

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה**  
**למרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו**  
**סדר יום מס' 0018-20 מיום 30/09/2020**

כב' מוזמן בזה לשיבת ועדת המשנה לתכנון ולבניה שתתקיים ביום רביעי ה - 30/09/2020 בשעה 09:00 בדיוק באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12 ובאמצעות זום.

**באולם האירועים יהיו נוכחים רק חברי הועדה, יועצת משפטית, מה"ע, מתמללת 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 ביום ראשון/שני, הקישור הוא אישי נא לא לשרשר את הקישור האישי.**  
**יהיה קישור נוסף שיפורסם לציבור הרחב לצפיה בלבד.**

**להלן סדר יום לשיבה. אנא הבא/י חומר זה אתך לשיבה.**

שעה משוערת	תוכן סעיף	מספר מבא"ת	מספר עמוד	מספר סעיף
	אישור פרוטוקול 20-0016 מיום 02/09/2020			
	אישור פרוטוקול 20-0017 מיום 16/09/2020			
09:00	תת"ל 70א וו71ג' 5000 תכניות 3616א ו3729א הארכת מועד למתן החלטה בתביעות 197 הארכת מועד ב141 תביעות פיצויים . בהמשך להחלטה מיום 27.5.20		1	1.
	תוספת שטחי שירות ל-תא/1358 ד דיון בשטחי שירות		6	2.
	מושות 4 ו 6 שכונת שפירא דיון נוסף - הרחבת פרסום 106ב/ רח' גבולות 13-3 : בקשה לאיחוד חלקות 43-40 בגוש 7083 דיון באיחוד - דיון רגיל	507-0323345	8	3.
	אופטושו - ליוויק דיון בדיווח החלטת מליאת ועדה מחוזית מספר 893 מתריך 7.9.20	507-0623314	44	4.
	אופטושו - ליוויק דיון בדיווח החלטת מליאת ועדה מחוזית מספר 893 מתריך 7.9.20	507-0623314	46	5.
10:00	התחדשות עירונית נווה עופר - מרחב דש"א דיון בהפקדה (5) - שינוי החלטה וסמכות	507-0404970	55	6.
	תכנית עיצוב "כרמלית הירקון" מגרש צפוני דיון בעיצוב ארכיטקטוני		76	7.
10:45	מרחב שבח אזור תכנון 602 דיון באישור מדיניות		86	8.

בכבוד רב,

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



### פרוטוקול מספר 20-0016

י"ג אלול תש"פ 02/09/2020 09:00 - 13:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12

תוכן סעיף	מספר מבא"ת	מספר עמוד	מספר סעיף
אישור פרוטוקול 20-0015 מיום 19/08/2020			
יהודה הלוי 74 דיור מוגן דיון בעיצוב ארכיטקטוני		1	1.
תכנית עיצוב בנק חקלאות דיון בעיצוב ארכיטקטוני		8	2.
בקשה לאיחוד חלקות 10, 25 בגוש 8998 רחוב יפת 176, 178 יפו דיון באיחוד - דיון רגיל		19	3.
מתחם אורים - שיבולים, חלקה 17 דיון בסעיפים 77 + 78	_____1-	21	4.
מגדל "בלוי" דיון בהפקדה		25	5.
מדיניות לאזור תעסוקה נחלת יצחק דיון באישור מדיניות		33	6.

### פרוטוקול החלטות מספר 20-0017

כ"ז אלול תש"פ 16/09/2020 09:00 - 13:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12

תוכן סעיף	מספר מבא"ת	מספר עמוד	מספר סעיף
מדיניות רחוב נמיר דיון בסעיף 78 (3) - תוספת סעיף לפרסום סעיף 78	507-0101011	1	1.
5000. דובנוב הארכת מועד לתגובת הוועדה בתביעת הפיצויים ל 90 יום נוספים		10	2.
5000 נמל תל-אביב 10 דיון בפיצויים (2)		12	3.
תביעה לפיצויים עקב אישור תכנית צ' -- גוש 6927 חלקה 44 - רחוב חברת ש"ס 14 דיון בפיצויים		14	4.
רוטשילד יבנה אחד העם בצלאל יפה מתחם חברות הביטוח דיון בהתנגדויות	507-0312470	25	5.
בית ספר ח.מ. רמת ישראל דיון בעיצוב ארכיטקטוני		53	6.
הפקעת דרכים ברחובות המסגר - מנחם בגין דיון בהפקעה - דיון רגיל		58	7.
מתחם ברקאי - התחדשות עירונית דיון בהפקדה	507-0556530	60	8.
מנחם לילי 8-2 קריית שאול דיון בהפקדה	507-0680413	82	9.
מדיניות רצועת חוף מרכז ת"א דיון באישור מדיניות		90	10.
מדיניות מועדוני חשפנות - שימוש חורג דיון באישור מדיניות		103	11.
מרחב שבח אזור תכנון 602 מדיניות מרחב שבח		106	12.

דיווח על תכניות שאושרו :

תא/מק/4874 - העברת זכויות מנחמני 43 לרמז 6



התוכן	מס' החלטה
_____ - _____ - תת"ל 70א וו71ג' 5000 תכניות א3616 וא3729 הארכת מועד למתן החלטה בתביעות 197 הארכת מועד ב141 תביעות פיצויים . בהמשך להחלטה מיום 27.5.20	30/09/2020 1 - - '20-0018

1. מסוף חודש דצמבר 2019 ואילך הוגשו 141 תביעות פיצויים לפי סעיף 197 עקב אישור תכנית תת"ל 70א ("הקו הסגול" מקטע מערבי) וכן עקב אישור תכנית 5000, תכנית א3616 / תכנית א3729.
2. ביום 23.12.2019 הוגשה תביעת פיצויים לפי סעיף 197 עקב אישור תכנית תת"ל 71ג בלבד.
3. בסה"כ היקף הפיצויים הנתבע הוא כדלקמן:

תא/5000	תת"ל 70א	תת"ל 71ג	א/3616	א/3729
₪ 42,773,700	₪ 163,845,800	₪ 800,000	₪ 53,712,400	₪ 75,500

#### להלן עיקרי הטענות בתביעות:

4. תכנית 5000 – תכנית מתאר לעיר תל אביב שאושרה למתן תוקף ביום 22.12.2016. התכנית מסמנת את רחוב ארלוזורוב כרחוב בו קומת הקרקע מסחרית ללא מגורים. סקר שווי דירות באזורים סמוכים שבוצע ע"י שמאי התובעים מעלה ששווי מ"ר למגורים מעל קומת מסחר הינו במוצע 34,300 ₪ לעומת 39,000 ₪ כאשר לא קיימת קומת מסחר. לפיכך, נתבעה ירידת ערך של כ- 10% למגורים מעל קומת קרקע המשמשת למסחר לעומת מגורים ללא קומה מסחרית.
5. תת"ל 70א – תכנית הקו הסגול של הרכבת הקלה במטרופולין תל אביב אושרה למתן תוקף ביום 18.7.2017. התכנית נועדה לקבוע רצועת מסילה לקו מערכת תחבורה עתירת נוסעים לרבות מיקום תחנות, שטחי התארגנות וכדומה. עיקרי הטענות מתכנית זו:
  - נגישות לבניין – חסימת הנגישות ברכב לחלק מהבניינים מייצרת פגישה באיכות המגורים בנכס, בתחזוקתו השוטפת ובאפשרויות ניצול הפוטנציאל הגלום בו כלומר נטען כי בלתי אפשר לבצע עבודות בניה הכוללות הריסה, הרחבה או שיפוץ בנכס בטווח גישה ברכב.
  - חסימת הגישה למקומות חניה – בחלק מהנכסים להם צמודה חניה או לנכסים בבניינים בהם קיימת חניה משותפת והחניה לא ניתנת עוד לשימוש, קיימת ירידת ערך בגין אובדן מרכיב החניה.
  - על פי ממצאי סקר שערך שמאי התובעים נמצא כי שווייה של חניה צמודה בסביבת הנכס כ- 700,000 ₪ ושווייה של חניה משותפת כ- 500,000 ₪.
  - הפקעת חלק מהמגרש לצורך דרך – על פי הוראות תמ"א 38 ניתן להרחיב ב- 25 מ"ר (כולל ממ"ד) כל דירה קיימת בקומה, מותנה במגבלת קווי הבניין.

בחלק מהבניינים ההפקעה מצמצמת את קווי הבניין באופן שפוגע באפשרויות ההרחבה ובכך אובדות זכויות בניה.

בנוסף, זכויות הבניה מתכניות מ' + 1 נפגעות מהפקעה השטחים.

- שינוי תוואי הרכבת הקלה ברחוב ארלוזורוב מתת קרקעי לעילי – על פי הוראות תמ"א 23 א' (תכנית מתאר ארצית למסילות ברזל) ותמ"מ 5 (תכנית מתאר מחוזית של מחוז תל אביב) קו הסעת ההמונים ברחוב ארלוזורוב סומן כתת קרקעי.
- בתת"ל 70/א שונה קו הרכבת הקלה לקו עילי, שינוי שגורם לדעת שמאי הבעלים לירידת ערך הנכסים.

6. תת"ל 71/ג – תכנית הקו הירוק של הרכבת הקלה במטרופולין תל אביב אושרה למתן תוקף ביום 2.10.2017.

התכנית נועדה לקבוע רצועת מסילה לקו מערכת תחבורה עתירת נוסעים לרבות מיקום תחנות, שטחי התארגנות וכדומה. עיקרי הטענות מתכנית זו:

- פגיעה בפרוטנציאל זכויות הבניה – ייעוד החלקה במצב החדש לדרך מפחיתה את פוטנציאל זכויות הבנייה עפ"י תוכניות תא/5000 המאושרת ותוכניות תא/3561 המופקדת.
- פגיעה בגין אפשרויות חניה בחניון העילי – יעוד חלק מהחלקה לדרך "נוגס" בשטח מקומות החניה המסומנים בחניון העילי ומצמצם את מספר החניות. בהתאם לתחשיב שהוצג בשומת התובעים, 2 מקומות חניה נגרעים.
- פגיעה בשטח אחסנה בקומת המרתף כתוצאה מהפיכת השטחים ליעוד דרך.

7. תכנית 3616 א' (רובע 3) – אושרה למתן תוקף ביום 9.1.2018 ותכנית 3729 א' (רובע 4) אושרה למתן תוקף ביום 14.6.2018 – תכניות להתחדשות עירונית החלות על בנייני מגורים בלבד, כולל בנייני מגורים מעל חזית מסחרית ובניינים ברחובות מסחריים. התכניות מטמיעות את המדיניות העירונית בכל הנוגע לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38 וכן מאמצות את הוראות הנוגעות להכרזת אונסקו. טענות התובעים הינן כי התכניות מגבילות את גובה הבניינים המרבי משני עברי רחוב ארלוזורוב ובכך מקטינות את זכויות הבניה ביחס לתמ"א 38.

#### חוות דעת השירות המשפטי - עו"ד מיכל דיק

8. בהתאם לסעיף 119ד לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן - "החוק") נת"ע חתמה על כתבי התחיבות לשיפוי שבמסגרתם היא מתחייבת לשפות את הועדה המקומית עד לסך של 70% מכלל הפיצוי, באם תחויב בתשלום פיצויים לפי סעיף 197 לחוק עקב אישורו, בין היתר, של תת"ל 70/א ותת"ל 71/ג (להלן ביחד - "תכניות התת"ל").

9. הוועדה המקומית הודיעה לנת"ע על כל התביעות שהוגשו לוועדה המקומית הנ"ל, מייד עם התקבלותן במשרדי הוועדה המקומית.

10. בהתאם לסעיף 198(א) לחוק ולכתבי השיפוי, על הוועדה המקומית לצרף את נת"ע לתביעות הפיצויים עקב אישור תכניות התת"ל ולאפשר לה לטעון את טענותיה ולהגיש שומה מטעמה, בטרם הוועדה המקומית תקבל החלטה בתביעות הפיצויים.

11. המדובר **בתביעות רבות ומורכבות**, שהוגשו בפרק זמן קצר, אשר כוללות, בין היתר, חוות דעת מקצועיות ונספחים שונים.

12. על מנת שנת"ע תוכל לבחון את התביעות ולהביא את טענותיה בפני הוועדה המקומית ועל מנת שהוועדה המקומית תוכל לדון בתביעות, נדרש לקבל **חוות דעת מומחים** בתחום הגנת הסביבה, תנועה, שמאות ועוד.

13. בנוסף, נדרש לערוך **בחינה מקיפה** לכל תביעה ותביעה, הן מהבחינה השמאית והן מהבחינה המשפטית, בין היתר, גם בשל השוני במצב התכנוני הקודם של התביעות השונות.

14. חשוב לציין כי הוועדה המקומית לא תוכל לדון בנפרד ברכיב הפיצויים עקב אישור תכנית 5000, תכנית 3616א ותכנית 3729א, מאחר שעסקינן בתביעות משולבות עם תכניות התת"ל.

15. זאת ועוד: לאור **משבר הקורונה**, הועדה המקומית עובדת בימים אלה במתכונת לשעת חירום שלא ברור מתי תיגמר, ורוב עובדי הוועדה המקומית, לרבות רוב עובדי מחלקת שומה והשבחה, ורוב עורכי הדין בשירות המשפטי, וכן רוב עובדי המנהלה באגפים השונים, מצויים בחופשה כפויה, בהתאם להחלטת הממשלה ביחס לשירות הציבורי.

16. לאור האמור לעיל, מבוקשת ארכה של **חצי שנה** למתן החלטות בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית ובמהלכן יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה.

#### **ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0005-20'ב' מיום 01/04/2020 תיאור הדיון:**

אילנית לוזון: מפרטת את נושא התביעות ומבוקש הארכת מועד בשל מורכבות הנושא, העובדה שמדובר בשלוש תכניות באותה התביעה, תיאומים מול חברת נת"ע, גורמים נוספים ועוד.

#### **בישיבתה מספר 0005-20'ב' מיום 01/04/2020 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לאשר את הארכת המועד ב120 יום.

משתתפים: דורון ספיר, מיטל להבי, אסף הראל

#### **בקשה לתיקון החלטה:**

בדיון בוועדת המשנה ביום 1.4.2020 התבקשה הארכת מועד של **חצי שנה** למתן החלטה בתביעות 197 של התת"ל, תא/5000 ותכניות הרובעים.

ועדת המשנה אישרה את הבקשה אך בהחלטה שהופצה נכתב בטעות "לאשר את הארכת המועד ב120 ימים".

מבוקש לתקן את ההחלטה מיום 1.4.2020 בוועדת המשנה כך שתאושר הארכת מועד של 180 ימים.

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0008-20'ב' מיום 27/05/2020 תיאור הדיון:**

אור אלמוג ואיתי דקלו: בקשנו חצי שנה מבקשים לתקן את ההחלטה מיום 1.4.2020 בה נכתב 120 ימים במקום 180 ימים.

**בישיבתה מספר 0008-20'ב' מיום 27/05/2020 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לאשר את תיקון ההחלטה שאושרה בוועדת המשנה מיום 1.4.2020 הארכת המועד המאושרת היא ל80 ימים.

משתתפים: דורו ספיר, רועי אלקבץ, אסף הראל, חן אריאלי, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא, מיטל להבי, אלחנן זבולון

#### בקשה להארכה נוספת

#### חוות דעת משפטית - עו"ד אירית יומטוב ועו"ד אילנה בראף:

- ביום 1.4.2020 וביום 27.5.2020 אישרה ועדת המשנה ארכה של 180 יום למתן החלטה ב- 141 התביעות הראשונות שהתקבלו עקב אישור תכניות התת"ל, תכנית 5000, תכנית א/3616 ותכנית א/3729.
- בהמשך להארכה הנ"ל, מבוקשת הארכה לתקופה נוספת בת 120 יום לשם מתן החלטה בתביעות הנ"ל.
- בסה"כ היקף הפיצויים הכולל הנתבע ב-141 תביעות אלו הוא כדלקמן, ומסתכם ב-כ 261 מ' ש"ח

תא/5000	תת"ל א/70	תת"ל א/71	א/3616	א/3729
₪ 42,773,700	₪ 163,845,800	₪ 800,000	₪ 53,712,400	₪ 75,500

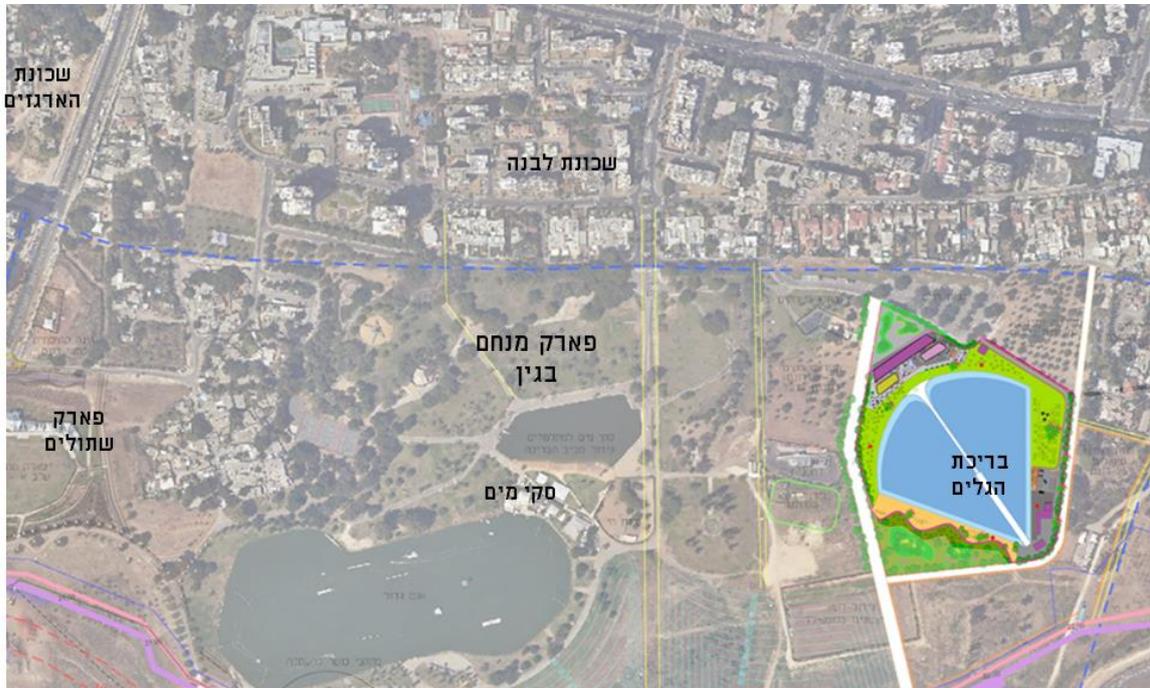
- בהתאם לסעיף 119ד לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן - "החוק") נת"ע חתמה על כתבי התחייבות לשיפוי שבמסגרתם היא מתחייבת לשפות את הוועדה המקומית עד לסך של 70% מכלל הפיצוי, באם תחויב בתשלום פיצויים לפי סעיף 197 לחוק עקב אישורו, בין היתר, של תת"ל א/70, ותת"ל א/71 (להלן ביחד - "תכניות התת"ל").
- הוועדה המקומית הודיעה לנת"ע על כל התביעות שהוגשו לוועדה המקומית הנ"ל, מייד עם התקבלותן במשרדי הוועדה המקומית.
- בהתאם לסעיף 198(א) לחוק ולכתבי השיפוי, על הוועדה המקומית לצרף את נת"ע לתביעות הפיצויים עקב אישור תכניות התת"ל ולאפשר לה לטעון את טענותיה ולהגיש שומה מטעמה, בטרם הוועדה המקומית תקבל החלטה בתביעות הפיצויים.
- המדובר בתביעות רבות ומורכבות, שהוגשו בפרק זמן קצר, אשר כוללות, בין היתר, חוות דעת מקצועיות ונספחים שונים.

- על מנת שנת"ע תוכל לבחון את התביעות ולהביא את טענותיה בפני הוועדה המקומית ועל מנת שהוועדה המקומית תוכל לדון בתביעות, נדרש לקבל חוות דעת מומחים בתחום הגנת הסביבה, תנועה, שמאות ועוד, **כאשר עריכת חוות הדעת נמצאת בשלבים מתקדמים.**
- בנוסף, נדרש לערוך בחינה מקיפה לכל תביעה ותביעה, הן מהבחינה השמאית והן מהבחינה המשפטית, בין היתר, גם בשל השוני במצב התכנוני הקודם של התביעות השונות.
- חשוב לציין כי הוועדה המקומית לא תוכל לדון בנפרד ברכיב הפיזיים עקב אישור תכנית א3616 ותכנית א3729, מאחר שעסקינן בתביעות משולבות עם תכניות התת"ל.
- זאת ועוד: לאור משבר הקורונה, נוצר עומס עבודה מצטבר בשל הגל הראשון של תקופת הקורונה בה לא עבדו עבודה סדירה חלק מהעובדים הרלוונטיים בוועדה מקומית ששהו בחופשה כפויה.
- לאור האמור לעיל, מבוקשת ארכה של 120 ימים למתן החלטות בתביעות הפיזיים על ידי הוועדה המקומית ובמהלכן יובאו תביעות הפיזיים לדיון בוועדת המשנה.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
- - - - - תוספת שטחי שירות ל-תא/1358ד	30/09/2020
דיון בשטחי שירות	2 - - '20-0018

**מיקום: פארק מנחם בגין בתחום תכנית 1358ד – 'פארק דרום'**

**כתובת: פארק מנחם בגין**



**מגיש הבקשה:** אגף רישוי ופיקוח על הבניה  
אגף תכנון ובניין עיר

**תוכן הבקשה:** תוספת שטחי שירות לזכויות המפורטות בתכנית שבנדון.

**פרטים:**

תכנית מתאר מקומית מס' 1358ד – 'פארק דרום' מייעדת שטח עבור פארק ציבורי בדרום מזרח העיר, הידוע כיום כפארק בגין, ומתירה בניה עבור השימושים המפורטים בה בהיקף ובמיקום המפורטים בתשריט התכנית.

בטבלה בתשריט התכנית יש פירוט של שטחי הבניה עבור השימושים השונים תוך הבחנה בין שטחים עבור בניה קשה ובין שטחים עבור חממות, סככות ובתי רשת.

התכנית אינה עורכת הבחנה בין שטחים עיקריים לבין שטחי שירות ומאחר והיא פורסמה להפקדה ביום 4.7.1991, הועדה המקומית מוסמכת להוסיף לשטחים המפורטים בה שטחי שירות בהתאם לתקנה 13 בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992, המתירה הוספת שטחי שירות לתכניות שהופקדו או אושרו לפני ה- 6.8.1992.

התכנית מתירה הקמת פארק מים ושעשועי מים כאשר בכוונת עיריית תל אביב יפו לקדם מיזם לפעילות ספורטיבית של 'בריכת גלים' בשטח הפארק.

הבקשה לתוספת שטחי שירות המובאת בפני הועדה המקומית הינה לתוספת שטחי שירות עבור השימוש של פארק מים ושעשועי מים.

הבקשה כוללת תוספת של 1,500 מ"ר עבור חדרי מנועים, מערכות טיפול למים בתחום מאגר המים, קירוי אזור טכני תת קרקעי ולמענים טכניים נוספים לשימוש זה. כאמור, השטחים המאושרים בתכנית אינם כוללים הפרדה לשטחי שירות ו/או שטחים תת קרקעיים ו/או מענה לדרישות הטכניות המבוקשות ביוזמה ייחודית זו ועל כן הבקשה להוספתם.

**חוות דעת צוות - מוגש ע"י מחלקת תכנון מזרח ומחלקת רישוי מזרח:**

בשל חשיבות היוזמה לפיתוח המרחב ועידוד הספורט מומלץ לאשר את הבקשה לקביעת שטחי שירות לשימוש של פארק מים ושעשועי מים שבתכנית T1358 בהיקף של 1,500 מ"ר עבור חדרי מנועים, מערכות טיפול למים בתחום מאגר המים, קירוי אזור טכני תת קרקעי ולמענים טכניים נוספים לשימוש זה, שכן שטחי שירות אלו עבור שימוש פארק המים ושעשועי מים לא נלקחו בחשבון בעת אישור התכנית.

**מטרת הדיון:**

תכנית מושעות 4, 6 תא/מק/4455 בשכונת שפירא אושרה להפקדה בתאריך 1/8/2018 ודיון בהתנגדויות התקיים בתאריך 7/8/2019.

לאור היקף השינויים בטבלאות האיזון ולאחר בחינת כל השינויים בתכנית לאור שיוכיים לא נכונים שעלו לפני הוצאת הפרסום לפי 106 ב' לחוק הת"וב, צוות התכנון ממליץ לוועדה המקומית להרחיב את הפרסום לפי סעיף 106ב' לתקנות לכל בעלי הקרקע בתכנית ולאפשר הגשת התנגדויות לכל מי שיטען לפגיעה בשל השינויים שנערכו במסמכי התכנית המופקדת

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:** ועדה מקומית

**מיקום:** דרום מערב שכונת שפירא,



**כתובת:** שכונת שפירא

מצפון שדרות חכמי ישראל, ממערב רחוב רבי מאיר בעל הנס/חכמי אתונה, מדרום דרך קיבוץ גלויות וממזרח רחוב שיפר

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6971	מוסדר	חלק מהגוש	4,6	

**שטח התכנית:** 60.8 ד'

**מתכנן:** אדר' אילה רונאל, מחלקת תכנון יפו והדרום עת"א-יפו  
**יזם:** הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו  
**בעלות:** פרטיים, עיריית תל אביב, מדינת ישראל (כ-800 בעלים)

**מצב השטח בפועל:** שטח התוכנית בנוי ברובו וקיימים בו מבני מגורים, מסחר ובתי כנסת. האזור מאופיין בבניה נמוכה, לרוב בנינים פרטיים צמודי קרקע ובנינים משותפים בני 2-3 קומות. רוב הבעלות בשטח התכנון היא של בעלים פרטיים, וחלק קטן ממנה שייך לעיריית תל אביב-יפו ומדינת ישראל. מבין הבעלים הפרטיים יש שאינם תופסים חזקה בפועל ויש המתגוררים במתחם.

**מדיניות קיימת:** לשכונת שפירא תכנית אב שאושרה ע"י הוועדה המקומית בשנת 2006 וקבעה את אופי הבינוי – 3.5 קומות בפנים השכונה ובינוי עד 6 קומות לאורך הרחובות ההיקפים קיבוץ גלויות והר-ציון. תכנית האב הגדירה את פירוק חלקות המושע בשכונה כפרויקט בעל חשיבות והתכנית הנוכחית מהווה המשך של תכנית האב במובן זה

**יחס לתכנית המתאר תא/5000:** תכנית המתאר קבעה את פנים השכונה כאזור מגורים לבניה עירונית נמוכה עד 4 קומות ובצפיפות שלא תפחת מ-12 יח"ד לדונם במובן זה תואמת המתאר את עקרונות תכנית האב, גבולות השכונה נקבעו כאזור מגורים בבניה עירונית עד 8 קומות אם אפשרות לקפיצה במדרגת גובה במקטעים בין צמתים ראשיים ולכל אורך רחוב הר-ציון (אזור בו תותר בניה נקודתית חריגה לסביבתה) ובצפיפות מגורים שלא תפחת מ-18 יח"ד לדונם. רחובות קיבוץ גלויות, מסילת ישרים וחכמי ישראל נקבעו כרחובות מסחריים ואת שד' הר-ציון כציר מעורב.

#### מצב תכנוני קיים:

- ייעודי קרקע לפי תכנית מאושרת אחרונה מס' 2707: מגורים א', מגורים ב', מגורים עם חזית מסחרית.
- זכויות בניה של 33% למגרשים שגודלם מעל 750 מ"ר, 30% למגרשים שגודלם בין 300 ל-350 מ"ר, 25% למגרשים שגודלם בין 150 ל-300 מ"ר ו-20% למגרשים שגודלם עד 150 מ"ר.
- תכנית מס' 2707 עדכון לתכנית 590 קבעה הנחיות בינוי חדשות הכוללות קווי בניין, תכסית, הוראות לשיפוץ מבנים ללא היתר וכד'
- פרוטוקול שטחי שירות מאושר מיום 04/07/2012 – תוספת שטחי שירות

#### מצב תכנוני מוצע:

#### **דברי הסבר לתכנית:**

תכנית רה פרצלציה לחלקות במושע (4 ו-6) בשכונת שפירא, בשטח המשתרע על כ-60 דונם ונמצא בבעלותם של כ-800 בעלים פרטיים ועת"א. החלוקה נעשית למגרשים פרטניים בהתאם למצב הבנוי, תוך שאיפה לשמר את האופי העירוני הקיים בשכונה. התכנית כוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים לפי המצב המאושר בתכנית תא\590 והזכויות תיגזרנה ע"פ גודל מגרש מקסימאלי במצב הקיים. ירוכזו זכויות הבניה בדופן הדרומית לרחוב קיבוץ גלויות כמענה לבעלי זכויות בקרקע שאינם נוכחים בשטח

#### **מטרות התכנון:**

1. איחוד וחלוקה מחדש של חלקות 4 ו-6 בגוש 6971 ללא הסכמת הבעלים, למגרשים פרטניים, בהתאם למצב בנוי בשטח.
2. הסדרת בעלויות במתחם התכנון לבעלי קרקע שאינם תופסים חזקה או שאינם נוכחים, כך שכל הבעלים יוכלו למצות את זכויותיהם במתחם.

3. קביעת גודל מגרשים פרטניים לפי מצב בנוי בשטח וגדרות קיימות, בהתאם להיקפי הבניה בתכנית מאושרת (תא 590).
4. שינוי גודל מינימלי למגרש עליו מותר להקים בניין מהמאושר בתכנית 590, למגרש מינימלי של 80 מ"ר.
5. שמירה על מאזן שטחי הציבור.
6. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי הכוללות: שינוי קווי בנין בהתאם לגודל המגרש ומיקומו, גובה קומה ומספר קומות.
7. הגדלה והגדרת צפיפות יחיד מקסימלית לשכונה ל- 14 יחיד דונם נטו, ושטח מינימלי ליחיד 45 מ"ר עיקרי זאת מבלי לשנות את סך השטחים העיקריים.
8. קביעת הוראות בינוי בדופן לרחוב "קיבוץ גלויות" לשני מגדלי מגורים עד 15 קומות כולל ק"ק מסחרית.
9. הוספת שימושי מסחר במגרש למגורים עד 2.5 דונם בבניה חדשה לאורך קיבוץ גלויות.
10. קביעת מגרשים לשטחי ציבור במגרשים פנויים הניתנים למימוש מלא, מבלי לשנות את סך מאזן השטחים הציבוריים בתכנית ובהתאם להוראות תכנית צ'.
11. התאמת תחום הדרך בהתאם למצב הקיים, ללא תוספת דרכים חדשות.
12. קביעת שימושים למגורים, מסחר, תעסוקה, שימושים בעלי אופי ציבורי.

**זכויות בניה:**

זכויות בניה לפי מגרש מקסימאלי בתכנית מס' 590 ובהתאם לאיזון שמאי בין שטח הרשום בטאבו לבין שטח המגרש הקיים בפועל  
שטחי שירות: תוספת ממ"ד ותוספת של 35% שטחי שירות מהשטח העיקרי המותר לבנייה, שטח גזוזטראות יינתן בנוסף בהתאם לתקנות.

**שימושים:****מגורים א':**

קומת מרתף: בהתאם לשימושים בתוכנית ע'1  
קומת קרקע ב"רחובות מסחריים": שימושים מסחריים, תעסוקה, שימושים בעלי אופי ציבורי ומשרדים.  
קומת קרקע ברחובות שאינם מסחריים: שימושי מגורים. בנוסף, יותרו שימושים לתעסוקה ומשרדים, שימושים בעלי אופי ציבורי לבריאות, רווחה וחינוך  
שאר הקומות מעל הקרקע: מגורים  
קומת הגג: בהתאם להנחיות תוכנית ג'1

**מגורים ב' ו ד':**

קומת מרתף: בהתאם לשימושים בתוכנית ע'1  
קומת קרקע ב"רחובות מסחריים": שימושים מסחריים, תעסוקה, שימושים בעלי אופי ציבורי ומשרדים.  
שאר הקומות מעל הקרקע: מגורים  
קומת הגג: בהתאם להנחיות תוכנית ג'1

**נתוני צפיפות וגודל יח"ד:**

צפיפות 14 יח"ד לדונם, גודל ממוצע עבור יחידות הדיור במגרש יהיה 65 מ"ר (כולל ממ"ד). גודל יחידת דיור מינימאלי יהיה 45 מ"ר (עיקרי+ממד).  
צפיפות בייעוד מגורים ד' לאורך רחוב קיבוץ גלויות לא תפחת מ-18 יח"ד לדונם  
גודל מגרש מקסימלי לאיחוד: 749 מ"ר

**הוראות בינוי ועיצוב:****מגורים א' •**

מספר קומות: ברחובות מסחריים 3+גג בשאר הרחובות 2+גג

תכסית: 60% - 70%

- **מגורים ב'** – ללא שינוי(שיכונים קיימים לפי תרש"צ).
  - **מגורים ד'** – פינת קיבוץ גלויות מספר קומות: 15 קומות חזית מסחרית
- במגרשים בהם מסומנת חזית מסחרית, יותרו שימושי מסחר בקומת הקרקע הפונה לרחוב. חזית המסחר לא תקטן משני שליש אורך החזית הראשית הפונה לרחוב.



**טבלת השוואה:**

מצב מוצע	מצב קיים מקסימאלי	נתונים	
66% כמפורט בטבלאות האיזון ובהתאם לאיזון שמאי בין גודל מגרש לשטח בטאבו.	33% לקומה למגרשים שגודלם מעל 750 מ"ר. סה"כ – 2 קומות.	אחוזים	סה"כ זכויות בניה (עיקרי)
		מ"ר	
2-15	1-4	קומות	גובה
		מטר	
ללא שינוי	עד 60% עם 2 קוי בניין שונים מ-0, עד 70% עם קו בנייה 0.	תכסית	
עפ"י תקן	עפ"י תקן	מקומות חניה	

**שיתוף ציבור:**

לאחר שאושרו עקרונות התכנון בפורום מה"ע שהתקיים בתאריך 31/07/2014 צוות התכנון ערך שני מפגשי שיתוף ציבור בהם התקיימו שני כנסים לכלל הבעלים ואיתור פרטני למגרשים עם כל אחד

מהבעלים. המפגשים התקיימו בבית-הימס בשכונת שפירא בתאריכים 4.1.2016 ו-6.1.2016. לצורך שמירה על קשר רציף עם הבעלים הוקמה לתכנית תיבת דואר עירונית.

**זמן ביצוע**: מייד



<p>קיימת תכנית אב לשפירא התכנית אינה מוסיפה זכויות בניה ולכן לא נדרש מסמך מדיניות</p>	<p>הקרקע - ר-82: נדרש מסמך מדיניות, יחולו הוראות עיצוב כמפורט בסעיף 5.3.5 וגובה המבנים לאורך חזית הרחוב יהיה עד 10 קומות ובצמתיים ראשיים עד 15 קומות - ס' 5.2.1 (1) לא תיבנה תכנית של מסמך מדיניות סטנטי לחמקדחה של תכנית עתידית אשר מוסיפה עד 0.5 רח"ק או כאשר התכנית העתידית תיאמוג תכנית החלה על המתחם כולו</p>		
<p>+</p>	<p>ס' 5.3.5: מסמך מדיניות לאורך הרחוב או לקטעים ממנו בין צמתיים ס' 5.2.1 (1)</p>	<p>נספח אזורי ומתחמוג תכנון: הוראות לעיצוב רחובות קיבוץ גלויות ר-82</p>	<p>קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - הוראות לעיצוב רחובות</p>
<p>+</p>	<p>ס' 3.1.1 ג קביעת יעודי קרקע מביאיתים בהתאם לשימושים המותרים במקבץ השימושים המותר לאזור הייעוד.</p>	<p>למי תשריט אזורי יעוד: - זיפן ק. גלויות אזור מגורים בבניה עירונית - ייתר תחום התכנית: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה</p>	<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.</p>
<p>באזור מגורים בבניה עירונית נמוכה הצפיפות בהתאם לתכנית מאושרת 590 ובתאם לתכנית המתאר עד 18 יח"ד לדונם. באזור מגורים בבניה עירונית - גלויות צפיפות גבוהה מעל 18 יח"ד לדונם. +</p>	<p>- ס' 3.2.4 (א) (1) - ס' 3.2.3 (א) (1) אזור מגורים בבניה עירונית ובבניה עירונית נמוכה מקבץ שימושים ראשי: מגורים - ס' 1.6 מגורים: זירות מגורים לטובת, בני אבות, זיור מעונות סטודנטים, זירות ומעונות לבעלי צרכים מיוחדים</p>	<p>למי תשריט אזורי יעוד: רח' ק. גלויות וחר-ציון: אזור מגורים בבניה עירונית ייתר תחום התכנית: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה ס' 3.2.4 (א) (1) שימושים ראשיים</p>	<p>קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>+</p>	<p>- ס' 3.2.4 (א) - ס' 3.2.2 (א) שימושי משרד בחלק מדירת מגורים או בק. קרקע על דרך עורקית וותר למעט אם קיים חשש למטרד שימושים נוספים בק. קרקע מסחר 1 למעט אם קיים חשש למטרד ומשרדים.</p>	<p>ס' 3.2.4 שימושים ראשיים ונוספים ס' 3.1.1 (ג-ז)</p>	<p>קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ז-ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
	<p>ס' 3.2.3 (א) אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה:</p>	<p>למי תשריט אזורי יעוד: רח' ק. גלויות וחר-ציון: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה</p>	<p>קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בטיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.</p>

<p>+ זכויות הבניה בכל שטח התכנית לפי מצב מאושר</p>	<p>רח"ק 1-3 ס' 3.2.4 (ב) אזור מגורים בבניה עירונית: רח"ק 2.5-4 ס' 5.4: ר-82 ו לאורך רחוב קיבוץ גלויות רח"ק 5</p>	<p>עירונית ייתר תחום התכנית: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה ס' 5.4: ר-82</p>	
<p>+ (לפי ע"פ)</p>	<p>שטחי הבניה בתת חקרקע יהיו בהתאם למותר על-פי תכניות תקפות</p>	<p>ס' 3.1.5 (א)</p>	<p>קביעת שטחי בניה תת חקרקעים - 3.1.5</p>
<p>+ התכנית מאפשרת בניו של עד 15 קומות במקטע שבין חר-ציון לקיבוץ גלויות</p>	<p>עמ"י ס' 5.4: ר-82: בשכונת שפירא גובה המבנים לאורך חזית הרחוב יהיה עד 10 קומות ובצמתיים ראשיים עד 15 קומות.</p>	<p>מספר קומות מירבני לפי נספח העיצוב העירוני ר-82 ק. גלויות: 8 קומות שכונת שפירא (עורך הרחובות העירוניים): 4 קומות אפשרות ל'בניה נקודתית חריגה לסביבתה': ר-82 ק. גלויות</p>	<p>קביעת גובה הבניה והוראות בדבר 'בניה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>
<p>+ </p>		<p>4.2.1 (א) 2) 4.2.2 (א) 4.2.3 4.2.4 4.2.5</p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.</p>
<p>+ איוון מלא בין מצב קיים למצב היוצא</p>			<p>הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1. הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מיועד שאינו למגורים ליועד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ולא פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>
<p>+ </p>	<p>ס' 3.5.1 כללי ס' 3.5.3 מוסד ציבורי עירוני חדש ס' 3.5.4 מגרש למוסד ציבור</p>	<p>ס' 3.5.1 כללי ס' 3.5.3 מוסד ציבורי עירוני חדש ס' 3.5.4 מגרש למוסד ציבור</p>	<p>הוראות למבני ציבור - סעיף 3.5. הוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כאזור למסודות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל מוסד ציבורי עירוני חדש או בגין סמל של מתחם לוגיסטי, וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי התכנית קודמות</p>
<p>+ </p>	<p>ס' 3.6.1 כללי ס' 3.6.11 שטח פתוח מקומי ס' 3.6.14 רחוב עירוני</p>	<p>ס' 3.6.1 כללי ס' 3.6.11 שטח פתוח מקומי ס' 3.6.14 רחוב עירוני</p>	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 - 3.6.1. ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' שטח פתוח מקומי, ציר ירוק עירוני, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי.</p>
<p>+ </p>	<p>ס' 3.8.2 (א) דרך עורקית רב עירונית ס' 3.8.7 תקן חניה ס' 3.8.1 ג</p>	<p>נספח תחבורה: שביל אופניים דרך עורקות רב-עירונית- קיבוץ גלויות</p>	<p>הוראות למרחבי תחבורה - 3.8. דרכים (3.8.2) תקן חניה (3.8.7)</p>
<p>+ </p>	<p>ס' 4.4.2 (א) חוות דעת סביבתית ס' 4.4.3 מנה ירוק ס' 4.4.4 (ח) תחנות מרחביות ס' 4.4.5 (ד) תנאים להפקדה</p>	<p>ס' 4.4.2 ס' 4.4.3 ס' 4.4.4 ס' 4.4.5</p>	<p>איכות סביבה - סעיף 4.4. חוות דעת סביבתית (4.4.2) בניית ירוקה (4.4.3) תחנות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5)</p>
<p>+ </p>	<p>ס' 4.6.2 החזית כלליות ס' 4.6.4 ניקו</p>	<p>ס' 4.6.2 ס' 4.6.4</p>	<p>תשתיות - סעיף 4.6. פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) תחנות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדייסי מנן (4.6.3) ניקו (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)</p>

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיפי חוק בטעייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ד)	
	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.	
מהות הסעיף	62א (א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	
סעיף קטן (א4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	קביעת קווי בניין חדשים
סעיף קטן (א9)	כל עניין שניתן לבקשו כחקלה לפי סעיף 147 ('הקלות')	הקלות במספר הקומות המותר לבנייה

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס הוועדה			
שם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עודד גבולי, אדרי	9708208		20/4/18
היועץ המשפטי לוועדה			
שם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוון, עו"ד	2438976-9		28.6.2018

ח' במרץ | 2017

**העתיקים**  
גבי אילנה סולמי - ראש עקי (מחשוב מוכיחות ועדה מחוזית)  
צוות תכנון

**חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות דרום)**

מומלץ להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים הבאים

1. השלמת תיאום הוראות התכנית עם הגורמים המקצועיים בעירייה
2. עדכון טבלאות איחוד וחלוקה בהתאם להערות מנהל מחלקת תחום מקרקעין

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

**בישיבתה מספר 0016-18ב' מיום 01/08/2018 (החלטה מספר 17) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**מהלך הדיון:**

אלון הרשקוביץ: הציג את התכנית.

