
--	---

ב. מעל הקרקע בתא שטח 101C :

משרדים, שימושים בעלי אופי ציבורי, ספורט, מסחר קמעונאי ושירותי הסעדה, שימושים ציבוריים: צרכי חינוך, בריאות, רווחה וחברה, תרבות וקהילה, שירותי דת, ספורט, שירותים ומשרדים עירוניים ומחסני חירום עירוניים. יותר שימוש סחיר הנלווה לשימוש הציבורי בהיקף של עד 5% מהשטח הציבורי, שימושים נלווים לכל השימושים המותרים, שטחים לרווחת ופנאי הדיירים בכל השימושים כולל בריכות פרטיות וציבוריות, חדרי כושר, ספא, אולמות אירועים וכנסים, הסעדה, מזנונים וחדרי אוכל, מלונאות (היקף ותמהיל השימוש למלונאות ייקבע לעת הכנת תוכנית העיצוב האדריכלי בכפוף לחוות דעת מהנדס העיר בעניין היקפי המלונאות הנדרשים באזור, ועד 25% מסך שטחי התעסוקה), שטחים המשרתים את השטחים העיקריים, הנחוצים לתפקוד הבניין, לרבות שטחים טכניים ושטחי אחסנה.

ג. מתחת לקרקע בתאי שטח 101A, 101B ו-101C: כל השימושים המותרים מעל הקרקע כולל מבואות כניסה לשימושים השונים למעט יחידות דיור וחדרי מלון, ובלבד שלא יבואו על חשבון שטחי החניה התפעולית ושטחי השירות הנחוצים לתפקוד הבניין, לשיקול דעת הועדה המקומית ובאישור הרשות לאיכות הסביבה. לא תותר בניית גני ילדים, מעונות יום ושימושים רגילים בתת הקרקע, שטחי שירות תת קרקעיים לחניה (לרבות רכב דו גלגלי וחניית אופניים, מתקני חניה), שטחי מסחר סיטונאי, שימושי בידור, בילוי ופנאי כגון בתי קולנוע, אולמות, תיאטראות, מועדונים, פאבים, אולמות שמחה וקניונים. שימושים אלה יתאפשרו בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית ולבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב יפו, מחסנים לכל השימושים לרבות אחסנה לשטחי מסחר, שטחים לרווחת ופנאי הדיירים והמשתמשים.

שימושים אלה בתת הקרקע יתאפשרו בכפוף לבדיקה ואישור היחידה הסביבתית בעיריית תל אביב יפו.

חדרים ומתקנים הנדסיים וטכניים, שטחים תפעוליים, תשתיות, שטחי תמך ושטחי שירות לטובת כלל השימושים, שטחי אחסנה לוגיסטית, אנרגיה ומיחזור עירוניים או פרטיים, וחוות שרתים.

- שטח ציבורי פתוח (תא שטח 201) - שטחים פתוחים לרווחת הציבור לרבות גינות, שבילי הליכה וכו', פיתוח סביבתי הכולל נטיעות, גינון ריהוט גן ורחוב, מתקני משחק, מתקני נופש וגן, אלמנטי מים, פסלים, אלמנטים של הצללה, מעקות, קירות תומכים, אלמנטי פיתוח ונוי עיצוביים, וכיוצא בזה, שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים, מתקנים טכניים תת קרקעיים וכיסויים מעל הקרקע, תשתיות תת קרקעיות, מתקנים לאיסוף מי גר כפי שיתואם בתוכנית העיצוב ומעבר רכב חרום.

- שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור (תא שטח 301) - על המגרש יחולו הוראות תכנית צ' על שינוייה.

בכל המפלסים: שימושים ציבוריים בהתאם לתוכנית צ', פיתוח סביבתי הכולל ריהוט גן

התוכן	מס' החלטה
507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון	23/11/2022
דיון בהפקדה	12 - - '22-0030

ורחוב, מתקני משחק, אלמנטים של הצללה, , גינן ונטיעות, אלמנטים עיצוביים, וכיוצא בזה ושבילים להולכי רגל.

- שביל (תא שטח 501) - שטחים פתוחים לרווחת הציבור, לרבות גינות, שבילי הליכה וכו', פיתוח סביבתי הכולל נטיעות, גינן, ריהוט גן ורחוב, מתקני משחק, מתקני נופש וגן, אלמנטי מים, פסלים, אלמנטים של הצללה, מעקות, קירות תומכים, אלמנטי פיתוח ונוי עיצוביים, וכיוצא בזה ושבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים.
- דרך מאושרת (תא שטח 601) + דרך ו/או טיפול נופי (תא שטח 401) - מעבר הולכי רגל וכלי רכב, מיסעות, מדרכות, חניה, שבילי אופניים, ריהוט רחוב, גינן ונטיעות, מצללות, תחנות אוטובוס, וכל המתקנים הנדרשים לדרך, קווי ומתקני תשתית עיליים ותת קרקעיים ורחבות כיבוי אש.

4. נתונים נפחיים – עבור תאי שטח 101A, 101B, 101C :

- **מספר קומות:**
תא שטח A101: מגדל 1 בשימוש מגורים, מסחר ושטחים ציבוריים בנויים עד 70 קומות ובגובה מקסימלי של 250.5 מטרים מעל פני הקרקע.
תא שטח B101: מגדל 2 בשימוש מגורים ומסחר עד 70 קומות ובגובה מקסימלי של 250.5 מטרים מעל פני הקרקע.
תא שטח C101: מגדל 3 בשימוש תעסוקה, מסחר ושטחים ציבוריים בנויים עד 60 קומות ובגובה מקסימלי של 240 מטרים מעל פני הקרקע.
סך הקומות בשלושת המגדלים כולל את קומת הקרקע, קומות המסד וקומות המתקנים הטכניים, אך לא כולל קומות גלריה / יציע / קומת ביניים במסגרת קומת הקרקע שלא ייספרו במניין הקומות, ככל שייבנו על פי תקנות התכנון והבניה.
המגדלים ייבנו מעל קומות מסד בגובה של בין 3 ל-5 קומות, כולל קומת קרקע לכיוון רחוב יגאל אלון.

- **גובה קומות:**
גובה קומת הקרקע יהיה עד 6 מטר. גובה קומה טיפוסית יהיה עד 3.8 מטר. הגובה הסופי ייקבע בהתאם למדיניות העירונית בנושא ובכפוף לפרמטרים הנדסיים, עיצוביים, שימושים וכיו"ב במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח.
בקומת הקרקע וקומות המסד יותרו קומות גבוהות וחללים כפולים.
ניתן יהיה לשלב בכל אחד מהמגדלים עד 10 קומות חחורגות מהגובה הטיפוסי שהוגדר בסעיף א לעיל ב-25% כל עוד נשמר גובה המגדל הכולל הנושאים ייקבעו במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי.

- **תכסית:**
תכסית מירבית לקומות מגדלי המגורים, 1 ו-2 (לא כולל קומות המסד): 850 מ"ר היטל אנכי של כל חלקי המגדל (לא כולל בליטות).

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון
1222-0030 - 12	דיון בהפקדה

תכסית מירבית לקומות מגדל התעסוקה, 3 (לא כולל קומות המסד): 1,600 מ"ר היטל אנכי של כל חלקי המגדל (לא כולל בליטות).
תכסית מגרש 101 כולו לא תעלה על 60% משטח המגרש.

• קווי בניין:

- קו בניין: מגדיר את קו הבניין עבור קומת הקרקע.
- קו בניין עילי לקומות מסד ולמגדלים: מגדיר את קו הבניין עבור קומות המסד וקומות המגדלים.
- קו בניין תחתית למרתפים: מגדיר את הבינוי עבור כל קומות המרתף. קו בניין 0.00 לגבולות תא השטח, למעט באזור המסומן בתשריט בסימון הנחיות מיוחדות, יותר בכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית ובכפוף לעמידה בהותרת לפחות 15% שטח נקי מכל בינוי מעל ומתחת לקרקע לחלחול וניהול מי נגר עילי כמפורט בסעיף 11.
- קווי הבניין מוגדרים עבור מגרש 101 בכללותו. בין תא שטח A101 ו-B101 יותר קו בניין 0 בקומת הקרקע וקומות המסד.
- בין מסד מגדל התעסוקה למסד מגדל המגורים בתאי שטח 101C ו-101B תישמר זיקת הנאה בקרקע למעבר, שהייה ושימושים ציבוריים בכל שעות היממה ובכל ימות השנה ברוחב שלא יקטן מ-18 מ'.
- לאורך החזית המערבית בדופן רח' יגאל אלון תפותח קולונדה בזיקת הנאה לציבור. עומק הקולונדה יהיה לפחות 4 מ' ובהתאם לקווי הבניין המופיעים בתשריט.
- המרחק בין כל אחד מהמגדלים בתאי השטח 101A, 101B ו-101C לא ייפחת מ-16 מ'.

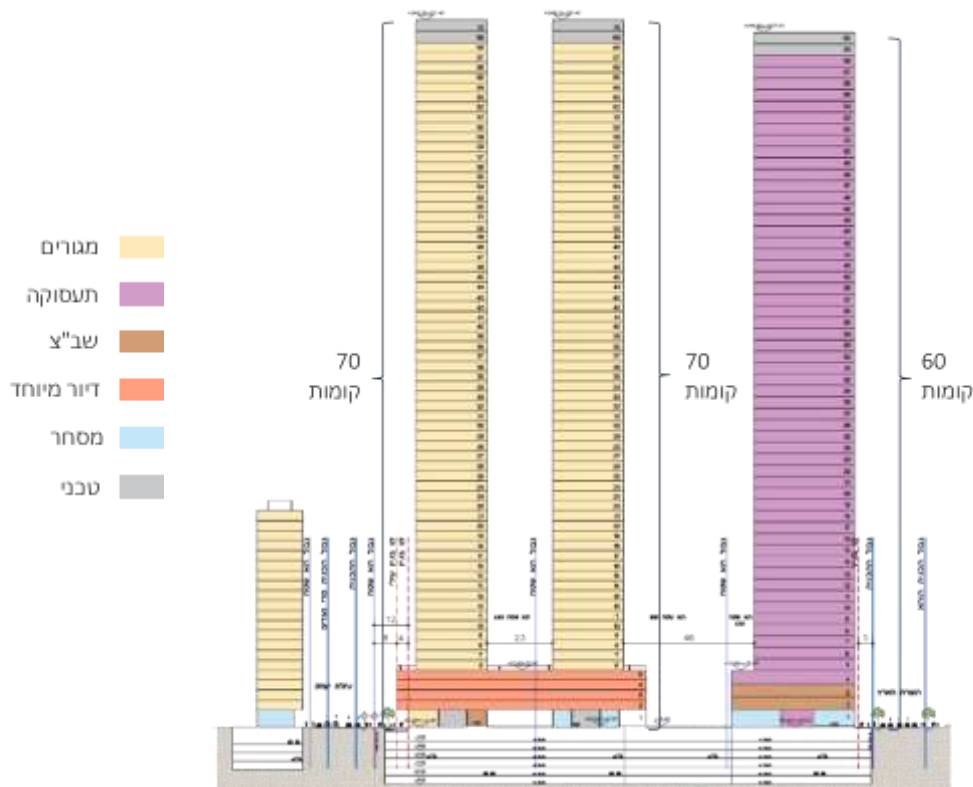
• מרפסות:

- תותר תוספת שטחים מעבר לשטחים המותרים, עבור מרפסות למגורים ולמלונאות. שטחה של כל מרפסת בשימוש מגורים לא יעלה על 14 מ"ר, ושטחן הממוצע הכולל של כל המרפסות למגורים בבניין כולל מרפסות גג מקורות לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין.
- שטחה של כל מרפסת בשימוש מלונאות לא יעלה על 6 מ"ר. כמו כן שטחן הממוצע הכולל של כל המרפסות למלונאות בבניין כולל מרפסות גג מקורות לא יעלה על 6 מ"ר כפול מספר חדרי המלון בבניין. שטח המרפסות, כולל מרפסות גג מקורות, ייועד למרפסות למגורים ולמלונאות בלבד, שימוש אחר בו ייחשב סטיה ניכרת.
- שימוש למרפסות לשימושים אחרים ייעשה מתוך כלל השטחים העיקריים בתוכנית.
- ניתן לבחון במסגרת תוכנית העיצוב הקמת מרפסות גדולות. במידה ששטח המרפסות יהיה מעבר לאמור לעיל, השטח העודף ייכלל בשטחים העיקריים המותרים בתוכנית. המרפסות יבנו במסגרת קווי הבניין המותרים ויכללו בשטח הקומה המותר. חריגה מקו בניין תהווה סטיה ניכרת.
- לא תותר סגירת מרפסות.

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון
12 - 0030-222ב'	דיון בהפקדה

ו. שטח המרפסות ומיקומן ייקבע בהתאם למדיניות העירונית התקפה לנושא במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי.

ז. במידה ובשטחים הציבוריים הבנויים יוקמו שימושים ציבוריים הנדרשים לחצר, תותר תוספת שטחים מעבר לשטחים המותרים לטובת חצרות שיוצמדו לשימוש הציבורי על בסיס גגות המסד. היקף השטחים ייקבע לעת הכנת תכנית העיצוב.



5. תמהיל יח"ד:

- בתחום התכנית יותרו עד 715 יחידות דיור בתמהיל שטחי דירות מגוון.
- שטח עיקרי ממוצע ליחידת דיור בכל שטח התוכנית יהיה 71 מ"ר. ככל שיותקן מיגון קומתי במקום דירתי תתאפשר המרת הפרש השטחים בין המרחב המוגן הקומתי למרחב המוגן הדירתי לשטח עיקרי למגורים, כך ששטח דירה ממוצעת יהיה שטח הדירה + הפרש. לא תתאפשר המרת שטחים אלו לצורך תוספת יח"ד.
- תמהיל שטח יחידות הדיור לא כולל שימוש המגורים להשכרה: שטח ממוצע עיקרי ליחידות דיור יהיה כ-73 מ"ר.

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון
1222-0030 - 12	דיון בהפקדה

תמהיל שטחי הדירות (שטח דירה מתייחס לעיקרי+ממ"ד או עיקרי במידה ופתרון המיגון יתוכנן מחוץ לדירה):

לפחות 20% יחידות דיור בשטח של 66-85 מ"ר.

לפחות 20% יחידות דיור בשטח של 86-105 מ"ר.

לפחות 15% יחידות דיור בשטח של 106-120 מ"ר.

תמהיל סופי ייקבע במסגרת תוכנית העיצוב בהתאם לחוות דעת מהנדס העיר או כל גורם מטעמו.

• מגורים להשכרה ("דיור מיוחד"):

א. לפחות 10% משטחי המגורים ישמשו להשכרה בלבד ויהיו בבעלות אחת בלבד. לא ניתן למכור או להחכיר את היחידות, השטחים המשותפים, מקומות החניה, בנפרד או במפוצל, במישרין או בעקיפין.

ב. שטח ממוצע של יח"ד אלה יהיה 60 מ"ר עיקרי.

ג. תמהיל שטחי הדירות (שטח דירה מתייחס לעיקרי+ממ"ד או עיקרי במידה ופתרון המיגון יתוכנן מחוץ לדירה):

לפחות 20% יחידות דיור בשטח של 51-65 מ"ר.

לפחות 20% יחידות דיור בשטח של 66-85 מ"ר.

לפחות 20% יחידות דיור בשטח של 86-105 מ"ר.

ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערה לפי סעיף 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב 2011, בנוגע להוראות התוכנית בעניין "דיור להשכרה" לרבות השימוש להשכרה בלבד ואיסור מכירה.

ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בהתאם לסעיף 126 לחוק המקרקעין בדבר הימנעות מעשיית עסקה ב"דיור להשכרה" שלא בהתאם א לעיל.

ו. שטחי המגורים העיקריים מעל הקרקע יכללו לפחות 150 מ"ר מרחבים משותפים לטובת כלל הדיירים כגון מועדון, מרחבי עבודה משותפים, מטבחון, חדר אוכל, חדר כביסה וכדו'.

ז. המגורים ימוקמו ככל הניתן בקומות המסד ובקומות הראשונות מעל לקומות המסד, על מנת לאפשר שימוש בגג קומות המסד כשטחי פנאי עבור הדיירים.

• דיור בהישג יד (דב"י):

א. לפחות 15% מכלל יחידות הדיור שאינן דיור מיוחד להשכרה יוגדרו כדיור בהישג יד בשכירות מפוקחת בהתאם לתיקון 120 לחוק התכנון והבניה על שינויו ולמדיניות העירונית התקפה במחיר מופחת ב-40% ולתקופה שלא תפחת מ-25 שנה מיום האכלוס.

ב. גודל יחידת דיור ממוצע של דירת דב"י יהיה זהה לשטח הממוצע של כלל הדירות בפרויקט.

ג. הדירות יתוכננו בתמהיל דירות מגוון שיקבע בתכנית העיצוב.

ד. דירות הדב"י תמוקמנה במגוון קומות וכיוונים. מיקום סופי יקבע במסגרת תכנית העיצוב.

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון
12 - 22-0030	דיון בהפקדה

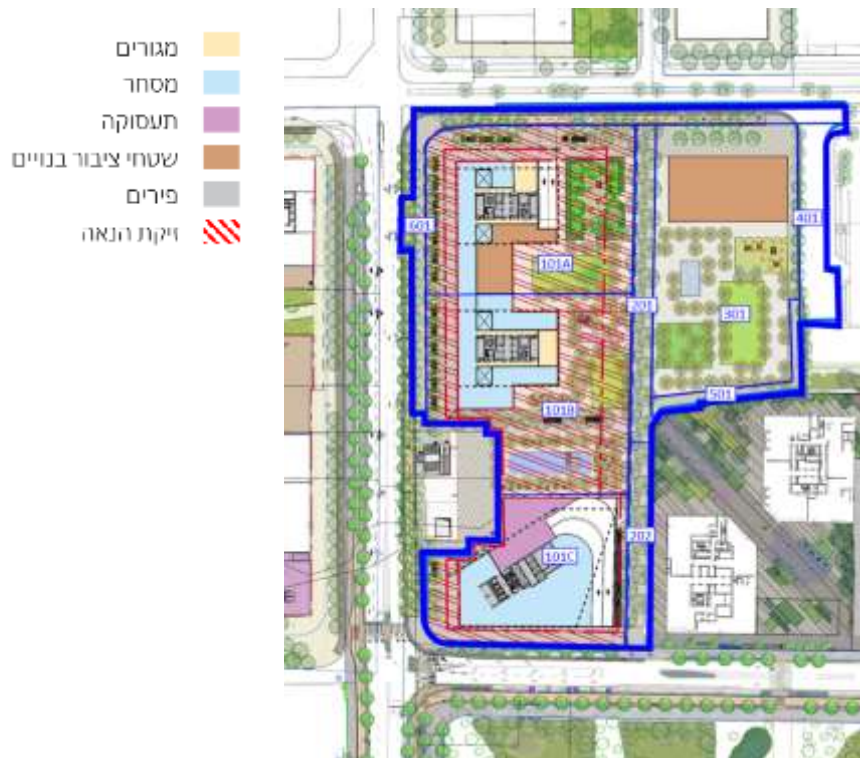
- ישולבו יחידות דיור נגישות כהגדרתן בחוק התכנון והבניה בהיקף שלא יפחת מ- 12% מסך יחידות הדיור בתוכנית.

6. עקרונות ודברי הסבר נוספים:

- פיתוח המרחב הציבורי וזיקת הנאה :
 - א. כל השטחים בתחום המגרש הסחיר בין גבול המגרש לחזית המבנים בפועל בקומות הקרקע, כפי שמסומנים בתשריט בסימון זיקת הנאה, לרבות קולונדות ונסיגות, יירשמו כזיקת הנאה לטובת הציבור למעבר ולשהייה של הולכי רגל בפנקס רישום המקרקעין, כשהם פתוחים לשימוש הציבור בכל שעות היממה, בכל ימות השנה.
 - ב. כלל שטחי זיקת הנאה בתוכנית יהיו פתוחים לציבור הרחב למעבר, לשהייה ושימושים ציבוריים בכלל זה שימושי קהילה, חינוך, תרבות, ספורט ופנאי, דת וכדומה 24 שעות ביממה, לאורך כל ימות השנה, כמסומן בתשריט. סימון זיקת הנאה בתשריט הנו עירוני בלבד. מיקומן, צורתן ומימדין הסופי ייקבע בתוכנית העיצוב באופן בו כל השטח שאינו מבונה ירשם כזיקת הנאה.
 - ג. שטחי זיקת הנאה יפותחו כמרחב רציף והמשכי בינם לבין עצמם ובינם לבין השטחים הציבוריים הגובלים, ללא הפרשי מפלסים, קירות תומכים, גדרות או מכשול מכל סוג שהוא ו/או שינויים עיצוביים ביחס למרחב הציבורי.
 - ד. פיתוח השטח במפלס הקרקע יעשה באופן המשכי ונגיש למדרכה שבזכות הדרך הסמוכה, תוך יצירת גישה ישירה למבנה מהרחוב ויצירת מעברים המאפשרים רצף של תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים.
 - ה. ריצוף המדרכות ברחובות הגובלים, בתחום המסומן בזיקת הנאה למעבר רגלי יהיה בהתאם לפרט עירוני, או כפי שייקבע בתוכנית עיצוב אדריכלי, והמשכי למדרכות שבתחום זכות הדרך.
 - ו. בשטחי זיקת הנאה לטובת הציבור לא יותרו פתחים להכנסת והוצאת אוויר, שחרור אגוזים וגנרטורים והקמת חדרי שנאים.
 - ז. בשטחי זיקת הנאה תתאפשר הצבת ריהוט לצורך בתי אוכל המפנים חזית פעילה, תוך שמירה על מעבר רציף ורחב להולכי רגל. מיקומם הסופי ייקבע בתוכנית העיצוב.
 - ח. בשטח זה לא תותר הצבת גדרות או מחסומים מכל סוג שהוא.
 - ט. בשטח זיקת הנאה יתאפשר מעבר תשתיות פרטיות וציבוריות.
 - י. תותר הקמת מרתפים מתחת לשטחי זיקת הנאה. ככל שיידרשו מרתפים מתחת לשטחי מדרכה בזיקת הנאה תידרש העמקת תקרת מרתפים ב-2.5 מטר ממפלס המדרכות לטובת מעבר תשתיות.

התוכן מס' החלטה 23/11/2022 507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון דיון בהפקדה	12 - ב' - 0030-22
---	--

- שימושים בקומת הקרקע: בקומת הקרקע תתוכנן חזית מסחרית מלווה רחוב. יותר חיבור יחידות מסחריות לקומת המרתף העליונה או לקומות המסד.



- גגות: גגות קומות המסד יפותחו כגגות פעילים ומגוננים וישולבו בהם שימושים לרווחת ופנאי לכלל הדיירים בכל השימושים (מגורים ותעסוקה) דוגמת גינות לרבות נטיעות עצים, בריכות, שטחי פנאי ונופש, הסעדה, אירוח וכיו"ב. יתוכנן גג מועיל גג מגונן ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא ייפחת מ-80% מסך שטח הגגות.

7. פרוגרמה לצרכי ציבור: חור"ד אסטרטגית

- עבור רכיב המגורים - כ-700 יח"ד (סה"כ צפי לכ-1,470 תושבים בהנחה לגודל משק בית בדומה לכלל העיר) נדרשים:
 - מבני ציבור: סה"כ כ-4.8 דונם (3.9 דונם מקומי, 0.8 דונם כלל עירוני).
 - שטח ציבורי פתוח: כ-7.35 דונם (סף הבית – 5 מ"ר לנפש), כ-4.4 דונם (לפי 3 מ"ר לנפש).
 - עבור רכיב התעסוקה: נדרשים כ-4,000 מ"ר מבונים כחלף הפקעה.
 - המלצה להקצאות בתכנית: יצירת מרחב ציבורי הכולל –
 - כ-4.5 דונם מגרש למבני ציבור.
 - כ-4,000 מ"ר שטח ציבורי מבונה במסגרת המבנים הסחירים, כולל אפשרות לשילוב מוסדות לגיל הרך והחצרות הדרושות (פעוטונים, גני ילדים).
 - כ-1.3 דונם שצ"פ המחבר בין רחוב נחלת יצחק לרחוב תוצרת הארץ + שטח פתוח בזיקת הנאה, המהווים מרחב פתוח לציבור והמשך לשפ"פ בתכנית מוטורולה הסמוכה.

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון
122-0030 - ב' - 12	דיון בהפקדה

- תועלת ציבורית: תשלום לקרן קירוי איילון. חלף השתתפות בקרן קירוי האיילון יהיה תוספת שטחי ציבור מבונים בתאי שטח 101A ו-101C בהיקף כולל של 2,314 מ"ר מתוך שטחי המגורים/תעסוקה.

8. שימושים חורגים: יותר להמשיך בשימושים הסחירים הקיימים הנעשים כדין, ערב אישורה של תכנית זו, ועד ל-7 שנים ממועד מתן תוקף לתכנית זו או עד הוצאת היתר בניה ראשון בתאי שטח 101A או 101B, המוקדם מביניהם, ודינם יהיה כדין שימוש חורג שהותר. לאחר תקופה זו לא יאושרו שימושים אשר אינם תואמים את השימושים המותרים בתכנית זו.

9. רישום שטחים ציבוריים:

- א. העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים ולתפוס חזקה בהם לאחר תום התקופה המפורטת בסעיף 8 לעיל.
- ב. השטחים המיועדים לצרכי ציבור, לרבות השטחים הציבוריים הבנויים בתאי שטח A101 ו-C101 יירשמו בבעלות עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין במסגרת רישום החלוקה החדשה כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש חזקה ו/או שיעבוד מסוג שהוא.

10. מלונאות: מימוש השימוש המלונאי ומאפייניו יהיה לשיקול דעת הועדה המקומית לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר או גורם מטעמו. ובהתאם לתנאים הבאים:

- היקף שטחי המלונאות המירביים (עיקרי+שרות) לא יעלה על 25% מסך שטחי התעסוקה בתכנית בתחום תא שטח 101C.
- תובטחנה כניסות נפרדות והפרדה תפקודית ותפעולית מיתר השימושים.
- לכל השטחים המלונאיים יהיה מונה נפרד לחשמל, מים וגז.
- המבנה המלונאי יבנה כחטיבה אחת ללא אפשרות לפיצול השימושים בו.
- תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב 2011 (על תיקוניה) בלשכת רישום המקרקעין למניעת פיצול קנייני של שטחי המלון וכן בדבר השימוש המלונאי של כל חלקי המלון.
- השימוש המלונאי ימומש בכפוף לעמידה בתנאים ובתקנים כפי שיקבעו מעת לעת ע"י משרד התיירות ובכפוף לאישור המשרד.
- מספר החדרים, שטחם וסוג המלון יקבע בתיאום עם משרד התיירות ומהנדס העיר לעת הכנת תכנית העיצוב.

11. תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח: תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה ותנאי לקבלת היתר חפירה ודיפון, יהיה אישור תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח לכל תחום התוכנית לאישור הועדה המקומית. באישור מהנדס העיר תותר הכנת תוכנית עיצוב נפרדת לשטחים בייעודים הציבוריים בהתאם להנחיות שיינתנו על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו. במסגרת תכנית העיצוב ייקבעו השימושים הציבוריים, מיקומם, גובה הקומות, עיצוב החזיתות

התוכן	מס' החלטה
507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון	23/11/2022
דיון בהפקדה	12 - 0030-222'ב'

והצרכים הטכניים והכל בהתאם למותר בתכנית המפורטת.

תכנית העיצוב תכלול, בין היתר, התייחסות לנושאים הבאים: העמדת המבנים, פריסת השימושים השונים ובייחוד שטחים לצורכי ציבור, חתכים וחזיתות עקרוניים, טיפול בגגות המבנים, חומרי גמר אפשריים, הוראות עיצוב, פיתוח נטיעה וגינון בשטחים הפתוחים ובשטחים בזיקת הנאה, ריצוף בשטחים פתוחים וריהוט רחוב, מיקומם הסופי של המגדלים במסגרת קווי הבניין, מספר קומות המסד וגובהן, מספר יחידות הדיור, תמהיל השטחים הסופי ושטחן, מיקום ותמהיל יחידות דיור להשכרה ויחידות דיור בהישג יד, הסדרי פריקה וטעינה, סימון זיקות הנאה, התייחסות לנטיעות ונושאים נוספים בהתאם להחלטת מהנדס העיר.

12. ניהול מי נגר:

- יש להשאיר לפחות 15% משטח המגרשים נקיים מכל תכסית תת ועל קרקעית ופנויים מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחל"). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר, לגינון ולנטיעת עצים. חישוב השטח הפנוי מכל תכסית תת ועל קרקעית לחלחול מי נגר יחושב עבור כל תאי השטח במגרש 101 בכללותו A101, B101 ו-C101. שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים, ויתוכנן ככל הניתן באיזור הנמוך במגרש. שטח זה לא יפוצל לשטחים הקטנים מ-100 מ"ר ויוצמד לגבול המגרש הגובל בשטח ציבורי או שטח אחר הפנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים.
- נפח הנגר המצטבר למיתון, שיהוי, ריסון וחלחול בתחום התוכנית יהיה שקול לפחות לזה שנקבע בנספח ניהול הנגר.
- יש להתקין אמצעים לחלחול ו/או השהייה למשך 24 שעות של לפחות 30 מ"ק לכל דונם בתחום המגרש. על פי העקרונות לחישוב הנפחים, הגדרת סכימת הניקוז ואמצעי חלחול והשהייה הכלולים בנספח הניקוז המנחה של התוכנית.

13. חו"ד יועץ תשתיות – מלין מהנדסים:

במסגרת תפקידו כמתכנני תשתיות מים, ביוב וניקוז עבור התוכנית, התבקשו לערוך סקירה מוקדמת למערכת הביוב הקיימת העתידה לקלוט את שפכי המתחם הנ"ל.

שטח המתחם נמצא באגן ביוב ראשי A ובתת אגן C38 ו C39.

הגבול בין תתי האגנים עובר בין רח' תוצרת הארץ מדרום לרח' נחלת יצחק בצפון, ועל כן מחלק את המתחם ל 2 כיווני זרימה.

• רחוב נחלת יצחק

בתוכנית המובאת, אנו מציעים לחבר את המגרש המיועד עבור מוסדות ציבור (בי"ס) לקו הביוב הראשי ברח' נחלת יצחק בקוטר 50 ס"מ, בעזרת חיבור מגרש בקוטר 200 מ"מ.

קו זה מתחבר לשוחת איגודן מס' C38.

עפ"י תוכנית האב, אחוז מילוי הקו עומד מתחת ל 70% והוא זמין לקליטת שפכי ביה"ס.

משם זורמים השפכים צפונה בקו איגודן בקוטר 1400 ס"מ.

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון
1222-0030 - 12	דיון בהפקדה

• רחוב יגאל אלון

- ברחוב זה, מוצעים לחיבור שלושת מגדלי המגורים.
- חיבור מגדל 1 - קוטר 200 מ"מ.
- חיבור זה מתחבר לקו בקוטר 60 ס"מ, הזורם צפונה עד לשוחת איגודן המוזכרת מעלה בחיבור עם רח' נחלת יצחק.
- קו הביוב בקוטר 60 ס"מ נמצא גם הוא באחוז מילוי קטן מ 70% ועל כן זמין לקליטת שפכי המגרש.
- חיבור מגדל 2 - קוטר 200 מ"מ.
- החיבור מגיע לקו בקוטר זהה (250 מ"מ), ומשם זורם דרומה עד לשוחת איגודן מס' C39.
- הקו נמצא באחוז מילוי נמוך מ 70%.
- השוחה מזרימה את השפכים צפונה, דרך קו בקוטר 1200 ס"מ, המתחבר לקו איגודן המוזכר מעלה.
- חיבור מגרש 3 - קוטר 200 מ"מ.
- חיבור המגרש מזרים את השפכים לקו בקוטר 50 ס"מ, אשר ממשיך צפונה עד לשוחת איגודן מס' C39.
- הקו נמצא באחוז מילוי זהה לשאר קווי הביוב המוזכרים בסעיפים מעלה.

• מסקנות:

- סה"כ הספיקה היוצאת מהמתחם צפויה לעמוד על כ 50 מק"ש.
- ספיקה זו מחולקת לארבעה חיבורים שונים המזרימים את השפכים לשלוש קווים עירוניים שונים.
- לאחר בחינת דרגת המילוי של הקווים הקיימים מתוכנית האב לביוב נראה שתוספת זו זניחה.
- המתחם המתוכנן ממוקם בצמוד לחיבור איגודן.
- החיבור הצמוד לאיגודן מוריד את השפעת שפכי המתחם על המערכות המורד.
- פיזור ארבעת החיבורים בשני הרחובות, נחלת יצחק ויגאל אלון, לשתי שוחות איגודן שונות, יוצר פיזור ספיקות הביוב המתכננות מהמתחם במערכת הביוב העירונית בצורה ממותנת ורגועה.
- לכן, אנו מאשרים שחיבור המתחם למערכת העירונית לא יפגע בתפקודה.

14. תחבורה, תנועה, תשתיות:

- התכנית תחומה בארבעה רחובות: נחלת יצחק בצפון, יגאל אלון במזרח, תוצרת הארץ בדרום ועין זיתים במערב.
- התכנית מבצעת הסדרת החלקות המאושרות לדרך לאורך יגאל אלון ונחלת יצחק ומשנה את ייעוד רח' עין זיתים לדרך משולבת. בצמוד לתחום התכנית לאורך רח' יגאל אלון, יציאה של תחנת השלום של מטר 1.M1.

התוכן מס' החלטה 23/11/2022 507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון דיון בהפקדה	12 - 0030-222'ב'
--	--

- יותרו 2 רמפות ירידה לחניון האחת מרחוב נחלת יצחק והשנייה מרחוב תוצרת הארץ. במידה ותא שטח B101 ימומש לפני תא שטח A101, תותר הקמת רמפה זמנית שתבוטל עם השלמת מימוש A101. לא תותר רמפה זמנית מרחוב יגאל אלון.
- הוראות נוספות לחניות רכבים:
 - א. פריקה וטעינה תוסדר בתחום המרתף.
 - ב. תותר התקנת מתקני חניה תת קרקעיים..
 - ג. בחניות הבניינים יוקמו עמדות טעינה לרכב חשמלי בהיקף הנדרש על ידי מדיניות העירייה בעת הוצאת היתר הבנייה, וכן יבוצעו תכנון והיערכות למצב בו יידרשו עמדות טעינה לכלל מקומות החניה בעתיד.
 - ד. במסגרת תוכנית העיצוב יינתן פתרון לרכב שיתופי בהתאם למדיניות העירונית.
 - ה. כל החניות שאינן בתקן המגורים לא יוצמדו ולא יסומנו וישמשו כחניון ציבורי.
 - ו. תכנון החניון יציג הפרדה בין חניות למגורים לחניות לשאר השימושים. החניות למגורים יהיו ככל הניתן במפלסים התחתונים כדי לאפשר הסבת הקומה העליונה לשימושים עיקריים בעתיד.
 - ז. שתי קומות המרתף הראשונות יתוכננו כקומות גבוהות ויוכנו התשתיות הנדרשות שיאפשרו הסבת חניה לשימושים עיקריים שאינם יחידות מגורים וחדרי מלון דוגמת אחסנה לוגיסטית וחוות שרתים, מסחר 1, ו-מסחר 2 לפי תא/5000, בידור, תרבות ופנאי.
 - ח. שימוש עיקרי במרתפים יהיה בכפוף לתנאי אוורור ותאורה טבעיים ככל הניתן, ולשיקול דעת הוועדה המקומית ויותנה באישור המשרד להגנת הסביבה והרשות לאיכות הסביבה ולאחר ביצוע סקר קרקע וגזי קרקע וביצוע כלל הפעולות שיידרשו בעקבות תוצאות הסקר ובכפוף להליך של פרסום.
 - ט. יותר חיבור תת קרקעי בין היציאה מתחנת המטרו לקומת המרתף הראשונה.
- תקני חנייה לרכבים:
 - א. תקן החניה למגורים יהיה תקן מרבי 0.5 חניות לכל 1 יחידת דיור או בהתאם למדיניות העירייה בנושא לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם.
 - ב. תקן החניה לתעסוקה יהיה תקן מרבי 1 חניה לכל 350 מ"ר עיקרי בנוי או בהתאם למדיניות העירייה בנושא לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם.
 - ג. תקן החניה למסחר יהיה תקן מרבי 1 חניה לכל 50 מ"ר עיקרי בנוי או בהתאם למדיניות העירייה בנושא לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם.
 - ד. תקן החניה לשטחי הציבור הבנויים ולמבנה ציבור ייקבע בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבנייה.
- תקני חנייה לאופניים:
 - תקן החנייה לאופניים יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בנייה אך לא יירד מ 2.5 מקומות חנייה לכל דירה במגורים, 1 חנייה לכל 40 מ"ר מסחר, 1 חנייה לכל 50 מ"ר

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון
122-0030 - 12	דיון בהפקדה

תעסוקה, 1 חניה לכל 10 מיטות במלונאות, 5 מקומות חניה לכל כיתה בבית ספר יסודי, ו- 10 מקומות חניה לכל כיתה בבית ספר על יסודי.

• **הוראות נוספות לחניות אופניים:**

- א. במסגרת תוכנית העיצוב יוצגו פתרונות לתנועת האופניים מקומות החניון אל מפלס הרחוב (באמצעות רמפות ייעודית, מעליות ייעודיות או פתרון אחר לשיקול דעת מהנדס העיר).
- ב. חניה למשתמשי הבניין הקבועים חנייה לטווח ארוך (דיירים/עובדים וכיוצא בזה) תהיה בתוך המבנה, בקומת הקרקע או במרתף העליון וזה שאחריו בסמוך ככל הניתן למדרגות, במתקן נעול המאפשר גישה למשתמשים בלבד באופן שניתן להגיע אליו ברכיבה בטוחה.
- ג. במבני מגורים, תותר הקמת חנייה קומתית במחסנים לדיירי קבע בלבד.
- ד. חניה למשתמשי הבניין המזדמנים, חניה לטווח קצר (אורחים/קונים/לקוחות וכיוצא בזה) בנוסף לחנייה לטווח ארוך - חניית אורחים עם עמדות עגינה בטוחות, באופן שניתן להגיע אליהן ברכיבה. מיקום העמדות ייקבע בתוכנית העיצוב.

השונים.

ה. תתאפשר גישה לטעינה חשמלית ל-30% לכל הפחות ממקומות החנייה לאופניים.

15. חו"ד תנועתית – נכתב ע"י אבירם אגאי ממושרד דגש:

בהתאם לסעיף 3.8.1 בהוראות תכנית המתאר העירונית (תא/5000) להלן התייחסות תנועתית ותחבורתית לתוכנית מתחם מעורב יגאל אלון תוכנית תא/מק/5084.

• **רקע**

הפרויקט ממוקם במזרח תל אביב ותחום ברחובות הבאים:

מצפון - רחוב נחלת יצחק.

ממזרח - מגדלי ת"א ומגדלי תוצרת הארץ

מדרום - רחוב תוצרת הארץ.

ממערב - רחוב יגאל אלון.

- המרחב משורת היטב בתחבורה ציבורית על כל הרחובות המקיפים את המתחם וכולל מספר

רב של מערכות הסעת המונים כדלקמן:

בדרך השלום במרחק של כ- 200 מטר ממוקמת תחנת רכבת השלום.

ברחובות יגאל אלון, נחלת יצחק ודרך השלום עוברים מספר רב של קווי אוטובוסים.

נספח התנועה מציג אפשרות להצבת תחנת אוטובוס על רחוב יגאל אלון. ברחוב נחלת יצחק

תתאפשר הצבת תחנת אוטובוס בתנאי שינוי חתך הרחוב כפי שתחליט העירייה.

- היקפי הבינוי הנכללים בפרויקט כוללים בהתאמה לאופי האזור עירוב שימושים כדלקמן:

חלקה A 101	חלקה B 101	חלקה C 101
מגורים 315 יח"ד	מגורים 315 יח"ד רגילות,	משרדים 43,500 מ"ר
רגילות	38 יח"ד להשכרה	
47 יח"ד להשכרה לצמיתות	לצמיתות	

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון
1222-0030 - 12	דיון בהפקדה

מסחר 450 מ"ר	מסחר 720 מ"ר	מסחר 1,080 מ"ר
מבני ציבור 315 מ"ר		מבני ציבור 3,285 מ"ר

• תקני חניה לרכב פרטי

תקן החניה יהיה לפי סעיף 6.9.4 שבתקנון התוכנית, או התקן התקף לעת הוצאת היתר בבניה, הנמוך מביניהם. בדירות להשכרה לצמיתות - תקן החניה יהיה אפס.

מקדמי חניה	חלקה A 101	חלקה B 101	חלקה C 101
0.5: 1 חניה ליחיד רגילות	158 חניות	158	---
350: 1 חניות לכל מ"ר משרדים			125
50: 1 חניות לכל מ"ר מסחר	8 חניות	15	22
240: 1 חניות לכל מ"ר שטחי ציבור	1 חניה	---	14
סה"כ חניות רכב פרטי - 501	167	173	161

• הולכי רגל

הפרויקט ממוקם בצומת רחובות יגאל אלון, תוצרת הארץ ונחלת יצחק. רוחב המדרכה ברחוב תוצרת הארץ - 8 מטר. רוחב המדרכה ברחוב יגאל אלון 14.3 מטר עד לקו בנין ועוד 4 מטר בתוך קולונדה. המדרכה כוללת שביל אופניים דו סטרי. 10.5 מ' מסך רוחב המדרכה הם בזיקת הנאה. רוחב המדרכה ברחוב נחלת יצחק. 12 מטר עד לקו בנין ועוד 4 מטר בתוך קולונדה. המדרכה כוללת שביל אופניים. 12 מ' מסך רוחב המדרכה הם בזיקת הנאה. התכנית מייצרת מעברים להולכי רגל בין רחוב תוצרת הארץ לרחוב נחלת יצחק וכן מרחוב עין זיתים לרחוב יגאל אלון.

• רכב דו גלגלי

בפרויקט תוכננו 2,727 מתקני אופניים מתוכם כ- 274 אופניים במפלס הקרקע בפיתוח בתחום המגרש והיתרה תוכננה במרתפי חניה עליונים. בנוסף תוכננו במרתפי החניה כ- 331 אופנועים הנדרשים לפי תקן עיריית תל אביב יפו. יתוכננו מקלחות ושירותים בסמוך לחניון האופניים לטובת הרוכבים. ברחובות המקיפים את המתחם תוכננו שבילי אופניים דו סטריים, יגאל אלון תוצרת הארץ ונחלת יצחק.

• תחבורה ציבורית

ברחובות ההיקפיים ובמיוחד ביגאל אלון ונחלת יצחק קיימים מספר רב של קווי אוטובוסים. במרחק של כ- 200 מטר מהפרויקט ממוקמת תחנת רכבת השלום. ברחוב יגאל אלון סמוך לפרויקט מתוכננת תחנת מטרו של קו M-1 ותחנה נוספת בפינת השלום עם יגאל אלון של קו M-2.

התוכן 507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון דיון בהפקדה	מס' החלטה 23/11/2022 122-0030 - 12
---	--

• נגישות וחניונים

מערך הנגישות לחניונים מתבסס על רחובות נחלת יצחק ותוצרת הארץ באמצעות רמפות דו סטריות.

אזורי הפריקה והטעינה למסחר וכן דחסניות אשפה תוכננו במפלס תת קרקעי.

• מערך תנועה היקפי

מערך התנועה מתבסס על גישה לחניון מרחובות נחלת יצחק ותוצרת הארץ. עיקרי התוכנית הינם הרחבת מדרכות בכל היקף התוכנית ברחובות תוצרת הארץ, יגאל אלון ונחלת יצחק וכן הסדרת שביל אופניים ברחובות אלו.

• סיכום

הפרויקט תואם את מגמות התכנון של מינהל ההנדסה ומשתלב באופן מיטבי בסביבתו הסמוכה בתכנון המוקדם בהיקפיו. קידום הפרויקט מאפשר לממש את הרחבת המדרכות בכל היקף המתחם כולל הסדרת שבילי אופניים מסביב למתחם וכן הוספת מעברים חדשים וחניון אופניים.

16. איכות סביבה:

לתכנית נערכו כל הסקרים הדרושים בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה וקיימות ותכנון בר קיימא: סקר אנרגיה, סקר מיקרו אקלים ורוחות והצללות, סקר אסבסט, סקר אקוסטי, סקר קרינה ונספחי תשתיות וניהול מי נגר. כלל ההמלצות והבדיקות שבוצעו אוגדו תחת מסמך סביבתי. להלן חוות דעת סביבתית שהוכנה ע"י חברת אוול אי בע"מ:

א. צמצום מפגעים סביבתיים הנגרמים ממימוש התוכנית:

- איכות אוויר - על מנת להפחית את פוטנציאל זיהום האוויר אשר נובע מפעילות התחבורתית שצפויה לגבור עקב מימוש התוכנית, מומלץ לשלב בה ובסביבתה שבילי אופניים ושבילי גישה לכיוון הרכבת הקלה והמטרו אשר ישרתו את עובדי המגדלים הצפויים לקום המתניידים בתחבורה ציבורית. בנוסף, יתוכננו פתרונות אוורור/נידוף למבנים - בתכנון של מסעדות, חניונים תת קרקעיים ובאם יוצב גנרטור – יוצג תכנון בשלב התכנון המפורט להפניות אוויר לכיוון הגג העליון של המבנה. חדרי פסולת ומחזור, חצרות פריקה וטעינה – יתוכננו בתת הקרקע, יוצג בשלב התכנון המפורט.

- רעש - שימוש במעטפת המבנה במנגנוני הפתיחה ובזיגוג ישמרו על מפלסי הרעש הרצויים מתחבורה. במידה וייעשה שימוש בתריסי גלילה הם יטופלו כראוי מבחינה אקוסטית. לעת התכנון המפורט יוכן נספח אקוסטי אשר יתייחס למערכות המכאניות השונות, לרבות איורור חניונים, מיזוג אוויר, גנרטורים וכו'. במידת הצורך יינקטו אמצעים והגבלות כדי להבטיח שמפלסי הרעש יהיו מתחת למפלסים המותרים עפ"י התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן – 1990

- תכנון ביו אקלימי - כלל גגות המבנים תחת למניפת הצל של הפרויקט זוכים לזכויות שמש מספקות בהתאם לנספח המפורט בת"י 5281, פרט למבנה יחיד (פרי מגדים) הגובל בצפון

התוכן	מס' החלטה
507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון	23/11/2022
דיון בהפקדה	12 - 0030-22ב'

שטח המגרש. כלל חזיתות המבנים תחת למניפת הצל של הפרויקט זוכים לזכויות שמש מספקות בהתאם לנספח המפורט בת"י 5281, פרט לחזית הדרומית למבנה פרי מגדים. כלל השטחים הפתוחים תחת תחום ההצללה של הפרויקט אינם זוכים לכמות חשיפה מספקת עפ"י הנספח המפורט לת"י 5281. עם זאת, כלל השטחים הפתוחים הנבחרים אינם עומדים בדרישות עפ"י המצב הקיים ואינם מושפעים באופן שלילי מהבינוי המוצע. מרבית השטחים הפתוחים בשטח הפרויקט אינם זוכים להצללה מספקת באמצעות הבינוי המוצע בלבד. בחינה מחודשת באמצעות המצב המוצע לתכנון הנופי העלתה כי כלל השטחים הפתוחים ובתחום מבני הציבור המוצעים עומדים בדרישות המפורטות.

ניתוח תוצאות בדיקת הרוחות מציג עמידה בקריטריוני נוחות במשטח הולכי בכל השטח הנבחן בפרויקט ע"פ המוגדר בקריטריוני הנספח לת"י 5281 לשלב התב"ע ועמידה בקריטריוני בטיחות במשטח הולכי בכל השטח הנבחן בפרויקט ע"פ המוגדר בקריטריוני הנספח לת"י 5281 לשלב התב"ע.

• סקר אנרגיה

מעטפת, מערכות וצריכת אנרגיה חזויה – בהיבט הפאסיבי סולארי, העמדת הפרויקט הינה אופטימלית ומאפשרת, בתכנון מעטפת נכון, תנאי נוחות וחיסכון אנרגטי מירבי. עירוב השימושים המתוכנן מאפשר שילוב וניצול מירבי של תכנון המערכות האקטיביות וצריכת האנרגיה.

מרכז אנרגיה: מערכות ורשת החשמל - מרכז האנרגיה יהווה ספק האנרגיה העיקרי בפרויקט. המרכז ימוקם בתת"ק ויחובר לכלל צרכני האנרגיה השונים בפרויקט. עם התקדמות התכנון תיערך בחינה פרטנית למיקום המרכז למיקסום היעילות האנרגטית והפחתת איבוד חום בהולכה בצנרת.

ייצור אנרגיה מתחדשת - בהתאם לתכנון המפורט ולניתוח הצללות בעבור שלב התב"ע, עולה כי הדרישה השנתית ע"פ מתודולוגיית עיריית ת"א לייצור אנרגיה מתחדשת עומד על כ- 277,500 קוט"ש לשנה. לצורך בחינת ישימות הדרישה לשילוב מערכות אנרגיה מתחדשת, נבחנה בשיתוף אדריכלי הפרויקט ההיתכנות הטכנית והכלכלית והוצעו מספר חלופות. כלל החלופות המוצעות מאפשרות הגעה ליעד של כ-50% מדרישת הייצור, בהתאם לשלב המתודולוגיה (תב"ע), אשר יהווה כ-1.5% מסך צריכת האנרגיה החזויה בפרויקט. ייצור אנרגיה בגז - בהיבט שילוב מערכות ייצור אנרגיה מקומית בגז, קיים פוטנציאל כלכלי גבוה לשילוב מנוע / טורבינת גז בפרויקט לניצול חום שיורי וייצור אנרגיה מקומי. בבחינה בין טורבינה למנוע גז טורבינת הגז הציגה יתרון כלכלי מובהק עם החזר השקעה מהיר. עם זאת, צפי זמן ההגעה המשוער לחלוקת גז לאזור הפרויקט ע"פ נתוני חברת Super NG, הינו כ-3-5 שנים בהתכנות נמוכה ולכן אינו רלוונטי בשלב זה לפרויקט. בהתאם להתקדמות תוואי האספקה תבחן מחדש כדאיות השימוש בטורבינת / מנוע גז לאספקת אנרגיה לפרויקט.

• מי נגר - יותקנו מערכות לאגירת נגר בשטחי פיתוח במתחם, בתת הקרקע ומעל תקרת המרתף. המערכת תותקן מעל תקרת המרתף המתכונן, בשטח זיקת ההנאה. בטווח קרקע זה מוצע

התוכן מס' החלטה 23/11/2022 507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון דיון בהפקדה	12 - 0030-222' -
---	---

- להתקין תאי אגירה רדודים, המתאימים לשטח צפוף ועירוני. בנוסף, מוצע להתקין גגות כחולים, על מנת לאגור נגר על גגות הבניינים.
- **קרינה** - סקר קרינה מציין הנחיות להוראות התכנית העתידיה. בכל מבנה בשלב קבלת היתר בניה פרטני יערך סקר אלמ"ג. במידה ויהיו שנאים פרטיים יש לקבל היתר הקמה מהמשרד להגנ"ס והיתר הפעלה לאחר חישמול.
 - **פסולת** - אצירת הפסולת תותר בתחומי המגרש בלבד. יתוכנן כנדרש חדר פסולת ומחזור סגור אשר יכיל מכלי אצירה למחזור של זרמי הפסולת השונים. תשטיפי חדרי הפסולת ומסחר ינוקזו למערכת הביוב דרך מפרידי שומנים נפרדים. פסולת בנייה תפונה לאתרי מחזור או הטמנה מוסדרים על פי כל דין. פסולת בנייה מההריסות תועבר לגריסה באתר מורשה. גריסת פסולת בנייה באתר הבנייה אינה מאושרת על ידי הרשות לאיכו"ס. להיתר הבא תוגש כנדרש הצהרה על אומדן כמות פסולת בנייה ואישור על התקשרות לפינויה לאתר מורשה. לא צפויה יצירת פסולת מסוכנת.
 - **אסבסט** - בכלל השטח נמצא סה"כ אסבסט עומד על כ-598 מ"ר + 12 מ'. ניתן לפנות את האסבסט על פי נהלי המשרד להגנ"ס טרם הריסת המבנים ובנפרד מפסולת אחרת.

ב. צמצום מפגעים סביבתיים הנגרמים מביצוע העבודות למימוש התוכנית :

ארגון אתר הבניה ועבודות הבניה יערכו על פי הוראות עיריית תל אביב-יפו לצמצום ומניעת הפרעות ומטרדים.
17. **תחזוקה:** השטחים שלגביהם תירשם זיקת הנאה למעבר רגלי, מעברים הפתוחים לציבור והמרתפים שבשטח התוכנית יתופעלו על ידי חברת ניהול אשר תהיה אחראית לניהולו התקין ותחזוקתו השוטפת של השטח לרבות: ניהול החניונים, ניקיון השטח, גינון, השקייה, תאורה, שילוט, איתור וסילוק מפגעים, ביטחון אזרחי וביטחון שוטף, מאגרי מי נגר ומתקנים הנדסיים

טבלת השוואה :

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
1280%, רח"ק 12.8	200% עיקרי + 35% מתוכם שירות. סה"כ 270%	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
• מגורים – 75,071 מ"ר ברוטו (עיקרי + שירות) • סה"כ יח"ד: 715 (שטח ממוצע ליח"ד 71 מ"ר) יח"ד רגילות: 535 (שטח ממוצע ליח"ד 73 מ"ר עיקרי) יח"ד דב"י: 95 (שטח ממוצע ליח"ד 73 מ"ר עיקרי) יח"ד להשכרה לצמיתות (דיור מיוחד): 85 (שטח ממוצע ליח"ד 60 מ"ר עיקרי) • בתוספת שטחי מרפסות של עד 12 מ"ר למרפסת*מס'	31,160 מ"ר עיקרי 10,906 מ"ר שירות סה"כ 45,066 מ"ר		

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון
1222-0030 - 12	דיון בהפקדה

יח"ד)			
• <u>מסחר</u> – 2,500 מ"ר ברוטו (עיקרי + שירות) • <u>תעסוקה</u> - 58,000 מ"ר ברוטו (עיקרי + שירות) • <u>שטחי ציבור בנויים</u> – 4,000 מ"ר ברוטו (עיקרי + שירות)			
סה"כ שטחים מוצעים: 139,571 מ"ר כולל (עיקרי+שירות)			
מגדלי מגורים – 70 קומות	5 ק'	קומות	גובה
מגדלי תעסוקה – 60 קומות			
מגדלי מגורים – 250.50 מ' מעל פני הקרקע	17 מ'	מטר	
מגדל תעסוקה – 240.00 מ' מעל פני הקרקע			
60%	40%	תכסית	
500 רכב פרטי	כ-791	מקומות חניה	
2,727 חניות לאופניים			
331 חניות לאופנועים			

דיווח אודות התייעצות עם הציבור :

בדיון עם מ"מ יו"ר הוועדה המקומית ביושבו כיו"ר הוועדה להתייעצות עם הציבור ליאור שפירא, ועם חבר הוועדה אלחנן זבולון, בתאריך 13/11/2022, הוחלט כי היות ומדובר בתכנית בתחום תמ"א 70 בין שתי תחנות מטרו M1 ו-M2 ובקרבה לתחנת רכבת ישראל "השלום", בהתאמה לתכנית המתאר תא/5000 וסביבת התכנית, ולאור כך שהתכנית מקצה כ-4.5 דונם לשטחי ציבור פתוחים ובנויים (שצ"פ שב"צ) + 4,000 מ"ר שטחי ציבור מבונים, הוועדה ממליצה לבצע שיתוף ציבור לשטחי הציבור הבנויים והפתוחים, אופן השימוש והפריסה שלהם, לעת הכנת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח.

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון
1222-0030 - 12	דיון בהפקדה

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

פרטי התכנית			
מספר התכנית תא/מק/5084 507-1068436	שם התכנית מרחב מעורב יגאל אלון	מגיש התכנית בעלים פרטיים + וועדה מקומית	עורך התכנית יסקי מור סיוון אדריכלים
פרטי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא חוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ 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	☒ עירונית ☐ כפרית	☒ יש ☐ אין	
מסד התכנון המוסמך לתפקיד את התכנית ולשטח			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדת 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			
☒ התכנית הינה בסמכות ועדת מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

מס' הסעיף בחוק לענין סמכות ועדה מסומנת	מחנה הסעיף בחוק	תואר כללי של התכנית המפורטת המוצעת	
62 א. (ג) חוק התכ"ח תשכ"ח	סמכות יעדה עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית (בתחילת תכנית תא/5000 מתן חוק 22.12.2016)	תכנית בעטח"ש 18-5 ד' המציעה שימודלי מגורים עד 70 קומות ו-730 יחיד ימודל תעסוקה עד 60 קומות מעל 5 קומות מסד מילות רחוב עם מסחר בקומת הקרקע ושיטחי ציבור בונים. התכנית כוללת חקצאות בקרקע לצרכי ציבורי וכן שיטחים ציבוריים בונים. מטרת התכנית היא פיתוח אזורי מערב שימושים במשותף נרחב למעמדות חסות המונים וצורך תועלת ראשית חקצות משרדים, תעסוקה, מגורים, מסחר, שיטחים פתוחים מבנים ומוסדות ציבורי ושיטחים ציבוריים בונים, תוך שימור ושרהג חמרה. הציבור על פי תכנית המתאר העירונית תא/5000	
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיוון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תכנית המתאר הכוללנית תא/5000, כמפורט להלן			
הסעיף הראשי בתכנית המתאר	זיקה השטח בתכנית המתאר	חוראה רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת החוראות בתכנית המוצעת
חוראות מיוחדות – טבלת סעיף 5.4 קיימות חוראות לשטח חתוכנית בטבלת חוראות מיוחדות למתחמי תכנון.	901 – אזור מערב - יגאל אלון.	1. רח"ק מירבי לפי אזור תעסוקה מטרופוליני בסמוך להסעת חמונים בתנאי של עמידה בחוראות ס' 3.1.3. (ד). 2. תמחיל של 40% תעסוקה לכל חפחות.	1. רח"ק מוצע 12.8 (שטחי ציבור מבונים בחיקף של כ-4,000 מ"ר כתועלת ציבורית מעבר לחקצאות בקרקע לצרכי ציבור). + 2. 50% תעסוקה
קביעת חוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בחוראות תכנון לגבי: - חוראות לעיצוב רחובות	חוראות רחוב, ר-92 יגאל אלון	קידום תכניות לאורך הרחוב בהתאם למסמך מדיניות.	תואם למסמך חמדיניות ליגאל אלון תא/מק/4345
קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד קרקע בכל מצר.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מערב לתעסוקה ולמגורים	אזור ייעוד מערב לתעסוקה ולמגורים (סעיף 3.4.1)	+ ייעוד קרקע בתכנית: עירוני מערב ייעודים נוספים: שטח ציבורי פתוח, שטח למבנים ומוסדות ציבור ושטח ציבורי פתוח, שביל ודרך משולבת.
קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (א) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	לפי תשריט אזורי היעוד: אזור מערב לתעסוקה ולמגורים	מקבצי שימושים ראשיים – מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1 עמידה בסעיף 3.4.1 (א). (3) שימוש חמותר בייעוד ציר מערב.	+ +
קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ה) (פרט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	שימושים נוספים אזור מערב לתעסוקה ומגורים	מקבצי שימושים נוספים – מסחר 2	+ שימושים מוצעים בקומת הקרקע במסמך מדיניות יגאל אלון: מסחר,

תעסוקה וכניסות לבתים מגורים. +	שימושים כללים לפי סי 3.1.1 (נ) - יותרו שימושים ציבוריים, מלונאות ושירותים בעלי אופי ציבורי סעיף 3.2.1 (א)(2) מעל 100 יחיד		
+	לפי סעיף 3.4.1 ב - רח"ק מרבי לפי הקבוע בפרק 5 בחוראות לאזור התכנון - לפי אזור תעסוקה מסורפוליני, בסמוך לחשעת המונים מעל 12.8 די - רח"ק 12.8	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים	קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח חבניה המרבי.
+	שטחי מרפסות עבור שימוש חמורים בהיקף של 12 מ"ר מספר יחידות חדור. עבור שימוש המלונאות שטחי מרפסות של 6 מ"ר מספר חדרי המלון. שטחי מצללות: בתכנית מוצעים סה"כ 2,300 מ"ר עבור חמורים הציבוריים.	סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי	קביעת שטחי בנייה העולים על תרח"ק המרבי - 3.1.4 פרוט 8 תנחיתים לפיתח חוועדח רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח חבניה המרבי הקבוע באזורי חיועד.
+	לפי סעיף 3.1.5: (א) שטחי חבניה בתת הקרקע יחיו בחתאם למותר עמ"י תכניות תקפות או עד 50% משטחי חבניה שמעל הקרקע, לפי תנבות מבניהם. (ד) בתת הקרקע יותרו כל השימושים המותרים באותו מגרש מעל הקרקע למעט מגורים, ובלבד שלא יבואו על חשבון שטחי חוניה ושטחי השירות תנחיתים לתפקוד חבניה.	בכל שטח העיר	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5
+	בחונאם לנספח העיצוב העירוני ובנספח לענינים 4.2.2, 4.2.5-4.2.6 בחוראות התוכנית. 4.2.2 (א)(3) בדיקה תכנונית מוקדמות להתאמה לגובת בינוי גובל קיים או מתוכנן	מספר קומות מרבי: מעל 40 קומות	קביעת גובת חבניה ותוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לשביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)
+	עד 70 קומות למנדלי חמורים עד 60 קומות למגדל התעסוקה + חזכנית גובלת ברוב צדדיה בכבישים ובמזרח גובלת במגדלים רבי קומות.		

+	4.2.2 (ב) תנאי לחפיקת תכנית הכוללת בינוי העולה על 20 קומות יחית צורך של המשמכים הבאים: (1) נספח בינוי עירוני אשר יתייחס, בין היתר, לחיבטים הבאים: מרחב צדורי פתוח, בינוי, מאפייני סביבה, נצמדות, חומרי בניח וגמר. (2) נספח תחבורה. (3) נספח תשתיות. (4) נספח אקלימי/סביבתי. על מי סעיף 4.2.2 (ג) - גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.8 מ' וגובה קומת הקרקע לא יעלה על 6 מ'. + בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3) + הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)	כלל שטח התוכנית	קביעת חוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2. חוראות כלליות (4.2.1) וחוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.
+ תואם חו"ד של היחידה האסטרטגית התכנית מקצה: - 4.3 ד' לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור. - 1.2 ד' לשטח ציבורי פתוח. - 0.3 ד' לשביל. בנוסף, 4,000 מ"ר שטחים ציבוריים בנויים.	מהות ההקצאה לצרכי ציבור וחיקפה ייקבעו על ידי תועדה בבסוף לביקשה תכנית מוקדמת...למפורט בסעיפים 4.1.1 (ב) (ח) לפי סעיף 4.1.1 ד (1)	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים	הקצאת לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1 תועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בנייה...או חמורת שטחי בנייה מיועד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבעו בח חוראות בדבר הקצאה לא פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.
+ חוראות בינוי לפי צ' זכויות בנייה לפי סי 3.5.1 (ב)-רח"ק 6 3.5.3 + (1) 3.5.4 (ג) גובה תכנית עד 15 קומות	סעיף 3.5 – מבני ציבורי כולל תנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) וחוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד).	בכל שטח התוכנית, סמל מוסד ציבורי ו ימתחם לוגיסטי מופיעים בתשריט אזורי היעוד	חוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 החוראות יתולו על מגרש המסומן בתשריט כיאזור למוסדות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל מוסד ציבורי עירוני חדש או בגין סמל של ימתחם לוגיסטי, וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכניות קודמות

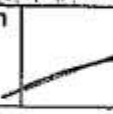
חונכנית מרחיבה את רח' יגאל אלון בזיקת הנאה ברוחב של 9.5 מ' בחתום למסמך המדיניות ליגאל אלון, מרחיבה את רח' נוזלת יצחק בזיקת הנאה ברוחב של 11 מ' ומרחיבה את רח' תוצרת תארץ בזיקת הנאה ברוחב של 5 מ'. חונכנית כוללת שצ"פ ושב"צ ושביל. בחתום לסעיף 3.6.1.(ג)(8) מצורפים המסמכים נספח תנועה ונספח פיתוח ועיצוב נופי.	סעיף 3.6 - 'מרחב ציבורי כולל חנכיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) וחוראות נוספות, כולל חגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד). 3.6.14 רחוב עירוני 3.6.1 (ג) שטח ציבורי פתוח משולב	בכל שטח חתכנית, רחוב עירוני (יגאל אלון)	קביעת הוראות למרחב הציבורי - סעיפים 3.6.18 - 3.6.1 3.6.1 חוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת התגדרה 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מטרופוליני, ים, פארק חנוך, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציד ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרברית מחירה קירוי מעל דרך פרברית מחירת, בית עלמין, אזור לספורט)
---	--	--	---

+ חו"יד תחבורתית + חוראות לפיתוח שביל אופניים ברח' יגאל אלון. בדיקת תכנונית מוקדמת בנוגע לאזור מיתון תנועה – במסגרת חו"יד תנועתית. + + + יגאל אלון אינו מופיע בתמ"מ 5 או תמ"א 3. קו תבנין ליגאל אלון הוא 6.5 מ' (מעל 5 מ'). + התכנית משנה את רח' עין זיתים לדרך משולבת, ומבטלת את רח' מנורת המאור + התכנית צמודה לתחנת השלום של מטרו M1. התכנית תואמה עם נתיבי. התכנית במרחב כ- 250 מ' מסימבול מתח"ם מטרופוליני (חשלוס) ואינה כוללת אותה בשטח. תקני החנייה: למגורים – 0.5:1 יח"ד לתעסוקה – 1:350 למסחר – 1:50 לשטחי ציבור – 1:100	סעיפים 3.8.1(ג) תכנית שכוללת שביל אופניים, 3.8.1(ד) בדיקה תכנונית מוקדמת לקביעת אזור מיתון תנועה 3.8.1(ח) תכנית שמוסיפה מעל 10,000 מ"ר תעסוקה או 100 יח"ד – חו"יד תחבורתית, 3.8.2(א) קווי בניין, 3.8.2(ד) דרך עורקית עירונית (יגאל אלון), 3.8.2(ח) דרכים מקומיות 3.8.4, 3.8.5 מרכזי ותחבורה משולבים 3.8.7	נסמך תחבורה	חוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כולל חוראות כלליות (3.8.1) וחוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) חפירות מפלסיות (3.8.3) קווי מתע"ן (3.8.4) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5) חניונים ציבוריים (3.8.6) תקן חנייה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8) איכות סביבה - סעיף 4.4 חגירת תכנית בעלת חשפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) הנאום להפקדה (4.4.5) חסימות לסטות מחוראות סעיף 4.4
+ + התכנית כוללת חוות דעת סביבתית,	תכנית בעלת חשפעה סביבתית בחתום להגדרות 4.4.1 סעיפים ג', ד', ח', ו-ט. סעיף 4.4.2 חוות דעת סביבתית	בכל שטח התוכנית	4.4 איכות סביבה - סעיף 4.4 חגירת תכנית בעלת חשפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) הנאום להפקדה (4.4.5) חסימות לסטות מחוראות סעיף 4.4

נספח מיקור אקלים וסקר אנרגיה. +	סעיף 4.4.3 בנייה ירוקה סעיף 4.4.4 הנחיות מרחביות סעיף 4.4.5 תנאים לחפיקה		
+	סעיף 4.6.2 הנחיות כלליות סעיף 4.6.4 ניקוז	בכל שטח התוכנית סעיף 4.6.2	תשתיות – סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)
+	סעיף 4.6.5 ביוב – תנאי לחפיקה תכנית חמוסיפה מעל 200 יח"ד חז"ש ומעל 50,000 מ"ד כולל לתעסוקה, כפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת וחמלצות ליכולת מערכת הביוב חקיימות לקלוט את כמו תשפכים המרבית הצפויה. סעיף 4.6.6 חשמל		
+	חתיכות כוללת נספחי תשתיות (מים, ביוב, ניקוז וניחול מי נגר)		

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון
12 - - '22-0030	דיון בהפקדה

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיפי חוק בסטגיה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62(ד)	
	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית בוללנית לא תסתור את תוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א)(1), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט מסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.	
סעיף	62(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.	
	מחנות הסעיף	
סעיף קטן (א)(1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד	איחוד וחלוקה לא בחסכת
סעיף קטן (א)(4)	קביעה או שינוי בקו בניין חקבוע בתכנית	קביעת קווי בניין
סעיף קטן (א)(5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	קביעת חוראות בינוי
סעיף קטן (א)(19)	קביעת חוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות לחעברה... ולעניין הפקעת קרקע הגדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	חוראות בדבר הריסה, זיקת הנאה, פינויים, חפקעה ושימושים זמניים

תצהיר וחתומות			
בדקתי את סוגיית חסמכות של חתכנית לעיל, ומצאתי כי חתכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את חמיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מחנרס חוועית			
שם ושם משפח	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אורי כרמלי, אורי	025332735		14.11.2022
חיתוי המשפט לועדה			
שם ושם משפח	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלח אברחם איון, עויד	2439976-9		14.11.2022

ח ברעם | 2017

חעתיים
נבי אילנה סולמי - ראש ענף (מחשוב מוכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

חוי"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

- בתכנית 715 יח"ד, מתוכן 85 יח"ד להשכרה בבעלות וניהול אחדים. התועלת הציבורית היא תשלום לקרן קירוי האיילון. בהתאם להחלטת הוועדה המקומית בנושא ומדיניות הדיור, 15% מיחידות הדיור שאינן להשכרה יהיו עבור דב"י לפי הגדרתן בחוק ל-25 שנה ב-40% הנחה. מחלקת התכנון ממליצה לאשר את התכנית להפקדה בכפוף למילוי התנאים הבאים:
 - השלמת תיאום המסמכים עם תחום מקרקעין.
 - השלמת תיקונים טכניים בהתאם להנחיות מחלקת הערייה.
 - תיקונים לטבלאות האו"ח בהתאם להערות אגף נכסים ומדור רה פרצלציה.
 - תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.

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

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	507-0654517 תא/מק/3253 - עזריאלי טאון
13 - 0030-222ב'	דיון בהפקדה

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה.

מיקום:

אזור: לב המע"ר הזרוע הצפונית
תאור גבולות:
במערב- דרך מנחם בגין,
במזרח- נתיבי איילון,
בדרום - "מידטאון", החלק הדרומי של לב המע"ר הצפוני,
בצפון- חלקה 373 בגוש 6110

כתובות:

מנחם בגין 146, 148

שטח התכנית: כ- 20 דונם

מיקום התכנית:



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי בחלקן	חלקות
6110	מוסדר	חלק	413, 437-444	429	

מתכננים:

אדריכל תכנית: משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ
 מתכנן פיתוח ונוף: תמא - תכנון מרחבי אורבני
 יועץ איכה"ס ובנייה ירוקה: יוזמות למען הסביבה והקהילה בע"מ
 יועץ תנועה: דגש הנדסה
 תשתיות- מים וביוב: סלע נהרי
 ניקוז: לביא נטיף אלגביש
 אגרונום: אביב ניהול הנדסה ומערכות מידע
 מגיש התכנית: קבוצת עזריאלי בע"מ
 בעלות: קבוצת עזריאלי בע"מ

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: תא/2791- מגדל מבנה גזית/פז
 תב"ע לקראת תוקף: תא/מק/3251 - עזריאלי צפון – התכנית לפני פרסום למתן תוקף
 יעוד קיים: מרכז עסקים ראשי
 זכויות בניה: 136,126 מ"ר שטחים כוללים
 קומות: 50
 שימושים: מסחר תעסוקה מגורים ומוסדות ציבור

מצב קיים בשטח:

מגדל מגורים מבנה A בגובה 50 קומות

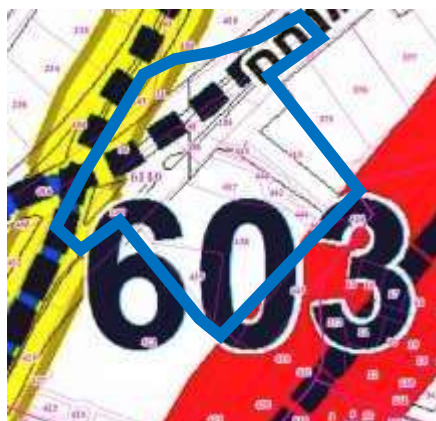
מגדל משרדים מבנה C בגובה 40 קומות

מבנים D ו-B

הבינוי סביב פארק לב המע"ר הצפוני .

מבנה קיים במגרש גזית (במקומו יבנה המגדל החדש)

עירוני מעורב, דרך



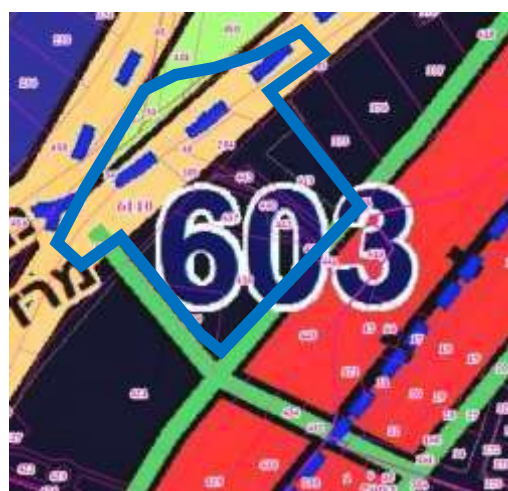
מתחמי תכנון מתוך תא 5000



תשריט אזורי ייעוד מתוך תא 5000



נספח תחבורה מתוך תא 5000



נספח עיצוב עירוני מתוך תא 5000

מטרת התכנית:

תוספת זכויות בנייה עד לרח"ק המירבי המותר בתכנית המתאר להקמת מגדל תעסוקה.

עיקרי הוראות התכנית:

- קביעת הוראות לאיחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית, בהתאם לפרק ג' סימן ז'.
- שינוי יעודי קרקע - מיעוד דרך ליעוד שצ"פ, כיכר עירוני ושבי"צ.
- קביעת שטחי בנייה - קביעת זכויות בנייה מעל הקרקע כך ששך כל השטחים הכוללים מעל הקרקע, לא יעלו על 169,932 מ"ר ביעוד עירוני מעורב ועל 8,584 מ"ר בשב"צ.
- קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים.
- קביעת קווי בניין, גובה הבנייה, גובה קומות, תכנית והוראות לתכנית העיצוב.
- קביעת זיקות הנאה לשהייה ומעבר הולכי רגל.
- קביעת הסדר תנועה, דרכי גישה ותקני חנייה.
- ביטול דרך רוחב ציבורית וקביעת זיקת הנאה למעבר ברכב לציבור דרך **מנהרה/מעבר תחת**
- קביעת הוראות לעניין איכות הסביבה ובנייה ירוקה.
- הקצאת שטחים ציבוריים בנויים בהיקף של 5925 (תוספת של 2,867 מ"ר בגין תכנית זו)

תשריט מצב מוצע:



מצב תכנוני מוצע:

התוכנית קובעת איחוד וחלוקה בהסכמה לצורך הגדלת המרחב המשותף של עזריאלי צפון ע"י תוספת מגרש גזית והפיכתם למגרש אחד.