**הועדה מחליטה:**

להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים הבאים

3. השלמת תיאום הוראות התכנית עם הגורמים המקצועיים בעירייה
4. עדכון טבלאות איחוד וחלוקה בהתאם להערות מנהל מחלקת תחום מקרקעין

משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, סוזי כהן צמח, נתן אלנתן, אהרון מדואל

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

**פרטי תהליך האישור:**

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 8037 בעמוד 4259 בתאריך 13/12/2018.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

13/12/2018	The Marker
13/12/2018	ישראל היום
14/12/2018	העיר

**פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:**  
בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

5252228	רחוב תובל 13 רמת גן	1	יוסף סמואל ושות' עו"ד בשם מתתיהו אברמוב
4334205	שרה ארהורנסון 14/2 רעננה	2	מרדכי אורן עו"ד בשם יוסובף משה חי
6423902	ויצמן 2 מגדל אמות השקעות תל אביב	3	אביתר שרגאי עו"ד בשם יפה ועליזה סעאדי
6603697	רחוב רבי מאיר בעל הנס 7 תל אביב - יפו	4	ריקי יקותיאל עו"ד בשם גבריאל ניאזוב
8157936	רחוב פעמונית 11 יבנה	5	יהונתן קמרי עו"ד בשם נאמן דוד
6040606	רחוב אודם 12 אור יהודה	6	מרדכי אלדר
9230107	רחוב רד"ק 7 ירושלים	7	עו"ד זיוה פוקס בשם ברוך שבתאי
6603711	רחוב מקור חיים 9 תל אביב - יפו	8	יורם בינור
4464613	רחוב וילנסקי משה 15 כפר סבא	9	עו"ד טל ספיר בשם ליאורה פרייד
9322916	רחוב בוסתנאי 27 ירושלים	10	עמיחי שם-טוב עו"ד בשם מרים שבתאי ואמנון שבתאי, יורשי יעקב שבתאי ז"ל
6744815	רחוב נחלת יצחק 18 תל אביב - יפו	11	ד"ר גולן לוזון עו"ד בשם יפה רנרט ויגאל קיסלוביץ'
	תל אביב	12	אולג סלבוטסקי עו"ד בשם ניאזוב ברוך
5257352	בן גוריון 34 רמת גן	13	ענר דסקלו עו"ד בשם יוסף רובינוב
7171604	יגאל ידין 41 מודיעין מכבים	14	יעקב חייט
5220116	רחוב מבצע עין 3 רמת גן	15	אבי אביטל עו"ד בשם מעודד ששון
	רחוב העוגן 54, ראשון לציון	16	דוד לזר
	קיבוץ גלויות 87, תל אביב	17	רז חיים
6967161	רחוב עמיחי יהודה 8 תל אביב - יפו	18	דוד מלניק עו"ד בשם יעקובוביץ דוד
44814	אלקנה שיר השירים 212	19	סעדיה מיכל בשם מרים דוד, גלעדי אליהו, ידיגר שרה, ידיגר אסתר, גלעדי בנימין וגלעדי אביעד
6617024	התיבונים 25 תל אביב	20	אלעד ששה עו"ד בשם פרץ בן אשר מיכאל ורויטל
7540939	רחוב הברקן 2 ראשון לציון	21	לירון-צבי קניג עו"ד בשם משה קניג
6423806	ברקוביץ 4 תל אביב	22	עו"ד חיים וינטרוב בשם בזאז רחום ובזאז אברהמי-מיאנדזאב פלורה
6492107	דרך בגין מנחם 154 תל אביב - יפו	23	עו"ד אייל סילמן בשם אברהם יהושע
5252226	רחוב תובל 11 רמת גן	24	משה שורר עו"ד בשם מרדכי בר סימן טוב
5224158	רחוב אלוף דוד 145 רמת גן	25	עו"ד עמית ארד בשם נציגות בעלי הזכויות במבנים בקיבוץ גלויות 87-91
5126237	מצדה 9 בני ברק	26	עומרי דהן עו"ד בשם חברת יעז
6603985	רחוב מאור הגולה 47 תל אביב - יפו	27	פ.הרפו עו"ד בשם אורן אילן ונילי קבלה
6731500	שדרות החי"ל 56 תל אביב - יפו	28	דבורה זיו
6527606	רחוב יהודה הלוי 108 תל אביב יפו	29	אורי אביב עו"ד בשם זהבה בבז'אנוף
3603206	יזרעאל 6 קרית טבעון	30	עו"ד שגיב דוד בשם ד"ר אוטה ודורון חרותי
7544429	רחוב מבצע חורב 29 ראשון לציון	31	עו"ד אביהו הראל בשם אריה בצלאל
9380116	רחוב עולי הגרדום 16 ירושלים	32	עו"ד צרפתי (מוריס) משה בשם כהן אבנר ורונית
7179901	רחוב הרדוף 3 מודיעין-מכבים-רעות	33	עו"ד זהר באואר בשם אלי שגב ואילנה שוחט
7535147	הנח"ל 1 ראשון לציון	34	עו"ד אליעזר גולדשטיין בשם אניספלד אמיתי לאה
7534905	רחוב חטיבת קרייתי 4/3 מיקוד	35	עו"ד אליעזר גולדשטיין בשם בתיה בסון
4668841	שבט מנשה 41 הרצליה	36	עו"ד שירה בלוך-אקרמן בשם אבנר ואורנה שרון
5268102	רחוב דרך בגין מנחם 7 רמת גן	37	עו"ד מורן גור בשם יסמין ויזהר אריאלי
6949403	רחוב רקנאטי ליאון 3 תל אביב - יפו	38	עו"ד יעקב לביא בשם דליה לביא
		39	אדר' הילה פופר בשם אבנר אשד
		40	בן יונתן דניאל ושלומית
6951294	פנחס רוזן 72 תל אביב יפו	41	עו"ד גלעד נאמן בשם שמואל אליהו מויאל ונילי בת-שבע שיר (מויאל)
6617817	רלב"ג 26 תל אביב	42	שרון רוטברד
תל אביב		43	עודד גבולי מהנדס העיר

מס' התנגדות	שם המתנגד	מהות ההתנגדות ומיקום המגרש	טענה	מענה	המלצה
1	יוסף סמואל ושות' עו"ד בשם מתתיהו אברמוב	ריכוז הזכויות ומתן זכויות לטבלת ההקצאה. מאור הגולה 40 מגרש 180 חלקה 4	זכויות הבניה שהוקצו לבעלים מצומצמות ופוזרו על פני מספר מגרשים בתחום חלקת המושע. בבעלות המתנגד מגרש 180 ברחוב מאור הגולה 40 בשטח של כ-185 מ"ר	בתכנית שהופקדה מר מתתיהו אברהמוב מופיע בטעות כבעלים במספר מגרשים, כפועל יוצא זכויותיו חולקו בין כל המגרשים השונים ועל כן שמאי התכנית חישב את הזכויות עבור כל מגרש בנפרד.	לקבל ההתנגדות ולרכז את כל הזכויות של המתנגד במגרש 180 בבעלות בלעדית ולהסיר את רישום הבעלות ממגרשים 158 ו 159
2	עו"ד מרדכי אורן בשם יוסובוף משה חי	שיוך רבי מאיר בעל הנס 22 א' מגרש 224. חלקה 4	בעלות על מגרש 224 ברחוב רבי מאיר בעל הנס 22 א' שסומן בתכנית המופקדת כשטח חום לצרכי ציבור	מגרשים ריקים שבשלב איתור הבעלויות לא נמצא להם בעלים סומנו כשטחים חומים לטובת הציבור.	לקבל את ההתנגדות לאור הוכחת הבעלות ופיצול הזכויות בין המגרשים 181 ו 224 שנמצאים בבעלותו של המתנגד
3	עו"ד אביתר שרגאי בשם יפה ועליזה סעאדי	פיצול מגרש. רבי מאיר בעל הנס 9, מגרש 207. חלקה 6	נבקש לעדכן את תכנית האיחוד והחלוקה באופן בו תוגדר הדירה והשטח המקיף אותה (רבי מאיר בעל הנס 9) בהתאם למצב בפועל וכחלקה נפרדת	עקרון מנחה בתכנית הוא שכל הניתן, בהתאם לנתוני המגרשים יש לאפשר בעלות פרטית על חלקה	לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 207 לשני מגרשים נפרדים.
4	ריקי יקותיאל עו"ד בשם גבריאלי ניאזוב	פיצול מגרש. רבי מאיר בעל הנס 7 א' מגרש 207 חלקה 6	בבעלותי שני נכסים בכתובת רבי מאיר בעל הנס 7 א' הוצה לי מגרש בשיתוף עם שכני מימין. מתנגד לתכנית ומבקש לחלק את המגרש מס' 207 לשני מגרשים נפרדים	לקבל את ההתנגדות	לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 207 לשני מגרשים לפי הבנוי
5	יהונתן קמרי עו"ד בשם נאמן דוד	פיצול מגרש חכמי אתונה 5 מגרש 129. חלקה 6	התנגדות לשיתוף המגרש ממערב בו יש ריבוי יורשים ומבקש להגדיר את המגרש שלי כעצמאי ולא בשותפות	עקרון מנחה בתכנית הוא שכל הניתן, בהתאם לנתוני המגרשים יש לאפשר בעלות פרטית על חלקה	לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 129 לשני מגרשים נפרדים.
6	אלדר מרדכי	שיוך חכמי אתונה 53 מגרש 101 חלקה 4	מבקש לתקן את מסמכי התכנית ולשייך אותי למגרש 99 במקום למגרש 101	טעות באיתור הבעלות	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את הרישום ממגרש 101 למגרש 101
7	עו"ד זיוה פוקס בשם	שיוך.	מבקש לתקן את מסמכי התכנית	טעות באיתור הבעלות	לקבל את ההתנגדות

ולחעביר את הרישום ממגרש 188 למגרש 179		ולשייך אותי למגרש 179 במקום 188 בבעלותי נכס ברחוב מאור הגולה 42	מאור הגולה 42 מגרש 179 חלקה 4	ברוך שבתאי	
לקבל את ההתנגדות ולתקן את השיוך ממגרש 2100 למגרש 109	טעות באיתור הבעלות	בבעלות מגרש בשד' חכמי ישראל 38 א' ששטחו 210 מ"ר. בתכנית המופקדת שויכתי למגרש 2100. מתנגד לתכנית ומבקש שיוך למגרש מס' 109	<b>שיוך</b> חכמי ישראל 38 א' מגרש 109 חלקה 4	יורם בינור	8
לקבל את ההתנגדות ולתקן את השיוך ממגרש 2100 למגרש 85	טעות באיתור הבעלות	המתנגדת טוענת לחזקה של כ- 30 שנה בדירה ברחוב חכמי ישראל 64 מגרש 85 ושויכתי בתכנית למגרש מס' 2100	<b>שיוך</b> חכמי ישראל 64 מגרש 85 חלקה 4	עו"ד טל ספיר בשם ליאורה פרייד	9
לקבל את ההתנגדות לשנות ייעוד קרקע למגורים ולקשור להתנגדות מס' 26 באופן שיינתן מענה לשני הבעלים הרשומים	1. לא אותרה בעלות בשלב עריכת מסמכי התכנית 2. אכן נמצא שיש צורך בתיקון מקדם המושע למגרש 2100. לגבי יתר המקדמים במגרש שטען המתנגד הרי שאינם נכונים ויש להיצמד למקדמי שמאי התכנית.	1. מגרש 184 נרכש ע"י מר יעקב שבתאי בשלהי שנות ה-40 של המאה הקודמת ונמצא בבעלות אשתו מרים לפי צו ירושה. מתנגדים לשיוך למגרש 2100 ולהפיכת המגרש לשטח לצורכי ציבור 2. טענות למקדמי שווי לא נכונים של מגרש 2100	<b>הקצאת זכויות ושיוך</b> שיפר 15 מגרש 184 חלקה 4	עמיחי שם- טוב עו"ד בשם מרים שבתאי ואמנון שבתאי, יורשי יעקב שבתאי ז"ל	10
לקבל את ההתנגדות בחלקה ולתת לבעלים מענה במסגרת מגרש 184 בהתאם לנסח הרישום	השיוך חדש למגרש 119 בוצע בשל טעות באיתור הבעלות. מגרש 111 סומן כשטח למבני ציבור בתכנית 590 משנת 1956	טוענים לבעלות מגרש 111 שהופקע במסגרת תכנית 590 לשטחי ציבור ומתנגדים לשיוך החדש במגרש 119	<b>שיוך</b> חכמי אתונה 21 מגרש 111, 117 חלקה 4,6	ד"ר גולן לוזון עו"ד בשם יפה רנטט ויגאל קיסלוביץ'	11
לקבל את ההתנגדות ולהוסיף בעלות במגרש 243 ועדכון טבלת האיחוד והחלוקה בהתאם	טעות באיתור	טוענים לבעלות במגרש 243 בנוסף על הבעלות במגרש 244	<b>שיוך</b> מסילת ישרים 6, 8, מגרש 243, 244 חלקה 4	אולג סלבוטסקי עו"ד בשם ניאזוב ברוך	12
לקבל את ההתנגדות ולהוסיף את השביל הדרומי לתחום המגרש	מודד התכנית ביצע מדידה אנליטית לכל תא השטח לפי גדרות קיימות ומבדיקה נוספת עולה ששביל	עפ"י מדידה מוסמכת שטח המגרש היינו 265 מ"ר ולא 243 מ"ר כפי שנקבע בתכנית	<b>גבולות מגרש</b> שיפר 5 מגרש 242	עו"ד ענר דסקלו בשם יוסף רובינוב	13

	דרומי המשרת את המבנה אינו נמצא בתחום המגרש		חלקה 4		
14	יעקב חייט	גבולות מגרש. קיבוץ גלויות 97, מגרש 247 חלקה 4	1. הקו המסומן כגבול המזרחי של החלקה החדשה הוכנס פנימה יותר מהגדר הקיימת בפועל. 2. בתכנית, זכויות הקרקע נשארות כמושע קטנה בזמן שהמגרש שלי מוגדר ויכול להיות מוגדר באופן עצמאי	1. טעות טכנית במדידה 2. מצב קנייני לא היה ברור במהלך קביעת גבולות המגרשים.	1. לקבל את ההתנגדות ולתקן את גבולו המזרחי של המגרש בהתאם לגדר הקיימת בשטח לקבל את ההתנגדות ולחלק את המגרש לשני מגרשים לפי קו המבנה המשותף
15	אבי אביטל עו"ד בשם מעודד ששון	שיוך למגרש 222 במקום למגרש 223	שיוך קיבוץ גלויות 87 מגרש 223 חלקה 4	טעות באיתור ושיוך	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את השיוך ממגרש 222 למגרש 223
16	דוד לזר	שיוך קיבוץ גלויות 91 מגרש 227 חלקה 4	יורש של אסתר לזר. שמה מופיע במגרש 187 כאשר בפועל הכתובת היא קיבוץ גלויות 91 מגרש 227	טעות באיתור ושיוך	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את הבעלות ממגרש 187 למגרש 227
17	רז חיים	שיוך קיבוץ גלויות 87 מגרש 223 חלקה 4	שיוך למגרש 2100 במקום 223	איתור ושיוך לא נכון	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את השיוך ממגרש 2100 למגרש 223
18	דוד מלניק עו"ד בשם יעקובוביץ' דוד	שיוך חכמי אתונה 40-42 מגרש 159-160 חלקה 4	שיוך למגרש 179 טוען לבעלות על מגרשים 159-160	טעות באיתור ושיוך	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את הבעלות למגרשים 160, 159
19	סעדיה מיכל בשם מרים דוד, גלעדי אליהו, ידיגר שרה, ידיגר אסתר, גלעדי בנימין וגלעדי אביעד	שיוך רבי מאיר בעל הנס 26א' מגרש 228 חלקה 4	שיוך למגרש 229 במקום למגרש 228	טעות באיתור ושיוך	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את הבעלות ממגרש 228 למגרש 229
20	אלעד ששה עו"ד בשם	פיצול מגרש.	התנגדות לשיתוף המגרש המוצע יחד	עקרון מנחה בתכנית, הוא שכל הניתן,	לקבל את ההתנגדות ולפצל

	פרץ בן אשר מיכאל ורויטל	רבי מאיר בעל הנס 15 א', מגרש 203 חלקה 4	עם קוקון דניאל, אלבייב פנחס ופרבר זקלין	בהתאם לנתוני המגרשים יש לאפשר בעלות פרטית על חלקה	את מגרש 203 לשני מגרשים נפרדים.
21	לירון-צבי קניג עו"ד בשם משה קניג	מאור הגולה 13 מגרש .140 חלקה 6	על פי נסח הטאבו גודל הנכס הוא 365 מ"ר הוקצו לי 357 מ"ר כלומר אחד מהשכנים (ואולי יותר) גזל ממני 8 מ"ר. מתנגד לעקרון חלוקה לפי גדרות	הוועדה המקומית חילקה את המגרשים לפי המצב הקיים בשטח ולפי הגדרות הקיימות. במצב שאינן טעימות בין שטח הרשום בנסח טאבו לבין המצב בשטח מופעל מנגנון איזון שמאי המוסקיף זכויות למי שקביל שטח קטן מהרשום.	לדחות את ההתנגדות. לא הוצג גבול מגרש חדש התואם את טענות המתנגד. לא הופחתו זכויותיו של המתנגד שאוזנו ע"י השמאי
22	עו"ד חיים וינטרוב בשם בזאז רחום ובזאז אברהמי- מיאנדואב פלורה	קיבוץ גלויות 85 מגרש 2100. חלקה 4	1. דרישה ליצירת מגרש נפרד ועצמאי במיקום בו מצוי הנכס 2. מבקשים שווי בגין תרומת המחברים 3. מבקשים חישוב הפחתה בגין ריבוי בעלויות במגרש 2100	1. איתור לא בוצע בשלב הכנת התכנית 2. אין מקום לשנות את שווי הזכויות במצב הנכס והחדש, לא יינתן שווי למחברים ללא היתר 3. טענה לגבי חישוב הפחתה בגין ריבוי בעלויות מתקבלת וטבלת ההקצאה תעודכן בהתאם	1. לקבל את ההתנגדות באופן חלקי ולעדכן את הוראת המעבר בתכנית לגבי המשך שימושים קיימים עד למימוש זכויות ו/או לעריכת תכנית איחוד וחלוקה במגרש. 2. לדחות את ההתנגדות 3. לקבל את ההתנגדות
23	עו"ד אייל סילמן בשם אברהם יהושע	מסילת ישרים 13 מגרש 191 חלקה 4	1. שויד למגרש 192 במקום למגרש 191 2. מבקש לחלק את המגרש מס' 191 לשני מגרשים נפרדים, כך שיהיה בעלים יחיד במגרש בו מתגורר.	1. טעות באיתור הבעלות 2. לא הועברה התייחסות גרפית למיקום המבנה בתחום המגרש ולכן לא ניתן להתייחס	1. לקבל את ההתנגדות ולתקן את השויד ממגרש 192 למגרש 191 2. דחיית ההתנגדות
24	עו"ד משה שורר בשם מרדכי בר סימן טוב	מאור הגולה מגרשים 136, 138,	1. טוענים לחזקה ב- 3 תאי שטח בתכנית שאחד מהם מגרש 136 מיועד למבנה ציבורי נגרעו ממרשי	1. לגבי תחשיב שטחי הבניה האקוויוולנטיים- התחשיב שהוצג בשומת המתנגדים כולל שטחי שירות	לדחות את ההתנגדות לגבי מגרש 136. לפצל את מגרשים 138 ו 210 לפי גדרות קיימות

<p>באופן שיבטיח בעלות בלעדית של המתנגד</p>	<p>ושטחי מרתף במקדמים שונים בעוד שבאומדן שווי המגרשים השטחים העיקריים כבר מגלמים את שווי שטחי השירות והמרתף האפשריים. למעשה ההקצאה מאוזנת ואין פגיעה בשווי הזכויות</p> <p>.2 התכנית אינה מפקיעה שטחים. ולא הוצגה הוכחת בעלות על מגרש 136 המתנגד מקבל את מלוא זכויות הבניה במגרשים 138 210</p>	<p>זכויות לשטח של 377.51 מ"ר</p> <p>.2 התכנית מפקיעה ממרשי תא שטח 136 בשטח של 216 מ"ר לצורכי ציבור</p>	<p>210 חלקה 6</p>		
<p>.1 לקבל את ההתנגדות למעט השמות שאינם מופיעים בנסח הטאבו</p> <p>.2 לדחות את ההתנגדות</p>	<p>.1 טעות חלקית באיתור הבעלות</p> <p>.2 טבלת ההקצאות מתייחסת לרישום בטאבו ולא לשטח הבנוי בפועל</p>	<p>.1 טענה לשיוך לא נכון של בעלים המתגוררים במגרשים 223, 226, 227</p> <p>.2 סתירה בין טבלת ההקצאה למצב בפועל</p>	<p><b>הקצאת זכויות ושיוך</b></p> <p>קיבוץ גלויות 87-93</p> <p>מגרשים 227, 226, 223</p> <p>חלקה 4</p>	<p>עו"ד עמית ארד בשם נציגות בעלי הזכויות במבנים בקיבוץ גלויות 87-91</p>	<p>25</p>
	<p>מענה בהתנגדות 25</p>	<p>.1 טענה לשיוך לא נכון של בעלים המתגוררים במגרשים 223, 226, 227</p> <p>.2 סתירה בין טבלת ההקצאה למצב בפועל</p>	<p><b>הקצאת זכויות ושיוך</b></p> <p>קיבוץ גלויות 87-93</p> <p>מגרשים 227, 226, 223</p> <p>חלקה 4</p>	<p>עו"ד עומרי דהן בשם חברת יעז</p>	<p>26</p>
<p>.1 לקבל את ההתנגדות ולתקן את גבולו הצפוני/מערבי י של המגרש</p> <p>.2 לדחות את ההתנגדות</p>	<p>.1 טעות מדידה ואיתור לא נכון של גבולות המגרש</p> <p>.2 זכות הדרך הופקעה ע"י העיריה מתוקף תכנית 590 ונרשמה בבעלותה מכוח תכנית זו.</p>	<p>.1 סימון גבול צפוני ומערבי של המגרש אינו תואם את השטח בבעלותנו</p> <p>.2 סימון גבול מגרש פינת הרחובות שיפר ומאור הגולה אינו תואם את גבולות המגרש בפועל</p>	<p><b>גבולות מגרש</b></p> <p>מאור הגולה 47</p> <p>מגרש 166</p> <p>חלקה 4</p>	<p>פ.הרפז עו"ד בשם אורן אילן ונילי קבלה</p>	<p>27</p>

<p>1. לקבל את ההתנגדות ולהעביר את הבעלות ממגרש 2100 למגרש 114 לדחות את ההתנגדות</p>	<p>1. טעות באיתור הבעלות והשיוך 2. הדירות בבעלות המתנגדת נמצאות כל אחת במבנן נפרד הכולל בניה בקו בניין 0. לא ניתן לאחד את כל המגרשים</p>	<p>1. לתקן את השיוך של אמי גב' יעל בת יונה (בטורוף) ולהעבירה ממגרש 2100 למגרש 114 חכמי ישראל 28 2. מתנגדת ומבקשת ששתי הכתובות בבעלותי ובבעלות אמי ירשמו כחלקה אחת</p>	<p><b>שיוך והקצאת זכויות</b>  חכמי ישראל 26-28 מגרש 114 חלקה 6</p>	<p>דבורה זיו</p>	<p>28</p>
<p>1. לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 151 לשני מגרשים לפי גדר קיימת לדחות את ההתנגדות לדחות את ההתנגדות</p>	<p>1. טעות במדידה ובסימון המגרש 2. לא הוצגו מסמכי בעלות למגרש 148 3. לא הוצגו מסמכי בעלות למגרש 148</p>	<p>1. פיצול מגרש 151 לשני מגרשים ובעלויות נפרדות לפי גדרות קיימות בשטח 2. המגרש 151 יישאר בבעלות הבלעדית של המתנגדים ולנייד את יתר בעלי הזכויות למיקום אחר שלא פוגע בזכויות המתנגדים 3. השארת זכויות בהיקף של 15.28% לכל ארבעת המתנגדים במגרש 148</p>	<p><b>גבולות מגרש, שיוך והקצאת זכויות</b>  מסילת ישרים 27 מגרש 151  חלקה 4</p>	<p>עו"ד אורי אביב בשם זהבה בבאזנוף</p>	<p>29</p>
<p>1. לקבל את ההתנגדות ולשנות את גבול המגרש הצפוני בהתאם לקו הגדר עם השכן לדחות את ההתנגדות בשל גודל המגרשים ורוחבם</p>	<p>1. טעות מדידה 2. מטרתנו היא לאפשר בעלות בלעדית על מגרשים ככל הניתן אך ישנו עקרון מנחה נוסף אשר מבקש להבטיח מימוש מיטבי של זכויות הבניה בבניה חדשה</p>	<p>1. תיקון גבול צפון מזרחי של המגרש "החצר הקדמית הפרדת בעלויות בין הבעלים לשני מגרשים נפרדים</p>	<p><b>אופן חלוקה למגרשים.</b>  מאור הגולה 26 מגרש 1202  חלקה 4</p>	<p>עו"ד שגיב דוד בשם ד"ר אוטה ודורון חרותי</p>	<p>30</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>במסגרת התכנית הנ"ל שמאי התכנית משקף בטבלת האיזון את השטח כפי שרשום בנסח הטאבו. למר אריה בצלאל 42.9 מ"ר</p>	<p>המתנגד הינו זכאי להירשם כבעלים של שטח של 90 מ"ר המהווה בית/דירת צמוד קרקע מוקף חומה. לפי המידע שהועבר למתנגד,</p>	<p><b>טבלת הקצאה וזכויות.</b>  חכמי אתונה 5 מגרש 129</p>	<p>עו"ד אביהו הראל בשם אריה בצלאל</p>	<p>31</p>

	הרשומים בנסח הטאבו. זכויות הבניה הנוספות שהמתנגד טוען להן רשומות על שם אביו מרדכי אבא בצלאל שהיינו יישות נפרדת בטבלת האיזון	תכנית האיחוד והחלוקה תפחית את השטח שאמור היה להיות בבעלותו בכ-50 מ"ר.	חלקה 6		
לדחות את ההתנגדות	במסגרת התכנית הנ"ל הוועדה המקומית משקפת את השטח הרשום בנסח הטאבו לאחר הפחתות שמאיות בגין הפקעות וכד' לפי שמאי התכנית: אין טעות בתחשיב שווי הזכויות במצב הנכנס	שטח הדירה בבעלותנו הוא 40 מ"ר בתכנית החדשה מופיעה דירתנו בשטח של 11 מ"ר	<b>הקצאת זכויות.</b>  קיבוץ גלויות 91 מגרש 227  חלקה 4	כהן אבנר ורונית	32
לדחות את ההתנגדות	1. טבלת ההקצאה מתייחסת לזכויות הקנייניות בהתאם לרישום בטאבו. 2. רישום הזכויות בנסח הטאבו מעודכן וכולל את הרישום בגין הסכם המכר מ-2014 3. וכן הערה בדבר החכירה לדורות. 4. ההקצאה בטבלה מתייחסת אך ורק לזכויות הבעלים ואינה נותנת פרשנות לשטר החכירה, לפיכך הסכם החכירה ימשיך לחול גם לאחר החלוקה החדשה. 5. אין צורך בתיקון טבלאות ההקצאה.	רכשו חלק במגרש בעוד שחלקו השני היה בחכירה. בשנת 2014 רכשו שלישי נוסף מהחלק שהיה בחכירה בהתאם לשטר המקורי	<b>הקצאת זכויות.</b>  מאור הגולה 43 מגרש 168  חלקה 4	עו"ד זהר באואר בשם אלי שגב ואילנה שוחט	33
לדחות את ההתנגדות	1. תחשיב השווי והחלק היחסי בחלקה/בתחום התכנית מתייחס לזכויות הבניה ולא לחלק היחסי בשטח הקרקע.	הזכויות במגרש לא חושבו נכון. כאשר החלק היחסי במגרש אינו נכון וזאת לפי חישוב של מודד מוסמך. מבקשת לשנות את הרישום	<b>הקצאת זכויות</b>  חכמי ישראל 64 מגרש 85	אניספלד לאה	34

	<p>2. תחשיב השווי          בוצע כך :  <math>=27/80000</math>  <math>=0.0338\%</math> חלק          יחסי בזכויות          בחלקה.          זכויות אלו          מהוות <math>0.019\%</math>          מסך מתחם          התכנית בניכוי          שטחים לצרכי          ציבור.          סך זכויות הבניה          במתחם (חלקות          4,6) הינן כ-          29,060 מ"ר          עיקרי.          בהתאם לכך,          שווי זכויות          הבניה היחסי          לכל אחת          מהמתנגדות הינו          5.65 מ"ר עיקרי.          3. לא קיים          פער/טעות          בחישוב החלק          היחסי- אין          מקום לשינוי          בטבלת          ההקצאות.</p>	בהתאם.	חלקה 4		
לדחות את ההתנגדות	מענה בהתנגדות מס' 16	החלק היחסי במגרש אינו נכון וזאת לפי חישוב של מודד מוסמך. מבקשת לשנות את הרישום בהתאם.	<b>הקצאת זכויות</b>  חכמי ישראל 64 מגרש 85  חלקה 4	עו"ד אליעזר גולדשטיין בשם בתיה בסון	35
לדחות את ההתנגדות ולהמליץ על איחוד מגרשים 1145 ו 145 למגרש תכנון אחד. על מנת שיכלו לבצע הסדרה קנינית באופן פרטי. במידה וההמלצה מתקבלת לייד מגרש עצמאי למבנה המערבי במגרש 145	חלוקה למגרשים בתכנית בוצעה לפי מצב קיים בשטח, בהתאם לגבול גדרות קיימות.	טוענים לפלישה של השכן ממזרח מבקשים לתקן את גבול המגרש לפי גבול החלקה ולא לפי גדר	<b>גבולות מגרשים</b>  חכמי אתונה 20 מגרש 145  חלקה 4, 6	עו"ד שירה בלוך-אקרמן בשם אבנר ואורנה שרון	36
לדחות את ההתנגדות	זכויות הבניה במגרש הוקצו בהתאם לשווי היחסי של בעלי	המבנה הבנוי בפועל אינו תואם את זכויות הבניה שניתנו בטבלת	<b>הקצאת זכויות</b>	עו"ד מורן גור בשם יסמין ויזהר אריאלי	37

	הזכויות להם הוקצה המגרש	ההקצאה. בעבר הוגשו בקשות להיתר בניה מסיבה זו, ביחס לתכנית 590. הבקשות נדחו ע"י ו.מקומית, בוועדת ערר התקבלה הטענה כי יש להכיר בשטח הבנוי בפועל ולא להגדירו כחריגת בניה. לצורך מתן היתר שיפוץ	חכמי ישראל 50 מגרש 90 חלקה 4		
38	דליה לביא וראובני גילה	הקצאת הזכויות מתבצעת ע"י שמאי ובהתאם לנסח הרישום. המתנגדים קיבלו הקצאה במגרש המוחזק על ידם, בתחום חלקה 6 בגוש 6971. לא ניתן להוסיף שטחים הנמצאים מחוץ לגבולות החלקות הנ"ל. השטח מחוץ לתחום התכנית נושא זכויות בהתאם לתכנית התקפה	חיישוב הזכויות לא התייחס לשטח נוסף שבבעלותנו שנמצא מחוץ לחתום התכנית ושטחו 104 מ"ר	<b>הקצאת זכויות וגבול התכנית</b> מאור הגולה 12 מגרש 211 חלקה 6	לדחות את ההתנגדות ולקבוע לגביו אפשרות לאיחוד בהוראות התכנית.
39	אדר' הילה פופר בשם אבנר אשד	טוען כי בבעלותו החלק היחסי במגרש אינו נכון וזאת לפי חישוב של מודד מוסמך. מבקשת לשנות את הרישום בהתאם.	<b>הקצאת זכויות.</b> רבי מאיר בעל הנס 19, מגרש 198 חלקה 6	1. הזכויות המוקצות מבוססות על רישום בטאבו. 2. לא נמצא היתר בניה למבנה שבנדון, לא נמצא צו הריסה. 3. אין מקום לשינוי בטבלת ההקצאות.	לדחות את ההתנגדות
40	בן יונתן דניאל ושלומית	מבקשים לעדכן רישום בעלות בנסח הטאבו	<b>הקצאת זכויות.</b> מאור הגולה 37,39 מגרש 170,171 חלקה 6	רישום הבעלים נערך לפי נסח רישום מעודכן למועד ההפקדה. לפני מתן תוקף יערך עדכון לפי נסח רישום מעודכן באופן גורף לכל התכנית	לדחות את ההתנגדות.
41	עו"ד גלעד נאמן בשם שמואל אליהו מויאל ונילי בת-שבע שיר (מויאל)	1. טוענים כי בבעלותם זכויות רשומות של כ- 4,307 מ"ר בחלקה 4- יורשי יעקב מויאל שהו בחול שנים ארוכות. טוענים	מגרש 2100 חלקה 6	1. שווי הזכויות המוקצות מבוססות על הרישום בטאבו והזכאות לשטחים בנסח הרישום אינם משקפים את	1. לדחות את ההתנגדות 2. לדחות את ההתנגדות 3. לדחות את ההתנגדות 4. לדחות את ההתנגדות 5. לקבל את

<p>ההתנגדות בחלקה 6. לדחות את ההתנגדות 7. לדחות את ההתנגדות 8. לדחות את ההתנגדות</p>	<p>הניתן ליתר הטענות: עיריית תל אביב יפו פועלת למתן היתרים על-פי חוק</p> <p>2. חישוב הזכויות במצב הקודם שגוי ואינו מביא בחשבון הפרשות לצרכי ציבור.</p> <p>3. חישוב שטחי הבניה במצב הנכנס בחוות הדעת השמאית המצטרפת מביא בחשבון שטחי חדרי גג וממ"דים בעוד שבטבלת ההקצאות שווי השטחים העיקריים מגלמים שטחים אלו.</p> <p>4. מצב הבעלויות במגרש 2100 אינו מאפשר מתן מגרש נפרד, התכנית מעודדת קידום תכנית איחוד וחלוקה שתאפשר חלוקת המגרש.</p> <p>5. יש לשקול להביא בחשבון את המטלות הנדרשות כגון תכנית עיצוב ותכנית תנועה וחניה בתחשיב שווי מגרש 2100 ככל הניתן.</p> <p>6. יצוין כי במצב הקודם, זכויות המתנגדים בחלקה לא היו מיוחסות לאף מגרש, הזכויות במושעא עם כ- 1000 בעלי זכויות נוספים והיתכנות נמוכה עד אפסית למימוש</p>	<p>שבשטחם פולשים רבים שחלקם אף קיבלו היתרי בניה מעיריית תל אביב ללא הסכמת כל הבעלים בחלקה.</p> <p>עד היום לא אושרו תכניות חלוקה ולא הוקצו מגרשים שונים לבעלי הזכויות.</p> <p>2. בהתאם לתכנית 590 המאושרת, זכאים המתנגדים למגרש להקמת כ-78 יח"ד.</p> <p>3. דורשים לתקן את שווי זכויותיהם במצב הנכנס ואת השטח המוקצה להם - 5,789 מ"ר לשיווק במקום 2443 מ"ר לשיווק כפי שהוקצה להם.</p> <p>4. מבקשים מגרש נפרד</p> <p>5. יש לתת ביטוי למטלות השונות שהתוכנית מטילה על מגרש 2100 כגון אישור תכנית עיצוב ופיתוח, תכנית תנועה וחניה וכיו"ד - דחיה, סיכון. חישוב מקדמי ההתאמה למגדל המביאים לידי ביטוי עלויות בניה גבוהות, מיקום וכו'.</p> <p>6. טוענים שלמעשה מדובר בפירוק מושעא והקצאת זכויות במושעא-למעשה לא משפר את מצבם של המתנגדים.</p> <p>7. טוענים שהשטח המופקע לצרכי ציבור מזכויות המתנגדים גבוה בשיעור היחסי</p>			
--------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	--

	<p>זכויותיהם. ההקצאה לבעלי הזכויות השונות נעשתה עפ"י סקר בעלויות ואיתור כתובות בעלי הזכויות בפועל. עבור בעלי זכויות אשר לא אותרו הוקצו זכויות במגרש 2100.</p> <p>.7 הטענה לגבי שיעור ההפרשה לצרכי ציבור אינה נכונה- שווי הזכויות אינו מתייחס לגבולות המגרשים ולגדרות בפועל אלא לרישום בטאבו בלבד ומיוחס בצורה שווה לכל בעלי הזכויות באותה החלקה.</p> <p>.8 טבלת ההקצאה ואיזון ערוכה עפ"י ההוראות הקבועות בתקנות איחוד וחלוקה ועפ"י תקן 15 של מועצת שמאי המקרקעין. מאחר והזכויות בחלקות הנם במושעא, לא נקבעו מקדמי שווי שונים לשטחים המוחזקים בפועל על ידי בעלי הזכויות הרשומים. בנספח השמאי המצורף לטבלאות מפורטים עקרונות חישוב הזכויות במצב הנכנס והיוצא. אופן חישוב הזכויות במצב הנכנס הינו כדלקמן :</p>	<p>ביחס לאחרים. 8. טוענים שיש לערוך את טבלת ההקצאות ולהציג ערכים כספיים של הבעלים ולא בערכי שווי אקווי. יש להציג מקדמי שווי מובנים לחישוב החלק היחסי במצב הנכנס, בהתאם להוראות התקנות.</p> <p>9. לא הובא במצב הנכנס התייחסות לשטח מגרש מינימלי של 750 מ"ר, למימוש זכויות בהיקף מירבי.</p>			
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	--

	<p>- מהשטח הרשום של כל חלקה במצב הנכנס נוכח החלק היחסי מתוך השטחים שהופרשו לטובת שטחי ציבור בשטח התכנית (מבני ציבור, דרכים, שצ"פים).</p> <p>- התקבל שטח חלקה נטו לחישוב הזכויות.</p> <p>- חושבו זכויות הבניה המקסימליות בכל ייעוד, בכל חלקה בנפרד (66% לייעוד מגורים ב'1, 60% בייעוד מגורים א'3 ו-40% לשטחי מסחר) בהתאם לשטחים שנתקבלו מאת מודד התכנית.</p> <p>- סה"כ זכויות הבניה במתחם – 29,060.2 מ"ר עיקרי.</p> <p>.9 הטענה אינה רלבנטית מאחר ולא מיוחס למתנגדים במצב הנכנס אף מגרש. הזכויות שלהם במושעא ויכולים באותה מידה להיות מפוזרים במס' מגרשים.</p>				
<p>1. לקבל את ההתנגדות ולהוסיף את תכנית האב בדברי הסבר לתכנית</p> <p>2. לקבל את ההתנגדות בחלקה. ולקבוע: גודל דירה מינימלי 65 מ"ר. במגרשים</p>	<p>1. התייחסות לסטירות באופן פרטני</p> <p>2. לא נכון לקבוע מס' יחדי לדונם בשל העובדה שזכויות הבניה ניתנו לפי אחוז בעלות יחסי ממושע. יש לקבוע הוראות שיבטיחו תמהיל מגוון בשכונה.</p>	<p>1. יש לאזכר את תכנית האב ביחס לתכניות ולהימנע מסתירה בין תכנית האב לחדשה</p> <p>2. קביעת גודל דירה מינימלי 50 בהתאם לתכנית האב ולא 45 כפי שנקבע בתכנית החדשה</p> <p>3. הגדלת הצפיפות</p>	<p>חלקה 4,6</p>	<p>שרון רוטברד</p>	<p>42</p>