תא שטח 400 יאוחד עם מגרש גזית ויקרא תא שטח 100.

הרח"ק המרבי ימומש במבנה E אשר ממוקם על מגרש 100.

התוכנית משנה את המגרש שפונה לצומת הרחובות מנחם בגין ודרך נמיר מרדכי, אשר ביעוד קרקע דרך ליעודים : מבנים ומוסדות ציבור, כיכר עירונית ושצ"פ.

בתא שטח 100: ביעוד עירוני מעורב-

התכנית מציעה תוספת זכויות מתוקף תכנית המתאר בנייה עד רח"ק 12.8 להקמת מגדל תעסוקה. תוספת של כ-33,806 מ"ר שטח כולל לתעסוקה; ללא תוספת זכויות למגורים. הוראות וזכויות למגורים יהיו ללא שינוי

התכנית כוללת בניית מגדל, מבנה E, עד 65 קומות (עד 270 מ' מעל פני הים) ומבנה F - מבנה בן עד 3 קומות בשימוש תעסוקה ומסחר. תחויב חזית מסחרית פעילה בכל החזיתות הפונות לכיכר ובשאר הקומות שימוש מסחרי ופעיל בזיקה לפעילות הציבור והמרחב הציבורי, ולשיקול החלטת הועדה בשלב תכנית העיצוב.

תא שטח 600 : ביעוד מבנים ומוסדות ציבור

שימושים והוראות לפי תכנית צ' זכויות בניה : 8584 מ"ר לפי 400% שטח כולל כיכר עירונית ושצ"פ

שטחים פתוחים לפיתוח בהתאמה למימוש תוכנית שדרת הקריה תוכנית זו מוגשת מכח תוכנית המתאר תא/5000.

טבלת זכויות והוראות בניה:

שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
		36272	103500		100		עירוני מעורב
		10267	13968		100	מגורים	עירוני מעורב
1192 מתוך סה"כ מותר בתא שטח 100 (1)	50 מתוך סה"כ מותר בתא שטח 100		5925 שטח כולל		100	מבנים ומוסדות ציבור	עירוני מעורב
80000	4966		169932 שטח כולל	13276	100	<סך הכל>	עירוני מעורב
בהתאם לתכנית תא/מק/צ'	בהתאם לתכנית תא/מק/צ'		8584 שטח כולל	2146	600		מבנים ומוסדות ציבור

(1) מתוך סך הכל שטחי שרות בתת הקרקע יוקצו עד 430 מ"ר שטחי שירות תת קרקעים עבור תפעול, חדרי מכונות, מחסנים וכדומה הדרושים להפעלתם של השטחים הבנויים לשימושים ציבוריים שמעל הקרקע, תשתיות ושימושים ציבוריים נוספים כגון חדרי שנאים, מיתוג וטרנספורמציה, וייקבעו בהתאם לשימוש שיקבע לעת תוכנית העיצוב ומיקומם ואופן תפעולם יקבע בהתאם. שטחים אלו יהיו בנוסף לשטחים הבנויים לשימושים ציבוריים מעל הקרקע ובנוסף לשטחי החניה.

שימושים:

בתא שטח 100 לפי הקיים

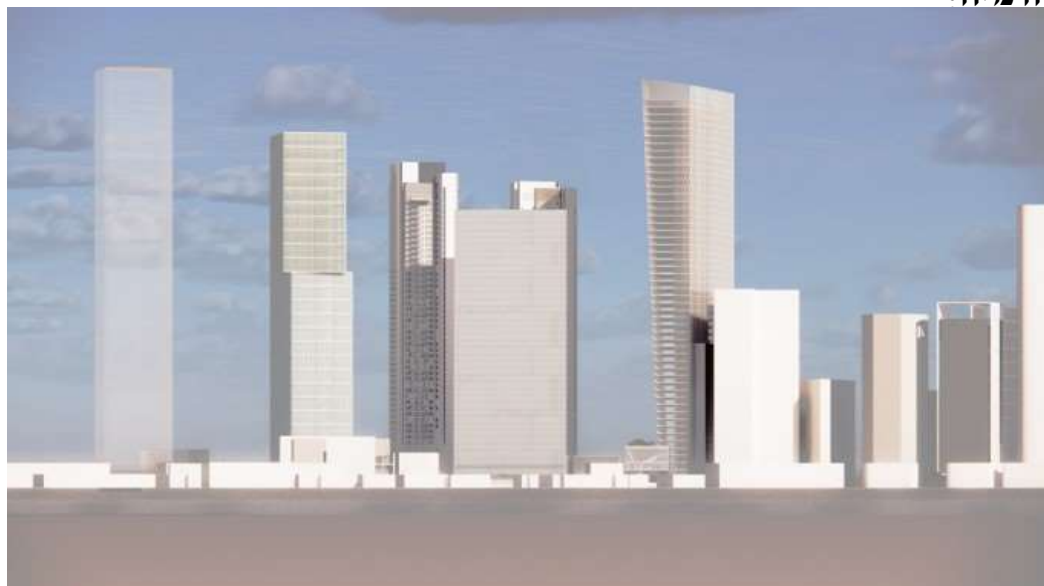
בתא שטח 600 שצ"פ ושב"צ לפי תכנית צ', עבור שימושי קהילה, תרבות, רווחה, ספורט, ועוד

נתונים נפחיים: מגדל משרדים מבנה C קיים, עד 40 קומות, בגובה כולל עד 190 מטרים מעל

פני הים; מגדל מגורים מבנה A קיים, עד 50 קומות, בגובה כולל עד 190 מטרים מעל פני הים,

מבנים D-IB לתעסוקה קיימים, עד 3 קומות, מבנה E מוצע, עד 65 קומות בגובה כולל עד 270

מטרים מעל פני הים ומבנה F מוצע לתעסוקה/ מסחר, עד 3 קומות.

הדמיה.**פיתוח המרחב הציבורי:**

פיתוח מרחב הולכי רגל הממשיך את הפיתוח הקיים של לב המע"ר הצפוני (עזריאלי צפון ומידטאון) כולל רצף שבילי הליכה, שבילי אופניים, חיבור לטיילת איילון וכדומה. בנוסף המשך פיתוח המרחב גם לכיוון מערב עד לדרך בגין במתווה החדש בהתאם לתכנון של שדרת הקריה. חיבור ממזרח למערב העיר על ידי יצירת מרחב פתוח המורכב מכיכר עירונית, שצ"פ ושב"צ.

הקצאות לצרכי ציבור:

הקצאות שטחים ציבוריים בנויים בהיקף של 5,925 (תוספת של 2,867 מ"ר בגין תכנית זו) שימושים והוראות בינוי בהתאם להנחיות עירוניות. מיקומם יקבע בשלב התכנית עיצוב, ובכל מקרה שטחים אלו יהיו בעלי נראות במרחב הציבורי ובעלי נגישות גבוהה.

מרחב הולכי הרגל:

במסגרת התוכנית, הסדרת מרחב בו יש פעילות עירונית פנויה מכלי רכב שכוללת גם שילוב של שבילי אופניים, פעילות מסחרית, תעסוקה ועוד.

1. כל השטחים הלא מבוזנים בתחום התכנית במפלס הפיתוח, כולל הרצועה בדופן הצפונית של המגרש, יהיו פתוחים למעבר הולכי רגל ותירשם בהם זיקת הנאה למעבר רגלי ושהייה לטובת כלל הציבור בכל שעות היממה ובכל ימות השנה.
1. כלל השטחים הפתוחים בתכנית והשטחים הגובלים בה יפותחו כמרחב רציף פתוח, נגיש וללא גדרות.
2. צורה ושטח סופי של שטחי זיקת הנאה יקבעו בתכנית עיצוב אדריכלית באישור הועדה.
3. בשטחים הפתוחים יותר להציב כיסאות ושולחנות, יותרו אזורי ישיבה, ריהוט רחוב, גינות וכל אלמנט עיצובי אחר. מיקום סופי יקבע בעת בשלב אישור הועדה לתכנית העיצוב האדריכלי, תוך הבטחת רוחב מעבר להולכי רגל מינימלי שלא יפחת מ-4 מ'.
4. שילוב סבכות להכנסת אוורור יקבע בתכנית עיצוב אדריכלי, לא יופנו לשטחי הציבור הבנויים, לא תותר הוצאת אויר מחניונים, פליטת אגוזי גנרטור.
5. בתחום זיקת הנאה תותר הקמת מתקן לרכיבי אופניים מיקומם ומספרם יקבע בתכנית עיצוב אדריכלי.
6. השטח המסומן לזיקת הנאה למעבר רגלי יפותח כשטח פתוח לטובת הציבור עם פיתוח גנני ויובטחו בו התנאים הפיזיים לנטיעות עצים עתירי צל בהתאם לתכנית עיצוב אדריכלי.
7. שימושים במרחב המסומן לזיקת הנאה יקבעו בתכנית העיצוב ויהיו פתוחים כל ימות השנה וכל שעות היום, 24/7.

תועלת ציבורית:

תועלות לפי תא/5000 קרן לקירוי איילון, או שטחי ציבור מבוזנים

תנועה וחניה: שינוי מערך התנועה

תקני החניה עבור השטחים הבנויים בעזריאלי צפון יהיה בהתאם לתכנית 3251 א. תקן חניה לרכב פרטי:

1. למשרדים 1:350 או התקן התקף, הנמוך מביניהם, למסחר תקן אפס, התקן יהיה מקסימלי, קרי, ניתן שיהיה נמוך ממנו. לא תתאפשר הצמדת חניות לשימוש משרדים. לשטחים הציבוריים התקן יהיה על פי התקן התקף בהתאם לשימוש שיבחר. תותר הצמדת חניות לשימושים הציבוריים. התקן יהיה מקסימלי, קרי, ניתן שיהיה נמוך ממנו.
2. תותר הקמת מתקני חניה אוטומטים/חצי אוטומטים.
3. החניונים ינוהלו כחניונים ציבוריים עפ"י התקנות ולא תתאפשר הצמדת חניות.
4. החניונים הציבוריים יהיו פתוחים 24 שעות ביממה, 7 ימים בשבוע.
5. במסגרת אישור תכנית העיצוב ולשיקול דעת הועדה או במסגרת היתר בניה תותר, הסבת שטחים בתת הקרקע משטחי שירות לשטחים עיקריים עבור מסחר 2, תעסוקה 2, ספורט, תרבות, מועדונים וכדו', בהליך של פרסום והקלה.
6. בחניות הבנויים יוקמו עמדות טעינה לרכב חשמלי בהיקף הנדרש על ידי מדיניות העירייה בעת הוצאת היתר הבנייה, וכן יבוצעו תכנון והיערכות למצב בו יידרשו עמדות טעינה לכלל מקומות החניה בעתיד.
7. במסגרת תוכנית העיצוב יינתן פתרון לרכב שיתופי בהתאם למדיניות העירונית. תותר תוספת מקומות חניה מעבר לתקן עבור רכב שיתופי.
- ב. חניות אופניים ורכב דו גלגלי יהיו על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה ויהיה מינימאלי, קרי ניתן לספק יותר מקומות חנייה. סידור מקומות החניה לאופניים יתבצע על פי ההנחיות המרחביות המעודכנות ויקבע בעת תכנית העיצוב.

- ג. כניסת לחניה כלי רכב יהיו בהתאם לנספח התנועה ויקבעו בשלב תכנית העיצוב.
- ד. יותר חיבור בין מרתפי עזריאלי צפון הקיימים לבין מרתפי מגדל E.
- ה. ביטול רמפה צפונית של מגרש גזית.
- ו. לתוכנית המוצעת שתי חלופות תנועה לכניסת רכבים לחניונים התת קרקעיים, מכיוון דרך מנחם בגין, זאת בנוסף לגישת רכב מדרך השירות המזרחית, כמוצג בנספח התנועה.
- חלופה 1: תנועה עילית המתחברת לרמפה אל החניונים התת קרקעיים.
- חלופה 2: פורטל תת קרקעי המתחבר לחניונים.
- החלופה הנבחרת למתן היתר תקבע בשלב תכנית עיצוב אדריכלי בהחלטת מהנדס העיר או מי מטעמו ובאישור הועדה.
- ז. פריקה, טעינה ופינוי אשפה: הגישה למשאיות גבוהות תתאפשר רק מדרך השרות המזרחית, בהתאם לגובה 3.8 מ' הקיים.
- איכות הסביבה ובניה ירוקה:**
- בנייה ירוקה**

- 1.1. **תקינה לבנייה ירוקה** – על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת Platinum, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
- 1.2. **תקינה ליעילות אנרגטית** – על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור ואכסון מלונאי בפרויקט לא יפחת מ-C, ובהנחיות הועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

ג. ניהול מים:

- 1.2.1. חסכון במים שפירים יעשה על ידי מאגר מים ייעודי לאיסוף מי מזגנים לצורכי שימוש חוזר בתחום הפרויקט. יותקנו מערכות לקליטת כל מי עיבוי המזגנים ונקז השקיה של מצע מנותק, והעברתם להשקית שטחי הגינון, למתקני החלחול ו/או הדחת אסלות בתחום המגרש כמפורט בפרק ניהול מי נגר. במידה ויועברו המים להשקית גינות, יוסף מתקן מינרליזציה/דישון בראש מערכת ההשקיה כנדרש.

ד. סקר אנרגיה:

- בהמשך לסקר אנרגיה המצורף לתכנית, ייושמו מסקנות הסקר אשר בחנו היתכנות ליישום אלמנטים לחיסכון וייצור אנרגיה לחל:
- שילוב מערכות אלקטרו מכאניות לחיסכון מירבי.
 - בהתאם להנחיית העירייה להיקף ייצור מינימלי של אנרגיה ממקורות מתחדשים, ייצור אנרגיה פוטו וולטאית יחושב לשלב תוכנית העיצוב אשר יוגש לאישור ויושמו אמצעים לייצור אנרגיה מתחדשת בתחום התוכנית בהתאם להנחיות מסמך המדיניות של עיריית תל אביב-יפו.
 - יש לרכז מערכות טכניות כך שיוותר שטח מירבי לגג ירוק ומערכות פוטו-וולטאיות ו/או תרמו סולריות על גרעינים ככל הניתן.
 - בהתאם למסקנות סקר האנרגיה, על המבנה לייצר אנרגיה ממקורות מתחדשים בהיקף שלא יפחת מ-156 MWh בשנה. שלב תכנית העיצוב יכלול עדכון לסקר האנרגיה. במידה ושטח המעטפת והגג יקטנו, יבוצע חישוב מחדש בהתאם למדיניות ולמתודולוגיה העירונית התקפה לאותה עת

איכות סביבה

א. ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין:

1. תנאי לאיכלוס יהיה הצגת הוכחה למיחזור או לשימוש חוזר של לפחות 75% מפסולת הבניין.
2. ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין יעשו בהתאם לנספח הקיימות.
- ב. סינוור בעיצוב מעטפת המבנים ישולבו האמצעים הבאים למיתון פוטנציאל הסינוור וצמצום תופעת אי החום העירוני:
- הוספת אלמנטים להצללה.
- בחירת זיגוג בעל רפלקטיביות נמוכה מ-14% (בהתאם להנחיות המרחביות)
- ג. **זיהום קרקע**

פינוי מיכלי הדלק הריקים התת קרקעיים של תחנת הדלק שפונתה וקבלת אישורי המשרד להגנת הסביבה להשלמת החקירה הסביבתית (טיפול ושיקום הקרקע) יהיו תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה לקומות מעל הקרקע.

במבנה הקיים נדרשת חקירת גזי קרקע ומי תהום לצורך בחינת מיגון המבנה בפני גזי קרקע.

יש לקבל את אישור המשרד להגנ"ס ורשות המים למתווה החקירה הסביבתית.

ד. אקוסטיקה

חוו"ד אקוסטית תתייחס למערכות מכניות בבניין, השפעת מבני ציבור ותעסוקה על המגורים, מסחר, בריכת שחייה ככל שתוכנן, הנחיות למניעת מטרדים בזמן עבודות ההריסה/בנייה.

ג. קרינה

יש לבצע סימולצית שטף מגנטי ממתקני החשמל, קווי החשמל ואישור ממונה על הקרינה לחדר שנאים.

ד. מניעת מטרדי רעש ואבק באתר הבנייה

יש לעמוד בהנחיות העירייה למניעת מטרדי אבק ורעש במהלך עבודות ההריסה והבנייה כולל התייחסות לכלי צמ"ח כמפורט בחוות הדעת הסביבתית.

ה. איכות אויר: בשל מיקומה של התכנית בסמיכות לנתיבי איילון לא יאושרו שימושים רגישים. ככל שיידרשו שימושים רגישים נדרש לבצע לשלב תכנית העיצוב מודל פיזור מזהמים על מנת לקבוע את מיקומם של השימושים הרגישים בתכנית.

ניהול מי נגר

בתחום תא שטח 100, לא יתאפשר שטח פנוי לחלחול כלל, בתא שטח זה יינתנו פתרונות ניהול נגר כדוגמת איגום, שיהיו וגגות כחולים. בתחום תא שטח 600 ו-700, יתאפשר שטח פנוי לחלחול בהיקף של 15% מהיקף התוכנית. בכפוף לתוצאות החקירה הסביבתית, חוו"ד הידרולוגית ואישור רשות המים.

תכנית:

באתר מרתפים קיימים בשטח של כמעט 100% מהמגרש. האזור שמחוץ למרתפים ישמש ככל שניתן לחלחול (מתחת לרמפת הכניסה לחניה), כל השאר המים יטופלו בהשחיה ופניו למערכת התיעול העירונית.

חזית חמישית: יתוכנן גג מועיל – גג מגונן ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא ייפחת מ-80% מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות וכו'). המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.

עצים ובתי גידול

1.3. בתחום התכנית יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ בוגר אחד ל-50 מ"ר. מפרט הנטיעות, לרבות מיני עצים, בתי גידול, נפחם ועומקם, וכו' יוצגו בשלב תכנית עיצוב ופיתוח, בהתאם להנחיות אדריכל העיר התקפות בעת הגשת התכנית.

1.4. צל ונטיעות במרחב הציבורי:

1.4.1. כמות ומיקום הנטיעות בתחום התכנית יהיו על פי הנספח הנופי באופן שיבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה בהתאם ל"מסמך הנחיות לתכנון צל במרחב הציבורי" אוגוסט 2017 או עדכון שלו.

1.4.2. בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם ל"מסמך הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב", אוגוסט 2018 או עדכון שלו.

מספר העצים החדשים יחושב משטח הפיתוח והבניה החדשים (עקב פיתוח ומרתפים קיימים בתחום המבנים הקיימים בעזריאלי טאון). השטח הפנוי לנטיעות לא יכלול מבנה, מיסעות, סבכות אוורור, רחבות כיבוי אש וכל שטח טכני/תפעולי אחר. עומק נטיעה מינימלי יהיה 1.5 מ' לכל הפחות.

1. תנאים לתחילת עבודות

יש לכלול את התנאים הבאים, ותנאים נוספים הנדרשים לעמוד ביעדים שהוגדרו בסעיפים הקודמים.

1.1. אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לפי ת"י 5282 (באופן שדירוג כל יחידת דיור ואכסון מלונאי בפרויקט לא יפחת מדירוג C), ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה, או אישור מקביל מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 ברמת Platinum.

1.2.

מבא"ת ספטמבר 2007

עמ' 22

1.3. תכנית חשמל חתומה ע"י יועץ החשמל הכוללת יישום מסקנות סקר האנרגיה עפ"י הנחיות המחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה, משרד אדריכל העיר¹.

2. תנאים לתעודת גמר

יש לכלול את התנאים הבאים, ותנאים נוספים הנדרשים לעמוד ביעדים שהוגדרו בסעיפים הקודמים.

2.1. אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לבניין לפי ת"י 5282, ו-C לפחות ליחידת דיור ואכסון מלונאי, או אישור מקביל מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 ברמת Platinum.

2.2. הצגת הוכחה למחזור או לשימוש חוזר של לפחות 75% מפסולת הבניין מאתר מורשה מטעם המשרד להגנת הסביבה, על בסיס תעודות שקילה ובהתאמה לחישוב צפי עודפי עפר שבוצע ע"י קונסטרוקטור/ מהנדס ביסוס.

איחוד וחלוקה:

האיחוד והחלוקה מחדש יבוצעו על פי לוח ההקצאות בהסכמת הבעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965, ויירשמו בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבנייה.

טבלת השוואה שטחי בניה:

שטח במ"ר	מצב מאושר לפי א/מק/3251 עזריאלי צפון	מצב מוצע תא/מק/3253 עזריאלי טאון	תוספת זכויות בתכנית	יתרת זכויות עבור בניה חדשה
שטח במ"ר	מאושר מעל הקרקע	זכויות לאחר איחוד מגרשים מעל הקרקע		
תעסוקה	108,232 מ"ר 54,487) בנוי בפועל)	139,772	31,540 מ"ר	85,886 מ"ר כולל יתרת זכויות 53,745 מ"ר מתעסוקה ו- 601 מ"ר ממגורים
מגורים	24,836 מ"ר	24,235 מ"ר	601 - מ"ר	-----
שטחי ציבור	3,058 מ"ר (+1242 מ"ר בתת הקרקע)	5,925 מ"ר	2,867 מ"ר	2,867 מ"ר
סה"כ	136,126 מ"ר	169,932 מ"ר	33,806 מ"ר	88,753 מ"ר

זמן ביצוע: שוטף

ועדה לשיתוף ציבור:

ועדה לשיתוף ציבור בראשות יו"ר הועדה המקומית ובהשתתפות ליאור שפירא התקיימה בתאריך: 13/11/22

ההמלצה: תכנית תואמת תכנית מתאר, הופכת דרכים לשטחי ציבור פתוחים ומבני ציבור ומוסיפה שטחי תעסוקה בלבד. ממליצים על מתן פטור משיתוף ציבור לתכנית זו

התקבל אישור לפטור ע"י הועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0654517	שם התכנית תא/מק/3253 - עזריאלי טאון	מגיש התכנית קבוצת עזריאלי בע"מ	עורך התכנית אדריכל משה צור אדריכלים ומתכנני ערים
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (כח חלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
		תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו			
☒ עירונית ☐ כפרית ☐ יש ☐ אין			
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ 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, וחוא לא בסמכות מקומית			
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאנה כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מחנות הסעיף בחוק
תכנית לתוספת זכויות בנות מתוספת תכנית המתאר בשטח כולל של כ- 2.5 דונם, מוצע מבנה חדש בעירוב שימושים לתעסוקה, מסחר, שטחי ציבור ומגורים.	א.62 (ג) חוק התוכנית	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בחתימה) לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:		
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראת רלבנטית בתכנית המתאר
הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים 603	יחולו הוראות אזורי תעסוקה כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.3
קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - אזורי תעסוקה	אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים	יחולו הוראות אזורי תעסוקה כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.3

קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לחשעת המונים	ייעודי קרקע מבאיתים בהתאם לשימושים המותרים לפי 3.1.1 סעיף (ג) וסעיף 3.3.2 בתכנית המתאר: אזור תעסוקה מטרופוליני	+ יעוד מבאית: עירוני מערב, מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ, כיכר עירונית השימושים בתכנית זו תואמים מקבץ שימושים ראשי- תעסוקה
קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לחשעת המונים	לפי סעיף 3.3.2 (א) מקבץ שימושים ראשי- מסחר 1,2, תעסוקה 1,2 ומשרדים לפי סעיף 3.3.2 (2) חזית מסחרית סעיף 3.3.1 (ג)	+ התכנית קובעת שימושים ראשיים לתעסוקה 1,2 ומסחר 1,2. קביעת קומת קרקע כחזית מסחרית.
קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד שימושים כללים	לפי סעיף 3.3.2 (א)1 וסעיפים 3.1.1 (ד-ו) ח 3.1.1	+ שימושים נוספים: שטחים למגורים יחיו לפי התוכנית החלח (תא/מק/3251) התכנית לא מוסיפה שטחים למגורים שימושים כלליים: מלונאות ושטחים ציבוריים בנויים שימושים נלווים לצורכי ציבור: 5% מסחר נילווח
קביעת שטחי בנייה - 3.1.2 3.1.3 קביעת שטחי בנייה בסיסים וקביעת תוספת שטחי בנייה עד לשטח הבניה המרבי.	אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לחשעת המונים	לפי סעיף 3.3.2 (ב)2, באזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לציר מתעניין: מגרש גדול מ- 1.5 דונם רחיק בסיסי - 4.2 רחיק מרבי - 12.8 קביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי בהתאם לסעיפים 3.1.3 (א) - (ג) סעיף 3.1.3 (ד)1 וסעיף 3.1.3 (ד)3 סעיף 3.3.2 (ג) תכנית בניה	+ תוספת שטחי בניה מעל הקרקע כך ששוויו השטחים הכוללים בנא שטח 100 -רחיק 12.8 קביעת זכויות לרחיק המרבי: ודיור בחישה יד כתועלת ציבורית על פי סעיף 3.1.3 (ד)1 תכנית מירבית של 60% מתאי השטח
קביעת שטחי בנייה העולים על הרחיק המירבי - 3.1.4	סעיף כללי לא זיהוי גאוגרפי	לפי סעיף 3.1.4 (ה) קביעת תוספת שטחים עבור מרפסות למגורים ולמלונאות	+
קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר	לפי סעיף 3.1.5 (א) בתכנית המתאר קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע סעיף 3.1.5 (ד) שימושים	+ עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע שימושים למסחר-1,2, תעסוקה 1,2 שימושים בתת הקרקע

קביעת גובה הבניה והוראות בדבר בניה נקודתיות חריגה לסביבתה' ועליות מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	מספר קומות מירבי: מעל 40 קומות	בהתאם לנספח העיצוב העירוני ובכפוף לסעיפים 4.2.5-4.2.6 4.2.2 (2) 4.2.2 (ב)4 4.2.2 (ג)	+ מגדלים עד לגובה 270 מ' מעל פני הים 65 קומות מזורים לתכנית נספח בינוי, תחבורה, תשתיות (אקלימי)
--	--------------------------------------	---	---

+	גמישות בגובה הקומות על פי סעיף 4.2.1(א)(5)			
+	תנאי בחליך הרישוי, עדכון תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח	כלל שטח התוכנית	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2, הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניית בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיות ועצים.	
+	תקבלה חו"ד תחידה האסטרטגית בתאריך 20.10.2022	אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים	הקצאה לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1 והערה תחליט להפקיד תכנית חבוללת תוספת שטחי בניה...או חמרת שטחי בניה מיעוד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	
+	התכנית מציעה מגרש למבנים ומוסדות ציבור נפחי בניה והוראות בינוי לפי צי	בכל שטח התוכנית,	הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 חתורות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כאזור למוסדות ציבור עירוניים	
+	התכנית מציעה שצי"פ וכיכר עירונית	בכל שטח התוכנית,	קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1 – 3.6.18 החוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' רחוב עורקית, רב עירונית	תשתיות
+	חוות דעת תחבורתית ביטול דרך שירות תקן 0 לתוספת קביעת תקן לרכב דו גלגלי ואופניים.	נספח תחבורה	הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: תקן חנייה (3.8.7)	
+	קיימת חו"ד סביבתית תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח כתנאי לחיתר	בכל שטח התוכנית	איכות סביבה – סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בניית ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מחוראות סעיף 4.4	
+	התכנית מתחברת לתשתיות קיימות ובינוי קיים ולכן מיתמו פתרונות תשתיות והחזרה חוראות בתכנית לגבי תנאים לחיתר בניה קיים נספח ניקוז קיים נספח ניהול מי נגר נספח תשתיות	בכל שטח התוכנית	תשתיות – סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל חוראות בנושאים הבאים: הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5)	

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ד)	
	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 (1א)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4א), (6), (8), (16) ו-(17) שבו.	
מחות הסעיף	62א(א) למעט: (4א) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	
	סעיף 62א(1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד
קביעת הוראות לאיחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית	סעיף 62א(4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית
שינוי בקו בניין	סעיף 62א(5)	הוראות בינוי
שינוי גובה קומות	סעיף 62א(19)	זיקות הנאה והפקעה
קביעת זיקות הנאה		

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מתקן את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מחנכס הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אחוד כרמלי, אדרי	25332735		15.11.2022
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
חראלה אברהם אהן, עו"ד	2438926-9		14.11.2022

ח' ברעם | 2017

חתימים
גבי אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

ח"ד היחידה לתכנון אסטרטגי:

1. הקצאות לצרכי ציבור במגרש הסחיר

התוכנית מוסיפה שטחים **בייעוד תעסוקה בלבד**. לפיכך על פי הנחיות תא/5000, בגין מגרש המיועד לשימושים סחירים שאינם למגורים היקף ההקצאה לשטח ציבורי פתוח ו/או לשטח לבנייני ציבור/דרכים בגין תוספת שטחי הבניה (ללא המצב הקיים), יהיה שטח קרקע בהיקף של עד 40% משטח התוכנית בהתחשב במצב הזכויות הנכנס.

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

סה"כ	הסבר
רח"ק מוצע	12.8
שטח המגרש לחישוב זכויות במצב המוצע	13.252 דונם
שיעור ההקצאה הנדרש	8%
	$33806/169625 \times 40\% \times 1$ הדלתא בין הרח"ק המוצע לרח"ק הנוכחי לחלק לרח"ק המוצע * 40%. כלומר, 40% מהחלק היחסי של תוספת הרח"ק מכלל שטח הבניה. * אחוז שטחי התעסוקה והמסחר בפרויקט

שטח קרקע ציבורי נדרש עבור שימושים שאינם מגורים (בדונם)	1.06 דונם	היקף ההפקעה הנדרש עבור השטחים שאינם למגורים לפי תכנית המתאר תא 5000. 13,252*0.08
חלף הפקעה	2,867 מ"ר	2.7*1.06

כיוון שלא ניתן להקצאות מגרש עצמאי לבנייני ציבור בתחום השטחים הסחירים, ההקצאה תינתן כשטח ציבורי בנוי (חלף הפקעה) בסך 2867 מ"ר, בנוסף לשטחי הציבור ובהתאם להנחיות העירוניות לשטחי ציבור מבונים יוצמדו שטחים בתת הקרקע בהיקף של 15% כ-430 מ"ר + חניות ציבוריות בהתאם לתקן.

השטחים הללו הינם בנוסף לשטחי הציבור המבונים שנקבעו בתוכנית 3251 אותה תוכנית זו מחליפה / מבטלת.

כלומר הוראות תוכנית זו (3253) יקבעו סה"כ 5,925 מ"ר שטחי ציבור מבונים מעל מפלס הכניסה הקובעת ו-1,672 מ"ר עבור שטחי ציבור מתחת למפלס הכניסה הקובעת.

המלצות:

- בהתאם להוראות הגנריות לשטחי ציבור לפחות 10% מסך השטחים הציבוריים ו/25% מהיקף השטחים הסחירים בקרקע (הגדול מביניהם) ימוקמו בקומת הקרקע ויצרו חלל גדול ורגולרי ללא הפרעות קונסטרוקטיביות עם זיקה וקשר ישיר לכיכר המרכזית של תוכנית טאון.
- גובה כל קומה בשטחים הציבוריים ייקבע במסגרת תכנית העיצוב בהתאם לשימוש הציבורי המבוקש בה. ובכל מקרה לא יפחת מ-4.5 מ' ברוטו - רצפה עד רצפה. גובה מינימלי נטו, רצפה עד תקרה אקוסטית, לא יפחת מ-2.8 מ'.
- השטחים הציבוריים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדיים, כגון: כניסה ויציאה מחניה, אזורי תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתחי אוורור, מתקנים סלולריים, קומות טכניות וכל אלמנט שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי, כגון: תחנת דלק, צובר גז, חדר טרנספורמציה, וכיו"ב.
- שטחי הציבור ימוקמו בסמוך לגגות מסד שיאפשרו יציאה לשטחי חוץ בקומות העליונות.
- נדרש לבחון אפשרות למיקום שטחי הציבור במבנה עצמאי F.

שטחי ציבור פתוחים

התוכנית אינה מקצה שטחי ציבור פתוחים בתחום השטחים הסחירים לאור זאת שהשטחים הפתוחים בין הבניינים יסומנו כשטחים בזיקת הנאה לציבור בכל שעות היממה ובכל ימות השבוע ויאפשרו פעילות ציבורית מכל סוג שהוא. שטחים אלה יסומנו במסמכי ובתשריט התוכנית.

2. מגרש ציבורי עצמאי

התוכנית מסבה חלק מדרך בגין ומייצרת מגרש ציבורי עצמאי ביעוד שצ"פ/ מבני ציבור.

שטח המגרש הינו כ-3 דונם וניתן להקים בו מבנה ציבורי עצמאי בהיקף של 6,000 מ"ר. נדרשת בדיקה

של אגף מבני ציבור לשימושים השטח לאור מגבלות איכות סביבה, וכבלי מתח בתת הקרקע.

3. 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 ו/או שטחים ציבוריים בנויים בתוך שטחים סחירים מעבר להקצאה לצרכי ציבור הנדרשת, בניית יחידות דיור בהישג יד, תשתיות תחבורה וחניה, העברת זכויות ו/או מקורות לקרן שימור בהתאם לתכנית השימור העירונית וכדומה.

תחשיב תועלות ציבוריות יערך על ידי אגף הכנסות מבנייה.

התועלות המוצעות הינן קרן לקירוי איילון, תוספת שטחי ציבור מבונים מעבר להקצאה הנדרשת. יש להטמיע בהוראות התוכנית ובנספח הבינוי את היקף שטחי הציבור המבונים הנדרשים עבור התועלת ולהציג אפשרויות למיקומם העתידי בנספח הבינוי. בחירת התועלת הינה לשיקול דעת הגורמים העירוניים, מהנדס העיר או מי מטעמו.

חוו"ד תחבורתית בהתאם לסעיף 3.8.1 (ה) בתוכנית תא/5000 :

1. רקע:

הפרויקט נכלל במסגרת המע"ר הצפוני המלווה את דרך בגין, מצפון לפרויקט עזריאלי טאון (בנוי) ומדרום למגדל "WE". הפרויקט כולל הריסה של מבנה גזית הקיים ובינוי מגדל חדש אשר יתשלב בסמגרת מערך הבינוי של המע"ר לרבות הסתמכות על ציר השירות המזרחי הקיים.

התכנית תכלול את ביטול רמפת הגישה הקיימת מדרך בגין המשרתת את מבנה גזית (הרמפה הממוקמת מצפון למבנה) ועדכון הגישה והרמפה הקיימת מדרך בגין אל דרך השירות המזרחית (הרמפה הממוקמת בין מתחם הפרויקט ובין מגדל עזריאלי טאון) באופן שתיטיב את הנראות שלה, תותאם לרכב פרטי בלבד במטרה לצמצם את האורך שלה ולאפשר מערך פיתוח רחב ועשיר יותר במפלס הקרקע תוך שיפור הקישוריות למבנה הציבור המתכונן במקום ותוך הסדרת מרחבים פתוחים בחזית לרחוב בגין. גישה שנייה למרתפים תהיה מדרך השירות המזרחית. במקביל מוצגת חלופה הכוללת את העתקת רמפת הגישה של דרך השירות המזרחית והסדרת 2 רמפות במקביל לדרך בגין במקומה (רמפת כניסה מדרום ורמפת יציאה לצפון).

היקפי הבינוי הנכללים בפרויקט כוללים בהתאמה לאופי האזור את השימושים הבאים :
תעסוקה כ- 69,500 מ"ר (עיקרי)
מסחר כ- 300 מ"ר (עיקרי)
מבנה ציבורי כ- 4100 מ"ר (עיקרי)

2. תקני החניה:

בשל סמיכות הפרויקט למערכי מתע"ן אשר חלקם בביצוע (הקו האדום בדרך בגין והקו הסגול ברחוב ארלוזורוב) וחלקם מתוכננים (קו מטרו M1 / M2 בצומת השלום) ולאור סמיכות הפרויקט לרשת שבילי האופניים העירונית אשר חלקה הושלמה, חלקה בביצוע וחלקה מתוכננת, תקני החניה לרכב פרטי עבור תוספת הבינוי פרויקט מוצעים כדלקמן :

- תעסוקה לפי 350 :1. (כתקן מקסימום).

- מסחר לפי תקן אפס (ללא חניה לרכב פרטי).
- מבנה ציבורי לפי תקן שיקבע בתכנית העיצוב בהתאם לייעוד שיוגדר למבנה.

בנוסף מוצעים בפרויקט כ 200 מקומות חניה לרכבים, כ 700 מקומות לאופנועים וכ 700 מקומות לאופניים.

3. נגישות וחניונים:

מערך נגישות כלי הרכב עבור הפרויקט מתוכננים במשולב (כחיבור) לחניון עזריאלי טאון הקיים מדרום למגרש תוך שימוש במערכי השערים והבקרה הקיימים באופן שימנע את הצורך במערך קישוריות וחיבורים חדשים לרחובות.

כפי שהובהר, הרמפה הקיימת ששרתה את מבנה גזית הקיים תבוטל.

מערך התפעול (פריקה / טעינה / אשפה) עבור הפרויקט יתבסס על חצר משק עצמאית תת קרקעית שתתחבר לדרך השירות המזרחית המשוקעת הקיימת.

מערך התכנון מתבסס על הסדרת מרתפים המתחברים למפלסי החניה הקיימים של מתחם עזריאלי טאון בכדי לספק מענה לדרישות תקני החניה הן לרכבים, הן לתפעול (פריקה / טעינה / אשפה) והן למערך הדו גלגלי.

4. מערך הולכי רגל:

מערך הולכי הרגל סביב הפרויקט כולל שיפור משמעותי של המצב הקיים תוך הסדרת מדרכות רחבות הכוללות רצועות גינון, ושילוב של שבילי אופניים על פי חתכים ועקרונות שייקבעו במסגרת תכנית עיצוב אדרי / ע"פ תכנית שדרות הקרייה.

התכנון המוצע כולל חלופה לעדכון רמפת דרך השירות המזרחית והסדרת הגישה אליה מכיוון צפון בלבד במטרה לשדרג את המרחב הציבורי, לאפשר נגישות רגלית ללא חציית כביש בין מתחמי המגדלים ובין מבנה הציבור המתוכנן לאורך דרך בגין.

5. שבילי אופניים:

שבילי אופניים מלווים ומשרתים את הפרויקט לרבות השביל המוצע ע"פ תכנית הפיתוח מצפון למבנה (במקום הרמפה הקיימת) תוך השתלבות ציר האופניים המקודם לאורך ציר בגין במסגרת קידום ומימוש פרויקט שדרות הקרייה.

6. תחבורה ציבורית:

הפרויקט משורת היטב ע"י מערך תחבורה הציבורית הכולל:
 תחנת רכבת קלה (קו אדום) - תחנת ארלוזורוב - במרחק של כ 350 מטרים.
 תחנת רכבת קלה (קו סגול) - תחנת ארלוזורוב - במרחק של כ 450 מטרים.
 תחנת רכבת מטרו (קו M2 / M3) - צומת השלום - במרחק של כ 800 מטרים.
 תחנות אוטובוס המשרתות היטב סביב המתחם ממוקמות בסמיכות מרבית לרבות תחנות פעילות על דרך בגין, שאל המלך, על פרשת דרכים וכד'.
 נתיבי העדפה ממוקמים בהיקף הפרויקט וכוללים את דרך בגין, שאול המלך ועל פרשת דרכים.

7. סיכום:

הפרויקט תואם את מגמות התכנון של מינהל ההנדסה ואגף התנועה ומשתלב באופן מיטבי בסביבתו הסמוכה בתכנון המקודם בהיקפו.

חו"ד אדריכל העיר :

1. יש להוסיף לתקנון הוראה בדבר תנאי להגשת בקשה להיתר בניה הינו אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי ע"י הועדה המקומית, כאמור בסעיף 6.2 להלן.
2. יש לתקן בתקנון 4.2.2 א 3 – יש להשאיר לפחות 15% משטח המגרש נקי מכל תכנית מעל ומתחת לקרקע חופף לצורך חלחול מי נגר, השהייה, נטיעות עצים ובורות חלחול בכפוף להמלצת דו"ח הידרולוגי לבנייה משמרת מים, חקירה סביבתית ואישור רשות המים. ולא מכלל התכנית- כל תא שטח ישמור על 15% חלחול משל עצמו.
3. תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי תכלול ותפרט בין היתר :
 - א. בינוי מוצע, מרחק בין בניינים, מס' קומות, מיקום שטחים בנויים למוסדות ציבור, זיקות הנאה, החתכים והחזיתות העקרוניים, פריסת תכליות, שימושים וחומרי גמר.
 - ב. התכנית תפרט את אופי השטחים הפתוחים, מתקני תאורה, אשפה, גדרות, עצים כולל שטחי ריצוף בין מבנה למדרכה המתואמים עם המדרכות הסמוכות, זיקות הנאה.
 - ג. התכנית תקבע גבהים של מפלסי 0.00 סופיים.
 - ד. התכנית תכלול הוראות מחייבות בנושאים סביבתיים ובנייה ירוקה על-פי דרישות מה"ע ו/או הועדה המקומית, ובהתאם לדרישות מוסד התכנון והתקנים המקובלים. התכנית תכלול התייחסות לנושאים הבאים : אופן העמדת המבנים, הצללה (של מבנים סמוכים ושל מבנים במתחם המתוכנן), נוחות תרמית, משטר רוחות, אורור טבעי, ניהול מים, פינוי וטיפול בפסולת, אקוסטיקה, תאורה, ניהול אנרגיה וכיוצ"ב.
 - ה. במסגרת תכנית העיצוב ייקבעו השימושים הציבוריים, מיקומם (בכפוף לאמור בס"ק ו' להלן), גובה הקומות, עיצוב החזיתות והצרכים הטכניים והכל בהתאם למותר בתכנית זו.
4. בנושא מיקרו אקלים יש להתייחס ולהטמיע שינויים בהתאם להערות הבאות :
 - א. דוח רוחות – נא לתקן :
 - תחנה – יש לערוך את בדיקת הרוחות עם נתוני תחנת "ביצרון" הסמוכה לפרויקט.
 - יש לערוך את הבדיקה ללא צמחיה (לא מדובר בתוכנית פיתוח סופית).
 - חסרה הצגת אזורי הייעודים כפי שהוגדרו על גבי תוכנית פיתוח (כניסות למבנים, שהות ממושכת..).
 - חסר סימון קו כחול על גבי תוצאות הבדיקה.

חו"ד אגף מבני ציבור :

1. יש למקם 10% מהשטח הציבורי בקומת הקרקע, יש לוודא שמצוין בהוראות התכנית ומופיע בנספח הבינוי.
2. הלוואים לשטחי הציבור אשר באותו בניין צריכים להיות צמודים ופונים לכיכר הציבורית.

3. יש לוודא הטמעה של הוראות גנריות.
4. יש להראות בחלופות גם שטחי ציבור במבנן F.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

לאשר להפקדה את התכנית בתנאים הבאים :

1. בהתאם לחו"ד השירות המשפטי : יש לצמצם את הקו הכחול שפונה מערבה כך שלא יכלול את דרך מנחם בגין ולהותיר את השטח המהווה דרך שירות.
2. יש לתאם את היקף התועלות מול היחידה האסטרטגית על פי תחשיב אשר יערך על ידי אגף הכנסות מבנייה.
3. יש לתאם את חלופות מיקום השטחים הציבוריים והלובאים שלהם מול אגף תכנון עיר, אגף מבני ציבור, היחידה האסטרטגית ונכסים.
4. יש לעדכן את נספח הפיתוח כך שיכלול התחברות לשטחים הגובלים מעבר לקו הכחול.
5. יש לתאם ולעדכן את נספחי הבינוי והפיתוח כך שיראו חזיתות פעילות וקשר בין הבינוי של מבנה הציבור וקומות הקרקע של מבני התעסוקה, והשטחים הפתוחים יתוכננו רצף אחיד של שטחי ציבור פתוחים.
6. יש להבטיח שקומות הקרקע שיהיו עם חזיתות פעילות הפונות לכיכר ולשטח הציבורי הפתוח.
7. יש להבטיח חיבור בין הלובאים של שטחי הציבור בהוראות התכנית ובחלופות בינוי המוצגות.
8. ככל שבינוי של בניין F יקבע במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי, יתאפשר בו שימוש השלמה לשטחי ציבור, קומת הקרקע תקבע כקומת מסחר בזיקה לרחבה הציבורית עם חזיתות פעילות.
9. יש לקבל אישור לנספח התנועה ע"י אגף התנועה – תנאי להפקדה.
10. יש להטמיע שינויים בהוראות התכנית הנדרשים על פי הרשות לאיכות הסביבה ובנייה ירוקה – תנאי הפקדה.
11. תנאי למתן תוקף פרסום תכנית מספר 3251.
12. סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים – תנאי להפקדה.
13. אישור מועצת העיר ללוח ההקצאות - תנאי למתן תוקף לתכנית.
14. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
15. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.

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

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	507-1149160 תא/מק/4320 - רובע 5, 6
14 - 20030-222ב'	דיון בהפקדה

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: וועדה מקומית לתכנון ובניה

התכנית נדונה מספר פעמים בוועדה המקומית, בהמשך לדריש זה מטה מובאות החלטות קודמות + דיונים קודמים כצורפות לסדר היום:

תאריך הישיבה	מספר ישיבה	מהות הדיון
12.5.2021	21-0011	דיון בסעיף 78 הארכת תנאים מגבילים (צדפה)
25.9.2019	19-0017	דיון בהארכת בסעיפים 78+77 (3) + אישור עקרונות התכנון
24.7.2019	19-0013	בקשה לא להגיש ערר למועצה אזורית
10.10.2018	18-0019	דיון נוסף לתיקון טכני בהחלטת הוועדה
8.8.2018	18-0017	דיון בסעיף 78 (3) (2) בקשה לערר למועצה ארצית
25.4.2018	18-0007	הארכת תוקף פרסום בסעיף 78 (3)
6.12.2017	17-0025	דיון בסעיף 78 (4)
8.11.2017	17-0023	דיון בסעיף 78 (3) עדכון
9.9.2015	15-0016	דיון בסעיף 78 (2) לצורך דיוקים במגבלות (צדפה)
14.1.2015	15-0001	דיון בסעיף 78 (צדפה)
22.1.2014	14-0002	דיון בסעיף 77 (צדפה)

רקע סטטוטורי:

במרבית שטח התכנית חלות תכניות לב העיר (תא/2268, תא/2331, תא/2362, תא/2385, תא/2720) שאושרו בין השנים 1990-1997, וקבעו מסגרת זכויות בניה למגרשים הכלולים בתחומה.

בתחום שממערב לרחוב אלנבי חלה תכנית תא/1200 שאושרה בשנת 1975 הקובעת אזור לתכנון בעתיד. ביתרת השטח חלות בין היתר התכניות הראשיות כגון תא/58, תא/44, להן אושרו שינויים במהלך השנים.

בנוסף, מרבית שטח התכנית כלול באזור הכרזת הכרזת אונסקו. בשנת 2017 אושרה תכנית המתאר תא/5000 אשר קבעה בין היתר את תחום התכנית כאזור מגורים בבניה עירונית וכמרקם בנוי לשימור וכן הגדירה רחובות מסחריים וצירים מעורבים. בשנת 2022 אושר תיקון מספר 139 לחוק התו"ב קובע בין היתר הוראות לקידום תכניות למבנים טעוני חיזוק.

על תחום התכנית חלות מגבלות מתוקף סעיף 78 לחוק החל מתאריך 20.8.15. התנאים הוארכו מספר פעמים עד ליום 20.11.22.

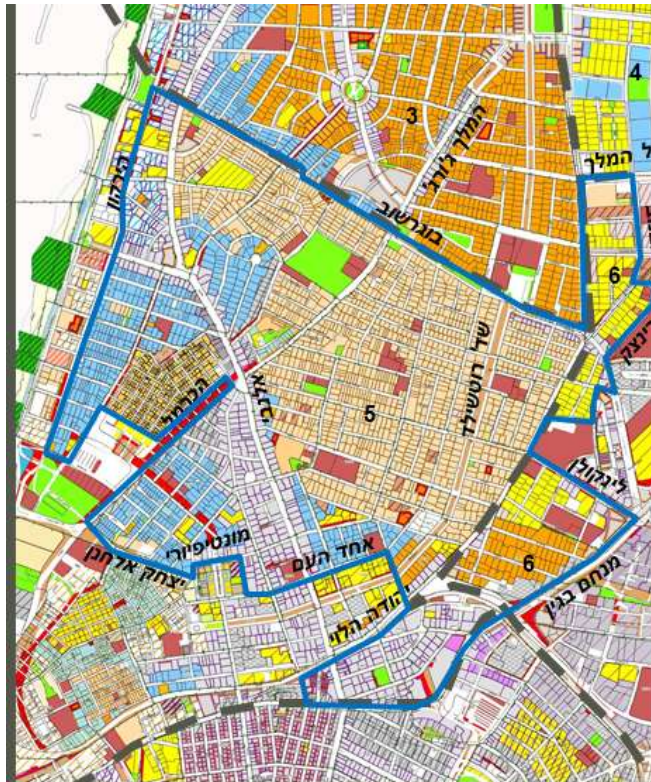
מיקום וגבולות:

בצפון: רח' בוגרשוב

בדרום: רח' יצחק אלחנן

במערב: רח' הירקון

במזרח: דרך מנחם בגין



רקע כללי: תכנית רובעים 5-6 הינה אחת משלוש תכניות עירוניות של רובעי מרכז העיר תל אביב –יפו (רובעים 3,4,5,6). וחלה על בנייני מגורים, ובנייני מגורים מעל חזית מסחרית. התכנית אינה חלה על מבנים שהוגדרו לשימור במסגרת תכנית השימור תא/2650 ב/או בתכניות אחרות וכן על תכניות נקודתיות הכוללות הוראות בינוי ועיצוב (כגון קווי בניין, תכנית, מס' קומות).

התכנית ממוקמת בין הרחובות: בצפון- בוגרשוב, במזרח- מנחם בגין, במערב- הירקון ובדרום יצחק אלחנן, דרך יפו ואחד העם. מרבית שטחי התוכנית כלולים בתחום הכרזת אונסק"ו.

מתכננים: מינהל הנדסה בעיריית תל אביב יפו בראשות מהנדס העיר ע"י מחלקת תכנון מרכז.

בעלויות: פרטיים

מצב קיים: התכניות הראשיות החלות הן

תכניות מנדטוריות (44, 58, A יפו), תכנית G ותכנית מ'

תכנית 1200 – המגדירה שטח לתכנון בעתיד.

תכניות "לב העיר", ג, ע, ע1, ס'

על האזור חלים תנאים מגבילים לפי סעיף 77-78.

תת"ל 70א' (הקו הסגול של הרק"ל), תמ"א 70- מרחב תחנות המטרו אשר נמצאת בהליכי אישור. תת"ל 102 פורסמה להפקדה בתאריך 31.10.2020, התת"ל כוללת הפקעות לדרכים ולתחנות גם בתחום תכנית זו, בשלב זה טרם פורסמה התכנית למתן תוקף. ככל שתאושר לפני אישור תכנית זו, יבוצעו במסכי התכנית ההתאמות הנדרשות.

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	507-1149160 תא/מק/4320 - רובע 5, 6
14 - 14 - 0030-222	דיון בהפקדה

מקודמת בימים אלה תמ"א 70 אשר חלה בתחום ההשפעה של המטרו ומטרתה העצמת זכויות בתחום השפעתו. בתמ"א 70 מסומן תחום התכנית כאזור שימור מקומי לגביו לא יחולו הוראות התמ"א למעט הוראות בענין המרחב הציבורי ולא חל לגביו רח"ק מינימום חובה.

יחס לתכנית המתאר:

התכנית מיישמת את הוראות תכנית המתאר תא/5000.

אזור מעורב באזור מרקם לשימור:

במקטע המצוי בין הרחובות נחמני, יבנה ואחד העם, המוגדר כאזור יעוד מעורב בתכנית המתאר, נדרשת חזית מסחרית. בהתאם לסעיף 4.3.2 לתכנית תא/5000, התכנית אינה קובעת חובת חזית מסחרית בתחום זה וזאת מכיוון שמדובר במרקם לשימור בעל מאפיינים יחודיים, עם ריבוי בנינים לשימור, אשר לא נקבע כמסחרי בתכנית קודמת.

יחס לתמ"א 35 תיקון 4 לנושא צפיפות:

התכנית תואמת לתמ"א 35 תיקון 4 ועונה להגדרה של מתחם חריג מהטעמים הבאים: בתחום התכנית אחוז גבוה של מבנים לשימור. כ-90% מהתכנית מצוי בתחום ההכרזה של העיר הלבנה שמטרתה לשמור על המרקם ההיסטורי הייחודי. בנוסף, התכנית ממוקמת בלב העיר ההיסטורי המצוי במחסור בשטחי ציבור (מבני ציבור ושטחים פתוחים) ומחוסר אפשרות לתכנון התשתיות הנדרשות להיקפי בינוי כמו במתחם רגיל כמוגדר בתמ"א 35 תיקון 4. על פי הוראות התמ"א על מתחם חריג לעמוד בהוראות צפיפות הנטו – 4 יח"ד לדונם. ואילו הצפיפות הקבועה בתכנית גבוהה מכך.

תחום סביבה חופית:

חלק מתחום תכנית רובעים 5-6 נמצא בתחום הסביבה החופית (בקו 300 מטר מקו החוף) בהתאם להגדרת חוק החופים- התכנית גובלת בגדה המזרחית של רחוב הירקון. התכנית אינה נדרשת לאישור הולחו"ף מהסיבות הבאות: התכנית תואמת את תכנית המתאר ת"א/5000 (סעיף 1.4.11 בתא/5000) התכנית נמצאת בתחום הפטור הקובע כי לא נדרש אישור הולחו"ף במתחם 1 במקרה שגובה הבניה אינו עולה על 8 קומות (החלטה מיום 14.6.2006).

מצב תכנוני מוצע

תכנית זו הינה בהתאמה לתכנית המתאר תא/5000 ולתיקון 139 לחוק התו"ב, וכן במגבלות הנפחיות הקבועות בתכנית זו. כמו כן, התכנית קובעת הוראות למגרשים שאינם טעוני חיזוק במגבלות הקבועות בתכנית המתאר. מטרת התכנית:

1. קביעת מסגרת זכויות בנייה לבניינים חדשים ולתוספת לבניינים קיימים תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים, באמצעות קביעת מסגרת זכויות בנייה מחייבת והטמעת עקרונות בנייה לשמירה על הערכים האורבניים והאדריכליים הייחודיים באזור הכרזת אונסקו.

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	507-1149160 תא/מק/4320 - רובע 5, 6
14 - - 0030-222ב'	דיון בהפקדה

2. מסגרת זכויות הבניה הינה בהתאם לגודלו ומיקומו של המגרש במבנה העירוני וכן בהתאם להגדרתו בחוק כטעון חיזוק/אינו טעון חיזוק, כל זאת בהתאמה למסגרת זכויות הבניה וההוראות הקבועות בתכנית המתאר תא/5000 ובחוק התו"ב.
3. זכויות הבנייה הינן שטחים כוללים (עיקרי ושרות) הנקבעים עפ"י קווי הבניין, תכנית, נסיגות ומס' הקומות המותר, ובהתאמה לתכנית המתאר תא/5000 ולחוק. זכויות בנייה שלא ניתן לנצלן במסגרת הוראות הבנייה המותרות בתכנית זו מבוטלות.
4. התכנית חלה על בנייני מגורים, בנייני מגורים מעל מסחר ומגרשים ריקים בתחום ייעוד מגורים, מסחר ואזור לתכנון בעתיד לפי הגדרות התכניות הראשיות. התכנית אינה חלה על מבנים לשימור וכן אינה חלה על תכניות נקודתיות הכוללות הוראות בינוי ועיצוב (כגון קווי בניין, תכנית, מס' קומות).
5. קביעת חזית מסחרית ברחובות שהוגדרו כרחובות מסחריים מתוקף תכנית המתאר תא/5000.
6. קביעת הגדרה לרחובות מסחריים ראשיים: אלנבי, בן יהודה, קרליבך, הרכבת, מנחם בגין, הכרמל, יהודה הלוי מקטע דרומי בין ברזילי לאלנבי.
7. בבניה חדשה חריגה ממספר קומות וקווי בניין תהווה סטייה ניכרת לתכנית. בתוספת על בניין קיים חריגה ממספר הקומות תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
8. קביעת צפיפות יח"ד בבנייה חדשה ובתוספת לבניין קיים.
9. קביעת הוראות לחניה ולפיתוח המגרש.
10. ביטול תכנית 1200 בתחום תכנית זו וקביעת יעודי קרקע, שימושים, זכויות והוראות בניה במגרשים אלה, וכן ביטול תכניות מתאר מקומיות כגון מ', ס' ו-ג' על שינוייהן.

התוכן	מס' החלטה
507-1149160 תא/מק/4320 - רובע 5, 6	23/11/2022
דיון בהפקדה	14 - - 22-0030



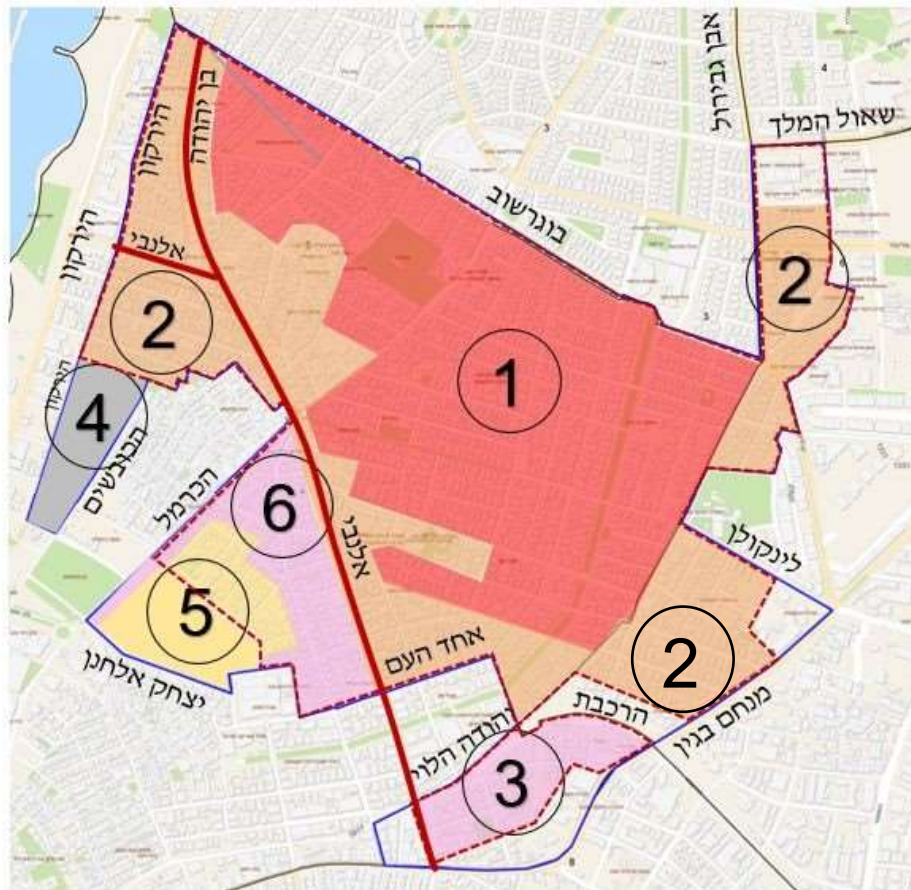
עקרונות תכנית רובע 5-6 – חלוקת אזורים בטבלת זכויות והוראות הבניה – בניה חדשה

בתחום הכרזת אונסקו

מספר	מקרא	אזור
1		תחום תכניות לב העיר
2		אזור מגורים מחוץ לתכניות לב העיר
3		אזור מסחרי- מרחב החשמל

מחוץ להכרזת אונסקו

מספר	מקרא	אזור
4		אזור מגורים "קלישר"
5		אזור מגורים "הכובשים"
6		אזור מסחרי בין הרחובות אלנבי, הכרמל קלישר ויצחק אלחנן



מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	507-1149160 תא/מק/4320 - רובע 5, 6
14 - 22-0030	דיון בהפקדה

טבלת זכויות והוראות בניה – בניה חדשה

יעוד	תאי שטח	בנין/מקום	שטחי בניה		תכסית	מספר יח"ד	גובה במטרים	מס קומות		קו בנין צידי ימני	קו בנין צידי שמאלי	קו בנין אחורי	קו בנין קדמי		
			מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת							
			עיקרי	שרות											
יעוד על פי תכנית מאושרת אחרת	1 (אזור ההכרזה)	1	(1)	(2)	(3)	(3)	(4)	(5)80	(6)	(7)6	(3)	(8)2.7	(8)2.7	5	(9)
			(1)	(2)				80		6		3.3	3.3	5	
			(1)	(2)				80		5(10)		2.7	2.7	4.5	
			(1)	(2)				65		6		3	3	5	
2A,2B,2C (אזור הכרזה)	2	2	(1)	(2)				80		5		2.5	2.5	4.5	
			(1)	(2)				80		6		3	3	5	
			(1)	(2)				80		6		3	3	5	
			(1)	(2)				65		6		3	3	5	
D3 (ההכרזה)	(אזור)	3	(1)	(2)				65		5		2.5	2.5	4.5	

התוכן	מס' החלטה
507-1149160 תא/מק/4320 - רובע 5, 6	23/11/2022
דיון בהפקדה	14 - 0030-22ב'

	5	3	3		6		65				(2)	(1)	מרחב החשמל, מגרשים על רחוב מסחרי ראשי (לפרט)	3	
	5	3	3		7		80				(2)	(1)	מרחב הכובשים מגרשים על רחוב הירקון	A3,B3 (מחוץ לאזור ההכרזה)	
	5	3	3		6		80				(2)	(1)	מרחב הכובשים, מגרשים בשטח קטן מ-500 מ"ר		
	6.2	3.6	3.6		7		80				(2)	(1)	מרחב הכובשים, מגרשים בשטח 500 מ"ר ומעלה		4
4	4.5	2.5	2.5		5		80				(2)	(1)	מגרשים בשטח קטן מ-500 מ"ר	10-210 (בתחום ומחוץ לאזור ההכרזה)	מגורים
4	5	3	3		6		80				(2)	(1)	מגרשים בשטח 500 מ"ר ומעלה		
4	5	3	3		6		80				(2)	(1)	מגרשים על רחוב יצחק אלחנן		
3	5	3	3		6		65				(2)	(1)	מגרשים על רחוב אלנבי	300-367 369-371 373-374 376-388 390-396 398-449 451,467 469-473 (בתחום ומחוץ לאזור ההכרזה)	מסחר
0/2	4.5	2.5	2.5		5		65				(2)	(1)	מגרשים על רחוב הכרמל		
הערה	4.5	2.5	2.5		5		65				(2)	(1)	מגרשים שאינם על רחובות אלנבי והכרמל		
														6	

(1) שטחי הבנייה הכוללים המותרים (שטחים עיקריים ושטחי שרות), מעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין, מחושבים ע"י מכפלת התכסית, במספר הקומות הטיפוסיות ותכסיות קומות הקרקע והגג בהתאם לנסיגות. שטחי שרות מוגדרים כשטחים מינימליים מתוך סך השטחים הכוללים; ניתן להגדילם ללא חריגה מסך השטחים המותרים. וכל זאת לא יותר מהקבוע בסעיף 70 ב' (1) בחוק התו"ב (לבניינים טעוני חיזוק עד 325% משטח המגרש במגרשים ששטחם

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	507-1149160 תא/מק/4320 - רובע 5, 6
14 - 0030-22ב'	דיון בהפקדה

- קטן מ-500 מ"ר ועד- 390% למגרשים ששטחם 500 מ"ר ומעלה. לבניינים שאינם טעוני חיזוק עד 250% משטח המגרש במגרשים ששטחם קטן מ-500 מ"ר ועד-300% במגרשים ששטחם 500 מ"ר ומעלה. שטחי הבנייה כאמור בסעיף (2) לעיל כוללים שטחים עיקריים ושטחי שרות (כולל מרחבים מוגנים ושטח רצועה מפולשת בקומת הקרקע, פירים, מסתורים, יציעים וכד'). שטחים אלה אינם כוללים שטחי מרפסות הבולטות מעבר לקווי חזיתות הבניין. זכויות בנייה שלא ניתן לנצל במסגרת הוראות הבנייה המותרות בתכנית זו מבוטלות.
- (2) שטחי שירות עיליים יהיו כמשמעותם בחוק התכנון והבנייה ובתקנות לפיו, יתוכננו כנדרש עפ"י חוק ולא יפחתו מ-20% משטחי הבניה הכוללים. תותר הגדלת שטחי השירות על חשבון השטחים העיקריים ובלבד שסך השטחים הבנויים במגרש לא יעלה על סך השטחים המרביים המותרים.
- (3) לפי תכנית ע1 והשינויים לתכנית ע1 כמפורט בתכנית זו.
- (4) התכנית הבנויה המתקבלת בין קווי בניין בתכנית זו. במגרשים בשטח של 750 מ"ר ומעלה, הממוקמים מחוץ לתכניות לב העיר, תכנית הבניה המתקבלת בין קווי הבניין, ובלבד שלא תעלה על 55% משטח המגרש, הקטן מביניהם.
- (5) מקדם צפיפות 80 מחושב מסה"כ השטחים המותרים למגורים כהגדרתם בסעיף 1,2 בהערות לעיל מעל מפלס הכניסה הקובעת, לא כולל שטחי מסחר במידה וקיימים. במגרשים ביעוד מסחרי/ברחובות מסחריים ראשיים מקדם הצפיפות הינו 65. בחישוב הצפיפות לא יכללו שטחי המסחר. גודל יח"ד לא יפחת מ-47 מ"ר כולל ממ"ד. בקומת הקרקע גודל יח"ד לא יפחת מ-47 מ"ר לא כולל שטחים נלווים בתת הקרקע במידה ויצורפו ליח"ד. בכל מקרה הצפיפות לא תפחת מ-18 יח"ד לדונם.
- (6) גובהו הכולל של הבניין לא יעלה על מכפלת הקומות הטיפוסיות ובנוסף קומת הקרקע וקומת הגג.
- (7) בנוסף קומת גג חלקית בהתאם לנסיגות כמפורט בהוראות התכנית.
- (8) בבנייה בקיר משותף קו הבניין הצידי יהיה 0.
- (9) קו הבניין הקדמי יהיה על פי תכנית תקפה. חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
- (10) במגרשים ברחוב בוגרשוב מקטע שבין הרחובות טשרניחובסקי והמלך ג'ורג', שנקבעו עם הוראות לחזית מסחרית במסגרת תכנית, מספר הקומות יהיה 6 קומות וקומת גג חלקית. מספר הקומות כולל קומה מסחרית.

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	507-1149160 תא/מק/4320 - רובע 5, 6
0030-222' - 14	דיון בהפקדה

עיקרי התכנית

כללי:

1. התכנית חלה על בנייני מגורים, בנייני מגורים עם חזית מסחרית, במגרשים ביעוד מגורים, ובייעוד מסחרי. התכנית אינה חלה על מבנים שהוגדרו לשימור במסגרת תכנית השימור העירונית ו/או בתכניות אחרות וכן במגרשים בהם חלות תכניות נקודתיות הכוללות הוראות בינוי ועיצוב (כגון קווי בניין, תכנית, מס' קומות),
2. שימושים הינם בהתאמה לתכנית תא/5000 לרבות קביעת חזית מסחרית כגון ברחוב הירקון לכל אורכו והשלמת חזית מסחרית ברחובות מסחריים מקטעים שלא נקבעה בהם חזית מסחרית בתכניות תקפות ובהתאמה לאופי האזור והמרקם.
3. במגרשים ביעוד מסחרי עפ"י תכנית תקפה וכן ברחובות מסחריים ראשיים כהגדרתם בתכנית זו (רחובות אלנבי, בן יהודה, קרליבך, הרכבת, מנחם בגין, יהודה הלוי מקטע דרומי בין ברזילי לאלנבי). בקומת הקרקע תידרש חזית מסחרית הכוללת שימושי מסחר כהגדרתם בתכנית, בשטח שלא יפחת מ-50% משטח קומה זו. ביתרת השטח בקומת הקרקע יותרו שימושי משרדים, ושימושים בעלי אופי ציבורי כהגדרתם בתכנית זו. לא יותר שימוש למגורים. בנוסף, הוועדה המקומית רשאית לאשר שימושי בילוי ופנאי, בכפוף לחו"ד מהנדס העיר והרשות לאיכות הסביבה.
4. תמהיל וסוגי שימושי המסחר, וכן שימושי בילוי ופנאי באזורים השונים יהיו עפ"י הנחיות מה"ע.

זכויות והוראות לבניה חדשה

1. זכויות בניה:

- א. שטחי הבנייה הכוללים המותרים (שטחים עיקריים ושטחי שרות), מעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין, מחושבים ע"י מכפלת התכסית, במספר הקומות הטיפוסיות ותכסיות קומות הקרקע והגג בהתאם לנסיגות.
- ב. שטחי שרות מוגדרים כשטחים מינימליים מתוך סך השטחים הכוללים; ניתן להגדילם ללא חריגה מסך השטחים המותרים.
- ג. כל האמור לעיל ולא יותר מהקבוע בסעיף 70 ב' (1) בחוק התו"ב (לבניינים טעוני חיזוק - עד 325% משטח המגרש במגרשים ששטחם קטן מ-500 מ"ר ועד- 390% למגרשים ששטחם 500 מ"ר ומעלה. לבניינים שאינם טעוני חיזוק עד 250% משטח המגרש במגרשים ששטחם קטן מ-500 מ"ר ועד-300% במגרשים ששטחם 500 מ"ר ומעלה.
- ד. זכויות בנייה שלא ניתן לנצלן במסגרת הוראות הבנייה המותרות בתכנית זו מבוטלות.
- ה. במגרשים מעל 750 מ"ר תחול מגבלת תכסית של 55% משטח המגרש.

2. גובה:

- א. התכנית קובעת מספר קומות מרבי למבנים לפי מיקומם במרקם העירוני, גודל המגרש, וסוג הרחוב (מסחרי ראשי, מסחרי, מגורים).

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	507-1149160 תא/מק/4320 - רובע 5, 6
0030-222'ב' - 14	דיון בהפקדה

- ב. קומות הקרקע (עמודים מלאה או חלקית) נכללות במניין מספר הקומות המותר. יציע בקומת קרקע מסחרית לא יחשב כקומה לצורך מניין הקומות.
- ג. חריגה ממספר הקומות המרבי המותר תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
- ד. גובה קומת מגורים בכל תחום התכנית לא יעלה על 3.30 מ' אשר ימדד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה.
- ה. גובה קומת קרקע מסחרית לא יעלה על 5.0 מ' אשר ימדד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה.
- ו. גובה בניה על הגג לא יעלה על 5.0 מ' כולל מעקה גג עליון.
3. **קווי בניין:** עפ"י הטבלה לעיל. חריגה מקווי בניין תהווה סטייה ניכרת.
4. **קומת הגג:**
- שטח הבניה המירבי עלה גג הינו 65% משטח הקומה הטיפוסית לא כולל מרפסות ובלוטות ובכפוף לנסיגה של 3 מ' בחזית קדמית ו-2 מ' בחזית אחורית. במגרשים פינתיים קומת הגג תבנה בנסיגה שלא תפחת מ 3.0 מ' בחזית הארוכה מבין השתיים ו-2.0 מ' בחזית הנותרת.
5. **מרתפים:** עפ"י תכנית ע.1. יידרש שטח שלא יפחת מ-15% משטח המגרש ללא בניה עבור חלחול, וגינון. קו הבניין למרתפים יכלול נסיגה של 2 מ' כלפי החזית הפונה לרחוב לטובת גינון ונטיעות.
6. **קומת קרקע:**
- א. בחזית הקדמית תשמר רצועה מפולשת בעומק שלא יפחת מ 3.0 מ'.
- ב. על אף האמור לעיל במגרשים בהם אורך החזית הקדמית לרחוב עולה על 30 מ' תתאפשר סגירה של עד 1/3 מאורך החזית הקדמית. בבניין פינתי אורך הרצועה המפולשת לא יפחת שני שליש מאורך החזיתות הקדמיות, ובלבד שתהיה ברצף ותכלול את פינת הבניין הפונה לקרן הרחובות.
- ג. בתחום קומת הקרקע יוקצו שטחים עבור מבואת כניסה, חדר אשפה, חדר גז, וחניות אופניים למעט בתחום הרצועה המפולשת.
- ד. לא תותר הצמדת חצרות בתחום המרווח הקדמי ולאורך לפחות 3 מ' בתחום המרווח הצידי שימדד מקו הבניין הצידי.
7. **מרפסות:**
- בנוסף לשטחים המירביים המותרים יותר שטח של עד 14 מ"ר עבור מרפסות הבולטות ממישור הבניין הקדמי והאחורי ובלבד ששטחן הממוצע של כל המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר.
- א. באזור ההכרזה ובמגרשים הגובלים בקווי מתע"ן ברחובות אלנבי ובן יהודה שיעור הבלטת המרפסות בחזית הקדמית לא יעלה על 1.20 מ' מקו הבניין. בחזית האחורית תותר הבלטת מרפסות עד 1.60 מ' מקו הבניין.
- ב. ביתר האזורים שיעור הבלטת המרפסת לא יעלה על 1.60 מ' מקו הבניין.
- ג. בתחום ההכרזה אורך המרפסת בחזית קדמית לא יעלה על 2/3 מאורך החזית.
8. **צפיפות:**

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	507-1149160 תא/מק/4320 - רובע 5, 6
14 - - '22-0030	דיון בהפקדה

- א. מס' יח"ד מחושב מסך שטחי הבנייה המותרים מעל מפלס הכניסה הקובעת מחולק במקדם הצפיפות כמפורט להלן:
- ב. במגרשים בייעוד מגורים מקדם צפיפות הינו 80, לא כולל שטחי מסחר במידה וקיימים.
- ג. במגרשים בייעוד מסחרי/ברחובות מסחריים ראשיים מקדם הצפיפות הינו 65. בחישוב הצפיפות לא יכללו שטחי המסחר.
- ד. גודל יח"ד לא יפחת מ-47 מ"ר כולל ממ"ד.
- ה. בכל מקרה הצפיפות לא תפחת מ-18 יח"ד לדונם.