<p>בהם זכויות בניה עיקריות מעל 170 מ"ר, תתאפשר דירה אחת של 38 מ"ר עיקרי + ממ"ד סה"כ 50 מ"ר. במקרים בהם זכויות הבניה העיקריות קטנות מ65 מ"ר גודל הדירה יקבע לפי הזכויות המוקצות.</p> <p>3. לקבל את ההתנגדות בחלקה.</p> <p>4. לדחות את ההתנגדות לדחות את ההתנגדות לקבלת את ההתנגדות ולקבוע גודל מקסי' לאיחוד 500 ולאפשר איחוד גדול יותר עד ל 750 מ"ר באישור מה"ע כאשר מגרש הנותר לא מאפשר מימוש מיטבי לדחות את ההתנגדות</p>	<p>3. מענה בסעיף 2</p> <p>4. יש להפריד בין תכנית מורכבת לפירוק מושע לבין תכנית להוספת זכויות. התכנית מטרתה היא הסדרה קניינית של זכויות הבניה. במצב של תוספת זכויות לפי 5000 ידרשו גם שיקולים תכנונים שיובילו למורכבות שמאית.</p> <p>5. התכנית קובעת בבניה חדשה קו בניין צדדי 2 מ' ובחזית מעל 12 מ' 3 מ'. ניתן לאפשר קו בניין 0 צדדי. בבניה קיימת הוראות לפי 2707.</p> <p>טיפולוגיית המגרשים מחייבת צמצום קווי בניין ותכסית על מנת להבטיח מימוש קביעת גודל מרבי לאיחוד העומד על 750 מ"ר וזאת במטרה לאפשר מימוש הבינוי תואם תכנית מתאר ומהווה הכרח למימוש הזכויות של הבעלים של חלקות המושע</p>	<p>שלא לצורך</p> <p>4. תוספת זכויות בניה בהתאם להמלצות תכנית האב</p> <p>5. קווי בניין ותכסית הסותרים את התכניות המאושרות בשכונה</p> <p>6. התנגדות לגודל מרבי של איחוד מגרשים ולהתאים להמלצות תכנית האב</p> <p>7. התנגדות לבינוי המוצע במגרש 2100 בדופן קיבוץ גלויות</p>			
<p>לקבל את ההתנגדויות:</p> <p>1. לקבוע חזית מסחרית מחייבת ברחוב מסילת ישראל ואופציונלית ברחוב חכמי ישראל</p>	<p>1. תכנית המתאר מגדירה חזית מסחרית בשני הרחובות אך מאפשרת גמישות לוועדה המקומית. מסילת ישראל מתפקד כיום כרחוב מסחרי שכונתי בעוד</p>	<p>1. חזית מסחרית מחייבת מסילת ישראל וחזית מסחרית שאינה מחייבת בחכמי ישראל</p> <p>2. בכל תחום התכנית שימוש למשרדים מעל קומת הקרקע</p> <p>3. מגרשי השלמה –</p>	<p>חלקה 4,6</p>	<p>התנגדות מה"ע</p>	<p>43</p>

<p>2. לקבל את ההתנגדות ולהוסיף שימוש משרדים מעל קומת הקרקע בכל תחום התכנית בהתאם לתכנית 590</p> <p>3. לקבל את ההתנגדות: במגרשי ההשלמה המסומנים בתשריט ניתן יהיה להוציא היתר בניה על כל השטח המסומן באופן הבא: במגרשים בתחום התכנית לפי הוראות התכנית ובמגרש ההשלמה לפי תכניות תקפות ובהתאם לנוהל העירוני למתן היתרי בניה בחלקות מושע. מוצע כי שני המגרשים במושע ובהשלמה יחשבו כחטיבת תכנון אחת לעניין הוראות הבינוי וקווי בניין.</p> <p>4. לקבל את ההתנגדות ולתקן בהוראות התכנית את מס' הקומות המקסימלי</p> <p>5. לקבל את</p>	<p>שרחוב חכמי ישראל אינו משמש כרחוב מסחרי אך יש לו פוטנציאל לתפקד ככזה. בהתאם למסמך המדיניות 2006</p> <p>2. תכנית 590 אפשרה שימושי משרדים</p> <p>3. מגרשי השלמה – לאפשר למגרשים "הנחתכים" ע"י חלקת מושע אחרת שאינה נכללת בתחום התכנית להוציא היתר בניה על כל תחום המגרש</p> <p>4. תיקון גובה בניה מותר מ 2.5 ל 3.5 בפנים השכונה וברחובות הראשיים ב 3.5 ל 4.5</p> <p>5. לעודד המרת זכויות ממגרש 2100 המרכז את זכויותיהם של הבעלים הלא נוכחים או ללא שיוך אל מגרשים אחרים בתחום חלקות מושע 4</p> <p>6.1</p>	<p>לאפשר הוצאת היתר בכל שטח המגרש</p> <p>4. תיקונים טכניים</p> <p>5. מנגנון ניווד זכויות ממגרש 2100</p>			
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	--

ההתנגדות ולהוסיף להוראות התכנית : תתאפשר העברת זכויות ממגרש 2100 אל מגרשים אחרים בתחום התכנית ובתנאים הבאים : א. הנפח המתקבל במגרש המקבל לא יחרוג מגובה של שלוש קומות ב. הבניה תהיה בין קווי הבניין ג. רח"ק עד 2.5 ד. התנאים לעיל הינם מצטברים					
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	--	--	--

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו ותחום מקרקעין)

מומלץ לבצע פרסום לפי סעיף 106 ב' למגרשים הבאים :

מס' התנגדות	מהות ההתנגדות	פרסום 106 ב' למגרשים :
4, 3	לפצל את מגרש 207 לשני מגרשים נפרדים.	207
5	לפצל את מגרש 129 לשני מגרשים נפרדים.	129
6	להעביר את הרישום ממגרש 99 למגרש 101	101
7	להעביר את הרישום ממגרש 188 למגרש 179	179
8	לתקן את השיוך ממגרש 2100 למגרש 109	109
9	לתקן את השיוך ממגרש 2100 למגרש 85	85
12	להוסיף את הבעלות של המתנגד במגרש 243	243
13	לתקן את גבול המגרש ולהוסיף את השביל הדרומי אל תחום המגרש	245, 242
14	לתקן את גבולו המזרחי של המגרש בהתאם לגדר הקיימת בשטח	245, 246, 247
14	לחלק את המגרש לשני מגרשים לפי קו המבנה	247
18	להעביר את הבעלות למגרשים 160, 159	160, 159
19	להעביר את הבעלות ממגרש 229 למגרש 228	228
20	לפצל את מגרש 203 לשני מגרשים נפרדים	203
23	לתקן את השיוך ממגרש 192 למגרש 191	191
24	לפצל את מגרשים 138 ו 210 לפי גדרות קיימות באופן שיבטיח בעלות בלעדית של בעלי הבתים	138, 210
27	לתקן את גבול הצפוני/מערבי של המגרש	165, 167, 166
28	לתקן את השיוך של אמי גבי יעל בת יונה (בטורוף) ולהעבירה ממגרש 2100 למגרש 114 חכמי ישראל 28	114
29	פיצול מגרש 151 לשני מגרשים ובעלויות נפרדות לפי גדרות קיימות בשטח	151

202 ,1202	לשנות את גבול המגרש הצפוני בהתאם לקו הגדר עם השכן	30
1145 ,145	איחוד מגרשים 1145 ו 145 למגרש תכנון אחד. ופיצול מגרש 145 באופן שיאפשר למבנה המערבי מגרש עצמאי	36
,1195 ,194 ,193 ,192 ,191 ,152 ,151 ,153 ,252 ,156 ,102 ,103 ,104 ,105 ,106 ,95 ,94 ,93 ,92 ,91 ,90 ,181 ,173 ,172 ,1157 ,157 190 ,182	לקבוע חזית מסחרית מחייבת ברחוב מסילת ישרים וחזית מסחרית שאינה מחייבת ברחוב חכמי ישראל	43
94 ,93 ,236	לשנות את ייעוד המגרשים לשטח למבני ציבור	

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0014-19' מיום 07/08/2019 תיאור הדין :**

אלון מקריא את ההתנגדויות שקבלו את טענות המתנגדים

- יוסף סמואל
- עו"ד מרדכי אורון
- עו"ד אביתר סדעי-
- ריקי יקותיאל
- דוד נאמן
- אלדר מרדכי
- עו"ד זיוה פוקס
- יורם בינור
- טל ספיר עו"ד בשם ליאורה פריד-
- עמיחי שם טוב עו"ד
- גולן אוזן עו"ד בשם יעקב שבתאי
- יפה רנט ויגאל קיסלביץ
- נאזיו ברוך עו"ד בשם אולג
- עו"ד ענר דסקלו בשם יוסף רובינוב
- יעקב חייט
- עו"ד אבי אביטל בשם מעודד ששון
- דוד לזר
- רז חיים -
- דוד מלינק בשם דוד יעקוביביץ -
- סעדיה מיכל -
- ששה בשם פרץ בן אשר מיכאל ורויטל

**מתנגדים שלא קבלו את התנגדותם**

**אבנר אשד :** הגשתי התנגדות וצירפתי את המסמכים. יש לי 38 חלקים במושע לפי נסח טאבו מתוך 20,000 71.36 מ' מגרש כאשר 66% מזה יוצא 46 מ' בסיס ללא שטחי שירות ואתם לקחתם 25% בזכויות הקניין ונתתם 35 מ' בלבד. יש כאן ירידה של 25% מהזכויות הקנייניות ולא ניתן ניתן לפגוע בזכויות אלו אשר נמצאות בטאבו, ולכן אני לא מוכן שיגזלו לי 25% מהזכויות ויפגעו בזכויותי הקנייניות.

**עו"ד לירון צבי- משה קינג :** אני הבעלים בטאבו רשום 365 מ' ומבקשים להוריד מס' מטרים ל 357. משנת 1952 יש היתר של עיריית ת"א המצב בשטח ובטאבו נשאר כמו מימי האנגלים אין סיבה שיזיזו את הגדר. אתם רשמתם אותם בעלים בשני מגרשים למשל במגרש 143 רשמתם את ניסנוב ומורדכי שהם הבעלים אבל רשומים אוסנת ורפאל כהן והם לא בעלי המגרש הזה. אני טוען ששטח המגרש בטאבו שישאר כמו שהיה.

**עו"ד רן מוסרי (חיים וינטורוב) בשם בזז :** בעלי זכויות בנכס ברח' קיבוץ גלויות 85 ואני חוזר על כל מה שהוגש בהתנגדות. הרישום בטאבו לא משקף נאמנה את המצב האמיתי בשטח. הזכויות של משפ' בזז נרכשו מ1967 זהו נכס מבונה בן קומה אחת בשטח 175 מ' מצוי בקיבוץ גלויות 85. החזקה היא בלעדית ואין עליה מחלוקת ואין טענה לזכויות הללו, הם משלמי המיסים לשטח. הופתעו לגלות שהקצאת הזכויות במגרש 2100 קבלו הקצאה ביחד עם 121 בעלי זכויות והפכו את המגרש למעין מחנה פליטים שקולט אליו אנשים שלא ברור מיהם. במקרה שלנו היה צריך לצמצם את שטח המגרש ולתת להם את המגרש. יש לנו טענות שמצוינות בטבלה בהתנגדות. במצב הנכנס לא יכול להיות שאדם שמחזיק בקרקע

שווי הזכויות שלו יהיה שווה למי שלא מחזיק בקרקע. מדובר בקרקע עם חזית מסחרית שבמצב היוצא נתנו תוספת שווי בין 5-10%. שמאי התוכנית התעלם מתקן 15 לענין שווי מבנים קיימים והנכס שלנו מבונה. מגרש 2100 מהווה מגרש תמורה לכל בעלי הזכויות 120 שאין להם דריסת רגל בתחום התוכנית אבל למעלה מ-75% מבעלי הזכויות הם לא בתחום חלקה 6 אלא בתחום חלקה 4. ההקצאה צריכה לעשות קרוב למקום שבו מקבל ההקצאה נמצא. התוכנית פותרת בעיית מושות אבל מחמירים את הבעיה ללקוחות שלי. בהיבט השמאי לא יתכן שמגרש 2100 יחושב בלי שנקבע מקדם הפחתה דרסטי למושע. אנחנו מבקשים ליצור עבורנו מגרש עצמאי, ולחילופין צריך לעשות תיקונים בטבלה כפי שפרטנו בהתנגדות.

**אברהם יהושע:** רשמו אותי על נכס במסילת ישרים ומי שרשום בנכס שלי התבלבלו אני רוצה לחלק בין שתי החלקות ולהיות בחלקה נפרדת.

**עו"ד משה שורר בשם מרדכי ועדינה בר סימנטוב:** יש 3 מגרשים בתוכנית לזוג והוצג נסח הטאבו עם רישום של 3 המגרשים אחד המגרשים הפכו אותו למגרש חום. שמאית ניצה: הפקיעו מגרש בשלמותו, העקרונות לפי גדרות ועקרונות ולפי בינוי כפרי שהוא בניה נמוכה. יש פגיעה בהעברת זכויות בניה ממגרש למגרש. הבעלים הציג זיקה ל-3 המגרשים, ואין עוררים על החזקה שלו. המגרש מיועד לבניה למגורים ולא היה מיועד למגרש חום, ההפקעה פגעה בו פגיעה משמעותית גם מבחינת כל העקרונות. גם במגרשים 138 ו-210 הוא קיבל אותם במושע שמגבילים אותו לגמרי. לכן צריך לתקן את העוולות הללו. מגרש 136 צריך להיות מגרש בניה ככל המגרשים הוא עומד בקריטריון של הוכח זיקה. המגרש בבעלותו וכל צורה אחרת של פיצוי במגרש שכן לא מקובלת מכיוון שמדובר בבניה כפרית שאומרת שליחידת דיור יש חצר ואי אפשר לעשות זאת במגרש אחר. השארת המגרש ופיצול המגרשים 138 ו-210 שכל אחד מהם יהיה אפשר לבנות בו בנפרד ללא תלות בשכנים, לפחות מס' 14 זהו בנין בנפרד.

#### **מענים להתנגדות 24-39,21**

דני ארצי: מקריא מתוך הדרכת מענה להתנגדות אבנר אשד. הזכויות המוקצות מבוססות על רישום בטאבו ולכן דוחים את הבקשה. לגבי היתר הבניה - לא נמצא היתר בניה ולא נמצא צו הריסה ולכן אין מקום לשינוי בטבלת ההקצאות. לירון צבי - ההתנגדות היא לא שמאית ולכן דוחים את ההתנגדות. אלון הרשקוביץ: שטח המגרש לפי המדידה הוא 357 וניתן מענה בגין פיצוי על 8 מ' שזה הפער הדלתא בנסח הטאבו. דני ארצי לגבי התנגדות בזו: לגבי תקן 15 שווי מחוברים- היא לא רלוונטית כאן כי מדובר באותו מבנה קיים ואותו מבנה יוצא. אלון הרשקוביץ: התנגדות בזו- מקבלים חלקית את ההתנגדות ולאפשר את המשך קיום חנות הרהיטים ושימוש במגרש. דני ארצי: הטענה של הריחוק היא לא רלוונטית במיוחד אם המתנגד הוא לא מחזיק במגרש. אלון הרשקוביץ: כן אנחנו מקבלים את מקדם ההפחתה במגרש 2100 על כל המחזיקים. 23- סעיף הראשון ממוסף לקבל לגבי הסעיף השני, דחינו כי לא קבלנו תשובה ברורה לגבי אופן החלוקה אם תועברה הצעה רלוונטית נקבל. 24 - סימנטוב- נפגשנו עם המתנגד הצגנו את זכויות הבניה שהם מקבלים כפיצוי מגרש 138 ו-210 אנחנו ממליצים להשאיר את השטח חום ומבטיחים את זכויות של מרדכי במגשים האחרים, זו לא בניה כפרית.

#### **מענה המתנגדים בהתנגדויות 21-39 24 - :**

אשד אבנר: אם יש מגרש של 72 מ' ומחלוקת שזה המגרש לא ברור איך לקחו 30% מהמגרש. דני ארצי: 26.7% הפקעה משותפת לכולם, הפרשה לצורכי ציבור נכנסו בהפקעה שווה אשד- אבל זכויות הבניה לא גדלו. העקרונות שהוטבו לא פעלו במגרש הזה. אם יש מבנה שקיים משנת 50 לא יתכן שתגידו שצריכים להרוס את המבנה כי יש רק 35%. יש שתי פגיעות אחד במגרש אי אפשר לעשות הפקעה על הפקעה מעל 40%, לא יתכן שהיו לי 60 מ' ופתאם ישאר רק 35 מ'. **משה קניג:** לא ברור לי איך שיש פיצוי זכויות בניה על שטח שלי. למה צריכים לגזול ממני את השטח. המדידה לא נכונה - אני מבקש שיחזרו וימדדו מחדש כי הגדרות עקומות. אני מבקש או שתמדדו יחד איתי בשטח או תאפשרו לי להביא מודד. אני מבקש מהועדה לא לקצץ בשטח. **עו"ד רן מוסרי-מש' בזו-** למה אי אפשר במקרה שלנו להנחיל הקצאה לפי מגרשים קיימים לבצע את ההפרדה ביחס ל-8000 בעלי זכויות אחרים בתוכנית. טענה של דני לתקן 15 זה לא נכון. תקן 15 סעיף 8.1 בעת קובע יש להביא בשווי במצב הנכנס מבנים קיים, מה זה משנה מה עושים במבנים הבחינה נעשית בהתאם למצב הנכנס ללא מחלוקת לגבי החוקיות שלו, הוא תורם לשווי, לא יתכן שקרקע פנויה תהיה שווה לקרקע מבונה. לא מובנת הטענה של הזיקה הריי צירפנו חשבונות ארנונה ומים כולם מכירים אותם בנכס הזה עשרות שנים העיריה מכירה אותם אני לא מבין איזו הוכחה אתם רוצים להוכיח לזיקה.

סוגיית לגבי סעיף 122 מבחינתו הסעיף מתקיים, אבל הטענה שלנו שלא יכול שלוקחים מחזקים וירטואלים ואותם מניידים לחלקות של 80 דונם מכאן לכאן זה לא תואם את סעיף 122. אין מחלקות שקבלנו בסמוך לחלקה שלנו אנחנו מחזיקים לגבני הסעיף מתקיים אבל לא זו הבעיה. לא יכול להיות שלוקחים את כל המחזיקים הוירטואלים בחלקה 4 ואותם מניידים תמצאו להם מגרש תמורה. ברגע שתוכנית הזו תאושר מה שיקרה המגרש ביעוד מגורים ד' יבוא יזם ואנשים הללו יצטרכו לפנות את הבתים שלהם.

מר בזז- ההוכחה לזיקה הוא שנולדתי זו הוכחה הזיקה ביותר, אני לא מקבל אותו דבר אני צמוד דופן בחלקה 2100 עם 120 בעלים.

### התנגדויות 25-30

**עו"ד עמית ארד-** אני מייצג נציגות של בנינים 87 89 91- נמצאים במסלול של התחדשות עירוניים הטענות שלי הם השיוכיים לא נכונים.

אלון הרשקוביץ: אנחנו מוכנים לקבל את ההתנגדות לגבי השיוכים על כל הבעלים שמופיעים על פי נסח הטאבו.

עו"ד עמית ארד: הטענות הם על השיוכיים הלא נכונים גם לאלו שלא מופיעים בנסח הטאבו נושא שני מס' אנשים שנרשמו חלקם אותרו על ידינו

אודי כרמלי: אם יש סתירות לנוסח המופקד תצטרכו וכתוצאה מהתיאום יהיו שינויים תצטרכו להגיש התנגדות ע"פ תיקון 106 ב'.

אלון הרשקוביץ: התנגדויות 25 + 26 אלו אותם בעלים ואותם סעיפי התנגדות.

**דבורה זיו:** במפגש האחרון נאמר לי שאימי לא משויכת לחכמי ישראל 26 והבנתי שאם יש רישום בטאבו אז מקבלים את הבעלות. הבעיה ששייכתם את 26 ל42 בעוד שגם 26 וגם 28 שייכים לי אני מבקש לאחד את 26+28 אותם כדי שלא אהיה משויכת.

**חרותי** – מדובר במגרש 1202 שבטעות הוא חולק יש בית ושני שכנים ולנו יש את החלק הימני. החצר שלנו שייכתם אותה מגרש 202.

אלון הרשקוביץ: חירותי מקבלים את ההתנגדות בחלקה.

אלון הרשקוביץ: התנגדות 25 נבצע בדיקה מול נציגות הבעלים וכל מי שרשמו נעביר למגרשי השיכון. למעט הבעלים שלא רשומים בנסח הטאבו וגם במקרה שלהם נבדוק למה הם לא רשומים בנסח הטאבו.

התנגדות 26 כני"ל

דני ארצי: זו הזדמנו להסביר למה יש אנשים שאומרים שיש סתירה בטבלת ההקצאות לבין המצב שלהם בפועל שהוא יותר גבוה.

גילי יזרעלי: ערכתי את טבלאות ההקצאה והאיזון לתוכנית. הרישום בטאבו לפעמים לא תואם את היקף השטחים בפועל. אנשים תופסים חזקה בשטחים יותר גדולים מהחלק היחסי שלהם בחלקה ובטבלאות האיזון מתייחסים לחלק שרשום בטאבו ואי אפשר להתייחס לחזקה בפועל. אחד המתנגדים ששאל לגבי ההפרשה לצורכי ציבור. הנוסחה היא השטח היחסי הרישום בטאבו X שטח החלקה כפול זכויות הבניה כפול שטח הנטו האומר ה%100 פחות שיעור ההפרשה %26.7. למשל אדם מבנה מסחרי 192 לפי ארנונה ובפועל בחלק היחסי בטאבו מגיע לו 83 מ'.

בנוסף ישנם בעלים וירטואליים שהם בעלים לכל דבר, כל טבלת האיזון מבוססת על בעלים בטאבו. אנחנו משייכים בהתאם למיקום שווי היחסי הוא בהתאם.

דני ארצי: יש לבעלים בטאבו שטח מסויים ובסופו של דבר ומחשבים כמה מגיע להם.

אלון הרשקוביץ: המבנים נבנו לפני קום המדינה בצורה של חדרים ואנשים קנו חדרים של 7מ' וככה הלאה ונרכשו עוד חדרים אבל הם לא נרשמו בטאבו כמה שניסו להוכיח רישום אחר לא הצלחנו להוכיח אחרת רק את נסח הטאבו. 25+26 אותה התנגדות.

### מענה להתנגדויות

התנגדות אילן אורן ונילי קבלה 27- מקריא את ההתנגדות – לגבי החלק הראשון בהתנגדות אנחנו מקבלים את ההתנגדות. ולגבי הטענה השניה אנחנו דוחים את ההתנגדות.

דבורה זיו – מקבלים את ההתנגדות ומעבירים את הבעלות של אמא שלה. לגבי הטענה השניה אנחנו דוחים.

התנגדות 29 מקריא את ההתנגדות – מקבלים את הטענה הראשונה ולגבי הטענות השני והשלישית זהבה טוענת על בעלות מגרש 148 אך לא הוצגה הוכחה לבעלות למגרש 148 ומניסיונות לדבר עם חברי המשפחה לא הביעו התנגדות למצב המוצע ולכן אנחנו ממליצים לדחות את התנגדות.

התנגדות 30 חירותי – ממליצים לקבל את ההתנגדות ונשיב את הגינה הקדמית.

### תגובות מתנגדים

התנגדות 25- אנחנו משלמים ארנונה גם שם רשום הגודל שטח הבניה.

הראלה אברהם אוזן: החוק אומר שהבעלים הם מה שרשום בטאבו כל רישום אחר או אם יש חוזים או כל דבר אחר צריך לרשום בטאבו זה מה שרשום בטאבו. לגבי תוכניות איחוד וחלוקה ההתייחסות היחידה שמחייבת אותנו זה רק מה שרשום בטאבו. ברור שאנשים מחזיקים בשטח יותר גדול לדוגמא ארנונה אבל ארנונה משתלמת לפי דין אחר. המצב הקיים מבחינת החוק הוא המצב הרשום בטאבו. התנגדות 28: דבורה זיו- מחליפים את המגרשים קטנים רשום 250 מ' האם נעשה איזון מבחינת מימוש אחוזי הבניה.

מתנגדות:  
התנגדות 34 ו-35 אנספלד לאה - אני מסירה את ההתנגדות שלי, האם זכויות הבניה בעקבות ההפקעה הם גדולות יותר?

אלון הרשקוביץ: אני צריך לבדוק זאת לעומק.

בטיה בסון: מסירה את ההתנגדות.

התנגדות 31: אביהו הראל עו"ד בשם אריה בצלאל.

התנגדות 32 כהן אבנר ורונית -

אלי שגב-התנגדות 33: יש לנו מגרש שנבנה בית ומצביע מגרש ויש מגרש נוסף שחכרנו ל20 שנה. קנינו 4 שישיות ונשארו 2 שישיות שהגשנו תביעת פינוי בינוי ונקבל תשובה ביום ראשון על המגרש מבי"מ. בתיק בנין לא כתוב כלום, לא יכול להיות יש בנין 5 דירות 220 ואין צווי הריסה אין כלום. מדוע אין בתיק בנין את המסמכים הללו. אני לא יודע מה רוצים שני האנשים הללו.

ליאור שפירא: המתנגד חושש שהבעלים של 2 השישיות ירצו לתבוע.

אבנר שרון: בטאבו רשום לנו 170 חלקים. לקחנו מודד והסתבר שהשכן משמאל לקח 16 מ' הודענו ב2018 למשפחה שהם לקחו ולא עשו כלום. פנינו לעירייה באמצעות העו"ד ומה שהסתבר זה ברור שהקו שנמצא שהשכן פלש לחלקה 6. אנחנו נפגעים פעם ראשונה שלקחו לנו 16 מ' ושנית שהטרפו שלנו נפגע אם נרצה לבנות. כל שכן שילמנו במשך שנים את המיסים על 170 מ' ולא על 154 מ' כמו שיש לנו בפועל. אנחנו מבקשים להחזיר את המצב לקדמותו ו/או לקבל שטח מהשטח שיפצה בצורה כזו או אחרת שיהיה לנו מגרש ראוי לבניה.

התנגדות 37 עו"ד יזהר אריאלי: קנינו בשנת 2015 ולא היה צווי הריסה. הבית נבנה בשנת 40+ ולפי תוכניות בניה הותר בשטח בניה שהיא חורגת ממה שיש במקום. כיום יש במבנה של 2 קומות בדירה בגודל של 203 מ"ר, כיום בנוי על השטח הרבה יותר. כבר משנת 68 בחריגת בניה מאוד משמעותית. התוכנית מציעה להשאיר את המצב הקיים. ומייצרים שוב את אותו מצב, יש את התבע שעדיין לא מותאמת למצב בשטח. בחתכים אתם מאפשרים את הבניה במלוא הגודל וכרגע אנחנו בחריגה אחרי 134 מ'. כלומר הדירה שקניתי ורשומה על שמנו בטאבו, בהיתר המקורי הדירה לא קיימת. ב2003 ועדה מחוזית התירה את כל המבנה ומבחינת הטאבו הוא לא קיים. הוגשה בקשה להיתר בניה 3 פעמים ונדחה כי אין שטח כי אתם לא כוללים את השטח שנבנה לפני 13 שנה לפני תוכנית המתאר שחולשת עליו היום. כלומר אתם מקעקעים את אותו מצב שהיה קיים מתוכנית סי תחת המנדט הבריטי. היא התירה מבנה בערך 60 מ' על זה בנוי 300 ומשהו מ' אנשים לא באו לראות מה בנוי.

עו"ד אור דבוש (ממשרד רייסמן גור): אנחנו מבקשים לממש את הזכויות כפי שהם קיימות ולתת ביטוי לתוכנית. יש ביטוי בחתך אין ביטוי באחוזים.

#### מענה להתנגדויות

התנגדות 31- מקריא את ההתנגדות לדחות.

התנגדות 32 כהן אבנר ורונית – מקריא את ההתנגדות לדחות את התנגדות

אניספלד לאה: הוסר

בטיה בסון: הוסר

אלי שוחט: החכירה לא רלוונטית לדחות את ההתנגדות

אילה רונאל: אנחנו רושמים את המגרש על פי מה שרשום בטאבו וגוררים את החכירה לטאבו זכויותם כחוכרים לא יפגעו באותם ההקיפים.

אלון הרשקוביץ: התנגדות 36- אורנה ואבנר שרון – אפשר לאחד את מגרשים 145 ו1145 וכך יגיעו לחלוקה שמוסכמת על ידיכם העיקר שתפרידו את המבנה המערבי ביותר במגרש 145.

התנגדות 37, גילי זיראלי שמאי של התוכנית: השטח הבנוי כ300 מ' האנשים שהזדהו וניתן לשייך אותם למגרש הזה כל הזכויות שמסתכמות הם 176 מ'. יכול להיות שיש עוד אנשים שטרם הזדהו ואז יגדלו הזכויות אך כרגע אין לנו מידע לבעלים/מחזיקים נוספים בתחום המגרש הזה. יש 12 מחזיקים סך כל הזכויות הם 176 מ' בפועל זה 300 מ'.

#### תגובת המתנגדים:

יזהר אריאלי- אוזלת היד היא בעייתית. אי אפשר להגיד לבעלים שקנו בתים על סמך היתר שניתן ב2003 על ידי ועדה מחוזית אחרי שהתנגדות של ועדה מקומית. אין היתר חדש למרות שהוגשו כל מיני בקשות.

אלון הרשקוביץ: ניתן היתר בגין שיפוץ הבנין

יזהר אריאלי: אז התירו את הקומה שאני גר בה.

הראלה: ההחלטה של ועדת הערר לגבי ההיתר לשיפוץ היא לא רלוונטית. יזהר אריאלי: אם אתם ממשיכים רק על בסיס מה שכתוב בטאבו אתם יוצרים מצב בלתי אפשרי. בתוך השכונה אין הסתכלות על מה שקיים יש הסתכלות על מה שנרשם שזה מ.1948 36-תגובת אבנר שרון: המגרש מימנו הוא מגרש גדול לפני הפלישה אנחנו 170 הופכים ל154 המגרש שלנו הוא טרפזי הוא עוד יותר בעייתי לבניה, ואתם אומרים שנלך לריב עם השכנים. מדוע? יש קו מאוד ברור בין חלקה 4 לחלקה 6 ואתם מעדיפים להנציח זאת. אני מציע לעשות תיקון של הקו לקו הנכון. דורון ספיר: אתם צריך לפנות לבית משפט לגבי הפלישה.

התנגדות 38: דליה לביא וראובני גילה. הבית שלנו נמצא על שני מגרשים חלקה 6, וחלקה 29 שרשומה בטאבו. מאחר ואתם עוסקים רק בחלקה 6 נלקח בחישוב חלק של הבית ונעשה חישוב של אחוזים אבל לא נעשה חישוב שיש עוד שטח שנמצא אצל השכנה. מכיוון שאתם אומרים שטחים שנלקחו ע"י שכנים נקבל עבורם אחוזי בניה יותר גדולים ומצד שני אתם אומרים שזה לא מעניינכם. כאן יש הזדמנות לתקן ולהתחשב באחוזים כולל הבית כולל השטח שרשום בטאבו שהוא 104 מ"ר. אם לא נתייחס הוא פחות 115 מ' ואין לו אחוזי בניה. אנחנו כן רוצים לאחד את שתי החלקות החלקה רשומה על שם אבא שלנו וכבכר נעשתה פרצלציה ונלקח שטח של הכביש, מה שנותר לבקש להתייחס לאותה חלקה ומשלמים עליה ארנונה ונמצאת אצל השכנה. כמו כן קבלו פחות מטר רבוע ממה שהבית בפועל בנוי. הבנוי בפועל צריך להיות מה שמגיע לנו. אבל בשטח קבלנו פחות.

התנגדות 40- בן יונתן שולמית: הבעלים במאור הגולה 48 שמחולק עם האחים של בעלי. העיריה רשמה פחות מטרים ולכן הבאנו מודד מטעמנו ואני מבקשת שתקבלו את המדידה שלו.

אלון הרשקוביץ: זו התנגדות נוספת

בן יונתן: אמרתם שהעיריה לא רשמה את המקום על שם הקודמים.

אלון הרשקוביץ: לגבי המדידה החדשה יש פער.

דורון ספיר: אפשר להגיש 106ב.

התנגדות 41 עו"ד מדלן אונגיל: אנחנו חוזרים על כל הטענות שהוגשו בהתנגדות. התוכנית נולדה מזה שנתנו לבנות מבלי שנבדקו הזכויות הקנייניות של הבונים ומבלי הבעלים יודעו הם נקראו כאן בעלי זכויות וירטואליות ואין להם זכויות בקרקע. לא נעשתה תשריט חלוקה ורוצים לפתור את בעיית המושות שנוצרה אבל יוצרים מושע בעייתית יותר. בקשנו ליצור מגרש עצמאי.

בנוגע להתנגדות מה"ע מבוקש לעשות תיקונים טכניים עד שלב מתן תוקף אנחנו מתנגדים לכך. עדכון טבלאות איזון זו לא התנגדות טכנית. ניווד זכויות שלא ברור לאחר אישור התוכנית - מכיוון שהועדה הוכיחה שלא יודעים לבדוק זכויות קנייניות אנחנו מתנגדים למנגנון הזה. כי לא תינתן הזדמנות להתנגד. שמאי רפאל כהן: בעלי הזכויות מחזיקים בחלקים מעל 4 דונם ואין להם מגרש משויך. התוכנית מקצה כמו לשאר בעלי הזכויות במגרש 2100 אך מתעלמת מזכויות הקנין שלהם גם ע"פ תוכניות קודמות. לא ברור למה הזכויות חולקו לפי 66% כאשר התוכנית מתירה 99%. אם היה לנו מגרש או שמים גדרות היום לנו 99%.

שנית הזכויות חושבו לפי המרכיב הבנוי ומאחר וכל השכונה בנויה והחלקים היחסיים הובאו בחשבון כשווי בנוי ולמי שלא בנה במגרש 2100 כביכול יש לו זכויות בנויות. מבחינה שמאית מגרש 2100 נמצא במקום נחות לתוכנית לא הועברו לגבי היקף הבעלים עליו הפחתו והוא נמצא על ציר מסחרי וזכויות הבניה משקפות 2000 מ' מי שהביא 4 דונם קרקע מקבל 2000 מטר וחושבו לו כאילו אלו 2000 מ' בנויים. יש פגיעה חמורה במבט הקנייני. כמו כן מי שמימש וקנה את הזכויות קיבל בחשבון לא רק את הבנוי בפועל גם יקבלו פיצוי על החצרות שלהם בשטח של. כל בעלי הזכויות שיש להם יעוד מגורים א שיש להם בניה נמוכה קבלו פיצוי בגין החצר. מי שלא מימש את זכויות הבניה לא רק שלא התייחסו אליו במצב הקודם אלא גבו ממנו את זכויות הבניה ודחקו אותו לחלקה אחרת ולא ברור על חשבון מי תהיה האחזקה של הבנין שיבנה.

התנגדות 42- שרון רוטברד- נציג התושבים של שכונת שפירא. מציג את ההתנגדות ומקריא אותה. מיותר להגדיל את התכסית גם ככה יש בעיה באזור של המושע פועל יוצא של כל הפלישות אבל שהמרחקים בין המבנים קטנים. איחוד המגרשים כשעבדנו על תוכנית האב רצינו למנוע מונופוליציה ולתת לאנשים ולבעלי הזכויות אם רוצים לבנות וליזום. אחד הכלים היה לשמור על קני המידה של המגרשים על מנת לשמור על המרקם השכונתי. תוכנית המתאר המליצה להימנע מאיחוד המגרשים מעל לחצי דונם. אני ממליץ שהתוכנית הזו תתיישר עם המלצה של תוכנית האב. כמו כן שם מגרש 2001 אין לו הצדקה שיהיה מגדלי הוא לא יושב על צומת. תא 5000 מתייחסת באזורים אלו מאותה סיבה כדאי להשתמש בכלים שנותנים תוכנית האב.

התנגדות מה"ע: מקריא את ההתנגדות.

מלי פולישוק: הטיעונים של המתנגדים קנייניים, אם מחייבים בחלקה משותפת

אהוד כרמלי: אם היתה הסכמה ביניהם ברורה

מענה להתנגדויות 38-42 נבצע גם תיקון בהתאם לנסחי הטאבו שצורפו.

אילה רונאל: התנגדות מס' 41- למשפ' מויאל כ 4 דונם בחלקה 4. למשפחת מויאל אין חזקה בשטח אלה רק רישום בנסח הטאבו. זכויות של משפחת מויאל מוקצות במגרש 2100. לגבי הטענה שנדרשות זכויות בניה מקסימליות מתכנית תקפה חלקה 4 הימנית נרכשה, בין היתר, ע"י משפ' מויאל ופרץ וניתן לעקוב אחרי ההיסטוריה של הרכישות לאורך השנים של מגרשים קטנים בנסח הרישום. התכנית במצבה הנוכחי המוצגת מולכם מייצגת נאמנה תוכנית חלוקה משנות ה-50 שחלקה את השכונה למגרשים קטנים הנעים בין 150 מ"ר ל 250 מ"ר ולדרכים. שטח הדרכים הוא כ 4 דונם וקצת יותר בהתאמה לשטח הנמצא בבעלות משפחת מויאל. אין לנו שום הוכחה לכך שהשטחים הינם שטח דרכים ועל כך איננו מערערים.

תכנית הבניה התקפה קבעה זכויות בניה פרוגרסיביות בהתאם לתפיסות בינוי בחלקה 4 אין מגרש שהשטח שלו מעל 350 מ"ר והיא על רקע תוכנית קודמת ועל כן תכנונית, אורבנית ועיצובית אין שום סיבה להגדיל את זכויות הבניה מעל 66.7%. בהתאם לחלוקת המגרשים הקיימת. אין בתחום התכנית מגרש של 4 דונם שניתן לשייך אותו למשפחת מויאל והיקף השטחים בבעלותם תואם את שטחי הדרכים. גיל יזראלי: נטען במצב תכנוני קודם צריך לייחס לזכויות של המתנגדים צריך ליחס תוכניות עירוניות כמו 15 וכדמ' וכך להגדיל את השווי היחסי של הזכויות שלהם. המענה הוא כל החלקות הם במושע והזכויות מתחלקות בשווה ומגולם בשווים. בנוסף נטען לגבי המושע במגרש 2100 - חלקה 4 רשומה עם 750 בעלים והם מקבלים מושע אומנם קיימת אבל יותר קטנה במגרש 2100. הפרשות לצורכי ציבור הם יותר גדולות מאשר בנמצא- המנגנון של החצרות וההיקף של הפרשות לצורכי ציבור. בשווי היחסי שנקבע למגרשים שקבלו זכויות בבניה נמוכה הבנו בחשבון את התמורה לשווי את שטחי החצרות. כל אחד שקבל חצר זה בא על חשבון זכויות הבניה שהיה יכול לקבל אם היה הולך לגור במגדל במגרש 2100.

אלון הרשקוביץ: בעקבות ההתנגדות של שרון הבנו שלא נכון לקבוע בתוכנית מס' יח' לדונם, כי זכויות הבניה המוקצות פה הם בהתאם למצב הקנייני ולא בהתאם למצב התכנוני. ניסינו להגיע לנוסחה נכונה וחשבנו על מנגנון שגודל דירה מינימלי של 65 מ' עיקרי בכל השכונה. אנחנו מציעים לאפשר בעלים במגרשים שיש מעל 170 מ' עיקרי שזה החיבור של 2 דירות של 65 ועוד 38 מ' לאפשר דירה של 50 מ' שטח עיקרי. התמהיל יהיה ללא ג' 1 זכויות עיקריות דהיינו 61% מיחידות הדירור כלומר 197 יח"ד יהיו בין הטווח של 65-100 מ' 19% = 62 יח"ד של 50 מ' 23 דירות שהם פחות מ50 כי זה המצב הקנייני וכ-43 יח"ד מעל 100 מ' ללא ג' 1.