זכויות והוראות בניה לתוספת לבניה קיימת

1. זכויות בניה ומספר קומות

- א. תוספת זכויות בניה הינה לבניינים קיימים טעוני חיזוק עפ"י הקבוע בסעיף 70 א' לחוק התו"ב. זכויות הבניה הכוללות המותרות לבניה במגרש לאחר התוספת הינן על פי נפחי הבניה המוגדרים בתכנית זו, ובכל מקרה לא יעלו על 200% מהשטח הבנוי הקיים במגרש לפני התוספת לפי סעיף 70 ד' לחוק התו"ב וכן לא יעלו על האמור להלן: במגרשים ששטחם קטן מ-500 מ"ר זכויות הבניה הכוללות במגרש לא יעלו על 325% מגודל המגרש, הקטן ביניהם, ובמגרשים ששטחם 500 מ"ר.
- בנוסף, תוספת זכויות הבניה חלה גם על בניינים קיימים שאינם טעוני חיזוק בכפוף לעמידה בכל הוראות התכנית ולא יותר מסה"כ זכויות הבניה עפ"י תכנית המתאר, כלהלן: מגרשים ששטחם קטן מ-500 מ"ר עד 250% מגודל המגרש, ומגרשים ששטחם מ-500 מ"ר ומעלה, עד 300% מגודל המגרש שטחים כוללים כמוגדר בתכנית זו.
- ב. ברחובות הירקון, אלנבי, בן יהודה, הרכבת, מנחם בגין, ויהודה הלוי במקטע דרומי בין רחובות ברזילי לאלנבי, תותר תוספת קומות עד 6 קומות וקומת גג חלקית כולל קומת קרקע.
- ג. ביתר ברחובות מספר הקומות לא יעלה על 5 קומות וקומת גג חלקית כולל קומת קרקע למעט מגרשים בתחום תכנית לב העיר בבניינים עם קומת עמודים מפולשת, הקיימת עפ"י היתר וכהגדרתה בתכנית, בהם מספר הקומות לא יעלה על 5 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת העמודים. לא תותר הפיכת קומה מלאה או חלקית לקומה מפולשת.

2. קווי בניין, שטח קומת התוספת, הרחבות

- א. בכל תחום התכנית קווי בניין הינם ע"פ תכניות תקפות.
- ב. הרחבת קומות קיימות תהיה במסגרת קווי הבניין המותרים, ברצף אנכי לכל גובה הבניין ותכלול מרחבים מוגנים.
- ג. במקרים בהם יוכח כי לא ניתן יהיה למקם ממ"ד בתחום קווי הבניין, הוועדה המקומית בכפוף לחו"ד מה"ע רשאית להתיר הבלטת הממ"ד כך שקו הבניין הצידי לא יפחת מ-2 מ', ובמרחק שלא

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	507-1149160 תא/מק/4320 - רובע 5, 6
14 - 22-0030	דיון בהפקדה

יפחת מ-3 מ' מקו הבניין הקדמי, וקו בניין אחורי לא יפחת מ-3 מ'. רוחב כל ממ"ד הבולט מקו הבניין הצדי והאחורי לא יעלה על 7 מ'.

- ד. לא תותר הרחבה בחזית קדמית. חריגה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת לתכנית.
- ה. לא יותר מיקום ממ"דים בחזית קדמית.
- ו. קומות התוספת יהיו בקונטור הקומה הטיפוסית.
- ז. במגרשים גדולים מ-750 מ"ר, תכסית הבניה כולל הרחבות לא תעלה על 55% משטח המגרש.

3. מרפסות:

- א. בקומות התוספת יותרו מרפסות כדוגמת הקיים ולא תותר סגירתן.
- ב. באזור ההכרזה בקומות הקיימות בחזית קדמית לא תותר תוספת מרפסות או הרחבת מרפסות קיימות. בחזית אחורית תותר תוספת מרפסות בהבלטה מקו הבניין שלא תעלה על 1.60 מ'.
- ג. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר סגירת מרפסות מקורות בחזיתות שאינן פונות לרחובות בלבד.
- ד. לא תותר סגירת מרפסות פתוחות קיימות בחזיתות הפונות לרחוב.
- ה. הועדה המקומית רשאית לדרוש פתיחת מרפסות קיימות שנסגרו, בהתאם להנחיות הוועדה המקומית לאחר קבלת חו"ד מה"ע. בנוסף, באזור ההכרזה פתיחת המרפסות תהיה בהתאם להנחיות כאמור לעיל לאחר קבלת חו"ד מה"ע ומחלקת השימור.

4. צפיפות :

- א. מספר יח"ד המרבי בקומה/קומות החדשות יהיה עד מס' יח"ד הקיים בקומה הטיפוסית על פי היתר בנייה.
- ב. במקרים בהם לא ניתן לקבוע את צפיפות המגורים לפי קומה טיפוסית, תחושב הצפיפות על פי חלוקת סה"כ יח"ד קיימות בהיתר בנייה בקומות הבנויות במלואן, במספר הקומות המלאות בבניין. ובכל מקרה שטח דירה מינימלי לא יפחת מ-47 מ"ר כולל ממ"ד.
- ג. בקומת הגג ייקבע מס' יח"ד ע"י חלוקת סך שטח קומת הגג ב-70, ולא יעלה על מס' יח"ד בקומה הטיפוסית כאמור לעיל.
- ד. במקרה של סגירת קומת עמודים/חלקית תותר תוספת יח"ד בשטח כולל שלא יפחת מ-35 מ"ר כולל מרחב מוגן ולא כולל שטחים נלווים בתת הקרקע בהתאם להוראות תכנית ע1, במידה ויצורפו לדירה ובכל מקרה לא יעלה על הצפיפות המותרת בקומה טיפוסית לפי התכניות הראשיות.
- ה. במגרשים בייעוד מסחרי עפ"י תכנית קודמת וברחובות מסחריים ראשיים מספר יח"ד המרבי בקומה / קומות החדשות יחושב מסה"כ שטחי התוספת למגורים מחולק ב-65 מ"ר.

5. קומת הגג החלקית

- א. בקומת הגג יותרו יח"ד נפרדות ו/או שטחים שיוצמדו ליח"ד בקומה שמתחת לקומת הגג ויחברו בגרם מדרגות פנימי.

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	507-1149160 תא/מק/4320 - רובע 5, 6
14 - 0030-222'ב'	דיון בהפקדה

ב. קומת הגג תיבנה בנסיגה של 3 מ' מקו החזית הקדמית ובשטח שלא יעלה על 65% משטח הקומה הטיפוסית לא כולל מרפסות ובלטות, הקטן ביניהם. חריגה מסעיף זה תהווה סטיה ניכרת.

ג. הגובה המרבי של הבנייה על הגג, כולל מעקה הגג העליון, לא יעלה על 4.50 מ' ממפלס רצפת קומת הגג. הועדה המקומית, לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר, רשאית להתיר הגבהת המעקה עד 5.0 מ' ממפלס רצפת קומת הגג. חריגה מהגובה כאמור לעיל תהווה סטיה ניכרת לתכנית

6. הוראות לקומת קרקע ופיתוח השטח

ד. בבניין קיים יותר בינוי חלקי של קומת קרקע מפולשת ובתנאי שתיוותר רצועה מפולשת של 3 מ'. בבניין פינתי אורך הרצועה המפולשת לא יפחת משני שליש מאורך החזיתות הקדמיות ותכלול את פינת הבניין הפונה לקרן הרחובות. בינוי זה יהיה בהתאמה לעמודים הקיימים.

ה. בתחום קומת הקרקע יוקצו שטחים עבור מבואת כניסה, חדר אשפה, חדר גז, למעט בתחום הרצועה המפולשת.

ו. שטח יח"ד בקומת הקרקע לא יפחת מ-35 מ"ר (שטחים כוללים) לא כולל שטחים נלווים במרתף לפי תכנית ע"1, במידה ויצורפו לדירה. בכל מקרה, מספר הדירות בקומת הקרקע לא יעלה על אלה הקיימות בקומה טיפוסית בהיתר הבניה.

ז. בכל מקרה לא תותר הצמדת חצרות בתחום המרווח הקדמי.

7. הוראות לבניה בקיר משותף ואיחוד חלקות - בניה חדשה

א. בניה בקיר משותף:

1. בניינים אשר ערב הריסתם היו בנויים בקיר משותף הוועדה המקומית רשאית לאשר בניה בקיר משותף בהתאם להנחיות הוועדה המקומית.
2. באזור ההכרזה בבניינים אשר ערב הריסתם לא היו בנויים בקיר משותף, הוועדה המקומית רשאית לאשר בניה בקיר משותף למגרשים ששטחם המשותף עד 700 מ"ר ועד שתי חלקות הפונות לאותו רחוב בכפוף לאי פגיעה במרקם הקיים ועמידה בהנחיות הוועדה המקומית.
3. מחוץ לאזור ההכרזה בבניינים אשר ערב הריסתם לא היו בנויים בקיר משותף, הוועדה המקומית רשאית לאשר בניה בקיר משותף עד שתי חלקות הפונות לאותו רחוב בכפוף לאי פגיעה במרקם הקיים ועמידה בהנחיות הוועדה המקומית.

ב. איחוד חלקות: הועדה המקומית לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר רשאית לאשר איחוד חלקות באופן

שאינו פוגע במרקם הקיים ובתנאים הבאים:

- א. איחוד של עד 2 חלקות הפונות לאותו רחוב.
- ב. שטחם המשותף של המגרשים לא יעלה על 700 מ"ר.
- ג. בתחום אזור ההכרזה, איחוד חלקות ששטחם המשותף 500 מ"ר ומעלה, לא יקנה זכויות בניה,

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	507-1149160 תא/מק/4320 - רובע 5, 6
14 - 0030-222ב'	דיון בהפקדה

מס' קומות וקווי בניין של מגרש גדול.

ד. עמידה בהנחיות מה"ע בנושא איחוד חלקות. הוועדה המקומית רשאית לדרוש בחזית הקדמית חלוקה נפחית לצורך שמירה על קצב הבינוי הקיים טרם איחוד החלקות.

הוראות כלליות

1. חניה

כניסה לחניה למגרש תותר לאחר בחינה תכנונית של אגף התנועה ומהנדס העיר או מי מטעמו, ותתוכנן בהתאמה למדיניות והנחיות הוועדה המקומית ובהתאם להוראות הבאות:

- א. תקן חניה עבור יח"ד יקבע עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה.
- ב. כניסה לחניה תהיה אחת למגרש לכל היותר, ותוצמד, ככל הניתן, לדופן הצידי של המגרש. ככל שידרש אזור המתנה, הוא ימוקם בתחום המגרש. במידה ותמוקם כניסה לחניה בתחום הבניין, יש להצמידה לדופן הצידי של הבניין.
- ג. בבניין קיים תותר חניה באחד מהמרווחים הצידיים של המגרש. המרווח הצידי השני של המגרש יפותח כשטח מגונן. לא תותר חניה עילית במרווח הקדמי של המגרש.
- ד. בכל מקרה לא יאושר מתקן חניה בתחום הבנין בחזית הקדמית.

2. הנחיות לאזור ההכרזה

עיצוב מבנים ופיתוח המגרש בתחום אזור ההכרזה יהיה בהתאמה למאפיינים האדריכליים וההסטוריים של מבנים הקיימים ושל מרקם הקיים עפ"י הוראות תכנית זו ועפ"י הנחיות רשות רישוי/ הוועדה המקומית לאחר קבלת חו"ד מה"ע ומחלקת השימור העירונית לאזור זה. בתוספת לבנין קיים תידרש התאמת תוספת הבניה מאפיינים האדריכליים של המבנה הקיים.

הליך יידוע הציבור:

מתווה תהליך היועצות עם הציבור נקבע במסגרת דיון של תת הוועדה לשיתוף ציבור שהתקיים בתאריך 16.6.20. נקבע כי תהליך זה יכלול מפגשים מקוונים עם אנשי מקצוע: אדריכלים, שמאים, עורכי דין, יזמים ומפגש עם הציבור הרחב לצורך קבלת התייחסות מקצועית לתוכנית המקודמת. טרם המפגשים הועברו עקרונות מסמך המדיניות להתייחסות הציבור והכנס כלל מענה לשאלות ולהתייחסויות אשר הועברו מצד הציבור.

התקיימו 3 מפגשים:

- 01.11.2020 בהשתתפות אדריכליות. ים הפועלות. ים בתל-אביב יפו.
- 08.11.2020 בהשתתפות שמאיות. ים ועורכות. י דין הפועלות. ים בתל-אביב יפו.
- 29.11.20 מפגש עם הציבור הרחב.

החלטת ועדת שימור שהתקיימה בתאריך 6.2.22

1. הומלץ לקדם את התוכנית לדיון בוועדה המקומית.

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	507-1149160 תא/מק/4320 - רובע 5, 6
14 - 20030-22ב'	דיון בהפקדה

2. יש לבחון את המגרשים הכלולים בשטח תוכנית תא/1200 (אזור לתכנון בעתיד), האם קיימים מבנים שמומלץ לקבוע אותם לשימור או לקבוע בהם שימושים בעלי אופי ציבורי. בהמשך להחלטה זו נערכה בדיקה של מחלקת השימור ובהתאם להחלטת מה"ע ונקבע כי לאור ריבוי המבנים לשימור הקיימים באזור זה לא יוספו מבנים לשימור נוספים. השימושים

חו"ד מחלקה אסטרטגית מתאריך 14.11.22

מדובר בתוכנית התחדשות במרקם בנוי לשימור בשל כך לא מתאפשרת הקצאת מגרשים עצמאיים ביעוד מבני ציבור ושטחים פתוחים נוספים. לאור זאת מענה לתוספת יח"ד יהיה בהתאם לעקרונות הבאים:

1. טיוב וניצול מקסימלי של מגרשים ציבוריים בתחום התוכנית ובסמוך לה.
2. פינוי מגרשים ציבוריים משמעותיים שאינם משמשים את תושבי האזור כגון מפ"י וסמינר בנות יעקב.
3. טיוב שטחי ציבור מבונים כך שיוכלו לספק שירותים נורמטיביים נדרשים עבור האזור.
4. תכנית לניהול שטחי הציבור וצורת הפעלתם בתחום התכנית וסביבתה.
5. העתקת שימושים כלל עירוניים ומטרופוליניים ומתן עדיפות לתושבי המקום בצריכת השירותים.
6. הקצאת מגרשים פרטיים והסבתם לשימוש ציבורי.
7. בהריסה ובנייה מחדש במגרשים ששטחם מעל 500 מ"ר ואשר מוסיפים שטחים בהיקף של 400 מ"ר ומעלה מכוח תוכנית זו תידרש הקצאת שטח ציבורי מבונה בקומת הקרקע בהיקף של 20% מתוספת השטחים שמקנה תוכנית זו ולכל הפחות 75 מ"ר, שטחים כוללים. הוראה זו לא תחול בתחום תוכנית לב העיר השימושים המותרים בשטח זה יהיו לגני ילדים, מעונות יום, שרותי קהילה שכונתיים, שרותים חברתיים כגון מרכזי הורות, מרכזים לגיל הרך, מועדוני קשישים, פעילות תרבותית מקומית, ומרפאות.

חו"ד אגף התנועה

התכנית ממוקמת במרכז העיר באזורים המשורתיים באינטנסיביות בתחבורה ציבורית (לאורך רחובות כגון אלנבי, בן יהודה, המלך ג'ורג' ובשוליה תחומה בדרך מנחם בגין וברחובות נוספים). בעתיד שלושת קווי הרק"ל יעברו בתחום התכנית, בעיקר הקו הסגול, אך גם האדום והירוק. בעתיד הרחוק יותר תוואי קו המטרו M2 יעבור בתחומה.

תחום התכנית מתאפיין ברשת רחובות אינטנסיבית והליכתית הכוללת רחובות נעימים ומוצללים ומספר שדרות.

רשת שבילי אופניים מרשתת את הרחובות, חלקם קיימים כמו בשדרות רוטשילד, רחובות שינקין, שדרות בן ציון ועוד, ואחרים יוקמו עם הקמת הרק"ל ולפי תכנית העבודה העירונית.

בתחום התכנית לא צפויה לגדול הקיבולת לרכב פרטי ברחובות, אך המתע"ן, התחבורה הציבורית ורשתות הרכיבה וההליכה יכולות לתמוך את הגידול בביקושים שייווצר בשל תוספת הבינוי המוצעת ע"י תכנית זו שתמומש באופן הדרגתי לאורך שנים. ממילא באזור זה רמות השירות הטובות ביותר יהיו למתניידים באמצעי הניידות ה"רכים" – הליכה ושימוש בכלי מיקרומוביליטי ובתח"צ ומתע"ן.

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	507-1149160 תא/מק/4320 - רובע 5, 6
14 - 20030-22	דיון בהפקדה

על מנת לשמר את ההליכתיות הטובה מומלץ לקבוע תקני חנייה מופחתים, להפחית בכניסות לחניות ע"י איחוד כניסות למגרשים, ולתת את הדעת בכל בינוי על נגישות הולכי רגל, משתמשי תחבורה ציבורית ומתע"ן ורוכבים.

במגרשים הצמודים לתוואי הרק"ל כפי שפורטו במדיניות הוועדה המקומית תא/מק/9072 מה-12.2.20 לא תתאפשר כלל כניסה לחניות.

ח"ד הרשות לאיה"ס

1. עפ"י סעיף 4.4.6 בתכנית המתאר התכנית המוצעת פטורה מהכנת נספח סביבתי שכן התכנית מציעה תוספת בינוי מזערית. כמו כן הבינוי והשימושים המוצעים בה אינם משנים באופן מהותי את המצב הקיים/מאושר.
2. במגרשים הממוקמים בתחום מפת המתווה לטיפול בקרקעות מזוהמות, יוגש סקר הסטורי בשלב הגשת בקשה להיתר בנייה.

ח"ד היחידה לתכנון בר קיימא

התכנית קובעת הוראות ברמת המגרשים הפרטיים וכוללת הוראות לגנות ולפיתוח המגרש בכל הנוגע לבניה בת קיימא:

- 1.5. 15% משטח המגרש יותר כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית או על קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחל"). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים. שטח זה יוצמד לגבול המגרש ככל הניתן וישמש לטובת ניהול נגר ונטיעת עצים.
- 1.6. גג מגוון ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.
- 1.7. לא תותר הצמדת גינות פרטיות ליח"ד בחזית הקדמית.

ח"ד מי אביבים

תכנית רובעים 5-6 כוללת תוספת זכויות הבניה, נפחי הבניה וצפיפות יחידות דיור התואמים את תכנית המתאר תא/5000 ולכן תואמת את תכנית האב לביוב אשר כללה את התוספת הצפויה מתכנית מתאר תא/5000.

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	507-1149160 תא/מק/4320 - רובע 5, 6
0030-222'ב' - 14	דיון בהפקדה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חזות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 4320/מק/507-1149160	שם התכנית רובע 5, 6	מגיש התכנית הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א - יפו	עורך התכנית מנהל הנדסה, אגף תכנון ע"י מחלקת תכנון מרכז
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ 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			
☒ עירונית ☐ כפרית ☐ יש ☐ אין			
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ 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			
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית 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 רובעים 5-6 הינה אחת משלוש תכניות עירוניות להתחדשות רובעי מרכז העיר תל אביב - יפו (רובעים 3, 4, 5-6). וחלה על בנייני מגורים, ובנייני מגורים מעל חזית מסחרית. התכנית אינה חלה על מבנים שהוגדרו לשימור במסגרת תכנית השימור תא/2650-2 ואו בתכניות אחרות ולא חלה במגרשים שחלות עליהם תכניות נקודתיות הקובעות הוראות בינוי ועיצוב. התכנית קובעת הוראות לבנינים טיעוני חיזוק בהתאמה לסיומן ד' לזיקון 139 לחוק הת"ב ולבנינים שאינם טיעונים חיזוק בהתאמה לתכנית המתאר העירונית תא/5000-2 התכנית ממקמת בין הרחובות: בצפון- בוגרשוב, במזרח- מנחם בגין, במערב- הירקון ובדרום יצחק אלחנן, דרך יפו ואחד העם. מרבית שטחי התוכנית כלולים בתחום הכרזת אונסק"ו ואזור לשימור מרכז על פי תכנית תא/5000-2.	62 א. (ג) חוק הת"ב התשכ"ח	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000-2 (מחן) תוקף 22.12.2016).

התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללנית תא/5000, כמפורט להלן:

הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	התאמות ההוראות בתוכנית המוצעת
הוראות מיוחדות - סבלת סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	ויהוי השטח לבנין חלוצי והוראות חסימונות מפורט בטבלה 5.4 ויכול להתייחס לתשריט התוכנית ואו לשפחיה.	הוראות מיוחדות יכול שיחיו לנושא רחיק, גובה, שימושים, מסמך מדיניות וכדו'.	
501- מרקס בגני לשימור- כנסת עיצוב עירוני	יחולו הוראות מרקס בגני לשימור כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.4.	יחולו הוראות מרקס בגני לשימור כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.4.	מדיניות לרובע 5-6 אושרה במסגרת אישור תנאים מגבילים לפי סעיפים 77,78 לחוק ביום 25.9.2019. ובנוסף אושר מסמך הנחיות לבניה בתחום אזור החכרה ביום 6.12.2017. התקיים דיון בועדת השימור העירונית ביום 6.2.2022.
501- אזור מערב	יחולו הוראות מרקס בגני לשימור כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.4.	יחולו הוראות מרקס בגני לשימור כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.4.	מדיניות לרובע 5-6 אושרה במסגרת אישור תנאים מגבילים לפי סעיפים 77,78 לחוק ביום 25.9.2019. ובנוסף אושר מסמך הנחיות לבניה בתחום אזור החכרה ביום 6.12.2017. התקיים דיון בועדת השימור העירונית ביום 6.2.2022.
501- לב ביאלק - נספח אזורי תכנון	יחולו הוראות מרקס בגני לשימור כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.4.	יחולו הוראות מרקס בגני לשימור כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.4.	מדיניות לרובע 5-6 אושרה במסגרת אישור תנאים מגבילים לפי סעיפים 77,78 לחוק ביום 25.9.2019. ובנוסף אושר מסמך הנחיות לבניה בתחום אזור החכרה ביום 6.12.2017. התקיים דיון בועדת השימור העירונית ביום 6.2.2022.
61- דרך מרחם בגין- נספח אזורי תכנון- נדרש מסמך מדיניות	יחולו הוראות מרקס בגני לשימור כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.4.	יחולו הוראות מרקס בגני לשימור כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.4.	מדיניות לרובע 5-6 אושרה במסגרת אישור תנאים מגבילים לפי סעיפים 77,78 לחוק ביום 25.9.2019. ובנוסף אושר מסמך הנחיות לבניה בתחום אזור החכרה ביום 6.12.2017. התקיים דיון בועדת השימור העירונית ביום 6.2.2022.
53- רחוב אלנבי- נספח אזורי התכנון	יחולו הוראות מרקס בגני לשימור כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.4.	יחולו הוראות מרקס בגני לשימור כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.4.	מדיניות לרובע 5-6 אושרה במסגרת אישור תנאים מגבילים לפי סעיפים 77,78 לחוק ביום 25.9.2019. ובנוסף אושר מסמך הנחיות לבניה בתחום אזור החכרה ביום 6.12.2017. התקיים דיון בועדת השימור העירונית ביום 6.2.2022.
52- רחוב יצחק אלחנן- נספח אזורי תכנון תשריט אזורי הייעוד	יחולו הוראות מרקס בגני לשימור כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.4.	יחולו הוראות מרקס בגני לשימור כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.4.	מדיניות לרובע 5-6 אושרה במסגרת אישור תנאים מגבילים לפי סעיפים 77,78 לחוק ביום 25.9.2019. ובנוסף אושר מסמך הנחיות לבניה בתחום אזור החכרה ביום 6.12.2017. התקיים דיון בועדת השימור העירונית ביום 6.2.2022.

רלוונטיות לחלק המוקדם הכללי בתכנית זו.	תותר בניה לגובה 8 קומות, ומעלות 2 מנדלים.		
ליר - התכנית לא חלה על תחום המנדלים.	ר"ח"ק מקסימלי עד 3.5 הרחיק המרבי יותר בכפוף למגבלות הגובה במסמך העיצוב העירוני ובחוראות מוקדם בנוי לשימור לחץ. בכל אחד מהאזורים המעורבים באזור תכנון זה (מגשיה, סביבות אלבני) ייקבע תמחיל השימושים בגפר. הוראות אזור משרב מע"ר מגשיה ממרסות לחץ (אזור מוטח מלונאות)	502-אזור משרב-תשריט אזורי ייעוד	
מדיניות לרובע 5 ו-6 אושרה במסגרת אישור תנאים מגבילים לפי סעיפים 77,78 לחוק ביום 25.9.2019 ובנוסף אושר מסמך הנחיות לבניה בתחום אזור החכירה ביום 6.12.2017 התקיים דיון בועדת השימור העירונית ביום 6.2.2022 התכנית כוללת הוראות לתחום אזור החכירה והוראה בדבר הכנת מסמך הנחיות לעיצוביות באזור החכירה. על רחוב בו יתודת והירקון תוספת קומה בחלקה ועד ל- 6.5 קומות לפי סעיף 62(א)9 לחוק ביום 6.500 מ"ר. למגרשים קטנים מ- 500 מ"ר. במבנים שאינם טעוני חיזוק בלבד יותירו עד 5.5 קומות בתוספת למבנה קיים בחתום לסעיף 62(א)9(2) וסעיף 62(א)11(2) לחוק. במבנים שאינם טעוני חיזוק - עד 5.5 קומות מקסימום ובלבד שחיתוספת הוא 1-2 קומות לפי סעיף 62(א)9 לחוק בחתום לגובה בינוי הקיים.	יחולו הוראות מוקדם בנוי לשימור כמפורט בחוראות התכנית בפרק 5, סעיף 3.4. בתחום הכרות העיר הלבנה כאחר מורשת עלמיות וכל מסמך המדיניות עקרונות תכנון נוספים, הנדרשים על מנת לשמר את ערכיו האדריכליים, החברתיים וההיסטוריים של העיר הלבנה. בתחום הכרות העיר הלבנה גובה הבניה יהיה עד 7 קומות במגרשים הנדולים מ-500 מ"ר, ועד 6 קומות במגרשים קטנים יותר. מחוץ לתחום הכרות העיר הלבנה גובה הבניה יהיה עד 9 קומות במגרשים הנדולים מ-500 מ"ר, ועד 7 קומות במגרשים קטנים יותר. במבנים קיימים תותר תוספת של 2 קומות ובלבד שלא תחרוג מהגובה המרבי.	502- מוקדם בנוי לשימור עד 8 קומות- נספת עיצוב עירוני- נדרש מסמך מדיניות	
מדיניות לרובע 5 ו-6 אושרה במסגרת אישור תנאים מגבילים לפי סעיפים 77,78 לחוק ביום 25.9.2019 ובנוסף אושר מסמך הנחיות לבניה בתחום אזור החכירה ביום 6.12.2017 התקיים דיון בועדת השימור העירונית ביום 6.2.2022 התכנית כוללת הוראות לתחום אזור החכירה והוראה בדבר הכנת מסמך הנחיות לעיצוביות באזור החכירה.	יחולו הוראות מוקדם בנוי לשימור כמפורט בחוראות התכנית בפרק 5, סעיף 3.4. בתחום הכרות העיר הלבנה כאחר מורשת עלמיות וכל מסמך המדיניות עקרונות תכנון נוספים, הנדרשים על מנת לשמר את ערכיו האדריכליים, החברתיים וההיסטוריים של העיר הלבנה. בתחום הכרות העיר הלבנה, בניה חדשה תותר עד 7 קומות במגרשים הנדולים מ-500 מ"ר או ברחובות רחבים מ-8 מ' ועד 6 קומות	502 ד"י - הכובשים- נספת אזורי התכנון	
מדיניות לרובע 5 ו-6 אושרה במסגרת אישור תנאים מגבילים לפי סעיפים 77,78 לחוק ביום 25.9.2019 ובנוסף אושר מסמך הנחיות לבניה בתחום אזור החכירה ביום 6.12.2017 התקיים דיון בועדת השימור העירונית ביום 6.2.2022 התכנית כוללת הוראות לתחום אזור החכירה והוראה בדבר הכנת מסמך הנחיות לעיצוביות באזור החכירה.	יחולו הוראות מוקדם בנוי לשימור כמפורט בחוראות התכנית בפרק 5, סעיף 3.4. בתחום הכרות העיר הלבנה כאחר מורשת עלמיות וכל מסמך המדיניות עקרונות תכנון נוספים, הנדרשים על מנת לשמר את ערכיו האדריכליים, החברתיים וההיסטוריים של העיר הלבנה. בתחום הכרות העיר הלבנה, בניה חדשה תותר עד 7 קומות במגרשים הנדולים מ-500 מ"ר או ברחובות רחבים מ-8 מ' ועד 6 קומות	601- מוקדם בנוי לשימור- נספת עיצוב עירוני- נדרש מסמך מדיניות	

			במגזרים קטנים יותר וברחובות צרים יותר. צמצום בגבולות תחום הכרות העיר הלבנה בהתאם לשינויים שיוחלו בהכרזה על ידי אוטסקיי, לא יחשב סתירת לתכנית זו. במבנים קיימים תותר תוספת של 2 קומות ובלבד שלא תחריג מהגובה המירבי.	במבנים טעוני חיזוק בלבד יותר עד 5.5 קומות בתוספת למבנה קיים בהתאם לסעיף 62א(א2) לחוק וסעיף 62א(א1)ב(2) לחוק. במבנים שאינם טעוני חיזוק – עד 5.5 קומות מקסימום ובלבד שהתוספת היא 1-2 קומות לפי ס' 62א(א2) לחוק בהתאם לגובה בינוי הקיים.	התכנית אינה חלה על דרכים ומתואמת עם תכנית פיתוח שדרת הקריה אשר מסדירה את דרך בנין.
	ר-61 רחוב מנחם בגין- נספח אזורי תכנון	יחולו הוראות עיצוב רחובות במפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.5. בנוסף, מסמך המדיניות יתייחס להיבטים הבאים: שילוב מעברים ציבוריים להולכי רגל ובכלל זה מעברים תת-קרקעיים המחברים לתחנות הרכבת הקלה.	סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית: תשריט יעודי קרקע: אזורי תעסוקה נספח עיצוב עירוני: מרקם בטי לשימור נספח אזורי ומתחמי תכנון: הוראות לעיצוב רחובות.	קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: מרקם בנוי לשימור - הוראות לעיצוב רחובות	
		מורקם בנוי לשימור על פי סעיף 5.3.4 וסעיף 4.3.2 ועדת שימור		התכנית אושרה בוועדת השימור ביום 6.2.2022.	
		הוראות לעיצוב רחובות לפי סעיף 5.3.5 - רחובות בנין ויחזק אלחנן		רחוב בנין – הרחוב הוסדר במסגרת תכנית שדירת הקריה ובמסגרת תכניות נקודתיות על דופן הרחוב רחוב יחזק אלחנן – הרחוב מותח במסגרת תכנית נקודתיות.	
יעודי מדינה	קביעת יעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת יעודי קרקע בכל מגרש.	לפי תשריט אזורי יעוד	קביעת יעודי קרקע מביא"תים בהתאם לשימושים המותרים במקבץ השימושים המותר לאזור תיעוד.	יעודי מביא"ת בתכנית	
		אזור מגורים בבניה עירונית	סעיף 3.2.4	ייעוד על פי תכנית מאושרת ייעוד מגורים ייעוד מגורים עם חזית מסחרית	
		אזור מעורב	סעיף 3.4.1	ייעוד מסחר ייעוד מגורים עם חזית מסחרית	
		ציר מעורב	סעיף 3.4.2 בן יהודה, אלנבי, קרליבך	ייעוד על פי תכנית מאושרת אחרת ייעוד מסחר ייעוד מגורים עם חזית מסחרית	

חזית מסחרית	סעיף 3.4.3 בוגרשוב, פינסקר, המלך גורג', שינקין, יחזקאל חלון, לינסקל, הירקון, הכובשים, הכרמל, יונה הנביא, נאולה ויצחק אלחנן	ייעוד על פי תכנית מאושרת אחרת. ייעוד מסחר ייעוד מגורים עם חזית מסחרית
רחוב עירוני	סעיף 3.6.14	לייר - התכנית אינה חלה על המרחב הציבורי
ציר ירוק עירוני	3.6.13 בוגרשוב, מרמורק, רוטשילד, נחלת בנימין, יצחק אלחנן	לייר - התכנית אינה חלה על המרחב הציבורי
כיכר עירונית	3.6.12 כיכר ביאליק, כיכר מוגרבי, כיכר מנחם דוד, סמוך למרחב הדר	לייר - התכנית אינה חלה על המרחב הציבורי
שטח מתוח עירוני	3.6.10 גן מאיר	לייר - התכנית אינה חלה על ייעוד שטחי ציבור מתוח ו/או בנוי
בית עלמין	3.6.17 בית עלמין טרומפלדור	לייר - התכנית אינה חלה על בית העלמין
לפי תשריט אזורי היעוד:	מקבץ השימוש העיקרי נקבע בהתאם לאזור הייעוד (סעיף קטן (א) בכל אזור ייעוד). פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6 בהוראות התכנית.	קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותירים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
אזור מגורים בבניה עירונית	סעיף 3.2.1 (א) שימושים (1) מקבץ שימושים ראשי - מגורים. (4) מקבצי שימושים נוספים בקומות הקרקע - מסחר 1	+
	צפיפות הבניה לא תפחת מ-18 יחידות דיור לדונם נטו.	+
	סעיף 3.2.4 (ג) (3) מתונים אודות עידוד המסחר בקומות הקרקע	+
אזור מעורב	סעיף 3.2.1 (א) מעל 100 יחידות דיור 3.4.1 אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים (א) שימושים (1) בקומות שמעל קומת הקרקע: מקבצי שימושים ראשיים - מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 3. מקבצי שימושים נוספים - מסחר 2. (2) בקומות הקרקע יותרו אך ורק השימושים המותרים בייעוד חזית מסחרית (בסעיף 3.4.3 להלן). (3) בקומות הקרקע, ברחובות המסומנים בתשריט כרחוב עירוני באזור ייעוד זה, יותרו אך ורק השימושים המותרים בייעוד ציר מערב (בסעיף 3.4.2 להלן). טבלה 5.4, סעיף 5.3.4 מרקם בנוי לשימור, סעיף 4.3.2 (ד) וסעיף 1.4.3 מודרג סעיפים בתכנית המתאר	בכל המגורים בייעוד מסחר + בכל המגורים בייעוד מגורים עם חזית מסחרית או ייעוד לפי תכנית מאפשרת עם חזית מסחרית + ברחובות מסחריים בתחום יאזור מערב" ברחובות עירוניים התואמים את השימושים לייעוד מעורב" לא יכללו שימוש מגורים בקומת הקרקע + + באזורים של מרקם בנוי לשימור, ברחובות שאינם מסחריים על פי התכנית המוצעת, קביעת קומת מסחר בקומת הקרקע אינה מתאימה למאפייני המרקם לשימור ולפיכך ברחובות אלו לא נקבעה חזית מסחרית או קומת קרקע מסחרית לפי ציר מערב.