תוספת זכויות בהתאם להמלצות תוכנית האב זה לא מתאפשר מבחינה טכנית. ההתנגדות לגודל מירבי של איחוד מגרשים – אנחנו מקבלים את ההתנגדות מאחר והמנה הנכונה של שכי' שפירא היא עד 500 מ' עם רוחב חזית של 20 מ'. אנחנו מבקשים בשיקול דעת מה"ע ניתן לאחד מגרשים לגודל מעל 500 כאשר המצב התכנוני דורש זאת. לגבי הבינוי של מגרש 2100 הוא תואם את תוכנית המתאר. אני ממליץ לקבל את התנגדות מה"ע.

### תגובות:

התנגדות 37 – עו"ד מורן גור יזהר אריאלי: תוכנית תא 590 הגדירה זכויות בניה מאחר והתוכנית לא מאשרת זכויות נוספות. יחד עם זאת לא נתתם ביטוי לאותם היתרי בניה ערב אישור התוכנית 590 כמו בבנין בחכמי ישראל 50. למעשה ניתנו היתרי בניה כדין לשטחים שהם כבר חורגים ועוברים את מסכת זכויות הבניה שמתאפשרת בחלקה. מדובר על קומת קרקע שיש היתר בניה ל200 מ"ר כאשר ע"פ התוכנית אתם מאפשרים 188 מ"ר ב 3 קומות. דהיינו אני היום בדירה כ-40 מ' בדירה לא אוכל לממש את זכויותה בניה הואיל וכבר נוצלו כי התחשיב היה לפי מושע. אותם בעלים בקומת הקרקע כבר שאב את כל הזכויות ע"פ היתר בניה שניתן לו כדין. נספח הבינוי שמציג חתך של 3 קומות דהיינו לעולם לא יהיה מצב של 3 קומות ואתם יוצרים לי לפתוח חזית עם בעל הקרקע כדי להוציא לו צו הריסה ומנגד.

ואני מציע לתת ביטוי באותה תוכנית לפחות לאפשר באותו מפלס שיותר עד 3 קומות לאשר קו עם אותו קונטר שהיה קיים בהיתר בניה קיים לפני תוכנית 590 כי אחרת יוצר תכנון "שניים שבורות" ולא תהיה אחידות תכנונית. אנחנו מבקשים להוסיף סעיף שקובע שכל היתרי הבניה שנתנו כדין לפני 590 לא יראו באותן זכויות שמומשו זכויות שגורעות מאותם בעלי דירות שבקומות העליות דהיינו במקרה שלי קומה 2.

הראלה אברהם אוזן: שהוגשה בקשה להיתר ע"י חלק מבעלי הזכויות הועדה המקומית לא אישרה את הבקשה כי היא עמדה על כך שתוצאה של אישור הבקשה, יגרום לכך יהיו יותר זכויות במגרש מאשר שאפשר לבנות.

עו"ד מורן גור: יום יש לי בהיתר בניה 200 מ"ר משנת 55.

הראלה אברהם אוזן: אנחנו נבדוק זאת.

### תגובות

התנגדות 38- דליה לביא: למה לא לחשב עכשיו חלקה 29 יחד עם חלקה שנמצאת ב6 למרות שלא עשינו את האיחוד? זו הזדמנות אחרונה שמישהו התחשב בזה שנלקח לי שטח שנמצא אצל השכנה. אורלי אראל: אנחנו לא יכולים לדאוג לכך שהשכנה פלשה אליכם. הראלה אברהם אוזן: יש מצבים שהם מחוץ לקו הכחול אבל אנחנו כן קבענו הוראה בתוכנית בעתיד, את תוכלי להתאחד וליצור מגרש יותר גדול, השטח יהיה לכם יותר גדול ולא תשאבו זכויות מחלקה 29. התוכנית עוסקת רק בחלקות 4,6 היא מאזנת אותם אי אפשר להכניס גורם נוסף כי יפגע בתוכנית.

התנגדות 41- בתוכנית 590 חלקה 4 לא היו מגרשים גדולים, הטענה לא רלוונטית. אני בחלקה 4 נתנו לי זכויות בחלקה 6 גם פעלו בניגוד לחוק וגם נתנו לי מקום במגרש שהוא פחות טוב, וגם אומרים לי תקחי את הזכויות התאורטיות כאילו. אם הייתם עושים תוכנית איחוד וחלוקה הייתי מקבלת את 4 דונם שלי במגרש אחד אז לפחות לאחד אותם.

שמאי: יש מצב של ביצה ותרנגולת ולמעשה שחילקו את הזכויות בפועל הסתכלו על הבינוי שאלו מגרשים של 750. אם הייתי בא נסח טאבו הייתי מבקש דף זכויות היו רואים שיש לי 4 דונם עדיין הייתי מקבל את הזכויות לפי ההיקף המירבי שהתב"עות המאושרות נותנות. מבחינת ההפקעות כל המגרשים בפועל שבנו לא באמת מפקיעים להם זה רק הליך שמוצג בטבלאות האיזון. מה שקורה שאני הבאתי 4 דונם ונותר עם פחות מ-50% בניה

**דיון פנימי:**

ליאור שפירא: התנגדות 37 הנכס שיש בו בפועל יותר בנוי מאשר יש לו זכויות ועכשיו נראה שיש לו היתר בניה זה נכון?  
 איילה רונאל: הבעלים מקבלים זכויות בהתאם למה שרשום בטאבו. יכול להיות שטעינו ששיבצנו אנשים שלא נוכחים במגרש 2100 והיינו צריכים לשבץ אותם במגרש 90. יכול להיות שיש שם 200 מטר זהויות מטר ושיבצנו 150 מ' אבל ההליך של האיתור הוא לא מלא במאת האחוזים ולכן הזזנו אנשים מ2100 למקומות שמגיע להם אבל ההיתר בניה לא רשום על שם המתנגד. המתנגד אמר מעל המקום עם 40 מ' הוא לא טוען שהוא קבל את היתר הבניה.  
 דני ארצי: טבלת ההקצאות אין קשר בין מה שיצא ההיתר ללוח ההקצאות.  
 אילה רונאל: באותה מידה שהוא לא יקבל היום הוא לא יקבל מחר. אבל לאחר שהתוכנית תאושר הוא יוכל להסדיר את הנושא שלו בתב"ע.  
 אלון הרשקוביץ: יכול להיות שזה מהלך שנוכל לעשות במושות אחרות.  
 ליאור: אם יש מצבים שניתן היתר אבל לא רשום בטאבו.  
 הראלה אברהם אוזן: לא יתכן כזו סיטואציה מכיוון שהיתר זה תכנון טאבו זה קנין. שמוצאים היתרי בניה, התנאי הראשון הוא שמי שמבקש את ההיתר בניה הוא רשום בטאבו כבעלים או כחוכר לדורות זה הבסיס של הבסיס גם בהיתרים באזורים הבעייתיים שכי' התקווה שמגדירים מגרש משני אתה מראה את הזיקה שלך בטאבו. לכן אם יש פה היתר היה רשום בטאבו. למעשה יש מגרש תכנוני עם היקף מסויים שבנוי אבל היקף הבעלים במגרש לא משקף את היקף הבניה בו. היינו צריכים להזריק למגרש הזה עוד בעלים ולא יודעים מי הם, זה המצב האמיתי. אם היו באים אנשים שהיו אומרים אנחנו צריכים להיות רשומים שם ומראים את הזיקה יכול להיות שהיינו מקבלים את ההתנגדות ולצרף אותם לרשימת הבעלים. הם אומרים אנו בעלים ויש פה בינוי מסויים ומאחר ואנחנו מבינים שהחתך הוא 3 קומות אז תאפשרו לנו להוסיף עוד זכויות בניה לחתך שאתם מאפשרים אבל כרגע לא פרצנו את היקף הזכויות. יכול להיות שבעתיד זה השתנה אבל כרגע כדי לשמור על איזון אי אפשר מטר אחד לתת לאחר.  
 ליאור שפירא: בכל מקרה גם אם בעתיד נחליט לא לעשות את זה הוא אדיש לתוכנית הזו כי הריסה אנחנו לא מאשרים.  
 אודי כרמלי: צריך לשקול אם להעמיס על המגרש הזה עוד נוכחים נפקדים.  
 אילה: יש לי עבר מושע קשה ובעזרא הוספנו וזה לא התקבל טוב לכן אנחנו מעדיפים לא לשים על גג של מישהו שמתגורר בבית אנשים לא נוכחים. לכן ישנו סעיף בהתנגדות מה"ע שאומר שאם ירכוש זכויות בניה מלא נוכחים ניתן לו לנייד את זכויות בניה ממגרש 2100 אנחנו מעודדים את זה.  
 אופירה יוחנן כרמלי: האם נאמר למתנגדים?  
 אודי כרמלי: זה נאמר בהתנגדות מה"ע אבל הליך תבעי צריך קודם החלטה לכך של הועדה של הצוות.  
 זה אומר שאתם צריכים לאשר את התנגדות מהנדס העיר.  
 מלי: מתנגד שיש לו חנות רהיטים והוא נמצא ב2100 ועכשיו בעל כורחו יש לו הרבה שותפו והוא לא מתקן את מצבו.  
 אודי: הוא כן מתקן מ750 שותפים ל150 שותפים.  
 אלון הרשקוביץ: אנחנו יש לנו X לא נוכחים וX לא מאותרים זכויות הבניה שלהם 6800 מ' עיקרי ועל זה צריך להוסיף שטחי שירות. אנחנו ממש על הקצה כדי שנוכל להפקיד את התוכנית שתהיה בסמכותנו כי מגרש 2100 הוא בשטח 1800 מ', אם נוריד מגודל המגרש.  
 דני ארצי: מאפשרים להשתמש בחנות.  
 מלי פולישוק: המגרש 2100 ריק?  
 אלון הרשקוביץ: לא זה בליל של סככות, חלק בנין חלק פחונים.  
 מלי פולישוק: נעשתה כאן עבודה נהדרת.  
 אורלי אראל: אתם צריכים לקבל החלטה לגבי שטחי הציבור.  
 אלון הרשקוביץ: שטחי ציבור על מנת להשאיר בתוכנית בסמכות מקומית. מדובר 2028 מ' במצב המוצע איתרנו את כל השטחים הריקים שלא איתרנו עליהם בעלות והפכנו אותם לשטחים חומים. כמו שמתם לב הוגשו 2 התנגדויות על שתי שטחים חומים על מגרשים 184 ו228 וזה מפחית את היקף השטחים החומים בתוכנית.  
 חלופה א: חשבנו לקחת בתי כנסת שקיימים משנת 48 ולהפוך אותם לשטחים חומים ואז נותנים מענה מספרי להיקף השטחים החומים שאנחנו נדרשים לתת בחזרה.  
 חלופה ב' בתוכנית המתאר סעיף 351 מאפשר צמצום שטחים חומים פה מדובר על צמצום של 200 מ"ר שטחים חומים ואנחנו ממליצים על חלופה ב'. חלופה א' חושפת אותנו לתביעות וזה גם לא שטח חום איכותי שנשתמש בו.

**בישיבתה מספר 0014-19' מיום 07/08/2019 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לאחר שהועדה שמעה את המתנגדים ואת המלצות הצוות המקצועי, הועדה שוקלת לבצע בתוכנית את השינויים הבאים :

מס' התנגדות	השינויים המוצעים
4, 3	לפצל את מגרש 207 לשני מגרשים נפרדים.
5	לפצל את מגרש 129 לשני מגרשים נפרדים.
6	להעביר את הרישום ממגרש 99 למגרש 101
7	להעביר את הרישום ממגרש 188 למגרש 179
8	לתקן את השיוך ממגרש 2100 למגרש 109
9	לתקן את השיוך ממגרש 2100 למגרש 85
12	להוסיף את הבעלות של המתנגד במגרש 243
13	לתקן את גבול המגרש ולהוסיף את השביל הדרומי אל תחום המגרש
14	לתקן את גבולו המזרחי של המגרש בהתאם לגדר הקיימת בשטח
14	לחלק את המגרש לשני מגרשים לפי קו המבנה
18	להעביר את הבעלות למגרשים 160, 159
19	להעביר את הבעלות ממגרש 229 למגרש 228
20	לפצל את מגרש 203 לשני מגרשים נפרדים
23	לתקן את השיוך ממגרש 192 למגרש 191
24	לפצל את מגרשים 138 ו 210 לפי גדרות קיימות באופן שיבטיח בעלות בלעדית של בעלי הבתים
26, 25	שינוי איתור הבעלות
27	לתקן את גבול הצפוני/מערבי של המגרש
28	לתקן את השיוך של אמי גבי יעל בת יונה (בטורוף) ולהעבירה ממגרש 2100 למגרש 116 חכמי ישראל 28
29	פיצול מגרש 151 לשני מגרשים ובעלויות נפרדות לפי גדרות קיימות בשטח
30	לשנות את גבול המגרש הצפוני בהתאם לקו הגדר עם השכן
36	איחוד מגרשים 1145 ו 145 למגרש תכנון אחד. ופיצול מגרש 145 באופן שיאפשר למבנה המערבי מגרש עצמאי
43	לקבוע חזית מסחרית מחייבת ברחוב מסילת ישרים וחזית מסחרית שאינה מחייבת ברחוב חכמי ישראל

ביחס להתנגדות מס' 40 יערך בירור לגבי גבולות המגרשים 170, 171 ובהתאם יוחלט אם נדרש לבצע שינויים בתוכנית.

הודעה בדבר השינויים תפורסם על ידי הועדה המקומית לפי סעיף 106ב' לחוק על ידי משלוח הודעות אישיות לבעלי הזכויות שהשינויים המוצעים נוגעים אליהם. ההתנגדויות שתוגשנה תוך 30 יום מיום קבלת ההודעה.

משתתפים : דורון ספיר, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, חן אריאלי, זבולון אלחנן

**מטרת הדיון: הרחבת פרסום 106ב'**

**כללי:**

תכנית מושעות 4, 6 תא/מק/4455 בשכונת שפירא אושרה להפקדה בתאריך 1/8/2018 ודיון בהתנגדויות התקיים בתאריך 7/8/2019.

בדיון בהתנגדויות הוחלט לבצע פרסום נוסף לפי סעיף 106 ב' לבעלי קרקע שעשויים להיפגע מקבלת ההתנגדויות שהוועדה שוקלת לקבל (כ-50 מגרשים).

בתקופה שחלפה ולאור ההתנגדויות היה צורך בעדכון המדידה ובהתאם לעדכן את טבלת האיזון.

לאחר עדכון המדידה ועדכון טבלאות האיזון התבהר כי ההתנגדויות אותן הוועדה שוקלת לקבל גורמות לשינויים בטבלאות האיזון בלמעלה מ-500 רשומות המהוות כמחצית מהבעלים הרשומים. כמו כן, במהלך התקופה של עדכון המסמכים פנו אל צוות התכנון בעלי קרקע שלא ידעו על התכנית לפני ההפקדה והוכיחו כי שויכו למגרשים לא נכונים.

**חוות דעת צוות:**

לאור היקף השינויים בטבלאות האיזון ולאחר בחינת כל השינויים בתכנית לאור שיוכיים לא נכונים שעלו לפני הוצאת הפרסום לפי 106 ב' לחוק התו"ב, צוות התכנון ממליץ לוועדה המקומית להרחיב את הפרסום לפי סעיף 106ב' לתקנות לכל בעלי הקרקע בתכנית ולאפשר הגשת התנגדויות לכל מי שיטען לפגיעה בשל השינויים שנערכו במסמכי התכנית המופקדת.

כמו כן, מומלץ לאשר בקשות שנתקבלו לאחר הדיונים בוועדה המקומית ועד למועד הפרסום לגבי שינויים בשיוך בעלים בין היתר במגרשים הבאים:

1. במגרש 188 שינוי בשיוך יורשי רחמים בן יהודה ושיוכם למגרש 2100
2. במגרש 136 שיוך מרדכי בר סימן-טוב למגרש הנ"ל ושינוי הייעוד משטח ביעוד שב"צ לשטח למגורים
3. במגרש 157 תיקון טעות בשיוך הבעלים מרון רפאל שפיר, אביקסיס אסף דוד וקואיננוב בולור ושיוכם

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
7083 - רח' גבולות 13-3: בקשה לאיחוד חלקות 40-43 בגוש 7083 דיון באיחוד - דיון רגיל	30/09/2020 4 - - '20-0018

**מסמכי רקע:**

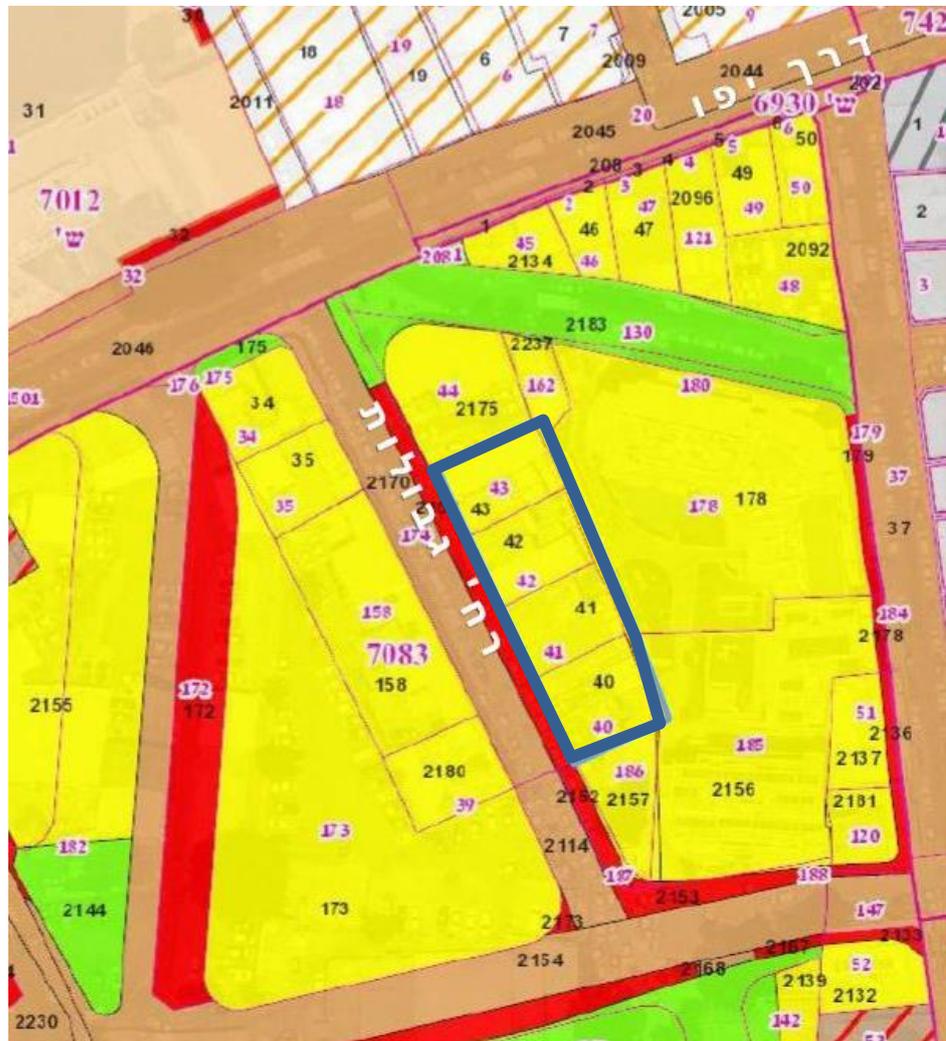
מצגת מצורפים תצ"ר, נסחי טאבו, תיק מידע

**בעלי הקרקע / חלקות:**

גוש 7083 חלקה 40- גבולות פלורנטין מגורים בע"מ  
 גוש 7083 חלקה 41- גבולות פלורנטין מגורים בע"מ וטנצר ברוך  
 גוש 7083 חלקה 42- אל מרטינו בע"מ (א. לעד רון החזקות בע"מ)  
 גוש 7083 חלקה 43- מועלם עזרא ואל מרטינו בע"מ (א. לעד רון החזקות בע"מ)

**תוכן הבקשה:**

איחוד חלקות 40-43 בגוש 7083 ברחוב גבולות. האיחוד מבוקש בהתאם להוראות התכניות המפורטות התקפות (תא/2790 – " מתחם גבולות" ותא/פ-0-B), ותכנית העיצוב התקפה. זכויות הבניה מחושבות לפי תכנית יפו B במצב לפני האיחוד כך שאין כל הגדלה של הזכויות לאחר איחוד המגרשים.



**פרטים:**

התצ"ר המהווה איחוד חלקות בתחום תכנית תא/2790 אושר ללא דיון בוועדה המקומית. על בסיס התצ"ר הוגש היתר בנייה ( מס' 1806-2017) לבניית בניין על החלקה המאוחדת. ההיתר נדון בוועדה המקומית ביוני 2019 והוחלט לאשרו בכפוף להשלמת תנאים.

### טבלת האיחוד המוצע

השטחים בדונם / מ"ר	מספרי החלקות	
	סופי	ארעי
279	40	
260	41	
273	42	
269	43	
1081		200

### טבלת זכויות בניה

מצב מוצע לאחר איחוד	מצב קיים חלקה 43	מצב קיים חלקה 42	מצב קיים חלקה 41	מצב קיים חלקה 40	שטח החלקה/מגרש	
1081 מ"ר	269 מ"ר	273 מ"ר	260 מ"ר	279 מ"ר	סה"כ זכויות בניה	
לי"ר**	לי"ר**	לי"ר**	לי"ר**	לי"ר**	אחוזים	מ"ר
4197.09 מ"ר**	1089.86 מ"ר**	1050 מ"ר**	999.09 מ"ר**	1058.14 מ"ר**	אחוזים	מ"ר
לי"ר**	לי"ר**	לי"ר**	לי"ר**	לי"ר**	שטח שירות	
לי"ר**	לי"ר**	לי"ר**	לי"ר**	לי"ר**	שטח מרתף	
לי"ר**	לי"ר**	לי"ר**	לי"ר**	לי"ר**	גובה	
ללא שינוי	עד 4 קומות 100% תכסית	מספר יח"ד				
עד 33 מטר***	עד 33 מ'	עד 33 מ'	עד 33 מ'	עד 33 מ'	תכסית	
58	15	14	14	15	צפיפות	
45%	50%	50%	50%	50%	מקומות חניה	
ללא שינוי	60 מ"ר עיקרי ליח"ד				לפי תקן חניה תקף	

\*כתוצאה מהאיחוד אין שינוי בזכויות הבנייה וגובה הבינוי.

\*\*מחושב באופן נפחי לפי תבע יפו B

\*\*\* מס' הקומות בפועל נקבע בהתאמה לתכנית העיצוב.

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

ממליצים לאשר את האיחוד.

התוכן	מס' החלטה
4677/1 תא/ - אופטושו - ליוויק	30/09/2020
דיון בדיווח החלטת מליאת ועדה מחוזית מספר 893 מתריך 7.9.20	5 - - '20-0018

**מטרת הדיון:** דיווח לוועדה המקומית לגבי החלטת הפקדה של הועדה המחוזית בתכנית הנ"ל אשר נדונה בוועדה המקומית ב-27.6.2018. לאחר העברת התכנית לדיון בוועדה המחוזית התבקשו ע"י לשכת התכנון לבצע מספר שינויים. בהמשך הדראפט מובאים השינויים בתכנית כפי שהוחלטו ע"י הועדה המחוזית.

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:** הועדה המחוזית  
**מיקום:**

**שכונת קרית שלום**

1. מגרשים לפינוי:  
צפון: רח' גוז'יקוב  
מזרח: דרך חיל השריון  
דרום: רח' אז"ר ושצ"פ (חלקות 5,6,7 גוש 6986)  
מערב: רח' ליוויק ואופטושו

2. מגרש לבינוי:  
צפון: דרך קיבוץ גלויות  
מזרח: שד' ישראל גורי  
דרום: שד' הותיקים  
מערב: רח' אסירי ציון

**כתובת:**

תל אביב - יפו

1. פינוי: רח' אופטושו יוסף 10-2, רח' ליוויק 28-2 (רק מספרים זוגיים)
2. בינוי: דרך קיבוץ גלויות פינת רחוב ישראל גורי



שטח התכנית מורכב משני מתחמים בשכונת קריית שלום. מתחם אחד (פינוי) כולל את מבני המגורים הקיימים ברחובות אופוטושו ליויק אותם מציעה התכנית לפנות, ובמקומם לקבוע יעוד לשצ"פ/ שב"צ. מתחם שני (בינוי) כולל את מגרש הכדורגל וצומת הכניסה לשכונה (רח' קיבוץ גלויות פינת ישראל גורי) בהם מציעה התכנית שטח לבינוי ביעוד מגורים והסדרה סטטוטורית של הכניסה לשכונה.

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6982	מוסדר	חלק מהגוש	281, 279, 277, 264	
6985	מוסדר	חלק מהגוש	196, 291, 292	
6983		חלק מהגוש	135, 137, 138	85,94, 77,84, 25
			75, 76	

**שטח התכנית:**

מתחם 1- לפינוי : 8,825 מ"ר (שטח תכנית המקביל לאילון)  
 מתחם 2- לבינוי : 10,214 מ"ר (שטח התכנית המקביל לקיבוץ גלויות)  
**סה"כ: 19.0 ד'**

**מתכנן:** יסקי מור סיוון אדריכלים ומתכנני ערים

**יזם:** הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו

**בעלות:** מנהל מקרקעי ישראל, עיריית תל-אביב

**מצב השטח בפועל:**

מתחם 1- לפינוי:

רחובות ליוויק ואופוטושו נמצאים בצמוד לרצועת נתיבי אילון. קיימים 4 בנייני רכבת בני 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית, 8-10 דירות בקומה, סה"כ 118 יח"ד בשטח של כ 75 מ"ר ממוצע. הבניינים בנויים משלד בטון ובלוקים, טיח וצבע עם גג שטוח מבטון. המבנים ישנים במצב תחזוקתי רעוע ואף לפני מספר שנים התמוטט אגף שלם בבניין ברחוב אופוטושו. יצוין כי בצמוד למבנים אלה קיימ קיר אקוסטי שהוקם לאורך נתיבי אילון בניסיון להתמודד עם מפגע הרעש וזיהום האוויר הנובע מנתיבי אילון. בנוסף, רצועת שצ"פ צרה אשר אינה אפקטיבית ומתאפיינת בנגישות מועטה לשכונה. הקרבה לנתיבי אילון משפיעה באופן משמעותי על איכות החיים ומצבם הפיזי של הבניינים.

מתחם 2- לבינוי: בתחום רחובות דרך קיבוץ גלויות מצפון וישראל גורי ממזרח. במגרש המוצע קיים מגרש ספורט שאינו בשימוש. ממערב אליו, מגרש הנוער העובד והלומד מדרום מתחם בית יצקר (חלקה במושע) אשר מאופיין בבניה נמוכה צמודת קרקע. מצפון, דרך קיבוץ גלויות ובית הקברות המוסלמי.

**מדיניות קיימת:**

**תכנית תא/5000:**

**נספח אזורי יעוד – מתחם לפינוי:** מוגדר למגורים.  
**מתחם לבינוי:** מגורים

**נספח עיצוב עירוני - מתחם לפינוי - 4 קומות.** התכנון מוגדר כמרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה.  
**מתחם לבינוי- עד 8 קומות-** בניה לאורך רחוב ק.גלויות.

רח"ק מאושר -  
מתחם לפינוי : 1+1 (מתחם להתחדשות עירונית)  
מתחם לבינוי : 5 (ציר לאורך ק.גלויות ר-82)

**מצב תכנוני קיים :**

בתאריך 27.11.2017 התקבלה החלטת הוועדה המחוזית לתכנון ובניה ת"א לפרסום התכנית לפי סעיפים 77-78 לחוק תו"ב. מודעה התפרסמה ע"פ חוק בעיתונים.

תב"ע תקפה :  
מתחם 1- לפינוי :

- 2230ב- קרית שלום ג'
- 2205ב- נתיבי איילון
- 1205
- 3578 – שינוי קו בניין בתחום תבע 2230, שינוי חזיתות מסחריות
- 312 - קרית שלום

מתחם 2- לבינוי

- 312 - קרית שלום
- 2230
- 3578 – שינוי קו בניין בתחום תבע 2230, שינוי חזיתות מסחריות

כלל עירוני

- 1ג – גגות
- 1ע - מרתפים

**מצב תכנוני מוצע :**

תכנית להתחדשות עירונית המאפשרת שיפור בתנאי המגורים במבנים הקיימים לאורך דרך איילון ובינוי חדש בסמוך לקיבוץ גלויות זאת ע"י :

- א. פינוי 118 יח"ד הקיימות לאורך דרך איילון והקמת מבנים חדשים עם כ-360 יח"ד לאורך קיבוץ גלויות.
- ב. שינוי יעוד משב"צ למגורים , וממגורים לשב"צ.
- ג. קביעת שטחים עיקריים ושטחי שירות, לייעוד מגורים, מסחר ושטחי ציבור בנויים.
- ד. הסדרת סטטוטורית של צומת הכניסה לשכונת קריית שלום (רחוב קיבוץ גלויות/ רחוב ישראל גורי)
- ה. הרחבת זכות הדרך ברחוב קיבוץ גלויות לטובת הרחבת המדרכה בקטע המתוכנן.
- ו. קביעת זכות דרך חדשה לקישור עתידי מרח' ישראל גורי לרח' אסירי ציון.
- ז. הגדרת גובה בינוי חדש בין 9-30 קומות.

זכויות בניה :

שטחי שירות				שטח עיקרי				יעוד
מתחת לקרקע 2		מעל הקרקע 1		מתחת לקרקע		מעל הקרקע 3		
%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	
341.96%	14,400		*12,960			92.875	28,156	מגורים
18.04%	760		190			2.506	760	מסחר
	-		600			4.618	1,400	שב"צ
	15,160		13,750	0	0	100%	30,316	סה"כ

- 1 - % מהשטח העיקרי  
 2 - % משטח הקרקע=שטח המגרש בייעוד מגורים= 4211 מ"ר  
 3 - % מסה"כ השטח העיקרי (30,316 מ"ר)  
 \*לא כולל מרפסות

**צפיפות:**  
(פלדלת)

שטח ממוצע ליח"ד : 90 מ"ר  
 מס' יח"ד ששטחן 50 מ"ר – 54  
 מס' יח"ד ששטחן 80 מ"ר – 90  
 מס, יח"ד ששטחן 87 מ"ר - 118  
 מס' יח"ד ששטחן 125 מ"ר – 86  
 מס יח"ד ששטחן 130 מ"ר - 12

**סה"כ יח"ד: 360**

נתונים נפחיים:

מספר קומות: מ: 9 עד 30

שני מגדלים של 30-28 קומות (6 יח"ד בקומה), ובינוי מרקמי של 9 קומות (8 יח"ד בקומה).

גובה: עד 105 מ'

תכסית: 55%

קווי בניין: צפון - 3 מ'

מזרח- 3 מ'

מערב- 0 מ'

דרום- 0 מ'

**טבלת השוואה:**

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
		אחוזים	סה"כ זכויות בניה
30,316 (עיקרי כולל שב"צ)	12,036	מ"ר	סה"כ זכויות בניה
		אחוזים	זכויות בניה לקומה
		מ"ר	גובה
שני מגדלים עד 30 קומות בניה מרקמית של 9 קומות	3 מעל קומת קרקע חלקית	קומות	
105	12	מטר	
55%	38%		תכסית
379	אין		מקומות חניה

רח"ק מוצע: 9.04 (רח"ק ללא שטחי ציבור 8.63).

**טבלת שטחים: ייעודי קרקע:**

מתחם מוצע לבינוי (דונם)(מגרש הכדורגל)

שטח (דונם) במצב המאושר	שטח (דונם) מוצע	ייעוד קרקע
0.762	2.874	דרך מאושרת
3.252	1.004	דרך מוצעת
4.657	-	שב"צ
0.150	4.097	מגורים
1.393	-	שצ"פ
-	0.774	שפ"פ
	1.464	דרך משולבת
<b>10.214</b>	<b>10.213</b>	<b>סה"כ שטח</b>

מתחם לפינוי (אופטושו ליוויק)-

שטח (דונם) במצב המאושר	שטח (דונם) מוצע	ייעוד קרקע
1.128	-	שצ"פ
0.5	1.499	שפ"פ

מגורים	7.197	-
שב"צ/שצ"פ		7.345
סה"כ	8.825	8.844

**תחבורה, תנועה, תשתיות:**

הרחבת דרך קיבוץ גלויות ב2 מ', קביעת רחוב משולב דו כיווני מדרום למגרש הבינוי למעבר של כלי רכב והולכי רגל. רחוב זה יאפשר נגישות אל רמפת החניונים של המגורים המוצעים, גישה אל שימושי השב"צ, ובעתיד אף אפשרות לחיבור תנועת אל רח' אסירי ציון. המשך נתיב האופנים על דרך קיבוץ גלויות דרומה לרח' שדרות ישראל גורי. תקן חניה יקבע לעת הוצאת היתר בניה ע"פ התקן התקף. פינוי השטח באופטושו ליוויק יאפשר יצירת המשך של שצ"פ/שב"צ בגבול המזרחי של השכונה ויצירת מחסום זיהום קול עם נתיבי איילון.

**חנות דעת היחידה לתכנון אסטרטגי -**

חלופה נבחרת: 2,000 מ"ר שטח ציבורי בנוי תוך בחינת האפשרות למיקום גני ילדים והחצרות הנדרשות.

**דיווח אודות התייעצות עם הציבור:**

- תאריך פרסום הכנת תכנית ברשומות: 09/01/2018. מס' ילקוט פרסומים: 7668. עמוד: 4034. שנה עברית: התשעח
- בתאריך 5.6.2017 התקיים מפגש שיתוף ציבור ראשון עם תושבי המתחם (אופטושו) לפני דיון ועדה מקומית לבחירת מתווה לקידום התכנית ובחירת מגרש שיוצע ביעוד מגורים במקום השטח הסמוך לנתיבי איילון.
- בתאריך 6.5.2018 התקיים מפגש אישור מתווה לשיתוף ציבור ע"י יו"ר ועדה מקומית דורון ספיר, ומהנדס העיר בו הוחלט כי יש לקיים מפגש שיתוף ציבור נוסף לדיירי המתחם לפני דיון ועדה מקומית.
- בתאריך 20.6.2018 התקיים מפגש הצגת עיקרי התכנית לדיירי המתחם (אופטושו-ליוויק).
- מפגש נוסף יתקיים לדיירי המתחם ולבעלי עניין גובלים לפני דיון להפקדה בועדה המחוזית.

**זמן ביצוע:**

20 שנה מיום מתן תוקף לתכנית זו, במגרש ממגרשי התכנית לא הוצע היתר בניה כלל, תתבטלה במגרש זה ההוראות מכח תכנית זו ויחולו בשטחו הוראות התכנית הראשית.

### חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

התכנית בעלת חשיבות עירונית, קהילתית וחברתית רבה ועל כן, הגורמים בעירוניים התגייסו על מנת לאפשר פתרון לדיירי המתחם, אשר סובל רבות לאור הקרבה לנתיבי איילון.

אנו ממליצים לקדם את התכנית לדיון בוועדה המחוזית בתנאים הבאים :

- יעשה נספח חברתי בהתאם לנוהל העירוני.
- תיאום סופי עם היחידה האסטרטגית ואגף מבני ציבור בנוגע לתמהיל הדירות, שטחי הציבור גודלם ואופן מימושם.
- יש לבחון את מספר יח"ד ותמהיל. לאחר מכן, יש לבחון שוב את התחשיב הכלכלי.
- קביעת הוראות לבינוי ופיתוח בהתאם לחלופה המוצעת. יש להתייחס לקישוריות לסביבה ופיתוח הרחובות הסובבים (נטיעות וכו')
- יש להשלים ולבצע בדיקת איכות הסביבה (תוך התייחסות למשטר רוחות, הצללה וניהול מי נגר בהתאם להנחיות היחידה לאיכה"ס) כתנאי להעברה למחוז.
- קביעת סופית של רוחב זכות הדרך המוצעת בין 12-14 מ', בהתאם לחו"ד אגף תנועה.
- יש לערוך תיאום הנדסי והכנת נספח תשתיות כתנאי להעברה למחוז.
- הכנת מסמכי איחוד וחלוקה כתנאי להעברה למחוז.

**בישיבתה מספר 0013-18ב' מיום 04/07/2018 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

### מהלך הדיון:

עדי בסיס : תוכנית התחדשות עירונית, מתחם אופטושו תוכנית בסמכות מחוזית המקודמת ע"י הוועדה המקומית.

גלי דולב : מציגה את התוכנית במצגת. מתחם לפינוי : מתחם אופטושו - ליוויק, הבניינים על דופן איילון. מתחם לבינוי חדש-מגרש כדורגל על קיבוץ גלויות פינת גורי. הכוונה לעשות בינוי-פינוי.

מדואל אהרון : האם לדיירים הנוכחים תהיה להם עדיפות לדירות בבניינים החדשים?

גלי דולב : תהיה להם עדיפות, ככל הניתן.

מיטל להבי : מדובר בפרויקט חריג של פינוי בינוי והשאלה היא איפה הדיירים יגורו? איך הדיירים יוכלו לשלם את דמי הניהול ש למגדל? אם בתוך כל התהליך החברתי שעושים לא תהיה נדידה של דיירים בגלל חוסר יכולת לשלם דמי אחזקה.

נתן אלנתן : אני רוצה להודות למינהל על שיתוף הפעולה וכמו כן תוספת של 12 מ' על אף שעל פי החוק היו צריכים לקבל את השטח חזרה. בנוסף לא דובר על קרן ההונית חשוב להוסיף אותה. כאן צריך לעשות קרן הונית חריגה כי עלות האחזקה תהיה גבוהה, לכן אני מציע לעשות קרן הונית למשך 20 שנה לדיירים הוותיקים שתממן את עלות מיסי הועד. המשמעות היא שלוקחים בערך 2-3 דירות שתממן את קרן ההונית. הסטטיסטיקה אומרת בערך 60 דיירים.

ליאור שפירא : כמה לדעתך שמים בקרן הונית?

נתן אלנתן : שתהיה חו"ד כלכלית נדע.

אהרון מדואל : יש ענין של הארנונה בפרויקטים של פינוי בינוי שהדיירים המקוריים של אותו פינוי בינוי משלמים את אותה ארנונה. מרכיב הארנונה לא פחות כבד, אני מבקש שהעירייה תכיל את אותו חיוב ארנונה על אותם דיירים.

מיטל להבי : אני מציעה שאחרי החו"ד כלכלית שקרן הונית ל-20 שנה היא לא מספיקה, אני מציעה לתת לדיירים קיימים אכלוס בבניינים הנמוכים כדי להפחית עלויות אחזקה.

דורון ספיר : כרגע לא דנים בנושאים הכלכליים אנחנו רוצים לאשר את התוכנית ולקדם אותה.

עודד גבולי : מדובר בפרויקט היסטורי, הועדה צריכה להכריז על פטור מכל התסקירים המיותרים כלכלי עצים וכד'. אני מציע שתתנו לנו את האחריות לבדוק את הנושאים שהעלתם לכל מה שקשור לתחזוקה ואחזקה ואפשרות לזכות על בניה ישנה כולל מה שצריך ונעשה את זה, זה חשוב.

נתן אלנתן : מה עם היטל השבחה?

גלי דולב : המתווה הכלכלי אומר שהתוכנית תעמוד בתנאים לפטור שיהיו באותה עת בעיריית ת"א. הועדה החליטה על מדיניות לפטור מהיטל השבחה, אם דירת התמורה לדיירים הפרויקט יהיה זכאי לפטור והסכום הזה משתנה מעת לעת.  
נתן אלנתן : לכן צריכים להמליץ על פטור להיטל השבחה.  
אילנית לווזון : היטל השבחה יגבה כחוק ככול שיהיו קריטריונים לפטור מה שינתן נפעל בהתאם.  
דורון : מדובר בפרויקט חשוב ודחוף לכן יש לראות איך אנחנו מקדמים את הפרויקט תכנונית ע"י קבלת החלטה לאשר את התוכנית היום. בנוסף הטיל על מ"הע והצוות לבדוק את הנושא הכלכלי ויכולת התחזוקה של הדיירים הנשארים בעתיד כולל כל ההיבטים שנאמרו כאן ולענין ההשבחה להמליץ למועצת העיר לתת פטור.

#### הועדה מחליטה :

לאשר להעביר את התוכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית.

משתתפים : דורון ספיר, נתן אלנתן, שמואל גפן, ליאור שפירא, מיטל להבי, אהרון מדואל.