	ציר מעורב	3.4.2 (א) שימושים (1) מקבצי שימושים ראשיים - מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1, וכן מסחר 2. בכפוף לתנאים בסעיף 3.4.2 (2) לחלף. (2) למרות האמור בסעיף (1) לעיל בקומת הקרקע לא יותר שימוש למגורים. (2) שימושי מסחר 2 ויותר בכפוף לתנאים הבאים: (א) הכנת מסמך מדיניות לאותו קטע רחוב, שיקבע האם נכון לאפשר שימושים אלה, ואת מינון ותמחול השימושים, כך שימנעו מטרדים. (ב) תחית חובת להקים חזית מסחרית פעילה אל הרחוב כך שתפקודו לא ייפגע. (ג) תועדה רשאית לקבוע כי לא יותר שימושי מסחר 2.	+ בקומות הקרקע לא יותר מגורים + התכנית כוללת שימושים מסחר 2 כגון שימושי בידור ופנאי בקומת הקרקע שיאושרו בכפוף לאישור מסמך מדיניות שיקבע את תמחול השימושים, לעת הצגתה חיתר הבניה.
	חזית מסחרית	סעיף 3.4.3 (א) שימושים (1) בקומת הקרקע ייקבעו שימושים המותרים במקבצי השימושים מסחר 1 ואין תעסוקה 1. (2) על אף האמור לעיל, הועדה רשאית לחתור שימושי מגורים בקומת הקרקע, בשל מאפייני תאזור, המגרש וכד', בכפוף לבדיקה תכניתית מוקדמת ולהוראות סעיף 3.4.3 (ג) לחלף. (3) אין באמור לעיל כדי לשנות את ההישגים והשימושים המותרים בקומות העליונות בהתאם לאזור היעד בו מצוי המגרש. 3.4.3 (ג) הוראות	+ יותר מגורים בעורך המבנה +
קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	שימושים נוספים בהתאם לאזור היעד שימושים כללים, תשתיות ונלווים - בכל אזורי היעד בכפוף להנחיות המפורטות.	מקבצי השימושים הנוספים המותרים (עד 25% ממספרים בסעיף קטן (א) לכל אזור ייעוד, מקבצי השימושים המותרים בסעיף 1.6 בהוראות התוכנית.	
אזור מגורים בבניה עירונית	שימושים נוספים - סעיף 3.2.4 (א) וסעיף 3.1.1 (ד) עד 25% מהשטחים השחורים מעל הקרקע	שימושים נוספים - סעיף 3.2.4 (א) וסעיף 3.1.1 (ד) עד 25% מהשטחים השחורים מעל הקרקע	+ שימושים נוספים - מסחר 1 + שימושים כללים - שימושים ציבוריים, שירותים בעלי אופי ציבורי ומלונאות
אזור מעורב	שימושים נוספים - סעיף 3.4.1 (א) וסעיף 3.1.1 (ד) עד 25% מהשטחים השחורים מעל הקרקע	שימושים נוספים - סעיף 3.4.1 (א) וסעיף 3.1.1 (ד) עד 25% מהשטחים השחורים מעל הקרקע	+ שימושים נוספים - מסחר 2 בכפוף לתנאים
קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבית.	לפי תשריט אזורי יעוד:	טווח שטחי הבניה נקבע בהתאם לאזור היעד (סעיף קטן (ב) בכל אזור ייעוד בפרק 3).	+ שימושים כללים - שימושים ציבוריים, שירותים בעלי אופי ציבורי ומלונאות
אזור מגורים בבניה עירונית	סעיף 3.2.4 (ב) גודל המגרש מתחת ל' 0.5 בסיסי 2.5 מירבי 0.5-1.5 דונם בסיסי 2.5	סעיף 3.2.4 (ב) גודל המגרש מתחת ל' 0.5 בסיסי 2.5 מירבי 0.5-1.5 דונם בסיסי 2.5	+ בבניה חדשה: במגרשים טעני חרוזק לפי הנדסתם בחוק - עד רחיק מירבי + 30%

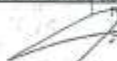
מירבי 3.0 מעל 1.5 דונם בסיסי 2.5 מירבי 4.0	ובלבד שלא יחרוג מהוראות הבינוי הנפחיות בתכנית ומהוראות סעיף 70 לזכר התנ"כ - חנוך מביניהם בתוספת לבניינים טעוני חיווך לפי הגדרתם בחוק- עד רחיק מירבי+ 30% ובלבד שלא יחרוג מהוראות הבינוי הנפחיות בתכנית ומהוראות סעיף 70 לזכר התנ"כ - חנוך מביניהם במגרשים שאינם טעונים חיווך בבניה חדשה/או תוספת- עד הרחיק המירבי ובלבד שאין חריגות מהוראות הבינוי הנפחיות- חנוך מביניהם		
סעיף 3.4.1 (ב) שטחי בניה (1) הרחיק הבסיסי בכל מגרש יהיה בהתאם לזכויות הבניה מכוח תכניות מאושרות. (2) הרחיק המרבי בכל מגרש ייקבע בהתאם לקבוע בפרק 5 בהוראות לאזור התכנון שבו מצוי המגרש, בכפוף להוראות סעיפים 3.1.3 לעיל.	+ ראה אזור מגורים בבניה עירונית לעיל	אזור מעורב	
רחיק מקסימלי 3.5	+	501-אזור מעורב- תשריט אזורי ייעוד	
רחיק מקסימלי 3.5	+	502-אזור מעורב- תשריט אזורי ייעוד	
סעיף 3.4.1 (ב) שטחי בניה (1) הרחיק הבסיסי בכל מגרש יהיה בהתאם לזכויות הבניה מכוח תכניות מאושרות. (2) הרחיק המרבי בכל מגרש ייקבע בהתאם לרחיק של אזור הייעוד שבו מצוי המגרש או לפי הקבוע בהוראות אזור התכנון בפרק 5, ובכפוף להוראות סעיפים 3.1.3 לעיל.	+ ראה אזור מגורים בבניה עירונית לעיל	ציר מעורב	
סעיף 3.4.1 (ב) שטחי בניה (1) הרחיק הבסיסי בכל מגרש יהיה בהתאם לרחיק של אזור הייעוד שבו מצוי המגרש.	+ ראה אזור מגורים בבניה עירונית לעיל	חזית משחרית	
תותר תוספת ובלבד שלא תהא חריגה ממספר הקומות המרבי ומשיעור התכסית המרבית המותרת במגרש.		סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי	קביעת שטחי בנייה העולים על הרחיק המירבי - 3.1.4
סחאפשרת חריגה ב30% מהרחיק לבניינים טעוני חיווך בהתאמה לסעיף 70(א)62(ב) לחוק התנ"כ			
3.1.4(ח) מודפסות למגורים ומלונאות			
3.1.4(ו) רחיק 1 נוסף עבור מצללות לשימושים ציבוריים	+		
בהתייחס לתנחיות הרלבנטיות מעל לקרקע באזור הרלבנטי	+	בכל שטח העיר	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5
3.1.5 שטחי בניה בתת הקרקע (א) שטחי הבניה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר על פי תכניות תקפות או עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע, לפי הגבוה מביניהם. (ד) בתת הקרקע יותרו כל השימושים המותרים באותו מגרש מעל הקרקע למעט מגורים, ובלבד שלא יבואו על חשבון שטחי חניה ושטחי השירות הנחוצים לתפקוד הבניין.	+ על פי תכנית ע" באזורי מסחר וצירים מעורבים מותר בתת הקרקע כל השימושים המותרים בקומת הקרקע (ללא מגורים)		

		בהתאם לסטף העיצוב העירוני ובסמך לעיונים 4.2.5-4.2.6 4.2.2, בהוראות התוכנית.	מספר קומות מירבי: לפי נספח העיצוב העירוני אפשרות ל'בניית נקודתית חריגה לסביבתה':	קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בניית נקודתית חריגה לסביבתה' ועלויות מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב (סעיף 4.2.5-4.2.6 (4.2.2,
	+	4.2.2 עד 8 קומות, מוקדם בנוי לשימור, הוראות מיוחדות בטבלה 5 כמפורט לעיל	נספח עיצוב עירוני	
	+	4.2.2 (ג) גובה קומות בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטישת עצים (6.2.4)	כלל שטח התוכנית	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) הוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקוי המגרש, נטישת עצים.
	+	הוראות לבניה במרווח שבין קו הבניין לגבול המגרש		
	+	התייחסות בתקנון נטישת עצים והתייחסות לעצים בגנים		
	+	מחוז התקצאה לצרכי עיבוד ותיקוף יוקבעו על ידי הועדה בכפוף לבדיקת התכנית מוקדמת... כמפורט בסעיפים 4.1.1 (ב)-(ח)	לפי תשריט אזורי יעוד:	הקצאה לצרכי עיבוד – סעיף 4.1.1
	+	סעיף 4.1.1		
		התכנית תואמת חר"ד היחידה האסטרטגית		
		סעיף 3.5 – 'מבני עיבוד' כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד).	בכל שטח התוכנית,	הוראות למבני עיבוד – סעיף 3.5
	+	סעיף 3.5.1 וסעיף 2.5.3 (ב) תכניות נושאות		
	+	סעיף 3.6 – 'מרחב עיבודי' כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד).	בכל שטח התוכנית, לפי המסומן בתשריט אזורי היעוד, בנספח העיצוב העירוני ו/או בנספח התחבורה.	קביעת הוראות למרחב העיבודי סעיפים 3.6.1 – 3.6.18
	+	3.6.13 ציר ירוק 3.6.14 רחוב עירוני, שכונתי או מוקדמי (ב) הוראות רחוב מדרכות		
		3.6.12 כיכר עירונית 3.6.10 שטח פתוח עירוני 3.6.17 בית עלמין		
			נספח תחבורה	הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8
		ח"י"ד תנועה סטארק 14.11.22	חזות דעת תחבורתית	3.8.1 (ח)

3.8.2 דרכים	אין שינוי בתחום רחוב הדרכים בתכנית. אין צמצום תחום הדרך או קווי הבנין הקיימים של הדרכים העורקיות העירוניות בתמי"מ 5. קו הבנין הינו על פי תכנית תקפות. יבוצעו 1200 ייקבע קו בנין של 4 מ' על פי המצב הקיים במפלג ולפי קווי הבנין של המבנים לשימור.	1. דרך עורקית רב עירונית – מנהל בנין 2. דרך עורקית עירונית בתא/5000-הירקון, אלנבי, בן יהודה, יהודה הלוי, החשמונאים, קרליבך, הרבנות 3. דרך עורקית עירונית בתמי"מ 5-יהודה הלוי, קרליבך, הרבנות ובנין	(ג) דרך עורקית רב עירונית (ד) דרך עורקית עירונית (ה) דרכים מקומיות
3.8.4 קו מתע"ן	התכנית תקבע כי תנאי להיות בנייה יהיה תיאום עם נתיני. תמי"מ 5/1: התכנית אינה משנה קו בנין תנ"ל 70א- הקו הסגולי התכנית אינה חלה על תחום התנ"ל. תנ"ל 71ב- הקו חירוק	+	סימון תוואי קווי המתע"ן התאמת של התכנית לתכנית מתע"ן
3.8.5 מרכזי תחבורה משולבים (מתח"מ)	התכנית נובלת בשני מתחם עירוניים – תחום אלנבי ותחום קרליבך		
3.8.7 תקן חניה	תקן חניה עבור תוספת יחיד הסובקטות מוכות תוכנית זו יקבע עפ"י התקן התקף לפי הוצאת חיתוך הבניה.		
שימור – סעיף 4.3	הראות כלליות (4.3.1) הראות למרקם בנוי (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3) אתר עתיקות (4.3.4)	מדיניות בנוי לשימור: על פי נספח העיצוב העירוני מבנה או אתר לשימור: הכללים בשימור השימור העירוני או שנקבע לבנייה חוראות לשימור בתכנית המוצעת, או בתכנית מאושרת אתר עתיקות: על פי נספח העתיקות	
4.3.2 מדיניות בנוי לשימור	מדיניות לרובע 5 ו-6 אושרה במסגרת אישור תנאים מנגילים לפי סעיפים 77,78 לחוק ביום 25.9.2019 ובנוסף אושר מסמך הנחיות לבניה בתחום אזור ההכרזה ביום 6.12.2017 התקיים דיון בועדת השימור העירונית ביום 6.2.2022	כללי 3.3.1 מדיניות בנוי לשימור 3.3.2	מדיניות בנוי לשימור- נספח עיצוב
איכות סביבה - סעיף 4.4	הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוקי דעת סביבתית (4.4.2) בניית ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4	בכל שטח התוכנית	

4.4.1 תכנית בעלת השפעה סביבתית	4.4.6 חוות דעת סביבתית או פטור לפי (א)	עפ"י סעיף 4.4.6 בתכנית המתאר תוכנית המוצעת פטורה מהוכחת חוות דעת סביבתית ונספח סביבתי שכן התכנית מציגה תושפת בינוי לא משמעותי. כמו כן הבטיח והשימושים המוצעים בה אינם משנים באופן מהותי את המצב הקיים/מאפשר.
4.4.2 חוות דעת סביבתית		במגרשים הממוקמים בתחום נפת הסתווה לטיפול בקרקעות מזהמות, יוגש סקר היסטורי בשלב הגשת בקשה לחיתור בניית
4.4.3 מבנה וריקה		יש פטור מהוכחת נספח סביבת
4.4.4 הנחיות מרחביות כתנאי לחיתור		+
4.4.5 תנאים להפקדת תכנית		+
4.4.6 הסמכות לשטות מתוראות סעיף 4.4 (א)		+ ראה לעיל
הוראות בנושא טבע עירוני – סעיף 4.5 אתר טבע עירוני או נקודתי או מכלול אתר טבע עירוני נספח העיצוב העירוני אתר טבע עירוני או מקומי: שנקבע בתכנית או ברשימת השימור העירונית.	אתר טבע עירוני או נקודתי בגן מאיר ובית עלמין טרומפלדור.	לייר- התכנית לא חלה על אתרים אלה
תשתיות – סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות לחכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוס טגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)	בכל שטח התוכנית	
נספח תשתיות	ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)	4.4 תכנית מנויה של 15% בהריסה ובניה מחדש 4.4 ניקוז- התכנית אינה חלה על התרחבים הצבויים הפתוחים כגון שפיים, דרכים ומעברים. התכנית נותנת הוראות לנושא ניקוז וחלחול ברמת המגרש הבודד. התכנית אינה מצמצמת אזורי זיקות הנאה המשמשים את הציבור ואינה מצמצמת דרכים קיימות. 4.6.5 ביוב- + התכנית תואמת את תכנית האב לביוב שלקחה בחשבון את עצי הבניה בתכנית המתאר תא/5000

שמות בסיסיים ריבוי משמעותי מתוך מילון חסר תיבות	
שימוש בתוכנית המפורטת	תוכנית בשמכות ועדן מקומית תהיה בשחל עליו תוכנית כוללת לא חסרת את התוכנית הכוללת, ואולם עדת מוקדמת תחיל שומכת לכלול תוכנית כמאמר, על המאמר בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בשעיף קטן 12(א) וכן בשעיף קטן 14(א) למעט שמקאות 16(א), 18(א), 17(א) ו-16(א) שב. 162(א) למעט: 14(א) קביעה או שינוי נובל וסמכות, 6(א) שינוי חקיקת ססחי ביויה בין יוערים שונים, 8(א) העדלת מספר יחיד, 14(א) תוספת ססחי ביויה בשרות עירונית.
	סעיף מחרת הסעיף
+	שעיף קטן 14(א) קביעה או שינוי בק ביויה חקוק בחכית
+	שעיף קטן 14(א) שינוי הוראות בדבר ביויה או עיצוב אדריכליים
+ תוספת שתי קבוצות	שעיף קטן 14(א) לא עניין שניתן לבקש בחקיקת לבו סעיף 147 (חלופות)
+ זיקות חתא והחקיקות	שעיף קטן 14(א) שפעת הוראות לעניין חריות מבנים, לעניין זכות מבער, ובזכות להעברת... ולעניין חקיקת חקיקת חמירות לנורכי עיצוב... בחתאם למפורט בשעיף.
+	שעיף קטן 14(א) הכנית למעורבות מבנים סמוך רעידת אדמה במסלול חריות ובזכות מחדש להעדרתה בשעיף 70 א, בחתאם להוראות סעיף 170 ובסמך למגנים הקבועים בסמך ד'
+	שעיף קטן 14(א) הכנית למעורבות מבנים סמוך רעידת אדמה במסלול חריות בהעדרתה בשעיף 70 א, בחתאם להוראות סעיף 170 ובסמך למגנים הקבועים בסמך ד'

תעודת חתימות			
בדקתי את סוגיית חשבותי של החכיות לעיל, ומבטאי כי החכיות היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המילות בסמכותן בסעיף 9) בטובם וז.			
שם וטעם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אורי כדמלי, אורי	025332735		16.11.2022
שם וטעם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראל אברהם אורי,	2438976-9		15.11.2022

הערתים
גבי אילנה טלמי – ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

11118902021

2111894202

3/11/89/2022

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	507-1149160 תא/מק/4320 - רובע 5, 6
14 - 122-0030	דיון בהפקדה

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

א. להמליץ לוועדה המקומית להפקיד את התוכנית בכפוף :

1. תיקונים טכניים לפי הצורך.
2. תאום מסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
3. תאום עם גורמים המקצועיים ככך שיידרשו.
4. שילוב המלצות היחידה האסטרטגית בהוראות התכנית בכל הנוגע לשטחי הציבור המבונים , ככל הניתן בהתאמה למאפייני המרקם לשימור
5. גג מגונן ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.
6. תקן החניה יהיה התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, ויהיה תקן מקסימום.

ב. עם פקיעתם של התנאים לפי סעיף 77-78 (נובמבר 22) יהפכו תנאים אלה למדיניות הוועדה המקומית להוצאת היתרי בניה עד למועד הפקדת התכנית.

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

החלטות קודמות בתכנית + החלטה לאישור עקרונות התכנון:

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: וועדה מחוזית

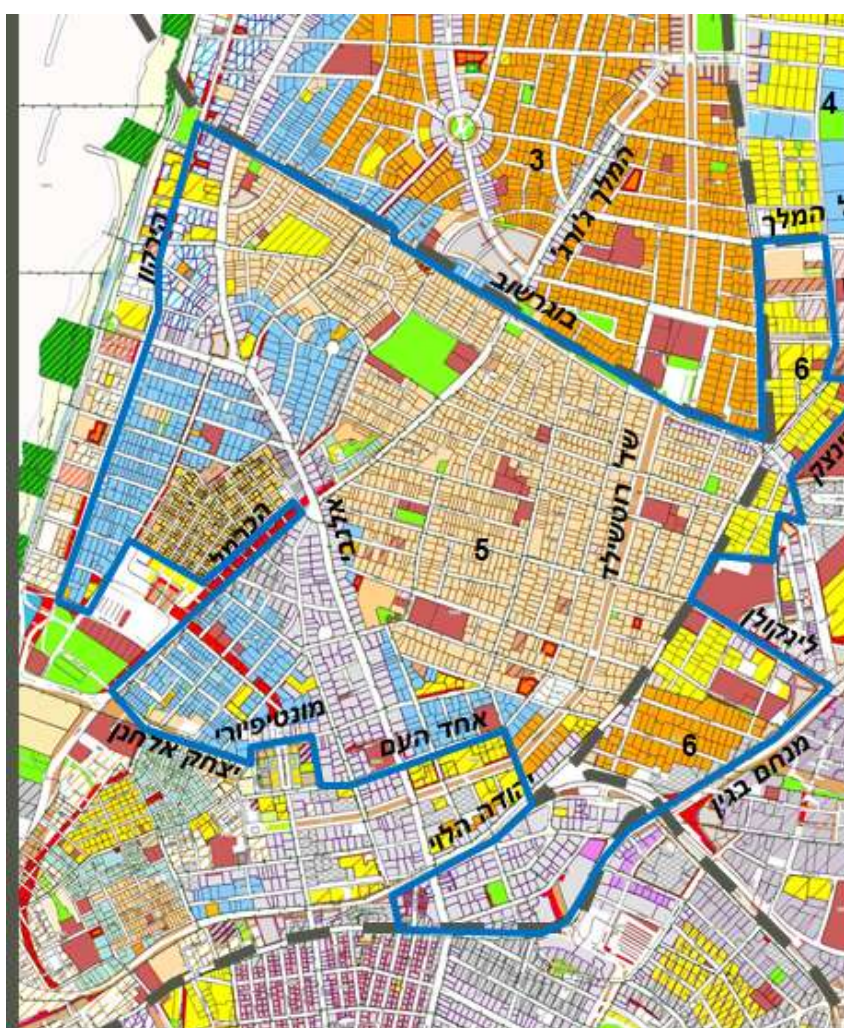
גבולות הקו הכחול:

בצפון: רח' בוגרשוב

בדרום: רח' יצחק אלחנן

במערב: רח' הירקון

במזרח: דרך מנחם בגין



מטרת הדיון: אישור לפרסום והודעה על תכנית חדשה "תכנית רבעים 5, 6" עפ"י סעיף 77 לחוק התכנון והבניה.

גושים וחלקות בתכנית:

גושים בשלמות:

,7228 ,7227 , 7226,6936 ,6934 ,6933 ,6932 ,6919 ,6918 ,6915 ,6913 ,6912 , 6910 ,6911
,7453 ,7452 ,7451 ,7448 ,7446 ,7445 ,7440 ,7439 ,7438 ,7437 ,7436 ,7435 ,7431 ,7430 ,7429
.7460

גושים בחלקיות:

6111, 6904, 6905, 6907, 6909, 6914, 6916, 6920, 6921, 6922, 6925, 6937, 6939, 6940, 6941, 6942, 7001, 7002, 7077, 7085, 7092, 7099, 7100, 7103, 7104, 7111, 7229, 7245, 7420, 7441, 7442, 7443, 7444, 7454, 7465, 7466, 7467, 7499, 8937, 8941, 8983, 8984.

שטח התכנית: כ – 1842 ד'

מתכנן: מהנדס העיר, מנהל הנדסה, עיריית תל אביב יפו- לנושא פרסום 77 לחוק.

יזם: הוועדה המקומית לתכנון ובניה, עיריית תל אביב יפו

מצב השטח בפועל: רוב האזור התחום בגבולות הקו הכחול נמצא בתחום הכרזת אונסקו. תכנית המתאר הגדירה את האזור כאזור מגורים בבנייה מרקמית, מרקם בנוי לשימור.

מדיניות קיימת: מסמך מנחה לבחינת בקשות להיתרי בניה המוגשות מכח תמ"א 38 תיקון 3 (תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה) שאושר בוועדה המקומית בתאריך 7/11/12 קובע בפרק 3 סעיף 1. רבעים 5-6: "תוספת לבניה קיימת והריסה ובניה חדשה בהתאמה להוראות תכנית רובע 3 למעט אזורים עבורם פורטו הנחיות ייחודיות כגון נווה צדק, תחום תכניות לב העיר. ובסעיף 4.3 תחום תכניות לב העיר: "תכניות לב העיר הינן נפחיות, בבניה חדשה ניתן יהיה להגיע לגובה של עד שש וחצי קומות, ובתוספת עד חמש וחצי קומות כל זה בהתאמה לגובה המקסימלי המותר ע"פ תכניות תקפות באזור הכרזת אונסקו.

מצב תכנוני קיים:

על האזור חלות מס תכניות: תכניות לב העיר: 2331, 2268, 2363, 2385, 2720, תכניות מנדטוריות 44, 58, תכנית השימור 2650ב', ס', F, G, ע, ע1, ג, מדיניות למתחם הכובשים ועוד.

מצב תכנוני מוצע:

הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 עפ"י סעיף 24 בפרק ג' לתמ"א 38 תיקון 3. הכנת תכנית לרבעים 5-6 התחומים במסגרת הקו הכחול, התאמת התכנית להוראות רובע 3, והטמעת הוראות תמא 38 תיקון 3 כפי שאושרו במסמך המדיניות שאושר ע"י הוועד המקומית בתאריך 7/11/12

הוראות בדבר תנאים מגבילים בזמן הכנת תכנית רבעים 5-6 דיון נוסף לצורך עדכון ותוספות

מוצע לקבוע תנאים לפי סעיף 78, לפיהם יינתנו היתרי בנייה ו/או היתרים לשימוש בקרקע, כפי שמפורט להלן:

הערות כלליות:

1. הפרסום אינו חל על מבנים לשימור.
2. הפרסום אינו חל על מגרשים בהם קיימת תכנית נקודתית
3. היתרי בניה באזור ההכרזה יוצאו בהתאם למסמך הנחיות עיצוביות לבניה חדשה ולתוספות על בניין קיים באזור ההכרזה.

1. גובה הבניה (למעט באזורים מסחריים) - בנייה חדשה:

- במגרשים שגודלם עד 500 מ"ר הנמצאים בתחום ההכרזה ומחוץ לתכניות לב העיר (2385, 2331, 2365, 2268, 2720): עד חמש קומות וקומת גג חלקית.
- 1.1 במגרשים שגודלם 500 מ"ר ומעלה הנמצאים בתחום ההכרזה ומחוץ לתכניות לב העיר: עד שש קומות וקומת גג חלקית.
 - 1.2 מחוץ לתחום ההכרזה ומחוץ לתחום תכניות לב העיר בכל מגרשי המגורים: עד שש קומות וקומת גג חלקית.
 - 1.3 בתחום תכניות לב העיר: בהתאם לתכניות התקפות (ללא תמא/ 38) וקומת גג חלקית.

1.4 גובה קומת מגורים בכל תחום התכנית כולל בתחום תכניות לב העיר לא יעלה על 3.30 מ' מרצפה עד רצפה. בבניה בתחום תכניות לב העיר תותר הגבהת גובה המבנה כתוצאה מגובה קומת מגורים כאמור לעיל, בכפוף לפרסום הקלה.

1.5 במגרשים הקטנים מ- 500 מ"ר בתחום ההכרזה ברחוב הירקון, מספר הקומות יהיה 6 קומות וקומת גג חלקית

2. גובה הבניה באזורים מסחריים - בנייה חדשה :

2.1 בתחום ההכרזה מחוץ לתכניות לב העיר : עד חמש קומות וקומת גג חלקית, מלבד ברחובות אלנבי, בן יהודה, הרכבת ומנחם בגין, בהם תותר בנייה עד שש קומות וקומת גג חלקית.

2.2 מחוץ לאזור ההכרזה : עד 6 קומות וקומת גג חלקית.

2.3 בתחום תכניות לב העיר : בהתאם לתכניות תקפות (ללא תמא/ 38).

2.4 גובה קומת מגורים בכל תחום התכנית כולל בתחום תכניות לב העיר לא יעלה על 3.30 מ' מרצפה עד רצפה. בבניה בתחום תכניות לב העיר תותר הגבהת המבנה כתוצאה מגובה קומת מגורים כאמור לעיל, בכפוף לפרסום הקלה.

2.5 גובה קומת קרקע מסחרית לא יעלה על 5.00 מ' אשר ימדד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה. בכפוף לפרסום הקלה

3. גובה הבניה באזורים מסחריים - תוספת לבנייה קיימת :

3.1 בתחום ההכרזה מחוץ לתכניות לב העיר : עד חמש קומות וקומת גג חלקית, מלבד ברחובות אלנבי, בן יהודה, הרכבת ומנחם בגין, בהם תותר בנייה עד שש קומות וקומת גג חלקית.

3.2 מחוץ לאזור ההכרזה : עד חמש קומות וקומת גג חלקית. מלבד רחוב אלנבי שם תותר בניה של עד שש קומות וקומת גג חלקית. -

3.3 בתחום תכניות לב העיר : בהתאם לתכניות תקפות (ללא תמא/ 38).

3.4 גובה קומת מגורים בכל תחום התכנית כולל בתחום תכניות לב העיר לא יעלה על 3.30 מ' מרצפה עד רצפה.

4. גובה הבניה - תוספת לבנייה קיימת :

4.1 בכל תחום התכנית למעט בתחום תכניות לב העיר : עד חמש קומות וקומת גג חלקית.

4.2 בתחום תכניות לב העיר : בהתאם לתכניות התקפות (ללא תמא/ 38).

4.3 גובה קומת מגורים בכל תחום התכנית כולל בתחום תכניות לב העיר לא יעלה על 3.30 מ' מרצפה עד רצפה.

5. קווי בניין: בניה חדשה

5.1 בכל תחום התכנית עפ"י תכניות תקפות ללא תמ"א 38.

5.2.. ניתן יהיה לאשר חריגה מקווי הבניין צדי ואחורי בלבד עד לשיעור של 10% תוך שמירה על השטחים המותרים על פי תכנית תקפה לרבות פתרון מיגון ובכפוף לפרסום הקלה או בהתאם להוראות תמ"א 38, לפי העניין.

6. קווי בניין- בתוספת לבניה קיימת

6.1 . בתוספת לבניה קיימת בכל תחום התכנית יותרו קווי בניין ע"פ תכניות תקפות. ניתן יהיה לאשר חריגה מקווי בניין צידי ואחורי תוך שמירה על השטחים המותרים על פי תכניות תקפות, לצורך מימוש זכויות על פי תמ"א 38, בכפוף לפרסום הקלה המותרת עפ"י תקנות סטייה ניכרת.

6.2 לא תותר חריגה מקו בנין קדמי עבור הרחבות בנייה למעט אלמנטים לחיזוק בהתאם לתקנות התכנון והבנייה ותמא/ 38 ובאישור מהנדס העיר.

6.3 קווי בניין לממ"ד

6.3.1 . במקרים בהם לא ניתן יהיה למקם ממ"ד בתחום הבניין, תותר חריגה של הממ"ד, כך שקו הבניין הצדי לממ"ד בלבד יהיה 2 מ', וזאת במרחק של לכל הפחות 3 מ' מקו בניין הקדמי. קו בניין אחורי יהיה לכל הפחות 3 מ' באישור הוועד המקומית.

6.3.2 . בתחום אזור הכרזת אונסקו מיקום המרחבים המוגנים בחריגה מקווי בניין צידי ואחורי כאמור לעיל יהיה באישור הוועדה המקומית, לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר, לאחר התייעצות עם מחלקת שימור.

6.4.3 . מובהר כי פתרון המיגון עבור הקמת ממ"דים בקווי בניין מוקטנים הינו עבור הדירות הקיימות.

6.5.4 . רוחב כל ממ"ד הבולט מקו הבניין הצדי והאחורי לא יעלה על 7 מ' .

7. צפיפות בבנייה חדשה ובתוספת בנייה:

- 7.1 הצפיפות בכל תחום התכנית בהתאם לתכנית תקפות.
7.2 ניתן יהיה לאשר בהקלה תוספת יח"ד של עד 20% בלבד מהצפיפות המותרת לפי התכנית התקפות (לא כולל דירות מכח תמ"א 38).

8. בנייה על הגג:

- בבניינים חדשים בכל תחום התכנית המוגשים מכוח תמא/ 38, תותר תוספת של קומה חלקית בתכנית של עד 65%, במסגרת הצפיפות הקיימת או בתוספת יח"ד.
8.1 בבניינים קיימים המוגשים מכוח תמא/ 38 תינתן אפשרות לתוספת של קומה וקומת גג חלקית בתכנית של 65% או שתי קומות וקומת גג חלקית בתכנית של 50% ובהתאם למס' הקומות בבניין הקיים. בכפוף לסעיף 4 המפורט לעיל.
8.2 קומת הגג בבניינים חדשים תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3.0 מ' מקו החזית הקדמית ו- 2.0 מ' בחזית האחורית.
8.3 בבניינים קיימים תותר תוספת קומה חלקית ללא נסיגה בחזית העורף ונסיגה של 3 מ' לחזית.
8.4 בבניינים חדשים במגרשים פינתיים, קומת הגג תבנה בנסיגה שלא תפחת מ 3.0 מ' מאחת משתי החזיתות הקדמיות ו- 2 מ' בחזית הקדמית הנותרת.
8.5 בבניינים קיימים במגרשים פינתיים קומת הגג תבנה בנסיגה של 3.0 מ' מאחת משתי החזיתות ו- 1.2 מ' בחזית הקדמית השנייה.
8.6 בתוספת בניה תותר תוספת יח"ד על הגג בהתאם להראות תמ"א 38 לפי מפתח של 80 מ"ר.

9. קומת עמודים מפולשת:

- 9.1 בבניינים חדשים: בכל מקרה של סגירת עמודים בקומת הקרקע תשמר רצועה מפולשת בעומק של 3 מטר. כן תתאפשר סגירה של עד 1/3 מאורך החזית הקדמית במגרשים בהם אורך החזית הקדמית לרחוב עולה על 30 מ'.
- 9.2 בבניינים קיימים: הוועדה המקומית רשאית לאשר משיקולים תכנוניים בינוי בתחום הרצועה המפולשת בשיעור שלא יעלה על שליש (1/3) מאורך החזית הקדמית ובלבד שהסגירה תהיה רציפה.
- 9.3 בבניין פינתי אורך הרצועה המפולשת לא יפחת ממחצית מאורך החזיתות הקדמיות, ובלבד שתהיה ברצף ותכלול את פינת הבניין הפונה לקרן הרחובות.
- 9.4 בינוי ברצועה המפולשת יהיה ככל הנחת בהתאמה לעמודים הקיימים.
- 9.5 בתחום קומת העמודים יוקצו שטחים עבור מבואת כניסה, חדר אשפה, חדר גז, למעט בתחום הרצועה המפולשת.
- 9.6 שטח יח"ד בקומת הקרקע לא יפחת מ- 35 מ"ר (שטחים עיקריים) לא כולל שטחים נלווים במרתף לפי תכנית 1, במידה ויצורפו לדירה. בכל מקרה לא יעלה מספר הדירות בקומת הקרקע על אלה הקיימות בקומה טיפוסית בהיתר.
- 9.7 בבניה לפי תמ"א 38, הכוללת תוספת יח"ד בקומת העמודים, שטח יח"ד בקומת הקרקע לא יפחת מ- 35 מ"ר (שטחים עיקריים) ובלבד שמש' יחידות הדירור בקומה זו לא יעלה על מספר היחידות בקומה טיפוסית עפ"י היתר.
- 9.8 יותרו פתחי יציאה אל הגינה בכל דירת קרקע אליה תוצמד גינה. פתחי היציאה יותרו בהתאם לתכנית הפיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר כתנאי להיתר. לא יותרו דירות גן במרווח הקדמי
- 9.9 בבניין קיים הבנוי על קומת עמודים מפולשת, תותר סגירה חלקית של קומת העמודים מכוח תמא/ 38 ובתנאי שתיוותר רצועה מפולשת של 3 מ'.
10. מרחב הכובשים: שגבולותיו הם: מצפון רחוב אהרונסון, מדרום רחוב כרמלית, ממזרח רחוב הכובשים וממערב רחוב הירקון. היתרים במרחב זה יינתנו בהתאם למסמך המדיניות למתחם הכובשים תא/ 9034 שאושר בוועדה המקומית ב- 22.12.2010 על תיקוניו השונים.
11. כרם התימנים אזור מגורים א'- שיקום: בהתאם לתכנית התקפה תא/ 2510 וללא תוספת קומות על פי תמא/ 38 על שינוייה.
12. איחוד חלקות: בתחום אזור ההכרזה ומחוץ לתחום תכניות לב העיר, יותר איחוד עד שתי חלקות הפונות לאותו הרחוב ובייעוד זהה. סך שטח החלקות המאוחדות לא יעלה על 700 מ"ר.
- 12.1 בניה בקיר משותף: הוועדה המקומית רשאית לאשר בניה בעת ובעונה אחת בקיר משותף בכפוף להתאמה למרקם הקיים.

ח"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים לאשר את השינויים העיקריים כמפורט מטה:

- **בהערות כלליות הוספו הסעיפים הבאים:**
הפרסום אינו חל על מבנים לשימור.
הפרסום אינו חל על מגרשים בהם קיימת תכנית נקודתית.
היתרי בניה באזור ההכרזה יוצאו בהתאם למסמך הנחיות עיצוביות לבניה חדשה ולתוספות על בניין קיים באזור ההכרזה.

- **בסעיף 2: גובה הבניה באזורים מסחריים - בנייה חדשה:** - הוסף סעיף מחוץ לאזור ההכרזה: עד 6 קומות וקומת גג חלקית.
- **בסעיף 3: גובה הבניה באזורים מסחריים - תוספת לבנייה קיימת:** - הוספו הסעיפים הבאים:
12.2 בתחום ההכרזה מחוץ לתכניות לב העיר: עד חמש קומות וקומת גג חלקית, מלבד ברחובות אלנבי, בן יהודה, הרכבת ומנחם בגין, בהם תותר בנייה עד שש קומות וקומת גג חלקית.
12.3 מחוץ לאזור ההכרזה: עד חמש קומות וקומת גג חלקית. מלבד רחוב אלנבי שם תותר בניה של עד שש קומות וקומת גג חלקית. -
12.4 בתחום תכניות לב העיר: בהתאם לתכניות תקפות (ללא תמא/ 38).
12.5 גובה קומת מגורים בכל תחום התכנית כולל בתחום תכניות לב העיר לא יעלה על 3.30 מ' מרצפה עד רצפה.
- **בסעיף 5 קווי בניין: בניה חדשה - הוסף סעיף**
5.2. ניתן יהיה לאשר חריגה מקווי הבניין צדי ואחורי בלבד עד לשיעור של 10% תוך שמירה על השטחים המותרים על פי תכנית תקפה לרבות פתרון מיגון ובכפוף לפרסום הקלה או בהתאם להוראות תמ"א 38, לפי העניין.
- **בסעיף 6 קווי בניין - בתוספת לבניה קיימת - הוספו הסעיפים הבאים:**
6.1 בתוספת לבניה קיימת בכל תחום התכנית יותרו קווי בניין ע"פ תכניות תקפות. ניתן יהיה לאשר חריגה מקווי בניין תוך שמירה על השטחים המותרים על פי תכניות תקפות, לצורך מימוש זכויות על פי תמ"א 38, בכפוף לפרסום הקלה המותרת עפ"י תקנות סטייה ניכרת.
6.3 קווי בניין לממ"ד
6.3.1 במקרים בהם לא ניתן יהיה למקם ממ"ד בתחום הבניין, תותר חריגה של הממ"ד, כך שכו בניין הצדי לממ"ד בלבד יהיה 2 מ', וזאת במרחק של לכל הפחות 3 מ' מקו בניין הקדמי. קו בניין אחורי יהיה לכל הפחות 3 מ' באישור הוועד המקומית.
6.3.2 בתחום אזור הכרזת אונסקו מיקום המרחבים המוגנים בחריגה מקווי בניין צדי ואחורי כאמור לעיל יהיה באישור הוועדה המקומית, לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר, לאחר התייעצותו עם מחלקת שימור.
- **סעיף 11 כרם התימנים - הוספה הגדרה:** אזור מגורים א'- שיקום.
- **הוסף סעיף 12: איחוד חלקות:** בתחום אזור ההכרזה יותר איחוד עד שתי חלקות הפונות לאותו הרחוב ובייעוד זהה. סך שטח החלקות המאוחדות לא יעלה על 700 מ"ר.
- **הוסף סעיף 13: בניה בקיר משותף:** הוועדה המקומית רשאית לאשר בניה בעת ובעונה אחת בקיר משותף בכפוף להתאמה למרקם הקיים.

בישיבתה מספר 0023-17ב' מיום 08/11/2017 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

- אדי אביטן: עידכון פרסום 78+77 לתוכנית רובע 5,6. נציג טבלה עם המצב הקיים מול השינויים שאנחנו מציעים:
1. הפרסום אינו חל על מבנים לשימור.

2. הפרסום אינו חל על מגרשים בהם קיימת תכנית נקודתית
3. היתרי בניה באזור ההכרזה יוצאו בהתאם למסמך הנחיות עיצוביות לבניה חדשה ולתוספות על בניין קיים באזור ההכרזה.

נתן אלנתן: אי אפשר במסגרת 78 להביא פסקה כזו כמו הנחיות עיצוביות. הראלה אברהם אוזן: ההפניה אומרת שהנחיות הם חלק מההגבלות. זהו מסמך שאשרתם. אלנתן נתן: המסמך הזה עבר שינויים. ארנון גלעד: אני לא זוכר מה סוכם ולכן אני רוצה שיציגו את כל ההגבלות ואת כל תוכנית. נתן אלנתן: ברובע 3,4 הינו חייבים לאשר את ההנחיות המרחביות באזור אונסקו, זה לא המצב כאן. הראלה אברהם אוזן: היום אתם נמצאים במצב יותר מקל כי יש לכם יותר סמכויות ואתם קובעים תנאים מגבילים.