## להלן עדכון הועדה בדבר השינויים

בהמשך להחלטת הועדה המקומית הועברה התכנית לדיון בועדה המחוזית ואושרה בדיון להפקדה בספטמבר 2020. התכנית אושרה במתווה שונה מכפי שאושר בועדה המקומית הכולל שינוי מהותי באופי הבינוי והקפי הבניה ועל כן, אנו מביאים לועדה דיווח על החלטת הועדה המחוזית.

במסגרת בדיקות של לשכת התכנון ושמאי המחוז, לאחר : 1. אישור מתן הפטור מהטל השבחה\*  
2. הקצאת הקרקע ללא תמורה, נבחן הדוח הכלכלי על ידי כלל הגורמים המקצועיים על מנת להטיב את איכות התכנון, תוך שמירה על תמורות הדיירים והבטחת קרן הונית לתקופה של עשר שנים. כתוצאה מכך, התאפשרה הפחתת זכויות הבניה כנגזרת מהדו"ח הכלכלי.

\*החלטה לפטור מהטל השבחה התקבלה בישיבת מועצה מס' 30 שהתקיימה ביום 14.9.20 (החלטה מס' 245).

הועדה המחוזית החליטה בהחלטתה ביום 7.9.2020 (ישיבה מספר 893) על השינויים הבאים :

- צמצום מספר יחידות הדיור ועדכון תמהיל דירות המגורים הכולל יחיד קטנות, בינוניות וגדולות.
- הפחתת סך שטחי הבניה (עיקרי ושירות) והפחתת שטחי הציבור הנדרשים לבניה במסגרת מגדל המגורים.
- הקרקע המפונה תהפוך לקרקע ציבורית הכוללת כ- 14,880 מ"ר בנוי לשימושים ציבוריים (שאינם רגישים) בגובה של כ-4 קומות תוך יצירת רצף פארק ליניארי לטובת השכונה.
- שינוי בתאי השטח וחלוקת המגרשים לטובת תכנון גמיש ומטבי המאפשר שינוי באופי הבניה.
- צמצום תקן החניה בהתאם למדיניות עירונית 0.8 ליחיד.
- הרחבת הקו הכחול לטובת יצירת מתחם אחד, רציף גאוגרפית לאיחוד וחלוקה, בהתאם לדרישת מינהל התכנון. הרחבת התכנית אינו משנה יעוד/שימושים ואינו בעל השפעה תכנונית/כלכלית על התכנית. השטח הנוסף הינו שטח דרך ופיתוח נופי לאורך קבוץ גלויות. שטח תכנון כולל 29.4 ד.
- צמצום תוקף התכנית ל-7 שנים עם אפשרות הארכה בכפוף לאישור הועדה המקומית.

## חלופת בניה



אושר בועדה המקומית 2018		מאושר בועדה המחוזית	
118 יח"ד	מספר יח"ד קיים	118 יח"ד	מספר יח"ד קיים
360 יח"ד	מס' יח"ד מוצע	335 יח"ד	מס' יח"ד מוצע
41116 מ"ר	סך שטח בנוי למגורים	34190 מ"ר	סך שטח בנוי למגורים
76 מ"ר פלדלת	שטח עיקרי ממוצע ליח"ד	65 מ"ר פלדלת	שטח עיקרי ממוצע ליח"ד
שני מגדלים בני כ 30 קומות ומבנה בגובה 8 קומות (כולל קומה ציבורית וקומת קרקע מסחרית)	מס' מבני מגורים	מגדל מגורים בגובה 30+גג. (כולל קומה ציבורית וקומת קרקע מסחרית) שלושה מבנים בגובה 9+גג (קומת קרקע מסחרית)	מס' מבני מגורים
2000 מ"ר	שב"צ	1000 מ"ר	שב"צ
760 מ"ר עיקרי + 190 מ"ר שירות	מסחר	760 מ"ר עיקרי + 190 מ"ר שירות	מסחר
תקן 1:1 למגורים	תקן חניה	תקן מקסימלי של 1:0.8 למגורים	תקן חניה

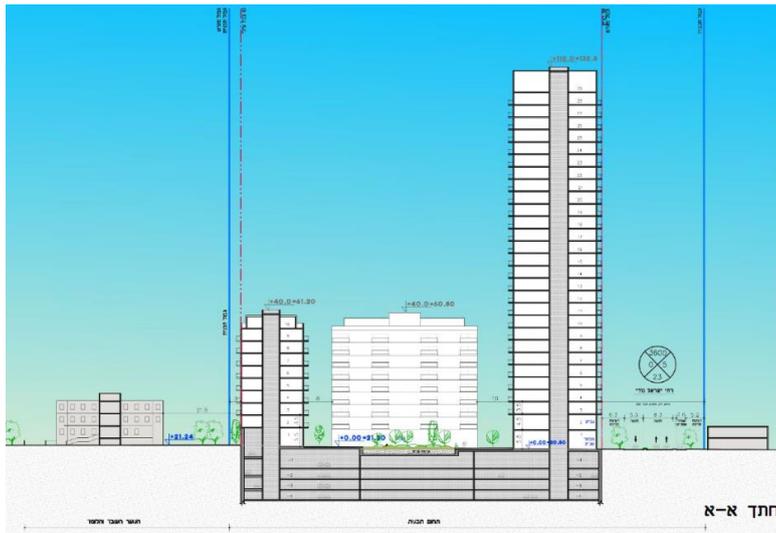
12 מ"ר ליח"ד+ חניה+ מרפסת  
קרן הונית ל 10 שנים

תמורה  
לדיירים

\*ללא שינוי בתכנית בניה

מבט מרחוב קבוץ גלויות לכיוון דרום-מערב





מצב מוצע :  
בינוי בהתאם להחלטת הועדה המחוזית 2020





**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6991			27-43, 46-49, 51-52, 55-61, 77-78, 80, 90, 93	50, 6692, 96
6993				51
7055				14
7056			60-67	85

**שטח התכנית: 68.6 דונם**

**מתכנן:** ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים, אגף תכנון העיר, מחלקת תכנון יפו ודרום, מנהל הנדסה, עיריית ת"א-יפו

**יזם:** הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו

**בעלות:** פרטיים, עיריית ת"א, מדינת ישראל, רשות הפיתוח, עמידר, חכירה – חלמיש.

**מצב השטח בפועל:**

השטח מוגדר משלשה אזורים שונים:

**בחלק הצפוני:** שתי חלקות ריקות ביעוד מגורים וללא זכויות בניה, על דופן תל גיבורים בשטח של כ 5.5 דונם ששימשו בעבר את מפעל נשר רבינוביץ'.

**בחלק המרכזי:** בית ספר יסודי הדקל בשטח 7.3 דונם, 13 מבנים למגורים משנות ה-60 הכוללים 250 יח"ד בגודל ממוצע של כ 45 מ"ר, בחלק מהמבנים נעשו הרחבות נקודתיות, המבנים והתשתיות במצב תחזוקתי ירוד.

הבינו כולל: 6 שיכוני רכבת בני 3 קומות, 24 יח"ד בכ"א על דופן רחוב תל גיבורים.

7 מבני H בני 4 קומות, 14 יח"ד בכ"א לאורך רחוב הדקל.

**בחלק הדרומי:** מגרש ביעוד ציבורי בשטח 3.7 הכולל 2 כיתות גן ילדים ומרכז נוער על דופן רחוב תל גיבורים ויעוד שבי"צ לא מפותח בשטח של כ 400 מ"ר בחלקה 64.

רחוב האירוס, 8 בנייני מגורים משנות ה-60 הכוללים 172 יח"ד בגודל ממוצע של 75 מ"ר. הבינו כולל:

6 בנייני רכבת בני 4 קומות, 32 יח"ד כ"א עם הרחבות חלקיות. 2 מבני שיכון בני 3 ו 4 קומות, 8 יח"ד כ"א. בבניין על פינת הרחובות שז"ר/האירוס חזית מסחרית פעילה בקומת הקרקע בהיקף של 250 מ"ר.

סה"כ ע"פ נתוני ארנונה: 422 יח"ד, כ- 24,478 מ"ר קיים למגורים בצפיפות 14.8 יח"ד לדונם וכ-250 מ"ר שטח מסחרי.

**מדיניות קיימת:**

**תל אביב 5000** – שכונת נווה עופר מוגדרת כמתחם להתחדשות עירונית המחייבת הכנת מסמך מדיניות. לאורך הרחובות העירוניים תותר בנייה עד 15 קומות.

המתחם המרכזי מוגדר כאזור מגורים בבניה רבת קומות עד 15 קומות עם אפשרות לחריגה נקודתית עד 25 קומות, רח"ק עד 5.

המתחם הדרומי והצפוני מוגדרים כאזור מגורים בבניה מרקמית עד 8 קומות עם אפשרות לחריגה נקודתית עד 15 קומות, רח"ק עד 4.

ניתן להוסיף רח"ק 1 ולחשב רח"ק ממוצע בכל שטח התכנית בהתאם להוראות מתחם להתחדשות עירונית.

**מסמך מדיניות להתחדשות עירונית נווה עופר** - עפ"י מסמך המדיניות תא/מק/9061 אשר אושר בוועדה המקומית בתאריך ה 6.12.2017, במגרש המיועד לתכנון מתאפשרת הכנת תכנית מפורטת להתחדשות עירונית באמצעות פינוי-בינוי ביחס מקסימלי 3: 1. בהתאם למסמך המדיניות תקן החניה יהיה 1: 0.8

### מצב תכנוני קיים :

- תא/432, תכנית מתאר ליפו, 1960.
- תא/1134, חלק מתכנית מתאר 432 יפו ג', 1973.
- תא/882, התרת קומת עמודים, 1965.
- תא/720, תיקון לתא/432, 1969.
- תא/1990, שינוי יעודים לתכנית תא/720
- תא/2603, תא/2603א', תכנית הרחבות המאפשרת הגדלת הדירות עד 110 מ"ר כולל שטחי שירות, 1996, 2007.
- תא/644, חלק מתכנית מתאר 432, 1966.
- תא/4323 – דרום מתחם הגדנע, 2015.
- תכנית ג'1 – יציאות לגג.
- תכנית ע'1 – בניית מרתפים.
- ברחוב תל גיבורים מקודמת תכנית מהיר לעיר לנתיבי תח"צ.

### יעוד קרקע מצב קיים :

קומות	שימושים	%	דונם	יעוד
עד ק.ק+4 קומות	מגורים מתחם דרומי- חזית מסחרית	49.9	34.2	מגורים
עד 4 קומות	גן ילדים, מועדון נוער שב"צ נוסף	19.8	13.6	מבני ציבור
--	פארק קירוי איילון שבילי הולכי רגל	3.2	2.2	שצ"פ + שביל
--	--	27.1	18.6	דרך
		100	68.6	סה"כ

### מצב תכנוני מוצע :

1. פינוי 422 יחידות דיור קיימות, הריסת המבנים הקיימים בתחום התכנית ובניית כ-1200 יח"ד במבנים חדשים : 1,182 יח"ד במתחמים א'-ד'
2. בנוסף 80 יח"ד לדיור ציבורי לקשישים ו60 יח"ד למגורים במגרש ביעוד מגורים ודיור מיוחד במתחם ה' – (חלמיש)
3. הרחבת רחוב תל גיבורים לצורך פיתוחו כרחוב עירוני הכולל נתיב תח"צ, הרחבת מדרכות ושבילי אופניים.
4. יצירת חזית רחוב פעילה לרחוב תל גיבורים בבינוי מלווה רחוב, הכוללת מסחר, שירותיים אישיים, שימושים בעלי אופי ציבורי וכדומה.
5. הגדלת שטחים ביעוד שב"צ ושינוי מיקום שטחי הציבור.
6. הגדרת שטחים ביעוד שצ"פ והגדרת שטחים פרטיים פתוחים עם זיקת מעבר ושהיה לציבור.
7. חיבור רחוב הדקל עם רחוב גרוסמן.
8. תכנון ציר ירוק שיקשר בין בית הבילויים ופארק החורשות הנושא מוסדות ציבור לאורכו.
9. גובה המבנים החדשים ינוע בין 8-25 קומות.
10. שטח יח"ד ממוצע 78 מ"ר עיקרי.

**תיאור מטרת התכנון:** התחדשות עירונית בדרך של פינוי בינוי, שתאפשר שיפור באיכות החיים של התושבים ושדרוג המרחב הציבורי כחלק מחידוש שכונת נווה עופר.

בהתאם להחלטת הועדה המקומית בהקשר לתכנית זו, בדיון שהתקיים בתאריך 4.7.18, טרום מדיניות תא/9112 להתחדשות עירונית, נפחי הבינוי המוצע נקבעו בהתאם לתוספת של 20 מ"ר ליח"ד הכוללים ממ"ד, לא כולל מרפסות.

הבינוי והפיתוח לאורך רחוב תל גיבורים נועדו לעודד התפתחות של רחוב עירוני הכולל בניה רבת קומות עם חזית מסחרית. ברחובות הפנים שכונתיים מוצעת בניה בת 8 קומות היוצרת חצרות כיס ומעברי הולכי רגל בין הרחובות הגובלים. בדופן הדרומית, הנושקת לפארק בית הבילויים/ציר ירוק מטרופוליני מוצע בינוי בגובה עד 15 קומות.

בחלק הצפוני של התכנית מוצע שינוי יעוד במגרשים. כ-5.5 דונם ישונו מיעוד מגורים (ללא זכויות); כ-3.5 דונם ישונו לשטח ציבורי להשלמת הדרישה הפרוגרמטית לשטחי ציבור. כ-2 דונם ישמשו למגרש ביעוד מגורים ודיוור מיוחד הכולל דיוור ציבורי לקשישים.

מוצע ציר ירוק הקושר את בית הבילויים לפארק החורשות כהמשך לציר בנטוב ובהתאם לעקרונות תכנית המתאר. לאורך ציר זה מתוכננים מגרשים ציבוריים. שטחי הציבור הקיימים לאורך תל גיבורים יאפשרו בינוי פינוי ויקבעו מחדש לאורך הציר הירוק המוגדר בתכנית המתאר. מוצע שינוי בתוואי הרחובות הקיים לצורך שיפור מערך התנועה בשכונה, חיבר רח' הדקל לרח' גרוסמן וניצול יעיל של הקרקע.

#### עקרונות ודברי הסבר נוספים:

התכנית כוללת ארבעה מתחמי מימוש בלתי תלויים, כך שהתארגנות התושבים לקראת המימוש תתבצע בקבוצות קטנות יחסית, ותאפשר גיבוש הסכמות ועבודה יעילה עם יזם.

**מצפון לדרום:** מתחם א': כולל 128 יחידות דיוור קיימות / מתחם ב': הכולל 122 יח"ד קיימות / מתחם ג', הכולל 92 יחידות דיוור קיימות + כ-250 מ"ר למסחר קיים + שב"צ קיים / מתחם ד', הכולל 80 יחידות דיוור קיימות.

מתחם ה' (חלמיש) – בחלק הצפוני. לא כולל התחדשות עירונית

#### עקרונות התחשיב הכלכלי:

- תוספת קבועה ליחידות התמורה: 20 מ"ר + מרפסת.
- גודל דירה ממוצעת בתכנון המוצע 78 מ"ר עיקרי.
- תקן חניה: 1:0.8.

#### טבלת שטחי קרקע במצב מוצע:

יעוד	דונם	%
מגורים (כולל שפ"פ)	26.5	38.5
מגורים מיוחד (מצפון לרח' גרוסמן)	1.8	2.7
מבני ציבור (מתוכו בית ספר הדקל 7.5 ד')	17.4	25.4
שצ"פ	2.2	3.2
דרך	20.7	30.2
סה"כ	68.6	100

**טבלת השוואה :**  
פירוט יעדים/שימושים :

מצב מוצע	מצב קיים מאושר	מצב קיים בנוי	נתונים	
<b>במתחמים א'-ד':</b> עיקרי : 92,196 מ"ר ממ"ד : 14,184 מ"ר מרפסת : 14,184 מ"ר שירות : 20,760 מ"ר (לא כולל ממ"ד) <b>במתחם ה':</b> מגורים : עיקרי : 4,400 מ"ר שירות : 1,480 מ"ר מרפסות : 720 מ"ר.  <b>סה"כ 133,020 מ"ר, לא כולל מרפסות</b>	כ 42,000	24,062	מ"ר	<b>מגורים</b>
1,242	422	422		מספר יח"ד
עד 15 או עד 25 מעל הכניסה הקובעת	4	4	קומות	גובה
110 מ'			מטר	
עד 65%				תכסית
967 למגורים		0		מקומות חניה
עיקרי : 2,100 מ"ר שירות : 600  (שטח תת קרקעי כלול במרתפי מגורים)	250	250	מ"ר	<b>מסחר</b>
48 למסחר				מקומות חניה
עיקרי : 42,225 מ"ר שירות : 14,404 מ"ר <b>סה"כ : 56,629</b>	35,100	1700		<b>מבני ציבור</b>
דיור מיוחד : עיקרי : 3,840 מ"ר שירות : 960 מ"ר מרפסות : 960 מ"ר מסחר : עיקרי : 375 מ"ר שירות : 125 מ"ר	---	---		<b>דיור מיוחד</b>
דיור מיוחד : 80 יח"ד	--	---		מספר יח"ד
עד 15 קומות	---	---		גובה

70 מ'			
65%	---	---	תכסית

יח"ד: 1,182 במתחמי פינוי בינוי ועוד 60 יח"ד במגרש למגורים ודירור מיוחד.  
 צפיפות: נטו 44.7 (בתחום הפינוי בינוי) . ברוטו 18 .  
 שטח ממוצע ליח"ד: 78 מ"ר עיקרי. ניתן לבנות ממ"קים ולהוסיף 8 מ"ר שטחי שירות לשטחים עיקריים  
 לכל יח"ד.

#### נתונים נפחיים:

מספר קומות מרבי: 15 עד 25  
 גובה: עד 110 מ' גובה יחסי  
 תכסית: עד 65%  
 קווי בניין: 0 - 5 לפי תשריט מצב מוצע.  
 רח"ק ממוצע בתחום התכנית: 5 לפי שטח קרקע **28.3 דונם** למגורים

#### מתחם ה' (חלמיש):

יוקצה מגרש ביעוד סחיר בשטח של: 1,870 מ"ר.

זכויות הבניה במגרש זה יעמדו על כ- 11,220 מ"ר (עיקרי + שירות) זכויות אלה יכללו קומת קרקע  
 מסחרית ומס' יחידות דירור לקשיש שלא יפחת מ- 80 יח"ד לרבות שטחים נלווים בהתאם לפרוגרמה  
 שתתואם עם גורמי העירייה הרלוונטיים.  
 שאר הזכויות יוקצו למגורים רגילים.

**פרסום לפי 77-78:** במסגרת קידום תהליך התכנון בוצע פרסום התכנית בהתאם לסעיפים 77-78 לחוק  
 תו"ב ביום 1.9.2016 בשלושה עיתונים שונים.

#### חו"ד יחידה אסטרטגית:

נדרשת תוספת שטחי ציבור בשטח של כ- 4 דונם וחיבורים ומעברים לשטחי הציבור הגדולים בשכונה.

#### דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

במסגרת מדיניות להתחדשות שכונת נווה עופר קודם הליך שיתוף ציבור נרחב, מגוון ומתמשך עם כלל  
 תושבי השכונה במסגרת שיתוף הציבור הוצגו גם עקרונות תכנית זו.  
 התכנית המפורטת מקודמת בשיתוף הדיירים וביוזמתם ובהליך עדכון שוטף שהחל בשנת 2016 עד כה כלל  
 כ- 8 מפגשים בהרכבים שונים.  
 עקרונות שיתוף הציבור נקבעו בדיון תת הועדה לשיתוף ציבור מתאריך 6.7.17 ובהשתתפות נציגי אגף  
 קהילה.  
 טרם דיון בוועדה המקומית בתאריך 4.7.18, התקיים מפגש ידוע ציבור להצגת מסמכי התכנית וסטטוס  
 קידום (4.6.18). בדיון שנערך בוועדה המקומית השתתפו תושבים רבים אשר הביעו את תמיכתם בקידום  
 התכנית.  
 מפגש נוסף היה אמור להתקיים ב- 16.3.2020, לפני הדיון הנוכחי, המפגש בוטל בעקבות הוראות משרד  
 הבריאות.  
 צוות התכנון עמד בקשר עם נציגי הדיירים, אשר הביעו את תמיכתם וציפייתם לאישור התכנית.

התסקיר החברתי יושלם תוך קידום התכנית. במידה ובעקבות התסקיר נדרש לשינוי התכנית יוצג לוועדה.

**זמן ביצוע:** שוטף.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

## תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

<b>זיהוי התכנית</b>			
מספר התכנית 507-0590687	שם התכנית תא/4576 - התחזיות עירונית נווה עופר - מתחם דשייא - תל אביב	מגיש התכנית הועדה המקומית לתכנון ובניה תיא	עורך התכנית ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים
<b>זיהוי הרשות והוועדה</b>			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
<b>תל אביב יפו</b>	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש : <input type="checkbox"/> אין
<b>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה</b>			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מחוזית</b> כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מקומית</b> כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מסי הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
התחזיות עירונית על ידי פינוי, פיתוח ובניה בשטח התוכנית לשם הקמת שכונת מגורים לכ- 1,200 יחיד חדישות, תוספת שטחי ציבור וכן שטחי מסחר בחזית רחוב תל גיבורים	62 א.ג) + 62א(4),(5),(19) לחוק התו"ב התשכ"ח	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).
התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מקומית</b> כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:		
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת
הוראות מיוחדות - טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי תוכנון.	707-א - נווה עופר	<ul style="list-style-type: none"> <li>יחולו הוראות למתחם התחזיות עירונית כמפורט בפרק 5 סעיף 5.3.2</li> <li>תכנית התחזיות תיבחנה בכפוף לעריכת מסמך מדיניות</li> <li>במסמך המדיניות יבחנו תנאים ומתחמים לשילוב שימושי תעסוקה ומסחר תוך חלופה</li> </ul>

	לריכוזם ברחובות העירוניים שבהיקף השכונה			
	<p>סעיף 5.3.2 (ג), (ד)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>הועדה רשאית לאשר רח"ק 1 מעל לרח"ק המורבי ובניה נקודתיות חריגת מסביבתה בדריגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני.</li> <li>הועדה רשאית לאשר גיוד זכויות בין חמגרישים כל עוד הרח"ק תמוצע בכל המגרשים הסחירים אינו עולה על הרח"ק המרבי המותר לפי תא/5000</li> </ul>	<p>נספח אזורי ומתחמי תכנון: מתחם התחדשות עירונית</p>	<p>קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי:</p> <p>- מתחם התחדשות עירונית</p>	
	<p>מתחם התחדשות עירונית: הוצאת כוללת רח"ק ממוצע של 5: זרחה 1 מעבר לקבוע באזור יעוד ותוספת קומות נוספות בדרגה אחת, מעבר לנספח העיצוב כך שזכתנית תכלול 15 קומות בחלקה הדרומי, ו-25 קי בחלקה הצפוני</p>			
	<p>ייעודים ע"פ תשריט אזורי היעוד:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>סעיף 3.2.4: אזור מגורים בבניה עירונית</li> <li>סעיף 3.2.5: אזור מגורים בבניה רבת קומות</li> </ul>	<p>מתחם 707א- נווה עופר</p>	<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>אזור מגורים בבניה עירונית</li> <li>אזור מגורים בבניה רבת קומות</li> </ul>	<p>יעודי קרקע</p>
	<p>אזור מגורים בבניה עירונית: מקבץ שימושים ראשי- מגורים</p> <p>אזור מגורים בבניה רבת קומות: מקבץ שימושים ראשי- מגורים</p>	<p>מתחם 707א- נווה עופר</p>	<p>קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור היעוד.</p> <p>(פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>	
	<p>מגורים בצפיפות של 44 יחיד/דונם נטו</p>			
	<p>חזית מסחרית בקומת הקרקע - עד 3,300 מ"ר שטח כולל מתוך טח"כ 144,854 מ"ר שטח כולל (במגרשים הסחירים) - 2.3% משטחי הבניה</p>	<p>מתחם 707א- נווה עופר</p>	<p>קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ה)</p> <p>(פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>	<p>שימושים</p>
	<p>אזור מגורים בבניה עירונית: מקבצי שימושים נוספים בקומת הקרקע- מסחר 1 ס' 3.2.4(א) (4)</p> <p>ס' 3.2.4(א) (3) - שימוש למשרדים בקומת קרקע בתנאים שמוגדרים בסעיף.</p> <p>אזור מגורים בבניה רבת קומות: מקבצי שימושים נוספים בקומת הקרקע- מסחר 1 ס' 3.2.5(א) (3) - שימוש למשרדים בקומת קרקע בתנאים שמוגדרים בסעיף.</p> <p>מקבץ שימושים כלליים</p>			
	<p>אזור מגורים בבניה עירונית: רח"ק 2.5-4</p> <p>אזור מגורים בבניה רבת קומות:</p>	<p>מתחם 707א- נווה עופר</p>	<p>קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בטיסיים קביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.</p>	<p>שטחי בניה</p>
	<p>אזור מגורים בבניה עירונית - רח"ק מירבי 4</p> <p>אזור מגורים</p>			

<p>בנייה רבת קומות – רח"ק מירבי 5</p> <p>רח"ק ממוצע בתכנית: 5</p> <p>(אינו כולל שטחי מרפסות למגורים).</p> <p>+</p>	<p>רח"ק 5-2.5</p> <p>במתחם התחדשות עירונית רשאית הוועדה לאשר 1 רח"ק מעל רח"ק המירבי – ע"פ סעיף 3.1.4 ב"ו + 5.3.2</p> <p>סעיף 5.3.2 ד': ניתן לאשר נ"זי זכויות בין המגרשים בתכנית באופן שבמגרשים מסוימים ייקבע רח"ק חולה על הרח"ק המירבי ובמגרשים אחרים ייקבע רח"ק נמוך מהרח"ק המירבי בכפוף לתנאים המפורטים בסעיפים 5.3.2 1-3.ד</p>	<p>מתחם 707א- נווה עופר</p>	<p>קביעת שטחי בנייה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחשים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בנייה העולים על שטח הבניה המירבי הקבוע באזורי הייעוד.</p>	<p>הוראות גובה ועיצוב</p>
<p>+</p> <p>שימושים עיקריים למסחר ותעסוקה לפי ע 15</p>	<p>סעיף 3.1.5 (א) שטחי הבניה בנות הקרקע יהיו בהתאם למותר על פי תכניות תקפות או עד 50% משטחי הבניה מעל הקרקע, לפי הגבוה מביניהם</p>	<p>בכל שטח העיר</p>	<p>קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5</p>	
<p>+</p> <p>מוצעים בתכנית מבנים בני עד 15 קומות בתחום אזור בבניה עירונית ועד 25 קומות בתחום אזור בבניה רבת קומות.</p>	<p>סעיף 4.2.6 (ב) הועדה רשאית לקבוע בתכנית מספר קומות גבוה ממספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב העירוני בתכנית לחתחדשות עירונית החלה במתחם התחדשות עירונית.</p> <p>סעיף 5.3.2 (ג) בתכנית התחדשות עירונית הנמצאת במתחם התחדשות עירונית, רשאית הועדה לאשר בניה נקודתית חריגה מסביבתה בזרזת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני.</p> <p>סעיף 4.2.2 (ג) גובה הצניה</p> <p>סעיף 4.2.2 (א)(3) יחס לגובה בינוי גובל גדול מ- 8 קומות.</p>	<p>מתחם 707א- נווה עופר</p> <p>מספר קומות מירבי: לפי נספח העיצוב העירוני עד 8 קומות. בבניה עירונית. עד 15 קומות בבניה רבת קומות</p> <p>אפשרות ל'בניה נקודתית חריגה לסביבתה': אזור עליו חלות הוראות למתחם התחדשות עירונית.</p>	<p>קביעת גובה הבניה והוראות בדבר 'בניה נקודתית חריגה' לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>	
<p>+</p>	<p>4.2.2 (ב) – מסמכים נלווים לתוכנית הכוללת בינוי מעל 20 קומות (4.2.3) - בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש 4.2.4 - הנחיות מרחביות בדבר נטיעת עצים וחתיחתות לעצים בוגרים. 4.2.6 (ב) - מספר קומות גבוה מהקבוע בנספח עיצוב עירוני (מתחם התחדשות עירונית).</p>	<p>מתחם 707א- נווה עופר</p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – ס"ק 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.</p>	
<p>+</p> <p>תואם חו"ד יחידה אסטרטגית. הגדלת שטחי הקרקע לעושים ציבוריים מ- 50% לכ- 59% משטח התכנית. התכנית מוסיפה כ 4 דונם שטחי ציבור</p>	<p>מהות החקצאה לצ"בי ציבור והיקפה ייקבעו על ידי הועדה בכפוף לפיקוח תכנונית...מפורט בסעיפים 4.1.1 (א)-(ה)</p>	<p>מתחם 707א- נווה עופר</p>	<p>הקצאה לצ"בי ציבור – סעיף 4.1.1 הועדה תחליט לחמקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיתות.</p>	<p>הקצאה לצ"בי ציבור והוראות למבני ציבור</p>

<p>קביעת זיקת הנאה להולכי רגל ברוחב 4 מ' לאורך חזית רחוב תל גיבורים + בשטחים הפרטיים חפתוחים</p>			
<p>+ קביעת שטחי בניה ב-4 מגרשים למבני ומוסדות ציבור 400% בהתאם להוראות תא/מק/צי.</p>	<p>סעיף 3.5 - 'מבני ציבור' כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בניה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בציבור שינוי ייעוד (ז).</p>	<p>מתחם 707א- נווה עופר</p>	<p>הוראות למבני ציבור - סעיף 3.5 ההוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כאזור למוסדות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל 'מוסד ציבורי עירוני חדש' או בגין סמל של 'מתחם לוגיסטי', וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חיש ובין אם כיעוד על פי תכניות קודמות</p>
<p>+ רצועת שצ"פ ברוחב 7 מ' להזרזי ושביל אופניים, בדופן אחת גוורז מרחק גובל של 6 מ' מבינו קיים שאינו במסגרת התכנית בדופן השנייה מוגדר מבנה ציבור חדש שיחוק פעילות ציבורית לאורך ציר זה. בינוי מבנה הציבור לאורך הציר יאפשר את הרחבת הציר ככל הניתן</p>	<p>סעיף 3.6.13 (א)(2) - ציר ירוק עירוני - רצועה לא ברוחב 20 מ' ומתוכה 8 מ' למדרגות ושפילי אופניים סעיף 3.6.13 (ב)(5) - הועדה רשאית לצמצם את רוחב הציר במקומות מסוימים מנימוקים שירשמו בהחלטתה ובכפוף להוראות תמ"מ/5</p> <p>סעיף 3.6.14 רחוב עירוני - הבטחת מדרגות ברוחב 8-10 מ'</p>	<p>מתחם 707א- נווה עופר</p>	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי שעמים 3.6.1 - 3.6.18 ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגזים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מטרופוליטני, ים, פארק החוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליטני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרברית מהירה קירוי מעל דרך פרברית מהירה, ביוט עלמין, אזור לספורט)</p>
<p>+ תקן חניה 0.8 התכנית מציעה הגדלה של רוחב זכות הדרך העורקית מטרופוליטנית (תמ"מ 5- תל גיבורים) ישנה תוויז ונחבורתית מתואמו עם אגף תנועה.</p>	<p>סעיף 3.8.1 (ג) - שביל אופניים. סעיף 3.8.1 (ח) - תוספת של מעל 100 יח"ד, תכנית בעלת השפעה תחבורתית חווי"ד תחבורתית סעיף 3.8.2 (ז) - זירך עורקית עירונית סעיף 3.8.7 - תקן חניה + תקן חנייה (3.8.7) ס' 3.8.1 (ח) - ביטול זירך מקומות.</p>	<p>מתחם 707א- נווה עופר</p>	<p>הוראות למרחבי תחבורה - 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) הפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתעין (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)</p>
<p>ליך</p>	<p>ליך</p>	<p>מרחק בגוי לשימור: על פי נספח העיצוב העירוני מבנה או אזור לשימור: הכלולים בשימור השימור העירונית או שנקבעו לגביהם הוראות לשימור בתכנית המוצעת, או בתכנית מאושרת אתר עתיקות: על פי נספח העתיקות</p>	<p>שימור - סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) הוראות למרחק בגוי לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3) אתר עתיקות (4.3.4)</p>
<p>+ ליך</p>	<p>סעיף 4.4.1 (ח) - תכנית חמאפשרת בינוי של 20 קומות ומעלה - תכנית בעלת השפעה סביבתית נדרשת חווי"ד סביבתית. 4.4.3 בניח ירוקה</p>	<p>בבל שטח התוכנית</p>	<p>איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות זעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) היסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4</p>
<p>ליך</p>		<p>אתר טבע עירוני או נקודתי או מכלול טבע</p>	<p>הוראות בנושא טבע עירוני - סעיף 4.5 אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי (4.5.1)</p>

		עירוני: על פי נספח העיצוב העירוני אתר טבע עירוני או מקומי: שנקבע בתכנית או ברשימת השימור העירונית.	
+	4.6.2- הנחיות כלליות לחכנת תכנון 4.6.4 א' - ניקוז 4.6.5 - ביוב	בכל שטח התוכנית	תשתיות - סעיף 4.6 פירק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות לחכנת תכנון (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)

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 תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.	
	62א (א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	
	סעיף	מהות הסעיף
	סעיף קטן (א1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד
סעיף קטן (א4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	
סעיף קטן (א5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	
סעיף קטן (א19)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות לחעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף ג) בטופס זה.			
מוחזר הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אודי כרמלי, אדרי	025332735		31.3.2020
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, עו"ד	2438976-9		31.3.2020

17 ברעם | 2017

הצעתקים  
גבי אילנה סולמי - ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)  
צוות תכנון

ח"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפר)

התכנית תואמת את תכנית המתאר תא/5000 ואת מסמך המדיניות להתחדשות שכונת נווה עופר תא/9061.

מומלץ להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים הבאים:

1. יש לקיים יידוע של אוכלוסיות פגיעות כגון קשישים ובעלי מוגבלויות בדבר מגוון הפתרונות והחלופות העומדים לרשותם. תהליך זה ייעשה בשיתוף פעולה של היועץ החברתי לתכנית, מנהל השירותים החברתיים.
  2. תנאי לפתיחת בקשה להיתר הינו חתימת היזם על הסכם להקמת קרן הונית אשר תסייע לדיירים הממשיכים בתכנית במימון עלויות התחזוקה השוטפת של השטחים המשותפים בתכנית.
  3. תנאי לפתיחת בקשה להיתר בתא שטח 1031 יהיה חתימת היזם על הסכם עם עיריית תל אביב להריסת מבני הציבור והקמתם בתא שטח 2002
  4. מבוקש לחרוג מסעיף 3.6.13 (ב)2 – ציר ירוק עירוני – רצועה לא בנויה ברוחב 20 מ' ומתוכה 8 מ' למדרכות ושבילי אופניים, וזאת כדי לאפשר הרחבת תוואי הולכי הרגל והאופניים בשלשה צירים מקבילים: 1. לאורך רחוב תל גיבורים. 2. בין רחוב הדקל והציר הירוק הדרומי. 3. הציר הירוק המסומן בתכנית המתאר.
  5. תנאי להפקדת התכנית בפועל – עדכון נספח התשתיות ואישורו במערכת העירונית, עדכון טבלת ההקצאות לאישור מנהל תחום מקרקעין בעירייה ועדכון רקע בנספח העצים.
- החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 486 ד' לחוק**

### **ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0006-20 מיום 22/04/2020 תיאור הדיון:**

אלחנן זבולון לא משתתף בדיון עקב זיקה  
אושרת שפי מחליפה את הראלה אברהם אוזן

ערן מאירסון מציג את התוכנית מבוקש להביא את התוכנית להפקדה לאחר תיקונים.  
ליאור שפירא: למה יש שוני בדרום לצפון בתקן חניה 1.08 ולא 1/1?  
מיטל להבי: אחת המשימות היא להפוך תל גיבורים לרח' עירוני. בכמה מטרים מתרחב הרחוב, ולא יזה צורך? אני רוצה לראות את הנת"צ והזכות דרך בצורה יותר ברורה בתל גיבורים, ואת החיבורים הפנימיים בתוך השכונה לתחבורה. לדוגמא הפראק על איילון אולי אפשר היה להשאיר שביל ירוק לכיוון השכונה. הנתונים לחניות לעומת יחידות הדיור הסכום לא מסתדר. המטרה היא להוציא את הרכבים ברחובות הקטנים כדי לפנות לשבילי אופניים הייתי רוצה לראות מענה בשטחים הפרטים. במבנה ציבור לא ראיתי שיש תקן חניה ולמסחר 2100 מ' עם 40 מקומות חניה. פרויקט יפה אבל שיהיה מתוכנן נכון.  
ראובן לדיאנסקי: אם יש שפ"פים מי מתחזק אותם? כמו כן אני רוצה פירוט לענין סעיף 2 חו"ד בהקשר לקרן ההונית כמה שנים מי ינהל אותה איזה סיוע יקבלו דיירים חוזרים בעלויות?  
אופירה יוחנן וולק: גינות כיס הם דבר יפה אבל אם שמים מתקני ישיבה ואז מגיעים בני נוער זה יוצר בעיה עם איכות החיים של התושבים. יש פיקוח אבל אולי אפשר לנסות אחר ע"י תכנון כדי להקטין את החיכוך בין אנשים שיושבים במהלך הלילה לבין התושבים שרוצים לישון ואם זה גינות כיס איך זה לא שפ"פ?  
אסף הראל: לא ברור המיקום של 4 מגדלים על ציר של תל גיבורים כאשר יש דופן שפונה לאיילון למה לא הצבתם את המגדלים שם והיה מאפשר בתל גיבורים להיות בבניה של 15 קומות. לא ברור מה יש בדופן השניה של תל גיבורים וקשה להביע דעה שרואים צד אחד של הרחוב. מה בנוגע לדיר בהישג יד האם אפשר לקבל?  
מלי: כתוב מע"ר, מה גובה הבנינים בצד המזרחי של הדופן. מה המרחק מאיילון מה המרחק ומה קורה מבחינת רעש וזיהום האויר?  
ניר מסורי: מה מספר העצים שעומדים להיכרת ומה התוכנית הנופית?  
ערן מאירסון: לפני המענה לשאלות מבקש להדגיש לפרוטוקול שאנחנו מבקשים להוסיף שטחי שירות על מה שרשום בדרפט. היום שטחי השירות עומדים על פחות מ-20 מ"ר ליח"ד ואנחנו רוצים להעלות ל-23 מ"ר לא כולל מ"ד בעצם 35 עם מ"ד.  
תקן החניה במדיניות נווה עופר, מדיניות שלבים ומדיניות שיכוני דרום יפו עומד על 0.8 אם נסתכל על המיקום של התוכנית אנחנו נמצאים במרחק של בערך 300-400 מטרים מהקו הירוק של הרכבת הקלה ו-700 מטרים ממסוף תחבורה שכולל את רכבת ישראל, מטרו ומסוף אוטובוסים עתידי. התוכנית מקושרת לתחבורה ציבורית יותר טוב מרוב המקומות בעיר. תקן החניה הוא נכון והוא מעוגן במדיניות ברוב המקומות בדרום העיר.  
מיטל להבי: השטח הוא גדול גם אם נשארים עם תקן 0.8 בגלל הריבוי של השטחים הציבוריים האם לא היה נכון לייצר חניה ציבורית משמעותית? אפשר לעשות המרה בין שטח עתידי לסוג אחר.  
ערן מאירסון: אנחנו בתוכנית פינני בינוי שלא יכולה לקבל עומסים כלכליים נוספים כגון חניה ציבורית, יש כאן 422 יח"ד שצריכות פינני בינוי.  
מיטל להבי: הבנתי שלא יהיו עומסים אז למה לא לעשות אחד לאחד אם לא תהיה חניה ציבורית?  
ערן מאירסון: לגבי הרחבת רחוב תל גיבורים, ההרחבה של 8 מ' וההרחבה נועדה לאפשר שבילי אופניים של 2.5 מ', מדרכות רחבות של 4 מ' ונת"צ. היום רחוב תל גיבורים סובל ממחסור במרחב ולא מאפשר

קיום סביר של תשתיות התנועה בו זמנית, אבל אי אפשר לגרוע מעבר ל-8 מ' שנלקחו לטובת ההרחבה משטחי המגורים. יחד עם תוספת השטח לרחוב מתקבל חתך רחוב של 26 מ', שהוא חתך רחוב נאות ומה גם שמפתחים את מע"ר בן צבי מהצד השני של הרחוב שגם שם תהיה הפקעה להקצאה של דרך לפי מה שייבחן. לגבי הצירים הירוקים והמעברים - יש שפי"פ אחד המשמש למעבר בין הבתים לאורך רחוב תל גיבורים והתחזוקה תיקבע בתוכנית העיצוב. אם כן, התכנית כוללת 3 מעברים לפארק איילון - האחד הוא, הרחבת תל גיבורים שהיום התשתית להולכי רגל בו לא קיימת או קיימת באופן חלקי המעבר השני שיוצרת התכנית הוא, בהמשך לרחוב הדקל יש שביל שחלקו שפי"פ וחלקו זיקת הנאה לתוך הפארק והמעבר השלישי שכוללת התכנית הוא הציר הירוק מבית הבילויים דרך המתנ"ס ובי"ס הדקל. כל אלו מהווים פיצול של צירים ירוקים ומעברים ציבוריים לתוך השכונה.

לגבי המגדלים שהם לא על הדופן בגירסה הקודמת של התכנית בקשנו לייצר גם בינוי גבוה בדופן הדרומית לאורך איילון, מה שתוכנית המתאר לא מאפשרת. לכן התכנית קובעת במיקום זה 15 קומות. בכך לא פרצנו את תוכנית המתאר שלא מאפשרת 30 קומות וכך נמנענו מלהגיע למחוזות.

גלגבי גינות הכיס - הן בתחום שטח פרטי למגורים. עלתה השאלה אם נכון שיהיו שפי"פים אבל בסופו של דבר השארנו אותן גינות פרטיות לדיירים מה גם שהרחבתנו את תל גיבורים ופתחנו את רח' הדקל ולכן נכון שהמרחבים הללו ישארו שייכים לדיירים ויימנע מעבר הציבור באופן חופשי. התוכנית מייצרת שפי"פים. דיור בהישג יד, שוב, מהווה מעמסה כלכלית על תוכנית בינוי פינוי. ומאחר שמבקשים לא לייצר צפיפות מעל הקיים, אי אפשר להשית על התוכנית הזו דיור בהישג יד. התכנית כן מציעה דיור ציבורי לקשישים. גלי דולב: הקרן הונית שחושבה היא 5-5 שנים. כל דייר שימשיך לגור יקבל השתתפות בועד הבית החדש בגין הפער. התחשיב נעשה עם העיריה והמחלקה הכלכלית ויש הסכם עם העיריה. כל יום חותם עם העיריה והקרן תהיה בניהול עם עו"ד ואם לא כל הדיירים חוזרים לגור אז קרן ההונית תהיה ליותר זמן. הכוונה שכמה שיותר דיירים יוכלו לחזור ולמעשה זהו המענה לסוג דיור שהוא לא דירות גדולות בשטח ממוצע ומטה. בדופן של תל גיבורים לכיוון מזרח רוב השטח יש בית עלמין.

באזור שעשו קירוי לאיילון רואים את הפארק על איילון והכוונה להשמיש את הפארק שיותר ייהנו ממנו תושבי השכונה ולגבי השפי"פ העדפנו לתת בתוכנית שפי"פים כי בתוך שפי"פ העיריה יכולה לעשות שטחים פתוחים, אבל בתוך שפי"פ היא לא יכולה לבנות. לכן נתנו רצף של שטחים חומים ושבילים ירוקים שמחברים את השכונה מפארק איילון לכיוון פארק החורשות, בעת הוצאת ההיתרים העיריה מחליטה כמה שטחים ירוקים וכמה שטחים בנויים. לגבי גובה הבניינים תוכנית המתאר התירה 2 אזורים בנספח עיצוב לגובה בגלל זה יש את החלוקה לגבהים, וכשהצוות יעשה את מע"ר בן צבי ידעו להתחשב בדופן שבאה מהדיירים.

ליאור שפירא: למה תקן החניה שונה? זכורני קבענו תוספת ליחידה היא 25 מ', האם +20 מרפסת זו הכוונה ל-25?

אופירה יוחנן וולק: האם מתוכננות גינות ציבוריות בשפי"פ על מנת שהתושבים מסביב שלא יכנסו לגינות הכיס ולא יהיה חיכוך בין התושבים שגרים מסביב.

מיטל להבי: חתכי הרחוב הפנימיים האם יש פתרונות? 68 דונם בלי שטח ירוק של דונם צריך לעגן שיהיה שטח ירוק.

ראובן לדיאנסקי: לגבי השפי"פ הסטטוטורי אני מבקש להכניס להחלטה שיהיה הסכם בין היזם לבין העיריה, שהעיריה מתחזקת את השפי"פים והיזם משפה את העיריה בסכום מסויים כמקובל. השטחים הפתוחים - יש להגדיר הגדרה ברורה שהם יקובעו באופן כזה שבחלוף הזמן לא יהפכו לשטחים מבוטנים. עצם העבודה שגינות הכיס הם פרטיות של שטחי הבנין ולא שפי"פים הם יצרו מצב שיהיו הרבה גדרות סביב הבניינים הללו. זה לא משהו שאנחנו רוצים כמו ברמת אביב הירוקה.

אורלי אראל: קרן הונית היא מינימום ל-10 שנים בדרי"כ לכן תרשו לנו לבדוק שוב בנושא הכלכלי. תקן החניה - מחיר הדירה עולה בעשרות אלפי שקלים כשמוסיפים חניה. באזורים שיש נגישות לתחבורה ציבורית אנחנו מורידים את ערך הדירות ע"י הורדת תקן חניה 1.8 כלומר 20% מהדירות לא תהיה חניה. התושבים גם הם לא רוצים את האחזקה וזו הצורה היחידה היא להוריד את מחירי הדירות.

גינות- השפי"פ ותחזוקה עירונית אלו כספי ציבור וזו ההכבדה כספית. אולם ברור לנו שבמקומות מסויימים יש אוכלוסיה שלא יכולה לתחזק שפי"פים. בתוכניות שיש שפי"פים שמצטרפים לדרכי ציבור או שפי"פ וברור שצריך לחתום הסכם בין העיריה ליזם אבל בתוכנית הזו הועדה המקומית. פה הגינה היא פרטית של בית והיא לא צריכה ליפול על כספי הציבור. לציבור אין כניסה ואני לא חושבת שהציבור הרחב צריך לשלם על כך. אין סיבה שהציבור הרחב יכנס וכן יהיו גדרות כדי לשמור על השטח של אותו בנין פרטי כמו שיש בכל מקום אחר בעיר. בנוגע להיקף התוספות, התוכנית היתה בפרה רולינג ואושר 20 מ' + מרפסות במסמך המדיניות של תוספת 12 מ' החרגנו תוכניות שהיו בפרה רולינג בועדה ובמקרה הזה היה בועדה ובעינינו זה לא נכון לרדת בהיקף שטח הדירה. זה מה שהוצג לתושבים וזה עומד בבדיקה הכלכלית. מיטל להבי: למה לא לשים חניה בכלל, חניה ציבורית אמבולנס.

אורלי: לפי החוק צריך לעשות חניה לרכב חירום, זה דיור ציבורי לא רוצים להכביד דורון ספיר: כל חניה מזמינה חניה לשכונה

מיטל להבי: גם לנושא הציבורי והדיור המיוחד צריך לשים תקן חניה.

אופירה יוחנן וולק: מי שיצרה לבקר את הוריו בשישי שבת לא יוכל כי אין תחבורה ציבורית

ציפי ברנד: מצטרפת למיטל.  
 דורון ספיר: מי עונה על השטחים הירוקים.  
 ערן מאירסון: התוכנית מקצה 6 דונם לשטחים ציבורים 2 דונם לדרך שבילי אופניים ומדרכות ברחוב תל גיבורים שלא יכול היום לשאת הולכי רגל ושבילי אופניים ותוספת 4 דונם לשב"צ. חשבנו להקצות שטח לשב"צים מאחר והתכנית נמצאת בסמוך לפארק הדרומי.  
 לגבי גינות הכיס, בהוראות התכנית נדרש לקבוע גינות כיס בשטח של 750 מ"ר לפחות כל אחת, זה מעוגן סטטוטורית. הן יהיו לטובת התושבים ולא לציבור אבל יש אפשרות לפתוח את החצרות במסגרת הסכם בתכנית העיצוב ניתן כתוב בהוראות שלא יהיו גדרות.  
 בצד הדרומי של תל גיבורים יש בית קברות, באזור הצפוני מתוכנן מע"ר בעוצמות גבוהות מתל גיבורים אסף הראל: אנחנו לא באזור כל כך אינטנסיבי שצריך לייצר רחוב עם 25 ומצד שני עם 40 שימו את המגדלים מול איילון ושמה תרדו ל15 קומות.  
 אורלי אראל: זה אומר שאנחנו לא נהיה בסמכות מקומית ואנחנו לא רוצים להיות שם.  
 מלי פולישוק: אתה מגדיל את הנזק לתושבים זה זיהום אויר ורעש נוראי.  
 גלי דולב: הביניים גובלים בשטח באיילון המקורה מעל פארק. בדיקות רעש נעשות ויש את המיגון האקוסטי נעשה לבניינים. לגבי העצים עשינו סקר עצים ורואים את העצים בתשריט וזו בניה רוויה רוב העצים הם מלווה רחוב ואם יהיו עצים שיכולים לעשות העתקה נעשה זאת, גם לשב"צים החדשים וגם לשב"צ הקיים ביי"ס הדקל. החצרות הפנימיות של הדיירים הם מוגדרות בתוך השטח והוגדרו שלא ניתן לעשות גדרות ולכן רח' הדקל הוגדר כשפ"פ כדי לשמור אותו כמעבר שיהיה בתחזוקה עירונית.  
 מלי פולישוק: כל אלה שגרים ליד איילון מיגון אקוסטי אולי לשתול עצים.  
 גלי דולב: יש את זאת בהוראות התוכנית תקן לבניה ירוקה הכל מופיע לעת הוצאות ההיתר.  
 ראובן לדיאנסקי: האם השב"צ מתוכן לרווחת השכונה או שטח ציבורי שאמור לקלוט בעתיד שימושים עירוניים רחבים ולא נקודתיים?  
 גלי: אי אפשר לדעת מה יהיה בשטח החום.  
 ראובן לדיאנסקי: למה אי אפשר להשתמש במתנ"ס?  
 אורלי אראל: בשטח חום מותר לנו לעשות גינה בשטח ירוק אי אפשר לבנות, זו תב"ע שהיא בבעלות עירונית. על השטחים החומים יחולו תוכנית צ' שמאפשרת כל דבר וענין שהעיריה תרצה.  
 ראובן לדיאנסקי: צריך שתהיה אמירה ברורה שזהו שטח ירוק. אין במקום הזה שטחים ירוקים, עצם העובדה שלא יהיו גדרות יביא לכך שאנחנו לא הופכים לשפ"פים. האמירה שסדר הגודל של 4000 איש כן צריך שטח ציבורי פתוח.  
 אורלי אראל: אנחנו אומרים בסביבה הקרובה תוכניות שנמצאות על השולחן יתנו יותר שטחים ירוקים במקרה הזה היחידה האסטרטגית המליצה לתת יותר שטחים חומים.  
 ראובן לדיאנסקי: אנחנו לא בונים מספיק לגבוה.  
 אורלי אראל: כרגע אין צורך בבי"ס שם.  
 ראובן לדיאנסקי: אני מבקש שהשטח הזה שמסומן כשב"צ יהיה מסומן כשב"פ. ואת כל שטחי ציבור נהיה חכמים לבנות אותם בשטחים שקיימים היום לכשנצטרך.  
 אורלי אראל: מבחינה פרוגרמטית אנחנו לא עומדים בתנאי סף כי הם דורשים חו"ד של היחידה אסטרטגית.  
 ערן מאירסון: האיזונים האלה בין השבצ"יים לשצ"פים נלקחים בחשבון בתכנון כלל התכניות בשכונה. אופירה יוחנן וולק: איפה התוכניות שכן מקודמות עם ירוק? בעוד 5, 10 שנים?  
 אורלי אראל: מסמך מדיניות נווה עופר שאושר הראה לכם את הפרוגרמה לשטחי ציבור, ושטחים מבונים וזה מה שאנחנו עושים.  
 אופירה יוחנן וולק: יש כאן 68 דונם בלי ירוק.  
 אורלי אראל: צריך שהשטח הזה יהיה שטח חום זו העמדה המקצועית, זה מה שיש בשטח.  
 גלי דולב: יש שם מועדון נוער והם קיימים על תל גיבורים לשטח שצמוד לאיילון התוכנית מתחייבת להעתיק אותם פנימה לשכונה לטובת הדיירים, זה תואם עם אלי לוי.  
 אמיר חיימוביץ נציג הוועד: מאחורינו נמצאים 95% חתימות מבעלי הדירות ומברכים על התהליך הזה. התקיים דיון בוועדה ונתונים ברורים ומאז איתנו לא דיברו ולא הבעת הסתייגויות שלנו לפני שהתוכנית הוצגה כאן. לכן אני מסתייג לגבי ההסכמה שלנו לגבי גודל הדירה וחשוב שיאמר כאן. מה שחסר התושבים באזור הזה במובנים רבים לתושבים בצפון ומרכז ת"א. הביניים משנות ה-50 לא גדלנו מאז, ויש משפחות שגדלות. דובר על 25 מ' ואנחנו ממש מסתייגים מכל ירידה מהסוגיה הזו. אנחנו לא יכולים להישאר בכלובים קטנים ולכן אנחנו מסתייגים לירידה 20 מ' ואנחנו אומרים את זה בתוקף. הדיון על השטחים הציבורים חוטא למהות התוכנית. אתם עושים תוכנית נפלאה אבל יש כאן דיירים והייתי הופך את נושא ושלא יפחת המטרים מ-25 מ'. כרגע הדירות הם בגודל 45, 55 מ' באזור תל גיבורים ובאזור הדרומי בחלק של האירוס יש דירות של כ-75 מ'.  
 אסף הראל: כמה מטר התוכנית מוסיפה עכשיו

אמיר חיימוביץ: תוספת של 20 הירידה לא תואמה איתנו, אנחנו לא מוכנים פחות מ 25 מ'. אנחנו מבקשים לאפשר את החניה בתקן של 1/1. באזור הצפוני לצמצם שם ולהעביר אלינו לאזור השכונה, אנחנו רוצים לגדל את המשפחות שלנו במרחב סביר.  
מיטל: מתקוף מה אתה רוצה 25 מ'.  
אמיר: הדירות הם ע"פ זכויות הרחבה עד 120 מ' בערך.

### דיון פנימי:

אודי כרמלי: הדילמה היא עד כמה אפשר להחזיק את המקל משני צידיו והגענו לאיזון מאוד עדין. האמירה של 68 דונם ללא שצ"פ נשמע לא טוב אבל קבלנו מענה ראוי. יש כאן חשיבה ציבורית אבל הפתרונות מוגבלים מאד והחלופה היא לייצר עוד שטחים צריך לקחת את התוכנית ולהעביר לסמכות מקומית. יצירה של גוש שטחים גדול משמעותי יכול לייצר את השלבויות וגם את המצב שבו אפשר לעשות זמנים שונים לתכנון. החשש של ראובן מוצדק שלא יוכלו להרשות שהשטח ישאר פנוי וירוק. אבל צריך להסתכל על כל התמונה האם הפרויקט נותן את כל המענים. נווה עופר ביחס של 2.8 להגיע למצב שהגרד העירוני מגיע לרמה סבירה ובסה"כ האיזון כאן הוא טוב, כי אין מצב שהתוכנית תהיה מושלמת. יש כאן שטחים מוגבלים מייצרים כאן מנגנון של תמיכה של שכ"ד ומנגנון של שטחים ציבוריים אני ממליץ כן לקבל את התוכנית.  
אורלי אראל: הועדה הציעה בזמנו 22 מ' אבל אם אנחנו מוסיפים מעבר ל-20 מ' אז נגיע בתוכנית לתוספת של 10,000 מ"ר ולנפחים שיאלצו אותנו לעבור לסמכות מחוזית. אלו הנפחים שמאפשרים לנו לקדם את התכנית בסמכות מקומית. הדיירים מקבלים בלי להוציא אגורה מהכיס הם יקבלו דירה חדשה וטובה מהיום.

כמעט לכל אזורי השיכונים יש זכויות הרחבה, זו זכות הרחבה שיש להם אבל אם רוצים שמישהו יממן את זה הם לא יכולים להגיד שהם רוצים את כל המטרים, זו צפיפות גדולה מידי.  
מיטל להבי: לתפיסתי גם אנחנו נהנים בתוספת של 25 מ' שיש עוד דירות עוד היטלי השבחה וכד'.  
אודי כרמלי: כשאנחנו אומרים עד 25 זה אומר שאפשר להכיל גם 22 מ' אבל אז נחרוג מהסמכות מקומית. מיטל להבי: שיוגדר שהתמורה היא גם חניה. נכון שחניה מוסיפה ליוקר הדירה אבל מי שקונה דירה צריך חניה לרכב אחד לפחות ולא ישלם דוח"ות דבר שבעיני מעלה את יוקר המחיה.  
ערן מאירסון: את מדיניות נווה עופר ליווה מרכז הגר לדיר שווינוי וחלק מהמדיניות היתה לאפשר קניית דירה לאנשים שלא מחזיקים מכוניות, זה כחלק מהכללים לאפשר דיר יותר זול ולאפשר מגורים לאוכלוסיות יותר חלשות.

רועי אלקבץ: תבדקו זה חובבני לדבר על חניות מתוך תפיסות תבדקו עובדות אמפירית. לבדוק את זה כמה משפחות כמה כלי רכב?

דורון ספיר: אם רוצים להוריד את מס' הרכבים בעיר חייבים להוריד את תקן החניה.  
אודי כרמלי: אני מוחה על האמירות. עירית ת"א מדברת בצורה עיקבית צלולה על הורדת תקני החניה, תכנון מייצר מציאות הוא לא מפרש מציאות. המגמה היא לא חדשה היא התחילה בתעסוקה ב-1/40 ושהורדנו בצפון עיר 1/2 ל-1/1 נהלו, ככה מייצרים מציאות והאינטרס של תושב הוא להחזיק כמה שיותר רכבים אבל הפגיעה הציבורית היא קשה.

ראובן לדיאנסקי: בפרוטוקול של יולי 2019 שבו נאמר תקן החניה יהיה 0.8 ל-1. יש הגיון גם לגבי גובה הבניינים ואני לא נבהל מהעברת התוכנית לסמכות מחוזית. 1200 יח"ד הוא מאוד מצומצם.  
אסף הראל: כל עוד לא בטוח מה המחוזית תקבל ולכן הייתי נזהר. לגבי החניה כל עוד מקבלים את העיקרון שרוצים לעשות הפחתה דרמטית חייבים לעשות ובעיני לאפשר לרדת עוד בתקן החניה.  
דורון ספיר: במרכז העיר יש 0.3 כי אין חניה במרכז העיר.

ערן מאירסון: בזמן עריכת המדיניות המצב הקיים היה 0.6 ליח"ד.  
מיטל להבי: אני בעד הפחתת חניות, החניה במרחב הציבורי הולכת ופוחתת יפחיתו בגלל נת"צים ועוד כהנה וכהנה לטובת תחבורה שיתופית, החניה צריכה להתבסס בשטח הפרטי. יש טעות בחישוב מדובר 1330 יח"ד 0.8 זה 1057 מקומות חניה אתם כתבתם 967 מקומות חניה זה מאוד חמור ואם רוצים להיפטר ממכוניות נפטר במרחב הציבורי לאפשר בתב"עות חדשות נאפשר במרחב הפרטי שינוי מראש של שימוש חניה לשימושים אלטרנטיביים לתקופה שלא נצטרך מכוניות.

ליאור שפירא: האם באזורים החומים אפשר לשים חורשה זמנית? מישהו צריך להחליט על זה?  
אורלי אראל: ברור, הנהלת העיריה מוציאה צו גינון זמני והנהלת העיריה מחליטה.

דורון ספיר: יש כמה נושאים להצבעה

### הצבעה לנושא תקן החניה 0.8

בעד: דורון ספיר משתמש בקול כפול, אסף הראל, ליאור שפירא.

נגד: רועי אלקבץ, אופירה יוחנן וולק, מיטל להבי

נמנע: ראובן לדיאנסקי

דורון ספיר: נשאר תקן חניה 0.8.

ערן מאירסון : לאור זאת שמדברים על שצ"פ מטרופוליני בסביבות ה-50 מ' נכון לייצר שב"צ לאורך הציר הירוק ולא שצ"פ. השפ"פ הנוכחי הוא לא מבונה.  
 ראובן לדיאנסקי : כל צד שמאל כמה יח"ד יהיו?  
 ערן מאירסון : בתכנית המקודמת ממערב לתכנית זו יהיו 300 יח"ד וכן במסגרתה יתווספו יותר שצ"פים משב"צים. כל צפי האוכלוסייה נמצא במדיניות נווה עופר.  
 ראובן לדיאנסקי : בעתיד לבוא שיממשו את השב"צ המוצע המתנ"ס יעבור לשטח השב"צ המוצע אורלי אראל : כרגע אנחנו לא יודעים מה יהיה בשב"צ העתידי.  
 ראובן לדיאנסקי : אני רוצה לקבל שטח ירוק ברור.  
 ערן מאירסון : אי אפשר לדעת אם ירצו לפנות את המתנ"ס או את בית ספר ולכן לא ניתן לקבוע את זה בתכנית..  
 הראלה אברהם אוזן : צריך לקבל החלטה פוזיטיבית לגבי פיצול הציר הירוק העירוני בתחום התכנית, בהתאם לסעיף 3.6.13(ב)5 לתכנית המתאר.  
 ליאור שפירא : שעל השטחים החומים יעשו גינות השטח היום שמסומן כשב"צ יסומן באופן סטטוטורי כשטח ירוק.  
 אודי כרמלי : המהות של ההחלטה הזו היא פסילת התוכנית.

### הצבעה להצעה של מהנדס העיר (לעניין איזון שב"צים - שצ"פים בתחום התכנית)

בעד : דורון ספיר, ליאור שפירא, רועי אלקבץ, אסף הראל  
 נמנעת : מיטל להבי  
 הצעת ראובן : השטח שמסומן כשב"צ יסומן כשטח ירוק וכל צורכי הציבור יקבלו ביטוי בשטח של ב"ס דקל ושל המתנ"ס.  
 בעד : ראובן לדיאנסקי ואופירה יוחנן וולק  
 התקבלה הצעת מה"ע  
 ראובן : ההצבעה לא היתה על התוכנית אלא על הירוק, אני בעד הפרויקט אבל אני רוצה ירוק.  
 אופירה יוחנן וולק : ראובן צודק  
**הצבעה לאישור התוכנית בכללותה :**  
 בעד : אסף הראל, אופירה יוחנן וולק, דורון ספיר, ליאור שפירא, רועי אלקבץ  
 נמנע : מיטל להבי  
 נגד : ראובן לדיאנסקי  
 הצעת מהנדס העיר התקבלה ברוב קולות.

### **בישיבתה מספר 0006-20' מיום 22/04/2020 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

להפקיד את התכנית ולאשר את הקטנת הציר הירוק העירוני המצוי בגבול המערבי של התכנית ופיצולו, וזאת בהתאם להוראת סעיף 3.6.13(ב)5 לתכנית המתאר תא/5000, כך שבמקום 8 מ' למדרכות ושבילי אופניים, יותרו 7 מ' להולכי רגל ושביל אופניים בציר זה וזאת כדי לאפשר תוואי להולכי רגל ושביל אופניים בשלושה צירים מקבילים בתחום התכנית : 1. יצירת ציר ירוק עירוני ברחוב תל גיבורים 2. יצירת ציר מעבר להולכי רגל מרחוב הדקל לציר הירוק שמדרום לתכנית 3. ציר ירוק עירוני בגבול המערבי של התכנית המסומן בתכנית המתאר.

בכפוף לתנאים להפקדת התכנית שיפורטו להלן :

- יש לקיים יידוע של אוכלוסיות פגיעות כגון קשישים ובעלי מוגבלויות בדבר מגוון הפתרונות והחלופות העומדים לרשותם. תהליך זה ייעשה בשיתוף פעולה של היועץ החברתי לתכנית, מנהל השירותים החברתיים.
- חתימת היזם על הסכם להקמת קרן הונית אשר תסייע לדיירים הממשיכים בתכנית במימון עלויות התחזוקה השוטפת של השטחים המשותפים בתכנית לתקופה של 10 שנים כתנאי לפתיחת בקשה להיתר. תנאי לפתיחת בקשה להיתר בתא שטח 1031 יהיה חתימת היזם על הסכם עם עיריית תל אביב להריסת מבני הציבור והקמתם בתא שטח 2002
- עדכון נספח התשתיות ואישורו במערכת העירונית, עדכון טבלת ההקצאות לאישור מנהל תחום מקרקעין בעירייה ועדכון רקע בנספח העצים.
- שטחי השירות יעודכנו ל 23 מ"ר ליח"ד, לא כולל שטחים עבור מרחבים מוגנים.

**החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 486' לחוק**

**בדיון לאישור פרוטוקול בתאריך 13.5.20 הוחלט לאשר את החלטת ועדת המשנה מתאריך 22.4.20 כמו שהיא ולהוסיף להחלטה הנ"ל את הסעיף הבא:**

יו"ר הועדה יקיים ישיבה בנושא הבדיקה הכלכלית בהשתתפות חבר הועדה ראובן לדיאנסקי וזאת לפני מועד העברת המסמכים לחתימות. במידה ותהיה לחבר הועדה לדיאנסקי הסתייגות מהבדיקה הכלכלית, הנושא יוחזר לדיון נוסף בועדה.

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0007-20 ב' מיום 13/05/2020 תיאור הדיון :**

**בישיבתה מספר 0007-20 ב' מיום 13/05/2020 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

**בדיון לאישור פרוטוקול בתאריך 13.5.20 הוחלט לאשר את החלטת ועדת המשנה מתאריך 22.4.20 כמו שהיא ולהוסיף להחלטה הנ"ל את הסעיף הבא :**

יו"ר הועדה יקיים ישיבה בנושא הבדיקה הכלכלית בהשתתפות חבר הועדה ראובן לדיאנסקי וזאת לפני מועד העברת המסמכים לחתימות. במידה ותהיה לחבר הועדה לדיאנסקי הסתייגות מהבדיקה הכלכלית, הנושא יוחזר לדיון נוסף בועדה.

**דיון נוסף:**

לאור בדיקה חוזרת של השטחים הקיימים ובהנחה שיגבה היטל השבחה מלא, עודכן התחשיב הכלכלי בתכנית, ובהתאם לכך עודכנה התכנית המוצעת.

**העדכונים בתכנון המוצע כוללים:**

1. תוספת של 86 יח"ד נוספות.
2. תוספת שטחים עיקריים למגורים בהיקף של 8,131 מ"ר.
3. תוספת שטחי שירות למגורים בהיקף של 9,436 מ"ר.
4. תוספת שצ"פ בהיקף של 1.5 דונם
5. תוספת שפ"פים בהיקף של 3 דונם.
6. תוספת שטחי תעסוקה במגרש ביעוד מגורים מיוחד בהיקף של 950 מ"ר.
7. עדכון מתחמי המימוש מ 4 מתחמי מימוש עצמאיים ל 3 מתחמי מימוש עצמאיים.

**עדכונים בעקרונות התחשיב הכלכלי:**

- עודכנו השטחים הקיימים מ 24,062 מ"ר ל 27,168 מ"ר בהתאם להיתרי הבניה הקיימים.
- עודכנה קרן דיירים קיימים ל 10 שנים
- עודכן שטח דירה ממוצעת בתכנון המוצע ל 79 מ"ר עיקרי.
- נלקח בחשבון היטל השבחה מלא.

טבלת שטחי קרקע במצב מוצע:

מצב מוצע		דיון אפריל 2020		יעוד
%	דונם	%	דונם	
37.5	25.7	38.5	26.5	מגורים (כולל שפ"פ)
2.7	1.8	2.7	1.8	מגורים מיוחד (מצפון לרח' גרוסמן)
25.4	17.4 (מתוכו בית ספר הדקל 7.5 ד') (ד')	25.4	17.4 (מתוכו בית ספר הדקל 7.5 ד')	מבני ציבור
5.4	3.7	3.2	2.2	שצ"פ
29	20	30.2	20.7	דרך
100	68.6	100	68.6	סה"כ

**טבלת השוואה :**  
פירוט יעדים/שימושים :

מצב מוצע נוכחי	מצב מוצע דיון אפריל 2020	מצב קיים מאושר	מצב קיים בנוי	נתונים	
				מ"ר	מגורים
<b>במתחמים א'-ג' :</b> עיקרי : 100,327 מ"ר ממ"ד : 15,216 מ"ר מרפסות : 15,216 מ"ר שירות : 29,164 מ"ר (לא כולל ממ"ד) <b>במתחם ד' :</b> מגורים : עיקרי : 4,400 מ"ר שירות : 1,480 מ"ר מרפסות : 720 מ"ר. <b>סה"כ 150,587 מ"ר, לא כולל מרפסות</b>	<b>במתחמים א'-ד' :</b> עיקרי : 92,196 מ"ר ממ"ד : 14,184 מ"ר מרפסת : 14,184 מ"ר שירות : 20,760 מ"ר (לא כולל ממ"ד) <b>במתחם ה' :</b> מגורים : עיקרי : 4,400 מ"ר שירות : 1,480 מ"ר מרפסות : 720 מ"ר. <b>סה"כ 133,020 מ"ר, לא כולל מרפסות</b>	כ 42,000	24,062		
1,328	1,242	422	422		מספר יח"ד
79 מ"ר	78 מ"ר				שטח יח"ד ממוצעת
עד 10 או עד 30 מעל הכניסה הקובעת	עד 15 או עד 25 מעל הכניסה הקובעת	4	4	קומות	גובה
110 מ'	110 מ'			מטר	
עד 65%	עד 65%				תכסית
	967 למגורים		0		מקומות חניה
עיקרי : 2,100 מ"ר שירות : 600 (שטח תת קרקעי כלול במרתפי מגורים)	עיקרי : 2,100 מ"ר שירות : 600 (שטח תת קרקעי כלול במרתפי מגורים)	250	250	מ"ר	מסחר
	48 למסחר				מקומות חניה
	עיקרי : 42,225 מ"ר שירות : 14,404 מ"ר <b>סה"כ : 56,629</b>	35,100	1700		מבני ציבור
דיוור מיוחד : עיקרי : 3,840 מ"ר שירות : 960 מ"ר מרפסות : 960 מ"ר מסחר : עיקרי : 375 מ"ר שירות : 125 מ"ר תעסוקה : עיקרי : 750 מ"ר	דיוור מיוחד : עיקרי : 3,840 מ"ר שירות : 960 מ"ר מרפסות : 960 מ"ר מסחר : עיקרי : 375 מ"ר שירות : 125 מ"ר	---	---		דיוור מיוחד

שירות: 200 מ"ר				
	דיור מיוחד: 80 יח"ד	--	---	מספר יח"ד
עד 25 קומות 95 מ'	עד 15 קומות 70 מ'	---	---	גובה
65%	65%	---	---	תכסית
49.3 יח"ד לדונם	44.7 יח"ד לדונם			צפיפות מגורים נטו
5.8	5			רח"ק ממוצע

## הדמיית מצב מוצע נוכחי:



## הדמיית מצב מוצע מדיון באפריל 2020



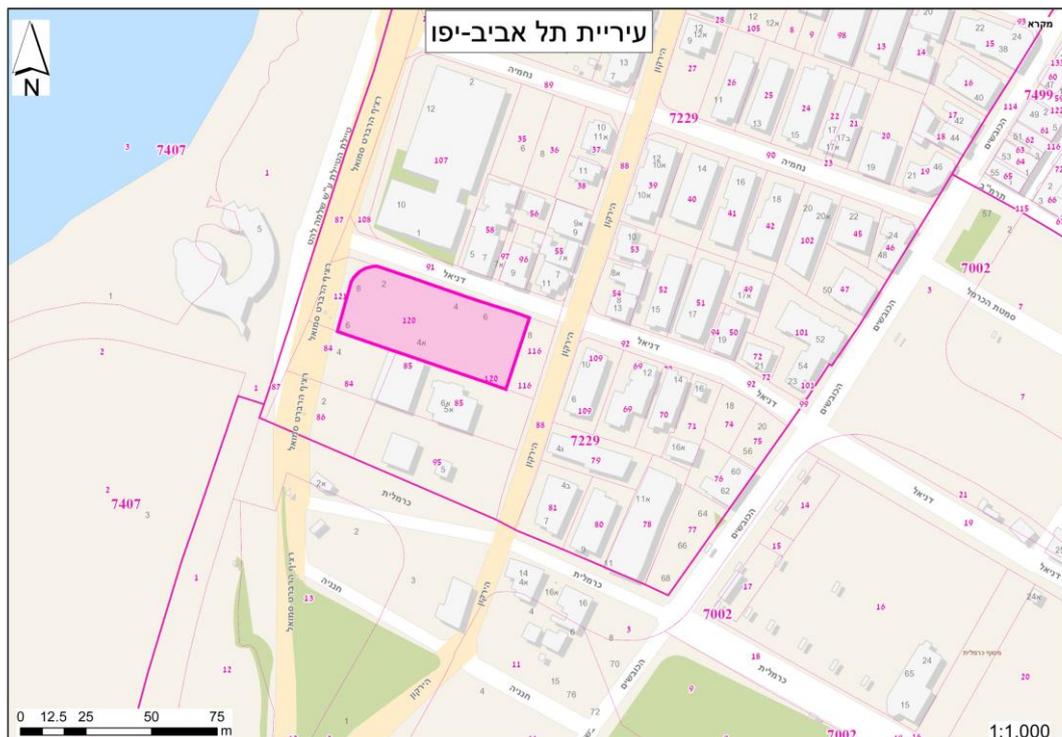
**מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:**  
 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

**מיקום:**

מגרש מס' 1 התחום בין הרחובות  
 בצפון – דניאל  
 בדרום – הכרמלית  
 במערב – רח' הרברט סמואל  
 במזרח – הירקון

**כתובת:**

דניאל 2, 4, הרברט סמואל 6-8



**גושים וחלקות בתכנית:**

נתונים מתוך מערכת מעקב תב"ע

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7229	מוסדר	חלק מגוש	120	91,121, 116

**שטח התכנית:**

7.651 דונם

**מתכננים:**

אדריכל תכנית: משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ  
 מתכנן תנועה: דגש הנדסה בע"מ  
 מתכנן פיתוח ונוף: צור וולף בע"מ

יועץ בנייה ירוקה : WAWA יעוץ לתכנון בניה ירוקה  
 יזם : אביב ושות' חברה קבלנית לעבודות ציבוריות ועבודות בנין בע"מ  
 בעלות : עסקה משותפת אביב בהרברט סמואל 8 ת"א

## מצב השטח בפועל:

מגרשי חניה, דרכים

## **1. מצב תכנוני**

### **1.1 מצב תכנוני קיים:**

תוכנית תקפה "מתחם הכרמלית" תא/4055 (להלן "התכנית הראשית"). תנאי למתן היתר בנייה מכוח התכנית: אישור תוכנית העיצוב ע"י הוועדה המקומית.

2. ע-1

### **1.2 מצב תכנוני מוצע:**

#### **1. מגרש מספר 1:**

- א. בניין 20 קומות סה"כ, הכולל מסד בן 6 קומות, מתוכן קומת קרקע, יציע ו-5 קומות טיפוסיות (קומות המסד). מעל קומות המסד בחלקו המערבי של המגרש 14 קומות מגדל שמתוכן קומת מעבר, 12 קומות טיפוסיות וקומת גג טכני.
- ב. שימושים:
  - קומת קרקע: שטחי מסחר בשטח של 500 מ"ר, לובי כניסה לשטח הציבורי, לובי מלונאות ולובי עבור המגורים. כניסה לחניה תת קרקעית מרחוב דניאל. בנוסף יש בקומת הקרקע שטחי שרות לתפעול הבניין. אין כניסה לרכב תפעולי לחניון. קיים אזור פריקה וטעינה ליד הרמפה – גישה אליו מרחוב דניאל.
  - בקומות שמעל קומת הקרקע השימושים הבאים:
  - שטח ציבורי בנוי בשטח של 200 מ"ר
  - מלון (קומות המסד): 140 חדרי מלון בקומות המסד, שטחים נלווים למלון.
  - מגורים (קומות המגדל): 58 יחידות מגורים (מתוכן לפחות 20% יח"ד קטנות בשטח של עד 75 מ"ר ברוטו)
  - שימושים נוספים בהתאם להוראות התכנית הראשית.
- ג. פיתוח: כל השטחים הפתוחים יהיו בזיקת הנאה לשימוש הציבור.
- ד. מרתפים: מתוכננים 3 מפלסי מרתף עבור שטחים נלווים למלון, חניה וחדרים טכניים. מרתפי החניה יבנו על 85% משטח המגרש, ובמסגרת זו יותרו 15% משטח הקרקע פנוי מעל ומתחת לקרקע עבור נטיעת עצים בוגרים וחלחול. בהתאם לסעיף 6.3 (2) להוראות התכנית הראשית, יבנו 50 מקומות החניה ציבוריים מתחת לרחוב דניאל, בכפוף להסכם שיחתם מול אגף נכסי עירייה.
2. מגרש מס' 2 אינו נכלל בתוכנית העיצוב הזו, בהתאם סעיף 6.1 (1) להוראות התכנית הראשית.
3. בתחום שבין הבניין במגרש 1 והבניין המיועד במגרש 2 מסומנת זיקת הנאה לציבור ותכנית העיצוב כוללת תכנון עקרוני לכלל תחום זיקת ההנאה.
4. שטח ציבורי בנוי: התכנית הראשית קובעת שטח של 200 מ"ר לשימוש ציבורי במגרש 1 (בנוסף לזכויות הקבועות בתכנית). התכנית הראשית מאפשרת לרכז את השטח הנ"ל במגרש 2 במסגרת עריכת תכנית עיצוב. ככל שיחתם בין יוזמי התוכנית לעירייה הסכם שיאפשר את מימוש המבנה הציבורי במגרש הדרומי הכלול בתב"ע, כי אז ייועד השטח שיתפנה למלונאות והדבר לא יהווה שינוי לתכנית עיצוב זו.
5. תכנית העיצוב המובאת לאישור תואמת להוראות התכנית הראשית. לידיעת הוועדה, במסגרת הגשת הבקשה להיתר תבוקש הקלה בגובה קומת מגורים עליונה, ללא חריגה בגובה כולל של הבנין.

**1.3 טבלת נתונים:****מגרש מספר 1**

תכנית תא/4055		נתונים	
	4,000 מ"ר למגורים 4,000 מ"ר לתיירות 500 מ"ר למסחר בקומת קרקע	מ"ר	שטחים עיקריים
	1,600 מ"ר שרות למגורים 1,600 מ"ר שרות לתיירות 50 מ"ר שרות למסחר	מ"ר	שטחי שרות
200 מ"ר		מ"ר	שטחים עיקריים למבנה ציבורי
מס' יחיד * 12 מ"ר (עפ"י חוק)		מגורים	מרפסות
מס' חדרים * 8 מ"ר לחדר – ע"פ התב"ע		מלון	
18 מעל הכניסה הקובעת		קומות	גובה
80 מטר מעל הכניסה הקובעת		מטר	
70% תכסית על קרקעית		תכסית המגדל	
85% תכסית תת קרקעית		תכסית מרתפים	

הערה לטבלה: אין בתכנית העיצוב כדי להוסיף שטחי בנייה מעבר למאושר בהוראות התכנית הראשית או לאשר סטייה מתקנות התכנון והבנייה. בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות התכנית הראשית ותקנון התכנון.

**הדמיות המבנים**

הדמיה מצפון לדרום בהרברט סמואל



הדמיה מדרום מזרח, חזית רחוב הירקון



## 2. העיצוב האדריכלי

### 2.1 אפיון המבנים בתכנית

#### א. תאור כללי:

בניין מעורב שימושים למגורים, מלונאות, מבנה ציבורי ומסחר בבניה מרקמית וגבוהה.

#### ב. גובה ומספר קומות:

גובה הבניין עד 80 מ' ממפלס הכניסה הקובעת, בן 20 קומות וביניהן קומת קרקע, קומת מעבר וקומת גג טכנית.

גובה קומת הקרקע, קומת המעבר והקומה הטכנית על הגג- עד 6 מ' ברוטו כל אחת. הקומה הטכנית תפוצל לשני מפלסי ביניים טכניים.

גובה קומות מגורים ומלונאות עד 3.60 מ' ברוטו.

ג. קווי בנין (מגרש מספר 1) : לצפון 4 מ' למזרח 4 מ' למערב 4 מ', בדרום 3 מ' ובהתאם להוראות התכנית הראשית.