נתן אלנתן: ברובע 3,4 הינו חייבים לאשר כי לא הייתה לנו ברירה, בעוד שפה אנחנו נמצאים בתקופת ההגבלה ולא חייבים לפעול כרגע ויש לבדוק מה צריך להכניס ומה לא. 3 שנים אנחנו נמצאים ב-77-78 הזה ולכן צריך לקיים דיון מה קריטי מה כן מה לא, כאן אין ראיה כוללת. מלי פולישוק: לפני רגע שמענו שאין הנחיות עיצוביות לאזור והמשפט הזה לא מנוסח נכון. אדי אביטן: כרגע אנחנו עובדים על רובע 5, ממשיך להציג את השינויים. לריסה קופמן: אם שני בנינים בונים בקיר משותף רק אם הם בונים ביחד. בניה בקיר משותף לאשר איחוד חלקה בשיקול דעת הועדה. בבנין שהוא לא מכוח תמ"א 38 לענין הממ"ד כן יהיה אפשר לתת.

אדי אביטן ממשיך בהקראת התיקונים

נתן אלנתן: לא נכון להכניס את ההנחיות המרחביות, זהו נושא מאוד מורכב. לגבי האזורים המסחריים רובע 5 למרות שנאמר כאן שרובע 5 דומה לרובע 3 במסחר אתם מתנהגים שונה. המחוזית ברובע 3 אומרת שמגרשים מעל 500 מ' מקבלים 6.5 קומות אז למה לא ברובע 5. בבניה קיימת כמדובר על רצועה מפולשת בחזית, האם הדרישה שאני חייב לייצר הרצועה או לא.

אדי אביטן: לא ידרשו

נתן אלנתן: בקיר משותף אין שום סיבה לא לאפשר בניה בקיר משותף בפרט שלא דרשנו שזה יהיה בו זמנית. אם מביאים הסכמה ברורה אין בעיה זה חלק מהמרקם העירוני. הכי נכון צריך להמשיך בנוהל הקיים. לא צריך להשאיר את הדברים בצורה מעורפלת וכן לאפשר בניה בקיר משותף. ארנון גלעד: בבניה קיימת תמ"א 38 הממ"ד בחלק האחורי בשיקול דעת עד קו אפס. מה קורה בחלק הקדמי.

אדי אביטן: לא בחלק הקדמי אלא בחלק הצידי הקדמי-3 מ' אחורה וצידי אחורי. אלי יחל: בענין קו צידי יאפשרו סטיה מקו בנין צדדים בתנאי שהוא ישאר 6 מ' הם לא יכולים להיות ביחד. ברובע 5 יש הרבה בנינים לשימור כאשר הבנין השכן יקבל לבנות בקו בנין צדדי של 2 מ' והבנין לשימור לא יכול לעשות זאת אזהבנין לשימור מקופח. לכן צריך לסייג את זה לבנינים שהם שכנים לבנינים לשימור.

עודד גבולי: לענין של ההנחיות יש בלבול ברישוי לגבי ההנחיות ולכן הם בקשו שנקבע ב-77+78 הנחיות ברורות כדי לתת מידע נכון והנחיות ברורות. בקשר לקיר משותף אי אפשר לשנות שרק צד אחד בונה ואין שום סיבה ליצור חוסר איזון במגרשים שאחד בנוי על קו אפס והשני לא בנוי, מבחינה עירונית זה לא נראה טוב. לכן אנחנו מבקשים שישפצו את הבנין בו זמנית לשני הצדדים. חלק מההכרזה של אונסקו היא מתייחסת למרקם אורבני הרבה יותר ומעבר לשימור יש מרקם אורבני שהוא קשור למגרשים ולגודלם למרחק בין הבניינים וזה חלק מהמרקם.

נתן אלנתן: נושא של המרקם ביחס לקיר משותף אין בזה שום משמעות. עודד גבולי: יש כאן איכות בניה יותר גבוהה אבל ההפרדה בין הבנינים היא טובה ויותר מתאימה לאקלים שלנו, ולכן כתוב שזה לשקול מה"ע ונמליץ או לא נמליץ.

נתן אלנתן: מדובר על 78 והדברים לא ברורים.

דורון ספיר: מה הבעיה במקרה אז נרשום בהתאם לחו"ד מהנדס העיר, נתון לשיקול מה"ע.

נתן אלנתן: נוסיף בהתאם לחו"ד מהנדס העיר.

ראובן לדיאנסקי: בסופו של דבר הועדה המקומית תוכל להחליט על פי אופי האזור אם כן לאפשר את הבניה בקו אפס. אבל נאמר כאשר יגיע התושב לקבל את תיק המידע ומי שיתן את התשובה ואת ההגדרה זה יהיה הצוות המקצועי ולכן צריך להיות כתוב בצורה ברורה אם זו הועדה או מה"ע.

הראלה אברהם אוזן: קבלנו את הערה שזה יהיה בהתאם לחו"ד מה"ע, בנוסח הבא:

"מה"ע רשאי לאשר בניה בעת ובעונה אחת בקיר משותף בכפוף להתאמה למרקם הקיים במסגרת תיק המידע".

אדי אביטן: רובע 3 ו-5 שונים כאשר מדובר על רח' המסחריים בן יהודה אלנבי דיזינגוף אישרנו 6 קומות וכרגע אנחנו רוצים להשאיר 5 קומות בין אלנבי לנחלת בנימין. מדובר באזור לבניינים לשימור עם רחובות קטנים. בכל הרחובות הגדולים שאפשרה קומה נוספת.

נתן אלנתן: רח' אלנבי מלא בבניינים לשימור והוא נותן.

אורלי אראל: זהו אזור מסחרי לפי 44.

נתן אלנתן: ברובע 3 המחוז קבע שיהיה בהם 6.5 קומות, אז אי אפשר להגיד פה ככה וכאן אחרת זה מסחרי.

לריסה קופמן: ברובע 3 המסחריים שונים מדובר 5.5 קומות אבל אי אפשר לעשות העתק הדבק שזה לא נבחן בעיקר שזה לב ההכרזה.

אורלי אראל: זה לא נכון לקבל 6 קומות בגלל הרחובות קטנים.

נתן אלנתן: אני חושב במסחרי צריך לתת 6.

ארנון גלעדי: צריך להוריד את הסעיף 3 של הוראות העיצוב.

עודד גבולי: אני מתחייב להציג את הוראות העיצוב.

הראלה אברהם אוזן: למיטב זכרוני הועדה הסמיכה את מה"ע לקבל בהנחיות העיצוביות החלטה למיטב הבנתו ולא היה הנחיה למה"ע לחזור לדיון. כל התנאי אומר שהוא מפנה להוראות העיצוב שאושרו על ידי הועדה.

ארנון גלעדי: איך נדע מה השינויים.

מלי פולישוק: הרובעים הם לא זהים מבחינת הגובה וההרכב?

אורלי אראל: זה לא קשור לגובה זה קשור לחזיתות

דורון ספיר: נאשר את הכל חוץ ההנחיות המרחביות לעיצוב.

נתן אלנתן: לגבי הנושא המסחרי אני בעד לאשר למסחרי רק 6 קומות

הצבעה:

נתן אלנתן בעד לאשר למסחרי רק 6 קומות.

בעד: דורון ספיר, ארנון גלעדי, שמואל גפן, כרמלה עוזרי, ראובן לדיאנסקי לאור שפירא

נתן אל נתן בעד התוכנית מלבד סעיף המסחרי שיש לאשר רק 6 קומות

הועדה מחליטה:

לאשר את התנאים המגבילים כפי שהוצגו עם תיקוני הצוות המבוקשים למעט התנאי של הוראות העיצוב שידון בנפרד, כדלקמן:

1. לתקן את סעיף 5 בדרפט, עבור בניינים שנבנים מתוקף תמ"א 38, כדלקמן:

- בבניה חדשה מחוץ לאזור ההכרזה -

בכל מגרשי המגורים:

קדמי: לפי תכנית מאושרת.

צדי: 2.5 מ'

אחורי: 4.5 מ'

בכל מקרה המרחק הצדי בין הבניינים לא יפחת מ- 4 מ' והמרחק האחורי לא יפחת מ- 6 מ'

4.2 בבניה חדשה בתחום אזור ההכרזה ומחוץ לתכניות לב העיר - במגרשים קטנים מ-500 מ"ר

במגרשים קטנים מ-500 מ"ר:

קדמי: לפי תכנית מאושרת.

צדי 2.5 מ'

אחורי: 4.5 מ'

- בניינים שלא נבנים מתוקף תמ"א 38, קווי הבניין יהיו עפ"י תכניות תקפות + הקלות בהתאם לתקנות סטייה ניכרת ובשיקול דעת הוועדה המקומית, לא יינתנו הקלות בקווי בניין קדמיים.

2. בסעיף 6.1 למחוק את השורה: תוך שמירה על השטחים המותרים על פי תכניות תקפות

3. בסעיף 6.3.2 להוסיף: כי גם מחוץ לאזור הכרזה ניתן יהיה לפעול בהתאם לסעיף זה ללא התייעצות עם מח' שימור.

4. לתקן את סעיף 13 ולקבוע כי "מה"ע רשאי לאשר בניה בעת ובעונה אחת בקיר משותף בכפוף להתאמה למרקם הקיים במסגרת תיק המידע".

הועדה מבקשת להציג באופן נפרד את מסמך ההנחיות העיצוביות שאושרו לפנייה ואת התאמתם לרוב ע 5, ו-6.

משתתפים: דורון ספיר, ארנון גלעדי, שמואל גפן, כרמלה עוזרי, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי לאור שפירא

בישיבתה מספר 0025-17' מיום 06/12/2017 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אדי אביטן : מציג את השינויים לסעיף 77 78 שינויים בקווי הבנין :

6.3 קווי בנין לממ"ד - בתוספת לבנייה קיימת

6.3.2. בכל תחום התכנית לרבות בתכנית לב העיר מיקום המרחבים המוגנים בחריגה מקווי בנין צידי ואחורי ביחס לתכנית התקפות יהיה באישור הוועדה המקומית, לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר, לאחר התייעצות עם מחלקת שימור. מחוץ לאזור ההכרזה ניתן יהיה לפעול בהתאם לסעיף זה ללא התייעצות עם מחלקת שימור.

6.3.3. מובהר כי פתרון מיגון עבור הקמת ממ"דים בקווי בנין צדי ו/או אחורי קטנים מהמותר בתכנית התקפות הינו כפוף לפרסום הקלה כדין או הוראות תמ"א 38 לפי העניין.

6.3.4. לא תותר חריגה מקו הבנין הקדמי עפ"י תכנית התקפות.

להוסיף להמלצת מחלקת התכנון מיום 8.11.2017 -/ הצעת החלטה - להמליץ לוועדה המחוזית לאשר את נוסח הפרסום המתוקן.

מיטל להבי : כל התוכניות התקפות מדברות על 5 מטר לא תהיה בניה חדשה כי אי אפשר לסגת בקווי הבנין. הפער בין זכויות יתר ללא לתת זכויות זו קומה. נתן אלנתן : כלומר שר' שלם שקו הבנין שלו הוא 2 מ'. אין בעיה מכיוון שבתקנות יש תקנה שאומרת אם הרחוב מראה שהוא בנוי על קו בנין אחר מקו הבנין החוקי אזי אפשר לקבל את קו הבנין המוקטן. מכיוון שבעלים לא ירצו להרוס ולבנות כיוון שהם יצטרכו לסגת 4 או 5 מ' מקו בנין קדמי. לכן אפשר אם אכן הר' הוא 2 מ' לבקש בהקלה קו בנין קדמי שונה מקו הבנין החוקי אם מופע הר' הוא אחר. שאלה ליועמ"ש האם הוועדה יכולה להחליט להוסיף שההוראה כזו לפרסום 77-78 ? הראלה אברהם אוזן : משפטית ההנחיות המגבילות ב-78 הן הוראות שלמעשה אי אפשר לסטות מהן בהקלה. לכן אם יש רצון לאפשר הקלה צריך לכתוב בפירוט וזה התיקון שהובא בפניכם לסעיף 6.3.3 לקו צידי אחורה וכל זה מדובר על ממ"דים.

נתן אלנתן : נוסף עוד סעיף שהמגבלה לא יותר הקלה בקו בנין קדמי בבנינים חדשים לא תחול שרוב הרחוב בנוי 2 מ'.

אורלי אראל : נבדוק ונחזור.

מיטל להבי : אני מבקשת בשם הוועדה לבדוק את הנושא מכיוון שעכשיו דיברנו על מופע הרחוב עם המגרעת ואם רח' שלם הוא בנסיגה מסוימת כדאי ונכון. בזמנו ברח' בלפור והעבודה זה טרם לרחוב.

אורלי אראל : אנחנו נבדוק ונחזור.

מיטל להבי : למה הכוונה לא יותר דירות גן בקו קדמי.

אורלי אראל : מותר דירות בקומת קרקע לא מותר להצמיד את הגינה לדירות בקומת הקרקע.

מיטל להבי : יש רח' מסחריים שאנחנו אומרים מה אנחנו רוצים וישנם רחובות קטנים שהגינה הקדמית רשומה בטאבו..

הראלה אברהם אוזן : צריך הנחיות ברורות שאסור.

אורלי אראל : התביע אוסרת לעשות בחזית הקדמית גינה צמודה לדירת הקרקע.

ריטה דלל : עמדת רשמת המקרקעין היא שעלינו לרשום תנאי בעניין בכל נסח טאבו.

מיטל להבי : אני מבקשת להחריג שני דברים בהחלטה : קווי בנין וגינה בדירות קרקע.

עודד גבולי : אני תומך בדבריה של הסגנית שלי, ואסור להחזיר את התוכנית לדיון נוסף. הכל קשור

להתנהלות נכונה ולכן אנחנו לא נוציא דירות גן לרחוב.

דורון ספיר : למה צריך לחזור לגבי קווי הבנין?

אורלי אראל : מיטל בקשה שנברר האם בבנין שרוב הרחוב שלו הוא 2 מ' האם נאפשר קווי בנין קטנים יותר בבניה חדשה.

דורון ספיר : ההחלטה אי הצמדה של הדירות או לחילופין מתן תנאים שלא יאפשרו סיפוח חצר, לתת הנחיות תכנוניות שלא יאפשרו את השימוש שם.

אורלי אראל : אנחנו לא מאשרים יציאה בקדימה בדירות הגן.

דורון ספיר : נאשר את התוכנית

מיטל להבי : כאשר הפער תוספת הקומה לא מהווה הטבה על אובדן התכסית.

אורלי אראל : גם ברובע 3,4 וברוב 5,6 בגלל המגבלה של המרקם האורבני ושל אזור ההכרזה של אונסקו זה נכון שבהרבה מקרים התוספת היא הריסה ובניה מחדש היא אולי לא כלכלית לעומת תוספת קומה.

בכל מקרה הבנין יחוזק והוא מקבל את האיכויות שלו. אנחנו נבדוק ברח' סביבות השוק ולא בלב העיר באזורים הללו נבדוק אם מרבית הרחוב הבניה בנויה בקו בנין של 2 מטר. במקרים הללו נבדוק מה תהיה ההמלצה לגבי בניה חדשה.

דורון ספיר : אנחנו נאשר את התוכנית כפי שזה עם הבדיקה לשאלה של מיטל על קווי בנין.

מיטל להבי : אני רוצה להחריג מההחלטה את נושא קווי הבנין.

אדי אבידן: נושא קווי הבנין לא נמצא בבניה חדשה. אנחנו מדברים על סעיף אחר שהגיע בלי קשר לתיקונים.

מיטל להבי: צריך לבדוק את מופע הרחוב ושהוא לא בנסיגה. התמריץ שרוצים לתת לבניה החדשה מתבטל.

אדי אביטן: אנחנו נבדוק את הנושא הבא: האם ב77-78 בבניה חדשה, ניתן לאשר הקלות בקווי בנין קדמיים עפ"י רוב הבניינים במקטע הרחוב, בכפוף לפרסום הקלה, בהתאם לתקנות ההבניה. דורון ספיר: זה מה שיבדק כל השאר מאושר.

הועדה מחליטה:

לאשר את התיקונים הרצ"ב:

6.3 קווי בנין לממ"ד- בתוספת לבנייה קיימת

6.3.2. בכל תחום התכנית לרבות בתכניות לב העיר מיקום המרחבים המוגנים בחריגה מקווי בנין צידי ואחורי ביחס לתכניות התקפות יהיה באישור הוועדה המקומית, לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר, לאחר התייעצות עם מחלקת שימור. מחוץ לאזור ההכרזה ניתן יהיה לפעול בהתאם לסעיף זה ללא התייעצות עם מחלקת שימור.

6.3.3. מובהר כי פתרון מיגון עבור הקמת ממ"דים בקווי בנין צדי ו/או אחורי קטנים מהמותר בתכניות התקפות הינו כפוף לפרסום הקלה כדין או הוראות תמ"א 38 לפי העניין.

6.3.4. לא תותר חריגה מקו הבנין הקדמי עפ"י תכניות התקפות.

להוסיף להמלצת מחלקת התכנון מיום 8.11.2017- הצעת החלטה- להמליץ לוועדה המחוזית לאשר את נוסח הפרסום המתוקן.

בנוסף תעשה בדיקה כי:

בבניה חדשה כשרוב הבניינים הם בקווי בנין קטנים 2 מ' נבדוק אם ההמלצה התכנונית בתוך 77-78 תהיה לאפשר את החריגה הזו בבניה חדשה ע"פ חוק התכנון והבניה

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, נתן אלנתן, ראובן לדינאסקי, אהרון מדואל, ליאור שפירא, מיטל להבי, כרמלה עוזרי, יהודה המאירי.

בישיבתה מספר 0007-18ב' מיום 25/04/2018 (החלטה מספר 17) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון

נתן אלנתן: מבקש לעלות נושא מחוץ לסדר היום.

המחוז ביקש החלטה מלבד התיקון גם את החלטה לגבי הארכת הפרסום. לפיכך הוחלט פה אחד ע"י חברי הועדה להעלות את הנושא מחוץ לסדר היום בשל העובדה שהמחוז ידון בנושא ביום שני ה-30.4.18.

דורון ספיר: מאושר לעלות מחוץ לסדר היום

נתן אלנתן: לפני כמה חודשים הועדה אישרה תיקון לפרסום של 77-78 אולם הסתבר שהיה צריך גם להאריך את תקופת הפרסום של 77-78 ומאחר והפרסום מסתיים בתקופת הבחירות ואי אפשר יהיה להאריך את הפרסום.

הועדה מחליטה:

לאשר את הארכה של פרסום 77-78 עד 3 שנים או עד הפקדת התוכנית.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, שמואל גפן וליאור שפירא.

מטרת הדיון: דיווח וקבלת החלטה להגשת ערר למועצה הארצית בגין תיקון תנאים לפי סעיף 78 בנושא בניה בקיר משותף ואיחוד חלקות.

רקע:

1. ביום 30.4.18 ניתנה החלטת מליאת הוועדה המחוזית ת"א להאריך ולשנות את התנאים להוצאת היתרי בניה לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה, לתכנית מס' 507-0292219, רובעים 5 ו-6 בתל אביב
 2. בהחלטה, התקבלה המלצת הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו מימים 8.11.17 ו-6.12.17 לתיקון התנאים המגבילים בהתאם לסעיף 78 לחוק, למעט בשני נושאים; בניה בקיר משותף ואיחוד חלקות.
 3. בהתאם להחלטות הוועדה המקומית הנ"ל, הוועדה המקומית ביקשה להגביל בניה בקיר משותף ואיחוד חלקות כלהלן:
 - א. **איחוד חלקות:** בתחום אזור ההכרזה ומחוץ לתחום תכניות לב העיר, יותר איחוד עד שתי חלקות הפונות לאותו הרחוב ובייעוד זהה. **סך שטח החלקות המאוחדות לא יעלה על 700 מ"ר.**
 - ב. **בניה בקיר משותף:** מה"ע רשאי לאשר בניה בעת ובעונה אחת בקיר משותף בכפוף להתאמה למרקם הקיים במסגרת תיק מידע.
 4. ביום 30.4.18 התקיימה ישיבת מליאת הוועדה המחוזית בסיומה התקבלה החלטת הוועדה המחוזית בנושאים אלו כלהלן:
 - א. **איחוד חלקות:** לא יותר אישור תשריט חלוקת קרקע אשר יצור חלקות למגרש הגדול מ-700 מ"ר.
 - ג. **בניה בקיר משותף:** ניתן לאשר בניה בעת ובעונה אחת בקיר משותף, בכפוף להתאמה למרקם הקיים במסגרת תיק מידע, למגרשים שגודלם המשותף עד 700 מ"ר.
 5. מהאמור עולה אם כן, כי תחת הגבלת איחוד חלקות בתחום אזור הכרזה אונסק"ו בחלק שאינו מצוי בתחום תכניות לב העיר, החליטה הוועדה המחוזית להגביל איחוד חלקות בכל תחום התכנית, כן בעוד הוועדה המקומית ביקשה להגביל בניה בקיר משותף בכפוף להתאמה למרקם הקיים, הוועדה המחוזית ביקשה להגביל בניה זו למגרשים שגודלם המשותף עד 700 מ"ר בלבד.
 6. ביום 27.5.18 פורסמה ברשומות הודעה בהתאם לסעיף 78 לחוק הכוללת תנאים לאיחוד חלקות ובניה בקיר משותף כאמור בהחלטה, על כן הוועדה המקומית אינה רשאית לתת היתר בניה הנוגד תנאים אלו.
 7. הוועדה המקומית סבורה, משאין כוונה תכנונית להכניס שינויים במשטר התכנוני הקיים, המאפשר בניה בקיר משותף ללא הגבלת שטח מגרש, כן מאפשר בתחום תכניות לב העיר איחוד חלקות ששטחן עולה על 1,000 מ"ר, הרי שאין מקום להגבלת היתרים בתחומה של התכנית בשלב ביניים זה.
 8. בנוסף לאמור לעיל, בסעיף 15 להחלטה נפלה טעות סופר ו**תחת המילה "הנחיות עיצוביות"** צוין כי בתחום ההכרזה, חלות בנוסף למגבלות האמורות, **הנחיות מרחביות**.
 9. לפיכך, הוועדה המקומית מבקשת את תיקון הסעיף כלהלן:
- "מובהר כי בתחום אזור ההכרזה יחולו כמדיניות גם הנחיות עיצוביות כפי שאושרו על ידי הוועדה המקומית תל-אביב – יפו ביום 6.12.2017 ("הנחיות עיצוביות לבניה חדשה ולתוספת על בניין קיים באזור ההכרזה לרובעים 5-6")."

כזכור, הנושא עלה לדיון בוועדה המקומית בישיבה שהתקיימה ביום 16.5.18 אך ככל הנראה, מאחר ונושא זה עלה מחוץ לסדר היום ובוועדת רישוי, לא פורסם פרוטוקול הדיון ולא נמצאה החלטת הוועדה המקומית בעניין. להלן תמלול מהדיון:

אדי אביטן: הדבר הראשון נושא איחוד חלקות ב"לב העיר", סעיף 12 להחזיר כמו בוועדה המקומית. הדבר השני, בניה בקיר משותף, מהנדס העיר רשאי לאשר בעת ובעונה אחת בלי להגביל במגרשים עד 700 מ"ר.

ראובן לדיאנסקי: הנוסח הזה חושף את אנשי המקצוע.

נתן אלנתן: מהנדס העיר רשאי להמליץ בניה בעת ובעונה אחת בכפוף למרקם הקיים.

שולי דידי: צריך לקבוע נפח בתיק מידע, דברים ברורים. בגלל זה רשמנו כי מדובר בשיקול דעת ולא כהחלטה של הוועדה.

ראובן לדיאנסקי: ברגע שהציבור מקבל מידע שאומר, מהנדס העיר רשאי לאשר, ומהנדס העיר נניח מאשר, צריכים מספיק להיות ברורים כלפי המבקשים, כי האישור של מהנדס העיר יהיה כפוף להחלטה של חברי הועדה.

נתן אלנתן: צריכה להיות הנחיה חד משמעית בכל הנושאים, כי תיק המידע בכפוף לאישור הועדה המקומית. מדובר בנוסח שאושר כבר. הועדה המחוזית לא רוצה לאשר כלל.

ראובן לדיאנסקי: כל אישור יהיה כפוף להחלטת הועדה המקומית.

נתן אלנתן: כיוון שהועדה המקומית לא מתכוונת בתכנית עצמה ב-5 ו-6 היא לא תאסור בנייה בקיר משותף והיא לא תאסור איחוד חלקות בלב העיר, לכן אין שום סיבה שבעולם במסגרת 78 לאסור את זה, ולכן ההמלצה להורות ליועצת המשפטית להורות להגיש ערר למועצה המקומית כנגד ההחלטה של הועדה המקומית לגבי שני הסעיפים.

אדי אביטן: אני מאמין כי התקנון ייכנס לאישור כשנה מהיום.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

מאחר ואין כוונה בשלב זה של עריכת התכנית להכניס שינויים במצב התכנוני הקיים, המאפשר בניה בקיר משותף ללא הגבלת גודל מגרש מחוץ לאזור ההכרזה, ומאפשר בתחום תכניות לב העיר איחוד חלקות ששטחן עולה על 1,000 מ"ר, הרי שאין מקום להגבלת היתרים בתחומה של התכנית בשלב ביניים זה וממליצים להגיש ערר למועצה הארצית לגבי הסעיפים כמפורט בדברט

בישיבתה מספר 0017-18/ב' מיום 08/08/2018 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

נתן אלנתן: למעשה צריך לאשר את ההחלטה שקיבלה הועדה להגיש ערר למועצה הארצית נגד החלטה של הועדה המחוזית בעניין איחוד חלקות ובניה בקיר משותף.

הועדה מחליטה:

לאשר הגשת ערר למועצה הארצית על החלטת הועדה המחוזית בעניין איחוד חלקות ובניה בקיר משותף כמפורט בדברט

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, נתן אלנתן, אופירה יוחנן וולק

מטרת הדיון: תיקון טכני בחו"ד צוות מהדיון הקודם לצורך הדיווח להגשת ערר למועצה הארצית בגין תיקון תנאים לפי סעיף 78 בנושא בניה בקיר משותף כך ש תישמר כלשונה החלטת הועדה המקומית המקורית להותיר שיקול דעת בידי מהנדס העיר בכל הקו הכחול

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים לערוך את התיקון כך שתשמר ההחלטה המקורית של הועדה המקומית בנושא בניה בקיר משותף: "מה"ע רשאי לאשר בניה בעת ובעונה אחת בקיר משותף בכפוף להתאמה למרקם הקיים במסגרת תיק המידע".

בישיבתה מספר 0019-18/ב' מיום 10/10/2018 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אדי אביטן: מדובר בתיקון טכני בחו"ד צוות מהדיון בתאריך 8.8.18 לצורך הגשת ערר למועצה הארצית. כאשר אושרה ההחלטה המקורית בנושא בניה בקיר משותף ואיחוד חלקות נקבע כי באיחוד חלקות נגביל ל-700 מ' באזור ההכרזה, ובניה בקיר משותף יהיה לפי חו"ד מה"ע בהתאמה למרקם הקיים בכל תחום הקו הכחול. עקב בלבול קרה שבאיחוד חלקות ישנה הגבלה ב-700 מ' באזור ההכרזה. כאן אנחנו רוצים לתקן ולחזור להחלטה המקורית של הועדה המקומית שאפשר לבנות בקיר משותף בהתאמה

למרקם קיים ע"פ חו"ד מה"ע בכל תחום הקו הכחול. זה התיקון שאנחנו רוצים להכניס לחו"ד צוות ועם ההחלטה הזו אנחנו נערוך למועצה הארצית.
 מרגריטה גלזמן: אני מבקשת שאם ההחלטה תפגע בתיקי מידע שכבר יצאו או שהוגשו שההחלטה הזאת לא תחול עליהם.
 נתן אלנתן: בכל מקרה אנחנו צמודים להחלטה של המחוז שהיא גוברת על החלטה של הועדה מקומית.
 אודי כרמלי: במידה והערר למועצה הארצית יתקבל ותנוע בקשה. נעשו עסקאות אזרח קנה קרקעות על סמך תיק המידע.
 נתן אלנתן: ההחלטה מקלה עליו
 אודי כרמלי: לא תמיד לפעמים הפוך ההחלטה יכולה לפגוע.
 נתן אלנתן: אבל במקרים שההחלטה מקלה אתם מסכימים.
 אודי כרמלי: כן. לכן יש להוסיף להחלטה את הסוגיה הזו.
 נתן אלנתן: כלומר להוסיף להחלטה המקורית סעיף האומר כי מי שקבל תיק מידע ע"פ ההחלטה הקודמת והחלטה החדשה תרע עליו יכולו עליו ההנחיות של תיק מידע התקף. אם זה מקל על מגיש הבקשה אז נקל עליו.

הועדה מחליטה:

לאשר את ההחלטה המקורית. האומרת כי: מה"ע רשאי לאשר בניה בעת ובעונה אחת בקיר משותף בכפוף להתאמה למרקם הקיים במסגרת תיק המידע".
 מי שקבל תיק מידע ע"פ ההחלטה הקודמת והחלטה החדשה תרע עליו יכולו עליו ההנחיות של תיק מידע התקף. אם ההוראה תקל על מגיש הבקשה אז נקל עליו.
 משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, שמואל גפן, אופירה יוחנן וולק

מטרת הדיון

אישור הועדה המקומית לאי הגשת כתב ערר למועצה הארצית בגין החלטת הועדה המחוזית בעניין איחוד חלקות ובניה בקיר משותף כמפורט בדברט:

1. תכנית רובע 5 ו-6 המקודמת ע"י הועדה המקומית, הינה תכנית מפורטת לרובעים מס' 5 ו-6 במרכז העיר תל אביב-יפו והינה אחת משלוש תכניות עירוניות לארבעת הרובעים במרכז העיר (3, 4, 5, 6).
2. בסמוך לאישור תכנית רובע 3 על ידי הועדה המחוזית החל צוות התכנון בקידום התכנית אשר הינה בסמכות וועדה מחוזית.
3. ביום 3.8.15 החליטה הועדה המחוזית, לבקשת הועדה המקומית, לפרסם הודעה בדבר הכנת תכנית בהתאם לסעיף 77 לחוק ובנוסף נקבעו תנאים להוצאת היתרי בניה בתקופת הכנת התכנית, בהתאם לסעיף 78 לחוק. תנאים אלו נקבעו ביחס לגובה הבנייה, קווי בניין, צפיפות, בניה על הגג, קומת עמודים מפולשת תוך התייחסות שונה לאזורים הכלולים בתכנית.
4. תנאים אלו עברו מס' תיקונים והבהרות כאשר לאור התקדמות בהכנת התכנית, בימים 8.11.17 ו-6.12.17 החליטה הועדה המקומית להמליץ לוועדה המחוזית לדון במספר שינויים ותוספות נדרשות בנוסח התנאים המגבילים, בין היתר ביקשה הועדה המקומית להוסיף שתי מגבלות נקודתיות כלהלן:

- א. **איחוד חלקות:** בתחום אזור ההכרזה ומחוץ לתכניות לב העיר יותר איחוד עד שתי חלקות הפונות לאותו רחוב ובייעוד זהה. סך שטח החלקות המאוחדות לא יעלה על 700 מ"ר.
- ב. **בניה בקיר משותף:** מהנדס העיר רשאי לאשר בניה בעת ובעונה אחת בקיר משותף בכפוף להתאמה למרקם הקיים במסגרת תיק המידע.

5. הגבלה בדבר איחוד חלקות באזור ההכרזה ומחוץ לתכניות לב העיר נועדה לצורך שימור המרקם האורבני באזור ההכרזה, כפי שנעשה גם בהמשך אזור ההכרזה במסגרת תכנית רובע 3. תחום תכניות לב העיר הוחרג ממגבלה זו מאחר ותכניות לב העיר מתירות איחוד מספר חלקות ששטחן עולה על 1,000 מ"ר, כאשר רשות הרישוי רשאית להתיר תוספת קומת מגורים על המותר (ראה סעיף 9.2.9 לתכניות 2385, תכנית 2331, תכנית 2363, תכנית 2268) ואין בתכנית המתהווה כדי לפגוע בזכויות על פי תכניות תקפות.
6. ביחס למגבלה אשר התבקשה בבניה בקיר משותף, מגבלה זו תכליתה למנוע את סיכול התכנית המתגבשת אשר תקבע הוראות בנושא זה הן מחוץ לאזור ההכרזה והן בתחום ההכרזה.
7. בהחלטת הוועדה המקומית מיום 25.4.18 ביקשה הוועדה המקומית להאריך את תוקפם של התנאים המגבילים כאמור לפרק זמן נוסף של 3 שנים, זאת לאור התקדמות בהכנת התכנית ומאחר ותוקף התנאים מסתיים בתקופת הבחירות לרשויות המקומיות, כאשר הוועדה המקומית לא התכנסה בתקופה זו.
8. לאור החלטות הוועדה המקומית מימים 8.11.17, 6.12.17 ו-25.4.18, ביום 30.4.18 דנה מליאת הוועדה המחוזית בשינויים המבוקשים בנוסח התנאים המגבילים והארכת תוקפם.
9. בתום הדיון ניתנה החלטת הוועדה המחוזית להארכת תוקף התנאים המגבילים לתקופה של 18 חודשים ושינוי התנאים להוצאת היתרי בניה כפי שנקבעו בהחלטת הוועדה המחוזית מיום 28.12.15, בהתאם למפורט בהחלטה, ובין היתר כלהלן:
- 12. בניה בקיר משותף:**
- ניתן לאשר בניה בעת ובעונה אחת בקיר משותף, בכפוף להתאמה למרקם הקיים במסגרת תיק מידע, למגרשים שגודלם המשותף עד 700 מ"ר.**
13. לא יותר אישור תשריט חלוקת קרקע אשר יצור חלקות למגרש הגדול מ-700 מ"ר.
10. מכאן, בעוד הוועדה המקומית ביקשה להגביל בניה בקיר משותף בהתאמה למרקם הקיים, הרי - הוועדה המחוזית הוסיפה מגבלה כי גודלם המשותף של המגרשים הנבנים בקיר משותף לא יעלה על 700 מ"ר.
11. בנוסף, בעוד הוועדה המקומית ביקשה להגביל איחוד חלקות לשטח חלקות מאוחד של עד 700 מ"ר בתחום אזור ההכרזה ומחוץ לתכניות לב העיר בלבד, הוועדה המחוזית הטילה מגבלה בדבר איחוד חלקות בכל שטח התכנית – גם מחוץ לאזור ההכרזה ובתוך תחום תכניות לב העיר.
12. בהמשך להחלטת הוועדה המחוזית, ביום 27.5.18 בוצע פרסום ברשומות בדבר הארכת תוקף התנאים המגבילים להכנת התכנית ושינוי התנאים בהתאם להחלטה מיום 30.5.18.
13. ביום 10.10.18 קיבלה הוועדה המקומית החלטה להגשת ערר בגין החלטת הוועדה המחוזית מיום 30.4.18 בנושא בניה בקיר משותף ואיחוד חלקות. הנימוק להגשת הערר היה כלהלן: כפי שעולה מפרוטוקול הדיון בוועדה המקומית "הוועדה המקומית סבורה, משאין כוונה תכנונית להכניס שינויים במשטר התכנוני הקיים, המאפשר בניה בקיר משותף ללא הגבלת שטח מגרש, כן מאפשר בתחום תכניות לב העיר איחוד חלקות ששטחן עולה על 1,000 מ"ר, הרי שאין מקום להגבלת היתרים בתחומה של התכנית בשלב ביניים זה".

14. על החלטת הוועדה המחוזית להארכת תוקף התנאים המקבילים ותיקונים הוגש ערר לועדת המשנה לעררים שליד המועצה הארצית בטענה כי הארכת תוקף התנאים נעשתה שלא כדין וביום 16.5.19 דחתה המועצה הארצית את הערר.
15. במקביל לאמור לעיל, צוות התכנון והשירות המשפטי הכינו ערר בהתאם להחלטת הוועדה המקומית אך לאור התקדמות בהכנת התכנית, נמצא כי יש מקום לבחינה תכנונית מחודשת של נושא איחוד חלקות ובניה בקיר משותף, גם מחוץ לאזור ההכרזה, לכן – אמירה לפיה "אין כוונה תכנונית להכניס שינויים במשטר הקיים", אינה מדויקת ודורשת חשיבה נוספת.
16. בחינה מחודשת זו נדרשה לאור בקשות רבות לאיחוד חלקות ובניה בקיר משותף בתחום תכניות רובע 3 ו-4, כאשר לבניה זו יכולה להיות השפעה על המרקם הקיים. כמו כן, בפועל לא מוגשות בקשות לאיחוד חלקות בתחום תכניות לב העיר, ובמתחמי התכנית אשר מחוץ לאזור ההכרזה (קלישר) קיימת התכנות מאוד נמוכה לאיחוד חלקות מעל 700 מר, ובנוסף מרבית החלקות בנויות בפועל בקיר משותף.
17. כידוע, תכליתם של התנאים המגבילים – למנוע פגיעה בתכנון העתידי בתקופת הביניים של הכנת התכנית ועד להבאתה לדיון בהפקדתה ולמנוע מצב שבו התכנית, המצויה בהכנה, מסוכלת על ידי הוצאת היתרי בניה המנוגדים לה.
18. לפיכך, על מנת לבחון את הנושא וגיבוש עמדת צוות התכנון, מבקשים את אישור הוועדה לא להגיש ערר בשלב זה.
19. יצוין, כי בשלב זה תוקף התנאים המגבילים הינו עד נוב' 2019, ככל שצוות התכנון יגבש עמדתו בנושא עד למועד זה, הנושא יובא לדיון בוועדה במועד הדיון בבקשה להארכת תוקף התנאים/הפקדה.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים בשלב זה להמשיך ולבחון את הדברים במסגרת הכנת התכנית ולפיכך מבקשים לא להגיש ערר למועצה הארצית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0013-19ב' מיום 24/07/2019 תיאור הדיון :

אורלי אראל לא משתתפת בדיון

אדי אביטן : מבוקש מהוועדה לא להגיש ערר למועצה ארצית בהתאם להחלטה שניתנה ב-2017. אנחנו מבקשים למשוך את הבקשה להגשת ערר ובמקביל גם להאריך את הפרסום של התנאים המגבילים המסתיימים באוקטובר לעוד שנה וחצי מאוקטובר 2019, זהו אזור מאוד מורכב. מלי פולישוק : הוגש אבל ערר והיה בו דיון.