#### ד. מספר חדרי מלון: 140 חדרי מלון

מספר יח"ד: 58 (מתוכן 20% יח"ד קטנות בשטח של עד 75 מ"ר ברוטו)

## **2.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת**

**א. חומרים :** חומרים עמידים בתנאי הסביבה תוך אפשרות לשילוב של זכוכית, אלומיניום ומתכות עמידות אחרות, הכל בהתאם לתכנון החזיתות המוצג בתכנית זו. חומרי החזיתות יהיו מחומרים בגוון בהיר, לצורך מיתון תופעת איי החום העירוני.

שילוב זכוכית במעטפת הבניין יהיה בכפוף להנחיות היחידה לתכנון בר קיימא, רפלקטיביות עד 14%, מעבר אור של 50%. אישור סופי של אדריכל העיר לחומרי הגמר ינתן בשלב הליך הבקשה לקבלת היתרי הבניה.

**ב. מרפסות :** מרפסות זיזיות + מרפסות גג בקומות העליונות במבנה המרקמי, ומרפסות גג במגדל המגורים. המרפסות יהיו משולבות בנפח הבניין, חופפות אחת לשניה לכל גובה הבניין. לא יותרו מרפסות מדלגות.

**ג. שילוט:** בתחום החזיתות המסחריות יוגדר תחום המיועד לשילוב שילוט בויטרינה או בבינוי הצמוד בגובה שמעל גובה דלתות הכניסה לחללים המסחרים. השילוט יאושר על ידי אדריכל השילוט העירוני.

**ד. חזית חמישית:** כל הגגות החשופים במבנה המרקמי יטופלו אדריכלית וכל המתקנים הטכניים יוסתרו.

## **2.3 קומת קרקע/קומת כניסה**

**א. כניסות מבנים :**

הכניסות לשטחים המסחריים תהיינה ישירות מהחזיתות הפונות לרחוב. כניסה למבנה הציבורי תהיה מלובי נפרד בקומת קרקע בחזית לרחוב הירקון. בקומת הקרקע מבואות כניסה נפרדות למגורים ולמלון, כמסומן בנספחי תכנית העיצוב.

**כל הכניסות יהיו במפלס המדרכה הגובלת. לא יותרו רמפות בתחום המדרכות או מבתחום זיקת ההנאה לשימוש הציבור.**

**ב. קומת קרקע :**

**המבנה כולל את השימושים הבאים בקומת הקרקע:** שטחי מסחר, מבואות כניסה למגורים ומבואות כניסה למלון, ושטח מסחרי צמוד. מבואות כניסה למבנה הציבורי, מעליות נוסעים, חדרי שירות שישמשו לצורך תפעול של המבנה, חדרי מדרגות וכן שטחי שירות הנלווים לשטחים עיקריים שבמבנה.

**ג. שטחים משותפים בנויים :**

בקומות המרתף מתוכננים שטחים נלווים למגורים ולמלון: חדר כושר, בריכה מקורה, חדר אוכל ראשי, וכן מערך חללים לצורך תפעול ותחזוקת המבנה (חדרי מכונות וגנרטור, חדרי אשפה, חללים לתפעול חברת התחזוקה והניהול של המבנה וכו'). כמו כן אזורים המיועדים לחניית ואחסון אופניים תוך אפשרות לגישה נוחה ממפלס קומת הקרקע.

## **2.4 נגישות**

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

**2.5 מערכות טכניות ומתקנים הנדסיים:****א. חדרי החשמל:**

חדרי החשמל המרכזיים של המבנה ממוקמים במרתף. חדר ראשי של חברת חשמל במרתף ראשון, חדר הגנרטור במרתף השני או בגג המבנה, ושאר חדרי החשמל הפרטיים נמצאים במרתף 3. מאגרי המים לשתייה ולכיבוי אש נמצאים בגג המבנה ובמרתף התחתון.

**ב. קולטי השמש/קולטי PV** נמצאים בגג העליון, בשילוב עם מערכת החלפת חום לחימום מי הצריכה למגורים. כל הציוד הניצב על גבי גגות הבניה המרקמית יטופל כחזית חמישית, כחלק ממעטפת הבנין שתתואם סופית עם אדריכל העיר, בשלב היתרי הבניה.

**ג. מערכות מיזוג אוויר:**

מעבי יחידות מיזוג האוויר של מגדל המגורים ימוקמו בגג המגדל. מעבי יחידות מיזוג האוויר של הבניה המרקמית ימוקמו על גגות המבנים, או במרתפים במידה ויאושר שימוש במי תהום מלוחים לקרור. ציוד חיצוני של מערכת מיזוג האוויר של בית המלון ימוקם ברובו על גג בית המלון בשילוב מספר חדרים טכנים נלווים שימוקמו במרתפי מבנה בית המלון. בכל מקרה לא יבלטו מערכות טכניות ממעקה הגג.

**ד. איורור חניונים ושטחים מסחריים:**

יציאת האוויר מהחניונים תהיה מעל קומת המעבר, בגובה של מעל 5 מ' מעל מקום שהות בני אדם. האיורור של מטבחים יעלה עד לגג העליון של המבנה. כניסת אוויר לחניונים תהיה בחזיתות הבנין, ותתאם מול משרד אדריכל העיר בשלב היתר הבניה. כל זאת בהתאם לדרישות היחידה לאיכה"ס בעיריית תל אביב.

**ה. אצירה ופינוי אשפה, מיחזור:**

1. מערך פינוי ואצירת הפסולת (זרם יבש + זרם רטוב) יתבסס על שימוש בשני שוטי אשפה, שירדו

לתוך 2 מכולות הנמצאות במרתף במפלס 1-1. מכולות אלו נמצאות על "מעלון" שיעלה לקומת

הקרקע לפינוי. בנוסף יהיו בפרויקט חדרי אצירה זמניים, וכן חדר מיחזור ראשי במרתף.

2. הכל בהתאם לתאומים עם משרד הבריאות ואגף התברואה.

**ו. חניה:** התכנון כולל 4 קומות מרתף לחניה. תקן החניה יהיה לפי הוראות התכנית הראשית- תקן תקף לעת הוצאת היתרי בנייה.

מקומות החניה לאופניים יתוכננו כך שלפחות 1/3 ממספר מקומות החניה הנדרשים לפי תקן יסודי בתחום השטחים הפתוחים. יתר מקומות החניה לאופניים במחסנים משותפים בקומת המרתף העליונה. מתוכננת מעלית שתאפשר גם גישה לחניית האופניים.

התכנון כולל חניון ציבורי של 50 מקומות חניה ובהתאם להוראות התכנית הראשית. התכנית הראשית מתירה "לממשם בתחום הדרך ככול שהעירייה תסכים להגדלת החניון מתחת לרחובות הציבוריים המשניים" (רחוב דניאל). התכנון כולל הקמת חלק מקומות המרתף בתחום הדרך לטובת מקומות החניה הציבוריים והתקבלה הסכמה עקרונית של אגף הנכסים לכך.

**ז. בריכות שחיה:** בפרויקט מתוכננות 2 בריכות שחיה. : בריכת שחיה במפלס גג המלון הכוללת בריכת פעוטות וכוללת הצללות כנדרש בחוק ומופיע כחלק מעיצוב הבנין, בריכת שחיה במרתף ובריכות שחיה פרטיות בגג המגדל ובקומה 16 .

**ח. תאורה :**

התאורה האדריכלית והנופית בפרויקט תהיה בהתאם להנחיות התאורה העירוניות. לא תותר תאורת הצפה.

**ט. כיבוי אש :**

בפרויקט מתוכננת רחבת לרכב כיבוי אש, ברחוב דניאל.

ככלל, כל המערכות הטכניות ימוקמו במעטפת הבניין, לא יבלטו כלפי השטחים הפתוחים ולא יהוו מפגע פיזי או אסתטי כלפי הרחובות הגובלים.

**2.6 בניה בשלבים**

שלב אחד וללא בנייה בשלבים.

**3. הנחיות הפיתוח הסביבתי**

**3.1 שטחים פתוחים זיקת הנאה**

**א. מדרכות ושטחים פתוחים לאורך הרחובות הסובבים :**

כל השטחים בהיקף הבניין, בחזית לרחובות יסומנו בזיקת הנאה למעבר ושימוש הציבור. בשטחים בזיקת הנאה בקומת הקרקע, בין אם הם מקורים ובין אם לא, יפותחו ברצף מפלסי עם המדרכות הגובלו וללא אמצעי תיחום מכל סוג שהוא. לא יותרו מערכות טכניות בתחום זיקת הנאה. השטחים הפתוחים יטופלו נופית באופן אחיד הן מבחינת חומרי הגמר והן מבחינת שילוב צמחייה, נטיעות וריהוט. אישור חומרי הגמר בפיתוח יאושר ע"י אדריכל העיר כתנאי לתחילת עבודות הבנייה.

**ב. ריצופים :**

הריצופים בפרויקט יהיו מחומרים בגוון בהיר.

**ג. שבילי אופניים :**

תכנית העיצוב מסמנת שביל אופניים בתחום ההפקעה ברחוב הירקון. שביל האופניים המשכי לשבילי האופניים העירוניים. הכל בתאום מול אדריכל העיר ואגף התנועה.

## 3.2 פיתוח השטח

תכנית פיתוח השטח



## א. נטיעות וצל:

פיתוח השטח יציע מגוון רחב של צמחיה, עצי צל ופתרונות הצללה לאזורי הליכה. המרחב הפתוח יהיה נגיש ועביר וכיל גינון, נטיעות עצים ומגוון אזורי ישיבה ושהייה.

## ב. הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים:

- ינטעו עצים לפי מפתח של לפחות עץ אחד לכל 50 מ"ר שטח פתוח. מעל מרתפים יתוכנן בית גידול לעצים בעומק גנני מינימלי של 1.5 מ' לפחות עבור אדמה גננית. בתי הגידול יהיו רציפים. בנוסף ישתלו עצים ברחובות הגובלים.
- נפח השתילה המזערי עבור עצים (לא רק עבור מיתון רוחות) יהיה 24 קו"ב. העצים שישתלו יהיו עצים בוגרים בני 3 שנים לפחות ביום שתילתם, בגודל מינימלי 10 עפ"י הגדרות משרד החקלאות.
- עצים המשמשים בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה..
- השתילה ברחבה המרוצפת בחזית המבנה תכלול פרטי שתילה כדוגמת אדמת מבנה או מערכת אחרת לתמיכת ריצוף מרחף לשם מניעת שקיעת המצעים ודחיסת אויר.

▪ ברחבות מרוצפות בשטח הפרוייקט יבוצע - בית גידול אשר מונע שקיעת המצעים כגון , אדמת מבנה, תקרה כפולה וכד'.

#### ד. נגר עילי:

התכנון כולל שמירה על 15% שטח פנוי מבנייה בתחום המגרש (לרבות תחום השפ"פ) לטובת קליטת מי נגר ונטיעות. ע"פ הוראות רשות המים לא תהייה בניה משמרת מים בתחום מגרשי התכנית. הפיתוח הנופי יכלול פתרונות להשהיה, לקליטה וניתוב מי הנגר העילי.

### 4. מאפייני בניה ירוקה

1. תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה עמידה בת"י 5281 ובהנחיות הוועדה המקומית לבנייה ירוקה שתהיינה תקפות בעת הוצאת היתר הבנייה.

2. הצללות וזכויות שמש:

א. המבנה המתוכנן: נבדקו רמות הקרינה על חזיתות המבנה הדרומיות. בשל העמדת המבנה ביחס למבנה המתוכנן מדרום לו, קומות המגורים המתוכננות באגף הגבוה, יזכו לקרינת שמש גבוהה יותר מקומות המלון המתוכננות באגף הנמוך.

ב. הצללות בשטח הפיתוח: באמצעות עצים שיינטעו ואמצעי הצללה בהתאם להנחיות העירוניות.

ג. השפעה על מבנים סמוכים ושצ"פים סמוכים: המבנה המתוכנן אינו מקטין את רמות החשיפה לשמש של גגות וחזיתות דרומיות של מבנים סמוכים ושל שצ"פים סמוכים ע"פ הגדרתם בת"י 5281.

3. מיתון רוחות: נבדקה השפעת המבנה המתוכנן על התפתחות רוחות צפויה בסביבת המגרש בהתאם לקריטריונים של עיריית תל אביב. יש לטעת עצים לצורך מיתון רוחות לאורך קו המגרש ברחוב דניאל, סמוך לפינה הצפון מערבית של המבנה המתוכנן. על העצים באזור זה להיות בעלי עלווה צפופה ועמידים לתנאים של קו ראשון לים.

4. אוורור טבעי של יחידות הדיור:

בחללים ציבוריים בדירות שבהם לא ניתן יהיה לתכנן פתחים לאוורור מפולש, יש לתכנן אוורור מאולץ.

5. דרוג אנרגטי: לפי תקן ת"י 5282 המבנים בתחום התכנית יעמדו בדירוג אנרגטי B ומעלה ובהנחיות הוועדה המקומית לבנייה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה.

6. ניהול מי נגר: התכנית תכלול פתרון להשהיית מי נגר בתחום המגרש עבור 30% לפחות ממי הנגר בתקופת חזרה של 1 ל-5 שנים, ותאפשר הקטנת ספיקות השיא היוצאות מהמגרש במעל 25% ביחס למצב הקיים כיום.

7. ריצופים וחומרי גמר: תכנית הפיתוח ועיצוב החזיתות יכללו ריצוף וחומרי חיפוי בעלי גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סינוור.

5. 8. חסכון במים שפירים: ייושמו אסטרטגיות לחיסכון במים שפירים בתחום הפרוייקט כגון שימוש באביזרים סניטריים חסכוניים, שימוש במערכות השקייה חסכוניות, שתילת צמחייה חסכונית במים.

5. גמישות - שינויים לא מהותיים מתכנית העיצוב הינם בסמכותו וכפופים לאישורו של מהנדס העיר.

**6. תנאי לפתיחת בקשה להיתר בנייה :**

- א. אישור אדריכל העיר.
- ב. חתימה על הסכם הקמה לשטחים הציבוריים עם עיריית תל אביב יפו.
- ג. מתן התחייבות חתומה ע"י היזם לרישום זיקות הנאה לשימוש הציבור.
- ד. מתן התחייבות היזם לחתימה על הסכמי הקמה של השטח הציבורי הבנוי מול אגף נכסי עירייה.
- ה. קבלת אישור אגף הנכסים להקמת מרתף מתחת לתחום הדרך (רחוב דניאל) וסידור מקומות החניה הציבוריים בתחום זה.
- ו. תנאי לתחילת עבודות הגמר יהיה אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר לאור ביצוע דוגמאות בשטח ולפני יציאה למכרז.

**7. תנאי לאכלוס :**

- א. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון מהנדס העיר ואגף שפ"ע.

**חוו"ד הצוות :** (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים לאשר את תכנית העיצוב בכפוף לתנאים הבאים:

1. סיום תאום מול אגף התנועה.
2. סיום תאום פיתוח השטחים הפתוחים מול משרד אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
3. סיום תאום השטח הציבורי הבנוי לעניין שימוש, מיקום, גבהים ומערכות טכניות עבורו, מול צוות התכנון, אדריכל העיר, אגף מבני ציבור ואגף נכסי העירייה.

**מוסד התכנון המוסמך לאשר את המדיניות: הועדה המקומית לתכנון ובניה**

**מדיניות מרחב שבח**

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

**מיקום:**

המרחב שבין הרחובות המסגר (במזרח), רחוב בגין (במערב), הרכבת (בדרום), ודרך 1185 (בצפון).



**תחום המדיניות: כ- 170 דונם**

**גושים וחלקות:**

מספר חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק/כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
	1,2,4,6,8-18,22-25,27,30,32,34-35,37,39,41,43			6950
	7,8,12,13,22,57,74,76-80,112-114,117,118,128,129,131,135,161,165,166,168-170,172-176,178,187-193,197,205,207-209,211,213-217,234,235,237,238,241,242			6976
6				7067
60	61-63			7077

**מתכנן:**

מחלקת תכנון מרכז, בשיתוף מחלקת שימור, היחידה לתכנון אסטרטגי, מחלקת תנועה בעיריית תל-אביב יפו  
תיעוד מתחמי: מסטר-גל אדריכלים

ייעוץ נוף : צורנמל טורנר (ליווי המדיניות עד שנת 2014)  
ייעוץ תנועה : דגש הנדסה, עירד שרייבר  
יועצת לשיתוף ציבור : ענת ברקאי נבו  
**יזם :** הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א יפו

**בעלות :** פרטיים, ר.מ.י, עיריית תל אביב.

**רקע היסטורי :** במחצית המאה ה-19 (1851) החלה ההתיישבות במרחב שבח עם עלייה של נוצרים משיחיים גרמנים ואמריקאים. המתחם בתקופה זו, היה ברובו שטחי פרדסים : "הר התקווה" ממוקם בחלק הדרום מזרחי של המתחם והוא האזור הראשון שהתפתח במתחם שבח. הראשונים שהתיישבו ב"הר התקווה" היו משפחת גרוסטיינבק, גרמנים פרוטסטנטים אשר הגיעו בשנת 1851 כאשר קנו חלקת אדמה על הגבעה ששטחה היה כ-30 דונם.

בשנת 1853 הצטרפו למתיישבים מגרמניה קבוצה אמריקאית מפילדלפיה שבראשותה עמדה מנהיגתם, קלורינדה מיינור שהחליטה לעלות לארץ ישראל כדי לשכנע יהודים להתנצר ולחנכם לחיי עבודה יצרניים. המתיישבים בראשותה של מיינור עיבדו שטחים חקלאיים והעסיקו את יהודי יפו.

בשנת 1855 קנה משה מונטיפיורי את אדמות הבוסתן שבו עבדה קבוצת המתיישבים, מבעליו הרב יהודה הלוי. קבוצת המתיישבים בהר התקווה עיבדה את אדמות מונטיפיורי עד לפטירתה של קלורינדה מיינור שנפטרה באותה השנה בהיותה בת 46 ונקברה על הגבעה של "הר התקווה". לאחר פטירתה עזבו חלק מהמתיישבים חזרה לארה"ב.

בשנת 1857, על פי תאורו של הסופר הרמן מלוויל- מחברו של "מובי דיק"- מצטיירת תמונה עגומה : "בית הספר החקלאי שבנו האמריקאים ליהודים נכשל. היהודים אמנם הגיעו לשם, אך השימו עצמם נרגשים, קיבלו בגדים ונעלמו." בנוסף, תושבי האזור נתקלו בקשיים רבים נוספים : מזג האוויר, מתקפות ערבים ומגפות. (מתוך כתבתו של פרידמן, 2009 שפורסמה בעיתון "הארץ")

בינואר 1858 הותקפו תושבי ההר על ידי שכניהם הערביים, פרידריך גרוסטיינבק נרצח, רבים נפצעו ונשים רבות נאנסו. לאחר התקפה קשה זו, החליטו המשפחות לעזוב את הארץ ולחזור לארה"ב. אירוע ההתקפה מתועד בספרו של הסופר ג'ון סטיינבק "קדמת עדן", חתן פרס נובל אשר היה נכדו של פרידריך גרוסטיינבק.

מאוחר יותר, בשנת 1869, נרכש השטח על ידי טמפלרים שהפעילו את החווה הקטנה וקברו בשוליה את מתיהם. מספר רב של מתים בראשית ימי המושבות הגרמניות ביפו ושרונה בשנות ה-70-80 של המאה ה-19, הביאו את ראשי הקהילה להחליט על הקמת חלקת קבורה בשטח הר התקווה. על פי ספרו של הלמט גלנק אודות ההיסטוריה של התיישבות הטמפלרים בשרונה - From Desert Sands To Golden "Oranges", שרידי הקברים ב"הר התקווה" הועברו בזמן מלחמת העולם השנייה לבית הקברות החדש שנבנה בשרונה.

בשנות המנדט הבריטי התפתח האזור המערבי דרומי של המתחם. המתחם נקבע עוד בשנת 1937 בתכנית תא/44 כאזור תעשייה לנפט, בצידה המזרחי של דרך מנחם בגין (דרך פתח תקווה לשעבר) הוקם מתחם מאגרי דלק של חברות הנפט הגדולות ובראשן, חברת "של" - ענקית האנרגיה הבינלאומית. המתחם נהנה מגישה נוחה לשאר חלקי הארץ באמצעות דרך פתח תקווה ובאמצעות מסילת הברזל שעברה בסמוך עד שנת 1970 ותחנת הרכבת הצמודה למרחב שנבנתה ב-1937. המתחם המשיך לשמש את חברות האנרגיה עד שנות השבעים (חברת הנפט סוקוני וואקום (כיום מגדל סונול חברת הנפט של (כיום מגדלי אביב), חברת הנפט מנטשף).

שכונת הרכבת- שכונת העגלונים בשנת 1924, בחלקו הצפון מזרחי של המתחם הוקמה השכונה הראשונה במרחב שבח, שכונת הרכבת. שכונה הרכבת נקראה גם שכונת העגלונים, הייתה הגדולה מבין שכונות הצריפים שהוקמו בעיר תל אביב באותו העשור. תושבי שכונת העגלונים חיו כאריסים על אדמת משפחה ערבית מיפו ושילמו מדי חודש בעבור הזכות להשתמש במגרשים. רק בחודש נובמבר 1932 נרכשה הקרקע במלואה על ידי ועד השכונה : החברים ויינר, טרובלסקי, מילר, פאנטיק, יחזקאל, רוניק, קורצאק, שטינפלד. ובעזרתו המשפטית של עורך הדין י. בן מאיר. קיומה של שכונה יהודית בודדת בחלק זה של העיר שירטט גם את קו הגבול המוניציפלי אשר הקיף את השכונה משלושת צדדיה.

על פי סיפורו של שמעון גרבור, שפורסם באתר תל אביב 100, מייסדי השכונה היו בעלי עגלות שהובילו לחם, קרח, נפט וכיו"ב. כיוון שאת רוב כספם השקיעו העגלונים קשי היום ברכישת בהמות ועגלות, הרי שמרביתם התגוררו בצריפים הבנויים לוחות עץ ומצופים ביריעות שחורות של חומר ביטומני. רבים מבין בעלי העגלות היו מובילי קרח, פרנסתם הייתה מצויה רק בימות הקיץ הלוהטים ובחורף איש לא נזקק למרכולתם. בימי החורף התקשו לשלם עבור מזון הסוסים ועבור דמי השכירות באורווה המשותפת (ששכנה במקום שהיום שוכן לו בית הספר המקצועי שבח) ונאלצו למכור את סוסייהם.

בנוסף, בעקבות הסמיכות למתחם הנפט הצמוד לשכונה, והקרבה לשלושה מאגרים ענקיים של חברות הנפט: "של", "סוקוני וואקום" ו-"מנטשף", עבדו רבים כמובילי נפט. העובדים מילאו מיכלים בנפט ויצאו למכור אותו לתושבי תל אביב שהשתמשו בתנורים וכיריים המופעלים על ידי פתילים ספוגי נפט.

בשנת 1944 – פרצה מגפת דבר-הסוסים, וכול הסוסים והפרדות של שכונת הרכבת חוסנו נגד המגפה. החיסון החליש והשבית את בהמות העבודה, וכדי שבעלי העגלות לא ייזקו מהשבבת מכירותיהם, הם רתמו את עצמם ואת בני ביתם לעגלות והסיעו אותן ברחבי העיר.

לאחר מלחמת השחרור חלה נטישה הדרגתית של דיירי השכונה לאזורי מגורים משופרים יותר, ובעליהם מכרו או השכירו את הצריפים הנטושים למוסכים ולמסגריות (כיום אזור השכונה מלא במבני סככות-מוסכים).

שכונת החרושת: באזור הצפון מערבי של המתחם, הוקמה שכונת החרושת. השכונה הוקמה שנה לאחר הקמת שכונת הרכבת, בשנת 1925, לאחר שחברת הקרקעות "גאולה" קנתה 26 דונם ועליה הוקמה השכונה. כבר בתחילת שנות ה-30 נקבע כי רחובה הראשי של השכונה, והרחוב שמוביל אל שכונת הרכבת יקרא "רחוב החרושת" המנציח את מרכזי המלאכה (כיום רחוב דוד חכמי).

אחד ממבני החרושת הראשונים היה בית החרושת למצות שנבנה בסוף שנות ה-20 ברחוב החרושת, בית החרושת היה של משפחת זליבנסקי.

בשנת 1934 הוקם בשכונת החרושת בית הספר מכס פיין. בית הספר זה היווה מסגרת חינוכית להכשרת מקצועית שיועדה לבני נוער עובדים אשר סיימו בתי ספר עממיים בעיר. בית הספר תוכנן על ידי האדריכל הידוע, אריך מנדלסון, מגדולי תנועת האדריכלות המודרנית. ביה"ס המקצועי מכס פיין של ההסתדרות הוא המבנה היחיד אותו תכנן מנדלסון בתל אביב. בית הספר נקרא על שם מכס פיין, ממנהיגי האגודות המקצועיות של הפועלים היהודים באמריקה. בשנת 1948 נפגע בית ספר מכס פיין בהתקפת המטוסים המצרית וייתכן שזו הסיבה שבשנת 1955 נדד בית הספר למיקומו החדש בסמוך לעזריאלי- במרחב שפע טל. כיום המבנה שופץ (מבנה לשימור) ומאכלס את מכללת אתגר העוסקת בקידום החינוך הטכנולוגי.

בשנת 1947 הוקם בי"ס שבח כבי"ס מקצועי. בית הספר תוכנן על ידי האדריכלית גינה אוורבוך, אשר גם תכננה את כיכר דיזנגוף. בשנת 1942 הוביל ישראל רוקח מי שהיה ראש עיריית ת"א באותם ימים להקמת בית ספר מקצועי ראשון בעיר בבעלות העירייה, בית הספר נפתח תחילה בבית החרושת לסיליקט לשעבר ולאחר מכן הוקם על שטח הר התקווה.

בתחרות אדריכלים לתכנון בית הספר המקצועי העירוני "שבח" בתל אביב זכתה האדריכלית גינה אוורבוך. פרסום זכייתה פורסם בעיתון "הצפה", ב-4 לאוגוסט 1944. שם בית הספר נקרא שבח על שם אחיו של מיכאל פולק התורם לבית הספר. במהלך הבנייה, ערב הקמת הבנייה, אוכלס בית הספר בפליטי קיבוץ רוחמה, נשים וילדים שמצאו במקום מסתור מהתקפות הערבים.

בית ספר שבח שימש כבית ספר בעל אופי מקצועי, וכלל לימודי מסגרות, מכונאות, נגרות וכו'. בשנות ה-50 נערכו בבית הספר לימודי משפטים בשעות הערב, כשלוחה של הפקולטה למשפטים באוניברסיטה העברית. בתחילת שנות ה-90, עם העלייה הגדולה ממדינות חבר העמים, בית הספר המקצועי "שבח" שינה את פניו מבית ספר מקצועי לבית ספר עיוני טכנולוגי. בית ספר שבח מופת, עבר לשכונת נווה עופר. משנת הלימודים 2017-18 הבית ספר משמש את ילדי מהגרי עבודה, מבקשי מקלט ופליטים.

בשנות ה-60 מרחב שבח כבר בנוי כמעט במלואו, והפך מאזור פרדסים לאזור תעשייה ומשרדים. מסוף שנות ה-90 המרחב משתנה הן בשימושים והן בקנה המידה של הבנייה במתחם. האזור משנה את שימושו המרכזי מאזור תעשייה לתעסוקה ומשרדים. שינוי הפרופורציות של השטח והעלייה בגובה מייצרים מרחב שונה מקנה המידה שהיה קיים בעבר. העלייה לגובה החלה עם בנייתם של המגדלים הראשונים במתחם-מגדלי אביב. מייד לאחר בנייתם, מתווסף מגדל סונול, שבנייתו הושלמה בשנת 2004.

מס' החלטה	התוכן
	תא/מק/9108 - מדיניות מרחב שבח

בשנת 2016 נסלל רחוב חדש, "רחוב 1185". הרחוב מהווה את גבולו הצפוני של מתחם שבח.

#### מצב בפועל:

מרחב התכנון "מרחב שבח" תחום בין צירי תנועה ראשיים: דרך מנחם בגין במערב, המסגר במזרח, הרכבת מזרח ויזחק שדה מצפון.

המרחב איננו מרחב הומוגני, מגדלי עסקים, שקמו בו לצד בתי עסק קטנים, מסעדות, בתי קפה ומוסכים יוצרים רקמה עירונית מעניינת ומגוונת המוגדרת ע"י צירי התנועה הראשיים המקיפים אותה.

חלוקת החלקות במרחב התכנית מצביעה על שוני בגודל החלקות מחלקות בשטח של כ- 500 מ"ר על חלקות של כ- 5 דונם ומעלה.

למרחב תכנית ראשית תקפה, 1043, 1043/א לשימושי תעסוקה מלאכה ומסחר, מכוחה נבנו מבנים שונים, המגיעים לגובה של עד 5 קומות בזכויות של עד 270% ברוטו (עיקרי + שרות). כמו כן, נבנו מבנים מגדליים בגבהים שונים מתוקף תכניות נקודתיות.

במרחב קיים מבנה לשימור בהגבלות מחמירות מכח תכנית השימור תא/2650 ברחוב דוד חכמי 15 ובו פועלת מכללה להנדסה וטכנולוגיה "אתגר" (המבנה הישן של בית ספר מקס פיין).  
ברחוב המסגר 7 קיים בית ספר בשימוש של בית ספר תיכון "שבח מופת" וכיתות בית ספר יסודי. המבנה תוכנן על ידי ז. ברון וגניה אוורבוך (בין השאר, אדריכלית כיכר דיזינגוף והמבנים המקיפים אותה) וממוקם על רכס כורכר, המוגבה ממפלס רחוב יד הרוצים.

נתוני ארנונה יוני 2020:

סה"כ כ- 251,100 מ"ר שטחים בנויים במרחב. מתוכם כ- 104,000 מ"ר שטחי תעסוקה, כ- 69,000 מ"ר שטחי "חניונים", כ- 18,100 מ"ר שטחי מסחר, כ- 26,700 מ"ר שטחי תעשייה ומלאכה, כ- 14,000 מ"ר שטחי ציבור, כ- 3,600 מ"ר שטחי מגורים, כ- 8,500 מ"ר שטחי מלונאות וכ- 7,000 מ"ר שטחי תחבורה ואחסנה.

#### סקירה סטטוטורית:

**תכנית המתאר תא/5000:**

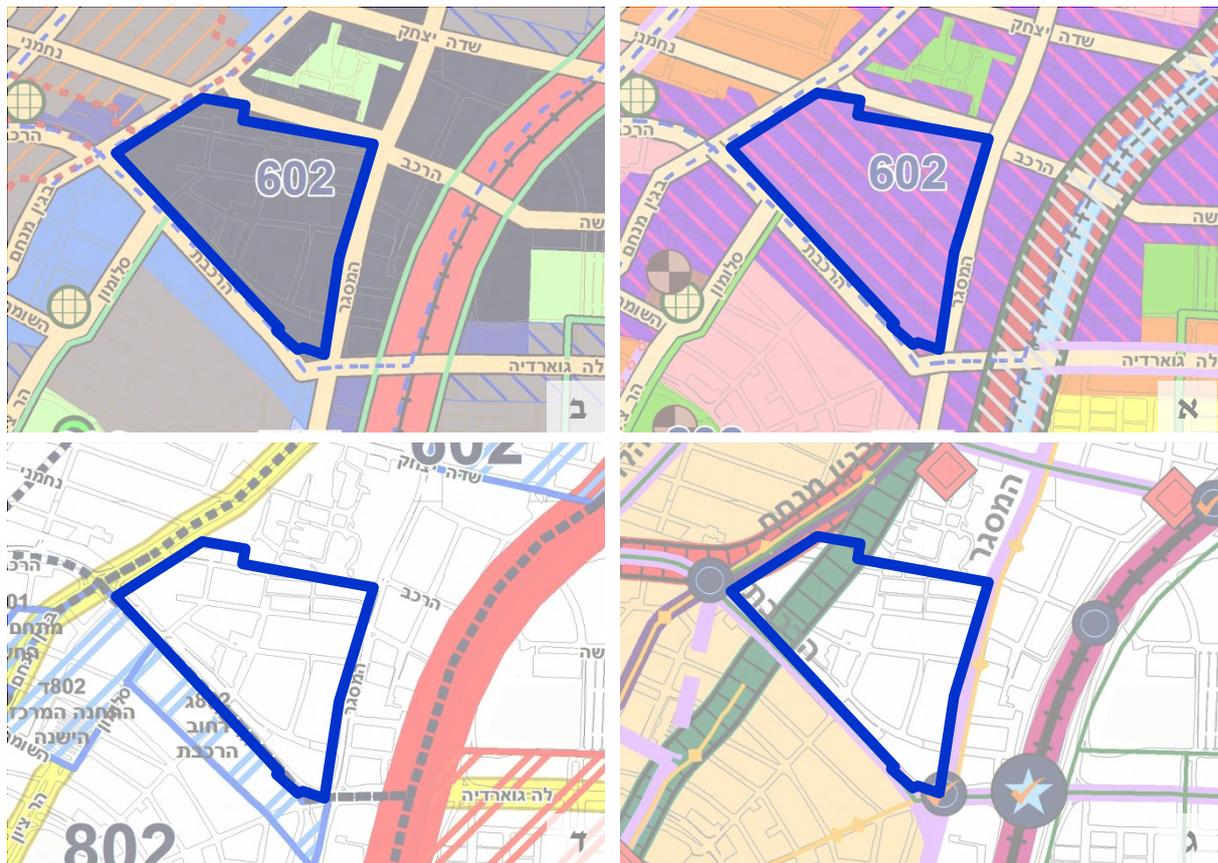
תשריט אזורי ייעוד – אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך למערכות הסעת המונים; שטחי הבניה המקסימליים: רח"ק 10.4 (למגרש קטן מ-1.5 ד'), רח"ק 12.8 (למגרש גדול מ-1.5 ד'). תכסית הבינוי לא תעלה על 60% משטח המגרש.

תשריט עיצוב עירוני – מעל 40 קומות.

נספח תחבורה – בסמיכות לקו האדום והירוק של הרק"ל, לשדרת הקריה ולתחנת קרליבך.

נספח אזורי תכנון - אזור תכנון 602: מותנה בהתאמה למסמך מדיניות מאושר על ידי הוועדה המקומית, המתייחס בין השאר להיבטים הבאים: שימושי קרקע, עיצוב עירוני, מלאי שטחי ציבור, מרחב ציבורי, תנועה וחניה. בנוסף, במתחם שייעודו אזור תעסוקה, מסמך המדיניות יתייחס בין השאר להיבטים הבאים: פיתוח קומת הקרקע, קביעת זיקות הנאה להולכי רגל סביב הביניים, הטמעת הציר הירוק המטרופוליני שלאורך האיילון ויצירת קישורים אליו.

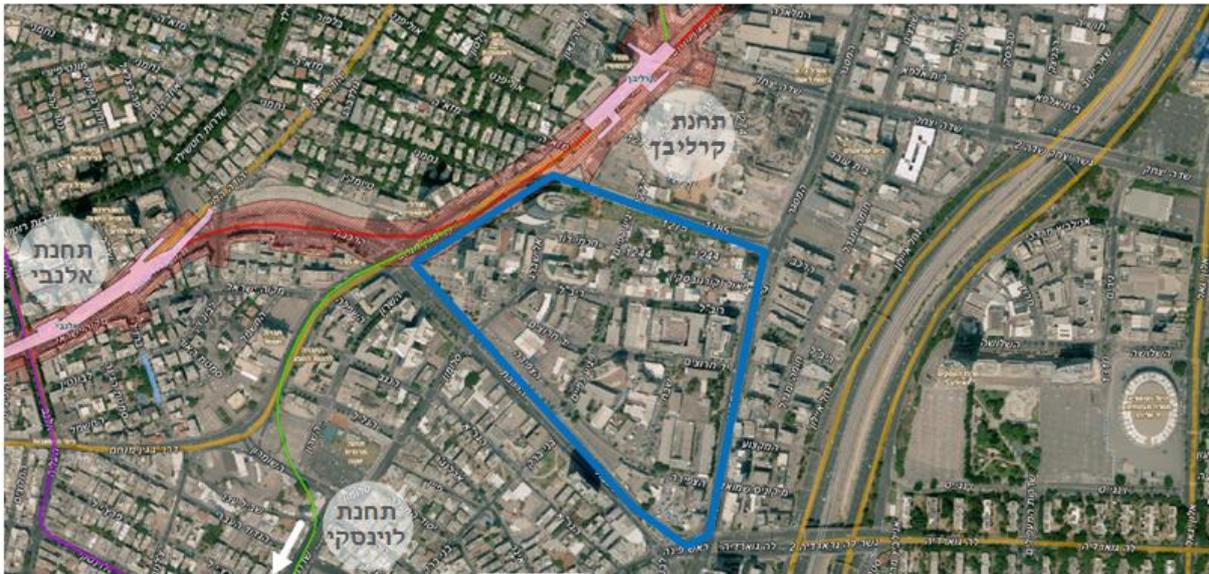
ר-61 רחוב מנחם בגין: מותנה בהתאמה למסמך מדיניות מאושר על ידי הוועדה המקומית יחולו הוראות עיצוב רחובות כמפורט בהוראות תכנית המתאר בפרק 5, סעיף 5.3.5 בנוסף לשילוב מעברים ציבוריים להולכי רגל ובכלל זה מעברים תת-קרקעיים המחברים לתחנות הרכבת הקלה.



מרחב שבח בתכנית המתאר: תשריט אזורי ייעוד (א), נספח עיצוב עירוני (ב), נספח תנועה (ג), נספח אזורי תכנון (ד)

הקו האדום תמ"מ 1/5 (2003): תכנית לתוואי הקו האדום של הרכבת הקלה שיעבור בדופן המערבית של המרחב עם תחנת קרליבך הסמוכה. התכנית קובעת בין השאר הפקעות מהמגרשים הסמוכים לתוואי, מסמנת את גבול מרחב שבח בחלקו המערבי.

הקו הירוק תמ"א 4/א/23 "מתע"ן מטרופולין תל אביב" (2010) - תכנית תוואי הרכבת הקלה של הקו הירוק יעבור בדופן המערבית של המרחב עם תחנת קרליבך הסמוכה.



תמ"א 2/4 לנמל תעופה בן גוריון - התכנית כוללת בין השאר הגבלות בנייה לגובה במשפכי הנחיתה וההמרמה, בכלל זה מגבלות בנייה לגובה למרחב שבח עד 180 מ' מעל פני הים.

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

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

תכנית השימור תא/ 2650 ב (2008) - התכנית חלה על מבנה ציבור ברחוב חכמי דוד 15 (מכללה להנדסה וטכנולוגיה "אתגר") והוגדר כמבנה לשימור מחמיר שנבנה בסגנון הבינלאומי.

### **תכניות מאושרות בתחום המרחב:**

תא/1065 "מגדלי אביב" (1980) – תכנית בשטח של כ-12.4 דונם, שכוללת קביעת אזור מסחרי מיוחד עם תקנות בניה ושימושים מיוחדים, 3 מגדלים מחוברים בני 12, 16 ו-20 קומות כולל קומת מסחר וקומת גג. התכנית מומשה.

תא/4538 "מגדלי אביב" (2017) – תכנית בשטח של כ-5.5 דונם, המוסיפה שימוש למלונאות למבנים הקיימים במגרש. התכנית מומשה.

תא/3973 "מתחם הצפירה" (2015) – תכנית בשטח של כ-6.4 דונם בדרום מרחב שבח, שכוללת הסדרת הפקעות, שינוי ייעוד לאזור עירוני מעורב, מגדל של עד 38 קומות ומבנה בן 8 קומות עם חיבורים בגשר למגדל. התכנית לא מומשה.

תא/3076 "שכונת הרכבת" (2013) – תכנית בשטח של כ-21.4 דונם בצפון מזרח מרחב שבח, שכוללת שינוי ייעוד לאזור עירוני מעורב, קביעת מערכת דרכים חדשה, בינוי של 3 מגדלים עד 30 קומות ברצועה הצפונית של התכנית, בינוי מרקמי בן 8 קומות ברצועה הדרומית של המרחב ושטח ציבורי של שדרה רחבה מצפון לדרום בתווך. התכנית לא מומשה.

תא/4511 "שכונת הרכבת – איחוד וחלוקה" (התכנית פורסמה למתן תוקף ב-20/5/2019) – ביצוע איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בהתאם לתכנית הראשית תא/3076 א. התכנית לא מומשה.

תא/2854 "מתחם אמפא רח' המסגר" (2002) – תכנית בשטח של 3.1 דונם בדרום מזרח מרחב שבח, שכוללת שינוי ייעוד לאזור תעסוקה, הגדרת בינוי של עד 11 קומות. התכנית מומשה (9 קומות).

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

תא/2644 "מתחם ריב"ל" (1997) – תכנית בשטח של 11.7 דונם, שכוללת שינוי ייעוד לאזור תעסוקה ומבנים עד גובה 10 קומות. התכנית מומשה בחלקה.

תא/2290 (1987) – תכנית בשטח של 2.8 דונם, שכוללת שינוי ייעוד למגרש מיוחד למלאכה ותעשייה למבנה בגובה 9 קומות. התכנית מומשה.

תא/2476 (1992) – תכנית בשטח של 2.7 דונם, שכוללת שינוי ייעוד למגרש מיוחד עם שימושים של מסחר, תעשייה קלה ומעבדות למבנה בגובה 7 קומות. התכנית מומשה.



**מצב סטטוטורי קיים - טרום מתאר**

מרחב סונול תא/2148 (2003) מומשה

מתחם ריב"ל תא/2644 (1997) מומשה בחלקה

שכונת הרכבת תא/2148, תא/4511 (2013, 2019) לא מומשה

מגדלי אביב תא/4538, תא/1065 א (2017, 1980) מומשה

מתחם אמפא תא/2854 (2002) מומשה

תא/2476 (1992) מומשה

תא/2290 (1987) מומשה

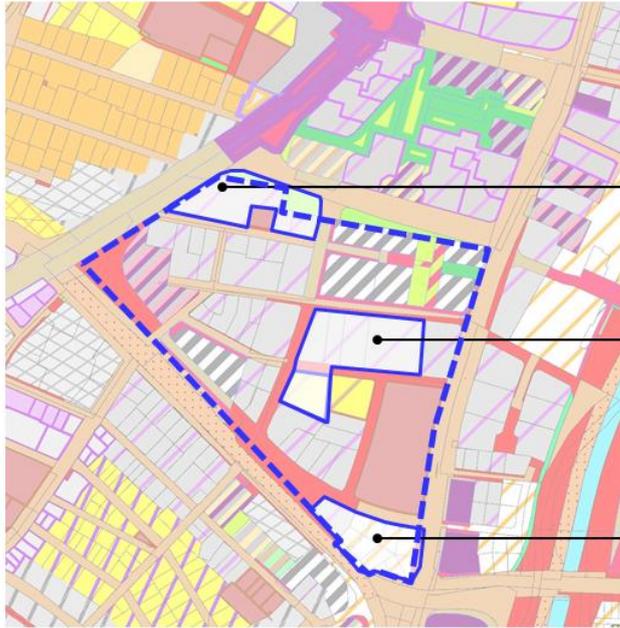
מתחם הצפירה תא/3973 (2015) לא מומשה

**במרחב מקודמות התכניות הבאות בהתאמה להוראות תכנית מתאר :**

תא/4116 "בית עמנואל" (לאחר פורום מהנדס העיר מתאריך 21/1/2018, יובא לדין חוזר) - תכנית בשטח של כ-7.1 דונם, שעיקרה תוספת זכויות בניה ושימושים מתוקף תכנית המתאר להקמת שלושה מגדלים בשימושים של מסחר, תעסוקה ומגורים בגובה 40 ו-30 קומות.

תא/4679 "סונול" (לאחר פורום מהנדס העיר מתאריך 18/6/2017) – תכנית בשטח של כ-9.3 דונם שעיקרה תוספת זכויות מתוקף תכנית המתאר להקמת מגדל בשימושים של מסחר, תעסוקה בגובה 40 קומות, הסדרת שטחי מסחר בקומות הקרקע של מבנה סונול והסדרת המרחב הציבורי.

תא/4472 "מרחב ריב"ל" (לפני פורום מהנדס העיר) – תוספת זכויות וקומות מתוקף תכנית המתאר להקמת שני מגדלי תעסוקה ומגדל מגורים.



**תכניות בהכנה לפי תכנית המתאר**

מרחב סונול תא/4679  
לאחר פורום מהנדס העיר מתאריך 18/6/2017

מרחב ריב"ל תא/4472  
לפני פורום מהנדס העיר

בית עמנואל תא/4116  
לאחר פורום מהנדס העיר מתאריך 21/1/2018  
יובא לדין חוזר

**מרחבי תכנון סמוכים:**

מרחב תכנית "מתחם יצחק שדה" (חסן ערפה) תא/3319 (2005, 2013) ותעא/3319/ב (2006, 2014)  
המרחב המזרחי לרחוב המסגר עד לאיילון מקודם ע"י מחלקת תכנון מזרח כחלק מעבודת "מע"ר המחר" מסמך מדיניות שיוצג לוועדה.  
שדרת הקריה – פרויקט לפיתוח המרחב הציבורי לאורך תוואי הקו האדום של הרכבת הקלה, שמטרתו הבטחת ושיפור המרחב הציבורי.

**סקר מתחמי- זיהוי ערכים קיימים במרחב:**





## מצב תכנוני מוצע

### חזון

יצירת מרקם עירוני ייחודי הכולל מגוון שטחי תעסוקה בשילוב מגורים, המאפשר התחדשות עירונית תוך מתן דגש לזהות מקומית ויצירת מרחב ציבורי איכותי.

### מטרות

- יצירת תשתית תומכת לציפוף המשמעותי של שטחי הבניה לתעסוקה ולמגורים כפי שנקבעו בתכנית המתאר עבור אזור תעסוקה מטרופוליני.
- מצאי תעסוקה בר-ת-השגה.
- זיהוי ערכים מקומיים ומוקדים עירוניים לפיתוח.
- חיזוק הקשרים המרחביים בתוך המרחב עצמו ובין המרחב לחלקי העיר השונים.
- חיזוק מערכת צירי הולכי הרגל ומערכת השטחים הפתוחים (רחובות, כיכרות, מעברים להולכי רגל, שבילי אופניים, גינות כיס ועוד).
- יצירת מגוון שטחי ציבור.

### 1. עקרונות למימוש המדיניות:

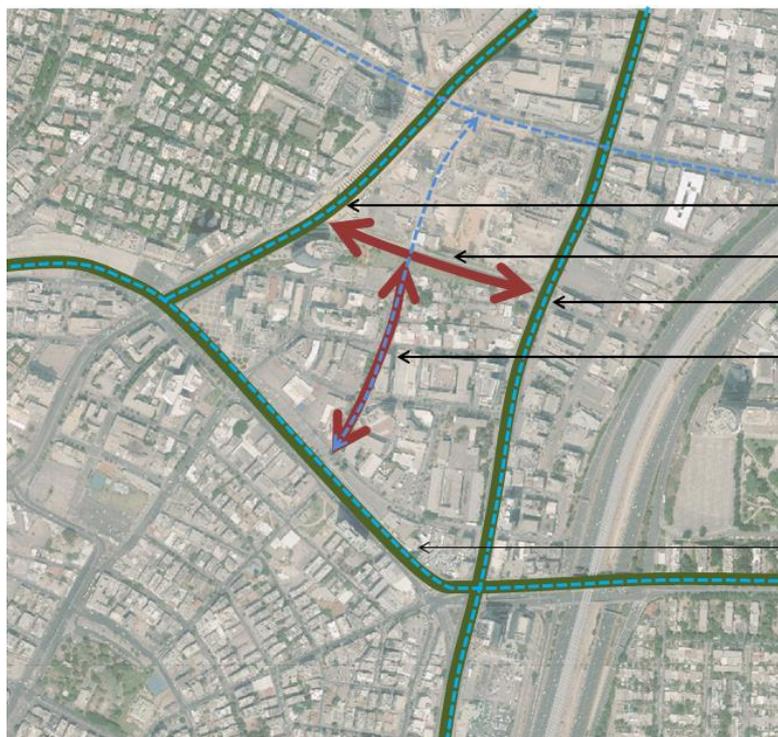
קידום תכניות בסמכות ועדה מקומית לפי הוראות תכנית המתאר תא/5000, בכפוף לשמירה על עקרונות המדיניות.

### 2. עקרונות תכנון במרחב שבח:

כל תכנון במרחב שבח, נדרש להתייחס לנושאים הבאים ולעמוד בעקרונות להלן:

#### 2.2 קישוריות

על מנת לפתח את מערך הקשרים של מרחב שבח בתוך עצמו ולסביבתו יש לחזק את השלד האורבני, הרחבת מדרכות להולכי רגל ונטיעת עצים, שבילי אופניים, שימור וחיזוק דפנות פעילות למרקם העירוני.



**צירי תנועה ראשיים ומשניים**  
מתואם עם תכנית שדרת הקריה

שדרוג רחוב בגין שינוי חתך הרחוב

ציר תנועה ראשי

שדרת עירונית לאורך רחוב המסגר

ציר תנועה ראשי צפון-דרום

רחוב הרכבת פוטנציאל לתוספת שדרה וקישור לתשתית שבל אופניים



מס' החלטה	התוכן
	תא/מק/9108 - מדיניות מרחב שבח

סקר היסטורי ותיעוד מקדים – התחדשות העירונית והבנייה המגדלית תשולב בבניה קיימת, בהתאם לממצאי הסקר המתחמי שנערך במרחב שבח (ראה נספח רשימת מבנים). בנוסף, כל תכנית שתקודם במרחב מחויבת בהכנת סקר היסטורי ותיעוד מקדים מפורט לבחינת ערכים אדריכליים ושימושים קיימים נוספים בתחום התכנית. הבניה החדשה וההתחדשות האורבנית תבוצע תוך התייחסות לזהות ואיכויות אדריכליות ונופיות קיימות ומתן דגש לשימושים קיימים וכלים לשמירתם ושילובם.

זכויות בניה - לפי הוראות תכנית המתאר תא/5000, ובכפוף לעקרונות המדיניות. תוספת שטחי בניה בתכנית תינתן רק לאחר בחינת התאמת הבינוי המבוקש, לרבות נפח ותכסית, לאופי המרקם העירוני הקיים בסביבה.

גובה והוראות בינוי – בניה מגדלית מעל 40 קומות (כפוף למגבלת גובה רת"א) הכוללת מסד מרקמי מלווה רחוב עד 5 קומות, כולל קומת קרקע מסחרית. גובה קומות הקרקע וקומות המסד יקבע בתכנון מפורט בהתאמה לבניינים קיימים ולגבהים המאפיינים את המרחב. הבניה המגדלית מעל קומות המסד יבנו בנסיגה. שטח קומת מגדל ממוצעת ייבחן בכל תכנית בהשפעתו על קו הרקיע העירוני, חסימת מבטים והשתלבותו ברקמה הקיימת. ברחובות בהיקף המרחב תתאפשר קולונדה בקומת הקרקע בזיקת הנאה למעבר ושהייה לכלל הציבור.

קווי בניין – ככלל, קווי הבניין ייצרו בינוי מרקמי מלווה רחוב. קווי בניין הקדמיים יתייחסו לקווי הרחובות בהתאם לחתכי הרחוב המוצעים בתכנית זו. במקום בו משולב בניין קיים, קווי הבניין לבניה חדשה יותאמו/ייתייחסו לקו הבניין הקיים.

שימושים – יהיו בהתאם לתכנית המתאר באזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים, ועל פי המפורט להלן: בקומות הקרקע – שימושי מסחר, שימושים ציבוריים ושימושים בעלי אופי ציבורי. בקומות המסד מעל קומת הקרקע (בכלל זה בניינים קיימים) – יותרו שימושים מגוונים, ובכלל זה תעסוקה, מגורים מיוחדים (בהתאם למפורט להלן), מלונאות, שימושים ציבוריים ובעלי אופי ציבורי. בקומות המרתף – יותרו השימושים המותרים מעל הקרקע (למעט מגורים וחדרי מלון) ובנוסף שימושים הכלולים בייעוד מסחר 2 ותעסוקה 2, הכוללים שימושי בידור, בילוי, תרבות ופנאי, שימושים מסחריים המהווים מוקד משיכה משמעותי למבקרים, שימושים לוגיסטיים. קומות המרתף יתוכננו כקומות גבוהות שיאפשר הסבה לשימושים עיקריים.

שימור שימושים קיימים ושילוב שימושים לחינוך: מרחב שבח, כאמור מגלם בתוכו מבני חינוך רבים הפונים לחינוך מקצועי ולקהל גם מחוץ לגבולות תל אביב. המדיניות מבקשת לשמר ולמצב את מרחב שבח כמרכז כלל עירוני ללימודים טכנולוגיים, מקצועיים ואומנותיים. כל תכנית שתקודם במרחב תציג כלים לשמירתם ושילובם של שימושי חינוך בתחום התכנית.

#### שימוש מגורים:

"חלופת שכונה" – עד 25% שימוש למגורים תתאפשר בתכניות בהן תוקצה קרקע לצרכי ציבור – לפחות 30% הפקעה לצרכי ציבור. בתכניות המשלבות בבינוי החדש בניינים ושימושים קיימים, מה"ע ייבחן את % המגורים ואחוז ההפקעה הנדרש – כמתן תמריץ. 20% משטח המגורים בתמהיל דיור מגוון בהתאם למפורט להלן. 5% - שימוש מגורים מיוחדים. עדיפות למבני מגורים עצמאיים (STAND ALONE) או/ו בינוי מרקמי מלווה רחוב.

"חלופת מגורי מע"ר": תתאפשר בחלק ממרחב התכנון למימוש. עד 15% שימוש למגורים - 10% משטח המגורים בתמהיל דיור מוטה דירות קטנות ובינוניות, 5% - שימוש מגורים מיוחדים. הקצאות לצורכי ציבור בשטח קרקע של לפחות 15% הפקעה בשילוב שטחים ציבוריים בנויים. בתכניות המשלבות בבינוי החדש בניינים ושימושים קיימים, מה"ע ייבחן את % המגורים ואת אחוז ההפקעה הנדרש – כמתן תמריץ.

תמהיל יח"ד (התמהיל מתייחס לשטחי הדירות נטו (פלדלת)): לפחות 40% יהיו דירות קטנות בשטח של עד 60 מ"ר. עד 40% יהיו דירות בינוניות (עד 80 מ"ר) ועד 20% בשטח מעל 100 מ"ר. מגורים מיוחדים – דב"י ודיור שיתופי. בכל תכנית תבחן אפשרות לתמרוץ דיור שיתופי. בכל תכנית יבחנו מגורים "מסוג אחר" מדירות מיקרו ועד דירות משולבות במבני תעסוקה.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/מק/9108 - מדיניות מרחב שבח	

### **פיתוח מוקדים עירוניים**

מוקדים מומלצים:

**רחבת בית סונול הנמצאת בקצה רחוב נחמני ורחבת מגדלי אביב** בהמשך למרחב הדר- תוך התייחסות לפיתוח שדרת הקריה.

**מבנה בית הספר שבח** – המבנה תוכנן על ידי ז. ברון וגניה אוורבוך (בין השאר, אדריכלית כיכר דיזינגוף והמבנים המקיפים אותה). המבנה ממוקם על רכס כורכר, המוגבה ממפלס רחוב יד חרוצים. תכניות שיקודמו בשטח מבנה בית הספר מחויבות בהכנת סקר היסטורי ותיעוד מקדים לבחינת הערכים הנופיים והאדריכליים בתחומו. כל פעולת שיפוץ שתעשה בבניין צריכה לקחת בחשבון את הצרכים של הרחבת המדרכה ברחוב המסגר כחלק מפיתוח המרחב הציבורי בתכנית שדרת הקריה. ככל הניתן, יש לשאוף להסרת הגדר וחיבור המבנים והמרחב הציבורי שבמגרש לרחובות המקיפים אותו. מוצע להשאיר את שימוש המגרש "כלל עירוני" (בי"ס על יסודי או אחר).

### **השלד הציבורי - מעברים וחיבורים:**

קביעת רצף של **מרחב ציבורי** כבסיס תכנוני וכתשתית למערך שירותי ציבור, תרבות ופנאי המותאמים לתושבי השכונה ולעובדים בה. **יצירת השלד הציבורי מורכבת מהקצאות שטחים ציבוריים בנויים ופתוחים ושזירתם לאורך תוואי הרחובות.**

הרחבת "זכות הדרך" לאורך הרחובות הקיימים לטובת הרחבת מדרכות, שבילי אופניים ונטיעות עצים.

**זיקת הנאה** - כל השטחים בכל מרחבי התכנון שלא יהיו בנויים, יהיו בזיקת הנאה למעבר ושהייה לכלל הציבור ובתת הקרקע למעבר תשתיות עירוניות. הדרכים/החניונים בתת הקרקע יהיו בזיקת הנאה עבור מעבר לתאי שטח גובלים.

### **הקצאות לצרכי ציבור:**

שימושים ציבוריים הנדרשים כתוצאה מתוספת שטחי הבניה יקבעו ע"פ פרוגרמה לשטחי ציבור, שתערך לכל תכנית מפורטת שתקודם במרחב.

בתחום כל תכנית יוקצה לפחות 30% משטח הקרקע לצרכי ציבור, ובהתאם למפורט בחלופות המגורים. שטח זה יוקצה במסגרת תכנית איחוד וחלוקה ויירשם על שם עיריית תל אביב יפו.

שטחים ציבוריים בנויים ימוקמו בקומות המסד ויהיו בעלי רצף תכנוני, נראות גבוהה, כניסות עצמאיות ישירות מהרחוב ו/או המרחב הציבורי בצורה שתבטיח את הניצול המיטבי של שטחים אלו. מיקומם הסופי יקבע במסגרת התכנית המפורטת לכל חלקה בנפרד ובכפוף למדיניות העירונית ולהוראות הגנריות לשטחים ציבוריים בנויים.

### **תועלות ציבוריות:**

תועלות ציבוריות לטובת תוספת שטחי בניה מעבר לרח"ק הבסיסי יקבעו בהתאם להוראות תכנית המתאר.

- שילוב מבנים קיימים (ושימושים קיימים) בתחום התכנית ושילובם בבניה חדשה.
- דיוור בהישג יד שכירות לצמיתות/לטווח ארוך על פי מדיניות עירונית.
- ניווד משימור.
- שימושי מלונאות לא ייחשבו כתועלת ציבורית.
- ניתן לקבוע תועלות ציבוריות נוספות באישור מה"ע.

### **תנועה וחניה:**

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>תא/מק/9108 - מדיניות מרחב שבח</b>	

תכנון התנועה והחניה במרחב שבח מוטה מערכות תחבורה להסעת המונים, וזאת לפי הוראות תכנית המתאר.

**תקן חניה** - המלצה לתקני חניה מופחתים שיעמדו על מקסימום 1:350 חניות למ"ר תעסוקה/ מלונאות, ומקסימום 1:0.5 חניות ליחיד בשטחי המגורים. זאת בשל הסמיכות המידית לתוואי הקו האדום, שצפוי לפעול באוקטובר 2021.

ליחיד קטנות (פחות מ- 50 מ"ר), דיור בר השגה - לא תינתן חניה ולא יחושבו בתקן החניה למגורים. ובהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה המחמיר מבניהם. בתכניות מפורטות שיקודמו, הועדה המקומית תהייה רשאית לצמצם תקן/שטחי חניה במסגרת תכנית העיצוב והיתר בניה. המרתפים (לפחות שניים העליונים) יבנו בגובה המאפשר המרתם והסבתם לשטחים עיקריים בשלב עתידי. הועדה המקומית תהיה רשאית להנחות על הפיכת שטחים בתת הקרקע משטחי שרות לשטחים עיקריים ו/או לשטחים לטובת מערכות תשתית/לוגיסטיקה/תחבורה לטובת כלל הציבור בהתאם לשיקול דעתה ובעיתוי שיקבע בתכניות המפורטות. לא תותר הצמדה וסימון חניה לתעסוקה ומסחר.

**מיקום כניסות לרמפות** – לא תתאפשר כניסה למרתפי חניה מתחום הרחובות ההיקפים. הכניסות ימוקמו מהרחובות הפנימיים במרחב וככל הניתן לא יפגע ברצף החזית המסחרית והמדרכה. תכניות שיקודמו בחלקי מבנן יתוכננו ויאפשרו מעבר לחניון בתת הקרקע, למגרשים הסמוכים.

**פריקה, טעינה ופינוי אשפה** - תינתן עדיפות למתן פתרונות פריקה, טעינה ואשפה בתת הקרקע.

**זכות דרך** – בכל תכנית מפורטת ידרשו הפקעות לצורך הרחבת זכות הדרך, לטובת הרחבת מדרכות, שבילי אופניים ונטיעות עצים. מה"ע רשאי לבחון סימון זיקת הנאה לצורך הרחבת זכות הדרך.

הרחבת זכות הדרך לאורך הרחובות הקיימים יהיו בהתאם לחתכי הרחוב המוצעים במדיניות זו, כפוף לשילוב בניינים קיימים בתחום התכנית (הרחוב המוצע ידויק במסגרת תכניות מפורטות).

**רחוב המסגר** - הרחבת "זכות הדרך" לאורך רחוב המסגר לטובת הקמת שדרה עירונית חדשה בהמשך לחתך הרחוב הקיים במרחב יצחק שדה (חסן ערפה).

**שדרת הרכבת** - החתך המוצע לשדרת הרכבת בצידה הצפוני יכלול שביל אופניים דו-סטרי ומדרכה רחבה לאורך חזיתות המבנים המתוכננים.

**רחוב יגיע כפיים** - החתך המוצע לרחוב הינו ברוחב כ- 28 מ' הכולל שני נתיבי נסיעה לכל כיוון, שביל אופניים דו-סטרי, מדרכות רחבות משני צדי הרחוב. עצי הרחוב המתוכננים ינטעו ב-3 שורות ליצירת מבנה שדרתי.

**רחוב הצפירה** - החתך המוצע לרחוב הינו ברוחב כ- 18.5 מ'. הכולל שני נתיבי נסיעה, חניה בצד אחד, מדרכות רחבות משני צדי הרחוב עם רצועת נטיעות.

**רחוב יד חרוצים** - החתך המוצע לרחוב הינו ברוחב כ- 21 מ' הכולל מדרכות רחבות, חניה, נטיעות משני צדי הרחוב.

**רחוב ריב"ל** - החתך המוצע מציג רוחב של כ- 21 מ' הכולל מדרכות רחבות, חניה, שביל אופניים, נטיעות רחבות משני צדי הרחוב.

**רחוב שבח** – החתך המוצע לרחוב הינו ברוחב של כ- 18 מ' כולל מדרכות, חניה ונטיעות.

**רחוב דוד חכמי** – החתך המוצע לרחוב הינו ברוחב של כ- 18 מ' כולל מדרכות, חניה ונטיעות. בתכנית מפורטת תיבחן אפשרות להרחבה נקודתית במקטעים לטובת שהיית אנשים ומסחר שיוצא לרחוב.

## **הוראות נוספות**

### **איכות סביבה**

- כל תכנית תלווה בנספח איכות סביבה שיתייחס לנושא רוחות והצללה, במצב הקיים והעתידי של הבינוי בסביבתו.
- השפעות סביבתיות מתחנת הדלק תילקחנה בחשבון בהתאם לחוות דעת היחידה לאיכות הסביבה.
- המלצות היחידה לאיכות הסביבה מצורפת כנספח למסמך זה.
- כל הבניינים, ובפרט המגדלים, יעמדו בתקנים ובדרישות גורמי העירייה הרלוונטיים, בכלל זה היח' לאיכות הסביבה ואדריכל העיר.
- שמירה על 15% פנויים מבנייה (על קרקעית ותת קרקעית בהתאמה) לצורך השהייה וחלחול מי נגר ונטיעת עצים.
- כל מגדל יחויב בביצוע סקר אנרגיה בשלב התב"ע, בו יידרש להציג תמהיל אנרגטי כפי שזה נקבע ע"י היחידה לתכנון בר קיימא ואנרגיה, אגף אדריכל העיר באותה עת. הסקר יציג פתרונות לחסכון

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/מק/9108 - מדיניות מרחב שבח	

באנרגיה לפי המדרג הבא: התייעלות אנרגטית, ייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים (PV), ייצור בטכנולוגיות נקיות (קוגנרציה). מסקנות הסקר יוטמעו בשלב תכנית העיצוב האדריכלית.

### **בנייה ירוקה**

כל תכנית תעמוד בהנחיות בניה ירוקה לפי מדיניות עירונית.

### **נטיעות עצים**

- א. שתילת צמחייה תעשה בהתאם לסטנדרט העירוני, בכלל זה עומק גנני מינימלי כולל בתי גידול ו/או מילוי אדמת גן בעומק של לפחות 1.5 מ'.
- ב. נפח הנטיעה המזערי עבור עצים יהיה 24 קו"ב.
- ג. העצים שינטעו יהיו בוגרים בהתאם למדיניות העירונית.
- ד. עצים שימשו בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים.
- ה. ככלל, לצורך הפחתת אי החום העירוני יידרשו נטיעות במרחב הציבורי והפרטי.

### **סיכום חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה:**

כללי - יידרש מסמך סביבתי לכל אחת מהתוכניות בתחום המדובר אשר יתייחס בפרוט לכל אחד ממרכיבי ומאפייני התכנית ויהיה נספח להוראות התכנית והמלצותיו יעוגנו בהיתרי הבניה.

זיהום קרקע - נדרש סקר היסטורי כתנאי להפקדת כל תכנית ותכנית. נושא הנגר העילי, טיפול בממצאים לגבי חקירה, ניטור וטיפול במי תהום, יעשה מול רשות המים.

איכות אויר מתחבורה - תכנון מיקום שימושים ו/או שהייה ממושכת במבנים המתוכננים יעשה בכפוף לבדיקות סביבתיות בנושא זיהום אויר.

איכות אויר מתחנות דלק - על התכנון להביא בחשבון מרחקי ההפרדה בין תחנת הדלק לבין גבול המגרש של שימושים רגישים כמו כן תכנון של שטחים צמודים יעשה בכפוף לבדיקות והגשת מסמך המעיד על עמידה בערכי סביבה.

מיקרו אקלים - יידרש דו"ח הצללות ומיתון רוחות שיועבר לבדיקת אדריכל העיר או מי מטעמו לשלב העיצוב האדריכלי.

אסבסט - יש לבצע סקר אסבסט עבור מבנים ישנים וסככות שיהיו מיועדים להריסה ע"י סוקר אסבסט מוסמך אשר יפנה לוועדה הטכנית באגף למניעת אבק מזיק במשרד להגנת הסביבה לקבלת אישורה כתנאי למתן היתר הריסה.

### **התייעצות עם הציבור:**

בתאריך 27/06/19 התקיימה הועדה המצומצמת לשיתוף ציבור בה סוכם על המתווה שלהלן: מפגש פתוח, המותנה ברישום מראש מול מנהל קהילה, אליו יוזמנו יזמים, בעלי עניין בקרקע וכלל הציבור ובו תוצג המדיניות.

לאחר המפגש, ישלח למשתתפים דוא"ל עם קישור לעיון במדיניות. תכניות מפורטות בתחום המדיניות פטורות משיתוף ציבור נוסף.

### **מרחב שבח – מתווה יידוע הציבור**

**ענת ברקאי נבו, מתכנתת ערים חברתית ויועצת שיתוף ציבור**

במסגרת קידום מסמך המדיניות בוצע תהליך של היוועצות עם הציבור שמטרתו העיקרית הייתה יידוע בעלי הנכסים במרחב התכנון והתושבים המתגוררים במרכז העיר בדבר קידום מסמך המדיניות וקבלת משוב והתייחסות. לצורך כך, הכלים המתודולוגיים העיקריים שנבחרו היו סקר בעלי זכויות, כנסים לבעלי זכויות וציבור רחב ופרסום בדיגיתל.

1. **סקר בעלי זכויות** – מניתוח נסחי טאבו ולאחר מכם הצלבתם עם נתוני ארנונה נמצאו 367 בעלי זכויות בקרקע, לפיכך הוחלט לקיים שני כנסים, האחד לבעלי זכויות בחלקה 25 (סה"כ 153) ולציבור הרחב והשני לשאר בעלי זכויות בגושים 6950,6976,7077 (סה"כ 214).
  2. **כנסים ציבוריים** – הכנסים נערכו ב- 2.1.2020. ההפצה והפרסום בוצעו ע"י שליחת הזמנות בדואר לכלל בעלי הזכויות כחודש מראש, תליית הזמנות באזור מרחב התכנון והפצת הזמנה בדיגיטל. כמו כן הוכן קישור דיגיטלי לאישור ההזמנה ופורסמו כתובת מייל וטלפון של יועצת שיתוף הציבור לפרטים ושאלות. במהלך המפגשים הוצגה מצגת ע"י צוות התכנון ולאחר מכן נערך דיון שאלות ותשובות. בכנסים השתתפו כ- 150 איש ברובם בעלי זכויות וחלקם אנשי מקצוע מתחום היזמות והנדל"ן.
  3. סיכומי הכנסים וקישורים למצגת ולמסמכי תביעות רלוונטיות נשלחו למשתתפים.
- סיכום ותובנות:** כלל בעלי הזכויות מברכים על קידום מסמך המדיניות! שני הכנסים היו שונים באופיים בעיקר בשל פרופיל המשתתפים. בכנס לבעלי זכויות בחלקה 25 השתתפו בעלי זכויות ותיקים אשר לרוב ירשו את הקרקעות וטענתם המרכזית הייתה שהם מתקשים להתארגן ומבקשים מהעירייה לסייע להם בהתארגנות.

### **החלטת ועדת השימור:**

בוועדת השימור שהתקיימה בתאריך 20/08/2020 נדונו המבנים שזוהו במהלך הסקר ההיסטורי (ראה נספח רשימת מבנים).

### **החלטת ועדת השימור:**

חברי וועדת השימור ממליצים על צירוף המבנים המפורטים לרשימת השימור העירונית בהתאם לתוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה.

### **חריגה מעקרונות המדיניות**

סטייה מהעקרונות המפורטים במסמך מדיניות זה תתאפשר במקרים שאינם מהותיים ובאישור מהנדס העיר.

נספח 1 - רשימת מבנים שזוהו במסגרת הסקר ההיסטורי

תמונות	כתובת	חלקה	גוש
	הצפירה 23	173	6976
	יד חרוצים 15 ריב"ל 24, 26	211	6976
	יד חרוצים 1, אלישברג 4, 6 ריב"ל 4	187,188	6976
	דוד חכמי 8, ריב"ל 3	8	6950
	ריב"ל 5 אלישברג 9 דוד חכמי 12	10	6950
	יד חרוצים 9 ריב"ל 12, 14 גניע כפיים 5	135	6976
	בית ספר שבח - יד חרוצים 16 שבח 2, 4 הצפירה 27, 29 המסגר 7	131	6976

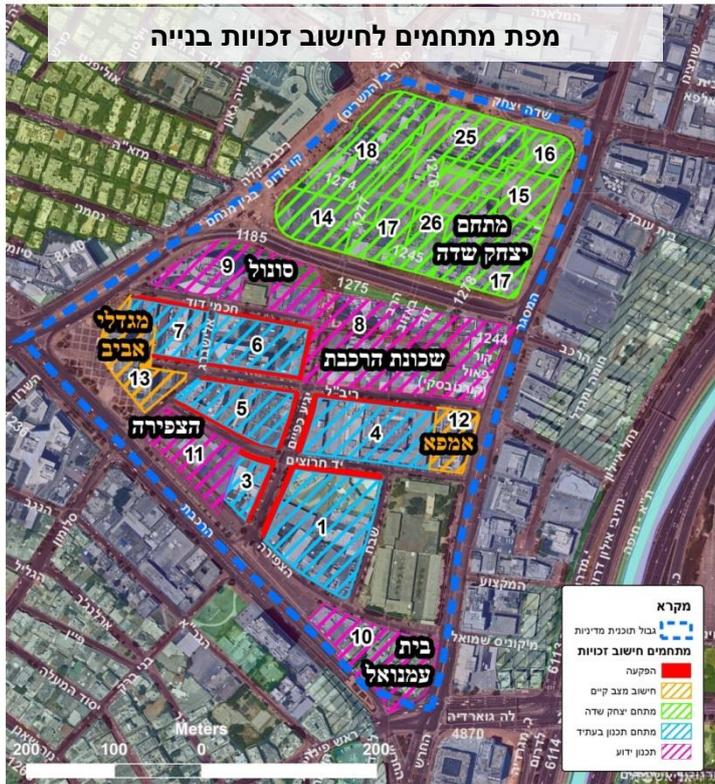
נספח 2

## פרוגרמה לשטחי ציבור

להלן תקציר עבודה לבחינת שטחי הציבור הנדרשים במסגרת הכנת מדיניות ל"מרחב שבח". העבודה נערכה על מנת לבחון את המשמעויות של תוספת הזכויות לתעסוקה ולמגורים במרחב שבח מבחינת תכנון שטחי הציבור ושירותי הציבור שיידרשו לעת מימוש התכנון, ובהתאם להנחיות תוכנית המתאר תא/5000.

### 1. נתוני רקע:

- שטח תיחום מרחב התכנון : כ-240 דונם.
- גבולות המתחם - בין הרחובות יצחק שדה (מצפון), המסגר (ממזרח), מנחם בגין (מערב), הרכבת (מדרום).
- לצורך חישוב היקף הבינוי הפוטנציאלי, נערך מיפוי של המרחב הנ"ל לפי סטאטוס תכנוני של כל מבן/מגרש (ראה מפה וטבלה):



### 2. מאזן שטחי הציבור:

עבור תוספת האוכלוסייה הצפויה ותוספת התעסוקה הצפויה, חושבו צורכי הציבור הנורמטיביים לפי מדריך הקצאות קרקע של מינהל התכנון והנחיות תכנית המתאר. היקף הצרכים נבחן אל מול היצע שטחי הציבור הקיימים והמתוכננים הידועים במרחב. להלן עיקרי מאזן שטחי הציבור ושירותי הציבור:

שטח תעסוקה מתוכנן / פוטנציאלי	יח"ד מתוכננות / פוטנציאליות	
33,000 מ"ר		מגרשים לחישוב לפי מצב קיים בפועל
385,000 מ"ר	975 יח"ד	מתחם יצחק שדה
280,000 מ"ר	700 יח"ד	תכנון ידוע
270,000-390,000 מ"ר	1,100-1,625 מ"ר	תכנון בעתיד (פוטנציאל מתארי)
970,000 – 1,100,000 מ"ר תעסוקה	2,800- 3,300 יח"ד	סך הכל



### מאזן נורמטיבי של שטחי ציבור – מצב מוצע:

מאזן צרכים	שטחים קיימים ומתוכננים	שטחים נדרשים (100% מימוש)	סוג הקצאה
<b>-9 דונם</b>	27 דונם	36 דונם (לפי 5 מ"ר לתושב)	שטחים פתוחים (ש"פ + ש"פ)
<b>+2.5 דונם</b>	24.5 דונם 13.5 דונם שב"צ קיים + 11 דונם שטחים שווה ערך ל-30,000 מ"ר שב"צ בנוי	22 דונם	שב"צ
<b>-4 דונם</b>	-	3.8 דונם	שטחים ציבוריים בגין שימושי תעסוקה במגרשים לתכנון בעתיד (שב"צ, ש"פ, דרך)

### מאזן שרותי ציבור עיקריים:

- לא קיימים כיום שרותי ציבור מקומיים במרחב. השב"צים הקיימים משמשים לשירותים כלל עירוניים.
- יידרש במרחב בית ספר יסודי של 12-18 כיתות. בית הספר במתחם חסן עראפה מתוכנן לתת מענה ל-18 כיתות יסודי.
- יידרשו במרחב כ-10 כיתות גן רגיל (שני אשכולות גנים) + 8 כיתות מעון.
- יידרש עוגן קהילתי – מרכז קהילתי קטן או שלוחה של מרכז קהילתי

### 3. מסקנות והמלצות:

- בהתאם למדיניות ולזכויות בתכנית המתאר תא/5000, מרחב שבח צפוי לשנות את פניו מאזור של תעשייה ומלאכה לאזור עירוני מעורב מוטה תעסוקה.
- ההיקף המתוכנן של השטחים לתעסוקה (עד 1,100,000 מ"ר) ובפרט למגורים (עד 3,300 יח"ד) מחייב היערכות עירונית על מנת לספק מענה לביקוש הצפוי לשטחי ציבור ושרותי ציבור במרחב.
- חלק ניכר מהמגרשים במרחב כבר נמצא בשלבי תכנון שונים וכולל בתוכו היקפים משמעותיים בעיקר של שטחי ציבור בנויים.
- מאזן שטחי הציבור עבור הצרכים הנורמטיביים לטובת יח"ד הצפויות מצביע על כך כי היקף שטחים חומים הקיימים והמתוכננים יכולים לתת מענה. אולם בפועל במאזן שטחי הציבור נכללים גם המגרשים החומים הקיימים במרחב – מגרש ביי"ס שבח (כ-13 דונם) ומבנה מכללת "אתגר" (כ-1 דונם) המשמשים כיום לצרכים כלל אזוריים ולא לטובת צרכים מקומיים – ולכן יש חשיבות לייצר שטחי ציבור נוספים לטובת הצרכים המקומיים.
- על פי המאזן הנורמטיבי עבור שטחים פתוחים קיים מחסור של 9 דונם. עיקר המחסור הוא בחלקו הדרומי של המרחב. צפון המרחב נהנה מ-כ-21 דונם מתוכננים בזיקת הנאה לציבור במסגרת תכנית יצחק שדה שישמשו כמרחב ציבורי פתוח.
- **בי"ס יסודי:** עבור האוכלוסייה הצפויה ידרש בי"ס יסודי של 18 כיתות. הקמת בית ספר יסודי של 18 כיתות במתחם יצחק שדה צפוי לתת מענה.
- **המלצה:** הקמת בי"ס יסודי בן 18 כיתות בתכנית מתחם יצחק שדה במסגרת השטחים הציבוריים הבנויים בתחום תכנית.
- **גני ילדים ומעונות יום:** נדרשות 10 כיתות גן רגילות (בתוספת כיתות חינוך מיוחד) ו-8 כיתות מעון יום. עבורם נדרש שטח לחצרות. היות וכך ההמלצה היא למקמם במגרש ציבורי (קרקע) ולא בשטחים הציבוריים הבנויים בפרויקטים סחירים.
- **המלצה:** להקצות שטח "חום" במסגרת המתחמים הנותרים לתכנון עבור 2 אשכולות גני ילדים ועבור כיתות מעון יום. יש ליצור מגרש רגולרי של לפחות 1.5-2 דונם עבור כל אשכול.

- **שירותי קהילה:** עבור היקף כה משמעותי של יח"ד במרחב מומלץ לייצר עוגן קהילתי במרחב זה. אופי וגודל השירות צריך להיקבע בהתאם למדיניות עירונית ולתפיסה המקצועית של מינהל קהילה. מומלץ לשריין לכך לפחות 3,000-3,500 מ"ר בשטח ציבורי בנוי.
- **שטחים פתוחים:** צפוי מחסור נורמטיבי של 9 דונם. **המלצה:** ככל הניתן יש להקצות שטח ציבורי פתוח במבננים הנותרים לתכנון. יש לייצר תפיסה עקרונית של שלד ירוק למרחב המתכתב עם סביבתו ולהטמיע בתכנון המבננים הנותרים, כולל לפחות גינה אחת משמעותית בסדר גודל של 3 דונם, אם באמצעות שצ"פ, ובמידה ולא ניתן, באמצעות שפ"פ עם זיקת הנאה.
- מוצע לשמר את מגרש שבח לשימוש "כלל עירוני" - בי"ס על-יסודי או שימוש אחר.
- את יתר השימושים הציבוריים הנדרשים מוצע למקם בשטחים הציבוריים הבנויים.
- על בסיס הנתונים שהוצגו בניתוח זה יש לבחון את היבטים נוספים מלבד שטחי ציבור הנובעים מתוספת הזכויות הצפויה במרחב ואת כושר הנשיאה מבחינת תנועה, תשתיות מים וביוב וכו'.

#### חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

מומלץ לאשר את המדיניות בכפוף לתנאים הבאים:

1. בהתאם להחלטת ועדת השימור מתאריך 20/08/2020, מבוקש כי לא תותר הריסת המבנים שהוצגו (ראה נספח רשימת מבנים).
2. מבוקש פטור ממדיניות לרחוב בגין ר-61, הנדרשת לפי תכנית המתאר כך שתכניות שיקודמו בתחום המרחב הנ"ל לא יידרשו בהכנת מדיניות לרחוב בגין: תכנית שדרת הקריה מסדירה את המרחב הציבורי לאורך תוואי הרכבת הקלה בשינוי חתך הרחוב, סימון נתיבי העדפה לתחבורה ציבורית, שילוב נתיבי אופניים וסימון נטיעות. במסגרת מדיניות מרחב שבח זוהו מוקדים לפיתוח ונוסחו עקרונות הבינוי. כמו כן, במפגש בין רחוב בגין למרחב שבח קיימים שני מוקדים, אשר משלימים את כל חזית בגין עם בינוי קיים.

**בישיבתה מספר 0017-20' מיום 16/09/2020 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**  
הדיון נדחה עקב חוסר בקוורום