אדי אביטן : מדובר בערר אחר במועצה הארצית שהוגש על ידי בעלי המגרש ששם זכינו. והערר הנוכחי אנחנו מבקשים להסיר

דורון ספיר : מאשרים ואני מציע להאריך בשנה.

אופירה יוחנן וולק : צריך לתת לצוות לעשות את העבודה המעמיקה.

בישיבתה מספר 0013-19ב' מיום 24/07/2019 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הועדה מחליטה להמליץ לוועדה המחוזית להאריך את תוקף התנאים המגבילים בשנה עקב מורכבות הכנת התוכנית וכן כי אין צורך להגיש ערר למועצה הארצית בעניין איחוד חלקות ובניה בקיר משותף.

משתתפים : דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, חן אריאל, אסף הראל

מטרת הדיון

הצגת עקרונות תכנית רובע 5-6 לצורך הארכת תוקף התנאים המגבילים ב- 18 חודשים נוספים בהתאם להנחיית הוועדה המחוזית.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: וועדה מחוזית

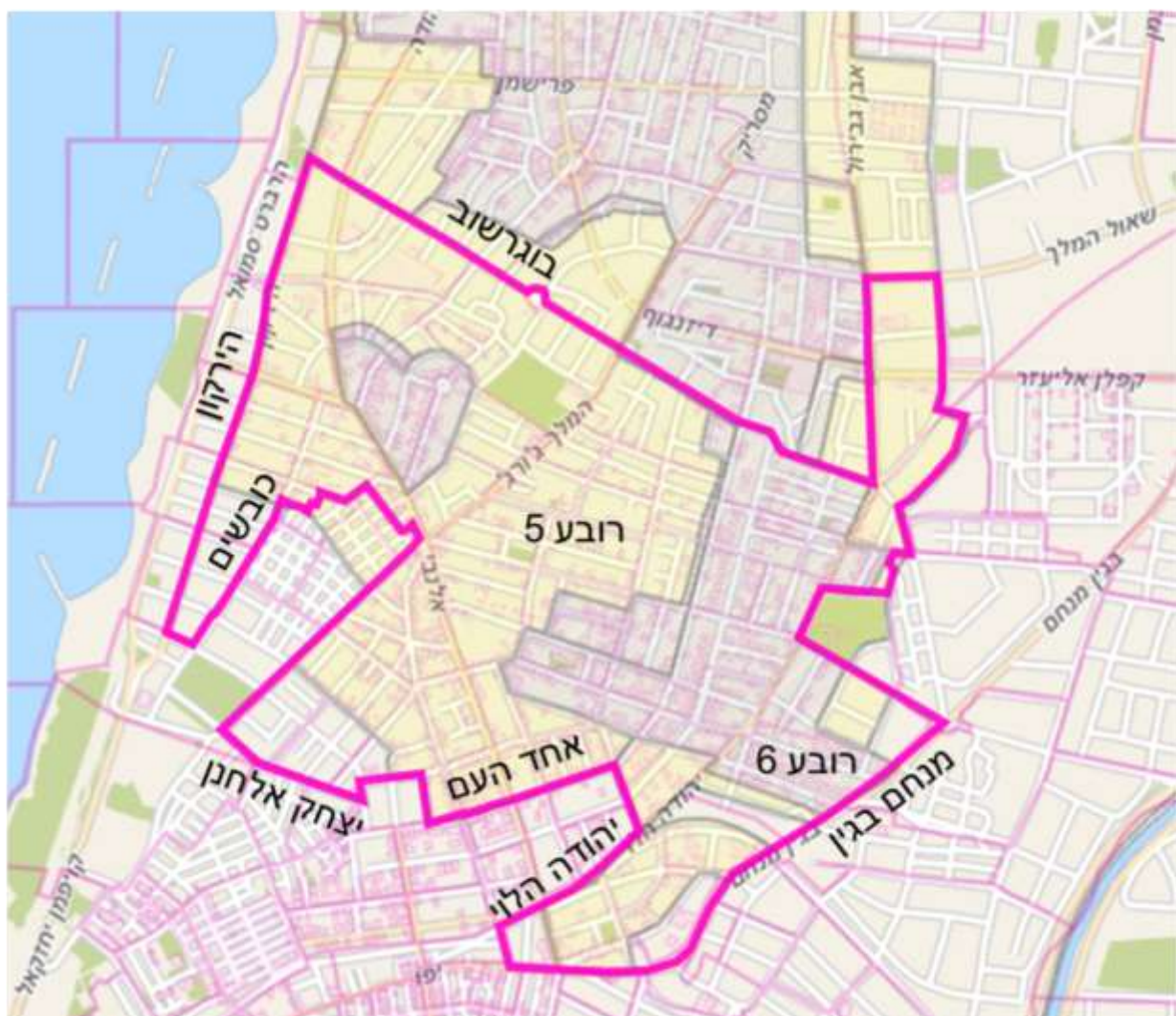
גבולות הקו הכחול:

בצפון: רח' בוגרשוב ושאל המלך

בדרום: רח' יצחק אלחנן

במערב: רח' הירקון

במזרח: דרך מנחם בגין, שפרינצק, לסקוב, דובנוב



גושים וחלקות בתכנית:

גושים בשלמות:

7452, 7448, 7440, 7439, 7438, 7437, 7434, 6934, 6915, 6912 שומא,

גושים בחלקיות:

6111, 6904, 6905, 6907, 6909, 6910, 6911, 6912 שומא, 6913, 6914, 6916, 6918, 6919, 6920, 6920 שומא, 6921 שומא, 6922, 6925 שומא, 6932 שומא, 6933, 6936 שומא, 6937, 6939 שומא, 6941 שומא, 7001, 7002, 7077, 7085, 7092, 7099, 7100, 7103, 7104, 7226, 7227, 7228, 7229, 7245, 7420, 7429, 7430, 7431, 7435, 7436, 7441, 7442, 7443, 7444, 7445, 7446, 7450, 7451, 7453, 7455, 7460, 7465, 7466, 7467, 7499, 7837, 7838, 7840, 7841, 7883, 7884.

שטח התכנית: כ – 1887 ד'

מתכנן: מהנדס העיר, מנהל הנדסה, עיריית תל אביב יפו.

יזם: הוועדה המקומית לתכנון ובניה, תל אביב יפו

מצב השטח בפועל:

האזור מאופיין במרקם בנוי ותיק וברחובות מגורים צרים. כ-67% מהבניינים הוקמו לפני 1950, ומחציתם הוגדרו כמבנים לשימור מכח תכניות שונות. תכניות לב העיר שאושרו בראשית שנות ה-90 עודדו התחדשות בניינים ושדרגו את האיזור כולו. פרצלציה ושטחים פתוחים: כמחצית מהמגרשים הם בשטח הקטן מ-400 מ"ר. 34% מהמגרשים הם בשטח גדול מ-500 מ"ר. בשטח התכנית קיים מיעוט של גינות כיס. רב הנטיעות והגינות הן בתחום השטח הפרטי.

מדיניות קיימת:

- תכנית המתאר של תל אביב תא/5000 - מרבית השטח נמצא ביעוד "אזור מגורים" ו"אזור מעורב לתעסוקה ומגורים" עד 7 קומות. כ-90% משטח התכנית הוא מרחב עירוני בעל ערכים אדריכליים המוגדר כמרקם בנוי לשימור וכ"תחום הכרזת העיר הלבנה".
- מדיניות מרחב הכובשים שאושרה בוועדה המקומית בתאריך 22.1.2010.
- מסמך מנחה לבחינת בקשות להיתרי בניה המוגשות מכח תמ"א 38 תיקון 3 (תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה) שאושר בוועדה המקומית בתאריך 7/11/12 קובע בפרק 3 סעיף ו. רבעים 5-6: "תוספת לבניה קיימת והריסה ובניה חדשה בהתאמה להוראות תכנית רובע 3 למעט אזורים עבור פורטו הנחיות ייחודיות כגון תחום תכניות לב העיר. ובסעיף 4.3 תחום תכניות לב העיר: "תכניות לב העיר הינן נפחיות, בבניה חדשה ניתן יהיה להגיע לגובה של עד שש וחצי קומות, ובתוספת עד חמש וחצי קומות כל זה בהתאמה לגובה המקסימלי המותר ע"פ תכניות תקפות באזור הכרזת אונסקו.

מצב תכנוני קיים:

התכניות הראשיות החלות הן:

- תכניות מנדטוריות (44, 58, A יפו), תכנית G ותכנית מ – המתירות בנייה בגובה 5 קומות מלאות או 6 קומות על עמודים.
- תכנית 1200 – המגדירה שטח נרחב לתכנון בעתיד.
- תכניות "לב העיר" - המתירות בנייה בגובה 5 קומות מלאות או 6 קומות על עמודים.
- תכניות ג, ע, ע1, ס

על האזור חלים תנאים מגבילים לפי סעיף 77-78 מתאריך שאושר בוועדה המקומית ב-2014.

מצב תכנוני מוצע:

הכנת תכנית לפי ס' 23 לתמ"א 38 לרבעים 5 ו-6 הכלולים במסגרת הקו הכחול. התאמת התכנית לעקרונות תכניות הרובעים לרבעים 3 ו-4 והטמעת הוראות תמ"א 38 תיקון 3 כפי שאושרו במסמך המדיניות שאושר ע"י הוועד המקומית בתאריך 7/11/12.

עקרונות התכנית:

1. התכנית תחול על בנייני מגורים, מלונאות ותעסוקה, כולל בנייני מגורים עם חזית מסחרית. התכנית לא תחול על מבנים שהוגדרו לשימור במסגרת תכנית השימור העירונית **ו/או בתכניות אחרות**, חלקות בייעוד ציבורי ומגרשים עליהם חלה תכנית נקודתית.
2. התכנית אינה גורעת זכויות בניה שנקבעו בתכניות מאושרות. היא מטמיעה בתחומה את הוראות תכנית מתאר מקומית ס' ותכנית מתאר מקומית ג' וכפועל יוצא מבטלת אותן. בנוסף התכנית מבטלת את מדיניות מרחב הכובשים.
3. ייעודי הקרקע מבחינים בין אזורים שונים עפ"י אפיונם הסטטוטורי או הפיזי ועל פי מיקומם ביחס לאזור ההכרזה.
4. לכל ייעוד קרקע התכנית קובעת זכויות בניה נפחיות, הזכויות נגזרות מקווי בניין, מס' קומות וצפיפות. במטרה לפשט את הליכי הרישוי ולשלוט בנפח הכולל של הבניה, נקבעו זכויות הבניה כשטחים כוללים (עיקרי ושירות) כפי שנהוג בתכניות לב העיר, שמתוכם הוגדר שטח שירות מינימאלי.
5. התכנית מגדירה מספר קומות מרבי למבנים לפי גודל מגרש נטו (עד 500 מ"ר ומעל 500 מ"ר, לאחר ההפקעות) ולפי סוג רחוב (מסחרי ראשי, מסחרי, מגורים) קומת עמודים (מלאה או חלקית) וקומת קרקע נכללות במניין מספר הקומות המותר. גלריה בקומת קרקע מסחרית לא תחשב כקומה לצורך מניין הקומות.
6. חריגה ממספר הקומות המרבי המותר ומקווי הבניין המותרים יחשבו כסטייה ניכרת.
7. התכנית מבחינה בין בנייה חדשה לבין תוספת לבניין קיים. לבניין קיים תינתן תוספת זכויות בהתאמה למספר הקומות הקיים.
8. התכנית קובעת הוראות לפיתוח המגרש (כולל טיפול בחניה), והוראות לחיזוק מבנים קיימים כנגד רעידות אדמה לפי תמ"א 38. בנוסף להוראות הכלליות של התכנית, יקבעו במסמך נלווה הנחיות עיצוב שיחולו על בקשות להיתר ב"תחום הכרזת העיר הלבנה". בשאר האזורים תחולנה ההנחיות המרחביות ומסמכי מדיניות עיצוביים כפי שאושרו בוועדה.
9. התכנית קובעת הוראות לאיחוד חלקות ולבניה בקיר משותף. איחוד חלקות לאחר אישור תכנית זו אינו מקנה למגרש המאוחד זכויות בניה מעבר לזכויות שנקבעו לחלקות המקור.
10. גובה קומת מגורים בכל תחום התכנית לא יעלה על 3.30 מ' ברוטו (מרצפה עד רצפה). במגורים "לב העיר" תותר הגבהת גובה המבנה כתוצאה מהגבהת גובה קומת מגורים כאמור לעיל. גובה קומת קרקע מסחרית לא יעלה על 5.00 מ' ברוטו.

5.טבלת זכויות והוראות בניה לבניה חדשה – מצב מוצע

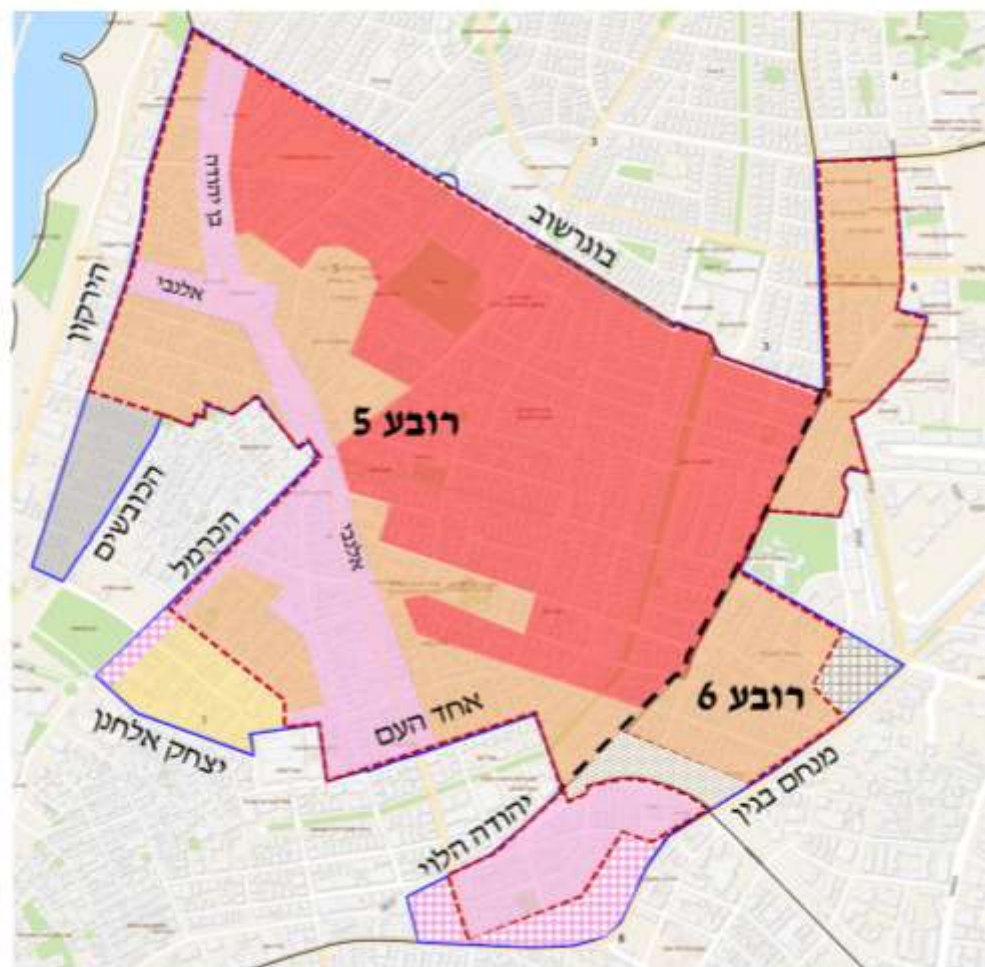
אזור	מספר אזור ראו איור עמ' 6	תאור מקום	גודל מגרש	שטחי בניה			מקדם צפיפות (מ"ר) (2)	תכנית	מספר קומות		קווי בנין (מטר) (6)			
				מעל מפלס הכניסה הקובעת		מתחת למפלס הכניסה הקובעת			מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי (7)	צידי	אחורי	
				עיקרי	שטחי שירות מינימאליים כוללים בזכויות הכוללות מעל פני הקרקע,									שרות/ עיקרי
"תחום הכרזת העיר הלבנה"	1	מגורים "לב העיר"	גבולות תכנית 2720	כל המגרשים	(1)	בהתאם לתכניות תקפות ובכל מקרה לא יפחת מ-20% מהשטח הכולל	לפי תכנית ע1	80	בכל המגרשים תכנית הבניה בין קווי הבניין הקבועים בתכנית זו	(4) (5)	לפי תכנית ע1	על פי תכנית תקפה	במגרש מתחת ל-500 מ"ר – 2.70 במגרש מעל 500 מ"ר – 3.30	5
	2	מגורים "עיר לבנה"	כל הרחובות פרט לרחוב הירקון	עד 500 מ"ר	(1)	בהתאם לתכניות תקפות ובכל מקרה לא יפחת מ-20% מהשטח הכולל	לפי תכנית ע1	80	בקומת הגג עד 65% מתכנית הקומה שמתחת		לפי תכנית ע1	על פי תכנית תקפה	2.5	4.5
			רחוב הירקון	עד 500 מ"ר	(1)								2.5	4.5
			כל הרחובות	מעל 500 מ"ר	(1)								3	5
	3	אזור מסחרי	כל הרחובות פרט לאלנבי, בן יהודה, הרכבת, מנחם בגין	כל המגרשים	(1)	בהתאם לתכניות תקפות ובכל מקרה לא יפחת מ-20% מהשטח הכולל	לפי תכנית ע1	65 (3)	בקומת הגג עד 65% מתכנית הקומה שמתחת		לפי תכנית ע1	על פי תכנית תקפה	2.5	4.5
			ברחובות אלנבי, בן יהודה, הרכבת, מנחם בגין	כל המגרשים	(1)								2.5	4.5
													3	5
													3	5

אזור	מספר אזור ראו איור עמ' 6	תאור מקום		גודל מגרש	שטחי בניה			מקדם צפיפות (מ"ר) (2)	תכסית	מספר קומות		קווי בנין (מטר) (6)		
					מעל מפלס הכניסה הקובעת		מתחת למפלס הכניסה הקובעת			מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי	אחורי
					עיקרי	שטחי שירות מינימאליים כלולים בזכויות הכוללות מעל פני הקרקע								
מחוץ ל"תחום הכרזת העיר הלבנה"	4	מגורים "קלישר"	כל הרחובות	כל המגרשים	(1)	בהתאם לתכניות תקפות ובכל מקרה לא יפחות מ-20% מהשטח הכולל	לפי תכנית ע1	80	בקומות הגג עד 65% מתכסית הקומה שמתחת	6 + ק.גג	לפי תכנית ע1	על פי תקפה	2.5	4.5
	5	מגורים "הכובשים"	כל הרחובות פרט לרחוב הירקון	עד 500 מ"ר	(1)	בהתאם לתכניות תקפות ובכל מקרה לא יפחות מ-20% מהשטח הכולל	לפי תכנית ע1	80	בקומות הגג עד 65% מתכסית הקומה שמתחת	6 + ק.גג	לפי תכנית ע1	על פי תקפה	3	5
				מעל 500 מ"ר	(1)					7 + ק.גג			3.6	6.2
				כל המגרשים	(1)					7 + ק.גג	לפי תכנית ע1	לפי רוזטה בתשריט	3	5
	6	אזור מסחרי			(1)	בהתאם לתכניות תקפות ובכל מקרה לא יפחות מ-20% מהשטח הכולל	לפי תכנית ע1	65 (3)	בקומות הגג עד 65% מתכסית הקומה שמתחת	6 + ק.גג	לפי תכנית ע1	על פי תקפה	2.5	4.5
													במגרש מעל 500 מ"ר	
													3	5

הערות:

- שטחי הבנייה הכוללים המותרים (שטחים עיקריים ושטחי שרות), מעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין, מחושבים ע"י מכפלת התכנית, במספר הקומות הטיפוסיות ותכסיות קומות הקרקע והגג התחומות בנסיגות, על פי תכנית זו. שטחי שרות מוגדרים כשטחים מינימליים מתוך סך השטחים הכוללים ; ניתן להגדילם ללא חריגה מסך השטחים המותרים.
- מס' יח"ד מחושב מסך שטחי הבנייה המותרים מעל מפלס הכניסה הקובעת מחולק במקדם הצפיפות.
- בחישוב הצפיפות לא יכללו שטחי המסחר.
- מספר הקומות לא יעלה על הקבוע בתכניות לב העיר, אך תותר קומת גג חלקית בתכנית של עד 65% משטח הקומה שמתחת.
- באזור מגורים "לב העיר" גובה המבנה לא יעלה על 19.8 מ' ממפלס הכניסה הקובעת ועד מעקה הגג.
- סטייה מקווי הבניין המפורטים תהווה סטייה ניכרת.
- לא יינתנו הקלות בקווי בניין קדמיים בתחום העיר הלבנה.

תא/4320 - ייעודי קרקע – מצב מוצע



”תחום הכרזת העיר הלבנה”

מספר אזור בטבלה 5	מקרא מפה	ייעוד
1	”לב העיר”	מגורים
2	”עיר לבנה”	
3		אזור מסחרי

מחוץ ל”תחום הכרזת העיר הלבנה”

מספר אזור בטבלה 5	מקרא מפה	ייעוד
4	”קלישר”	מגורים
5	”הכובשים”	
6		אזור מסחרי

2. גובה הבניה בייעוד מגורים - בנייה חדשה ותוספת לבניין קיים:

- A. מגורים "לב העיר" הגובה המותר יהיה על פי התכנית התקפה וקומת גג חלקית (65%), לכל גודלי המגרשים.
- B. מגורים "עיר לבנה", פרט לרחוב הירקון, במגרשים שגודלם עד 500 מ"ר: עד חמש קומות וקומת גג חלקית (65%). ברחוב הירקון בלבד יותרו עד שש קומות וקומת גג חלקית (65%).
- C. מגורים "עיר לבנה" במגרשים שגודלם מעל 500 מ"ר: עד שש קומות וקומת גג חלקית (65%).
- D. מגורים "קלישר" הגובה המותר יהיה עד שש קומות וקומת גג חלקית (65%), לכל גודלי המגרשים.
- E. מגורים "הכובשים", פרט לרחוב הירקון, במגרשים שגודלם עד 500 מ"ר: עד שש קומות וקומת גג חלקית (65%). ברחוב הירקון בלבד יותרו עד שבע קומות וקומת גג חלקית (65%).
- F. מגורים "הכובשים" במגרשים שגודלם מעל 500 מ"ר: עד שבע קומות וקומת גג חלקית (65%).

3. גובה הבניה באזורים מסחריים - בנייה חדשה ותוספת לבניין קיים:

- a. באזור מסחרי ב"תחום הכרזת העיר הלבנה" - פרט לרחובות אלנבי, בן יהודה, הרכבת ומנחם בגין - הגובה המותר יהיה עד חמש קומות וקומת גג חלקית (65%). ברחובות אלנבי, בן יהודה, הרכבת ומנחם בגין - הגובה המותר יהיה עד שש קומות וקומת גג חלקית (65%).
- b. באזור מסחרי מחוץ ל"תחום הכרזת העיר הלבנה" הגובה המותר יהיה עד שש קומות וקומת גג חלקית (65%).

4. קווי בניין: בניה חדשה

- a. מחוץ להכרזה בכל מגרשי המגורים:
 - קדמי: בהתאם לתכניות מאושרות.
 - קו בניין צדי: 2.5 מ'.
 - קו בניין אחורי: 4.5 מ'.
- b. בתחום ההכרזה ומחוץ לתכניות לב העיר במגרשים קטנים מ-500 מ"ר:
 - קדמי: בהתאם לתכניות מאושרות
 - קו בניין צדי: 2.5 מ'.
 - קו בניין אחורי: 4.5 מ'.
- c. בתחום ההכרזה מחוץ לתכניות לב העיר במגרשים גדולים מ-500 מ"ר:
 - קדמי: בהתאם לתכניות מאושרות
 - קו בניין צדי: 3 מ'.
 - קו בניין אחורי: 5 מ'.
- d. בתחום תכניות לב העיר בהתאם לתכניות מאושרות.
- e. בתחום אזור ההכרזה לא תינתנה הקלות בקווי בניין קדמיים.

5. קווי בניין: בתוספת לבניה קיימת

- a. בתוספת לבניה קיימת בכל תחום התכנית יותרו קווי בניין ע"פ תכניות תקפות. ניתן יהיה לאשר חריגה מקווי בניין צידי ואחורי תוך שמירה על השטחים המותרים על פי תכניות תקפות, לצורך מימוש זכויות על פי תמ"א 38, בכפוף לפרסום הקלה
- b. לא תותר חריגה מקו בנין קדמי עבור הרחבות בנייה למעט אלמנטים לחיזוק באישור מהנדס העיר.

c. קווי בניין לממ"ד – בתוספת לבניה קיימת

- 1.ג.6. במקרים בהם לא ניתן יהיה למקם ממ"ד בתחום הבניין, תותר חריגה של הממ"ד, כך שקו הבניין הצדי לממ"ד בלבד יהיה 2 מ', וזאת במרחק של לכל הפחות 3 מ' מקו בניין הקדמי. קו בניין אחורי יהיה לכל הפחות 3 מ' באישור הוועד המקומית.
- 2.ג.6. בכל תחום התכנית לרבות בתכניות לב העיר, מיקום המרחבים המוגנים בחריגה מקווי בניין צידי ואחורי כאמור לעיל יהיה באישור הוועדה המקומית.
- 3.ג.6. מובהר כי פתרון המיגון עבור הקמת ממ"דים בקווי בניין צידי ואחורי קטנים מהמותר בתכניות תקפות הינו עבור הדירות הקיימות ובכפוף לפרסום הקלה.
- 4.ג.6. רוחב כל ממ"ד הבולט מקו הבניין הצדי והאחורי לא יעלה על 7 מ'.
- 5.ג.6. לא תותר חריגה מקו בניין קדמי על פי תכניות תקפות.

6. צפיפות:

- a. מספר יח"ד המרבי במגרש יחושב משה"כ השטחים המירביים המותרים מעל מפלס הכניסה הקובעת מחולק במקדם הצפיפות כמפורט מטה:
- מגרשים בייעוד מגורים: מקדם צפיפות 80
 - מגרשים בייעוד מסחרי: מקדם צפיפות 65
- b. שטח יח"ד בקומת הקרקע לא יפחת מ-35 מ"ר (שטחים עיקריים) לא כולל שטחים נלווים במרתף לפי תכנית ע"1, במידה ויצורפו לדירה. בכל מקרה לא יעלה מספר הדירות בקומת הקרקע על אלה הקיימות בקומה טיפוסית בהיתר בניה.

7. בנייה על הגג:

- a. בבניינים חדשים קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3.0 מ' מקו החזית הקדמית ו-2.0 מ' בחזית האחורית.
- b. בבניינים קיימים תותר תוספת קומה חלקית ללא נסיגה בחזית העורף ונסיגה של 3 מ' לחזית הראשית.

8. קומת עמודים מפולשת:

- a. בניינים חדשים: תשמר רצועה מפולשת בעומק של 3 מטר. כן תתאפשר סגירה של עד 1/3 מאורך החזית הקדמית במגרשים בהם אורך החזית הקדמית לרחוב עולה על 30 מ'. בבניין פינתי אורך הרצועה המפולשת לא יפחת ממחצית מאורך החזיתות הקדמיות, ובלבד שתהיה ברצף ותכלול את פינת הבניין הפונה לקרן הרחובות. במקרים מיוחדים תהיה הוועדה המקומית רשאית לפתור מחובת קומת עמודים במידה ויוכח כי רוב הבניינים במקטע הרחוב (בין צמתי רחובות) הם לשימור ללא קומת עמודים. במקרים אלה תבחן הבקשה לאחר הצגת פריסת חזיתות במקטע.
- b. בבניין קיים הבנוי על קומת עמודים מפולשת, תותר סגירה חלקית של קומת העמודים ובתנאי שתיוותר רצועה מפולשת של 3 מ'. הוועדה המקומית רשאית לאשר משיקולים תכנוניים בינוי בתחום הרצועה המפולשת בשיעור שלא יעלה על שליש (1/3) מאורך החזית הקדמית ובלבד שהסגירה תהיה רציפה.

9. איחוד חלקות:

- בתחום מגורים "עיר לבנה" יותר איחוד עד שתי חלקות הפונות לאותו הרחוב ובייעוד זהה. סך שטח החלקות המאוחדות לא יעלה על 700 מ"ר.
- בתחום מגורים "לב העיר" יותר איחוד חלקות על פי תכנית תקפה.
- בשאר האזורים הבקשה תובא לשיקול דעת הוועדה המקומית ותבחן בהתאם להתאמה למרקם הקיים.

10. בניה בקיר משותף:

- בתחום העיר הלבנה: הוועדה המקומית רשאית לאשר בניה בעת ובעונה אחת בקיר משותף ובאופן שאינו פוגע במרקם הקיים, במסגרת תיק מידע למגרשים שגודלם המשותף עד 700 מ"ר בהתאם להנחיות העיצוב באזור ההכרזה, ובכפוף לחו"ד צוות.
- בשאר האזורים הבקשה תובא לשיקול דעת הוועדה המקומית ותבחן בהתאם להתאמה למרקם הקיים.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

1. לאשר את העקרונות המוצעים לתכנית רובע 5-6 לצורך המשך קידום התכנית.
2. להאריך את תוקף התנאים המגבילים ב-18 חודשים נוספים על מנת לשמור על רצף וודאות תכנונית באזור שרובו מצוי בתחום העיר הלבנה, ומוגדר כמרקם בנוי לשימור.
3. להכניס שינויים בתנאים המגבילים לנושא מרחב הכובשים בהתאם לעקרונות המוצגים.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0017-19'ב' מיום 25/09/2019 תיאור הדיון:

אדי אביטן: הצגנו את התוכנית בפני המחוץ. התבקשנו להציג את עקרונות התוכנית רובע 5,6 לוועדה ולאשר את הארכת התנאים המגבילים ב-18 חודשים זו התקופה שאפשר להאריך עד למקסימום של 6 שנים. נציג את המצב הקיים ואת עקרונות התכנית. עידן האוז: מציג את המצב הקיים במצגת. אדי אביטן: מציג את עקרונות התוכנית.

ראובן לדיאנסקי: ב-24.7.19 קבלתם שנה זו השנה ה-5.5. הראלה אברהם אוזן: במשפט שבמצגת "כוכבים" חסרה ו החיבור. אודי כרמלי: עד עכשיו לא אישרנו את עקרונות התוכנית. ראובן לדיאנסקי: האם ההחלטה על פרסום 77-78 פוגעת בחופש של אדם לבנות? אודי כרמלי: פרסום סעיפים 77-78 לא פגעו או מנעו את הבקשות להיתר. האזור הזה מהפעילים יותר בעיר מבחינת בקשות להיתרי בניה, ואנחנו לא מונעים את הבקשות אלא קובעים מסגרת תכנונית ברורה. הראלה אברהם אוזן: למעשה זו מדיניות לתמ"א 38 ולכן יוצאים היתרי בניה. התמ"א אינה זכות מוקנית ויש מדיניות תמ"א ברובעים. מדיניות תמ"א זה מה שמוצג לכם פה עכשיו. ראובן לדיאנסקי: יש מגבלה מתוקף 78? אודי כרמלי: מגבלות מרחביות, קווי בניה וגבהים. אדי אביטן: המגבלות תואמות את התכנית המוצעת, ומאפשרות להוציא היתרים בכפוף להם. מיטל להבי: היום מי שמבקש היתר יכול לבנות בקווי בניה קיימים בתוספת בניה. אתם מתירים היתרים ע"פ תוכניות תקפות כלומר אתם רוצים נסיגה, אמרת שהמגרשים גודלם הם פחות מ500מ"ר. אם עושים קו בנין קדמי 5מ' וקו בנין צידי 3 מ' זה מקלקל תוכנית שעובדת. רובע 5 הוא אזור שוקק חיים ומה אתם רוצים לשנות? קווי בנין שמתפקדים ברחובות אני מתנגדת שרוצים לשנות את האקסיומה של קווי בנין שעובדים ברחובות. אדי אביטן: הרובע עובד כי יש מסמך שמאשר את העבודה הזו. התכנית מצמצמת את קווי הבנין במקום 3מ' ל-2.5 מטר. אודי כרמלי: הכוונה לייצר מצב כמו שהיה ברובעים 3,4. ליצור תוכנית ללא הקלות, נראות תכנונית ברורה ושלל כל היתר יהיה מאבק. המטרה היא לקחת את מה שעובד היום ולקבע אותו. מיטל להבי: קלישר צפונה כל האזור כולו מקסימום 200 מ"ר מגרש למה קווי הבנין יהיו ע"פ תוכניות תקפות ולא ע"פ בניה קיימת. אדי אביטן: אנחנו לא מבקשים לצמצם את התוספת, הם ממלאים את הקופסא שמתיישבת על הבניה הקיימת. אלא אם כן מדברים על קווי הבנין הקדמיים. מיטל להבי: האם בתוספת 2.5 קומות הבנין יסוג אחורה. אדי אביטן: בחזית הוא יסוג. אודי כרמלי: מה שמוצג כאן זה העקרונות התכנון לאורם אנחנו נכין את התוכנית והארכת התנאים המגבילים אתם לא מאשרים את התוכנית. אנחנו נגיע עם תוכנית מעובדת. מלי פולישוק: תמ"א 38 בניה חדשה זה חל כאן? אודי כרמלי: חלק מהסיבה שאנחנו רוצים להאריך את 77 78 היא בגלל שעתידה של תמ"א 38 לא ברור. הבסיס התכנוני היא תמ"א 38. עד היום לא יודעים מה ההחלטה ואם התוצר הוא אותו תוצר. המחוז רוצה לדעת שהוועדה המקומית ראתה את העקרונות ומאשרת אותם. העקרונות ממשיכים את המגמה של רובע 3 41 שעם כל הסיבוכים זה יוצר ודאות, זו תוכנית שייקח זמן לאשר אותה. נחכה עד המקסימום כדי לראות מה הרכיב אם אותו רכיב נמצא בסוג של ערפל. איל ספיר יום: בשנים האחרונות אני יוזם ברובע 5 ובזמן האחרון אנחנו מנסים להפוך בנייני מגורים למלונאות. במלונאות אנחנו משתמשים בתכנית 281 והיא מאפשרת תוספת קומה עם התנאים המגבילים ניתן להבין כאילו אי אפשר לקבל 6.5 קומות וזה מגביל וגם אין יכולת לערער כי יש 77-78. לטענת איש הצוות טוען שזה לא יגביל. אני רוצה להבין שתבע 281 נוכל לקבל את הקומה הנוספת ברח' מסחרי.

מיטל להבי: האם 281 גוברת על הכרזת עיר לבנה?

אדי אביטן: 77-78 ורובע 5,6 התוכנית אינה פוגעת בתוכניות תקפות מעבר לזה אני לא נכנס לסבך המשפטי העתידי. האזורים המסחריים נחלקים ל-2 אחד כמו אלנבי רחוב מסחרי שאפשרנו להעלות את החתך ויש אזורים אחרים בין נחלת בנימין לאלנבי רחובות קטנים ורוב הבניינים הם לשימור. ראובן לדיאנסקי: אי אפשר לדון באופן פרטני לכל בקשה של יזם. מה שאפשר לעשות זה רק לדאוג להגיע עם תשובה מפורטת.

איל ספיר: הבקשה שלי היא גורפת למלונאות שהתב"ע של המלונאות תהיה גורפת. אתם מחליטים אח"כ מעבירים למחוז והנוסח מוטעה, זה צריך להיות מנוסח טוב כמו שזה מנוסח עכשיו שברחוב מסחרי יהיה 5.5 קומות גם במגרשים גדולים שזה טעות בעיניי אבל מעולם יכולנו לדון כי לא היתה תוכנית. ברגע שאתם מאשרים וזה מאושר במחוז לא תוכלו לתקן. גם אם תרצו לתת למלון לא תוכלו לתת כי הועדה המקומית וגם המחוזית אומרות שהם לא דנות בתוכנית פרטנית. אני מבקש שיאפשרו למלון. אודי כרמלי: הערה נרשמה אם נצטרך להבהיר ב-77-78 יחד עם הייעוץ המשפטי נחזור לוועדה. אדי אביטן: נניח שאנחנו מאפשרים קומה נוספת לטובת מלונאות איפה. מלי פולישוק: מדוע לא מוזכר שהטמיעו את עקרונות תמ"א 38. אדי אביטן: זה מופיע במצב התכנוני המוצע.

מיטל להבי: אני מבקשת שיהיה פירוט חזיתות מסחריות, כמו כן מדיניות עם הגבלה של עסקי המזון. בנוגע לשטחים הירוקים והחומים אני מבינה שיש מחסור בתא שטח 55 שהגביל את תוספות הבניה בגלל המחסור לשטחים חומים וירוקים לכן אבקש תשובה לנושא הזה.

בישיבתה מספר 0017-19' מיום 25/09/2019 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

4. לאשר את העקרונות המוצעים לתכנית רובע 5-6 לצורך המשך קידום התכנית.
5. להאריך את תוקף התנאים המגבילים ב-18 חודשים נוספים על מנת לשמור על רצף וודאות תכנונית באזור שרובו מצוי בתחום העיר הלבנה, ומוגדר כמרקם בנוי לשימור.
6. להכניס שינויים בתנאים המגבילים לנושא מרחב הכובשים בהתאם לעקרונות המוצגים.

משתתפים: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, אופירה יוחנן וולק, מיטל להבי, רועי אלקבץ, אלחנן זבולו